

מה אפשרי לעשות עם "חלונות הראווה הריקים"?

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.

600-700 אלף מ"ר של שטחי מסחר בישראל עומדים ריקים. שטחים אלה מהווים 5%-6% בלבד מהיצע שטחי המסחר בישראל, ובנתחים דומים מההיצע ברחובות (כ-5%) כמו גם ההיצע במרכזי מסחר (כ-6%). נתחי שטחי המסחר הריקים בערים מובילות בעולם גבוהים הרבה יותר ומגיעים ל-13% בלונדון, 10% בניו-יורק וכ-8% בפריז. בשנת 2011 נתח השטחים הריקים בישראל היה כמחצית מנתחו כיום, כ-3% בלבד. בנוסף, למעלה מ-10% מהיצע שטחי המסחר נתפס על ידי שטחי שירותים ומשרדים, משמע אינם מתפקדים כשטחי מסחר קמעונאי. הצפוי, יבנו בכל שנה 500-600 אלף מ"ר של שטחי מסחר, בעוד תוספת כוח הקנייה החודשית, בניכוי כוח הקנייה הדולף לאון ליין ולחו"ל מאפשר תוספת שנתית של כ-200 אלף מ"ר בלבד. משמע, וכצפוי (אבולוציה) חלק מההיצע ה"ישן" ייסגר ו/או יוסב לשימושים אחרים ו/או שהיצע השטחים הריקים יגדל. טור זה יציג את תמונת השוק ביחס לגודלם, מאפייניהם ותפקודם של שטחי המסחר לסוגיהם ובדגש על השטחים הריקים כיום והצפוי בשנים הבאות והפתרונות היצירתיים לאכלס שטחים ריקים במרכזי המסחר וברחובות;

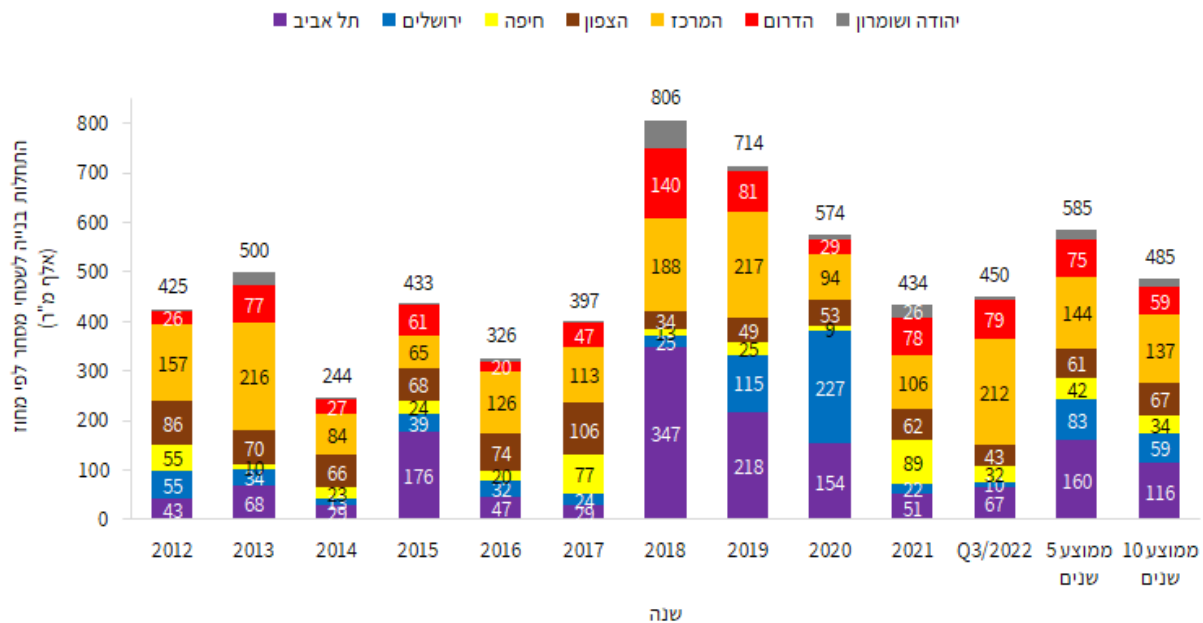
טיזר - במהלך שדרוג העיר התחתית בחיפה, צ'מנסקי בן שחר ושות', יעצה וליוותה את העירייה ואת מנהלת העיר התחתית. לאחר אכלוס מעונות הסטודנטים והמכללות, מפלס הרחוב / החנויות נותרו ריקות. הומלץ והוחלט כי העירייה תשקיע בשדרוג 5-10 חנויות, מאות אלפי ש' בודדים בכל חנות, יבוצע מכרז לבחירת עסקי הסעדה מתאימים לאכלוס ואלו לא ישלמו דמי שכירות חודשיים למשך 5 שנים. הצלחת המהלך, היווה את אחד מהגורמים המשפיעים והמהותיים על הצלחת תהליך השדרוג של העיר התחתית והפיכת מפלס הרחוב, המסעדות והברים למוקד קולינארי משגשג המייבא לקוחות מכול הארץ.

