



הכל במרחק פסיעה

צ'מנסקי בן שחר

ינואר 2019

סקירת שוק מרכזי המסחר השכונתיים + תמונת מראה

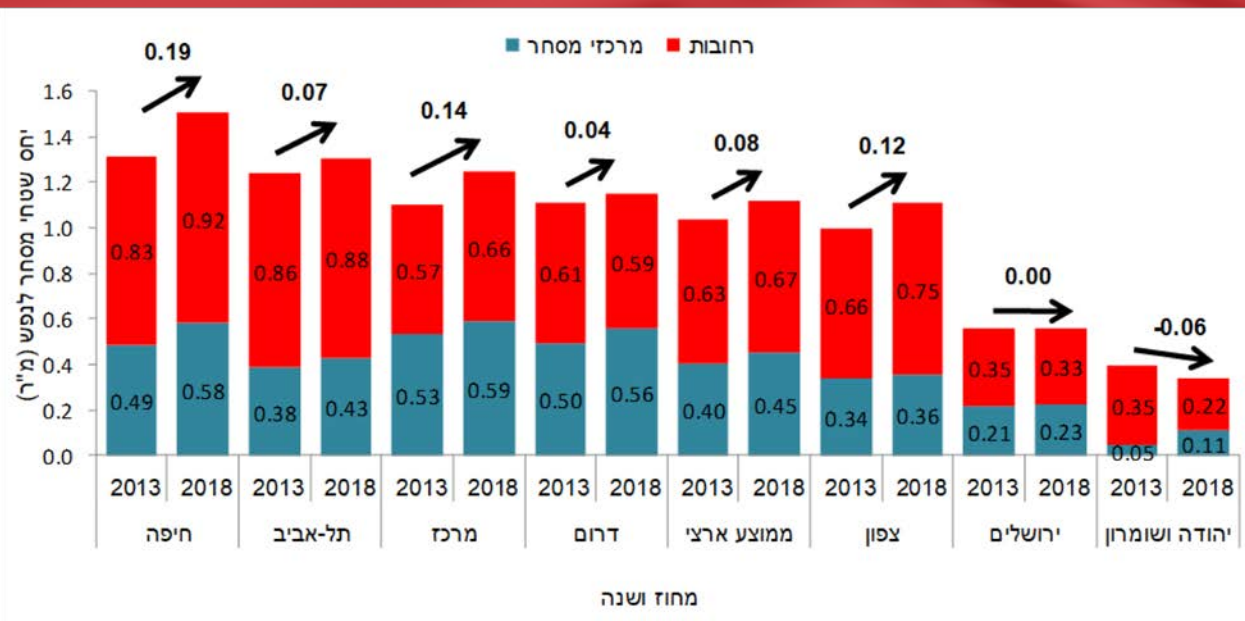
- סקירת שוק מפורטת
- סקר אינטרנטי
- 20 מרכזי מסחר שכונתיים

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and a complex highway system. Light trails from cars on the roads create a sense of motion. The title 'שטחי מסחר בישראל' is overlaid in white text on the right side of the image.

שטחי מסחר בישראל

ישראל עד היום

יחס שטחי מסחר לנפש במרכזי המסחר וברחובות בשנת 2018 וביחס לשנת 2013 (מ"ר)

