

בטרנינג וכפכפים:

המרכז השכונתי הוא המגרש הביתי שלכם

נגמר החלב לקפה? הילדים משתגעים בבית וצריכים להתאוורר? חולמים על פיצה רותחת מהתנור מבלי להניע את האוטו? הנה, מרכז הקניות השכונתי שנמצא ממש מתחת לאף – מספק מענה לכלל הצרכים והתאוות שלכם במרחק מספר פסיעות מהבית, עם טרנינג וכפכפים • למרות המלחמה, 2023 הייתה שנת שיא בפתיחת מרכזי קניות שכונתיים ברחבי הארץ. הכירו את הטרנד שכובש את ישראל



מרכז מסחרי גבעת שמואל

הדמי: אדויל און נודור

חושף נתון מדהים: בעשור האחרון נפתחו כ-75 מרכזי מסחר שכונתיים ברחבי הארץ, המשתרעים על שטח סליל של כרבע מיליון מ"ר (!!). במובנים נדל"ניים, הענף הוא מסביר את הפופולריות הגוברת של מרכזים שכונתיים בישראל, שצפויים נהנות מרביית וקרובה לבית. במילים אחרות: הישראלים אוהבים להתפנק ולעשות את הקניות שלהם ליד הבית.

אז נכון להמסחר במרכזים השכונתיים אולי הופך מעט יותר יקר, אך היתרונות ברורים ומתבטאים בכל תחום. במרוחק של חמש דקות מהבית, היידיים יכולים לקנות אוכל מוכן, לעשות קניות בסופרמרקט, לבקר בקופת החולים. ולהתפנק בבגד חדש לילד או לאידיע קרוב - והכול תחת קורת גג אחת.

מרכזי הסחר השכונתיים מגלים עמידות יוצאת דופן, גם לנוכח חידרת הסחר המקוון (E-commerce). שתיארה לשינוי בתמחיל החנויות והתאמתן לתקר פה הנוכחית. בשנת 2023, לדוגמה, ברשמו רכישת באינטרנט כשיו של 1.2 טריליון דולר, עלייה של 7.6% לעומת השנה הקודמת. עם זאת, בעוד שבארצות המרוצב צנח מספר הקניונים בחמש השנים האחרונות בממוצע ב-16.7% בכל שנה, ישראל כאמור הממנה שונה. בשני העשורים האחרונים הוחלפה המסלול השכונתית של המאה העשרים במרכזי מסחר שכונתיים ממקד צרכים, שערכם עלה בעקבות הסגרם שסנפו עם מגפת הקורונה, השינויים בהרגלי הצריכה וההתנהגות, הכאוס התחברותי בישראל וגורמים נר ספים כמו המלחמה, גרנמו לרבים להישאר קרובים לבית ולמרחב המוגן. כל אלה יזקקו את תחצותם של שירותים ציבוריים, מסחר, בילוי ופנאי סמוך למקום המגורים. מאז, חשיבותם של המרכזים המסחוריים רק הולכת וגדלה.

תושבי השכונות רואים בזה יתרון גדול מאד, כיוון שיש להם ניצול נכון יותר של הזמן. הם לא צריכים להוציא את האוטו ללכת לסופר, לבית קפה או המי ספרה. מעבר לכך, המרכזים השכונתיים מגבירים את תחושת הקהילתיות, הגיבוש והשייכות לשכונה. זה מאפשר להזכיר את ידרי השכונה והשכנים בבניין, לליפור צבון יחודי לאור כלול. בימים הללו של המל" חמה, גם שוא הקהילתית עולה גורד.

תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר, מוסיף: "גם הרגישות למחיר מצטמצמת אצל חלקים הולכים וגם דלים באוכלוסייה, כשברקע בעיית העומס בכבישים ומחירי החלק שותפסים כל יום שיאים חדשים - נוצרת העדפה ברורה לקנות במרכז מסחורי קרוב. גם אם הוא מעט יותר יקר, מאשר לנסוע לקניון או מתחם קניות מרוחק. כל אלה חיי מגבילים וימשיכו להעלות את הביקוש למרכזי המסחר השכונתיים."

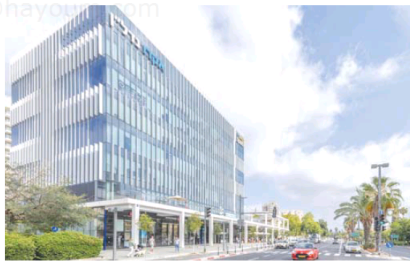
מה עדיין: מרכז שכונתי או קניון?

לפי סקירות השוק של חברת צ'מנסקי בן שחר, המרכז השכונתי נבדל מהקניון במספר מאפיינים חשובים. "בחגורתו, מרכז שכונתי הוא מרכז המתר כנן לספק אפשרות קנייה ויזימית ונחה לקהלי יעד, בהפרגט של "זה-קנה-וסע", ומיועד להגעה בנסיעה ייעודית וגם ברגל", מסביר תמיר בן שחר.

