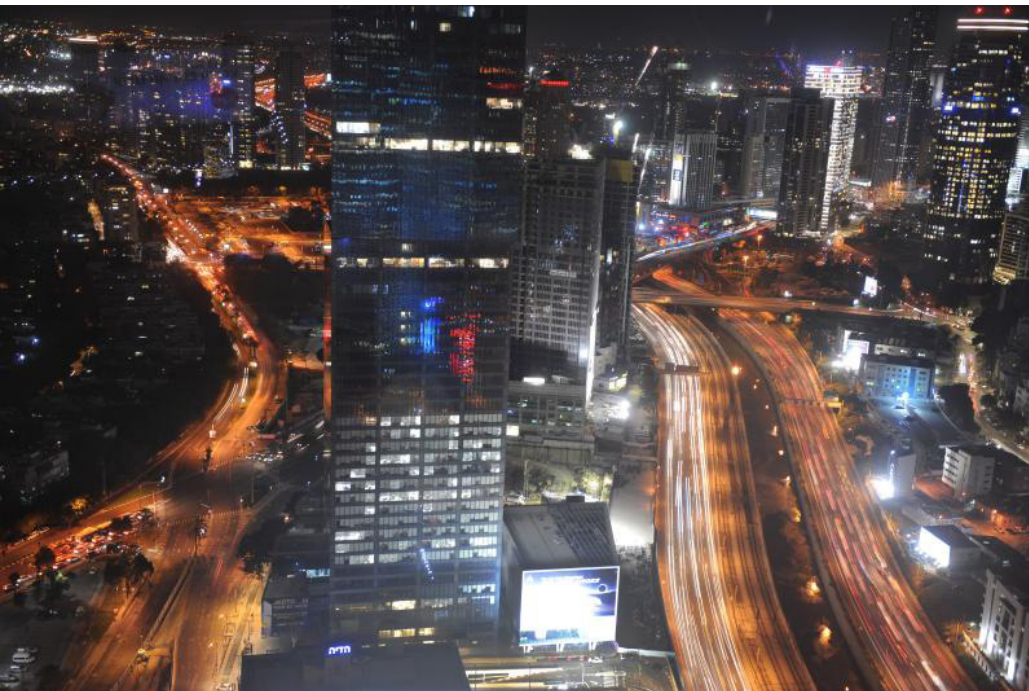


חוזרים למשרדים? לא בטוח בכלל

◀ עופר פטוסבורג

משבר הקורונה צפוי
לחולל שינוי בשוק
המשרדים להשכרה:
הביקוש יקטן, הבנייה
תצטמצם, החוזים
יתגמשו ומגמת היציאה
מתל אביב תתחזק





צילום: ארז בן שחר

הרבה תהיות עולות לגבי השפעת משבר הקורונה על שוק המשרדים להשכרה. האם הדיירים ינטשו משכירים שגילו חוסר התחשבות בעת המשבר? איזה אחוז מעובדי המשרדים כלל לא יחזור לעבוד במשרד? כיצד תשתנה הפריסה המרחבית?

לפני משבר הקורונה שוק המשרדים הקיף 23-25 מיליון מ"ר ברוטו, ששימשו 2.1-3.1 מיליוני מועסקים, כמחציתם מרוכזים במטרופולין תל אביב. חללי עבודה משותפים כוללים שוק של 400-350 אלף מ"ר, רובם במחוזות תל אביב והמרכז, שהם כ-5% משוק המשרדים בישראל. מוקד עיקרי של חללים משותפים - תל אביב עם 82 חללים. יצאנו לבחון את הנושא, בסיועו

בטווח הארוך, בתום משבר הקורונה החברות צפויות לצמצם שטח משרדי. חלק מהעובדים יעבדו לפחות חלק מהזמן מהבית, או בשיטת "שולחן חם" (בדומה ל"מיטה חמה"). טכנולוגיות שונות ינוצלו במטרה למקסם רווח מכל שולחן. הקונספט של משרד כמקום מפגש, נטוורקינג ואינטראקציה בין אנשים ימשיך להתקיים, כי האדם הינו חיה חברתית. הצעירים כנראה יבקשו לחזור מהר יותר לשגרה. במקביל, צפויה להתחזק מגמת היציאה מתוך תל אביב אל ערי הלווין. ■

תמיר בן שחר צמנסקי: Tamir@c-bs.co.il

חלק מהעובדים לא יחזרו לעבוד במשרד - הם יישארו בבית או יפצלו את יומם ויעבדו במשמרות או בקבוצות קטנות

קטנות. קצב התחלות הבנייה יתמתן, משך הבנייה יתארך, קצב האיכלוס של משרדים חדשים יהיה איטי יותר.

משרד ממוצע כולל כ-20 מ"ר לעובד, ובחללי עבודה 5.5 מ"ר. הנחיות הבריאות דורשות בעת הזו מרחב גדול יותר לכל עובד ויצירת הפרדה בין אנשים. התוצאה היא הרחבת שטחי Open Space והקמת מחיצות.

היקף הנסיעות ברכב הפרטי צפוי לגדול, ולכך תהיה השפעה על מקומות החניה הפנויים ואף על מחירי החניה. חלק מהדיירים לא ישלמו דמי שכירות או ישלמו דמי שכירות מופחתים או חלקיים, ויידרשו לשלם דמי ניהול גבוהים בעקבות תקנות הבריאות החדשות.

הדיירים החדשים יחתמו על חוזים גמישים יותר, בדומה לחללים משותפים, לתקופות קצרות עם הרבה נקודות יציאה. חברות שלא "סחבו את האלונקה" בזמן המשבר צפויות להיפגע, ודיירים רבים מן הסתם יפנו להן את הגב.



תמיר בן שחר מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר

של חוקר השוק תמיר בן שחר ממכון צ'מנסקי בן שחר, חברת ייעוץ כלכלי. גילינו כי מה שהיה לא יהיה. הביקושים יקטנו מאחר והחברות והפריילנסרים יבקשו לחסוך בעלויות. כולם צפויים לחפש את המיקום הכי מתאים והכי זול לשולחן שלהם.

חלק מעובדי המשרדים לא יחזרו לעבוד במשרד - הם יישארו בבית או יפצלו את יומם ויעבדו במשמרות או בקבוצות