צ'מנסקי
בן שחר

כולם מדברים על L*3
אז כיצד בוחרים מיקום ומקום מנצחים?

הניסיון המקצועי שלנו

מי אנחנו?

עמוד בית
מפת אתר
צור קשר
חיפוש
ENGLISH
צ'מנסקי בן שחר
אודות החברה
תרומתנו ללקוחות
כלים ושיטות
המומחים
מגוון שירותי הייעוץ
פרסומים
"חם מהתנור"
לקוחות רשומים
דרושים
לקוחות
ישפרו
מקבוצת נכסים ובנין בסו
צ'מנסקי בן שחר ושות' הינה חברת ייעוץ כלכלי, שיווקי ותכנוני בעלת מעמד בינלאומי. יועצי החברה הינם בעלי ידע מעמיק בכלכלת נדל"ן, כלכלה אורבנית, תכנון, קמעונאות ושיווק. החברה מציעה בדיקות והערכות כלכליות וייעוץ ליזמים, רשתות קמעונאיות, חברות פרטיות וממשלתיות, ממשלות ורשויות מקומיות. יחד עם עמיתים ברחבי העולם החברה פועלת בארצות שונות, ובפרט במזרח התיכון, במזרח אירופה ובצפון אמריקה. לצ'מנסקי בן שחר ושות' חברת בת: פתרונות - ניהול מניב בע"מ, העוסקת בייזום, ניהול וקידום פרויקטים בכל שווקי הנדל"ן; ושותפה במיזם trendit המאפשר ניטור מיקום ומאפייני קהלים בזמן אמת באמצעות אותות סלולריים.
השוק בבאר שבע
קונספט, תמהיל ותוכנית הפעלה
המרכז לחדשנות ומחקר בינתחומי
קונספט, תמהיל ותכנית פעולה להקמת פארק מדע ברמת נגב
בורגרים ו-BBB
אסטרטגיות שיווקיות, עסקיות ושל פריסה
זכויות שמורות © צ'מנסקי בן שחר ושות'. נבנה ע"י כתום בניית אתרים

1 - תכנון ערים ואזורים

תוכניות מתאר +
אסטרטגיות כלכליות
+ תוכניות ענפיות

העצמת מרכזי ערים,
ערים עתיקות ושווקים

העצמת אזורי
תעסוקה

1 - העצמת מרכזי ערים, ערים עתיקות ושווקים

1 - העצמת אזורים ופארקי תעשייה

2 - נדל"ן

פרוגרמות (קונספט ותמהיל), תוכניות

עסקיות והערכות שווי ל:

- ✓ שכונות ומבני מגורים
- ✓ פארקי מדע, תעשייה ועסקים
- ✓ תיירות
- ✓ דיור מוגן ובתי אבות
- ✓ משרדים
- ✓ מתקני ספורט, פנאי ונופש
- ✓ חניונים

פאלאס תל אביב

מגדלי ליברטי בבאר שבע

CU רמת החייל

וולדורף אסטוריה ירושלים

פארק מדע בנגב

אצטדיון סמי עופר בחיפה

2 - משרדים

גב ים ואמות
בתל אביב

הכשרת הישוב
בבני ברק

עתידים בתל אביב

גומיקו ברעננה

אמות בפתח תקווה

מגדלי הרכבת
בתל אביב

אמות ברמת גן

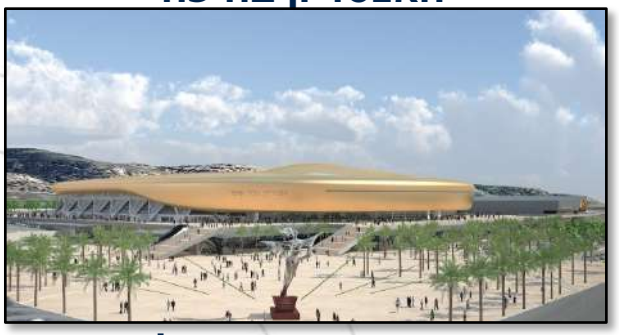
2 - הערכות שווי כלכליות וסקירות שוק

3 - נדל"ן מסחרי שיווק וקמעונאות

3 - נדל"ן מסחרי שיווק וקמעונאות, מרכזים פתוחים בתכנון והקמה

שרונה בתל אביב

האצטדיון בחיפה



JTLV גן יבנה

דיזיין קרית אתא

עמק רפאים בירושלים

שדרת איינשטיין בתל אביב

סומייל בתל אביב

שדרת תלפיות החדשה בירושלים

בית מפא"י בירושלים

3 - ייעוץ לרשתות קמעונאיות

- רשתות קמעונאיות ופעילויות

GAP
IKEA
MANGO
לאומי leumi
ארומה
מגה ספורט להרגיש את הדופק
Delta
הבינלאומי
המשביר לצרכן
factory 54
FOX
CASTRO
סטימצקי ספרים זה סטימצקי
ZARA
שילב
BBB BurgusBurgerBar
GOOMBA ITALIAN KITCHEN
Burgerim always more than one

- רשתות מזון

טיב טעם לאחרים פשוט אין את זה
מחסני השוק
מאה קמעונאות
קואופ ישראל
שופרסל
מחסני להב סופר פרטי - במחיר משפחתי
מעדני מניה mania
ויקטורי רשת סופרמרקטים
Yellow מבנים נוחות

4 - חוות דעת כלכליות/משפטיות

יזמים מול רשויות

הממונה על ההגבלים העסקים

דיירים מול חברות ניהול ומרכזים

4 - חוות דעת תכנוניות

חוף השרון ועמק חפר מול נתניה

קרית ענבים ומעלה החמישה מול אבו גוש

בת ים מול תל אביב, ראשון לציון וחולון

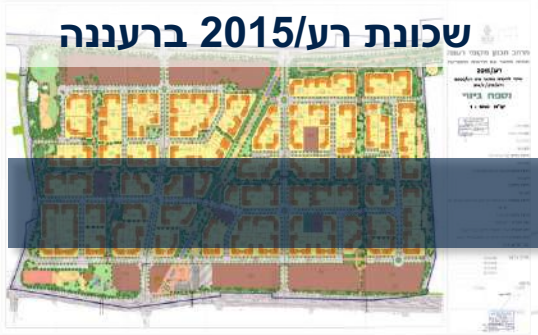
ועדת גבולות

ביג קרית שמונה

פארק אל-על (אייר פורט סיטי 2)

עזריאלי ראשונים

אישור או אי אישור תכניות



שכונת רע/2015 ברעננה

אזור תעסוקה במודיעין

מפעלי המלח בעתלית

בחינת תוכניות

כל כך הרבה שאלות
לפני שבוחרים מיקום

באיזו עיר?

או

400 אלף איש	270 אלף איש
ה"לב"	פריפריה
עיר ללא הפסקה	הולכים לישון ב-20:00
תחרות רבה	אין בה כלום
דמי שכירות חודשיים בשמיים	דמי שכירות חודשיים סבירים

1

באיזה סוג מיקום?

בקניון?
אהנה מחשיפה אבל אוכל
להתקיים בדמי השכירות ודמי
הניהול הגבוהים?

ברחוב?
דמי השכירות החודשיים נמוכים
אבל יבואו אליי מספיק לקוחות?

2

1

באיזה סוג מיקום?

במרכז שכונתי?

באזור תעסוקה?

בפאוור סנטר?

במרכז העיר?

2

1

ליד מתחרים או Stand Alone?

מחסני זול ספורט
באדמירליטי חיפה

מגה ספורט ב...

3

2

1

יש כאלה שבוחרים להיות "טפילים"

באיזה מיצוב?

איכותי?
יש מספיק קהל וכוח קנייה כאן?

דיסקאונט?
על מה ישפיע המיצוב הנמוך?

4
3
2
1

באיזה גודל?

האם יגיעו אלי במיוחד?

המוצר - אותנטי וייחודי
מחפשים אותו

חנות "שאינה קשורה"
"עוצמת המגנט"

6
5
4
3
2
1

לאלו בחרו מיקומים גרועים

ילו בלונדון מיניסטור

קקאו בקריית אתא

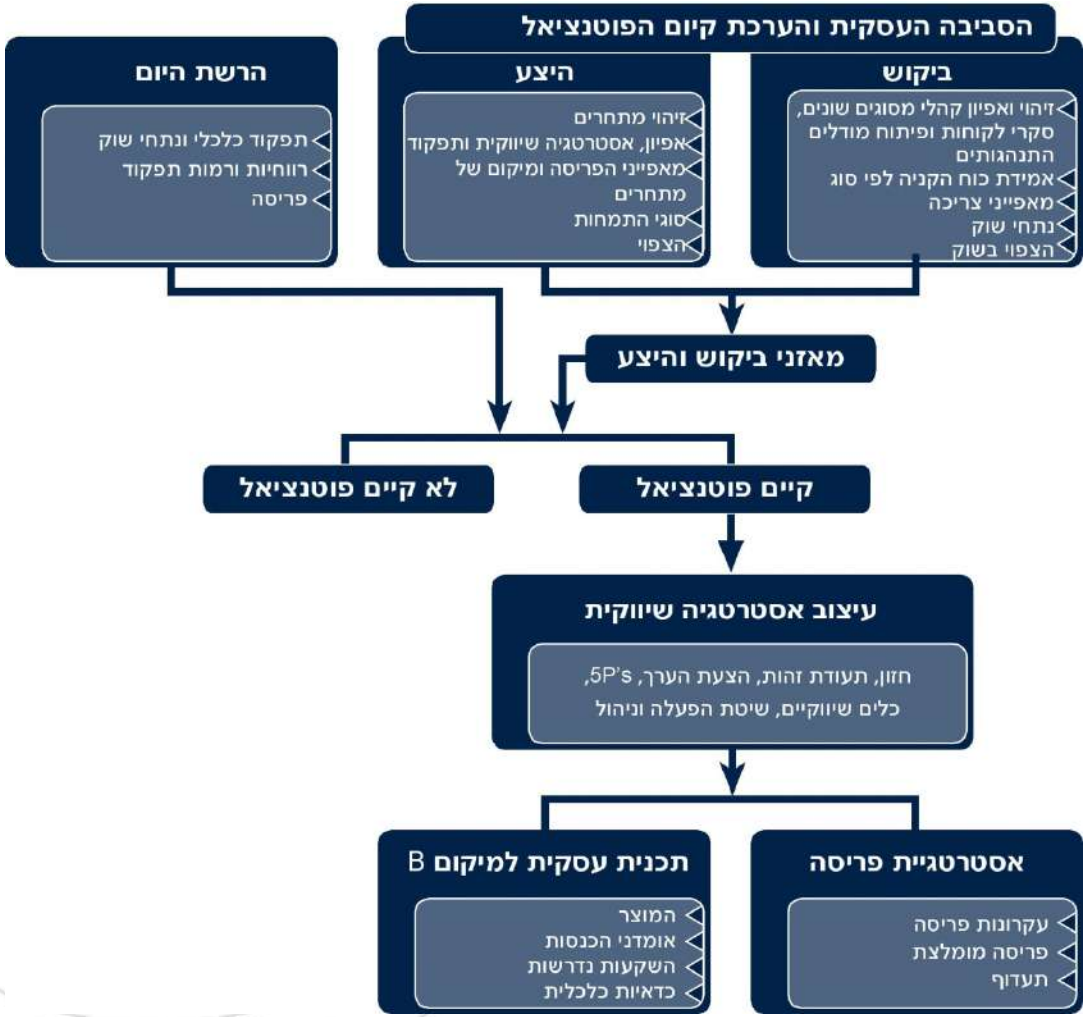
אז
כיצד מתחילים?

לשאול את השאלות הנכונות

נעשה סדר...

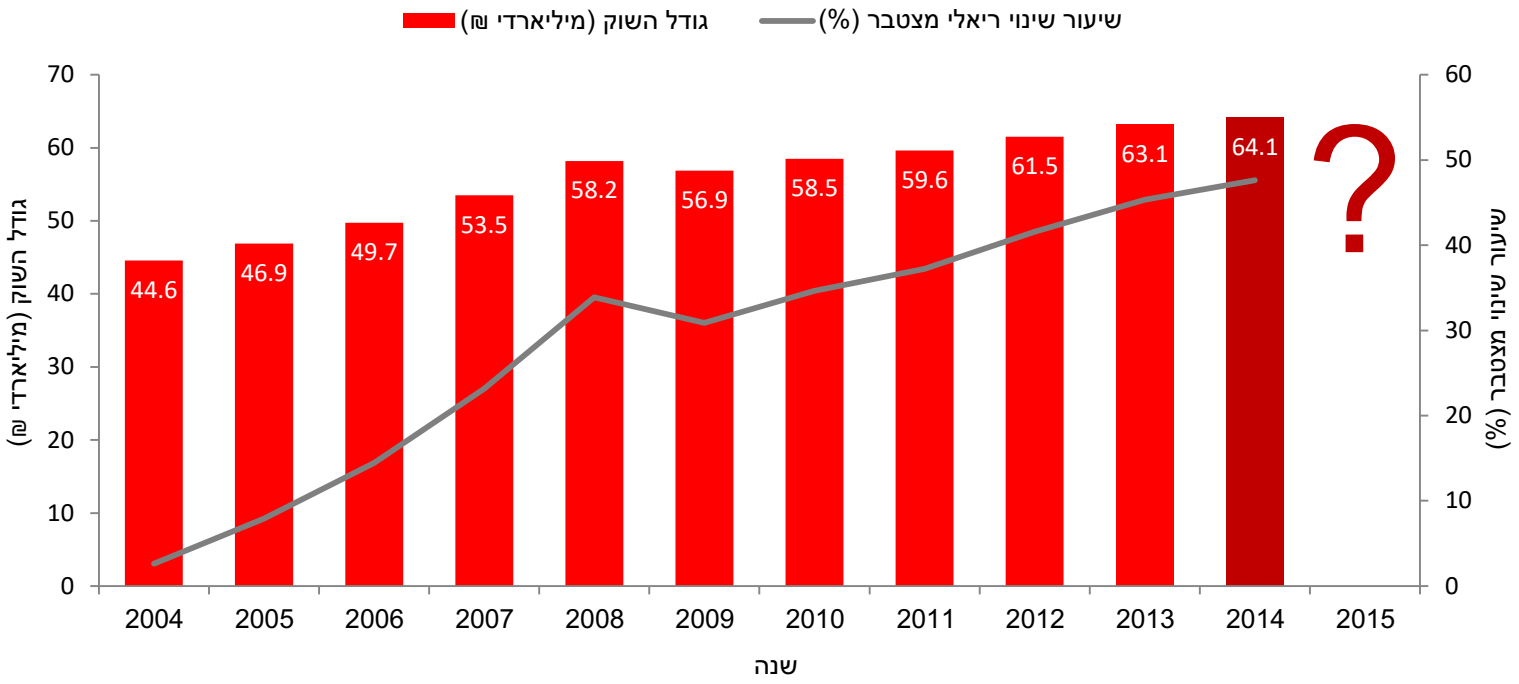
- מה תהא האסטרטגיה השיווקית?
- מה יהא המוצר?
- מי יהיו קהלי היעד?
- לאן הולך השוק? ואיפה נהיה ביחס לשינויים הצפויים?
- ה-P של הפריסה - היכן לפתוח?
- לאן מתפתחים מיקומים?
- מהי נקודת האיזון שלי?
- כיצד יחולק הפדיון החודשי בין קהלי היעד?
- באילו מיקומים נמצא את קהלי היעד?
- מהי רמת המגנט שלי? מאיזה מרחב יגיעו?
- מהם העקרונות הכלכליים בבסיס פתיחת חנות?
- ועוד... ועוד...

הדרך להחלטה על מיקום B - תהליך מורכב ומובנה



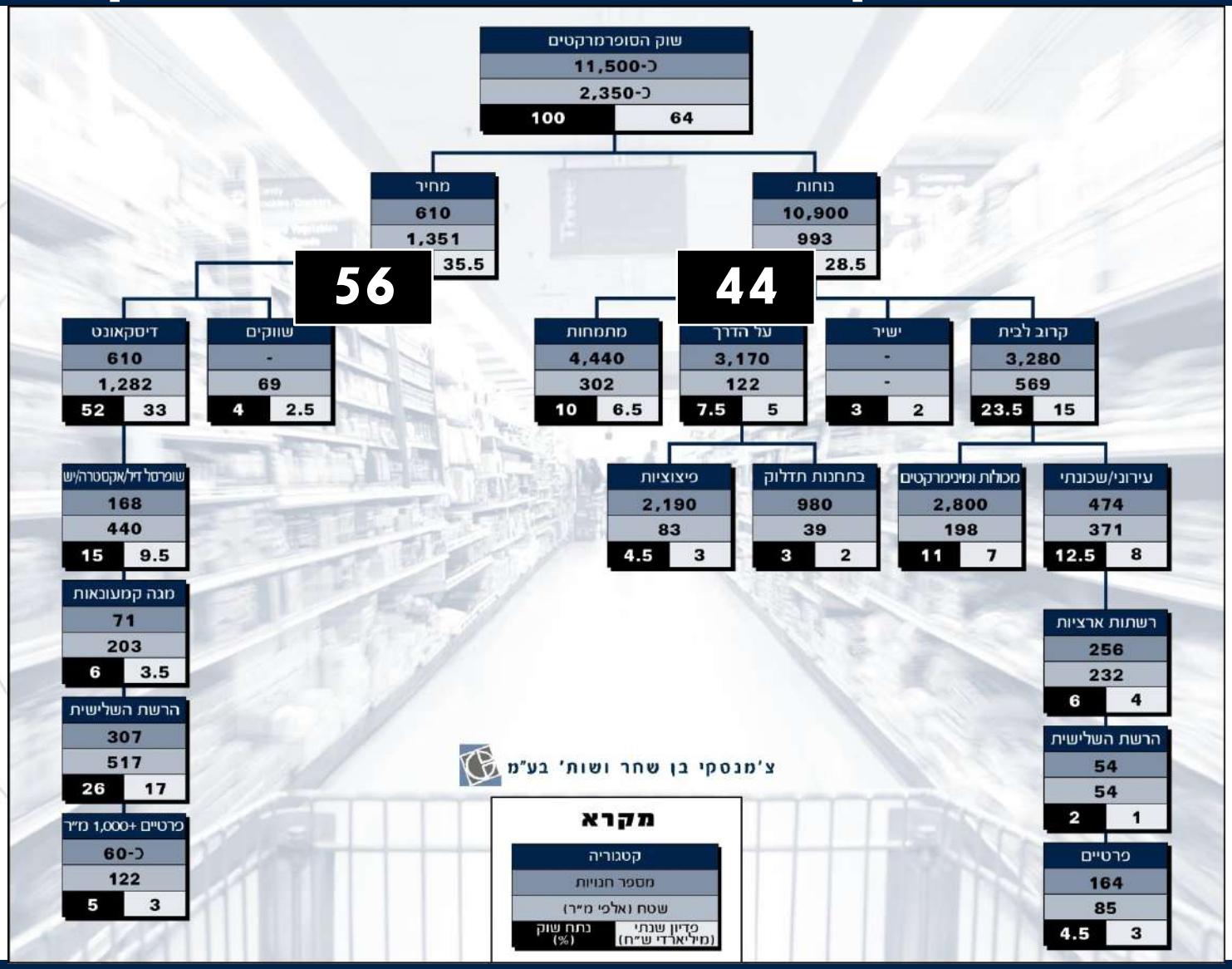
ההתחלה - הבנה לאן הולך (רץ) השוק...