הגבול המוטשטש בין קניון למרכז מסחורי הגיע גם



סימפוני קריית שרת בחולון, אזורים



קומפלקס גולף בקבוצת אקרו



שער העיר גבעת שמואל, אזורים

יוסי בוזדני, ראש עיריית גבעת שמואל:
"המרכז המסחורי החדש הוא חלק מתנופת הפיתוח האזירה שהעיר גבעת שמואל עוברת בעשור האחרון"

עוזי לוי, מנכ"ל קבוצת מבנה נדל"ן:
"אנו ממקדים את פעילות מבנה בנכסיה הרבים בישראל, ביניהם 18 מרכזי קניות בפריסה ארצית"

תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר:
"הרגישות למחיר מצטמצמת כשחושבים על בעיית העומס בכבישים ומחירי הדלק שותפסים כל יום שיאים חדשים"

גלעד חזה, שותף בחברת קרן גבע:
"המשרדים השכונתיים נותנים מענה גם לקרבה לבית ולנוחות וגם מאפשרים חיסכון בזמן יקר"



יוסי בוזדני, ראש עיריית גבעת שמואל



עוזי לוי, מנכ"ל קבוצת מבנה נדל"ן



תמיר בן שחר, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר



גלעד חזה, שותף בחברת קרן גבע

ל

מה דווקא מרכז קניונו שכונתי? נחות היא מילת הקסם. הקרבה לבית, השירות האישי, החסכון בזמן והתמחיל הממוקד שספק את כלל הצרכים היום יזימיים - כל אלה הופכים את מרכז הקניות השכונתי לנחיתתה הראשונה עבור ידרי השי כונה. בנוסף, היתרון שבהגעה רגלית ושבעות נחות למרכז הקניות, מבלי להניע את ההכב, לחפש נהיה ואז לחפש את ההכב בחניון - מאפשר לממוקדים, והוסף התמודדות עם ההתפרות והבלבול הקיימים ברור כלל בכניסה לקניון גדול ומגוון.

בימים אלו, מרכזי מסחר השכונתיים נפתחים בה מנייהם ברחבי הארץ, כל הזמן ובכל תנאי. לדוגמה, גם אחרי השבעה באוקטובר נחנך מרכז מסחורי ענק באופקים, המשתרע על שטח של 3,000 מ"ר ומכיל 200 חנויות שונות. גם כפרים כמו נתיבות ושרדית מתוכננים מרכזים מסחוריים חדשים רבים.

בנוסף, דווקא עכשיו כשהמלחמה עוד מתנהלת, פרי רסס מכרו פומבי ללא מחיר מינימום במעוצה אזורית אשכול, כחלק מתהליך השיקום. המגרש המשווק במכר זה הוא מיועד להקמת מרכז מסחורי בצומת הכניסה למח צעה אזורית אשכול. בקצרים, ממש לאחרונה, הקנייה מרכז למרכז מסחורי גדול ליד שלוחת תל חי, למרות המצב הביטחוני. הביקוש היה אדיר, והוגשו 10 הצעות משול, לבסוף נבחר וזכה שהציע 10.5 מיליון שקל. המרכז המתוכנן יכלול מאות אלפי מטרים של מסחר ותעסוקה במגוון רחב של תחומים, ויביא להמפך בתחום התעסוקה, הבילוי, והמסחר והתרבות בעיר.

בקרית שמונה התרחשה הפתעה נעימה נוספת: לא פחות מ-10 הצעות הוגשו במכרז לבניית 12 יחידות דיר עם חיות מסחרית במתחם אחד שכונתיים בבניה מדובר בשיווק האחרון בשכונה, והמגרש הינו חלק משכונת מגורים מנוגת בת כ-910 יחידות דיר, כחצי צינן צמודות קרקע וכ-500 יחידות דיר בבנייה "סמי וזיה". השכונה מתחלקת לארבעה מתחמים בבניה וזיה באופי כפיר לאורך הרחובות הראשיים, וצמודי קרקע סביב גינות ציבוריות במרכז כל מתחם. לצד זה, מתוכנן לאורך כביש 909 מרכז עירוני הכולל מסחר, תעסוקה, בריאות, מרכז תרבותי ו-1,200 חדרי מלון. השכונה כוללת שטחים למוסדות ציבוריים (50-100 דונם), מסחר, תעסוקה ותיירות (41-10 דונם), תשתית דרכים (כ-218 דונם), תיירות ונופש (כ-75 דונם), וכ-320 דונם של שטחים פתוחים, הכוללים את פארק נחל עין המשתרע על כ-200 דונם.

שנת שיא בפתיחת מרכזים שכונתיים

למרות הלחם שהגיע לאחר מתקפת הפתע האזרה ב-7 באוקטובר, והשבת את הממשק הישראלי בכלל וענף הבניה בפוט למשך מספר שבועות ארוכים, שנת 2023 הפתיעה את כולם בגושא היה ונרשמה כשנת שיא בפתיחת מרכזים מסחוריים שכונתיים ברחבי הארץ, עם לא פחות מ-22 מרכזים חדשים שנפתחו. לשם השוואה, בשנת 2022 נפתחו 13 מרכזים. המי ספרים והלכים וגדלים בקצב מרשים, ומראים את המי מקור של חברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר ושות'

לפסיקת בתי המשפט. רק בשנת 2013 הותאמה הגי' דדה של המונט 'קניון' ברישוי עסקים: 'קניון - מרכז קניות במבנה מקורה וסגור מכל צדדיו, שיש בו כניי' סה משותפת אחת לפחות של 10 בתי עסק לפחות' וא ששטחו הכולל 1,000 מ"ר לפחות". אם נעשה סקור בקרב צמרת הנדל"ן, נגלה שהמונט קניון לפי הגדרה זו ותואם במקרים רבים גם למרכז מסחרי שכונתי. וע' דיקן, ברור כבר למולנו, באופן אינטואיטיבי, מהו קניון ומתו מרכז מסחרי שכונתי.

