

טור דעה מספר 1 - "בייבי בום של שטחי מסחר"

פברואר 2025

© 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.

"בייבי בום של שטחי מסחר" - בשנת 2025 לכל תושב בישראל "יש" 1.2 מ"ר של שטחי מסחר "משלוי". בשנת 2015 היו לו "רק" 1.07 מ"ר, תוספת של כ-12% לתושב בעשור. ב-5 השנים האחרונות בנו לכל תושב חדש שהתווסף בישראל כ-3 מ"ר של שטחי מסחר חדשים. עובדות אלו מעלות תהיות מאחר והיה מצופה כי התוספת ברוטו (ללא ניכוי השטחים שנסגרו) תהיה נמוכה מההיצע הקיים לתושב וזאת בהתאם לצפי קיטון שטחי המסחר הפיזיים ה-OFF-LINE לתושב והעברת חלק מהקניות ל-ON-LINE ולחוו"ל. בפועל התוספת גדולה יותר. בין הסיבות לכך, גידול משמעותי בהוצאות של משקי הבית על מוצרים קמעונאיים בחנויות בישראל. זה נוצר הן מהגידול בהוצאות בסך הכול, כנגזר מעליות המחירים וגם העלייה ברמת החיים, והן מהמלחמה בשנה האחרונה שגרמה לשינויים מהותיים בהרגלי הצריכה וההתנהגות, ביחד עם "סגירת השמיים" (ירידה של 70% בתיירות הנכנסת וירידה של 22% ביציאות ישראלים לחו"ל).

הטור שלהלן מתאר את צד ההיצע של שטחי המסחר בישראל עד היום והמתוכנן ל"מחר" ומתן מענה לתהיות: מה צפוי עתה לאחר המלחמה, עם הגידול ביציאות ישראלים לחו"ל, ועם החזרה לצריכה "רגילה" וסדירה של הקוחות?

לאורך שנת 2024 נצפתה עלייה משמעותית בפדיונות מרכזי ורשתות המסחר, גבוהה אף יותר לעומת התקופה המקבילה אשתקד ש"לפני המלחמה". ניתן להסביר זאת בין היתר על ידי רכישות שנדחו בתחילת המלחמה (בסוף 2023) ומומשו לאחר מכן, וכן רכישות בעלות אופי רגשי = "פיצוי" על התקופה המאתגרת וחוסר הוודאות עם הימשכות והמלחמה ודאגה של מדינה שלמה לחיי החטופים והחיילים. עזריאלי ומליסרון דיווחו על גידולים משמעותיים יחסית בפדיונות של מרכזי המסחר שלהן בשנת 2024 ביחס לשנת 2023. מדובר בנתונים על תשעת החודשים הראשונים של 2024, ולכן בהתאם ההשוואה היא לתקופה המקבילה אשתקד ב-2023, כלומר לפני ה-7.10. קבוצת עזריאלי דיווחה על גידול של מעל 8% בפדיונות השוכרים בקניונים, ובקבוצת מליסרון מדובר בגידול של 11%. ה"שמים הסגורים" השאירו במרכזים ובחנויות בארץ חלק משמעותי מה-20% מכוח הקנייה של הישראלים שלפני המלחמה בוצעו בחו"ל.

שוק המסחר בישראל בפתיחת שנת 2025

סביבת המטרה - כוח הקנייה של כ-2.92 מיליוני משקי בית מסתכם בלמעלה מ-170 מיליארד ש. מתוכם, כ-92 מיליארד ש בתת-שוק של מזון וסופרמרקט, כ-60 מיליארד ש בתת-שוק של "לא-מזון" וכ-15 מיליארד ש בתת-שוק של הסעדה ובתי קפה.

