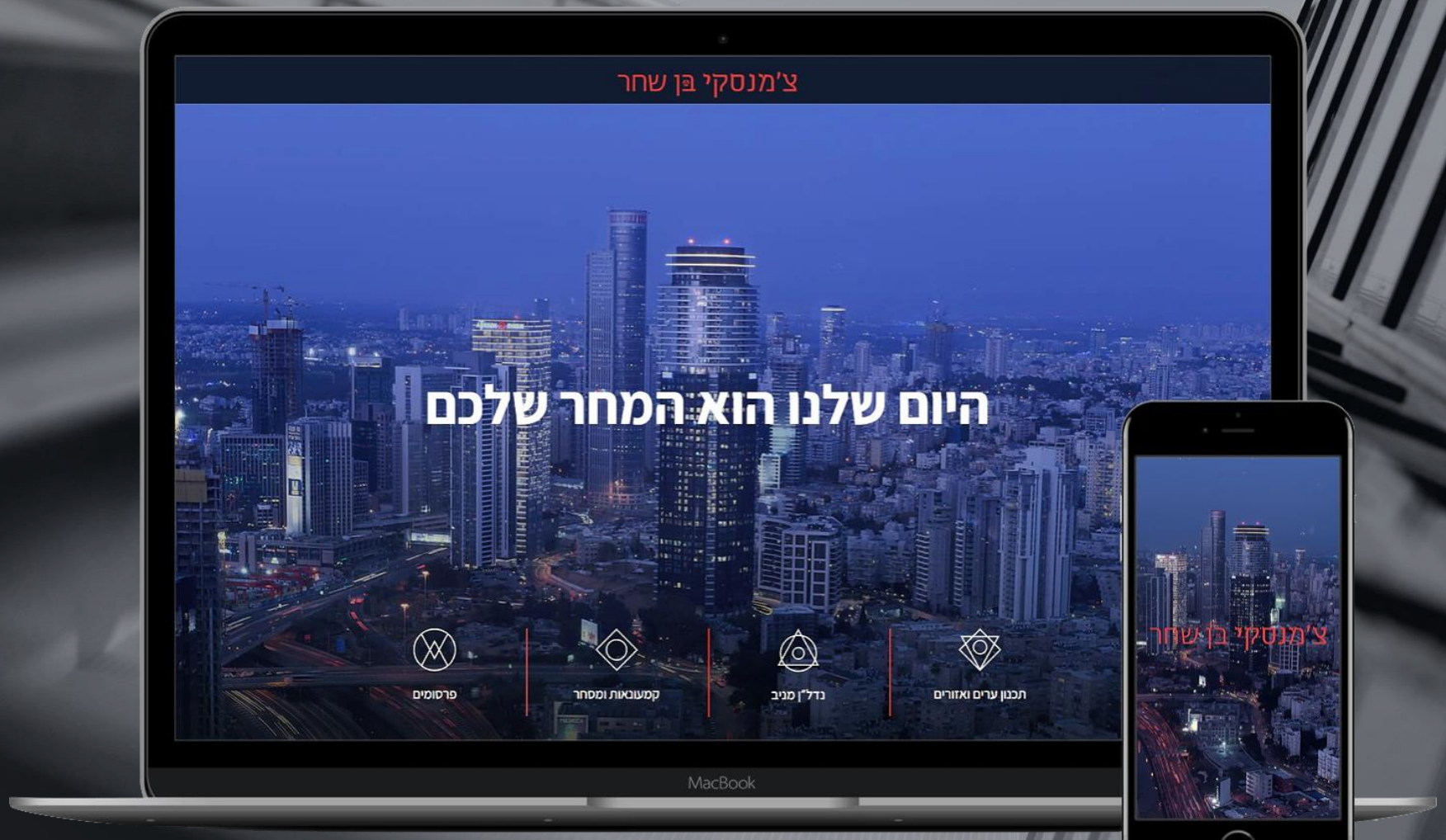
צ'מנסקי בן שחר

# ה"כול" משתנה לנו

מרץ 2020

# מי אנחנו?







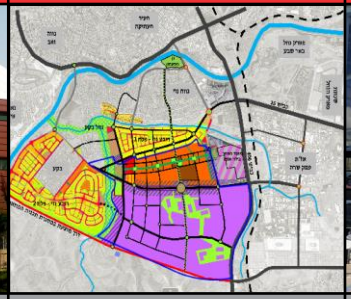
צ'מנסקי בן שחר

# תכנון ערים ואזורים

תכנון אסטרטגי-כלכלי הנגזר מראייה מאקרו-כלכלית ומחשיבה על הכיוון העתידי של התפתחות מקומות ומוצרים

צ'מנסקי בן שחר

# תכנון ערים ואזורים

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| העצמת מרכזי ערים וערים עתיקות | תכניות אב, מתאר ושלד | פרוגרמות כלכליות- תכנוניות ושיווקיות לפארקי מדע, תעשייה ועסקים | תכניות ענפיות, אסטרטגיות כלכליות ודרכי פעולה למימושן | העצמת שווקים | פרוגרמות לשכונות מגורים | בדיקת תוכניות |
| |  | | | | | |
| נמל תל-אביב | מחנה נתן באר שבע | פארק טכנולוגי מודיעין | עיר תחתית חיפה | מחנה יהודה | באר יעקב | שכונת ניצנה בבת ים |

צ'מנסקי בן שחר

# נדל"ן מניב

יעוץ כלכלי, תכנוני ושיווקי שמחולל מקסום רווחים לבעלי קרקעות, ליזמים ולבעלי מבנים וליצירת יתרונות תחרותיים

צ'מנסקי בן שחר

# נדל"ן מניב

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| קונספט ותמהיל לפרויקטים משולבים - M.U. | קונספט ותמהיל לפארקי מדע, תעשייה, לוגיסטיקה ועסקים | קונספט ותמהיל למבני משרדים | קונספט ותמהיל לשכונות מגורים, בתי דיור מוגן ואבות | קונספט ותמהיל לבתי מלון | קונספט ותמהיל לחניונים ולמכרזי B.O.T. | קונספט ותמהיל למתקני ספורט, פנאי ונופש |
| | | | | | | |
| רובע המדיה בירושלים | פארק לוגיסטיקה ותעשייה יוניון בניר צבי | בניין K בכניסה לירושלים | הנמל 59 חיפה | ישרוטל תל אביב | בית החולים שניידר | בחינות נקודתיות Holmes Place |

© הדמיה: פרויקט הכניסה לעיר

# נדל"ן מסחרי, שיווק וקמעונאות

השילוב בין הניסיון והידע המקצועי בתכנון ובנייה של מרכזי מסחר מסוגים שונים, לבין הקשרים ויחסי העבודה עם רשתות קמעונאיות ודיירי מרכזי המסחר

צ'מנסקי בן שחר

# נדל"ן מסחרי, שיווק וקמעונאות

| פוטנציאל שוק והערכות שווי | מרכזי מסחר מהדור "החדש" | קביעת קונספט ותמהיל מיוחדים | שדרוג והעצמה של מרכזי מסחר |
|---|---|---|---|
| | | | |
| SOHO אילת | מרכז דווידסון ברמת השרון | מול החוף חדרה | TLV תל אביב |

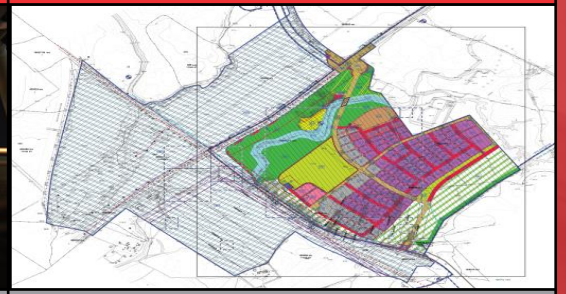
צ'מנסקי בן שחר

# מסמכי מדיניות וחוות דעת משפטית

חוות דעת מקצועיות המבוססות על הניסיון, המידע
והידע המעמיק של החברה בתחומי תכנון, כלכלה,
שיווק וקמעונאות

צ'מנסקי בן שחר

# מסמכי מדיניות וחוות דעת משפטית

| | | | |
|---|---|---|---|
| אישור או אי-אישור תכניות | בבתי משפט, יזמים מול רשויות | דיירים מול חברות ניהול ומרכזי מסחר | הממונה על התחרות |
|  | | | |
| התנגדות באר שבע לתכנית צומת שוקת | עזריאלי נגד עיריית תל-אביב | ה.ל.א.ה. נגד עוגן בפתח-תקווה | רכישת ישפרו על-ידי ביג ומגה אור |

צ'מנסקי בן שחר

# תמונת התכנון והנדל"ן המניב בישראל ובמחוזות (תכנון ≠ כלכלה)

# אחוזי המימוש נמוכים מאוד

## יעדי התכנון מתוך החלטת הממשלה

**לוח 3: יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה 2017-2030 ויעדי המשך**

| # | מחוז | נפה | סה"כ ממוצע לשנה (א1) | התחדשות עירונית % מסה"כ (א2) | מגזר ערבי (א3) | סה"כ (ב1) | התחדשות עירונית % מסה"כ (ב2) | מגזר ערבי (ב3) | סה"כ (ג1) | התחדשות עירונית % מסה"כ (ג2) | מגזר ערבי (ג3) | יעדי המשך לתקופה 2031-2040 | סה"כ יעדים לתקופה 2017-2040 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | יעדים להיקף יח"ד מאושרות במוסדות התכנון | | | | | | | | | | |
| | | | 2020-2017 | | | 2025-2021 | | | 2030-2026 | | | | |
| | האזור | | | | | | | | | | | | |
| 1 | צפון | רמת הגולן צפת כנרת עכו יזרעאל | 18,000 | 10% | 8,500 | 18,500 | 15% | 8,800 | 17,600 | 20% | 7,900 | 18.8 | 440,000 |
| 2 | חיפה | חיפה חדרה | 13,000 | 20% | 3,000 | 11,900 | 30% | 3,100 | 12,500 | 40% | 2,900 | 14.1 | 315,000 |
| 3 | מרכז | השרון פתח תקווה רמלה רחובות | 27,500 | 20% | 1,400 | 25,500 | 30% | 1,500 | 24,500 | 40% | 1,400 | 27.3 | 633,000 |
| 4 | תל אביב | תל אביב | 15,500 | 40% | 0 | 16,400 | 50% | 0 | 17,700 | 60% | 0 | 20.4 | 436,000 |
| 5 | ירושלים | ירושלים | 11,500 | 12% | 4,000 | 12,300 | 20% | 5,500 | 12,000 | 30% | 5,200 | 13.0 | 297,000 |
| 6 | דרום | אשקלון | 8,500 | 8% | 0 | 9,600 | 12% | 0 | 10,200 | 17% | 0 | 11.0 | 243,000 |
| 7 | | באר שבע | 10,000 | 8% | 4,000 | 9,800 | 12% | 4,300 | 10,000 | 17% | 4,300 | 10.8 | 247,000 |
| | **סה"כ לשנה** | | 104,000 | 20% | 21,000 | 104,000 | 25% | 23,000 | 104,500 | 35% | 22,000 | 115 | 2,612,500 |
| | **סה"כ לתקופה** | | 416,000 | | 84,000 | 520,000 | | 117,000 | 522,000 | | 109,000 | 1,154 | |

הערה:

1. יעדי התכנון כמפורט לעיל אינם כוללים את יהודה ושומרון. ההיקף ייקבע שם בהתאם למדיניות ממשלת ישראל.
2. צרכי המגזר הערבי שאינו כלול בהגדרת "יישובי המגזר הערבי", לרבות המגזר הדרוזי, כלולים ביעדי הסה"כ (עמודות א1, ב1, ג1)

מינהל התכנון

מינהל התכנון

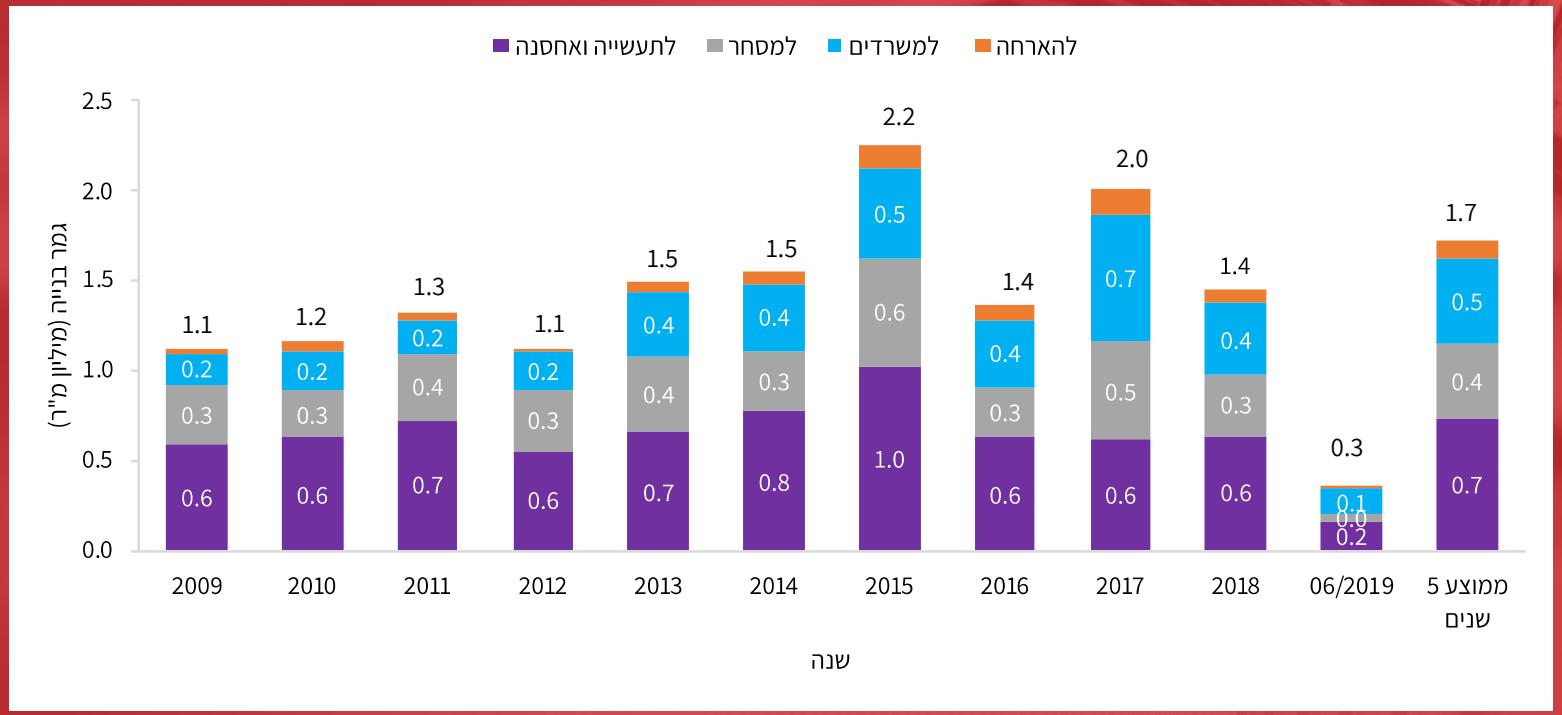
## התוכנית האסטרטגית 2040

מועצה ארצית – אפריל 2019

צ'מנסקי בן שחר

# נגזר גם מהעדר הקשר "ביניהם"

# נדל"ן מניב בישראל




- כמה נדרש ושיתממש?
- מאיזה תת-שוק?
- מה תהא הפריסה?
- ועוד...

# הפער בין הנדרש לאפשרי

- בישראל בשנה:
  - ✓ +1.5M מ"ר נדל"ן מניב
  - ✓ כ-50K משקי בית
  - ✓ יחס - 1:31 < 50
- בנייה למגורים מצריכה חשיבה של בניית נדל"ן מניב שתתממש, ובדיקת ביקושים ולכל תת-שוק בנפרד

## הפער בין הנדרש לבין האפשרי

| | | מגורים | נדל"ן מניב |
|---|---|---|---|
| צוות עודף | תוספת שנתית של משקי בית בישראל (אלפים) | 50 | |
| | רמת השקעה בתושב נטו (אלפי ₪) | 3 | |
| | תשלום ארנונה לתושב/למ"ר נדל"ן מניב בשנה (₪) | 40 | 100 |
| אי-אפשרי | תוספת השקעה נדרשת ברוטו בתושב (מיליוני ₪) | 450-500 | |
| | תוספת גבייה אפשרית מארנונה שנתית למגורים (מיליוני ₪) | 200-250 | |
| אי-רווחי | גירעון (מיליוני ₪ נטו) | 250 | |
| | היקף הבנייה השנתית לנדל"ן מניב בפועל מול הנדרש (מיליוני מ"ר) | כ-2.5 | 1.7 |

1:50

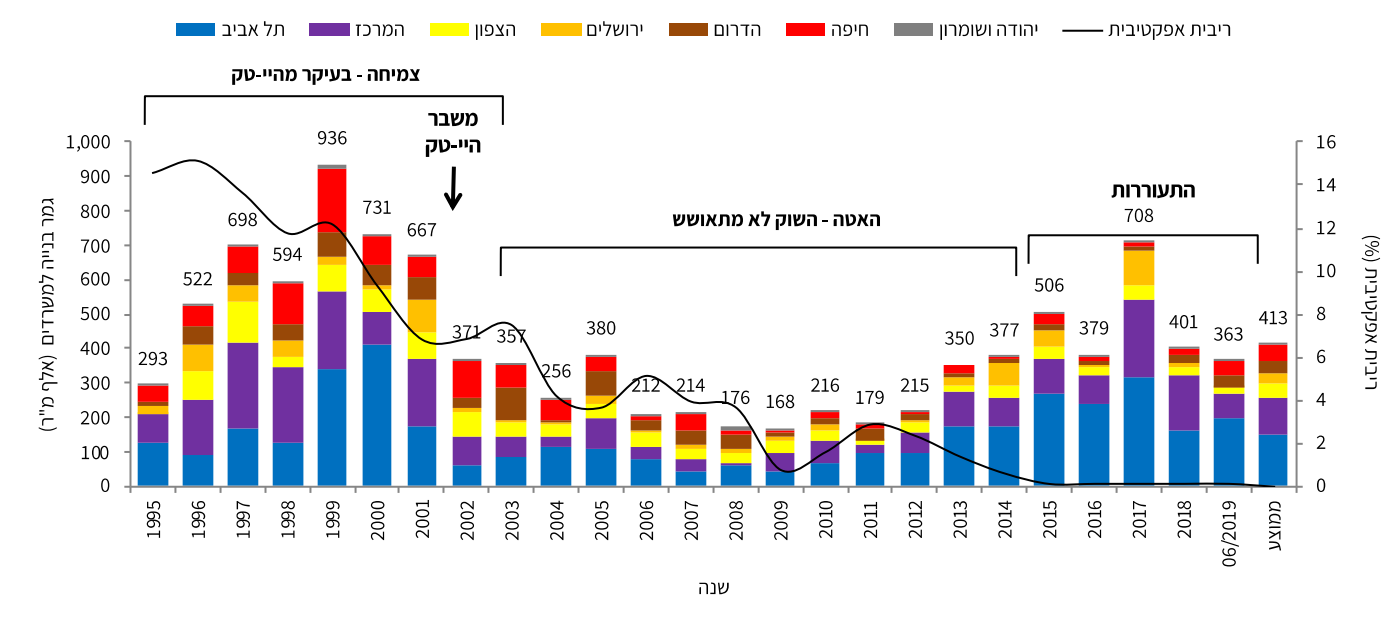
1:15

צ'מנסקי בן שחר

# פוטנציאל פיתוח שטחי משרדים

# בניית שטחי משרדים "רגילים" בישראל

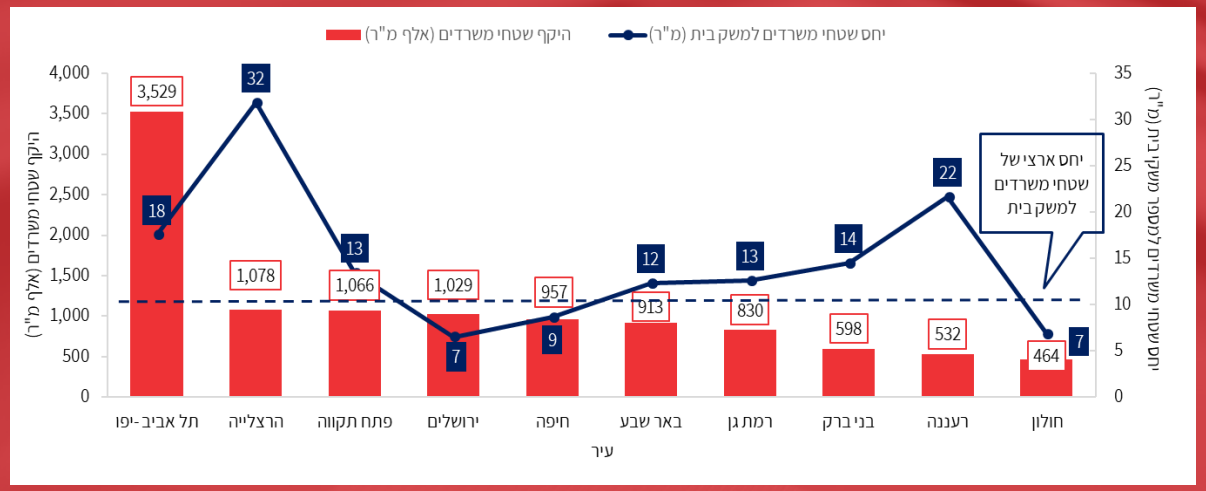
**גמר בנייה למשרדים "רגילים" בישראל לפי מחוזות בין השנים 1995-2019** (אלף מ"ר)



