



הכלכלה העירונית

2.1 תל אביב-יפו - מנוע כלכלת ישראל

2.1.1 הדינמיקה הכלכלית של תל אביב-יפו היום

תל אביב-יפו היא העיר הראשית של מטרופולין תל אביב, דוקדוק הפעילות הכלכלית של ישראל. נתונים לשנת 2000:

- מספר תושביה כ-359 אלף נפש (מתוך כ-6.4 מיליון תושבים בישראל).
- מספר המועסקים בתוכה כ-335 אלף (מתוך כ-2.2 מיליון מועסקים בישראל).
- התוצר השנתי הכולל שלה כ-18.4 מיליארד דולר (מתוך כ-110 מיליארד דולר תוצר בישראל).
- התוצר השנתי לנפש בה כ-52 אלף דולר (לעומת כ-17,250 דולר לנפש בישראל).

חלקה של תל אביב-יפו באוכלוסיית ישראל הוא: 5.6% בעתסקות ישראל - 15.2% בתוצר הלאומי השנתי - 16.7%

יכולתה של העיר לתרום תרומה לתוצר הלאומי, העולה פי-שלושה על משקלה באוכלוסייה, נובעת מן הגורמים הבאים:

- השתתפות גבוהה בכוח העבודה (470 / 1000 נפש לעומת 385/1000 נפש ממוצע ארצי).
- זמינות גבוהה של מקומות עבודה (450 / 1000 נפש לעומת 348/1000 נפש ממוצע ארצי).
- יוממות⁽¹⁾ גבוהה אל העיר (גרף 2.1), 221 אלף יוממים אל העיר לעומת 115 אלף מועסקים תושבי העיר).
- ריכוז גבוה של מקומות עבודה במגזרים המבטיחים שכר גבוה (פיננסים, שירותים עסקיים, תעשייה עתירת ידע וע"ל).

2.1.2 התהוות מטרופולין סביב תל אביב-יפו

בין 1975 לראשית 2000 צמח התוצר הלאומי בשיעור של 3.5%-4% בממוצע תלת-שנתי, למעט השנים 1992-1997 (תקופת העלייה מברית המועצות לשעבר) שבה הגיעו ממוצעים אלה ל-5.5%-6% (גרף 2.2).

צמיחה משקית מרשימה, שנמשכה לאורך 25 שנה (ההאטה בעקבות משבר הנאסד"ק החלה רק מאז 2001) הביאה להתפתחות אזור מטרופוליני סביב תל אביב-יפו ולהתגבשותה של העיר כגלעין מטרופולין זה. התמורות שחלו במטרופולין זה באו לביטוי בהצטופפות האוכלוסייה בתוכו ובהתפשטות המרחבית:

- במחוז תל אביב, המהווה את הטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב, עלתה הצפיפות כדלקמן: בתל אביב-יפו - פי 4-3. ביתרת המחוז - פי 5-4.
- הציפוף לא פסח גם על הטבעת התיכונה והחיצונית (גרף 2.3).
- במקביל, התפשט שטח המטרופולין; נוספה לו טבעת היקפית, הכוללת את נתניה, גדרה, יבנה ואשדוד.

2.1.3 היקף התעסוקה למטרות יצוא בתל אביב-יפו

כגלעין של מטרופולין וכמוקד פעילות כלכלית, תל אביב-יפו מייצרת מוצרים ושירותים ל"יצוא" אל מחוץ לגבולות העיר או המדינה. כמעט שני-שלישים (63%) מן המועסקים בה עוסקים בפעילויות יצוא, לעומת 43% בלבד בחיפה ו-25% בלבד בירושלים (גרף 2.4). השירותים הנועדים ליצוא כוללים: שירותי ניהול ברמה הארצית במגזר הציבורי; שירותי ניהול ברמה על-מקומית, ארצית או בין-לאומית במגזר העסקי; שירותים ברמה על-מקומית וארצית במגזר תעשיית התרבות, המוסדית והמסחרית.

2.1.4 נטיות למרכז וגלישה⁽²⁾ בתל אביב-יפו

קיימות נטיות למרכז ולביוור בקרב מגזרי הכלכלה השונים בתל אביב:

- בקרב השירותים הפיננסיים ושירותי התרבות העל-מקומית מתפתחת נטייה למרכז, זאת בעקבות הסינרגיה⁽³⁾ ההדדית המתרחשת בין פעילויות הסמוכות זו לזו ועקב היתרונות ששירותים אלה מפקימים מסמיכות אל קהל צרכנים גדול ומגוון. אלה ואלה מהווים גורמים המניבים רווח.

לעומת זאת:

- בקרב השירותים העסקיים והתעשייה עתירת הידע מתפתחת נטייה לגלישה. אם כי מגזרים אלה מפקימים תועלת ממרכז, אין זה מבטיח להם בכל המקרים יתרת פדיון גבוהה.
- גם המגזרים מפתחים נטייה לגלישה: משקי בית שכוון הקנייה שלהם צנוע נאלצים להסתפק בדיוור מחוץ לגלעין, בהתאם למפל מחירי הדיוור⁽⁴⁾ ורמת כוח הקנייה שלהם.

2.1.5 הצפי לעתיד - שנת 2020

התפיסה

הצפי המובא להלן מבוסס על תרחיש משוער, שעל פיו יחלף המשק הלאומי מן המיתון והביקושים למוצרים עתירי טכנולוגיה ישוקמו תוך שנתיים. על פי תרחיש זה, ההשפעות של המצב הביטחוני לא יעמיקו והמשק הלאומי יחזור לצמוח. כמו כן, מניח התרחיש כי המבנה המוסדי של המשק הלאומי ימשיך להתאים את עצמו להסדרים המקובלים ב"כפר הגלובלי" ישלים את התהליך המתמשך של דה-רגולציה, ליברליזציה וחישיפה. התרחיש גם מניח כי הניהול המאקר-כלכלי של המערכת - הפיסקלי והמוניטרי - יהיה תקין ותתקיים מידה סבירה של יציבות במשק. התחזיות לשנת 2020 נעשות בשלושה פרמטרים מובילים: תעסוקה, תוצר, אוכלוסייה - ברמה הלאומית וברמת העיר תל אביב-יפו.

תעסוקה

ב-1980 היה חלקם של המועסקים בתל אביב-יפו מכלל המועסקים בישראל - 18.5% (235 אלף / 1,250 אלף) מאז ירד חלקם בהדרגה, עד הגיעו ב-2000 ל-15.2%. אם מגמה זו תימשך, עשוי לרדת חלקה של העיר לכדי 12%

מכלל המועסקים בישראל (גרף 2.5). בהתאם לכך, עשוי להגיע מספר המועסקים בתל אביב-יפו ב-2020 ל-385 אלף נפש בלבד (12% x 3.2 מיליון מועסקים בישראל). כלומר, צמיחה מוערית של 48 אלף מועסקים במהלך 20 שנה.

תוצר

ב-2000 היה משקל התוצר של תל אביב-יפו במשק הלאומי 16.7% ומשקל התעסוקה שלה, 15.2%. היחס ביניהם היה, אפוא, 1.1 (16.7 / 15.2). בהנחה שיחס זה ימשך עד 2020, עשוי להיות משקל התוצר של תל אביב-יפו במשק הלאומי 13.2% (1.1 x 12%) והיקפו בערכים כספיים - 28.5 מיליארד דולר (על בסיס: 215 מיליארד דולר תוצר לאומי חזוי).

אוכלוסייה

עקומת הצמיחה של אוכלוסיית העיר מאז 1916 מראה צמיחה דינמית עד 1968 ומאז מגמת התיישרות (leveling off) (גרף 2.6). חיץ מגמה זו לשנת 2020, מראה גידול מזערי של, כ-10,000 תושב במהלך 20 שנה (גרף 2.6). עם זאת, תוכנית המתאר המחויית (תמ"מ 5) מציבה יעד של 420 אלף תושבים לטווח זה.

סיכום התחזיות מוצג בלוח 2.1.

שנה	ישראל	תל-אביב יפו
2000	2.2	0.335
2020	3.2	0.385
2020		0.420-0.520
2000	110	18.5
2020	215	28.5
2000	6.4	0.355
2020	8.75	0.365
2020		0.420

לוח 2.1: פרמטרים מובילים, ישראל ותל אביב-יפו. תצפיות לשנת 2000 ותחזיות לשנת 2020

2.2 השירותים הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו - המגזר המוביל את הכלכלה העירונית

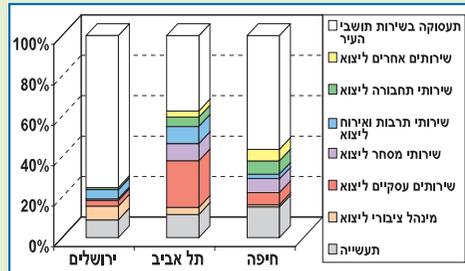
2.2.1 צמיחת מגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים במשק הלאומי

היום, המשק הישראלי הוא משק קטן המשולב בכפר הגלובלי. הוא מבוסס על יוזמה חופשית ומאופיין בקצב צמיחה מואץ. המגמות העיקריות ב-50 השנה האחרונות הן:

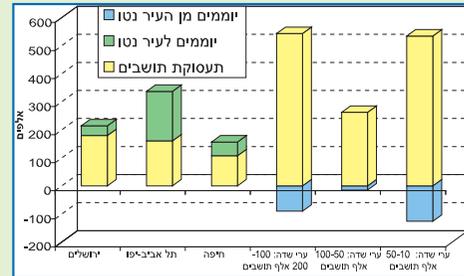
- צמיחה מואצת בתוצר: מכ-5 מיליארד דולר ב-1950 לכ-100 מיליארד דולר ב-2000.
- גידול ביצוא: מכ-40 מיליון דולר ב-1950 לכ-40 מיליארד דולר ב-2000.
- שיעור הגידול בתוצר התעשייתי: 7.5% בשנה לעומת שיעור גידול של 4.25% בשנה בתשומות עבודה והון (משקף שיפור בפריון עקב קידום טכנולוגי).

(2) נטייה בקרב פעילויות לעבור ממקום למקום עקב מחירי הנדל"ן או עקב הצורך להיות סמוך לריכוז פעילויות מסויים.
 (3) הפריה הדדית בין ענפי פעילות כלכלית, שירותי תרבות, אמנים, סופרים וכיו.
 (4) ירידה הדרגתית במחירי דירות מן העיר המרכזית לעבר ערים ואזורים אחרים, ככל שהם מרוחקים ממנה.

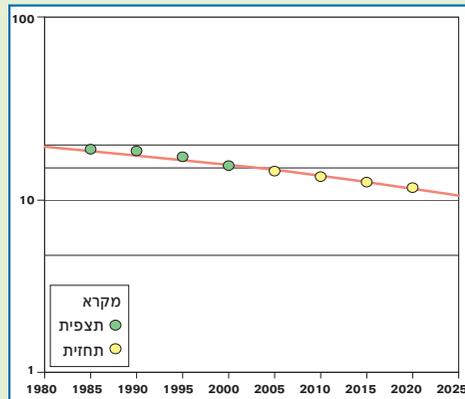
(1) נסיעה יזימית של מועסקים לעבודה אל מחוץ למקום מגוריהם.



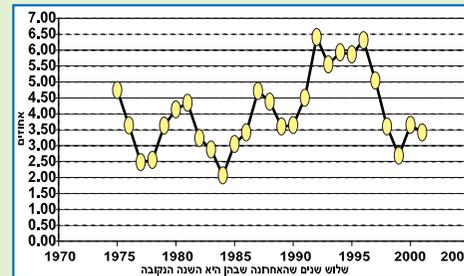
גרף 2.4: התעסוקה למטרות "ייצוא" בשלוש הערים הגדולות, 1999



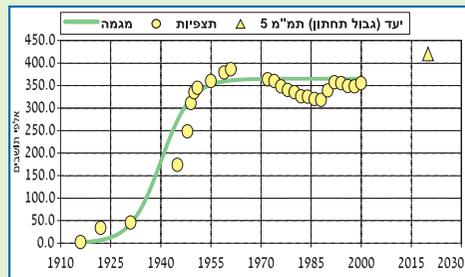
גרף 2.1: תעסוקה ויוממות נטו בערי ישראל, 2000



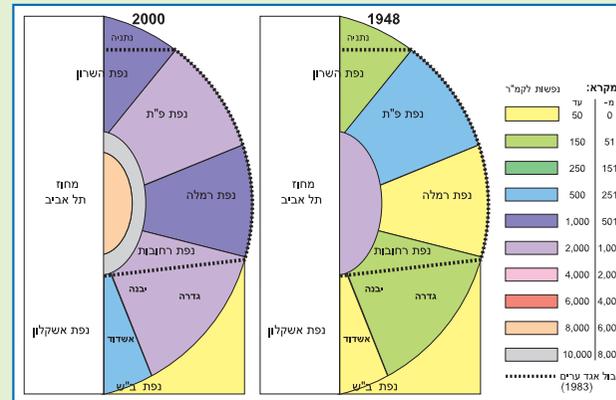
גרף 2.5: התעסוקה בת"א-יפו כאחוז מן התעסוקה במשק הלאומי, 2020-1985



גרף 2.2: שיעורי הצמיחה של התוצר, ממוצעים נעים תלת-שנתיים 1975-2001



גרף 2.6: עיקום הצמיחה של אוכלוסיית העיר ת"א 1916-2000



גרף 2.3: צפיפות האוכלוסייה במטרופולין תל אביב-יפו 1948, 2000

הצמיחה בתוצר התעשייתי וביצוא, הביאה להרחבה בשיעורים דומים בשירותים הפיננסיים והעסקיים התומכים:

- ב-1950, לצורך יצוא של 40 מיליון דולר, ניידה המערכת הפיננסית כ-100 אלף דולר ביום עסקים רגיל.
- ב-2000, לצורך יצוא של 40 מיליארד דולר, ניידה המערכת הפיננסית כ-100 מיליון דולר ביום עסקים רגיל.

