

העיר היקרה בעולם וויתרה על היוקרה שבה

דצמבר 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.

צ'מנסקי בן שחר

כתרת משנה

בעיר ה"יקרה בעולם" קיימים רחובות רבים הנהנים מרמת תפקוד כלכלי גבוהה יחסית למתקבל במרכזי מסחר וברחובות אחרים בישראל. ברם, מרביתם רחוקים מלהראות, לתפקד ולהציע את שאשר מצוי ברחובות המרכזים של ערים מובילות באירופה. במילאנו, וינה, רומא ומינכן מתקבלים דמי שכירות חודשיים של כ-500 אירו למ"ר ויותר בחודש, בפריז ובלונדון ואף יותר מ-1,000 אירו למ"ר בחודש, פי 10 מבתל אביב. זאת ועוד שקיימים בתל אביב רחובות, כדוגמת כל הרחובות לאורך חופה של תל אביב שהינם מוזנחים, אינם מנוהלים, ממוצבים נמוך ומחוללים רמות תפקוד כלכלי נמוכות מאוד. הטור הנוכחי יציג את "תמונת ההווה" האמיתית של היצע שטחי מסחר ברחובות תל אביב ואת הנדרש לייצר "תמונות עתיד" אחרות.

פתיח

לפי נתוני מאגרי המידע של **צ'מנסקי בן שחר ושות'** הייחודיים, והנספרים בשטח וב"רגליים", בישראל בממוצע כ-1.11 מ"ר של שטחי מסחר לתושב. מתוכם, ברחובות קיימים **0.66 מ"ר לתושב**, במרכזים 0.45 מ"ר בלבד.

בתל אביב קיימים 820 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי. מתוכם, 295 אלף מ"ר בלבד במרכזי מסחר כאשר המשמעותיים שבהם משרתים את "כל הארץ" ואינם מתבססים על כוח קנייה של תושבי העיר בלבד. תל אביב מתפקדת כ"עיר מדינה" המובילה במדרג הערים בסך שטחי המסחר וגם בסך שטחי מרכזי המסחר. יחס שטחי מסחר למשק בית בתל אביב הינו 4 מ"ר > יחסית לערים הגדולות אחרות ומעיד על מחסור יחסי. באר-שבע, חיפה וכפר סבא מובילות בערים הגדולות ביחס מ"ר שטחי מסחר למשק בית, מעל כ-6 מ"ר ויותר;

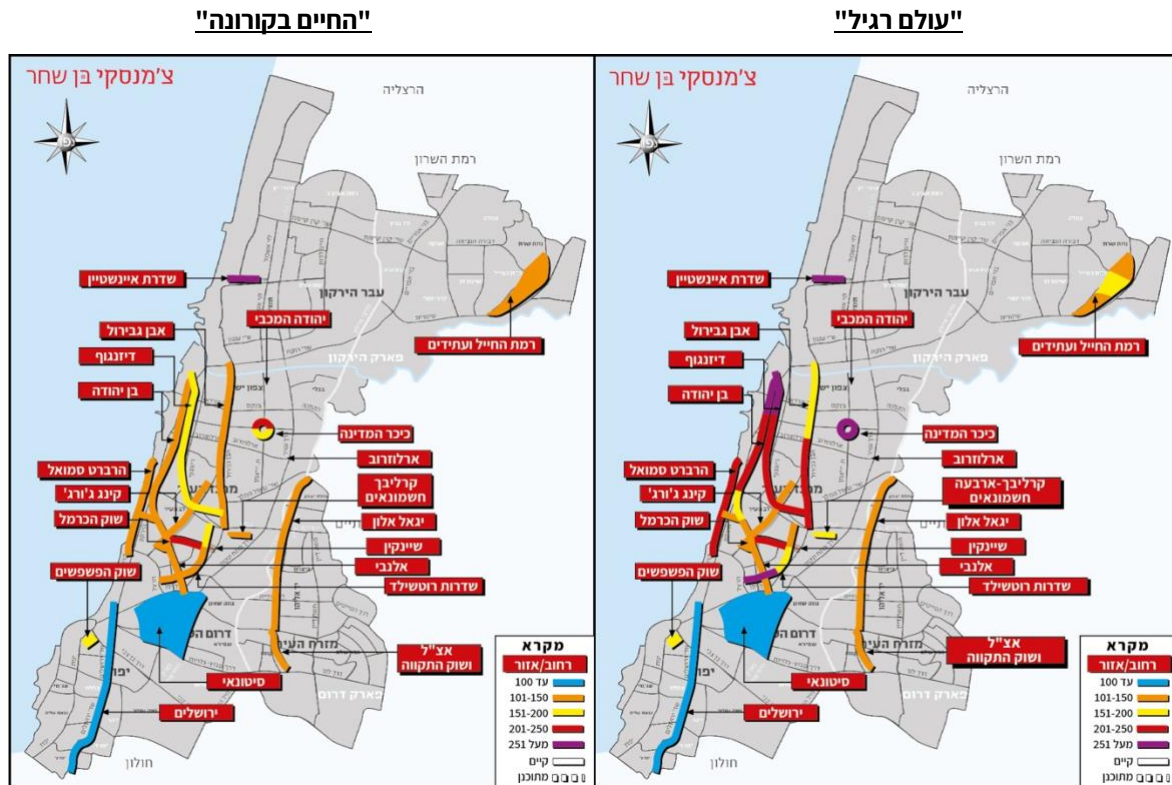
מפה: פריסת היצע שטחי המסחר נטו ברחובות תל אביב (מ"ר)