סך שטחי המסחר הקמעונאי בישראל הינו כ-11 מיליון מ"ר (שטחי מסחר פיזיים). כיום בישראל כ-9.6 מיליון נפש, כלומר בפועל קיימים 1.15 מ"ר של שטחי מסחר לנפש. כ-44% מכלל שטחי המסחר מצויים במרכזי המסחר, ובירידה. הרוב נמצא ברחובות, כ-56%. ב-5 שנים האחרונות התווספו (גמר בנייה) למעלה מ-2 מיליון מ"ר ברחובות ובמרכזי המסחר. התוספת הייתה ביחס של 3:1 בין תוספת שטחי מרכזי מסחר לבין תוספת שטחי מסחר ברחובות;

התחלות בנייה של שטחי מסחר - לפי נתוני הלמ"ס בממוצע ב-5 שנים האחרונות התחילו לבנות בכל שנה כ-0.6 מיליון מ"ר של שטחי מסחר בשנה, גבוה מגמר הבנייה בשנים אלו;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התחלות בנייה של שטחי מסחר בישראל לפי מחוזות בעשור האחרון (אלף מ"ר, למ"ס)



האפשרי להוסיף - תוספת כוח הקנייה החודשי בישראל בשנה נאמד בכ-500 מיליון ש. מתוכו, 20%-30% דולף לערוצי קנייה ב"און-

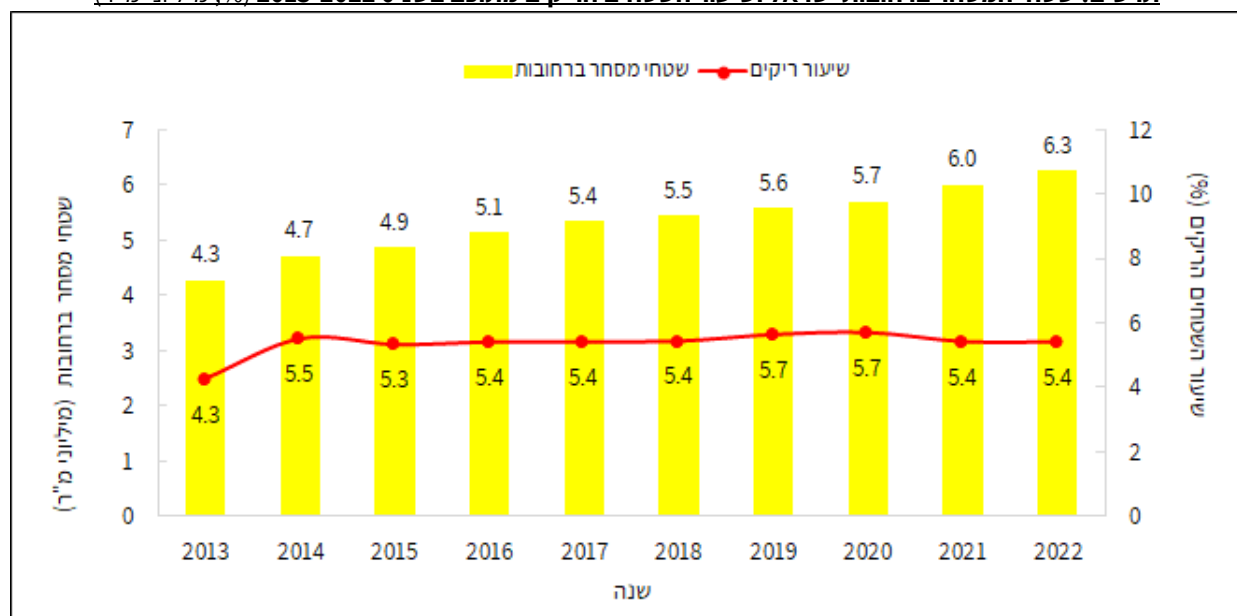
ליין" ועוד 10%-15% לקניות בחו"ל. משמע, כוח הקנייה החודשי הנותר מאפשר תוספת נטו של כ-200 אלף מ"ר בכל שנה. **בפועל**

