

TheMarker נדל"ן

חוסף ססח אפריל 2024

בכמה תעלה הבורסה

המנדלים הישנים במתחם הבורסה ייהרסו
ובמקומם יוקמו נורדי השחקים הגבוהים בישראל,
שיאכלסו לראשונה דירות מנורים לצד משרדים.
האם הקצה המערבי של רמת גן ייהפך
למנהטן על גדות האיילון?

שלומית צור 34



הבורסה מזנקת

תוכניות גרנדיוזיות לשינוי פני מתחם בורסת היהלומים ברמת גן כוללות הקמת מגדלי ענק ובהם, לראשונה, גם דירות. העירייה לא נלהבת ממגורים ללא מוסדות ציבור, אבל היזמים מקווים למשוך צעירים (ומבוגרים) שיביאו חיים חדשים לאזור שננטש אחרי שעות העבודה

שלומית צור צילומים: עופר וקנין

כוללת 1,000 חדרי מעונות סטודנטים, עד 1,750 יחידות דיור ועד 1,500 חדרי מלון. בעיריית רמת גן לא תמכו בהוספת שימושי המגורים בתוכנית המתאר, בשל מחסור במי בני ציבור שישרתו את התושבים במתחם, ולבסוף הוחלט להגביל את מספר היחידות כך שבעלי מגרשים שרוצים לשלב מגורים במסגרת תוכנית חדשה למגרש, מצויים למי עשה ב"מרוץ" להיכלל במכסה המוגבלת. בחלקו הצפוני של המתחם, בצמוד לני תיבי איילון, מקימות החברות ישראל קנדה ובסר את הפרויקט הראשון במתחם הבורסה המשלב דירות מגורים. הפרויקט יכלול שני מגדלים בני 60 ו-70 קומות על קרקע שרכשו באוגוסט 2021 תמורת 933 מיליון שקל, במכרז של רשות מקרקעי ישראל ודי-רה להשכיר. מגדל שלישי שמקדמות החברות על הקרקע צפוי להגיע ל-111 קומות, ויקטוף את תואר המגדל הגבוה בישראל. הפרויקט, המכונה "משולש הבורסה", יכלול 400 דירות להשכרה ארוכת טווח, 350 מעור סטודנטים, שטחי מסחר ומשרדים ושטחי חיים ציבוריים. כמו כן, יש מגעים עם עיריית רמת גן להעברת מכללת שנקר למקום, וזאת כדי לפנות את מבנה המכללה הקיים ולה-סב אותו לבית ספר, שחסר מאוד בשכונה. זהו פרויקט המגורים הראשון שנבנה במתחם. "זו רמת גן, אבל אנחנו מנסים להביא לפרויקט את הרוכשים והשוכרים של תל אביב", אמר ברק רוזן מבעלי החברה, בוועידת מרכז הנדל"ן שהתקיימה באילת במרץ האחרון.

מיליון מ"ר, מתוכם 2.98 מיליון מ"ר לתע-סוקה, ועוד 200 אלף מ"ר שטחי מסחר בתחום שמשתרע בין הרחובות אבא הלל סילבר ממזרח, ז'בוטינסקי מדרום וביאליק מצפון, ותחום בנתיבי איילון ממערב. התוכנית

מלונאות. אך בימים אלה מקודמות בו תוכניות בנייה שכוללות גם דירות מגורים. לפי תוכנית המתאר למתחם הבורסה, שאושרה ב-2022 בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, גדול השטח הבנוי המתוכנן לקום הוא 3.7

