

אילת תמשיכי להנות ממע"מ 0

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.

צ'מנסקי בן שחר

פתיח

מערכת המסחר באילת נשענת על התיירים המבקרים בה ונהנית מתיעודף של מע"מ 0. כוח הקנייה המבקר בעיר "מתחלף" כל 2-3 ימים. כמות המבקרים הישראלים בכל חודש בעיר שווה ל-70-60 אלף משקי בית, בגודל של ערים כמו רמת-גן ובת ים, ובמיוחד כשמטרתם בביקור הוא קניות ו"בזבז כסף". באילת פועלים 3 ממרכזי המסחר המצליחים בישראל, במונחי פדיון ודמי שכירות חודשיים, ובשנים הקרובות יפעלו עוד 2 מרכזים גדולים נוספים ה"סוהו" וביג פאשן אוטלט של הראל ויזל וביג. טור זה מציג תמונת שוק ביחס לגודלה, מאפייניה ותפקודה של מערכת המסחר באילת החוגגת את הטבת המע"מ 0.

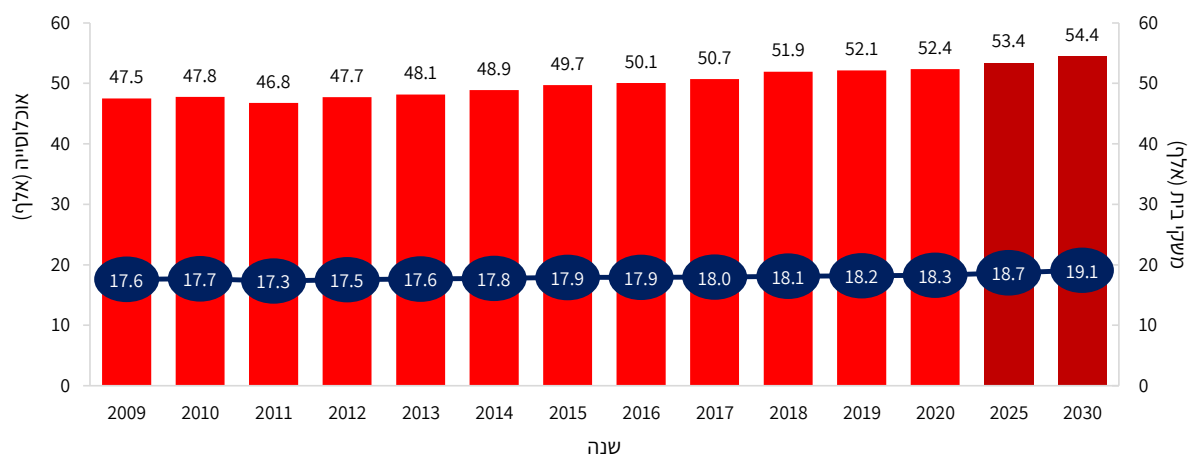
באילת מתקיים יחס של 3.7 מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי לתושב (לא כולל המבקרים). כמצופה, גבוה פי 3.3 מהמוצע הארצי (כ-1.11 מ"ר בלבד) ונובע מהיות אילת עיר תיירות "מיוחדת" הנשענת כמעט אך ורק על הוצאותיהם של תיירי חוץ והפנים והעובדים הזמניים בשטחי המסחר שבה. עד היום, אילת טרם השכילה לייצר לעצמה מנועי צמיחה כלכליים נוספים והכרחיים מלבד התיירות. עדות לכך, היותה "עיר רפאים" במהלך סגרי הקורונה.

לפיכך, קהלי היעד למרכזי המסחר באילת מורכבים ממשקי הבית המתגוררים בעיר (להלן: "האילתיים"), ממועסקים ועובדים זמניים בענפי התיירות ומתיירי החוץ והישראלים הלנים באילת.

