



אשכול יישובי בית הכרם - פרופיל כלכלי מקומי תחרותי

6.2015

תקציר מנהלים

✓ **מטרות השלב הנוכחי** - לייצר פרופיל כלכלי מקומי לאשכול בקעת בית הכרם (להלן: "האשכול") ולייצר רשימה ראשונית של פרויקטים מחוללי שינוי

✓ עיקרי הפרופיל

- מיקום האשכול במרכז הגליל, מרביתו מחוץ למטרופולין חיפה
- אוכלוסיית האשכול - כ-125 אלף תושבים - כ-71 אלף יהודים וכ-54 אלף ערבים
- רמת ההשקעה בתושב - שונה בין היישובים היהודים לבין הערבים
- משגב - כ-2.2 אלפי ש"ח נטו ונגזרת מכ-17 מ"ר לתושב ומרמה חברתית כלכלית גבוהה (שיעור גבייה גבוה והוצאות על רווחה נמוכות)
- כרמיאל - כ-3.3 אלפי ש"ח נטו לתושב. העיר מהווה את "בירת הגליל" בעיקר בשוקי התעשייה והמסחר ומתקיים בה יחס של כ-16 מ"ר של נדל"ן מניב לתושב
- היישובים הערביים - רמת השקעה נמוכה מאד ונובעת מהיקף קטן של נדל"ן מניב (עובדים וצורכים מוצרים ושירותים בכרמיאל) ומרמה חברתית-כלכלית נמוכה של התושבים
- נדרש לאתר פרויקטים שמצד אחד יגדילו את רמת החיים של התושבים ומצד שני יאפשרו למועצות להשקיע בפיתוח כלכלי של האזור בכלל ושל היישובים הערביים בפרט
- ✓ **היתרונות התחרותיים העיקריים ברמת האשכול**
- מיתוג ומיצוב כאזור המהווה את "בירת הגליל" - ערך מוסף שיביאו כרמיאל ומשגב
- קיומו של מוסד אקדמאי, אורט בראודה
- מיקום לאורך כביש מספר 85 - יאפשר פיתוח בעיקר ב: מג'ד אל כרום, בענה, נחף וראמה ומול תחנת הרכבת שבבנייה
- מיקום בצפון, בגליל המהווה מקום תיירותי - יאפשר פיתוח תיירותי כפרי ואטרקציות תיירותיות בהיקף שאינו גדול
- מיקום בסמיכות לכביש מספר 6 המתוכנן - בעיקר עם שלילת אזור עדיפות לאומית מיקנעם

בפרופיל

רקע



מיקומו של האשכול במערכת הכלכלית של צפון ישראל



עושים עסקים באשכול - בחינת העסקים והתעסוקה



יתרונות תחרותיים ורשימה ראשונית של פרויקטים מוצעים



נספחים



© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.



רקע

מטרות העבודה ונקודות מוצא

מטרות העבודה ✓

- השלב הנוכחי - לייצר פרופיל כלכלי מקומי לאשכול בקעת בית הכרם (להלן: "האשכול") בהתייחס ל:
 - מיקומו של האשכול במערכת הכלכלית של צפון ישראל
 - מיקומו הפיזי
 - אוכלוסייה ומאפייניה החברתיים-כלכליים
 - שלטון מקומי, כלכלה אזורית ועירונית מקומית
 - מועסקים ועסקים באשכול
 - הון אנושי, מועסקים ועסקים
 - נדל"ן מניב - מסחר, משרדים, תעשייה ואחרים
 - עוגנים ופעילויות כלכליות אחרות
 - לתאר את היתרונות התחרותיים של האשכול ולייצר רשימה ראשונית של פרויקטים מחוללי שינוי
- בשלב העבודה הבא
 - לאתר 4 פרויקטים מחוללי שינוי באשכול ולבצע בחינה והערכה כלכלית ואיכותנית
 - לבחור 2 פרויקטים מועדפים ולבצע עבורם תכנית עסקית מפורטת

נקודות מוצא ✓

- שנת הייחוס בעבודה זו כתקופת "המחר" תהא 2025
- המיפוי בוצע על ידי **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** (להלן: "החברה") אשר אוספת נתונים באופן שוטף מהשטח ואינה מסתמכת רק על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ורשויות מקומיות שאינם מדויקים ואינם מבוקרים
- הרשויות לא סיפקו מידע ברמה הנדרשת ביחס ל: תוכניות שבתהליכים, מבנה הבעלויות על הקרקע ועוד

על אסטרטגיה ויתרונות תחרותיים

מהי אסטרטגיה?*



מייקל פורטר מגדיר אסטרטגיה כ"עניין של יצירת עמדה תחרותית, בידול בעיני הלקוח והוספת ערך דרך סט פעולות ייחודיות השונות מפעולות המתחרים"

פורטר מוסיף כי "אסטרטגיה הינה שילוב של מטרות אליהן שואפת חברה להגיע עם התהליכים והמשאבים אשר ברשותה, כלומר, הדרך שתעשה בכדי להגיע למטרות אלה"

אילו יתרונות תחרותיים ערים ומקומות מסגלים לעצמם?



איתנות פיסקאלית - המאזן הפיסקאלי, תקציב לתושב וגידולו לאורך השנים, מקורות המימון והיקף הנדל"ן המניב

הון פיסיו - נגישות, רמת תשתיות, היצע שטחים זמינים לפיתוח ובתמהיל מותאם

הון אנושי - צמיחת אוכלוסייה, תעסוקה, יזמות ונטילת סיכונים, הכנסות והוצאות משקי הבית

הון חברתי - איכות ורמת החיים של התושבים, חינוך ותרבות

יעילות מוסדית - עצמאות העירייה, שקיפות המידע כלפי הציבור וקלות הנעת מהלכים

העבודה להלן תציג פרמטרים אלו

כבסיס לאיתור וליצירת יתרונות תחרותיים

*מקור: מייקל פורטר, "מהי אסטרטגיה?", 1996

סוגיות - מיקומו של האשכול במערכת הכלכלית של צפון ישראל

מיקום פיזי ✓

מהי משמעות של מיקום האשכול בצפון ישראל? היכן המיקומים האסטרטגיים בו גם בהתייחס לצירי התחבורה המתוכננים?

מהם עתודות הקרקע בכל אחד מהיישובים (לשטחים מניבים ולפעילויות)?

אוכלוסייה ✓

מה גודל האוכלוסייה המתגוררת באשכול? מהם מאפייניה החברתיים-כלכליים?

מה מתוכנן "מחר"? לפי תכניות המתאר, תכנית מפורטות וקצבי בנייה ריאליים?

כלכלה ✓

אילו גופים כלכליים ושאינם כלכליים קיימים בכל יישוב המשתייך לאשכול?

מהם המאזנים הפיסקאליים של היישובים? מהי רמת ההשקעה בתושב (ברוטו ונטו) היום ובהתייחס ליישובים אחרים בצפון ישראל?

מהם מקורות המימון של ההשקעה בתושב? ובהתייחס לארנונה ממגורים ומנדל"ן מניב?

מהם מדדי הרווחה ביישובים ובהתייחס ל: הוצאה לרווחה, פטורים מארנונה למגורים והוצאה על חינוך?

מהו גודל התקציב הבלתי רגיל? מהם תקציבי ההשקעה בתשתיות שבוצעה בשנים האחרונות (התקבולים) אל מול הביצוע בפועל (התשלומים)?

מהי המשמעות הכלכלית של הגידול הצפוי באוכלוסייה? ✓

סוגיות - מועסקים ועסקים

מועסקים ✓

כמה מועסקים מתגוררים באשכול? מה מאזן היוממות? האם האשכול מספק היצע מספק של מקומות עבודה מתאימים?

באילו ענפים כלכליים הם מועסקים? מהם משלחי היד? כיצד ביחס ליישובים אחרים?

נדל"ן מניב - מה מצוי היום ✓

מסחר

מהו כוח הקנייה החודשי של משקי הבית המתגוררים באשכול? בכמה מ"ר יכול כוח הקנייה החודשי לתמוך בהנחת משק סגור?

מה גודל ההיצע הקיים? בסך הכול וקמעונאי נטו? ובאילו תתי שווקים?

מהם המאזנים בין ביקוש לבין היצע?

משרדים

אילו סוגי משרדים קיימים ומהן המגמות בפריסתם בצפון ישראל?

מה קיים באשכול וביחס ליישובים אחרים?

תעשייה

אילו הגדרות מוצרים קיימות בענף התעשייה?

מהן המגמות בענף בארץ? במחוזות צפון וחיפה ובאשכול בפרט? וביחס לתפוקה, למועסקים ולמספר מפעלים?

תיירות - האם קיימת באשכול? מהם נתחי השוק מסך הלינות והאורחים בישראל? וביחס ליישובים שכנים?

פעילויות אחרות - האם קיימות פעילויות אחרות משמעותיות באשכול? ובהתייחס ל: חינוך/השכלה, שירותים ציבוריים, ספורט ונופש ועוד? ✓

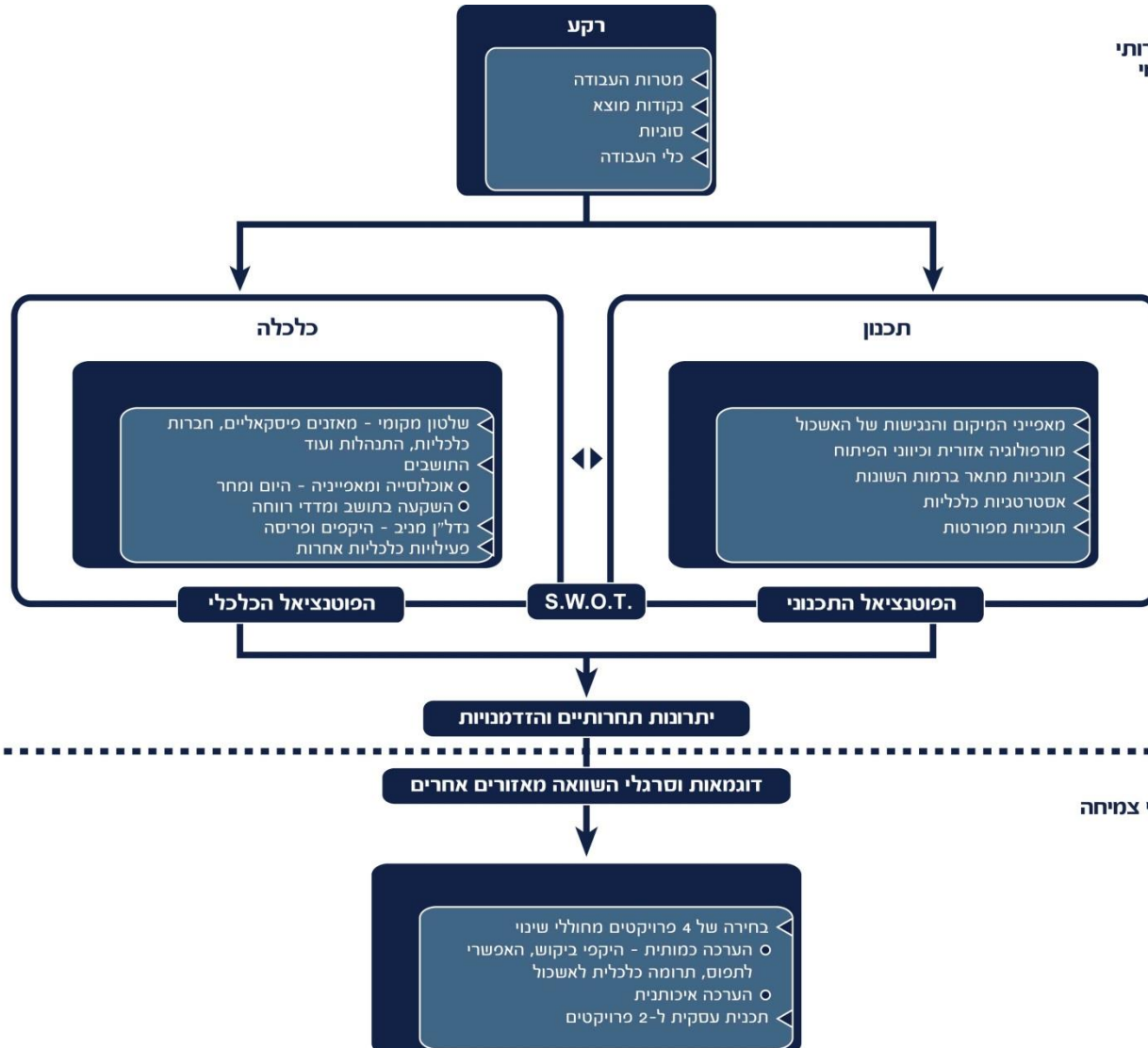
סוגיות - יתרונות תחרותיים של האשכול

מהם התכניות המשמעותיות אשר קיימות ו/או אשר בתכנון באשכול ובהתייחס ל: ✓

- אוכלוסייה - היכן מתוכננות שכונות מגורים חדשות?
- נדל"ן מניב - היכן מתוכננים אזורי תעסוקה?
- פעילויות אחרות - האם תכניות המתאר מבקשות לתכנן ולפתח מיקומים מיוחדים באשכול? היכן?
- האם קיימות תכניות אב / תכנית כלכליות אסטרטגיות באשכול? מה מבקשות לתכנן ולפתח?
- האם קיימות דוגמאות לפרויקטים "שוברי שיוויון" במרחבים פריפריאליים הדומים לאשכול? ✓
- מהם היתרונות התחרותיים של האשכול ושל כל אחד מהיישובים? ✓
- מהי הרשימה הראשונית של הפעילויות שעשויות לחולל שינוי? ✓

תהליך העבודה

שלב א'
פרופיל תחרותי
כלכלי מקומי



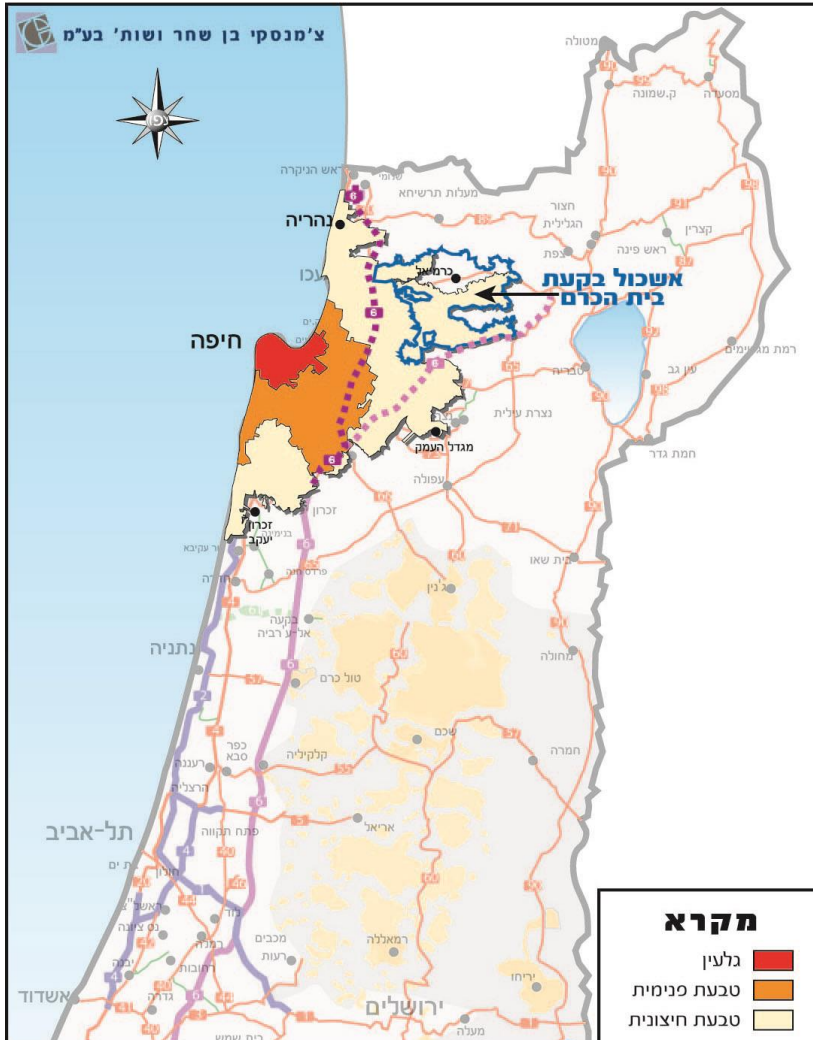
שלב ב'
איתור מנפי צמיחה



**מיקומו של האשכול
במערכת הכלכלית
של צפון ישראל**

הגדרת האשכול ומיקומו במאקרו

מיקום האשכול בצפון על רקע גבולות מטרופולין חיפה



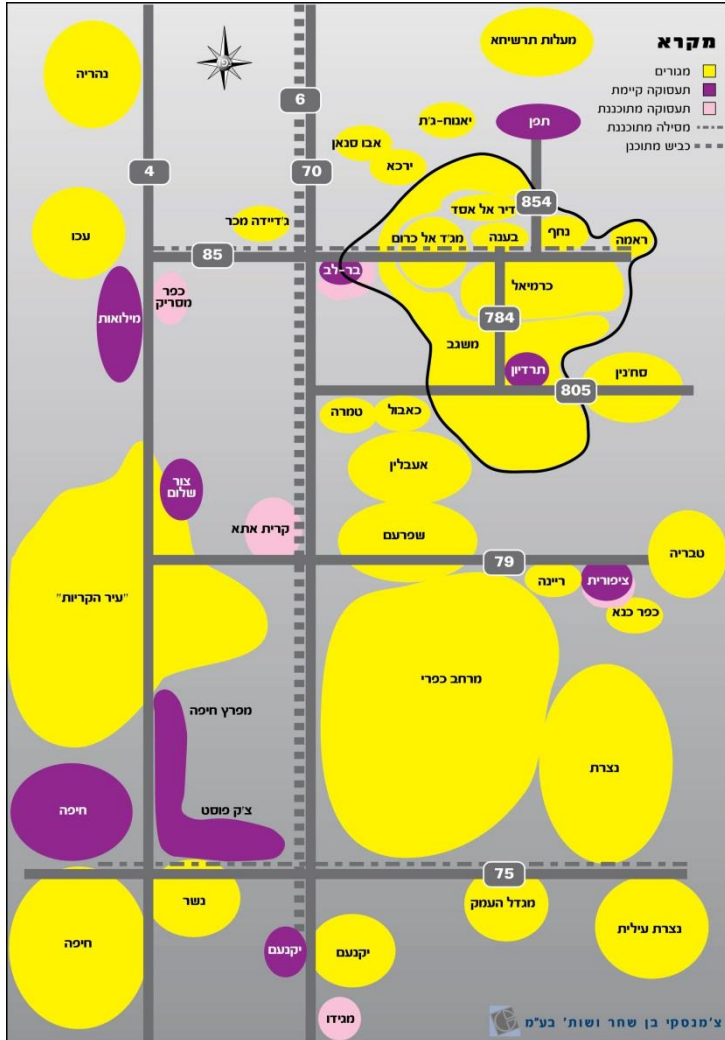
הגדרת האשכול - אשכול בקעת בית הכרם מונה 7 יישובים:

- 2 יישובים יהודיים - כרמיאל ומועצה אזורית משגב (להלן: "משגב")
 - 5 יישובים ערביים - מג'ד אל כרום, נחף, דייר אל אסד, בענה וראמה
- מיקום האשכול במאקרו בצפון ישראל
- מרביתו (כל היישובים למעט משגב) מחוץ לגבולות מטרופולין חיפה (להלן: "המטרופולין"). יש לציין כי בגבולות המטרופולין החדשים (לאחר מפקד 2008) כרמיאל והיישובים היהודיים הוצאו מחוץ לגבולותיו, בין היתר בגלל היחלשות היוממות ביניהם לבין המטרופולין במרחק של כ-30 ק"מ מגלעין המטרופולין

האשכול - בפריפריה הרחוקה

מיקום האשכול במיקרו על רקע מורפולוגיה אזורית

מיקום האשכול על רקע מורפולוגיה אזורית



- היום ✓
■

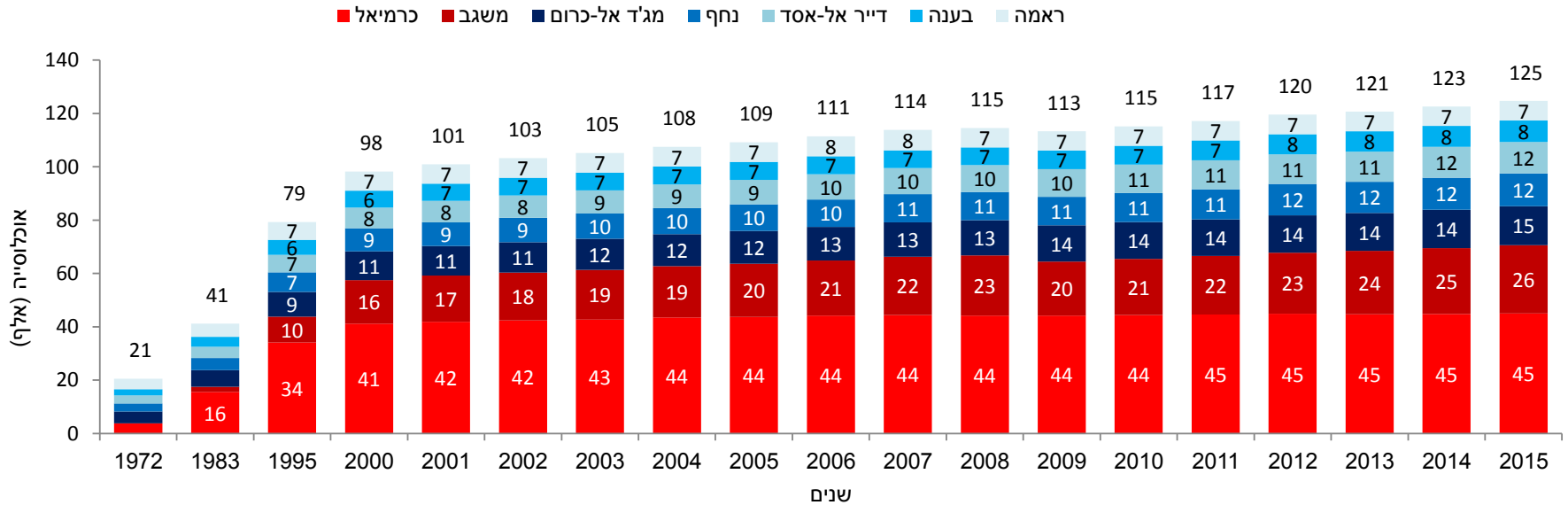
"על" כביש מספר 85 שמהווה כביש רוחב אזורי. מדרום לכביש ממוקמים בעיקר היישובים היהודים (למעט מג'ד אל כרום וראמה) ומצפון היישובים הערביים
- האשכול מוקף ביישובים ערביים נוספים - ירכא, אעבלין, שפרעם, סחנין
- אזורי התעסוקה של האשכול מצויים ביישובים היהודיים:

 - בר-לב - במיקום מנצח, חלוקת הכנסות גם עם מטה אשר
 - 2 אזורי תעשייה בכרמיאל
 - תרדיון - אזור תעשייה מסורתית של משגב
- "על" הגדר - אזורי התעסוקה של לבון ותפן
- "מחר" - צפויים מספר שינויים אזוריים ✓
■

סלילתו של כביש מספר 6 תייצר יתרונות תחרותיים למצוי "עליו"- קריית אתא, שפרעם ובר-לב יהיו "יוקנעם הבא", במיוחד לאחר הסרת אזור עדיפות לאומית מיקנעם
- מסילת הרכבת תחבר את האשכול אל ומהמטרופולין - תהיינה 2 תחנות באחיהוד ובכרמיאל

גודל אוכלוסיית האשכול

אוכלוסיית האשכול בשנים 1972, 1983, 1995 ו-2000-2015 (אלף)*



אוכלוסיית האשכול מונה היום כ-125 אלף תושבים. מתוכם: ✓

- היהודים - כ-71 אלף תושבים - גידול שנתי ממוצע של כ-0.5% בין השנים 2008-2013
- כרמית אל - חריגה בגידול אוכלוסייתה. בשנת 1986 עם הכרזתה כעיר לקחה חלק חשוב בקליטת העלייה מחבר העמים
- הערבים - כ-54 אלף תושבים - גידול שנתי ממוצע של כ-2%

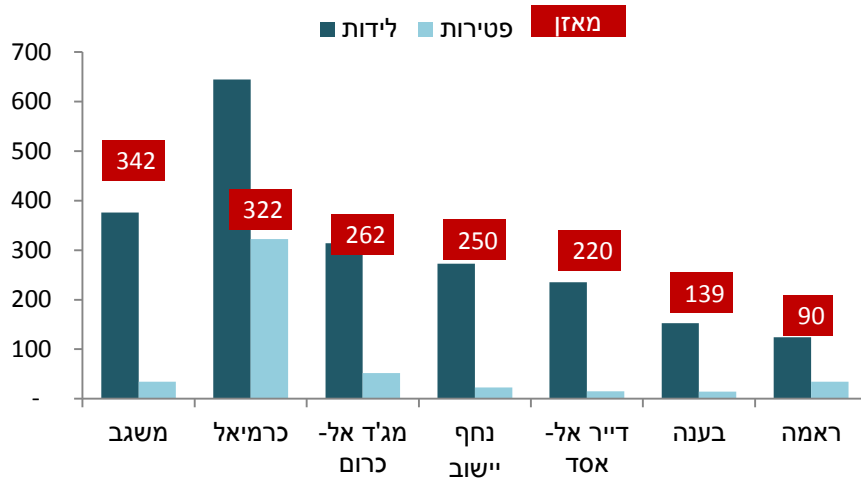
אלו מהווים כ-9% מכלל אוכלוסיית מחוז צפון - כ-12% מאוכלוסיית היהודים במחוז וכ-7% בלבד מאוכלוסיית הערבים במחוז ✓

