

אשקלון Vs. אשדוד בשוק המסחר ובכול ימי השבוע

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.

צ'מנסקי בן שחר

אשקלון "צומחת" בקצב מהיר מאוד! ותכפיל את אוכלוסייתה. העיר חתמה עם המדינה על הסכמי גג ולגדול בלמעלה מ-40 אלף משקי בית. העיר מבקשת להיות "שחקן מנצח" בדרום מישור החוף, גם על חשבון המתחרה העיקרית אשדוד. אשקלון התחייבה לגדול בכ-2 אלפי יחידות דיור בשנה ומקימה גם פארק היי-טק. עד היום חלק משמעותי מכוח הקנייה שבעיר דלף אל מרכזי המסחר באשדוד (בעיקר לביג פאשן אשדוד ולארנה סטאר) ולצומת ביל"ו. הגידול המשמעותי בגודל כוח הקנייה החודשי בעיר בעשור הקרוב נאמד בעד 140 מיליון ש"ח ויאפשר את פיתוחם של 75-100 אלף מ"ר בעיר. אלו יפותחו במזרח העיר, יפעלו בימי שבתון, ייהנו מיתרון תחרותי מובהק ויספקו מענה לצורך.

בערים אשקלון ואשדוד שיעור האוכלוסייה שהצביע בבחירות האחרונות למפלגות החרדיות ולימין הוא למעלה מ-60%. בישראל בכלל ובפרט בפריפריה הדרומית, עולה התהיה האם לאוכלוסייה שאינה דתית ו/או כזו שנדרשת למרכזי מסחר הפועלים בימי שבתון תאפשר הממשלה החדשה להנות, לקנות ולבלות במרכזי מסחר הפתוחים בימי שבתון?

טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של מערכת המסחר באשקלון על רקע האפשרי בה ומול המתחרה העיקרית שלה אשדוד;

פתיח - בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2020, העיר השקיעה בתושב 4,285 ש"ח נטו (אשדוד - 4,630 ש"ח), גבוה במעט מהממוצע בישראל (כ-4,210 ש"ח בלבד) והייתה מדורגת במקום ה-39 מבין ערי ישראל ברמת השקעתה בתושב (אשדוד - 31). בעיר קיימים 13 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב, והנדל"ן המניב משלם ארנונה שנתית ממוצעת של כ-1,700 ש"ח לתושב (נמוך מהממוצע בישראל של 18 מ"ר וגבוה מ-1,200 ש"ח לתושב, ובדומה לאשדוד). העיר משקיעה 200 ש"ח בלבד בתרבות לכל תושב בעוד שהממוצע הארצי עומד על 250 ש"ח לתושב (באשדוד כ-430 ש"ח) והשקעה של 2,600 ש"ח לתלמיד באשקלון בדומה לאשדוד. כאשר ממוצע ההשקעה בתלמיד במטרופולין תל אביב הינו כ-3,700 ש"ח;

יתרון תחרותי - על פי החלטת ממשלה לפיתוח כלכלי-חברתי של אשקלון, אזורי התעשייה המרחביים של העיר מוגדרים כאזור פיתוח א'. העיר נחשבת כעיר בעלת עדיפות לאומית בשנים. ברם, מעמד זה אינו מעניק לה יתרון תחרותי על פני שכנתה אשדוד שנהנית ממעמד זהה;

תכנון עירוני והסכמי הגג שנחתמו - אוכלוסיית העיר מונה כיום כ-152 אלף תושבים בכ-51 אלף משקי בית. תכנית המתאר מגדילה את האוכלוסייה בתוספת של 70 אלף איש ובכ-25 אלף משקי בית, תוספת של 40% (פחות מהסכם הגג כמתואר בהמשך). בנוסף, מתוכננת תוספת של 2.2 מיליון מ"ר ברוטו לנדל"ן מניב. הסכם גג שנחתם בשנת 2015, כולל תוספת של 17.7 אלף יחידות דיור.

צ'מנסקי בן שחר

מתוכן, שווקו עד כה כ-11.3 אלף יחידות דיור. שלב ב' המוצע כיום כולל שיווק של כ-23.8 אלף יחידות דיור נוספות. קצב השיווק השנתי המצופה הינו 2 אלפי יחידות דיור בשנה;

תנופת הפיתוח בעיר

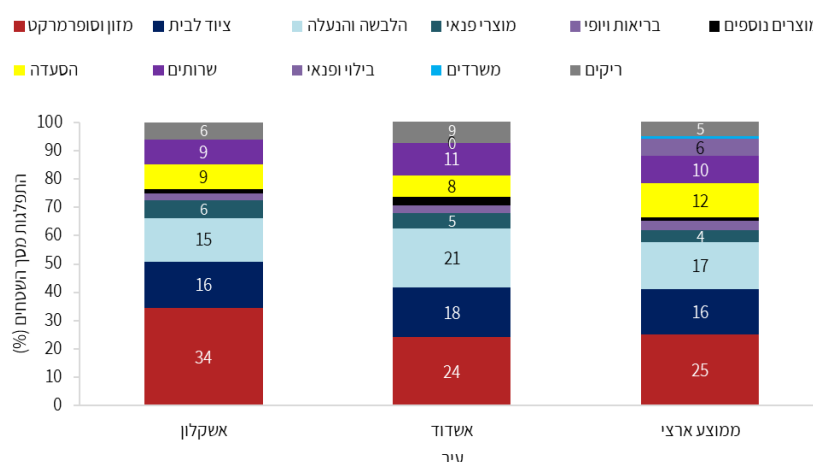
מגורים - גמר הבנייה השנתי הממוצע ב-5 השנים האחרונות של יחידות דיור הוא כ-1.1 אלפים;

