



צ'מנסקי בן שחר

וואי, וואי, וואי מה מבקשים הדיירים ודור ה"סלפי"?

יוני 2019

וועידת השיווק של הצפון

ועידת השיווק של הצפון חדשנות בשיווק

השפעת השיווק הדיגיטלי על עולם העסקים

20.6.19

אולם הכס אוניברסיטת חיפה

14:00-08:30

עולם השיווק החדש כותח לעסק אפשרויות שבעבר נראו דמיוניות, אבל גם דורש ממנו להשתנות ולהסתגל לעולם החדש. לשכת המסחר והתעשייה חיפה והצפון ואוניברסיטת חיפה עורכות את "ועידת השיווק של הצפון - חדשנות בשיווק" כדי לסייע לעסקים להשתלב במהפכה ולהצליח.

בתכנית

08:30 התכנסות ומפגשים אישיים

09:00 ברכות

- דוד קסטל, נשיא לשכת המסחר והתעשייה חיפה והצפון
- פרופ' גוסטבו מש, רקטור אוניברסיטת חיפה
- אורלי קלמנטיץ', מנהלת מרחב מסחרי צפון, בנק לאומי לישראל

09:30 הרצאות

חדשנות וטכנולוגיה – הסיפור של Amazon. מבט על דרכי עבודה ומתודולוגיות שאומצו על ידי Amazon – **בועז זינמן**, אוונגליסט טכני של Amazon Web Services

כלכלת ישראל מול אתגרי הטרנספורמציה הדיגיטלית – פרופ' אבי שמחון, יו"ר המועצה הלאומית לכלכלה

חידושים בבנקאות הדיגיטלית – **ונסה אייל**, סמנכ"לית שיווק ומכירות של PEPPER, בנק לאומי לישראל

11:15 הפסקת קפה ומאפה

11:35 הרצאות

מפגשים עם הצרכן בעידן הדיגיטלי – **יעל ברנדט**, מנהלת טרנספורמציה דיגיטלית, חטיבת המכירות, יוניליוור

המסחר הקמעונאי – לאן? שיווק בעולם הרשתות החברתיות – **משה רוזנבלום**, מנכ"ל קניוני עופר ומשנה למנכ"ל מליסרון

וואי, וואי, וואי מה מבקשים הדיירים ודור ה"סלפי" – **תמיר בן שחר**, מנכ"ל צ'מנסקי בן שחר

13:00 רב-שיח: "שיווק בעולם העסקים"

בהנחיית **תמיר בן שחר** ובהשתתפות:

- **משה רוזנבלום**, מנכ"ל קניוני עופר ומשנה למנכ"ל מליסרון
 - **עפיף עפיפי**, מנכ"ל קבוצת עפיפי
 - **יעל ברנדט**, מנהלת טרנספורמציה דיגיטלית, חטיבת המכירות יוניליוור
 - **אלון שניידרמן**, מנכ"ל משותף בחברת Web3D
- מומחי רב השיח יענו גם על שאלות מהקהל.

דברי סיכום

רו"ח שמוליק וטנשטיין,
מנכ"ל לשכת המסחר והתעשייה חיפה והצפון

14:10 ארוחת צהריים

מנחת הוועידה

חביבה רוגר

בחסות



חנייה שמורה למשתתפי הכנס בהתאם לשילוט
אישור התשלום מהווה אישור כניסה לחנייה

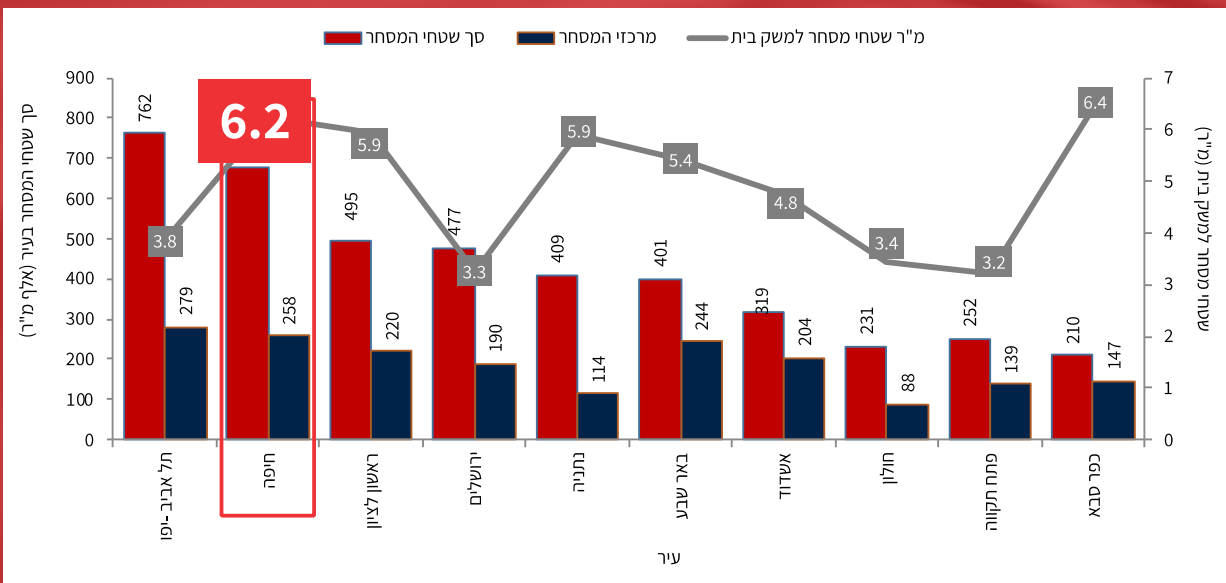
צ'מנסקי בן שחר

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 text "סעימות מ" השכונה שלנו" is overlaid in white, with a red horizontal line above the word "סעימות".

סעימות מ" השכונה שלנו"

שטחי מסחר לתושב בחיפה

יחס שטחי מסחר למשק בית (מ"ר) בחיפה וב-9 הערים הצפופות בשנת 2018



- מיקום 2 בסך שטחי המסחר
- מיקום 2 בסך שטחי מרכזי המסחר
- מיקום 2 בכמות מ"ר שטח מסחר למשק בית

צפוף!

צ'מנסקי בן שחר

מרכזי מסחר מתוכננים עיקריים

- 18 מרכזים
- כ-200K מ"ר



צ'מנסקי בן שחר

אוכלוסייה ומשקי בית

■ **חיפה - העיר השלישית בגודל האוכלוסייה (כ-280K) ... ראשון לציון (244K) ... פתח תקווה (231K)**

■ **חיפה - תוספת של כ-14K תושבים בעשור, מתוכם כ-2.5K יהודים וכ-5K ערבים, והשאר "אחרים"**

חיפה "עיר הקריות"

שיעור הגידול השנתי באוכלוסייה (%)	0.5	➤	0.9
אוכלוסייה (אלפים)	280	➤	176
הערכת מספר משקי הבית (אלפים)	112	➤	64

התחלות וגמר בניית יחידות דיור

“עיר הקריות”



חיפה

1,007

684

ממוצע בעשור

1,284

957

ממוצע 5 שנים

2,161

1,220

שנת 2017

1,664

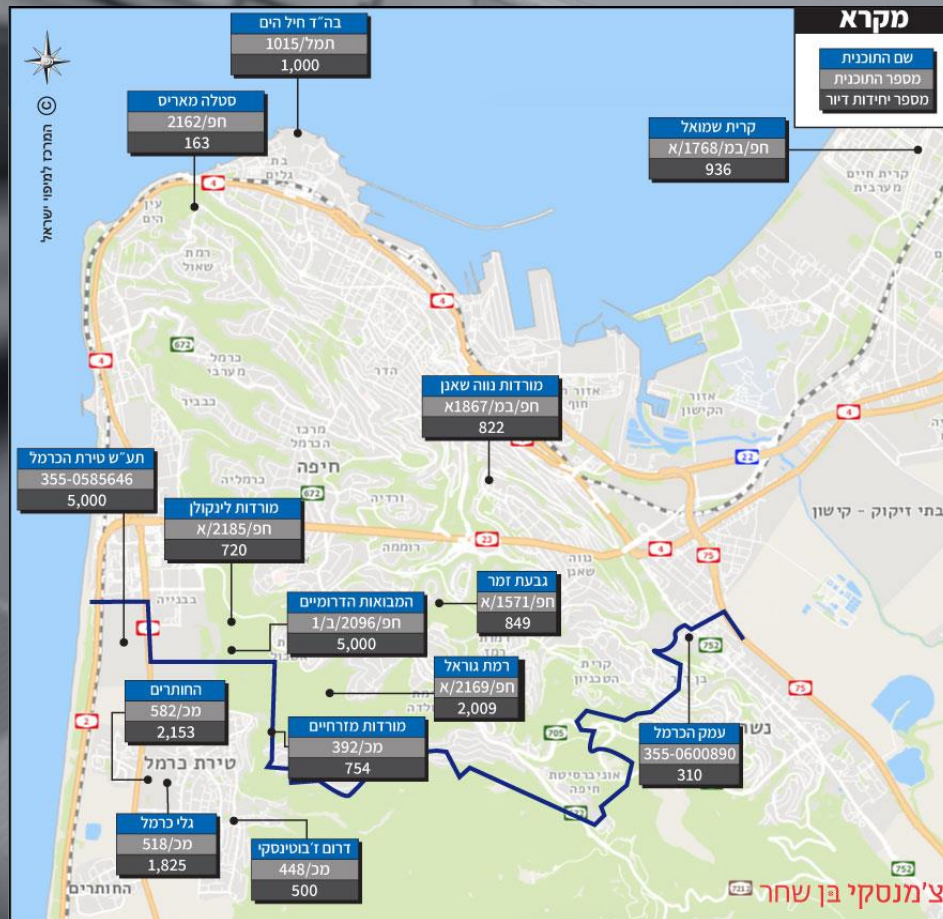
823

שנת 2016

1,016

962

שנת 2015

[illegible]

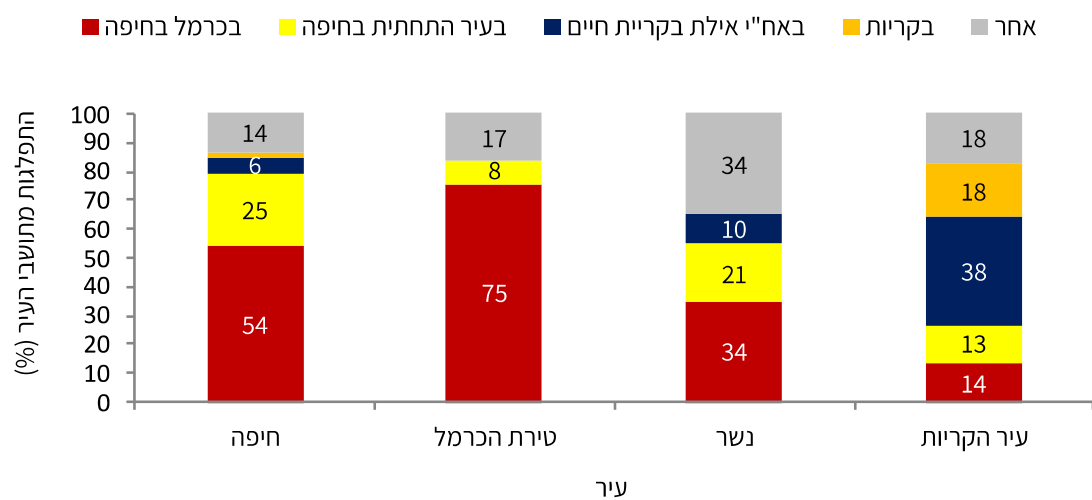
צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a dense urban landscape. A large, modern skyscraper with a curved facade and many lit windows dominates the right side of the frame. In the center, a multi-lane highway with light trails from traffic stretches towards the horizon. The surrounding area is filled with various buildings, some with lit windows, and streets with streetlights. The overall scene is illuminated by the city's lights, creating a vibrant, high-contrast night view.

