



# היכן יתפתחו מוקדי תעסוקה ומסחר חדשים בעשור הקרוב?

ד"ר רינה דגני  
M.A איתי שפרן

תכנון ערים, כלכלה עירונית

23-24 אוקטובר 2022

# אוכלוסייה ושטחי תעסוקה בבנייה בישראל

- צפי לגידול אוכלוסייה מכ-9.5 מיליון תושבים (2021)
- לכ-15.5 מיליון (בשנת 2035, לפי תחזית בינונית)
- בין 2018-2021 נבנו בממוצע שנתי כ- 2.4 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה,
- מהם כ- 1.05 מיליון מ"ר למשרדים (44%) – גידול בכמות ובאחוזים בהשוואה לשנים קודמות.
- שטח בנייה לתעשייה ולאחסנה השתנה מעט - עלה באותן שנים לכ- 780 אלף מ"ר מכ- 725 אלף מ"ר קודם.
- מחוזות תל אביב והמרכז: 41% מהאוכלוסייה, 57% משטחי המסחר והמשרדים,
- שני המחוזות יגדלו באוכלוסייה ובמקומות תעסוקה איכותיים – יגדל חלק המשרדים,
- חלק התעשייה יגדל במחוזות דרום ומרכז.
- ההייטק ממשיך להתמקד בתל אביב ובהרצליה
- יש היום בבנייה כ-6-7 מיליוני מ"ר של משרדים, הצפת שטחים

# צפי להצפת שטחי משרדים באזור המרכז



פרויקטים נבחרים	תוספת שטח בטווח קצר ובינוני אלף מ"ר	אזור
רוגובין בבורסה, עזריאלי טאון, לנדמרק שרונה, מתחם חסן ערפה, קמפוס מיקרוסופט, BEYOND	700-800	ת"א, ר"ג, גבעתיים
בסר בפ"ת, גלובל טאואר, ששון חוגי, אמות ואלייד, LYFE, אלייד, הפניקס ב-BBC	כ-700	מזרחית לת"א
מניבים, אינפיניטי, מבנה, גב ים - רעננה	500-600	צפונית לת"א
עזריאלי חולון, אמות חולון, מתחם האלף, צומת סביון, נעימי במסובים	כ-900	דרומית ודרומית מזרחית לת"א

בעד 5 שנים תסתיים בנייה של כ-3 מיליון מ"ר משרדים באזור המרכז, וזו הכמות הנדרשת בין כפר סבא-רעננה-הוד השרון לראשון לציון-חולון-בת ים. **אם ייבנו כל ההתחלות המאושרות צפוי עודף**

## צפי להצפת שטחי משרדים באזור המרכז

- בכל אזור מהבאים, בבנייה ובאישור מתקדם למימוש בחמש השנים הבאות כ 500-400 אלף מ"ר:
- - ראשון לציון, בת ים וחולון,
- - בפתח תקווה, ברמת גן גבעתיים, בבקעת אונו, ברעננה כפר סבא והוד השרון, ובהרצליה.
- בתל אביב מדובר על סדר גודל של 750 אלף מ"ר. זה נותן כמעט 4 מיליון מ"ר שטחי משרדים,
- ובנוסף רמת השרון, נתניה ורחובות, כך נחצה 5 מיליון - הצורך הוא לכ 3 מיליון מ"ר בחמש שנים.
- עודף ייווצר בבקעת אונו ואור יהודה – ובאזור ראשון לציון וחולון.
- עיר שגדלה בקצב שנתי מהיר - כ-50-40 אלף מ"ר בשנה -- נמוך מהצפייה בכל רשות מקומית במרכז



**ובכל זאת, יפותחו**

**מוקדים נוספים חדשים!!**

**אז מה הופך מקום להיות**

**המקום הבא?**



# אז איפה יהיו מוקדים חדשים בעשור הקרוב?

גיאוקרטוגרפיה מזהה מספר מיקומים חדשים, על בסיס מספר פרמטרים ותוך הבנה שפריסת שימושי הקרקע והאינטנסיביות שלהם נובעת מהגיון כלכלי ברור - מהות הכלכלה האורבנית.

