

מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות

**השירותים הפיננסים בתל אביב-יפו
דפוסים ותהליכים מרחביים**

יגאל צ'רני

ירושלים, דצמבר 1997

THE FLOERSHEIMER INSTITUTE FOR POLICY STUDIES

**Financial Services in Tel Aviv-Yafo
Spatial Patterns and Processes**

Yigal Charney

הדברים המובאים בפרסום זה הם על דעת המחבר בלבד

פרסום מס' 2/4 Publication No.

עריכה לשונית : נורית רונאל
עורכת אחראית : שונמית קרין
הכנה לדפוס : זהבה דדון
הדפסה : דפוס אחוה בע"מ

© 1997, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות בע"מ
רח' דיסקין 9 א', ירושלים 96440 טל' 5666243-02 פקס : 5666252-02
e-mail: office.fips.org.il

ISSN 0792-6251

על המחבר

יגאל צ'רני - מוסמך בגאוגרפיה (האוניברסיטה העברית) וכיום תלמיד מחקר לקראת תואר דוקטור בגאוגרפיה באוניברסיטת טורונטו. מחקר זה הוכן על בסיס עבודת סיום לתואר מוסמך בגאוגרפיה באוניברסיטה העברית בהדרכת פרופ' אריה שחר.

על המחקר

במסגרת המחקרים הנערכים במכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות על מטרופולין תל אביב, נבדקו הדפוסים והתהליכים המרחביים של השירותים הפיננסיים בעיר תל אביב-יפו. המחקר מצביע על התרכזותם של השירותים הפיננסיים במוקדים ברורים במרחב העיר המרכזית של המטרופולין ועל הגורמים העומדים ביסודה של התרכזות זו. היצמדות לבורסה לניירות ערך ולהנהלות הבנקים המסחריים היא אחד הגורמים העיקריים להתרכזות זו. השמרנות המרחבית הרווחת בענף השירותים הפיננסיים מביאה להמשך התגבשותו של המרכז הפיננסי בגלעין העיר תל אביב-יפו. יחד עם זאת ניתן להבחין בעלייתו של מוקד משני במערכה של רמת גן, ליד בורסת היהלומים, אולם מוקד זה אינו מהווה חלופה בולטת למרכז הפיננסי בגלעין תל אביב-יפו בו עשויות להמשיך ולהתרכז החברות הישראליות הגדולות בענף השירותים הפיננסיים.

על מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות

בשנים האחרונות גוברת בישראל המודעות בדבר חשיבותו של מחקר המכוון לסוגיות של מדיניות. ד"ר סטיבן ה' פלורסהיימר יזם את יסודו של מכון שיתרכז בסוגיות מדיניות ארוכות טווח. מטרתו הבסיסית של המכון היא לחקור תהליכים יסודיים שיעסיקו את קובעי המדיניות בעתיד, לנתח את המגמות וההשלכות ארוכות הטווח של תהליכים אלה ולהציע לקובעי המדיניות חלופות של מדיניות ואסטרטגיה.

חברי הוועד המנהל של המכון הם: ד"ר **סטיבן ה' פלורסהיימר** (יו"ר), עו"ד **י' עמיהוד בן-פורת** (סגן יו"ר), מר **דוד ברוזט**, יו"ר מועצת המנהלים של בנק מזרחי המאוחד ומר **הירש גודמן**, העורך הראשי של ה"גירוסלם ריפורט". מנהל המכון הוא פרופ' **עמירם גונן**, מן המחלקה לגאוגרפיה באוניברסיטה העברית בירושלים.

מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות רשימת פרסומים על מינהל ופיתוח מקומי

פרסומים שיצאו לאור

1. ערן רזין, לקראת רפורמה מוניציפלית במטרופולין תל אביב בשנות התשעים, 1994
2. אברהם דורון, שירותי רווחה אישיים בתפר שבין השלטון המרכזי ובין הרשויות המקומיות, 1994
3. דניאל פלזנשטיין, העיר כיום: קידום הפיתוח הכלכלי המקומי, 1994
4. ערן רזין ואנה חזן, פיתוח מרכזי תעשייה ותעסוקה: ממד השלטון המקומי, 1995
5. דניאל פלזנשטיין, בין תכנון לשווק: מעמדו ומיסודו של הפיתוח הכלכלי המקומי בישראל, 1995
6. ערן פייטלסון, מדיניות שטחים פתוחים בליבת ישראל, 1995
7. נחום בן-אליא, מדיניות ביזור דיפרנציאלית בשלטון המקומי, 1995
8. אפרים שלאין וערן פייטלסון, מדיניות שמירה על קרקע חקלאית, 1996
9. ערן רזין, תמורות בשוליים העירוניים-כפריים במטרופולין תל אביב, 1996
10. דניס גולדמן, ניהול מערכות המים: המסגרת המשפטית בישראל, 1996
11. נחום בן-אליא, מעבר לניהול אסטרטגי בשלטון המקומי, 1996
12. ערן רזין ואנה חזן, צעדים לבלימת הפרבור המפוזר: בקרה תכנונית או "שינוי כללי המשחק", 1996
13. שלמה חסון, הסדר העירוני החדש: קואליציות מממשל עירוניות, 1996
14. נחום ביגר וסטיבן פלאוט, איגרות חוב מוניציפליות בישראל?!, 1997
15. נחום בן-אליא ושי כנעני, אוטונומיה מקומית "ללא עלות": סוגיית מימון הפיתוח הפיזי של מוסדות חינוך, 1997
16. אריה הכט, שידוד מערכות המימון ברשויות המקומיות בישראל, 1997
17. אבי חפץ ושות', הנפקת איגרות חוב מוניציפליות למטרות ייעודיות בישראל, 1997
18. ענת בביץ וקובי נבון, הנפקת איגרות חוב מוניציפליות: המלצות לשינויי חקיקה, 1997
19. שלמה חסון ואנה חזן, שותפויות בין המגזר הפרטי והמוניציפלי בפיתוח מקומי: דגמים, סיכויים וסיכונים, 1997
20. יוסף שלהב, מינהל וממשל בעיר החדשה, 1997
21. לביאה אפלבוט ודוד ניומן, התמורות במרחב הכפרי בישראל והשפעתן על השלטון המקומי, 1997
22. יגאל צ'רני, השירותים הפיננסיים בתל אביב-יפו: דפוסים ותהליכים מרחביים, 1997

פרסומים שייצאו לאור בקרוב

1. נחום בן-אליא, היש מקום למנהל עיר מקצועי בישראל?
2. ערן רזין, פערים בחוסנן התקציבי של רשויות מקומיות בישראל, 1972-1995
3. דויד ג'אנר-קלזנר ודניאל פלזנשטיין, מקצועות חדשים ברשויות המקומיות בישראל

תוכן העניינים

7	מבוא
7	שירותים פיננסיים מה הם?
10	1 מרכזים פיננסיים: מאפיינים ודוגמאות
10	מאפיינים של מרכזים פיננסיים
12	מרכזים פיננסיים בעולם
15	2 תפוצת השירותים הפיננסיים בתל-אביב
16	התפתחות מרכז העסקים הראשי של תל-אביב
21	השטח הבנוי המשמש את ענף ניירות הערך
22	עוגנים הקובעים את מיקום המרכז הפיננסי
27	3 ענף ניירות הערך בתל-אביב: גורמי עיצוב ומיקום
27	גורמים המעצבים את המרחב הפיננסי
31	גורמי מיקום בענף ניירות הערך
31	חברות השוכנות בגלעין
37	חברות השוכנות מחוץ לגלעין
38	ניידות של חברות
40	קירבה ללקוחות כגורם מיקום
41	4 המערכת הפיננסית בתל-אביב: דגמים, תהליכים והשפעות
41	אינטנסיפיקציה של שימושי קרקע
43	ההשפעה של התפתחות המגזר הפיננסי על המרקם העירוני
45	סיכום
45	ממצאים עיקריים
48	השלכות תכנוניות
50	מקורות

מבוא

שירותים פיננסיים מה הם?

תחום השירותים הוא המוביל מבחינת שיעור המועסקים באיחוד האירופי ובצפון אמריקה. שיעור המועסקים בשירותים במדינות לעיל מגיע ל-60 אחוז ואף ל-70 אחוז מכלל המועסקים. זהו אחד המאפיינים של החברה הפוסט-תעשייתית - מעבר מהיר מכלכלה המבוססת על ייצור מוצרים תעשייתיים לכלכלה המתבססת על מגוון שירותים, בחלקם בלתי-מוחשיים. בתוך תחום השירותים בולט קצב הצמיחה של השירותים היצרניים (Producer Services). החברות העוסקות בשירותים יצרניים או בשירותים מתווכים (Intermediate) מספקות שירותים המסייעים לתהליך הצמיחה של הכלכלה וקשורות לחברות אחרות מבחינת חלק הארי של היקף הפעילות. בין החוקרים אין תמימות-דעים באשר למגזרים הנכללים במסגרת השירותים היצרניים. באופן כללי רווחת הסכמה בנוגע לתפיסת שירותים מסחריים המבוססים על המשרד כשירותים יצרניים; בין אלה נמנים: שירותים פיננסיים, ביטוח, ייעוץ נדל"ן, שירותים עסקיים וכן מחקר ופיתוח. אשר לתחבורה ותקשורת, מקצת החוקרים אינם רואים בהם חלק מהשירותים היצרניים (Van Dinteren, Bonamy, Sauviat & Wood, 1994).

השירותים הפיננסיים הם מגזר אחד מתוך השירותים היצרניים. מן הספרות המחקרית עולים שני אופני הגדרה של השירותים הפיננסיים: הגדרה מרחיבה והגדרה מצמצמת. ההגדרה המצמצמת מתמקדת בלב הפעילות הפיננסית - הבנקים המסחריים, בנקים להשקעות, חברות ברוקרים והגופים המסדירים את שוק ההון והמפקחים עליו (הבנק המרכזי, הבורסה והרשות לניירות ערך). ההגדרה המרחיבה מוסיפה את מערך שירותי העזר המהווים חלק בלתי-נפרד מהפעילות הפיננסית: ראיית-חשבון, ביטוח, חברות כרטיסי אשראי (Begg, 1992; Dicken, 1992).

המחקר העוסק בשירותים פיננסיים מצביע על קיומם של מרכזים פיננסיים באזורי מטרופולין גדולים (הסיטי בלונדון, וול סטריט בניו יורק). מבחינה זו דומה תל-אביב, הליבה הכלכלית של ישראל, למטרופולינים אחרים בעולם, וקיים בה מרכז פיננסי מוגדר. יש אפוא עניין בחקירת ההיבטים הגאוגרפיים-מרחביים של המרכז הפיננסי בתל-אביב.

במחקר שממצאיו מוצגים בעבודה זו נבחן המבנה המרחבי של המרכז הפיננסי בתל-אביב באמצעות ענף ניירות הערך: מתוארת התפרוסת המרחבית של הענף, מוסברים גורמי המיקום, ומוצג ניתוח של ענף ניירות הערך בהקשר של השירותים הפיננסיים לרבות בחינת השפעתו על המבנה המרחבי של תל-אביב.

המחקר

המטרה המרכזית של המחקר היא בחינת הפעילות הפיננסית בתל-אביב מנקודת מבט גאוגרפית. כבר מהסתכלות ראשונית ניתן לראות שהפעילות הפיננסית אינה פזורה אקראית במרחב, אלא מתרכזת במוקדים מספר. לפיכך, יש עניין בזיהוי הגורמים המשפיעים על עיצוב המרחב הפיננסי ובחברות. לצורכי מחקר זה, נבחר מקטע מתוך ההגדרה המצמצמת - ענף ניירות הערך. הענף נבחר משום שהוא מייצג את לב הפעילות הפיננסית ונהנה מצמיחה מהירה בסוף שנות השמונים וראשית שנות התשעים. חשיבותו של ענף ניירות הערך נובעת מגורמים מספר: ראשית, הבורסה היא צינור לגיוס הון החיוני לצמיחה כלכלית. החברות העוסקות בניירות ערך הן המתווכות בין ציבור המשקיעים לבין החברות המבקשות לגייס הון. המתווך הפיננסי הוא אפוא חוליה מרכזית בעיצוב הזירה הכלכלית, המבוססת על זרימת הון מתמדת, אדירת ממדים ומהירה בין הכוחות הפועלים בשוק. שנית, השירותים הפיננסיים, ובכללם ניירות הערך, הם החלוץ באימוץ מכשירים פיננסיים חדשים וביצירת קשרים עם שווקים בינלאומיים. התקשורת המתקדמת אפשרה זרימה חופשית של הון ומידע, ובשילוב עם צעדי ליברליזציה במשק - קשרה את כלכלת ישראל עם הכלכלה העולמית.

במחקר זה נבדקו תחומי הפעילות העיקריים בשוק ניירות הערך המקומי: ניהול תיקי השקעות בניירות ערך, ניהול קרנות נאמנות, ליווי וחיתום הנפקות של ניירות ערך בבורסה, הנפקות פרטיות, מסחר במכשירים פיננסיים ועתידיים (מעו"ף), שירותי ביצוע בבורסה וייעוץ פיננסי. בנוסף, בישראל פעילות חברות (מקומיות וזרות), המתמקדות בשווקים הפיננסיים בחו"ל. פעילות זו כוללת: מסחר בניירות ערך זרים, מכשירים פיננסיים ומטבע חוץ. איסוף הנתונים שנערך בסוף שנת 1994 וראשית 1995, התבסס בחלקו על סקר שדה. השלב הראשון היה איתור החברות המוגדרות לצורכי העבודה כפעילות בתחום ניירות הערך. בשלב השני נאספו מרב הנתונים על החברות (היקף פעילות, מספר עובדים, שטח משרדים וכד'). מקורות הנתונים לאיתור החברות הם: רשם החברות במשרד המשפטים, מדריך דפי זהב, תשקיפים להנפקה בבורסה לניירות ערך וסיוורים רגליים. מקור הנתונים האמין והמקיף ביותר הוא התשקיפים. כל חברה המבקשת לגייס הון מהציבור מכינה תשקיף המתאר את פעילותה. בהנפקה משותפת מספר מבטחים - חתמים. רוב החברות בתחום ניירות הערך משמשות כחתמים, אם במסגרת החברה ואם באמצעות חברת בת העוסקת בחיתום. בדיקת ההנפקות, במיוחד בשנת הגאות של שוק ההון - 1993, מספקת תמונה מקיפה על רוב החברות העוסקות בניירות ערך.

איסוף מרב הנתונים על החברות נעשה באמצעות שימוש מקביל במקורות הבאים:

1. **מדריך העסקים של דן אנד ברדסטריט.** מדריך העסקים מציג נתונים על החברות המרכזיות במשק הישראלי, כולל במגזר השירותים הפיננסיים.
2. **עיתונות.** מדורי הכלכלה בעיתונות היומית הארצית - בעיקר הארץ ומעריב, בעיתונות הכלכלית - גלובס וטלגרף ובעיתונות המקומית - העיר. במדורים הכלכליים ובעיתונות הכלכליים מתפרסמות כתבות העוסקות בשוק ההון, וכן גם פרסומות של חברות הפעילות בשוק ההון, שניתן היה להסתמך בהן לצורך איתור החברות הללו.
3. **ריאיונות טלפוניים.** במהלך החודשים אוקטובר -1994 ואפריל 1995 נערכו ריאיונות טלפוניים קצרים עם נציגי חברות פיננסיות, כדי לוודא שהחברה אכן קיימת ועוסקת בניירות ערך.

בריאיונות אלה נתבקשו המרואיינים להשיב על שאלות מספר, שהתמקדו בעיקר במידע: שנת הקמת החברה, מיקום ראשוני, שנת המעבר למיקום הנוכחי, מספר העובדים, שטח המשרדים.

4. **ריאיונות עומק.** ניתן לערוך מחקר מסוג זה באמצעות איסוף נתונים כמותיים ממסדי נתונים קיימים וריאיונות טלפוניים קצרים, אולם היעדר מסדי נתונים מהימנים ומקיפים והרגישות הכרוכה בחשיפת מידע מחייבת שימוש במקור נוסף - ריאיונות עומק.

רשימת החברות הפיננסיות שנבחרו לצורכי הסקר היא בגדר ניסיון ליצור חתך מייצג של הענף כולו. בחודשים אוקטובר-נובמבר 1994 נשלחו מכתבים לבעלי תפקידים בחברות שאותן במסגרת מקורות הנתונים הראשוניים. בחברות בודדות הגיבו בהתנגדות נחרצת לריאיון, בעיקר החברות הקטנות ביותר. מתוך 140 פניות לריאיון שנשלחו נענו 60 בחיוב, ובעקבות זאת רואיינו 60 בעלי תפקידים ב-59 חברות, מתוכן 49 חברות לא בנקאיות (דהיינו, שאינן בבעלות הבנקים). רוב המרואיינים בחברות הלא בנקאיות (43 מתוך 49) היו בדרג מנכ"ל, סמנכ"ל או בתפקידים בכירים אחרים.

1 מרכזים פיננסיים: מאפיינים ודוגמאות

מאפיינים של מרכזים פיננסיים

הפעילות הפיננסית מאופיינת ברמה גבוהה של ריכוזיות באזורים מוגדרים - מרכזים פיננסיים. מרכז פיננסי הוא אזור המאגד בתוכו מוסדות רבים, העוסקים בשירותים פיננסיים: בנקים מסחריים, בנקים להשקעות, ברוקרים, מוסדות אשראי, חברות ביטוח (Sassen, 1994). הדגש בהגדרת מרכז פיננסי הוא על ריבוי המוסדות ועל היקף נרחב של פעילות הקשורה לכספים. במובן התפקודי, מרכז פיננסי הוא מקום שבו ניתנים שירותי תיווך פיננסיים, כאשר מילת המפתח היא תיווך. במדינה נתונה, עודפים של הון מחד גיסא ומחסור בהון מאידך גיסא, אינם מפוזרים באופן שווה במרחב: חלק מהעודף (או המחסור) עשוי להיות מרוכז באזור אחד וחלק באזור אחר. הבסיס להתפתחות של מרכז פיננסי מחייב אי-התאמה מרחבית בין העודף לגירעון. הון זורם מאזור אחד למשנהו באמצעות מתווכים: בנקים המצויים במקומות נבחרים. משום כך, רוב ההון המנותב בתוך המדינה חייב לעבור דרך אתרים מסוימים, שבהם ממקמים רוב הבנקים הגדולים ובהם מצוי הידע המקצועי הנדרש. התארגנותם של מוסדות ושל שווקים פיננסיים במרכזים מושכת גם חברות שאינן עוסקות בכספים. חברות גדולות נוטות להקים משרדים במרכזים פיננסיים כדי לחסוך בעלויות באמצעות ריכוז הפעילות בשווקים הפיננסיים. ההתרכזות ההיסטורית של חברות לא פיננסיות במקום אחד מעצימה את חשיבות המרכזים הפיננסיים (McGahey, Malloy, Kazanas & Jacobs, 1990).

מחקר החלוץ בתחום המרכזים הפיננסיים נערך בשנות השבעים על-ידי קינדלברגר (Kindlberger, 1974). החוקר זיהה את יתרונות האגלומרציה ואת תופעת הריכוז בשווקים פיננסיים, הנובעים מהימצאות מרכז דומיננטי יחיד בכל מדינה. השיפור וההפחתה הנמשכת בעלויות התחבורה והתקשורת במשך מאתיים השנים האחרונות אפשרו יצירת מרכזים פיננסיים גדולים. תהליך הריכוז, שסייע להתפתחות מרכז דומיננטי במדינה, הוא גם המנוף לצמיחה של שוק עולמי, שבו מתבצעות פעילויות מתמחות של מתן הלוואות והוא משמש מיסלקה לתשלומים בין המדינות. לטענת קינדלברגר, פעילויות מתמחות מתבצעות ביעילות המרבית במקום מרכזי אחד.