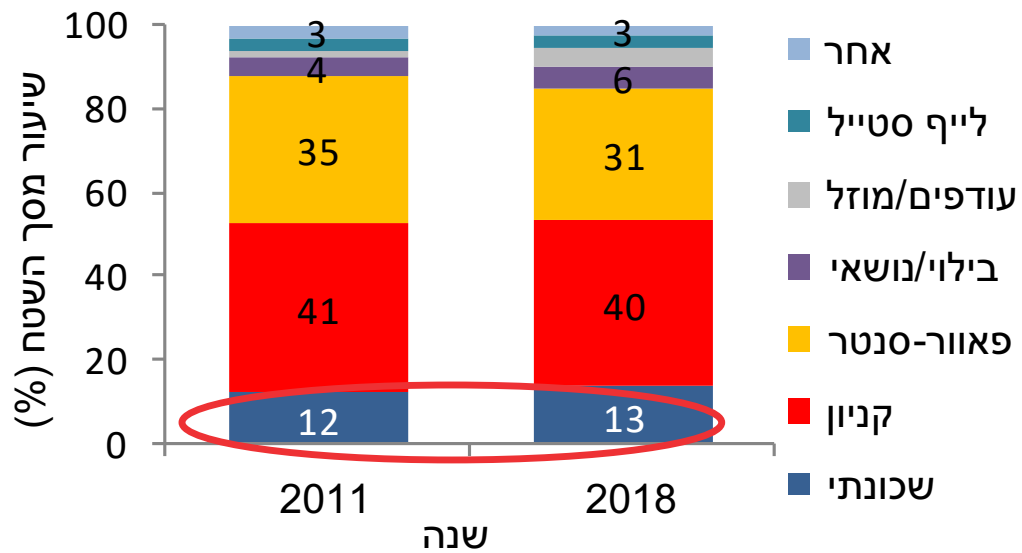


■ סך שטחי המסחר - 10 מיליון מ"ר,
1.12 לתושב

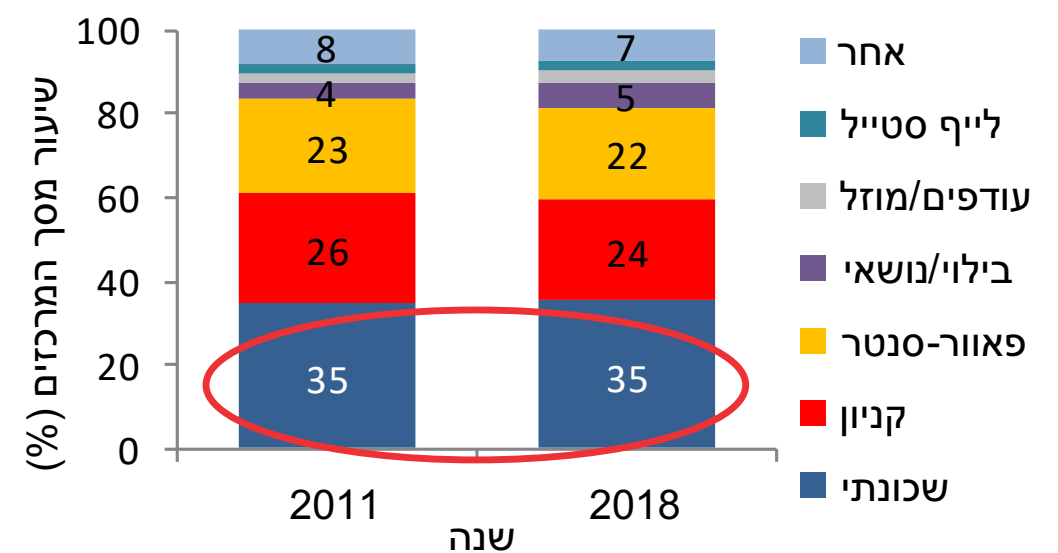
■ 424 מרכזים = 4 מיליון מ"ר

ישראל עד היום

התפלגות מרכזי המסחר בשנים 2011 ו-2018 - לפי שטח (%)

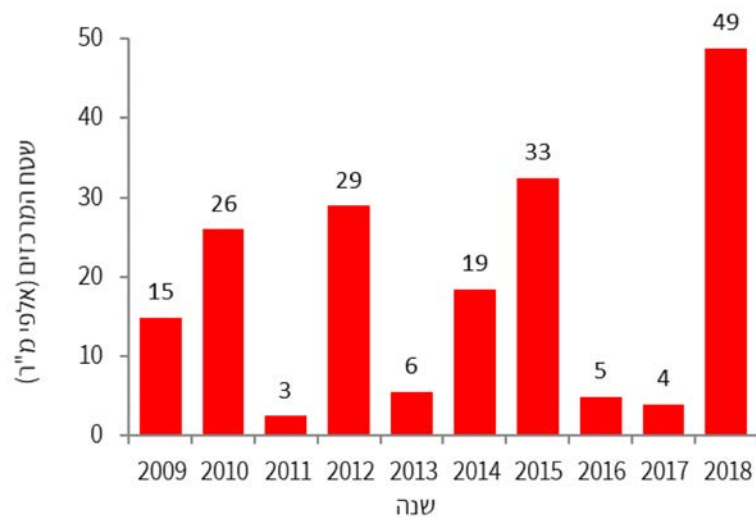


התפלגות מרכזי המסחר בשנים 2011 ו-2018 - לפי מספר (%)

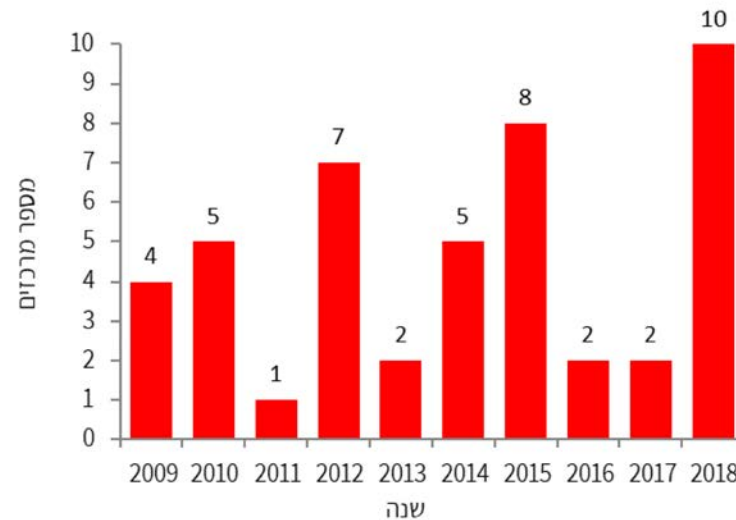


השכונתיים שנפתחו

שטח מרכזי המסחר השכונתיים שהתווספו בין השנים
2009-2018 (אלפי מ"ר)



מספר מרכזי המסחר השכונתיים שהתווספו בין השנים
2009-2018



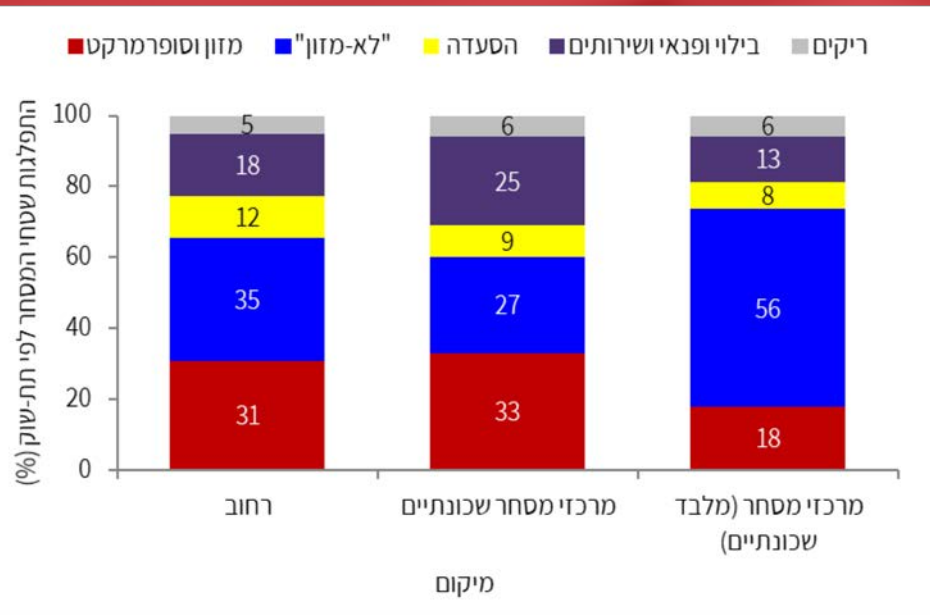
■ בעשור - 46
■ כ-190K מ"ר

צ'מנסקי בן שחר

התפלגות שטחי המסחר

התפלגות שטחי המסחר לפי תת-שוק ברחוב, בכלל מרכזי המסחר ובמרכזים השכונתיים בשנת 2018 (%)

