

חדשנות בכביש 4

כתוצאה משינויים בפריסת פעילויות כלכליות והעדפות מקום ומיקום, נהנה בשנים האחרונות גם אזור כביש 4 מביקושים לשטחי משרדים

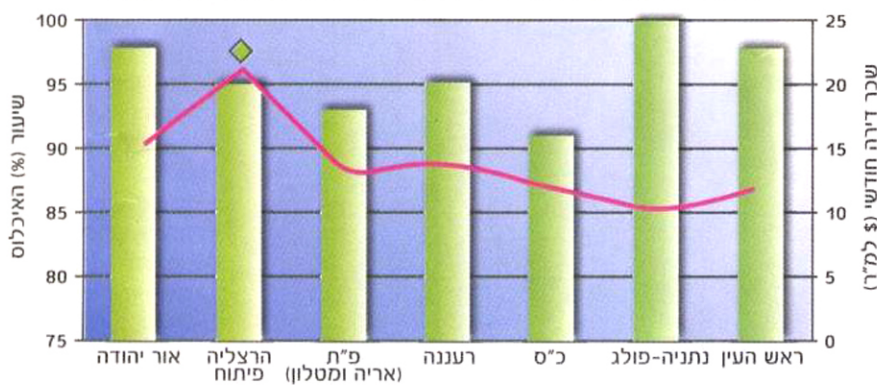
מאת תמיר בן שחר וימית פרץ



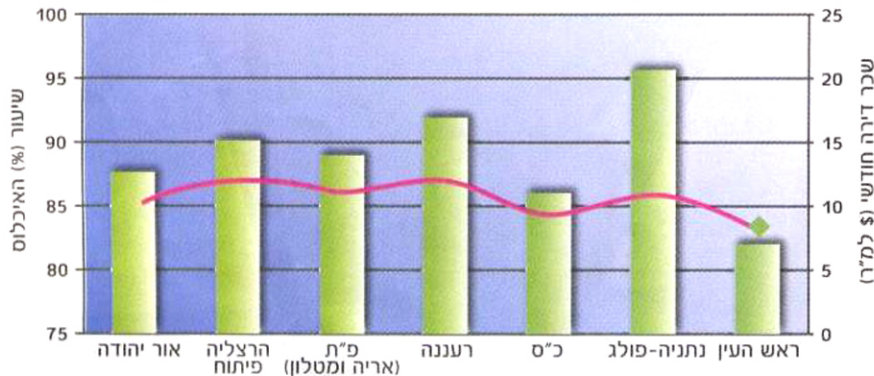
ענף המשרדים לאורך כביש מספר 4, המוכר בחלקו הדרומי ככביש גהה, כמו גם לאורך צירי תנועה אחרים, נחלק למספר ענפי משנה. לכל תת ענף יש קהלי יעד שונים, להם דרישות שונות המגדירות את מאפייני הביקוש.

פארק ההיי-טק קרית אתגרים ברעננה. צילום: ניר קידר

תפקודם של אזורי תעסוקה לאורך כביש מספר 4 ומתחריהם בשנת 2000



תפקודם של אזורי היי-טק לאורך כביש מספר 4 ומתחריהם בשנת 2006



היי-טק

תת-הענף הדומיננטי ביותר הוא טכנולוגיות המידע. תחום זה תפס 25% מכלל הענף בשנת 2001 ו-27% בשנת 2005. קיימת ירידה בתת-הענף האינטרנט, ועלייה במספר החברות העוסקות בתחום המכשור הרפואי.

צפון-מטרופולין תל אביב (רעננה, הרצליה, כפר סבא, הוד השרון, נתניה וסביבותיהן) ממשיך להיות המבוקש ביותר בקרב חברות ההיי-טק: 13.5% מסך חברות ההיי-טק מרוכזות ברעננה, כפר סבא והוד השרון.

חברות ההיי-טק מחוללות תוספת ביקוש ארצית של כ-400 אלף מ"ר ו-1.5 מיליון מ"ר עד לשנים 2010 ו-2020, בהתאמה - תוספת ביקוש שנתית של כ-100 אלף מ"ר.

כ-70% מחברות ההיי-טק בוחרות למקם את פעילותן במטרופולין תל אביב ובעיקר בצפון. זהו המקום המועדף ביותר להתמקמות חברות ההיי-טק בישראל.

