

עבור בת ים השמים הם הגבול!

ינואר 2023

© 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

העיר בת ים בעלת 3 יתרונות תחרותיים בולטים: חוף ים, המשך טבעי לת"א ובמחירי קרקע נמוכים יותר והימצאותה על כביש מספר 20, תחנות הרכבת הכבדה ובקרוב על הקו האדום. בבת ים מתקיימת בנייה (רק) למגורים (כ-0.9 אלפי יחידות דיור בשנה בממוצע שהחלה בנייתן), היא נהנית מזליגת ביקושים מתל אביב "היקרה" ובמחירים הנמוכים משמעותית ממנה (2.5 מיליון ש"ח לדירה בממוצע) אך מתקשה לפתח נדל"ן מניב לסוגיו.

בת ים "כלואה" בין כביש מספר 20 לבין חוף הים כך שהתרחבותה יכולה להתרחש לגובה או בים. העיר מנסה לפתח פארק עסקים, אך בשל, מיקומו ה"רחוק" והמנותק הוא מייצר חסם ליבוא חברות בינלאומיות ו/או ישראליות מובילות המעדיפות להתמקם בפארקי עסקים בערים מסביב.

בשוק המסחר, קיים בה מחסור בהיצע שטחי מסחר, עם יחס של 3.7 מ"ר בלבד למשק בית המשרתים בעיקר את תושבי העיר. משמע, כוח הקנייה שבתחומה דולף אל שכונתיה ומפרנס מרכזי ושטחי מסחר אצלהם. נדרש ואפשרי לייצר את "נמל (ת"א) בבת ים", את הריביירה, שוק עירוני, ו"עזריאלי של בת ים" על אחת מתחנות הרכבת הכבדה ונתיבי איילון, שימשוך כוח קנייה גם מחולון;

טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של כלכלת בת ים ומערכת המסחר שבה על רקע האפשרי בה;

פתיח - בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2020, העיר השקיעה בתושב כ-4,100 ש, סכום הנמוך מהממוצע בישראל (כ-4,210 ש בלבד) ודורגה במקום ה-48 בלבד מבין ערי ישראל ברמת השקעתה בתושב. בעיר קיימים רק 4 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב, הנדל"ן המניב משלם ארנונה שנתית ממוצעת של כ-1,060 ש לתושב ומעיד על מעט שטחי נדל"ן מניב ועל תמהיל עם שימושים המחוללים הכנסות מארנונה נמוכות, משמע יותר תעשייה/מלאכה לסוגיה ופחות משרדים (נמוך מהממוצע בישראל של 18 מ"ר ומ-1,200 ש לתושב). ההשקעה ברווחה לתושב בבת ים עומדת על 315 ש במקום 28 בדירוג הארצי בעוד שהממוצע הארצי עומד על 250 ש לתושב;

פריסת השימושים - בת ים "כלואה" בין הים לבין כביש איילון, מסילת הרכבת הכבדה תל אביב וראשון לציון. העיר בנויה כמו סולם - ציר איילון וחוף הים מסמלים את ה"רגליים", צירי הרוחב הם שלבי הסולם ובחיבורים ביניהם קיים פוטנציאל כלכלי לפיתוח נדל"ן מניב. בקצה הדרומי פרוס אזור התעשייה שמבקש להפוך ל"רובע העסקים" ומתקשה בתהליך מימוש, עקב ריחוקו, ניתוקו והיותו בלתי נראה לתנועה עוברת על ה"איילון";

אוכלוסיית העיר מונה כ-130 אלף תושבים בכ-55 אלף משקי בית (למ"ס). העיר בונה היקף גדול מאוד של יחידות דיור ומתקשה במימוש של נדל"ן מניב. תכנית המתאר של העיר מוקפאת משנת 2017. באפריל האחרון העיר חתמה על הסכם להתחדשות עירונית

צ'מנסקי בן שחר

עם משרד הבינוי והשיכון. בהסכם נחתם כי העיר תוסיף כ-50 אלף יחידות דיור עד לשנת 2030 (בהכרח "מספר" לא ריאלי), הקו האדום של הרק"ל יחצה את העיר וישרת את בת ים. ברם, לשני הכיוונים, יכניס וגם יוציא אנשים אל ומתוכה ויעבור גם ברובע העסקים (מצורפת מפה). העיר שואפת לממש את חזון התכנית לרובע העסקים "הרובע העסקי של בת-ים, במרכז המטרופולין, בין איילון לחוף הים, סביבת חיים אורבנית ודינמית המשלבת בסינרגיה תעסוקה, מגורים, תרבות והשכלה והמספקת איכות חיים לתושבי העיר, לעובדים ולמתגוררים בה". הרובע מיועד להוות את "באר הנפט" של העיר בהכנסות מארנונה;

