

A nighttime photograph of a city skyline with tall buildings and light trails from traffic on a highway. The text is overlaid on the right side of the image.

השינוי הנדרש בדרך לתכנון מתמש של נדל"ן מניב

צ'מנסקי בן שחר

מרץ 2019



במצגת

1 צ'מנסקי בן שחר

2 תכנון מול כלכלה

3 תמונת נדל"ן מניב בישראל

משרדים

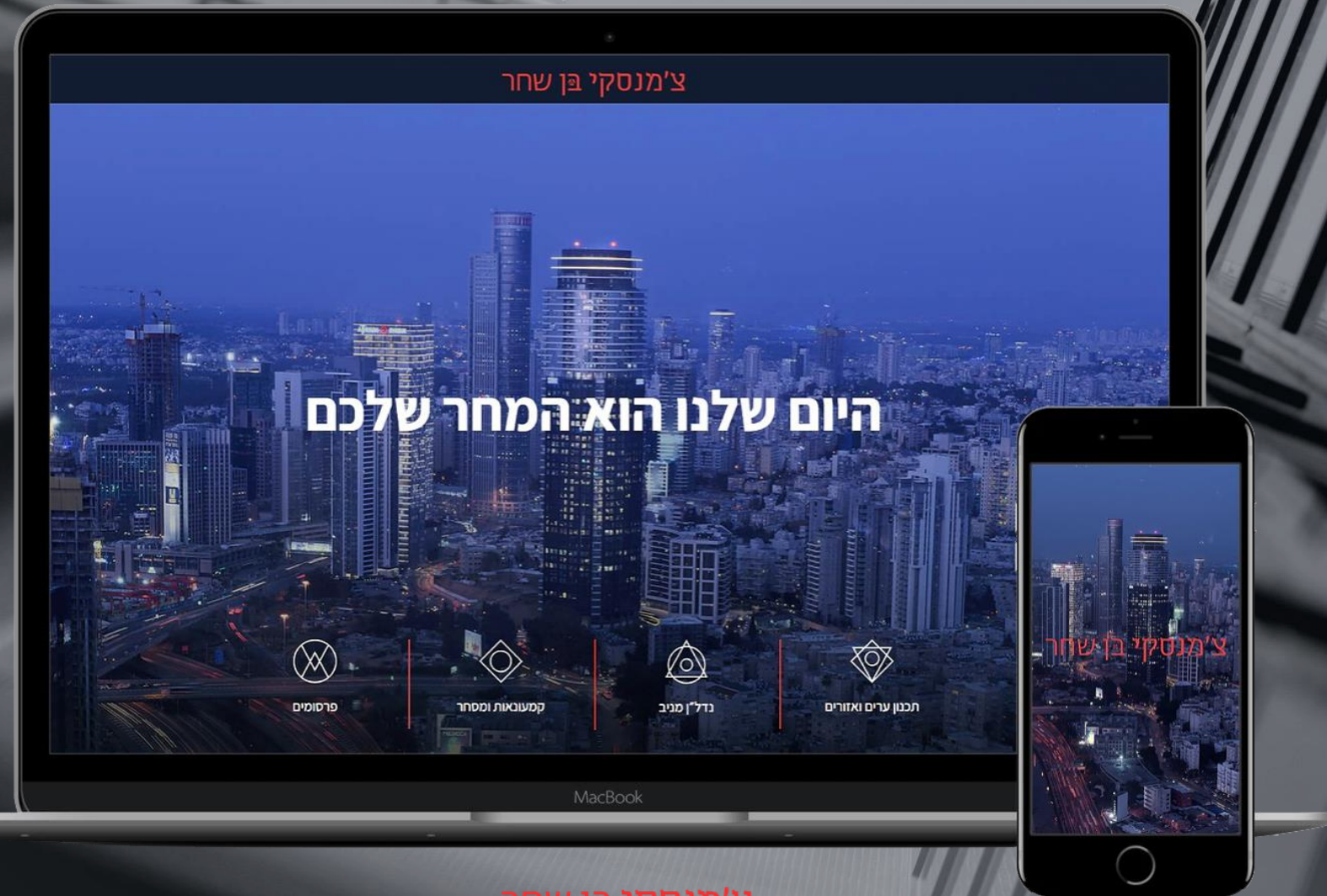
לוגיסטיקה

שטחי מסחר ומרכזים שכונתיים

דיור מוגן ובתי אבות

צ'מונסקי בן שחר

מי אנחנו?



צ'מנסקי בן שחר



תכנון ערים ואזורים

תכנון אסטרטגי-כלכלי הנגזר מראייה מאקרו-כלכלית
ומחשיבה על הכיוון העתידי של התפתחות מקומות
ומוצרים

תכנון ערים ואזורים

ועדת גבולות והכנסות והסכמי גג	פרוגרמות לשכונות מגורים	העצמת שווקים	תכניות ענפיות, אסטרטגיות כלכליות ודרכי פעולה למימושן	פרוגרמות כלכליות- תכנוניות ושיווקיות לפארקי מדע, תעשייה ועסקים	תכניות אב, מתאר ושלד	העצמת מרכזי ערים וערים עתיקות
						
כפר ביל"ו מול רחובות והותמ"ל	מתחם חבצלת	מחנה יהודה	עיר תחתית חיפה	פארק טכנולוגי מודיעין	25 אלף יחידות דיור רמלה	נמל תל-אביב

נדל"ן מניב

יעוץ כלכלי, תכנוני ושיווקי שמחולל מקסום רווחים
לבעלי קרקעות, ליזמים ולבעלי מבנים וליצירת יתרונות
תחרותיים

נדל"ן מניב

תכנון, שדרוג
והעצמה של
פרויקטים ופעילויות

קונספט ותמהיל
למתקני ספורט, פנאי
ונופש

קונספט ותמהיל
לחניונים ולמרכזי
B.O.T.

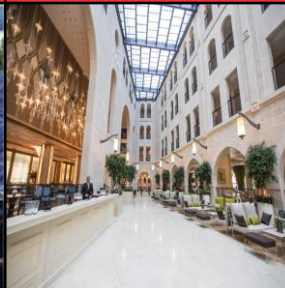
קונספט ותמהיל
לבתי מלון

קונספט ותמהיל
לשכונות מגורים,
בתי דיור מוגן
ואבות

קונספט ותמהיל
למבני משרדים

קונספט ותמהיל
לפארקי מדע,
תעשייה,
לוגיסטיקה
ועסקים

קונספט ותמהיל
לפרויקטים
משולבים - M.U.



סינמה סיטי בירושלים

סמי עופר בחיפה

חנה וסע שפיים

וולדורף אסטוריה
ירושלים

הנמל 59 חיפה

M Towers
באר שבע

פארק מת"ם

מכתשים / אדמה
באר-שבע

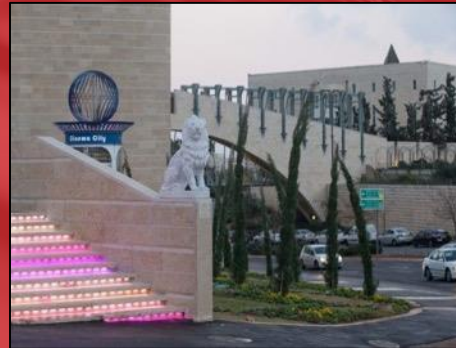
צ'מנסקי בן שחר

נדל"ן מסחרי, שיווק וקמעונאות

השילוב בין הניסיון והידע המקצועי בתכנון ובנייה של מרכזי מסחר מסוגים שונים, לבין הקשרים ויחסי העבודה עם רשתות קמעונאיות ודיירי מרכזי המסחר

פוטנציאל שוק והערכות שווי

סינמה סיטי - ירושלים



Friendly סביונים - יהוד



רננים - רעננה



יצירת הערכות שווי כלכליות
למרכזי מסחר ופעילויות אחרות



מרכז צרפתי - באר יעקב



מול החוף - חדרה



מחסנים למשקי הבית

צ'מנסקי בן שחר

נדל"ן מסחרי, שיווק וקמעונאות

קונספט, תמהיל ואסטרטגיה שיווקית למרכזי מסחר מכול הסוגים



צ'מנסקי בן שחר

מרכזי מסחר מהדור "החדש"

מול החוף חדרה



More חריש



מיני ביג אור יהודה



Redesign קריית אתא



שדרת איינשטיין תל אביב



מרכז דן בני ברק



התאמת קונספט ותמהיל,
לסוגים שונים של מרכזי מסחר,
הנגזרים הן מהתנהגויות צרכניות
משתנות והן מאפשרויות הדיירים

צ'מנסקי בן שחר

מרכזים שלנו שנפתחו בשנים האחרונות

פארק פרס חולון



מול 7 שדרות



Friendly גן יבנה



C-Center קיסריה



רמת הנשיא חיפה



רוגובין פדרמן נתניה



התאמת קונספט ותמהיל,
לסוגים שונים של מרכזי מסחר,
הנגזרים הן מהתנהגויות צרכניות
משתנות והן מאפשרויות הדיירים

צ'מנסקי בן שחר

שדרוג והעצמה של מרכזי מסחר

אופטימליות בהתאמת המוצר
והתמהיל העתידי למבנה קיים

הסנטר תל אביב



תל אביב TLV



אסף סנטר - אסף הרופא



שבעת הכוכבים ראשון לציון



שוקניון ירושלים



סגול - רמת"ם חיפה

צ'מנסקי בן שחר

אסטרטגיות שיווקיות ושל פריסה לרשתות אופנה



צ'מנסקי בן שחר

אסטרטגיות שיווקיות ושל פריסה לרשתות מזון



1995-2005



לנדל"ן



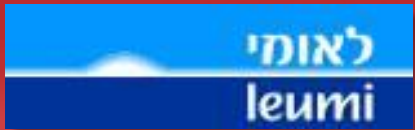
צ'מנסקי בן שחר

אסטרטגיות שיווקיות ושל פריסה לרשתות הסעדה ובתי קפה



צ'מנסקי בן שחר

אסטרטגיות שיווקיות ושל פריסה לרשתות ולכל השאר



צ'מנסקי בן שחר



מסמכי מדיניות וחוות דעת משפטית

חוות דעת מקצועיות המבוססות על הניסיון, המידע והידע המעמיק של החברה בתחומי תכנון, כלכלה, שיווק וקמעונאות

מסמכי מדיניות וחוות דעת משפטית

הממונה על ההגבלים העסקיים	דיירים מול חברות ניהול ומרכזי מסחר	בבתי משפט, יזמים מול רשויות	אישור או אי-אישור תכניות
			
רכישת עיר ימים על-ידי עזריאלי	ה.ל.א.ה. נגד עוגן בפתח-תקווה	עזריאלי נגד עיריית תל-אביב	ביג פאשן גלילות



תכנון

אסטרטגיה כלכלית

מרחבים
תפקודיים

אב
ומתאר

תכניות
ענפיות

צ'מנסקי בן שחר

נקודת המוצא - שלבי התכנון הנדרשים

הצגת עובדות אמיתיות ומבוקרות +

גזירת משמעויות כלכליות +

חזון מציאותי =

יצירת תחזיות ריאליות ומבוססות

צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel. The city is illuminated by streetlights and building lights. A large, modern skyscraper with a curved facade and many lit windows is prominent on the right side of the image. The Hebrew text 'אילן אפריקה ישר' is visible at the top of this building. In the center, a wide highway with multiple lanes is visible, with some light trails from moving vehicles. The overall scene depicts a bustling urban environment at night.

הצורך בתהליך איסוף מידע כמותי מבוקר, אמיתי ואחראי

לפי השנתון בתל-אביב - יש כמיליון מ"ר

■ בפועל 550 מ"ר
מסחר קמעונאי נטו
"אמיתי" בתל-אביב
ולא מיליון מ"ר

■ נדרשות הגדרות
אחידות + רלוונטיות

■ מסחר קמעונאי

≠ מסחר סיטונאי

≠ משרדים

≠ ...

תיקון כלי רכב מנועיים ואופנועים

סדר זה כולל מסחר סיטוני וקמעוני (היינו מכירה ללא טרנספורמציה) בכל סוגי הסחורות, וכן את השירותים הנלווים למכירת אותן הסחורות. מסחר סיטוני ומכירה קמעונית הם השלבים הסופיים בשרשרת ההפצה של סחורות.

סדר זה כולל גם תיקון של כלי רכב מנועיים ושל אופנועים.

מכירה ללא טרנספורמציה כוללת את הפעולות הרגילות הקשורות במסחר, כגון מיון, דירוג והרכבה של סחורות, ערבוב ויצירת תערובות (חול למשל), מילוי בבקבוקים (בין שנוקו בטרם המילוי בין שלא), אריזה, פירוק תפזורות (אריזות מטען) ואריזה מחדש לשם הפצה בכמויות קטנות יותר, אחסון (בין בהקפאה או בקירור ובין לאו), ניקוי וייבוש מוצרים חקלאיים, וכן ניסור לוחות מסיבי עץ וחיתוך יריעות מתכת, כפעילויות משנה.

מקורות והגדרות

לוחות 1-4: ע'//אגף הגביה, ע'//המרכז למחקר כלכלי וחברתי

הנתונים מבוססים על קובץ חייבי ארנונה שלא למגורים בהתאם לסיווג האחיד של ענפי כלכלה, 1961 הלמ"ס. לדוגמה:

- תחבורה ואחסנה - השכרת רכב, סוכנויות נסיעות, חניונים מקורים, מחסנים וכד'.
- שירותים ציבוריים - משרדי ממשלה, עירייה, מוסדות חינוך, בריאות וכד'.
- שירותים עסקיים - משרדי עו"ד, ייעוץ, פרסום וכד'.
- שירותים אישיים - מספרות, מכבסות, בתי קפה, מסעדות בתי מלון וכד'.

BRANCH	2011	2010	2009	2000	1990	1983	ענף
TOTAL	11,207.1	11,094.9	11,065.0	9,751.7	7,631.0	6,523.1	סה"כ
MANUFACTURING	1,239.1	1,280.8	1,303.5	1,366.7	1,509.6	1,376.1	תעשייה
CONSTRUCTION	7.2	7.2	7.5	17.0	32.3	38.4	בנייה
COMMERCE	1,683.3	1,658.3	1,657.8	1,522.6	1,444.7	1,459.4	מסחר
WHOLESALE TRADE	16.9	7.1	7.3	42.3	98.9	127.7	סיטוני
RETAIL TRADE	1,011.1	978.2	970.6	957.6	936.1	917.8	קמעוני
THEREOF: FOOD	123.6	122.2	121.7	135.1	115.5	118.5	מזון
TEXTILE & CLOTHING	119.0	122.7	124.9	132.0	112.0	103.2	טקסטיל והלבשה
HARDWARE	54.0	56.1	57.1	72.3	81.0	90.9	צרכי בית ורהוט
OTHER	714.6	677.2	666.9	618.2	627.5	605.2	אחר
BANKING & FINANCE	574.5	590.0	595.2	412.7	288.4	289.2	בנקאות וכספים
INSURANCE	80.6	82.8	84.6	109.7	97.5	105.6	ביטוח
REAL ESTATE	0.2	0.2	0.2	0.3	23.8	19.1	נכסי דלא נייד
TRANSPORT & STORAGE	2,451.0	2,500.8	2,494.2	2,042.7	874.7	612.6	תחבורה ואחסנה
SERVICES	5,658.8	5,479.1	5,433.5	4,738.6	3,669.6	2,938.4	שירותים
PUBLIC	2,018.8	1,958.2	1,935.3	1,795.8	2,130.1	1,502.7	ציבוריים
BUSINESS	249.1	243.5	249.1	212.9	152.0	173.1	עסקיים
PERSONAL	1,077.2	1,069.0	1,048.6	856.8	637.2	596.5	אישיים
OFFICES	2,313.7	2,208.4	2,200.5	1,873.1	750.3	666.2	משרדים שונים
OTHER	167.8	168.7	168.5	64.1	100.1	98.2	אחר

צ'מנסקי בן שחר

בפועל - נספרו כ-700K מ"ר ברוטו של שטחי מסחר

התפלגות שטחי המסחר בתל-אביב לפי סוג המיקום ולפי תחום (אלף מ"ר)

■ נקודת המוצא הנדרשת לתכנון: עובדות מבוקרות

סך הכול	ריקים	אחר ושירותים	הסעדה	בריאות ויופי	מוצרי פנאי	ציוד לבית	אופנה	מזון וסופרמרקט	סוג המיקום/תחום	
144	21	15	12	7	10	9	59	12	קניונים	מרכזי מסחר
30	3	4	13	0	1	2	4	3	מתחמי בילוי	
26	1	6	4	2	2	1	4	6	שכונתיים גדולים	
201	25	26	28	10	13	12	6	21	סך הכול מרכזים	רחובות
16	0	2	3	1	0	0	1	8	צפון	
45	1	6	14	2	1	1	5	16	צפון-מזרח	
194	10	43	52	7	12	14	33	25	מרכז	
178	12	25	24	7	5	49	24	32	דרום	
71	2	11	7	2	2	9	7	31	מזרח	
504	25	86	100	19	21	72	69	112	סך הכול רחובות	
705	49	112	128	29	33	84	136	133	סך שטחי המסחר בתל-אביב	

צ'מנסקי בן שחר

לפי השנתון בחיפה - יש 1.3M מ"ר

- 1.2M מ"ר * 1.2K ש למ"ר = 1.4 מיליארד ש
- 1.4 * 0.5 = 700M ש
- 700M ש / 110K משקי בית = 7K ש
- מי בודק?

4.2 שטח יחידות עסקים ושירותים, לפי ענף כלכלי (מ"ר)
AREA OF BUSINESS AND SERVICES UNITS, BY ECONOMIC BRANCH (SQ.M)

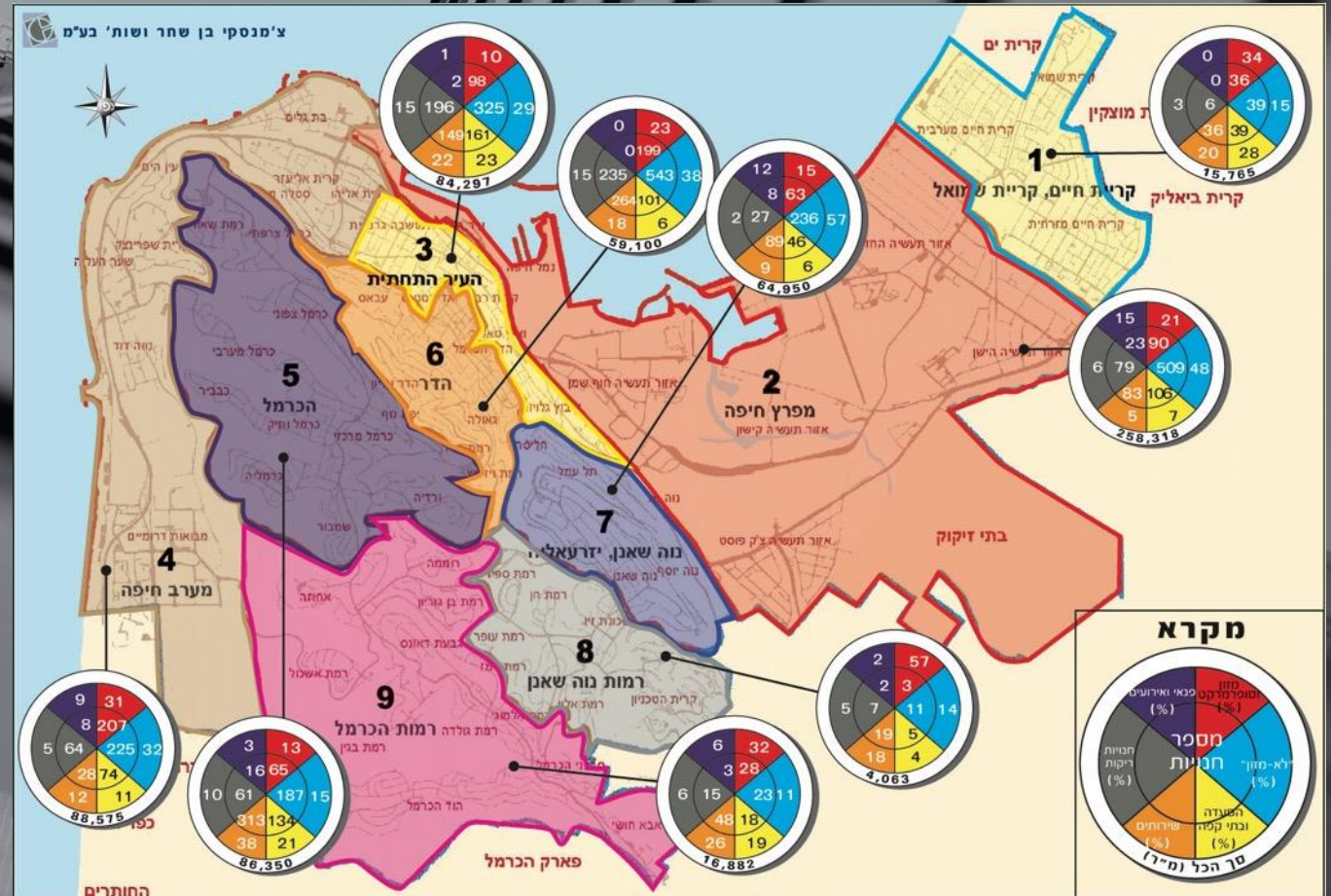
אוקטובר 2012	ענף	שטח יחידות עסקים ושירותים (מ"ר) Area of business and services units (sq.m.)	אחוז מכלל היחידות Percent of all units	October 2012 Branch
סמל Code				
	סה"כ	14,267,971	100.0	Total
B	תעשייה	4,349,298	30.5	MANUFACTURING
C	חשמל ומים	341,831	2.4	Electricity and water supply
D	בינוי	282,056	2.0	Construction
	מסחר	3,196,618	22.4	COMMERCE
E	מסחר סיטוני וקמעוני	1,253,195	8.8	Wholesale and retail trade

צ'מנסקי בן שחר

אנחנו ספרנו לעירייה כ-540K מ"ר

- ב"רגליים" בשטח
- בפינצטה
- מוגדר
- ברור
- אמיתי

- שורה תחתונה - מידע וידע אמיתי מהשטח (למ"ס ושנתונים "מתאימים" וישמשו לבדיקה בלבד)



צ'מנסקי בן שחר

המצוי מול הרצוי

נדרש ו/או שינוי השיטה

מאזן פיסקאלי ו/או שינוי השיטה

גם פרטיים ומבוקרים

ביקושים, כלכלת מיקום ונדל"ן עתידית

מציאותי, תואם לכוחות השוק המשתנים ל"מחר"

היום

המצב קיים, חזון, מטרות, יעדים, 700 חלופות...

ממשלתיים

מ"ר למועסק / מכסות

יותר, במיקומים מאולצים ושלא בתזמון

מאפיין

מתודה תכנית המתאר

עובדות / נתונים כמותיים

הדרך למ"ר

היקפי התכנית

צ'מנסקי בן שחר

בישראל מתכננים את ה"אתמול" ובמספרים אקראיים



בצומת דרכים



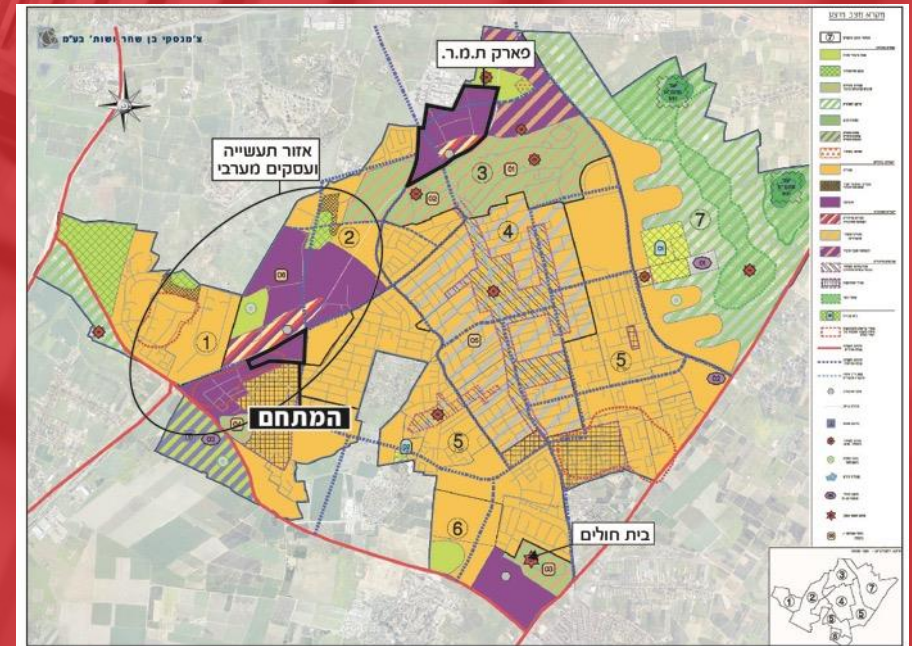
צ'מנסקי בן שחר

רחובות תכנית המתאר - יעד או חלום?

פוטנציאל תוספת שטחי "תעסוקה" לשנת 2025 ברחובות (אלף מ"ר)

סך הכל	שכונות	מרכז העיר	חבצלת	רכטמן	הורוביץ	פארק ת.מ.ר.	אזורים ושימושים
130	30	80	-	-	10	10	מסחר
130	-	-	50	-	40	40	תעשייה עתירת ידע
175	-	-	-	80	95	-	תעשייה מסורתית
125	-	-	-	-	100	25	אחסנה
530	20	85	100	-	155	170	משרדים
145	35	35	-	15	25	35	אחר
1,235	75	210	150	95	425	280	סך הכל

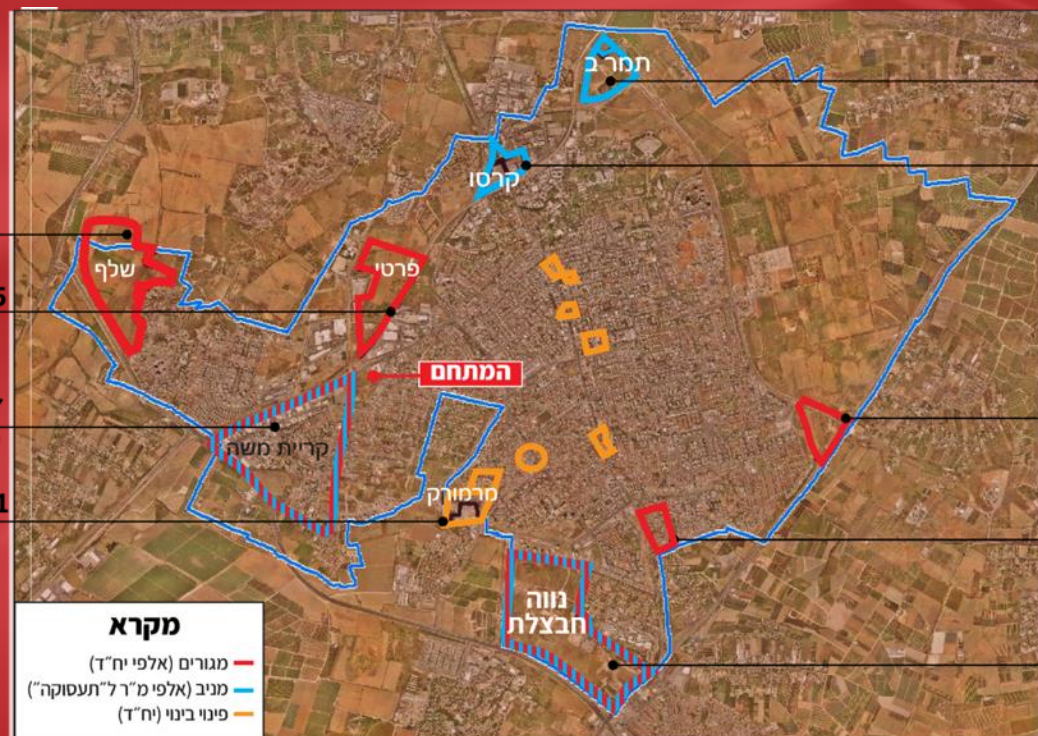
■ כל עיר בישראל מתכננת אין סוף -
1M/2M/3M מ"ר של נדל"ן מניב



צ'מנסקי בן שחר

רחובות - מלאים

■ 40K יחידות דיור ו-1.8M מ"ר שטחי "תעסוקה"...