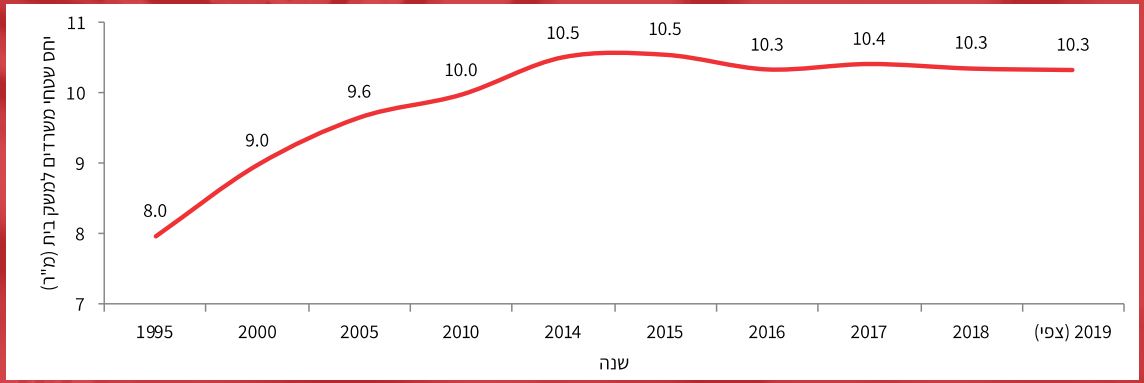

- במחוז תל-אביב 230K מ"ר של משרדים "רגילים" בכל שנה - כחצי מכלל הבנייה הארצית
- במחוז המרכז - 132K מ"ר מדי שנה, ב-5 השנים האחרונות, 28% מכלל הבנייה הארצית

# יחס שטחי משרדים

## יחס שטחי משרדים (מ"ר) למשק בית בערים שונות




## יחס שטחי משרדים (מ"ר) למשק בית במהלך 2 העשורים האחרונים




- **10.4 מ"ר למשק בית**

# התאמת סוגי המשרדים למתחם ברחובות - דוגמה

## חלוקה לתתי ענף, סוגי דיירים והעדפות מיקום

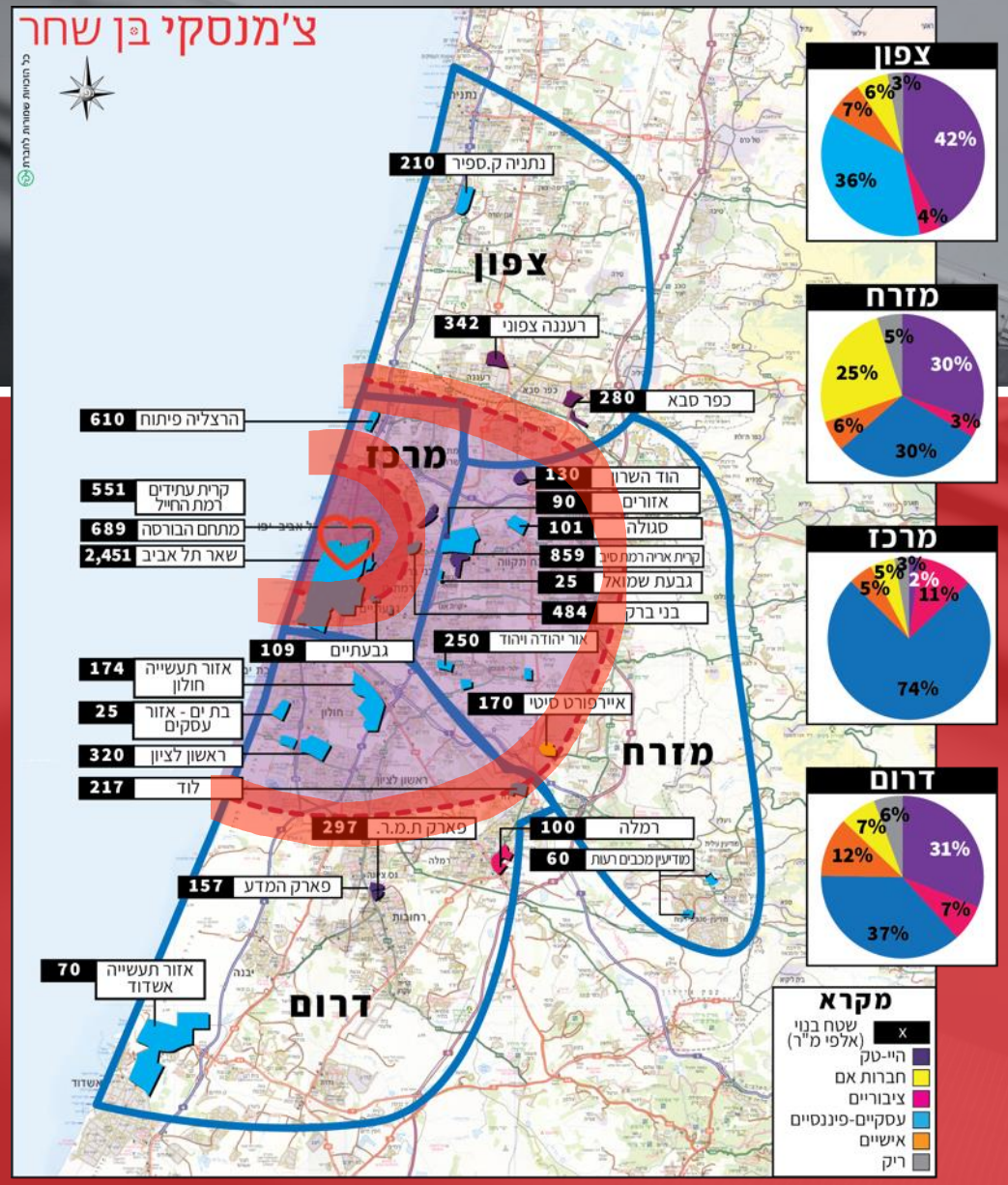
## העדפות מיקום של סוגי המשרדים במרחב הביקוש

| סוג | צרכי המיקום | פארק ת.מ.ר. | פארק המדע נס ציונה | פארק הורוביץ | במתחם היום | במתחם "מחר" |
|---|---|---|---|---|---|---|
| היי-טק | כחלק מפארק היי-טק מתמחה | + | + | - | +/- | + |
| | נגישות גבוהה למוסדות רפואה, מחקר והשכלה גבוהה מתאימים | + | + | - | + | + |
| | היצע כוח אדם מיומן באזור | + | + | +/- | + | + |
| | היצע מגורים ברמה גבוהה בסמיכות | + | - | - | + | + |
| | נגישות לצירי תחבורה ראשיים | + | + | +/- | - | + |
| | נגישות לשדה תעופה וים מרכזי | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
| | הכרה כאזור פיתוח הנהנה מסובסידיה ציבורית | - | - | - | - | - |
| | באזור כבר קיימות פעילויות מחקר ופיתוח של תעשיות עתירות ידע וטכנולוגיה | + | + | - | + | + |
| | הסביבה הינה טבעית ובעלת איכויות נופיות אטרקטיביות | - | - | - | - | - |
| | קירבה למרכזי פעילויות כלכליות-עסקיות | + | + | - | + | + |
| עסקיים-פיננסיים | במוקד עסקי ו/או אזור תעשייה בתוך העיר או מחוצה לה | + | + | - | + | + |
| | קרבה למספר לקוחות רב ככל היותר - בעיר גדולה | +/- | +/- | +/- | +/- | +/- |
| | קרבה למשרדי ממשלה ורשויות מקומיות | - | - | - | - | - |
| | נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו גם למגיעים בתחבורה ציבורית | + | - | - | - | + |
| | ותק ותדמית האזור | + | + | - | +/- | + |
| חברות אם | במוקד עסקי מתאים ומותאם לפעילות זו | + | + | - | + | + |
| | קרבה למספר לקוחות רב ככל היותר | +/- | +/- | - | +/- | +/- |
| | קרבה למשרדי ממשלה, בתי חולים ורשויות מקומיות | - | - | - | - | - |
| | נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו גם למגיעים בתחבורה ציבורית | + | +/- | +/- | +/- | + |
| | ותק ותדמית האזור | + | + | - | + | + |
| ציבוריים/אישיים | קרבה למרכז פעילויות כלכליות-עסקיות בכלל ודומות | + | + | - | + | + |
| | נגישות תחבורתית מיטבית במאקרו ובמיקרו עבור מנהלים ועובדים | + | + | +/- | +/- | + |
| | בסמיכות לכוח אדם איכותי ורב | + | + | +/- | + | + |
| | בסמיכות לפעילות הייצור שלהן ו/או פעילות הלוגיסטיקה | - | - | - | - | - |
| | באזורי תעשייה בהם קיים היצע קרקעות בשטחים גדולים | - | + | + | - | - |
| | במיקומים עם ערכי קרקע שאינם גבוהים | - | - | - | - | - |
| | ותק ותדמית האזור | + | + | - | + | + |
| אישיים | במרכזי ערים גדולות | - | - | - | - | - |
| | רצונות המדינה והמחוז לחיזוק ערים ואזורים | - | - | - | - | - |

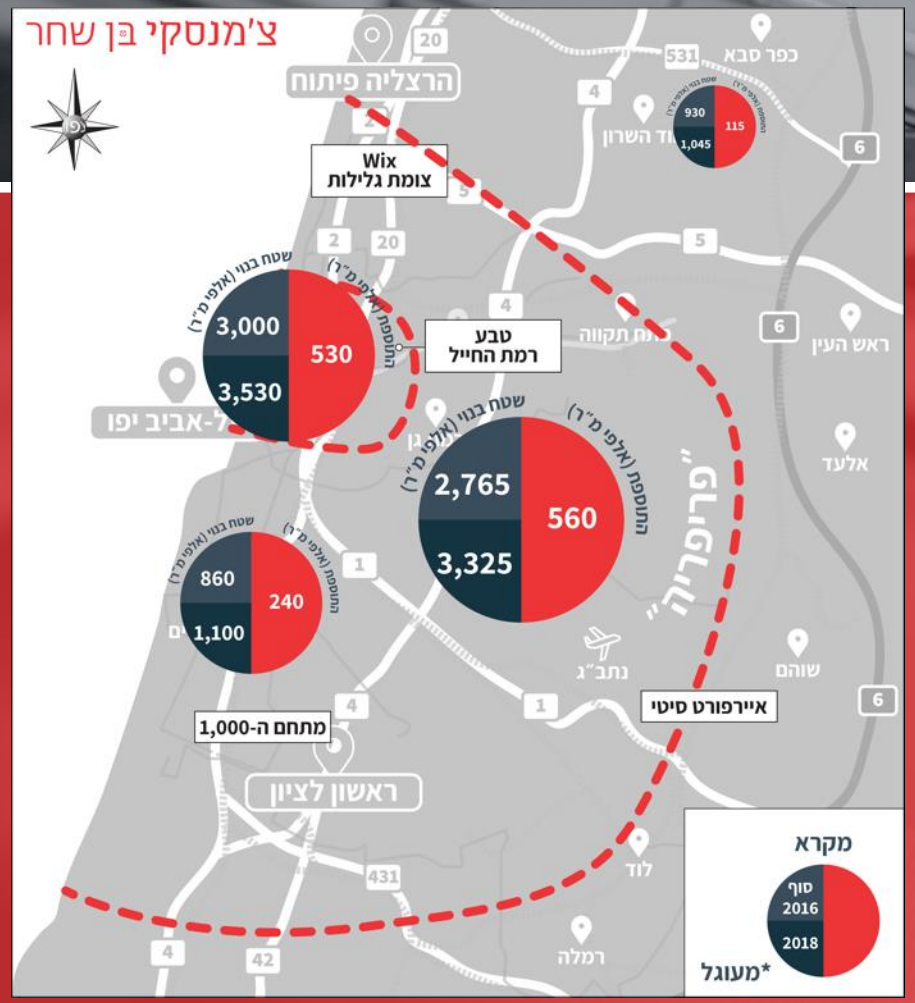
צ'מנסקי בן שחר

# פריסת מוקדי המשרדים - 2018

- במרכז - עסקיים-פיננסיים בעיקר
- כלכלות מיקום ברורות



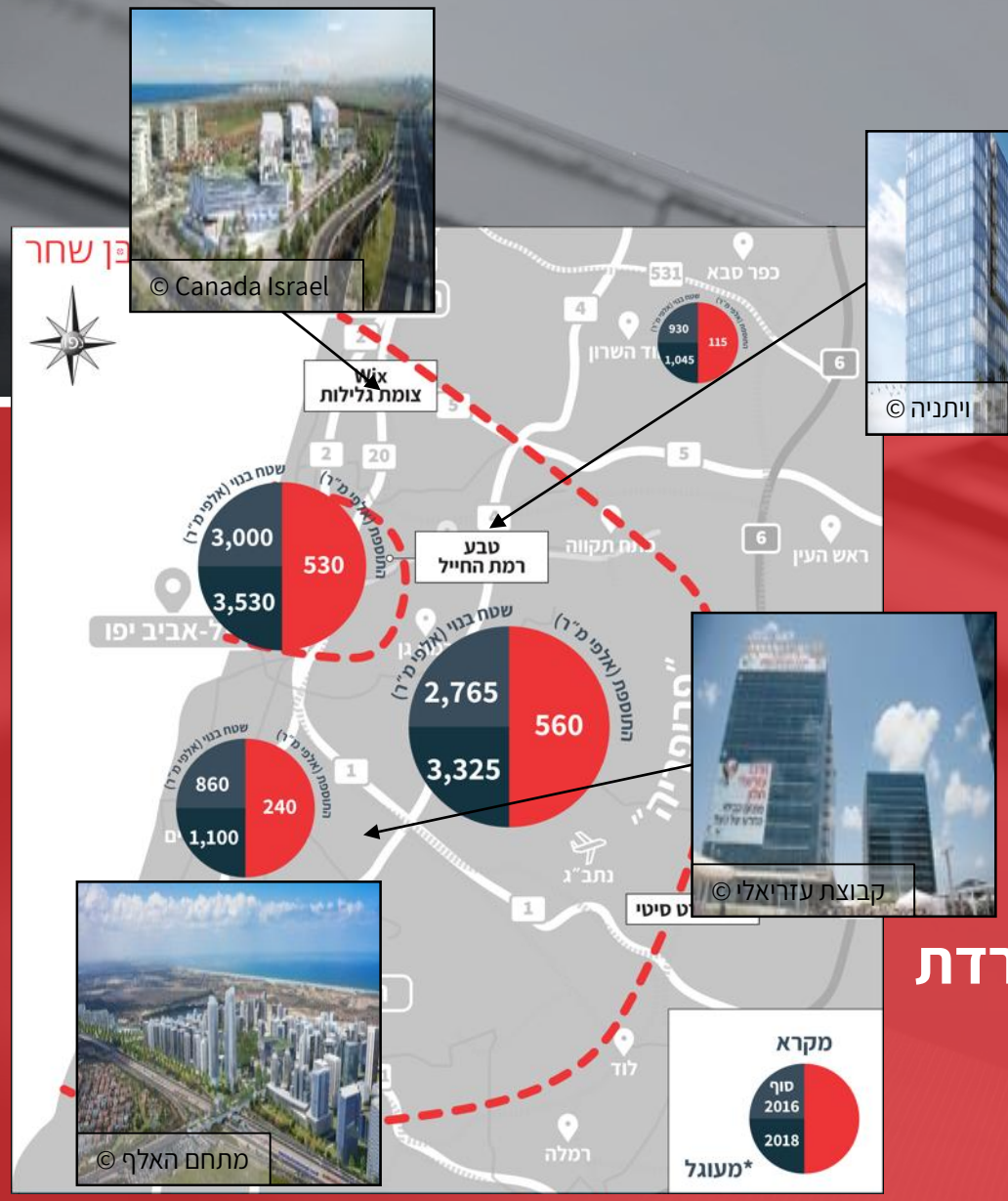
# מטרופולין תל אביב




- סך הכול היצע במרחבים תפקודיים - כ-9M מ"ר
- בשנתיים האחרונות התווספו כ-1.4M מ"ר

- מרחב 1 - תל אביב
  - ✓ כנגזר מהבנייה הפעילה היום בשטח, מהודעות לשיווק ומהערכת החברה עד שנת 2025, קצב האכלוס צפוי לרדת משמעותית לכ-125K מ"ר בממוצע בשנה

