

במה שוק הסופרמרקטים בבני ברק החרדית ייחודי?

ספטמבר 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

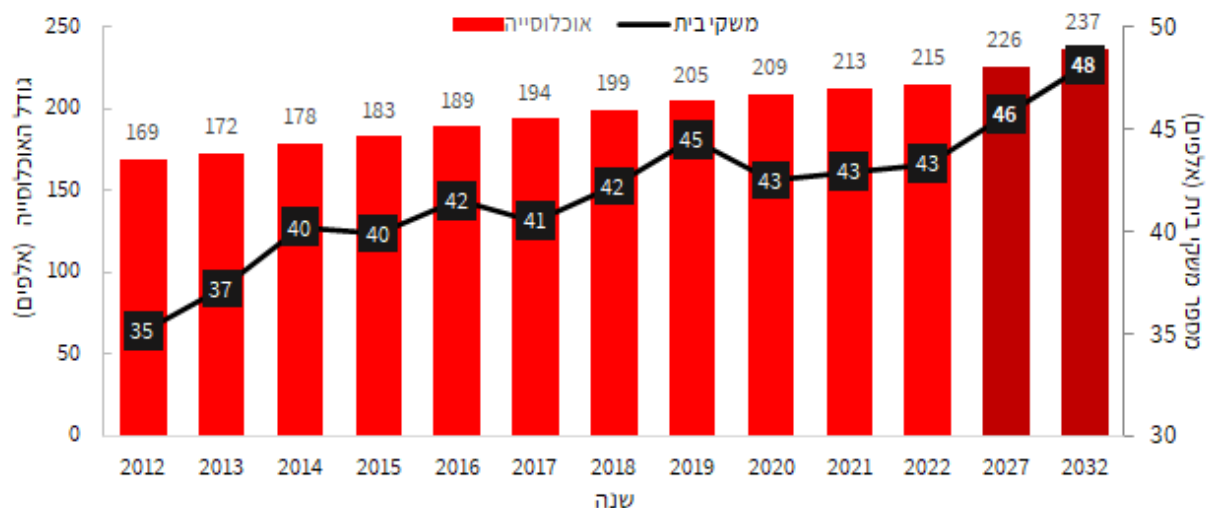
פתיח

התאמת הייחודיות של המסחר בשוק המזון והסופרמרקט בבני ברק הינו נגזרת מאופי התרבות והרגלי חיים וצריכה של החברה החרדית! מהנגישות ומהעדד נגישות, ומהתארגנות לרכישות קבוצתית כשל קבוצה הומוגנית הצורכת סחורה הומוגנית, מ"תחת לבית". והתוצאה שוק של "קצוות", חנויות "מחיר", פשוטות וללא חווית קנייה (ושחילונים מ"בחוץ" גם מגיעים לרכוש בהן) אל מול מעדניות יקרות במרכז העיר (במחירי תל אביב) ובעיר ללא שוק פתוח. הצפוי - הפערים קטנים ומתקיים תהליך של "ישראלזציה" בצריכה החרדית;

רקע - לאוכלוסייה החרדית קצב הגידול המהיר ביותר במדינות המפותחות, ומכאן שגם בישראל. הגורמים לקצב הגידול המיוחד הזה הם שיעורי פריון גבוהים ותנאי רפואה ומחיה מודרניים, גיל הנישואים הצעיר בחברה זו ומספר הילדים הגדול במשפחה תורמים גם הם לגידול המהיר, בקצב של כ-4% בשנה (בבני ברק, 2.4%). כתוצאה מכך האוכלוסייה החרדית הישראלית צעירה מאוד ומחצית מאוכלוסייתה בני פחות מ-17. בחינת דפוסי התא המשפחתי החרדי בעשור האחרון מראה על התייצבות בשיעורי הפריון ברמה של כ-6.6 ילדים לאישה ועל עלייה קלה בגיל הבאת הילדים לעולם. כל אלה ביחד משפיעים בהכרח על ההתנהגות הצרכנית ברכישת מוצרי מזון וסופרמרקט.

