

נדל"ן

יזמות • בנייה • השקעות • משפט • תשתיות

יזמי ההיי-טק החדשים

חברות ההיי-טק מודל 2006 מאופיינות גם בדרישות נדל"ן חדשות • קריה תומכת, גמישות בתכנון והגימיק הכי חדש: מרפסת לעובדים, חשובים לא פחות מבתי הקפה והפינוקים המוכרים

מאת אודית בריגיל

'גימיק' חדש הצטרף לאחרונה לענף המשרדים של חברות ההיי-טק: קומות עם מרפסת. חברות מעצבות את המרפסת בצורה מיוחדת, עם ריהוט גן ומוסיקת רקע, לטובת מקום מנוחה לעובדים, לארוחה קלה או לשתית קפה ועישון.

עמ' 12
הסיפור המלא

"אם אני אומר שיש מרפסת בנכס, מנהלים מייד מגיעים לראות", אומר יועץ הנדל"ן, אסף עטייה. לדבריו, חברה כמו יורוקום העדיפה קומה עם מרפסת על פני קומה גבוהה, תופעה שהולכת והופכת נפוצה יותר ויותר. המרפסת, לדברי עטייה, שווה היום בין חצי ל-3/4 מעלות מ"ר של משרדים, למרות

התועלת הלא ברורה, לפחות כלפי חוץ. חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר ושות' ביצעה לאחרונה מיפוי של למעלה מאלף חברות היי-טק בשנת 2006. לפי הנתונים, בארץ ישנם 50 פארקי תעסוקה מסוגים שונים, בשטח כולל של 60 אלף דונם. מסקרים שביצעה החברה עולה, כי צרכי המיקום של החברות כוללים היום גם היצע מגורים ברמה גבוהה בקרבת הפארק, נגישות לצירי

תחבורה ראשיים, נגישות לשירותי חינוך ועוד. בנוסף, גם אקלים עסקי חיובי תורם.



חדר נוסע - OUT; ;

ההתעוררות המחודשת של חברות ההיי טק מולידה כיום דרישות גיאוגרפיות שונות משהכרנו: סביבה איכותית, קירבה למרכזי חינוך, תחבורה ומרכזי בילוי, עם עדיפות למשרד שקט, מואר ולא פחות חשוב - עם מרפסת

מאת אורית ברגיל

ב תקופת הבעה בענף ההיי טק, היו לא מעט פרסומים על דרישות של חברות לחריי כושר במבנה המשרד, משלוחי שושי וכו'. המשבר בענף, כזכור, טרף הרבה קלפים, אבל מאז, בייחוד מ-2005, חלו שינויים. במקביל להתאושש שות, ובזכות העובדה שיש מגוון רחב של סוגי פארקי תעשייה, חלו שינויים בדרישות חברות ההיי טק גם מבחינת המיקום הגיאוגרפי וגם מבחינת הנכ"ס עצמו. הטרנד העכשווי הוא מרפסת מפנקת לעובדים וחברת ניהול שתעניק שירותים מקיפים - אפילו שליחת סכנאי לבית העובד שנמצא בחו"ל, במקרי 'משבר'. מבחינת מיקום גיאוגרפי אין הרבה שינוי: מטרופולין תל-אביב עדיין שולט בכיפה.

חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר ושות' ביצעה מיפוי של למעלה מאלף חברות הייטק ב-2006 בהשוואה ל-2001. לפי נתונים, בארץ יש 50 פארקי תעסוקה מסוגים שונים ששטח של 60 אף דונם. שיעור התפוסה הממוצע נע מ-75% ל-100%. 16 מהפארקים מאכלסים תעשייה מודרנית והייטק. ארבעה עונים להגדרת פארק מדע: מת"ם, קריית עת' דים, קריית וייצמן והר החוצבים. מתוצאות הבריקה עולה כי מחוז חיפה מאכלס 10% מחברות ההייטק בארץ לעומת 6% ב-2001. בשאר האזורים, לעומת זאת, לא הסתמנו שינויים משמעותיים. מטרופולין תל-אביב ממשיכה אכן שואבת לתעשיות עתירות ידע. מהנתונים עולה כי 70% מחברות ההייטק בישראל מרוכזות כיום במטרופולין תל-אביב. התקבצות רוב החברות בענף היא מצפון לתל-אביב (הרצליה, יקום, נתניה וכו'). עוד עלה שפארקי ההייטק בנתניה-פולג, רעננה והרצליה פיתוח לא ירדו מרמת שיעור רי אכלוס של 90% בשנת 2006 וב-2006, למרות המשבר, אם כי מחירי שכר הדירה ירדו.

