



15 מרץ, 2021

לכבוד

מר עמיר קורץ

כלכליסט

כתובת: kurzamir@gmail.com

עמיר בוקר נפלא,

הנדון: האם הכלכלה והמסחר פרחו ביישוביים עוד טרם ביקור ראש הממשלה בהן במסע הבחירות?

א. כלכלה עירונית

1. האם הערים / היישוביים שביבי ביקר הינם ישובים עשירים

(א) מהי עיר "עשירה"? - עיר אשר משקיעה בתושביה את הסכומים הגבוהים ביותר. נמדדת על ידי רמת ההשקעה העצמית שלה בתושב (או ההשקעה בתושב נטו). השקעה בתושב נטו מחושבת על ידי סך התשלומים בתקציב השוטף של העיר פחות התשלומים והתקבולים הבלתי רגילים (בתקציב השוטף) פחות השתתפות המדינה;

(ב) צד התשלומים ה"רגילים" בתקציב כולל:

(1) תשלומים בגין הנהלה וכלליות - ההוצאות הנדרשות לצורך ניהול העירייה, ביניהן: הוצאות שכר, מימון ופירעון מלוות;

(2) תשלומים בגין שירותים מקומיים - ההוצאות הנדרשות לתחזוקת העיר, ביניהן: תברואה, ניקיון ואחזקה, תכנון העיר, פיקוח עירוני ועוד;

(3) תשלומים בגין שירותים ממלכתיים - ההוצאות הנדרשות לרמת החיים של התושבים, ביניהן: חינוך, רווחה, תרבות, דת, קליטת עלייה ועוד;

(ג) צד התקבולים כולל את הכנסות הרשות בגין סעיפים אלו, כולל גם השתתפות המדינה;

(ד) ערים עשירות מושכות ומשמרות תושבים מרמה חברתית-כלכלית גבוהה וערים עניות מושכות ("משאירות") תושבים מרמה חברתית-כלכלית נמוכה - כך נוצר אצלן "מעגל העוני", מכיוון שהאוכלוסייה שמגיעה הינה:

(1) נתמכת - מגדילה את תשלומי הרווחה של העיר;

(2) צורכת פחות - מייצרת ביקושים נמוכים לשטחי נדל"ן מניב ו"חיה" בעיר שאינה אטרקטיבית, בהכרח במקרה זה יש "גם וגם";

(3) מסובסדת - מגדילה את שיעורי הפטורים מארנונה לעיר;

צ'מנסקי בן שחר

לוח: פרמטרים כלכליים של היישובים¹

ממוצע ארצי	נהרייה	מגדל העמק	קריית שמונה	צפת	אבו גוש	שפרעם	פרמטר/עיר
35	57	26	23	36	8	42	אוכלוסייה (אלף תושבים)
10	22	9	8	10	2	10	מספר דירות (אלף דירות)
8,445	7,851	7,687	8,448	7,555	7,728	4,988	השקעה בתושב (ש)
4,305	5,298	4,291	4,059	2,773	2,402	1,787	
	19	41	48	58		70	מקום בדירוג ערים ארצי לפי השקעה בתושב נטו
36	39	35	38	27	37	28	מגורים לתושב
1,524	1,949	1,352	1,368	1,073	1,307	979	
25	13	21	19	9	3	6	נדל"ן מניב לתושב
1,169	1,473	1,855	1,248	1,062	223	395	
41	51	39	36	40	35	35	תעריפי ארנונה ממוצעים (ש"ל מ"ר)
79	115	88	66	113	73	71	
739	677	750	738	429	771	305	השקעה בחינוך נטו לתושב
	41	35	36	61		69	
288	387	210	121	156	53	124	השקעה בתרבות נטו לתושב
	15	49	66	59		65	
250	276	380	334	368	339	165	השקעה ברווחה נטו לתושב
	39	12	19	14		73	

2. השקעה בתושב נטו

(א) כל היישובים מלבד נהריה ודימונה (מתוארת בנפרד למטה) משקיעות מתחת לממוצע הארצי!;

(ב) שפרעם, אבו גוש וצפת משקיעות מעט בתושביהן - 1/2 ביחס לממוצע בישראל;

3. נדל"ן מניב לתושב - בכל הערים קיים היצע נמוך מהממוצע הארצי ("מעגל העוני" של הערים). ביישובים:

שפרעם, אבו גוש וצפת קיים היצע הקטן מ-9 מ"ר = נמוך!;

4. השקעה בחינוך - שפרעם וצפת משקיעות פחות מ-1/2 מהממוצע הארצי וממוקמות במקומות 61 ו-69 בלבד