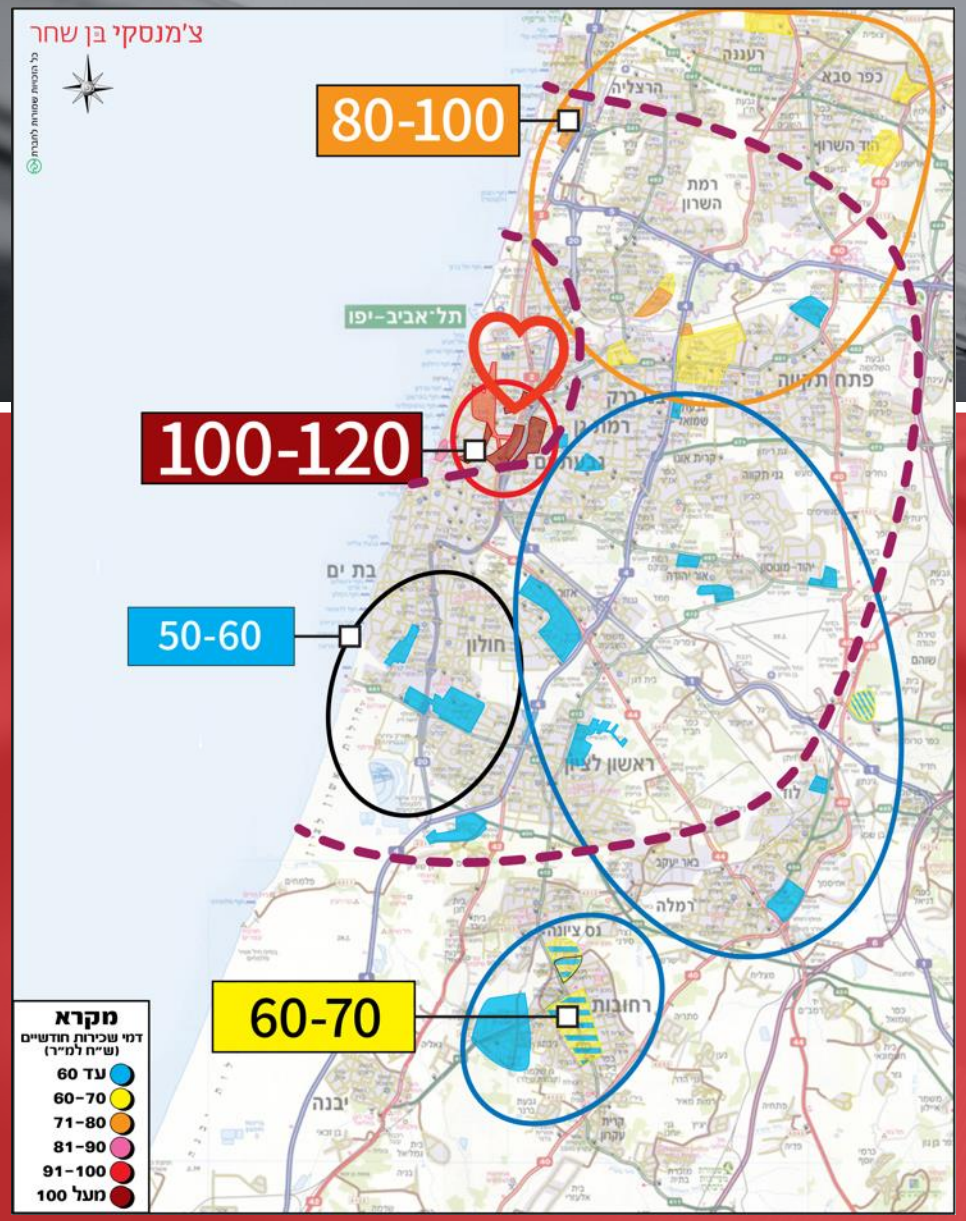
# מטרופולין תל אביב




- סך הכול היצע במרחבים תפקודיים - כ-9M מ"ר
- בשנתיים האחרונות התווספו כ-1.4M מ"ר

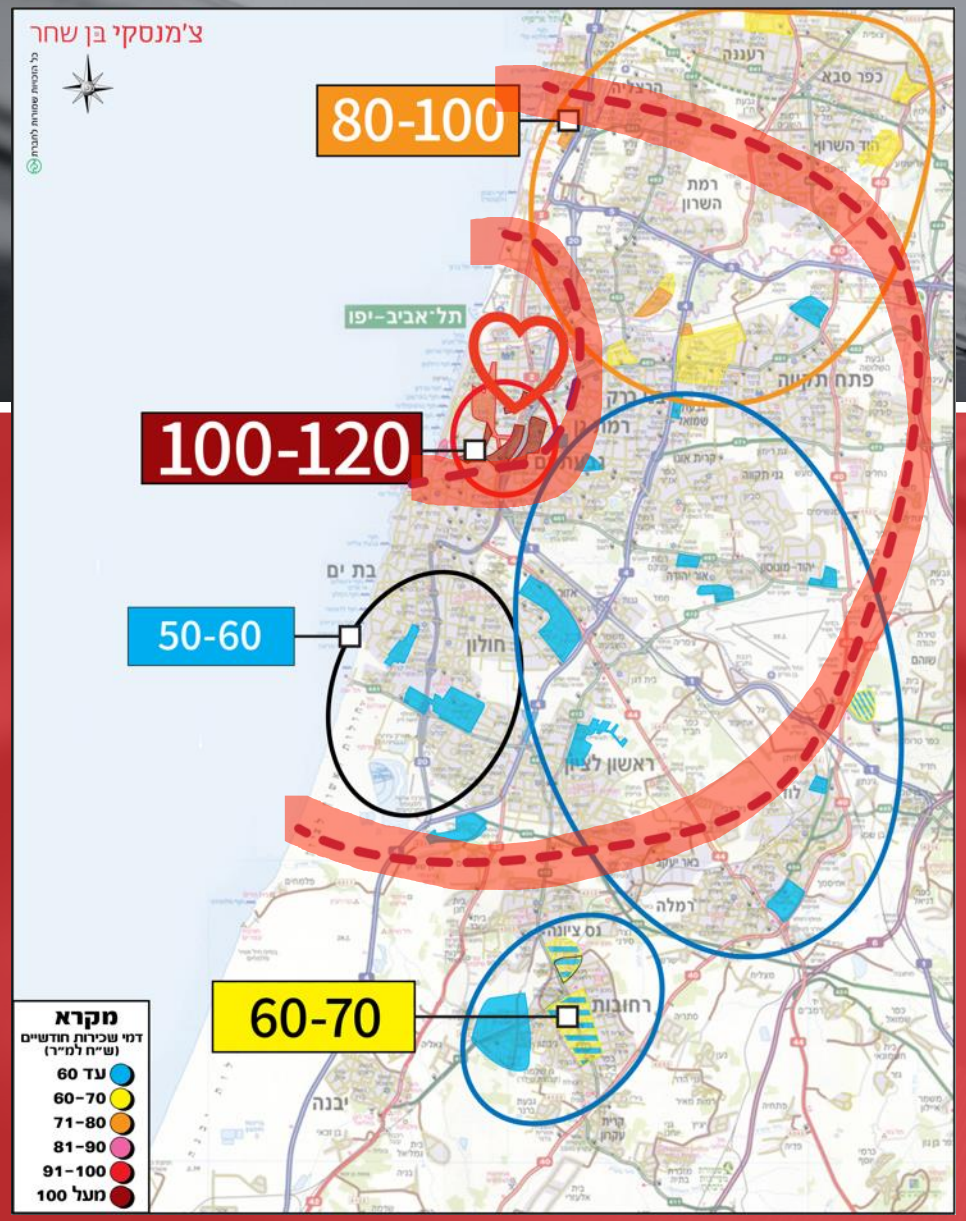
- מרחב 1 - תל אביב
  - ✓ כנגזר מהבנייה הפעילה היום בשטח, מהודעות לשיווק ומהערכת החברה עד שנת 2025, קצב האכלוס צפוי לרדת משמעותית לכ-125K מ"ר בממוצע בשנה

# כלכלת מיקום במטרופולין תל אביב - מחירים



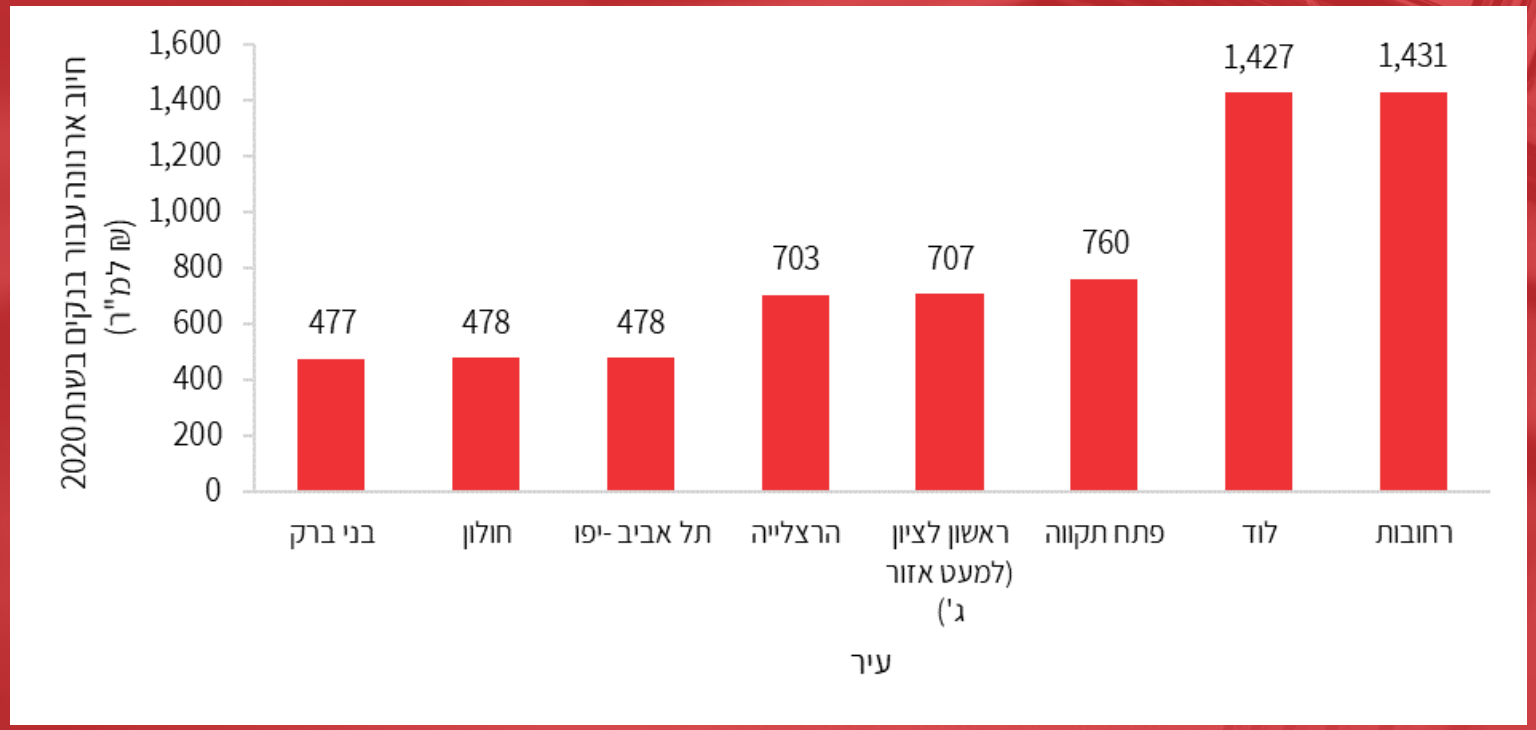

- "לב העניינים" - עזריאלי X 2 ו-TOHA
- דמי שכירות חודשיים למ"ר
  - ✓ 120 ₪ (ב"רף העליון" למשרדים חדשים)
  - ✓ ככול שמתרחקים מה"לב" - "מפל"
    - בדמי השכירות החודשיים
    - באחוזי התפוסה
    - בקצב האכלוס
  - ✓ הבדלים בין בניין בבעלות 1 לבין בריבוי דיירים

# כלכלת מיקום במטרופולין תל אביב - מחירים




- "לב העניינים" - עזריאלי 2 X ו-TOHA
- דמי שכירות חודשיים למ"ר
  - ✓ 120 ₪ (ב"רף העליון" למשרדים חדשים)
  - ✓ ככול שמתרחקים מה"לב" - "מפל"
    - בדמי השכירות החודשיים
    - באחוזי התפוסה
    - בקצב האכלוס
  - ✓ הבדלים בין בניין בבעלות 1 לבין בריבוי דיירים

# כלכלת מיקום במטרופולין תל אביב - ארנונה למשרדים




- לדוגמה הנהלות בנקים
- משתנה תדיר ומותנה מיקום

# הצפוי במטרופולין תל אביב - מחירים

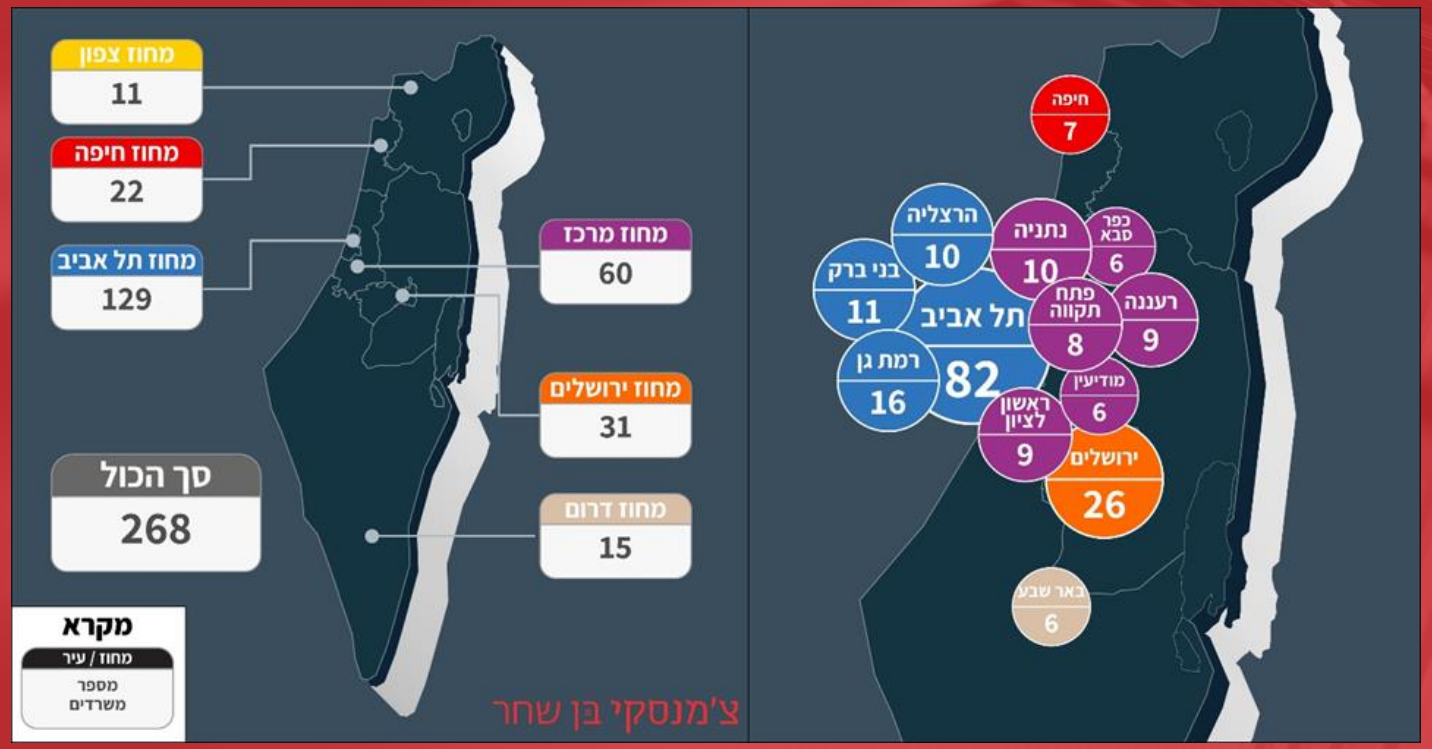
- **ביקושים גבוהים**
  - ✓ **למבנים שנבנים להשכרה ישירה, מודרניים, בשטח גדול לקומה והממוקמים בצמתים ועל מערכות הסעת המונים**
- **במבנים מסוגים B ו-C**
  - ✓ **מרוחקים ממערכות הסעת המונים, התפוסות יורדות** (גם 60%-80%), **המחירים יורדים** (גם ל-50 ו-60 ₪ למ"ר ופחות) **- ישנו את ייעודם בעתיד הקרוב**
- **מ"חוץ" לתל אביב**
  - ✓ **נוצרים מיקומים חדשים שמושכים פעילויות מתוך תל אביב ומהווים לה אלטרנטיבה - בנקאות, פיננסים, ביטוח והיי-טק לסוגיו וב"שלבי חיים" שונים של החברות**

צ'מנסקי בן שחר

# השכרה / מכירה VS קבוצות רכישה

- **להשכרה/מכירה**
  - ✓ **שטח הקומה הנדרש והמיטבי - 1.5-2K מ"ר ויותר**
- **בקבוצת רכישה**
  - ✓ **"מחלקת" עד תחילת האכלוס הראשוני את הקומה למספר רב של דיירים - צפי לירידה מהותית בדמי שכירות חודשיים ובאחוזי התפוסה!** (ההבדלים בבנייני "אלון")
- **וכל זאת עוד בטרם עלתה הריבית + קיימת צמיחה במשק!**

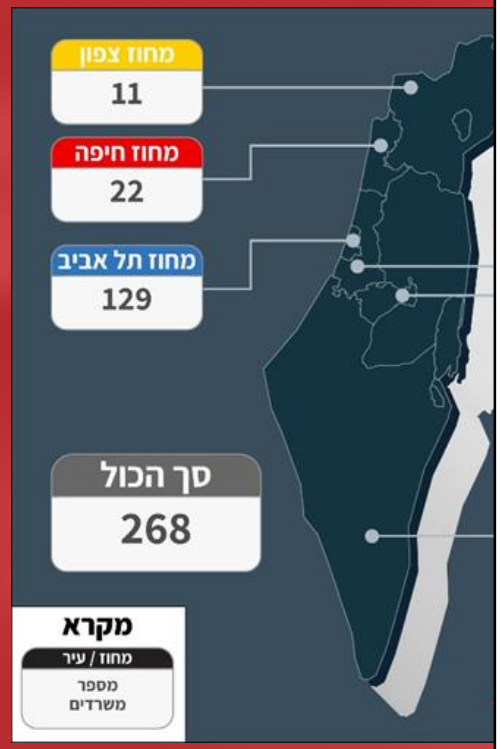
# כלכלת שיתוף




- גם במשרדים - חללי עבודה משותפים!
- גודל השוק - 350-400K מ"ר = כ-1.5% מגודל שוק המשרדים בישראל
- רובו במחוזות תל אביב והמרכז
- קיים וצפוי ביקוש לעוד שטחים!

