



תרחישי הביקוש למרכז מסחרי ביישוב אירוס

המחקר נערך עבור: החברה הארץ
ישראלית

ספטמבר | 2021

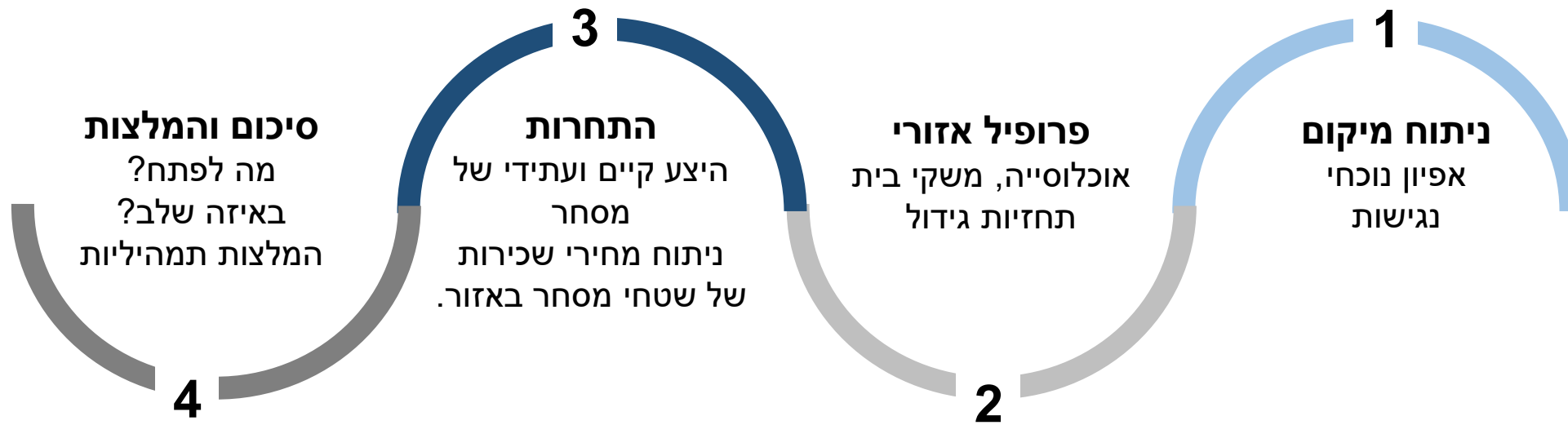
בהנהלת: פרופ' אבי דגני | ד"ר רינה דגני



- בימים אלה, נבחנת אפשרות פיתוח של מתחם מסחרי בשתי קומות במגרש בשטח של 1.8 דונם ביישוב אירוס
- העבודה בוחנת את מרחב הביקוש של המרכז המתוכנן, הרכב וכמות האוכלוסייה הקיימת והמתוכננת, את כוח הקניה שלהם וזאת ביחס לתחרות קיימת ומתוכננת. אלו יסייעו בהבנת ההיתכנות הכלכלית של המרכז והתמהיל המומלץ בו.

4

צעדים בדרך להבנת הביקוש למרכז המתוכנן





מיקום ואפיון הסביבה



קצב צמיחה ממוצע 17.5% (2016-2019)



9 רמה חברתית כלכלית



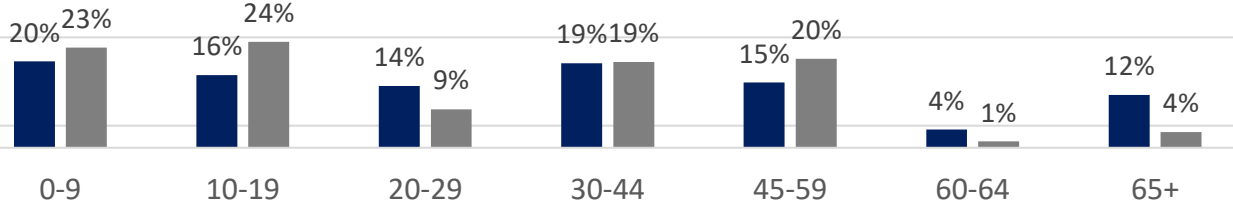
כ-200 משקי בית



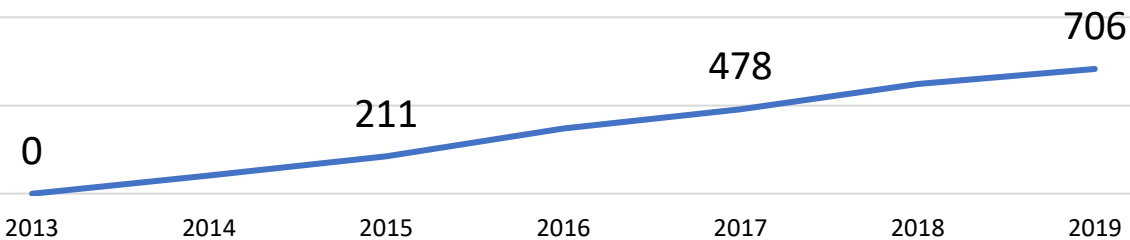
706 תושבים (2019)

התפלגות גילאים ביישוב אירוס

■ ארצי ■ אירוס



אוכלוסייה לאורך זמן, נתוני הלמ"ס



- אירוס הוא ישוב חילוני הממוקם על ציר 42 במועצה האזורית גן רווה, הישוב ממוקם מערבית לשכונת שמורת מליבו בנס ציונה וצפונית ליישוב בית עובד.
- יישוב חדש שהקמתו החלה בשנת 2011 וב-2013 הוכר לראשונה ע"י משרד הפנים כיישוב. הבנייה באירוס מאופיינת בבתים צמודי קרקע בלבד.
- נכון ל-2019 באירוס כ-700 תושבים בדירוג חברתי כלכלי גבוה מאוד.
- ביישוב שיעור גבוה של ילדים (בדגש על נוער) ושיעור גבוה של אוכלוסייה בגיל ביניים (45-59) לצד שיעור נמוך של אוכלוסייה מעל גיל 60.

