

מחירי דמי שכירות ברחובות המסחריים בתל-אביב ב"עולם רגיל" ו"בחיים בקורונה"

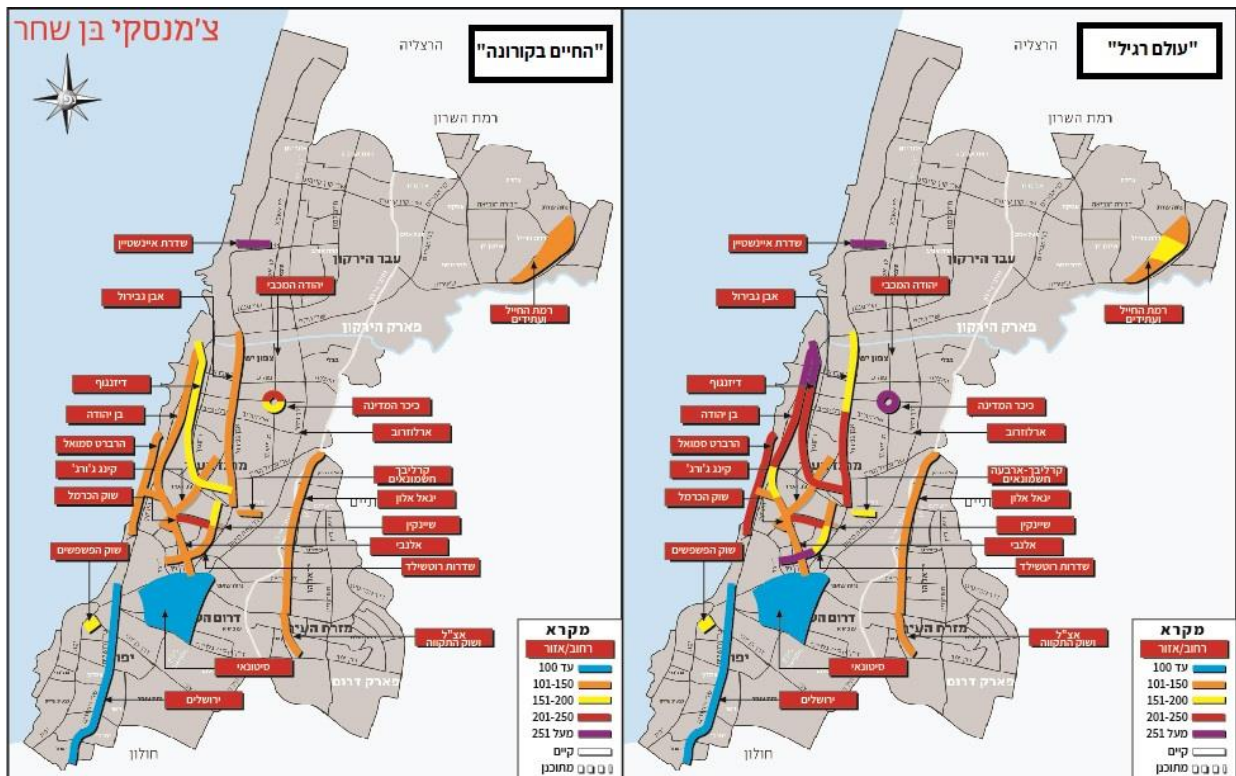
נובמבר 2020

© 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

רמות תפקוד שטחי המסחר ברחובות תל-אביב בעולם "רגיל" ובחיים בקורונה

מפה מספר 1: מחירי דמי שכירות ברחובות תל-אביב בעולם "רגיל" ובחיים בקורונה



א. רמות דמי שכירות חודשיים - ב"עולם רגיל" (עד 14.3.2020) היו גבוהים וב"חיים בקורונה" בידיה. מקורות המידע: מודעות

ושלטי השכרה על החנויות + ראיונות עם מתווכים + יד2 (מייצג רף עליון = לפני משא ומתן "קשוח")

1. "תמונת מראה" כללית - המחירים המבוקשים היום נמוכים ב-20%-40%;

2. היו ב"חיים הרגילים" לעומת ה"חיים בקורונה"

(א) הגבוהים ביותר התקבלו במרכז העיר - דיזנגוף, רוטשילד (והיה אז גם שוק שנסגר והעלה את הממוצעים) -