# כלכלת שי

- גם במשרדים
משותפים!
- גודל השוק - K
כ-1.5% מגודל
בישראל
- רובו במחוזות
- קיים וצפוי ביק




גלובס

חללי עבודה משותפים | ניתוח

## מדעי החלל המשותף: לאן צפוי להגיע ענף שטחי העבודה, ואיך זה קשור לפקקים

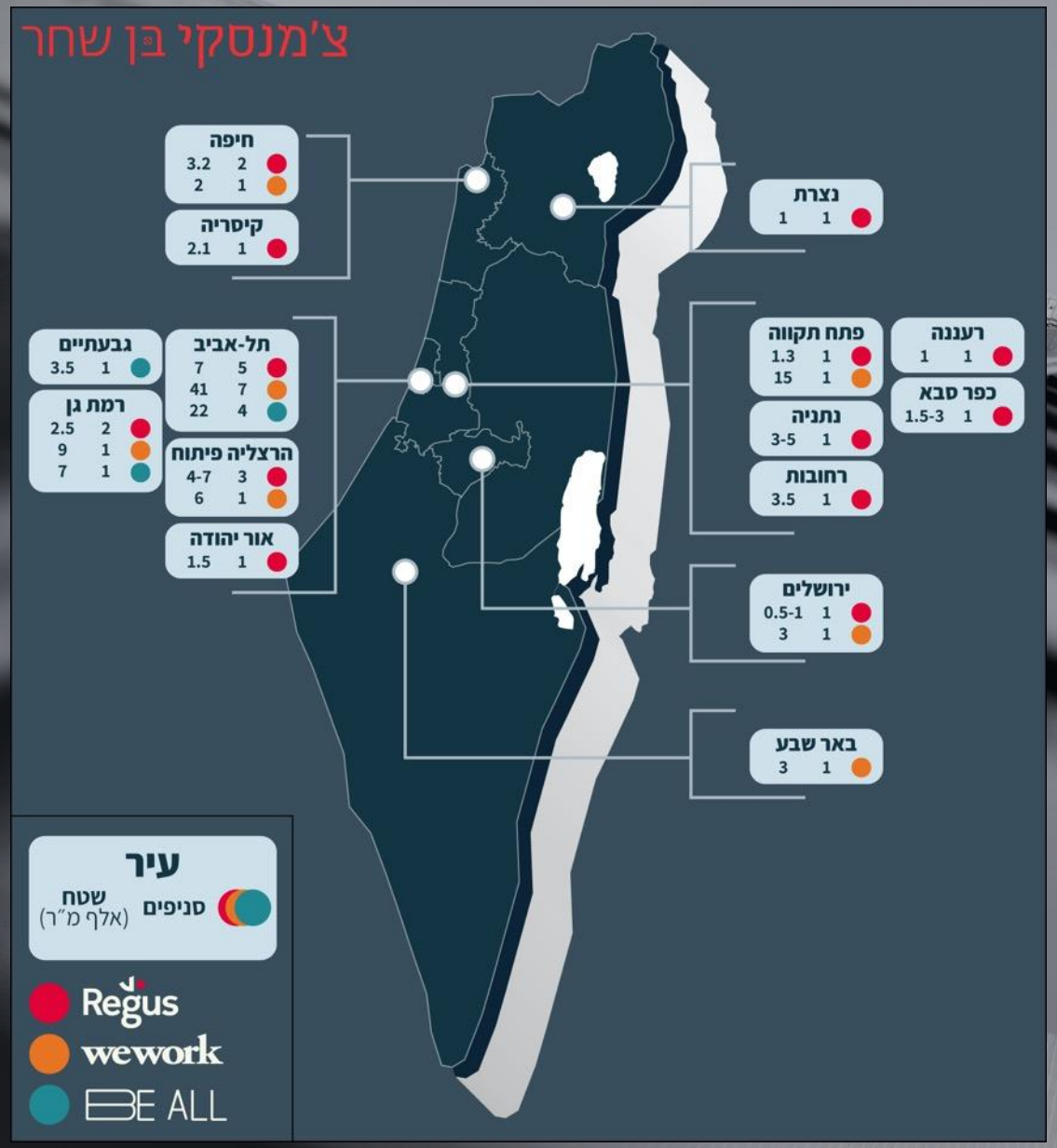
בתוך חמש שנים בלבד הגיע היקף השטחים בחללי העבודה המשותפים ל–1.5% משטח המשרדים בארץ • לפי מחקר של צ'מנסקי בן שחר, כ–80 אלף איש בארץ כבר עובדים בחללים כאלו, ומשבר התחבורה צפוי להזניק את מספר החללים המשותפים גם בפריפריה

אריק מירובסקי 8.12.19 12:38

לפי הדוח של חברת צ'מנסקי בן שחר שחיבר בוריס דנילביץ, בישראל פועלים כ-180 חללי עבודה משותפים, רובם המכריע באזור תל אביב. תל אביב עצמה היא המובילה הגדולה עם 82 חללים, אחריה ירושלים עם 26, רמת גן 16, בני ברק 11, בהרצליה ובנתניה יש 10 חללים כאלה בכל עיר, בראשון לציון וברעננה תשעה בכל אחת, בפתח תקווה שמונה, ובחיפה יש שבעה חללים. מיד אחריה באר שבע עם שישה חללים כאלה, כמו גם בכפר סבא ובמודיעין.

צ'מנסקי בן שחר

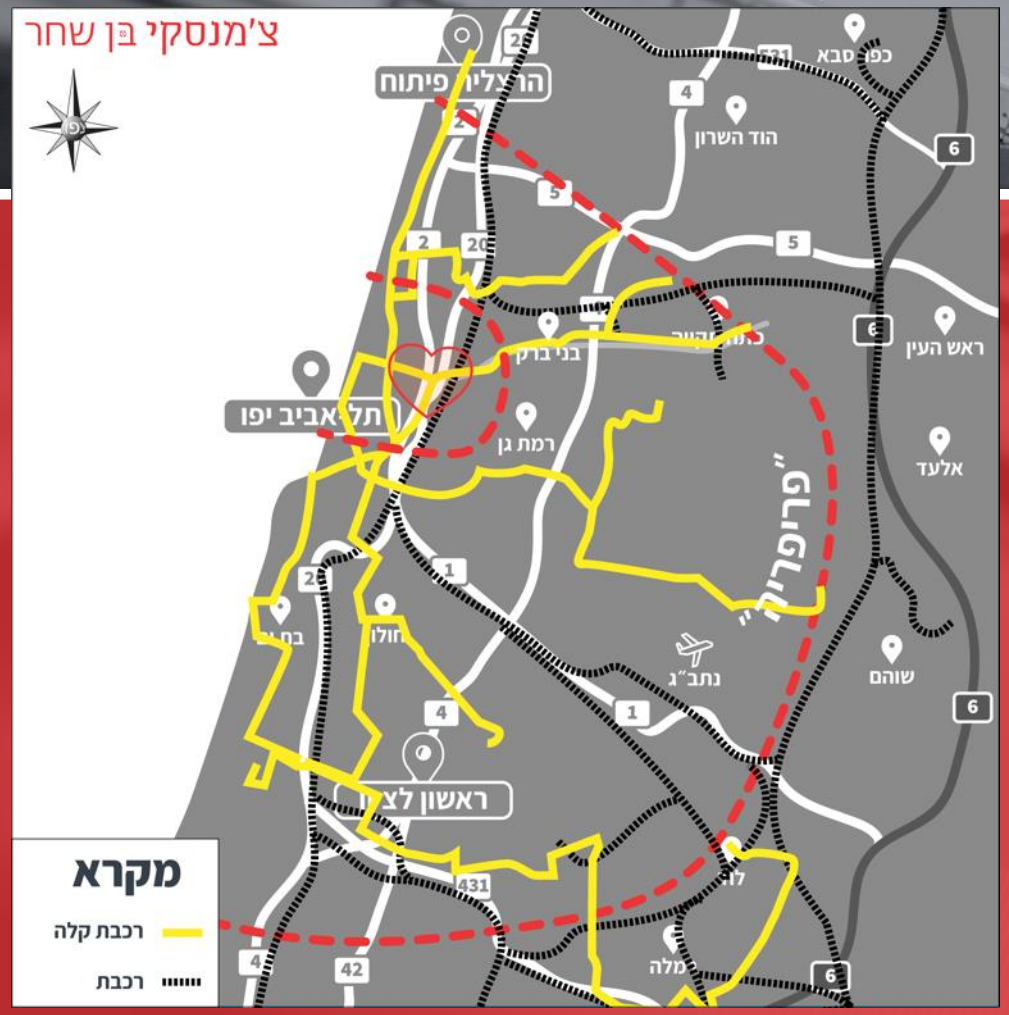
# "שחקנים עיקריים"




צ'מנסקי בן שחר

| שם החברה | תיאור | מספר סניפים | הערכת היצע שטחים (אלף מ"ר) | מספר סניפים בתל אביב | הסניף הגדול ביותר (אלף מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|
| Regus | חברה בינלאומית עם 3 אלפי מיקומים ב-120 מדינות | 21 | 33-38 | 5 | 3.5 - פארק ת.מ.ר. ברחובות |
| We Work | חברה בינלאומית עם 500+ מיקומים ב-100 מדינות | 13 | 75-80 | 7 | 18בת"א - ToHa |
| Be All | חברה מקומית, נוסדה על ידי נס שובל | 6 | 33-35 | 3 | 14 - מגדלי אלון בת"א |

# מפת התחבורה העתידית




- "כאוס"
- האם תייצר פריסה חדשה של מיקומים מועדפים?
  - ✓ מרכז מול "פריפריה"
  - ✓ בחירת "דור הסלפי"/צעירים/בודדים מול משפחות
  - ✓ מי יבקש / ימשיך לנסוע "שעתיים" אל ומהעבודה?

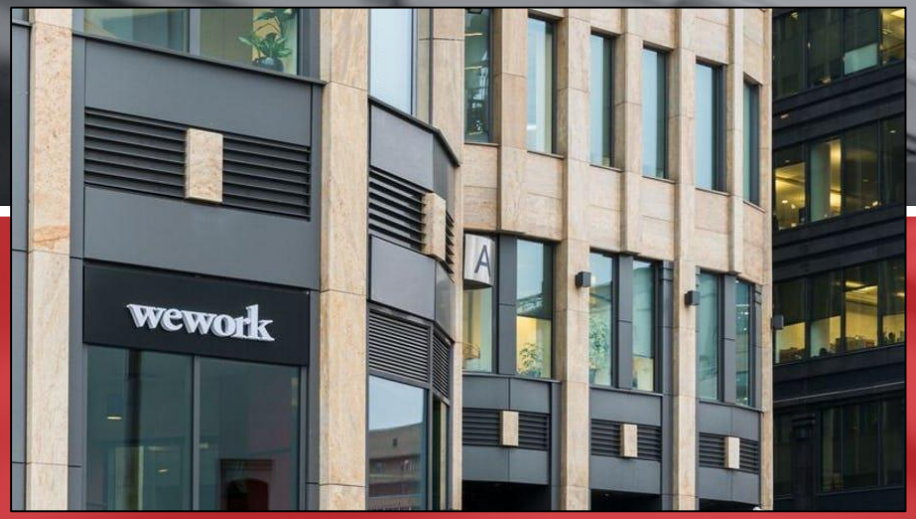
# המקומות הבאים במטרופולין תל אביב

- **ה"לב"**
  - ✓ **צומת השלום / עזריאלי, ממנו יזלגו גם ביקושים ובעוצמות נמוכות יותר ב"דרך" אל ומסביב 2 התחנות שמצפון ומדרום לו - ההגנה + הבורסה**
- **ה"ראש"**
  - ✓ **הרצלייה פיתוח תמשיך להוות מוקד מהותי, כל זאת, עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות יתממש - "על" תחנת הרכבת בהצומת של ישראל**
- **ה"רגליים"**
  - ✓ **במתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון** (בזכות מתחם עזריאלי)
- **ו"בעורקים" לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים**

# בלונדון

- ב-2 עשורים אחרונים - תהליך של "הרחבת גבולות" של מרכז עסקים גם הודות לפיתוח של HUBs תחבורתיים
- Southbank
  - ✓ הודות להרחבת קו המטרו
  - ✓ "חיים" 24/7
- Victoria
  - ✓ הודות לשיפור בתשתית תחבורתית
  - ✓ מעבר של חלק מעובדים במוסדות ממשלתיים מחוץ לעיר = התייעלות ב"קיים" ופיתוח אזור כולו
- Kings Cross
  - ✓ "החלפת דור" מסביב לטרמינל רכבת בינלאומית
  - ✓ "יצירת מקום" על ידי Mixed Use

# במוסקבה



- שינוי משמעותי מאז 2012 - פיתוח תחבורה, מקומות ציבוריים, רגולציה ביחס לחניות ועוד
- בעבר רק הטבעת הפנימית Garden Ring נחשבה כמרכז עסקי. היום - גם בתוך הטבעת ה-3
- התפתחות של "קלאסטר לינארי" חדש לאורך כביש המחבר בין מרכז העיר לאחד משדות התעופה הראשיים
- התפתחות של "קלאסטרים יצירתיים"
  - ✓ באזורי תעשייה לשעבר
  - ✓ דמי שכירות גבוהים בכ-20% ביחס למשרדים מודרניים במיקום דומה
  - ✓ מועדפים על ידי Creative Industries (פרסום, עיצוב, היי-טק ועוד)

צ'מנסקי בן שחר
BroadwayMalyan℠

# טרנדים המשפיעים
# על עיצוב מרחבי העבודה

## עבודה ניידת

מאפשרת עלויות נמוכות, הגדלת הפריון ושביעות רצון גבוהה יותר מהעבודה – המתאפשרת גם מ"רחוק" ומהבית. חללים וחדרים למשתמשים רבים ומתחלפים.

## גמישות וסביבה אקטיבית

סביבת עבודה מוצלחת תאפשר מיקומים לשיתופי פעולה ספונטניים, לפגישות רשמיות, לזמן חשיבה ואפילו למנוחה.

## עיצוב פנים אותנטי

יתאים וישקף את ערכי הארגון, עובדיו, מנהליו ולקוחותיו.

## אורח חיים בריא

עיצוב מקום העבודה מבטיח את הבריאות הפסיכולוגית והפיזית של צוות העובדים. המבנה והחללים יחוברו לטבע ויעודדו תנועה ושיחוללו גידול בפריון ורווחת העובדים.

## טכנולוגיה

הטכנולוגיה כיום דומיננטית בחיי כולנו. רשתות חברתיות, ביגוד ואקססוריז חכמים, מציאות מדומה ואינטליגנציה מלאכותית מציעים דרכי עבודה אלטרנטיביות. הטכנולוגיה תשולב במקומות העבודה, בחללי עבודה "חכמים".

## תאורה

מהפכת טכנולוגיית ה-LED תותאם לסביבות ולאווירות עבודה שונות, ותאפשר יצירת פתרונות מותאמים אישית לצרכי העובדים.

## עיצוב המבנה

עיצוב במחשבה על דיירים עם חוזי שכירות קצרים ותחלופת עסקים, ייוצרו סביבות שיתופיות, וגמישות למספר רב של משתמשים.

## התאמה לדור ה"סלפי"

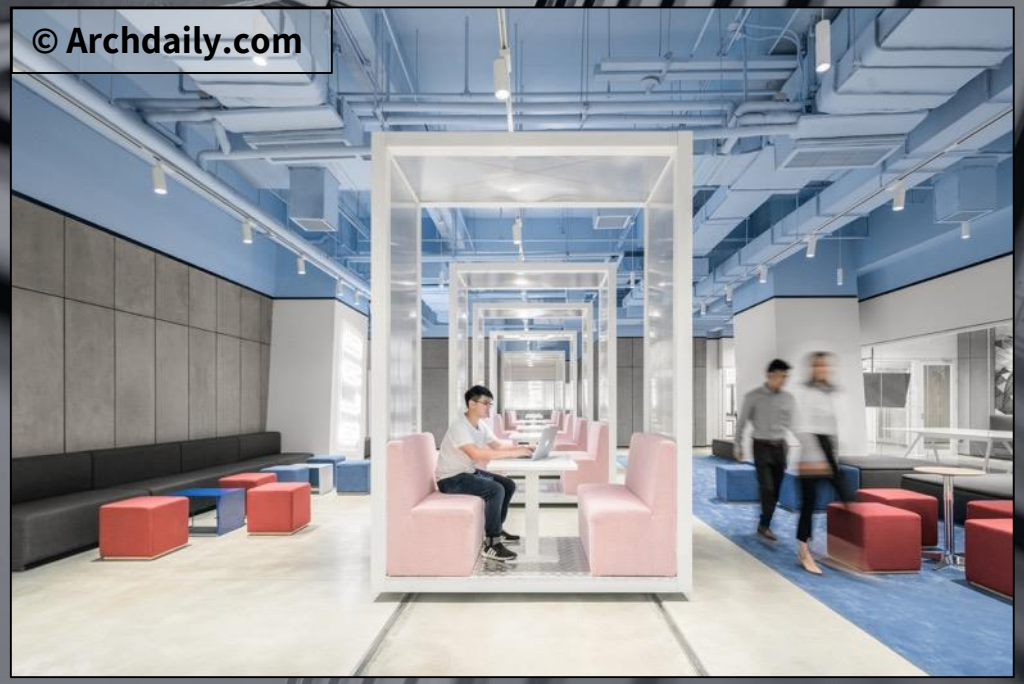
שוברים מוסכמות ביחס למקום העבודה. הדור מבקש להיות מחובר – וירטואלית ופיזית – בחללי עבודה פתוחים, המאפשרים שיתופי פעולה, שילוב קהילתי וחברתי.

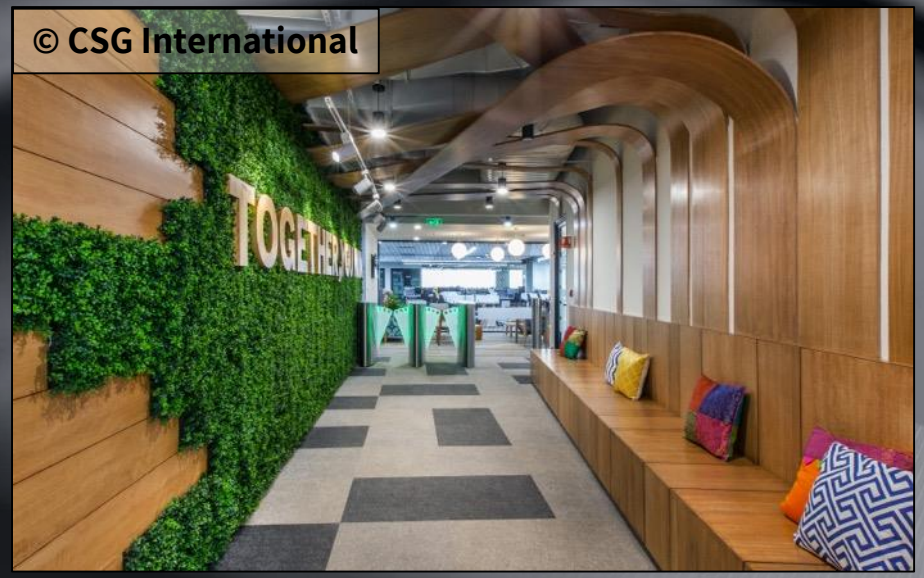
## חיבור לקהילה

עבודה לצד ובהרמוניה עם הקהילה המקומית הינה משמעותית במקום העבודה. המקום/המבנה יאפשר מעורבות חברתית, יתחשב בצרכי התושבים המקומיים ויספק חללים לשימוש ציבורי.

