

# האם טבריה תחזור להיות עיר תיירות ומשגשגת?

אוגוסט 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.

# צ'מנסקי בן שחר

העיר טבריה מוזכרת בימים אלה, ימי המלחמה כ"עיר המפונים" של תושבי "עוטף ישראל הצפוני", עם 10-13 אלף מפונים המתגוררים בה.

בעבר העיר שגשגה ותפקדה כעיר ראשה בגליל ומוקד תיירותי ארצי מוביל ביחד עם אילת וירושלים. טבריה בעלת נכסים ויתרונות תחרותיים שיכולים להציבה כיעד מועדף לתיירות פנים וחוץ ושאינו נופל מעיירת קיט על אגם בשוויץ. העיר בעלת עבר היסטורי מרתק, עיר עתיקה, שוק מזון שבעבר תפקד כעוגן אזורי ועירוני שיכול לחזור להיות מיוחד יחד עם שטחי הסעדה, חוף ים, ועם מבקרים שמגיעים לאתרי צליינות רבים וקרובים. בפועל, הנהגות העיר המתחלפות תדיר ותושביה עושים "כמעט" הכול שכל הפוטנציאל האפשרי בתחומה לא יתממש ושהמבקרים לא יבקרו בה. העיר כמעט ואינה בונה נדל"ן מניב, ומרכזי ושטחי המסחר שבתחומה סגורים בימי שבתון עם היצע קטן יחסית של שטחי הסעדה, ומשכך גם התיירים בוששים להגיע.

טור זה מציג תמונת שוק לעיר טבריה ביחס לגודלה, למאפייניה, לתפקודה של מערכת המסחר על רקע האפשרי בה, "שוויץ יכולה להיות גם כאן" וגם מצביע על הצורך לבחון ולקבל החלטה איזו סוג תיירות - פנים או חוץ היא מבקשת לייבא ואיזה סוג

קהל יעד - חילוני ו/או דתי?

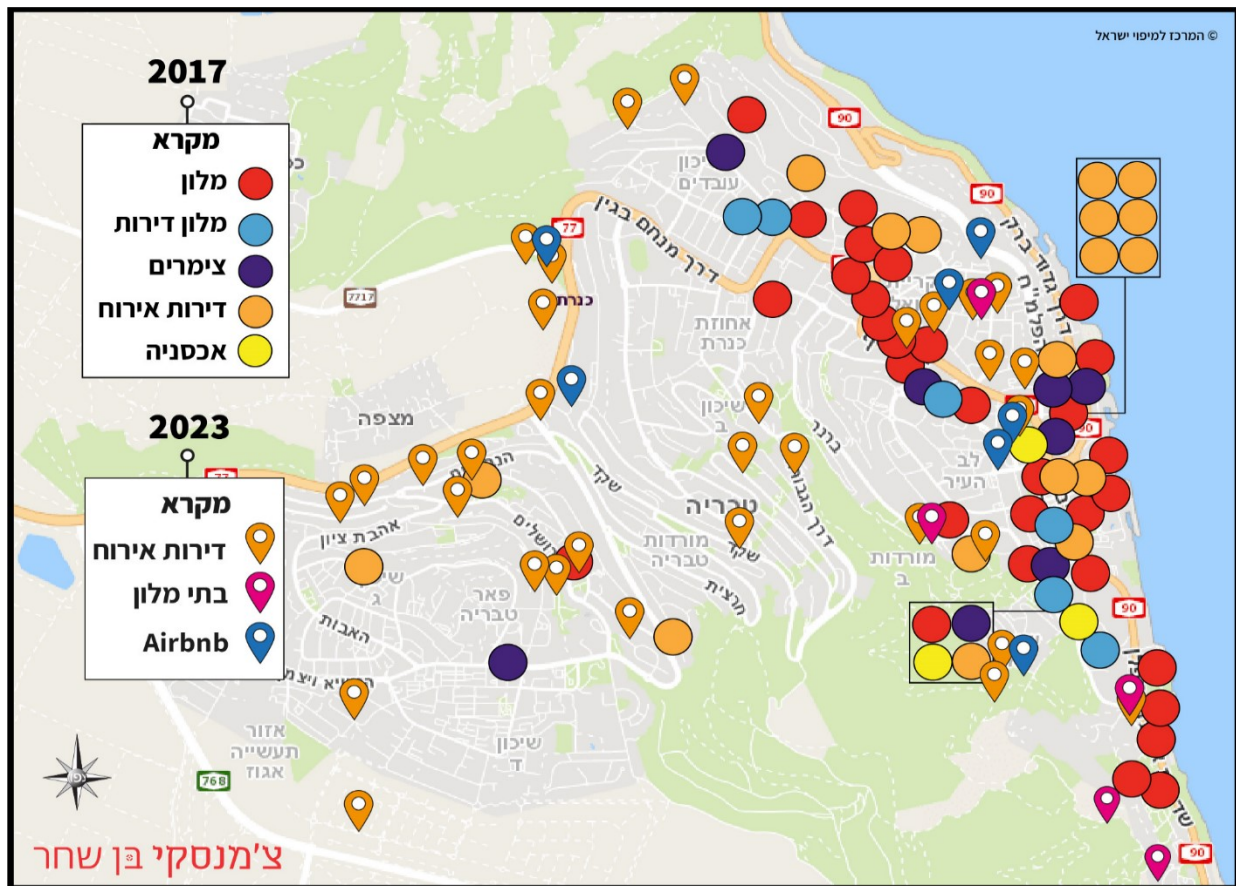
**פתיח** - בהתאם לדוחות הכספיים של העיר משנת 2022 אשר התפרסמו לאחרונה, העיר השקיעה בתושב נטו כ-4,700 ש"ח, סכום הנמוך רק במעט מהממוצע בישראל שהוא 4,923 ש"ח ודורגה רק במקום ה-45 מבין ערי ישראל ברמת השקעתה בתושב נטו. בעיר קיימים 13 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב בלבד, הנדל"ן המניב משלם ארנונה שנתית ממוצעת של כ-1,730 ש"ח לתושב ומעיד על תמהיל עם שימושים המחוללים הכנסות מארנונה נמוכות יחסית; משמע יותר תעשייה לסוגיה ופחות משרדים ומסחר (נמוך מהממוצע בישראל של 17 מ"ר וגבוה מ-1,294 ש"ח לתושב);