האשכול - כעיר גדולה וכמשק אחוד

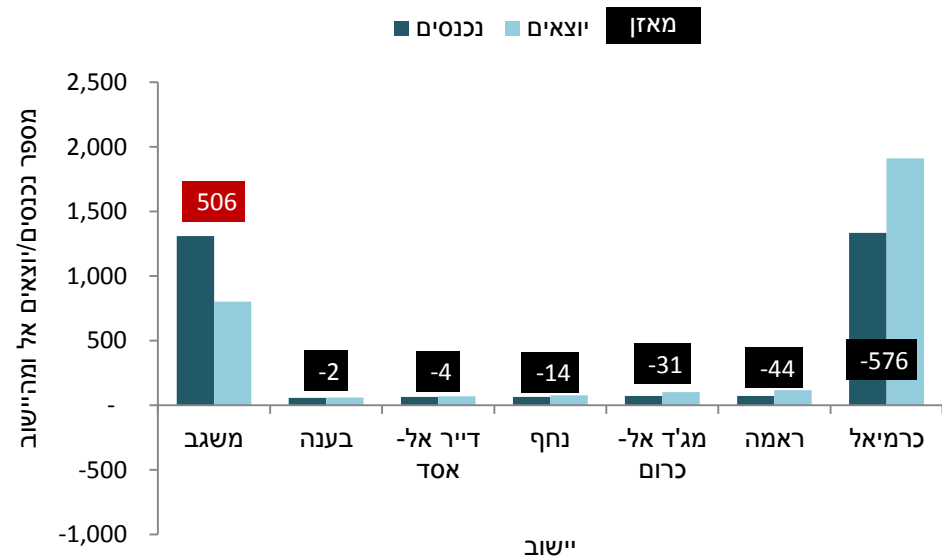
*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רשויות מקומיות", שנים שונות. הנתונים לשנים 2014 ו-2015 הינן הערכות החברה

מקורות הגידול באוכלוסייה

ילודה ותמותה באשכול -
ממוצע שנתי בין השנים 2009-2013



מאזן הגירה אל ומהיישובים באשכול -
ממוצע שנתי בין השנים 2009-2013



- ✓ בסך הכול נולדים באשכול בשנה בממוצע כ-2.1 אלפי תינוקות ונפטרים כ-500 איש
- ✓ מאזן הילודה/תמותה נטו - כ-1.6 אלפים בשנה

- ✓ למעט משגב, בכל היישובים מתקיים מאזן הגירה שלילי:
- את קרמיאל עוזבים בממוצע כ-600 איש בשנה, נטו
- את היישובים הערביים - עד 40 איש בממוצע

תוספת האוכלוסייה קטנה - כ-1,000 איש בשנה

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רשויות מקומיות", שנים שונות

מאפייני האוכלוסייה

מאפייני אוכלוסיית האשכול ביחס לממוצע הארצי*

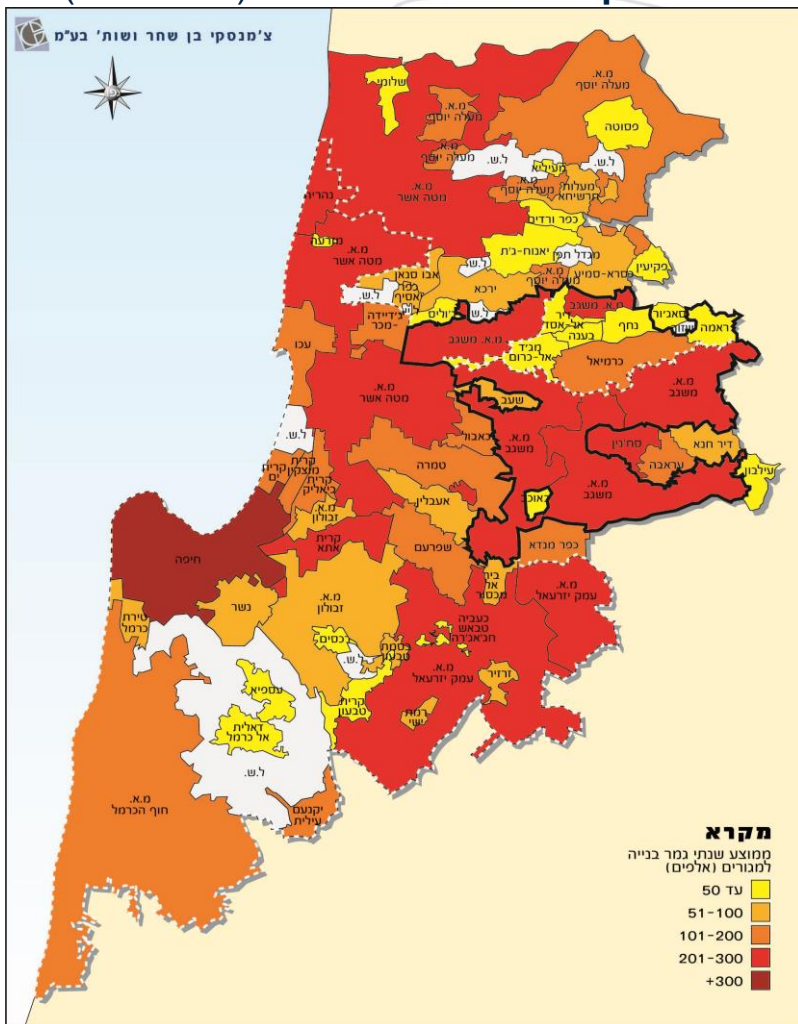
כלל ארצי	ראמה	נחף	שגור לשעבר			מועצה אזורית משגב	כרמיאל	קריטריון
			בענה	דייר אל אסד	מגד אל כרום			
3.2	3.8	4.8	4.4			4.1	2.8	גודל משק בית ממוצע
1.8	0.3	2.2	2.7	2.3	1.5	1.0	0.2	שיעור גידול האוכלוסייה השנתי הממוצע 2008-2013 (%)
29	31	44	40	41	41	40	25	שיעור בני 0-17 (%)
11	9	3	4	4	4	3	14	שיעור בני 65+ (%)
13	0	0	0	0	0	3	35	שיעור עולי 1990+ מסך האוכלוסייה (%)
23	15	8	9			37	26	שיעור בעלי השכלה אקדמית (%)
23	27	19	20			20	22	שיעור בעלי תעודת בגרות בלבד (%)
60	48	43	42			66	64	שיעור גילאי 15 ומעלה בכוח העבודה האזרחי (%)
55	36	24	21			59	62	שיעור נשים בנות 15 ומעלה בכוח העבודה האזרחי (%)
13	22	13	8	8	7	16	8	שיעור עצמאיים מבין מועסקים (%)
38	49	55	60	46	50	34	37	שיעור השכירים המשתכרים עד שכר מינימום (%)
2.1	3.0	2.6	2.7			1.4	3.1	שיעור המקבלים קצבאות אבטלה והבטחת הכנסה מסך התושבים בשנת 2012 במועצות האזוריות ובשנת 2014 ביישובים (%)
9,514	7,281	6,137	5,635	6,813	6,122	10,995	8,834	שכר ממוצע לחודש של שכירים בשנת 2012 (ש"ח)
62	62	61	59			86	56	שיעור משקי בית שלשימוש מכונית אחת לפחות (%)
19	18	8	5			47	13	שיעור משקי בית שלשימוש שתי מכוניות ויותר (%)
71	62	48	46			85	74	שיעור משקי בית שלשימוש מחשב אישי (%)
91	93	59	71			94	95	% משקי בית שמנויים לאינטרנט
0.9	1.1	1.4	1.4			1.1	0.8	צפיפות דיר (יחס נפשות לחדר בדירה)
66	95	89	82			77	67	שיעור הגרים בדירות בבעלות (ב-%)
	4	2	2	2	2	7	5	אשכול חברת-כלכלי (עשירון)
838	800	1,060	953	968	966	868	717	יחס תלות לאלף
0.5	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.5	0.4	מדד ג'יני
		גבוה	נמוך		מקרא			

- ✓ היישובים היהודים משתייכים לרמה חברתית-כלכלית גבוהה יותר מהיישובים הערביים
- ✓ ההזדמנויות - גידול ב:
 - שיעור האקדמאיים - 37%
 - במשגב ביחס ל-8% בנחף
 - שיעור הנשים המועסקות - 62%
 - בכרמיאל ביחס ל-21% בשגור
 - השכר החודשי הממוצע - כ-11 אלף ₪ במשגב ביחס לכ-5.6 אלפי ₪ בבענה (מוצהר)
- ✓ לאלו תתקיים השפעה על ביקושים למוצרי נדל"ן ולפעילויות שונות

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רשויות מקומיות 2013", 2014 ו"מפקד אוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2010. מגד אל כרום, דיר אל אסד ובענה השתייכו בתקופת המפקד למועצה מקומית אחת בשם שגור ולכן לעיתים מופיעים נתונים אשר מתייחסים למועצה זו יחד. במגזר מצוי הון שחור שאינו מדווח. מונחים ומושגים בנספח מספר 1

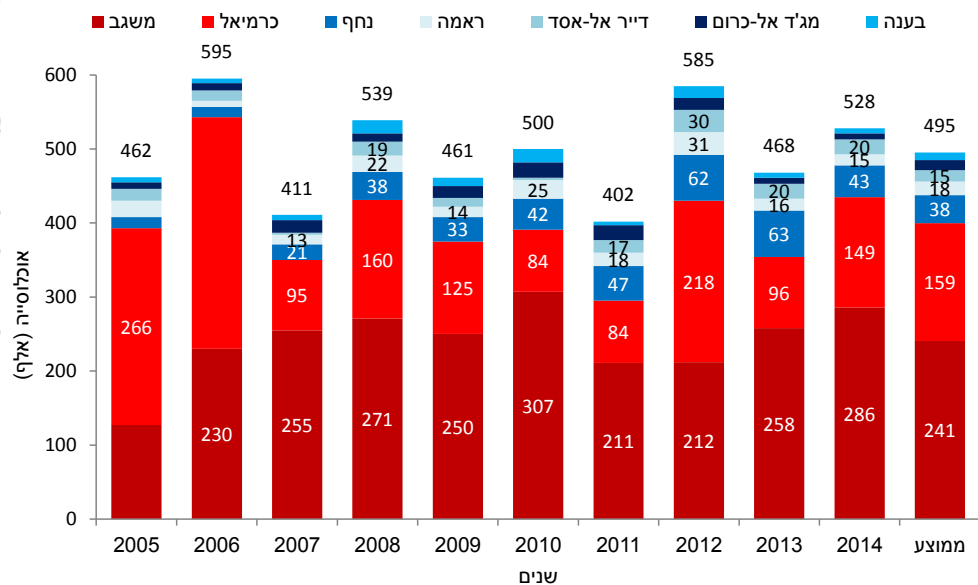
תוספת יחידות דיור

ממוצע שנתי של גמר בנייה למגורים באשכול ביחס למטרופולין חיפה וליישובים שכנים (יחידות דיור)*



מדי שנה מסתיימת בנייתן של כ-500 יחידות דיור באשכול (בנייה מוצהרת), כ-1.5% בלבד מכל הבנייה בארץ כמוצג להלן:

גמר בנייה למגורים באשכול בין השנים 2005-2014 (יחידות דיור)



בממוצע, נבנות במטרופולין חיפה ובנפת עכו כ-5 אלפי יחידות דיור, האשכול תופס כ-10%

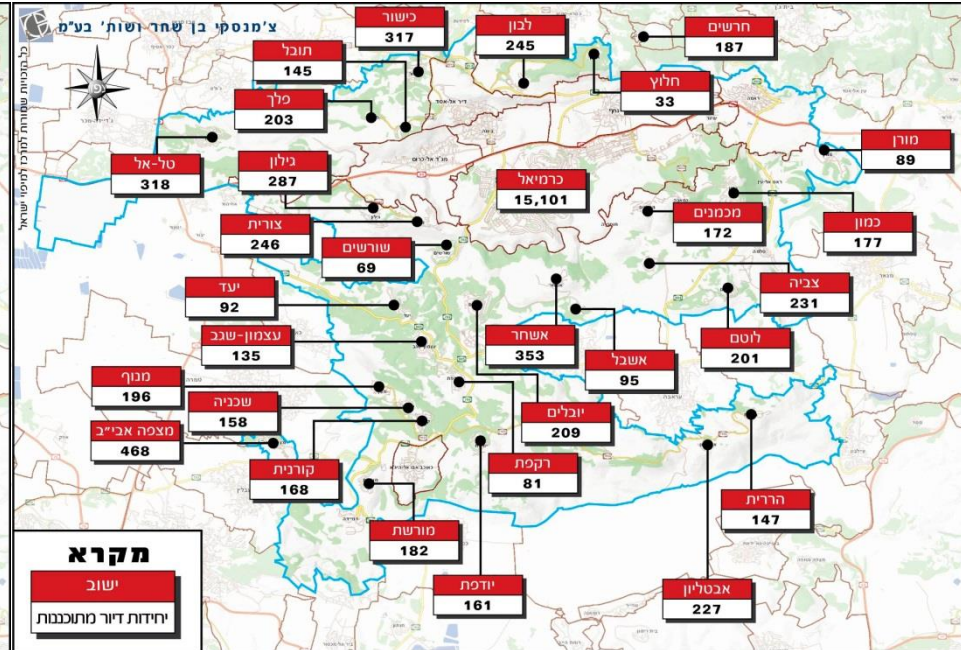
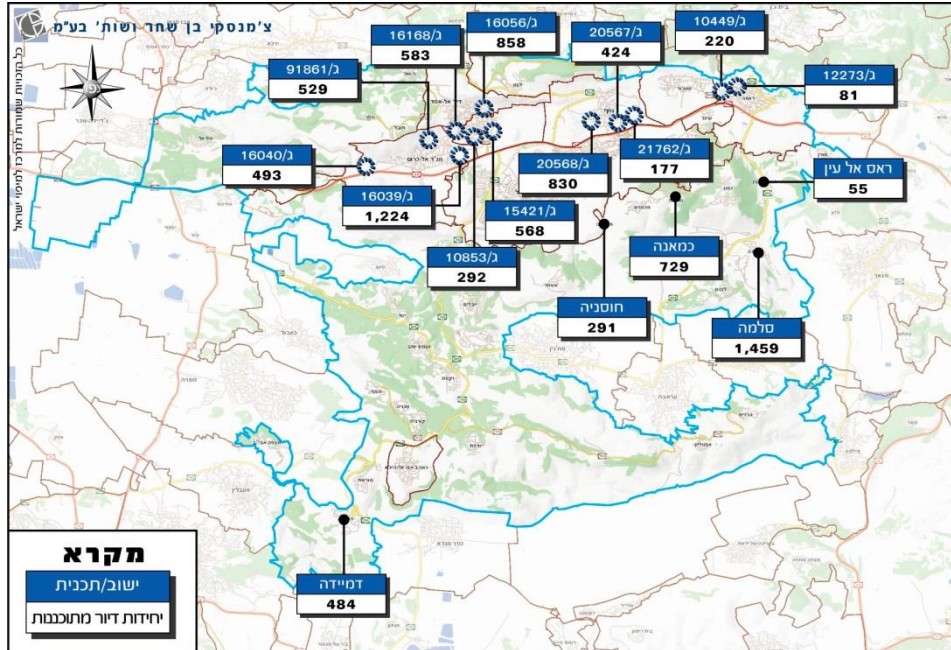
עיקר הבנייה במגזר היהודי

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתוני בינו", שנים 2005-2014

אוכלוסיית האשכול "מחר"

היצע תכנוני של יחידות דיור - מרחב ערבי

היצע תכנוני של יחידות דיור - מרחב יהודי



**במרחב היהודי מתכננים פי 5
מהמרחב הערבי.
המתוכנן במגזר הערבי
אינו תואם לצורך**

✓ קיים היצע תכנוני של כ-29 אלף יחידות דיור. מתוכם:

- במרחב היהודי - כ-24 אלף (פי 2 מהקיים היום)
- במרחב הערבי - כ-5 אלפים (40% תוספת בלבד)

*מקור: נתונים שהתקבלו מהיישובים - במגזר הערבי: התקבלו תכניות מפורטות (תשריט + תקנון), בכרמיאל: מתכנית המתאר (לא העבירו תכניות מפורטות) ובמשגב: לוח קיבולת יישובים

מאזנים פיסקאליים

מאזנים פיסקאליים של היישובים - ממוצע שנים 2011-2013 (מיליוני ₪)*

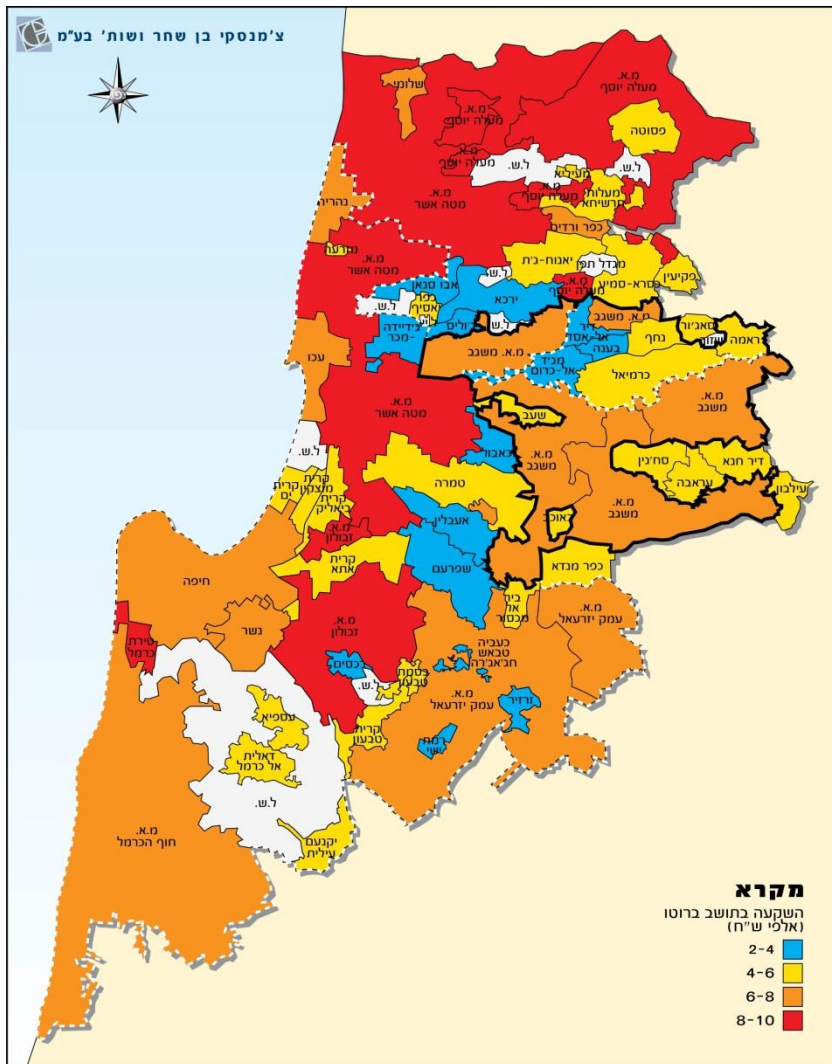
ראמה	דייר אל אסד	בענה	נחף	מג'ד אל כרום	משגב	כרמיאל	סעיף / יישוב		
12	8	8	8	15	54	150	מיסים	תקבולים	תקציב רגיל
11	11	8	13	12	19	6	מענקים		
0	1	1	1	2	6	7	שרותים מקומיים		
16	22	9	27	26	80	63	שרותים ממלכתיים		
1	1	1	0	1	1	7	מפעלים		
6	4	3	3	13	1	2	תקבולים בלתי רגילים		
45	47	30	53	69	161	234	סך הכל		
(7)	(5)	(4)	(8)	(8)	(12)	(34)	הנהלה וכלליות	תשלומים	
(4)	(5)	(4)	(5)	(5)	(27)	(50)	שרותים מקומיים		
(19)	(26)	(13)	(31)	(30)	(106)	(110)	שרותים ממלכתיים		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(6)	מפעלים		
(14)	(11)	(7)	(7)	(22)	(12)	(33)	תשלומים בלתי רגילים		
(44)	(47)	(29)	(52)	(67)	(159)	(233)	סך הכל		
2	(0)	1	0	2	2	1	עודף / גירעון		
8	11	5	15	9	29	36	תקבולים	תקציב בלתי רגיל	
(8)	(12)	(4)	(16)	(9)	(28)	(37)	תשלומים		
0	(1)	0	(1)	(0)	1	(0)	עודף / גירעון		
6.0	4.3	3.8	4.5	4.8	7.0	5.2	תקציב רגיל	לתושב (אלפי ₪)	
1.1	1.1	0.6	1.4	0.6	1.2	0.8	תקציב בלתי רגיל		

התקציב לתושב במרחב היהודי גבוה ביחס למרחב הערבי

*מקור: דו"חות כספיים של היישובים

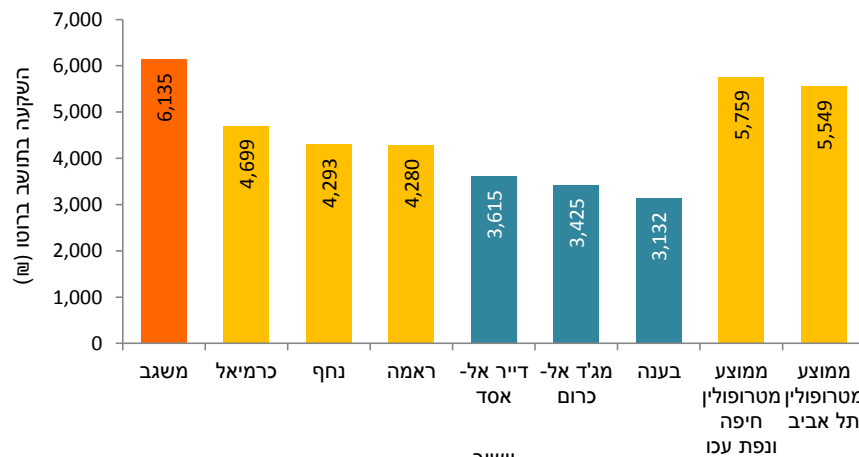
השקעה בתושב - ברוטו

השקעה בתושב ברוטו לשנת 2013 (₪)*



הגדרת השקעה בתושב ברוטו = סך התשלומים השנתיים הרגילים של הרשות בתקציב הרגיל לחלק למספר התושבים

השקעה בתושב ברוטו באשכול ביחס למוצע (₪)



במוצוע, במטרופולין חפה ובנפת עכו משקיעים כ-5.7 אלפי ₪ בתושב

ההשקעה הגבוהה ביותר - במועצות האזוריות בצפון ובטירת כרמל

ההשקעה הנמוכה ביותר - ביישובים הערביים באשכול

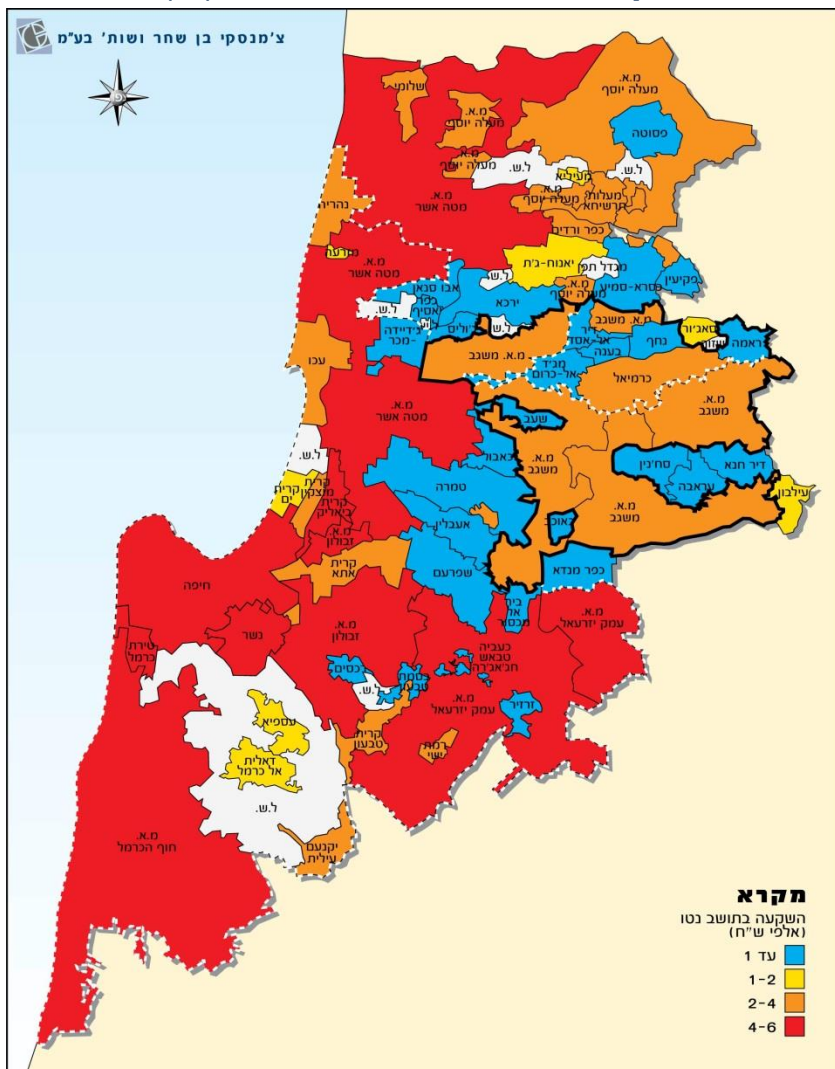
בנוסף, המענקים במגזר הערבי - 1,400 ₪ לתושב, ביחס לכ-800 ₪

