

**מדרג הרחובות המסחריים  
בישראל 2021  
- מי הרחוב שמנצח שוב?**

**נובמבר 2021**

© 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.

## כותרת משנה

**מה השתנה ברחובות המסחריים בישראל בעקבות משבר הקורונה וההזדמנות שהיא ייצרה לרחובות? מי מהרחובות המובילים שרד את הקורונה ושומר על מקומו? לרחוב מסחרי לקוחות מגיעים בפועל למטרות סידורים או בילוי אחת לשבוע וחצי וכמעט אחת לשבוע למטרות קניות מוצרי "לא-מזון" או כדי "סתם להסתובב". כלומר, קיים פוטנציאל מידי לשדרוג הפעילויות ברחובות, כפי שמבוצע בעולם וגם בתל אביב באופן אינטנסיבי בקורונה ולאחריה;**

## פתיח

בעשר השנים שקדמו לקורונה, ביצעה **צ'מנסקי בן שחר ושות'** מדי שנה את מדרג המסחר לסוגיהם (קניונים ופאוור סנטרים). השנה, בחרה החברה לבחון שוב את תופעת החזרה של המסחר והלקוחות אל רחובות הערים, ולבצע בשנית את מדרג הרחובות המסחריים המצליחים בישראל, בהמשך למדרג הקודם שנערך טרם הקורונה בשנת 2018. המאמר והסקירה שלהן מציגים את השיטה שבבסיס המדרג, סקר אינטרנטי במדגם ארצי מייצג לתיאור ההתנהגות הצרכנית ברחובות, מיפוי בפועל של רחובות במרכזי ערים - היצע, תמהיל ורמות תפקוד כלכלי, תוצאות המדרג, ולבסוף את הדרך ליצירת מרכזי עיר ורחובות מצליחים;

## שיטת דירוג

החברה פיתחה שיטה/מתודולוגיה ליצירת המדרג לרחובות. שיטה זו מייצגת נאמנה את כלל בעלי האינטרסים שהם: לקוחות שטחי הנדל"ן המסחרי, רשתות קמעונאות ארציות ודיירים אחרים;

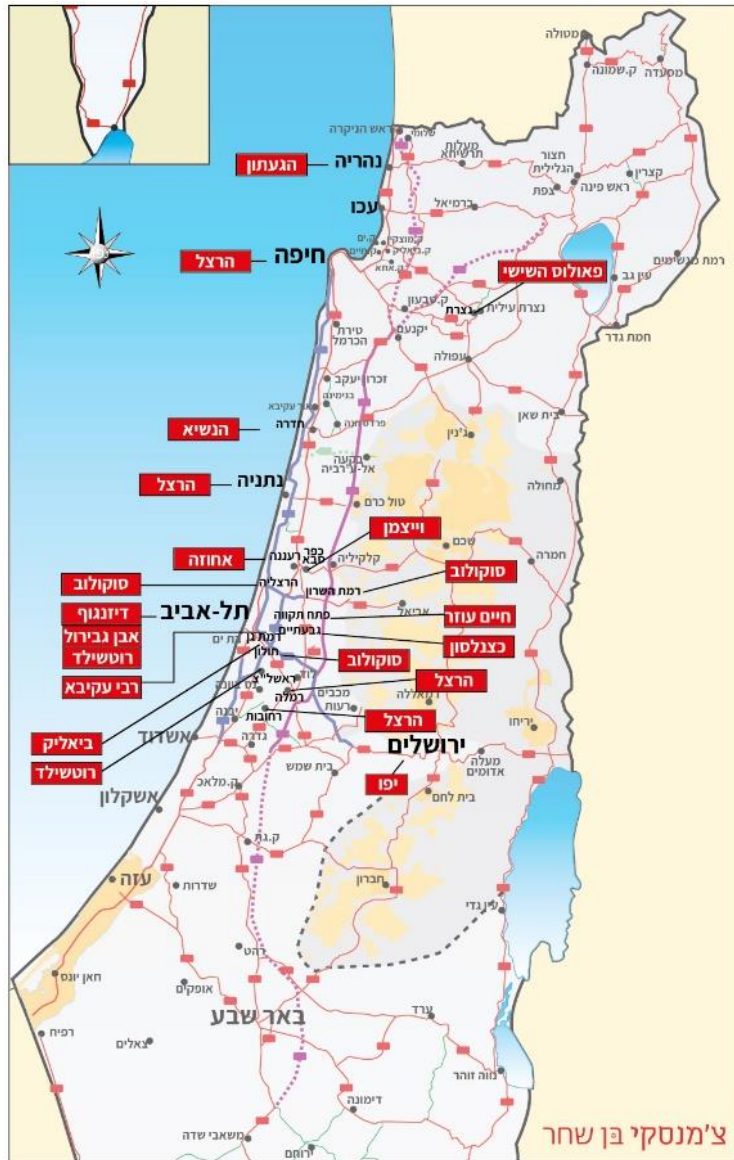
**לקוחות בכוח ובפועל** הסקר כולל בין היתר את השאלות: מהם הגורמים שהופכים רחוב במרכז עיר למצליח? ציין שמות של עד 3 רחובות מצליחים בארץ שאתה מכיר ודרג אותם, מהו הגורם שנדרש להוסיף ו/או לשנות ו/או לשדרג ברחוב שאתה הולך אליו הכי הרבה על מנת שתגיע/תוציא/תבלה/תסתובב בו יותר?

