

ראשון לציון נפרדת מהכתר

דצמבר 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.

פתיח

ראשון לציון הינה העיר ה-4 בגודלה בישראל. העיר מבקשת לייצר תמונת "מראה" מדרום לתל אביב להרצלייה פיתוח שמצפון לתל אביב על ידי הקמת שלושה פארקים מניבים שנבנים, ייבנו ושביחד יחזקו את מעמדה המרחבי. הפארקים הם שלושת ה-א' = איילון (המתפתח כ"פארק רפואה"), אלף (ה-1,000, שימותג כ"פארק עסקים" עם מגורים) והאגמים (שצפוי שימותג כ"פארק בילוי ופנאי"). העיר כונתה לפני למעלה מעשור - כ"עיר הקניונים", בתקופה בה בטעות פותחו בתחומה מספר גדול של קניונים במקביל וכולם נסגרו, נותר מאז רק אחד - קניון הזהב. העיר תפקדה כמוקד וכ"מגנט" מסחרי אזורי, שעוצמתו קטנה ותמשיך לקטון עם פתיחתם של כ-200 אלף מ"ר של מרכזי מסחר מתחרים "על הגדר" של העיר, בערי הסביבה. טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של מערכת המסחר בעיר על רקע האפשרי בה;

פתיח - בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2020, העיר השקיעה בתושב כ-5,100 ש"ח נטו, גבוה מהממוצע בישראל (כ-4,400 ש"ח בלבד) והייתה מדורגת במקום ה-20 מבין ערי ישראל ברמת השקיעה בתושב. בעיר קיימים 11 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב, והנדל"ן המניב משלם ארנונה שנתית ממוצעת של כ-2,100 ש"ח לתושב (נמוך מהממוצע בישראל של 18 מ"ר וגבוה מ-1,200 ש"ח לתושב). העיר משקיעה 175 ש"ח בלבד לתרבות לכל תושב בעוד שהממוצע הארצי עומד על 250 ש"ח לתושב ו-4,144 ש"ח לתלמיד = מיקום 25 בין ערי מטרופולין תל אביב;

תוכנית המתאר של ראשון לציון לשנת 2030 שמה לה למטרה להפוך את העיר למרכז עסקים ראשי, לבצע התחדשות עירונית ולחזק את מרכז העיר יחד עם יצירת מוקדי משרדים ומסחר בחלקה המערבי. אוכלוסיית העיר מונה כיום כ-260 אלף תושבים בכ-90 אלף משקי בית (למ"ס, לפי מרשם האוכלוסין יותר) ותוכנית המתאר מגדילה את האוכלוסייה בכ-70 אלף תושבים וב-32 אלף יחידות דיור = "עיר נוספת". בנוסף, התוכנית מבקשת להגדיל את שטחי הנדל"ן המניב בעיר ביותר מ-3 מיליון מ"ר. מתוכם, כחצי מיליון מ"ר של שטחי מסחר. היצע זה לא ייושם, מאחר ולא קיים מתאם בין התכנון לבין כלכלה מאפשרת. המאפיינים החברתיים-כלכליים של ראשון לציון הם בעשירון ממוצע 7 והיא נעדרת יתרון תחרותי מובהק ביחס לערים ה"אחרות" המתחרות בה. השכר הממוצע לחודש של שכירים גבוה מהממוצע בישראל ועומד על כ-11,100 ש"ח;

תנופת הפיתוח בעיר

מגורים - גמר הבנייה השנתי הממוצע ב-5 השנים האחרונות של יחידות דיור כ-1.2 אלפים. העיר מתפתחת לכיוון מזרח על שטחי מחנה צריפין לשעבר וגם מערבה גם במתחם ה-1,000;