במגזר היהודי

*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013

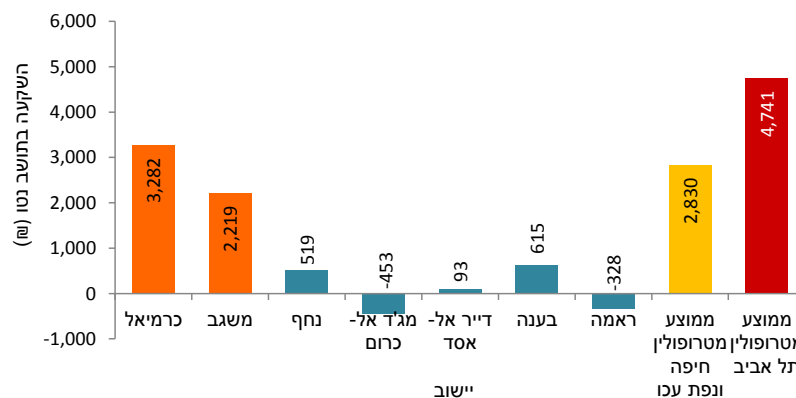
השקעה בתושב - נטו

השקעה בתושב נטו לשנת 2013 (₪)*



הגדרת השקעה בתושב נטו = השקעה בתושב ברוטו בניכוי השתתפות המדינה (העברות ומענקים). מדד זה מבטא את ההשקעה העצמית של היישוב בתושביו

השקעה בתושב נטו באשכול ביחס לממוצע (₪)



בממוצע, במטרופולין חיפה ובנפת עכו משקיעים כ-2.8 אלפי ₪ בתושב

באשכול - כ-1.8 אלפי ₪ בממוצע וקימת שונות בין 2 הקבוצות:

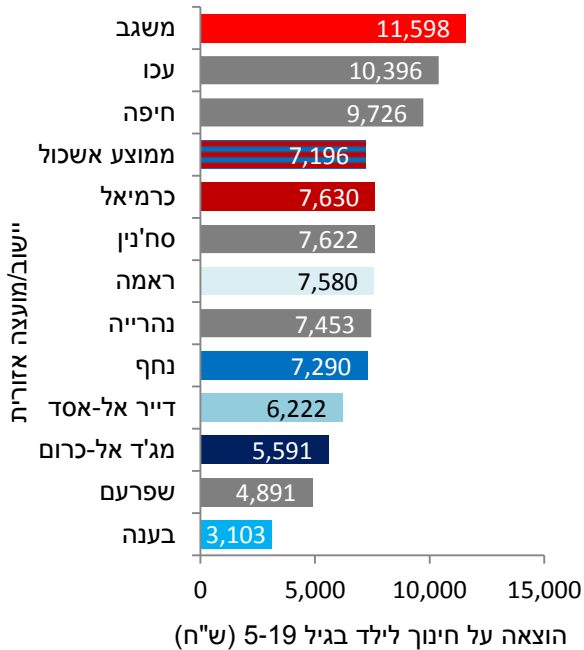
- היהודים - כ-2.9 אלפי ₪
- הערבים - 0, משמע ללא העברות ומענקים היישובים יעניקו רמת חיים נמוכה לתושביהם

גם פרויקטים מחוללי שינוי יאפשרו את העלאת רמת החיים

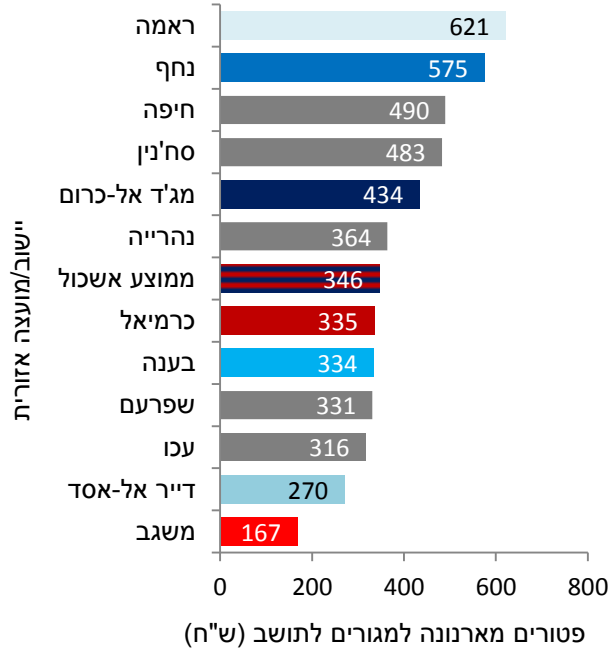
*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013

מדדי רווחה

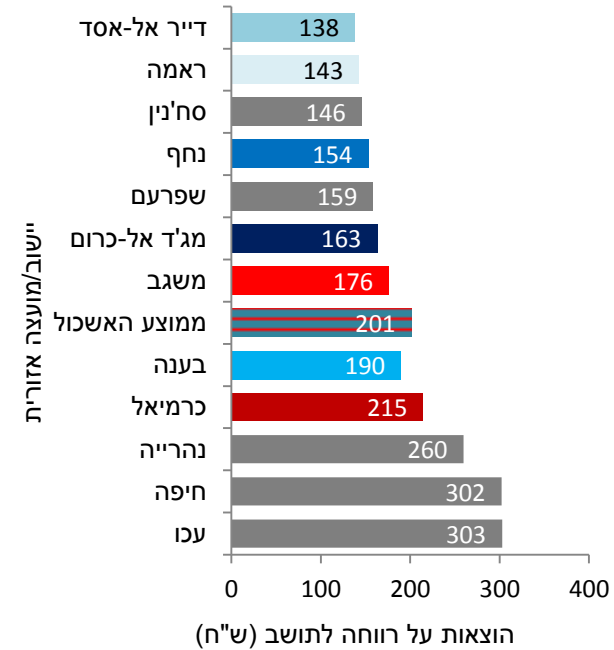
הוצאה על חינוך לילד בגיל 5-19 (ש"ח)



פטורים מארנונה למגורים לתושב (ש"ח)



הוצאה על רווחה לתושב (ש"ח)*



- ✓ ההוצאה על חינוך לילד גבוהה יותר ביישובים היהודים
- ✓ במשגב מוציאים כ-12 אלף ש"ח לילד

- ✓ בראמה ובנחף הפטורים מארנונה למגורים לתושב גבוהים מאוד
- ✓ במשגב - כ-170 ש"ח לתושב בלבד

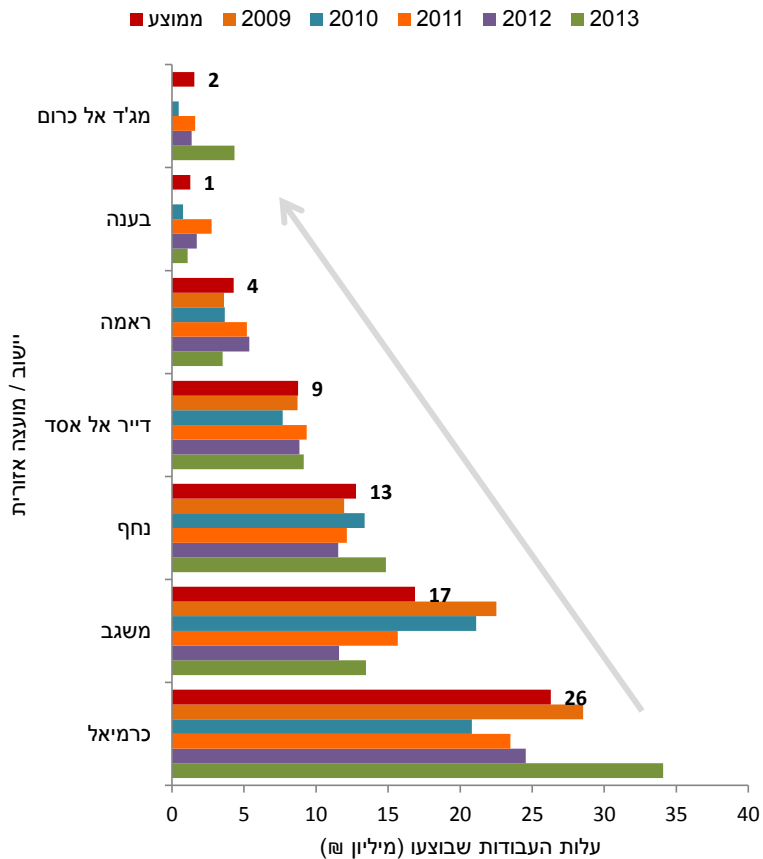
- ✓ ביישובים היהודיים ההוצאה על רווחה לתושב גבוהה יותר

הוצאה גבוהה על רווחה ופטורים בארנונה מקטינים את יכולת ההשקעה בתושב, החינוך כ"סמן" לרמת ההשקעה

*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013

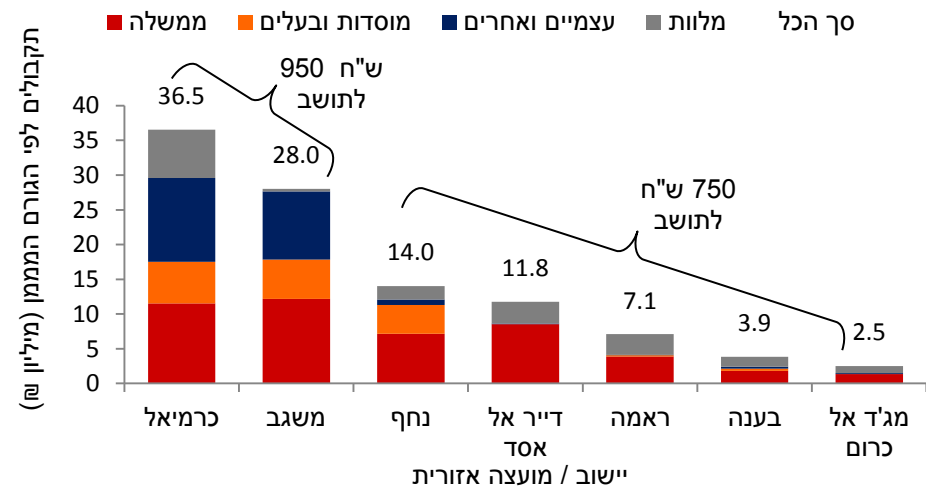
תקציבים בלתי רגילים - פיתוח

סך עלות העבודות שבוצעו (מיליון ₪)



התפלגות התקבולים בתב"ר לפי סוג המממן - ממוצע בין שנים

2009-2013 (מיליון ₪)*



ביישובים היהודיים התקבולים בתב"רים הסתכמו ב-28-37 מיליון ₪, כשליש הינם בגין היטלי פיתוח עצמיים ביישוב. אלו מאפשרים להשקיע בפיתוח 17-26 מיליון ₪ בשנה

ביישובים הערביים כמעט ולא קיים פיתוח. המתקיים ממומן בעיקר על ידי תקציבי ממשלה

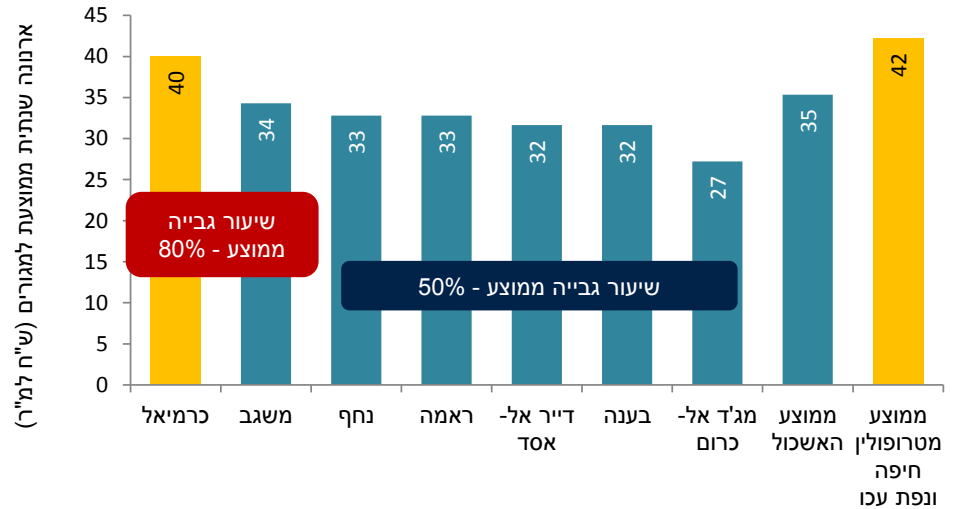
גבייה של היטלים ופיתוח תשתיות תיגזר מבנייה של נדל"ן (מניב ומגורים)

*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013

ארנונה שנתית ממוצעת למגורים

תעריפי ארנונה ממוצעים שנתיים למגורים (ש"ח למ"ר)*

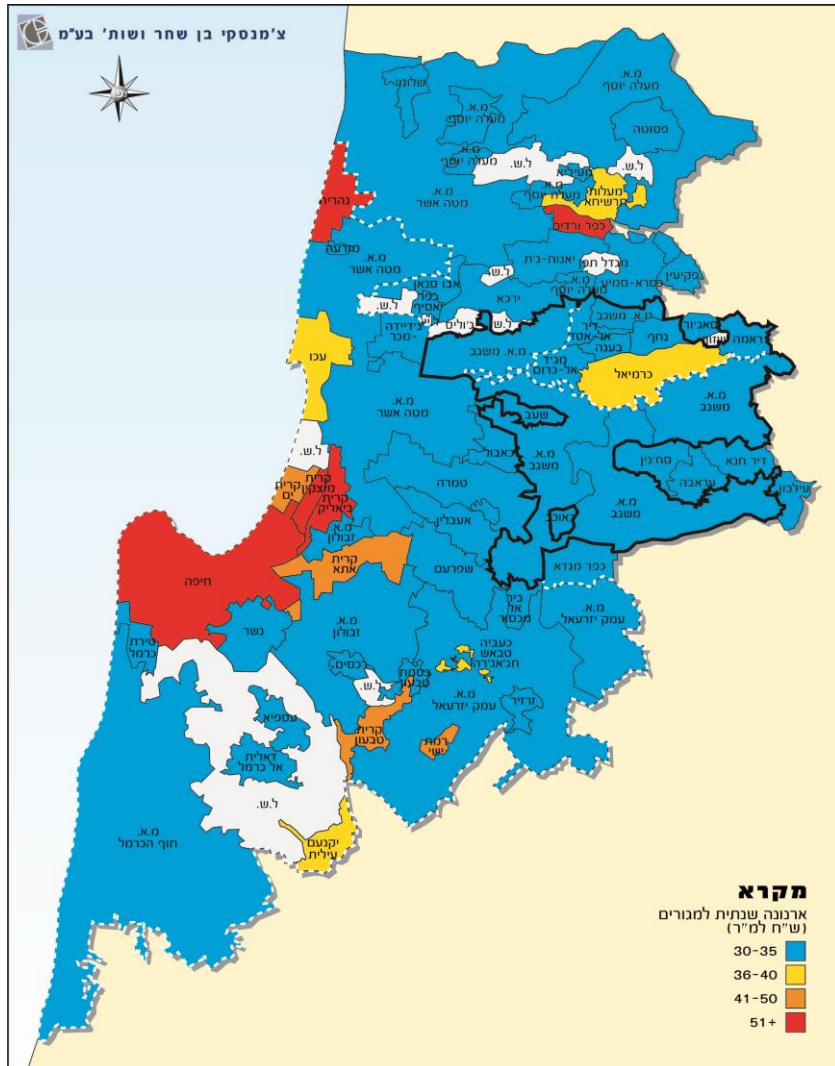
ארנונה שנתית ממוצעת למגורים באשכול (ש"ח למ"ר)



- ✓ הארנונה השנתית הממוצעת למגורים באשכול - כ-35 ש"ח למ"ר - נמוך מהממוצע במטרופולין חיפה
- ✓ תושב תופס בממוצע כ-32 מ"ר ומשלם בשנה 1.1 אלפי ש"ח, משמע בהשקעה נטו של 2.8 אלפי ש"ח, האשכול נדרש לגשר על כ-1.7 אלפי ש"ח לתושב
- ✓ בנוסף, שיעור הגבייה במרחב הערבי נמוך, כ-50% בלבד

האיזון באופן עצמאי אפשרי באמצעות נדל"ן מניב והגדלת שיעורי הגבייה

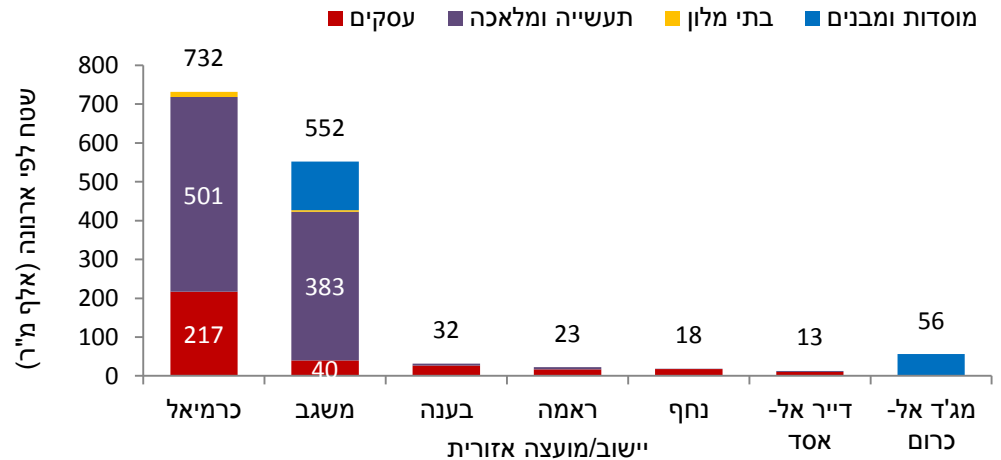
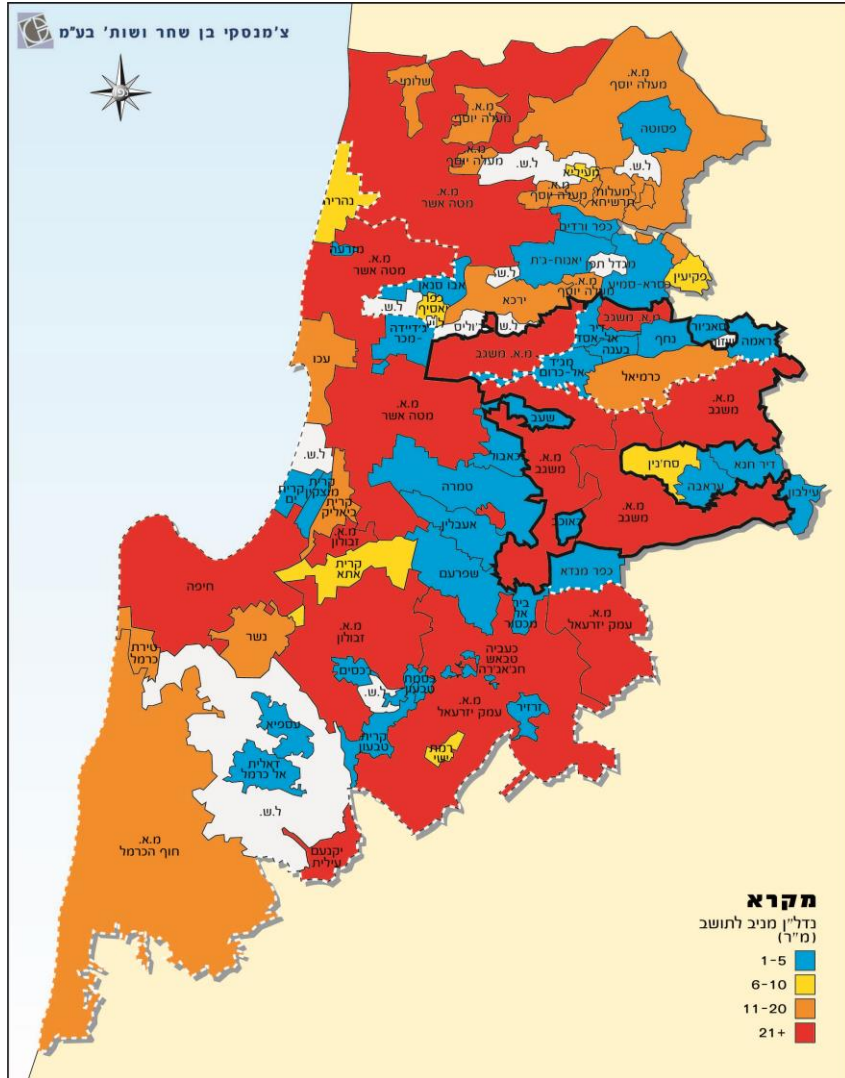
*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013



נדל"ן מניב באשכול וביחס למספר התושבים

נדל"ן מניב לתושב (מ"ר)*

התפלגות הנדל"ן המניב באשכול לפי סוג (מ"ר)



לפי נתוני הארנונה, ביישובים התקיימו בשנת 2013 כ-1.4 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב. מתוכם:

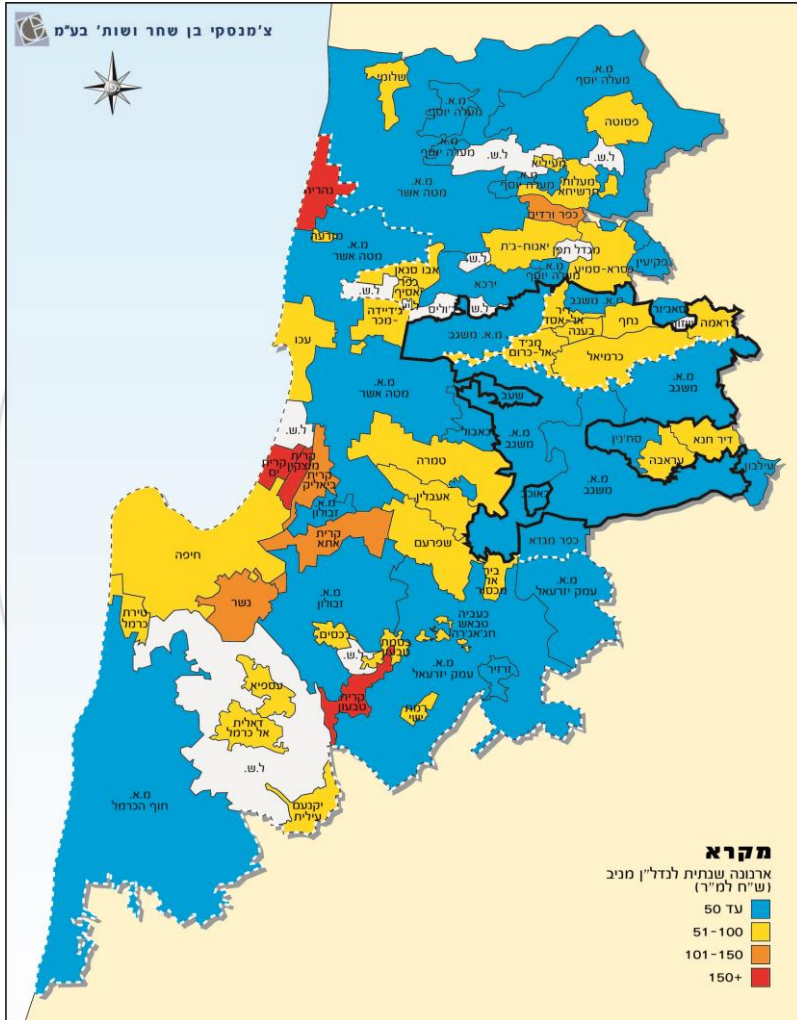
- כמחצית בכרמיאל (בעיקר תעשייה ומסחר) - 16 מ"ר לתושב
- כ-430 אלף מ"ר במשגב (ללא המוסדות) - 17 מ"ר לתושב
- כ-140 אלף מ"ר בלבד ביישובים הערביים - 2.5 מ"ר לתושב