## פרמטרים אובייקטיביים:

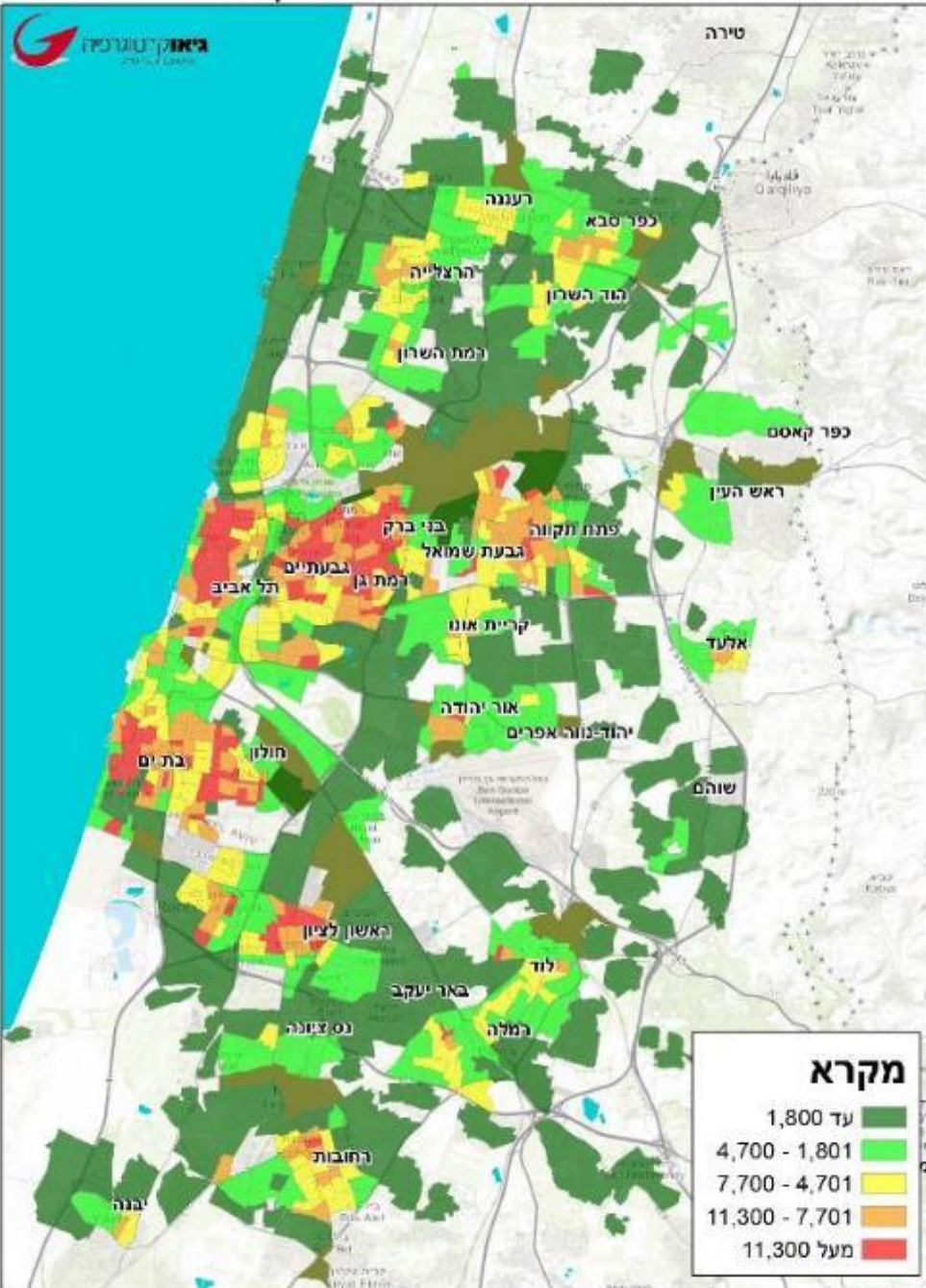
- מקבצי אוכלוסייה - ביקוש לתעסוקה ומסחר
- הון אנושי
- היצע של מקומות תעסוקה, כולל קירבה למוסדות אקדמיים
- היצע סטטוטורי קיים וזמין לנדל"ן מניב בעשור הקרוב
- מערכות להסעת המונים רלוונטיות לנדל"ן המומלץ באותו מרחב.

## פרמטרים סובייקטיביים:

מידת היכולת של הרשות המקומית להגדיל היצע זמין מהר, לקדם תכניות וכו'.  
דוגמאות: פיתוח ה BBC, יקנעם ונתיבות

תהליכים בשטח: רמות מחיר השכרה ומכירה בעלייה, בעלויות, יזמים, ארנונה

אוכלוסיה בגילאי 64 - 25 ב 1 קמ"ר



# מה הופך מקום לחם?



# המוקדים החדשים של העשור הקרוב

5

רג"מ:  
רמלה, גזר  
ומודיעין

3

צומת  
גלילות

1

צומת  
רעננה  
מרכז

מרחב הצ'ק  
פוסט-נשר

4

ציר  
ז'בוטינסקי  
פתח תקווה

2





# 1. צומת רעננה מרכז

מרחב רעננה וכפר סבא - מרחב ותיק בעל מוניטין של הרבה שנים, שהיה רדום יחסית לעוצמתו.

יש התפתחות תעסוקה משני צדי כביש 4 - בקרית אתגרים ברעננה ובכפר סבא לרבות במזרחה.

ההתעצמות בצומת רעננה היא התעצמות חדשה

סביב התחנה המרכזית של רעננה + תחנת רכבת + קרבה לכביש 531 = חיבור לכביש

4.

היתרון צפוי להביא לצומת ביקוש לכ-250 אלף מ"ר נוספים.

ריכוז של הון אנושי רב סביב הצומת.

יווצר אזור מושך, כזה שיש בו מאות אלפי מטרים.

## היצעי משרדים מתוכננים



היום יש כ-100,000 מ"ר משרדים בצומת, + פרויקט מניבים, שלאחר שיפוץ, הושכרו בו כ-60 אלף מ"ר לחברות אנרגיה, בטחון, תקשורת ועוד.

עם עזיבת אמדוקס ב-2022, יהפוך האזור לקמפוס משרדים ענק InFINITY Park, שיורחב עד ל-150 אלף מ"ר.

