

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

ינואר 2022

© 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.

בירושלים מרכז עיר מיוחד ומתפקד. ברחובות מרכז העיר ה"חילונית" פועלים כ-50 אלף מ"ר של שטחי מסחר, עם עוגנים כלכליים חזקים כגון שוק מחנה יהודה הייחודי והמשתנה, מדרחוב יפו והמע"ר החדדי ברחוב גאולה. חוזרים למרכז גם העוגנים: בתי הספר של בצלאל וסם שפיגל, מוזיאון הסובלנות ואחרים. ו"מחר" בתקווה גם התיירים. טור זה מציג תמונות שוק ביחס לתפקודו של ה"משולש הירושלמי" וסביבותיו עד למשבר הקורונה, את התהיות ביחס לצפוי "מחר", בתקופת פוסט הקורונה והאפשרי.

ההיסטוריה עד היום

לפני 15 שנה חברת צ'מנסקי בן שחר ושות' יצרה (המציאה) למרכז העיר בירושלים ולשוק מחנה יהודה את התוכנית האסטרטגית שיוקית ואת תוכנית הפעולה לשדרוג והעצמת הפעילות הכלכלית בהם (טרם הרכבת הקלה ומדרחובים). כמו כן, יצרה מסמך מדיניות לשוק מחנה יהודה ובהתייחס לתמהיל הפעילויות בו, המסמך לא אומץ על ידי העירייה, ובפועל כוחות השוק קובעים את תמהיל העסקים בו. התוצאה, יוצאים עסקי השוק ה"קלאסי" (הירקנים ודומיהם) ונכנסים במקומם עסקי הסעדה, בתי קפה וברים ובתהליך אל-חזור (משמע, אף ירקן לא יחזור לשוק בעתיד).

בשנת 2021 מונה אוכלוסיית ירושלים היהודית 580 אלף תושבים המאוגדים ב-149 אלף משקי בית. ירושלים משתייכת לרמה חברתית-כלכלית נמוכה (עשירון 3). שיעור השכירים המשתכרים עד שכר מינימום הינו 46% והגבוה ביותר מבין ערי המטרופולין בישראל, וביחס ל-38% בישראל. השכר הממוצע לחודש של שכירים בירושלים הינו כ-7.5 אלפי ש"ח בלבד, נמוך מהממוצע הארצי של כ-10.1 אלף ש"ח והכי נמוך מבין ערי המטרופולין בישראל. למאפיינים אלה השפעה מהותית על גודל ומאפייני כוח הקנייה החודשי המוצא על מוצרי קמעונאות שונים;

ביקוש - סך כוח הקנייה החודשי שנמצא בידי משקי הבית בירושלים היום נאמד בכ-650 מיליון ש"ח. בנוסף, קיים כוח קנייה של מבקרים לסוגיהם בעיר (בשנתיים האחרונות עם תיירות חוץ מועטה) ושל המועסקים. ההתנהגות הצרכנית של תושבי ירושלים לסוגיהם, מיוחדת, שונה, כמו גם של הסוחרים. ההתנהגות ומערכות היחסים שבין הסוחרים ללקוחות, הינו אמיתי, אותנטי, אישי וב"גובה העיניים".

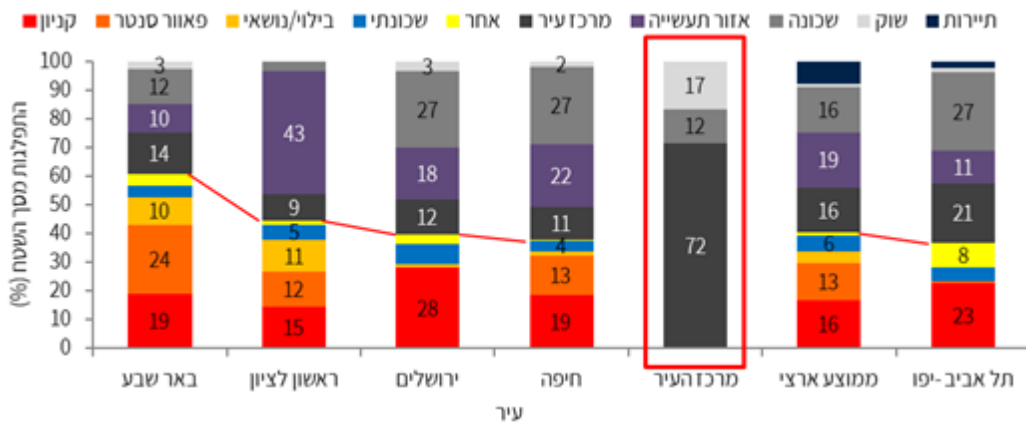
היצע - בישראל 10.2 מיליון מ"ר של שטחי נדל"ן מסחרי. מתוכם כ-1.6 מיליון מ"ר מצויים ברחובות מרכזי הערים. משמע תופסים כ-16% מסך היצע שטחי המסחר בישראל. **מרכז ירושלים, תופס 12% בלבד מהיצע השטחים בעיר**, ופועלים בו כ-1,850 עסקים, בגודל ממוצע של 64 מ"ר בלבד. קיים ביקוש וצורך גם לחנויות גדולות במרכז העיר;