התפתחות היישוב ותכנון עתידית

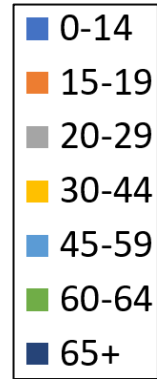
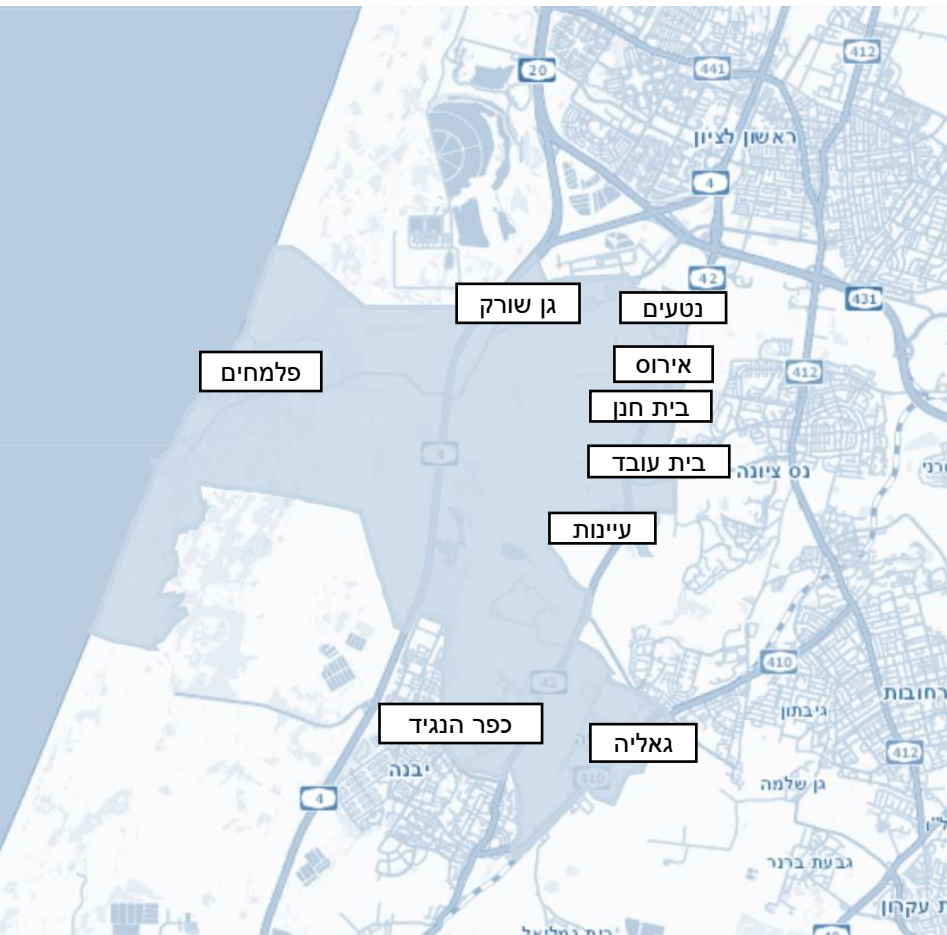
- באירוס נכון ל-2019 כ-150 משפחות (וקרוב ל-200 משפחות היום). היישוב מתוכנן לכ-456 יח"ד כלומר מעט יותר מהכפלה בטווח המימוש. ובסה"כ כ-2.1-2.2 אלף תושבים. קצב אכלוס תלוי בקצב מימוש המגרשים.
- תכנית מבני ציבור של היישוב מאפשרת פיתוח של מרכז מסחרי נוסף בחלקו הצפוני של היישוב (סמוך למתקני השעשועים). מימוש המגרש בייעוד מסחרי מוטלת בספק לאור כוח הקנייה המוגבל ביישוב.
- בסמוך למרכז המסחרי הנבדק מתוכננים גני ילדים (חלק הוקמו עד היום), שטחי מרפאה ובית אבות.

ייעוד	מס' מגרש (ישן)	שטח קרקע (מ"ר)	ייעוד	מס' מגרש (ישן)	שטח קרקע (מ"ר)
1 מרכז מסחרי	356	2,000	6 קריית חינוך	449	12,000
2 מרכז מסחרי	364	800	7 מרפאה/ טיפת חלב	358	2,000
3 מרכז ספורט ונופש	351	45,000	8 גני ילדים	354	2,500
4 בית אבות	355	4,500	9 בית כנסת	366	1,500
5 מועצת נן-רווה	450	4,500	10 מרכז קהילתי	448	7,000



