

# "רק אני והשולחן שלי" - מאמר דעה

**אפריל 2020**

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.  
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות  
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

# צ'מנסקי בן שחר

מאמר דעה זה מציג את העובדות על שוק המשרדים עד למשבר הקורונה, את התהיות ביחס ל"מחר" והערכות לצפוי

התהיות:

שטח - האם השטח לעובד וסך השטחים לפי קטגוריות ישתנו? אם כן, באיזה כיוון ומה המשמעות של השינויים? איזה אחוז של

עובדי "משרדים" לא יחזור לעבוד במשרד? ו/או האם ימי העבודה יפוצלו במיקומים שונים?

פריסה - האם ובאיזה אופן הפריסה המרחבית תשתנה? מה המשמעות על המבנה המרחבי של ישראל?

חוזים ויחסים - האם מבנה הבסיס, משכי הזמן ושיטות התשלום ישתנו? האם הדיירים "יפנו את הגב" לאותם משכירים שלא

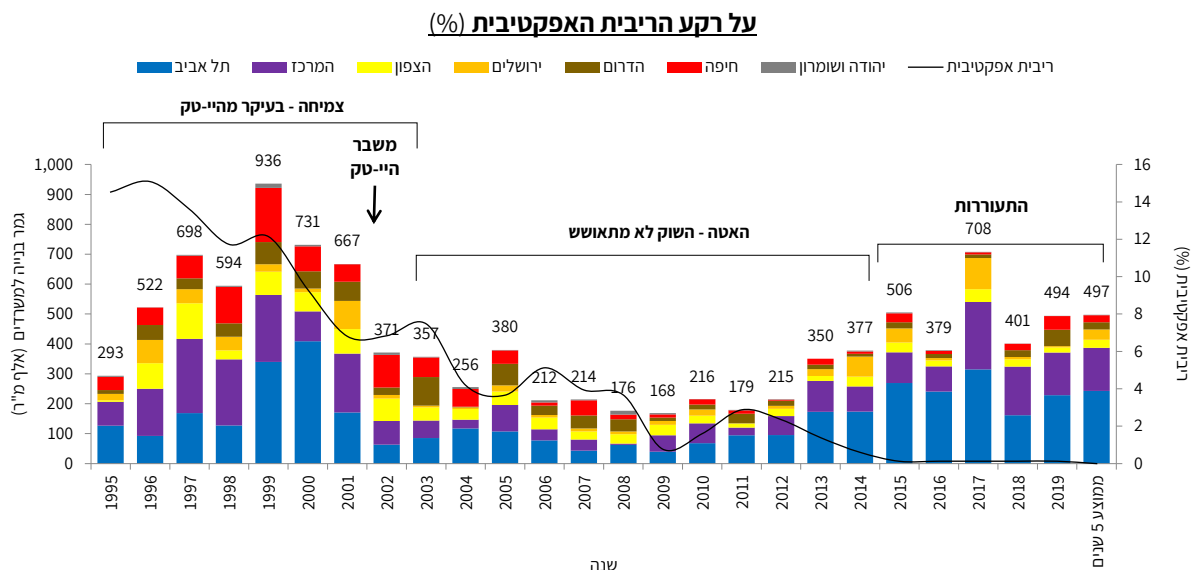
תמכו בהם בעת המשבר?

## שוק המשרדים עד משבר הקורונה - עובדות

א. בניית שטחי משרדים "רגילים"

1. היום 23-25 מיליון מ"ר ברוטו, המשמשים 1.2-1.3 מיליוני מועסקים. כ-50% מהם מרוכזים במטרופולין תל אביב;
2. התרשים להלן מתאר את גמר בניית משרדים "רגילים" (לא כולל משרדי ההיי-טק) בחתך מחוזות לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר מסווגת את משרדי ההיי-טק באופן מוטעה כתעשייה ואחסנה;

**תרשים: גמר בנייה למשרדים "רגילים" בישראל לפי מחוזות בין השנים 1995-2019 (אלף מ"ר)**



3. ברמה הארצית, משנת 2010 קיימת התאמה בין קצב גידול ההיצע לבין תוספת מספר משקי הבית. נכון להיום היחס