**מיפוי של רחובות במרכזי ערים לפי פרמטרים כמותיים** וביניהם: דמי שכירות חודשיים למ"ר (המשקפים לאורך זמן את רמות הפדיון החודשיות), שיעור תפוסת חנויות, היקף השטחים, שיעור מסך שטחי המסחר בעיר עצמה, מספר העסקים ותמהילם, מספר הרשתות הארציות ושיעור השטח הנתפס על ידן;

# צ'מנסקי בן שחר

הרחובות שנבחרו לצורך המדרג נבחרו בקפידה כרחובות המרכזיים ביותר בערים ובעלי מסחר אינטנסיבי (מתוך הבנה והכרות שלא לכל עיר קיים רחוב מסחרי מובהק. לדוגמה ב: באר-שבע, מודיעין ואשדוד) ומוצגים להלן:

## מפה: הרחובות במרכזי הערים שנבחנו



למדרג השנה נוספו 2 ערים מרכזיות בעיר חרדית (רבי עקיבא בבני ברק) ובעיר ערבית (פאולוס ה-6 בנצרת);

## סקר אינטרנטי - התנהגות צרכנית

הלוח להלן מציג השוואה בין תשובות הנסקרים עבור עשרת הרחובות המובילים מהסקר הנוכחי, לבין התוצאה שאותם רחובות קיבלו

בשנת 2018:

# צ'מנסקי בן שחר

**לוח: מדרג הרחובות המצליחים בחתך רמת הכרות, השוואה בין 2018 לבין 2021** (% ממספר התשובות)

עיר ורחוב	השיעור ב- 2018 (%)	השיעור ב- 2021 (%)
תל אביב-יפו - דיזנגוף	12.9	21.9
תל אביב-יפו - רוטשילד	5.2	11.1
תל אביב-יפו - אבן גבירול	3.3	7.5
ירושלים - יפו	4.4	7.0
רמת גן - ביאליק	3.0	4.4
ירושלים - בן יהודה	1.3	4.3
ירושלים - קינג ג'ורג'	0.9	3.7
ראשון לציון - רוטשילד	1.9	3.3
בני ברק - רבי עקיבא	1.2	2.2
רחובות - הרצל	1.4	2.2
חיפה - הרצל	1.0	2.2

3 מהרחובות בתל אביב-יפו  
(ובמקומות הראשונים), 3  
בירושלים ו-1 בחיפה!