לפני יותר מעשור, בחנות שר המשקאות ברחוב תובל שבמתחם הבורסה ברמת גן שמו לב שרבים מהלקוחות באים בשעות אחר הצהריים, לקראת סוף יום העבודה, ולוקחים איתם את בקבוקי היין למשרד, או שהם קונים בירה ושותים אותה בעמידה, מחוץ לחנות. "הצורך היה ברור, או בנינו בר בתוך החנות", מספר סוסו סולימה, מנהל הבר שפועל במקום כבר עשר שנים, ויש בו כיום 15 ברזי בירה, נרגילות ומסך להקרנה של משחקי כדורגל. לדברי סולימה, "יש שבאים אחרי העבודה לדריינג, יש סטודנטים ממכללת שנקר, ובאים גם תושבים משכונת החרוזים ברמת גן, שנמצאת מעבר לכביש, או מפארק צמרת בתל אביב שרק צריכים לחצות את הגשר של איילון והם כאן. גם אנשי עסקים מחו"ל מגיעים ממלון אינדיגו הצמוד. יש פה שפע של חניה בערב ומכיוון שאנחנו נמצאים באזור תעשייה, אין לנו מגבלת שעות והמקום פתוח עד הלכות האחרון. פעם הגיעה אלינו מישהי שגרה בסביבה וטענה שהבר רועש מדי בשעת לילה מאוחרת. הסברתי לה שכמו לא מעט דירות במתחם, היא גרה בדי-רה לא חוקית אחרי שהיה לה מניין הסבו את המלטשות הנטושות לדירות, ושוזהו למעשה אזור תעשייה ולכן ללא מגבלה של שעות. אמרתי לה שהיא מוזמנת להתקשר למשטרה שתסביר לה את זה". אבל זה עומד להשתנות. מאז הקמתו של מתחם הבורסה ועד היום, השימושים בו כללו תעשייה, משרדים, מסחר ומעט



מתחם הבורסה בשעות היום. מרכז עסקים תוסס

הבורסה ליהלומים מתכננת להרוס את שלושת המגדלים המשמשים אותה כיום ולבנות תחתיהם שלושה מגדלי ענק חדשים, אחד מהם עתיד להיות המגדל הגבוה בישראל שיכלול 120 קומות. עבור הבורסה יהיה זה אקזיט משמעותי, והפרויקט יגדיל פי שמונה את השטח הבנוי שבבעלותה

העירייה לא חידשה למועדון את רישיון העסק, והוציאה לו צווי סגירה עד שבעליו הודיע כי "מאס בהתנכלות של עיריית רמת גן" ויעתיק מקומו לתל אביב. ניתן להבין את הרוח שנשבה אז בעיריית רמת גן מתגובה לידיעה בנושא, שנתנה העירייה לעיריית תל אביב ב-2009: "עיריית רמת גן מבצעת כל העת פעולות שוטפות למיגור הזנות במתחם הבורסה. גודלו של המתחם הוא כקמ"ר, והעירייה פועלת כל העת להגדילו באמצעות בנייה רב-שימושית לגובה למגורים ולמשרדים. העירייה פועלת גם לעודד את כניסתם של לופטים ודירות מגורים בתוך מלטשות היהלומים הוותיקות שהיו במקום וננטשו."

אביב הערימה קשיים על יוזמה להקמת בניין עצמאי לבורסה בעיר. מי שזיהה את הפוטנציאל היה ראש עיריית רמת גן אז, אברהם קריניצ'י, שהציע לבורסה להקים את הבניין ברמת גן ותרום לה מגרש בבעלות העירייה שאז פעלו בו בתי מלאכה, תעשייה ועירה ומרסקים – החלטת שלימים עיצבה את קו הרקיע של העיר, והייתה תעודת ביטוח כלכלית להכנסות משמעותיות מארנונה.

ב-1968 נחנך הבניין הראשון של הבורסה ליהלומים, שמשון, ובו אלף מ"ר של משרדים ומסחר, ואז ניתן למתחם כולו השם "מתחם הבורסה". בהמשך התווספו עוד שני בניינים, מכבי ויהלום. שלושת הבניינים מחוברים ביניהם באמצעות גשרים מקורים, ויחד הם משמשים מתחם סגור ובטוח לסוהו ליהלומים. בנוסף, מחזיקה הבורסה ליהלומים בבניין דימול הצמוד, בשותפות עם חברת הנדל"ן ישר.

במוסדות התכנון רואים בבנייה למגורים אמצעי להפיח חיים באזור התעשייה, שננטש אחרי שעות העבודה ומפנה מקומו לתופעות שליליות כמו זנות, סמים ואלומות. זה אינו רעיון חדש, אך ניסיונות קודמים לשנות כך את אופי האזור לא עלו יפה. ב-2008-2009 פעלה עיריית רמת גן, אז בראשות צבי בר, להסב למגורים מלטשות יהלומים נטושות, שמאות מהן חדלו לפעול, בעקבות מעבר ענף יצור היהלומים בעיקר להודו.