בין מספר משקי בית לבין היצע שטחי המשרדים - כ-10 מ"ר. בהכרח קיימות ערים רבות בישראל שאינן מצליחות

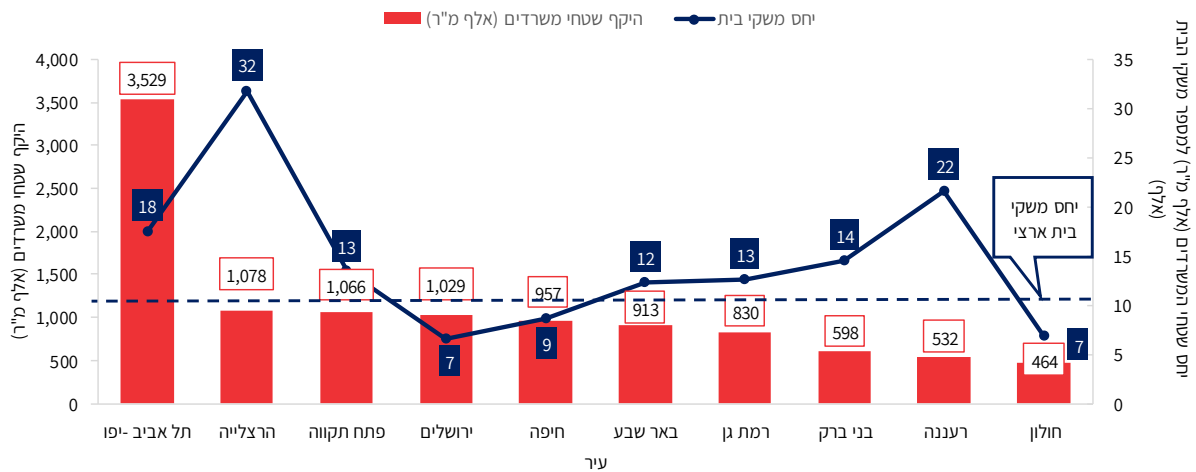
לייצר יחס ממוצע זה כנגזר ממיקומן ומהעדר אסטרטגיה כלכלית אמיתית ומתממשת המתבססת גם על

# צ'מנסקי בן שחר

## יתרונות תחרותיים. כתמיד, היצע תכנוני בלבד אינו מייצר ביקוש;

4. 7 מתוך 10 ערים עם היצע שטחי משרדים הכי גדולים בישראל ממוקמות במטרופולין תל אביב (מתייחס למשרדים במבנים ייעודיים בעיקר);

### תרשים: TOP 10 ערים בישראל עם הכמות הגדולה ביותר של שטחי משרדים (אלף מ"ר) ויחס למשקי בית (מ"ר)



## ב. בניית שטחים של משרדי היי-טק (ושלא ייצור)

1. החברה מעריכה, כי הביקוש השנתי למשרדי היי-טק - 150-170 אלף מ"ר;