## רחובות אליהם הולכים בפועל

הלוח הבא מציג השוואה בין תשובות הנסקרים ובהתייחס לרחוב המסחרי אליו הם נוהגים להגיע בפועל. ברחובות מוריה והרצל בחיפה ווייצמן בכפר סבא הייתה עליה בשיעור המגיעים בפועל. פאולוס השישי בנצרת לא דורג כלל בסקר הקודם ורחוב רבי עקיבא בבני ברק שמר על אותו שיעור מגיעים בין שני הסקרים. **שאר הרחובות הציגו ירידה באחוז המגיעים בפועל בשנה הנוכחית;**

**לוח: מדרג הרחובות לפי הגעת לקוחות בפועל אליהם, השוואה בין 2018 לבין 2021** (% ממספר התשובות)

עיר ורחוב	שיעור מגיעים לרחוב מכלל הלקוחות, 2018 (%)	שיעור מגיעים לרחוב מכלל הלקוחות, 2021 (%)
ירושלים-יפו	4.2	3.2
תל אביב-יפו-דיזנגוף	5.4	3.2
חיפה-מוריה	2.0	2.8
ראשון לציון-רוטשילד	3.8	2.6
חיפה-הרצל	0.6	2.4
כפר סבא-וייצמן	1.9	2.0
נצרת-פאולוס השישי	-	2.0
רמת גן-ביאליק	2.4	1.8
תל אביב-יפו-רוטשילד	2.0	1.8
בני ברק-רבי עקיבא	1.6	1.6

## תדירות הגעה

התרשימים להלן מתארים את תדירויות הגעת לקוחות לרחובות המרכזיים ברמה הארצית, בחתך מטרות ההגעה:

# צ'מנסקי בן שחר

## תרשים: תדירות הגעת הלקוחות מכל הארץ לרחובות מרכזיים בחתך סיבות הגעה שונות



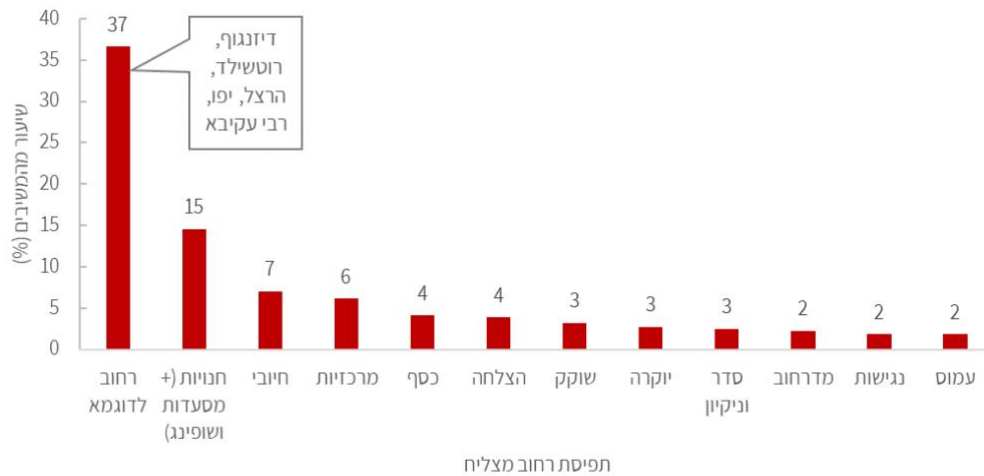
הלקוחות מגיעים לרחובות למטרות סידורים או בילוי אחת לשבוע וחצי וכמעט אחת לשבוע למטרות קניות מוצרי "לא-מזון" או כדי "סתם להסתובב". עדות לתדירות הגעה גבוהה יחסית אל הרחובות שיכולה לאפשר בתכנון ובניהול מיטבי של הרחוב לחולל שרשרת של פעילויות בעסקים ובפעילויות נוספות ואחרות שיימצאו בהם;

### דעות הלקוחות

התרשים הבא מתאר את התפלגות תשובות הנסקרים בסקר לשאלה: "מה המילה הראשונה שעולך בראשך כשואמרים "רחוב מצליח במרכז עיר"?"