■ בשכונתי - יותר סופרים, שירותים ובילוי ופנאי



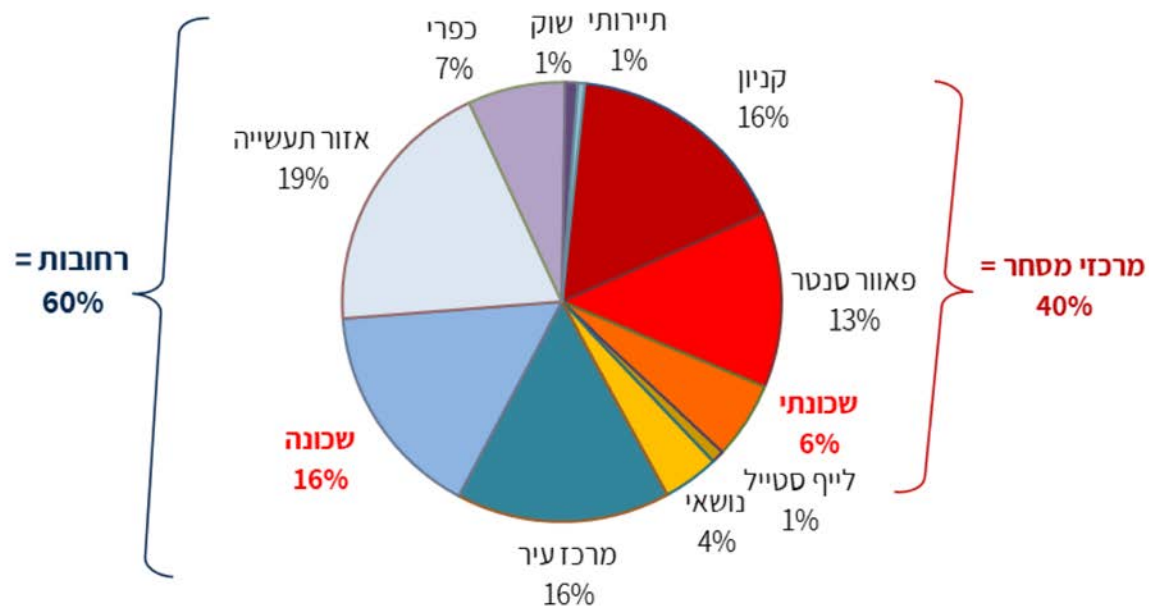
צ'מנסקי בן שחר



שוק מרכזי המסחר השכונתיים היום ו"מחר"

מאפייני המרכזים השכונתיים

התפלגות שטחי המסחר בארץ לפי סוג המיקום (%)



- כמויות - כ-570K מ"ר ברוטו בכ-170 מרכזים
- גודל ממוצע - 3.5K מ"ר
- יחס - כ-14.8K משקי בית

צ'מנסקי בן שחר

תמהיל

תמהיל גנרי למרכז מסחרי שכונתי (%)

תת-שוק	סוג	שיעור מסך השטחים (%)	נתח שוק נתפס (%)	המשמעות למרכז כלשהו
סופרמרקט	חנות בפורמט שכונתי/נושאי/מעדניה	20-30	25	עוגן מרכזי מהותי
"לא-מזון"	פארם, צרכי יום יום (מתנות, ספרים, ציוד לחיות), חנויות אופנה ייחודיות	10-20	15	לצרכי יום-יומיים בלבד
שירותים	שליחים, בנק, דואר, קופת חולים, ניקוי יבש, מספרה	20-30	-	מחוללי תנועה
הסעדה	בית קפה, מזון מהיר ואיכותי - to-go, משלוחים	10-20	-	פתרון לבילוי מקומי
פנאי ובילוי	משחקייה, חדר כושר	10-20	-	

■ העוגן העיקרי - סופרמרקט / מינימרקט

■ יתרת השטח

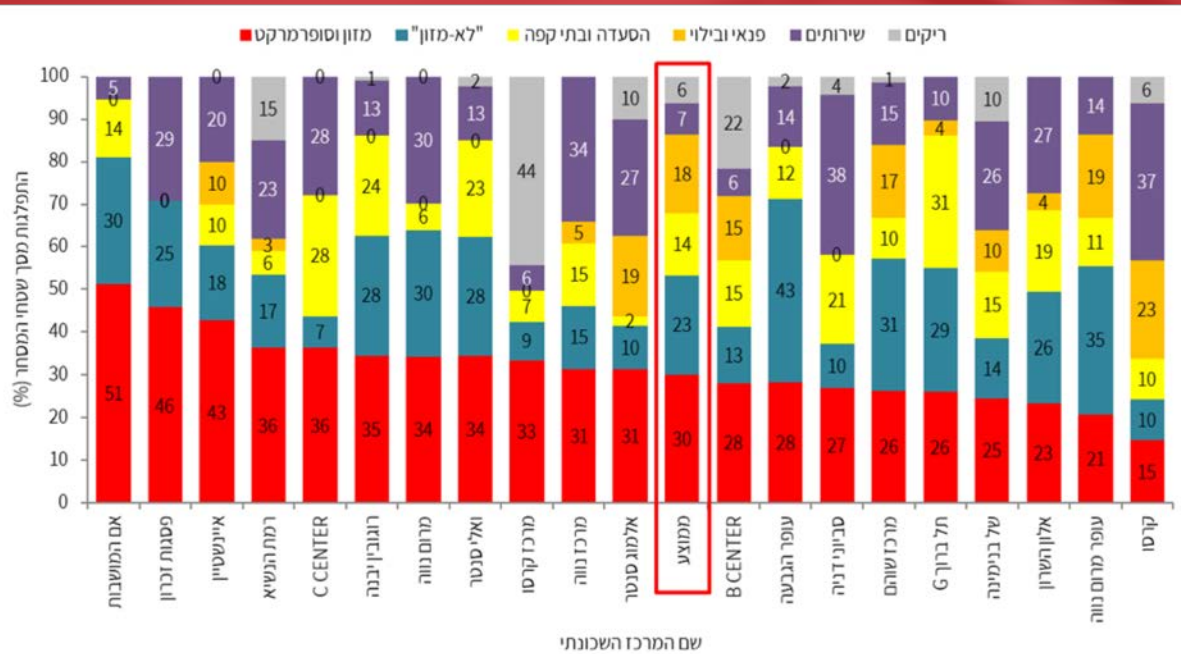
✓ שירות - בנק, דואר, ניקוי יבש...

