

המרכז המסחרי השכונתי ה"מסורתי" עובר לרחובות

מאי 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.

צ'מנסקי בן שחר

המרכז המסחרי השכונתי ה"מסורתי", במבנה אחד ואחוד, שמאופיין כ"סגור", משנה את צורתו ו"עובר" ונפרס ברחובות חדשים, "מתחת לבתים".

סך שטחי מרכזי המסחר השכונתיים בישראל שהינו כ-800 אלף מ"ר ברוטו, והם פרוסים בכ-250 מרכזים שכונתיים קיימים, התופסים כ-7% מסך שטחי המסחר בישראל, וביחד עם הרחובות בשכונה הם מגיעים לכ-30% מהיצע סך השטחים. גודל ממוצע של מרכז שכונתי הוא 3.2 אלפי מ"ר;

לאחר תקופת הקורונה השתנו דפוסי ההתנהגות של התושבים ואיתם דפוסי הצריכה; יותר אנשים נמצאים ברחובות, הולכים ברגל ומעדיפים לבצע קניות ולקבל שירותים בקרבה ו"מתחת לבית". הכאוס והעומס בכבישים מרחיק את הרצון לנסוע רחוק בשביל חנות או שירות. במקביל, עליית רמת החיים והפחתת הרגישות למחיר (אצל חלקים הולכים וגדלים באוכלוסייה), היעדר זמן פנוי, יחד עם המעבר לעבודה היברידית, יצרו וייצרו ביקוש לשטחי מסחר נוספים קרובים לבית;

בתוך כך, גופי התכנון מאלצים את היזמים כמעט בכל מאות פרויקטי ההתחדשות העירונית להפוך את הצרכנות לזמינה, לפתח חזיתות מסחריות בקומות הקרקע של בנייני מגורים, מתוך מטרה לעודד הליכה, להפחית שימוש ברכב פרטי ובשאיפה לייצר עירוב שימושים. בידיעה שזה בא על חשבון המרכזים השכונתיים ה"קלאסיים" שהיו מוכרים לנו עד היום. בתוכנית שדה דב, לדוגמה, מתוכננים כ-140 אלף מ"ר של שטחי מסחר ושירותים במפלס הרחוב (בגודל השווה ל-7 קניוני רמת אביב). גם ברובע החדש ברמת אפעל מתוכננים רחובות מסחריים בהיקף של כ-30 אלף מ"ר;

בהתאם, יותר ויותר חברות נדל"ן פועלות לתכנון, לרכישה ולהקמה של "רחובות שכונתיים" גם כתחליף למרכזים שכונתיים "מסורתיים", כאשר בשנים הקרובות צפויה הקמה של עשרות מרכזים חדשים;

בראיה צופה פני עתיד - הרחוב השכונתי והמרכז המסחרי הפכו למקום זמין נדרש והכרחי בחיי היומיום. צפוי המשך פיתוח מואץ של היצע מרכזים שכונתיים נוספים ובקצב של 20-22 מרכזים בשנה, ובעיקר ב"מסחר מלווה רחוב" ושלא במרכזים מסחריים "קלאסיים";

כללי - המסחר בישראל - שיעור הגידול המשמעותי באוכלוסיית ישראל (כ-1.9% בשנה) ובמספרים מוחלטים (כ-170 אלף איש) יחוללו המשך גידול בהיקף הביקושים לשירותים ולמוצרים וכנגזר מכך בביקוש לשטחי מסחר. גמר בנייה שנתי ממוצע של סך שטחי המסחר בשנים 2019-2023 כ-500 אלף מ"ר. מרביתו ב"רחובות" ושלא במרכזים מסחריים "מסורתיים";