600 מאושר
"תעסוקה"

20 מאושר
"תעסוקה"

8-10 מאושר
דיור

2.2 מאושר
דיור

+ 800
"תעסוקה"
2.5 רעיוני
דיור

3 בתכנון
דיור

1.5 בתכנון
דיור

+ 370
"תעסוקה"

10 מאושר
דיור

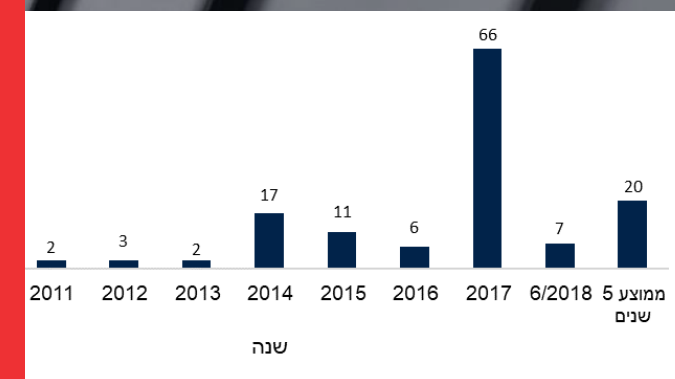
2.1 מאושר
דיור

צ'מנסקי בן שחר

רחובות - תכנית המתאר מול האפשרי

מדוע? למי? למתי??...

גמר בנייה למשרדים "רגילים" ברחובות
2009-6/2018 (אלף מ"ר)



$$\frac{1,800,000}{20,000} = 90 \rightarrow \text{לשנת 2100}$$

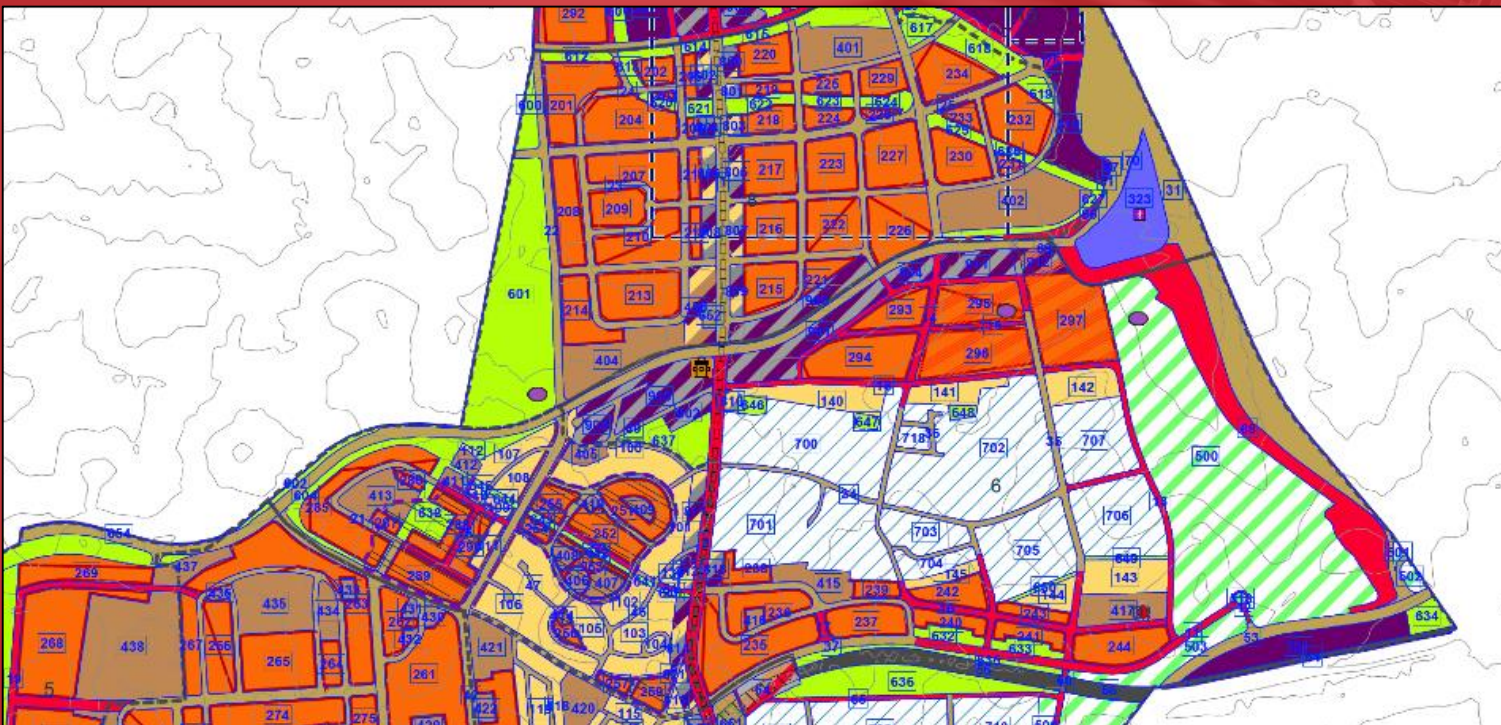
"רגילים" כי הלמ"ס מחביא את ההיי-טק בתעשייה

צ'מנסקי בן שחר

באר יעקב = תל-אביב?

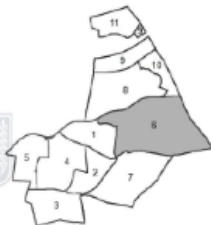
תכנית מתאר באר יעקב

■ עוד 1.5M



צ'מנסקי בן שחר

באר יעקב = תל-אביב?

4.2.6	מתחם 6 – תלמי מנשה																										
4.2.6.1	תיאור המתחם - מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 4313 עד למסילת הברזל הקיימת וממערב לדרך 44 עד לרחוב נעמי שמר ואת אזור המלאכה והתעשייה הקיים בבאר יעקב. - שטח זה כולל, את המושב תלמי מנשה המאופיין בבניה צמודת קרקע עד 2 קומות (שהתכנית קובעת כי יש לשמור על הבניית הבניה בה), את שכונת חתני פרס ישראל החדשה ובה בנויים עד 10 קומות וכן שטחים נוספים המיועדים לפיתוח על פי תכנית זו. - הגבול המערבי של המתחם כולל את רחוב נעמי שמר המחולק ציר מרכזי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. - שטח תלמי מנשה מסומן ביועד "על פי תכנית מאושרת" והשטחים הנוספים מיועדים למגורים בבניה רוויה ובניה סמי רוויה. - במתחם זה ממוקם שטח ציבורי פתוח המיועד כשצ"פ עירוני המשמש גם כאזור לאינטים נגר עילי בהתאם לתוראות כפופרט לחלן.																										
4.2.6.2	נתונים כמותיים למתחם זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. זכויות הבניה המרביות ומספר הקומות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ובתוספת השטחים כמפורט להלן: <table><tr><th>נושא</th><th>יחיד מידה</th><th>תוספת למאוסר</th><th>סה"כ</th><th>הוראות</th></tr><tr><td>סה"כ אוכלוסייה צמודה</td><td>נפש</td><td>7,168</td><td>7,680</td><td></td></tr><tr><td>מגורים</td><td>יחיד</td><td>1,120 א 260 ב</td><td>2,400</td><td>א- תוספת קיבולת נומינלית ב ב- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים א, במסך למושב בגן נטו. ג- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים ד.</td></tr><tr><td>תעסוקה ומסחר</td><td>מ"ר</td><td>429,000 א 158,400 ב 57,840 ג</td><td>676,860</td><td>א- תוספת מדרום ולאורך דרך 4313. ב- תוספת להעצמת זכויות בניה לא.ת ועירה רמב"ם. ג- תוספת לתעסוקה ומסחר בייעודים מעורבים לאורך נעמי שמר. ד- תוספת לחזית מסחרית בשכי תלמים המתוכננת.</td></tr><tr><td></td><td>ד</td><td>3,950</td><td></td><td></td></tr></table>	נושא	יחיד מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות	סה"כ אוכלוסייה צמודה	נפש	7,168	7,680		מגורים	יחיד	1,120 א 260 ב	2,400	א- תוספת קיבולת נומינלית ב ב- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים א, במסך למושב בגן נטו. ג- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים ד.	תעסוקה ומסחר	מ"ר	429,000 א 158,400 ב 57,840 ג	676,860	א- תוספת מדרום ולאורך דרך 4313. ב- תוספת להעצמת זכויות בניה לא.ת ועירה רמב"ם. ג- תוספת לתעסוקה ומסחר בייעודים מעורבים לאורך נעמי שמר. ד- תוספת לחזית מסחרית בשכי תלמים המתוכננת.		ד	3,950			
נושא	יחיד מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות																							
סה"כ אוכלוסייה צמודה	נפש	7,168	7,680																								
מגורים	יחיד	1,120 א 260 ב	2,400	א- תוספת קיבולת נומינלית ב ב- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים א, במסך למושב בגן נטו. ג- תוספת קיבולת נומינלית ב מגורים ד.																							
תעסוקה ומסחר	מ"ר	429,000 א 158,400 ב 57,840 ג	676,860	א- תוספת מדרום ולאורך דרך 4313. ב- תוספת להעצמת זכויות בניה לא.ת ועירה רמב"ם. ג- תוספת לתעסוקה ומסחר בייעודים מעורבים לאורך נעמי שמר. ד- תוספת לחזית מסחרית בשכי תלמים המתוכננת.																							
	ד	3,950																									

מבנים ומסדות ציבור	דונם אחוז	44* 300%	61	* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצטמן לתלמי מנשה הוא 27 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה הוא 17 ד'.
שטח ציבורי פתוח	דונם	56*+55^	78	* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצטמן לתלמי מנשה הוא 31 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה הוא 25 ד'. ^ ראה סעיף 4.2.6.3 (7) להלן.

בשימושים בהם מפורטות תן תוספת זכויות בניה וכן סה"כ זכויות בניה, היקף התוספת שנקבע גובר על היקף הסה"כ שנקבע. במידה וימצא כי היקף הזכויות התקפות שונה מהמחושב, לא יהיה בכך שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.

4.2.6.3	הוראות נוספות	
(1) בתחום השטח המסומן בתשריט כ"ייעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת" חלות כל הוראות והשימושים על פי התכנית התקפות לעת הפקדתה של תכנית זו. (2) השטחים הסמוכים לבתי המושב הקיימים מיועדים לבניה של עד 4 קומות וביתרת השטח המיועד כאזור מגורים ד' בניה מרקמית משולבת בבנייה לגובה עד 12 קומות, בהתאם למסומן בנספח מס' 2- תכנית הבניה בעיר. (3) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ובייעוד "מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שייקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת. (4) השימוש למסחר יהיה בחזית רחוב נעמי שמר במפלס הקרקע. (5) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים מסילתית (רכבת קלה), היא תעבור במפלס הקרקע למעט במפגש עם מסילת הברזל. התוואי למערכת הסעת ההמונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן. (6) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 3 לתכנית בסימבול של ריבוע בצבע ירוק מיועד למארק עירוני ויפחת בפיתוח אינטנסיבי בד בבד עם הבניה למגורים. (7) בשטח המיועד כאזור מגורים ד' עם הנחיות מיוחדות יוקצה שטח בחיקף שלא יפחת מ-1.5 דונם לצורך נספח פיתוח אשר יצטרף לתכנית.		

מ"ר = 7 X

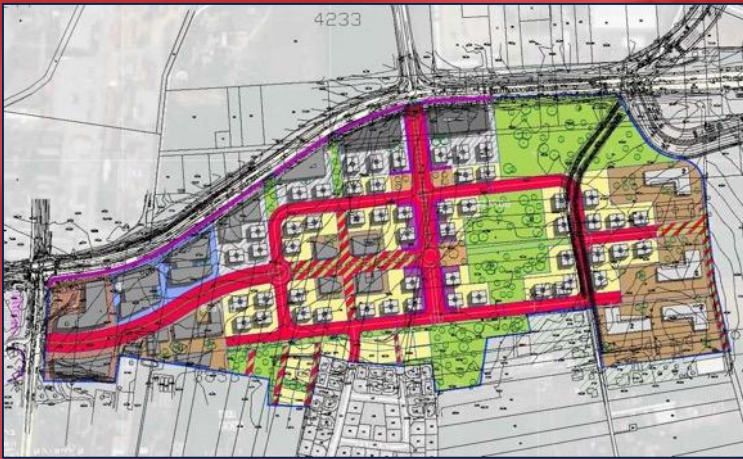
מפקדת 'חסן סאלמה' שנקבעה כאתר קרב מכריע המיועד לשימור וחלות עליו הוראות התמ"א.	
(11) על שטחים שסומנו במתחם זה כ"אזור לחיפוש למבנים בעלי פוטנציאל לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.	
(12) במתחם זה תחנות דלק, עלייתן חלות הוראות סעיף 5.9 להלן.	
(13) השימושים בקרקע חקלאית, בהתאם להוראות תמ"מ/21.	



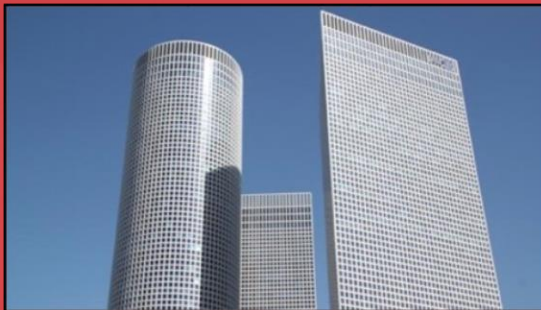
700 אלף מ"ר = 7 X

צ'מנסקי בן שחר

באר יעקב חולמת



- מי קבע? על בסיס מה? מי יאכלס 400K מ"ר כאן?
- מי התנגד? מה דרש ראש העיר? מי בדק?



צ'מנסקי בן שחר

בחדרה חולמים על 700K מ"ר מסחר

- בישראל - 10
- בתל-אביב - 0.7
- בירושלים - 0.4
- בחדרה - 0.2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הנתונים הכמותיים הינם מנחים בלבד ואינם מדויקים, הנתונים המדויקים יקבע בהתאם להוראות התכניות המאושרות והתכניות שתאושרנה לאחר אישור תכנית זו.

50,591

סה"כ שטח התוכנית - דונם

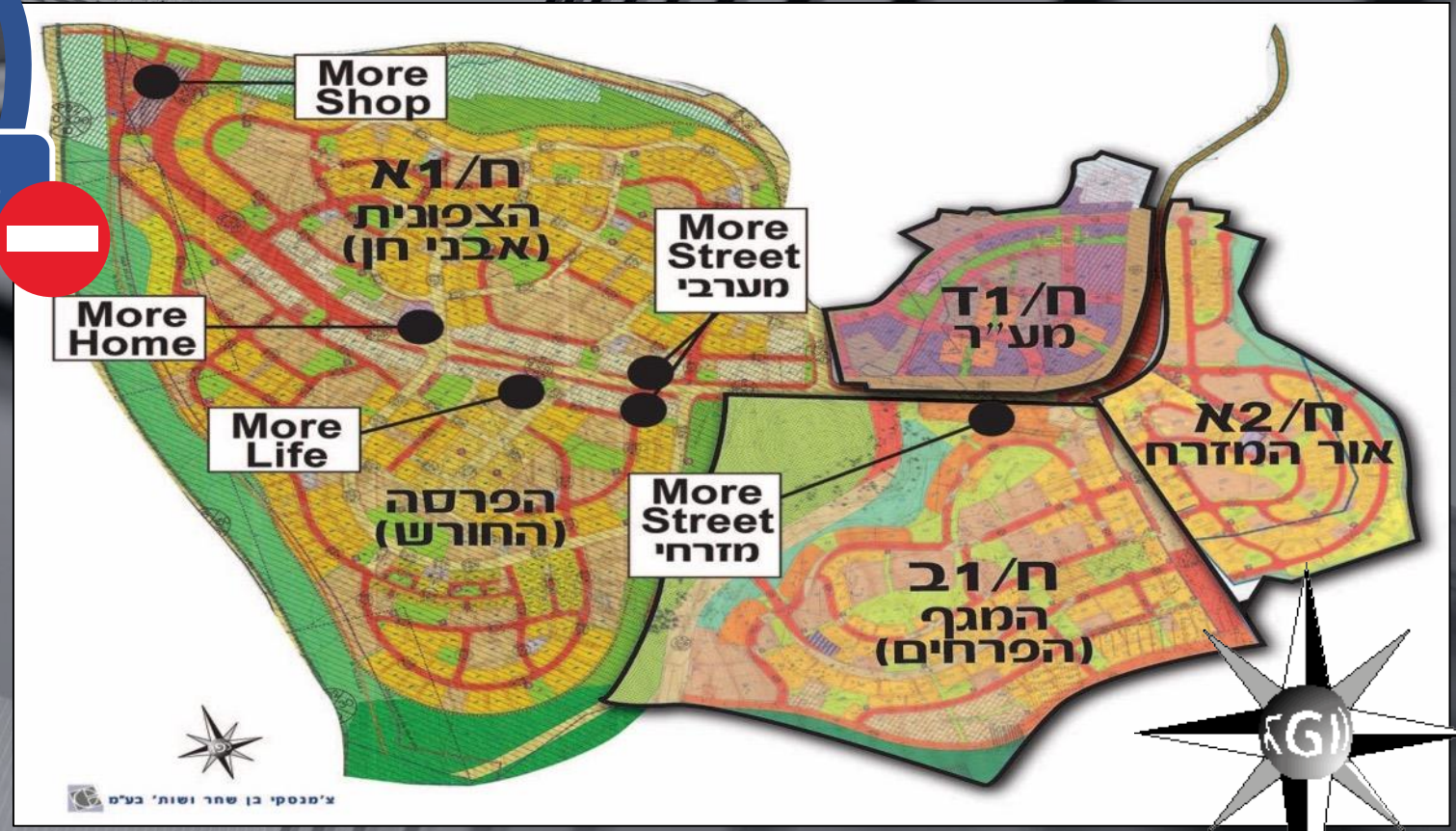
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	3,320,000	2,952,000		6,272,000	
	מס' יחיד	30,500	24,200		54,700	*, **
מסחר	מ"ר	247,000	456,000		703,000	תוספת שטח המסחר במע"ר, ביעודי מסחר מעורבים, באזור התעסוקה, באזורי ובאזור המגורים (כולל חזית מסחרית)
תעסוקה	מ"ר	705,200	560,000		1,265,200	
מבני ציבור	מ"ר	311,000	952,000		1,263,000	
תיירות / מלונאות	חדרים	1,000	1,600		2,600	***
	מ"ר	67,000	107,000		174,000	

צ'מנסקי בן שחר

חריש - תכנית המתאר

■ האם משרד השיכון לא
בדק היכן הצפון?!

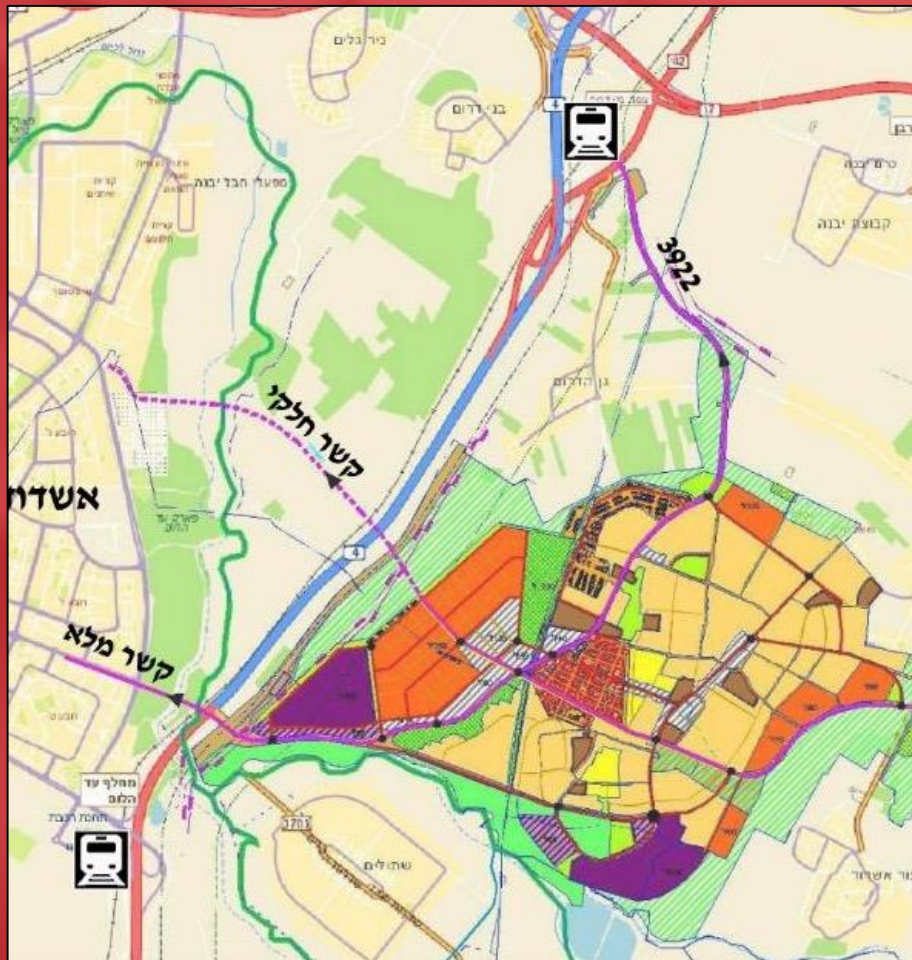
6



צ'מנסקי בן שחר

גן יבנה

- יישוב קטן עם 23K תושבים
- מתכנן 1M מ"ר נדל"ן מניב - 10 "עזריאלים"



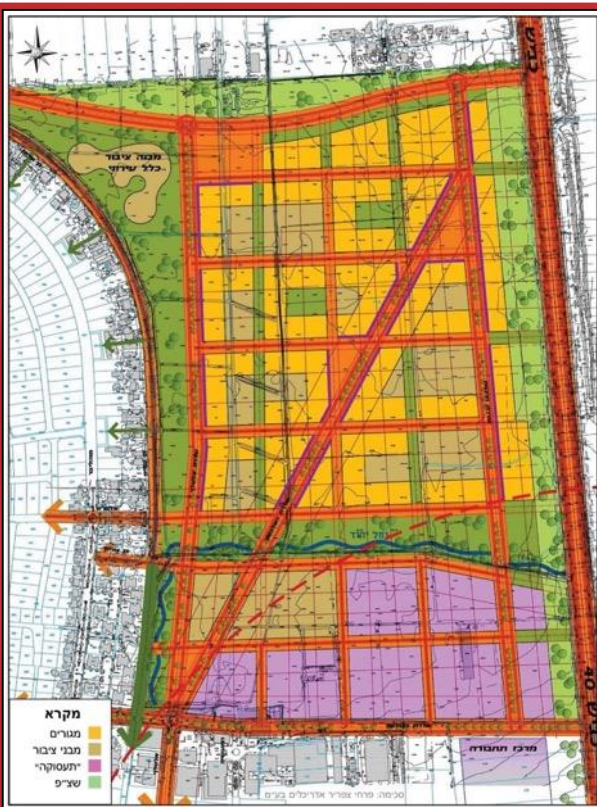
צ'מנסקי בן שחר

"בזבוז" קרקעות של מגשימים / יהוד

■ שטחי המגורים 16% בלבד משטח התכנית ברוטו

התפלגות השטח בתכנית לפי ייעודי קרקע

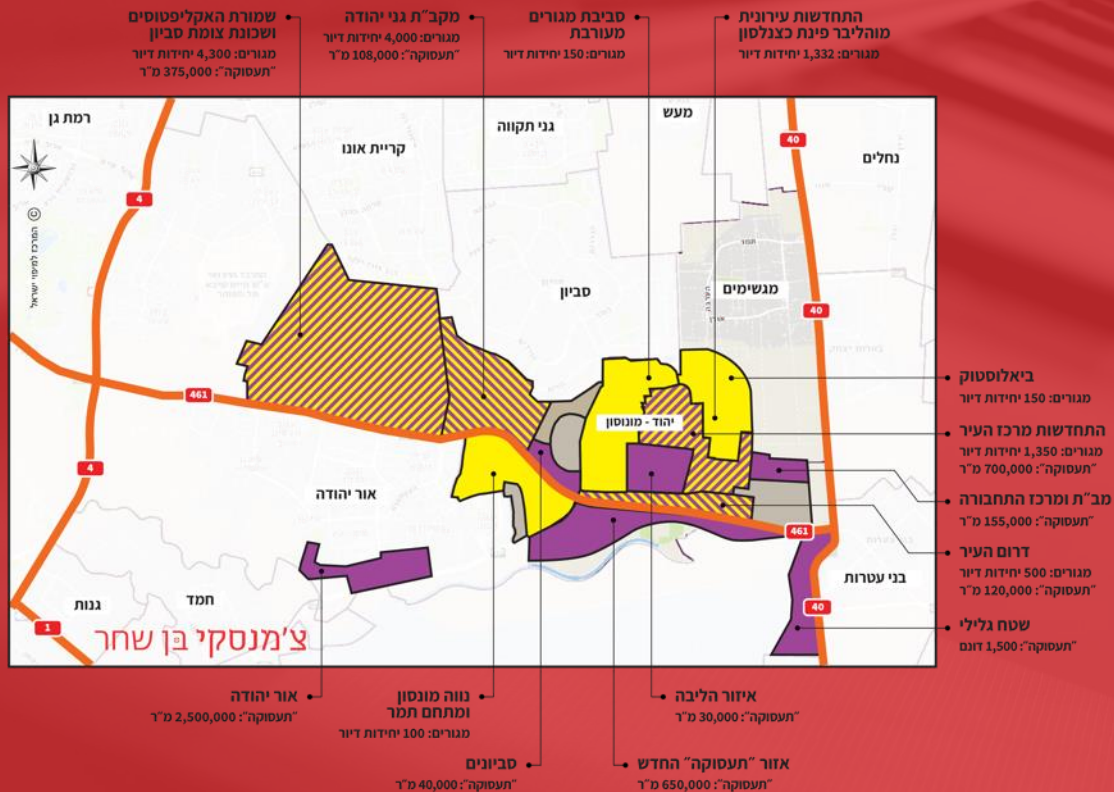
ייעוד	שטח (דונם)	%
רחובות	220	25
שטח ירוק	245	28
"תעסוקה"	125	14
מבני ציבור	110	13
כיכרות ושבילים	35	4
מגורים	135	16
סך הכול	870	