צ'מנסקי בן שחר

דמי שכירות חודשיים מבוקשים ברחובות לפני ("עולם רגיל") ובמהלך ה"חיים בקורונה" מוצגים במפות שלהלן

מפה: דמי שכירות חודשיים מבוקשים ברחובות (ש"למ"ר)



דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר מתקבלים ברחוב דיזנגוף ובשדרות רוטשילד - 250-300 ש"למ"ר. בעקבות משבר הקורונה חלה ירידה במחירים המבוקשים בכל העיר. כיום, דמי השכירות החודשיים ברחובות המרכזיים בתל אביב (דיזנגוף ואבן גבירול) חזרו להיות גבוהים כמו בתקופת טרום-הקורונה. ברחובות בהם מתקיימת בניית הרכבת הקלה, חלה "קריסה" במחירים.

בהשוואה, ללונדון שם התקבלו בתחילת שנת 2021 דמי השכירות החודשיים הגבוהים ביותר באירופה עבור נכסי רחוב (מקור: <https://www.statista.com>). רחובות המסחר המובילים בבירת הממלכה המאוחדת שילמו כאלפיים יורו למ"ר, בעוד שבפריז ובמילאנו, שדרגו במקום השני והשלישי, דמי השכירות היו 1,833 יורו ו-667 יורו למ"ר בהתאמה.

כנגד הרחובות המצליחים יחסית בתל אביב (כמו רחובות דיזנגוף, רוטשילד, שינקין, אבן גבירול והרחובות בנווה צדק) **רחובות אחרים בעיר אינם מנוהלים, מתפקדים, מתוחזקים, ומצליחים. כחקר אירוע, מוצג אזור ה"מרובע" שעל חוף הים ששטחי המסחר בו אינם ממצים את הפוטנציאל שבמקומם.**

המרובע פרוס במרכז מרחב החוף, התחום בין נמל תל אביב בצפון, מתחם מנשיה מדרום, רחוב הירקון ממזרח והים ממערב. בתוך תחומי המרובע לא קיימים מחוללי ביקוש משמעותיים בשוק המסחר (למעט נמל תל אביב המצליח שנמצא בשולי המ"רובע");

צ'מנסקי בן שחר

מורפולוגיה עירונית ומחוללי ביקוש בשוק המסחר במרובע, מוצגים בסכמה שלהלן

סכמה: מורפולוגיה עירונית ומחוללי הביקוש במרובע ובסביבתו

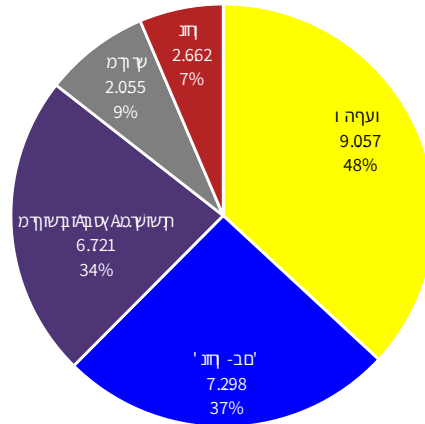


מיקום בסמיכות לחוף הים יכול היה להוות מחולל ביקוש עבור הלקוחות בכוח שמגיעים לנפוש, לספורט ולהנאה מהים ומהשירותים המוצעים בחוף. בפועל, מרבית העסקים פרוסים רחוק מקו החוף ונמצאים ב"דרך" רק לאלו שבדרכם ברגל אל ומהים. הטיילת מהווה את ציר התנועה העיקרי. הטיילת "מופרדת" מהעסקים שממערב, ברחוב הרברט סמואל, בירקון ובמסלולי האופניים. כתוצאה מכך, המבקרים הנמצאים בטיילת אינם רואים באופן מיטבי את מרבית העסקים ובוודאי אינם עוברים לידם; כמות המבקרים במרובע בכלל ועל חוף הים ובטיילת, אינה מקרינה על עסקי המסחר והמשרדים לצירי האורך והרוחב;