מסקרים שביצעה החברה עולה, כי צרכי המיקום של חברות ההייטק כוללים נגישות גבוהה למוסדות רפואה, מחקר והשכלה גבוהה, היצע כוח אדם מיומן באזור, היצע מגורים ברמה גבוהה בקרבת הפארק, נגישות לצירי תחבורה ראשיים, נגישות לשירותי חינוך ותרבות ברמה גבוהה, נגישות לשרות תעופה, הכרה כאזור פיתוח הנהנה מסובסידיה ציבורית



רית וקרקע מוולת, הקלות מס, ערבויות הלוואות ופחת מואץ. יש גם ביקוש לאזורים שבהם כבר קיימות פעילויות מחקר ופיתוח של תעשיות עתירות ידע ותכנולוגיה, דרישה לסביבה טובה ולאזור שמאופיין באקלים עסקי חיובי וקירבה למרכזי פעילויות כלכליות ועסקיות. צרכי מקום של חברות הייטק, לפי הסקרים, כוללים בין היתר התמחות בתחום פעילות מוגדרת של הפארק, פיתוח השטחים הציבוריים, בניינים בעלי חוות אסת' טית ועיצוב ארכיטקטוני מרשים הבנויים ברמת גימור גבוהה ויר קרנית, מגוון של שטחים במב' נים רב-תכליתיים (גמישות בחלוקת השטחים, במיכון ובתשתיות), קיום היצע מותאם של מקומות חניה, הנהלה מרכזית מנוסה, יוזמת, פעילה ונוחה, מעורבות של מוסד אוניברסיטאי בניהול הפארק, תשתיות איכותיות ותקשורת מתקדמת, צפיפות בינוי נמוכה, קיום עתירות ידע, קיום המאפשרות גמישות לפיתוח עתירי נוסף, היצע מגוון של שירותים תומכים ונלווים, אפשרות לגמישות ברכישת ושכירת שטחים, היצע של מתקני בילוי ופנאי ותק ותדמית טובה של הפארק.

מחקר במקום ייצור

לדברי תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר ושות', הסקר רום העלו מגמות מהשנים האחרונות. בין היתר, עלה כי ענף ההייטק מתפתח לכיוונים מוטי מחקר ופיתוח ופחות יצור, מה שמספיע על השטחים הנדרשים. כן שחר מוסיף ששיקולי המיקום קשורים גם במחזור החיים של המוצר והמפעל. לדבריו, בשלב ההתחלתי בתעשייה דרוש קשר ישיר עם מוסדות המחקר המעניקים שירותי ייעוץ והכוונה. השלב של "התבגרות המוצר" בא ליטוי בתהליך ייצור המוני של המוצר. לכן שיקולים של כדאיות כלכלית הם אלה שמשפיעים על ההחלטות להעברת פעילות הייצור לראשית פריפריאליים, שם מרכיב הקרקע זול יותר ותשרות כוח האדם הנדרשות הן ברמה נמוכה יותר. לדבריו בן שחר, קיימים שני גורמים עיקריים המשפיעים להעדפת המיקום של כלל החברות - היצע המועסקים ונגישות תחבורתית. שאר הגורמים מתפלגים בחשיבותם באופן אינדיווידואלי לכל פירמה.

חיים אריאל מקבוצת נכסי אריאל, שעוסקת בנדל"ן מניב ובמשרדים, מחלק את ההעדפת של חברות הייטק לסביבה ולכניין הספציפי. לגבי הסביבה, התנאי החשוב ביותר בהייטק טכני הוא אוכלוסיית שתואמת את אופי העובדים. זו לדעתו הסיבה שחברות הייטק רבות התרחשו למשל באזור השרון ורמת החייל. סביבה זו יכולה לספק עובדים מתאימים במרחקי נסיעה סבירים. לדברי אריאל, חברות מעוניינות שהיו חברות הייטק אחרות באזור. אמנם, קיום חשש מגניבת עובדים על-ידי המתחרות, אבל חברות רבות הבינו שזה תהליך שאין בידן לעצור ומאידך יש להן ערך מסוים בקשר עם חברות הייטק והודמניות עסקיות. דבר נוסף שחשוב להן הוא הנגישות התחבורתית והקשר