**לעיר קיימים יתרונות תחרותיים ייחודיים בעיקר בשוק התיירות והמלונאות בעיקר בשל מאפייני המיקום והמקום שהם על שפת הכנרת עם פעילויות נופש, פנאי ואטרקציות ימיות ובלב מוקד התיירות הצליינית.** ביניהם: בתי מלון - נכון לתחילת שנת 2024 פעלו בעיר 39 מלונות עם 4,809 חדרים (כיום, חלקם מארחים את ה"מפונים" מהצפון), 2 אזורי תעשייה מסורתית בנוסף העיר שותפה באזור התעשייה "קדמת גליל", שוק ומרכז עיר המתפקדים ברמה כלכלית נחותה, היצע גדול יחסית של שטחי מסחר - כ-100 אלף מ"ר ברוטו (ביחס של 5.5 מ"ר למשק בית לעומת כ-4 מ"ר למשק בית בישראל), המכללה האקדמית כנרת ובית החולים האזורי פוריה; **תכנון עירוני** - טבריה מונה כ-50 אלף תושבים המאוגדים בכ-18 אלף משקי בית, 8 אלפי משקי בית פחות ממה שביקשה לייצר תוכנית המתאר לעיר שאושרה לפני כ-10 שנים כיעד "להיום". תוכנית המתאר ייעדה בין היתר שיפעלו היום כ-11.4 אלף חדרי מלון. בפועל, קיימים 4.8 אלפי חדרי מלון בלבד, פער של 6.7 אלפי חדרי מלון מהיעד. כלומר לא קיים מתאם בין התכנון הרצוי לבין הכלכלה

# צ'מנסקי בן שחר

המאפשרת. לעיר גם מגוון תוכניות והסכמים שכולם ביחד לא מחוללים את השינוי. ביניהם הסכם הגג שקבע תוספת של כ-7.4 אלפי יחידות דיור, תכנית להתחדשות עירונית לפיתוח "לב העיר" שמטרתו הוגדרו: "מרכז העיר יישוב בין מגורים, פנאי, תיירות, מסחר ו"תעסוקה" ליצירת מרחב שוקק חיים" וגם "מרכז העיר טבריה יהווה מוקד משיכה אזורי, ולא רק ציר מעבר" ופרויקט "עיר כנרת" שיפותח בדרומה עם מרכז קונגרסים בתי מלון רבים ועוד. כולם ביחד אינם מתממשים ולא מייצרים את המפנה המיוחל; עדות נוספת "לפוטנציאל הלא ממומש" של העיר בשוק התיירות, היא שבשנים האחרונות קמו וקמים מלונות בוטיק במיצוב גבוה המנצלים את ערכי המקום "על" וסביב לכנרת ולא בטבריה. כדוגמת מלון פרא בצומת בית המכס, סטאי כנרת, שדרוג ורד הגליל, מלון נבל דוד שהחל לפעול בחודש האחרון ואחרים;

