



תדרוך מודיעין תכנוני וכלכלי
Executive Intelligence Briefing

חיפה - היכן ההתחדשות בתאוצה

ממעוף הציפור לרמת המתחם: אסטרטגיית
כנית כניסה, תמחור סיכונים ומפת חלונות
ההזדמנות בעיר המורכבת בישראל.



תקציר מנהלים: הפרדוקס הכלכלי של חיפה

סכנה קיומית לרווח היזמי

בחיפה, השאלה אינה "איך עוברים ועדה",
אלא "האם הפרויקט כלכלי".

עלויות הביצוע מזנקות
+20% עלייה דרמטית
בשנתיים האחרונות.
• התייקרות חומרי גלם,
כוח אדם ועלויות מימון.

מחירי המכירה קפואים
+4% בלבד עלייה
באותה התקופה.
• שוק יד שנייה קפוא המקשה
על תמחור עתידי.

סכנה קיומית לרווח היזמי.

תוכניות שאושרו בעבר עם רווח של 15% הופכות כיום ללא-ריאליות.
דוח אפס מעודכן ושמרני הוא תנאי הסף היחיד.

הפרדוקס הדמוגרפי: ההימור האסטרטגי של היזם

ההווה: עיר מתכווצת

~295 אלף תושבים (נכון לסוף 2025).

הגירה שלילית נטו: צעירים עוזבים למרכז או לערי לוויין (טירת כרמל).

מאזן בינלאומי: -1,722 עוזבים.

מאזן פנימי: -609 עוזבים.

ודאות הביקוש – היזם מהמר על התחזית, לא על ההווה. הצלחה תלויה ביכולת של חיפה להפוך את המגמה באמצעות עוגני תעסוקה ותחבורה.

העתיד: תכנון אגרסיבי ל-2040

יעד ממשלתי: 400 אלף תושבים (קפיצה של > 100K).

~100 אלף יח"ד פוטנציאליות במערכת התכנון.

אסטרטגיה: בלימת הזליגה דרך שכונות חדשות והתחדשות מאסיבית.

מיפוי אזורי: שלוש קבוצות הבשלות של חיפה

הפוטנציאל החסום - סיכון תכנוני

אזורים עם מורכבות טופוגרפית, מבנים לשימור לשימור והיעדר מדיניות סדורה.

דוגמאות: הדר הכרמל.

פעולה נדרשת: זהירות והמתנה לגיבוש תוכנית עירונית מלאה (ספקולטיבי).

מאתגרי הכדאיות - אזורי סבסוד

שכונות מוחלשות עם מחירי מכירה שאינם תומכים בדוח מאדים בדוח אפס עצמאי.

דוגמאות: השכונות המזרחיות (חליסה, נווה יוסף).

פעולה נדרשת: התניית השקעה בהשתתפות והשקעה ציבורית מהמדינה.

מנועי הצמיחה - ודאות גבוהה

אזורים בעלי תוכניות מתאר בשלות ומתחמים בשלב בשלב הפקדה.

דוגמאות: קריית אליעזר, שכונות החוף, קריית חיים מערבית.

פעולה נדרשת: כניסה מהירה, התמקדות במכפילי רווח ריאליים.

כרטיס מתחם 01 | קריית אליעזר ואליהו מוקד הדגל של ההתחדשות העירונית בישראל

1 סטוס תכנוני:

תוכנית מתאר חפ/2370. במקור ציפחה ל-60% מימוש, בפועל מתקרבת ל-100% מימוש. 30 מתחמים בתהליכי קידום מואצים.

2 פרופיל אסטרטגי:

~950 דונם, מ-5,000 יח"ד למטרופולין חדיש. אזור מישורי בעיר הררית - יתרון הנדסי עצום.

3 ליבת הקונפליקט (המכפיל):

הפער בין המכפיל שהעירייה מאשרת למכפיל הנדרש לכדאיות יזמית בגין התייקרות הבנייה (יזמים דורשים סביב 4.8-5.0).

האזור הבשל והוודאי ביותר לתכנון. ההכרעה כאן אינה על עצם אישור הפרויקט, אלא על המאבק הכלכלי לאישור מכפיל מאפשר-ביצוע.

תאוצה בשטח: פרויקטים מובילים בקריית אליעזר

מתחם 9 (גדנע-צה"ל-אלנבי)

סטטוס: המלצה להפקדה בוועדה המקומית.
מגמה: מעבר חלק יחסית משלב התכנון להפקדה.

