

ממה מורכבת 'עיר מוצלחת'?

Portnov B.A. (2025) *Environment, Place, and Growth: City Characteristics and Location Choice*, Edward Elgar.

Beenstock M and Felsenstein D (2025) The Origins of Urban Agglomeration: Social Externalities and City Leapfrogging in Early Tel Aviv, *ZFW- Advances in Economic Geography*, 70 (1). <https://www.degruyterbrill.com/document/doi/10.1515/zfw-2025-0049/html>

Glaeser E. L., Kalko J. and Saiz A. (2001) Consumer city, *Journal of Economic Geography*, 1, 27-50.

1. האם ניתן לזהות הצלחה עירונית?

שאלת המרכיבים היוצרים עיר מוצלחת ממשיכה לאתגר אורבניסטים רבים זה מאה וחמישים שנה. מאז ימי אלפרד מרשל, סוציולוגים, כלכלנים, גיאוגרפים, מהנדסים ומתכננים לא מרפים מלחפש את מפתח הזהב להבנת סוד הצלחה של ערים מסוימות מול הכישלונות של ערים (רבות) אחרות. אצל חלקם התשובה נמצאת ביתרונות לאגלומרציה שהעיר מספקת. אצל אחרים מדובר בתנאי הייצור הייחודיים הקיימים במרחב העירוני. ישנה דעה לפיה סגנון החיים והפתיחות העירונית תורמים לחדשנות המזינה את הצמיחה העירונית, ויש הרואים בתשתית הטבעית של העיר (טופוגרפיה, מיקום, אקלים) את סוד הצלחתה.

שאלת מפתח הזהב מחריפה לנוכח העובדה שלאורך ההיסטוריה האורבנית קיימת תופעה של 'עקיפה' עירונית. מדובר במצב בו קיימות שתי ערים שוות בגודלן ובעוצמתן הכלכלית. בשלב מסויים בהתפתחותן, נוצר פער בין השתיים, המאפשר לעיר אחת 'לעקוף' את חברתה, ולדהור קדימה במהירות, באופן שהפער ביניהן אינו נסגר. ההיסטוריה העירונית משופעת בדוגמאות אודות תהליך זה מתקופות שונות. למשל, אתונה לעומת ספרטה, רומא לעומת קונסטנטינופול, אמסטרדם לעומת רוטרדם, מנצ'סטר לעומת בירמינגהם, בוסטון לעומת ניו יורק וכיו"ב.

שאלות אלו נדונות בספר שיצא לאור לאחרונה על ידי בוריס פורנטוב מיועדנו. כאיש אקדמיה בעל רקע מקצועי בתכנון ואדריכלות, פורטנוב מחפש אחר התמונה הגדולה, המסוגלת לספק את תשובת המחץ להצלחה העירונית, לעומת הגורם הפרטני, חשוב ככל שיהיה. מסע זה מוביל אותו להציע הסתכלות חדשה על המהות של הצלחה עירונית המבוססת על 'חבילת המיקום' (ה-locational package). מושג זה מבטא את אוסף תכונות המפתח, הכולל את המרכיבים הגיאוגרפיים, הפיזיים, הסביבתיים והתחבורתיים, כגון אקלים, נוף ונגישות,

הנדרשים להבטיח קיום עירוני רציף. לפי פורטנוב, תכונות אלה חייבות להתקיים על מנת שהצמיחה העירונית תצלח. הספר מדגיש הקבצתן של מספר תכונות במיקום מסוים ואת הסינרגיה ביניהם כגורם המרכזי בקביעת הצלחה, לעומת קיומן או העדרן של תכונות בודדות.