# טרנדים המשפיעים על עיצוב מרחבי העבודה

© Minoru Satake


© Archdaily.com


© CSG International

צ'מנסקי בן שחר

# שווקי המסחר, השיווק והקמעונאות

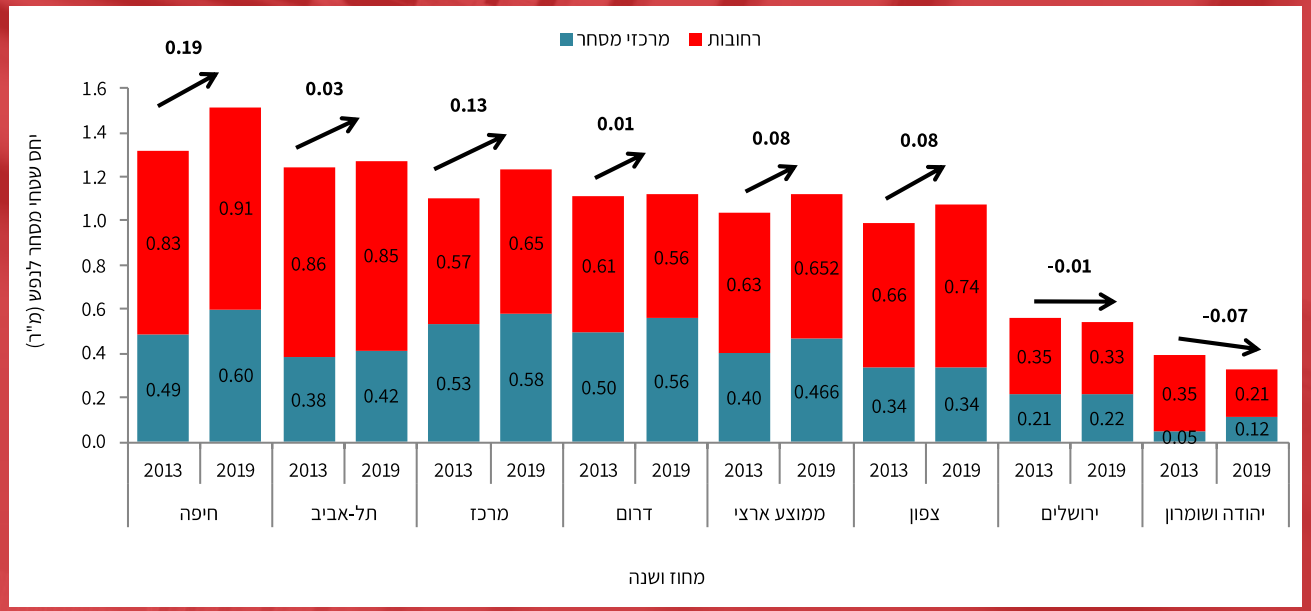
# התפלגות שטחי המסחר

- סך שטחי המסחר הקמעונאי - 10.1M מ"ר
- כ-40% מצויים במרכזי המסחר, ובירידה

| | סוג / מקום | מספר מרכזים | שטח GLA (אלפי מ"ר) | % מהיצע שטחי המסחר |
|---|---|---|---|---|
| מרכזי קניות | קניון<br>פאוור סנטר<br>כפרי<br>נושאי<br>תיירותי<br>שכונתי<br>לייף סטייל | 446 | 4,200 | 40 |
| רחוב | מרכז עיר | - | 1,550 | 16 |
| | אזור תעשייה | - | 1,925 | 19 |
| | שכונה | - | 1,575 | 16 |
| | אחר | - | 850 | 9 |

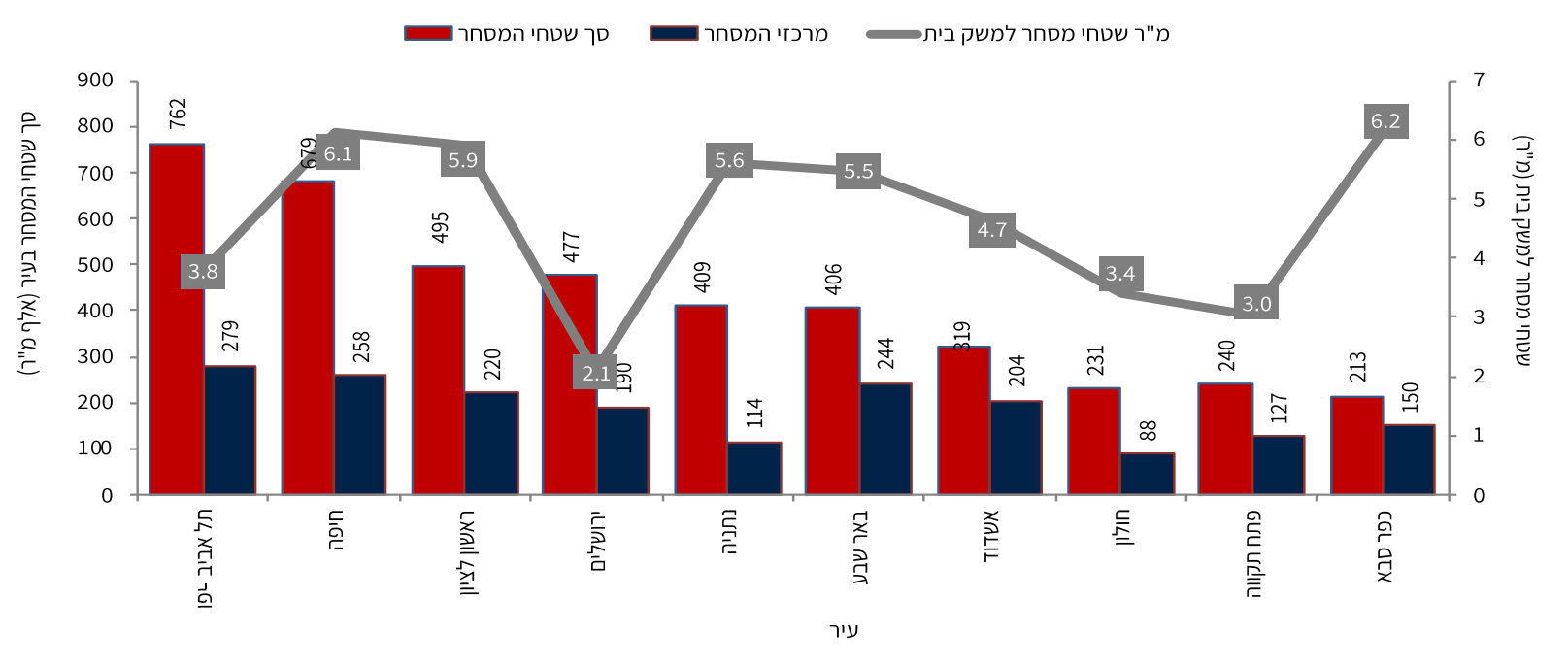
# פיזי-ליין: ישראל עד היום

**יחס שטחי מסחר לנפש בישראל ובמחוזות ובחלוקה למצוי במרכזי המסחר וברחובות בשנת 2019 וביחס לשנת 2013** (מ"ר)



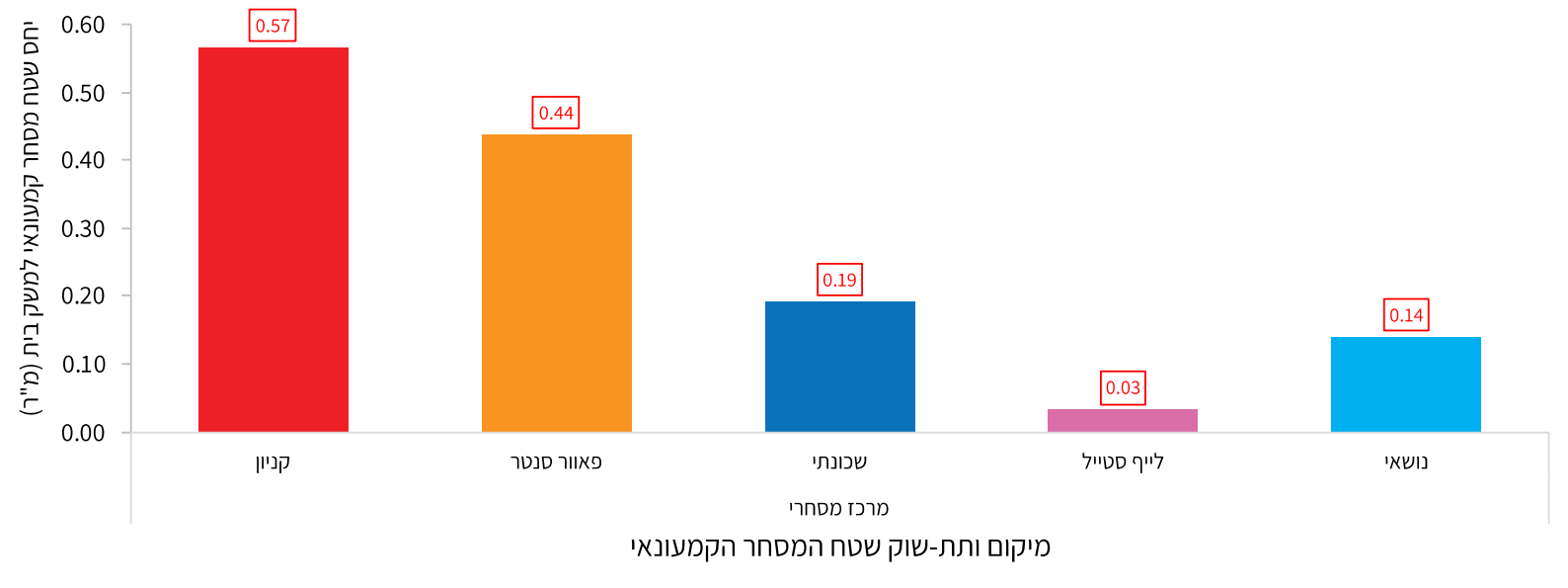
# פיזי-ליין: ישראל עד היום

**יחס שטחי מסחר למשק בית** (מ"ר) **ב-10 הערים הצפופות בשנת 2019**




- תל אביב - מקום 1 בסך שטחי המסחר
- תל אביב - מקום 1 בסך שטחי מרכזי המסחר
- כפר סבא - מקום 1 ביחס

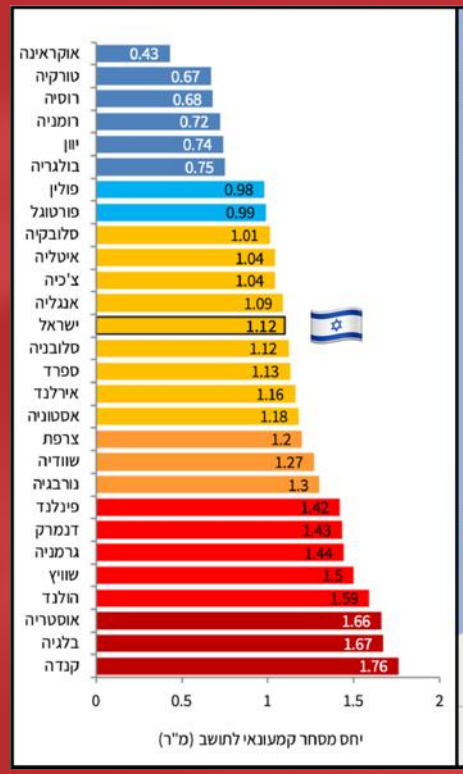
# פיזי-ליין: יחס שטחי מרכזי מסחר למשק בית

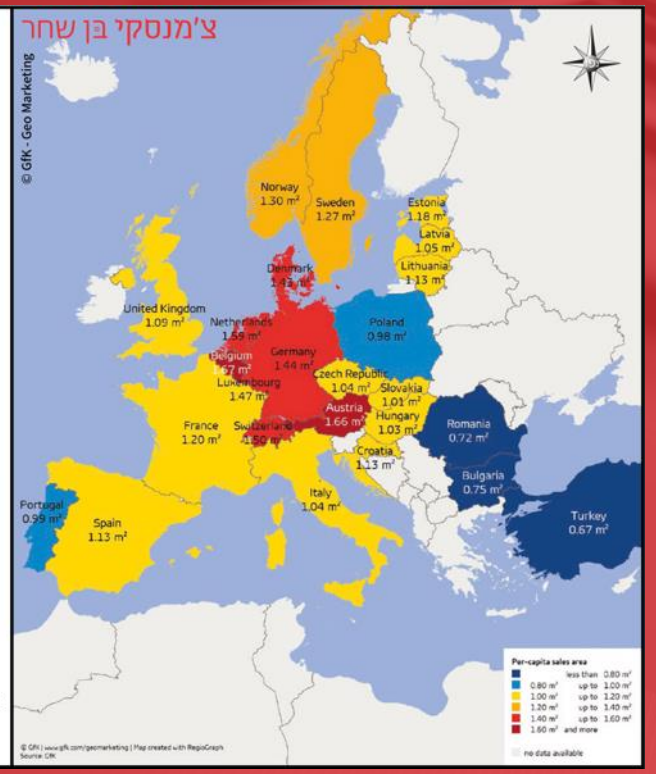



- קניונים - 0.57 מ"ר
- פאוור סנטרים - 0.44
- מרכזים שכונתיים - 0.19

# פיזי-ליין: יחס מ"ר מסחר קמעונאי לתושב במדינות נבחרות

- ארה"ב - 4.5... ו-Dead Malls
- קנדה - 1.76
- אירופה - 1.12
- ישראל - 1.12



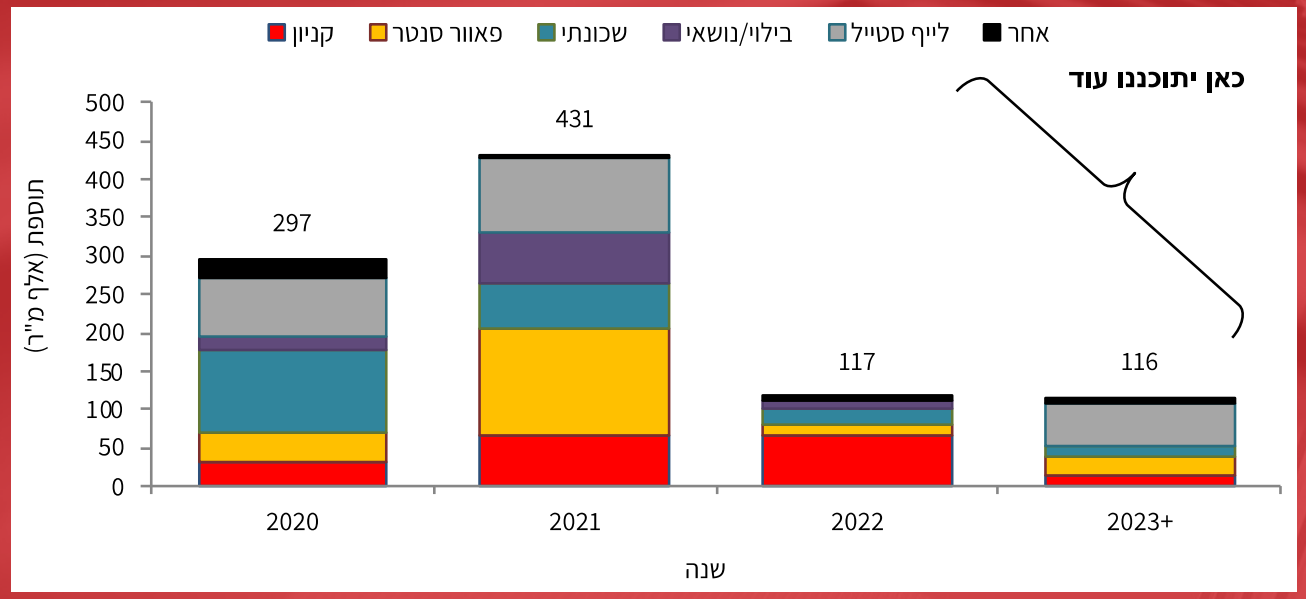



# התוצאה: עוברים מ... אל...

- יותר הסעדה, שירותים, בילוי ופנאי... וריקים
- פחות מזון וסופרמרקט ו"לא-מזון"

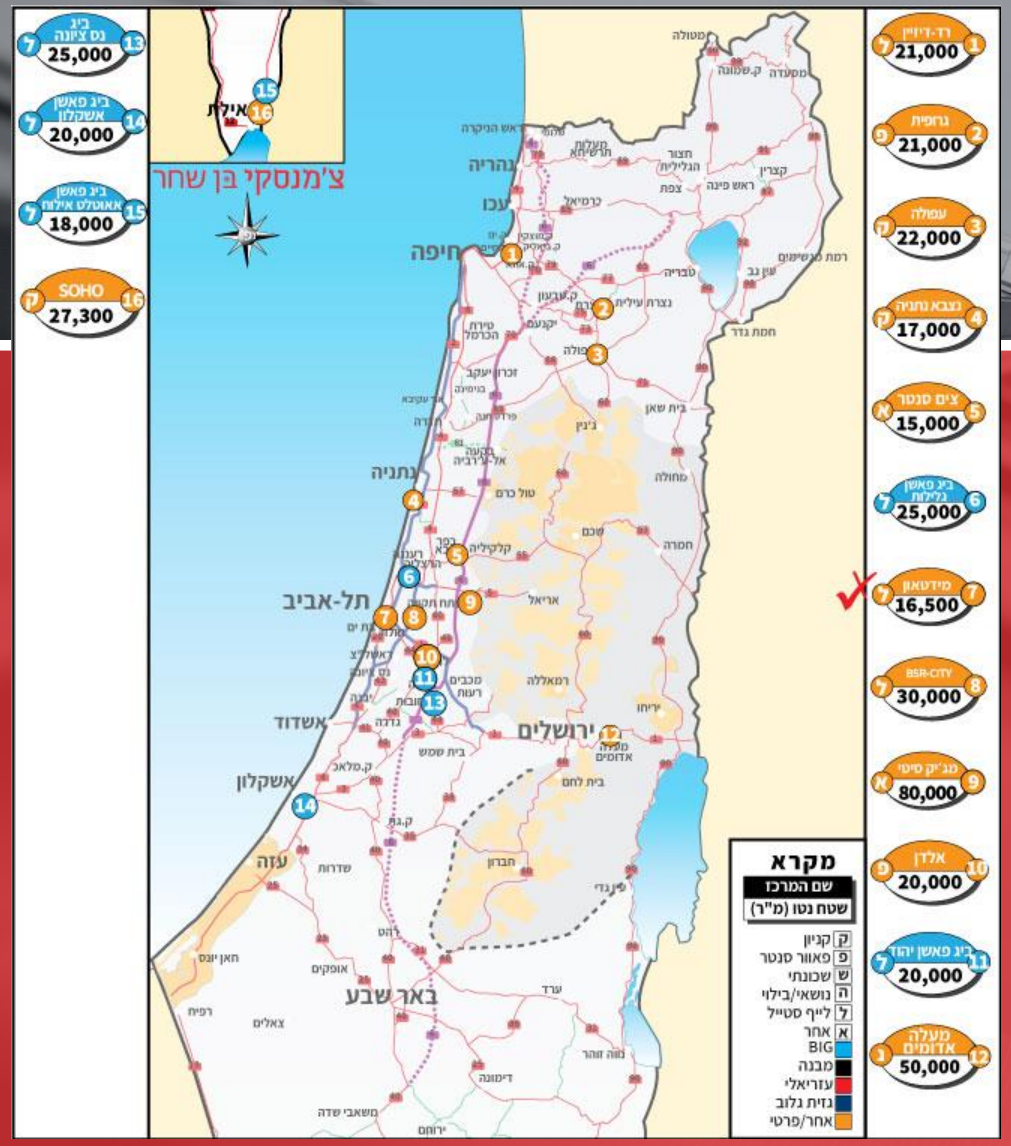
| מאפיין / שנה ומגמה | | 2011 | 2019 | אחוז השינוי (%) | מגמת השוק |
|---|---|---|---|---|---|
| סך הכל שטחי מסחר (מיליון מ"ר) | | 6.2 | 10.1 | 39 | תוספת כ-10% שנתי של שטחי מסחר לעומת גידול שנתי באוכלוסייה של כ-2%<br>יחס שטחי מסחר לתושב הולך וגדל |
| יחס שטחי מסחר לתושב (מ"ר) | | 0.99 | 1.11 | 11 | |
| סוג מיקום (%) | רחובות | 55 | 60 | 5 | המסחר חוזר לרחובות, למרכזים השכונתיים ולמרכזי ערים |
| | מרכזי מסחר | 45 | 40 | -5 | |
| תת-סוג מיקום (% ממספר המרכזים) | שכונתי | 35 | 36 | 1 | מתחזקים המרכזים ה"מיוחדים" והשכונתיים<br>הקניונים והפאוור סנטרים "נחלשים" מחפשים את המיוחד והשונה ושמספק אטרקציה ובילוי |
| | קניון | 26 | 24 | -2 | |
| | פאוור-סנטר | 23 | 22 | 0 | |
| | בילוי/נושאי | 4 | 5 | 2 | |
| | עודפים/מוזל | 2 | 2 | 0 | |
| | לייף סטייל | 3 | 4 | 1 | |
| | אחר | 8 | 7 | -1 | |
| תמהיל (% מהשטח) | מזון וסופרמרקט | 30 | 27 | -3 | מתחזקים שטחי ההסעדה, הבילוי והשרותים<br>שטחי מוצרי המזון וסופרמרקט ומוצרי "לא-מזון" קטנים<br>קהל הפודיסים מחפש את הריגושים, האטרקציות ופחות לקנות מוצרים מהמדף |
| | "לא-מזון" | 45 | 41 | -4 | |
| | הסעדה | 9 | 10 | 1 | |
| | שרותים בילוי ופנאי | 13 | 16 | 4 | |
| | ריקים | 3 | 5 | 2 | |

