

ב"רציף הדמעות" יפעל ה"נמל החיפאי" המשגשג

מאי 2022

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

צ'מנסקי בן שחר

פתיח

מימוש תכנית חזית הים בחיפה - "הנמל החיפאי", עתיד לייצר "עוגן" עסקי, מסחרי ותיירותי לו העיר נדרשת בכלל ולחיוזק העיר התחתית בפרט. עד היום דלף יותר כוח קנייה חודשי מהעיר אל מרכזי המסחר בערים ה"שכנות" ביחס לזה שנכנס אליה. התכנית תאפשר לממש במידי 20 אלף מ"ר נוספים של שטחי מסחר, בילוי, פנאי ותרבות שיעצימו את החוויה בעיר התחתית ו"ייבאו" כוח קנייה חדש אל העיר ואל המיוחד שבה. במקביל, מסילת הרכבת ה"מפריעה" תועבר מחזית הים של חיפה אל ובמקביל למנהרות הכרמל ולא "תחתוך" את חיפה. הטור שלהלן מתאר את המוצר ואת הקונספט המסחרי שימומש בחזית הים ותרומתו למערכת המסחר בחיפה בכלל ובעיר התחתית ה"פורחת", הצמודה אליו, בפרט.

רקע

מרכזי ומוקדי המסחר בחיפה - כ-650 אלף מ"ר של שטחי מסחר. מתוכם, כ-250 אלף מ"ר ברחובות. חיפה ממוקמת שנייה בין ערי ישראל ביחס הכי גבוה של שטחי מסחר למשק בית - 5.9 מ"ר;

מרכזי מסחר - גרנד קניון הינו המוביל ומשרת בעיקר את תושבי חיפה. פועלים בו כ-49 אלף מ"ר של שטחי מסחר. הקניון תופס כ-15% מכוח הקנייה המצוי בחיפה בלבד. עזריאלי חיפה - הקניון של דרום חיפה, משרת את תושבי מערב ודרום חיפה, טירת הכרמל ויישובי חוף הכרמל. פועלים בו כ-23 אלף מ"ר של שטחי מסחר כולל חנות סופרמרקט ושטחי בילוי, בית קולנוע ומועדון הזאפה. סינמול - העוגן בו בית הקולנוע יס פלאנט עם 23 אולמות. בנוסף, פועלות בו גם תחנת רכבת ובסמיכות גם "מרכזית המפרץ". היום מתפקד כמרכז בילוי. הקומה השלישית של הקניון מאכלסת את בית חולים אסותא. חוצות המפרץ - בשטח של כ-55 אלף מ"ר, ממוקם בחיפה, ברם, קרוב יותר ל"עיר הקריות" ותופס כ-14% מכוח הקנייה בה;

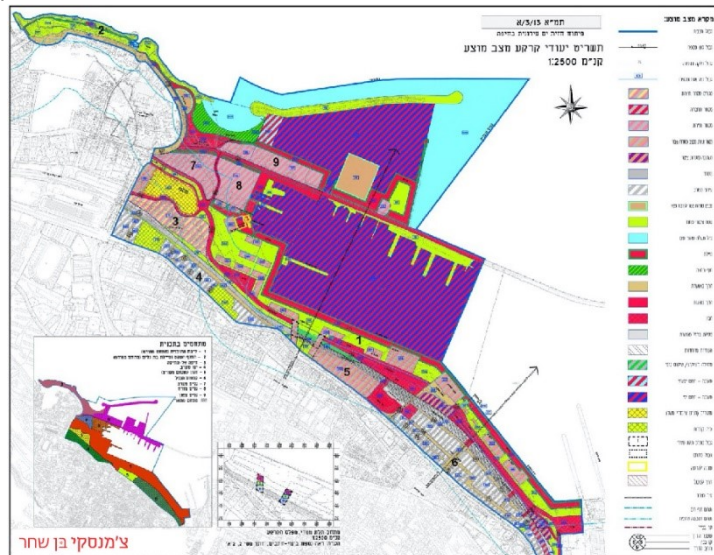
רחובות חיפה - פעילות ברמה כלכלית רצויה ונדרשת מתקיימת בעיקר ב: **עיר התחתית, ששודרגה** ושבתחומה כ-80 אלף מ"ר של שטחי מסחר, כולל המצוי במושבה הגרמנית. רחוב סירקין בשוק תלפיות, אזור מרכז חורב, ובוואדי ניסנאס. רחובות אחרים שהיו פעילים, ננטשו על ידי הקהל שביקר בהם והדיירים שפעלו בהם.