"מרכז שכונתי" - עד היום מרכז מסחרי שכונתי "קלאסי" נועד לאפשר קנייה יומיומית נוחה לתושבים, בעיקר בפורמט של "חנה-קנה-וסע", כאשר ההגעה אליו מתבצעת גם ברכב ייעודי וגם ברגל. בשנים האחרונות, עם השינויים במדיניות התכנונית, מתפתח מודל חדש של מרכז שכונתי - לא עוד מבנה ייעודי במרכז השכונה, אלא שטחי מסחר רציפים המלווים את הרחוב **כלומר המסחר שהיה מרוכז במבנה אחד "סגור" נפרס לאורך הרחוב, עם תמהיל מעודכן וברובו בבעלות ובניהול של יזם/בעלים אחד;**

צ'מנסקי בן שחר

חברת צ'מנסקי בין שחר ושות' מייצרת בכול שנה אומדני ביקוש ואסטרטגיות שיווקיות לעשרות מרכזים שכונתיים. החברה סוקרת

את שוק המרכזים השכונתיים באופן תדיר תוך השוואה לשנים קודמות ובוחנת גם את השינויים והמגמות המתרחשות בפועל והצופות

פני עתיד. החברה הייתה שותפה פעילה בתכנון, בעיצוב ובהקמה בהצלחה של מרכזים שכונתיים סגורים, ומוציאה לפועל שינוי תכנוני

בהתאם וביחד עם שינוי המגמות והמציאות. בסקירה הנוכחית של שנת 2025 נסקרו וגם נספרו בשטח, בפועל ב"רגליים" 30 מרכזים

שכונתיים ברחבי הארץ, בהתייחס לגודל, לתמהיל ולנתח שוק מתוך כוח הקנייה החודשי שבמרחב הביקוש של כל אחד מהם;

קהלי היעד של המרכז השכונתי הם משקי הבית המתגוררים במרחק של 3-5 דקות נסיעה או כ-10 דקות הליכה ממנו. שטחו המסחרי

של מרכז כזה 2-5 אלפי מ"ר;

תמהיל המרכז השכונתי - מרכז שכונתי מבוסס על עוגן מרכזי, כגון: סופרמרקט או מינימרקט וביחד עם חנויות מתמחות ומעדניות

תופסים כ-30% משטח המרכז, לרוב גם מצויה חנות פארם כעוגן;

בשטחי ה"לא-מזון" אפשר למצוא חנויות ספרים, מתנות, כלי בית ועיצוב, פרחים, סלולר, חנויות אופנה בסיסית ולעיתים גם חנויות

מעצבים ייחודיות. כל אלו ביחד תופסים כ-21% מסך שטחי המרכזים השכונתיים. כצפוי בתת-שוק זה חלה ירידה של 9% בסך שטחי

המסחר בהשוואה בין שנת 2025 ביחס לשנת 2018, לאור התחזקות שוק האונליין והקניות בחו"ל;

בשטחי ההסעדה פועלים בעיקר מסעדות, מזון מהיר, אוכל מוכן, שירותי משלוחים ובתי קפה, לרוב תחת מותגים מוכרים ובמיצוב

בינוני-גבוה ולעיתים גם ברים. בשנים האחרונות שטחי ההסעדה תופסים חלק הולך וגדל במרכזים השכונתיים, בעקבות שינוי בהרגלי

הצריכה של משפחות והורים, עבודה היברידית מהבית ועל רקע עליית רמת החיים - מה שמוביל להוצאה גבוהה יותר על אוכל מוכן