ברור כי ההרכב של התכונות המרכיבות את 'חבילת המיקום' משתנה בין קבוצות ולאורך תקופות היסטוריות. בדומה ל'היררכיה של הצרכים' של מסלו, פורטנוב מגדיר היררכיה של תכונות מיקום, הנעה מצרכים בסיסיים (מזון, מים), צרכי ביטחון (ביטחון אישי), צרכים תפקודיים (עבודה, נידות, שירותים) וצרכי נוחות (סביבה אטרקטיבית ובטוחה). תכונות אלו (ה-Big12) מייצגות צרכי מיקום חיוניים של קבוצות הכנסה שונות. בשלבים הראשונים של הפיתוח העירוני, השגת הצרכים הבסיסיים מובילה לדומיננטיות של תכונות הישרדות בסיסיות ב'חבילת המיקום' כגון קרבה למקורות מים, אדמה טובה, ותנאי חקלאות נוחים. בהמשך, ככל שהמערכת העירונית צומחת, מרכיבי הבטיחות והרווחה מתווספים לחבילה הזאת והופכים בולטים יותר. ככל שהכלכלה מתפתחת והרווחה גדלה, חבילת התכונות החיוניות עוברת לשלב הבא ואלמנטים מיקומיים, כמו יופי טבעי, סביבה בטוחה ואקלים, זוכות לחשיבות. לאורך הספר יש לא מעט ניסיונות לגבות אמפירית את קיומה של 'חבילת המיקום'. כך נבדק הקשר בין הביצועים הכלכליים של העיר לבין היקף 'חבילת המיקום' שלה, באמצעות נתוני לוויין על פליטות אור מלאכותי לילי (מדד של התפתחות כלכלית), במטרה לאשש את הטענה לפיה ערים עם 'חבילות מיקום' מוצלחות יותר הינן עשירות ומפותחות יותר.

המשך סקירה זו מתמקדת ביישום של רעיון 'חבילת המיקום' למציאות היסטורית. ספרו של פורטנוב דן לא רק ברלוונטיות של 'חבילת המיקום' להבנת תהליכים עירוניים נוכחיים, אלא גם בחשיבותה של ה'חבילה' בהישרדותן של ערי העת העתיקה. נושא זה נדון בסעיף הבא. כידוע, ערים רבות ננטשו או נעלמו במהלך ההיסטוריה. לאחר מלחמות או אסונות טבע, אנשים מעולם לא חזרו אליהן. כתוצאה מכך הן פסקו לתפקד כישויות עירוניות. יחד עם זאת, ערים עתיקות ספורות כגון רומא, איסטנבול, ננג'ינג, אלכסנדריה ואתונה שרדו והן ממשיכות לתפקד כישויות חיות. הספר שואל מה מבדיל בין הערים ששרדו לבין אלו שנעלמו? לשאלה זו גם חשיבות ביחס להתפתחות ההיסטורית של העיר הישראלית, עליה נדון בסעיף האחרון.

2. מי תשרוד ומי תעלם?

פרק מרכזי בספר מתייחס לסיכויי ההישרדות של ערי העת העתיקה, כאשר הטענה המרכזית היא שסיכויים אלה הינם פונקציה של היקף וגוון של 'חבילת המיקום' של העיר. ברור שבדיקה כזאת על בסיס אמפירי איננה פשוטה, בלשון

עשרים שנה מאוחר יותר (1931) תל אביב כבר מנתה כ-27% מהאוכלוסייה היהודית בארץ ישראל, והיא גברה בהרבה על חיפה (10%). ב-1936 כאשר תל אביב הגיעה לכדי 36% מכלל האוכלוסייה, התחרות ביניהן כבר נעשתה בלתי הפיכה והתקבע דירוג עירוני שמלווה אותנו עד היום.

