# עתיד המסחר
# בתל אביב-יפו

## כרך ד' - דו"ח כלכלה עירונית וניתוח כח קנייה

# 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 כריכה 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.

# משתמשים במרחב וכוח קניה צרכני

בכדי להבין את הכוחות המשפיעים על המסחר העירוני בוצע ניתוח של מאפייני המשתמשים במרחב המסחרי בתל אביב-יפו

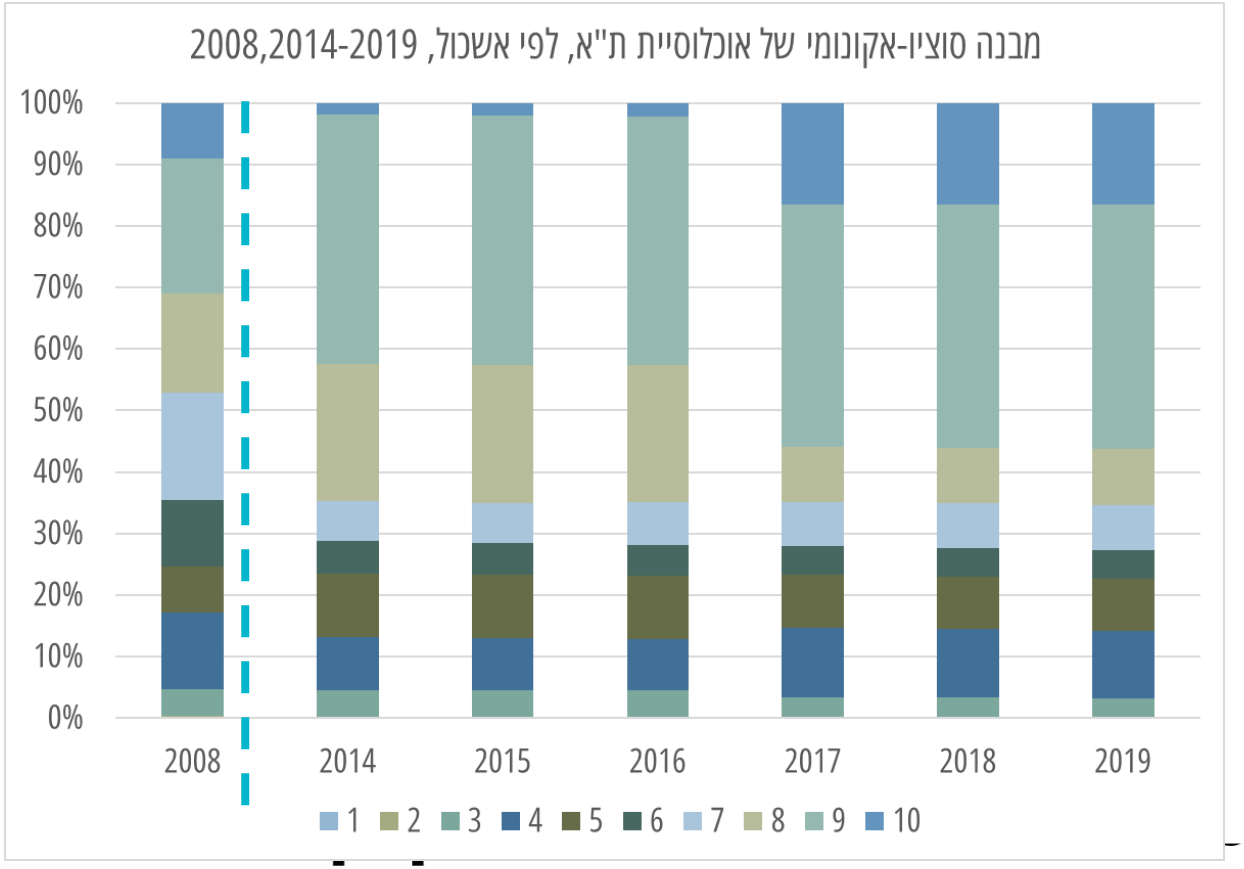
- **התושבים** – מאפייני התושבים במרחב העירוני, שינויים ומגמות דמוגרפיות
- **כוח הקניה הצרכני של המשתמשים במרחב העירוני** – כמות הכסף שמוציאים המשתמשים במרחב הציבורי, והאם הוא מספיק עבור היקף המסחר הקיים בעיר
- **עסקי המסחר הפועלים בעיר** – מאפייני העסקים ופרמטרים מרכזיים דרכם נבחן את תפקוד המסחר

# על הפרק

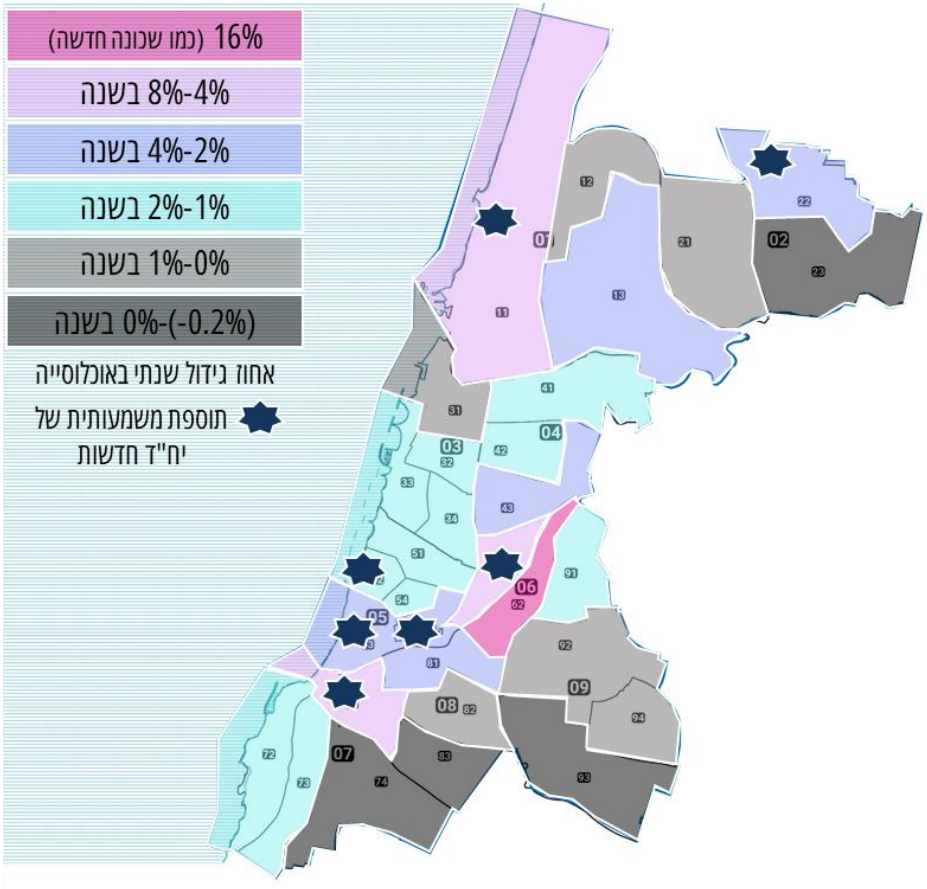
1. מגמות דמוגרפיות
2. ניתוח כח קנייה
3. סוגי מסחר
4. ניתוח ענפי מסחר בתל אביב-יפו ומגמות כלכליות מקומיות
5. מגמות בשוק העבודה, שמשפיעות על המסחר
6. מגמות פנים עירוניות
7. השפעת מגפת הקורונה

# מגמות דמוגרפיות

# המבנה הסוציואקונומי של אוכלוסיית תל אביב-יפו מתחזק



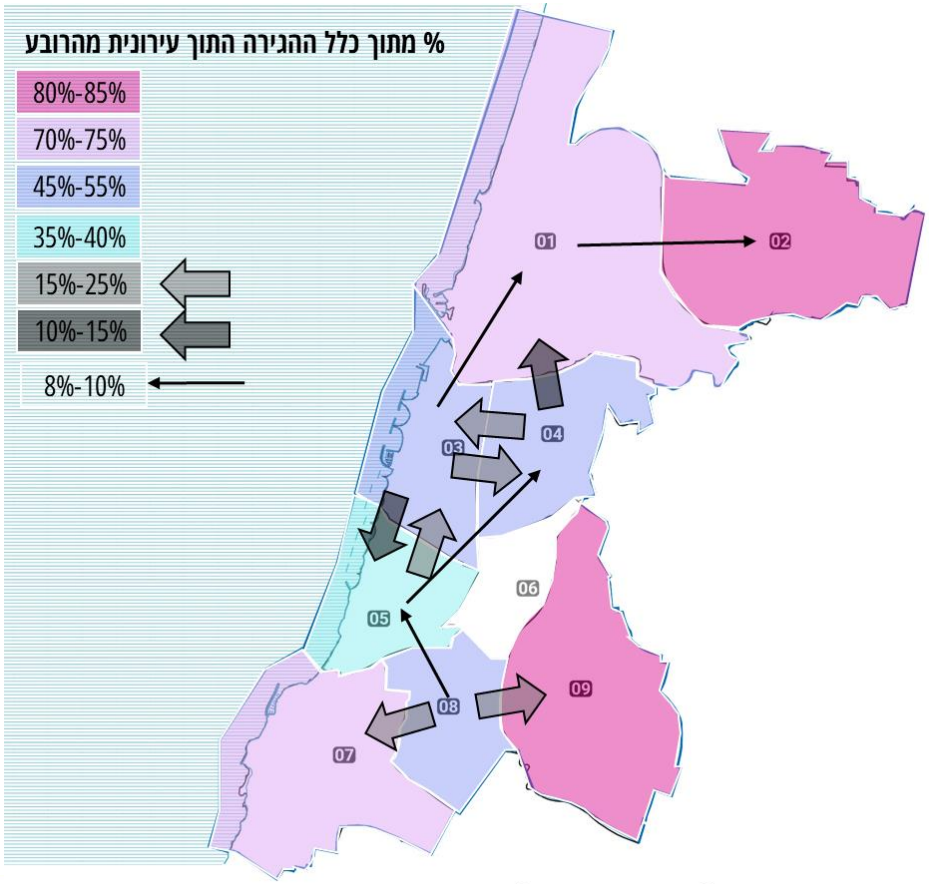
# הצמיחה השנתית של התושבים בעיר הינה מתונה




הצמיחה בעיר לרוב מתונה, למעט תתי רובעים בהם ישנם פרויקטים משמעותיים

מקור: עיבוד לנתוני שינויים בדמוגרפיה לשנים 2014-2019, הלמ"ס, גידול שנתי באוכלוסייה מתייחס ליחס בין היקף האוכלוסייה בסוף השנה ביחס לאוכלוסייה בתחילת השנה

# מגמות ההגירה בתוך העיר

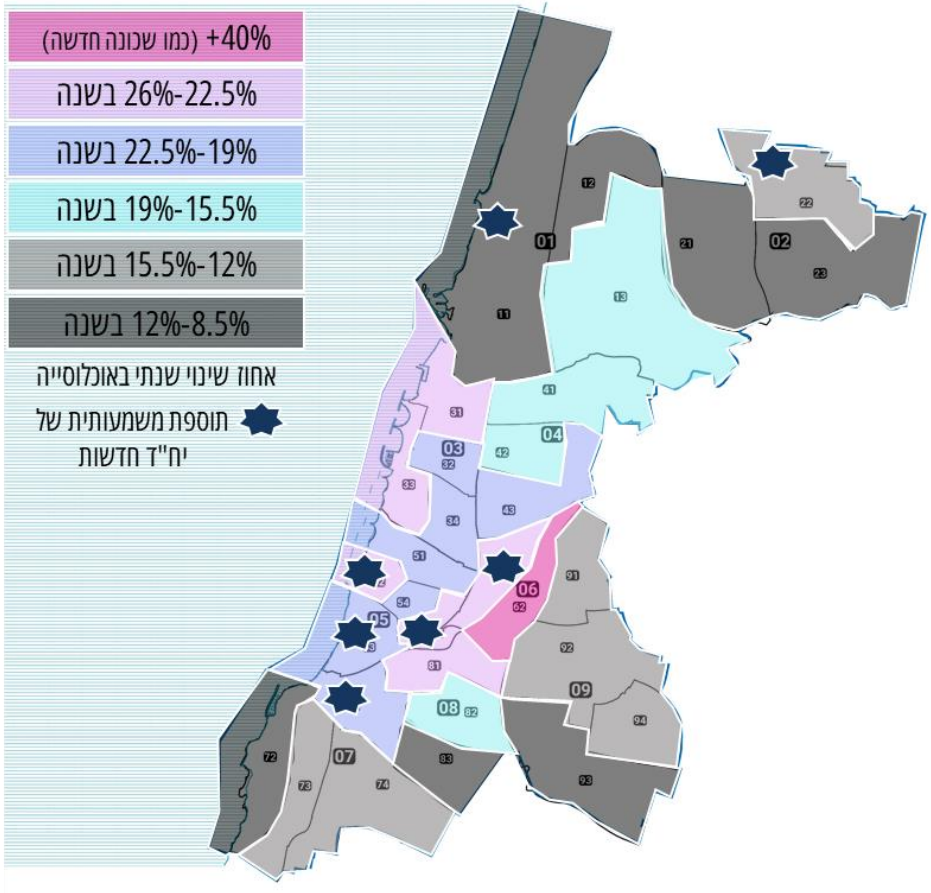



**רובע 6 מהווה רק 2% מתוך כלל ההגירה התוך עירונית ולכן הושמט**

דפוסי ההגירה הפנים עירונית בתוך ובין הרובעים מצביע על תנועה תוך רובעית גבוהה ברובעי הצפון, המזרח ויפו לעומת דינמיות במרכז העיר ודרום העיר

מקור: עיבודי נתונים מאתר המידע של עיריית ת"א לשנים 2013-2017, ממוצע 4 שנתי

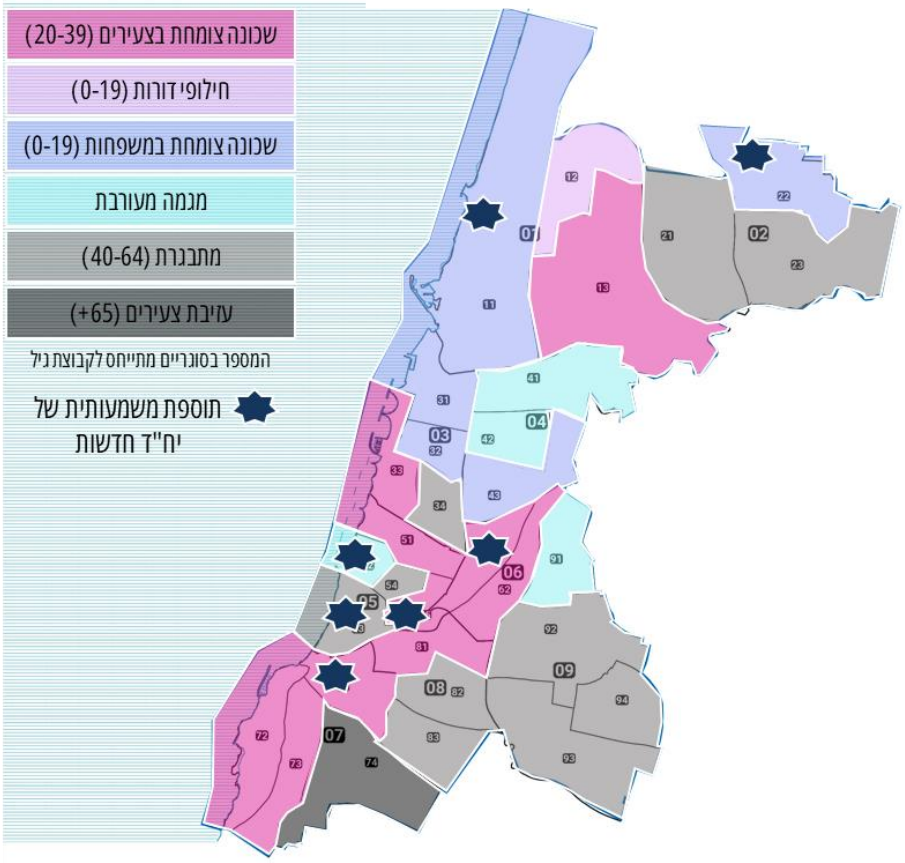
# הגירה פנימית הינה גורם מחולל שינויים באופי המסחר




ההגירה הפנימית של
האוכלוסייה במרכז וחלקו
הצפוני של דרום העיר מובילה
לחילופי אוכלוסייה בקצב גבוה
בתתי הרובעים – גם
בהתחשב בהגירה תוך עירונית
בתוך הרובע או לרובעים
הסמוכים

מקור: עיבוד לנתוני שינויים בדמוגרפיה לשנים 2014-2019, הלמ"ס, שינוי שנתי באוכלוסייה מתייחס ליחס בין היקף האוכלוסייה החדשה ביחס לאוכלוסייה בסוף השנה

# מגמות הצמיחה בעיר - מובחנות

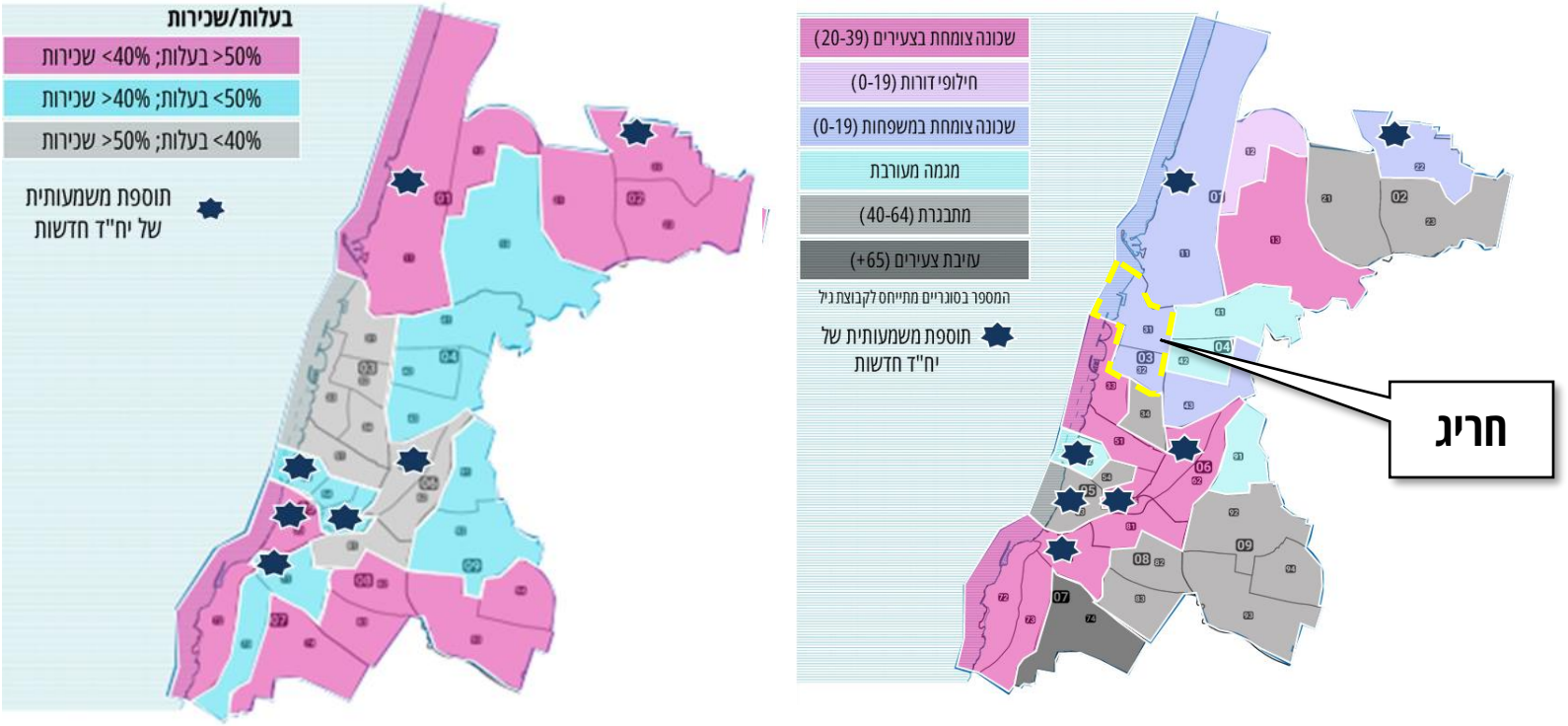



מגמות הצמיחה בעיר מובחנות –

- **צעירים** בלב ודרום העיר
- **משפחות** בצפון העיר והצפון הישן והחדש
- **מבוגרים** במזרח
- **דחיקת אוכלוסייה חלשה** לדרום, לדרום מזרח ומחוץ לעיר

מקור: עיבוד לנתוני שינויים בדמוגרפיה לשנים 2014-2019, הלמ"ס. המספר בסוגריים מתייחס לקבוצת הגיל הדומיננטית שהשתנתה בתת הרובע; חילופי דורות מתרחש בשכונה שאינה צומחת אך יש שינוי משמעותי בגודל קבוצת גיל צעירה לעומת קבוצת הגיל המבוגרת, מגמה מעורבת מתרחשת כאשר שכבת הגיל הצעירה והבוגרת (65+) הן הצומחות ביותר

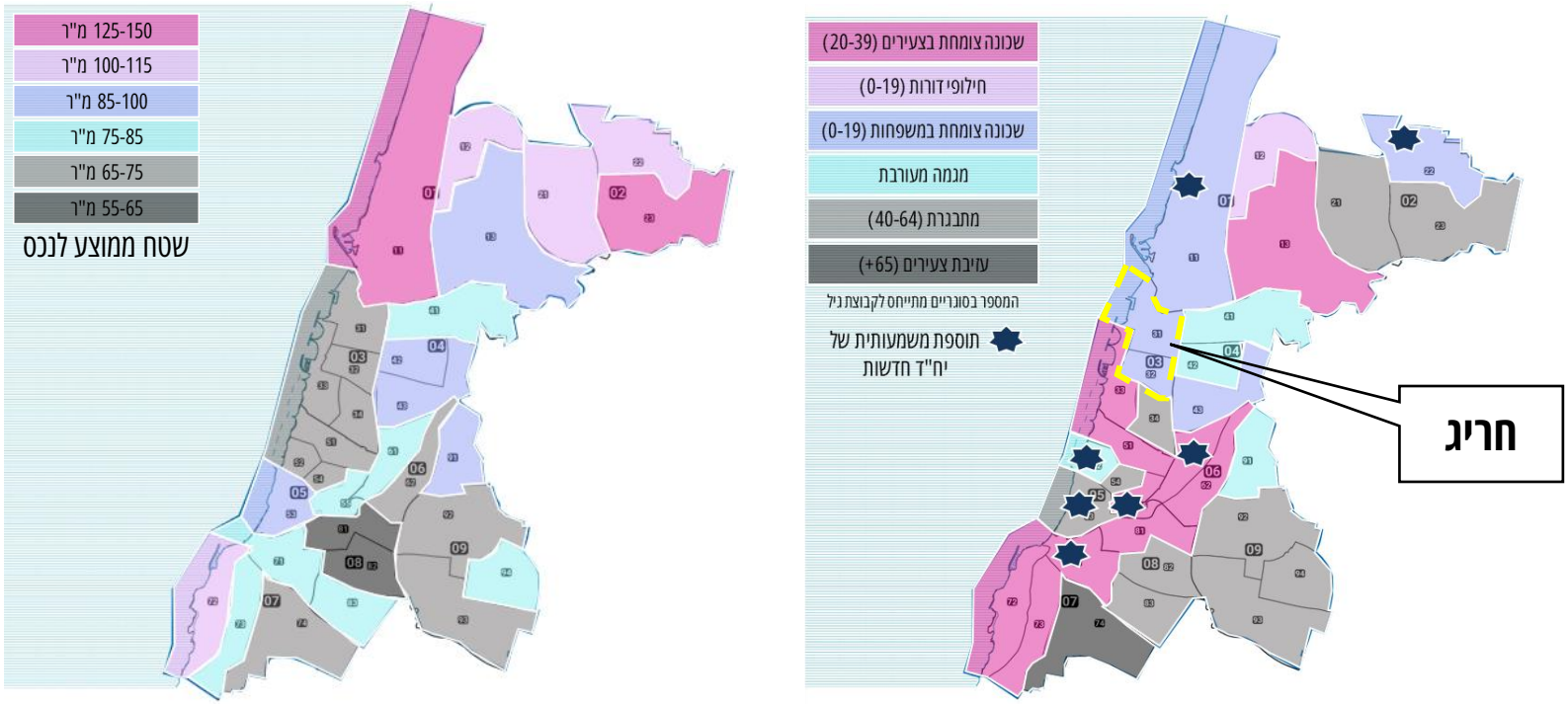
# מבנה הבעלויות מגדיר מאפייני אוכלוסייה באזורים השונים




האוכלוסייה הצעירה נמצאת באזורים מוטי שכירות, המשפחות והבוגרים באזורים מוטי בעלות

מקור: בעלויות - עיבודי נתונים שהתקבלו מקובץ הארנונה של עיריית ת"א; מבנה דמוגרפי – הלמ"ס

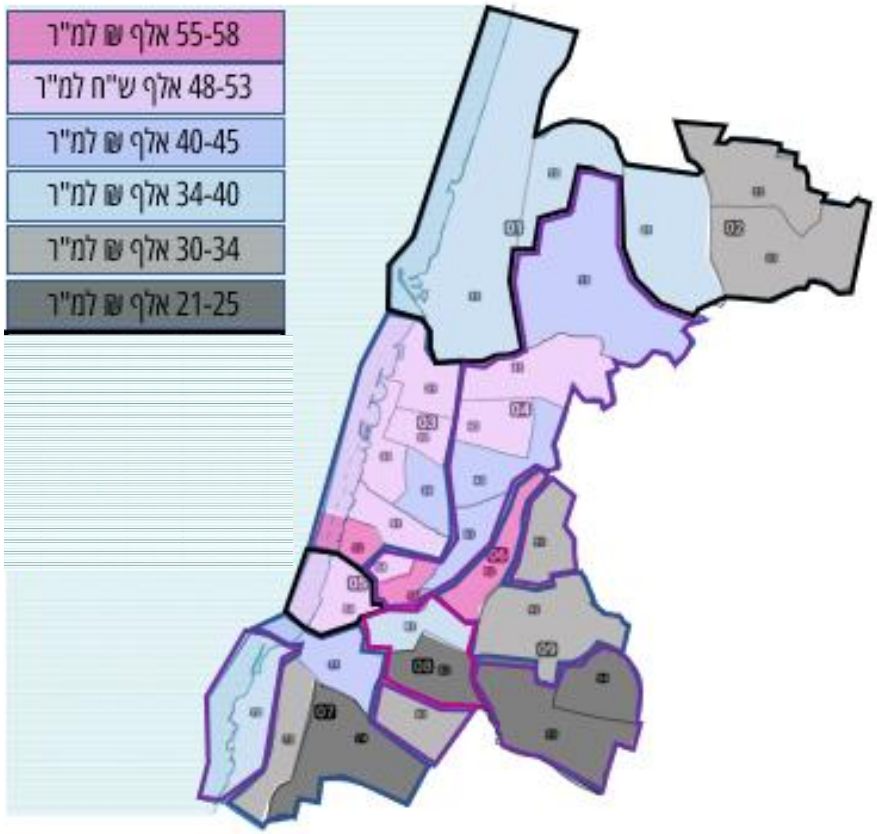
# גודל הנכסים מגדיר מאפייני אוכלוסייה באזורים השונים