בהקמה ותכנון: שופרסל ומבנה, כ-80 אלף מ"ר

פועלות חברות טכנולוגיה בינלאומיות - מיקרוסופט וקמפוס אמדוקס, ועוד

על האזור

היצעים מתוכננים

תמהיל העסקים

# פרויקטים לדוגמה – INFINITY PARK צומת רעננה

- פרויקט אינפינטי (ריט 1 וס.ען זהב), 150 אלף מ"ר.
- שלב א: מגדל 58 אלף מ"ר משרדים+כ-10 אלף מ"ר מסחר,
- שלב ב: ביציאת אמדוקס - שיפוץ כ-4 בניינים בני 10,000 מ"ר + בניין Infinity Plaza שיכלול כ-50 אלף מ"ר משרדים.
- צפי אכלוס ראשוני 2023-2024, מודל השכרה:
  - חברת נס ב- 2024 תשכור כ-10 אלף מ"ר ל-10 שנים בהיקף של 55 מיליון ₪ (בקמפוס אמדוקס הישן).
  - חללי העבודה – מיינדספייס שכרה כ-6,000 מ"ר, 76 ₪ למ"ר ברמת מעטפת (במגדל אינפינטי).
  - חברת zoominfo שכרה כ-17 אלף מ"ר, 100 ₪ למ"ר ברמת גמר (כולל חניות)
  - חברת אברא תגדיל ל-4,000 מ"ר, 65 ₪ למעטפת



# הצומת - חלק מהתמחויות המתפתחות בשרון

**אזור נתניה ויקום**  
 בולט בחברות  
 האנרגיה  
 והתקשורת

**אזור הרצליה**  
 בולט בחברות היי טק  
 מתחום התכנה

**אזור רעננה**  
 בולט בחברות  
 היי טק מתחום  
 החומרה  
 והתוכנה

**אזור כפר סבא**  
 בולט בהיי טק  
 מתחום החומרה  
 וחברות תעשייה  
 נקייה

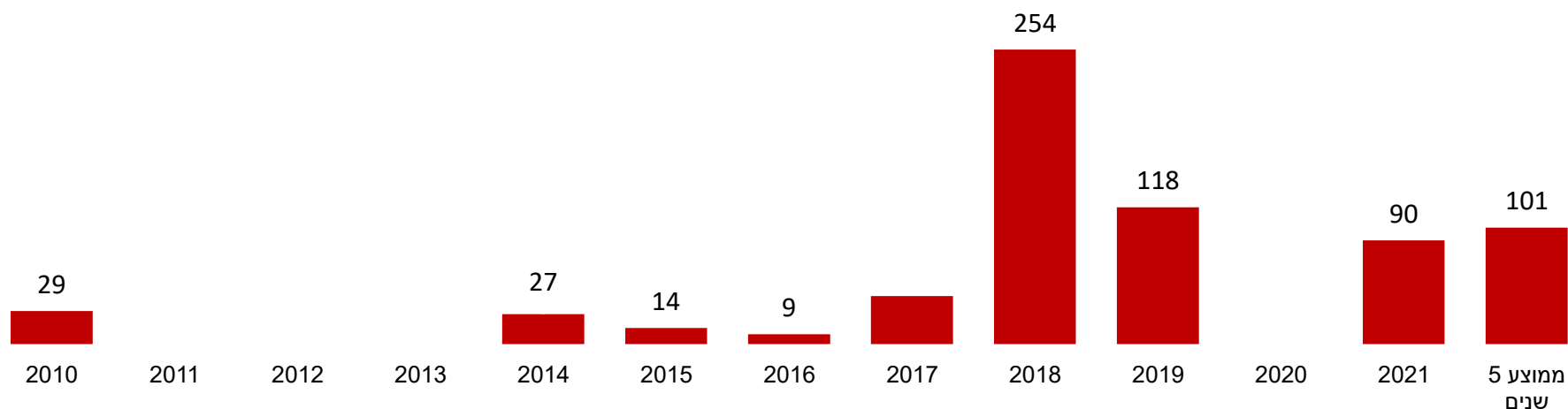
**אזור הוד השרון**  
 בולט בהיי טק מתחום  
 החומרה, הציוד  
 הרפואי ופארמה

## 2. ציר ז'בוטינסקי בפתח תקווה

- העיר במיקום המתאים בגוש דן ופועלת בעצמה בזמן הנכון
- הדוגמה הכי טובה לתרומת הרכבת הקלה, שטרם הגיעה, להתפתחות תעסוקה שקיימת ותתעצם
- ציר ז'בוטינסקי הופך למע"ר של העיר - תוספת של כ-250 אלף מ"ר מסחר ומשרדים, חלקם בבנייה ובמחירים הגבוהים בכ-25% ממחירי השוק העירוניים.
- בנוסף, פרויקט ב.ס.ר סיטי, עם שטחי מסחר עם נראות ובולטות אל הרחוב.
- רשתות ארציות ובינלאומיות כבר נכנסות כמו דקתלון, איקאה מטבחים, סופר פארם ועוד.
- גידול משמעותי ועיבוי שטחי הסעדה איכותיים, בילוי ופנאי - מייצרים פעילות ערב, שמגדילה סיכויים להצלחת המרחב ולמשיכת עסקים גם מתל אביב עצמה.
- פתח תקווה לא תהיה עוד העיר המשעממת והדימוי הישן שלה עומד להשתנות.

- התחלות בנייה בקריית אריה וברמת סיב התפתחו ב-5 שנים אחרונות, כ-101 אלף מ"ר בממוצע מדי שנה,
- לאור ההיצע הנרחב, צפויה ירידת מחירים ו/או שיעור תפוסה
- בחציון ראשון של 2022, שכ"ד חודשי ממוצע למ"ר למשרד Class A כ-75 ₪ - עלייה מתונה משנת 2018.
- שיעור תפוסה למשרדים ברמה Class A כ- 86% במגמת ירידה משנת 2018.

