עתיד המסחר
בתל אביב-יפו

כרך ב' - דו"ח מקרי בוחן וסיפורי הצלחה

אוקטובר 2021

נציגי העירייה וצוות התכנון

עיריית תל אביב-יפו:

אגף תכנון עיר: אדר' אדי אביטן
היחידה לתכנון אסטרטגי: אבי פרשה
מחלקת שימור: אדר' הדס נבו-גולדברשט

צוות התכנון:

ראש הצוות ותכנון אסטרטגי: בילד אסטרטגיה אורבנית - ניר אברהם, ניר לבלוביץ, רותם כרמי, עדי ברק, נועה אלהרר
כלכלה עירונית: בילד אסטרטגיה אורבנית - יוגב שרביט
אדריכלות, תכנון ועיצוב עירוני: דרמן ורבקל אדריכלות – פרופ' אדר' אלס ורבקל, אדר' ליז לייבוביץ, אדר' לי בכר
מורשת עירונית ושימור: ד"ר אדר' קרן מטרני, אדר' גלי ויזל
בסיס נתונים וטכנטלוגיות Big Data: חברת קיימא, נחמן שלף
עתידנות עסקית: ספוטרנד – עדי יופה
עורכי המדיניות: קרן מטרני, יוגב שרביט, ניר אברהם

דבר הצוות

בשני העשורים האחרונים אנו בעיצומם של שינויים מרחיקי לכת בתחומים רבים של חיינו: מהפיכות טכנולוגית, מגיפה עולמית, מלחמות וסכסוכים בינלאומיים ומשבר האקלים. כל אלו משפיעים על ההתנהגות האנושית ועל אופן השימוש במרחב העירוני, ובפרט על המסחר בעיר.

אנו מתנהגים, קונים, מדברים וחיים באופן אחר, וקצב השינויים הללו הולך וגובר מידי יום ביומו. הפרדיגמות המוכרות של מסחר ותעסוקה נפרצות לטובת מודלים חדשים ועדכניים. מגמת העלייה המתמשכת של המסחר האלקטרוני ושל התעסוקה ההיברידית משנים את דפוסי הצריכה ואת היקפי התנועה במרכזים העירוניים בכלל, וברובעי העסקים והמסחר בפרט. הטכנולוגיות מאפשרות עבודה ומסחר בזמן אמת תוך חוויית משתמש דיגיטלית ונוחה, כאשר פעולת הקנייה והמפגש עם הסחורה אינם תלויים עוד באופן בלעדי בנוכחות הפיזית של הלקוח בחנות, בתקשורת ישירה עם בית העסק או בשעות פעילותו.

מגמות אלו ואחרות משפיעות על המודלים העסקיים של בתי העסק, על הביקוש לשטחי מסחר פיזיים ועל אופן השימוש בהם, וכפועל יוצא גם על התפקוד של המרחב העירוני. רחובות, מרחבים ומוקדי המסחר והתעסוקה העירוניים, שמאבדים את מרכזיותם הגיאוגרפית והתפקודית, עלולים ליצור מציאות של פגיעה בעסקים מקומיים, בתרבות ובמורשת המקומית, בלכידות הקהילתית, בפני העיר ובחוסן הכלכלי והחברתי שלה.

עבודה זו, על מגוון כרכיה וזוויותיה, מבקשת להתמודד עם אתגרים אלו בהיבטים של תכנון ומדיניות עירונית, ולקשור אותם למגמות דמוגרפיות, כלכליות, חברתיות, תחבורתיות ואחרות המתרחשות ברמה הגלובלית, הלאומית והמקומית בעיר תל אביב-יפו.

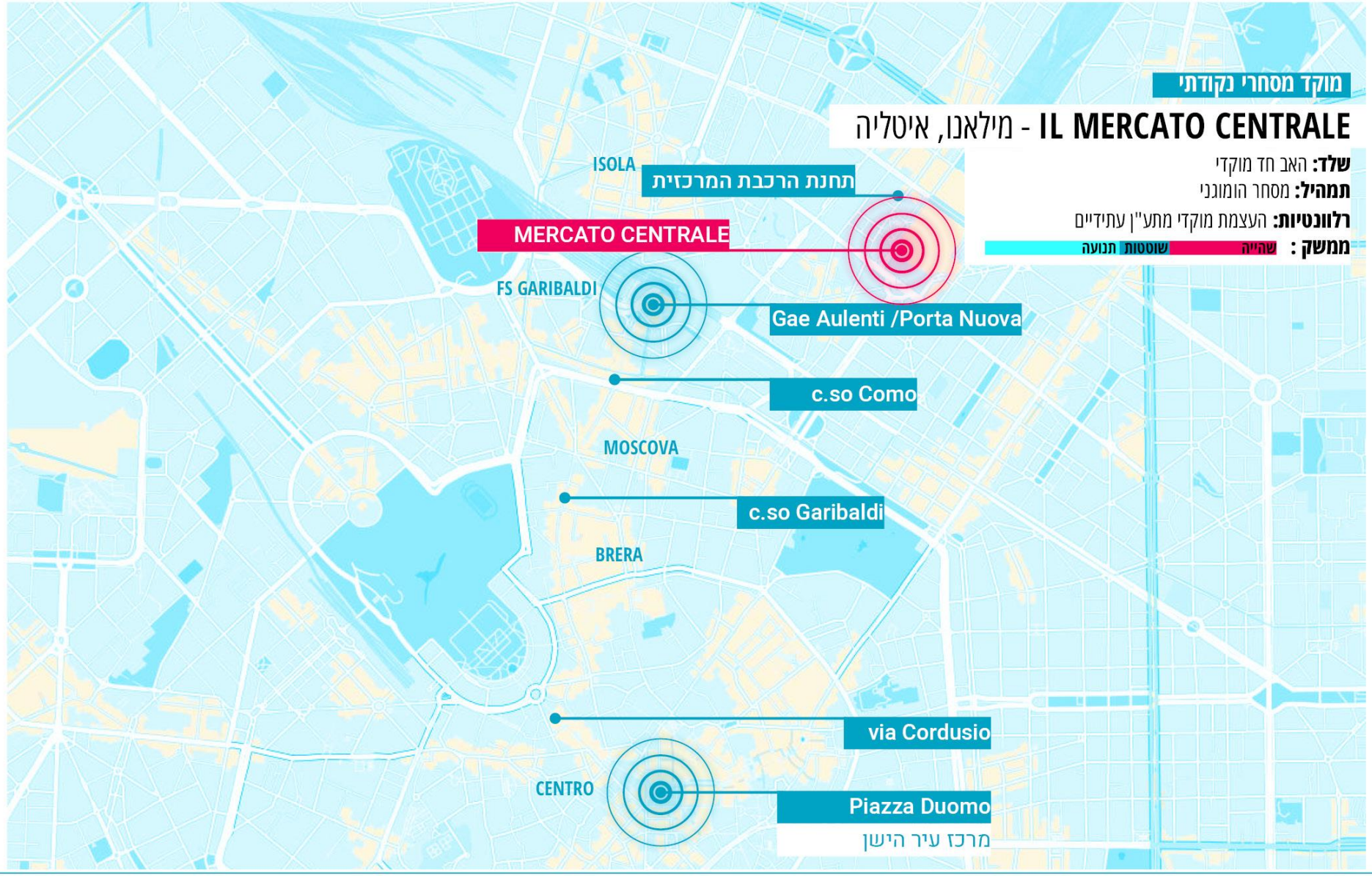
המשימה

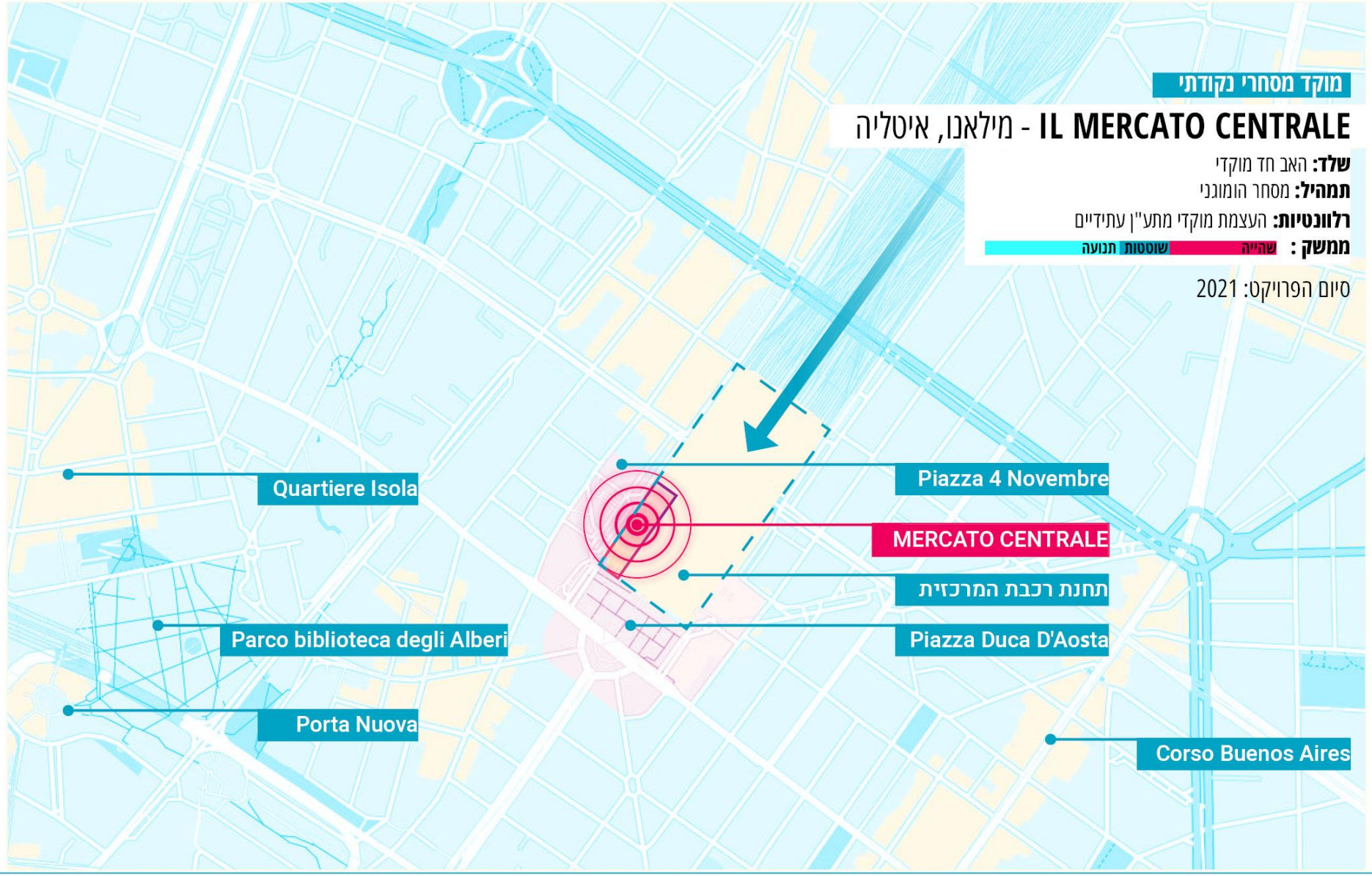
סקירה של תקדימים ומקרי בוחן מהעבר ומהווה, שיכולים ללמד, לעורר השראה, ולהקנות ערך לעתיד המסחר בתל אביב-יפו, מתוך מגוון רחב של זוויות

על הפרק

- בסיס תכנוני למסחר מצליח
- התחדשות מסחרית במגוון זוויות
- מענה לאתגרים במסחר העירוני
- מקרה בוחן – מסחר בעיר ניו-יורק

בסיס תכנוני למסחר מצליח


מוקד מסחרי נקודתי
IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה
שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
ISOLA
תחנת הרכבת המרכזית
MERCATO CENTRALE
FS GARIBALDI
Gae Aulenti /Porta Nuova
c.so Como
MOSCOVA
c.so Garibaldi
BRERA
via Cordusio
CENTRO
Piazza Duomo
מרכז עיר הישן


