



## השפעות ארוכות טווח של מגפת הקורונה על ירושלים

### רקע וסוגיות לדיון

ולרי ברכיה, מכון ירושלים למחקרי מדיניות

נייר זה, שמופץ לקראת שולחן עגול, שצפוי להתקיים ביום 1.12.20, מבקש לסקור את המגמות וההשלכות האפשריות שעשויות להשפיע על ירושלים כתוצאה ממגפת הקורונה, ולהציף שאלות שבהן נבקש לדון במסגרת השולחן העגול.

### רקע לדיון

מגפת הקורונה ומדיניות הסגרים הנלווית לה מובילה להאטה ובתקופות מסוימות אף לעצירה כמעט מוחלטת של הכלכלה. תקופה זו, שמאלצת רבים לשנות את אורחות חייהם – מובילה לריחוק חברתי וגורמת להסתגרות כפויה במרחב הפרטי והביתי – מאיצה מגמות קיימות ומובילה לשינוי מהיר ומשמעותי בגישות ובדפוסי התנהגות, ומזניקה מטאורית קדימה שני נושאים בולטים – מעבר למערכות דיגיטליות וביזור. שינויים אלו אותרו בסקירה השוואתית שעסקה בהשפעות משבר הקורונה על ערים בעולם, בדגש על ערים גלובליות.

### דיגיטציה – האצת השימוש במערכות דיגיטליות

כאמור, מדובר במגמות שתחילתן כבר לפני תקופת הקורונה, אך זו מגבירה ומאיצה את המגמה. כך למשל, התפתחויות קודמות בעולם הדיגיטל תרמו באופן איטי והדרגתי להפיכתן של יותר ויותר פעילויות לזמינות בצורה מקוונת. שירותים מקוונים רבים, דוגמת זום, נטפליקס ואמזון, כבר היו זמינים לפני תקופה זו, אך מרבית האוכלוסייה לא צרכה אותם. עם פרוץ הקורונה, היקף צריכת השירותים המקוונים עלה באופן דרמטי. גם אוכלוסיות שקודם לכן היו בעלות אוריינות דיגיטלית בסיסית מאד, התחילו לצרוך שירותים בצורה זו – באמצעות ביצוע הזמנות של מצרכים וקניות, שימוש בשירותי בריאות ושירותים ממשלתיים, בידור וקשרים חברתיים. בהקשר זה מעניין לציין שסקרים שנערכו ברחבי העולם מראים שברגע שאנשים התנסו בשירותים מקוונים ומצאו שהם עונים על צורכיהם, הם לא ישובו עוד להרגליהם הישנים (McKinsey, Accenture, Manchester University). על פי סקר מינרווה, בו השתתפו 1,600 משיבים, הצרכנות הדיגיטלית בישראל הייתה מבוססת עוד טרום עידן הקורונה: 48% מהמשיבים סברו שימשיכו לבצע רכישות אונליין, ו-45% אמרו שהם צופים שיגבירו את רכישותיהם אונליין.

מישור נוסף שבו בולטת השפעת הדיגיטציה הוא בשדה התעסוקתי, כאשר מגפת הקורונה גורמת גם לשינוי דפוסי העבודה של רבים. יצוין, כי גם במישור זה מדובר על התחזקותה של מגמה שכבר הייתה קיימת קודם לכן. גם בתקופה שקדמה למגפה, כ-50% מעובדי ההיי-טק בעולם עבדו באופן חופשי מהבית, חלקם "נוודים דיגיטליים". כך גם בהולנד ובפינלנד כ-14% מכלל העובדים עבדו מהבית; בישראל לעומת זאת, נכון לשנת 2018, רק כ-3% מסך כוח העבודה עבדו מהבית. כמו כן, משרדי הממשלה היחידים שהביעו עניין בקידום עבודה מהבית היו משרדי התחבורה והסביבה, מתוך רצון לצמצם את עומסי התנועה ואת השפעותיהם הסביבתיות השליליות (ISEES 2020).