עקב כך, גדלה התעסוקה בשירותים הפיננסיים והעסקיים במשק הלאומי בקצב העולה על קצב הגידול הממוצע של התעסוקה בתוכו.

2.2.2 תל אביב-יפו - קודקוד⁽⁵⁾ השירותים הפיננסיים והעסקיים של ישראל - מגמות

במקביל לצמיחת מגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים ברמה הארצית, התפתח קודקוד המערכת בתל אביב-יפו, אמנם בקצב איטי יותר - 2.4% ממוצע שנתי (גרף 2.7). הסיבה לכך היא הצמיחה המואצת של המגזר בערי השדה. עם זאת, היה די במצימה זו כדי להפוך את המגזר למוביל במשק העירוני - משקלו בכלל התעסוקה העירונית הוכפל במהלך 1970-2000 מ-13.5% ל-29%.

השירותים הפיננסיים והעסקיים נוטים להתרכז בערים גדולות, שהן בדרך כלל ערים מטרופוליטיות. פאריס, לונדון, ניו יורק, טוקיו הן דוגמאות בולטות לערים כאלה. המרכזו בעיר גדולה נותן למגזר זה יתרונות חשובים המאפשרים לו:

- מגעים לחילופי מידע ותובנה.
- מגעים לייזום עסקות.
- סגירת עסקות דיסקרטיות, תוך הידברות פנים אלו פנים במינימום תיעוד.
- סגירת עסקות מורכבות ובלתי שגרתיות המחייבות בחינה לעומק, על בסיס הידברות אישית עם היחיד או היחידים המייצגים משק בית או תאגיד.

במקביל, נוצרת הזדמנות במרחב מטרופוליטי להיווצרות שוק לעסקות יצוא בין-לאומיות - הנשען על "כל-בו" של מגוון שירותים פיננסיים ועסקיים המרוכזים במקום אחד.

ואכן, משקלו הגבוה של מגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו, בכלל התעסוקה העירונית בשנת 2000, בולט בהשוואה למשקלו הנמוך של מגזר זה בתעסוקת ערי ישראל האחרות (גרף 2.8, לוח מס' 2.2).

	1970	2000
תל אביב-יפו	13.5%	29%
ירושלים	6.9%	16%
חיפה	5.7%	14%
ערי השדה	3.3%	11.5%

לוח 2.2: משקל התעסוקה בשירותים עסקיים ופיננסיים בסך התעסוקה בתל אביב-יפו ובערים אחרות 1970-2000

ראוי לציין כאן את טשטוש ההבדל בין ערי השדה לבין ירושלים וחיפה, שחל במהלך השנים. לעומת זאת, משקף משקל הקודקוד בתל אביב-יפו עובדה ברורה, המציבה את העיר כבירה הפיננסית-עסקית של מדינת ישראל. תופעה זו

(5) מקום שבו מצוי הריכוז הגבוה ביותר במדינה של מוסדות, עסקים, תעסוקה ופעילות הקשורים בפיננסיים ובשירותים עסקיים.

ניתנת להסבר בכך שתושבי כל הערים - ירושלים, חיפה וערי השדה - פונים אליה לקבלת שירותים פיננסיים המתמחים ברמה הארצית.

2.2.3 התעסוקה בשירותים הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו

התעסוקה בתל אביב-יפו מהווה כ-15% מסך התעסוקה במשק הלאומי. לעומת זאת, היא מרכזת:

- כ-41% מן המועסקים בשירותים הפיננסיים במשק הלאומי.
- כ-26% מן המועסקים בשירותים העסקיים האחרים.
- כ-18% מן המועסקים במינהל הציבורי, בתחבורה וכו'.
- כ-16% מן המועסקים בענפים עתידי ידע, מסחר ואירוח.

הממצא הבולט ביותר הוא מיקומה של העיר כמרכז תעסוקה של מכלול השירותים הפיננסיים והעסקיים (גרף 2.9).

גודלו של המשק העירוני, מעבר לשירותים המקומיים שהוא מספק, נקבע על ידי סוג ענפי היצוא שלו והיקפם. ענפי השירותים הפיננסיים והעסקיים הם ענפי היצוא המובילים של תל אביב-יפו. כ-97 אלף איש מועסקים במגזר זה. לאלה מתווספים עוד כ-20 אלף איש העוסקים בשירותי מינהל ציבורי ברמה הארצית, הגולשים מירושלים. בסך הכל מועסקים בתל אביב-יפו בשירותים פיננסיים ועסקיים ובשירותי מינהל ציבורי ארצי כ-120 אלף איש, המהווים 36% מכלל התעסוקה העירונית (גרף 2.10).

לשם השוואה, בירושלים מועסקים במגזר זה כ-34 אלף איש (16% מכלל התעסוקה העירונית) ובחיפה כ-22 אלף איש בלבד (14% מכלל התעסוקה העירונית).

2.2.4 יוממות לתל אביב-יפו

כמו בכל גלעין של מטרופולין, מבוססת התעסוקה בתל אביב-יפו על יוממות בכל הענפים. כשני-שלישים מכלל המועסקים בעיר הם יוממים (221 אלף מתוך 335 אלף), כשמשקלם שונה מענף לענף:

- בשירותי מינהל ציבורי ארצי - כ-80%
- בשירותים הפיננסיים - כ-72%
- בשירותים העסקיים - כ-53%
- בשירותים הציבוריים - כ-42%

נראה, כי התמחות תל אביב-יפו במגזר השירותים והעסקיים תרמה לא רק לייחודיות הפעילות הכלכלית בעיר, אלא גם לחיזוק תופעת היוממות (גרף 2.11).

2.2.5 בתי העסק של השירותים הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו

בחינת שיעורי הריכוז של בתי העסק בענפים השונים של מגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו, מעלה כי ככל שהענף מספק שירותים בלתי שגרתיים ונועד לקהל צרכנים ארצי, כך עולה ריכוזיותו במרכז העסקים הראשי (מעיר) של תל אביב-יפו, עם ריכוז נוסף במעיר רמת-גן. מתוך כלל

השירותים הפיננסיים בישראל, מתרכזים בתל אביב-יפו: 100% מהנהלות קרנות הנאמנות.

- 100% מהנהלות המוסדות הבנקאיים הגדולים.
- 90% מהנהלות המוסדות הבנקאיים הקטנים.
- 53% מהנהלות המוסדות הפיננסיים הלא-בנקאיים (60% כולל רמת גן).

59% מעסקי התיאור בניירות ערך (70% כולל רמת גן). 38% מעסקי תיווך אשראי לא בנקאי (45% כולל רמת גן).

לעומתם, הבנקים המסחריים והבנקים למשכנתאות מהווים פחות מרבע כל אחד (23% ו-12% בהתאם).

באופן דומה, מתוך כלל השירותים העסקיים בישראל מתרכזים בתל אביב-יפו:

- 29% מן המשרדים של יעצי וסוכני ביטוח (40% כולל רמת גן).
- 39% ממשרדי עורכי הדין (47% כולל רמת גן).

לעומתם, משרדי מקצועות חופשיים אחרים מהווים 10%-20% בלבד (גרף 2.12).

2.2.6 פריסת הקודקודים של המוסדות הבנקאיים והפיננסיים

בחינה מדוקדקת יותר של המתחולל במגזר זה, המתייחסת לפריסת ההנהלות של בתי העסק הבנקאיים והחוק-בנקאיים המתמחים בפיננסים, מעלה את הממצאים הבאים: אם בוחנים את הקודקודים של המוסדות הבנקאיים והפיננסיים על פי מספרם, מתקבל כי: 50% מרוכזים בסיטי של תל אביב-יפו. 20% נוספים במקומות אחרים בעיר. 30% בערים אחרות בארץ. (גרף 2.13)

ואולם, אם בוחנים את הקודקודים האלה על פי משקלם בתעסוקה ברמה הארצית, הרי הסיטי של תל אביב-יפו מייצגת 97% מהם ורק 3% מפורזים במקומות אחרים בעיר ובערים אחרות בארץ (גרף 2.14).

2.2.7 מרכז וגלישה

בצד התועלת שהמרכזו בגלעין המטרופולין מביא למגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים, הוא גורם גם לעלויות:

- עלות גלויה, הנובעת מדמי שכירות ומשיעורי ארונה גבוהים.
- עלות סמויה, הכרוכה בקשיי נגישות.

מפל דמי השכירות⁽⁶⁾ במטרופולין תל אביב והשפעתו על מיקום השירותים הפיננסיים והעסקיים.

הנתונים הנוגעים לדמי השכירות במרחב המטרופולין מצביעים על "קו פרשת מחירים" בין הבורסה לניירות ערך ואזור בתי המשפט בתל אביב-יפו לבין הבורסה ליהלומים ברמת גן. מקו זה נרשמים מפלי מחירים דרומה, צפונה ומזרחה. בתוך תל אביב-יפו ניתן לזהות מפל מחירים מאזור בתי המשפט והסיטי - שבהם המחיר נע בין \$22 למ"ר ל-\$27 למ"ר - לעבר דרום העיר (מנשיה) מזרח העיר (איילון, המסגר) וצפון

(6) ירידה הדגתית בדמי שכירות של שטחי תעסוקה מן העיר המרכזית לעבר ערים ואזורים אחרים, ככל שהם מתרחקים ממנה.

העיר (רמת החי"ל) שבהם המחיר הוא מתחת ל-17\$ למ"ר (גרף 2.15).

אם מספר רב של עסקים יחליט לגלוש מן הסיטי של תל אביב לסיטי של רמת גן, עשויה להתרחש על ציר זה הסטה של מרכז הכובד. הסטה כזו תהיה בלתי נמנעת אם אחד מן הבנקים הגדולים יחליט לגלוש.

להלן אומדן שינויים אפשריים בנסיבות היפותטיות, שבמסגרתן יעברו שני בנקים בינוניים מן הסיטי בתל אביב למתחם הבורסה ברמת גן - זאת עקב היווצרות פער בדמי השכירות והארנונה שביעור של 35%-40% בין שני מוקדים אלה. האומדן מצביע כי:

- בסיטי ישארו אותן הנהלות המייצגות 75% של התעסוקה הארצית בבנקאות ובפיננסים (במקום 97% היום).
- לרמת גן יעברו הנהלות המייצגות 22% של התעסוקה הארצית בענפים אלה (במקום 0.9% היום, גרף 2.16).

השפעת גובה הארנונה על מיקום שירותים פיננסיים ועסקים
משרדי הנהלה של שני בנקים בינוניים (דיסקונט והמורח) שקלו באחרונה לעבור לרמת גן, שבה שיעורי הארנונה נמוכים יותר. בתגובה לכך, הכניסה עיריית תל אביב-יפו גם היא שינויים במבנה הארנונה, והורידה את הפער ל-25%-30% (במקום הפער הקודם של 35%-40%). מהלך זה הוריד, לפי שעה, את תוכנית המעבר של שני הבנקים מסדר היום. אך אין ביטחון שהאיום לא יחזור.

השלכות גלישת שירותים פיננסיים ועסקים על הכלכלה העירונית

אם תחול גלישה של חלק ממגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים, ההשלכות על התוצר העירוני יהיו משמעותיות יותר מאשר על התעסוקה העירונית. זאת, משום שתרומת המגזר לתוצר תל אביב-יפו היא בהיקף של 40% (7.45 מיליארד \$⁷ תוצר עירוני שנתי במגזר הפיננסי והשירותים העסקיים, 2000) (18.50 מיליארד \$ סה"כ תוצר עירוני שנתי, 2000) לעומת זאת, התרומה לתעסוקה היא בהיקף של 29% בלבד.

2.3 ענפי משק עתירי ידע

2.3.1 מבוא

פיתוח תעשיות עתירות ידע כרוך בלימוד ובמחקר בסיסיים, בהעלאת רעיונות חדשניים ובהפיכתם לרעיונות ישימים, המתמקדים במוצר או בשירות הניתנים לשיווק. הביצוע של כל אלה מחייב בדרך כלל גיוס הון סיכון.