הנדל"ן המניב "מפרנס" היום את היישובים היהודים

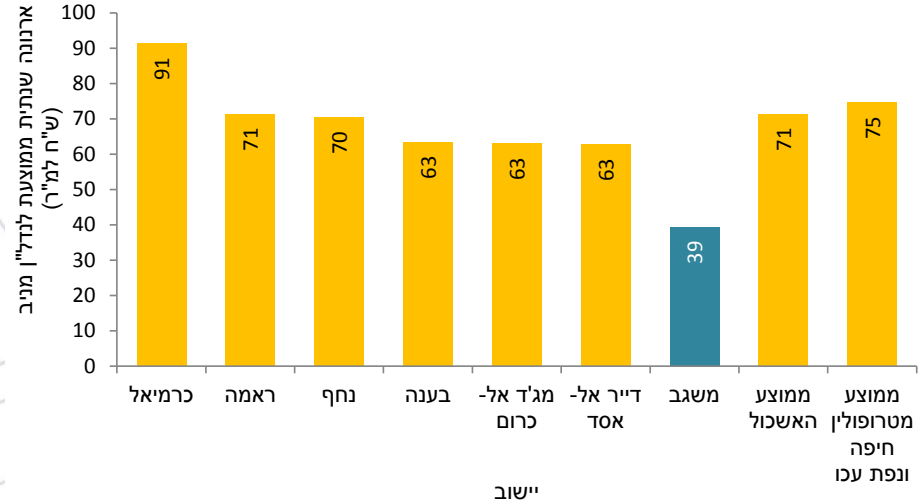
*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013

ארנונה שנתית ממוצעת לנדל"ן מניב

תעריפי ארנונה ממוצעים שנתיים לנדל"ן מניב (ש"ח למ"ר)*



ארנונה שנתית ממוצעת לנדל"ן מניב באשכול (ש"ח למ"ר)



- ✓ הארנונה השנתית הממוצעת לנדל"ן מניב באשכול - כ-71 ש"ח למ"ר - נמוך מהממוצע במטרופולין חיפה ונגזר מתמהיל העסקים (יותר תעשייה ומלאכה ביחס למסחר ולמשרדים)
- ✓ הארנונה השנתית לנדל"ן מניב לתושב באשכול כ-800 ש"ח, משמע "חסר" כסף שממומן היום על ידי מענקים

נדרש לאתר גם פרויקטים לאיזון ושיאפשרו גידול ברמת החיים

*מקור: דו"חות כספיים של היישובים לשנת 2013. במשגב נטרלו מוסדות הציבור שכן הארנונה השנתית הינה כ-1 ש"ח למ"ר

המשמעות הכלכלית של תוספת האוכלוסייה

תוספת השטחים המניבים (מיליון מ"ר) אשר יידרשו להתקיים באשכול בתרחישים שונים*

מרחב ערבי

מרחב יהודי

השקעה בתושב נטו (אלפי ₪)			תוספת השטחים המניבים הנדרשים (אלף מ"ר)		
2.9	2.2	1			
בדומה למרחב היהודי	בדומה למשגב	מינימום	תרחשי אוכלוסייה במרחב הערבי (אלף תושבים)		
2,395	1,817	826	היום	54	
2,580	1,949	867	2020	57	
2,873	2,157	931	2025	60	

השקעה בתושב נטו (אלפי ₪)			תוספת השטחים המניבים הנדרשים (אלף מ"ר)		
4.5	3.5	2.9			
בדומה לחיפה	בדומה לעכו	היום	תרחשי אוכלוסייה במרחב היהודי (אלף תושבים)		
1,568	589	0	היום	71	
2,070	877	159	2020	78	
2,664	1,217	347	2025	87	

✓ כבר היום נדרשת תוספת של כ-0.8 מיליון מ"ר נדל"ן מניב. עד שנת 2025 תידרש תוספת של 1.9-2 מיליוני ₪

✓ עד שנת 2025 תידרש תוספת של 0.9-1.2 מיליון מ"ר נדל"ן מניב ברמת השקעה ממוצעת של 3.5 אלפי ₪ לתושב (היום - 2.9 אלפי ₪)

בחינת רגישות - תוספת השטחים המניבים (מיליון מ"ר) אשר יידרשו להתקיים באשכול בתרחישים שונים ברמת השקעה נטו בתושב של 3.5 אלפי ₪ במרחב היהודי וכ-2.2 אלפי ₪ לתושב במרחב הערבי*

ארנונה שנתית ממוצעת לנדל"ן מניב (₪ למ"ר)				צ'מנסקי בן שחר	
100	90	80	65-72		
2,099	2,332	2,624	3,100	31-38	ארנונה שנתית למגורים (₪ למ"ר)
2,048	2,275	2,559	2,048	45	
2,018	2,242	2,522	2,018	50	

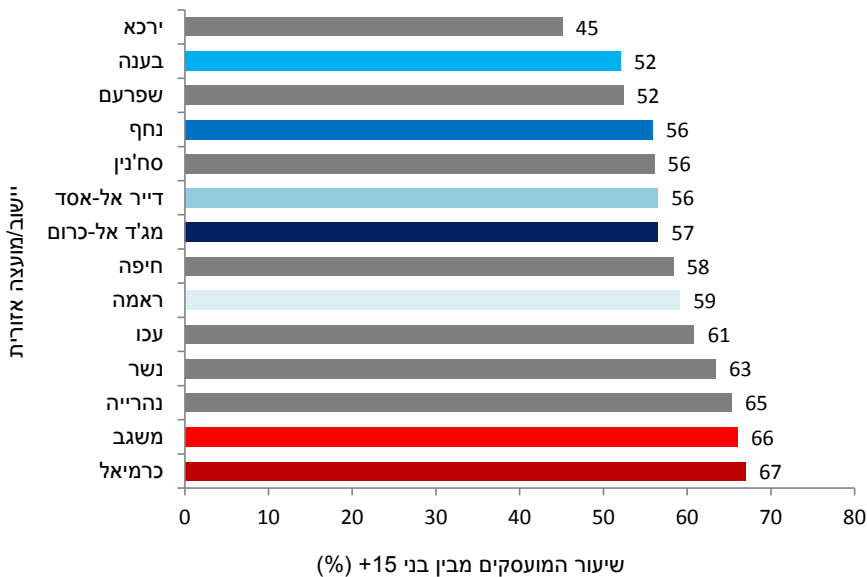
גם לאחר העלאת תעריפי הארנונה יידרש לפתח כ-2 מיליון מ"ר באשכול זה לא יקרה והמשמעות ברורה. נדרש לייצר אסטרטגיה כלכלית יצירתית



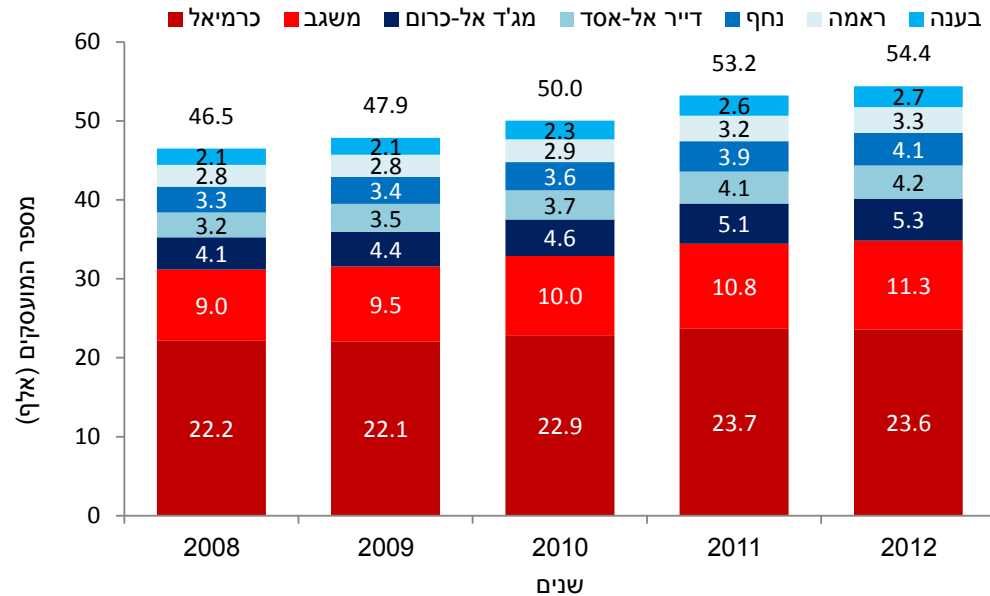
**עושים עסקים באשכול -
בחינת העסקים
והתעסוקה**

מספר המועסקים באשכול

שיעור ההשתתפות בכוח העבודה האזרחי בשנת 2012 (%)



מספר המועסקים באשכול בשנים 2008-2012*



באשכול הועסקו בשנת 2012 כ-54 אלף איש, כ-45% מסך האוכלוסייה - גידול של 4% בשיעור המועסקים משנת 2008 ✓

שיעור ההשתתפות בכוח העבודה ביישובים היהודים באשכול גבוה, 66% ו-67% (מעל ליישובים יהודים אחרים) ✓

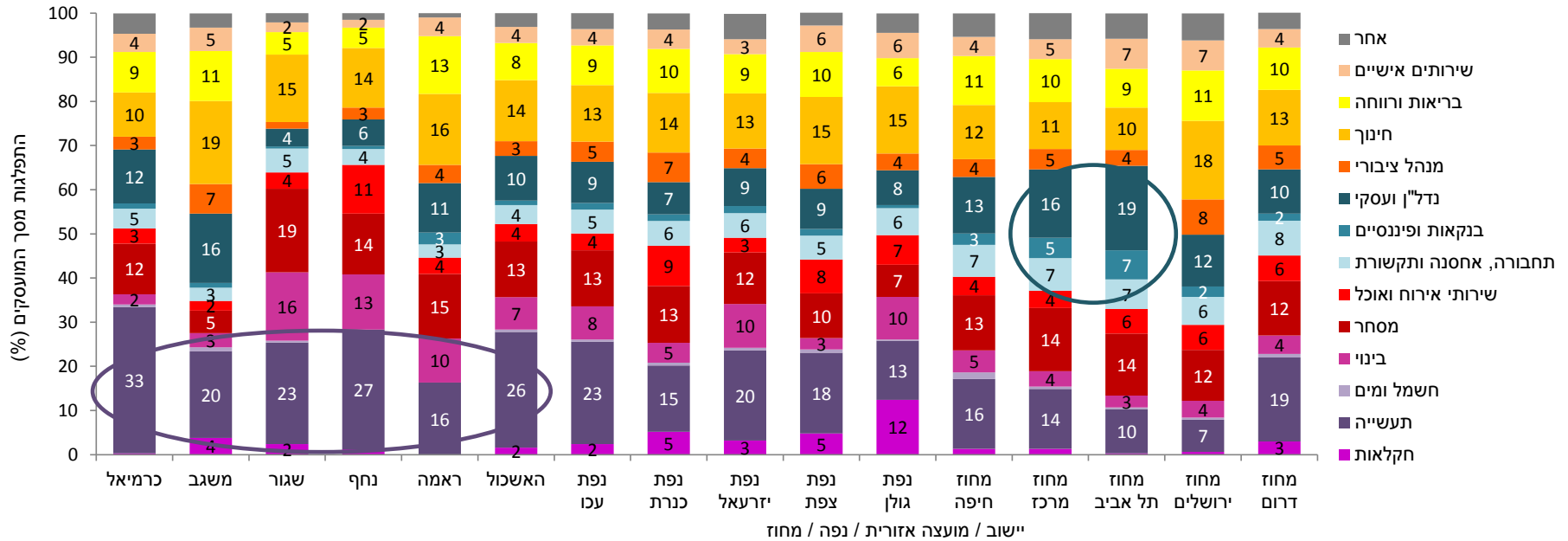
שיעור ההשתתפות בכוח העבודה ביישובים הערביים נמוך ביחס ליהודים (56% במוצע) אבל גבוה מיישובים ערביים אחרים ✓

נדרש להגדיל את שיעור ההשתתפות בכוח העבודה האזרחי על ידי יצירת מקומות תעסוקה + תעסוקת נשים. ברם, באילו ענפים יתאפשר?

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רשויות מקומיות", שנים שונות

התפלגות המועסקים לפי ענף

התפלגות המועסקים באשכול לפי ענף ובהשוואה לנפות ולמחוזות אחרים (%)*



באשכול - שיעור גבוה של מועסקים בתעשייה (היצע גם בגלל הגדרה כאזורי עדיפות לאומית). ביישובים הערביים גם בענף הבינוי והמסחר. זאת ביחס ל:

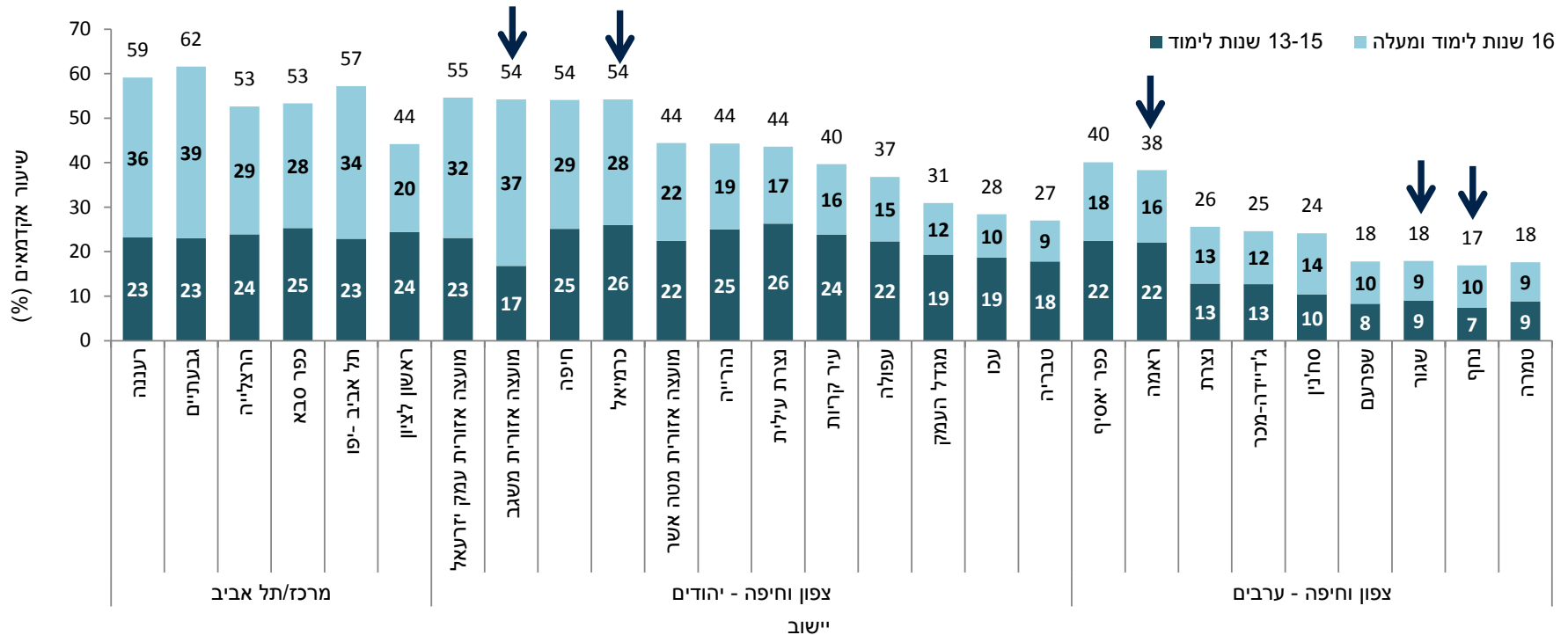
- מחוזות המרכז ותל אביב - שיעור גבוה בענף השירותים העסקיים והפיננסיים (משרדים ואזורי תעסוקה ממותגים)
- מחוז חיפה - נעדר יתרון תחרותי (יש הכול מהכול)
- מחוז דרום - למרות הגדרה כאזור עדיפות לאומית, אינו מצליח עדיין למשוך תעשייה אליו (הצפון "מנצח")

יתרון תחרותי - היצע גדול של מועסקים בתחומי הייצור בענף התעשייה

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד אוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2008. היישובים מג'ד אל כרום, דייר אל אסד ובענה השתייכו למועצה מקומית אחת, שגור

שיעור האקדמאיים באשכול

שיעור האקדמאיים לפי מספר שנות לימוד באשכול ביחס לערים אחרות*



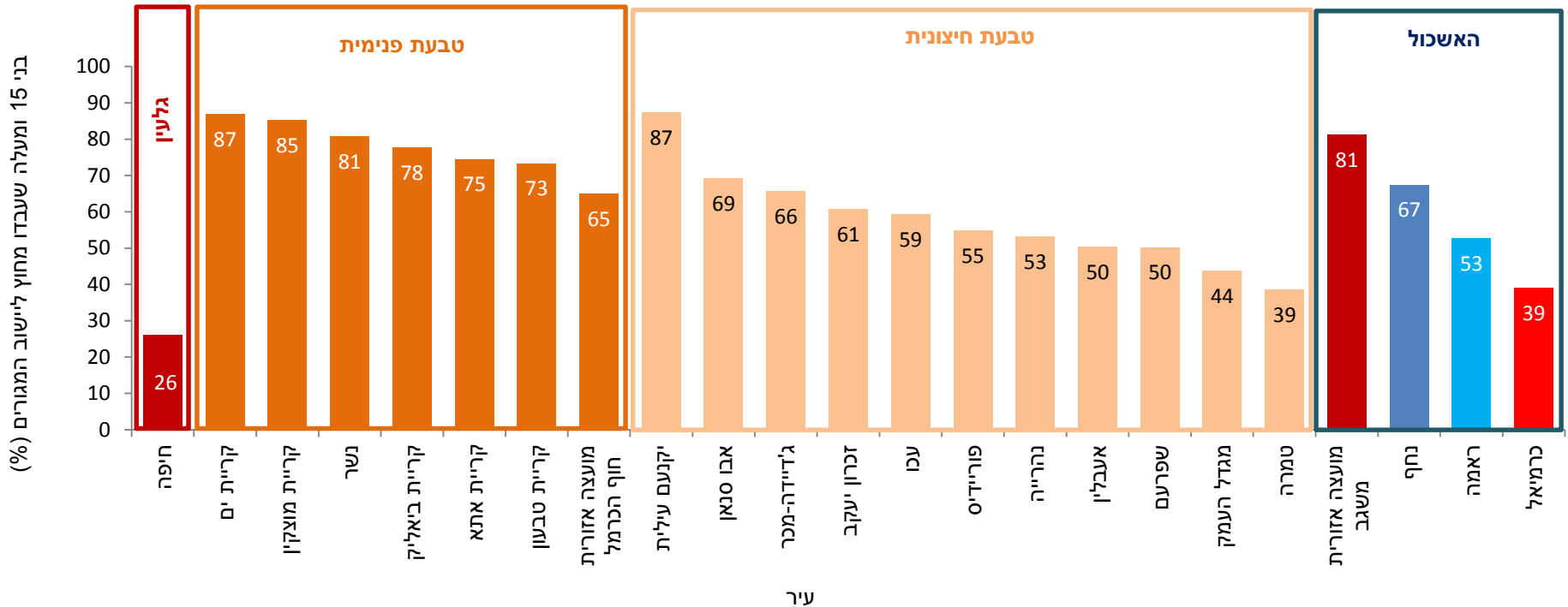
במרחב היהודי - שיעור האקדמאיים בדומה למתקיים במרכז ובתל אביב ✓
 במרחב הערבי - שיעורים נמוכים, למעט ראמה ✓

פעילויות תעשייתיות תגדיל את שיעור התעסוקה בעיקר במגזר הערבי
נדרש גם השקעה בחינוך ובהכשרה מתאימה

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מפקד אוכלוסין 2008", פורסם בשנת 2008. היישובים מג'ד אל כרום, דייר אל אסד ובענה השתייכו למועצה מקומית אחת, שגור

שיעור המועסקים מחוץ למקום המגורים

שיעור המועסקים שעובדים מחוץ ליישוב (%)



✓ אזורי התעסוקה בח'פה משרתים את המועסקים בכל המטרופולין. כ'ך, שיעור היוממות מח'פה החוצה הינו קטן, 26% בלבד

✓ באשכול, כ'רמיאל מהווה "עיר ראשה" עם שיעור יוממות מ'מנה נמוך של 39% = עיר תעשייה ושלטון ציבורי אזורי

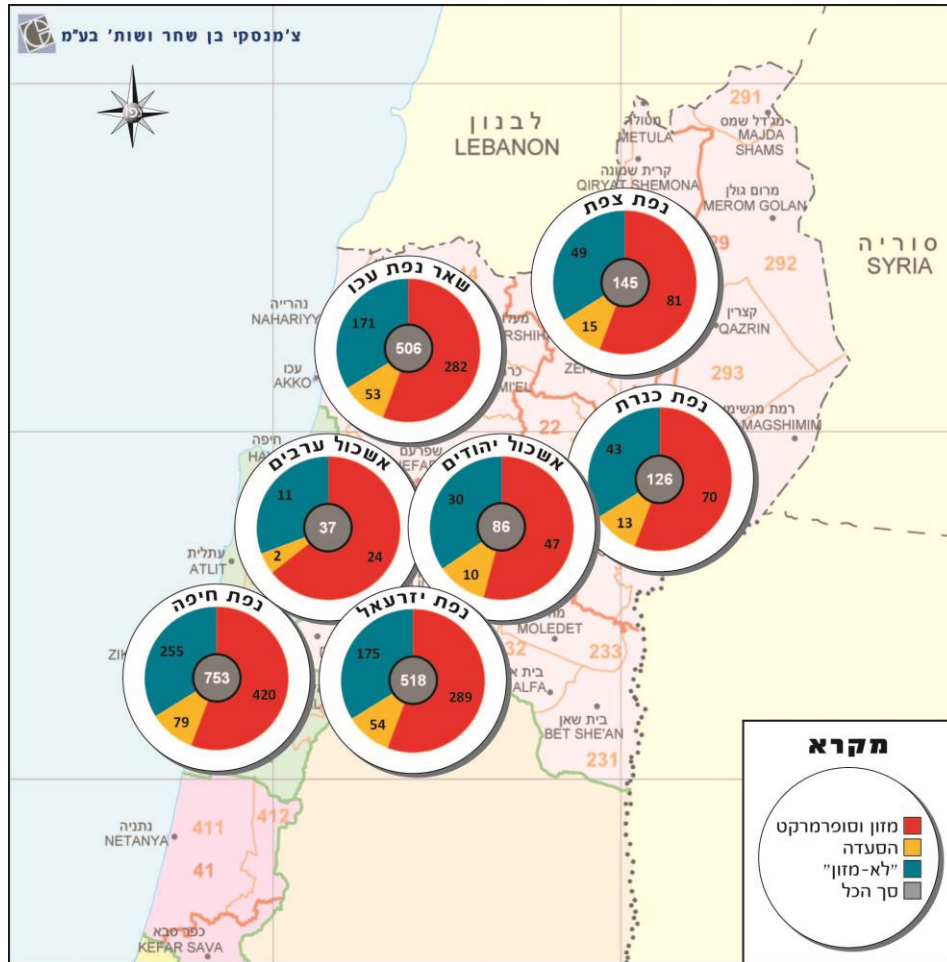
האשכול כמשק סגור. ברם, כ'רמיאל מספקת תעסוקה לכולם

משמע, מתגוררים וצורכים שירותים במרחב הערבי, מ'פרנסים בעיקר את כ'רמיאל

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רשויות מקומיות", שנים שונות

כוח קנייה חודשי של משקי הבית באשכול ובמחוז צפון

כוח קנייה חודשי באשכול לפי נפות (מיליון ₪)*



כוח הקנייה מוגדר כנתח ההכנסה החודשית הפנויה של משקי הבית המופנה לצריכה (לעומת חיסכון) או המופנה אל ענף צריכה מסוים, כגון: מזון, מוצרי "לא-מזון" והסעדה. בנוסף, גם שירותים תופסים שטחי מסחר בידי משקי הבית באשכול כוח קנייה חודשי של כ-123 מיליון ₪. מתוכם:

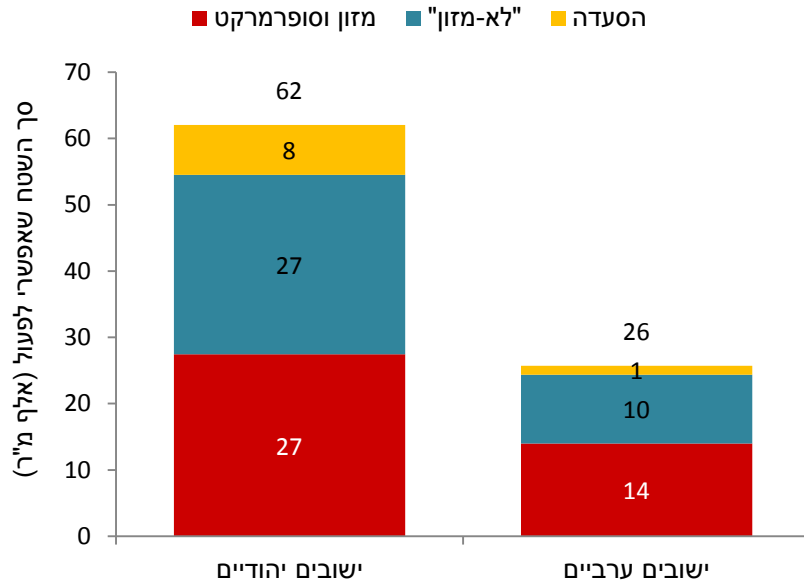
- היישובים היהודיים - כ-86 מיליון ₪
- היישובים הערביים - כ-37 מיליון ₪
- מסביב לאשכול קיים כוח קנייה חודשי של:
- ממערב - נפת עכו (הקרובה ביותר) - כ-500 מיליון ₪
- ממזרח - נפות צפת וכנרת - כ-271 מיליון ₪
- מדרום-מזרח - נפת יזרעאל - כ-520 מיליון ₪
- מדרום-מערב - נפת חיפה - כ-750 מיליון ₪