בני ברק - מונה היום כ-215 אלף תושבים, המאוגדים בכ-43 אלף משקי בית. שיעור הילדים עד גיל 17 כ-48%, ביחס לשיעור הממוצע הארצי של 34%. רק 7% הינם מעל גיל 65 (ביחס ל-10% בממוצע הארצי). השכר חודשי הממוצע לשכיר בשנת 2019 עמד על 6,469 ש"ח, ביחס ל-9,279 ש"ח בממוצע הארצי. גודל משק בית ממוצע בעיר הינו 4.54 נפשות. העיר מדורגת באשכול חברתי-כלכלי 2. התרשים שלהלן מתאר את גודל האוכלוסייה ומספר משקי בית עד היום וכן את תחזית החברה לשנים קדימה;

תרשים: גודל אוכלוסייה ומשקי בית בבני ברק עד היום ותחזיות לשנים 2027 ו-2032 (אלפים)



סביבת המטרה הקמעונאית - ביקוש

ההוצאה החודשית של משק בית חרדי לתצרוכת (על בסיס נתוני הלמ"ס האחרונים), הכוללת את סך כל התשלומים שמשק בית משלם על קניית מוצרים או שירותים, נמוכה ב-16% מזו של משק בית יהודי לא-חרדי (14,651 ש"ח ביחס ל-16,639 ש"ח), אף שמספר הנפשות הממוצע במשק בית חרדי גדול הרבה יותר. ההסבר לכך נגזר מההכנסה הנמוכה של משק הבית החרדי, **מתרבות הצריכה החרדית**

שמטיפה לצניעות ולחיסכון, וכן במרחב הצריכה הקהילתי שמאפשר לקנות חלק ממוצרי הצריכה במחיר זול במיוחד.

גודל כוח הקנייה החודשי הממוצע של משק בית בבני ברק הינו כ-2,380 ש"ח, לא כולל מע"מ. המהווים כ-17% מסך התצרוכת החודשית של משק הבית **וזהו למשק בית ממוצע בישראל, נתון מפתיע!** בסך הכול כוח הקנייה החודשי של משקי הבית בבני-ברק הינו כ-110 מיליון ש"ח;

סביבת התחרות - היצע

כלכלת מיקום - פריסה ומיקום חנויות הם נגזרת הן של הביקושים שמחוללים קהלי היעד והן של הדיירים / העסקים ואפשרויות הנדל"ן הזמינות להם. ההיצע כולל מגוון של סוגי חנויות: **שכונתיות "קטנות"** - משמשות לביצוע קניות מסוג של "השלמות" ו"קטנות". **"עירוניות"** - בגודל של 1-2.5 אלפי מ"ר המיועדות לביצוע קניות "שבועיות" ו/או חודשיות. אלו פרוסות בעיקר בחלקה המזרחי של העיר. **חנויות "אזוריות"** - בשטח גדול מאוד. בבני ברק אלו ממוקמות "רחוק" ובמנותק מהמרקם העירוני, באזור התעשייה הצפוני - BBC ובסמוך לקניון איילון. חנויות אלו משרתות גם ובעיקר את הערים: תל אביב, פתח תקווה, רמת גן, רמת השרון וגבעתיים;

המצוי בבני ברק, ובהשוואה להתפלגות לפי קטגוריות של חנויות בכלל השוק בישראל - בשוק הכללי, שפונה כיום ל-2 קצוות מובהקים, והתאים ומתאים עצמו לצרכן הישראלי החדש, המשתנה והתזזיתי **ובאופן חד יותר בחברה החרדית;**

בשוק הכללי - גודל שוק הסופרמרקטים בשטח הינו כ-2.9 מיליוני מ"ר. מתוכם, כ-57% בפורמט מחיר, כ-43% בפורמט נוחות; גודל שוק הסופרמרקטים בכסף, כ-80 מיליארד ש"ח. מתוכם, בפורמט "מחיר" - הצרכן רוצה/נדרש לחסוך כסף ומוכן להשקיע מזמנו - פחות מ-60% וכ-80% בחברה החרדית;

כ-41% במונחי כסף, בפורמט **שכונתי / נוחות** - בשוק הכללי הצרכן נדרש לחסוך זמן ומוכן/יכול לשלם תמורתו (המצוי בחנויות מתמחות, "על הדרך" ו"קרוב לבית", וכולל גם את הרכישות באון-ליין שהיום תופסות 7.5% מהשוק הכללי), **וכ-20% בחברה החרדית;**

בחברה החרדית קיים ערוץ נוסף וייחודי של "מכירה שכונתית" - זה מייצג את הייחודי, ההתארגנות של החברה החרדית המלוכדת - המרכזת אליה כחמישית מהצרכנים. קנייה זו מתבצעת בהזמנה טלפונית באמצעות מערכת ממוחשבת. איסוף המוצרים נעשה אחת לשבוע בנקודות איסוף שכונתיות הממוקמות בחנייה של בניין כלשהו. כך אין למעשה עלויות שכירות, עובדים, ניקיון

צ'מנסקי בן שחר

והוצאות שונות הכרוכות באחזקת סניף (הבנין המארח את נקודת האיסוף מקבל תגמול), ומתאפשר מחיר מוזל במיוחד לעומת הרשתות גם בשל ההזמנות המבוצעות בכמויות גדולות במיוחד.

