

# האם ניתן להחזיר עטרה ליושנה בכיכר המדינה?

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

**האם כיכר המדינה תחזור לתפוס את ה"כתר" המלכותי והמיתוגי היוקרתי של מקבץ מותגי אופנת העלית? האם אכלוס 3 מגדלי היוקרה עם 450 יחידות דיור ללא שטחי מסחר בהם יתמוך באפשרי? בעבר הרחוק, כל מותגי היוקרה התמקמו סביב הכיכר. כיום, היצע חנויות היוקרה בכיכר קטן ובמקומן נכנסו חנויות שירות, חנויות שכונתיות המשרתות את תושבי השכונות מסביב והיצע גדול יחסית (11 מתוך 160 חנויות) של חנויות ריקות. בקניון רמת אביב שהפך לבית של מותגי האופנה היוקרתיים והמצליחה בישראל מגיעים דמי השכירות החודשיים למ"ר לכ-460 ש"ח, כאשר בכיכר "רק" 250-300 ש"ח למ"ר; הטור הנוכחי מציג את "תמונת ההווה" האמיתית של היצע שטחי המסחר בכיכר, מול העבר שהיה מצוי לפני כעשור ומענה לתהייה האם ניתן להחזיר עטרה ליושנה בכיכר?**

**פתיח** - בתל אביב קיימים רחובות רבים הנהנים מרמת תפקוד כלכלי גבוהה יחסית למתקבל במרכזי מסחר וברחובות אחרים בישראל. ברם, מרביתם רחוקים מלהראות, לתפקד ולהציע את אשר מצוי ברחובות המרכזיים והמפורסמים של ערים מובילות באירופה. במילאנו, רומא ומינכן מתקבלים דמי שכירות חודשיים של כ-500 אירו למ"ר ויותר בחודש, בפריז ובלונדון אף יותר מ-1,000 אירו למ"ר בחודש, פי 10 ויותר מבתל אביב. בקניון רמת אביב המצליח בישראל דמי השכירות החודשיים למ"ר הינם כ-460 ש"ח, ובכיכר 250-300 ש"ח למ"ר בלבד ובחנויות "קטנות" ואף פחות;

לפי השנתון הסטטיסטי של העיר בסוף שנת 2021 היו בעיר כ-470 אלף תושבים. מתוכם, כ-18% ילדים עד גיל 15, 27% צעירים בגילאי 18-35, פחות ילדים מהממוצע הארצי ויותר צעירים, 28% ו-23% בהתאמה. מעל גיל 65, היו בתל אביב כ-15% גבוה מהממוצע הארצי של 12%. משמע, עיר של "קצוות". בשנת 2021 מאזן ההגירה הפנימית היה שלילי, כלומר יותר יצאו מהעיר מאשר נכנסו אליה מיישובים אחרים, אך בשל הריבוי הטבעי (יותר לידות ממיתות) ומהגירה בינלאומית, אוכלוסיית העיר גדלה. תל אביב ממוקמת בעשירון ה-8. ברחובות הסובבים את כיכר המדינה, מתגוררים כ-13.3 אלף תושבים המאוגדים ב-6.1 אלפי משקי בית;

לפי נתוני מאגרי המידע הייחודיים, והנספרים בשטח וב"רגליים" של **צ'מנסקי בן שחר ושות'**, בישראל בממוצע כ-1.15 מ"ר של שטחי מסחר לתושב. כאשר 55% מהיצע שטחי המסחר בישראל פועלים ב**רחובות** ובמרכזים 45% בלבד;

**בתל אביב** קיימים 825 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי. מתוכם, 295 אלף מ"ר בלבד במרכזי מסחר כאשר המשמעותיים שבהם משרתים את "כל הארץ" ואינם מתבססים על כוח קנייה של תושבי העיר בלבד. תל אביב מתפקדת כ"עיר מדינה" המובילה במדרג הערים בסך שטחי המסחר וגם בסך שטחי מרכזי המסחר. יחס שטחי מסחר למשק בית בתל אביב הינו 3.8 מ"ר > יחסית לערים הגדולות אחרות ומעיד על מחסור יחסי. באר-שבע, חיפה וכפר סבא מובילות בערים הגדולות ביחס מ"ר שטחי מסחר למשק בית, מעל ל-6.2 מ"ר ויותר;

