

"כמה קודקודים יותרו למסחר
ב"משולש הירושלמי"?"
- תמונות מצב

יולי 2020

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

צ'מנסקי בן שחר

סקירת שוק זו מציגה את העובדות על תפקודו של ה"משולש הירושלמי" עד למשבר הקורונה, את התהיות ביחס ל"מחר" =

בתקופת פוסט הקורונה

עובדות ותהיות

← החברה יצרה (המציאה) למרכז העיר בירושלים לפני כ-15 שנה ולשוק מחנה יהודה אסטרטגיה שיווקית + תכנית פעולה

שהיו הבסיס לשדרוג;

← בישראל

- תתעוררו! אנחנו מאבדים את מרכזי הערים והרחובות בישראל;
- 1/4 מהחנויות בישראל שבמרכזי הערים כבר סגורות! = 10,000 חנויות/עסקים סגורים מתוך כ-40,000!
- בישראל 10 מיליון מ"ר של שטחי נדל"ן מסחרי. מתוכם, כ-1.55 מיליון מ"ר מצויים ברחובות מרכזי הערים בישראל = 16% מסך ההיצע בישראל;

← במרכז ירושלים

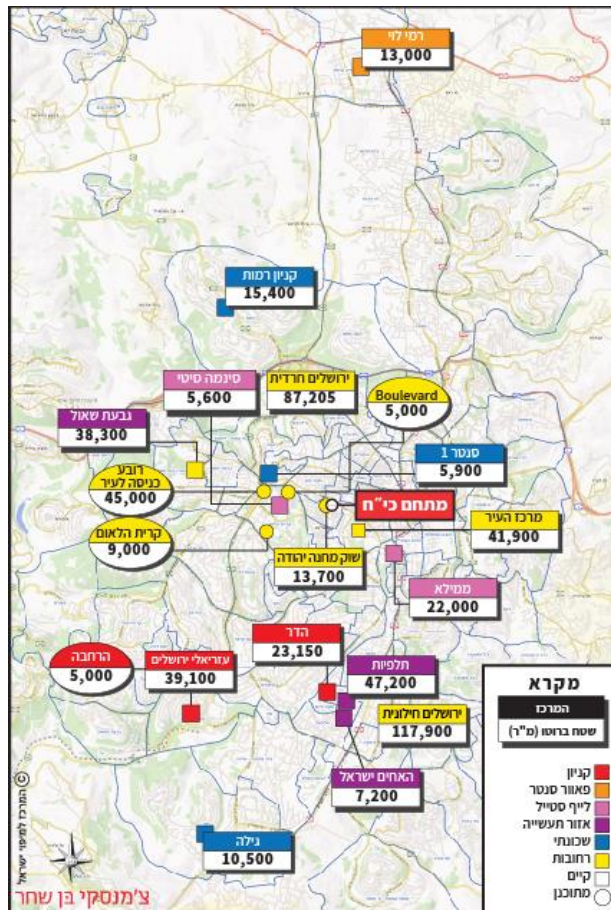
- טרום הקורונה
 - 12% בלבד מהיצע השטחים בעיר מצוי במרכזה = 50 אלף מ"ר. מתוכם, 16.4 אלף מ"ר ברחוב יפו + 14 אלף מ"ר בשוק מחנה יהודה - 3% מההיצע בירושלים;
 - פעלו כ-1,850 עסקים בגודל ממוצע של 64 מ"ר בלבד;
 - תהיות ל"מחר" = "בתקופת פוסט הקורונה"
 - האם גם כאן ייסגרו 1/4 מהחנויות = כ-400?
 - מה צפוי עתה ללא הגעת תיירות החוץ והפנים?
 - האם ניתן יהיה לשדרג את המרכז בפעם השנייה? האם דיירים חדשים יכנסו בהיצע הריק "מחר"?
 - כיצד עושים זאת?