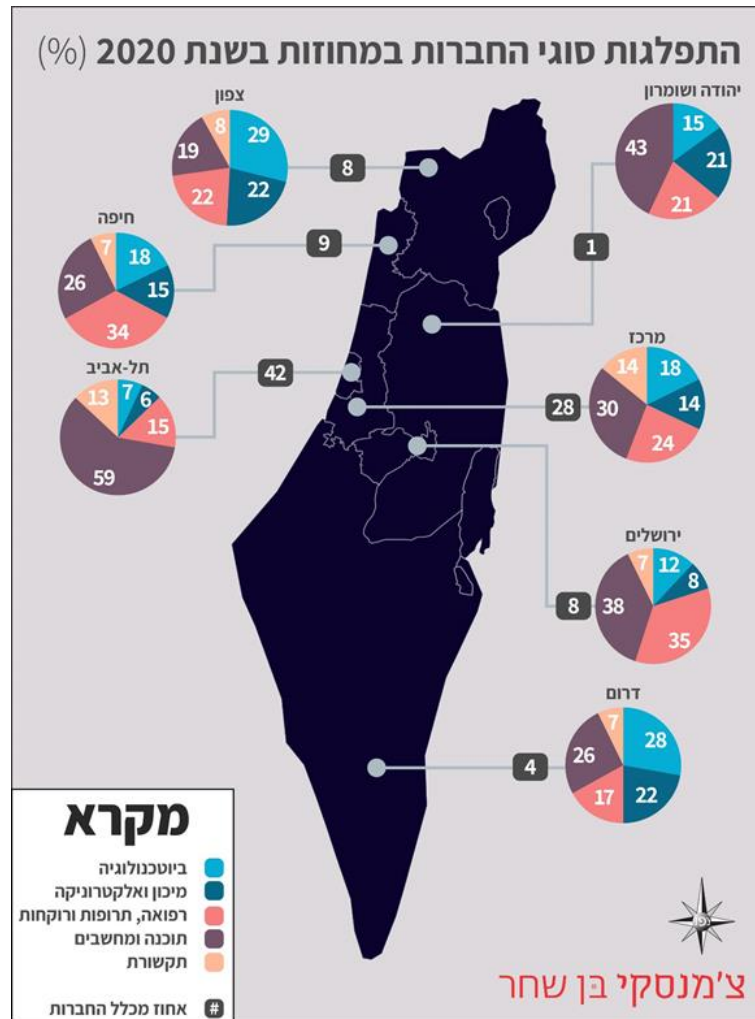
2. פריסת חברות היי-טק בישראל בחתך למחוזות וקטגוריות מוצג להלן:

(א) בשנת 2020 - 70% מהחברות מרוכזות במחוזות תל-אביב והמרכז ונמצאות בירידה ביחס לשנים 2014 ו-2016;

(ב) בין השנים 2016-2020 התרחשה ומתרחשת "יציאה" של חברות היי-טק ממחוז תל-אביב אל מחוז מרכז. ב"פריפריה" / בשאר המחוזות נתח חברות היי-טק נשאר זהה לאורך השנים;

# צ'מנסקי בן שחר

מפה: פריסת סוגי חברות היי-טק בישראל בחתך מחוזות וקטגוריות בשנת 2020 (%)

