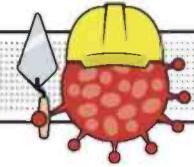


משרדים

משבר הקורונה



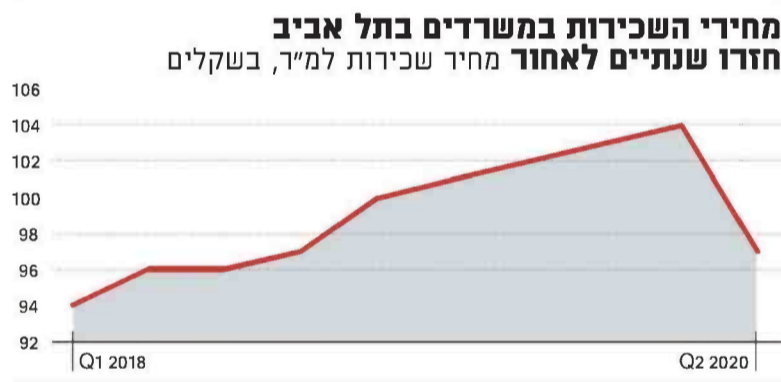
06

המסדרונות ריקים

מחירי השכירות במשרדים
 בתל אביב וסביבה צנחו
 ב־6% ברבעון השני
 אורי חודי ואריק מירובסקי

ירידה חדה במחירי המשרדים בתל אביב, האם זה זמני?

נתוני CBRE מעידים כי מחירי המשרדים בת"א וסביבותיה ירדו ב־6% - 7% ברבעון השני לעומת הרבעון הראשון, לרמתם בסוף 2018 • איך זה נראה בשטח? הבעלים נאלצים להתפשר על המחיר, שוכרי המשנה מפירים חוזים וחברות הייטק מודיעות שיעברו לעבוד מהבית / אורי חודי ואריק מירובסקי



בחדשים האחרונים חיפשנו משרד גדול יותר בציר יגאל אלון וזיהינו שהמחירים מתחילים לרדת, בכ־20%. את המשרדים שלנו מצאנו במגדל משה אביב. כשחיפשנו שם קודם, דמי השכירות עמדו על 70 עד 90 שקל למ"ר, תלוי בקומה, בחניה ובנוף לים. לבסוף סגרנו בכ־40 שקל למ"ר. אני לא יודע מה זה מעיד על כל השוק - אבל זו העסקה שלי. מציאה."

את הדברים מספר השמאי שמוליק כהן מחברת sk שמאות. כעת הוא מחפש שוכר משנה משום שהמשרד החדש גדול יותר, אבל הביקוש נמוך עד אפסי.

"אני הולך במסדרונות של מגדל משה אביב ואני מרגיש בודד. גם בחניון וגם במעלית. יש הרבה פחות תנועה של אנשים וככל שהמצב הבריאותי מחמיר - המגדלים מתרוקנים יותר."

נתוני CBRE על הרבעון השני של השנה אכן מעידים כי המשרדים הולכים לאחור, במיוחד בתל אביב. מחירי השכירות במשרדים בעיר (ברמת גמר מעטפת) רשמו ירידה בין הרבעון הראשון לשני של השנה, בגובה 6% ל־97 שקל למ"ר, ובכך חזרו לרמתם מ־2018.

גם מחירי הנדל"ן המניב בערים שסובכות את תל אביב, ירדו: ברמת גן חלה ירידה של 5% במחירי שכירות משרדים, בין רבעון ראשון לשני של השנה; בהרצליה ירידה של 6% במשרדים וברעננה ירידה של 7% במשרדים.

ככל שמתרחקים מהמרכז, השפעת הקורונה על הנדל"ן המניב מתמעטת.



השמאי שמוליק כהן: "אני מרגיש בודד במגדלי משה אביב. גם בחניון וגם במעלית. יש הרבה פחות תנועה של אנשים וככל שהמצב הבריאותי מחמיר - המגדלים מתרוקנים יותר"

בירושלים, שבה נרשמו ירידות של אחוז במשרדים ואחוז במסחר, ובחיפה לא נרשם שינוי מחירים כלל. למשבר הקורונה עשוי להיות אפקט כפול על שוק המשרדים: המיתון שיגרום לפיטורי עובדים ולסגירה של חברות שלא יצטרכו עוד את השטחים ולצד זה המעבר לעבודה מהבית או מרחוק. בחלק מהמקומות האפקט זמני וחלקי, אבל נוכח אי הוודאות הוא צפוי להימשך עוד חודשים ארוכים. במקומות אחרים טוענים שהעבודה מרחוק תישאר בצורה היברידית, כך שיהיה חלקי עבודה מתחלפים לחלק מהעובדים וכך ניתן יהיה לצמצם שטחי משרדים ולהקטין עלויות.

1 המצב בשטח: תנועה דלילה ועזיבה של שוכרי משנה

השמאי כהן מספר כי המסדרונות של מגדל משה אביב ריקים. "אני מרגיש בודד. גם בחניון וגם במעלית. יש הרבה פחות תנועה של אנשים וככל שהמצב הבריאותי מחמיר - המגדלים מתרוקנים יותר."