חשוב לציין כי צמיחתה של תל אביב התרחשה למרות שהשלטונות העות'מאנים גרשו את תושבי תל אביב במהלך מלחמת העולם הראשונה ולמרות ההעדפה הברורה שלהם ושל הבריטים כאחד, לחיפה כמוקד אזורי. מיקומה הנוח של חיפה הפך אותה לצומת מרכזי של מסילת הרכבת החיג'אזית ממצרים לביירות ודמשק, תחנה סופית לצינור הנפט מצפון עיראק והאתר נמל המים העמוקים הראשון. יחד עם הגעתם של מהגרים יהודים רבים מאירופה וייסוד הטכניון ב-1912 כאוניברסיטה, היו לחיפה כל התנאים להתפתח לעיר הקוסמופוליטית העתידית, ומוקד תחיית החיים היהודים בארץ ישראל.

מה היה גורם המיקום שייצר את המצב הזה? לפי המחקר, מדובר בתנאי מחיה עירוניים (urban amenities) שהתפתחו בתל אביב, ואשר לא התפתחו בחיפה. לתנאי מחיה אלה יש קשר ישיר ומובהק עם גודל האוכלוסייה העירונית. מכיוון שלחלק מתנאי מחיה אלה (מוזיאונים, מוקדי תרבות וכיו"ב) יש עלויות קבועות גדולות, הן מתקיימות רק כאשר האוכלוסייה עוברת סף גודל מסוים. הם גם מושכים הגירה נוספת, מה שיוצר תהליך המזין את עצמו. בעקבות זאת, נוצרת אגלומרציה חברתית (social agglomeration). אגלומרציה זו הינה שונה לגמרי מהאגלומרציה בתחום הייצור (production agglomeration), המכבבת בראש גורמי המיקום הרגילים והמתבטאת בשכר, פריון ועצימות ההון (הון-לעובד).

אגלומרציה חברתית גם מולידה השפעות חיצוניות חברתיות (social externalities). ככל שהעיר גדולה, קיים מגוון רחב יותר בכל תחום: מסעדות, בלויים, מוקדי צריכה ושירותים. השפעות חיצוניות חברתיות נוצרות כאשר נוכחותם של אנשים מועילה לאחרים. לדוגמא, ערים גדולות מציעות בחירה אישית גדולה יותר בהיכרות בין אנשים, במציאת מקום עבודה ואפילו במציאת בן זוג. התיאוריה העירונית (Glaeser et al, 2001) מלמדת כי בשווי משקל מרחבי כללי, השכר יהיה יותר נמוך כאשר ההשפעות החיצוניות החברתיות מצויות בשפע, כי איכות החיים העירונית גבוהה יותר.

אמפירית, כך היה המצב בשנות ה-30 וה-40 של המאה הקודמת: מגוון גדול בהרבה של תנאי מחיה עירוניים בתל אביב וגם יוקר המחיה ושכר דירה גבוהים יותר, לעומת פריון עבודה, עצימות הון ושכר עבודה גבוהים יותר בחיפה. על אף ההעדפה השלטונית הברורה וההשקעות הכבדות בתעשייה ובתשתית, חיפה לא השכילה להצמיח את תנאי המחיה העירוניים המתאימים בכדי להבטיח את ביצור בכירתה.

המעטה, עקב מחסור מובן בנתונים. אף על פי כן, פורטוב מצליח בצורה מתוחכמת לבחון תזה זו באמצעות כלים ממ"גים ומקורות נתונים שנאספו למטרה זו.

באופן כללי, הניתוח מאשש את הטענה ומראה כי לחלק היחסי של הערים העתיקות ששרדו יש קשר ישיר למספר יתרונות המיקום שהן צברו. הגורמים המסבירים סיכויי הישרדות אלה הינן רובם ככולם מהתחום הפיזי-סביבתי. כגון טמפרטורה, קרבה לחוף הים, קרבה לנהרות, גודל האוכלוסייה וקרקות פוריות שבסביבה.