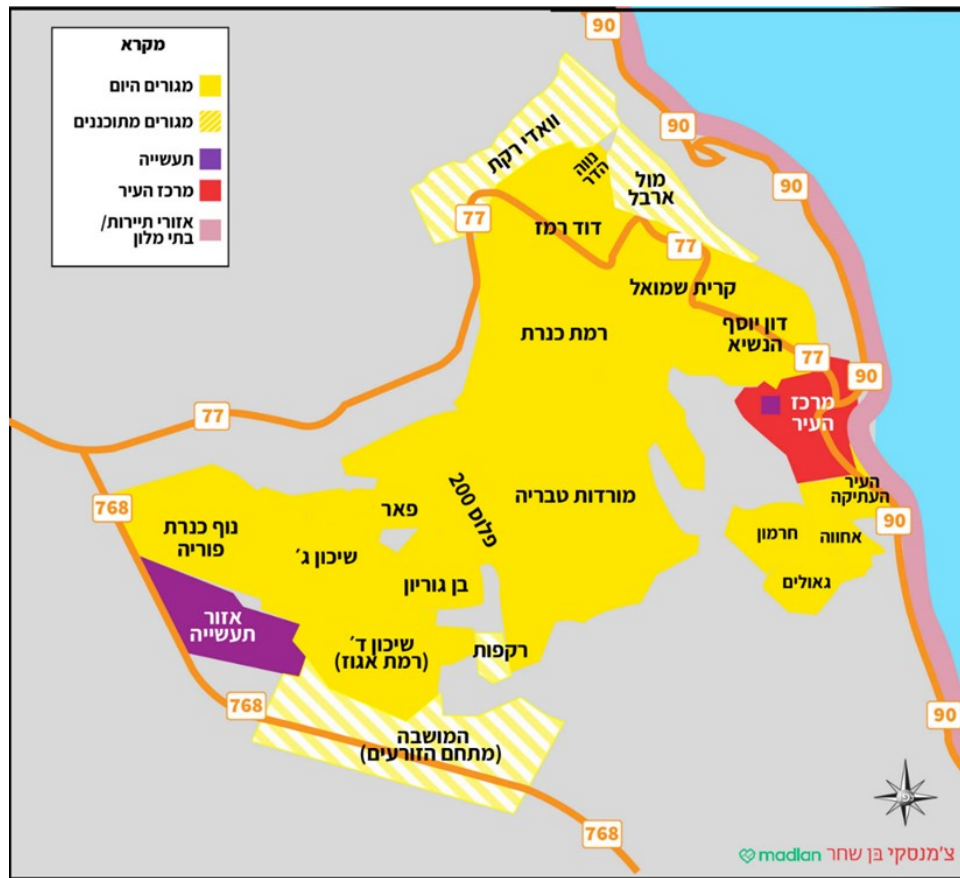
## מפה: פריסת מלונות ובתי אירוח בטבריה היום כתוספת להיצע שהיה קיים בשנת 2017



**מורפולוגיה עירונית** - העיר שוכנת על חוף הכנרת, ולאורכו קיימים אזורי תיירות ונופש ומעט מגורים והמע"ר. במעלה מדרון של העיר פרוסות שכונות המגורים. אזורי התיירות, המסחר והמע"ר פרוסים לאורך חוף הים וכביש מספר 90. המגורים פרוסים על ההר ומתרחקים מהחוף. מגורים עתידיים יבנו מצפון לעיר ובקרבת החוף, ועל ההר, בצידה המערבי של העיר. קיימים 2 אזורי תעשייה ומלאכה בעורף המע"ר ובחלקה המערבי של העיר, בכניסה המזרחית, כמוצג במפה שלהלן:

# צ'מנסקי בן שחר

מפה: מורפולוגיה עירונית



**בנייה למגורים** - נתוני התחלות בנייה של יחידות דיור בהיקף של למעלה מ-300 דירות חדשות בממוצע כל שנה ב-5 שנים האחרונות. בשנת 2023 החלה התעוררות עם בנייתן של למעלה מ-800 דירות חדשות ואת הרבעון הראשון של 2024 טבריה התחילה עם כ-400 דירות חדשות. טבריה מבקשת אבל אינה מצליחה להיתפס כעיר תיירות ואין לה רביירה וחוף ים אטרקטיביים. לפיכך, היא אינה תופסת נתח משמעותי מהיצע הדירות שרוכשים תושבי חוץ בישראל;

