

26.32x31.11	1/3	עמוד 54	נדל"ן מניב - הארץ	29/12/2015	51150009-1
שיר הספרי - סרטי תדמית לחברות נדל - 14740					



רכבת קלה, תקופה לא פשוטה

בעלי נכסים ועסקים וגם השוכרים לאורך תוואי הרכבת הקלה בתל אביב, עוסקים בשאלה האם עבודות התשתית יביאו לנזקים ואילו השפעות יהיו על שוק הנדל"ן המניב והמשרדים עד להשלמת העבודות ועם סיומן | מאת נעם גל

האזור סביב גשר מעריב ודרך בגין, בין רחוב הרכבת מדרום לרחוב התעשייה מצפון, ותתאפשר שם תנועה של אוטובוסים בלבד. ההבנה כיצד תשפיע הסימת התנועה על העסקים בסביבה, יכולה להסתמך על הקמת הרכבת הקלה בירושלים, לפני מספר שנים. רחוב יפו בירושלים, ציר התנועה העיקרי בעיר, מוביל מהכניסה המערבית אליה ועד לעיר העתיקה במזרח. כיום הוא רחוב שוקק, והקמת הרכבת בהחלט תרמה להגדלת המסחר ולעליית מחירי הנדל"ן בו, אומר אברהם צבי ברק, מנהל המחלקה המסחרית של אנגלו סכסון ירושלים, "יחד עם זאת, גורלם של חלק ניכר מהעסקים שפעלו ברחוב לפני העבודות על הרכבת הקלה, היה מר. בודדים הסוחרים ששרדו בתקופת השיפוץ. מי ששרד היו דיירים בדמי מפתח או בעלי חנויות,

ויכוחים האם העבודות על תוואי הרכבת הקלה בתל אביב, יגרמו לנזקים לשוק המשרדים והתעסוקה בעיר, לאורך התוואי, עתיקים כמעט כמו התוכניות להקמת הרכבת. החשש של רבים מבין אלו העובדים וחיים בתל אביב, מפקקים בלתי נסבלים, הביאו לחשש בשוק הנדל"ן המניב מבריחת שוכרים ובהתאם גם לירידת מהירים, לצד תקווה שעם השלמתו בעתיד, הנגישות המשופרת תביא דווקא למגמה הפוכה ולחזוק מרכז העיר. העבודות על ציר הרכבת הקלה ימשכו, ככל הנראה, בין חמש לשש שנים. עבודות הבנייה של הפרויקט בתל אביב יתבצעו בכמה מוקדים, כשהגדול בהם הוא תחנת קרליבך, שם מתוכננים לעבור שני קווי רכבת, האדום והירוק. לצורך הקמת תחנת קרליבך ייחסם לתנועת כלי רכב פרטיים כל

הם לא קיבלו". לדברי יוסי מלכה, סמנכ"ל שיווק בהברת מבני גזית, "המע"ר הצפוני של תל אביב משתרע על פני 37 דונם בין נתיבי איילון, דרך השלום, דרך בגין וארלוזורוב. כיום מוקמים במע"ר פרויקטיים ענקיים הכוללים משרדים ומגורים כמו מידטאון ועזריאלי. לצידם ממוקם בית מכני גזית, שדייריו נהנים מנגישות מקסימלית ומיתרונות המיקום כלב העסקים והמגורים של תל אביב. מיקום המתחם נחשב לאחד המבוקשים בתל אביב בשל

סוחרים שאין להם דמי שכירות יקרים לשלם". לדבריו, "עסק לא יכול לשרוד לאורך זמן ללא הכנסה, למעשה, אפילו חודשים בודדים, עלולים לגרום לסגירת עסק. מבחינת בעלי הנכסים, לשוכר שיוצא אין תחליף. אף אחד לא יקים עסק חדש בתוך אתר בנייה. האסון הגדול היה שלעיריית ירושלים לא היה אכפת מבעלי העסקים. היא המשיכה לגבות ארנונה, ולא עשתה אף פעולה לסייע לאנשים לשרוד. ועדי הסוחרים ברחוב יפו פנו לעירייה כדי לקבל הקלות, אבל



שיר הספרי



ארון גלור

26.44x30.53	2/3	עמוד 55	נדל"ן מניב	הארץ	29/12/2015	51150010-3
שיר הספרי - סרטי תזמית לחברות נדל - 14740						



גלזה: "בדרך בגין, מבחינת מקומות הניה, השיפוצים עלולים להיות גזר דין מוות לעסקים באזור, אבל המשרדים פחות ידגישו את זה"

הקרבה לתחנות רכבת השלום וארלוזורוב, תחנות שאול המלך וארלוזורוב של הרכבת הקלה המורקמת בימים אלה ובנוסף נגישות לנתיבי איילון וכביש מספר 2. כך, שלאורך זמן, הוא מאמין שהרכבת הקלה תטיב עם העסקים ובעלי הנכסים. לצד הרכבת, הוא מספר, כדי ליצור נגישות מירבית למע"ה, לפני כשנתיים עיריית תל אביב החלה בכיוע פרויקט לולאת וולובסקי המשמשת כמעבר תת קרקעי לכלי רכב והולכי רגל. מדובר באחד הפרויקטים החשובים שיאפשרו כניסה

מהירה מנתיבי איילון למע"ה בצורה מהירה וללא רמזורים.

