

# "תקופת הביג" של פתח תקווה - טור דעה מספר 6 - 5.2024

מאי 2024

© 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.

קבוצת ביג מרכזי קניות בונה ומשווקת 3 מרכזי לייף סטייל "ענקיים" ש"עוטפים" את מטרופולין תל-אביב ושישנו את מפת מרכזי המסחר במטרופולין בכלל ובפתח תקווה בפרט. המרכז הראשון ישרת את ערי צפון המטרופולין, בשטח של 45 אלף מ"ר יפתח בהצומת של מדינת ישראל, בצומת גלילות, השני ישרת את ערי מזרח המטרופולין, בשטח של כ-65 אלף מ"ר והשלישי ובשטח של כ-35 אלף מ"ר יבנה בנס-ציונה וישרת את ערי דרום המטרופולין.

לפני חודש הונחה אבן פינה למרכז "הכיי" גדול בישראל, בפתח תקווה ושמעליו ייבנו גם 250 אלף מ"ר של שטחי משרדים (מגדל 1 נרכש על ידי פוקס), עם מגורים מיוחד, בית מלון ובית דיור מוגן.

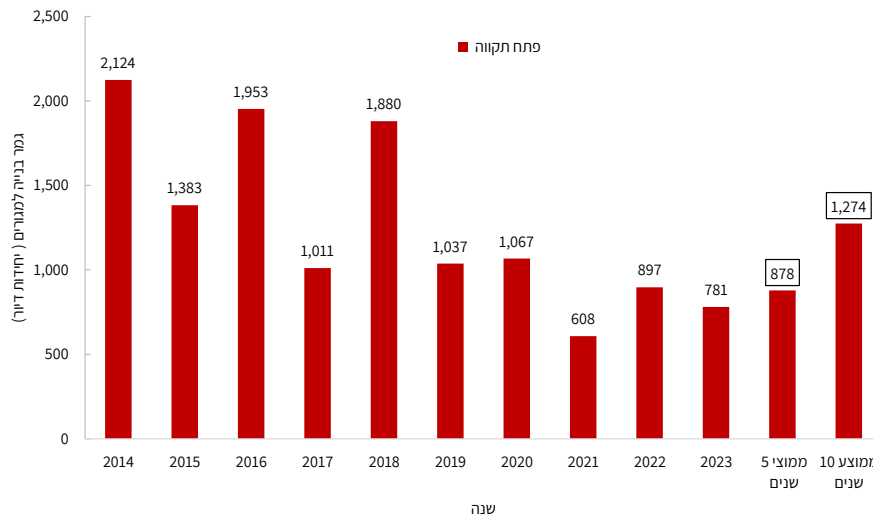
פתח תקווה מבקשת לייצר לעצמה יתרונות תחרותיים ולהמשיך לצמוח. זאת גם עם חיזוק שוק המשרדים בתחומה, ביצירת "השדרה של ז'בוטינסקי" שלאורכה נבנו וייבנו משרדים עם מרכזי מסחר אזוריים. עד היום, העיר בעלת מחסור בהיצע שטחי מסחר, שמחייבים כ-125 מיליוני ש"ח בחודש של הוצאות משקי הבית שבתחומה ל"דלוף" לערים ולמרכזים סביב. בניית ביג פאשן תשנה מהותית את תמונת השוק, תקטין את הדליפה וגם תחליש את המרכזים המתחרים בעיר.

טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של מערכת המסחר בעיר על רקע ההתפתחות הדרמטית בתחומה;

**פתיח** - לפתח תקווה נתוני פתיחה כלכליים, פיסקאליים טובים המאפשרים לה להשקיע בתושביה, בתשתיות ובפיתוח כלכלי ועסקי. בהתאם לדוחות הכספיים משנת 2021, העיר השקיעה בתושב כ-5,850 ש"ח נטו, גבוה מהממוצע בישראל (כ-4,500 ש"ח בלבד). ברם, הייתה מדורגת רק במקום ה-45 מבין ערי ישראל ברמת השקעתה בתושב. בעיר קיימים 13 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב, והנדל"ן המניב משלם ארנונה שנתית ממוצעת של 2,725 ש"ח לתושב (נמוך מהממוצע בישראל של 17 מ"ר וגבוה מ-1,250 ש"ח לתושב);

