



משרדי WeWork במתחם לונדון מיניסטרו בתל אביב. שטח המשרדים הוא 3,200 מ"ר ובין השוכנים המרכזים חברות מיקרוסופט ישראל

לשכ卜 בין יומות והייטק לבין עסקים, מסחרי  
קמעוני ומוץ. מתחם המשרדים החדש ישתרע על שטח של כ-2,200 מ"ר (מרתון 13 אלף מ"ר של הקניון הנוכחי) הולך וקטן, מה שחייב למכר מסחר פיזיים הולך וקטן, מה שחייב למכר

שבחמש השנים האחרונות, למרות הגידול באוכלוסייה וגידול של 5%-3% בהוצאות הכספיות למשק בית, הפדרונות החודשיים המוצעים למ"ר הולכים וקטנים.

"הקבוצות הגדולות כבר מודוחות על ידי רה בפדיון החודשי המוצע למ"ר ביחס לגי-دول שהיה צפי. גם רבים מהמרכזיים החדשים אינם מצילים 'להתרום', בפרט נכון הדבר בקניונים הרצלים", נכתב בסקירה. "כל מה-

רבים שפתחו בשלוש השנים האחרונות לא

צופה על ידי בעלייהם".

"עם הדעיכה של הקמעונות, העולם מתחפש את החוויה. אנחנו סבורים כי המוצר האולטימטי

בี้ הוא עירוב שימושים", מסביר איל גוט,

ומנכ"ל משותף-של MIXER, את ההיגיון מתחורי

המחלך, "הקהל מקבל חוות מושלמת שבה יש לך

הכל באותו מקום: משרד, בית קפה, חדר כושר,

ג'ימברוי לילד ובסוף היום אתה לא צריך לנסוע

לסופרמרקט לקנות ביצים וחלב, כי יש לך שם

סופר וגם פארם. הקניון מאפשר לך להיות בת-

נאים מקסימליים. יש כאן מטבח אמיתי של Win

Win – שילוב אידיאלי בין יומות וטכנולוגיה

בעולמות הריבטייל לבין הטמעות בסביבה קמעור

נאית פעילה".

מן כ"ל גן העיר, אסף גולן, מוסיף כי "מניות

האופנה ביריה, היא כבר לא הקטר שmobiel את

הקניונים. יש קטרים אחרים שדוכבים עליהם,

כמו פנאי, בילוי ותעסוקה. אנחנו מאמינים

שהמחלך הזה גם יביא יותר אוכלוסיות וגם יצ'

חניות ומוסדות ומעלה קומות של משרדים.

ער את האוכלוסייה הקיימת של הקניון. אנחנו

לא מותרים על הציבו המסתורי, הרעיון הוא

להזק. יהיה עוגן ברמות המשרדים של 'מיקסר'

קורוסופט ישראל.

החברה MIXER המפעילה גם היא מתחמי

שיכון לקניון טראפיק של כמה מאות אנשים

בימים הקרובים קבעו, והסבירה שאנחנו מספקים

תגרום לקהל להישאר ולרכוש בחניות תל

אביב. הפרויקט הראשון מסגו בידי אל אמרו

'סמסונג', 'בי' ו'פוט לוקר'."

# ההייטקיסטים נוורים לקניונים

עדין האונליין מביא לשגירותם של מרכזי קניות  
בכל העולם, וגם כאן מתחילה להרגיש את  
השפעתו. בקניונים מנסים לשנות את חווית  
המבקרים ולגונן את השימושים, כך שacz  
החניות והቢולים יהיו גם משרדים. מי שינצח  
הוא מי שייצר תמהיל חדשני ומעודכן

