

17.42x29.84	1/2	8 עמוד	הד הקריות - בית	20/06/2014	43011072-8
דורון טיקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין - 224350					

# מעצמת הקריות

בשנה האחרונה שינה לחלוטין את פניו אזור צומת קרית אתא, עם כניסתם של איקאה וה-I-WAY. זאת לצד הרחבת הקניונים והמרכזים המסחריים הקיימים, ובניית המגה קניון של חברת שיכון ובינוי. יחד עם תוכניות הבנייה העתידיות, הגידול הצפוי באוכלוסייה והחיבור לכביש עוף קריות ומנהרות הכרמל - נבנית כאן מעצמה

רוחם כבסה < rotemk@omer-media.co.il



עוקף קריות  
● צילום: רודי אלמוג, נתיבי ישראל

מהפריח הממוצע למ"ד בקניונים גדולים. עליית מחירי הדירות במרכז בשנים האחרונות, לצד מחירי הדירות בחיפה והצ' פח שהם מהנמוכים בארץ, יצדו מגמה של הגירה מהמרכז אל הפריפריה, כאשר היי שובים המבוקשים ביותר הם אלו שמציעים נגישות תחבורתית טובה יותר באמצעות קווי רכבת חדשים או באמצעות כבישים מהירים ומחלפים חדשים. אחד מהם הוא פתיחת הכביש שמחבר בין כביש 22 (עוקף קריות) למנהרות הכרמל שמאפשר חיבור ישיר, קצר ומהיר בין כביש החוף ודרום חיפה והקריות כמו גם הגליל המערבי. בארגון קבלני חיפה והמפרץ צפו כי השיפור התחבורתי המשמעותי במטרופר ליין חיפה יעודד את ההתפתחות הנר"לנית במחוז.

**300 אלף מבקרים בשלושה חודשים**

בסניף איקאה בקרית אתא מדווחים כי בשלושת החודשים מאז פתיחת החנות ביקרו בה כ-300 אלף איש. "אנו צופים שבשנת 2015 יבקרו בחנות יותר ממיליון איש. עוד מוקדם לדעת כיצד השפיעה פתיחתה של החנות על הסביבה העסקית, אך ידוע לנו כי ישנה התעניינות גוברת בקרקעות באזור. כמו כן החנויות סביב חנות איקאה נתנה מדווחות על 30 אחוז עלייה בפריח מאז

"ככל שייבנו שכונות נוספות, הן שכונות חדשות על גבי מגרשים שהוצעו ויוצעו במסגרת מכרזי רשות מקרקעי ישראל, הן שכונות מתחדשות שיוקמו במסגרת פרי ויקטים של התחדשות עירונית (פינוי ברי נוי), כך נהיה ערים לפתיחת יותר מרכזים

**"מחיר למ"ר במפרץ חיפה עמד על 20-30 שקלים למ"ר. עם ההכרזה על הקמת מרכזי קניות, המחיר קפץ ל-100 שקלים למ"ר, וזה עדיין תלוי בגודל, מיקום וזהות השוכר. אצלנו במתחם יש סוחרים שמשלמים גם 150 שקלים למ"ר. הפיתוח המואץ והתייקרות המחירים יכולים להגיע רק מהפריפריה"**

שכונתיים בצד שכונות אלו. מרכזים כאלו יפעלו במקביל לקניין המוביל באזור, והניי סיון מלמד כי מחירי שטחי המסחר במרכז זים שכאלו, אינם נופלים מאלו שבקניונים הגדולים, משום שגם הפריח בהם אינו נופל

שנה האחרונה שינה אזור מפרץ חיפה וצומת קרית אתא את פניו עם כניסתם של המרכזים המסחריים הגדולים והקניונים. הבנייה החדשה הביאה לגידול בהיצע שטחי הנר"ל המניב. מקומות כמו הצ'ק פרסט, שדרות ההסתדרות והרחובות הצרים באזור צומת קרית אתא, עמוסים היום במרכיבים וברשתות ענק שהחליטו להשקיע באזור. כל אלו, יחד עם פיתוח תשתיות, הקמת מנהרות הכרמל, כביש עוקף קריות, הפכו את האזור לאטרקטיבי למשקיעים וליוזמים. דבר שישפיע גם על הנר"ל למד גורים.

