

# "חיפה עדיין לא החליטה מה היא רוצה להיות"

מאת מיכל מרגלית | צילום קובי פאר

התחלות הבנייה תקועות, מחירי הדירות שוקעים, ושכר הדירה צונח. וכשהמצב בשוק רחוק מלהיות מזוהר, לתמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי בן שחר, זה הרבה מה להגיד. והוא גם יודע מה צריך לעשות



תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי בן שחר

תגים חדשים לתוך הקניונים הוותיקים הרגור קניון ומנין חיפה נגד צאים במצב שהמיקום שלהם לא שונה מזה שיש גם בבת אביב ובבנקאים.

**איר נראה העתיד מבטיח בניית קניונים נוספים?**  
אני לא מעיד. בחיפה קיטום קניונים נוספים בשנים הבאות, בחיפה יש היום שני קניונים גדולים שנתונים מענה ויש בהם סכומים שבוטלים גדולים. לא בו בשנים האחרונות הוצע נוסף של שטחים שחברים חיו וישו מבצעים אלה שיתקיים יכולים להפסיק טוב יותר כי בעצם יש לנו יותר ספק והרבה חברים עולות.

**איר זה מיושם על המספר במבצע שירי?**  
המצב של הדיור לא נגזר רק מה סקטור קניונים או מאזור נני טרים, אלא מהעובדה שבעצם חזונו את מרכזי הערים, לא עשיתו להם תחזית נכונה, לא יצאו שם איוו יתרון ויחסי או תחזית נכונה במרכזי הערים האחרים בעולם. בעצם תגנו להם להוריד. גם לא יצאו סיבה להחיות אלה, לא יצאו הוצע של מסומת הית, לא השענו של הדיור והאנו מדרבים מה על מרכזי הערים בכל הארץ. כל הערים וה ארץ המבצעים והחלטות בערים האחרות את התחזית והאזור מנסים, שום גופים יצילו את ההחלטות שני צד מכך שלא היתה אלטרנטיבה למקום אחר.

**איר משקיעים מרכזי ערים?**  
השלב הראשון הוא ייצור אסטרטגיה שיווקית, להחליט מהו המוצר שהארצה לייצר. אז, כשיש אסטרטגיה שיווקית אנוחר שיי לכיים לישלש של המותג בעולם מקומות חברות ניהול פרטיות שיי נהלו מרכזי ערים בשיתוף BID (Business Improvement District).

חברות וניהול אלה מנהלות את הרחוב כמו שנהלים קניון או פארק סכר. כמילא היא האחרונה שעשתה את זה, בעקבות ידד שלם החרה שכלו שישו את ידד איתה בשוק מחנה ידד, סקיי מהבית ניהול לישלש ולמסדרים.

**השקיעו לעיריית חיפה גם לעשות את זה ובנקאים עמכל?**  
חברת יפה נהן ודון מניד וקם מהרגר העיר איראל ורמון לבני הצעה לעשות את זה בשוק הליחות. חברת ניהול בו מאגרת את כל האינטרסים של כלם יודד. כשאנוטו נוסעים בעולם, מה אנוטו נ עושים דבר ראשון חולקים לראות את השוק את מרכז העיר. חיפה יש שוק שאף אחד לא בא אילו חוץ מאוכלוסייה מסוימת ודרכו העיר נראה כמו שהארצה הניהול תייצר עיר, חוברת את מרכז העיר לכמה חזונו סקטור שום אנוטו ניהול לבוא אילו בו ערב לישלש מסמכות. בירדלים, המסעות הכי ירקות בעצמות בשוק מחנה ידד, וגם הנוחית של מצעות אשונה ובתי הספה חוקיות. הנהויל של השוק שם עלה כפיכ איוו בשנתיים האחרונות, אין סיבה שזה לא יקרה גם בחיפה. בשלש האחרון יש יציאת תוכנית אירדילית בעצם חסר את כל הדברים האלה. \*

**ומשקיעים במספרים?**  
"כונים כאן מקטע מאוד מסוים ביחס למה שבוטלים בנתניה, מתח תקופה, ראשון לציון ורעננה. אבל כונים, זה לא שאנוטו עומדים במי קום וחכל נצער. בתוך חיפה יש תחשבה שששו קודר, אבל היא עדיין לא רוחת בקרב הדיירים בתל אביב."