תעשיות עתירות ידע נוטות להתמקם באשכולות (clusters). דוגמה מוכרת לתופעה היא עמק הסיליקון בארצות הברית. תופעה זו נוצרת משום שפיתוחן של תעשיות אלה דורש קשר בלתי אמצעי בין העוסקים בדבר, לשם הפריה הדדית. כמו כן, משום שדרוש גיבוש בין-אישי בין העמיתים השותפים לרעיון, לשם שילובה של טכנולוגיה חדשנית עם הרפתקנות עסקית.

במדינת ישראל ובמיוחד במטרופולין תל אביב, מתקיימים תנאים ההולמים פיתוח תעשיות עתירות ידע. במטרופולין (7) \$76,500 למועסק x 97,500 מועסקים במגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים.

זה, יש הון אנושי מיומן, מרוכזים בו ביקושים בתחום האזרחי והביטחוני, הוא פתוח לסחר ונשען על מוקד פיננסיים מפותח, המצוי בעיר תל אביב-יפו המסוגל לתמוך ביצוא.

2.3.2 התפתחות ענפי משק עתירי ידע בישראל

תעשיות עתירות ידע

ממחצית שנות השמונים ועד מחצית שנות התשעים צמחה התעסוקה בתעשיות עתירות הידע בישראל בקצב שנתי של 3%, לעומת גידול שנתי של 1.5% בתעשייה בכללותה. תהליך צמיחת התעסוקה בתעשיות עתירות הידע הואץ בתקופת 1995-2000. במהלך תקופה זו, חלו ההתפתחויות הבאות:

- התעסוקה בהן גדלה ב-3.7% בשנה, לעומת ירידה ב-1.6% בתעשייה המסורתית.
- התפוקה בהן גדלה ב-9.7% בשנה, לעומת היעדר גידול בתעשייה המסורתית.
- משקל היצוא בתפוקתן גדל מ-51% ל-70%, לעומת גידול מ-9% ל-13% בלבד בתעשייה המסורתית.
- משקלן ביצוא התעשייתי גדל מ-42% ל-60%, לעומת ירידה מ-14% ל-9% בתעשייה המסורתית.

תהליך הצמיחה המהיר של התעשיות עתירות הידע (9.7% בשנה) בולט במיוחד על רקע הגידול האיטי ביותר (1%-2% בשנה) בתעשיות טכנולוגיה מעורבת והיעדר גידול בתעשייה המסורתית (גרף 2.17).

בשנת 2000 העסיקו התעשיות עתירות הידע בישראל כ-160 אלף מועסקים. ב-2001 חלה ירידה בכ-20 אלף מועסקים ביחס ל-2000, בעקבות משבר הנאסד"ק.

ענפי טכנולוגיית המידע (ICT)⁸

ענפי טכנולוגיית המידע מהווים קבוצה ספציפית בענפי המשק עתירי הידע. הם מאופיינים בתשלובת של ענפי תעשייה וענפי שירות, כדלקמן:

- תעשיות המתמחות ברכיבים אלקטרוניים ובציוד תקשורת.
- שירותים המתמחים בשירותי תקשורת ומחקר ופיתוח בתחומי החומרה והתוכנה של האלקטרוניקה והמידע.

- התהוות חברות הונק (Start-ups).

התעסוקה בענפי טכנולוגיית המידע (ICT) מהווה יותר מ-85% של התעסוקה בתעשיות עתירות הידע בישראל ומגיעה היום (שנת 2001) לכ-120 אלף מועסקים.

בעשור האחרון (1990-2000) צמיחתם של ענפי טכנולוגיית המידע היתה מרשימה, הן בתעסוקה - גידול של פי-שניים ויותר (מ-60 ל-140 אלף) והן בתוצר - גידול של פי 4.5, מ-3 ל-13 מיליארד\$. הירידה בתעסוקה ובתוצר ב-2001 (סביב 15%) באה, כאמור, בעקבות משבר הנאסד"ק (גרפים 2.18, 2.19).

2.3.3 ההתפרסות המרחבית של ענפי המשק עתירי הידע בישראל

ההתפרסות היום

מתוך 140 אלף המועסקים היום בענפי המשק עתירי הידע בישראל, 68% (כ-95 אלף) מתרכזים במטרופולין תל אביב.

(8) Information & Communications Technology

אלה נחלקים כך:

- 15% בתל אביב-יפו (כ-14 אלף).
 - 19% במחוז תל אביב (כ-18 אלף).
 - 66% במחוז המרכז (כ-63 אלף).
- (גרף 2.20).

שיקולי מיקום

בענפי המשק עתירי הידע אין נטייה למרכזו מצד הביקוש. השוק הוא בעיקרו שוק של קניינים בין-לאומיים. ואולם, יש נטייה למרכזו מצד ההיצע.

לפירמות המפתחות תעשיות עתירות ידע יש רגישות גבוהה:

- לאיכות כוח האדם.
- למרחב, המבטיח איכות חיים ותדמית אטרקטיבית.
- למיקום, המבטיח קשר ישיר עם עמיתים ושותפים לאורח המחשבה של יזמי ההיי-טק.
- למיקום בסמיכות למוסד אקדמי.
- למיקום בסמוך לקודקוד הפיננסיים הארצי (לשם ביצוע עסקות יצוא).

דוגמאות קיימות:

אזור תעשייה עתירת ידע בתל אביב-יפו, רמת החי"ל/עתידים (ליד אוניברסיטת תל אביב).

אזור תעשייה עתירת ידע, קריית ויצמן, בנס ציונה (ליד מכון ויצמן).

אזור תעשייה עתירת ידע בהרצליה פיתוח (ליד אזור מגורים יוקרתי).

עם זאת, בקהילה של כ-120-140 אלף עובדים בתחום, יש די כדי לגבש יותר מקהילת עמיתים אחת. קיימת סברה כי למפעל תעשייה עתיר ידע יש אפשרות להתמקם במתחם מסוג זה, סביב גרעין התגבשות, המקיף קהילה של כ-10,000 עמיתים בכל נקודה היקפית, שאינה רחוקה יותר משעה נסיעה מן הקודקוד הפיננסי. באופן זה מתאפשר להנהלה לקיים קשר תכוף עם המוקד הפיננסי, מחד גיסא ועם מוקד במטרופולין, כשתל אביב-יפו היא אחד מן המוקדים.

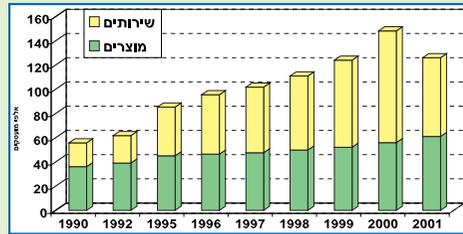
מניעי הגלישה

לגלישת תעשיות עתירות ידע מן הגלעין או להעדפה מלכתחילה להתמקם מחוצה לו, שלושה מניעים:

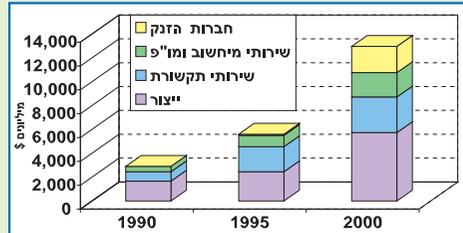
- מפל דמי השכירות.
- גובה הארנונה.
- נגישות וחניה.

מפל דמי השכירות - נע בין \$22-\$27 למ"ר בסיטי, ל-\$18 למ"ר בהרצליה פיתוח ול-\$12 למ"ר בראשון לציון. פער זה משקף בעיקר את הפער ברנטה הנגבית על רכיב הקרקע בדמי השכירות ורק במידה מוגבלת את התייקרות רכיב הייזום בעלויות הריאליות (גרף 2.21).

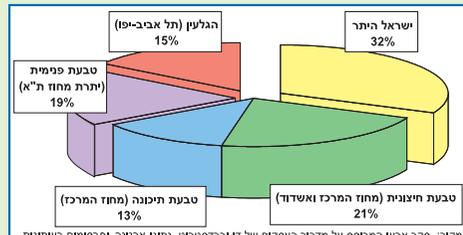
ארנונה - מפעלי תעשיות עתירות ידע בתל אביב-יפו נאלצים לשלם ארנונת משרדים, גם כשהם פועלים בסביבה בלתי מטופחת. גורם זה מניע מפעלים מן הוותיקים בעיר לעזוב אותה ומונע אחרים מלהתמקם בה.



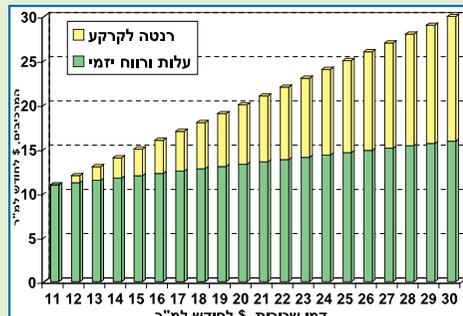
גרף 2.18: תעסוקה בענפי טכנולוגיית המידע, ישראל 1990-2000



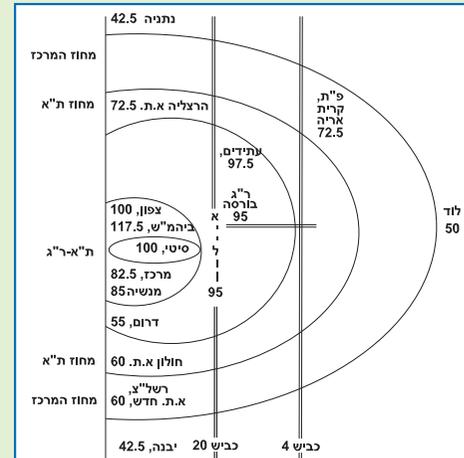
גרף 2.19: התוצר המקומי של ענפי טכנולוגיית המידע, ישראל 1990-2000



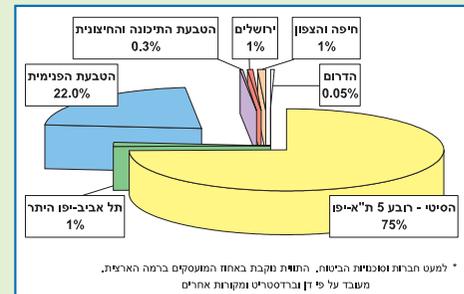
גרף 2.20: פריסת התעסוקה בענפי טכנולוגיית המידע, מטרופולין תל אביב-יפו ויתר חלקי הארץ, 2002



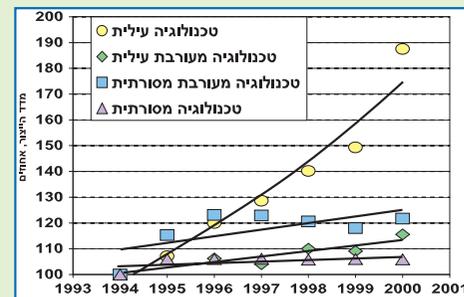
גרף 2.21: שכ"מ למ"ר שטח תעסוקה ומרכיבי, מחושב על יסוד הרצף פרמטרית של הנתונים



גרף 2.15: מפל דמי שכירות חודשיים למ"ר משרדים, מטרופולין ת"א, 2001



גרף 2.16: פריסה היפותטית של הקודקודים של המוסדות הבנקאיים והפיננסיים ע"פ משקלם בתעסוקה ברמה הארצית, 2002



גרף 2.17: מגמת הצמיחה בתעשייה עפ"י העוצמה הטכנולוגית, ישראל 2000-1994

נגישות וחניה - הנגישות הלקויה אל תל אביב-יפו ובתוכה והמחסור בחניה נדונים בפירוט בפרק "תנועה ותחבורה" (ראה פרק 4). נגישות וחניה מהווים גורם בשיקוליהם של מפעלים ועסקים קיימים אם לעזוב את העיר, ושל עסקים חדשים אם להתמקם בה.

2.3.4 צפי ההתפרסות לעתיד - 2020

אם לא תהיה כל התערבות בתהליכים הספונטניים הקיימים, צפויה גלישה של התעשייה המסורתית ושל התעשייה עתירת הידע מתל אביב-יפו אל שולי המטרופולין ואף מחוצה לו.

צפי התפלגות שטחי התעסוקה ב-2020 במטרופולין תל אביב מעלה, כי קרוב למחצית השטחים בעיר (כ-43%) יהיו בשימוש השירותים הפיננסיים והעסקיים ואילו רק כ-11% יהיו בשימוש התעשייה עתירת הידע (גרף 2.22).

הצפי הוא לגלישה בעיקר אל מחוז תל אביב, ובתוך מחוז זה בעיקר אל הגזרה הצפונית, שם צפויים שטחי התעשייה עתירת הידע לתפוס כ-24% מכלל שטחי התעסוקה. במקביל, צפויה גלישה בולטת של התעשייה המסורתית מתל אביב-יפו לעבר מחוז המרכז, שם היא צפויה לתפוס כ-60% מכלל שטחי התעסוקה.