המשמעות הכלכלית ומאזני הכניסה והדליפה היום כבסיס לאפשרי בהמשך

*מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "סקר הוצאות משקי בית 2013", פורסם בשנת 2015 והערכת החברה ביחס לשנת 2015. כל המספרים אינם כוללים מע"מ ובמונחי שנת 2015. כוח קנייה חודשי זה אינו כולל מועסקים, תיירים והון שחור, אלו יילקחו בחשבון במאזני הכניסה אל האשכול

משמעות כלכלית של כוח הקנייה החודשי של משקי הבית

סך שטחי המסחר שאפשריים לפעול באשכול
בהנחת משק סגור (אלף מ"ר)



משק סגור מבטא מצב כלכלי בו לא נכנס כוח קנייה מיישובים אחרים ולא דולף ממנו החוצה. הערכת שטחי המסחר האפשריים בוצעו לפני פדיונות חודשיים ממוצעים של:

- 1,600-1,800 ₪ למ"ר בשטחי מזון וסופרמרקט
- 1,000-1,200 ₪ למ"ר בשטחי "לא-מזון"
- 1,200-1,400 ₪ למ"ר בשטחי הסעדה

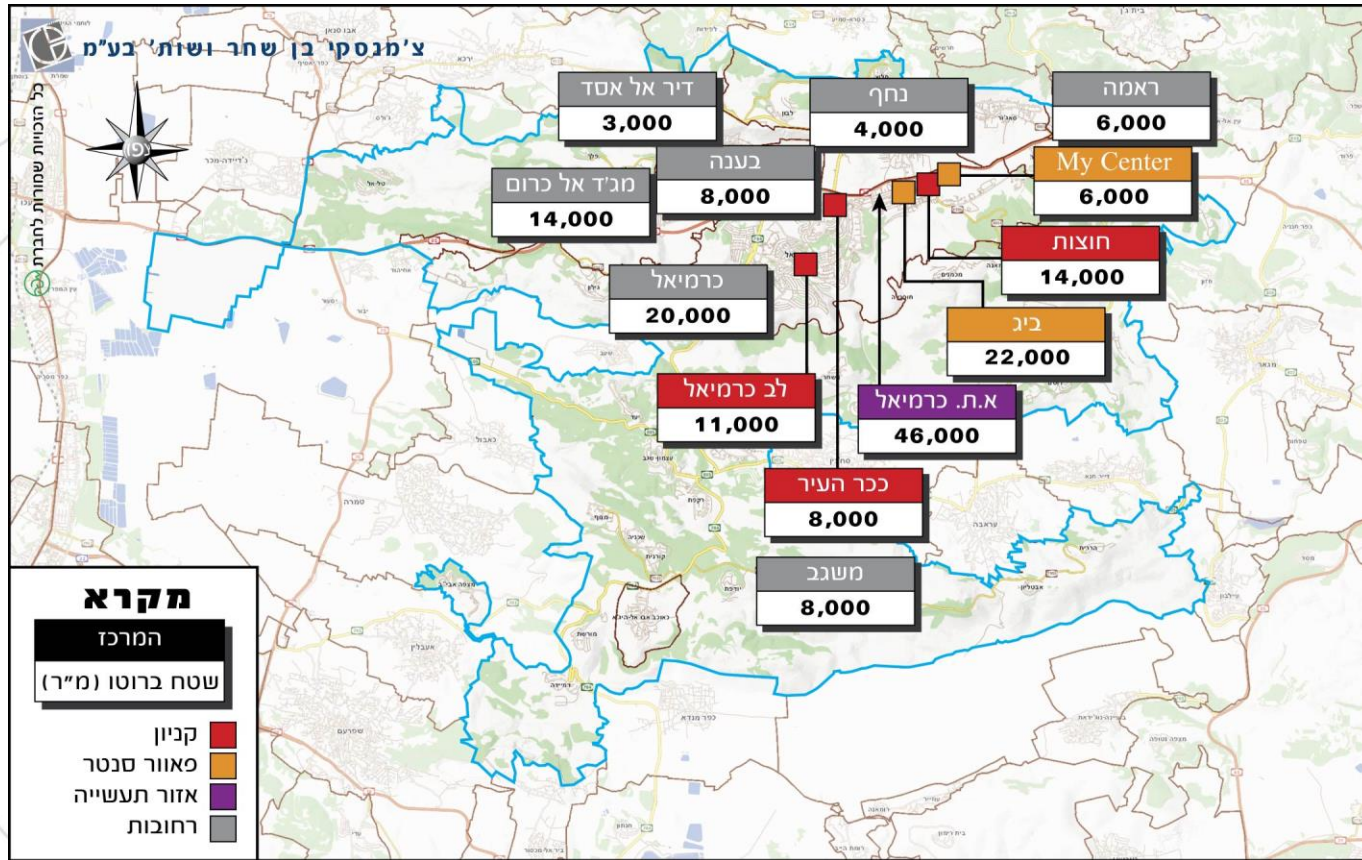
בהנחת משק סגור כוח הקנייה החודשי באשכול יכול לתמוך בתפקודם של 88 אלף מ"ר של שטחי מסחר קמעונאי (אליהם יתווספו שטחי שירות):

- כ-62 אלף מ"ר שישרתו את הישובים היהודיים
- כ-26 אלף מ"ר שישרתו את היישובים הערביים

היקף של שטחי מסחר מעל לאילו יתאפשרו רק באם ייכנס אל האשכול כוח קנייה חודשי מחוצה לו

פריסת שטחי המסחר באשכול היום

פריסת שטחי המסחר באשכול היום



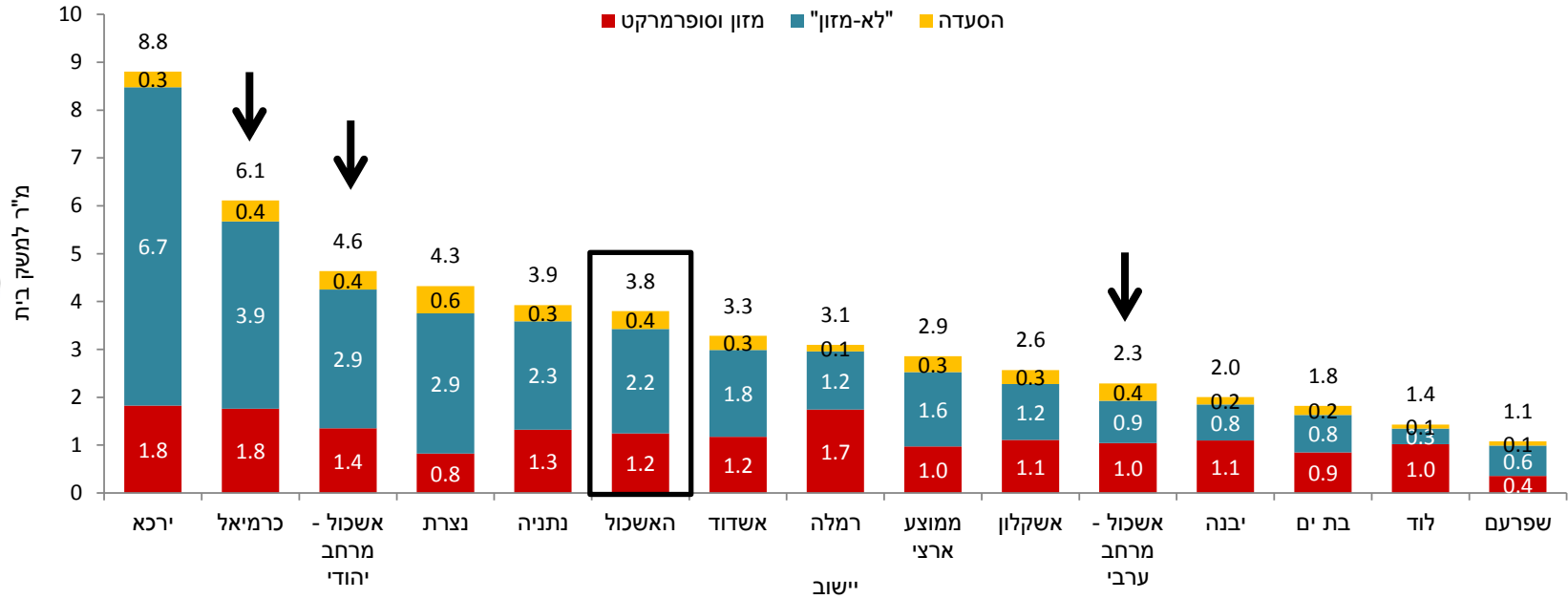
באשכול קיימים כ-170 אלף מ"ר של שטחי מסחר ברוטו. מתוכם, כ-131 אלף מ"ר שטחי מסחר קמעונאי נטו ✓

יותר מהאפשרי לפעול, משמע כרמיאל מפרנסת את סביבתה ומעבר לה

*מקור: ספירות שביצעה החברה באופן ייעודי עבור עבודה זו

סרגלי השוואה של שטחי המסחר

סך שטחי המסחר למשק בית באשכול וביחס ליישובים אחרים (מ"ר)



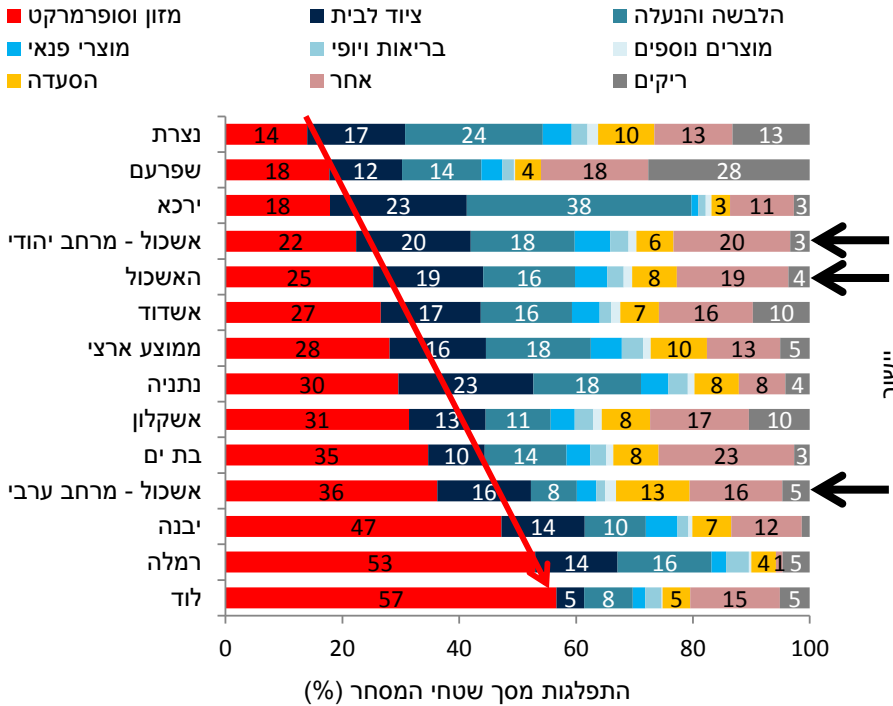
- ✓ בממוצע ארצי, קיימים כ-2.9 מ"ר מסחר קמעונאי נטו למשק בית
- ✓ שטחי המסחר באשכול, במרחב היהודי מבטאים יחס גבוה מכך, 4.6 מ"ר למשק בית, בכרמיאל לבדה מתקיים יחס של 6 מ"ר
- ✓ הערים הצפופות שלפניה - ירכא, טבריה, קריית אתא, אילת, עפולה וקריית ביאליק

ברמת סדרי גודל, הוספת שטחי מסחר תחייב יצירת מגנט ייחודי וכניסה של כוח קנייה חודשי ו/או תהא על חשבון הקיים

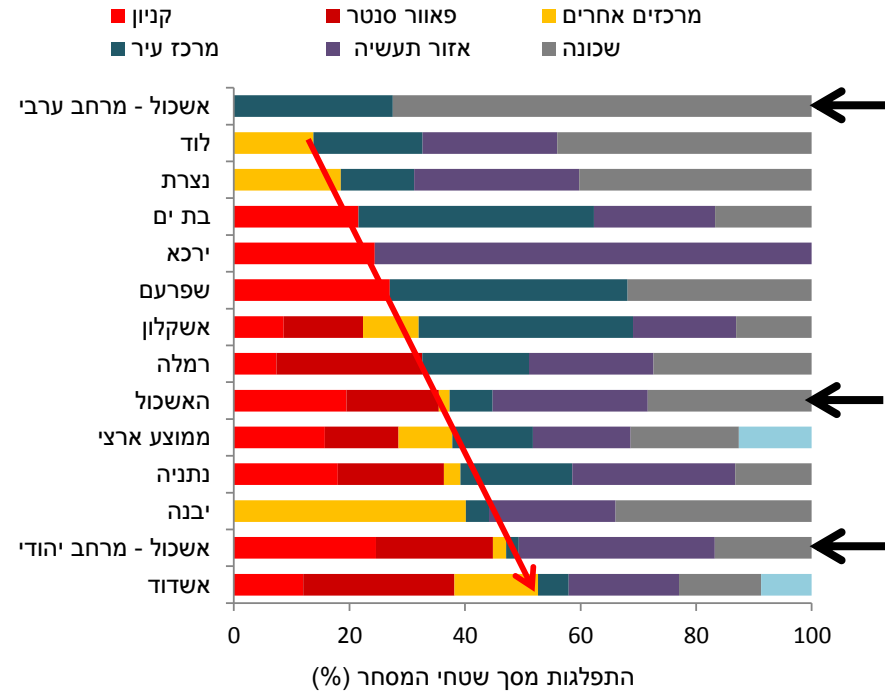
*מקור: ספירות שביצעה החברה באופן ייעודי עבור עבודה זו ומידע הקיים ברשותה. החברה סופרת באופן שוטף את שטחי המסחר בארץ ואינה מסתמכת על נתוני עיריות, למ"ס וארנונה שאינם מעודכנים ומבוקרים

התפלגות שטחי המסחר בהשוואה ליישובים אחרים

לפי תת שוק



לפי סוג המיקום



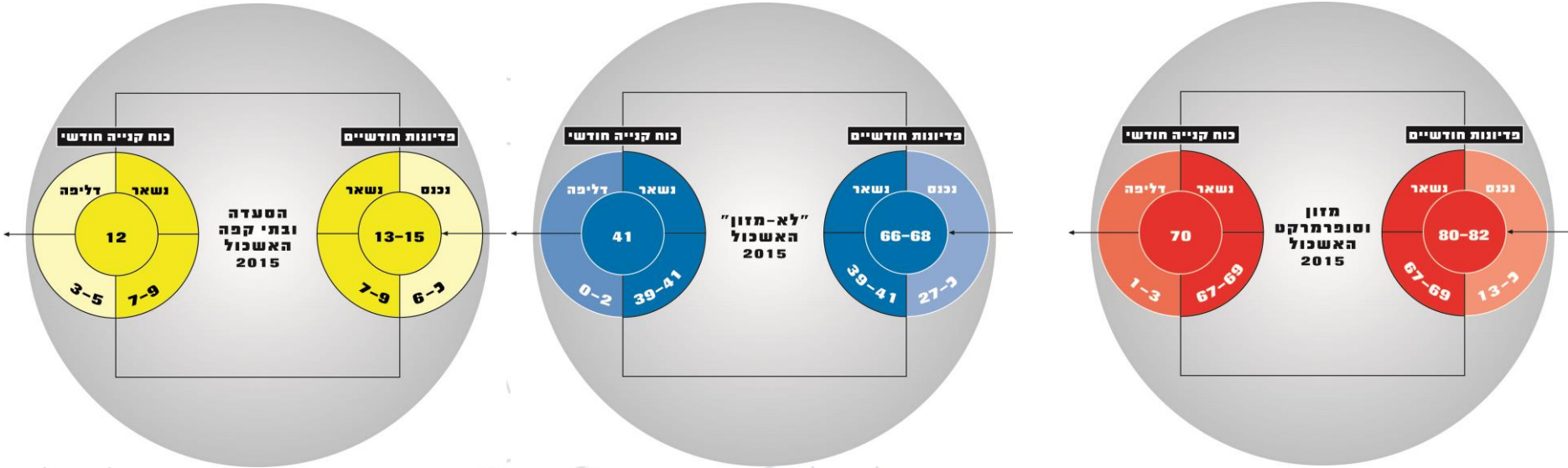
כלכלת המרחב הערבי - שיעור גבוה של שטחי מזון וסופרמרקט. את תתי השווקים האחרים צורכים במגזר היהודי = "כלכלה ישנה"

המרחב הערבי באשכול נעדר מרכזי מסחר
המרחב היהודי - שיעור מרכזי המסחר גבוה (47%) וגבוה מהמוצע הארצי

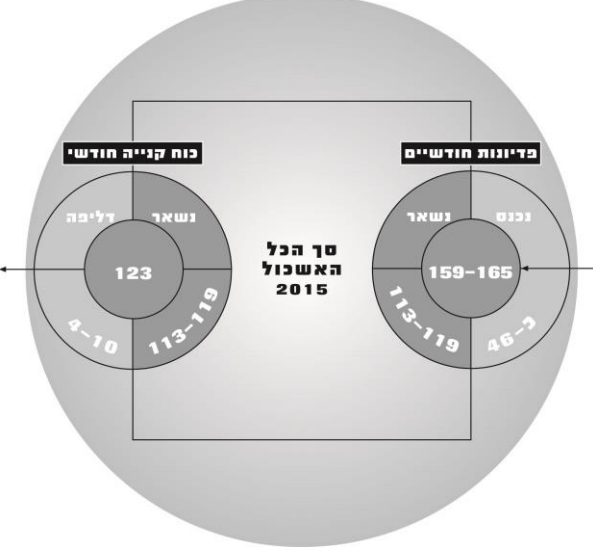
היום האשכול מספק מענה לצרכיו, בעיקר בכרמיאל
מחר - גם שטחי מסחר במרחב הערבי וגם חלוקת הכנסות

*מקור: שם

מאזני כניסה ודליפה של כוח קנייה חודשי



- ✓ כוח הקנייה החודשי "הקמעונאי" אשר בידי משקי הבית באשכול הינו כ-123 מיליון ₪. כוח קנייה זה מצדיק קיומם של כ-88 אלף מ"ר
- ✓ סך השטחים ה"קמעונאיים" בפועל אשר מספקים את סוגי המסחר הכלולים בכוח קנייה זה הינם כ-131 אלף מ"ר. אלו מחוללים פדיון חודשי של 159-165 מיליון ₪, משמע:
 - פדיון חודשי ממוצע של 1.2-1.3 אלפי ₪ למ"ר
 - נכנס כוח קנייה חודשי בעיקר למרכזי המסחר של כ-46 מיליון ₪



כבר היום נכנס כוח קנייה רב, בעיקר אל כרמיאל האם ניתן להגדילו? מי קהלי היעד? היכן?

הגדרות - 4 סוגי תעשייה*

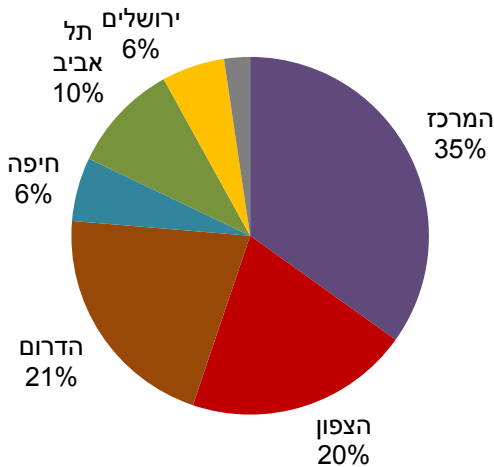
טכנולוגיה		חלוקת ענף התעשייה
עילית	מסורתית	
מכונות למשרד ומחשוב, כלי טיס ותרופות	טכנולוגיה מסורתית - מזון, משקאות וטבק, טקסטיל, הלבשה, מוצרי עור, נייר, מוצרי עץ ורהיטים	תחומי מוצרים
מכונות וציוד ומנועים חשמליים וכלי הובלה (ללא כלי טיס)	טכנולוגיה מעורבת מסורתית - כרייה וחציבה, ייצור גומי ופולסטיקה, מוצרי מתכת, ברזל ומינרלים אחרים ותכשיטים	
מפעלי היי-טק (ייצור)	תעשייה עתירת שטח - מפעלים	שטח
מאפייני המיקום - אזורי תעשייה ממותגים באזור פיתוח א'	מאפייני המיקום - אזורי תעשייה גדולים בשולי הערים	
שטח ממוצע למועסק - 40 מ"ר	שטח ממוצע למועסק - 80-100 מ"ר	
דוגמאות - לשם	דוגמאות - תפרון בתרדיון, קליל בכרמיאל	
משרדי מו"פ	תעשייה זעירה - בתי מלאכה, מוסכים ועוד	
מאפייני המיקום - פארקי מדע ויקרתיים בקרבת אוניברסיטאות ומכוני מחקר	מאפייני המיקום - אזורי תעשייה ישנים בתוך הערים בקרבת מקום המגורים	קטן
שטח ממוצע למועסק - 25 מ"ר (הולך וקטן)	שטח ממוצע למועסק - 40 מ"ר	
דוגמאות - מארוול במשגב	דוגמאות - מוסכים ובתי מלאכה הפעילים באזור התעשייה בכרמיאל	

לכל אחד מאלו מאפייני ביקוש והעדפות מיקום שונים

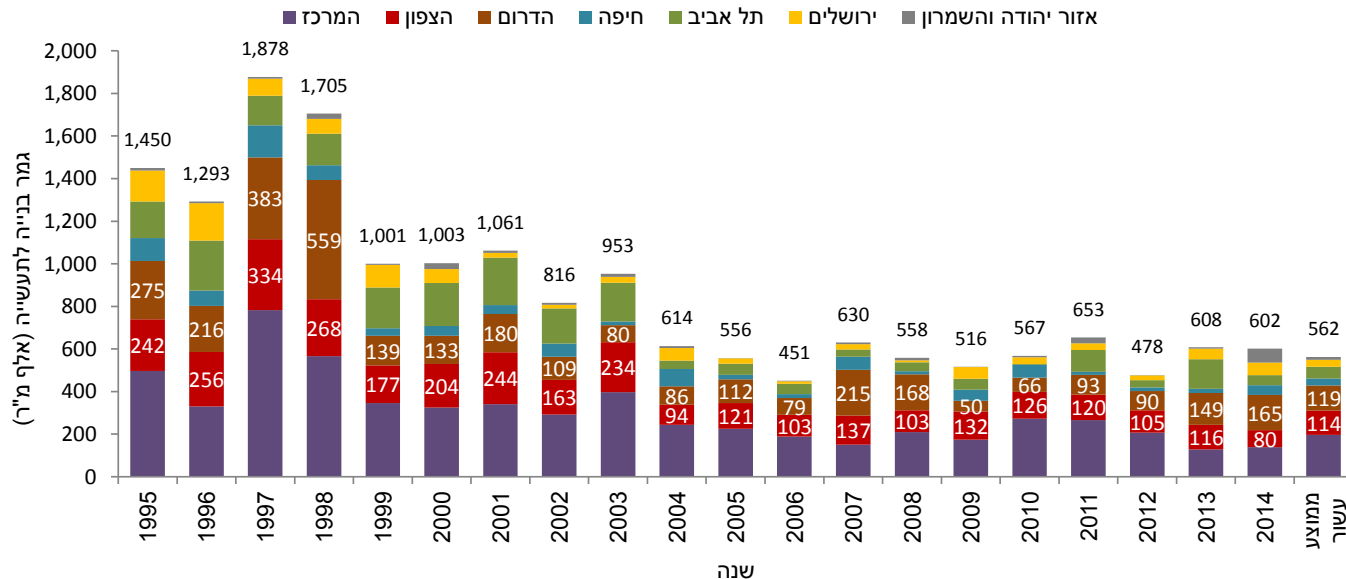
* מקור: הגדרות שפותחו בחברה

גמר בנייה לתעשייה לפי מחוזות

התפלגות גמר הבנייה לפי מחוז
בעשור האחרון (%)



