

פרק 5

הכלכלה העירונית חיפה - בסיס נתונים

רן חקלאי - כלכלה אורבנית בע"מ

5.1 מטרה

יעד התכנון הוא בניית מערכת עירונית ומטרופולינית, בעלת יכולת להגיב לתנאים כלכליים וחברתיים משתנים, הצומחת, לאורך זמן לרווחת התושבים בעיר, באזור ובמדינה כולה. תנאי לצמיחה היא בניית מסגרת פעילות ברורה וידועה לכל הגורמים הפועלים במרחב.

רמת הרווחה והתרומה תימדד במשתנים כלכליים של הכנסה לנפש, תרומה לתוצר וכלים מדידים אחרים.

התכנית תפתח חלופות לכיווני פעולה להשגת מרב הרווחה לתושבי האזור. במסגרת התכנית יוגדר המושג "מרב הרווחה" בפרמטרים כמותיים ואיכותיים. מנקודת המבט הכלכלית והחברתית יש לפתח את "תמונת החזון" של העיר אותה רוצים להשיג ולהגיע לרמת הרווחה כפי שתוגדר.

על בסיס "חזון העיר", ועל בסיס מטרות ויעדים שיגובשו, התכנית תתייחס בחלופות השונות לסדרי גודל ההשקעות הציבוריות שיש לבצע, על מנת לאפשר את השגת היעדים הכלכליים והחברתיים. התכנית תתייחס לסדרי הגודל של המשאבים הכלכליים, לכלים הארגוניים שיש לפתח ולתפרוסת המרחבית של תעסוקה מגורים ודרכי תחבורה.

5.2 מתודולוגיה

בעבודת התכנון בכלל ובתכנון הכלכלי, יש ממד של חיזוי ועתידנות. שילוב של זיהוי מגמות כלליות והמיקום של נשוא התכנון במערכת הכללית. יכולת לפתח כלים על מנת לענות לצרכים בתוך המגמה הכללית. בעבודה קיים מימד של חזוי תהליכים שעדיין לא החלו לקרות ואינם חלק ממגמה שניתן לאבחן אותה באמצעות אקסטרפולציה פשוטה. יחד עם זה, בתכנון יש ממד נוסף. הצבת יעדים בשינוי מהמגמות הכלליות ופיתוח כלים להשגת מגמות אלו.

קיימות מספר מתודולוגיות אותן ניתן להפעיל על מנת ליצור את "חזון העיר", שהוא היעד אליו רוצים להגיע ואת המהלכים שיש לבצע על מנת להשיג את היעד.

- אקסטרפולציה בטכניקות מתמטיות (רגרסיה ליניארית או אחרת) על בסיס תהליכי העבר. היתרון של שיטה זו הוא בתקפות הניתוח בטווח הקצר 3-5 שנים. התחזית מתבססת על תהליכים שכבר החלו ויש וודאות גדולה בקיומם. תחזיות אלו הן שיקוף של מגמות שכבר נולדו. ההנחה הבסיסית היא כי הכוחות

החיצוניים לתכנית חזקים וההתפתחות הנה "דטרמיניסטית", פועל יוצא של מגמות חזקות וגדולות מעצמת ההשפעה של עיר אחת.

- מניחים כי עשויות להיות חלופות גם ליעדים אותם רוצים להשיג וגם לדרכים להגעה לכל יעד. ההנחה כי תחזיות קצרות טווח אינן רלוונטיות לתהליך ואילו מספר המשתנים בתחזיות לטווח ארוך יותר הנו גדול מכדי שהתחזית תיעשה בחלופה אחת, על ידי צוות אחד. המתודה המקובלת היא פיתוח מספר צירי חלופות הכוללים את היעדים ואת דרכי הפעולה. אחת המתודות הפופולאריות לבחירת צירי החלופות ותהליך אלמינציה ביניהן היא שיטת "דלפי". שיטה המבוססת על אינטראקציה איטרטיבית בין מומחים, באמצעות שאלונים מובנים, עד שהתשובות מתכנסות למידה סבירה של אחדות. בשיטה זו משתמשים לחיזוי התפתחויות טכנולוגיות, עסקיות סביבתיות וכו'. העיקרון של בחירה מתוך מגוון חלופות נישמר. שיטה זו אמורה להתגבר על הקשיים כתוצאה מריבוי המשתנים ואי הוודאויות לטווח ארוך ועל בסיס מידע מצומצם של צוות תכנון. גם צוות גדול מתבסס על המידע הקיים ועל תהליכים שחלקם כבר החלו ויש בתהליך זה המשך מגמות וחוסר יחסי ביכולת לחזות מגמות שעדיין לא החלו.
- מתודה הנותנת למתכננים מעמד דינאמי יותר. ההנחה כי מספר המשתנים ודרגת אי הוודאות גדולה כך שאינה יכולה להוות בסיס לתחזית ולתכנון. במקרה זה המתכנן קובע את היעד ואת מיקומו במרחב ההזדמנויות לגבי אותו נושא. על בסיס הרצון וקביעת היעדים, התכנית תתווה את הפעולות שיש לבצע, על מנת ליצור את התנאים הסביבתיים הנכונים להשגת היעד.

הפרק הכלכלי יאמץ את המתודה השלישית. ייקבעו יעדים התואמים את התכנון הכולל ויאותרו התנאים הפנימיים והחיצוניים שיאפשרו את השגת היעדים. התנאים הפנימיים – הכוונה לתנאים וכלים שביכולת פרנסי העיר להשפיע עליהם באופן ישיר. התנאים החיצוניים – הכוונה להתפתחויות משקיות וארגוניות כלליות שלעיר אין עליהם השפעה. תכנית המתאר מיועדת להשפיע על העיר בטווח זמן הבינוני והארוך. חלק מהתהליכים שהתכנית צריכה להתמודד אתם או לכוון אליהם, עדיין לא החלו ומכאן הקושי התכנוני להגיע לתכנון רלוונטי.

5.3 כלכלה - סוגיות לתהליך התכנון

הניתוח הכלכלי של חיפה יתייחס לנושאים שונים. הפרק הכלכלי ידון בשימושי הקרקע והפעילויות בתחום חיפה ובמעגלים נוספים - האזור המטרופוליני של חיפה, אזור המרכז והארץ כולה. הפרק הכלכלי יתייחס לסוגיות כגון:

- אוכלוסיה - תחזית אוכלוסיה או ייעד אוכלוסיה. ההיבט הכמותי ומידת המעורבות הציבורית בהשגת "יעד" מספרי, מהווה משתנה משמעותי בתכנון הכלכלי.
- פריסת שימושי קרקע - סוגיית תפרוסת האוכלוסיה ותפרוסת שימושי הקרקע למטרות תעסוקה. הקשר בין תחומים אלו ידון בהקשר של פיתוח העיר ושל מעמדה כמטרופולין.
- התמחות כלכלית - התייחסות ליתרונות היחסיים והתמחויות בתחומי משק שונים על מנת ליצור מודל מיטבי להשגת יעדי התכנית.
- תופעות ייחודיות - התייחסות לתחומים ייחודיים לחיפה ובעיקר הנמל.

5.3.1 נתונים כמותיים

חיפה היא העיר הראשית של המטרופולין הצפוני ומהווה מרכז תעסוקתי ותרבותי לאזור הצפון. יחד עם זאת אין לחיפה דומיננטיות מטרופולינית כמרכז פיננסי ותרבותי. הנתונים לשנת 2000:

- מספר תושבי העיר כ-271 אלף נפש מתוך אוכלוסייה של כ-6.4 מיליון תושבים בכל הארץ.
- מספר המועסקים, כ-156 אלף, מתוך 2.2 מיליון מועסקים בכל הארץ.
- תוצר השנתי הכולל של חיפה נאמד בכ-5.5 מיליארד דולר.
- התוצר השנתי לנפש בחיפה גבוה מהמוצע הארצי ונאמד בכ-18,000\$ לנפש.

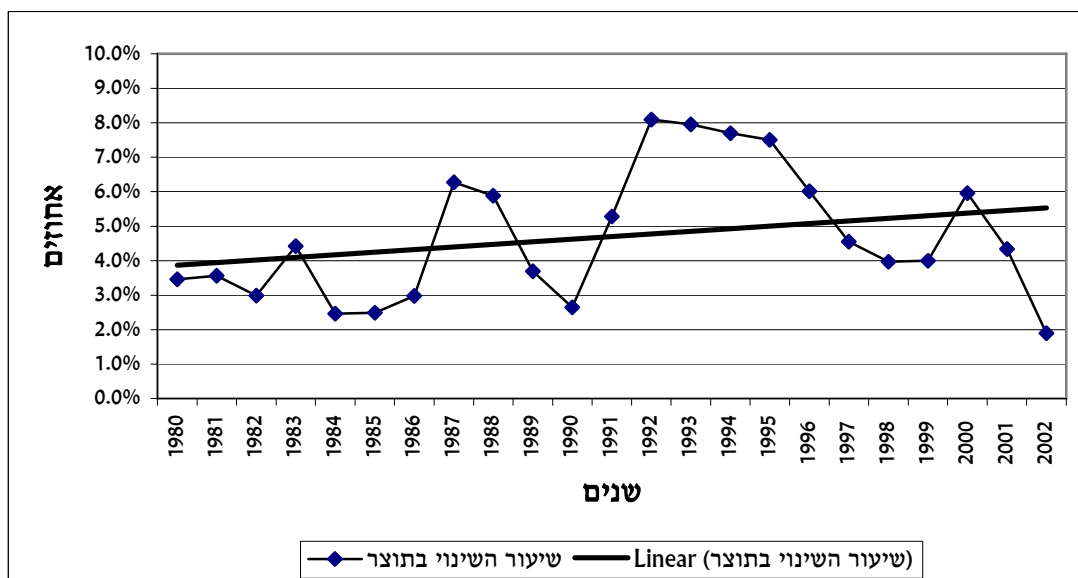
חלקה של חיפה: 4.23% מכלל התושבים, חלקה בכוח האדם המועסק 4.85% וסה"כ המועסקים בעיר 7.1% מכלל המועסקים.

חלקה של חיפה בתוצר הלאומי השנתי גבוה במקצת מחלקה בכ"א המועסק ונאמד בכ-7% מכלל התוצר. זמינות מקומות עבודה בענפי כלכלה בעלי שכר גבוה – חשמל, נמלים ושיעור היוממות לחיפה גבוה, אם כי לא בהיקף של היוממות לתל אביב, מסבירים את פוטנציאל התרומה של חיפה למשק ואת מיקומה של חיפה כמרכז מטרופוליני.

