



נמה? נמה?

בחמש שנים נבנו במחוז הדרום רק 140,000 מ"ר למשרדים לעומת 1.5 מיליון מ"ר במחוז ת"א - אילת טפיר

המדינה מותירה את כמות הבניה לשימושים מחוללי ארנונה אלה בידי כוחות השוק הפרטיים, שבאופן מובן מעדיפים את המרכז על הפריפריה."

עפרה חדר, סמנכ"לית יורו ישראל "גם כשבונים גדל"ן מניב בפריפריה לא תמיד יש מי שיאכלס אותו. בנתיבות לדוגמא, נפתחו הרבה מרכזים מסחריים אבל במקביל יש התחלות בניה למגורים שתצרוך בהם שירותים. מצד שני יש עודף של משרדים שחלקם לא מושכרים וזה בגלל שבנתיבות אין מוסדות ציבור כמו בתי משפט, מס הכנסה וכו'. בערים כמו נתיבות או אופקים אין צורך בכל כך הרבה בעלי מקצועות כמו עו"ד, רו"ח וכו' שצריכים משרדים. לגבי תעשייה ברור שזה יותר מוצלח בפריפריה מכיוון שהמדינה נותנת מענקים, ואז מפעלים עוברים לאזור הזה, מוכרים את הקרקע שלהם באזור המרכז ומרוויחים עליה."

בנייתן של 6.8 מיליון מ"ר בייעוד מגורים כ- 69% מהתחלות הבנייה.

בתחום המסחר אנו רואים כי שיעור התחלות הבנייה בייעוד מסחר דומה בכל המחוזות ונע בין 3% ל - 4% מהתחלות הבנייה בחמש השנים האחרונות.

בתחום התעשייה מחוז הדרום בולט עם 13% מהתחלות הבנייה בייעוד תעשייה ואחסנה לעומת 3% בלבד במחוז תל אביב.

האדריכל רם מרש, הבעלים של משרד מרש אדריכלים "בדרום נבנים מעט מאד משרדים ביחס למרכז וביחס לכמות הדירות. משרדים נבנים לרוב ביוזמה פרטית בהתאם להיצע וביקוש. אנו רואים שבמרכז נבנו הרבה יותר משרדים ביחס לכמות יחידות הדיור לעומת הדרום והצפון למרות שאלה הם השימושים הכי משמעותיים בקיום כלכלי של ישובים שכן הם מחוללי ארנונה. בניית מגורים בלבד בפריפריה לא תפתור את הבעיה, אלא אם היא משולבת עם יצירת מקורות תעסוקה מגוונים.

בחמש השנים האחרונות התחלות הבנייה למבני משרדים בפריפריה הייתה זעומה ביחס לבנייה למגורים כך עולה מסקירה שביצעה אלדר השקעות על פי נתוני הלמ"ס.

מהסקירה עולה כי בעוד שבמחוז תל אביב שיעור הבנייה למשרדים עמד על 13% מסך התחלות הבנייה (כ- 1.5 מיליון מ"ר) במחוז הדרום שיעור הבנייה למשרדים עמד על 1% בלבד (כ- 140,000 מ"ר).

עם זאת בתחום המגורים ניתן לראות שבפריפריה נבנו שטחי מגורים הרומים ולעיתים עולים על הבנייה למגורים במחוז תל אביב. בחמש השנים האחרונות החלה בנייתן של כ- 7.8 מיליון מ"ר בייעוד מגורים במחוז תל אביב שהיוו כ- 70% מהתחלות הבנייה. במחוז דרום החלה באותה תקופה