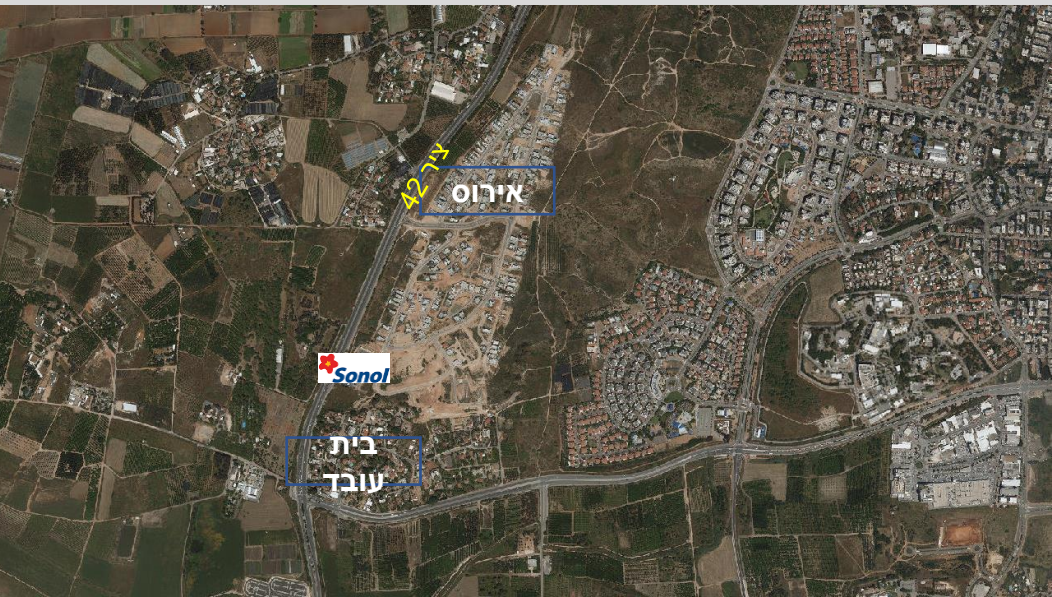
אחריות החברה: מסחרי/קאנטרי/דיוור מוגן

דמוגרפיה אזורית – מועצה אזורית גן רווה



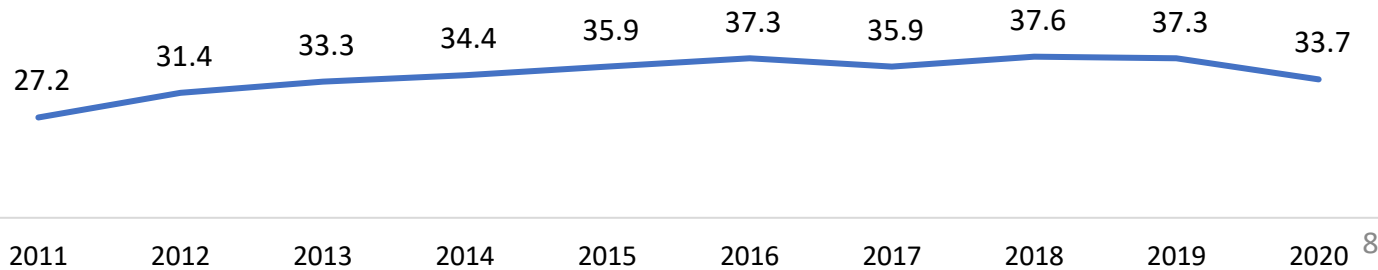
התפלגות גילאים	מדד חברתי כלכלי	מספר תושבים	סוג יישוב	יישוב
	9	263	מושב	בית עובד
	9	542	מושב	בית חנן
	9	706	יישוב קהילתי	אירוס
	9	1,260	מושב	כפר הנגיד
	9	694	מושב	גן שורק
	9	973	מושב	גאליה
	9	689	קיבוץ	פלמחים
	9	394	כפר נוער	עיינות
	9	637	מושב	נטעים

במועצה אזורית גן רווה תשעה יישובים בעלי אופי כפרי. בכל היישובים 6,150 (לפי נתוני הלמ"ס) תושבים בלבד בדירוג חברתי כלכלי גבוה. היישובים הגדולים במועצה הם כפר הנגיד וגאליה בהם לכל היותר 1,300 תושבים. ההיצע המסחרי ביישובים דל יחסית ומבוסס על שירותים בסיסיים, תושבי המועצה נהנים מההיצע המסחרי העשיר ברחובות, ראשון לציון, נס ציונה ויבנה. באירוס, כישוב חדש, שיעור הצעירים גבוה יותר, בעיקר על חשבון אוכלוסיית גיל שלישי.

