

# תקן החניה החדש העלה את מחירי החניות



סקר שערכה חברת ניהול הנכסים נת"מ מגלה כי תקן החניה החדש, שאושר בקיץ האחרון, העלה את מחירי החניות במשרדים בתל אביב לשיאים חדשים • החניה היקרה בארץ היא באזור בתי המשפט בתל אביב, אבל אפשר עוד למצוא בעיר משרדים עם חניות זולות יותר / אריק מירובסקי

**מ**קום חניה הוא מהנכסים הטריקים ביותר: בעוד שבעתיד מבטיחים לנו שהצורך בהם ירד מאוד, ויש אפילו מי שמתחיל לחשוב מה יעשו בכל החניונים התת קרקעיים בעתיד - כיום מדובר במצרף יקר ערך, שנאזור תל אביב מחירו מוערך כמאות אלפי שקלים. כשמדובר בחניונים תת קרקעיים שפרוסים מתחת למגרלי משרדים, מדובר עדיין במוצר חובה ובמרכיב שקיומו או היעדרו ישפיע על אכלוס המגרל כולו. בסקר משרדים של חברת ניהול הנכסים נת"מ שבדקו מחירי חניות במגרלי משרדים מטיפוסים שונים במקומות שונים בארץ, והתגלו ממצאים מעניינים, בהם הפרשים גדולים מאוד בין מחירי חניות, והפתעה מסוימת לגבי האזורים היקרים ביותר.

הסקר ברק משרדים בתל אביב ובכפר סביר, בחיפה ובסביבתה, ובירושלים, והוא הפריד בין משרדים "קלאס A" ל"קלאס B". קלאס A הם מבנים ברמה גבוהה, שכוללים לפחות 10,000 מ"ר מעל לקומת הקרקע, מערכות מלאות של מיווג אוויר, גמר ברמה גבוהה וחברת ניהול מקצועי שמתחזקת את הבניין; קלאס B הם מבנים קטנים יותר, של 5,000 מ"ר לפחות מעל לקרקע, ברמה נמוכה יותר של גימור. עושה רושם כי תקן החניה החדש, שנחתם ביולי 2016, העלה את מחירי החניות במקומות רבים כגוש דן.

החניה היקרה ביותר בארץ נמצאה באזור בתי המשפט בתל אביב, בשדרות שאול המלך. תשלום עבור מקום חניה אחד במגרל קלאס A באזור זה מגיע ל-1,358 שקל לחודש ובמגרל קלאס B ל-1,000 שקל. אחריו ברשימה אזור הסיטי של תל אביב, שמוגדר כאזור מרכז העסקים של שדרות רוטשילד. שכירת מקום חניה באזור זה מגיעה ל-1,230 שקל כממוצע עבור מגרל קלאס A, ול-917 שקל במבנה קלאס B - מחיר שהוא כבר רבע ממחיר של שכר דירה

לחודש לדירה ממוצעת באזור. ציר מנחם בגין המתפתח, שכולל את כל המגרלים החדשים שממוקמים צפונית לעזריאל, מחזיק ברמי שכירות של 1,046 שקל לחודש עבור מקום חניה בקלאס A. בקלאס B המחיר יורד ל-729 שקל לחודש. החניות הזולות ביותר באזור תל אביב נמצאות שלא במפתיע במבני המשרדים המתיישנים בדרום מערב העיר, במנשיה: עלות מקום חניה שם מגיעה ל-600 שקל לחודש הן עבור קלאס A והן עבור קלאס B. באופן מפתיע, אזור רמת החייל הוא אזור מבוקש פחות, ומחיר חניה שם הוא 696 שקל בקלאס A ו-583 שקל בקלאס B. "שינוי במחירי החניה שנראים בתל אביב וסביבתה מושפעים מכמה גורמים מובהקים. כך למשל, באזורים דוגמת ציר יגאל אלון ומנחם בגין, אזורים בהם היה השנה איכוס מסיבי של מגרלי משרדים חדשים המדרגים קלאס A, האכלוס כא כר כבר עם עליית מחירי החניה. לפני שנה בניינים אלה היו ברובם בשלב סופי של גמר בנייה ומסירה, ומחירי החניה התנהגו בהתאם", אומר אור בן צבי, סמנכ"ל שירותי נדל"ן בחברת נת"מ. "את המשרדים בבניינים החדשים

על ציר יגאל אלון ובגין שכרו חברות גדולות, שרכים מעובדיהן מגיעים מן הסתם מחוץ למרכז תל אביב. העובדה שהאזור עדיין לא מציע פתרונות תחבורה ציבורית יעילים ואמינים, מביא רבים מהם להמשיך ולהשתמש ברכב הפרטי", ממשיך בן צבי. להערכתו, "בעוד כשנה, כשייפתח גשר יהודית, יתחיל להיווצר שינוי מגמה במחירי החניות. כך גם בשנים הבאות וככל שיחלוף הזמן ופתרונות הסעת המונים יהיו כנמצא. "עם זאת, צניחת מחירים לא צפויה בעיקר לאור העובדה שבבניינים המתוכננים כיום כבר ייושמו תקני החניה החדשים המופחתים, ולכן נפח החניות לא יגדל".

