

צ'מנסקי בן שחר

מקופנהגן לרחובות ולמערכת המסחר בישראל

יולי 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.

04-8551511 | מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009 מת"ם חיפה | מיקוד 3508409 | www.c-bs.co.il

פתיח

הבחנות שבין רחובות המסחר ועסקי הקמעונאות והשיווק בדנמרק Vs. ישראל ממפים את שנייבא למרחב האורבני ולמערכות המסחר בישראל, ובפרט את "הרוגע" הקמעונאי, את האסתטיקה, את העיצוב, את השירות ואת הרחובות והמסלולים שמיועדים כמעט רק להולכי הרגל ולאופניים (ובהכרח ללא מנוע). כמו כן, נוכל לייצר בישראל רובעים ומקומות ממותגים עם תמהילים ייחודיים.

הטור שלהלן מתאר את שוק המסחר, השיווק והקמעונאות בעיר ה"עיצוב", והאקולוגיה קופנהגן וכן את האפשרויות לאמץ ולייבא לישראל.

רקע - קופנהגן בירתה של דנמרק והעיר הגדולה בממלכה. מונה כ-600,000 תושבים וכ-2.5 מיליון במטרופולין שלה. העיר פרוסה על מספר איים. בעיר פועלת רכבת תחתית ותחבורה ציבורית יעילה. קופנהגן ידועה כאחת הערים הידידותיות לרוכבי אופניים בעולם. מעל 40% מכלל האזרחים משתמשים באופניים על מנת להגיע לעבודה או למקום הלימודים. מערכת שבילי האופניים בעיר מקיפה ביותר. העיר משלבת בין תרבות, עיצוב, אומנות, היסטוריה ואדריכלות ועם מסחר וקולינריה. בקופנהגן פועלים מקומות בילוי לצעירים ולמבוגרים, מרכזי קניות (כולל המדרחוב המפורסם Strøget והארוך ביותר באירופה), שווקים, מוזיאונים וגלריות רבות.

קופנהגן נבחרה במקום השני בדירוג Global Liveability Survey 2022 הכולל 172 ערים מרחבי העולם ומתבסס על מעל 30 מאפיינים המחולקים לחמש קטגוריות: יציבות, בריאות, תרבות וסביבה, חינוך ותשתיות. העיר זכתה ב-2014 על ידי האיחוד האירופי גם בתואר הבירה הירוקה של אירופה. העיר בעלת הישגים רבים בתחום החדשנות הסביבתית, התחבורה המקיימת והכלכלה הירוקה. מודל כלכלי זה בהכרח משפיע על ההתנהגות קהלי היעד ועל הרגלי הצריכה. כהערה, אפשר ונדרש לוודא שהקיימות לא תבוא על חשבון איכות השירות או המוצר. לדוגמה: בבתי המלון מפחיתים את השימוש במזגנים ו/או מצמצמים את שירותי הניקיון, אלו מבוצעים, רק בהתאם לדרישת האורח.

הטור להלן מציג את המיוחד, השונה והאפשרי לייבא לערים, לרחובות ולשטחי המסחר בישראל

קיימות חנויות קונספט וחנויות נושאי, לדוגמא, חנות עיצוב נושאי HAY - ביתו של מותג העיצוב הדני. החנות ממוקמת במבנה מרשים בסגנון אר-נובו, הממוקם סמוך למדרחוב - Strøget. החנות מתפרסת על 2 קומות (ללא קומת קרקע) ומציגה מגוון מוצרי ריהוט פונקציונאליים, של תאורה ואביזרים להלבשת הבית. המוצרים מוצגים בחללים המדמים חדרים בבית, ומאפשרים לקהלי היעד ל"חבר" רעיונות ולקבל חבילת מוצרים כוללת. על גג המבנה פעילות הסעדה ותצפית על העיר והמתרחש בשדרה. בישראל פועלות בדומה לה הרשתות הביטו ו-DOT של טולמנס שמייבאת את המותג HAY.

צ'מנסקי בן שחר

כשטרנד העיצוב מתעצם יחד עם הגדלת ההשקעה בבתים מתקופת הקורונה, קיים פוטנציאל להקמת חנויות נושאות נוספות בישראל ובמרכזי הערים.

קולאז' - עיצוב ואסתטיקה - חנות המותג HAY ועד הקפדה על "סכין קטנה" מעץ לממרח חמאה במסעדה



חנויות "מעורבות" - במטרה לחזק את המגנט $1+1 < 3$, פועלות חנויות קונספט המשלבות בין תתי-שווקים, לדוגמה: חנות לממכר אופנים, ציוד נלווה ואופנת ספורט האופניים עם בית קפה טרנדי. חנות אופנה למבוגרים משולבת עם מוצרים להלבשת הבית, ועם מוצרי ילדים;

חנויות ללא עובדים - בשדה התעופה של קופנהגן פועלת חנות 7Eleven בשטח של כ-10 מ"ר, למוצרי טו-גו. הקונה נכנס לחלל החנות אחרי ביצוע הזמנה בכרטיס האשראי, ואוסף את המוצרים בתוך החלל הסגור, באופן עצמאי ויוצא מהחנות;

Illum - Premium Department Store - פרמיום, מפואר ויוקרתי. ממוקם במדרחוב STROGET ופרוס על 5 קומות שמציע הכול: מאופנה, יופי, עיצוב בכלל ולבית בפרט. עם חלוקה מגדרית, מותגים וחנויות בתוך חנות. בקומה מינוס 1, פרוסה קומת האוכל, הכוללת תמהיל של מעדניות מיוחדות, ומותגי מזון איכותיים. בקומת הגג פועלת הרשת היפנית MUJI, שמדווח שקבוצת רבוע נדל"ן במשא ומתן להבאתה לישראל. סביב החנות, פרוסה שדרה של עסקי הסעדה וברים, בית קפה, מסעדת איטלקית ומסעדת בשרים וכולן פועלות במרפסות אל הנוף, וכשדרה המייצרת מפלס רחוב נוסף בקומה 5.