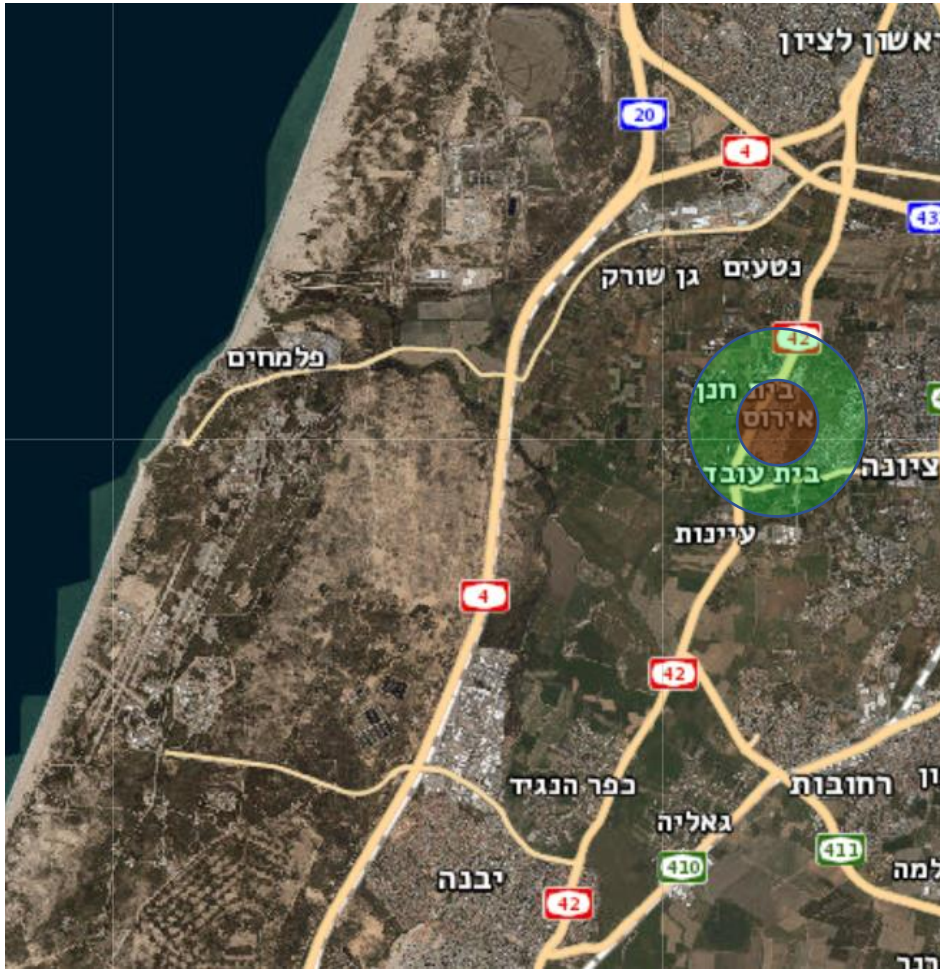


- הכניסה והיציאה של היישוב היא על ציר 42 לכיוון צפון בלבד. הנוסעים דרומה על ציר 42 צריכים להסתובב בסמוך לכפר הנוער עיינות כדי להגיע ליישוב. זמן ההגעה של תושבי יישובי מועצת גן רווה אל מרכז אירוס לוקח עד 10 דקות (מלבד קיבוץ פלמחים המרוחק יחסית).
- מיקומו של היישוב על ציר 42 עם כניסה ויציאה לכיוון אחד בלבד מאריכה את זמן ההגעה ו/או החזרה ליישוב עבור תושבי מועצת גן רווה.
- בשנת 2020, בסמוך לאירוס במקטע בין צומת בית עובד למחלף עין הקורא (לכיוון צפון) נסעו מדי יום כ-37 אלף רכבים בממוצע.
- יתרה מכך, צמוד לצומת, 500 מ' לפני הכניסה לאירוס, תחנת דלק של סונול שכוללת חנות נוחות, מזון מהיר ושירותי רכב. (עם תכנון להקמת מרכז מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-15 אלף מ"ר)
- לאור זאת, אין לצפות שהמרכז ישרת נוסעים מזדמנים בהיקפים רחבים על ציר 42, תחנת הדלק הסמוכה בבית עובד עתידה למשוך אליה את מרבית כוח הקנייה המזדמן וההיצעים בה כבר מותאמים לתנועה העוברת.

ספירות תנועה במקטע צומת בית עובד עד מחלף עין הקורא, לכיוון צפון



מאירוס		לאירוס		
מרחק בק"מ	זמן בדקות	מרחק בק"מ	זמן בדקות	
4.1	7	1.7	4	בית עובד
1.8	4	4.6	7	בית חנן
4.5	7	2.3	4	עיינות
2.9	6	5.8	9	נטעים
9.9	13	7.6	10	גאליה
8.6	11	6.3	9	כפר הנגיד
4.7	9	9	11	גן שורק
12.8	15	15	17	פלמחים
5.4	8	3.2	5	נס ציונה – מליבו



כאמור, המרכז עתיד להיות ממוקם בחלקו המזרחי של היישוב אירוס, על שדרות גן רווה המהווה את הכניסה המרכזית ליישוב.

בשל העדר כניסה ויציאה לשני הכיוונים, ונוכחות קיימת של צרכניות במרבית יישובי האזור, מרבית תושבי מועצת גן רווה יעדיפו להגיע להיצעים אחרים במרחב בעלי זמן הגעה דומה ו/או קצר (כפי שמתואר בשקף 14) שמציעים היצע מגוון יותר – כאמור, היצעים כאלו זמינים בראשון לציון, ברחובות, בנס ציונה וביבנה.

להערכתנו, צפויה משיכה של כ-10%-15% מכוח הקנייה מיישובי האזור – בעיקר היישובים הקרובים בית עובד ובית חנן. זליגה זאת תתאפשר ואף תגדל במידה ויוצעו במרכז המסחרי שירותי פנאי ובילוי איכותיים המתאימים לאופי האוכלוסייה במרחב.