מה קרה לגודל השוק? מה יהיה מחר? סופרמרקטים



השוק גדל בכ-20 מיליארד ₪ בעשור האחרון
בשנת 2014 - השוק סטטי!

לדעת כיצד השוק שלי מתפלג ומה יהיה מיקומי בו?

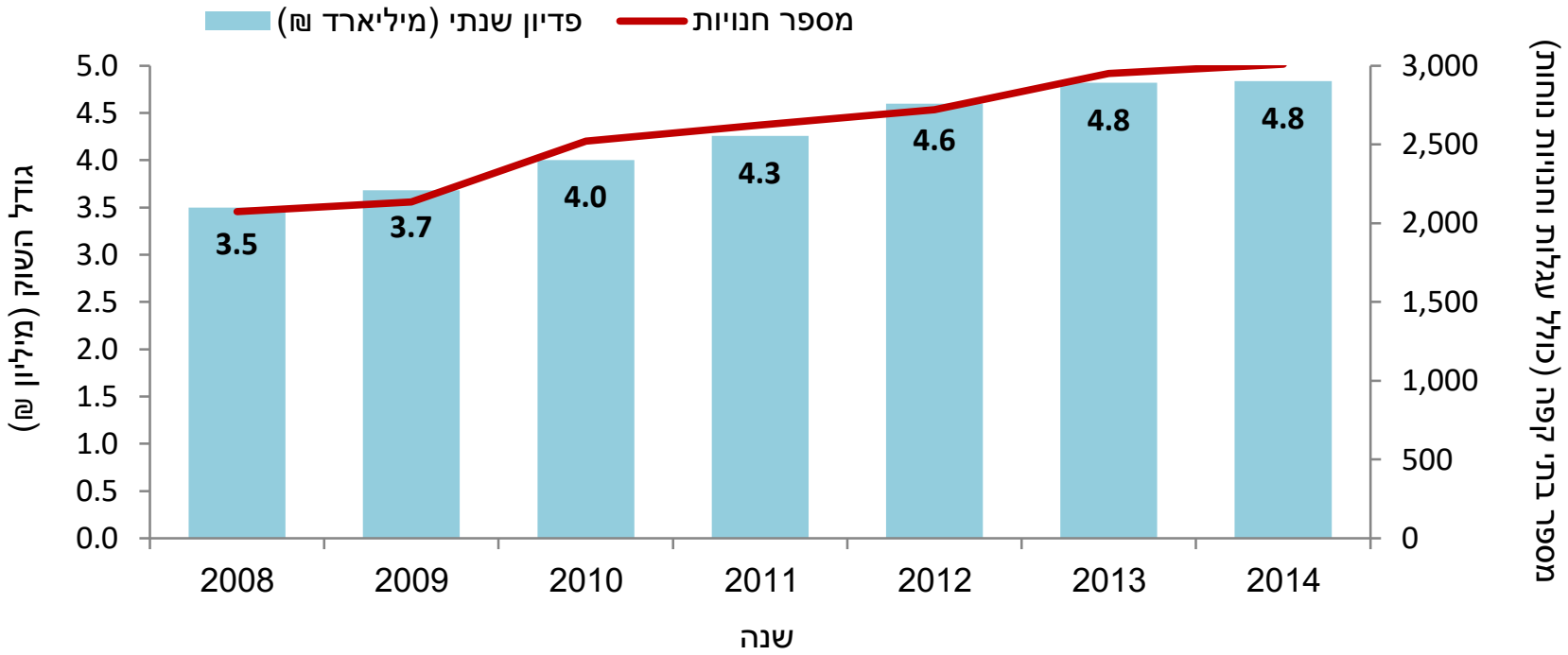


להבין את התפתחות השווקים לאורך ציר הזמן

שנה	סופרמרקטים	בתי קפה	נוחות
1920	המכולת	בתי קפה השכונתיים	הקיוסק
		התחזקות טרנד שתיית קפה מחוץ לבית	
2000	הסופרמרקט, המינימרקט	קפה לשבת, קפה לקחת	הפיצוצייה
היום	דיסקאונט, רגיל, סופרמרקט עירוני, מינימרקט שכונתי (פרטיים לא מאורגנים)	בתי קפה שכונתיים, רשתות בתי קפה, עגלות	חנות הנוחות: צורה אמריקאית מאורגנת של הפיצוצייה ממוקמת היכן שזורמת תנועת לקוחות מזדמנים רבה. אין בארץ רשת מאורגנת
2015	**דיסקאונט**: חנויות גדולות בעיקר מחוץ לערים ברווחיות נמוכה דיסקאונט במרכזי ערים ושכונות	**עירוני/שכונתי**: חנויות קטנות זמינות וקרובות ללקוח שופרסל באיטיות (ממונה) גם אחרים יכנסו	**קפה כבילוי**: הצורך - חברה, התחזקות בתי הקפה השכונתיים; **קפה TO-GO**: הצורך - אוכל וזמן, התחזקות הרשתות ובתי הקפה על הדרך; **נוחות על הדרך**: הצורך - אוכל וזמן, בתחנות תדלוק רשת פיצוציות מאורגנת; **נוחות ליד הבית**: הצורך - קרבה וזמינות (24/7), רשת מכולות מאורגנת כ-AM:PM

צ'מנסקי בן שחר

גודל שוק בתי הקפה לא יצמח בשיעורים גבוהים



לאחר צמיחה, השוק נעצר

משקי הבית מצמצמים הוצאות

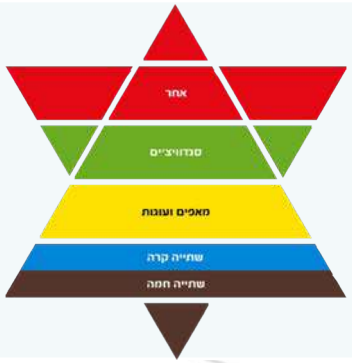
צ'מנסקי בן שחר

מגוון קהלי היעד לכל מוצר

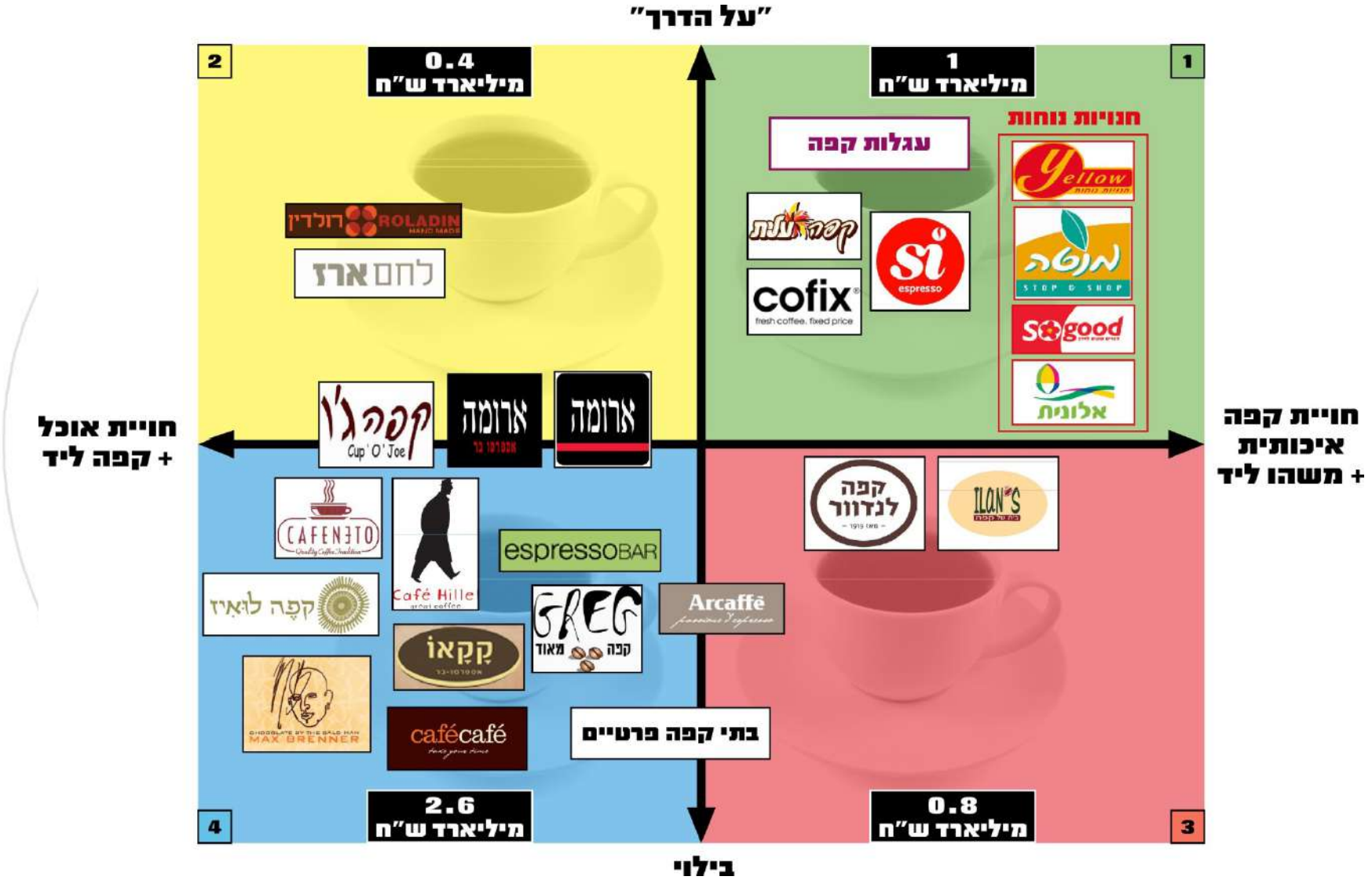
TO-SIT	קהלי היעד	TO-GO
1.8 מיליארד ₪	**משקי הבית** **60% מהשוק**	0.6 מיליארד ₪
0.6 מיליארד ₪	**מועסקים** **33% מהשוק**	0.7 מיליארד ₪
	תיירי חוץ **7% מהשוק** **0.3 מיליארד ₪**	

צ'מנסקי בן שחר

הגדרה של מוצרים - סוגי בתי קפה

אספרסו בר	פירמידת התפריט מושלמת - מבוססת על הקפה	
בית קפה	פירמידה בצורת בית - מבוססת על קפה לצד מאפים ועוגות	
בית קפה ישראלי	שילוב של פירמידה מושלמת (קפה) ופירמידה הפוכה (מסעדה)	

התפלגות שוק בתי הקפה

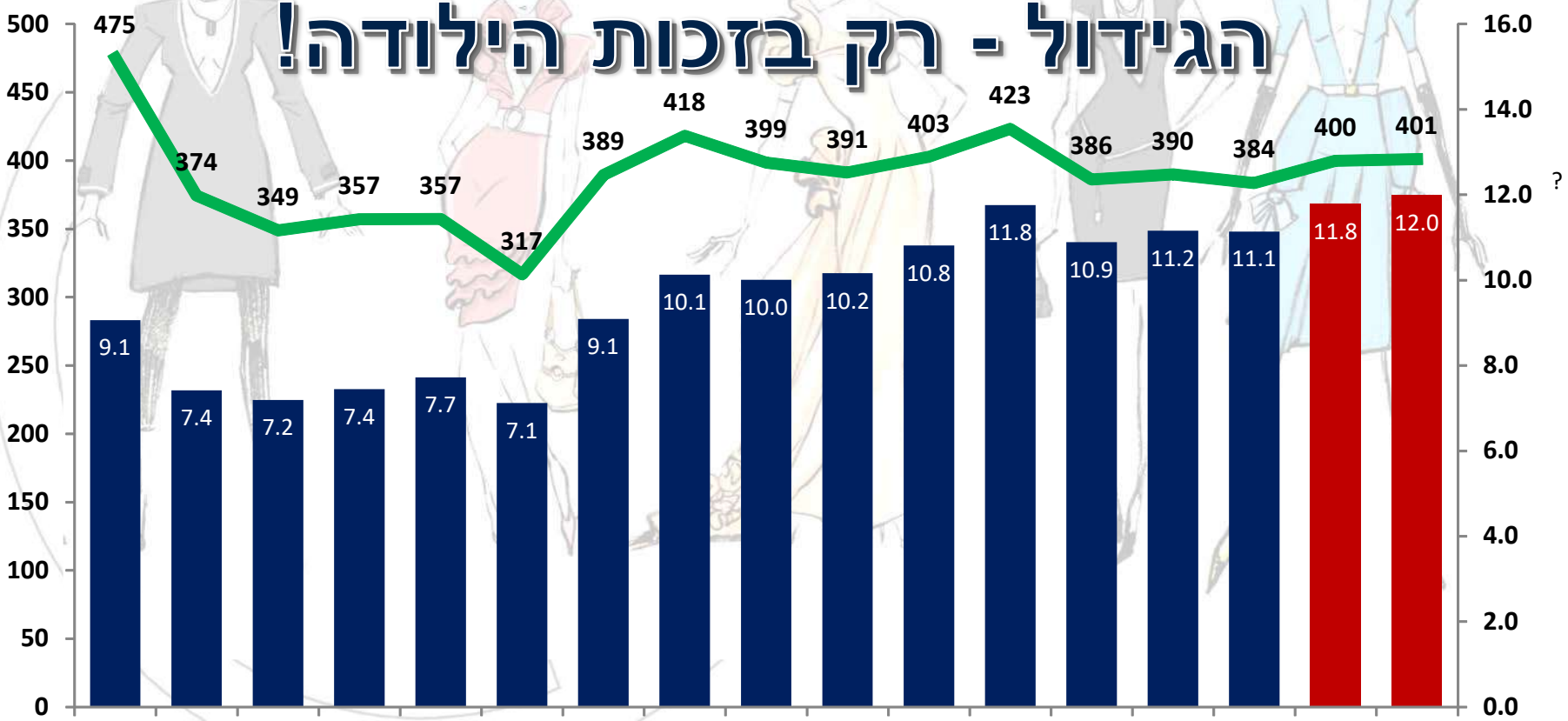


ובשוק ההמבורגרים - 2-2.5 מיליארד ₪

	1-1.2 מיליארד ₪	300-400 מיליון ₪	700-800 מיליון ₪	מעט
שירות	עצמי	עצמי או מלא	מלא	מלא
אווירה	ללא	מיוחדת	איכותית	יוקרתית
איכות	ירודה	טובה	גבוהה	הכי טובה
מחיר	זול	סביר	גבוה	יקר
	Fast Food	Fast Casual	Casual	Proper Dining

שוק האופנה - הראשון שמצמצמים במשברים כלכליים

15 שנה ההוצאה החודשית קבועה
הגידול - רק בזכות הילודה!



התפלגויות משולבות - היכן אני?

אקסקלוסיבי

שוק האופנה
8,800-9,000
850
11.8
100

התפלגות לפי ישראלי/בינלאומי

ישראלי	בינלאומי
8,297	653
745	98
9.3	2.5
80	20

התפלגות לפי בעלות

רשתות	פרטיות
5,500	3,450
275	568
2.3	9.5
20	80

זול ← → יקר

התפלגות לפי מחיר

דיסקאונט	מיינסטרים	פרימיום
2,880	5,371	700
239	550	54
2.5	8.2	1.1
20	70	10

מקרא

מאפיין
מספר חנויות
סך השטח (אלף מ"ר)
פדיון שנתי (מיליארד ש"ח)
נתח שוק (%)

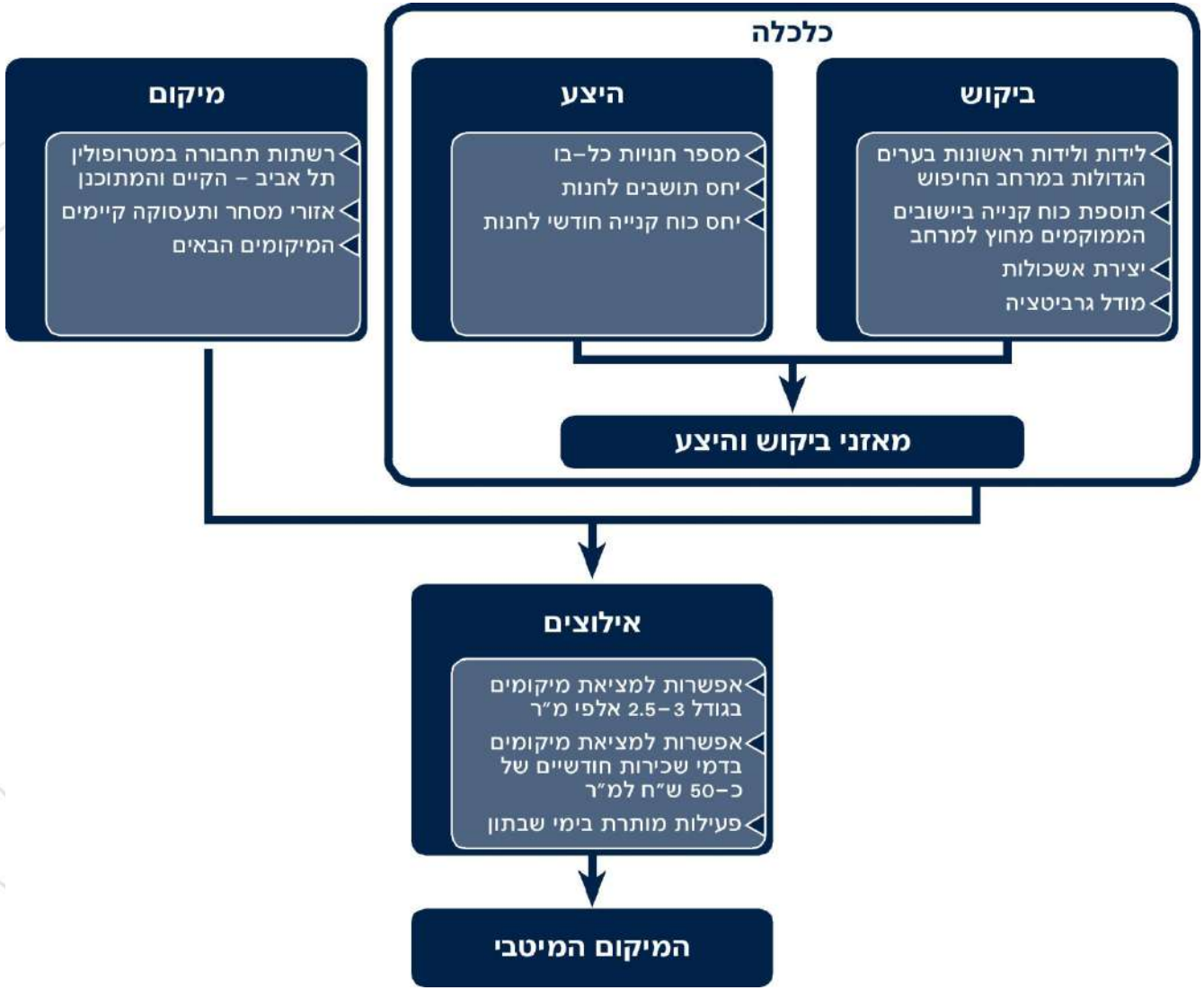
פדיון ממוצע: 1,100 ש"ח למ"ר

צ'מנסקי בן שחר

אסטרטגית פריסה - היכן למקם את חנות הדגל של שילב?

