

להתחבר בחזרה למקום השקט

פברואר 2024

© 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

פתיח

חללי עבודה שיתופיים פעילים, מרכזי מסחר יחודיים, עגלות ופודטרקים רבים צצו אחד אחרי השני בכל יישובי המרחב הכפרי ב"עוטפי ישראל" שלפני המלחמה. כולל פסטיבלים שיחדו כל ישוב ואזור והיו מקור פרנסה עסקי עיקרי. בכל מושב או קיבוץ ב"עוטפים" פעלו בממוצע כ-10 עסקים וביחד כ-500. יזמים ובעלי מקצוע מתחומים שונים זיהו את הפוטנציאל האדיר הקיים בקיבוצים ובמושבים, ולאור השינויים שחלו ביישובים אלה בעשורים האחרונים (הפרטה, הפגיעה בחקלאות ועוד) מבנים רבים נותרו ללא שימוש, והוסבו לשטחי מסחר מיוחדים, מסעדות בוטיק, קליניקות ועוד. המיקום מחוץ לעיר נתפס כיתרון תחרותי, האווירה הנינוחה והאותנטית הפכה ל"חוויה" שונה, והמונים הגיעו מהעיר לבקר, לקנות ולאכול כמקום "מפלט שפוי". בנוסף למסחר, העובדים הישראלים הרחיבו את החוויה ואיפשרו לעצמם גם לעבוד מ"מקום נוסף שלישי" במקביל לעבודה מהמשרד ה"רחוק" ומהבית. מאפייניו של המרחב הכפרי הגבירו את הביקוש ל"מקום השלישי": "השקט", ה"שלווה" הקרבה לבית והעדר הצורך ל"בזבז" זמן בנסיעה אל המשרד בעיר הגדולה ובכאוס התחבורתי המתעצם, וכן באפשרות לעבוד כ"נוודים כפריים".

חברת צ'מנסקי בן שחר ושות' יצרה ומייצרת היום תוכניות להקמת חללי עבודה משותפים ושטחי מסחר מיוחדים במרחב הכפרי, תוך ניצול מיקומם הייחודי המייבא ביקושים למוצרים אליהם וניהול נכון של נכסי נדל"ן, ובהסתכלות קדימה, כש"הכל יחזור" ויישובי הצפון והדרום יחוו צמיחה מחודשת זה יתרחש ובהיקפים "מכופלים".

חלפו הימים בהם הקיבוצים והמושבים היו קשורים לחקלאות או לתעשייה בלבד. לאור השינויים שהתחוללו בחברה הקיבוצית וההתיישבות החקלאית בעשורים האחרונים, צצו יזמויות פרטיות ועסקים שונים בכל יישובי המרחב הכפרי. יזמים ובעלי עסקים, הן מתוך קהילות אלה והן מבחוץ, זיהו את הפוטנציאל הבלתי מנוצל והחלו להפוך אותם למוקדים תוססים של יזמות יצרנית. המרחב הכפרי נתפס כיום ככזה המתמקד באותנטיות, אמנותיות, אורח חיים בריא וקרבה לטבע ולשקט. חנויות ומסעדות יחודיות היו בחזית השינוי הזה (שפים רבים נטשו את ה"מטבח" התל אביבי לחוויה הכפרית), הם הציעו/מציעות למקומיים ולמבקרים כאחד לטעום משהו שונה, כמו גם חללי עבודה משותפים ושטחי משרדים שהוקמו לאחרונה ומציעים לעובדים סגנון מקורי ומיוחד, ושונה מהמשרד העירוני. בתקופה "שלפני המלחמה", מגמות אלה היו בשיאם, בין היתר כחלק מהשינוי ההתנהגות הצרכנית לאחר הקורונה והחיפוש אחרי אורחות חיים שאינם עירוניים. **עתה "אחרי המלחמה" צפויה העצמה של מגמה זו ו"נדידה" נוספת של מאות עסקים.**

פריחה וחלופה בעידן ה"פוסט קורונה" ועתה הצפוי "אחרי המלחמה"

בתהליך שהתעצם והתגבר בעקבות מגפת הקורונה, המרחב הכפרי הירוק והשקט הפך לאטרקטיבי. המושג "פריפריה" הוחלף בטבע, וה"רחוק" נחשב לחוויה. בשנים האחרונות קיימת פריחה של מרכזים קטנים וייחודיים המציעים מגוון חנויות מקומיות, גלריות, בתי קפה

צ'מנסקי בן שחר

ומסעדות. מרכזים אלה מעוצבים בפשטות, תוך שימת דגש על יצירת אווירה נעימה וחוויה אישית ייחודית. רבים מחפשים לצאת "מחוץ לעיר", מההמולה ולהתנתק מהשגרה וחיי היומיום.

