

טור דעה - "לוד מאוד" - מייצרת את תמונת העתיד

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

בשנים האחרונות לוד מעצבת לעצמה זהות ומיתוג חדשים והופכת מעיר מורכבת עם אתגרים, לעיר בעלת אפשרויות וסלוגן: "לוד מאוד". לעיר מיקום גיאוגרפי המעניק לה יתרון תחרותי מובהק, ב"לב ישראל", קרוב ל"כולם" עם תכנון ש"כולם" יגיעו ויתקרבו אליה. לוד יצרה ומייצרת בשנים האחרונות מלאי תכנוני מגוון ומאפשר לפיתוח כגון "O2 בלוד", אתר גולף, אזור תעסוקה ליד נתב"ג ("איירפורט 2"), הרחבת "קרית הנהלות הבנקים" ועד "מרכז תחבורתי אזורי". בצפון העיר החלה להתממש, מעין "עיר חדשה" עם אלפי יחידות דיור (כ-1.9 אלפי יחידות דיור ב"רובע צפון העיר", ו-12 אלף יחידות דיור ב"רובע הבינלאומי" ועוד). כל זאת לאחר אכלוס כ-4 אלפי יחידות דיור חדשות במשפחות בעלות מאפיינים חברתיים-כלכליים גבוהים באופן יחסי בשכונת "נופי בן שמן". מגמות הפיתוח והמימוש עדיין בראשית דרכן, אך הן מצביעות על שינוי מגמה אפשרי בשוק המגורים בעיר.

כוח הקנייה המקומי העירוני אינו גדול והעדר עוגני מסחר ובילוי משמעותיים מונעים מהעיר להפוך למוקד משיכה אזורי. במקביל, מרכזים מסחריים קיימים וחדשים נבנים ביישובים הסובבים כדוגמאת מודיעין, רמלה, שוהם מושכים כוח קנייה מהעיר. פיתוח "ביג פאשן לוד" במתחם אלדן ו/או מימוש "עזריאלי של לוד" בצמוד לארנה "O2 לוד", ישנה את כיווני זרימת כוח הקנייה אל לוד.

טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של כלכלת לוד על רקע האפשרי בה. כל זאת מתבסס גם על עבודת יעוץ כלכלי, תכנוני ושיווקי שביצעה צ'מנסקי בן שחר ושות' עבור העירייה ביחס לאפשרות הכלכלית ולדרך המימוש ל-"O2 בלוד";

פתוח - בהתאם לנתוני הלמ"ס לוד שנת 2022, העיר השקיעה בתושב 3,810 ש' - נמוך מהממוצע בישראל העומד על כ-4,900 ש' - ולכן דורגה נמוך ברשימת הערים ברמת ההשקעה בתושב. ב-5 השנים האחרונות נבנו בלוד רק 6 אלפי מ"ר של נדל"ן מניב בשנה בממוצע, בהשוואה ל-73 אלף מ"ר שנבנים במודיעין מדי שנה, ו-102 אלף מ"ר שנבנים בראשון לציון. שכרו החודשי הממוצע של שכיר בלוד עומד על 8,777 ש' בלבד. זהו פער של כ-22% מהשכר הממוצע הארצי (11,330 ש'). לוד נהנית ממיקום גיאוגרפי מהטובים במדינה ונגישות תחבורתית נדירה. היא נושקת לנתב"ג, עם חיבור מצוין לכבישים מספר 1, 6 ו-40, עם שתי תחנות רכבת פעילות, תחנת רכבת שלישית נוספת - "לוד צפון", שצפויה להיבנות בשנים הקרובות. תחנות מטרו ותחנות רכבת קלה נמצאות בתכנון, ויאפשרו גישה מהירה אל ומהמטרופולין כולו.