✓ "לא-מזון" רלוונטי

✓ הסעדה - אוכל מוכן, מזון מהיר, שירותי שליחים ובתי קפה

תמהיל היום ובהשוואה לשנת 2014

התפלגות שטחי המסחר במרכזים לפי תת-שוק (%)



■ מזון וסופרמרקט - $25 < 30$

■ "לא-מזון" - $24 = 23$

■ הסעדה - $8 < 14$

■ ריק - $9 > 6$

■ בילוי ופנאי - 6

ממוצע שטחי המסחר במרכזים

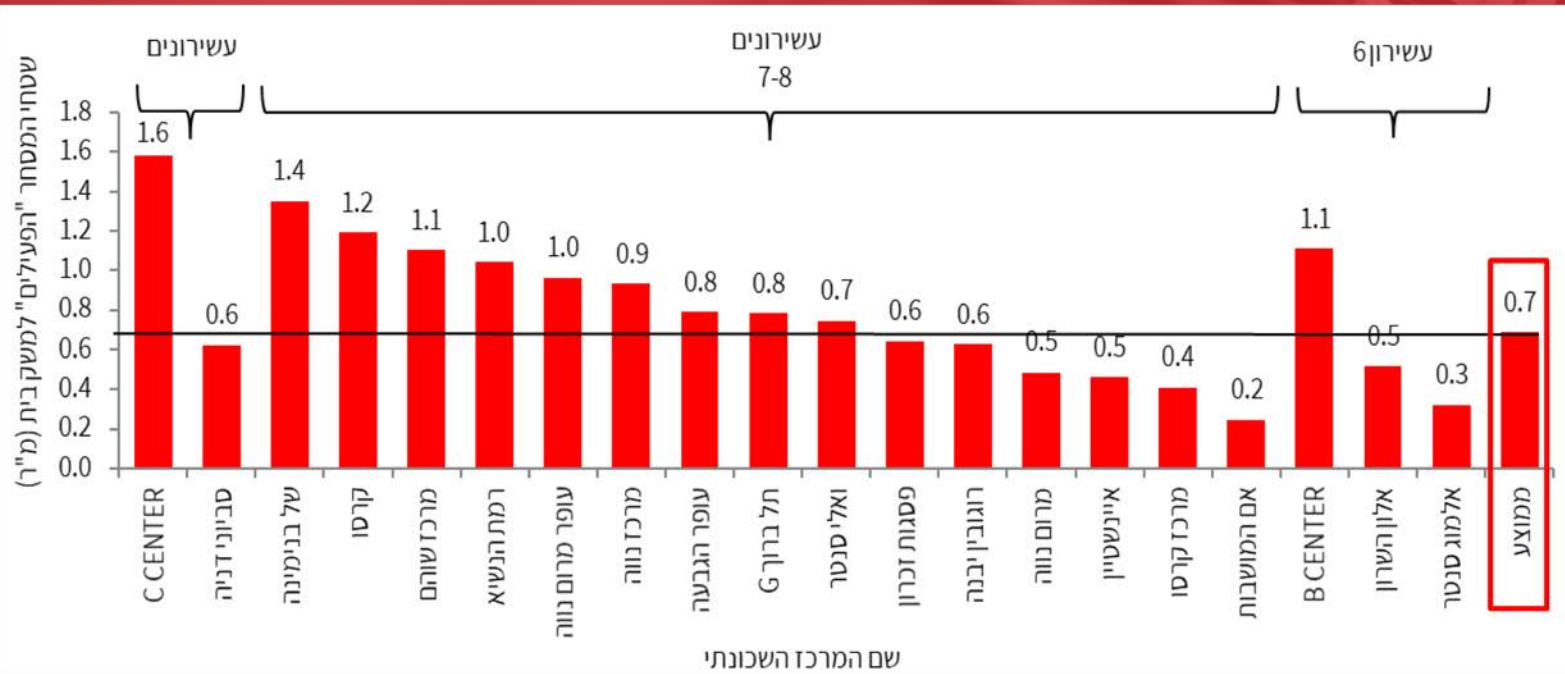
מאפייני המרכז השכונתי הממוצעים לפי סוג המיקום

התפלגות שטחי המסחר לפי תת-שוק (%)						שטח מסחרי ברוטו (אלפי מ"ר)	משקי בית (אלפים)	סוג המיקום
ריקים	פנאי ובילוי	שירותים	הסעדה ובתי קפה	"לא-מזון"	מזון וסופרמרקט			
6	8	16	16	23	30	4	6	שכונה בעיר גדולה
4	9	24	15	19	29	3	5	שכונה בעיר קטנה
8	6	18	12	26	31	4	4	מרכז יישוב
6	7	18	14	23	30	4	5	ממוצע

צ'מנסקי בן שחר

יחס מ"ר מסחרי נטו למשק בית

סך שטחי מסחר "פעילים" למשק בית (%)