# מרכזי מסחר מתוכננים



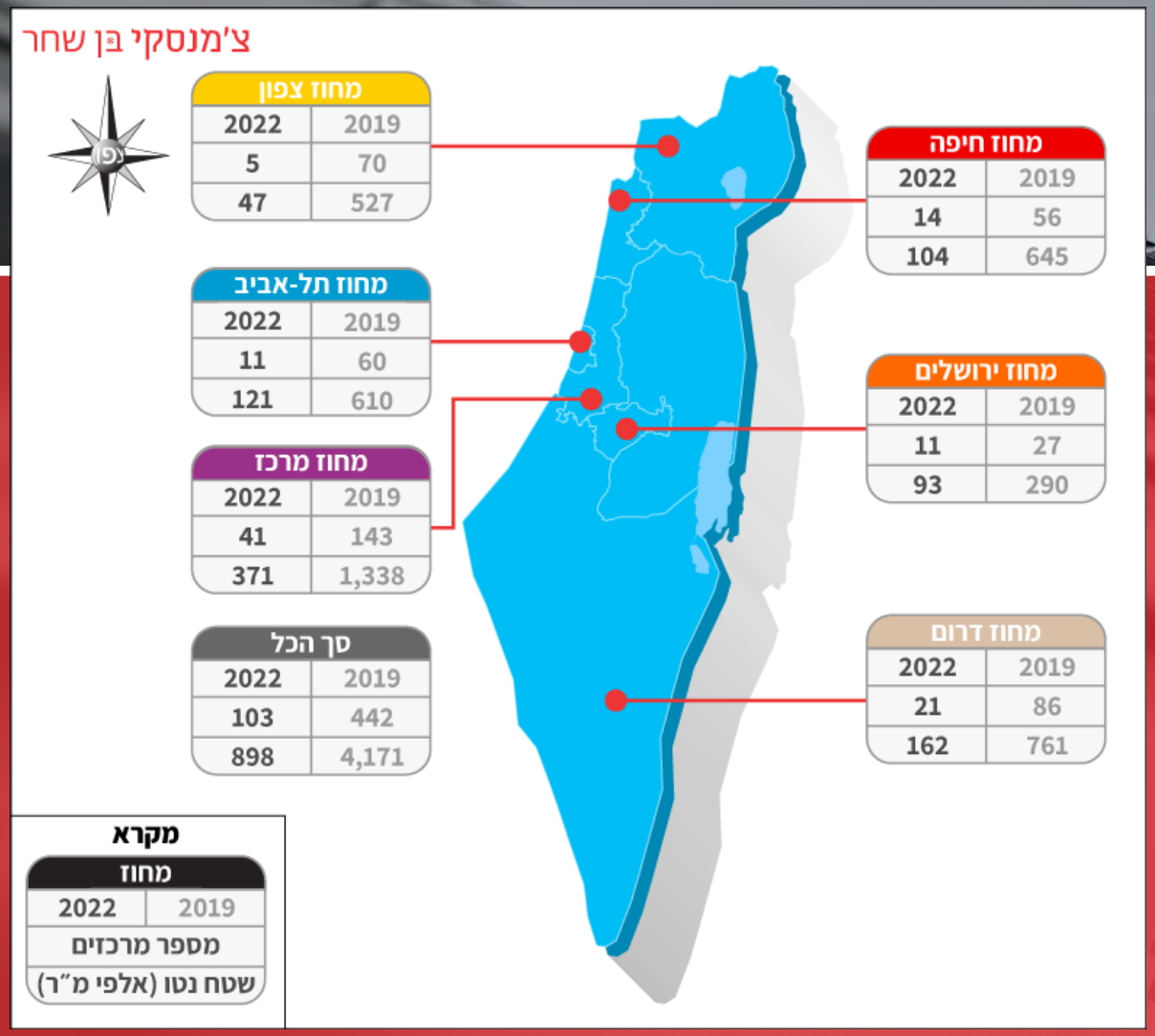

- התוספת - 2.2 מ"ר לתושב
- גבוה מהמצוי היום! + 50% לשטח הממוצע לתושב העיר

# מתוכננים עיקריים




- מרכזי המסחר ה"גדולים" + "הצפיפות" היחסית של התוספת ב-6 המחוזות:
  - ✓ תוספת של כ-1.1M מ"ר עד שנת 2025
  - ✓ 56% במחוזות תל אביב והמרכז
- "מעט גדולים" עוברים ל"מיוחדים" + לנושאיים + לשכונתיים

# פיזי-ליין: היצע מרכזי המסחר היום והתוספת הצפויה עד שנת 2022




- הפדיון החודשי ימשיך לקטון
  - ✓ 2% + 3%-5% < 0
  - ✓ קניבליזציה
  - ✓ מחירים
  - ✓ "ברלין זה כאן"
  - ✓ דור ה"סלפי"
  - ✓ ...

# "מספרים" על ה-O.L. בישראל

# גודל שוק ה.O.L בישראל

- **היום - 19 מיליארד ₪** (כולל מע"מ) **ויתפוס תוך 5 שנים בחתך לתתי-שווקים**
  - ✓ **המזון והסופרמרקט - 10%** (היום - 5%)
  - ✓ **ההסעדה** (משלוחים, גם של מועסקים) **- 23%** (היום - 17%)
  - ✓ **ה"לא-מזון" - 22%** (היום - 17%)

**יגיע לכ-34 מיליארד ₪ ב-2024**

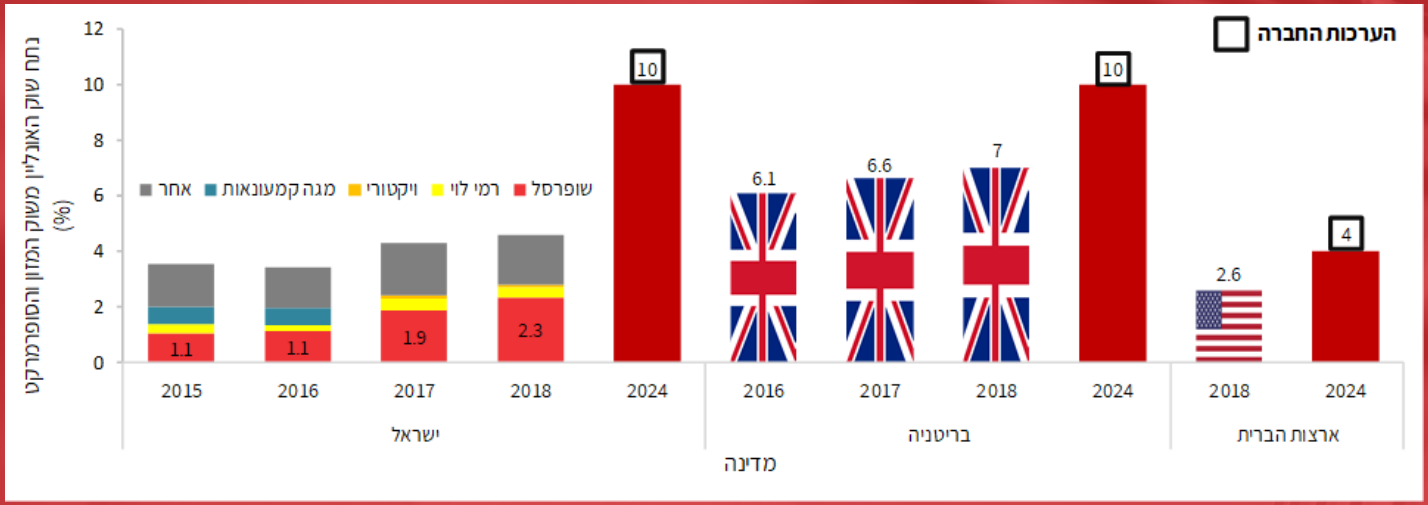
# הדליפה ל: O.L. + "שמיים פתוחים"

| | O.L. | "שמיים פתוחים" | גודל שוק כולל מע"מ, מיליארד ₪ |
|---|---|---|---|
| היום | 11% | 10% | 25 = |
| 2024 | 16% | 15% | 46 = |

צ'מנסקי בן שחר

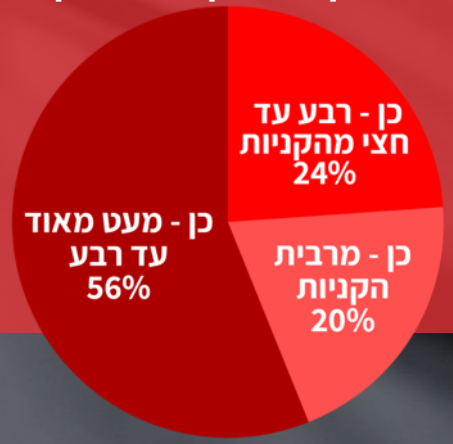
# שיעור מהקניות בסופר שנבצע ב-O.L.

נתח שוק ה-O.L. בישראל, בבריטניה ובארצות הברית (%)




- "יביאו לי את המצרכים הביתה"
  - ✓ מ-5% ← 10%
  - ✓ כ-1/5 = מרבית הקניות

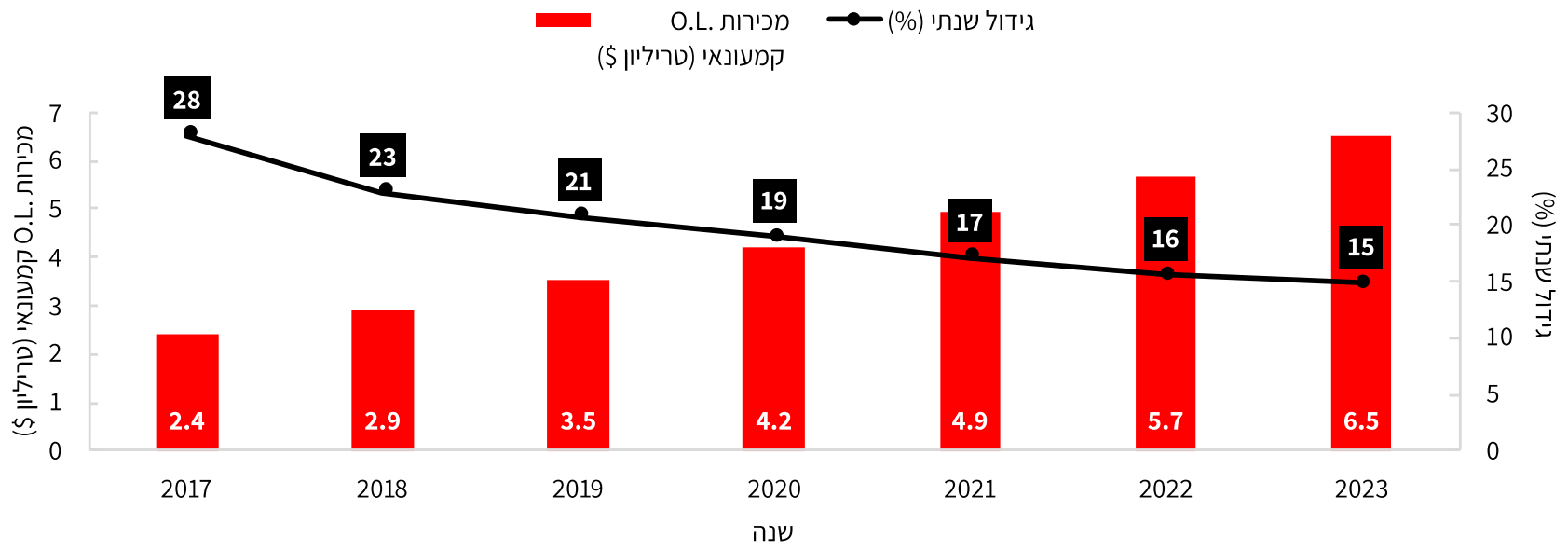
האם אתה מבצע קניות מזון וסופרמרקט באון-ליין?




צ'מנסקי בן שחר

# היחס בין הגידול השנתי אצל העם המקוון לבין העולם

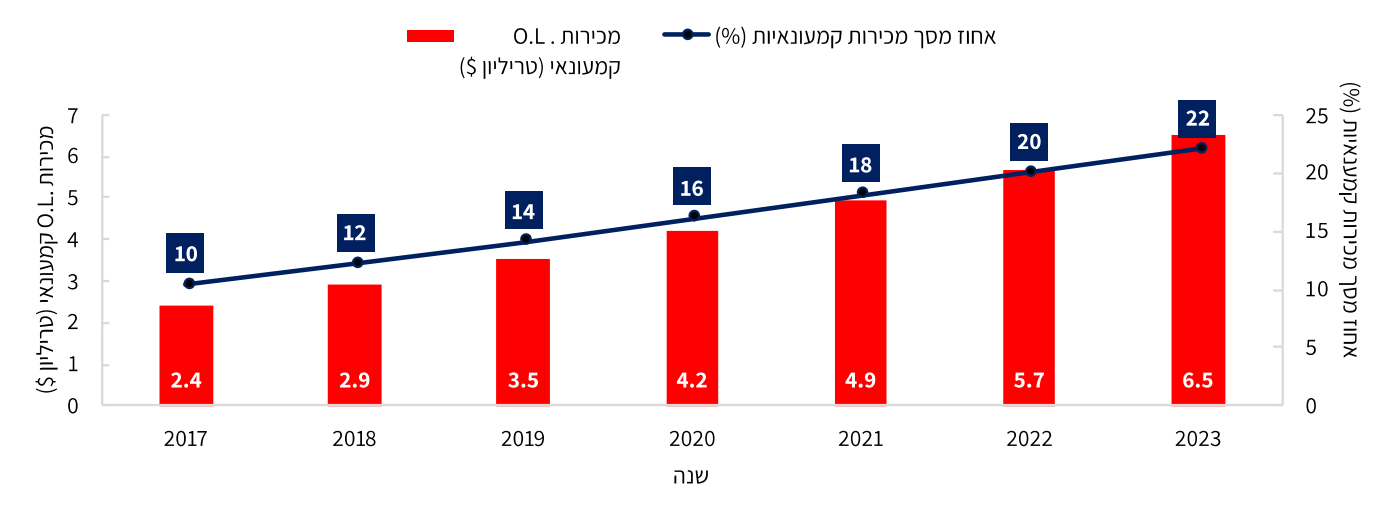
**שוק ה-O.L. הקמעונאי בעולם ושיעור גידול שנתי בין השנים 2017-2023** (טריליון דולר, %)




- בעולם - 18%
- בישראל - 13%

# הנתחים מהשוק

**שוק ה-O.L. הקמעונאי בעולם וחלקו היחסי מתוך שוק הקמעונאות העולמי בין השנים 2017-2023** (טריליון דולר, %)



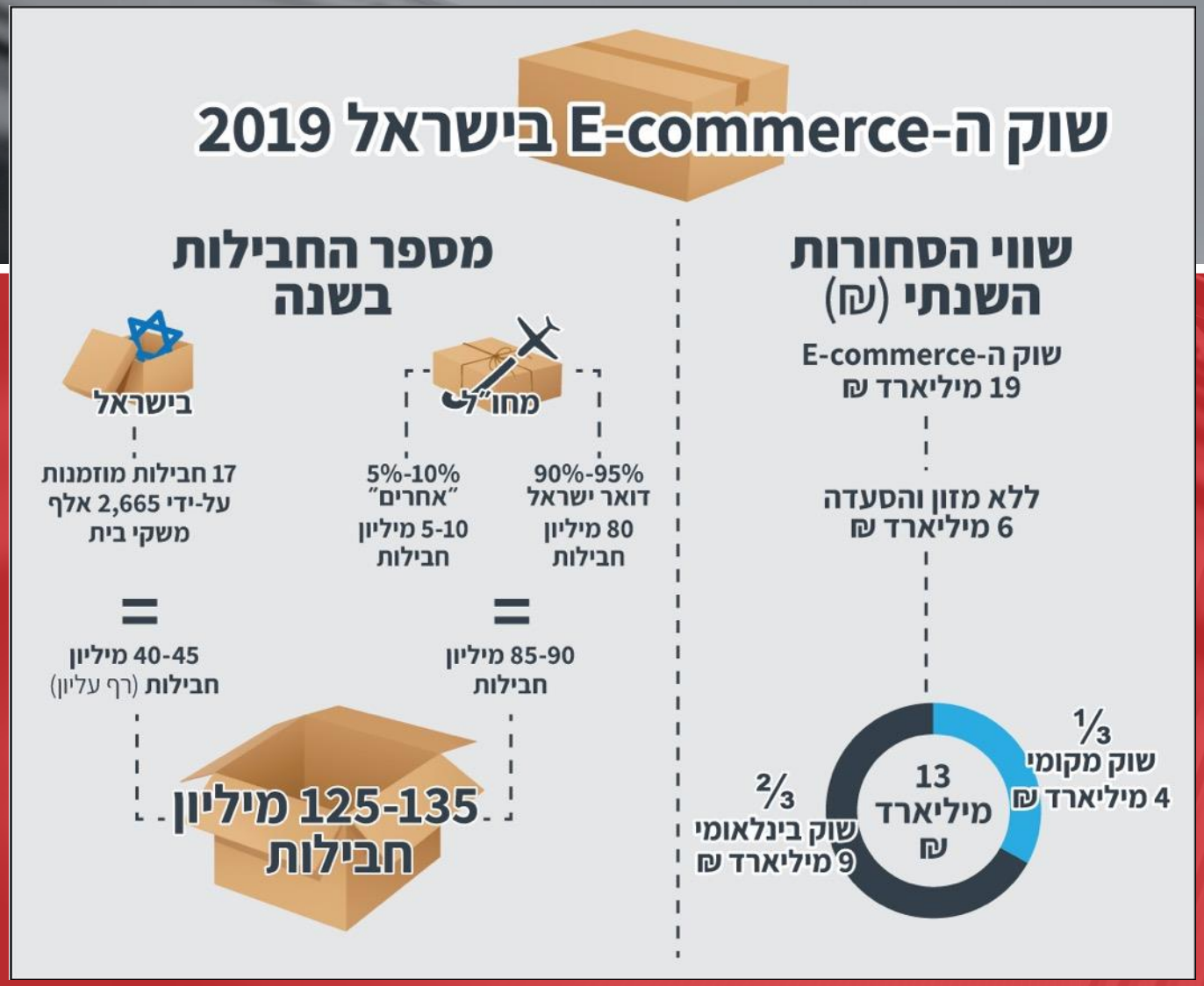

- **האם נשיג? מתי?**

| ישראל | | שאר העולם |
|---|---|---|
| 11% | > | 14% |
| ↓ | | ↓ |
| 16% | | 22% |

צ'מנסקי בן שחר

# מספר החבילות ששלחנו השנה

- 40-45M בשוק המקומי
- 125-135M מחו"ל



צ'מנסקי בן שחר

# שורה תחתונה

## גודל שוק מסחר קמעונאי בחתך ל:
## O.L. + "שמיים פתוחים" + OFF.L.

(מיליארד ₪, כולל מע"מ)

צ'מנסקי בן שחר

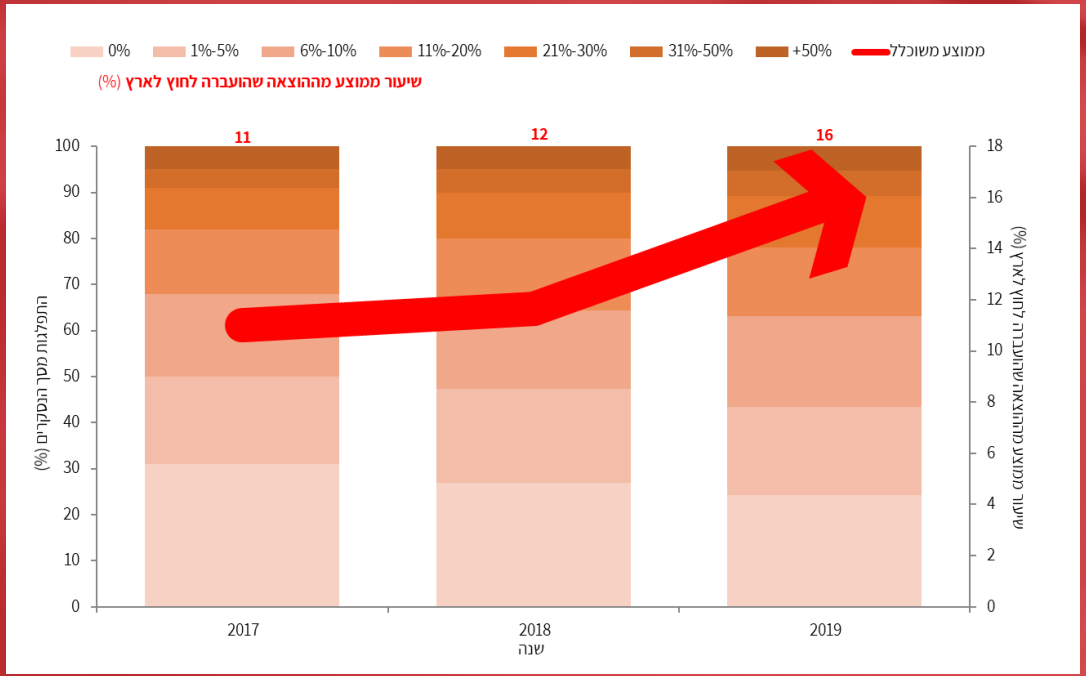
# "ברלין זה כאן"

# הנתח שנקנה ב"ברלין / ורשה זה כאן"

- 2017-2018 = 1% +
- 2018-2019 = 4% +
- "מחר"?