כוח קנייה חודשי למסחר, מיליוני ₪



כוח הקנייה החודשי של אירוס בשנת 2021 עומד על 1.55 מיליון ₪. בשנת 2025, בהנחת קצב גידול זהה לקצב הנוכחי כוח הקנייה החודשי של תושבי היישוב יעמוד על 2.24 מיליון ₪

*כוח הקנייה בשנת 2025 תלוי קצב האכלוס בפועל

- הצריכה המסחרית של מסחר ביישוב חדש וקטן כדוגמת אירוס מקורו באופן כמעט בלעדי בצריכה של התושבים הגרים ביישוב עצמו. להערכתנו, אין צפי למשיכה משמעותית של כוח קנייה נוסף (כ-10%-15% בלבד), אך עדיין צפויה זליגה משמעותית של כוח קנייה מהישוב להיצעים בערים הסמוכות.
- כלומר המרכז המסחרי לא עתיד לשרת בהיקפים נרחבים את תושבי היישובים הסמוכים במועצה המקומית גן רווה, בשל שיקולי נגישות, וקרבה להיצעים מתחרים איכותיים בערים הסמוכות. תמהיל איכותי ומותאם בדגש של פנאי ובילוי עשוי לייצר משיכה מסויימת של תושבי המרחב.
- את הצורך בשטחי מסחר עבור תושבים ניתן לחשב בחישוב שמגדיר כ- 1 מ"ר מסחר לתושב ברמה עירונית. מכיוון שאירוס הינו ישוב עם רמה כלכלית גבוהה מאוד יחס זה גם יכול להגיע לכ-1.5 מ"ר לתושב, לפי שיטה זו, ב-2021 נדרשים לתושבי אירוס כ- 1.2-1.3 אלפי מ"ר. כשכוח הקנייה שלהם עומד על כ-1.55 מיליון ₪ בחודש.
- מחקרי גיאוקרטוגרפיה מלמדים כי רק 20%-35% מההוצאה על מסחר, מנוצל בהיצעים קרובים לבית. (חלק זה משתנה בהתאם להיצע המסחרי הקיים ולאופי האוכלוסייה). יתר ההוצאה היא במרכזים מסחריים גדולים יותר בסביבה, במרכז העיר, בסופרמרקטים בפורמט מוזל באזורי תעשייה וכיום ובקנייה מקוונת.



התחרות

מסחר ביישוב אירוס

- כיום לא קיים היצע מסחרי בתוך היישוב אירוס.
- בגבול הדרומי ליישוב בסמוך למגרשי הספורט (ללא גישה ישירה מתוך היישוב) תחנת דלק סונול, בשטחו של היישוב בית עובד עם חנות נוחות בשטח של כ-100 מ"ר. בנוסף במתחם, בית קפה, דוכן פלאפל ופנצ'רייה.

- בימים אלה מקודמת תכנית להקמת מרכז מסחר ותעסוקה בשטח תחנת הדלק ביישוב בית עובד. שטח המרכז יכלול כ-15 אלף מ"ר, מתוכם כ-3 אלף לשטחי ציבור. סטאטוס התכנית: המלצה להפקדה.
- ביישוב לא אותרו עסקים, עם זאת ישנם מספר עסקים הפועלים בבתי התושבים כדוגמת מרפאה וטרינרית, קייטרינג פרטי, מעבדה לתיקון סלולר וקוסמטיקאית.

מסחר ביישובי מועצת גן רוה

- ביישובי המועצה לא אותרה פעילות מסחרית משמעותית. במרבית יישובי המועצה (מלבד כפר הנוער עיינות) אותרו צרכניות לטובת תושבי היישוב. בנוסף, היצע מסחרי מקומי של יצרנים מקומיים כדוגמת משתלות, משקים חקלאים, רהיטים.
- ביישוב גאליה מתחם דור אלון עם חנות אלונית ומספר חנויות נוספות.

בית עובד	נטעים	גאליה	כפר הנגיד	פלמחים	גן שורק	בית חנן	אירוס	עיינות
צרכנייה	צרכנייה	צרכנייה	צרכנייה	צרכנייה	צרכנייה	צרכנייה	לא אותר מסחר	
תחנת דלק	חנות אורגנית	חנות רהיטים	חנות חיות	דוכן מלבי	משק	מכון פילאטיס		
פלאפל	משק	משתלה	משק	חנות בגדים	חנות פרחים	משתלה		
פנצ'ריה	חנות גבינות	חנות פופים	רהיטים					
קפה עובד	משתלה	כלי עבודה						

התחרות במאקרו – מתחמי קניות מרכזיים במרחב

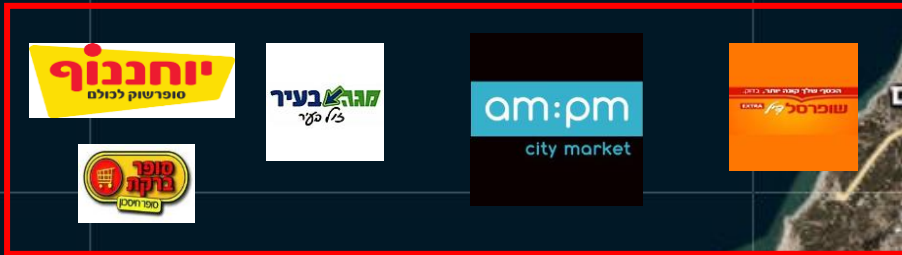


במרחב התחרות ראשון לציון – נס ציונה - רחובות - יבנה, היצעים מסחרים רבים שנותנים מענה איכותי לתושבי מועצה אזורית גן רווה ברדיוס נסיעה משתנה של 10-20 דקות תלוי יישוב.

בנוסף, בערים אלה נציגות של מרבית רשתות הסופרמרקטים בישראל: שופרסל, יוחחנוף, טיב טעם, מחסני להב, רמי לוי, ויקטורי, משה.

התחרות במאקרו – רשתות סופרים במרחב

במרחב הנבדק, במרחק נסיעה של עד 20 דקות מיישובי המועצה, נציגות של מרבית רשתות הסופרמרקטים בישראל: שופרסל, יוחננוף, טיב טעם, מחסני להב, רמי לוי, ויקטורי, מגה, אושר עד.