צ'מנסקי בן שחר

האפשרי - הקיבולת לפי תכנית המתאר

- מגורים - 8K יחידות דיור
- נדל"ן מניב - גדול מ-1M מ"ר

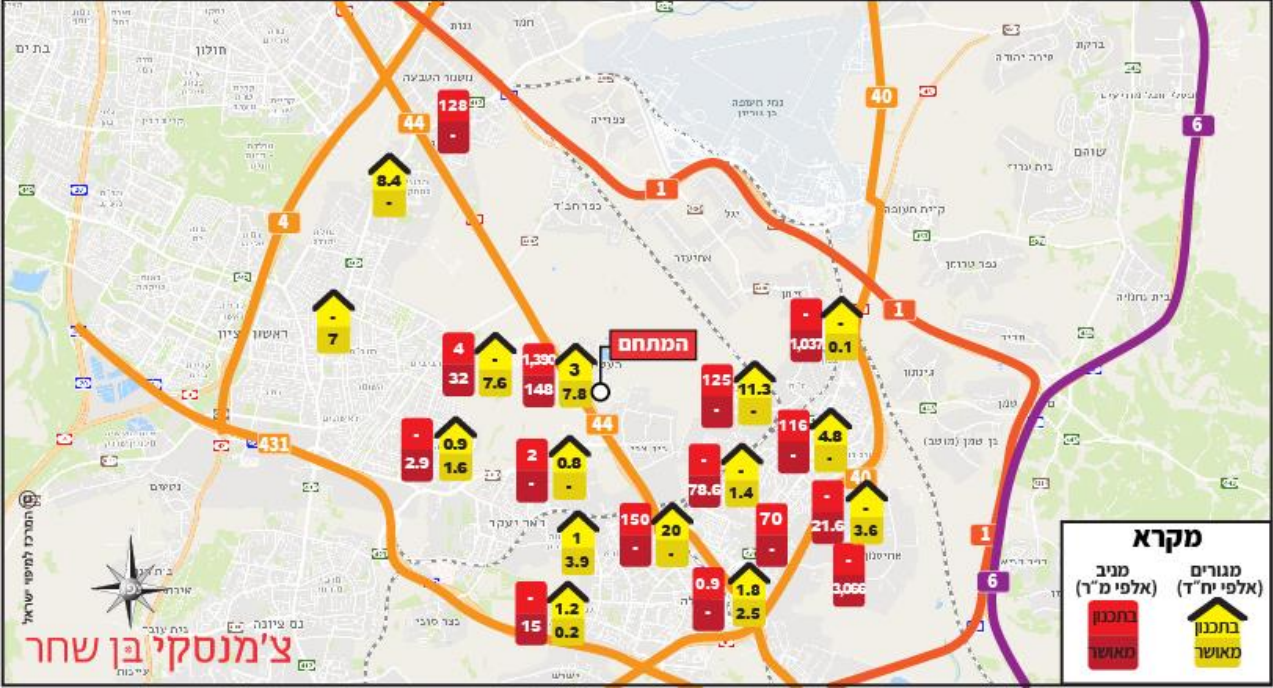


מספר יחידות הדיור (אלף) ושטחי נדל"ן מניב (אלף מ"ר) בתכניות
הבינוי לפי הערים ובמרחב

עיר	מספר סידורי	שם התוכנית	מספר תב"ע	סטטוס	מספר יחידות דיור	סך הכול נדל"ן מניב (מ"ר)
רמלה	1	מכבי	תמא/47/ר	מאושר	1,376	78,530
	2	התחדשות עירונית		בתכנון	20,000	150,000
	3	מערב רמלה	לה/170/6	מאושר	3,898	
	4	מערב רמלה - השלמה		בתכנון	1,000	
	5	שופטים צפון	לה/במ/172	מאושר	250	
	6	האיצטדיון	415-0369983	מאושר	518	2,785
	7	שוק יום ד'		בתכנון	1,300	
	8	גן חק"ל ב	לה/1000/16	מאושר	82	
	9	גואריש	לה/170/3	מאושר	200	
	10	מטע זיתים	415-0503524	בתכנון	1,205	15,000
	11	תחנת רמלה מרכז		בתכנון		70,000
לוד	1	הרחבת אזור תעשייה צפוני	מח/213	טה בדיון בהתנגד	29,829	316,315
		אזור תעסוקה לוד מערב	מח/1/213	מאושר	100	513,684
	2	רובע ניר צבי	תמל/1053	בתכנון	11,300	503,697
	3	מתחם הס		בתכנון	1,000	125,000
	3	התחדשות עירונית		הסכם גג	4,837	136,699
ראשון לציון	1	תכנית צריפין מתחם 4	413-0180570	מאושר	17,237	1,279,080
	2	תכנית צריפין מתחם 5	רצ/151/1	מאושר	5,002	72,048
		תכנית צריפין מתחם 6	413-0205112	הכנה	3,325	10,993
	3	ראשון מזרח	רצ/129/22/1	מאושר	250	152,415
	4	רמת אליהו ונחלה צפונית		הסכם גג	1,644	2,400
	5	התחדשות עירונית		הסכם גג	8,450	7,017
באר יעקב	1	מתחם יב	תמל/1037	מאושר	25,688	237,856
	2	צריפין מתחם 2	תמל/1019	מאושר	916	
	3	צריפין מתחם 1	תמל/1018	מאושר	3,200	139,870
	4	צריפין מתחם 3	499-0241307	בהפקדה	3,710	8,700
	5	מתחם 8	455-0342071	הכנה	3,000	11,032
	6	מתחם 17	499-0208322	הכנה		380,000
	7	תלמים	455-0202713	בהפקדה	1,000,000	2,000
					837	
בית דגן	1	קמפוס תעסוקה	455-0431361	בתכנון	11,663	1,541,602
אחיסמך	1	אחיסמך הגדולה	לד/3/8100	מאושר	3,600	41,471
	2	אזור תעסוקה ר.ג.מ.	מח/90 א	מאושר		3,095,431
						3,136,902
סך הכל						6,639,210
						88,017

תכנית הבינוי מול המציאות

פריסת היצע התכניות המאושרות והמתוכננות בסביבת המתחם למגורים ולנדל"ן מניב



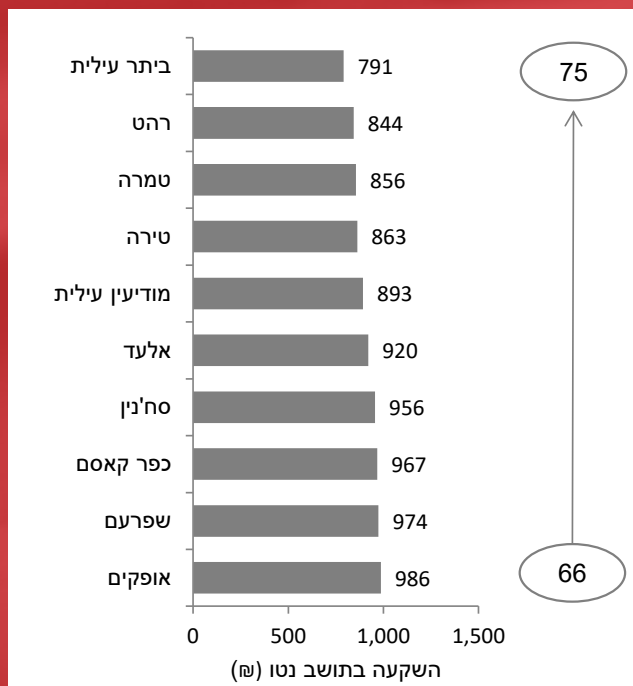
- כיום ב"מרובע" - ½ מיליון תושבים, 144K משקי בית
- "מחר" - היצע "אינסופי" - 88K יחידות דיור + 6.6M של נדל"ן מניב

צ'מנסקי בן שחר

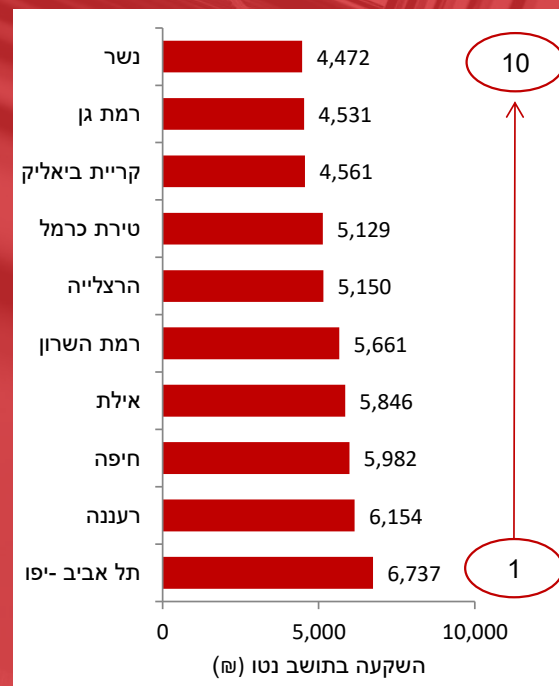
An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a complex highway interchange with light trails from cars. To the right, a prominent modern skyscraper with a curved facade and many lit windows stands out. The rest of the city is a dense grid of smaller buildings, some with lights on. The overall scene is illuminated by city lights and streetlights, creating a vibrant urban atmosphere.

ערים עשירות, ערים עניות

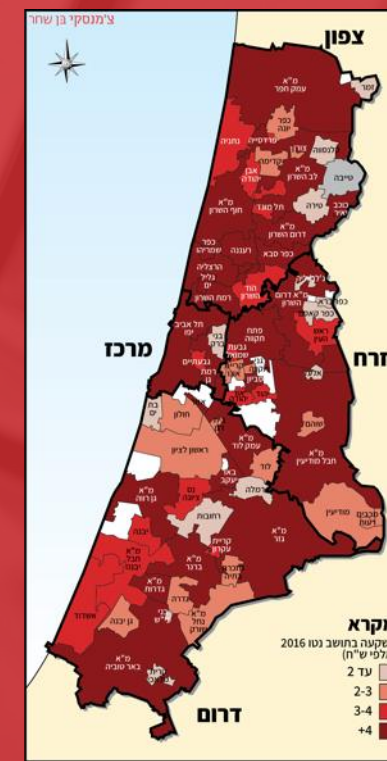
השקעה נטו בתושב - "מחר" ישפיע על הביקוש!



10 הערים העניות

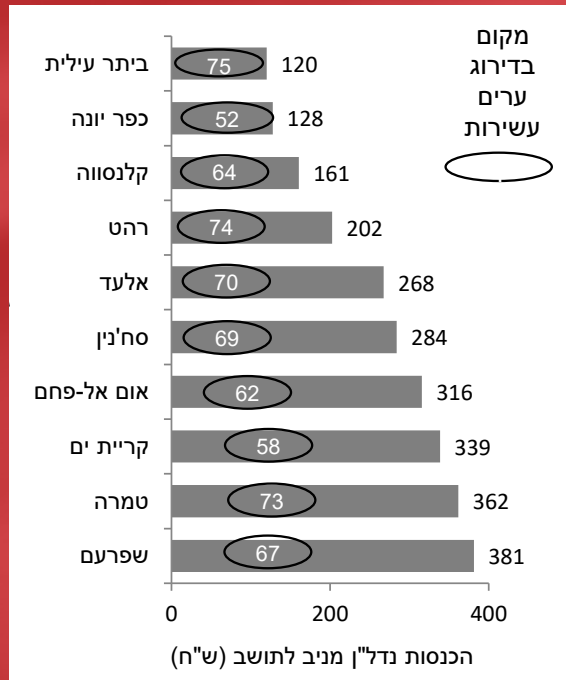


10 הערים העשירות

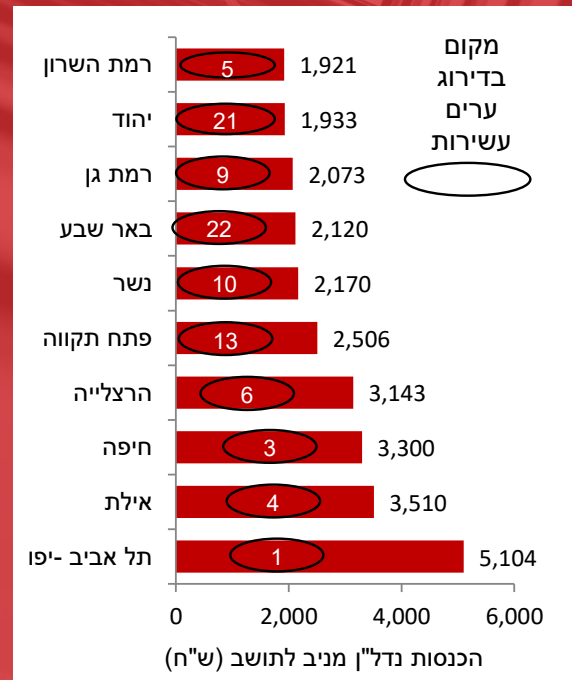


צ'מנסקי בן שחר

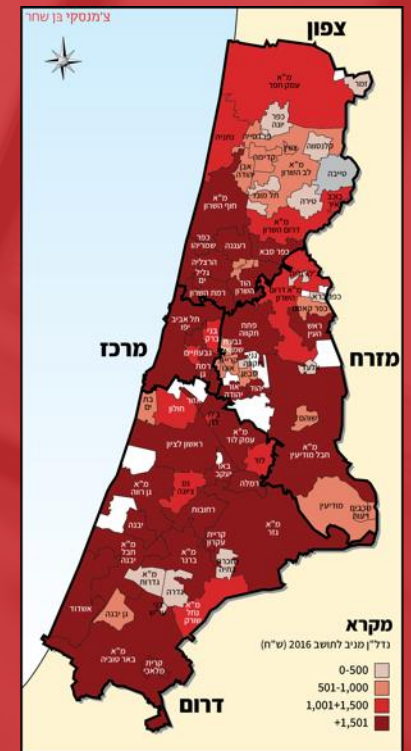
נדל"ן מניב לתושב



10 הערים העניות



10 הערים העשירות



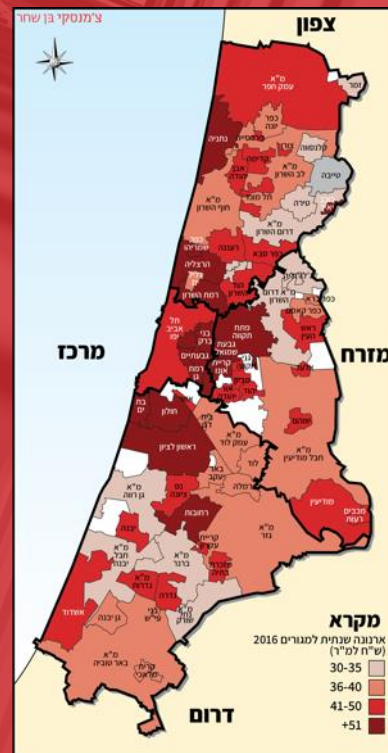
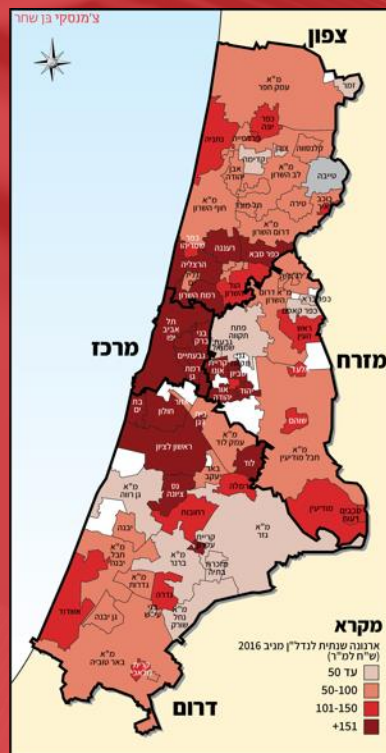
תעריפי ארנונה

■ נדל"ן מניב (ש למ"ר)

■ מי שולט?

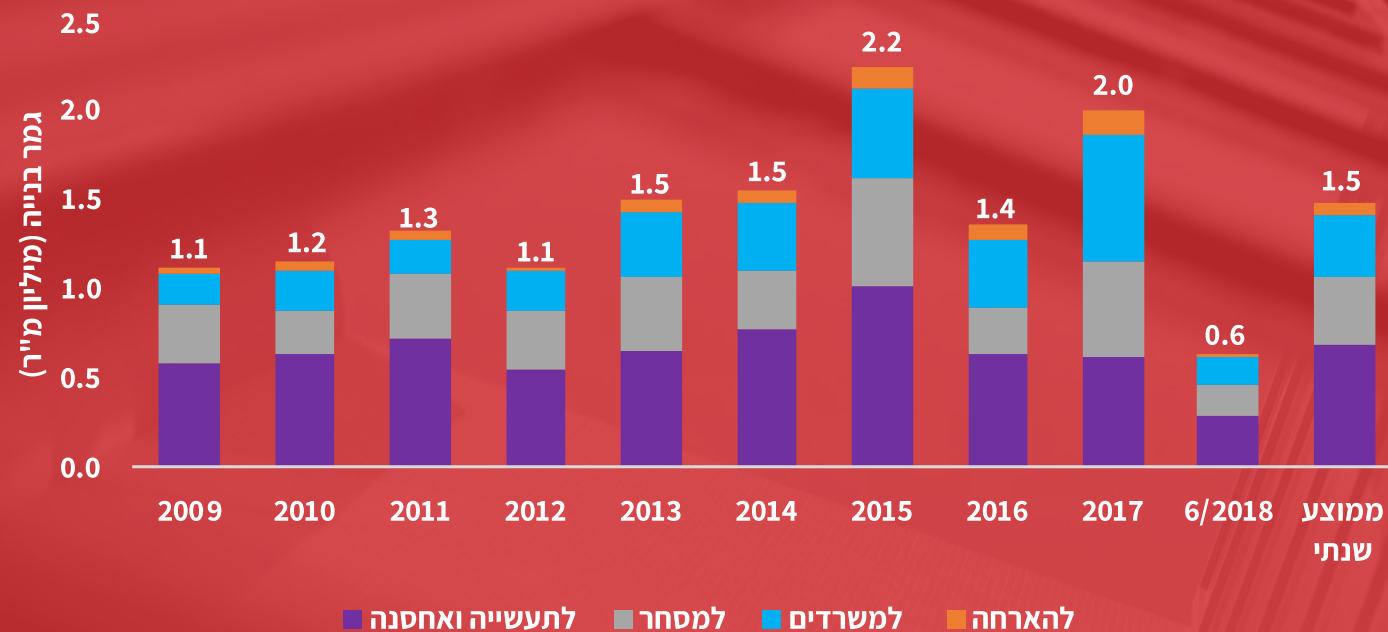
■ מעגל העוני של הערים...

■ מגורים (ש למ"ר)



צ'מנסקי בן שחר

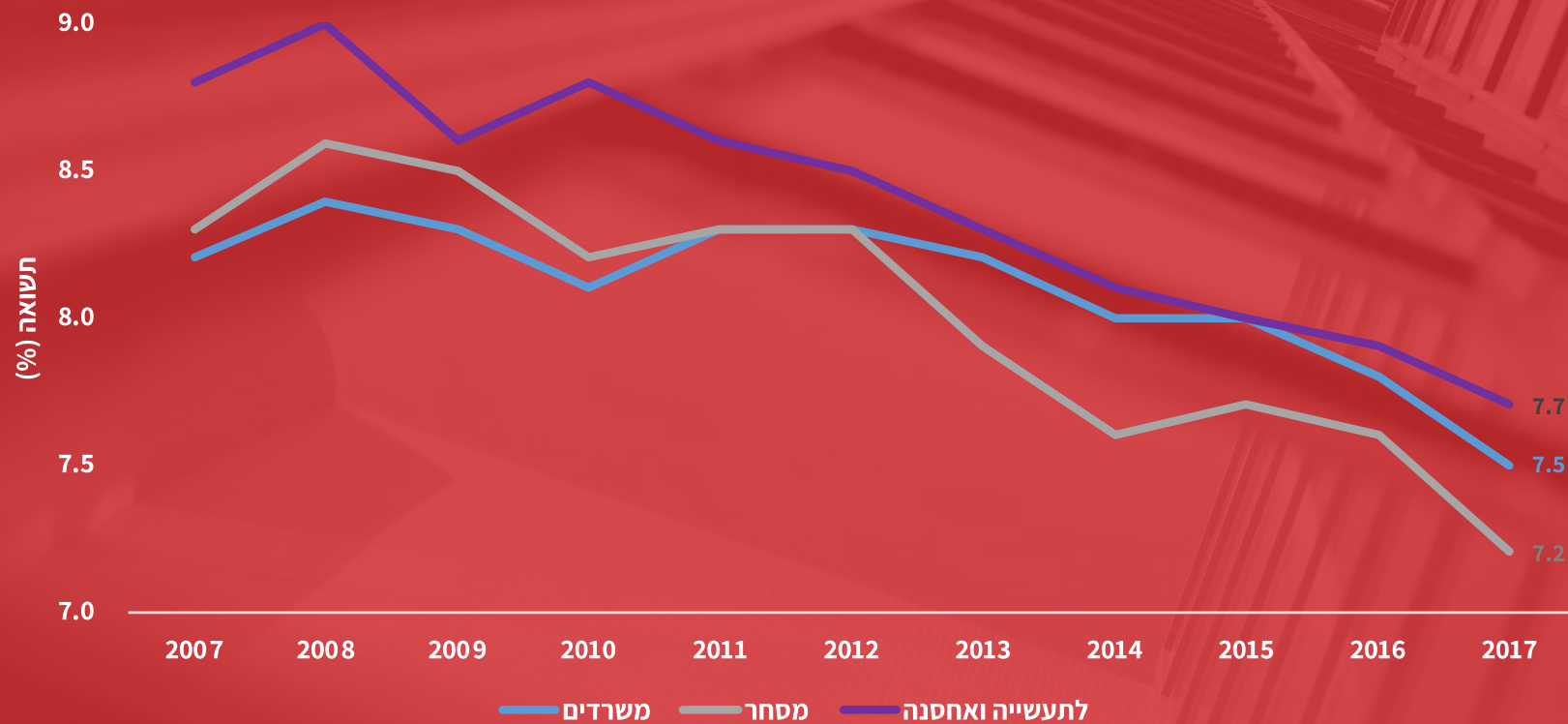
גמר בנייה נדל"ן מניב בישראל



- השפעת ריבית 0?
- ממסחר ללוגיסטיקה?
- ב-5 השנים האחרונות
✓ 1.7M מ"ר בשנה
✓ מתוכם 740K מ"ר תעשייה ואחסנה
- מה התמהיל שייבנה בפועל
(והיכן?) בשנת 2030? ואחרי...

תשואות נדל"ן מניב בישראל

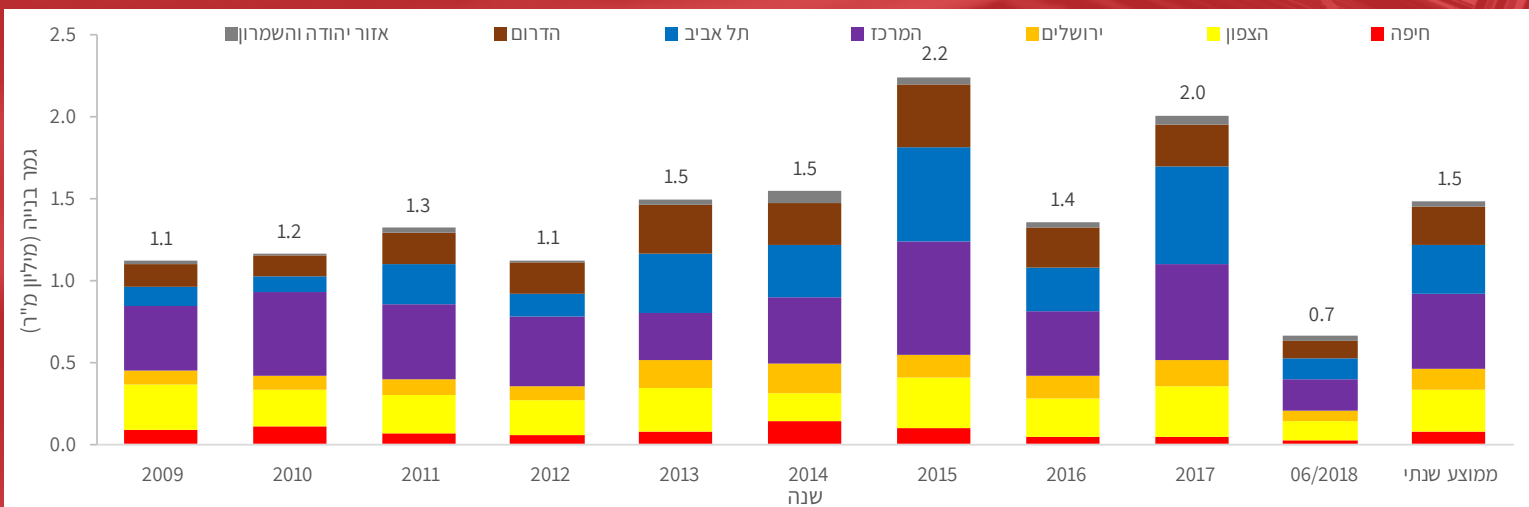
■ התשואות יורדות



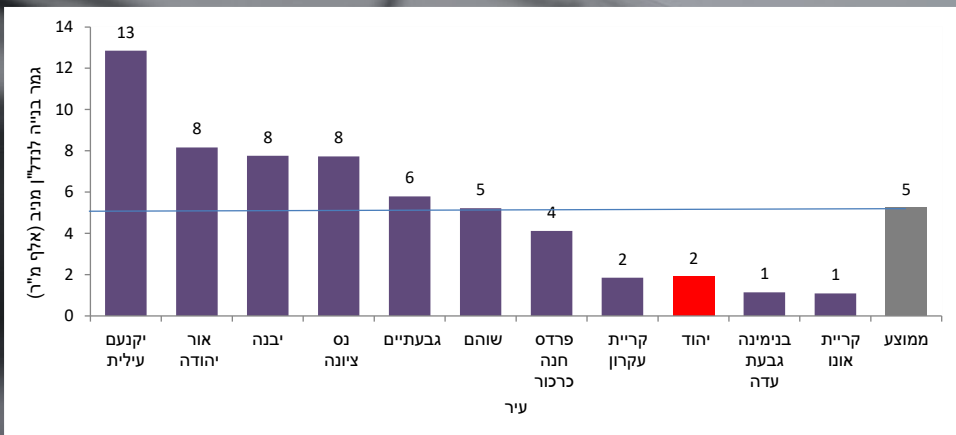
צ'מנסקי בן שחר

נדל"ן מניב בישראל

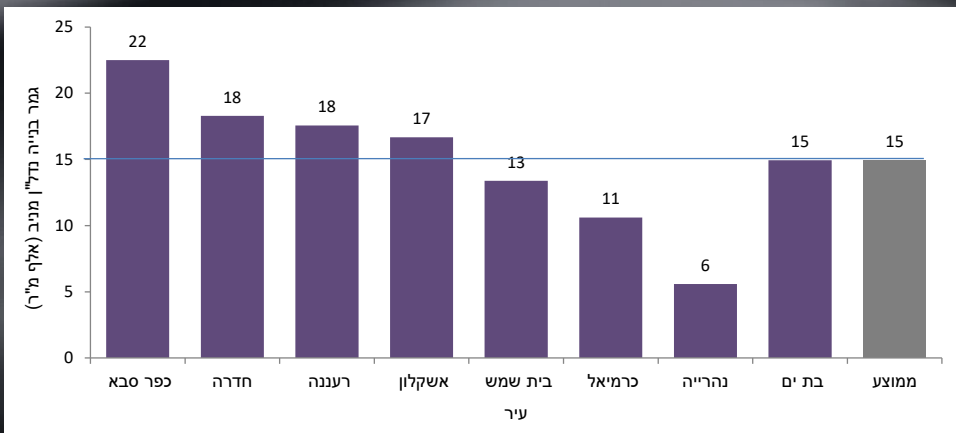
- כמה יתאפשר לתפוס בפועל במרחב תפקודי B בעיר ד?
- כיצד?



ממוצע שנתי של גמר בנייה בערים
"קטנות" בעשור האחרון (אלפי מ"ר)



ממוצע שנתי של גמר בנייה בערים
בסדר גודל בינוני בעשור האחרון (אלפי מ"ר)



המצב המצוי - סרגלי השוואה לנדל"ן המניב

■ בהשוואה

✓ ערים קטנות - כ-5K מ"ר בשנה

✓ ערים בינוניות - 15K מ"ר

■ ספור!

צ'מנסקי בן שחר

הפער בין הנדרש לבין האפשרי



הפער בין הנדרש לבין האפשרי

■ הרכבת טסה אל הקיר...

