

טור דעה מספר 26 - בדרך לראש הנקרה עוצרים בנהריה

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

נהריה הייתה עד לפני מספר עשורים עיר קייט ונופש מהמובילות בישראל ש"כולם" בילו בחופי הים שלה ובשדרות הגעתון. לנהריה יתרונות תחרותיים ומוקדי פעילויות שאינם מנוצלים, "מחוברים" ו/או מייצרים תהליכי שרשרת והשפעה הדדית. בין אלה: בית חולים אזורי, תעשיית שבבים בינלאומית, חוף ים וטיילת ופארק אכזיב הצמוד. בשוק המסחר, לאורך השנים פחות ופחות כוח קנייה חודשי נכנס אליה, מהעדר מרכזי מסחר ומוצרים מיוחדים ומותאמים. במקביל, כוח קנייה גדול דולף מהעיר לביג רגבה ולפייסל הממוקמים על ה"גדר" שלה, וכן ולירכא ולעכו, וכך העיר מפרנסת את שכנותיה (בארנונה את המועצה האזורית מטה אשר, את עכו, מזרעה וירכא). לעיר הסכם גג והיא בונה אלפי יחידות דיור חדשות, ברם, כמעט ללא בנייה של נדל"ן מניב חדש. בעיר קיימים 5 בתי מלון עם 437 חדרים בלבד, בתפוסה נמוכה של 44%. מיצוב בתי המלון נמוך, וחסרים בתי מלון חווייתיים ברמה גבוהה, מלונות בוטיק ובמותאם לטרנד הביקושים הארצי; טור זה מציג את תמונת השוק ביחס לגודלה, למאפייניה ולתפקודה של כלכלת העיר ומערכת המסחר בה על רקע האפשרי;

פתיח - לנהריה נתוני פתיחה טובים מבחינת מיקום גיאוגרפי ופריסה עירונית. העיר נהנית מיתרונות מיקום בולטים - נושקת לכל אורכה אל רצועת חוף, מהיפים בישראל, וממוקמת בסמוך לאתרי תיירות מרכזיים - שמורת אכזיב ומרכז המבקרים בראש הנקרה, המושכים אליהם נופשים רבים לאורך כל השנה. בנוסף, בעיר קיים מרכז עירוני מוצלח בפן התכנוני - שדרות הגעתון, המוקד המסחרי הראשי, מתחיל בקניון ארנה, תחנת רכבת ובצומת מרכזית על כביש מספר 4, ומסתיים במפגש עם הטיילת וחוף הים. למרות היתרונות, העיר אינה מצליחה "להתרומם" ולמצב את עצמה כיעד תיירות אטרקטיבי ומוקד מסחר אזורי, על אף ההיתכנות לכך.

תפקודה הכלכלי של נהריה - קיים בעיר היקף שטחי נדל"ן מניב נמוך ביחס למוצע הארצי. בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2021, קיימים 13 מ"ר נדל"ן מניב לתושב בלבד, נתון נמוך מהמוצע הארצי העומד על 17 מ"ר לתושב. ברשויות הסמוכות לנהריה שטחי הנדל"ן המניב לתושב גבוהים יותר, בעכו קיימים 15 מ"ר לתושב, ואילו במועצה האזורית מטה אשר, אשר "עוטפת" את נהריה, קיימים 59 מ"ר נדל"ן מניב לתושב! ההיצע בנהריה דל ביחס לרשויות הסמוכות והביקושים "נתפסים" על ידן. מאז 2017 שוקו 3 אלפי יחידות דיור בשכונות חדשות בצפון-מזרח העיר במסגרת הסכמי גג, כאשר במקביל לא נבנו באותן שכונות שטחי נדל"ן מניב כלל.

