

# העיר התחתית בחיפה כבר לא ה/בתחתית

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.

העיר התחתית בחיפה הפכה בשנים האחרונות לרובע משודרג ותוסס הכולל היצע גדול ומיוחד של עסקי הסעדה, בילוי ופנאי, אליו מגיעים גם מכול הארץ. באזור התפתחו מגורי צעירים לסוגיהם, עם מוסדות השכלה. במקביל, בתכנון ומימוש מותאם, העיר התחתית יכולה להפוך גם ל"מרחב הקורקינט", שיכיל גם חברות סטראטאפ, שטחי משרדים עם מגורים טרנדים לצעירים ("מיקרו יוניט" ודירות להשכרה ארוכת טווח) שיגיעו ויסתובבו בה ברגל ו/או בקורקינט.

כיום, העיר התחתית (רחובות הנמל, עצמאות, נתנזון ושביניהם) מיבאת מחוץ לחיפה 25-35 מיליוני ש"ח בחודש לעסקי המסחר בה. משנת 2018 ועד היום משנת 2018 ועד היום גדל נתח היצע שטחי ההסעדה והברים בכ-35% (מכ-13% לכ-50%), שהראשונים נפתחו בדרך "חלוצית" ויחודית, עם השקעה כספית של עיריית חיפה. שטחי המסחר ה"רגילים" וההסעדה מחוללים פדיונות חודשיים של 55-65 מיליוני ש"ח, ושהיו קרובים ל-"0" לפני פחות מעשור כשהעיר התחתית היתה "נטושה".

הטור שלהלן מתאר את המוצר ואת הקונספט המסחרי שנקבע, מומש וימומש בעיר התחתית וכן את תרומתו למערכת המסחר בחיפה, וכן תתאר את הדרכים שגם מקומות אחרים בישראל יכולים להצליח בהן;

**היסטוריה** - בעבר הרחוק העיר התחתית, הייתה אחד מ-3 המע"רים של חיפה (יחד עם מרכז הכרמל שהפך למרכז מסחרי שכונתי, ברמת תפקוד כלכלי נמוכה, והדר הכרמל שנזנח ו"נגטש"), מוקד לפעילות כלכלית מבוססת נמל (משרדי עמילות מכס, אוניות, מסחר, משרדי חברות אם, כולל צים וכול הנהלות חברות הדלק ועוד) והיוותה את המע"ר הראשון והמרכזי של חיפה עד שנות ה-70. פעילות זו קטנה עם הקמתם של שכונות חדשות ואזורי "תעסוקה" חדשים בעיר ובסביבתה ו"הזנחה" עירונית שהביאו לנטישתה ולמקום שאליו מבקרים לא ששו להגיע;

ראש העירייה הקודם, מר יונה יהב, ביקש ל"החיות" את העיר התחתית ויצר את התנאים הראשוניים בייבוא מכללות ומעונות סטודנטים אליה, במקביל ליצירת התנאים לייבוא עסקי מסחר, בילוי, פנאי ומשרדים. הוא הקים את "מנהלת העיר התחתית" שניהלה את תהליך ההעצמה ושדרוג העיר התחתית. חברת **צ'מנסקי בן שחר ושות'** יצרה לעירייה ולמנהלת תכנית אסטרטגית כלכלית ושיווקית וכן תוכנית פעולה למימוש תהליך השדרוג של העיר התחתית, כמו כן, ליוותה את המנהלת בתהליך המימוש שנמשך מספר שנים;

**וכיצד שודרגה קומת המסחר?** בעיר התחתית, פעלו ופועלים מספר מצומצם של עסקי הסעדה מיתולוגיים. נמנים בהם: קלמנ'ס, העוגן, מעיין הבירה וחומס אבו-שאקר. ברחוב הנמל ובשוק התורכי לא פעלו עסקי הסעדה ובילוי. במטרה להכניס עסקים חדשים בחרה המנהלת כ-10 חללים ריקים ברחובות הנמל והעצמאות, השקיעה בכל חלל 200-400 אלף ש"ח והשכירה אותם לעסקים ב-"0" דמי שכירות חודשיים, לתקופה של 5 שנים, שבמהלכה העסקים שילמו ארנונה חודשית בלבד. וכן נקבע שלאחר 5 שנים העסקים יתחילו לשלם דמי שכירות חודשיים במחירי שוק. העסקים נבחרו על פי קריטריונים של קיום מוצר קולינארי מיוחד, תוכנית עסקית

# צ'מנסקי בן שחר

מבוססת וניסיון קולינרי מוכח. ועדת היגוי שבחרה את העסקים, כללה את מנכ"ל מט"י חיפה, השפית הילה אלפרט ואנכי. פתיחתם והצלחתם של העסקים אלו את "הזרעים" הראשונים שהביאו לפתיחתם של עשרות עסקי הסעדה, מזון ובילוי אחרים, כמפורט בהמשך;

במקביל, מימוש האסטרטגיה החדשה הביאה לפתיחתן של מכללות, כגון: שלוחת קריה אקדמית אונגו, מחלקות מאוניברסיטת חיפה (קמפוס הנמל והעיר) ומהטכניון, מכללת תמורות, ביה"ס אנקורי, והאוניברסיטה הפתוחה שהצטרפו למכללת תלתן שזיהתה עוד קודם את הפוטנציאל וכן מכללות נוספות (יופי, מוסיקה ודומיהם), כמו כן משרדי WeWork ואחרים;

