

הדרך של רהט להפוך למלכת המסחר של הדרום

ספטמבר 2023

© 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

הט מדורגת כמספר 2 במדרג גודל הערים במטרופולין באר שבע. העיר צפויה להמשיך ולגדול בקצב גבוה בשנים הקרובות, ובעוד כעשור אוכלוסיית העיר תחצה את רף 100 אלף התושבים לפחות. תכנית המתאר הכוללנית לרהט שאושרה להפקדה שואפת להפוך את העיר למרכז של "מטרופולין משני" לבאר שבע, ומוקד כלכלי אזורי; העיר כיום מאופיינת במעט מאוד שטחי נדל"ן מניב ביחס לאוכלוסייתה - 2 מ"ר נדל"ן מניב לתושב בלבד. היצע שטחי המסחר בעיר אינם מספקים מענה לביקושים של תושביה, וכוח הקנייה דולף לבאר שבע ומעט מאוד כוח קנייה נכנס אליה; החברה הבדואית עוברת תהליכי עומק ושינויים כלכליים, המשפיעים בין היתר על הרגלי הקנייה וההכנסה הפנויה של האוכלוסייה. שינויים אלה משפיעים גם על תמהיל הביקושים והמגמות הצרכניות ברהט. בתכנון וניהול כלכלי ועסקי מיטבי ומתממש העיר יכולה להפוך ל"מלכת המסחר של הדרום" בדומה למעמדה של ירכא בצפון המדינה; טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של כלכלת רהט על רקע האפשרי בה;

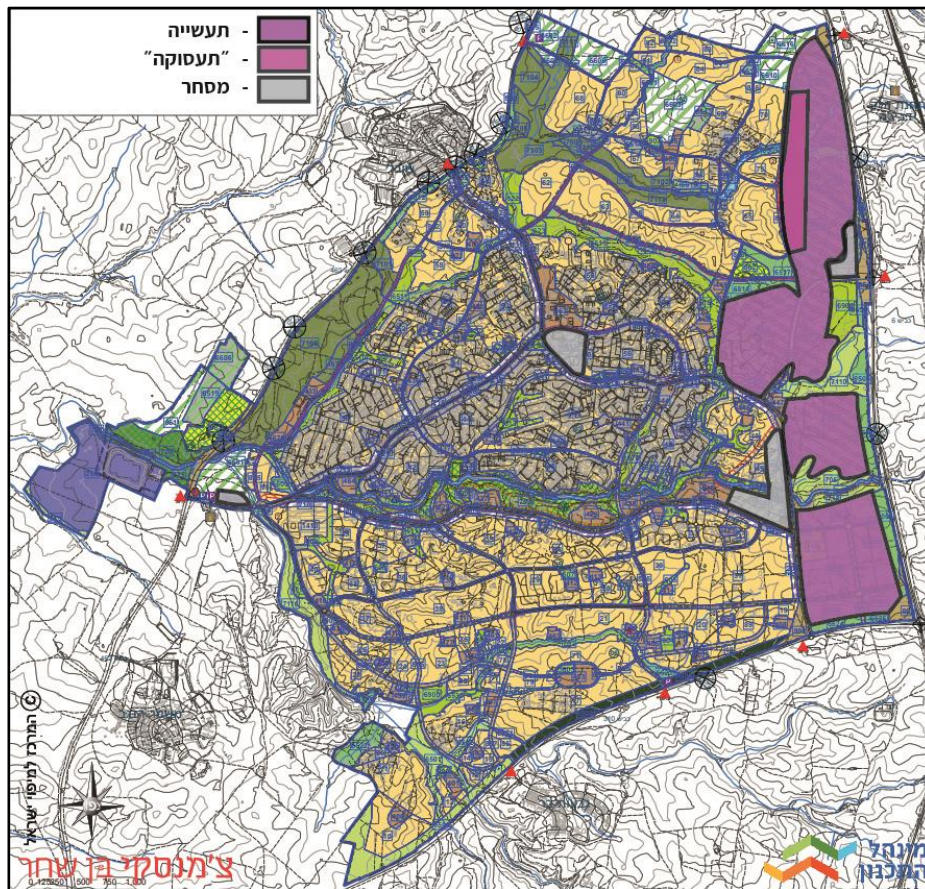
פתיח

רהט היא העיר היחידה בישראל אשר כל אוכלוסייתה משתייכת לחברה הבדואית. העיר מונה כיום כ-80 אלף תושבים, כאשר בעוד עשור אוכלוסיית רהט צפויה לגדול באופן ניכר ולמנות מעל 100 אלף תושבים. כבר כעת, העיר היא השנייה בגודל אוכלוסייתה בנפת באר שבע, מעמד המקנה לה נוכחות משמעותית במרחב המטרופוליני. החברה הבדואית עוברת תהליכים ושינויי עומק כלכליים. שינויים אלה מתבטאים בין היתר בגידול באחוז הזכאים לבגרות, בהשתלבות באקדמיה, בגידול באחוז המשתתפים בשוק התעסוקה ועוד. אחד התוצרים של התהליכים הללו היא העלייה בכוח הקנייה של משקי הבית בחברה הבדואית, אשר משפיעה, ותשפיע בעתיד, על ההתפתחות הכלכלית של העיר ובמרחב כולו.