לפני 24 שנה התרחש הקדים משפטי משמעותי בעיר חרש, עם ניצחון לחברי עמותה: המועצה האר' צית לתכנן ובונייה ביטלה הקמת מרכז מסחרי בשכונת מעורים, לאחר שהתנגדו חברי עמותה לתוכנית לה' גדיל של 12 את שטחו של מרכז מסחרי קטן שותכנן להיבנות בתוך חבלת של 700-8,200 מ"ר (8,200 מ"ר). הסיבה לכישלון: פגיעה באיכות חייהם של התושבים. מרכז מסחרי שכונתי נחשב בתורם לאיכות החיים, בעוד שקניון ענק בלב שכונה אינו נתפס כך.

המחוקק של צ'מנסקי בן שחר מסתבר כי מעל 750 אלף מ"ר של שטחי מסחר פורטים ב-240 מרכזים שכרי נתיים קיימים. אלה, תופסים כ-7% מן שטחי המסחר בישראל, ויחד עם הרווחות בשכונות מגיעים לכמעט 25%. גדולו הממוצע של מרכז שכונתי עומד על 3,100 מ"ר. וקהל היעד הוא משקי הבית המתגוררים במרחק של 3-5 דקות נסיעה מהמרכז, כולל זמן חיפוש גינה. עוד, עולה מהמחקר, כי 65% מהאוכלוסייה בישראל רוכשת במרכזים שכונתיים; 22% שותעים כי המרכז בתחת סופרמרקט גדולה או בקניון.

המרכז השכונתי נשען לרוב על עוגן עיקרי, כמנת סופרמרקט או מינימרקט, ומלווה גם בבת פארם. יתרת השטח מאוכלסת בחנויות שירות שונות, כגון חדר כושר/סטודיו, בנק, דואר/שליחים, ניקוי יבש, בית מרקחה, מרפאות, חנות ספרים, מתנה, כלי מטבח שעבורות הבית, סלולר, אופנה בספריס ולעיתים אף חנות מעצבים ייחודית. בתחום ההסעדה, מרכז מציע אוכל מוכן, כגון מהיר, שירותי שליחים, חברי קפה ומסעדות, חנות המקרים חלקי משרות מוכרות וכמיצבי בינוני-גבוה. המרכז השכונתי בנוי במסגרת של Strip Center או 'מרכז נוחות', כלומר שורה של חנויות בעלות תקרה משותפת המכסה את רצועת המ' רכז כ-one stop shop, כך שכל מגוון החנויות מצוי מול קולי היעד.

נוסף, מהמחקר עולה כי שטחי ההסעדה תופ' סים כיום נתחים משמעותיים יותר מהרגיל, לאור שינוי מהותי בשכונות הערבחה, בהנהגות הותרים ומ' שקיי הבית, וככונות מגדול ברמת החיים, המבטאת בתוצאה גדולה יותר על הסעדה ואוכל מוכן.

כך מר, מסבנל' אוריים Prime, זרוע הבנקים המגני' בים של החברה, נתן דוגמא: "בפרויקט המגורים של 'אוריים' בגלילם בשכונת הצלחה, ראינו את השיבות של המרכזים המסחריים. לא מעט עסקים שפועלים בקניון 'שבעת הכובעים', כמה מתגרים ספורים מהשכונה, כמו סופר פארם, ורלדן והפנברג - בחור לפחות מסניף נוסף במרכז המסחרי של השכונה. הם הבינו את הערך הרב שיש למרכז בתוך השכונה".



אור יהודה מרכז מסחרי שיכון ובינוי תדמיה: משרד אדוויז'ן קיקה בראו



מומנט בת ים, אזורים תדמיה: אדוויז'ן

דוגמה ממשית נוספת להעדפת מרכזי מסחר שכ' נתיים על פני קניונים נמצאת בנבנית שמואל, חברת אזורים מקדמת בימים אלו את תוכניתה בפרויקט ההתי' המסחרי העירונית 'שער העיר' בנבנית שמואל. הכולל שטח מסחרי במיקום אסטרטגי, ומציע גנישות גבוהה למגיעים מכל רחבי הארץ, סמוך לצומת קוקה קולה. המתחם יכלול 24 חנויות מסחר, כגון ילדים ופארק ירוק רחב ידיים, ויהווה מוקד בילוי וקניות אטרקטיבי עבור תושבי האזור. "אנו רואים ביקוש גבוה לשטחי המסחר במתחם, הן בקומת הקרקע שכבר הורשכה במלואה והן בקומת הגלריה, בה נא מציעים מחירים אטרקטיביים במיוחד", מוסיף דן מור.