מוקד מסחרי נקודתי
IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה
שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
סיום הפרויקט: 2021
Quartiere Isola
Parco biblioteca degli Alberi
Porta Nuova
Piazza 4 Novembre
MERCATO CENTRALE
תחנת רכבת המרכזית
Piazza Duca D'Aosta
Corso Buenos Aires

מוקד מסחרי נקודתי

IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה

שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

סיום הפרויקט: 2021



Quartiere Isola

Parco biblioteca degli Alberi

Porta Nuova

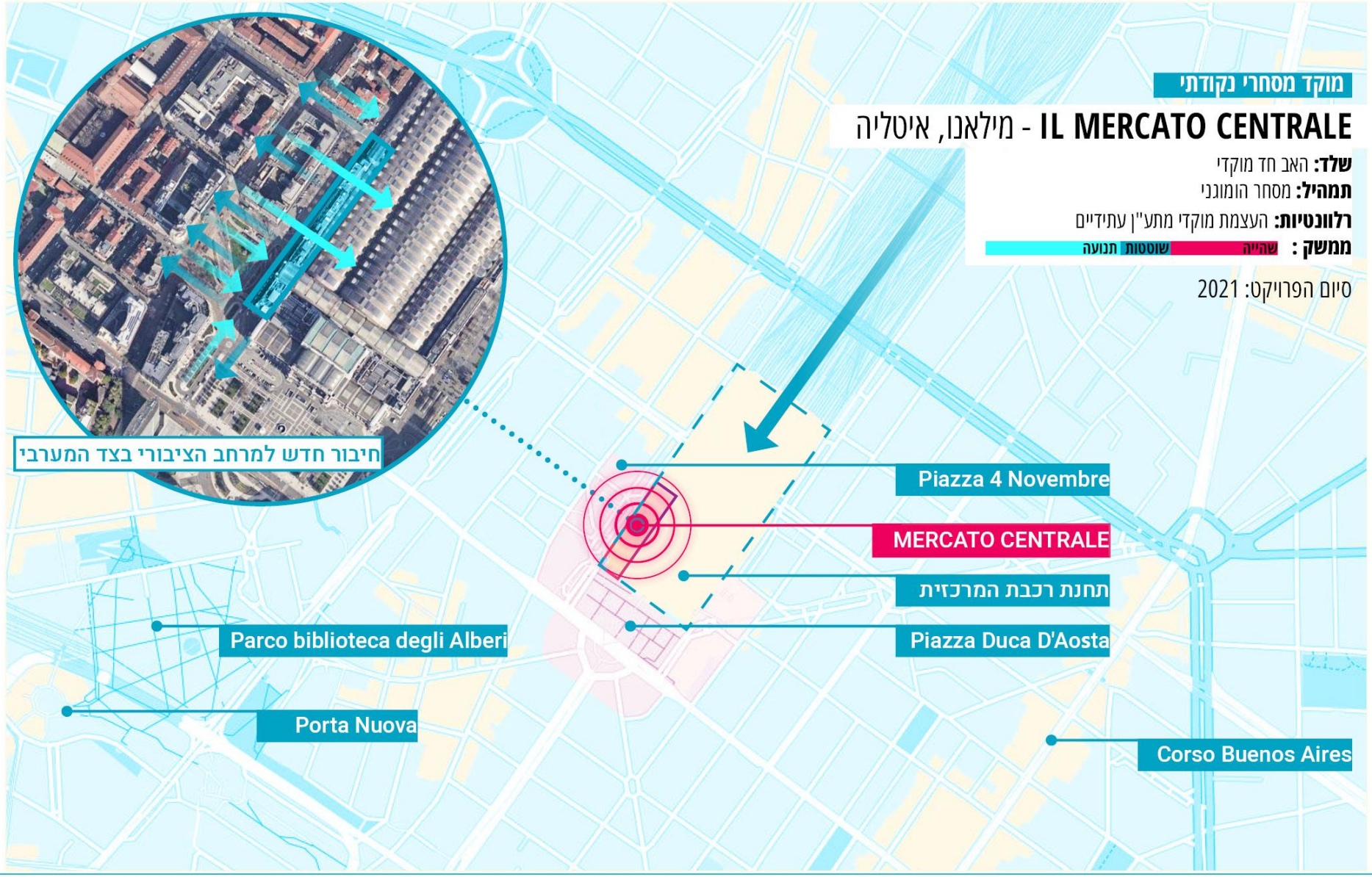
Piazza 4 Novembre

MERCATO CENTRALE

תחנת רכבת המרכזית

Piazza Duca D'Aosta

Corso Buenos Aires


מוקד מסחרי נקודתי
IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה
שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
סיום הפרויקט: 2021
חיבור חדש למרחב הציבורי בצד המערבי
Piazza 4 Novembre
MERCATO CENTRALE
תחנת רכבת המרכזית
Piazza Duca D'Aosta
Parco biblioteca degli Alberi
Porta Nuova
Corso Buenos Aires

מוקד מסחרי נקודתי

IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה

שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

סיום הפרויקט: 2021



חזית מערבית נטושה

Quartiere Isola

Parco biblioteca degli Alberi

Porta Nuova

Piazza 4 Novembre

MERCATO CENTRALE

תחנת רכבת המרכזית

Piazza Duca D'Aosta

Corso Buenos Aires

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

מוקד מסחרי נקודתי

IL MERCATO CENTRALE - מילאנו, איטליה

שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

סיום הפרויקט: 2021



הסעדה וחנויות אוכל

השוק האוכל החדש

Quartiere Isola

Parco biblioteca degli Alberi

Porta Nuova

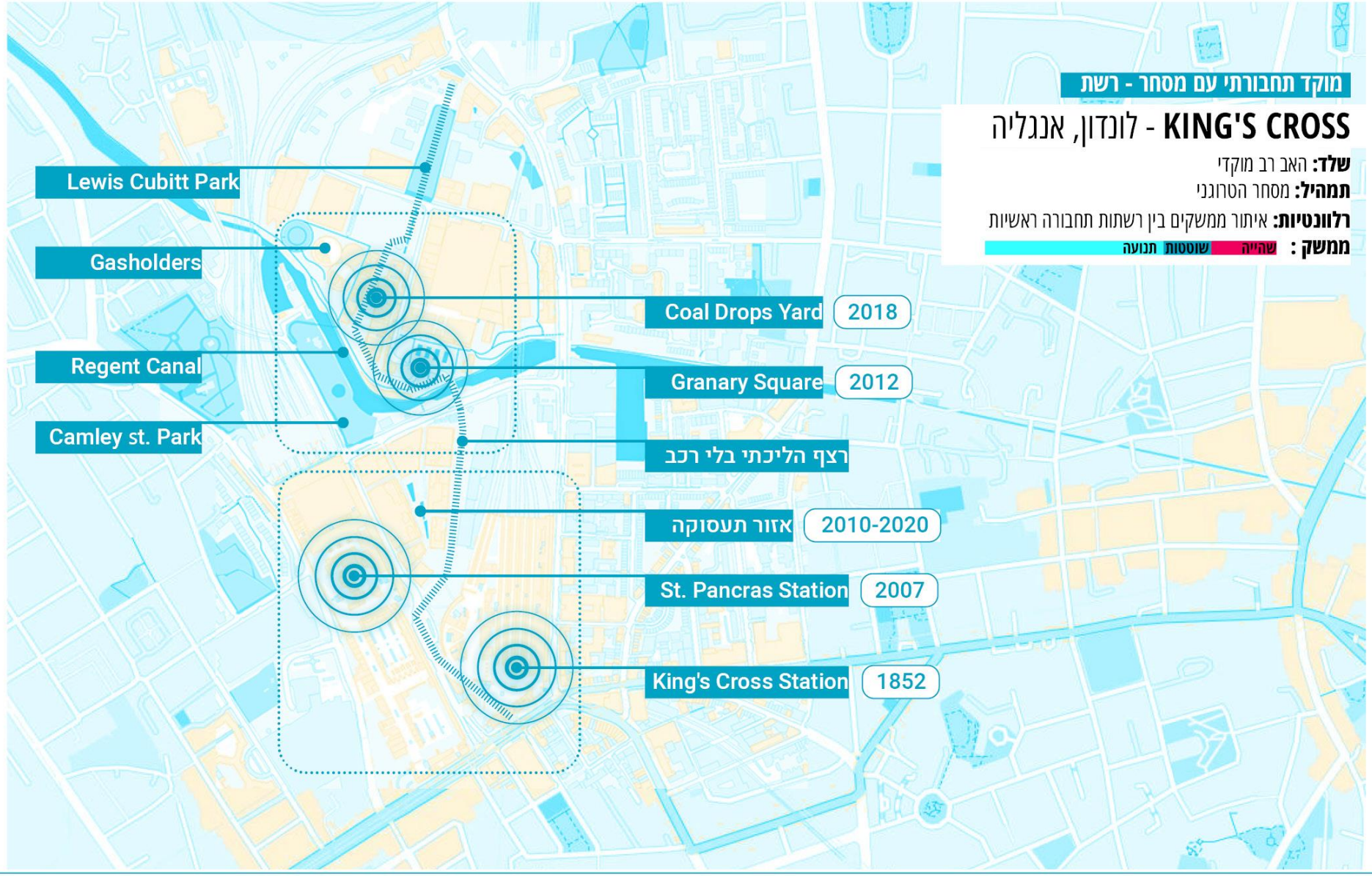
Piazza 4 Novembre

MERCATO CENTRALE

תחנת רכבת המרכזית

Piazza Duca D'Aosta

Corso Buenos Aires


מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת
KING'S CROSS - לונדון, אנגליה
שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
Lewis Cubitt Park
Gasholders
Regent Canal
Camley st. Park
Coal Drops Yard 2018
Granary Square 2012
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
King's Cross Station 1852

מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת

KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

Lewis Cubitt Park
Gasholders
Regent Canal
Camley st. Park

Coal Drops Yard 2018
Granary Square 2012
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
King's Cross Station 1852


מסחר בתחנת רכבת


כיכר ציבורית להולכי רגל

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת

KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

Lewis Cubitt Park
Gasholders
Regent Canal
Camley st. Park
German Gymnasium

Coal Drops Yard 2018
Granary Square 2012
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
King's Cross Station 1852





תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת

KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה שוטטות תנועה

Lewis Cubitt Park
Gasholders
Regent Canal
Camley st. Park
German Gymnasium
מרחב ציבורי להולכי רגל

Coal Drops Yard 2018
Granary Square 2012
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
King's Cross Station 1852



מרחב ציבורי עם מסחר נקודתי

מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת

KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה שוטטות תנועה

Lewis Cubitt Park
Gasholders
Regent Canal
Camley st. Park
German Gymnasium
מרחב ציבורי להולכי רגל

Coal Drops Yard 2018
Granary Square 2012
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
King's Cross Station 1852


Granary Square

מרחב ציבורי עם מסחר נקודתי

מוקד תחבורתי עם מסחר - רשת

KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה שוטטות תנועה

Lewis Cubitt Park
Gasholders
Coal Drops Yard 2018
Regent Canal
Granary Square 2012
Camley st. Park
רצף הליכתי בלי רכב
אזור תעסוקה 2010-2020
St. Pancras Station 2007
German Gymnasium
מרחב ציבורי להולכי רגל
King's Cross Station 1852