5.3.2 כלכלת ישראל

החל משנת 1980 גדל התוצר הלאומי בקצב שנתי של כ-4.5%. עד תחילת שנות ה-90 וגל העלייה מבריה"מ לשעבר, ממוצע הגידול היה נמוך מ-4%. בתחילת שנות ה-90, עם גל העלייה מבריה"מ, שינויים גיאופוליטיים וצמיחה של הכלכלה העולמית, הביאו לשינוי בקצב הגידול שהיה גבוה מ-6% לשנה. בשנים 2000–2002 קצב הצמיחה הואט והיה שלילי וגם הצמיחה לנפש הייתה שלילית.

איור 5.1: שיעור השינוי של התוצר, ממוצע נע תלת שנתי

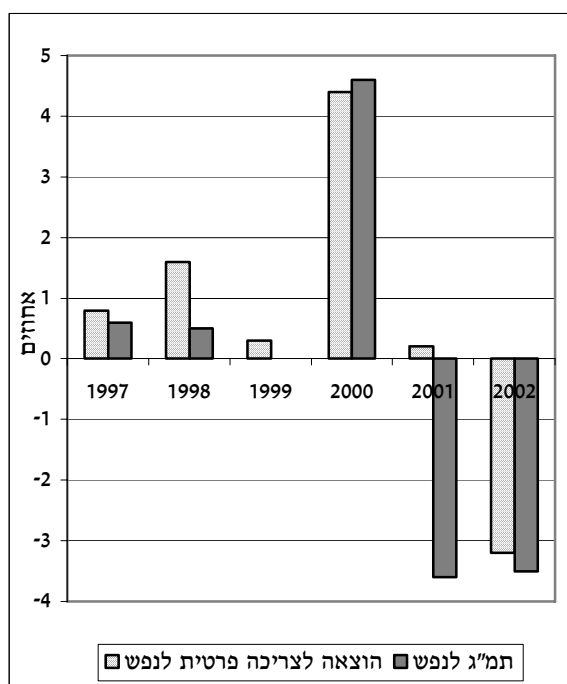


מקור: עיבוד לנתוני למ"ס, שנתון סטטיסטי 2003, "התוצר המקומי הגולמי והשימוש במקורות 1950-1995".

תחזית הצמיחה מבוססת על תכניות מתאר ארציות בהם תכנון כוללני, תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור ותמ"א 31 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולקליטת עליה, ועל "סדר יום" אופטימי, שאינו נתמך במצב הכלכלי העכשווי, בו מדינת ישראל נמצאת בשפל כלכלי ארוך, הניכר בירידה בתוצר לנפש בשנים 2001 ו-2002. איור מס' 5.2 להלן מדגים תמ"ג לנפש וההוצאה לצריכה פרטית לנפש בארץ, בין השנים 1997-2002.

איור 5.2: תמ"ג וההוצאה לצריכה פרטית לנפש, במחירים קבועים

השינוי באחוזים, כל שנה לעומת קודמתה



מקור: למ"ס סקירת משתנים מאקרו כלכליים 2003

תחזיות הצמיחה לטווח הארוך תקחנה בחשבון את קצב הצמיחה לאורך זמן בשנים קודמות. ניתן לבסס תחזיות צמיחה על משתנים נוספים המצביעים על אפשרות לתגובה מהירה לשינויים גיאופוליטיים באזור ושינויים כלכליים, כך ששיעור הצמיחה ישתנה. פרופיל הגילאים של מדינת ישראל, שיעור הריבוי הגבוה מהמוצע בעולם המערבי, ורמת השכלה גבוהה, תומכים בתחזיות צמיחה גבוהות מהמוצעים של שלוש השנים האחרונות.

תמ"א 35 מתבססת על תחזית צמיחה שנתית במונחי תמ"ג לנפש של כ- 3.3%. התמ"ג לנפש בשנת 2002 נאמד בכ-73,9 אלפי ₪ ובשער חליפין של כ-4.5 ₪ ל-\$. התמ"ג לנפש הנו כ-16.4 אלפי \$. התמ"ג לנפש במדינות המערב הנו כ-25 אלף \$ ועד כ-30 אלף \$.

שיעור צמיחה של 3.3% בתמ"ג לנפש מחייב שיעור צמיחה כולל גדול יותר ממרבית מדינות המערב וזאת כיוון שהריבוי הטבעי בישראל, הכולל את שיעורי הילודה הגבוהים ואת ההגירה, הנו כ-1.8% לשנה. שיעור ריבוי זה מחייב צמיחה של כ-5% לשנה על מנת להשיג את יעד הגידול בתמ"ג לנפש. תחזית המבוססת על שיעור צמיחה ממוצע של כ-5% לשנה מחייבת "סדר יום אופטימי".

הדרך להשגת יעדי הצמיחה ורמת הרווחה, מבוססת על כלים כלכליים ועל מערכת שימושי קרקע, שיתמו במבנה משק יעיל ברמה הארצית ובהירארכיה הנמוכה יותר, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות עירוניות.

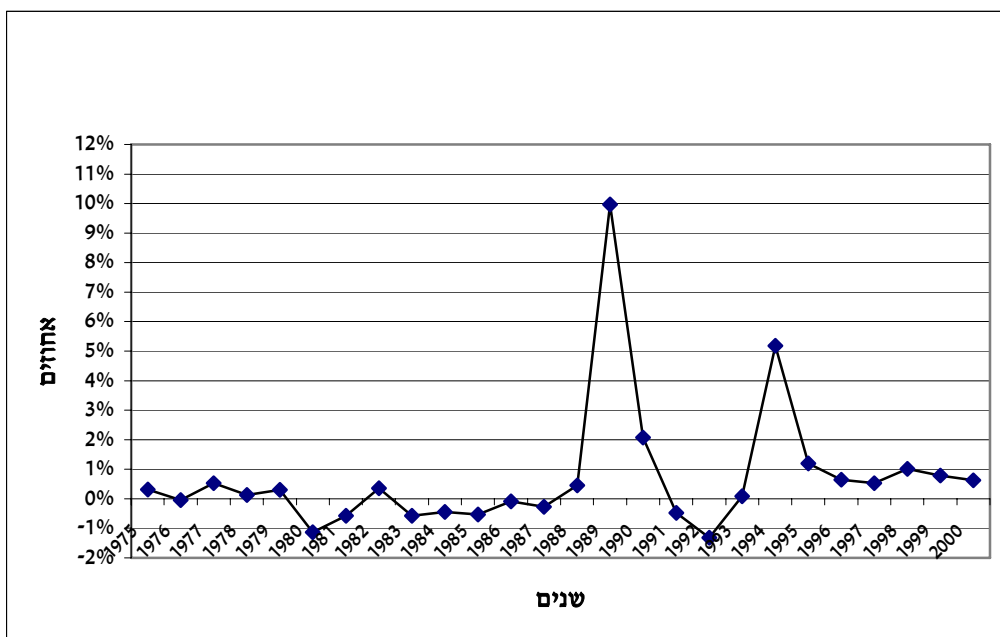
תכנית המתאר לחיפה אמורה ליצור תפוסת שימושי קרקע ומגוון כלים לפיתוח של חיפה בדרך של ניצול יתרונותיה היחסיים, להגדלת רמת הרווחה של תושבי חיפה ושל המשק בכלל.

5.4 חיפה - נתוני אוכלוסיה

דפוס הגידול של חיפה מאפיין ערים וותיקות וערים מטרופוליניות. העיר אינה גדלה במספר התושבים ותוספת האוכלוסייה עוברת לערי לוויין. בתל אביב עיקר גידול האוכלוסייה היה בטבעת הראשונה - ערי מחוז תל אביב ולאחר מכן בטבעת השנייה ובמחוז המרכז.

שיעור גידול האוכלוסייה בחיפה, למעט גידול ניכר בראשית שנות ה-90, כתוצאה מגל העלייה מבריה"מ לשעבר, היה נמוך ויש שנים שהיה שלילי. שיעור גידול שלילי בא לידי ביטוי בפרמטרים אחרים שייבדקו כאשר אחת האינדיקציות לשיעור הגידול השלילי הוא התפתחות מחירי הנדל"ן ובעיקר הנדל"ן למגורים. לגידול של חיפה קיימים גורמים רבים. מחירי דיור נמוכים בסביבת חיים עירונית ובעלת נגישות גבוהה לשוק העבודה, מהווים גורם מכריע בדפוסי המגורים של העולים החדשים. דפוסי מגורים אלו מאפיינים אוכלוסיית מהגרים וניתן לאתרם גם בערים אחרות. בתחילת שנות ה-90 שימש אזור התחנה המרכזית בתל אביב מרכז מגורים לעולים מבריה"מ לשעבר, בעיקר מאזור גרוזיה, ולאחר מכן הפך למרכז למהגרי עבודה (עובדים זרים). לאזור התחנה המרכזית מאפיינים דומים ברמה המחוזית כפי שלעיר חיפה היו ברמה הארצית - מחירי דיור זולים ונגישות מרבית לשוק העבודה.

איור 5.3: עקום הצמיחה של אוכלוסיית חיפה 1975-2002



מקור: עיבוד נתונים, עיריית חיפה, מאזן אוכלוסיה בחיפה

5.4.1 צפיפות אוכלוסיה במטרופולין חיפה בשנים 1983 – 2002

נפת חיפה בדומה למחוז תל אביב הנה אזור עם מאפיינים עירוניים מובהקים, גם וותיק וגם מתאפיין בצפיפות גבוהה. שינויים ניכרים בצפיפות חלו במחוז תל אביב ובמחוז חיפה. במחוזות אלו נמצאות הערים הגדולות שבהן קיימת תעסוקה. האזורים הללו (שמחוץ לערים הגדולות) היו בנויים בצפיפות נמוכה וניתן היה לבנות בהם במהירות ובעלויות זולות יחסית.

ציפוף אזורים עירוניים וותיקים הוא תהליך ארוך, המלווה באי וודאות לגבי מימוש של תכניות. בניה חדשה על קרקע פנויה זולה ומהירה יותר.

בתהליך התכנון והבניה קיים "כשל שוק" הנובע מכך שעלויות תפקוד המערכת בטווח הארוך, בשל מיקום שימושי קרקע באזורים פתוחים, אינם חלות על הממשלה ולא על הבונים בטווח הקצר. הן חלות על הדיירים ועל המשק כולו בטווח הארוך.

