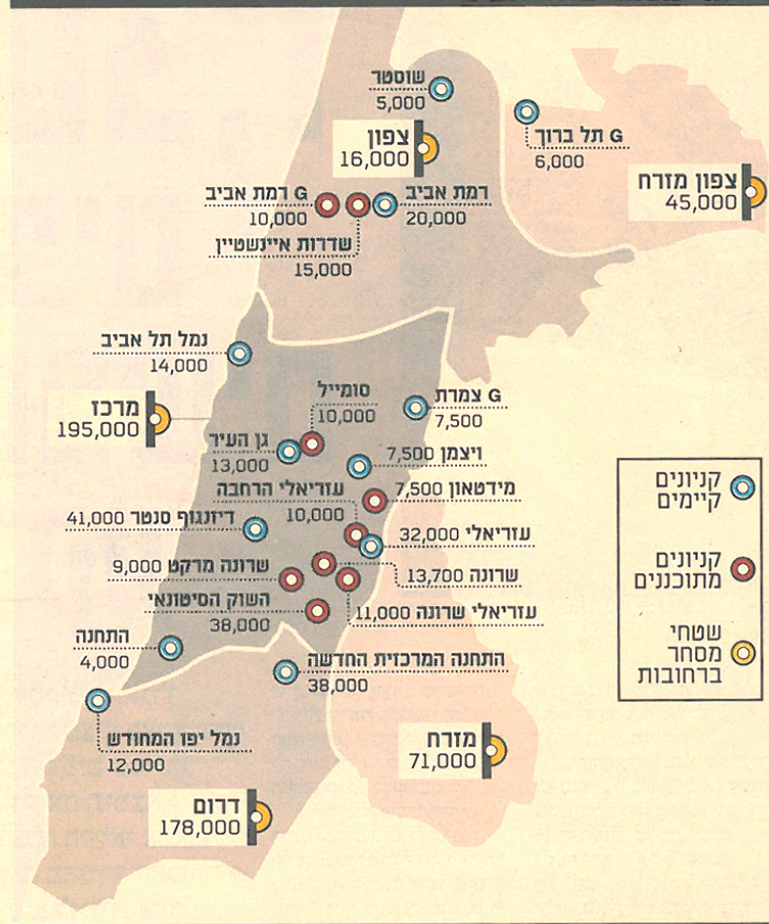


שטחי מסחר בתל אביב



חניות נטושות בשינקין וביהודה המכבי, לאן הלכו הקניונים? (צילום: חאיר יעב)

רחובות בירידה

"יהודה המכבי ירד מגדולתו, ושכר הדירה נותר באופוריה", אומרים שוכרי חנויות ברחוב הצפון תל אביבי, הזכור מימי גדולתו בשנות ה-90. כשגם חנויות ברחוב שינקין עומדות נטושות, מתעורר פקוק אם העיר מתחילה לשלם את המחיר של מדיניות שטחי המסחר העורפים שפיתחה בשוליה

"השוכרים לא מסוגלים לשלם את הסכומים, כל שוכר שהחזרה השכירות בשיפוץ ואם הבעלים לא הסכימו, השוכרים עזבו"

שינקין סופגים ירידה, אומר תמיר בן שחר, בעל חברת הייעוץ העסקי צ'מנסקי בן שחר. "שיפוץ של תשתיות ומפלט מדרבה לא מחזיר אנשים לרחוב. בזמן שהרחוב שופץ אנשים חופשו תחליף לרחוב, מצאו ולא חזרו. המדרכות אמנם שופצו, אבל לא הביאו קונספט חדש לרחוב, בניגוד למה שעושות חברות ניהול של רחובות בירושלים, עריין מתקשים למצוא שוכר. "בזמן ששדרות רוטשילד, רחוב ירמיהו וצפון רחוב בן יהודה ממשיכים להתחזק, רחובות כמו