התנהגות צרכנית

מקומות בילוי

היכן לאחרונה יצאת לבלות / לסעוד?

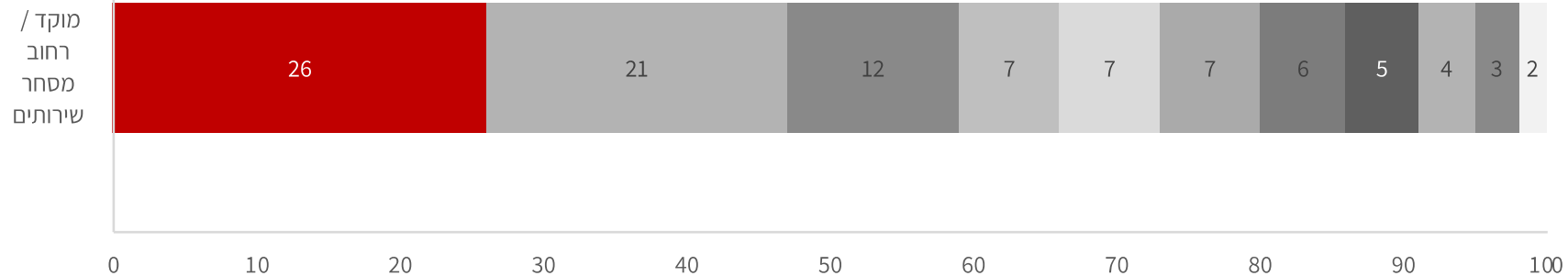


- עיר תחתית - מתעצמת
- מושבה גרמנית - מגדריה
- הכרמל - בדעיכה
- הדר - "מת"

מסחר והסעדה ברחובות

באיזה מוקד / רחוב מסחר/שירותים הגדלת את תדירות הגעתך ב-5 השנים האחרונות? התפלגות תשובות (%)

הכרמל נווה שאנן החלוץ חניתה הדר הרצל מרכז זיו קריות אחר קניונים עיר תחתית

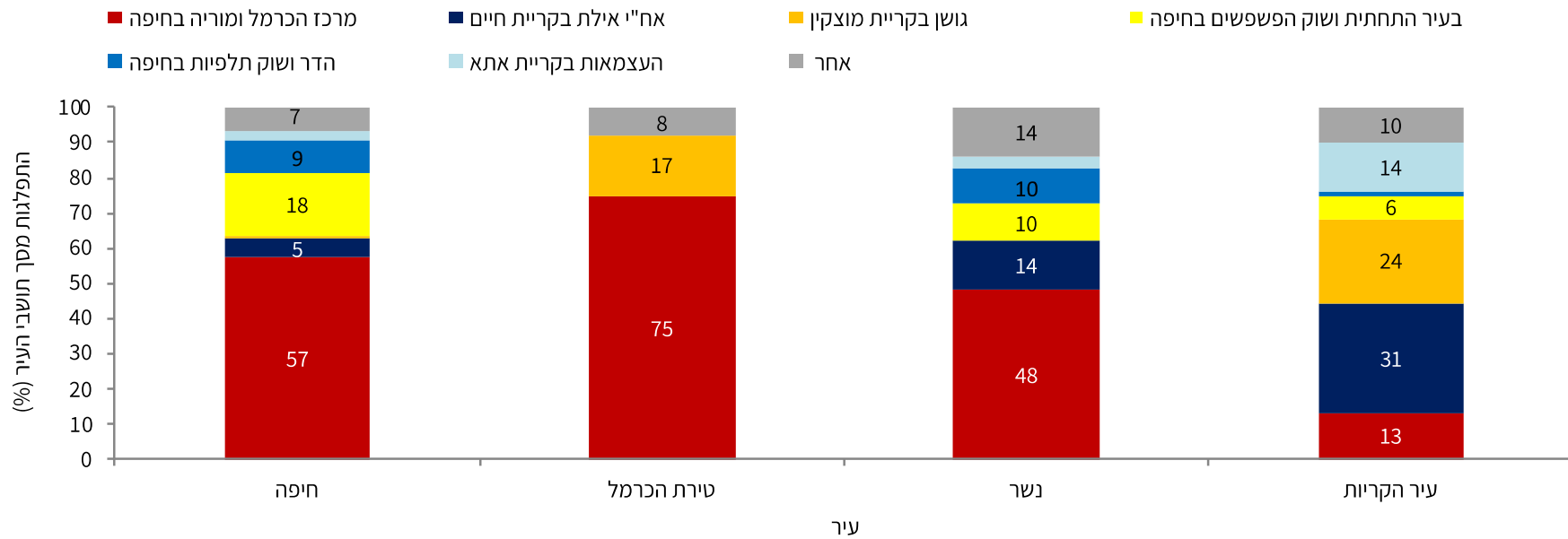


■ שדרוג העיר
■ התחתית עובד!

צ'מנסקי בן שחר

מסחר והסעדה ברחובות

הגעה למטרת ביצוע רכישה / הסעדה לפחות פעם ברבעון (%)