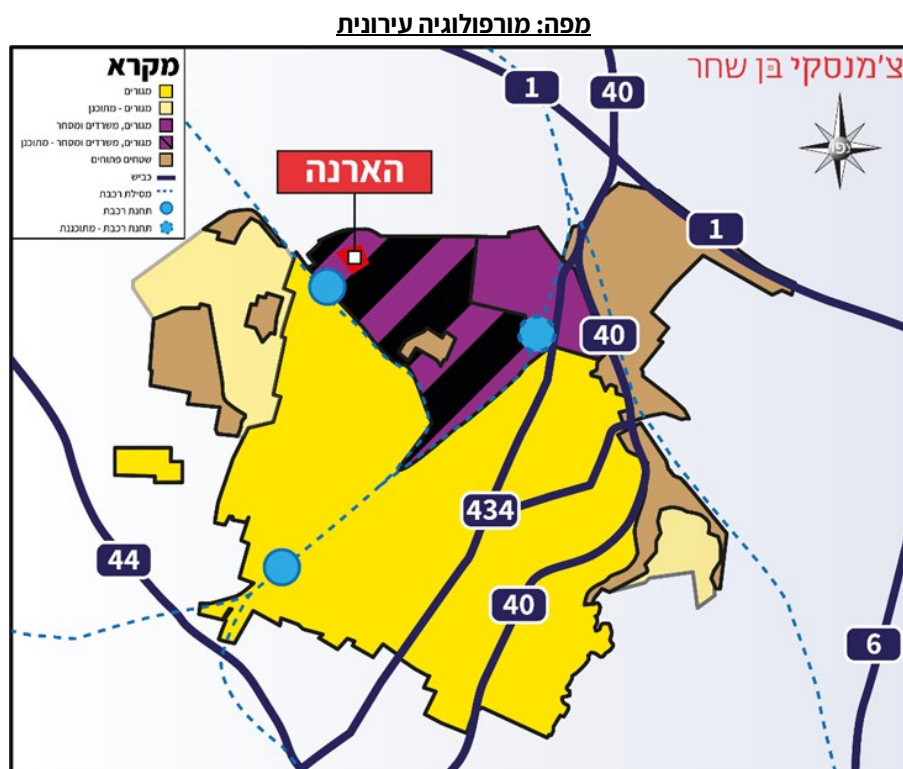
לעיר מספר יתרונות תחרותיים שאינם מצויים אפילו אצל שכנותיה המבוססות יותר; נגישות מיטבית ומערכת הסעת המונים, "קרית בנקים" הפועלת בתחומה, אזור תעשייה בעירוב שימושים, היצע תכנוני "אינסופי" של נדל"ן מניב ושל מגורים שחלקם "מנותקים" מהעיר ה"ישנה", שוק ומרכז עיר מתפקדים. במקביל, העיר מתמודדת עם אתגרים חברתיים וכלכליים שמלווים

אותה מיום הקמתה ושלא את כולם מדינת ישראל סייעה בפתרונם;

צ'מנסקי בן שחר

תכנון עירוני - אלפי יחידות דיור נמצאות בבנייה ובאכלוס ברובעים החדשים בעיר; בשכונת נופי בן שמן ייבנו סך הכל כ-4 אלפי יחידות דיור, והיא נמצאת בהליכי אכלוס. ה"רובע הבינלאומי" צפוי לאכלס כ-12 אלף יחידות דיור, כאשר חלקן כבר בבנייה. אל הרובע מהגרת אוכלוסייה בעלת מאפיינים חברתיים-כלכליים גבוהים ומכול הארץ באופן שישנה את המאזן הדמוגרפי של העיר. בצפון העיר מתוכנן רובע חדש (תמ"ל 1095) אשר כולל כ-1.9 אלפי יחידות דיור חדשות, בעירוב שימושים עם מעל 1.5 מיליון מ"ר שטחי מסחר ומשרדים. רובע צפון העיר עתיד להיבנות בסמוך לתשתיות תחבורה מתקדמות כגון; רכבת כבדה, רכבת קלה, קו מטרו עתידי וכבישים ארציים מרכזיים. הרובע מתוכנן בסטנדרט גבוה, עם מבני ציבור, שטחים ירוקים וגישות תחבורתית המציבה אותו במרחק קצר מכל מוקדי התעסוקה של גוש דן. מדובר בתכנון מודרני שמיישר קו עם הסטנדרטים של ערים חזקות במרכז הארץ - ועם מימוש, יציב את לוד על המפה כאלטרנטיבה רלוונטית לזוגות צעירים ולמשפרי דיור.

