



צילום: אלבום פרטי

# כשהבית הופך למשרד ולמקלט: כך משתנה שוק הדיור הישראלי

האם הקורונה והמציאות הביטחונית משנות את הדרך שבה אנחנו מתכננים את הבית הישראלי? **ישראל זעירא**, מנכ"ל ובעלים חברת "באמונה – בונים לכם קהילה", מסביר מדוע הדירות גדלות, הממ"דים הופכים למרחב מגורים, ושוק המשרדים עלול להיפגע בטווח הארוך

של הממ"ד בתוך הדירה. אנשים כבר לא רוצים לרדת למקלטים משותפים, הם רוצים מרחב מוגן בתוך הבית. בשל כך, אנחנו כבר מבצעים התאמות תכנוניות בפרויקטים חדשים: הגדלת הממ"דים ואף שילוב של שירותים ומקלחת במרחב המוגן, על פי התיקון החדש לחוק. כך הממ"ד הופך לחלק פונקציונלי מהדירה ולא רק פתרון חירום. השינוי הזה גם משפיע על השוק כולו. דירות חדשות הכוללות ממ"ד הופכות לאטרקטיביות יותר מדירות ישנות ללא מיגון, והפער הזה כבר מורגש גם בשוק היד השנייה. בסופו של דבר, שתי המגמות המרכזיות שמעצבות את שוק הדיור כיום הן גודל הדירה והממ"ד. הבית הישראלי של העתיד צריך לאפשר גם עבודה, גם חיי משפחה וגם תחושת ביטחון, וכל מי שמתכנן פרויקטים למגורים חייב להבין שהמציאות הזאת כבר כאן.

בשטחי מסחר סביבם. בטווח הארוך, ייתכן ששוק המשרדים ייפגע יחסית לשוק הדיור, משום שחלק מהפעילות המקצועית עוברת אל תוך הבית. אנחנו גם רואים שינוי בתרבות העבודה עצמה. השליטה הישירה של המעסיקים על העובדים הולכת ופוחתת, ובמקומה נכנסים כלים חדשים שמוודדים תפוקות דרך מערכות מחשוב. במודל כזה, מה שקובע הוא התוצאה, לא בהכרח המקום שממנו העובד פועל. לצד זה, ברור לכולם שעבודה מרחוק אינה מחליפה לחלוטין את המפגש האנושי. לכן סביר שנראה מודל משולב: ישיבות צוות ומפגשים פיזיים אחת לתקופה, לצד עבודה מהבית בשאר הזמן.

## הממ"ד הופך לחלק מהחיים

המגמה השנייה שאנחנו רואים קשורה לביטחון האישי. המציאות הביטחונית בישראל מחזקת מאוד את החשיבות

המציאות של השנים האחרונות משנה לנגד עינינו את הדרך שבה אנשים חושבים על הבית שלהם. אם בעבר הדירה נתפסה בעיקר כמקום מגורים, היום היא הופכת למרחב רב-תכליתי: בית, משרד ולעיתים גם מקום המעניק תחושת ביטחון בזמן חירום. אחת המגמות הברורות שאנחנו מזהים בשוק היא השפעת העבודה מהבית. הקורונה הייתה נקודת המפנה הראשונה, והיא לימדה רבים שאפשר לעבוד מרחוק. מאז, בכל פעם שיש אירוע ביטחוני או תקופה של חוסר ודאות, המגמה הזו רק מתחזקת. המשמעות המעשית היא שינוי בצרכים של הרוכשים. אם בעבר משפחה הייתה מסתפקת בדירת ארבעה חדרים, היום רבים מחפשים חדר נוסף שישמש כחדר עבודה. אנשים מבינים שיש סיכוי גבוה שלפחות חלק מהשבוע הם יעבדו מהבית, ולכן הדירה צריכה להתאים למציאות הזאת.

## הדירה גדלה והמשרד מצטמצם

כאשר יותר עובדים פועלים מהבית, גם שוק התעסוקה משתנה. קיים פחות צורך במשרדים גדולים ופחות צורך

אנחנו כבר מבצעים התאמות תכנוניות בפרויקטים חדשים: הגדלת הממ"דים ואף שילוב של שירותים ומקלחת במרחב המוגן"