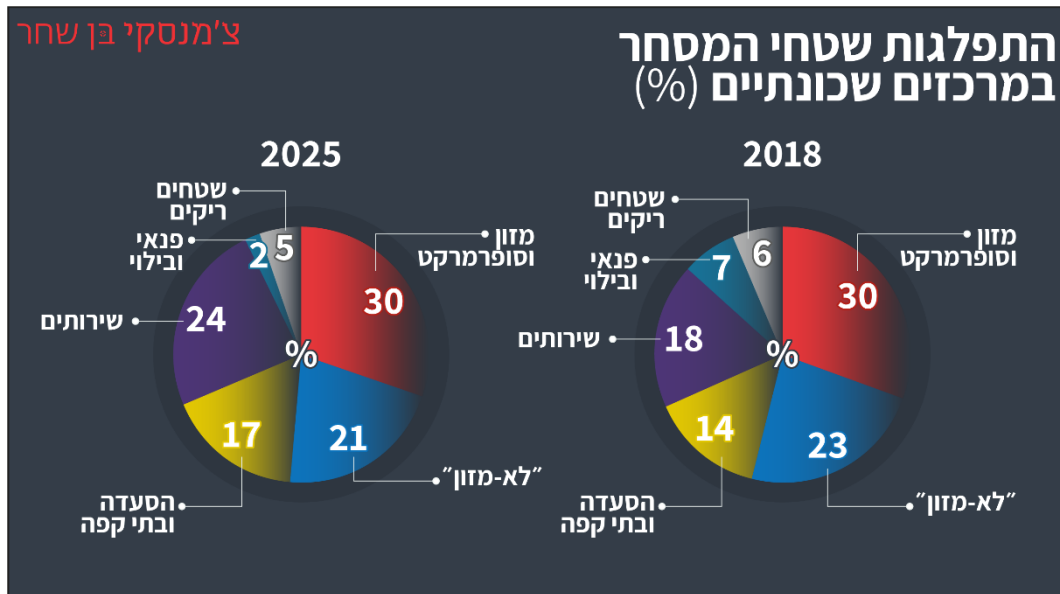
ובילוי. ביחס לשנת 2018, חלה עלייה משמעותית של 21% בסך שטחי ההסעדה ובתי הקפה במרכזים השכונתיים;

שאר השטח מאוכלס בשטחי שירותים כמו חדרי כושר וסטודיו, סניפי בנק, דואר או שליחויות, ניקוי יבש, בתי מרקחת ומרפאות, בהם

גם ניכרת עלייה בסך השטחים מ-18% ל-24% ביחס לשנת 2018;

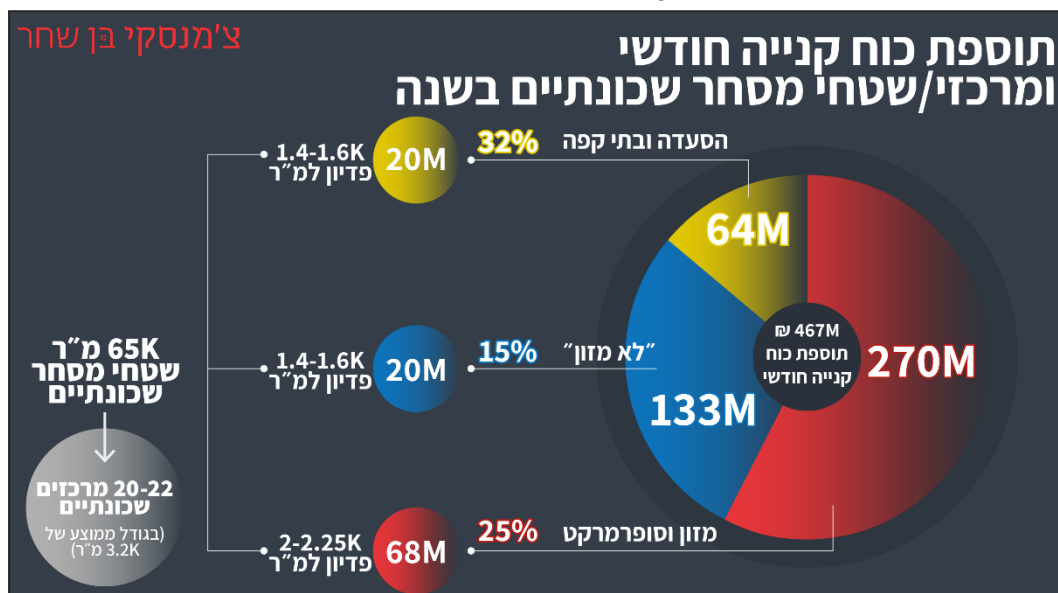
צ'מנסקי בן שחר

תרשים: תמהיל המרכזים השכונתיים בשנת 2018 בהשוואה לשנת 2025 (%)



