

# נוסעים למרכז הדרכים ה"חדש" לקנות, לבלות ולעבוד

אפריל 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.

## כותרת משנה

**"כולם" נוסעים למרכזי דרכים. הביקוש והצורך בשירותי המסחר המצויים בהם מתעצמים ונדרשים ובזכותם נמנעות נסיעות מיותרות אל ערים "רחוקות". מרכזי הדרכים משרתים מגוון קהלי יעד שונים - תנועה עוברת (הנוסעים בכביש שמספרם גדל בשיעורים גבוהים מאוד ואף מדי), משקי הבית המתגוררים ביישובים סביב, תיירים ומטיילים. בעתיד הקרוב ניתן יהיה לראות במרכזי הדרכים "כפריים", שטחי מסחר נוספים וגם חללי עבודה "קטנים" כמענה לצורך במקום עבודה היברידי נוסף, עם שילוב של חדרי אירוח.**

**הטור שלהלן מציג את המצוי, הרצוי והמשתנה בשוק מרכזי הדרכים לסוגיהם, ויתאר את הצפוי והמיוחד בהם.**

**פתיח** - מגוון מגמות וטרנדים קיימים וצפויים מובילים את התעצמות פעילות מרכזי הדרכים. הראשון - היקף הנסועה שעולה (300 אלף מכוניות נוספות שמצטרפות ל"אותם כבישים"). השני - הצורך של הנוסעים ומשקי הבית המתגוררים בסמיכות לקניית "ליד הבית" ו/או בדרך אליו וממנו ו/או במהלך טיול להיצע במרכזים. שלישית - הבנה של בעלי חברות התדלוק וגם בעלים מרכזים אחרים לפתח בהם שטחי נדל"ן מניב כתחליף לפעילות תדלוק כלי הרכב שצפויה בעתיד להעלם. בהכרח, המעבר לכלי רכב חשמליים ואוטונומיים ייתר את הצורך בתדלוק. במקביל צפוי שחלק מתחנות התדלוק, תעלמנה.

**הגדרה - חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** מבחינה בין 2 סוגים של מרכזי דרכים: תחנת תדלוק ושטחי מסחר מצומצמים בלבד (לעיתים רק עם חנות נוחות) **ומרכז דרכים** הממוקם בסמיכות גם ליישוב בינוני ו/או במרחב הכפרי שמהווה קהל יעד נוסף לשטחי המסחר ואחרים;

**קהלי היעד של מרכזי דרכים** - מרחבי הביקוש לשטחים בהם כוללים את 3 קהלי יעד: **כוח קנייה "נייח"** השייך למשקי הבית שנחלקים בדרך כלל ל-2 תתי-מרחבים "נייחים": העיקרי, זה הכולל את היישובים "הקרובים" והמשני, יישובים מהמרחב הכפרי / העירוני המרוחקת יותר. אוכלוסייה המתגוררת מחוץ לגבולות מרחב זה אינה מגיעה אל המרכזים והגורמים לכך הם: מיקום המרכז המרוחק ביחס למרכזים מתחרים וכן גודל ותמהיל אפשרי ומוגבל במרכז שאליו יגיעו רק אם ההיצע יהיה מיוחד, נדרש, אחר, ושיפעל בימים ובשעות מיוחדות. **וכוח קנייה "נייד"** שהינם גם הנוסעים בכביש שבחזית המרכז וגם מטיילים ותיירים הלנים במרחב הביקוש שלו ו/או כאלה שעוברים בכביש שבחזית המרכז, בדרך אל ומאטרקציות תיירותיות באזור ובעיקר בסופי שבוע;

# צ'מנסקי בן שחר

**חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'**, יצרה בעשורים האחרונים, קונספט ותמהיל לעשרות תחנות תדלוק, מרכזי דרכים ולנדל"ן המניב בהם. הראשון בהם והחלוץ היה, הסטריפ המסחרי הראשון של חברת פז בויתקין - המצאנו אותו יחד עם הנהלת חברת פז במהלך בחינה של העתקת מסעדת הפנקייק אל תוך התחנה. זאת שבאותה עת, רווחה הטענה שהמתדלק הישראלי לא יעזוב את מכוניתו "לבדה" וייכנס אל חנות נוחות/אחרת". שנים קודם הצלחנו לשכנע את מינהל התכנון לייצר תחנות תדלוק ומרכזי דרכים של חברת דור אלון על כביש מספר 6. זאת כנגד החששות והטיעונים של אנשי מינהל התכנון, כי יפותחו לאורך הכביש מרכזי מסחר גדולים והמתחרים במצוי בערים, והערכתם המוטעת שהמתדלקים יבצעו את פעולת התדלוק לפני העלייה לכביש מספר 6 או בירידה ממנו. כל זאת, בהכרח מבלי להתייחס לצורך גם במנוחה ובריענון;

**כמויות - במרבית מרכזי הדרכים פועלות גם חנויות נוחות שבתחנות תדלוק** - מספר תחנות תדלוק בסוף שנת 2020 היה 1,516. בכ-80% מהן פועלות חנויות הנוחות (המידע בטור מתבסס על דיווחי החברות, אתריהן ומיידעי החברה). **משמע, קיימים בישראל כמה מאות "מרכזי דרכים" לסוגיהם;**

**תפקוד - שיעור הנכנסים למרכזי דרכים - כוח קנייה "נייד" כללי בארץ** - מקור: מאגרי המידע המצויים ברשות החברה שמבצעת לאורך זמן תצפיות בעשרות מתחמי תדלוק ומרכזי דרכים ביחס לשיעור הנכנסים לתחנות התדלוק, חנויות הנוחות ההסעדה ובתי הקפה מתוך סך כלי הרכב הנוסעים בכביש.