צ'מנסקי בן שחר

סביבת התחרות בחיפה



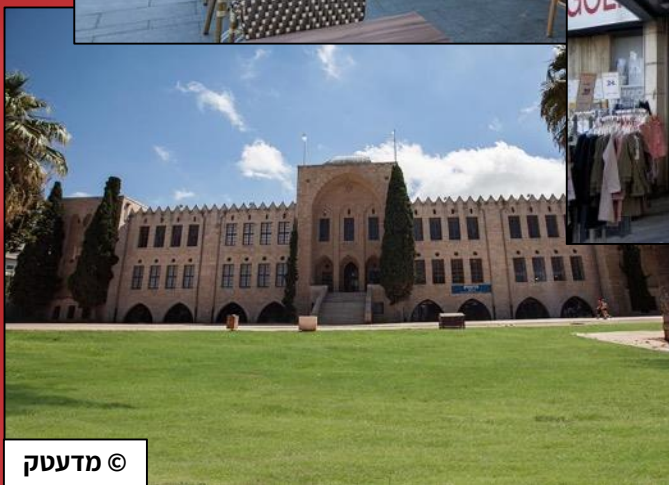
■ כ-546K מ"ר מסחר קמעונאי נטו

✓ מזון - כ-132K מ"ר

✓ הסעדה ובתי קפה - כ-76K

✓ "לא-מזון" - כ-250K

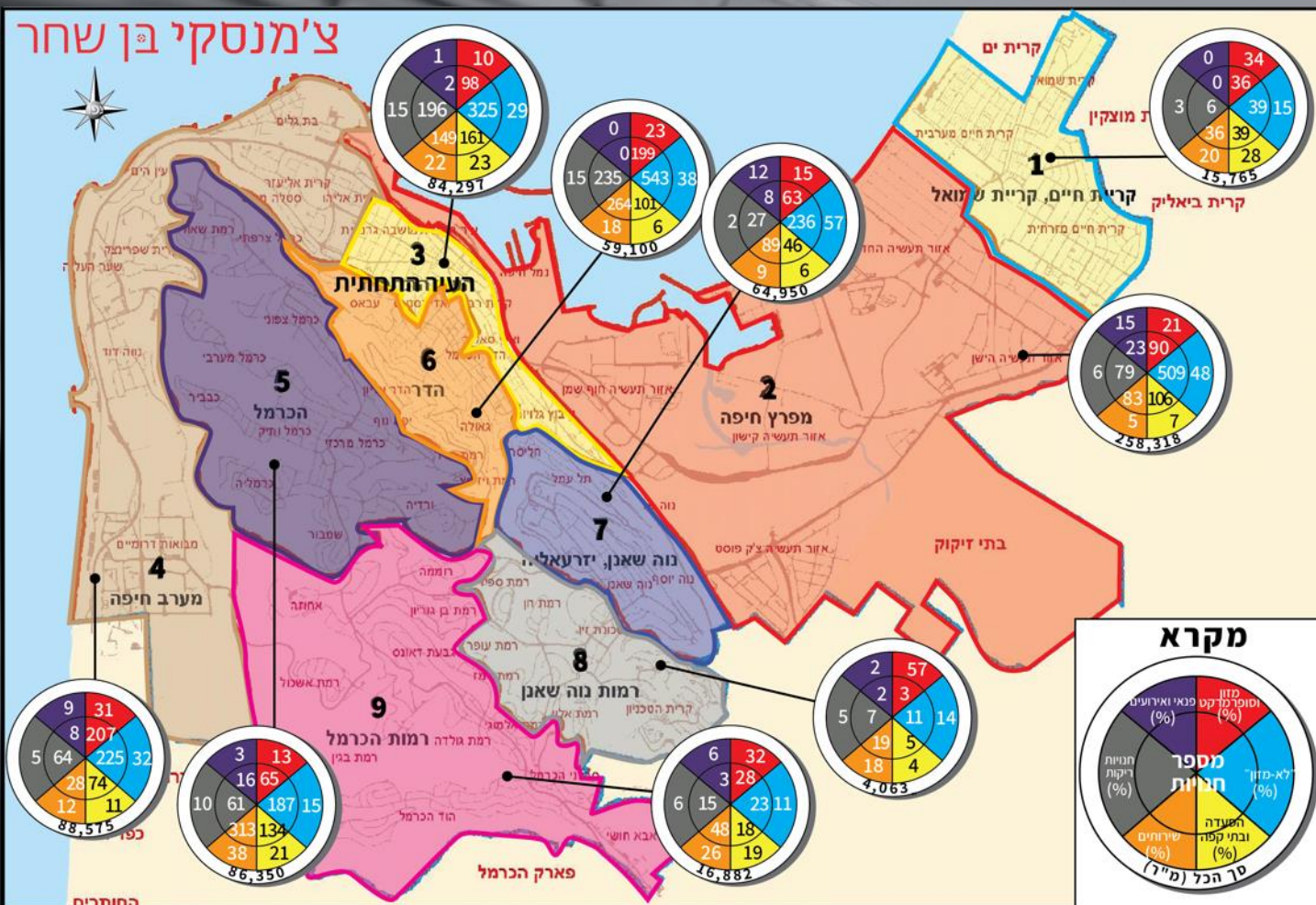
✓ פנאי ואירועים - כ-57K



צ'מנסקי בן שחר

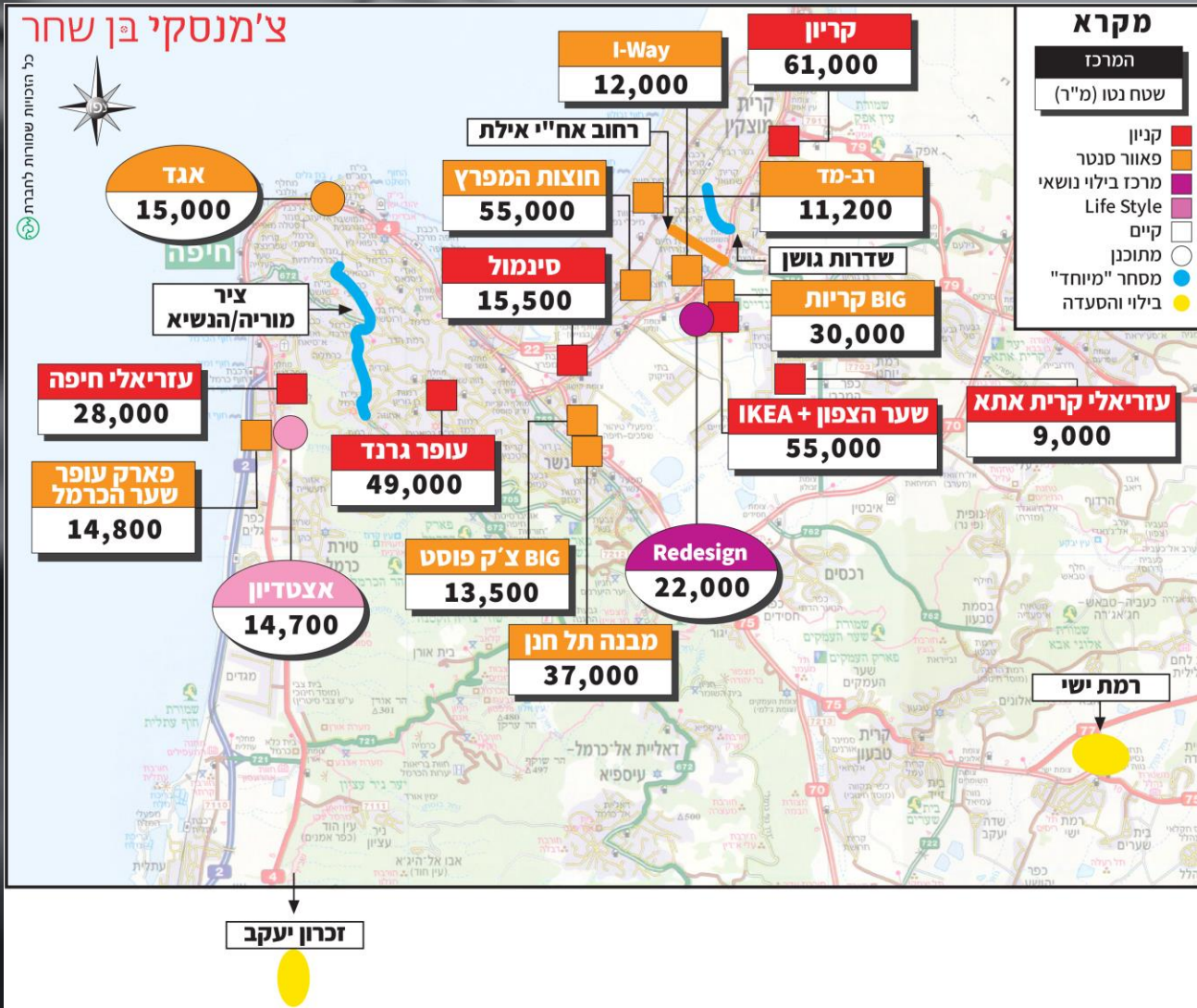
היצע שטחי המסחר בחיפה - 2017

- הצפון משרת אחרים
- בחיפה אין פאוור סנטר



צ'מנסקי בן שחר

סביבת התחרות - היצע מרכזי המסחר בחיפה וב"עיר הקריות"



צ'מנסקי בן שחר



שווקי המסחר והקמעונאות משתנים



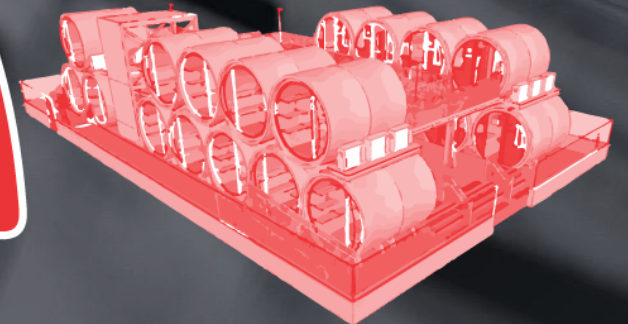
הלקוח (גם ה-Z / ה"סלפי") שונה

דור הסלפי מעדיף...

FOX
CASTRO
ZARA

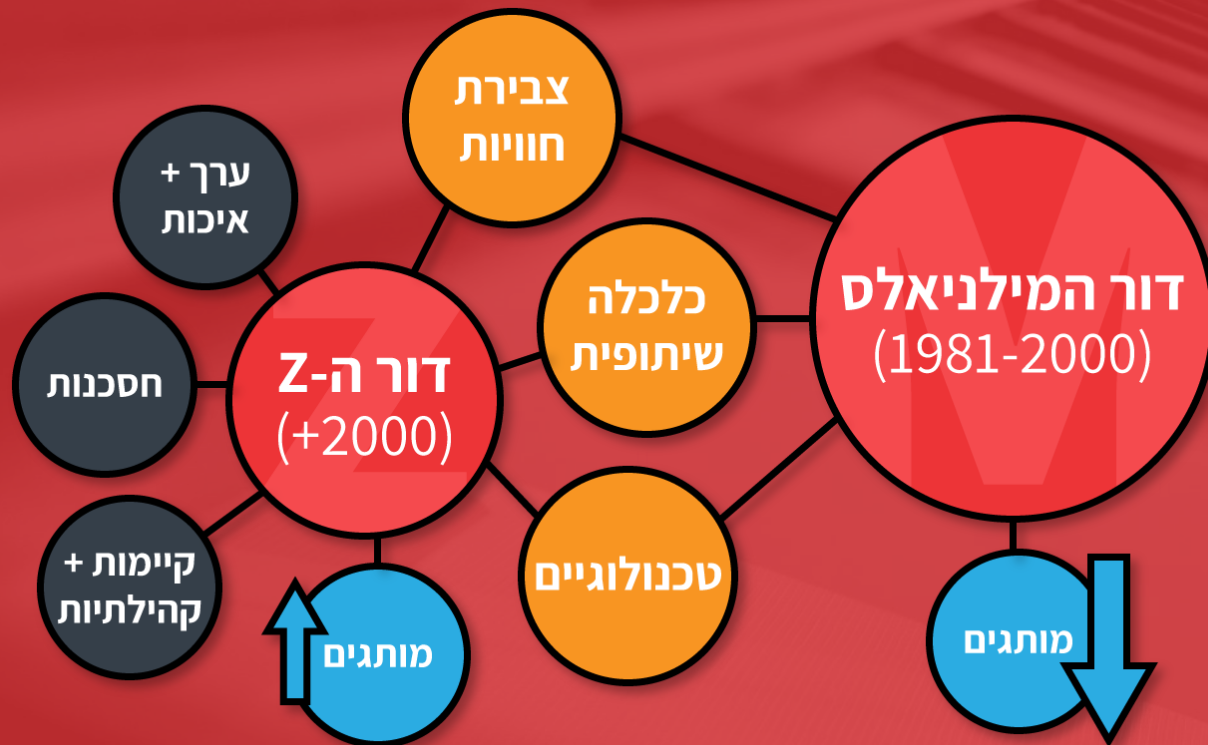


PROFIT



צ'מנסקי בן שחר

הלקוח שונה: דור הסלפי



■ תמה תקופת הבעלות... דירה, רכב

■ גרים בשטח קטן ← חיים בחוץ
פחות רכישות
להלבשת הבית

■ בילוי + ספורט + הסעדה

■ ה-Story משנה את "סיפור האופנה"
(השכרה + יד שנייה)