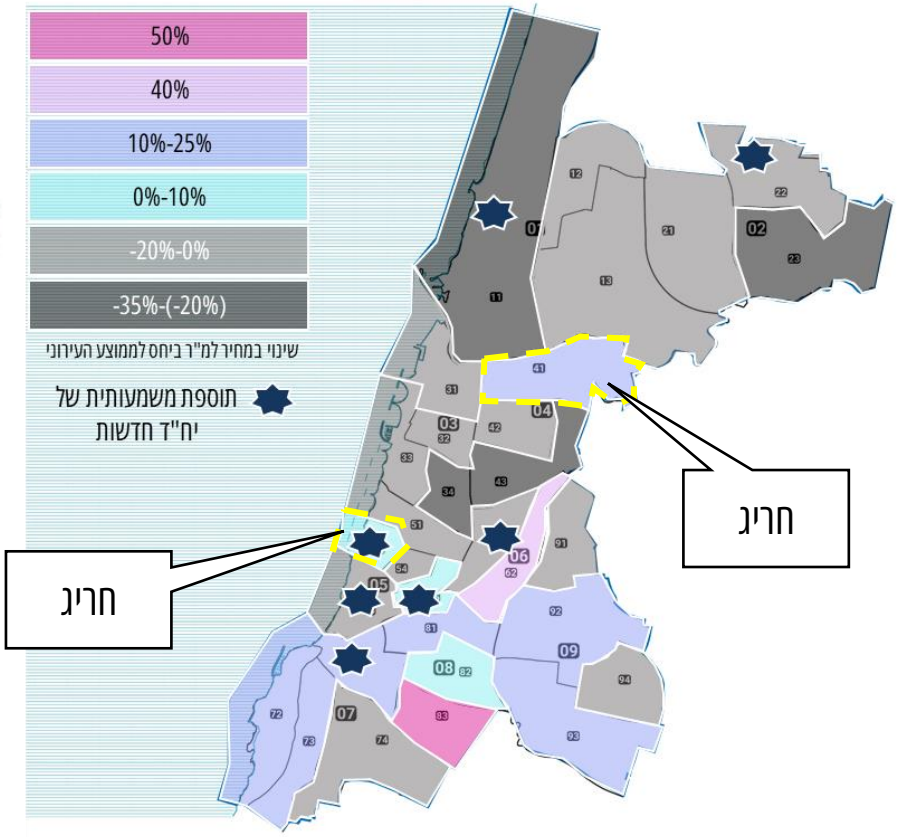



האוכלוסייה הצעירה נמצאת באזורים מוטי דירות קטנות,
המשפחות והבוגרים באזורי מוטי דירות בינוניות וגדולות

מקור: נתוני אוכלוסייה של ת"א-יפו לשנת 2019, השלכה המרכזית לסטטיסטיקה; גודל יח"ד – עיבוד לנתוני הארנונה לשנת 2019

# הזול נעשה יקר והיקר ממשיך להתייקר




אזורי הביקוש המוגבר בעיר ממוקדים באזורים בהם הנדל"ן יותר זול, למעט חריגים

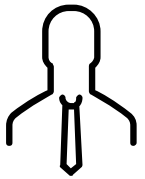
מקור: עיבודי נתונים מאתר נתוני הדיור הממשלתי', 2013-2020

# מגמות תעסוקה (2009-2019)

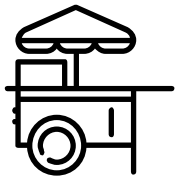
## תוספת של 53 אלף משרות, במקביל לגידול של 62 אלף מועסקים תושבי העיר



1 מיליון מ"ר משרדים



61.4+ אלף משרות / 45+ אלף תושבים מועסקים
33.7 אלף משרות*/ 25.3 אלף בהי-טק*



300+ אלף מ"ר מסחר, 126+ אלף מ"ר להארחה
5.5 אלף משרות (אירוח ואוכל) / 2 אלף תושבים מועסקים



199- אלף מ"ר תעשייה ומלאכה
15.6- אלף משרות / 5.5- אלף תושבים מועסקים



93- אלף מ"ר
6.1- אלף משרות /4.6- אלף תושבים מועסקים



300+ אלף מ"ר מסחר
5.6- אלף משרות (מסחר)/ 3.6- אלף תושבים מועסקים

התחזקות ענפי שכר גבוה, שירותים נלווים לתיירות
ירידה בתעשייה, ענפי המסחר הסיטוני וקמעוני ותיקון כלי רכב וכן ענפי שירותים פיננסיים

כל 2 משרות שנוצרו משכו תושב חדש בתחום, כל 2 משרות שאבדו הובילו לעזיבה של תושב המועסק בתחום (בממוצע)

מקור: עיבודים לסקר כוח אדם 2009-2019, קובץ הרשויות, הלמ"ס; נתוני משרות המודגשים מתייחסים לשנים 2014-2019

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

# מגמות דמוגרפיות מרכזיות, שמשפיעות על המסחר

- **מגמת כניסה של משפחות לרובעים הצפוניים, כולל הצפון החדש והישן** – לרוב רכישת נכסים בינוניים וגדולים.
- **מגמת כניסה של צעירים למרכז ודרום העיר לנכסים להשכרה, בעיקר דירות קטנות** – אל הדרום הישן ומרכז העיר כניסת צעירים אמידים, בעוד שבדרום העיר אוכלוסייה פחות אמידה. עם זאת המשך התייקרות המחירים ושינוי דמוגרפי בדרום העיר.
- **'הזדקנות' השכונות המזרחיות** – הן בצפון והן בדרום השכונות המזרחיות מתבגרות.
- **דינמיות תוך עירונית משמעותית במרכז העיר (בין הירקון לקיבוץ גלויות)** – נגזרים מכך שינויים גבוהים בהרגלי הצריכה של התושבים.
- **נדל"ן זול נעשה יקר, נדל"ן יקר נשאר יקר** – צמצום פערים בין הנדל"ן היקר במרכז העיר והנדל"ן בדרום העיר.
- **התחזקות** ענפי שכר גבוה ושירותים נלווים לתיירות, לעומת **ירידה** בתעשייה, ענפי מסחר סיטונאי וקמעונאי, רכב וענפי שירותים פיננסיים.

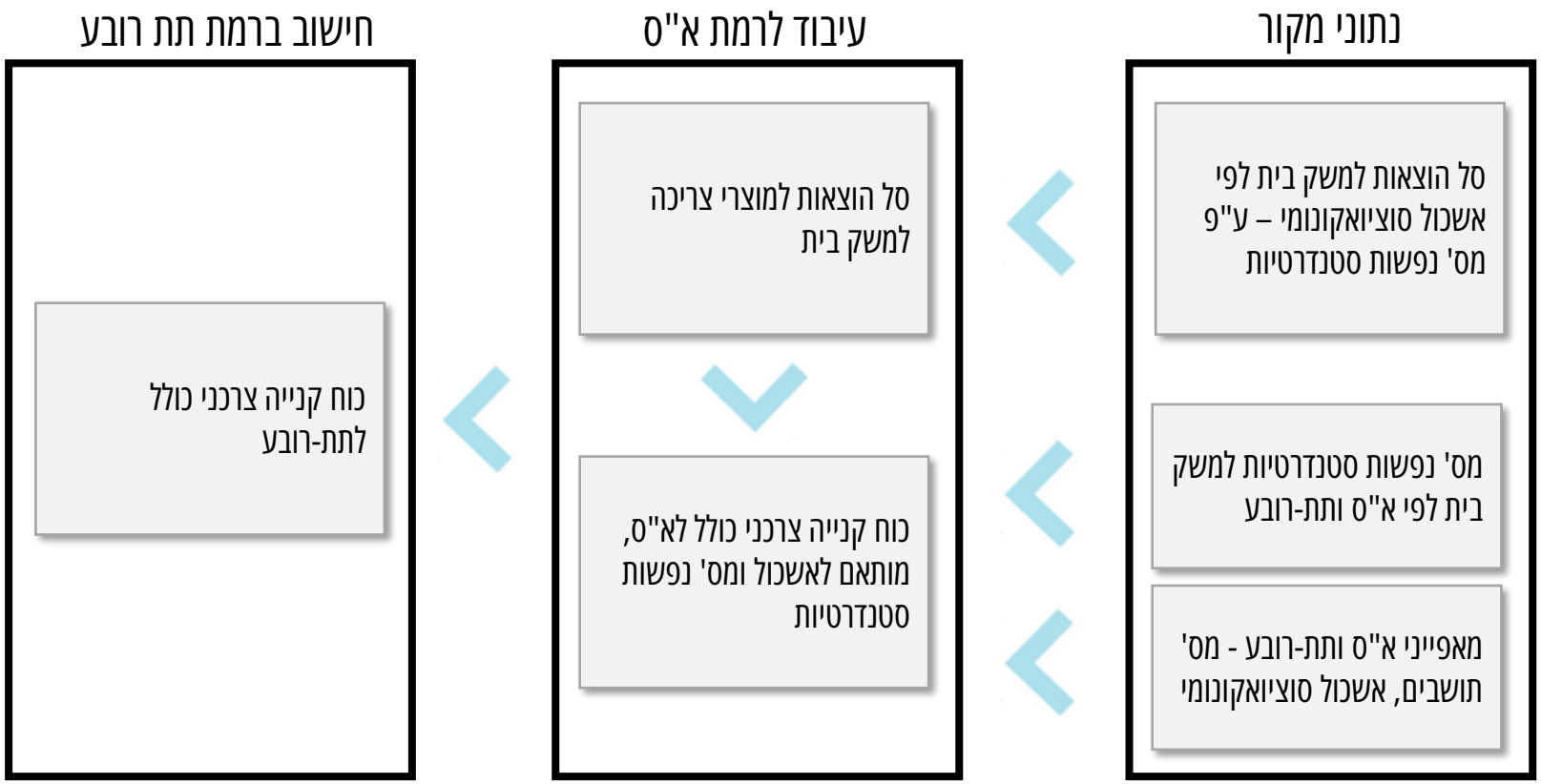
# מגמות דמוגרפיות מרכזיות | משמעויות אפשריות

- דחיקת אוכלוסייה חלשה לדרום, לדרום-מזרח ומחוץ לעיר ובהתאם עסקי מסחר שנותנים שירות לקהלים אלו.
- כניסת אוכלוסיות רגישות ל'מטרדים' (כגון: משפחות עם ילדים) מגדילה חיכוכים עם עסקים מייצרי 'מטרדים' (כגון: חיי לילה, הסעדה, מלאכות וכיוב').
- נדידת צעירים אמידים דרומה מגדילה את כוח הקניה ואת ההזדמנויות לעסקי מסחר באזור זה של העיר.
- שינויים דמוגרפיים מהירים יחסית בעיר, מובילים לשינויים מהירים בדפוסי הצריכה ובצורך בתגובה וביכולת השתנות גבוהה של המסחר.
- אזורים עם אחוז גבוה של דירות בשכירות מגדילים את תחלופת האוכלוסייה, מאותתים חזק יותר על הביקושים ומובילים לעליית מחירים.

"שכונות בועה" – התנהגויות חריגות במספר תתי רובעים ייבחנו בהמשך
(בבלי והצפון החדש, הצפון הישן, כרם התימנים, מונטיפיורי)

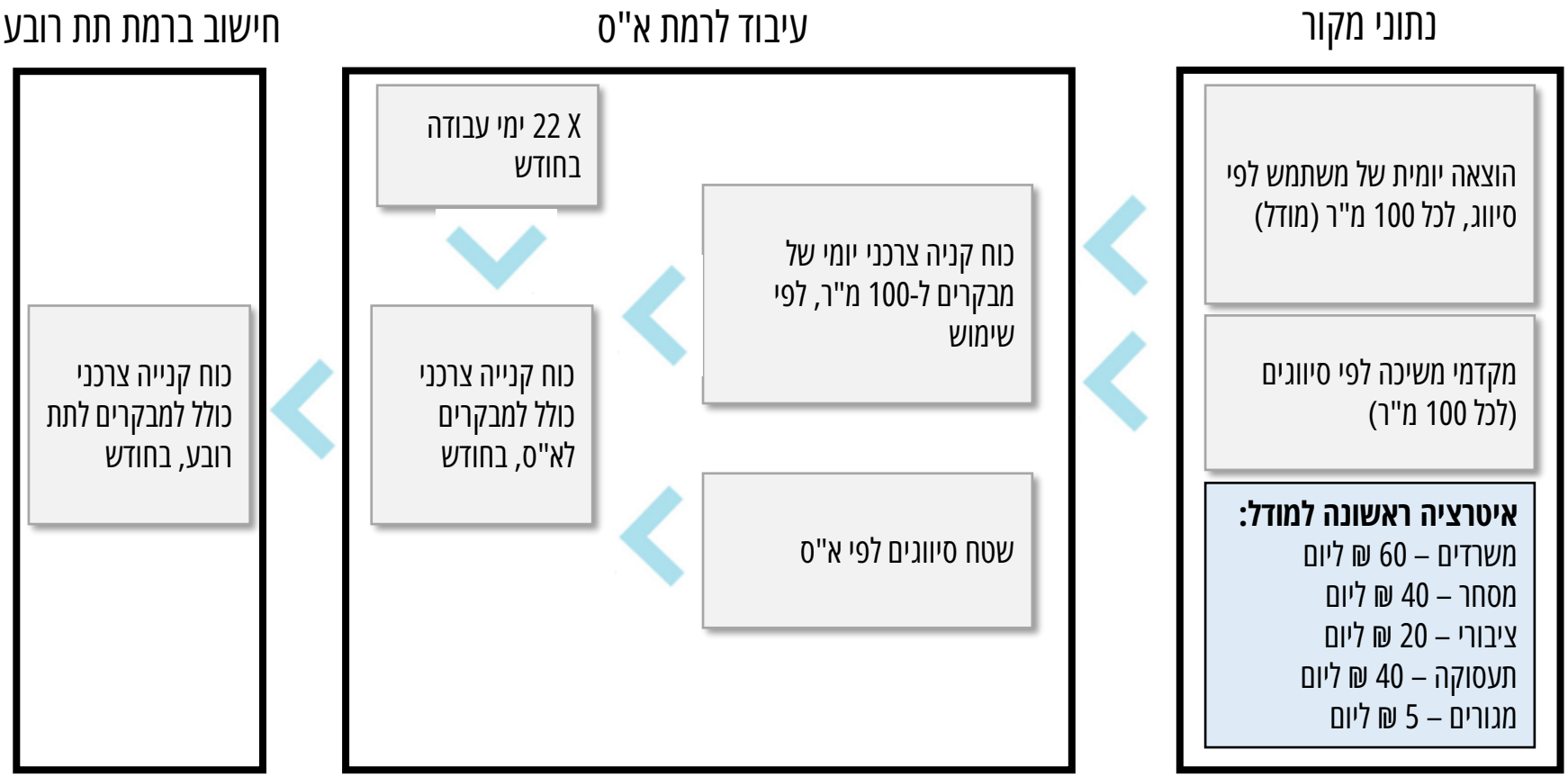
# ניתוח כח קנייה

# כח קנייה צרכני של תושבים | הליך החישוב




מקור: עיבודי לנתוני למ"ס (הוצאה למשק בית בהתאם לאשכול), הלמ"ס 2019

# כח קנייה צרכני של מבקרים | הליך החישוב



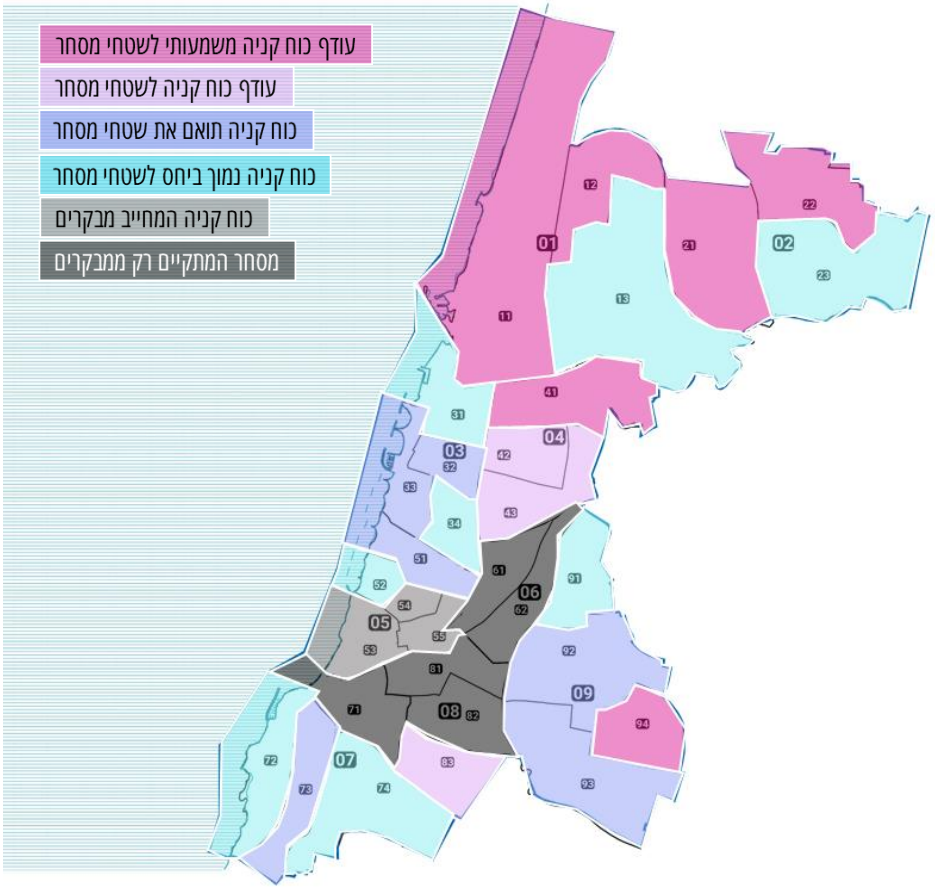

מקור: עיבודי לנתוני מקדמי משיכה לפי סיווג

# כח קנייה צרכני של תיירים | הליך החישוב




מקור: עיבודי לנתוני למ"ס (נתוני תיירות שונים), הלמ"ס 2019

# כח קנייה צרכני של תושבים

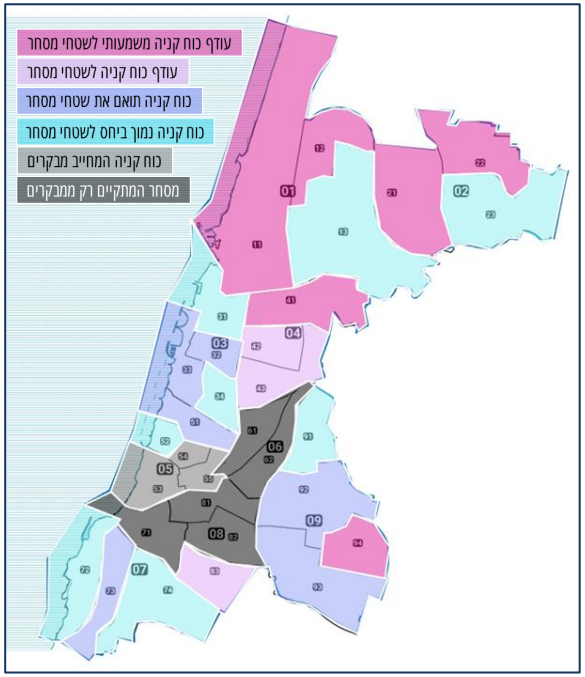



עודף כח קנייה,
משמעותו חוסר במסחר

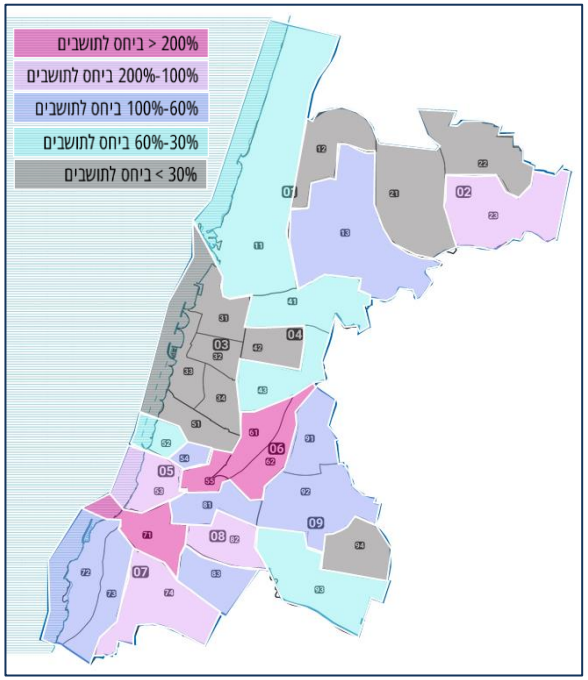
מקור: עיבודי לנתוני למ"ס (הוצאה למשק בית בהתאם לאשכול), הלמ"ס 2019

# כח הקנייה של התושבים, המבקרים והתיירים

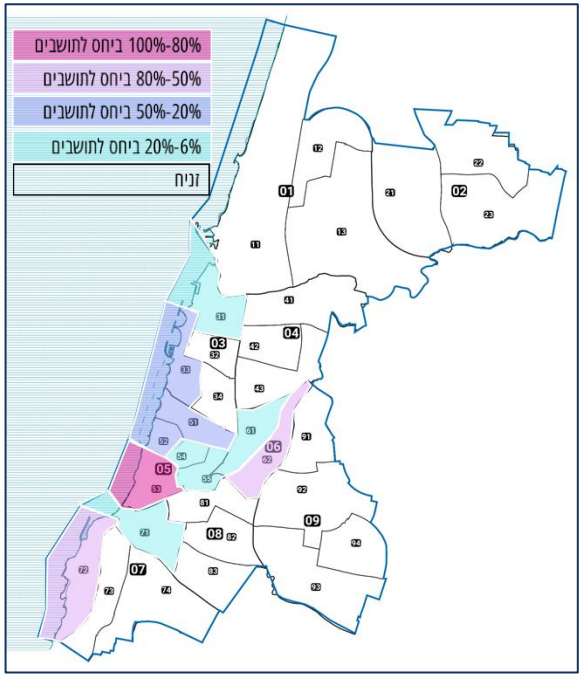
התושבים מייצרים עודף כח קנייה ביחס לכמות שטחי המסחר בשכונות הצפון החדש ורובע 4




המבקרים בעיר מייצרים כח קנייה גבוה ביחס לתושבים באזורי תעסוקה ובמוקדי בילוי




התיירים מגדילים את כח הקנייה ביחס לתושבים באזור החוף




מקור: נוסחת חישוב כח קנייה – יוגב שרביט build

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

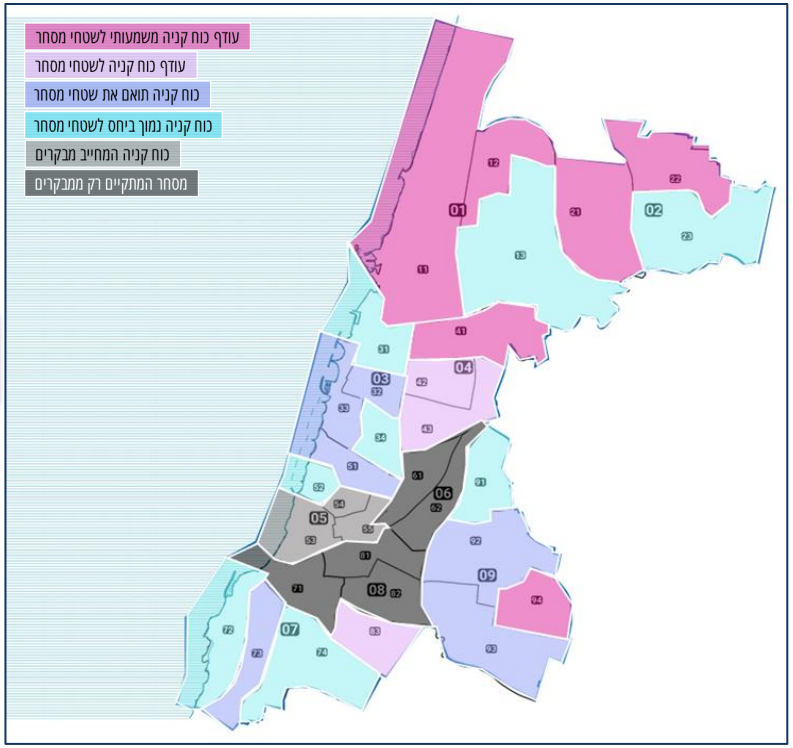
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

# התושבים כבסיס לכח הקנייה

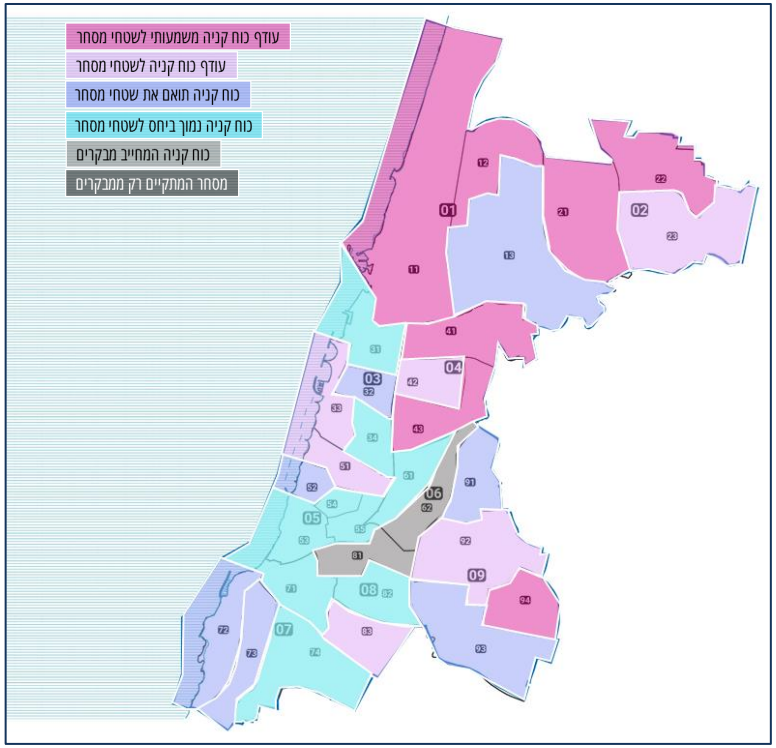
- התושבים הם "שכבת הבסיס" של כוח הקניה שמחזיק את המסחר והשירותים, וגם זו שמשפיעה על תמהיל המסחר.
- משקל התושבים בקרב המשתמשים משפיע על תמהיל המסחר
  - אזור מוטה תושבים – ריבוי עסקי מזון ומוצרי צריכה לצד שירותים ציבוריים לתושבים, זאת בהתאם לסל הצריכה האופייני לתושבים
  - אזור מוטה מועסקים/מבקרים – ריבוי עסקי הסעדה ומוצרי צריכה לפנאי וטיפוח
  - אזורי מוטה תיירים/מבקרים אקראיים – ריבוי עסקי הסעדה, מוצרי צריכה לטיפוח אישי, עסקי בילוי ופנאי