תכנון עירוני - באפריל 2022 אושרה להפקדה תוכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר. בין היתר, התוכנית כוללת 688 אלף מ"ר לצרכי מסחר ומשרדים בעיר, וכן 1.3 מיליון מ"ר בייעוד ל"תעסוקה" ותעשייה. מטרת התוכנית היא לממש את הפוטנציאל הטמון בעיר על מנת שתשמש כ"מטרופולין משני" לבאר שבע, תוך הפיכתה למוקד משיכה אזורי עבור תושבי הסביבה - בדואים ויהודים כאחד, כמו כן תיירים ומבקרים מרחבי הארץ. בפועל המספרים שתוכננו הינם "אינסופיים" ולא צפויים להתממש, בנוסף לפריסתם במיקומים שאינם מתאימים ולכן נדרש רה-תכנון עירוני כלכלי.

צ'מנסקי בן שחר

תסריט: תכנית מתאר מקומית כוללנית רהט

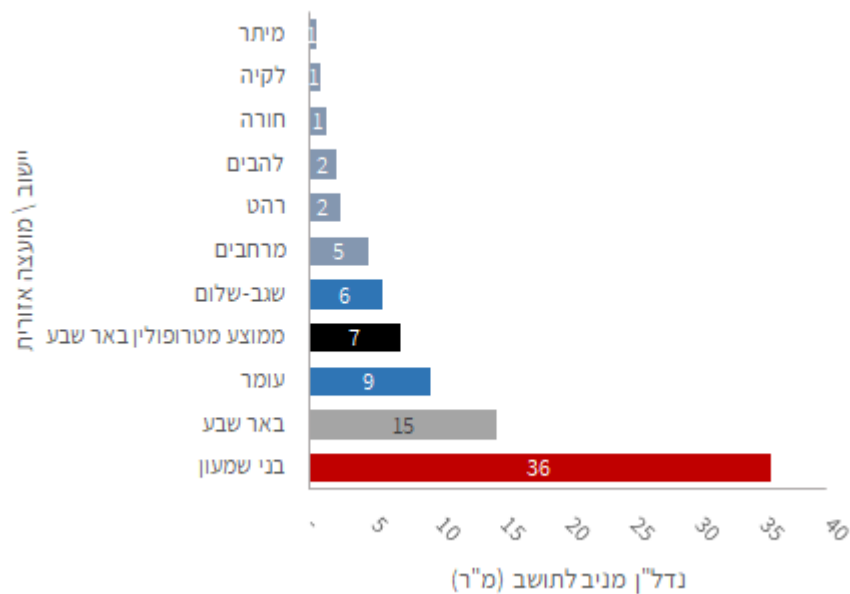


אזור התעשייה "עידן הנגב" הממוקם ממזרח לעיר, משותף עם הרשויות בני שמעון ולהבים, ונהנה ממיקום "מנצח" על כביש מספר 6 ובסמוך לתחנת הרכבת. באזור התעשייה מצויים כ-40 מפעלים בהיקף של 200 אלף מ"ר ובראשם סודה סטרים. תוכנית "פארק תעסוקה עידן הנגב דרומי", שאושרה בשנת 2019, מהווה המשך ישיר לאזור התעשייה הקיים, וצפויה להוסיף מאות אלפי מ"ר של שטחי תעשייה, משרדים ומסחר. כמו כן מתוכנן לקום בית חולים בו.

תפקודה הכלכלי של רהט - העיר בונה מעט נדל"ן מניב ביחס לרשויות הסמוכות. בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2021, ההשקעה בתושב עמדה על סכום שנתי של 957 ש"ח, סכום נמוך באופן משמעותי מהממוצע במטרופולין באר שבע (4,092 ש"ח לתושב), ואף נמוך מרשויות בדואיות סמוכות כגון שגב-שלום (1,532 ש"ח לתושב). קיימים 2 מ"ר נדל"ן מניב לתושב בלבד, זהו נתון נמוך מאוד ביחס לרשויות "שכנות" (במועצה אזורית בני שמעון אשר "עוטפת" את רהט קיימים 36 מ"ר נדל"ן מניב לתושב!) וביחס לממוצע הערים בישראל העומד על 17 מ"ר. כך נוצר "מעגל העוני" של רהט. רהט משקיעה בחינוך בתושב 56 ש"ח בלבד, לעומת ממוצע ארצי של כ-700 ש"ח, ומדורגת במקום ה-76 במדרג הערים בישראל לכן גם מוגדרת כ"עיר ענייה".