בכך לרובים, איך כמעט מגה-שכונה חדשה שלא מת' נוספת בשניים-שלושה מרכזי מסחר חרשים. גם בנבנית שמואל, כחלק מתנופת פיתוחה של השכונה החדשה, המ' חול בקרוב בבנייה של מרכז קניות ומסחר יוקרתי. המ'

אביש בן חיים, מנכ"ל השטחיין:
"מרכז הקניות מהווה עבור תושבי הסביבה נקודת מפגש מרכזית שתעשיר את חיי הקהילה והמסחר באזור כולו"



אביש בן ברוך, מנכ"ל קבוצת ארצות:
"המרכזים השכונתיים מהווים נקודת מפגש שכונתית מצוינת ולכן אנו רואים שקמים מרכזים דומים בשכונות רבות"

מיכל ענר, מנכ"לית אלמוגים:
"ענניקה עירוב שימושים בהתחדשות דורשת התייחסות יותר תשומת לב, מקצועיות ומציאת איוון"



רכו יכלול מבנה בן 4 קומות עם 3,528 מ"ר של מסחר ומשרדים, סלל קומת קרקע מסחרית שתכלול סופר, חנויות ובתי קפה, מעל קומות של מרפאות ומשרדים, ומניין חת-קרקעי בן 3 קומות. ראש העיר, יוסי ברודני, הצהיר: "המרכז והמסחרי החדש הוא חלק מתנופת הפי' תוח האדירה שעוברת העיר נבעת שמואל בעשור האחרון. לא בכדי משפחות רבות, המבקשות להבטיח לעצמן ולילדיהם איכות חיים, קובעות את עתידן בעיר".

עירוב שימושים מושלם

מרכזים מסחריים שכונתיים תמיד היו מבוקשים, ועם השנים עברו אבולוציה משמעותית. הם הת' דרגו, השתנו, והיום מנהלים באופן מקצועי על ידי חברות ניהול המתמחות בכך. בעשור האחרון, ובמיוחד בשנותיים האחרונות, אנו עדים לתהליך בו יותר ויותר חברות נדל"ן מתכננות, רוכשות ובונות מרכזים שכונתיים חדשים. לפי הקצב הנוכחי, בשנים הבאות צפויים להיבנות עשרות מרכזים שכונתיים נוספים, מה שע' תיד לשנות את פני השוק.

מסקירת השוק של חברת צ'מנסקי בן שחר עולה כי תוספת שנתית של כ-70 אלף משקי בית בישראל, הת' תחולל שינוי משמעותי בתחום המסחר השכונתי. הת' ספת הוא הביא לבוח קנייה חדשה נוסף של כ-500 מ' ליון שקלים, המתכנס בכ-6 מיליארד שקלים בשנה. העקריות הן כי הפיתוח המואץ של מרכזים שכונתיים נוספים יימשך בקצב של כ-20 מרכזים חדשים בשנה, כמענה לביקוש חלק ומתבצב.

במחלק השטח השנים הבאות, מתוכננים להיבנות לכל הפחות 50 מרכזי מסחר שכונתיים חדשים בשטח כולל של 150-175 אלף מ"ר, אומר בן שחר. "המרכזים שכונתיים יהיו בעלי תחומי מגוון, קבוצת שטחי קמע' נאות יחד עם שטחי שירותים, פנאי וביילוי. התחזקות המרכזים השכונתיים תבטא לא רק בגודלם הפיזי, אלא גם בתמחיל היערים וההתחזקות".

קבוצה מובילה בתחום הנדל"ן בישראל שמרחיבה את פעילותה בהקמת מרכזי מסחר היא קבוצת אקרו. פרויקט הדגל של החברה בעירוב שימושים הוא קומפ' לסק גולף שיהפוך בשיתוף עם נאט אפקט, על הקרקע ש' שכן בעבר מתחם "כיתו כנסת" המיתולוגי. הקומפ' אקן משלב מעורים, בילוי, מסחר, עבודה, טבע עירוני וקובליתיות. הוא כולל 183 יחידות דור כ-4 בניינים, מרכז מסחרי בהיקף של כ-2,500 מ"ר, ומעליו בניין משרדים בהיקף של כ-7,000 מ"ר. בין שטחי המגורים לתעסוקה והמסחר עוצבה הפרדה ברורה בעזרת פארק אורבני בן 3 דונם הממקם במרכז הקומפלקס.

חברת שיכון ובינוי מחיבה גם היא את מודל המרכזים השכונתיים. ביי עם בנק לאומי, תחמה החברה על הסכם למימון נדחת 600 יחידות ושטחי מסחר בפרויקט בשכונת פארק אילון באור יהודה. הפרויקט מותקל לשלושה מתחמים, כאשר בכל מתחם יש שני מגדלים בני 13 קומות ושני בניינים מרקמים בני שש קומות כל אחד. בנוסף, כולל הפרויקט מתחם נוסף ובו שלושה בניינים מרקמים, גם הם בני שש קומות כל אחד.