הגדרת שוק שילב

אחרי שהגדרנו את המוצר - תהליך הפריסה

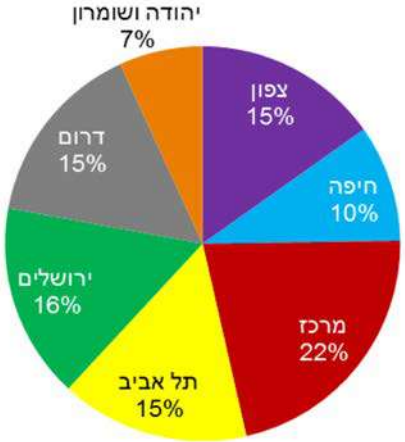


לידות, תינוקות וילדים בישראל היום לפי מחוזות

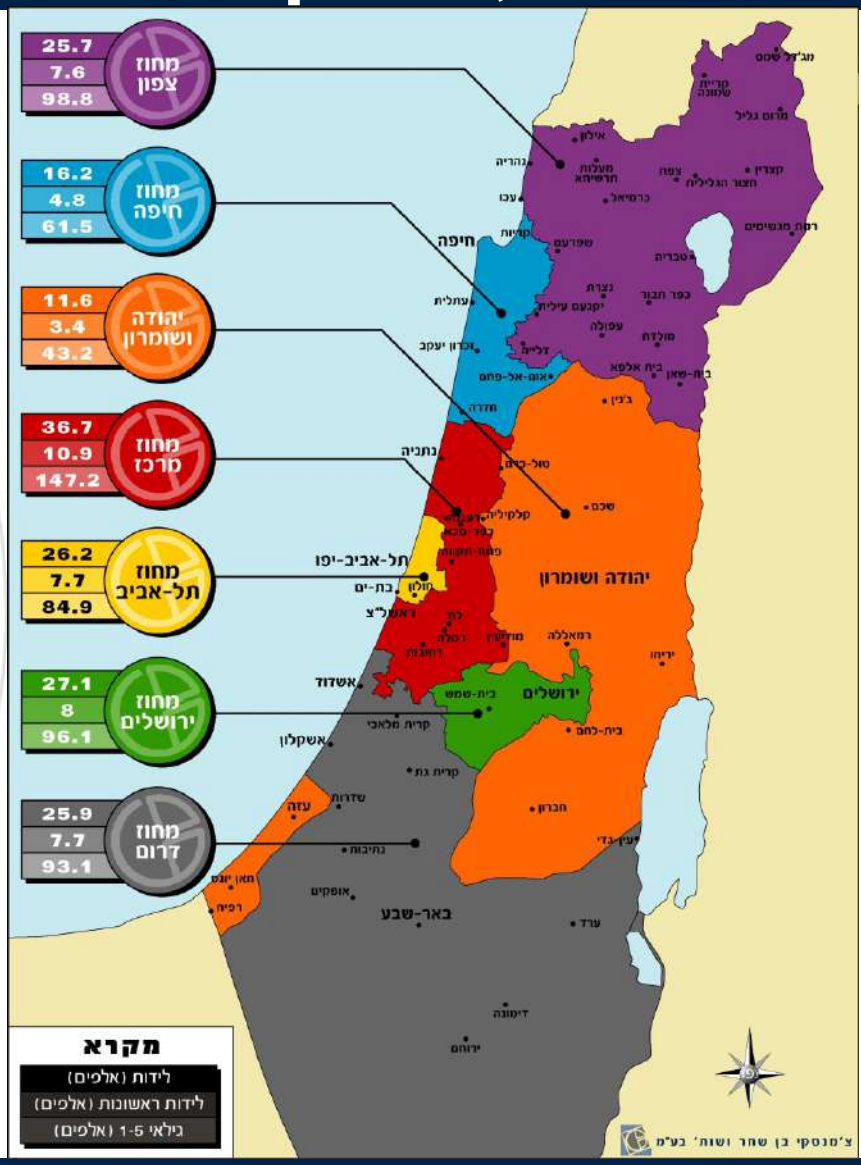
משקי בית, לידות ומספר ילדים בישראל 2012 (אלפים)

קבוצת אוכלוסייה	סך הכל	מתוכם, יהודים	מתוכם, יהודים ללא חרדים
אוכלוסייה	7,980	6,005	5,505
משקי בית	2,494	1,877	1,779
מספר ילדים 0-1	169	124	113
מספר ילדים 1-5	625	477	436
קבוצת אוכלוסייה רלוונטית לשילב			

התפלגות הלידות הראשונות לפי מחוזות (%)



- ✓ במטרופולין תל אביב מתרחשות כ-37% מסך הלידות בארץ

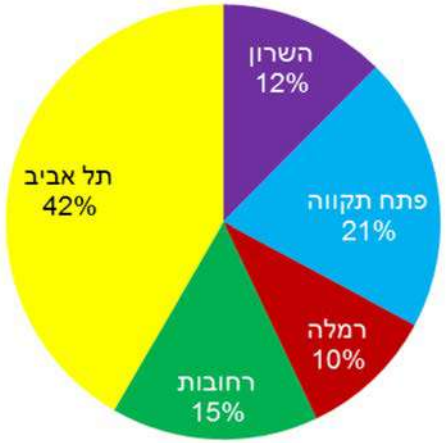


צ'מנסקי בן שחר

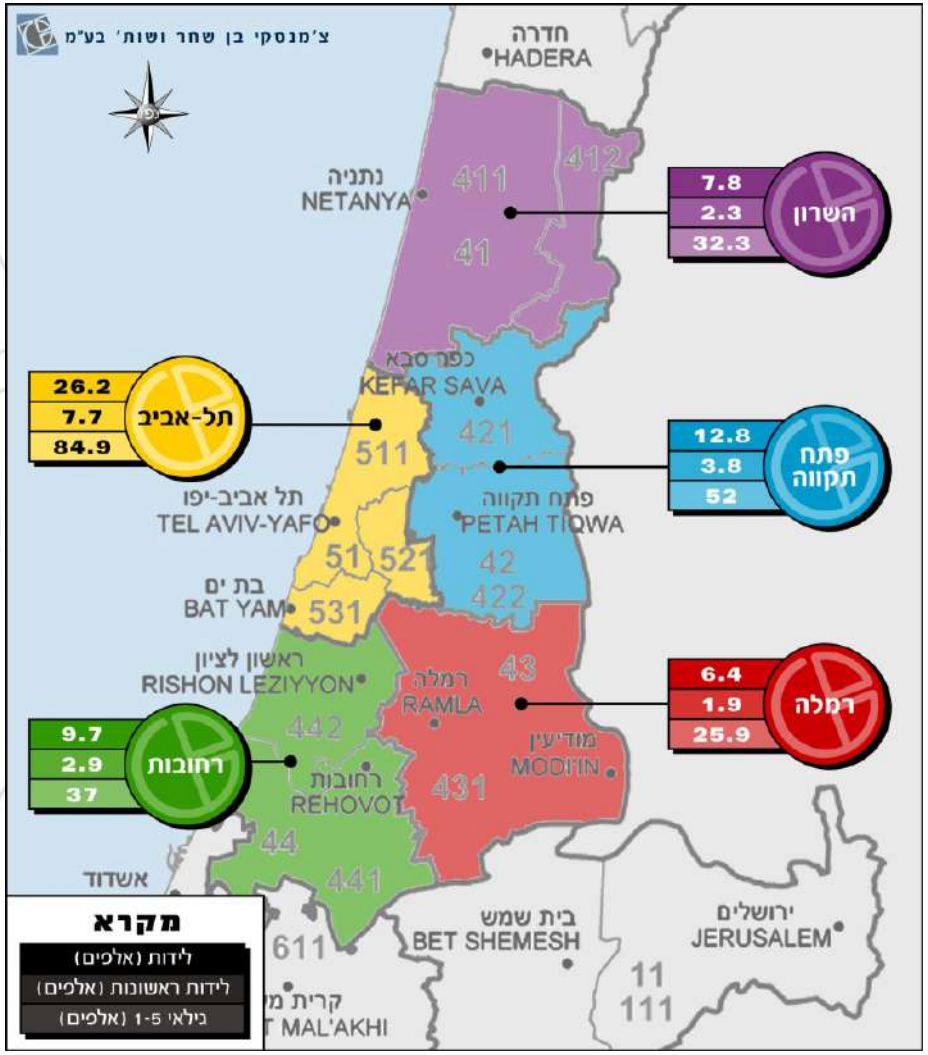
אוכלוסייה במטרופולין תל אביב

- ✓ היום מתרחשות במטרופולין תל אביב כ-63 אלף לידות (כולל ערבים וחרדים)
  - מתוכן, כ-51 אלף בקרב נשים יהודיות חילוניות
  - מתוכן, כ-18.6 אלף לידות ראשונות

התפלגות הלידות הראשונות לפי נפות (כולל ערבים וחרדים) (%)

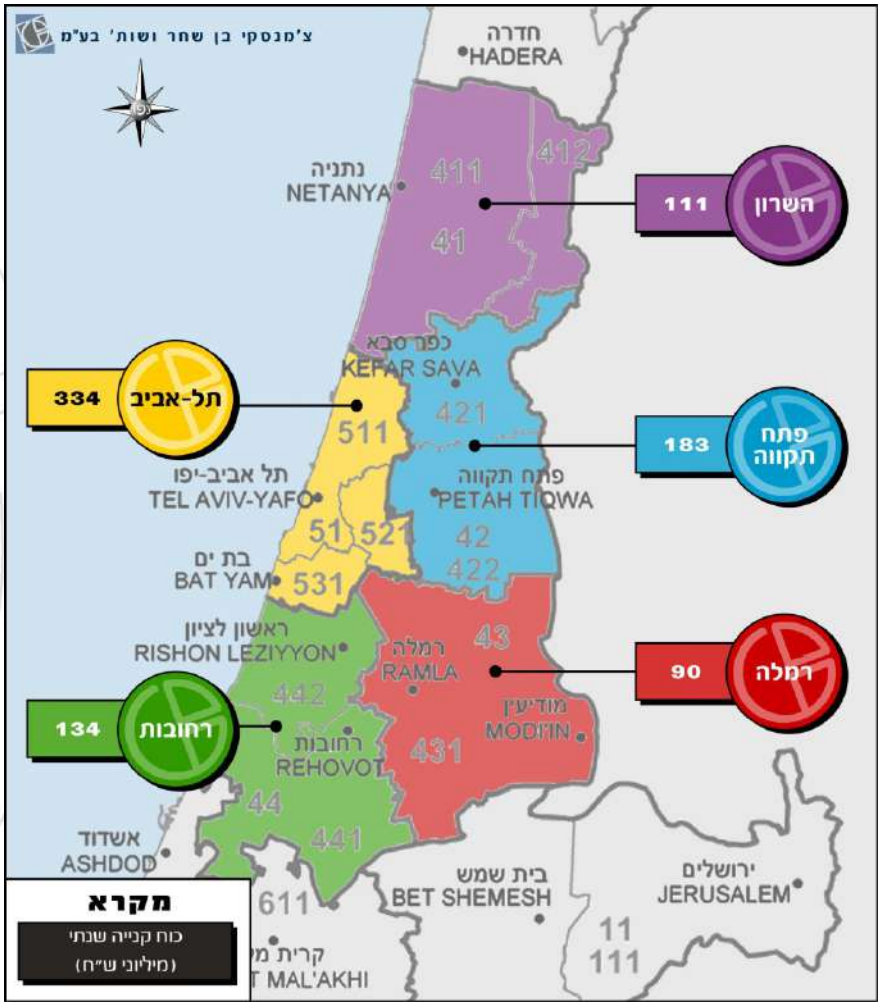


לידות, תינוקות וילדים במטרופולין תל אביב

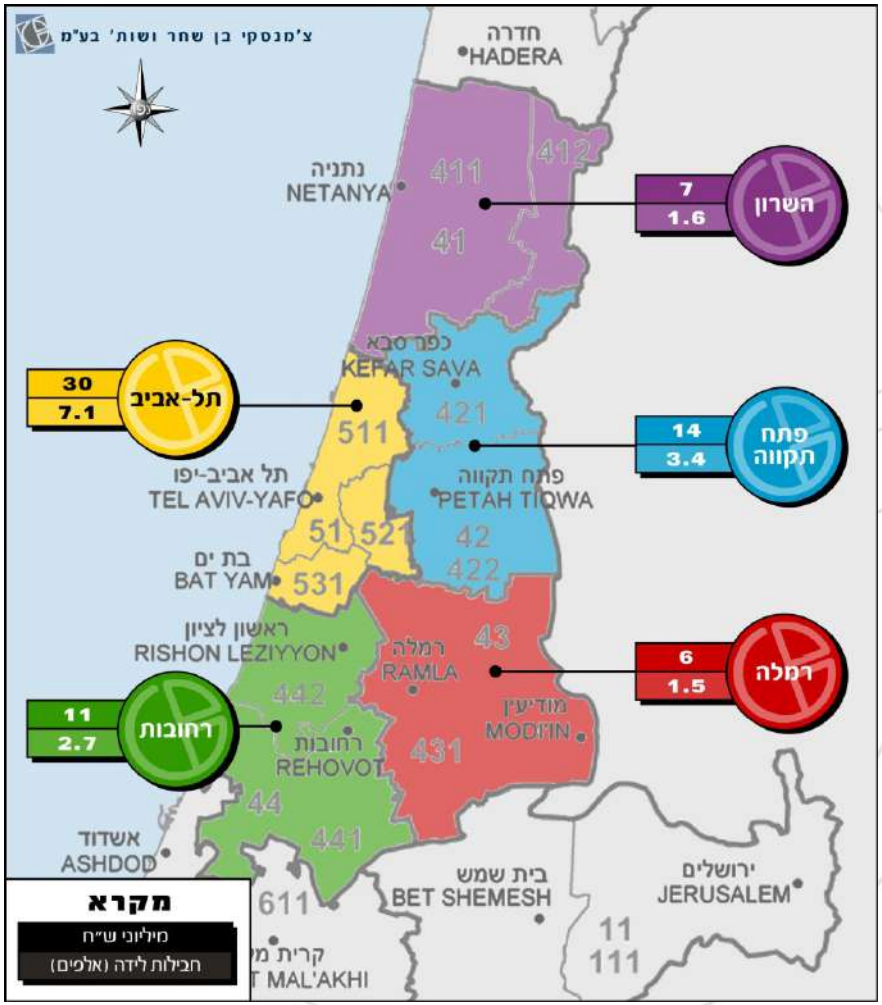


כוח קנייה שנתי במטרופולין תל אביב

סך כוח הקנייה השנתי (מיליוני ₪)



לחבילות לידה (מיליון ₪ ומספר חבילות)



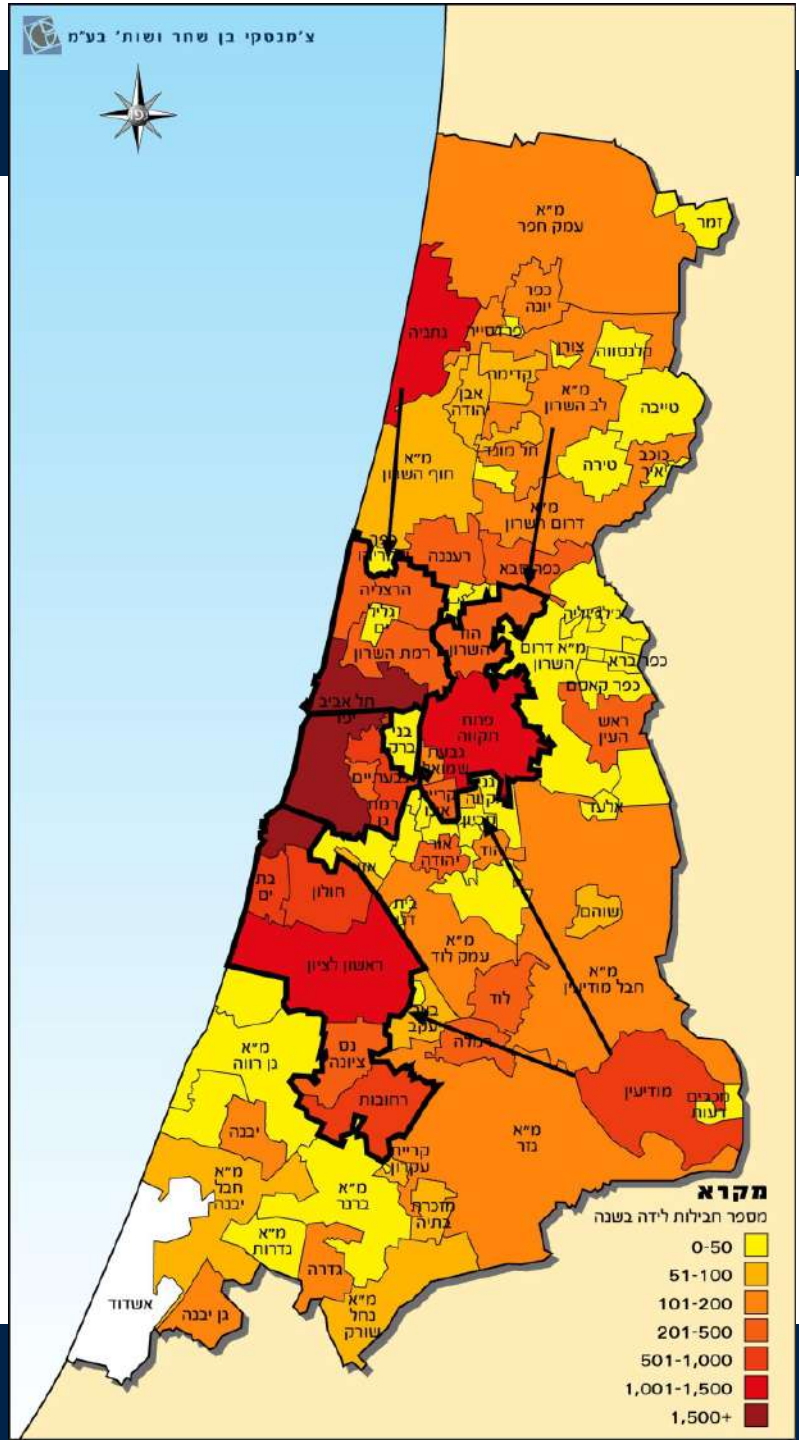
במטרופולין תל אביב נמכרות מדי שנה 16.3 אלף חבילות לידה. מעל 40% במחוז תל אביב