אילתים - בשנת 2020 מנתה אוכלוסיית אילת כ-52 אלף תושבים שאוגדו בכ-18 אלף משקי בית. שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2011 ועד היום הינו 1.1%, נמוך מהממוצע הארצי השנתי 2%. **עד היום, אילת לא מצליחה לייבא אוכלוסיית קבע אליה ובמספרים "גדולים"**. בעשור הקודם בנו רק כ-1,300 יחידות דיור בעיר. אילת משתייכת לרמה חברתית-כלכלית בינונית (עשירון 6). למאפיין זה השפעה מהותית על גודל ומאפייני כוח הקנייה החודשי המוצא על מוצרי קמעונאות שונים. סך כוח הקנייה החודשי של האילתיים נאמד

ב-85 מיליון ₪;

תרשים: אוכלוסיית אילת בין השנים 2009-2018 ותחזית לשנים 2019-2020, 2025, 2030 (באלפים)

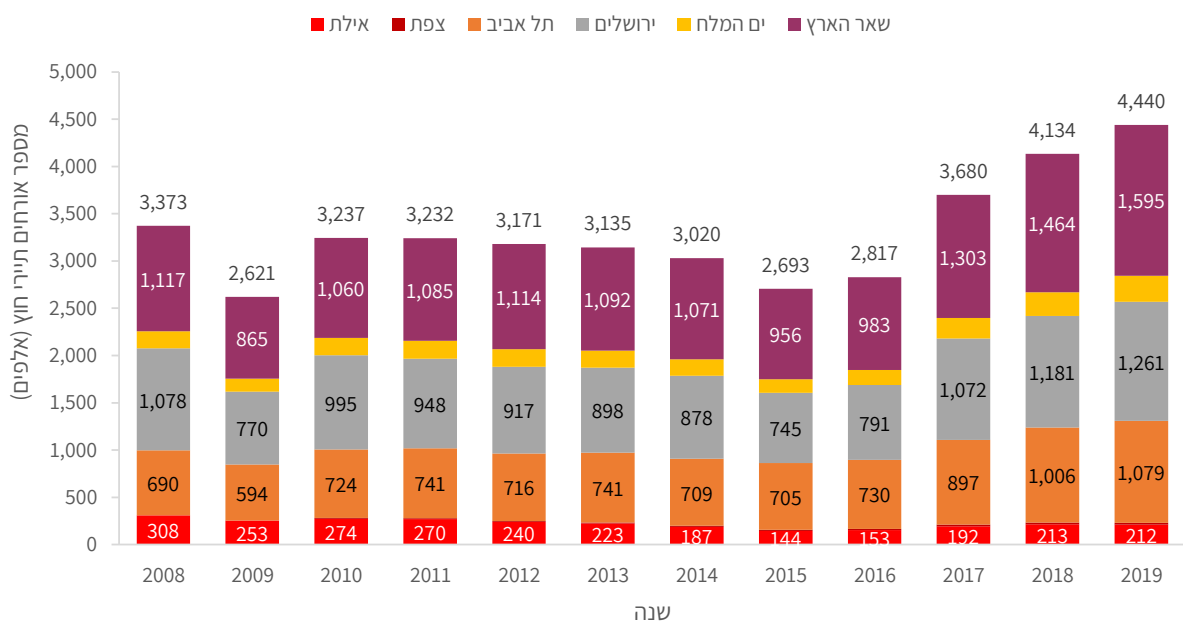


צ'מנסקי בן שחר

עובדים זמניים - תוספת חדר אחד בבית מלון מביא לתוספת של 4-4.5 תושבים נוספים בעיר (מתוכם כ-1.5 עובדים זמניים). כיום באילת פועלים כ-50 בתי מלון, 10.5 אלף חדרי מלון פתוחים, משמע, כ-16 אלף עובדים באילת הינם זמניים. סך כוח הקנייה החודשי של העובדים הזמניים נאמד ב-20-25 מיליוני ש"ח;

תיירי חוץ - בשנת 2019 ביקרו באילת כ-0.2 מיליוני תיירי חוץ, כ-17.5 אלף בחודש. כמו כן בשנה זו התקיימו באילת כ-0.74 מיליון לינות של תיירי חוץ. מספר הלינות הממוצע נאמד בכ-4 לינות בקרב תיירי החוץ. התרשים שלהלן מציג את מספר אורחי החוץ שביקרו בערים עיקריות ובאילת בשנים 2008-2019 (באלפים), כמייצג את תמונת השוק הרלוונטית שבהכרח קטנה במהלך הקורונה);