Coal Drops Yard

מרכז מסחרי במבנה שימור

מוקד מסחרי ליניארי

PORTA NUOVA - מילאנו, איטליה

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

ISOLA

FS GARIBALDI

MOSCOVA

BRERA

CENTRO

אזור מרכז עיר הישן
מסחר אינטנסיבי ותיירות
כניסה לרכב בתשלום

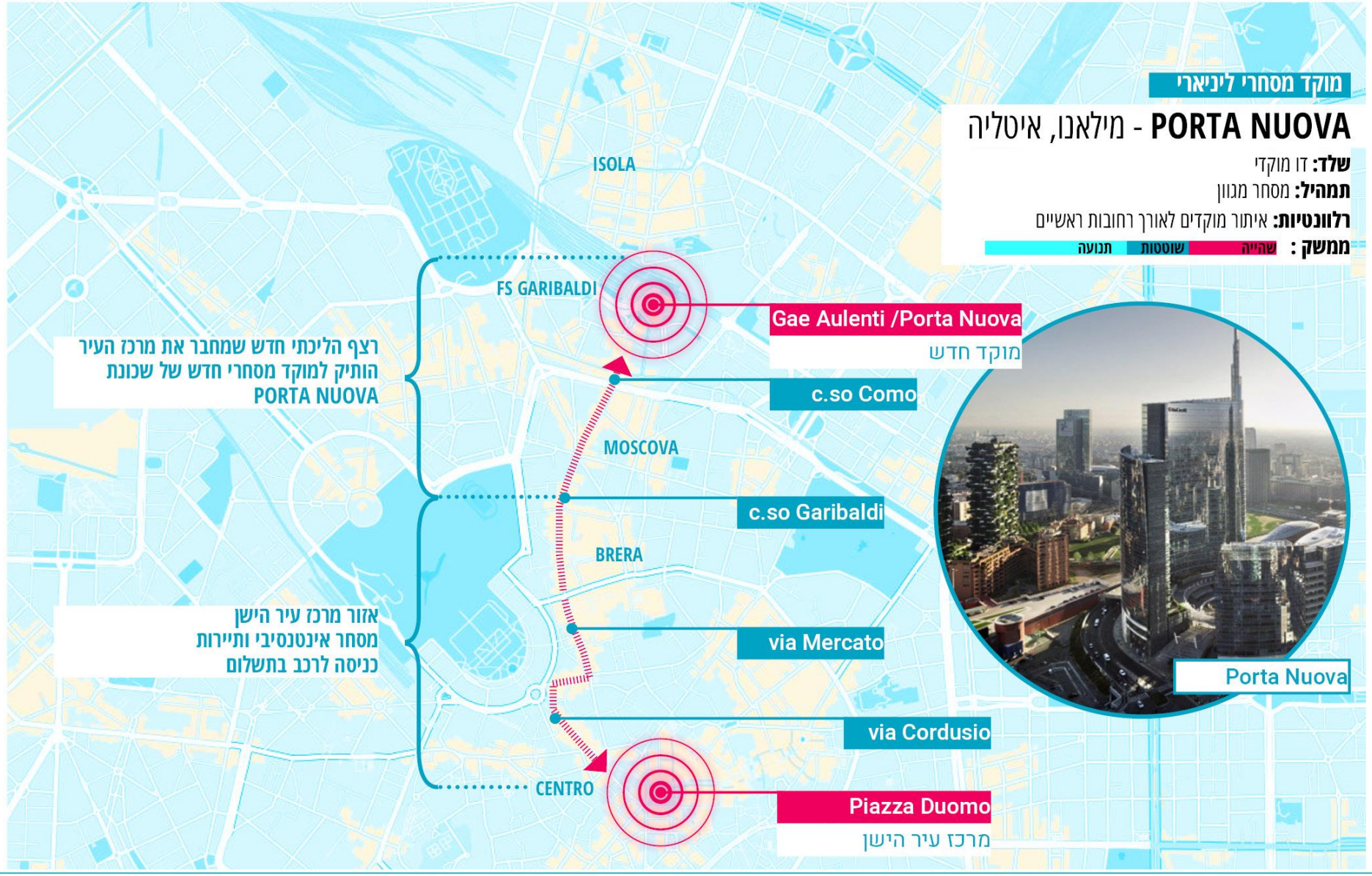
via Mercato

via Cordusio

Piazza Duomo
מרכז עיר הישן



Piazza Duomo


מוקד מסחרי ליניארי
PORTA NUOVA - מילאנו, איטליה
שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
ISOLA
FS GARIBALDI
Gae Aulenti /Porta Nuova
מוקד חדש
c.so Como
רצף הליכתי חדש שמחבר את מרכז העיר
הותיק למוקד מסחרי חדש של שכונת
PORTA NUOVA
MOSCOVA
c.so Garibaldi
BRERA
אזור מרכז עיר הישן
מסחר אינטנסיבי ותיירות
כניסה לרכב בתשלום
via Mercato
Porta Nuova
via Cordusio
CENTRO
Piazza Duomo
מרכז עיר הישן

מוקד מסחרי ליניארי

PORTA NUOVA - מילאנו, איטליה

שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

חיים חדשים לשכונת ISOLA. השם "אי" סימן את ניתוק בין השכונה לעיר, בגלל מסילות הרכבת. היום היא מחוברת למרכז דרך PORTA NUOVA והפכה לשכונה אטרקטיבית ופעילה.

