

25.61x32.08	1/3	עמוד 54	הארץ - דרום תל אביב	09/07/2019	69155924-1
"רוני צברי - מנכ"ל חברת צברים נדל - 89427"					



הבית של ליאת טופל בפלורנטין | צילום: יח"צ



פרויקט 'Nine' תל אביב של קבוצת גבאי | הדמיה: viewpoint

פנים חדשות
על הצעירים והמשפחות שמתקשים לוותר על הדרום

54

לא מוותרים על ה-VIBE התל אביבי

רווקים ובעלי משפחות מתקשים לוותר על ההוואי התל אביבי! תחושת החופש, היצירה, הפעולה וההתפתחות שכל כך מוכרים ואופייניים לתל אביב נרקמים אט אט בשכונות דרומיות, כאלו, שקודם לכן, עין תל אביבית לא פזלה לעברן. כפר שלם, נווה העופר ורובעי יפו - לא מרתיעות, גם לא את הצפונבונים של תל אביב. סיבוב פרסה | נועה רום

ודינמיים בזכות האוכלוסייה שהגיעה למקום והכניסה בהם דם חדש."

כוחם של צעירים

נחזור מעט אחורה. עד שנות ה-90, השכונות בדרום תל אביב אופיינו יותר כמבני שיכונים או לחלופין בתי מלאכה המיועדים

מבוטל מהפרויקטים נוצר כהלימה להלך הרוח והאוכלוסייה במקום. נפתחים מקומות מסחר שיקיים ואלטרנטיביים לצד מתחמי עיצוב. בראיית, דרום העיר לעולם לא יהפוך למרכז. הוא חווה תהליך פרפרזיזה כמו שחוו ברוקלין וקווינס בניו יורק, שהפכו מאזורים חלשים לרובעים נחשקים, תוססים

מסביר הורביץ. "שכונות בדרום תל אביב, בדומה לפלורנטין, מתחילות לרקום עור וגידים ולקבל אופי תל אביב מיוחד. שכונות רבות כמו יפו, נווה שאנן, וגם שכונת שפירא מתחילות להעתיק את מודל פלורנטין ולהציע מקומות מפגש. גם בעלי ממון ויזמים מזהים את המגמה והפוטנציאל וחלק לא

א חוז לא מבוטל מהצעירים רוצה להיות בתל אביב, העיר הגדולה, לחוות את הקסם וכל מה שיש לעיר ללא הפסקה להציע. אמנם המחירים בדרום העיר אינם נמוכים מכעבר אך הם עדיין זולים מאלה שבמרכז ובצפון העיר ולכן נגישים יותר. גם הווייב באזור מהווה גורם מכריע למגוריהם של הצעירים בחלק זה של העיר: הוא נונשלנטי, לא מחייב ובו מתרכזים האמנים והצעירים היוצרים והיצרנים כמו גם אנשי עסקים והייטקיסטים, שהלך הרוח הסביבתי מתאים להלך חייהם. הכירו את התל אביבים החדשים, אלו שלא מתספקים בדרום תל אביב כדירה ארעית, אלא כמקום מושבם גם לעתיד לבוא.

"שדרות רוטשילד אף פעם לא היתה קרובה יותר מאשר היום"

בסכום של 5,200 שקלים, ובפלורנטין בסכום של 5,500 שקלים. אלו פערים משמעותיים, שמאפשרים לצעירים הללו לגור בתל אביב ובמחירים סבירים יחסית. אם לפני 5 שנים המחיר היה הסיבה היחידה למגורים בשכונות היותר קשות של דרום העיר, אז כיום יש עוד סיבות טובות. בראש ובראשונה, מדובר על תחושה של קהילה שנבנתה במקום. הכול קורה להם בסביבה הקרובה להם. יש בארים, בתי קפה, מסעדות טרנדיות, מועדונים, והכול במרחק הליכה קצר. יש להם חברים או חברות שכבר גרים בסביבה, והם מצטרפים אליהם, וזה מושך כשיטת הפה לאוזן עוד ועוד צעירים לאזור. בנוסף, הקרבה למרכז תל אביב היא גם כן אלמנט חשוב, הכול קרוב כשאתה מתנייד עם קורקינט חשמלי, אין פקקים, ושדרות רוטשילד אף פעם לא היו קרובות יותר מאשר היום.