## הדר קנה צילום: מוטי מילרוד

**ג**תעריר הרוחק, אך נראה עוד בתקופה שנוכה לראות בחינינו, קנייה בקניון "זאהה" או "נייקי" ולקנות בגדים מבלי לצאת בפועל מהבית. שטח המשרדים לפי פרסומה של החברה הוא 3,200 מ"ר ובין השוכנים המרכזים חברות מי-ליך שווה יקרה, מתחנים ביןתיים הריג-תחויות של מומחים לטכנולוגיה וקניונות ל-20-30 השנים הבאות, הקניות שלנו הרכבו להיות וירטואליות, באמצעות מציאות מדומה (VR). הרצנסים יכולים להרכיב משקפי מציאות מודומה ובכך ללקת לקניון מדומה, לפגוש שם



קניון גן העיר בתל אביב. חברת MIXER תפתח כאן בחודש הבא מתחם עכשווי בשטח של כ-200,2 מ"ר צילום: מוטי מלודז

לבוש את אותו בגדי פעמיים, או הם שוכרים, שואלים ומשתמשים במה שהארחים רכים, וכך גרים ברידות קטנות וכחוצאה מכח חיים בחוץ – רוכשים פחות מוצרים להלכחת הבית, אוכלים בחוץ וצורכים יותר ביה לויים. כל זה מוביל למגמות של שינויים גם בקניונים עצם, שרצו לספק לאתו הדור את כל השירותים שאותם הם דרושים ובמקרה אחד".

### קניון אחד בכל עיר

האם בקרב נראתה בכל החלקים האחרים של הקניונים מסדרדים וחללי עבורה? בן שדר סבור כי זו אחת האופציוני. "זה לא מתאים לכל המרכזים המשוחרים, רק לחלי קם ולכנן זה לא-היה בכל מקום. חללי עבורה כמו WeWork ו-MIXER זה פתרון לא רע כי הם מיצרים טראפיך ומכנים אוכלוסייה צרכנית לקניון, אך זה רק אחד מותריונות. באלה"ב אנחנו רואים שיש קניונים שנחפכו למריכים לוגיסטיים, מבני מסדרדים ואՓילו מכללות או מעין בתים רפואיים בהם כל חנות נהפכה לחדר של רופא".

לדבריו, "עד לפנינו כמה שנים המוצר הוא שנקריא קניון היה מרכיב ביותר מ-70% החניות אופנה ועוד 30% בתיק קפה, פארם וכו'. בעקבות השינויים בענף, שמכריכים את מרכבי המשוחר להתחדש ולהתאים את חזות הקניוני לרוח הזמן, מי שינצח הוא מי שיוציא קנספט יחוור שיווקי או תכנוני, ייצור ת מהיל חדשני ומודרני, יbia רשותות מותג בינלאומיות חדשות כמו 'אמזון', 'ול מארט', 'פרימריך' ועוד מיהן, יציע יותר חניות פופ' אפ' ושוודרים (אולמות תצוגה של חברות), או שימצא שילוב מנצח של האונליין עם הפיזי ויעצם את הטכנולוגיה במרכזים ובחדנוות בסגנון של הקלק ואסוף".



צילום: צביקה גולדשטיין

**תליה ינאֵי, מנכ"לית משותפת ב-ZoneBdi: "הקניונים צריכים להמציא את עצם מוצרים בסחר מקוון מהמציאות"**

המציאות מוסיפה כי "בשנה האחרונות אנו עדים לעלייה בסיכון העסקים בישראל כאשר המוצרים בעולם, הכנסות של לקוחות פרטיים נקלעות לקשיים. חברות הגודלות כמו 'יעדי ריאלי' ו'AMILISON' מצילות התחמודר עם הבעה בעיקר באמצעות הסכמים ארציים מול הרשותות הגדולות, אולם במרכזי מסחר ריים קטנים יותר ניתנת לזרות שטחים פנוים שאוטם מתקשים בעלי הנכסים לאכלס. המצב הזה מחייב את בעלי הנכסים ליצור יחסיים, כאשר שוכרי עוגן כמו 'סופר פארם' או רשותות גדולות אחרות כבר לא מספקים על מנת למשוך שכירים נוספים".

