

## ענף המשרדים נחלש: מדוע חברות הנדל"ן לא מודאגות?

ענף המשרדים משדר סימנים ראשונים וברורים של התערערות, אבל החברות הגדולות אינן גונזות תוכניות לעוד מגדלים מפוארים בגוש דן ■ באקסלנס מודאגים מרמת הסיכון הנוכחית בשוק המשרדים המקומי  
אבי שאולי

20/11/12

גורמים רבים בשוק הנדל"ן לא נבהלים מהנתון שלפיו מאות אלפי מטרים של משרדים מתוכננים להיבנות כאן בשנים הקרובות. לא פחות מ-900 אלף מ"ר משרדים עד לסוף 2018: ההערכה היא שחלק גדול מהמגדלים הללו פשוט לא ייבנה. קבוצת עזריאלי, למשל, שרכשה בחודש האחרון את מתחם קופת חולים כללית בתל אביב הכולל זכויות למגדל של משרדים, מסחר ומגורים בן עשרות אלפי מ"ר, לא תצא לשיווק או לבנייה לפני שתדאג לביקוש ולמחיר בשלושת המגדלים הוותיקים שלה, העומדים בסמוך, או למגדל הענק שהיא מתחילה כעת להקים ממול, בדרום הקריה (כ-125 אלף מ"ר).

ואף על פי כן, בבית ההשקעות אקסלנס לא חוששים להצהיר שמשבר ענק בתחום הנדל"ן למשרדים אכן ניצב בפתח. בעבודת מחקר שערך האנליסט ד"ר אמיר ארד הוא מזהיר כי "מדאיג שפרויקטים רבים עברו את נקודת האל-חזור. שבפועל 433 אלף מ"ר של שטחי משרדים נמצאים בבנייה. לא באישור תב"ע, לא בוועדות, לא בתכנון ופיתוח - בבנייה".

### המחירים יורדים

ארד בדק את תיק הנכסים הנוכחי והמתוכנן של 13 חברות מובילות בתחום הנדל"ן המניב, והגיע למסקנה שבונים יותר מדי משרדים, במיוחד במרכז.

גם מצד הביקוש מזהים באקסלנס שינוי בטעמי הלקוחות ברוח התקופה. יותר חברות מעדיפות לוותר על היוקרה של מגדלי המשרדים במרכז, לטובת החיסכון הגלום במחירים הנמוכים במעגלים המשניים של גוש דן.

נוסף על כך, ההאטה הכלכלית במשק בולמת את הגיוס במרבית הענפים וממתנת את הביקוש לשטחי משרדים נוספים. לפי שעה, מצד ההיצע נרשם אמנם גידול בשטחי משרדים ברבעון האחרון שהשפיע על השוק, אולם מדובר רק בהשפעה ראשונית, ומעגלי ההשפעה עוד עתידים להערכתו להתגבר ולערער גם את החסינות היחסית של מחירי השכירות בתל אביב.

### גם תל אביב בבעיה

כבר היום, מדגישים באקסלנס, ענף המשרדים משדר סימנים ראשונים, אך ברורים, של התערערות. "אם שניים וחצי מגדלים אשר הושלמו היום מביאים לירידה במחירים ולהשפעה רוחבית על מרבית מעגלי שטחי המשרדים בגוש דן, אז תארו לכם את ההשפעה של שטחי משרדים בהיקף של כמעט חצי מיליון מ"ר או של כמעט מיליון מ"ר של שטחי משרדים",

מסבירים באקסלנס.

מדוע, אם כן חברות ממשיות לבנות אף שהמספרים מראים בבירור על התנפחות בועה?  
ארד: "הצלחת העמוקה שהותירו מגדלי המשרדים הריקים במחזור השפל של 2000-2004 נמחקה. היזמים מאמינים שהכלבים נובחים והשיירה עוברת. כל יזם מאמין שהחששות בשוק יגרמו לביטולן של רוב תוכניות הבנייה, והאמיצים שכן ייבנו יזכו לדומיננטיות בשוק".

