

# "לחיות במקום שעובדים ולעבוד במקום שחיים" - מאמר דעה

יולי 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 וש"חזינו ואמרנו" על שוק המשרדים עד למשבר הקורונה (עד 14.3.2020), את התהיות

ביחס לתקופת "פוסט הקורונה" (מה-15.3.2020), הערכות לצפוי ולנדרש

התהיות:

עד משבר הקורונה - כמה בנו? היכן? למי? באלו מחירים? מה צפינו שיקרה?

בתקופת "פוסט הקורונה" - האם ובאיזה אופן הכמויות, הסוגים, הפריסה המרחבית תשתנה? מה המשמעות על המבנה

המרחבי של ישראל? מה יהיו המחירים ומשכי הזמן והאם שיטות התשלום ישתנו? האם עתה ייוצר עירוב השימושים האמיתי -

"חי-טק"? ומה נדרש?

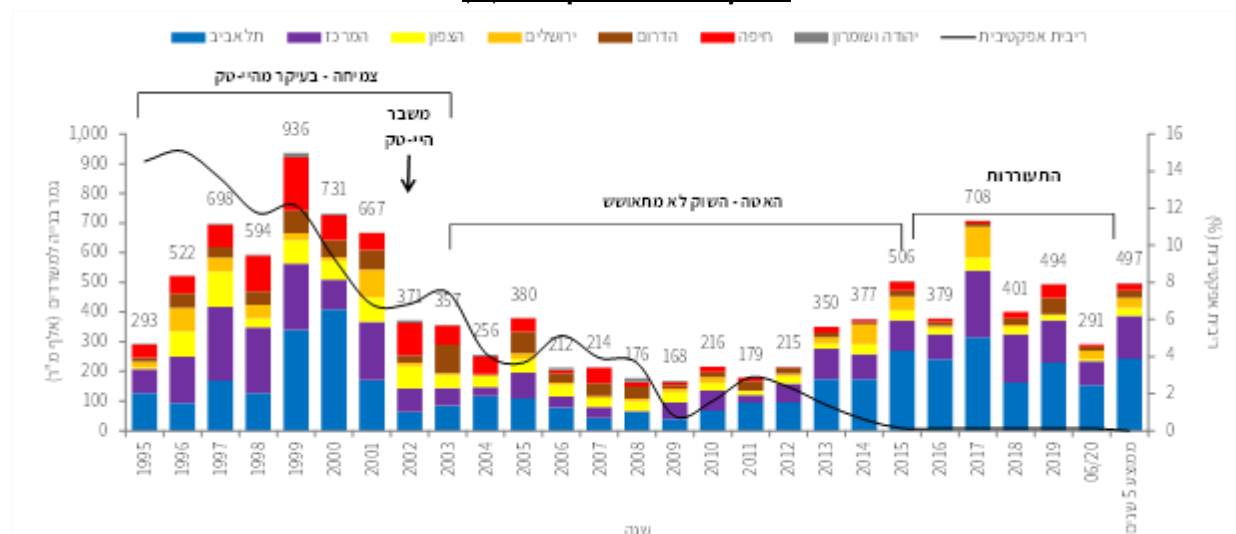
## שוק המשרדים עד משבר הקורונה - עובדות + אמירותינו

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. מאז שנת 1995 נבנו בארץ במוצע כ-413 אלף מ"ר של שטחי משרדים "רגילים" מדי שנה (בשנת 2017 נבנו כ-700 אלף מ"ר לא כולל משרדים במבנים המוגדרים על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") כתעשייה ולא כנדרש היי-טק. בשנת 2018 נבנו כ-401 אלף מ"ר). נתונים בחלוקה לשנה ולמחוז מוצגים בתרשים שלהלן;

**תרשים: גמר בנייה למשרדים "רגילים" בישראל לפי מחוזות בין השנים 1995-6/2020 (אלף מ"ר)**

על רקע הריבית האפקטיבית (%)