**לא כלס את שטחי המשוחר בשוכרים יציבים לאורך זמן"**

שטחי המשוחר הריקים – מכ- 3% ב-2011 לכ- 5% היום. תופעה נוספת הנגמרת מכח היא "קניילוזיה" בין הקניונים – כתוצאה מגידול ההיצע של שטחי המשוחר מעבר לבני קוש, הקניונים נוגשים וזה ברוחם של זה, מוביל ליצור רווחים חדשים.

תליה ינאֵי אמרת כי "הקניונים בישראל צריכים להציג את עצם מוצרים בתחום הקמי עונאות, והעליה בסיכון של אותן עסקים מהותי המשחר להשוכר ולהחותה הלകות. המען משפיע על הקניונים שמתפקידם לאCALL'ת שטחי המשחר לשוכרים לאורך זמן". היא מוסיפה כי "בשנה האחרונות אנו שרים לעלייה בסיכון העסקים בישראל כאשר המוצרים בעולם, הכנסות של לקוחות פרטיים נקלעות לקשיים. חברות הגודלות כמו 'יעדי ריאלי', 'AMILISON' מצילות התחמודר עם הבעה בעיקר באמצעות הסכמים ארציים מול הרשותות הגדולות, אולם במרכזי מסחר ריים קטנים יותר ניתנת לזרות שטחים פנוים שאוטם מתקשים בעלי הנכסים לאכלס. המצב הזה מחייב את בעלי הנכסים ליצור יחסיים, כאשר שוכרי עוגן כמו 'סופר פארם' או רשותות גדולות אחרות כבר לא מספקים על מנת למשוך שכירים נוספים".

**משחר מקוון וטולי שופינג**  
המלים "שינויים בהרגלי הצריכה", "מניות חברות האופנה בירידה", "שינוי תמהיל" ו"עירוב שימושים" נזקקות מדי יום לחולל הקניונים, אבל כדי להבין מה טמון בחוכו עתיד הענה, צריך להבין מה בעצם מתרחש בו.

2018 הייתה שנה מתוגרת בענף האופנה בעולם ובישראל, ומגמה זו נשכה לתוך 2019. אשתקה, למשל, רשות "סirs" האמרי דיקאית פשתה את הרגל, ובשורדה החמישית בניו יורק, שnochshabת לאחר מרוחבות המה סחר המוצלחים בעולם, הכנסות של החניון ירדו, חניות רבות רבות כמו "אפא", "טומי הילפיגר", "סטווארט ויצמן" ו"ראלאף לורן" סגרו סניפים או צמצמו את שטחן. גם ב-ישראל רשותות אופנה כגון "הוניגמן", "זובי רה", "ספורט רוטהיימר", "משימיש", "סלי ו"יפו תל אביב", נקלעו לנזקים פיננסיים. הzmicha בஸחר המקוון ומדיניות השמים הפתחים, שהביאה עמה תפוצה של "טולי-

שופינג" ישראלים שחזרים מחופשה בחו"ל עם מזוודות מלאות במוצרים), הן חלק מהסיבות לשינויים בענף האופנה. במקביל, שכר הרירה גבוהה בקניונים והעלאת שכר המניינים מתוגרים גם את הרשותות. בשורה התchapna, על פי נתוני "צ'מנסקי בין שחר", "מעבר 20% מהרכישות אל האונליין משמעו סגירה של שני מיליון מ"ר שטחי מסחר או קיטון זהה בפדיון החורשי למד' של ההיצע הקים. לתחרות הירשה לשטחיי המטה בישראל נספרו כל מרכז המשוחר והרחובות בעולם (טולי שופינג), כך שביחד כ-30 מהשוק נעלים בידי הרשותות והחברות הפיזיות".