התחלות בנייה של שטחי משרדים  
בקריית אריה וברמת סיב (אלף מ"ר)



# פתח תקווה - פרויקטים בבנייה ובאישור

## מקרא:

בנוי ●

בביצוע ●

אושר לאחרונה / בתכנון ●

## אלפי מ"ר למשרדים

● בנוי "חדש" כ- 295 אלף מ"ר

● בביצוע כ- 265 אלף מ"ר

● אושר לאחרונה / בתכנון כ- 1.1 מיליון מ"ר



### 3. צומת גלילות - בין תל אביב, הרצליה, רמת השרון



- צומת גלילות הייתה ועוד תהיה הרבה יותר הצומת של מדינת ישראל.
- חיבור כביש 5 - חוצה לרוחב + כביש 2, חוצה לאורך = מרכז מדינה חדש.
- הביג פאשן, קמפוס וויקס + חיבור לדרום הרצליה פיתוח, יעצימו פעילויות
- בתכנון מערכות להסעת המונים מיטבית - קו הירוק + במתח"מ גלילות.
- היזמים במרחב מהטובים, עם עתודות קרקע גם של עזריאלי מדרום לצומת.
- כל האזור הקרוב לצומת:

תל אביב - כל הבנייה שלה מתקדמת צפונה לכיוון הצומת,

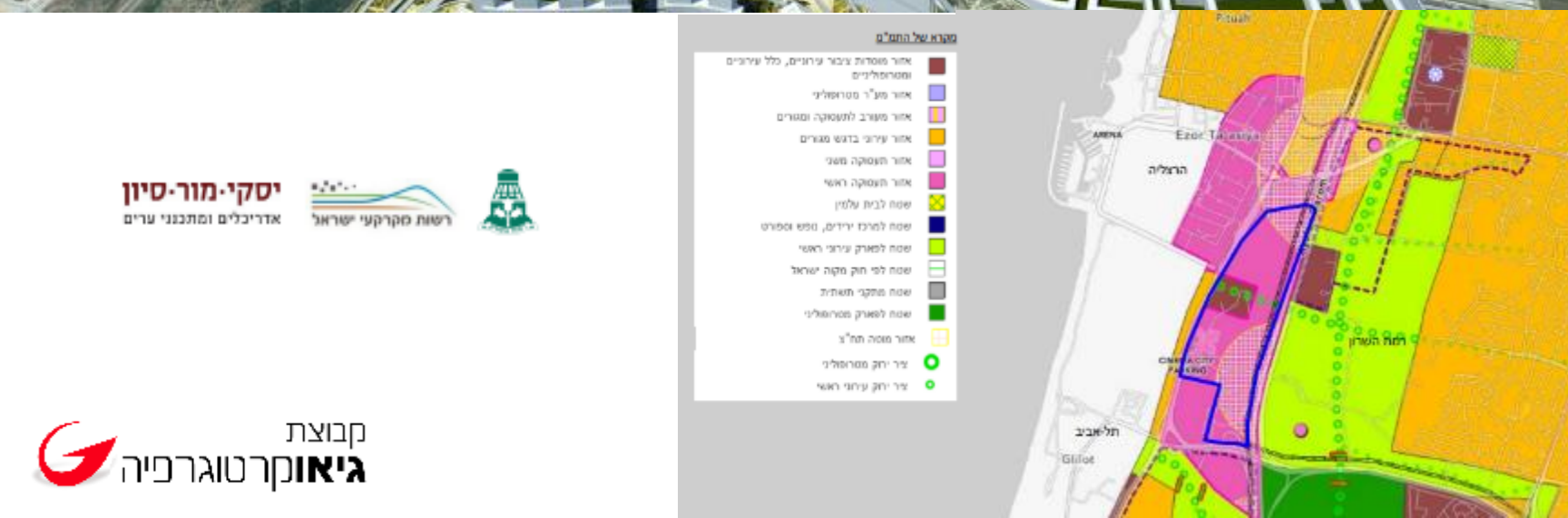
הרצליה פיתוח - פיתוח מסיבי של שטחי משרדים

פי גלילות (רמת השרון) - גיאוקרטוגרפיה היא היועץ הפרוגרמטי



# תכנית האזור

תלת מימד של תכניות  
מאושרות ומתוכננות במרחב-  
מבט מכיוון דרום



יסקי-מור-סיון



רקע התמ"מ מצביע על המתחם  
כאזור תעסוקה ראשי עם אזורי  
מוטי תח"צ

## מה מפתחים כבר בהרצליה פיתוח

- כ-260 אלף מ"ר של שטחי תעסוקה בבנייה + כ-400 אלף בשלבי תכנון לטווח בינוני.
- היצע עצום, בהרצליה וברמת השרון, תכנון משמעותי של פרויקטים שאמורים להתממש בשנים הקרובות.
- תכנית לפיתוח של עוד כ-900 אלף מ"ר + עוד 3,000 מיקרו דירות עד 50 מ"ר.
- תכנית רובע חוף התכלת: 2,000 דונם - רצף אורבני מצפון תל אביב להרצליה - מגורים, מלונאות ושטחי ציבור.
- כ-275 אלף מ"ר לתעסוקה + 12 אלף מ"ר מסחר.