הממשלה אמורה לשקול את מדיניות תפוסת השימושים בהיבטים ארוכי טווח ומנקודת ראות כוללת של שימושי קרקע וצורכי הציבור. כאשר צורכי המשק דחופים, כאשר מתחולל גל עליה, שיקולי הממשלה הנם קצרי טווח, וקל ומהיר יותר לתכנן ולפתח בשטחים פתוחים.

תהליך ציפוף יתאפשר רק כאשר הביקושים לשימושי הקרקע למגורים ולשימושים אחרים באזור בו מדובר, יעלו.

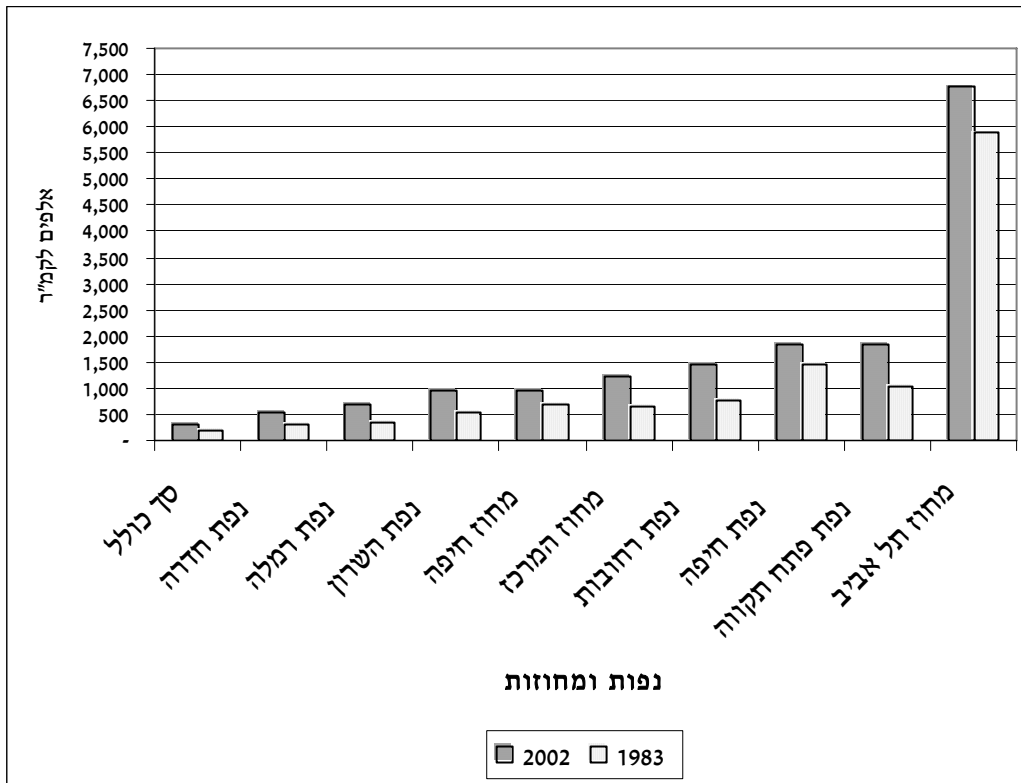
השינוי בצפיפות, בטבעות החיצוניות של הערים הגדולות, כמו בנפת פ"ת ונפת רמלה, במחוז המרכז ובמחוז חיפה, מצביע על גלישת אוכלוסיה מהערים המרכזיות לטבעות החיצוניות. לתהליך זה יש השפעות בכיוונים מנוגדים.

גלישת אוכלוסיה לטבעת החיצונית ותפקוד העיר הראשה כמוקד לתעסוקה ושירותים מטרופולינים, כגון שירותי ניהול פיננסיים ושירותי תרבות, יוצר דפוסי יוממות ותפקוד מטרופוליני של העיר. מאידך, אם העיר הראשה לא תספק שירותים מטרופולינים, אז שירותים אלו ינדדו לאזורים פריפריאליים, או יינתנו על ידי מרכז מטרופוליני מתחרה, תפקודה ירד. היא תאבד מכוחה ומהאטרקטיביות שלה ומכוחה לקיים את "רמת הרווחה" לתושביה.

הצפיפות בנפת חיפה נמוכה מהצפיפות באזור המרכז. הצפיפות הממוצעת בנפה כ-1,800 תושבים לקמ"ר. הצפיפות בעיר חיפה גבוהה יותר ומשתנה בין השכונה הצפופה ביותר הדר, כ-14,000 תושבים לקמ"ר לשכונה בה הצפיפות היא הנמוכה ביותר בעיר – רובע העיר התחתית, שם כ-753 תושבים לקמ"ר.

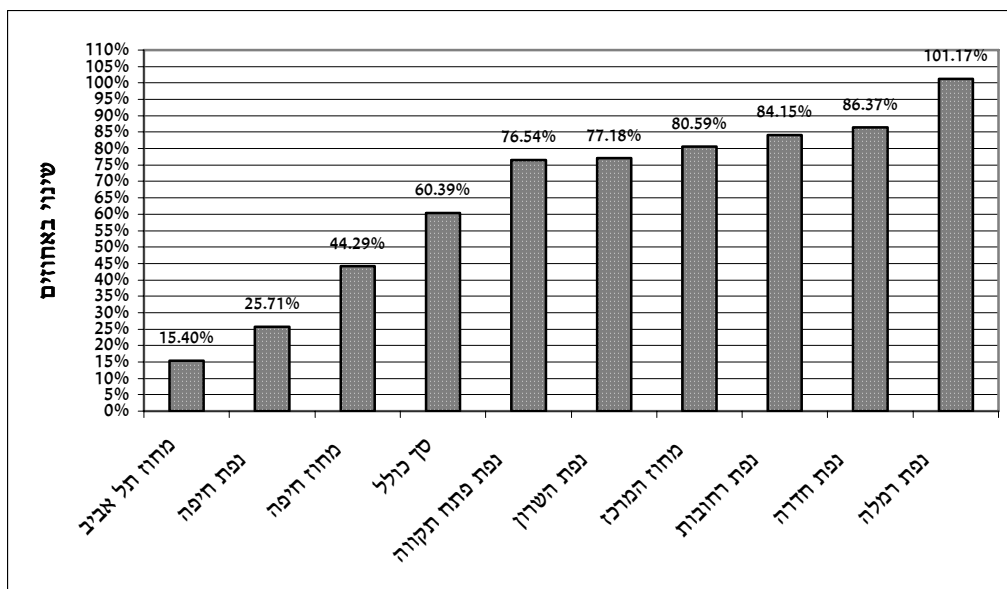
הצפיפות הממוצעת בחיפה ובתל אביב השתנו במידה נמוכה ביחס למחוזות אחרים בשנים 1983 - 2002. עיקר הציפוף היה באזורים פריפריאליים לערים הגדולות ובבניה בשטחים פתוחים וחקלאיים. השינויים בצפיפות מצביעים על היציאה של המגורים מהערים הגדולות ועל פוטנציאל לדפוסי התנהגות "מטרופולינים" הכוללים יוממות גבוהה לעיר בתל אביב ובחיפה.

איור 5.4: צפיפות אוכלוסייה 2002-1983



מקור: עיבוד נתוני למ"ס, שנתון 2002, לוח 2.4 חלוקה גיאוגרפית של האוכלוסייה, צפיפות האוכלוסייה לקמ"ר יבשתי(1), לפי מחוז ונפה

איור 5.5: שיעור השינוי בצפיפות לפי נפה ומחוז שנים 2002 - 1993



מקור: כמו איור 5.4

5.5 דרוג סוציו-אקונומי השוואתי

5.5.1 מבוא

רמת רווחה מוגדרת בפרמטרים כמותיים אבסולוטיים, ובפרמטרים השוואתיים לערים ואזורים אחרים במרחב ההתייחסות המיידית ובארץ כולה. השוואה של רמת הרווחה ושל העוצמה החברתית והכלכלית מאפשרת ניתוח של פוטנציאל התחרות של העיר.

בחינה השוואתית תהווה בסיס לניתוח S.W.O.T (ניתוח של חוזקים, חולשות, איומים והזדמנויות). הנחת בסיס באבחון התנאים הפנימיים והחיצוניים היכולים לשמש רקע מתאים ועל בסיס ניתוח של S.W.O.T היא קיומו של "שוק הישובים", שבו מתחרים ישובים ואזורים על ליבו של הצרכן. הצרכן הוא הפרט, משק בית או פירמה, העושה את שיקולי המיקום במרחב על בסיס החלטות מושכלות ועל בסיס הנתונים העומדים בפניו. חלק מן המשתנים אינם כמותיים אלא תיאוריים ולחלקם ניתן לתת ביטוי כמותי וכלכלי. תחרות זו הנה תחרות יחסית והמושגים שבה הצרכן פועל הם מושגים יחסיים. לכן יש חשיבות לפתח כלים להשוואה בין אזורים וישובים כך שניתן יהיה לחזות את דפוסי התנהגותו של הצרכן ולפתח כלים שייצרו את מכלול התנאים התואמים לאפיו של הצרכן על פי יעדי התכנון.

5.5.2 הדרוג החברתי כלכלי

הדרוג החברתי כלכלי שעורכת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שנתון 2002) עם משרד הפנים הוא שקלול של פרמטרים חברתיים וכלכליים. הדרוג מהווה כלי הנותן בסיס השוואתי בין ערים שונות, שניתן בעזרתו לאבחן את העוצמות במרחב ההתייחסות.

הדרוג כולל את כל הישובים בארץ. הישובים דורגו לפי ניקוד חברתי כלכלי וסווגו באשכולות. הדרוג הנמוך ניתן לישוב בעל מאפיינים נמוכים והגבוה לישוב חזק, בטווח שבין 210 נקודות (סביון) ל-7 נקודות (חורה).

בחינת דרוגה של חיפה ביחס לערים אחרות במרחב ההתייחסות וביחס לערים הגדולות, המהוות מרכזים כלכליים או שלטוניים כמו תל אביב וירושלים, תאפיין את חוזקה היחסי של חיפה ותספק נתון נוסף שניתן יהיה להסתייע בו בעת הכנת התכנית.

הסברים למהות המדד לדרוג החברתי כלכלי, ניתנים בפרק 4 - המרקם החברתי, סעיף 4.2.6 לעיל.