## שורת תקלות אינסופית ברכבת ישראל

האם באמת נראה כשנים הקרובות עוד ועוד אנשים שיבחרו להגיע מחוץ לעיר ברכבת לתחנת עזריאל ויחצו ברגל למקומות העבודה במזרח, על ציר יגאל אלון, או מערבה לכיוון מגדלי רחוב הארבעה? בן צבי מעריך שכן, ואולם לאור שורת התקלות האינסופית ברכבת ישראל, אפשר להבין שעובדים סצריכים להיות



אור בן צבי, סמנכ"ל שירותי נדל"ן בנת"מ

**"באזורים דוגמת ציר יגאל אלון ומנחם בגין, אזורים שבהם היה השנה איכוס מסיבי של מגדלי משרדים חדשים המדרגים קלאס A, האכלוס בא בד בבד עם עליית מחירי החניה, בעוד שלפני שנה בניינים אלה היו ברובם בשלב סופי של גמר בנייה"**

בעבודה בשעה מסוימת, אינם תופסים אופציה זאת כטובה ואמינה.

בן צבי אומר כי חברות רבות מפנימות כיום את הצורך לעודד את עובדיהם להשאיר את הרכב בבית ולהגיע לעבודה תוך שילוב בין הסעת המונים לרכבים דו גלגליים. "הן מציעות פתרונות חניה ותחזוקה לרכבים דו גלגליים פרטיים, כמו גם מקלחות במקומות העבודה. זה קורה בבניינים קלאס A וגם בקטגוריית קלאס B בתל אביב רבתי - מרכז, מזרח וכו'. השפעת מגמה זו עוד לא ניכרת במחירי החניות אך היא רק תלך ותתחזק", הוא אומר.

אזור שכבר עכשיו ניכר בו שחלק ממנו מתנהל באופן דו גלגלי, הוא אזור הסיטי, שבטבורו עוברות שדרות רוטשילד. רוכבי האופניים אוהבים לרושם במרכז השרה, שכן מאזיב באזור בטוח יחסית, להכריל מאזורי הקריה ושרדנת בגין ויגאל אלון, ההומים תנועה. "האזור מאכלס היום בהרבה חנויות הייטק וסטארט אפים שרוב עובדיהם צעירים. תושבי האזור המגיעים רגלית או דו גלגלית למקום עבודתם, אך האזור עדיין עתיר בחברות ועסקים שעובדיהם אינם מתגוררים במרחק הליכה ואף מחוץ לעיר והם שצורכים את עיקר החניות", אומר בן צבי.

באזור בתי המשפט בתל אביב נרשמה בשנה האחרונה עלייה משמעותית במחירי החניות. "זהו אזור מאוכלס ברובו מסורתית במשרדים ובחברות בתחום עריכת הדין אך לא רק בהם - והעלייה הניכרת במחירי החניות נובעת מ'מחיקת' חניונים ציבוריים רבים כסביבה לטובת פרויקטים נדל"ניים ומגרלים הנבנים כעת למשל בקפלן, אזור בית מפעל הפיס ועוד", הוא מסביר.

באזור מנשיה ניכרת ירידה במחירי החניות. בן צבי מסביר כי הירידה נובעת מהרצון של בעלי הנכסים להיות אטרקטיביים לעומת השוק בשאר האזורים בתל אביב, שמציעים כיום מגוון גדול של נכסים ברמות שונות. "האזור הכי קרוב לאזור מנשיה

צילום: נתמ

בית המשפט בתל אביב. אזור החניות היקר בארץ צילום: שלומי יוסף

## מחירי השכרת מקום חניה לחודש בשקלים

Class B	Class A	חיפה
367	450	חיפה
271	350	יקנעם
350	350	מת"מ
313	383	סה"כ/ממוצע

Class B	Class A	תל אביב
583	696	רמת החייל
729	1,047	ציר מ. בגין
917	1,230	סיטי
800	1,000	מרכז ת"א
600	600	מנשיה
636	956	יגאל אלון
1,300	1,358	בית המשפט
742	938	סה"כ/ממוצע

Class B	Class A	מרכז הארץ
611	867	בורסה
500	685	בני ברק
615	656	הרצליה פיתוח
406	457	פתח תקווה
517	550	רעננה
275	339	נתניה - פולג
418	464	סה"כ/ממוצע

Class B	Class A	ירושלים
600	575	הר חוצבים
462	500	מלחה
405	550	תלפיות
554	574	סה"כ/ממוצע

→ חניון תת קרקעי. לא ברור מה יעלה בגורלם של חניונים רבים לאחר תחילת הרכבת הקלה צילום: יח"צ



גיל מעיר, מנכ"ל מיקרו

**"מי שפחות רגיש למחירי החניות אלו חברות החללים המשותפים למיניהן - We work, My space, Be all - אשר ממילא נשענות על קהל לקוחות שהוא יותר מעודכן, מגיע בדרכים שונות בתחבורה ציבורית, ברכב דו גלגלי וכו"**

הוא הסיטי, שם יש כיום בניינים חדשים ואטרקציות של קרבה לכת קפה ומסעדות ופאבים המושכים את דיירי המגדלים במהלך יום עבודה ואחריו. מכיוון שבסופו של דבר השוכר מסתכל על החבילה כולה, קרי על דמי הניהול, השכירות והחניה, מספיק שהזולת רכיב אחד כדי לשמור עצמך רלוונטי עבורו.