צ'מנסקי בן שחר

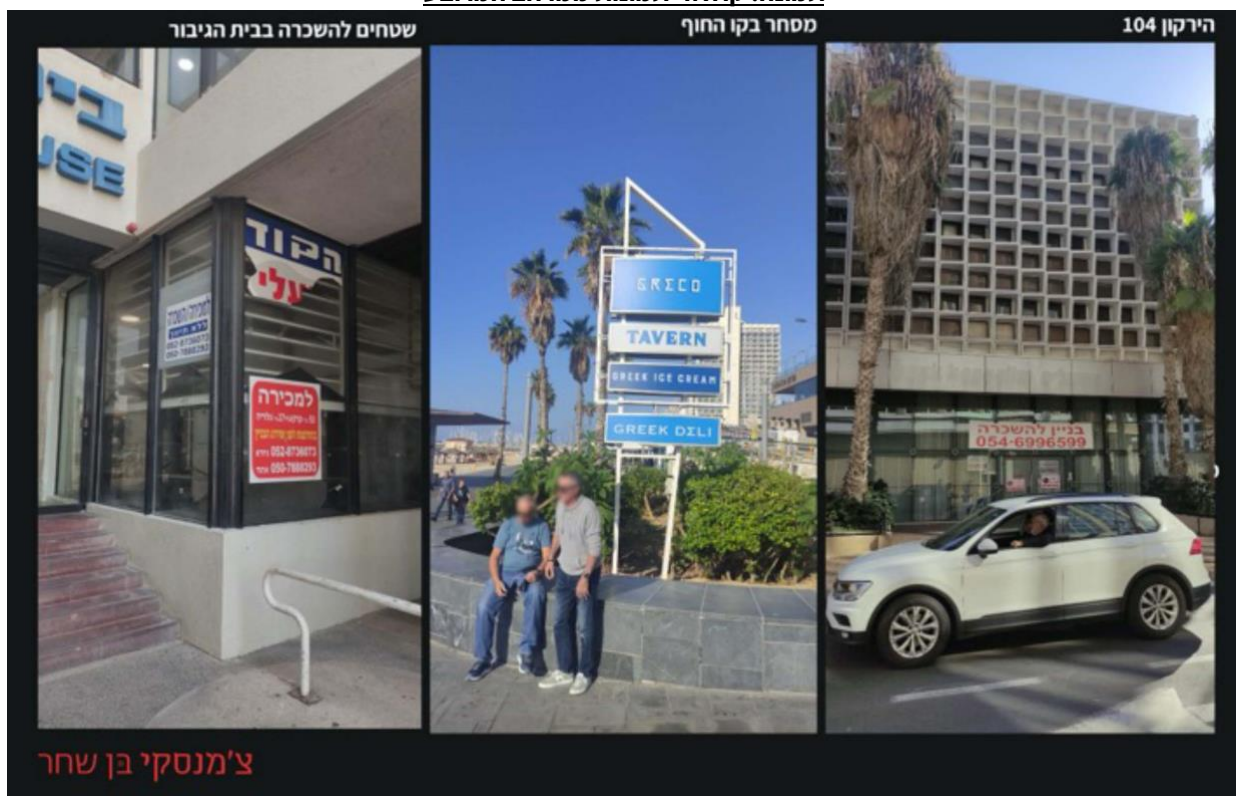
תמהיל היצע שטחי מסחר הפועלים ב"מרובע" מוצג בתרשים להלן

תרשים: פירוט והתפלגות שטחי המסחר ב"מרובע" (מ"ר, %)



סך שטחי המסחר במרובע הינו כ-24.2 אלף מ"ר. כאשר מתוכם, סך שטחי רשתות המסחר כ-3.5 אלפי מ"ר ותופסים נתח שוק של כ-14% בלבד. סך שטחי המסחר הקמעונאי (לא כולל שטחי משרדים, פנאי ואירועים) הינו כ-16.7 אלף מ"ר. נתח שטחי ההסעדה מהווה כ-37% ומהווה אחוז גבוה ביחס לנתח הארצי הנתפס מהרחובות בישראל (12%), ובמתואם למיקומו של המרובע בקרבה לים ולתיירים. נתח שטחי מזון 6%, נמוך ביחס לנתח הארצי ברחובות (30%). רמת המיצוב של שטחי המסחר במרבית שטח המרובע נמוכה למעט במתחם חדש בחוף ובחניוני "בודדות";