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

# צ'מנסקי בן שחר

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

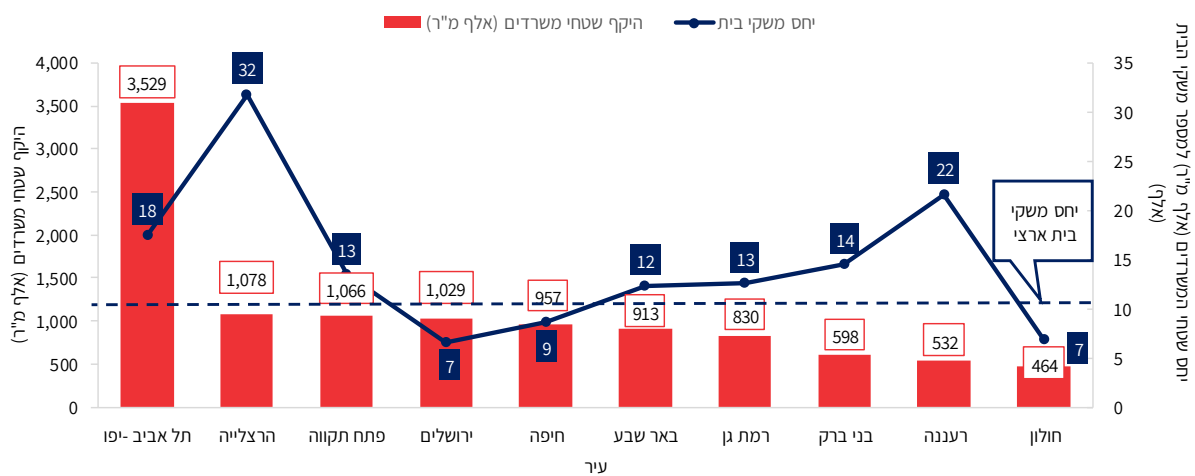
לייצר יחס ממוצע זה כנגזר ממיקומן ומהעדף אסטרטגיה כלכלית אמיתית ומתממשת המתבססת גם על

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 הממוצע 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;

ג. **במטרופולין תל אביב - בשנתיים האחרונות**

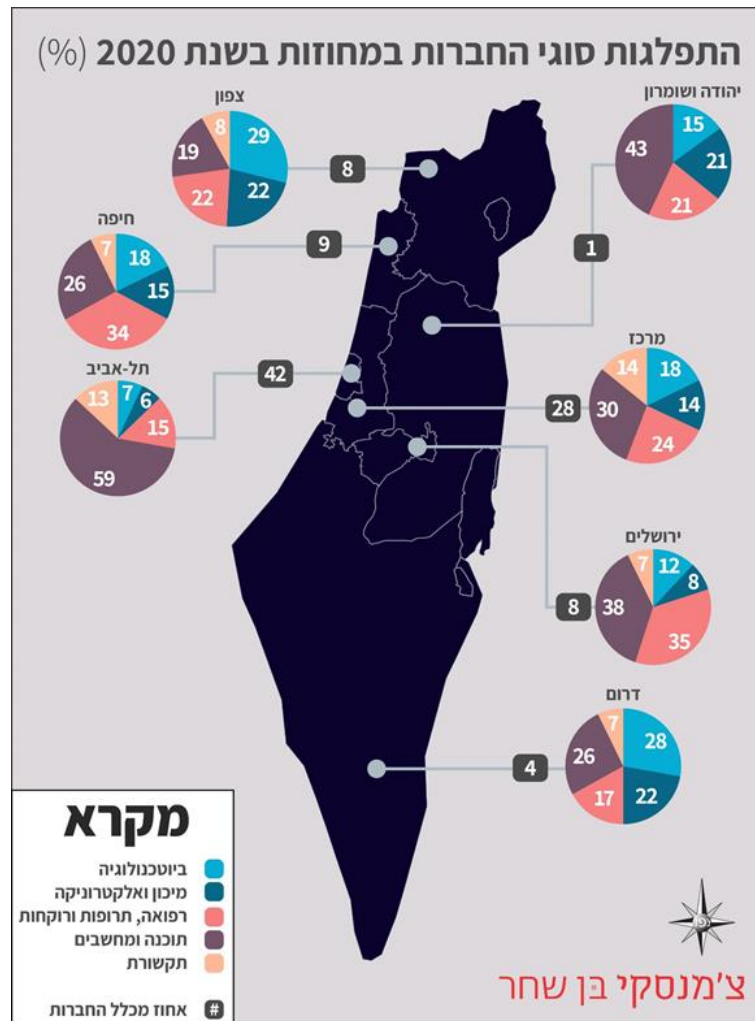
1. **על פי ספירות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - היקף הבנייה השנתי הממוצע במחוזות תל אביב והמרכז**