# כח הקנייה – התמונה המלאה

תושבים בלבד




כלל המשתמשים




קיים פוטנציאל מסחרי לא ממומש בעיקר בצפון העיר ובמזרחה

מקור: נוסחת חישוב כח קנייה – יוגב שרביט build

**התושבים, המבקרים והתיירים יחד**
**משלימים את תמונת כח הקנייה בעיר**

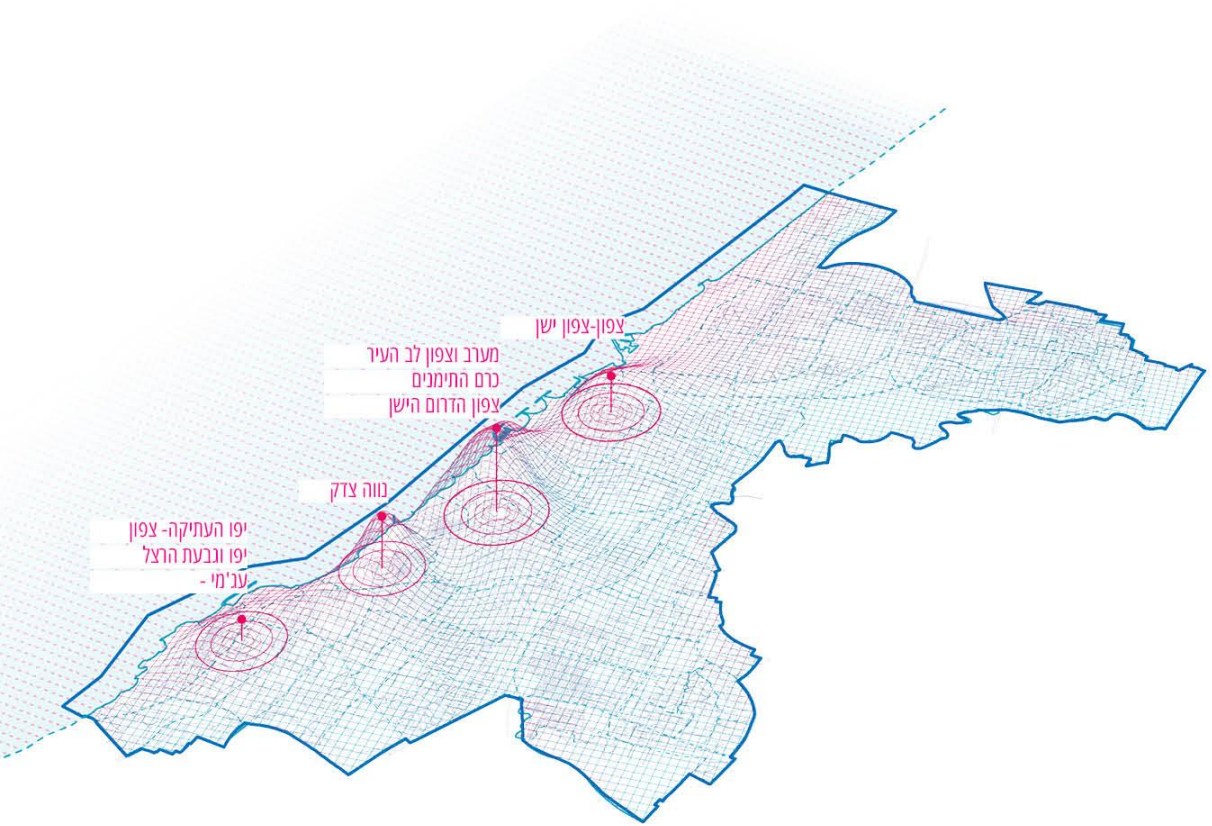
**שינויים באופי וסוג המשתמשים**
**משפיעים באופן ישיר על עסקי המסחר**

# כח קניה ביחס לשכונות

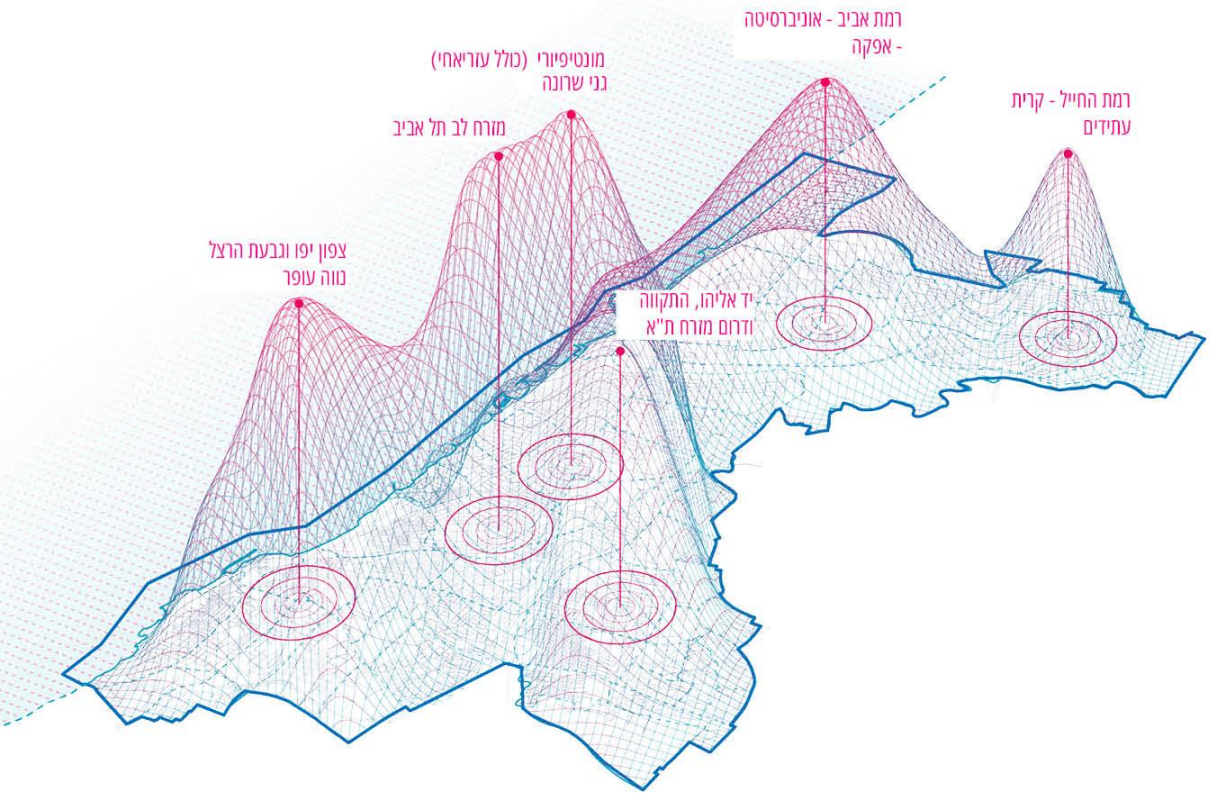
**בעיר** (עפ"י תתי רובעים)



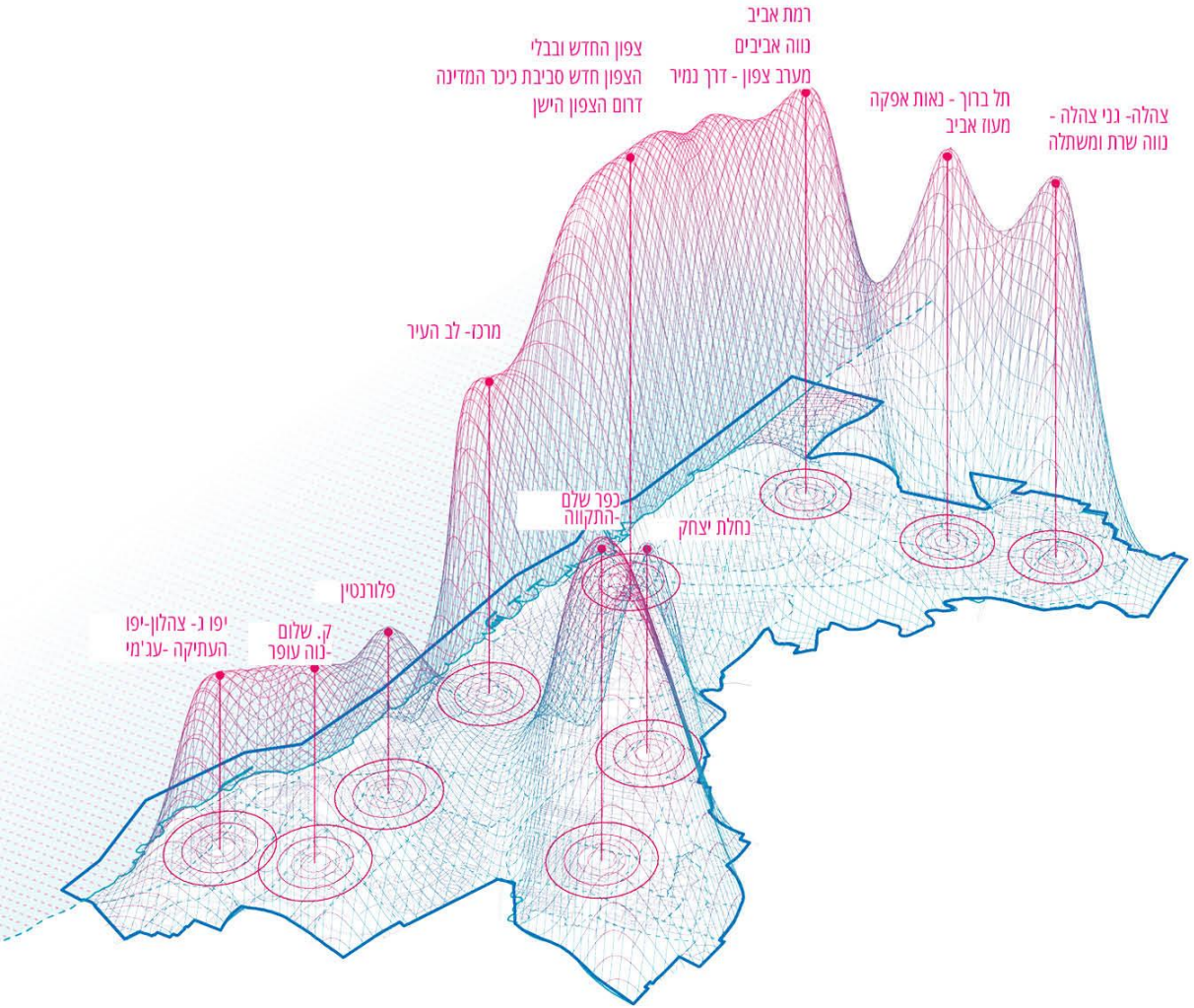
# כח קניה ביחס לשכונות
## תיירים

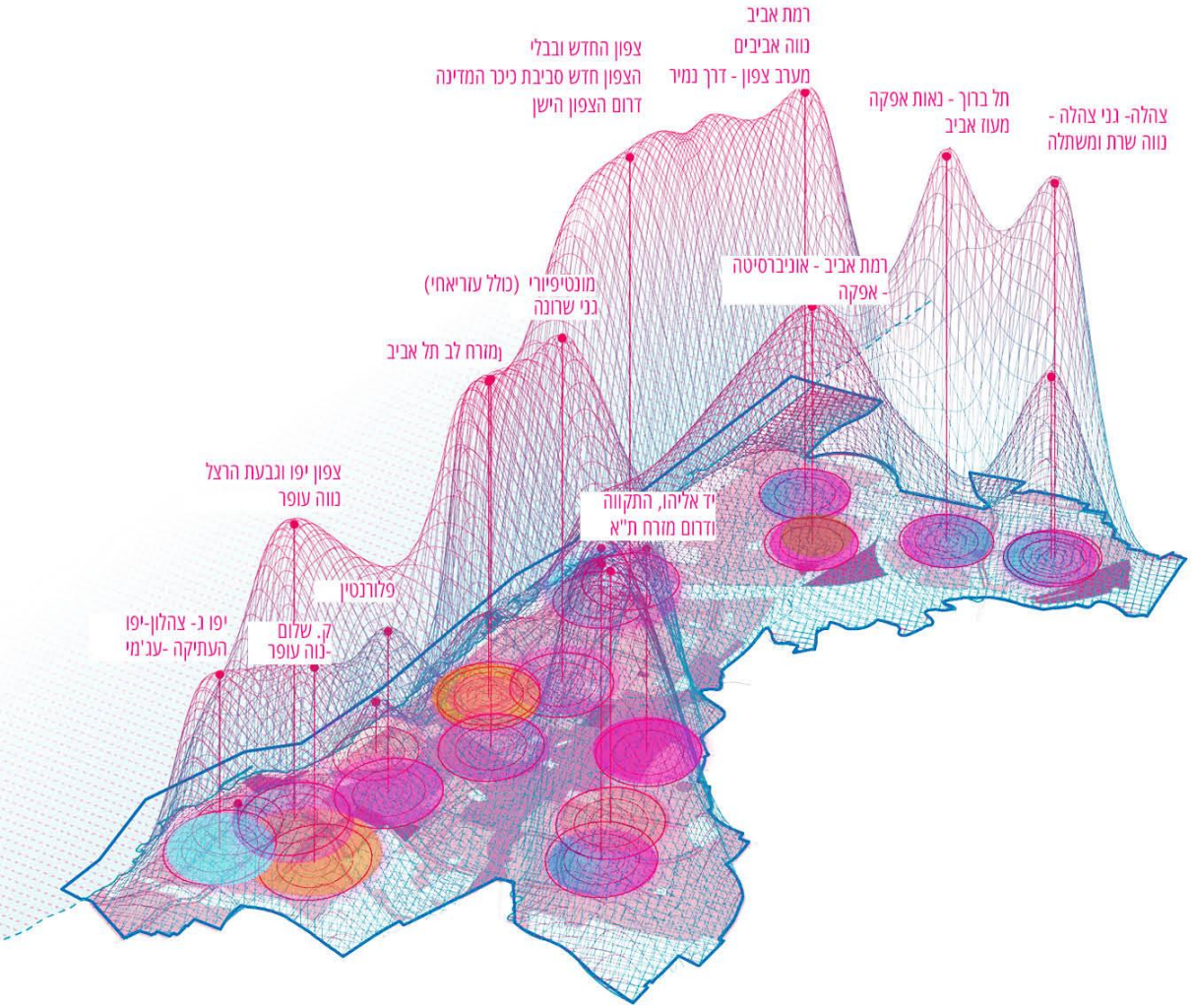


# כח קניה ביחס לשכונות
## מבקרים



# כח קניה ביחס לשכונות
## תושבים






# כח קניה ביחס לשכונות בעיר

מחוץ ללב העיר קיים כח קנייה גבוהה
ביחס לזמינות השימוש המסחרי

**כפוטנציאל ליצירת עיר רבת**
**מרכזים בהתאם לחזון העיר**

# עוצמת הקנייה באיקומרס

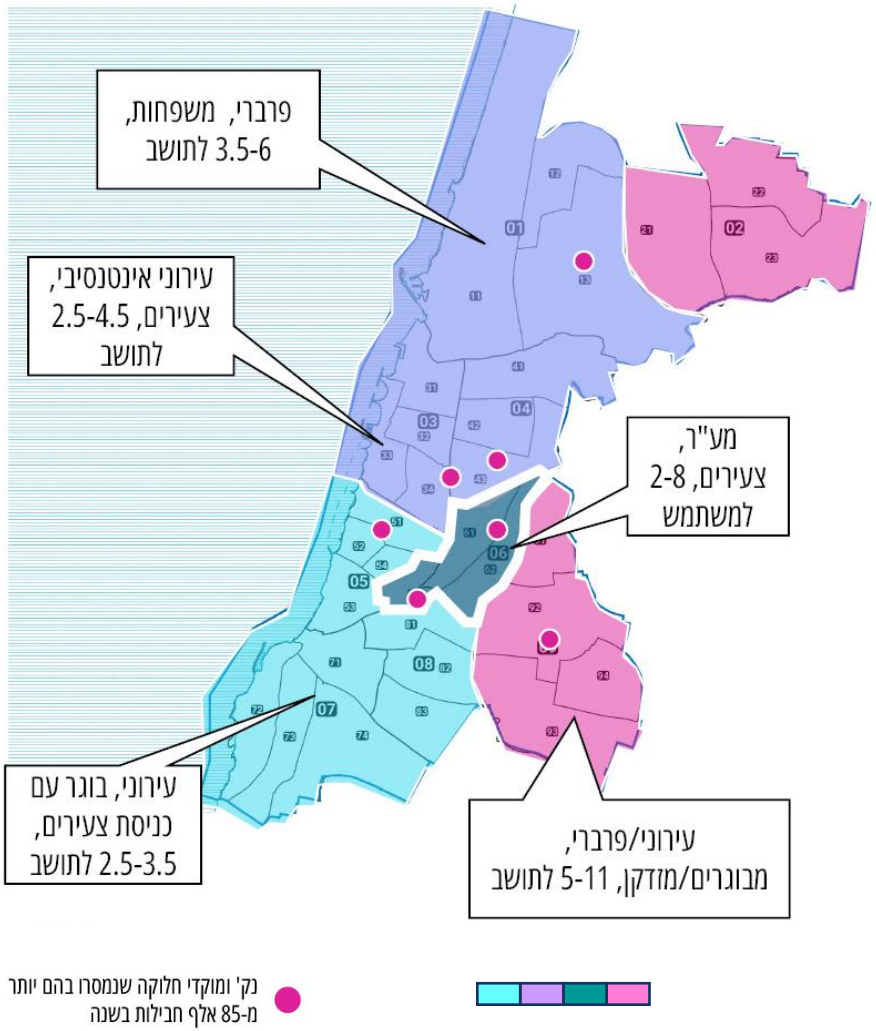
"פרברי העיר" (רובע 9, רובע 2) מקבלים הכי הרבה חבילות (טווח 5-11 לתושב).

באזור המע"ר נקודות חלוקה עתירות בחבילות – בעיקר לצרכים עסקיים

**ההשפעה של מסחר מקוון עדיין לא משמעותית במרכז העיר** - זאת בהשוואה לממוצע הארצי למשלוחי החבילות.

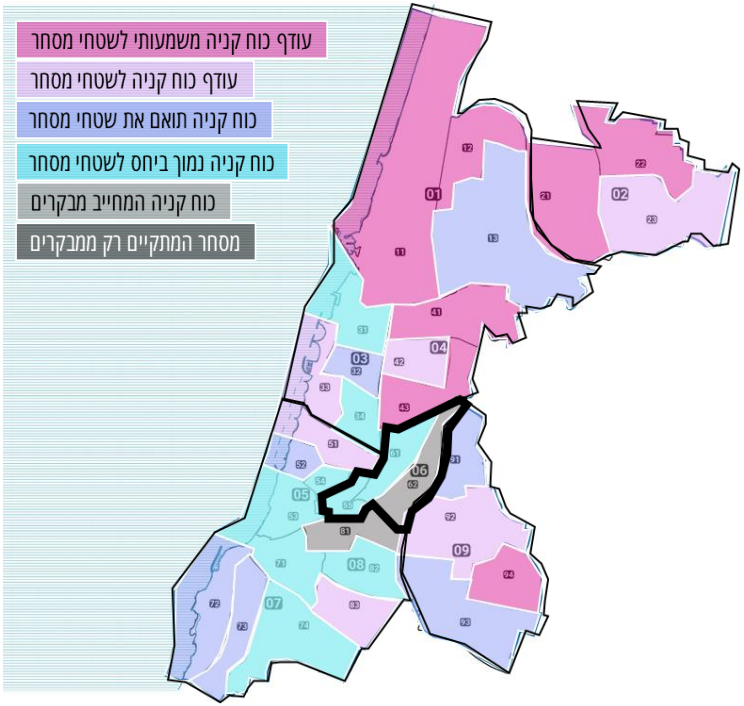
**יש קשר ישיר בין אופי המרקם העירוני ובין כח הקנייה המקוונת**

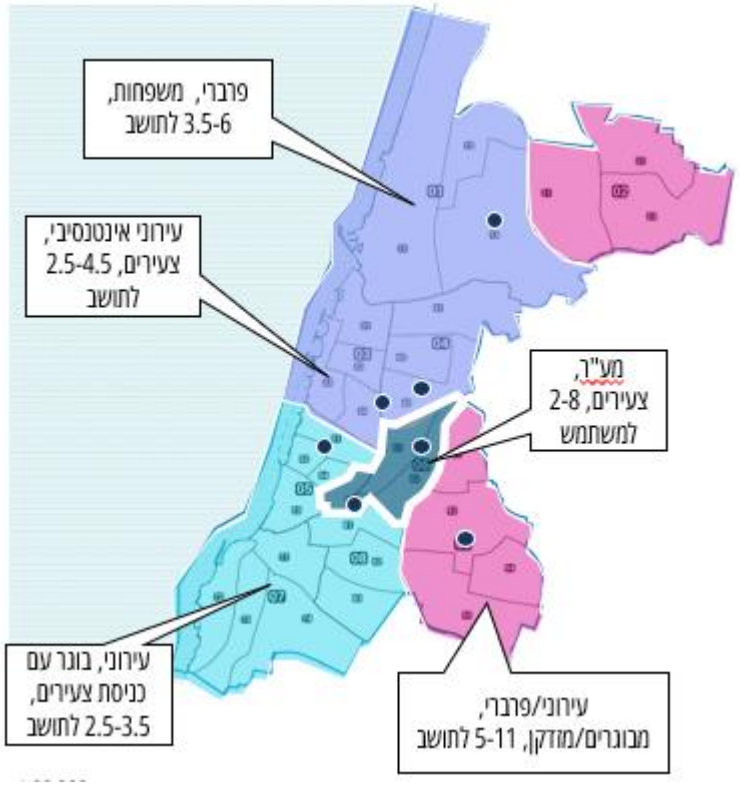
מס' החבילות מחו"ל שנמסרו בת"א-יפו בשנים 2019-2020 מגיע ל-2.6 מיליון חבילות בשנה – **כ-5 חבילות בממוצע לתושב (לעומת 6~ ארצי)**




מקור: נתוני חבילות שהתקבלו בדואר ישראל / עיבודי לנתונים שהתקבלו מרשות הדואר למס' חבילות לפי נקודת איסוף / 2021

# מסחר מקוון




רכש מחו"ל "סופג" חלק מעודף כוח הקניה באזורים השונים

מקור: עיבודי לנתונים שהתקבלו מרשות הדואר למס' חבילות לפי נקודת איסוף

# תובנות מרכזיות

- **מרכז העיר ובמיוחד המע"ר תלויים בכלל המשתמשים של המרחב הציבורי** – שינויים במשתמשים (מגמות ענפיות) או היעדרם של פלח משתמשים משפיע באופן ישיר על עסקי המסחר.
- **ההשפעה של מסחר מקוון עדיין פחות משמעותית במרכז העיר** - בהשוואה לממוצע הארצי למשלוחי החבילות.
- **תנועת אוכלוסייה בעיר עתידה לשנות את מפת כח הקנייה** – אך תתקשה לפצות על היעדר משתמשים אחרים, במיוחד לאור היקף המסחר הקיים.

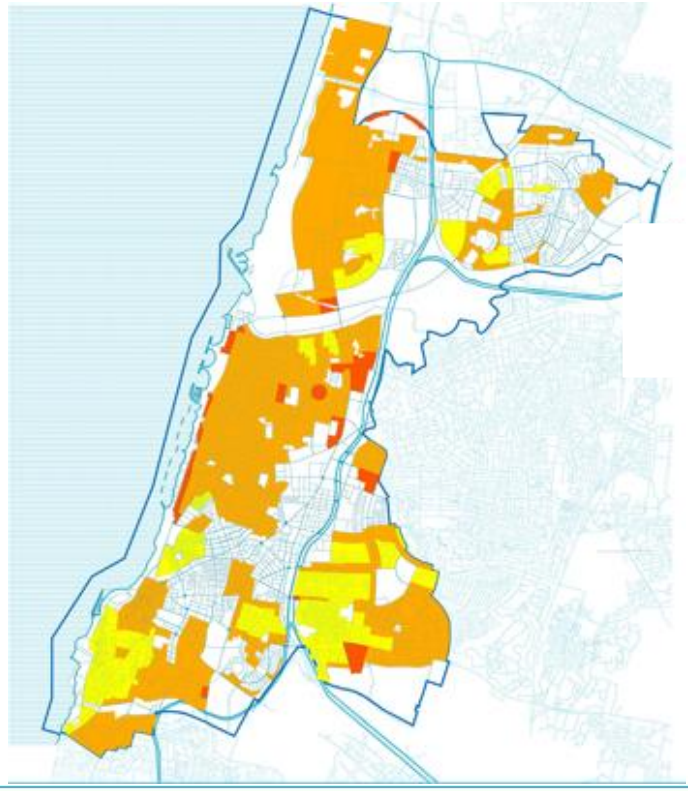
המודל הראשוני לשערוך כוח הקניה מאפשר לבצע התאמות עתידיות אל מול נתונים מפורטים בכדי להעריך כוח קניה צרכני באזורים שנבחרו – יש לבצע כיול המודל כחלק מהכלים להערכה של השפעת שינויים ומגמות על המסחר

השינויים בכח הקנייה ובהרגלי הצריכה משפיעים על
אופי ותמהיל המרחבים המסחריים,
אבל הם כמובן רק חלק מהתמונה המלאה

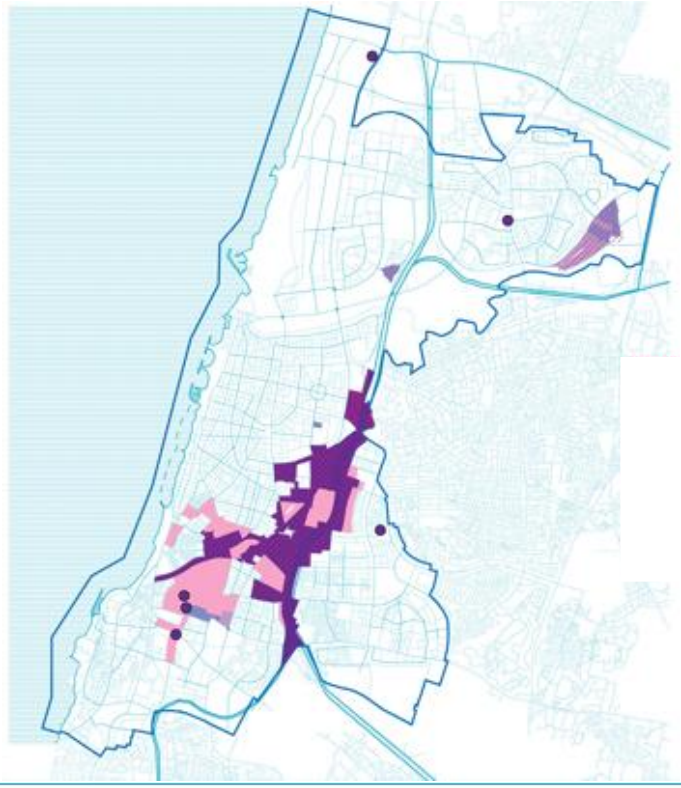
# סוגי מסחר

# פריסת שימושים

**01** הזדמנויות למסחר 1 קיימות באזורים רבים בעיר – אך לא תמיד ניתן לממשו



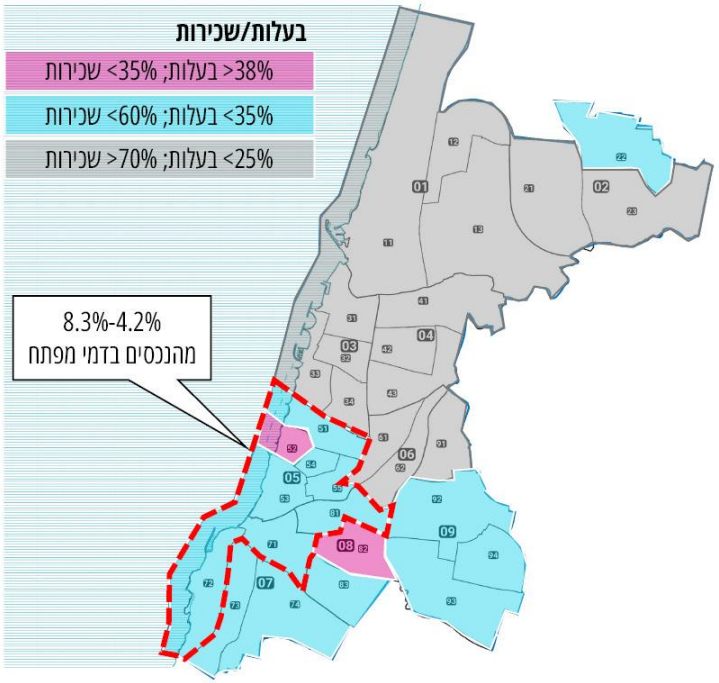
**02** מסחר 2 תחום באזורים מוגדרים המאופיינים בריבוי עסקים לעומת מגורים – למעט קניונים