צ'מנסקי בן שחר

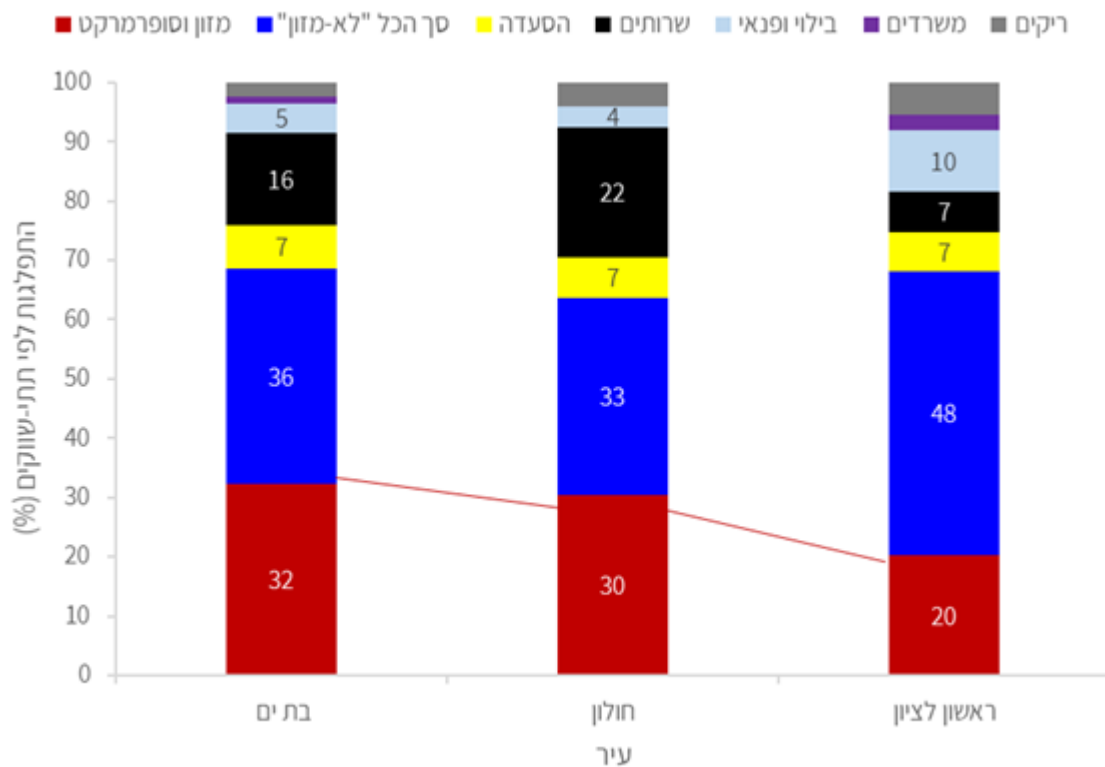
משרדים - יוחס בין התחלות הבנייה לגמר הבנייה למשרדים ב-5 השנים האחרונות הינו 176%, משמע, קיימת התחלות בנייה יותר מסיומי בנייה. על בסיס ספירות שביצעה **צ'מנסקי בן שחר ושות'**, עד שנת 2025 תסתיים בנייתם של כ-500 אלף מ"ר של שטחי משרדים בעיר. ביניהם; באיילון, בשטחים מתת-שוק הרפואה: בית החולים אסותא ובית חולים אורטופדי ובקיבולת תכנונית הכוללת של 1 מיליון מ"ר, ב-1,000: משרדים עסקיים-פיננסיים (קמפוס הפניקס ואקרו, להם מייעצת החברה, הנהלת בנק דיסקונט ואחרים ובקיבולת תכנונית הכוללת 1.7 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב) ובאיילון - שטחי ספורט, בילוי ופנאי (מלונאות ואטרקציות עם משרדים בשטח של כ-260 אלף מ"ר). כמו כן, מתוכננים מאות אלפי מ"ר נוספים שיבנו לאחר שנת 2025 חלקם ב"פארק אלקטרה" השותפה עם קרן ראליטי;

מימוש מתחם ה-1,000 מתבצע בהצלחה ובעיקרו על קרקעות העירייה ובבעלות פרטית. למימושו הוקמה מנהלת עירונית שיעודה לממש את חזונה של העירייה ולהקים אזור ממותג ומנוהל בעל נגישות גבוהה במיוחד ברמה הארצית וברמת המטרופולין לכדי שילוב מרבי של סביבה, חברה וכלכלה;