**למשרדים "רגילים" - כ-508 אלף מ"ר;**

2. **לפי ספירות / נתוני החברה מה"שטח" - כ-720 אלף מ"ר בשנה בממוצע;**

# צ'מנסקי בן שחר

מפה: פריסת סוגי חברות הדי-טיק בישראל בחתך מחוזות וקטגוריות בשנת 2020 (%)



## ד. 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



ה. שורה תחתונה - יצרנו ואמרנו לפני משבר הקורונה

1. יצרנו עירוב שימושים - התחלנו בתכנון כזה כבר לפני 5 שנים ויותר, ראה תמונה שצרפנו למצגות ועמוד פרסום של

החברה על פרויקטים מהסוג הזה שבוצעו - בר בקומת הקרקע ומעליו: מלון, דירת מגורים, משרדי החברה ועל הגג

"רוף בר" נוסף:

תמונות: הולכים לעירוב שימושים ופרויקטי M.U. ו-M.P.



# צ'מנסקי בן שחר

## תמונה: דוגמאות לפרויקטים שלנו בעירוב שימושים - M.P. ו-M.U.



### 2. כלכלת מיקום

- (א) במטרופולין תל אביב מתקיימת כלכלת מיקום ברורה. בתל אביב ב"לב העניינים" - עזריאלי 2 X ו-TOHA דמי שכירות חודשיים למ"ר מגיעים ל-120 ש"ח (ברף העליון למשרדים חדשים);
- (ב) משם מתקיים "מפל" מחירים ככול שמתרחקים מה"לב" בדמי השכירות, באחוזי התפוסה וגם בקצב איכלוס;
- (ג) **הצפוי**

- (1) המשך עוצמות הביקושים למבנים שנבנים להשכרה ישירה, מודרניים, בשטח גדול לקומה והממוקמים בצמתים ועל מערכות הסעת המונים;
- (2) במבנים מסוגים B ו-C שגם מרוחקים ממערכות הסעת המונים, התפוסות יורדות (גם 60%-80%), המחירים יורדים (גם ל-50 ו-60 ש"ח למ"ר ופחות). אלה בחלקם גם צפויים לשנות את ייעודם בעתיד הקרוב;
- (3) **מ"חוץ" לתל אביב נוצרים מיקומים חדשים שמושכים פעילויות מתוך תל אביב ומהווים לה אלטרנטיבה - בנקאות, פיננסים, ביטוח והיי-טק מסוגיו וב"שלבי חיים" שונים של החברות;**

### 3. השכרת / מכירת משרדים אל מול קבוצות רכישה

- (א) בבנייני משרדים שנבנו במטרופולין תל אביב לצרכי השכרה/מכירה שטח הקומה הנדרש והמיטבי - 1,500 - 2,000 מ"ר ויותר;
- (ב) זאת בשונה מקבוצת רכישה ש"מחלקת" עד תחילת האכלוס הראשוני את הקומה למספר רב של דיירים - מתאפשר לסבב איכלוס ראשון, אך בעייתי להשכרה בסבבים שאחרי = צפי לירידה מהותית בדמי שכירות

# צ'מנסקי בן שחר

## חודשיים ובאחוזי התפוסה!;

ג) וכל זאת עוד בטרם עלתה הריבית והצמיחה במשק הישראלי עדין חיובית!