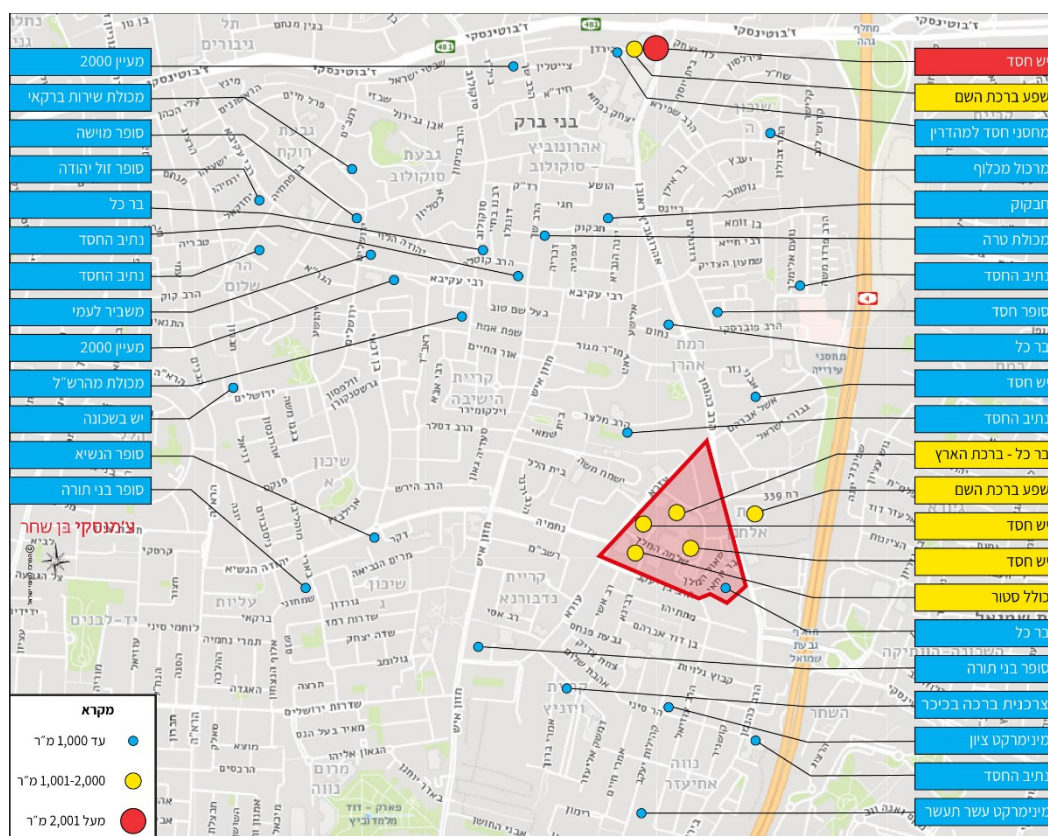
ברם, מפתיע, בבני ברק אין **שוק עירוני** פתוח כפי שמצוי כמעט בכל עיר. נתח השווקים בישראל מהשוק הכללי כ-4.5%, במונחי כסף;

הנגישות והניידות - סוג, גודל ופריסת היצע החנויות מושפע מגישות גבוהה גם ברגל לאור העובדה שהעיר הינה ברמת הליכתיות (Walkability) גבוהה ועם רמת מינוע נמוכה (33% ממשקי הבית עם רכב 1 בלבד, ביחס ל-72% בחברה הכללית, ו-2.3% משפחות עם 2 מכוניות, ביחס ל-27%). זאת במקביל להתנהגות צרכנית מיוחדת, כנגזרת מסגנון החיים ומספר הנפשות במשק בית;

בעיר קיימים כ-35 אלף מ"ר של שטחי חנויות סופרמרקט. שטחים אלו כוללים כ-275 חנויות, ובשטח ממוצע של כ-125 מ"ר.

במרקם העירוני בבני ברק קיימים 35 סופרמרקטים (ללא אזור התעשייה הצפוני המשרת את "כולם"), כמוצג להלן:

מפה: פריסת היצע הסופרמרקטים בבני ברק



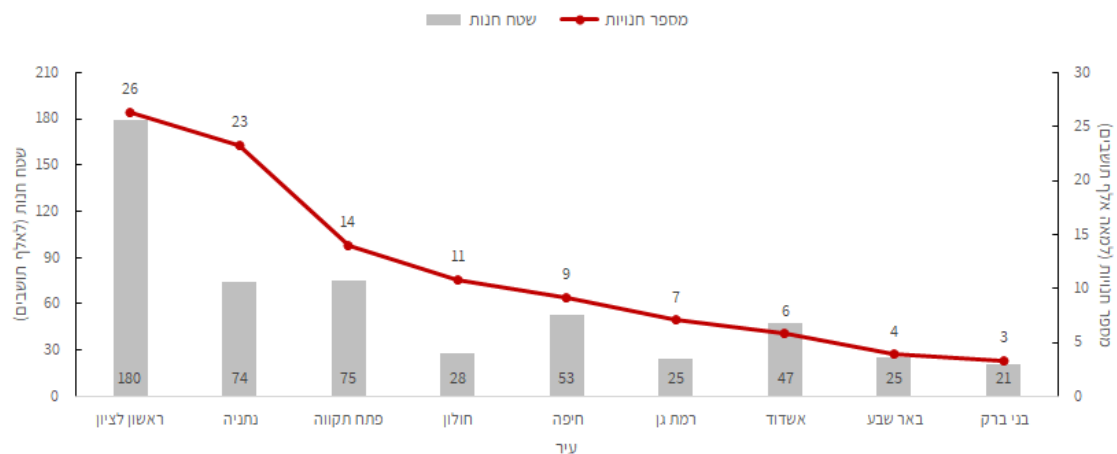
מכולות / חנויות מזון שכונתיות - 28 חנויות התופסות 80% מהיצע מספר חנויות המזון והסופרמרקטים בעיר ו-46% מהיצע שטחי חנויות המזון והסופרמרקטים תופסים נתח גדול! (ביחס לתפיסת נתיב שוק של 83% ו-21% בשוק הסופרמרקט הכללי בהתאמה);

6 סופרמרקטים גדולים - תופסים 17% בלבד מהיצע מספר חנויות המזון והסופרמרקטים בעיר וכ-44% מסך היצע שטחי חנויות המזון והסופרמרקטים בעיר (ביחס לתפיסת נתיב שוק של 18% ו-85% בשוק בממוצע בערים הדומות בהתאמה);

צ'מנסקי בן שחר

מאזנים כיום - בבני ברק 6 חנויות סופרמרקט "גדולות" (אלף עד אלפיים מ"ר) בלבד התופסות יחס של 2.8 חנויות למאה אלף תושבים = היחס הנמוך ביותר בהשוואה לערים דומות כפי המוצג בלוח להלן. בתרחיש בו יסגרו החנויות ה"גדולות" ב"משולש" שטח הסופרמרקטים לאלף תושבים יהיה 9.4 מ"ר בלבד;

תרשים: יחס שטחי סופרמרקטים ה"גדולים" (1,000-2,000 מ"ר) לנפש בבני ברק ובערים דומות



בעתיד - עד שנת 2035, צפויה אוכלוסיית העיר לגדול בכ-10 אלף משקי בית נוספים. במקביל, היצע המקרקעין בעיר (ולא בחלקיה הצפונים והמנותקים מהמרקם העירוני) אינו מאפשר הקמת חנויות סופרמרקט "גדולות" במקום הקיים. "סגירות" בימים אלה מתאשרת תוכנית לאזור ה"משולש" המזרחי בעיר שמיועד לשטחי ציבור, באופן שהמתוכנן בו יחוללו את סגירתם של 4 חנויות סופרמרקט גדולות. סגירתן תוביל להקטנת היצע חנויות הסופרמרקט ה"גדולות" ב-60%! כלומר פגיעה באפשרות הצריכה, ובשירות הנדרש והניתן לתושבי העיר;

לוח: סרגלי השוואה בין שוק הסופרמרקטים בבני ברק ביחס לשוק הכללי בישראל

בני ברק ישראל		
1.2	0.8	יחס שטחי חנויות למשק בית (מ"ר)
59	80	שיעור חנויות ה"מחיר" (%)
21	46	נתח שטחי חנויות הנוחות/שכונתיות (%)
2,733	3,143	פדיון חודשי ממוצע למ"ר (ש)
34	48	שיעור ילדים עד גיל 17 (%)
10	7	שיעור מבוגרים מעל גיל 65 (%)

ליסיכום - המצוי - נתח ההוצאה על תצרוכת חודשית של מוצרי מזון וסופרמרקט בעיר דומה לשיעורו בכלל האוכלוסייה - 17%.
קיימים כ-35 אלף מ"ר של שטחי חנויות מזון וסופרמרקט מרביתן בחנויות "רגילות" ושל "מחיר" והן מספקות מענה לכ-110 מיליון ש"ח של כוח קנייה חודשי של תושבי העיר בלבד. משמע פדיון חודשי ממוצע למ"ר גבוה של 3.1 אלפי ש"ח. הצפוי - הפערים קטנים ויתקיים המשך תהליך של "ישראלזצ'יה" בצריכה החרדית;