התנהגות צרכנית - זרימת כוח קנייה חודשי בין ההיצע המצוי בחיפה לבין היישוביים בסביבותיה - כוח קנייה מצומצם נכנס לחיפה מ"עיר הקריות". הרוב נכנס בתת-שוק בילוי והסעדה, כ-27% מכוח הקנייה בלבד זורם לחיפה. החיפאים מצהירים כי קניות מוצרי מזון ו"לא-מזון" מבוצעות ברשתות הגדולות וגם במרכזי המסחר מחוץ לחיפה. כ-40% מהחיפאים רוכשים מוצרי הסעדה וכ-30% מוצרי "לא-מזון" גם אצל ה"שכנות" ומפרנסים אותן (גם בארנונה);

צ'מנסקי בן שחר

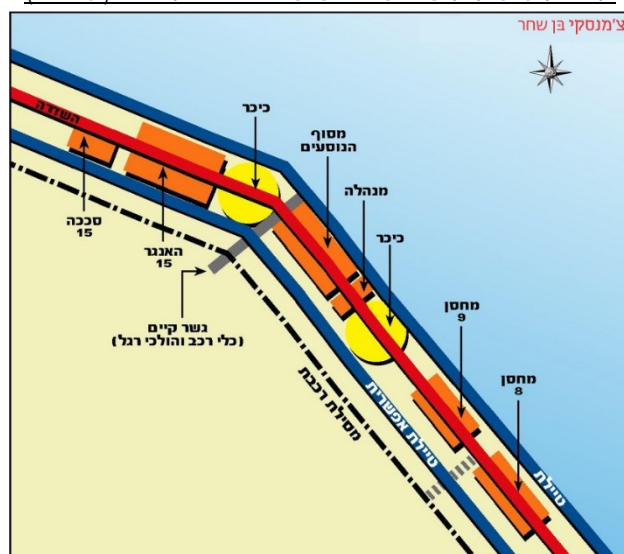
חזית הים - רשות מנהל מקרקעי ישראל (רמ"י), חברת נמלי ישראל (חנ"י) ונמל חיפה חתמו החודש על הסכם לקידום תוכנית חזית הים. במסגרת ההסכם יועברו לרמ"י שטחים לקידום בנייה למגורים ולחנ"י, שטחים לצרכי אחסנה ולוגיסטיקה. עיריית חיפה, אינה שותפה להסכם. בהסכם נקבעו עקרונות מסגרת ביחס לשימוש וניהול שטחי חזית הים, לחילופי שטחים וכן נקבע כי ייחתם הסכם מפורט עתידי שיסדיר את הפעילות, הניהול והפיתוח של מרכיבי הפרויקט.

תוכנית המתאר הארצית 13/3/א המכילה גם את חזית הים (משרד האדריכלים מן שנער)



מיקום חזית הים מיוחד ומייחד, עם "הפנים" לים ועם "הגב" להר ולעיר התחתית. היום ממוקמים בשטח האנגרים נטושים! בשטח שבין "רציף הדמעות" (בו הוחזקו המעפילים טרם גירושם) לבין ממגורות דגון (פרויקט לשימור שייקבע בו מוצר לתמהיל חדשני גם כן) יפותחו כ-43 דונם של שטחים פתוחים. בשטחים המניבים יפעלו שטחי מסחר, הסעדה ובילוי בשטח של כ-20 אלף מ"ר ברוטו (בגודל של קניון רמת אביב);

תוכנית סכמתית של המצוי ושימצא ב"חזית הים" (שלב א')



צ'מנסקי בן שחר

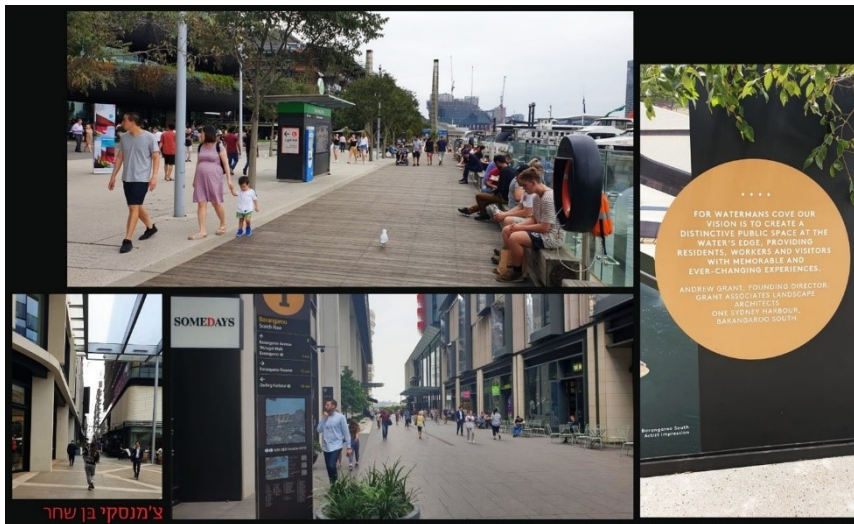
דוגמאות מהעולם ומישראל למוצר:

Pier 39, San Francisco - נמל תיירותי המכיל שילוב של חנויות, מסעדות, אטרקציות תיירותיות ופעילויות הקשורות בנמל. כ-80 דונם, בהם פועלים 18.5 אלף מ"ר שטחי מסחר. ברציף קיימות אטרקציות רבות ושונות. בין אלה: אקווריום, קרוסלה, משחקי לייזר, מופעי רחוב, ונקודות תצפית והפלגה למוקדי תיירות מפורסמים. בין אלה: כלא אלקטרוז וגשר שער הזהב.