במדרג הערים;

5. השקעה בתרבות - מלבד נהרייה ומגדל העמק, שאר היישובים משקיעים פחות מ-1/2 מהממוצע הארצי

וממוקמות במקומות 59-65 בלבד במדרג הערים;

¹ מקור: משרד הפנים, מינהל לשלטון מקומי, "דו"חות כספיים של הרשויות המקומיות והמועצות האזוריות לשנת 2018", 2020

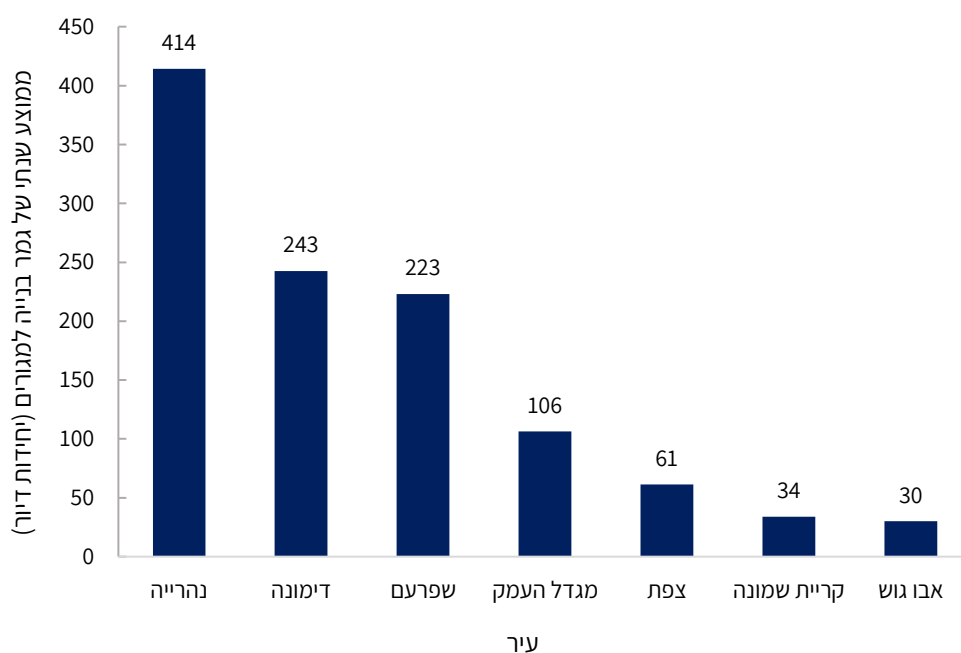
צ'מנסקי בן שחר

6. **דימונה** - משקיעה בתושב נטו כממוצע הארצי, משקיעה מעל הממוצע בחינוך (מקום 30 בישראל), כך גם בתרבות (17) וברווחה מקום 2 במדרג הערים;

7. **שורה תחתונה** - כל הערים / היישובים מלבד נהריה ודימונה משקיעות מתחת לממוצע הארצי! שפרעם, אבו גוש וצפת משקיעות מעט בתושביהן - 1/2 ביחס לממוצע בישראל. משמע הערים הללו אינן עצמאיות ותושביהן זוכים לקבל פחות שירותים;

ב. **גמר בנייה למגורים**

תרשים: גמר בנייה למגורים ביישובים בעשור האחרון



1. בכל היישובים גמר הבנייה השנתי למגורים **נמוך**!;
2. ליישובים - אבו גוש + קרית שמונה + צפת + מגדל העמק מצטרפים עד 100 משקי בית בשנה = "**מעט**";
3. **שורה תחתונה** - המדינה והיישובים אינם מצליחים לחולל הגירה משמעותית אל היישובים בכלל ובעלי מאפיינים חברתיים-כלכליים בפרט;