אחד הכוחות המניעים מאחורי מגמה זו הוא שינוי בהעדפות הצרכנים. עם דגש הולך וגובר על אותנטיות, קיימות וחוויות ייחודיות, הצרכנים נמשכים יותר ויותר לקסם ולאופי של עסקי בוטיק בסביבה כפרית. בין אם זה בית קפה נעים המגיש תוצרת מקומית או חנות בוטיק המציעה מוצרים בעבודת יד, עסקים אלו מציעים אלטרנטיבה מובהקת להיצע ה"גנרי" הקיים במרכזים העירוניים.

למגפת הקורונה היה תפקיד משמעותי בעיצוב מגמה זו. הסגרים אילצו אנשים לחשוב מחדש על אורח חייהם, על שאלות של יחס בית-עבודה, וכן נוצרה הערכה מחדש לטבע ולשקט. זרם המבקרים אל יישובי המרחב הכפרי גדל, מה שיצר הזדמנות להקמת עסקים חדשים ויוזמות מקוריות, על מנת לתת מענה לביקושים החדשים.

בנוסף, תופעת העבודה מרחוק שנשארה איתנו גם לאחר הקורונה, הפכה את מודל העבודה המשרדי לגמיש יותר. אנשים אימצו שעות של עבודה מרחוק ולוחות זמנים גמישים, ובעקבות כך נוצר ביקוש חדש לחללי עבודה ומשרדים דווקא במרחב הכפרי. במקום לעמוד בפקקים ו/או לעבוד בבית, חללי העבודה מאפשרים לעבוד במיקום מיוחד המספק את מעטפת השירותים הנדרשים, ובלו "לבזבז" יותר מדי זמן על הכביש.

בנוסף, נערכים **פסטיבלים ואירועים** שמהווים עוגן תרבותי, כלכלי, ציוני כמו "דרום אדום" ופסטיבלי יין, אוכל, קטיפים המייחדים כל ישוב וביחד חבלי ארץ, כמו בפרובנס בפסטיבלי הלבנדר, דרך היין ועוד.

מרכזי מסחר מיוחדים

דוגמא בולטת לאופי המיוחד של שטחי המסחר במרחב הכפרי הוא מרכז "בואכה יודפת". מדובר במתחם ממותג בשטח של כ-1,000 מ"ר עם תמהיל מגוון של תוצרת חברי המושב (מוצרי מזון בעיקר), חנויות מתמחות והסעדה. בתמהיל הכולל גם: "טוטסי" - מטבח ומעדנייה, "אונקיה" - בית מלאכה לתכשיטים, "הולך בתל" - פקעות ושמן זית מתוצרת יודפת, יין, "לחם עשהאל" - מאפיה, "חלב עם הרוח" - מוצרי חלב עיזים וכבשים. דמי השכירות החודשיים במרכז עומדים על 100 ₪ בממוצע.