גמר בנייה לתעשייה לפי מחוזות בשנים 1995-2014 (אלף מ"ר)*



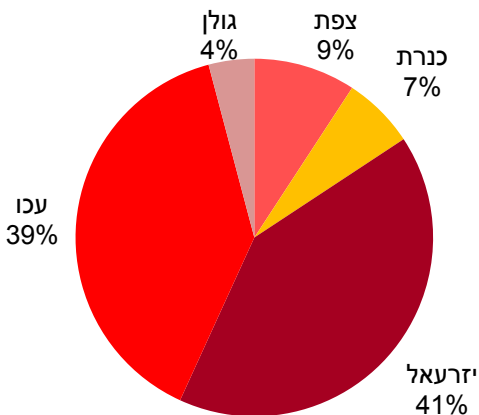
- ✓ משנת 1995 נבנו בישראל בכל בשנה בממוצע כ-900 אלף מ"ר ברוטו
- ✓ מאז שנות משבר בועת ההיי-טק (שנים 2001-2002), משבר 2008 שהמשיך אותו וגם כתוצאה מהמשך השינוי המבני בתעשייה, קצב בניית שטחי תעשייה קטן בכ-2/3 - בעשור האחרון נבנו בממוצע שנתי כ-560 אלף מ"ר בלבד בישראל
- ✓ במחוז צפון נבנו בממוצע שנתי בעשור האחרון כ-114 אלף מ"ר, כ-20% מכלל הבנייה ובדומה למחוז דרום

**משמע, האשכול מתחרה "כרף עליון" (קיימת גם תעשייה מקומית)
על כל המ"ר הנבנים באזורי עדיפות לאומית = כ-230 אלף מ"ר בשנה**

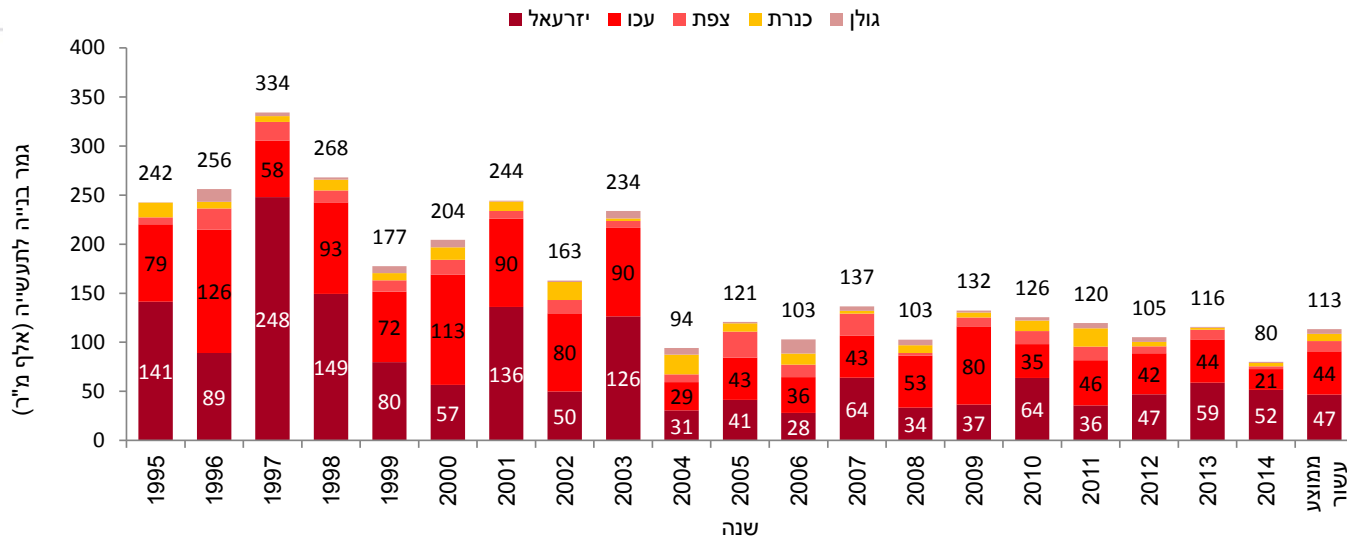
* מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתוני בינו", שנים שונות

גמר בנייה לתעשייה בצפון לפי נפות

התפלגות גמר הבנייה לפי נפות בעשור האחרון (%)



גמר בנייה לתעשייה בצפון לפי נפות בשנים 1995-2014 (אלף מ"ר)*



מתוך הבנייה במחוז הצפון, כ-80% מתבצעת באזורי התעשייה בנפות עכו וזרעאל:

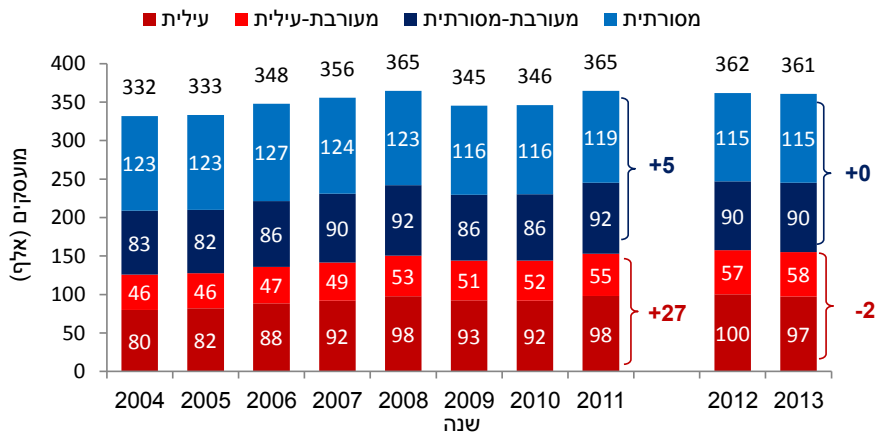
- נפת עכו - בעיקר ב: תפן (35%), משגב ובר-לב (30%), נהרייה ושלומי (20%)
- נפת זרעאל - בעיקר ב: יקנעם (32%), נצרת (29%) ועפולה (20%)

מיקום האשכול ב"לב" מחוז הצפון "ועל" כביש מספר 6 יחולל לו יתרונות תחרותיים על פני אזורי תעסוקה אחרים

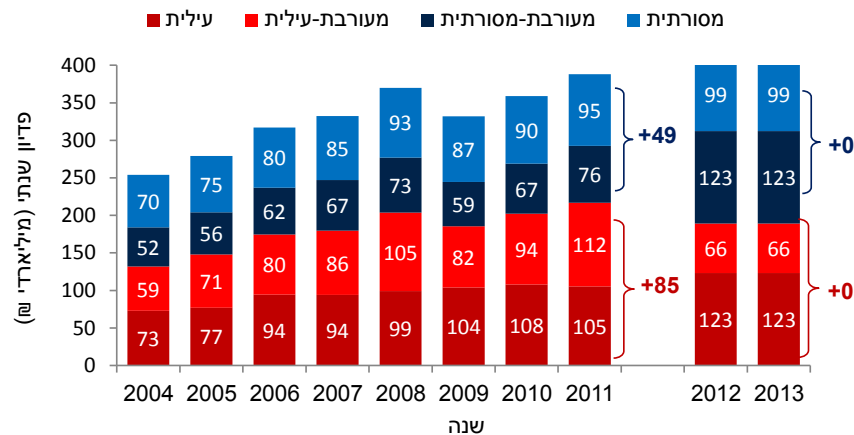
* מקור: שם

מגמות - מעבר מתעשייה מסורתית לתעשייה עילית*

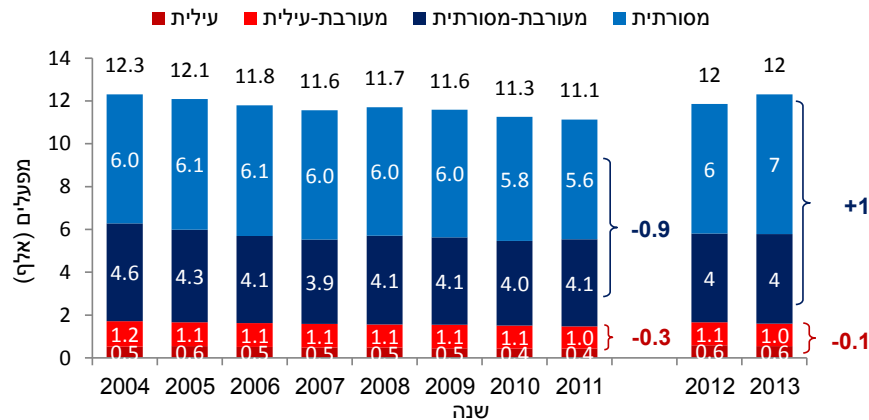
התפלגות המועסקים לפי עוצמה טכנולוגית
בשנים 2004-2013



התפלגות הפדיון השנתי לפי עוצמה טכנולוגית
בשנים 2004-2013



מספר המפעלים בישראל לפי עוצמה טכנולוגית בשנים 2004-2013



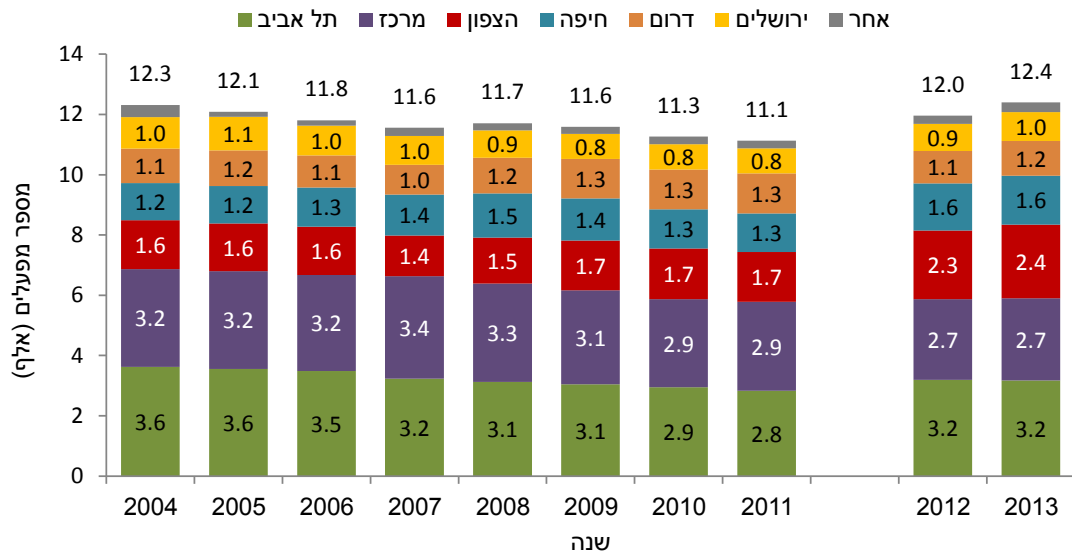
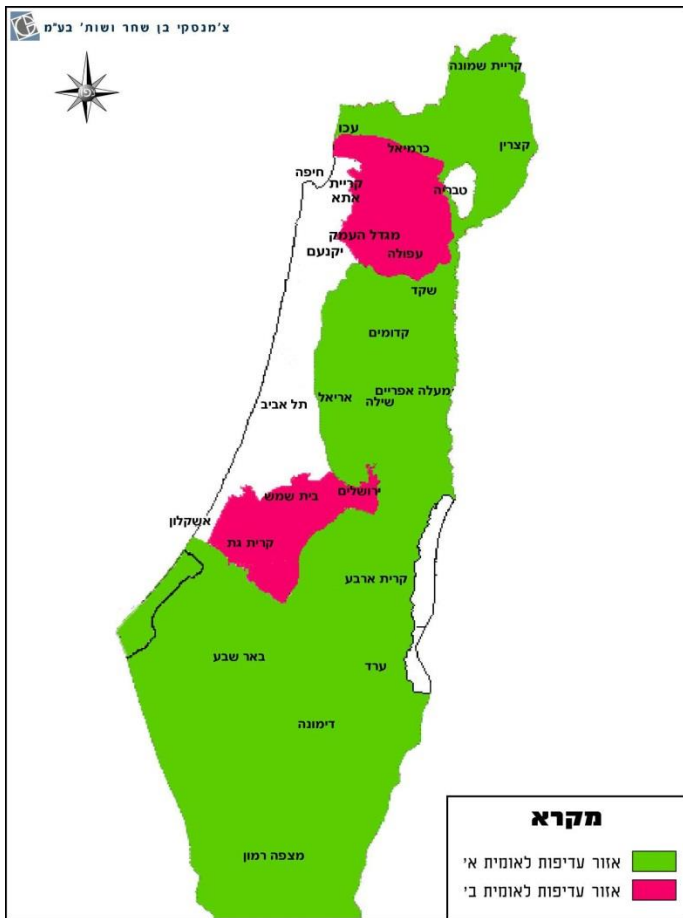
- ✓ בשנים 2004-2011 הפדיון מתעשייה עילית צמח 85 מיליארד ש.ה. הפדיון מתעשייה מסורתית גדל ב-49 מיליארד ש.ה.
- ✓ בשנת 2013 היווה הפדיון מתעשייה עילית מכלל הפדיון התעשייתי כ-56%, זאת לעומת 52% בשנת 2004
- ✓ בשנים 2004-2011, מספר המועסקים בתעשייה העילית גדל בכ-27 אלף איש, בתעשייה המסורתית - בכ-5 אלפים. בשנת 2013 חל קיטון במספר המועסקים

* מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתון סטטיסטי לישראל 2014", 2015. בשנת 2012 חל שינוי בסיווגים של הלמ"ס ולכן ההשוואה הינה עד שנת 2011 ומאילך

מגמות - התעשייה יוצאת לפריפריה

אזורי עדיפות לאומית

התפלגות מספר מפעלים בישראל לפי מחוזות בשנים 2004-2013 (אלף)*



בין השנים 2004-2011 התקיים מאזן נטו שלילי ("תמותה" גדולה מ"ילודה") של:

- 1.1 אלפי מפעלים במחוזות מרכז ותל אביב
- 200 מפעלים בירושלים ו-100 מפעלים בחיפה
- במחוזות צפון ודרום התקיים מאזן נטו חיובי של 300 מפעלים חדשים

יידרשו פחות אזורי תעשייה חדשים והפיתוח ייעשה בעיקר בפריפריה. האשכול באזור עדיפות לאומית א', יתרון!

* מקור: שם

היצע אזורי התעשייה המתחרים

מיקום במטרופולין	מספר במפה	יישוב	שם	סוג אזור התעשייה	שטח ברטו (דונם)	שטח בני (אלף מ"ר)
גלעין	14	חיפה	מפרץ חיפה	מסורתית	2,700	1,000
	16	חיפה	מת"ם	היי-טק (מו"פ)	200	300
	13	חיפה	חוף שמן	מסורתית	300	-
טבעת פנימית	10	קריית ביאליק	צור שלום	מסורתית	550	275
	12	קריית אתא	קריית אתא	מסורתית	1,000	198
	17	טירת כרמל	שער הכרמל	היי-טק (מו"פ)	20	50
טבעת חיצונית	15	נשר	תל חגן	מסורתית ומשרדים	250	175
	1	נהרייה	נהרייה	מסורתית	400	-
	5	עכו	עכו	מסורתית	140	30
	6	כפר מסריק	מילואות	מסורתית	439	380
	9	משגב	תרדיון	מסורתית	890	150
	11	שפרעם	שפרעם	מסורתית	150	-
	22	יקנעם עילית	מבוא יקנעם	היי-טק (ייצור ומ"פ)	600	320
	2	מעלות-תרשיחא	קורן	מסורתית	780	160
	3	מגדל-תפן	תפן	מסורתית-מעורבת	2,200	426
	4	לבון	גן תעשייה לבון	מסורתית-מעורבת	120	20
מחוץ למטרופולין	7	כרמיאל	כרמיאל	מסורתית, מסחר ומשרדים	2,600	630
	8	כרמיאל, משגב ומטה אשר	בר-לב	מסורתית-מעורבת	1,100	160
	18	נצרת עילית	ציפורית	מסורתית-מעורבת	400	240
	19	מגדל העמק	רמת גבריאל	היי-טק (ייצור)	1,100	400
	20	מגדל העמק	ישן	מסורתית	200	90
	21	מגדל העמק	שגי'א 2000	לוגיסטיקה	1,400	60

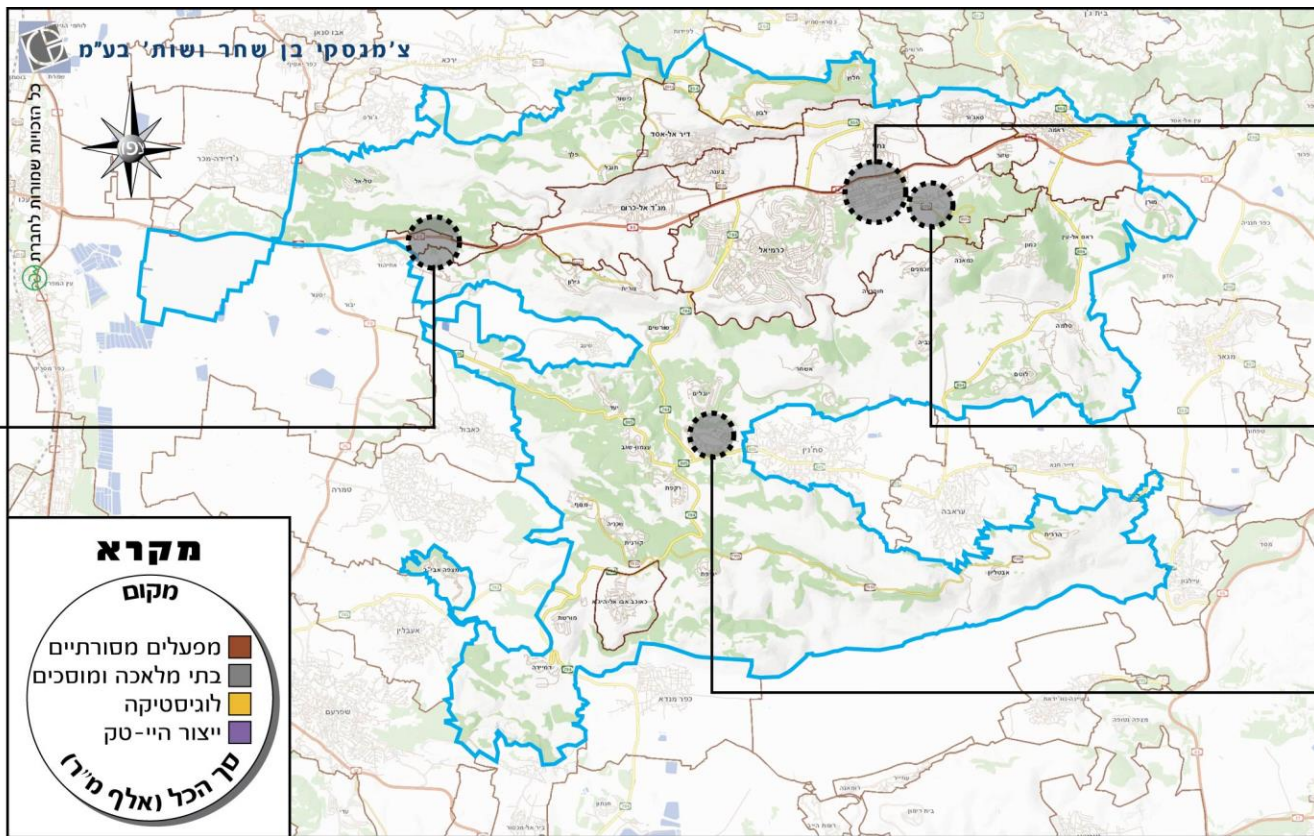


במרחב התחרות 22 אזורי תעשייה מסוגים שונים

* מקור: מידע וידע שבידי החברה, ספירות של אזורי תעשייה שמבצעת באופן שוטף ושיבוצה באופן ייעודי עבור עבודה זו. המצוי מתייחס לאזורי תעשייה בלבד ולא כולל משרדים ברחובות ובמרכזי הערים, אזורי תעשייה קטנים בקיבוצים ובמושבים

התעשייה באשכול

היצע שטחי התעשייה הקיימים באשכול (אלף מ"ר ו-%)



באשכול קיימים כ-870 אלף מ"ר של שטחי תעשייה, בעיקר תעשייה מסורתית מספר המועסקים באשכול ומאפייניהם + אזור עדיפות לאומית מהווים יתרון תחרותי בהעדפות מיקום של חברות תעשייתיות

* מקור: ספירות שביצעה החברה באופן ייעודי עבור עבודה זו ובשטח. השטחים מתייחסים רק לשטחי התעשייה. שטחי המסחר והמשרדים מוצגים בנפרד

הגדרות - 5 סוגי משרדים

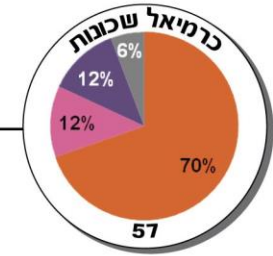
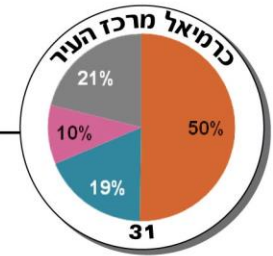
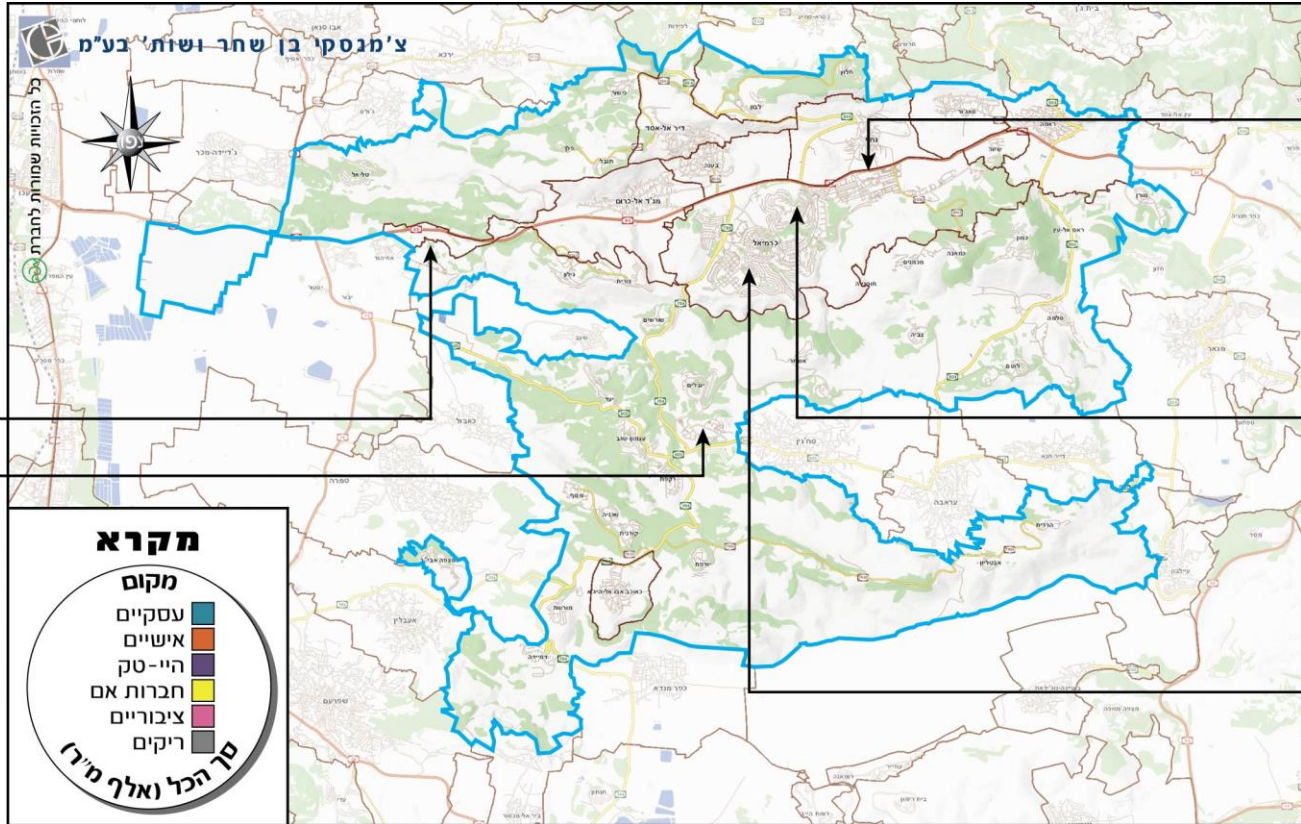
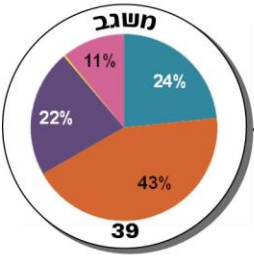
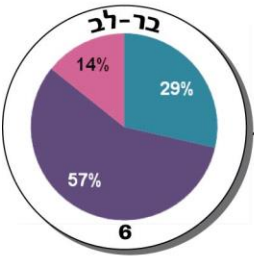
שירותים עסקיים ופיננסיים	שירותים אישיים	שירותים ציבוריים	משרדים בתעשייה עתירת הידע	משרדי אם של חברות
				