בתוך המהלך הכולל של התחדשות לוד, העירייה החלה ליזום את הקמתה של הארנה הגדולה בישראל כ"מגה-פרויקט" אשר צפוי להוות עוגן משמעותי לעיר - מבחינה כלכלית ומיתוגית. מדובר בארנה ייעודית, עם 20 אלף מושבים, במיקום "מושלם" ברובע החדש בצפון העיר ובסמוך לתחנת הרכבת העתידית, בקו תחבורה ציבורית מתוכנן, ובמרחק נסיעה קצר מכול ערי המרכז, ממטרופולין ירושלים ומנמל התעופה. העירייה כבר ניהלה שיחות ראשוניות עם קבוצות ספורט גדולות, וכן עם גופים מסחריים בתחום ההפקות וחברות כרטיסים, המעוניינות לבחון את פוטנציאל המקום. הארנה תמשוך מופעים בינלאומיים, כנסים, תערוכות, ומשחקי ספורט - ולייצר תנועה יומיומית לעיר, שתשליך על המסחר, התחבורה והמיתוג העירוני.

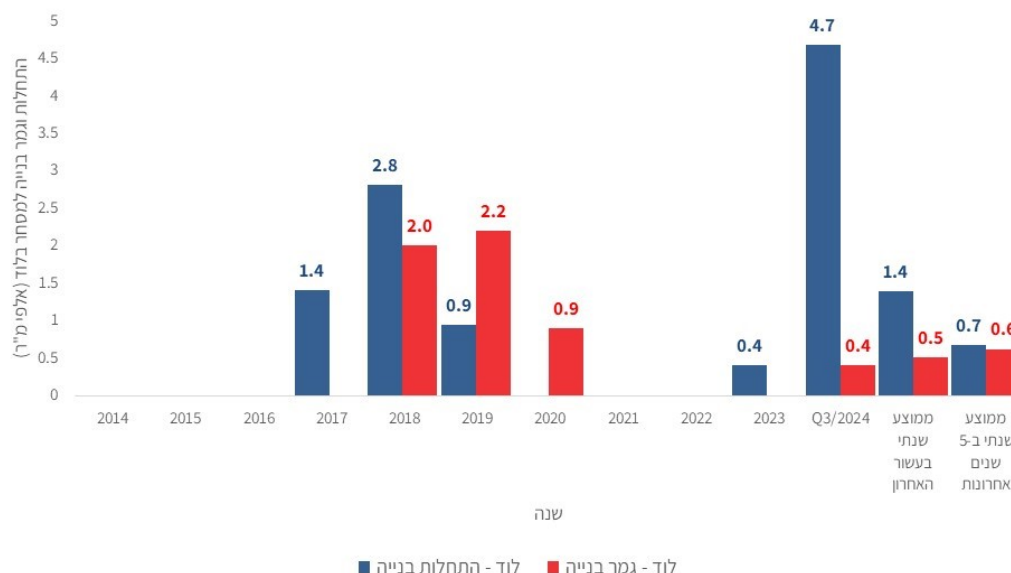


צ'מנסקי בן שחר

נדל"ן מניב

מסחר - בלוד קיימים כ-70 אלף מ"ר שטחי מסחר פעילים, 30 אלף מ"ר מהם מצויין במרכזים מסחריים ביניהם כגון: קניון לוד, מגה אור ויקטורי, מרכז מסחרי גני אביב ואזור התעשייה הצפוני, ו-40 אלף מ"ר מסחר ברחוב. ההיצע הקיים אינו מספק מענה ל-27 אלף משקי הבית המתגוררים בעיר. גמר הבנייה השנתי הממוצע ב-5 השנים האחרונות של שטחי מסחר בלוד הינו כ-0.6 אלפי מ"ר בלבד בשנה - נמוך מאוד ביחס לערים "שכנות", כדוגמאת ראשון לציון בה נבנו בממוצע 38 אלף מ"ר בשנה, או יהוד עם 14 אלף מ"ר בשנה. קיים עודף תכנוני לשטחי מסחר בעיר, כאשר מכוח תוכניות בנייה מאושרות ניתן לממש כמיליון מ"ר ברוטו של שטחי מסחר - הרבה יותר מהנדרש ובתכנון שאינו מבוקר מחד, מאידך יכול לאפשר "מחר" את הקמתו של המרכז העירוני הראשון המודרני כמו שהקימה השכנה רמלה עם "עזריאלי רמלה".