# צ'מנסקי בן שחר

## כיכר המדינה

**התכנית** - תכנית תא/2500 ב"כ"ר המדינה" מתממשת, והיא כוללת 3 מגדלי מגורים בצורת ספירלה עם 453 דירות. בכל מגדל ייבנו 40 קומות עליונות ו-4 קומות מתחת לקרקע, הכוללות היצע מקומות חנייה. בנוסף, ייבנו שני מבני ציבור. בין המבנים מתוכנן אגם מלאכותי ושטחים ירוקים שישמרו על צביונה הקודם של הכיכר;

**מבני ציבור בתכנית** - במסגרת התכנית, ייבנה בית ספר יסודי. בנוסף ייבנה, מרכז קהילתי. מעבר לכך, קיימת אפשרות להגביה את שני המבנים, ב-5 וב-7 קומות בהתאמה. מימון הפרויקט היה מורכב בשל ריבוי בעלי הזכויות בקרקע. לאחר ערעור והתנגדות התושבים, יוקמו שטחי מסחר בהיקף של 60 מ"ר בלבד המיועדים לקיוסק / בית קפה במקום כ-10 אלף מ"ר שטחי מסחר שהיו מתוכננים;

**הערכה**, לו היה ממומש היצע גדול של שטחי מסחר במיקום זה כשבסביבתו קיים פוטנציאל כוח קנייה חודשי "יוקרתי" ובהיקף גדול מאוד, הדבר היה מחזק את המוצר שנקרא "כיכר המדינה" והיה מצליח כלכלית שיווקית. דוגמה לכך הינה בפרויקט DUO Tel Aviv (לו יעצנו בתחילת תהליך תכנונו) שנבנה בפינת אבן גבירול וארלוזורוב, בו יפותח היצע גדול יחסית של שטחי מסחר ובמספר קומות;

**השוואה בין שנת 2012 להיום** - לפי נתוני מאגרי המידע של **צ'מנסקי בן שחר ושות'**, בספירות שהחברה ביצעה בשנת 2012, היו בכיכר 148 חנויות בשטח של כ-8.5 אלפי מ"ר. מתוכן, 88 חנויות יוקרה. היום, בכיכר פועלים 160 עסקי מסחר בשטח דומה. מתוכם, 82 חנויות יוקרה בלבד. המשמעות, חל קיטון במספר חנויות היוקרה הפעילות בכיכר. אלו הוחלפו בחנויות למסחר שכונתי, כמו מעדניות, חנויות נוחות, וגם עסקים המיועדים לשירותים, כמו: מספרות, ניקוי יבש ועוד. בשנת 2012 מספר עסקי השירותים היה 15, היום מספרם עלה ל-35 – **יותר מפי 2!**. היצע החנויות להלבשה והנעלה היה כ-100 בשנת 2012 ואילו היום פועלות רק 78 חנויות מסוג זה. **המשמעות, הכיכר איבדה מעוצמת המגנט שלה למוצרי יוקרה וחנויות אחרות, ובמקומם נכנסו גם חנויות שכונתיות רגילות ושל שירותים;**

היצע ריק - קיימות 11 חנויות ריקות. חלקן נמצאות בשיפוצים ואילו חלקן ללא דורש. בשנת 2012, הייתה חנות ריקה **1!**

