



ירידה דרמטית בבנייה למסחר

היזמים בורחים מקניונים במרכז

התחלות הבנייה למסחר פחתו ב-2014 בכל הארץ פרט לצפון. בתל אביב צנחה הבנייה למסחר ב-85% לעומת 2013. הרשויות ממשיכות לאשר, אך היזמים חוששים מרוויה וההתמקדות עברה מהקניונים למרכזים שכונתיים

צניחה של יותר מ-50% בהתחלות הבנייה למסחר מאז 2013
החשש של היזמים מירידה בביקוש מבריה אותם מהשוק

שיעור הבנייה
למסחר מתוך כלל
התחלות הבנייה

2% < 4%
2014 ב 2013 ב

כל התחלות הבנייה בארץ
במיליוני מ"ר

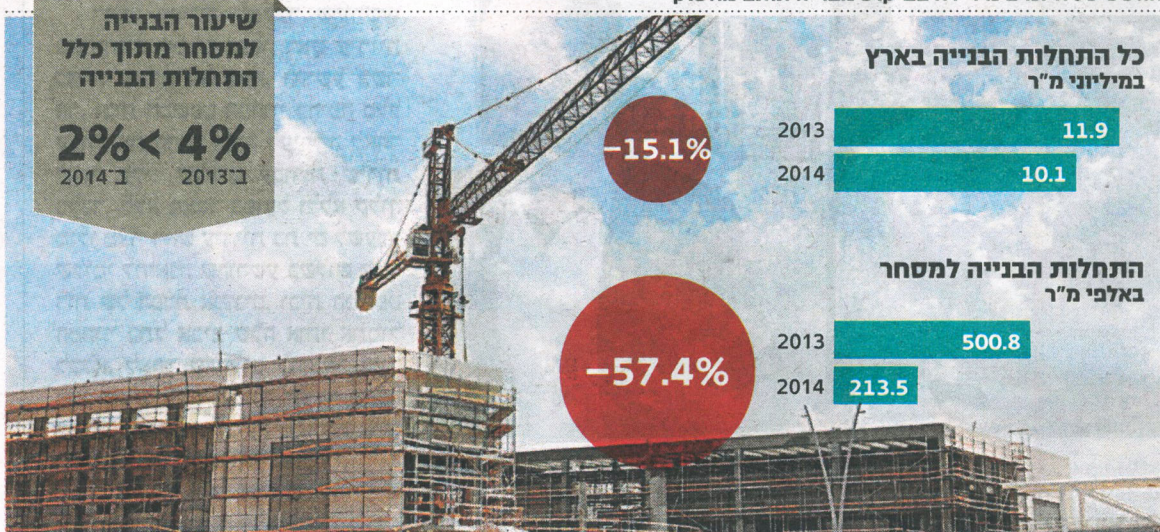
2013	11.9
2014	10.1

התחלות הבנייה למסחר
באלפי מ"ר

2013	500.8
2014	213.5

-15.1%

-57.4%



מקור: מידע כנסיים, הלמ"ס צילום: אוראל כהן

בניית קניון של חברת בוני התיכון בכפר סבא הירוקה

מספרים שמתקרבים ל-2 מ"ר מסחרי לתושב. לעומת זאת, יש יישובים כמו באר יעקב, שמונה היום כ-35 אלף תושבים ויש בו אלפי מטרים בודדים בלבד של מסחר, רובם ככולם פרוסים ברחוב. כאן לא הובאו בחשבון תוכניות הפיתוח של היישוב והעובדה שעוד עשרות אלפי איש עתידים להתגורר בו.