נתוני הדרוג החברתי כלכלי של הישובים באזור ההשפעה של חיפה

נתוני הדרוג החברתי כלכלי של הישובים באזור ההשפעה של חיפה מוצגים להלן. קריית מוצקין וקריית ביאליק דומות בדרוג שלהן לחיפה. קריית אתא ונשר נמוכות בדרוג. לעומת זאת, בנימינה וזיכרון יעקב גבוהות בדרוג שלהן מחיפה.

לוח 5.1: נתוני הדרוג החברתי כלכלי של הישובים באזור ההשפעה של חיפה

אשכול	דרוג	
5	131	קריית אתא
5	133	יקנעם עילית
5	134	כרמיאל
5	135	פרדס חנה-כרכור
6	146	נשר
6	153	עתלית
7	163	קריית ביאליק
7	165	קריית מוצקין
7	167	ראש פינה
7	168	חיפה
7	172	בנימינה
7	173	זיכרון יעקב
8	178	רמת ישי
8	194	כפר ורדים
8	196	קריית טבעון

מקור: הלמ"ס - העיריות והמועצות המקומיות,
לפי סדר עולה של המדד החברתי-כלכלי, פברואר 2002

דרוג הערים הגדולות - ירושלים תל אביב וחיפה

תל אביב וחיפה הקרובות אחת לשנייה בדירוג החברתי כלכלי ואילו ירושלים חריגה ודרוגה נמוך באופן ניכר. ירושלים חריגה בגלל שתי קבוצות אוכלוסייה דומיננטיות שיש להן דפוסי התנהגות שונים: האוכלוסייה החרדית והאוכלוסייה הערבית, ששיעור השתתפותן בכוח העבודה נמוך בצורה ניכרת משיעור השתתפות בכוח העבודה של הערים האחרות ושל הממוצע הארצי.

לוח 5.2: השוואה בין הערים הגדולות

אשכול	דירוג	ישוב
5	120	ירושלים
7	168	חיפה
8	174	תל אביב-יפו

מקור: הלמ"ס - העיריות והמועצות המקומיות,
לפי סדר עולה של המדד החברתי-כלכלי, פברואר 2002

5.5.3 "מדד החוזק היחסי" חיפה מול אזורים אחרים

על בסיס הדרוג הסוציו-אקונומי פותח במסגרת העבודה, על ידי הצוות הכלכלי, כלי נוסף לבחינת העוצמה המוחלטת והיחסית של העיר ביחס לערים אחרות. הכלי הוא "מדד החוזק היחסי" של ישוב. המדד הנו מכפלה של הדרוג החברתי כלכלי במספר התושבים. מדד החוזק היחסי מסייע לבחון גבולות השפעה של כל ישוב, עיר או קבוצת ישובים ביחס לאחרים במרחב ההתייחסות. מדד העוצמה היחסית הנו מכפלת מספר בסקאלה הנעה מ-56,000 לישוב החלש ביותר ועד ל-45 מיליון לישוב הגדול והחזק. המדד נותן אינדיקציה כלכלית לגבי עוצמת הישוב כיחידה אוטונומית ביחס לישובים אחרים. הוא מאפשר אומדן של כוח הקניה של הישוב ועריכת תחזית לשיקולי המיקום של פירמות ועסקים במרחב ההתייחסות. המדד יהיה כלי רלוונטי בהתאם לסוגי הפירמות. ככל הנראה המדד רלוונטי לפירמות מוטות שוק מקומי, כגון: מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים, פיננסיים ושירותי תרבות. לפירמות מוטות ייצוא ועתירות כוח אדם מיומן, ניתן יהיה לקבל אינדיקציה להיצע כוח האדם הקיים באזור ולרמת ההשכלה שלו.

לשירותי ממשל ומנהל יש יתרון במיקום מרכזי של אוכלוסייה ופעילות כלכלית ומדד זה עשוי להיות כלי לבחינת מיקום שירותי ממשל ותשתיות תחבורה ותקשורת.

ריכוז הקבוצות לפי אזורים

הישובים קובצו לפי אזורים גיאוגרפיים. ההקבצה לפי אזורים גיאוגרפיים תיתן בסיס לבחון את העוצמות היחסיות של הכלכלה, כוח הקניה ופרמטרים נוספים על בסיס אזורי ולא רק ישובי. בחינת עוצמות האזורים ביחס לחיפה מסייע בתהליך התכנון. הבחינה האזורית תבחן ההשפעה המטרופולינית של חיפה ותצור נקודת התייחסות להשגת יעדים ומטרות התכנית.

הבחינה הכלכלית על בסיס אזורי תאפשר לקבוע "תחומי השפעה" בין אזורים שונים. כלי זה יאפשר ניתוח מושכל של הקשר בין הכוחות הכלכליים לבין מערכת שימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים. הישובים קובצו לפי אזורים גיאוגרפיים: * צפון * צפון ומזרח * אזור נצרת * קריות * דרום לחיפה עד בנימינה.

ההקבצה לאזורים אלו נעשתה על בסיס תחומי ההתייחסות לחיפה, כפי שהם באים לידי ביטוי בתמ"א 31 ובתכנית מטרופולין חיפה. במסגרת העבודה, יוכן מדד עוצמה יישובית גם לאזורים מרוחקים יותר מחיפה, בעיקר כלפי אזור המרכז, על מנת לבחון את חלוקת הכוחות הכלל ארצית ומיקומה של חיפה בארץ.

היחס בין מדד חוזק הישוב לבין מדד האוכלוסייה מראה כי בשני אזורים קיים יחס חיובי ואזורים אלה הם חיפה והקריות.

להלן מוצג מדד הדירוג של המועצות המקומיות והעיריות לפי סדר א"ב.

לוח 5.3: מדד החוזק היחסי

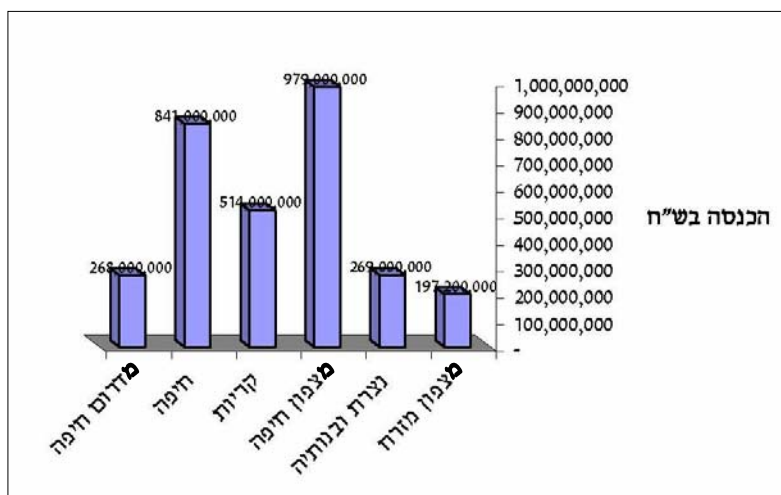
מדי	לפי ישובים	קבוצות ישוב	לפי ישובים	אשכול	דרוג	ישוב
45,059,280		268,210		7	168	חיפה
צפון ומזרח לחיפה						
	644,928		10,077	3	64	אבו סנאן
	135,200		5,200	2	26	בסמת טבעון
	185,520		6,184	2	30	בענה
	655,380		14,895	2	44	ג'דידה-מכר
	201,432		7,194	2	28	דייר חנא
	402,013		4,517	4	89	חורפיש
	480,876		21,858	2	22	טמרה
	354,800		4,435	4	80	יאנוח-ג'ת
	1,941,268		14,596	5	133	יקנעם עילית
	608,475		10,675	3	57	ירכא
	329,279		5,581	3	59	כסרא-סמייע
	788,804		4,066	8	194	כפר ורדים
	743,966		7,366	4	101	כפר יאסיף
	390,060		1,980	8	197	כפר תבור
	5,338,426		39,839	5	134	כרמיאל
	175,098		1,137	6	154	מנחמיה
	239,750		9,590	2	25	מעלה עירון
	1,738,892		18,901	4	92	מעלות-תרשיחא
	136,919		5,953	2	23	משהד
	6,334,844		42,803	6	148	נהריה
	2,980,444		20,414	6	146	נשר
	608,391		20,979	2	29	סח'נין
	436,301		9,283	2	47	אעבלין
	332,280		3,692	4	90	עיילבון
	59,840		5,440	2	11	עילוט
	151,130		8,890	2	17	עין מאהל
	3,544,572		44,868	4	79	עכו
	832,629		8,953	4	93	עספיא
	4,359,976		37,586	5	116	עפולה
	551,310		16,215	2	34	עראבה
	2,112,186		24,278	4	87	צפת
	356,769		7,281	3	49	רכסים
	842,474		4,733	8	178	רמת ישי
	130,123		641	9	203	שבי ציון
	361,130		3,685	4	98	שלומי
	1,719,880		27,740	3	62	שפרעם
41,205,365		481,525			86	מדד ממוצע סביבת צפון חיפה
הקריות						
	6,245,949		47,679	5	131	קרית אתא
	5,908,587		36,249	7	163	קרית ביאליק
	2,525,460		12,885	8	196	קרית טבעון
	4,872,500		38,980	5	125	קרית ים
	6,206,475		37,615	7	165	קרית מוצקין
25,758,971		173,408			149	מדד ממוצע קריות
נצרת ובנותיה						
	2,282,216		23,528	4	97	מגדל העמק
	4,078,760		58,268	3	70	נצרת
	5,291,088		43,728	5	121	נצרת עילית
11,652,064		125,524			93	מדד ממוצע נצרת ובנותיה
צפון מזרח						
	1,620,736		15,584	4	104	בית שאן
	716,016		8,524	4	84	חצור הגלילית
	4,068,916		38,386	4	106	טבריה
	2,552,240		20,920	5	122	קרית שמונה
	351,368		2,104	7	167	ראש פינה
8,957,908		83,414			107	מדד ממוצע צפון מזרח
דרום לחיפה						
	1,112,374		15,238	3	73	אור עקיבא
	302,603		2,177	6	139	אליכין
	1,136,079		18,033	3	63	באקה אל-גרביה
	920,544		5,352	7	172	בנימינה
	2,116,309		12,233	7	173	זכרון יעקב
	1,979,113		18,157	5	109	טירת כרמל
	682,992		4,464	6	153	עתלית
	427,450		8,549	3	50	פורידיס
	3,656,475		27,085	5	135	פרדס חנה-כרכור
12,333,939		111,288			111	מדד ממוצע דרום לחיפה