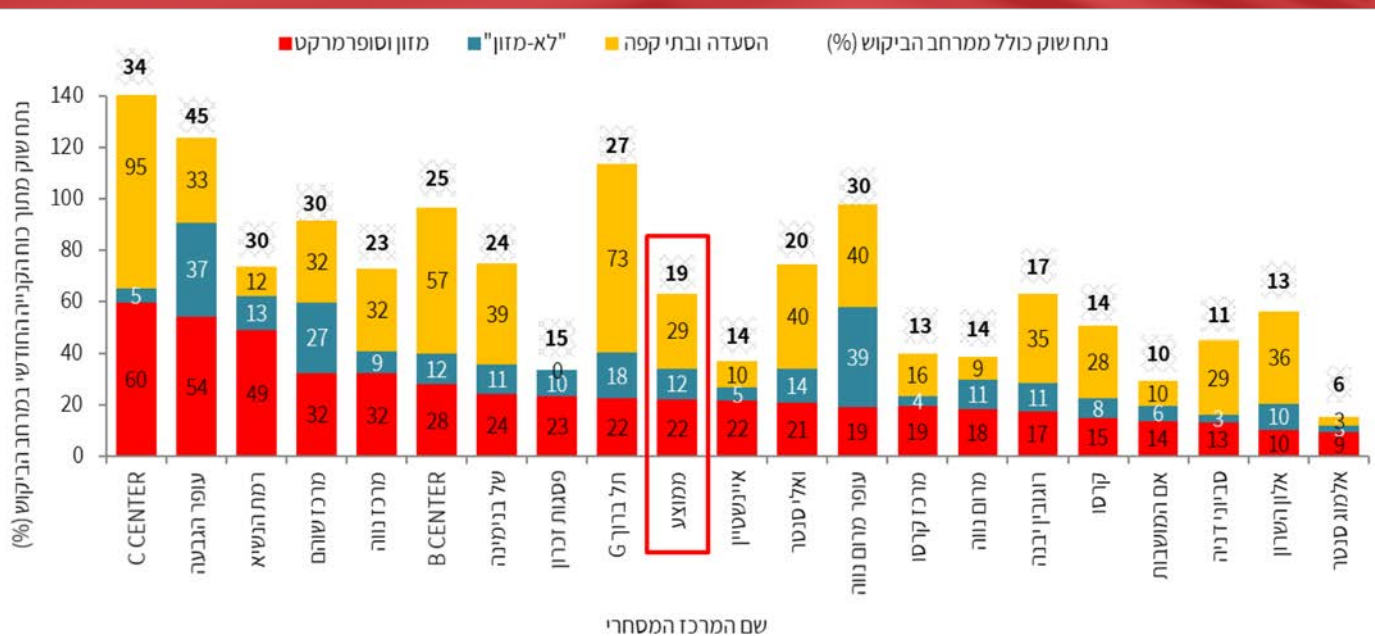
■ 0.7

■ השינוי - $+0.1$ מ"ר

צ'מנסקי בן שחר

נתחי שוק

נתחי שוק שתופסים המרכזים השכונתיים מכוח הקנייה החודשי
המצוי במרחבי הביקוש לפי תת-שוק (%)

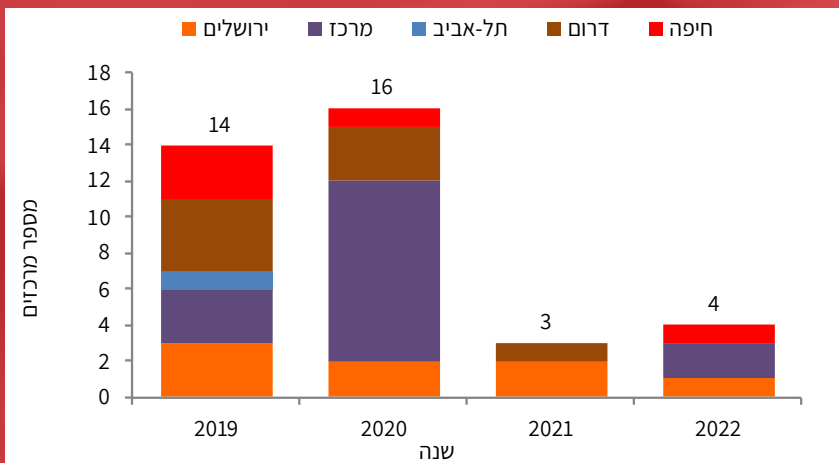


- בממוצע - 19% מהמרחב העיקרי
- מזון וסופרמרקט - 22% ויותר במחיר
- "לא-מזון" - 12%
- הסעדה - 29%

צ'מנסקי בן שחר

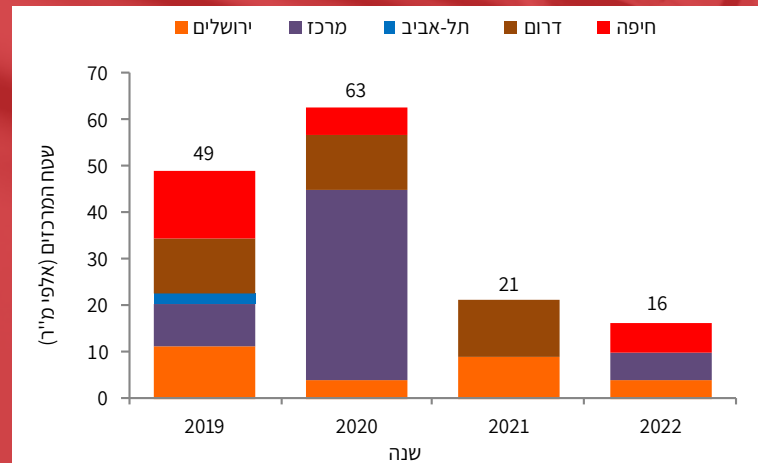
המרכזים המתוכננים

מספר מרכזי המסחר השכונתיים שיתווספו בין השנים
2019-2022 לפי מחוז



■ 37

שטח מרכזי המסחר השכונתיים שיתווספו בין השנים
2019-2022 לפי מחוז (אלפי מ"ר)



■ 150K

■ שטח - 4.6 = +30%

✓ מגנט

✓ מענה לצורך

✓ שינוי בהרגלי הצריכה

✓ הנוחות והשכונתיים

מתחזקים בעולם
ובישראל

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a multi-lane highway with light trails from cars. To the right, two prominent skyscrapers with glass facades are illuminated, reflecting city lights. The surrounding urban area is densely packed with buildings, their windows glowing. The overall scene is a vibrant depiction of a modern city at night.

