



איוסט GLOBAL TOWERS בפתח תקווה, חברת מגדלי ישראל | צילומים: יח"צ

פורצים את מחסום תל אביב

מחירי השכירות והרכישה מחוץ לתל אביב זולים יותר ומשתלמים הרבה יותר. העובדה שהרכבת הקלה תאפשר לעובדי החברות השונות להגיע ביתר קלות לערי הלוויין, מצביעה על כך שמדובר בהזדמנות מצוינת לחברות לחסוך כסף רב ברכישה ובהשכרת משרדים. חברת אינטר ישראל אחת משלוש פירמות ייעוץ הנדל"ן הגדולות והמובילות בעולם במחקר דו שנתי על מתחמי התעסוקה הבאים ושוק דמי השכירות מחוץ לתל אביב | יב גול

תקווה, פארק גב ים בכאר שבע, עתידים בש- נים הבאות לתת מענה חזק יותר גם לחברות בינלאומיות.

"מתחמים אלו הוקמו תוך יתרון מובהק - קרבה למוסדות אקדמיים והישענות על כוח אדם צעיר ויצרני. בכאר שבע הממשלה עשתה מאמץ יוצא דופן להחזיק את הצעירים בעיר והעניקה הטבות גדולות לחברות השוכרות שטחים במקום על מנת להשאיר את הסטודנטים בעיר ככוח עבודה איכותי. כיום חברות הנדל"ן בוחנות להגיע לכל המתחמים הללו בין היתר משום שחלקן מחפשות שטחי נפח גדולים. המתחמים הללו מתאימים בעיקר לחברות דינמיות, הייטק או סטארט אפ' שבמידה ונעשתה רכישה של חברה מהיום למחר ניתן למצוא להם מענה בשטח הפארק."

מה החברות מחפשות?

"החברות מחפשות נגישות, מגוון עשיר של מסעדות ובתי קפה ושירותים הכרחיים

עולה תמונה מעודדת קצת יותר כאשר מחוז המרכז עדיין מוביל עם 28% בניה פעילה של שטחי מסחר מכלל הבנייה של שטחי מסחר בארץ, אחריו מחוז הצפון עם 20%, מחוז הדרום עם 19% ומחוז תל אביב רק במקום הרביעי עם 13%.

מסתבר כי גם החברות הבינלאומיות המ- בקשות להתמקם בישראל, הן לא בהכרח ממהרות להגיע לתל אביב. "יש חברות שכנר- לוגיה שבחורות להיות ממוקמות בתל אביב, כמו למשל פייסבוק וגוגל", מסבירה מנהלת מחלקת יעוץ לחברות בינלאומיות בחברת נת"מ שרותי נדל"ן מרלה אודס, המלווה חברות המעוניינות לפתוח משרדים בארץ. "מדובר בחברות שמגייסות בעיקר הון אנושי צעיר ודינמי ומתאימות את מתחם העבודה לקהל היעד. הן לוקחות בחשבון, למשל, כי חלק מהעובדים יגיעו למקום העבודה באופניים. הפארקים החדשים שהוקמו ואלו המתהווים ברחבי הארץ, דוגמת פארק מת"ם בחיפה, פארק עזריאלי בחולון, פארק עופר בפתח

משרדים ושטחי מסחר מתרכזות במחוזות תל אביב ובמחוז המרכז.

כך לדוגמא הבנייה הפעילה של שטחי משרדים במחוז תל אביב מהווה 44% מהבניה הפעילה של משרדים בכל הארץ, ובמחוז מרכז הבנייה הפעילה מהווה 34%, בעוד שבמחוזות הפריפריאליים השיעורים נמוכים בהרבה, במ- חוז ירושלים 7%, במחוז הדרום 6% ובמחוזות צפון וחיפה 4% בכל אחד. מניתוח התחלות הבנייה של שטחי מסחר

אשי הרשויות בישראל הבינו בשנים האחרונות כי המתכון הנכון לצמיחת הערים אינו טמון בהגדלת התחלות הבנייה למגורים, אלא ובעיקר בא- מצעות הקמת מתחמי עסקים ומסחר. אלו, מצד אחד יגדילו את הכנסות הרשות מארנונה ומאיון יצרו מקורות תעסוקה לתושבי העיר הוותיקים והחדשים וימשכו אוכלוסיות חזקות יותר לעיר. יתרון נוסף הוא, כמובן נושא ה- גישות התחברותית למקום העבודה והפתחת התנועה בדרך למרכזי התעסוקה במרכז הארץ. אחת הדוגמאות למודלים המוצלחים היא יקנעם שהצליחה ליצור צמיחה על בסיס אזור התעסוקה שהוקם ובשטחה ושמשך עשרות חברות הייטק ותעשיות מתקדמות ממרכז הארץ ואחריהן גם אוכלוסייה חזקה יותר שהתיישבה בשכונות החדשות בעיר. למרות השאיפה של אותם ראשי רשויות, ניתוח התחלות הבנייה על פי נתוני הלמ"ס (בניה פעילה נכון לסוף הרבעון השלישי של 2017) מראה שיעקר הבנייה של בנייני

- מרלה אודס: "החברות מחפשות נגישות, מגוון עשיר של מסעדות ובתי קפה ושירותים הכרחיים כסופר פארם וקופ"ח לצד מרכזי קניות ואפנה"**