בונים פי 3;

היצע שטחי המסחר הריקים ברחובות - בשנת 2022 היצע שטחי המסחר הריקים ברחובות תפסו נתח העולה על כ-5% מסך שטחי

המסחר. שיעור זה נשמר לאורך זמן, כמוצג בתרשים שלהלן.

תרשים: שטחי המסחר ברחובות ישראל ושיעור השטחים הריקים מתוכם בשנים 2013-2022 (מיליוני מ"ר, %)



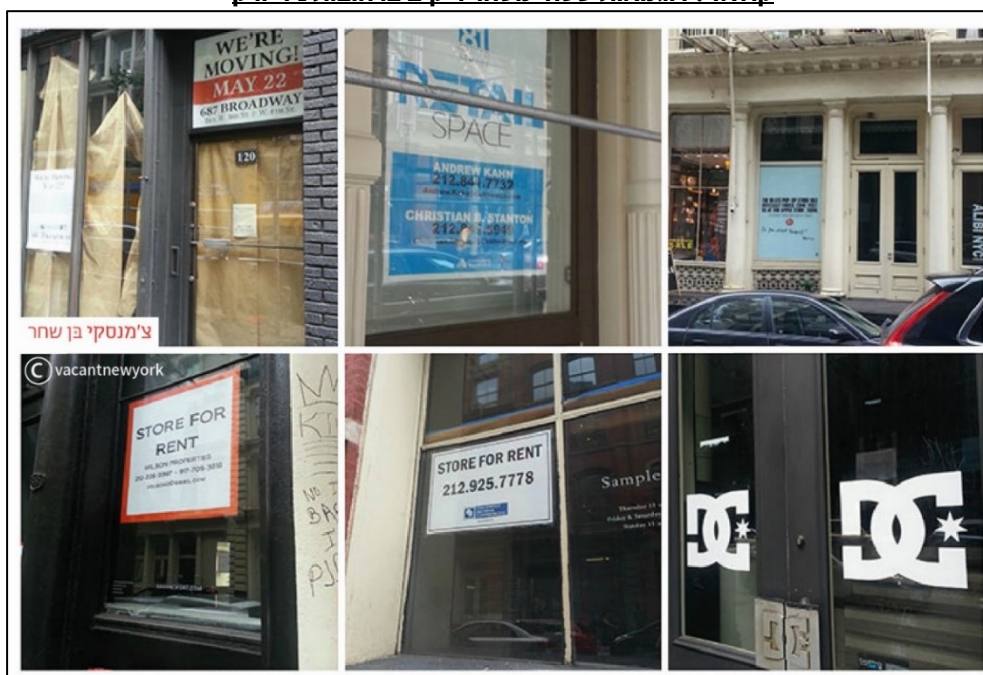
צ'מנסקי בן שחר

קולאז': דוגמאות שטחי מסחר ריקים ברחובות ובמרכזי המסחר



ברחובות בעולם - בערים המובילות בעולם כדוגמת, לונדון, ניו-יורק ופריז, שעדיין לא חזרו לשיעורי התפוסה בתקופה שקדמה למשבר הקורונה שיעורי השטחים הריקים בהם 13%-8%. ביחס ל-8% שטחים ריקים בחיפה, 4% בתל אביב ורק 3% בירושלים כבתרשים שבהמשך. שטחי המסחר ברחובות בערי העולם מתבססים הן על כוח קנייה של מועסקים שנעדר