מקור: קובץ הישובים ומדד חברתי כלכלי של הלמ"ס לשנת 2002

הכנסות והכנסות לנפש

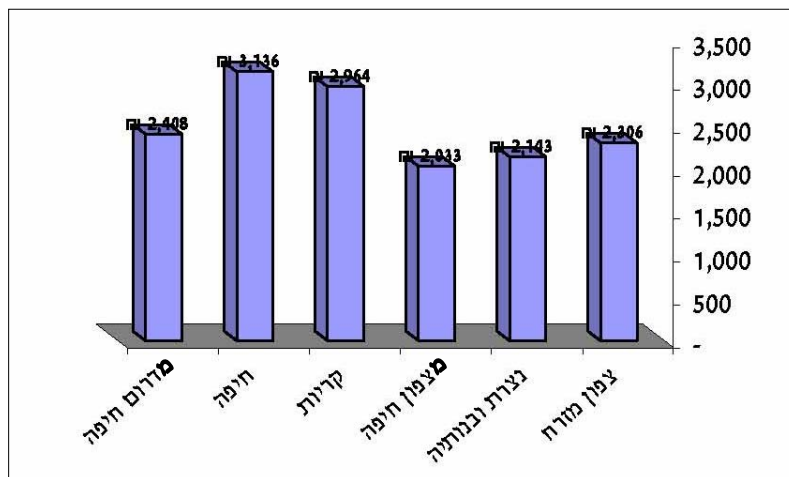
השכר לנפש בחיפה גבוה באופן ניכר מהשכר באזורים הגובלים. השכר לנפש בחיפה ובקריות דומה. 44% מהשכר המשולם באזור כולו משולם בחיפה והקריות. חלקה של חיפה הוא 27% מהשכר הכולל המשולם באזור הצפון.

איור 5.6: הכנסה כוללת לפי אזורים בש"ח



מקור: עיבוד נתוני הלמ"ס – אפיון רשויות מקומיות וסיווגן לפי הרמה החברתית כלכלית של האוכלוסייה, פברואר 2002

איור 5.7: הכנסה ממוצעת לנפש לפי אזורים בש"ח

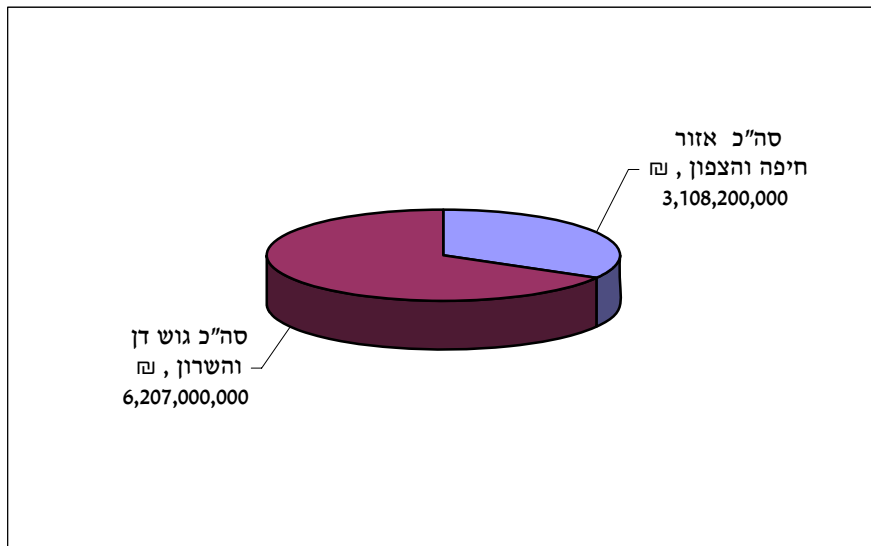


מקור: עיבוד נתוני הלמ"ס - העיריות והמועצות המקומיות, המדד החברתי-כלכלי, בפברואר 2002

הכנסות חיפה והצפון מול גוש דן והשרון

הניתוח הכלכלי נעשה על בסיס השוואה אזורית. ניתוח של השכר לנפש וסה"כ השכר המשולם (מכפלה של השכר לנפש במספר התושבים), מראה כי השכר בגוש דן והשרון כפול מהשכר של אזור חיפה והצפון. לעובדה זו תהיה השלכה על ניתוח העוצמות הכלכליות וההתמחות הענפית והתפרוסת הגיאוגרפית של ענפי הכלכלה במחוז חיפה.

איור 5.8: הכנסות חיפה והצפון מול גוש דן והשרון



מקור: למ"ס - לוח 1. המועצות המקומיות והעיריות לפי סדר א"ב - מדד, דירוג, שיוך לאשכול, אוכלוסייה, ערכי המשתנים, ציון התקן ודירוג לפי המשתנים המשתתפים בחישוב המדד

5.6 מגורים

5.6.1 מתודולוגיה

הדירה משמשת למגורים וכמרכיב עיקרי בבסיס ההון של משק הבית. רכישת הדירה, מיקומה ומחירה מבטא מכלול רחב ביותר של שיקולי הרוכש. כיוון שההוצאה על שירותי דיור מהווה יותר מ-25% מההוצאה לצריכה של משק הבית, לשיקולי הרכישה השפעה משמעותית על רמת ואיכות החיים. להלן פירוט של שיקולים עיקריים: * שיקולי נגישות לעבודה * הרמה הסוציו - אקונומית של הדיירים בסביבה המיידית והרחוקה יותר * אפיון האוכלוסייה על בסיס דתי, אתני וכו' * רמת חינוך * שיפור רמת החיים באזור * השבחה ועליית ערך הנכס לאורך זמן * דימוי ותדמית.

המחיר משמש "שער כניסה" לאוכלוסייה. המשמעות של מחיר גבוה היא "אין כניסה" לאוכלוסייה בעלת מאפיינים סוציו אקונומיים נמוכים. גורמים אלו הופכים את מחיר הדירה למשתנה דומיננטי בתהליך התכנון ובניתוח התהליכים הצפויים. המחיר היחסי של הדירות, בהשוואה לדירות דומות באזורים אחרים מהווה כלי בניתוח התהליכים כלכליים וחברתיים לאורך זמן.

5.6.2 שוק הדיור

ענף הדיור למגורים משמעותי ביותר כי הנו עתיר הון ועבודה. חשיבותו של משק הדיור למגורים והשפעתו על העיר, גדולה יותר, מחלקו הענפי בכלכלת העיר.

הבניה למגורים היא עיקר הבניה בעיר. חזות העיר, צורת התחזוקה שלה, צפיפות המגורים, תפוסת האוכלוסייה במגורים, איכות המגורים, כל אלה תחומים שהתכנית תעסוק בהם.

מרבית מלאי הדיור בישראל נמצא בבעלות פרטית ועל ידי דייריו. מלאי הדיור הכולל נאמד בכ-1.557 מיליון יח"ד. כ-130 אלף בבעלות הממשלה או הסוכנות היהודית ומושכרות כחלק ממלאי הדיור הציבורי. בידי הסקטור הפרטי נמצאות כ-100 אלף יח"ד מושכרות ובכל היתר מתגוררים בעלי הדירות. הדירה מהווה את נכס ההון העיקרי של מרבית משקי הבית בישראל. מחיר הדירה והתפתחות שווייה לאורך זמן מול חלופות השקעה אחרות, בין אם מדובר בדיור ובין אם בחלופות אחרות, משנה את מצבו הכלכלי והחברתי של משק הבית. עליה בערך הנכס תשפיע על יכולתו של משק הבית לרכוש מוצרים חלופיים כמו חינוך והשכלה. עלייה בערך הנכס מאפשרת מוביליות מבחינת מיקום המגורים. תהליך חידוש עירוני מבוסס על עליה של מחיר הדירות ונדל"ן שאינו למגורים. עליה במחיר הנכסים מאפשרת לדיירים הנוכחיים לממש רווחי הון ולהמיר את הערך הנוסף למוצרים אחרים כמו רמת חיים, חינוך והשכלה.

מרבית הדירות בחיפה נמצאות בבעלות פרטית. מרבית הקרקעות בחיפה הן פרטיות. קיימות עתודות קרקע מועטות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) וקרקעות ממ"י שנבנו. דפוסי הבעלות עלי קרקע מהוונת זהים לדפוסי הבעלות על קרקע פרטית.

שימושי קרקע למגורים

מלאי הדירות בחיפה נאמד ב-106,000 יח"ד. כ-6% ממלאי הדירות בישראל המוערך בכ-1.557 מיליון יח"ד. מלאי הדירות בחיפה גבוה מחלקה היחסי של חיפה בכלל כ-4%.

לוח 5.4: מגורים - מספר יחידות דיור ושטח לפי שכונות

מספר רובע	שם הרובע	שטח בקמ"ר	מגורים שטח מ"ר	אחוזים מסה"כ	מספר יחידות מגורים	יח"ד לדונם ברוטו	אחוזים מסה"כ	מגורים שטח ממוצע מ"ר ליח"ד
5	הכרמל	7.86	1,719,075	20.88%	18,942	2.41	17.89%	90.75
6	הדר	2.83	1,118,303	13.58%	17,631	6.23	16.65%	63.43
4	מערב חיפה	9.53	1,054,564	12.81%	17,310	1.82	16.35%	60.92
7	נווה שאנן יזרעאליה	3.03	1,028,362	12.49%	14,680	4.84	13.87%	70.05
9	רמות הכרמל	10.64	1,575,797	19.14%	14,046	1.32	13.27%	112.19
1	קריית חיים קריית שמואל	4.12	972,221	11.81%	12,438	3.02	11.75%	78.17
8	רמת נווה שאנן	3.83	478,880	5.82%	6,462	1.69	6.10%	74.11
3	עיר תחתית	1.92	285,054	3.46%	4,357	2.27	4.12%	65.42
2	מפרץ חיפה *	15.74	572	0.01%	12	0.00	0.01%	47.67
	כלל העיר	59.50	8,232,828	100.00%	105,878	1.78	100.00%	77.76

* מפרץ חיפה כולל מגורים מוסדיים ופנימייתיים בלבד.

מקור: עיריית חיפה, תכנון אסטרטגי ומחקר, פרופיל שכונתי 2001 – עיבוד.
הערה: תחום השיפוט אינו כולל את בתי הזיקוק ושינויי גבולות שאושרו לאחר מרץ 2004

בשוק הדיור קיימת מוביליות גדולה. משק בית מחליף את דירתו בממוצע כל 12 שנים. בעלי הדיור משפרים את דירתם בגודלה ובמיקומה. התהליך המקובל הוא תחלופה בין שטח לבין מיקום כאשר הדיירים בדירות קטנות עוברים לדירות גדולות יותר, בין היתר באמצעות תחלופה של נגישות ומיקום מרכזי. במעגלים עירוניים וחינוניים.

