

בעל הבסטה השתגע

השווקים העירוניים בערים הגדולות כבר מזמן לא משמשים רק לקניית ירקות ובשר. הסחורה החמה באמת בהם היא השטחים של הדוכנים עצמם, שערכם מרקיע שחקים. השיפוצים שעורכות העיריות בשווקים תורמים לעלייה בערך הנדל"ן, והתיירים הופכים מקומות כמו שוק מחנה יהודה והשווקים בעכו להצלחה מסחררת

נית נחום הלוי

כשקיג תות שדה עולה בשוק הכרמל בתל אביב 37 שקל; בשתמונה מעופף שות, קרועה ולא ממוסגרת נמכרת בשוק המשפטיים ביפו ביותר מ-150 שקל; ובשכרדי להיכנס לקפה מזרחי בשוק מחנה יהודה בירושלים צריך להזמין מקומות מראש – משהו טוב קורה בשוק.

הפוליטיקאים שמתמודדים בבחירות הבינו מופן את כוחו של השוק והם מגיעים אליו מרי מערכת בחירות. שוק מחנה יהודה נהפך בשנים האחרונות מרדל לחיקוי בקרב ערים שרוצות לשחזר את ההצלחה. משוק שהיה בעיקר מפגע תברואתי וסביבתי, שאיכלס בעיקר בעלי רוכנים שמכרו פירות, ירקות, פיצוחים וכלי בית – הוא שיה את פניו ובעשור האחרון הוא קלט מסעדות, כתי קפה וחנויות אופנה, וגם נהפך למוקד תרבור תי ואמנותי. כל זה הציב את השוק כיעד תיירותי מהמועדפים בירושלים.

שוק מחנה יהודה עשוי להכתיב בשנים הבאות גם את מחירי הנדל"ן בעיר. לא פשוט למצוא בשוק דוכן פנוי, אבל מי שימצא ישלם עבור השכרתו 500-350 שקל למ"ר באזורים המועדפים בשוק (ברחוב עץ חיים ומחנה יהודה), ו-150-250 שקל למ"ר בשאר חלקי השוק. כך למשל שטחי

מסחר של 30 מ"ר מושכרים תמורת 15 אלף שקל בחודש, וחנות בשטח של כ-16 מ"ר נמכרת בשוק תמורת 1.5-1 מיליון שקל.

"שוק מחנה יהודה הוא השוק הקמעוני המרי ביל בישראל, ומבקרים בו 1.5-1 מילון איש מרי חודש", מסביר מנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי צ"מנסקי בן שחר ושות', תמיד בן שחר. "דק מחצי" תם ירושלים – מה שאומר שהשוק מהווה כיום אתר תיירותי מן המניין, ולכן פועלות בו כל מיני תברות המציעות סיורים מודרכים בשוק, שהללם מלווים בסרנאות טעימות ובישולים".

בן שחר גם מוסיף, כי "הפוטנציאל העסקי הבא במרכז ירושלים טמון באזור שוק מחנה יהודה. אזור זה נמצא על ציר הרכבת הקלה ובין צירים מחר ללי תנועה, ובכללם "ציר השוטטות" של רחוב יפו המושך הולכי רגל רבים, השוק עצמו. מחירי השו כירות החודשיים של חנויות ועסקים באזור השוק עלו בחמש השנים האחרונות בכ-25%. ואולם עקב הביקושים הצפויים באזור, המשך הגירול במספר המבקרים באזור השוק והמשך המחסור בשטחי מסחר, מחירי השכירות של נדל"ן מניב באזור צפויים להמשיך לעלות".

"השוק נהפך ממפגע סביבתי ואתר לא אטר" קטיכי למגנט למבקרים תיירים, וגם אנשי עסי קים גילו את הפוטנציאל הגלום בשוק", מסביר אלי מורח, לשעבר יו"ר ועד טוחי השוק. "ערכי

הקרקע בשוק נוסקים כיום לשמיים וקשה מאוד להשיג חנות להשכרה או רכישו. הביקושים גבוהים וההערכות הן כי כ-350 החנויות בשוק עושות מחזור הכנסות של כ-150 אלף שקל בחודש בממוצע, לעומת כ-60 אלף שקל בחודש כממוצע לפני כחמש שנים".