2.3.5 תוכניות הפיתוח במטרופולין תל אביב ובתל אביב-יפו והשלכותיהן על ענפי המשק עתירי הידע

על פי תחזיות תוכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 5) צפויה בתל אביב-יפו, עד לשנת 2020, תוספת שטחי תעסוקה בהיקף של כ-8 מיליון מ"ר. תוספת זו מכפילה את השטח הבנוי היום לתעסוקה בתל אביב-יפו. מנגד, צפויה ביתרת מחוז תל אביב תוספת בסדר גודל של כ-17 מיליון מ"ר, בנוסף ל-4 מיליון הבנויים היום. כלומר, צפי הצמיחה ביתרת מחוז תל אביב הוא 400% לעומת 200% בלבד בתל אביב-יפו. ביסוד צפי זה נמצאת ההנחה, כי מפל המחירים, ובעקבותיו גלישת תעשיות מן העיר, ימשכו גם בעתיד. צפי הפריסה של התוספות תונן בגרף 2.23.

2.4 צירי המסחר המסורתיים בתל אביב-יפו

2.4.1 תהליכי הידרדרות והתחדשות

במהלך 20 השנה האחרונות חלה ירידה הדרגתית בפעילותם ובתדמיתם של מרבית צירי המסחר המסורתיים בתל אביב-יפו. צירי מסחר אלה, המבוססים על החנות העצמאית, איבדו את כושר הישרדותם מול התחרות שהציבו נגדם מרכזי המסחר הפריפריאליים במטרופולין תל אביב (שפיים, צומת ביל"ו וכו') הקניונים בערי המטרופולין (ראשון לציון) והקניונים בתל אביב עצמה (רמת אביב, עזריאלי). המעבר למסחר מאורגן ברשתות גדולות, הנוקט לחנויות עתירות שטח, הביא גם הוא להתרבות בקניונים ולפגיעה בחנות הרחוב המסורתית, שהיא קטנה לרוב.

למרכזים המסחריים כמה יתרונות בהשוואה לרחוב המסחר המסורתי: יש בהם פעילות בשבת, נגישות וחניה נוחים, מחירים נמוכים ושירותי בידור ופנאי לצד החנויות. וכך הם הצליחו לשנות את הרגלי הקנייה של האוכלוסייה והפכו ליעד קניות ובלוי משפחתי בסוף השבוע. תהליך זה הוביל לערעור הבסיס הכלכלי של רחוב המסחר המסורתי. אלנבי ודיזנגוף הם דוגמאות בולטות לרחובות שנפגעו קשות מתהליכים אלה. לעומת זאת, הראו אי-אלה רחובות מסחר ותיקים סימני התעוררות, כשחל שינוי מהותי באופי הפעילות בהם ובתדמיתם: רחובות, כגון שיינקין, בול ואבן גבירול הפכו בדמותם החדשה מקור משיכה לפלח צרכנים, צעיר בעיקרו, שחזר לרחוב העירוני, המציע תמהיל חנויות ייחודי. שקיעתם של רחובות מסחר ותיקים ועלייתם של רחובות אחרים אופייניות לערים מערביות רבות.

2.4.2 השלכות השינויים על התעסוקה ועל המרחב העירוני

ההשלכות של התמורות האלה על תל אביב-יפו באות לביטוי בשני היבטים:

- הידרדרות באיכות החיים ברחובות הדנונים וירידה במשקלה של העיר בתעסוקה הארצית במסחר (גרף 2.24).
- צמצום היקף התעסוקה במסחר בעיר גופא וקיפאון בהיקף הפדיון ממסחר (גרף 2.25).

זאת, בעוד שברמה הארצית נרשמה עלייה בשיעור של 13.5% בפדיון ממסחר קמעונאי ובשיעור של 20.0% בערך המכירות של רשתות השיווק.

2.4.3 מאפייני התהליכים הנצפים

לימוד פרטני יותר של התהליכים הנצפים, באמצעות ארבעה רחובות שנבחרו כדוגמאות מייצגות, מעלה כי:

- ברחובות מסחר מסורתי, הנמצאים בתהליך שקיעה (כמו אלנבי ודיזנגוף מרכז, בין פרישמן לכיכר) חלה ירידה באיכות הסביבה הפיזית, במספר הקונים והמבקרים, במספר הכולל של בתי העסק ובמספר בתי העסק של המסחר הקמעונאי. כמו כן, רוב בתי העסק בשני רחובות אלה הם ללא עיצוב מיוחד. באשר למספר בתי הקפה והמסעדות - לעתים חלה עלייה (אלנבי) ולעתים, ירידה (דיזנגוף).
- לעומת זאת: ברחובות המתחדשים, כמו שיינקין ובול: חלה עלייה במספר בתי הקפה והמסעדות, בולטת התמקדות המסחר הקמעונאי בחנויות אופנה (שיינקין) או לחלופין, בבתי קפה ובמסעדות (בול), עם דגש על עיצוב החנות ועל פיתוח דפוסי מסחר חדשניים. כך, קפה דניאל בשיינקין, המשלב בית קפה עם חנות מוסיקה ומשרד כרטיסים או תולעת ספרים בבול, המשלב בית קפה עם חנות ספרים. ברחובות אלה חל שיפור באיכות הסביבה הפיזית וגדל משמעותית מספר המבקרים והקונים בהם.
- תופעה, המשתפת לרחובות משני הסוגים, היא יציאה מסביבת של תעשייה זעירה ומלאכה מהם.

ניתן לשער, שהגורם העיקרי שהניע את תהליך ההחייאה ברחובות שיינקין ובול הם הפרויקטים של העירייה, שמשכו לאזור אוכלוסייה צעירה ודינמית (תוכנית לב העיר, במקרה של שיינקין ותוכנית מתחם בול ופינוי השוק, במקרה של בול) וכן פינוי שימושים שגרמו למטרד, כגון תעשייה זעירה ומלאכה או מתקני שוק.

2.4.4 מסקנות ראשוניות

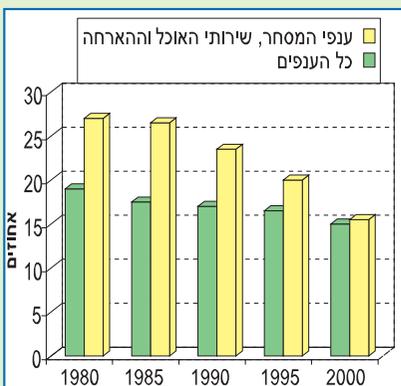
- הרחובות המראים סימני התחדשות מאופיינים בשימושים מעורבים של חנויות, בוטיקים, מסעדות, פאבים, בתי קפה, גלריות, מוסדות תרבות ותרבות פנאי. רחובות אלה, שהפכו מרחובות סתמיים ל"מותגים" ושפיתחו התמחויות כאנטי-תזוה לאחידות של החנויות בקניונים - ביססו לעצמם מוניטין והם מושכים קהל ברמה מטרופולינית.
- בערים שונות בעולם פותח מנגנון להחייאת רחובות מסחריים הנמצאים בתהליך שקיעה, הפועל כ"מנהלת רחוב" שמבוססת על שיתוף פעולה בין גורמים פרטיים לציבוריים. דוגמאות לאזורים שוקעים ששבו לחיים, ניתן למצוא בנמל הישן של ברצלונה, ב-State St. בשיקגו, במדרחוב בסנטה מוניקה ובאזורים מסוימים בפילדלפיה ובניו יורק. המינהלות במקומות אלה מטפלות בעיצוב הרחוב, בקביעת תמהיל השימושים ובזיוום שילובים של מסחר ובידור (Urban Entertainment Destinations). דגמים אלה ראויים ללמידה.

2.5 תל אביב-יפו - מוקד שירותי התרבות והפנאי בישראל

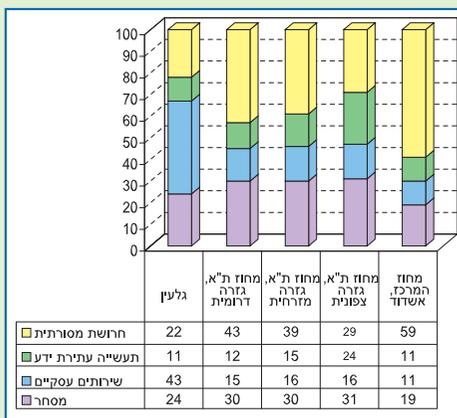
2.5.1 מבוא

מאז היווסדה לפני כ-100 שנה כעיר העברית הראשונה בארץ-ישראל, היתה תל אביב מוקד לפיתוח תרבות מקורית ומודרנית בשפה העברית. העברית היתה שפת הספרות, העיתונות, התיאטרון, הרדיו ומאוחר יותר גם שפת הטלוויזיה, לימודי ההשכלה הגבוהה והמחקר האקדמי. בתל אביב התפתחה גם אמנות פלסטית, שניקה מן ההווה המקומית, בד-בבד עם הטמעת השפעות מן המתרחש בעולם האמנות הבין-לאומית. העיר נבנתה על יסוד עקרונות תכנון עירוני נאור, שחרת על דגלו ערכים של בנייה בקנה מידה אנושי ואיכות סביבה. הבניינים שנבנו בעשורים הראשונים להתפתחותה של תל אביב מייצגים את התפתחות האדריכלות בישראל. הסופרים, המשוררים, אנשי ההגות, הציירים והפסלים שקמו ביישוב העברי בתקופה הראשונה להתערותו בארץ, גרו ויצרו בתל אביב.

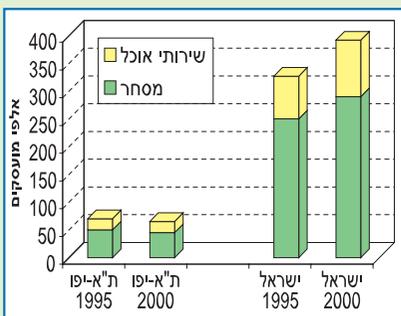
היום מהווה העיר תל אביב-יפו מרכז ארצי לפעילות תרבותית עשירה - קאנונית, חדשנית ועממית, ציבורית ועסקית - המשרתת לא רק את תושבי העיר, אלא גם מספר רב של תושבים מיישובי המטרופולין סביבה ואף מעבר לו. הריכוז הגבוה של פעילויות תרבות בתחומים רבים ושונים מטביע את חותמו על אופייה של העיר, תדמיתה וקצב החיים בתוכה.



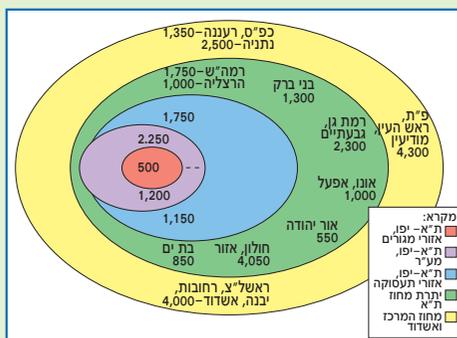
גרף 2.24: משקלה של תל אביב-יפו בתעסוקה הארצית בכל הענפים ובענפי המסחר, שירותי האוכל וההארכה, 1980-2000



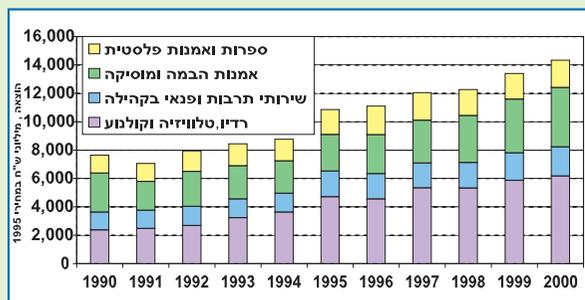
גרף 2.22: מרכיבי שטחי התעסוקה העסקית, מטרופולין תל אביב, 2020



גרף 2.25: תעסוקה בענפי המסחר, שירותי האוכל וההארכה, תל אביב-יפו וישראל כולה 1995-2000



גרף 2.23: פריסת תוספות בניו מתוכננות במגזר העסקי עד שנת 2020



גרף 2.26: התפתחות ההוצאה השוטפת על שירותי תרבות ופנאי על פי מרכיביה, ישראל 1990-2000 (למעט שירותי פנאי בחיק הטבע, ספורט והימורים) / מקור: הל"מ, שנתון סטטיסטי לישראל 2001

לכל אלה היא חייבת את כינויה "עיר ללא הפסקה". עם זאת, ריכוזיות הפעילות התרבותית בתל אביב-יפו אינה שווה בכל הענפים. יש ניצנים של תהליכי גלישה בתחומים שונים אל ערי משנה במרחב המטרופולין ויש תופעות של תחרות.

