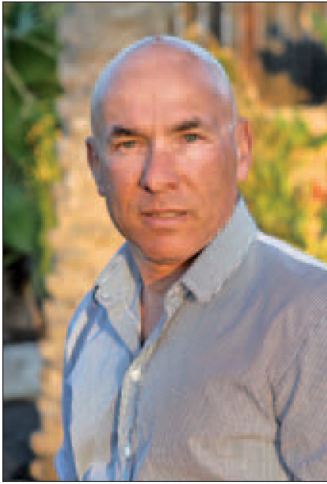


מה לעשות כשהגודל כן קובע?

חברת הייעוץ הכלכלי "צ'מנסקי בן שחר" מיפתה את שטחי המסחר במדינה ושיקלה את הנתונים לנוכח גודל האוכלוסייה • למרות שמודיעין נמצאת בשליש התחתון של הרשימה אומר תמיר בן שחר: "לדעתי יש בעיר, נכון לעכשיו, יותר מדי שטחי מסחר"



תמיר בן שחר. הכל במספרים (צילום: יח"צ)

או בסמוך למקומות התעסוקה או בדרך, ולא במודיעין עצמה. יש לשער שלאורך זמן, עם התבגרות העיר והגדלת מספר התושבים, גם המשק המודיעיני ותחום המסחר יתאזנו.

במודיעין יש 1.1 מטר שטח מסחרי לכל תושב - קרוב לממוצע הארצי של 1.06 מ"ר. כך עולה מסקר שערכה חברת הייעוץ הכלכלי "צ'מנסקי בן שחר" מחיפה. הסקר בחן את שטחי המסחר ביחס לכמות התושבים המתגוררים בערים שונות בארץ והוא שופך אור על השאלה "האם יש יותר מדי קניונים?" ומספק עצות מקצועיות למרכזי מסחר קיימים ומתוכננים הרוצים לשרוד ולהצליח בשוק הצפוף.

בסך הכל בארץ יש 8.4 מיליון מ"ר (מספר שמתחלק ב-7.9 מיליון התושבים). מודיעין נמצאת בשליש התחתון של הרשימה (עם ערים כמו חיפה ובני ברק). בשליש הראשון, ה"רווי" (עם כמעט 2 מ"ר מסחרי לכל תושב), מככבת ראשון לציון, עפולה וכפר סבא.

המסקר עולה כי "מרכז עינב" סווג כ"מרכז מסחרי מצליח" שיש בו 7,000 מ"ר שאינם מזון, אך הם מהווים רק 6% מכוח הקנייה במרחב הביקוש, כאשר הממוצע הארצי עומד על 16%. את ראש הטבלה (הארצית) במדד זה תופס "בילו סנטר". קניון "עזריאלי" במודיעין מוגדר כ"אזורי" והוא נמצא במקום החמישי בטבלה עם 17,000 מ"ר שמו"גדרים "לא מזון", המהווים 25% מכוח הקנייה (הממוצע הארצי הוא 20%). קניון גבעתיים תופס את ראש הטבלה עם פחות שטחי מסחר אבל עם 35% מכוח הקנייה.

הסקר בדיק גם מרכזים מסחריים שיפתחו בשנת 2013, וכבר כלל את המרכז החדש של "רמי לוי" במרכז עינב שבו יהיו 9,100 מ"ר, שיכללו מרכול וחנויות נוספות.

תמיר בן שחר, אחד מהשותפים בחברה המסקרת, התייחס לנתוני המסחר בעיר בשיחה השבוע עם "מודיעין News": "במודיעין יש קניון בגודל 22 אלף מ"ר, יש פאואר סנטר (הכוונה למרכז עינב, ח.ש) ויש היצע גדול של מרכזי מסחר שכונתיים, בנוסף יש את מתחם שילת הקרוב לעיר. הכמות הגדולה של השטחים המסחריים בעיר משתקפת בעיקר בתכנון לא נכון של המרכזים המסחריים, באופן שמתכנני העיר לא יצרו תכנית לענף המסחר בעיר".

מה לדעתך היה צריך להיות?

"מרכז מסחרי שכונתי אמור היה להכיל מרכול, פארם ומקבץ קטן של חנויות המעניקות שירותים לצרכי תושבי השכונה. בפועל - המרכזים תוכנן מעבר לצורך זה. ועוד בעיר קומפקטית שיש בה שלושה מרכזים גדולים. יש לציין בנוסף כי המאפיינים הבולטים בעיר הינם אוכלוסייה צעירה ומשפרת דיור וכזו, נתח ההוצאה הגדול על דיור, ובמקרה של מודיעין הוצאות נסיעה גבוהות יחסית (הכוונה למקומות העבודה, ח.ש), מאשיך הוצאה קטנה יחסית על מוצרי תצרוכה.

בנוסף, במודיעין עדיין לא פותח היצע מספיק של מקומות תעסוקה, ולכן העיר מתפקדת כיום כעיר שינה, וחלק מהצריכה של משקי הבית מבוצע