סכמה: מורפולוגיה עירונית



תנופת הפיתוח בעיר

מגורים - גמר הבנייה השנתי הממוצע ב-5 השנים האחרונות של יחידות דיור הינו כ-500 וקצב התחלות בנייה עומד על 930 יחידות דיור בממוצע, בין השנים 2017-2021 ועם התחלות בנייה של 2,700 יחידות דיור ב-3 הרבעונים הראשונים של שנת 2022. לפי נתוני הלמ"ס בסוף אוקטובר 2022, מחיר מכירה ממוצע לדירה בבת ים עומד על 2.5 מיליון ₪, ובעלייה של 54% משנת 2020 - מקום 5 ברמה הארצית בערים הגדולות;

התשואה להשקעה בבת ים בשנת 2022 ירדה ל-1.8% בלבד בירידה של 30% משנת 2020. מרבית הקונים הם רוכשי דירה ראשונה (35%), משקיעים (32%) ושיעור הרוכשים משפרי הדיור עומד על 27%, וכ-1.7% מכלל ישראל;

צ'מנסקי בן שחר

מחיר שכר דירה חודשי ממוצע עומד על כ-3.8 אלפי ש"ח ובעלייה של 7% משנת 2020. לעומת ראשון לציון וחולון ששם מחיר שכר הדירה עומד על 4.4 ו-4.3 אלפי ש"ח בממוצע בהתאמה;

העיר אינה מצליחה לשמר את הצעירים, מזדקנת, בד בבד נבנות פחות דירות קטנות ומעל 60% דירות בעלות 5-6 חדרים. שיעור בני העשרים בעיר עומד על 11%, פחות מהממוצע הארצי שעומד על 15%. לעומת זאת שיעור בני 65+ עומד על 23% וגבוה מהממוצע הארצי של 10%;

כיום נמצאים כ-20 פרויקטי דיור בבנייה פעילה / בשיווק. מתוכם, 5 ברובע העסקים וצמוד לו (כ-4 אלפי יחידות דיור למגורים שיאוכלסו ב-3 השנים הקרובות). **נכון להיום לעיר קיבולת תכנונית של עשרות אלפי יחידות דיור בפרויקטים שונים של פינוי בינוי, התחדשות עירונית ובנייה חדשה;**

משרדים - העיר בונה יחסית מעט נדל"ן מניב בכלל ושטחי משרדים בפרט (13 אלף מ"ר ו-5 אלפי מ"ר בממוצע בשנה ב-10 השנים האחרונות). בשוק המשרדים הארצי והאזורי בת ים אינה "שחקן" מרכזי. על בסיס ספירות החברה, קיימים כ-90 אלף מ"ר של שטחי משרדים, רובם ברובע העסקים (72 אלף מ"ר). תמהיל המשרדים הקיימים: מרביתם אישיים-מקומיים כאשר היי-טק נעדר כמעט מבת ים. **העיר נעדרת יתרון תחרותי בשוק המשרדים;** היא אינה מהווה אלטרנטיבה לחברות היי-טק או חברות אחרות, ששוקלות היכן להתמקם, הבחירה בבת ים אינה מהווה חלופה עבורם והן תבחרנה באחד מ"מתחמי ה-א" בראשון לציון או בחולון לפני הבחירה בבת ים, אם בכלל;