במקביל, פעלה העירייה להוצאת מרדוני החשפנות שפעלו במתחם, ובראשם מועדון הבורסה הנודע, שנפתח ב-1992.



800 אלף מ"ר לאחר מימוש התוכנית. לשטח חים הנוספים לא יתווספו חניות, בגלל מיקומו הנגיש של הפרויקט על ציר ז'בוטינסקי ובסמוך לתחנת הרכבת הקלה.

עיר המלטשות הנטושות

הבורסה ליהלומים העבירה את פעילותה לתרמת גן בשנות ה-60, לאחר שבעשורים הראשונים לקיומה פעלה ברחוב אחוות בית בתל אביב. המעבר נעשה לאחר שעיריית תל

הבורסה ליהלומים, שפעילותה העניקה למתחם כולו את שמו, מתכננת אף היא בנייה נוספת ובכוונתה להרוס את שלושת המגדלים המשמשים אותה כיום – שמשון, מכבי ויהלום – ולבנות תחתיהם שלושה מגדלי ענק חדשים. עבור אחד מהם, מתוכננות 120 קומות שיתחרו בתורן על תואר המגדל הגבוה בישראל. עבור הבורסה יהיה זה אקזיט משמעותי, שכן הפרויקט יגדיל את השטח הבנוי שבבעלותה מ-100 אלף מ"ר כיום, לכמעט



בר שר המשקאות. כיום בלי הגבלת שעות פעילות צילום: שלומית צור



מבנה תעשייה במתחם הבורסה צילום: עופר וקנין

► המועדון אמנם עזב את מתחם הבורסה, ומועדוני חשפנות נוספים שפעלו במתחם קום נסגרו אף הם, אבל תוכנית העירייה כי המלטשות יוסבו למגורים וישמשו למגורי מאות סטודנטים ממכללת שנקר, לא התממשה, להפך. העירייה לא הצליחה להסדיר את המהלך, ובשנים הבאות אף פעלה נגד בעלי מלטשות שהסכו אותן למגורים. כך למשל, ב-2015 הגישה עיריית רמת גן כתב אישום נגד בעלים של מלטשה ברחוב הר קון שעשו כך, וזאת אף שהחזיקו בידם מכתב ממהנדס העיר או, חיים כהן, המאשר להם לעשות במלטשה שימוש למגורים. כעבור שנה ביטל בית המשפט לעניינים מקומיים ברמת גן את כתב האישום, ומתח ביקורת על הוועדה המקומית שמצד אחד עודדה את הבעלים לבצע את המהלך – ומצד אחר האשימה אותו. כיום יש במקום דירות מעטות בחללים ששימשו כעבר מלטשות, אך אין להן השפעה על האווירה במתחם הבורסה שבו רוחשת בשעות היום פעילות אינטנסיבית של סקספים, ובלילה הוא שומם.

”כשהוצאתי רישיון נהיגה, הייתי מגיע למתחם הבורסה כדי לתקן פנצ'ר”, נזכר ראש עיריית רמת גן כרמל שאמה הכהן. ”זה היה המקום של המוסכים, היינו באים לתקן את האוטו או להתקין מערכת סטריאו. במשך השנים הבורסה שינתה את פניה בצורה משמעותית”. על תוכניות הפיתוח במקום הוא אומר: ”התכנון מכוון לסטודנטים, לא מוטה שימושים ציבוריים, ויהיו בו דירות קטנות ולא דירות יוקרה. אין פרוגרמה לבית ספר או אשכולות של גני ילדים וגם לא מועדון גמלאים. הדירות יהיו מיועדות לצעירים”. השינוי הזה באוכלוסיית המקום הוא בעיני שאמה הכהן המשך של תהליך שכבר נמצא בעיצומו. ”אנחנו רואים שגם למשרדים מגיעים כבר דיירים חדשים. אם בעבר היו הרוב יהלומנים או בעלי מקצועות חופשיים, כמו עורכי דין, כיום יש הרבה חברות הייטק ופינטק”, הוא אומר. ”מוביליטי לקחו שטחים במגדל ONE, ובמגדל ספיר יש כמה חדי קרן (חברות פרטיות ששוויין מוערך ביותר