מתברר כי מרובד באוצר שעליו יושבים כבר כמשך עשרות שנים בעלי הדוכנים. אם עד עתה הם עסקו במסחר עממי, בקרוב הם עשויים להפוך לנדל"ניסטים מהשורה הראשונה. רפי מורח, יו"ר ועד טוחי שוק הכרמל, כבר הבין את המשחק, וכיום הוא משכיר לפחות שתי חנויות שבבעלותו. אחת מהן היא חנות בשטח של כ-200 מ"ר במרכז השוק, המושכרת לחומס הכרמל תמורת כ-13 אלף שקל בחודש, לפי שקל למ"ר. החנות מעוצבת כבית כנסת לכל רבר, עם ספרי קור רש, מגני רוח ואפילו רגם של ספר תורה תלתי על הקיר – רק שבמקום להתפלל אוכלים חומס כ-10 שקל.

חנויות אחרות בשוק הכרמל, בגודל דומה ועם גישה נוחה יותר, מושכרות גם ככ-15 אלף שקל בחודש. חנויות קטנות יותר, בשטח של כ-30 מ"ר, מושכרות כ-4,000-5,000 שקל בחודש, לפי מחר של כ-160 שקל למ"ר, אם כי ניתן למצוא חנויות בשטח של כ-200 מ"ר המושכרות ככ-40 אלף שקל בחודש (כ-200 שקל למ"ר); ורוכנים

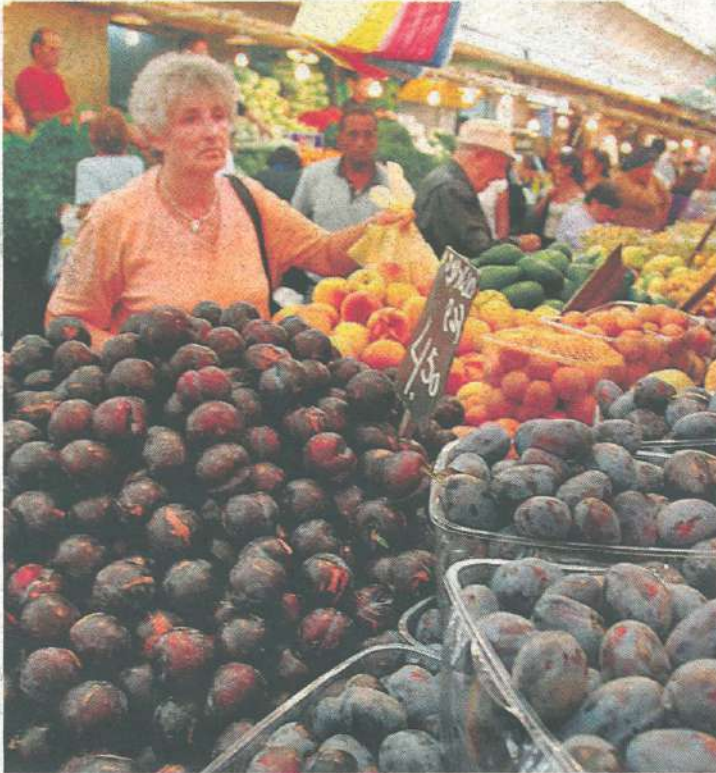
בשטח של כ-12 מ"ר – בעיקר בצפון השוק, בסמוך לרחוב אלנבי – המושכרים בכ-7,000 שקל בחודש (כ-500 שקל למ"ר).

באחד מאתרי האינטרנט אף מוצעת למכירה נכסה בשוק בשטח של 12 מ"ר תמורת 1.2 מרי ליון שקל. עמי מן מ-4sale building, המתווך בעסקה, מציע חנות ובסטה נוספים בשטח של כ-100 מ"ר בשוק התקוה, תמורת כ-2.5 מיליון שקל. לדברי מן, על אף המחיר הגבוה המוצע בשוק הכרמל, ניתן להשיג תשואה שנהע בין 7% ל-8% בשנה, על אף המחיר הגבוה.

המחיר נשמע מופרז – בייחוד לאור מחירי נכסי המסחר המוצעים ברחוב אלנבי, שינקין ואף שכונת מונטיפיורי בעיר, המגיעים לכ-40 אלף שקל למ"ר. עם זאת, ההתנהלות מסבירה משהו על כוונת בעלי הבסות. חלק משכירים את הבסי טות על בסיס יומי בתעריף של 100-200 דולר כיום, וחלקם מחכים לשרודג הגדול של השוק. תוכנית לשרודג שוק הכרמל שמתכננת העיר