2.5.2 קשת שירותי התרבות והפנאי

בשירותי התרבות והפנאי ניתן לזהות חמש קבוצות עיקריות:

- שירותים הנצרכים בבית (רדיו, טלוויזיה, ספרים, עיתונות).
 - שירותים לתושבי העיר באזורי מגוריהם (ספריות, מרכזים קהילתיים).
 - שירותים לכלל תושבי העיר והמבקרים בה בתחומי התרבות "הקאנונית" ו"החדשנית" (מוזיאונים וגלריות, תיאטרון ציבורי, תיאטרון "השוליים", אופרה, מוסיקה קלאסית).
 - שירותים לכלל תושבי העיר והמבקרים בה בתחום הבידור הקל (בימות הבידור ומועדוני הלילה).
- השירותים בנק' השנייה - נדונים בפרק 3 במסמך זה. השירותים בנק' השלישית והרביעית - נדונים בהמשך.

2.5.3 התפתחות שירותי תרבות ופנאי בישראל ובתל אביב-יפו

היקף הביקושים לשירותי תרבות הם פונקציה של:

- גידול האוכלוסייה ומספר הצרכנים הפוטנציאלי.
 - הצמיחה המשקית והעלייה בכוח הקנייה של הצרכן.
 - הנטייה לפיצול טעמים והעדפות בקרב הצרכנים.
- נתונים לעשור האחרון (1990-2000) מצביעים על קשר ארוך טווח בין הגידול בתוצר לגידול בהוצאה על שירותי תרבות ופנאי. בתקופה האמורה חל גידול של 8.9% בהוצאה על שירותים אלה, לעומת גידול של 4.5% בלבד בתוצר; דהיינו יחס של 2:1 בממוצע. עם זאת, ראוי לציין את השתנות המרכיבים בסל ההוצאה בתקופה הנדונה - ניכרת עלייה משמעותית בהוצאה על שירותים הנצרכים בבית - רדיו, טלוויזיה וכו' - לעומת גידול קטן יחסי בהוצאה על אמנויות הבמה, על מוסיקה ועל אמנות פלסטית (גרף 2.26).

2.5.4 התהוות קודקוד שירותי תרבות ופנאי בתל אביב-יפו

את מעמד תל אביב-יפו כעיר ראשית בתחום התרבות והפנאי בישראל קבעו הגורמים הבאים:

- העדפה היסטורית של מוסדות ויצרני תרבות לפעול בתל אביב-יפו.
- אינטראקציה בין יוצרים וסניגריה בין ענפי יצירה שונים.
- הצטברות מסה קריטית של אירועים ומופעים.
- ריכוז גבוה של מוסדות בשטח מוגדר.
- אורח חיים עירוני חופשי.

היום מתרכז בתל אביב-יפו חלק נכבד של המופעים בכל התחומים, לא רק מן הבחינה הכמותית, אלא גם מן הבחינה האיכותית. העיר משמשת במה לפעילויות האיכותיות והייחודיות ביותר המתקיימות בישראל.

בתחום המוסיקה הסימפונית והאופרה, תל אביב-יפו היא עדיין מרכז בישראל. ואולם, בהשוואה לתחום התיאטרון, סדרי הגדול שונים:

- משקלם של הקונצרטים שיעיר הבית שלהם היא תל אביב-יפו הוא 33%, לעומת משקל של 55% להופעות התיאטרון.
- משקלם של המאזינים לקונצרטים אלה הוא 54%, לעומת 73% צופים בהופעות תיאטרון.

כמו כן, משקלה של תל אביב-יפו כ"יצואנית" קונצרטים שונה בהשוואה לתחום התיאטרון.

- במטרופולין, משקל הקונצרטים שיעיר הבית שלהם היא תל אביב-יפו הוא 7% בלבד, לעומת משקל של 62% בהופעות תיאטרון (גרף 2.30).

השוואת מגמות הגידול של ביקורים בקונצרטים בישראל ובתל אביב-יפו לשנים 1990-2000 מראה גידול מואץ בביקורים מחוץ לתל אביב-יפו, ככל הנראה עקב הביקושים של העלייה הרוסית (גרף 2.31).

תל אביב-יפו ובימות הבידור הקל

בימות הבידור הקל אינן נזקקות למיקום ריכוזי, מצד היצע או לקהל עם מגוון טעמים, מצד הביקוש. לכן, משקל ההופעות המתקיימות בערי השדה, בחיפה ובירושלים בכלל ההופעות גדול יותר ומשקל ההופעות בתל אביב-יפו קטן יותר. עם זאת, עדיין קרוב למחצית ההופעות מתקיימות בתל אביב-יפו (גרף 2.32).

תל אביב-יפו ומועדוני הלילה

בתחום מועדוני הלילה אין סיבה לגלישה עקב בידור הביקושים, אך גם אין סיבה להיעדר קהל מספיק לצריכת שירות זה בערים מחוץ לתל אביב-יפו. עם זאת, קיים בענף זה הצורך בהתגודדות וביצירת אווירת בליינות תוססת ורועשת. זהו מקור הריכוז ההולך ומתגבש בנמל תל אביב, שבו מצוי מרחב המאפשר התגודדות רבות. על כן, 36% מכלל המבקרים במועדוני הלילה בישראל עושים זאת בתל אביב-יפו.

מספר המבקרים במוסדות תרבות ופנאי בתל אביב-יפו - מגמות

מספר המבקרים היום (שנת 2000) במוסדות התרבות והפנאי בתל אביב-יפו מגיע לכ-8 מיליון. מתוכם 35% מבקרים במופעי תרבות "קאנונית", 33% בבתי קולנוע, 32% במועדוני לילה ובבימות בידור. המגמות הן:

- ירידה תלולה במספר הביקורים בקולנוע (אף שהוא ממשיך להיות המוביל במספר הביקורים).
- עלייה בקצב פוחת במספר המאזינים להופעות הגופים המוסיקליים, בהשפעת תחרות הייצעים מחוץ לעיר.
- עלייה בקצב יציב במספר הביקורים בתיאטרון.

מידת המרכוז של מוסדות ובתי עסק לתרבות ובידור בתל אביב-יפו

אינדיקטור נוסף למידת המרכוז של היצעי תרבות ופנאי בתל אביב-יפו הוא חלקם של בתי העסק בתחומי התרבות השונים בעיר, בכלל ישראל. עם זאת, ראוי לציין כי מידת המרכוז שונה מענף לענף (גרף 2.33).

תל אביב-יפו והתיאטרון "קאנוני"

התיאטרות בישראל מעלים מדי שנה כ-300 מחזות, כמעט כולם בשפה העברית. יותר מ-200 מתוכם הם מחזות מקוריים; שליש מהם מועלים על ידי התיאטרות הפועלים מבסיסים בתל אביב-יפו. כמו כן, מועלים מדי שנה כ-80 מחזות מתורגמים, כמחציתם מועלים על ידי תיאטרות שבסיסים הוא בתל אביב-יפו. מחזות אלה מביאים בפני הקהל הישראלי את המגמות בעולם המחזאות הבין-לאומית. תל אביב-יפו היא מרכז של מוסדות ובתי עסק המפיקים הצגות תיאטרון, מרכז הופעות תיאטרון ומרכז צופים.

- 5 מתוך 9 התיאטרות הגדולים בישראל מצויים בתל אביב-יפו.
- 55% מכלל ההופעות בישראל מתקיימות בתל אביב-יפו.
- 73% מכלל הצופים בישראל צופים בהן בתל אביב-יפו.

תל אביב-יפו היא גם "יצואנית" של הופעות תיאטרון (גרף 2.27); משקלם של התיאטרות הגדולים של תל אביב-יפו בהופעות תיאטרון:

- בתל אביב-יפו גופא כ-97%
- בבאר שבע כ-70%
- בערי המטרופולין כ-62%
- בירושלים כ-36%
- בחיפה כ-32%
- בכלל ישראל כ-70%

נתונים לשנים 1972-2000 לגבי ביקורים בתיאטרון בישראל ובתל אביב-יפו מצביעים על:

- קשר ארוך טווח בין גובה התוצר ובין מספר הביקורים, בתנאים של מגמות גידול בשניהם (גרף 2.28).
- גידול פי-שלושה בתוצר, בכוח הקנייה ובמספר הביקורים בתיאטרות במהלך תקופה זו (גרף 2.28).

העלייה במספר הביקורים בתל אביב-יפו התרחשה על רקע בנייה אינטנסיבית של אולמות תיאטרון בערים השכנות (כגון, ראשון לציון, נבתיים, רמת גן). המסקנה מכך היא כי המגוון והאיכות של ההופעות בתיאטרות תל אביב-יפו מביאים אל אולמות העיר קהל צופים גדול מן המרחב המטרופוליני, חרף הימצאותם של אולמות מתחרים במרחב זה. על היקף "ייבוא" הצופים מעידים הנתונים ההשוואתיים בדבר ההופעות ל-10,000 נפש בתל אביב לעומת יתר ערי ישראל: 70 הופעות לעומת 10-15, בהתאם (גרף 2.29).

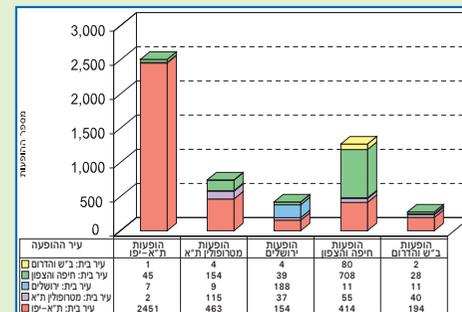
תל אביב-יפו והמוסיקה "הקלאסית"

בישראל פועלים:

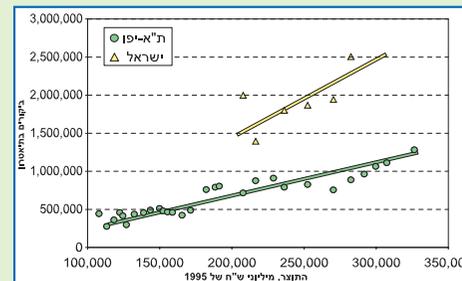
- בית אופרה אחד הממוקם בתל אביב-יפו.
- ארבע תזמורות סימפוניות גדולות - תל אביב-יפו היא עיר הבית של הגדולה שבהן - התזמורת הפילהרמונית.
- שמונה תזמורות סימפוניות קטנות וקאמריות - תל אביב-יפו היא עיר הבית של אחת מהן בלבד. השאר פועלות ממקומות שונים בארץ.

התפתחות התזמורת הקטנות במקומות שונים בארץ משקפת את:

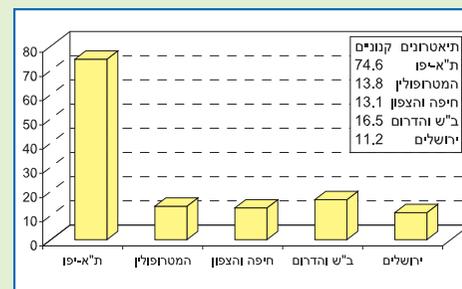
- בידור הביקושים בהשפעת העלייה הרוסית.
- יקלות היחסית שבה ניתן לארגן קונצרטים של מוסיקה קאמרית באולמות קטנים בעלי אבזור פשוט.
- תהליך זה מצביע על תופעה של גלישה.