בסוף שנות השמונים תרם דייוויס, כלכלן ב-Bank of England, נדבך תיאורטי נוסף. לדעתו, השיקולים החשובים ביותר בהחלטות המיקום של החברות הפיננסיות הם יתרונות חיצוניים ואגלומרציה. ככל שהשוק גדול יותר, כך גדלות היעילות והנזילות. השווקים הפיננסיים קשורים ביניהם, ולכן מסייעים זה לזה כאשר הם ממקמים באותו אזור. מאפיין נוסף הוא המגוון של

בעלי המקצוע והשירותים הקשורים לעסקי הכספים המצוי במרכז הפיננסי, כגון עורכי-דין, רואי-חשבון ומתכנתים. המרכזים הפיננסיים פועלים לפי הכלל של תשואה עולה לגודל. משום כך, למרכזים פיננסיים גדולים יש יתרון יחסי על פני מרכזים קטנים יותר. בראשית ההתפתחות אמנם מעורבים גורמים רבים ביצירת מרכז פיננסי, אולם מרגע שהחלה הצמיחה, היתרונות החיצוניים והאגלומרציה נוטים לשמר את המצב. יתרה מזאת, חלק מהיתרונות הם דינמיים, והם גדלים ככל שמספר החברות במקום מסוים גדל. לפיכך, לאחר שהמרכז הגיע למסה קריטית מסוימת, הצמיחה מנציחה את עצמה, והרווחים למצטרפים החדשים הופכים גדולים יותר (Davis, 1990).

ההתרכזות של שירותים פיננסיים במרכזים המסורתיים של הערים הגדולות יוצרת צפיפות רבה באזורים אלה. עם זאת, היא משפרת משתי בחינות את יעילות התפקוד של המוסדות הפיננסיים. ראשית, הריכוז של החברות מאפשר קשר ישיר ומתמשך עם השוק והחלפה תדירה של מידע ורעיונות בין הגורמים (actors) השונים, הפועלים בשווקים הפיננסיים. אפשרות זו מצמצמת במידה מכרעת את העלות הכרוכה בשמירת המידע ובהחלפתו. הסיכון, המורכבות ואופיה הספקולטיבי של הפעילות הפיננסית מעלים את חשיבותם של הקשרים האישיים, המתרחמים במסגרת מפגשים פנים-אל-פנים (Sassen, 1994), ואכן, האזור הפיננסי מציע אפשרויות רבות למפגשים מסוג זה: ארוחות בוקר וצהריים משותפות, פגישות בתוך חברות ובין חברות, מסיבות קוקטייל ומועדוני בריאות. מפגשים אלה מספקים הזדמנויות ליצירת אמון עם שותפים פוטנציאליים ולחילופי הצעות חדשניות במונחים של מיוזוגים ורכישות או מיוזמים משותפים (joint ventures). גם הדינמיקה הפיננסית הבינלאומית נותנת משקל רב למידע שמקורו בקשר אישי ובפגישות פנים-אל-פנים. הגיוון של המכשירים הפיננסיים החדשים והמתוחכמים דורש סביבה שבה ניתן לצמצם את האי-ודאות באמצעות מגע קרוב בין לווים למלווים. התקשורת האלקטרונית המתקדמת אינה יכולה להחליף את רשתות הקשרים האישיים, ועל כן את הצורך בסמיכות פיזית. משום כך, ערים מרכזיות רבות ממשיכות למשוך חברות פיננסיות (Moss & Brion, 1991).

יתרון נוסף של ריכוז החברות הפיננסיות בסמיכות מקום הוא שהריכוז מאפשר לחברות ליהנות מאותם לקוחות וספקי שירותים מתמחים, עובדה התורמת אף היא להפחתת העלויות והקשיים הכרוכים בביצוע עסקים. במרכז הפיננסי יכול הלקוח לקבל את כל השירותים על-די שילוב בין מספר מלווים ומספר אסטרטגיות הלוואה. לחברות עצמן יש נגישות נוחה וזולה יחסית לשירותים מתמחים למיניהם, כגון: שירותים משפטיים, הדפסה, יחסי-ציבור ומתקנים וארגונים משותפים, המשרתים קבוצות של חברות פיננסיות - מיסלקות (clearinghouses), שירותי חליפין מאורגנים, אגודות מקצועיות ומגוון של כוח אדם מיומן. הנגישות למגוון רחב של ספקי שירותים מאפשרת לצמצם באופן משמעותי את עלות העסקאות, הכוללת גם צמצום של האי-ודאות, שהוא מרכיב חשוב בפעילות הפיננסית (McGahey et al, 1990).

דייוויס ולאטר מסכמים את היתרונות החיצוניים (Externalities) הבלתי-מבוטלים, הקשורים להימצאותה של חברה בקירבת מקום לחברות אחרות (& Latter, 1989):

1. מאגר תעסוקתי מגוון - במרכז הפיננסי מצוי מבחר גדול של כוח עבודה מיומן, הנדרש לפעילות הפיננסית;

2. שירותים תומכים, כגון: עורכי-דין, רואי חשבון, מתכנתים ויועצים, נמצאים במרכז הפיננסי;
3. מיקום לקוחות - ללקוחותיהם של המוסדות הפיננסיים נוח להתמקם במרכז הפיננסי;
4. שדה מידע עשיר - הקירבה מסייעת לפעילים בשוק ההון להתעדכן ולשמור על קשרים עם עמיתים.

באופן כללי, הפעילות ברמות הגבוהות, המורכבות והחדשניות ביותר מתבצעת באזורים הפיננסיים של הערים הגדולות. הפעילויות הכרוכות בסיכון, דהיינו, פעילויות ספקולטיביות (כגון מסחר במניות), הגדילו את חלקן בכלל הפעילויות של האזור הפיננסי. אזור זה הוא המקום להשגת הלוואות גדולות ומורכבות, מתבצעות בו פעולות מסובכות של מיזוגים ורכישות, וחברות גדולות מגייסות בו הון לצורכי פעילות הכרוכה בסיכון.

מרכזים פיננסיים בעולם

כל המדינות המפותחות מציגות דפוסיים דומים של ריכוז הפעילות הפיננסית במרכז אחד: פאריז בצרפת, מילאנו באיטליה, ציריך בשווייץ, פראנקפורט בגרמניה, טורונטו בקנדה, טוקיו ביפן, אמסטרדם בהולנד וסידני באוסטרליה. ברמה הלאומית גדלה הריכוזיות הפיננסית בעשור האחרון. מעמדה של באזל, שהייתה בעבר מרכז פיננסי חשוב בשווייץ, נחלש; ומונטריאול, שהייתה מרכז חשוב בקנדה לפני שני עשורים, עומדת כיום בצילה של טורונטו. בדומה לכך נשחק מעמדה של אוסאקה כמתחרה רצינית לטוקיו (Sassen, 1994).

בחינת השירותים הפיננסיים ברמה הלאומית מגלה שיעור גבוה של מועסקים במגזר זה במטרופולינים הגדולים ביותר. במחקר על הקהילייה האירופית נמצא שבכל אחת מהמדינות שנסקרו השיעור הגבוה ביותר של מועסקים בשירותים פיננסיים (הכוללים: בנקים מסחריים, מוסדות אשראי, חברות ביטוח ומסחר בניירות ערך) היה באזורים המטרופוליניים הגדולים ביותר: דרום-מזרח אנגליה (אזור לונדון), אזור Ile de France (פאריז), פרנקפורט, Lazio (רומא) באיטליה, קופנהאגן, מאדריד, בריסל ואמסטרדם. שיעור המועסקים בפיננסיים באזורים אלה גבוה באופן מובהק מהממוצע הארצי של המועסקים בשירותים אלה בכל מדינה. שיעור ההתמחות בשירותים פיננסיים (הנמדד באמצעות שיעור התעסוקה) באזורים אלה גבוה ב-70 אחוז מהממוצע בכלל הקהילייה האירופית (Begg, 1992).

אחד המרכזים הפיננסיים הוותיקים הוא לונדון. עם התפשטות המסחר הבינלאומי, ביחוד בתקופת האימפריה הבריטית בסוף המאה ה-18, נוסדו מקומות מפגש בבת-הקפה באזור הסיטי, שהפכו במהרה למקומות התכנסות ודיון בענייני עסקים. בתי-הקפה הם 'העוברים' שמהם צמחו המוסדות הפיננסיים המרכזיים, דוגמת הבורסה המלכותית (Royal Exchange) וחברת לוידיס (Pryke, 1991). מקורם של רבים מהשווקים הפועלים כיום בסיטי של לונדון הוא בבורסה. באזור מצומצם יחסית התפתחו שווקים רבים, וביניהם שוקי הסחורות, המתכות היקרות, המניות, המטבע והביטוח. המושגים 'הסיטי' או 'אזור המייל הרבוע' (Square Mile) הפכו לשמות נרדפים למרכז פיננסי. התפתחות השווקים משכה את השירותים הנלווים הדרושים לפעילותם, בעיקר שירותי מידע, שירותים משפטיים וראיית-חשבון (O'Brien, 1992). הסיטי של

לונדון מייצג תכונה חשובה של מרכזים פיננסיים והיא: יציבות המיקום. השטח המוגדר כמרכז הפיננסי לא השתנה במשך מאות שנים. תופעת הריכוז והיציבות המרחבית נבדקה במחקר שנערך בשנות השישים במרכז מנצ'סטר; במחקר זה נמצא שהעיסוק המרכזי ביותר הוא של הברוקרים, וכי במשך למעלה ממאה שנה, (בין השנים 1850-1965), נע מרכז הכובד של חברות הברוקרים מרחק זעיר של פחות מ-200 מ' (Carter, 1989).

בניו-יורק התרכזו החברות העוסקות בניירות ערך במנהאטן, סמוך לבורסה ולמיסלקה. המיקום בסמוך לבורסה ולמיסלקה התבקש עקב הצורך בביצוע המשלוח הפיזי וההעברה של המניות. פיתוח מערכות המחשב והתקשורת שחקו את חשיבות הקירבה למוסדות הפיננסיים האמורים. מבחינה טכנית, ניתן כיום לבצע סילוקין של עסקאות בכל מקום, וכך לאפשר פיזור נרחב של הפעילות השגרתית. עם זאת, כתוצאה מכוח ההתמדה ומקיומם של גורמים חשובים אחרים, כגון זמינות של כוח-אדם מיומן, נשארו המשרדים העוסקים בפעילות שגרתית - משרדי העורף - בקירבת ההנהלות הראשיות. ההנהלות של החברות העוסקות בניירות ערך נשארו בלב מנהאטן עקב חשיבותם של הבורסה ושל השווקים הפיננסיים לפעילות החברות בענף ניירות הערך.

דפוס ההתמחות המרחבית של השירותים היצרניים ושל הפעילות הפיננסית אופייני לערים גדולות. בלונדון יצאו הנהלות רבות של חברות ביטוח מהסיטי, והוא נשאר מעוזם של הבנקים והברוקרים; מרכזי העסקים הראשיים (מע'ר) של פרנקפורט וציריך הפכו לאזורים המתמחים בפיננסים; בניו-יורק התפתח אזור משרדים חדש ב-mid-town, ובו התמקמו ענפים צומחים, דוגמת פרסום ושירותים משפטיים, ואילו אזור Wall Street הפך למתמחה בפיננסים. ניתן להבחין בעיר בשני אזורים ראשיים, שבהם מרוכזים המוסדות הפיננסיים המרכזיים: המע'ר המסורתי ואזור המשרדים החדש. המע'ר, (לדוגמה, הסיטי של לונדון), הוא האזור שבו התרכזו המוסדות הפיננסיים בתהליך היסטורי מתמשך. אזור משרדים חדש הוא אחד המאפיינים של אזורים מטרופוליניים ראשיים; ובמיוחד זה של ערי העולם (ערי העולם ניצבות בראש הפירמידה העירונית מבחינת השליטה והניווט של הכלכלה העולמית. שלוש ערי העולם הראשיות הן לונדון, ניו יורק וטוקיו). הוא מתאפיין בקיום תשתית פיזית מפותחת, הכוללת אתרי-על (top location) למשרדים, כמו ה-Docklands בלונדון ורובע La Defense בפאריז. באתר-העל יש ריכוז גבוה של בניינים מודרניים רבי-קומות, המתבלטים בייחודם הארכיטקטוני. הריכוז של בנייני המשרדים משפיע על קו הרקיע העירוני, והימצאותם של מוסדות פיננסיים והנהלות של חברות רב-לאומיות יוצרת דימוי של עצמה ויוקרה (Shachar, 1994). באזורים אלה ממוקמים מוסדות פיננסיים חשובים. לדוגמה, משרדיהם הראשיים של שניים מהבנקים הגדולים להשקעות, Merrill Lynch ו-Salomon Brothers, נמצאים באתר-העל של ניו-יורק - World Financial Center.

הגידול בפעילויות משרדיות תלויות-מחשב יצר דרישה לדור חדש של בניינים, המותאמים לפעילויות המבוססות על מחשב ותקשורת. למחשבים נדרש שטח רצפות נרחב, לכבלי התקשורת נדרשו רצפות ותקרות שניתן לפרקן ואנרגיה גדולה יותר נדרשה לתפעול ולקירור הציוד המשרדי. כפי שפסי הייצור ההמוני גרמו לשינוי המבנה המסורתי של המפעל, כך השפיעה הטכנולוגיה המשרדית המודרנית על הביקוש לבנייני משרדים, שתכנונם מותאם לצורכיה (Daniels & Bohe, 1992). עקב ההעדפה לבנייני משרדים חדשים וגדולים יותר, המקנים יוקרה בנוסף לתשתית המשופרת, שיעור המשרדים הריקים הישנים ב-downtown של ניו-יורק גבוה ב-40 אחוז כמעט משיעורם בבניינים החדשים: משרדים רבים עברו מן המרכז הפיננסי המסורתי של

מנהאטן אל ה-World Financial Center ולבנייני משרדים מודרניים אחרים. בלונדון, התרחב המרכז הפיננסי מזרחית לסיטי, לעבר ה-Docklands. נראה אפוא כי היכולת של הבניינים המודרניים לענות על הדרישות הטכנולוגיות החדשות מתחרה בגורם המיקום המסורתי במסגרת השיקולים לבחירת מיקום המשרדים (Daniels & Bobe, 1992; Frost & Spence, 1991a; Moss, 1991).

בלונדון, הגורם להעדפת אזורי המשרדים המודרניים היה היעדר משרדים באיכות גבוהה באזור הסיטי - מחסור זה הוא שהאיץ את הפיתוח והבנייה בשולי הסיטי. עם זאת, צרכי משרדים לא מעטים עדיין מעדיפים את המיקום בגלעין, לדוגמה בימיל הרבעי או בקירבה לסיטי. בין צרכנים אלה הקשורים לפעילות המתנהלת בסיטי, ניתן למנות בנקים מקומיים, חברות ביטוח, בנקים זרים ועורכי-דין. מכיוון שהסיטי הפונקציונלי התרחב אל מעבר לשוליים ההיסטוריים (לדוגמה, ה-West End), הפכו חלק מהמגורים לבלתי-תלויים במיקום (Daniels & Bobe, 1992).

בלונדון, הושפע הגלעין ההיסטורי, הסיטי, מהארגון המחודש בעקבות הרפורמה בשוק ההון באמצע שנות השמונים - 'המפץ הגדול'. עד ראשית שנות השמונים די היה במלאי המשרדים הקיים בסיטי כדי לענות על צורכי הזרימה המתונה יחסית של חברות פיננסיות מחו"ל. רווחה תפיסה שהשתכללות התקשורת האלקטרונית תבטל את הצורך בקשרי קירבה מסורתיים שאפיינו את הסיטי, וכך תגרום לפיזור הפעילות הפיננסית. הטכנולוגיה החדשה וחזרתן של חברות חדשות ערערו את אווירת 'המועדון הסגור' שאפיינה את הסיטי, והביאו לשינוי התפיסה: בשנים האחרונות אין גורסים שחברות פיננסיות המתמקמות בלונדון חייבות להיות בסמוך ל-Bank of England, כפי שהיה מקובל עד סוף שנות השבעים וראשית שנות השמונים. התפיסה המסורתית התבטאה בתכנית משנת 1984, שהציעה לשמר 70 אחוז מהבניינים בסיטי (Coackley, 1990; King, 1994). התכנית היא ניסיון לקבע את מבנה המערכת הפיננסית על-ידי שימור המרקם הפיזי של הסיטי.

בראשית שנות השמונים התברר שמלאי המשרדים הקיים אינו תואם את הדרישות, בשל גיל המבנים והיעדר מתקנים מתאימים המאפשרים שימוש בטכנולוגיות התקשורת. דרישותיהן של החברות הפיננסיות הרב-לאומיות יצרו ביקוש לשטח משרדים גדול ולבניינים שלא היו מוכרים קודם לכן - Mega-Buildings. דרישות אלה הובילו להגדלת הסטנדרטים לבנייה: שטח קומת משרדים עלה מ-500 מ"ר ל-5,000 מ"ר (בלונדון בשנת 1994 תפסו השירותים הפיננסיים 46 אחוז מהמשרדים ששטחם עולה על 500 מ"ר, The Banker, November 1994). החשש מפגיעה במעמדה של לונדון והתחזקות ערים אחרות (בעיקר ניו-יורק וטוקיו), בשילוב עם 'האיום' של ה-Docklands מזרחית לסיטי, גרמו למהפך במדיניות התכנון. רשות התכנון של הסיטי אימצה מדיניות פרגמטית יותר, שהתבטאה בהגדלת אחוזי הבנייה (Coackley, 1994; Daniels & Bobe, 1992; King, 1990).

על אף הנאמר לעיל, אין השכלולים בטכנולוגיה ובתקשורת מהווים תחליף לצורך בקשר אישי, בפגישות לא פורמליות ובעשיית עסקים המתבססת על עבר משותף (לימודים ב-"Oxbridge"), מה גם שהריחוק מהמרכז המסורתי מלווה בתחושה של אי-נוחות בקרב שמנה וסלתה של המערכת הפיננסית (Pryke, 1991). לסיכום, הדו-רגולציה המרחבית בלונדון הביאה ליציאה מוגבלת מהמרקם הישן של הסיטי (Pryke, 1994).

2 תפרוסת השירותים הפיננסיים בתל-אביב

השירותים היצרניים (לפי הגדרת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פיננסים ושירותים עסקיים) הם התחום הצומח במהירות הגבוהה ביותר בכלכלת מטרופולין תל-אביב. הפיננסים והשירותים העסקיים הם המגזר הגדול ביותר מבחינת שיעור המועסקים בתל-אביב. בעיר זו, שהיא הליבה הכלכלית של ישראל, שיעור המועסקים בשירותים פיננסיים הוא הגבוה בישראל: בשנת 1994 היו בתל-אביב 36.5 אחוז מכלל המועסקים בישראל בפיננסים ובשירותים עסקיים (עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי חברתי, 1995).

כלכלת תל-אביב, בדומה לכלכלת ישראל, עברה בשני העשורים האחרונים מהפך בכל הקשור למבנה התעסוקתי, וצמיחת השירותים הפיננסיים מייטיבה לייצג מהפך זה. בשנת 1974 הייתה התעשייה המגזר המוביל בעיר - 25 אחוז מכלל המועסקים בתל-אביב היו עובדי תעשייה. בשירותים הציבוריים ובמסחר הועסקו 22 אחוז ו-16 אחוז בהתאמה, ואילו השירותים העסקיים (שירותים יצרניים) הקיפו רק 15 אחוז מכלל המועסקים בתל-אביב. עשרים שנה מאוחר יותר התהפכה התמונה: המגזר המוביל הוא השירותים העסקיים, המקיפים 24 אחוז מכלל המועסקים בעיר, אחריו - השירותים הציבוריים והמסחר, ורק במקום הרביעי - התעשייה (לוח 2.1).

לוח 2.1: המועסקים לפי מגזרי הכלכלה המובילים בתל-אביב בשנים 1974, 1994
אחוזים

מגזר כלכלי	1974	1994
תעשייה	25	16
שירותים ציבוריים	22	20
מסחר, שירותי מזון ואירוח	16	19
פיננסים ושירותים עסקיים	15	24
שאר המגזרים	22	21

מקור: עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, שנתון סטטיסטי מס' 18, 1978.
עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, שנתון סטטיסטי מס' 35, 1995.