מתחם 11 (אלמוגים / צה"ל-אלנבי)

סטטוס: אושר להפקדה בוועדה המחוזית.
היקף: כ-667 דירות ב-20 עד 32 קומות.

מתחם רוטשילד

סטטוס: תוכנית בשלבי קידום.
היקף: צפי למכפיל ~4.5 (מ-168 ל-760 דירות).

מתחם 16 (צה"ל 63-69)

סטטוס: אור ירוק להפקדה מהוועדה המחוזית.
משמעות: הוכחת היתכנות לאישור למרות התנגדויות.

כרטיס מתחם 02 | שכונת החוף: נווה דוד יוקרת מגדלים מול רגולציה חופית

1 סטטוס תכנוני:

תוכנית מתאר חפ/2350 (כוללת גם את שער העלייה ועין הים).

2 פרויקט דגל לדוגמה (מתחם שלמה המלך):

הריסת 17 מבני רכבת (219 דירות). בניית 12 מגדלים (20-22 קומות) וכ-1,212 דירות. מקודם על ידי חברות יזמיות בולטות.

3 ליבת הקונפליקט:

הפוטנציאל הגבוה ביותר למשיכת אוכלוסייה חזקה בזכות קרבת הים מול מורכבות תכנונית – טופוגרפיה, הגבלות תמ"א חופים, ועררים.

פרופיל כדאיות בינוני-גבוה. עוגן הביקוש החזק ביותר (ים) מחפה חלקית על עלויות הביצוע. חלון ההשקעה עדיין פתוח במתחמים בהפקדה.

כרטיס מתחם 03 | בת גלים ושער העלייה עוגני תעסוקה כמוצרי עוגן נדל"ניים

1 אקו-סיסטם בת גלים:

תוכניות פינוי-בינוי "חיל הים" (חפ/2400) ו"העלייה השנייה" (חפ/2404).

2 עוגני הביקוש:

בית חולים רמב"ם, קרבה קו ראשון לים, תחנת רכבת וקרבה לטכניון (קמפוס רפואה).

3 שער העלייה:

תנופת מיזמים במתחמים משמעותיים (כגון רותם-סעדיה פז), מעבר משכונת עולים ותיקה לחזית ים מודרנית.

אזור הגנה מושלם ליזם. ביקוש קבוע ויציב להשכרה ומכירה מצד סגלים רפואיים וסטודנטים מבטל את התלות בהגירה פנימית כללית לחיפה.

קרית חיים מערבית | כרטיס מתחם 04

ודאות תכנונית המגובה בתוכנית אב

1 סטטוס תכנוני:

תוכנית אב מאושרת עם הנחיות מפורטות – ודאות גבוהה יחסית ליזם.

2 מוקדים מרכזיים:

שלושה מתחמי ענק (טרומן, דגניה, וורבורג).
פינוי כ-2,100 דירות ישנות במבני רכבת.

3 היקף בנייה מתוכנן:

כ-6,600 יח"ד חדשות במבנים של 6 עד 16 קומות.
בנוסף, זכויות במתחם "לב הקריה" (בנייה נמוכה).

סיכון תכנוני מופחת משמעותית. האתגר כאן אינו אישור מדיניות אלא ניהול לוגיסטי ותיאום בהיקפי ענק (Scale). חלון הכניסה פתוח וברור.

כרטיס מתחם 05 | נווה שאנן

השכונה הגדולה בחיפה – מנוע השכרה יציב

1 פרופיל אסטרטגי:

השכונה הגדולה בעיר, מרבית הבתים נמוכים וותיקים (שנות ה-60). מבנה ותיק הפרוס על פני מוקדים רבים.

2 עוגן הביקוש:

קרבה מיידית לטכניון הופכת אותה לאזור מבוקש להשכרה לסטודנטים וסגל אקדמי.

3 פעילות בשטח:

הוועדה המחוזית אישרה לאחרונה תוכניות נרחבות (למעלה מ-880 דירות במוקדים שונים). חברות יזמיות מהשורה הראשונה כבר פעילות עמוק במרחב.

פרופיל כדאיות בינוני-גבוה. אזור מצוין ליצירת פורטפוליו מבוזר. הסיכון העיקרי: ריבוי מוקדים המצריך יצירת מתחמים שלמים על פני חלקות מפוצלות.