מדד איתנות הנדל"ן של חברת מאן נכסים, הבוחן את ענף המשרדים, כבר מראה בבירור על ירידת מחירים בשני הרבעונים האחרונים.

בבית ההשקעות מדגישים: "ספק רב אם אחת מחברות הנדל"ן המניב הגדולות הפעילות והמסוקרות כיום בשוק ההון תמצא את עצמה על סף פשיטת רגל, אבל אנחנו יכולים לראות ירידות בהכנסות מהשכרה, התכווצות התזרים הנקי, התכנסות של השוק ויציאה של שחקנים חלשים יותר".

בפילוח לאזורים: ירושלים וחיפה שומרות על יציבות כיוון שמרבית הבנייה באזורים אלו אינה ספקולטיבית. בהרצליה, רמת גן ורעננה התחרות המתפתחת כבר מורגשת, ו"שוכני חלק מהמשרדים התחילו לפזול החוצה, כלומר לפתח תקווה, חולון, רחובות ונתניה". המחירים באותם אזורים ירדו בממוצע בכ-8% ברבעון השלישי.

במעגל הראשון והיקר ביותר - תל אביב, חלה ברבעון השני של 2012 התמתנות קלה, אחרי מחירי השיא ברבעון הראשון. יחד עם זאת, מדגיש ארד, ההיצע עדיין לא מספיק כדי להשפיע ירידת מחירים בטווח הקצר.

### הטרנד: חיסכון

"אם בעבר משרדים מפוארים במגדלי משרדים יוקרתיים היו סמל סטטוס וסממן ליוקרתו של בית ההשקעות, הרי שכיום, צעדי חיסכון והתייעלות נתפשים כפעולה חיובית. מעבר של בתי השקעות מחוץ לתל אביב מקבל נקודות זכות ביחסי הציבור והפך למגמה ברורה שעתידיה לייצר שטחים ריקים לא מעטים בסיטי של תל אביב ורמת-גן", מעריכים באקסלנס. לדברי ארד, "החיסכון הפך להיות טרנדי וצו השעה. המסקנה המתבקשת היא שבטווח הבינוני החסינות של מחירי השכירות בתל אביב תתערער ואנו צפויים לירידות מחירים גם במעגל הראשון".

את סימני ההאטה בשוק המשרדים המקומי אנו צפויים לראות בימים אלו עם פרסום הדוחות הכספיים לרבעון שלישי. בנטרול רווחי שיערוכים חשבונאיים, מעריכים באקסלנס שנראה סימני האטה: "מרבית החברות יציגו רווח תפעולי זהה או נמוך במעט בשורת הנכסים הזהים לתקופה".

### למשוך תשומת לב

ולמרות העננים הקודרים מעל שוק המשרדים, ישנן גם דוגמאות הפוכות. רק לאחרונה הושכר, בתוך חודשים ספורים בלבד, בניין משרדים חדש הכולל 12 אלף מ"ר בקרית אריה בפתח תקווה. החברות אורסנס, תרגומי איכות, אפשטיין ניהול פרויקטים ואחרות, שילמו 70-90 שקל למ"ר ומילאו את "בית אינטרגרין" של היזם עמיחי דרזנר, בעוד שמסביב ניתן לראות לא מעט משרדים העומדים ריקים.

לצד המחיר התחרותי (אם כי לא נמוך במיוחד בהשוואה לסביבה) והממדים הצנועים של הבניין, הזכירו גורמים בשוק שגם עיצוב הבניין היה קטליזטור שתרום לשיווק המהיר, לאחר שהאדריכל, מעוז פרייס ממשד פרייס אדריכלים תכנן את הבניין - מבחוץ ומבפנים - בעצוב מקורי וחדשני, שסייע ללכוד שוכרים פוטנציאליים.