תכנון עירוני - בדצמבר 2018 אושרה תכנית מתאר כוללת לעיר. על פי התוכנית, עד לשנת 2030 אוכלוסיית נהריה תגדל ל-75 אלף תושבים, לעומת 65 אלף תושבים המתגוררים בה כיום. התוכנית מיעדת שטחים נרחבים לטובת שימושי משרדים, מסחר ותיירות, במטרה להפוך את העיר למוקד משיכה אזורי, תוך מימוש הפוטנציאל של העיר כיעד נופש תיירותי. תכנית אסטרטגית לשנת 2040, שהוכנה על ידי מינהל התכנון, מתמקדת בהתחדשות עירונית אינטנסיבית וציפוף אוכלוסייה, במטרה להביא לגידול אוכלוסייה עד היקף של 120 אלף תושבים בשנת 2040.

צ'מנסקי בן שחר

לאחרונה קודמו 2 תוכניות משמעותיות בעיר, בהתאם לעקרונות התוכניות שהוזכרו. **תכנית "לב העיר"** מגדילה את אחוזי הבנייה במרחב הגעתון באמצעות התחדשות עירונית וניצול שטחים פנויים. בין היתר, התוכנית כוללת בנייה במתחם מפעל "זוגלובק" לשעבר שנרכש על ידי קרן ראליטי. התוכנית תגדיל את ההיצע במרכז העיר על ידי תוספת של 20 אלף מ"ר שטחי מסחר ו-81 אלף מ"ר שטחי משרדים, ובנוסף ל-2 אלפי יחידות דיור ו-550 חדרי מלון. **תכנית "משולש בן עמי"** בסמוך לבית החולים "גליל", הממוקם במזרח העיר, אושרה בפברואר האחרון, וקובעת שטחים בהיקף של 186 אלף מ"ר עבור שטחי מסחר, 658 אלף מ"ר שטחי משרדים, 3 אלפי יחידות דיור ומוסדות ציבור. מדובר בהיצע עצום, "אינסופי", אשר צפוי להתממש לאורך זמן רב.

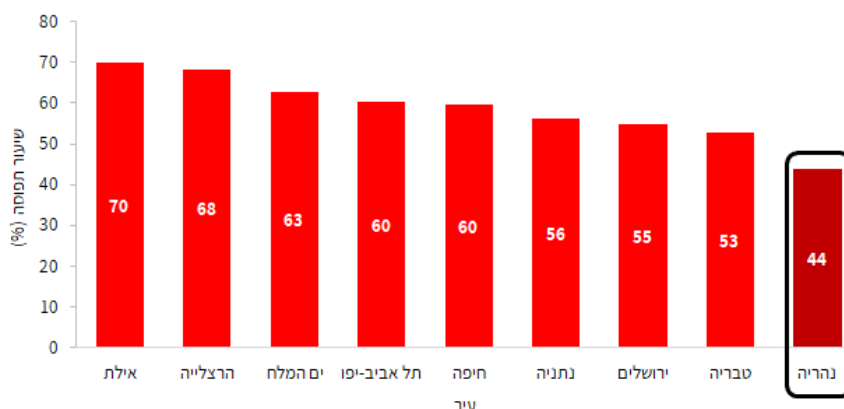
הדמיה: תכנית "משולש בן עמי"



כיום היצע שטחי המסחר והמשרדים מתרכז לאורך שדרות הגעתון ובמפגש עם כביש מספר 4. אזור רחוב לוחמי הגטאות ממערב לכביש מספר 4 מהווה מוקד משיכה נוסף, ואזור התעשייה הצפוני של העיר משמש בעיקר לתעשיית השבבים וללוגיסטיקה.

תיירות - תפוסת חדרי המלון בנהריה עמדה על 44% בשנת 2022, נמוך מהממוצע הארצי של 61%, ובפער ניכר מערי חוף אחרות, כגון נתניה (56%) והרצליה (68%). בעיר קיימים 437 חדרי מלון בלבד ב-5 בתי מלון. כיום ובניגוד לעבר, נהריה אינה נתפסת כיעד תיירות אטרקטיבי, והמיצוב של בתי המלון הקיימים בה נמוך. קודמו תוכניות בשנים האחרונות למלונאות בקו ראשון לים, וככל וייעשו בדיקות כלכליות מקיפות בנוגע למאפייני הביקוש והמיצוב הנדרש, ניתן יהיה להביא להיפוך המגמה. הקירבה לאתרי התיירות בראש הנקרה ובאכזיב, כמו גם הטיילת וחופי הרחצה בעיר עצמה, יכולות להוות עוגן לתעשיית תיירות מפותחת.