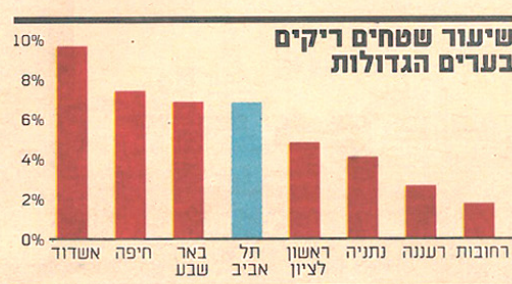
רחוב ארומה ועליה ניצב שלט להשכרה. לפני שנה הסתיים ברחוב שיפוץ מסיבי מטעם עיריית תל אביב. בזמן השיפוץ, היקף המבקרים ירד דרסטית, חלק מהחנויות נאלצו להיסגר. לאחר השלמת השיפוץ הפך אולי הרחוב אסתטי יותר, אך בעלי החנויות החנויות הן בתי קפה ומסעדות, אך מי שמזוין קהל ממקום למקום הן חנויות אופנה. מכיוון שחנויות האופנה נמצאות כיום בקניונים, אין מקום לאופנה ברחוב. יהודה המכבי לא השתלב בטרנדים החדשים. יש היום מקומות אלטרנטיביים ברוטשילד, ברמת החייל ובנמל, ויהודה המכבי נשאר מאחור. ברחוב שינקין התמונה עגומה עוד יותר: ברחוב עומדות כיום ריקות יותר מ-10 חנויות, ביניהן החנות הפינתית בשינקין פינת יוחנן הסנדלר שבו פעלה בעבר

חניה. אם בעלי חנויות רוצים 400 או 500 שקל למ"ר, הרחוב צריך להיראות כמו שצריך".

רוטשילד על חשבון שינקין

רינה דגני, יו"ר מכון המחקר גיאוגרפי, סבורה כי רחוב יהודה המכבי מבוסס על האוכלוסיה המקומית. "רוב החנויות הן בתי קפה ומסעדות, אך מי שמזוין קהל ממקום למקום הן חנויות אופנה. מכיוון שחנויות האופנה נמצאות כיום בקניונים, אין מקום לאופנה ברחוב. יהודה המכבי לא

השתלב בטרנדים החדשים. יש היום מקומות אלטרנטיביים ברוטשילד, ברמת החייל ובנמל, ויהודה המכבי נשאר מאחור. ברחוב שינקין התמונה עגומה עוד יותר: ברחוב עומדות כיום ריקות יותר מ-10 חנויות, ביניהן החנות הפינתית בשינקין פינת יוחנן הסנדלר שבו פעלה בעבר



ואחרי שנה החלה ירידה דרמטית בפעילות. התחושה היא שהקהל מאס ברחוב. חנויות ברחוב יהודה המכבי נפתחו במקומה של חנות של הרשת בכיכר המדינה שנסגרה לפני שלוש שנים. "כיכר המדינה בדרכי הלפרין, הרשת שכרה לפני שלוש שנים את החנות ברחוב, ששטחה 55 מ"ר, תמורת שכר דירה של 19 אלף שקל בחודש, המשקף 345 שקל למ"ר. נכנסנו בסוף תקופה מוצלחת, והרחוב

מאת שלומית צור

א פחות מ-10 חנויות ברחוב שינקין המשוּפֵּץ עומדות ריקות כבר זמן רב ומוצעות להשכרה, חלקן גם למכירה. כמה חנויות עומדות ריקות גם ברחוב יהודה המכבי, וגם חנות שבה פעל המותג לואי ויטון בכיכר המדינה עדיין ריקה. שוכר החנות שבה פעל בעבר "קופי בן" ברחוב יהודה המכבי, שהפעיל במקום בר לאחר סגירת הבר שנסגר. שטח החנות הוא 84 מ"ר וניתן לשכור אותה כחנות אחת, כשת חנויות, ואפילו ארבע: "הדרישה היום היא לחנויות קטנות, כי קשה לשאת בעלויות", הוא אומר. לדבריו, על החנות דורשים הבעלים 30 אלף שקל, מה שמשקף 357 שקל למ"ר. חנות נוספת שנסגרה לאחרונה ברחוב יהודה המכבי היא של רשת אופטיקה הלפרין. "הרחוב