כוח הקנייה החדשי בפועל והפוטנציאל האפשרי - תוספת כוח הקנייה החדשי הקמעונאי בכל שנה של משקי הבית, יחד עם הגידול בהוצאה לצריכה של משקי הבית הקיימים ותוספת של כ-70 אלף משקי בית בישראל, יחוללו כל שנה, תוספת כוח קנייה חודשי של כ-450-500 מיליון ש"ח. מתוכם, שיופנה לצריכה ב"שכונות" ובלבד, 125-130 מיליון ש"ח בשנה. אלו יאפשרו בתפיסות נתח שוק כמוצג בתרשים, ורמות פדיון חודשיות נדרשות למ"ר פיתוח של 65 אלף מ"ר של מסחר "שכונתי" בכל שנה וב-20-22 מרכזים חדשים;

תרשים: תוספת כוח הקנייה החדשי והאפשרי במרכזים השכונתיים (%)



פעילות שחקנים ארציים - חברת ביג לאחרונה יצאה משוק המרכזים השכונתיים, ומכרה את המרכז באור יהודה לחברת עמי נכסים ואת המרכז בטירת הכרמל. חברת JTLV, אשר מחזיקה ב-11 מרכזים שכונתיים, ביניהם מרכז פיאנו בנתניה ומוריה סנטר במודיעין, מתכננת לפתוח 7 מרכזים שכונתיים חדשים, בין היתר בבית שמש וברחובות. גם חברת קרסו פתחה בשנה שעברה 2 מרכזי מסחר שכונתיים, רכשה מרכז ביבנה ובונה מרכזים נוספים;

צ'מנסקי בן שחר

תכנון המרכז השכונתי ה"חדש" - בהשוואה למרכז מסחרי "רגיל", המגמה הנוכחית של הוצאת החנויות "החוצה" ויצירת מרכז שכונתי "ברחוב" מציבה אתגרים נוספים מבחינת תכנון וניהול המרחב. מרכזים מסחריים נשענו עד היום על קונספט של "חנה, קנה וסע", עם היצע חנייה ושטחים פנויים למעבר רכבים, מה שמקל על הגישה והגישה החופשית של המבקרים. לעומת זאת, מסחר מלווה רחוב מסתמך בעיקר על הגעה ברגל ובדו-גלגלי, מה שמחייב תכנון חדשני, חכם ומותאם. החל מפריסה חכמה של העסקים ה"שכונתיים" = קונספט ותמהיל של החנויות, השירותים והפעילויות לילדים, דרך רחוב המדרכה ועד לקביעת מיקומם של שבילי האופניים ומקומות החנייה, של המדרכות והשדרות, עם נראות מיטבית, של כיווני השמש והצל לנראות של המצוי בחלונות הראווה. בהכרח רק תכנון מיטבי, חדשני ומותאם של "הרחוב השכונתי" יאפשר השגת פדיון נדרש משטחי המסחר וימנע שלטים במתכונת של
;Coming-Soon

שורה תחתונה וצופה פני עתיד - הרחוב / המרכז השכונתי הינו מקום נדרש והכרחי בחיי היומיום. צפוי המשך פיתוח מואץ של היצע רחובות / מרכזים שכונתיים נוספים ובקצב של 20-22 מרכזים בשנה, ובעיקר ב"מסחר מלווה רחוב" ושלא במרכזים מסחריים ייעודיים. המרכזים שיבנו יהיו בתמהיל שימשיך את גידול שטחי ההסעדה ובתי הקפה והשירותים על חשבון שטחי "לא-מזון", פנאי ובילוי, גם מגוון הולך וגדל של חנויות מזון ומעדניות מתמחות ושל אוכל מוכן ושירותים;