המייקאובר של הבורסה במספרים

1
מיליון מ"ר
שטח בנוי כיום

200
אלף מ"ר
מסחר

2.98
מיליון מ"ר
תעסוקה

3.7
מיליון מ"ר
שטח בנוי אחרי מימוש תוכנית המתאר

1,500
חדרי מלון

1,750
יחידות דיור

1,000
מעונות סטודנטים

של מגורים ותעסוקה ייצור חיים במתחם לאורך כל שעות היממה.”

לא כל החברות שמחזיקות במגרשים במתחם הבורסה ממהרות לממש את האפשרות להכניס מגורים לתוכניות. כך, חברת אשטרום, שמחזיקה במגרש בכניסה למתחם, שעליו פורעלת תחנת הדלק דור אלון, מקדמת בימים אלה תוכנית להקמת מגדל משרדים ללא יחידות דיור, על אף שתוכנית המתאר מאפשרת זאת. בחברה סבורים כי מגדל מגורים איכר תי יוכל לשמש חברות גדולות שיקחו בו מספר רב של קומות, רק אם לא יהיו בו דירות, שהופכות את ניהול הבניין למורכב יותר, על אף הפופולריות של עירוב שימושים במוסדות התכנון. גם חברת דן שמחזיקה במגרש צמוד לזוה של אשטרום, מתכננת להקים מגדל תעסוקה, כאשר הוספת מגורים למגדל תיעשה רק אם יינתן תמריץ כלכלי משמעותי שיתרום לרווחיות התוכנית.

לישון במלונות ליד הים בתל אביב, כי שם יש יותר אפשרויות בילוי בערב. אני מאמין שכל שיהרסו יותר מבנים ישנים בבורסה, וייבנו חדשים במקומם, יוקמו גם מסעדות, מלונות ואזורי בילוי שלא יפריעו לדירות, שיהיו בקומות הגבוהות של המגדלים.”

עירוב שימושים הוא הכיוון הנכון למתחם, אומר גם אדריכל אבנר ישר, שע”ך את התוכנית עבור הבורסה ליהלומנים. ”האזור הזה מקבל הרבה שטח לתעסוקה מעצם היותו האב תחבורתי שיש בו תחנת רכבת כבדה, רכבת קלה, אוטובוסים ובע”תיד מטרו”, הוא אומר. ”הפרויקט ישנה את הכיכר הפנימית של מתחם הבורסה, והדגש יהיה על הולכי הרגל ועל איכות ההליכה, בניגוד למצב כיום, שהמתחם הוא רכי”מפל”ס, רכי”מדרגות, רכי”מעברים ולא נוח. מסתאנשים היא ההיגיון מאחורי ההחלטה לתת זכויות כל כך נרחבות לתעסוקה. השילוב

ממיליארד דולר; ש”צ), בנוסף מתחילים להגיע משרדים מתעשיית הבלקצ’יי, ואנחנו מנסים להביא גם חברות מתחום הבינה המלאכותית. אנחנו רוצים שבעלי מגרשים יתאחדו ויעלו למגדלים, כדי שיהיה פארק בלב הבורסה. בסך הכל, מתחם הבורסה יגדל ממיליון מ”ר ל-3 מיליון מ”ר.”

גם ב”שר המשקאות”, מבחינים בשינוי באוכלוסייה שמגיעה לכה. ”אחרי שנבנה מגדל ספיר, התחילו להגיע אחרי העבודה קבוצות של הייטקיסטים”, מספר סוסו. ”באות קבוצות אורחים מחו”ל של חברת צ’ק פוינט שמתארחים במלון מולו. בערב הראשון הם יוצאים לתל אביב, ובערב השני הם כבר יורדים למטה אלינו ולא רוצים לנסוע לאף מקום. הם פוגשים פה סטודנטים משנקר, עובדים של חברת ביטוח מנורה, ותושבי שכונות סמוכות שבאים לבירה עם הכלב. אני חושב שאנחנו הבר הכי אקלקטי בארץ.”