■ השיטה תשונה

■ 50K יחידות דיור בשנה

■ 1.3-1.5M מ"ר בפועל בשנה

■ 1=15

■ 1=50

נדל"ן מניב	מגורים		
	50	תוספת שנתית של משקי בית בישראל (אלפים)	נקודות מוצא
	3	רמת השקעה בתושב נטו (אלפי ₪)	
100	40	תשלום ארנונה לתושב/למ"ר נדל"ן מניב בשנה (₪)	
	450-500	תוספת השקעה נדרשת ברוטו בתושב (מיליוני ₪)	הנדרש ושאפת
	200-250	תוספת גבייה אפשרית מארנונה שנתית למגורים (מיליוני ₪)	
250		גירעון (מיליוני ₪ נטו)	המחצית
1.5 < 2.5	כ-2.5	היקף הבנייה השנתית לנדל"ן מניב בפועל מול הנדרש (מיליוני מ"ר)	



צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of a city skyline, likely Tel Aviv, showing numerous skyscrapers and a dense urban landscape. Light trails from traffic on a multi-lane highway in the foreground create a sense of movement. The text is overlaid in the center-right of the image.

תמונת נדל"ן מניב בישראל... מגמות/טרנדים... יחסים...



משרדים

העדפות המיקום של המשרדים השונים ושיתקיים במבנה "מחר"

סוג	צרכי המיקום	במבנה
לוגיסטיקה	כחלק מפארק היי-טק מתמחה	-
	נגישות גבוהה למוסדות רפואה, מחקר והשכלה גבוהה מתאימים	-
	היצע כוח אדם מיומן באזור	+
	היצע מגורים ברמה גבוהה בסמיכות	+
	נגישות לצירי תחבורה ראשיים	+
	נגישות לשדה תעופה וים מרכזי	-
	הכרה כאזור פיתוח הנהנה מסובסידיה ציבורית	-
	באזור כבר קיימות פעילויות מחקר ופיתוח של תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה	-
	הסביבה הינה טבעית ובעלת איכויות נופיות אטרקטיביות	+/-
	קירבה למרכזי פעילויות כלכליות-עסקיות	+/-
	במוקד עסקי ו/או אזור תעשייה בתוך העיר או מחוצה לה	+
	קרבה למספר לקוחות רב ככל היותר - בעיר גדולה	+
התאחדות-המלאכה	קרבה למשרדי ממשלה ורשויות מקומיות	-
	נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו גם למגיעים בתחבורה ציבורית	+
	ותק ותדמית האזור	+
	במוקד עסקי מתאים ומותאם לפעילות זו	-
היחידה	קרבה למספר לקוחות רב ככל היותר	+
	קרבה למשרדי ממשלה, בתי חולים ורשויות מקומיות	-
	נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו גם למגיעים בתחבורה ציבורית	+
	ותק ותדמית האזור	-
מחלקת טכנולוגיה	קרבה למרכז פעילויות כלכליות-עסקיות בכלל ודומות	+
	נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו עבור מנהלים ועובדים	+
	בסמיכות לכוח אדם איכותי ורב	+
	בסמיכות לפעילות הייצור שלהן ו/או פעילות הלוגיסטיקה	-
המנהל	באזורי תעשייה בהם קיים היצע קרקעות בשטחים גדולים	-
	במיקומים עם ערכי קרקע שאינם גבוהים	-
	ותק ותדמית האזור	-
	במרכזי ערים גדולות	-
המנהל	רצונות המדינה והמחוז לחיזוק ערים ואזורים	-

סוגי דיירים ומוצרים

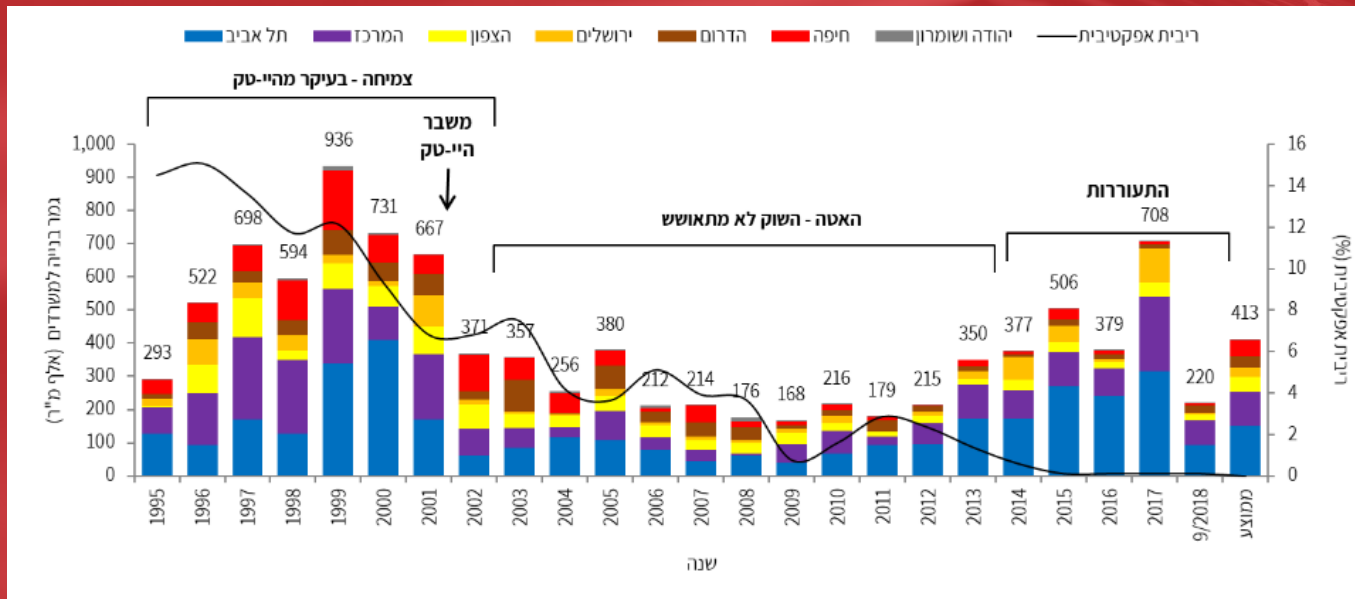
חלוקה לתתי ענף, סוגי דיירים והעדפות מיקום

סוגי דיירים	היי-טק	עסקיים-פיננסיים	חברות אה	ציבוריים	אישיים
משרדי מחקר ופיתוח, תעשיית שבבים אלקטרוניים, חברות שירותי אינטרנט ועוד	עורכי דין, רואי חשבון, משרדי פרסום ועוד	מרכזי עסקים, דירות מגורים ומבני משרדים ייעודיים	במרכזי הערים	בתי חולים ומכוני מחקר ופיתוח	מרכזי שירות טלפונים, מרפאות, מכוני מחקר ועוד
במבני משרדים ייעודיים	בפארקים מתמחים	באזורי תעשייה ובפארקים	בירושלים ובתל אביב	במטרופולין	במטרופולין
מקומי	מקומי	מקומי	מקומי	מקומי	מקומי
אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי	אזורי
ארצי	ארצי	ארצי	ארצי	ארצי	ארצי
התאמה ראשונית למבנה	התאמה ראשונית למבנה	התאמה ראשונית למבנה	התאמה ראשונית למבנה	התאמה ראשונית למבנה	התאמה ראשונית למבנה

• האפשרי... - מיקום / מקום / כלכלה

צ'מנסקי בן שחר

מחזוריות הבנייה למשרדים



- בממוצע - 400 אלף מ"ר בישראל, במרכז כ-100 בלבד!
- האם נבחנות השלכות כלכלת השיתוף על השווקים / הביקושים?

קונספט ותמהיל ושירותים בחללים החדשים

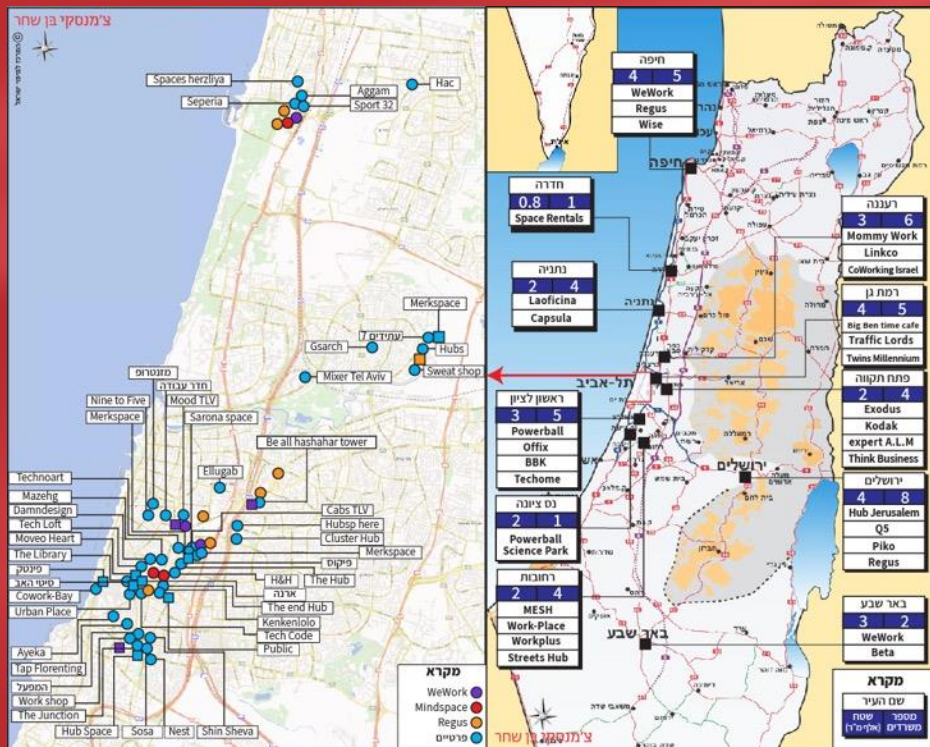


צ'מנסקי בן שחר

עתיד המשרדים - כלכלת השיתוף הגיעה לישראל

▪ בכל מקום

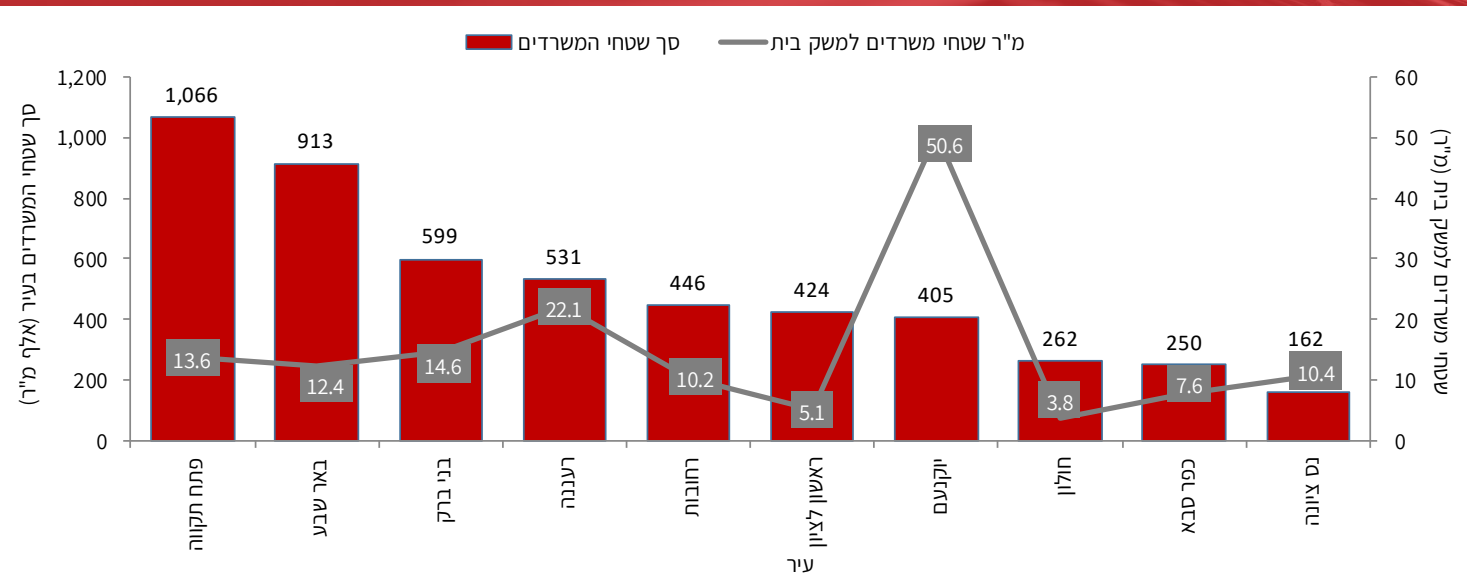
▪ $20/5.5 \leq$ דורות X-Z



צ'מנסקי בן שחר

שטחי משרדים והיחס למשק בית

■ 9.2 מ"ר למשק בית בממוצע



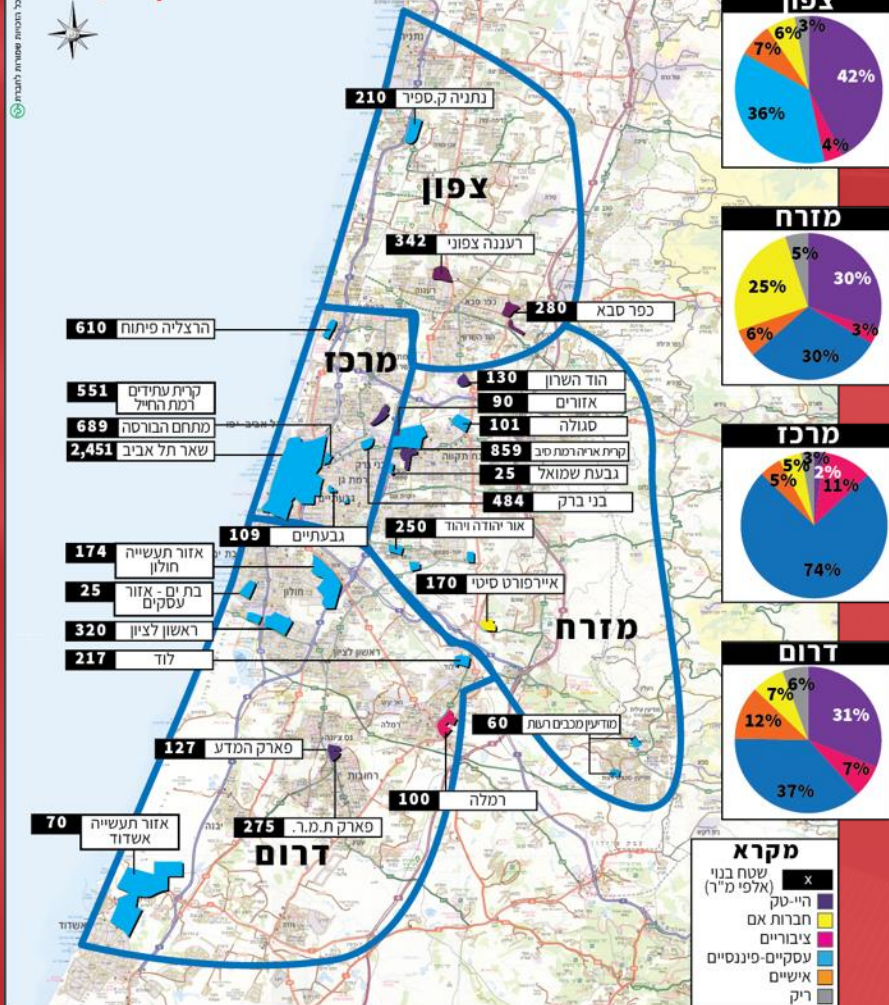
מוקדי המשרדים במטרופולין תל-אביב

- כלכלת מיקום ברורה
- היי-טק

✓ הייצור ב...

✓ סטארפים ב...

צ'מנסקי בן שחר



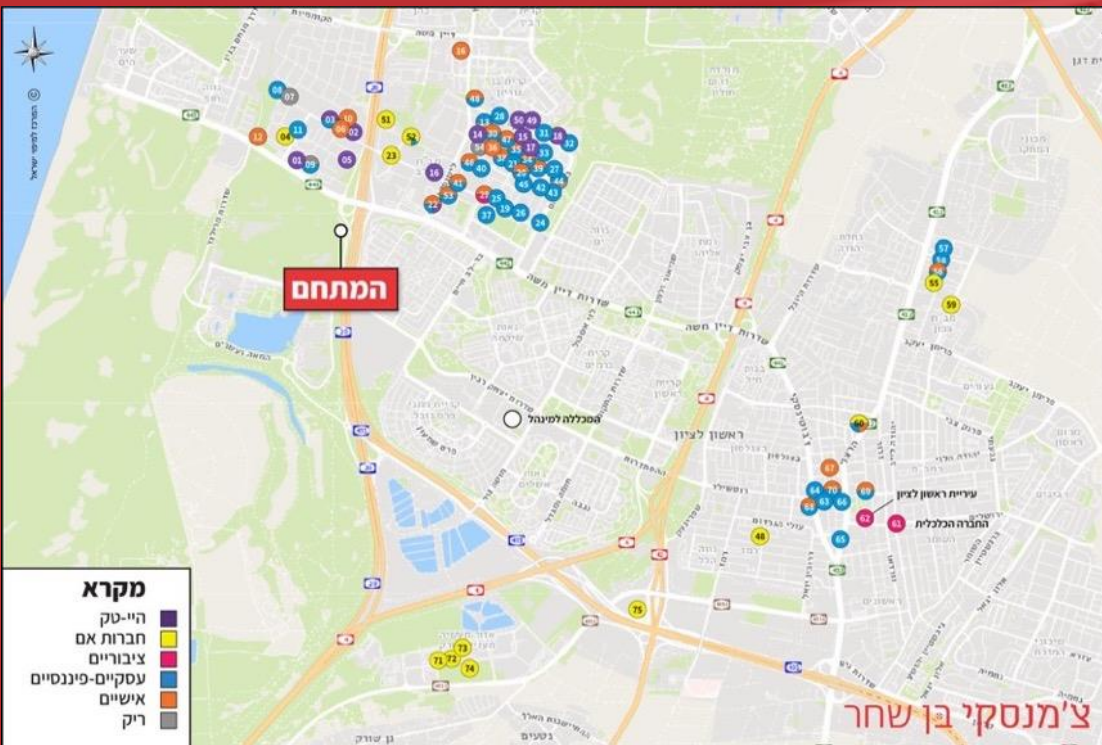
צ'מנסקי בן שחר

פריסת המשרדים בראשון לציון

■ 425K מ"ר
✓ 11% היי-טק
= 50K מ"ר

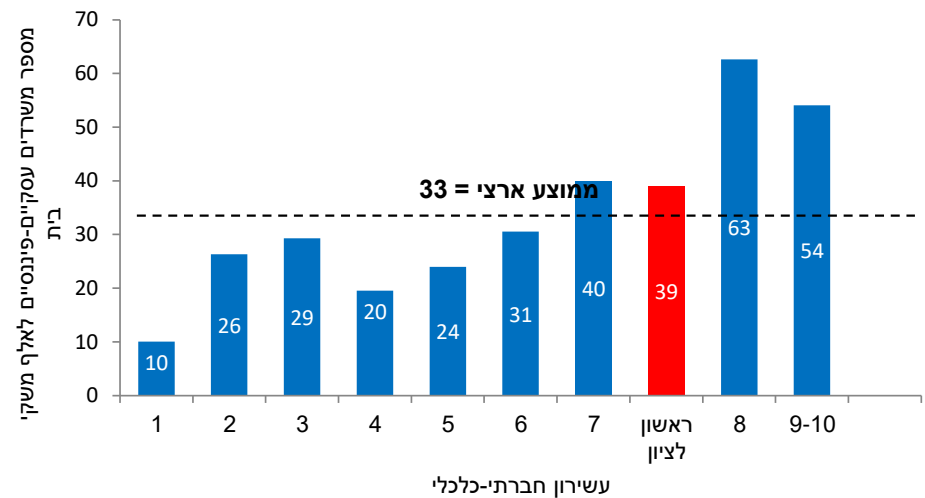
מאפייני מבני המשרדים הקיימים בראשון לציון (חלקי)

אזור	מספר במפה	שם הבניין	כתובת	שטח ברוטו (אלפי מ"ר)	התפלגות שטחי המשרדים לפי סוג (%)				
					אישיים	עסקיים-פיננסיים	ציבוריים	חברות אמ	הייטק
ראשון לציון מרכז	60	ראשון סנטר	הרצל 30	19.2	12.5	37.5	25	25	25
עזריאלי "ראשונים"	76	עזריאלי	הרצל 149	30	15	45	35		
סך הכל/ ממוצע ראשון לציון					4	11	18	7	42
				424	18				



צ'מנסקי בן שחר

ממוצע יחס מספר המשרדים העסקיים-פינוסיים לאלף משקי בית לפי עשירון חברתי-כלכלי של היישוב אל מול המצוי בראשון לציון



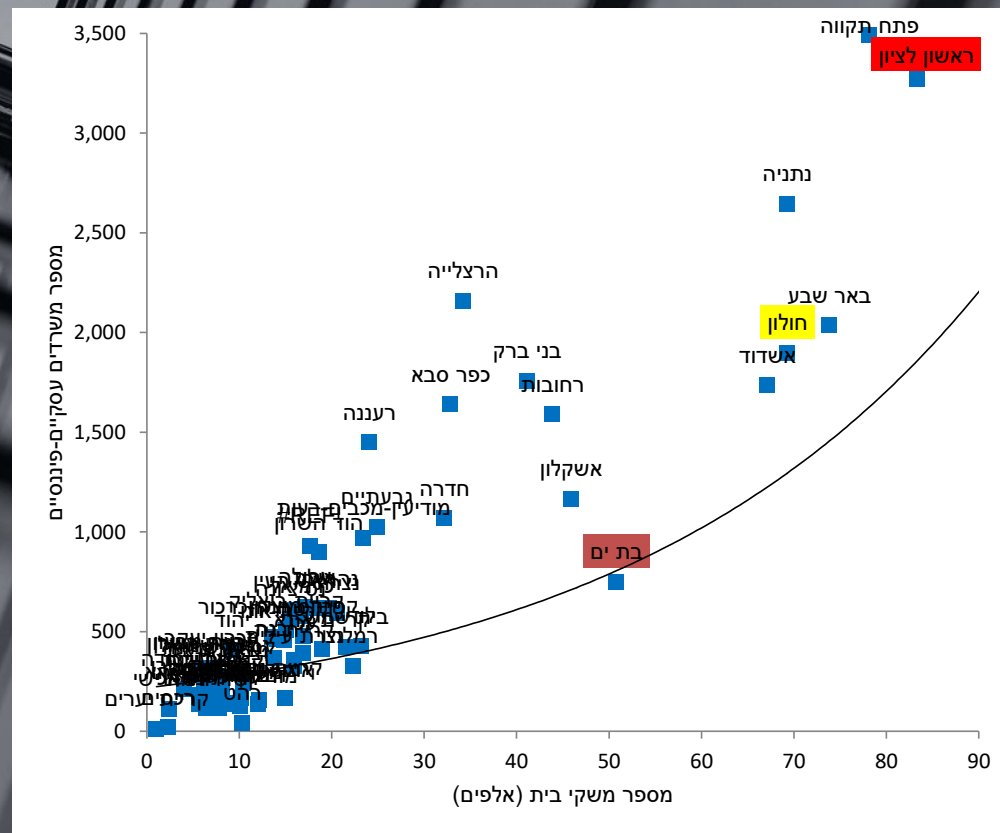
תוספת שטחי המשרדים (אלפי מ"ר) בראשון לציון ביחס לגידול במספר משקי הבית (אלפים) וביחס למספר המשרדים לאלף משקי בית

תרחישי יחס משרדים לאלף משקי בית			תוספת שטחי המשרדים הנדרשים (אלף מ"ר)		
63	47	39			
ממוצע צפון מטרופולין תל-אביב	פיתוח עירוני מואץ	היום			
111	42	8	4	2023	תרחישי תוספת משקי בית (אלפים)
114	44	10	5		
118	46	12	6		
124	51	16	8	2028	
130	56	20	10		
136	60	24	12		

צ'מנסקי בן שחר

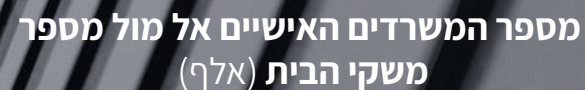
משרדים עסקיים-פיונסיים

מספר המשרדים העסקיים-פיננסיים אל מול מספר משקי הבית (אלף)



■ 8-10K מ"ר בשנה

משרדים אישיים



■ 5K מ"ר בשנה

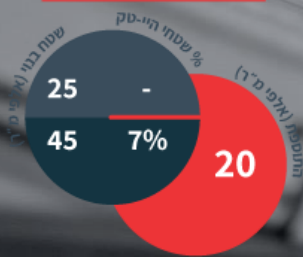
כמות המ"ר שנבנתה ב-3 השנים האחרונות

■ 235

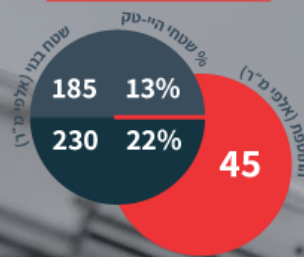
■ 235/3 ↔ 15+57

■ אפשרי?

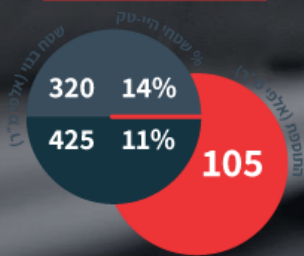
בת-ים אזור עסקים



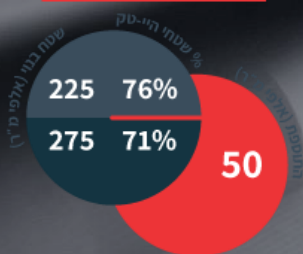
אזור תעשייה חולון



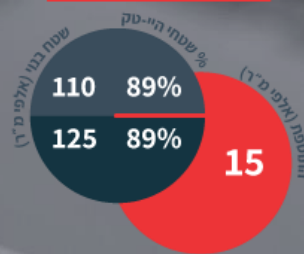
ראשון לציון



פארק ת.מ.ר.



