

תוכן עניינים

3.....	תקציר מנהלים.....
4.....	מבוא.....
5.....	סקירת ספרות.....
5.....	1. מהם חללי עבודה ומגורים משותפים?.....
6.....	2. סיבות לצמיחת חללי עבודה ומגורים משותפים.....
7.....	3. השפעות חללי העבודה והמגורים המשותפים על שוק הנדל"ן.....
8.....	סיכום.....
8.....	מקורות.....

מבוא

בשנים האחרונות ניתן לראות חידוש מסוים בשוק הנדל"ן בדמות צמיחתם של חללי עבודה ומגורים משותפים בצורתם המודרנית. חללי עבודה ומגורים משותפים כשלעצמם אינם רעיון חדיש, אבל היסטורית לרוב היה מדובר בהתארגנות פרטית של מספר אנשים מתחומים משותפים או עם צרכים משותפים, ששכרו יחד דירה / משרד לצורך מגורים / עבודה. אולם, ההתפתחות של רעיון חלל העבודה המשותף כמוצר לצריכה הינו חדש יחסית. הקונספט הזה צובר פופולריות ועניין, כאשר דוגמא בולטת לכך היא WeWork ודומותיה, המציעות חלל משותף לעבודה/למגורים עבור אנשים שאין להם קשר זה עם זה, בתור מוצר העומד בפני עצמו, ובקונספט הנ"ל נעסוק במטלה זו (Seo, Lysiankova, Ock & Chun, 2017; Czischke, 2018).

צמיחת החלל המשותף לעבודה ולמגורים כמוצר נדל"ני לצריכה נובעת הן ממאפיינים דמוגרפיים של השוכרים והן מהנוחות הפיזית של עבודה/מגורים בחלל המשותף. תהליכים כלכליים, עירוניים ודמוגרפיים העמיקו את הביקוש לחללים המשותפים. לדוגמא, חללי מגורים משותפים החלו לתפוס תאוצה יחד עם עלייה בביקוש למגורים בעיר, היצע דירות פנויות נמוך בעיר, עלייה במחירי הדיור, משברים כלכליים, טשטוש בין דיגיטלי לפיזי ובין חיי הפרט לעבודתו, עבודה גלובלית, רצון בתחושת קהילתיות ועוד (Davies, 2015). העלייה בפופולריות חללי העבודה המשותפים נגרמה הודות לדיגיטליזציה של העבודה, עלייה בשיעור העובדים העצמאיים, היזמים והסטרטאפים, צמצום היצע המשרדים הפנויים בערים המבוקשות, רצון של חברות קטנות ועצמאיים להתחכך בעובדים נוספים בעלי מחשבה דומה / תחום עבודה דומה לשם הגברת יצירתיות וחדשנות וכן רצון לחוש מידה של קהילתיות בעבודה למרות שאינן חלק מתאגיד (Yang, Bisson & Sanborn, 2019; Waters-Lynch & Potts, 2017; Butcher, 2018).

בעבודה זו נסקור מאמרים אמפיריים ועיוניים העוסקים בנושאים הבאים – חללי מגורים משותפים (coliving) וחללי עבודה משותפים (coworking). נתמקד במאמרים מן השנים האחרונות (2017 והלאה), שבהן כאמור חלה האצה בכך שהחללים המשותפים החלו להיות מוצעים כמוצר לצריכה ע"י חברות המתפעלות אותם. שאלת המחקר שעליה נבקש לעמוד הינה: מהן ההשפעות של חלל עבודה או מגורים משותף על שוק הנדל"ן.

לדעתנו, חשוב להעמיק ולהבין בהשפעות החללים המשותפים על שוק הנדל"ן. זאת משום ששוק הנדל"ן נוגע לחיי היומיום של מרבית האנשים במגוון פנים ודרכים, למשל דרך עיצוב עירוני, השקעות כספים, דרכי מחייה, הקצאת משאבים עירוניים וכו'. אנו חושבים כי מעניין לראות כיצד קונספט חדש יחסית כחללים משותפים מסוגל לחולל שינויים ולעצב את פני העתיד בשוק הבוגר, היציב והמשמעותי הזה. בנוסף, מנסיעה דרך אזורי העסקים של הערים הגדולות כמו תל אביב וחיפה ראינו כי חללי עבודה משותפים משנים את פני המראה של העיר (לדוגמא, המבנה של WeWork בולט וחריג לעומת המשרדים סביבו, יחד עם הלוגו הגדול שלה), משנים את מרקם התושבים הנע אל העיר ומשתמש בשירותיה (למשל בחלל עבודה משותף לרוב אין קייטרינג לכן בצהריים העובדים הולכים לשבת ולאכול במסעדות סביב חלל העבודה המשותף ואף יכולים למשוך לשם מסעדות חדשות). מכאן, ניתן לומר שהיה לנו עניין נוסף לראות אם המאמרים מחזקים בתוצאותיהם האמפיריות את התופעות שנצפו בעין שלנו לגבי חללי העבודה המשותפים וכן רצינו לבדוק האם ניתן לראות השפעות נדל"ניות נוספות עקב התפשטותם של חללי עבודה משותפים. כמו כן רצינו לברר האם הנדל"ן גם מושפע מעלייתם של חללי מגורים משותפים.

סקירת ספרות

מהם חללי עבודה ומגורים משותפים?