Granville Island, Vancouver - רובע תעשייתי ישן שהוסב לרובע קניות, תרבות ותיירות. גורמי ההצלחה שלו: שילוב של כ-275 מוסדות ציבור, מסחר, בילוי ותרבות, שומרו מבנים וצידוד תעשייתי המעניקים למקום צביון מיוחד, שוק ציבורי גדול עם הרכב דוכנים משתנה מהווה מוקד משיכה מרכזי, מיקום מרכזי בין שני חלקי העיר מאפשר גישה נוחה.

סידני - הסבו את האנגרים של הנמל הישן לרובע מגורים, עם שטחי משרדים ומסחר מלווה רחוב וטיילות ומקום מפגש "על המים".

חזית הים בסידני



נמל תל אביב - נמל ישן שהוסב למתחם מסחר, הסעדה ובילויים (להאנגר הראשון של "ארומה", יצרה **צ'מנסקי בן שחר ושות'** את הקונספט והתמהיל). הגורמים שהיו אחראים להצלחה: בחזית וברצף לחיים אורבניים פעילים, גם מגורים וגם משרדים (WIX עדין שם). מיקום שפתוח לים מאפשר פעילויות במשך כל שעות היממה, עם היצע חנייה נרחב וטיילת רחבה באורך של כ-1.5 ק"מ המשמשת כמרחב ציבורי לתושבים ולתיירים כאחד. **2/3 מהמבקרים בנמל תל אביב מגיעים מחוץ לתל אביב.**

המצוי בנמל תל אביב ייוצר גם ב"נמל החיפאי" ובצורה משודרגת.

לפני 5 שנים (שנים שהלכו ל"איבוד" למשק החיפאי מהעדר מימוש), צ'מנסקי בן שחר ושות' יצרה מגוון חלופות לחזית הים. הגדרות החלופות התבססו על מאפייני המיקום של חזית הים, על הגורמים המשפיעים על העדפות המיקום והמקום של דיירים בכוח היום ובעתיד, על כימות ואפיון של קהלי יעד בפועל ובכוח ומאפייני צרכתם, כמו כן כנגזר מכימות מאזני הביקוש וההיצע הקיימים והחזויים, התחרות הישירה לחזית הים ויצירת סינרגיה בין חזית הים לבין הנמל התיירותי, הים והעיר התחתית המשודרגת של חיפה.

תיאור מגוון החלופות המוצר הבסיסיות לחזית הים בסכמה:

צ'מנסקי בן שחר



הומלץ על מימוש ה"נמל החיפאי". בין האמירות התומכות בהחלטה ואימוצה היו שהיא תייצר מגנט תוך יצירת יתרון לגודל, תשוכפל הצלחת נמל תל אביב אשר בעל מאפיינים דומים תוך חיזוקו באטרקציות תרבותיות בצמוד, כמו כן ינוצלו המבנים והשטחים הקיימים שיחולקו לפעילויות השונות: מסחר, הסעדה ופעילויות תרבות ותיירות. החזית תחולל ביקושים גם לקהלים מחוץ לחיפה ובעיקר בימי שבתון.

עלות ההקמה הוערכה בכ-350 מיליון ש, והערך הנוכחי הנקי של החזית נאמדה בכ-200 מיליון ש;

לסיכום - חיפה סבלה וסובלת מעודף היצע של שטחי מסחר ומאבדת כוח קנייה ומבקרים ל"ערי הקריות", לנשר ולטירת הכרמל. בין הגורמים לכך, שהמוצרים/המרכזים בעיר (מלבד שוק תלפיות והעיר התחתית) אינם מיוחדים ומייצרים סיבה להגעה. מימוש תכנית חזית הים והפיכתו ל"נמל החיפאי" תהפוך אותו למוקד בילוי ופנאי ומוקד קולינארי ארצי ואזורי, ושיביא גם להמשך תהליך שדרוגה של העיר התחתית. מסילת הרכבת תועתק מקו החוף ומהעיר התחתית, זו תועבר במקביל למנהרות הכרמל ותאפשר את חיבור העיר לים ו"ברגל".