רייה עשויה להפוך אותו לאחד האתרים המתוררים בעיר. במסגרת תוכנית השרודג, הגיעה העירייה להסכם קנייני עם בעלי הדוכנים, שלפיו הסחר רים שביקשו להמשיך את פעילותם בשוק, יל" מו לעירייה עבור 49 השנים הבאות דמי חכירה של כ-200 אלף שקל לדוכן בשטח של כ-7 מ"ר. זכויות החכירה שיוסדרו, יועברו לאחר מכן על

צילום: איל רותנברג



שוק מחנה יהודה בירושלים. 15 אלף שקל בחודש תמורת 30 מ"ר צילום: איל ורשבסקי



שוק הכרמל בתל אביב. "הסוחרים לא יוכלו עוד למכור פירות וירקות" צילום: דודו בכר



שוק פתח תקוה. 17 מיליון שקל הושקעו בקירוי צילום: ניר קיור

מיליון שקל בשדרוג השוק. הוא יכלול בין היתר שיפור תשתיות, קירוי, יצירת נגישות למוגבלים, התקנת פחי אשמה מוטמנים ומתן פתרונות לר"י חות, בעיקר של הבשר העופות. כמו כן, מתכוון ראש העיר להקים בכניסה לשוק את מוזיאון המד טבעות, שיסמל את עברה המפואר של טבריה כ"י מי האימפריה הרומית, או הנפיקה מטבעות משלה שסימלו את מעמדה. נכון להיום פעילות הסוחרים בשוק נמצאת בהקפאה. חלקם רוצים לפתוח את עסקיהם על רקע הנוף החדש שיווצר, וחלקם כבר בונים על ערכי הגדל"ן.

"כיום יש בשוק כ-300 תניות, אך 30% מהן סגורות", מסביר יו"ר ועד סוחר השוק של טבריה, שלמה סימוני. "אף שהשוק ממוקם במקום מרכזי, הוא נמצא במצב לא טוב - מה שגורם במהלך השנים לסגירת תניות וליהרות מבקרים מהמקום. כיום השוק נמצא בתהליך מואץ של פיתוח, שבסיומו הוא ישתנה את פניו משוק מסורתי לשוק תחרותי ומודרני, עם ממד תיירותי. אני מאמין שהמקום הזה לא יהיה רק מרכז למכירת פירות וירקות כפי שהיה עד עכשיו, אלא יפתחו בו תניות בוטיק, בתי קפה, פאבים וגלריות אמנות. הדברים הולכים להאגות בקרוב ממש, בצורה בלתי רגילה".

"כשכל העברות האלה יסתיימו, ערכי הגדל"ן יעלו", ממשיך סימוני. "לכן כל העסקים של סוד השוק נמצאים בהקפאה. כולם בודקים את השו"ט, אם לפני העברות ניתן היה לקנות בו תנות בשטח של כ-30 מ"ר באזור הרומי הנידח תמורת כ-90 אלף שקל, כיום בעל התנות לא רוצה לרדב אתי אם אני לא שם 270 אלף שקל על השולחן. באזור הצפוני המשגשג יותר של השוק תניות היו נמכרות בכ-400 אלף שקל, וההערכות שלנו הן שערכיהן יכפילו את עצמן. עלייתה של טבריה על מפת התיירות הארצית הבינלאומית היא החזון של ראש העיר. זו גם התקנה של הסוחרים בשוק, שכרגע מחכים לראות מה יוליד יום".

כיום - אנו מגיעים לתשואה לשנה של כ-17%. ואת בהערכה פסימית שלפיה שנאכל רק 50% משטחי המסחר שקנינו. כיום מגיעים לעכו 2.5 מיליון תיירים בשנה, והשוק יושב על המסלול התיירותי, כך שאנו מעדיכים שההכנסות עוד יג' דלו. אף שהשוק נפתח לפני כחצי שנה, ההערכות הן כי הפריזון הממוצע לחנות מגיע לכ-40 אלף שקל בחודש. השוק הטורקי נהפך למוזנח וכנסו אליו תניות פרימיום, כמו מוזנח, חנות גבינות, בתי קפה עם קליית גרעינים, קלמרי, חנות שמר נים, ואנו מקיימים כל מיני תערוכות וירידים מיוחדים. למקום כזה לוקח זמן להיקלט. זה טעם חדש בשוק - רמה אחרת".