דרך מנחם בגין

דרך בגין בתל אביב שונה מרחוב יפו בירושלם, אופי העסקים במקום שונה, היות והמאפיין המרכזי שלו הוא מגדלי משרדים מפוארים. ברוב חוב יפו, החנויות הן בעיקר של בעלים פרטיים וקמעונאים קטנים. "בשנים שבהן רחוב אבן גבירול שופץ, החיים היו קשים יותר. ההליכה ברחוב

הייתה אמנם אפשרית, אבל מוגבלת בין גדרות, זה רחוב חזק מבחינה מסחרית, אבל העבודות הורידו את מחירי השכירות ב-10%-15% בחנויות ובמסעדות, אומר אורן גלזה, מנכ"ל משותף ומנהל החטיבה המסחרית באנגלו סכסון תל אביב "אנחנו מטפלים בפניות מצד שוכרים של משרדים בעיר, שמבקשים לצאת מבניינים שקרובים לתחנות הרכבת הקלה על ציר דרך בגין". "הערכה היא שדמי השכירות בדרך בגין יירדו בצורה משמעותית בעקבות החפירות, או

26.09x31.91	3/3	56 עמוד	הארץ - נדל"ן מניב	29/12/2015	51150012-5
שיר הספרי - סרטי תדמית לחברות נדל - 14740					

הספרי: "קיים הכרח להפוך את הנגישות, השאטלים והחניות לנושא מרכזי"

ביר כי "תל אביב מקרינה על כל השווקים, אפ" שר לראות את זה בנתונים מחקרניים שאנחנו וגם אחרים ריכזו וקובעת מגמה. היו 2 סיפורים מש" מעותיים לאחרונה: חששות מעודף היצע בשוק המשרדים בתל אביב. החששות מלווים אותנו 3-4 שנים ולא ראיתי נפילת מחירים או ירידה דרמטית בתפוסות, למעט מקרים נקודתיים. בסך הכל אני רואה יציבות, היזמים יודעים לקרוא את השוק והם לא יוציאו אל הפועל פרויקט עד שאין פריסייל או שהם משוכנעים שבשוק יש ביקושים, כנ"ל לגבי נותני האשראי".

הסוגיה השניה, לדבריו, היא כמובן הרכבת הקלה בתל אביב: "גם במקרה הזה, למרות האזה" רות, אני חושב שעדיין נשמרת יציבות. אנחנו מח" זיקים לא מעט נכסים בתל אביב, כולל על צירים כמו קפלן, לה גוארדיה או המסגר שאמורים להיות מושפעים וכרגע, לא מורגש לחץ גדול להורדת שכר דירה או עזיבה של שוכרים, למעט בודדים, וכולי תקווה שכך יהיה גם בעתיד".

מחכים לפליטי הרכבת

מי שיכולים להרוויח, אם תהיה כמובן עזיבה, היא איזורים ופרויקטים הממוקמים מסביב לתל אביב, בערים כמו חולון, פתח תקוה, בני ברק או הרצליה. כך, שיר הספרי מומחית למיתוג ערים וסרטי תדמית, מציינת כי "מתחם ה-BBC בני ברק הינו בעל פוטנציאל להפוך למוכיל בישראל בכ" לל ובגוש דן בפרט. מוקמים בו כיום יותר ממיליון מ"ר בנייני משרדים ומסחר והוא עתיד להיות תוך שנים ספורות לאחד הגדולים ביותר בארץ ובמי" קום אסטרטגי, בדיוק בטבור גוש דן". מדובר במתחם שיכלול עם סיום בנייתו, בעוד כ-5 שנים שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של כ-650,000 מ"ר. עד כה נבנו במתחם 4 מגדלי משרדים המתנשאים עד 40 קומות (ב.ס.ר - שני מגדלים, מגדל אפי קונקורד ומגדל צ'מפיון מוטור וכן 6 בניינים הנמצאים בתהליך בנייה ועוד ו-3 בתכנון).

לדברי הספרי, העירייה והיזמים צריכים לנ" צל את העובדה שעבודות הרכבת הקלה גורמות בתל אביב לפקקים בלתי סבירים ולעודד פירמות לעבור למתחם. על מנת שיוכל למצות את הפוטנ" ציאל שלו, אומרת הספרי, "קיים הכרח להפוך את הנגישות, השאטלים והחניות לנושא מרכזי ולצ" ערי כיום הם מהווים דווקא נקודות תורפה שיש לפתור. הנני ממליצה על שאטלים קבועים מהאזור לתחנת הרכבת, סידור עם רכבת ישראל על עצי" רות קבועות כל 10 דקות בשעות ההגעה לעבודה והחזרה ממנה, חניוני חנה וסע גדולים וזמינים הן באזור והן בסמיכות אליה, מתחמי הסעדה במחיריים מסובסדים, ארנונות מופחתות שיקבלו מעי" ריית בני ברק חברות גדולות ששוקלות לעקור למקום".