סקר השדה שנערך לבדיקת ענף ניירות הערך, מצביע על כ-1500 מועסקים בענף זה בתל-אביב. מבחינה כמותית משקלם שולי: שיעורם מסתכם ב-2 אחוזים מסך המועסקים בפיננסים ובשירותים עסקיים. עם זאת, למועסקים ישירות בחברות יש להוסיף מועסקים בתחומים אחרים, שפעילותם קשורה לפעילות הפיננסית. קשה לכמת את מספרם של העובדים ישירות בחברות בענף ניירות הערך, אולם ניתן לקבוע במידה רבה של ודאות, שמספר המועסקים בענפים מסוימים היה מצומצם בהרבה אלמלא הקשר של ענפים אלה לענף ניירות הערך. הכוונה היא לשירותים הנלווים: ראיית-חשבון, עריכת-דין, שירותי מחשב, שירותי דפוס, שירותי שליחים ומסעדות. התחום הקשור ביותר לפעילות הפיננסית (ואשר על חשיבותו נעמד בהמשך), הוא ראיית-חשבון. עורכי-דין נמצאים בקשר פחות תכוף ותלותם בענף פחותה. הקשר של השירותים הנלווים האחרים הוא קשר יומיומי, לזוגמה, שירותי שליחים ומסעדות, המעסיקים מספר עובדים גדול.

התפתחות מרכז העסקים הראשי של תל-אביב

מרכז העסקים הראשי (המע"ר) של העיר שוכן באזור שבו נמצא בגלעין הישן ביותר של העיר או בקירבתו. ההשתרעות של המע"ר הראשוני חופפת את תחום השכונה הראשונה בתל-אביב - אחוזת בית. עם ההתפתחות העירונית גולש המע"ר מחוץ לגלעין הישן. שני תהליכים הביאו לגידול המע"ר: האחד - יציאת דיירים והפיכת יחידות דיור ליחידות עסקיות, והשני - הקמת מבנים חדשים המיועדים מלכתחילה לעסקים. השלבים הראשונים מתאפיינים בדחיקת המגורים מן המע"ר ובחדירת עסקים לתוכו. בשלבים המאוחרים יותר גדל המע"ר בעיקר כתוצאה מן האינטנסיביות הגוברת בניצול הקרקע לשימושים עסקיים, מאחר שהמגורים נדחקו מתוכו. בראשית שנות השישים התקרב מע"ר תל-אביב לסיום השלב של דחיקת המגורים מתוכו, ומאז המשיך להתרחב עקב הניצול הגובר של הקרקע לשימושים עסקיים.

עד שנות השישים, עיקר הצמיחה של המע"ר התרחשה בגלעין ובחלקיו הצפוניים. ההתרחבות הטריטוריאלית לתוך אזורים חדשים, התקדמה בכיוון צפון-מזרח, ואילו בתחום המערבי, בחלק הישן ביותר של המע"ר, ניכרו סימני קיפאון ודעיכה של פעילות המע"ר. הסיבה היא נטייתם של שימושי המע"ר להימשך לאזורים הזוכים ליוקרה. משום כך הם חודרים לתוך אזורי מגורים ברמה בינונית-גבוהה, ואינם מתפשטים לעבר שכונות ואזורי מלאכה ותעשייה. קיומם של מחסומים בכל הכיוונים, למעט בצפון ובצפון-מזרח, מותירים את האזורים בכיוונים אלה כפירצה יחידה להתפשטות המע"ר (שחר, 1968).

מאז שנות השישים, רוב העסקים בתל-אביב מרוכזים במספר גלעינים מתמחים, חלקם ללא רצף פיזי וחלקם בקירבה יחסית זה לזה. הריכוז הראשון מצוי באזור המע"ר הישן של תל-אביב, סביב שדרות רוטשילד והרחובות מונטיפיורי ויבנה. הריכוז השני הוא באזור מנשיה. אתר נוסף הוא אזור בית המשפט ובית אסיה, לאורך ציר שדרות שאול המלך. מעבר לאיילון מתפתח מרכז עסקים נוסף לאורך ציר יגאל אלון, במקביל לנתיבי איילון. הרחובות קרליבך, החשמונאים והמשכם אל שכונת מונטיפיורי הופכים למרכז עסקים נוסף. אזור בורסת היהלומים ברמת-גן, המצוי אמנם מחוץ לתחום המוניציפלי של תל-אביב, מהווה חלק ממרחב המע"ר המטרופוליני (גרייצר, 1991).

במרכז העסקים הראשי, שתחום התמחותו הוא פיננסים, ניתן להבחין בדיפרנציאציה תפקודית של רחובות על-פי כיוונם הכללי. הרחובות העיקריים שכיוונם צפון-מזרח דרום-מערב: שדרות רוטשילד ואחד העם וכן רחוב נחמני (שכיוונו מזרח-מערב), הם הרחובות היוקרתיים שבהם מצויות רוב החברות הפיננסיות. הרחובות שכיוונם צפון-מערב דרום מזרח: אלנבי, נחלת-בנימין, יבנה וכן הרחובות התוחמים את הגלעין ממזרח וממערב (יהודה הלוי והרצל), פחות יוקרתיים, ובהם מצויות חברות מעטות. אחד ההסברים לתופעה זו הוא העובדה שהרחובות מהסוג הראשון נמצאים בכיוון ההתפשטות הכללי של המע"ר ההיסטורי של תל-אביב שנע באיטיות מדרום-מערב (יפו) לכיוון צפון-מזרח (בורסת היהלומים). התפשטות המע"ר יצרה צביון עסקי משגשג ויוקרתי לרחובות מהסוג הראשון, ואילו הרחובות מהסוג השני נשארו בעלי מאפיינים של מסחר סיטונאי וקימעונאי, בעיקר הלבשה, הנעלה ומזון. דיפרנציאציה מרחבית זו זוהתה כבר לפני שלושה עשורים, כאשר נעשתה הבחנה בין החלק המערבי של המע"ר (מערבית לרחוב הרצל) לחלקו המזרחי (מזרחית לרחוב אלנבי). בחלק המערבי, שהוא חלקו הישן ביותר של המע"ר, ניכרה פעילות מועטה: בחלק שהתרוקן ממגורים לא הסתמנה עלייה בניצול הקרקע למטרות עסקים. לעומת זאת, החלק המזרחי התאפיין בשנות השישים בדחיקת המגורים ובחדירת עסקים במקומם (שחר, 1968). כיום, 'קו פרשת המים' הוא רחוב אלנבי. ממערב לו נמצא החלק הוותיק של המע"ר המאופיין בפעילות מסחרית, ואילו ממזרח לו נמצא החלק שעבר שיקום מקיף ומשמש לפעילות פיננסית ולשירותים נלווים (ביטוח, ראיית-חשבון, עריכת-דין).

במגזר הפיננסי יש חשיבות רבה לתדמית יוקרתית הנוצרת, בין היתר, על-ידי מיקום המשרדים בסביבה 'תומכת' של בנייני משרדים חדשים ועסקים יוקרתיים. הצורה החיצונית של הבניין והסטטוס הנלווה למיקום בסביבה יוקרתית הם גורם חשוב בבחירת המיקום. הרחובות היוקרתיים יחסית (שדרות רוטשילד, אחד-העם) מאופיינים באינטנסיביות רבה יותר של פעילות פיננסית ובדמי שכירות גבוהים. לעומת זאת, מעט מאוד חברות שוכנות ברחובות שהסטטוס שלהם נחשב נמוך, עקב ריבוי בניינים ישנים ומוזנחים ופעילות מסחרית ברמה נמוכה ובינונית, דוגמת אלנבי ונחלת-בנימין. סיבה נוספת ל'נחיתות' של רחובות אלה היא מחסור בבנייני משרדים העונים על דרישות מגזר הפיננסי. הרחובות המהווים, לכאורה, חלק מהמרכז הפיננסי, הפכו במרוצת השנים לחצר האחורית של הגלעין. אולם, בשנים האחרונות הופיעו ניצני שינוי, העשויים להפוך את הרחובות הללו לחלק מהגלעין הפיננסי. ניתן להסביר תופעה זו בקיומן של שתי מגמות: מצד אחד, מתמעטים שטחי המשרדים הפנויים הנמצאים במיקום יוקרתי, ומצד שני, חלה עלייה מתמדת בדמי השכירות ברחובות מבוקשים, דוגמת שדרות רוטשילד. חברות קטנות התמקמו ברחובות הפחות אטרקטיביים, ובניינים ישנים שופצו והותאמו לדרישות. דוגמה לכך היא השיפוץ שעבר בניין 'ציון' הישן, ברחוב אלנבי 120, שבו שוכנות כיום שתי חברות העוסקות בניירות ערך. כמו כן, אין להתעלם מן העובדה שבעבר היה רחוב אלנבי לב המע"ר של תל-אביב וכי הבורסה לניירות ערך שכנה בו (אלנבי 113). חברות שחיפשו את הקירבה לבורסה התמקמו ברחוב אלנבי, בסמיכות אליה. על-אף מעבר הבורסה מאלנבי בסוף שנות השבעים, המשיכו חברות חדשות וקטנות להתמקם בקירבת המיקום הקודם של הבורסה. בראשית שנות התשעים, עלה הביקוש של החברות הפיננסיות למשרדים על ההיצע, והחלה להסתמן מגמה של חזרה בינתיים - בהיקף מוגבל לרחוב אלנבי. אמנם הקירבה למרכז הפיננסי חשובה לחברות אלה, אולם היעדר משרדים ודמי שכירות גבוהים ברחובות היוקרתיים מעכבים את חדירתן לרחובות אלה. רחוב אלנבי מספק את הדרישה של קירבה למרכז הפיננסי, ותדמיתו

ה'נחותה' אינה נחשבת עוד למכשול רציני בעיני חברות קטנות וחדשות, השואפות להשיג דריסת-רגל בלב הפיננסי של תל-אביב.

תפרוסת ענף ניירות הערך בתל-אביב אינה אחידה מבחינה מרחבית, וקיימים מוקדים מספר, שבהם מתרכזות רוב החברות (מפה 1). המוקד הראשי, שהוא גם הוותיק ביותר, הוא הגלעין הפיננסי של תל-אביב, או המע"ר ההיסטורי. בקרב הפעילים והעיתונאים העוסקים בשוק ההון מכונה הגלעין בשם 'הסיטי' של תל-אביב - שם נרדף למרכז פיננסי. המונח 'סיטי', שמקורו, כזכור, בסיטי של לונדון, יוצר תחושה של שייכות וקשר עם עולם הפיננסים הבינלאומי. הגלעין הפיננסי של תל אביב הוא האזור החשוב ביותר של הפעילות הפיננסית בתל אביב, מבחינת מספר החברות, מספר המועסקים, היקף הפעילות וההשפעה בשוק ההון. במתחם ששטחו אינו עולה על 300 דונם, מרוכזות רוב החברות הפיננסיות, הפועלות בעיר. צורת הגלעין הפיננסי היא כעין משולש וגבולותיו ברורים מאוד: רחוב יהודה הלוי בדרום ובמזרח, רחוב הרצל במערב ורחוב נחמני בצפון, כאשר במרכזו עובר הציר הראשי: שדרות רוטשילד. ממזרח לרחוב יהודה הלוי, ממערב לרחוב הרצל ומדרום לכיכר המושבות אין משרדים העוסקים בניירות ערך. התפתחות שולי הגלעין התבטאה בזחילה של משרדים לכיוון צפון וצפון-מערב והתרחשה במהלך שלושים השנים האחרונות, ובמיוחד החל מראשית שנות התשעים. בגלעין הפיננסי ובשוליו המיידיים מרוכזים 62 אחוז מכלל החברות ו79- אחוז מכלל המועסקים בענף ניירות הערך (לוח 2.2).

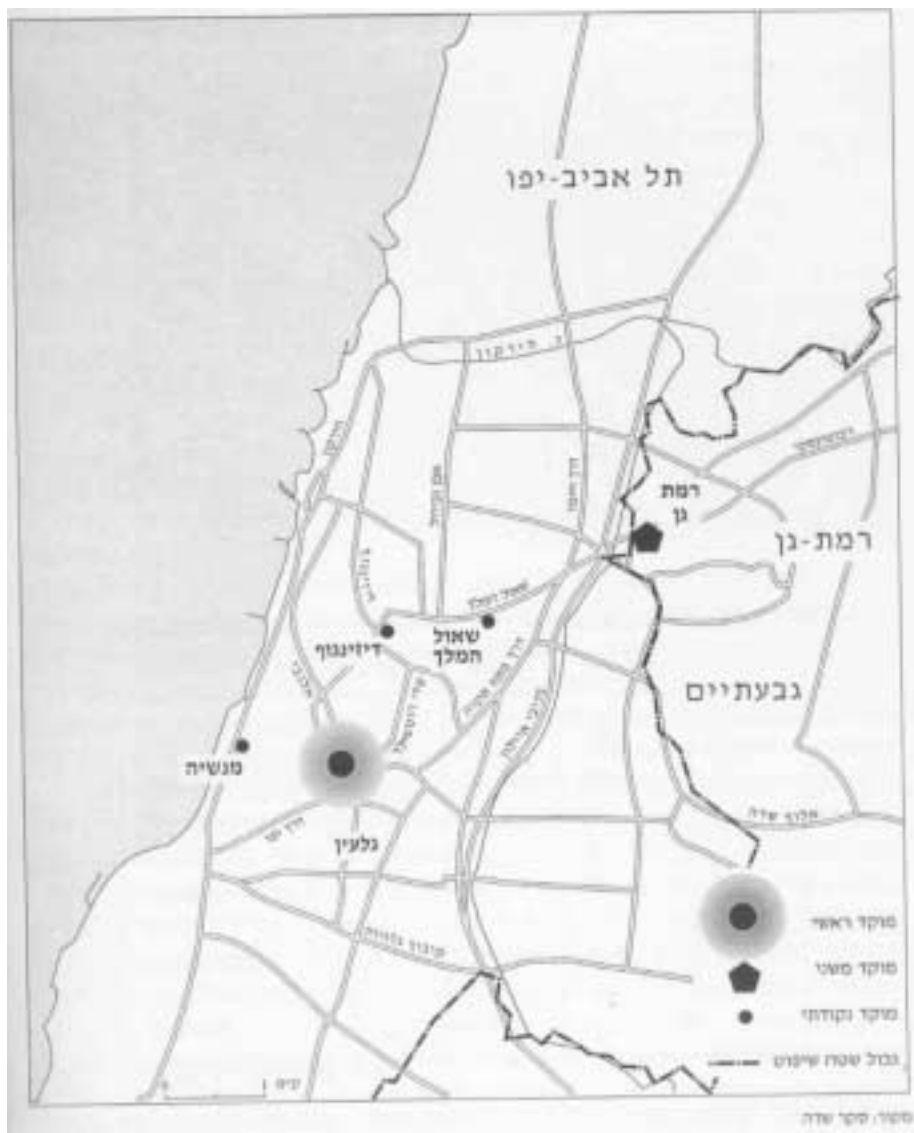
לוח 2.2: התפלגות החברות בענף ניירות הערך בתל אביב לפי מוקדים, 1995

מוקד	מספרים	אחוזים	מספרים	אחוזים
גלעין	72	55	1200	72
שולי הגלעין	9	7	125	7
רמת-גן	19	14	105	6
שאר המלך	7	5	50	3
דיזנגוף	5	4	70	4
מנשיה	5	4	20	1
שאר אזורי העיר	15	11	110	7
סה"כ	132	100	1680	100

מקור: מדר"ק 'דפי זהב' וסקר שדה.

הריכוז השני בגודלו נמצא סביב בורסת היהלומים ברמת-גן. האזור מתגבש כמרכז עסקים חשוב, הכולל שירותים יצרניים לסוגיהם ומתפתח בקצב המהיר ביותר מבין המוקדים, מבחינת הבנייה של משרדים חדשים וההתרכזות הגוברת של חברות פיננסיות. מתחם זה, על אף היותו בתחום השיפוט של רמת-גן מהווה מבחינה פונקציונלית המשך רציף למע"ר המטרופוליני. לב המתחם מבחינה היסטורית הוא בנייני בורסת היהלומים, שבנייתם החלה בסוף שנות השישים.

מפה 1: המוקדים של ענף ניירות הערך במטרופולין תל אביב



מפה 2: חברות ומועסקים בענף ניירות הערך לפי מוקדים במטרופולין תל-אביב



מסביבם, על צירי הרחובות ז'בוטיסקי ואבא הלל, הוקמו החל מסוף שנות השמונים, בנייני משרדים נוספים.

מלבד זאת, קיימים שלושה מוקדים קטנים יותר: ציר שדרות שאול המלך, אזור דיזנגוף ומנשיה. מוקדים אלה מאופיינים בריכוז החברות במספר מצומצם של בנייני משרדים חדשים. במוקדים של רמת-גן, שאול המלך, דיזנגוף ומנשיה מרוכזים 27 אחוז ממספר החברות ו-14 אחוז מכלל המועסקים (מפה 2).

ביתר חלקי תל-אביב לא ניתן להגדיר אזורים שבהם מצויים ריכוזים משמעותיים של חברות העוסקות בניירות ערך. החברות המפוזרות בתל-אביב נמצאות כולן בצפון העיר, מצפון לגלעין, ואף אחת אינה ממוקמת מדרום לכיכר המושבות.

מבחינה מרחבית, התפרוסת היא במוקדים משני סוגים: 'שטיח' ו'אי בודד'. 'מוקד שטיח' משמעו שחלק ניכר משטח המשרדים מיועד לפיננסים, כאשר המשרדים פזורים בבניינים רבים. הפריסה המרחבית היא מצומצמת ולכן יוצרת ריכוז אינטנסיבי של משרדים, המגדיר את המוקד כפיננסי בעיקרו. 'אי בודד' הוא ריכוז של חברות במספר נקודות (מבנים) מצומצם, אולם רוב שטח המשרדים בבניינים אלה אינו מיועד לעסקים מתחום הפיננסים. במילים אחרות, 'שטיח' הוא מוקד שבו השירותים הפיננסיים מהווים מרכיב משמעותי מכלל הפעילות העסקית, בעוד ש'אי בודד' הוא מוקד שבו הם תופסים חלק קטן מכלל הפעילות העסקית.

המרכז הגדול ביותר - הגלעין - הוא 'מוקד שטיח'. החברות במגזר השירותים הפיננסיים פרוסות על פני כל המרחב הנקרא גלעין, כלומר אין מספר מבנים מוגדר כמשכן הבלעדי של החברות העוסקות בתחום. המאפיין את הגלעין הוא הפעילות הקשורה בפיננסים, המהווה חלק משמעותי (מבחינה תפקודית ותפיסתית) מכלל הפעילות העסקית.

במתחם בורסת היהלומים של רמת-גן ניתן לזהות חלק מהמאפיינים של 'מוקד שטיח'. מאפיינים אלה הופכים בולטים יותר ככל שהמתחם מתגבש. פריסת השירותים הפיננסיים ברמת-גן עדיין מצומצמת יחסית לפריסה שבגלעין, אך מגמת ההתפתחות היא לכיוון של אזור עסקים נרחב ומגוון. המוקדים הקטנים יותר - שאול המלך, דיזנגוף ומנשיה - הם מהסוג של 'איים בודדים'. במוקדים הללו הבולטות של החברות העוסקות בפיננסים מצומצמת יחסית לבולטות של ענפים אחרים. פעילותן מהווה חלק קטן מכלל הפעילות העסקית, והן מתרכזות במספר מצומצם של בניינים.

השטח הבנוי המשמש את ענף ניירות הערך

השטח הבנוי, המרכיב הפיזי בבחינת השפעת הענף על הכלכלה ועל העיר, נבחן על-פי חלקו של שטח הרצפות המשמש את ענף ניירות הערך מתוך סך השימושים הפיננסיים. בשנת 1994 סך השטח הבנוי המשמש לפעילות פיננסית בעיר תל-אביב היה כ-306,000 מ"ר (נתוני עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, 1995). על-פי מקור זה כוללת ההגדרה של שימושים פיננסיים את הבנקים (המשרדים הראשיים והסניפים) וחברות השקעה (אין פירוט מעבר

לחלוקה זו). בדיקת התשקיפים של הבנקים מגלה שהבנקים תופסים את רוב השטחים המשמשים לפיננסים.

