

אינטר ישראל: איזה עיר רושמת עליה בדמי שכירות באזורי תעסוקה?

ואזורי התעסוקה בכלל ועומדים ברמה של 97 שקל למ"ר. בערים כפר סבא, רעננה והוד השרון דמי השכירות נעים בין 67-65 שקל למ"ר. בעיר נתניה נרשמת יציבות מחירים ברמה של 57 שקל למ"ר.

חיפה והצפון: חת"ם מוביל - 68 שקל למ"ר

פארק מת"ם בחיפה הממוקם בדרום מערב העיר ונחשב לפארק ההייטק הגדול בישראל, מהווה כיום את מרבית שטח משרדי הפרי-מיום של חיפה ומאכלס בתוכו חברות בינלאומיות בתחומי ההייטק. מבין שלוש המוקדים שנבדקו באזור הצפון, מת"ם הוא האזור עם דמי השכירות הגבוהים ביותר, העומדים על ממוצע של 68 שקל למ"ר, עם פער של יותר מ-10% משאר האזורים.

פארק ההייטק ביוקנעם מהווה את אזור המשרדים הפרכרי העיקרי עם נוכחות משמעותית של חברות העוסקות בתחומי מדעי החיים. לאחר העלייה בדמי השכירות שנראתה בחציון הקודם, בחציון המ-סוקר נצפתה יציבות ודמי השכירות נותרו על 57 שקל למ"ר. פארק התעשייה והעסקים בקיסריה הוא המוקד השלישי והאחרון שנבדק. לאחר העלייה של כ-3% בחציון הקודם, נראה כעת כי קיסריה מתייצבת ואף רושמת ירידה של כאחוז כאשר דמי השכירות בחציון המסוקר ירדו ל-58 שקל למ"ר מ-59 שקל למ"ר בחציון הקודם.

ירושלים - עליה בהר חוצבים: 74 שקל למ"ר

ירושלים ממשיכה להיות מרכז טכנולוגי מתקדם ומתפתח, בין היתר הודות למעמדה כאזור עדיפות לאומי לפיתוח כלכלי. לאחר יציבות מחירים בשנים האחרונות, בחציון המסוקר נראה זינוק בדמי השכירות בהר חוצבים - עלייה של כ-5% מ-70 שקלים למ"ר ל-74 שקלים למ"ר. פארק ההייטק בהר חוצבים מהווה כיום את שוק המשנה הטכנולוגי הגדול ביותר בירושלים עם שוכרים דומיננטיים ובינלאומיים, מה שמסייע לו לשמור על אטרקטיביות ורמת ביקוש גבוהה. בעוד שבשנים האחרונות לא היו התחלות בנייה משמעותיות באזור, חברת מובילאי לדוגמה, בעקבות רכישתה על-ידי חברת אינטל, מתכננת להקים קמפוס משרדים במקום אשר יחזק עוד יותר את הפארק כאזור טכנולוגיה והייטק מתקדם. הקמפוס יכלול מגדל בן 30 קומות ויתפרס על כ-50,000 מ"ר בו תרוכז פעילות החברה בפארק. בנוסף, נראית התעניינות גוברת מצד גופים בינלאומיים נוספים בפיתוח והשקעה בהייטק ישראל, דבר אשר ירחיק את הביקוש לגידול בשטחי משרדים ואתו גם את המחירים.

באזור מלחה, פארק המאופייני אף הוא בנוכחות טכנולוגית גבוהה של מספר חברות בינלאומיות, המחירים נשארו יציבים ברמה של 80 שקל למ"ר.

ממחקר דו שנתי שעורכת חברת אינטר ישראל יועצי נדל"ן, המהווה את זרוע הפעילות המקומית של חב' Cushman & Wakefield הבי-נלאומית, עולה כי דמי השכירות בערים אשר מחוץ לגוש תל אביב ממשיות לצבור תהודה, עליה בכיקושים ומכאן גם עליה בשיעור התשואה.

את המחקר ביצעה חברת אינטר ישראל במחצית השניה של 2017. במסגרתו ניתחה את הביקוש וההיצע בתחום המשרדים באזורי הת-עסוקה בתשעה אזורים שונים במרכז הארץ, מנתניה בצפון ועד נס ציונה ורחובות בדרום. מנתוני הסקירה עולה כי ישנה יציבות בדמי השכירות הממוצעים, אשר נותרו על כ-67 שקל למ"ר.

ראש העין: מנמנת - 50 שקל למ"ר

אזור עדין קופא על שמריו ואינו לוקח חלק בפיתוח המואץ של ערי השרון מבחינת מתחמי משרדים חדשים. נתון בולט לעין הינו הפער המהותי והמתמשך, בשיעור של כ-23% בדמי שכירות למשרדים לעומת אזורי תעשייה קרובים כמו כפר סבא, פתח תקווה, הוד השרון או יהוד. קיים צפי שהשלמתו הקרובה של כביש 531 דרומה, לכיוון הרצליה ותל אביב, ימשיך לחזק את ערי השרון המרכזיות על חשבון אזור התעסוקה של ראש העין.

נס ציונה - רחובות: מזנקות - 67 שקל למ"ר

זינוק חד של כ-6% נרשם בחציון הנוכחי בדמי שכירות בערים רחובות-נס ציונה, שטיפסו לרמה של 67 ש"ח למ"ר לעומת 63 ש"ח בחציון הקודם. פארק תמר וקרית המדע, אזורי התעסוקה המרכזיים ברחובות ונס ציונה ממשיכים להיות מוקד משיכה לחברות עתירות ידע. הקרבה למוסדות מחקר מובילים, רמת התשתיות הגבוהה וההמוגנית ב"תא שטח" קטן יחסית, יחד עם הסמיכות לתחנת הרכבת - משמרים את מעמדם כפארק מוביל לחברות הייטק ועסקים.

סובב נתביג: יציבות - 62 שקל למ"ר

לאחר עלייה בחציון הקודם נרשמת יציבות בדמי השכירות לרמה ממוצעת של 62 שקל למ"ר. לאחר מספר שנים שהאזור היה רדום ולא נראתה בנייה משמעותית אנו מתחילים לראות התעניינות גוברת בעיקר של משרדי מטה וגופים פיננסיים, לאור האטרקטיביות הכלכלית והתחבורה הנוחה אליו.

אזור השרון: הרצליה בשיא - 97 שקל למ"ר

הביקושים הקשיחים למשרדים בהרצליה פיתוח ממשיתים לשמור על רמת מחירי השכירות הגבוהה באופן יחסי ליתר ערי השרון בפרט



מירלה אודיס

חם ממוקם מרחק מספר דקות הליכה מבית החולים בילינסון, בית משפט השלום וקניון עופר וסמוך לצירי תנועה מרכזיים - כביש 471 מדרום המקשר ישירות לכביש 6, כביש 4 ממערב, כביש 5 מצפון וכביש 40 ממזרח. "עיר העסקים החדשה" שאנו יוזמים בפתח תקווה כוללת גם מתחמי פנאי, בילוי וקניות - המספקים לעובדים סביבת עבודה עשירה



פארק נב-ים בבאר שבע