הכני צפויים להדגיש את היתריות, אהם שוקאיים? במרכז הפרויקט יוקם מרכז מסחרי מקומי בשטח של כ-1,800 מ"ר. בניית הפרויקט צפויה להתחיל ברבעון

נדל"ן, מיישמת בימים אלו את התכנית האסטרטגית שלה ליימוש נכסים מסחריים ברחבי העולם. המטרה היא לנצל את ההכנסות לשם פעילות מוגברת בישראל ולמיצוי פוטנציאל הנכסים שבעולמות.

למבנה נדל"ן יש כ-1.65 מיליון מ"ר של שטחים מים בים ברחבי הארץ. על פי התוכנית האסטרטגית של החברה, שטחים אלו צפויים לגדול בכ-17% בשנים הקרובות, ולהגיע לכ-1.9 מיליון מ"ר. היקף ההשקעה הזב פוי ב-5 השנים הקרובות בהקמה, תכנון ושרדוג נכסים, המיועד להגדיל את תיק הנכסים המניבים של החברה, נאמד בכ-4 מיליארד שקל.

במקביל, עדינה החברה כי בטוונתה לממש נכסים בשווי של כ-350 מיליון שקל, הכוללים בעיקר נכסים בחו"ל ונכסים שאינם אסטרטגיים לחברה וללא פוטנציאל השבחה. לרבות נכסי משרדים B CLASS. כך לדוגמה, מבנה נדל"ן מוכרת בימים אלו מרכז קניות ומשרדים בקנה המרת 108 מיליון שקל. הנכס הנבחר, Sunnyside Mall, ממוקם בעיר ברוסרד, במחוז נובה סקוטיה, קנדה. הנכס כולל קרקע בשטח של כ-58 דונם ושטח בנוי של כ-29 אלפי מ"ר.

עוד לוי, מנכ"ל קבוצת מבנה נדל"ן: "אנו ממקדים את פעילות מבנה בנכסיה הרחבים בישראל, ביניהם 18 מרכזי קניות בפרסיה ארצית, אותם אנו דוגמים לה שרכיב ולטפח באופן תדיר. בשנים הבאות נצמח ל-24 מרכזי קניות, וזו אחת ממבניעי העמיתה של החברה. לצד פורטפוליו הנכסים של מבנה הן בתחומי המשרדים והן בתחומי הלוניסטיקה וההשקעה, בהתאם למומץ חזיתה בישראל."

חיבור בין קהילה

קהיליות וקרבה לבית הן מילות המפתח בפרויקטים של מרכזי מסחר שכונתיים. קבוצת "יובלים", בעלת אציק ברך, יזמה והקימה את המרכז המסחרי שבשכונת רייספולד בקרית יבנה, בהיקף של כ-1,500 מ"ר. המרכז כולל כ-15 תחנות, בית קפה, מסעדות, מעדניה חזנית ומתקנים, ומשמש את תושבי השכונה והאזור כמרכזי כי לוי תחומי אישיות. קבוצת יובלים מעקרת כיום בתכנון ובניצוץ של אלפי יחידות דירוב בערים תל אביב, רעננה, רמת השרון, הרד השרון, אשדוד, אור יהודה ותנחיה. המרכזים המבנות מיוזמים מרחיקים מנפוש שכונתית מצדית, ולכן אנו רואים שקמים מרכזים חמים בשכר נת רמת בארץ, במקום לצאת מחוץ לשכונה", מסביר אציק בן ברך, מנכ"ל קבוצת יובלים.

דוגמה נוספת ליצירת קהילה ניתן למצוא בפרויקט שהשקעה בוצע רחשטיין, בשם Rotshtein's קרימה צור, הממוקם בצפון היישוב. המתחם מתפרש על פני כ-6,500 מ"ר וכולל שתי קומות מסחר ו-20 תחנות בדי גיון תת קרקעי. המרכז המסחרי משלב תחנות ורשתות הסעדה תחת המותגים גולדה, סופר פארם, פיצה פרגו, מכון כרם, מספרה, קופות חולים ומרכזל בשטח של כ-1,700 מ"ר. עלות ההשקעה בפרויקט משתמכת כ-100 מיליון שקל. "מרכז הקנייה מהווה עבור תושבי הסביבה נקודת מפגש מרכזית ומעשיר את חי הקהילה המבנה באזור כולו, עם שפע מקומות בילוי ותעסוקה חרשים", אומר אביש בן חיים, מנכ"ל רחשטיין.



פילס: אהוד אלול



פילס: אורנית קמח נפתח

ללת של למעלה מ-10 מיליון שקל, מה שיעלה את רמת הישירות והנחות לתושבים ולמבקרים.

דרומית והרחק משם, דוגמה נוספת להתעוררות כלכליה היא קניון פרץ סנטר בדימונה. הקניון נחשב למוביל בעיר דימונה ומשמש את התושבים והמורמנים המגיעים לעיר בדרום האילת. הקניון מהווה עבור תוך כלכלי וחברתי בעיר ובאזור, ומשתר בכר 60 אלף תושבים וכן כ-2.2 מיליון נסעים בשנה בדר כרכ מאזור המרכז האילת. קניון פרץ סנטר בדימונה ממוקם בכניסה הראשית לעיר על כביש 25, דרך דימונה נה, במקביל לכביש באר שבע-אילת. הוא נחשב למתחם המסחר והבילוי המוביל בדימונה ובאזור סילו, המי שלב חזיות קנייה, בילוי והסעדה תחת קורת גג אחת.