לצורך בחינת משקל ענף ניירות הערך בכלל השטח המשמש לשירותים פיננסיים נעשתה הבחנה בין הגלעין ליתר אזורי העיר. הבחנה זו נקבעה על סמך ההשערה שהשטח הממוצע למועסק בגלעין קטן באופן מובהק מהשטח הממוצע למועסק בשאר חלקי העיר. שתי הנחות עמדו בבסיס ההשערה: (א) המשרדים בגלעין ישנים יותר ולכן הסטנדרט הוא שטח קטן יותר; (ב) החברות בגלעין גדולות יותר מבחינת מספר המועסקים, לכן צפוי שהשטח הממוצע למועסק יהיה קטן יותר באופן יחסי. ממצאי הסקר אכן תומכים בהשערה שלעיל: נמצא שהשטח הממוצע למועסק מחוץ לגלעין גדול ב-50 אחוז מזה שבגלעין (15 מ"ר לעומת 23 מ"ר בהתאמה).

בתל-אביב כולה (להוציא את המתחם ברמת-גן, שלא הובא בחשבון בחישוב השטח עקב העובדה שהנתונים מתייחסים לעיר תל-אביב), השטח המשמש לניירות ערך הוא כ-27,000 מ"ר, שהם 9 אחוזים מכלל השטח המוקדש לשימושים פיננסיים בתל-אביב. כלומר, מבחינת שטח משרדים המשמש את מגזר הפיננסים, משקלו של ענף ניירות הערך קטן מאוד.

מבחינת החלוקה בין הגלעין ליתר העיר, 60 אחוז משטח המשרדים בענף ניירות הערך נמצאו בגלעין. עם זאת, אפילו בגלעין חלקו של הענף מכלל השטח לשימושים פיננסיים הוא קטן - 17 אחוז, ביתר העיר משקלו קטן בהרבה - 5 אחוזים בלבד. ניתן אפוא לקבוע כי באופן כללי, משקלו של ענף ניירות הערך בכלל השטחים המשמשים לשירותים פיננסיים הוא קטן, אפילו בתוך המוקד הראשי של הענף - הגלעין (לוח 2.3).

לוח 2.3: שטח בנוי המשמש לפיננסים ולניירות ערך בתל-אביב, 1994

במ"ר ובאחוזים

ייעוד השטח		גלעין העיר		יתר אזורי העיר		כל העיר	
		מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	אחוזים
שימושים פיננסיים (כולל ניירות ערך)		96,656	100	209,966	100	306,622	100
ניירות ערך בלבד		16,000	17	11,000	5	27,000	9

מקור: עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי - שימושים פיננסיים, 1995.
סקר שדה - ניירות ערך.

עוגנים הקובעים את מיקום המרכז הפיננסי

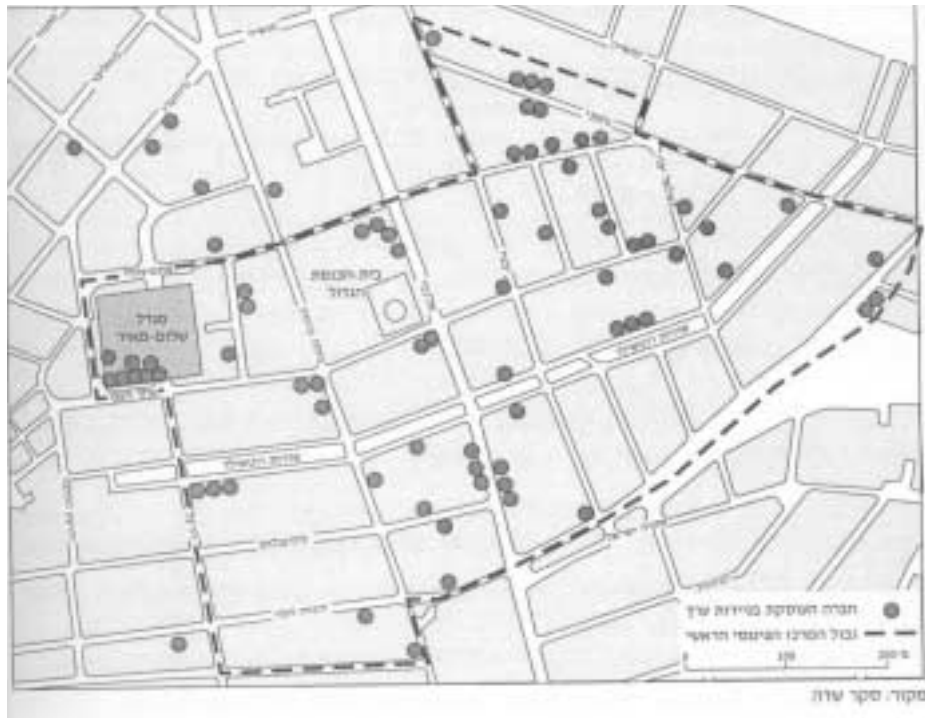
מיקום המרכז הפיננסי נקבע על-פי הימצאות עוגנים פיננסיים, המתפקדים כמוקדי עצמה ונקודות ייחוס, אשר סביבם מתקבצים השירותים הפיננסיים. העוגנים הם מספר קטן של מוסדות ותיקים המושכים חברות ועסקים אחרים, ומעודדים את המשך צמיחתו של המרכז. לדוגמה, העוגנים בסיטי של לונדון הם שלושה: הבנק המרכזי (Bank of England), הבורסה וחברת

הביטוח לזיכיון. שלושת המוסדות, שהוקמו בסוף המאה ה-17, היו הגלעין שממנו התפתח הסיטי של לונדון למרכז הפיננסי המוביל בעולם במשך למעלה ממאתיים שנה.

השירותים הפיננסיים בנויים בצורה הירארכית, לכן ניתן לקבוע את העוגנים של קבלת ההחלטות, שהם נקודות המשען הראשיות של המערכת. חלקים ניכרים של הפעילות הפיננסית מבוססים על זרימות מידע העוברות דרך פריזמה בלעדית - הבנקים והבורסה; מכאן שזיהוי העוגנים מאפשר להסביר את המבנה המרחבי, כי יתר השירותים הפיננסיים קשורים למרכזי קבלת ההחלטות.

את המרכז הפיננסי בתל-אביב מאפיין ריכוז של שירותים פיננסיים ברמה גבוהה: הבורסה לניירות ערך, בנק ישראל (המפקח על הבנקים ושוק ההון ומינהל מילואות המדינה), הרשות לניירות ערך (הפיקוח על הבורסה), ההנהלות הראשיות של חמשת הבנקים המסחריים הגדולים (הפעלים, לאומי, דיסקונט, המזרחי והבינלאומי), הנהלות של בנקים בינוניים וקטנים, כל חברות הבורסות הגדולות וחברות קטנות העוסקות בפיננסים. מוקד הכוח העיקרי בשוק ניירות הערך, המורכב מ-27 חברי הבורסה, מצוי כולו, למעט חברה אחת, בגלעין. האינטנסיביות הפיננסית מכתיבה את צביונו של האזור - המרכז הפיננסי של ישראל (מפה 3).

מפה 3: המרכז הפיננסי הראשי בתל-אביב - חברות העוסקות בניירות ערך

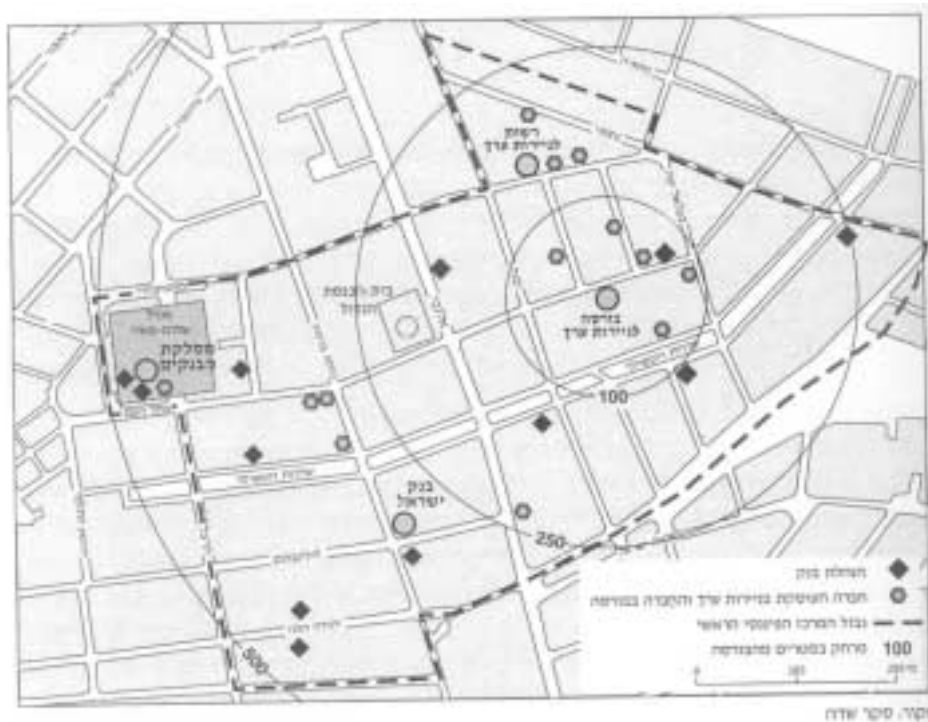


במע"ר של תל-אביב, העוגנים הם הגופים המפקחים - בנק ישראל והרשות לניירות ערך, והגופים הפעילים - הנהלות הבנקים המסחריים והאגפים השונים, הבורסה לניירות ערך וחברות הברוקרים (מפה 4). מוסדות אלה הם הגלעין הוותיק, שסביבו התגבש המרכז הפיננסי. בשנת 1902 הוקם הבנק הראשון בישראל - בנק לאומי. בשנות העשרים והשלשים הוקמו בנקים נוספים: בנק הפועלים, בנק המזרחי ובנק דיסקונט. בנקים אלה, שהפכו לבנקים הגדולים במשק, התמקמו בסביבה של בנק לאומי, קרי, בגלעין.

העצמה של הבנקאות בישראל מתבטאת ברמת הריכוזיות. הריכוזיות של מערכת הבנקאות בישראל בתחום עסקי הבנקים הקלאסיים היא מהגבוהות בעולם. בהשוואה למערכות בנקאות אחרות בעולם, ישראל נמצאת במקום השני, לאחר אירלנד, מבחינת ריכוזיות מערכת הבנקאות. הריכוזיות מתבטאת בכך ש-95 אחוז מהנכסים של מערכת הבנקאות מוחזקים בידי חמש הקבוצות הבנקאיות הגדולות (אבלס, 1995).

הריכוזיות המבנית של הפעילות הפיננסית מתבטאת גם בריכוזיות מרחבית. כל ההנהלות הראשיות, רוב אגפי הבנקים והסניפים הראשיים - נמצאים בגלעין. חברות הבת של הבנקים הגדולים נמצאות סמוך להנהלות הראשיות של הבנקים או לאגפי ניירות ערך של הבנקים.

מפה 4: העוגנים של המרכז הפיננסי הראשי - חברות העוסקות בניירות ערך



לדוגמה, כל ארבע חברות הבת של בנק הפועלים העוסקות בניירות ערך נמצאות ברדיוס מקסימלי של 200 מ' ממשרדי ההנהלה, הממוקמים בשדרות רוטשילד 50: 'פועלים' (ניהול תיקים) בשדרות רוטשילד 47, 'פועלים קרנות נאמנות' ברחוב יהודה הלוי 48, 'פועלים שוקי הון' (השקעות, חיתום והנפקות) ברחוב מונטיפיורי 41 והחברה לנאמנות בשדרות רוטשילד 53. בנק ישראל (הוקם ב-1954) - והרשות לניירות ערך (נוסדה ב-1968), המוסדות המפקחים על המערכת הפיננסית, התמקמו בגלעין. המחלקות הקשורות לפיקוח על הבנקים והבורסה נמצאות בגלעין למרות שיתר האגפים וההנהלות נמצאים בירושלים. בשנת 1953 הוקמה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב, והשתנות מיקומה לאורך השנים משקפת את השתנות מרכז הכובד של הגלעין. תחילה שכנה הבורסה ברחוב יהודה הלוי, בסמיכות לבנק לאומי, בחלק הוותיק ביותר של המע"ר. בראשית שנות השישים עברה הבורסה מזרחית לרחוב אלנבי, שהיה באותה תקופה לבת הכלכלי של העיר. מעבר הבורסה שיקף את הסטת מרכז הכובד של המע"ר מזרחה. בסוף שנות השבעים עברה הבורסה למשכנה הנוכחי, ברחוב אחד-העם. המעבר האחרון תואם את המשך התפתחותו של המע"ר, הצומח בהתמדה לכיוון צפון-מזרח.

התפתחות המשק והשירותים הפיננסיים הביאה להקמת חברות ברוקרים, שעיסוקן בייעוץ להשקעות, בניהול תיקי השקעות ובפעולות אחרות הקשורות לשוק ההון. חברות ברוקרים ותיקות, שחלקן פועלות מזה כשלושים שנה, הפכו לחברי הבורסה לניירות ערך ולעוגנים המושכים חברות 'צעירות' יותר. הבנקים הראשונים הפכו לבנקים הגדולים והחשובים במשק הישראלי, ויחד עם בנק ישראל, הבורסה לניירות ערך וחברות הברוקרים הוותיקות הרכיבו את גרעין ההתעבות, סביבו החל להתהוות המרכז הפיננסי של תל-אביב.

רמת-גן: מוקד פיננסי מתפתח

כאמור לעיל, מתחם בורסת היהלומים מתגבש בהדרגה כמרכז העסקים השני בגודלו במטרופולין תל-אביב. האזור הופך למרכז עסקי מגוון שבו נמצאות חברות רבות בכל התחומים, נוסף על ענף היהלומים. המרכז כולל משרדים לראיית-חשבון, לייעוץ משפטי ולפרסום, משרדים ראשיים ואזוריים של חברות גדולות (הנהלת 'כימיקלים לישראל', הנהלות אזוריות של בנקים ונציגויות של חברות השקעה זרות). העירייה פועלת כדי למשוך לרמת-גן משרדים מתל-אביב על-ידי מתן הנחות במסים עירוניים, זירוז הליכים לאישור תכניות ויצירת היצע נרחב של משרדים.

הגידול המהיר מושך חברות מכל תחום השירותים היצרניים. החברות נהנות מהיצע רחב של משרדים חדשים (מבחינת גודל, רמת גימור) במחיר הנמוך מהמחירים בסיטי. דמי השכירות של משרדים ברמת-גן היו בשנת 1991 נמוכים (15-17 דולר למ"ר) יחסית למחירי משרדים דומים בגלעין (18-24 דולר למ"ר) ואף יחסית למוקדי-משנה אחרים, דוגמת שדרות שאול המלך (רמת מחירים דומה לזו של הגלעין). תופעה זו מוסברת בכך שבשנת 1991 היה המתחם בשלב עוברי, שבו לא היה הביקוש גבוה במיוחד. התפתחות המרכז ברמת-גן גרמה לעליית מחירים ולצמצום הפער בינה לבין הסיטי של תל-אביב. באפריל 1995 דמי השכירות של משרד מפואר ברמת-גן עשויים היו להגיע ל-22 דולר למ"ר, כאשר בשדרות רוטשילד, הרחוב היוקרתי בגלעין, היה התעריף 25 דולר (מחירון 'גמולב נדל"ן', אפריל 1995).

מנקודת-ראותן של החברות העוסקות בפיננסים לוקה המתחם ברמת-גן בשני חסרונות: ראשית, הוא נמצא עדיין בעיצומו של תהליך מואץ של בנייה ופיתוח ושנית, מצויים באזור שימושים מעורבים כגון מוסכים (בתי-מלאכה), שקיומם פוגע בתדמית של מרכז עסקים. רמת-גן טרם הגיעה למסה הקריטית ההופכת אותה למרכז פיננסי מבוסס. ריכוז העמיתים העוסקים בניירות ערך קטן יחסית לזה שבגלעין. כמו כן, בשעות הלילה הופך האזור למרכז של הימורים בלתי-חוקיים ושל עסקים מפוקפקים אחרים, תכונה האופיינית למרכזי עסקים של ערים גדולות בעולם.

עובדה מעניינת, הקשורה למתחם זה, היא הרתיעה של מספר ברוקרים לצאת מן התחום המוניציפלי של תל-אביב. אף-על-פי שהמרחק בין מתחם בורסת היהלומים לציר הפיננסי הקרוב ביותר בתל-אביב - שדרות שאול המלך - הוא מאות מטרים, דומה שקיימת תחושה שמדובר בחציית נהר הרוביקון ולא במעבר מעל נחל זעיר, כמו נחל האיילון. המעבר מלווה בחששות, המושרשים עדיין בקרב חלק מקהילת הפיננסים, עקב תפיסתם כי רמת-גן עודנה נספח 'נחות' למרכז העסקים של תל-אביב, ולא מוקד תוסס ומתפתח המתחרה בתל-אביב.

3 ענף ניירות הערך בתל-אביב: גורמי עיצוב ומיקום

גורמים המעצבים את המרחב הפיננסי

לב המחקר הוא זיהוי והסבר הגורמים המכתיבים את מיקום הפעילות הפיננסית והמבאים לעיצוב מרחבים פיננסיים מרוכזים, קומפקטיים ויציבים. בהקשר זה מתעוררות שלוש שאלות מרכזיות: אילו גורמים משפיעים על עיצוב המרחב הפיננסי, מדוע נודעת להם השפעה ובמה היא באה לידי ביטוי. בניתוח התפתחות המערכת הפיננסית בלונדון הציג Pryke (1991) את המושג 'רגולציה של המרחב', דהיינו: מערכת כללים (כתובים ובלתי-כתובים) ופעולות, הנקבעת על-ידי כמה גופים מרכזיים - עוגנים - ומשפיעה על תפקוד כלל המערכת. מטרת הרגולציה היא פיקוח ובקרה על פעילויות. הפיקוח נעשה באמצעות הכתבה/עידוד למיקום פעילויות באזורים מוגדרים, ומטרתו בדרך-כלל היא שימור המצב הקיים. כלומר, העוגנים הם הגורמים המרכזיים בעיצוב המרחב הפיננסי. עיצוב המרחב אינו מטרה בפני עצמה, אלא אמצעי להשגת מטרות אחדות:

1. **פיקוח, בקרה ושליטה.** הפעלת פיקוח יעיל על המערכת, משום שהענף 'מועד לפורענות'.
2. **אקסקלוסיביות.** שמירה על מספר קטן ככל האפשר של גורמים פועלים כדי להגביל את התחרות.
3. **יציבות.** שימור המצב הקיים, כדי למנוע זעזועים שהם בעלי משמעות הרסנית במגזר רגיש כמו פיננסים.

הביטוי הפיזי להשפעה על המיקום הוא בראש ובראשונה בעצם מיקום העוגנים במרכז הפיננסי. בתקופה שבה התקשורת הייתה מוגבלת הן מבחינת המהירות והן מבחינת הטווח, היתרון בריכוז באזור מצומצם היה ברור. הצורך באסמכתאות ובנוכחות פיזית לצורך ביצוע עסקאות יומיומיות הוא הגורם המרכזי המכתיב קירבה למקומות שבהם נערכו העסקאות. עוד יש לזכור כי המאפיין המרכזי של מגזר הפיננסים הוא ההתבססות על קשרי פנים-אל-פנים; קשרים מסוג זה הם הגורם המשמעותי ביותר המחייב קירבה פיזית.

