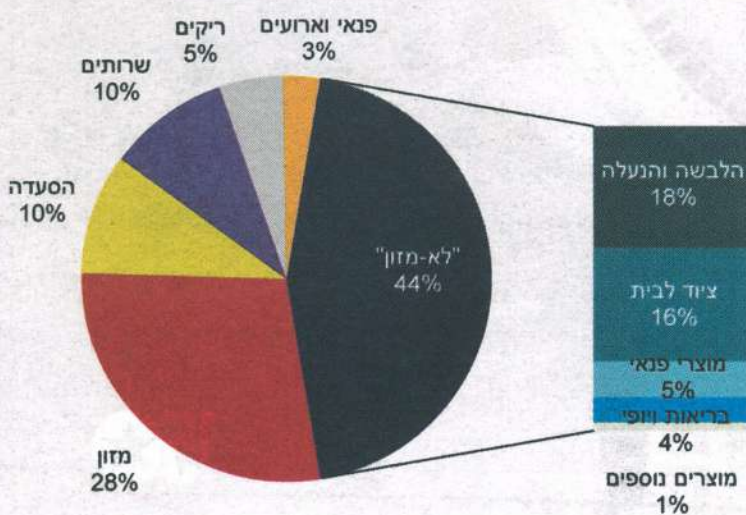




# נדל"ן מסחרי: המצוי, הרצוי והצפוי

בישראל יש מיליוני מ"ר של שטחי מסחר ועוד מיליוני מ"ר בתכנון לשנים הקרובות. מי צפוי להצליח, מי לא ישרוד ואילו התאמות יידרשו לעשות המרכזים הותיקים? מחקר של צ'מנסקי בן שחר ושות' מצייר תמונה על הענף | נעם גל

התפלגות שטחי המסחר בארץ לפי תתי שוק



מקור: צ'מנסקי בן שחר ושות'

**המגמה היא צמצום של מרחבי הביקוש לשטחי המסחר - עם פיתוח שטחי ומרכזי מסחר נוספים ובכל מקום, הלקוחות מוכנים (וצריכים) לנסוע פחות על מנת לבקר במרכז או במוקד מסחרי**

"לפיכך, יזמי מרכזי המסחר העתידיים בישראל יידרשו שלא לפתח "מרכזים רגילים" וגם אלפי ה-Dead Malls (הקניונים המתים) בארה"ב מאיימים עליהם".

בנוסף, קובע בן שחר, כי לא ייפתחו כל המרכזים המתוכננים לשנים הקרובות בישראל. חלק מהתוכניות יישארו על הנייר בלבד, בשל עודף שטחי מסחר באזורים מסויימים.

### כיצד מתפלגים שטחי המסחר בישראל?

"כשליש מהשטחים המסחריים הינם שטחי מזון וסופרמרקט, 44% הינם שטחי "לא-מזון" וכ-10% הסעדה. השאר שירותים (בנקים, מספרות, קופות חולים שתופסות שטחי מסחר) וריקים (5%). משמע, קיימים 400 אלף מ"ר שאינם בשימוש כיום ברחבי הארץ".

