

טור דעה מספר 27: בין שמיים וארץ - מגמות בשוק המסחר וההסעדה בנתב"ג

ספטמבר 2023

© 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.

צ'מנסקי בן שחר

בעשור האחרון נמשך הגידול המשמעותי בהיקף תנועת הנוסעים בנתב"ג. בשנת 2023, מספר הנוסעים צפוי להגיע ל-25 מיליון נוסעים, יותר נוסעים מאשר בשנת 2019 טרם מגפת הקורונה, ושיא של כל הזמנים. בשנת 2022 הוציאו הנוסעים 2.4 מיליארד ש"ח בשטחי החנויות ושטחי ההסעדה ובתי הקפה בטרמינל 3 ו-1. העלייה בתנועת הנוסעים מאופיינת אף בשינוי בתמהיל האוכלוסייה שטסה; לדוגמה, יותר ילדים ויותר נוסעים הטסים יותר מפעם אחת בשנה. שינויים אלה משפיעים גם על הביקושים עבור הפעילות המסחרית בשדה התעופה;

בשנת 2024 יחל פרויקט הרחבת טרמינל 3, במסגרתו יורחבו שטחי המסחר, וכן יוגדלו התשתיות התפעוליות במטרה להתאים את היקף פעילות הטרמינל לקיבולת הנוסעים העתידית. במקביל להרחבה הפיזית של שטחי המסחר, רשות שדות התעופה תשדרג ותגדיל את תמהיל החנויות ועסקי ההסעדה ובתי הקפה הקיימים, תוך הרחבת המגוון ותוך פיקוח על רמות המחירים בשוק ההסעדה ובתי הקפה;

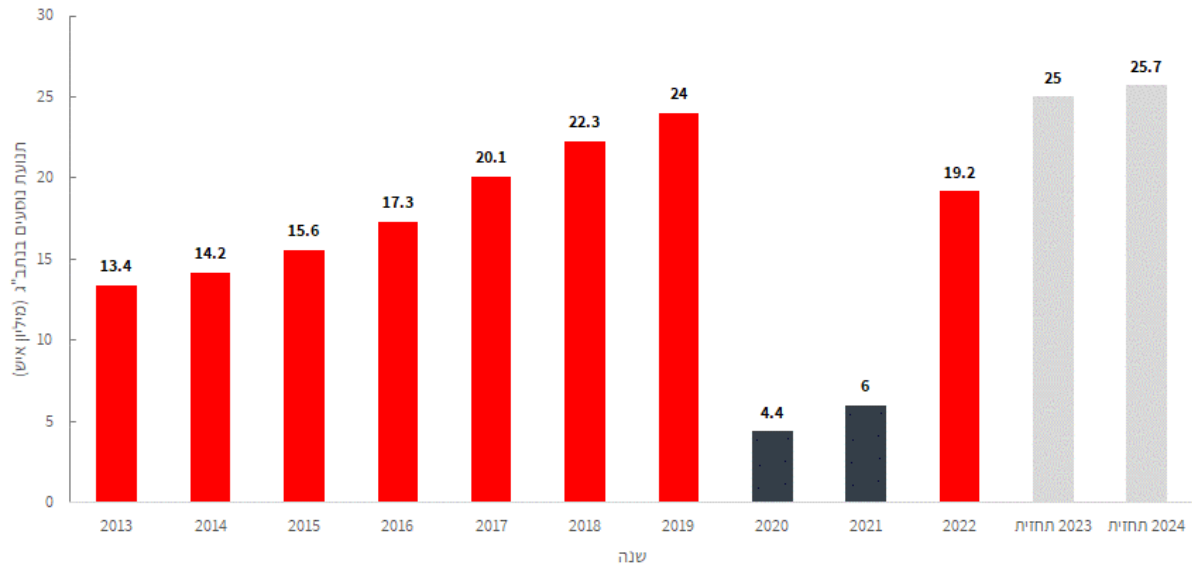
חברת צ'מנסקי בן שחר ושות' מלווה את הרשות בכלל פיתוח שטחי הנדל"ן המניב והמסחר. החברה גם בחנה את המגמות, הטרנדים והביקושים לשטחי המסחר וההתאמות הנדרשות בהם. בהתאם להמלצות, הרשות מממשת את האסטרטגיה השיווקית החדשה במרכזים החדשים שפורסמו ושיפורסמו בשבועות הקרובים, ונקבעו תנאים וקריטריונים על מנת לשמור על רמת מחירים בעסקי ההסעדה ובבתי הקפה וברמה זהה למחירים בעסקים הפרוסים בארץ. בנוסף, יושם דגש על הגדלת המגוון ומתן תשומת לב לצרכי הנוסעים תוך התאמת ההיצע לביקושי הנוסעים;