בלונדון, העוגנים של הפעילות הפיננסית הם הגופים האחראים על עיצוב המרחב. העקביות או השמרנות של השווקים בסיטי כללה את הצורך בפיקוח הדוק על הסוחרים המוסמכים לעשות עסקים באולם המסחר. למרות תהליך הדה-רגולציה בבריטניה שהחל באמצע שנות השמונים,

חלק מהשווקים הפיננסיים עדיין מושפעים מהכללים המרחביים שליכדו את השווקים למרקם המרחבי הישן של הסיטי. בין כללים אלה ניתן למנות את תקנת הבורסה, הקובעת את מיקום משרדי הסילוקין (settlement offices) במרחק של 700 יארד (630 מטר) מהבורסה. שנית, בנקים מקומיים וזרים ומוסדות פיננסיים אחרים חייבים להיות במרחק הליכה ממשרדי הניכיונות (discount houses). שלישית, הכלל הבלתי-כתוב היה מיקום הבנקים המקומיים להשקעות בתוך הסיטי או בטווח של הליכה ברגל. מיקום המסלקה השפיע אף הוא, משום שמיקום הפעילויות הפיננסיות נקבע על-ידי המרחק שהיו השליחים 'מוכנים' לעבור (Pryke, 1994).

בתל-אביב משפיעים שלושה מרכיבים מרכזיים על העיצוב המרחבי של המערכת הפיננסית:

(א) ריכוז חברי הבורסה בגלעין והצורך להשתמש בשירותים שהם מספקים;

(ב) הימצאות מיסלקת הבנקים במרכז הכובד של הנהלות הבנקים;

(ג) ריבוי הנכסים בבעלות הבנקים בגלעין.

ריכוז חברי הבורסה בגלעין

בתל-אביב, לחברי הבורסה יש השפעה רבה על העיצוב המרחבי של הפעילות. אחד משלושה תנאים יסודיים לחברות בבורסה היה החזקת משרד באזור מסחרי בתל-אביב (לוי, סמיט וסרנט, 1980); כלומר, המיקום בתל-אביב הוא תנאי הכרחי לחברות בבורסה. התפתחות אמצעי התקשורת הייתה אמורה להפוך את נושא המיקום לגמיש יותר, אולם המיקום עדיין ממלא תפקיד מפתח בכשירות להיות חבר בורסה. בטופס הבקשה שחייב למלא גוף המבקש להתקבל כחבר בורסה מצוין כדבר מובן מאליה כי הכתובת של המבקש היא בתל אביב. מכאן שהמיקום בתל-אביב הוא תנאי מובלע בתנאי הכשירות הבסיסית להיות חבר בורסה.

בעת הקמת ההתאגדות של הבורסה לניירות ערך בשנת 1953 היה מספר חבריה שמונה, מהם שישה בנקים ושני סוכני ניירות ערך, ומיקומה היה ברחוב יהודה הלוי. משרדיהם של כל החברים נמצאו בלב המעיין הישן, במרחק הליכה של דקות מספר זה מזה ומהבורסה (מפה 5 ולוח 3.1). בשנת 1968 היה מספרם של חברי הבורסה 36, מהם 23 מוסדות בנקאיים ו-13 ברוקרים שאינם מוסדות בנקאיים. כתוצאה מתהליך הריכוז והמיוזוגים ירד מספר חברי הבורסה בשנת 1977 ל-27, מתוכם 17 מוסדות בנקאיים (לוי, סמיט וסרנט, 1980). בשנת 1997 היה מספר חברי הבורסה 27, מתוכם 13 מוסדות בנקאיים ו-14 חברים שאינם בנקים. בשנת 1997 שכנו כל המוסדות החברים בבורסה, חוץ משניים, במרחק הליכה שלא עלה על 450 מ' מהבורסה (שתי החברות הרחוקות ביותר שוכנות במגדל שלום) ושתי הקרובות ביותר נמצאות במרחק של פחות מ-50 מ'. מרחק ההליכה הממוצע בין משרדי החברות לבורסה הוא פחות מ-250 מ', כלומר, פחות מחמש דקות הליכה.

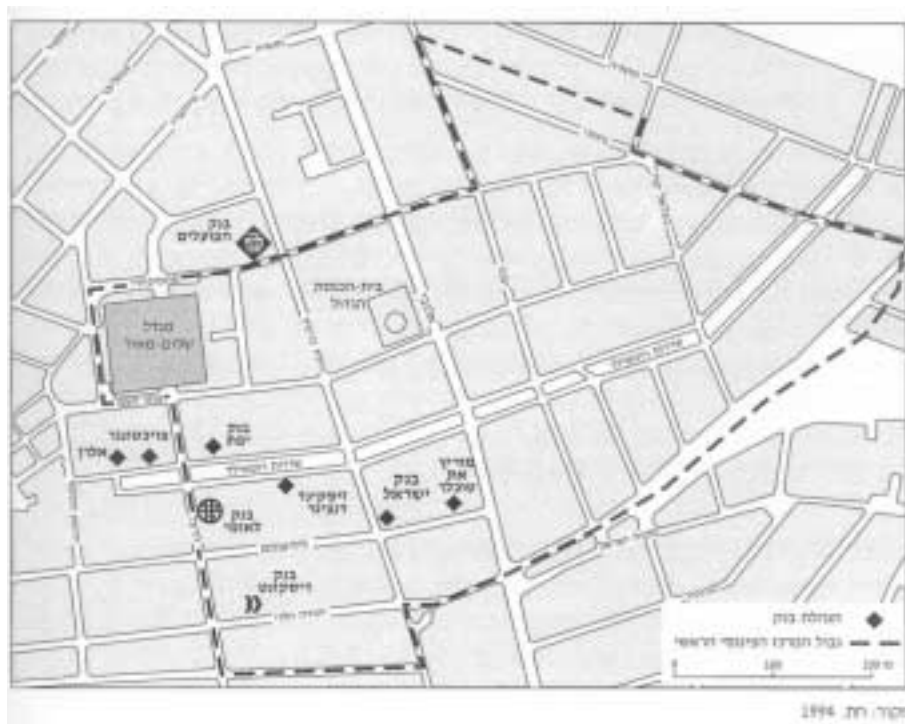
המסחר בבורסה מתקיים באמצעות חברי הבורסה בלבד או באמצעות נציגים מורשים מטעמם (מבצעים). החובה להשתמש בשירותיהם של חברי הבורסה לצורך המסחר מנקזת את כל פעילות המסחר דרך חברי הבורסה ומעניקה להם עצמה והשפעה רבה על השוק. המונופול על המסחר מחזק את הריכוז המרחבי של הפעילות, עקב התלות בביצוע הפעילות על-ידי חבר הבורסה.

לוח 3.1: חברי הבורסה לניירות ערך בעת הקמת ההתאגדות (1953)

הגופים החברים בבורסה	כתובת	תחום פעילות
בנק לאומי	רחוב הרצל 19	בנקאות
בנק ארץ ישראל דיסקונט	רחוב יהודה הלוי 27	בנקאות
בנק הפועלים	רחוב מונטיפיורי 21	בנקאות
יעקב יפת ושות' (הועבר לבעלות אחרת)	שדרות רוטשילד 11	בנקאות
בנק אלרן (פורק)	שדרות רוטשילד 3	בנקאות
בנק י.ל. פויכטונגר (פורק)	שדרות רוטשילד 5	בנקאות
מוריץ את טוכלר	רחוב לילינבלום 41	סוכני ניירות ערך
זיסקינד דנציגר	שדרות רוטשילד 12	סוכני ניירות ערך

מקור: תקנון הבורסה לניירות ערך; חת, 1994

מפה 5: חברי הבורסה לניירות ערך בעת הקמת ההתאגדות, 1953



מיקומה של מיסלקת הבנקים

הצורך בקירבה פיזית בין החברות והמבנה הקומפקטי בא לידי ביטוי במיקום מיסלקת הבנקים. מיסלקת הבנקים היא גורם נוסף המסייע בשימור הריכוז המרחבי של הפעילות הפיננסית. בנק ישראל הוא הגורם המנהל והמפקח על מיסלקת הבנקים. הבנק הוא המוסד היחיד שתפקידו לרכז את פעילות הסליקה של הבנקים; כך נחסכת פעילות סליקה דו-צדדית מסובכת, שהייתה נדרשת אלמלא הייתה קיימת מיסלקת מרכזית. פעילות הסליקה היא פעילות יומיומית, כאשר למרכיב הזמן יש חשיבות קריטית. בסוף כל יום עבודה, בסביבות השעה 20:30, מגיעים נציגים של כל הבנקים למיסלקה. חשוב שהסליקה תסתיים מוקדם ככל האפשר, כדי שסיכום הפעילות היומי יוזרם למחשבי הבנקים. במטרה למנוע ביטול זמן על נסיעות, יש צורך למקם את המיסלקה באתר שהוא מרכז הכובד לגבי כל הבנקים. עם הקמת בנק ישראל בשנת 1954, מוקמה מיסלקת הבנקים בבניין של הבנק עצמו ברחוב לילינבלום. מאז השתנה מיקום המיסלקה פעמים מספר, אך הוא לא יצא את תחומי הגלעין. בראשית 1995 עברה מיסלקת הבנקים למגדל שלום, לאחר חיפוש שהוגבל לרדיוס של 500-700 מ' מהבורסה/בנק ישראל. הסיבה לכך פשוטה: כל הבנקים נמצאים באזור ומשך זמן הנסיעה חשוב, לכן יש למצוא את המקום הקרוב ביותר לכולם. אמנם ניתן לבצע את הסליקה באמצעות תקשורת, אולם ההיערכות המורכבת ועלות הביצוע הגבוהה אינם מעודדים מעבר לשימוש בתקשורת (ריאיון עם מר צבי תדמור, משנה למנהל מינהל מלוות המדינה, בנק ישראל).

נכסי הבנקים בגלעין

הבנקים הם הגורם הוותיק ביותר בגלעין, והיקף פעילותם הוא הגדול ביותר. מאז הקמתם רכשו הבנקים נכסי-דלא-ניידי בגלעין והפכו לגורם הדומיננטי מבחינת הבעלות על נכסים. מתשקיפי הבנקים משנת 1993 ניתן לקבל תמונה עדכנית על מצבת המשרדים שבעלותם המצויים בגלעין. לבנק הפועלים יש 63,000 מ"ר של משרדים (הכוללים משרדי הנהלה ראשית ומינהלות של האזור), ומחצית מהמשרדים הם בבעלות הבנק. בתשקיפים אין פירוט לפי אזורי המיקום של המשרדים, אולם ההנחה היא שלפחות מחצית המשרדים נמצאים בגלעין, כלומר, כ-30,000 מ"ר. בתשקיף של בנק לאומי מצוין שמרבית המבנים שבהם מתנהלים עסקי הקבוצה בישראל הם בבעלות הבנק או בבעלותן של חברות בת. לבנק הבינלאומי יש 8,000 מ"ר של משרדים. כמו במקרה של בנק הפועלים, אין התשקיף כולל פירוט לפי אזורים, וההנחה היא שמחצית השטח נמצא בגלעין, כ-4,000 מ"ר.

השטח המשמש את השירותים הפיננסיים בגלעין הוא 100,000 מ"ר בקירוב (נתוני עיריית תל-אביב-יפו, המרכז למחקר כלכלי וחברתי, 1995). בהנחה ששני הבנקים הגדולים (בנק הפועלים ובנק לאומי) מחזיקים בשטח זהה - 30,000 מ"ר כל אחד, והבנקים הבינוניים (דיסקונט, המזרחי והבינלאומי) מחזיקים בכ-20,000 מ"ר, אזי סך השטח המוחזק על-ידי חמשת הבנקים בגלעין הוא כ-80,000 מ"ר, כלומר, 80 אחוז מהשטח המשמש לפעילות פיננסית בגלעין.

ריבוי המשרדים בבעלות הבנקים או חברות הבת שלהם ובשכירות לטווח ארוך, מקשה על אפשרות של ניידות. מחד גיסא, אין לקוח שיקנה מספר כה רב של משרדים ומאידך גיסא, יציאה נרחבת של פעילות בנקאית מהאזור תגרום ליצירת היצע גדול של שטחים פנויים, ועל כן היא

עלולה לפגוע קשות בשוק המשרדים, ולהוריד את שוויים של נכסי הבנקים. לפיכך, סביר להניח שהבנקים מעוניינים בהמשך של מגמת הריכוז. על מגמתם להמשיך להתרכז בגלעין מעיד גם מיקומן של היחידות הארציות של הבנקים בבניינים הנבנים כיום בגלעין.

גורמי מיקום בענף ניירות הערך

סקר השדה מצביע על שוני בין גורמי המיקום המשפיעים על חברות העוסקות בניירות ערך בגלעין לאלה שמחוץ לגלעין. גורמי המיקום העיקריים של החברות הנמצאות בגלעין, לפי סדר חשיבותם, הם: קירבה פיזית לבורסה, קירבה לבנקים, סביבה עסקית עשירה, קשרים בלתי-פורמליים עם עמיתים למקצוע. גורמי המיקום של חברות מחוץ לגלעין שונים בתכלית: מוקדי-המשנה 'מוכרים' יתרונות שאין לגלעין חלק בהם: נגישות, שפע של יחסי מקומות חניה בעלות סבירה ודמי שכירות נמוכים יחסית לאלה המקובלים בגלעין.

חברות השוכנות בגלעין

קירבה לבורסה

הגורם החשוב ביותר, מבחינת מספר הפעמים שהוזכר בריאיונות עם מנהלי החברות השוכנות בגלעין, הוא הקירבה הפיזית לבורסה. הקירבה מלווה בנוחות, במהירות הגישה ובהזלת עלויות. הקירבה לבורסה חשובה לצורך פעילות יומיומית שגרתית. בבורסה יש 150 תאי דואר, וכל חברה יכולה לשכור תא דואר תמורת תשלום. התא הוא אמצעי חשוב לרכישת מידע על המתרחש בשוק ההון, ואליו מגיעות מדי יום ההודעות, התקנות והדוחות שמפרסמת הבורסה. כמו כן, חברות קטנות אינן מחזיקות את כל הדוחות, התשקיפים והחומר הדרוש לניתוח חברות, לכן קירבה למקום שבו ניתן להשיג את החומר חשובה עבורן. המקום שבו נמצאים כל הדוחות הוא ספריית הבורסה, השוכנת ליד הבורסה לניירות ערך.

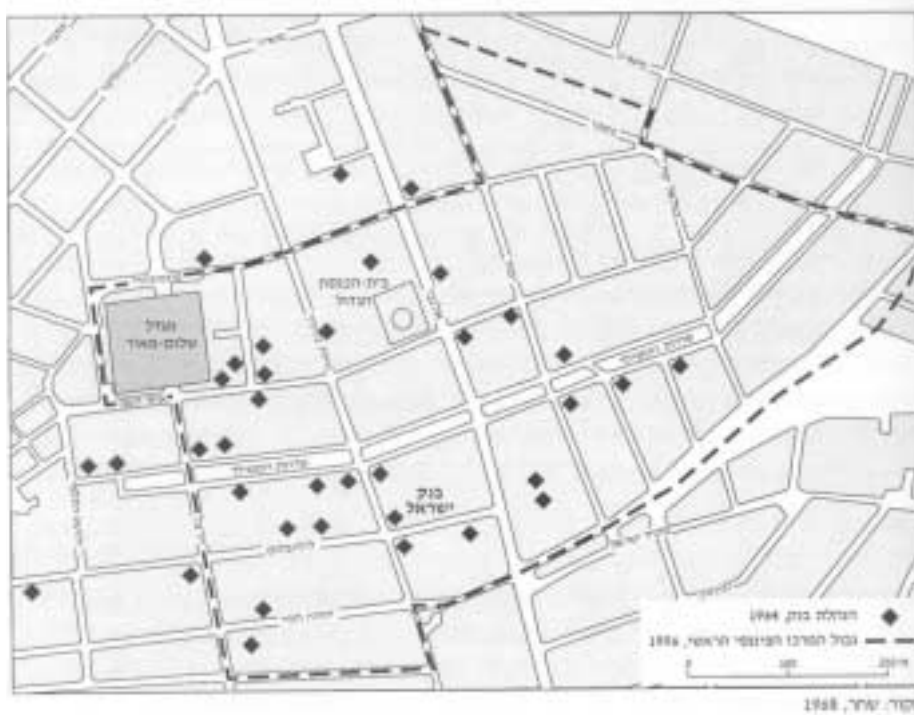
לחברי הבורסה הכרחית הקירבה הפיזית (טווח הליכה), עקב הצורך התכוף בקשר פנים-אל-פנים לביצוע פעילויות מסוימות. הקירבה מאפשרת להגיע במהירות לישיבות הנערכות בבורסה וכן מאפשרת למבצעים ממשרדי החברות להגיע תוך זמן קצר, ללא תלות במצב התנועה בכבישים, לאולמות המסחר בבורסה. המבצעים - אלה הפועלים פיזית באולם המסחר בבורסה - מגיעים לעבודה במשרדי החברה בשעות הבוקר, ועובדים עד תחילת המסחר בבורסה. כמו כן ניתן לשלוח מחליף, היכול להגיע בנקל תוך דקות ספורות מהמשרד לבורסה. מאחר שידוע משך הזמן המדויק הדרוש להגיע לבורסה, ניתן לנצל עד תומו את זמן העבודה עד פתיחת המסחר. שוק ניירות הערך תלוי בחלקו בציפיות ובהשערות. לכן הוא ניזון מאיתותים ומשדרים בצורת הלכי-רוח ותחושות, שהם חלק בלתי-נפרד משוק ההון. כמה מנהלי חברות טענו שהם מגיעים לעתים לאולם המסחר בבורסה כדי להרגיש בעצמם, מכלי ראשון, לאן נושבת הרוח. הצורך להיעזר בתחושות ולא להסתמך בלעדית על נתונים נובע מהעובדה שערכי המניות אינם משקפים תמיד את המציאות, הן כלפי מעלה והן כלפי מטה. בתקופת הגאות עלו ערכי המניות של החברות

בשיעורים שלא תאמו את המציאות ואת בצועי החברות. לעומת זאת, בתקופת השפל נסחרו מניות בשווי נמוך בהרבה מההון העצמי של החברות. מלבד ההיבט התפקודי הקשור לקירבה, יש חשיבות גם להיבט התדמייתי: הסמיכות לבורסה מוסיפה לחברה יוקרה, בשל עצם מיקומה בסמוך לעוגנים המרכזיים של הפעילות הפיננסית.

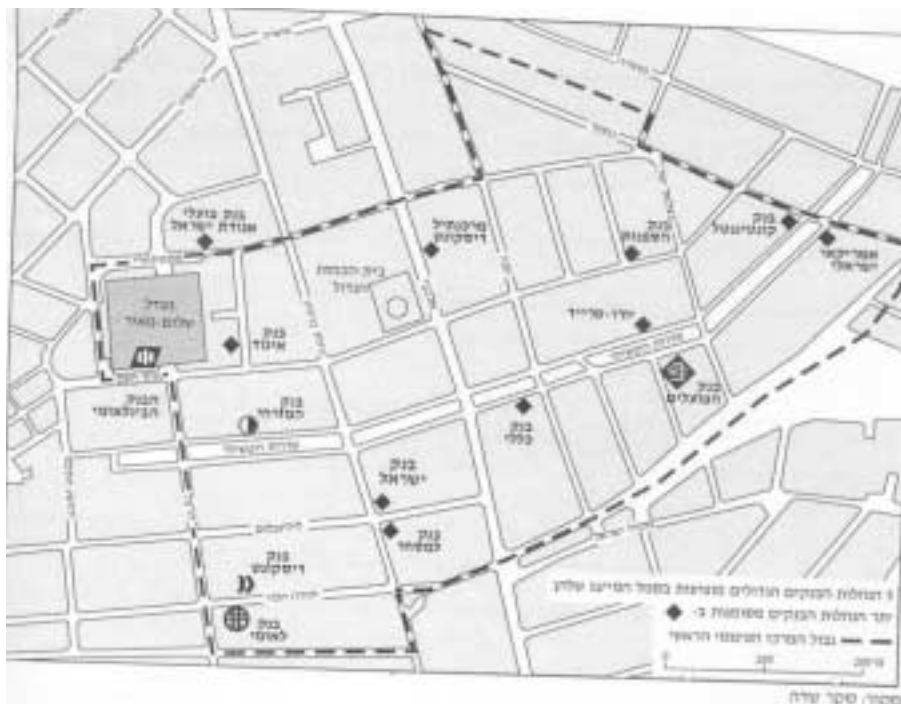
קירבה לבנקים

הבנקים, כאמור, הם הגורם הדומיננטי בתחום השירותים הפיננסיים, ומשמשים עוגנים מרכזיים במרכז הפיננסי. השמרנות המרחבית של הבנקים מתבטאת בתפרוסת הנהלות הבנקים בשלושים השנה האחרונות. תפרוסת הבנקים בשנת 1996 דומה לתפרוסתם בשנת 1964, למעט העובדה שפחת מספר הבנקים - כל הנהלות הבנקים נשארו בגבולות הגלעין, וגם אם היו שינויים במיקום - הם לא חרגו מתחומי הגלעין (מפה 6 ומפה 7).