250-300 ש"ל מ"ר, כפר המדינה (בידיה כבר אז);

בקורונה - בדיזנגוף 150-200 ש"ל מ"ר + ברוטשילד - 100-150 ש"ל מ"ר;

(ב) בצפון - לא היו קיימים שטחים רבים. בשדרת איינשטיין הושכרו בעבר גם ב-300-500 ש"ל מ"ר (מותנה בגודל

החנות);

(ג) ברמת החייל - 150-250 ש"ל מ"ר בשטחי ההסעדה (בידיה כבר אז), ו-100-150 ש"ל בשאר השטחים;

בקורונה - ב"רף התחתון" - 100-150 ש"ל מ"ר;

צ'מנסקי בן שחר

ב. הנמוכים ביותר התקבלו בדרום (100-75 ש' למ"ר) - שם מתמקמות חנויות הריהוט והציוד לבית והסיטונאים - בשוק

הפשפשים משלמים גם 200-250 ש' למ"ר לחנויות מעצבות והסעדה שמחליפות את ה"פשפשים" -

ג. שיעורי תפוסה גבוהים

1. ב"עולם רגיל" - 90%-95% בממוצע בכל העיר

(א) הגבוה ביותר - בצפון;

(ב) הנמוך ביותר - בדרום;

2. ב"חיים בקורונה" - גם 25% ויותר ריקים / להשכרה. כל סגר מעלה את השיעור;

ד. הלוח להלן מתאר את ההשוואה, הפירוט והגורמים בהמשך;

לוח מספר 1: השוואת מחירי השכירות בין תקופת העולם ה"רגיל" לבין החיים בקורונה

שם הרחוב	עולם "רגיל"	חיים בקורונה
שדרות איינשטיין	+251	
אבן גבירול	151-200	100-150
יהודה המכבי	+251	
רמת החייל ועתידיים	101-150/151-200	100-150
כיכר המדינה	+251	150-250
קרליבך-ארבעה-חשמונאים	151-200	100-150
יגאל אלון	101-150	100-150
שיינקין	200-250	כ-150
אלנבי	101-150	101-150
שדרות רוטשילד	151-200	100-150
אצ"ל ושוק התקווה	101-150	
סיטונאי	עד 100	
ירושלים	עד 100	
שוק הפשפשים	151-200	
שוק הכרמל	101-150	
קינג ג'ורג'	101-150	101-150
הרברט סמואל	201-250	100-150
בן יהודה	201-250	100-150
דיזנגוף	+251	150-200

1. כמעט בכל הרחובות חלה ירידה בדמי השכירות החודשיים המבוקשים. עסקים נסגרו ונטשו את הרחובות כתוצאה

מ:

(א) **מהסגר/ים** = מספר חודשיים של העדר פעילות כלכלית. בחלק מתתי השווקים כמעט לאורך כל 8 החודשיים

האחרונים - הסעדה, ברים ובתי קפה לדוגמה;

(ב) **+** המועסקים והמבקרים אותם, המועסקים "עובדים מהבית" ולא חזרו אל המשרדים = קיימות פירמות

בינלאומית ש-0 עובדים נמצאים במשרדים ובממוצע רק כמה עשרות אחוזים בודדים מהם חזרו אל

צ'מנסקי בן שחר

המשרדים. בימים "רגילים" מעל 400 אלף עובדים הגרים מחוץ לתל אביב מיוממים אל העיר, תנועה זו

פסקה;

(ג) **תיירות הפנים והחוץ** - נעצרה! + מעל 10 אלף דירות AirB&B ריקות, שעכשיו חלקן מושכרות בשוק ה"רגיל"

+ כל מבקרי היום בתל אביב אינם מגיעים;

(ד) **צעירים** - עזבו את הדירות השכורות (חלקם גם את תל אביב) וחזרו לגור אצל ההורים ו/או בדירות זולות יותר

מחוץ לתל אביב;

(ה) **הולכי רגל** - תנועתם פחתה ברחובות;

(ו) **העדר טיפול ופיתוח עירוני של/ברחובות** (פירוט בהמשך);

2. התייחסות פרטנית למספר רחובות ובהתייחס לגורמים העיקריים מחוללי השינוי:

(א) **רחובות במוקדי עסקים** - רמת החייל ועתידיים, קרליבך-ארבעה-חשמונאיים, וגם: אבן גבירול, רוטשילד