כך, לפי הנתונים, נוצר גידול בשיעור



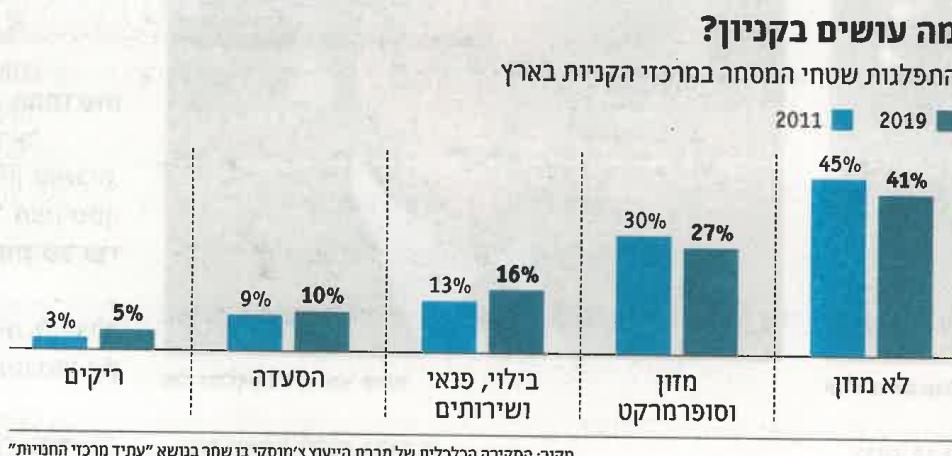
קניון נגדי בתל אביב. בארכן נוצר גידול בשיעור שטחי המסחר הירקיים, מ-3%-5% ב-2011 ל-5%-6% ב-2019 צילום: עופר וקנין

לודת לקומת החניינות ולבחור את המוצרים. היום חנוך כס, בעלי "קס גראוף", מסביר כי "מה שקרה היום עם האונליין והשיטים הפתוחים הוביל למצב שמי שלא ימצא את עצמו מחדש לא יוכל להיות אטרקטיבי בשוק. גילינו שיש מצוקה לאנשים שרצוים לעצב את הבית כי חנות אחת היא בnelly, השניה בראשון לציון, ה الكرמיקה היא בnelly חתן אחר, המבחר של הדלות הוא בכלל בעיר אחרת. הכל מפוזר בלי הגיון וזה בכלל לא חוותית בלשון העממתה. מהוצרך זה שיכנו צורך להקים מרכז לעיצוב הבית שיכלו לול את הכל – One stop shop – שייצר ללקוחות חוותה מלאה ויכלול חניות עיזוב ושרותות שונות, חללי עבודה מושתפים לאדריכלים ומעצבים, חדר ישיבות ומכוון להדמויות. האדריכלים לא יצטרכו להסתובב בכל הארץ, הכל מרכזו עם חניה בשפה. מסקרים שעשינו ואנו מזכיר לאנשים לא אכפת לנושא 20 דקות בלבד שהייה להם הכל מרכזו וחניה בשפה. עתיד הקניונים הוא בكونספט".

#### איך יהיה בעצם?

עוד לא לפני שהכל יהפוך לוירטואלי, אנחנו צפויים לראות פחות קניונים קטנים וביניים יותר מרבי ענק. הקניונים הגדורים לימים במקומות האסטרטגיים יגדלו עוד יותר, ונראה בהם חניות דגל, מתחמי בילוי ענקים וחללי עבודה.

במקומות הפחות מרכזים שידרשו מאותנו לנseau קצר יותר נמצאו קניוני קונספט, שיווו כמו האוטלטים הענקיים "ארה" בצדם ימשיכו לפרוץ המרכזים השכונתיים הקטנים (כ-5,000 מ"ר במשמעות) הממוקמים מתחת לבית ובמרקח הליכה, שם אפשר יהיה למצוא פתרונות לצרכים יומיומיים כמו סופרמרקט, מאפייה, קונדיטוריה, מתנות וספרים, חנות צעצועים ושירותים בסיסיים כמו מטבח שיער, קוסמטיקאית, דואר, קופת חולים ובנק.