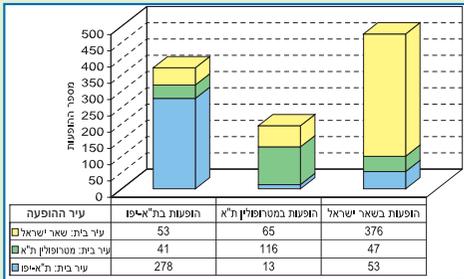
גרף 2.27: הופעות של התיאטרות הגדולים, עיר הבית של התיאטרון ועיר ההופעה, 1999 / מקור: משרד המדע, התרבות והספורט. התיאטרונים הציבוריים בישראל 1999



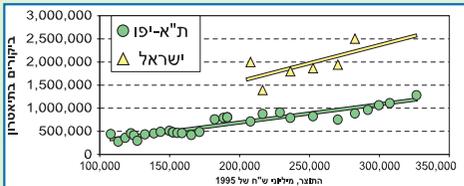
גרף 2.28: ביקורים בתיאטרות, ישראל 1990-1996, תל אביב-יפו 1972-2000. מקור: הלמים, שתון סטטיסטי לישראל 2001; משרד המדע, התרבות והספורט. התיאטרונים הציבוריים בישראל 1999



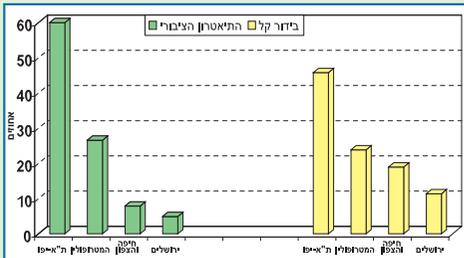
גרף 2.29: הופעת תיאטרון לכל 10,000 תושבים, תל אביב-יפו, יתרת המטרופולין, חיפה והצפון, באר שבע וירושלים, 1999 / מקור: משרד המדע, התרבות והספורט. התיאטרונים הציבוריים בישראל, 1999



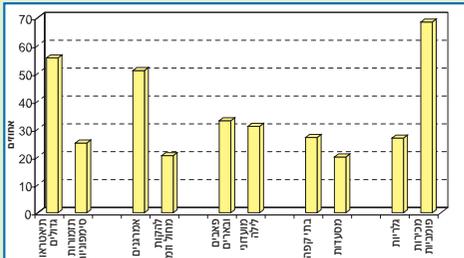
גרף 2.30: קונצרטיו והופעות אופרה, עיר הבית של הגוף המבצע ועיר ההפקה, 1998 / מקור: משרד המדע התרבות והספורט. גופים מו"קלים בישראל, 1999



גרף 2.31: ביקורים בקונצרטים ובאופרה - ישראל 1990-1999, תל אביב יפו 1972-2000 / מקור: הלמ"ס נתון סטטיסטי לישראל, 2001; משרד המדע, התרבות והספורט, גופים מו"קליים בישראל 1999; עיריית תל אביב יפו, שנתון סטטיסטי 2000



גרף 2.32: פריסת מופעי תיאטרון קטני ובמות בידור קל, תל אביב יפו, יתרת המטרופולין, חיפה וירושלים, 2001 / מקור: משרד המדע התרבות והספורט. תיאטרונים הציבוריים בישראל 1999; עיבוד פרסומים בעיתונים 2000-2001



גרף 2.33: משקל העיר תל אביב יפו בבתי עסק ומוסדות ובשירותי תרבות בישראל, 2002 / מקור: עיבוד נתונים של "דפי ווב" ופרסומי המשרד לתרבות ומדע

מקורות התקציב	הסכום מיליוני ש"ח
אגף התרבות והאמנויות	63-כ
תקציב המחלקה לאמנויות תמיכה בתאגידים עירוניים	2-כ
בפרויקטים רב-תחומיים	3-כ
תקציב המחלקה למופעים ולאירועי תרבות	22-כ
ועדת ההקצבות	
תמיכה בתיאטרון, תזמורת	
אגודות אמנים וכו'	
ועדת הפרויקטים	1-כ
תמיכה בפרויקטים ספציפיים	
סה"כ התמיכה העירונית	101-כ
סה"כ התמיכה הממשלתית	102-כ
סה"כ תמיכת המלכ"רים	30-כ
סה"כ כולל	233-כ

ראוי לציין כי התמיכה העירונית בשירותי תרבות בתל אביב-יפו אינה תמיכה ישירה בתושבי העיר. אלה נאמדים בכשליש בלבד מכלל הצרכנים. על פניו, זוהי תמיכה במבקרים באופרה, בתיאטרון ובמוזיאונים בעיר גופא ובמבקרים בסיבובי ההופעות שלהם מחוץ לעיר. כמו כן, זו גם תמיכה באמנים, בלהקות ובעמותות הפועלים בתחום תל אביב-יפו. ואולם, למעשה, ניתן לראות בזה תמיכה עקיפה בתושבי העיר, החשופים בזכות מכלול הפעילויות האלה למוצרי תרבות עילית ולמגוון רחב של אפשרויות בחירה. עם זאת, התחושה בקרב הציבור (כפי שבאה לביטוי בקבוצות הדיון) היא שהתמיכה באמנים אינה מספקת: "חסרות סדנאות יצירה לאמנים; אולמות טובים זמינים; תוכנית רב-שנתית לתמיכה במוסדות ובפעילויות תרבות באופן המאפשר עריכת תוכנית פעולה ארוכת טווח".

תמיכה במבקר לעומת מחיר למבקר בתיאטרון ובקונצרטים בתל אביב-יפו
התמיכה הכוללת במבקר במופעי אמנויות הבמה (תיאטרון וקונצרטים) בתל אביב-יפו היא בסדר גודל של כמחצית העלות של הפעילות. למרות זאת, התחושה בציבור (כפי שבאה לביטוי בדיוני קבוצות הדיון) היא שתמיכה זו היא בלתי מספקת, כי: "המחיר למשתתף גבוה".

- הנתונים בטבלה להלן מעלים כי בהשוואה לערים אחרות בישראל:
- עלות הביקור בתיאטרון נמוכה יותר בתל אביב-יפו וגם התמיכה נמוכה יותר.
- לעומת זאת:
- עלות הביקור בקונצרט גבוהה יותר בתל אביב-יפו, על אף שהתמיכה גם כאן נמוכה יותר.

הענף	היישוב	תמיכה במבקר (ש"ח)	עלות למבקר (ש"ח)	סה"כ עלות (ש"ח)
תיאטרון	תל אביב-יפו	37.5	47.5	85.0
	ירושלים, חיפה, באר שבע	55.0	87.5	142.0
תזמורת	תל אביב-יפו	60.0	125.0	185.0
	רעננה, חיפה, הקיבוצים, ירושלים, באר שבע	100.0	35.0	135.0
	תל אביב-יפו	195	155.0	350.0

- בתחום התרבות "הקאנונית" - בתל אביב-יפו מתרכזים:
 - 55% מן התיאטרונים הציבוריים הגדולים
 - 31% מן התיאטרונים הקטנים
 - 25% מן התזמורות הסימפוניות
 - 50% מן האמרגנים
 - 25% מן הגלריות המציגות עבודות אמנות
 - 70% מן המכירות הפומביות של חפצי אמנות.
- בתחום הבידור הקל - בתל אביב-יפו מתרכזים:
 - 20% מלהקות הזמר
 - 33% מן הפאבים, הבארים ומועדוני הילה
 - 27% מן בתי הקפה
 - 20% מן המסעדות.

הפריסה המרחבית של שירותי התרבות והפנאי בתל אביב-יפו

מרכזו שירותי תרבות ופנאי בתל אביב-יפו אינו רק ענפי אלא גם מרחבי. כקודקוד של אמנויות הבמה וכמרכז משמעותי של אמנויות אחרות, התפתח במרכז העיר תל אביב-יפו רובע אמנותי, מעין "סיטי" של שירותי תרבות. במקד זה מרוכזים כמחצית האולמות למופעים, מרבית אולמות התיאטרון, בית האופרה, אולם הקונצרטים, מרבית המוזיאונים והגלריות והסינמטק (ראה מפה 7.2.4 בסעיף 7.2). מיקומם של חלק מאולמות אלה באזורי מגורים יוצר קונפליקט המתואר בסעיף 3.3.

2.5.5 תמיכה עירונית וממשלתית במוסדות ובפעילויות תרבות ופנאי, בתל אביב-יפו

מעמדה של תל אביב-יפו כמרכז תרבות ופנאי הוא אחד מן הגורמים העיקריים הקובעים את זהותה, אופייה ותדמיתה. התמיכה העירונית בטיפוח הפעילות התרבותית בעיר נובעת מן ההכרה בחשיבותה של פעילות זו בקביעת דיוקנה של העיר ובעיצוב איכות החיים בה. התמיכה הממשלתית במוסדות ובפעילויות התרבות בתל אביב-יפו מהווה חלק ממדיניות התמיכה שלה במגזר התרבות בערי ישראל.

מדיניות אגף התרבות והאמנויות של עיריית תל אביב-יפו
חזון האגף לשנת 2002 מוגדר בתוכנית העבודה העירונית לאותה שנה, כדלקמן: "עיר המקיימת אקלים של פתיחות, יצירה והשכלה; עיר מרכזית ומובילה בתחום התרבות והאמנות בירה הלאומית והבין-לאומית".

מדיניות האגף למימוש חזון זה מוגדרת בתוכנית העבודה העירונית, כדלקמן: "עידוד יצירה פלורליסטית; שאיפה למצוינות; עידוד צריכת תרבות כחלק אינהרנטי מהחיים העירוניים; חינוך לתרבות ואסתטיקה בקרב תלמידים; שיתוף התושבים בעשייה התרבותית; שימוש בתרבות כמנוף כלכלי; תמיכה באמנים; הגדלת זמינות סוגי האמנויות השונים לקהל; ייבוא אמנות מובחרת מרחבי העולם".

תמיכה כספית ממקורות עירוניים, ממשלתיים ומלכ"ריים
לשם ביצוע המדיניות הזו, מקצה העירייה מתוך תקציב שנתי כולל של 3 מיליארד ש"ח כ-100 מיליון ש"ח, כלומר: (כ-3.3%) לפי הפירוט הבא (נתונים לשנת 2001-2002):

2.6 דיור בהישג יד

2.6.1 רקע

הכלים הקיימים בארצות מערביות

דיור בהישג יד הוא דיור המסופק לבעלי הכנסה נמוכה או בינונית במחיר נמוך ממחיר השוק, שאותו הם מסוגלים לשלם ממקורותיהם העצמיים המוגבלים.

במדינות מערביות מתקנות, דיור בהישג יד נחשב למוצר שהוא חיוני לקיום משק הבית. מחסור כרוני במוצר זה נחשב כבלתי נסבל וכגורם הפוגע בלכידות החברתית. לכן, קיימת במדינות אלה התערבות טעם הממשל המרכזי או המקומי, שנועדה לסייע באספקת דיור לאותן שכבות שאינן מסוגלות להשיג דיור לעצמן בשוק החופשי.

כלים פיננסיים שונים קיימים במדינות מערביות לאספקת דיור בהישג יד, על אלה נמנים:

- קרנות נאמנות המתמחות בנדל"ן: קרנות אלה מוקמות מכוח חוק המאפשר להן להנפיק תעודות השתתפות שחירות לסחר בנדל"ן או להשכרתו. חוק זה פוטר אותן מתשלום מס על רווחיהן כל זמן שהן פעילות. עם זאת, מחובתן לחלק 90% מרווחיהן לבעלי המניות. קרנות מסוג זה נחשבות יעד אטרקטיבי ונוח להשקעה ובטוח יותר מהשקעה בדירה ספציפית. בשל מאגר הנכסים שברשות קרנות אלה ותורים המזוונים המצוי בידיהן בכל עת, הן מסוגלות לכבד את התחייבויותיהן כלפי כל משקיע המעוניין למכור את מניותיו. לקרנות אלה השפעה משמעותית על מלאי הנכסים הנדל"ניים המוצעים להשכרה, בכללם דירות. כמו כן, הן מהוות גורם המייצב את התודות בשוק הנדל"ן (על ידי קנייה או מכירה של נכסים בקנה מידה גדול).

- ביטוח משכנתאות:

ביטוח זה הוא כלי פיננסי שבאמצעותו מבטח גוף ביטוחי הלואה שלוהה מקבל מן הבנק לשם קניית דירה. תמורת זאת, גובה גוף זה מן הלואה פרמיה ומשעבד את הנכס. כלי זה מאפשר לאנשים עם הון עצמי מצומצם - פחות מ-20% ממחיר הדירה - ללוות מעבר ל-80% ממחירה. המבטח ישפה את הבנק במקרה שהלווה חדל לפרוע את ההלוואה ואחר כך יתבע את הלואה ובמידת הצורך אף יממש את הנכס.

- שוק משני למשכנתאות:

שוק זה הוא כלי המאפשר לבנק למכור משכנתאות לחברות השקעה. על ידי כך מקבל הבנק מיד את החזר (במקום כעבור 20 שנה) והוא יכול להשתמש בכסף זה לשיווק משכנתאות חדשות. בצורה זו מגדיל הבנק את היקף עסקותיו, ההון הומין למשכנתאות גדל ועקב כך יורד שיעור הריבית הנגבה מן הלואה. בסידור כזה נוצר, אפוא, מצב שהוא כדאי לבנק וללווה כאחד. חברות ההשקעה מצדן מבטיחות את עצמן מפני כשל פרעונות על ידי שיעבוד הדירות כחלק אינטגרלי של העסקה עם הבנק. חברות ההשקעה יכולות להגדיל את ההון המצוי בידיהן לקניית משכנתאות נוספות על ידי הנפקת אגרות חוב, אם ניתנת להן ערבות מדינה לכך. בישראל לא קיים שוק משני למשכנתאות כיוון שהמסים המתחייבים מכל רישום שיעבוד בטאבו הופכים את העניין ללא כדאי.

על סמך נתונים אלה, ניתן להעלות נימוקים בעד מרכז הפעילות התיאטרונים בתל אביב-יפו. ואולם, לא נראה כי ניתן להעלות טיעון חד-משמעי דומה לגבי הפעילות המוסקלית. עם זאת, ראוי להדגיש כי בתחום שירותי התרבות השיקולים הם, לעיתים קרובות, מעבר לכדאיות כלכלית והם נעוצים:

- בהזדמנויות הקיימות במקום שבו מרוכז מספר רב של יוצרים, בשאיפה לפתח מצוינות, חדשנות, יצירה ניסיונית וכד'.
- בהזדמנויות הקיימות במקום שבו מרוכז קהל גדול ומגוון וברצון להבטיח צופים לכל סוג של מופע.