חלקה של חיפה מכלל התחלות הבניה לדירות היה נמוך יחסית. היכולת לפעול בהיקפים גדולים בעיר בנויה בה מרבית הקרקע פרטית, אינה גדולה. במרכזי הערים יש מלאי גדול של דירות קטנות, בבעלות פרטית. המיקום המרכזי, הנגישות לתחבורה והיותן מוצעות להשכרה הפכו אותן לאטרקטיביות לעולים. במקביל לאכלוס הדירות הללו נבנו דירות רבות באזורים פתוחים שקל וזול לבנות בהם - בקריות. השוק לדירות אלו היה השוק של ישראלים, שהשכיר או מכר את הדירות בחיפה לעולים חדשים, שרכשו דירות ובאו במקומו.

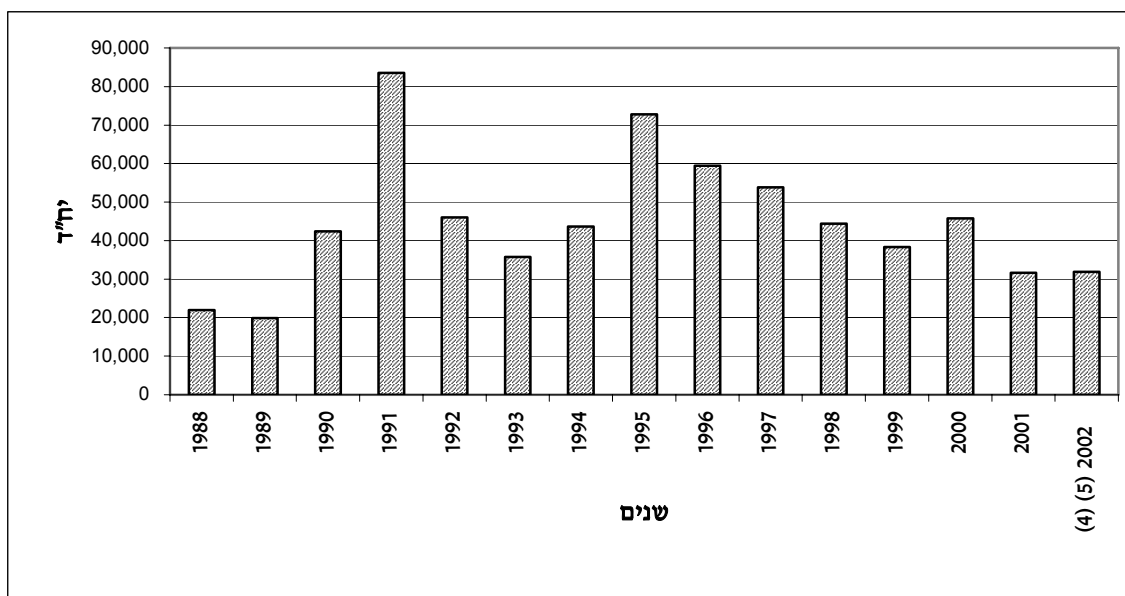
בשנות ה-90 למאה ה-20 התחלות הבניה בחיפה היה בהיקף של כ-3% מכלל התחלות הבניה בארץ.

לוח 5.5: התחלת בניית דירות בחיפה, לפי יוזם

התחלות בניה אחוזים		התחלות בניה יח"ד		סה"כ	שנים
פרטית	ציבורית	פרטית	ציבורית		
95.0%	5.0%	850	45	895	1992
98.7%	1.3%	1130	15	1145	1993
82.4%	17.6%	1595	340	1935	1994
67.1%	32.9%	1070	525	1595	1995
87.4%	12.6%	1880	270	2150	1996
86.8%	13.2%	1250	190	1440	1997
73.3%	26.7%	916	334	1250	1998
92.7%	7.3%	939	74	1013	1999
94.1%	5.9%	892	56	948	2000
100.0%	0.0%	709		709	2001
100.0%	0.0%			601	2002

מקור: לשכה מרכזית לסטטיסטיקה 2003

איור 5.9: התחלות בניה – דירות כלל ארצי, 1988-2002

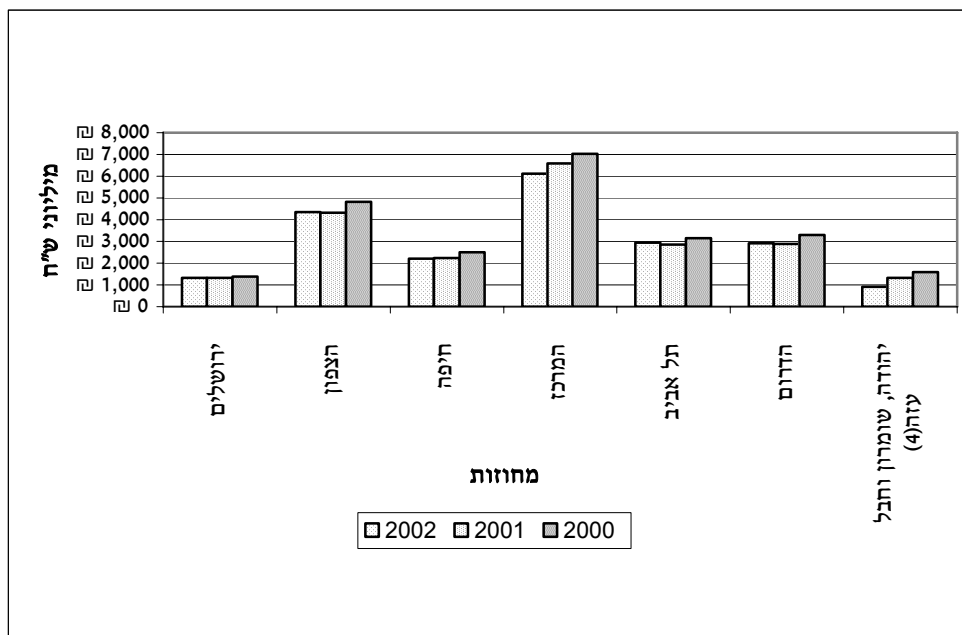


מקור: למ"ס, השנתון הסטטיסטי 2002

השקעה כספית בבנייה

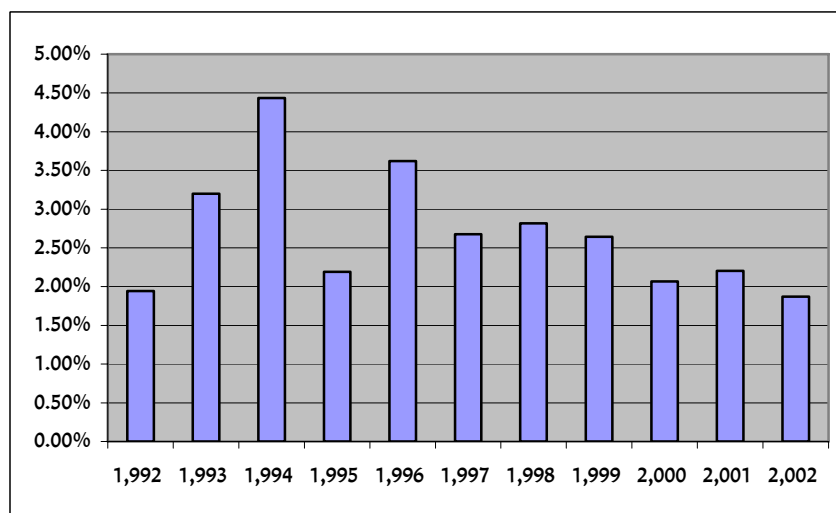
סדרי הגודל של ההשקעה בבניה חיפה הנם כ-4 מיליארד ₪ בשנה. השקעה זו הינה משמעותית. הנתונים מצביעים על סטגנציה בהשקעות בבניה בחיפה בשנים האחרונות, בדומה למרבית האזורים בארץ.

איור 5.10: ההשקעה בבניה למגורים בשנת 2002 – מחירים שוטפים



מקור: למ"ס, השנתון הסטטיסטי 2002

איור 5.11: אחוז התחלות בניה של יח"ד בחיפה מכלל התחלות הבניה



מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי 2002 וד"ח תקופתי, משרד הבינוי והשיכון, יוני 2003.

חלקה של חיפה מכלל התחלות הבניה של יח"ד הנו כ-3% מכלל התחלות הבניה בארץ. בשנת 1994 ובשנת 1997, חלקה של חיפה היה גבוה יותר.

5.6.3 מחיר הדיור כאמצעי לבחינת תהליכים כלכליים וחברתיים

מחירי הדירות מהווים אינדיקציה לרמת הביקושים בכל אזור, למצב הסוציו-אקונומי באזור ולשינוי דפוסי המגורים ופרופיל האוכלוסייה לאורך זמן. מפל המחירים בין האזורים השונים משמש כלי תכנוני. זיהוי של

רמת מחיר הדיור יחד עם המיקום הספציפי, מהווה כלי רב עוצמה לבחינת תהליכים עירוניים בעבר שהתרחשו ויכול אף לסייע בבדיקת הפוטנציאל בעתיד.

הפרש מחירי הדירות בין שכונות שונות הנו כלי מעקב אחר תהליכים של סגרגצייה חברתית (יציאת אוכלוסיה ממעמד חברתי כלכלי נמוך מאזור העובר הליכי שיקום), הידרדרות שכונות וההידרדרות עירונית ביחס לערים אחרות. רמות מחיר שונות באופן מהותי באזורים קרובים או שכנים, יכולה להצביע על פוטנציאל השבחה מחד ופוטנציאל הידרדרות מאידך.