זמני הגעה ממוצעים מ/ל אירוס – מרכזי קניות נבחרים

עיר	מרכזים מסחרים	מרחק בק"מ	זמן נסיעה בדקות
יבנה	קניון Gיבנה	8.4-10.7	10-12
	רוגבין יבנה	9.8-12.3	12-15
נס ציונה	עופר קניון	4.4-7.4	7-9
	מליבו סנטר	3-5.5	4-8
	עמי בוטיק סנטר	3.8-6.1	6-9
	ישפרו סנטר נס ציונה	4.2-6.5	7-9
	Gרוטשילד	6.2-9.6	10-12
	Gסיטי	10-12.9	10-14
ראשון לציון	עזריאלי ראשונים	5.7-10	6-13
	מבנה על האגם	9.7-12.5	14-15
	ביג	10.5-12.8	14-15
	מבנה ואן דיזין	10.5-13.5	13-18
	קניון הזהב	10.1-12.7	14-19
	סינמה סיטי	9.1-11.4	11-14
	מטרו מול	5.8-7.9	10-11
	סנטרו	9.7	9-12
רחובות	עופר רחובות	8.7-11.1	11-15

- ההיצע הקרוב ביותר לישוב אירוס ממוקם בנס ציונה עם 4 מרכזים נגישים מאוד: ישפרו סנטר, הקניון, עמי בוטיק ומליבו סנטר, כמרחק הגעה ממוצע של עד 10 דקות.
- בנוסף, תושבי היישוב מגיעים במרחק נסיעה של עד רבע שעה ל-15 מתחמי קניות בערים – יבנה, ראשון לציון ורחובות. המסחר בערים אלה נותן היצע מגוון ואיכותי וכולל ביניהם סופרמרקטים, רשתות אופנה מובילות, הסעדה ופנאי.

ישפרו סנטר נס ציונה

ישפרו סנטר מרוחק מאירוס מרחק נסיעה של כ-9 דקות בלבד. המתחם משתרע על שטח כולל של 23.5 אלף מ"ר ופועלים בשטחו 55 חנויות בתמהיל מגוון הכולל: רשתות אופנה, חנויות חשמל, הסעדה, טקסטיל ומוצרים לבית, פארם, חנות צעצועים, אופטיקה, ספורט ועוד.

עופר קניותר נס ציונה

הקניון ממוקם בשכונת נווה כרמית בסמוך לציר 412 ובמרחק נסיעה של עד 9 דקות. הקניון כולל 52 חנויות בתמהיל מגוון הכולל: רשתות אופנה, קוסמטיקה, הסעדה, פארם, תכשיטים, משחקיה, אופטיקה ומרפאות של רופאים פרטים וסניפים של קופות החולים.

קניון G יבנה

הקניון ממוקם בחלקה הצפוני של העיר ובמרחק נסיעה של כ-12 דקות. הקניון ממשתרע על כ-10 אלף מ"ר על שתי קומות ומציע 45 חנויות: רשתות אופנה, טיפוח, אופטיקה, פארם, עיצוב הבית, הסעדה, צעצועים, מחשבים ועוד.

עזריאלי ראשונים ראשון לציון

הקניון ממוקם בחלקו הדרומי של העיר במרחק נסיעה ממוצע של כ-13 דקות בלבד. הקניון משתרע על כ-18 אלף מ"ר עם מעל 120 חנויות בתמהיל מגוון הכולל אופנה, הסעדה, פארם, ספרים, אופטיקה, טקסטיל ומוצרים לבית, קוסמטיקה, מוצרי תינוקות חדר כושר ועוד.

- לא אותרו היצעים מסחרים (חנויות/משרדים) להשכרה או מכירה במועצה האזורית גן רווה.
- היצעי המסחר הקיימים במרחב ממוקמים בערים הגדולות: ראשון לציון – יבנה – רחובות – ונס ציונה. כאשר עיקר ההיצע המוצע להשכרה ממוקם בראשון לציון.
- במרכז המסחרי "מליבו סנטר" הממוקם בשכונת שמורת מליבו היוקרתית מוצעים שטחי מסחר ברמת המחירים 100-120 ₪ למ"ר, תלוי קומה וגודל, ודמי ניהול ואחזקה של 25 ₪
- רמת המחירים עבור שטחי מסחר במרחב בעלי **טווח רחב**. המחיר נגזר ממיקום, אופי המסחר (מסחר רחוב/מרכז מסחרי שכונתי/ קניון) ונראות (ישן/ חדש/ מחודש).
- להלן רמת המחירים כפי שמופיעה בעסקאות יד 2 והצעות מתווכים במרחב:

מחיר ממוצע למ"ר מסחר	אזור
90 ₪ - 100 ₪	נס ציונה
100 ₪ - 110 ₪	יבנה
90 ₪ - 100 ₪	רחובות
110 ₪ - 120 ₪	ראשון לציון

סיכום ומסקנות



מרכזים מסחריים בישובים קטנים בדירוג חברתי כלכלי גבוה

עשרת הוא ישוב קהילתי באזור השפלה הממוקם ליד המועצה המקומית גדרה. היישוב דומה באופיו הדמוגרפי לאירוס – אוכלוסייה קטנה בעלת אופי כלכלי גבוה. ביישוב נפתח בסוף 2019 מרכז מסחרי בשטח של כ-900 מ"ר.

