

20.09x19.76	1/3	עמוד 1	גלובס - כותרת	11/2022	84022455-0
לשכת שמאי המקרקעי וקבוצת לוינסטין - 89427					

צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ קריאייטיב



המשבר בהייטק מוריד את מחירי השכירות של המשרדים בתל אביב

בתחילת השבוע חשף השמאי הראשי של בנק לאומי שמחירי השכירות במשרדים במרכז תל אביב ירדו בכ־8% • עיקר הירידה הוא באזורים בעיר שהייתה בהם קודם לכן עלייה גדולה במחירים • מה שמניע את המגמה הזאת הוא גל הפיטורים והקפאת הגיוסים בהייטק; יותר ויותר חברות מגלות שאין להן צורך בשטחי משרד גדולים כל כך, והן יצרו שוק מקביל ומחתרתי של שכירות משנה / אריק מירובסקי, עמ' 2

בשטח כבר רואים ירידות מחירים במגדלים המבוקשים בתל אביב

מחירי שכירות משרדים באזורים שונים בת"א. בשקלים למ"ר



מקור: natam - Newmark

בחסות המשבר בהייטק: מחירי השכירות של משרדים בתל אביב יורדים

חברות רבות גילו לאחרונה שרבים משטחי המשרדים ששכרו בשנים האחרונות בבניינים המבוקשים בתל אביב יישארו ריקים עקב המשבר הכלכלי והתכווצות ההייטק • בזמן שבנדל"ן המניב מרווחים על שיא ברמי השכירות, חלק מהחברות השוכרות פועלות כמעט במחירת לשווק שטחים עודפים לשוכרי משנה - גם במחיר הפסד

השטחים שלהן נותרים בשיא. ואולם השוק הגלוי כבר לא כל כך רלוונטי במידה רבה, בצל השינויים המתחוללים בו, משום שחלק גדול מהתהליכים הללו נעשה במחירת בשוק מקביל של שכירות משנה. חברות הייטק ואחרות גילו בחודשים האחרונים שאלפי מ"ר ששכרו בשנים שעברו, עקב תוכניות התרחבות, יישארו חסרי שימוש, עקב ההתכווצות הגדולה שעובר הענף בימים אלה. לכן, חלקן פועלות כמעט במחירת, לשווק את השטחים המיותרים לשוכרי משנה, במסגרת הסכמי שכירות קצרי טווח. בעלי השטחים ממשיכים לקבל מהן את רמי השכירות לפי החוזים שנחתמו, ואילו הן מקבלות רמי שכירות נמוכים יותר משוכרי המשנה, ובכך מפחיתות בצורה משמעותית את העלויות על שכירת השטחים המיותרים.

שמאי בנק לאומי מזור, התבסס בין היתר על נתוני חברת הניהול והשיווק Newmark - natam, שעורכת גם מחירונים חצי שנתיים בשוק הנדל"ן המניב. אור בן צבי קליין, סמנכ"ל שירותי הנדל"ן בחברה מאשר כי מגמת מחירי השכירות בתל אביב היא כלפי מטה. "בימים הללו אנו עורכים



דברת אולפינר,
שמאית מקרקעין
צילום: כדיה לוי

"יש התפכחות של חברות שלקחו בעבר שטחים גדולים מידי ובנו על התרחבות עתידית. בדוחות הקרובים נצטרך לחשוב איך להתייחס לתנודות הללו"

לדבריו יש סיבות רבות לירידת מחירי השכירות, אך הגורם המשמעותי הוא ההייטק. "חברות רבות ששכרו שטחים במחירים גבוהים הפסיקו לגייס", הוא אומר. "חלקן אף מפטרות עובדים, ההשקעה בהייטק הולכת ומצטמצמת והן מבינות שהן לא חייבות כל כך הרבה שטחי משרדים. נוסף על כך, בניגוד לנדל"ן למגורים, הייצע בשוק המשרדים צפוי לגדול בארבעת השנים הקרובות לסדר גודל של 1.2-1 מיליון מ"ר. נכון, לא מדובר על היצע בתל אביב. מדובר במעגל ראשון כדוגמת בני ברק, ראשון לציון ופתח תקווה אך יש לכך השפעה".

השוק הגלוי כבר לא רלוונטי

לעומת זאת, כששואלים בחברות לנדל"ן מניב, מבטיחים שם שהשוק בסדר גמור, שהמחירים בשיא ושאין ירידות מחירים. הסיבה לזה פשוטה: החברות הללו ביצעו את רוב העסקאות שלהן ב-2020-2021, בחוזים ל-5 שנים ויותר, ומבחינתן אין שום שינוי - מחירי השכירות שהן מקבלות על

אריק מירובסקי

בעוד החברות הגדולות שמחזיקות בשטחי משרדים בתל אביב מתעקשות שהכל בסדר, וששוק השכירות מעולם לא היה במצב טוב יותר, נשמעים מהשטח קולות אחרים, שהמחירים בירידה, ושקשה יותר להשכיר. כי בשוק המשרדים התל אביבי החל להיווצר שוק מקביל, מחתתי בחלקו, שעצם קיומו מעיד על כך שהדברים אינם כתמול שלשום.