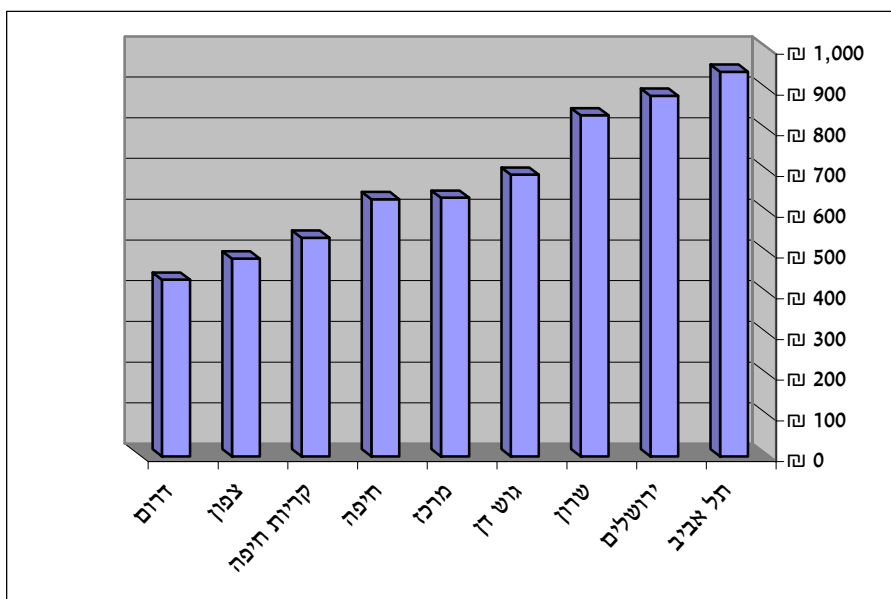
למחיר יש שני היבטים, מחיר הרכישה של הנכס ומחיר השכירות שלו. היחס בין שני מחירים אלו, מבטא את שיעור התשואה על הנכס. השוואה של שיעורי תשואה מהווה כלי בפני עצמו לניתוח תהליכים עירוניים. השוואה בין מחירי דירות בערים שונות מהווה כלי נוסף לבחינת מצבה היחסי של העיר.

להלן מוצגים שלושה סקרי מחירי הדירות בחיפה: (1) סקר מחירי דירות בחיפה אשר נערך ע"י מר שלמה תענך, שמאי תכנית המתאר, באוגוסט 2003. (2) סקר מחירי דירות שנעשה בשנת 2002 לצורך הכנת תכנית תמ"א 13 לחופי חיפה. (3) סקר מחיר דירות ממפקד הדיור של הלמ"ס משנת 1995.

מחיר דירות השוואה יחסית בין ערים ואזורים

סקר מחיר דירות בבעלות דיירים, על פי דו"ח תקופתי של משב"ש על בסיס נתוני הלמ"ס יוני 2003, ממקם את חיפה ברמת מחירים נמוכה. רמת המחירים בחיפה נמוכה מכל האזורים העירוניים במרכז הארץ - גוש דן, השרון ותל אביב וכן מירושלים. רמת המחירים בחיפה גבוהה מרמת המחירים באזור המרכז כולו ומהאזורים הפריפריאליים בצפון ודרום הארץ. לכאורה, ניתן לראות ברמת המחיר הנמוכה יתרון. קל לאוכלוסיה צעירה לעבור לחיפה. אך למעשה זהו ביטוי לחוסר ביקוש ולסטגנציה.

איור 5.12: מחיר דירות ברבעון ראשון (מרץ-יוני) 2004



מקור: למ"ס, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים 1999-2003.

מחיר הדירות בחיפה

מחיר הדירות האבסולוטיים בחיפה ירדו ריאלית מול מדד המחירים לצרכן בשנים האחרונות, במקביל לירידת מחירי הדירות בכל הארץ. כיוון שירידת המחירים הנה כללית ולא על בסיס אזורי, כפועל יוצא ממשבר כלכלי ומדיני, אין לכך משמעות בבחינה יחסית של חיפה מול ערים אחרות.

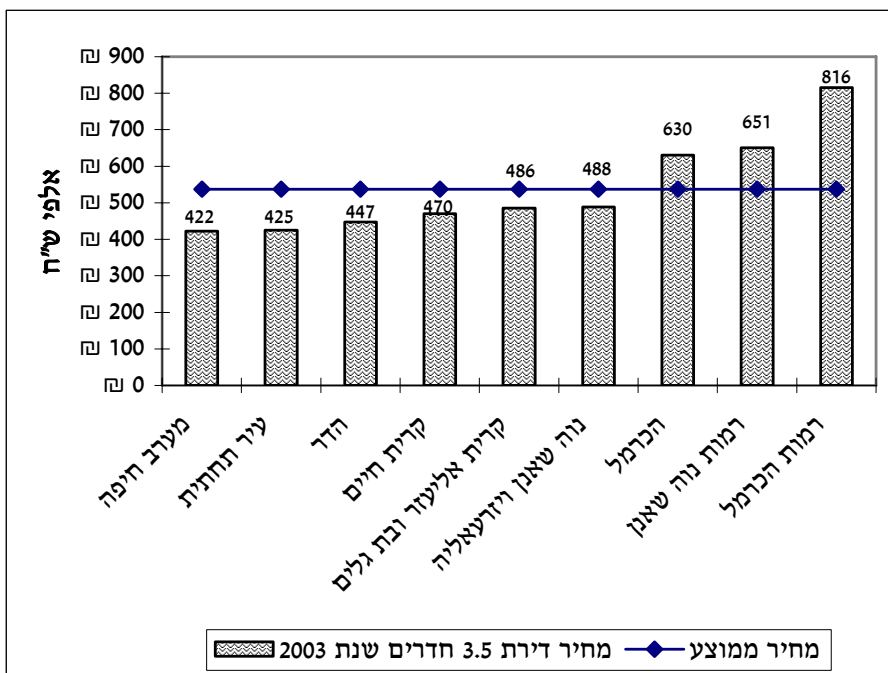
הניתוח הרלוונטי הוא המחירים היחסיים של דיור בתוך חיפה ומפל המחירים על בסיס אזורי, תוך אפיון של התנאים השונים בכל אזור או שכונה.

מפל מחירי הדירות בחיפה נמצא ביחס הפוך לגובה השכונה מפני הים. ככל שהשכונה גבוהה יותר ונמצאת על הכרמל כך מחירי הדירות בה גבוהים. ככל שהשכונה נמוכה וקרובה לים מחירי הדירות נמוכים. בסקר שנעשה בשנת 2001, מחירי הדירות הנמוכים ביותר היו באזור בת גלים וקריית אליעזר. סקר בשנת 2003 מצביע על מחירים דומים בהדר, בעיר התחתית ובבת גלים. פער המחירים בין האזורים היקרים לזולים עולה על 100%.

הפרש המחירים מצביע על אנומליה - הקרבה לים אמורה לתת "ערך מוסף" למחירי הדירות. תופעה זו בולטת במיוחד בתל אביב. בחיפה, בגלל המבנה ההררי, ובניגוד לתל אביב, ניתן לצפות לים מההר, נוצר ביקוש לדירות על ההר. בנוסף לכך המצב הפיזי של אזור החוף ויצירת חייצים מסוגים שונים, בין העיר וחוף הים, תרמו ליצירת מצב זה. אם הסבר זה תקף, הרי מחירי הדירות הנמוכים מהווים פוטנציאל להשבחה כאשר יתחוללו שינויים ברמת הפיתוח ובדימוי האזור. שכונות ברמת אוכלוסיה נמוכה ושכונות שהן בתהליך הידרדרות פיזית.

הדינאמיקה המרחבית של מחירי הדירות מוסברת לא רק משיקולים של נוף, נגישות ונתונים פיסיים אחרים. לקבוצות אוכלוסיה בעלות מעמד חברתי כלכלי גבוה יש פוטנציאל למוביליות - והן נוטות להתקבץ במשותף, כאשר הסיסמא "טוב לחיות עם אנשים כמוך" היא הגורם המוביל בשיקולי המיקום של משק הבית. וכפי שצוין המחיר הוא "שער הכניסה". לעיתים המיקום הראשוני של אזור יקר הנו מקרי ומוסבר באירוע מנהלי. כדוגמא סביון, בה אין יתרונות יחסיים למעט האפשרות התכנונית לקבל מגרשים בשטח של 5 דונם ליחידת דיור צמודת קרקע. לאחר שהאירוע קרה, עצם הנוכחות של אוכלוסיה ממעמד חברתי כלכלי גבוה, יוצרת דינאמיקה של ביקושים לאוכלוסיה נוספת, בעלת מעמד דומה ומחירי קרקע גבוהים, המהווים חסם לאוכלוסיות אחרות.

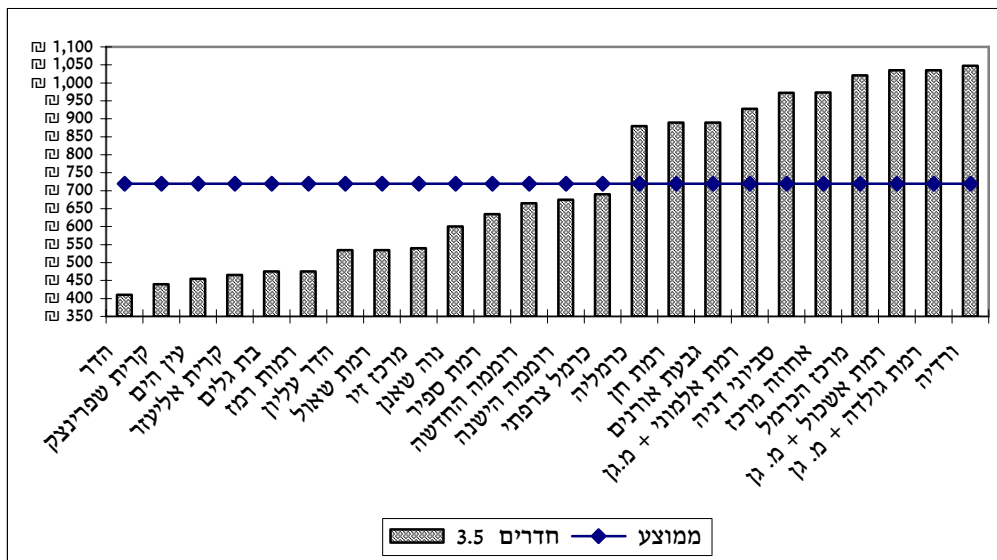
איור 5.13: מחירי דירות בחיפה בשנת 2003 ומחיר ממוצע



מקור: סקר מחירי דירות 2003

המחיר הממוצע הוא מחיר ממוצע של כלל הדירות בעיר. המחיר הממוצע מהווה "סמן" וסרגל להתייחסות של מחירי הדירות.