המרכז משרת את תושבי עשרת וישובים שמקיפים אותו במועצה אזורית גדרה בהם עוד כ-4,000 תושבים, כאשר בעשרת יש גם מרכז ספורט של המועצה הנכס מושכר במלואו ותמהיל החנויות כולל: סופרמרקט, מעדניית בוטיק, חנות למוצרי בית ואופנה, עיצוב שיער, בית קפה ומאפיית בוטיק. במתחם פועלים ירידים משתנים עם דוכנים ופעילויות.

מרכז מסחרי עשרת – "לב גדרות"

9 מדד חברתי כלכלי	1,012 תושבים
-------------------	--------------



מרכז מסחרי "הבוסתן" צור משה

8 מדד חברתי כלכלי	3,261 תושבים
-------------------	--------------



צור משה הוא מושב באזור השרון המשתייך למועצה האזורית לב השרון. המרכז ממוקם בלב היישוב. בסוף שנת 2019 נפתח המרכז לראשונה בשטח כולל של כ-1,200 מ"ר, תמהיל החנויות כולל קצביה, פיצרייה, מסעדה, חנות ממתקים, סניף שופרסל אקספרס ומעבדת תיקונים לסלולר.

- אירוס הוא ישוב חילוני חדש שהקמתו החלה ב-2011. היישוב מאופיין באוכלוסייה אמידה ובבנייה של צמודי קרקע בלבד. נכון ל-2019 ביישוב כ-700 תושבים כאשר שיעור גבוה של משפחות צעירות עם ילדים (מתבגרים בעיקר). הקיבולת התכנונית של היישוב מאפשרת הקמת של כ-456 יח"ד כלומר כאלפיים תושבים בסך הכל.
- במרכז הישוב, בחלקו המזרחי של היישוב קיים שטח של כ-1.8 דונם המיועד להקמת מרכז מסחר לטובת תושבי היישוב. בסמוך אליו מתוכננים שטחי מרפאה, בית אבות וגני ילדים (חלק מגני הילדים כבר הוקמו ופועלים)
- תכנית הפיתוח של היישוב מאפשרת הקמת מרכז מסחרי נוסף בחלקו הצפוני של אירוס. עם זאת, בהתאם לגודל האוכלוסייה ומיקום המגרש הקמת שימושים אלו מוטלת בספק.
- היישוב ממוקם במועצה אזורית גן רווה שכוללת כ-6,000 תושבים בלבד. בדומה לאירוס גם שאר יישובי המועצה מאופיינים ברמה כלכלית חברתית גבוהה מאוד (למעט כפר הנוער). מרבית יישובי המועצה במרחק נסיעה של עד 20 דקות מאירוס. אך, בהיעדר כניסה ישירה לבאים מצפון על ציר 42, תושבים רבים מהמרחב יעדיפו להגיע להיצעי מסחר אחרים שמציעים היצע מגוון ורחב יותר ו/או זמן נסיעה דומה או קצר.
- ביישוב אירוס לא אותרו היצעים מסחריים, קיימים עסקים בודדים הפועלים בבתי התושבים. במועצת גן רווה למרבית היישובים יש צרכנייה בשטחי היישוב. מלבד זאת, ביישובי המועצה אין פעילות מסחרית משמעותית אלא בעיקר של עסקים מקומיים.

- ההיצע המסחרי העיקרי במרחב ממוקם בערים הגדולות הסמוכות ליישובים – נס ציונה – ראשון לציון – רחובות – יבנה. ההיצע בערים אלה מגוון וכולל נגישות לכל רשתות הסופרים הגדולות ונגישות למעל 15 מרכזי קניות במרחק נסיעה של עד 20 דקות. ההיצע הקרוב ביותר ליישוב אירוס נמצא במרכזי הקניות של נס ציונה (זמן נסיעה של עד 10 דקות).
- מרחב הביקוש המרכזי למרכז מסחרי עתידי באירוס צפוי להיות תושבי היישוב עצמו. בשל הנגישות הבעייתית לאירוס והצרכניות שקיימות כבר בשאר יישובי גן רווה (שנותנות מענה למסחר המסורתי), לא צפויה זליגה משמעותית של כוח קנייה למרכז המסחרי.
- במועצה האזורית גן רווה לא קיימים היצעים של נכסים מסחריים להשכרה, ההיצעים הזמינים להשכרה ממוקמים בארבעת הערים שצוינו כאשר טווח המחירים הממוצע רחב ונע בין 90 ₪ -110 ₪.

- כאמור, רוב המשיכה הצפויה של המרכז המסחרי יגיע מתושבי אירוס. עוצמת המשיכה של תושבי יישובי גן רוזה אינה ודאית הן בשל הנגישות לאירוס והן בשל העובדה שבמרבית היישובים קיים היצע מסורתי (צרכנייה) שעונה על צרכים מיידיים לצד היצעים אטרקטיביים בערים הסמוכות.
- להערכתנו, תתכן משיכה של עד 15% מכוח הקנייה במרחב. שיעור זה עשוי לגדול ע"י התאמת ההיצע לאופי התושבים ויצירת חוויה בוטיקית/ייחודית לצד היצעים מסורתיים שעשויים למשוך למרכז קהל לקוחות מגזרה גיאוגרפית רחבה יותר.
- בנוסף למסחר המסורתי רצוי לתכנן במרכז שירותים נוספים כדוגמת מרפאות, מספרה, מכוני ספורט שיהוו מוקד משיכה. ניתן לרתום עסקים קיימים ביישוב לתוך המרכז המסחרי: מרפאה וטרינרית, קוסמטיקה ומעבדת תיקונים.
- משיכה של נותני שירותים אלה למרכז המסחרי, תאפשר תנועה נוספת של לקוחות אופציונליים אל המרכז ותחזק את המסחר במתחם ע"י כניסת לקוחות נוספים.
- **מחד גיסא, אין ספק שיש מחסור חמור בהיצעים לצריכה מיידית באירוס בעיקר נוכח העוצמה הכלכלית של משקי הבית, ומאידך גיסא, היקף כוח הקנייה ואופי הצריכה הקרובה לבית אינם מצדיקים פיתוח מסחרי גדול. בתנאים הללו, הפיתוח צריך להיות מצומצם בהיקפו ומדויק בתמהיל.**