ישנה אבולוציה שמתבצעת במהלך השנים האחרונות באוכלוסייה של דרום תל אביב, וכייהוד בשכונות שני חשבות כיותר קשות שלה, דוגמת נווה שאנן. אנחנו רואים יותר ויותר צעירים שבחרים את השכונות של דרום תל אביב כמקום המגורים שלהם. אם לפני 5 שנים אלו היו בעיקר בני קהילת הלהט"ב, שהקדימו את הטרנד והתיישבו בשכונות דרום העיר, אז כיום מצטרפים אליהם גם צעירים וצעירות נוספים, שמעדיפים את שכונות הדרום.

כאן נשאלת השאלה מה הסיבה שהם נמשכים לכאן? אז המחיר ממשיך להיות סיבה טובה לבוא לגור בשכונות דרום העיר. אם דירת 50 מ"ר עם מרפסת קטנה וחניה תושכר היום בשכונת לבונטין בסכום של 7,000 עד 7,200 שקלים, אז אותה דירה בצד השני של הכביש, בשכונת נווה שאנן תושכר בסכום של 4,700 שקלים, בשוק העלייה



גיל עובדיה | צילום: מנש כהן

כך קרה למעצב הפנים ניצן הורביץ כשנשכר לעצב דירה בפלורנטין עבור איש מחשבים בשנות ה-30 לחייו. זמן לא רב לפני עיצוב הדירה התעתד הצעיר לרכוש מיני פנטהאוז באשדוד, עיר הולדתו עם בת זוגו. השניים כבר הספיקו לבחור דירה נעימה שעמדה בתקציב שעמד לרשותם, שתתאים להם כזוג צעיר וגם בהמשך, כשיקומו משפחה קטנה. ממש סמוך למועד החתימה, החליט הצעיר לעצור הכל ולא להכניע לתכתיבי החברה. "על אף שהדירה באשדוד קסמה לו, לבסוף הוא בחר לחשב מסלול מחדש ולא להתפשר על עיר מגוריו ושם פעמיו לכיוון מרכז הארץ, שכונת פלורנטין,"



הדמית פרויקט Ewawe Nadlan רחוב הקונגרס 20-22 | הרמיה: יח"צ



ליאת טופל | צילום: יח"צ



מעצב הפנים ניצן הורוביץ | צילום: אורן דאי



קובי מיכאל מנהל פרויקט בקבוצת חג' | צילום: יח"צ

עוד נלמד מהשנתון הסטטיסטי כי בנוסף להגירה חיובית של אוכלוסייה בין-ישובים, קיימת גם הגירת תושבים בתוך העיר עצמה. מהנתונים נלמד כי במהלך 2015 כ-30,100 איש שינו מקום מגורים בתוך תל אביב. בשנת 2016, שיעור התל אביבים שהעדיפו להישאר בעיר הגדולה תוך העתקת מקום מגוריהם עלה בכ-4% והגיע ל-31,400 - המהווים כ-7% של העיר, בקרב חלקים באוכלוסייה שכוחנים להישאר בה ככל הנראה בשל אלטרנטיבות דיור שנוצרו בשנים האחרונות.

בהתייחס לרובעים השונים נלמד מהנתונים, כי ישנם רובעים הרושמים מאזן הגירה שלילי, דוגמת רובע 3 (הצפון הישן) ורובעים 5-6 (מרכז העיר).

ליאת טופל, היא דוגמא לאחת שעשתה את זה. טופל, אקדמאית בת 40, מנהלת קשרי אדריכלים ומרקום, בחברת העיצוב RENBY, רווקה פלוס ילד, החליטה לעזוב את צפון תל אביב לפני ארבע שנים ולשכור דירה בפלורנץ טין. הדירה ששוכרת טופל בשטח של 70 מ"ר ובה 3 חדרים ושתי מרפסות, עברה מתיחת

והקימו פרויקטים חדשים ששינו לחלוטין את מגמת המחירים בשכונה. בנייני המגורים החדשים בשכונה קרצו לאוכלוסייה צעירה וחזקה, שיכולה להרשות לעצמה מגורים בס' טנדרט גבוה, עם השילוב של אחת השכונות המעניינות והאותנטיות בתל אביב. הדירות החדשות והיקרות יותר, משכו את המחירים בכל השכונה למעלה והביאו בעשור האחרון למחירי שיא בשכונה.