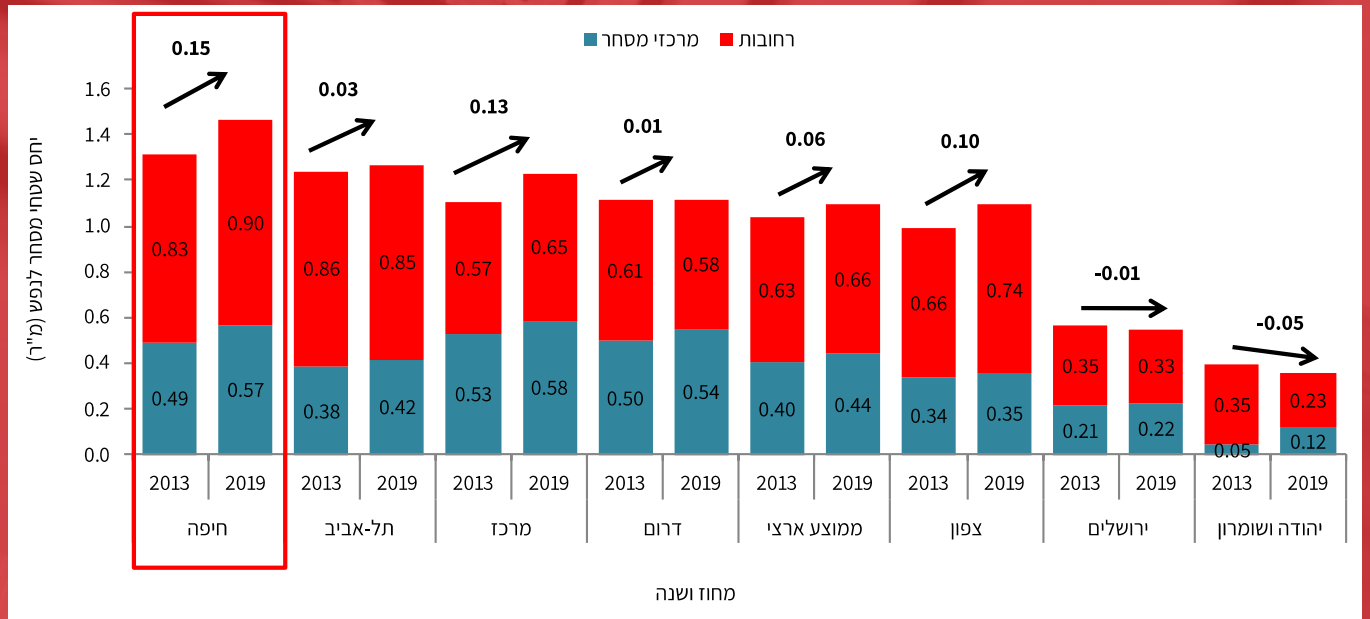




פיזו-ליין

פיזי-ליין: ישראל עד היום

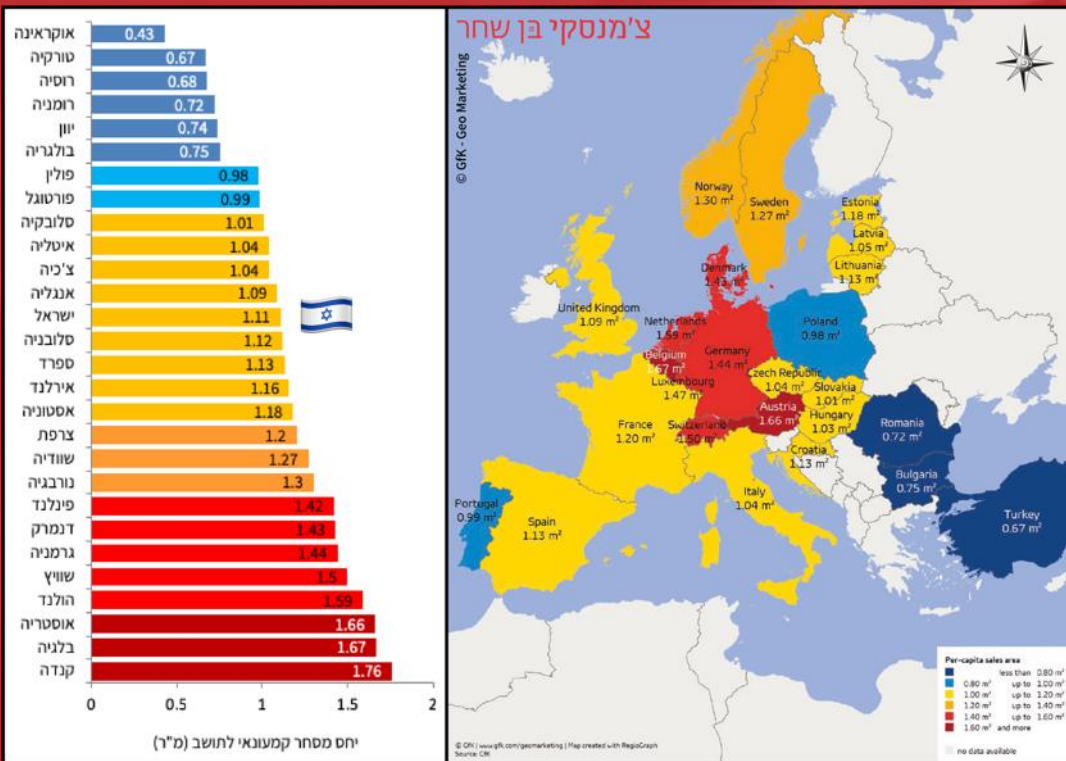
יחס שטחי מסחר לנפש בחיפה במרכזי המסחר וברחובות בשנת 2019 וביחס לשנת 2013 (מ"ר)



צ'מנסקי בן שחר

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

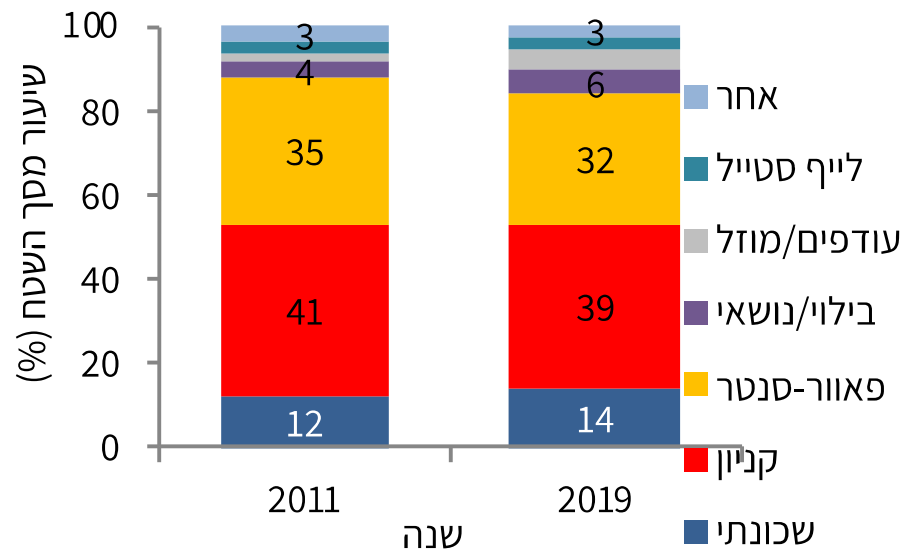
- ארה"ב - 4.5 ... ו-Dead Malls
- קנדה - 1.76
- אירופה - 1.12
- ישראל - 1.11



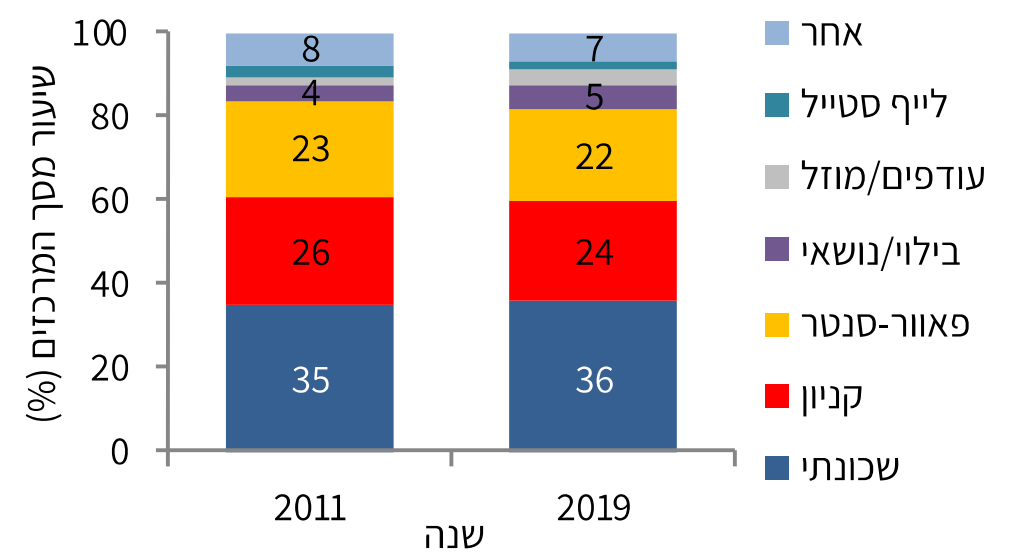
צ'מנסקי בן שחר

פיזי-ליין: עברנו גם למיוחד

התפלגות מרכזי המסחר בשנים 2011 ו-2019 - לפי שטח (%)



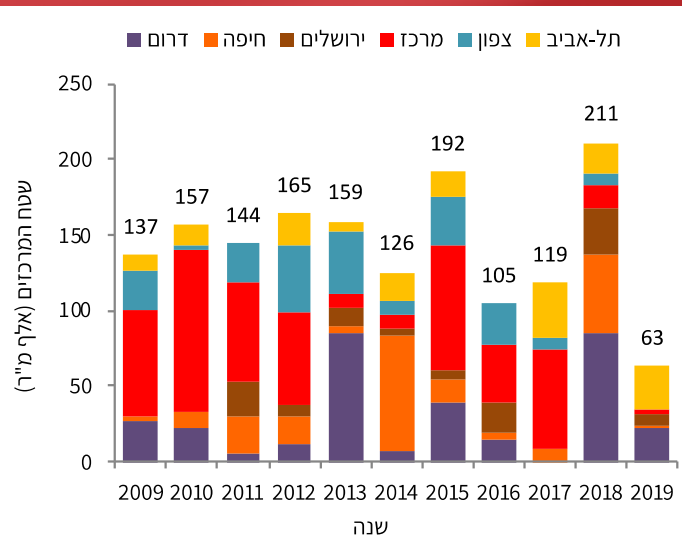
התפלגות מרכזי המסחר בשנים 2011 ו-2019 - לפי מספר (%)



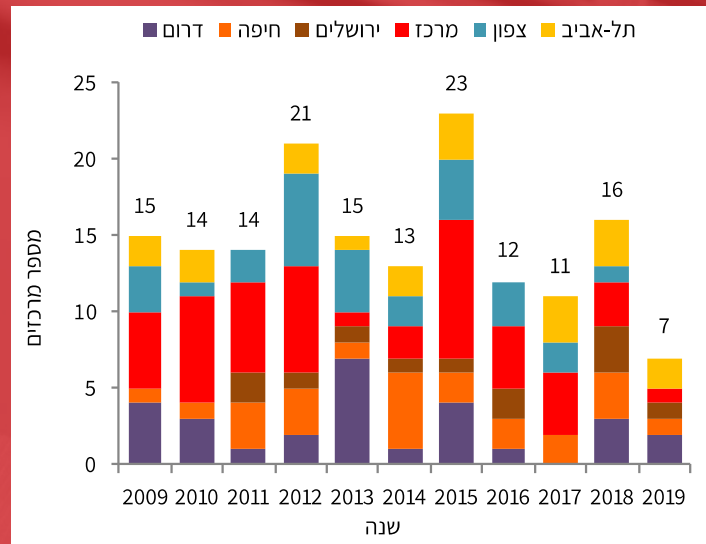
צ'מנסקי בן שחר

פיזי-ליין: ישראל עד היום

שטח מרכזי המסחר שהתווספו
בין השנים 2009 - 2019 לפי מחוז (אלף מ"ר)