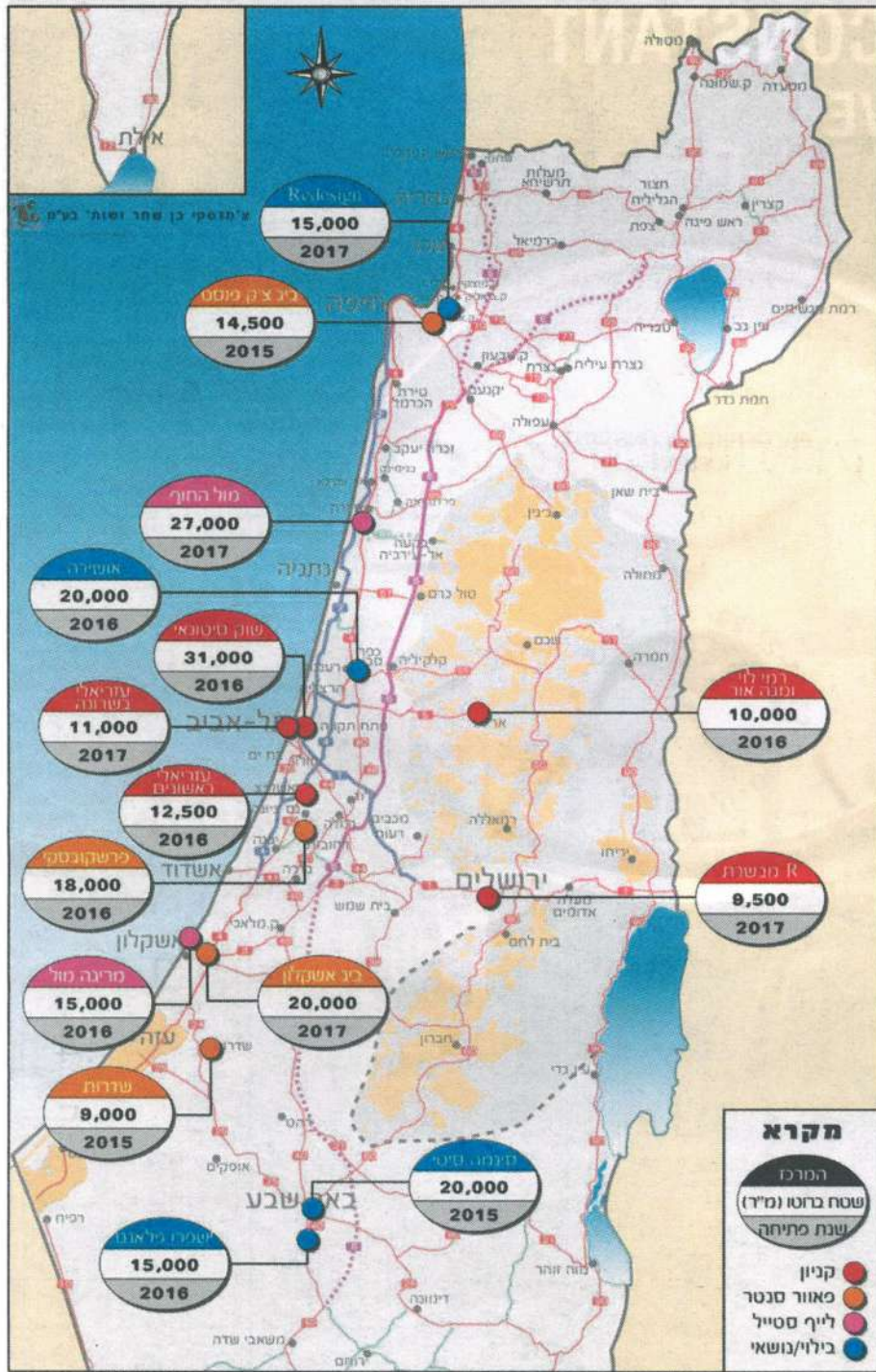
לדברי בן שחר, השוק מתאים את עצמו לגידול באוכלוסייה: בין השנים 2010-2015 נוספו בישראל כ-840 אלף מ"ר של שטחי מרכזי מסחר (ברוטו) - כ-1 מ"ר לתושב בממוצע רק במרכזי מסחר; בנוסף התווספו מעל ל-100 אלף מ"ר בשנה ברחובות ובאזורי תעשייה, כך שבסך הכול נוספו מעל לכמ"י ליון מ"ר בשש שנים - יחס הגדול מ-1 מ"ר לנפש. בתכנון, עוד למעלה מ-1.2 מיליון מ"ר לפחות במרכזים מסחריים בלבד (לא כולל שטחי מסחר פרואוסים!). מתוכם, כ-1 מיליון מ"ר מתוכננים להיבנות עד שנת 2018.

שטחי המסחר הקמעונאי בישראל - כ-8.8 מיליון מ"ר. כיום בישראל כ-8.3 מיליון נפש, כלומר בפועל קיימים יותר מ-1 מ"ר של שטחי מסחר לנפש. למרות מספר מרכזי המסחר והקניונים, כ-61% מכלל שטחי המסחר מצויים עדיין ברחובות.

משרד צ'מנסקי בן שחר ושות', חברת ייעוץ כלכלי מובילה, בעלת התמחות בענפי הנדל"ן ביצעה בימים אלו ממש עבודה מקיפה העוסקת במצב הקיים ובמגמות הצפויות בענף שטחי המסחר בישראל. את המחקר כתבו מירב איינשטיין סיאנו, סמנכ"לית ומרגריטה מילמן, אנליסטית בצ'מנסקי בן שחר ושות'. לדברי תמיר בן שחר, מבעלי החברה, המחקר חוזה אילו מהפרויקטים העתידיים יהפכו להצלחה ולאילו סיכויים קטנים יותר.

לדבריו, "ביג פאשן באשדוד הינו המרכז המסחרי האחרון שנפתח בישראל ומייצג את הדור החדש של מרכזי המסחר. המרכז הינו "כפר קמעונאי" שלקח את הטוב מכל העולמות: ממבנה וחווית מרכז העיר הפתוח, דרך הקניון עם היצע מקומות החנייה, שבו ודרך ה"פאוור סנטר הישראלי" שמכיל גם חנויות גדולות (בעיקר חנויות של מחיר, כי לשם הולך השוק), ותמהיל של חנויות אופנה, הסעדה, בתי קפה וביילוי. משמע, מספק מענה מיטבי לשני עקרונות בסיסיים להצלחה: מיקום + קונספט ותמהיל שביחד יצרו את ה: There is no place like...

מרכזים מסחריים משמעותיים שיפתחו בשנים הקרובות



מקור: צ'מנסקי בן שחר ושות'

האם נחרך גורלם של מרכזים מסחריים ותיקים?

תמיר בן שחר מסביר כי מתחולל תהליך אבולוציוני: "בחלק ממרכזי המסחר הקיימים - החל עידן חדש. הם או ישודרגו או יפנו את מקומם מ"העולם הזה" לטובת יעוד נדל"ני אחר. חלקם ישנו קונספט - נראה יותר ניסיונות לייצר קניוני דיסקאונט ואאוטלט (ייכנסו גם יותר חנויות דיסקאונט משודרגות לקניונים). חלקם יסבו שטחים לשימושים אחרים - משרדים, משחקיות ואזורי בילוי. אלו שלא יצליחו לבצע את השינוי, יינטשו, ייהרסו ותחתם ייבנו שימושים אחרים. התהליך טבעי, ברור ויקרה".

"במרכזי המסחר החדשים יצליחו מרכזים שתהא להם בשורה חדשה וימוקמו במיקום שהוא מעין "מונופול אזורי" - כדוגמת ביג פאשן באשדוד. בנוסף, יצליחו מרכזים בערים בהן קיים מחסור בולט בשטחי מסחר ביחס לכוח הקנייה בהם ושנכנס אליהם. דוגמאות: תל אביב, ירושלים, פתח תקווה ונתניה. "עוד יצליחו מרכזים ביישובים קטנים, בהם לא קיימים מרכזי מסחר מכל סוג שהוא (בחלקם, קיימים כבר יזמים שבונים) - דוגמאות: באר יעקב, גן יבנה, יבנה, אריאל, גוש עציון ועוד. אלו נדרשים להיות בגודל מתאים. גם מרכזים חדשים במיקומים אסטרטגיים - "נצחו" תחרות קיימת. דוגמאות: צומת קסם, גלילות (גם ביג וגם קנדה ישראל), המטרולוגית ועוד. עוד יצליחו מרכזים שיפתחו קונספט ייחודי - שיווקי או תכנוני וישקיעו באטרקציות ופעילויות למשיכת קהל הקונים, גם כשאלו "עולים" ואינם מחוללים הכנסות".

ומה בנוגע לכל היתר?

"לצערך, חדשים אחרים יתקשו. כבר היום מתקשים המשווקים "לשכנע" את הרשתות לפתוח חנויות נוספות במרכזים החדשים. השוק עבר מ"דמי פינני" ל"דמי בינוי". ברם, בניית חנויות על חשבון היזמים כבר לא תהיה ה"פיתוי" שכן אלו נדרשות גם לחולל פדיונות סבירים. מעבר לכך, לא יפתחו כל המרכזים המתוכננים. חלק מהמרכזים "יישאר" עם הקרקע!"

היכן היקף שטחי המסחר הגבוה ביותר?

"לפי המחקר, שלוש הערים המובילות בכמות שטחי המסחר בישראל הן: תל אביב, חיפה וראשון לציון. אחריהן נמצאות ירושלים, באר שבע ואשדוד. בתל אביב לבדה - היצע שטחי המסחר היום כ-8% מכלל שטחי המסחר בישראל: כ-720 אלף מ"ר של שטחי מסחר ברוטו וכ-550 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי נטו (שטחי מזון, "לא-מזון" והסעדה, ללא שטחי שירות). בנוסף, יש בעיר תוכניות לתוספת היצע בטווח הקרוב בהיקף של 150%!"

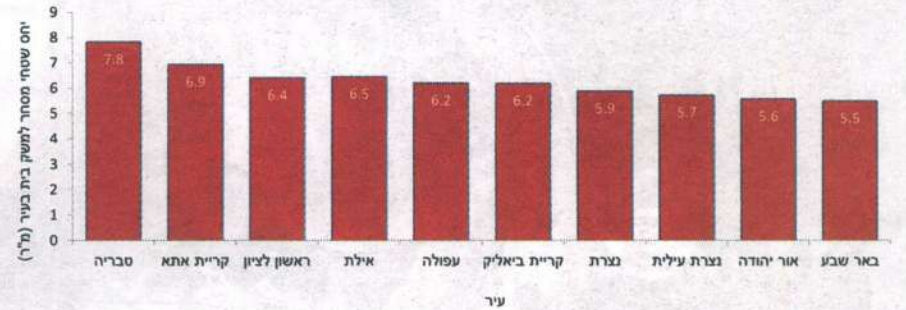
האם בתל אביב גם הצפיפות הגדולה ביותר - לפי שטח מסחר לתושב?

"ביחס לכמות משקי הבית המצויים בהן בלבד (ללא המרחב המקיף אותן), התמונה שונה. הערים המ-שמעותיות הצפופות והמחויבות לייבא אליהן כוח קנייה מבחוץ הן: טבריה, ראשון לציון ובאר שבע. מיד אחריהן - אילת, עפולה וקרית ביאליק. בטבריה הצפיפות היא 7.8 מ"ר מסחר לכל משק בית."

מה המשמעותיות?

"על פי המחקר, המגמה היא צמצום של מרחבי הביקוש לשטחי המסחר - עם פיתוח שטחי ומרכזי מסחר נוספים ובכל מקום. הלקוחות מוכנים (וצריכים) לנסוע פחות על מנת לבקר במרכז או במקום מסחרי

10 הערים הצפופות ביותר בכמות שטחי המסחר ביחס למספר משקי הבית בהן (מ"ר ברוטו)



המחקר של צ'מנסקי בן שחר מצביע על המשך פיתוחם של עוד ועוד שטחים מסחריים "מיותרים" בקצב זה - כחצי מיליון מ"ר של שטחי מסחר עודפים תוך חמש שנים!

לדוגמה: לא נדרשים 2 קניונים נוספים במזרח נתניה, לא נדרשים ארבעה מרכזים ביבנה, לא נדרשים שלושה בבאר יעקב ועוד...

(אלא באם הוא מיוחד ושונה - כמו מרכזי קונספט). לדוגמה: אחרי פתיחת מרכז בשרדות, פחות כוח קנייה משדרות יוצא לשטחי המסחר בבאר שבע. כנ"ל, פתיחת קניון ביג פאשן באשדוד מקטינה את דליפת כוח הקנייה לראשון לציון ותושבי ערי "הקריות" כבר לא מגיעים לחיפה".

המשמעות של הנתונים שמציג בן שחר הוא קיטון בפדיון החודשי - פחות שקלים לכל מ"ר ממוצע של שטחי מסחר וכפועל יוצא מכך - המשך סגירת שטחים!

בישראל קיימים כיום 379 מרכזים מסחריים מסוגים שונים ובשטח כולל של כ-3.6 מיליון מ"ר. רק בחמש השנים האחרונות - בין השנים 2010-2015 - נפתחו 100 מרכזי מסחר בשטח של כ-840 אלף מ"ר.

בן שחר מציין כי רבים מהמרכזים החדשים אינם מצליחים "להתרומם" (בהתייחס למספר המבקרים והפדיון החודשי הממוצע למ"ר שמחוללים השטחים בהם). גם חלק מהמרכזים השכונתיים "נלחמים" על הישרדותם. בין אלה: מול היער בטבעון, המרכז החדש בשלומי, המרכז של בנימינה ואחרים.

לדבריו, לפני כעשור דובר על יחס של מבקר ביום לכל מ"ר, כיום, מניטור כמות המבקרים במרכזים רבים עולה כי: כמות המבקרים ביחס לכמות המ"ר הינה 50%-70% משמע 0.5-0.7 מבקר למ"ר - הרבה פחות ממה שנוטים לחשוב ומצהירים.

מעבר למרכזים הקיימים, ישנן תוכניות ל-123 מרכזי מסחר חדשים ברחבי הארץ ובשטח כולל של כ-1.3 מיליון מ"ר - תוספת של 42% על הקיים. המפה המצורפת מראה את המרכזים המשמעותיים שיפתחו בשנים הקרובות.

בן שחר מסביר כי לחלקם קיימת הצדקה כלכלית, מכיוון שהם נפתחים באזורים בהם קיים מחסור. ביניהם: באשקלון, בירושלים, בגן יבנה, בשרדות, באריאל ובמיקומים נוספים, אבל באחרים זהו אינו המצב. לדבריו, "עד סוף שנת 2018 מתוכננים להיפתח (מוצהרים) כמיליון מ"ר של שטחי מסחר חדשים (וזאת ללא שטחי המסחר שיפתחו ברחובות, באזורי התעשייה ובמרחב הכפרי). מתוך שטחים אלו, ירצו לשווק לפחות 50%-60% למסחר במוצרי "לא-מזון". כלומר, 0.5-0.6 מיליון מ"ר של שטחי "לא-מזון" חד-שים במרכזים מסחריים חדשים ועוד מאות אלפים של מ"ר יפתחו גם באזורי התעשייה הרחובות. תוספת כוח הקנייה החודשי למוצרי "לא-מזון" הצפויה בשלוש שנים אלו - כ-150 מיליון ש"ח בלבד. אלו, ב-1,500 ש"ח למ"ר מצדיקים הפעלתם של 100 אלף מ"ר בלבד. המשמעות: השטחים החדשים מעבר לתוספת זו (פי 6-7 מהנדרש) - "מיותרים" או על חשבון אחרים קיימים! לדוגמה: המרכזים המסחריים השכונתיים בבאר שבע ננטשים!"

המחקר של צ'מנסקי בן שחר מצביע על המשך פיתוחם של עוד ועוד שטחים מסחריים "מיותרים" בקצב זה - כחצי מיליון מ"ר של שטחי מסחר עודפים תוך חמש שנים! לדוגמה: לא נדרשים שני קניונים נוספים במזרח נתניה, לא נדרשים ארבעה מרכזים ביבנה, לא נדרשים שלושה בבאר יעקב ועוד....

מה המשמעות מכל הניתוח שערכתם?