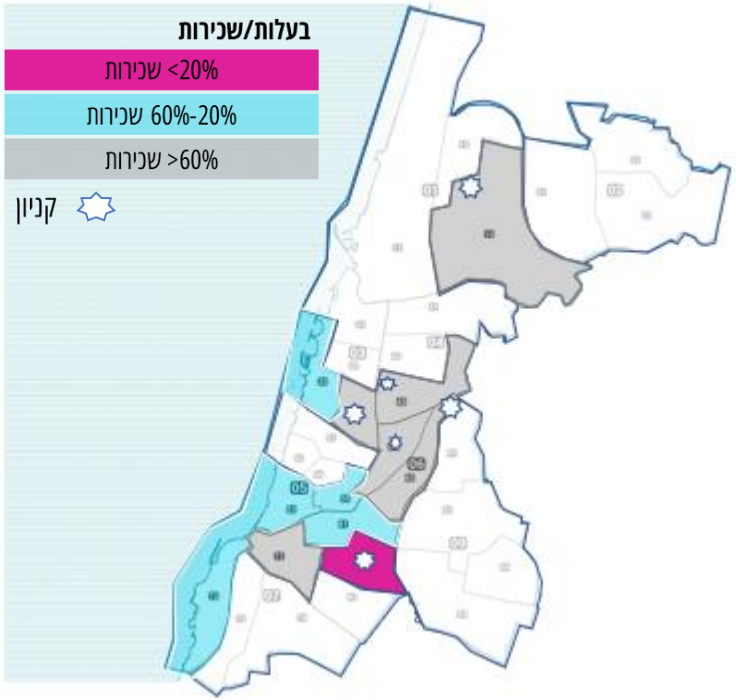
מקור: עיבודי תוכנית תא/5000

# בעלות על עסקים

## 01 במרבית האזורים העסקים מסוג מסחר 1 פועלים בשכירות




## 02 עסקים מסוג מסחר 2 נמצאים לרוב בבעלות העסק – למעט עסקים בקניונים



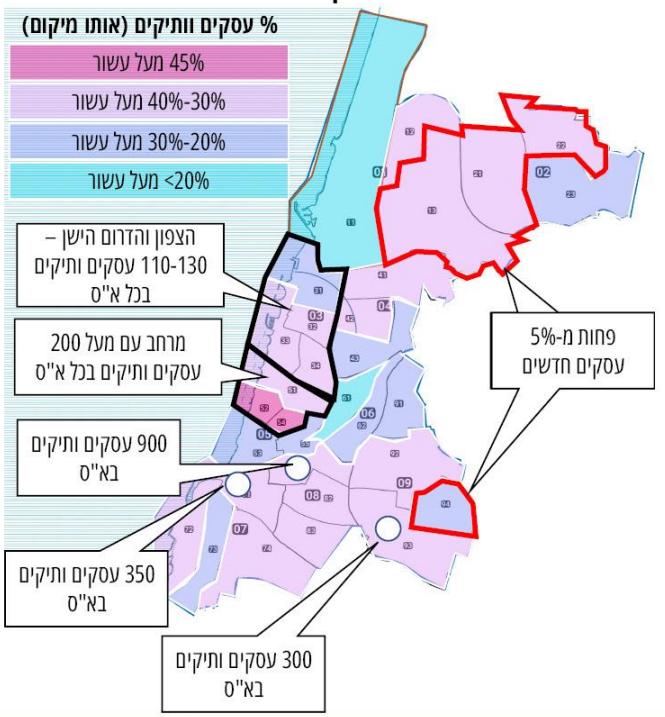

מקור: עיבודי לנתוני קובץ הארנונה של ת"א

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

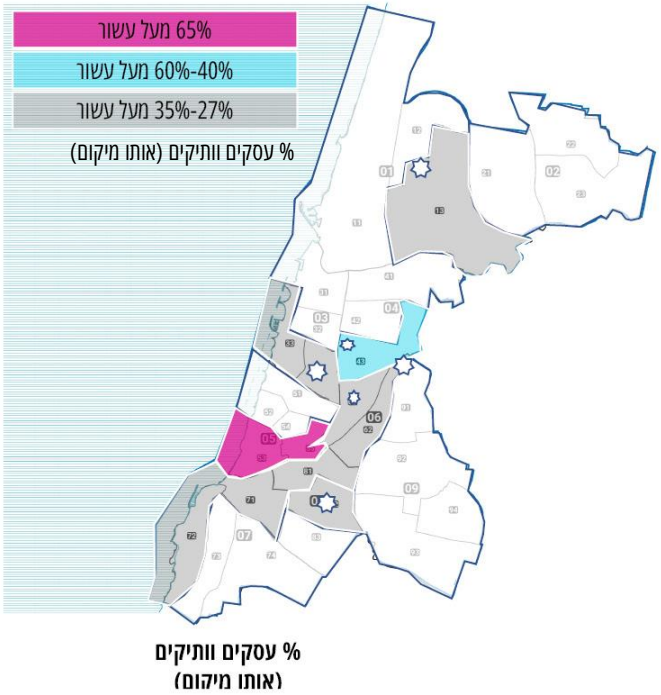
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

# וותק עסקים במרחב

## 01 וותק העסקים מסוג מסחר 1 וריבוי עסקים מייצרים עוגני מסחר – אשר משפרים את השרידות של העסקים



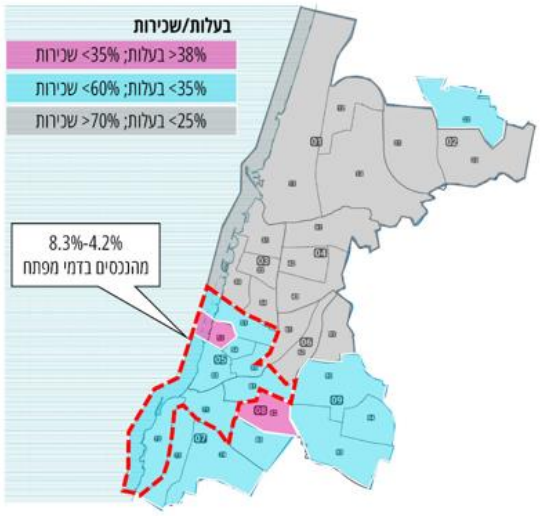

## 02 וותק עסקים מסוג מסחר 2 אינו קשור למבנה הבעלות על הנכס



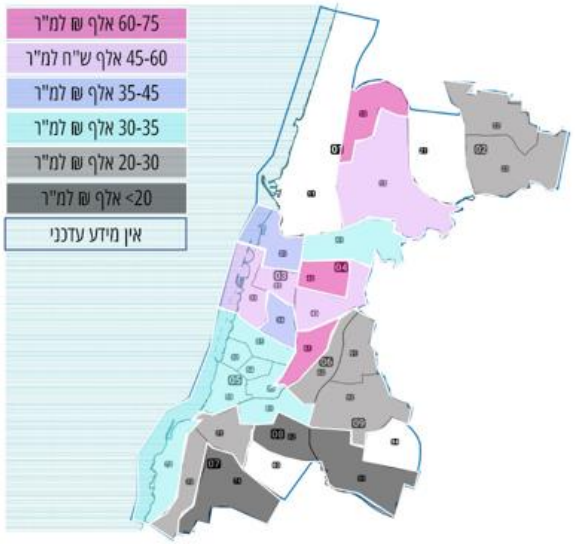

מקור: עיבודי לנתוני קובץ הארנונה של ת"א

# מבנה בעלויות מול שווי קרקע

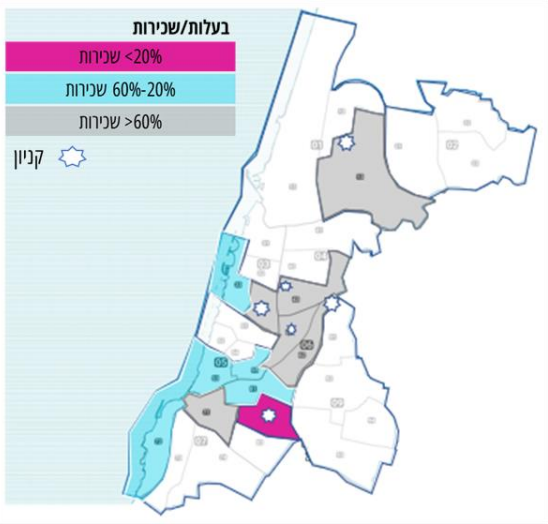
בעלויות עסקים מסחר 1




שווי קרקע למסחר



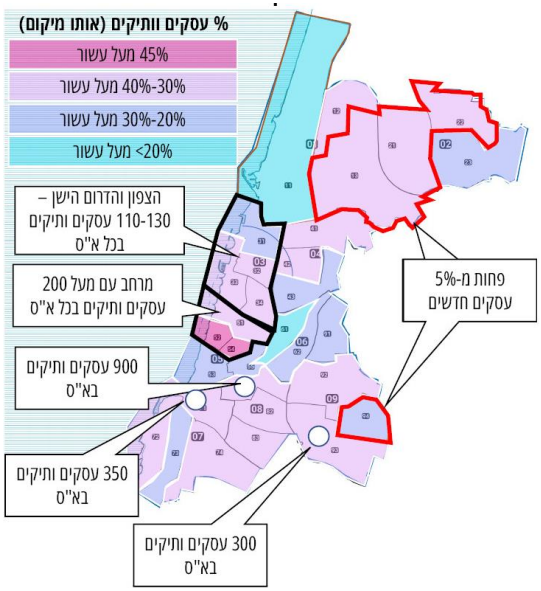

בעלויות עסקים מסחר 2



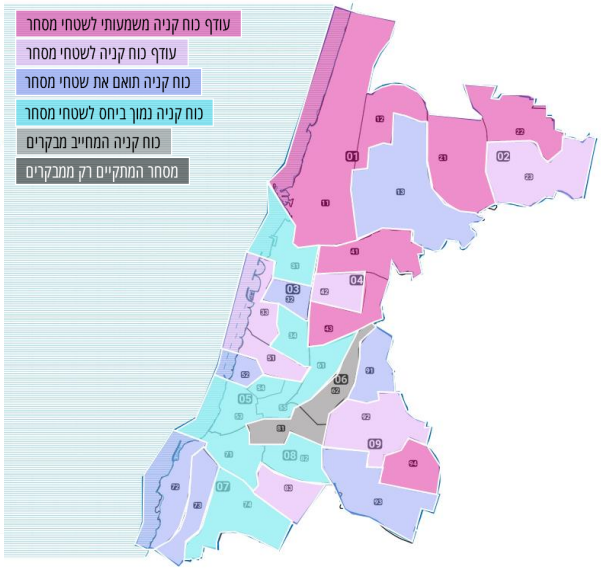

קרקע למסחר יותר יקרה באזורי שכירויות, מאחר והנדל"ן עצמו יותר סחיר

# וותק עסקים מול כח קנייה צרכני

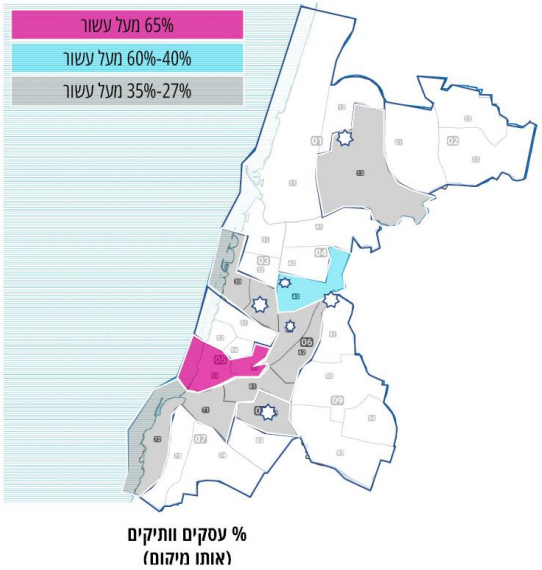
ותק עסקים - מסחר 1




כוח קניה צרכני לכלל המשתמשים



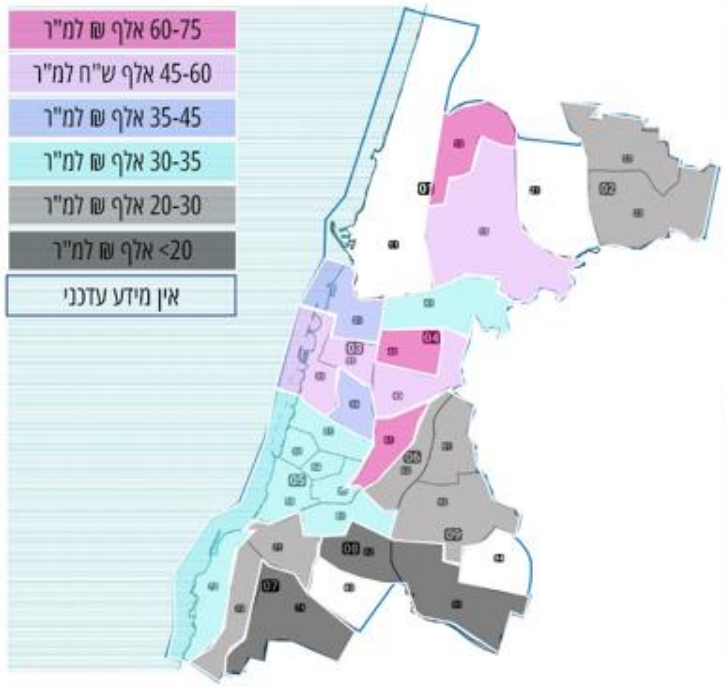

ותק עסקים - מסחר 2



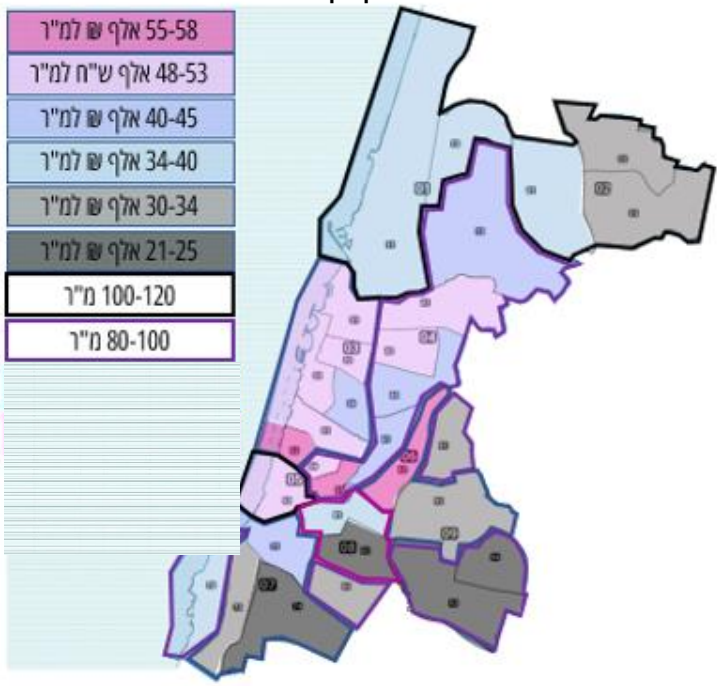

כוח קניה צרכני אינו תמיד במתאם מול וותק העסקים

# שווי קרקע למגורים ומסחר

שווי הקרקע למסחר




שווי הקרקע למגורים



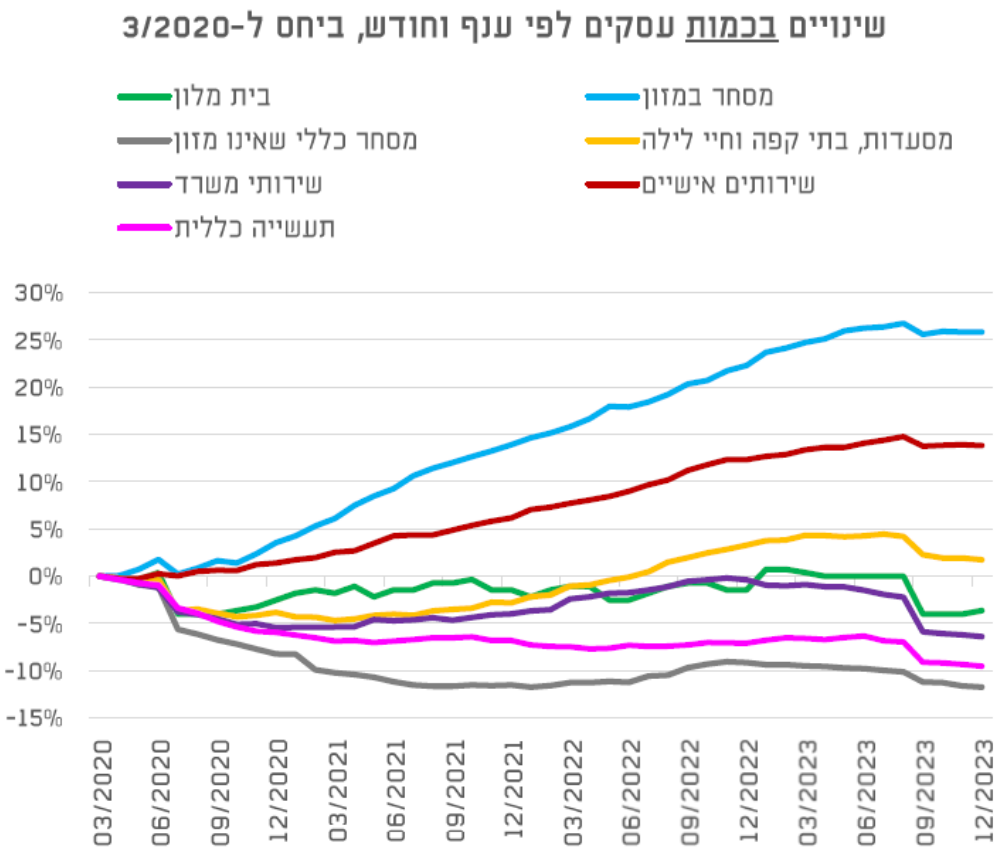

שווי הקרקע למסחר מושפע משווי הקרקע למגורים

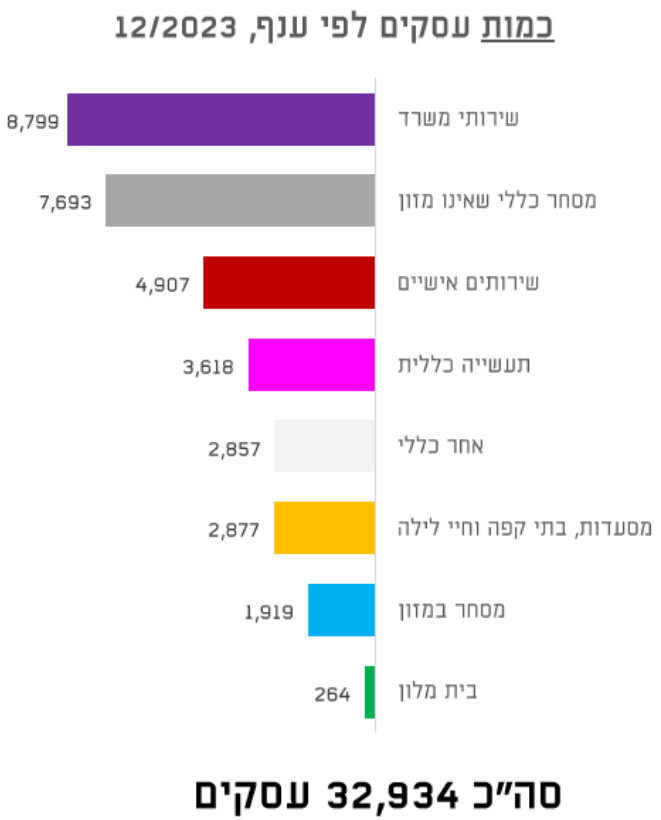
# תובנות מרכזיות

- בתל אביב-יפו, היכן שיש שוק פעיל של נכסי דיור להשכרה, המחירים עולים ואיתם מחירי הנדל"ן המסחרי
- רמת המחירים של קרקע למגורים בקורלציה לרמת מחירי קרקע למסחר, אך לא זהות בערכן
- כח קנייה צרכני גבוה לא בהכרח מעיד על שרידות גבוהה של העסקים, אך מדובר על מרכיב משמעותי (נבחן באופן מעמיק בשלב ניתוח 16 המרחבים המסחריים)

# ניתוח ענפי מסחר בתל אביב-יפו
# ומגמות כלכליות מקומיות

# ענפי מסחר בתל אביב-יפו | מאפיינים ומגמות

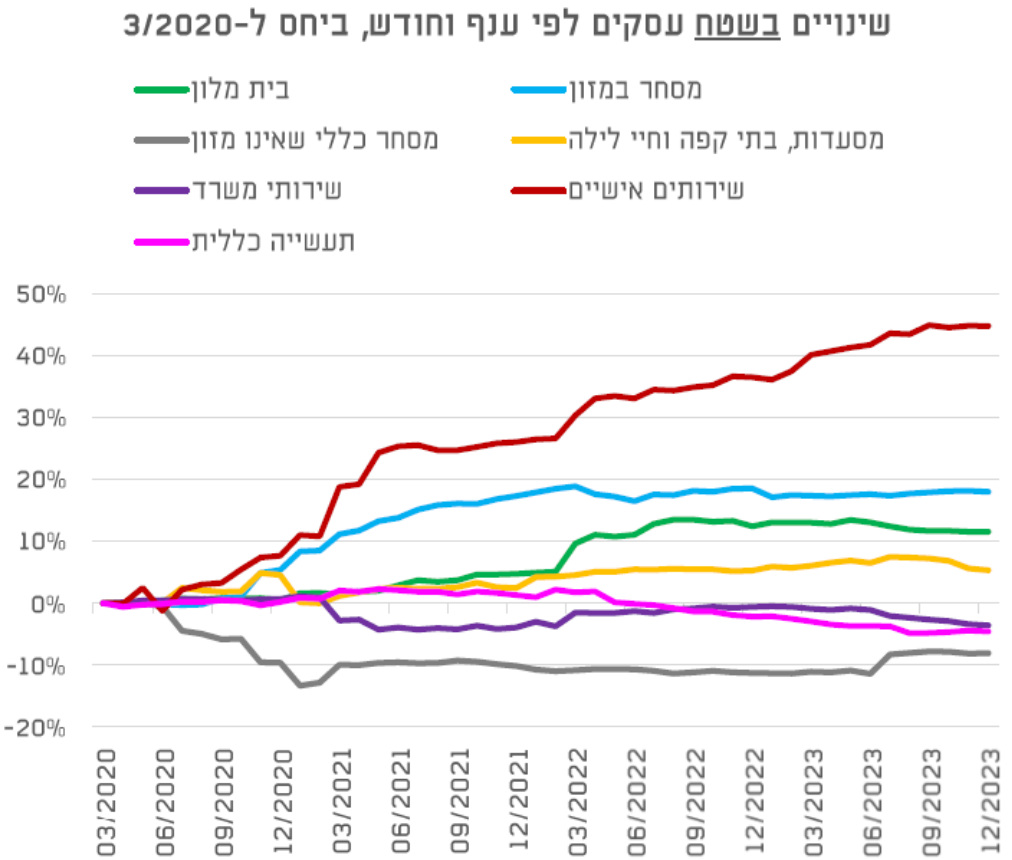


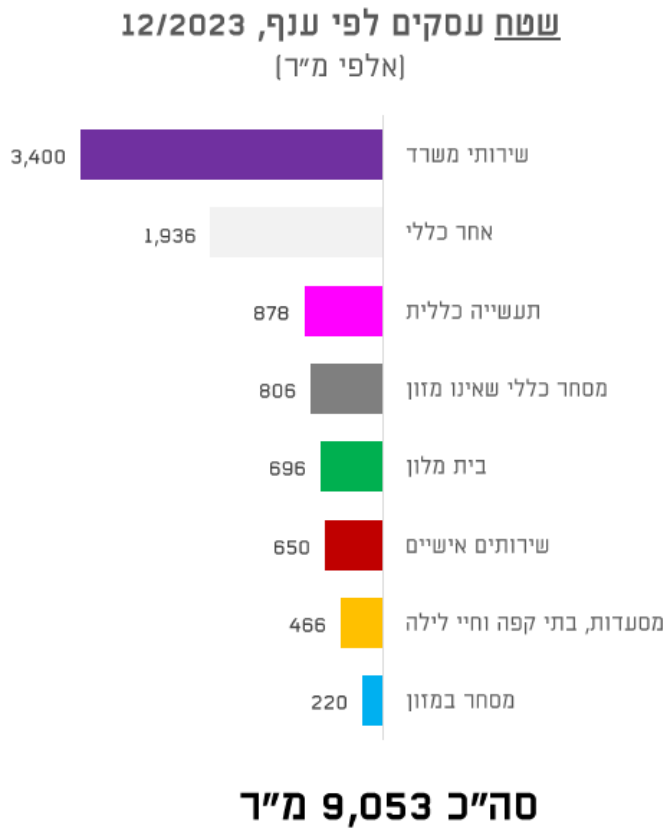




מקור: דאשבורד עירית תל אביב-יפו


עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE
תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

# ענפי מסחר בתל אביב-יפו | מאפיינים ומגמות



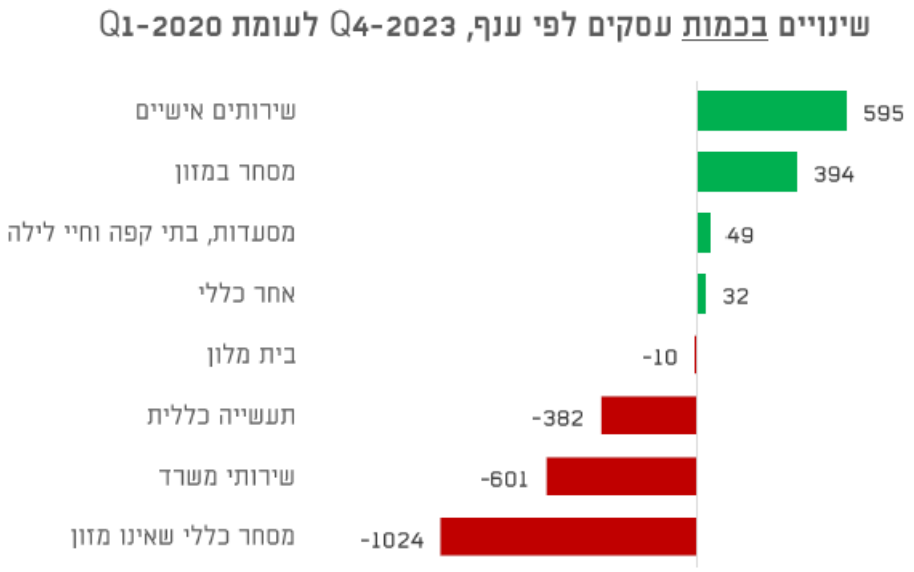

מקור: דאשבורד עירית תל אביב-יפו

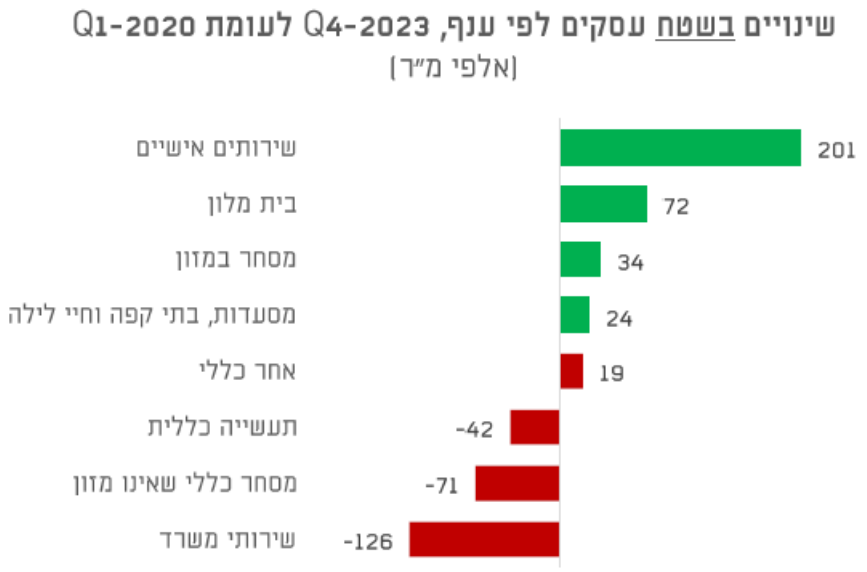

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

# ענפי מסחר בתל אביב-יפו | מאפיינים ומגמות

- בתקופה האחרונה, וביתר שאת מאז משבר הקורונה, המסחר בעיר משנה אופיו
- בעוד שענפי המסחר שלא במזון, התעשייה ושירותי המשרד הולכים ומצטמצמים (הן במונחי כמות עסקים והן במונחי שטח עסקים), ענפי השירותים האישיים והמסחר המזון הולכים ומתעצמים