התרשימים משמאל מסכמים את נתוני שכר הדירה ושיעור האיוולום באזורי תעסוקה נבחרים לאורך כביש מספר 4 ומתחריהם, לאורך השנים. מן הדיאגרמות עולה, כי על אף מגמת העלייה בתפקודם של אזורי ההיי-טק במטרופולין תל אביב, עדיין לא הגענו לתפקוד של שנת 2000 באזור זה בכלל, ולאורך כביש מספר 4 בפרט. בשנת 2006, לעומת שנת 2000, חלה ירידה משמעותית בשיעורי התפוסה וברמות שכר הדירה, זאת בעקבות המשבר שפקד את ענף ההיי-טק לאחר שנה זאת.

המשך בעמוד 36 <<<]

עם זאת, קיימת בשנים האחרונות ובשנה האחרונה בפרט, מגמה חיובית והתעוררות בשוק. אזורי התעסוקה בנתניה-פולג, רעננה והרצליה פיתוח לא ירדו משיעורי אכלוס של 90% בשנת 2000 ובשנת 2006. רמות מחירי שכר הדירה ירדו באזורים אלה כבכל האזורים.

תפקוד אזור התעסוקה המזרחי בכפר סבא נפגע בשנות המיתון. אזור זה מאכלס תעשיות מעורבות ואינו נהנה מרמת נגישות גבוהה לכבישים ארציים. אזורי התעסוקה ברעננה ובהרצליה פיתוח מציעים תדמית, יוקרה, נגישות וקרבה לתל אביב, אחדות ו"ריאות ירוקות" ("עוגנים" ברעננה).

לסיכום, אזורי התעסוקה הבולטים בחוזקם בצפון מטרופולין תל אביב הם רעננה – על כביש מספר 4, נתניה-פולג, והרצליה פיתוח – הממוקמים על ציר האורך המתחרה, כביש מספר 2.

שוק המשרדים במוקדי התעסוקה העיקריים לאורך כביש מספר 4 ובסמיכות מרבית אליו, מתאפיין בעלייה ברמות הביקושים למשרדים. מספר מיקומים נהנים מיתרון ו/או מצויים בתוך פארק תעשיות שמיתוגו וניהולו מייצרים לו ערך מנקודת ראות של הדיירים בכוח.

אזורי תעסוקה ברעננה

ברעננה פועלים שלושה אזורי תעסוקה: אתגרים ליד צומת רעננה צפון; א.ת. "ישן" ממערב ל"אתגרים"; ורחוב אחוזה החוצה את העיר. נגישותם לכביש 4 היא מיידיה. בעוד בא.ת. "אתגרים" יושבות תעשיות היי-טק במבנים חדשים, הרי שא.ת. הישן מאכלס בתי מלאכה, משרדים ומסחר במבנים ישנים, ואילו ברחוב אחוזה פועלים מסחר ומשרדים לאורך הרחוב. שיעור המשרדים מכלל השטח האזורי הוא גבוה באתגרים ובניוני בשנים האחרים. רמות שכר הדירה החודשיות הן: 14-15 דולר למ"ר ב"אתגרים", עם דמי ניהול של 3 דולר למ"ר; באזור התעשייה הישן: 7-8 דולר ודמי אחזקה של כדולר למ"ר בבניינים הישנים, ו-12-13 דולר ודמי אחזקה של 3-2.5 דולר למ"ר בבניינים החדשים; ברחוב אחוזה עומד שכר הדירה על 11-12 דולר למ"ר, ועוד כ-1 דולר למ"ר דמי אחזקה.

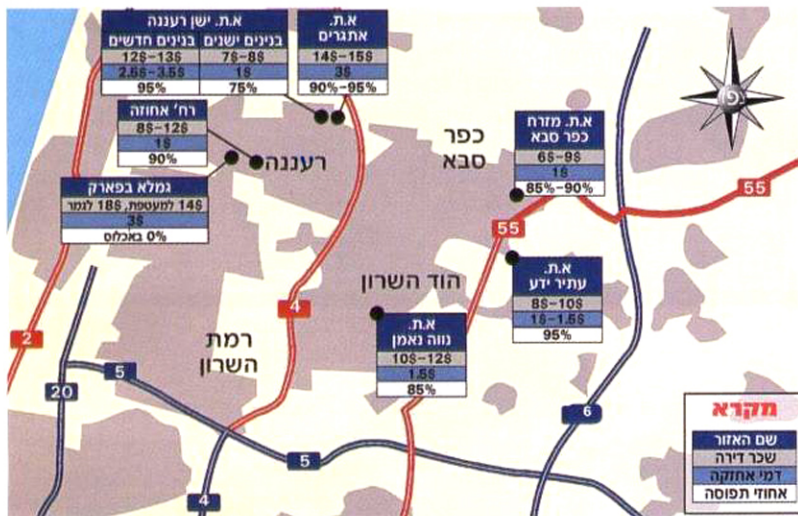
שיעור האכלוס באתגרים – 95%-90%; בבניינים הישנים באזור הישן – 75% ובחדשים – 95%; ברחוב אחוזה – כ-90%. אזור "אתגרים" נתפש כיוקרה, אך קיים בו מחסור במשרדים; אזור התעשייה הישן לוקה במחסור במקומות חנייה וברחוב אחוזה חסרים משרדים בגדלים שבין 70-150 מ"ר.