גם עו"ד בועז רבין, העוסק בנדל"ן מניב, ומחזיק בעצמו שטחי משרדים במתחם BBC בכני ברק, מספר שהמצב בשטח לא מזהיר. "אני רואה הרבה שלטים להשכרה, ולפי מה שאני מרגיש אין ביקושים בכלל. כל מי שמחפש משרדים יושב על הגדר עכשיו. יש חברות שמנסות לנצל את המצב כדי לפתוח חוזה ולהוריד מחיר. יש מי שמחדש חוזים עכשיו, ונותנים לו גרייס של חודש נניח והוא בתמורה יחתום על חוזה ארוך יותר. זו הנחה.

לפני כמה חודשים רצו 80 למ"ר, והיום במגדל ליד, אולי אפילו חדש יותר רוצים 50 שקל למ"ר". "שוכרי משנה עזבו די מהר", אומר שוכר ותיק באחד ממגדלי המשרדים במתחם המשרדים של בני ברק. אלו מקרים נקודתיים אמנם, ויש גם לפעמים שהחוזה לא מאפשר זאת, אבל מה אפשר לעשות? אלה אנשים ואין להם."

גורם המכיר את השוק גם ברמה היומית וגם ברמת השטח, אומר כי "אני לא בטוח שכולם מבינים איזה שינוי פסיכולוגי השוק הזה עובר. זה הרבה מעבר לשאלה קטנה של האם אני צריך היום משרד או לא."

2 הנפגעים העיקריים: פרויקטים של קבוצות רכישה ומשרדי יוקרה

במגדלי משרדים שנבנו בקבוצת רכישה המצב קשה יותר היום וזאת בעיקר בשל מנגנון הבעלות המפוזרת



אמיר גולדינג, חברת רובינשטיין: "עבדו מהבית עוד חצי שנה? עוד שנה? איפה המפגש ליד הקפה, סיעור המוחות, האינטראקציה בין האנשים. אי אפשר לנצח לקום עם הפיג'מה ולעבוד מהבית"

צילום: חברת רובינשטיין

נתן חץ:

"ירידה של שנה-שנתיים ואח"כ צמיחה"

נתן חץ, מייסד ומנכ"ל חברת הנדל"ן המניב אלוני חץ, התייחס לאחרונה לנעשה בענף המשרדים במשבר הקורונה. במפגש זום למשקיעים אמר חץ: "מבחינת שוק השכרת המשרדים, שום דבר מהותי עוד לא קרה. הדיירים בארץ עדיין משלמים שכר דירה כרגיל וכך גם בארצות הברית ובאירופה. נוכחות העובדים עדיין נמוכה (כ-20%-30% בלבד), אבל מבחינה חזוית השוכרים ממשיכים לשלם. לאמות כ-1,800 שוכרים ובכל שנה מסתיימים כ-20% מהחוזים. בחצי שנה הראשונה השכירה אמות כ-45 אלף מ"ר מחדש בדמי שכירות דומים לאלה שלפני הקורונה. הדיירים מנסים לשפר את מצבם בחוזים מסתיימים. בפועל החברה מצליחה לשמור על המחירים שגבתה. שכר הדירה הוא חלק קטן מהעלות הכוללת של החברות ולכן מבחינת החיסכון האפשרי יש להם מקומות חשובים יותר לחסוך בהם. ייתכן שבעתיד ידרשו שטחים יותר קטנים אך נכון לעכשיו השינויים אינם דרמטיים".



נתן חץ. "שנה-שנתיים של שטחים ריקים ואז התאוששות" צילום: איל יצהר

חץ סקפטי יחסית לגבי מעבר מאסיבי לעבודה מהבית. להערכתו - שוק הנדל"ן הולך לירידה של שנה שנתיים שבה יהיו שטחים ריקים וירידת מחירים אבל הצמיחה תחזור והמשרדים יחזרו להתמלא. באשר לרמת המינוף של חברות הנדל"ן המניב אמר חץ כי הן "אינן ממונפות והריבית נמוכה" כך שהוא לא צופה שינויים דרמטיים בשווי הנכסים. עוד אמר חץ כי: "תחום חללי העבודה שפרח בעשור האחרון ממשיך לתפקד. חברות רבות משכירות שטחים בחללי עבודה ומנצלות דווקא את הגמישות. ככל הנראה דיירים ירצו חוזי שכירות קצרים יותר. WEWORK ממשיכה לשלם לאמות כרגיל". חץ גם הזכיר כי החברה, יחד עם חברת אלייר, זכתה לפני כחודש ימים במכרז בכניסה לירושלים לבניית פרויקט גדול של תעסוקה, קרוב ל-100 אלף מ"ר. בהקשר הזה אמר חץ כי הוא מעריך שחלק מהיזמים יעצרו את התוכניות היוזמות שלהם אך החברות הגדולות ימשיכו לפעול בתחום היוזמות גם אם בקצב איטי יותר. ●