← המתואר להלן מתאר את שנמצא במרכז העיר ב-14.3.2020 = טרום המשבר (הצפוי לאחר מכן);

א. מרחב התחרות - ירושלים¹

1. בירושלים פועלים כ-477 אלף מ"ר ברוטו של שטחי מסחר, כמוצג במפה שלהלן;
2. שטחי מסחר קמעונאי נטו (ללא שטחי משרדים, שירותים ובילוי ופנאי) - מצויים בפועל כ-400 אלף מ"ר;
3. מתוכננים להיפתח כ-70 אלף מ"ר ברוטו נוספים במרכזי מסחר בלבד (מעבר להיצע באזורי התעשייה וברחובות);

מפה: היצע שטחי המסחר הקיימים בירושלים (מ"ר ברוטו)



4. התפלגות לפי תת-שוק

- א) התרשים בהמשך מציג את התפלגות שטחי המסחר ברוטו בירושלים ובהשוואה גם לערים דומות לירושלים (מעמד חברתי-כלכלי ו/או גודל אוכלוסייה)²;
- ב) שטחי מזון וסופרמרקט בירושלים - כ-26%, גבוה מהמוצע הארצי ומהערים להשוואה;
- ג) שטחי הלבשה והנעלה - כ-22%, גבוה מהמוצע הארצי וממוצע הערים;
- ד) שטחי ההסעדה ובתי קפה - כ-10%, זהה לממוצע הארצי;

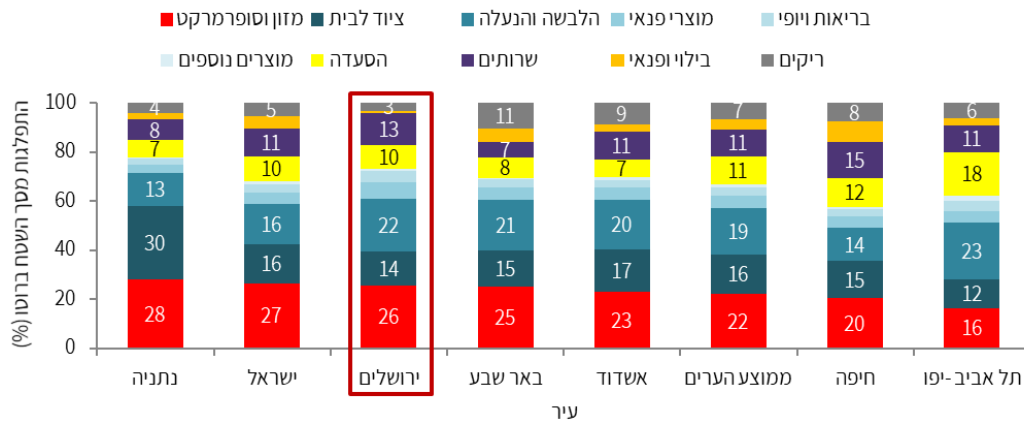
¹ מקור: מאגרי מידע וידע המצויים ברשות החברה

² מקור: "שם". ההתפלגות אינה כוללת את ההיצע המתוכנן שמפורט בהמשך. בממוצע הערים חושבו הערים שבתרשים

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות לפי תתי-שווקים בירושלים ובהשוואה לשכונותיה לערים בעשירון חברתי-כלכלי דומה ו/או בגודל דומה

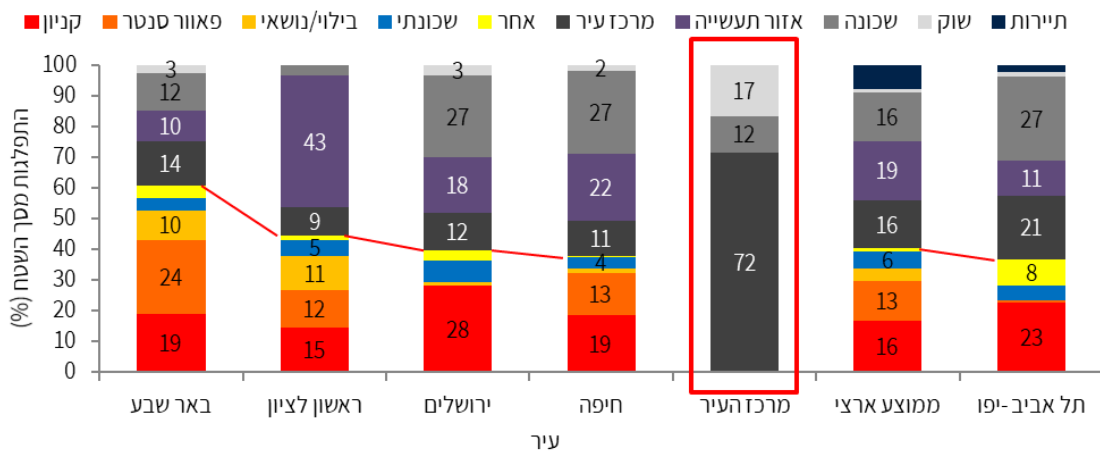
ולכלל ישראל טרם הקורונה (%)



