

24.84x26.39	1	64	עמוד	הד הקריות - כותרת	22/02/2013	35867675-7
ירון טיקוצקי עורך די - 224350						



"העלויות בקניונים הגבירו את הביקוש למרכזים שכונתיים"

היזם והקבלן יואב זיו בטוח שהמרכזים המסחריים שהוקמו בשכונות החדשות יהפכו לדבר הבא. כיום אמנם חלקם מקרטע וסובל מהעדר ביקוש, אולם חומחים מנתחים וחוזים: הרשתות הגדולות יישארו בקניונים והמרכזים הקטנים יפרחו

יפתחו ברחוב או בסביבה בה מתגוררת אוכלוסיית היעד וינצלו את הקשר האישי בין המוכר לבין הלקוח", מוסיף רקל.

עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה נדל"ן ושותף במשרד עורכי דין דורון טיקוצקי צדרבוים, מסביר את היתרונות של מרכזים מסחריים בשכונות: "קבלנים שבונים מגדלי מגורים מגלים יותר ויותר את יתרונות בניית מרכזים מסחריים שכונתיים, זה חלק מהחזרה לחיים איכותיים בלב שכונת המגורים. כיום ליד כל שכונה בונים מרכז מסחרי של כמה אלפי מ"ר. הבנייה בדרך כלל יותר זולה עם פחות סיכור נים, פחות הקצאת שטחים ציבוריים, דמי שכ"ר רות בדרך כלל נמוכים בהרבה מקניונים מוביי לים, חנייה מסודרת וברוך כלל בניהול נכון נשמרת יציבות לאורך השנים של השוכרים.

"החלום לשתות קפה איכותי מתחת לבית כמו בפלורנטינו, נווה צרק או הוסט וילג' בניו יורק עדיין רחוק מהפריפריה. לדברי זיו, המרכז השכונתי נועד לספק דרישות בסיסיות ולא יותר. במרכז מסחרי אין חוויית קנייה, אבל כדי להסתפר או ללכת לקוסמטיקאית, לקנות עוגה בקונדיטוריה, לשתות קפה או לעשות קניות יומיות, לתקן נעליים או לגשת לבית מרקחת, אין צורך להרחיק לקניון, המרכז מספיק בהחלט. הכוונה היא לתת מענה שכונתי."

ומה בעתיד? האם יום אחד ייפתח סניף קסטרו אקספרס במרכז מסחרי? זיו סבור כי השמים הם הגבול, וכי החלה דריסת רגל של עסקים גדולים במרכזים המסחריים. "קשה לי להאמין שרשתות יפתחו מיני חנויות, אבל נפתחו סניפים של בנקים כמו פועלים אקספרס וסופרסל אקספרס", הוא אומר, "במרכז הארץ רואים שכונות גם סניפים של גלידריי ות. אני לא רואה מניעה שרשת גרג תפתח סניף במרכז מסחרי. זה בסוף יגיע גם לפריפריה."

רותם כבסה
rotemk@omer-media.co.il



דרישות בסיסיות. המרכז המסחרי בנוה גנים צילום: רותם כבסה

פי שישה משכירות בקניון". עו"ד אורי שילה, מומחה נדל"ן ממשרד עורכי דין א. שילה, והכלכלן יוסי רקל סבורים כי בשנים האחרונות ניכרת חזרה של בעלי חנויות פרטיים למרכזים המסחריים. "בשני העשורים האחרונים נבנו ברחבי הארץ עשרות קניונים, שאינם מתאימים לכל עסק. פתיחת חנות בקניון מבוקש אמנם תבטיח זרימה כמעט בלתי פוסקת של לקוחות בכל שעות היום ללא תלות במזג אוויר, אך הנוכחות בקניון כרוכה בתחרות קשה ובעלויות תפעול גבוהות. לפני שכירת חנות ברחוב או בקניון, חשוב להתייעץ עם מומחים כדי לעשות את הבחירה הנכונה", אומר עו"ד שילה.