צ'מנסקי בן שחר

בירושלים כולה, פרוסים כ-500 אלף מ"ר ברוטו בלבד של שטחי מסחר, המייצרים יחס של 3.2 מ"ר למשק בית (בישראל מעל ל-3.5 מ"ר למשק בית). משמע, בירושלים קיים מחסור יחסי בשטחי מסחר. עדות לכך, העדר מרכז מסוג פאוור סנטר בעיר והנדרש וההיצע המתפתח במעלה אדומים על חשבון ההיצע שהיה קיים בירושלים בכלל, ובאזור התעשייה תלפיות בפרט;

בתרשים להלן מוצגת התפלגות שטחי המסחר בירושלים, במרכזה ובערים אחרות לפי סוג המיקום:

תרשים: התפלגות שטחי המסחר בירושלים ובערים נוספות לפי סוג המיקום בשנת 2020 (%)

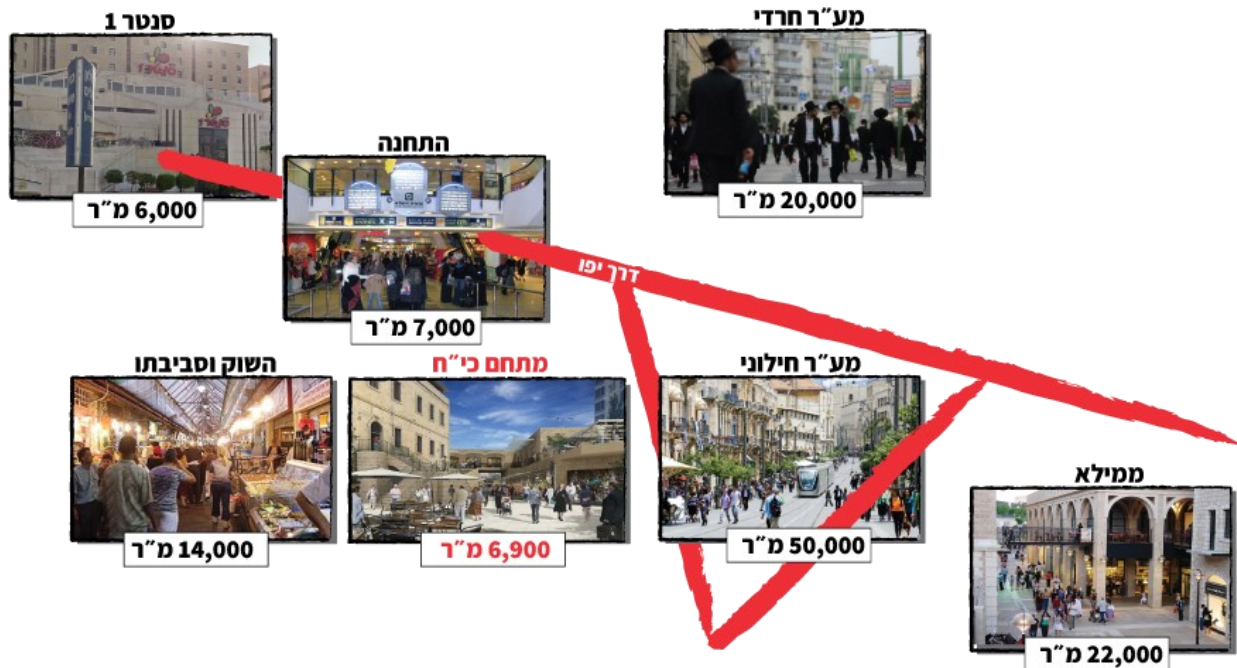


מרכז העיר - חזק ומתעצם. המרכז מתפקד כמוקד מסחר ובילוי לאוכלוסייה החילונית בעיר ולתיירי חוץ ופנים. עיקר הפעילות מתרכזת באזור המוגדר כ"משולש" התחום בין הצירים המרכזיים - יפו, המלך ג'ורג' ובן יהודה ובסמוך אליו ובשוק מחנה יהודה שהינו מוקד ארצי / אזורי ועירוני. **במשולש ממוקמים מחוללי ביקוש רבים ושונים והפעילות המסחרית בו מגוונת ומתעצמת!