ב. התפלגות לפי סוג מיקום

1. בתרשים להלן מוצגת התפלגות שטחי המסחר בירושלים ובערים אחרות לפי סוג המיקום:

תרשים: התפלגות שטחי המסחר בירושלים ובערים נוספות לפי סוג המיקום (%)



2. רחובות מרכז העיר - בירושלים כ-12% לעומת 16% בממוצע הארצי;

3. קניונים - תופסים נתח גבוה של 28% לעומת 16% בממוצע הארצי;

ג. מרכז העיר - חזק ומתעצם

1. מרכז עסקים ראשי המתפקד כמרכז העיר

(א) מהווה גם מוקד מסחר ובילוי לאוכלוסייה החילונית בעיר ולתיירי חוץ ופנים;

צ'מנסקי בן שחר

(ב) עיקר הפעילות מתרכזת באזור המוגדר כ"משולש" התחום בין הצירים המרכזיים - יפו, המלך ג'ורג' ובן יהודה

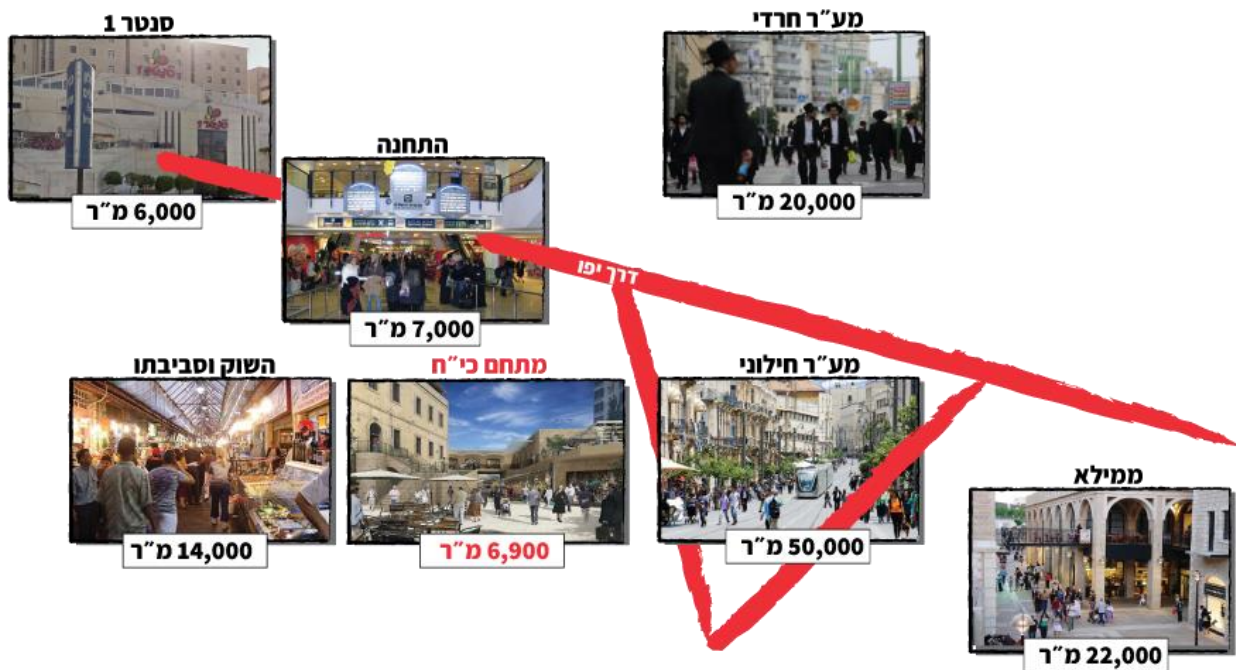
ובסמוך אליו + בשוק מחנה יהודה שהינו מוקד ארצי / אזורי ועירוני³;

(ג) ממוקמים בו מחוללי ביקוש רבים ושונים והפעילות המסחרית בו לסוגיה מתעצמת!