מגדל הכשרת היישוב של קבוצת סופרין וחברת פנדום | צילום: evolve media

אלנבי בעקבות רוטשילד

"באזורים של אלנבי שנמצאים קרוב יותר לר" רוטשילד, בין יהודה הלוי למונטפיורי, המחירים הם נגזרת של המחירים שנהוגים ברחוב רוטשי" לז. לעומת זאת בקצוות של אלנבי רמת המחירים היום היא בין 50-60 שקל למטר רבוע, כשמדור" בר על משרדים במבנים הישנים. גם היום רחוב אלנבי סובל מנחיתות יחסית בשל עומסי התנועה הקיימים בו ממילא, כך שלא צפוי שהעבודות ישנו את רמת המחירים בצורה משמעותית", אומר גלזר. שרון גמכשו מנכ"ל השתתפויות בנכסים מס

כירויות ברוטשילד נעים בין 80-120 שקל למ"ר זה טווח גדול וכמובן שתלוי במגדלים בהם נמ" צאים המשרדים, חדשים או ישנים. על כל פנים, שדרות רוטשילד הוא רחוב מאוד מבוקש, והיום כמעט ואין שטחי משרדים פנויים בו, והביקושים גדולים לכן ניתן לומר שאין צפי לירידות מחירים דרסטיות. זה מאוד תלוי בהכבדה ובעומס שיווצר. כמובן שבמוקדי העבודות תהיה פגיעה מסוימת, אבל עד כמה יפגע המעגל השני והשלישי, זה כבר תלוי בעומס שיווצר בפועל. לסיכום, אם תהיה ירידת מחירים ברוטשילד היא תהיה מינורית בא" הזים בודדים".

▶ שהחנויות והמסעדות באזור יעמדו ריקות היות ובמסחר המיקום חשוב מאוד. החשיפה לר" חוב, ההגעה הנוחה ותנועת הולכי הרגל חשובים הרבה יותר מאשר במשרדים. למשרד עורכי דין, למשל, יש גמישות גדולה יותר לעבור למיקום אחר מאשר חנות או מסעדה. מבחינת המשרדים עבודות החפירה פחות מאיימות. מבחינת מקומות חניה, השיפוצים עלולים להיות גזר דין מוות לע" סקים באזור, אבל המשרדים פחות יריגשו את זה", אומר גלזר.

"משרדים אולי לא ייסגרו, אבל חוסר הנוחות יהיה משמעותי ביותר, ולא רק בציר דרך בגין, אלא גם בתוך העיר. ההשפעה של העבודות על הנגישות ועל ההגעה למשרד והיציאה ממנו - עצומה. זה סיוט, גם לעובדים וגם ללקוחות. כל משרד רוצה שללקוחות שלו יהיה נעים לבקר אצלו.

אבידן: "כאשר חוזה השכירות יפתח למו"מ בעת בואם להאריכו, ברור שדברים ישתנו. אין שוכרים שלא מתייחסים לסוגיה הזו"

אזור תל אביב וגוש דן נמצא בתנופת פיתוח אדירה בתחם המשרדים ויש בביצוע מאות אלפי מ"ר שצפויות להתאכלס בשנים הקרובות. בשל עובדה זו ועובדת העבודות, אנחנו צפויים לראות ירידה של 15%-20% במחירי המשרדים בעקבות הגידול בהיצע, ויש אזורים לאורך ציר מנחם בגין למשל שייספגו ירידות גם של כ-50%".

תמר אבידן, סמנכ"לית השיווק של חברת רד בינת נכסים, אומרת כי שכר הדירה של משרדים שנמצאים על תוואי העבודות של הרכבת הקלה עלול לרדת עד כ-50%, תלוי בפתרונות ובהק" לות שיציעו הרשויות המקומיות. "קושי נגישות לכלי רכב פרטיים ללא ספק פוגע קשות בערך הנכס. על ציר מנחם בגין, שכר הדירה הממוצע היום עומד על כ-85-100 שקל למ"ר, ועלול להיחתך כחצי בתקופת העבודות. ברור שעבור שוכרים שנמצאים כאמצע תקופת חוזה הש" כירות, זה לא ישנה אבל כאשר חוזה השכירות יפתח למו"מ בעת בואם להאריכו, ברור שדברים ישתנו. אין שוכרים שלא מתייחסים לסוגיה הזו".

יהודה הלוי ורוטשילד

בימים האחרונים החלו העבודות ברחוב יהודה הלוי בתל אביב שנחסם לתנועה כליל. באזור זה, אין הרבה משרדים, אולם הרחוב מוביל למשר" דים הרבים שנמצאים על שדרות רוטשילד ובאזור הרכבת.

אורן גלזר מספר כי "היום אנחנו ניזונים מה" ערכות של מומחי תנועה למיניהם. השאלה היא באמת עד כמה העומס יהיה קשה. מחירי הש"