דיירים, לא מגורים

”המשפחה שלי היא ממקימות ענף היהלומים בארץ, וכילד הייתי מעביר את החופשות מבית הספר בבניין הבורסה”, נזכר נשיא הבורסה ליהלומים, בועז מולדבס”קי. ”מהחלון ראיתי את מגרש הכדורגל של קבוצת הכח רמת גן והייתי צופה במשחקים, לפני שהבורסה ליהלומים הקימה על חורבן תיו את בניין מכבי. לידו הייתה בריכת גלי גיל המפורסמת”. על התוכניות לעתיד המתחם הוא אומר: ”כיום הבניין הכי גבוה שלנו מגיע ל-30 קומות, והמגדלים החדשים יכללו 77 קומות, 88 קומות ו-120 קומות, ויהיו בהם בסך הכל 600 דירות. לא יבואו לגור בדירות משפחות כי אין בית ספר או קופת חולים. מי שיגור פה יהיו חברי צעירים או מבוגרים”. הוא מקווה כי עם מימוש התוכנית במתחם הבורסה יהיה גם לאורחי הבורסה – בעיקר קניינים שמגיעים מחו”ל, תמריץ להישאר במתחם בעת ביקורם בארץ. ”קניינים שמגיעים אלינו לביקור בוחרים



צילום: מוטי מילרוד

כרמל שאמה הכהן, ראש עיריית רמת גן: ”התכנון מכוון לסטודנטים, לא מוטה שימושים ציבוריים, ויהיו בו דירות קטנות ולא דירות יוקרה. אין תוכניות לבית ספר או אשכולות של גני ילדים וגם לא מועדוני גמלאים. הדירות יהיו מיועדות לצעירים”



צילום: אייל טואג

ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב במינהל התכנון: "הבורסה היא האזור הכי חם שנשען על שדרוג תחנת סבידור ונהנה ממנו. בימים אלה נבחנת אפשרות של החלפת הגשר הקיים מהרכבת, שכיום פתוח רק בשעות בגשר שיאפשר מעבר ציבורי פתוח מהבורסה לסבידור 24 שעות ביממה"

יצטרכו להתאזן עם השכונות הגובלות שיש בהם שירותים, כמו חרוזים, תל בניי מין והראשונים. משולש הבורסה הוא מחוז לל השינוי הכי גדול במרחב ואחריו יגיעו עוד. הונחה בפנינו תוכנית הריסה לשלושה בניינים, כולל בניין הדר דימול, ובמקומם יוקמו מגדלים במסגרת פינוי-בינוי של תע" סוקה. התוכנית הוגשה עכשיו לוועדה המ" חוזית ותגיע לדיון במהלך השנה הקרובה. "לראש העירייה היה חשוב שאלה יהיו המ" גדלים הכי גבוהים בישראל, וזה יקרה אם יתקבל אישור רשות שדות התעופה, שכיום מגבילה את גובה המגדלים ל-90 קומות, בדומה למגדל הספירלה של עזריאלי שנב" נה בתל אביב".



מגדל ONE צילום: עופר וקנין

פרויקטים ספורדיים, ולכן העירייה קידמה תוכנית מתאר גדולה שמסדירה את התכנון במתחם הבורסה ואושרה ב-2021. התוכנית נותנת היקף שטחי בנייה, ומאשרת מגורים ומעונות סטודנטים, ומאפשרת מנגנון מיוחד של תועלות ציבוריות. יום שיתן תועלת צי" בורית יקבל צפיפות גבוהה יותר. "כל פרויקט חדש שיגיע בשנים הקרו" בות יכול גם מרכיב של מגורים. החשש של העירייה ממגורים הוא ברור, בגלל מחסור במוסדות ציבור. אבל אלה מגורים אחרים – דירות קטנות, ודירות לסטודנטים, מה שי" שפיע על אופי האוכלוסייה שתגור במקום. היא אף פעם לא תהפוך להיות שכונת מגור" רים. לא יהיה בה בית ספר יסודי, והצרכים