**תמיר בן שחר, מנכ"ל צימנסקי בן שחר: "חללי העבודה כמו WeWork ו-DIY MIXER זה פתרון לא רע כי הם מכנים אוכלוסייה צרכנית**  
לקנין, אך זה רק אחד מהפתרונות. בארה"ב אנחנו רואים שיש קניונים שנהפכו למרכזי לוגיסטיים, מבני משרדים ואפיו מצללות או מעין בתים רפואיים בהם כל חנות נהפכה לחדר של רפואי



צילום: ארכן בן שחר

► **inanii מצינית כי "אפשרות כניסה של חללי עבודה לתוך קניונים יכולה להיות מוגבלת לבניינים מחד, ומ耑ך לאפשר תשואה קהילית נוספת מחד, ומ耑ך לאפשר תשואה לבניינים על השטחים שמתפננים. ואולם להערכתו גם בתחום זהה של חללי העבודה מתחללה להיווצר רויה מסוימת ולכך יש לחפש גורמי משיכה חדשניים שיספקו קהיל לעסקים בקניונים ובמרכזים המסתדרים".**

**מנכ"ל "גזית גלבוב",IRON ASHL, המחזיקה ב-12 מרכזי מסחר ברחבי הארץ, סבור כי בעקבות הקורוב מספרם של הקניונים יצטמצם, אך שטחים דוקא יגדל. "מה שאנו מזמין הוא שחקניונים האורירים יילכו יגדלו. בכל עיר גודלה היה קניון אחד ממשמעות שיהיה בגודל של יותר מ-50-40 אלף מ"ר, ויכלול את כל מותגי האופנה והbijou – מטבח קפה ומסעדות ועד לבתי קולנוע. אני רואה חניות אופנה כמו נייקי', אדרידס' ופוט לוקר' שסוגרות חניות קטנות ולא רוחות בקניונים לא מרכזים ופותחות חניות בגודלים של 800-1,000 מ"ר בחניונים דגי בקניונים המרכזים. יש לנו דבר כוה בקניון ג'י' בכרם סבא, למרות שיש מסביבו עוד מספר קניונים ולפי מצב השוק לא אמרו להיות ביחס, אנחנו רואים שיש ביקוש להן נויות גדולות יותר ואנו מזמין להרחיב את הקניון ב-10 אלף מ"ר".**

**אשל בן שחר כי הקניון הגדל והמרכז בכלי עיר הולך לכיוון של עירוב שימושים. "קניונים יספקו את שירותי היום וגם את חווית הבילוי מסביב לבתים. המפתח הוא מרכז מסחרי בגודל 40 אלף מ"ר ומעלה מגדרי משרדים, ובכמה מהלייניות דירות למגורים השכירה או מכירה. המשרדים והמרכז מפרים את השני וזה המפתח, יהיה אחד כתה בכל עיר. מי שיצילח להביא לעיר רוב שימושים יצליח".**

**העתיד הוא בكونספט**  
רענון נוסף שמתקtab עם הרעיון של עיר רוב השימושים הוא קניון קונספט, כמו זה

שונה בדת חנות "קס גראוף" במישור אדר-תוות מזון וمسעדות בשטח של כ-5,000 מ"ר, ובקומת השלישית יוקמו בשטח של 7,000 מ"ר משרדים בסגנון WeWork המיעדרים קרען בשטח של 53 דונם וישתרע על פני כ-90 אלף מ"ר. בתחום צפויים להיות כ-250 חנויות לעיצוב הבית, מתוך חנות "קס גראוף" במשור אדר-Design City – מתוך שכבי לו מוקדש לעיצוב הבית. ההשקעה הכוללת במתהן היא 500 מיליון שקל, והוא יוקם על לאードריכלים ומעצבים. משרדים הלקוחות יכולו לשבת על תוכניות לעיצוב הבית ואו