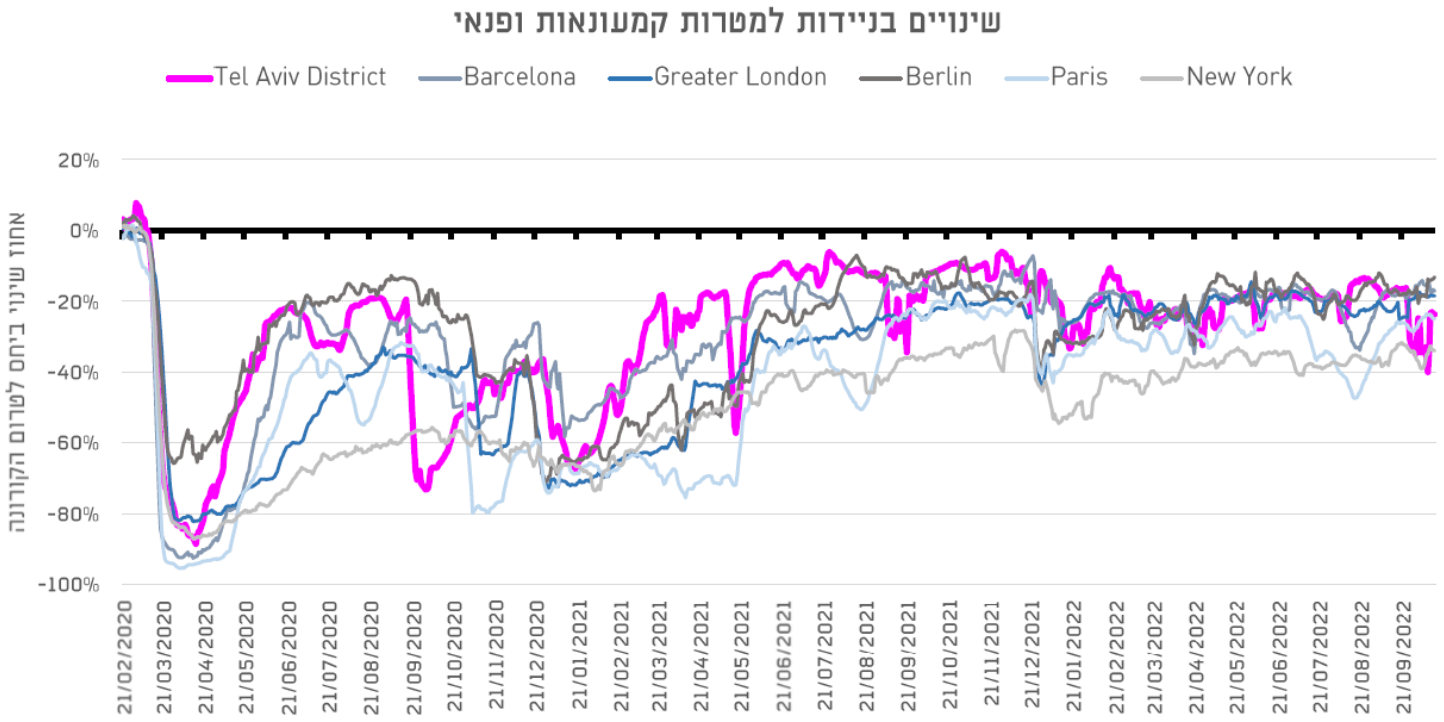



מקור: דאשבורד עירית תל אביב-יפו

# שינויים בניידות למטרות קמעונאות ופנאי

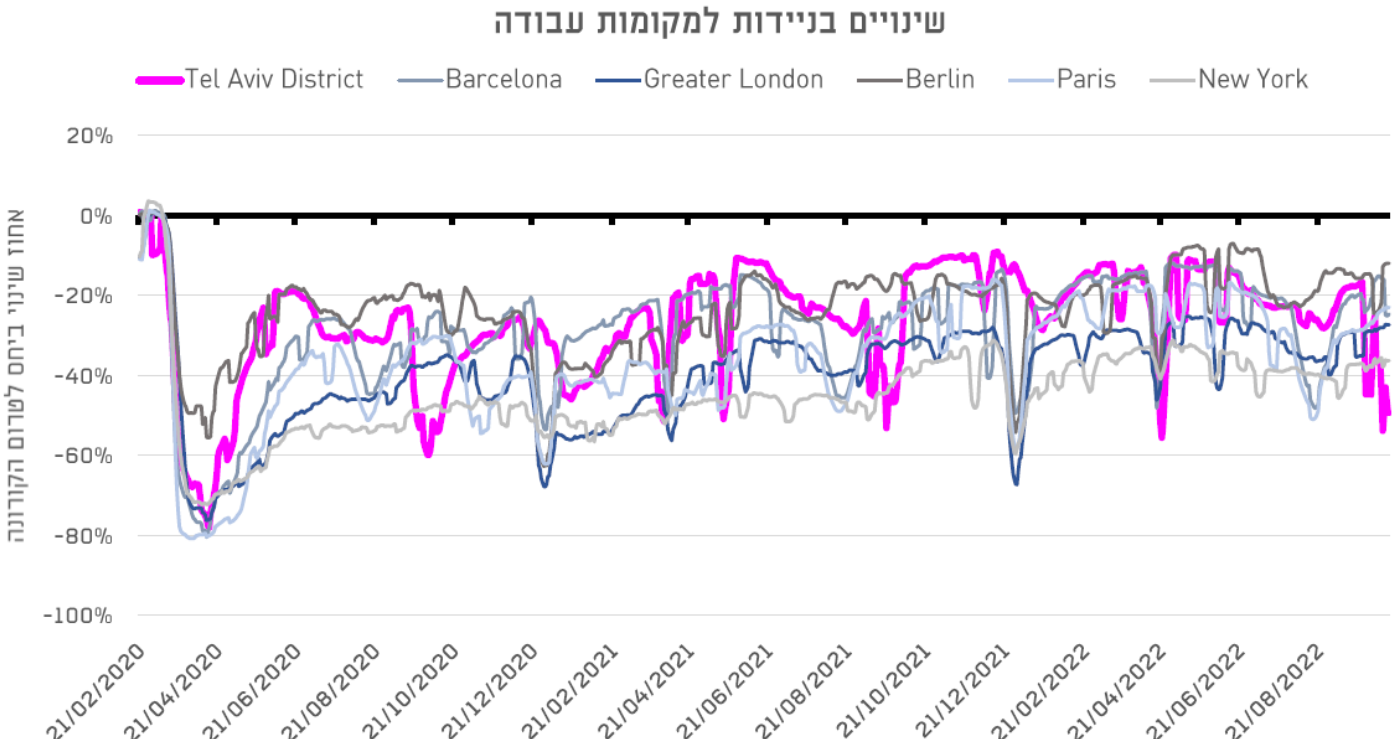
- מאז משבר הקורונה, התבססה במחוז תל אביב ירידה של כ-20% בניידות למטרות קמעונאות ופנאי
- שיעור דומה ללונדון, ברלין, ברצלונה ופחות חמור מזה של פריז (ירידה של כ-30%) ושל ניו-יורק (ירידה של כ-40%)




מקור: דאשבורד עירית תל אביב-יפו

# שינויים בניידות למקום העבודה

- מאז משבר הקורונה, התבססה במחוז תל אביב ירידה של כ-15% בניידות למקום העבודה
- שיעור דומה לברלין, פריז וברצלונה ופחות חמור מזה של לונדון (ירידה של כ-30%) ושל ניו-יורק (ירידה של כ-40%)




מקור: דאשבורד עירית תל אביב-יפו

# מגמות ענפיות רחבות החל מ-2008

תל אביב היא מוקד הפעילות העסקית והתעסוקתית של מטרופולין ת"א והמוקד הכלכלי המוביל במדינת ישראל. בוצע ניתוח ענפי לבחינת התפתחות ענפי התעסוקה בעיר בטווח השנים של 2008-2019, תוך מיקוד בחלונות זמנים ספציפיים (2008, 2012, 2014, 2019, 2021), וכן בחינה של השפעת הקורונה על התעסוקה בעיר.

**מקורות:**

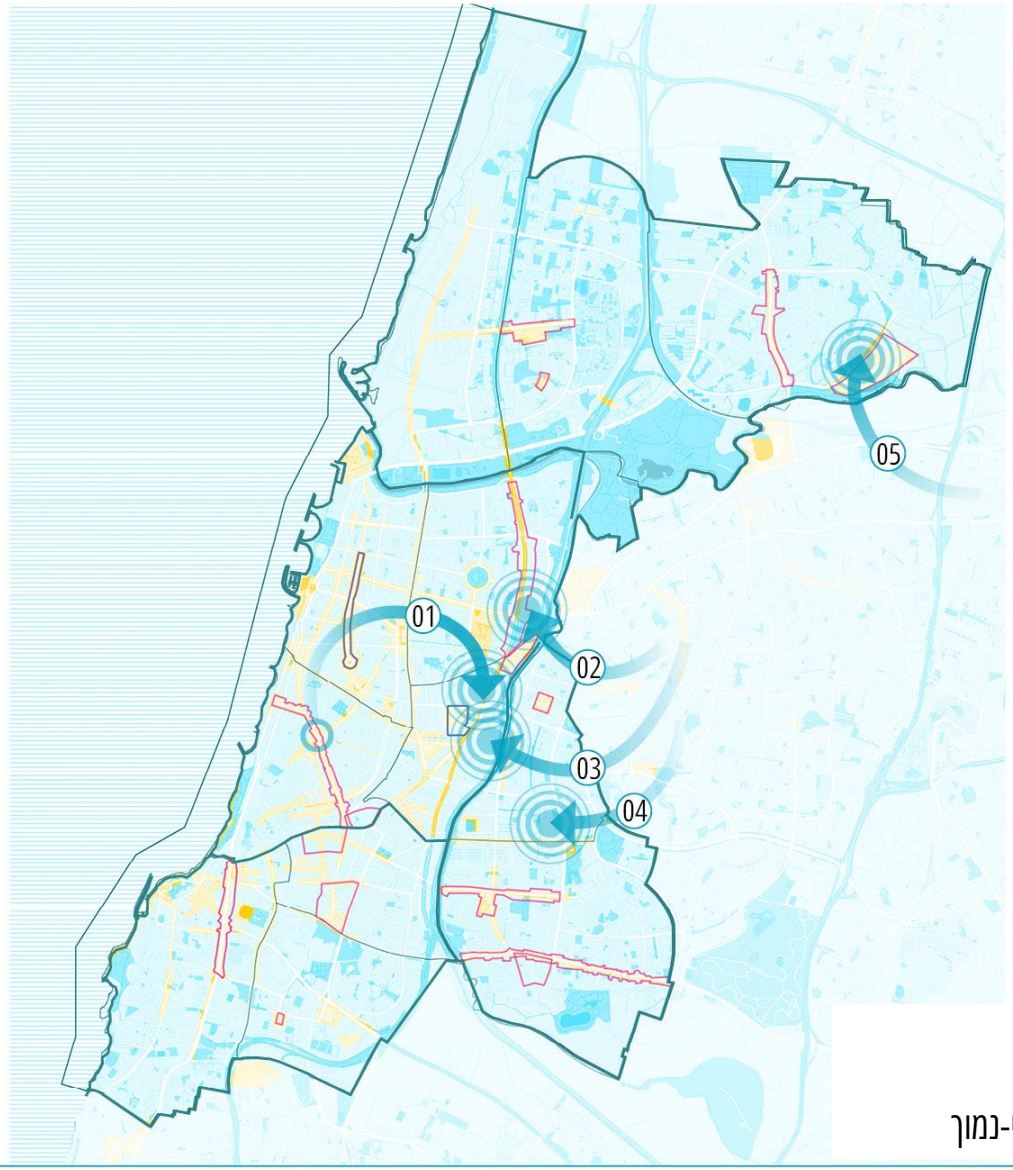
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – סקר כוח אדם לשנים 2008, 2014, 2019 וכן מגמות בהיעדרויות ממקום העבודה לפי ענפים בתקופה שבין מרץ 2020 ועד מאי 2021
- קובץ הארנונה של עיריית ת"א – נתוני השנים 2012-2021, כאשר בוצע פיצול לשתי תקופות: 2012-2019 ו-2020 עד 2021. כל הנתונים המוצגים מתייחסים לחיוב בפועל - ייתכן שינוי בחיוב ללא שינוי בהיקף השטחים
- הערה: עד שנת 2019 נתוני הענפים של העסקים בקובץ הארנונה היו חלקיים בלבד ולכן לא ניתן להשתמש בהם לטובת ניתוח מגמות פרטניות של תתי ענפים.
- קובץ מיפוי העסקים של ת"א לשנת 2021

# כיצד המגמות הענפיות רלבנטיות לעתיד המסחר?

- אופי המסחר בתל אביב מושפע מאד מהמשתמשים במרחב הציבורי – ישנם אזורים בתל אביב שהמסחר מתבסס בעיקר על משתמשים שמגיעים מחוץ לעיר (מבקרים / תיירים).
- אופי המשתמשים – סוג הענפים בהם הם עובדים, רמות השכר והרגלי העבודה שלהם, משפיעים על המסחר שמתפתח סביבם ומספק להם שירותים.
- הבנת ההתאמה בין הענפים ותמהיל המסחר, בדגש על מסחר צרכני, יכולה לסייע להבין כיצד מגמות העתיד הענפיות בעיר ישפיעו על המסחר.

# מהי 'זמינות שירותים'?

- 'זמינות שירותים' הוא מונח שמתייחס לנגישות של שירותי מסחר, בין אם מסחר צרכני (סופרמרקט, פארם, חנות חשמל וכיוב') או נותני שירות (מרפאה, ספר וכיוב').
- זמינות שירותים תלוי בכוח הקניה של המשתמשים.
  - מעט שירותים במרחב עם כוח קניה גדול מצביע על זליגה של כוח קניה החוצה.
  - ריבוי שירותים במרחב עם כוח קניה מוגבל מצביע על מרחב הנתמך על ידי כוח קניה חיצוני – תלות במבקרים.
- 'זמינות שירותים' משתנה לפי תחומי השירות – יש שירותים שיהיו בעודף ויש שירותים שיהיו במחסור, ללא קשר למאזן הכללי של האזור.




# שינויים ענפיים

## אזורי ההשפעה של המסחר בעיר

**תעסוקה** [העתיד הידוע]

**מקרא:**

- גבול מרחב
- שטחים מסחריים
- מסחר
- תעסוקה
- תעשייה

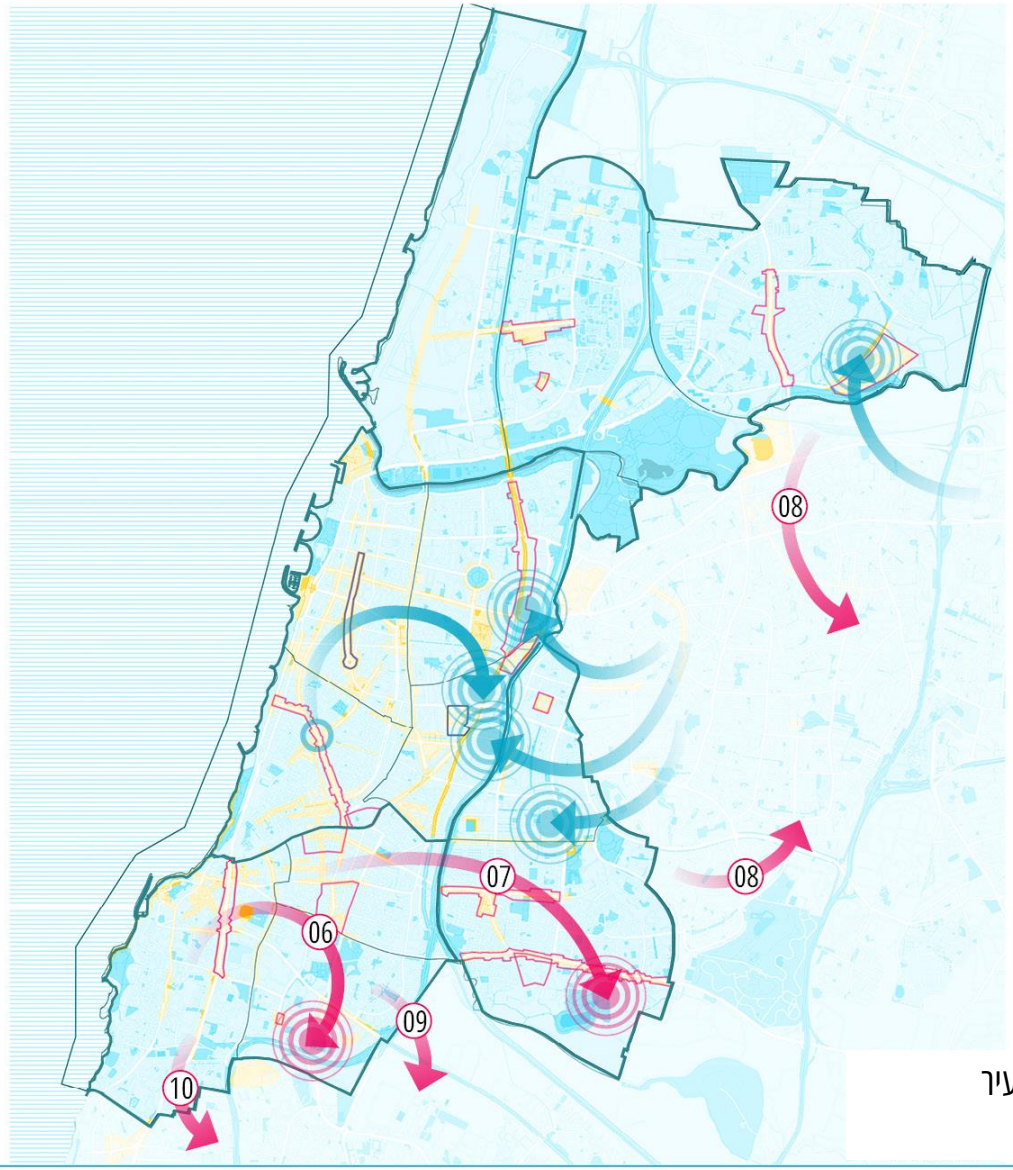
01 ירידה של 20% בשטחי משרדים באזור רוטשילד לטובת המע"ר
02 התרכזות במע"ר בציר איילון
03 התרכזות במע"ר בציר בגין
04 התרכזות במע"ר בציר יגאל אלון
05 צמיחה של רמת החייל ועתידים

**נדידת התעסוקה למע"ר**

**צמצום במגוון תמהיל המשתמשים בלב העיר**

התחזקות ההייטק ומשרות עתירות ידע בת"א

- עובדים בשכר גבוה עוברים לגור בתוך העיר
- יציאה הדרגתית של הפיננסים והיחלשות שירותים בשכר בינוני-נמוך




# שינויים ענפיים

## אזורי ההשפעה של המסחר בעיר

**תעשייה** [העתיד הידוע]

- גבול מרחב
- שטחים מסחריים
- מסחר
- תעסוקה
- תעשייה

06 צמיחה בתתי רובעים בשוליים - קריית שלום
07 צמיחה בתתי רובעים בשוליים - כפר שלם, הארגזים
08 צמצום עסקים בענף התעשייה ומלאכה (18%) במרבית הרובעים
09 תעשיות לייצור מוצרים צריכה ומלאכות עתירות שטח הצטמצמו
10 צמצום בנכסים לאחסנה במרכז ודרום העיר (25%-)

**נדידת התעסוקה לשוליים**

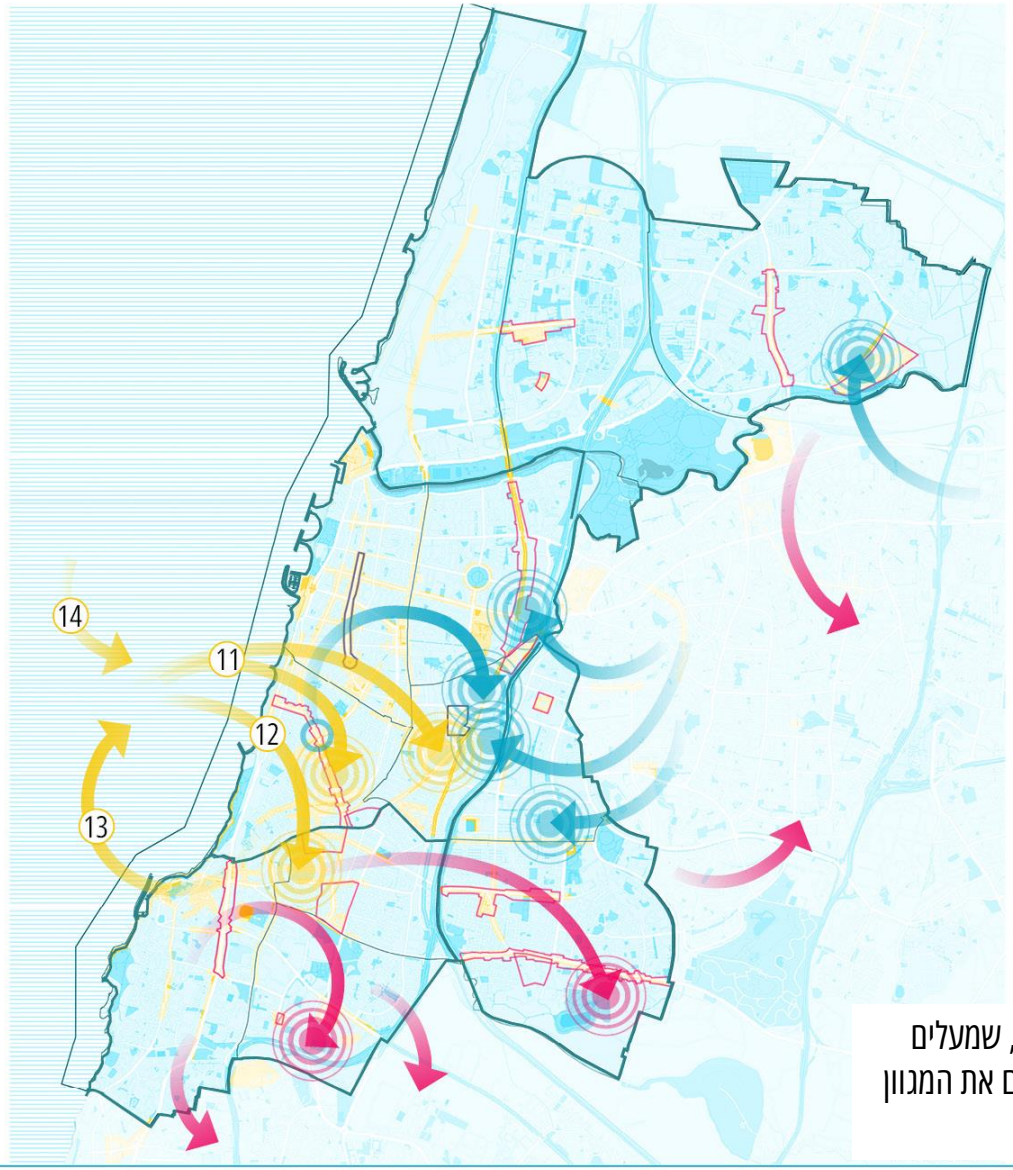
**צמצום ענף תעשייה ומלאכה ב18%**

היצרנות והמלאכה הולכות ונעלמות בעקבות עליית עלויות הקרקע בעיר




עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO




# שינויים ענפיים

## אזורי ההשפעה של המסחר בעיר

**מסחר** [העתיד הידוע]

- גבול מרחב
- שטחים מסחריים
- מסחר
- תעסוקה
- תעשייה

11 צמיחה במספר המלונות והמסעדות ברובעים 5-6
12 צמיחת עסקים סיטונאים וקמעונאים במרחב התעסוקה בדרום העיר
13 ירידה במספר עסקי מזון עממים בדרום העיר
14 צמיחת עסקים קטנים עד 100 מ"ר הנותנים שירותים אישיים

**צמיחת המסחר בעיר על חשבון שימושי תעשייה**

**צמיחת עסקים הנותנים שירותים אישיים**

זליגת עסקים קטנים ויצרניים מחוץ לעיר בעקבות כניסה של מגורים, שמעלים את ערך הקרקע ומעודדים כניסה של עסקים גדולים, באופן שמצמצם את המגוון והמקומיות של המסחר

# הבילוי וחיי הלילה

אי התאמה בין רגולציות לשימושים המותרים, כגון בילוי שנדחק מחוץ לעיר בגלל מגבלות על מטרדי רעש והיעדר קרקעות בשימושים רלבנטיים באזורים בהם מגבלות מטרד הרעש גמישות יותר, וכן התייקרות מחירי הנדל"ן והתחדשות עירונית

**נכחדים**

המועדונים שצפויים להיעלם לטובת פרויקטי נדל"ן בתל אביב




*עדיין לא אושרה התב"ע (תוכנית בניין עיר)

דה-מרקר ינואר 2022

# מגמות ענפיות בתל אביב-יפו, שמשפיעות על המסחר

- תל אביב-יפו שומרת על מעמדה כבירת העסקים של ישראל
- משרות ההייטק ושכר גבוה הולכות ועולות, אך עם זאת תל אביב מאבדת ממרכזיותה בתחומי השירותים בשכר בינוני-נמוך, בתחומי האמנות, הבידור והבילוי וכן בתחומי הייצור, מלאכה, בינוי ומסחר קמעונאי-סיטונאי-מוסכים