אזורי תעסוקה בכפר סבא והוד השרון

בכפר סבא פועלים אזור תעשייה "עתידי" ואזור תעשייה "ישן". בהוד השרון ישנו אזור תעשייה בנווה נאמן.

נגישות א.ת. נווה נאמן לכביש 5 היא גבוהה, ויש בו מבנים חדשים רבי קומות שמרביתם שייכים לחברות היי-טק גדולות ושיעור האכלוס בהם מגיע ל-85%. רמות שכר הדירה החודשי – 10-12 דולר, ועוד דמי ניהול של 1.5 דולר למ"ר.

א.ת. "עתידי" בכפר סבא קרוב לדרך מספר 40,



פריסת המשרדים, שערי תפוסה, שכ"ד ודמי ניהול חודשיים (\$ למטר) ברעננה, כפר סבא והוד השרון

כ-50 אלף מ"ר. בשנה האחרונה נאמדות רמות שכר הדירה במקום ב-12-8 דולר במוצע למ"ר, ורמות האכלוס גבוהות. רמת סיב וקריית מטלון בפתח-תקווה מאופיינות באחוז גבוה של מבני משרדים, בעיקר היי-טק. האזור מאכלס כ-800 עסקים, בשטח כולל של כ-550 אלף מ"ר. שטחים פנויים – כ-100 אלף מ"ר. בשנים האחרונות קיימת שמירה על רמות שכר דירה של כ-12-9 דולר במוצע למ"ר, ורמות התפוסה עלו.

לסיכום, יצליחו פארקי תעשייה שימותגו וינהלו, ומגדלי משרדים להם יתרונות מיקומיים. בין אלה צפויה הצלחה לפארקים בפתח תקווה, ויש עוד מקום לפרויקטים הדומים לפארק אזורי; יצליח גם אזור התעשייה אתגרים ברעננה, וכן מגדלים שיוקמו מעל קניון רננים [■]

הכותב הוא מנכ"ל ובעלים והכתבת היא אנליסטית בחברת צ'מנסקי בן שחר ושות', המתמחה בייצור פרוגרמות כלכליות, תכנוניות ושיטות לפרויקט נדל"ן בכלל ולשוק המשרדים בפרט.

המחברת לצומת ירקון ולכביש 6, ויש בו מבנים חדשים רבי קומות השייכים ברובם לחברות היי-טק גדולות. שיעור האכלוס מגיע ל-95%, ושכר הדירה ל-8-10 דולר ודמי ניהול של 1.5-1 דולר למ"ר. אזור התעשייה הישן בכפר סבא נמצא 5 דקות מדרך מספר 40 וכולל בעיקר תעשייה מודרנית, בתי מלאכה, משרדים ומסחר. באזור עירוב של מבנים חדשים השייכים לחברות היי-טק ותקשורת ומבני תעשייה. שיעור האכלוס בו הוא של 90%-85%, וגובה שכר הדירה החודשי – 6-9 דולר ו-1 דולר דמי ניהול למ"ר.

מוקדי משרדים בסביבת צומת גהה

אזור התעשייה הצפוני של בני ברק משלב מבני משרדים ותיקים וחדשים ושטחו כ-110 אלף מ"ר שטחי משרדים, שמחירם ירד עם השנים. בשנה האחרונה נאמדות רמות המחירים ב-11-8 דולר במוצע למ"ר ורמות האכלוס גבוהות.

אזור קריית אריה בפתח-תקווה משלב מבני תעשייה כבדה ומבני משרדים, ומאכלס כ-2000 עסקים בשטח כולל של כמיליון מ"ר. השטחים הפנויים