

26.74x16.3	1	31	עמוד	נדל"ן	גלובס -	16/11/2015	50505950-9
הרצליה העי - 604							

בעקבות עבודות הרכבת הקלה:

עסקים עוברים מתל אביב לערי הלוויין

המרוויחה הגדולה עד כה היא הרצליה, ששכר הדירה למשרדים בה כבר משתווה לזה של תל אביב / אודי שיטון



אזור התעשייה של הרצליה. תפוסת שיא של 95% (צילום: תמר נוצפי)

מ עבר חברות מתל אביב לערי הלוויין בעקבות תחילת העבודות להקמת הרכבת הקלה היה רק שאלה של זמן, וכעת המגמה ניכרת בשטח. נתונים חדשים של חברת מאן נכסים מלמדים כי העיר המבוקשת ביותר על ידי חברות שעוזבות את תל אביב היא הרצליה. ברבעון השלישי חל גידול של 3.5% במספר העסקאות בענף המשרדים בהרצליה, ורבות מהן מקורן בחברות שעזבו את מרכז תל אביב. עד לא מזמן היו מחירי השכירות בהרצליה נוחים יותר מאשר בתל אביב, אולם מחיר שכר הדירה הממוצע למשרדים בהרצליה הגיע ל-85 שקל למ"ר ברמת מעטפת, ובזאת השתווה לזה של ת"א. הרצליה חברה אם כן לתל אביב בראש רשימת הערים היקרות למשרדים, ואחיהן מדורגות רמת גן (70 שקל למ"ר), ירושלים (65), רעננה (60), קיסריה ופתח תקווה

(55), נתניה (53) ולוד (46) שקל למ"ר). נתון מעניין נוסף העולה ממחקרה של מאן נכסים, מלמד על תפוסת שיא של 95% בעומת המשרדים בהרצליה, לעומת תפוסה ממוצעת של 90% בתל אביב ו-87% בלבד בירושלים. בחברה מעריכים כי ברבעון השלישי בוצעו בהרצליה עסקאות להשכרת כ-15 אלף מ"ר משרדים חדשים, לעומת 10,000 מ"ר משרדים חדשים שהושכרו בת"א וכ-3,000 מ"ר משרדים חדשים באזור רחובות. גם מחיר המכירה למשרדים בהרצליה גדל ברבעון הקודם בכי-3.5%, ל-14,571 שקל למ"ר. הרצליה היא למעשה העיר היחידה שבה עלה מחיר המכירה של משרדים ברבעון השלישי. לדברי ג'קי מוקמל, מנכ"ל מאן נכסים, העובדה שהחברת "דלק" של יצחק תשובה, היושבת כיום בנתניה, רכשה מחברת "דן" בניין משרדים בשטח 11,000 מ"ר בהרצליה פיתוח, תמורת 245 מיליון

שקל עשויה לתרום לעליית היוקרה של הרצליה בכל הקשור למשרדים ומסחר, ולהביא בעקבותיו לגל נוסף של חברות שיתעניינו במעבר לעיר. לגבי עזיבת החברות את ת"א אמר מוקמל: "אני מעריך שגם בחודשים הקרובים עשרות חברות שמשרדיהן ממוקמים באזורים המושפעים מעבודות הרכבת הקלה יעבירו את משרדיהן, לא רק להרצליה, שם הם ייהנו גם משכ"ד נמוך יותר". סנפיר ארוז, שותף ומנהל המחלקה העסקית של אנגלו סכסון בהרצליה פיתוח, אומר כי "הביקוש כיום למשרדים בהרצליה פיתוח בשיאו, גם מצד חברות שצמחו בעיר - מתחומי ההייטק, האנרגיה, הפיננסים והנדל"ן - אך אנו עדים גם לדרישה מוגברת של חברות מת"א מאז תחילת בניית הרכבת הקלה. בשנתיים האחרונות נסתיימה בניית שישה פרוייקטים בהיקף כולל של כ-80 אלף מ"ר, אשר מרביתם הושכרו או נמכרו וכעת נותרו אלפי מ"ר בודדים לאכלוס בחודשים הקרובים. יחד עם הבניינים הוותיקים התפוסה עומדת על 96%, וזה שונה לחלוטין מהמצב בתל אביב".

מחירי משרדים בערים נבחרות

דבוען 3 2015			דבוען 2 2015			
מחיר מכירה ממוצע למ"ר (בשקלים)	שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר (בשקלים)	תפוסה ממוצעת (באחוזים)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר (בשקלים)	שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר (בשקלים)	תפוסה ממוצעת (באחוזים)	
14,571	85	90	14,571	85	90	תל אביב
12,000	70	90	11,143	65	87	רמת גן
14,571	85	95	14,057	82	95	הרצליה
10,286	60	92	9,943	58	92	רעננה
8,571	50	85	8,571	50	85	רחובות
11,486	67	92	11,143	65	90	חיפה
11,143	65	87	11,143	65	87	ירושלים