מפה 6: מיקום הנהלות הבנקים בתל-אביב, (1964)



מפה 7: מיקום הנהלות הבנקים בתל-אביב, (1996)



לכל הבנקים יש בגלעין נציגות ברמה הגבוהה ביותר: ההנהלה הראשית, רוב אגפי הבנק והסניף הראשי. החברות העוסקות בניירות ערך נמצאות בקשרים הדוקים עם הבנקים, המהווים מקור חשוב לגיוס לקוחות וליצירת קשרים עסקיים.

מלבד זאת, קיים שיתוף-פעולה בין הבנקים לברוקרים ברמה האסטרטגית והשגרית. ברמה האסטרטגית מתקיימות ישיבות ומתנהלים קשרים שוטפים, כגון, בנושא של גיוס הון והנפקות. ברמה השגרית - כל בנק מפיק מדי יום דוחות מסכמים של הפעילות בבורסה ביום הקודם. היות שבגלעין מרוכזים כל סניפי הבנקים, ניתן לקבל את כל הדוחות בהקדם ובבת-אחת. לקבלת הדוחות בהקדם האפשרי יש חשיבות רבה, משום שהיא מותירה זמן רב יותר לניתוח המגמות ולמתן הוראות לקראת פתיחת יום המסחר בבורסה.

סביבה עסקית עשירה

הגלעין הוא המרכז הפיננסי והעסקי של ישראל מבחינת ריכוז של חברות בענפי כלכלה שונים. מרבית הגופים המשפיעים בשוק ההון נמצאים בגלעין. הסביבה העסקית כוללת את הבורסה לניירות ערך, בנק ישראל, הנהלות הבנקים, חברות ברוקרים, חברות ביטוח, ומשרדים לראיית-חשבון ועריכת-דין. מאחר ששטח הגלעין אינו עולה על 300 דונם, המרחק בין החברות הוא מרחק

של הליכה קצרה ברגל. לכן, אם החברה נמצאת בגלעין, אופן ביצוע העסקים פשוט יותר משום שנחסך זמן הנסיעה.

המרחק הקצר חשוב במיוחד בתחומים שבהם יש לבצע פעילויות בהתראה קצרה, לדוגמה - בחיתום. בתקופת הגאות בבורסה בוצעו הנפקות רבות שלוו ברשימה ארוכה של חתמים לכל הנפקה. לצורך החיתום יש להגיע פיזית ולחתום על ההנפקה במשרד מנהל קונסורציום החתמים, הנמצא לרוב בגלעין (כל המנהלים הגדולים, למעט שניים, נמצאים בגלעין). מרחק הליכה קצר חוסך זמן יקר למנהלי חברות החיתום.

מפאת ההתמחות והתחכום המאפיינים את הפעילות הפיננסית, מתבצעים חלק מהשירותים הנדרשים לצורך פעילות זו על-ידי ספקי שירותים מתמחים. החברות שוכרות שירותי ראיית-חשבון, עריכת-דין, מאגרי מידע, שירותי מיחשוב וניתוח חברות. רוב החברות המספקות שירותים אלה נמצאות בתל-אביב או בטבעת הפנימית של המטרופולין, במיוחד ברמת-גן. חברות הבורסקים רואות בכל המטרופולין מרחב בחירה אחד מבחינת גישה לשירותים נלווים. עם זאת, בגלעין מרוכזים עדיין רבים מספקי השירותים, לכן הוא מהווה את מרכז הכובד מבחינת הנגישות לשירותים נלווים.

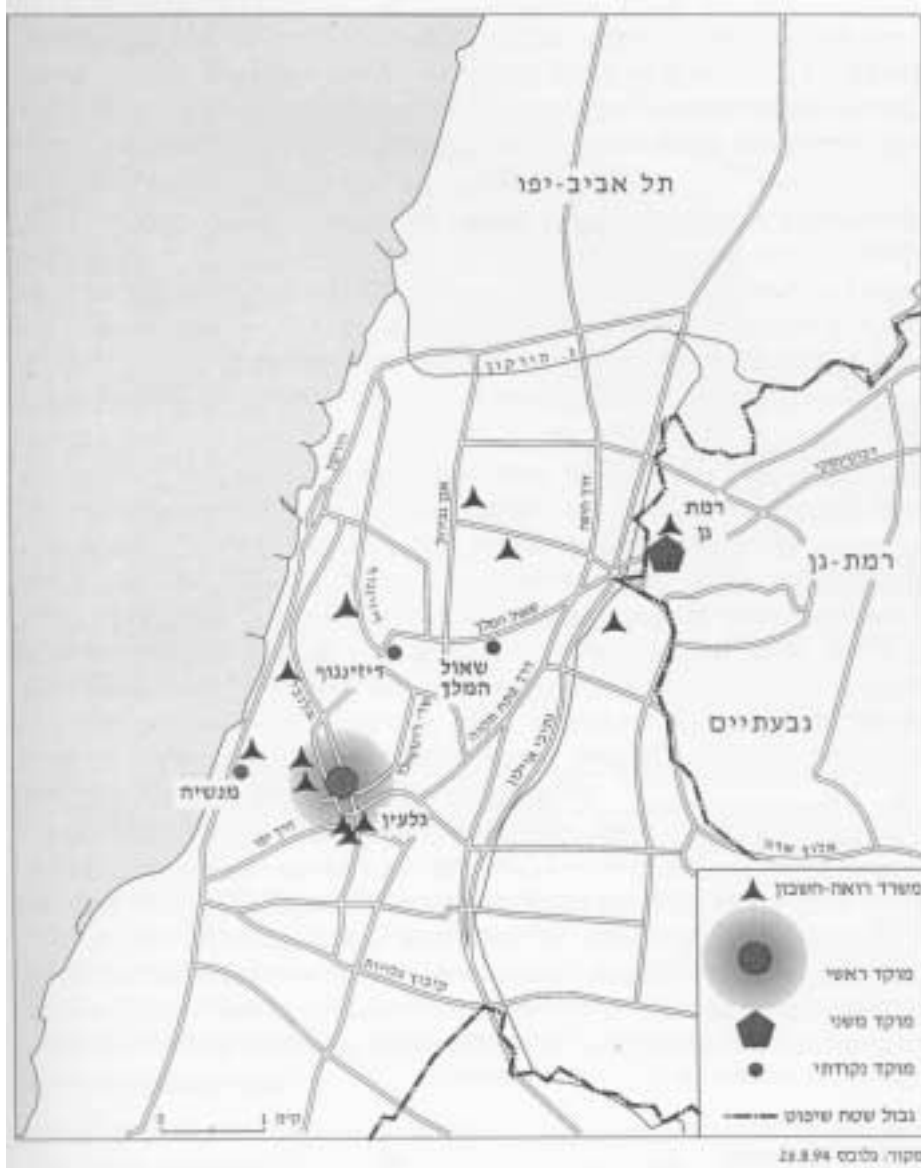
אחד השירותים הנלווים החשובים ביותר לניירות הערך הוא ראיית-חשבון. ראיית-חשבון היא חלק בלתי-נפרד מהפעילות השוטפת של הענף. התרומה העיקרית היא בשלושה תחומים: ליווי הנפקות, ביקורת על הדוחות הכספיים של החברות וייעוץ פיננסי. בהנפקות פועלים לצד החתם עורכי-דין, כלכלנים ורואי-חשבון. בחינת ליווי ההנפקות בשנת 1993 מגלה שתריסר משרדים גדולים לראיית-חשבון היו אחראים להנפקתן של 145 חברות מתוך 230 סך-הכל (כ-63 אחוז) וגייסו 73 אחוז מסך ההון. מבין המשרדים הללו, חמישה ממוקמים בגלעין, שלושה - במוקדי-המשנה והיתר - במקומות מרכזיים ונגישים, דוגמת הרחובות אבן-גבירול, בן-יהודה ויגאל אלון (מפה 8). תהליך ההנפקה נמשך זמן רב ובמהלכו יש צורך בפגישות בין האנשים המעורבים בהנפקה. היות שהחתמים הגדולים נמצאים ברובם המוחלט בגלעין והחתם הוא הגורם הראשי בהנפקה, חשובה הקירבה בין הגופים המעורבים.

חשיבות הסביבה העסקית הודגשה כאשר אחד המשרדים הגדולים ביותר לראיית-חשבון חיפש משרדים חדשים. המשרד ממוקם בסיטי ונוקק לשטח משרדים גדול יותר. תחילה התמקדו החיפשים בגלעין, ומשלא נמצאו המשרדים המתאימים, ניהל המשרד משא ומתן לרכישת קומות משרדים בבניין חדש, הנבנה במתחם בורסת היהלומים ברמת-גן. עם זאת, במשרד הוחלט להפסיק את המשא ומתן לאחר שהתגבשה בהנהלה הדעה שמוטב להישאר בסיטי, כדברי אחד הבכירים: "משרדנו בן 70 שנה, כל הזמן בסיטי, ואנו חוששים שיקשה על מאות העובדים לתפקד במשרדים המרוחקים קילומטרים מצומת העצבים של המשרדים, הבנקים והחברות שאנו רואי-חשבון שלהם" (גלובס, יוני 1993).

תחום נוסף של שירותים נלווים הוא קרנות נאמנות. בחלק קטן מחברות הנאמנות מועסק עובד קבוע בחברה. במרבית הקרנות מגיע מדי פעם נציג של הנאמן למשרדי הקרן לפקח על הפעילות ולוודא שהכל כשורה. מלבד ביקורים אלה דורשות חברות הנאמנות דוחות ממנהל הקרן. תמורת פעולות אלה מקבל הנאמן שכר. חברות הנאמנות הגדולות ביותר הן 'קסלמן וקסלמן' וחברות

הנאמנות של הבנקים. משרד 'קסלמן וקסלמן' נמצא בגלעין (רחוב מונטיפיורי), וכל חברות הנאמנות של הבנקים אף הן נמצאות בגלעין.

מפה 8: משרדי רואי-החשבון המובילים בהנפקות בבורסה, (1993)



קשרים בלתי-פורמליים

הפעילות הפיננסית מושתתת בראש ובראשונה על איסוף, קליטה, עיבוד והטמעה של כמויות מידע עצומות. חלק מהמידע עובר במערכות פורמליות - ארגונים שתפקידם לאסוף מידע. חברות 'בזק זהב' ו'קו מנחה' מעבירות on line את המידע על המסחר בבורסה לכל הלוקחות המחוברים למערכת. משום כך המידע במערכת הפורמלית אינו מעניק יתרון יחסי ללקוחות המשתמשים במערכת; העסקאות הגדולות והרווחיות ביותר מתבצעות כאשר חברה משיגה פריט מידע שטרם הפך לנחלת הכלל. לכן למידע ייחודי נודע ערך עצום בפעילות הפיננסית.

המקורות למידע הייחודי הם ערוצים בלתי-פורמליים. הקשרים הבלתי-פורמליים נוצרים במפגשים פנים-אל-פנים במקומות המפגש בגלעין, והם מלווים תכופות בהחלפת דעות ומידע. קשרים מסוג זה מבוססים בדרך כלל על היכרות ואמון אישי.

מספר האנשים המובילים והמעורבים בשוק ההון הוא מועט, ורובם מרוכזים בגלעין. הם מכירים איש את עמיתו מתקופת עבודה משותפת בבנקים, בחברות ברוקרים אחרות או דרך שיתוף-פעולה בעסקאות קודמות. ההיכרות יוצרת, כפי שהגדיר זאת אחד ממנהלי החברות, 'אינטימיות פסיכולוגית'. האינטימיות חשובה משום ששוק ההון בנוי מטבעו על שקלול של דעות שונות, וההפריה בין עמיתים היא הבסיס לפעילות. הקירבה הפיזית בין המשרדים והדמיון בתחום העיסוק יוצרים נקודות-חיכוך רבות: הפעילים בשוק ההון נפגשים במפגשי הברוקרים, במצגות של חברות המבקשות להנפיק בבורסה, בארוחות צהריים ובדרך למשרד. האמון האישי בא לידי ביטוי בקיום שיחות בעל-פה, הנקבעות תוך התראה קצרה; מכאן חשיבותה של הקירבה הפיזית. אמצעי תקשורת, דוגמת הטלפון והפקסימיליה, לא די בהם כדי לענות על דרישות הענף. יתרה מזו, בעקבות החקירות שניהלה הרשות לניירות ערך גבר החשש מפני ציתות לקווי הטלפון, לפיכך הדרך המועדפת להחלפת מידע ודעות היא בשיחה בעל-פה. גם לפני החקירות של הרשות לא היה נהוג לדבר על נושאים רגישים בטלפון, ושיחות חשובות באמת התקיימו במפגש אישי.

חברות השוכנות מחוץ לגלעין

החברות הצעירות והקטנות יותר מאכלסות את מוקדי-המשנה. על-פי סקר השדה, מחצית מהחברות הבינוניות ולמעלה מ-40 אחוז מהחברות הקטנות ממוקמות במוקדי-המשנה. הדרך העיקרית שבאמצעותה מתגברים הברוקרים שמחוץ לגלעין על המרחק היא שימוש בתקשורת לסוגיה. כל הברוקרים מחוברים בקשר on line למחשב הבורסה ורואים את הפעילות המתבצעת ברגע ההתרחשות. כמו כן, הטלפון, מכשיר הפקס, הדואר והשליחים מסייעים להתגבר על המרחק הפיזי. מאחר שהתשומה העיקרית בענף הפיננסי היא מידע, ורוב המידע מגיע ממילא שלא באמצעות מפגשי פנים-אל-פנים, המרחק הפיזי אינו חשוב ואין הכרח במיקום החברות בגלעין.

גורמי המיקום של חברות מחוץ לגלעין הם, למעשה, היתרונות היחסיים של מוקדי-המשנה על פני הגלעין. גורמי המיקום, לפי סדר חשיבותם, הם: נגישות, חניה, מחיר וקשר לחברת אם.

הנגישות היא תוצאה של מיקום על צירי תנועה ראשיים, כגון שדרות שאול המלך, ונתיבי איילון בתל-אביב, ורחובות ז'בוטינסקי ואבא הלל סילבר ברמת-גן. הדגש הוא על נגישות לעובדי החברה, אם כי חלק ממנהלי החברות הזכירו גם את נושא הנגישות ללקוחות. ברוב המקרים, הלקוחות מגיעים לעתים רחוקות למשרדי החברה, כך שהנגישות חשובה בעיקר לעובדים, לנותני השירותים ולעמיתים למקצוע. הנגישות המשופרת היא היתרון הבולט ביותר של חברות הממוקמות מחוץ לגלעין על פני אלה שבגלעין. מוקדי-משנה מסוימים נהנים אפוא מהיותם על צירי תנועה ראשיים, הנגשים לכלל המטרופולין, ומהיעדר הצורך להיכנס לתוככי העיר.

המספר היחסי של מקומות החניה במוקדי-המשנה גבוה מזה שבגלעין. הבנייה במוקדי - המשנה חדשה ברובה ומאופיינת בסטנדרטים גבוהים יחסית, ותקני החניה שהותאמו לה משופרים בהשוואה למקובל בבנייה הוותיקה בגלעין (ברבים מהבניינים החדשים נבנים מגרשי חניה תת-קרקעיים). מחירי השכירות במוקדי-המשנה נמוכים מהתעריפים המקובלים בגלעין, חוץ מבניינים מספר בשדרות שאול המלך (בית 'אירופה' ו'המגדל', שבהם דמי השכירות גבוהים אף מאלה שבגלעין).

העובדה שחברות גדולות מחזיקות בבעלות על חברות הברוקרים מכתיבה מיקום בבניין המשרדים הראשי של החברה, בבניין השייך לבעלים או בסמוך לבניין ההנהלה של החברה. לחברת הברוקרים אין אפשרות לבחור מיקום באופן עצמאי, אלא הוא נקבע מראש על-ידי הבעלים.

נקודה מעניינת, שצוינה כיתרון על-ידי בעלי תפקידים מרכזיים בשלוש חברות, היא הריחוק מהסיטי. לטענת מנהלי החברות, הדבר מאפשר קבלת החלטות טובות יותר, משום שאין חיכוך יומיומי עם הפעילים בשוק ההון ונחסכת ההאזנה ל'עצות' (לעתים - עצות אחיתופל) מפי הגורמים המעורבים בשוק.

גורם שכמעט לא הוזכר על-ידי המנהלים הוא מיעוט המשרדים בגלעין. מיעוט המשרדים הזמינים המתאימים לדרישות היה גורם שדחף חברות לצאת מהגלעין. גורם האיתור שצינו מרואיינים ממחצית החברות שנבדקו, הוא הצורה החיצונית של הבניין וסביבתו הקרובה: חשוב היה שהבניין יקרין יוקרה וסולידיות. לחברות הממוקמות בגלעין החיצונית חשובה פחות, משום שלדין עצם המיקום בגלעין מעיד על מידת חשיבותן. לעומת זאת, לחברות במוקדי-המשנה חשוב להדגיש את ייחודן וזה מובלט באמצעות מראה הבניין וסביבתו.

ניידות של חברות

בשני העשורים האחרונים גילו החברות בענף ניירות הערך שיעורים גבוהים של ניידות. מניתוח הנתונים בסקר השדה ניתן להסיק את המסקנות הבאות:

- (א) רוב שינויי המיקום (54 אחוז) נעשו בתוך הגלעין ובין מוקדי-המשנה.
- (ב) יותר חברות נכנסו לגלעין ולמוקדי-המשנה מאשר יצאו מהם.
- (ג) הסתמן תהליך מעבר של חברות ממצב של פיזור בתל-אביב למוקדים מוגדרים.

המצב המשתקף מהניתוח מתאר נטייה קלה ליתר ריכוזיות בגלעין ובמוקדי-המשנה. ענף ניירות הערך אינו מתפזר באופן אקראי ברחבי תל-אביב, אלא ממשיך להתרכז במוקדים. הגלעין הפיננסי ומוקדי-המשנה שומרים על כוחם היחסי ואף מגבירים אותו מעט, על חשבון צמצום הפיזור.

מרבית שינויי המיקום (64 אחוז) הוצאו אל הפועל משנת 1992 ואילך. בחינת החברות החדשות (שהוקמו לאחר 1992) מצביעה על שיעורים גבוהים של ניידות. מתוך 51 החברות החדשות שנבחנו בסקר השדה שינו 21 חברות את מיקומן בתקופה של שלוש שנים (41 אחוז). גם כאן נשמר דפוס היציבות: 62 אחוז מכלל שינויי המיקום התרחשו בתוך הגלעין ובין מוקדי-המשנה.

הצמיחה המהירה בשוק ניירות הערך הביאה להקמת חברות חדשות רבות ולהגברת הביקוש למשרדים. המיקום הראשוני של החברות החדשות תאם את ההיצע המצומצם של המשרדים בתקופת הקמת החברות. מרבית השינויים נעשו בתוך המרחב שבו נקבע המיקום הראשוני, במילים אחרות, חברה שבחרה להתמקם מלכתחילה בגלעין, העדיפה להישאר בגלעין גם כאשר החליפה כתובת.