** ובעת הקרובה יפתחו בתי ספר, מוזיאון ויתווספו כמות גדולה של משקי בית מגוונים. כל זאת במצב בו העיר והמדינה יצרו למרכז תחרות עם הוצאתם של כל משרדי הממשלה אל קרית הלאום, פיתחו את פארק גט"י שיועד לחברות היי-טק ומהעדר ניהול עירוני כלכלי מאכלס חברות ומשרדים "רגילים" שיכלו לפעול גם ממרכז העיר;

התפלגות שטחי המסחר - הסכמה להלן מציגה את מוקדי המסחר העיקריים במרכז ירושלים והיצע שטחי המסחר בהם:

צ'מנסקי בן שחר

סכמה: מוקדי המסחר העיקריים במרכז ירושלים



במרכז העיר כולו פועלים כ-120 אלף מ"ר של שטחי מסחר ברוטו, מתוכם, ב"משולש" פועלים כ-30 אלף מ"ר ברוטו, בממילא כ-22 אלף מ"ר ברוטו, במע"ר החרדי כ-20 אלף מ"ר ברוטו. הריכוז הגבוה של שטחי מסחר נמצא על רחוב יפו, בו כ-16.4 אלף מ"ר. בשוק מחנה יהודה פועלים כ-14 אלף מ"ר. קיימים כ-1,850 עסקים בגודל ממוצע של 64 מ"ר בלבד. עד שנת 2025 עתידים להתווסף כ-20 אלף מ"ר נוספים של שטחי מסחר במרכז העיר;

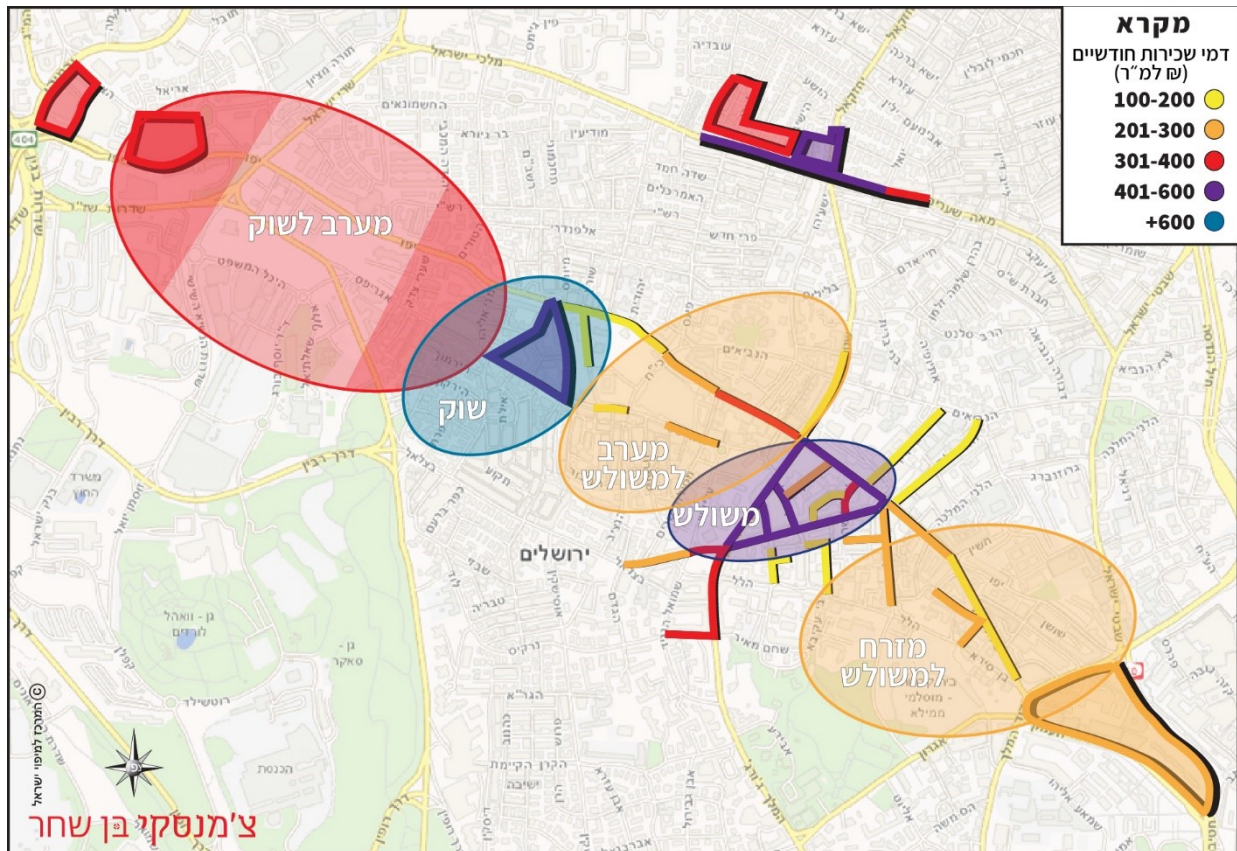
דמי שכירות חודשיים בשנת 2020 - לפני משבר הקורונה - המפה להלן מציגה את דמי שכירות החודשיים במרכז ירושלים:

בשנת 2019 רמות דמי השכירות החודשיים במרכז העיר היו גבוהות. **ברם, עם שנות גדולה!** להלן הפירוט ובחלוקה ל-6 תתי-אזורים: במע"ר החרדי המחירים הגיעו ל-500 ש"ח למ"ר ויותר. ממזרח ל"משולש" המחירים נאמדו ב-200-300 ש"ח למ"ר בחודש. ב"משולש", 200-300 ש"ח למ"ר בחודש בחנויות בינוניות ו"גדולות" ו-400-600 ש"ח למ"ר בחנויות קטנות הממוקמות במיקום מיטבי. ממערב ל"משולש" המחירים נאמדו ב-200-300 ש"ח למ"ר בחודש. **בשוק מחנה יהודה המחירים עלו לאורך זמן, כנגזר מכניסת עסקי הסעדה רבים לסוגיהם, שנכנסו והחליפו את "הירקנים" הוותיקים.** ממערב לשוק המחירים דומים למתקבל ממערב ל"משולש" (בין המשולש לבין השוק) והגיעו ל-300-400 ש"ח למ"ר באזור התחנה המרכזית ובתוכה;

כיום, בשוק ובסמיכות אליו מחירי דמי השכירות החודשיים מתקרבים לרמתם מלפני הקורונה. אלו הושפעו הן מתקופת הקורונה, והן מהעדר תיירות החוץ וקיטון בפעילות תיירות הפנים בירושלים;

צ'מנסקי בן שחר

מפה: דמי שכירות חודשיים במרכז ירושלים בשנת 2019 (ש"מ"ר)



המצוי והצפוי - בניהול ופיתוח עסקי וכלכלי מותאם של הנהלת העיר, רחובות מרכז העיר יתפקדו ברמת כלכלית גבוהה. לאורך זמן, מחירי דמי השכירות החודשיים יחזרו לרמתם מתקופת טרום הקורונה. ברם, העירייה תידרש לחזור ולהשקיע במרכזה, לייצר תכנית אסטרטגיה שיווקית מעודכנת ותכנית פעולה גם אל מול התחרות המתעצמת למרכז העיר שהיא מייצרת ברובע העסקים, בגבעת שאול ובתלפיות המתחדשת. יחד עם האופטימיות שתיירי חוץ והפנים גם הם יחזרו, יפתחו עסקי התרבות וההשכלה במרכז העיר, יאכלסו משקי בית וצעירים / סטודנטים שישכרו את יחידות הדיור שנבנות במרכז ויתרמו גם הם לשגשוגו.

שורה תחתונה - הקודקודים יישמרו!