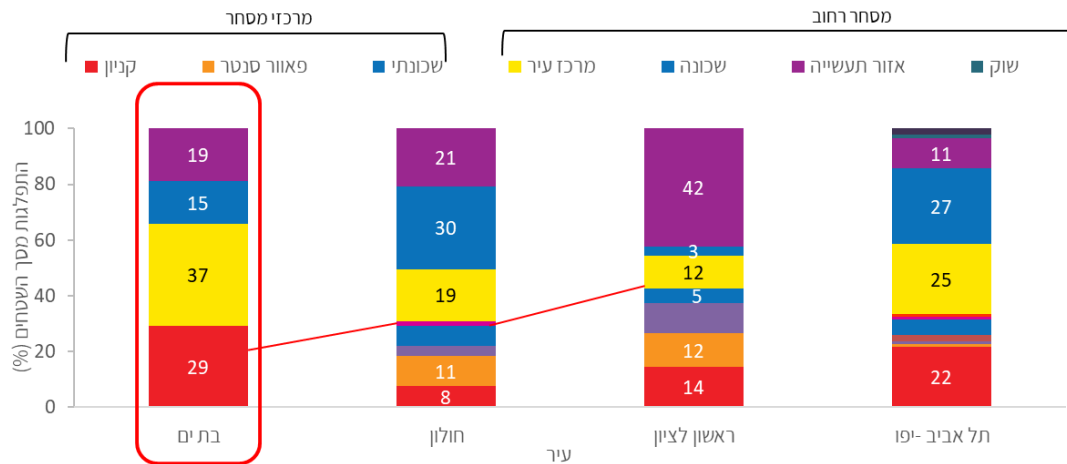
בתי מלון - ההיצע מצומצם יחסית, כולם על קו החוף. **בת-ים נעדרת משמעות דתית או היסטורית ואף הקירבה לחוף** (שאינו מפותח), **טרם הובילה ליתרון לגודל של היצע חדרי המלון, זה יתאפשר בתכנון מיטבי ומותאם;**

שוק המסחר בנתניה

היצע - על בסיס ספירות החברה סך שטחי המסחר בבת-ים הינו כ-190 אלף מ"ר. מתוכם, כ-150 אלף מ"ר ברחובות וכחצי מהם ברובע העסקים. בנוסף, 2 מרכזי מסחר פועלים בעיר - קניון בת-ים ובת-ימון, ובסך הכול קיימים **3.7 מ"ר למשק בית שיעור נמוך;** **בבת-ים קיים ויתקיים מחסור בהיצע שטחי מסחר; עד היום, הביקוש מקבל מענה בערים סביב, ובפרט בתל אביב, בראשון לציון ובחולון.** בת ים חסרה בשטחי מסחר והיא מפרנסת את ערי הסביבה, וגם ההיצע העתידי שייבנה אינו מספיק דיו לקצב גידול האוכלוסייה וכוח הקנייה בעיר. זאת ועוד שמרביתו יעשה כחלק מהבנייה בעירוב שימושים ושלא במרכז מסחרי משמעותי, חדשני ומיוחד. כ-70% מההיצע בעיר, פרוס במרכז העיר וברחובות ואינו מגוון כמצוי אצל שכנותיה, בעלות כל סוגי המרכזים, כמוצג בתרשים להלן;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות שטחי המסחר בבת-ים ובערים נוספות סביבה לפי סוג המיקום (%)



ביקוש - סך כוח הקנייה החודשי שנמצא בידי משקי הבית בבת-ים היום נאמד בכ-250 מיליון ש. מתוכם: כ-140 מיליון ש מופנה לצריכת מוצרי מזון וסופרמרקט, כ-85 מיליון ש מופנה לצריכת מוצרי "לא-מזון" וכ-25 מיליון ש מופנה לצריכת מוצרי הסעדה ובתי קפה. "מחר" - בשנת 2028 יגדל כוח הקנייה החודשי בכ-25 מיליון ש ובשנת 2033 - בכ-25 מיליון ש נוספים ויגיע לכ-300 מיליון ש;

המצוי והצפוי - התדמית ופעילות הבנייה למגורים בבת ים בצמיחה. העיר נתפסת כמספקת מענה "שפוי" יחסית במחירים למוצרי המגורים. בשוק המסחר העיר סבלה וסובלת ממחסור בהיצע של שטחים ומאבדת כוח קנייה ומבקרים לתל אביב ובעיקר לראשון לציון. לעיר יתרונות תחרותיים מובהקים שיאפשרו לה לפתח את שוק התיירות, המסחר והפנאי על חוף הים ובתוך הים, ומגדלי משרדים עם מסחר ב"עזריאלים של בת ים" על ולאורך האיילון.

לשם כך נדרשת תכנית אסטרטגית כלכלית ותכנית פעולה שתוביל לשגשוגה של בת ים!

בכתיבת הטור חלק דבורה רוקין, אנליסטית בחברת צ'מנסקי בן שחר ושות';