

פתרון למצוקת העצמאים: מודל חדש בשוק המשרדים הישראלי

בשורה משמחת לחברות קטנות ולבעלי עסקים: קבוצת יזמים בחרה בלוקיישן אטרקטיבי במיוחד – מתחם הבורסה ברמת גן – להשיק מתחם משרדים ייחודי וראשון מסוגו. המתחם משלב בין המודלים הקיימים כיום ומציע משרדים 'רגילים' ומרווחים בשיטת התמחור הנהוגה בחללי העבודה המשותפים

חללי העבודה המשותפים היו הראשונים לשנות את מפת המשרדים הישראלית. עד שהמודל הזה עלה לאוויר על ידי WeWork ודומותיה, הייתה דיכוטומיה ברורה בקרב ציבור העצמאים בישראל: בעוד שחברות גדולות שכרו משרדים בהתאם לגודלן, מרבית העצמאים והפריילנסרים, כמו גם חברות קטנות רבות, לא יכלו להרשות זאת לעצמם – ונאלצו לעבוד מהבית או לשכור משרד באזורי מסחר פחות מבוקשים.

חללי העבודה המשותפים סיפקו לציבור העצמאים אפשרות נוספת. מתחמים אלו הציעו חלופה נוחה עבור אלו שרצו 'לצאת' מהבית, אך היה לה מחיר: חוסר פרטיות, חוסר אינטימיות והכרח לעבוד לצד אנשים זרים. לצד החללים הפתוחים ניתנה למעוניינים האפשרות לשכור משרד פרטי, אך אלו שעשו זאת גילו במהרה את הקושי בהצטופפות בחדרון ששטחו מספיק לשולחן וכיסא בלבד.

מתחמי המשרדים – הדור הבא

כמו בכל אבולוציה, גם שוק המשרדים וחללי העבודה המשיך להתפתח - והשנה התחוללה מהפכה משמעותית נוספת בענף.

לראשונה בישראל נפתח מתחם המשלב בין שני המודלים המשרדיים הקיימים: מצד אחד ניתן למצוא בו אך ורק משרדים מרווחים (החל מ-19 מ"ר) ולא חדרונים 'אישיים' וצרים, ומצד שני - שיטת התמחור שאומצה היא זו הנהוגה בחללי העבודה המשותפים (מודל 'הכול כלול').

המתחם, 'ז'בוטינסקי 43' שמו (על שם מיקומו - רחוב ז'בוטינסקי ברמת גן), נמצא צמוד למתחם הבורסה. הוא נהנה מלוקיישן אטרקטיבי במיוחד, והוא מאופיין בסביבה עסקית שוקקת ובדרכי גישה נוחות במיוחד, לרבות באמצעות הרכבת.

בעברו שימש הבניין את רשות המיסים, אך בשנים האחרונות הוא עבר שיפוץ מהיסוד ועוצב מחדש - וכיום הוא מציג חזות הייטקיסטית נוצצת. המבנה חוזק, כל מערכות הבטיחות וכיבוי האש הוחלפו בו, ולפני אכלוסו הוא קיבל את כל ההיתרים הנדרשים.

הרבה יותר ממשרד

הבחירה להסב את המבנה דווקא למתחם משרדים לא הייתה אקראית. "כיזמי נדל"ן וכבעלי עסקים בעצמנו זיהינו מחסור עצום במשרדים, לחברות בכלל ולעסקים קטנים ובינוניים בפרט", מספר יקי קליין, אחד השותפים בפרויקט, "והחלטנו לנצל את המיקום המרכזי לטובת צורך עסקי אמיתי".

התכנון התמקד אפוא במשרדים מרווחים ונוחים שיספקו לדיירים חוויית עבודה נעימה. בבניין יש כיום משרדים בשני גדלים: 19 מ"ר ברוטו (במחיר חודשי של 2,500 ₪ + מע"מ) ו-26 מ"ר ברוטו (במחיר חודשי של 3,500 ₪ + מע"מ). המבנה מכיל גם חדר ישיבות מרשים להשכרה לפי שעות – ודמי השכירות, כאמור, כוללים את כל התשלומים: דמי ניהול, ארנונה, מים, רשת Wi-Fi וחניה לאורחים.

כמו כן, כחלק מחזונו של היזמים ליצור מודל חדש בשוק המשרדים הישראלי, במהלך השיפוץ הושקעו משאבים רבים בהוספת אלמנטים מבניים 'מפנקים' - דוגמת מטבחון, חדר שירותים ומקלחת אישית בכל משרד.

אלו תרמו לתדמית היוקרתית של המשרדים, והידיעה של בעלי עסקים (בכל סדר גודל) כי באפשרותם לשכור משרד במחיר קבוע, הנמוך מהמקובל באזור מבוקש זה, הביאה לאכלוסם של עצמאים רבים: עורכי דין, רואי חשבון, יזמים טכנולוגיים, יועצי מס, מומחי דיגיטל ועוד.

לפרטים נוספים על מתחם ז'בוטינסקי 43: XXXXX