אוכלים יותר בחוץ

"העדר זמן" / תיעדוף



בעיית עומס



רגישות קטנה למחיר



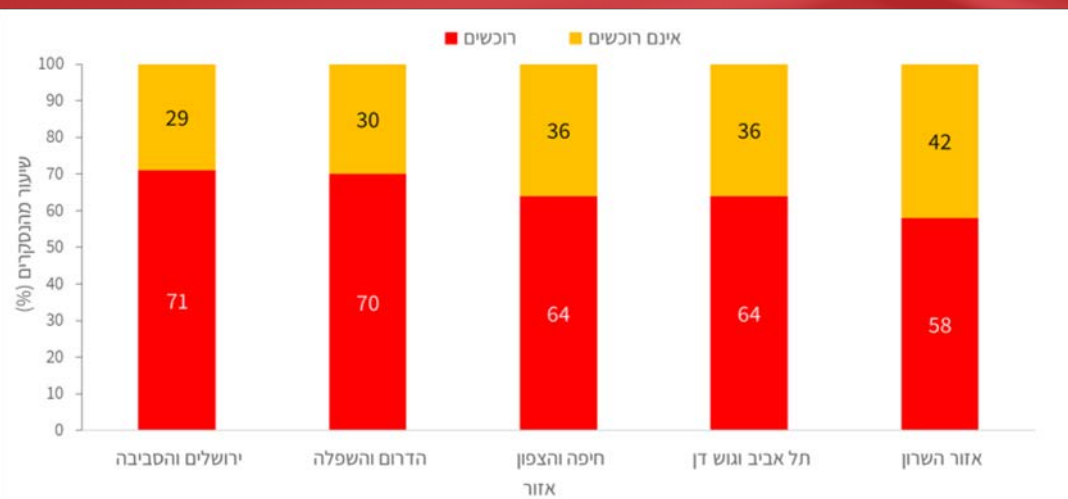
העדפה לבצע פעילויות
אחרות



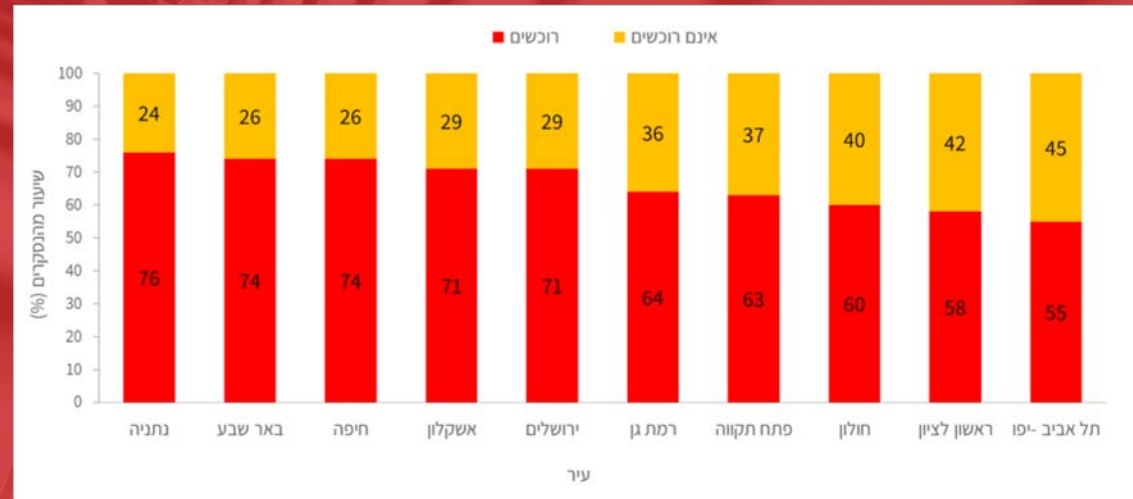
ממצאי סקר אינטרנט

ממצאי הסקר

שיעור הרוכשים בפועל במרכזים השכונתיים בחתך אזורים (%)



שיעור הרוכשים בפועל במרכזים השכונתיים בחתך ערים (%)



■ 65% רוכשים

■ 35% - לא

מרחב הביקוש

■ זמן ממוצע להגעה - 5 דקות

זמן הגעה בפועל אל המרכז השכונתי (%)