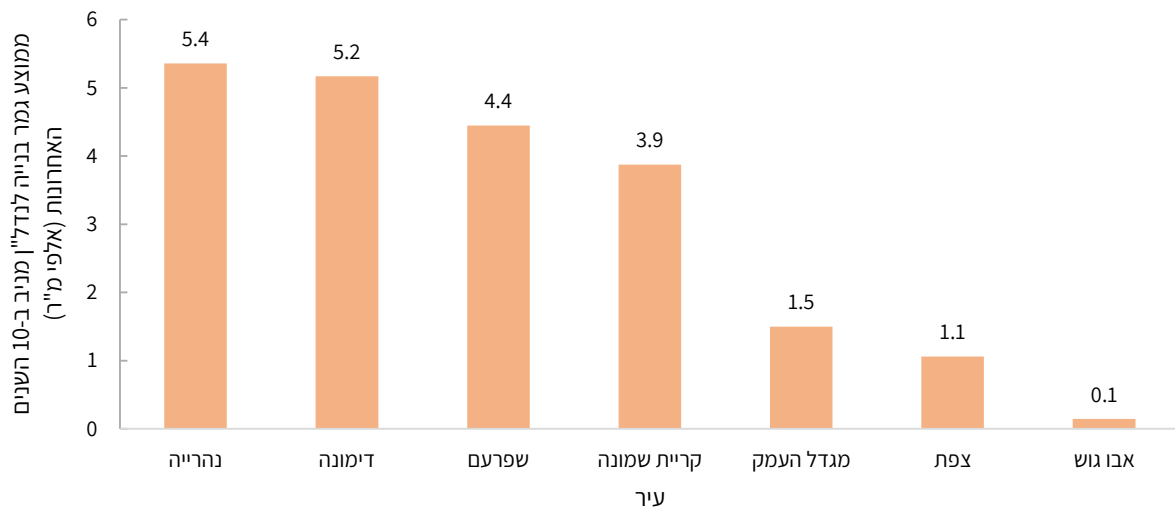
ג. **גמר בנייה לנדל"ן מניב**

1. כמתואר בתרשים בעמוד הבא, **בכל היישובים גמר הבנייה השנתי הממוצע לנדל"ן מניב נמוך**! = פחות מ-5 אלפי מ"ר בשנה = בגודל של "2 קומות" של בניין משרדים בתל אביב;
2. **שורה תחתונה** (א) **עד היום לא התקיים ביקוש לנדל"ן מניב ביישובים הללו והם והמדינה אינם מצליחים לחולל הגירה של עסקים אליהם;**

צ'מנסקי בן שחר

(ב) כל זה התרחש לאורך כל השנים האחרונות!;

תרשים: גמר בנייה בשנה במוצע לנדל"ן מניב ביישובים בעשור האחרון



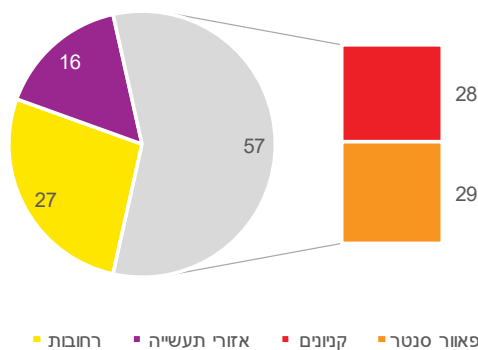
ד. תיאור שוק המסחר ביישובים

1. קרית שמונה

(א) סך הכל שטחי מסחר קמעונאי - כ-60 אלף מ"ר;

(ב) התרשים שלהלן מציג את התפלגות שטחי המסחר בקריית שמונה לפי סוג המיקום:

תרשים: התפלגות היצע שטחי המסחר בקריית שמונה לפי סוג המיקום (%)



(1) מיקומי השטחים - בקרית שמונה כ-57% משטחי המסחר מצויים במרכזי המסחר (כ-35 אלף מ"ר),

גבוה ביחס לממוצע בערים דומות ושכנות וביחס לממוצע הארצי של כ-40%;

(2) תמהיל השטחים - בקריית שמונה שיעור גדול יותר של שטחי סופרמרקט, פחות בילוי ופנאי ופחות

הסעדה מהממוצע הארצי מעיד על מערכת מסחר של "כלכלה ישנה";

(ג) שורה תחתונה - בקרית שמונה מצוי מרכז ביג המצליח. שאר המרכזים במקרה הטוב מתפקדים ברמה

הבינונית. קרית שמונה סיפקה בעבר הרחוק שירותי מסחר לכלל "אצבע הגליל", ברם, העיר איבדה