רצף הליכתי חדש שמחבר את מרכז העיר הותיק למוקד מסחרי חדש של שכונת PORTA NUOVA

אזור מרכז עיר הישן
מסחר אינטנסיבי ותיירות
כניסה לרכב בתשלום

ISOLA

via Borsieri

FS GARIBALDI

Gae Aulenti /Porta Nuova
מוקד חדש

c.so Como

MOSCOVA

c.so Garibaldi

BRERA

via Mercato

via Cordusio

CENTRO

Piazza Duomo
מרכז עיר הישן



Quartiere Isola

מוקד מסחרי ליניארי

PORTA NUOVA - מילאנו, איטליה

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

ISOLA

FS GARIBALDI

MOSCOVA

BRERA

CENTRO



בוטיקים והסעדה

Cafe Frida - Isola



מסחר - רשתות

Piazza Gae Aulenti



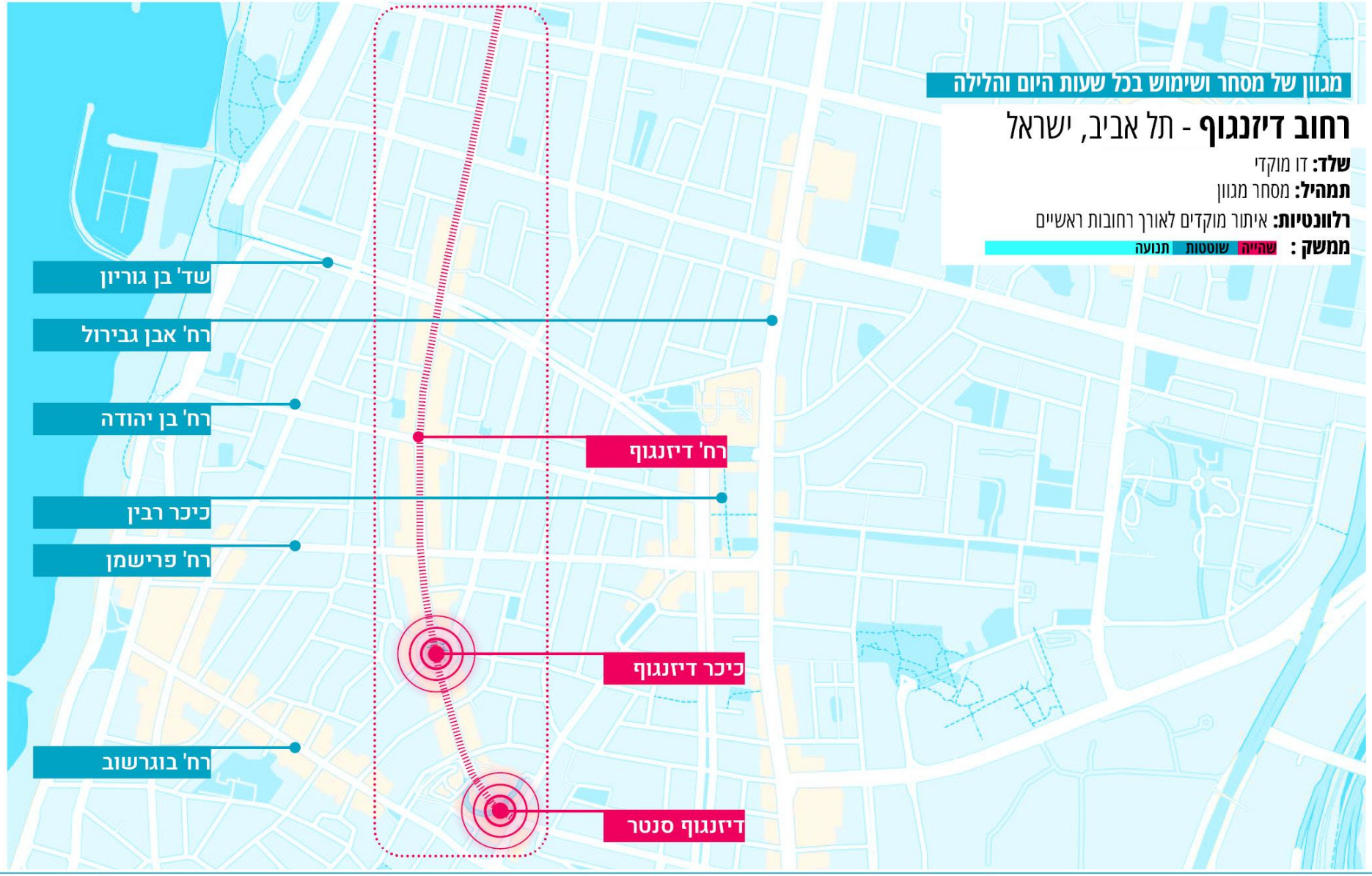
חנויות רחוב

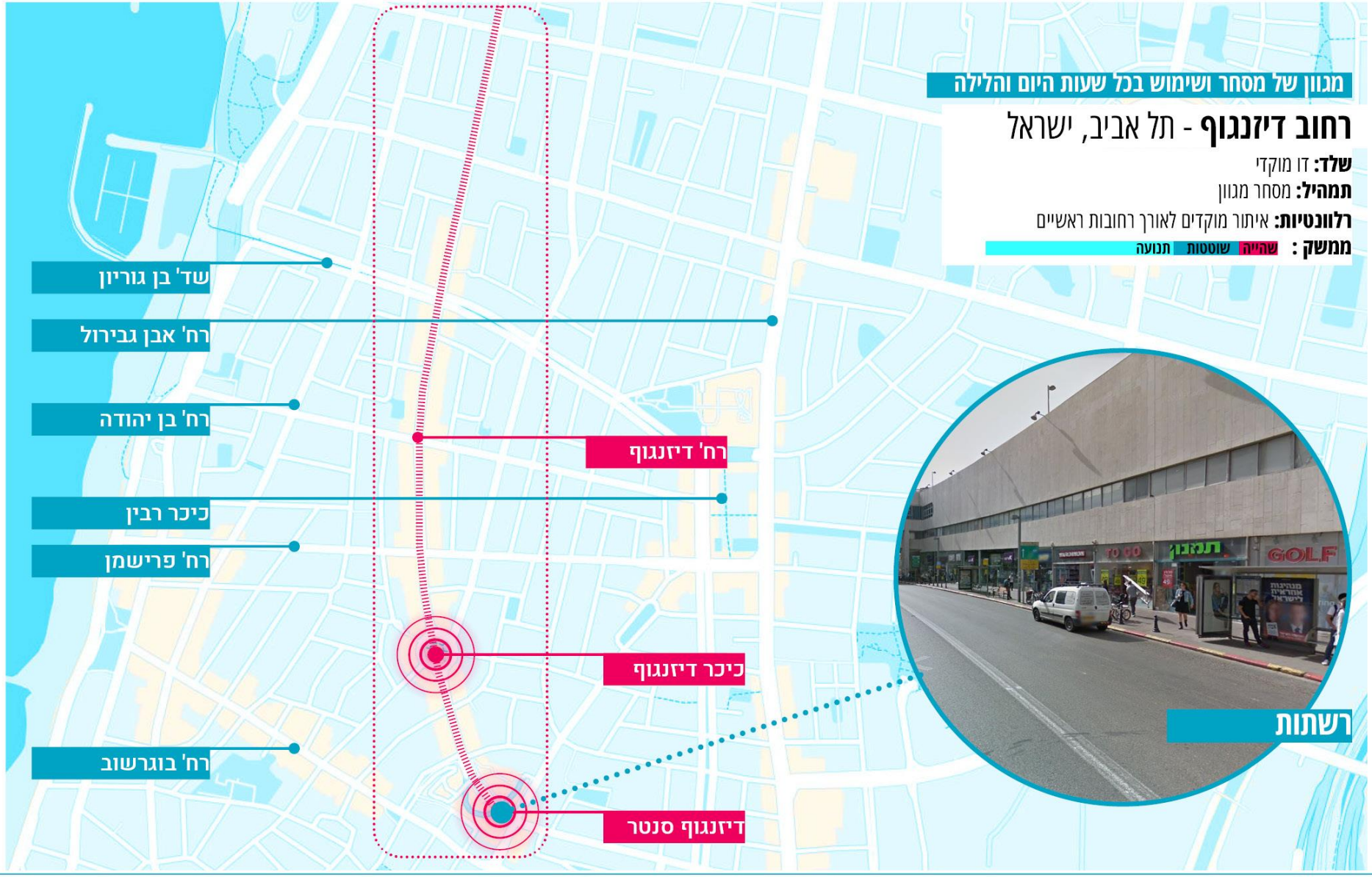
Corso Como



חנויות יוקרה

Galleria Vittorio Emanuele


מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה
רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל
שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
שד' בן גוריון
רח' אבן גבירול
רח' בן יהודה
רח' דיזנגוף
כיכר רבין
רח' פרישמן
כיכר דיזנגוף
רח' בוגרשוב
דיזנגוף סנטר


מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה
רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל
שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה
שד' בן גוריון
רח' אבן גבירול
רח' בן יהודה
רח' דיזנגוף
כיכר רבין
רח' פרישמן
כיכר דיזנגוף
רח' בוגרשוב
דיזנגוף סנטר
GOLF
רשתות

מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה

רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

שד' בן גוריון

רח' אבן גבירול

רח' בן יהודה

רח' דיזנגוף

כיכר רבין

רח' פרישמן

כיכר דיזנגוף

רח' בוגרשוב

דיזנגוף סנטר



מרחב ציבורי להולכי רגל

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה

רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

שד' בן גוריון

רח' אבן גבירול

רח' בן יהודה

רח' דיזנגוף

כיכר רבין

רח' פרישמן

כיכר דיזנגוף

רח' בוגרשוב

דיזנגוף סנטר



מסחר לילי

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה

רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

שד' בן גוריון

רח' אבן גבירול

רח' בן יהודה

רח' דיזנגוף

כיכר רבין

רח' פרישמן

כיכר דיזנגוף

רח' בוגרשוב

דיזנגוף סנטר



הסעדה

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מגוון של מסחר ושימוש בכל שעות היום והלילה

רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל

שלד: דו מוקדי

תמהיל: מסחר מגוון

רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה

שד' בן גוריון

רח' אבן גבירול

רח' בן יהודה

רח' דיזנגוף

כיכר רבין

רח' פרישמן

כיכר דיזנגוף

רח' בוגרשוב

דיזנגוף סנטר



חנויות רחוב

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

מרכז עיר עם רשת מסחרית צפופה

GRANADA - אנדלוסיה, ספרד

שלד: רשת מרכזית צפופה

תמהיל: מסחר מגוון בצפיפות גבוהה

רלוונטיות: איתור רשתות מרכזיות בעיר

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה



מסחר לצד פארק



כיכר מסחרית להולכי רגל

Gran via de Colon

Catedral de Granada

Plaza de Bib Rambla

Reyes Catolicos



רח' מסחרי להולכי רגל



רח' מסחרי עם מסעה ומדרכה רחבה



רח' מסחרי להולכי רגל

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

שכונת מגורים עם רשת של מסחר מקומי

KOLONAKI - אתונה, יוון

שלד: רשת בצפיפות בינונית

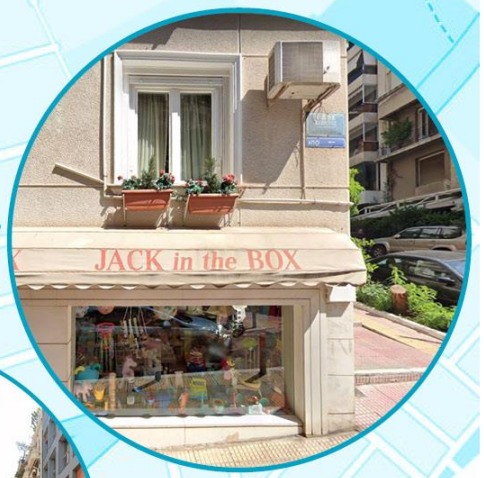
תמהיל: מסחר שקט מקומי

רלוונטיות: שכונות המגורים הקיימות והמתוכננות בת"א

ממשק : שהייה | שוטטות | תנועה









עסקים קטנים בקומות קרקע



עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO



MERCATO CENTRALE -מילאנו

שלד: האב חד מוקדי
תמהיל: מסחר הומוגני
רלוונטיות: העצמת מוקדי מתע"ן עתידיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה



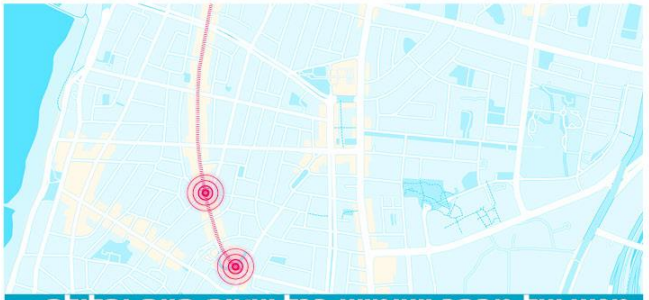
KING'S CROSS - לונדון, אנגליה

שלד: האב רב מוקדי
תמהיל: מסחר הטרוגני
רלוונטיות: איתור ממשקים בין רשתות תחבורה ראשיות
ממשק : שהייה שוטטות תנועה



PORTA NUOVA - מילאנו, איטליה

שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה



רחוב דיזנגוף - תל אביב, ישראל

שלד: דו מוקדי
תמהיל: מסחר מגוון
רלוונטיות: איתור מוקדים לאורך רחובות ראשיים
ממשק : שהייה שוטטות תנועה



GRANADA - אנדלוסיה, ספרד

שלד: רשת מרכזית צפופה
תמהיל: מסחר מגוון בצפיפות גבוהה
רלוונטיות: איתור רשתות מרכזיות בעיר
ממשק : שהייה שוטטות תנועה



KOLONAKI - אתונה, יוון

שלד: רשת בצפיפות בינונית
תמהיל: מסחר שקט מקומי
רלוונטיות: שכונות המגורים הקיימות והמתוכננות בת"א
ממשק : שהייה שוטטות תנועה

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

מה למדנו?

- רשת רחובות וקישוריות גבוהה להולכי רגל מייצרות קרקע פורייה להצלחת המסחר.
- תכנון רחוב מסחרי, שמחבר בין מוקדים ציבוריים ומוקדי תחבורים מרכזיים, הינו בעל פוטנציאל הצלחה גבוה.
- הבנת תפקיד המסחר בהתאמה לממשקים השונים של המרחב האורבני הינה מהותית להצלחתו (לדוג': מסחר בתחנות מתע"ן הוא בעל תפקידים ופונקציות אחרות מאלו של מסחר על דופן כיכר עירונית סמוכה ושונה ממסחר במרכז מסחרי סמוך).
- יש לתכנן מסחר (סוג, גודל, צפיפות וכיוב') בהתאמה לסיווג הרחובות על מנעד ה-M (Movement) וה-P (People)*.
- למרחבי מסחר מסוימים יש יכולת להשפיע על הצלחת המרחבים הציבוריים הצמודים להם, ולהיפך.



* להרחבה על מודל ה-M&P בנספחי המדיניות

התחדשות מסחרית במגוון זוויות



BIKINI BERLIN

Bikini Berlin is the new concept for a listed building complex next to Berlin Zoo: an oasis in the heart of the city, an urban hub and social universe that is playing a key role in the transformation and success of the City West.

התחדשות מבנה במרכז ברלין

Bikini, Berlin

התחדשות מבנה במרכז ברלין

Bikini, Berlin



התחדשות מבנה במרכז ברלין

Bikini, Berlin





בניין שנבנה בשנות ה-50 לטובת מרכז קניות ומלאכה בתחומי הטקסטיל והאופנה ודעך עם השנים. המקום חודש, שופץ, שינה קונספט ונפתח מחדש בשנת 2014.

המרכז המחודש הגדיר עירוב שימושים וחיבוריות מיטבית לסביבה החיצונית וכלל שימושים מגוונים, כגון: **מסחר, בילוי** (בית קולנוע, תרבות, בריכה, מרפסת ציבורית ירוקה בגודל 7000 מ"ר), **תעסוקה ומלונאות.**
מתוך המרכז קיימת האפשרות להשקיף **לגן החיות** הצמוד ולהתחבר **לטרמינל תחבורתי** של מרכז העיר.
במרחבי המרכז מפוזרים **חללי עץ קטנים לטובת חנויות פופאפ מתחלפות**, המכילות שילוב של מעצבים מקומיים, מוצרים ייחודיים וכן חנויות דגל, מה שמייצר עניין מתמיד ומפתיע של המרחב המסחרי.

העירייה אפשרה גמישות מרבית בשימושים, כאשר התוצאה היא התעניינות בלתי פוסקת במקום מצד תיירים, מקומיים, בעלי עסקים וכו'. בשנים האחרונות מגיעים בממוצע 20,000 איש למקום מידי יום.

מקורות:
https://www.bikiniberlin.de/en/about/
https://www.archdaily.com/913148/bikini-berlin-uau-collectiv/5c898186284dd106bb0003e9-bikini-berlin-uau-collectiv-image?next_project=no
https://www.frameweb.com/article/bikini-berlin-by-saq
https://www.bikiniberlin.de/en/press/presskit/architecture/



שימושים זמניים וטקטיים במגרש ריק
בשכונה שעוברת התחדשות (Shoreditch)
BoxPark, London

שימושים זמניים וטקטיים במגרש ריק בשכונה שעברה התחדשות (Shoreditch)

BoxPark, London





מקור: http://finoak.com/blog/13-07-18-new-retail-experience

שימושים זמניים וטקטיים במגרש ריק בשכונה שעברה התחדשות (Shoreditch)

BoxPark, London

מכונה גם "קניון הפופ-אפ הראשון בעולם", שנבנה על קרקע פנויה שהייתה חלק מתחנת רכבת באזור Shoreditch , עד לסיום התכנון הקבוע ומימוש השטח.

המיזם הוקם כחנויות וחללי פופ אפ בתוך **מכולות ממוחזרות**, כאשר העסקים התחלפו (בתחילה) **כל 3 חודשים.** המרחבים הקטנים והזולים סיפקו **קרקע פורייה להתנסות ונסיינות קמעונאית** של יזמים מקומיים ועסקים קטנים. בשנים הראשונות, בעקבות תמהיל מפתיע, משתנה ומעודכן של עסקים קטנים וייחודיים, יחד עם תכנים תואמי קהל יעד צעיר, זכה המקום להתעניינות בלתי פוסקת ואף היווה השראה לפיתוח של מתחמי פופאפ ומכולות נוספים בלונדון ובערים אחרות.

בשנים האחרונות, לאחר שנכנסו רשתות גדולות למקום ונגסו בחלק ניכר מכמות החללים, ירדה קרנו של המקום וכך גם המגוון.