מנתוני מחוז דרום עולה מגמה דומה: מספר התחלות הבנייה בו בשנת 2014 ירד ב-68%, לעומת היקפי התחלות הבנייה למסחר בשנת 2013. כך למשל, בשנה החולפת החלה בנייה של 24.7 אלף מ"ר למסחר ביחס ל-76.6 אלף מ"ר במהלך 2013 ו-126.8 אלף מ"ר בשנת 2010. רק בשני מחוזות חלה עלייה – חיפה והצפון. במחוז חיפה נרשמה עלייה של 15.3% בהתחלות הבנייה למסחר ב-2014 לכ-11.5 אלף מ"ר שטחי מסחר, לעומת כ-9.8 אלף מ"ר בשנת 2013. עם זאת, יש צניחה של כ-76% בהתחלות הבנייה למסחר בהשוואה לשנת 2010. במחוז הצפון נרשמה עלייה של כ-21% בהתחלות הבנייה בשנת 2014 לעומת 2013, אך גם שם הנתונים מעידים על מגמת ירידה של 22% בהשוואה למצב ששרר במחוז חמש שנים קודם לכן. על פי הנתונים הללו, במהלך שנת 2010 החלה בנייתם של כ-87 אלף מ"ר לעומת כ-67 אלף מ"ר בלבד בשנה האחרונה.

בן שחר מסביר כי מגמת העלייה בחיפה ובאזור הקריות לא נובעת מהתערבות רשות השוק, אלא מתיקון עיוות של שנים שבמהלכן לא היתה בנייה למסחר.

צ'מנסקי בן שחר, מסביר בשיחה עם "כלכליסט": "הנתונים לא מצביעים על ירידה בהיקפי המסחר המאושרים על ידי מוסדות התכנון, שכן יש רצון לאשר שטחי מסחר שיניבו לרשויות המקומיות ארנונה גבוהה". הירידה נעוצה, לדבריו, ביוזמים ש"מבינים כי בשנים האחרונות יש רוויה באזורים רבים וכי שוק המסחר הקמעונאי אינו ערוך להתפתח לממדים שמאשרות הרשויות. החשש שלהם הוא מפני מבנים שיעמדו ריקים או לחלופין מפני תשואה נמוכה".

**תמיר בן שחר, מנכ"ל
צ'מנסקי בן שחר ושות':
"היזמים מבינים כי שוק
המסחר הקמעונאי לא
ערוך להתפתח בממדים
שמאשרות הרשויות"**

רוני טננבאום, סמנכ"לית שיווק בקבוצת יצחקי, מציינת כי "עדיין יש ביקוש לשטחי מסחר, אבל מרכזי הקניות הגדולים הגיעו במקומות רבים לרוויה, בעיקר במרכז הארץ. כיום המיקוד הוא במרכזים שכונתיים. זה שוק שמספק צרכים אחרים וגם מתפרס על פני שטח מצומצם יותר". עופר שחר, מנכ"ל חברת ניהול מרכזי הקניות פרד'מול, אומר כי "יש אזוריים וערים רוויי מסחר בארץ שנרשמים בהם

יעל דראל

אם בעתיד נראה פחות ופחות שטחי מסחר חדשים? על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2014, התשובה חיובית ומצביעה על מגמת ירידה דרמטית. מהנתונים שנתיחה חברת מידע כנסיים עולה כי במהלך 2014 החלה בנייתם של שטחי מסחר בהיקף של כ-213 אלף מ"ר, לעומת כ-500 אלף מ"ר בשנת 2013 – צניחה כללית של 57%. הנתונים אינם משתפרים גם בהשוואה לשנת 2010, שמצביעה על ירידה של 56.4% בבנייה למסחר.

מידע כנסיים בדקה את נתוני הלמ"ס לקראת הוועידה הרביעית לנדל"ן העסקי שתקיים מחר בתל אביב, וגילתה כי המחוז שרשם את הירידה הגדולה ביותר הוא יהודה ושומרון: שם החלו להיבנות בשנה החולפת רק 204 מ"ר שטחי מסחר, צניחה של 98% לעומת 2013. גם במחוז מרכז ניכרת המגמה ונרשמה ירידה של 63% בהתחלות הבנייה למסחר – 78.2 אלף מ"ר שבנייתן החלה במהלך 2014 ל-213.4 אלף מ"ר ב-2013. במחוז תל אביב התמונה דרמטית למדי עם צניחה של 85% בהתחלות הבנייה למסחר בהשוואה לשנת 2013 וירידה של 63% לעומת שנת 2010. בשנת 2014 נבנו כ-13.5 אלף מ"ר בלבד של שטחי מסחר במחוז תל אביב, לעומת התחלות בנייה של יותר מ-91 אלף מ"ר בשנת 2013 וכ-37 אלף מ"ר בשנת 2010. תמיר בן שחר, בעל חברת הייעוץ