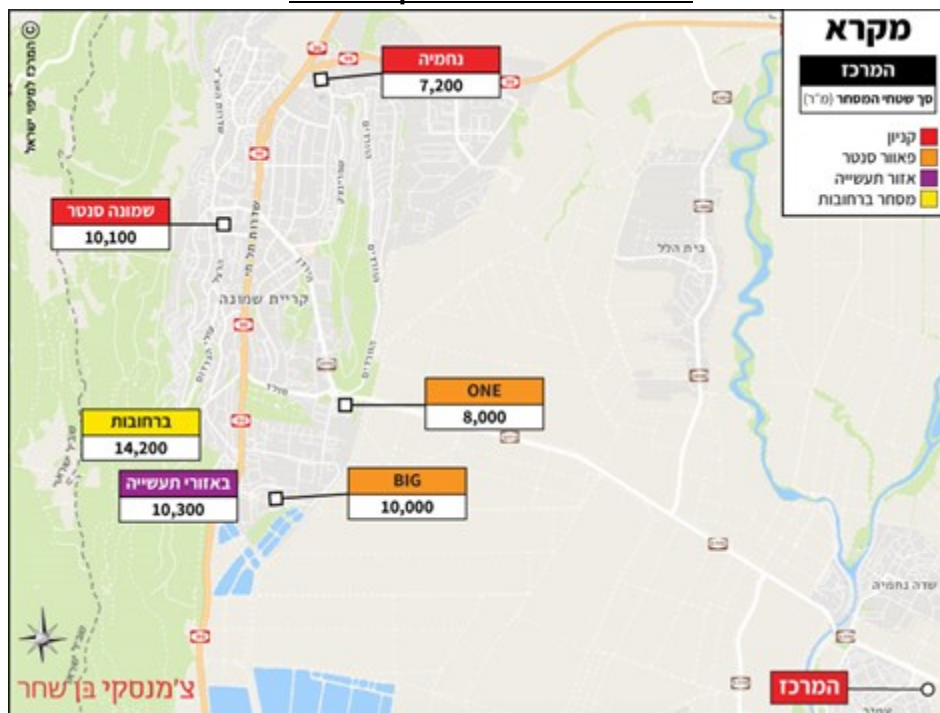
צ'מנסקי בן שחר

את מעמדה המוביל לראש פינה המתחרה העיקרית לה באזור. זאת ועוד במרחב הכפרי סביב הוקמו

מרכזי דרכים (גומא, כוח, דפנה ואחרים) ושטחי מסחר אחרים המספקים מענה הן לצרכי התושבים והן

לתיירים לסוגיהם. קרית שמונה לא יצרה מענה הולם לצורך בכלל ובפרט בימי שבתון;