כוח קנייה במטרופולין תל אביב

לידות ראשונות "רלוונטיות" במטרופולין תל אביב

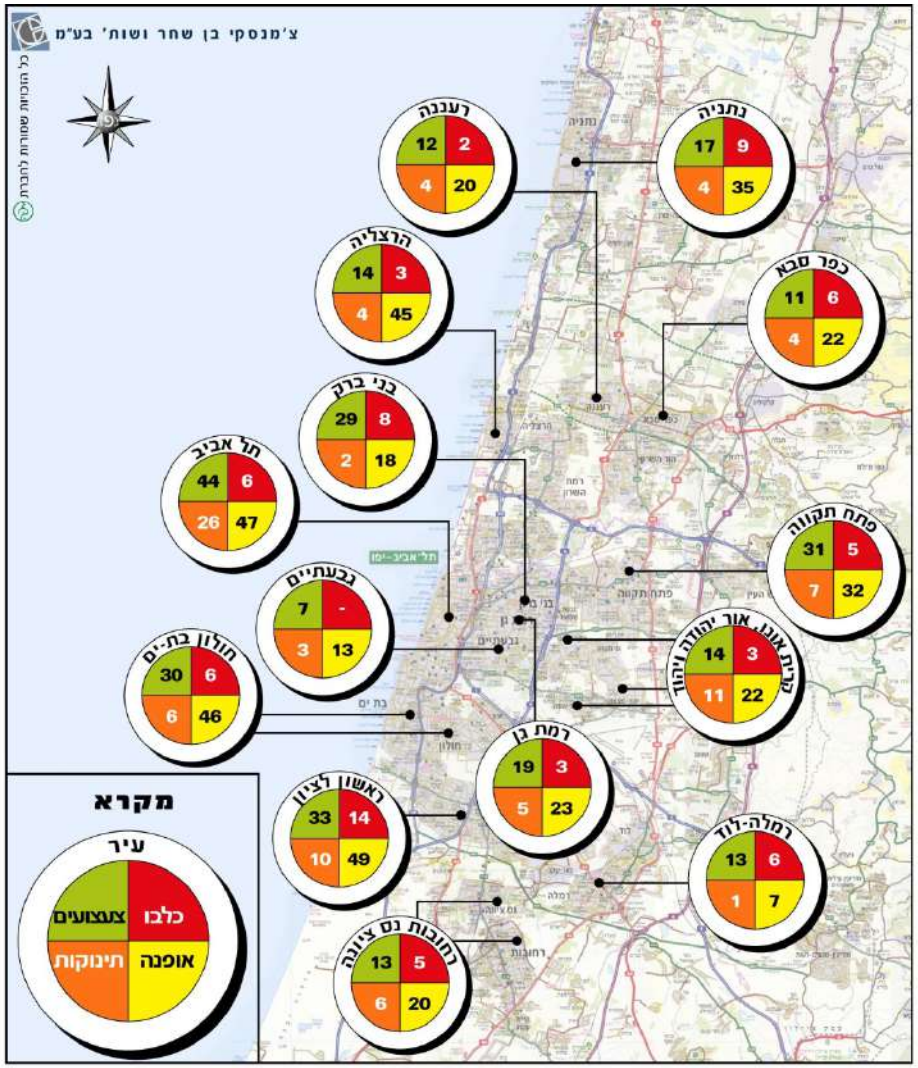
- ✓ 4 מרחבים תפקודיים אפשריים, בכל אחד 3-4 אלפי לידות ראשונות בשנה
  - צפון תל אביב, רמת השרון והרצליה
  - מרכז תל אביב, גבעתיים ורמת גן
  - פתח תקווה וסביבתה
  - דרום תל אביב, חולון, בת ים וראשון לציון

מבקשים לתפוס X מסך חבילות הלידה במטרופולין
מה נתחי השוק שלה היום?



פריסת היצע החנויות לפי סוג במטרופולין תל אביב

פריסות ההיצע בערים מרכזיות (מספר חנויות)



- ✓ תחרות ישירה
  - 76 חנויות כלבו - "ראש בראש" מול שילב
  - בכל עיר גדולה לפחות 2 חנויות כאלו
- ✓ תחרות עקיפה - "בכל העולם"
  - כ-100 חנויות תינוקות
  - כ-400 חנויות אופנה
  - כ-300 חנויות צעצועים

תיאור התחרות הישירה לחנות הדגל בהמשך...

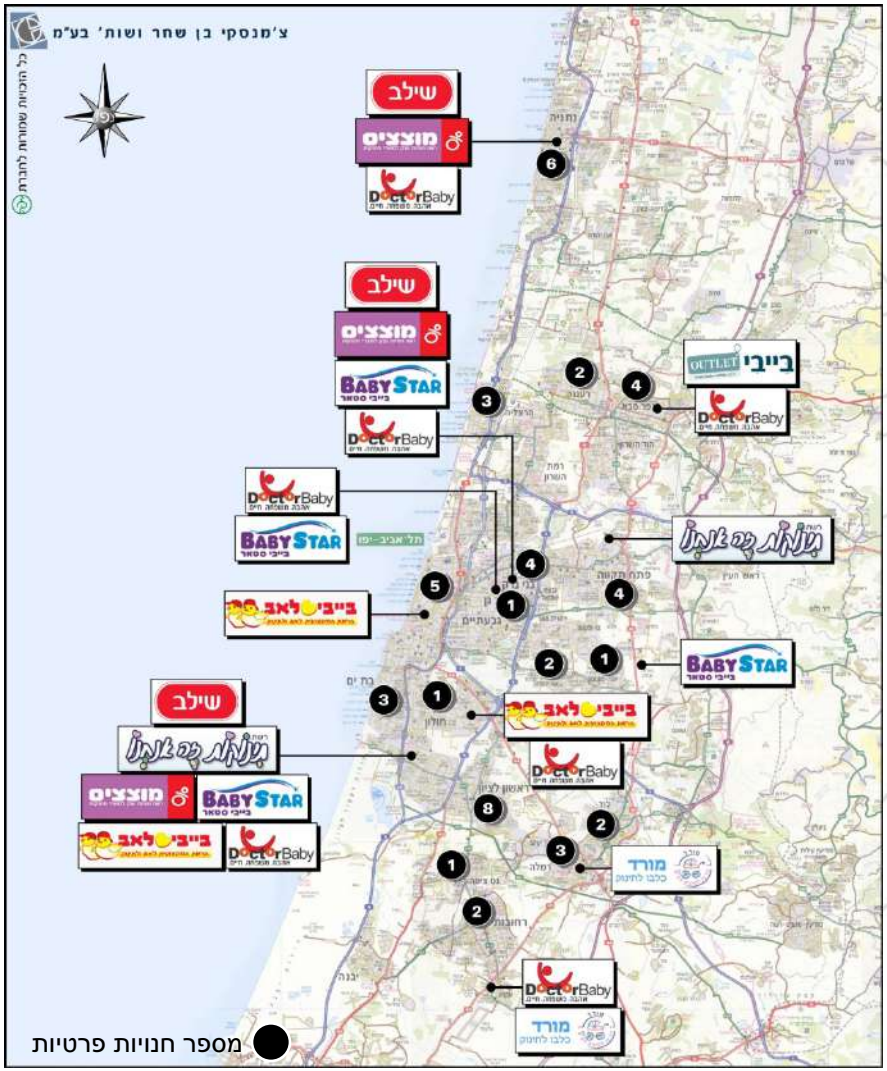
מאפייני התחרות הישירה (כלבו)

מאפייני המתחרים העיקריים

מאפיינים / הרשת	מוצצים	DoctorBaby
מספר חנויות בישראל	11	19
מתוכם במטרופלין תל אביב	3	7
גודל ממוצע לחנות (מ"ר)	500-600	200-300
מיצוב	בינוני	בינוני
פעילות בימי שבתון	אין כניסה בשבת	אין כניסה בשבת
מאפייני הפריסה	קניון, רחוב ראשי, פאוור סנטר, בית חולים	קניון, פאוור סנטר, רחוב

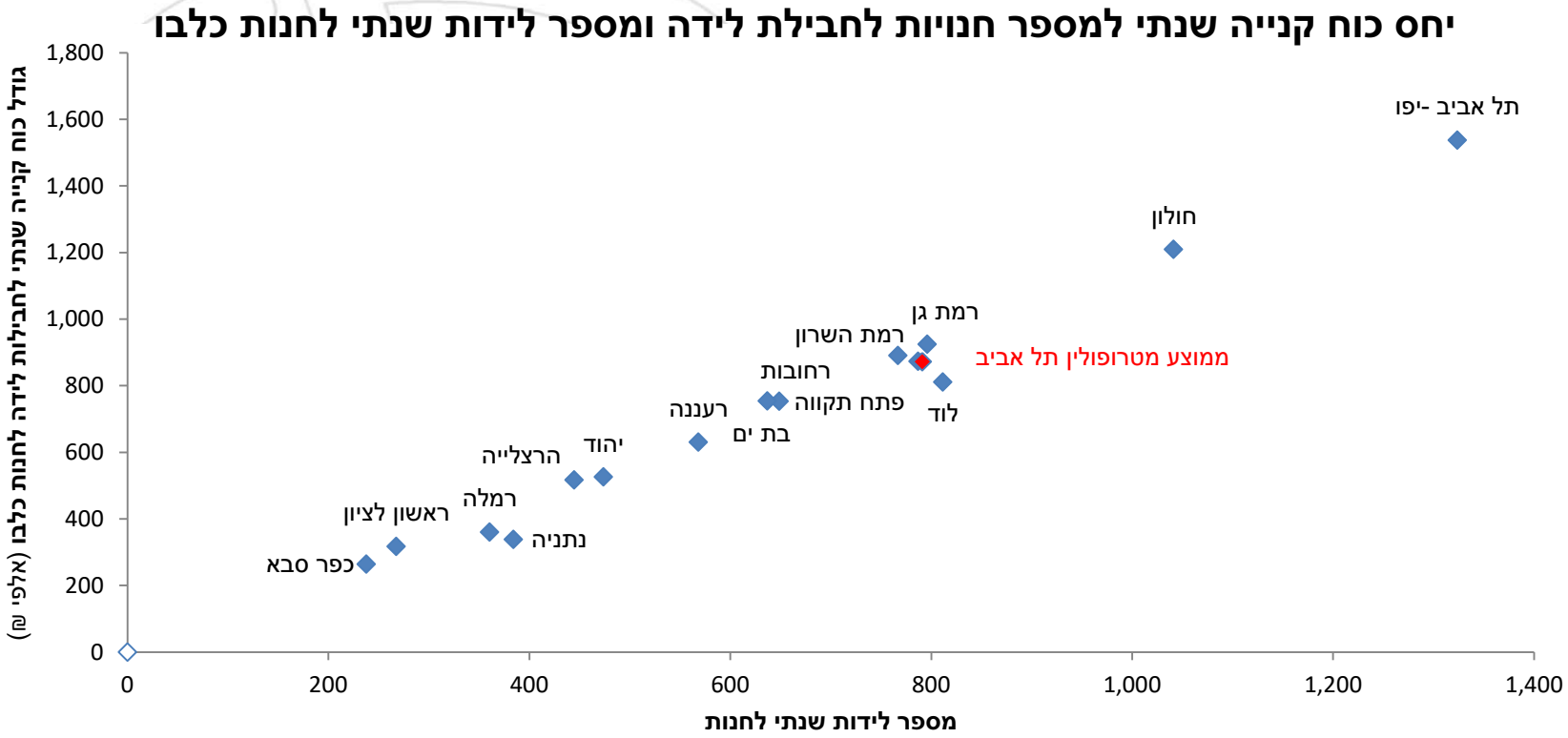
- ✓ המתחרים העיקריים של הרשת במטרופולין תל אביב - מוצצים ודוקטור בייבי
- ✓ מתחרים נוספים במטרופולין - בייבי לאב, מורד, בייבי סטאר, תינוקות זה אנחנו
- ✓ **מתחרה "חזק" מחוץ למטרופולין - My Baby בכפר ירכא - פתוח בשבת!!**

מפת פריסה של מתחרים בשוק הכלבו



תחרות ישירה - יחסים

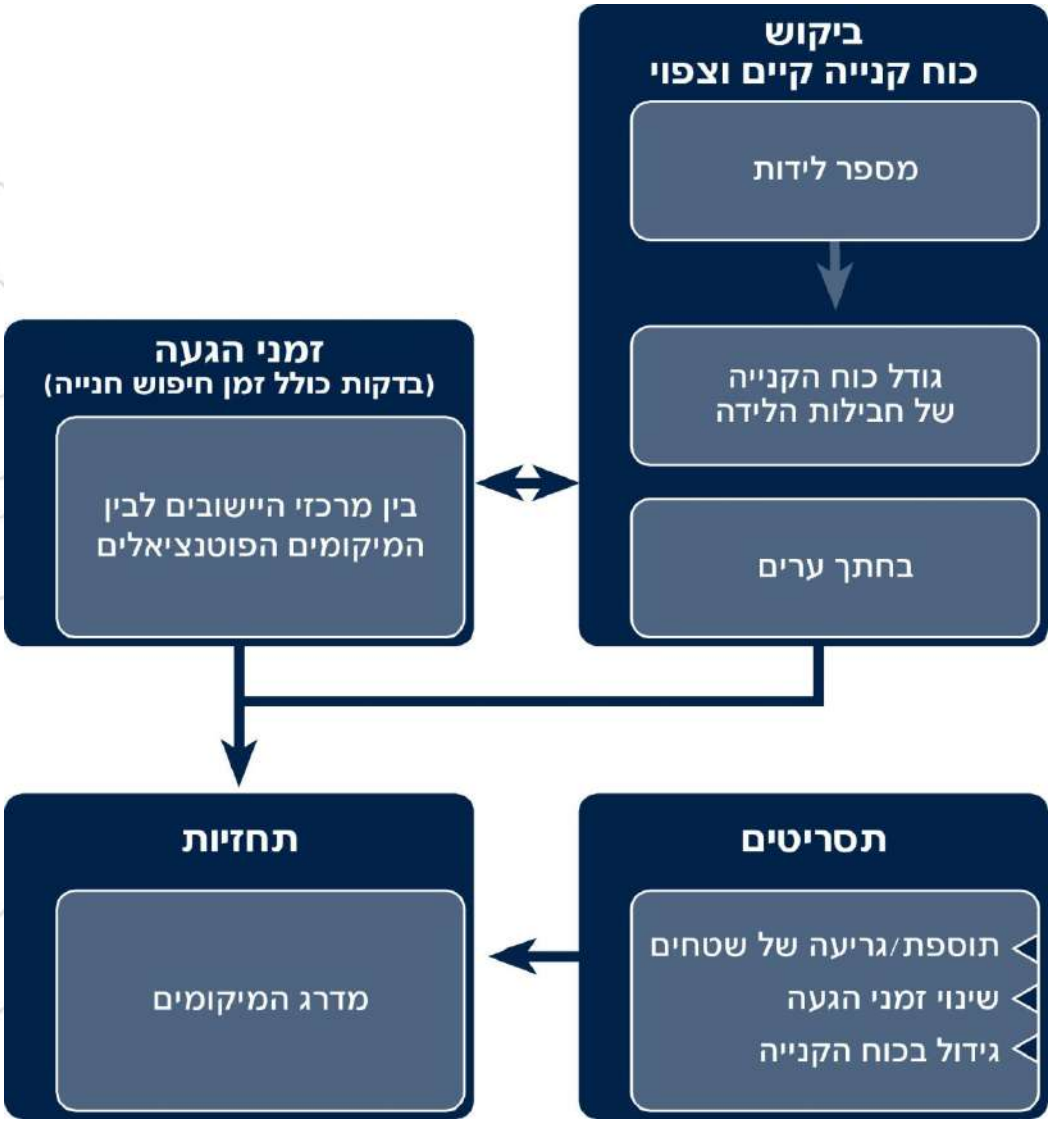
✓ בהנחת משק סגור, להלן היחסים בין כוח הקנייה השנתי לבין מספר חבילות הלידה הפוטנציאליות לחנות לבין מספר לידות שנתי לחנות



✓ **בבת ים, בחולון וברמת גן כוח קנייה גדול לחנות ביחס לממוצע במטרופולין**

✓ **מנגד, קיים כוח קנייה נוסף שמקורו במוצרי תינוקות ושאינו חבילת לידה**

מודל גרביטציה - מבנה



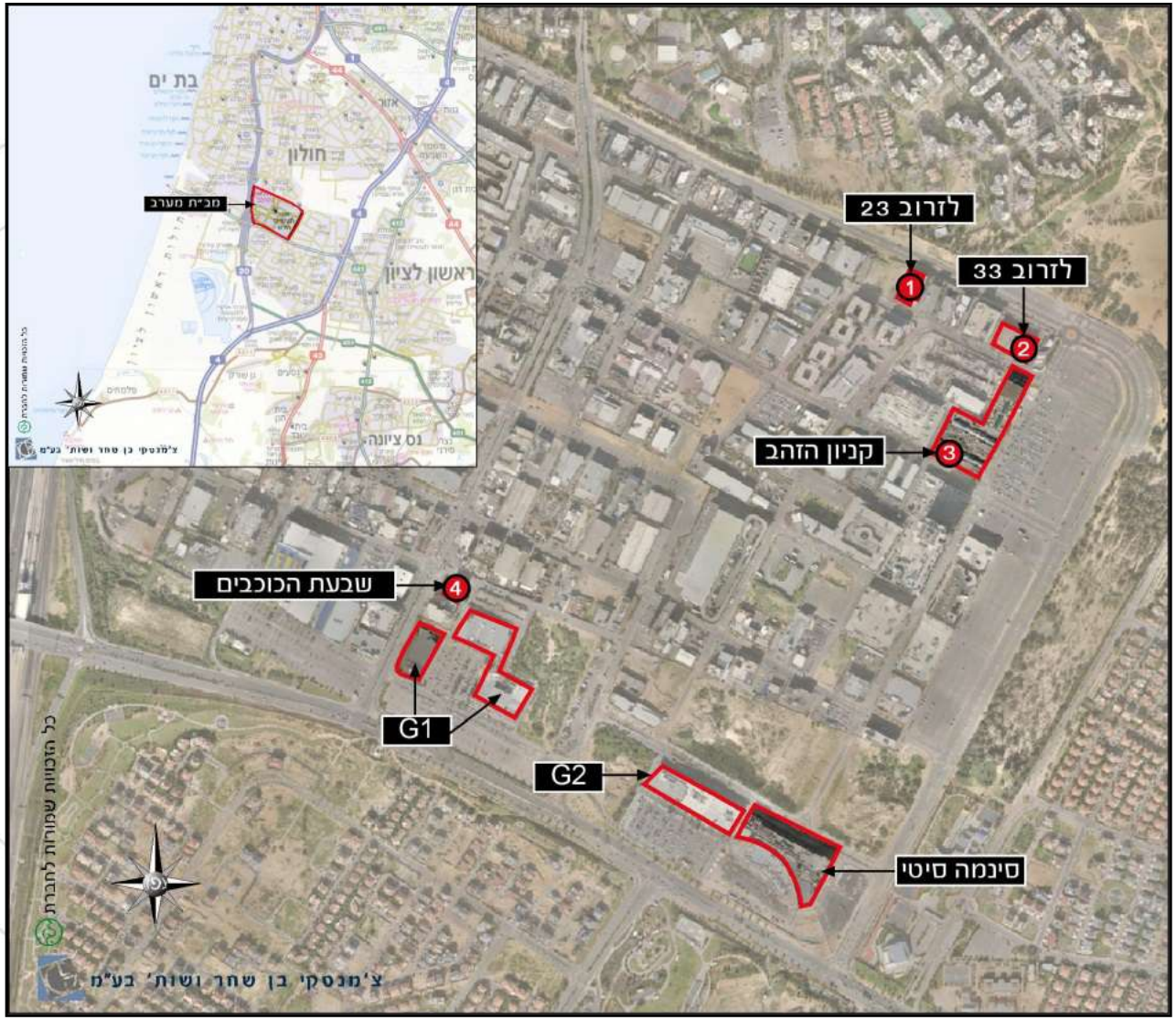
באמצעות הגדרות של קהלי היעד וכוח הקנייה ברשותם הורץ מודל אקונומטרי ייחודי