את תמונת מצב זו משנה מגפת הקורונה מקצה לקצה: בעקבות המגפה קפץ שיעור העובדים מהבית בישראל לכמעט 50% מכלל כוח העבודה (אקולוגיה וסביבה). נתון זה כולל כמעט את כל העובדים בתעשיית ההיי-טק וכן כ-30% מעובדי המגזר הציבורי. בסקר אחר, של המכון הישראלי לדמוקרטיה, שנערך ביולי 2020 נמצאו ממצאים דומים: 43% מהמועסקים עבדו מהבית, כאשר 70%



מעובדי ההייטק ציינו שהם עובדים מרחוק. תמונת המצב העולמית דומה: בסקר נרחב של חברת Accenture הבריטית, נסקרו באפריל 2020 3,000 עובדים מ-15 מדינות. 46% מהם הביעו עניין להמשיך לעבוד מהבית באופן קבוע. על אף שחלקם עתידים בסופו של דבר בכל זאת לחזור למשרדיהם, ב-OECD מצפים שאחוז העובדים מהבית יישאר גבוה מ-30%. כתוצאה מכך ההתנגדות של מעסיקים ושל עובדים לעבודה מהבית הופכת להיות לא רלוונטית, ושני הצדדים מבינים את היתרונות העצומים שניתן להפיק מכך, ובכלל זה חיסכון בעלויות על שטחי משרד, מקומות חניה, אספקת שירותים ומתקנים במקום העבודה, וכן חיסכון אדיר בזמן נסיעה מבוזבז ובעלויות הנסיעה. לצד זאת, שני הצדדים דורשים רמה מסוימת של קשר פיזי, וחברות רבות צפויות להציע מודל היברידי, שכולל עבודה משולבת מהבית ומהמשרד.

מעניין לראות כי בעקבות המעבר של מקומות העבודה, החינוך, המסחר והבידור אל תוך הבתים, חלות גם תמורות בשוק הנדל"ן, כתוצאה מכך שאנשים חשים שבעקבות אורח החיים החדש שנוצר, בתיהם אינם מספקים מקום למכלול התפקידים הדרושים לכל בני הבית בשעות היום השונות. שוק הנדל"ן מתחיל להבליט דירות עם מרפסות גדולות יותר, דירות גן, חללי עבודה דירתיים, ונבסים מחוץ לעיר ובאזורים כפריים. במקביל, ארז בן אליעזר (2020) הציע במסמך עבור מינהל התכנון תכנון מחודש של דירות קטנות כך שיכילו חללים פנימיים גמישים לשעות שונות, עם הפרדות אקוסטיות וריהוט מודולרי.

אם בטרם המגפה אחת המגמות הבולטות לקידום אורבניות במרכזי הערים באה לידי ביטוי בכך שאנשים רבים, במיוחד צעירים, העדיפו לגור בדירות קטנות יותר, במרכזי ערים צפופים ושוקקים, ולהשתמש בדירותיהם בעיקר למטרות שינה, לצד מילוי צרכים אחרים בחללים ציבוריים, במקומות מסחריים ופתוחים (אוכל, בידור, כושר ומפגשים חברתיים), מודל זה נעצר בפתאומיות. במהלך תקופה זו, ובייחוד בעקבות הסגרים, אנשים מעריכים מחדש את חייהם ומשנים את סדרי העדיפויות שלהם. מחקרי שוק מראים כי רבים מהם אינם מתכוונים לשוב לאורח החיים הקודם שלהם.

## ביזור

כאמור לעיל, מגמה עולמית נוספת שבולטת בתקופה זו היא ביזור (דצנטרליזציה). כתוצאה ממגפת הקורונה, הסגרים שהוטלו בעקבותיה, והמעבר לעבודה מהבית, מבני משרדים רבים במרכזי הערים נותרו כמעט ריקים. עסקים רבים מצמצמים את דרישותיהם לחללי משרד במיקומים מרכזיים ומבני משרדים רבים עומדים ריקים ולכן חלה ירידה במחירי השכירות. כמו כן, בעקבות המעבר לעבודה מהבית – גם המסחר במרכזי הערים מצמצם מאוד: כ-25%-30% מהעסקים במרכזי הערים בעולם כבר נסגרו, קהל הלקוחות של השירותים השונים לא ממחרים לחזור למסעדות ולבתי הקפה במרכזי הערים, וגם התיירות נעצרה. בנוסף, נראה שעד לנקודת זמן זו, רבים לא חזרו להשתמש בתחבורה ציבורית. לעומת זאת, שכונות מגורים שהיו יחסית ריקות בשעות היום הפכו לפעילות בכל שעות היממה, וערים מחפשות כיום מודל של "הכל במרחק 15 דקות מהבית".