פתיח

נתוני תפקוד נמל התעופה בן גוריון - תנועת נוסעים - נמל התעופה בן גוריון משמש כשער הכניסה והיציאה העיקרי לישראל. בעשור האחרון ניכרת מגמה של גידול משמעותי ועקבי בתנועת הטיסים, כאשר במהלך תקופה זו מספר הנוסעים יותר מהכפיל את עצמו. מגמה זו נפסקה עם פרוץ מגפת הקורונה, תוך ירידה דרסטית של מספר הנכנסים והיוצאים. על פי הצפי של רשות שדות התעופה לשנת 2023, צפויה התאוששות מהירה מהקורונה, כאשר תנועת הנוסעים צפויה להגיע ל-25 מיליון טסים עד סוף השנה, שיא של כל הזמנים.

צ'מנסקי בן שחר

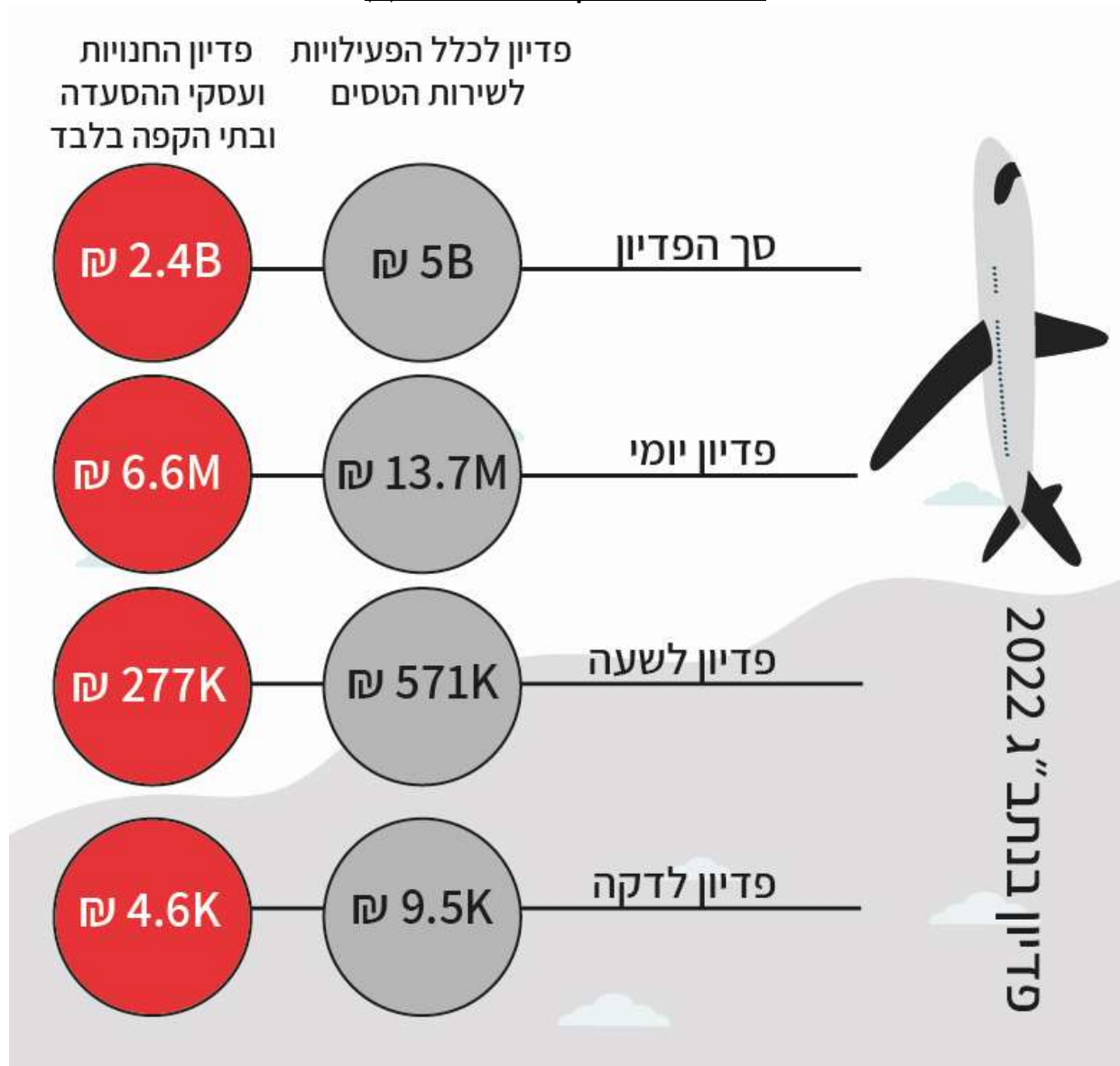
תרשים - תנועת נוסעים בנמל התעופה בן גוריון (מקור: רשות שדות התעופה)