נת סביבת הייטק. הן מעוניינות שאנשים שמגיעים אליהן יראו שהן במעין 'סיליקון וואלי'. לגבי הבניין, לדעת אריאל, הדבר החשוב ביותר לחברות הוא הניהל כמעט לכל עובד, או במילים אחרות תניה לכל 15'12 מ"ר. שנית, חשובה הגמישות בתכנון המשרדים, האפשרות לשינויים והתאמות בתרירות גבוהה כתוצאה משינויים ארגוניים תכופים ושינויים בהדגשי הפעילות של החברות. כך למשל, צריך מחיצות קלות לנייד ואפשרות לשינוי מהיר של כל המערכות (התקשורת, המחשבים, מיוג אוויר וכו'). חברות דורשות גם חברת ניהול מהימנה שמסוגלת לספק מערכות שיעברו 24 שעות ביממה, כולל לוגיסטיקה, הסעה והסערה. חברת הניהול צריכה לתת פתרונות לבעיות שצצות גם כשהעובד בחו"ל.

"צרכים פיננסיים"

חברות הייטק גדולות, למשל קומברס ואמריקס, דורשות שחברות הניהול תספק, למשל, טכנאי לביתן של העובד שיתקן את מכונת הכביסה שהתקלקלה כשהוא בחו"ל. לדעת אריאל, היום יש פחות דגש על דרישות כושר במשרד או פוטנצ'ל לילדים.

מ נ כ ל י ת

קריית עתידים, אלקה איל'ני, דווקא חושבת שגם אלמנט ההייטק אהובות סביבת עבודה ירדונית, איכותית ושקטה ולשוות ביחד עם חברות טכנו' לוגיה אחרות. לדבריה, "מאחר שהייטק היא תעשייה לא קונ' בנציונלית והעיקר הוא השק' עה כנאשים, הם מאוד דואגים לסביבה. הם מעדיפים שהבניינים יהיו שקטים ומוארים ושי' דאגו לכל צרכיהם כמו מסעדות ובתי קפה טובים, גן טוב ליל'ני

כות שטח מינימלי, ולא מבקשות בניינים חכמים", הוא מסביר. "אבל תמיד חשוב להם שתהיה נגישות וקירבה לצירי תחבורה מרכזיים. חשובה להם מאוד סביבת העבודה - שיהיו מסעדות וחנויות צעירות שמתאימות לעובדים. בשלב השני, חשוב שתהיה האופציה להתרחב כשטח, הרבה פעמים לא אכפת להם לשבת בפריפריה. "מבחינתם צריך סמיכות למקום מגורים, חניה נוחה, ושל'ני יצטרכו לבנות זמן כפקקים ובני'

יש גם ביקוש לאזורים שבהם כבר קיימות פעילויות מחקר ופיתוח של תעשיות עתירות ידע, דרישה לסביבה טבעית ולאזור שמאופיין באקלים עסקי

סיעה. חשוב להם גם אלו חברות יושבות מסביב. רעננה היא רוג' מה טובה לכך. יש את הסמיכות לכביש 4 וצריך לזכור שרוב אנשי הייטק היום הם מאוד השרון והמרכז (תל-אביב). חברות בשלב המתקדם אהבות נכסים 'חכמים' ומפנקים, כך שלא יצטי' רכו להתעסק בבעיות שלא קשור רות לעבודה."

עדיף מרפסת על גובה

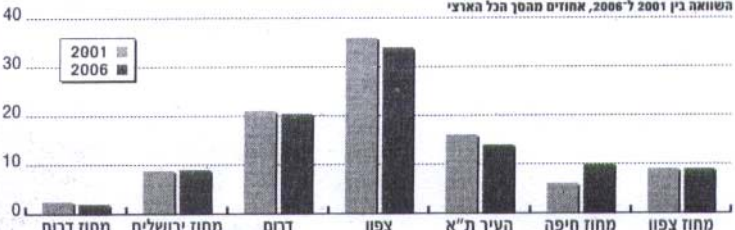
לדברי אסף עטייה, מנכ"ל משותף בחברת מעוף ויעצי נדל"ן, "עליית המחירים הגדולה בתל-אביב ובהרצליה גרמה להרחבת חברות הייטק לברוק את אזור הפריפריה - פתח תקווה, הוד השרון, ראש העין, רעננה ונתניה. צריך לזכור שעלות רמי הניהול, הארנונה והחניית לחברות שמתאימות כלי רכב רבים לעובדיהן באזור תל-אביב והרצליה גבוהה מאוד, וזה משמעותי. גורמים אלה יכולים להוסיף עד שני רולר למ"ר."