הוועדה המחוזית גם לא תאשר בתוכנית שיגיעו אליה דירות גדולות למשפחות". מתכנן מחוז תל אביב במינהל התכנון, אדריכל ארו בן אליעזר, שהתוכנית מת" נקזות אל שולחנו לאישור, מסביר: "בסור" פו של דבר, הבורסה ברמת גן מנסה למשוך אליה את המע"ר של תל אביב. המתח בין תל אביב ורמת גן, וקצת גבעתיים, היה קיים תמיד. רמת גן אפילו מימנה את הקמת גשר ארלוזורוב (גשר הולכי הרגל שמוביל מתח" נת רכבת מרכז לבורסה; ש"צ), כי תל אביב התנגדה שיהיה גשר לרמת גן. הבורסה נמ" צאת במיקום נדיר, על תחנת רכבת, והג" שר שמוביל מהבורסה לתחנת הרכבת הוא אחד הפעילים שיש. לאורך השנים היו המון



צילום: אסף לוי

בוז מולדבסקי, נשיא הבורסה ליהלומים: "קניינים שמגיעים אלינו לביקור בוחרים לישון במלונות ליד הים בתל אביב, כי שם יש יותר אפשרויות בילוי בערב. ככל שיהרסו יותר מבנים ישנים בבורסה וייבנו חדשים במקומם, יוקמו גם מסעדות, מלונות ואזורי בילוי שלא יפריעו לדירות, שיהיו בקומות הגבוהות של המגדלים"

►► "אפשר לבנות מגדל משרדים טוב בשילוב עם מגורים, אבל בסוף, מגדל כזה הוא מסוכך יותר", אומר ישר. "יש יזמים שלא רוצים להיכנס לזה, כי דירות זה לא הכינס שלהם. אלה חברות שידועות לבנות משרדים ולהשכיר אותם. הן לא יודעות מה לעשות עם דירות. מה גם שהערכים הכל" כליים של דירות מיוחדות להשכרה ארוכת טווח, הם לא כמו ערכים של דירות מגורים רגילות. התוכנית לא נועדה להפוך את מת" חם הבורסה לשכונת מגורים. אף אחד לא מדמיין שבמגדלים האלה אמהות יילכו עם עגלות. ולכן נקבעו דירות בנות-השנה, די" רות להשכרה ארוכת טווח, שמדרך הטבע גרים בהם יותר צעירים ופחות משפחות.



הדמייה למגדל חברת דן. מגורים – רק אם יינתן תמריץ כלכלי משמעותי הדמייה: קסם הדמיות



הדמיית המגדלים המתוכננים להיבנות במקום מבנים של בורסת היהלומים הדמייה: ישר אדריכלים

סוסו סולימה, מנהל בר שר המשקאות במתחם הבורסה: "אחרי שנבנה מגדל ספיר התחילו להגיע הייטקיסטים, ואורחים מחו"ל של חברת צ'ק פוינט שמתארחים במלון ממול. בערב הראשון הם יוצאים לתל אביב, ובשני הם כבר יורדים למטה אלינו ולא רוצים לנסוע לשום מקום"



"באים אחרי העבודה לדריןק". בר שר המשקאות צילום: עופר וקנין

מימוש התוכנית במרכז מתחם הבורסה יהיה מורכב, צופה בן אליעזר, בגלל ריבוי בע"לים בנכסים. "לאורך הצירים הראשיים, נתיבי איילון וויבטינסקי, יוקמו מגדלים גבוהים, אך במרכז מתחם הבורסה, היכן שיש כיום מלטשות ומבני תעשייה ישנים, מתוכננים בניינים של 7-15 קומות. רבים מבעלי המגרשים הקיימים מצויים במגעים עם יזמים שונים למימוש עסקות קומבינציה והשטח גועש", הוא אומר. כך למשל, לפני כמה שנים רכשו החברות גבאי ויובלים מגרש חניה ברחוב תר, בל, עם זכויות למגדל, ובעירייה מבקשים לנייד את זכויות הבנייה במגרש למגרשים אחרים, כדי שמגרש החניה יהפוך לפארק עירוני שיש שרת את המתחם כולו. חברות נוספות מצויות במגעים עם בעלי מגרשים לביצוע עסקות קומבינציה למימוש הזכויות, בהן החברות ולור ביירון, קנדה ישראל ובסה, ודן.