הפרויקט מהווה דוגמא כיצד **יצירת פלטפורמה זמנית בקרקעות פנויות** יכולה ליצור מרחב עירוני מעניין, שמאפשר פיתוח מסחר מקומי, ייחוד ובר השגה.















שימושים זמניים וטקטיים

Pop Brixton, London

פרויקט שימושים זמניים שהוקם באזור Brixton בדרום לונדון על קרקע ציבורית פנויה בכדי לקדם עסקים מקומיים, והוקם במתווה של **מיזם קהילתי מקומי** באמצעות מכולות ומבני עץ ממוחזרים (low cost).

בסיס המיזם הוא יזמות חברתיות וקהילתית, שמהווה **בית ל-55 עסקים עצמאיים ויזמים מקומיים, כולל מסעדות רחוב, קמעונאים, מייקרים, מעצבים, סטארט-אפים, מספרה קהילתית, תחנת רדיו לנוער ומספר ארגונים חברתיים.**

כל חבר בקהילת העסקים צריך **להשקיע שעה בשבוע לפעילות שתורמת לקהילה המקומית**, כאשר חלק מהחללים פנויים לטובת הפקת אירועים קהילתיים בחינם.

היזמים בתמורה מקבלים חללים **בשכר דירה מסובסד.**

המודל העסקי הוא הכנסות מתכנים ואירועים קהילתיים, שכ"ד וכן חלק מהכנסות קהילת העסקים ע"פ הצלחות (מכירות).

הבסיס הרעיוני הוא מודל של פלטפורמה מסחרית ללא מטרות רווח של המפעיל, שמאפשרת **פעילות מסחרית בת השגה בקרקעות למטרות ציבוריות ולטווח זמני.**

אזור תעשייה ומלאכה שמתחדש תחת הרעיון "When makers and innovation meet"

Industry City, NYC





Industry City, אזור תעשייה מתחדש בברוקלין, שפועל מ- 1880 ובשנות ה-60 היה בשיא שגשוגו והעסיק כ-25,000 עובדים. עם דעיכת התעשייה היצרנית, מרבית המפעלים סגרו את שעריהם ופיטרו את העובדים.
חידוש האזור נעשה על ידי שילוב של תעשייה, מלאכה וחדשנות, תחת הרעיון המרכזי - ***"when makers and innovation meet".***

בסיס הפרוגרמה הוגדר כ**"*עירוב שימושים חדש*" - שילוב בין תעשייה, מלאכה ומסחר באותו מבנה.**
כלומר: כל מפעל או בית ייצור, משלב בתוכו שימושים נוספים, כגון: חזית מסחרית בקומת הקרקע, תצוגה, חללי סדנאות, גלריות אמנים, מעצבים וכיוב' - בתפישה חדשה של **Maker retail.**
העירייה תמרצה את העסקים ונוצרו עסקיים ייחודיים, לדוגמא: מאפייה שפתחה בחזית בית קפה-בייקרי או מפעל לנעליים שפתח חנות ייחודית בקדמת המפעל.

התחדשות אזור תעשייה באמצעות התערבויות רכות, עידוד ותמריצים לעסקים יצירתיים ומקומיים "מלמטה למעלה"

HOBU, Amsterdam

אזור תעסוקה מסורתי, שלידו שכונות מגורים של מהגרים עם תדמית ירודה, התחדש באמצעות פרויקט עירוני בשם HOBU , שהינו **פלטפורמה לתהליך השינוי העירוני** שעובר אזור דרום מזרח אמסטרדם.

עיריית אמסטרדם מממנת **פעילות של חברות פלייסמייקינג ואורבניזם טקטי מקומיות**, שפועלות ביחד עם עסקים, מיזמים ופרויקטים מקומיים ומייצרת פרוייקטים רכים, כגון: אירועים, תכנים, גיוס המונים, תמיכה בעסקים קיימים, חידוש חזיתות, אמנות במרחב הציבורי, פופאפים, סיורים, מתן חללי עבודה ומגורים ליוצרים ואמנים, הוקם איגוד עסקים בשם 11 United וכיוב'.

בכדי לעודד את היזמים והמסחר במקום, **העירייה מעניקה תמיכות ותמריצים לטובת פעילות המקומיים.**







מקור: popup city

זהות ומיצוב שמוגדרים ע"פ ההתמחות ההיסטורית של הרחוב

Berwick St. London

הרחוב תקליטי הוויניל והמוסיקה ההיסטורי במרכז לונדון שגשג עד שנות ה-80/90 שלאחריהן חנויות רבות נסגרו בעקבות השינויים הטכנולוגיים.
העירייה וה-BID המקומי דאגן לשמר את הזהות וה-DNA באמצעות מיתוג, פעילויות ואירועים סביב עולם המוסיקה והתקליטים.

סביב עולם התוכן הזה התפתח תמהיל שלם של אופנות וינטייג', חנויות בדים, פאבים, מסעדות מקומיות, חנויות תקליטים ומוסיקה מתחדשות ועוד.

בשנים האחרונות הליכי ג'נטריפיקציה והפרטה (כולל של השוק העירוני ההיסטורי) ולכך ישנן התנגדויות רבות.









פארק שמנוהל באמצעות עמותה ומניב
הכנסות פרטיות ממסחר ותוכן

Bryant Park, NYC

פארק שמנוהל באמצעות עמותה ומניב הכנסות פרטיות ממסחר ותוכן

Bryant Park, NYC





בריאנט פארק הוא פארק פתוח הנמצא בלב ניו יורק. במהלך שנות ה-70, הפארק הפך למקום מוזנח, בית להומלסים ומוקד זנות.

בתכנית שיקום אינטנסיבית במהלך שנות ה-80 , הפארק שוקם והפך להיות מוקד חיים עירוני. מתקיימות בו מגוון הפעלות לכל הגילאים בכל עונות השנה, שוק אוכל הומה הפעיל בכל יום ומגוון פינות ישיבה.

הפארק מנוהל על ידי **שותפות ציבורית פרטית** (עמותה בניהול פרטי / Bryant - BPC Park Corporation על קרקע ציבורית), שהוקמה לצורך כך ב-1980 במטרה לשפץ ולשקם את המקום, בתמיכת האחים רוקפלר. רוב הכסף לשיפוץ והתחזוקה השוטפת הוא פרטי.

כיום הפארק נחשב לאחד המוקדים האטרקטיביים במרכז העיר ניו יורק למסחר, בילוי ופנאי. כיום עם הצלחתו המסחרית-כלכלית הפארק מניב הכנסות לטובת התפעול השוטף ומתנהג כמשק ניהולי עצמאי.

סיכום התובנות הרלוונטיות למסחר בעיר תל אביב-יפו

- **עירוב שימושים מתקדם** וחדש, שמאפשר **גמישות** בתוך מבנים מתיישנים (כגון: קניונים, מבני תעשייה ומלאכה וכיוב')
- **חיבורים** מיטביים לסביבה האורבנית ולמרחב הציבורי ויצירת מרחבים מסחריים, **ולא מתחמים**
- שימוש בקרקעות פנויות שנמצאות בהליכים שונים לטובת מיזמים של **שימושי ביניים**
- **קרקעות ציבוריות** ככלי ליצירת מגוון מסחרי בר-השגה ולנסיינות קמעונאית, שמהווה כר פורה לצמיחת עסקי מסחר קטנים, ייחודיים וחדשניים
- מיזמים של אורבניזם טקטי ופלייסמקינג ככלי להתחדשות אזורית בשיתוף קהילת העסקים והתושבים, באמצעות **הענקת תמיכות ותקצוב משתף** ("למלטה למעלה")
- **שימור זהות ו-DNA מקומי ייחודי** של רחובות מסחר באמצעות פעולות מיתוג, תוכן ושותפויות קהילתיות
- הפרטת שטחים ציבוריים מאתגרים לטובת **ניהול פרטי/מגזר שלישי** ככלי לפיתוח ומימוש מהירים

מענה לאתגרים במסחר העירוני

Kendall Square, Cambridge





תיאור המקרה -
אזור עסקים שידוע בתאגידי ההייטק וכן מוסדות אקדמיה כמו MIT.
ב-2004 האזור היה עתיר איכויות אורבניות כגון: תחבורה ציבורית יעילה ונגישה, רשת רחובות צפופה, קהל צעיר וריבוי הולכי רגל במרחב הציבורי ועוד. **עם זאת, המסחר באזור לא המריא,** למעט מספר חנויות ספורדיות כגון: ספרים, בתי קפה, בנק ומסעדה.

הסוגיות -
- **חזיתות אטומות** בבניינים רבים וקומות קרקע שאינן מקושרות אל הרחוב
- בעלי נכסים שהתמקדו בהשכרה למשרדי תאגידים גדולים **ולא היו מעוניינים להתעסק עם ריבוי שוכרים קטנים** בקומת המסחר
- ענקי טכנולוגיה באזור (גוגל, אמזון וכו') **שסיפקו לעובדים שירותי הסעדה בתוכם** ללא הגבלה

התובנות והתכנון –
עבודה משותפת של העירייה ובעלי הנכסים לגיבוש תכנית שינוי:
- **הגדרת הגדלה משמעותית של המסחר באזור** – הגדרת משימה משותפת / הגמשת הרישוי לטובת מסעדות ובתי קפה / מיתוג ושיווק עבור פתיחה של מסחר
- **הכנסת תמהיל מגורים מגוון –** ליצירת מרחב עירוני פעיל ויציב לאורך שעות היממה
- **הנחיות עיצוב לחזיתות שקופות / פעילות** – תכנית עיצוב משותפת בעלי נכסים-עירייה / שיפור המרחב הציבורי, הרחבת האפשרויות להולכי הרגל ורוכבי האופניים וכיוב'



Kendall Square, Cambridge

התוצאה:

כבר ב-2017, בעוד שתכנית הפיתוח עדיין בעיצומה, במרחק הליכה של 5 דקות מסביב לתחנת הרכבת התחתית, נפתחו 12 מסעדות/בתי קפה, 6 חנויות קמעונאות, ו-4 ספקי שירותים אישיים. ברדיוס של קילומטר באזור נפתחו 91 עסקים שונים.

צמיחה מסחרית של עשרות אחוזים.