כשמחירי הקרקע במרכזי הערים עולים, גם בישראל ינוצלו הגגות לעסקי הסעדה ולפעילויות מיוחדות. המקביל ל-Illum שפרוסה לגובה, בישראל זה קניון רמת אביב המכיל מותגי פרמיום והסעדה זו והפרוס ב-2 קומות ומחולק ל"חנויות";

צ'מנסקי בן שחר

הרחובות שייכים להולכי הרגל - "כולם", בכול הגילאים נוסעים באופניים עירוניים וללא מנוע! בשבילים מוסדרים ויעודיים, עם חניונים מספקים ושאנים מפריעים לתנועה. קורקינטים לסוגיהם, לא ניתן לראות. מערכת תחבורה ציבורית מפותחת פועלת באופן משלים ביחד עם מדרחובים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל. משמע, להולך הרגל פנויה הדרך. כמות כלי הרכב במרכז העיר נמוכה, ובוודאי ללא עדויות לפקקים. מצב זה מאפשר חשיפה, חיים ודינמיקה עירוניים, כניסה של שטחי הסעדה ויצירת מקומות נעימים לשהייה. בנוסף השימוש היומיומי באופניים מוביל לאוכלוסייה בריאה יותר.

תהליך זה מיושם בתל אביב בקצבים גבוהים ומעט בערי ישראל האחרות. מצופה וצפוי שעשרות רבות של רחובות ומקטעי רחובות ייסגרו בכל שנה בישראל. לדוגמה בחיפה: ברחוב סירקין בשוק תלפיות, וברחובות נוספים בעיר התחתית ובמרכז הכרמל.

רובעים/אזורים עם קונספט ותמהיל מיוחד - תכנון עירוני מחדש וחדשני מייצר תתי-אזורים ורובעים במרחב העירוני ובכך מגדיל את האטרקטיביות של העיר לתושביה ולמבקרים בתחומה. לכל מקום מוגדר המוצר ונוצר תמהיל ייחודי ומותאם. בקופנהגן פועל מקבץ קטן של רחובות עם נינוח צרפתי שנקרא Little Paris, בו מצוי מגוון של חנויות "פריזאיות" קטנות ומיוחדות, לדוגמה: ביסטרו, חנות יין מעדניות, אופנה מיוחדת ועוד.

קולאז' - רובעים ומתחמים נושאים במוקדים עירוניים



מתחמי הסעדה פתוחים - פזורים במקומות שונים בעיר והם מכילים, ברים, דוכני מזון איכותי, והמשרתים את המועסקים סביב, את התושבים וכמובן את התיירים. בערי ישראל ניתן לייצר מספר רב של מוקדים כאלה. בחיפה לדוגמה בחזית הים, בחוף הים ומחובר עם מת"מ, במרכז הכרמל ובנווה-שאנן;

צ'מנסקי בן שחר

Refshaleoem - אי של מבנים תעשייתיים שהוסבו למרכזי אמנות, חנויות והסעדה לאורך הנמל עם רמפות לסקיט בורד כבילוי. בקיץ מבילים שם על "דק הים". ואזור סצנת סטריט פוד - שוק אוכל רחוב אורגני ואזור עירוני של כ-50 דוכני אוכל שדוגלים בקיימות, 6,000 מ"ר עם גישה לשטח נוסף ליד המים, מעין בילוי ועל הדרך מוענקת חוויה תרבותית של אוכל, מוסיקה תרבות וחדשנות.

"רחוב מסחרי נוסף" בקומת תת-הקרקע (גם למשרדים) - בקופנהגן בחלק מהרחובות, פועל מפלס רחוב נוסף, עם כניסה מהרחוב וחלון ראווה. בישראל, כאשר מחירי הנדל"ן במרכזי הערים עולים וברחובות "משוטטים" יותר ויותר רוכשים בפועל ובכוח תיוצרנה עוד קומות מסחר בתת-הקרקע!

קולאז' - רחוב מסחרי נוסף בתת-הקרקע



מחירים - בקופנהגן (שנתפסת כעיר יקרה מאוד) המחירים דומים לתל אביב, בצריכה היומיומית של בבתי קפה, במחיר שעת חנייה ואחרים. ועדיין במסעדות נחשבות ובאלו שמומלצות מישלן בקופנהגן בהן מגישים תפריטים של 5-9 מנות וחוויה בהתאם, יחד עם אלכוהול המחיר אינו עולה על 500-600 ש"ח לזוג. מחיר זה נמוך עד פי 2 ועד 3 ממסעדות שף בתל אביב. לא קיימת הצדקה לפערי מחיר אלו. בנוסף, במותגי רשתות בינלאומיות הפועלות בשתי המדינות קיים פער של עשרות אחוזים לטובת תל אביב. **שורה תחתונה - בישראל יקר יותר;**

ראיה במבט לעתיד - קופנהגן יכולה לשמש כעיר ממנה ניתן לאמץ/להעתיק או לשעתק מודלים עירוניים רבים בעלי השפעה על פרמטרים רבים הקובעים איכות החיים בעיר בכלל (חדשנות סביבתית, תחבורה מקיימת וכלכלה ירוקה ועוד) ועל שירותי מסחר, הסעדה, בילוי ופנאי בפרט.