2. התפלגות שטחי המסחר⁴

(א) הסכמה להלן מציגה את מוקדי המסחר העיקריים במרכז ירושלים והיצע שטחי המסחר בהם:

סכמה: מוקדי המסחר העיקריים במרכז ירושלים

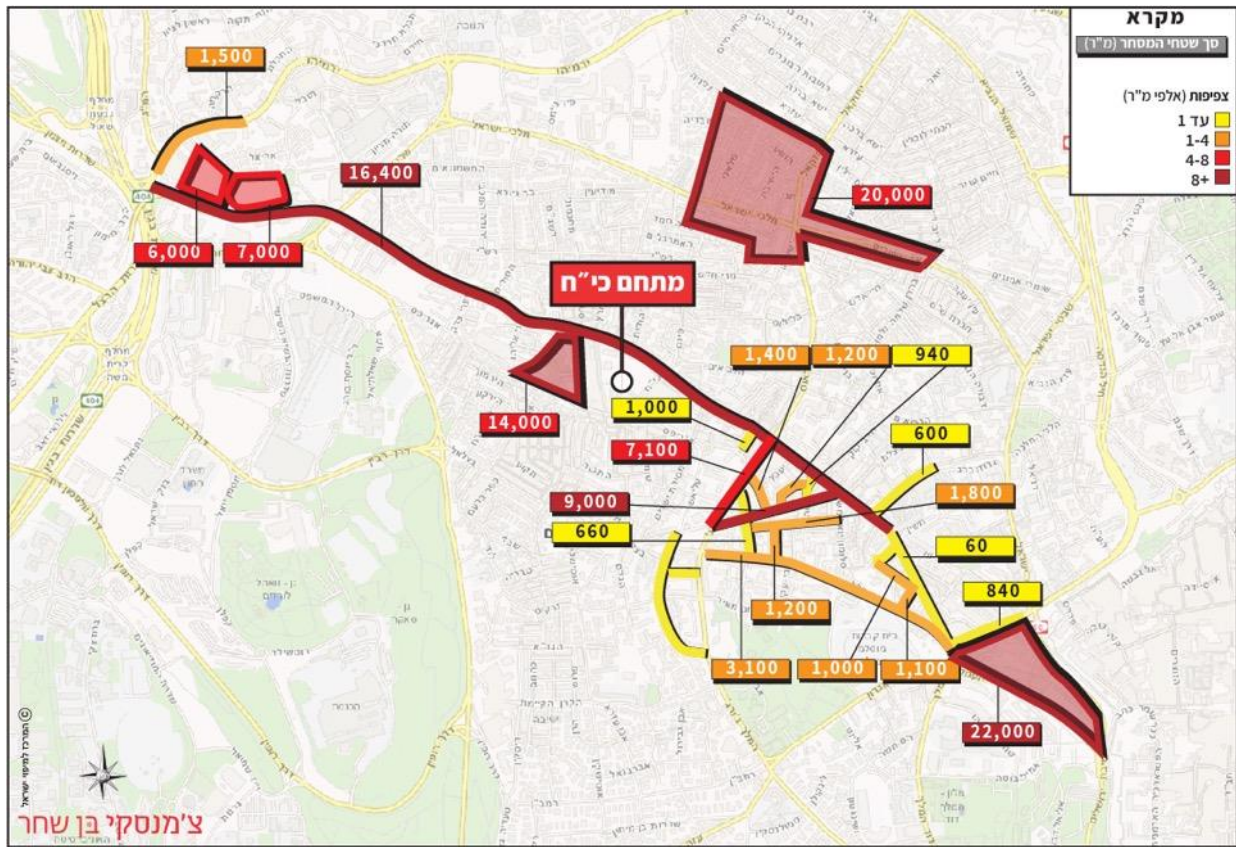


(ב) המפה להלן מציגה את התפלגות שטחי המסחר במרכז ירושלים (כולל גם מע"ר החרדי):

³ הערה: את התוכנית האסטרטגית שיוקית ותוכנית הפעולה לשדרוג והעצמת הפעילות הכלכלית במרכז ירושלים ובשוק מחנה יהודה יצרה החברה לפני כ-15 שנים וייצרה גם מסמך מדיניות לשוק מחנה יהודה ובהתייחס לתמהיל הפעילות בו
⁴ מקור: ספירות שביצעה החברה באופן ייעודי בשטח, ב"רגליים"

צ'מנסקי בן שחר

מפה: התפלגות שטחי המסחר במרכז ירושלים (מ"ר ברוטו)



(1) במרכז העיר פועלים כ-118 אלף מ"ר של שטחי מסחר ברוטו, מתוכם:

- (א) ב"משולש" - כ-30 אלף מ"ר ברוטו;
- (ב) בממילא - כ-22 אלף מ"ר ברוטו;
- (ג) במע"ר החרדי - כ-20 אלף מ"ר ברוטו;
- (ד) הריכוז הגבוה של שטחי מסחר נמצא על רחוב יפו - כ-16.4 אלף מ"ר;
- (ה) בשוק מחנה יהודה פועלים כ-14 אלף מ"ר;

(2) קיימים כ-1,850 עסקים בגודל ממוצע של 64 מ"ר בלבד!

