

ישנים בחריש וקונים ומבלים אצל ה"שכנים"

נובמבר 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.

חריש היא העיר החדשה והאחרונה שתוכננה בישראל. העיר מתפקדת עדין כ"עיר שינה". תושביה מתעוררים בה בבוקר, יוצאים לעבוד בעיקר מחוץ לעיר וגם קונים, סועדים ומבלים במרכזי המסחר בערים אחרות, וחוזרים לישון בה וחוזר חלילה. 1/3 מכוח הקנייה שבעיר "דולף" אל מרכזים בערים אחרות, ויגדל מ-15-10 מיליון ש"ח היום לכ-20 מיליון ש"ח תוך שנתיים ובאם לא יפותח היצע מותאם ושינוהל. חריש עיר "צעירה" גם בתמהיל תושביה, כ-50% הינם עד גיל 17. משקי הבית המתגוררים בה הינם של משפחות של משפרי דיור ו/או בעלי דירה ראשונה שהיקף הצריכה על קניות "רגילות", ושל בילוי ופנאי קטן מאוד ומאחר שמרבית הוצאתם הינה על תשלומי המשכנתא, על צרכי הילדים, מוצרי מזון, פארם והלבשת הבית בלבד. חריש עוברת תהליך דומה לשהתרחש בעשור הראשון של חיי מודיעין.

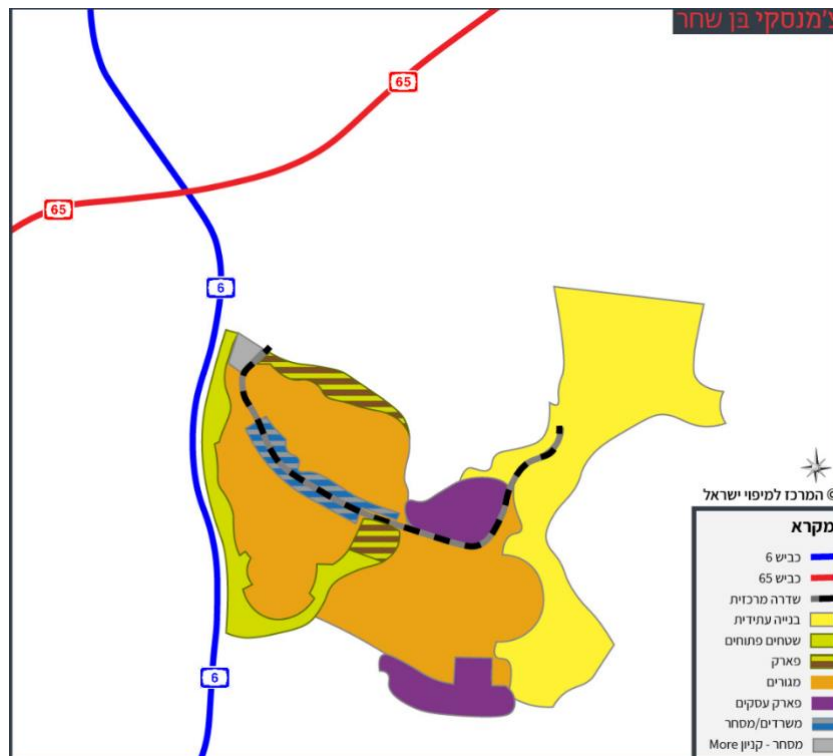
טור הדעה מתאר את התכנון העירוני של חריש ושל מערכת המסחר בה, הן מצד ההיצע והן מצד הביקוש (גודל ומאפייני צריכה והתנהגות) והן מצד ההיצע ואת ההזדמנויות המסחריות בה.

התכנון של חריש - המטרה של תכנית המתאר הראשונה של העיר הייתה לפתח 8.8 אלפי יחידות דיור שייעדו לאוכלוסייה החרדית. תכנית המתאר המעודכנת מרחיבה את העיר לכיוון דרום ומזרח ותאפשר פיתוח כולל של כ-15 אלפי יחידות דיור מאושרות. בפועל העיר אינה בעלת צביון חרדי. גודל האוכלוסייה בעיר כ-32 אלף נפש, מספר משקי הבית 8.5 אלפים (בעת הנוכחית מתאכלסות עוד אלפי יחידות דיור והעיר תאכלס כ-11 אלף משקי בית) וגודל משק בית ממוצע הינו 3.3 (בדומה לממוצע בישראל). חריש "עיר צעירה" מאוד שבה שיעור בני 0-17 גבוה מאוד - 47.15%. אלף ילדים ויותר מתגוררים כבר היום. המשמעות, מחד, קיים פוטנציאל לפיתוח היצע שטחי מסחר, בילוי ופנאי לסוגיהם עבור הילדים, ומאידך, מצב זה מייצר פילוח מיוחד של הוצאות הצריכה החודשיות של משקי הבית כפי שיפורט בהמשך. במקביל, שיעור בני 65+ הינו 3% וגם בני 20-29 עומד על 11%. השכר החודשי הממוצע של שכירים בחריש היה בשנת 2019 כ-9.2 אלפי ש"ח ובדומה לממוצע הארצי;