פארק ויצמן



סך הכול תוספת

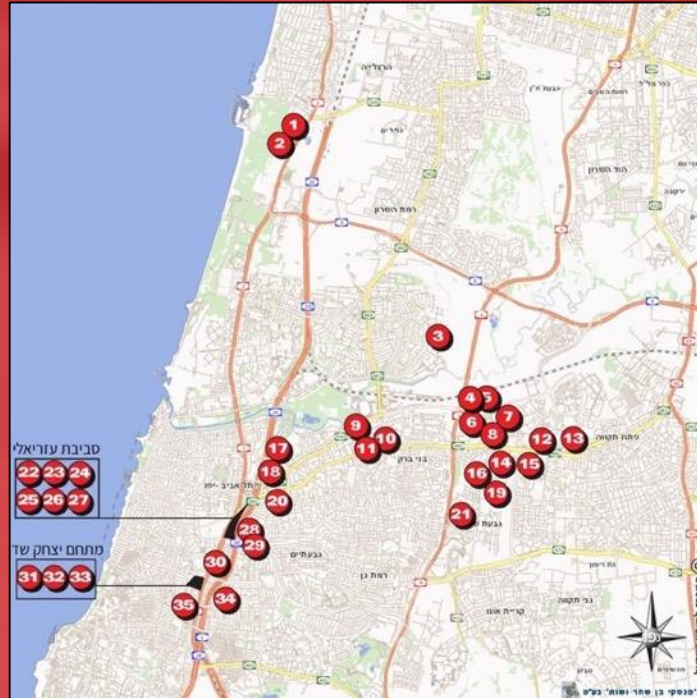


■ 2016
■ 2018

צ'מנסקי בן שחר

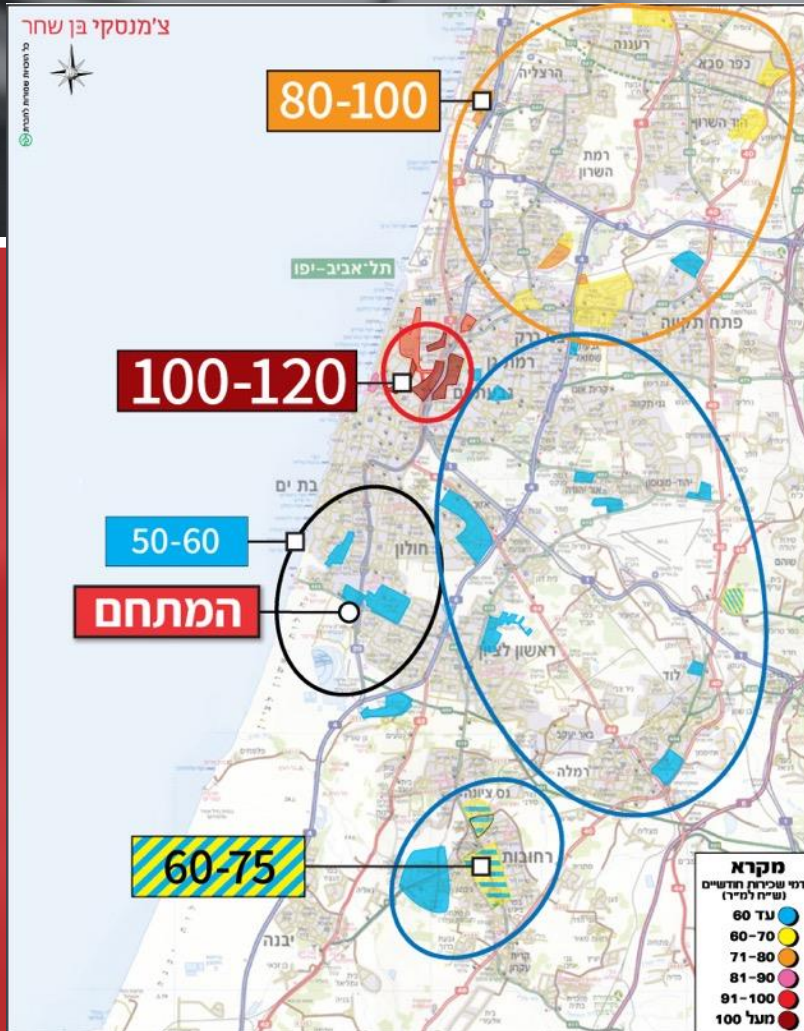
משרדים בבנייה במרכז מטרופולין תל-אביב

■ 1.3 מיליון מ"ר



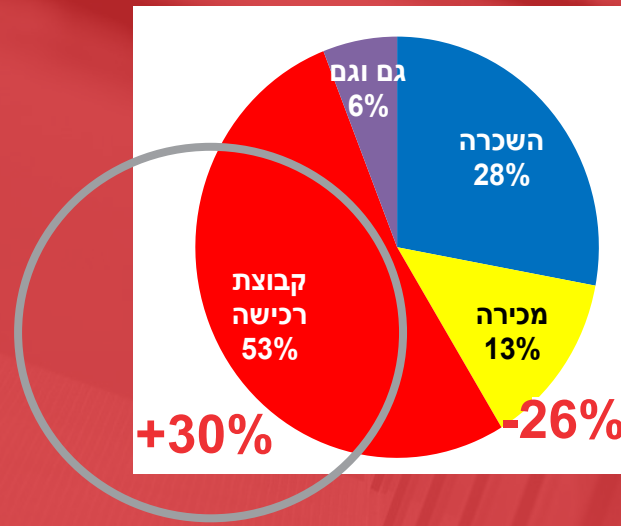
צ'מנסקי בן שחר

דמי שכירות חודשיים במטרופולין תל-אביב



- מפל מהגלעין 100-120 ש"ח למ"ר
- לפריפריה - 50-60 ש"ח למ"ר

התפלגות השטחים בבנייה ובשיווק
בשנת 2016 (ב-%)



- ✓ משקיעים
- ✓ גדול וקטן
- ✓ רכישה
- ✓ "מחר"...

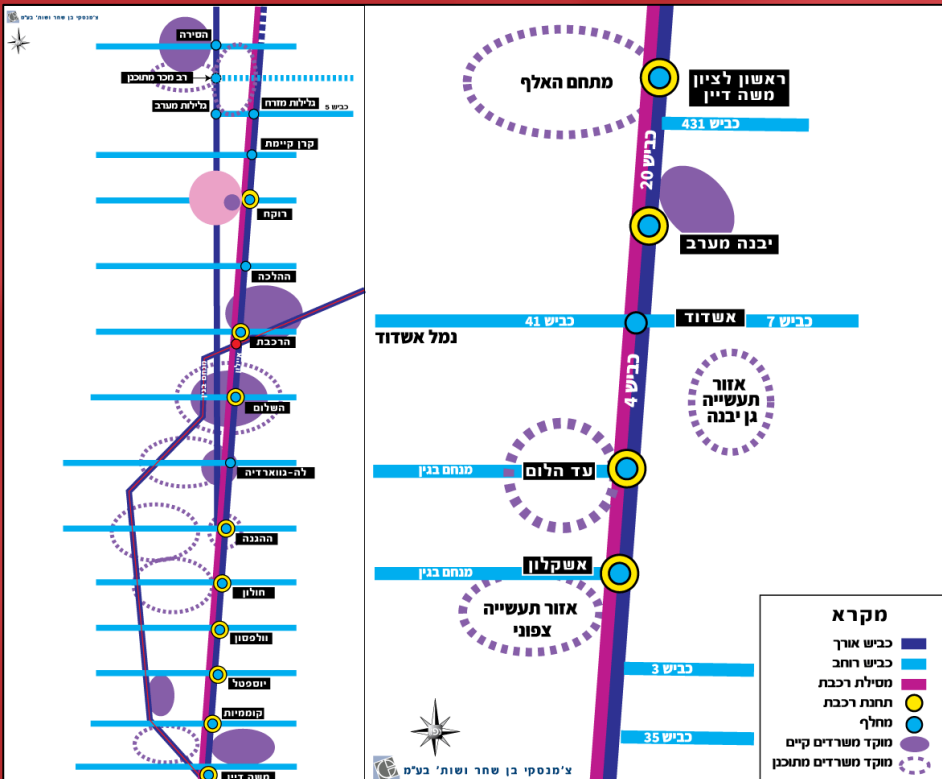
צ'מנסקי בן שחר

המיקומים "הבאים" במטרופולין תל-אביב

■ בצמתים

■ וליד...

■ "על" מערכות להסעת המונים <



צ'מנסקי בן שחר

גם בארץ התכנון החדש מכוון ומייצר M.U.

פארק גב ים בחולון***



✓ פרויקט עירוב שימושים באזור התעשייה הקיים של חולון. המתחם צמוד שכונה מצד מערב, שמאפשרת משיכת מגורים לתוך המתחם ויצירת עירוב שימושים בתהליך התכנון

רובע ביג בבאר שבע**



✓ מרכז באר שבע צפוי להתחזק והרובע יחובר פיזית וקונספטואלית אליו

מכתשים אדמה בבאר שבע*



✓ מיועד לפינוי, בו עירוב שימושים מעורבים של משרדים, מסחר ומגורים (4,800 יחידות דיור)

התכנון החדש - שכונות / רובעים בעירוב שימושים כפי שמתקיים בעולם: מגורים עם נדל"ן מניב ושטחי ציבור

צ'מנסקי בן שחר

*** מקור: תכנית "פארק עסקים, גב-ים חולון", משרד אדריכלים ישר אדריכלים. את הקונספט והתמהיל למתחם יצרה החברה

* מקור: אדריכל עמי שנער, מתכנן תכנית המתאר. אדריכל אודי כסיף, מתכנן מתחם מכתשים/אדמה. החברה מייצרת את הקונספט והתמהיל
** מקור: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים יצרו את ההדמיה. את הסכמה והעקרונות קבעה החברה

נתגורר ליד מקום העבודה,
נעבוד מהבית, נקנה
ב"מיוחד" ובאון-ליין...

צ'מנסקי בן שחר



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 sky is dark, and the city lights are prominent.

לוגיסטיקה

פריסת פארקי / אזורי לוגיסטיקה

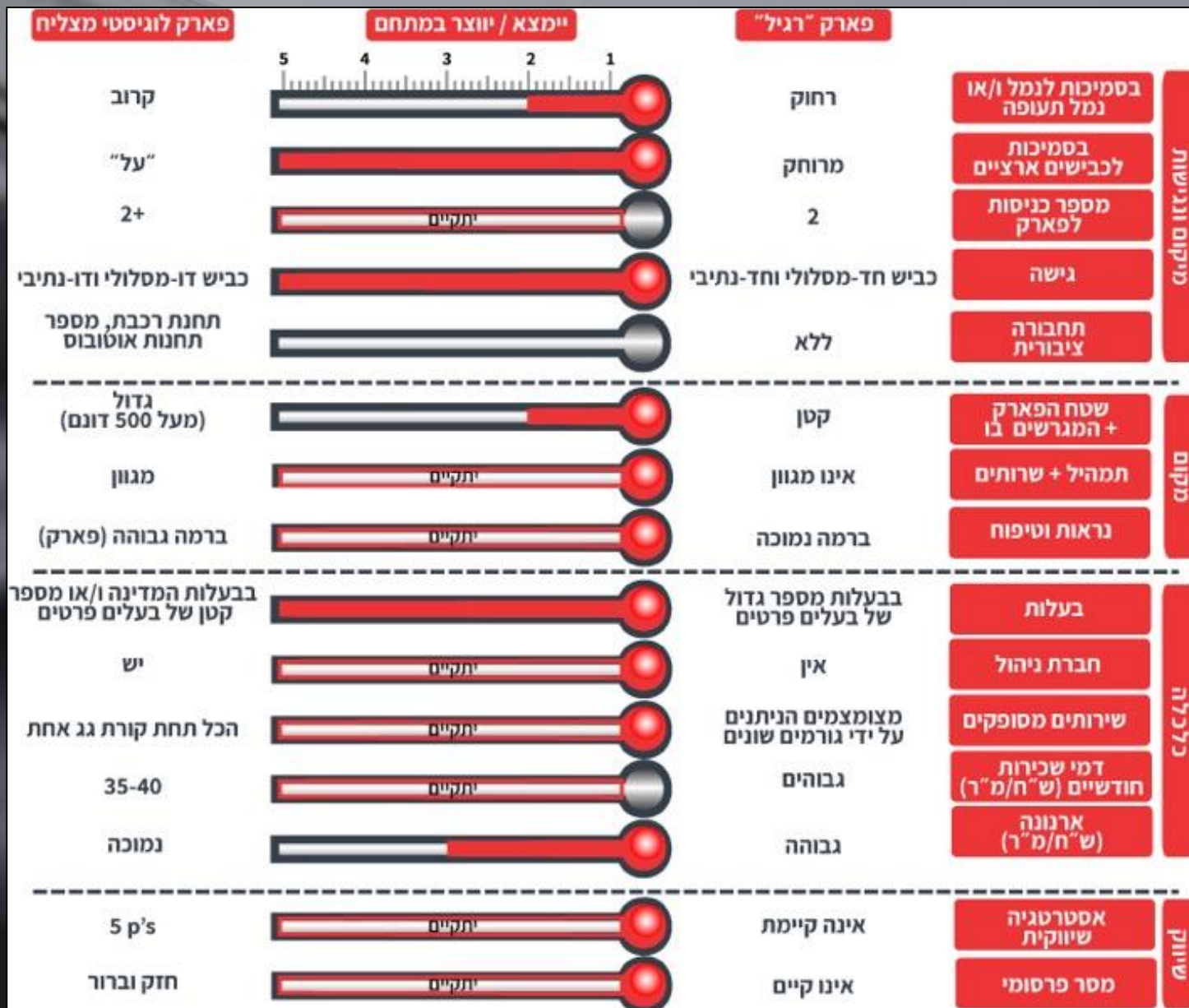
■ בונים 125-150 אלף מ"ר בשנה

- ✓ כביש 6
- ✓ נמלים
- ✓ שדות
- ✓ ליד...



צ'מנסקי בן שחר

תכנון פארקי / אזרחי לוגיסטיקה



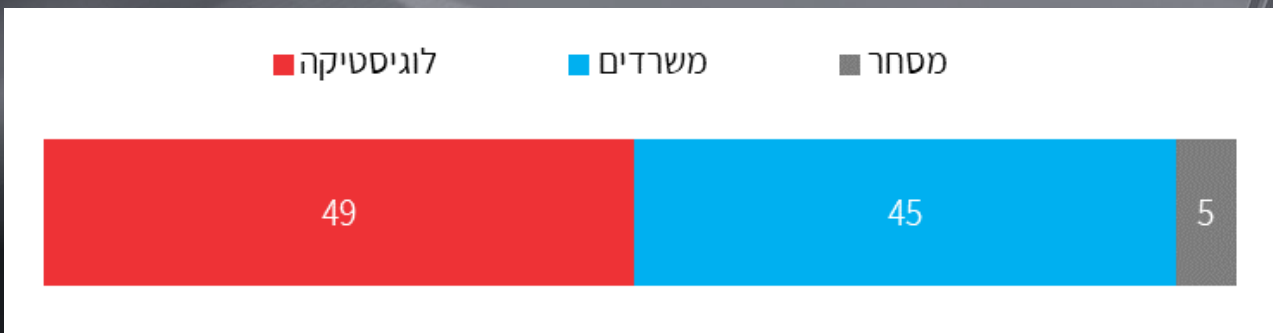
צ'מנסקי בן שחר

בחינה השוואתית של פארקים לדוגמא - איירפורט סיטי

פריסת המבנים הקיימים באירפורט סיטי היום ובשנת 2016



התפלגות השטחים המבונים הקיימים באירפורט סיטי (ב-%)



צ'מנסקי בן שחר

■ שטח - 750 דונם ברוטו

■ מיקום ונגישות

✓ "על" נמל תעופה

✓ מרוחק יחסית מכבישי אורך ראשיים

✓ תחנת רכבת "קרובה" - נתב"ג

✓ 2 כניסות - מתחיל להיות פקוק
מתחילים לעזוב

בחינה השוואתית של פארקים לדוגמא - איירפורט סיטי

פריסת המבנים הקיימים באירפורט סיטי היום ובשנת 2016



התפלגות השטחים המבונים הקיימים באירפורט סיטי (ב-%)



רמת תפקוד

- ✓ שיעורי תפוסה - מעל 90%
- ✓ שיעורי תשואה - 9.2% במסחר, 9.7 במשרדים, 9.5 בלוגיסטיקה
- ✓ דמי שכירות - כ-170 ₪ למ"ר במסחר, כ-110 במשרדים, כ-49 בתעשייה ואחסנה
- ✓ פארק מנוהל ומשווק

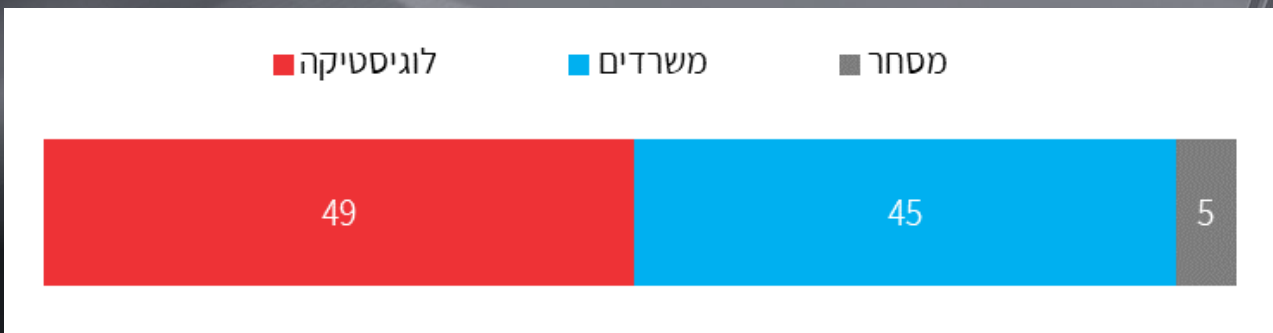
צ'מנסקי בן שחר

בחינה השוואתית של פארקים לדוגמא - איירפורט סיטי

פריסת המבנים הקיימים באירפורט סיטי היום ובשנת 2016



התפלגות השטחים המבונים הקיימים באירפורט סיטי (ב-%)



צ'מנסקי בן שחר

■ תוספת בנייה ב-2-3 השנים
האחרונות

✓ היכל התרבות - כ-4K מ"ר

✓ לוגיסטיקה + משרדים נלווים - כ-12K
מ"ר (Obic + Pardinox Home)

■ בפיתוח

✓ 30K בבנייה

✓ מתוכנן מלון של 250 חדרים

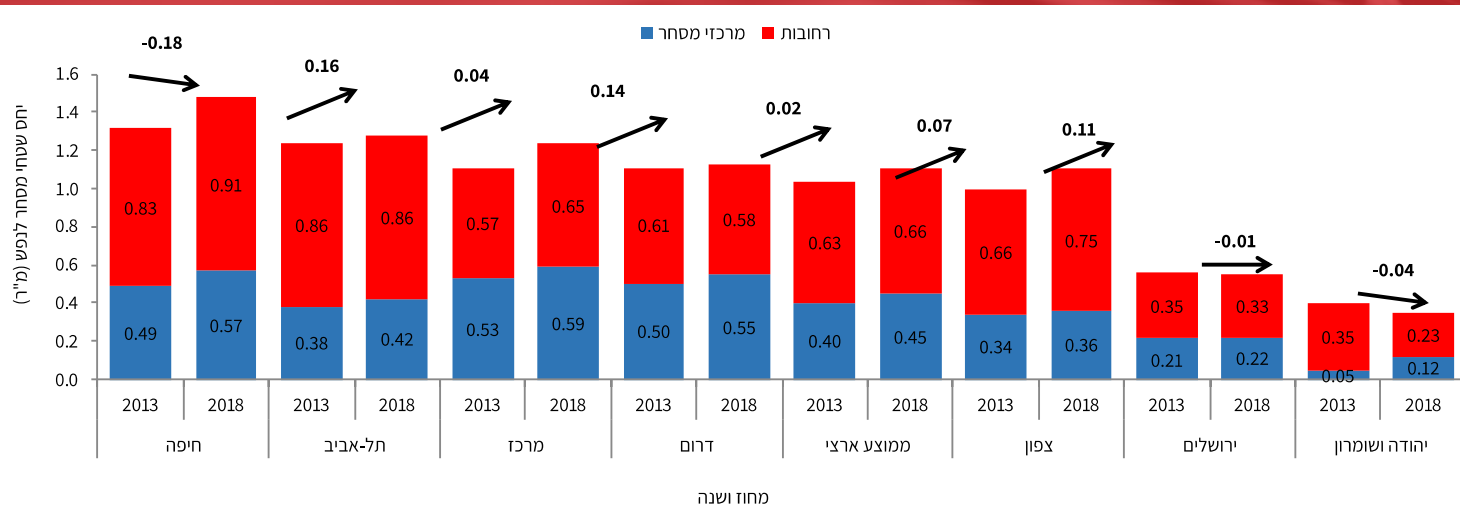
✓ זכויות בנייה לעוד כ-10K מ"ר משרדים

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel, showing a dense urban landscape with numerous skyscrapers and residential buildings. A major highway in the foreground shows long-exposure light trails from cars, creating a sense of motion. The sky is dark, and the city lights provide a high-contrast scene.

שטחי מסחר בישראל

ישראל עד היום

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



■ סך שטחי המסחר - 10M מ"ר, 1.11 לתושב

■ 424 מרכזים = 4M מ"ר

צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a dense urban landscape. A prominent feature is a large, modern skyscraper with a curved facade and many lit windows, located on the right side of the frame. In the center, a multi-lane highway with light trails from traffic winds through the city. The overall scene is illuminated by city lights, creating a vibrant, high-contrast night view.

סוגי המרכזים המסחריים

סוגי מרכזים: קניון

דוגמה	דמי שכירות חודשיים (ש"ל מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	מיקום	קהלי יעד (זמן הגעה)	
	150+	40-50	"צומת"	30	אזורי
	150+	10-20	מרכז עיר	15	עירוני

צ'מנסקי בן שחר

סוגי מרכזים: פאוור סנטר

דוגמה	דמי שכירות חודשיים (ש"ל מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	מיקום	קהלי יעד (זמן הגעה)	
 	100	10-40	אזור תעשייה	15-30	אזורי / עירוני

צ'מנסקי בן שחר

סוגי מרכזים: "על" הדרך

דוגמה	דמי שכירות חודשיים (ש"ל מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	מיקום	קהלי יעד (זמן הגעה)	
	150	1-3+	תחנות תדלוק	"נייד" + "נייח"	מרכז דרכים
	500	2-5	-	שבויים	מרכז בית חולים

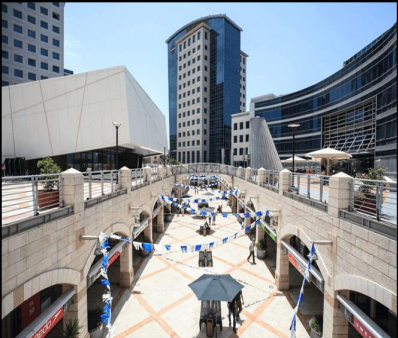
צ'מנסקי בן שחר

סוגי מרכזים: מיוחדים

דוגמה	דמי שכירות חודשיים (ש"ל מ"ר)	שטח (אלפי מ"ר)	מיקום	קהלי יעד (זמן הגעה)	
	160	15-30	מאפיינים סוציו- כלכליים גבוהים	15-30	לייף סטייל (אזורי / עירוני)
	100	20-40+	תעשייה	30+	מרכז נושאי

צ'מנסקי בן שחר

סוגי מרכזים: מיוחדים

דוגמה	דמי שירות חודשיים (ש"ל למטר)	שטח (אלפי מ"ר)	מיקום	קהלי יעד (זמן הגעה)	
	100	20-40+	קרקע זולה	15-30	Outlet