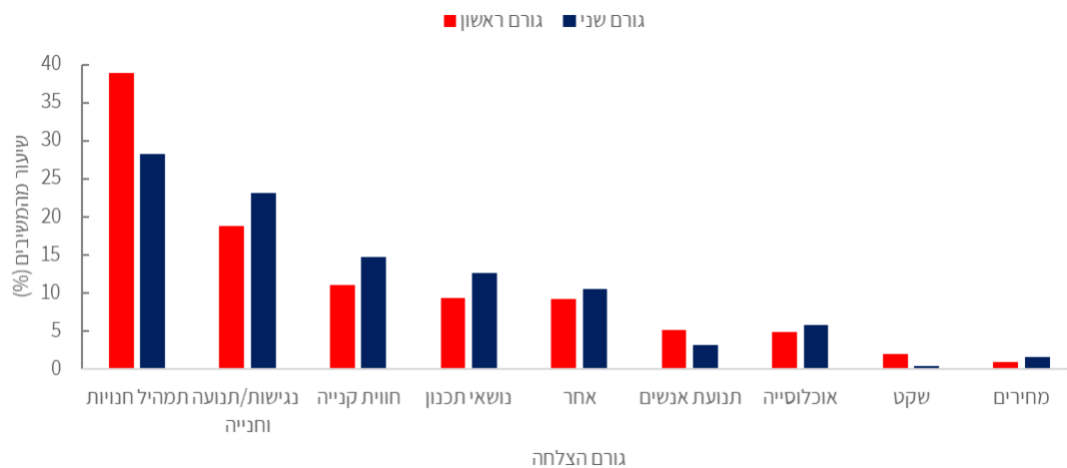
# צ'מנסקי בן שחר

## תרשים: "מה המילה הראשונה שעולך בראשך כשאומרים "רחוב מצליח במרכז עיר"? (%)



הגדרת רחוב מצליח על ידי הלקוחות מכילה את האמירות הבולטות כדלקמן: שם של רחוב ספציפי (דיזינגוף בראש), חניית (יחד עם מסעדות ושופינג), תיאורים חיוביים, מקום מרכזי, כסף והצלחה; התרשים הבא מתאר את תשובות הלקוחות לשאלה "מה הם הגורמים שהופכים רחוב במרכז עיר למצליח?", בה התבקשו למנות 2 גורמים לפי סדר:

## תרשים: "מה הם הגורמים שהופכים רחוב במרכז עיר למצליח?" (%)



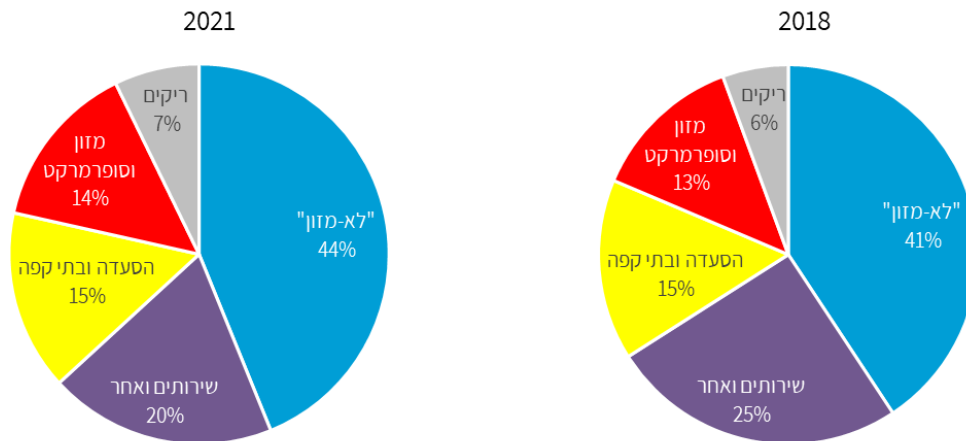
הגורמים העיקריים שהופכים רחוב למצליח: קיומם של עסקים וחניית (39% כתשובה לבחירה כגורם ראשון ועוד 28% כבחירה לגורם שני) ונגישות וחנייה;

## מידע כמותי - מיפוי רחובות של מרכזי ערים

במדרג הנוכחי נספרו על ידי עובדי החברה 7.2 אלפים עסקים בפועל ב"רגלים" ברחובות. קיימים רחובות בהם ההיצע גבוה מ-25 אלף מ"ר. אך לרוב ההיצע בהם קטן מהמצוי בקניונים והפאזר סנטרים האזורים ואף בחלק מהעירוניים; השוואת תמהיל תתי-השווקים ברחובות בין שני המדרגים מוצגת בתרשים להלן:

# צ'מנסקי בן שחר

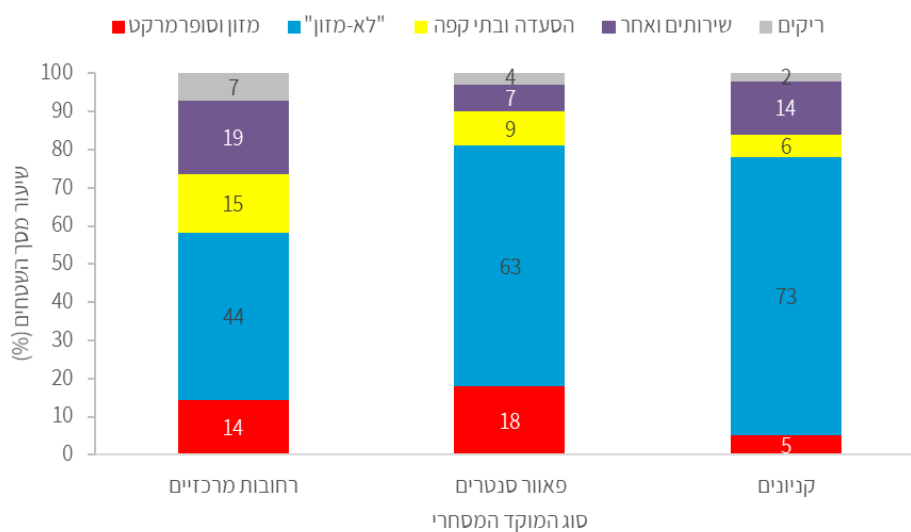
**תרשים: השוואת תמהיל תתי-השווקים ברחובות שנבחרו בשנת 2018 ובשנת 2021 (%)**



במרבית הרחובות המסחריים המרכזיים, נתח שטחי חנויות ה"לא-מזון" הינו הגדול ביותר (מעל 40% במוצע) ושיעורם גדל מ-41% ל-44%. שיעורם של שטחי ההסעדה נשאר דומה, בעוד ששיעור שטחי השירותים ירד מ-25% ל-20%, ואילו היצע השטחים הריקים עלה רק ב-1%, בכ-10 אלפי מ"ר בסך הכול. ברם, היה מצופה לאור השפעות הקורונה, ורצון הצרכנים/תושבים להימצא במקומות פתוחים (כפי שהתרחש מאז תקופת הקורונה גם ב"מרכזי ביג" ובמרכזים השכונתיים) לראות "נהירה" חזרה לרחובות של דיירים ואנשים. בפועל זה קורה בעיקר בתל אביב, מדוע?;

התרשים שלהלן מציג את התמהיל המייצג ברחובות המסחריים שמופן, בקניונים ובפאוור סנטרים (מתוך אלו שהופיעו בדירוג עשרת מרכזי המסחר המובילים של החברה):

**תרשים: תמהיל ממוצע בחתך רחובות, קניונים ופאוור סנטרים**



שיעור שטחי המסעדות ובתי הקפה וכן שטחי השירותים ברחובות גבוה יותר מזה שבקניונים ובפאוור סנטרים, ואילו שיעור שטחי ה"לא-מזון" נמוך יותר;

בתרשים ובלוח הבאים מוצגים הרחובות המנצחים, יחד עם השוואה למדרג 2018:

### תרשים: 3 הרחובות המרכזיים המנצחים



**המנצחים** - דיזנגוף בתל אביב, יפו בירושלים, רוטשילד בתל אביב, רוטשילד בראשון לציון וביאליק ברמת גן (חץ כחול מעיד על שמירה

על מיקום זהה ב-2 המדרגים, חץ אדום על עלייה במדרג וחץ שחור על ירידה במדרג);



