



חיפה: פוטנציאל עצום, ביקוש שזולג החוצה

מודיעין תכנוני ועסקי: הכוחות, העיכובים וההימור של יזמי הנדל"ן

פרדוקס ההתחדשות: חזון מול מציאות

הפוטנציאל:

כ-100,000 יח"ד
בתכנון לאורך
העיר.

המציאות:

מאזן הגירה שלילי
וקושי מהותי
בכדאיות
כלכלית.

המבחן האסטרטגי:

האם העיר תצליח
לשמור את
הביקוש בבית, או
שהוא ימשיך לזלוג
החוצה?

הדימום הדמוגרפי: עיר גדולה שמתכווצת

הגירה בינלאומית

[-1,722]

מנוע ההתכווצות העיקרי.

הגירה פנימית

[-609]

מאזן שלילי ברור.

אוכלוסייה כוללת

295,000

תושבים (סוף 2025).
צמיחה סטגנטית.

מדוע עוזבים? תעסוקה ופנאי מושכים את הצעירים לתל אביב, בעוד דיור מודרני ונגיש שואב משפחות לערי הלוויין.

דוח האפס הוא ההכרעה: משוואת השחיקה בחיפה

עלויות ביצוע עולות

עלייה של כ-20% בשנתיים
האחרונות (ברזל, כוח
אדם, מימון).

vs.

מחירי מכירה קפואים

עלייה של כ-4% בלבד
באותה תקופה.

בגוש דן אפשר לספוג מכפיל נמוך. בחיפה, מכפיל גבוה על הנייר אינו ערובה לרווח.
תמיד התחילו מדוח אפס שמרני בתנאי השוק הנוכחיים.

איפה הזמן נשרף? מפת חום של מוקדי עיכוב

	עררים והתנגדויות	תועלת ציבורית	טופוגרפיה ושימור
קרית אליעזר	גבוה	גבוה	נמוך
שכונות החוף	בינוני	גבוה	בינוני
הדר הכרמל	גבוה	בינוני	גבוה

תמחרו את הזמן, לא רק את הזכויות. הזמן שלא תומחר מראש הוא הרווח שיימחק.

חזון 2040: יעד אגרסיבי של 400 אלף תושבים

2040

חציית רף ה-400 אלף.

יעד עשור (2035)

תוספת מתוכננת של 29,000 יח"ד
(22,000 מתוכן בהחודשות עירונית,
7,000 בשכונות חדשות).

היום

295,000 תושבים.

Core Insight

עיריית חיפה מהמרת על תכנון והתחדשות מואצת כדי להפוך את המגמה הדמוגרפית. ההימור של היזם הוא על הצלחת התחזית.

מנועי הצמיחה: אזורי התאוצה של חיפה



ספינות הדגל של ההתחדשות (רצועת החוף)

שכונות החוף וקרית אליעזר

- התחדשות מואצת ומתחמים בהפקדה מחוזית.
- עוגני ביקוש חזקים: קרבה לים, רמב"ם, והטכניון.



מנוע הצמיחה המובהק (דרום העיר)

נאות נבון

- 6,100 יח"ד חדשות.
- צפי ל-30,000 תושבים, אכלוס ראשון ב-2027.
- ודאות תכנונית גבוהה.

כללי המשחק ליזם: פיצוח המכונה המוניציפלית

1

המינהלת היא הכתובת.

תתחילו מ'כרטיס המתחם' לפני הכל. זו נקודת הכניסה והמצפן למה שמותר ואסור.

2

תועלת ציבורית היא תנאי.

זה לא נתון למעא ומתן. גלמו גנים, שבילים ומבני ציבור מראש בתוך חישוב הזכויות הנטו שלכם.

3

הוועדה המחוזית היא המסננת.

הצומת בו פרויקטים משתנים מהיסוד. צפו לצמצומים ודיונים חוזרים, והיערכו עם לו"ז ספייר לעררים.

זליגת הביקוש: כשהחסמים דוחפים תושבים החוצה

יעד (טירת כרמל / קריות)

בנייה חדשה ומהירה, מחירים נגישים,
הגירה פנימית חיובית (+119 לטירת כרמל).

מקור (חיפה)

חסמי בנייה, צווארי בקבוק, עלויות תכנון
גבוהות <- הופך דירות ליקרות או מעוכבות.

הביקוש האזורי קיים וחזק, אבל הוא 'עוקף' את חיפה. מי יזכה בו?

ההימור המנוגד: איפה לשים את הז'יטונים?

להמר על ערי הלוויין

הזליגה תימשך, הלויינים יקלטו את הביקוש.

סיכון נמוך יותר, ביקוש מוכח, ביצוע מהיר.

יזם המחפש ודאות
תכנונית ותזרים מהיר.

להמר על חיפה

החזון יתממש, המגמה תתהפך.

סיכון גבוה, פוטנציאל רווח עצום לטווח ארוך.

יזם עם נשימה ארוכה
ויכולת לספוג עיכובים.

מפת הכדאיות והסיכון: מיקרו-לוקיישן הוא הכל

רמת ודאות וכדאיות

קרית אליעזר,
שכונת החוף
(פוטנציאל אדיר
שמחכה למחוזית).

נאות נבון (חלון נסגר),
בת גלים
(עוגן רמב"ם/טכניון).

הדר הכרמל, השכונות
המזרחיות
(כדאיות שלילית או
חסומה תכנונית).

זמן למימוש / חלון הזדמנויות

צ'קליסט ליזם: אל תהמרו על עיור

✓ סטטוס תכנוני: האם לשכונה יש תוכנית מתאר בשלה או שהיא תחת 'מדיניות' מעורפלת?

✓ דוח אפס עדכני: האם המכפיל מבוסס על מחירי המכירה של היום (ולא על מחירי גוש דן)?

✓ תועלת ציבורית: האם חתכתם את הזכויות הנטו כדי לגלם גנים ומבני ציבור מראש?

✓ תמחור זמן: האם בניתם 'באפר' לעררים, שימור וטופוגרפיה?

חיפה אינה הימור של 'כן' או 'לא' - היא הימור של תזמון, סבלנות, ובחירת המיקרו-לוקיישן הנכון.