כשנגיע לגשר

אחד הדברים הכי חשובים במתחם, מורסיה בן אליעזר, הוא החיבור למרכז התחבורתי בתחנת רכבת מרכז (סבידור). "זה מתחם שהולך לעבור שינוי גדול במסגרת תמ"א 65 (תוכנית שבמסגרתה יוקמו שבעה מתחמי תחבורה לאורך נתיבי איילון; ש"צ)", הוא אומר. "הבורסה היא האזור הכי חם שנשען על שדרוג

במתחם הבורסה, מספר כי המלון מתפקד כמלון עסקים בן 90 חדרים, לאורחים המגיעים לעסקים באזור הבורסה ובערים סמוכות. "מי שמחפש מחיר אטרקטיבי יותר מתל אביב, במרחק קצרצר, מגיע אלינו", הוא אומר. "במשך השבוע 90% מהאורחים הם אנשי עסקים ובסופשבוע המלון משנה את פניו, בעיקר לטובת השוק המקומי. בשישי בערב המקום קצת מרגיש יותר מבושקט, אבל אנשים שבאים מחפשים את

סבידור ונהנה ממנו, ולכן נבחרת בימים אלה אפשרות של החלפת הגשר הקיים מהרכבת, שכיום פתוח רק בשעות הפעילות של הרכבת, בגשר שיאפשר מעבר ציבורי פתוח מהברסה לסבידור 24 שעות ביממה. גם תחנת הקו האדום של הרכבת הקלה בבורסה היא משמעותית, והחיבור של בת ים לפתח תקווה דרך הבורסה הוא בעל משקל גדול לבורסה". אסף בן דב, סמנכ"ל מלונות אפריקה ישראל, שרכשה ב-2019 את מלון אינדיגו

הרוגע, הבריכה או הספא". על הכנסת דירות מגורים למתחם הבורסה אומר בן דב כי "דברים משתנים וגם החשיבה. פעם היה אזור תעשייה לתעשייה, אזור מלונות למלונות, ומשרדים למשרדים. כיום הכל מתערבב. דירות ימנפו פה את המ"קום, השירותים יצמחו. וגם הלילות ייראו פה אחרת. פעם אנשים פחדו להתקרב למתחם הבורסה בלילות. כיום כל כרישי הנדל"ן כבר נמצאים פה".

העבודה מהבית משנה את פניו של מתחם העסקים הלונדוני קנרי וורף



מתחם קנרי וורף בלונדון. השתחרר מהתדמית של מתחם משרדים סטרילי צילום: Sam Bush/NYT

בשנות ה-90, כשמתחם קנרי וורף (Canary wharf) היה המרכז הפיננסי החדש של לונדון, מגדלי הזכוכית שלו היו מלאים בנקאים ועורכי דין. כעת, כשתושבי לונדון כבר לא נוסעים חמישה ימים בשבוע לעבודה, הרובע מתרחב לקהלים נוספים, ורוצה למשוך דיירים ובלויינים. האם הפרויקט יצליח?

המאמצים לגיוון השימושים ברובע נמשכים כבר שנים, אבל ההידלדלות של העובדים במהלך מגפת הקורונה, ועזיבתן של חברות ששכרו משרדים במקום, כמו בנק HSBC ומשרד עורכי הדין קליפורד צ'אנס, חידדו את הצורך בהתחדשות. ברחבי הבירה, 9.5% משטחי המשרדים ריקים, מעל לממוצע של חמש ועשר שנים, מה שמצמצם את הערכות השווי של הנכסים. עליית הריבית הקפיצה את עלויות ההלוואות, בדיוק כאשר בעלי הנכסים עומדים בפני הוצאות נוספות כדי להפוך את הבניינים לרוקמים יותר. אבל המשקיעים של קנרי וורף רגועים. האזור ידע תקופות קשות בעבר: בשנות ה-90 הוא נפל לפשיטת רגל, וב-2008, עם נפילתו של בנק ההשקעות האמריקאי ליהמן ברדרס, יותר מ-76 אלף מ"ר של משרדים פונו בן לילה. הבעלים המשותפים של המתחם – חברת ניהול הנכסים ברוקפילד ורשות ההשקעות של אבו דאבי (קרן עושר ריבונית שבעלות אמירות אבו דאבי) הזרימו למתחם בשנה שעברה 400 מיליון ליש"ט (485 מיליון דולר).