"חנויות שאין להן גב כלכלי של רשת גדולה או שמחירי המוצרים שנמכרים בהן אינם נהנים מרווחיות גבוהה, יעשו נכון אם

דין וכן מקום רחב לחוגים", הוא אומר. זיו הוא גם הבעלים של המרכז המסחרי בגבעת הרקפות שנבנה לפני מספר שנים ועובר בתמהיל דומה. יש בו סניף קופת חולים של הכללית שמשדרת מספר גרול מתושבי השכונה, סניף של רשת מחסני להב, פיצרייה, שני בתי מרקחת, מכוון פילאטיס וגן ילדים פרטי. המרכז הפך למעין מקום מפגש ופנאי, כאשר בקיץ נערכות בו הרקות ובחופשות ילדים נוהגים לשחק באזור.

"כשלא היה קריון אנשים יצאו למרכז המסחרי", אומר זיו, "בשנים האחרונות הקניון הפך למקום בילוי אטרקטיבי בכל עונות השנה. אלא שעלויות השכירות הגבוהות בקניונים ודמי הניהול שבועלי החנויות נדרשים לשלם, הגבירו את הביקוש למרכזים השכונתיים. שכירות במרכז כולל דמי ניהול נמוכה

תנופת הנדל"ן למגורים השפיעה גם על המרכזים המסחריים שנבנים בתוך השכונות החדשות. בעבר מרכז מסחרי ממוצע כלל סניף קופת חולים, פיצרייה, מכולת קטנה ומספרה, היום אפשר למצוא בהם סניפים של רשתות מזון גדולות וסניפי אקספרס של בנקים שגילו את הפוטנציאל הרווחי שבנוכחות בשכונות. גם הרשויות מכירות בערכם. בקרית ביאליק, למשל, הושקעו משאבים כדי להנגיש מרכזים מסחריים לנכים. בכל זאת, זה עדיין לא זה. אותם מרכזים מתקשים להתרומם ולהצליח. סיור במרכזים מסחריים בקריות שאמורים לשרת מאות ואף אלפי תושבים בכל שכונה, מגלה לא פעם מרכזים שוממים, שאין בהם כמעט תנועת קונים. בקרב אנשי נדל"ן הדעות אחריות: היזמים מרוויחים מהמרכזים, התושבים נהנים משירות ומוצרים קרובים לבית ועבור בעלי עסקים קטנים ובניוניים חנות במרכז מסחרי שכונתי היא הדבר הגדול הבא. אבל מומחים טוענים כי המרכזים הללו יוכו לתחייה, זאת בשל החזרה לשכונות כאשר על הקניונים משתלטות הרשתות הגדולות.

במרכז המסחרי בנוה גנים בקרית מוצקין פועלים סופרמרקט מגה בעיר, סניף רואר, מרפאה של קופת חולים מאוחדת, מרפאת רופאים עצמאיים של שירותי נריאות כללית, מרפאת שיניים, בית מרקחת, כספומט של בנק הפועלים, חנות מתנות, חנות קוסמטיקה, מספרה, קונדיטוריה, חנות בגדים, בית קפה פיצרייה וחנות של גלירות פלרמן. בקומת המשרדים בקומה השנייה של המרכז תיפתח בקרוב מרפאה גדולה של קופת חולים מכבי. הבעלים של המרכז, היזם יואב זיו, אופטימי ואומר כי המרכז עומד לעבור מהפך חזותי בעלות של שני מיליון שקלים. "בעתיד תיבנה קומה נוספת ובשכובע הבא מתחילים את עבר דות השיפוץ בקומה הראשונה של המתחם. מרפאה גדולה של קופת חולים מכבי תשכור שטח וייבנו עוד 1000 מ"ר למשרדים נוספים עבור מקצועות חופשיים: רו"ח, רופאים, עורכי