חלל דיור משותף באופן מסורתי מוגדר כחווה חברתית בו הדיירים משתתפים בצורה משמעותית בתהליך ההתפתחות ובניהול של המגורים השיתופיים. מדובר בפרויקט דיור שיוצא לפועל על ידי קבוצה קטנה, ממקום מסוים, עם זהות משותפת. לחללי דיור משותפים יש כל מיני צורות כגון co-housing, קואופרטיבים בדיור ועוד צורות של דיור קולקטיבי שפרטים מארגנים לעצמם (Lang & Stoeger, 2018). המאפיינים שלהם הינם מעורבות גבוהה של משתתפים, מערכות יחסים הדדיות, סיוע משותף, אחווה, מימון המונים, ניהול משותף ועוד. הקשרים החברתיים בין הדיירים חזקים. פרויקטים אלו בעלי פיקוח ממשלתי נמוך (Czischke, 2018; Peace, West & Fernandez-Arrioitia, 2018). אולם, צורה מודרנית יותר של חללי דיור משותף, אליה נתייחס בעבודה זו, הינה דיורים שיתופיים המוצעים ע"י חברות עסקיות (שהן עסקים לכל דבר ועניין ולא התארגנות פרטית), בה תמורת סכום חודשי המכסה את כל החשבונות והשירותים האפשריים (שכ"ד, מיסי עירייה, ניקיון, ציוד בסיסי, שיפוצים, תחזוקה ועוד) יכול הדייר לקבל חדר או דירה קטנה בבית המגורים המשותף עם עוד אנשים, המקיימים חיי חברה משותפים (אוכלים יחד, עושים פעילויות משותפות ועוד) תוך תחושת נוחות וקהילתיות. במקרה זה הדיור המשותף לרוב מהווה תחנת מעבר לצעירים לומדים/עובדים שטרם הקימו משפחה, ובגלל ההשתנות התכופה של הדיירים הרי שה"קהילה" הנוצרת הינה מאד דינמית (Davies, 2015). לרוב, תחושת הקהילתיות אכן אמיתית - הדיירים מסייעים זה לזה, בדרכים קטנות אך משמעותיות - למשל, רוכשים מצרכים לדייר חולה, מספקים זה לזה ביטחון מעצם הקהילה, תומכים נפשית זה בזה בעת מצוקה ועוד (Fromm, 2012).

יתר על כן, **חללי עבודה משותפים** הינם קונספט דומה לאמור לעיל המוקדש לעבודה ולא למגורים. גם בעבר נהיה נהוג כי מספר אנשי מקצוע אינדיבידואליים ישכרו יחד דירה או משרד גדול וינהלו משם כל אחד את עבודתו (למשל נפוץ אצל עורכי דין ופסיכולוגים). אולם בעבודה זו נתייחס לחללי עבודה משותפים בצורתם המודרנית יותר - בעשורים האחרונים צצה תופעה חדשה יחסית, ובה חברות שוכרות חללים ומציעות בהם סביבת עבודה מתוחזקת לרבות כל התשתיות הנדרשות לעובד - שולחנות, טלפונים, WIFI, מדפסות, חדרי ישיבות, מעבדות מצוידות, מטבחון עם כיבוד בסיסי (תה וקפה, חלב, עוגיות), מקלחון אפילו, שירותים, ניקיון וציוד משרדי (עטים, דפדפות וכו'). שולחנות העבודה הם בסגנון "משרד פתוח", כלומר אין כלל מחיצות בין העובדים של אותה חברה / אינדיבידואליים. בין המשרדים ששוכרות החברות מפרידים קירות שקופים בלבד. כמו כן חללי העבודה המשותפים מציעים פעילויות בתחומי תרבות, קולינריה וכו' הנערכים במתחם ומשתפים את העסקים אשר בסביבת חלל העבודה, באותה רוח חברתית המאפיינת את החלל השיתופי (Rutkauskas, Dorozhkin, Chashchin, Rutkauskas & Demina, 2018). עם זאת, התשלום עבור שכירת חלל בחלל העבודה המשותף הוא פרמיום, בדרך כלל, עקב כל התוספות המתלוות אליו כמו הפעילויות - אולם עבור מנויים רבים התשלום החודשי משתלם. החללים מתופעלים ומוצעים ע"י חברות כמו WeWork, והם מיועדים לאינדיבידואלים בחלל פתוח ו/או לעובדי תאגיד המשלמים עבור חלל בעצמם או במשותף עוד חברות/פרטים נוספים. בנוסף, יזמים, חברות סטרטאפ, תאגידי הייטק (גוגל, פייסבוק וכו') משתמשים בשיעור ניכר בחללי עבודה משותפים, משום שהם סוברים שחלל משותף מאפשר חילופי ידע רבים יותר ומעודד יצירתיות ולפיכך מטפח חשיבה חדשנית שמסייעת לחברה. דומה הדבר לטרנד שקדם לכך בהייטק, "חממות החדשנות", רק שחללי העבודה המשותפים מאופיינים באופי קהילתי יותר ונוכחות פיזית מחייבת של העובדים האחרים (Bouncken, Laudien, Fredrich & Görmar, 2018; Waters-Lynch & Potts, 2017). חוקרים רבים טוענים, כי חללי העבודה המשותפים המודרניים הינם סממן לכלכלה חדשה שהיא מבוססת