ההמצאה מחדש של האזור כוללת המון דירות. כמעט כל הבניינים החדשים מיועדים לשכירות למגורים. המהלך מוכיח תוכניות דומות שישמשו על ידי ברוקפילד במקומות אחרים, כמו פרויקט מנהטן ווסט בניו יורק, שמאכלס זה לצד זה משרדים, בתי מלון, חנויות ודירות. בקנרי וורף חיים כיום יותר מ-3,500 תושבים, כשהדיירים הראשונים עברו לשם רק בינואר 2020.

כדי להשתחרר מהתדמית של מתחם משרדים סטרילי, הושקו בקנרי וורף אטרקציות חדשות, בהן קארטינג ומועדון פאדל (משחק מחבט שדומה לטניס). בקיץ נערכות במקום הקרנות של אירועי ספורט וקונצרטים באוויר הפתוח, ובמים שמקיפים את מה שהיו רציפים פעילים אפשר כיום לשחות, לשכור סירה או סתם לשוט בטיילת שאורכה כ-5 ק"מ. חניון לא מאוכלס ברוב פינה את מקומו למגרש משחקים מקורה עם מתחם

חברת Qube, שמספקת אולפנים וחללי הפקה למפיקים מוזיקליים, פודקאסטים ומשפיעני רשת. התוצאה היא תמהיל שאמור להיות עמיד יותר בפני תנודות בכיקוש לסוג מסוים של נכסים. למרות הכל, עובדי המשרדים שעדיין עמלים במגדלי המלוטשים שמעל לדוגווקרים, דוחפי העגלות והרציים שממלאים את השבילים על שפת הנהר לא נשכחו. סטיגרופ מוציאה יותר מ-100 מיליון ליש"ט לשיפוץ גורד השחקים בן 42 הקומות שלה במקום. ברקליס שיפצה את המגדל בן 32 הקומות שלה, והוסיפה קומת מסחר עם בית קפה שמוכר קוקטיילים ונזיד "קוק או ון". חלל עבודה משותף בבניין מלא בפופים, משחקי לוח ומראות עם משפטים שאמורים לנסוך השראה בעובדים ("יש לך את זה"). הנוף מעל הרציפים הישנים של מזרח לונדון נותר בהיר.

החלקה לגלגליות, בריכת כדורים ומכוניות מתנגשות. המאמצים לגיוון השימושים משתלמים. בינואר 2024 ביקרו במתחם כ-6.3 מיליון איש, עלייה של 8.2% בהשוואה לינואר 2023. מספר האנשים שביקרו במקום כאמ"צע שבוע חוזר לרמות של לפני המגפה כבר בסוף 2022. החששות מנטישה של קמעונאים ועסקי אירוח עם התרחקות המשרדים לא התמששו. במתחם יש כיום 70 ברים, בתי קפה ומסעדות, לעומת כ-40 לפני המגפה. הסניף של סופרמרקט וויטרוו במקום מכהן כבר תקופה ארוכה כבית על הביצועים הטובים ביותר של הרשת במונחי הכנסות. משרדים הם עדיין הליבה של קנרי וורף, אבל חשיבותם הצטמצמה: מ-95% מערך הפורטפוליו לפני 20 שנה, חלקם ירד ל-74% ב-2022 (מתוכם, הבנקים הגדולים מהווים קצת יותר ממחצית, ירידה מ-70% ב-2004). במתחם יש גם תוכניות לבניית קמפוס מפואר למדעי החיים. המקום מושך גם טיפוסים יצירתיים: בשנה שעברה נכנסה לשם

אקונומיסט