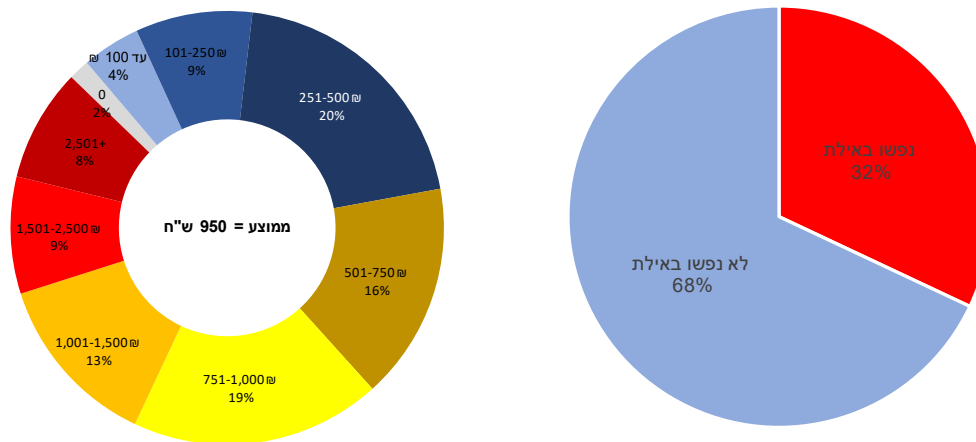
תרשים: מספר אורחים שביקרו בחתך ערים עיקריות בשנים 2008-2019 (באלפים)



תיירי פנים - בשנת 2019 לנו באילת כ-2.3 מיליוני תיירי פנים, כ-192 אלף בחודש. גודל הקבוצה המשפחתית הממוצעת המבקרת באילת הוא 3.2 נפשות. **כלומר, בכל חודש מבקרים באילת 60-70 אלף משקי בית ישראליים, בגודלן של ערים כמו רמת-גן ובת ים, במיוחד כשמטרתם בביקור הוא קניות ו"בזבז כסף". חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** ביצעה טרם הקורונה סקר ייעודי בקרב 1,000 משפחות עירוניות בישראל ובמדגם ארצי מייצג ביחס לביצוע חופשה באילת ואומדן גודל ההוצאה של משק הבית בחופשה זו. להלן הממצאים: 1/3 נפשו באילת בשנת ביצוע הסקר. גודל ההוצאה הממוצע למשפחה כ-950 ש"ח;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: האם נפשת באילת בשנה האחרונה? ומה גודל ההוצאה של משפחתך? - ממצאי סקר (ש, %)



גודל ההוצאה - תייר פנים מוציא בממוצע כ-215 ש"ח ליום. מתוכם, כ-60 ש"ח על הסעדה ו-160 ש"ח על מוצרי "לא-מזון". תייר חוץ מוציא ביום בממוצע כ-320 ש"ח ליום. מתוכם, כ-110 ש"ח על הסעדה ו-210 ש"ח על קניית מוצרי "לא-מזון", כ-2,750 ש"ח למשפחת תיירי חוץ בחופשה. סך כוח הקנייה החודשי של תיירים הלנים באילת מסתכם ב-130-140 מיליון ש"ח (לא כולל מוצרי סופרמרקט שבהיקף קטן יחסית);

מוצרים עיקריים הנצרכים באילת - האילתים צורכים כמעט הכל בה, ב-On-Line, ב"מדינת תל אביב" וב"שמיים הפתוחים". המועסקים צורכים את רוב הנדרש להם באילת. התיירים והמבקרים צורכים בעיקר מוצרי הסעדה (בשנים האחרונות גודל ההוצאה מחוץ לבתי המלון קטנה לאור מכירת חופשת ה"כול כלול"), אופנה, מוצרי בריאות, יופי, בילוי פנאי ואלקטרוניקה. **בתחום האלקטרוניקה אילת היא במעמד של מונופול בממכר מכשירי סלולר.**