מפה: היצע שטחי המסחר בקרית שמונה

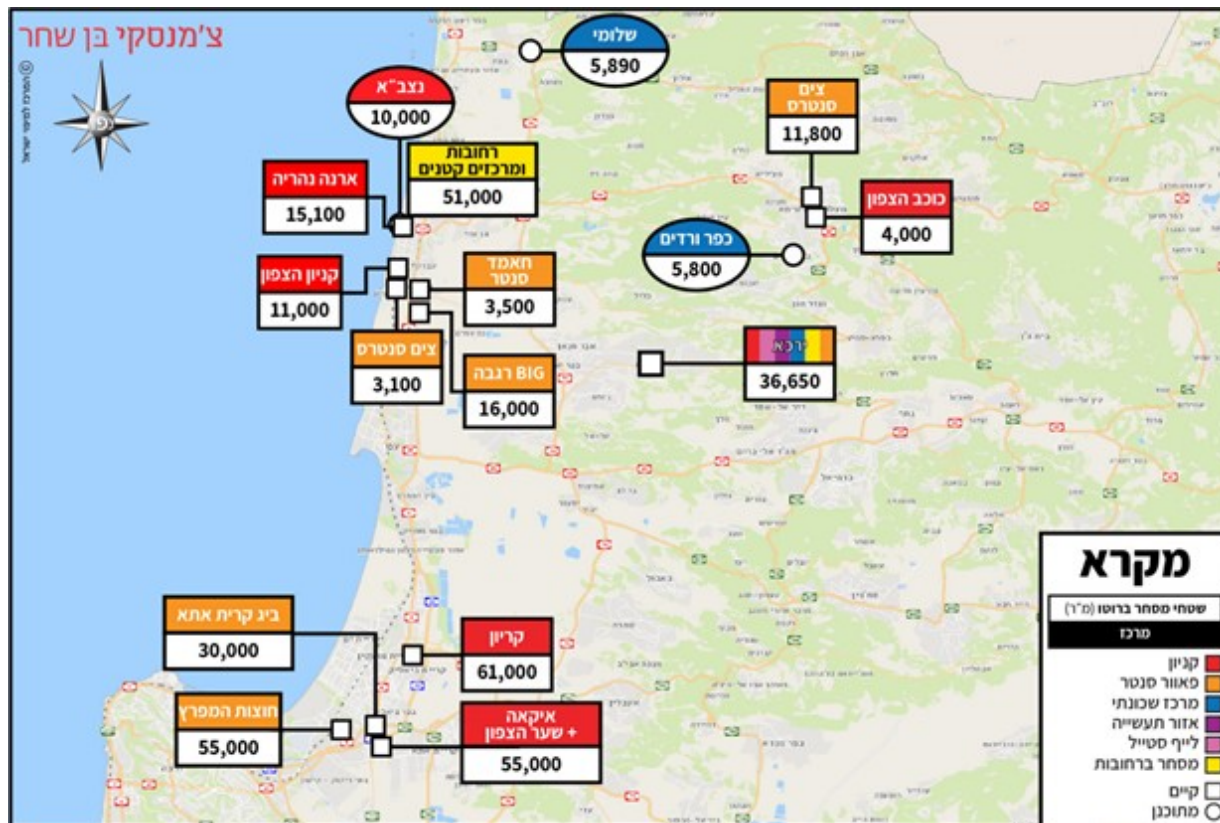


צ'מנסקי בן שחר

2. נהריה

(א) ההיצע בנהריה ובסביבותיה

מפה: פריסה וכמויות של היצע שטחי מסחר בנהריה ובסביבותיה בשנת 2020

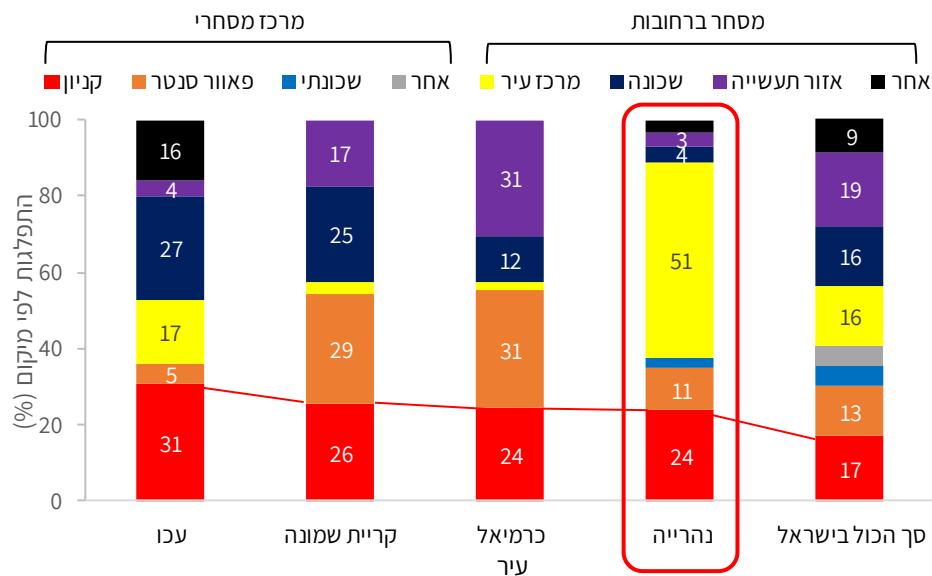


(ב) היום

- 1) סך שטחי המסחר - כ-108 אלף מ"ר של מסחר קמעונאי ברוטו, כ-77 אלף מ"ר נטו;
- 2) התפלגות לפי סוג המיקום - בנהריה כ-38% משטחי המסחר מצויים במרכזי המסחר (כ-41 אלף מ"ר ברוטו), נמוך ביחס למוצע בערים דומות ושכנות וביחס למוצע הארצי של כ-40%;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות מרכזי המסחר בנהריה לפי סוג המיקום ובהשוואה לכלל ישראל וערים אחרות בשנת 2020 (%)



כ-51% מסך שטחי המסחר מצויים ברחובות - רחוב הגעתון = מוקד אזורי;

(3) התפלגות לפי תתי-שוק בעיר

(א) כ-34% משטחי המסחר בנהריה הינם "לא-מזון", נמוך מהממוצע הארצי (41%), ומהערים

שבצפון ישראל כמוצג להלן;