משרדי עורכי דין, סוכני ביטוח	לקוחות פרטיים, מרפאות	משרדי ממשלה, רשויות מקומיות, איגודים למינהם, גורמים ציבוריים אחרים	חברות אלקטרוניקה, תוכנה ומחשבים ומחלקות המו"פ הקשורות לתעשייה זו	משרדים של הנהלות ארציות של חברות גדולות: חברות דלק, ביטוח, תקשורת ועוד
יציאה למרכזי העסקים העירוניים	מתמקמים כיום במרכזים עירוניים ושכונתיים	המיקום נקבע בהתאם לרצונות ולדרישות הממשלה ו/או הרשויות המקומיות	מו"פ - ממוקמים במקבצים בעלי מאפייני ביקוש נדרשים ייחודיים (תשתית תקשורת, קרבה למוסדות מחקר והשכלה גבוהה וכדומה)	יציאה מגלעיני המטורפולינים אל שוליהם, בעיקר במרכזי הארץ
ביקום במיקום מיקום ומגמות בכל הארץ	ביקום במיקום		בקרבת כוח אדם מיומן ומקצועי, בערים גדולות בעלת מאפיינים חברתיים-כלכליים גבוהים	באזורי תעשייה, "על" קרקע זולה
ביקום במיקום	בקרבת אוכלוסייה	במרכזי היישובים	בפארקי מדע מסודרים, ליד חברות היי-טק נוספות	במיקום בעל נגישות טובה גם לתחבורה ציבורית
מיקום במיקום	בקרבת מחוללי ביקוש - בתי משפט, מוסדות ממשלתיים		במרכזי היישובים ובאזורי תעשייה "על" כביש מספר 85	באזורי תעשייה ממותגים ובסמיכות לכביש מספר 6 ו"על" תחנת רכבת

לכל סוג מאפייני והעדפות מיקום

היום נבנים משרדים בהיקף קטן מאד באשכול ומכל הסוגים

פריסת המשרדים באשכול

היצע שטחי המשרדים הקיימים באשכול (אלף מ"ר ו-%)

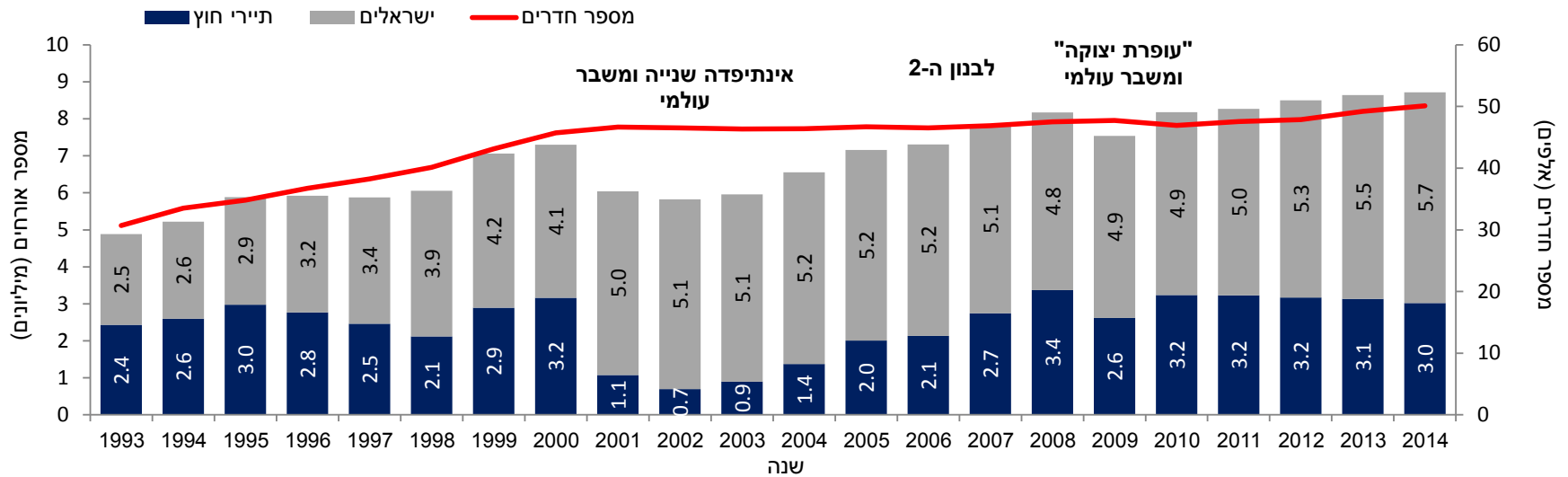


באשכול קיימים כ-180 אלף מ"ר של שטחי משרדים, מרביתם בכרמיאל
 גמר הבנייה השנתי ודמי השכירות החודשיים הנמוכים מעידים
 על היקף ביקושים נמוך

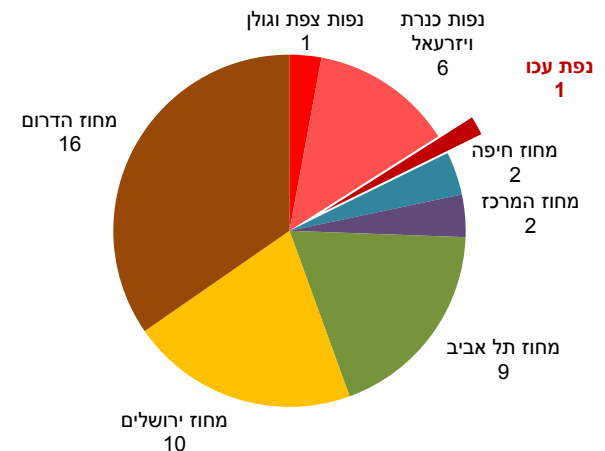
* מקור: ספירות שביצעה החברה באופן ייעודי עבור עבודה זו ובשטח

תיירות בישראל - תיירות חוץ

מספר תיירי החוץ והפנים אשר לבתי מלון בישראל



מספר חדרי בתי המלון לפי נפה / מחוז (אלף)



* מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "רבעון סטטיסטי של תיירות", שנים שונות

מספר התיירים שלנים בבתי מלון ב-5 השנים סטטי - 8.5-9 מיליונים

מספר חדרי בתי המלון - 47-50 אלף, כ-1% בלבד ממוקמים בנפת עכו

באשכול קיימים כ-18 אלף מ"ר של בתי מלון, אכסניות וצימרים - 14 אלף מ"ר בכרמיאל וכ-4 אלפי מ"ר במשגב

נתח השוק של האשכול היום אפסי.

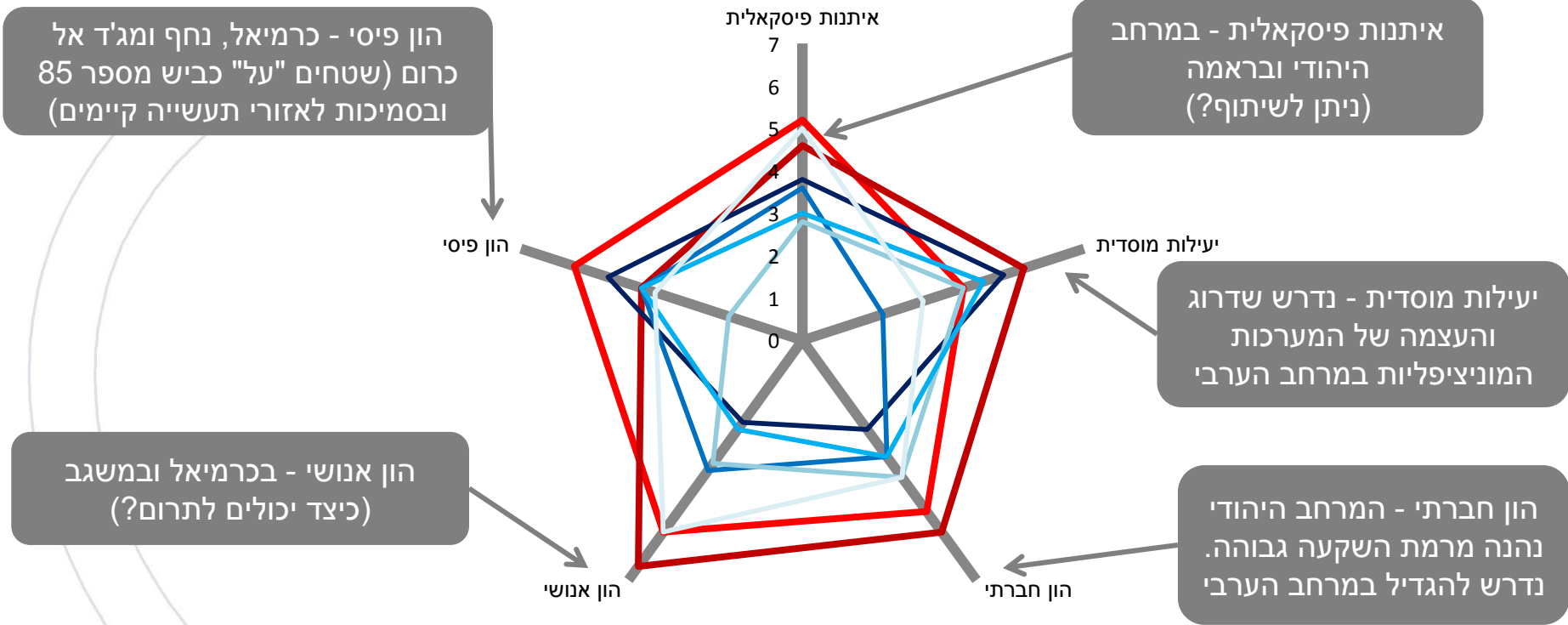
האם ניתן וכיצד לפתח מוקד תיירות בו?



**יתרונות תחרותיים
ורשימה ראשונית של
פרויקטים מוצעים**

יתרונות תחרותיים

ראמה — בענה — דייר אל-אסד — נחף — מג'ד אל-כרום — משגב — כרמיאל



הון פיסי - כרמיאל, נחף ומג'ד אל כרום (שטחים "על" כביש מספר 85 ובסמיכות לאזורי תעשייה קיימים)

איתנות פיסקאלית - במרחב היהודי ובראמה (ניתן לשיתוף?)

יעילות מוסדית - נדרש שדרוג והעצמה של המערכות המוניציפליות במרחב הערבי

הון אנושי - בכרמיאל ובמשגב (כיצד יכולים לתרום?)

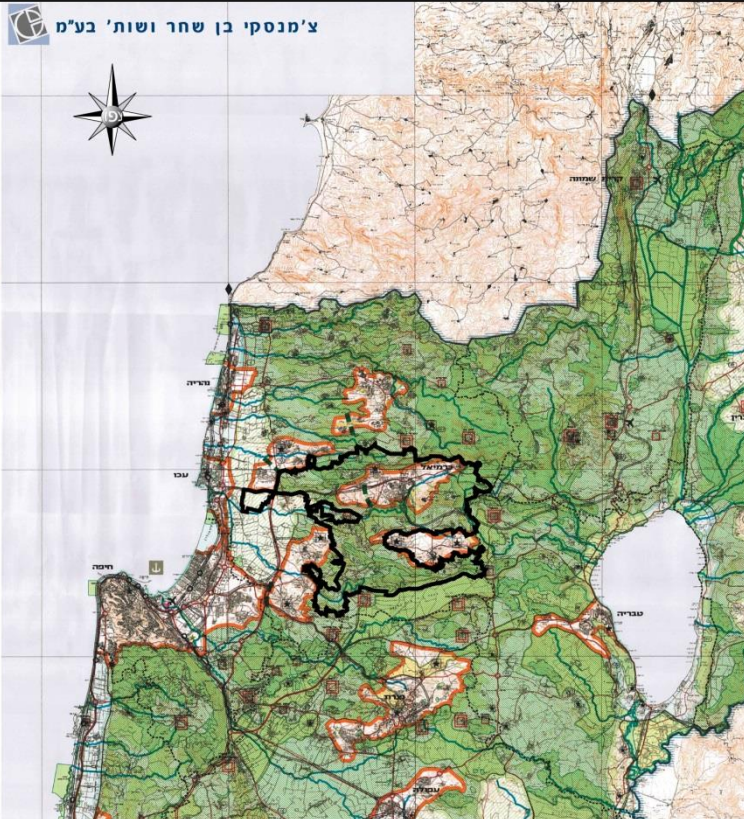
הון חברתי - המרחב היהודי נהנה מרמת השקעה גבוהה. נדרש להגדיל במרחב הערבי

היתרונות התחרותיים - מיקום לאורך כביש מספר 85 ומיצוב לצד כרמיאל כבירת הגליל ומשגב כמועצה איכותית

רצונות גופי התכנון בתמ"א 35

האשכול על רקע תמ"א 35*

- ✓ כרמיאל והיישובים המשתייכים למרחב הערבי מוגדרים כמרקם עירוני. אלו מוקפים במרקם שמור משולב, ביניהם גם משגב
- ✓ יעד התושבים שנקבע
- כרמיאל (יש לציין כי נקבעו גם תחזיות אוכלוסייה בהיקף נמוך יותר)
 - לשנת 2020 - 98 אלף תושבים (היום 45 אלף)
 - לשנת 2030 - 115 אלף תושבים
- שגור
 - לשנת 2020 - 68 אלף תושבים (היום 34 אלף)
 - לשנת 2030 - 80 אלף תושבים

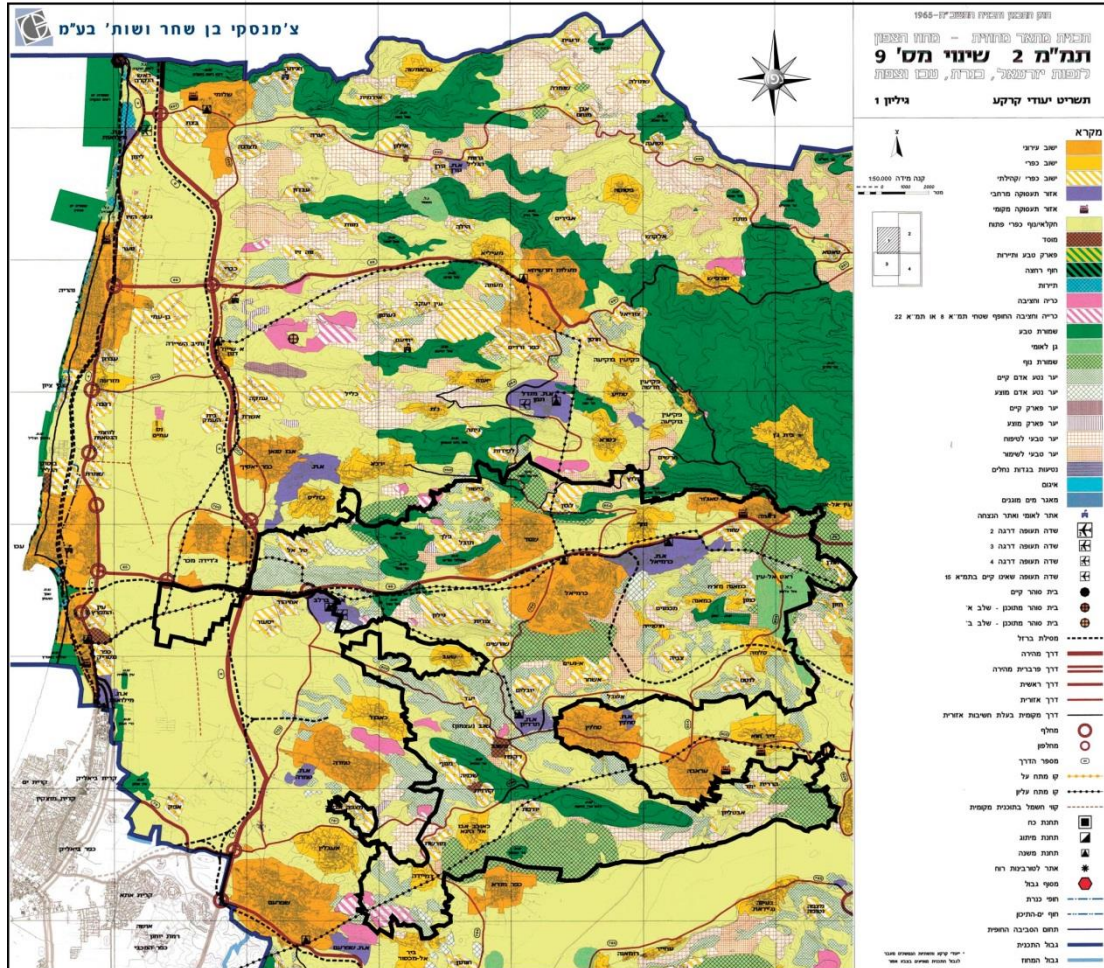


תמ"א 35 מבקשת לפתח את מרבית האשכול כשטח עירוני גם כאן התכנון מנותק מהכלכלה ומהמציאות בפועל

* מקור: משרד הפנים, "תמ"א 35", אושרה בשנת 2005

רצונות גופי התכנון בתמ"מ 9/2

האשכול על רקע תכנית מתאר מחוזית 9/2*



כרמיאל, שגור וראמה מוגדרות כמרחב עירוני ✓

- לכרמיאל אזור תעסוקה
- היישובים הערביים - שטחי מגורים בלבד מוקפים בקרקע חקלאית

יישובי משגב מוגדרים כיישובים כפריים ✓

- להם 2 אזורי תעשייה
- ביניהם שטחי קרקע חקלאית, יערות ושמורת נוף

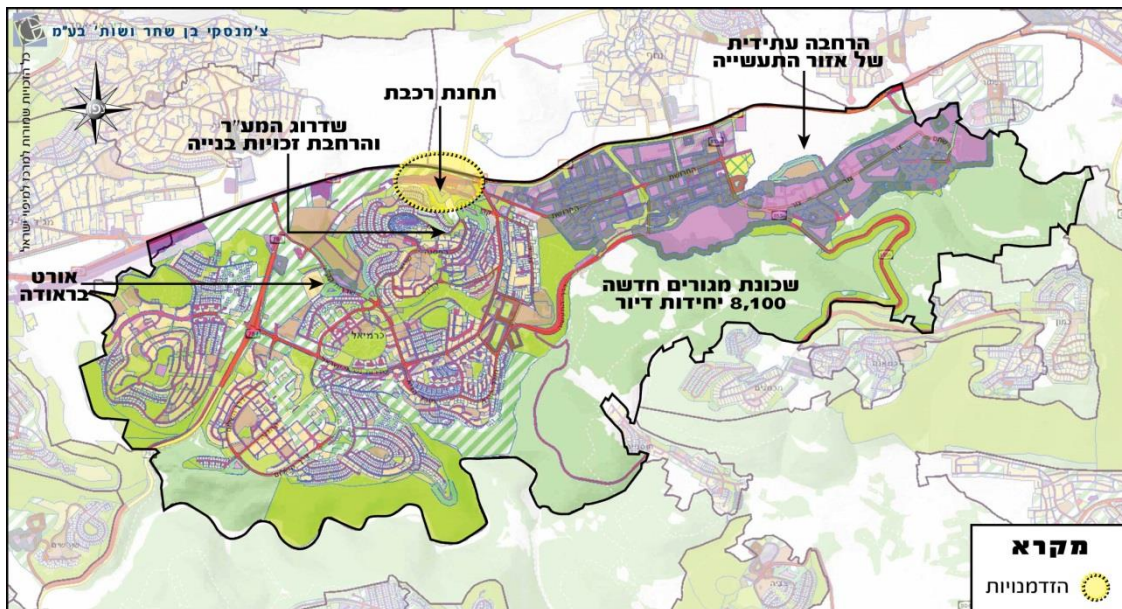
הנחיות ביחס ליצירת אזורי תעסוקה מרחביים ✓

- באם בסמיכות לרשת דרכים ארצית או בסמיכות לתחנת רכבת
- משותפת למספר רשויות שלפחות אחת מהן עירייה

- היישוב מדורג בעשירונים 1-4
- אין ביישוב שטחים לתעסוקה

* מקור: משרד הפנים, "תכנית מתאר מחוזית 9/2", אושרה בשנת 2007

S.W.O.T. ברמה המקומית - כרמיאל*



היתרון - נהנית ממעמד ומיצוב של בירת הגליל

ההזדמנות - פיתוח בסמוך לתחנת הרכבת שתחבר את האשכול למטרופולין

S - חוזקות

- היצע נדל"ן מניב לתושב גבוה שמאפשר איזון פיסקאלי ורמת השקעה גבוהה בתושב
- "בירת הגליל", פועלים בה גם מוסדות שלטון
- אזור תעשייה קיים, "על" כביש מספר 85 אשר מהווה גם מגנט מסחרי לכל מחוז הצפון
- מכללת אורט בראודה
- שותפה באזור התעשייה בר-לב שיורחב

W - חולשות

- מרוחקת מכביש מספר 6
- ללא תכנית כלכלית-אסטרטגית וללא מיתוג

O - הזדמנויות

- תכנית העירייה לחזק את המע"ר "על" תחנת הרכבת שבבנייה
- פיתוח סביב אורט בראודה

T - איומים

- פיתוח מיקומים אחרים הסמוכים לכביש מספר 6 ובפרט של מוסדות
- אקדמאיים ובתי חולים
- 3 מע"רים נפרדים
- המדינה מבקשת לחזק את צפת

*הערה: כל המידע התכנוני נמסר מהרשויות

S.W.O.T. ברמה המקומית - משגב

S - חוזקות ✓

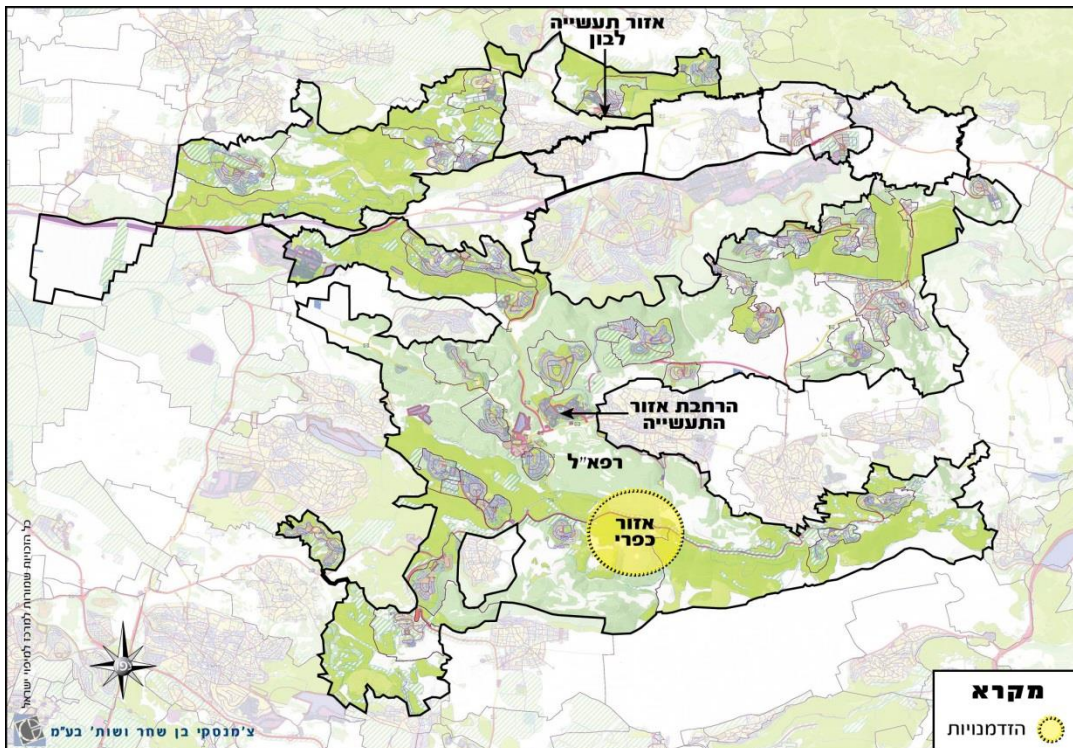
- חוסן פיסקאלי, נובע גם מ:
 - אזור תעשייה קיים, תרדיון, בו מועסקים גם תושבי האשכול ומעבר לו
 - שותפה באזור התעשייה בר-לב
 - מתגוררת בו היום אוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי בינוני-גבוה
 - רפא"ל

W - חולשות ✓

- אזור כפרי בעל איכויות נופיות
- מותג - "מצפים", הון אנושי וחינוך
- מיקום שלא "על" כבישים ראשיים
- חולשת על שטח גיאוגרפי רחב - אוסף יישובים קטנים בפיזור