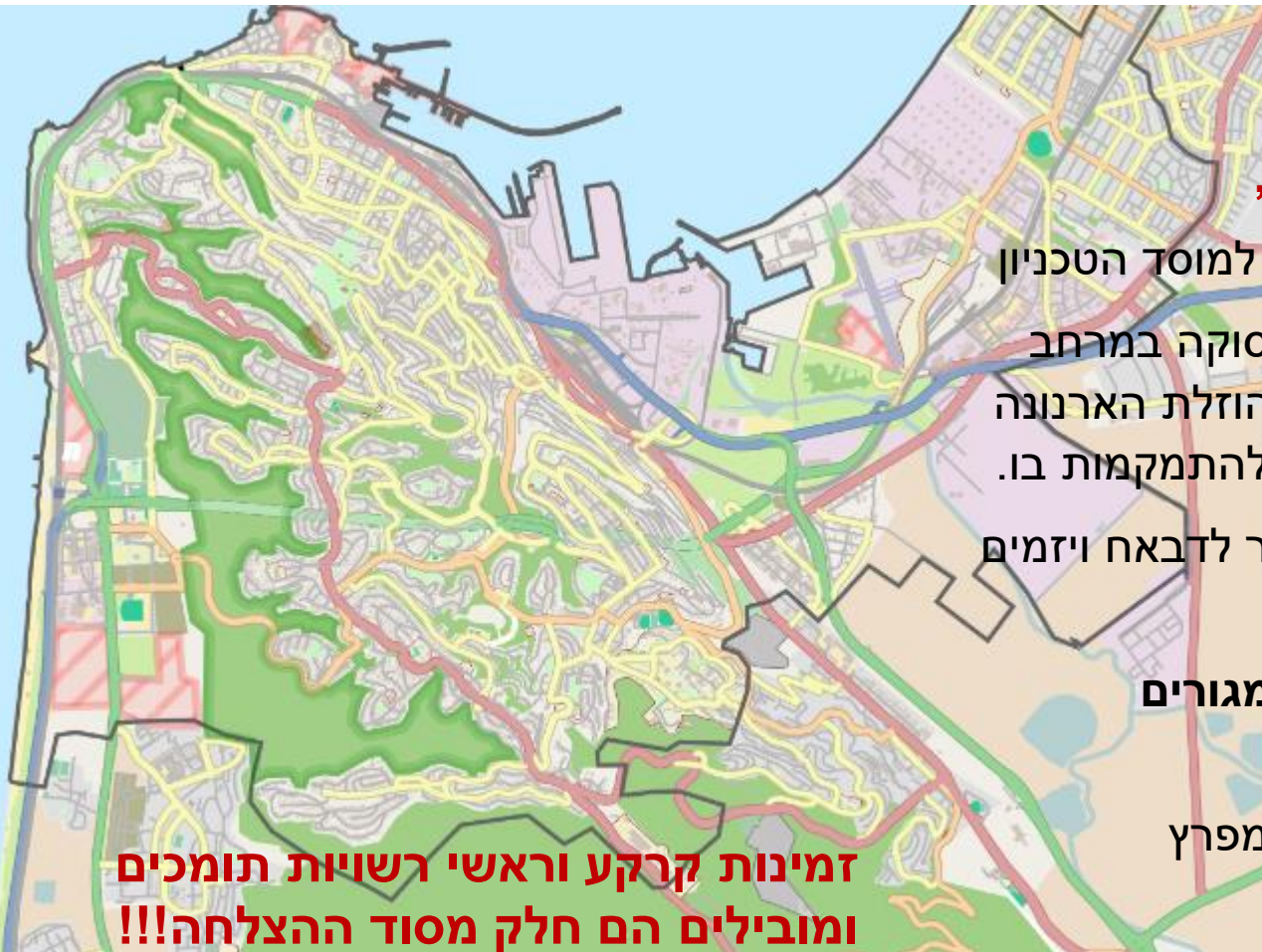
## 4. מרחב הצ'ק פוסט - נשר

הצ'ק פוסט - קידום מת"מ 2 ותוכניות תעסוקה סביב הצומת לכיוון המרכזית

- חיבור צפוי לרכבת כבדה, מטרונית, רכבל לטכניון ולאונ' חיפה = החיבור המיטבי בארץ של מערכות להסעת המונים.
- ואכן 2 פרויקטים נבנו ואוכלסו והם מושכרים במחירי שוק דומים לעיר התחתית בחיפה ברמת גמר גבוהה.

### נשר - הורדת ארנונה למשרדים ופיתוח מתחם המחצבה 4.5,

- ייצרו אקוסיסטם מיטבי של חיבור למערכות להסעת המונים למוסד הטכניון עד כה החיבור לטכניון לא תרם משמעותית להתפתחות תעסוקה במרחב חיפה למעט בדרומה. יצירת חיבור פיזי - גשר אל הטכניון, והוזלת הארנונה (רבע מהקיים במרחב כולל יקנעם) יש יתרונות משמעותיים להתמקמות בו.
- צפי לתוספת שטחי מסחר מעניינים - מתחם עזריאלי הושכר לדבאח ויזמים נוספים יקימו עוד שטחי ומרכזי מסחר
- מתוכננים כ-250 אלף מ"ר של שטחים מניבים + תוספת מגורים משמעותית.
- אלו יהוו את המפתח והעתיד הנראה לעין (לעומת תוכנית המפרץ הגרנדיוזית של מנהל התכנון) להעצמת המרחב.



**זמינות קרקע וראשי רשויות תומכים ומובילים הם חלק מסוד ההצלחה!!!**

# היצע מודרני קיים במטרופולין חיפה

- פארק מת"מ - היי טק ובשירותים עסקיים

- אזור קריית הממשלה - שירותים ומנהל ציבורי

- יוקנעם - פארק תעסוקה נגיש עם דיירים איכותיים.