**מלונאות** - תפוסת חדרי המלון בעיר בשנת 2023 היה 60%, ונמוך מאילת ומתל אביב העומדות על כ-70% תפוסה ויותר;

**שוק המסחר בטבריה** - היצע - בעשור האחרון נבנו רק 10 אלף מ"ר של שטחי מסחר. כוח הקנייה החודשי שנמצא בידי משקי הבית נאמד בכ-70 מיליון ש. כוח הקנייה החודשי יכול ויוכל לתמוך (בהנחת משק סגור, ללא דליפות או כניסות של כוח קנייה) בכ-60 אלף מ"ר של שטחי מסחר. על בסיס ספירות שביצעה צ'מנסקי בן שחר ושות' בשטח קיימים בטבריה כ-100 אלף מ"ר ברוטו של שטחי מסחר וכ-80 אלף מ"ר נטו. משמע, כוח הקנייה החודשי הנכנס לטבריה של תושבי המרחב והתיירים "תורם" להפעלתם של כ-20 אלף מ"ר; ה"עוגנים" הפעילים בפועל בעיר - במרכז העיר, בשוק ובעיר העתיקה - קיימים כ-30 אלף מ"ר. מביקור במרכז העיר, עולה שהמרכז מוזנח, מלוכלך, אינו מזמין ונעדר חווית קנייה ושהות ואינו "מתכתב" עם היעד של עיר תיירותית. לכן המצופה והנדרש הוא לייצר למרכז, לשוק ולמסחר בעיר, קונספט ותמהיל של עסקי מזון, עם עסקי "לא-מזון" (מיוחדים, ייחודיים וקשורים ונשענים על

# צ'מנסקי בן שחר

המורשת ההיסטורית של העיר, וגם גלריות) עם היצע עסקי הסעדה גדול על גוניה תוך שהיא מנצלת את חווית המטבח הים-תיכוני; **קניון ביג פאשן דנילוף** - קניון עירוני "רגיל", עם 13.8 אלף מ"ר, עם 100 חנויות. הקניון מספק מענה בעיקר לצרכים העירוניים; **ביג טבריה** - בשטח של 10.9 אלף מ"ר עם 32 חנויות בלבד. תחרות, בהעדף אפשרות לפעול בימי שבתון וקבלי היעד שאינם מגיעים אל העיר, **בפועל, כחלופה התפתח היצע מגוון של שטחי מסחר במגדל ובצמח והיצע מיוחד של עסקי הסעדה ועגלות מיוחדים ומצליחים באפיקים, בצמח, ברמות, בחד נס ו"בכול ישוב";**

העובדות מצביעות שטבריה "מתחרדת". ומשכך מרבית שטחי המסחר בה סגורים בימי שבתון. כלומר יכולה להיות כ"עיר רפאים" עבור האוכלוסייה החילונית ו/או לתיירות חילונית, וכול זאת בעיר שאחד מ"עוגניה" הכלכליים זה לתפקד כעיר תיירות עם כל המשתמע מכך. על כן קיימת התהיה איזו אוכלוסיות יגיעו אל העיר כדי להנות ממנה ומה יהיו מוקדי המשיכה אליה כעיר תיירות? תהיה נוספת האם ניתן לשדרג אותה לעיר תיירות דתית עם כל האתרים והקברים סביב לה?

**המצוי והצפוי - בטבריה קיים פוטנציאל להיות ממוקמת בקדמת שוקי התיירות, המסחר וההסעדה. בפועל העיר אינה מממשת את רצונותיה המוצהרים ואת האפשרי בתחומה בכלל ולאורך חופה. נדרש לשדרג את העיר מבחינת תשתיות, תוספת בנייה ושדרוג של בתי מלון, אטרקציות ושירותי תיירות, לייצר תכנית שיווקית (יצירת תכנית אסטרטגית שיווקית ותכנית פעולה שתממש), לקיים בנייה של מאות חדרי מלון / הוסטלים ואכסניות לאורך חופי העיר, בדרומה ובצפונה עם יצירת חוף עם אטרקציות, טברנות לאורכו שיהווה מקום ייחודי;**

**בתסריט שכל זה לא ימומש נצפה לאובדן 2 עוגנים כלכליים משמעותיים בעיר, התיירות והמסחר וכנגזר מכך לדעיכתה הכלכלית;**

**בכתיבת הטור לקח חלק מר עומרי קרני, אנליסט בכיר בחברת צ'מנסקי בן שחר ושות';**