**אז מה עושים כדי לשלש את זה?**  
חיפה כל הונו גריבה למפר סיפור. ידד לנתן את העיר, העיר חיפה כל המספר סיפור מסדר לחושבי תל אביב כדי ליישם את הנהגיה שלהם להשיע מה היום הם מסתכלים על המספרים בת' שמה העיריה להם. שזה הבסיס הכלכלי ליוזמים, והוא לא כל כך נבונה. אין סיכוי בטוח הנראה לעין שנצליח להתיקס למחירי שכר הידד למסדרים שמשלמים היום בתל אביב, שכבר מגיעים 25-30 דולר למ"ר, ולכן אנוטו עדיים לייצר מיתוג ואסטרטגיה לעיר. אבל זה יציע בסוף."

**חיפה כל הזמן צריכה לספר סיפור צריך למחז את העיר. חיפה היום לא מספרת סיפור מסדר לחושבי תל אביב כדי ליצור את הנהגיה שלהם להשיע פה?**

**מיום המיקומים הכי מאתגרים למשרדים היום בחיפה?**  
"אנוטו משלבים מה התחלות לעשות הארץ ולחזו הכנה. לט' וחו הארץ, מנקודת הבטל של מוחת השוק והתפתח העירי, יש להשלה אלמנט ששירים לבחון את נישא הפתוח של חספה. וחי כול הליחות מנהלות הכול, בכיים מספר 6 שיהלל לצאת בינו ויי צור שער כניסה נוסף לחיפה, ויש לנו את המבטאות הדורמים של העיר. יש לנו כאן עונן עם 250 אלף מטר, ואם מסתכלים 30-50 שנה קדימה, בדרום חיפה זה מקום אחר שעדייר לעשות את זה, וזה כבר כיום. בדרום העיר יש את מת'ם הרבה מאוד עוננים נוספים פתח מנהלות הכול, תחתנה, תחתנה מרכזית, שני קניונים, הב' נין של חברת הכול, קריית הספרות ופארק הבינוטלוגיה. ויי צאה למנהלות הכול והדורר לכאן מספר 6 ידד עונן נוסף."

**"לנהל רחוב כמו שמהלים קניון"**  
הננים האחרונות מאתגרים בדיעה בכל העונן כלבית נני כיו מסחר חדשים. "בעצם, הנהויל של המרכזים הקיימים. גם הני רבנ קניון וגם קניון חיפה, עלה, ובקצת המסחרים מרווחים יותר, אסיר בן שחר, זה גם שופר את מצבנו בכדיכיים כי זה הכניס מור

היום תוכנית מתאר חדשה ומבחרים, אבל תוכנית מתאר בדרך כלל מבטאת את כלמי הצבע של תוכנית אסטרטגית כלכלית. תוכנית כיו חיפה צריכה להכניס כמה חיפה הכולת לתחמוחה, איר היא מיי צרת לעצמה יתרונות יחסיים או תחרותיים, איר היא מתערפת את הדברים. כמה היא משקיעה עכשיו וכמה תשקיע כסף בעוד עשר שנים. ללא תוכנית אסטרטגית יש לנו מנגלות."