סביבת התחרות - סך שטחי המסחר הקמעונאי בישראל מתפרשים על כ-11.9 מיליון מ"ר, נספר בפועל בשטח, "ברגליים" על ידי

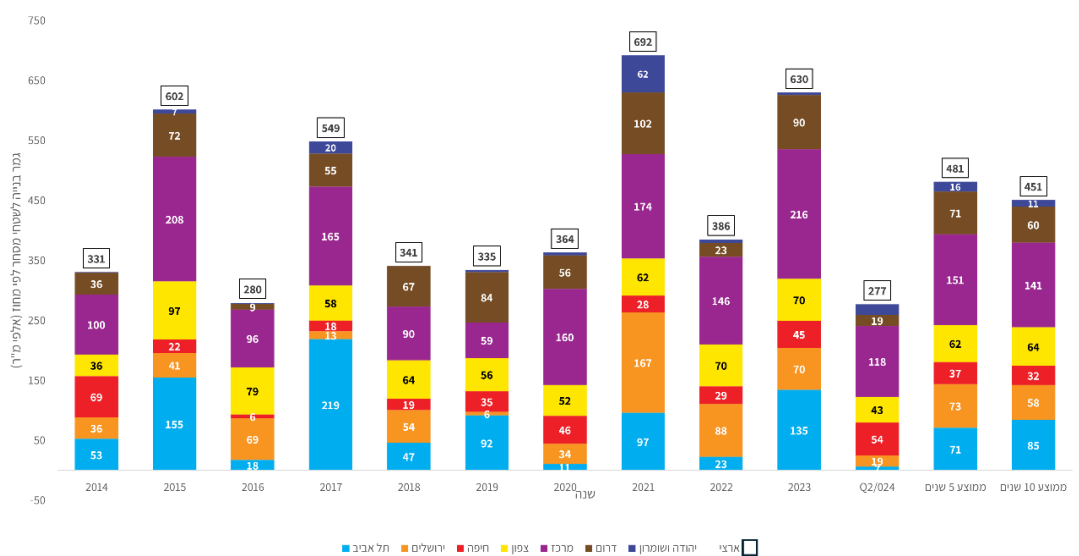
צ'מנסקי בן שחר ושות'. בתחילת שנת 2025 מונה אוכלוסיית ישראל כ-10 מיליון נפש, כלומר בפועל קיימים 1.2 מ"ר של שטחי מסחר

לנפש, מתוכם כ-57% מכלל שטחי המסחר מצויים ברחובות הערים, ובעלייה והיתרה במרכזי מסחר.

צ'מנסקי בן שחר

בעשור האחרון נבנו בממוצע מדי שנה כ-451 אלף מ"ר. ב-5 השנים האחרונות נבנו בממוצע מדי שנה כ-481 אלף מ"ר = גבוה מהעשור האחרון. בשנים 2021 ו-2023 נוספו מעל 630 אלף מ"ר בכול שנה. מידע זה "מפתיע" לאור העובדה שהרגלי הצריכה של משקי הבית השתנו ובפרט של דורות ה-Z והאלפא עם הגדלת הנתח המופנה לצריכה באון-ליין. **משמע, תוספת משקי הבית וכוח הקנייה גדולים משינויי ההעדפות והמעבר לערוצים אחרים, ושטחי המסחר ה"פיזיים" עדיין רלוונטיים מתמיד ובצמיחה.** הלוח שלהלן מתאר את כמויות המ"ר למסחר שנבנו בישראל, בחתך מחוזות. מקור: למ"ס;

תרשים: גמר בנייה של שטחי מסחר בישראל לפי מחוזות בעשור האחרון (אלפי מ"ר)



10 הערים המובילות ב-5 השנים האחרונות בגמר בנייה שנתי למסחר - ירושלים במקום הראשון עם כ-47 אלף מ"ר ביחס לכ-36 אלף מ"ר מדי שנה בעשור = קצב הבנייה הואף ביותר מ-25%! ראשון לציון במקום השני עם 38 אלף מ"ר; תל אביב במקום השישי עם 19 אלף מ"ר בלבד ביחס לכ-33 אלף מ"ר מדי שנה בעשור = האטה משמעותית של כ-40%;

תרשים: גמר בנייה שנתי ממוצע של שטחי מסחר ב-10 הערים המובילות בישראל ב-5 השנים האחרונות (אלפי מ"ר)