משנים את המאזן הדמוגרפי

מנתוני השנתון הסטטיסטי של עיריית תל אביב לשנים 2017-2018 עולה כי על אף מאזן ההגירה השלילי שרושמת העיר מדי שנה, החל משנת 2016 חל שינוי במגמה ועיריית תל אביב איבדה "רק" 1,500 תושבים, את לעומת כ-2,000 תושבים בשלוש השנים שקדמו לשינוי. נתון העדכני. זאת בהתייחס למספר היוצאים מהעיר, היות ובשנים האחרונות עזבו את תל אביב כ-23,000 תושבים ליישובים אחרים אך מהצד השני נכנסו אליה מיישובים אחרים כ-21,500 תושבים (1,500).

למכירה לסיטונאים. בעשרים השנים האחרונות הפכו השכונות בדרום ושכונת פלורנטיין כפרט לסמל של מהפכת הנדל"ן בתל אביב. הכל התחיל, כמו כל סיפור נדל"ני טוב, עם כמה צעירים שהחליטו לעבור לשכונה בחיפוש אחר מחירים זולים לשכירות. הם התחילו להציף את השכונה המיושנת והעניקו לה גוון מיוחד ותוסס. לא הרבה אחריהם הגיעו בתי הקפה הקטנים, המסעדות, גלריות האומנות ומקומות הבילוי.

אזור דרום תל אביב "סומן" על-ידי הציירים בשנים האחרונות כאזור מגניב, תוסס עם אווירה מיוחדת, מסביר מנהל הפרויקט בקבוצת חג', קובי מיכאל את המשיכה לשכונות הדרום. "הדרום שסבל שנים מתדמית 'בעייתית' קיבל את ההילה שלו, הרבה בזכות התהליך שאירע בשכונת פלורנטיין. אחרי הציירים הראשונים שגילו את השכונה, הגיעו המשקיעים המנוסים, אלו שיועדים לאתר שכונות בעלות פוטנציאל והבינו מיד שמשהו טוב קורה בפלורנטיין. אחריהם הגיעו הזימים, אלו איתרו בניינים ועתודות קרקע

פנים משמעותית באמצעות צוות התכנון, העיצוב והדקורטורים של RENBY. "בשכונות פלורנטיין נושבת רוח צעירה של אמנות ועשייה, בעלי מלאכה לצד גלריות", מסביר רה טופל. "בשנים האחרונות התווספו הרבה משפחות צעירות. זה פשוט תענוג להסתובב בשכונה בכל שעות היום ותמיד ישנם אנשים ברחוב-אמהות/אבות מסתובבים עם עגלות, בעלי כלבים, בעלי עסקים פתוחים עד שעות

“

"דרום תל אביב הכי בית בשבילי"



תומר אסי | צילום: יח"צ

תומר אסי, 28, במקור מהישוב רעות, מתגוררת בר"חוב לוינסקי, בחלק הקרוב ליפו. תומר מתגוררת בבניין ותיק בדרום תל אביב, כדירה אין סלון אבל יש גישה לגג עם נוף מרהיב ביפו. תומר עברה לדירה הנוכחית לפני פחות מחודש, אבל היא מתגוררת בדרום תל אביב כבר מספר שנים. תומר עובדת בהפקות טלוויזיה כתחקירנית, כצלמת ובין פרויקטים גם בבית הקפה השכונתי של פלורנטיין "קפה וושינגטון", הממוקם על הפינה של שדרות וושינגטון ודרך סלמה.

מדוע בחרת להתגורר דווקא באזור הזה?