## הייטק

כ-30% מסך המשרות בישראל
כ-64 אלף משרות
מגמת עלייה מתמדת



## מקצ' חופשיים-שירות

כ-22% מסך המשרות בישראל
כ-67 אלף משרות
סטגנציה



## ביטוח פיננסים

כ-27% מסך המשרות בישראל
כ-33 אלף משרות
מגמת ירידה



## הסעדה-אירוח- תיירות

כ-17% מסך המשרות בישראל
כ-28 אלף משרות
מגמת עלייה / המדינה גדלה יותר



## אמנות, בידור, בילוי

כ-16% מסך המשרות בישראל
כ-13 אלף משרות
ערים אחרות התחזקו על חשבון ת"א

אחוז הממוצע הארצי



## בינוי

כ-5% מסך המשרות בישראל
כ-11 אלף משרות
מגמת ירידה עד העלמות



## מסחר קמעונאי-סיטונאי-מוסכים

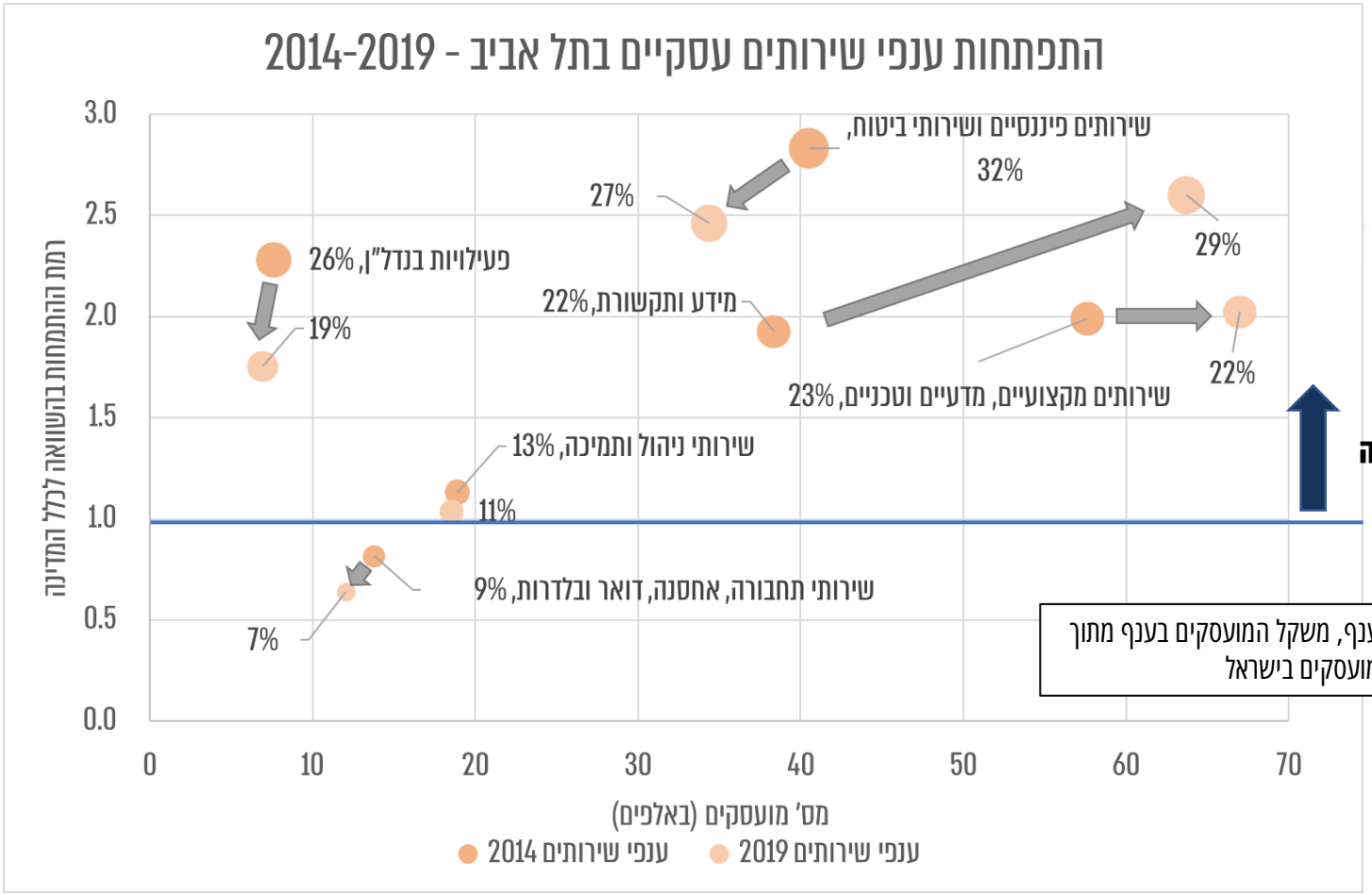
כ-8% מסך המשרות בישראל
כ-36 אלף משרות
מגמת ירידה



## תעשייה, מלאכה, ייצור

כ-3% מסך המשרות בישראל
כ-13 אלף משרות
מגמת ירידה עד העלמות

# מגמת התחזקות בתל אביב-יפו של ענפי השירותים בשכר גבוה והייטק, יציאה הדרגתית של הפיננסים והיחלשות שירותים בשכר בינוני

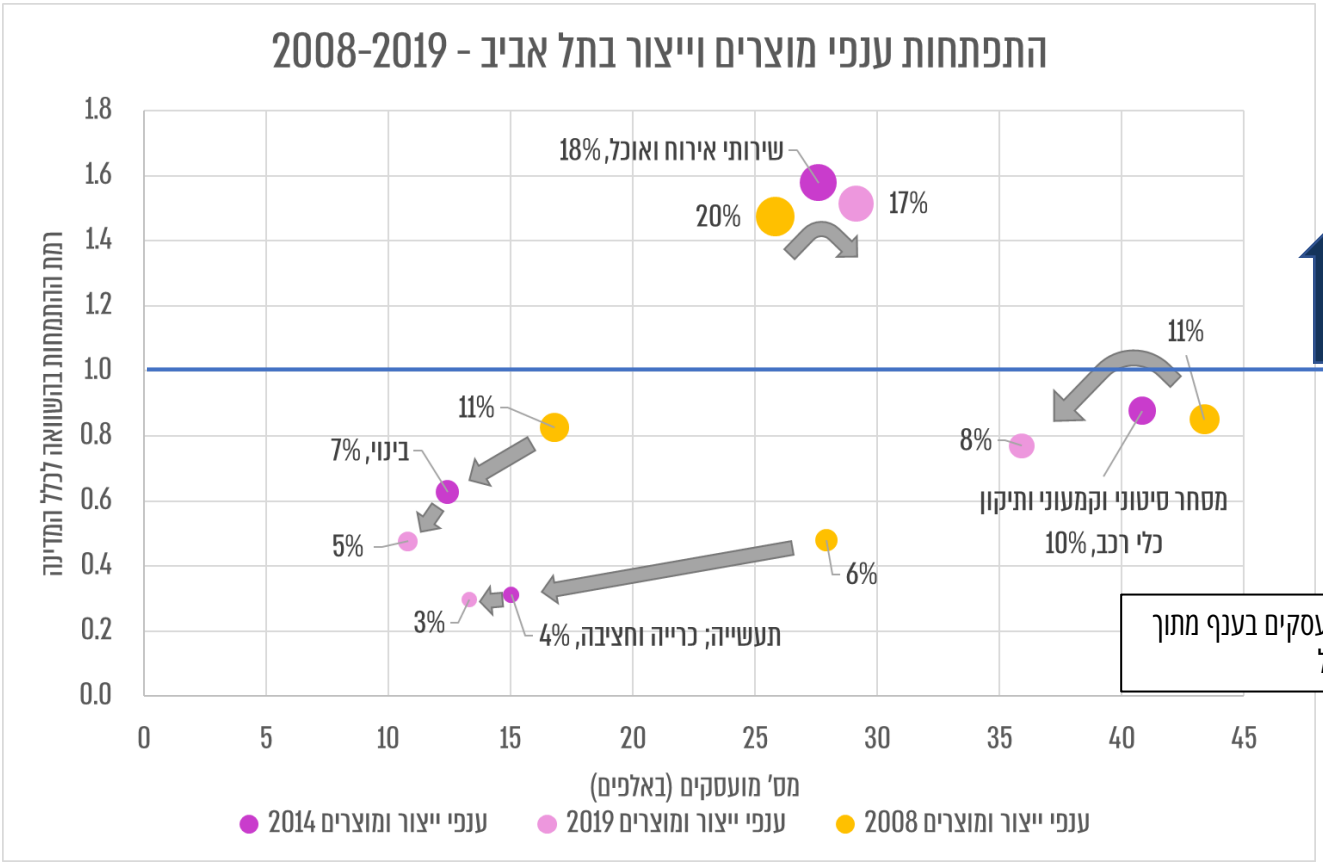



מקור: עיבודים לסקר כוח אדם 2009-2019, לא קיימת הפרדה בנתוני למ"ס לענפים אלה עבור שנת 2008 ולכן היא אינה מוצגת

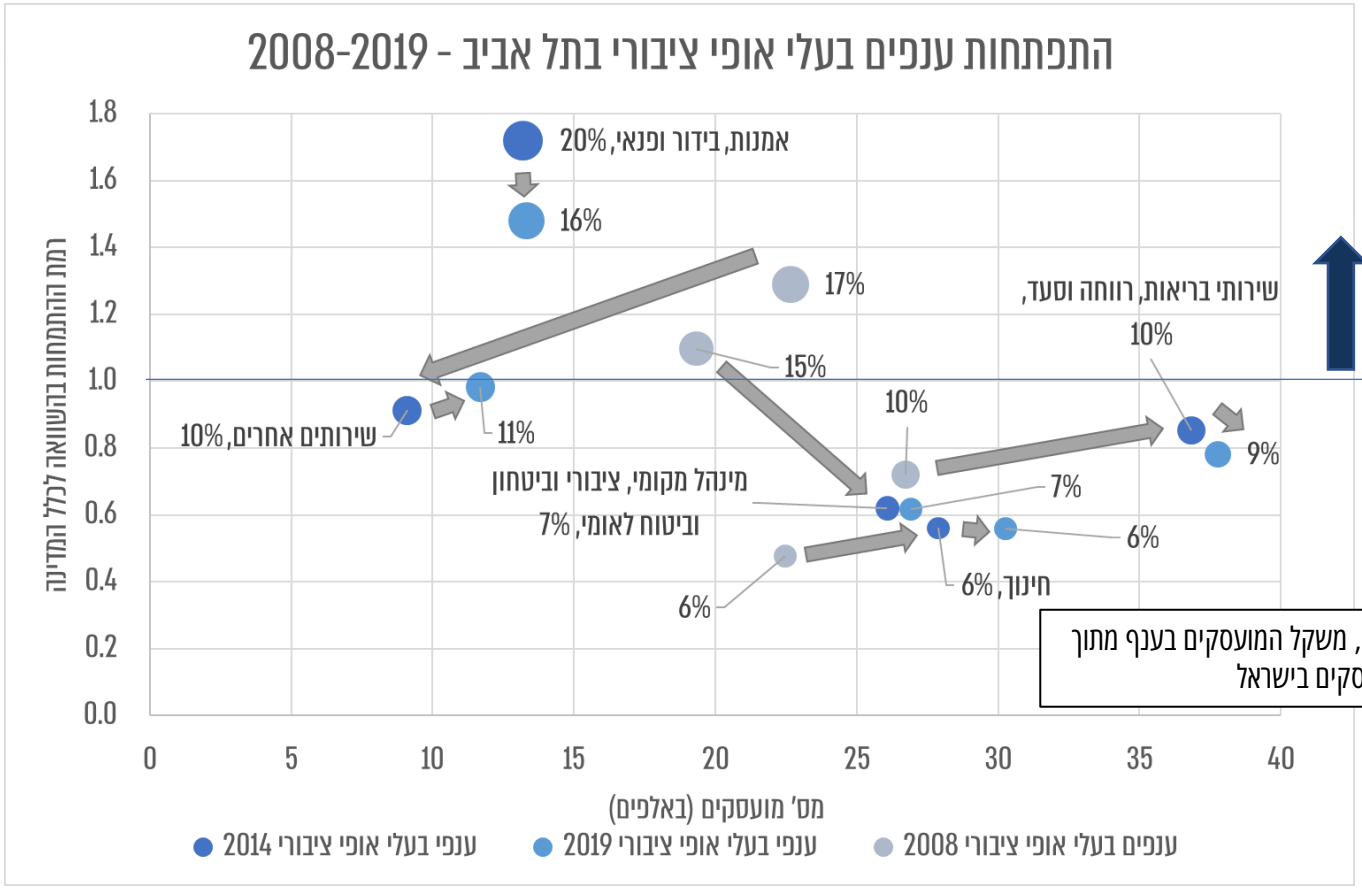

תל אביב יפו TEL AVIV YAFO

עתיד המסחר THE FUTURE OF COMMERCE

# מגמת היחלשות בתל אביב-יפו של ענפי תעשייה, ייצור, בינוי ומלאכה



# מגמת החלשות בתל אביב-יפו של עסקים בתחומי האומנות, בידור ופנאי – ויש לכך השפעה על יכולתה למשוך מבקרים



# תובנות מרכזיות

- תל אביב משכה לתוכה בעשור האחרון עסקים רבים מענפים מבוססי שירותים - הייטק, תקשורת ומידע, ענפים מקצועיים, הנדסיים וטכניים (ענפי מקצועות חופשיים).
- ענפי שירותים מייצרים תפוקה גבוהה למ"ר ולכן יכולים לשלם יותר על שכירות – כניסה של ענפים עתירי משאבים הובילה לצמיחה בעלויות הקרקע.
- עליית עלויות הקרקע הובילה לדחיקה של עסקים מענפי ייצור, תעשייה, מלאכה ומוצרים שתפוקתם למ"ר נמוכה יותר – ובמקומם נכנסו ענפי שירותים וענפי מסחר.
- בתקופת הקורונה ענפי השירותים המובילים בת"א לא נפגעו, אך לאחר הקורונה חלו שינויים בביקוש לשטחי משרדים עקב מעבר מסוים לעבודה מהבית.
- דחיקתם מועדוני בילוי וחיי לילה גדולים

# תובנות מרכזיות

- העיר תל אביב-יפו התחזקה מאד בתעסוקה של מקצועות בתחום 'השירותים', בעוד שהיקף המשרות בתחום 'המוצרים' (ייצור, מכירת מוצרי קצה) נחלש, למעט אלה התומכים במבקרים בעיר - עסקי השירותים ותיירים (אירוח ואוכל).
- מגמת מעבר של העובדים בתעסוקה בשכר גבוה למגורים בתוך העיר – יותר אנשים (עם כח קנייה גבוה יותר) גרים ועובדים באותו מרחב, משמע יותר כח קנייה לשירותים אישיים
- השינויים בתמהיל הענפי בעיר מצביעים על מעבר לתחומים בעלי רווחיות גבוה יותר ושכר גבוה יותר – ואיתו לעלייה בעלויות השכירות והשירותים לעסקים. מושך שחקנים גדולים בתחום הנדל"ן, התעסוקה והמסחר, תוך דחיקת השחקנים הקטנים – הגדלת הריכוזיות

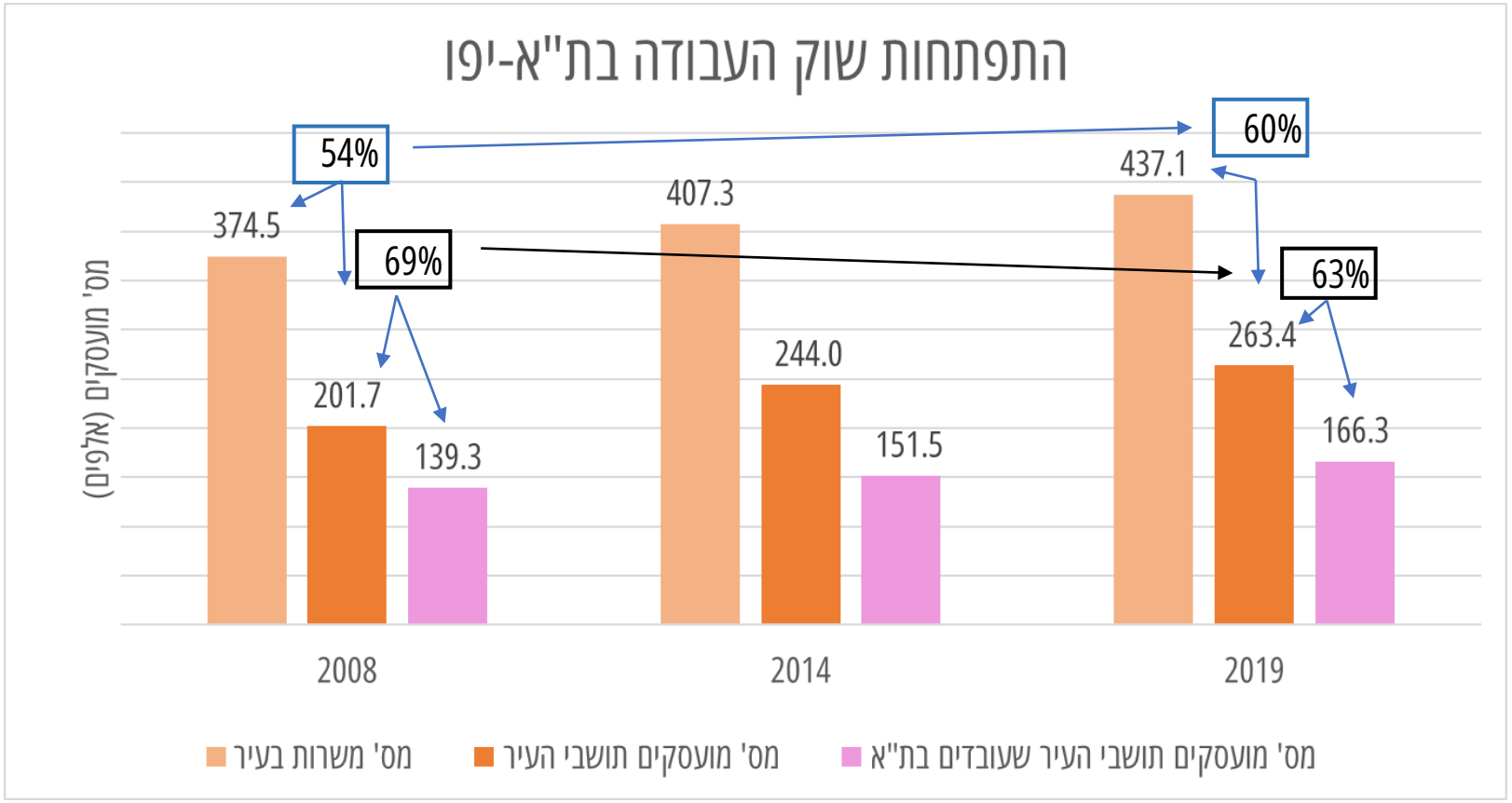
# מגמות בשוק העבודה שמשפיעות על המסחר

# קבוצות ענפי תעסוקה מרכזיות

באמצעות קובץ הארנונה של השנים 2012-2021 הוגדרו 5 קבוצות מרכזיות של ענפים, אשר מאגדות בתוכן את הענפים המרכזיים, לפי סיווג למ"ס:

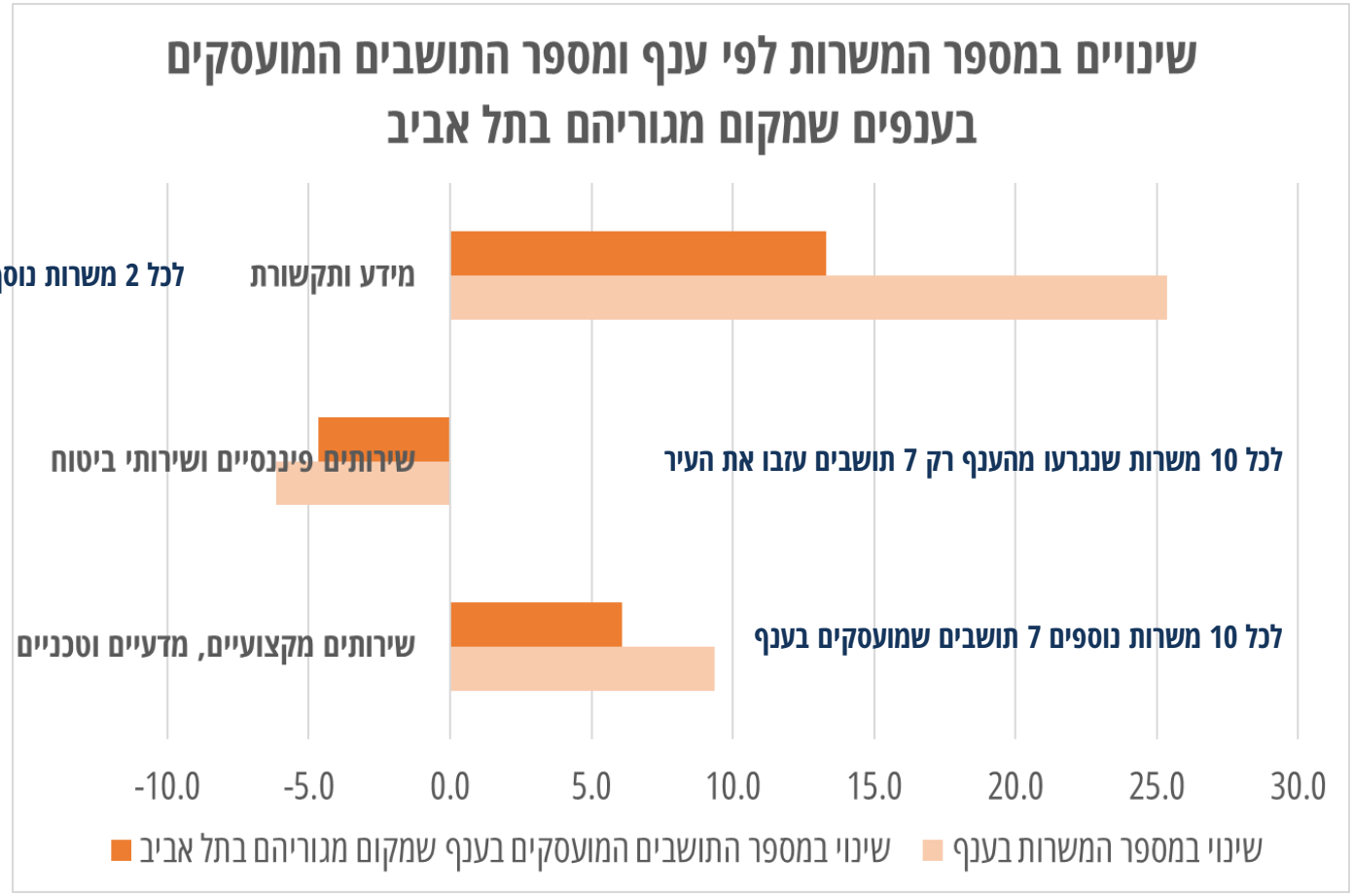
- **ענפי שירותים הפועלים ממשרדים** - שירותים מקצועיים, מדעיים וטכניים, פיננסים, תקשורת ומידע
- **ענפים בזיקה לשירותים ציבוריים** – חינוך, בריאות, רווחה וסעד, מינהל מקומי, אומנות, בידור ופנאי, שירותים אחרים (מתייחס לרוב לעמותות וכו')
- **ענפי מוצרים הפועלים מתחמי תעשייה ושירות** – תעשייה, שירותי תחבורה, אחסנה, דואר ובלדרות, אספקת חשמל ומים, בינוי
- **ענפי מוצרים ושירותים התומכים בפעילות כלכלית** – מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי וכלי רכב, שירותי אירוח ואוכל, פעילות נדל"ן
- **משקי בית** – כולל עסקים הפועלים מהבית ועסקים של שירות עצמי (לדוגמה: מכבסות בשירות עצמי)

# מספר המועסקים תושבי העיר צמח עם הגידול במשרות – אך יותר תושבים עובדים מחוץ לעיר



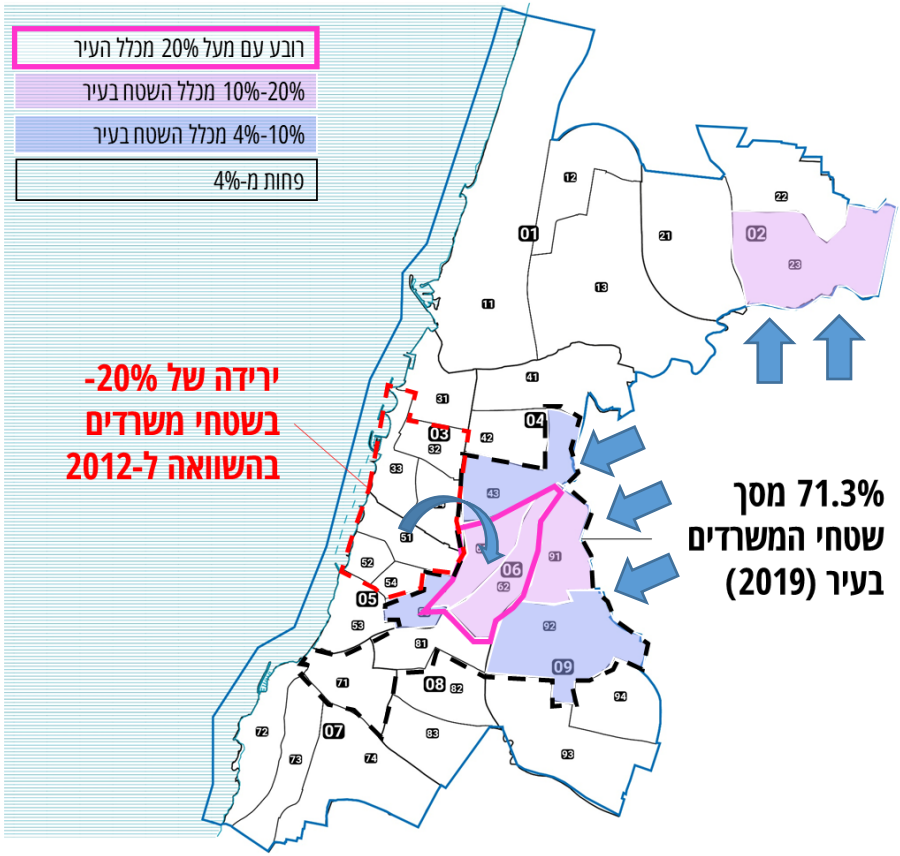

מקור: עיבודים לסקר כוח אדם 2009-2019, קובץ הרשויות, הלמ"ס;

# העיר תל אביב-יפו מושכת מועסקים בשכר גבוה לגור בה, והם לא ממהרים לעזוב אותה – גם בענפים דועכים




מקור: עיבודים לסקר כוח אדם 2014-2019, הלמ"ס; **אלפי משרות**

# הגידול במועסקים מושפע ממוקדי הפיתוח בעיר – התרכזות לתוך המע"ר על חשבון לב העיר

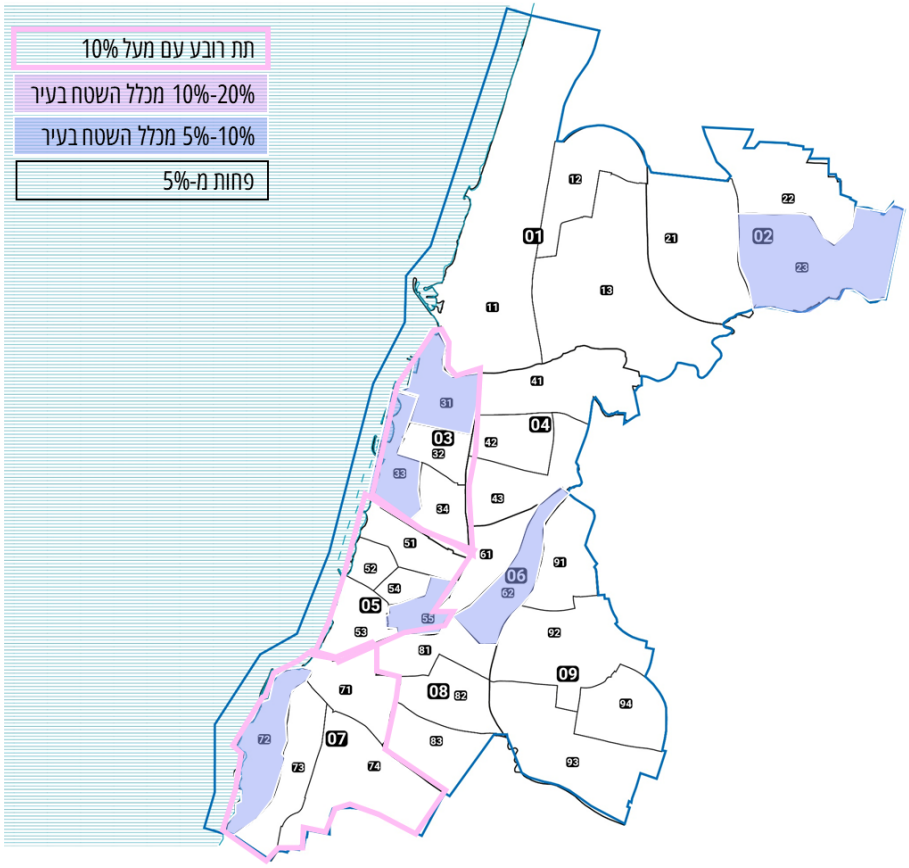



## מגמות עיקריות 2012-2019

- צמיחה של רמת החייל ועתידים
- התרכזות במע"ר – ציר בגין, איילון, יגאל אלון. 50% מ-1,670 העסקים מענפי השירותים המקצועיים שנוספו הם עסקים קטנים
- היחלשות בציר רוטשילד, בעיקר עסקים קטנים וענפי הפיננסיים
- צמצום מס' העסקים ברובעים 3, 5 ו-7

