

משדרות מוריה בחיפה נותר כמעט רק השם

פברואר 2024

© 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.

לפני עשורים בודדים לחיפה היו 3 מרכזי ערים (מע"ר) שתפקודם ומעמדם השתנה מהותית: העיר התחתית שתפקדה כמרכז עסקים והיום משתדרגת למקום של השכלה גבוהה ומעונות סטודנטים, עם משרדי ממשלה, בתי משפט ורחובות של עסקי הסעדה וברים, במעלה ההר, הדר הכרמל ש"הדרו" היחיד שנותר הוא שוק תלפיות ומעליו על הכרמל היו שדרות מוריה המחברים את מרכז הכרמל כמוקד מסחר, תרבות בילוי והסעדה, דרך קרית ספר בואך מרכז חורב וכמעין שדרה של קניון כששני העוגנים ממוקמים בקצוות.

מה השתנה בשדרות מוריה בחיפה בשנים האחרונות אחרי משבר הקורונה והמלחמה ומול התחרות החדשה שנוצרה לשדרה מהעצמה של העיר התחתית ושוק תלפיות?

לשדרה/רחוב מסחרי לקוחות מגיעים למטרות קניות, סידורים, בילוי או כדי "סתם להסתובב". בחיפה קיים יחס מ"ר מסחר למשק בית גבוה ביחס לערים הגדולות בישראל. גם לפני כעשור, לאורך שדרות מוריה ניתן היה למצוא מוקדי מסחר שתפקדו כמרכזי מסחר מרכזיים, שכונתי וכ"ציר ההסעדה". השדרה נהנתה ממיקומה האסטרטגי ותפקידה גיאוגרפית כציר המחבר שכונות רבות הקרובות אליה והמצאות מספר מוקדים מהותיים ב-2 קצותיה - מרכז חורב ומרכז הכרמל ומוקד נוסף-כיכר ספר במרכז שאפשר ללקוחות גם ללכת לאורכה. בשנים האחרונות התפקוד המסחרי לאורך השדרה נמצא ב"קריסה", כלומר, 20% מהעסקים ריקים (בישראל נתח השטחים הריקים נאמד ב-6% בלבד) ודמי השכירות החודשיים קטנו בחצי ל-100-150 ₪ למ"ר לכל היותר.

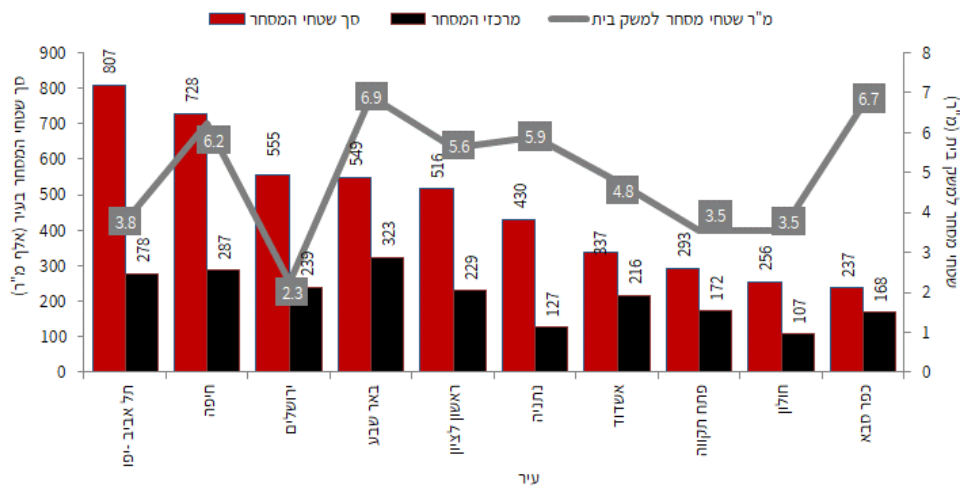
המאמר שלהלן יציג את השינויים שהתרחשו בשדרה ולאורכה בשנים האחרונות, ובפרט ביחס לשנת 2017 ואת הנדרש מהנהגת העיר לבצע עתה בהיבטי השיווקי, הפיזי, והכלכלי שיחזיר "עטרה ליושנה" וייצר "שדרה" ומקום;

המסחר בחיפה

בשנת 2023 יחס שטחי המסחר למשק בית עמד על 6.2 מ"ר למשק בית שיעור גבוה ובמקום השלישי מבין הערים הגדולות אחרי באר שבע וכפר סבא, כמוצג בתרשים שלהלן. לפיכך, לשדרה קיימת תחרות מאתגרת שמחייבת לייצר לה יתרונות תחרותיים ובידול:

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: יחס שטחי מסחר לנפש בערים הגדולות בשנת 2023