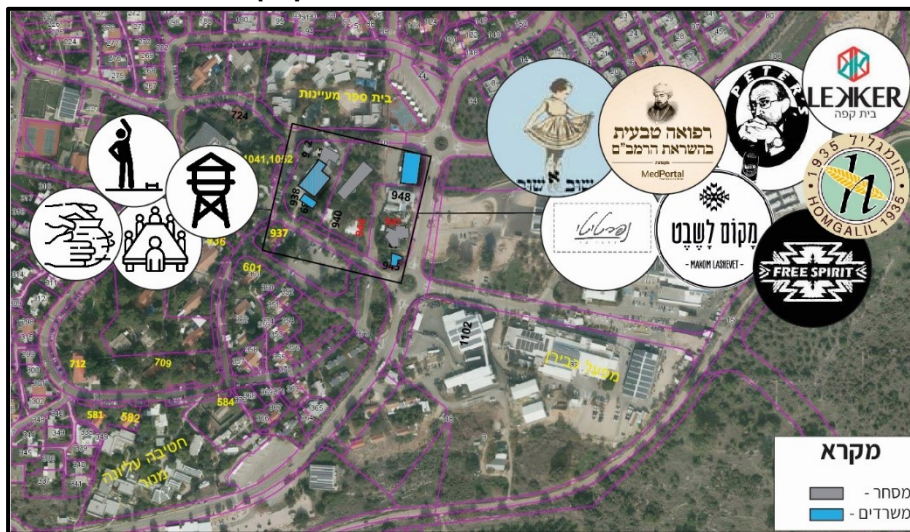
קולאז': מרכז מסחרי בואכה יודפת



צ'מנסקי בן שחר

גם ההיצע המיוחד של עסקים בקיבוץ עין זיוון ברמת הגולן, הכולל בין היתר: את השוק הכפרי הפועל אחת לשבועיים, היקבים והחנויות בהם - בהט ופלוטר, חוות שדה, מטרלו - בית קפה ומאפייה, "מיזה" חנות לתכשיטי מזל, "דה-קרינה" - מפעל וחנות לשוקולד. דוגמא נוספת הוא קיבוץ כברי, בו פועלים מספר עסקי הסעדה וחנויות אופנה בוטיק במרכז הקיבוץ, אשר מושכים אליהם מבקרים מקרוב ומרחוק (קפה לקר, "מקום לשבת", פאב קיבוצי ועוד), זאת לצד מספר קליניקות קטנות ומשרדי חברת ביטוח, וכמתואר במפה להלן מתוך עבודה שביצעה **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** עבור הקיבוץ וביחד עם מסעדת אדלינה וגלריה:

תצ"א: פריסת שטחי המסחר והמשרדים בקיבוץ כברי



עובדים מחוץ לעיר ומחוץ לבית

כחלק מבחינת היתכנות להקמת חללי עבודה משותפים במושב משואות יצחק, **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** ערכה סקר בקרב התושבים לזיהוי הגורמים ליציאת בעלי העסקים מהבתים הפרטיים. ממצאי הסקר הצביעו על רצון לצאת מהבית ולעבוד בהווה קהילתי וחברתי, ובנוסף על עלייה בחשיבות הפרדה בין חיי עבודה ומשפחה. מנגד הנסקרים ציינו את עלויות ההשכרה, ורובם המוחלט הביעו רצון במודל גמיש שאינו מחייב השכרה על בסיס חודשי. בנוסף, 60% מבעלי העסקים מעדיפים להישאר בתחומי המועצה האזורית ולא לצאת אל העיר.

בקיבוץ גינוסר פועל מבנה משרדים ייחודי בסטנדרט עיצובי גבוה - "הכוורת", אשר צופה אל הכנרת, הכולל משרדים, חללי עבודה משותפים וחדרי ישיבות בשטח של 400 מ"ר. המחירים במתחם מתחילים מ-700 ש"ח לחודש עבור עמדה ב"אופן ספייס", ומ-2,800 ש"ח לחודש עבור משרד קטן המיועד ל-2 אנשים, וקיים גם מודל גמיש החל מ-60 ש"ח ליום. גם מתחמי "האבזלת" (HubBazelet) שהוקמו בבני יהודה ובצומת ווסט בניהול החברה הכלכלית גולן, פועלים בקונספט דומה. בנוסף, כחלק מהביקוש לשטחי משרדים מחוץ לעיר, החל פיתוח של חללי עבודה גם במרכזי הדרכים המסחריים, במאפיינים דומים וכמענה לאותם צרכים ובנגישות טובה יותר ו"על" הכביש הראשי. **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** ייצרה לאחרונה תמהיל וקונספט למרכז דרכים בצומת גילת שבנגב המערבי, המשלב שטחי מסחר ומשרדים כחלק מתפיסה זו.

צ'מנסקי בן שחר

קולאז': מבנה משרדים וחללי עבודה הכוורת - קיבוץ גינוסר



המצוי והצפוי - המרחב הכפרי, הן בצפון הארץ והן בנגב המערבי, שומם וריק מתושבים וממבקרים עד שנחזור לחיים ה"רגילים". השגשוג והצמיחה שאזורים אלה התאפיינו בהם טרם המלחמה נקטע, ובתקווה לחזור לשקט ולשגרה במהרה. "לאחר המלחמה" יהיה צורך בחיזוק העסקים המקומיים ושיקומם, על ידי מתן סיוע נדרש ופיצוי הולם מצד המוסדות והרשויות.

יישובי הצפון והדרום יידרשו להכנת תוכניות אסטרטגיות כלכליות, על מנת "לתפוס" ולהחזיר ככל הניתן את הביקושים למסחר ולמשרדים במרחב הכפרי שהלכו וגדלו בתקופה שלפני המלחמה, וצפויים להמשיך ולגדול גם כשנחזור ל"שגרה". פיתוח והסבה של מבנים לשטחי נדל"ן מניב, והכוונה לקהלי יעד רלוונטיים, יהוו מחולל צמיחה משמעותי עבור מושבים וקיבוצים רבים וישמשו עוגן לגידול דמוגרפי ויצירת מקומות תעסוקה חדשים. ההווי הייחודי והאופי הכפרי של היישובים יהוו גם מצע לפריחה של מוסדות תרבות ומוקדי עניין חדשים שימשכו מבקרים שיגיעו "במיוחד" ואל המיוחד.