פריסת השימושים בעיר - חריש תוכננה "הפוך". את המע"ר יצרו בטעות בצידה המזרחי, קרוב ל"יהודה ושומרון", ושלא בצידה המערבי, על ובמחבור לכביש מספר 6. עד היום העיר לא חוברה לכביש מספר 6, חריש רק "רואה אותו מהחלון". עד היום גם טרם הוחלט היכן תמוקם תחנת הרכבת של חריש. אחת ההצעות היא למקם אותה בכניסה המערבית לעיר בסמיכות למרכז MORE. במידה ותרחיש זה ימומש, המרכז ישודרג ויהפוך להיות למעין "עזריאלי של חריש". מתוכננים 2 כבישי גישה חדשים לעיר, מצפון לכיוון כביש מספר 65, ולמערב, דרך כביש מספר 574 שייסלל בדרום העיר. זאת ועוד שאישרו אזור נוסף ומתחרה למע"ר (שטרם מומש) בצד הדרומי של העיר. כמוצג בסכמה שבעמוד הבא.

צ'מנסקי בן שחר

מפה: מורפולוגיה של חריש



כמות השטחים שייבנו בחריש - עד היום קצב הבנייה השנתי למגורים היה כ-1,900 יחידות דיור בממוצע ב-5 השנים האחרונות.

מתוכם, 97% מהדירות שנבנו היו דירות בנות 4 חדרים - עיר עם היצע הומוגני. הבנייה, בהכרח יועדה רק למשפחות ולא נוצר עד היום מגוון של יחידות דיור ולקהלי יעד אחרים - מבוגרים, צעירים ושל מוצרי דיור להשכרה ארוכת טווח;

קצב מימוש תוכניות הבנייה המתוכננות בעיר - על פי הערכת חברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** מוערך שקצב הבינוי יקטן לכ-500 יחידות דיור בממוצע שנתי בעשור הקרוב = האטה;

בשנת 2032 יתגוררו בעיר כ-50 אלף תושבים ב-15 אלף משקי בית. מתוכנן בעיר היצע עודף של נדל"ן מניב ומוערך על ידי החברה שרובו לא יתממש. תוכננו כ-562 אלף מ"ר שטחי "תעסוקה" ומסחר;

שוק המסחר הקמעונאי בחריש

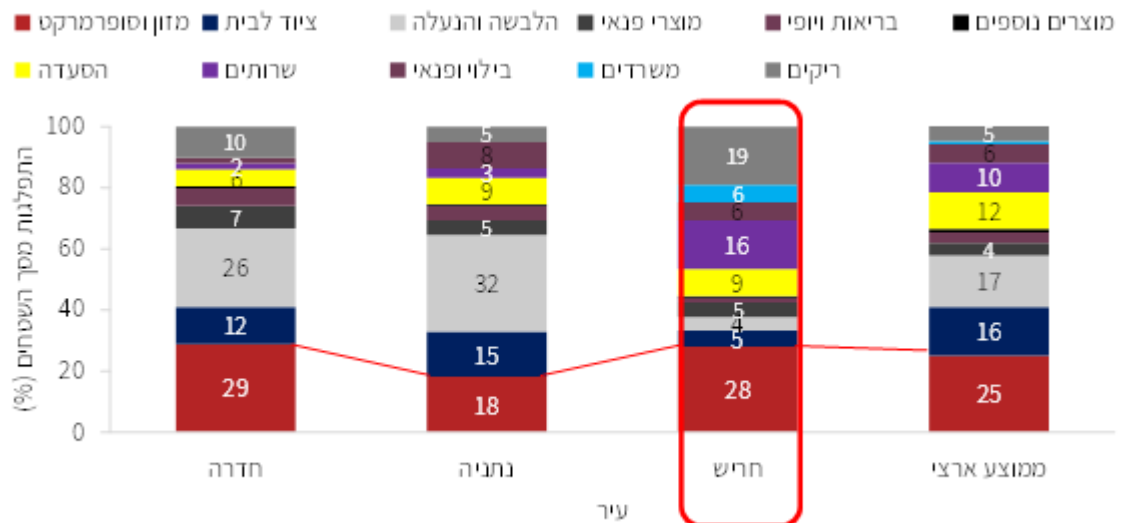
היצע - כ-82% משטחי מסחר הקיימים בחריש פרוסים ברחובות ובמרכזים שכונתיים. בחריש קיימים כ-39 אלף מ"ר של שטחי מסחר ברוטו, מתוכם, כ-16 אלף מ"ר במרכזי מסחר שהגדול ביניהם הוא "קניון MORE" עם כ-7 אלפי מ"ר. והשאר, כ-22 אלף מ"ר, ברחובות. כשרובם, כ-15 אלף מ"ר, נמצאים לאורך הרחוב הראשי דרך ארץ והיתרה בשכונות;

כ-18% מהיצע השטחים מצוי בפאוור סנטר של MORE שממותג כ"קניון MORE". חריש נעדרת מרכז מסוג קניון ו/או פאוור סנטר גדול.