כיום 700 אלף מ"ר מסחר, שחלקם נמצאים בעלייה חלקם בירידה. "מדברים על ריבוי קניונים בתל אביב אבל זה לא נכון", אומר בן שחר. "שרונה אינו קניון, עזריאלי בונה בסך הכל קניון של 10,000 מ"ר שזה לא הרבה, קניון האופנה של גינדי בשוק הסיטונאי הוא בעצם הקניון היחיד". דגני מאמינה כי רחובות משנים פניהם "לפי טעם הקהל", והיא מביאה את כיכר המדינה כדוגמה למקום שהיה "לעשירים ול"מותגים". הקניונים שמביאים מותגים, לדבריה הופכים את הכיכר ל"פחות רלוונטית". היא סבורה שהכיכר תפרח רק כשיבנה בה משוה חדשני ואחר. ולדעתה גם חניה חשובה מאוד: "אין מקומות חניה חדשים באזור שינקין, כיכר המדינה ויהודה מכבי, לעומת רמת החייל ורוטשילד שמתווספים בהם כל הזמן עוד ועוד חניונים".

הם לא הגיוניים. בחולון אנחנו כבר 17 שנה אנחנו שוכרים חנות ב"4,000 שקל פחות. אז או שניאלץ לעבור חנות, או שניאלץ להעלות את מחירי, ואז נרוויח פחות וגם ניאלץ לעבור". החנות שבה משלמת אופטיקה הלפרין את הסכום הגבוה ביותר נמצאת ברחוב גאולה בירושלים, ובה שכר הדירה הוא 900 שקל למ"ר. לדבריו בן שחר, בתל אביב יש

ובחנויות שבעליהן לא הסכימו להוריד מחירים, השוכרים עזבו". קאופמן מוסיף כי "שינקין לא חזר להיות מה שהיה לפני השיפוץ. אנשים מצאו אזורי מסחר אחרים והתרגלו אליהם, ומספר האנשים שפוקדים את שינקין היום נמוך ב-40% מאשר לפני השיפוץ. "בעלי החנויות דורשים על החנויות סכומים שנעים בין 350 ל-420 שקל למ"ר, גבוה יותר מהסכום ששילמו לפני השיפוץ שעמד על 300 שקל למ"ר, והשוכרים לא עומדים בוה. נוסף לכך, עדיית תל אביב לא הסכימה להוריד את הארנונה בזמן השיפוץ ושוכרים נאלצו להוציא כסף מהכיס כדי לעמוד בשכר הדירה. גם אחרי השיפוץ הם במלכוד, כי כדי לעמוד בשכר הדירה הגבוה הם נאלצים להעלות מחירים, ואז הקהל פשוט לא יקנה והפריץ יירד". בשיחה עם "גלובס" אמר בעל חנות כי על חנות בשטח 14 מ"ר בלבד ברחוב, שכר הדירה המבוקש הוא 6,500 שקל לחודש, המשקף סכום של 465 שקל למ"ר.

הלפרין טוען שהמצב בערים רבות הוא אבסורדי, בדבריו: "יש להשת אופטיקה הלפרין 142 סניפים, ועם השנים אנחנו מבינים שאנחנו משלמים שכר דירה לא ריאלי. ברחוב הראשי בנתניה, למשל, יש חנות מצוינת שמרוויחה יפה, אבל כבר 15 שנה משלמת שכר דירה צמוד מוד, של 17 אלף שקל. הסכומים

"האלגנטיות שהגיעה לרחוב שינקין לא טובה לו"