# צ'מנסקי בן שחר

## לוח: מדרג 10 הרחובות המנצחים השנה וביחס למדרג שהיה בשנת 2018

עיר ורחוב		מדרג כללי
מדרג 2018	מדרג 2021	
תל אביב-יפו-דיזנגוף	תל אביב-יפו-דיזנגוף	1 ⬅
ירושלים-יפו	ירושלים-יפו	2 ⬅
תל אביב-יפו-רוטשילד	תל אביב-יפו-רוטשילד	3 ⬅
רמת-גן-ביאליק	ראשון לציון-רוטשילד	4 ⬆
ראשון לציון - רוטשילד	רמת-גן-ביאליק	5 ⬇
תל אביב-יפו-אבן גבירול	בני ברק-רבי עקיבא	6
רחובות - הרצל	תל אביב-יפו-אבן גבירול	7 ⬇
רעננה-אחוזת	חיפה-הרצל	8 ⬆
כפר סבא-וייצמן	רחובות-הרצל	9 ⬇
חיפה - מוריה	כפר סבא-וייצמן	10 ⬇

מהסקר עולה כי לקוחות גם מגדירים רחוב מצליח בשמו של אחד מהרחובות שדורגו גבוה (לדוגמה דיזינגוף). הגורמים המרכזיים להיות רחוב מצליח, על-פי הלקוחות הינם מגוון העסקים, ובעיקר חנויות "לא מזון" והסעדה ורמת הנגישות. הטופ-3 נשארו במקומם ביחס לשנת 2018, בעוד שמקומות 4 ו-5 התחלפו. רחוב הרצל בחיפה עלה ממקום מספר 15 למקום מספר 8, מפתיע ביחס לעובדה שמדובר ברחוב במיצוב נמוך. בנוסף, רחוב אחוזת ברעננה ירד ממקום מספר 8 למקום מספר 12 למרות איכות ומגוון המסחר בו. השוני המרכזי שנצפה בבין מרכיבי המדרג הינו הירידה ברמות דמי השכירות החודשיים במרבית הרחובות;

**ערים רבות בעולם מנצלות וניצלו את תקופת הקורונה לביצוע שינויים במרכזיהן. מה שמצופה עתה גם מערי ישראל. הדרך**

**מתוארת להלן;**

# צ'מנסקי בן שחר

## עקרונות לשדרוג ולהעצמת תפקודו ומעמדו של מרכז עיר / מוקד עירוני

אחרי הזנחת הערים את מרכזיהם ופתיחת מרכזי מסחר בכול מקום, החל לפני כ-20 שנה תהליך שדרוג והעצמה של מרכזי ערים, ערים עתיקות ושווקים. **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** הייתה ה"חלוצה" לזהות את האפשרי ויצרה מספר רב של תוכניות אסטרטגיות כלכליות ושיווקיות + תכניות פעולה. בין המקומות שהחברה יצרה את הבסיס לשינוי: במרכז ירושלים, בשוק מחנה יהודה, בשוק בכפר סבא, בעיר התחתית בחיפה, במרכז נתניה, בשוק בבאר שבע ועוד. כל זאת כבסיס פיזי / אדריכלי, להשקעות הון עירוניות ולבניית והקמת תהליכים ניהוליים;

### הצורך והחשיבות במרכז עירוני מתפקד

המימד העסקי - מסמל כלכלה חזקה, בה נשמרים ועולים ערכי הנכסים, כנגזרת של גידול ברמת התפקוד הכלכלי של העסקים והכנסות הרשות. המימד הפיזי - מייצר מיצוב ומקום. המימד האישי - מייצר מוקד להווייה חברתית-תרבותית. המימד השיווקי - מייצר זהות מותגית לעיר;