Old Town, Alexandria, VA





תיאור המקרה

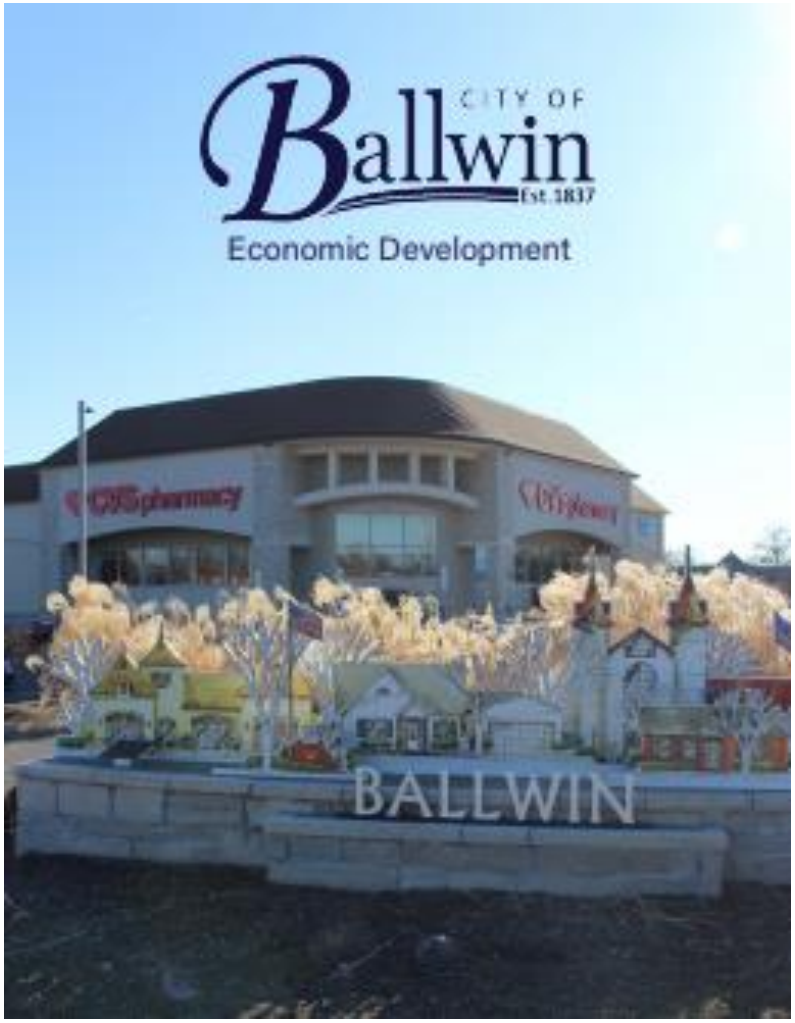
- אזור היסטורי בעיר, בעל איכויות אורבניות ייחודיות, המחולק לשלושה מקטעים: צפוני "שקט" עם ריבוי עסקים קטנים, מרכזי ובו מסחר המבוסס על חנויות מותגים ודרומי ובו מוקדי בילוי ובידור.
- חוסר יציבות במשיכת מבקרים הובילו לנטישת חלק מהעסקים ואחרים שוקלים לעזוב.
- בנוסף, תמהיל האוכלוסייה הלך והשתנה (למשפחות) - הוביל להתנגשות ומגבלות על התפתחות של עסקים המייצרים מטרדים

הסוגיות

- תמהיל עסקים צר ומוגבל שפונה למבקרים מבחוץ – **תחלופה גבוהה של עסקים**
- חוסר התאמה לצרכים של האוכלוסייה המקומית – **זליגת כוח קניה**
- **הגבלות על פיתוח עסקים באזורים מסוימים מייצרי מטרדים -** בגלל דרישות האוכלוסייה

תובנות

- יישום **מדיניות דיפרנציאלית**, מבוססת תתי אזורים – תוך הקפדה על יצירת רצף במעבר בין האזורים
- עידוד הרחבת עסקי המסעדות על בסיס הביקושים שמייצרים המבקרים (הגדלת הגיוון), כאשר יש לעודד מסעדות שפונות גם לאוכלוסייה המקומית (משפחתיות) והגדלת ה-Foot Traffic בין אזורים
- עידוד התאגדות של העסקים (BID) לשיפור שיתוף הפעולה בין העסקים והרשות המקומית
- הגדלת הזכויות על מנת לאפשר כניסה של עסקי מסחר חדשים שיספקו שירותים שהתושבים יוצאים אליהם מחוץ לאזור



Ballwin, Missouri

תיאור המקרה
נטישת חנויות ברחוב הראשי לטובת מרכזי קניות הממוקמים בפרברים, מצב המאיים על הכנסות העירייה ועל איתנותו של מרכז העיר

הסוגייה
קיים עודף כוח קניה, אך פער בתמהיל החנויות במרכז העיר שיכול לתת מענה לצרכי התושבים

תובנות
מדידה שוטפת של כוח הקנייה ותמהיל סל הצריכה כאינדיקטור לזיהוי היקף וסוג המסחר הנדרשים.
באמצעות פרסום שוטף של המדדים העיר יכולת לעודד סוגי מסחר וענפים נדרשים ע"פ אזורים.

Pontiac - Michigan





תיאור המקרה

- עיר מרכזית במחוז אשר כללה פונקציות שלטוניות במע"ר
- העירייה אפשרה פיתוח של כביש רחב (6 נתיבים) דרך העיר בכדי להזין את המע"ר, אבל הוא פיצל את השדרה המרכזית של העיר
- העירייה החליטה להוציא את הרכבים ממרכז העיר תוך הקמה של חניונים בשוליים – מתוך מחשבה שאנשים יגיעו בהליכה למרכז העיר
- עוגנים ממשלתיים שישבו במרכז העיר (בית משפט, משרדי המחוז) הועתקו בעקבות כך מחוץ למרכז העיר
- ירידה במספר המשתמשים במרכז העיר ודעיכה של המסחר

הסוגייה

- שינויים בדפוסי התנועה במרחב ובעוגנים יכולים לייצר שינויים משמעותיים בהיקף המשתמשים המגיעים למרחב

תובנות

- **מרחב הליכתי אינו מבטיח הצלחה מסחרית, כאשר אין מספיק עוגנים יומיומיים ועניין,** המייצרים תנועה משמעותית ויציבה וכאשר אין קישוריות מיטבית לטובת הולכי הרגל

Birmingham - Michigan





תיאור המקרה

- ראשית שנות ה-70: מרכז העיר שוקק ובו כביש מרכזי המשתלב ברשת הכבישים העירונית (לא כביש מהיר). המרכז נהנה מתנועה עוברת מרובה ובשילוב עם פתרונות חניה (ברחוב ובחניונים) המסחר זוכה לחשיפה גבוהה של מבקרים ונותן מענה לתושבים.
- שנות ה-80: בעקבות שינויים בהנחיות עיצוב העירוני ומגבלות על שימושי הקרקע הפיתוח נעצר, מצב שדחף עסקים לעבור ממרכז העיר לקניון שפעל באותו אזור.
- אמצע שנות ה-90: העירייה החליטה לבצע שינויים במרחב הציבורי ולאמץ גישה של מרחב הליכתי, צמצום הכבישים, מיתון תנועה, שינוי ההנחיות המרחביות לגישת Form Base Code
- השינויים שהובילה העיר הביאו לביקושים משמעותיים בהיקף המסחר (90 אלף מ"ר ב-5 שנים).

הסוגייה

- ההשפעה על המסחר של מרחב מוטה רכב לעומת מרחב הליכתי.
- מדיניות תכנון לא גמישה יכולה לייצר, בלי כוונה, הגבלות הפוגעות בפיתוח של מרכז העיר.

תובנות

- **מרחב הליכתי טוב מייצר פוטנציאל גדול יותר למשיכת עסקים** בהשוואה למרחב מוטה מכוניות
- גמישות בהנחיות הבינוי (**Form Base Code**), תוך הקפדה על ממשק בניין רחוב (הנחיות מרחביות), מאפשרים פיתוח איכותי המושך עסקים

St. Andrews, Scotland





תיאור המקרה

- מרכז העיר הוותיק משרת אוכלוסייה של 14,000 אלף תושבים ואוניברסיטה, כולל מוקדי פנאי אזוריים.
- ההתפתחות של העיר הוביל לבחינה של המדיניות הקיימת לפיתוח מסחר בעיר.
- המדיניות הקיימת, אשר נגזרת ממדיניות התכנון ברמה הארצית, מגבילה את תוספת המסחר ברחבי העיר – הן בהיקף והן במיקום – **כאשר הדרישה התכנונית היא שכל תוספת המסחר תהיה במרכז העיר או בהמשך למסחר קיים.**

הסוגייה

- **מרכז העיר תחילה -** ניהול מדוד של תוספת מסחר בתחומי העיר, באופן שאינו פוגע בתפקוד של המסחר במרכז העירוני.

תובנות

- מדיניות פיתוח המסחר בבריטניה מחייבת **ביצוע סקר השפעה** על המסחר בכל תוספת שטחי מסחר מעל 2,500 מ"ר, תוך מגבלות על תוספת מסחר שאינו במרכז העיר.
- הוועדה המקומית הרחיבה את ההנחיות וקבעה שרק במקרים חריגים יהיו תוספות מסחר שאינן במרכז העיר, כאשר תוספת המסחר תתבסס על סקר המצדיק את הביקושים.

סיכום התובנות הרלוונטיות למסחר בעיר תל אביב-יפו

- **מדידה ומעקב שוטף + סקר השפעה על המסחר -** כח קניה, זליגה של כח הקנייה, מגמות מסחריות וכיוב'
- **מתן מענה בכלים גמישים** – תוספת זכויות, הגדלת גמישות, עידוד כניסה של עסקים חסרים בהתאם לסקר ביקושים
- **מסחר מוטה מבקרים מבחוץ, ללא עוגן לצריכה של תושבים, מייצר חוסר יציבות** בכוח קניה ואינו בר קיימא דיו
- **ניהול מרחב באופן דיפרנציאלי והגנה על אזורי בילוי מדחיקה** – מדיניות שימושים, מדיניות שילוט, מדיניות רעש ומדיניות חניה ינוהלו באופן דיפרנציאלי בהתאם לפרופיל המשתמשים והתפקוד הייחודי של כל תת-המרחב
- **מערכת תמריצים כלכלית** (או תמריצים שווי כסף) כאמצעי לקידום מדיניות עירונית בתחומי המסחר – לדוג': שימוש בכלים של "כל הקודם זוכה" כזרז לעידוד יוזמות (זכויות בנייה, עוגנים ציבוריים וכיוב')

מקרה בוחן | מסחר בעיר ניו-יורק

העיר ניו-יורק



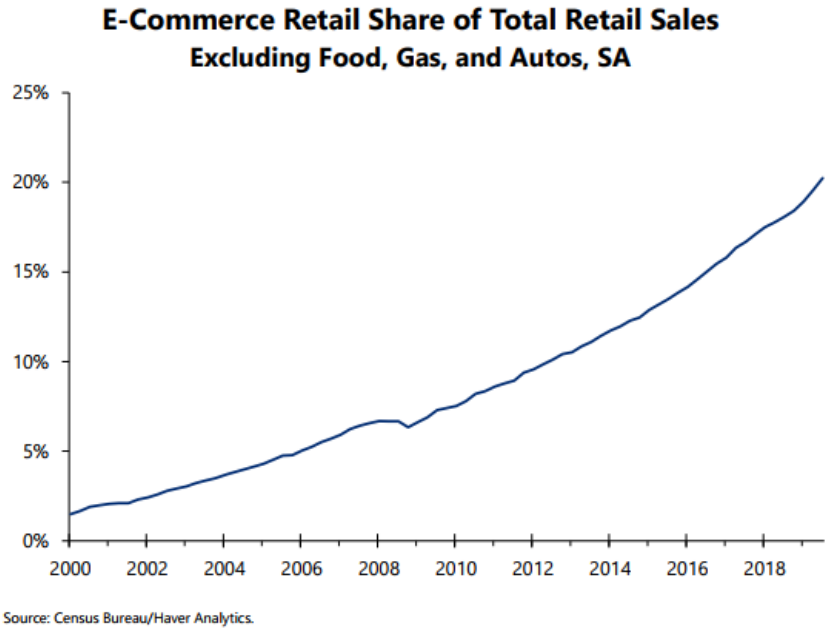


- העיר ניו יורק, נחשבת מרכז כלכלי עולמי ושוק משוכלל ומתקדם, המונה כ-8 מיליון תושבים
- העיר מהווה שיקוף מתקדם בכל הקשור להשפעות המסחר המקוון והשינויים הכלכליים והטכנולוגיים על המסחר העירוני, תנועת אנשים והרגלי צריכה
- עד שנת 2018 / לפני הקורונה – ניתן לראות מנתוני הלשכה הסטטיסטית מגמה ברורה לאורך כמעט 20 שנים, בה ההכנסות ממסחר מקוון מזנקות בתלילות כלפי מעלה, ואילו ההכנסות מחנויות פיזיות יורדות **בקצב מתון אך עקבי**
- סגירת חנויות פיזיות - לקראת סוף 2019 נסגרו קרוב ל9,300 חנויות, כמעט כפול מכמות החנויות שנסגרו במשבר הכלכלי ב-2008
- **משבר הקורונה הגביר בפרק זמן קצר ובעוצמה גבוהה מגמות שהיו קיימות עד אותה נקודת זמן**

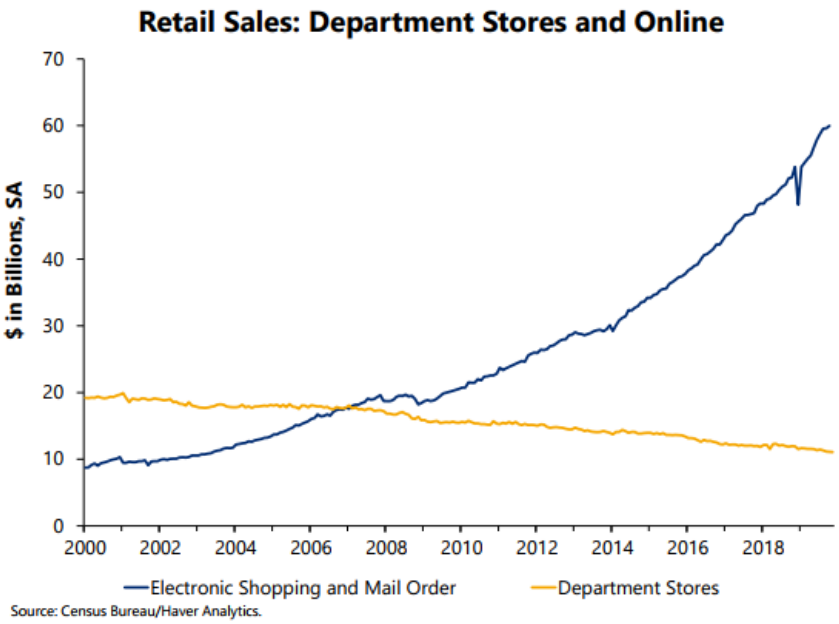
העיר ניו-יורק | עד מגפת הקורונה

מכירות האיקומרס עלו בקצב מהיר עוד לפני הקורונה. עם הקורונה העקומה התחדדה באופן משמעותי.