תמונה: קולאז' תמונות ממרחב המרובע



צ'מנסקי בן שחר

צ'מנסקי בן שחר

במפה שלהלן מוצג מספר החנויות במרובע, ובמקטעיו התפקודיים, המספר המצוי קטן משמעותית גם מהמצוי בכול קניון עירוני גדול עם 100-150 חנויות ויותר. משמע, ה"מגנט" קטן ואינו מחולל סיבה להגעה ולשוטטות. המקטע עם מספר החנויות הגדול ביותר מצוי ברחוב הירקון, בקטע שבין הרחובות אלנבי ובן גוריון בו פועלות 78 חנויות;

מפה: פריסת מספר החנויות במרובע ובמקטעים תפקודיים בו



רמות התפקוד, מחירי מכירה בעסקאות של שטחי מסחר שבוצעו: מחיר ממוצע בכלל העסקאות כ-40 אלף ש"ל מ"ר. נוצר "מפל מחירים" כדלקמן: באבן גבירול נמכרו כ-54 אלף ש"ל מ"ר, בדיזנגוף בכ-40 אלף ש"ל מ"ר, בבן יהודה ובבוגרשוב 34.5 אלף ש"ל מ"ר; היום, מחירי הרכישה המבוקשים נאמדים בכ-50 אלף ש"ל מ"ר;

צ'מנסקי בן שחר

מחירי דמי שכירות חודשיים ממוצעים המבוקשים הגבוהים ביותר מתקבלים בדיזנגוף, עם 292 ש"ל מ"ר, המהווה את "קו פרשת המים"

ממנו יורדים המחירים למזרח ולמערב. דמי השכירות החודשיים הממוצעים במרובע הינם 128 ש"ל מ"ר ונמוכים במסחר!

שורה תחתונה, מצופה כי סביבת החוף בתל אביב תחולל רמות תפקוד גבוהות. ברם, העדר תכנון, חיבורים מתאימים וניהול

המרחב השיווקי, יחד עם "ניתוקה" של הטיילת מהמתרחש מ"עבר לכביש" מקטין ומונע את האפשרי;

המצוי, הרצוי והאפשרי ברחובות

מצד הביקוש, במרכזי הערים קיים ויימצא כוח קנייה של: תושבים, מועסקים, מבקרים ומבלים בהיקף גדול. כולם מבקשים את

5 ה-ל' שיימצאו באותו מקום, "לגור, לעבוד, ללמוד, לקנות ולבלות". משמע, אנחנו נמצא יותר ויותר ברחוב. בעתיד הקרוב,

לא ניתן יהיה להיכנס עם רכב לתוך הערים ואת המעבר ממקום העבודה אל הבית, אל התרבות, אל מערכות ההסעה ההמונית

נעשה ברגל וברחוב! בנוסף לכך ברחוב ניתן יהיה לייצר חווית קנייה ומקום שלא ניתן לייצר בקניון סגור "בקופסה";

מצד ההיצע, תקופת הקורונה יצרה מהפכות רדיקליות במרכזי הערים בעולם. ערים "הוציאו" את הכבישים והמכוניות

ובמקומם, יצרו שבילי אופניים, מדרכות, מדרחובים, נטעו עצים ומדשאות, יצרו שטחי הסעדה פתוחים בחוץ, מתקני משחק,

מקומות חנייה, הכניסו משאיות אוכל ופעילויות נוספות וחדשות של תרבות, בילוי ופנאי, שכולם ביחד יצרו רחובות חדשים;

דרך אפשרית זו לשדרוג והעצמה של מרכזי ערים, רחובות, שווקים וערים עתיקות ישימה אף בישראל בכלל ובתל אביב בפרט.

על כן נדרש לטפל בצד הכלכלי-תכנוני-שיווקי של השדרוג, לנהל ולשווק את מרכזי הערים כ"מרכז מסחרי" על ידי חברת ניהול

מקצועית (לו קבוצות ביג, מליסרון או עזריאלי היו מנהלות את הרחובות תפקודם היה גבוה כפי שהוא במרכזים אותם הם מנהלים),

להכניס לרחובות יותר מוצרי תרבות, פנאי ובידור ופחות אופנה ומוצרים "רגילים" וזאת כאלטרנטיבה למרכזים המסחריים.

וכמובן שיש לטפל במרחב הציבורי;

לסייפה, בתכנון אורבני ושיווקי נכון הרחוב עתיד להיות ה"מקום הבא";