

נלוכל

24

הנשים שמסבירות את נתוני
התעסוקה המפתיעים של בריטניה

מלאי התכנון לפארקי היי-טק עולה בהרבה על הביקוש האמיתי

אריק מירובסקי

« כולם חולמים על היי-טק ומתכננים מבני היי-טק, אבל הביקוש השנתי להיי-טק הוא 90 אלף מ"ר, שהם לא יותר מארבעה מבנים, מזהיר תמיר בן שחר מחברת הייעוץ צימנ-סקי בן שחר.

בן שחר הציג את הנושא במסגרת פאנל שנערך בסוף השבוע בכנסים המלח של המרכז היש-

ראלי לבנייה. הוא מציין שכיום יש יותר ממיליון מ"ר בשטחי היי-טק שמתוכננים ברחבי המדינה, ואמר שהוא צופה שבתוך זמן קצר ייווצרו עודפי היצע גדולים בתחום מבני היי-טק. לדבריו, הדבר קורה מאחר שרשויות מקומיות רוצות תעשיית היי-טק אצלן, מבלי שהן מבינות ומתחשבות בצורכי המי-קום של תעשיות היי-טק.

בן שחר אמר כי בישראל קיים "היצע כמעט אינסופי" של שטחי

היי-טק. "בפועל, קיימים בישראל יותר מ-100 אלף דונם, וקיימות עתודות של כ-600 אלף דונם נוספים". החברה שלו מיפתה את אזורי היי-טק וביצעה סקרים וראיונות בקרב בכירים בחברות היי-טק, בכדי להבין את צורכי המיקום שלהן. מהדברים עלה כי במחוז תל אביב מתרכזות כ-30% מכלל חברות היי-טק בישראל, לעומת 38% ב-2001. במהלך העשור ניכרה

זליגה של חברות, במיוחד מתחום התוכנה והמחשבים, למחוז המרכז - שבו 39% מהחברות לעומת 34% ב-2001; מחוז הצפון גדל, וכיום פועלות בו 12% מחברות לעומת 10% ב-2001. גם מחוז חיפה גדל מ-6% ב-2001 ל-9%. הענף הבולט בשניהם הוא הביוטכנולוגיה. לעומתם, מחוז ירושלים בתהליך קיטון, ורק 6% מהחברות בישראל פועלות בו לעומת 9% ב-2001, ואילו הנגב, שבו מתרכזות

4% מהחברות לעומת 3% ב-2001, עדיין אינו משמעותי. בירור בין בכירי היי-טק העלה שהחברות צריכות בין היתר נגישות למוסדות רפואה, מחקר והשכלה גבוהה, היצע כוח אדם מיומן, מגורים ברמה גבוהה, נגישות לצירי תחבורה ראשיים ולמוסדות חינוך, ופעילויות מחקר קודמות של תעשיות היי-טק. חלק גדול מהאזורים המיועדים לפארקים כאלה אינו עונה על הדרישות.

לדברי בן שחר, אחת מהבעיות היא ההגדרות התכנוניות העמומות של "אזורי תעסוקה", שמאפשרות להקים כל שטח משרדי, מסחרי והיי-טק במיקום המוגדר כך. "זו טעות תכנונית גדולה, משום שהדבר אומר שאי אפשר לדעת מה ואיפה יוקם בשטח, ולא ניתן יהיה לתכנן אותו כפי שנדרש. עדיף היה לעשות תכנון סקטוריאלי, שיאפשר לבחון את ההיצע והביקוש ולהתאים אותם להיי-טק".