שוק המסחר בראשון לציון - סך שטחי המסחר שנספר על ידי החברה בשטח ובפועל, נאמד בכ-525 אלף מ"ר. **מתוכם, כ-230 אלף מ"ר מצויים במרכזי המסחר**. כ-50% מהשטחים נמנים מתת-השוק "לא-מזון", 20% מזון וסופרמרקט, 7% הסעדה וגם לשירותים ו-10% לבילוי ופנאי. השטח הממוצע במ"ר למשק בית עומד על 5.6 מ"ר. יחס זה ממקם את העיר במקום החמישי ברמה ארצית ברמת הצפיפות של סך שטחי המסחר ובמקום רביעי בסך השטחים הקיימים במרכזי מסחר (המובילה היא באר שבע) ועל כן היא מהווה מרכז אזורי. המרכזים האזוריים העיקריים בתחומה: סינמה סיטי, כל מרכזי G וקניון הזהב;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות שטחי המסחר בראשון לציון, חולון ובתיים בחתך תת-שוק (%)



בסקר שחברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** ביצעה לקניון הזהב שממוקם במב"ת מערב ובשטח של 38 אלף מ"ר, נמצא כי הקניון מהווה מונופול אזורי לתושבי העיר ומועדף על ידי הקהל הצעיר. בנוסף, נמצא כי כ-77% מבקרים בקניון לפחות פעם אחת בחודש והתדירות הממוצעת עומדת על 2.5 ביקורים בחודש כלומר גבוהה. עוד עלה מהסקר סיבה שהלקוחות מעדיפים מרכזים גדולים ואזורים היא תמהיל מגוון ורחב של חנויות בקניון גדול הממוקם קרוב לבית (זמן הגעה כולל חיפוש חנייה הקצר ביותר) = ה"גרביטציה" מנצחת;

כוח גודל הקנייה החודשי בראשון לציון - נאמד בכ-450 מיליון ש. מתוכם, כ-225 מיליון ש מוצאים על מוצרי מזון וסופרמרקט, כ-50 מיליון ש על מוצרי הסעדה ובתי-קפה וכ-180 מיליון ש על מוצרי "לא-מזון". מאזני דליפה-כניסה של כוח הקנייה אל ומראשון לציון: בתת-שוק ה"לא-מזון" הכניסה גדולה מהדליפה בכ-100 מיליון ש וצפויה לקטון כמתואר בהמשך. בתת-שוק ההסעדה הכניסה מול הדליפה מאוזנת. כאשר 1/3 מכוח הקנייה בראשון לציון דולף אל "חדר האוכל" של ישראל בתל אביב; עד שנת 2027 כוח הקנייה החודשי צפוי לגדול בכ-80 מיליון ש. בפועל תוספת היצע השטחים תהיה גדולה יותר מהאפשרי מתוספת הביקוש. משמע המרכזים יצטרכו להיות ייחודים וטובים מספיק במטרה להמשיך למשוך אליהם כוח קנייה מחוץ לעיר. תהיות - האם אפשרי? ולמה?;

צ'מנסקי בן שחר

יחד עם זאת, מתבצעת ותתבצע בנייה בהיקפים גדולים של מרכזים חדשים במרחב התחרות של ראשון לציון. המשמעות הנגזרת שלכוח הקנייה שהגיע מחוץ לעיר, ושלא היו לו אפשרויות אחרות או מספקות, נפתחות חלופות ל"יד הבית" (כפי שניתן לראות במפה).

בין אלה:

באשדוד - יבנו מעל ל-50 אלף מ"ר של מרכזים חדשים חנות נוספת של איקאה, חנות גדולה של קרפור וייתכן גם מרכז של "רי-דיזיין" מחיפה;