צ'מנסקי בן שחר

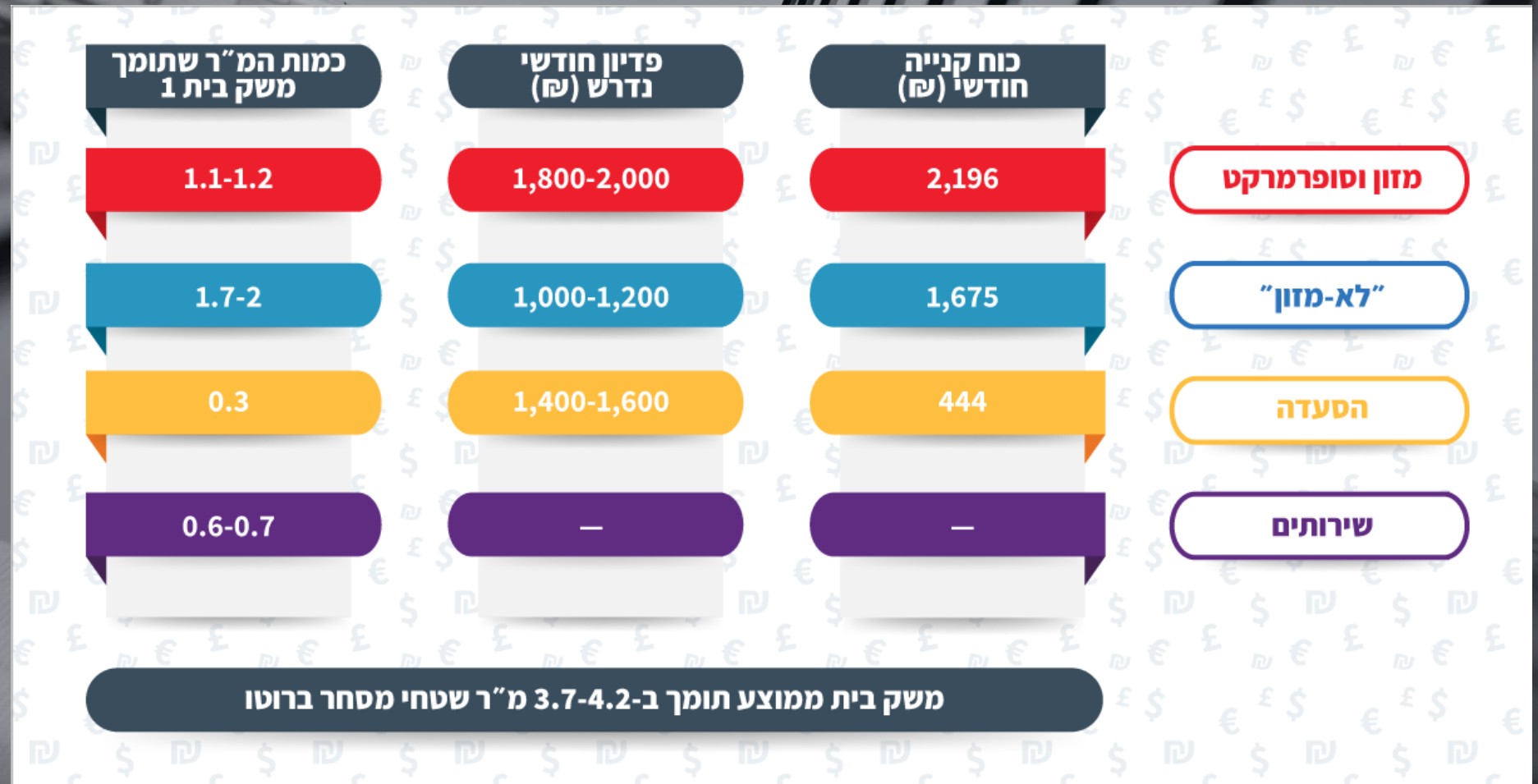
סוגי מרכזים: מיוחדים - כפר קמעונאי

טרם הוקם בארץ



צ'מנסקי בן שחר

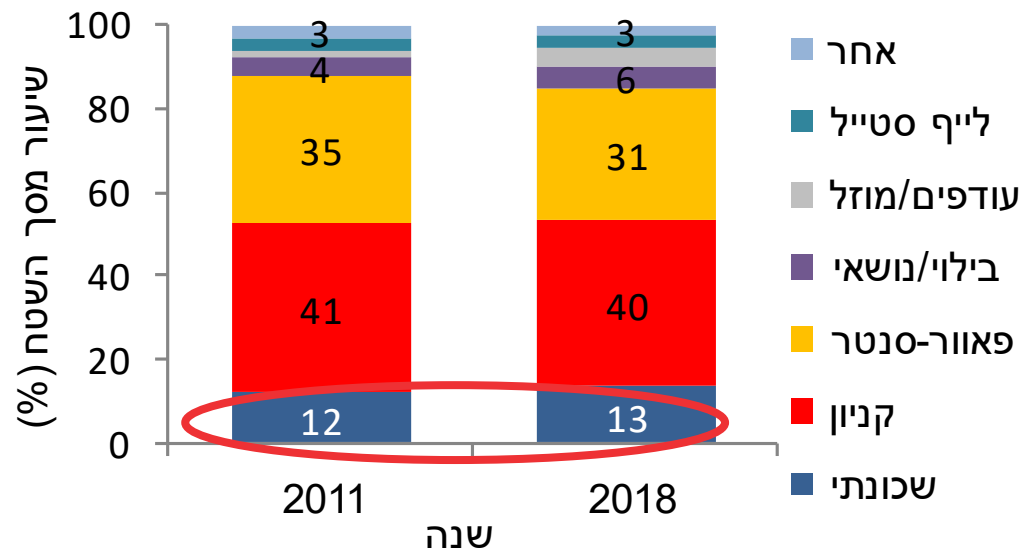
כוח קנייה - משקי בית



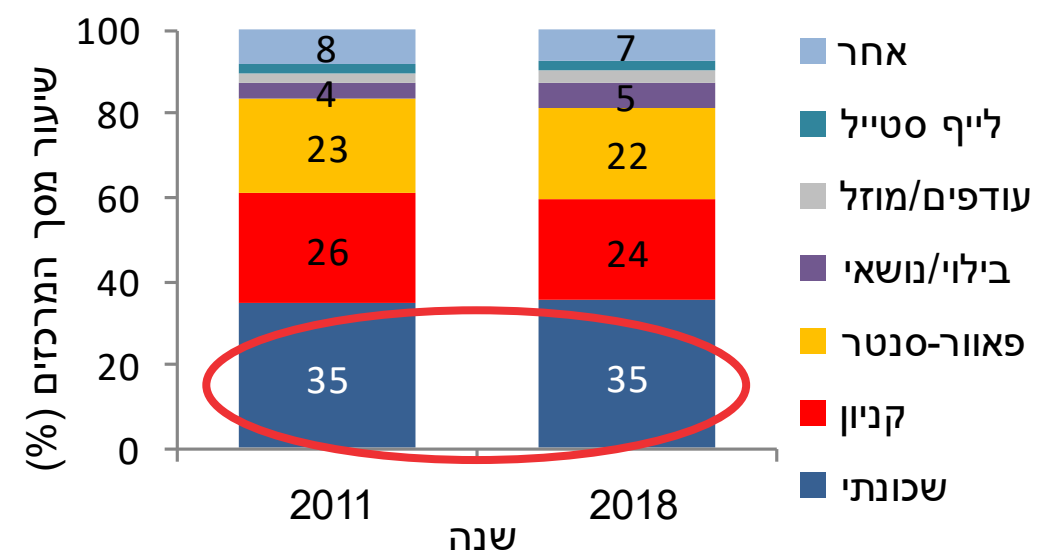
צ'מנסקי בן שחר

ישראל עד היום

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



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



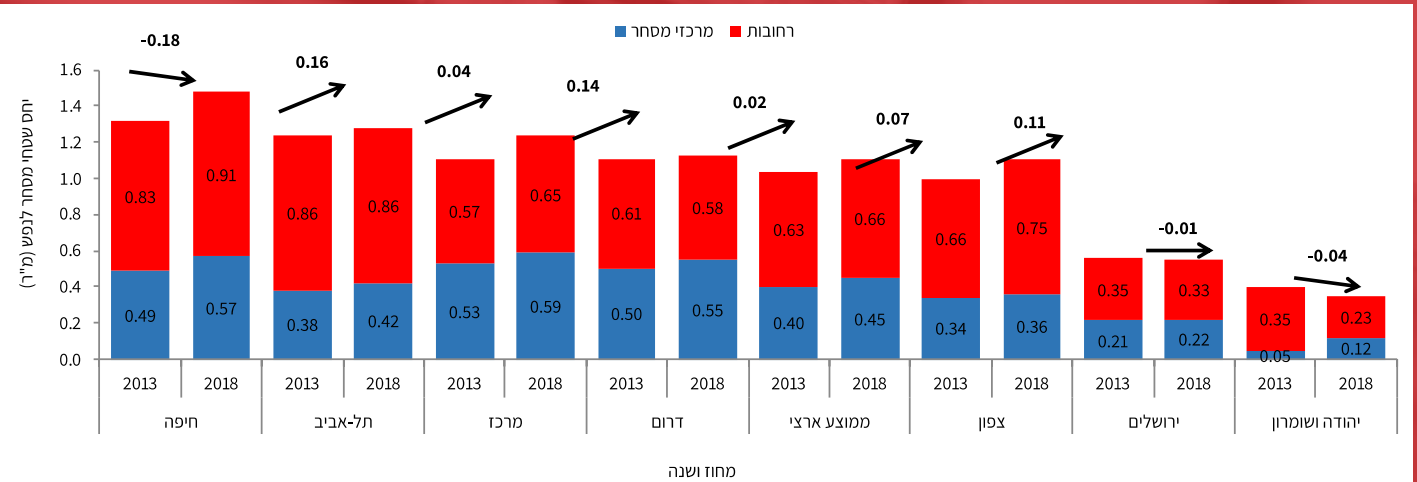


פיזו-ליין

פיזי-ליין: ישראל עד היום



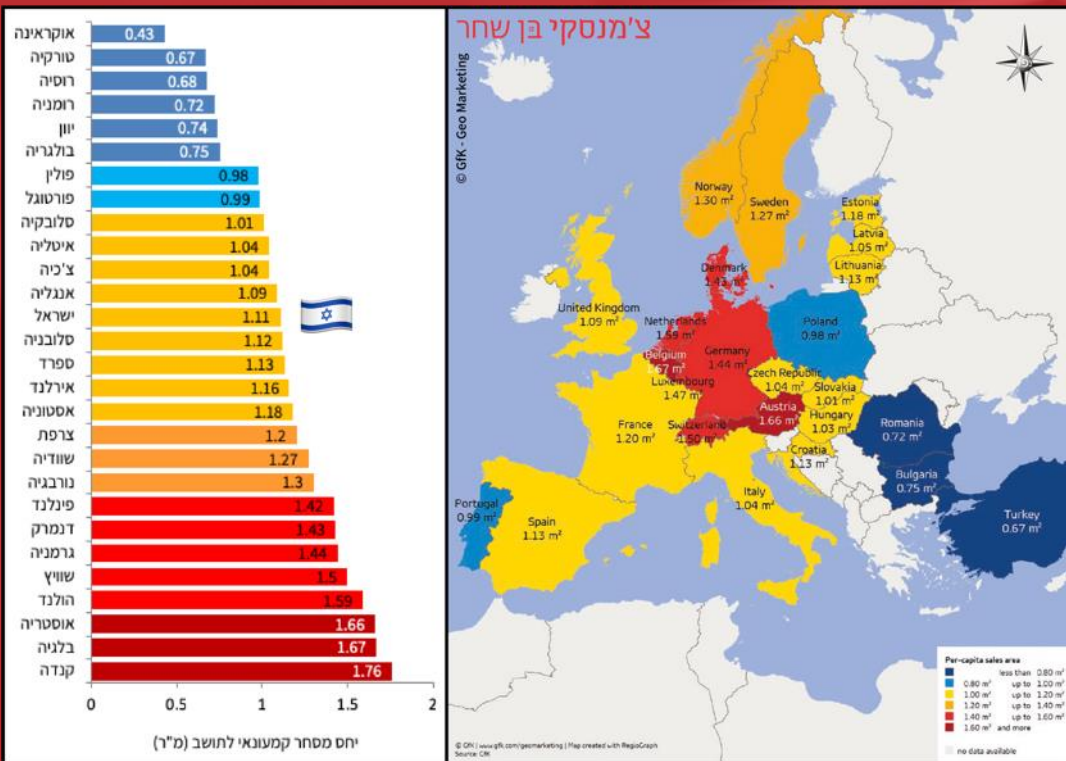
יחס שטחי מסחר לנפש, מרכזי המסחר וברחובות בשנת 2018 וביחס לשנת 2013 (מ"ר)



צ'מנסקי בן שחר

פיזי-ליין: יחס מ"ר מסחר קמעונאי לתושב במדינות נבחרות

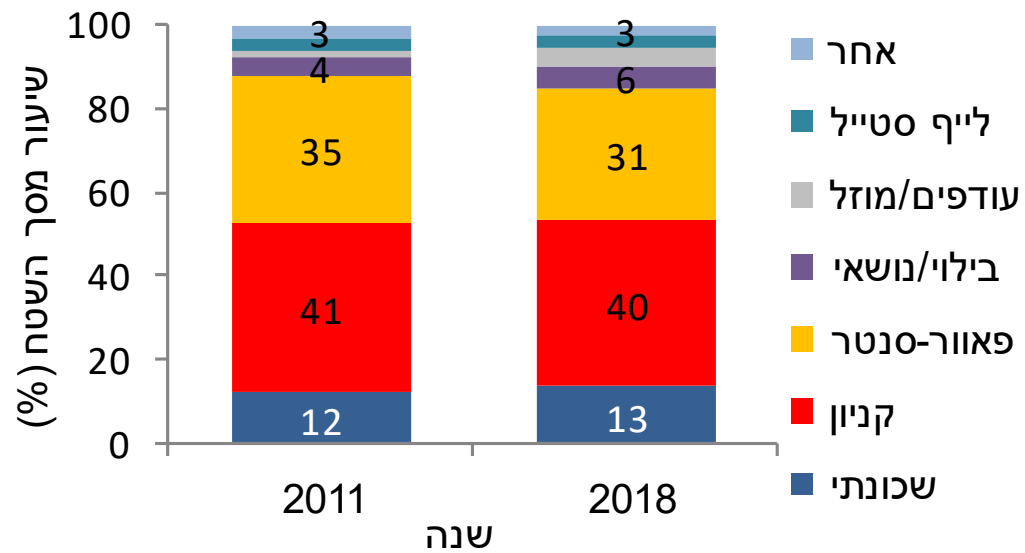
- ארה"ב - 4.5 ... ו-Dead Malls
- קנדה - 1.76
- אירופה - 1.12
- ישראל - 1.11



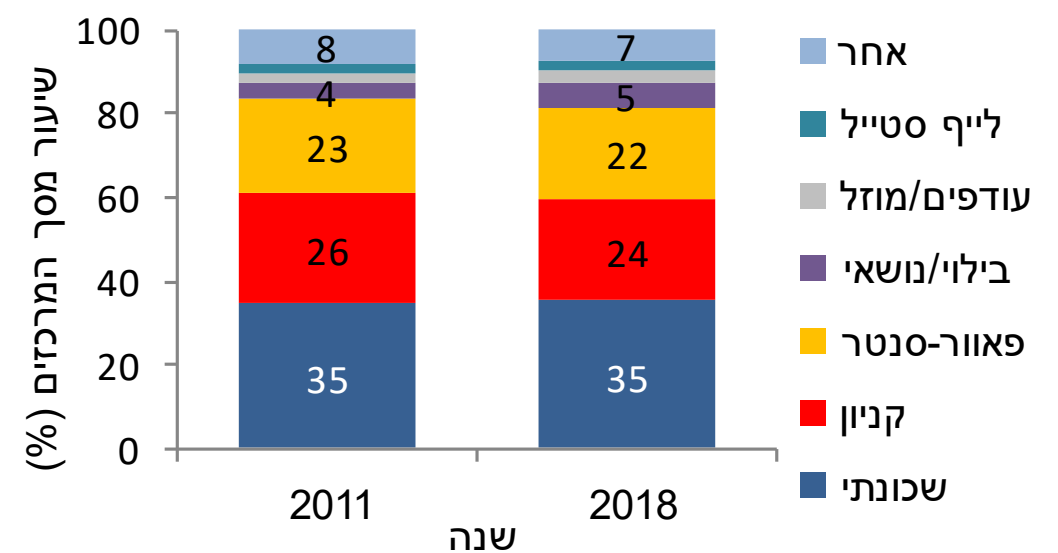
צ'מנסקי בן שחר

פיזי-ליין: ישראל עד היום

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

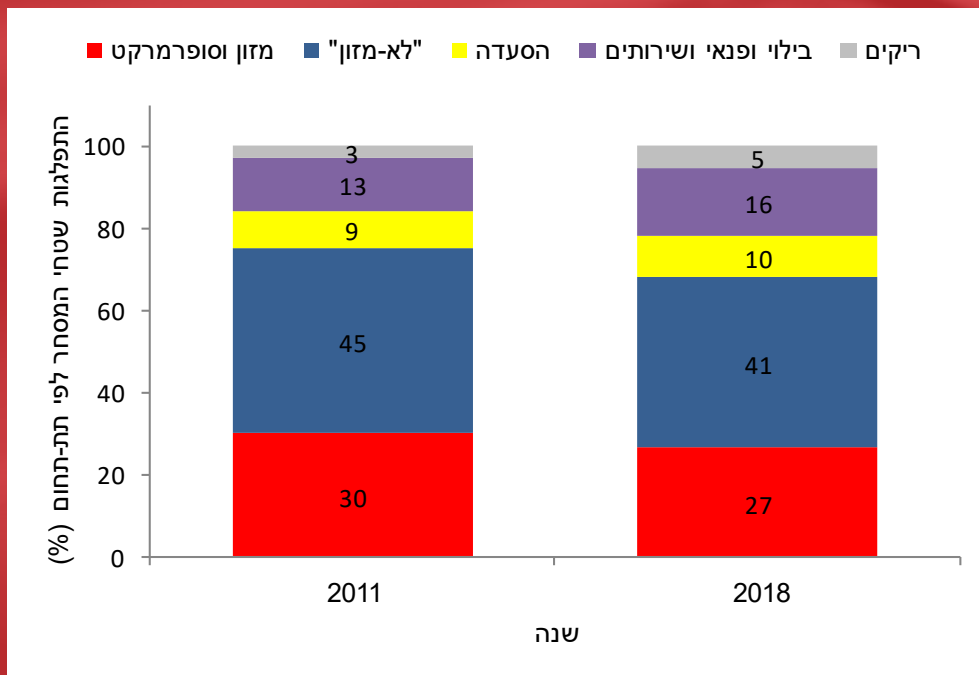


התפלגות מרכזי המסחר בשנים 2011 ו-2018 - לפי מספר (%)



פיזי-ליין: ישראל עד היום

התפלגות שטחי המסחר לפי תת-תחום בשנים 2011 ו-2018 (%)



■ להכין בבית... שיכינו לי...

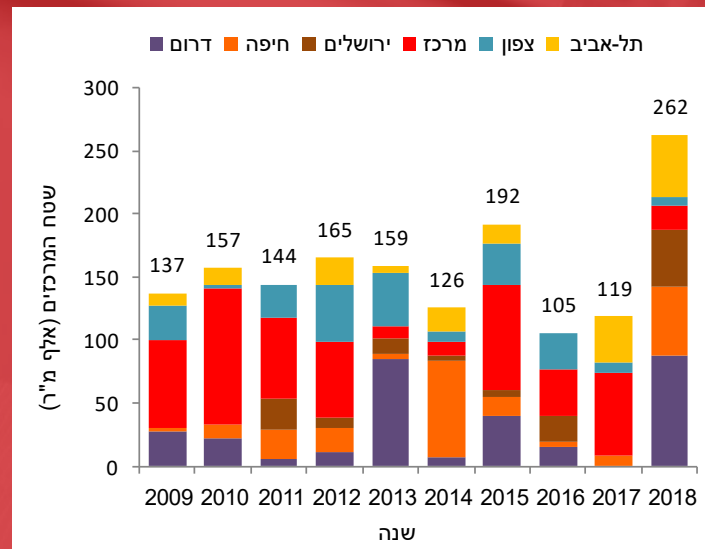
■ האופנה תקטן

■ תנו לחיות ולבלות

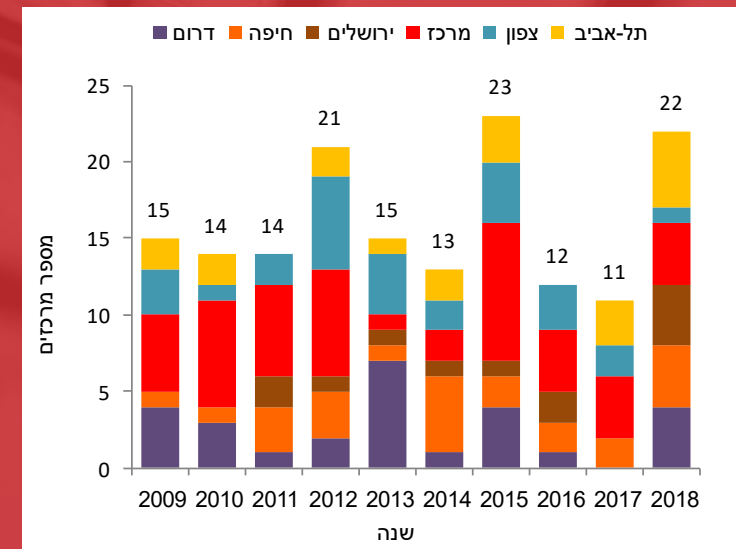
פיזי-ליין: ישראל עד היום

- 16/150
- יחס מבקרים למ"ר
- 0.5-0.7
- לפחות 3 שנים...

שטח מרכזי המסחר שהתווספו בין 2009-2018
לפי מחוז (אלף מ"ר)

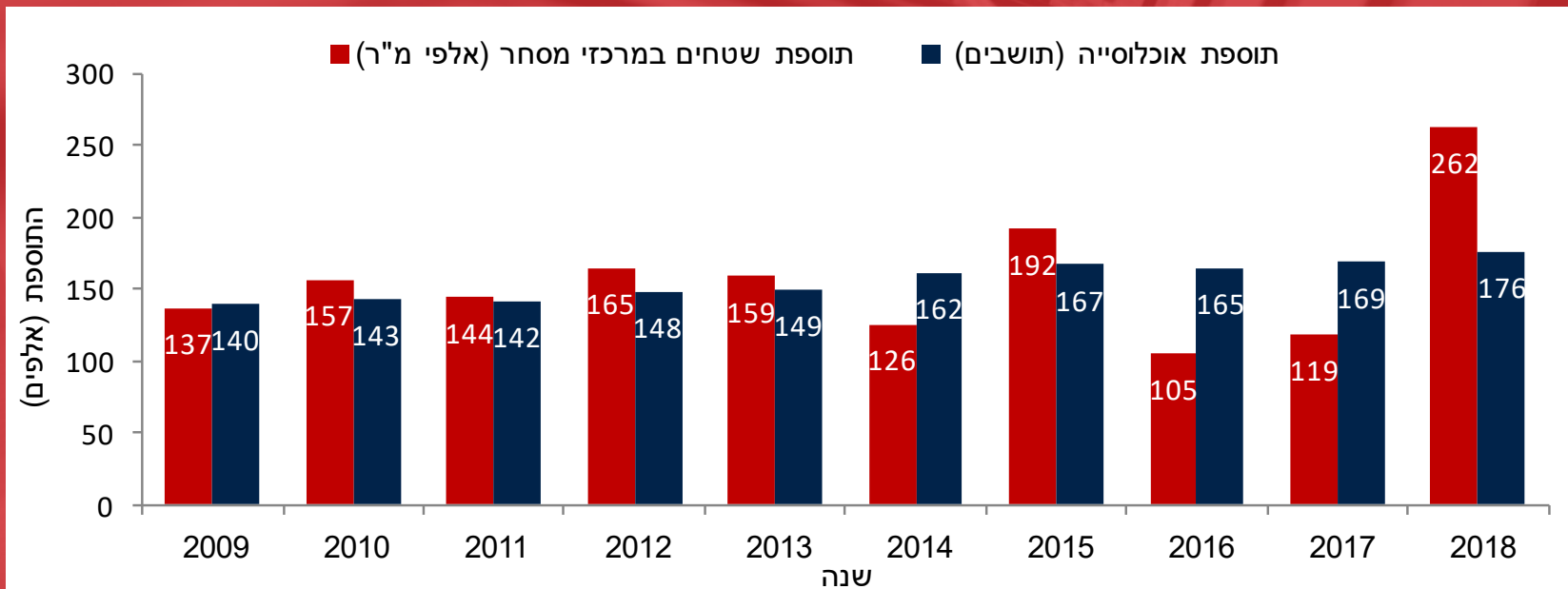


מרכזי המסחר שהתווספו בין השנים 2009-2018 לפי מחוז (מספר מרכזים)



פיזי-ליין: ישראל עד היום

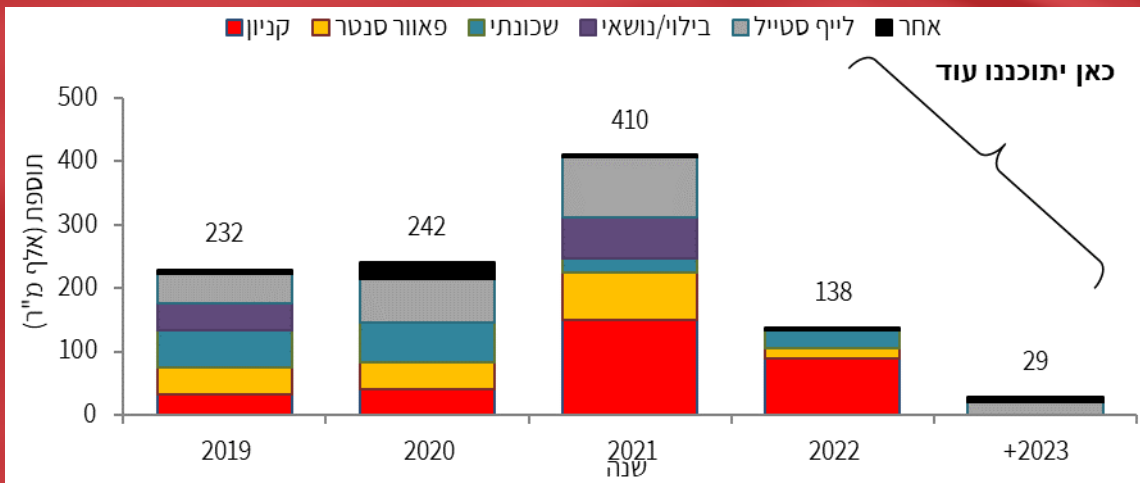
יחס בין מ"ר שטחי מסחר שנפתחו לכמות התושבים שהתווספו בישראל



צ'מנסקי בן שחר

פיזי-ליין: הצפוי "מחר"

מרכזי המסחר המתוכננים היום לפי שנת פתיחה צפויה



- יזמים ימשיכו לחלום, לתכנן ולפתח מרכזי מסחר
- מחציתם במחוזות תל-אביב והמרכז

פיזי-ליין: היצע מרכזי המסחר היום והתוספת הצפויה עד שנת 2021

■ הפדיון החודשי ימשיך לקטון

✓ $2\% + 3\% - 5\% < 0$

✓ קניבליזציה

✓ מחירים

✓ "ברלין זה כאן"

צ'מנסקי בן שחר



מחוז צפון	
2021	2018
5	69
47	520

מחוז תל-אביב	
2021	2018
6	58
72	595

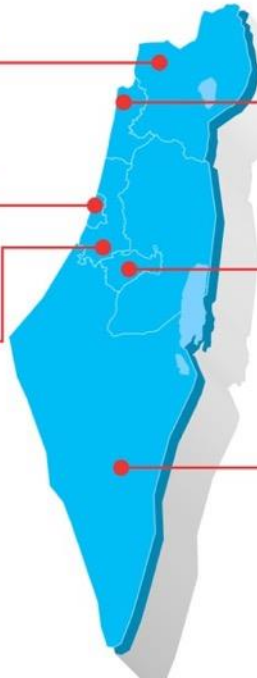
מחוז מרכז	
2021	2018
35	138
343	1,302

סך הכל	
2021	2018
83	424
764	3,943

מחוז חיפה	
2021	2018
12	52
94	582

מחוז ירושלים	
2021	2018
9	23
84	248

מחוז דרום	
2021	2018
16	84
124	696



מקרא

מחוז	
2021	2018
מספר מרכזים	
שטח נטו (אלפי מ"ר)	

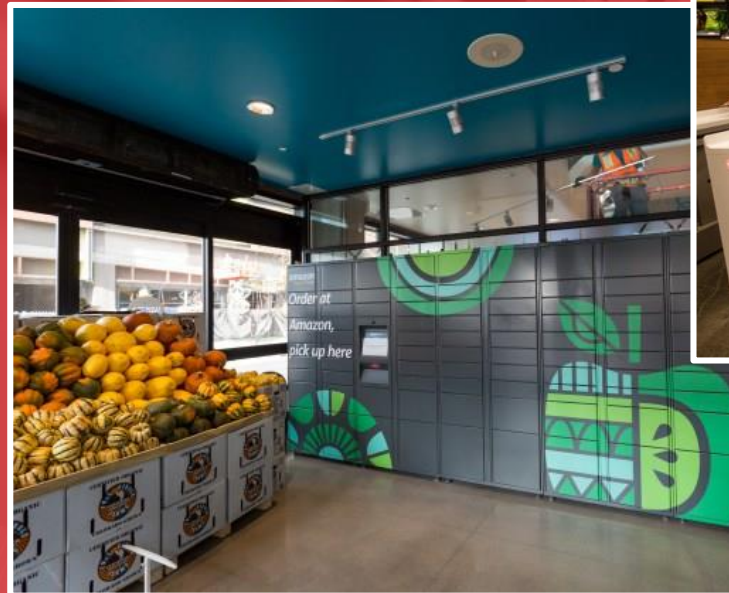
צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel, showing a dense urban landscape with numerous illuminated buildings and a major highway with light trails from traffic. On the right side, a prominent skyscraper with a curved facade and many lit windows stands out. The text "O.L. + טכנולוגיות + 'ברלין זה כאן'" is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font. The text is written in Hebrew and English, combining the acronym "O.L." with "Technologies" and the phrase "Berlin is here".