שטחי מסחר - על פי נתוני הרשות, פועלים היום בנתב"ג 49 עסקים, הכוללים מסחר קמעונאי, המרות מט"ח, הסעדה, חדרי אח"מ ועוד. נתוני הפדיון לשנת 2022 של כלל העסקים (לשירות הנוסע ושאינם רק מסחר קמעונאי) עמדו על 5 מיליארד ש"ח, כאשר הפדיון לדקה (ממוצעת) הגיע ל-9.5 אלפי ש"ח. בהתמקדות על עסקי ההסעדה, בתי הקפה וחנויות המסחר, הפדיון עמד על 350 מיליון ש"ח עבור המסעדות ובתי הקפה, ו-2 מיליארד ש"ח בחנויות. נתונים אלה משקפים פדיון יומי ממוצע של 6.6 מיליון ש"ח עבור עסקי ההסעדה והחנויות בלבד, ופדיון לדקה (ממוצעת) של 4.6 אלפי ש"ח. היקף שטח פעילות המסחר וההסעדה מורכב מ-3 אלפי מ"ר המשמשים עבור עסקי ההסעדה ובתי הקפה, ו-8 אלפי מ"ר עבור חנויות המסחר - דיוטי פרי, אופנה, דברי מתיקה ואחרים.

צ'מנסקי בן שחר

סכמה מרכזת - פדיון לנוסע בשנת 2022 (ש"ח)



הרחבת טרמינל 3

החל משנת 2024, רשות שדות התעופה תרחיב את מבנה הטרמינל במטרה להתאים את התשתיות לגידול המשמעותי הצפוי בתנועת הנוסעים. בין היתר, תיבנה זרוע נוספת לצורך הגדלת מספר הטיסות, יוגדלו אזור דלפקי הצ'ק אין ועוד. כל זאת תוך בניית תוספת משמעותית של שטחי מסחר, הסעדה ובתי קפה בהיקף של אלפי מ"ר, במטרה לשרת ברמה מיטבית את כמות הנוסעים שתתווסף בשנים הקרובות, וכן במטרה לשפר ולשדרג את ההיצע הקיים היום.

הרחבת הטרמינל והתוספת המשמעותית של שטחי המסחר מהווה הזדמנות לשיפור ההיצע הקיים, והתאמתו לביקושים בקרב הנוסעים. כמו כן, עוצבה אסטרטגיה שיווקית מעודכנת ברשות, בייעוץ וליווי של חברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** ביחס לשטחי ההסעדה, בתי הקפה והמסחר בנתב"ג, במטרה להתייחס לשינויים שהתרחשו ויתרחשו בעתיד לאורך השנים. כל זאת בהתאם לצרכים הנוכחיים