(ב) הסעדה - כ-10% משטחי המסחר בנהריה, זהה לממוצע הארצי (10%), ונמוך מהנתח

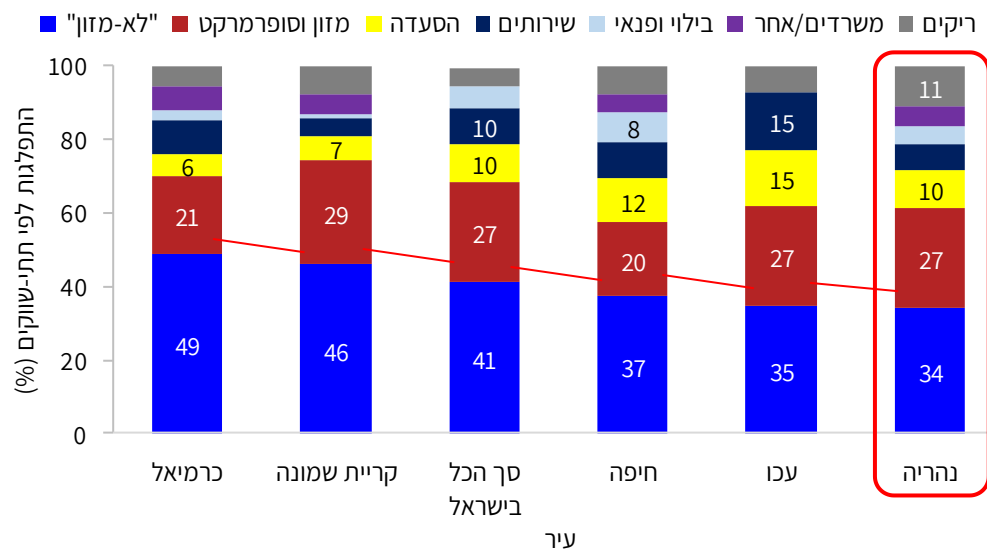
המצוי בערים חיפה ועכו = תחרות;

(ג) מזון וסופרמרקט - כ-27% משטחי המסחר בנהריה, זהה לממוצע הארצי (27%), ודומה

לערים בצפון ישראל;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: התפלגות לפי תתי-שוקים בנהריה ובהשוואה לכלל ישראל ולערים אחרות בשנת 2020 (%)



(4) רמות תפקוד - הלוח להלן מציג את מאפייני מוקדי/ מרכזי המסחר העיקריים:

לוח: מאפייני מוקדי / מרכזי המסחר המתחרים העיקריים במרחב התחרות בשנת 2020

קריטריונים	ביג רגבה	חאמד סנטר	מרכזי מסחר	ארנה	צ'ים סנטרס	רחובות
שם המרכז	רגבה	מזרעה	כניסה דרומית לנהריה	צומת נהריה	בסמיכות לקניון הצפון	שדרות הגעתון בנהריה
מיקום	פאזר סנטר	מרכז מסחרי	קניון נהריה	קניון	מרכז מסחרי	רחובות
תמהיל	סופר ענק (מגה בגול), חנויות "לא-מזון" והסעדה ובתי קפה	סופר ענק (שוק פייסל הגדול)	חנויות "לא-מזון"	גמה דיל, טרם	גמה דיל, טרם	הכל מהכל
שטח (מ"ר)	16,000	3,500	11,000	15,100	3,100	51,000
מספר חנויות	40	7	90	84	4	300
עוגנים	H&O, סופר פארם, האנגר	שוק פייסל הגדול	בתי קולנוע, Be	סופרפארם, קסטרו, גולף, פוקס, מגה ספורט	גמה דיל, טרם	רשתות
רמות תפקוד כלכליות (ש) חודשיים (למ"ר)	80-100	60-80	75-100	120-130	60-70	150-200 במרכז 100-150 בשוליים
	1,200-1,400	900-1,000	1,000-כ	1,000-1,100	חנויות רקות	1,000-1,500
יתרונות ביחס למתחם	רמות תפקוד גבוהות	מרהוה מגנט לקניות מזון (פייסל ממוקם לצידו)	קיים ומאוכלס	גדול, חדש ומודרני	-	"מרכז העיר" של נהריה
חסרונות ביחס למתחם	פאזר סנטר	קטן ויעודי	ישן וקטן	אינו מרכז שכונתי	קטן ואינו ממותג כמרכז מסחרי	היום - מיצב נמוך

(ג) בשדרות הגעתון

(1) 51 אלף מ"ר;

(2) כ-300 עסקים;

(3) פדיונות חודשיים למ"ר - 1,000-1,500 ₪;

(4) דמי שכירות חודשיים בירידה - גבוהים במרכז ונמוכים בשוליים;

צ'מנסקי בן שחר

5) הגעתון / מרכז העיר של נהריה הלך ונחלש לאורך השנים עם פיתוח תחרות בסביבותיו (פייסל,

ארנה ואחרים) + העדר טיפול וניהול של עיר נהריה במרכז + השיטפונות ש"שטפו" עסקים

שנסגרו;

6) שורה תחתונה - רחוב הגעתון בדעיכה;

3. צפת

(א) ברחובות

1) מספר עסקים - 493;

2) סך שטחי המסחר - כ-25 אלף מ"ר;

3) מתוכם,

(א) הסעדה - 579 מ"ר;