O - הזדמנויות ✓

- הרחבת אזורי התעשייה תרדיון ובר-לב
- גידול באוכלוסייה חזקה

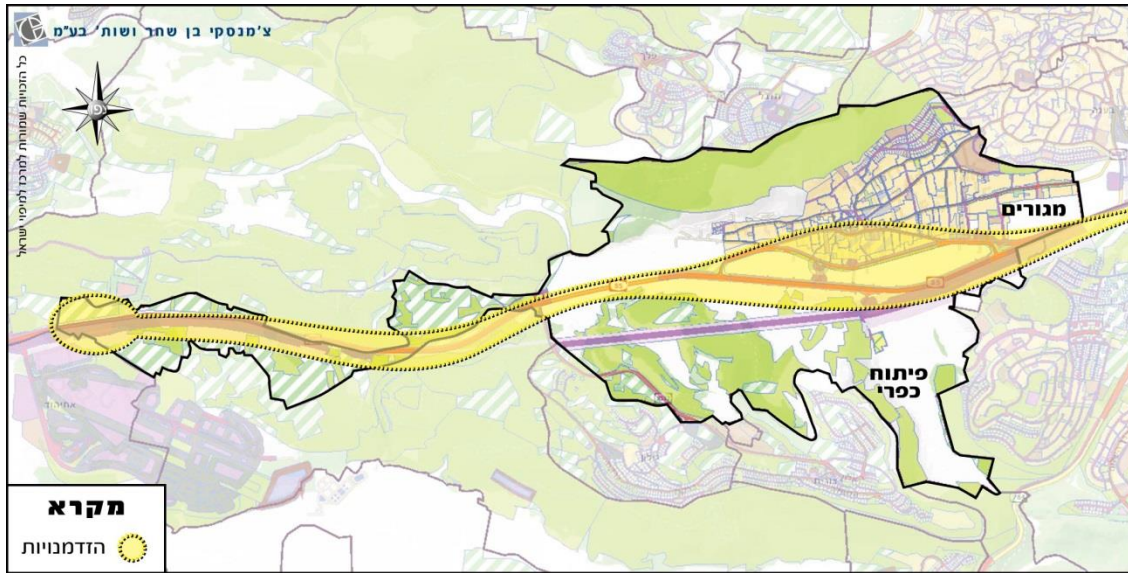


היתרון - חוסן פיסקאלי + מותג

שמאפשרים למשוך אוכלוסייה חזקה

ההזדמנות - פיתוח תיירותי ומגורים

S.W.O.T. ברמה המקומית - מג'ד אל כרום



היתרון - יישוב שבנוי לאורך מרבית כביש מספר 85

ההזדמנות - פעילויות לאורכו + המשך בר-לב + תיירות כפרית

S - חוזקות ✓

- מיקום "על" כביש מספר 85 (כ-40% מאורך הכביש עובר בתחום המוניציפלי של היישוב)
- סמיכות לבר-לב וצמוד דופן
- שטחים פתוחים כפריים מצפון ומדרום לכביש מספר 85

W - חולשות ✓

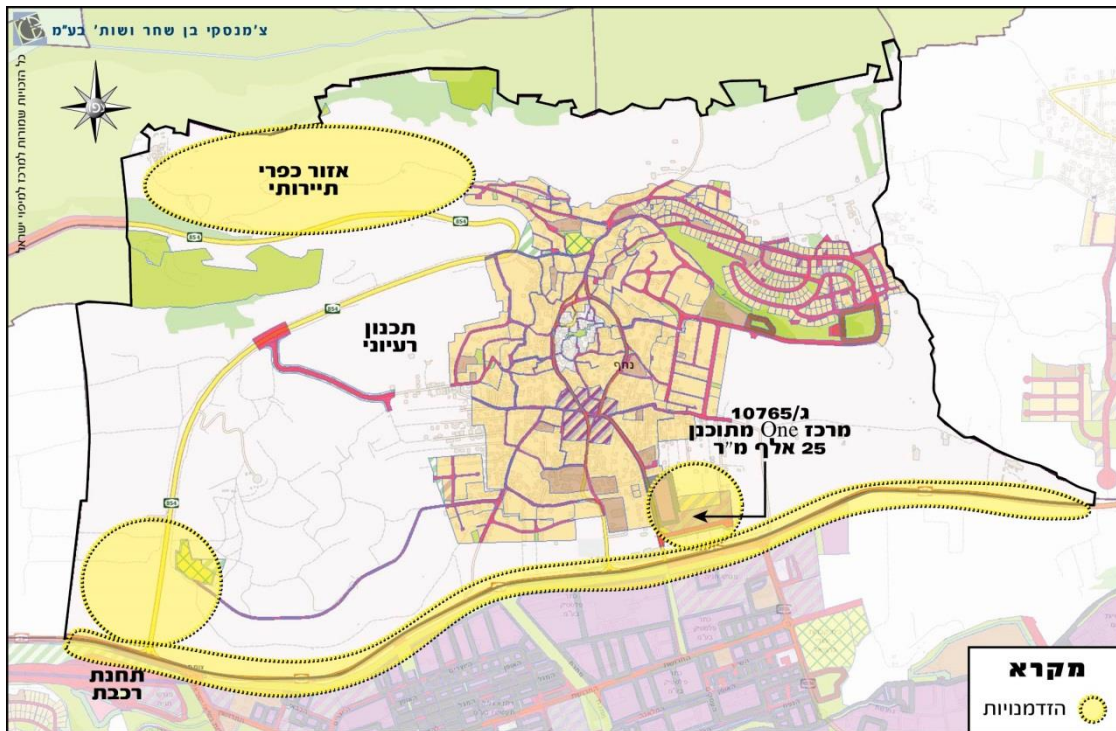
- היעדר תוכניות כלכליות אסטרטגיות, תוכניות מתאר מקודמות בעיקר למגורים וללא שטחי תעשייה ומסחר
- תשתיות באיכות נחותה

O - הזדמנויות ✓

- פיתוח מסחר ותעשייה לאורך כביש מספר 85 (חדש וישן)
- הרחבת אזור התעשייה בר-לב לכיוון גבולות היישוב
- פיתוח תיירותי ואטרקציות תיירותיות מצפון לכביש מספר 85, בסמיכות לכרמיאל ולמשגב (צביון יהודי)
- קרקעות בבעלות מדינה

T - איום - היעדר הצורך ורצון בהרחבה נוספת של בר-לב ✓

S.W.O.T. ברמה המקומית - נחף



היתרון - מיקום אסטרטגי

ההזדמנות - פיתוח מרכז אזורי ערבי בין תחנת הרכבת לבין ביג

S - חוזקות ✓

- במרכז הגיאוגרפי של האשכול
- מיקום ממול למרבית השטח המיושב של כרמיאל (גם אזור התעשייה)
- מיקום "על" כבישים מספר 85 ו-854 (כביש גישה לתפן ולמעלות)
- שטחים פתוחים כפריים מסביב לגלעין היישוב

W - חולשות ✓

- היעדר נדל"ן מניב
- תשתיות באיכות נחותה

O - הזדמנויות ✓

- פיתוח בצומת כבישים 85 ו-854 ומול תחנת הרכבת שנבנית היום
- תב"ע מאושרת לפיתוח מול ביג
- קרקעות בבעלות המדינה

T - אימים ✓

- פגיעה בנגישות כתוצאה ממחלוק בצמתים
- הצלחה של היישובים הדרוזים מסביבו

S.W.O.T. ברמה המקומית - דיור אל אסד

S - חוזקות ✓

- מיקום בסביבה נופית "על" כביש מספר 854
- בסמיכות ללבון ולאזור התעשייה וליישובי משגב

W - חולשות ✓

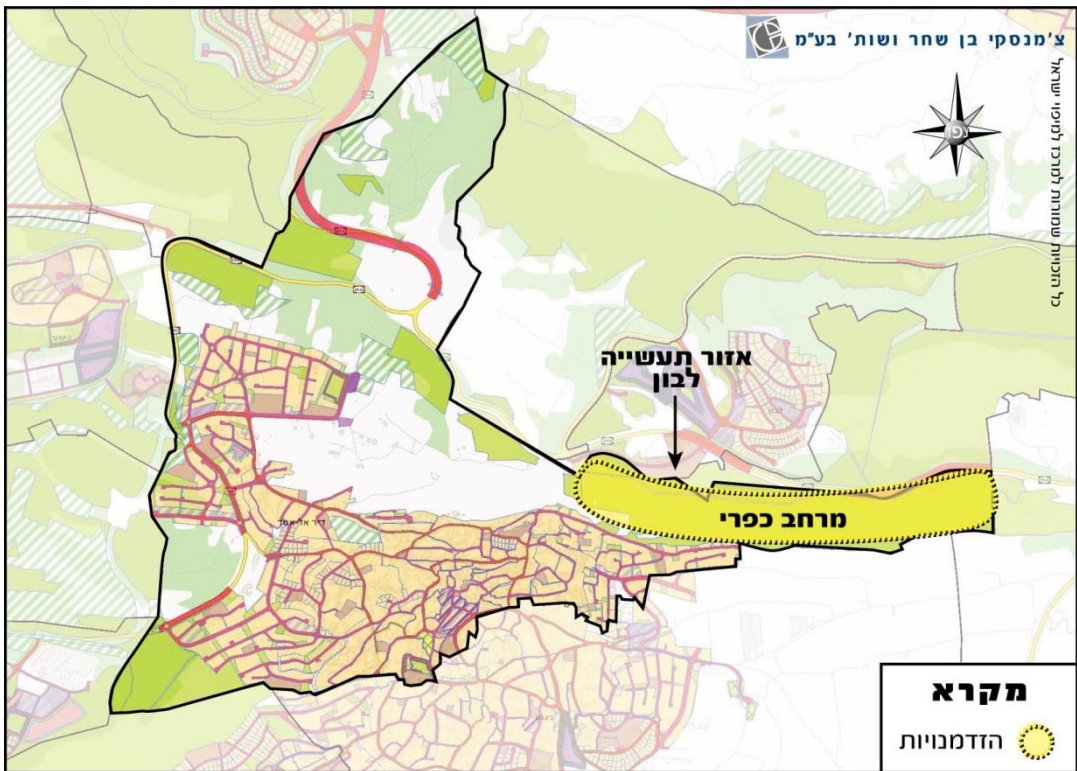
- יישוב "כלוא" בין יישובים אחרים ללא אפשרויות פיתוח, ללא שטחים מניבים
- אינו ממוקם "על" כביש מספר 85
- סמטאות צרות וטופוגרפיה בעייתית, תשתיות באיכות ירודה

O - הזדמנויות ✓

- המסגד - יצירת "סיפור" ותיירות סביבו
- פיתוח המרחב הכפרי ממזרח ומול לבון

T - איום ✓

- התחזקות מסחר ותעשייה במיקומים אחרים
- בבענה ובמג'ד אל כרום
- היעדר תכניות לפיתוח עתידי

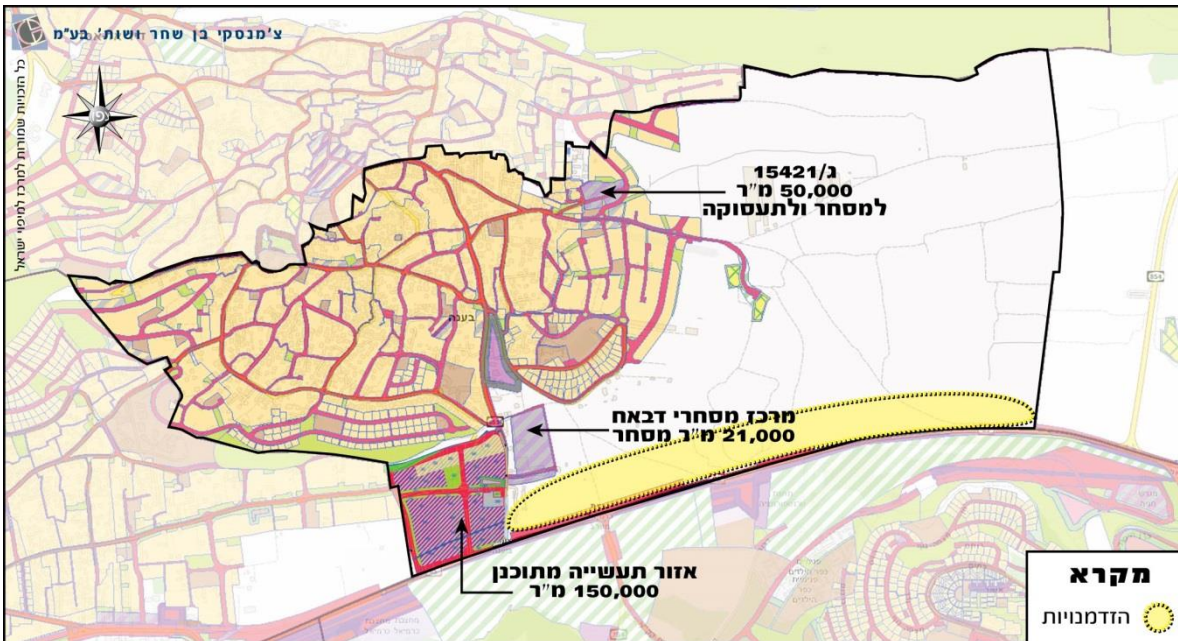


היתרון - מיקום מול לבון

ההזדמנות - פיתוח צפון היישוב

כמרחב כפרי

S.W.O.T. ברמה המקומית - בענה

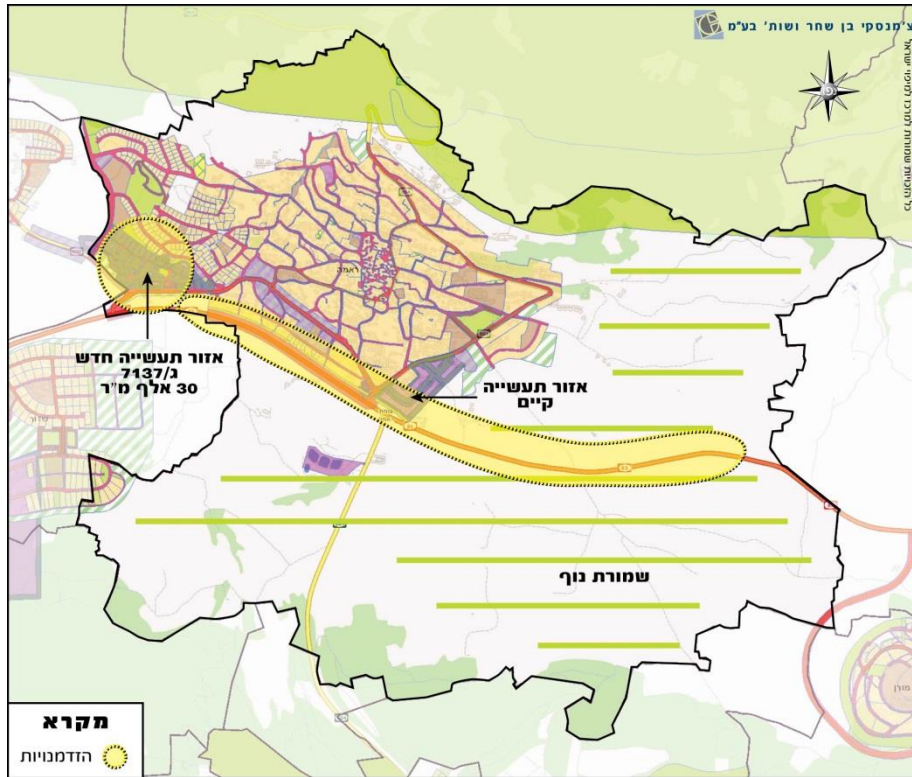


- S - חוזקות ✓
 - מיקום "על" כביש מספר 85, בין מג'ד אל כרום לבין נחף (רצף יישובי)
 - קיימות כבר פעילויות מסחר מקומיות שמשרתות גם את תושבי דייר אל אסד
- W - חולשות ✓
 - מיצוב נמוך של שטחי המסחר ביחס לכרמיאל
 - תשתיות באיכות נחותה
- O - הזדמנויות ✓
 - חיזוק המסחר הקיים, עיבוי ומיצובו תוך פיתוח אזור תעשייה בכניסה ליישוב "על" כביש מספר 85 מול הכניסה המערבית לכרמיאל
 - פיתוח לכיוון מזרח, לנחף
 - סמיכות מירבית לאורט בראודה ולשכונה חדשה מתוכננת בכרמיאל
- T - איום - תחרות מ"בית" במרחב הערבי ✓

היתרון - מיקום אסטרטגי מול כרמיאל ופעילויות קיימות כעוגן

ההזדמנות - יצירת פארק בתי מלאכה ממותג כדוגמת פארק עינב במודיעין

S.W.O.T. ברמה המקומית - ראמה



**היתרון - תוכניות מאושרות
ההזדמנות - תעשייה לאורך כביש
מספר 85 + פיתוח אטרקציות
תיירותיות לאורך "הירוק"**

S - חוזקות ✓

- קיימות כבר פעילויות מסחר מקומיות שמשרתות כבר היום את היישובים הערביים
- משתייכת לרמה חברתית-כלכלית בינונית ביחס ליישובים הערביים האחרים, מוניטין
- היצע מאושר של אזורי תעשייה ומסחר - "על" כביש מספר 85 (כ-80 דונם), במערב ובמרכז היישוב

W - חולשות ✓

- בקצה המזרחי של האשכול, היישוב סאג'ור מהווה חיץ שאינו מקושר לאשכול
- מיצוב ותדמית

O - הזדמנויות ✓

- חיזוק המסחר הקיים, עיבוי ומיצובו
- פיתוח תירותי בצפון, "על" כביש מספר 864 (בדומה למתקיים בפקיעין)

T - איום - התמ"מ אינו מאפשר פיתוח מזרחה ודרומה (מוגדר ✓

כשמורת טבע)



נספחים

נספח מספר 1 - מילון מונחים ומושגים

מאפיינים חברתיים ✓

- **דירוג חברתי-כלכלי** - מדד משולב לאפיון הרמה החברתית-כלכלית של אוכלוסיית רשויות מקומיות כפי שהוגדר על ידי משרד הפנים והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
- **יחס תלות** - מוגדר כיחס בין 0-19 ובני 65 ומעלה, לבני 20-64, מוכפל ב-1,000
- **מדד ג'יני** - מדד מקובל למדידת אי-השוויון בחלוקת ההכנסות, נמוך יותר=שוויוני. ערכי המדד נעים בין 0 לציון שוויון מלא, לבין 1 לציון אי-שוויון מלא

מסחר ✓

קטגוריות מסחר

- **מזון** - סופרמרקטים, מכולות ומינימרקטים, פיצוציות, חנויות מתמחות: מעדניות, בשר/דגים, לחם/עוגות, ירקות/פירות
- **הסעדה** - מזון מהיר, מסעדות, בתי קפה, גלידריות, בארים/פאבים
- **ציוד וריהוט לבית** - חנויות הכל לילד (ללא אופנה), רהיטים, חשמל ואלקטרוניקה, קרמיקה/כלים סניטרים, כלי מיטה ומגבות, שטיחים/וילונות/בדים, חומרי בניין וטמבוריות, עשה זאת בעצמך, כלי בית/נוי לבית
- **אופנה** - הלבשה (עליונה ותחתונה)/הנעלה (כללית/גברים/נשים/ילדים), ארנקים, תיקים ומזוודות, תכשיטים ושעונים
- **מוצרי פנאי** - ספורט ומחנאות, ספרים ועיתונים, מכשירי כתיבה ומתנות, מוזיקה, צילום ופיתוח תמונות, חיות מחמד, פרחים וצמחים, צעצועים ומשחקים וספריית וידאו
- **בריאות ויופי** - פארם, פרפומריה, קוסמטיקה, אופטומטריסט, בתי מרקחת, ויטמינים ובתי טבע

נספח מספר 1 - מילון מונחים ומושגים

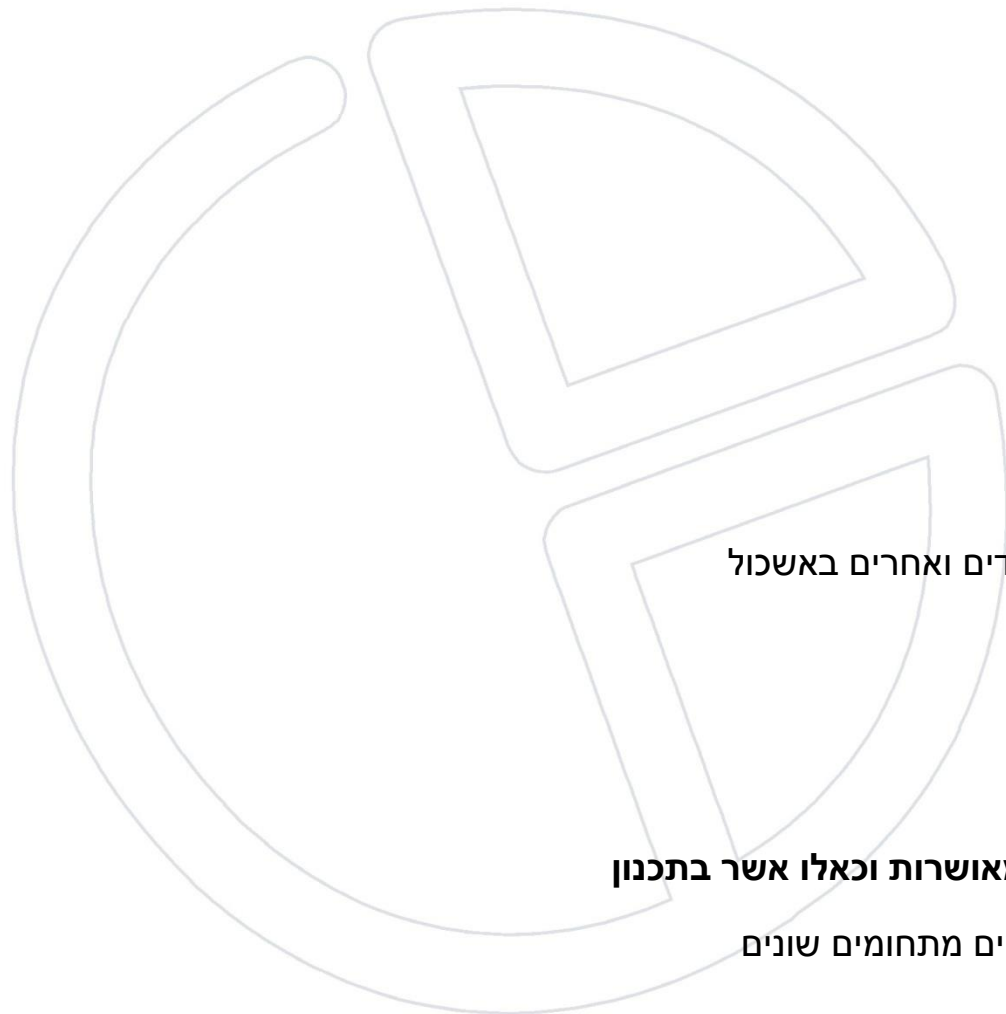
קטגוריות מסחר - המשך

- **חנויות שירות** - בנקים, מספרות/קוסמטיקאיות, תיקון אלקטרוניקה, שירותי הדפסה וצילום, תיקון נעליים/תפירה/מכבסה ומשרדי שירות (כגון: גז, המרת כספים, משרדי נסיעות)
- **מוצרים נוספים** - צורכי משרד, מחשבים, אביזרי רכב ואביזרי סלולאר
- **חנויות ריקות**

סוגי חנויות

- **חנות עוגן** - חנות בשטח גדול, הממוקמת במרכזי מסחר (בין אלה: בתי-קולנוע, סופרמרקטים וחנויות כלבו), בשנים האחרונות החלה מגמת יציאה של חנויות אלה ממרכזים מסחריים ובמקומן נכנסו ונכנסות רשתות קמעונאיות "רגילות" מתחומים שונים (אופנה, הסעדה, "לא-מזון" ועוד), המהוות חנויות עוגן (בין אלה: קסטרו, זארה, סופרפארם, H&M ו-GAP)
 - **חנות נוחות** - משרתת כוח קנייה מזדמן, לצריכת מוצרים יומיומיים במתכונת 24/7
 - **"מחיר"** - גם מוצרים זהים לאלה הנמכרים ברשתות מוכרות ו/או ממותגות, הנמכרים במחירים זולים בעשרות אחוזים
- ## מונחי ביקוש ותחרות
- **כוח קנייה** - נתח ההכנסה הפנויה המופנה לצריכה (לעומת חיסכון) או המופנה אל ענף צריכה מסוים, כגון: מזון, ביגוד, הנעלה ובידור
 - **פדיון** - סך כל המכירות בשקלים. לרוב ההתייחסות הינה לפדיון המתקבל במהלך חודש ימים
 - **נתח שוק** - שיעור המכירות של חנות/פעילות מסוימת מסך כוח הקנייה הפוטנציאלי המצוי במרחב הביקוש המוגדר לה

נספח מספר 2 - מקורות מידע



אינטרנט וספרות מקצועית ✓

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ✓

▪ "הבינוי בישראל", שנים שונות

▪ "הרשויות המקומיות בישראל", שנים שונות

▪ "מפקד אוכלוסין 2008", 2010

▪ "סקר הוצאות משקי הבית 2013", 2015

▪ "שנתון סטטיסטי לישראל", שנתונים שונים

מאגרי מידע - צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, כולל: ✓

▪ ספירות בפועל של שטחי מסחר, תעשייה, משרדים ואחרים באשכול

▪ מודלים התנהגותיים

▪ נתונים כמותיים

מנהל מקרקעי ישראל ✓

מידע שנמסר מהרשויות המקומיות ביחס לתכניות מאושרות וכאלו אשר בתכנון ✓

ראיונות - עם בעלי עסקים, מתווכים, מובילי דעה ואנשים מתחומים שונים ✓

צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ

מגדלי מת"מ 1, ת.ד. 15009

מת"מ חיפה מיקוד 31905

טלפון: 04 - 855 1511

פקס': 04 - 855 1510

Site: www.czamanski.com

E-mail: office@czamanski.com