ניתן לזהות שלוש קבוצות של שינויים במיקום החברות. בתוך הגלעין, מאופיינות החברות הפועלות בתחום ניירות הערך בשיעורי ניידות גבוהים ובמרחק נדידה קצר, דהיינו, בשינויי מיקום תכופים, כאשר המרחק הפיזי בין המקומות השונים מצומצם. החברות משנות את מיקומן בעיקר עקב גורמי דחיפה (push factors), כאשר הסיבה השכיחה ביותר היא התרחבות הפעילות, המעוררת את הצורך במשרדים גדולים. מבין 14 חברי הבורסה שאינם בנקים, 10 שינו את מיקומם בתוך הגלעין. המרחק הגדול ביותר הוא מעבר מקצה אחד של הגלעין לקצהו השני (מצפון-מזרח, יהודה הלוי, לדרום-מערב, מגדל שלום), יתר החברות עברו מרחקים פחותים בהרבה. התופעה מלמדת על שינויים במאפייני החברות ועל מרכיב התמורות בענף ניירות הערך, המלווה בניידות גבוהה, אולם כאמור, ניידות זו מוגבלת לגבולות הגלעין.

קבוצת שינויים שנייה בהיקפה היא בין מוקדי-המשנה. כפי שצוין לעיל, החברות הנמצאות במוקדי-המשנה הן חדשות. הדפוס המאפיין הוא שינוי מיקום לאחר תקופה קצרה: החברות החדשות גדלו בהיקף ניכר תוך תקופה קצרה, מצב שחייב חיפוש שטח גדול יותר ולכן הכתיב מעבר לאחר שהות קצרה יחסית במיקום הראשוני.

קבוצה שלישית של שינויים כיוונה הוא אל הגלעין. החברות הנמנות עם קבוצה זו מעדיפות להתמקם בגלעין משיקולי תפקוד ותדמית. מסקנה זו תקפה במיוחד בתקופת גאות, כאשר עולה החשיבות של הקירבה למרכז קבלת ההחלטות. על רקע זה מובן המעבר שחברת 'דברת שרם' (נוסדה ב-1991-) מבית אירופה (שדרות שאול המלך) לגלעין (רחוב נחמני). הבניין שבו שכנה החברה - בית אירופה, הוא בניין משרדים חדש ואחד היוקרתיים בתל-אביב, ובו נמצאים משרדים של חברות השקעה גדולות, של עורכי-דין ושל שגרירות. 'דברת שרם' התרחבה במהירות בתקופת הגאות, וכאשר המקום הפך צר מהכיל את העובדים, נאלצה החברה לחפש משרדים חדשים. אולם החברה לא התמקמה בציר שדרות שאול המלך, אלא העבירה את משרדיה בראשית 1994 לבניין משרדים חדש ברחוב נחמני. בפרסום שליווה את המעבר בינואר 1994 הודגש שינוי המיקום (המעבר לסיטי). התופעה מעידה על החשיבות שמייחסת החברה לעצם המיקום בגלעין כמרכיב מרכזי בתפקודה. אחת הסיבות למעבר הייתה בקשתה (באפריל

1993) להצטרף לבורסה לניירות ערך. המיקום בסמיכות לבורסה הוא תנאי בלתי-כתוב, המחייב את חברי הבורסה: המשרדים של כל חברי הבורסה, למעט שניים, נמצאים בגלעין.

קירבה ללקוחות כגורם מיקום

ניהול תיקי השקעות, שהוא תחום הפעילות המרכזי בניירות ערך, דורש מקצועיות ומיומנות רבה כדי לשמור על ערך ההשקעה בשעת שפל ולנצל את תקופות הגאות להגדלת הרווחים. הלקוחות המפקידים את כספם בתיקי השקעות יעדיפו את האנשים המקצועיים והמהימנים ביותר. לפיכך, השיקול המרכזי בבחירת חברת הברוקרים הוא התחום המקצועי (דהיינו, הלקוחות יעדיפו לבחור בחברה ידועה, מהימנה ומקצועית), ושאלת המיקום של החברה היא בעלת חשיבות משנית. בריאיונות שנערכו עם בעלי תפקידים מרכזיים בחברות, קיבלה השערה זו משנה תוקף. כפי שהגדיר זאת אחד ממנהלי החברות: 'זו לא חנות מכולת', קרי, אין חשיבות לקירבה פיזית בין החברה ללקוחות. אמנם, רוב הלקוחות של החברות הם ממרכז הארץ; אך לדעתי ההסבר לכך פשוט: במרכז הארץ מתגוררים רוב בעלי האמצעים במדינה, שהם גם בעלי מודעות גבוהה להשקעה בניירות ערך.

אף שמיקום החברות משני בחשיבותו, הוא עשוי להיות רלוונטי עבור לקוחות פרטיים, בייחוד אלה המשקיעים סכומים קטנים. השאיפה לטפח את הקשר עם לקוחות ולספק מענה לצורכי הלקוחות הקטנים, מיצוי הפוטנציאל של תל-אביב והרצון למומש פוטנציאל במקומות אחרים - היו הבסיס לצמיחת שתי תופעות. האחת - חברות גדולות ובינוניות שבסיסן בתל-אביב הקימו רשת של סניפים ברחבי הארץ, דוגמת 'בטוחה' (עשרה סניפים) ו'אופק' (שבעה סניפים). הסניפים הוקמו בעיקר במטרופולין תל-אביב, במרכזי עסקים מתהווים (רמת-גן) ובערים בעלות שיעור גבוה של אוכלוסייה שהכנסתה עולה על הממוצע (רעננה, רמת-השרון, רחובות). סניפים מעטים הוקמו מחוץ למטרופולין, בעיקר בשתי הערים הגדולות - ירושלים וחיפה. התופעה השנייה היא הקמת חברות עצמאיות קטנות, המתבססות על השוק של העיר שבה הן ממוקמות.

באשר ללקוחות מוסדיים או לקוחות פרטיים המשקיעים סכומים גדולים - מבחינתם המיקום, כאמור, אינו רלוונטי. מאחר שללקוחות אלה משקיעים הון רב, עיקר עניינם מתמקד בבחירת החברה המתאימה להם ביותר (לדוגמה, האוניברסיטה העברית מנהלת תיק השקעות בחברת 'מיטב', שמשרדה נמצא ברמת-אביב).

4 המערכת הפיננסית בתל-אביב: דגמים, תהליכים והשפעות

בתל-אביב של ראשית שנות התשעים, כמו בסיטי של לונדון החל במחצית שנות השמונים, הגיע המאבק בין שימור המרקם הקיים במרכז הפיננסי לבין פיתוח מסיבי, לשיאו. בשתי הערים המניע להתערבות מוסדות התכנון הוא הביקוש האדיר שמזרים מנגנון השוק, לעומת ההיצע הדל של שטחי משרדים קיימים ומתאימים. בלונדון, במחצית שנות השמונים, העדיפו רשויות התכנון של הסיטי להיכנע ולהקל על יזמים באמצעות הגדלת אחוזי הבנייה, וזאת לאחר שבשנת 1984 הציעו לשמר את רוב המבנים.

בתל-אביב הכירו רשויות התכנון בחשיבות המע"ר ההיסטורי לתפקודה של העיר ובחוסר האפשרות להעביר את המע"ר לאתרים חלופיים, דוגמת נתיבי איילון. לפיכך הוחלט לפתח את המע"ר באמצעות הגדלת אחוזי הבנייה המותרים בשדרות רוטשילד, ובמקביל - לשמר מבנים מסוימים שהוגדרו כמחייבים שימור.

הצורך בחיזוק המע"ר ובמניעת בריחת משרדים לעבר נתיבי איילון ורמת-גן מחד גיסא, והצימאון האדיר של השוק לשטחי משרדים מאידך גיסא, הם הבסיס לאינטנסיפיקציה כפי שבאה לידי ביטוי בתכנית המע"ר של שדרות רוטשילד. מנגד, מעוררת התכנית סערה ציבורית גדולה והתנגדות בקרב תושבי תל-אביב, החוששים מהרס השדרה. לדידם, יש לייחד לשדרות רוטשילד מעמד של 'רחוב כמוזיאון' ולא להפוך את הרחוב לחיקוי של מנהאטן.

אינטנסיפיקציה של שימושי קרקע

נוכח הגידול העצום במספר החברות העוסקות בניירות ערך (כמעט מחצית מהחברות הקיימות כיום הוקמו בין השנים 1992-1994) והשטח המצומצם של הגלעין, מתבקשת, לכאורה, הרחבה של השטח המוגדר כמרכז פיננסי. עם זאת, כמעט שאין חריגה מגבולות הגלעין לאורך זמן¹; התופעה המאפיינת את הגלעין הפיננסי היא המשך ההתקבצות, ללא התרחבות משמעותית בשטחו. תהליך זה מתאפשר בשל האינטנסיפיקציה של שימושי הקרקע.

¹ אמנם מספר החברות הנמצאות בשולי הגלעין גדל בהתמדה בהשוואה למספרן לפני תחילת שנות התשעים, אולם חריגה זו מגבולות הגלעין עדיין מצומצמת בהיקפה. אחת הסיבות לשמרנות המרחבית היא מדיניות העיריה להגביל את תחום המע"ר: העירייה רואה ברחוב נחמני את הגבול הצפוני של המע"ר הישן, ומונעת מידת עסקים צפויה, לעבר אזורי המגורים.

האינטנסיפיקציה באה לידי ביטוי ברמת מחירים גבוהה של מכירה או השכרה של משרדים ובשינוי קו הרקיע של הגלעין. מחירי המשרדים במרכז הפיננסי הם מהגבוהים בתל-אביב (המשרדים בשדרות רוטשילד הם היקרים ביותר, למעט בניינים ספורים בשדרות שאול המלך). הציר המרכזי של הגלעין, שדרות רוטשילד, עובר בשנים האחרונות מטמורפוזה. הביקוש הגבוה לשטחי משרדים, הקיים והחזוי, הוא התמרץ לתכנון ולביצוע פרויקטים רבים, שרובם ככולם - בנייני משרדים, המיועדים בחלקם הגדול לחברות מתחום הפיננסי. הביקוש החזוי במע"ר ההיסטורי הוא 5,000 מ"ר שטח משרדים חדשים לשנה במשך עשרים השנים הבאות, כלומר, 100,000 מ"ר שטח משרדים, שהם כ-10 אחוזים מכלל שטח המשרדים שייבנו בתל-אביב במשך תקופה זו.

יתכנית ציון, שאושרה בשנות השבעים (גבולותיה: בצפון-מזרח - רחוב בצלאל יפה, בצפון-מערב - רחוב אחד-העם, בדרום-מערב - רחוב אלנבי ובדרום-מזרח - שדרות רוטשילד), נתנה תמרץ לאיחוד חלקות, להריסת בניינים ישנים ולבניית בניינים חדשים במקומם. במסגרת התכנית נבנו בניין הבורסה ובניין 'ציון'. התכנית יצרה תקדים לפיו ניתן להרוס בניינים ישנים ולקבל זכויות בנייה גדולות יותר.

בראשית שנות התשעים הוכנה התכנית למע"ר ההיסטורי השוכן סביב שדרות רוטשילד. היא מתווה מדיניות של עיצוב עירוני ומצביעה על פוטנציאל אפשרי לפיתוח. גבולות התכנית: בצפון - רחוב נחמני, במזרח - רחוב יהודה הלוי, בדרום-מערב - רחוב יהושע התלמי ובצפון-מערב רחוב אחד-העם. מטרת התכנית היא לחזק את מרכז העסקים בשדרות רוטשילד ולשמר מבנים בעלי חשיבות היסטורית. לאור הנחת היסוד שלא ניתן להזיז את המע"ר ההיסטורי ממיקומו כיום, הוכר הצורך בהזרמה מתמדת של משרדים חדשים, בהתאם לביקוש הנקבע על-ידי כוחות השוק. התכנית כוללת אפוא שני הדגשים: מחד גיסא, שימור הבניינים ההיסטוריים ומאידך גיסא מתן אחוזי בנייה גבוהים יותר ליזמים, שיקבלו על עצמם את האחריות לשימור ולפיתוח שטחים ציבוריים. תכנית זו, בניגוד לתכנית ציון, דוגלת בשימור. מתוך 150 בניינים הנמצאים בשטח התכנית - 76 מיועדים לשימור. מצד שני, מתוכננת בנייה של חמישה מגדלים בגובה של עד 25 קומות ושל שני בניינים בגובה של 10-7 קומות (ריאיון עם אדריכל אבנר שהין, צוות מרכז, מינהל הנדסה, עיריית תל-אביב-יפו).

בשלוש השנים 1993-1996, הואצה הבנייה לגובה במע"ר ההיסטורי. בתקופה זו נסתיימה בנייתם של בניינים מספר: בניין 'ציון' (15 קומות) בלב שדרות רוטשילד; 'בית עפר' (9 קומות) ברחוב נחמני; 'בית אלה' (4 קומות) בשדרות רוטשילד; שיפוץ (כמעט בנייה מחדש) של בניין 'הנביאים' ברחוב אחד-העם, מול הבורסה; 'בית מוזס' (9 קומות), השוכן בפינת הרחובות שדרות רוטשילד ונחמני. בד בבד נסתיימה בנייתם של בניינים גבוהים בהם מרכזים את פעילות היחידות הארציות בבנייני משרדים בגלעין, סמוך לבנייני ההנהלה הקיימים. בד בבד נסתיימה בנייתם של בניינים גבוהים בהם: בניין ההנהלה הראשית של בנק הפועלים בצמוד לבניין ההנהלה הקיים; המשרדים הראשיים של בנק לאומי, למעט אלה של הנהלת הבנק, עברו לבניין 'ליף' ברחוב לילינבלום, סמוך לבניין ההנהלה ברחוב יהודה הלוי; בניין ההנהלה הראשית של בנק אמריקאי-ישראלי נבנה בשדרות רוטשילד.

ההשפעה של התפתחות המגזר הפיננסי על המרקם העירוני

למעלה ממחצית החברות בתחום ענף ניירות הערך שוכנות בבניינים חדשים או מחודשים, בעקבות שנות השגשוג של הענף, שבהן הושקעו הון רב בשיפוץ בניינים קיימים. בניינים שעמדו מוזנחים במשך שנים, שופצו וחדשו כאשר האזור שזכה לעדנה הרבה ביותר היה הגלעין. חזיתות של בניינים רבים שופצו וחלליהם הפנימיים עברו 'ניתוח פלסטי' מקיף. ההון הרב לא היה מושקע בבניינים אלמלא הפריחה של שוק ההון באותה תקופה. השגשוג היה המנוף לשיקומו הפיזי של הגלעין. בניינים דוגמת בניין 'הנביאים' ובניין 'פלטין' כמעט נבנו מחדש, ובניינים אחרים (דוגמת בניין 'ציון' הישן ברחוב אלנבי, והבניין מול 'הבימה') עברו שיפוץ מקיף. הוחל בהקמת בניינים רבים - חלקם כבר עומדים על תלם וחלקם נמצאים בשלבי בנייה שונים.

ההשפעה בגלעין

הגלעין הפיננסי מצוי באחד האזורים הוותיקים של העיר תל-אביב. רוב המבנים באזור הם בני למעלה מחמישים שנה, וחלקם מיועדים לשימור עקב חשיבותם ההיסטורית והארכיטקטונית. הבנייה נמוכה יחסית (עד 4 קומות), וניכרים בה סגנונות הבנייה של שנות העשרים והשלשים. לצדם קמו בניינים חדשים, בעיקר החל משנות השמונים, המתאימים לצורכי השירותים היצרניים, בהם החברות הפיננסיות, שהחלו להפוך לגורם דומיננטי בגלעין. משקלה של הבנייה החדשה מכלל שטחי המשרדים עולה בהתמדה, והיא הופכת בהדרגה לדומיננטית בנוף העירוני: בשטחים פנויים נבנים מגדלי משרדים חדשים, ובמקומות אחרים מאפילים בניינים חדשים על המבנים ההיסטוריים. בד בבד, עם תהליך זה, נכנסים הבניינים הישנים לשוק הנדל"ן לאחר שעברו שיפוץ חיצוני ופנימי.

בשנים האחרונות, בעקבות התפתחות מגזר הפיננסים והעלייה בביקוש לשטחי משרדים, המגמה השלטת בגלעין היא בנייה לגובה, על-ידי ניצול מקסימלי של זכויות הבנייה, הכוללת לעתים אף חריגות 'קלות'. בנייני המשרדים החדשים שנבנו בשנים האחרונות, הבניינים הנבנים כיום והמגדלים העתידיים, מקפיצים במדרגה נוספת את קו הרקיע. בנוסף, מתוכננים ונבנים בנייני משרדים בשדרות רוטשילד, ההופכים את המע"ר ההיסטורי למנהאטן בזעיר-אנפין. בניין המשרדים (20 קומות) הנבנה באתר השגרירות הרוסית לשעבר עשוי להיות נקודת ציון מרכזית בעיצוב שדרות רוטשילד. בהנחה שתכנית שדרות רוטשילד תצא אל הפועל במלואה ישתנו כלל פני המע"ר והוא יהיה למרכז עסקים התואם את מעמדה של תל-אביב כמרכז פיננסי בינלאומי.

ההשפעה במוקדי-המשנה

רוב הבניינים במוקדי-המשנה נבנו בעשור האחרון, כך שהם משקפים את הצרכים ואת רוח התקופה. בשנים האחרונות, הבנייה הנרחבת באזורים אלה, במיוחד ברמת-גן, יצרה היצע נרחב של משרדים יוקרתיים ומודרניים. ההיצע תואם את הביקוש הן מבחינה פונקציונלית והן מבחינה תפיסתית. כמו כן, הבנייה היוקרתית והחדשנית משמשת אמצעי להפגנת עצמה וחשיבות. הבניין והסביבה נתפסים כאחד מאמצעי הפרסום וקידום המכירות של החברה, בנוסף לתשואות ולדמויות המרכזיות בחברה. חברות המחפשות את היתרונות שמציעים מוקדי-

המשנה (פרק 3 לעיל) ואשר אינן מוכנות להתפשר על מיקום בבנייני מגורים בגלעין או להשקיע הון בשיפוץ מבנים קיימים, מבכרות לצאת אל מחוץ לגלעין.

התרחבות הפעילות הפיננסית במתחם של בורסת היהלומים ברמת-גן באה לידי ביטוי בהיקף הבנייה של מגדלי משרדים. החל מראשית שנות התשעים מתוכננים ונבנים במתחם משרדים בשטח כולל של עשרות אלפי מ"ר. נכון למחצית שנת 1995, שטח המשרדים הקיים הוא כ 130,000- מ"ר. הבניינים הבולטים הם: מגדל 'היהלום' (32 קומות, 27,000 מ"ר), בנייני 'התאומים' (שני בניינים, 13 קומות, 23,500 מ"ר), בניין 'עורקי' (14 קומות, 11,000 מ"ר), 'בית סילבר' (15 קומות, 13,000 מ"ר). בשלבי בנייה נמצאים 40,000 מ"ר נוספים של משרדים. בתכנון מאושרות ובהליכי תכנון נמצאים עוד כ-120,000 מ"ר של משרדים ומסחר (מחלקת תכנון ובניין ערים, עיריית רמת-גן).

סיכום

ממצאים עיקריים

הממצאים העיקריים של מחקר זה מצביעים על העובדה כי המרכז הפיננסי בתל-אביב אינו שונה מבחינת מאפייניו המרחביים ממרכזים פיננסיים אחרים בעולם.

ריכוזיות

התפרוסת המרחבית של ענף ניירות הערך בתל-אביב מאופיינת בריכוזיות בולטת באזור מצומצם; 80 אחוז מכלל המועסקים בענף זה מרוכזים בגלעין. הסיבות העיקריות להעדפת המיקום בגלעין הן היסטוריות, תפקודיות פיזיות ותקשורתיות.