וההמלצה

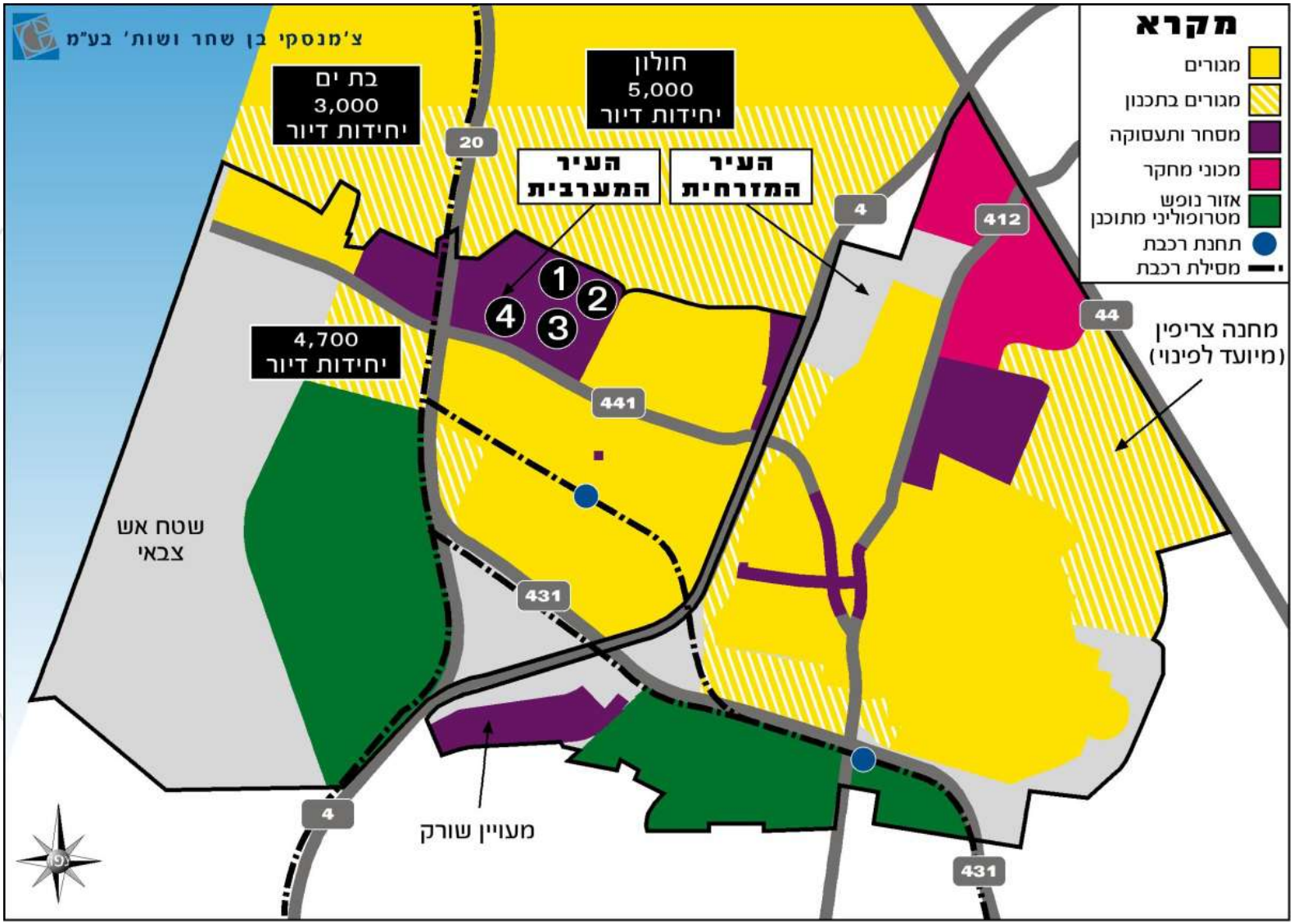
GOOMBA
ITALIAN KITCHEN

בחינה למיקום ספציפי - גומבה ראשון לציון

4 המיקומים לבחינה - במב"ת מערב



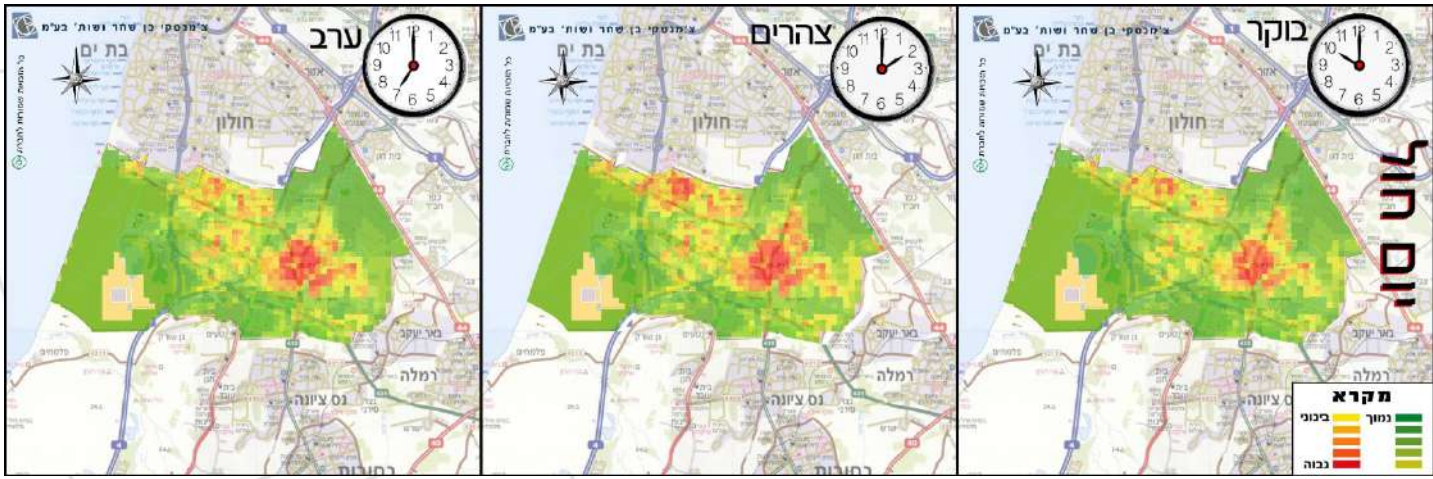
4 המיקומים על גבי המורפולוגיה עירונית



המיקומים ה"חמים" היום בראשון לציון והמצוי במב"ת מערב

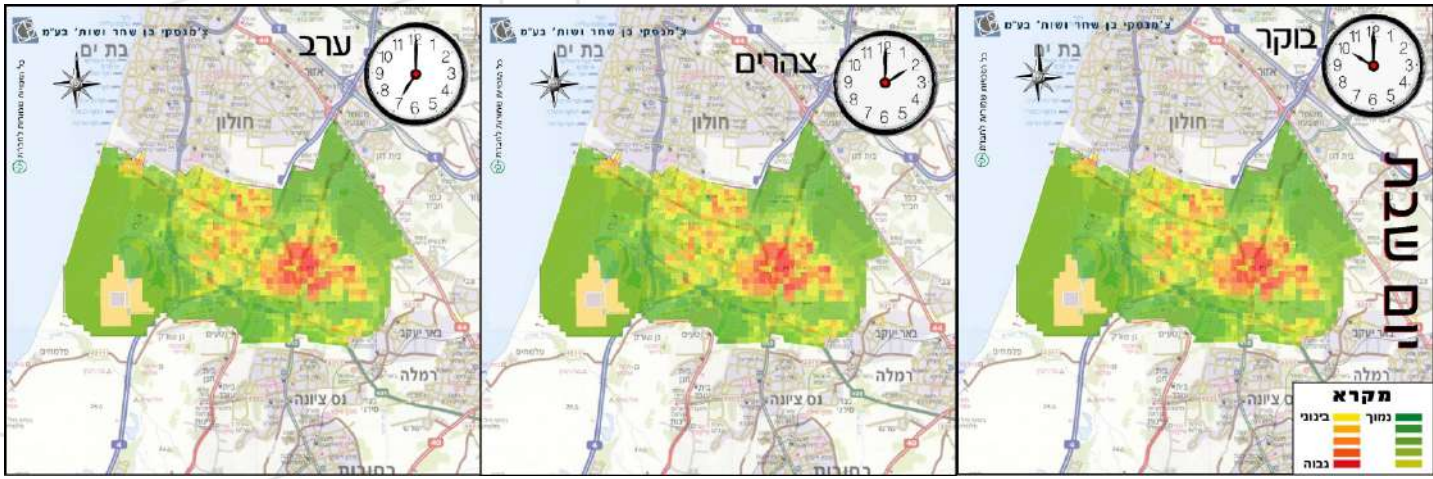
בימי חול

- ✓ האזורים "החמים" - מב"ת מערב ומרכז העיר
- ✓ בכל שעות היום - מרכז העיר הוא האזור ה"חם"



ביום שבת

- ✓ מוקד האוכלוסייה במרכז העיר
- ✓ במב"ת מערב - בכל שעות היום ובעיקר בסביבות סינמה סיטי



לכל מיקום סוגיות מהותיות משלו - לדוגמא

סחרוב או לזרוב?

מהו המיקום בעל הנראות המיטבית ביותר?

כיצד תשפיע מצוקת החנייה בסמיכות לקניון הזהב?

סביב איזה מיקום תתקיים תנועת הולגי רגל הכי ערה?

מהו מפל דמי השכירות החודשיים אשר מצביע על המיקומים החזקים ביותר?

היכן ממוקמות המסעדות המצליחות ביותר?

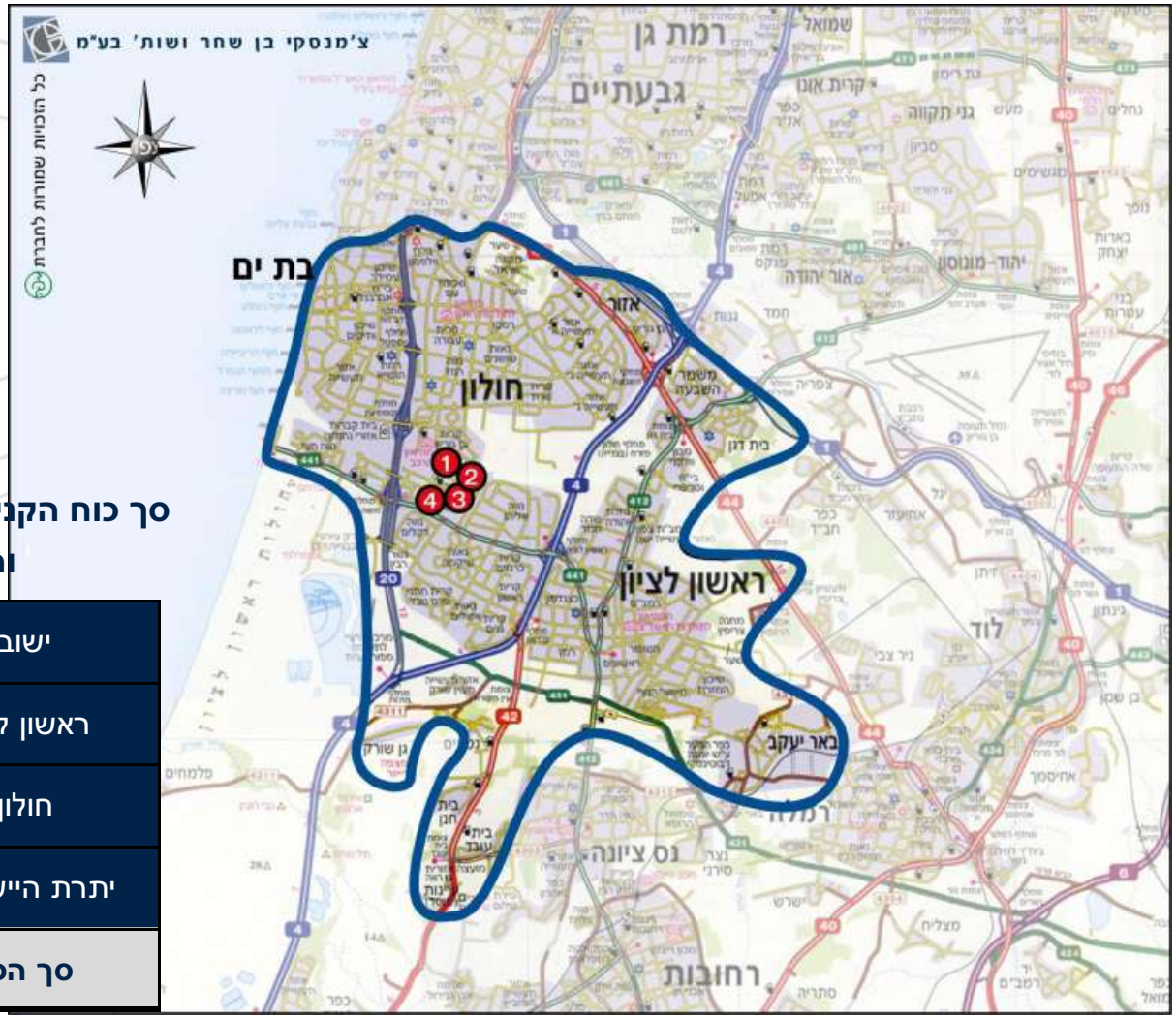
מדוע יש כאלו שאינן מצליחות כמו אחרות? האם בגלל המיקום?

אילו סוגי מועסקים במרחק של עד 300 מטר? כמה יגיעו?

ועוד ועוד...

מרחב הביקוש וכוח הקנייה החודשי של משקי הבית

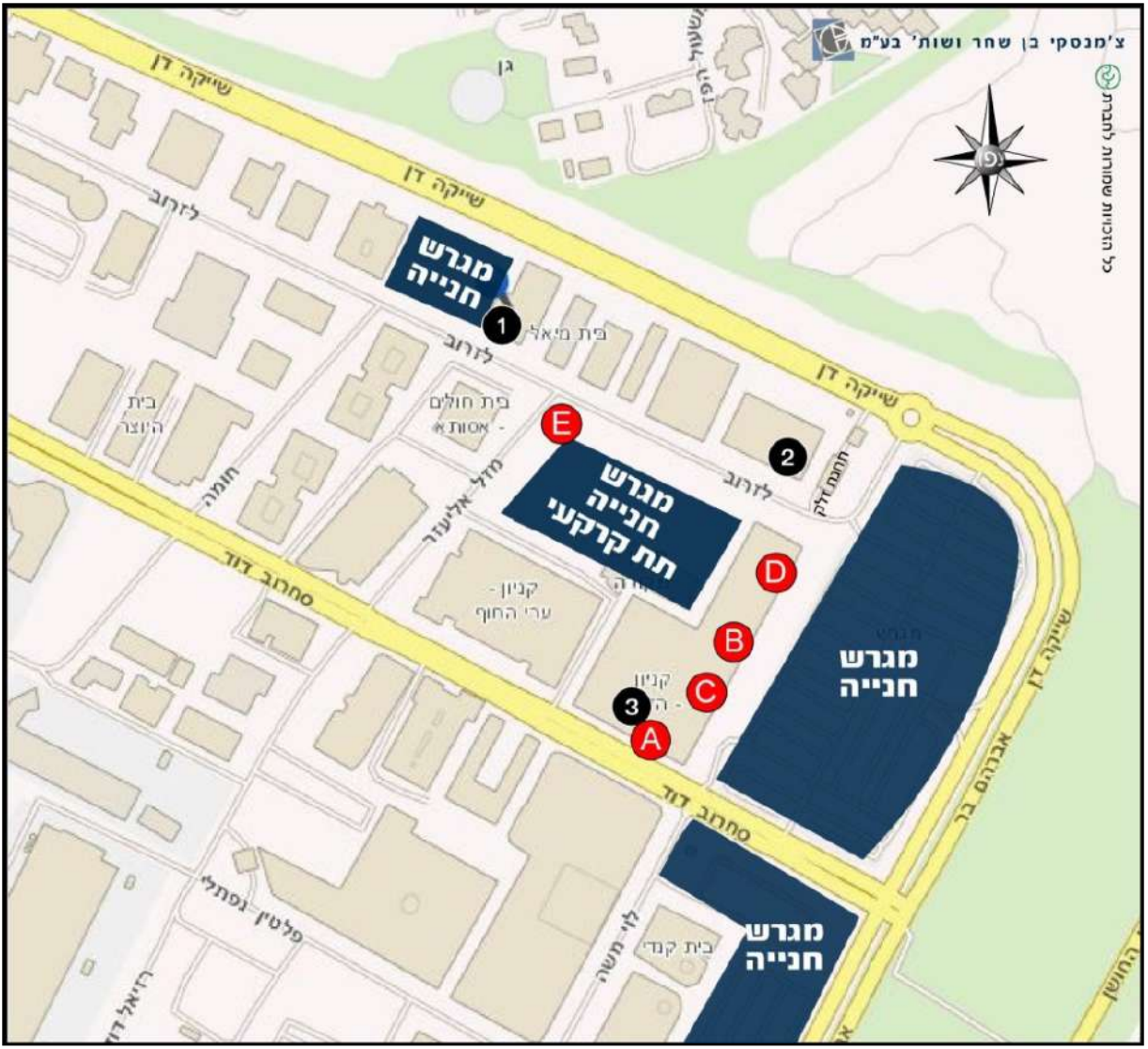
מרחב הביקוש של משקי הבית



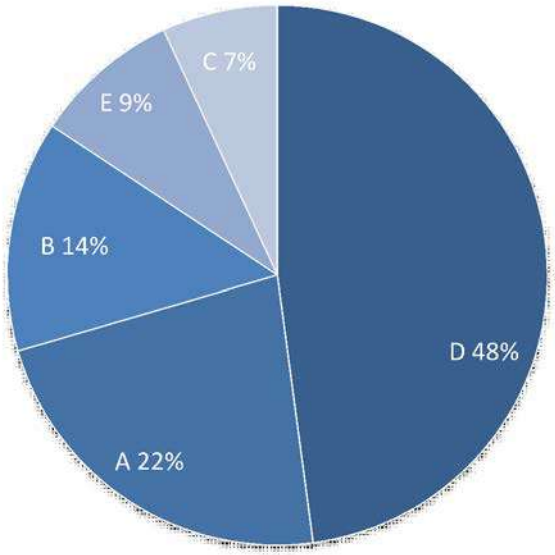
סך כוח הקנייה החודשי של משקי הבית בשנת 2013 והצפוי בשנת 2018 (מיליוני ₪)