האם ישראל היא המרכז העולמי?

קבוצת נדל"ן היסקי הגדולה והחזיקה, מבנה

ג'קי סוויסה, שותף מנהל באילה אגם:
"הזדמנות למשפחות ולזוגות צעירים לחזור לעיר שהם אוהבים, פרויקט שיערי כעובי של קבוצת נבואה המשלבת מגורים, מסחר ומשרדים"



אורל ליבי, סמנלית שיווק ומכירות ברוטשטיין: "נינו וכני הדירות מנינים את היתרונות של מגורים מעל בית קפה שכונתי או חנות מכולת"

ישי חט, סמנל"ל פיתוח עסקי בקבוצת שובל: "רשויות אוהבות שימושים מעורבים כי זה מנינים הכנסה נוספת וחוסך קרקע"

השני של 2024 ולהסתיים בסוף שנת 2027. תמיר כוון, מנכ"ל שייכון ובנייה, אמר: "זהו אחד הפרויקטים החשובים של שייכון ובנייה, העוסק בשילוב של מגורים ומסחר באחד מאזורי הביקוש הובלטים בישראל".

לעוד דוזה, שותף חברת קורן גבע, מוסיף: "המשדרים השכונתיים צוברים תאוצה. מאז הקורונה, מודל העבודה ההיברידית הפך לנפוץ מאוד. אנשים מוחים שים הדומנת לעבוד קרוב לבית כדי לקפוץ בקלות למשרד, ומי שעובד במקום ללא גנישות החברתיות טובה, משוחית זמן רב בכביש בפקקים אינסופיים שרק מתארכים. המשדרים השכונתיים תוננים מענה גם לך רבה לבית ולנחות וגם מאפשרים חיסכון בזמן יקר. כך לדוגמה, הפרויקט שלנו ברחוב הו שצמצא כסדרה של שכונה צפון תל אביבית איכותי בסמוך ליציאה לנתניה אילון ציר קק"ל, כביש 4 וכביש 5 צירי פנחס רון) ולאורתי התעסוקה של הבורסה BBC רמת החיל. הוא מציע פתרון איכותי לבעלי מקצועות חופשיים כגון עורכי דין, אדריכלים, רואי חשבון, רופאים פסיכולוגיים ועוד ליהנות מהיתרונות שבמשרד שכונתי וילת מעטפת לשכונה כולה. המשדרים השכונתיים מתאפיינים במגדלים קטנים יותר מאשר המגדלים בני השפחות קומות ממרכזי התעסוקה הגדולים והמעניקים חזיות משתמש אחרות. לדוגמה, כמעט לכל משרד בני דרויקט יש מרפסת או גישה לגג, ועפעמים רבות אף בני לותר על שימוש ברכב כדי להגיע."

התעוררות בפרויקט

השוק מתעורר ודווקא במקומות הפחות צפויים, ומביא עימו פרויקטים יוצאי דופן. דוגמה קלאסית באזור נתפתח: 30 אלף מ"ר של משרדים ומסחר בני רויקט "אילה אגם" כעובי מתוכנן להגדיל את המסחר כרת את מספר מקומות התעסוקה בעיר עכו ולמשוך אליה קהלים חדשים. ג'קי סוויסה, שותף מנהל באילה אגם, מוסיף: "זהו הדוגמה מצוינת למשפחות ולזוגות צעירים לחזור לעיר שהם אוהבים ולהנות מרחיבים חזיות המשלבת מגורים, מסחר ומשרדים".

פרויקט זה צפוי להוביל את הקמת שכונת המגורים החדשה, במסגרת הסכם הגב נסוחים עם עיריית עכו, משרד השיכון והבנייה ומשרד האוצר. הסכם זה כולל בניית 17,780 יחידות דירוב חדשות וכמיליון מ"ר של שטחים מסחריים בעיר. פרויקט שיערי כעובי של קבוצת גנייה "אילה אגם" יכלול בשטחו כ-24,000 מ"ר של משרדים ו-7,000 מ"ר של שטחים מסחריים, ויהווה עוגן כלכלי וחברתי חשוב לעיר ולאזור.

כעבו, נמשך לקניון פרץ סנטר במגדל העמק, המי ספק דוגמה מצוינת בגובה המפרק מסחרי המוביל שניו אזור. חברת פרוץ בנייה הגבת למעשה את הקניון, מר" וחת בימים האחרונים על כניסת שוויכס חרשים למרכז המסחר. בין השוויכס נמצאות רשתות מובילת מתחר מי מצרי החשמל, מצרים לבית, אופטיקה, לייף סטייל ומזון והסעדה. הקניון ממוקם במרכז העיר מגדל העמק ומשתר מעל כ-80 אלף מטרשבי האזור. מה שהופך אותו למרכז פעילות מסחרית וביילוי ייחודי. שיעור התפסה בקניון עומד כיום על 100% ומעדי על הביקוש הגבוה ועל ההצלחה האורית שלו. לאחרונה, עובר מתחם פרץ סנטר במגדל העמק שפיץ רחב בעלות כ"ר

איך אומרים מרכז מסחרי בערבית?