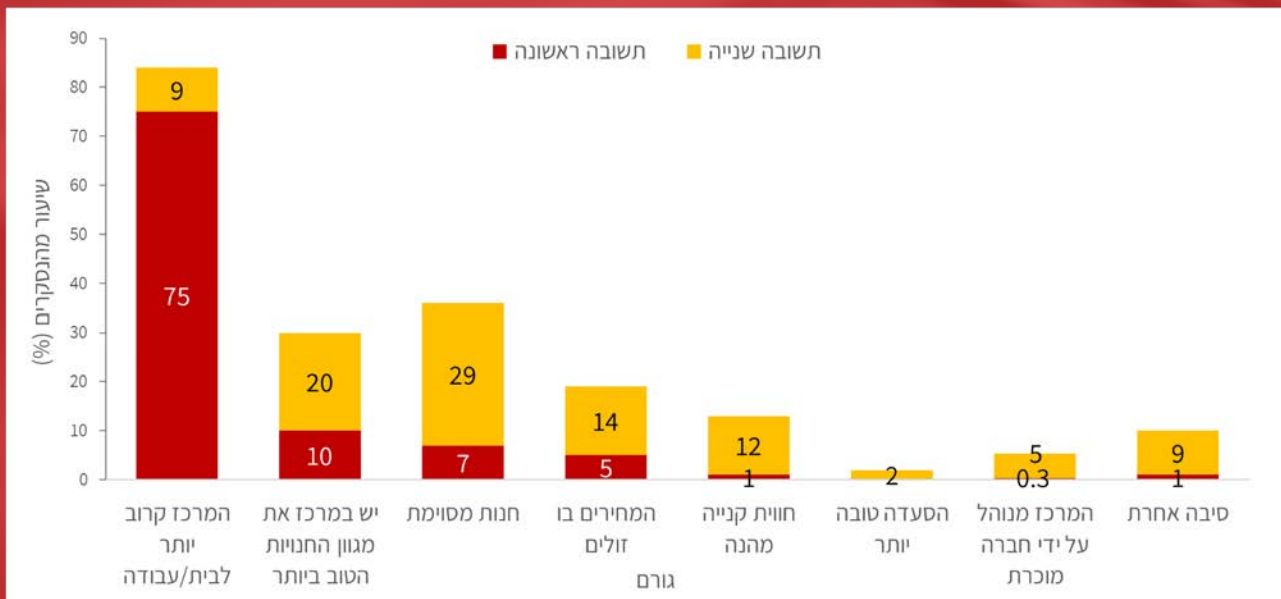


■ יותר מ-10 דקות ■ 6-10 דקות ■ 4-5 דקות ■ 0-3 דקות

צ'מנסקי בן שחר

גורמים לקנייה במרכז שכונתי

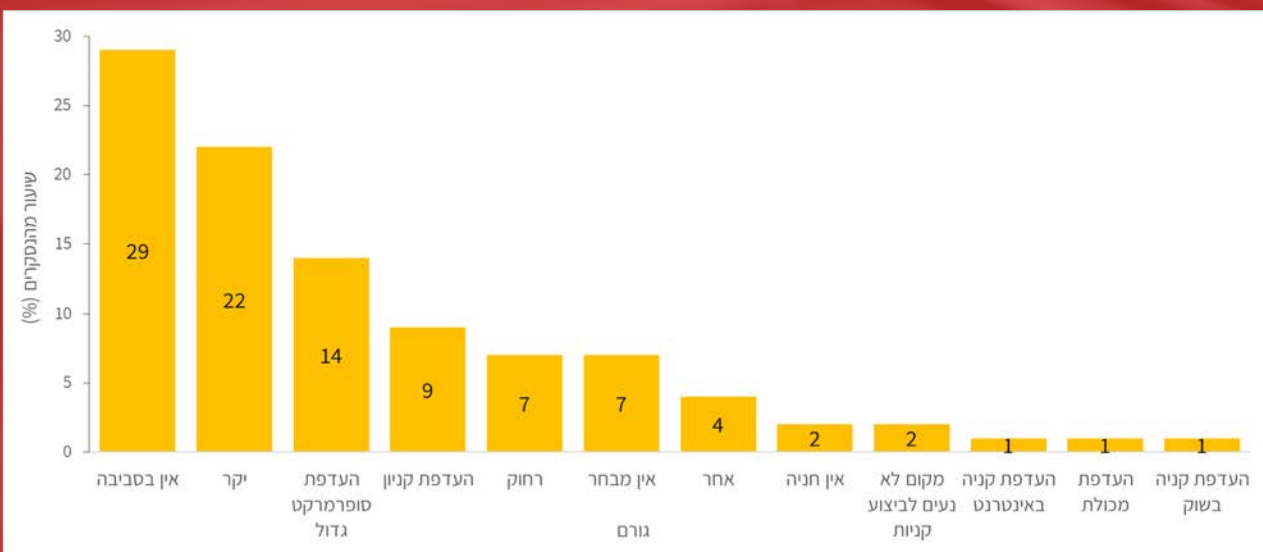
הגורמים העיקריים המחוללים ביצוע קניות במרכז השכונתי (%)



- קירבה למקום מגורים - 75%
- תשובה ראשונה, 9% - תשובה שנייה
- חנות ספציפית - 7%, 29%
- מגוון חנויות - 10%, 20%

למה לא קונים?

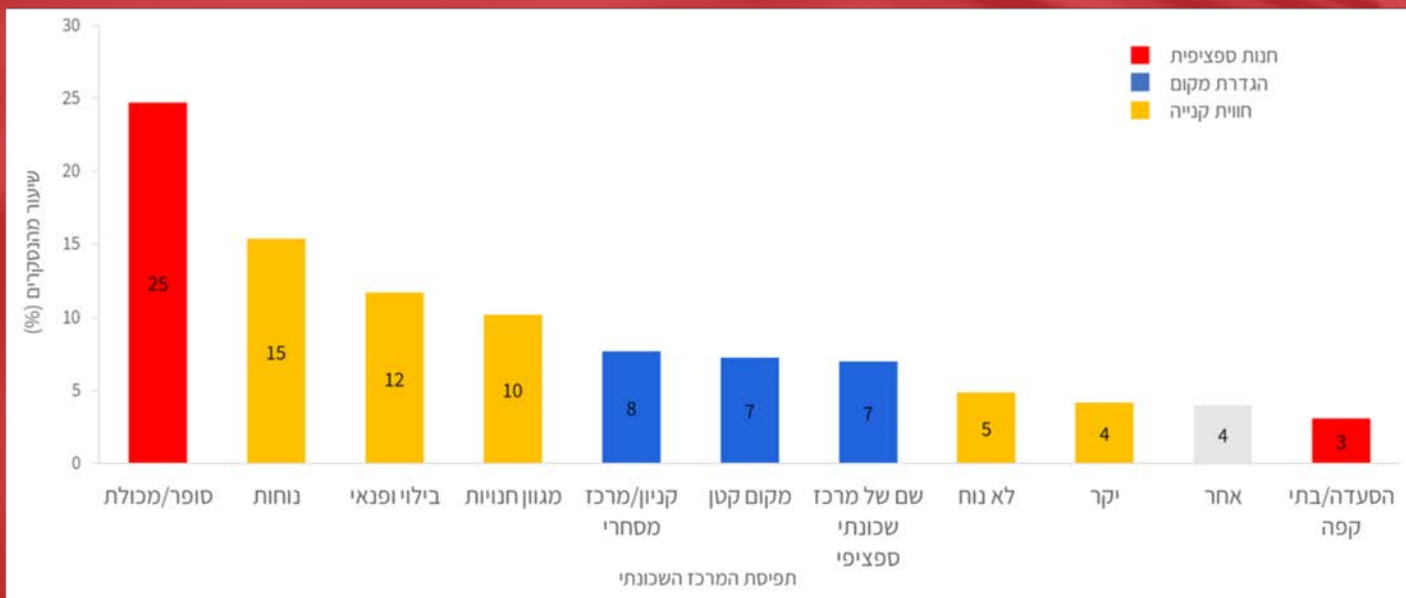
הגורמים העיקריים לאי ביצוע קניות במרכז השכונתי (%)