ישוב	2013	2018
ראשון לציון	29	35
חולון	16	19
יתרת היישובים	16	18
סך הכל	**61**	**72**

מאפייני המיקומים והנגישות אליהם ומהם



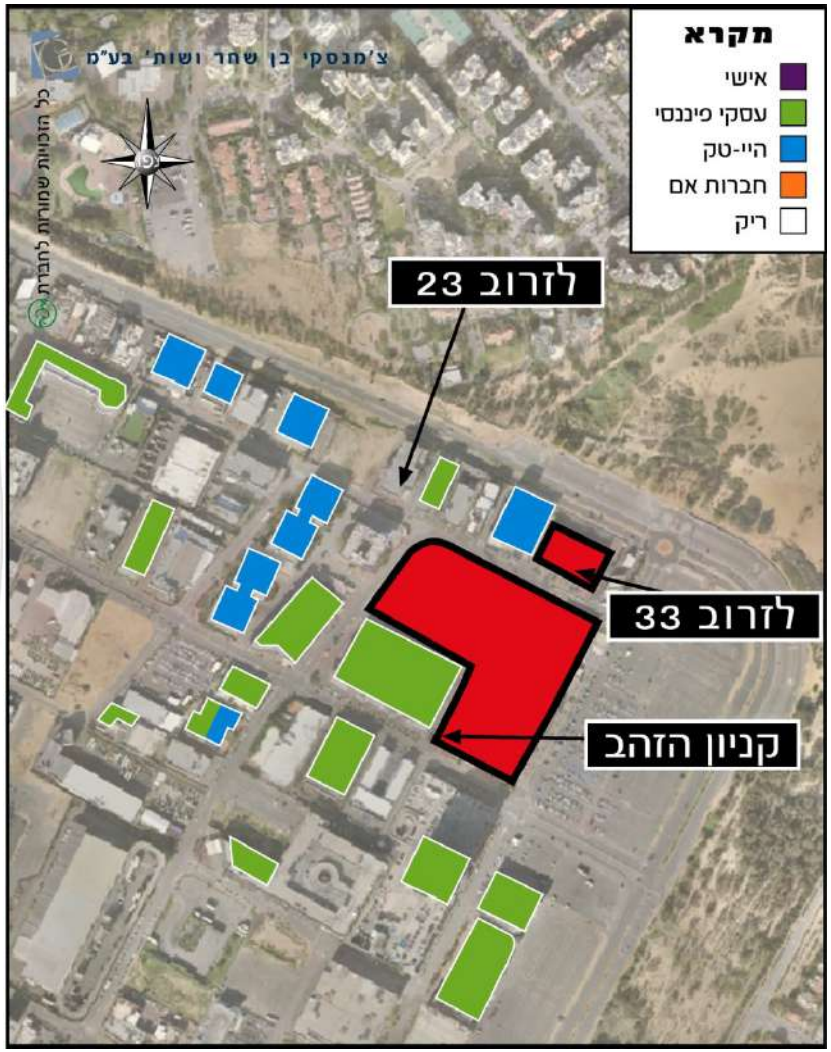
שיעור הנכנסים לקניון הזהב בשעות ה"שיא"
(%) מהכניסות השונות אליו



D הכניסה הראשית!

כוח הקנייה החודשי של מועסקים

מפת המשרדים בסמיכות למיקומים



סך המועסקים (אלפים) **וכוח הקנייה החודשי** (מיליוני ₪)
ברדיוס 300 מטר אל המיקומים

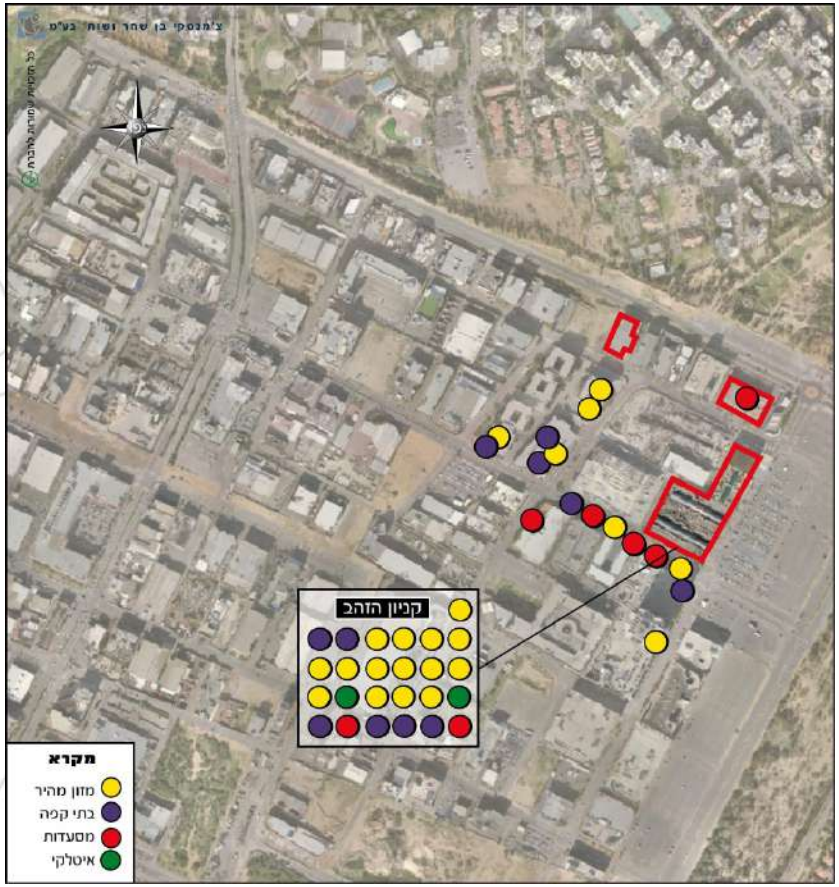
תחום עיסוק	מספר מועסקים (אלפים)	הוצאה חודשית ממוצעת למועסק "סועד" (₪) לא כולל מע"מ	שיעור מועסקים ש"סועדים" בחוץ (%)	סך כוח קנייה חודשי (מיליוני ₪)
משרדים	5	420	60	1.3
מסחר	4	250	50	0.5
סך הכל				**1.8**

סך כוח הקנייה החודשי של המועסקים - 1.8 מיליון ₪

תחרות במיקרו

סוג	שם	מיקום	תת קטגוריה: fast, fast casual, casual dining, proper dining	שטח (מ"ר)	מספר שולחנות	שיעור תפוסת שולחנות במהלך שעות הצהריים (%)
בתי קפה	פלפלת	סחרוב 26		170	15	20-40
	קופקו	קניון הזהב		70	11	20-40
	קיוסק המכללה	סחרוב		50	4	20-40
	מקס ברנר	סחרוב 24		150	17	30-50
	ארומה	קניון הזהב		450	32	30-50
	קקאו	קניון הזהב		150	14	30-50
	קפה קפה	אליעזר מזל		120	18	40-60
	רולדין	קניון הזהב		100	14	40-60
	ארקפה	קניון הזהב		150	21	40-60
	וופל בר	אליעזר מזל		150	10	40-60
	קפה קפה	קניון הזהב		250	25	40-60
	סך הכל בתי קפה			**1,810**	**181**	**30-45**
מזון מהיר	מפגש UMI	סחרוב 26	fast	60	6	10-20
	פולי	קניון הזהב	fast	50	פוד קורט	10-20
	בולדוג נקניקיות	קניון הזהב	fast	50	פוד קורט	10-20
	גלידה	קניון הזהב	fast	50	פוד קורט	10-20
	דים סאם שופ	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	10-20
	שניצלים	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	10-20
	צ'וקה	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	10-20
	מייק בורגר	אליעזר מזל	fast	70	5	10-20
	מפגש אבו חאסן	אליעזר מזל	fast	120	9	10-20
	טעמים	סחרוב	fast	80	8	20-40
	מסעדת הדקל	סחרוב	fast	70	5	20-40
	עגבניה	קניון הזהב	fast	100	8	20-40
	השניצליה	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	20-50
	בורגר ראנץ'	קניון הזהב	fast	100	פוד קורט	20-50
	בהדונס	אליעזר מזל	fast	100	5	20-50
	במבו סושי	קניון הזהב	fast	200	פוד קורט	30-60
	מלך השווארמה	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	30-60
	שווארמה גריל בר	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	30-60
	תרזה אקספרס	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	30-60
	בורגר ראנץ'	סחרוב 26	fast	120	16	40-60
	בורגרים	קניון הזהב	fast	60	פוד קורט	40-60
	רוזה	קניון הזהב	fast	50	פוד קורט	40-60
	מק'דונלדס	קניון הזהב	fast	450	פוד קורט	50-60
	איל פרסקו	קניון הזהב	fast	60	14	50-60
	סך הכל מזון מהיר			**2,210**	**מאות**	**20-40**
מסעדה	river	סחרוב 26	fast casual	140	10	50-70
	טאפס	קניון הזהב	casual dining	100	6	50-70
	אגאדיר	לזרוב 33	casual dining	250	27	50-70
	שיפודי ציפורה	סחרוב 26	fast casual	350	40	80-100
	קינג ג'ורג'	סחרוב 24	fast casual	200	19	80-100
	שיפודי פינת השלושה	סחרוב 20	fast casual	250	34	70-100
	שגב אקספרס	קניון הזהב	proper dining	600	32	70-100
	סך הכל מסעדות			**1,890**	**168**	**65-85**
	סך הכל			**5,910**		

היצע ההסעדה ברדיוס של 400 מטר למיקומים



סך הפדיונות החודשיים בסביבת המיקומים - 11.5-11 מיליון ₪.

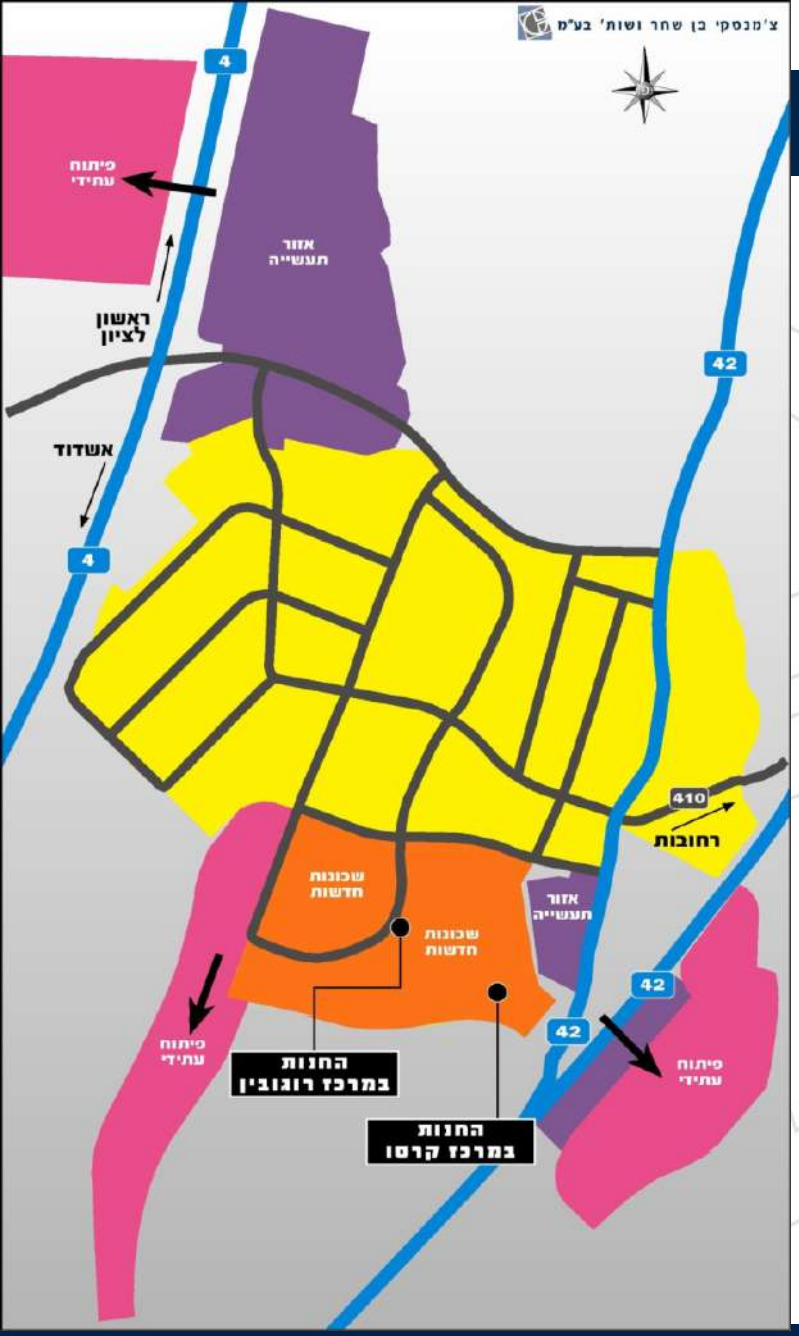
משקי הבית מחוללים פדיון של 10-9 מיליוני ₪

קביעת הפדיון החודשי - קריטריונים למיקום

פרמטר/מיקום			מיקום מספר 1 - לזרוב 23	מיקום מספר 2 - לזרוב 33	מיקום מספר 3 - קניון הזהב	מיקום מספר 4 - שבעת הכוכבים	הקיים בפתח תקווה
איכותני	מקום	גודל מסעדה (מ"ר)					
		סמיכות למגנט אזורי (כן/לא)					
	מיקום	נגישות					
		יחס מספר מקומות חנייה למ"ר של שטחי מסחר					
		זמינות מקומות חנייה (גבוהה/נמוכה)					
		נראות לצירי תנועה ראשיים					
	מיצוב	חדש מול ישן, בסמיכות למיקומים "חזקים" ועוד					
דירוג איכותני							
כמותי	ביקוש (מיליון ₪)	כוח קנייה משקי בית בראשון לציון					
		כוח קנייה מועסקים ברדיוס 300 מטר					
	היצע (אלף מ"ר)	בראשון לציון: סך שטחי ההסעדה, תחרות כלל ענפית					
		בראשון לציון: סך שטחי המסעדות, תחרות תת ענפית					
		ברדיוס 300 מטר: סך שטחי ההסעדה, תחרות כלל ענפית					
		ברדיוס 300 מטר: סך שטחי המסעדות, תחרות תת ענפית					
	יחסים	שטחי הסעדה למשק בית/מועסק (מ"ר): משק בית בראשון לציון					
		שטחי הסעדה למשק בית/מועסק (מ"ר): מועסק ברדיוס 300 מטר					
		כוח קנייה חודשי למ"ר שטחי הסעדה (₪): בראשון לציון					
		כוח קנייה חודשי למ"ר שטחי הסעדה (₪): ברדיוס 300 מטר					
נתחי שוק (%)		משקי בית					
		מועסקים					

ההמלצה - בעוד חודש תראו בשטח...