מבחינה היסטורית, כל הגורמים המרכזיים הפועלים במגזר הפיננסי התמקמו מלכתחילה בתחומי הגלעין. העוגנים הראשוניים של המערכת הפיננסית הם הבורסה לניירות ערך, הנהלות הבנקים המסחריים, בנק ישראל וחברות הברוקרים. גורמים אלה מעצבים את שוק ההון ושולטים על חלקים משמעותיים מהפעילות במגזר זה. העובדה שמבחינה היסטורית התגבשו העוגנים במקום אחד יצרה אינרציה, המושכת חברות נוספות שעיסוקן בתחום הפיננסי ומעודדת את המשך צמיחתו של המרכז הפיננסי.

מבחינה תפקודית-פיזית, הקשרים התכופים בין הגורמים הפועלים במערכת מקלים על הפעילות בכך שהם תורמים הן לצמצום העלות של ביצוע העסקאות והן להפחתת האי-ודאות, שהיא אחד המאפיינים הבולטים של מגזר הפיננסי. ככל שהמרחק הפיזי בין החברות ובין העמיתים קטן יותר (רצוי שלא יחרוג מטווח הליכה קצר), גדלים היתרונות מבחינת התפקוד.

הגורם התפקודי-תקשורתי, הוא הצורך האנושי בקירבה לצורך קבלת משוב מעמיתים למקצוע, כדי לצמצם את אי-הודאות. התחרות העזה בענף על כל פירור מידע, המסורת של קשרים אישיים בביצוע עסקאות וחוסר האמון באמצעי התקשורת החדישים על כל שכלוליהם (כגון, החשש מציתות לטלפון) מעניקים יתרון מובהק לקשר האישי הישיר, שאותו ניתן לקיים באופן שוטף רק בתנאים של קירבה פיזית.

גורמי המיקום מחוץ לגלעין

במוקדי-המשנה גורמי המיקום הם מדידים, ועם העיקריים שבהם נמנים: נגישות משופרת, היצע נרחב של משרדים במחירים סבירים, זמינות משרדים חדישים, העונים על הדרישות הטכניות של מחשוב ושל תקשורת משוכללת ושטחי חניה נרחבים.

קשר בין יציבות מבנית לריכוזיות מרחבית

היציבות המבנית של ענף ניירות הערך (המרוכז בידי הבנקים) והיעדר זעזועים (כגון דה-רגולציה, כמו 'המפץ הגדול' בבריטניה) משמרים את המגמות הקיימות מבחינה מרחבית. יציבות מאפייני השוק תורמת להתעצמות הריכוז של חברות או לפחות לשימורו. הקצב האיטי של השינויים, הפיקוח ההדוק על שוק ההון ואפיונים של שמרנות (כגון, הימנעות מהצגת מכשירים פיננסיים חדשים או הצגתם המאוחרת) - מקבעים את השוק ומעניקים תגמול לשחקנים הנמצאים קרוב למקורות המידע.

מרכז פיננסי דו-קוטבי

בד בבד עם המשך הפיתוח של המע"ר ההיסטורי מתפתח מרכז מתחרה ברמת גן. מתחם הבורסה מושך אליו פיתוח אינטנסיבי וחברות במגוון פעילויות בתחום השירותים העסקיים. השינויים בתחום התקשורת מאפשרים קבלת מידע וביצוע בזמן אמת, התעניינות של חברות בינלאומיות במשק תוך פתיחת שוק ההון לתחרות עשויים לגרום לתמורות במבנה המרחבי של הפעילות הפיננסית. בעתיד עשויה להיות חלוקת עבודה בין המרכז הראשי, הגלעין, לבין המוקד ברמת גן. במצב זה צפוי מתחם הבורסה למשוך חלק מהשירותים הפיננסיים (פעילויות הדורשות פחות קשר פנים-אל-פנים בין העוגנים הפיננסיים לבין החברות).

תיחום מרחבי של המרכז הפיננסי

מבחינה מרחבית, קיימת הבחנה חדה בין האזור הפיננסי לאזורים אחרים: אין ירידה הדרגתית במספר החברות ככל שמתרחקים מלב הגלעין, אלא קיים חתך ברור, המבדיל בין המרכז הפיננסי לאזור שמחוצה לו. הגלעין מובדל מסביבתו על-ידי גבולות ברורים: בצפון - רחוב נחמני, במזרח - רחוב יהודה הלוי, בדרום - כיכר המושבות ובמערב - רחוב הרצל. מכל עבריו, למעט בצפון ובצפון-מערב, אין מוצאים חברות העוסקות בניירות ערך. השוליים הצפוניים והצפון-מערביים של הגלעין מתפתחים כנספח פיננסי אקסטנסיבי. השוליים הללו הם החלקים היוקרתיים יותר של הגלעין (אזורי מגורים ברמה בינונית ומעלה), והמרכז הפיננסי מתפתח בכיוונום באופן ספונטני (בחיפוש אחר משרדים בסביבה מתאימה). עם זאת, התפשטות זאת מלווה במגבלות תכנוניות, הקשורות למדיניות העירייה למנוע את נטישת אזורי המגורים (תכנית לב תל-אביב).

תרומות הענף לכלכלת תל-אביב

תרומתו של ענף ניירות הערך לתל-אביב חורגת ממדדים כמותיים גרידא, דוגמת מספר המועסקים בענף עצמו ושטח המשרדים המשמשים את החברות. בענף עצמו מועסקים ישירות כ- 1,700 עובדים (כולל עובדי חברות המצויות במתחם בורסת היהלומים ברמת-גן), שהם רק 2

אחוזים מכלל המועסקים בפיננסים ובשירותים עסקיים בתל-אביב. גם שטח המשרדים של החברות בענף ניירות הערך מסתכם בפחות מעשירית מסך השטח המשמש לפיננסים בתל-אביב. כלומר, שני מדדים אלו משקלו של הענף קטן יחסית. עם זאת, כאשר מביאים בחשבון את השירותים הנלווים הנמצאים בקשר עם הענף, משקלו הופך יותר משמעותי. עם שירותים נלווים אלה נמנים: ראיית-חשבון, שירותי מחשב, שירותי שליחים ומסעדות. אין אפשרות להעריך מבחינה כמותית את תרומת הענף לשירותים הנלווים לדוגמה, אי-אפשר לאמוד באיזו מידה תלויים משרדים לראיית-חשבון בחברות העוסקות בניירות ערך, במונחים של הכנסה כספית. ניתן לשער שהקשר ההדוק בין החברות לבין רואי-החשבון (בנושאי הנפקות והכנת דוחות כספיים) תורם ליצירת חלק נכבד מההכנסות, במיוחד בתקופות של גאות בשוק.

תרומת הענף להתחדשות המע"ר ולשינוי המרקם העירוני

ענף ניירות הערך הוא אחד הגורמים המרכזיים להתחדשות המע"ר ההיסטורי של תל-אביב. לצמיחתו המהירה היו השלכות חשובות על הגדלת היצע המשרדים בגלעין הפיננסי ועל הבנייה לגובה, ששינתה את קו הרקיע של העיר. הודות לשגשוגו של הענף שופצו בניינים קיימים שעמדו מוזנחים במשך שנים רבות, ונבנו מגדלי משרדים חדישים. עם זאת, הגידול המואץ במספר החברות העוסקות בניירות ערך לא הביא להגדלת שטחו של הגלעין הפיננסי, אלא לעלייה באינטנסיביות של שימושי הקרקע בגלעין. ניצול יעיל יותר של הקרקע, שמיקומה במרכז העיר הפך אותה למשאב יקר-ערך, הושג באמצעות הריסת בניינים ישנים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, שבהם הותר ניצול אחוזי בנייה גבוהים יותר. כמו כן, דירות רבות הוסבו למשרדים. אחת המסקנות מהתפתחויות אלה היא שניתן לנצל את היוקרה של חברות בענף ניירות הערך ולהפוך אותן לזרז (קטליזטור) בשיקום אזורים מוזנחים.

שמרנות מרחבית

הריכוזיות המרחבית של ענף ניירות ערך, השינויים המזעריים והאיטיים לאורך זמן בתפרוסתו המרחבית, חשיבות הקירבה הפיזית למוסדות מרכזיים וההשתייכות למעין 'מועדון' או 'כת' פיננסי - עומדים כחומה בצורה בפני השינויים המהותיים שהתחוללו בטכנולוגיה והחידושים בתחום הפיננסי.

אף-על-פי שהשירותים הפיננסיים מפגינים דינמיות בכל הנוגע ליצירת מכשירים פיננסיים חדשים, הרי השמרנות היא סימן ההיכר של הענף מבחינה מרחבית. בערים הגדולות במדינות המפותחות (לונדון, ניו-יורק, טורונטו) נשמרת המגמה של המשך הריכוזיות ובחשיבות ההתקבצות במקום אחד. עדות לכך הם דפוסי ההתמחות בתוך הערים: אזורים פיננסיים שבהם היו שימושים מעורבים הפכו לאזורים המתמחים בפיננסים, והעצמה של הענף בעיצוב המרחב העירוני גדלה בהתאם. חרף כל התמורות שעברו על המגזר הפיננסי, המערך המרחבי - הריכוז במתחם מוגדר בלב העיר - נותר כמעט ללא שינוי (כאשר לכלל זה יש מעט יוצאים מן הכלל).

בראשית שנות התשעים טבע אוברין את המושג 'קץ הגאוגרפיה'. קץ הגאוגרפיה, כמושג המיוחס ליחסים הפיננסיים הבינלאומיים, הוא מצב של התפתחות כלכלית שבו המיקום הגאוגרפי אינו חשוב, או חשוב הרבה פחות מאשר בעבר. אף שאוברין מתייחס בדבריו למרכזים פיננסיים בינלאומיים, הוא טורח לציין את חשיבות המיקום:

Location will continue to matter while physical barriers exist, while travel still takes time, and while cultural and other social differences persist. (O'Brien, 1992, p. 2).

לכאורה, מקצת המרכזים הפיננסיים הבינ"ל התעלו מעל לקשר עתיק היומין למקום מסוים (עיר, מדינה או אפילו יבשת). אולם אפילו בעידן המציאות המדומה ואוטוסטרדת המידע מחסומים פיזיים עודם קיימים (ריבונות המדינה כערך עליון ביחסים הבינ"ל), הנסיעה עודנה גוזלת זמן(הנסיעה במהירות האור חבויה עמוק בתוככי מנהרת הזמן) והזהות התרבותית התלויה בשפה, במנהגים ובמסורת עדיין נשמרת. לפיכך, המקום הפיזי המוגדר כזירה לפעילות פיננסית, ימשיך גם בעתיד לשמש מוקד חשוב לביצוע עסקאות בתחום הפיננסי.

השלכות תכנוניות

מחקרים קודמים על השירותים הפיננסיים וכן מחקר זה תומכים בשורה של השערות הנוגעות לשירותים הפיננסיים:

1. חשיבותם לעיר חורגת בהרבה מעבר למדדים כמותיים של תעסוקה ושל שטח משרדים.²
2. השירותים הפיננסיים מתקשרים עם דימויים של יוקרה ומוניטין.
3. האפשרות להעתיק ממקומו מרכז פיננסי מבוסס היא קלושה.
4. התקשורת אינה מספקת תשובה הולמת לצורך בקשר פנים-אל-פנים בענף זה.

התפתחות המע"ר במהלך שלושת העשורים האחרונים והמגמות שזוהו החל מסוף שנות השמונים, מצביעות על כך שהרחבה של השטח המוגדר לפעילות פיננסית, מעבר לגבולות המע"ר ההיסטורי, אינה נדרשת. למרות הגידול המהיר במספר החברות, שטח הגלעין כמעט שלא השתנה. תופעה זו הוסברה בעלייה באינטנסיביות של שימושי הקרקע (קרי, הבנייה לגובה) ובהתפתחות מרכז מתחרה ברמת-גן.

החלום של תל-אביב להפוך למרכז פיננסי אזורי אינו דורש בשלב זה הרחבה משמעותית בהיצע המשרדים. רוב החברות הפיננסיות המגלות עניין בישראל אינן מקימות בשלב זה סניפים³ בישראל, אלא משתפות פעולה עם חברות ישראליות בעלות משרדים בתל-אביב. העניין הצר בישראל הוא בתחומים שאינם דורשים נוכחות קבועה, לפיכך הקמת סניפים פעילים בתל-אביב בהיקפים משמעותיים נראית רחוקה. בהנחה שההתעניינות תגבר ותהיה נהירה של חברות זרות, המשרדים שהן תחפשה אינם צריכים להיות בהכרח במע"ר ההיסטורי, אלא בכל אתר העונה על הדרישות של משרדים מודרניים, כגון מיקום נגיש ותדמית יוקרתית. החברות הזרות, שלא כחברות הישראליות, אינן רואות במיקום במע"ר ההיסטורי תנאי הכרחי לפעילות עסקית. לפיכך הן תהיינה מוכנות להתרחק מהמע"ר לעבר אזורים אחרים.

הודות לתדמיתן היוקרתית, החברות הפיננסיות עשויות לשדרג (upgrade) אזורים הנמצאים בתהליך של הידרדרות. מיקום של חברה פיננסית מכובדת מעיד על יוקרה של האזור ויכול

² מדידת ענף ניירות הערך על כלכלת תל-אביב לא התאפשרה עקב היעדר שיטות מתאימות. אולם הספרות, העיתונים וסקר השדה מצביעים על התפקיד המרכזי של ענף זה בעיצוב הכלכלה והמרחב, מעבר למושקלו מבחינת המשרדים והתעסוקה.

להעלות את המוניטין שלו ולהביא, בעקבות זאת, להעלאת מחירי הנדל"ן באזור. אפשר אפוא להשתמש בחברות הפיננסיות כאמצעי להצלת אזורים בתהליך של שקיעה. לדוגמה, התמקמות של חברות פיננסיות ברחובות הסמוכים לרחוב אלנבי ממערב ומדרום עשויה לספק תמריץ אדיר לבלימת הנסיגה הפיזית ברחובות אלה.

המחשבה המתגבשת בעיריית תל-אביב היא למשוך את המע"ר ההיסטורי לכיוון דרום-מערב, לעבר דרך יפו-תל-אביב. באזור הצמוד למע"ר ההיסטורי צפוי כי שדרוג האזור כולו יביא להרחבת שטחו של המע"ר ההיסטורי באמצעות משיכת חברות שאינן מוצאות כיום מקום בגלעין (ריאיון עם אדריכל אבנר שהין, צוות מרכז, מינהל ההנדסה, עיריית תל-אביב - יפו).

ההתפתחות המהירה של אזור בורסת היהלומים ברמת-גן, עשויה להיות סנונית ראשונה ביצירת מרכז פיננסי דו-קוטבי. צפוי כי המרכז הפיננסי הראשי ימשיך לפעול בגלעין, שהוא המוקד החשוב ביותר מבחינת ריבוי העוגנים ואיטנסיביות הפעילות. המרכז של רמת-גן מגוון יותר מבחינת השירותים היצרניים ומבחינת המצאי של המשרדים. לפיכך, בעתיד עשויה להתפתח חלוקה תפקודית בין שני המרכזים. לדוגמה, המרכז ההיסטורי יתפקד כמוקד של החברות הישראליות הגדולות, בעוד שהמרכז של רמת-גן, שבו מתפתח מרכז עסקים משני מתחרה, ימשוך את החברות הקטנות ואת החברות הבינלאומיות; המרכז הוותיק ישמש מרכז המתמחה בפיננסים, ואילו המרכז של רמת-גן יקבל צביון של מרכז שבו מכונס תחת קורת-גג אחת מגוון של השירותים היצרניים.

פיתוח המרכז הפיננסי באזור שדרות רוטשילד צריך להביא בחשבון את חלוקת התפקודים בין המרכזים. כדי למנוע מפעילויות פיננסיות לעזוב את המרכז, נדרש מענה לבעיות החריפות של תנועה, חניה, והיצע מתאים של משרדים; בקצרה, נדרשת תפיסה תכנונית כוללת, הרואה במע"ר יחידה חיונית לשגשוגה של העיר.

מקורות

אבלס, ז' (1995). הבנקים במערכת השווקים הפיננסיים - איך הגיעו למעמד הדומיננטי? היש מקום לפעול לשינוי המבנה? **רבעון לבנקאות**, ל"ג, 130, 20-14.

גרייצר, א' (1991). מרכז העסקים הראשי של תל-אביב בשנות השמונים: שינויים מבניים ותמורות במערך שימושי הקרקע. **מרחבים**, 4, 28-5.

חת, מ' (1994). **הבנקאות בישראל**. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.

לוי, ח', סמיט, מ', סרנת, מ' (1980). **הבורסה וההשקעה בניירות ערך**. תל-אביב: שוקן.

עיריית תל-אביב-יפו (1979). **שנתון סטטיסטי, 1978**. תל-אביב: המרכז למחקר כלכלי וחברתי.

עיריית תל-אביב-יפו (1995). **שנתון סטטיסטי, 1994**. תל-אביב: המרכז למחקר כלכלי וחברתי.

שחר, א' (1968). מרכז העסקים הראשי של תל-אביב יפו. **מחקרים בגאוגרפיה של ארץ-ישראל ו'**, 137-160.

Begg, I. (1992). The spatial impact of completion of the EC internal market for financial services. *Regional Studies*, 26, (4), 333-347.

Carter, H. (1989). *The Study of Urban Geography*. London: Edward Arnold.

Coakley, J. (1994). The integration of property and financial markets. *Environment and Planning A*, 26, (5), 697-713.

Daniels, P.W. & Bobe, J.M. (1992). Office building in the City of London: Decade of change. *Area*, 24 (3), 253-258.

Davis, E.P. & Latter, A.R. (1989). London as an international financial centre. *Bank of England Quarterly Bulletin*, 29, 516-528.

Davis, E.P. (1990). *International financial centres: An industrial analysis*. Bank of England Discussion Paper, No. 51, 1-23.

Dicken, P. (1992). *Global Shift*. New York: Guilford Press.

Frost, M.E. & Spence, N.A. (1991). Employment changes in the central London in the 1980s: Understanding recent forces for change and future development constraints. *The Geographical Journal*, 157 (1), 1-12.

Kindleberger, C. (1974). *The formation of financial centers: A study in comparative economic history* (Princeton Studies in International Finance). Princeton: International Finance Section, Department of Economics.

King, A.D. (1990). *Global Cities: Post-Imperialism and the Internationalization of London*. London: Routledge.

McGahey, R., Malloy, M., Kazanas, K., & Jacobs, M.P. (1990). *Financial Services, Financial Centers: Public Policy and the Competition for Markets, Firms, and Jobs*. Boulder: Westview Press.

Moss, M. (1991). The information city in the global economy. In: J.F. Brothie, M. Batty, P. Hall, & P. Newton, (Eds.), *Cities in the 21 st Century*, pp. 181-189. Melbourne: Longman Cheshire.

Moss, M. & Brion, J. (1991). Foreign banks, telecommunications and the central city. In: P.W. Daniels, (Ed.), *Services and Metropolitan Development*, pp. 265-284. London: Routledge.

O'Brien, R. (1992). *Global Financial Integration: The End of Geography*. New York: Council on Foreign Relations Press.

Pryke, M. (1991). An international city going global: Spatial change in the City of London. *Environment and Planning D: Society and Space*, 9, (2), 197-222.

Pryke, M. (1994). Looking back on the space of a boom: (Re) developing spatial matrices in the City of London. *Environment and Planning A*, 26, 235-264.

Sassen, S. (1994). *Cities in a World Economy*. Thousand Oaks: Pine Porge Press.

Shachar, A. (1994). Randstad Holland: A World City? *Urban Studies*, 31 (3), 381-400.

The Banker, City of London: *New names, new faces*. November 1994.

Van Dinteren, J., Bonamy, J., Sauviat, C., & Wood, P. (1994). Business services and networks. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 85 (4), 291-293.

Williams, S. (1992). The coming of the groundscrapers. In: L. Budd & S. Whimster, (Eds.), *Global Finance and Urban Living*, pp. 246-259. London: Routledge.

Yan-Ki Ho, R. (1991). Hong Kong as an international financial centre. In: R. Yan-Ki Ho, R. Haney Scott, & K.A. Wong, (Eds.), *The Hong Kong Financial System*, pp. 381-405 Hong Kong: OUP.