

16.34x20.45	1	עמוד 25	כותרת - כלכלי סט	24/04/2014	42144150-1
עיריית הרצליה - 604					

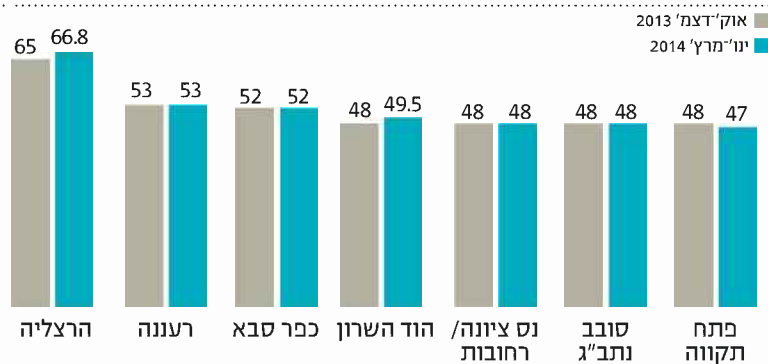
הכבישים החדשים משנים את המגמה

שוק המשרדים: הרצליה עלתה, פתח תקווה ירדה

בהרצליה עלו דמי השכירות החודשיים למשרדים ב-3% ברבעון הראשון של 2014. פ"ת היא העיר היחידה במרכז שבה נרשמה ירידת מחירים. "בהרצליה העירייה הולכת עם היזמים ולא נגדם", אומרים באינטר ישראל

הרצליה פותחת פער

דמי שכירות חודשיים ברמת מעטפת* באזורי תעסוקה, בשקלים למ"ר



מקור: אינטר ישראל

*פנים השטח כולל רק את שלד המבנה ומערכות חיוניות

דו"ח לוי

פתח תקווה היא העיר היחידה מבין אזורי התעסוקה במרכז הארץ שבה נרשמה ירידה בדמי השכירות ברבעון הראשון של 2014 – ירידה של כ-2% לעומת הרבעון הרביעי של 2013. בהרצליה ובהוד השרון נרשמה עלייה של כ-3%, ובראש העין, סובב נתב"ג, כפר סבא, נס ציונה ורחובות ונרשמה ירידה של כ-1%. כך עולה מסקירה שבוצעה על ידי אינטר ישראל יועצי נדל"ן, שותפתה הישראלית של Cushman & Wakefield הבינלאומית. בממוצע של כלל האזורים, חלה עלייה קלה של כ-0.5% בדמי השכירות מ-48.8 שקל למ"ר ל-49.1 שקל למ"ר.

בהרצליה נרשמה עלייה מ-65 שקל למ"ר ל-66.8 שקל למ"ר מעטפת, המ"ר שקלים מחיר של יותר מ-85 שקל למ"ר ברמת גמר מלאה. זו רמת מחירים דומה לציירי עסקים ראשיים בסביבת תל אביב, ובהם מנחם בגין ומתחם הבורסה ברמת גן. "הרצליה ממשיכה ליהנות משיעורי אכ"ל לוס וביקוש גבוהים", אומר יורם בלומגן טל, סמנכ"ל אינטר ישראל יועצי נדל"ן. לדבריו, הסיבות לכך הן בין היתר מהלכי העירייה הנעשים בשיתוף היוזמים ולא נגדם. "בהרצליה הבנייה מצומצמת, ולכן הפיתוח נעשה בקצב נכון ונוצרה שם סביבה יוקרתית שייצרה אלטרנטיבה למרכז עסקים חשוכים בתל אביב", הוא אומר.

לאורך תוואי הכבישים הללו, אך הרחיק את רעננה. לפי הסקירה, אזור התעסוקה בהוד השרון, שנחשב במשך שנים לקטן ושולי, הופך אט-אט לאזור תעסוקה מוצלח ונהנה מעלייה קלה של כ-3% מ-48 שקל למ"ר ל-49.5 שקל למ"ר. אמנם החיבור לציירי התחבורה לא יהיה מושלם, אך צפוי ליצור אלטרנטיבה לערים השכנות. בפתח תקווה, אף ששיעורי האכ"ל של כמה מגדלים ובהם מגדל אמות פלטינום התקדמו בשיעור מרשים, עדיין ישנם פרויקטים שאכ"לם מתקדם בקצב אטי זה חודשים ארוכים. בפתח תקווה ירדו מחירי השכירות מ-48 ל-47 שקל למ"ר, בעיקר על רקע תחרות עזה בינה לבין הוד השרון וכפר סבא.

בכפר סבא מחיר השכירות הממוצע נותר ללא שינוי על 52 שקל למ"ר, אך ברמה השנתית חצה את רף 50 השקלים, הנחשב למשוכה משמעותית עבור אזור תעסוקה במעגל השלישי. ההערכות הן כי התחזוקה תה של כפר סבא עוד לפני, בעיקר לאור כביש הרוחב 531 הצפוי להיפתח בסוף 2015 ולחבר את העיר אל נתבי התחבורה הראשיים. בעוד התחזיות של אינטר ישראל לגבי כפר סבא אופטימיות, ייתכן כי דווקא על רקע התחזקותה של העיר השכנה תיחלש רעננה ותאבד מעט מהמור מנטוסם היוקרתית שהיה לה. הסיבה לכך היא בעיקר כביש 531 שמקרב את הוד השרון וכפר סבא לרשת הכבישים המהירים (איילון וכביש 6), בשילוב תחנות הרכבת