ויגאל אלון מושפעים מהקיטון המהותי בהיקף העובדים במשרדים. בנוסף לעובדה ששיעור המסעדות ובתי

הקפה בהם גדול יחסית (לדוגמה ברוטשילד 65% מהיצע השטחים מתת-שוק זה, באבן גבירול כ-30%

ובדיזינגוף כ-25%), ואלו במרבית תקופת הקורונה לא פעלו. בנוסף, גם תיירות החוץ והפנים הופסקה ואינה

מגיעה אל הרחובות הללו;

(ב) **רחובות שרמת תפקודם קטן עוד טרום הקורונה** - שינקין (השדרוג הפיזי העירוני לא החזיר את החיים לרחוב

זה) + כיכר המדינה - בירידה מתמשכת ולקראת בנייה מואצת ב"כיכר";

(ג) **אלנבי + בן יהודה** - רחובות "מוזנחים", לקראת מהפכה של הרכבת הקלה, שמשפיעה על העדר השקעה

ברחובות הן מצד העירייה והן מצד בעלי הנכסים (ה"אור בקצה המנהרה" רחוק) = נעדרים חווית מקום

ושוטטות;

(ד) **רחובות תיירותיים** - דיזינגוף + רוטשילד + הרברט סמואל נהנו מנוכחותם של המבקרים בתל אביב, אלו אינם

מגיעים יותר;

צ'מנסקי בן שחר

הדרך לייצר מרכזי ערים ורחובות מצליחים

- א. מצד הביקוש
1. **כוח הקנייה מצוי** - במרכזי הערים קיים ויימצא כוח קנייה (בעל מאפיינים שונים) בהיקף גדול של: תושבים, מועסקים, מבקרים ומבילים;
 2. **"מרחב 15 הדקות"** - כולם מבקשים "לגור + לעבוד + לקנות + לבלות" באותו מקום. לפיכך, אנחנו נמצא יותר ויותר ברחוב;
 3. **"כולם הולכים ברגל"** - או באופניים/אופנוע/קורקינט, בעוד כעשור, לא ניתן יהיה להיכנס ברכב לתוך הערים ואת המעבר ממקום העבודה אל הבית, אל התרבות, אל מערכות ההסעה ההמונית נעשה ברגל - ברחוב!
 4. **חוויית קנייה** - ברחוב ניתן לייצר חוויית קנייה שלא ניתן לייצרה בקניון סגור - "בקופסה";
 5. **מה מחפשים?** - "כולם" מחפשים את חוויית המקום;
- ב. מצד ההיצע
1. **תקופת הקורונה יצרה מהפכות רדיקליות במרכזי הערים בעולם** - "הוציאו" את הכבישים / המכוניות ובמקומם, יצרו שבילי אופניים + מדרכות / מדרחובים, נטעו עצים ומדשאות + יצרו שטח הסעדה פתוחים בחוץ + מתקני משחק + משאיות אוכל ועוד "55" פעילויות חדשות ב"רחובות" = **"מקום חדש"**;
 2. **הדרך כאן ועכשיו בישראל** - החברה הייתה הראשונה שהצביעה לפני 15 שנה על האפשרי וקבעה את הדרך לשדרוג והעצמה של מרכזי ערים, שווקים וערים עתיקות. בכלל ובפרט:
 - א) תכנון ויישום הצד הכלכלי-תכנוני-שיווקי של השדרוג;
 - ב) ניהול ושיווק מרכזי הערים כמרכז מסחרי על ידי חברת ניהול מקצועית;
 - ג) התאמת תמהיל המסחר: יותר תרבות, פנאי ובידור פחות אופנה ומוצרים "רגילים" וזאת כאלטרנטיבה למרכזים המסחריים;
 - ד) מורשת היסטורית, הווייה חברתית-תרבותית ומחוללי משיכה דוגמת שווקים ומרכזי תרבות;
 - ה) טיפול במרחב הציבורי - פחות כלי רכב ויותר מ"הכול";
 3. **בשורה התחתונה - רחוב מרכזי / מרכז עיר מצליחים כשהתמהיל המסחרי / הבילוי / השירותים והפנאי מתאימים ומספקים לקהלים השונים בהם חוויית קנייה מיוחדת ומקום = הרחוב שייך לבני אדם ולא ל"קופסאות נעות" (כלי רכב);**