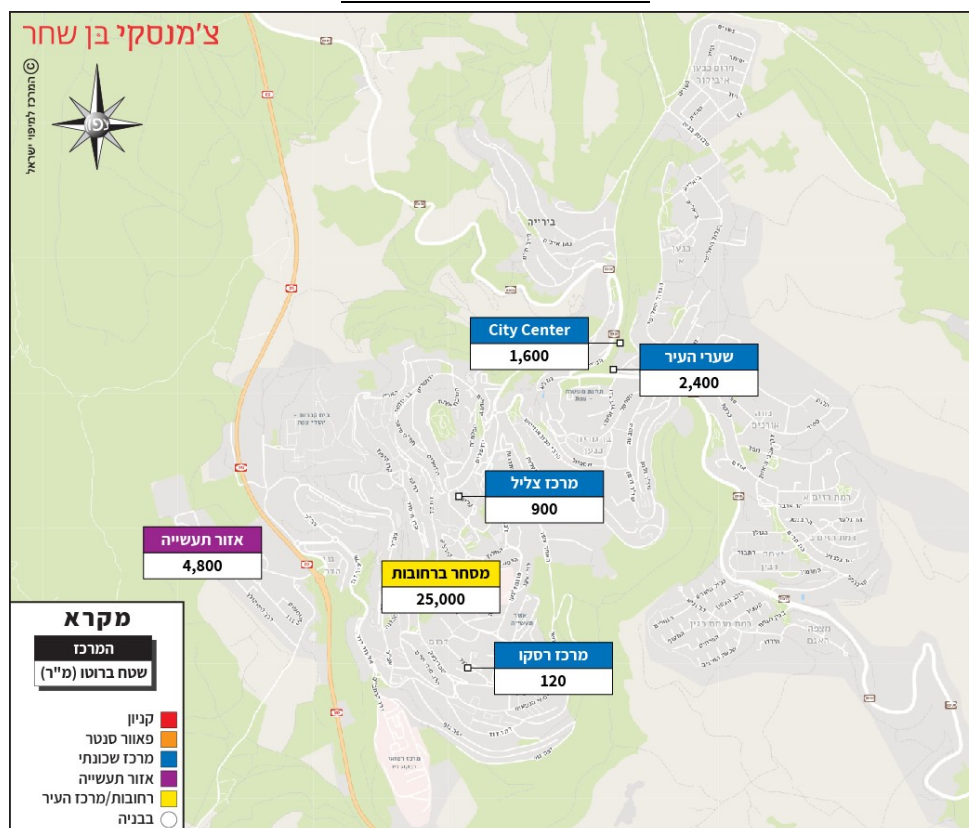
(ב) מזון וסופרמרקט - 13,120 מ"ר;

(ג) ריקים - כ-1,500 מ"ר;

ב) במרכזי המסחר ה"קטנים" - כ-5 אלפי מ"ר בלבד. לא קיים מרכז מסחרי עירוני מצליח בצפת וכמצוי

כמעט בכל עיר בישראל;

מפה: היצע שטחי מסחר בצפת



(ג) שורה תחתונה - צפת "ענייה" בשטחי מסחר ומכול הסוגים. כוח הקנייה החודשי המצוי בצפת זורם הן

למרכזים בראש פינה והן למרכזים בכרמיאל = "צפת מפרנסת את שכנותיה". זאת ועוד שמרכז העיר

של צפת אינו מתוחזק, מנוהל וממותג;

4. מגדל העמק

(א) ברחובות

(1) מספר עסקים - 266;

(2) סך שטחי המסחר - כ-22 אלף מ"ר;

(3) מתוכם,

(א) הסעדה - 456 מ"ר;

(ב) שירותים - 2,338 מ"ר;

(ג) ריקים - כ-1,850 מ"ר;

(ב) במרכזי מסחר - כ-9.5 אלפי מ"ר בלבד. מתוכם:

(1) פרץ סנטר - כ-7.5 אלפי מ"ר של מסחר קמעונאי (קיימים גם משרדים);

(א) במרכז גם 2 קומות משרדים - המרכז לבריאות הילד של קופת חולים הכללית + בית רופאים

של מכבי;

(ב) במרכז בעיקר תמהיל של רשתות ארציות - בין אלה: שופרסל וסופרפארם;

(ג) המרכז הינו המצליח בעיר ומהווה מעין "מרכז עיר" ותחליף למרכז העיר הכושל;

(2) קניון לב העמק - מרכז מהדור ה"ישן" הממוקם במרכז העיר;

(ג) שורה תחתונה - מלבד מרכז פרץ סנטר שמספק מענה בעיקר לצרכי היומיום של תושבי העיר, ההיצע

העירוני אינו אטרקטיבי. תושבי מגדל העמק נדרשים לבצע את מרבית קניותיהם ביישובים סביב (גם)