**לוח: ריכוז רמות תפקוד של מרכזי דרכים ותחנות תדלוק (בשני הכיוונים ב-%)**

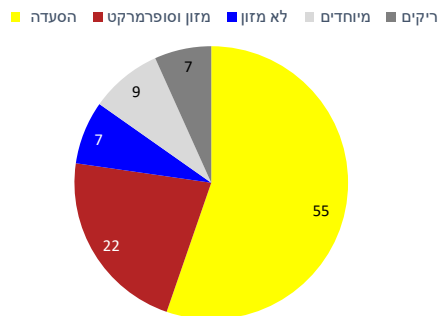
שם התחנה	סוג (מרכז דרכים/תחנת תדלוק)	ממוצע שיעור הלקוחות הנכנסים (ממספר כלי הרכב שעוברים בחזית התחנה) על פי סוג פעילות		
		תדלוק	נוחות	הסעדה/בית קפה
ממוצע במרכז דרכים		3.1	2.6	2.7
ממוצע תחנת תדלוק		2.3	1.8	0.6

ממוצע מספר הנכנסים לתחנת תדלוק במרכז דרכים מהעוברים בכביש הינו, 3.1%, ממוצע הנכנסים לחנות הנוחות - 2.6%, ממוצע הנכנסים להסעדה/בית קפה במרכז דרכים - 2.7%. בשנים האחרונות קיימת מגמת גידול בשיעור הפוקדים את מרכזי הדרכים צמודי הכביש ("סטריפ מסחרי" בשטח של 1,000-300 מ"ר). היכולת של מרכזי דרכים למשוך לקוחות מהכביש נגזרת מרמות הנראות והנגישות אליהם ומהם חזרה אל הכביש, מגודל ה"מגנט" של המרכז המסחרי שכולל מותג, היקף שטחי המסחר, מותגי העסקים שפועלים בו, מספר מקומות חנייה, המצאות שירותים נקיים ועוד. שיעור המימוש מכוח הקנייה ה"נייד" העובר בסמוך למרכזי דרכים מצליחים גבוה יותר. בפועל, נדרש מבעלי מרכזי הדרכים לעסוק באופן שוטף בעידוד (גם מתן הטבות ומתנות) אוטובוסים לעצור במרכזים, שיווק לקבוצות תיירות נכנסת, מגזר ציבורי ופרטי, וועדי עובדים, קייטנות ועוד;

# צ'מנסקי בן שחר

**חקר אירוע ב"אצבע הגלילי" - מצויים בו 6 מרכזי דרכים ומתחמי מסחר עיקריים: גן הצפון, צומת גומא, צומת כוח, אגמון מרקט, צומת מחניים וצומת יסוד המעלה. רק 2 מתוכם, מחוללים רמות פדיון חודשיות כנדרש וכמצופה. שטחם הכולל של שטחי המסחר ב-6 המרכזים: 9.8 אלפי מ"ר ובשטח ממוצע של 1.6 אלפי מ"ר למרכז. התרשים שלהלן מתאר את התפלגות סך השטחים לפי תתי-שווקים:**

## תרשים: התפלגות היצע שטחי המסחר במרכזי דרכים על כביש 90 ו-99 לפי תתי-שווקים (ב-%)



תמהיל - שטחי ההסעדה ובתי קפה תופסים כ-55% מהשטחים. מרביתם רשתות ארציות וחלקם "מותגים" אזוריים המהווים מגנט משיכה גם לתושבי המרחב ה"נייח" וגם לתושבי המרחב ה"נייד". שטחי מזון וסופרמרקט תופסים כ-22% מהשטחים, אחוז נמוך יחסית המאפיין מרכזי דרכים. שטחי ה"לא-מזון" תופסים כ-7% מהשטחים (מוצרי פנאי, הלבשה והנעלה, מחנאות וציוד לבית). שטחים מיוחדים, שירותים ומשרדים תופסים כ-9% מהשטחים. 7% מהשטחים הינם ריקים ואלה מצויים במרכזים שאינם מצליחים;

**ראיה הצופה את פני העתיד והנדרש - מספרם וגודלם של מרכזי הדרכים יגדלו. ובהתאם גם התמהיל יגדלו ו"יחודד". המרכזים יתחברו לצורך ולטרנד של היצע שטחים כמצוי גם במרכזים שכונתיים והכוללים גם שטחי ההסעדה, בתי הקפה ובילוי. המשך הגידול בנסועה, המקרב עוד כוח קנייה פוטנציאלי אל מרכזי הדרכים, בעיית העומס בכבישים שמתעצם ושאינו מאפשר למשקי הבית במרחב הכפרי לנסוע ו"לבזבז" זמן יקר של נסיעה אל העיר הקרובה, ביחד יגדילו את הביקוש למרכזי הדרכים. כלכלת המיקום בהכרח תקבע את הצלחת מרכזי הדרכים החדשים שיוקמו.**

בחלק מהמרכזים החדשים יתאפשר אף פיתוח של חללי עבודה במתכונת M.W.W. למקצועות חופשיים, סטרטאפים ושירותים אישיים מקומיים, בשילוב של חדרי אירוח מלונאי. אלו יאפשרו למועסקים המתגוררים סביב לעבוד קרוב לביתם, ימנעו מהם נסיעות "רחוקות", יספקו מקום עבודה היברידי בנוסף לבית ולמשרד ה"רגיל". מרכזי דרכים הממוקמים במרחב הכפרי יפותחו במשולב עם חדרי אירוח שיאפשרו גם לחברות מה"ערים" הגדולות ו"הרועשות" להגיע למפגשים, רגועים במרחב הכפרי למספר ימים;

נתראה ב"מרכז הדרכים" החדש!