אחוז מכירות האיקומרס מתוך סך מכירות הקמעונאות בעיר ניו יורק



מכירות האיקומרס מול מכירות חנויות כלבו בעיר ניו יורק (במיליארדי דולרים)

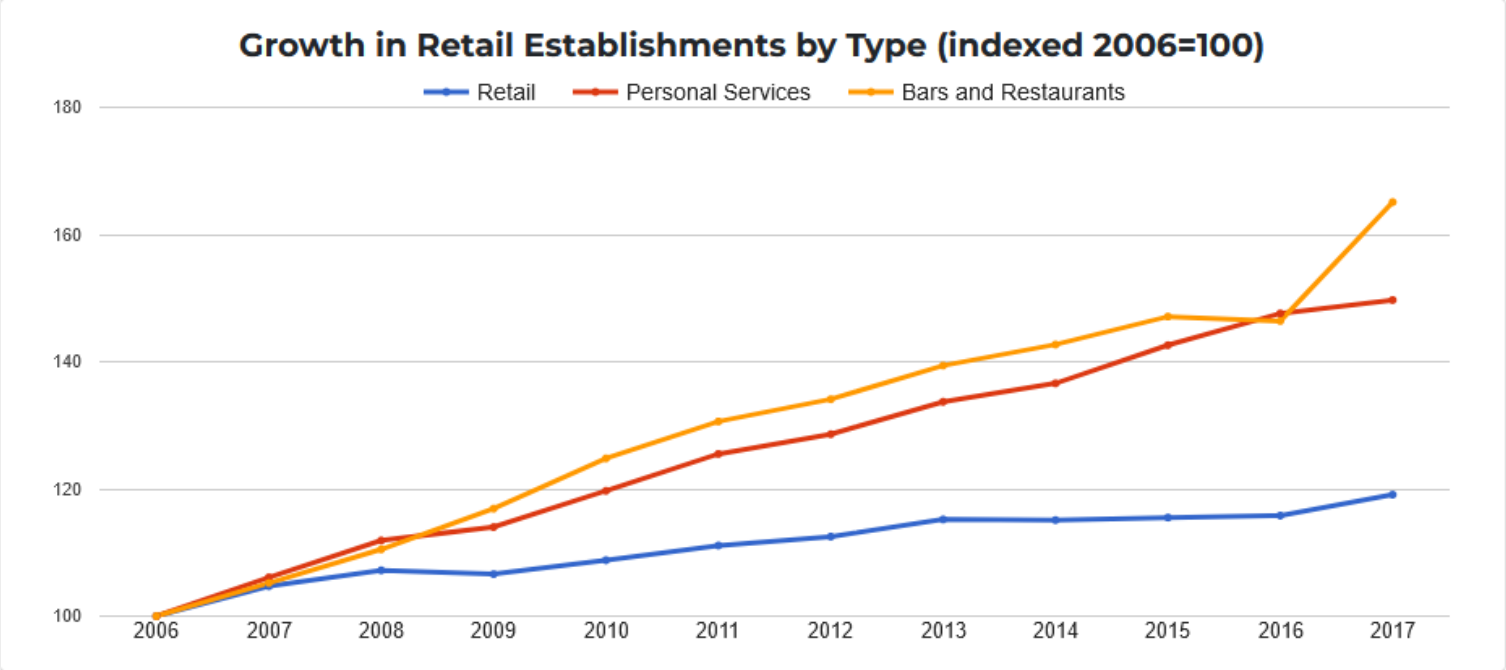


מקור: FY 2021 Economic and Revenue Outlook

עד הקורונה | תמהיל ענפי המסחר משתנה בעקבות השינויים הטכנולוגיים

עליית המסחר המקוון השפיעה על תמהיל עסקי המסחר – יותר עסקי מזון, משקאות, מסעדות, בתי קפה וברים / יותר עסקי שירותים אישיים (החל ממספרות ועד ניקוי יבש ,טיפוח ציפורניים ועד מכוני כוש)ר ופחות צרכנות וטובין למכירת מוצרים

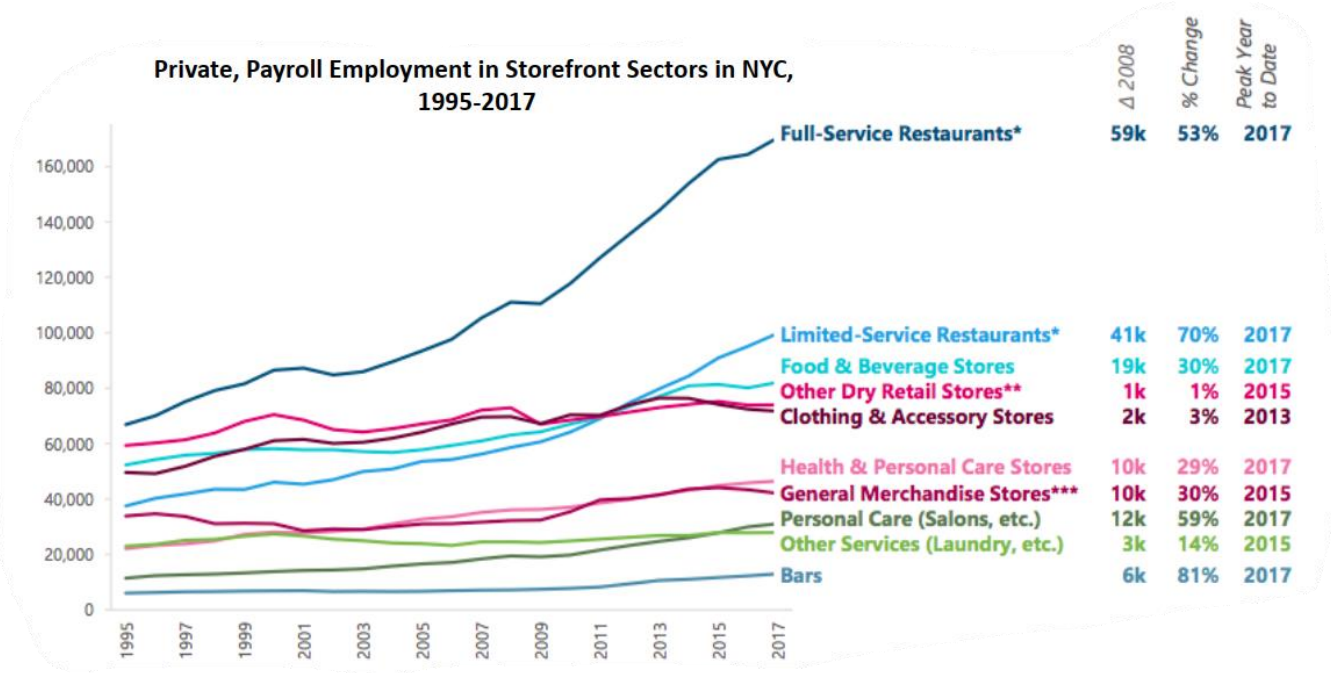
"שימוש חווייתי" של שטח קמעונאי עולה מהר יותר מאשר המסורתי



מקור: Quarterly Census of Employment and Wages 2006 to 2017 (2006 = 100)

עד הקורונה | שינוי בענפי המסחר לאורך שנים

גרף שינויים בענפי מסחר בניו יורק לפני המגיפה ע"פ כמות המועסקים בעסקים פרונטליים



full-service - האוכל מוגש לשולחן הלקוח, limited service - הלקוח משלם לפני האוכל

Other dry retail stores – ביגוד ואקססוריז, בריאות וטיפוח עצמי, ומוצרים כלליים, כגון חומרי בניין, אלקטרוניקה וכו'

- ענפי הסעדה, מזון ומשקאות גדלו משמעותית לעומת סקטורים אחרים בין השנים 1995-2017
- עלייה מתונה בתחומי הטיפוח האישי
- מגמת ירידה בתחומי הצרכנות והאופנה

מקור: מחלקת התכנון של עיריית ניו יורק / RETAIL ACTIVITY in NYC: COVID Recovery Across 24 Neighborhoods

עד הקורונה | שינוי בענפי המסחר ע"פ מועסקים (ללא מזון)

- סך מגזר הקמעונאות צומח פחות מהשוק - לפני מגפת הקורונה, בין השנים 2009-2019, הצמיחה באחוזי התעסוקה בתחום הקמעונאות הייתה 19.7% בלבד לעומת הצמיחה הכללית של המגזר הפרטי שהייתה 30%
- השפעת האיקומרס - הצמיחה האיטית בתחום התרחשה עוד לפני מגיפת הקורונה, והושפע משינויי הצריכה שהבולט בהם הוא התרחבות המסחר המקוון
- ענפי מסחר שונים – מגמות צמיחה שונות

תעסוקה ע"פ ענפי מסחר, New York city

Category of Retailers	2019 Jobs (000s)	Average Salary ($)	Percent Change	
			2009-2015	2015-2019
Food and Beverage	81.7	30,800	27%	0%
Clothing and Accessories	70.3	48,200	10%	-5%
Health and Personal Care	46.2	52,300	24%	3%
General Merchandise	43.3	35,500	36%	2%
Miscellaneous Retailers	20.0	65,900	14%	-1%
Nonstore Retailers	17.1	88,400	72%	24%
Electronics and Appliances	16.8	59,300	27%	-8%
Building Material & Garden Equipment	14.0	45,800	8%	2%
Motor Vehicle and Parts Dealers	11.4	66,900	8%	7%
Furniture and Home Furnishings	10.5	51,100	11%	-1%
Sporting Goods, Music and Books	9.7	31,900	-1%	-23%
Gasoline Stations	3.6	30,700	-2%	17%
Total Retail	**344.6**	**46,600**	**21%**	**-1%**

מגמת ירידה בתחום האופנה בין 2015-2019

מגמת עלייה בתחום הטיפוח האישי

צרכנות כללית

מכונות אוטומטיות, **מסחר מקוון**, מכירות מדלת לדלת, משלוחים, אירועי מכירה, זוכנים וכיוב')