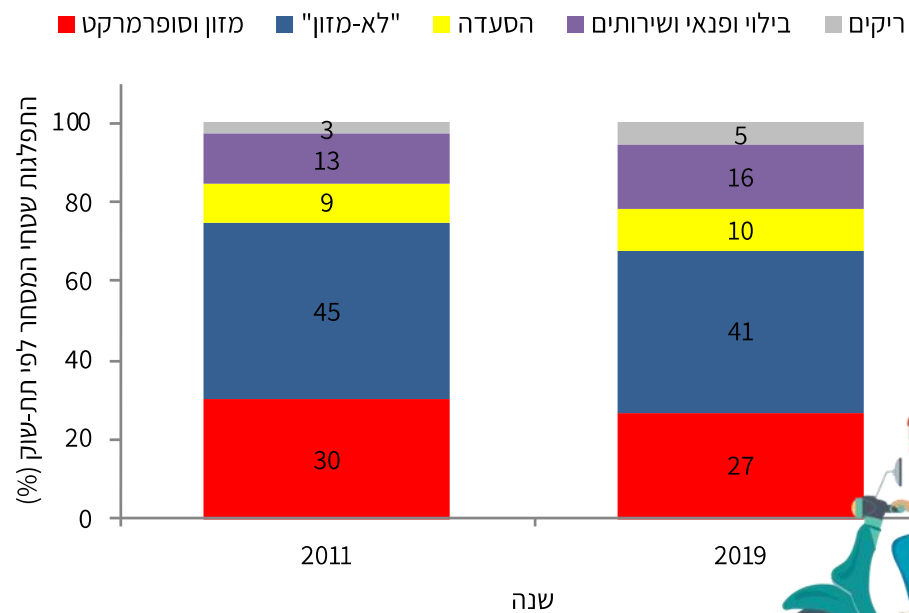
מרכזי המסחר שהתווספו
בין השנים 2009 - 2019 לפי מחוז (מספר מרכזים)



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

פיזי-ליין: ישראל עד היום

התפלגות שטחי המסחר לפי תת-שוק בשנים 2011 ו-2019 (%)



צילום: אבישג שאר-ישוב

■ להכין בבית... שיכינו לי...

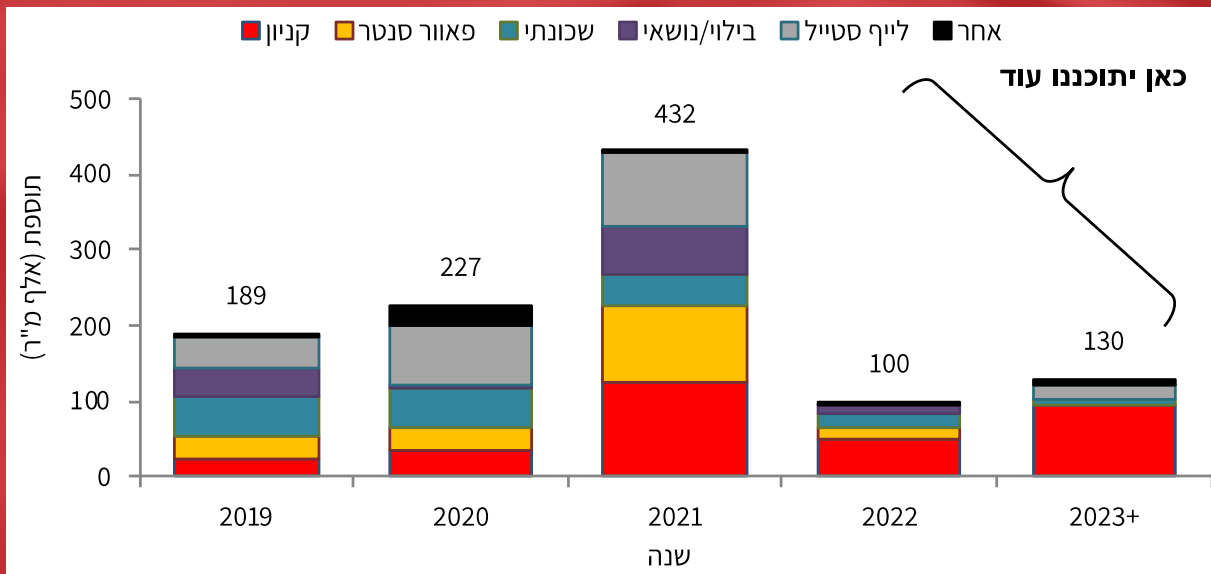
■ האופנה תקטן

■ תנו לחיות ולבלות

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 2022

הפדיון החודשי ימשיך לקטון

2% + 3%-5% < 0 ✓

קניבליזציה ✓

מחירים ✓

"ברלין זה כאן" ✓

דור ה"סלפי" ✓

... ✓

צ'מנסקי בן שחר



מחוז צפון

2022	2019
5	70
47	527

מחוז תל-אביב

2022	2019
11	60
121	610

מחוז מרכז

2022	2019
41	143
371	1,338

סך הכל

2022	2019
103	442
898	4,171

מחוז חיפה

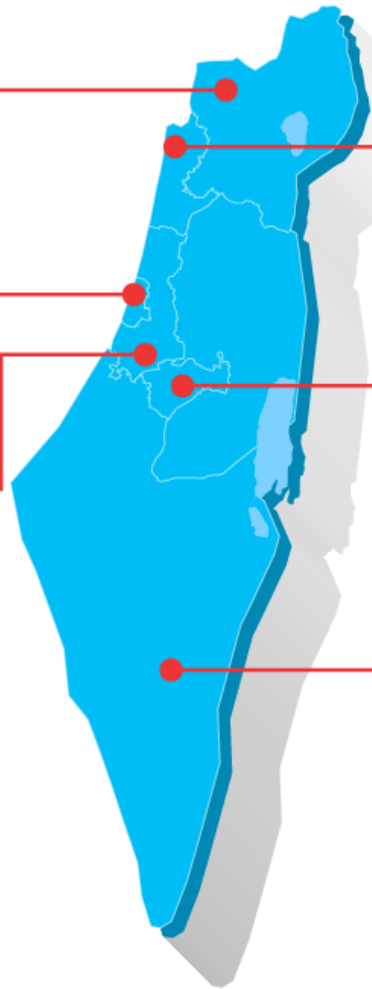
2022	2019
14	56
104	645

מחוז ירושלים

2022	2019
11	27
93	290

מחוז דרום

2022	2019
21	86
162	761



מקרא

מחוז

2022	2019
מספר מרכזים	
שטח נטו (אלפי מ"ר)	

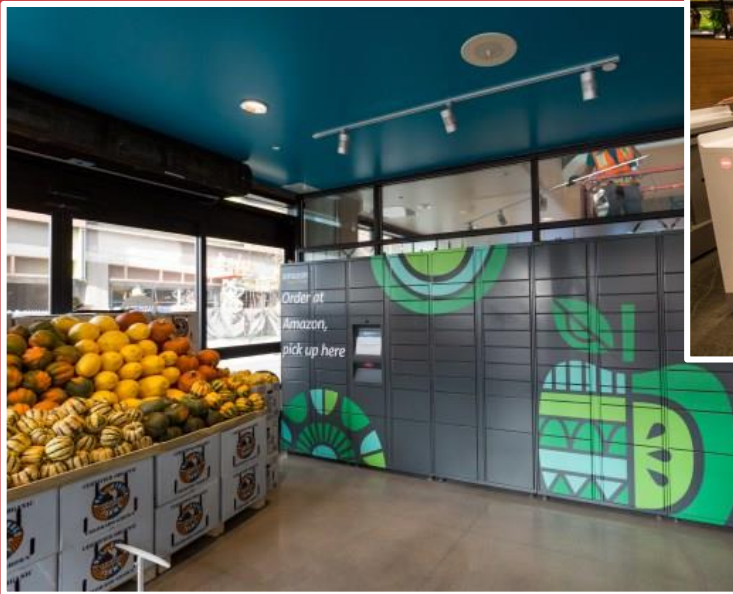
צ'מנסקי בן שחר

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 modern 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

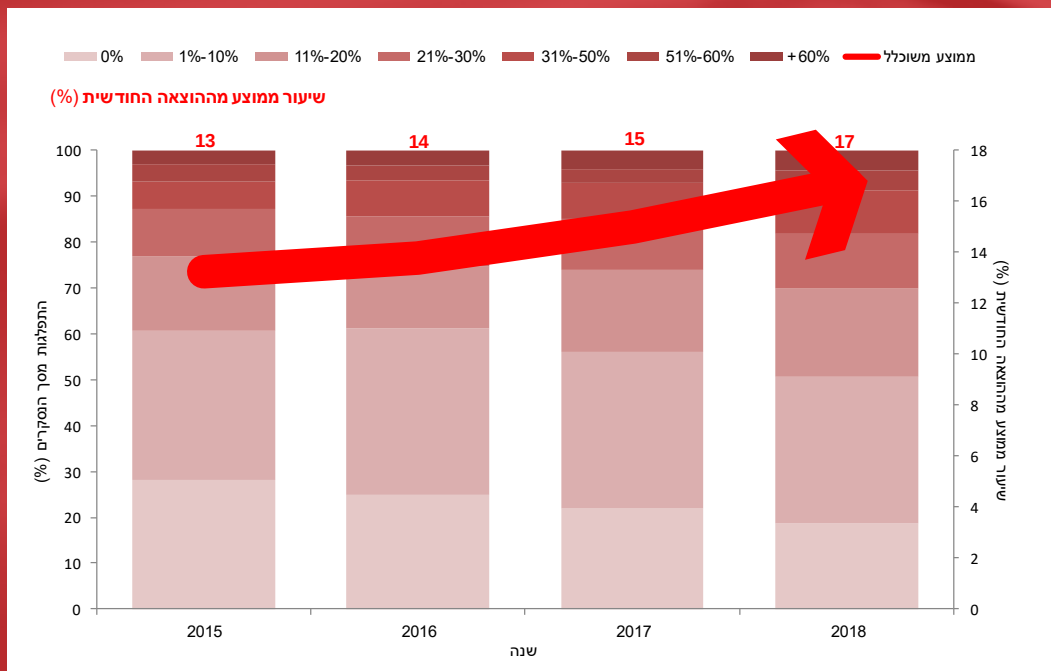
- קניות מהירות - בלי תורים
ובלי קופות
- איסוף חבילות ממרכזים
שכונתיים
- שיטות משלוח מתקדמות -
מהמחסן ישירות לצרכן