תרשים: שיעור תפוסה בבתי מלון בעשרת ערי המלונאות המובילות בשנת 2022 (למ"ס)



צ'מנסקי בן שחר

מסחר - כוח הקנייה החודשי בנהריה בלבד עומד על כ-100 מיליון ש"ח, כאשר במרחב הביקוש הפוטנציאלי כולו (שלומי והיישובים הסמוכים) כוח הקנייה החודשי עומד על כ-150 מיליון ש"ח. כוח הקנייה שבמרחב הביקוש מאפשר את תפקודם של כ-100 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי. בפועל, קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ-75 אלף מ"ר בלבד בעיר.

בנהריה בולטת תופעת ה"דליפה" של הביקושים אל מתחמי מסחר אשר "יושבים על הגדר" של העיר. מתחם חאמד סנטר + שוק "פייסל" (8 אלפי מ"ר), הממוקמים על הדופן הדרומית של נהריה, בתחומה של מזרעה. מעט דרומית משם, מרכז BIG רגבה (16 אלף מ"ר) בשטחה של מועצת מטה אשר. ממערב לנהריה ירכא שמושכת אליה גם כוח קנייה מהעיר.

סך הדליפה מנהריה נאמד בכ-40 מיליון ש"ח בחודש, ובולטת במיוחד הדליפה בתחום המזון והסופרמרקטים, המסתכמת בכ-30 מיליון ש"ח, בעיקר אל פייסל, מרכז בירכא ודבאח בעין המפרץ.

המסחר בשדרות הגעתון דרך לאורך השנים, ומאופיין בחנויות עממיות, במיצוב נמוך וחנויות ריקות. דוגמא מובהקת לכך היא מסעדת "פינגווין" המיתולוגית שסגרה את שעריה לאחרונה. לעומת זאת, בשנים האחרונות צצו בקיבוצים ובמושבים הסמוכים בתי קפה, עגלות ומסעדות בוטיק - מסעדת מרקאטו בלוחמי הגטאות וסביבה בראסרי ובתי קפה, "תושה" על כביש מספר 4 מצפון לעיר, "מיכאל ביסטרו" במושב לימן, מסעדה בשומרה ועוד. **בתכנון מיטבי, וניהול שיווקי עירוני אפשרי לייצר את המקומות והתנאים ליבוא עסקי הסעדה ואחרים אליה.**

המצוי והצפוי - העיר בונה אלפי יחידות דיור בעיקר בצפונה ולאורך חוף הים ומגדילה את הביקושים למסחר. ברם, התדמית והפעילות הכלכלית בנהריה בינונית. בשוק המסחר העיר סבלה וסובלת מאיבוד כוח קנייה ומבקרים לערים ולמרכזים המצליחים סביבה. נדרשת מנהיגות עסקית וכלכלית בעיר שתממש תכנית אסטרטגית כלכלית ותכנית פעולה, שתנצל את היתרונות התחרותיים המובהקים של העיר. ימשך תהליך שדרוג של בית החולים ויצירת פארק מדע ועסקים רפואיים קשורים צמודים אליו. במקביל, צפוי כי יתחיל תהליך שדרוג של מרכז העיר תוך ניהולו, מיתוגו המחודש, יפתחו עסקי הסעדה, טברנות ופעילויות פנאי ונופש לאורך חוף הים המדהים של נהריה, כולל היצע מגוון של בתי מלון לסוגיהם, גם בוטיק, ועם קישורו לאכזיב ולראש הנקרה ושדרוג וחיבור בין עוגני הפעילות הרבים שלאורכו גם באמצעות מסלולי הליכה ואופניים; בעשייה ותכנון כלכלי ועסקי מוצלח אפשרי "לנצל" את המאפיינים הייחודיים של נהריה, ולחולל את צמיחתה הכלכלית והשיווקית;