דוחות הניידות של גוגל (Google Community Mobility Reports) מראים כי יותר ויותר אנשים נשארו בתחומי שכונות המגורים שלהם, בתוך הבית או בסביבתם הקרובה.



## ההשפעות האפשריות על ירושלים

בעקבות המגמות ושינוי דפוסי ההתנהגות שפורטו לעיל, מתעוררות שאלות רבות באשר לאופן ההשפעה של מגמות אלו על ירושלים. נכון להזכיר כרקע את מאפייניה הייחודיים של ירושלים לעומת ערים גלובליות ואחרות:

- הקהילה החרדית הגדולה בירושלים, שאינה דיגיטלית בעיקרה ולא תעבור במאסות גדולות להתנהגויות כגון ביצוע עבודה מהבית, לימודים וקניות אונליין.
- אחוז משרות גבוה במגזר ובמינהל הציבורי, אשר טרם עבר התמרה לעבודה במערכות דיגיטליות מרוחקות (אך סביר שיעבור לכך בקרוב).
- פיזור יחסי של מרכזי התעסוקה בירושלים: אינם ממוקדים רק במרכז העיר. זאת למשל לעומת תל אביב אשר מרוכזים בה מוקדי מסחר ועסקים, ובהם עובדים צעירים רבים, ובכך הנזק לכלכלת תל אביב בעקבות הקורונה עשוי להיות גדול מאשר בירושלים.

---

אם, כיצד והיכן יורגשו השפעות מגפת הקורונה? האם יצומצם מספר העסקים במרכז העיר? האם שטחי המשרדים ומרכזי התעסוקה הקיימים, הנבנים והמתוכננים שפרושים על פני העיר (דוגמת מרכז העיר, פרויקט הכניסה לעיר, הר חוצבים, תלפיות וגבעת שאול) ימשיכו לתפקד כמו בעבר?

האם המיקוד צפוי לעבור אל השכונות, כך ששכונות אטרקטיביות המציעות מגורים באיכות גבוהה ישגשו, בייחוד אם יש ביכולתן לספק חללי עבודה במרחק הליכה או רכיבה על אופניים, אשר ילוו בשירותים השונים הנדרשים לדיירי השכונה ולעובדים בה לכל אורך היום? האם בעקבות המגמה הצפויה הזו רצוי להשקיע במרחבי עבודה משותפים שכונתיים? האם בעקבות זאת יצטרכו להשתנות גם דפוסי הנגישות ותשתיות התחבורה – מדפוס של קווים המובילים אל מרכז העיר, לרשת רבת-מוקדים המאפשרת תנועה ותפוצה מעגלית בין השכונות תוך שימוש באמצעים מיקרו-מוביליים?

כמובן ששינויים אלו עלולים להוביל גם לתוצאות נוספות שישפיעו על העיר, כגון הגדלת ההגירה השלילית ומגמת פרוור בה תושבים יעדיפו להתגורר בבתים גדולים יותר ויקרים פחות, צמצום אחוז הסטודנטים המתגוררים בעיר ואחוז גבוה יותר של תושבים מבוגרים (דפוס דמוגרפי האופייני לערים לפני 50 שנה), ועוד.

## סוגיות לדיון

במסגרת הדיון בשולחן העגול נבקש לדון בסוגיות הבאות:

1. אלו דפוסי התנהגות יישארו גם בתום תקופה זו? מהן ההשפעות של מגפת הקורונה לטווח הרחוק?
2. האם, בעקבות הקורונה, מרכז העיר, מוקדי התעסוקה והמסחר יעברו שינויים בהיבטים השונים שפורטו לעיל או אחרים, ואם כן – כיצד ניתן להיערך לכך?
3. כיצד יכולה הקורונה להוביל למימוש הפוטנציאל הטמון בחיי השכונה, וכיצד ניתן לקדם זאת? (הרחבת מערך השירותים השכונתיים/מקומיים, מרחבי עבודה משותפים שכונתיים, micro mobility ועוד).