צ'מנסקי בן שחר

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



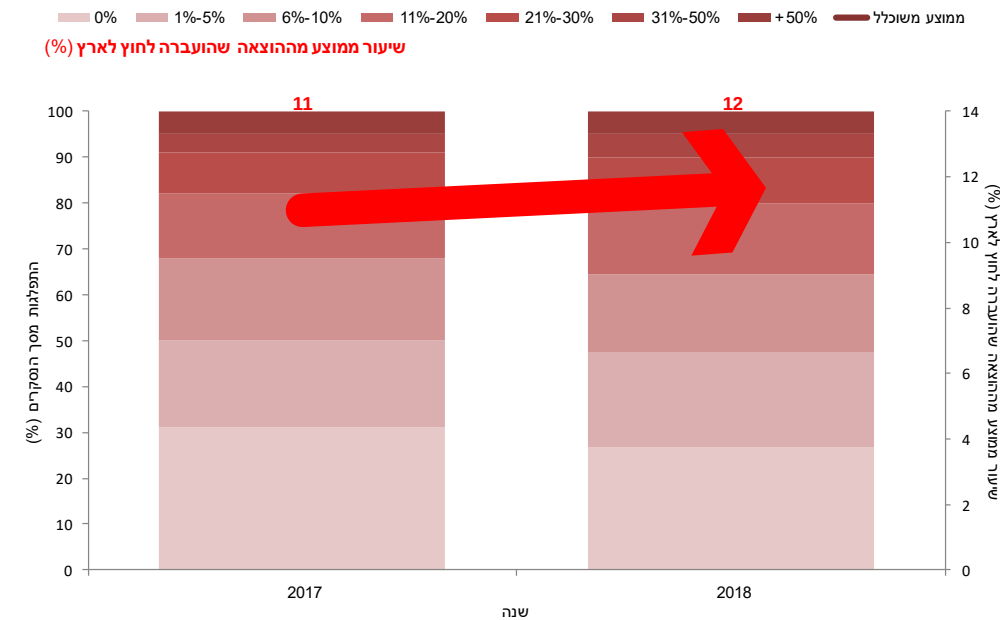
צ'מנסקי בן שחר

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-%)



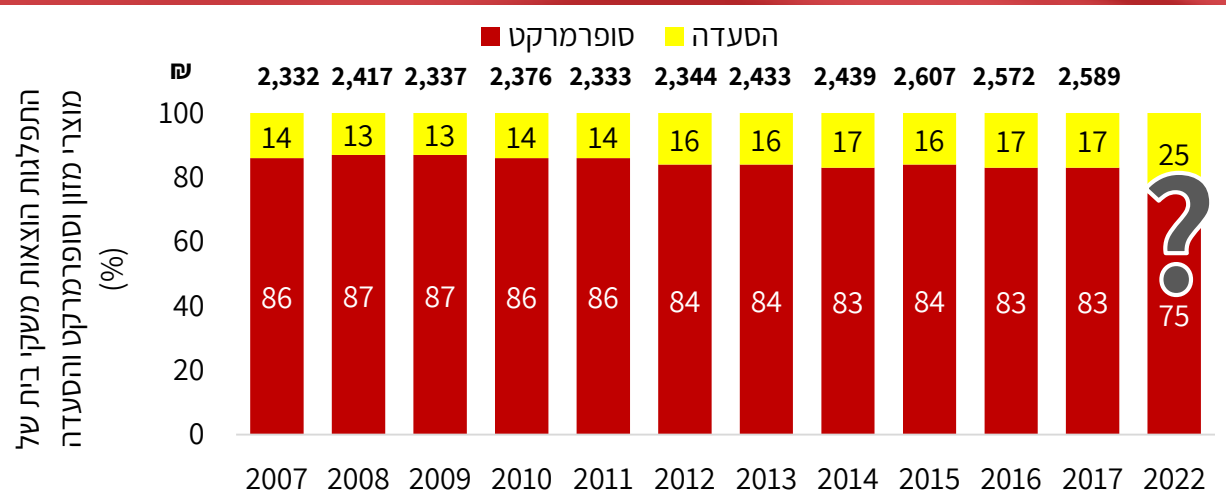
■ כבר 12%

צ'מנסקי בן שחר

הלקוח שונה: עם ה"פודיסים"

התפלגות הוצאה ממוצעת של משקי הבית על מוצרי מזון וסופרמרקט והסעדה (נא ו-%)

25%-30% - +5%

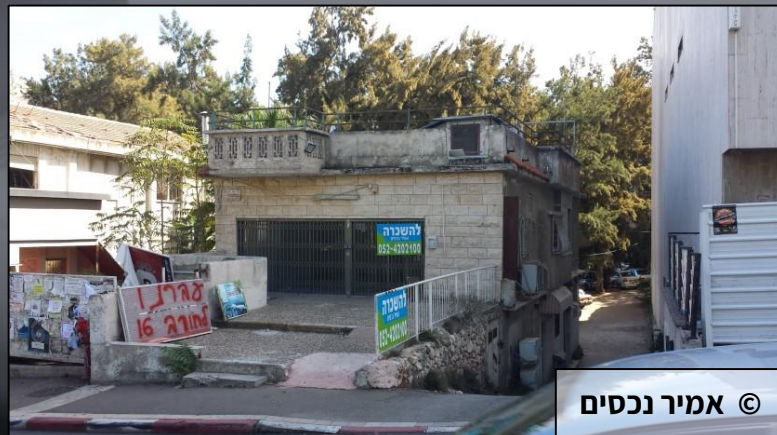


צ'מנסקי בן שחר

An aerial night photograph of a city, likely Tel Aviv, showing a dense urban landscape with numerous buildings and a major highway. Light trails from vehicles are visible on the roads. On the right side, a prominent modern skyscraper with a curved facade and many lit windows stands out. The Hebrew word 'התוצאה' (The Result) is overlaid in large white letters on the right side of the image, with a small red horizontal line above the letter 'ה'.

התוצאה

התוצאה: עוברים מ... אל...

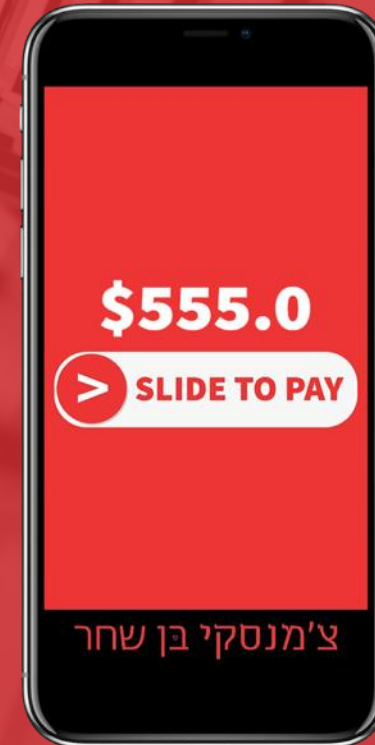


מגמת השוק	אחוז השינוי (%)	2019	2011	מאפיין / שנה ומגמה	
תוספת כ-10% שנתי של שטחי מסחר לעומת גידול שנתי באוכלוסייה של כ-2% יחס שטחי מסחר לתושב הולך וגדל	37	9.9	6.2	סך הכל שטחי מסחר (מיליון מ"ר)	
	11	1.11	0.99	יחס שטחי מסחר לתושב (מ"ר)	
המסחר חוזר לרחובות, למרכזים השכונתיים ולמרכזי ערים	5	60	55	רחובות	סוג מיקום (%)
	-5	40	45	מרכזי מסחר	
מתחזקים המרכזים ה"מיוחדים" והשכונתיים הקניונים והפאוור סנטרים "נחלשים" מחפשים את המיוחד והשונה ושמספק אטרקציה ובילוי	1	36	35	שכונתי	תת-סוג מיקום (%) (ממספר המרכזים)
	-2	24	26	קניון	
	0	22	23	פאוור-סנטר	
	2	5	4	בילוי/נושאי	
	0	2	2	עודפים/מוזל	
	1	4	3	לייף סטייל	
	-1	7	8	אחר	
	-3	27	30	מזון וסופרמרקט	
מתחזקים שטחי ההסעדה, הבילוי והשרותים שטחי מוצרי המזון וסופרמרקט ומוצרי "לא-מזון" קטנים קהל הפודיסטים מחפש את הריגושים, האטרקציות ופחות לקנות מוצרים מהמדף	-4	41	45	"לא-מזון"	תמהיל (%) (מהשטח)
	1	10	9	הסעדה	
	4	16	13	שרותים בילוי ופנאי	
	2	5	3	ריקים	