מעניין לגלות כי גורמים אלה, או לפחות חלקם, שומרים על חשיבותם עד היום הזה, אם כי מסיבות שונות מאלו שהיו בעבר. לפיכך, אם הקרבה לחוף הים הייתה חיונית בעבר בשל אפשרויות שליטה ימית וסחר בינלאומי, ערים רבות השוכנות על החוף, מהוות כיום מרכזי מסחר ותעסוקה חשובים. הקרבה לים או לחוף מושכת גם היום אנשים רבים, אבל מסיבות אחרות מאלו שבעבר. באופן דומה, קרבה לנהרות מרכזיים היה חשוב בעבר כפתרון לבעיית אספקת המים, וממשיכה להיות חשובה מאותה סיבה גם היום. זאת למרות שניתן להעביר מים מתוקים למרחקים. קרבה לנהרות מהווה גורם מיקום אטרקטיבי גם כיום, ואולם מסיבות אחרות לגמרי (פנאי ובילוי, שירותי מערכת אקולוגית וכד') לעומת הסיבות שבעבר.

מבין גורמי המיקום הנוספים המסבירים את הישרדותן של ערים עתיקות, הקרבה לקרקע חקלאית פוריה איננה פחות חשובה כיום מאשר בעבר. כמו בעבר, קרקעות כאלו בשילוב עם משקעים מספקים, עשויות להיות חשובות לשמירה על הצמחייה, בפרט באקלים יבש. שינויי האקלים, הגורמים לאירועי מזג אוויר קיצוניים, כמו התקפי קור בחורף וגלי חום בקיץ, בולטים היום. על כן, כמו בעת העתיקה, מקומות עם אקלים ממוזג ועם כמות מספקת של קרינת שמש עשויים להיות אטרקטיביים עבור אוכלוסיות עירוניות וקבוצות נידות במיוחד, כגון צעירים ונוודים דיגיטליים.

3. חבילת המיקום: מה חסר?

ניתן ללמוד הרבה מההיסטוריה העירונית על חשיבותם המתמשכת של הגורמים המרכיבים של 'חבילת המיקום'. ואולם כמו כל רשימה של תכונות, זו המוצעת בספר אינה ממצה. מחקר חדש (Beenstock and Felsenstein, 2025) מציע גורם בלתי מוחשי שאינו צויין כחלק מחבילת המיקום המוצע על ידי פורטנוב, בכדי להסביר פרק עלום בהיסטוריה העירונית-כלכלית של ארץ ישראל.

מדובר בדרך שבה תל אביב השיגה דומיננטיות עירונית מול ערים קיימות אחרות כגון ירושלים, יפו ובמיוחד חיפה. בשנת 1890, 2.5% מאוכלוסייה היהודית בא"י העות'מאנית התגוררו בחיפה, בעוד ש-7% היו תושבי יפו. במקור, האוכלוסיות היהודיות של חיפה ויפו לא היו שונות מדי. עד הקמת תל אביב ב-1909 הפרופורציות הללו היו 3%-1 ו-9% בהתאמה.

של פורטנוב? הסיפור של התחרות בין תל אביב לחיפה, והמהירות בה תל אביב האפילה על חיפה בפרק זמן כה קצר, מציע שלא מדובר בעוד תכונה. אגלומרציה בייצור איטית יותר מטבעה, לעומת אגלומרציה חברתית: ערים משתנות מבחינה חברתית מהר יותר מאשר מבחינה כלכלית. ההיסטוריה של תל אביב תומכת בהשערה זו. אילולא תהליך האגלומרציה החברתית, תל אביב כנראה הייתה נשארת עיירה קטנה, בדומה למושבות פתח תקווה, זיכרון יעקב וראשון לציון, שלא הצליחו להבשיל לערים מרכזיות באותה תקופה. ניתן לסכם אם כן, כי 'עיר מוצלחת' לא תמיד נמדדת בגורמים מוחשיים ופתוחים לכימות. צמיחתה הכלכלית של העיר לפעמים תלויה ב'חבילת המיקום' המורכבת מגורמים שלכאורה, אינם כלכליים כלל.

פרופ' דניאל פלזנשטיין

המחלקה לגיאוגרפיה

האוניברסיטה העברית בירושלים