- לא קיים קרוב לבית - 29%
- הקרוב יקר מדי - 22%
- העדפת חנות סופרמרקט גדולה - 14%, או קניון - 9%

תפיסת המרכז השכונתי

המילה הראשונה שעלתה בהקשר לתפיסה של הרוכשים את המרכז השכונתי (%)



■ 25% - תופסים את המרכז כסופרמרקט

■ 15% - מקום נוח

■ 12% - בילוי ופנאי

תחליפים

■ המעבר לשכונתי

✓ מזון וסופרמרקט - 18%

✓ אופנה - 6%

✓ הסעדה / בתי קפה - 8%



צ'מנסקי בן שחר

תחליפים

■ המעבר לאון-ליין

✓ מזון וסופרמרקט - 10%

✓ אופנה - 12%

✓ הסעדה / בתי קפה - 6%

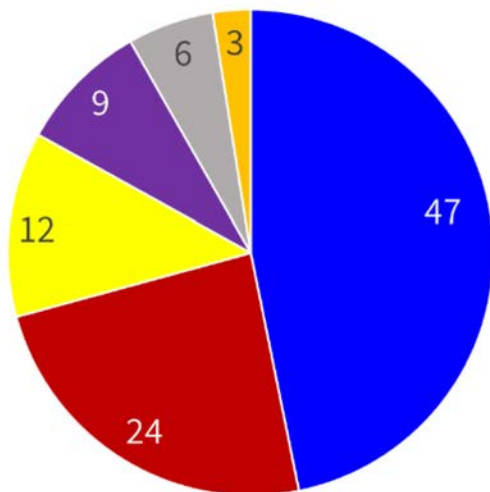


צ'מנסקי בן שחר

מה חסר לנו?

סוגי החנויות / פעילויות החסרות במרכז השכונתי לפי תת-שוק (%)

בילוי ופנאי לא חסר שירותים הסעדה מזון וסופרמרקט "לא-מזון"



■ מזון וסופרמרקט

✓ 57% - רשת מזון גדולה

✓ 12% - מאפיה

✓ 11% - חנות ירקות ופירות

■ "לא-מזון"

✓ 40% - חנויות אופנה ומעצבים "מיוחדות"

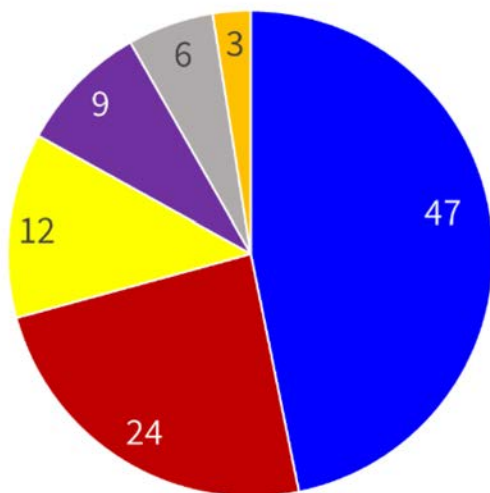
✓ 10% - ציוד לבית

✓ 9% - בגדי ילדים ומשחקיות

מה חסר לנו?

סוגי החנויות / פעילויות החסרות במרכז השכונתי לפי תת-שוק (%)

בילוי ופנאי לא חסר שירותים הסעדה מזון וסופרמרקט "לא-מזון"



■ הסעדה / בתי קפה

✓ 44% - מסעדה (בריאה / בשרית / שאינה כשרה)

✓ 28% - בתי קפה עם תפריט מגוון

■ שירותים

✓ 39% - בנק

✓ 24% - דואר

An aerial night photograph of a city skyline, likely Tel Aviv, showing a dense cluster of skyscrapers and a multi-lane highway with long-exposure light trails from cars. The word 'האפשרי' is overlaid in white text on the right side of the image.

האפשרי

כוח קנייה חודשי בפועל ובאפשרי

הוצאה לתצרוכת של משקי הבית בישראל והנתח במרכזים שכונתיים (מיליארדי ₪)

- ריכוז הנתחים מ-3 הבחינות
- המציאות לעומת הסקרים...

הסעדה ובתי-קפה	"לא-מזון"	מזון וסופרמרקט	כוח קנייה/תת-שוק
12	47	71	ארצי
1	2	5	מרכזים שכונתיים (מתוך הארצי)
8	5	7	נתח שוק (%)

נתחי ההוצאה במרכזים שכונתיים בחתך תתי-שוק (%)

הסעדה ובתי-קפה	"לא-מזון"	מזון וסופרמרקט	כוח קנייה/תת-שוק
29	12	22	חקר אירוע (מרחבי ביקוש)
13	9	26	סקר (ארצי)
8	5	7	מאגרי מידע של החברה (ארצי)

צ'מנסקי בן שחר

אומדנים צופי פני עתיד

תוספת כוח קנייה חודשי (מיליוני ₪)

הסעדה ובתי-קפה	"לא-מזון"	מזון וסופרמרקט	כוח קנייה/תת-שוק
30	118	162	ארצי
5	20	45	מרכזים שכונתיים (מתוך הארצי)

▪ מזון וסופרמרקט - 25%-30%

▪ "לא-מזון" - 15%-20%

▪ הסעדה / בתי קפה - 15%-20%

תוספת אפשרית של מרכזים שכונתיים



צ'מנסקי בן שחר

צ'מנסקי בן שחר

להתראות בשכונתיים!



היום שלנו הוא המחר שלכם

צ'מנסקי בן שחר

© 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



טלפון: 04-8551511



מת"ם חיפה מיקוד 3508409

מגדלי מת"ם 1, ת.ד. 15009



www.c-bs.co.il