O.L. + טכנולוגיות + "ברלין זה כאן"

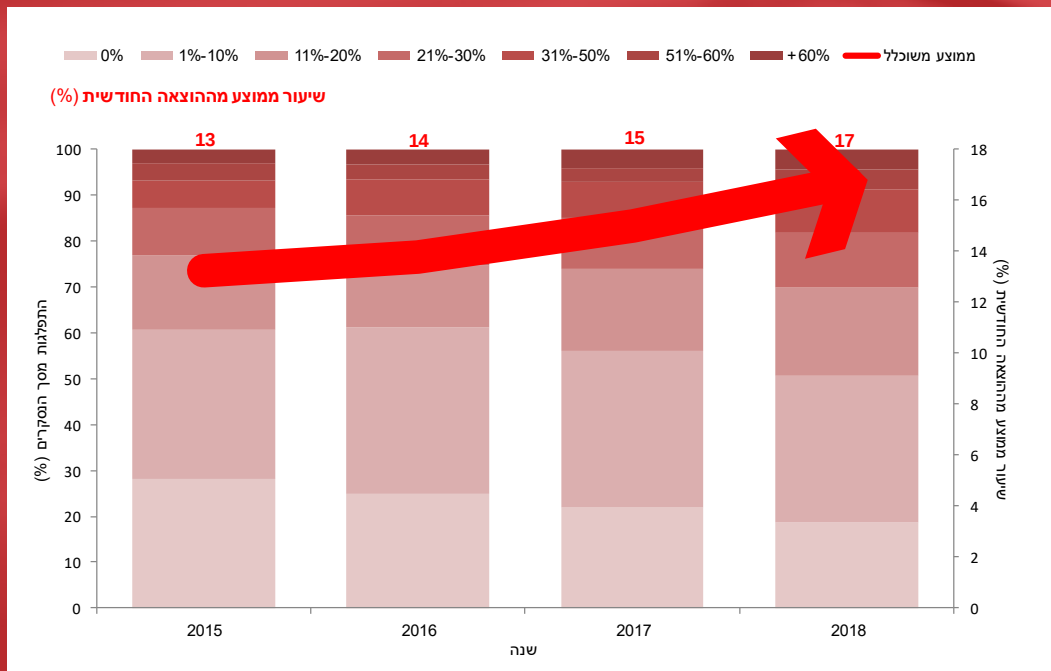
O.L. + טכנולוגיות + "ברלין" זה כאן

- קניות מהירות - בלי תורים
ובלי קופות
- איסוף חבילות ממרכזים
שכונתיים
- שיטות משלוח מתקדמות -
מהמחסן ישירות לצרכן



O.L. + טכנולוגיות + "ברלין" זה כאן

התפלגות 1,500 הנסקרים לפי שיעור קניות ב-On-Line מסך ההוצאה
החודשית על מוצרי אופנה בשנים 2015-2018



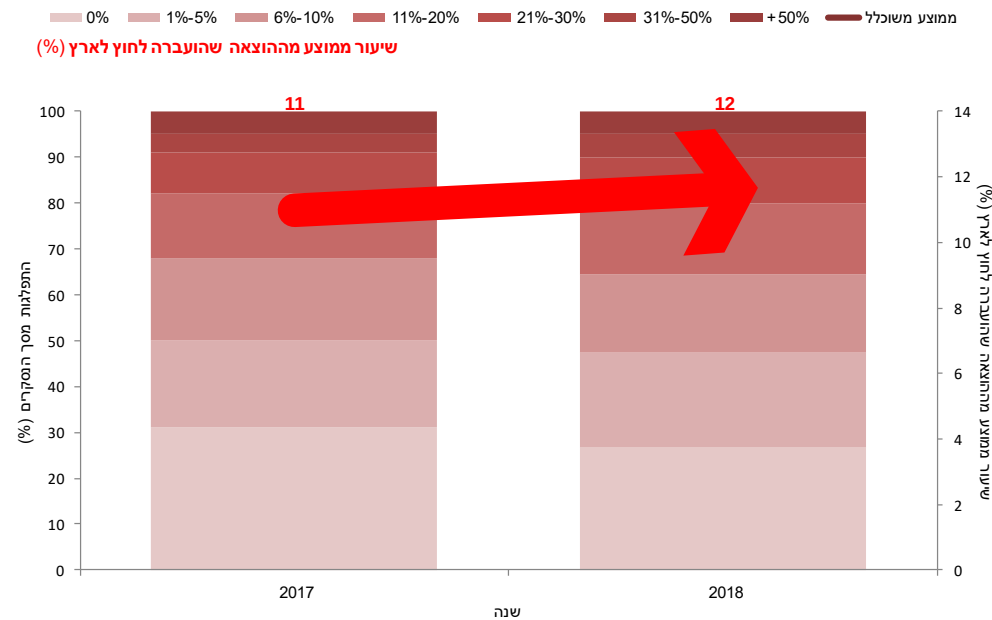
צ'מנסקי בן שחר

O.L. + טכנולוגיות + "ברלין" זה כאן

גודל השוק הנותר לחנויות הפיזיות בישראל -
ה-Off-Line



התפלגות 1,500 הנסקרים לפי שיעור הוצאתם שהועבר לקניות בחו"ל
על מוצרי "לא-מזון" בשנים 2017-2018 (ב-%)



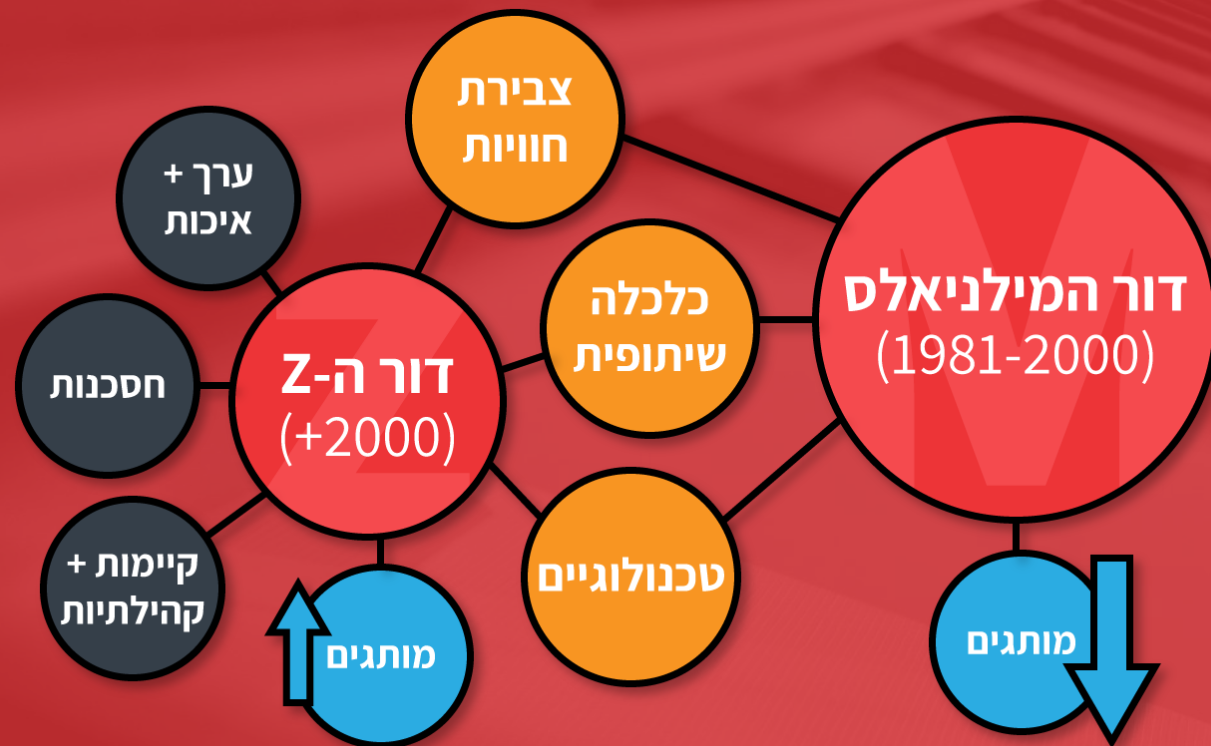
■ כבר 12%

צ'מנסקי בן שחר



הלקוח משתנה

הלקוח משתנה: דור חדש, חדשני ואחר

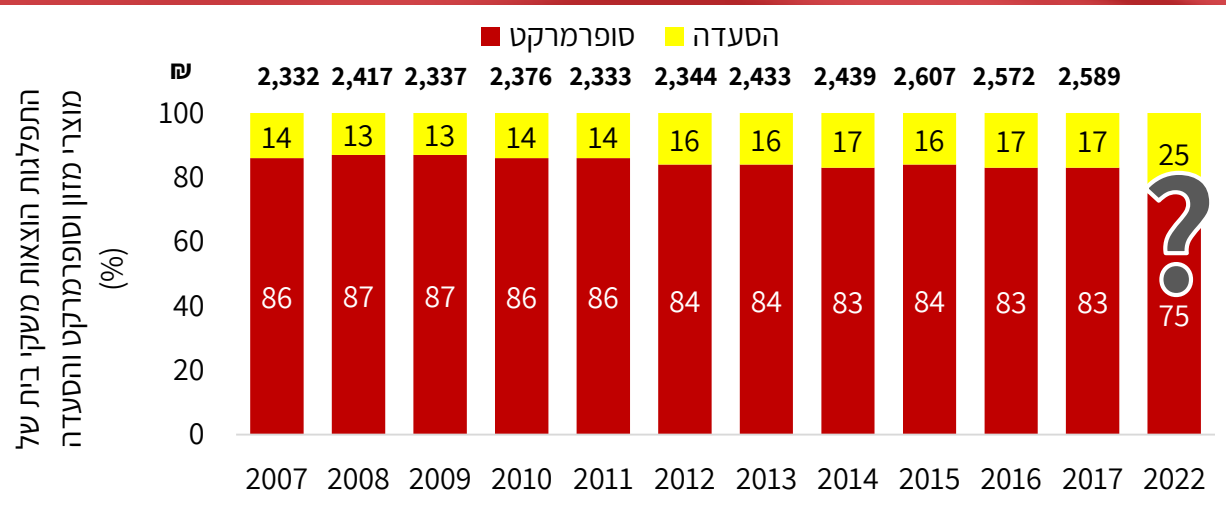


- דורות X-Z טכנולוגיים, סביבתיים, כלכלה שיתופית, ערך + איכות...
- הסעדה / ספורט / מלדיביים
- תמה תקופת הבעלות
- חיים "קלילים"

הלקוח משתנה: הוצאה ממוצעת - מזון והסעדה

התפלגות הוצאה ממוצעת של משקי הבית על מוצרי מזון וסופרמרקט והסעדה (ש"ח-1%)

25%-30% - +5%



הלקוח משתנה: אבולוציה צרכנית



צ'מנסקי בן שחר



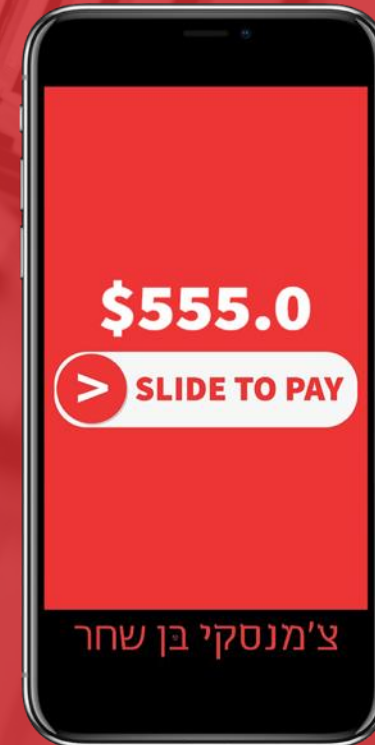
התוצאה

התוצאה: מגמות בשוק המסחר משנת 2011 ועד היום

מאפיין / שנה ומגמה	2011	2018	אחוז השינוי (%)	מגמת השוק
סך הכל שטחי מסחר (מיליון מ"ר)	6.2	9.9	37	תוספת כ-10% שנתי של שטחי מסחר לעומת גידול שנתי באוכלוסייה של כ-2% יחס שטחי מסחר לתושב הולך וגדל
יחס שטחי מסחר לתושב (מ"ר)	0.99	1.12	12	
סוג מיקום (%)				המסחר חוזר לרחובות, למרכזים השכונתיים ולמרכזי ערים
רחובות	55	60	5	
מרכזי מסחר	45	40	-5	
תת-סוג מיקום (%)				מתחזקים המרכזים ה"מיוחדים" והשכונתיים הקניונים והפאוור סנטרים "נחלשים" מחפשים את המיוחד והשונה ושמספק אטרקציה ובילוי
שכונתי	35	35	1	
קניון	26	24	-2	
פאוור-סנטר	23	22	-1	
בילוי/נושאי	4	5	2	
עודפים/מוזל	2	2	0	
לייף סטייל	3	3	1	
אחר	8	7	-1	
מזון וסופרמרקט	30	27	-3	מתחזקים שטחי ההסעדה, הבילוי והשרותים שטחי מוצרי המזון וסופרמרקט ומוצרי "לא-מזון" קטנים
"לא-מזון"	45	41	-4	קהל הפודיסים מחפש את הריגושים, האטרקציות ופחות לקנות מוצרים מהמדף
הסעדה	9	10	1	
שרותים בילוי ופנאי	13	16	4	
ריקים	3	5	2	
תמהיל (%) (מהשטח)				

צ'מנסקי בן שחר

התוצאה: מרכזים שינצחו בתחרות



- אסטרטגיה
- קונספט
- תמהיל
- 2 העולמות
- טכנולוגיה
- מיקומים
- שטח

צ'מנסקי בן שחר



שוק מרכזי המסחר השכונתיים היום ו"מחר"

סקירת שוק מרכזי המסחר השכונתיים + תמונת מראה

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

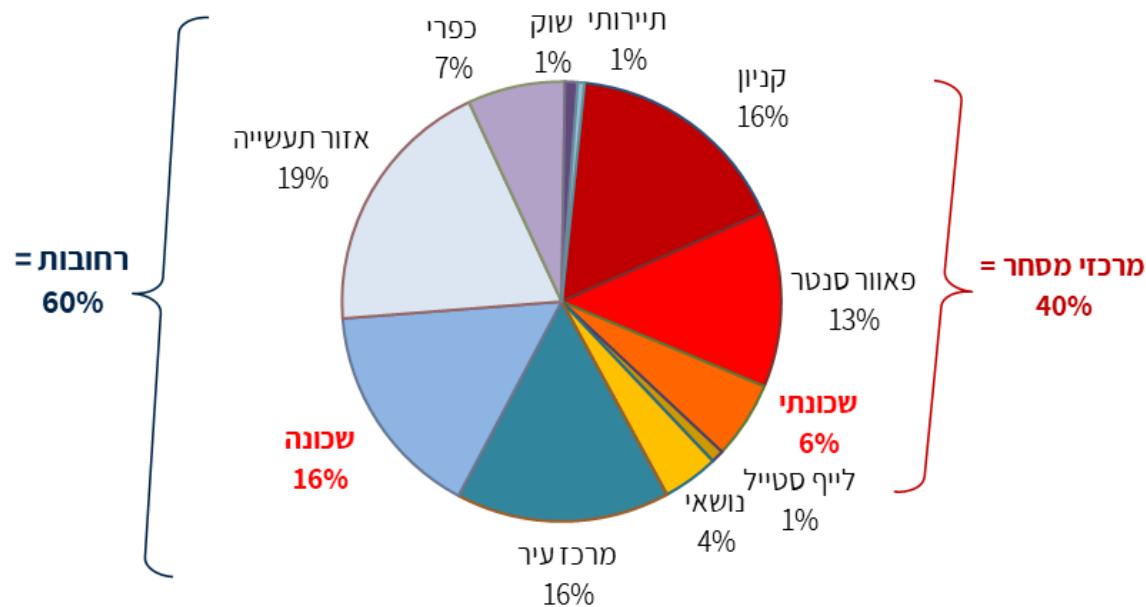
מאפייני המרכזים השכונתיים

■ כמויות - כ-570K מ"ר ברוטו בכ-170 מרכזים

■ גודל ממוצע - 3.5K מ"ר

■ יחס - כ-14.8K משקי בית

התפלגות שטחי המסחר בארץ לפי סוג המיקום (%)



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	לצרכים 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

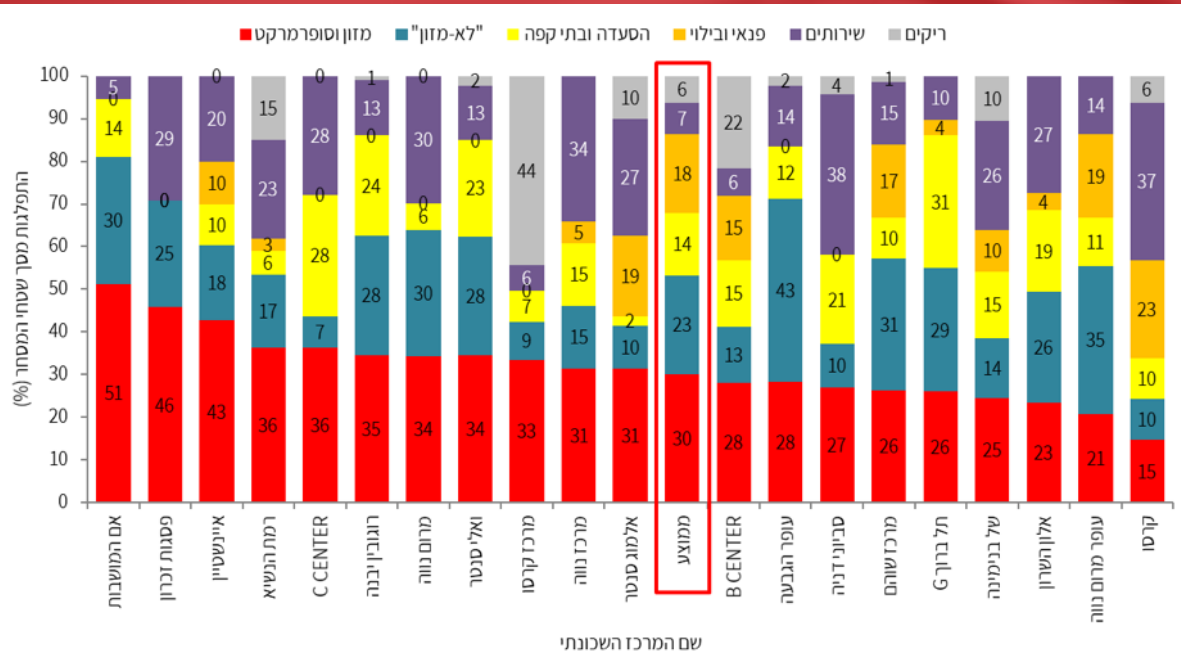
✓ שירות - בנק, דואר, ניקוי יבש...

✓ "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 - $8 < 14$

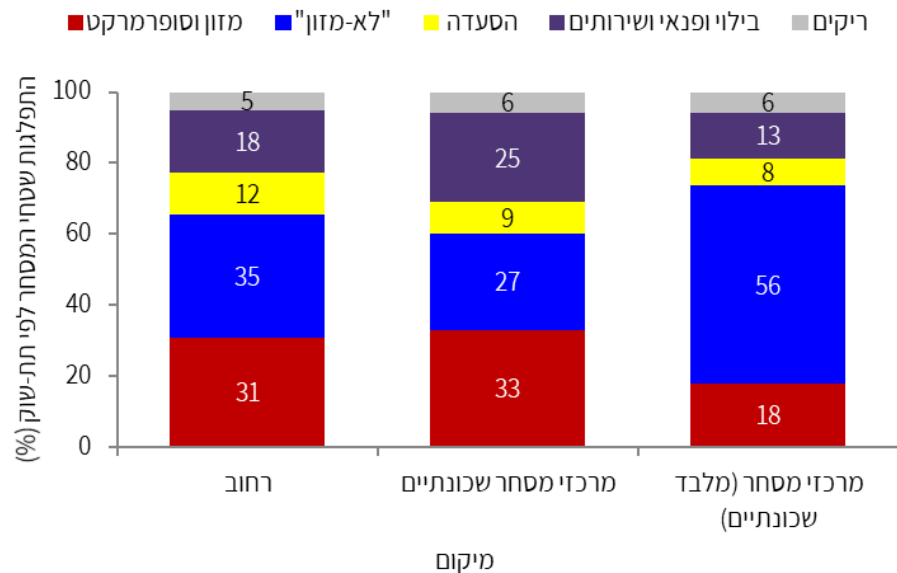
■ ריק - $9 > 6$

■ בילוי ופנאי - 6

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

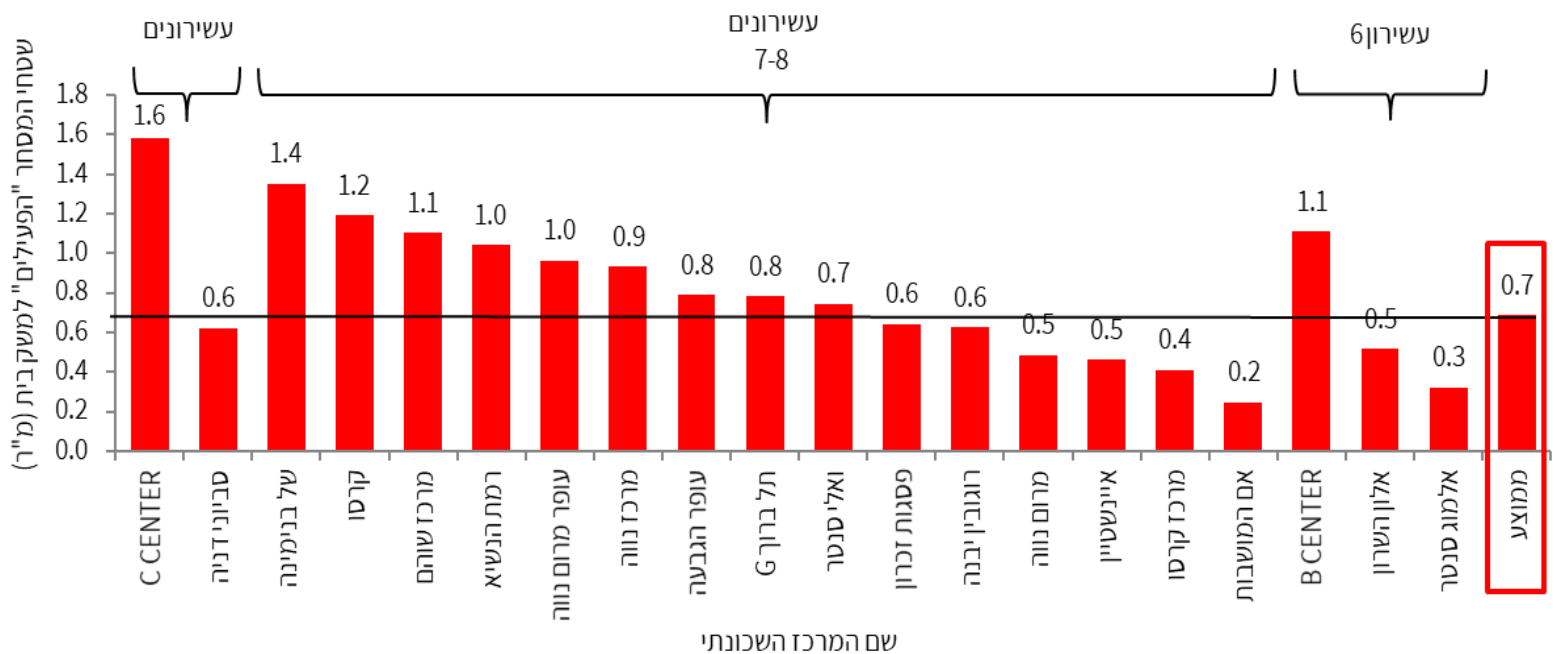
ממוצע שטחי המסחר במרכזים

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

יחס מ"ר מסחרי נטו למשק בית

סך שטחי מסחר "פעילים" למשק בית (%)



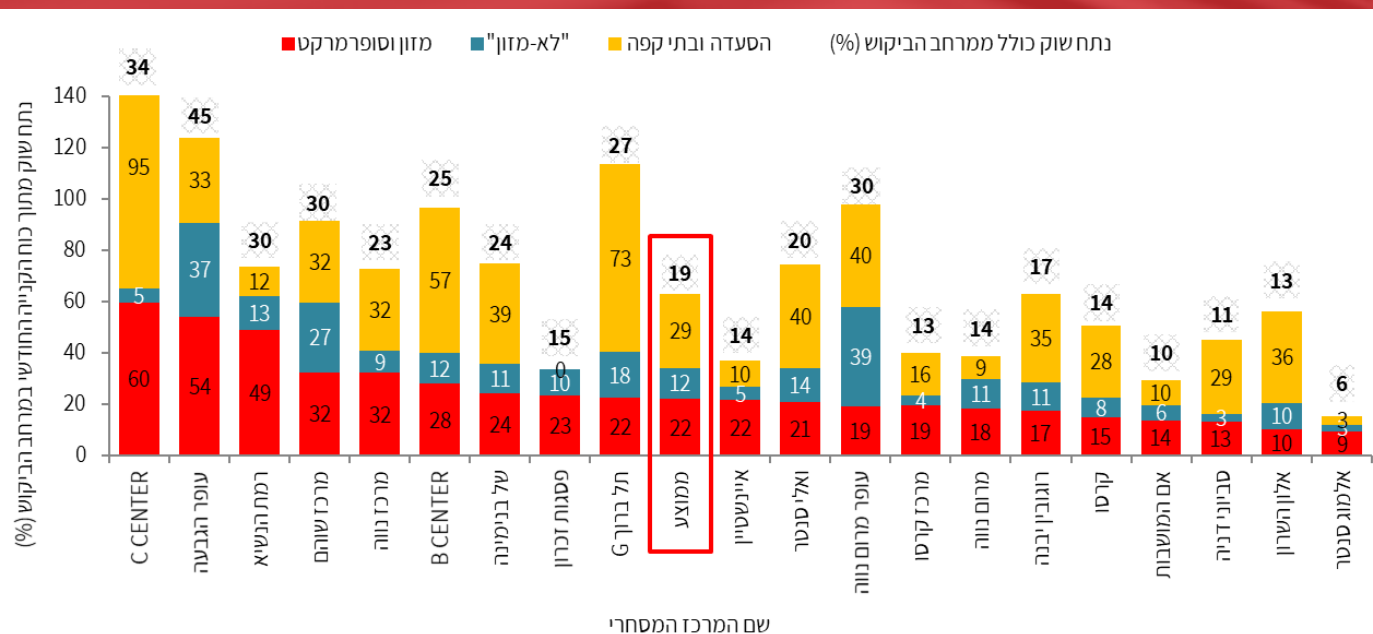
■ 0.7

■ 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 (%)

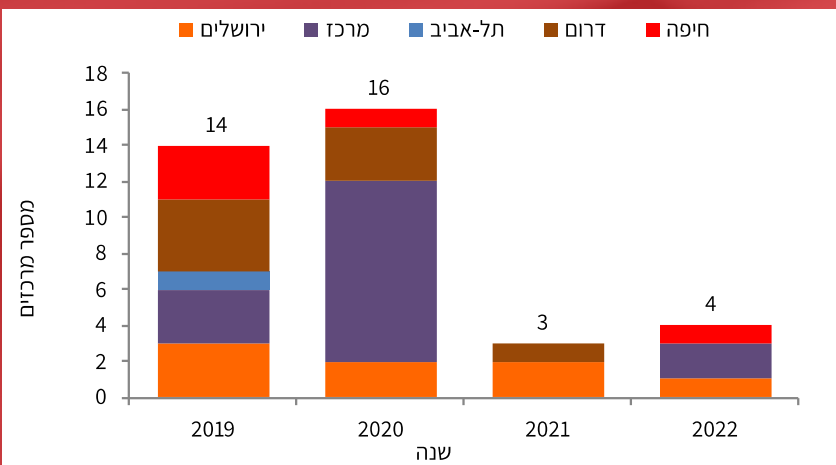


- בממוצע - 19% מהמרחב העיקרי
- מזון וסופרמרקט - 22% ויותר במחיר
- "לא-מזון" - 12%
- הסעדה - 29%

צ'מנסקי בן שחר

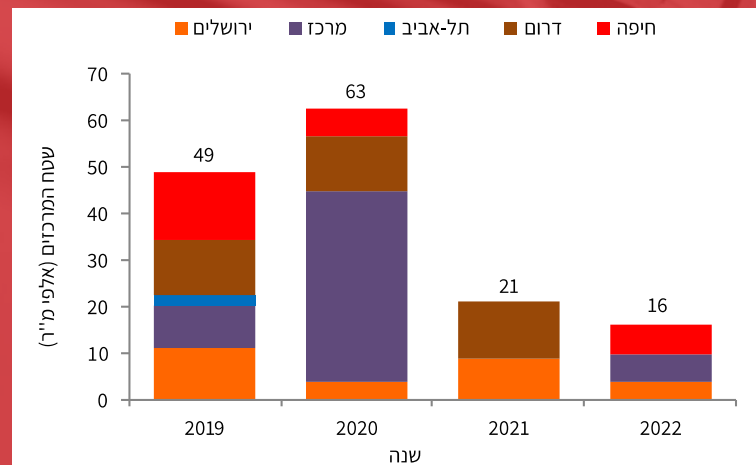
המרכזים המתוכננים

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

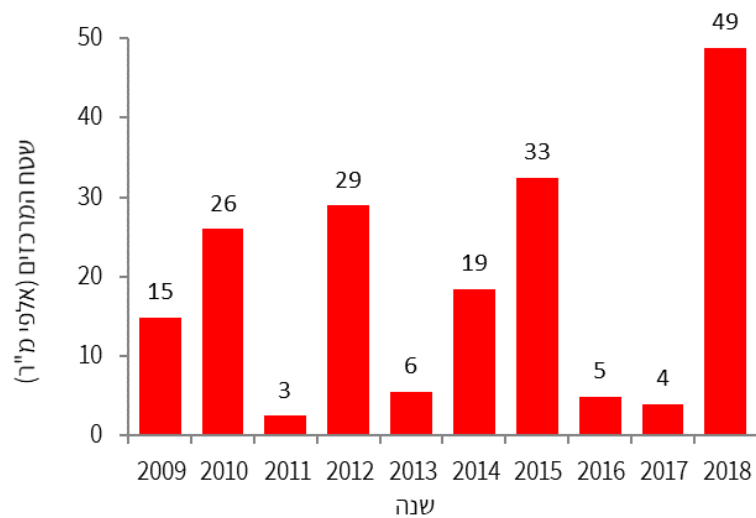
✓ שינוי בהרגלי הצריכה

✓ הנוחות והשכונתיים

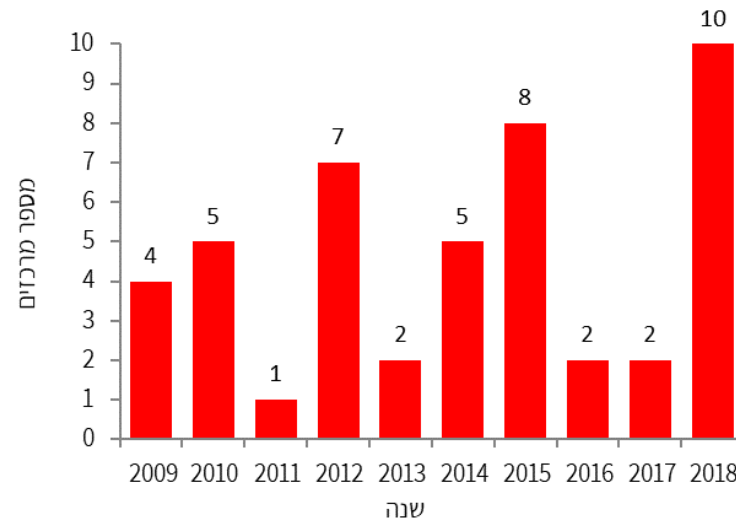
מתחזקים בעולם
ובישראל

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

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a complex highway interchange with multiple lanes and overpasses. The city is densely packed with buildings, many of which are illuminated. On the right side, a prominent modern skyscraper with a curved facade and many lit windows stands out. The overall scene is a vibrant display of urban infrastructure and architecture at night.