**תכנית המתאר של פתח תקווה לשנת 2040 שמה לה למטרה לבסס את העיר כעיר ראשה של מחוז המרכז ולשפר את מערך ה"תעסוקה" והמסחר בעיר.** האוכלוסייה בפתח תקווה מונה כ-260 אלף תושבים המאוגדים בכ-90 אלף משקי בית ותכלול כ-96 אלף משקי בית בשנת 2029. העיר איכלסה מעל 1,200 יחידות דיור בשנה בממוצע בעשור האחרון ועם מספרים נמוכים יותר ב-5 השנים האחרונות, כ-900 יחידות דיור בלבד. כמוצג בתרשים שלהלן;

## תרשים: גמר בנייה למגורים בפתח תקווה



## נדל"ן מניב

**שוק משרדים - פתח תקווה בטעותה ו/או מהעדר תכנון כלכלי מבוקר, תכננה ומאשרת שטחים יותר מהצורך ובאופן שפוגע בתדמיתה, במיתוגה וזאת לאור היצע של מאות אלפי מ"ר בנויים וריקים.** בעיר 2 אזורי משרדים עיקרים, שעל בסיס ספירות ועבודות שונות שביצעה **צ'מנסקי בן שחר ושות'** (יעצה גם לקרסו-ויתניה, לקומסקו, לאחים ישראל ולאחרים), עולים ה"מספרים" הבאים: **קריית אריה** - דמי שכירות חודשיים 55-65 ש"ל מ"ר ובירידה, מתפקד כמרכז העסקי והתעשייתי של פתח תקווה. למתחם גישה נוחה אל ומהקו האדום של הרכבת הקלה, וכן לתחנת רכבת כבדה. עד לשנת 2025 יבקשו לאכלס כ-230 אלף מ"ר שטחי משרדים נוספים שבבנייה, וכ-450 אלף מ"ר נוספים נמצאים בהליכי תכנון ובנייה ויבקשו לאכלסם משנת 2026 והלאה. **רמת סיב** - דמי שכירות חודשיים 55-65 ש"ל מ"ר ופחות, במרחב תעשייה ומשרדים מתפתח. כ-200 אלף מ"ר שטחי משרדים אוכלסו בשנים 2022-2023, ומגדל משרדים נוסף של מגדלי ישראל נמצא בתכנון;

**ציר ז'בוטינסקי** - מפתחת הרכבת הקלה ומימוש פרויקטים לאורכו, מבקשת פתח תקווה להפוך אותו למע"ר נוסף וכשדרה פעילה של הולכי רגל עם שטחי מסחר ו"לוביים" של מבני משרדים, ובמקביל להיות ה"משפך" התחבורתי שמביא את מאות אלפי עובדים ומבקרים אל המבנים לאורכו. כאן עולה התהייה האם הרצון להפוך את הציר לשדרה כדוגמת רוטשילד בתל אביב הינו ישים ו/או בפועל ידמה יותר ל"איילון של פתח תקווה"?

**שוק המסחר** - בעיר קיים מחסור יחסי בהיצע שטחי מסחר לסוגיו. על בסיס ספירות שביצעה **צ'מנסקי בן שחר ושות'**, קיימים כ-300 אלף מ"ר בסך הכול, ומתוכם, כ-175 אלף מ"ר במרכזי מסחר לסוגיהם (ראה/י מפה בעמוד הבא). עד היום פעלו 2 מרכזים מצליחים מאוד: קניון עופר פתח תקווה (עם נתח שוק של 20%-15% מכוח הקנייה שבפתח תקווה) ופאוור סנטר Y סנטר. בשנת 2022 התאכלס

# צ'מנסקי בן שחר

היצע גדול מאוד של מרכזי מסחר; דן טאון בשטח של כ-27 אלף מ"ר, גלובל טאוור (לו יעצה החברה והכולל גם חנות עירונית של איקאה), ומרכז שופ טיים המאכלס בעיקר שטחי הסעדה;

**קבוצת ביג מרכזי קניות** בונה ומשווקת 3 מרכזי לייף סטייל "ענקיים" ש"עוטפים" את מטרופולין תל-אביב ושישנו את מפת מרכזי המסחר במטרופולין (מפה בעמוד הבא). בצפון בצומת גלילות - ישרת את ערי צפון המטרופולין, בשטח של 45 אלף מ"ר יפתח בהצומת של מדינת ישראל. פי 2 משטח קניון רמת אביב, מוצר ומיצוב של מרכז לייף סטייל המתמחה באופנה הכולל מוקד קוליניריה משמעותי. תמהיל - "כל" החנויות הפועלות בקניון רמת אביב (מלבד לואי ויטון) שכרו שטחים במרכז ובשטחים גדולים משמעותית. השני בפתח תקווה ישרת את ערי מזרח המטרופולין, בשטח של כ-65 אלף מ"ר (פי 2 בגודל וחדש מקניון עופר פתח תקווה ה"שכן" שלו ובשטח המהווה 1/3 מהיצע מרכזי המסחר הקיימים בעיר) וייצר מהפכה בשוק המסחר פתח תקווה. השלישי יבנה בנס-ציונה.