### תרשים: מימדי העקרונות לשדרוג והעצמת מרכז / מוקד עירוני



# צ'מנסקי בן שחר

עקרונות משולבים ורציפים שבבסיס תהליך העצמת תפקודו ומעמדו של מרכז עיר

**תרשים מספר 1: עקרונות להעצמת מרכז עיר / מוקדי מסחר**



**שיווק** - לייצר, לממש ולעקוב אחר אסטרטגיה שיווקית - 5P's;

**כלכלה** - להגדיל את מספר העסקים והמבקרים, פדיונות העסקים וערכי הנדל"ן;

**עיצוב** - לייצר במרחב הציבורי והפרטי חיבורים וקשרים תפקודיים, פיזיים וקונספטואליים;

**ניהול** - לייצר תהליכים תפעוליים, שיווקיים ומכירתיים (Marketing);

תכניות לשדרוג ולהעצמת מוקדי המסחר בעיר חייבות להיות חלק ממכלול שלם העוסק במערכת המסחר העירונית. תכנון בראיה רחבה יוביל לתוצאות הרצויות הן מבחינת מקבלי החלטות והן מבחינת כוחות השוק. מרכזי הערים נדרשים לתוכנית אסטרטגית כלכלית כוללת ונגזרותיה גם לתוכניות ענפיות וביניהן לענף המסחר לסוגיו. כל זאת, וביחד עם תכניות פעולה אמיתיות ומתמשות והקמת חברת ניהול לרחוב כפי שמצוי בכל מרכז מסחרי מודרני;

# צ'מנסקי בן שחר

בלוח שלהלן פירוט 10 הדיברות של **צב"ש** (צ'מנסקי בן שחר ושות') לתכנון והעצמה של מרכז עיר (וכול מרכז)

## לוח: עשרת הדברות של צב"ש ויישומן במרכז עיר

מספר	הדיבר
1	המרכז יציג סיפור שונה וחדש
2	מפגש בין אנשים - מבקרים ושוכרים מביטים אחד בשני
3	נוחות - הכל במרחק הליכה
4	חשיפה - רואים מפה רואים משם - פנימה/החוצה
5	צפוף - קרוב ובהישג יד בין הלקוחות והפעילויות ובין המבנים
6	בקטן - חנויות בוטיק ייחודיות
7	אוכל ושתייה - המקום המושלם לכל טעם
8	סצנה - מקום בו הדברים המרכזיים/החשובים/השונים מתרחשים
9	חנויות פופ-אפ - ספונטאניות, חדשנות, טרנדיות ותזוזה
10	חויית קנייה ייחודית המשלבת On-Line ו- Off-Line

בהמשך מוצגת סכמה המתארת "מודלים עירוניים חדשים לערים ומרכזים משגשגים" וקולאז' תמונות המתארות את

השינויים שבוצעו ומבוצעים בפועל בערי העולם;

ראייה צופה פני עתיד - קיימות ערים רבות בעולם שמנצלות וניצלו את תקופת הקורונה לביצוע שינויים במרכזיהן. לדוגמה:

הפיכת רחובות למדרחובים (תל אביב יצרה זאת ב-11 מקטעים), הוצאת כלי הרכב מהמרכז והפיכת כבישים לשבילי הולכי רגל

ואופניים, כאשר הולך הרגל הוא ה"מלך", מאפשרות כניסה של שטחי הסעדה ויצירה מקומות נעימים לשהייה. מצופה עתה

שגם ערי ישראל תנהגנה כמותן. הרחוב הוא ה"מקום הבא";

# צ'מנסקי בן שחר

תרשים: מודלים עירוניים חדשים לערים ולמרכזים משגשים

צ'מנסקי בן שחר

## מודלים עירוניים חדשים לערים ומרכזים משגשים

**5 ה-ל' במקום אחד**  
 "לגור, לעבוד, ללמוד, לבלות ולקנות" במרחק הליכה מהבית

**פירמידת תחבורה הפוכה**  
 העדפה להליכה ולרכיבה על אופניים ורק אחריהם תחבורה ציבורית וכלי רכב

**עיר / רובעים קומפקטיים**  
 מגורים בצפיפות גבוהה, המאופיינים בשימושים מעורבים - M.U. + M.P.

**כבישים / מכוניות OUT**  
 הפחתת תנועה של רכבים פרטיים גישה נוחה לתחבורה ציבורית פעילה



**"סופר בלוק"**  
 במרכז - דרכים סגורות לרכבים, פתוחות להולכי רגל ולרוכבי אופניים במעטפת - רשתות תחבורה

### קולאז': שדרוג רחובות מסחריים בערי העולם ובתל אביב



טורינו, איטליה



שוק לוינסקי, תל אביב



פריז, צרפת



סטוקהולם, שוודיה

צ'מנסקי בן שחר [popupcity.net](http://popupcity.net)