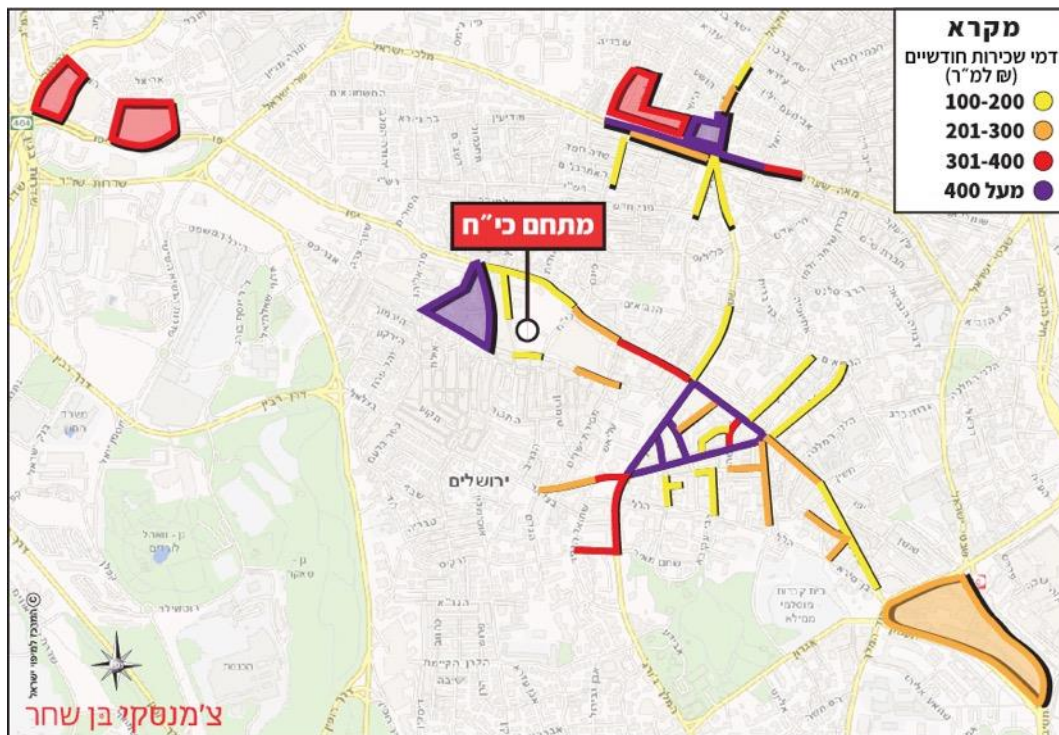
(3) כאמור לעיל, עד שנת 2023 עתידים להתווסף כ-21 אלף מ"ר נוספים של שטחי מסחר במרכז העיר;

3. דמי שכירות חודשיים בשנת 2016

(א) המפה להלן מציגה את דמי שכירות החודשיים במרכז ירושלים בסוף שנת 2016:

צ'מנסקי בן שחר

מפה: דמי שכירות חודשיים במרכז ירושלים בשנת 2016 (ש"מ/ר)⁵



(ב) בשנת 2016 רמות דמי השכירות החודשיים במרכז העיר היו גבוהות והגיעו למעל ל-400 ש"מ/ר. להלן

הפירוט:

(1) במע"ר החרדי, על רחוב מלכי ישראל, דמי שכירות חודשיים מגיעים ל-1,000 ש"מ/ר, שם ממוקמות חנויות קטנות ופרטיות;

(2) בשוק מחנה יהודה התקבלו דמי שכירות חודשיים גבוהים של 500-600 ש"מ/ר - **בשוק + בחנויות קטנות**;