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבנייינים וחניונים; עסק קטן – פחות מ-150 מ"ר שטח עיקרי

# מגמת הכניסה של תושבים יותר אמידים מגבירה את הביקוש לשירותים אישיים



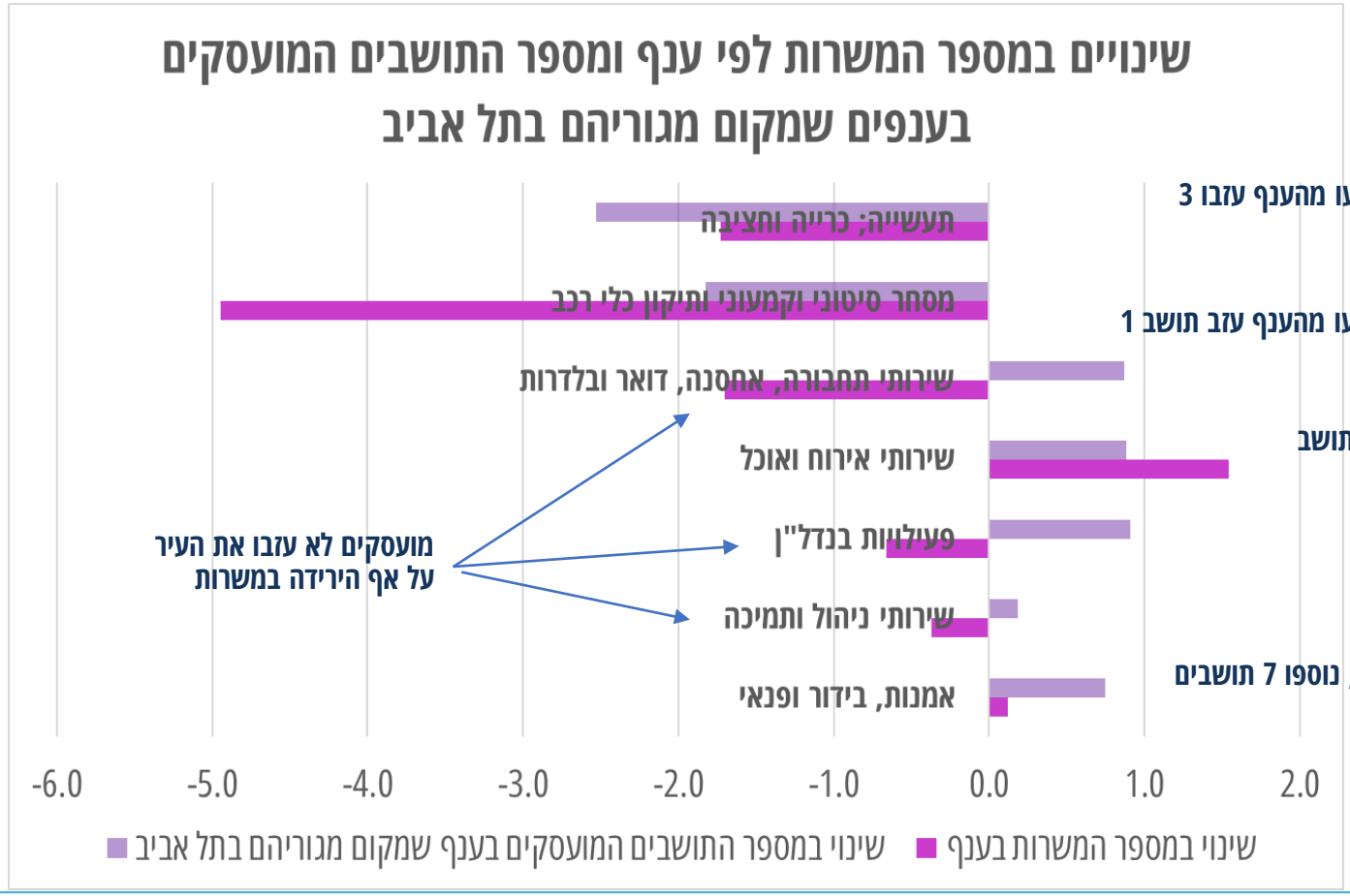

## מגמות עיקריות 2012-2019

- צמיחה משמעותית בעסקים הנותנים שירותים כלליים (מעל 300% בשטח חיובי הארנונה)

  הערה: קטגוריה ללא סיווג הכוללת בתוכה תתי ענפים שונים כגון מכוני יופי, מספרות וכו'
- עיקר הצמיחה היא בקרב עסקים קטנים עד 100 מ"ר. הצמיחה בעיקר יחסית אחידה, למעט רובע 5 בו מספר העסקים שנוספו כפול מהממוצע שנוסף ברובעים האחרים (300 לעומת 150)

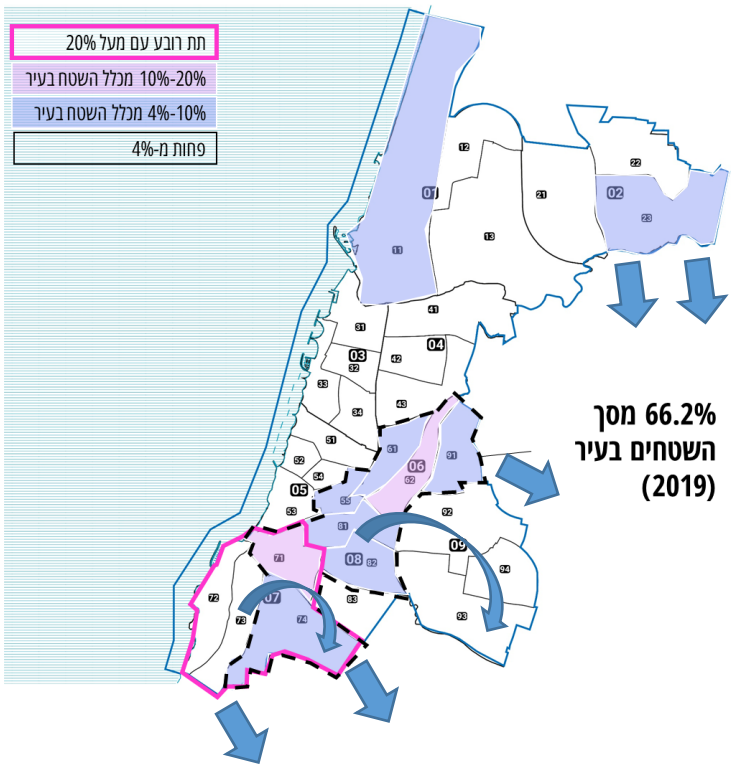
מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# משרות בשכר בינוני/נמוך נדחקות מחוץ לעיר, אך למעט בתעשייה ומלאכה, המועסקים לא ממהרים לעזוב בעקבות המשרות




מקור: עיבודים לסקר כוח אדם 2014-2019, הלמ"ס; **אלפי משרות**

# דחיקת התעשייה מורגשת בכל העיר, אך בעיקר בחלקה הדרומי (רובע 7)



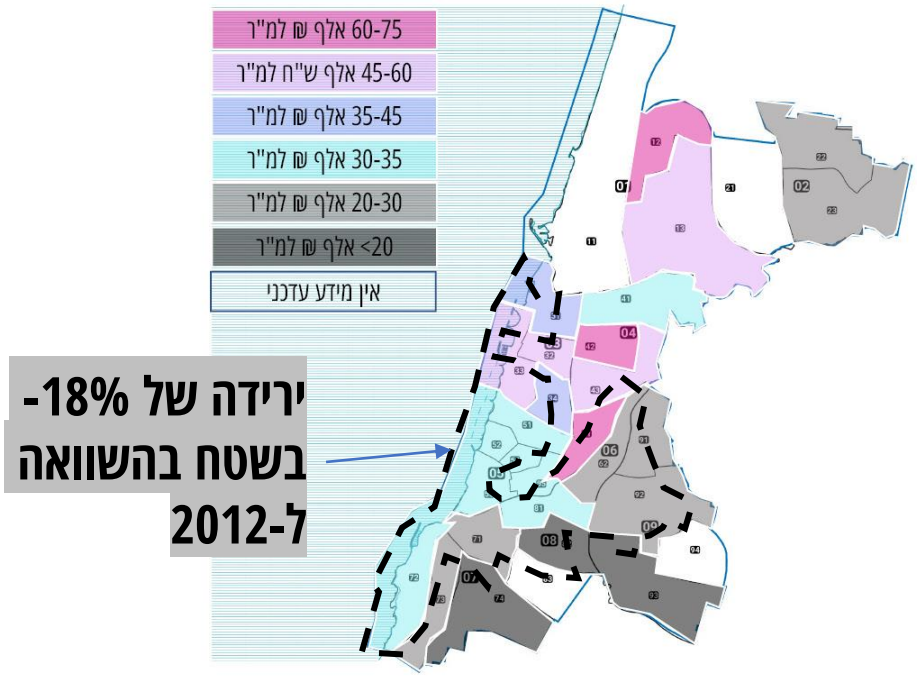

## מגמות עיקריות 2012-2019

- צמצום משמעותי בעסקים בענף התעשייה ומלאכה (18%) במרבית הרובעים, בעיקר בקרב עסקים קטנים עד בינוניים. צמיחה בתתי רובעים בשוליים – קריית שלום, הארגזים, כפר שלם
- תעשיות לייצור מוצרים צריכה (ביגוד והנעלה, מזון) ותעשיות/מלאכות עתירות שטח (מתכת, מסגריות, מוסכים) הצטמצמו*.
- צמצום משמעותי בנכסים לאחסנה במרכז ודרום העיר, בעיקר אחסנה זעירה (עד 100 מ"ר) – ירידה של 25% בשטחי האחסון בעיר

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים
* - המידע אודות ענפי התעשייה השונים מתייחס רק ל-30% משטחי התעשייה והמלאכה ולכן האמינות שלו מוגבלת

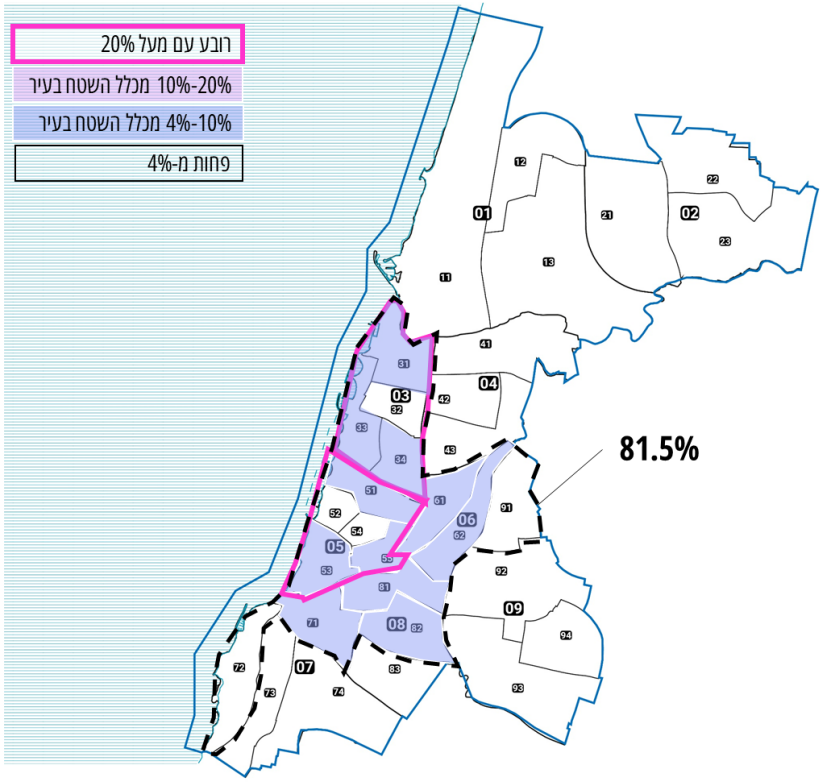
# הירידה בשטחי של ענפי התעשייה בהלימה לשווי הקרקע למסחר

- באזורים בהם הקרקע יקרה או התייקרה יש ירידה בהיקף השטחים שמאוכלסים על ידי ענפי ייצור ומוצרים המשתמשים בשטחי בסיווג תעשייה
- היקף הירידה נמצא בפרופורציה לשווי הקרקע – **באזורים בהם קרקע למסחר יקרה מ-30 אלף מ"ר, יש ירידה של מעל 15% באכלוס שטחי תעשייה** – ושימושי מסחר מחליפים אותם




שווי קרקע למסחר

# ענפי המסחר זזו בהתאם למגמות בענפים – התרכזות במע"ר ותפיסת המקום של התעשייה




## מגמות עיקריות 2012-2019

- עסקי המסחר והמסעדות זזו (מעט) בהתאם לאזורים בהם יש ריבוי מבקרים (יוממים, תיירים) - המע"ר, רח' דיזנגוף. עיקר הצמיחה בשטחים ברובע 6 ו-7
- צמיחה במספר המלונות ומסעדות ברובעים 5 ו-6
- ירידה במספר עסקי מזון עממיים (דוכנים וקיוסקים) בדרום העיר (רובעים 7 ו-8), בעיקר עסקים קטנים
- צמיחה בעסקים סיטונאים וקמעונאים במרחב התעסוקה בדרום העיר – החלפה של עסקי תעשייה

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# סיכום ומסקנות

- **שתי מגמות עיקריות בענפי התעסוקה מובילות את השינויים בענפי המסחר והשירותים התומכים:**
  - התעצמות המע"ר, מתיחתו לכיוון דרום העיר וגידול שטחי המשרדים מוביל למעבר של עסקים לאזור זה ובעקבותיהם נוספים עסקי מסחר קמעונאי ומסעדות – תוך עזיבת אזורים אחרים במרכז העיר.
  - עזיבת ענפי תעשייה את דרום העיר ודחיקתם לשולי העיר, והחלפתם ע"י עסקי מסחר קמעונאי, סיטונאי ועסקי בילוי – עליית ערך הקרקע דוחפת עסקים בעלי תפוקה נמוכה למ"ר (אחסון, אך לא רק).

- **מגמות משנה**
  - צמיחה בענף משקי הבית ושירותים לשימוש עצמי. ענפים אלה נהנים מעליה בהכנסה הפנויה של תושבי העיר לטובת צריכת שירותים אלה.

# מגמות פנים עירוניות

# רובע 1 – פרבור זוחל

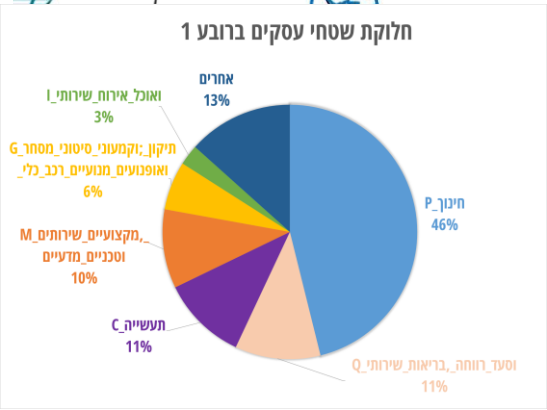



משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 62.5 | 89 | 2.4 |

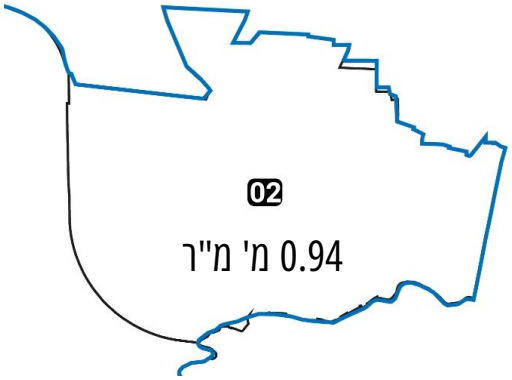
האוניברסיטה היא עוגן תעסוקה ומבקרים משמעותי ברובע

- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
- היקף המסחר גדל ב-4,000 מ"ר בעיקר בגלל מוקד שכונתי חדש באיינשטיין 7. המסחר בברודצקי ושוסטר נחלש וחלקו הוחלף בהסעדה ועסקים מתמחים (משרדים).
- השפעת הקורונה (2019-2021) – המשך החלשות המוקדים השכונתיים




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# רובע 2 – צמיחת שטחי תעסוקה ומסחר ברמת החייל / עתידים

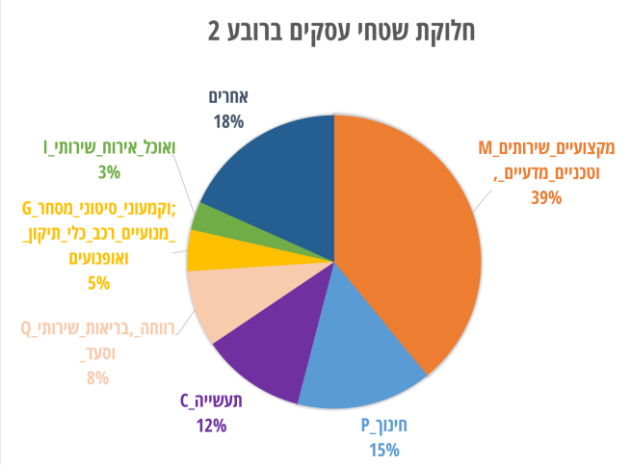



משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 57.1 | 71.1 | 3 |

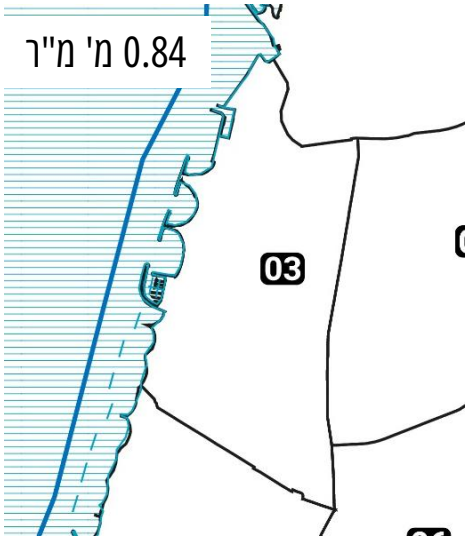
רמת החייל וקריית עתידים - עוגן תעסוקתי אזורי

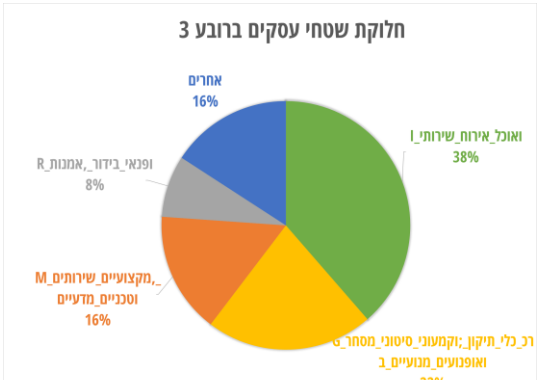
- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
- השטחים של בתי התוכנה והמקצועות החופשיים ברמת החייל וקריית עתידים צמחו ב-20% ואיתם חלה צמיחה של 10% במסחר ו-20% בשירותי הסעדה ואוכל.
- השפעת הקורונה (2019-2021) – קיטון של 27% בעסקים קטנים




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# רובע 3 – תחייתו של רח' דיזינגוף




משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

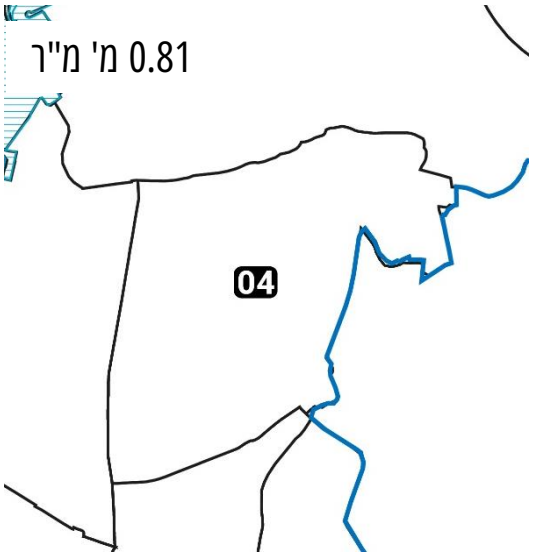
| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 64.5 | 59.5 | 66.4 |

רצועת המלונות ודיזינגוף הם עוגנים מרכזיים, הנמל מוקד מסחרי

- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
- דיזינגוף הפך לאבן שואבת לתעסוקה, מסחר ומסעדות, בעוד שהנמל ובן יהודה נחלשו. התחזקות רצועת המלונות מזינה את המרחב בתיירים אשר מאפשרים את הצמיחה
- השפעת הקורונה (2019-2021) – ירידה ב-15% בשטחי מסחר ו-10% בשטחי תעסוקה. ללא שינוי בשימושים אחרים

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

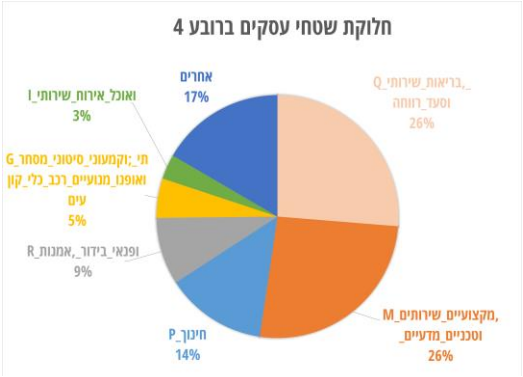
# רובע 4 – "עסקים כרגיל"




משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 52 | 79.2 | 6.4 |

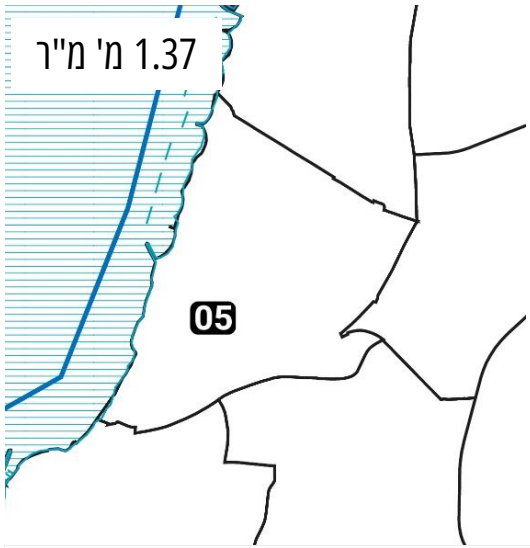
בית החולים איכילוב ובית המשפט הם מוקדי משיכה




- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
  - ללא שינויים במשמעותיים בשטח – מעט יותר מסעדות, מעט יותר מסחר.
- השפעת הקורונה (2019-2021) – ירידה של 10% באכלוס של המקצועות החופשיים לצד ירידה של 20% במספר עסקי המסחר הקטנים.

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# רובע 5 – התחזקות המלונות והמקצועות החופשיים על חשבון ענף הפיננסים




משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

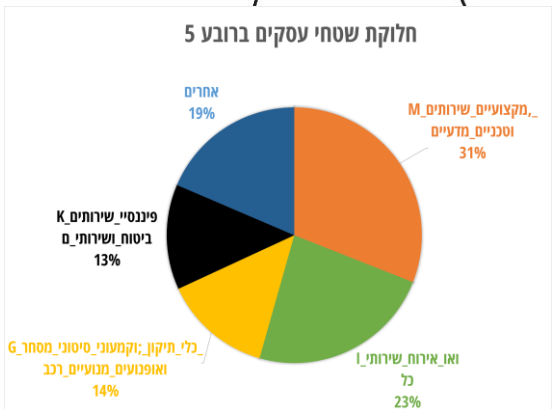
| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 42.8 | 105.9 | 83.5 |

דרום רוטשילד הוא עוגן תעסוקה, דרום רצועת המלונות עוגן תיירות

- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
- המוסדות הפיננסים שעזבו הוחלפו במלונות ובעלי מקצועות חופשיים.