דרום תל אביב היא האזור שהכי קרוב לכול התנהלות החיים שלי, אני אוהבת את יפו והיא במרחק של מספר דקות מהדירה שלי. אני במיוחד אוהבת את שכונת פלורנטיין, היא האהובה עלי ביותר, אני מאוד מרגישה כאן בבית. גם אם השכונה עדיין

אמצעית. לי בתור מישהי שעוסקת בדוקו ובסיפורים אנושיים, חשוב לי מאוד לראות את החיים כמו שהם ולהיות מעורבת. הם ממש לא מרתיעים אותי. אני מסתובבת בכול זמן, גם בלי לות, כתחושה של ביטחון. יש כאן אחווה שכונתית - מכירים אותי ואין תחושת ניכור - וזה גם כן מעלה את מפלס הביטחון האישי שלי. אם כבר אז דווקא במרכז תל אביב אני מרגישה פחות בטוחה, שהיא יותר מנוכרת ותיירותית."

מה הסיבה לדעתך שדרום תל אביב הופכת מקום אינו וטרנדי?
 "לדעתי הטרנדיות של המקום נובעת מכך שדרום תל אביב משמשת מגנט של צעירים. המחיר הזול יחסית של השכירות במקום, גם היום אחרי שפלורנטיין התייקרה יחסית, מושך אליו צעירים מכול הארץ. עבורנו, הצעירים המחירים של דרום העיר מאפשרים לנו להתקיים מבלי להיות במקום של הישרדות תמידית, זה נותן לנו שקט נפשי, שנוכל לשלם את שכר הדירה. לכל זה צריך להוסיף את השווקים - שמוסיפים טעם, צבע וחוויה למרחב העירוני, מה שמייצר אנרגיה וסוחף אחריו עוד ועוד צעירים."

מצויה בתוך הזנחה, אינה נקייה מספיק, אפשר לומר עדיין מגויפת, עדיין החומר האנושי והסגנון של השכונה, המהות שלה, החוויה שהיא נותנת - זה הכי בית עבורי. החנויות והעסקים בסביבה של דרום העיר נותנים לי תחושה שאני במקום חברתי-שכונתי, עם בית קפה קטן שאתה מכיר את הבעלים שלו ואת האנשים שנמצאים בו ברמה האישית. זה רחוק מהניכור שאתה מקבל נניח במרכז תל אביב, שאתה מרגיש שהאזור הוא יותר עמוס, המוני ותיירותי."

מה זה פלורנטיין עבורך?

"פלורנטיין עבורי היא כלל האנשים החיים בה - אני מכירה כאן אנשים מקסימים, אכפתיים וטובים. הם עושים את פלורנטיין למה שהיא בעיני - נקודת של אור במרחב העירוני התל אביבי".
לא מרתיע אותך שדרום תל אביב היא מרכז של מסתננים ומהגרי עבודה?
 "ממש לא, אפילו להיפך, זה גורם לי לראות טוב יותר את מה שקורה בחברה שלנו. אני לא חיה במקום כועתי, אלא זה נותן לי תחושה שאני קרובה למציאות הישראלית בצורה בלתי

25.62x32.01	3/3	עמוד 56	הארץ - דרום תל אביב	09/07/2019	69155962-3
"רוני צברי - מנכ"ל חברת צברים נדל - 89427"					



פרויקט "MOMA" של קבוצת ח'ג. סלמה 46-48 | הדמיה: Viewpoint

ח'ג' הממוקם במבואות יפן, במערב רחוב סלמה, "מה שקרה בפלורנטין קורה עכשיו גם באזורים נוספים בדרום, כך למשל בשכונת "מבואות יפן". מסביר מיכאל. "אם אנחנו בוחנים את האוכלוסיה סיייה שמתעניינת בפרויקט MOMA, אנו רואים משפחות צעירות בגילאי 30-40 מבוססות, בע"ל לוח מקצועות חופשיים המתגוררות כעת במרכז העיר. חלקן מתגוררות בשכירות ומבקשות לרכוש דירה בתוך העיר במחירים "שפויים" במושגי מדינת ת"א וחלקן מבקשות להשתדרג לדירה חדשה וגדולה יותר. אין ספק שבטווח של 5 השנים הבאות, נוכל לראות בדרום ת"א שכונות בעלות אופי בורגני, צעיר עם אוכלוסייה צעירה ומבוססת שתדחק את הסטודנטים והצעירים שמחפשים פתרון שכירות זול".