**לפי נתני החרבה, בעשר השנים האחרונות ממוצע התחלות הכי ניהל למנהלים בעיר עמד על 461, שבסכנה האחרונה ממוצע על 415 בלבד. נכס הבנייה, אנוטו עמד על 682. "בעשר השנים האחרונות, אנוטו בן שחר, אנוטו נמצאים בסדר גדול של אלקי ויחזות יודד כממוצע מבחינת מה שנבנה, אבל כשהואה של עשר שנים אנוטו רואים קו מנגה שהולך ויורד מבחינת מספר התחלות הבנייה. כחש וואו לערים אחרות, חיפה ממוקמת נמוכים יחסית.**

**"סקר מחירי הדיור בחיפה לעומת ממוקמת אחרים מראה שבעוד ששקומות אחרים המחיר הממוצע עלה ברבעון הראשון של השנה, בחיפה המחירים הממוצעים של הדיור ידד, בעוד ברבעון השני של 2006 המחיר הממוצע לדיור היה 404 אלף שקל, ברבעון השני ליש היה ידד 524 אלף, בכדיי 536 אלף ואו ברבעון הראשון של 2007 זה הגיע ל524 אלף. יש מספר שסקאות יכני יחסי. אני חושב שההוצע אינו מנון ואין הרבה מני דירות שאני יכני לקנות בחיפה. אם מישור רצון לקנות חומר וילה, אז שהוא קונה בדיק, אז כמו רוב האוכלוסייה חוקקה איר מחיר וקונה בקריסה והברדיל. לעיר מאוחר, שתי תופעות ויחזות ון יצגנים של בניית מגורים, באחרים כמו דגור, שריבס וסופ רגור, ויחזי עסקאות של דירות יקי רות לחברות הגדירות המספרים בין מרכזי הכולר לחור."**

**"משהו קורה, אבל במספרים מוכיח"**  
בסוף שנת 99 רובי על כן שהמצב בחיפה כיו ר, מישור שוד עיר לא השכילה לייצר לעצמה דימוי היסקי, ומישור של ויהת עורכה לפיחות שהיתה לקנות המרכז בתחום הגרל'ן לייחסי. "המצב לא השתנה", קובע בן שחר, "חיפה שרית על האחרים אבל קצת ידד. מסר כל חברות הדייריים בישראל, במסומפולין ויי מה יעשים שמונה עד עשרה אחרים. חיפה לא מנעה את הפיג' ציאל שיש לה בלום ההשכלה הגבוהה, המפעלים הביטחיים והעובדים שיש לה בתום מנהל כמו ריב'ם שרק עשוי מתחילים לפתח בו את מכוני ארם. אלה גלום הפיג'אל לדיות פונה ויי סק גדול הרבה יותר מאומם שנונו-עשרה אחרים. בכיים הרבה ויי תר טקטות מחיפה כמו ספר סמא ורעננה בונים לייחסי הביטחים גדולים יותר מאשר בחיפה. מאו שחברת נכיים לקחה את השליטה בפארק מת'ם יש כאן בנייה ורואים את המנופים. זה מייצג תחשבה שששו כאן קורה בחיפה, אבל זה עדיין במספרים נמוכים."

**"**במספר של יום, עיר מנהלות כמו עסק, זה מוצדק שמת' מדרב כמנוצרים אחרים. חיפה מתחרה בתל אביב, בנת' ניה, בראשון לציון על הון אנוטי ועל עסקים, ובמרחב היותר מצונצם היא מתחרה בקריות, כינעם, בנשר

ובקרת כמיל. חיפה צריכה להיות מוצדק שיש לו יתרון ויחסי או תחרות על מני אחרים, וכלל עסק גדול גם חיפה צריכה אסטרטג כלכלית. "רואה הנהויל בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי בן שחר, את השקיעו שופר יכולה להתברר בו בכל הקשר שבחינת גדול". "חיפה אין אסטרטגיה כלכלית, היא את הנוטים במת'ם, או בפיתוח התשתיות בעיר התחתית ובחר, כשי רואים את השלבים הראשונים של מנהלות הכולר ומכיים 6, וכשי באופק צופיה הכולת ממשלה ששעריה לכחור בנכל חיפה נלמל העירי של ישראל 50 השנים הבאות. אלה יוצרים את נקודות הורקן הראשונות ל חיפה אחרת. בעוד 5-10 שנים, אבל כיו ליק תל ולמנה את כל זה צריך לומר אסטרטגיה כלכלית, להחליט מה רוצים, לכוין בדרך וליחור על דברים מסוימים שם אפשר לע' שות אחרם, כי אן אפשר לעשות את הכל."