תחילת המו"מ: מחירים מבוקשים במשרדים בגוש דן

מגדל משה אביב, רמת גן
 קומה גבוהה
 שטח: 543 מ"ר

90
 שקל למ"ר

מגדל בסר 4, בני ברק
 שטח: 260 מ"ר

52
 שקל למ"ר

מגדל אטריום, רמת גן
 מרוהט
 שטח: 300 מ"ר

140
 שקל למ"ר

מגדל השחר, גבעתיים
 שכירות משנה
 שטח: 340 מ"ר

100
 שקל למ"ר

מקור: אתר נת"מ



משרדים בתל אביב. "השוק עובר שינוי פסיכולוגי" צילום: Shutterstock / א.ס.א.פ קרייאייטיב

הראשון של 2021, ועד היום הושכרו בו כבר כ-54 אלף מ"ר לארבעה שוכרים בלבד - פירמת עו"ד הרצוג פוקס גאמן - 16 קומות בשטח של כ-20 אלף מ"ר, חברת ההייטק MONDAY, ששכרה 15 קומות בשטח של כ-19 אלף מ"ר; חברת מלאנוקס, ששכרה שמונה קומות בשטח כעשרת אלפים מ"ר, וחברת הסייבר דיפ אינסטיגנס, ששכרה ארבע קומות עליונות כולל קומת פנטהאוז בשטח כ-5,000 מ"ר.

העסקאות כולן נחתמו אגב עוד לפני הקורונה אבל על פי גורמים בחברה, אין שינוי וכעת מתקדים להשכרה של שאר השטחים. לדברי אמיר גולדינג, מנהל שיווק נכסים מניבים בחברה: "העולם נמצא עכשיו באתגר שאי אפשר להתעלם ממנו. יותר קשה עכשיו לחברות לקבל החלטות. אבל אני יכול להגיד שגם היום יש מגעים גם עם גופים בינלאומיים.

"ברור שאני מדבר מפוזציה, אבל אני חושב שהשוק של המשרדים עומד להתאושש. יעברו מהבית עוד חצי שנה? עוד שנה? זה יהיה חייב לחזור לעבודה מהמשרד. איפה המפגש ליד הקפה, סיעור המוחות, האינטראקציה בין האנשים. אי אפשר לנצח לקום עם הפיג'מה ולעבוד מהבית. יש משרדים בעולם כבר 120 שנה. וימשיכו." ●

אחד מבכירי חברות הנדל"ן המניב הגדולות בישראל, סבור שעיקר הפגיעה עד כה נרשמה במשרדי היוקרה, "שם יש שוכרים שמשלמים במגדלים מסוימים גם 150 שקל למ"ר. אלו משרדים של הקצפת, שהייתה בהם השקעה גדולה בפנים המשרד. שם להערכתי נפתחים חוזים ויש לחץ גדול להנחות". במשרדים בעיקר של חברות בינוניות, נושא של שכירות משנה תופס תאוצה: "יש לא מעט חברות סטארטאפ וחברות דומות שהם לא כל כך גדולות והן גמישות. שם יש צמצומים אבל גם האפשרות שלהם להיכנס ולצאת הרבה יותר גמישה. יש גם שכירות משנה והחוזים בדרך כלל מאפשרים את זה".

3 משרדים בעולם כבר 120 שנה, וימשיכו

יש חברות שמצהירות שהן ממשיכות כרגיל. חברת רובינשטיין מנסה בימים אלה להעלות את הפרופיל של מגדל "TOU-TOWERS" המוקם במתחם יצחק שדה. בפרויקט שני מגדלי משרדים בני 34 קומות בהיקף 84 אלף מ"ר בתוספת 35 אלף מ"ר שטחי חניה ומרתף. אכלוס הפרויקט צפוי ברבעון

לעומת בעלים יחיד בדרך כלל בכניין משרדים שנבנה ביזמות. הסיבה לכך היא גם העובדה שבכניין עם בעלות מבוצרת כל בעל משרד מחליט לעצמו מה המצב, כמה יירד במחיר, ובמקביל כל שוכר יכול לפנות להרבה מאוד בעלים של משרדים שונים באותו מגדל. במגדל עם בעלות אחת יש כתובת אחת של המשכיר והוא פחות לחץ.

"הרבה משקיעים קנו משרדים וחשבו שזו השקעה שהופכת לזהב", אומר עו"ד רבין. "היום המשקיעים האלו עם משרד ריק ובלי שוכרים. יש אנשים שמוכנים לצאת בהפסד; הם רואים שהם משלמים דמי ניהול, עוד מעט יחזרו לשלם ארנונה, ואין שוכר והבנק לוחץ. זה לא כמו במגורים, שדחו משכנתאות לכל דורש. במיוחד מחוץ לתל אביב במתחמים גדולים כמו בני ברק למשל, זה להערכתך מתכון בטוח לירידת מחירים. גם במרכז תל אביב המצב דומה, אבל תהיה ירידה מתונה יותר".



צילום: איל יצהר

עו"ד בועז רבין: "הרבה משקיעים קנו משרדים בקבוצות רכישה וחשבו שזו השקעה שהופכת לזהב. היום הם משלמים דמי ניהול, עוד מעט יחזרו לשלם ארנונה, ואין שוכר"