"מבחינה מסוימת רחוב בוגרשוב ורחוב שינקין חופפים בסדר גודל שלהם, ובסוג המסחר שלהם. אבל בחנו הרבה מאד חלופות בנוגע לבוגרשוב, והשקענו מחשבה לאפיין את רחוב הוא עכשיו ומה אנחנו רוצים לחזק בו תוך כדי שאנחנו מתכננים להפוך אותו לגוש וירוק. כעת אנחנו מייצרים הנחות למסחר ולשיפוץ החזיתות המסחריות וגם שם אנחנו לומדים את מה שנעשה בשינקין. המטרה היא לעשות סדר ולתת ביטוי למסחר, אבל עם ררישה שיבאו לידי ביטוי ברמה גבוהה יותר שגדרו מהסחורים. לא מוגנים בחוץ, לא לכסות את חלון הראווה אלא שיהיה חשוף, לא לשים שלטים שאיבדו פרופורציות בגודל, אלא עד גודל מסוים. "מצד אחד רוצים לתת כבוד ונוכחות למסחר ומצד שני לא לפגוע באיכות הכללית של הרחוב, בקנה המידה האנושי, באופי ובהלכי רגל. לכן, בתכנון הורדנו נתיבי תנועה ומטויות והוספנו שביל אופניים, ואנחנו שוקלים למשל לעשות קירוי של המדרכות, שימשם כמסגרות בחוץ וכשמשיה מצליה בקיץ, כדי שירימת הלכי הרגל תימשך בנוחות בכל מזג אוויר ועונה".

פרופ' יעל מוריה סקלי, ממשרד מוריה סקלי אדריכלות שתכנן את חידוש רחוב אבן גבירול וכיום מתכנן את חידוש רחוב בוגרשוב, אומרת: "כשמתכננים רחוב חדש, חייבים להגדיר איזה תפקיד יש לו במערך הרחובות של העיר. לכל רחוב יש הייחוד שלו והתפקיד שלו, בין אם זה רחוב שמיועד למגורים או ציר מרכזי שובלטים בו שימושים אחרים. "אבן גבירול, למשל, היא רחוב ללא כללים וללא חוקים, פרוץ, שליש מהחנויות בו היו ריקות, והוא התנהג כמו החצר האחורית של העיר. המסחר היה קיים אבל לא זכה לחשיפה, שירת רק תושבים מקומיים. "כשהחלט שאבן גבירול צריך לשרת קהל יותר גדול של אנשים, החידוש נעשה בהתאם, הרחוב שינה את פניו, אמ משפצים את הרחוב בלי להגדיר מה התפקיד שלו, זה עלול לא להצליח. שינקין, למשל, היה רחוב מאוד מסוים עם אופי היסטורי, והאלגנטיות שהגיעה אליו לדעתי לא טובה לו. יהודה המכבי, שבעבר היה מאופיין בקהל "צפוני", הוא היום חסר אופיין לחלוטין, פעם היה צפוני. איזה סיבה יש להגיע היום ליהודה המכבי?

הרחוב שינקין הוא רחוב בוגרשוב ורחוב שינקין חופפים בסדר גודל שלהם, ובסוג המסחר שלהם. אבל בחנו הרבה מאד חלופות בנוגע לבוגרשוב, והשקענו מחשבה לאפיין את רחוב הוא עכשיו ומה אנחנו רוצים לחזק בו תוך כדי שאנחנו מתכננים להפוך אותו לגוש וירוק. כעת אנחנו מייצרים הנחות למסחר ולשיפוץ החזיתות המסחריות וגם שם אנחנו לומדים את מה שנעשה בשינקין. המטרה היא לעשות סדר ולתת ביטוי למסחר, אבל עם ררישה שיבאו לידי ביטוי ברמה גבוהה יותר שגדרו מהסחורים. לא מוגנים בחוץ, לא לכסות את חלון הראווה אלא שיהיה חשוף, לא לשים שלטים שאיבדו פרופורציות בגודל, אלא עד גודל מסוים. "מצד אחד רוצים לתת כבוד ונוכחות למסחר ומצד שני לא לפגוע באיכות הכללית של הרחוב, בקנה המידה האנושי, באופי ובהלכי רגל. לכן, בתכנון הורדנו נתיבי תנועה ומטויות והוספנו שביל אופניים, ואנחנו שוקלים למשל לעשות קירוי של המדרכות, שימשם כמסגרות בחוץ וכשמשיה מצליה בקיץ, כדי שירימת הלכי הרגל תימשך בנוחות בכל מזג אוויר ועונה".