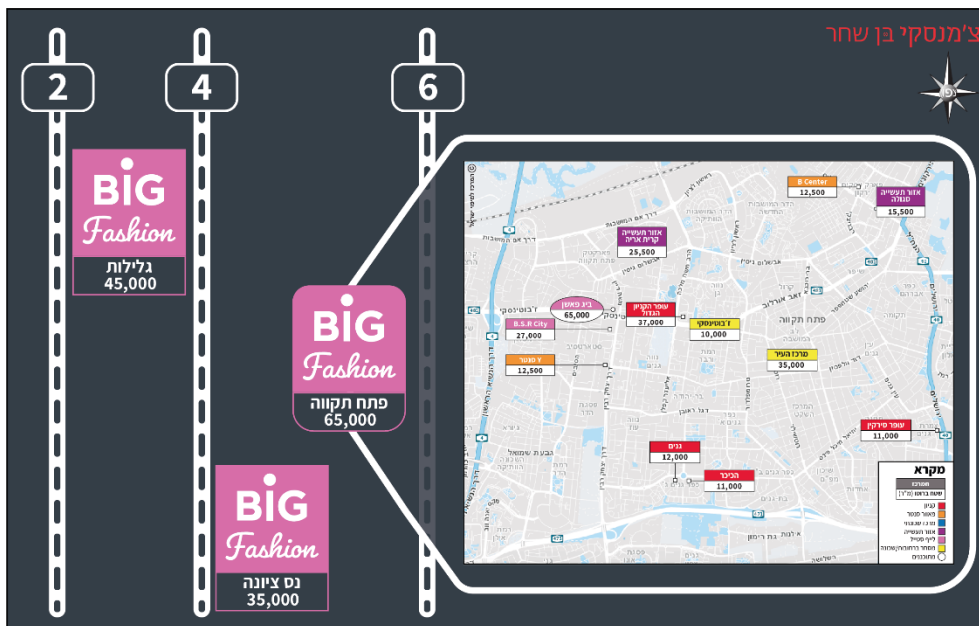
## קולאז: החנויות המרכזיות שחתמו על הסכמי שכירות בביג פאשן גלילות והדמיות המרכז

H&M HOME	Delta	H&M	Levi's	APRIL	& other Stories	GIORGIO ARMANI	GOLF & CO	DREAM SPORT
FOX	COS	REPLAY	DECATHLON	סופר פארם	YVES SAINT LAURENT	TUMI	THE CHILDREN'S PLACE	ck Calvin Klein
DOLCE & GABBANA	AMERICAN EAGLE OUTFITTERS	McDonald's	שילב	MAC	iDigital	Foot Locker	TOUS	TOMMY HILFIGER
FACTORY 5 4	MK MICHAEL KORS	Nike	SWAROVSKI	VARDINON	LACOSTE	DIESEL	טיב. טעם	צ'רומה
NINE WEST	מגה ספירט רשת הספורט של ישראל	adidas	אג'לה	BOBBI BROWN	Astro	flying tiger copenhagen	MANGO	RENUAR
DSQUARED2	BALENCIAGA	MONCLER	BOSS HUGO BOSS	RALPH LAUREN	TWENTY OUTDOOR	Adika	BILL & SHANK yachting	THE NORTH FACE