כרטיס מתחם 06 | הדר הכרמל

הפוטנציאל החסום

1. סטטוס תכנוני:

היעדר תוכנית עירונית מלאה ומחייבת (קיים מסמך מדיניות בלבד, הגיע לדיוני כנסת).

2. חסמים הנדסיים ורגולטוריים:

טופוגרפיה תלולה ומורכבת משולבת עם ריבוי דרישות שימור נוקשות.

3. חסמים כלכליים:

מחירי מכירה נוכחיים נמוכים ביחס לעלויות חציבה וביסוס בהר.

**אזור בסביבת סיכון קיצוני ליזם המיינסטרים.
כניסה היום היא הימור ספקולטיבי
לחלוטין על שינוי מדיניות מהותי או התערבות
ממשלתית.**



כרטיס מתחם 07 | השכונות המזרחיות

שאלת מיליון הדולר של חיפה

1. האזורים:

חליסה, תל עמל, נווה יוסף, נווה פז.

2. מנוע הכישלון (מחירי שוק):

מחירי המכירה בשכונות אלו נעים סביב 13,000
13,000-16,000 ש"ח למ"ר בלבד.

3. הקונפליקט החברתי:

כיצד מחדשים מבלי לדחוק את האוכלוסייה המקומית,
תוך שמירה על מלאי דיור זול?

כדאיות שלילית לשוק החופשי. ללא פתרונות
סבסוד ממשלתיים, קרקע משלימה או
מענקי רשות ממשלתית – מתחמים אלו הם
מלכודת דוח אפס.

מודל תזמון השקעה: מטריצת חלונות ההזדמנות



שלב התחדשות
(Early Planning → Approved/Deposit → Execution)

מפת החום של העיכובים: תחור זמן למודל הכלכלי

בחיפה, עיכוב אינו "תקלה" - הוא חלק מהמערכת. הלו"ז המחוזי ועררי סרק חייבים להיות מגולמים מראש בדוח האפס.

נאות נבון (בנייה חדשה)	הדר הכרמל	שכונות החוף	קריית אליעזר	
נמוך	גבוה	בינוני	גבוה	עררים
נמוך	גבוה	בינוני	גבוה	דיונים חוזרים
נמוך	בינוני	גבוה	גבוה	דרישות תועלת ציבורית
נמוך	קיצוני	בינוני	נמוך	טופוגרפיה ושימור

חובת היזם: הקצאת "שומן פיננסי" מובהק בהתאם למפת החום האזורית, ביי
לסעיף התועלת הציבורית הנדרש על ידי המינהלת בכל פרויקט.

המצגת נועדה למסירת מידע כללי ומתודולוגי בלבד ואינה מהווה ייעוץ משפטי, תכנוני, שמאי או מיסויי. המידע מבוסס על נתונים פומביים ומומלץ לאמת כל פרט מול מוסדות התכנון הרשמיים ואנשי המקצוע הרלוונטיים לפני קבלת החלטה.

צ'קליסט אופרטיבי ליזום: חמשת חוקי הברזל

01 אימות תוכנית מתאר

האם המתחם מגובה ב"כרטיס מתחם" ומדיניות מאושרת? (קריית אליעזר/חוף = כן; הדר = לא).

01

02 מבחן כדאיות בתנאי שוק נוכחיים

הזנת מחירי מכירה עדכניים ועליות ביצוע (+20%) לפני הנחת מוצא על מכפיל זכויות מקסימלי.

02

03 תמחור ודאי של תועלת ציבורית

גילום הפקעות ושטחי ציבור בתוך פולגון התוכנית (דרישת סף של מינהלת ההתחדשות).

03

04 מיפוי סיכוני עיכוב (זמן = כסף)

זיהוי מתנגדים פוטנציאליים בסביבת המתחם והנחת חלון עררים מחוזי בלוח הזמנים הפיננסי.

04

05 זיהוי עוגן הביקוש האמיתי

האם הפרויקט נשען על הצהרת אוכלוסייה (400K עתידי) או עוגן פלדה קיים (ים, רמב"ם, טכניון)?

05

שורת הסיכום

חיפה לא בוחרים כעיר. בוחרים מתחם-מתחם.

- פוטנציאל ההשבחה עצום, אך אינו מפוזר באופן שווה.
- היתרון התחרותי שייך ליזמים שמנתקים בין הצהרות תכנון לבין מודל דוח אפס קשוח ואזורי.
- בחלון הזמן הנוכחי – ההזדמנות ממתינה למתזמנים הנכונים במתחמים הבשלים.