אוכלים יותר בחוץ

"העדר זמן" / תיעדוף



בעיית עומס



רגישות קטנה למחיר



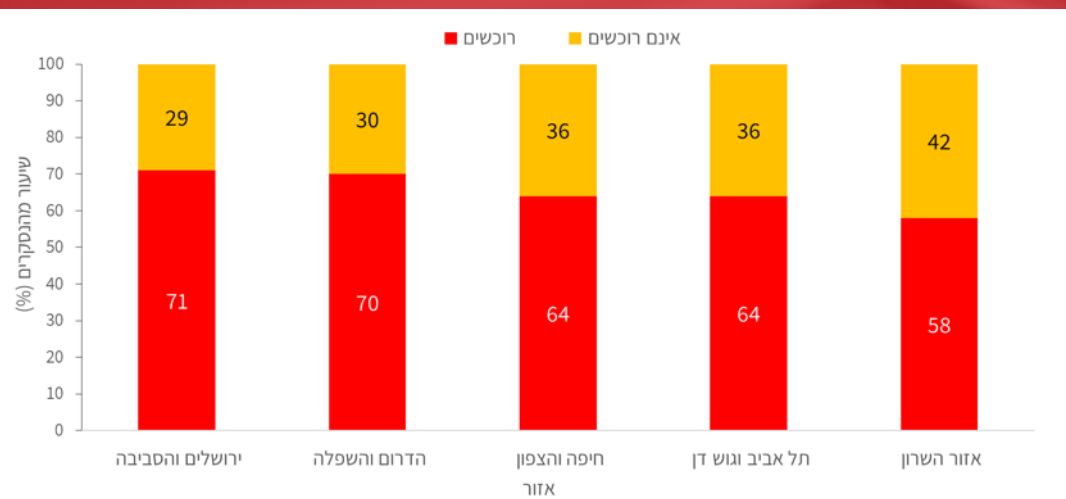
העדפה לבצע פעילויות אחרות

An aerial night photograph of Tel Aviv, Israel. The image shows a dense urban landscape with numerous buildings and streets. A prominent feature is a large, modern skyscraper on the right side, characterized by its curved facade and many lit windows. The city lights create a vibrant, glowing effect against the dark night sky. The text 'ממצאי סקר אינטרנט' is overlaid in the center of the image.

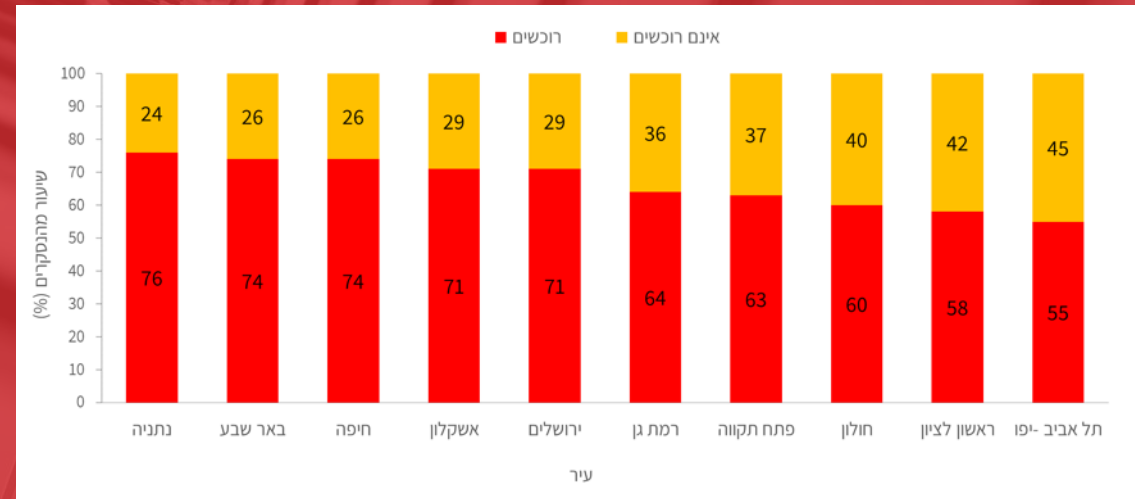
ממצאי סקר אינטרנט

ממצאי הסקר

שיעור הרוכשים בפועל במרכזים השכונתיים בחתך אזורים (%)



שיעור הרוכשים בפועל במרכזים השכונתיים בחתך ערים (%)

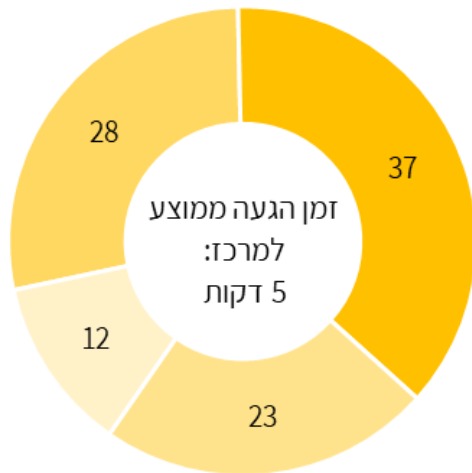


■ 65% רוכשים
■ 35% - לא

מרחב הביקוש

■ זמן ממוצע להגעה - 5 דקות

זמן הגעה בפועל אל המרכז השכונתי (%)

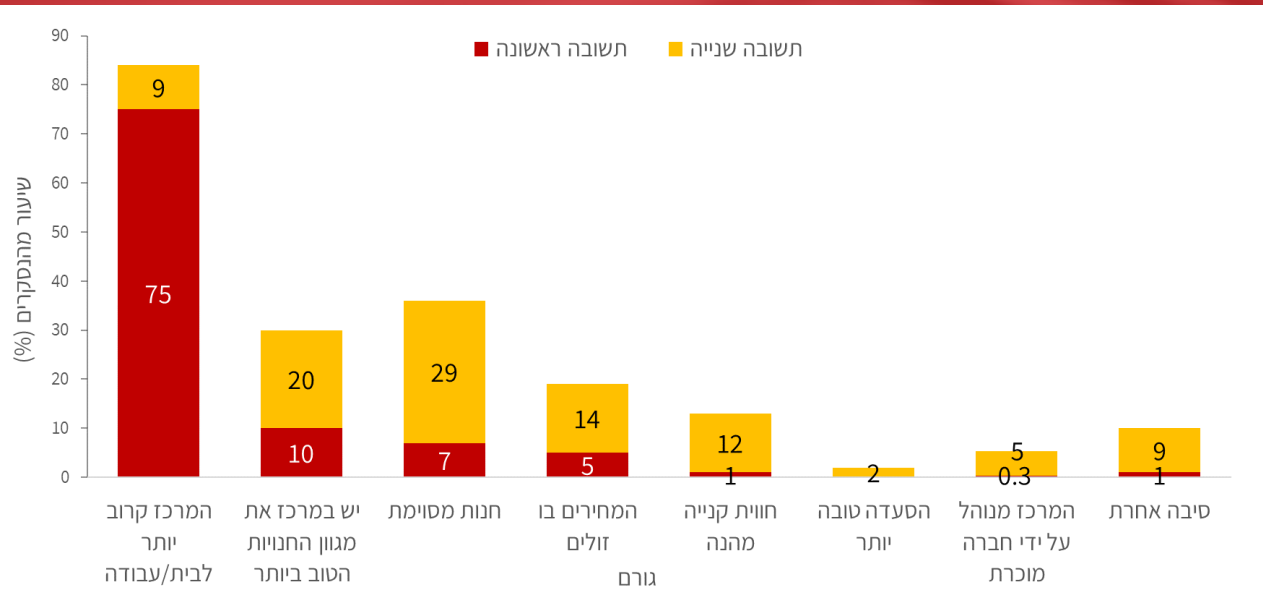


■ יותר מ-10 דקות ■ 6-10 דקות ■ 4-5 דקות ■ 0-3 דקות

צ'מנסקי בן שחר

גורמים לקנייה במרכז שכונתי

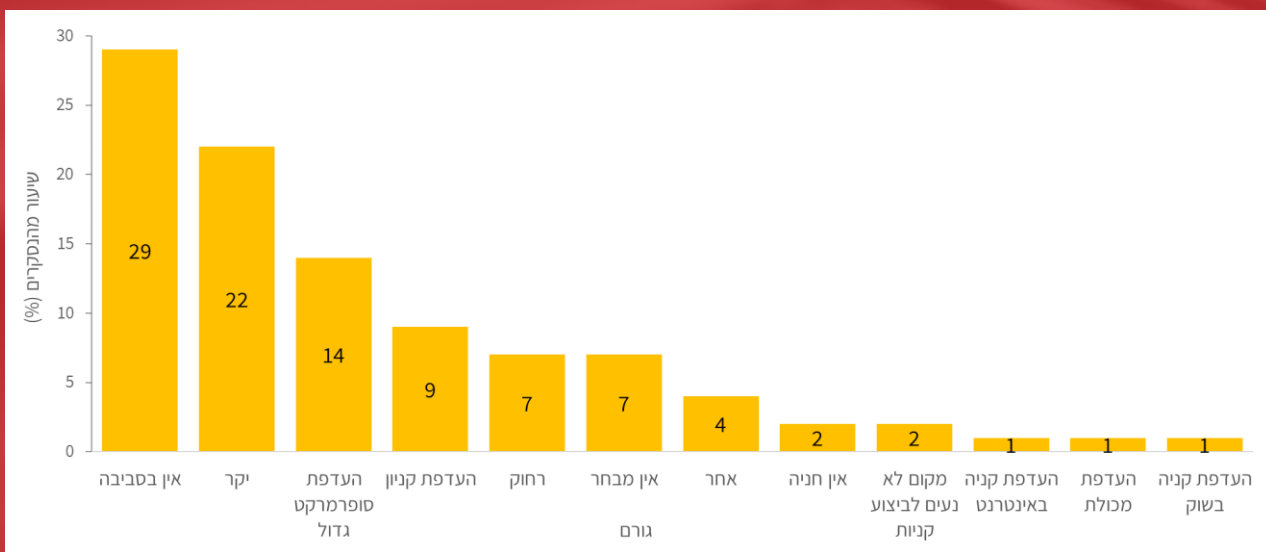
הגורמים העיקריים המחוללים ביצוע קניות במרכז השכונתי (%)



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

למה לא קונים?

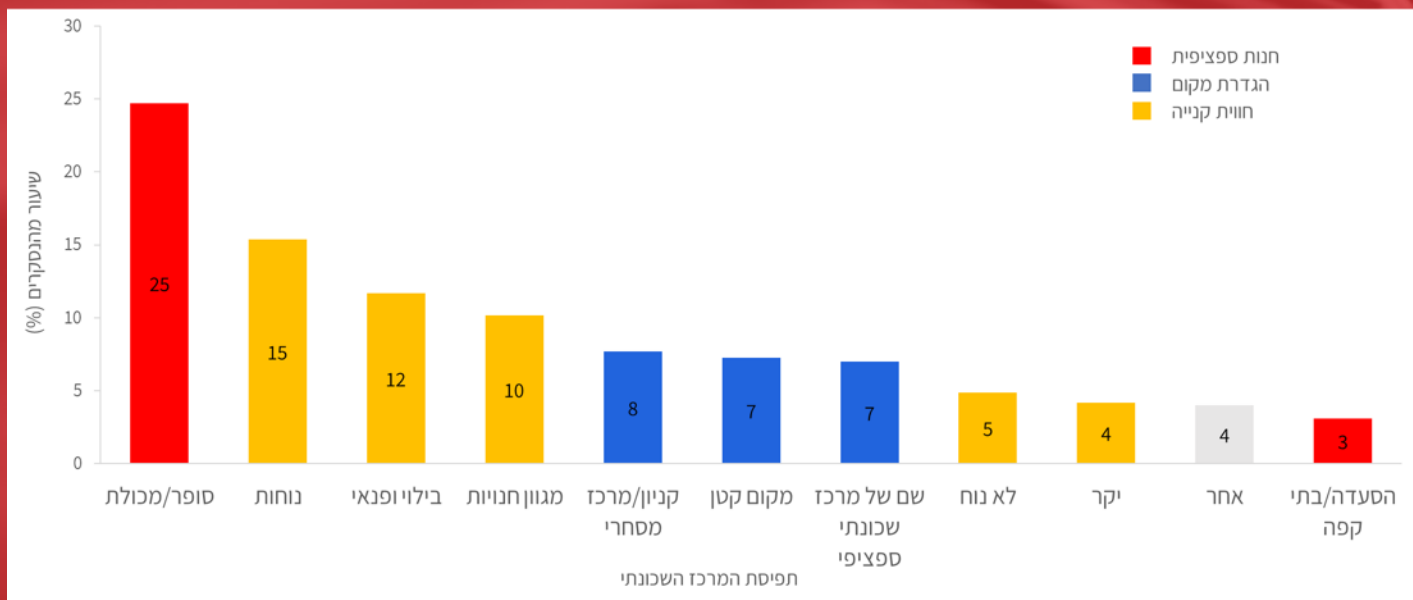
הגורמים העיקריים לאי ביצוע קניות במרכז השכונתי (%)



- 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%



Zvi Roger

תחליפים

■ המעבר לאון-ליין

✓ מזון וסופרמרקט - 10%

✓ אופנה - 12%

✓ הסעדה / בתי קפה - 6%

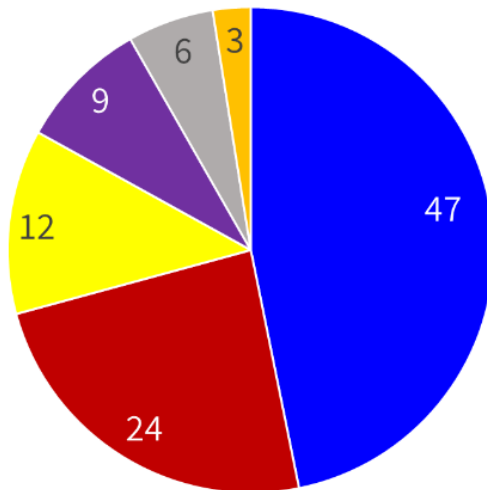


צ'מנסקי בן שחר

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"

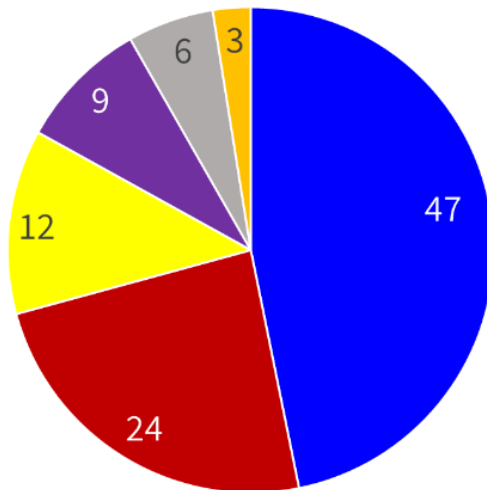
✓ 10% - ציוד לבית

✓ 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



האפשרי

כוח קנייה חודשי בפועל ובאפשרי

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

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

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

נתחי ההוצאה במרכזים שכונתיים בחתך תתי-שוק (%)

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

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

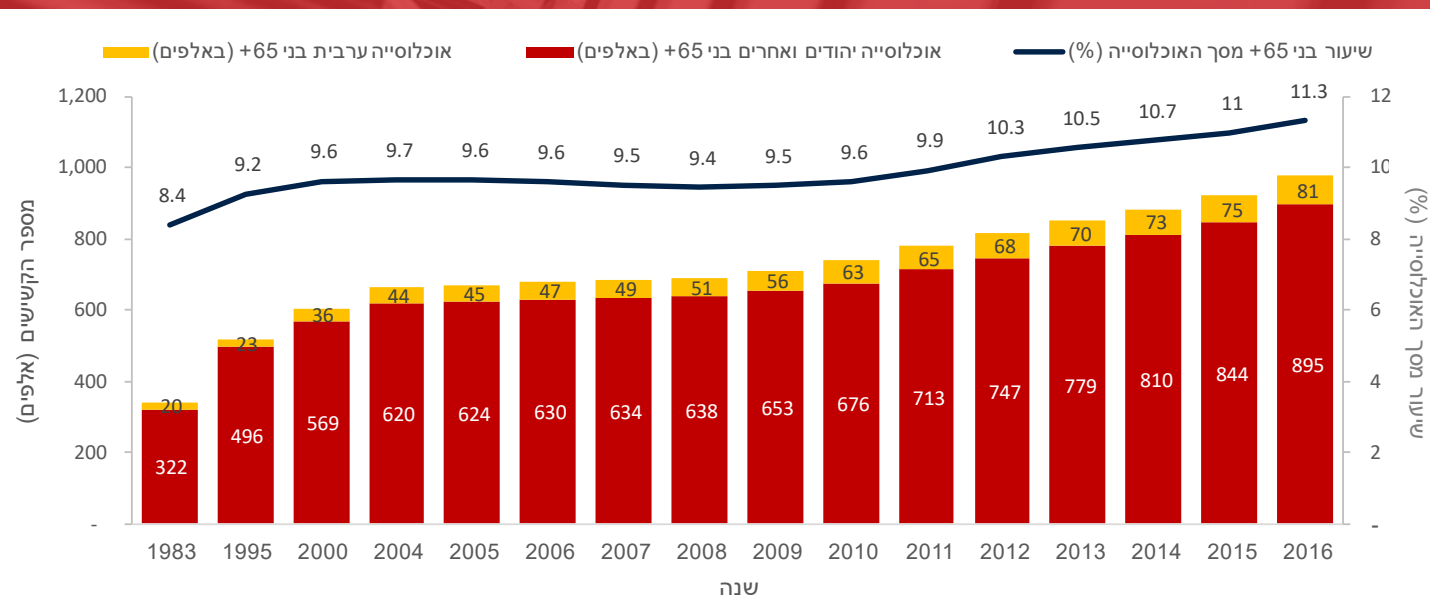


דיוור מוגן ובתי אבות

כסופי השיער בישראל

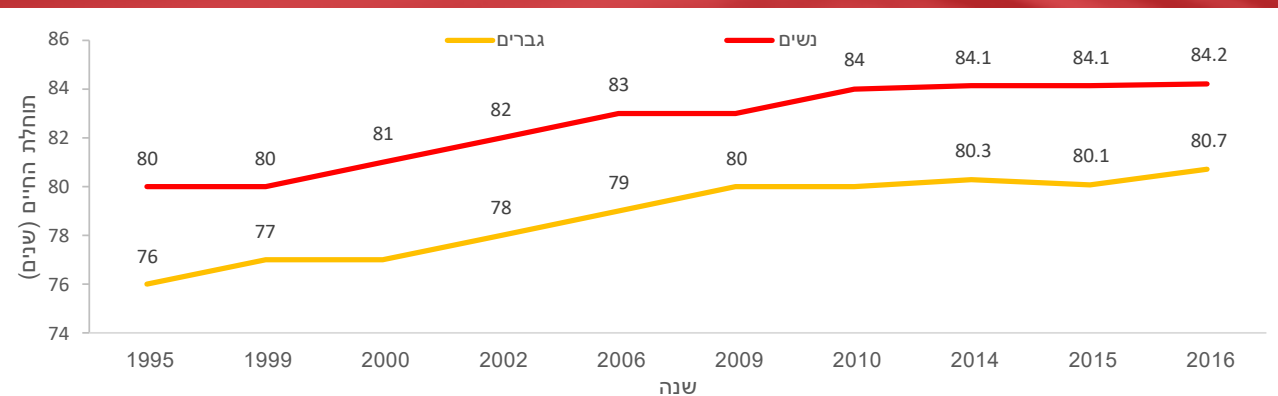
- בשנת 2016 היו כמיליון נפש, 11.3%
- היום מספרם 1.05 מיליון

מספר כסופי השיער לפי מגזר ושיעורם מסך האוכלוסייה בשנים 1983-2016

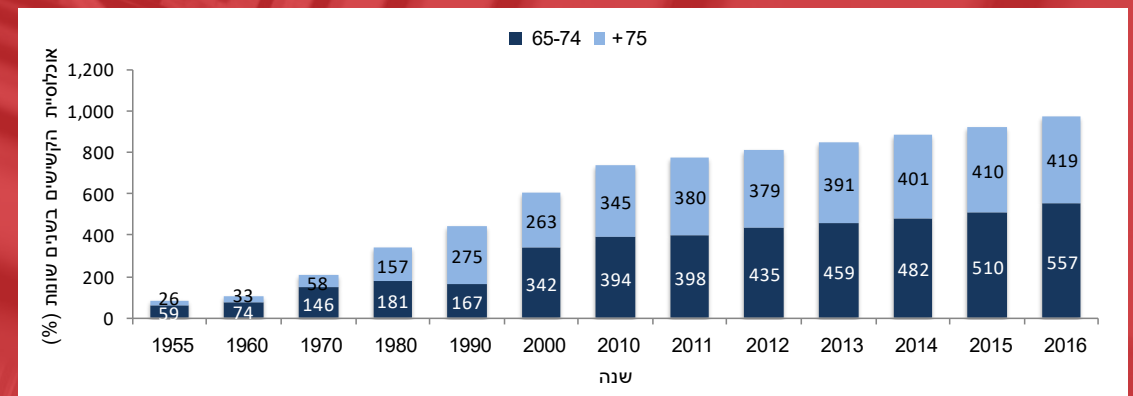


כסופי השיער בישראל

תוחלת חיים ממוצעת בישראל בין השנים 1995-2016

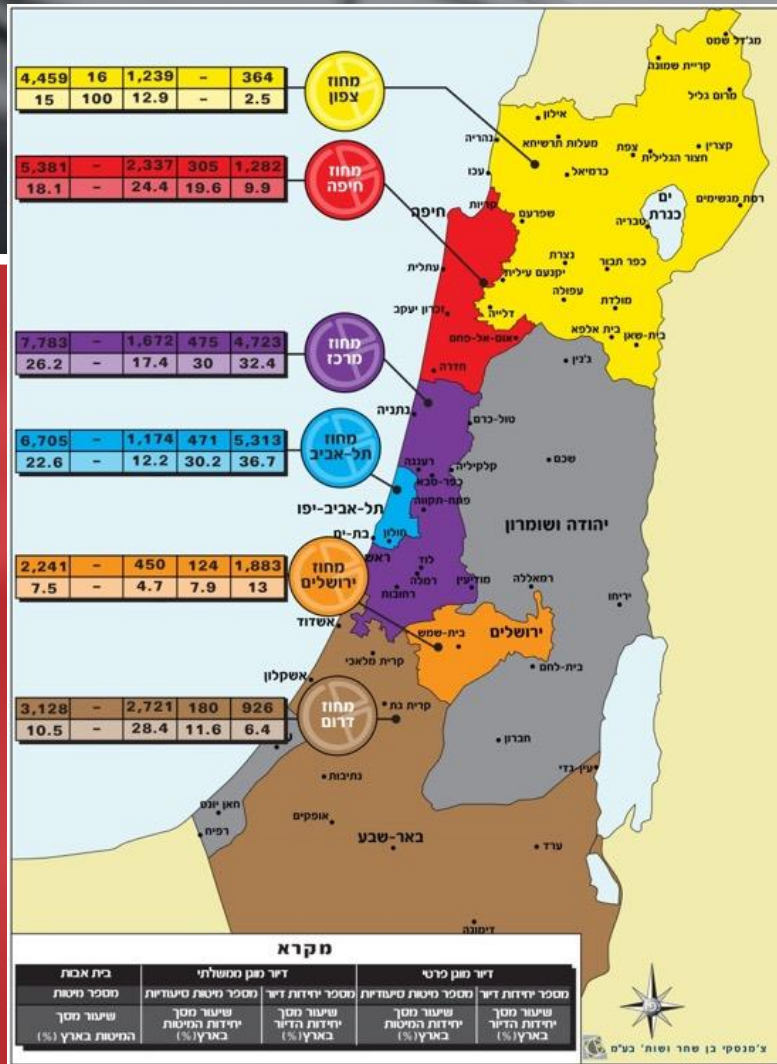


התפלגות אוכלוסיית גילאי 65+ בשנים שונות



פריסת היצע מיטות בבתי האבות ויחידות דיור בבתי
הדיור המוגן בארץ בחלוקה למחוזות בשנת 2016

היצע בתים לכסופי השיער בישראל



- גרים ב:
- ✓ 29 אלף מיטות
- ✓ 24 אלף - דיור מוגן

צ'מנסקי בן שחר

תחזיות לגודל אוכלוסיית כסופי השיער בישראל לפי גיל (באלפים)

2038			2028			2018			
גבוה	בינוני	נמוך	גבוה	בינוני	נמוך	גבוה	בינוני	נמוך	שנה
890	827	850	738	728	715	627	625	623	65-74
646	611	568	531	512	490	301	299	297	75-84
364	313	261	185	168	151	131	129	127	85+
1,900	1,796	1,678	1,453	1,407	1,356	1,059	1,053	1,046	סך הכל קשישים

הפתרונות לכסופי השיעור

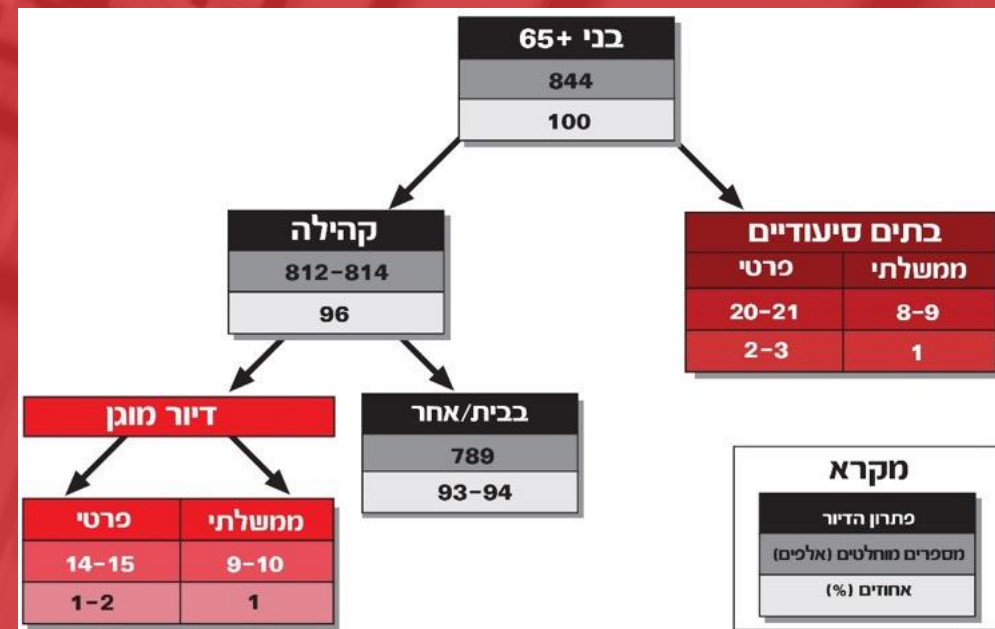
■ התפלגות מספר הקשישים (ב-%)

✓ בבתי אבות - 3-4
 ✓ בדיוור מוגן - 2-3
 ✓ בבית עם מטפל - 2

! 7%-9% = {

■ ביקוש שנתי למיטות/חדרים עד שנת 2028
- 2 אלפים

התפלגות מספר הקשישים היהודים בגילאי 65+ בפתרונות הדיוור
הקיימים בשנת 2015 בישראל (באלפים)



צ'מנסקי בן שחר
לתכנן עם מספרים מתממשים,
ראייה מרחבית ולטווח הארוך



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