### לוח: השוואת שטחי המסחר בכיכר המדינה בין 2012 להיום

שנה	מזון וסופרמרקט	ציוד לבית	בריאות ויפי	מוצרי פנאי	ריקים	שרותים	הלבשה והנעלה	הסעדה	סך הכל	מתוכנן יוקרתי	הלבשה והנעלה יוקרתי	ציוד לבית יוקרתי	אחר יוקרתי
2012	8	10	5	6	1	15	100	3	148	88	80	1	7
2023	9	10	7	4	11	35	78	6	160	82	72	4	6

**מחירי דמי שכירות חודשיים** - לפי הצהרות משרדי התיווך בכיכר המחירים **המבוקשים** (לפני משא ומתן) גבוהים יחסית ונאמדים ב- בכ-300 ש"ל עבור חנויות "קטנות" יחסית (90-35 מ"ר). לפי נתוני החברה, לפני מגפת הקורונה, המחירים עלו על 250 ש"ל מ"ר,

# צ'מנסקי בן שחר

משנת 2021 במהלך מגפת הקורונה המחיר היה 150-250 ש"ל. ר. רחובות עם דמי שכירות חודשיים גבוהים יחסית כמוצהר בכיכר ברחוב ה' באייר, מתקבלים רק בשדרת איינשטיין בצפון העיר, בדיזינגוף ובשדרות רוטשילד. בפועל מוערך שהמחירים נמוכים יותר;

## כוח קנייה חודשי

**לוח: כוח הקנייה החודשי במרחב הסובב את כיכר המדינה היום, והצפוי בשנת 2028 (מיליוני ש"ל)**

2028	2023	תת-שוק
21	18	מזון וסופרמרקט
7	6	הסעדה ובתי-קפה
16	13	"לא-מזון"
5	4	אופנה
4	3	פארם
3	2	חשמל ואלקטרוניקה
2	1	ריהוט
2	2	ציוד לבית
1	1	פנאי
45	37	סך הכול

**ביקוש** - סך כוח הקנייה החודשי שנמצא בידי משקי הבית הסובבים את כיכר המדינה נאמד היום בכ-37 מיליון ש"ל. מתוכם: כ-18 מיליון ש"ל מופנה לצריכת מוצרי מזון וסופרמרקט, כ-13 מיליון ש"ל מופנה לצריכת מוצרי "לא-מזון" וכ-6 מיליון ש"ל מופנה לצריכת מוצרי הסעדה ובתי קפה. "מחר", בשנת 2028 יגדל כוח הקנייה החודשי בכ-8 מיליון ש"ל;

## המצוי, הרצוי והאפשרי בכיכר המדינה

בישראל לא קיים רחוב יוקרתי המכיל חנויות יוקרה כמצוי בכל בירה אירופית. לפני השדרוג והמיצוב היוקרתי שנעשה לקניון רמת אביב תפקדה הכיכר כמוקד / הרחוב היוקרתי בישראל. ההחלטה שלא לפתח שטחי מסחר בבנייה הנוספת בכיכר, תקשה על תהליך השדרוג של הרחוב. האפשרי - רק באם יבוצע מהלך תכנוני ושיווקי כולל של בעלי הנכסים/החנויות יחד עם העירייה יתאפשר להחזיר את היוקרה לכיכר. כל זאת באמצעות יצירת תמהיל של חנויות ממותגות ו"שוות" שמשדרות איכות, עיצוב, יוקרה מיתוג ובעיקר שמגיע מחו"ל ועם חווית קנייה כמו ברחובות בחו"ל הכוללת גם מסעדות ובתי קפה ממותגים. דוגמה לאפשרי: להשכיר לקבוצת אירני 1/2 משטחי המסחר בכיכר. בכל תסריט אחר, לאורך זמן הכיכר תכלול פחות ופחות מותגי יוקרה ולא תהיה שוב ה"רחוב היוקרתי בישראל" ועם היצע כמתואר בכתמונות שבעמוד הבא;

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

# צ'מנסקי בן שחר

## תמונה מספר 1: קולאז' חנויות מתמחות ומשולבות



## תמונה מספר 2: קולאז' חנויות ייעודיות מחדשות גם ברחובות כאייקון בולט