ישראל, שמפעילה את קריית שלבי החיים של חברות ההייטק, "בשלב הראשון של חי החברה, שלב הסטרט'אפ, החברות צרי'



התפלגות חברות ההייטק

השוואה בין 2001 ל-2006, אחוזים מהפך הכל הארצי



מרפסת - IN

במשך השנים האחרונות הרבה חברות הייטק שילמו מחירים נמוכים מאז התפוצצות 'הבור' עה' וימי המשבר. אבל היום אם חברה מעוניינת לחדש חוזה במג' דל עזריאל, למשל, הוא דורש 90 שקל למ"ר, וזה רק לשכ"י רות, בעוד שבעבר יתכן שאותה חברה שילמה רק 50 שקל למ"ר לשכירות. עם זאת, יש חברות גדולות שאינן מוותרות על תל' אבי והרצליה ומוכנות לשלם את המחיר.

"היום בתל אביב משלמים בין

הדבר החשוב ביותר הוא חניה כמעט לכל עובד, או במילים אחרות, חניה לכל 12-15 המשרדים בשל שינויים ארגוניים

15 ל-20 דולר למ"ר. בהרצליה משלמים בערך 17 דולר למ"ר רק מעטפת. אלה עלויות דרמ' טיות. לעומת זאת, בפתח תקווה השכירות היא בין 11.5 ל-13 דולר למ"ר, ברעננה 14-15 דולר למ"ר, בנתניה 11-12 דולר למ"ר עם גימור מלא, בראש העין בין 11-12 דולר למ"ר ובהוד השרון בין 12-14 דולר למ"ר.

לדברי עטייה, יש 'גימיק' חדש בענף: קומות עם מרפסת. חברות מעצבות את המרפסת בצורה מיוחדת, עם ריהוט גן ומס'י קת רקע. המרפסת נמש' שת מקום לעוב' רים לאתנחתה,

שהיה חשוב זה "מיקום, מיקום, מיקום", ולא משנה העלות, ב' 2001 ההייטק התרסק וחסכו ברוחה של העובדים. מ'2005 אנו רואים שהחברות שמחפשות שטחים ומשתדלות לתת לעוב' ריהו ערך מוסף במשרד.

קודאק יזימת נדל"ן

"חברה שעוברת משרד ולא רוצה להשקיע יותר מירי ברור' זה, מחפשת מה המשרד יכול לתת לעובדים והדבר שהיה הכי חשוב לחברות היה חלונות עם אור טבעי. חברות הייטק השק' עו במרפסות כדי לתת לעובדים תחושה שזה כאילו חלק מהבית. חברות שאין מרפסת בקומה שלהן מתעניינות אצלנו אם העובדים יוכלו להשתמש בגג, וזה למרות שיש רחבות מפותחות למטה.

"חברות מעוניינות שכשהער' בד יוצא להפסקה, לעשן או לדבר בטלפון שיעשה זאת בתוך הבניין,

ולא ייצא החוצה או ילך לבית-קפה. נוסף לכך, חברות רבות מעוניינות באפשרות להשת' מש בגג או במרפסת לאירועים ולהרמת כוסית". לדברי מור, מה שרוב חברות ההיי-טק מחפשות היום זה פרואיקט שממצב אותן מבחינה תרמית, כשתמיד יש את השיקול של כמה הן יכולות ומוכנות לשלם.

עו"ר רוד אמיר ממשרד עוה"ד שרגא בירן, ליווה את חברת קודאק בתהליך יוצא דופן בקרב חברות טכנולוגיה כשרכ' שה קרקע וראגה להקמת מבנה שרצתה בעצמה. לדברי אמיר, "קודאק באה מראש עם רצונות ספציפיים כרוצים לגבי המי'

קום - קרקע ליד פארק אוורים בפתח תקווה. גם לגבי הנכס היו דרישות מדוייקות. הכל בהת' אם לתוכניות העסקיות לעתיד. היינו צריכים להשתלט על המג' רש שהם רצו ולצורך כך המת' נו לפרסום המכרז על ידי מינהל מקרקעי ישראל. החברה התמוד' דה במכרז וזכתה ולאחר רכישת הקרקע, ביצענו תהליך של בחי' רת יום שיתאים לעסקה. כשנגמ' צא יום, קודאק חתמה איתו על הסכם שבמסגרתו, בין היתר, מכרה לו את הקרקע, דרשה את המבנה עם המפרט הנד' רש והסכימה לשכור את הנכס ברמי שכירות שהוסכמו מראש. למעשה, פה חברת טכנולוגיה עשתה ייזום בנדל"ן".

orit-bg@globes.co.il

מור: "אם בשנת 2000 מה שהיה חשוב זה "מיקום, מיקום, מיקום", ולא משנה העלות, מ'2005 החברות לעובדיהן ערך מוסף במשרד"