**מלונות ותיירות** - בשנת 2019 היו קיימים בעיר התחתית כ-300 חדרי אירוח ב-12 בתי מלון / אכסניות. מאז נבנו 2 בתי מלון במושבה הגרמנית עם כ-400 חדרי מלון נוספים;

## שוק המסחר

**מרכזי ומוקדי המסחר בחיפה** - כ-730 אלף מ"ר של שטחי מסחר. מתוכם, כ-430 אלף מ"ר ברחובות. חיפה ממוקמת שנייה בין ערי ישראל ביחס הכי גבוה של שטחי מסחר למשק בית - 6.2 מ"ר;

**רחובות חיפה** - פעילות ברמה כלכלית רצויה ונדרשת מתקיימת בעיקר **בעיר התחתית, ששודרגה** ושבתחומה קיימים 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 - בסקר שבוצע לפני הקורונה על ידי החברה נמצא שכוח 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). כיום: חיפה מצליחה לייבא לתחומה כוח קנייה חודשי שהולך וגדל ואל **העיר התחתית**, לשוק תלפיות המשתדרג, ואף אל המושבה הגרמנית, אזור שאליו מגיעים תיירי פנים וחוף ובעיקר תושבי החברה הערבית בכל השנה וב"חג של החגים" ובכריסמס בפרט;

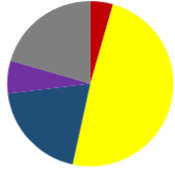
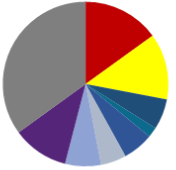
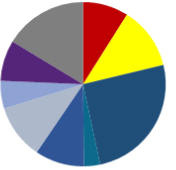
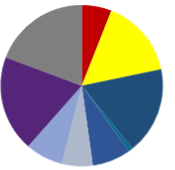
**בתחום ההסעדה** - בשנת 2019 נכנסו 20 מיליון ש"ח בחודש אל שטחי ההסעדה בחיפה. כיום מוערך שהסכום הוא יותר מכפול, 40-50 מיליון ש"ח, לאור ההיצע החדש שנפתח בעיר התחתית ובשוק תלפיות;

**בתחום ה"לא-מזון"** - בשנת 2019 נכנסו 70 מיליון ש"ח שכמעט כולו נכנס למרכזים הממוקמים בשטח השיפוט של חיפה, אך קרובים יותר ל"ערי הקריות", בצומת קריית אתא, בחוף שמן ולחוצות המפרץ. למרכזי המסחר האחרים בחיפה כמעט ולא נכנס כוח קנייה חודשי בתת-שוק זה (מלבד לקניונים של עזריאלי ועופר שבחיפה);

# צ'מנסקי בן שחר

**היצע שטחי המסחר בעיר התחתית** - על בסיס ספירות שבוצעו בשטח ב"רגליים" על ידי עובדי החברה בעבר ועתה עבור טור דעה זה, בשנים 2007 ו-2013 פעלו בעיר התחתית כ-160 עסקים שקטנו ל-90 עסקים בשנת 2018 וכיום פועלים כ-250 עסקים. תוספת של 160 עסקים, בעיקר בתחום ההסעדה, כמוצג בלוח שלהלן;

**לוח: התפלגות תמהיל שטחי המסחר בעיר תחתית בשנים 2007, 2013, 2018 ו-2022**

2022	2018	2013	2007	קריטריון
כ-250	כ-90	כ-160	כ-160	מספר עסקים
				תמהיל
ציוד לבית	הלבשה והמעלה	הסעדה	מזון וסופרמרקט	מקרא
ריק	שרותים	מוצרים נוספים	מוצרי פנאי	
		אחר	בריאות ויפי	

**המצוי, הרצוי והצפוי - חיפה סבלה ועדין סובלת מעודף היצע של שטחי מסחר ועדין מאבדת כוח קנייה ומבקרים ל"ערי הקריות", לנשר ולטירת הכרמל. בין הגורמים לכך, שהמוצרים/המרכזים בעיר (מלבד שוק תלפיות, המושבה הגרמנית והעיר התחתית) אינם מיוחדים ומייצרים סיבה להגעה. בעיר התחתית, כוחות השוק ממשיכים את תהליך שדרוגה ומייבאים כוח קנייה חדש אליה. עתה נדרש, לממש את תכנית חזית הים והפיכתו ל"נמל החיפאי" שיביא גם להמשך תהליך שדרוגה של העיר התחתית וביחד  $1+ < 3$ . מסילת הרכבת ה"מפריעה" תועבר מחזית הים של חיפה אל ובמקביל למנהרות הכרמל ולא "תחתוך" את חיפה, אלא תאפשר את חיבור העיר לים להולכי רגל. במקביל יפותחו בעיר התחתית עוד אלפי יחידות דיור, והרחובות יוארו להגברת תחושת הביטחון, עם המצאות משטרה מקומית, ועם שבילי דו-גלגליים, ופינות ישיבה יצירתיות;**