### צירי תחבורה רחבים שלא מעודדים הליכה

מחוק לתל אביב הדינמיקה פחות מהירה, וגם הדיבורים על מעבר לרכבים דו גלגליים - פחות אקטואליים. אם ניקח לדוגמה את אזורי התעשייה פולג בנתניה, מת"ם בחיפה, יקנעם, קרית אריה בפתח תקווה, מלחה בירושלים ועוד - הם מנותקים מהערים, והגישה אליהם נעשית באמצעות צירי תחבורה רחבים והומים במכוניות, שאינם מיועדים לאופניים.

גם אזור התעשייה הרצליה אינו ירידותי לרוכבי האופניים. מחירי החניות באזור זה, שנחשב למבוקש, מגיעים ל-656 שקל במשרדים מקלאס A ול-615 שקל בקלאס B. במקומות מרוחקים יותר המחירים נופלים. למשל ל-550 שקל ברעננה, ל-339 שקל בפולג בנתניה ול-350 שקל בראש העין. רמות המחיר המינימליות של 350 שקל, תופסות גם באזורי מת"ם בחיפה ויקנעם.

כשמטפסים לירושלים, המחירים עולים שוב: במגדלי קלאס A בעיר מחיר חניה מגיע ל-725 שקל בממוצע לחודש, בהר חוצבים כ-575 שקל בחודש ובמלחה ל-500 שקל בחודש. דווקא במגדלי קלאס B בעיר, מחיר החניה הוא הגבוה בעיר והוא עומד על 800 שקל בממוצע.

ייתכן שהחניות היקרות יותר מופיעות דווקא במבנים מיושנים, משום שאלה נמצאים לעתים במרכז ערים הומים, עם היצע חנייה נמוך במיוחד ועם ביקושים גדולים. זאת בעוד מגדלים חדשים כבר כוללים מספר רב יותר של מקומות חניה. ●

### דרום

-		פארק גבי"ם נגב
0		פארק הייטק עומר
262		מרכז העיר
145		מתחם תעשיות עתידות ידע
204		סה"כ/ממוצע

### מי אוהב חניה:

## "לחברות ביטוח ולבנקים יש שכבת ניהול רחבה עם רכב צמוד"

■ "לגופים מוסריים כמו בנקים, חברות ביטוח ודומיהם יש שכבה לא קטנה של בכירים ושכבת ביניים נרחבת של מנהלים, שהרכב הוא חלק מתנאי ההעסקה שלהם", מסביר השמאי גיל מעיר, מנכ"ל חברת הניהול והאחזקה מיקרו.

"גופים כאלה לא ישקלו בכלל לעבוד לכניינים שאין בהם מספיק מקומות, חניה כי הם לא יוכלו לעמוד בזה. הם לא יעמדו בררישות של העובדים והמנהלים, והחוקים התומכים בהם.

"מי שפחות רגיש לזה מן הסתם אלו חברות החללים המשותפים למיניהן - We work, My space, Be all - ואחרות - אשר ממילא נשענות על קהל לקוחות שהוא יותר מעודכן, מגיע אליהן בדרכים שונות - בתחבורה ציבורית, ברכב דו גלגלי וכו'. החברות האלה גם מתמקמות באזורים נוחים מבחינה תחבורתית כי זהו

קהל היעד שרגיש לכך: במתחם שרונה שזה קרוב לרכבת, בבורסה ברמת גן או בפרויקט TOHA. אז הם מן הסתם הרבה פחות רגישים לנושא של חניות".

בשנים האחרונות תקני החניה צומצמו, כי לקחו בחשבון את הכנסת הרכבת הקלה לפעולה, ואת שיפורת הכללי של מערכת התחבורה הציבורית. זה לא קרה, וגם לא יקרה בשנים הקרובות והתוצאה היא שבמקומות רבים יש מחסור חמור במקומות חניה.

"היוזמים צופים שיהיה מחסור

ונערכים לכך באמצעות רכישת מקומות חניה, גם עבור פרויקטים עתידיים וגם כהשקעה לעתיד", אומר מעיר. "למשל בבורסה שודרגו לא מעט בניינים בשנים האחרונות ונוספו קומות וזאת בלי שהתווספו מקומות חניה. בעלי הבניינים האלה בחלק מהמקרים רכשו מקומות חניה רבים בבניינים סמוכים ולמעשה יצרו אינפלציית מחירים באזור. זאת התנהלות שמאפיינת יותר יזמים ורלוונטיות פחות לגורמים פרטיים שמחזיקים משרד או שניים". ●