מגמת עלייה תלולה בתחומי המסחר ללא חנות*

מגמת ירידה בתחום מכשירי חשמל ואלקטרוניקה בין 2015-2019

מגמת עלייה בתחומי הבנייה וציוד גינה

מגמת עלייה באולמות רכב

מגמת ירידה בתחום חנויות הספורט, המוסיקה והספרים בין 2009-2019

מגמת עלייה בתחנות דלק בין 2015-2019

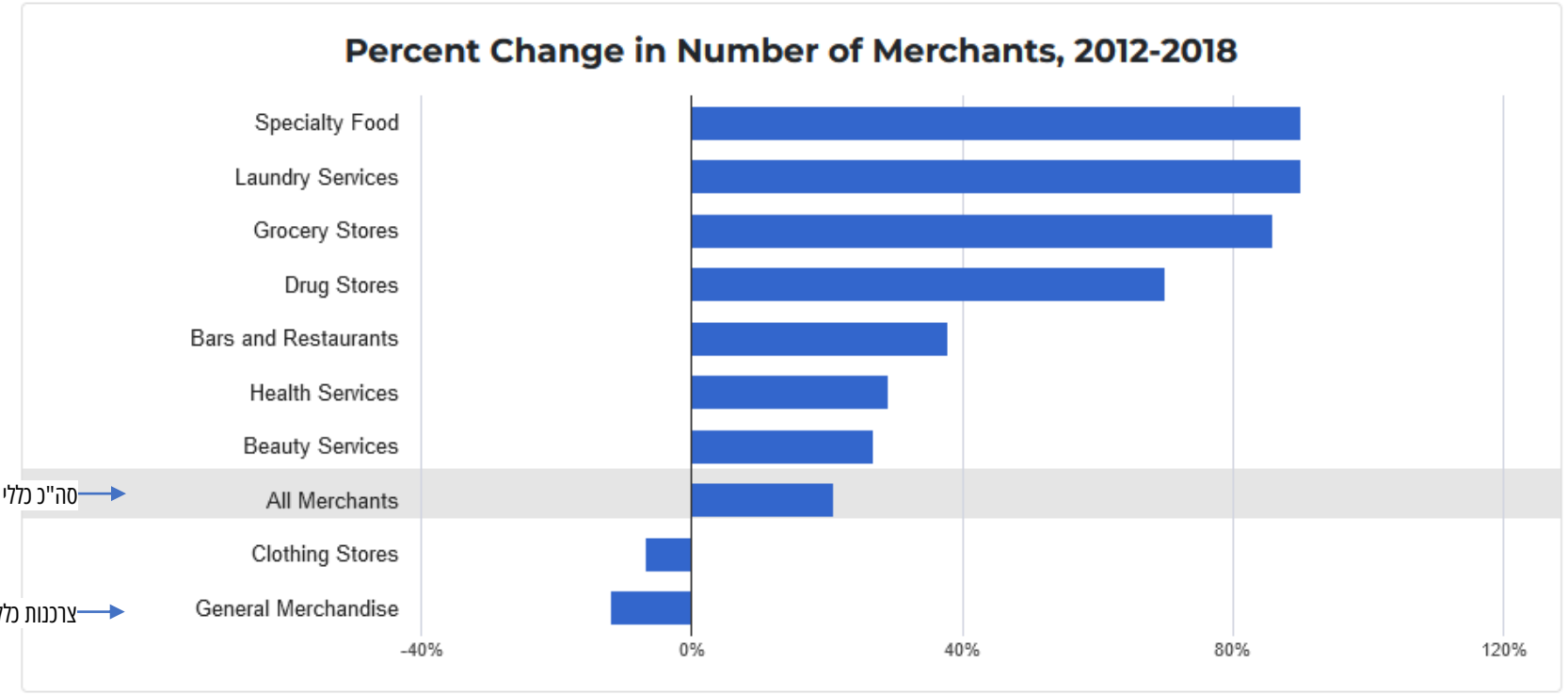
Sources: NYS Department of Labor; OSC analysis

מקור: https://www.osc.state.ny.us/reports/osdc/retail-sector-new-york-city-recent-trends-and-impact-covid-19

The Retail Sector in New York City, Recent Trends and the Impact of COVID-19, December 2020

נתוני פדיון בעיר ניו-יורק לפני מגיפת הקורונה

אחוז השינוי במספר עסקי המסחר בענפים שונים בין 2012 ל-2018



- **עולים:** מזון ומשקאות / מכבסות / מכולות וסופרים / בתי מרקחת ופארם / ברים, מסעדות ובילוי / שירותי יופי, טיפוח ובריאות
- **יורדים:** אופנה וצרכנות כללית (מוצרים קטנים ומגוונים), **למרות צמיחת האוכלוסייה בעיר** באותה תקופה

מקור: mastercard

עם פרוץ הקורונה בניו-יורק | שינוי ע"פ ענפי המסחר 2019 מול 2020

מי עלה מהר? ענף nonstore retailers עם פרוץ הקורונה, שבתוכו נכלל המסחר המקוון וכן המשך הצמיחה המאסיבית שלו בחודשים שלאחר מכן

מי התאושש מהר מאוד? מכירות רכב, חומר בניין וציוד גינה ובית

Category of Retailers	Percent Change	
	Mar-May 2020	Jun-Aug 2020
Motor Vehicle and Parts Dealers	-47.1%	16.6%
Furniture and Home Furnishings	-43.2%	-13.2%
Electronics and Appliances	-47.4%	-20,7%
Building Material & Garden Equip.	-27.8%	3.2%
Food and Beverage	-13.0%	-12.0%
Health and Personal Care	-35.7%	-31.0%
Gasoline Stations	-48.1%	-30.6%
Clothing and Clothing Accessories	-72.8%	-49.5%
Sporting Goods, Music, and Books	-33.8%	-16.0%
General Merchandise	-32.3%	-12.2%
Miscellaneous Retailers	-58.0%	-22.9%
Nonstore Retailers	61.7%	80.0%
Total Retail	**-31.8%**	**-4.6%**

אחוז השינוי הוא לעומת אותה תקופה ב-2019

מקור: NYS Department of Taxation and Finance; OSC analysis

מקור: https://www.osc.state.ny.us/reports/osdc/retail-sector-new-york-city-recent-trends-and-impact-covid-19

The Retail Sector in New York City, Recent Trends and the Impact of COVID-19, December 2020

מגפת הקורונה (לאחר כחצי שנה) | כמות המשרות בענפי מסחר שנוים לפני ואחרי הקורונה

התעצמות המסחר המקוון ושינויים בהרגלי הצריכה בתקופת הקורונה השפיעה מהותית בתוך שנה אחת על מגוון הענפים:

- **ירידה משמעותית** - בענפי האופנה, הצרכנות הכללית
- **עלייה/יציבות (איתנות הענף)** - בענפי המזון והמשקאות והטיפוח האישי/שירותי בריאות ושירותים פנים אל פנים

ניו יורק, תעסוקה קמעונאית בתת-ענפים ,אוק' 2019 לעומת אוק' 2020



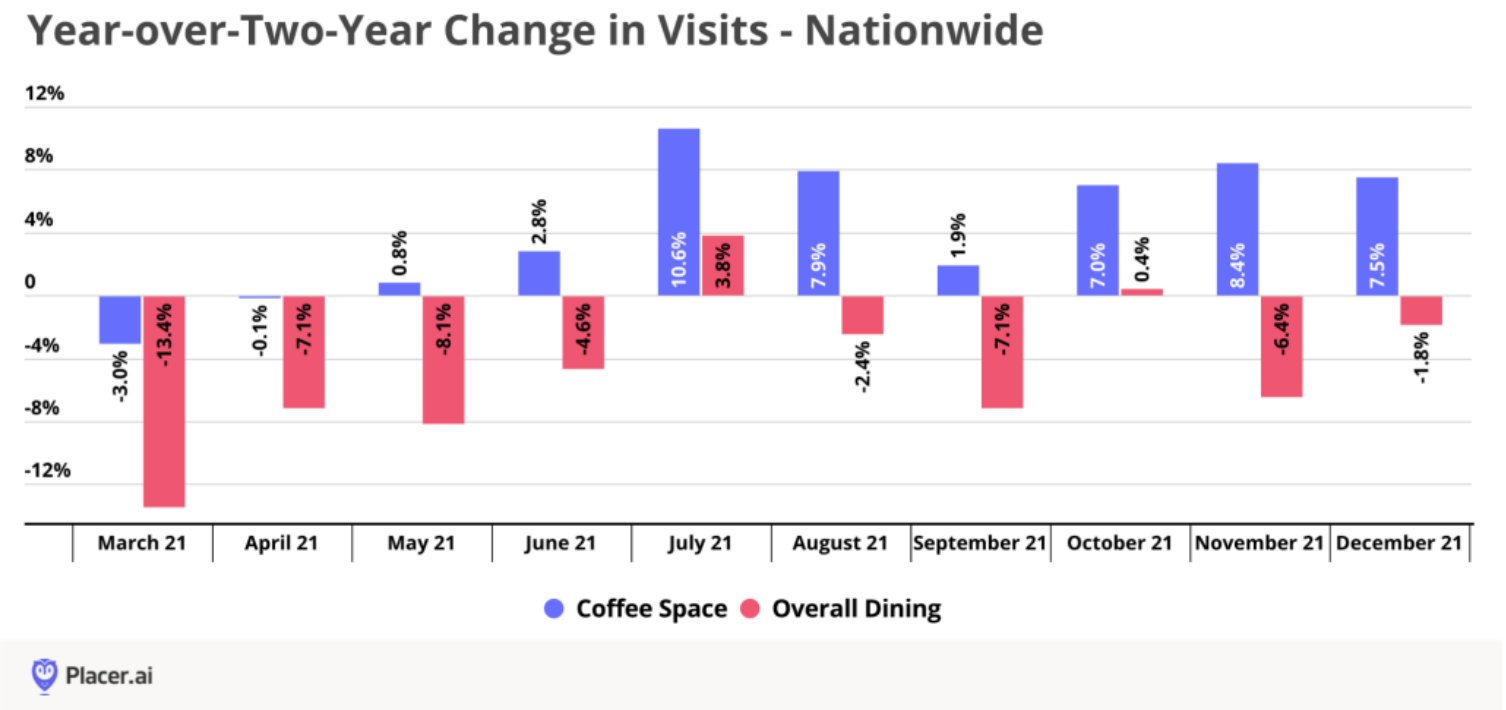
צרכנות מגוונת

Sources: NYS Department of Labor; OSC analysis

https://www.osc.state.ny.us/reports/osdc/retail-sector-new-york-city-recent-trends-and-impact-covid-19

The Retail Sector in New York City, Recent Trends and the Impact of COVID-19, December 2020

שינוי הרגלי צריכה נקודתי בשנת 2021 בתוך תחום ההסעדה לאורך תקופת הקורונה: בתי קפה, כולל take away נהנים מהתקופה, כאשר המסעדות במאבק (כללי ארה"ב)



- תפקיד בית הקפה כ**מקום מפגש חברתי וקהילתי**, כולל ישיבה במרחב הציבורי הלכה והתעצמה בארה"ב בתקופת הקורונה.
- **"הקפה הוא התירוץ ולא המטרה"** - על הדרך למפגשים, לעבודה, ללימודים, להפסקה וכיוב'. כולל גמישות ושינוי הלו"זים.
- עם זאת, **משך הביקור בבית הקפה הולך ומתקצר.**

מקור: PLACER

מסקנות ממקרה הבוחן של העיר ניו יורק

- מגפת הקורונה מעצימה ומקדמת מגמות שכבר החלו.
- באופן כללי, עסקים שעיקרם שירותים בין אדם לאדם ובעלי מוטיב חברתי (ממסעדות, בתי קפה ועד שירותי טיפוח ויופי) צמחו לאורך זמן ונשארו איתנים גם בעיתות משבר.
- בהתאם לכך, השימוש בחנויות חזיתיות הלך ועלה והותאם בעיקר לסוג עסקים אלו.
- ענפי הצריכה, כגון: אופנה, מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מוצרים כלליים וקטנים – הולכים ויורדים במסחר הפיזי ומתוחלפים ע"י האיקומרס.



build.

making places
for people.

bld.co.il