2.5.6 תרומת מגור שירותי התרבות והפנאי לתוצר ולתעסוקה העירוניים

ערך התפוקה והערך המוסף המקומי הגולמי

ערך התפוקה בגזרות הציבוריות והעסקיות של אמנויות הבמה, האמנות הפלסטיות וההוצאה לאור, נאמד בכ-840-1,300 מיליון ש"ח. הערך המוסף בגזרות אלה נאמד בכ-520-650 מיליון ש"ח. התרומה לתוצר העירוני (המסתכם בכ-90 מיליארד ש"ח) היא, אפוא: בהיקף של 0.6%-0.7% (90,000 מיליון ש"ח) (650-520 מיליון ש"ח)

הענף	ערך תפוקה ¹ (מיליוני ש"ח)	ערך מוסף מקומי ² (מיליוני ש"ח)
אמנויות הבמה - גזרה ציבורית (איסרה, תנזרות, תיאטרונים, קלאסי וניסיון)	340.0	225
בידור קל - גזרה עסקית (במות בידור, מועדוני לילה, קולנוע)	260.0	160
סה"כ אמנויות הבמה ובידור קל	600.0	385
האמנות הפלסטיות - גזרה ציבורית (מוזיאונים לאמנות, מוזיאונים כלליים)	95	50
האמנות הפלסטיות - גזרה עסקית (שירותי תיווך של הגלריות לאמנות-ערך המכירות)	175-40	40
סה"כ האמנות הפלסטיות	270-135	90
ההוצאה לאור של ספרים וכתבי עת	435-105	45-175
סה"כ כולל	840-1,305	520-650

ההתפלגות העניפית של ערך התפוקה והערך המוסף המקומי (במחיר גורמי הייצור)

מן הנתונים המובאים לעיל עולה, כי בין 60% ל-75% מן הערך המוסף המקומי הנוצר על ידי כלל פעילויות התרבות בתל אביב-יפו, נוצר על ידי אמנויות הבמה והבידור הקל.

תעסוקה

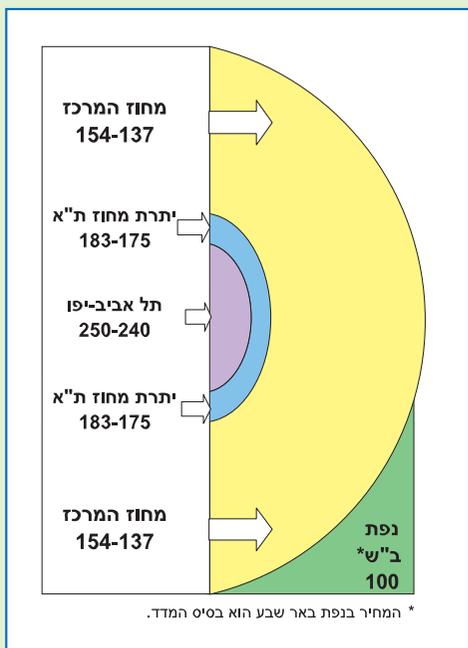
התעסוקה בענפים העיקריים של מגור התרבות והפנאי בתל אביב-יפו, נאמדת בכ-10,000 מועסקים. כ-3,000 באמנויות הבמה, כ-300 במוזיאונים וכ-6,500 בהוצאה לאור. הענפים העיקריים של המגור תורמים, אפוא, לכ-3% מן התעסוקה העירונית (335 אלף מועסקים / 10,000 מועסקים).



תמונה 2.1: בניין הקאמרי החדש



תמונה 2.2: מרכז סוון דלל



גרף 2.34: מדד המחיר היחסי של דירת מגורים של 4 חדרים מטרופולין תל אביב-יפו 1995-2000

- ביקושים לדירור זמני נוצרים בקרב פלחי אוכלוסייה המתכננים שהייה קצרת טווח בעיר, כגון: סטודנטים ועובדים במערכת האקדמית, עובדים לתקופה מוגדרת במערכת הביטחון, צעירים הבאים לבחון הזדמנויות ולטעום מן החיים התוססים ב"עיר הגדולה" וכן עובדי חברות בין-לאומיות השוהים בעיר שהיות קצרות.
- ביקושים לדירור קבע נוצרים בקרב עובדים במערכת הפיננסים, המסחר, התיירות ושירותי הממשל האזרחי (חינוך, בריאות וכו') הרואים במקום עבודתם תעסוקה לטווח ארוך.

2.6.3 מסקנות ראשוניות

מן הסיבות שפרטנו לעיל, אין סיכוי שממשלת ישראל תשקיע משאבים לפיתוח דירור בהישג יד בתל אביב-יפו. כמו כן, לעירייה אין משאבים בסדר הגודל הנדרש למטרה זו. לכן, מתבקשת המסקנה כי מודל אספקת דירור בהישג יד בתל אביב-יפו יהיה חייב להתבסס על מנגנון השוק. כלים פיננסיים ואחרים, העשויים לסייע לכך, כוללים, בין היתר: ביטוח משכנתאות; שוק משני למשכנתאות; איגרות חוב עירוניות; פיתוח דירור להשכרה על ידי המגזר היזמי בתמורה לתוספת אחוזי בנייה במקומות מתאימים בעיר.

מוצע, אפוא, שבשלב הבא של התוכנית האסטרטגית תיבחן הסוגיה ויובשו כלים קונקרטיים שיאפשרו אספקת דירור בהישג יד בתל אביב-יפו.

2.7 תל אביב-יפו "עיר עולם" בהתחוות

2.7.1 מבוא

מעמדן של ערים מסוימות בעולם השתנה מהותית בעקבות התפקיד שמילאו בתהליכים הגלובליים.

ערים אלה מכונות "ערי עולם" והן מוזהות על פי הריכוז הגבוה שיש בתוכן ל:

- גופי שליטה ובקרה עסקיים רב לאומיים.
- גופים פיננסיים מתמחים רב-לאומיים.
- מנגנוני שוק גדולים של תפוקות ויזומות.
- כוח עבודה ממוקד בפונקציות ניהול בענפי הפיננסים, הביטוח והנדל"ן.
- צמתים של תנועות הון בין-לאומי.
- כוח עבודה מתוך מדינתן ומחוצה לה.

מחקר המדרג ערי עולם על פי הנוכחות, הגודל והתפקיד של משרדים לראיית חשבון, לפרסום, לבנקאות / מימון ולעריכת דין, העלה כי ניתן להצביע על 55 ערים כ"ערי עולם". ערים אלה מסווגות לשלוש דרגות: ערי "אלפא", "בטא" ו"גמא", כשלונדון, פאריס, ניו יורק וטוקיו הן המובילות בקבוצת ערי "אלפא".

בנוסף לכך, יש 67 ערים אחרות שבהן מתגבשים מאפיינים של "עיר עולם" - ערים בדרגה "דלתא" - ביניהן 11 ערים שבהן העדויות לכך הן מובהקות. תל אביב-יפו היא אחת מהן, לצד וינה, ליון, לוקסמבורג, ועוד.

- אגרות חוב עירוניות:
- אגרות אלה הן כלי המאפשר לעירייה לגייס כסף מן הציבור כאשר, לשם הבטחת מימושו, היא משעבדת להן זרמי תקבולים קבועים, ארוכי טווח ובטוחים, הנמצאים ברשותה. לדוגמה, זרם התקבולים המתקבל מתושבים בעבור אספקת מים.

הכלים הקיימים בישראל

כמעט כל הכלים מן הסוג שתואר לעיל אינם קיימים בישראל. המעורבות הממשלתית בתחום הדירור מטרחה לשמש כלי לביצוע מדיניות לאומית. היא כוללת:

- תמיכה במשתכן המוגדר כ"זכאי" על פי מצבו הסוציו-כלכלי, באמצעות אשראי לרכוש דירור; סיבסוד האשראי (על ידי פטור ממסים, פטור מתשלום חובות וכו'); מענקים חד-פעמיים לרכישה; מענקים שוטפים לשכירות.
- תמיכה באזורים גיאוגרפיים מסוימים, באמצעות: אספקת דירור בהם בשיטת "מחיר למשתכן"; "הפשרת" אדמות חקלאיות; הקמת שכונות / רובעים חדשים; עידוד בנייה להשכרה; עידוד השכרת דירות ריקות (פטור ממס).
- תמיכה באזורי עדיפות לאומית, באמצעות: הגדלת המשכנתאות לרוכשים; מענקים מותנים במגורים, במקום למשך תקופה; הפחתת עלות הדירות (הממשלה נושאת בחלק מן ההוצאות).

במסגרת מדיניות זו, אין סיכוי שהממשלה תתמוך ביצירת היצע דירור בהישג יד בתל אביב-יפו לבעלי הכנסה בינונית או נמוכה. כמו כן, בתנאי התשואה הנמוכה הקיימים, אין סיכוי ששוק הבנייה להשכרה יתפתח בישראל.

2.6.2 ביקושים לדירור בהישג יד בתל אביב-יפו

מחירי הדירות בתל אביב-יפו הם הגבוהים ביותר בארץ. מחירי דירות בנות ארבעה חדרים, לדוגמה, גבוהים פי 1.5-1.8 מן המחירים במחוזות תל אביב והמרכז ופי 2.5-2.7 מן המחירים בדרום הארץ (גרף 2.34). בתוך העיר עצמה קיים פער משמעותי במחירי הדירות בין הרובעים הצפוניים לבין הרובעים הדרומיים. לכן, ידם של רבים מן המעוניינים לגור בתל אביב-יפו, כולל אלה העובדים בה, אינה משגת לרכוש בה דירה, במקום שבו הם מעוניינים. אלה מתמקמים, לכן, באחד מיישובי מחוז תל אביב או המרכז ובכך מצטרפים למעגל היוממים אליה. ואכן, עקב כך, כשני-שלישים מן המועסקים בעיר אינם תושבי העיר.

בבואנו לאמוד את צרכי הדירור שבהישג יד בתל אביב-יפו, מן הראוי להימנע מהתייחסות לרבדים הנמוכים של הסולם הסוציו-כלכלי, שצרכיהם מסופקים על ידי משרד השיכון ולהתמקד בצרכים הנובעים ממעמדה כבירה כלכלית, תרבותית ואקדמית וכער הקשר של המדינה עם מרכזים פיננסיים בין-לאומיים. זאת אומרת, עלינו להתייחס לצרכים של בעלי הכנסה בינונית או נמוכה שמשלח ידם דרוש לעיר. במילים אחרות, אנשים שהם עובדי מפתח בכלכלה העירונית. בקרב עובדים אלה נוצרים ביקושים לדירור זמני ולדירור קבוע.

תל אביב-יפו מהווה מרכז לחברות אחזקה השולטות בחברות רבות במשק בישראל
 לדוגמה, IDB השקעות - חברה שיש לה בעלות בחלק משמעותי מן החברות המובילות במשק הישראלי, כגון IDB אחזקות, חברת כלל ואזורים.

2.7.3 החסרונות של "עיר עולם"

בתל אביב יפו מתגלים גם החסרונות של "עיר עולם". ערי עולם מאופיינות כערים בעלות פערים חברתיים משמעותיים. זה נובע מפער קיצוני ברמות השכר בין אלה העוסקים בשירותים "העיליים" - פיננסים, ביטוח ונדל"ן - לבין אלה העוסקים בשירותים "הנמוכים" - נהגי מוניות, שרתי ניקיון ועוד, (בהם נדרש כוח אדם בלתי מיומן), ובשירותים "המסורתיים" - מורים ופקידי ציבור, שלמרות חינוךם ומקצועיותם, הכנסתם נמוכה יחסית. פערים מסוג זה, על כל השלכותיהם, ניתן למצוא בתל אביב-יפו. כמו "עיר עולם" אחרות, סובלת גם תל אביב-יפו מן הגאות והשפל בשווקים הגלובליים. כך, לאחרונה, נחשפה העיר להשפעות המכבידות של המיתון העולמי, הבא לידי ביטוי ברפיון עסקים ובאבטלה. בנוסף למצב העולמי הגלובלי, מושפעת העיר מן המצב הבטחוני במדינה, הפוגע בפוטנציאל של העיר כ"עיר עולם".

2.8 סיכום

2.8.1 תל אביב-יפו כקודקוד המשק ופריסת התעסוקה בעיר

תל אביב-יפו היא קודקוד המשק הלאומי. העיר מרכזת כ-335 אלף מועסקים. כ-22.5% מתוכם, כ-75 אלף מועסקים, מהווים את מלוא סגל המטות (משרדי ההנהלה) הפיננסיים ומירב הסגל של המטות העסקיים של המשק הישראלי בכללותו. בזה באה לביטוי חשיבותה של העיר תל אביב-יפו למשק הלאומי.