(3) ב"משולש" דמי שכירות חודשיים גבוהים והגיעו ל-400-600 ש"מ - **בחנויות קטנות בעיקר**;

(4) **ברחובות פנימיים וקטנים יותר דמי שכירות חודשיים בגובה של כ-200 ש"מ/ר**;

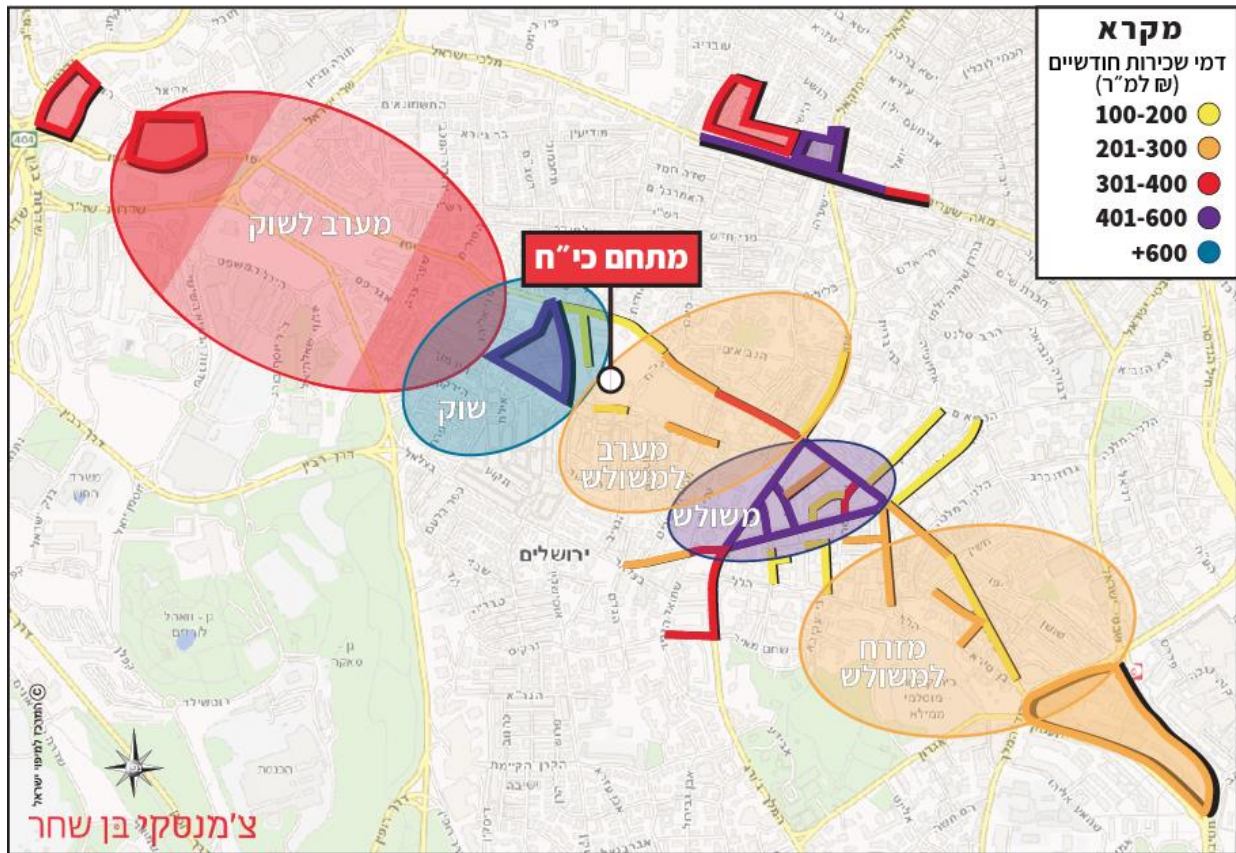
(ג) ב-2010 רמות דמי השכירות החודשיים במרכז העיר היו נמוכים יותר, בטווח של 160-400 ש"מ/ר;

(ד) **בשנת 2020 - לפני משבר הקורונה** - המפה להלן מציגה את דמי שכירות החודשיים במרכז ירושלים:

⁵ מקור: ספירות בפועל בשטח שבוצע על ידי עובדי החברה במהלך ביצוע עבודות יעוץ כלכלית-תכנונית רבות בירושלים, היום ובעבר

צ'מנסקי בן שחר

מפה: דמי שכירות חודשיים במרכז ירושלים בשנת 2020 (ש"מ/ר)