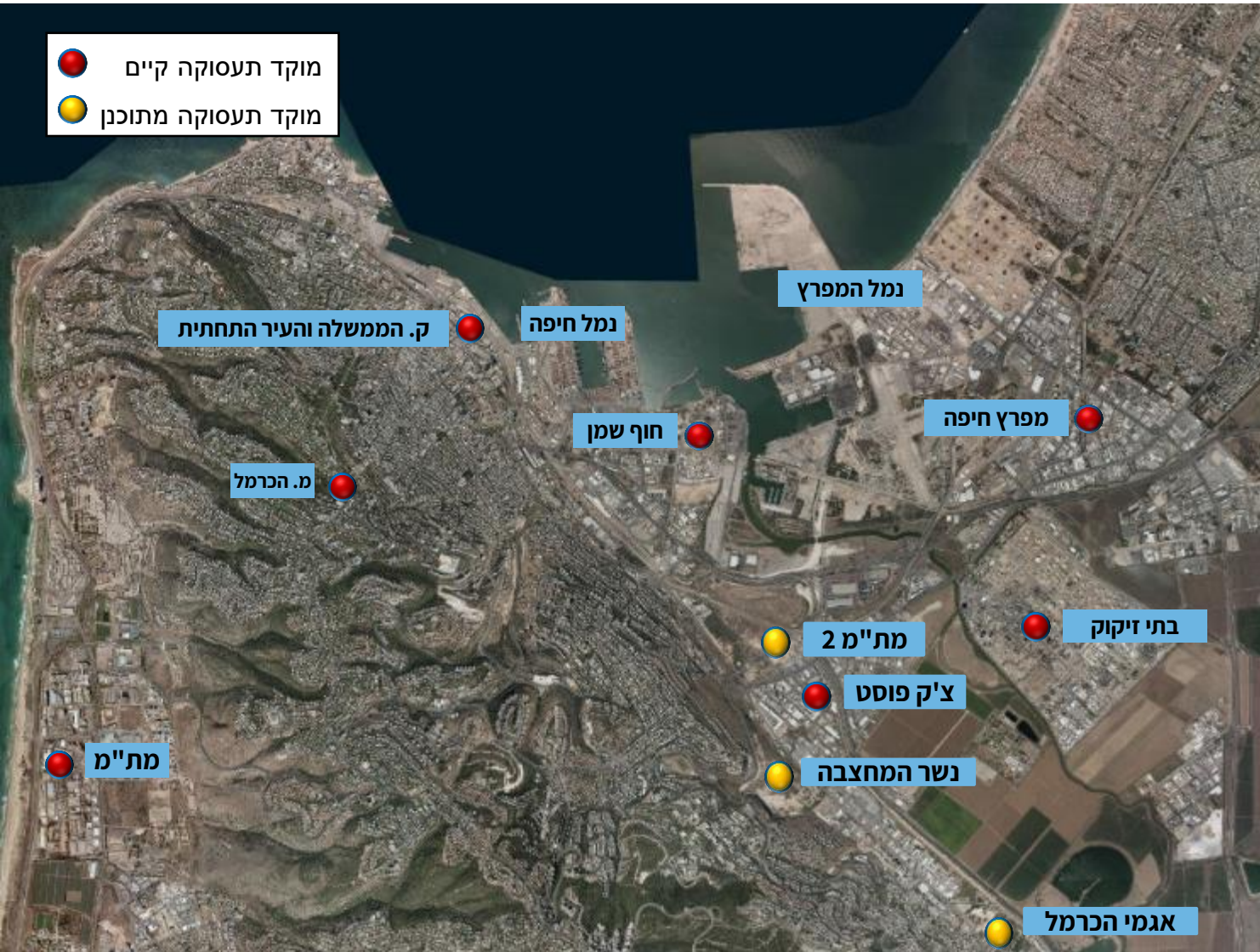
לצידם, מוקדי תעסוקה עם היצעי משרד באופן מוגבל:

1. העיר התחתית - שירותים ומשרדי ממשלה - בתהליך פיתוח והתעוררות.

2. מרכז הכרמל - משרדים קטנים ובינוניים.

3. הצ'ק פוסט - תעשייה קלה ומשרדים ישנים Class B. בשנים האחרונות מוקמים בסמוך למתחם לב המפרץ מספר פרויקטים של משרדים במתם 2.

4. הקריות - מוקדי תעסוקה קטנים בקריית אתא, ביאליק ועוד



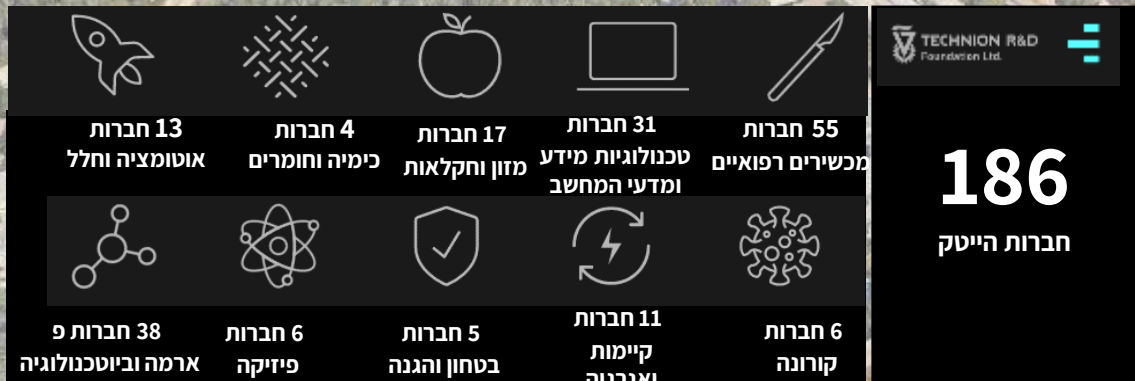
# הטכניון-כמחולל שינוי תעסוקתי במרחב

- מזה שנים, ניתן לראות זליגה של פעילות עסקית- סטארטאפים וחברות שמקימות מרכזי פיתוח בטכניון
- לפי נתוני החברה למסחור ידע של הטכניון, בשנת 2020 פעלו בטכניון 186 חברות היי-טק.