- עוגנים מסורתיים כדוגמת סופרמרקט חיוניים להצלחת המתחם, לצד זאת, תמהיל המתחם חייב לתת ביטוי לאופי האוכלוסייה במרחב, יש לאפשר תמהיל הנותן מענה לחוויות פנאי ובילוי ומיתוג של קונספט בוטיק ואף לייצר ערך מוסף עבור תושבי היישוב שיתבטאו באירועים ייחודיים כמו ירידים.
- ריבוי הילדים לצד מיקומו של המתחם בסמוך לגני הילדים, מחייבת היצעים מתאימים המאפשרים חוויה משפחתית בשעות אחר הצהריים כדוגמת גלידריה או פיצרייה, פלאפל וכו'. עם גידול האוכלוסייה וגידול בשיעור המתבגרים יש להיערך גם לעדכון התמהיל המסחרי על ציר הזמן.
- היום היישוב קטן ומעמיד בסיכון את הצלחתו של מרכז מסחרי בשל כוח קנייה מוגבל שחלק גדול ממנו ימשיך לזלוג גם מחוץ לישוב. לקצב אכלוס של יתרת המגרשים באירוס חשיבות בהצלחתו של המרכז בטווח הבינוני.
- להערכתנו בשנת 2025 ניתן יהיה להפעיל באירוס מרכז מסחרי בגודל של סביב 700-900 מ"ר של מסחר ושירותים עם עדיפות למסחר במפלס אחד והוא יכול להגיע לפדיון של כ-700-850 אלף ₪ בחודש המגלמים שכירות של עד 80-90 ₪ למ"ר. עוגנים ישלמו שכירות נמוכה יותר סביב 70 ₪ למ"ר.
- היקף השטחים נובע מגודל האוכלוסייה וכוח קנייה, גם אם הפדיון יהיה גבוה יותר, אין צורך ביותר שטחים שכן כמות לקוחות מוגבלת.
- במצב כזה ניתן לפתח בשלב ראשון מפלס בודד בשטח קטן יותר ולנצל רק חלק מהמגרש ולתכנן מראש שלב נוסף של הרחבה במפלס נוסף או בשטח נוסף במגרש, כך בשלב הראשון ניתן גם לנצל את המגרש לחנייה עילית נוחה וזמינה. בשל האופי הקומפקטי של הישוב, ניתן לתכנן היצעי חנייה בתקן מחמיר יותר ולהתבסס גם על חניית מבני הציבור הסמוכים והחנייה ברחובות.
- תמהיל רצוי:

הסעדה	עוגנים	מסחר	שירותים אישיים ומרפאות
 בית קפה מעדניית בוטיק פיצה המבורגר גלידה	 סופרמרקט של 300-400 מ"ר ירקן מאפייה קצבייה	 סלולאר בוטיק בגדי נשים אופטיקה פארם פרטי	 רופאים (גם מרפאת קופ"ח קטנה) מרפאה ויטרנרית מרפאת שיניים מספרה וסלון יופי סטודיו לאימוני כושר מכון יופי/ קוסמטיקאית

שיווק, פרסום ודעת קהל

מגוון פתרונות מחקר וסקרים, ככלי תומך החלטות בתכנון אסטרטגיה עסקית ושיווקית למקבלי החלטות, משרדי פרסום ויח"צ.



איכות השירות וחוויית הלקוח

מודלים, שיטות ופתרונות אופרטיביים, למדידה ושיפור שביעות רצון לקוחות, מתהליכי שירות ומכירה, חיזוק נאמנות ושימור לקוחות.



פארמה ורפואה

התמחות במחקרים אפידמיולוגיים ומחקרי שיווק רפואיים, במגוון שטחים תרפאוטיים, לשוק הפרמצבטי ולשוק ה-OTC



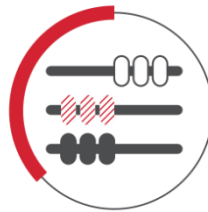
סגמנטציית לקוחות ומיפוי קהלים

מיפוי ואפיון לקוחות, איתור לקוחות פוטנציאליים זיהוי וניתוח הזדמנויות שיווקיות, ברזולוציה של ישובים/שכונות ובנייני מגורים



התכנות כלכלית ופוטנציאל שוק

מודלים, שיטות וכלי מחקר ייחודיים לאומדן פוטנציאל כלכלי, קבלת החלטות בתהליכי תכנון פריסת סניפים וייזום רעיוני.



תכנון אורבני

סל רחב של פתרונות לרשויות מקומיות, מוסדות תכנון ויזמים, לאבחון, ניתוח, קבלת מידע ותמיכה בהחלטות לקידום התכנון האורבני.



מודלים ופתרונות עתירי מידע

מחקר ופיתוח של מודלים ופתרונות עתירי מידע מבוססי מערכת מידע כלל ארצית ייחודית ומיפוי אנליטי ממוחשב (GIS)