צ'מנסקי בן שחר

התוצאה: מרכזים שינצחו בתחרות

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



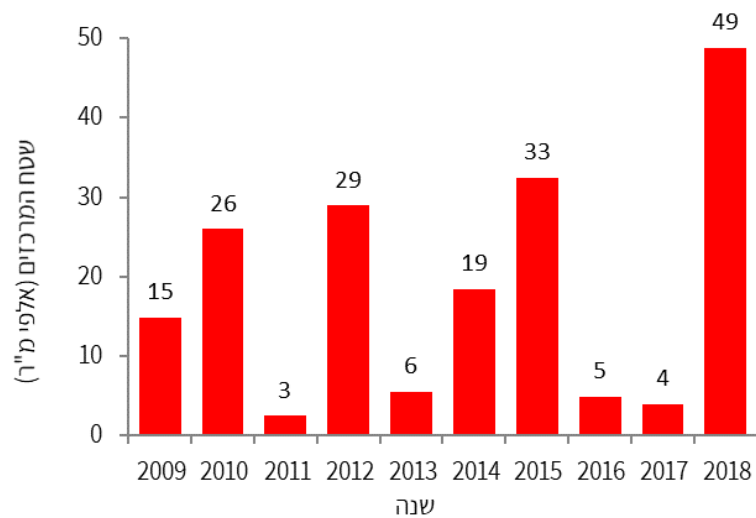
צ'מנסקי בן שחר



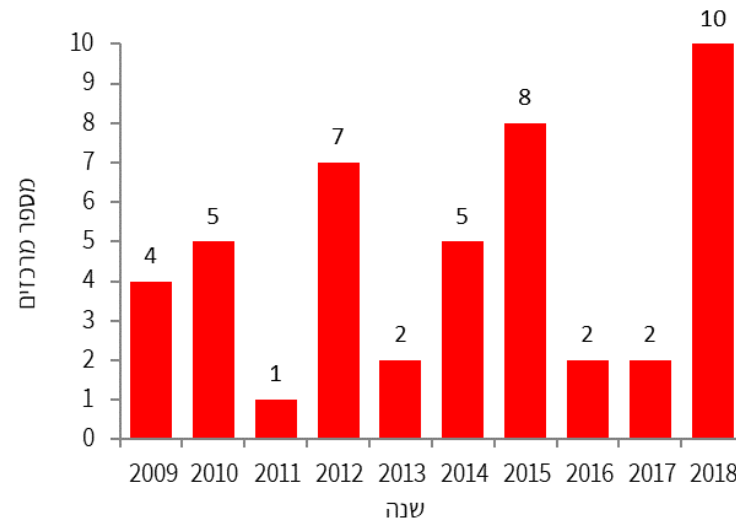
הצורך ב"שכונתיים" מתעצם

השכונתיים שנפתחו

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



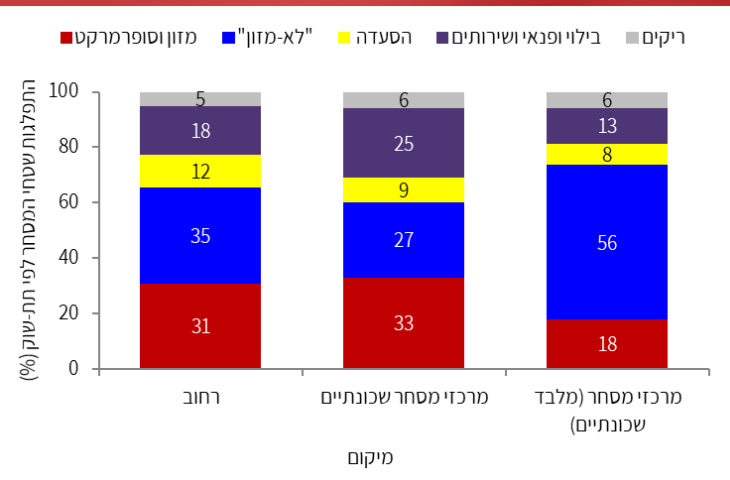
מספר מרכזי המסחר השכונתיים שהתווספו בין השנים
2009-2018



■ בעשור - 46
■ כ-190K מ"ר

התפלגות שטחי המסחר

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



התפלגות שטחי המסחר בארץ
לפי סוג המיקום (%)

סוג / מקום	מספר מרכזים	שטח GLA (אלפי מ"ר)	% מהיצע שטחי המסחר
מרכזי מסחר	446	4,200	40
רחובות	-	1,550	16
מרכז עיר	-	1,925	19
אזור תעשייה	-	1,575	16
שכונה	-	850	9
אחר	-	-	-

■ בשכונתי - יותר סופרים,
שירותים ובילוי ופנאי

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

■ גודל ממוצע - 3.5K מ"ר

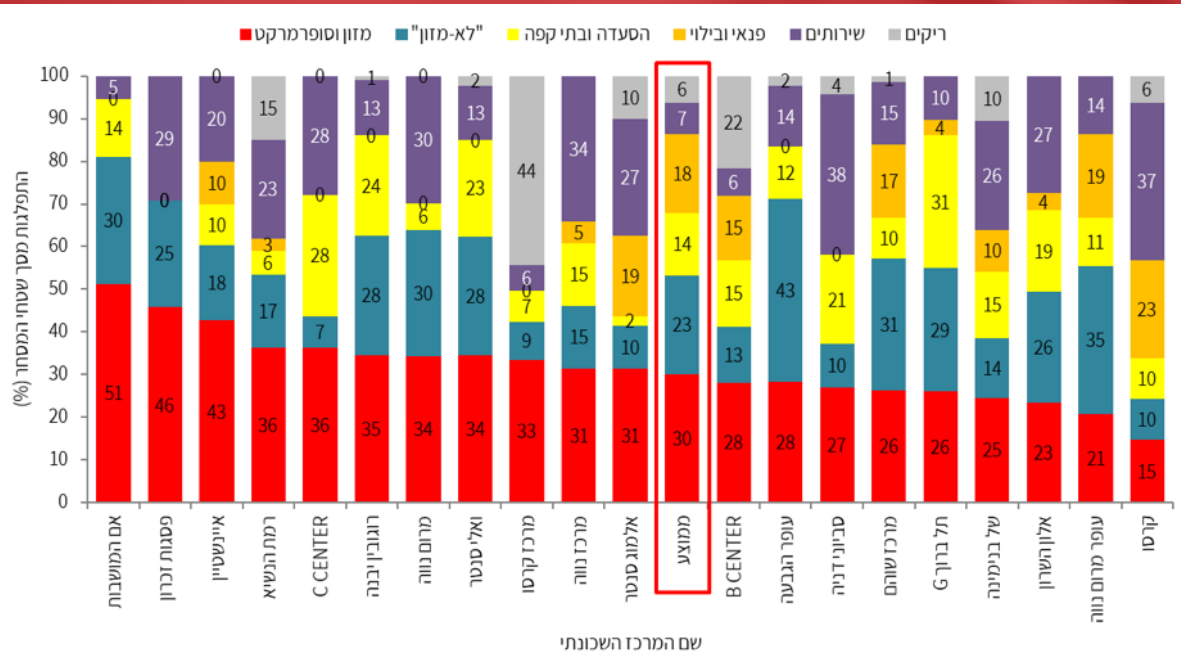
■ יחס - כ-14.8K משקי בית

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, מון מהיר ואיכותי – to-go, משלוחים	10-20	-	פתרון לבילוי מקומי
פנאי ובילוי	משחקייה, חדר כושר	10-20	-	

תמהיל היום ובהשוואה לשנת 2014

התפלגות שטחי המסחר במרכזים לפי תת-שוק (%)