- מינוף הקירבה למתחם המחצבה 4.5 לטכניון והגשר המחבר אליו, יאפשר למשוך פעילות ובעתיד גם למתחם מעבר לכביש.

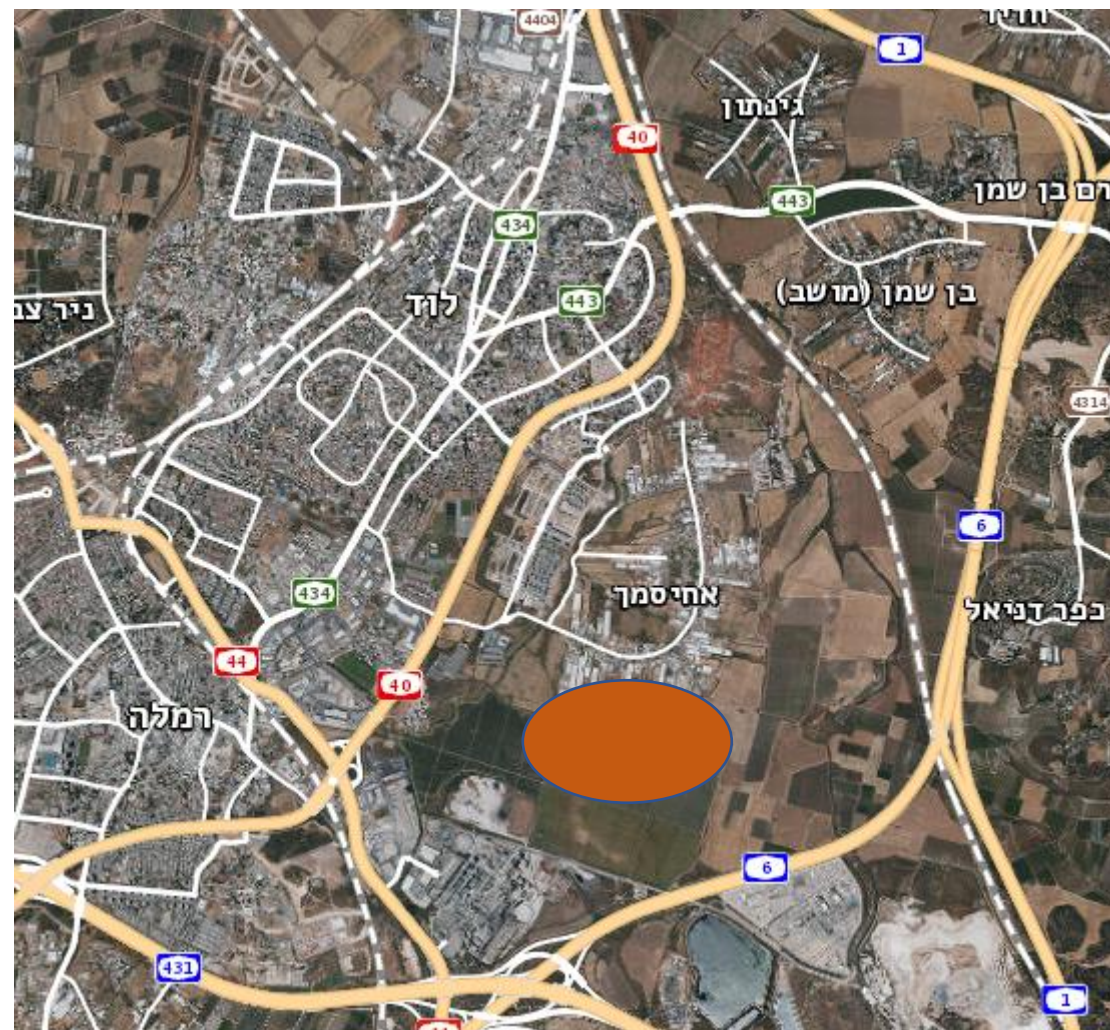
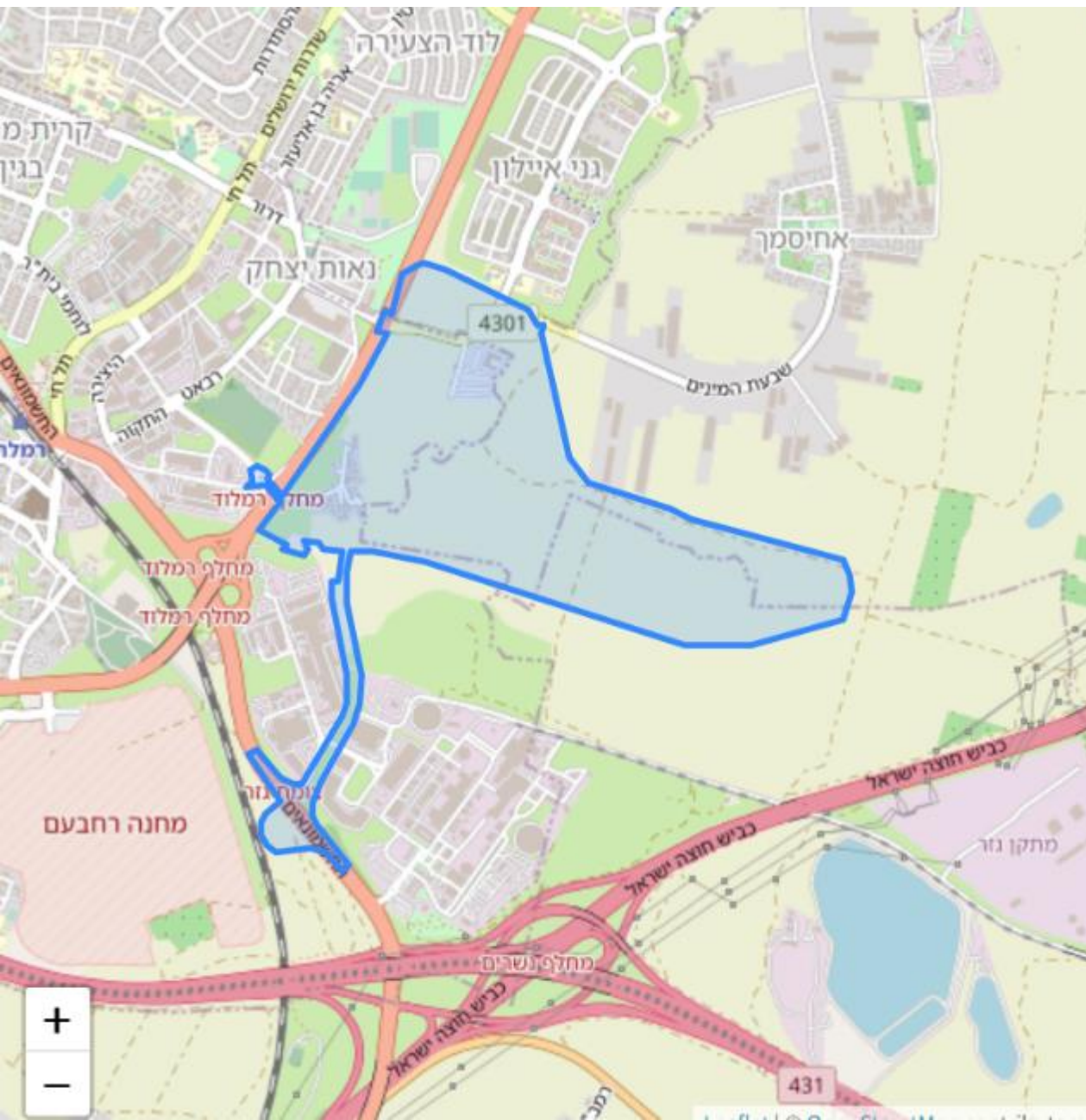
## נתוני החברה למסחור ידע טכניון - חברות הממוקמות בטכניון