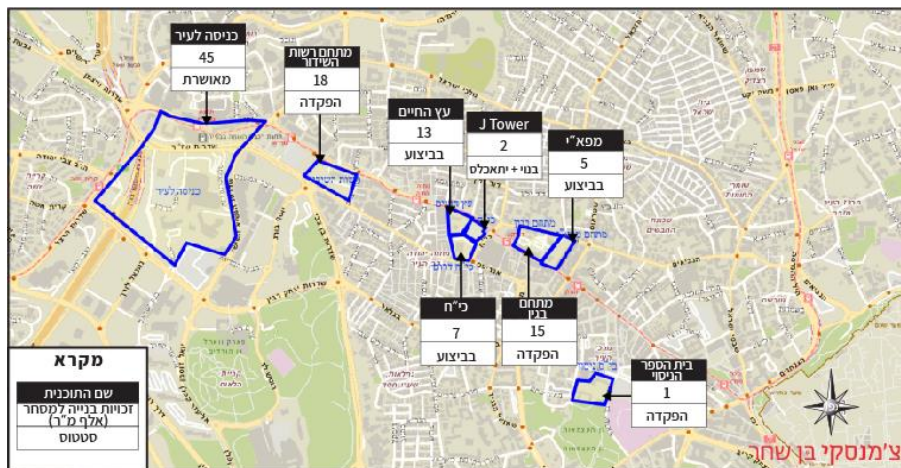
בשנת 2020 רמות דמי השכירות החודשיים במרכז העיר גבוהות. **ברם, עם שנות גדולה!** להלן הפירוט

ובחלוקה עתה ל-6 תתי-אזורים:

- (1) במע"ר החרדי - המחירים נשארו דומים;
- (2) ממזרח ל"משולש" - המחירים נשארו דומים - 200-300 ש"מ/ר בחודש;
- (3) ב"משולש" - המחירים נשארו דומים - 200-300 ש"מ/ר בחודש בחנויות בינוניות ו"גדולות" ו-400-600 ש"מ/ר בחנויות קטנות הממוקמות במיקום מיטבי;
- (4) ממערב ל"משולש" - המחירים נשארו דומים - 200-300 ש"מ/ר בחודש;
- (5) בשוק מחנה יהודה - **המחירים עלו**, כנגזר מכניסת עסקי הסעדה רבים לסוגיהם;
- (6) ממערב לשוק - המחירים דומים למתקבל ממערב ל"משולש" (בין המשולש לבין השוק) ומגיעים ל-300-400 ש"מ/ר באזור התחנה המרכזית ובתוכה;

1. מתוכננים לפחות כ-70 אלף מ"ר ברוטו של שטחי מסחר במרכזי מסחר בלבד;
2. **במרכז העיר**
 - (א) תכניות המתאר החדשות של המחוז ושל ירושלים ממקדות את העיר סביב מרכז ורואות בפיתוח מואץ שלו תנאי הכרחי לחידושה ויעד מרכזי לשימור ולפיתוח כאחד;
 - (ב) במסגרת העצמה וחיזוק מרכז העיר מתוכננים בו כ-115 אלף מ"ר של שטחי מסחר. מהם כ-65 אלף מ"ר יפותחו בטווח הזמן ה"קצר", כמוצג במפה להלן:⁶

מפה: שטחי מסחר מתוכננים במרכז העיר ובסביבתו



המצוי והצפוי

- א. היצע ריק - מצויות כבר עתה עשרות חנויות ריקות + עשרות נוספות שתיסגרנה = "מכירת חיסול". האם ייסגרו 1/4 מהחנויות כמו בממוצע בערי ישראל?;
- ב. מחירי דמי השכירות החודשיים - בהכרח יקטנו;
- ג. "מחר" אחרי הקורונה
 1. העירייה תידרש לחזור ולהשקיע במרכז + לייצר תכנית אסטרטגיה שיווקית מעודכנת ותכנית פעולה + כמו שב"קטנה" התחילה לעשות (תמונות בעמוד הבא);
 2. התיירים - חוץ ופנים יחזרו;
 3. השדרוג ייקח מספר שנים, יתחיל בהכרח סביב השוק;

⁶ מקור: עיריית ירושלים

צ'מנסקי בן שחר

תמונות: יצירת התנאים לבילוי והסעדה ב"חוץ" על הכבישים