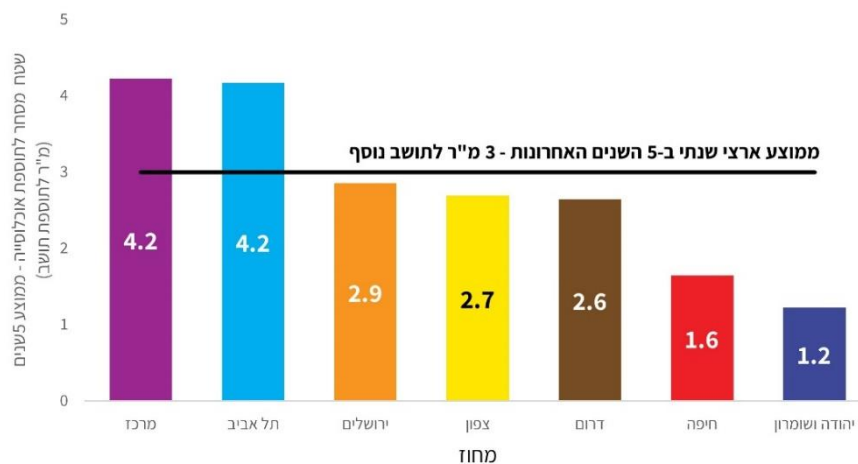


צ'מנסקי בן שחר

בישראל - שטחי מסחר לתושב ביחס לתוספת האוכלוסייה במוצע בשנה ב-5 השנים האחרונות מצביעה גם כן על מגמה זו.

היה מצופה כי התוספת ברוטו (ללא ניכוי השטחים שנסגרו) תהיה נמוכה מההיצע הקיים לנפש וזאת בהתאם לצפי קיטון שטחי המסחר הפיזיים ה-OFF-LINE לתושב והעברת חלק מהקניות ל-ON-LINE ולחו"ל. בפועל התוספת גדולה יותר - ביחס שטחי מסחר (גמר בנייה) לכל תושב חדש שהתווסף למחוז, המחוזות המובילים הם - מרכז ותל אביב עם 4.2 מ"ר לתושב, 40% יותר מהמוצע הארצי, אחריהם המחוזות: ירושלים, צפון ודרום - נמוך מהמוצע הארצי. מחוזות חיפה ויהודה ושומרון בפער משמעותי - 47% ו-60% פחות מהמוצע הארצי, בהתאמה.

תרשים: שטחי מסחר שהתווספו ביחס לתוספת תושבים בחתך מחוזות - ממוצע 5 שנים אחרונות (מ"ר לתושב)



הצפוי עד שנת 2028 - קיימות תוכניות לפתיחת כ-40 מרכזי מסחר חדשים ו"גדולים" ובשטח כולל של כ-550 אלף מ"ר. תוספת של כ-200 אלף מ"ר ובמרכזים הגדולים בלבד בכל שנה. במקביל, התופעה שמתרחבת, היא שהמרכז השכונתי / השדרה ו/או הרחוב במרכז השכונה הפך והופך למקום נדרש והכרחי בחיי היומיום, "כולם עוברים דרכו". צפוי המשך פיתוח מואץ של היצע מרכזים ושטחים שכונתיים נוספים ובקצב של 10-15 מרכזים בשנה לפחות, כמענה לביקוש שהולך ומתעצם ובנוסף לחזיתות המסחריות המתרבות ובפרט במסגרת התחדשות עירונית, עם בינוי בכמויות "אינסופיות" ברחובות ובעיקר בפרויקטי פינוי-בינוי, כדרישת גופי התכנון מהיזמים וביחד צפוי תוספות דומות לאלו שחלו ב-3-5 השנים האחרונות.

ראיה הצופה את פני העתיד - ההתפלגות הצפויה והתחזית של נתחי המכירה בין ערוצי ההפצה של כוח הקנייה של משקי הבית בעתיד הקרוב - חנויות פיזיות 50%-60%, און ליין - 20%-25% וקניות בחו"ל כ-20%. תוספת כוח הקנייה החודשי בישראל הנגרר מתוספת במספר משקי הבית + גידול ברמת ההוצאה החודשית יכולים לאפשר תוספת שנתית של כ-200 אלף מ"ר ב"רף העליון" בהתחשב ב-O.L. ובקניות בחו"ל (ללא מע"מ).

בפועל בונים כמעט פי 3. התוצאה הצפויה - "חדש במקום ישן יבוא", לדוגמה ביג פאשן גלילות, ביג פאשן פתח תקווה, סטאר הגדול באילת יחוללו סגירה של שטחים מתחרים במקומות נחותים ו/או השייכים ל"דור הישן" של מרכזי ושטחי מסחר בישראל.

צ'מנסקי בן שחר

מפה: מרכזי מסחר גדולים המתוכננים ושייבנו בישראל