בתחילת השבוע חשף השמאי הראשי של בנק לאומי, רון מזור, כי מחירי שכירות המשרדים בתל אביב מתחילים לרדת בעקבות המשבר בהייטק, וכי מחירי השכירות של משרדים מדרגת CLASS A במרכז העיר ירדו בכ-8%. מזור, שדיבר בכנס לשכת השמאים אמר כי "אנו רואים את הירידה בעיקר באזורים בהם הייתה עליית מחירים חדה, אזורים המאופיינים בחברות הייטק רבות. בשדרות שאול המלך לדוגמה לא הייתה ירידה דרמטית במחירי השכירות. אך שם, חשוב לציין, לא הייתה גם עלייה חדה כמו במתחמים בדרך מנחם בגין ובחסן ערפה".

15.12x18.97	3/3	עמוד 3	גלובס - כותרת	11/2022	84022454-9
לשכת שמאי המקרקעי וקבוצת לוינסטין - 89427					

מ"ר. רובם לא מומשו עדיין כי חלק מהחברות בחרו לא להשכיר אותם בשלב זה, ואלה שמשכירות - עושות זאת בדרך כלל מתחת לרדאר.

"אני לא יכולה לומר שהשוק מתקרר, אבל יש התפכחות של חברות שלקחו בעבר שטחים גדולים מידי, וכאלה שבנו על התרחבות עתידית, ועכשיו הן מתלבטות מה יקרה בעתיד", אומרת השמאית דברת אולפינר. אולפינר עורכת רוחות שמאות, בין היתר, של חברות גדולות ציבוריות גדולות, בהן עזריאלי, ריט, מגה אור, עוגן גדל, קרן מניבים החדשה, אפי נכסים, מגוריט, רמי לוי ועוד.

לדבריה אכן מתקיימת תופעה של שכירות משנה בשטחים שחברות הייטק שכרו עד לפני חצי שנה ועכשיו הגיעו למסקנה שלא יוכלו לעשות בהם שימוש בזמן הקרוב, ואולם לא מדובר בכמות רבה של שטחים פנויים בתל אביב שהציפה את השוק. "אני עושה מעקב מתמיד אחרי המגדלים השונים, ולא רואה בהם שטחים פנויים, ואחת הסיבות לכך היא, שיש עדיין הרבה ביקושים.

"לכן, גם אם שטחי משרדים קטנים מושכרים פה ושם במחירים נמוכים יותר, עדיין לא ניתן לראות בזה תופעה גורפת. יותר מזה, גם חברות ההייטק שמפנות שטחים, לא מציעות אותן מעכשיו לעכשיו לשכירות משנה. לוקח להן זמן להחליט, ולפעמים בעלי הנכסים מתערבים כי יש להם רשימת המתנה של שוכרים חדשים".

להערכתה אנו נמצאים כעת בתקופת ביניים שתוכרע עם עתיד ההייטק. "ברוחות הקרובים נצטרך לחשוב טוב כיצד מתייחסים לתנודות הללו בשוק", היא מסכמת.

ומכל מקום, עצם קיומו של שוק משנה מהווה סימן ברור למגמת ירידה. ראייה לכך יכולה להיות ההיסטוריה של שוק הנדל"ן התל אביבי. לפני 20 שנה התפתח שוק משני, ומחירי השכירות צנחו.

קבוצות רכישה או כאלה שיש בהם ריבוי בעלים", אומר בן צבי קליין. ציר יגאל אלון הפך לפופולרי מאוד בקרב חברות הייטק ואחרות, בין היתר בגלל מגדלי TOHA ומגדלי אלון. גם שם ניכרים תיקוני מחיר מ-190 שקל למ"ר בממוצע, לכ-180 שקל למ"ר בממוצע. גם באזור שדרות רוטשילד נרשמות ירידות, ואם לפני כמה חודשים ניתן היה להשכיר במגדלי המשרדים שם שטחים לפי 175 שקל למ"ר, היום המחירים חזרו כ-10 שקל לאחור.

כאמור, מדובר בתחילתה של מגמה. הנסיונות לאמור את פוטנציאל הגודל של שוק שכירות המשנה מעלה תשובות שונות מצד החברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. למעשה, בענף יש שטחים מיותרים בהיקפים בלתי ידועים שנאמדים בעשרות אלפי

את נתוני המחצית השנייה של 2022. הם עדיין גולמיים ואנו ממתנינים לסוף השנה כדי לסכם אותם, אבל כבר עכשיו אנחנו רואים שהמחירים נמוכים יחסית לחצי הראשון של השנה", הוא אומר.

המגדלים שהמחירים בהם ירדו

כך למשל ציר מנחם בגין, שמתחיל בדרום במגדלי סונול ולוינסטין הוותיקים ומסתיים באזור עזריאלי ושרונה, וכולל גם מגדלים כמו הפלטינום והמילניום, המחירים במחצית הראשונה של השנה הגיעו ל-171 שקל למ"ר; כיום הם עומדים על כ-165 שקל למ"ר. "אנחנו רואים שעיקר הירידות הן במגדלים של