**15%**

**התפלגות 1,500 הנסקרים לפי שיעור ממוצע מההוצאה שהועברה לחו"ל 2017-2019**



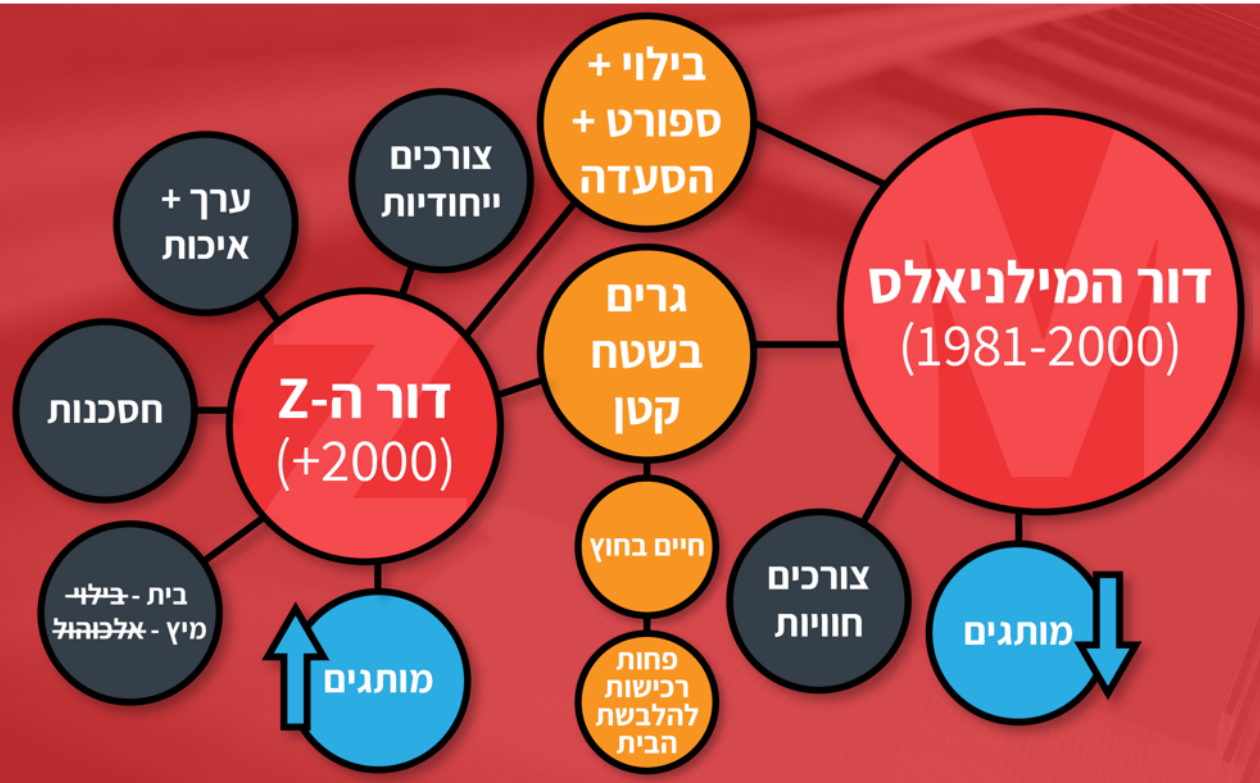
# הלקוח (גם ה-Z / ה"סלפי") שונה

# דור הסלפי מעדיך...

צ'מנסקי בן שחר

# הלקוח שונה: דור הסלפי - התנהגות צרכנית

- גרים בשטח קטן ← חיים בחוץ
  ← פחות רכישות להלבשת הבית
- בילוי + ספורט + הסעדה
- ה-Story משנה את "סיפור האופנה" (השכרה + יד שנייה)




צ'מנסקי בן שחר

# דור ה"סלפי" מבקש

- דור ה"סלפי" = חושב אחרת
  - ✓ ערכיו אחרים
  - ✓ היכולות וההתנהגויות הצרכניות שונות
- קיטון בצריכה

# הלקוח שונה: עם ה"פודיסים"

- 25%-30% - +5%
- להכין בבית... שיכינו לי...

התפלגות הוצאה ממוצעת של משקי הבית על מוצרי מזון וסופרמרקט והסעדה (₪ ו-%)

| שנה / חלון הפצה | | |
|---|---|---|
| 2008 | 13 | 87 |
| 2018 | 17 | 83 |
| 2024 | 25 | 75 |
| 2018 | 50 | 50 |

© רויטרס

צ'מנסקי בן שחר

# אופנה יד שנייה ולהשכרה

- האופנה קטנה
- הקיימות מקטינה צריכה

# ולמרכז החדש... לחנות החדשה...

# תוספת המ"ר האפשרית בכל שנה

## ▪מעט מעל 200K מ"ר

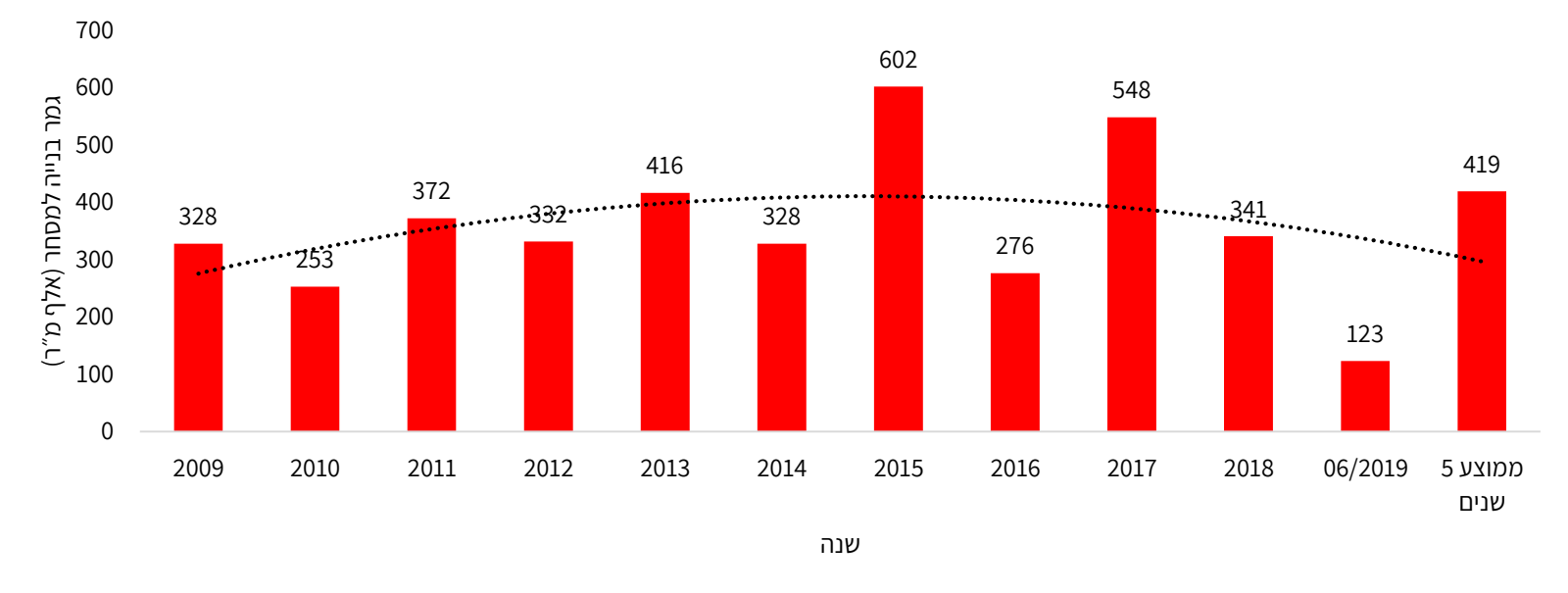
תוספת כוח קנייה בין השנים 2019-2024 ובכמה מ"ר של מסחר קמעונאי נוסף תתמוך ללא ועם "דליפות"

| תת-שוק/תוספת כוח קנייה ושטח | תוספת כוח קנייה שנתי (מיליוני ₪, כולל מע"מ) | פדיון חודשי נדרש (אלפי ₪/מ"ר) | כמות מ"ר בשנה שניתן להוסיף, ללא O.L. וללא "שמיים פתוחים" (אלפי מ"ר) | כמות מ"ר נטו שנתית שניתן לפתח (אלפי מ"ר) לאחר הורדת הדליפות וכוח הקנייה ללא מע"מ |
|---|---|---|---|---|
| מזון וסופרמרקט | 4,001 | 2.25 | 148 | 116 |
| הסעדה ובתי-קפה | 962 | 1.75 | 46 | 30 |
| "לא-מזון" | 3,559 | 1.75 | 169 | 91 |
| סך הכל | 8,521 | | 363 | 237 |

# כמה נבנה בשנים האחרונות?

- 400 > 200
- "חדש במקום ישן יבוא"

**גמר בנייה למסחר בין השנים 2009-06/2019** (אלף מ"ר)



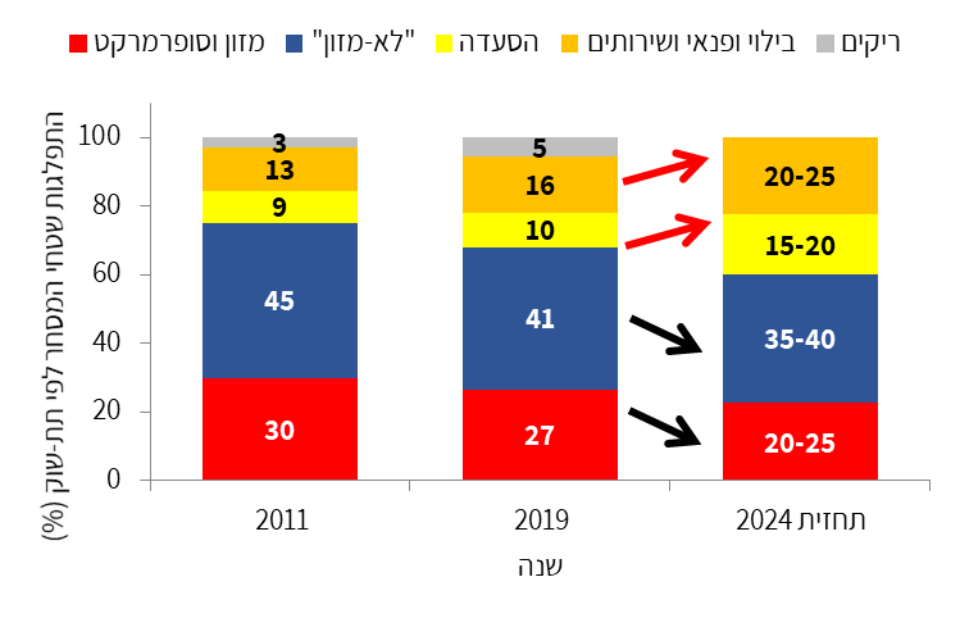
# חדש יחליף ישן ואבולוציה

- אבולוציה
- יימחקו / ישנו ייעוד / ייסגרו

צ'מנסקי בן שחר

# התפלגות שטחי המסחר בחתך תת-שוק והצפוי

**התפלגות שטחי המסחר לפי תת-שוק בשנים 2011 ו-2019 והצפוי** (%)




**סוגי הדיירים החדשים במרכזי המסחר מסמנים את "המרכז הבריא"**

# חיים חדשים למרכז המסחרי

- "אומרים":
  - ✓ "המרכז המסחרי 'מת' וצפויים למרכז המסחרי חיים חדשים!"
  - ✓ "התכליות החדשות - בילוי, פנאי, הסעדה וגם...מסחר"
- המסחר הפיזי החדש יידרש לייצר אצל הלקוח חוויה רגשית
- קנייה בלבד נעשית ותעשה במקום אחד!
- פנייה לרגשות הלקוחות שמגיעות ומלוות את ה"לקוח החדש" בבילוי שהוא גם קנייה

# חיים חדשים למרכז המסחרי

צ'מנסקי בן שחר

# חנויות / תמהיל -
# כניסת פעילויות חדשות ואחרות למרכזים

- **קניון Chadstone במלבורן**
  - ✓ K210 מ"ר
  - ✓ 700 חנויות
  - ✓ K9 חניות
  - ✓ אולמות תצוגה לרכבים + לגולנד + אטרקציות + מכוני בריאות

צ'מנסקי בן שחר

# חנויות / תמהיל - מיוחדים

בתי קפה לממכר מוצרי קפה בלבד

לגולנד

ספרייה חופית

עיצוב

מצלמות לייקה "רטרו"

בוקס של ארמני

# חנויות / תמהיל -
# עיצובים / קונספטים חדשניים

- חנויות מעוצבות = מוזיאונים
- כל החנויות הינן חנויות קונספט = מוזיאון
- בחנויות - מוצרים מיוחדים ויחודיים

פתוח, מנימליסטי, ברור

תקרות

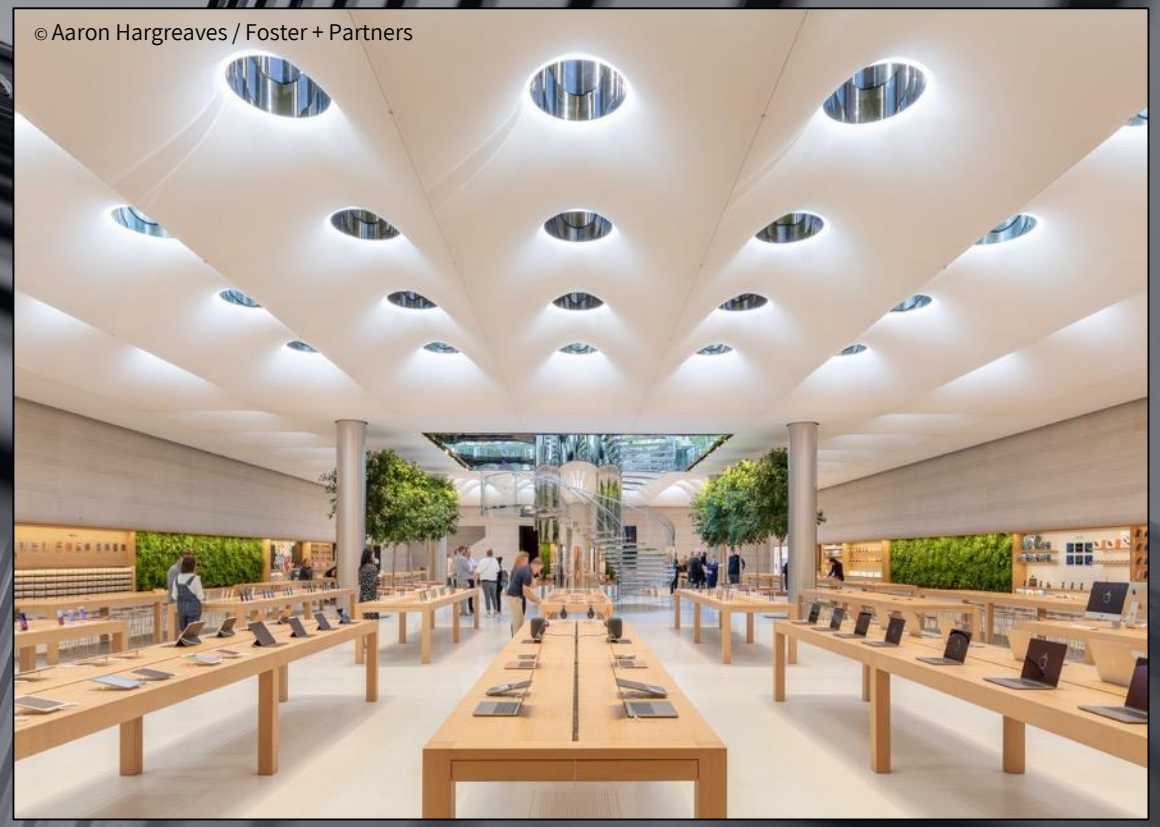
חזית חנות

נייקי קונספט - K11

חנויות מיוחדות ב-K11

# Showroom

© frameweb.com


© Aaron Hargreaves / Foster + Partners

צ'מנסקי בן שחר

# הסעדה - עסקים מיוחדים

צ'מנסקי בן שחר

# "לא-מזון" מיוחד / ספורט

© adika

© adidas

צ'מנסקי בן שחר

# חנויות ספורט

צ'מנסקי בן שחר

# טכנולוגיות

צ'מנסקי בן שחר

# טכנולוגיות

צ'מנסקי בן שחר

# המציאות מהיום...

- אסטרטגיה שיווקית - ליצירת מיקומים אייקוניים + אהבת מותגים
  - ✓ הסעדה
  - ✓ בילוי, פנאי וספורט
  - ✓ שינויים טכנולוגיים
- החנויות - קטנות יותר סלקטיביות ובררניות, יצירתיות, מפתיעות, מעוררות השראה
- המרכז - "כיכר העיר", מקום לראות ולהיראות