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: נדל"ן מניב לתושב במטרופולין באר שבע בשנת 2021 (מ"ר)



על פי נתוני הלמ"ס, בעשור האחרון נבנו ברהט שטחי מסחר בהיקף של 12 אלף מ"ר בלבד. היקף שטחי המסחר הנמוך (ביחס לכוח הקנייה) גורם לדליפה משמעותית של כוח קנייה אל מחוץ לרהט, בעיקר לבאר שבע. על פי בחינה שבוצעה על ידי **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'**, כוח הקנייה החודשי ברהט כיום נאמד בכ-65 מיליון ש"ח. כוח הקנייה המקומי יכול לתמוך בסדר גודל של עד 55 אלף מ"ר מסחר, זאת כאשר בפועל קיים רק כ-1/2 מהשטח האפשרי לפעול בעיר. בעשור הקרוב הגידול באוכלוסייה יגדיל את כוח הקנייה עד לכ-90 מיליון ש"ח, ובהתאם יגדל הביקוש לכ-20 אלף מ"ר מסחר נוספים (ביקוש פנימי של תושבי רהט בלבד) ושיאפשר לפתח שטחים נוספים.

השינויים החברתיים והכלכליים בחברה הבדואית משפיעים על הרגלי הצריכה, ומחוללים ביקושים חדשים - מעבר למסחר "מודרני" במרכזי מסחר ופאוור סנטרים, לעומת המסחר המסורתי הקיים ברחובות העיר. מרכז מסחרי חדש של רני צים ("SEVEN") נבנה בכניסה המזרחית לעיר ששטחו כ-7 אלפי מ"ר - צים זיהו ראשונה בישראל וברהט את הפוטנציאל בחברה הערבית והבדואית. השוק המקומי מיושן, ואינו מתחרה ב"שוק הבדואי" הממוקם בבאר שבע. שוק מקומי חדשני, עם חווית קניה ומקום והכולל בהכרח גם שטחי הסעדה ובילוי יכול למנף את כלכלת העיר, ולהיות עוגן תיירותי שימשוך מבקרים המתעניינים בתרבות הבדואית הייחודית. בערים היהודיות הסובבות את רהט קיים היצע מצומצם של מרכזי מסחר הפתוחים בימי שבתון. לרהט קיים פוטנציאל להפוך להיות **"ירכא של הדרום"** - שטחי המסחר, החנויות ומרכזי מסחר בירכא מהווים מוקד אזורי ואף ארצי, ובעיקר מושכים את האוכלוסייה היהודית בימי שבתון אליה, כאשר ההיצע בערים היהודיות סגור ו/או נעדר היצע של חנויות מחיר לדוגמה: "מרכזה" + מיי-בייבי + ביג אאוטלט ואחרים.

צ'מנסקי בן שחר

המצוי והצפוי - גודל כוח הקנייה החודשי ברהט צפוי להמשיך ולגדול כתוצאה מקצב גידול האוכלוסייה הגבוה, וכן מהגידול בהכנסה הפנויה עם העלייה ברמת החיים בחברה הבדואית. בעיר קיים היצע תכנוני גדול, "אינסופי", של שטחי נדל"ן מניב, אשר חלק ממנו ימומש בעשור הקרוב עם הגידול בביקושים המקומיים;

בעיר קיים פוטנציאל גבוה לפיתוח מרכזי מסחר לסוגיהם, אשר יתפסו את הביקושים המקומיים של תושבי העיר, ויקטינו את הדליפה של כוח הקנייה ממנה. בנוסף, מיצוב העיר כמוקד מסחרי אזורי הפתוח בימי שבתון והמכיל שווקים וגם חנויות מחיר ימשוך כוח הקנייה מבחוץ;

בעיר מוצע לתכנן ולפתח "היום" - שוק בדואי אמיתי, שוק תיירותי, מרכז מסחרי נוסף בחלקה המערבי ושדרות מסחר בצירי התנועה המרכזיים מסודרים, מנוהלים ומחוללי תנועה;

הט נדרשת לתוכנית אסטרטגית כלכלית ותוכנית פעולה שתחולל גם בה צמיחה כלכלית ותקרב אותה לרמה הכלכלית של הערים היהודיות בישראל.

השתתף בכתיבה יהודה ויקסלבאום, אנליסט בצ'מנסקי בן שחר בע"מ.