צ'מנסקי בן שחר

של הנוסעים, לשינויים המתרחשים בעולם המסחר והקמעונאות ובהעדפות הצרכנים של דורות ה-Y וה-Z (ועתיד גם "דור האלפא") וביחס לאפשרי מבחינה כלכלית ושיווקית לפעול על ידי הדיירים והרשות בכוח. לאורך השנים חלו שינויים בתמהיל הנוסעים - הוזלת מחירי הטיסות, עלייה במספר הנסיעות לאדם בכל שנה, יותר נסיעות משפחתיות, פחות חופשות בישראל "היקרה" ועוד. בנוסף, השינויים בשוק המקומי עם הגידול במסחר דרך האינטרנט, אשר משפיע על סביבת התחרות והיצע בארץ, משפיעים וישפיעו בעתיד על הפדיון לנוסע בחנויות הדייטי-פרי השונות. מגמות אלה הצריכו חשיבה מחודשת ביחס לשטחי המסחר וההסעדה בטרמינל. בנוסף, חברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** ביצעה השנה גם סקר מקיף עבור רשות שדות התעופה על הביקושים והרגלי הצרכנות של הנוסעים בטרמינל. על בסיס סקר אינטרנטי ארצי ומייצג של אלו שטפו בפועל בשנה האחרונה, ההוצאה הממוצעת לסועד עמדה על 57 ש"ח בשנת 2022 (מבין הנוסעים שסעדו במסעדות ובבתי הקפה). כ-41% מהנוסעים סבורים כי על מנת לשפר את היצע ההסעדה הקיים, יש להוזיל את המחירים, ו-35% מהנוסעים סבורים כי נדרש להגדיל את המגוון. כ-90% מעוניינים בהוספה של בתי קפה ומסעדות במחירים "נגישים" שייצרו V.F.M.;

השדרוג והתאמות שיבוצעו

לאחרונה פורסמו מכרזים להפעלת עסקי הסעדה ובתי קפה בנתב"ג, כאשר המכרזים החדשים הותאמו למגמות עדכניות בשוק הקמעונאות, הבינלאומי והמקומי, ובמטרה לשפר ולשדרג את החוויה לנוסע. במסגרת המכרזים נוספים אותם תפרסם הרשות יתווספו שטחי הסעדה ובתי קפה, כאשר לראשונה יפורסם גם מכרז להפעלת מתחם למזון מהיר ארוז, וכן מכרזים לפתיחת פיצרייה ומעדנייה, זאת בנוסף למסעדות אחרות אשר יבואו בהמשך עם התקדמות הרחבת הטרמינל. בימים אלה נבנית מסעדת המבורגרים של המותג הארצי "מוזס". ביחס לסוגיית המחיר, שצפה ועלתה בסקר בקרב הנוסעים, הרשות עדכנה את האסטרטגיית השיווקית, המהווה בשורה משמעותית לנוסעים הצפויים לסעוד במסעדות ובבתי הקפה. כל מכרזי ההסעדה כוללים מוצרים שמחירים יהיה בפיקוח וימכרו במחיר זהה למחירים של אותם מוצרים הנמכרים בסניפי הרשתות בכל הארץ. כמו כן, ישולבו מוצרים מובילים אשר יהיו בפיקוח ובמחיר מקסימלי ונמוך יחסית אותו תקבע רשות שדות התעופה, ללא שינוי לאורך כל תקופת ההתקשרות. לדוגמא, אספרסו או מים מינרלים יימכרו ב-8 ש"ח, וקפה הפוך או קרואסון גדול יימכרו ב-12 ש"ח בלבד.

המצוי והצפוי

שטחי ההסעדה, בתי הקפה והמסחר בנתב"ג היום אינם משרתים באופן מיטבי ומותאם לגודל ולמאפייני הביקוש של הנוסעים. שינויים שחלו במאפייני הנוסעים, שינויים המתקשרים באופן ספציפי ל"חווית הטרמינל" יחד עם שינויים כללים בשוק המסחר, לצד הגידול המספרי בכמות הנוסעים בכל שנה, מצריכים שינויים והתאמות בקרב העסקים הפועלים בטרמינל;

צ'מנסקי בן שחר

לאחר חשיבה אסטרטגית משותפת של הרשות יחד עם חברת צ'מנסקי בן שחר ושות', הרשות מרחיבה את הפעילות המסחרית בנתב"ג ומשדרגת את המגוון וההיצע. לאור טענות על מחירי המוצרים, במסגרת המכרזים החדשים הושם דגש על פיקוח מחירים, וכן התאמה למחירים הקיימים ברשתות בסניפים בשאר הארץ;

יחד עם הגידול בשנים הקרובות בתנועת הנוסעים, שטחי המסחר בנתב"ג יגדלו בהדרגה. תמהיל מוצלח של מגוון חנויות ואפשרויות הסעדה ובתי הקפה יגדילו את הפדיון לנוסע ורמת שביעות רצונו, בהינתן אסטרטגיה שיווקית ועסקית נכונה;