כ-19% משטחי המסחר בעיר ריקים! שטחי מזון וסופרמרקט בחריש תופסים נתח של כ-28%, גדול מהממוצע הארצי של 25%, ציוד לבית - כ-5% קטן מהממוצע הארצי של 16%, שטחי ה"לא-מזון" כ-19% קטן בחצי מהממוצע הארצי של 41%;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות לפי תתי-שווקים בחריש ובהשוואה לערים אחרות במרחב, ולממוצע ארצי (%)



ההיצע המתוכנן להתווסף "מחר" נאמד בכ-70 אלף מ"ר. חלקם במיקומים בהם צפוי בינוי בעירוב שימושים ברחבי העיר. מרבית השטחים יתווספו בשכונת חריש דרום כ-30 אלף מ"ר ובשכונת מעוף הנבנית והיתרה במיצוי המשך זכויות ביתר השכונות. בנוסף, ייבנו 3 מרכזים נוספים: 2 של MORE ובשטח של כ-14 אלף מ"ר, וכ-10 אלף מ"ר ויותר המתוכננים במע"ר במגרש מספר 304;

תמונה: הדמיה של מרכזי המסחר המתוכננים בחריש של מור ובמע"ר במגרש 304



גודל ההיצע של השטחים המתוכננים ושייבונו "מחר" יכפיל פי 2 את ההיצע הקיים היום;

ביקוש - סך כוח הקנייה החודשי בחריש נאמד בכ-37 מיליון ש. מתוכם, 20 מיליון ש מוצא על מוצרי מזון וסופרמרקט, כ-14 מיליון ש מופנה לצריכת מוצרי "לא-מזון" וכ-3 מיליון ש בלבד מופנה לצריכת מוצרי הסעדה ובתי קפה. בשנת 2027 כוח הקנייה החודשי יגדל בכ-18 מיליון ש ובשנת 2032 בכ-17 מיליון ש נוספים. משמע, בהנחת משק סגור (ללא כניסה/דליפה של כוח קנייה אל ומחריש), **קיים פוטנציאל להוספת כ-25 אלף מ"ר**;

דליפת כוח קנייה חודשי - 10-15 מיליון ש דולפים כבר היום מחריש אל מרכזי מסחר מחוץ לעיר - לעין שמר, למבנה בגן שמואל, למרכז מול החוף בחדרה ולאחרים. כוח הקנייה החודשי הדולף גדל מדי יום עם אכלוס יחידות הדיור שבנייתם מסתיימת ותסתיים

צ'מנסקי בן שחר

בקרב. עם אכלוס השכונות שבבנייה גודל הדליפה יגדל לכ-20 מיליון ש' ויותר. המשמעות, משקי הבית בחריש מפרנסים מרכזי

מסחר של ערים אחרות;

התנהגות צרכנית - המתרחש בחריש זהה לתהליכים שעברה מודיעין בעשור הראשון לחייה. גם לקניין עזריאלי מודיעין לקח 5 שנים ויותר לחולל את רמות הפדיון החודשים המצופים. חריש מתפקדת כ"עיר שינה". תושביה מתעוררים בה בבוקר, יוצאים לעבוד בעיקר מחוץ לעיר וגם קונים, סועדים ומבלים במרכזי המסחר בערים אחרות, וחוזרים לישון בה וחוזר חלילה. 1/3 מכוח הקנייה שבעיר "דולף" אל מרכזים בערים אחרות ויגדל מ-15-10 מיליון ש' היום לכ-20 מיליון ש' תוך שנתיים. משקי הבית המתגוררים בה הינם של משפחות של משפרי דיור ו/או בעלי דירה ראשונה שהיקף הצריכה על קניות "רגילות", ושל בילוי ופנאי קטן מאוד ומאחר שמרבית הוצאתם הינה על תשלומי המשכנתא, על צרכי הילדים, מוצרי מזון, פארם והלבשת הבית בלבד. תמהיל סוגי מרכזי המסחר, שטחי הרחובות והחנויות שבה יידרשו להתאים לביקוש ולהיות מנוהלים באופן שיספק מענה לתושבי חריש ויקטין את הדליפה.

חריש פועלת היום לשנות את פריסת השימושים שתוכננו בה באופן שגוי, ומנסה לייצר בתחומה גם נדל"ן מניב שיתממש בכלל ושטחי מסחר בפרט. בשוק המסחר כוח הקנייה שבחריש "מפרנס" מרכזים ושטחי מסחר במקומות אחרים. בעלי מרכזי המסחר בחריש והנהלת העיר נדרשים לתכנן לה ולמרכזים תכנית אסטרטגית כלכלית ושיווקית שתתממשנה (עד היום יצרו רק תוכניות תיאורטיות, ה"מונחות" כספרים המעלים אבק על המדף). נדרש ל"החיות" את רחוב לב הארץ, לייצר מרכז מסחרי גדול יחסית בחריש ומסוג פאוור סנטר ועם היצע של חנויות ועסקים עבור ילדים.