

# עיר ללא משרדים

מדוע באשדוד, עיר של יותר מ-200 אלף תושבים, כמעט אין ביקוש למשרדים, ואילו בנתניה נרשמים ביקושים ערים? מחקר שנערך באחרונה מסביר זאת בשילוב בין כוחות שוק למדיניות עירונית

מאת אריק מירובסקי

2007 היתה שנה טובה

בשוק המשרדים במר"ז הארץ. מחירי השכירות בתל אביב עלו בתוך שלוש שנים מ-12-15 דולר למ"ר לחודש לשל 30 דולר למ"ר, ונראה שגם בשנה הנוכחית ימשיכו המחירים להיות גבוהים בשל הביקושים הגדולים וההיצע הלא מספק. אבל כיצד נראים הביקושים למשרדים בערים פחות מרכזיות? מחקר שערכה חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר מעלה כי במקומות שונים בישראל, כולל ערים גדולות, אין משרדים ואין ביקוש למשרדים, אף כי לכאורה אמור היה להיות.

"כבר ממבט ראשון ברור שהביקוש למשרדים אינו אחיד", אומר פרופ' דני צ'מנסקי מצ'מנסקי בן שחר. "יש ערים שמחור ללות ביקושים גדולים ויש ערים עם דליפה מסיווית של ביקושים לטובת מרכז הארץ". שתי ערים בולטות שבהן אין כמעט משרדים הן חולון ומודיעין. כיצד זה קורה?

לדברי צ'מנסקי, המקור העיקרי לביקוש למשרדים הוא נותני שירותים עסקיים ופיננסיים ושירותים אישיים מקומיים. בנוסף, יש ביקוש למשרדים בקרב ספקי שירותים ציבוריים, משרדי מטה של חברות וחברות הייטק.

"גילינו שקיים קשר מובהק בין גודל האוכלוסייה בעיר, היקף הפעילות הכלכלית בה, רמת ההכנסה הממוצעת בה והביקוש לשירותים עסקיים, פיננסיים ושירותים אישיים", מסביר צ'מנסקי. כתוצאה מכך, הביקוש למשרדים נגזר מגודל העיר וממצבה הכלכלי.

החישובים מעלים כי בממוצע כל 1,000 תושבים מייצרים ביקוש לארבעה משרדים הנותנים שירותים עסקיים ופיננסיים. כל 1,000 שקל נוספים להכנסה החודשית מייצרים בממוצע ביקוש לשני משרדים מסוג זה. כל 1,000 תושבים מייצרים ביקוש לשבעה משרדים הנותנים שירותים אישיים. כל 1,000 שקל נוספים להכנסה החודשית מייצרים ביקוש לארבעה משרדים מסוג זה.

"בעבר, שירותים עסקיים ופיננסיים היו מסופקים בערי הפריפריה על ידי היצע מקומי", מסביר צ'מנסקי. "השירותים שרכשו קיבוצים ומושבים, באמצעות ארגוני הקניות שלהם, היו מצב יוצא דופן ולעתים אף בסיס למתיחות בין עיירות הפיתוח ליישובים החקלאיים שבסביבתן. מצב זה השתנה בשני העשורים האחרונים. כיום גם עסקים קטנים בערי הפריפריה קונים שירותים עסקיים בהיקף גדול במרכז הארץ ובערים הגדולות. כתוצאה מכך, הביקוש למשרדים אינו אחיד ברחבי הארץ."

צ'מנסקי משווה את המשרדים

בפריפריה למכולת שכונתית. "בפריפריה אין למצוא משרדי עורכי דין ורואי חשבון המתחרים בהצלחה עם עמיתיהם בגוש דן. גם סניפי החברות הגדולות של עורכי דין ורואי החשבון בפריפריה אינם כמו הסניפים המרכזיים. עסק קטן בפריפריה, וגם משקי בית הנזקקים לשירותים ברמה גבוהה, בוחרים להימנע על דלתות המשרדים בתל אביב במקום בסביבתם המידית. לדעתנו, תופעה זאת משקפת את העלייה הגדולה ברמת ההכנסה בשנים האחרונות והנכונות לשלם בעבור שירותים ברמה גבוהה, כור לל באמצעות זמן והוצאות נסיעה למרכז הארץ."

## אל תגידו נגת - לא כל שכן באשקלון

לפיכך, גם באשקלון ובאשדוד הביקוש למשרדים קטן מערים הקרובות יותר לתל אביב. השונויות בין הערים גדולה מאוד. "אשדוד, עם אוכלוסייה של יותר מ-200 אלף תושבים, מפגינה חולשה יחסית בביקוש למשרדים. נתניה, עם אוכלוסייה הקטנה מזאת באשדוד בכ-50 אלף, מפגינה ביקוש למשרדים בהיקף הרבה יותר גדול", אומר צ'מנסקי. מודיעין נולדה כעיר שינה, ועד היום אין בה כמעט משרדים ותעשייה. "לעיר הזאת אין עדיין מרכז עסקים, ורק באחרונה הת-

חילו שם לבדוק את אפשרויות ניצול שטחי התעשייה הרבים", אומר צ'מנסקי. כיצד נוצר מצב של ערים ללא משרדים? עניין של שוק, כמובן, אך גם של העדפה עירונית. בנתניה פעלו רבות כדי לייבא לעיר פירמות הייטק ואחרות, והצליחו לשכנע חברות גדולות להתיישב בעיר. גם מיקומה בשרון, לא הרחק ממוקדי ההייטק ברמת החי"ל, רע-ננה והרצליה, הביא להעדפתה על פני אשדוד, לא כל שכן אשקלון. בערים קטנות יותר, הביקוש נמוך. כמעט בכל הערים בפריפ-

## משרדים לכל 1,000 תושבים