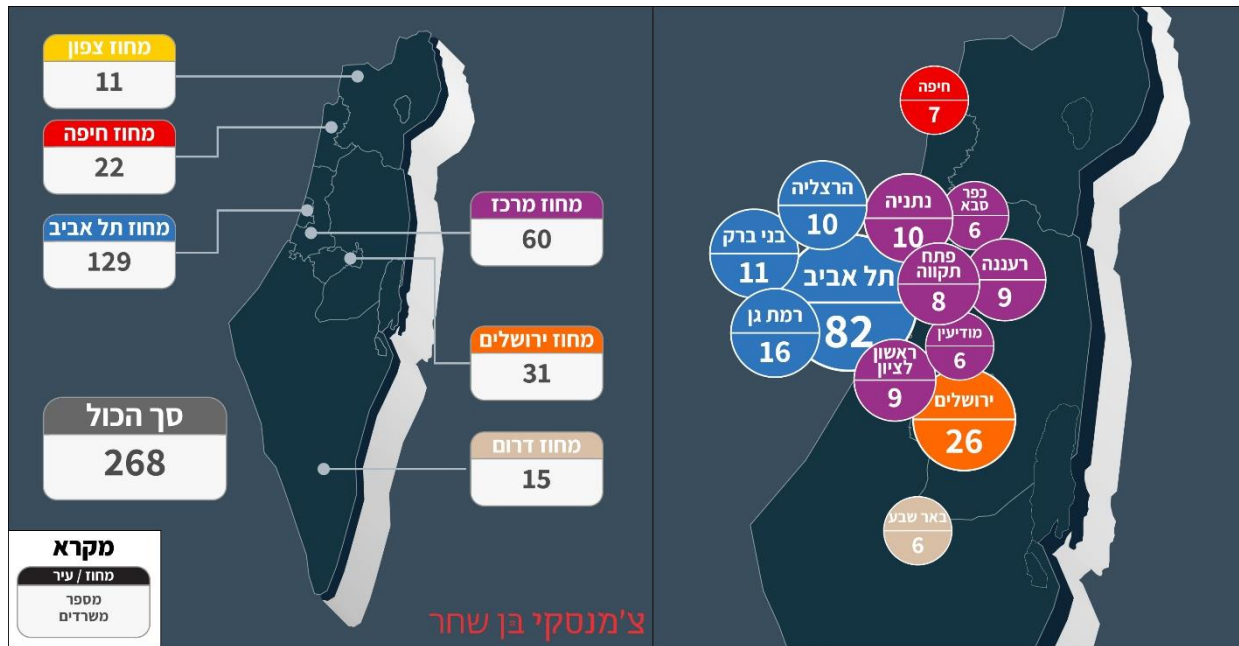


## ג. חללי עבודה משותפים

1. גודל השוק - 350-400 אלף מ"ר, רובו במחוזות תל אביב והמרכז = כ-1.5% מגודל שוק המשרדים בישראל;
2. מוקד עיקרי של חללים משותפים - תל אביב עם 82 חללים;
3. השחקנים העיקריים בחללים משותפים בישראל היום - שחקנים בינלאומיים WeWork ו-Regus (השחקנים המובילים בעולם);
4. המפות שלהלן מציגות את מוקדי חללים משותפים בערים ובמחוזות בישראל:

# צ'מנסקי בן שחר

## מפות: פריסת מוקדים של חללי עבודה משותפים בערים וסך הכול במחוזות



ד. מענה לתהיות = הצפוי בטווח הקצר ב"שגרת הקורונה"

### 1. הביקושים יקטנו

(א) החברות / הפירילנסריים יבקשו וידרשו לחסוך בעלויות - "כולם" יחפשו את המיקום המתאים, הבריא והכי

**זול לשולחן שלהם;**

(ב) חלק מעובדי "משרדים" לא יחזרו לעבוד במשרד - יישארו בבית ו/או יפצלו את יומם + יעבדו במשמרות / בקבוצות קטנות;

(ג) קצב התחלות הבנייה יתמתן / משך הבנייה יתארך, קצב איכלוס משרדים חדשים יהיה איטי;

(ד) שטחים - במשרד "רגיל" היום 20 מ"ר לעובד ובחללי עבודה 5.5 מ"ר. בעת הזו ליותר מ"ר;

2. **Open Space** - ישונה הרווחים, יבנו מחיצות? האם ל"נצח"?

3. **חנייה** - יגדל הביקוש לנסיעות ברכב הפרטי = מקום חנייה;

4. **מחירים** - חלק מהדיירים לא ישלמו דמי שכירות / ישלמו דמי שכירות מופחתים ו/או חלקיים + יידרשו לשלם דמי ניהול גבוהים יותר שייגזר מתקנות הבריאות החדשות;

5. **חוזים** - הדיירים החדשים יחתמו על חוזים "גמישים" בדומה לחללים משותפים - לתקופות קצרות / עם הרבה "נקודות יציאה";

6. **יחסים** - תפגענה חברות שלא "סחבו את האלונקה" במשבר והדיירים "יפנו להן את הגב";

## ה. הצפוי בטווח ארוך - "אחרי" הקורונה

### 1. ביקושים

- (א) החברות יצמצמו שטחי משרדים;
- (ב) חלק מהעובדים יעבדו לפחות חלק מהזמן מהבית / "שולחן חם" (בדומה ל"מיטה חמה"), ישתמשו ביותר טכנולוגיות על מנת "למקסם רווח" מכל שולחן;
- (ג) ברם, כל הרעיון והקונצפט של משרד כמקום מפגש, נטוורקינג ואינטראקציות בין אנשים ימשיך להתקיים, כי האדם הינו חיה חברתית (ה"צעירים" יבקשו לחזור מהר יותר לשגרה);

### 2. מיקומים - תתחזק מגמת היציאה מתוך תל אביב אל המיקומים:

- (א) **המקומות ה"באים במטרופולין תל אביב** - בצמתים מרכזיים, על מערכות הסעת המונים;
- (ב) הרצלייה פיתוח - עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות יתממש - "על" תחנת הרכבת בה צומת של ישראל;
- (ג) מתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון (בזכות מתחם עזריאלי);
- (ד) לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים וסביבת עזריאלי תמשיל להיות ה"לב" של שוק המשרדים בישראל;

### מפה: המקומות ה"באים במטרופולין תל אביב

# צ'מנסקי בן שחר