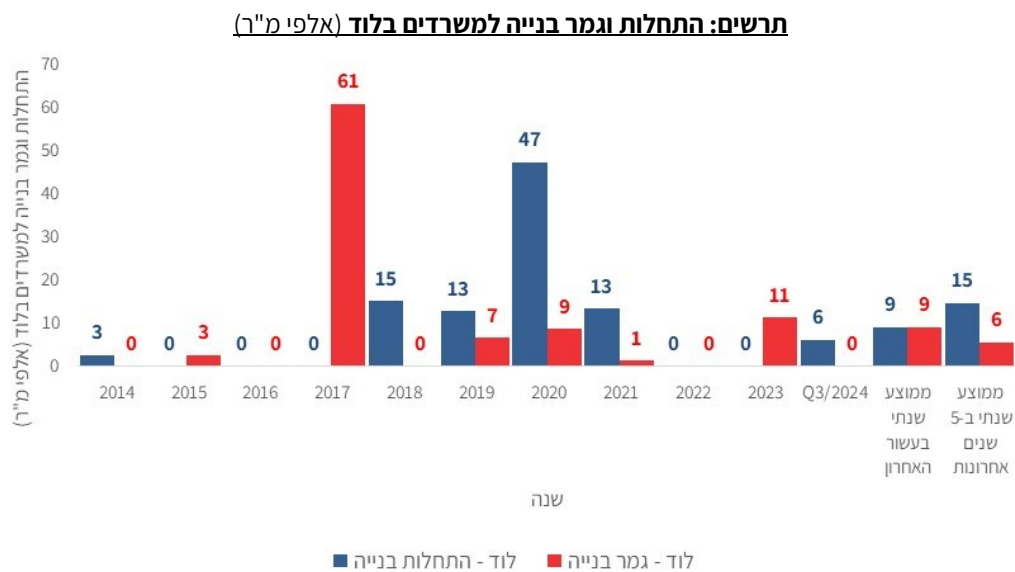
תרשים: התחלות וגמר בנייה למסחר בלוד (אלפי מ"ר)



משרדים - קיימים כ-200 אלף מ"ר שטחי משרדים בעיר, חלק ניכר מתוכם מאכלסים את הנהלות הבנקים של לאומי ומזרחי-טפחות המהוות עוגן כלכלי משמעותי לעיר. ב-5 השנים האחרונות נבנו בממוצע כ-6 אלפי מ"ר שטחי משרדים בשנה - נמוך בהרבה מהערים ה"שכנות"; במודיעין נבנו 31 אלף מ"ר בשנה, ובאור יהודה 77 אלף מ"ר בשנה. קיים היצע תכנוני "אינסופי" של כ-4.6 מיליון מ"ר ברוטו של שטחי משרדים שאינם ממומשים. התמקמותן של הנהלות הבנקים בעיר מעידה על הפוטנציאל לפיתוח שטחי משרדים בעיר, לאור יתרונות הנגישות ומיקומה האסטרטגי. נדרש יהיה לבצע תכנית אסטרטגית כוללת על מנת "לתפוס" את הביקושים, תוך משיכת דיירי עוגן משמעותיים נוספים.

רק בצפון לוד היצע תכנוני מאושר לפיתוח 5.8 מיליון מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים.

צ'מנסקי בן שחר



המצוי והצפוי - בצפון לוד מוקמת "לוד 2". העיר בתנופת פיתוח משמעותית, עם תוכניות שאפתניות להקמת שכונות חדשות, שחלקן מתממשות, ועם פיתוח שטחי מסחר ומשרדים ואף יוזמה להקמת הארנה הגדולה בישראל. תוכניות אלו נועדו להגדיל את האוכלוסייה החדשה שתהיה "חזקה" וצרכנית, למשך השקעות ולשפר את איכות החיים בעיר. על מנת להפוך את לוד לעיר אטרקטיבית, חדשנית ומודרנית, נדרש לעצב תוכנית אסטרטגית מקיפה בעלת תכנון נכון ומבוקר של שטחי הנדל"ן המניב, תוך המשך יצירת עירוב שימושים ואזורי מגורים איכותיים. ההחלטות שיתקבלו בשנים הקרובות ומימושן יעצבו את עתיד העיר ויקבעו כיצד היא תצליח לממש את הפוטנציאל הגלום בה ולהפוך לעיר מרכזית ומשגשגת ב"לב ישראל".