מהרחוב כי בחר ל"הישאר" לעבוד מהבית (רק 40% חזרו לעבוד במשרדים בניו-יורק ולונדון) ועל כוח קנייה של תיירים שמספרם קטן. משמע, פחות "רגליים" צועדות בחזיתות של "חלונות הראווה" והתוצאה היא "חללים" ריקים שנתחם גבוה יחסית ובפרט מול ההיצע הריק בישראל, כמוצג להלן;

קולאז': דוגמאות שטחי מסחר ריקים ברחובות ניו-יורק



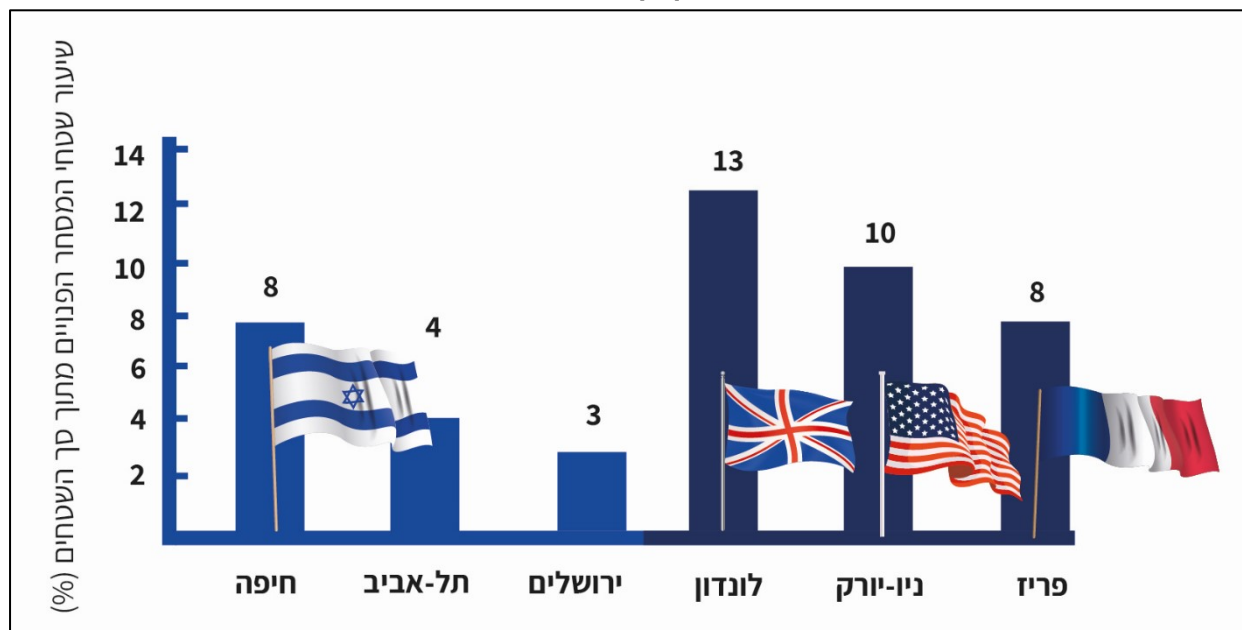
צ'מנסקי בן שחר

מעבר לסוגיה הכלכלית, מתחוללות השלכות של ביטחון ציבורי. בארה"ב מבקשים להגביר את המשילות. בין השאר מוצע לקנוס את בעלי הנכסים הריקים בשל ה"מפגע" החזותי ופגיעה תדמיתית במיצוב הרחוב. ומנגד, יש כאלה שפיתחו יוזמות ורעיונות יצירתיים להתמודדות עם תופעה זו, בהם הצגת פרטי אומנות, אופנה, או כחללים לטובת אלו שעוסקים ביצירה ואחרים;

תמונה: הצגת פרטי אומנות בחלונות ראוה ריקים



תרשים: שיעור שטחי המסחר ה"הפנויים" מתוך סך שטחי המסחר ברחובות בישראל ובעולם (שנת 2022)



הדרך לשדרוג רחובות - תכניות לשדרוג ולהעצמת מוקדי המסחר בעיר חייבות להיות חלק ממכלול שלם העוסק במערכת המסחר העירונית. תכנון בראיה רחבה יוביל לתוצאות הרצויות הן מבחינת מקבלי ההחלטות והן מבחינת כוחות השוק. מרכזי הערים נדרשים לתוכנית אסטרטגית כלכלית כוללת ונגזרותיה גם לתוכניות ענפיות וביניהן לענף המסחר לסוגיו. כל זאת, וביחד עם תכניות פעולה אמיתיות ומתמשכות והקמת חברת ניהול לרחוב כפי שמצוי בכל מרכז מסחרי מודרני. כדוגמת התוכניות שיצרה ויישמה חברת

צ'מנסקי בן שחר ושות', במרכז ירושלים, בשוק מחנה יהודה, בעיר התחתית בחיפה, במרכז נתניה ובמיקומים רבים אחרים;

צ'מנסקי בן שחר

קולאז': צילומים של שטחי מסחר ברחובות מתפקדים בעולם ובארץ



במרכזי המסחר בישראל - נתח השטחים הריקים **אינו גבוה**, וגאמד ב-6%-5. נתחם של השטחים הריקים גדל מ-3% לפני עשור לכ-6% כיום. יזמים ובעלי מרכזי מסחר יצירתיים מוצאים תחליפים לחנויות ופעילויות מסחריות ש"נטשו" ומאכלסים במקומם פעילויות אחרות, כגון: חנויות "פופ-אפ", משרדים, חדרי כושר וגם פעילויות ציבוריות ושטחי תרבות ופנאי. חלק מהמרכזים משנים את ייעודם לשימושי נדל"ן אחרים. כדוגמת מליסרון שהורסת את קניון לב אשדוד ובונה תחתיו קומת מסחר עם מגדלי מגורים מעליו;

ראייה צופה פני עתיד - שטחים חדשים ימשיכו להיבנות בהיקפים של 500-600 אלף מ"ר לפחות בשנה, ובמתכנות שלפחות 1/2 מהיקף שטחים זה הקיים ייסגר ו/או ישנה את ייעודו לשימושים אחרים. השטחים הריקים שבמרכזי המסחר יאוכלסו ביותר שטחי הסעדה, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה למכוניות, חדרי כושר, אומנות, תרבות ודומיהם. ברחובות באזורי התעשייה חלק מהחנויות ישנו את ייעודן, במרכזי ערים השטחים ה"ריקים" יאוכלסו בחנויות פופ-אפ, גלריות, מייצגים וחלקן יוסבו לדירות "קטנות" להשכרה וגם לשטחי הפצה/לוגיסטיקה "קטנים";

והנהלות ערי ישראל נדרשות לבצע שינויים מהותיים במרכזיהן בדומה למהלכים שמבצעת בשנים האחרונות תל אביב. לדוגמה: הפיכת רחובות למדרחובים, הוצאת כלי הרכב מהרחובות והפיכת כבישים לשבילי הולכי רגל ואופניים, כשהמטרה היא להפוך את הולך הרגל ל"מלך", ובעקבות כך לאפשר כניסה של פעילויות אחרות, יצירה מקומות נעימים לשהייה עם חוויות

קנייה וביילוי. מצופה עתה שגם ערי ישראל האחרות תנהגנה כך. הרחוב הוא ה"מקום הבא";

השתתף בכתיבת הטור, מר עומרי קרני.