חוצות המפרץ, איקאה, מרכז ביג, קניון עזריאלי קרית אתא, מתחם i-way וקניון שער הצפון - קניון איקאה של חברת שיכון ובינוי שנמצא בבנייה, הם חלק ממעטפת רחבה, הכוללת רשתות ענק שהגיעו לאזור. אם בעבר תושבי הקריות נסעו לאיקאה בנתניה, היום הם מגיעים לקרית אתא. אם עד כה נסעו תושבי הקריות והצפון למרכז דיזיין סנטר בכני ברק, אז בקרוב הם יבקרו באותו המתחם במרכז הקניות I-way. עו"ד טיקוצקי, שותף מייסד במשרד רד רון, טיקוצקי, צדבובים, טוען כי שטחי נר"ל מסחרי בקריות עדיין לא הגיעו לר ויהי. "הציבור באזור הקריות הוא ציבור אי כותי, עם רמת צריכה גבוהה אשר מתאפיין יותר ויותר בצריכה ממותגת", הוא אומר,

18.95x31.9	2/2	9	עמוד	הד הקריות - בית	20/06/2014	43011105-5
דורון טיקוצקי צדובים משרד עורכי הדין - 224350						



מרכז ביג צילום: גיל בורקיין

למ"ד. עד כה המחירים היו מגוחכים בהתאם לשוק. עם כניסת הדשתות הגדולות לרחר בות העיר, המחיר שנע בין 40-60 למ"ד ער מר כיום על 100-140 מ"ד. מצד שני רשתות מוזון מדוחות על ירידה חדה ברווחיות, בעיי קר כתוצאה מהמחאה החברתית. בהתאם לכך המחיר למ"ד ירד כתוצאה מהתחרות הרבה, ורשתות נאלצו להקטין ולמכור סניי פים מה שמכונה - "קניבליזציה של השוק". מחיר למ"ד לרשת מוזון עמד על 63 מ"ד והיי ום המחיר ירד ל-43 שקלים, זו תופעה רווחת בכל רחבי הארץ."

## "פריחת חנויות עודפים - אאוטלט"

חוצות המפרץ הנמצא בכעלות קבוצת אשטרום נכסים וקבוצת קניוני עופר מקי בוצת מליסרון, יום תוכנית בידול עסקית מול הקניונים החדשים ומרכזי הקניות שייפתחו בחיפה והקריות ואף צפונה עד נהריה. במסגרת זו יוקם מתחם חדש על שטח של 5,000 מ"ד נוספים, בהשקעה הנאמדת ב-35 מיליון שקלים. תוצות המפרץ נחשב לאחד ממתחמי הקניות הפי תוחים המובילים. המבנה החדש יציע שתי קומות כאשר הקומה המרכזית הושכרה להברת פקטורי 54, על שטח של כ-2,500 מטר ויהיו בה כל מותגי היוקרה, בקונס-Outlet.

מנכ"ל אשטרום נכסים, מוטי סלע: "אנו רואים חשיבות גדולה במהפך שנע- שה כמתחם חוצות המפרץ". מנכ"ל חוצות המפרץ חיים חורש: "המהלך נועד למצב את חוצות המפרץ כמתחם ה-Outlet המר ביל באזור הצפון וכאחד משלושת מתחמי הקניות הפתוחים, המוצלחים במדינה. אנו מאמינים שמהלך זה יגדיל בכי-20 אחוז את מספר המבקרים במתחם. המותגים הבינלאומיים החדשים שיתווספו, יניבו גידול בהכנסות המתחם ובכניסת מבקי רים, לא רק מהעיר חיפה, אלא גם מהפי ריפריות בסביבה. תוך שלוש שנים עשינו מהפך גדול ומשמעותי בחוצות המפרץ והיום אנחנו אחד המתחמים הפתוחים והי מובילים בארץ, הן מבחינת מספר המבק רים המגיע היום ל-20 אלף אנשים כיום והן בהיקף המכירות הכללי."

עשתה את שלה, המחירים בשמיים וכאן הבי- דול והיתרון התחרותי. ללא ספק קרית אתא הוא אזור המסחר הגדול ביותר בקריות והר דות לפיתוח הכבישים, זה הפך לזמין ונגיש". בריגה, המתגודר בקרית ביאליק, מסביר כי מתחם I-way יתמקד בעיצוב וסגנון חיים. היומים הם הבעלים של רשת ריזין סנטר וכיאה נראה בקרוב מותגים מהמרכזו שהצפון לא מכיר.