בחירה בין 2 מיקומים לחנות סופרמרקט ביבנה



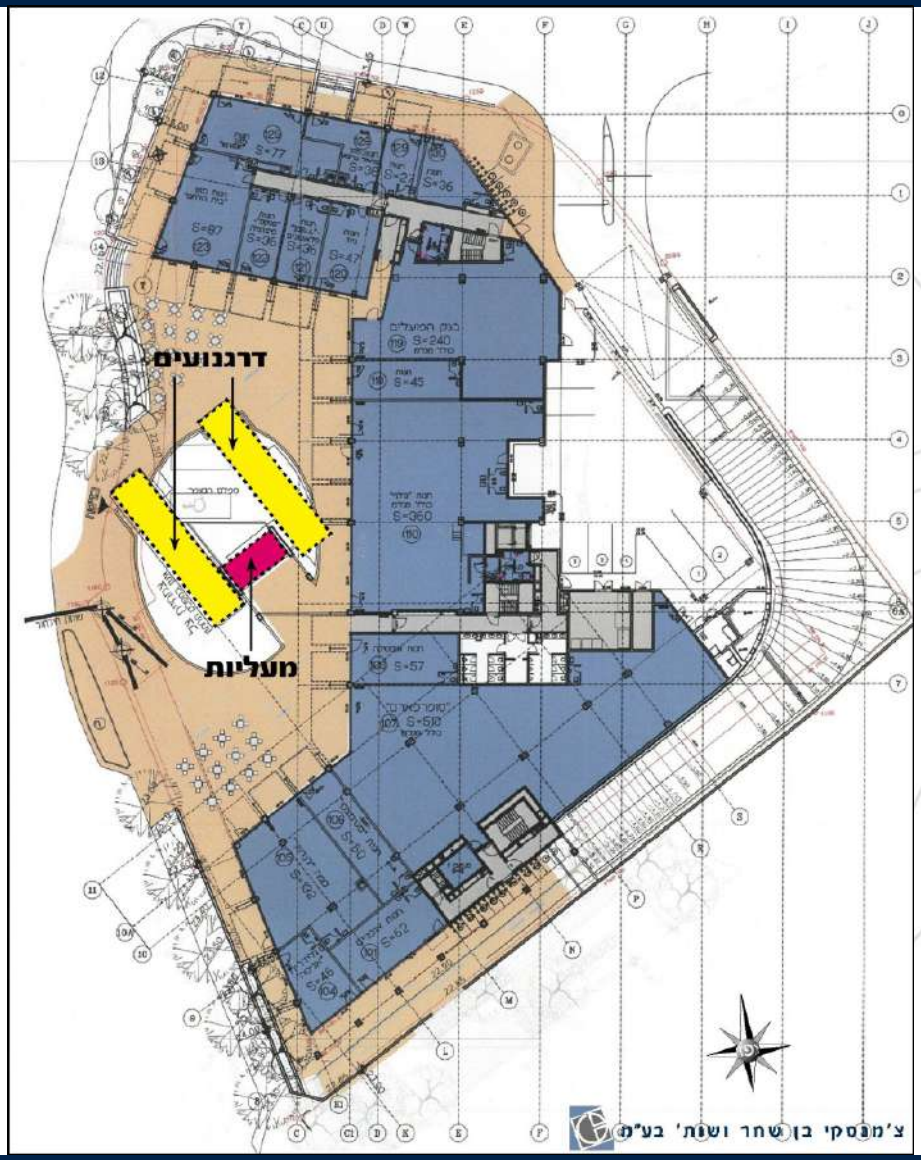
להבין להיכן מתפתחים מיקומים

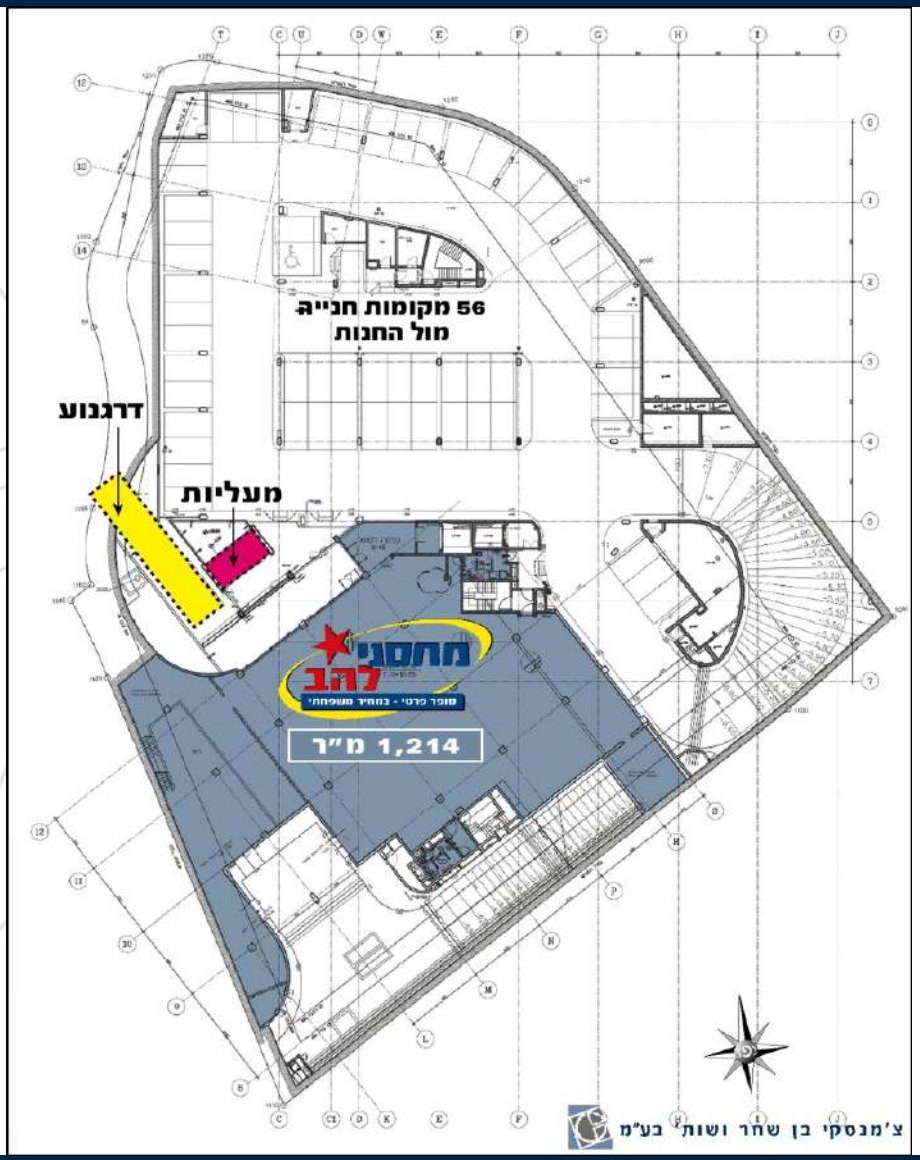
בשכונות החדשות יתווספו 4-5 אלפי משקי בית

אנחנו ספרנו ש-2,700 כבר נבנו או בבנייה

האם כוח הקנייה החודשי מספק ל-2 חנויות?

לבחון גם את המקום בה תפעל החנות



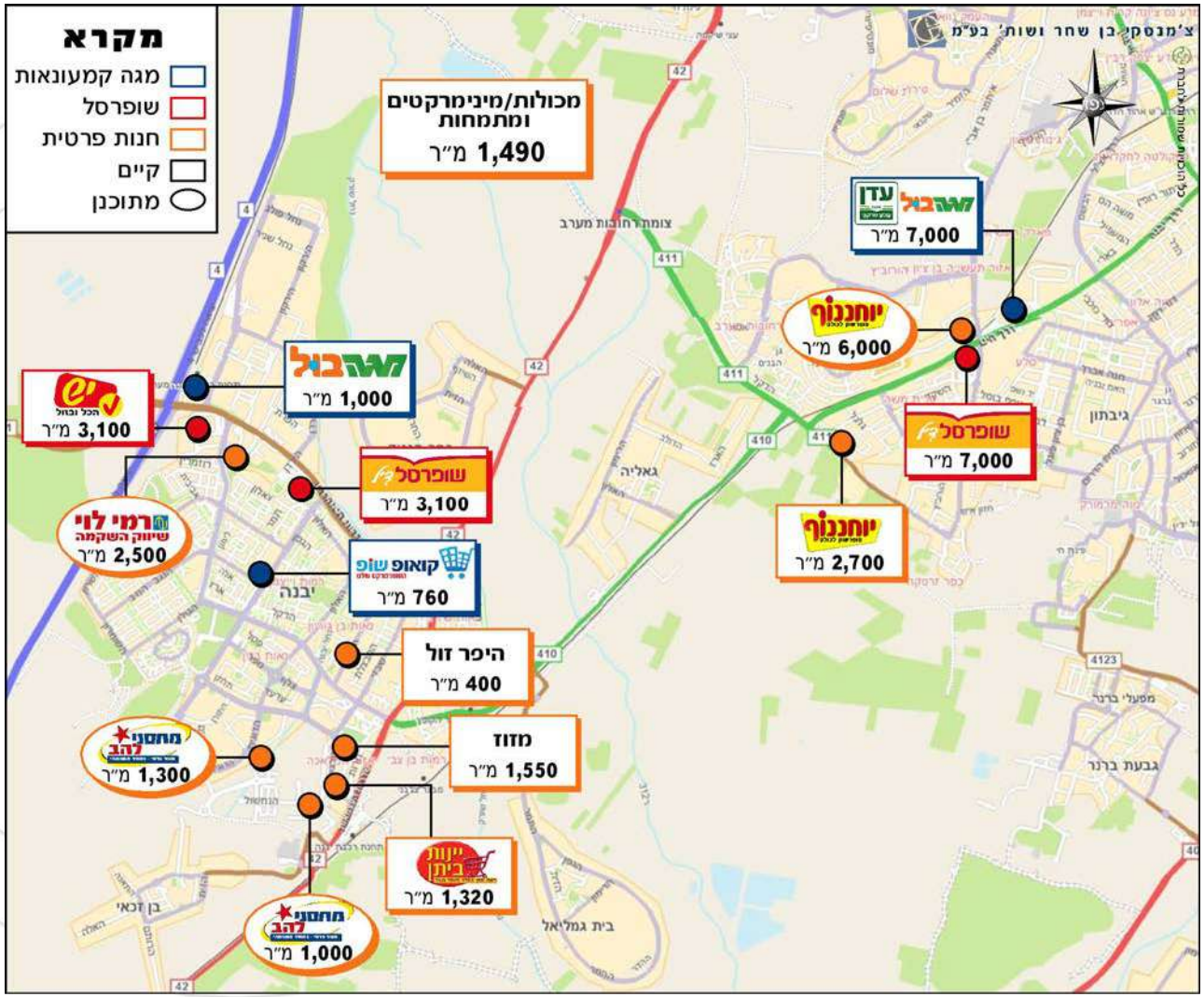


להגדיר את מרחבי הביקוש מהם יגיעו באופן מציאותי

אוכלוסייה ומשקי בית במרחבי הביקוש היום ובשנים 2015, 2017 ו-2020 (אלפים)

מרחב/שנה	2014		2015		2017		2020	
	אוכלוסייה	משקי בית	אוכלוסייה	משקי בית	אוכלוסייה	משקי בית	אוכלוסייה	משקי בית
רוגובין ביבנה	12.7	3.7	14.4	4.4	15.8	4.9	16.6	5.2
קרסו ביבנה	4.5	1.3	5.4	1.7	5.4	1.7	5.4	1.7

לספור את התחרות, מ"ר ומ"ר



להבין את היחסים שיווצרו ובהשוואה למיקומים דומים

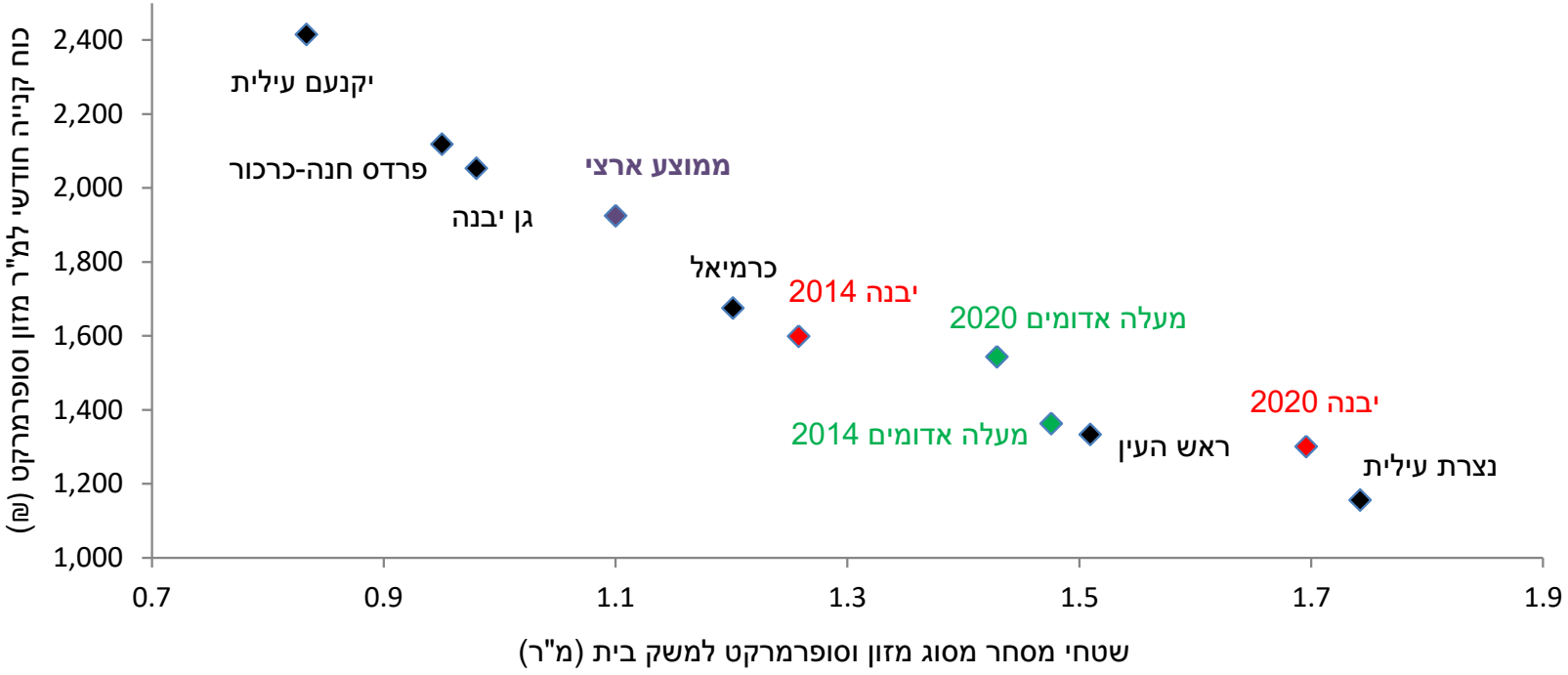
יחסים שבין היצע (מ"ר ברוטו) לבין ביקוש היום במוצרי מזון וסופרמרקט בערים שונות

עיר	משקי בית בשנת 2014 (אלפים)	שטח (מ"ר)			יחס שטחי ממכר מזון למשק בית (מ"ר)		
		סופרים גדולים	סופרים שכונתיים, מכולות ומתמחות	סך שטחים לממכר מזון	בסופרים גדולים	בסופרים שכונתיים, במכולות ובמתמחות	סך הכל
ראש העין	11	14,699	737	**15,436**	1.33	0.07	**1.40**
נצרת עילית	16	17,286	4,548	**21,834**	1.10	0.29	**1.39**
יבנה	10	10,070	2,650	**12,720**	0.98	0.26	**1.24**
מעלה אדומים	10	9,845	1,752	**11,597**	0.97	0.17	**1.15**
כרמיאל	16	13,297	3,259	**16,556**	0.82	0.20	**1.02**
גן יבנה	6	4,274	1,145	**5,419**	0.75	0.20	**0.96**
פרדס חנה-כרכור	12	6,390	4,470	**10,860**	0.56	0.39	**0.94**
גדרה	8	1,853	1,463	**3,316**	0.24	0.19	**0.43**
יקנעם עילית	6	627	1,143	**1,770**	0.10	0.19	**0.29**
ממוצע	**10**	**8,704**	**2,352**	**11,056**	**0.76**	**0.22**	**0.98**

ביבנה - יחס גבוה (1.24) של שטחי חנויות מזון וסופרמרקט למשק בית

יחסים

יחסים שבין שטחי המזון והסופרמרקט למשק בית (מ"ר) וכוח הקנייה החודשי למ"ר ביחס לשטחים אלו (₪) ביבנה, מעלה אדומים ובערים הדומות להן במאפייניהן



הפדיון החודשי הממוצע למ"ר מזון וסופרמרקט ביבנה נמוך מהממוצע הארצי ומערים דומות

צ'מנסקי בן שחר

לבחון את נתחי השוק במיקומים אחרים והאפשרי אצלנו

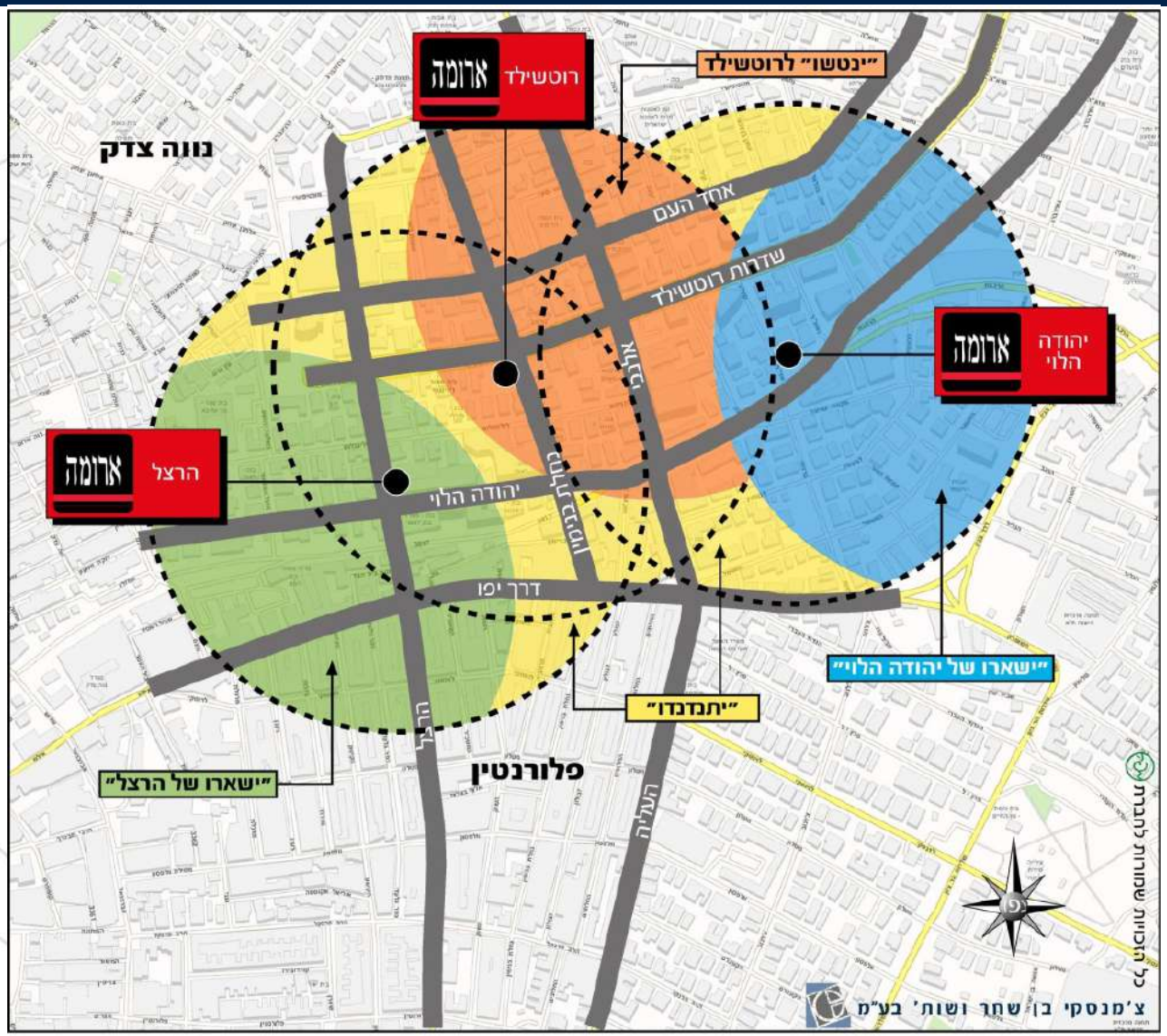
נתחי השוק של חנויות שכונתיות ביישובים דומים (% מסך כוח הקנייה החודשי במרחב הביקוש להן)

יישוב	עשירון סוציו-כלכלי	פדיון חודשי ממוצע (מיליוני ₪)	מספר משקי בית במרחב הביקוש (אלפים)	כוח קנייה חודשי למוצרי מזון וסופרמרקט (מיליוני ₪)	נתח שוק (%)
נהרייה	6	2.3	4.5	9.3	24.7
נתניה	6	2.3	4.7	9.8	23.4
נתניה	5	2.0	4.1	8.6	23.3
נתניה	6	1.2	2.8	5.9	20.4
נתניה	6	2.0	5.1	10.7	18.7
קריית ים	5	0.5	1.3	2.7	18.3
רחובות	6	1.6	4.4	9.2	17.3
אשדוד	5	1.2	3.5	7.3	16.4
יבנה	6	1.0	3.2	6.7	14.9
חדרה	6	0.4	4.1	8.6	4.7
ירושלים	5	0.4	8.4	17.2	2.3
ממוצע שכונתיות		**1.5**	**4.9**	**10.4**	**15.5**

היכולת לתפוס נתחי שוק נגזרת גם ממאפייני המיקום של החנות - בנגישות נוחה, ממרחק החנות ממוקדי סופרמרקטים גדולים ורווח גולמי ומתמהיל המוצרים בחנות והתאמתם לצורכי אוכלוסיית המרחב