בעפולה, גם ברמת ישי, בחיפה וב"עיר הקריות"), הן לצורך והן לחוויית קנייה ולבילוי;

5. שפרעם (ספירות מסוף שנת 2018)

(א) מספר עסקים - 219;

(ב) סך שטחי המסחר - 14,868 מ"ר;

(ג) מתוכם,

(1) הסעדה - 4,682 מ"ר;

(2) מזון וסופרמרקט - 2,174 מ"ר;

(3) ציוד לבית - 1,687 מ"ר;

(ד) שטח ממוצע לעסק - 68 מ"ר;

(ה) מרכז מסחר - קיים מרכז אחד בחלקה המערבי של העיר - "קניון סמארה";

(ו) **שורה תחתונה**

(1) **בשפרעם היצע לא גדול יחסית של שטחי מסחר;**

(2) **שפרעם בשונה משאר יישובי המגזר בגליל המערבי טרם השכילה להוות עוגן מסחרי ליישוביים**

סביבה בכלל ובפרט של המגזר היהודי, כפי שיצרה ירכא לדוגמה;

6. **אבו גוש**

(א) סך שטחי המסחר - 15,955 מ"ר;

(ב) מתוכם,

(1) הסעדה - 4,682 מ"ר;

(2) מזון וסופרמרקט - 2,174 מ"ר;

(3) ציוד לבית - 1,687 מ"ר;

(ג) **שורה תחתונה**

(1) **אבו גוש מנצלת בצורה מיטבית את מיקומה במיתוגה ובתמהילה;**

(2) **הישוב מהווה מותג / מוקד של עסקי הסעדה בעיקר, ממוקם בקרבת ירושלים ונהנה מאפשרות**

ביצוע פעילויות בו בימי שבתון;

(3) **בתקופת הקורונה - נפגע מהותית לאור היות שטחי ההסעדה סגורים במרבית תקופות**

הסגרים;

7. **דימונה** (ספירות מסוף שנת 2018, ההיצע לא השתנה מעבר למתואר בהמשך)

(א) סך שטחי המסחר - כ-44.5 אלף מ"ר (נטו) של שטחי מסחר. מתוכם, כ-33 אלף מ"ר של שטחי מסחר

קמעונאי נטו (ללא שירותים, משרדים וריקים);

(1) לפי מיקום - כ-76% משטחי המסחר מצויים ברחובות, מרביתם במיצוב בינוני-נמוך וכ-24% בקניון

פרץ סנטר שהינו הקניון היחיד בדימונה (כיום נבנה מרכז דימרי במרכז דימונה);

(2) לפי תת-שוק

(א) 35% הינם שטחי מזון

(1) בדומה לערי פריפריה אחרות;

(2) גבוה מהממוצע הארצי;

(3) התפלגות זו מתוארת בתרשים בעמוד הבא;

(ב) 31% שטחי "לא-מזון", מרביתם בקניון פרץ סנטר - שיעור נמוך ביחס לערי פריפריה אחרות

(במרביתם מעל ל-50%) ומעיד על מחסור בשטחים אלו;

(ג) 9% שטחים ריקים, בעיקר ברחובות אזור התעשייה והשכונות;

(ב) מרכז מסחר - קניון פרץ סנטר הוקם בשנת 2008 וכולל כ-10.5 אלף מ"ר (נטו) של שטחי מסחר בכ-50 בתי

עסק. לקניון זכויות בנייה להרחבתו;

(ג) שורה תחתונה

(1) בדימונה היצע לא גדול יחסית של שטחי מסחר;

(2) כוח קנייה חודשי מדימונה דולף אל באר שבע;

(3) בדימונה נבנה עתה מרכז דימרי + קיים היצע מתוכנן נוסף בתחנת הרכבת + בשכונות +

הרחבה של קניון פרץ סנטר;

8. שורה תחתונה

(א) בכלל היישוביים שבנדון לא נבנה בעשור האחרון היצע של נדל"ן מניב משמעותי, בחלקם במספרים

"מיזערים" - בהכרח גם במסחר;

(ב) מלבד בנהריה גם בנייה למגורים לא התחוללה בקצבים משמעותיים - משקי בית אינם מהגרים

ליישוביים;

(ג) המדינה והיישוביים נדרשים לייצר להם אסטרטגיות כלכליות ושיווקיות מתממשות (לא תיאורטיות) +

תוכניות פעולה למימוש + לפתח מנהיגות עסקית וכלכלית בהן ולעשות / לממש!

(ד) כל זה לא בוצע עד היום!;

יום קסום,

תמיר בן שחר, מנכ"ל

צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