גם השוק הראשי עכשיו לרשום עסקות גדולות מרשימות, כשלרדב מיוסט רק לפני כמה חודשים נמכרה בו תנות בשטח של 20 מ"ר תמר

אלי מזרחי, לשעבר יו"ר ועד סוחרים שוק מחנה יהודה: "ערכי הקרקע בשוק נוסקים כיום לשמיים וקשה מאוד להשיג תנות להשכרה או לרכישה"

רת כ-950 אלף שקל. "העסקה הזו חריגה למדי", מסביר מיוסט. "אם כי ניתן למצוא עסקות נמוכות בהרבה, של 200-300 אלף שקל לחנות בשטח של כ-12 מ"ר - תלוי במיקום. מה שבטוח שהאזור כולו נהנה מההתפתחות, ובהתאם לכך הפריזנות גדלים והולכים".

גם סוחר השוק המטבעות בטבריה יוכי בשנים הקרובות לערנה. הם נהנים כיום מפריזון נמוך, המוערך בכ-8,500 שקל לחנות בחודש ורק בחלק הצפוני של השוק, וטובלים היום בשקט - כשבר"ק עק עוברים במרץ הרחפיים לשדרוג השוק. ראש עיריית טבריה, וודו עובר, החליט לה' שקיע, בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון, כ-20-

מיליון שקל. החברה הכלכלית עכו השקיעה כ-10 מיליון שקל בפיתוח השוק בעכו (הטר' רק, הלבן והראשי).

משרד הבינוי והשיכון השקיע בשיקום שוק המטבעות בטבריה כ-20 מיליון שקל, ומשרד התיירות ישקיע סכום דומה בפיתוח אזור מסוד ליד שכם בירושלים, לאחר שבשנים האחרונות כבר השקיע יותר מ-40 מיליון שקל בהקמת מתחם דוכנים בטיילת באילת, פיתוח השוק בשפרעם והשוק הטורקי בחיפה. ככונות משרד התיירות להעביר את הדוכנים שיתפנו מהטיילת המרכזית באילת למרכז הדוכנים החדש שיוקם - מהלך שנתקל בהתנגדות קשה מצד הדוכנים ובימים אלה מתנהל סביבו מאבק.

המטרה היא לא רק להפוך את השוקים לירי-דוחיים יותר לסביבה התיירותיים יותר, אלא גם

שמן - וכך יוסדר מעמדם. מהלך שכזה עשוי לה' עלות עוד יותר את ערכי הגדל"ן המסחרי.

"שוק הכרמל הולך לשנות את פניו. הסוחרים לא יוכלו עוד לסוחר כפי שהיו עד עתה בפירות וירקות, וכך השוק יילך ויתרחב מהממכר הזה, ואת מקומו יתפסו בתי קפה חדשים, בארים, מסעדות, תניות בוטיק ואופנה", מסביר מודחי. "המשמעות של כל זה מבחינת הסוחרים היא בין היתר חשי" בה גדל"נית. ההסכם עם העירייה נותן ביטחון לסוחרים ומעניק לנו זכות קניין סוחרים רבים רואים את ערכי הגדל"ן שיצמחו מהשוק כבסיס לכלכלי לעתיד, בין היתר בגלל שעסקיהם ייפכו ללא רלוונטיים בגלל התחרות מול רשתות היר' סקאונט וכניסה של תניות חדשות - כפי שקורה כבר עכשיו, עם בנייתן של תניות לאוכל אורגני, תניות טבע ומאפיות לחמים. זו לא היתה כוונתנו. הינו מעדיפים להמשיך לסוחר כרגיל ולא לצאת לפנטיה מוקדמת תוך חשיבה על ערכי הגדל"ן".

השוקים בישראל נמצאים בחלקם בבעלות פרטית ומוחזקים בבעלות הסוחרים עצמם, אם כי חלק ניכר משטחם נמצא בבעלות הרשויות המקומיות והם מושכרים בשכירות מופחתת בר"י מי מפתח, או להחליף ללא תשלום אלא בחיוב תשלומי מסים. כך התנהל בחלקו שוק הכרמל, כך גם שוק מחנה יהודה וכך גם שוק ליפקים בפתח תקוה.

בנים והתרחבות השקעו עשרות מיליוני שקלים בפיתוח השוקים, בהשתתפות הר' שונות המקומיות והמדינה. עיריית תל אביב מתכננת להשקיע בשדרוג שוק הכרמל כ-150 מיליון שקל, בשוק מחנה יהודה השקיעו החברה העירונית ערן ומשרד הממשלה כ-30 מיליון שקל, ובשנה הקרובה יושקע עוד 5 מיליון שקל בהמשך שדרוג. החברה הכלכלית בפתח תקוה השקיעה לפני כשלוש שנים בקירוי השוק כ-17 מיליון שקל, ובעתיד היא תשקיע עוד 5