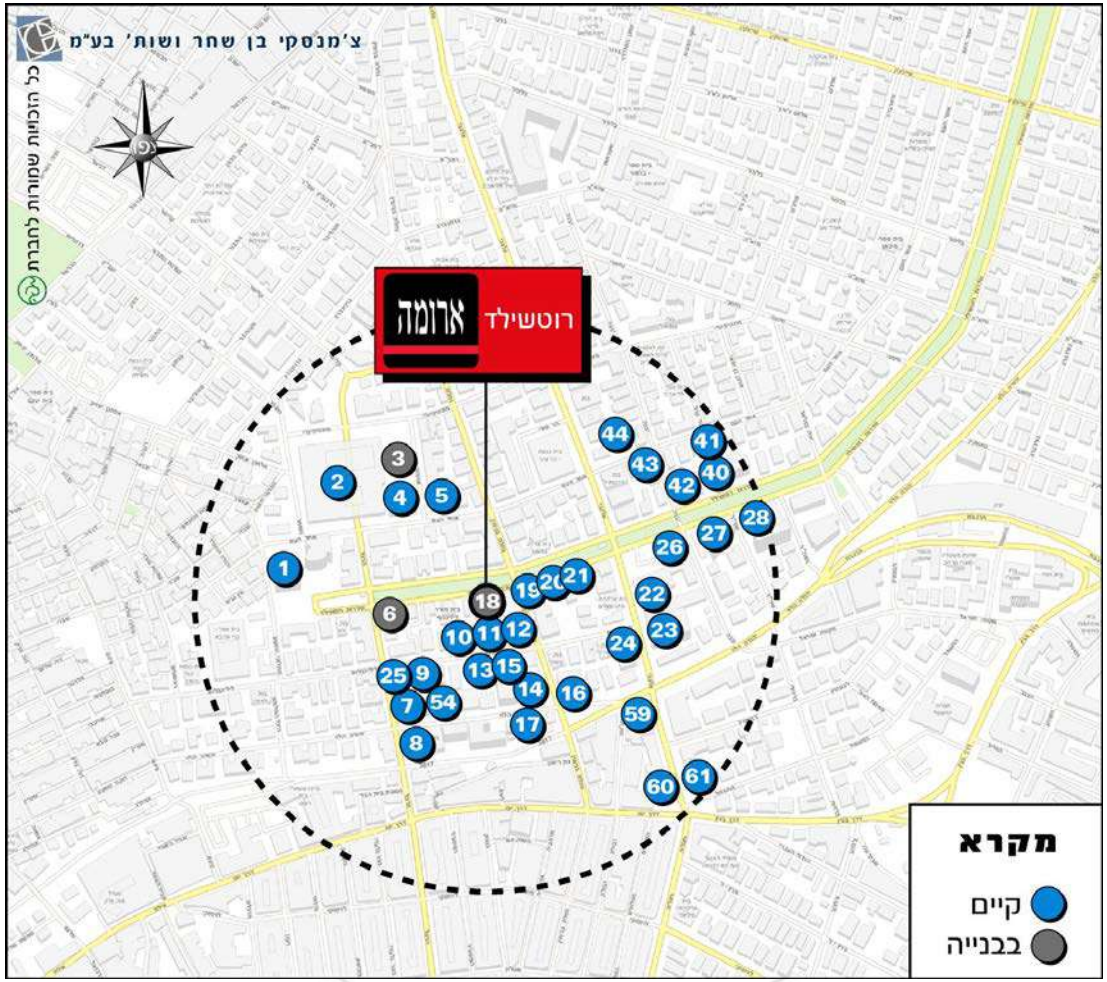
דוגמא אחרונה - ארומה רוטשילד

מיקום באמצע בין סניפים קיימים



מרחב המועסקים - גודלו ופריסתו

משרדים במרחב הביקוש



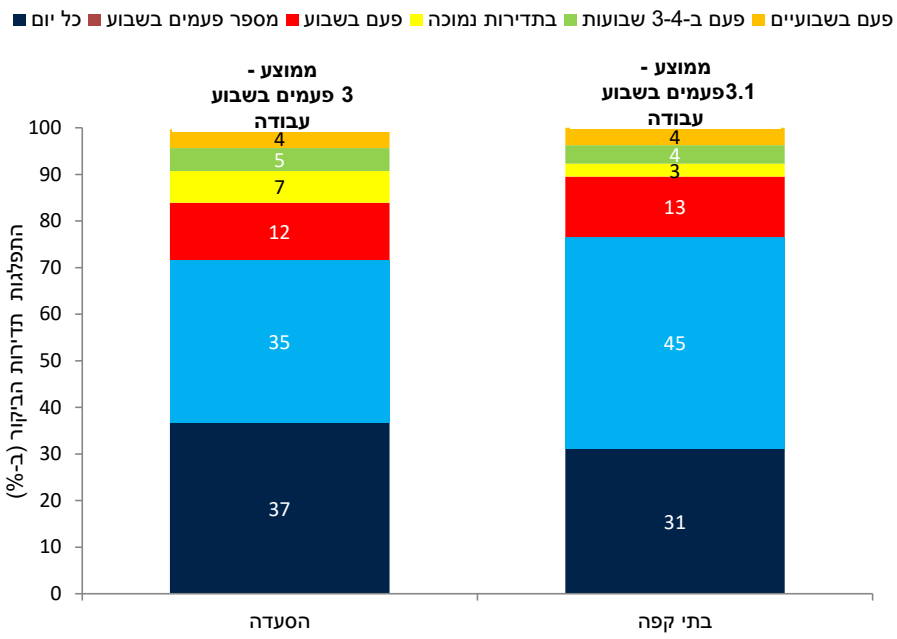
מספר במפה	רחוב	מספר	שם הבניין	שטח הבניין ברוטו (אלף מ"ר)	סטטוס
1	רוטשילד	3	פסגות בית השקעות	22	קיים
2	אחד העם	9	מאיר שלום	35	
4	אחד העם	11	בנק איגוד	6	
5	אחד העם	13	משרדים	4	
7	הרצל	17	מגדל דיסקונט	24	
8	יהודה הלוי	24-30	בנק לאומי - הנהלה	16	
9	ליליינבלום	25	בנק דיסקונט	1	
10	ליליינבלום	27	משהב	1	
11	ליליינבלום	29	בית עתיד	1	
12	ליליינבלום	31	בנק לאומי	1	
13	ליליינבלום	34	בנק לאומי	2	
14	יהודה הלוי	32-34	בנק לאומי	7	
15	ליליינבלום	36	בנק לאומי	10	
16	יהודה הלוי	35-39	בנק לאומי	5	
17	יהודה הלוי	38	בנק דיסקונט	2	
19	רוטשילד	24	משרדים	1	
20	רוטשילד	26	משרדים	1	
21	רוטשילד	28	רוטשילד 28	2	
22	אלנבי	113	מנורה מבטחים	4	
23	אלנבי	115	מנורה מבטחים	7	
24	הרצל	13	בית שיף מוזיאון הרצל	1	
25	אלנבי	126	בנק הפועלים	1	
26	רוטשילד	38	ubabk	8	
27	רוטשילד	40	הבינלאומי	16	
28	רוטשילד	46	מגדל אלרוב	17	
40	רוטשילד	41-45	בית ציון	12	
41	אחד העם	54	הבורסה לני"ע	4	
42	רוטשילד	39	בית הביטוח	1	
43	יבנה	30	בית יבנה	1	
44	אחד העם	27	בית אלברט	2	
54	יהודה הלוי	25-29		3	
55	הרצל	19		8	
59	אלנבי	132		1	
60	אלנבי	138		2	
61	החשמל	1		1	
3	אחוזת בית	4	הבורסה לני"ע	9	בבנייה
6	ליליינבלום	28	ליליינבלום 28	3	
18	רוטשילד	22	רוטשילד 22	22	
סך הכל				259	

במרחב רוטשילד 12-13 אלף מועסקים

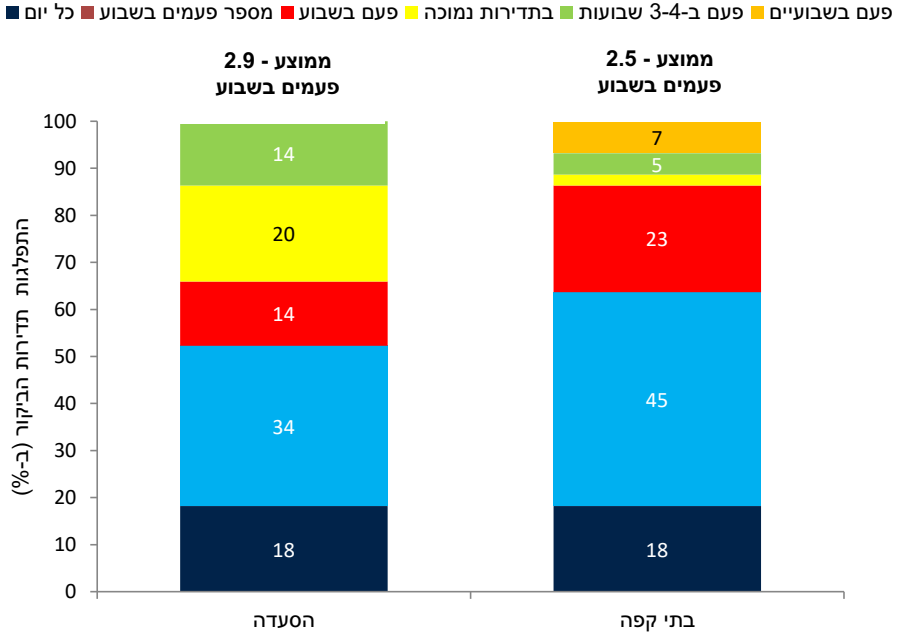
צ'מנסקי בן שחר

תדירות הקנייה לפי סקר לקוחות - מועסקים ותושבים

מועסקים



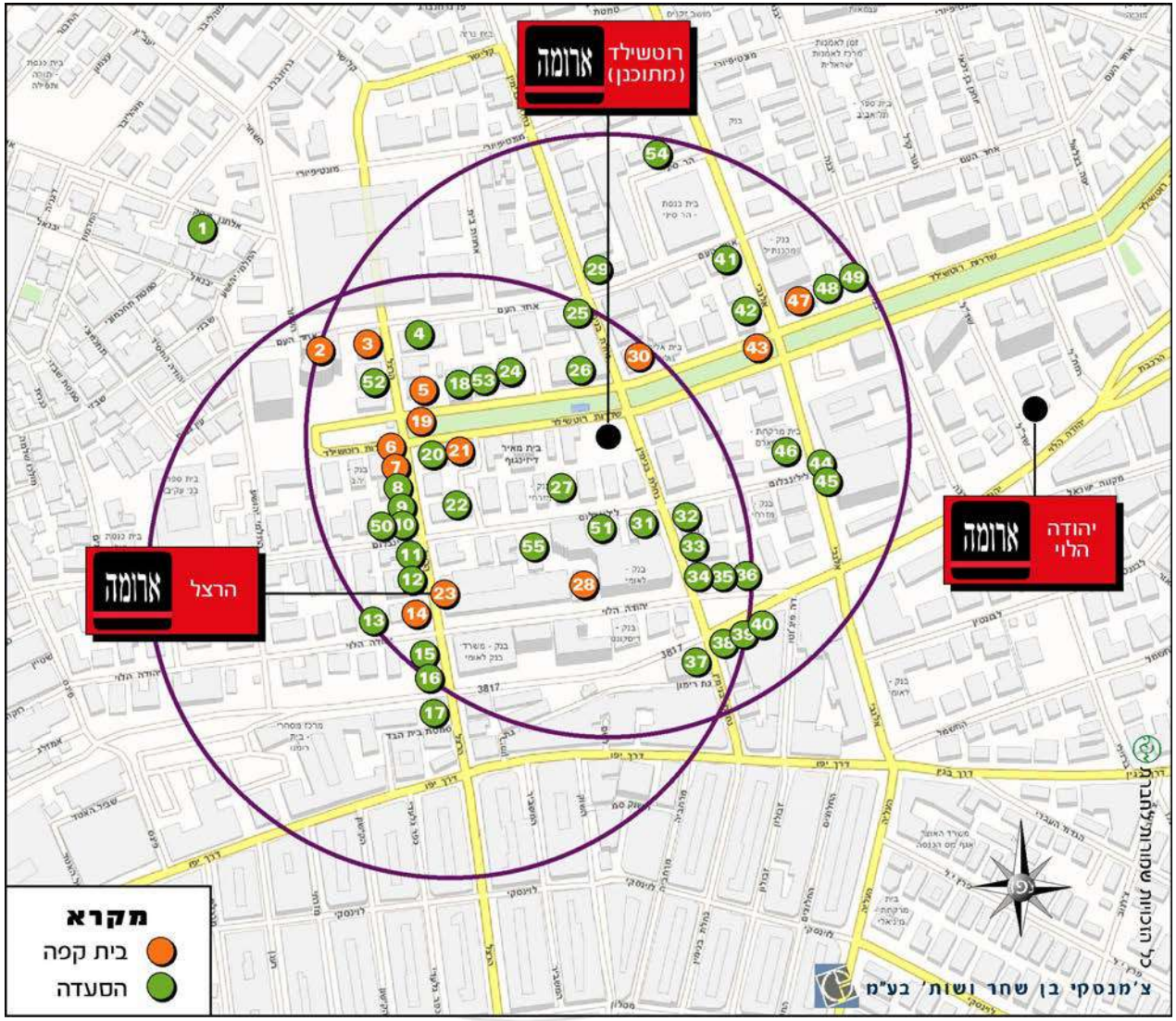
תושבים



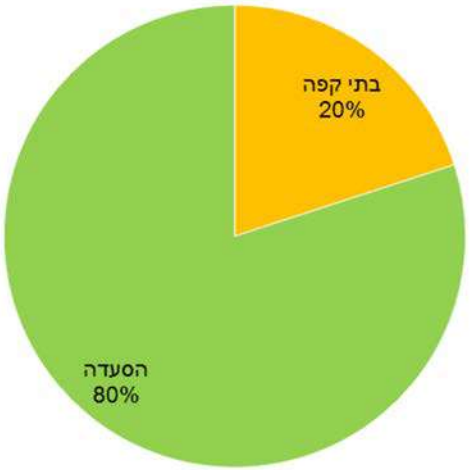
- ✓ בממוצע, אוכלים המועסקים 3-3.1 פעמים בשבוע
- ✓ בממוצע, אוכלים התושבים 2.5-2.9 פעמים בשבוע שלא במסגרת יום עבודה. ברם, מספרים אלו מייצגים סדרי גודל בלבד לאור מספר נמוך של נסקרים

תדירות הביקור הממוצעת זהה בהשוואה לסקרים אחרים שבוצעו במיקומים "תעסוקתיים" אחרים

התחרות בתחום ההסעדה ובתי הקפה בסביבת התחרות של הרצל

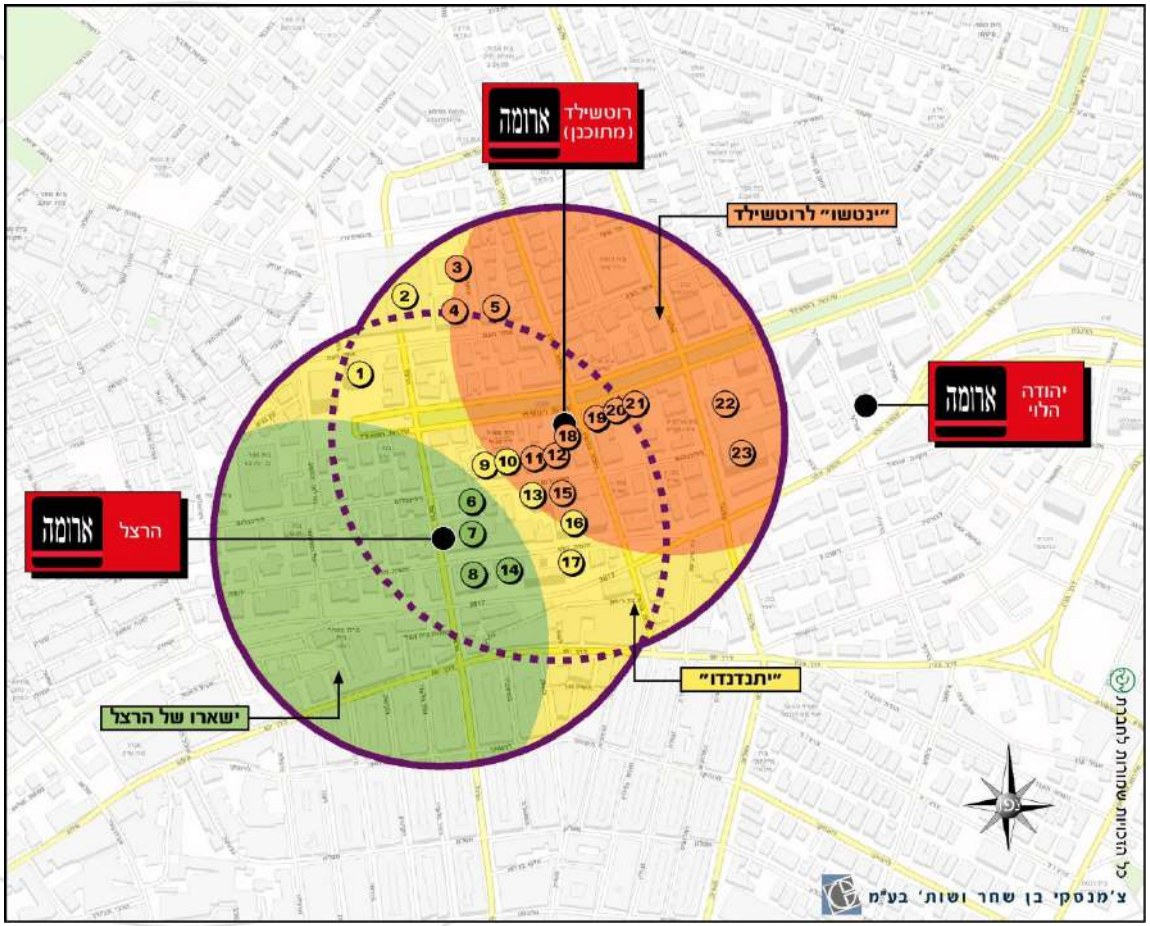


התפלגות התחרות לפי סוג (%)



היצע בתי הקפה בקרבת הרצל נמוך. ברם, היצע ההסעדה גבוה

תהליך הערכת אומדן הקניבליזציה



הערכת הפדיון של הרצל המגיע מקבוצה א' - אלו ינטשו את סניף הרצל ויעברו לרוטשילד

+

הערכת הפדיון של הרצל המגיע מקבוצה ב' - אלו "יתנדנדו". כמחצית מהפדיון יחושב כקניבליזציה

=

אומדן הקניבליזציה

הערכת הפדיון של הרצל המגיע מקבוצה ג' - אלו יישארו של הרצל

ועכשיו הגיע זמנכם לשאלות...

נשמח לייעץ
גם לכם!

צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ

מגדלי מת"מ 1, ת.ד. 15009
מת"מ חיפה מיקוד 31905
טלפון: 04-8551511
פקס': 04-8551510

Site: www.czamanski.com

E-mail: office@czamanski.com

© 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.