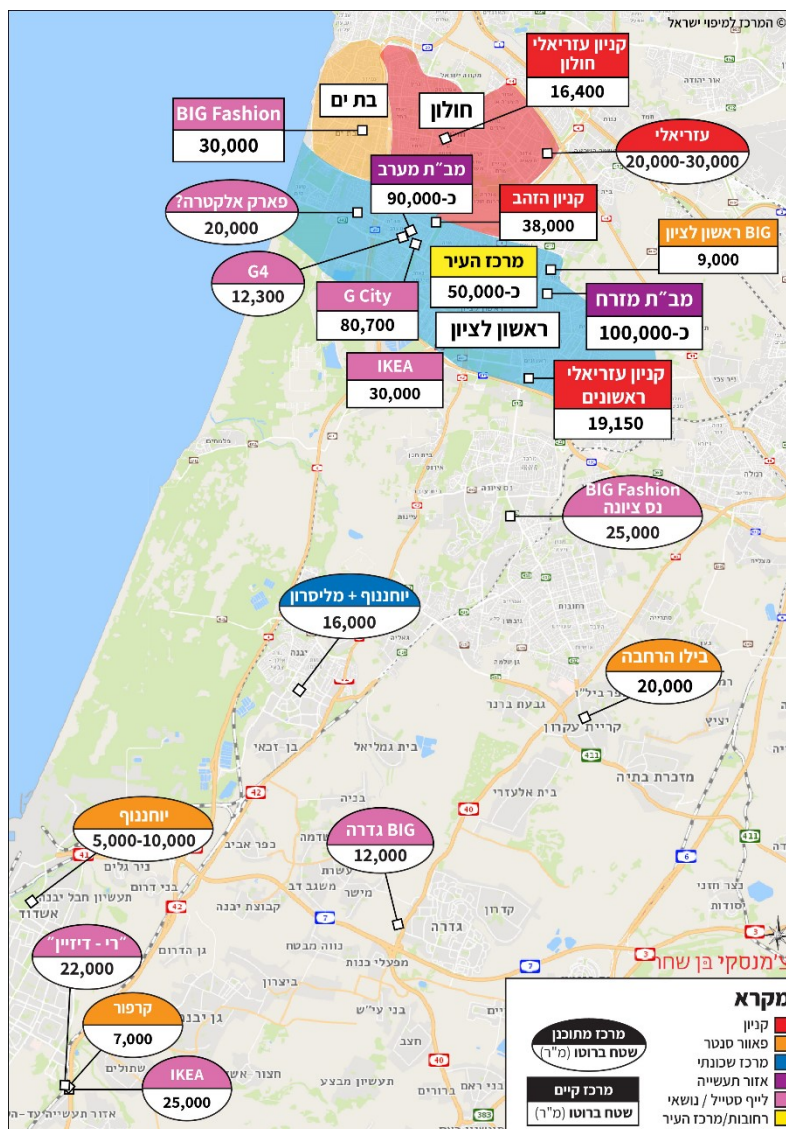
ביבנה - מרכז מסחרי בבעלות החברות יוחננוף ומליסרון ובשטח של כ-16 אלף מ"ר;

ביל"ו סנטר - יורחב ב-25 אלף מ"ר;

בנס ציונה - ביג תיפתח מרכז חדש בשטח של כ-25 אלף מ"ר;

ועוד מרכזים בבת-ים, בבאר יעקב ובחולון;

מפה: מרכזי המסחר העיקריים והיצע השטחים ברחובות בעיר, ואצל שכונותיה הקיימים והמתוכננים (מ"ר)



צ'מנסקי בן שחר

המצוי והצפוי - גודל כוח הקנייה החודשי בראשון לציון צפוי להמשיך ולגדול. ברם, לא בהיקף שישמר את רמת התפקוד הכלכלי של המרכזים הקיימים ואלה שיוקמו בתחומה ובמקביל לפתיחת כ-200 אלף מ"ר "על הגדר" של העיר, אצל "מתחרותיה" ושחלקם כמוצרים זהים למצוי בעיר. בין אלה מרכזי ביג, "רי-דייזין" כמרכז נושאי להלבשת הבית וחנות איקאה באשדוד ה"תאומה" לזו שבמעוין שורק בראשון לציון. במטרה לשמור על מעמדה האזורי ראשון לציון תידרש לפתח בתחומה מוצרים מיוחדים. כגון: שדרוג השוק ומרכז העיר, מימוש פרויקט היקב המיוחד, מרכז כנסים עם מסחר ובילוי ועוד "מיוחדים";

בכתיבת הטור לקחה חלק דבורה רוקין.