פעילות המטות הפיננסיים והעסקיים בתל אביב-יפו תורמת ליותר מרבע מן ההכנסה הנובעת מן הפעילות של מכלול ענפי המשק הפועלים בעיר. בזה באה לביטוי חשיבותה של פעילות הקודקוד של העיר תל אביב-יפו למשק המקומי. הנטייה של המטות הפיננסיים והעסקיים להתרכז בתל אביב-יפו קובעת, במידה רבה, את התכונות המשקיות הבסיסיות של העיר:

- הנטייה למרכזו של המטות - המהווים את הקודקוד ואיתם נותני שירותים התומכים בקודקוד, וכן פעילויות המפיקות תועלת מן הקרבה לקודקוד - באה לביטוי בביקוש לשטחי תעסוקה בעיר. כיוון שההיצע במרחבים המבוקשים מוגבלים, הביקוש העודף בא לביטוי במפלגת שכיחות (מחירים) מן הסיטי (רובע 5) ושוליה כלפי ההיקף - הטבעת הפנימית של מטרופולין תל אביב, הטבעת התיכונה והחיצונית של המטרופולין ושאר חלקי הארץ.

2.7.2 זיהוי דפוסי "עיר עולם" בתל אביב יפו

כמו ניו-יורק או פרנקפורט, תל אביב-יפו אינה בירת המדינה. אף על פי כן היא מהווה מרכז לפעילויות רבות, עסקיות, תרבותיות ואחרות, במימדים כלל-ארציים ובין-לאומיים:

תל אביב-יפו מהווה מרכז לפעילויות שליטה ובקרה ושוק מרכזי

- ממוקמים בה:
- כמעט כל הנהלות הבנקים הגדולים.
- גופי השיווק המרכזיים של הבנקים המסחריים והמוסדות הפיננסיים העוסקים בניהול ובמימון החברות הישראליות המייצאות לחו"ל.
- מרבית הנהלות התאגידים הכלכליים הגדולים.
- הבורסה לניירות ערך והשלוחה המרכזית של בנק ישראל.
- גופי ניהול היצוא של ענפי התעשייה, לרבות התעשייה עתירת הידע.
- מרכזי השליטה והבקרה הביטחוני של מדינת ישראל.
- מרכזי שליטה של כל משרדי הממשלה והסוכנויות הלאומיות.
- השוק הגדול בעולם של שרותי תרבות עברית.

תל אביב-יפו מהווה מרכז לחברות בין-לאומיות הפועלות בישראל

כדוגמה ניתן להזכיר את חברת מוטורולה, חברה בין-לאומית, השייכת בגודלה בישראל מבחינת נפח מכירות, אשר הנהלתה ממוקמת במע"ר של ת"א. דוגמה נוספת היא כ"ל, חברה בין-לאומית ישראלית לייצור מוצרים כימיים שמפעליה ממוקמים בעיקר בים המלח ובדרום הארץ, ואשר הנהלתה בתל אביב.

תל אביב-יפו מהווה מרכז לחברות ישראליות הפועלות בחו"ל

- הן בתחום התעשייתי עתירת הידע והן בתחום הנדל"ן, עליהן נמנות, בין היתר:
- אלרון: חברת אחזקה וניהול בתחום ההיי-טק והאלקטרוניקה, המנוהלת ממגדלי עזריאלי בת"א, נסחרת בשנת 2000 בבורסה של ניו-יורק ותל אביב. בבעלותה החברות: אלביט, נטוויז'ן ועוד.
- אלקו: חברה יצרנית (מתמחה במערכות מיווג אוויר) החולשת על מפעלים בישראל, בצרפת ובמדינות אחרות.
- אוריום: חברת נדל"ן הפועלת בישראל, בבריטניה, במרכז ובמזרח אירופה, נסחרת בבורסה של תל אביב.

תל אביב-יפו מהווה מרכז לחברות ישראליות המסתנפות לחברות בין-לאומיות

לדוגמה, חברת רואי חשבון זיו הפט, החמישית בגודלה בישראל, המעסיקה 600 עובדים והינה חלק מחברת BDO העולמית שהיא החברה השישית בגודלה בעולם בתחום ראיית החשבון וייעוץ עסקי ובעלת מחזור של מעל 2 מיליארד דולר, וצוות עובדים של 21 אלף איש.

תל אביב-יפו מהווה יעד לבנקים זרים הפותחים סניפים בישראל

לדוגמה, סניף בנק HSBC.



תמונה 2.3: מבנה הנהלת בנק הפועלים במע"ר של תל אביב-יפו



תמונה 2.4: כניסה למבנה הנהלת בנק לאומי במע"ר של תל אביב-יפו



תמונה 2.5: מבנה נהלת הבנק הבינלאומי הראשון המתוכנן לקום במערך של תל אביב-יפו - הדמיה ממוחשבת / באדיבות ניר קוק אדריכלים

ההשקעה בתשתיות הציבוריות וניהול המשק העירוני, המשרת את היוממות, אינם ממוסדים במערך עירוני המשלב יחד - מנהלית וקופתית - את מרחב הקודקוד ומרחבי המגורים.

2.8.4 ההשלכות הפוטנציאליות של המגמות הנצפות

המגמות שתוארו לעיל יש בהן כדי להחליש את מעמדה העתידי של תל אביב-יפו כבירה כלכלית ותרבותית של ישראל ועקב כך, את מעמדה של ישראל בירה הבין-לאומית:

- גלישת בנקים ושירותים עסקיים מובילים מקטינה את היקף התעסוקה והתוצר של המשק העירוני והלאומי כאחד ומחלישה את כוח המשיכה שלו לעולם העסקים הבין-לאומי.
- גלישת ענפי משק עתירי ידע, בייחוד בתחום טכנולוגיית המידע, מצמצמת את ההזדמנויות הרבות הנפתחות בפני העיר בתחומי החדשנות, ההמצאה, הייצור והיצוא. קטן הסיכוי למשיכת כוח אדם צעיר ואיכותי לעיר, להעלאת רמת ההכנסה ורמת החיים בתוכה, להבאת פרויקטים המהווים מנוף לדרום העיר, במקום הקמתם מחוצה לה.
- גלישת מוסדות תרבות ופנאי עלולה לפגוע בהתפתחות תעשיית התרבות העירונית הזקוקה לסינרגיה מתמדת בין ענפי היצירה השונים ולקהל צרכנים בעל פיצול טעמים ומגוון ביקושים המאפיין את הקהל התל-אביבי. במובנים אלה, אין לישראל תל-אביב שנייה.
- גלישה של תושבים (בין אם מעשית או רעיונית) כתגובה למחירי דיר, מונעת גידול והצמחה של אוכלוסיית העיר, איזון דמוגרפי וגיוון חברתי.

2.8.5 ההשלכות הפוטנציאליות של התחזקות מאפייני "עיר עולם"

המשך התפתחות תל אביב-יפו כעיר עולם בדרגה "דלתא", עשוי לחזק את המבנה הנוכחי של עיר ומטרופולין ממורכזות ולהגביר את התופעה של צמיחה כלכלית בקצב העולה על קצב הצמיחה הלאומית. כמו כן, בעיית הפערים עלולה להישאר בעינה או לגדול, אם לא תהיה התערבות "מתקנת".

2.8.6 הפרופיל כרקע לאסטרטגיה לפיתוח עירוני

ללא התערבות המכוונת לשנות את המגמות שתוארו לעיל, ניתן להניח כי התכונות המשקיות הריאליות בפרופיל העיר לא ישתנו בעתיד הנראה לעין. העיר תמשיך לתפקד כקודקוד משקי וכמוקד תרבותי והיוממים ימשיכו לפקוד את העיר. כהנחת עבודה, ניתן לקבוע שגם המסד הארגוני העירוני לא ישתנה וכי עירי הלווין או מקצתן לא יתמזגו בעיר או ב"עיר גג" אחת עם תל אביב-יפו.

על רקע זה ניתן לנסח אסטרטגיה שתשלים עם המסד הארגוני ושתתאים לפרופיל אך גם תנסה להשפיע על ממדיו. "ארגו הכלים" של האסטרטגיה עשוי להכיל כלים מנהליים ופיסקליים אפקטיביים העתידים להשפיע על ממדי הפרופיל העכשווי משמעותית.

• מפל המחירים גורם לענפי משק שאינם רגישים לקרבה אל הקודקוד - כגון התעשייה המסורתית - לגלוש מן העיר להיקף. כך קורה שמשקלה של התעסוקה בתעשייה המסורתית בתל אביב-יפו הוא כשליש ממשקלה בשאר חלקי הארץ (כ-6% בלבד בתל אביב-יפו לעומת כ-18.5% בשאר חלקי הארץ).

• בענפי משק הרגישים לקרבה אל הקודקוד - כגון, ענפי הטכנולוגיה העילית (ההיי-טק) גורם מפל דמי השכירות (המחירים) לאיזון כזה או אחר בפריסה המרחבית. כך קורה שמשקלה של התעסוקה בענפי ההיי-טק בתל אביב-יפו שווה, פחות או יותר, למשקלם של ענפים אלה בשאר חלקי הארץ.

2.8.2 תל אביב-יפו כקודקוד משקי וכמוקד תרבות, לעומת פריסת המגורים בעיר

בדומה למנהטן (ובשונה מפרנקפורט) תל אביב-יפו מתפקדת, בעת ובעונה אחת, כקודקוד פיננסי-עסקי וכמוקד תרבותי של המדינה. תל אביב-יפו מרכזת את עיקר הפעילות התיאטרונלית במדינה וכן גזרות נכבדות של הפעילות המוסיקלית ונתח כבד של המועדונים ובמות הבידור במדינת ישראל. הצירוף של קודקוד תעסוקה ומוקד של שירותי תרבות קובע במידה מרערת תכונות משקיות נוספות של תל אביב-יפו:

- הצירוף האמור בא לביטוי בביקוש לשטחי מגורים בעיר. כיוון שההיצעים במרחבים המבוקשים מוגבלים בא הביקוש העודף לדי ביטוי במפל מחירים (דמי שכירות) מ"רובעי האמנויות" במרכז העיר ובשוליה כלפי חלקי העיר האחרים וכלפי ההיקף - הטבעות הפנימית, התיכונה והחיצונית של המטרופולין ושאר חלקי הארץ.
- מפל המחירים, בצירוף מפל העלויות הסמויות הנגזרות מקשי נגישות וכי"ב, גורם לגזרות נרחבות של האוכלוסייה לגלוש - גלישה רעיונית, על פי רוב - מן העיר להיקף. כך קורה שמשקלה של העיר, המהווה מוקד תעסוקה ל-15% של המועסקים במשק הלאומי, מאכלסת כ-359 אלף תושבים המהווים כ-5.5% בלבד של אוכלוסיית המדינה.
- יתר על כן, זה זמן רב שאין גידול משמעותי באוכלוסיית העיר ומשקל העיר באוכלוסיית המדינה הולך ומתמעט.

2.8.3 היוממות - התופעה, ומסד ההיערכות העירונית

היוממות היא תכונה בסיסית נוספת של הכלכלה של תל אביב-יפו (כמו היוממות שישנה במנהטן). שני-שלישים של המועסקים בעיר תל אביב-יפו אינם מתגוררים בעיר. ההודקות לקודקוד והיוממות הם מרכיב אינטגרלי של פעילות המשק הלאומי. ממדי היוממות הם פועל יוצא של ביקושים המביאים לביטוי צרכים משקיים-חברתיים ריאליים. על צד ההיצעים, מבטאים ממדי היוממות את גבולות המצאים הפיזיים הריאליים, מחד גיסא, ואת האוסף המסורבל של מגבלות תכנוניות-מנהליות, מאידך גיסא.

היוממות במערך הארגוני של מטרופולין תל אביב מעוררת בעיות בעיר תל אביב-יפו ובערי הלווין, במחוזות תל אביב והמרכז. זאת, כיוון שבמטרופולין תל אביב (בשונה ממנהטן)

כך, למשל, במישור האוכלוסייה, ניתן לבחור בין חלופות אסטרטגיות הנעות על הציר שבין קיום האוכלוסייה בממדיה הנוכחיים לבין קידום אוכלוסיית העיר בשיעור דומה יותר לזה המאפיין דפוסי התפתחות דמוגרפיים אחרים במדינת ישראל. באופן דומה ניתן להשפיע על ממדי הריכוזיות של הקודקוד העסקי. כן, ניתן לבחור בין חלופות אסטרטגיות המבטיחות, פחות או יותר, את קיום הסיטי כמוקד מרחבי פיננסי יחידי לבין אסטרטגיות המקדמות ציר פיננסי בין הבורסה לניירות ערך בסיטי לבין הבורסה ליהלומים ברמת גן.

על רקע המודעות לפרופיל העיר, ניתן יהיה לגשת לניסוח ולברירה של אסטרטגיה מועדפת. לצורך זה מתבקשים הצעדים הבאים:

- נדרשת ברירה (מקצועית-פוליטית) מושכלת של יעדים ישימים.
- בהתייחס ל"ארגו הכלים" המצוי, קרי, האמצעים המנהליים והפיסקליים המצויים - נדרש ניסוח (מקצועי) של קובץ תוכניות חלופיות ריאליות.
- נדרשת ברירה מושכלת (פוליטית, בסיוע מקצועי) של חלופה מועדפת.