■ מזון וסופרמרקט - $25 < 30$

■ "לא-מזון" - $24 = 23$

■ הסעדה - $8 < 14$

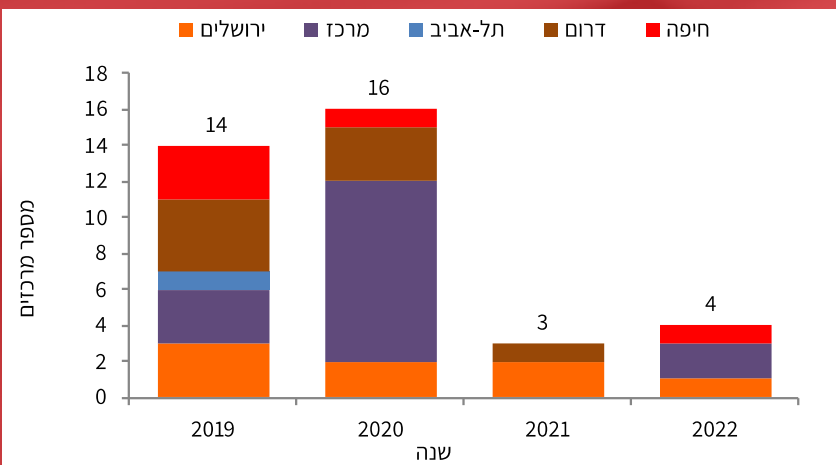
■ ריק - $9 > 6$

■ בילוי ופנאי - 6

צ'מנסקי בן שחר

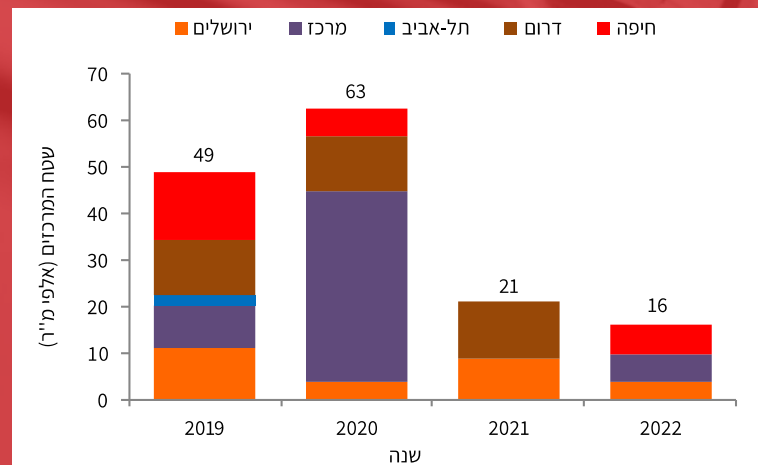
המרכזים המתוכננים

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

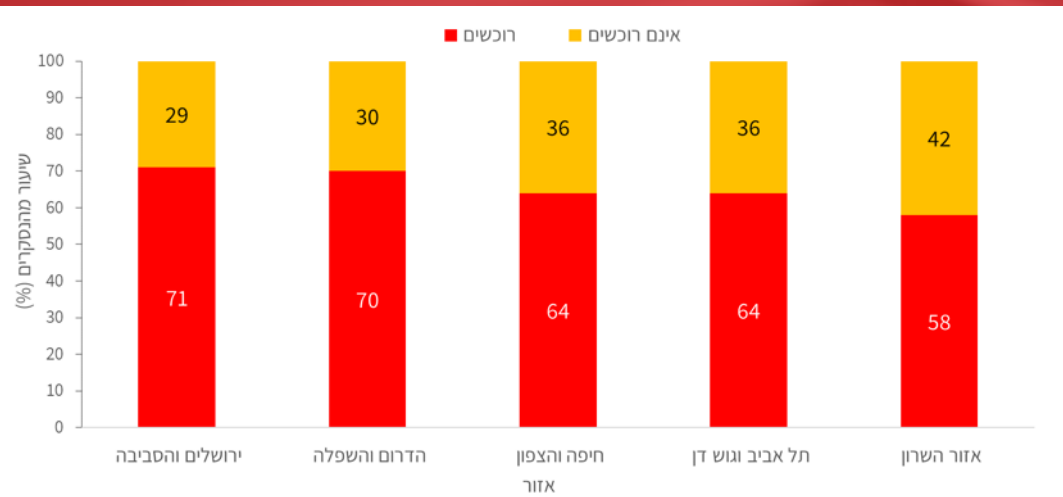
מתחזקים בעולם
ובישראל



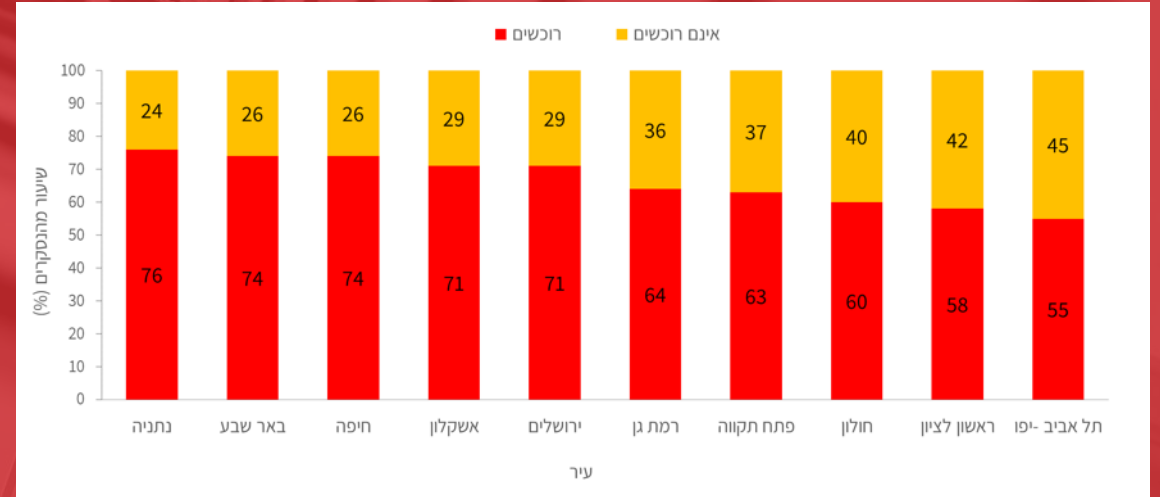
ממצאי סקר אינטרנט

שיעור הרוכשים בפועל

במרכזים השכונתיים בחתך אזורים (%)



במרכזים השכונתיים בחתך ערים (%)



■ 65% רוכשים

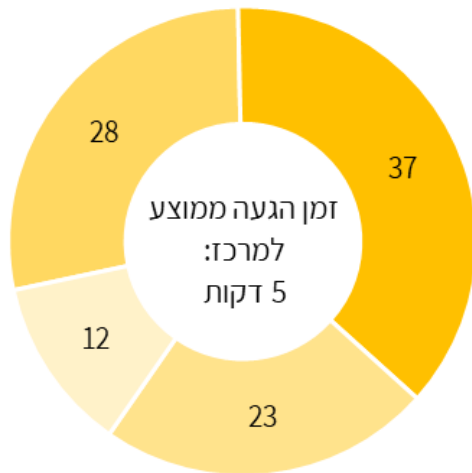
■ 35% - לא

צ'מנסקי בן שחר

מרחב הביקוש

■ זמן ממוצע להגעה - 5 דקות

זמן הגעה בפועל אל המרכז השכונתי (%)

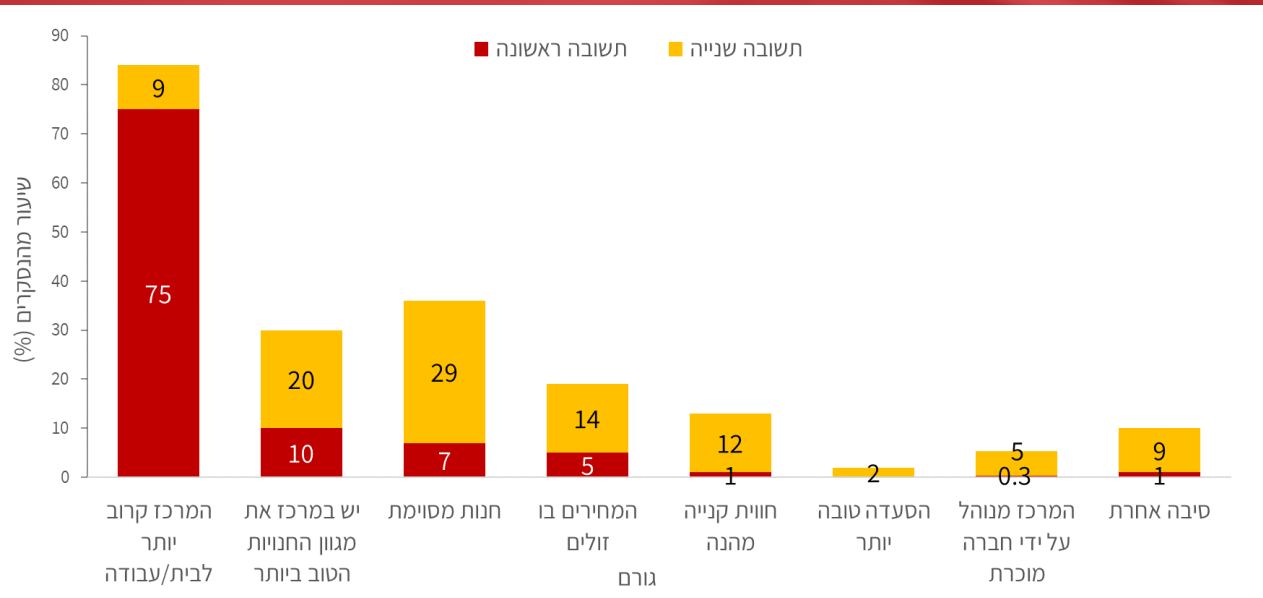


■ יותר מ-10 דקות ■ 6-10 דקות ■ 4-5 דקות ■ 0-3 דקות

צ'מנסקי בן שחר

גורמים לקנייה במרכז שכונתי

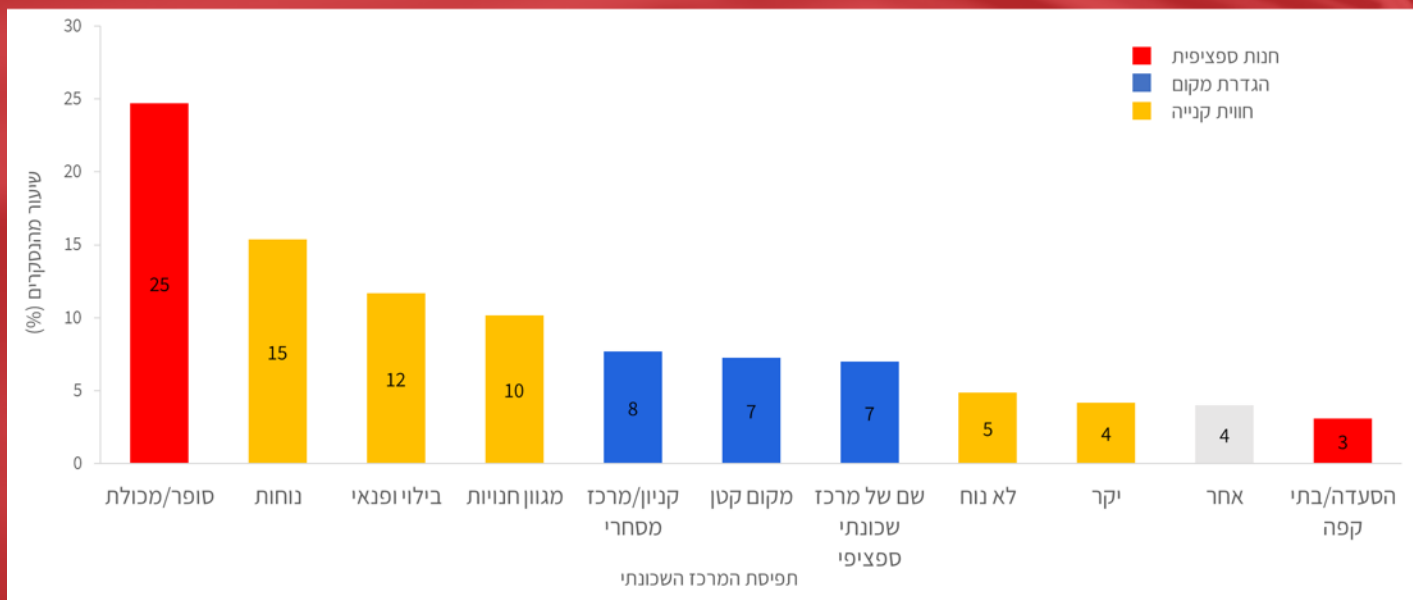
הגורמים העיקריים המחוללים ביצוע קניות במרכז השכונתי (%)



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

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%

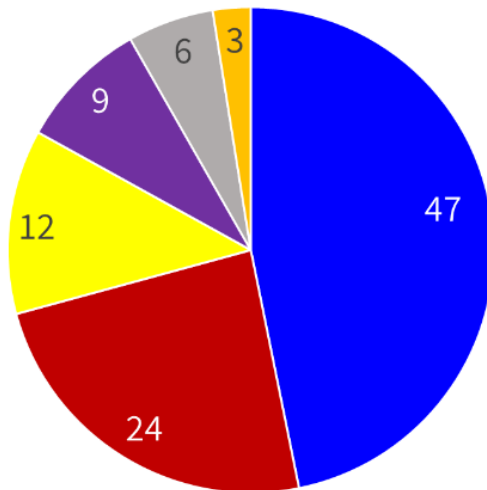
✓ הסעדה / בתי קפה - 8%



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"

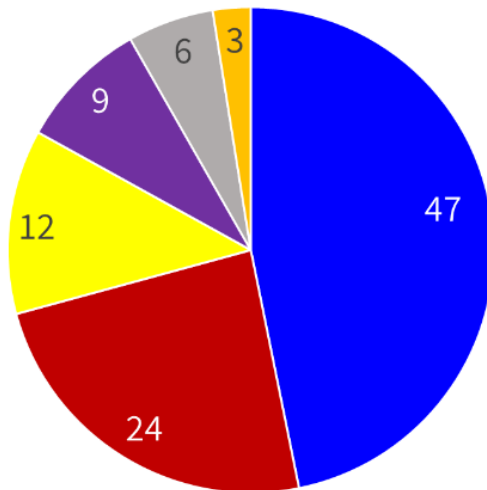
✓ 10% - ציוד לבית

✓ 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



צ'מנסקי בן שחר

חיפה, עוֹרִי!



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