לשינוי זה השפעה קטנה על היקף שטחי המסחר והמסעדות, אך מספר העסקים הכולל ירד ב-5%

- השפעת הקורונה (2019-2021) – צמצום ב-15% באכלוס שטח של בעלי המקצועות החופשיים, צמצום של 20% באכלוס שטחי מסחר




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

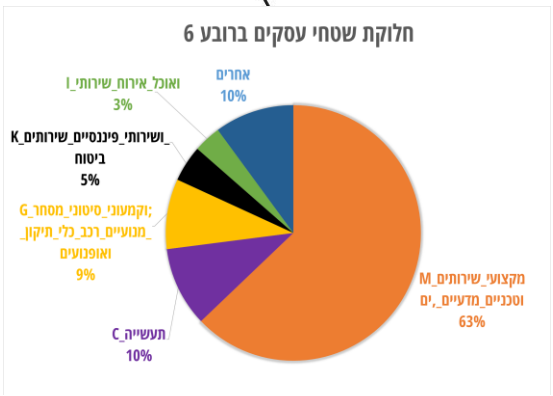
# רובע 6 – התחזקות המע"ר

משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 8.8 | 90.7 | 12.1 |

המע"ר לאורך בגין, שרונה ומונטיפיורי, מהווים מוקד תעסוקתי




- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
  - עליה ב-50% בהיקף המסחר והמלונאות לצד גידול של 36% בשטחי המשרדים למקצועות חופשיים והמשך עזיבה של חברות הביטוח.
- השפעת הקורונה (2019-2021) – ירידה של 5% בשטחי המסחר שהתחלפו במסעדות. המשך גידול בשטחי התעסוקה והשירותים

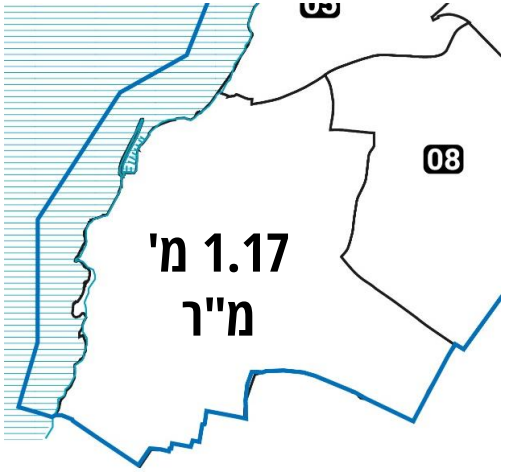
מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# רובע 7 – מסחר במקום יצרנים

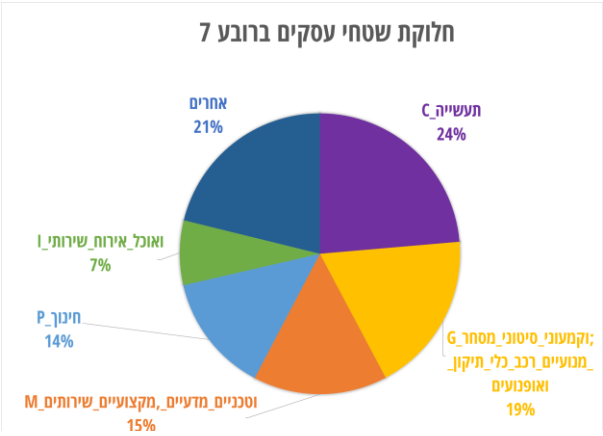
משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 52.4 | 131.5 | 16 |

גבעת הרצל, צפון יפו וציר שד' ירושלים מהווים עוגני תעסוקה

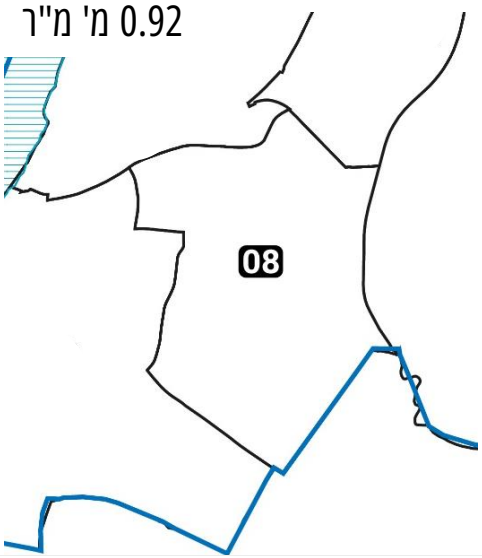



- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
  - יציאה מתמשכת של עסקי ייצור (תעשייה ומלאכה) בינוניים וגדולים (מעל 300 מ"ר) והחלפה חלקית בעסקי מסחר
  - התחזקות של ציר מסחרי על שלמה ושד' ירושלים ותוספת מלונות
- השפעת הקורונה (2019-2021) – נסיגה של המסחר ב-10% להיקף דומה לשנת 2012, לצד המשך היחלשות התעשייה והמלאכה




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

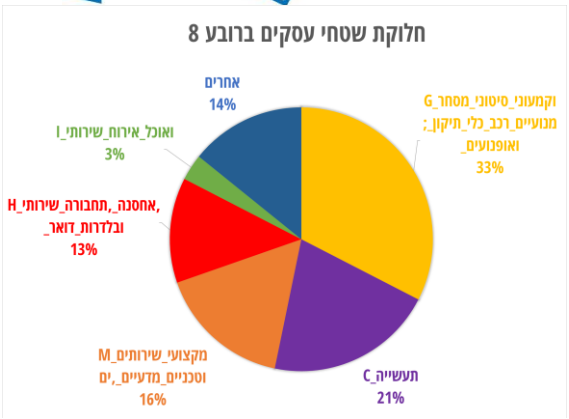
# רובע 8 – התארכות המע"ר




משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 31.3 | 80.6 | 2.5 |

ריבוי מוקדי תעסוקה ומסחר – לוינסקי, שוקן, הרצל, שלמה




- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
- ירידה בתעשייה ומלאכה בלב הרובע וגידול במקצועות חופשיים ותעשייה בדרום בגין. תנועה פנים רובעית של המסחר ללא שינוי בהיקף
- השפעת הקורונה (2019-2021) – פגיעה במסחר (5% ירידה בשטח, בעיקר עסקים קטנים), קפיצה במס' המסעדות בצפון הרובע

מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# רובע 9 – התעצמות ציר המע"ר ביגאל אלון

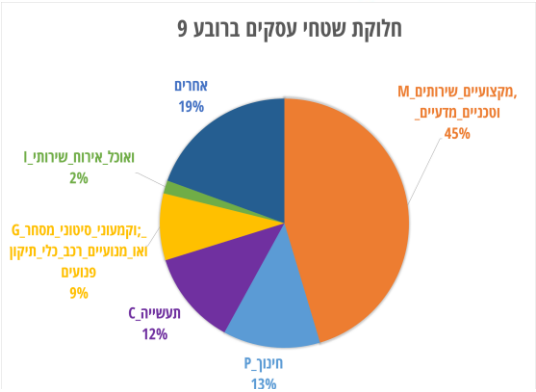



משתמשים (אלפים בחודש, הערכה לפי נתוני 2019)

| תושבים | מועסקים ומבקרים | תיירים |
|---|---|---|
| 82.7 | 117.6 | 0.2 |

ציר איילון ויגאל אלון עד יד אליהו מהווים עוגן תעסוקתי

- מגמות מסחר עיקריות 2012-2019
  - גידול משמעותי בשטחי משרדים וצמצום תעשייה ומלאכה על ציר יגאל אלון, ללא גידול משמעותי במסחר (שינויים פנימיים)
  - ללא שינויים בשאר הרובע
- השפעת הקורונה (2019-2021) – השפעה מינורית בכל הרובע (עד 2% שינוי)




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2012-2021; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# יחס שטחי המסחר למשתמשים גדל עם גידול בחלקם של המשתמשים שאינם תושבים

| רובע | משתמשים שאינם תושבים (ב-%) | עירוב משתמשים במרחב | שטח (מ' מ"ר) | טיפולוגיה של המסחר | מ"ר מסחרי למשתמש (מסחר והסעדה) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 59 | הפרדה | 1.06 | מרכזים שכונתיים ובקניון רמת אביב | 0.48 |
| 2 | 56 | הפרדה | 0.94 | מרכזים שכונתיים ובמבנים מסחריים | 0.48 |
| 3 | **66** | **עירוב** | 0.84 | מסחר בקומת הרחוב ובדיזינגוף סנטר | **1.06** |
| 4 | 61 | עירוב חלקי | 0.81 | מסחר בקומת הרחוב ובמרכזים שכונתיים | 0.42 |
| 5 | **82** | **עירוב** | 1.37 | מסחר בקומת הרחוב ובשוק | **0.96** |
| 6 | **92** | הפרדה | 2.01 | מסחר בקומת הרחוב, במבנים מסחריים ובעזריאלי | **1.73** |
| 7 | **74** | עירוב חלקי | 1.17 | מסחר בקומת הרחוב ובמבנים מסחריים | **1.20** |
| 8 | **73** | **עירוב** | 0.92 | מסחר בקומת הרחוב ובתחנה המרכזית | **2.63** |
| 9 | 59 | הפרדה | 1.23 | מרכזים שכונתיים ושוק | 0.57 |

# סיכום ומסקנות

השינויים ברובעים השונים **נגזרים מהיקף הפיתוח שלהם**, מצב שמוביל **להתחזקות המע"ר על ציר בגין ויגאל אלון,** כאשר במקביל **יש צמיחה של מוקדי תעסוקה מוטי רכב פרטי** – רמת החיל, האוניברסיטה, רובע הדרום החדש

על אף ההתעצמות של אזורים אלה, **היקפי המסחר אינם משתנים בפרופורציה לגידול בהיקף המבקרים,** אך משקל המבקרים מתוך המשתמשים הוא פרמטר המשפיע על יחס שטחי המסחר למשתמש

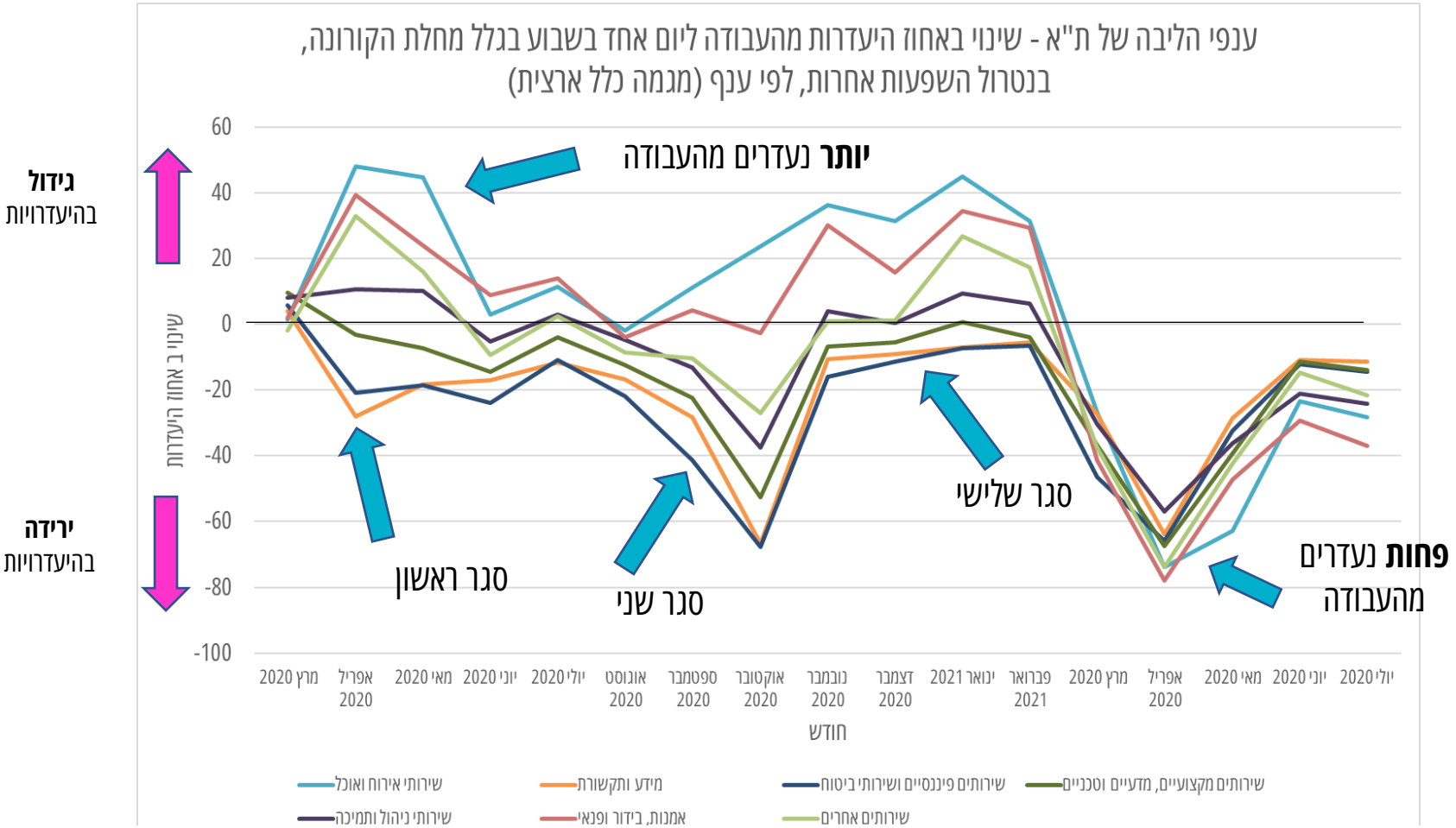
**הצמיחה העיקרית באכלוס שטחי מסחר מתרחשת היכן שיש דחיקה של תעשייה ומלאכה** –ייצור ומלאכה מוחלפים ע"י מסחר ושירותים, ענפים בעלי תפוקה כלכלית גבוה יותר

**עליית ערכי הקרקע** מלווה את השינויים בתמהיל המשתמשים – **ודוחקת עסקים קטנים בענפים מסורתיים**

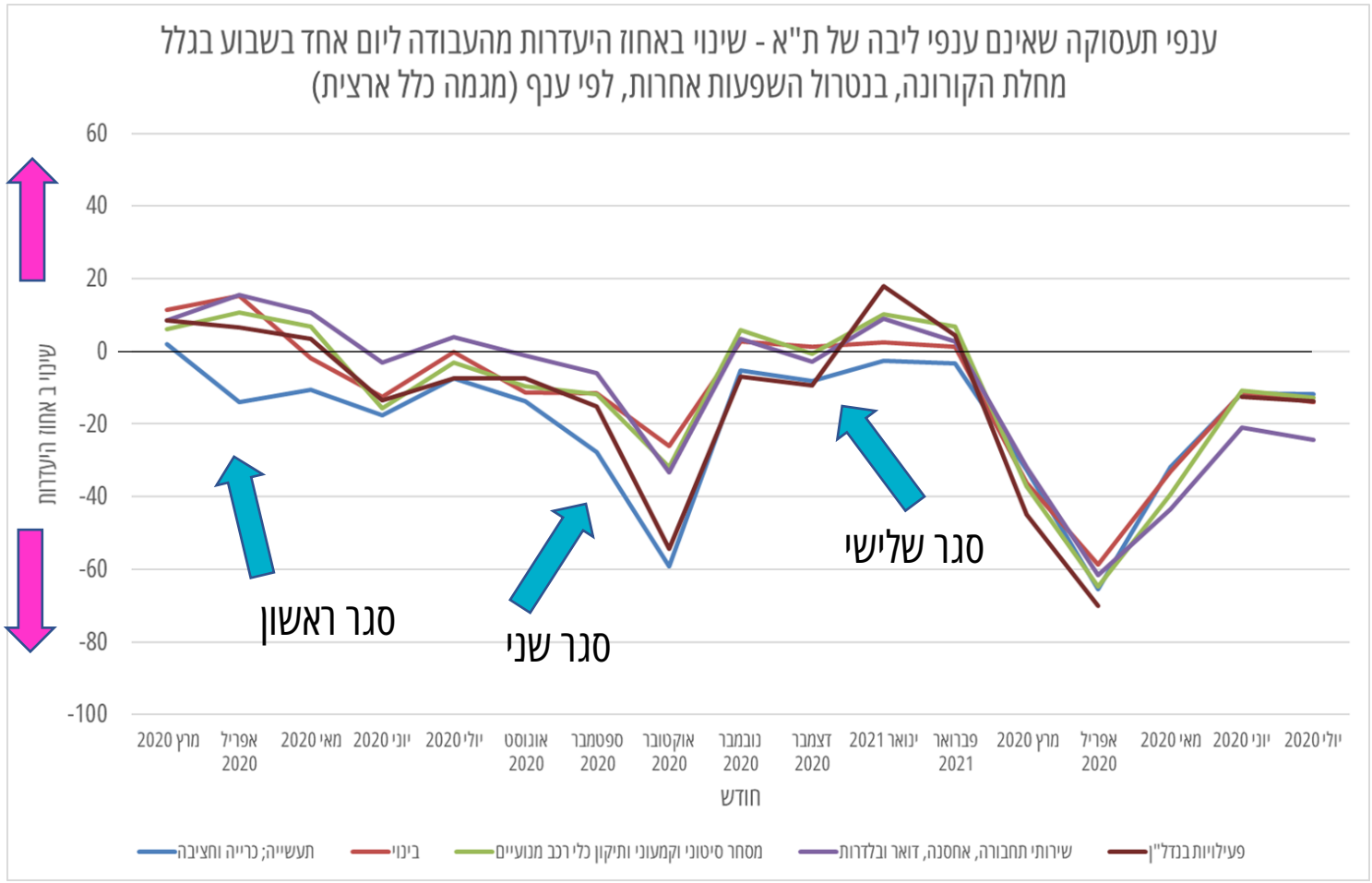
**מגפת הקורונה השפיעה לרעה** בעיקר על אזורים בתוך העיר – **היכן שיש תנועת מבקרים ותיירים במרחב**

# השפעת מגפת הקורונה

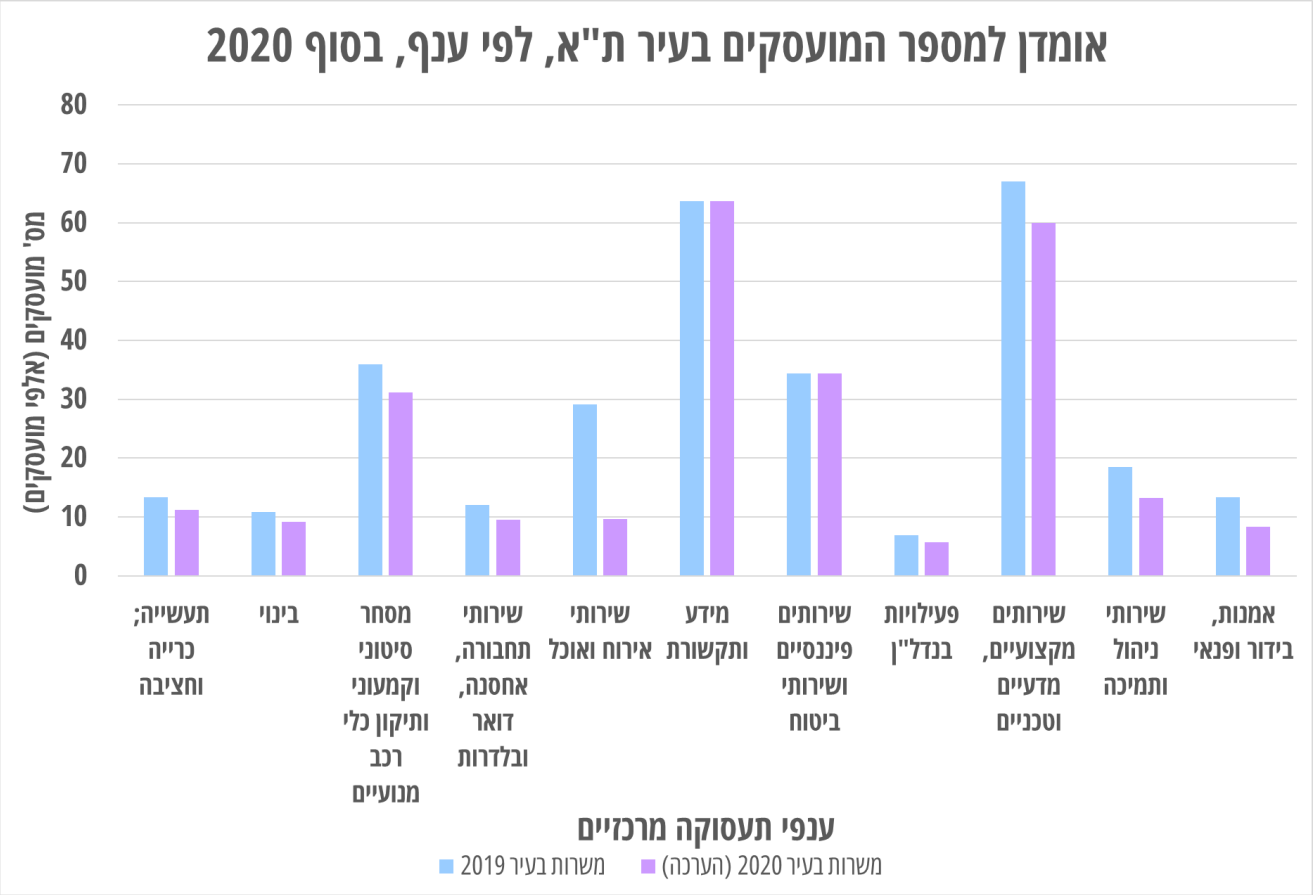
# הקורונה השפיעה על ענפי שירות פיזיים – שירותי אירוח ומזון, אמנות, בידור ופנאי



# מרבית הענפים שאינם ענפי הליבה של תל אביב לא נפגעו

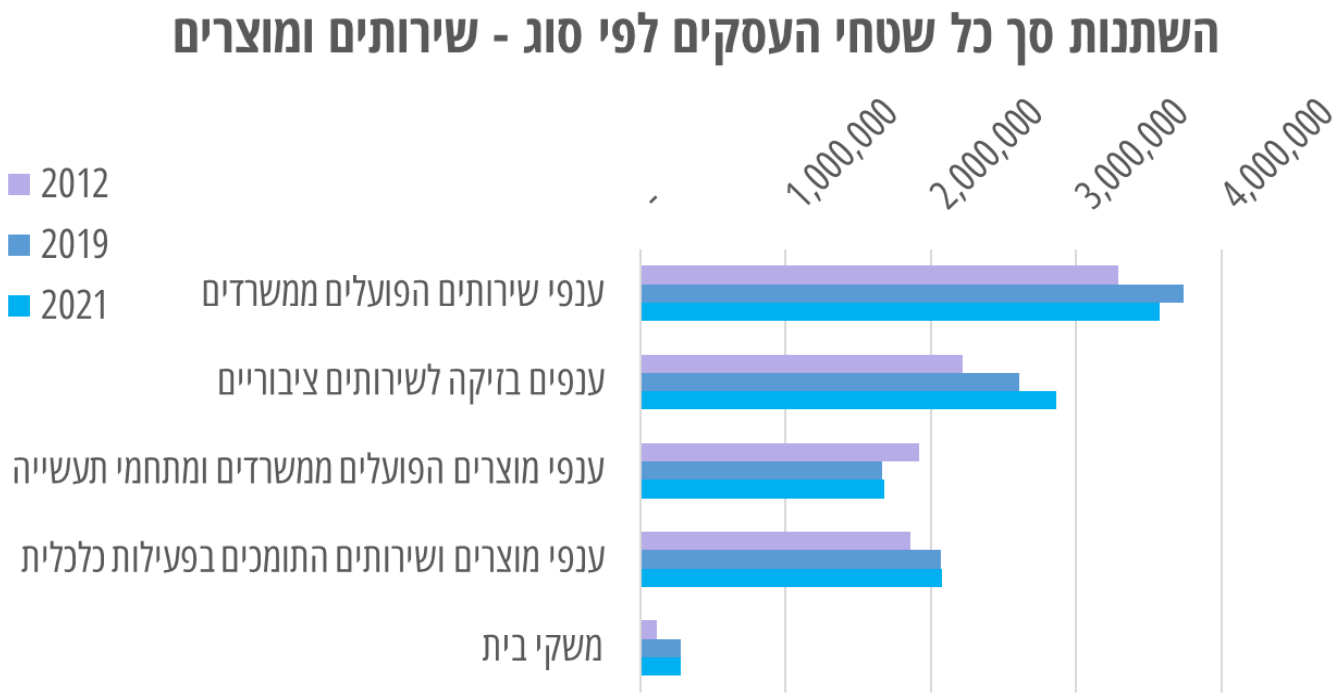


# מוערך כי סך העובדים בענפי הליבה ירד ב-2020



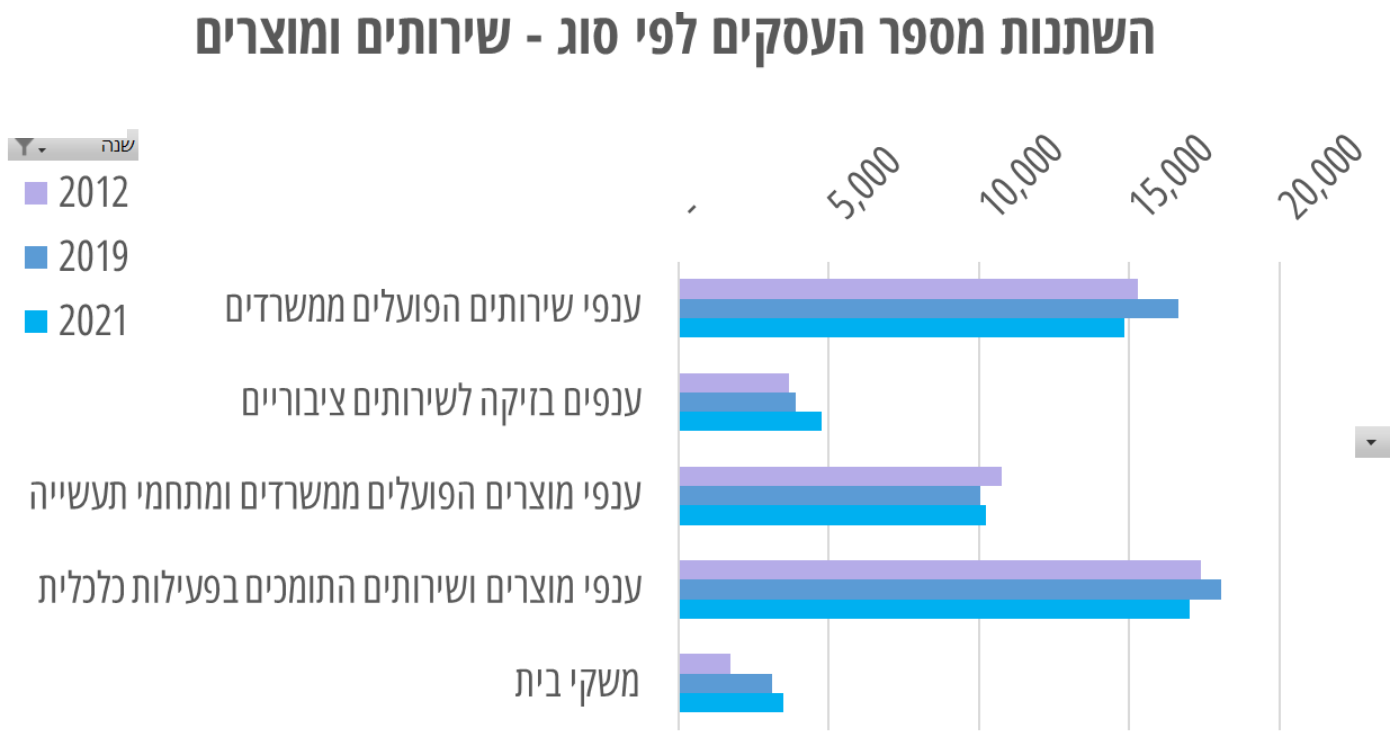

מקור: עיבודי נתוני למס למספר מועסקים לפי ענף כלכלי ברמה הארצית, תוך התאמה להיקף היעדרויות ומספר המועסקים בת"א ביחס לשאר המדינה

# חלה עלייה בשטחים של ענפי השירותים' לצד ירידה בשטחים ענפי המוצרים – <u>המשך מגמה</u>




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# הקורונה "החזירה" את מספר העסקים בענפים רבים אחורה - למספרים של 2012




מקור: עיבודי נתוני ארנונה לשנת 2019; שטחים עיקריים מתייחסים לכל השטחים למעט קרקע תפוסה, קרקעות צמודות לבניינים וחניונים

# השפעות הקורונה על הענפים בתל אביב | סיכום

- במדינית ישראל בשנת 2020 ו-2021 ענפי השירותים המבוססים על בילוי, אירוח ופנאי נפגעו באופן הקשה ביותר.
- לעומת ענפים אלה, ענפי ייצור ובינוי, וכן ענפים המאפשרים עבודה מהבית, כמעט ולא נפגעו באופן ישיר (ענפי ייצור, בעיקר ענפי ייצוא, נפגעו באופן עקיף עקב ירידה ביקושים למוצרים).
- מתוך כלל ענפי הליבה של תל אביב-יפו, ענף האוכל והאירוח נפגעו הכי הקשה, אחריהם ענפי הבילוי ופנאי. ענפים נפגעו בתחילת הקורונה, אך נתוני הארנונה מצביעים על התאוששות ואף צמיחה במספר העסקים ובהיקף השטחים שהם מאכלסים ביחס ל-2019.
- התעסוקה בענפי שירותים, שעיקר פעילותם במשרדים, לא נפגעו - אך נתוני הארנונה מצביעים על צמצום במספר העסקים ובהיקף השטחים שעסקים אלה מאכלסים – יותר אנשים עובדים מהבית.

build.

making places
for people.

bld.co.il