# הביקוש לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה מתעצם + וגם למלאכה חדשה

# סוגי הפארקים הקיימים

| סוג הפארק / מאפיינים | | מיקום | הגוף המקים | גודל ומאפיינים | סוג החברות | דוגמאות מישראל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| פארקי מדע וחיי-טק | מרכזי יזמות | חממה בתוך / בסמיכות אוניברסיטה / מכון מחקר | האוניברסיטה/מכון המחקר | קטן | חברות הזנק בתחילת דרכן | ואן ליר טכנולוג'י באוניברסיטה העברית בירושלים, I.B.M. באוניברסיטת חיפה |
| | מדע | חממה מחוץ לאוניברסיטה / מכון מחקר ובעל שירותים משותפים איתה | האוניברסיטה/מכון המחקר/פרטי | קטן-בינוני | חברות הזנק או מבוססות העוסקות בעיקר במו"פ | קריית עתידים בתל אביב, מת"ם בחיפה, ת.מ.ר. וויצמן ברחובות ובנס ציונה, גב ים נגב בבאר שבע |
| | היי-טק | בעיר בה קיימת אוניברסיטה ואיכות חיים גבוהה המושכת עובדים ברמה גבוהה | יזמים עסקיים בשיתוף פעולה עם אוניברסיטה / מכון מחקר | בינוני - בעל צפיפות נמוכה ותנאים סביבתיים מעולים | חברות תעשייה עילית (ייצור ומו"פ) | רמת גבריאל, תפן, ת.מ.ר. יקנעם עילית |
| פארקי תעשיות, לוגיסטיקה ומסחר | עסקים | בשולי העיר, מיקום בעל נגישות גבוהה | יזמים / עיריות | בינוני - גדול | עירוב בין תעשייה קלה, הרכבה, שיווק ומכירה, מו"פ ומשרדים | הרצליה פיתוח, רעננה |
| | תעשייה | | | | מתמחה (לוגיסטיקה, בתי מלאכה, **תעשייה חקלאית**) או עירוב שימושים תעשייתים ומסחר | קריית אריה ורמת סיב בפתח תקווה, מעיין שורק, עינב במודיעין |
| | לוגיסטיקה | | | גדול | קמעונאות, מזון ומשקאות, חברות המשלבות מערכות On-line | שוהם וחבל מודיעין, לב הארץ |

צ'מנסקי בן שחר

# דיירים

**דוגמאות** (לוגיסטיקה ובתי מלאכה) - **הסדנה בחולון, פארק טכנולוגי באבן יהודה**

- Tailor Made - מרלו"גים מודולאריים תפורים "לפי מידה"
- מרלו"ג שיתופי - למספר חברות קטנות יחסית
- "קרובים" לעיר

# מחוללי ביקוש עיקריים

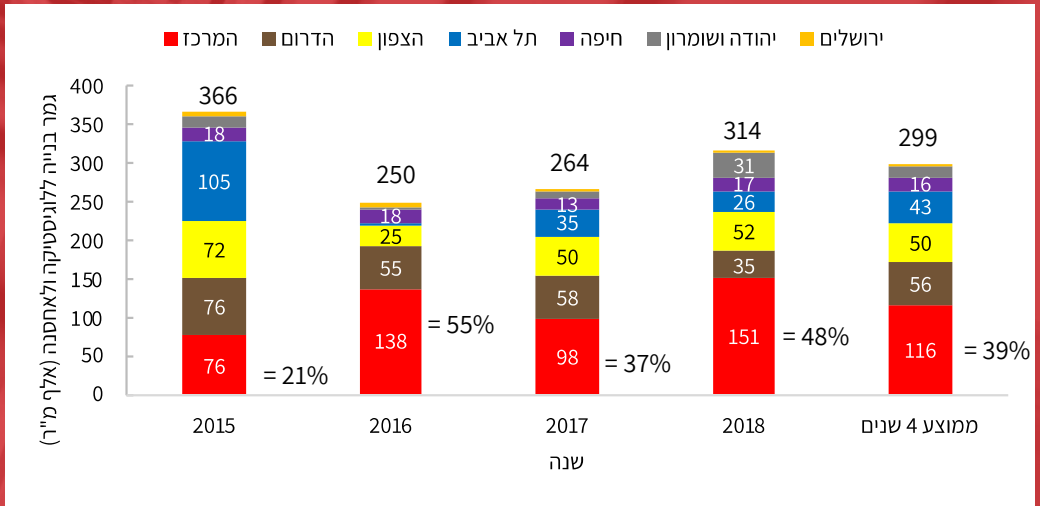
- כביש מספר 6 + כבישי רחוב + פיתוח הנמלים (ימי ואוויר) + פיתוח ערים = כלכלת מיקום
- שינויים בשווקי בגין האון-ליין = ביקושים חדשים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה

דוגמאות - פארק שוהם, עורף נמל אשדוד, UPS בנתב"ג

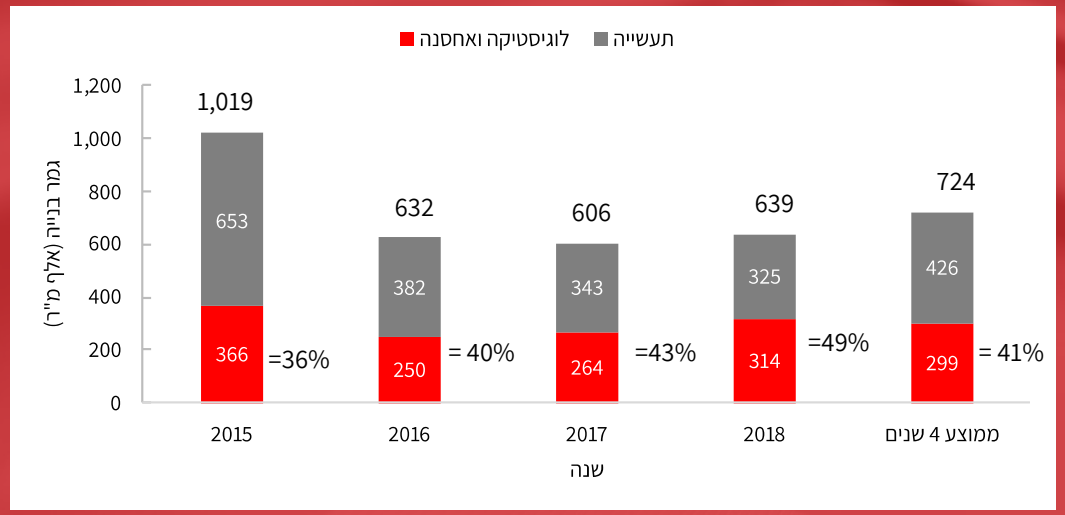
דוגמאות - שופרסל ודואר במודיעין

# גמר בנייה לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה

**גמר בנייה ללוגיסטיקה ולאחסנה בחתך מחוזות בין השנים 2015-2018** (אלף מ"ר)




**החלק היחסי של לוגיסטיקה ואחסנה מסך התעשייה בין השנים 2015-2018** (אלף מ"ר)




- במחוז דרום נבנים מדי שנה כ-203K מ"ר, 28% משטחי התעשייה
- החלק היחסי של לוגיסטיקה ואחסנה מתוך סך התעשייה הולך וגדל

צ'מנסקי בן שחר

# "גדולים" בחוץ

© דורית ודורון הוק אדריכלים

© עתיד מהנדסים

צ'מנסקי בן שחר

# "קטנים" ליד הבית

צ'מנסקי בן שחר

# לקרב את החבילה לצרכן

14 נדל"ן

גלובס יום א' ב' | ה' ר' בחשון תש"פ | 4-3 בנובמבר 2019

## לקרב את החבילה לצרכן: ביקוש גדול למחסנים קטנים בארה"ב

מחירי השכירות במרכזי ההפצה הקרובים ביותר לערים עולים בחדות, על רקע המאמצים של הקמעונאיות לקצר את זמן המסירה של החבילות לצרכנים

THE WALL STREET JOURNAL.
Read ambitiously

ביקוש למחסנים קטנים יחסית בארצות הברית נמצא בנסיקה, על רקע עליית המסחר האלקטרוני והשאיפה למסור את החבילות המוזמנות במהירות רבה ככל האפשר. העלייה בביקוש מגדילה את התחרות על שטחי תעשייה שקרובים לריכוזי אוכלוסייה גדולים.

דמי השכירות של מחסנים בשטח של 70 אלף עד 120 אלף רגל רבועה (11,150-6,500 מ"ר) עלו ביותר מ-33.7% בחמש השנים האחרונות, למרבה של 6.67 דולר לרגל רבועה, לפי חברת הייעוץ CBRE. שיעור הזמינות של מחסנים כאלו ירד באותה תקופה מ-11.3% ל-7.4%, וזו הייתה הירידה החדה ביותר במגזר המחסנים.

עלות השכירות של שטחי תעשייה ומחסנים בשטח של יותר מ-250 אלף רגל רבועה (2,322 מ"ר) – בהם המחסנים הנעקרים שהיו העוגן המסורתי של הקמעונאיות ושל רשתות ההפצה – עלתה באותה תקופה ב-15.6%, לפי CBRE. דמי השכירות לשטחי תעשייה עלו בסך הכול ב-23.9% מהרבעון הרביעי של 2014 עד הרבעון הרביעי של 2019.

התגייסות זו מלחיצה את ספקי הלוגיסטיקה, הקמעונאים ומפעילים אחרים שמחפשים שטחי אחסון קרובים לשוקי מטרה בצפון מזרח ארה"ב האורבני, באזור מפרץ סן פרנסיסקו ובערים כמו שיקאגו, לוס אנג'לס וראלאם, אמר מתיו וולשק, מנהל CBRE האחראי למחקרי תעשייה ולוגיסטיקה בהגדה. "יש פחות גמישות ומחירים גבוהים יותר בשוק הזה", הוא אמר. "זה קשה מאוד לשוכרים הקטנים יותר".

ב-CBRE מעריכים שהשכירות המסוגלת במגזר התעשייתי תעלה בשנה הבאה בכ-5%, אמר וולשק, במידה רבה בעקבות הביקוש של ספקיות האחזורה ולוגיסטיקה וקמעונאים לאחרי תעשייה "קלים" ולבנים קרובים למרכזים עירוניים, על חשבון מחסנים רחבים יותר באזורים הטרוחקים יותר.

אמזון וקמעונאים נוספים פותחו ברחבי ארצות הברית עשרות מרכזים למילוי הזמנות מקוונות, על רקע המסחר המקוון צומח, מה שסייע לרענון במחירי הערל"ן התעשייתי בעשור האחרון. רבים מאתם מתקבים ממוקמים לאורך כבישים מהירים בין מרינתיים, והמסחרים עשויים להגיע למיליון רגל רבועה ויותר (93 אלף מ"ר).

לאחרונה עסקים פותחים גם מרכזים קטנים יותר למילוי הזמנות ולחפצה, כדי לקרב את המלאי ללקוחות, שמצפים בדרך כלל לאספקה תוך יום או יומיים. רבים מהמחסנים הללו מיועדים ל"סבבים מהירים של מלאי, ולא לאחסון אלא להגעה של מוצרים פנימה והחוצה במהירות רבה", אמר וולשק.

אמזון הקימה את השטחים של חלק ממרכזי מילוי הזמנות שלה במקומות כמו הפיר בין יורק, שבהם השטחים יקרים. לאחרונה חברת החברה שטח במחסן של שלוש קומות בסיאטל, שאנליסטים אומרים שהוא יחיד במינו בארצות הברית, עם כמה קומות שטשאיות גדולות יכולות להגיע אליהן באמצעות רספה מיוחדות.

ענקית המסחר המקוון מתכננת להקטין את חלון מסירת ההזמנה למנויי תוכנית אמזון פרים מיומיים ליום אחר, זה מוסיף ללחץ על הקמעונאיות ועל ספקיות הלוגיסטיקה האחרות. גורם אחר שמייקר את השכירות של מחסנים קטנים יותר הוא שרוב הבנייה של מחסנים בשנים האחרונות התמקדה בטוקרים לוגיסטיים גדולים. בנייה תרשה של מחסנים בשטח קטן מ-120 אלף רגל רבועה היוותה כ-1% בלבד מסך היצע המחסנים מסוגה, 1990, לפי CBRE. בניית מחסנים בשטח של יותר מ-250 אלף רגל רבועה היוותה 3% מהיצע המחסנים הכולל.

קבלנים שמחפשים לבנות שטחי תעשייה באזורים עירוניים צפופים יותר נצבים בפני תחרות מול משתמשים כמו קמעונאים, בנייני משרדים כמו ערל"ן לשימושים מגוונים, משרדים וערל"ן לשימושים מעורבים שמגיבים לדרישות המקומיות מסים גבוהים יותר, והשכירות בהם גבוהה יותר, אמר וולשק. ●

חבילות של אמזון פריים הלקוחות רוצים זמן משלוח קצר יותר

צילום: Shutterstock/ אנ.א.ב קריאייטיב

**מחסנים קטנים**
**34%**
עלייה
בדמי השכירות בחמש השנים האחרונות

**מחסנים גדולים**
**24%**
עלייה
בדמי השכירות בחמש השנים האחרונות

צ'מנסקי בן שחר

# גמר בנייה לשטחי לוגיסטיקה

- בכל הארץ - 265-330K מ״ר בשנה

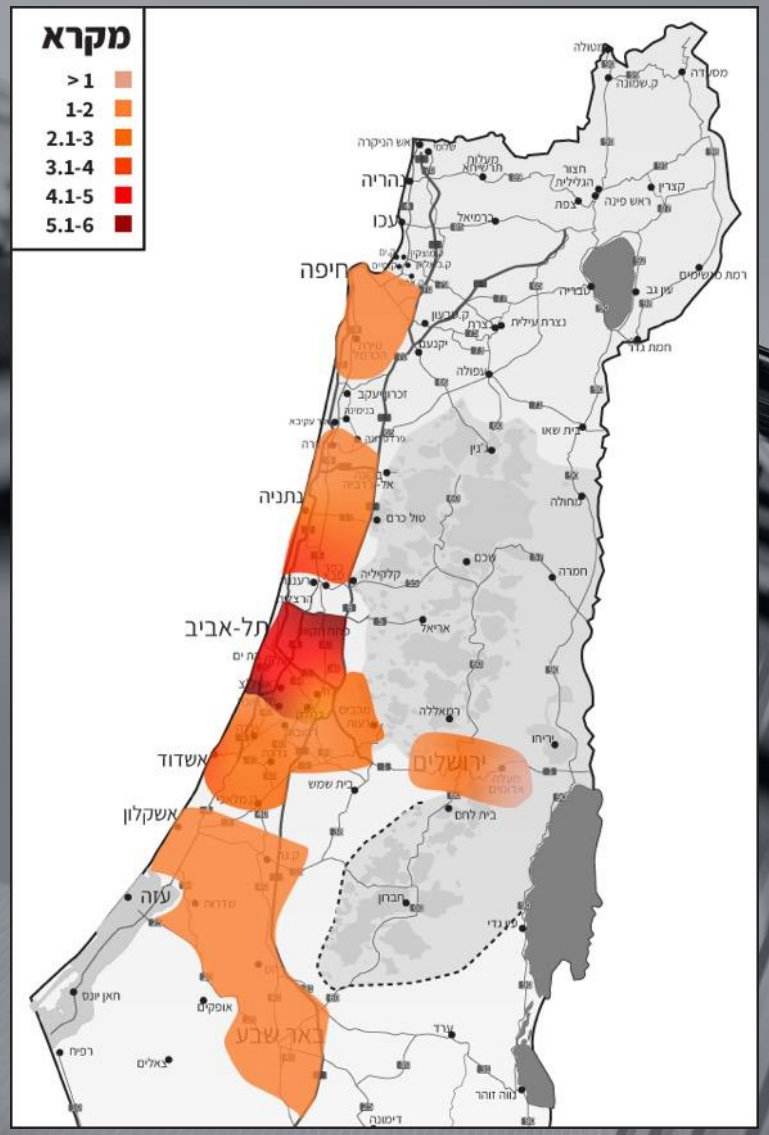
| מספר במפה | מחוז | שם אזור תעשייה | שטח ברוטו (דונם) | הערכה ל- % שטחי הלוגיסטיקה | גמר בנייה שנתי ממוצע לשטחי לוגיסטיקה (אלפי מ״ר) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | צפון | תפן | 980 | 20 | 40-60 |
| 2 | | בר לב | 1,100 | 10 | |
| 3 | | תרדיון | 885 | 10 | |
| 4 | | ציפורית | 2,000 | 10 | |
| 5 | חיפה | מפרץ חיפה | 3,000 | 25 | 10-20 |
| 6 | | פארק תעשיות קיסריה | 2,715 | 50 | |
| 7 | | אזור תעשייה צפוני חדרה | 1,070 | 30 | |
| 8 | | פארק תעשיות עמק חפר | 700 | 30 | |
| 9 | מרכז | פארק תעשיות אפק | 420 | 22 | 150-170 |
| 10 | | לב הארץ | 600 | 76 | |
| 11 | | פארק תעשיות חבל מודיעין / איירפורט סיטי | 2,450 | 72 | |
| 12 | | מב״ת צפון - ראשון לציון | 800 | 10 | |
| 13 | | ראשון איילון- ראשון לציון | 550 | 30 | |
| 14 | | מעיין שורק - ראשון לציון | 625 | 70 | |
| 15 | | תעשיות צריפין | 275 | 85 | |
| 16 | | לוד - אזור תעשייה צפון | 500 | 80 | |
| 17 | | פארק עינב / פארק טכנולוגי מודיעין | 5,800 | 70 | |
| 18 | | יבנה - אזור תעשייה צפון מערבי | 1,700 | 10 | |
| 19 | דרום | עטרות | 1,550 | 20 | 15-20 |
| 20 | | אזור תעשייה צפוני אשדוד | 2,500 | 50 | 50-60 |
| | | עורף נמל אשדוד | 4,765 | 50 | |
| 21 | | פארק ראם + באר טוביה | 1,520 | 30 | |
| 22 | | אזור תעשייה דרומי אשקלון | 2,000 | 30 | |
| סך הכול | | | | | 265-330 |

צ'מנסקי בן שחר

# מחירים לדונם

- 3-4M ₪ = גבוה ומבוקש!

| אזור | מיקום | מחיר לדונם (מיליוני ₪) |
|---|---|---|
| מרכז | פתח תקווה - קרית אריה | 6 |
| | ראשון לציון | 5-6 |
| | חולון | 5-5.5 |
| | פתח תקווה - סגולה | 4.5-5 |
| | לוד/רמלה | 3-3.5 |
| השרון | נתניה לב ספיר | 4-5 |
| | כפר סבא | 4 |
| | עמק חפר | 2.5 |
| | נתניה צפון | 2-2.5 |
| | קיסריה | 2 |
| צפון | מפרץ חיפה | 2 |
| | טירת הכרמל | 2 |
| | מבוא כרמל | 1.75-2 |
| | צ'ק-פוסט / נשר | 1-1.8 |
| **השפלה** | **אשדוד** | **4** |
| | שוהם | 3 |
| | מודיעין - עינב | 3 |
| | **יבנה** | **3** |
| | **כנות** | **3** |
| | מודיעין - פארק טכנולוגי | 2.5-3 |
| | באר טוביה | 2.5-2.75 |
| דרום | קריית גת | 2 |
| | אשקלון | 2 |
| | באר שבע | 1-1.25 |
| ירושלים | בית שמש | 2-2.25 |
| | מישור אדומים | 0.7 |




צ'מנסקי בן שחר

# בשורה התחתונה - "מחר"

- כלכלת מיקום - המשך סלילת כביש 6 + הנמל באשדוד + הנמל בחיפה + עוד שדה תעופה בינלאומי בנבטים? + המשך פיתוח הערים = מיקומים "חמים" חדשים
- גידול בשוק האיקומרס + כניסת אמזון לישראל + שינוים בשווקי מסחר = המשך גידול בשטחי לוגיסטיקה ואחסנה
- המרת קניונים / חנויות / מרכזים מסחריים לטובת לוגיסטיקה ואחסנה

צ'מנסקי בן שחר

# תודה רבה

## היום שלנו הוא המחר שלכם

# צ׳מנסקי בן שחר

© 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

www.c-bs.co.il מגדלי מת״ם 1, ת.ד. 15009 מת״ם חיפה מיקוד 3508409 טלפון: 04-8551511