4. מיקומים - הצפוי ל"מחר" - המקומות **הבאים** במטרופולין תל אביב - בצמתים מרכזיים, על מערכות הסעת

### המונים ב"ראש", ב"לב" וב"רגליים" של מפת מטרופולין תל אביב

א) **ה"לב"** - צומת השלום / עזריאלי ימשיך להוות את ה"לב" הפועם של שוק המשרדים בישראל. ממנו יזלגו גם

ביקושים ובעוצמות נמוכות יותר ב"דרך" אל ומסביב 2 התחנות שמצפון ומדרום לו - ההגנה + הבורסה;

ב) **ה"ראש"** - הרצלייה פיתוח שתמשיך להוות מוקד מהותי, כל זאת, עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות

יתממש - "על" תחנת הרכבת בהצומת של ישראל;

ג) **ה"רגליים"** - במתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון (בזכות מתחם

עזריאלי);

**ו"בעורקים"** לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים. **ולמה?** - כאוס התחבורה ("שעתיים"

להגיע אל העבודה וזמן תודה בחזרה) ישנה את בחירת מיקום מקום העבודה + יוקר המחיה בתל אביב וסגנון החיים

"מוציא" משקי בית צעירים את מחוץ לתל אביב;

## שוק המשרדים בפוסט הקורונה - מגמות, טרנדים, הצפוי ותחזיותינו

א. 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 יחזור לעבוד במשרד - ישארו 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 נדרש ליותר מ"ר;

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

3. **חנייה** - יגדל הביקוש לנסיעות ברכב הפרטי = מקום חנייה (אלו שמגיעים בתחבורה ציבורית יעבדו יותר מהבית);

4. **מחירים** - ירדו + חלק מהדיירים שלמו 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";

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

1. **יוצר "עולם חדש" / עולם עבודה חדשה = "חי-טק"** (מושג שהמציא עו"ד שרגא בירן)

(א) **"נחיה במקום שעובדים ונעבוד במקום שיש בו חיים";**

(ב) **תיווצר עירונית חדשה וביקושים למוצרים חדשים ובמיקומים "אחרים";**

(ג) **יווצר "עירוב שימושים דירתי" - "מיטה עם שולחן" - סטודיו, לופט, קליניקה, חדרים להשכרה, יחידות**

**משולבות;**

### 2. ביקושים

(א) **40% מהעובדים יכולים לעבוד מהבית = תגבר העבודה מהבית;**

(1) 10%-20% גם יממשו זאת;

(2) התהיה - האם 2.5-5 מיליון מ"ר מההיצע הקיים יהפוך למיותר?



# צ'מנסקי בן שחר

- (ב) החברות יצמצמו שטחי משרדים;
- (ג) חלק מהעובדים יעבדו לפחות חלק מהזמן מהבית / "שולחן חם" (בדומה ל"מיטה חמה"), ישתמשו ביותר טכנולוגיות על מנת "למקסם רווח" מכל שולחן;
- (ד) 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** - ייוצרו מוצרים/מבנים חדשים ותתחזק מגמת היציאה מתוך תל אביב אל המיקומים:

- (א) **יוקמו We-Work ב"שכונות";**
- (ב) ל-**We-Work ה"ישן"** ייכנסו גם חברות קטנות ובינוניות. יפחית את עלויותיהן ואת טווחי החוזים;
- (ג) **המקומות הבאים במטרופולין תל אביב** - בצמתים מרכזיים, על מערכות הסעת המונים;

- (1) הרצלייה פיתוח - עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות יתממש - "על" תחנת הרכבת בהצומת של ישראל;
- (2) מתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון (בזכות מתחם עזריאלי);
- (3) לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים וסביבת עזריאלי תמשיל להיות ה"לב" של שוק המשרדים בישראל;

## מפה: המקומות הבאים במטרופולין תל אביב