של תל אביב שמביאה איתה משב רוח אחר מזה המוכר ברחובות מרכז תל אביב, מסביר הבעלים של חברת צברים, רוני צברי. "ההוואי בה שונה והשילוב המגזרי מושך אליה צעירים שמבקשים להתגורר בעירוב תרבותי ולספוג אותן סביב ביתם. המעבר של הרכה מאוד צעירים ממרכז תל אביב אל יפן מביא כמובן גם לשינוי דמוגרפי באזור. שילוב של אוכלוסיה זו תהפוך את האזור לאזור הביקוש הבא. מתוך הבנה זו בפרויקט יאפא שיוקנו 88 יח"ד לסטודנטים במחירים ובתנאים מיוחדים. ציבור הצעירים הוא קהל היעד של הפרויקט לאור המהפך שיפו עוברת בשנים האחרונות ואת ההזדמנות האמיתית לשינוי יש לעשות דווקא איתו".

כך גם קורה בפרויקט MOMA של קבוצת

כזה יהיה שווה בעתיד. לבסוף רכשנו דירה בפרויקט NINE בשכונה של קבוצת גבאי. אני מאוד מאמינה בכפר שלם. כבר היום רואים פה את תנופת הבנייה ואני מעריכה שעם הזמן יהיו עוד ועוד פרויקטים שיקרצו למשפחות צעירות ממעמד בינוני פלוס".

גם ביפו המצב אינו שונה משכונות דרום מזרח תל אביב. אם קודם לכן, משפחות רבות סלדו מלהגיע למקום, היום רובעי יפו הופכים גם הם לפנינה נדל"נית חמה ואטרקטיבית לצעירים. חברת צברים, המקימה את פרויקט יאפא ברחוב טוכלסקי ביפו מצליחה באמצעות תוכנית שיווקית לשנות את המאזן הדמוגרפי, ולהשריש את הצעירים במקום. "בשנים האחרונות הופכת יפו לאחת הצעירה

מאחרות, שוק לוינסקי נמצא מתחת לאף, מרחק של 5 דקות מרוטשילד ומקומות בילוי. בעקבות האמהות, בשנה האחרונה נחשפתי לפעילויות מגוונות לקטנטנים באזור, כמו כן כמות גני הילדים בשכונה שהפתיעה אותי. אני עדה לכך שיום מתוספות עוד ועוד משפחות צעירות לשכונה והקסם שלה רק עולה בעיני מרגע לרגע", דברי טופל. גם מירית היא דוגמא למי שעשתה סיבוב פרסה - יצאה מתל אביב, לאחר שנשברה מהמחירים ושוב חזרה, עם התפתחות השכונות הדרומיות. מירית, 36, נשואה + 3, בחרה להישאר בשכונת כפר שלם, מקום הולדתה, לאחר שרכשה דירה בפרויקט Nine תל אביב של קבוצת גבאי.

"נולדתי וגדלתי בכפר שלם ותמיד ידעתי שארצה לחזור לשם. לפני כמה שנים, כשהייתי תלבוטתי היכן אביל, המחשבות על להמשיך לגור בכפר שלם לא הרפו בי, אבל החששות גברו על החלומות", מסביר מירית. "בעלי קצת פחות התלהב מהמחשבה על לגור בשכונה, אך הבעיה העיקרית שהייתה לנו היא מחירי הדירה, שהיו גבוהים יחסית ובמחיר דירת 3 חדרים ישנה בכפר שלם יכלנו לקנות דירת 4 חדרים חדשה באם המושבות בפתח תקווה. החלטנו ללכת על זה אם כי לא כל כך התחברנו לפתח תקווה. בעיקר היה לי מאוד קשה עם הפקקים ביציאה מהשכונה. החלום לחזור לכפר שלם נותר בעינו, ועם הזמן גם בעלי השתכנע. העניין עם כפר שלם הוא, שתדמית השכונה אולי בעייתית, אך גם זה הולך ומשתנה. מי שמכיר את השכונה מקרוב יודע שזה לא כמו שזה נשמע כלפי חוץ, זו שכונה מאוד נעימה וקהילתית. החלום שלנו היה לקנות וילה ישנה ולשפץ אותה, אבל מאוד קשה למצוא בשכונה נכסים, הבעלים שומרים עליהם מכל משמר, כי הם יודעים מה הערך של שטח



פרויקט "יאפא" של חברת צברים | הדמיה: טוטם הרמיות