נספח 1 – מגמות המשפיעות על העיר:

המעבר לקניות מקוונות יצמצם את כוח הקנייה בקניונים ובמרכזי הקניות	-	<b>קניות</b>
התחזקותן של חנויות קטנות שכונתיות	+	
המעבר לעבודה מקוונת יצמצם את הדרישה למשרדים במרכזי העיר	-	<b>תעסוקה</b>
התחזקות חללי עבודה משותפים בשכונות	+	
אובדן סטודנטים בקמפוסים העירוניים	-	<b>חינוך</b>
רווח של סטודנטים המסוגלים ללמוד מעיר מגוריהם	+	
צמצום ההופעות החיות	-	<b>פנאי ובידור</b>
צמצום הביקוש לתחבורה ציבורית	-	<b>תחבורה</b>
צמצום נסיעות בזמני שיא וצמצום הדרישה לחניה	+	
עלייה ברכיבה על אופניים ושימוש ב-micro mobility	+	
ירידה בפעילות גופנית בעת שהייה מרובה בבתים	-	<b>אורח חיים בריא</b>
עלייה בביקוש לספורט ולפארקים ושטחים פתוחים	+	
אובדן התיירות האורבנית	-	<b>תיירות</b>
תחרות גדולה על תיירים בינלאומיים בחלוף המגפה וצימאון תיירותי רב – תיירות פנים וחוץ	+	
סגירת מסעדות, בתי קפה וברים	-	<b>הסעדה</b>
אובדן מילניאלים, ירידה בשכר הדירה	-	<b>חיים במרכז העיר</b>
חוסר יכולת לרכוש, עלייה בשכירות	-	<b>בעלות על בתים</b>
דרישה לבית עם גינה בפרברים, באזור עם צפיפות נמוכה	-	
אובדן הכנסה עשוי להגביר כלכלת שיתוף	+	<b>כלכלת שיתוף</b>
חשש מהדבקה	-	

\* המגמות לעיל מתבססות על סקרים שנערכו על ידי מקינזי, אקסנצ'ר, גל (Gehl) ואוניברסיטת מנצ'סטר.



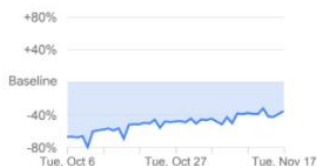
## נספח 2 – נתוני דוחות Google Community Mobility

הנתונים מתייחסים למחוז ירושלים ונבונים ליום-17.11.20:

### Retail & recreation

**-36%**

compared to baseline

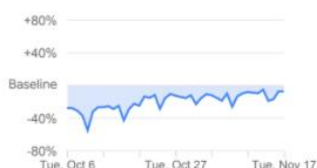


Mobility trends for places like restaurants, cafes, shopping centers, theme parks, museums, libraries, and movie theaters.

### Grocery & pharmacy

**-7%**

compared to baseline

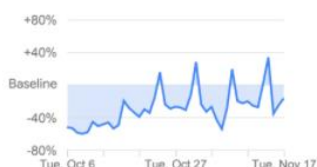


Mobility trends for places like grocery markets, food warehouses, farmers markets, specialty food shops, drug stores, and pharmacies.

### Parks

**-16%**

compared to baseline

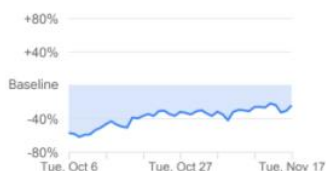


Mobility trends for places like national parks, public beaches, marinas, dog parks, plazas, and public gardens.

### Transit stations

**-24%**

compared to baseline

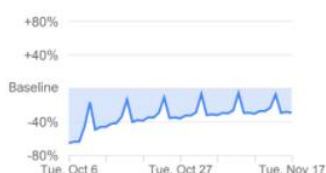


Mobility trends for places like public transport hubs such as subway, bus, and train stations.

### Workplaces

**-29%**

compared to baseline

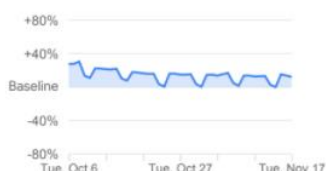


Mobility trends for places of work.

### Residential

**+12%**

compared to baseline



Mobility trends for places of residence.



נספח 3 - מודל 15 הדקות:

