

**לקראת תוספת של 400 אלף מ"ר מסחרי במטרופולין ת"א**

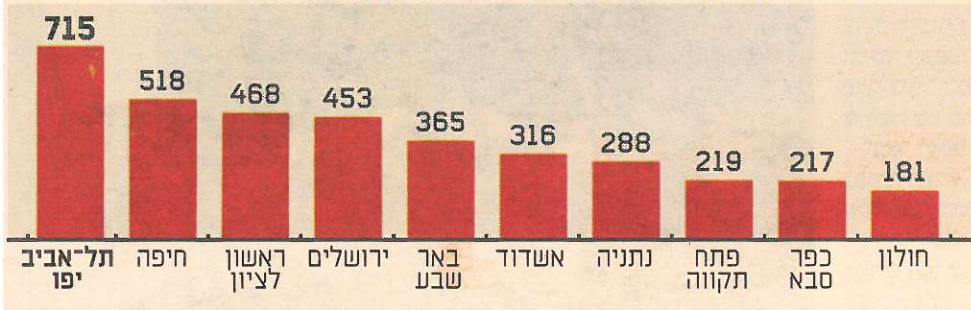
# הפדיון למ"ר בתל אביב יירד בי-20% בתוך 3 שנים

הבנייה הנרחבת של שטחים מסחריים בת"א ובסביבתה צפויה לכרסם משמעותית בפדיון המכירות למ"ר, מ-1,900 שקל כיום ל-1,550 שקל עד 2018; לפי מחקר של צ'מנסקי בן שחר, 40% מהפדיון המסחרי בתל אביב מגיע כיום מתושבים שגרים מחוץ לעיר / דרור מרמור



יתוח נרחב של שטחי מסחר נוספים בעיר תל אביב, היצע מואץ ושדרוג אזורי המסחר והמסעדות בערי הלוויין שסביבה, וכמובן עבודות החפירה וההקמה של הרחבת הקלה שהופכות את הכניסה והיציאה מהעיר הגדולה להרבה פחות נעימים - כל אלה צפויים להקטין בשנים הקרובות את הפדיון החדשי הממוצע למ"ר בשטחי המסחר בתל אביב בשיעור של 20%. כך עולה ממחקר שביצעה חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'. בשלוש השנים הקרובות צפויים להיפתח בתל אביב ובסביבתה שטחי מסחר בהיקף של 400 אלף מ"ר - 180 אלף מ"ר בתל אביב ועוד 220 אלף מ"ר בערים השכנות. זאת, בעוד תוספת הקנייה הצפויה מאפשרת תוספת של 160-170 אלף מ"ר "בלבד". כתוצאה מכך, מעריך תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת צ'מנסקי בן שחר ושות', כי על אף שהפדיון הכולל יעלה מ-1.07 מיליארד שקל היום ל-1.18 מיליארד שקל בשנת 2018, הפדיון הממוצע לשטחי מסחר בתל אביב ירד מ-1,900 שקל למ"ר ל-1,550 שקל למ"ר, המחך בעמ' 10 <<

**דירוג הערים לפי כמות שטחי מסחר (מ"ר ברטון)**



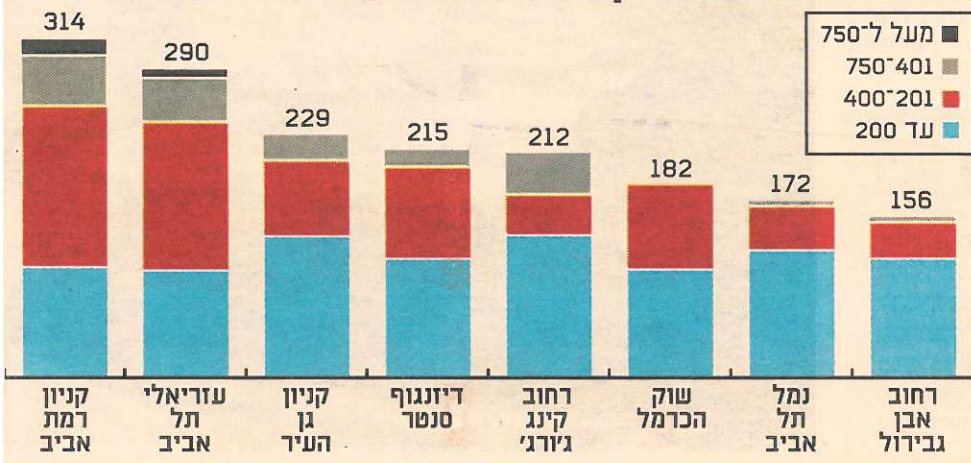
דיזינגוף סנטר. הבחירה המועדפת על התל אביבים (צילום: תמר מצפי)

מה שיכניס לטלטלה את כל העוסקים בענף.

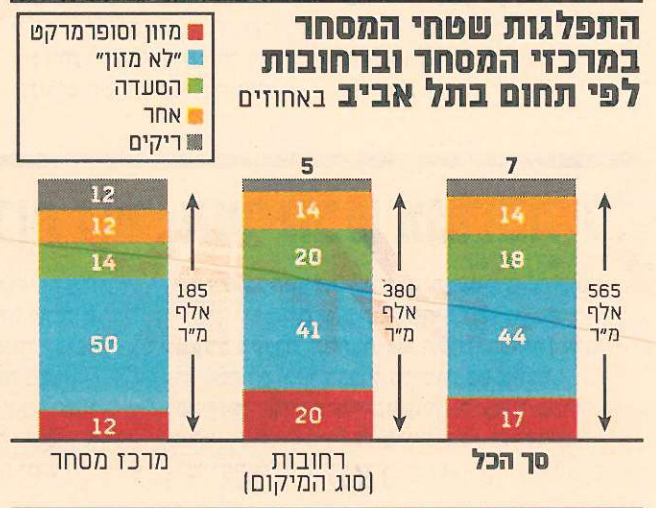
**8% מהמסחר בישראל**

ניתוח שערכה האנליסטית מרגריטה מילמן מצ'מנסקי בן שחר ושות' מגלה כי בתל אביב ישנם כיום שטחי מסחר בשטח של 715 אלף מ"ר ברטון (כרי

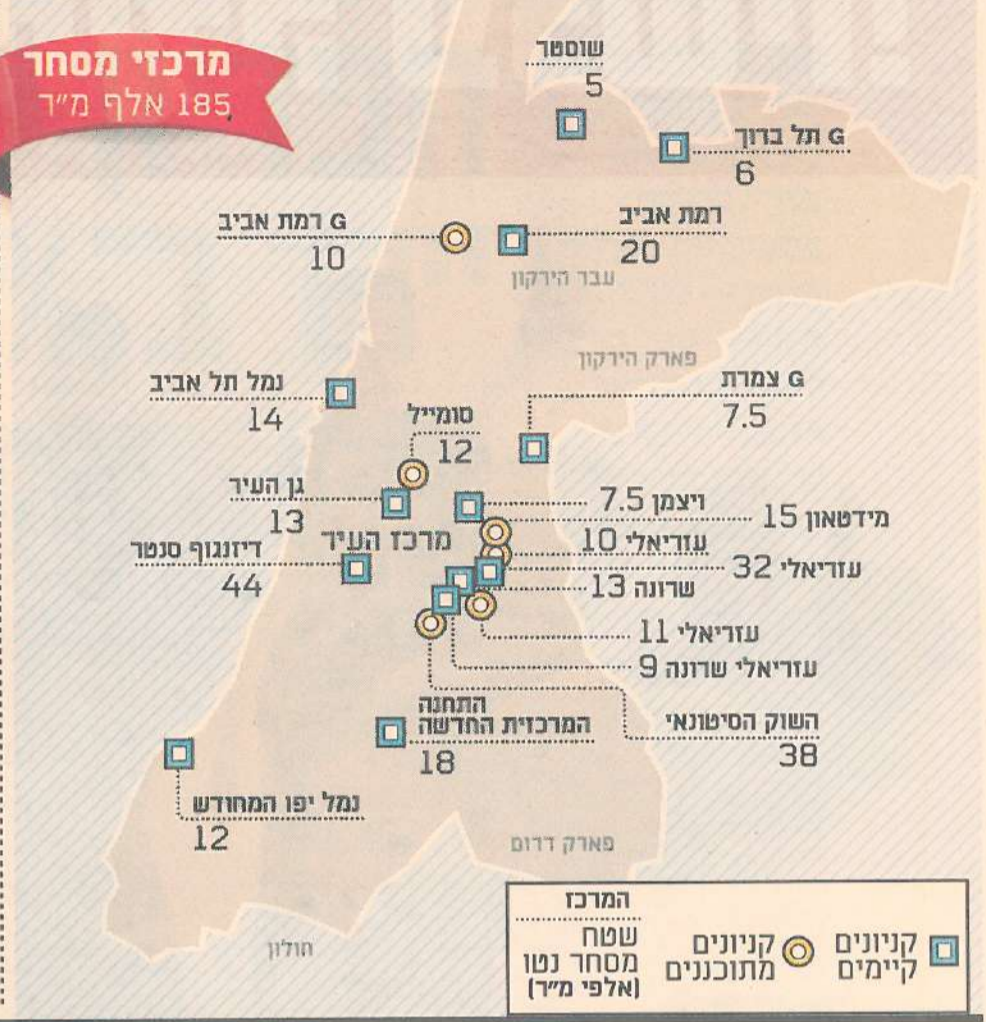
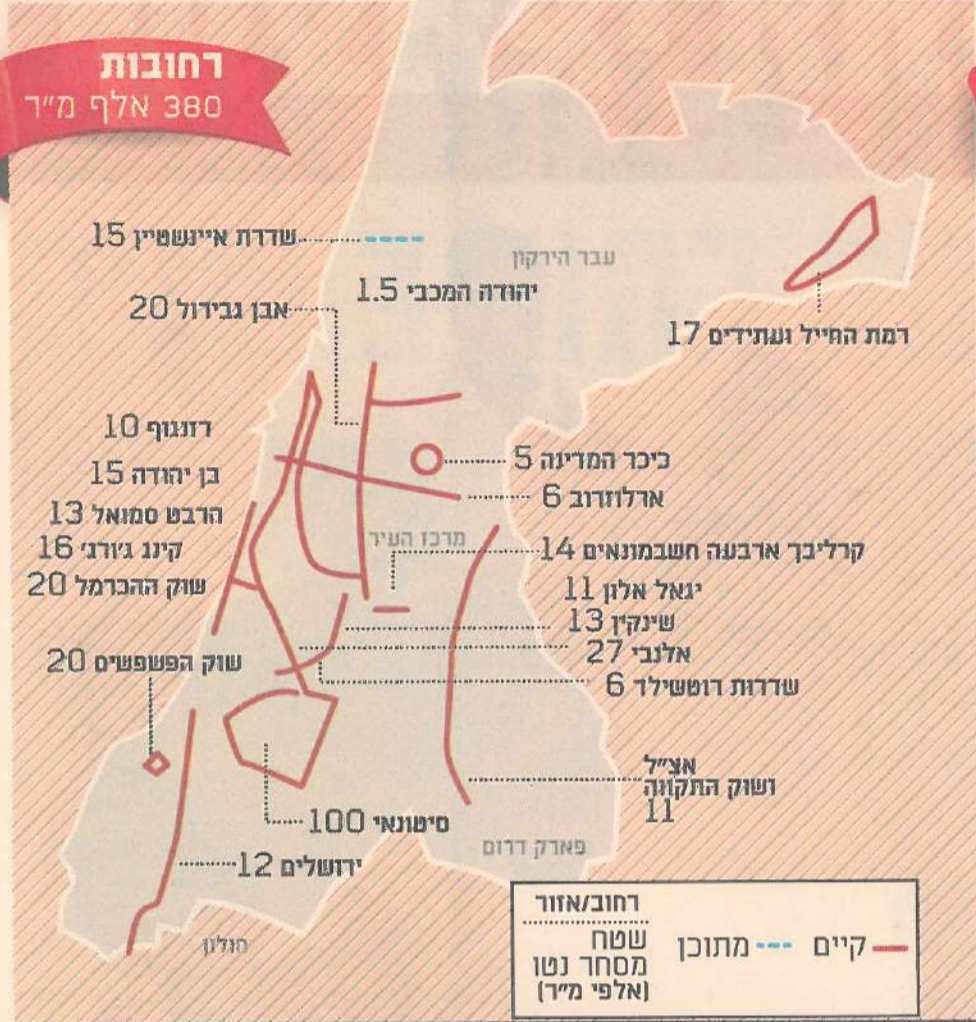
**הוצאה ממוצעת לביקור בשטחי המסחר בתל אביב** (בשקלים)



**התפלגות שטחי המסחר במרכזי המסחר וברחובות לפי תחום בתל אביב** באחוזים



## שטחי המסחר בתל אביב - חלוקה למרכזי מסחר ולרחובות



### האוכל בת"א, הסופר בחוץ

37% מההוצאה החודשית שלהם על הלבשה והנעלה, למשל. לפי תוצאות הסקר, 70% מתושבי השכונות שממזרח רוכשים בעיקר בקניונים בגבעתיים ובקניון איילון. המבקרים מדרום (חולון, בת ים, ראש"צ) מוציאים 44% מתקציב ההסעדה שלהם בתל אביב (לעומת 30% מתקציב האופנה). גם המבקרים מצפון (הרצליה, נתניה) מעדיפים לעשות קניות בעיר, אולם עדיין הם מוציאים בממוצע 39% מתקציב ההסעדה שלהם בת"א (לעומת 24% מתקציב האופנה).

מהם המרכזים המסחריים המועדפים על תושבי ערי מטרופולין תל אביב? נתוני צ'מנסקי בן שחר מפלחים כאמור את המטרופולין לערי הצפון (רעננה, הרצליה, רמת השרון), המזרח (פתח תקווה, גבעתיים, רמת גן) והדרום (ראשון לציון, חולון, בת ים). בצפון יש עדיפות בולטת לקניון שבעת הכוכבים שבהרצליה (81% מעדיפים לקנות בו). בערי המזרח בולט קניון גבעתיים (40%), אבל גם קניון אילון (26%) ועזריאלי (11%). תושבי הערים מדרום לתל אביב לוקאליים בהרבה וציינו את הקניונים העירוניים - בת ים (32%), חולון (25%) וקניון ההב בראש"צ (20%). התל אביבים מעדיפים כאמור באופן מובהק את קניון דיזנגוף סנטר שבלב העיר (שמציץ חוויה של מעין רחובות סגורים, יותר מאשר "קופסה רגילה" של קניון). 37% בחרו בדיזנגוף, 15% בחרו בקניון עזריאלי, 11% בקניון רמת אביב ו-11% בקניון איילון. ●

במקביל לבריקת ההיצע, ערכו בצ'מנסקי בן שחר סקר לבריקת הביקוש. מתוך פריון חודשי כולל למסחר בת"א של 1.07 מיליארד שקל - 640 מיליון שקל הם פריונות של תושבי העיר (מתוך כוח קנייה של 890 מיליון שקל של תושבי ת"א, כש-250 מיליון שקל "דולפים" מחוץ לעיר, בעיקר לקניות בסופרמרקטים מחוץ לעיר, ועוד 430 מיליון שקל - 40% מהפריון - הנכנסים מרי חודש מתושבים שאינם מתגוררים בת"א. לדברי מילמן, 55% מהפריונות בתחום ה"לא מזון" במסחר התל אביבי מקודם ממבקרים שמגיעים אליה מערים אחרות. בתחום ההסעדה, 50% מהפריונות מגיעים מסועדים שאינם גרים בתל אביב ("על כל תושב תל אביבי שאוכל בה, ישנו אוכל שגר מחוצה לה"). באשר לתל אביבים עצמם, כשני שלישי מהם רוכשים בתל אביב, מחצית מהם בקניון העירוני - דיזנגוף סנטר, והרבה פחות בעזריאלי שבכניסה לעיר (מילמן: "תל אביבים אהבים פחות את עזריאלי"). ההוצאה הממוצעת לביקור בתל אביב עומדת כיום על כ-220 שקל. ההוצאה הגבוהה ביותר היא כמצופה בקניון רמת אביב (314 שקל לביקור), לעומת 290 שקל בקניון עזריאלי, 215 שקל בדיזנגוף סנטר ו-156 שקל ברחוב אבן גבירול. כוח הקנייה הנכנס היום לתל אביב מערים שכנות מתרכז בעיקר במסעדות ובתי קפה. המבקרים שנאים מערי המחוז (ר"ג, גבעתיים) מוציאים בממוצע 50% מההוצאה החודשית על מסעדות ובתי הקפה בת"א, לעומת



שרונה מרקס לשווקים המיוחדים יש יתרון יחסי (צילום: תמר חצפי)

בצ'מנסקי בן שחר מעריכים כי העבודות להקמת הרכבת הקלה צפויות להאיץ תמורות של ממש במסחר העירוני בעיר תל אביב. "עבודות אלה ייצרו חיץ וקישון בוריימת כוח הקנייה, בעיקר מהשכונות מדרום וממזרח אל תל אביב. חיץ זה צפוי לחזק את הקניונים: דיזנגוף סנטר עבוד ה'תל אביבים' הגרים בסמוך אליו, את עזריאלי ורמת אביב, ואת מרכזי הבית אצל השכנות". בנוסף, מעריכים שם, בתהליך הזה צפויים לשרוד ולהצליח מרכזי המסחר "המיוחדים", הנמצאים בשווקים וברחובות לקונספטיים כמו שוק האוכל בשכונת שרונה או נמל תל אביב יש סיכוי רב יותר לשרוד בתנאי התחרות החדשים שיקשו מאוד על הפריונות של המסחר בתל אביב, וזאת בלי לקחת בחשבון אפשרות של האטה כלכלית במשק, שעלולה גם היא להקטין את כוח הקנייה של הצרכנים. ●

**ההוצאה הממוצעת לביקור בתל אביב עומדת כיום על כ-220 שקל. ההוצאה הגבוהה ביותר היא כמצופה בקניון רמת אביב (314 שקל לביקור), לעומת 290 שקל בקניון עזריאלי, 215 שקל בדיזנגוף סנטר ו-156 שקל ברחוב אבן גבירול**

המשך טעמ' 8 <<

לסבר את האופן: בקניון עזריאלי שבכניסה לעיר יש כ-32 אלף מ"ר (להשכרה), המהווים 8% מכלל שטחי המסחר בישראל. שלא במפתיע, תל אביב מדרגת ראשונה בהיצע כמות המסחר מבין הערים בישראל, הרחק מעל חיפה (538 אלף מ"ר), ראשון לציון (468 אלף מ"ר) וירושלים (453 אלף מ"ר). מתוכם, 565 אלף מ"ר הם שטחי מסחר קמעונאי נטו, היתרה הם שטחי שירותים, פנאי ואירועים או שטחים ריקים (7% משטחי המסחר בתל אביב ריקים כיום). למרות התחושה של רבים כי עם ישראל עבר בהמוניו לקניונים הסגורים, חשוב גם לזכור כי 67% מהיצע המסחר בתל אביב נמצא בכלל ברחובות. וכבר היום, במבחן של כמות מסחר לנפש, מציגה תל אביב יחס של 1.7 מ"ר מסחרי לנפש, גבוה משמעותית מהממוצע הארצי העומד על 1 מ"ר מסחרי לנפש. "המשמעות היא ששטחי המסחר בתל אביב חייבים לשרת גם כוח קנייה שאינו מתגורר בה, תושבים ממקומות אחרים בישראל ותיירים", אומרת מילמן. סך המסחר בתל אביב מחולל פריונות של כ-1.1 מיליארד שקל בחודש - למעלה מ-13 מיליארד שקל בשנה, לא כולל מע"מ. מילמן מדגישה שמדובר ב-10% מסך כוח הקנייה הקמעונאי של כלל תושבי מדינת ישראל. שטחי ה"לא מזון" (אופנה, מוצרי בית וכו') אחראיים לנתח של כמחצית מהפריונות, בהיקף של 570 מיליון שקל בחודש.