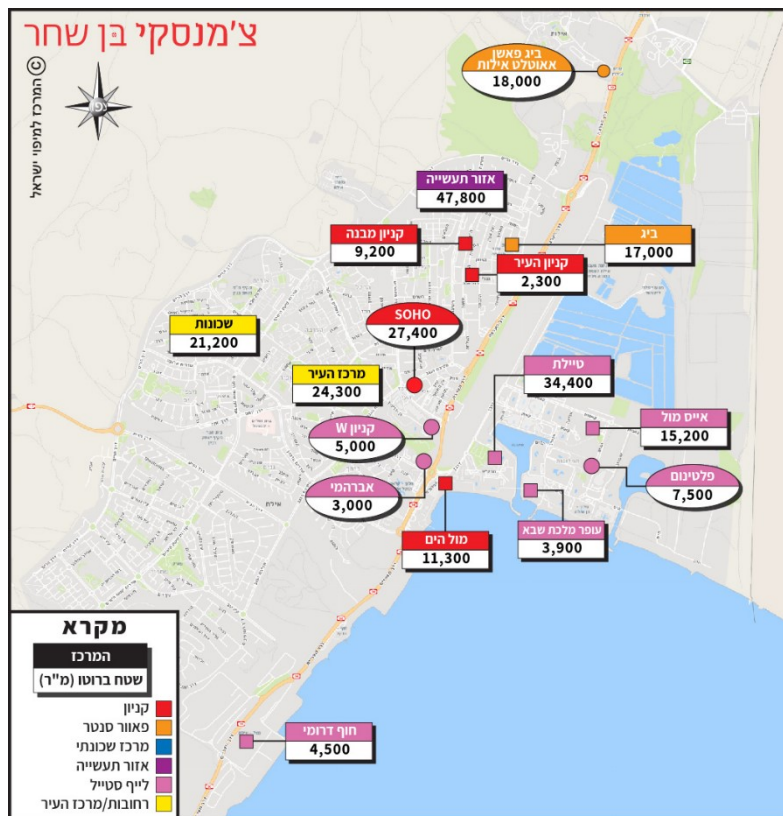
בשורה התחתונה - בידי משקי הבית והמועסקים הזמניים באילת 100-110 מיליוני ש"ח בחודש, תיירים חוץ ופנים - 130-140 מיליוני ש"ח בחודש (בתוספת של כ-7 מיליון ש"ח עבור מזון וסופרמרקט ומוצרי סלולר שאינם כלולים). סך הכול כוח הקנייה החודשי המוצא באילת הוא כ-250 מיליוני ש"ח ויותר;

סביבת התחרות - באילת קרוב ל-200 אלף מ"ר של שטחי מסחר. מתוכם, כ-155 מ"ר של מסחר קמעונאי נטו. מתוכם, כ-70 אלף מ"ר במרכזי מסחר. המפה שלהלן מציגה את היצע שטחי המסחר ברטו באילת. מקור המידע הוא מספירות בשטח, בפועל שביצעה

חברת צ'מנסקי בן שחר ושות':

צ'מנסקי בן שחר

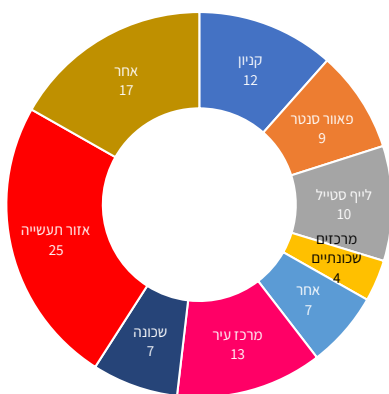
מפה: היצע שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים באילת (מ"ר ברוטו)



התפלגות שטחי המסחר באילת לפי מיקום - התרשימים להלן מציגים את התפלגות שטחי המסחר באילת ובממוצע ערים תיירותיות הדומות לאילת. בין אלו, תל אביב, הרצליה, טבריה, ונתניה:

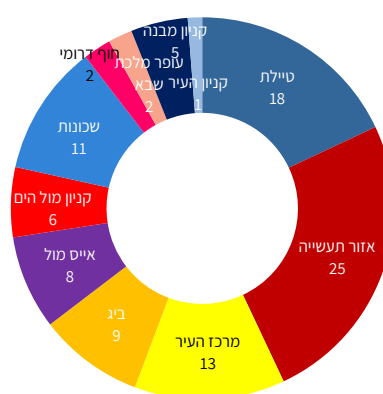
תרשים: התפלגות שטחי המסחר ברוטו לפי סוג

המיקום במוצע הערים (%)



תרשים: התפלגות שטחי המסחר ברוטו לפי סוג

המיקום באילת (%)



באזור התעשייה פרוסים כ-25% משטחי המסחר שבאילת, בטיילת כ-18% משטחי המסחר, בשכונות כ-11% ובמרכז העיר הכושל של אילת מצויים כ-13%. באילת קיימים 3 מרכזי מסחר מצליחים מאוד: **קניון מול הים** (עזריאלי היום) בשטח של כ-11.3 אלף מ"ר

צ'מנסקי בן שחר

התופסים כ-6% משטחי מסחר ברוטו בעיר, והמשרתים את "כולם". שטח הקניון קטן יחסית, "מיושן" ולא ניתן לאכלס בו חנויות גדולות של מותגים בינלאומיים. הקניון מחולל את הפדיונות החודשיים למ"ר מהגבוהים בישראל והוא צפוי להשתדרג;

קניון פארק הקרח (ו/או אייס מול) בשטח של כ-15.2 אלף מ"ר התופסים כ-8% משטחי מסחר ברוטו, המשרתים את "כולם" ומכיל כ-150 חנויות. הקניון נהנה בשנים האחרונות בגידול משמעותי ברמת תפקודו הכלכלי שכבר דומה למתקבל בקניון מול היס; **ביג אילת** - בשטח של כ-17 אלף מ"ר התופסים כ-9% משטחי המסחר ברוטו, ומשרתים את "כולם" וממרכזי הפתוחים המצליחים בישראל. בקרוב ייבנה לו "אחיו" ה"זול";

שורה תחתונה, רמת התפקוד הכלכלי של שטחי המסחר ב-3 המרכזים גבוהה! בטיילת שיעור תפוסה של 95% ובקניונים קיימת רשימת המתנה להשכרה ל"קניון נוסף". ההיצע הקיים אינו יכול לספק מענה לדיירים הנדרשים לשטחים גדולים ולכל חנות בנפרד;

המצוי והצפוי - 3 מרכזי המסחר באילת מחוללים את רמות התפקוד הכלכלי מהגבוהים בארץ. אף מרבית שטחי הטיילת מצליחים. זאת כנגד מרכז העיר ואזור התעשייה באילת הכושלים. תוספת כוח הקנייה האפשרית בתסריט "עסקים כרגיל", תצדיק תוספת של 10-20 אלף מ"ר ב-5 השנים הקרובות. בפועל יפתחו יותר מ"ר, בביג פאשן אוטלט אילת, יורחב ביג אילת, יפתחו: קניון ה-SOHO, מרכז W בטיילת, והמרכזים "שבעת הכוכבים" ואברהמי מול הטרמינל הישן. עובדה שתחייב הגעה של כוח קנייה חודשי רב יותר אל אילת, ו/או קיטון בפדיון החודשי הממוצע במרכזים הקיימים ו/או סגירה של שטחי מסחר נחותים. עם הוצאת הטרמינל הישן מאילת לעיר ניתנה הזדמנות לחבר תפקודית את אזור התיירות והטיילת אל מרכזה הכושל ובכך תביא לשדרוג, גם באמצעות פיתוח פעילויות ואטרקציות תומכות בפעילות שוק התיירות; עד שישונו הכללים, אילת תמשיך לבנות על מע"מ 0! ועד שהשמים יפתחו מחדש המלונאים נהנים מהמצב ורק מעלים מחירים.