- דומה למודל - פארק גב ים בגבעת רם, כ 270 אלף מ"ר, מענה גם לחברות במבנים ישנים

# 5. מתחם רג"מ - רמלה + מועצות אזוריות גזר ומודיעין

אזור משותף בין כביש 1 ממזרח למחלף גזר ומסילת הרכבת ממערב



## 5. מתחם רג"מ - רמלה + מועצות אזוריות גזר ומודיעין



- מעל 1.2 מיליון מ"ר לתעסוקה, מסחר, תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה.
- אלו עתודות הקרקע המיטביות לאחסנה ולוגיסטיקה בישראל, חיבור בין כביש 1 לכביש 6 - מרחק נסיעה מיטבי לי-ם ולגוש דן.
- התכנון כולל יותר מידי שטחי משרדים –
- לאזור לא צפוי חיבור למערכת להסעת המונים,
- נדרשת חשיבה תכנונית מחודשת -הטיה לתעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה תהפוך אותו לאזור המשמעותי אחרי שוהם ומודיעין.
- גיאוקרטוגרפיה ליוותה את התכנית עבור אפריקה ישראל, שהקדימה את איירפורט סיטי – ואז קיצצו שטח לרכבת מסע ולדיפו והתכנית נעצרה ל- 20 שנה.

**רג"מ - דוגמה קלאסית למתחם תעסוקה  
במיקום נהדר, שתוכננו לו ייעודי קרקע  
שגויים! כמיליון מ"ר משרדים במיקום  
"מנותק".  
שינוי ייעוד ללוגיסטיקה יהפוך אותו לאזור  
תעסוקה משגשג!**

- כמות שטחי המשרדים בישראל גדלה מאוד, והיא מוגברת בכל מקום בו חלו הסכמי גג.
- במעגל שבין ראשון לציון-הוד השרון-כפר סבא ורעננה יש בבנייה, באישור ובתכנון לטווח קרוב ל-5 מיליוני מ"ר משרדים,
- כשהצורך הוא של כ-3 מיליון מ"ר ב-5 שנים הבאות, וזה מה שבבנייה כבר היום.
- עדיפות גם בשנים הקרובות לתל אביב, רמת גן, גבעתיים והרצלייה פיתוח ורמת השרון.
- המעגל הנוסף, כולל את ראשון לציון, פתח תקווה, רעננה-כפר סבא-הוד השרון,
- בקעת אונו לדגמה: כ-2.5 מיליון מ"ר בתכנון, מנעימי בצומת מסובים עד כביש הטייסים ולא קורה כלום! אין התפתחות אמיתית של תעסוקה במרחב זה והיא תתקשה להתפתח לפחות עד שלא יהיה הקו הסגול.
- מלחמה בין רשויות הנאבקות על אותם לקוחות. אור יהודה, יהוד, קריית אונו, גני תקווה.
- ועדיין יהיו מקומות נוספים שיתפתחו גם בשנים הקרובות, כמפורט לעיל



## שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.



## איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.



## פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה-OTC



## סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הזדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים



## התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.



## תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון ויזמים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.



## מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)