**"ללא תוכנית אסטרטגית יש מנגלות"**  
חברת צ'מנסקי בן שחר התיארת בפצאת בעללות משותפת של שחר ודני צ'מנסקי, פרופסור לכלכלה עירונית בטכניון, חברה ודעה מחברת הייעוץ הכלכלי הגדולה והמובילה בישראל בשלושה תחומים: ייעוץ אסטרטגי למקבלי החלטות בנושא פיתוח ערים ואי היום, ייעוץ בגרל'ן קיצע אסטרטגית פרסיה ומיקום של רשתות מסעדות ופעילויות כלכליות.

בימים אלה עובדים עם על הקמת חברה כן בינלאומית שתתמך זה בייצוץ והבטחה אסטרטגית לערים ולאזורים מדרב העולם. וחי ברה בת חוקם בחופות עם פרופסור ואשונים ובמסמכתה מנהל כעת משא ומתן לקבל שני פרויקטים ראשונים בארץ מפיילוט לתוכנית אסטרטגית כלכלית לבני שני ערים בארץ, וכן משא ומתן עם עיר נוספת מנחה אירופה. פעילות החברה תחשוך בתל' כשעיקר ופי עולות צפיה להתבצע בארצות הברית, דרום אמריקה ומזרח אסיה. לני בן שחר, הנהגה החדשה בארץ בתחומים שיווקיים ערים היא שקדם כל מתחילים במבנה הארדוויי ויק מכוני מתמנים לשויות. לבדיקו יש לעשות בדיקת את ההפך הניהול להבנן קונספט ורק אז להשתמש באירדיליות כאמצעי להימשה.

**"הרריה צריכה להיות אסטרטגית לבני מה חיפה, מה היא מת' מונת להיות, איוו מודה ויה רוצה לספק, מכיכר בן שחר, "חיפה עדיין לא החליטה מה היא רוצה להיות. היא צריכה להחליט איוו מן אוכלוסייה היא רוצה - צריכה אנשי היסקי חיפה מקרית**

## איפה כדאי להשקיע

1. בת גלים "שכונה טעם מדיבור בברוקלין של דג ואבי חברה אמריקה ישראל באזור שבוצר האופוזיציה הוא נמצא בין תעודות הרקע האחרונות של חיפה. ממשיך בן שחר. אלו מגורים שאפשר לננוטם במיקומו ביניים ששנים ויעוץ יוקרה במושבים חיפאיים ווא חל אביבים."

2. מסביב לטכניון דניה ופרויקט אלורום הכרמל "מדיבור בברוקלין של דג ואבי חברה אמריקה ישראל באזור שבוצר האופוזיציה הוא נמצא בין תעודות הרקע האחרונות של חיפה. ממשיך בן שחר. אלו מגורים שאפשר לננוטם במיקומו ביניים ששנים ויעוץ יוקרה במושבים חיפאיים ווא חל אביבים."

3. ממרחב חדר למרכז הכרמל "הנהויל אלטרנטיבות וגם אומם בבניין וחיבור קרקע ממרכז חדר עד מרכזי הכולר ושדרות הנשיא יצברו האופוזיציה על הציר הזה אנוטו רואים יעוצים וזר מישור לקרות שווי של דירות מגורים."



הפרויקט בלום בנתון

## עושים ביזנס

על פי נתוני צ'מנסקי בן שחר, **שחיי המטבח ביהודה** מר' 198 אלף מ'ר במרכזים המסחריים ושל ארבע אומם ברחובות החרה. אן אומם רובים ידעת מה זה אומם 2.6 גלבים, אז בחיפה יש **0.97 מ'ר שחיי מחוץ לנפש** 2.6 מ'ר ולמשך בית אנוטו, בנשרול כולה השוחרים שחיי המטבח על מני בעצם מיוון מ'ר ממוכן 2.2 מיליון מ'ר במרכזי ברחובות הערים



גורן קניון חסל