"עבורי זה מהלך מיוחד במינו, שמצביע על התפתחות של מקום. אנחנו לא קניון רגיל, רק עיצוב בסגנון חיים. ברקנו בדיוק מה הסר באזור ומה אין. עברנו יותר קשה ריש

**"הבחירה להשקיע כספים רבים בחיפה ובבאר שבע איננה מקרית ואנו כלל לא רואים את הערים הללו כפריפריה, ההיפך הוא הנכון, מסביר בני לרון, מנכ"ל מטבחי רגבה. מדובר במוקדים מרכזיים המהווים אבן שואבת לשוחד העיי צוב בצפון ובדרום הארץ, ולשם מגיעים אני שים רבים המחפשים פתרונות איכותיים התפרדים לפי צורכיהם, ואנו שמחים לאפשר לכולם ליהנות משפע המוצרים שלנו."**

**"אין יותר מחירי גרושים"**

לנו בשורה לקהל החיפאי הצפוני. הקהל שני סע לדיזין סנטר, היום יקנה בקרית אתא", הוא אומר.

## קניבליזציה של השוק

נדר שמול, מנכ"ל חברת שניר המתמחה בשיווק של מרכיבים מסחריים קניונים ומגר רים, מסביר כי במפרץ חיפה חלה עלייה משמעותית במחירי השכירות גם כבתי קפה ובחנויות.

"העלייה הגבוהה ביותר היתה בקרית אתא בנכסים מסחריים", הוא אומר, "ברחוב העצמאות מחירי השכירות קפצו ב-100 אחר זים והיום הממוצע עומד על 100 שקלים

פתיחת חנות איקאה וסכיב חנות איקאה ראי שון לציון מוקמים מתחמי מכירת רכבים". הדוגמה הטובה לסביבה המסחרית ההיק פית שיוצרת איקאה היא מטבחי רגבה. במר טבחי רגבה יצרו אסטרטגיה כלכלית, שמוסיפה יוקרה וחדשנות למפרץ חיפה. החברה פתחה בחודש מרץ חנות קונספט בה שקעה של 3 מיליון שקלים, על שטח כולל של 500 מ"ד, סמוך לצומת קרית אתא ורשת איקאה.

בחברה מסבירים כי פתיחת החנות הצפר נית התקיימה כארבעה חודשים לאחר השקת חנות דומה בבאר שבע. "הבחירה להשקיע כספים רבים בחיפה ובבאר שבע איננה מק רית ואנו כלל לא רואים את הערים הללו כפריפריה, ההיפך הוא הנכון", מסביר בני לרון, מנכ"ל מטבחי רגבה. מדובר במוקדים מרכזיים המהווים אבן שואבת לשוחד העיי צוב בצפון ובדרום הארץ, ולשם מגיעים אני שים רבים המחפשים פתרונות איכותיים התפרדים לפי צורכיהם, ואנו שמחים לאפשר לכולם ליהנות משפע המוצרים שלנו."

## "אין יותר מחירי גרושים"

מנהל מרכז I-WAY, אלי בריגה, מסביר כי המסחר הקמעוני המקומי קיבל תנופה ואין ספק שעליית המחירים מסבירה חרש נות. במתחם I-WAY הושקעו 200 מיליון שקלים והוא חולש על 22 אלף מ"ד. "הכל כאן פורח. לפני שהגענו לכאן עשי- נו מחקר על האזור. ראינו את התוכנית הגי רולות לבנייה חדשה למגורים, הבנו שהקריות החלכות ומתרחבות וזה היה השי- קול הראשון. יחד עם זאת ענקית המסחר איקאה פתחה סניף בקריות. זה מהלך שמר שדרג את כל האזור. לפני ארבע שנים המי חידים היו 'גרושים', אף אחד לא רצה לשכור כאן נכס. בנייה ישנה במודל של קרוונים וטלאי על טלאי, מסביר בריגה, "מחיר למ"ד במפרץ חיפה עמד על 20-30 שקלים למ"ד. עם ההכרזה על הקמת מרכזי קניות המחיר קפץ ל-110 שקלים למ"ד וזה עדיין תלוי בגודל, מיקום והוות השוכר. אצלנו במתחם יש סחרים שמשלמים גם 150 שקי לים למ"ד. הפיתוח המואץ והתייקרות המחיי רים יכולים להגיע רק מהפריפריה, תל אביב