בחיפה היו בעבר מספר שדרות מצליחות שדעכו. בין אלה: העצמאות, הרצל, החלוץ, נורדאו וכאמור מוריה. בשנות ה-90 הוקמו בעיר ובסביבותיה מרכזי מסחר מודרניים (גרנד קניון, קניון עזריאלי חיפה, ביג צ'ק-פוסט, מבנה בנשר, חוצות המפרץ ועוד), אשר משכו אליהם כוח קנייה משמעותי ויצרו איום ותחרות על הביקושים מחד, ומאידיך הנהגות העיר בעשורים האחרונים הזניחו את הרחובות, עובדה שהשפיעה על תפקודן והביא ל"גסיסתן". בנוסף, בשנים האחרונות העיר התחתית ושוק תלפיות חווים פריחה מחדשת. נפתחו בהם גם עסקי הסעדה, בתי קפה, ברים, מעדניות וחנויות מתמחות רבות, מה שיצר תחרות נוספת עבור עסקי ההסעדה הממוקמים על הכרמל ובאופן ש"כולם" יורדים לשוק ולעיר התחתית;

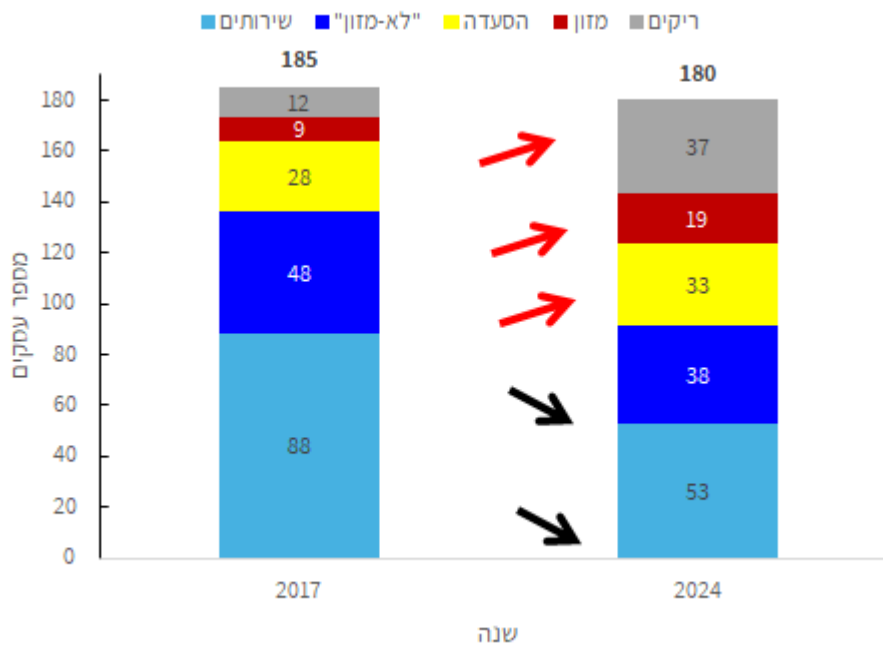
המסחר לאורך שדרות מוריה בשנת 2024 ביחס לשנת 2017

בשנת 2017 **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** ספרה "ברגליים" את מספר העסקים לאורך השדרה, תוך סיווג לפי תת-שוק - הסעדה, מזון וסופרמרקט, "לא-מזון", מספקי שירותים ושטחים ריקים. מאז, חוינו עליות וירידות בכלכלה העולמית ובמשק הישראלי, כאשר ניתן לציין את הקורונה, ה"פוסט קורונה" והמלחמה עתה כגורמים מרכזיים אשר השפיעו וממשיכים להשפיע על הביקושים. במקביל לשינויים שמתחוללים בהרגלי הצריכה וההתנהגות של דורות צרכנים שונות - Y, Z ועתה גם ה"אלפא";

החברה ביצעה ספירות נוספות עתה, בפברואר 2024, תוך השוואה ביחס לממצאים משנת 2017 וכפי שעולה מהתרשים שלהלן:

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: היצע עסקי המסחר בשדרות מוריה בשנים 2017 ו-2024 לפי תת-שוק



השינוי הניכר ביותר הוא בכמות העסקים הריקים - כיום בשדרות מוריה קיימים 37 עסקים ריקים, לעומת 12 בלבד בשנת 2017. כלומר ניתן לראות עלייה של יותר מ-300% שמצביעה על רמת התפקוד של שטחי המסחר;

עיקר הירידה היא בכמות עסקי מספקי השירותים - 35 עסקים פחות מאשר בשנת 2017. לעומת זאת, עלייה משמעותית במספר עסקי המזון והסופרמרקט (19 היום לעומת 9 בלבד ב-2017), וכן עלייה "מפתיעה" במספר עסקי ההסעדה, בתי הקפה והברים (33 היום לעומת 28 ב-2017);