התחזקות מרכזי המסחר מורגשת גם בקרב האוכ' לוסיה הערבית, כאשר מוקם המרכז המסחרי הגדול ביותר בעיר הבדואית הגדולה בארץ, רות. חברת 'רני צים', הימית של המתחם, מקימה בשלב הראשון כ-8,500 מ"ר של שטחי מסחר. לפי ריווחי 'רני צים מר' כיוקנית, הרווח הנקי בשנת 2023 עלה בכ-6.8% והסיכום בכ-86.9 מיליון שקל, בעוד ההכנסות צמחו והגיעו לכ-113.4 מיליון שקל.

הפרויקט ביהם מצטרף לשורת פרויקטים שמקמת 'רני צים' מרכזי קניות באוכלוסייה הערבית תחת המר'ת SEVEN, בהיקף סגול של כ-50 אלף מ"ר. פרויקטים אלו כוללים מרכזי מסחר בטמרה ובטייבה, שעתיים להיפתח בעוד כשנה, וכן מרכזי מסחר באום אל-פאחם, טירה וירכא. התורה פועלת בתחום הקמה וניהול של מרכזים מסחריים, וכרשה, ייוו והשבתת קרקעות ביר' שראל. כיום היא מונה 12 מרכזים מסחריים פעילים בין היתר בערים ערד, גני תקווה, תניבות, בית שאן, כפר סבא ונף הגליל.

אבישי אברום, מנכ"ל 'רני צים' מרכזי קניות, מס' ביר: "החברה מתמקדת בנדל"ן מסחר ובמרכזי הק'ניות, בהם אנו מתמחים. במהלך 2023 השקנו בהצלחה את המרכז המסחרי החדש בטייבה, הנמצא בתפסה גבוהה עם פריזנט גבוהים. גם שלב ב' בפרויקט בכפר סבא וחקש בהצלחה, ואנו ממשכים להשקיע בפרויקט כיום היקיימים בעזרת יצירתיות ועבודה קשה. בסוף, אנו מתמקדים כיום ב-2 מרכזים מסחריים פעילים בתפסה ממוצעת של קרוב ל-100%, למעט המרכזים בים המלח ונף הגליל הנמצאים בשלבי ארגון מחדש והשקבה, בהם אנו רואים פוטנציאל עסקי רב באפשרות להצטרף ערך".

בשנת 2024 צפויים להיפתח המרכזים המסחריים ביהם בטמרה, אשר יגדילו את הNOI-ה של החברה. בשנת 2025 צפויים להיפתח המרכזים המסחריים בבקעת אנו, שלב ב' בכפר סבא, שלב ב' ביהם ושדרת הקניות באום אל-פאחם. מנגה זו צפויה להימשך גם ב-2026, ותחיות החברה מצבעות על קפיצת מדרגה משמעותית בהיקף הפעילות ובצירי הערך למשקיעים. "אנחנו מאמינים שהתמהיל הוא המלך", מוסיף בני חליף, סמנכ"ל נכסים ושיווק בצים אורבן לייף, שבעברות 'רני צים'. "במחנינתנו, המרכז השוכני צריך לספק מצד אחד ביילי וחוויה ומצד שני לתת מענה לאזור פרטי. בסוף, הכל מתורגם לשיווק, לציבור ולאינטר של המתחם. אנחנו יוצאים מנקודת הנחה שמרכז שוכני חייב לכלול רשתות ומותגים מובילים, אך גם תנות צבעועים וטמוריה, ומקום למשתתף עבור הלקוחים. כל אלה הם חלק בלתי נפרד מהמתחם של באנחנו מייצרים".

איך התחדשות עירונית ללא מסחר

כיום ממעט ואין תוכנית של פיני-ביני המבכדת את עצמה שלא כוללת סוג מסוים של עירוב שימושים. מלבד מגורים, הפרויקטים סגלים לרוב מרכז או קומת מסחר, ומכיוון רבים גם בני ליים או שטחי ציבור אחרים. בחלק מהפרויקטים נכללים גם שטחי משרדים. המטרה בעירוב השימושים היא לספק את הצרכים של



יובלים סנטר קריית אונו | צילום: אביבית זולם



מרכז קניות בטייבה, צים אורבן | צילום: אביבית זולם

האוכלוסיה החדשה שיתגוררו בפרויקט, ויש כאן אינ' טרס ברור של הרשת המקומית. עירוב שימושים הוא נושא חשוב בכל פרויקט של התחדשות עירונית המכיל מספר רב של יחידות דיור. פרויקט אופטימלי הוא זה שמשלב מגורים, מרכז מסחרי, ושירותים לרבות שירור' תים ומניציפליים. כך שיתנות מענה לדיירים בפרויקט עצמו ולתושבי השכונה.

בצמ"ע (תוכנית בניין עיר) החדשות, על מנת שיום יעמרו ברוחיות לפי תקן 21, הוא משלב בפ' היקט המגורים מרכז מסחרי ומשרדים. כאשר משלבים 'בת' שות גם משלות ציבוריות לטובת התושב. הרשות מווחיה פעמים: וחוסת את הצורך בהקצאת קרקע נפרדת לצרכי ציבור, ובכך מאפשרת ליים יותר ומיות בנייה, ותונת לתושבים שירותים קהילתיים ומניציפ' ליים ומינים וקובלים לבית.

