

# תמונה חדשות

עורך: אסי חיים  
calcala@yedioth.co.il

## שוק המשרדים מתאושש: עלייה במספר התחלות הבנייה בתצי הראשון של 2021

למרות הנבואות השחורות, עלה שיעור התחלות הבנייה של משרדים מסך כל התחלות הבנייה במחצית השנה הראשונה לעומת 2020 • מחירי שכר הדירה חזרו לרמתם מלפני המשבר

עמד שכר הדירה על 55.5 שקל למ"ר. בירושלים נרשם זינוק של 10% בינואר-יוני לאחר ששכר הדירה עמד על 64 שקל למ"ר לעומת 57.6 שקל למ"ר ב-2020. לפני הקורונה עמד גובה שכר הדי"ר למשרדים בכירה על 64 שקל למ"ר.

### ירידה בשטחי המסחר

בתחום המסחר נרשמה ירידה בהתחלות הבנייה. במחצית הראשונה של 2021 החלו להיבנות שטחי מסחר של 157,962 מ"ר. לדברי מסילתי, אם קצב הבנייה הנוכחי יימשך גם במחצית השנייה, תירשם ירידה של כ-40% ביחס ל-2020. בקריית-גת החלו להיבנות הכי הרבה שטחים כאלה במחצית הראשונה של השנה, כ-37,500 מ"ר. אחריה ראשון-לציון עם 24,627 מ"ר ומודיעין-מכבים-רעות עם כ-19 אלף מ"ר של שטחי מסחר שהחלה בנייתם.

"בניגוד לשוק המשרדים, עשרות אלפי עסקים נסגרו בימי הקורונה ונותרו ריקים, ויזמים שהיו יכולים לדחות בניית שטחי מסחר חדשים בחרו לעשות זאת וכנראה לבחון מה יילד יום", אמר מסילתי. ליהי סונק, סמנכ"לית נכסים בקבוצת חצי חניספיאדמונט מאות אלפי מ"ר של שטחי מסחר, אופטימית יותר. "משבר הקורונה גרם ליזמים להשתוות עם התחלות בנייה של שטחי מסחר, אבל בסופו של דבר המגפה דווקא חידדה יותר מכל את הצורך במרכזים מסחריים שכונתיים", היא טוענת. "חשש להסתובב במקומות המוניים סגור רים הרחיק את הקונים מהקניונים, וכיום הציבור מחפש לקנות במקום אינטימי יותר בלי עומס מבקרים. היזמים מבינים זאת, ואנחנו מזהים האצה בקצב התכנון והבקשות להיתרים. זה יבוא לידי ביטוי ביתר שאת בשנים הקרובות".

**חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים: "העבודה מהבית אמנם לא תיעלם, אך היא תצטמצם מאוד ותיושם בעיקר בחברות היי-טק. עבודה מהמשרדים היא בדו"א של שוק העבודה הישראלי"**

ותעסוקה בצפון. "החברות הגדולות והבינוניות חוזרות למשרדים, אך מחפשות אופציות שכירות נמוכות יותר וארנונה זולה יותר".

### השכירות - כמו לפני הקורונה

החזרה לשגרה באה לידי ביטוי גם בנתוני שכר הדירה. לפי בדיקת לשכת שמאי המקרקעין, במחצית הראשונה של 2021 טיפסו מחירי שכר הדירה למ"ר ב-5% ל-10% לעומת המחצית הראשונה אשתקד בערים המובילות בהתחלות בנייה של שטחי משרדים, וחזרו לרמתם לפני פרוץ משבר הקורונה. בראשון-לציון עמד שכר הדירה למשרדים במחצית הראשונה על 55 שקל למ"ר, עלייה של 8% לעומת התקופה המקבילה. במחצית השנייה של 2019, טרום-הקורונה,

### מאת הילה ציאון

האם בענף הנדל"ן הספידו את שוק המשרדים מוקדם מדי? מניתוח נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס) על התחלות בנייה של שטחי משרדים עולה כי במחצית הראשונה של 2021 הייתה עלייה במספר התחלות הבנייה של בנייני משרדים, לאחר שיותר מחצי מיליון מ"ר החלו להיבנות בינואר-יוני. נתח התחלות הבנייה של שטחי משרדים מכל התחלות הבנייה עמד על 8% במחצית הראשונה של השנה לעומת 7% בכל 2020.

על פי הניתוח, שנערך ל"ממון" על ידי לשכת שמאי המקרקעין, במחצית הראשונה החלו להיבנות 532.5 אלף מ"ר של שטחי משרדים. ב-2020 כולה החלו להיבנות 1.014 מיליון מ"ר משרדים. לדברי חיים מסילתי, יו"ר לשכת השמאים, אם קצב התחלות הבנייה למשרדים יימשך כך עד סוף השנה, תירשם עלייה של כ-5% בין שתי התקופות. "הנתונים מראים כי שוק המשרדים חזר לעצמו אחרי קיפאון הקורונה". לדבריו, "העבודה מהבית אמנם לא תיעלם, אך היא תצטמצם מאוד ותיושם בעיקר בחברות היי-טק. עבודה מהמשרדים היא בדו"א של שוק העבודה הישראלי, ובשנים הקרובות החברות יעברו יותר מהמשרדים וכך יגדל הביקוש לשטחים האלה".

### ראשון-לציון מובילה

לפי הניתוח ראשון-לציון מובילה עם התחלות בנייה של כ-94 אלף מ"ר משרדים, אחריה פתח תקווה עם כ-90 אלף מ"ר וירושלים עם כ-80 אלף מ"ר. "אנחנו מזהים עלייה בהתעניינות מצד חברות להגדיל את שטחי המשרדים שלהן ולשכור שטחים חדשים בעיקר בראשון-לציון ובנתניה", אמר יזם הנדל"ן איציק תשובה. "בעקבות הקורונה, חברות רבות הבינו שאין הכרח להישאר רק בתל-אביב ולשלם דמי שכירות גבוהים מאוד, וגילו שאם יתרחקו מעט מגוש דן יצליחו לשרדג את סביבת העבודה ולקבל יותר בעבור כסף".

"השוק חזר לעצמו, אך עם מאפיינים מעט שונים", מחזק את הדברים איל עמיר, סמנכ"ל ובעלי פידמונט אנטרפרייזס שמקימה מתחמי משרדים