ההתנהגות הצרכנית בעידן "פוסט קורונה" והמושפעת גם מהעלייה ברמת החיים והכאוס התחבורתי מעדיפה את ה"קרוב לבית" על פני המחיר (קונים ב"שכונתי" היקר), ושינויים בן-דוריים גם כן משפיעים - אוכלים יותר בחוץ ובדגש על "חוויות". העלייה בעסקי ההסעדה והסופרמרקטים השכונתיים משקפת תופעה זו;

הקיטון במספר עסקי השירותים (אשר למעשה אינם "מסחר" קלאסי) מצביע על תופעה המתרחשת בעיקר בתחום השירותים והעסקים אשר פועלים במשרדים - מאז הקורונה טרנד ה"עבודה מהבית" התרחב, וספקי שירותים רבים העדיפו "לוותר" על דמי השכירות ולנהל את העסק מהמרחב הביתי. בעקבות המלחמה, הצמצום בהכנסות וגיוס המילואים הנרחב של בני/בנות זוג, תופעה זו התרחבה אף יותר.

צ'מנסקי בן שחר

גם עסקי וחנניות ה"לא-מזון" גם כן הצטמצמו במספרן - מ-48 ל-38 כלומר, ירידה של 26%; מדובר בעיקר בחנניות אופנה, ציוד לבית וצעצועים. הצמצום בחנניות ה"לא-מזון" מאז שנת 2017 הוא למעשה חלק מתהליך ממושך, בו המסחר ברחובות העירוניים הולך ונשחק לטובת הפאוור-סנטרים והמסחר באונליין;

עקרונות לשדרוג ולהעצמת תפקודו ומעמדו של מרכז עיר / שדרה עירונית

כמות השטחים הריקים מציגה בצורה ברורה את מצבה העגום של שדרות מוריה - התפקוד הכלכלי של חלק גדול מהחנניות ברמה נמוכה, דמי השכירות החודשיים קטנו בכ-1/2, פועלת בשדרה גם חנות ה"מחיר" מקס סטוק, פועלת חנות AM-PM שהחליפה את שופרסל, בנק לאומי סגר את הסניף בכיכר חורב. **במרכז הכרמל בקצה השדרה יצאו בעשור האחרון רשתות ש"נוטשות" מקומות רק במקרה קיצון ואחרי הפסדים מתמשכים. בין אלה: דומינוס פיצה, ארומה, מקדונלדס, ארקפה ועוד;**

הצורך והחשיבות במרכז עירוני מתפקד - אחרי הזנחת הערים את מרכזיהם ופתיחת מרכזי מסחר בכול מקום, החל לפני כ-20 שנה תהליך שדרוג והעצמה של מרכזי ערים, ערים עתיקות ושווקים. **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** הייתה ה"חלוצה" לזהות את האפשרי ויצרה מספר רב של תוכניות אסטרטגיות כלכליות ושיווקיות ולתכניות פעולה. בין המקומות שהחברה יצרה את הבסיס לשינוי שלהם היו: במרכז ירושלים, בשוק מחנה יהודה, בשוק בכפר סבא, בעיר התחתית בחיפה, במרכז נתניה, בשוק בבאר שבע ועוד. גם למרכז הכרמל יצרה החברה אסטרטגיה שיווקית ותכנית פעולה בסוף הקדנציה של הנהגת העיר הקודמת. זו לא יושמה עד היום;

תכניות לשדרוג ולהעצמת מוקדי המסחר בעיר חייבות להיות חלק ממכלול שלם העוסק במערכת המסחר העירונית. תכנון בראיה רחבה יוביל לתוצאות הרצויות הן מבחינת מקבלי החלטות והן מבחינת כוחות השוק. מרכזי הערים ושדרות נדרשים לתוכנית אסטרטגית כלכלית כוללת ונגזרותיה גם לתוכניות ענפיות וביניהן לענף המסחר לסוגיו. כל זאת, וביחד עם תכניות פעולה אמיתיות ומתמשכות והקמת חברת ניהול לרחוב/לשדרה כפי שמצוי בכל מרכז מסחרי מודרני;

ראייה צופה פני עתיד - חיפה נדרשת לשדרג גם את שדרות מוריה ואת אזור מרכז הכרמל, כדוגמת שדרות פעילות מערים אחרות, רוטשילד לדוגמה. תיווצר לאורכה שדרה רחבה של הולכי רגל ברחוב של 6 מטר ויותר, כאשר הולך הרגל יהיה ה"מלך", לייצר ציר לדו-גלגלי (מוריה אחד מהצירים השטוחים בחיפה), הכנסת שטחי הסעדה, פעילויות ואטרקציות לאורך השדרה ובתוכה, כמו גם ה"קיוסקים" לאורך שדרות רוטשילד בתל אביב, ולייצר מקומות נעימים לשהייה ול"חבר" בין כלל אתרי התרבות במרכז הכרמל (מוזיאונים וגלריות רבות, האודיטוריום, הסינמטק ופעילויות נוספות). מצופה עתה שגם הנהגת העיר

החדשה תבצע את הנדרש ותהפוך את שדרות מוריה ל-ה"מקום הבא";