משרדים - כיום אשקלון אינה מהווה "שחקן" מרכזי בשוק המשרדים הארצי והאזורי, וקיימים בה רק 116 אלף מ"ר משרדים, בממוצע ב-5 השנים האחרונות נבנו בכל שנה 5.2 אלפי מ"ר של שטחי משרדים בלבד. ההיצע הקיים היום מרוכז ב-3 מוקדים עיקריים, באזור התעשייה הצפוני, במע"ר הישן ובמרכז נפתי. אשקלון מתחרה באשדוד שכנתה ובשאר ערי הנפה. הבנייה המתוכננת בעיר תתבצע בפארק ההיי-טק פארק Tera-Park בשטח של כ-250 דונם, וזכויות בינוי של 750 אלף מ"ר;

שוק המסחר באשקלון

היצע - סך שטחי המסחר שנספר על ידי החברה בשטח ובפועל, נאמד בכ-190 אלף מ"ר ברוטו, כאשר מתוכם כ-77 אלף מ"ר מצויים במרכזי מסחר. יחס שטחי מסחר למשק בית נאמדים ב-3.7 מ"ר (באשדוד כ-4.8 מ"ר למשק בית). כ-34% מהיצע השטחים הם מתת-השוק מזון וסופרמרקט ומעידים על תמהיל של שטחי מסחר של ה"כלכלה הישנה", 9% שטחי הסעדה וכ-42% שטחי חנויות לממכר מוצרי "לא-מזון";

תרשים: התפלגות שטחי המסחר באשקלון, באשדוד והממוצע הארצי (%)



צ'מנסקי בן שחר

התנהגות צרכנית - צפויה דליפה אל ה-O.L. בשיעור של 10%-15% מכוח הקנייה החודשי שבאשקלון, לפחות ובעלייה, ואל ה"שמיים

פתוחים" (קניות בחו"ל) יחוללו דליפה בשיעור של כ-10% נוספים;

הביקוש שתחולל תוספת האוכלוסייה בשנת 2032 ב"רף העליון" (בהנחת פדיון חודשי ממוצע של 1.5 אלפי ש"ל למ"ר) וללא שיווקים

נוספים תחולל תוספת של עד 75 אלף מ"ר של שטחי מסחר. המשך שיווקים בקצב של אלפיים יחידות דיור יוביל לתוספת ביקוש של

עד 100 אלף מ"ר ב"רף העליון" (מותנה גם בסוגי המרכזים שיפותחו, פריסתם וניהולם) כנגזרת ממיקומה ואופייה של אשקלון ותוספת

האוכלוסייה וכוח הקנייה החודשי הצפוי;

שיעורי הצבעה בבחירות וסגירת מרכזי מסחר

למעט מרכז "מרינה מול", כל מרכזי המסחר באשקלון סגורים בשבת. בבחירות האחרונות (מתוך ועדת הבחירות לכנסת ה-25) אחוז

ההצבעה לליכוד באשדוד עמד על כ-29%, לש"ס כ-16% וליהדות התורה על כ-13%. באשקלון אחוז ההצבעה לליכוד עומד על כ-

40%, לצינונות הדתית על כ-13% ולש"ס על כ-12%. בשתי הערים שיעור האוכלוסייה שמצביע לימין ולמפלגות חרדיות הוא מעל 60%.

עולה התהיה האם הרוב הדתי ישפיע על צביון המסחר בערים אלו וכתוצאה מכך על פתיחתם וזמינותם של המרכזים בשבת?

המצוי והצפוי - גודל כוח הקנייה החודשי באשקלון יגדל בצורה דרמטית. ברם, אצל המתחרה המרכזית אשדוד קיים כיום היצע

מנצח של מרכזי מסחר ה"מושך" כוח קנייה חודשי גם מאשקלון. באשדוד יבנו בשנים הקרובות "רי-דייזין" כמרכז אזורי ונושאי

להלבשת הבית, חנויות "דגל" ארציות, כדוגמת: איקאה, קרפור, ג'מבו היוונית ואחרות. במטרה לחזק את מעמדה האזורי

ולמנוע את דליפת כוח הקנייה מתחומה אשקלון נדרשת היום לפתח מרכז מסחרי גדול ומודרני על גבולה המזרחי ושבכהכרח

יפעל בימי שבתון, לשדרג את השוק ומרכז העיר, להגדילים ולנהל אותם, לפתח שטחי מסחר ובילוי ועוד שטחים "מיוחדים"

על חוף הים שיצליחו (בשונה מההיצע הקיים שאינו מתפקד כמצופה), וכמובן לפתח מרכזים שכונתיים מצליחים בשכונותיה

החדשות;

בכתיבת הטור לקחה חלק דבורה רוקין.