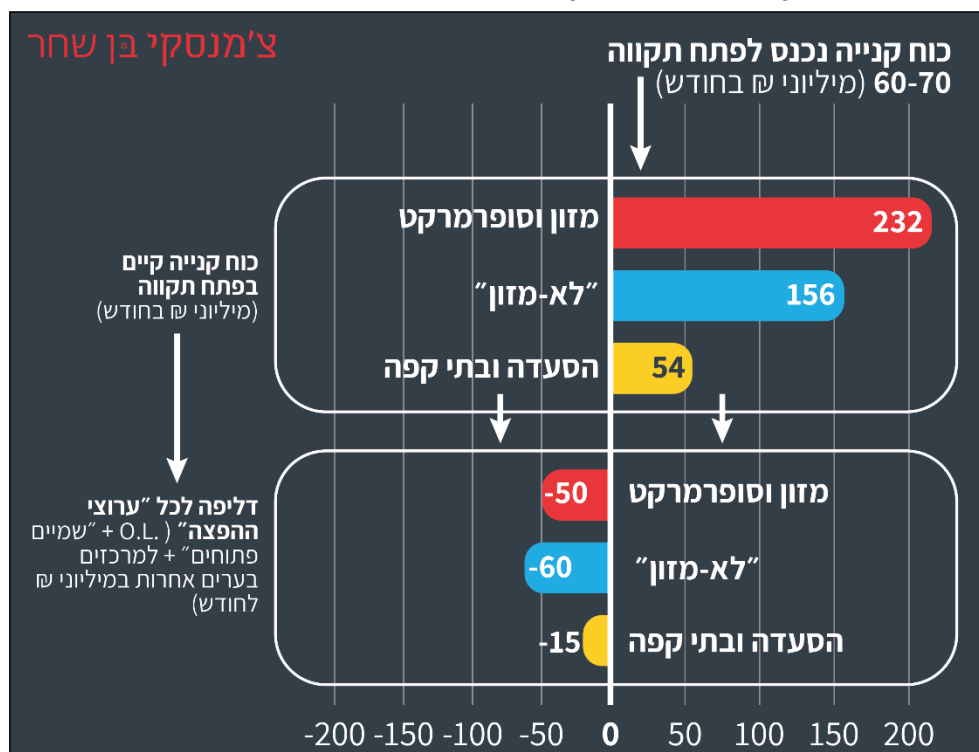
# צ'מנסקי בן שחר

**מפה: ההיצע העיקרי בפתח תקווה על רקע 3 מרכזי ביג ש"עוטפים" את ערי מטרופולין תל אביב (מ"ר)**



כוח גדול הקנייה החודשי בפתח תקווה נאמד ב-440 מיליון ש"ח. מתוכם, כ-232 מיליון ש"ח מוצאים על מוצרי מזון וסופרמרקט, 54 מיליון ש"ח על מוצרי הסעדה ובתי-קפה ו-156 מיליון ש"ח על מוצרי "לא-מזון". כיום קיימת דליפה גדולה של כוח קנייה מפתח תקווה בעיקר אל קניון איילון והמצוי בסביבותיו בבני ברק ואל תל אביב. כ-125 מיליון ש"ח בחודש דולפים מתוך העיר (כ-1/4 מכוח הקנייה החודשי שבעיר). במקביל 60-70 מיליון ש"ח בחודש נכנסים אל שטחי ומרכזי המסחר בפתח תקווה כמתואר בתרשים שלהלן:

**תרשים: כוח קנייה חודשי בפתח תקווה ונתחי הדליפה והכניסה אל ומהעיר (מיליוני ש"ח)**



# צ'מנסקי בן שחר

---

עד שנת 2029 כוח הקנייה החודשי צפוי לגדול בכ-60 מיליון ₪. בפועל תוספת היצע השטחים תהיה גדולה יותר מהאפשרי מתוספת הביקוש. משמע, המרכזים הקיימים והחדשים יידרשו למשוך יותר כוח קנייה חודשי מחוץ לפתח תקווה ולהקטין את הדליפה מהעיר ופתיחת ביג פאשן פתח תקווה "תנגוס" גם ממתחרי;

**המצוי והצפוי - עד היום, העיר בעלת מחסור בהיצע שטחי המסחר, שמחייבים 125 מיליוני ₪ בחודש של הוצאות משקי הבית שבתחומה ל"דלוף" לערים ולמרכזים סביב. ברם, בעתיד הקרוב התמונה תשתנה מהותית עם בניוי ואכלוס ביג פאשן שמהווה תוספת של כ-20% של שטחי מסחר להיצע הקיים ויקטין את הדליפה, אבל גם יקטין את הפדיונות הממוצעים של המרכזים הקיימים, כפי שתחולל גם פתיחת ביג פאשן גלילות לתפקוד מרכזי המסחר בצפון תל אביב, בהרצליה ובהוד השרון; במקביל, הכרחי כי העיר תממש את הנדרש ליצירת קומת מסחר פעילה ומתפקדת בקומת הקרקע של אזור התעשייה קריית אריה שאליו בהכרח נדרש גם להכניס שימושים של מגורים בסוגים מתאימים ובתי מלון = "עירוב שימושים";**