תכנון נכון מסייע להפיג חששות בקרב בעלי הדירות הוויקטים לגבי פרויקט של עירוב שימושים. מאחר שע' בורם עסק מתחת לבית נתפס כמטרד.

"סבכיבית עירוב שימושים בתחדשות הורדת מהיום יותר וששתם לב ומקצועיות בכל הקשור בבחינת חוסי הגומלין בין השימושים השונים, הצרכים ומציאת האיוון, כך שתתקיים הרמוניה וסינרגיה מלאה בין כלל

דן מור, סמנכ"ל אורנים Prime:
"נמו בחדשים הראשונים למלחמה, וכמו הקורונה, הצרכנים העדיפו לא להתרחק מהבתים ולרכוש בסמוך לביתם"



צילום: ירון חתומת

בני חליף, סמנכ"ל נכסים ושיווק בצים אורבן לייף: "התמהיל הוא המלך, אנחנו מייצרים חוויה שלמה שלוקחת בחשבון את כל משתני הסביבה וצרכי האוכלוסייה"



צילום: שירי אזר

השימושים והדיירים המתגוררים בפרויקט", מסבירה מיכל גור, מנכ"לית חברת אלמוגים. בפרויקט החדש של אלמוגים ביבנה יש עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומסודות ציבור, כאשר הפרויקט מייצר שדרה עירונית חדשה וירוקה בלב שכונה התיקה.

דוגמה נוספת היא פרויקט MOMENT של חברת אורנים ברוחב השבים בת.ים. שהוא פרויקט התח' הפוריות נחשב לאחד המסקרנים ביותר בגוש דן, ונמצא בקרבת גנים, בתי ספר, קאנטור קלאב וכן לטיילת של בת.ים. בנוסף, מיקומו מאפשר גישה קלה לקווי הנעה מרכזיים, לתחבורה ציבורית ולקווי האחס' בארבעה מגורים מודרניים בעלי 35-34 קומות, ויכללו שטח משרדים בהיקף של 4,000 מ"ר ושטח מסחר לה' ניות בהיקף של 2,700 מ"ר.

דן מור, מנהל רועע מניבים באורנים: "עירוב ש' מושים הוא לא טרנד חולף, אלא העתיד. כמו שמכיה פרויקט 'מומנט' בבת.ים, שילוב מגורים, תעסוקה, מסחר ושירותים באותו מתחם הפך לחיוני בעיון החדש. היתרונות ניכרים הן עבור תושבי המתחם, אשר ייהנו מכלל השימושים במקום אחד, והן עבור בעלי העסקים, המוויזיים מקהל לקוחות קבוע וני גיש - כדוגמת תנועת הורים וילדים סביב ארבעת גני הלידים שפתחו בפרויקט, או עובדים במשרדים מתחם. גם בעיות משבר, כמו ההודשים הראשר גים למלחמה או בתקופת מגיפת הקורונה, הצרכנים העדיפו לא להתרחק מהבתים ולרכוש בסמוך לביתם. מעבר לכך, גם בעלי העסקים הבינו שמתחמי מגורים ודיפים על קניינים - גם מבחינת דימי הניהול הנמר כים וגם מבחינת האוכלוסייה הקרובה והגנישה. כך מגמת עירוב השימושים צוברת תאוצה ומהווה תהליך עירוני יעיל".

יש רוט, סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת שובל, מוסיף בנושא: "אנחנו, בקבוצת שובל, עושים את בשני פרויקטי התחדשות עירונית שאנו מקדמים בחיפה ובקריית ביאליק. קיים השימושים המעורבים בפרויקטים אלה כעשה תוך שן עם הרשתות המעורבים בתוכנית. הפיתוח והכוללת של ציכרי ציבור. עירוב השימושים מחזיה את השכונה הקרובה ואת הרחוב. ומתון את אפ' שריות הכוללי והתעסוקה. רשויות אוכות שימושים מעורבים כי זה חוסך קרקע ומכניס הכנסה נוספת, שכן משרדים משלמים אינונה גבוהה יותר".

"חל שיני תפסית המגורים של רוכשי הדירות", מסכמת אורטל ליבר, סמנכ"לית שיווק ומכירות בחב' רות ושטיטי. "אם בעבר רוכשי הדירות לא היו רוצים לרכוש דירה שנמצאת מעל מסחר הרחוב המסחר היה מוריד את ערך הדירות, כיום רוכשי הדירות מביר גים את היתרונות של מגורים מעל בית קפה שכונתי, או תנות מכולת. השפה של הרוכשים השתנתה והם מדברים היום על גנישות הקרבה לכל השירותים וצ'כ' בורים ולתעסוקה, נסיעה בתחבורה ציבורית וקרובה לרכבת הקלה. אנחנו רואים תוכנית של שכונות ופ' פרויקטים היקים בהם המסחר מפורז לאורך השדרה המרכזית מתחת לבנייני מגורים, ואנשים לא נבהלים מזה, להפך".