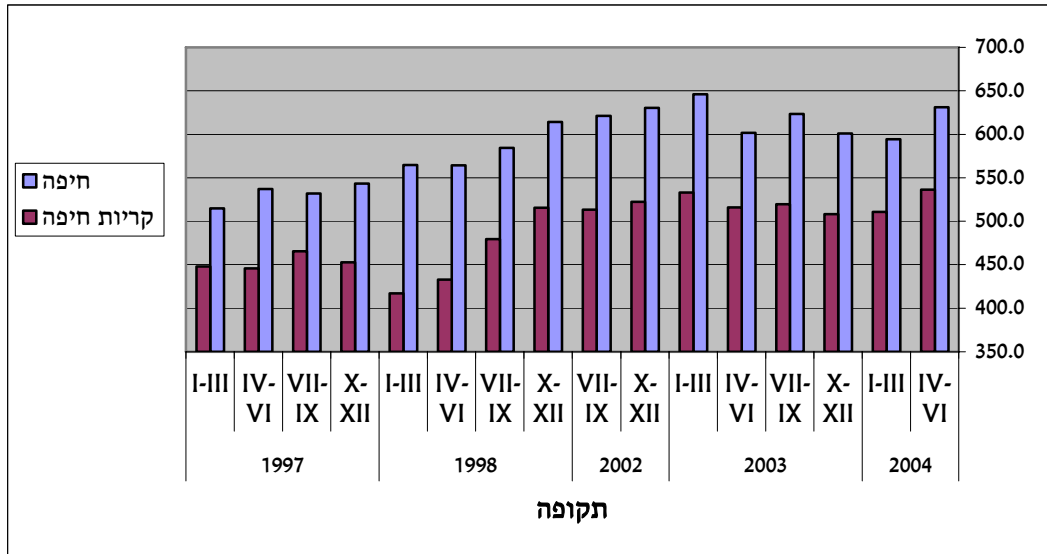
איור 5.14: מחירי דירות בשנת 2001 ומחיר ממוצע



מקור: סקר מחירי דירות ממודעות עיתונים, שנת 2001

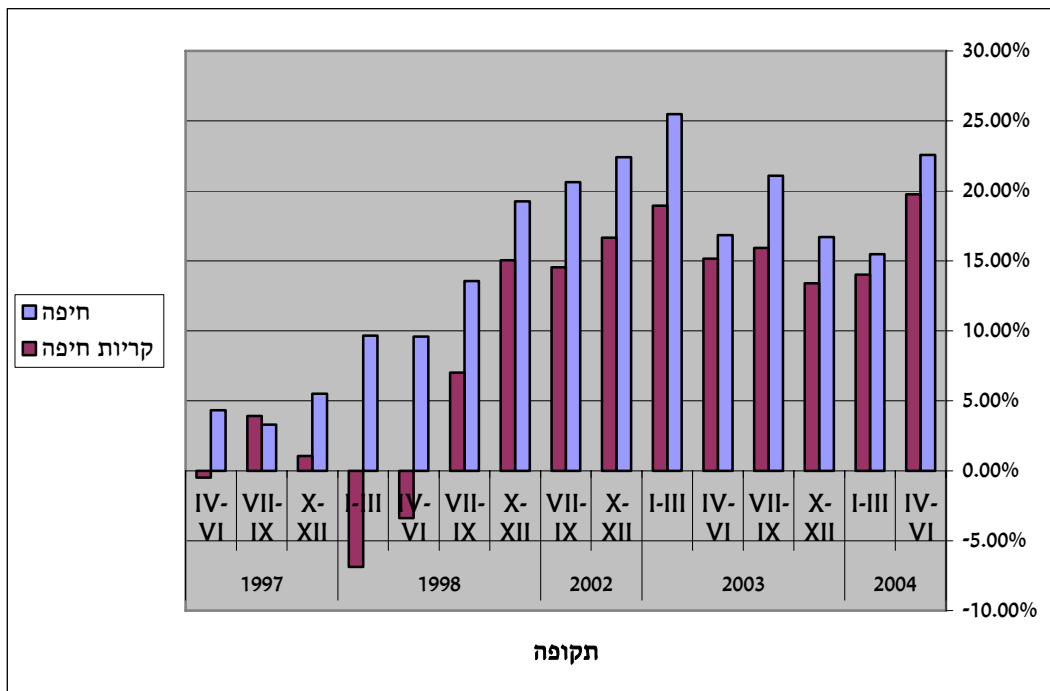
התפתחות מחיר דירות נומינאלי בחיפה בהשוואה לקריות

איור 5.15: מחירי דירות בחיפה בהשוואה לקריות



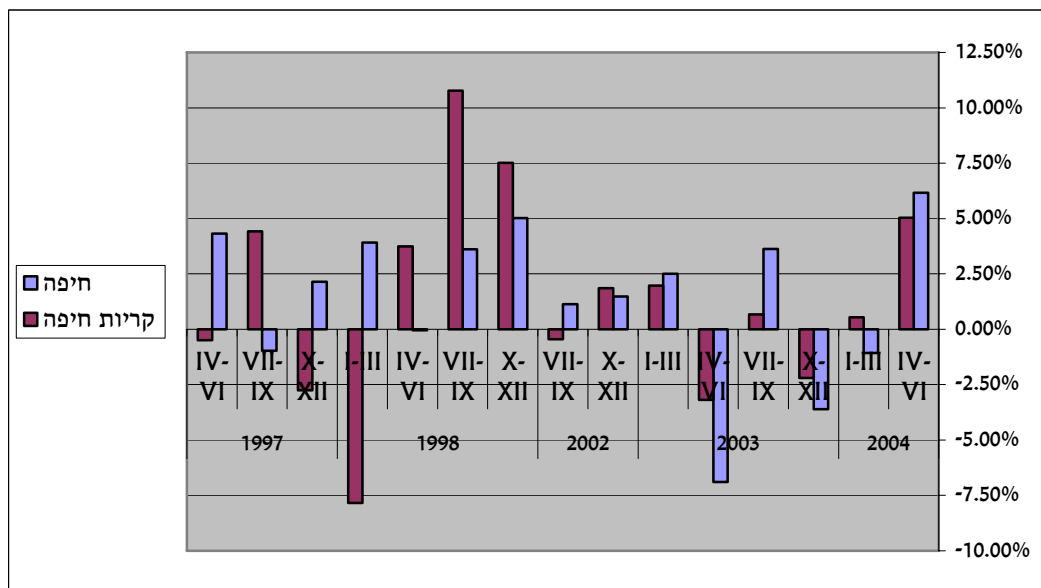
מקור: למ"ס, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים 1999, 2003

איור 5.16: שיעור השינוי במחירי הדירות



מקור: למ"ס, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים 1999, 2003

איור 5.17: שינוי במחירי דירות, שנה מול שנה



מקור: למ"ס, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים 1999, 2003

מחירי שכר הדירה למגורים בחיפה

קיים מתאם בין מחירי שכר הדירה בחיפה לבין מחיר הדירות בחיפה. מחיר השכירות בחיפה נמוכים באופן יחסי ממחירי הדירות. שכר הדירה בחיפה נמוך משכר הדירה באזור המרכז ואילו מחירי הדירות בחיפה גבוהים ממחירי הדירות במרכז.

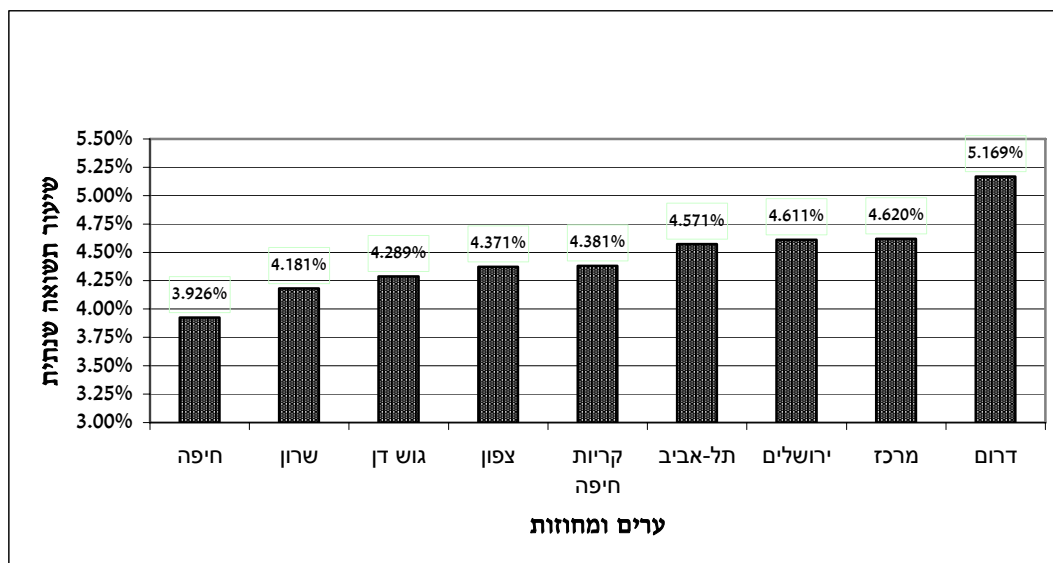
תשואה על השקעה בדירות

התשואה מחושבת כחס בן שכר הדירה השנתי למחיר השוק של הדירות. הדפוס הנפוץ בשוק הדירות בישראל הוא רכישת דירה למגורים. הביקוש לשכירות מאפיין "אוכלוסיות מעבר". אוכלוסיות מעבר עדיין לא יצרו בסיס הון שיאפשר להן לרכוש דירה, או לחילופין הן מעדיפות צריכה של שירותים אחרים על פני שירותי דירות וצבירת הון. אוכלוסיות מעבר הם סטודנטים, עולים חדשים, מהגרי עבודה ואוכלוסיות חלשות שאין בידיהם הצבר ההון הדרוש לרכוש דירה.

שיעור התשואה מביא בחשבון את מידת המסוכנות של הנכס כנכס מושכר. ככל שתנאי ההשכרה מסוכנים יותר מנקודת ראותו של המשכיר, מחיר השכירות יחס למחיר הדירה ברכישה יהיה גבוה יותר. מידת המסוכנות של הנכס כנכס מושכר תלויה בגורמים רבים כגון: * משך תקופת השכירות הצפויה * היכולת לגבות את דמי השכירות * היכולת להוציא את הדייר מהדירה במקרה של אי תשלום * התיישנות הדירה במהלך השכירות והצורך לשפץ אותה.

שיעור התשואה הנמוך בחיפה מבטא שתי מגמות. האחת, קיים היצע גדול של דירות בשכירות לעומת הביקוש. השנייה, רמת הסיכון הנמוכה שבעלי נכסים מייחסים להשכרת דירות.

איור 5.18: שיעור תשואה בהשקעה על דיור

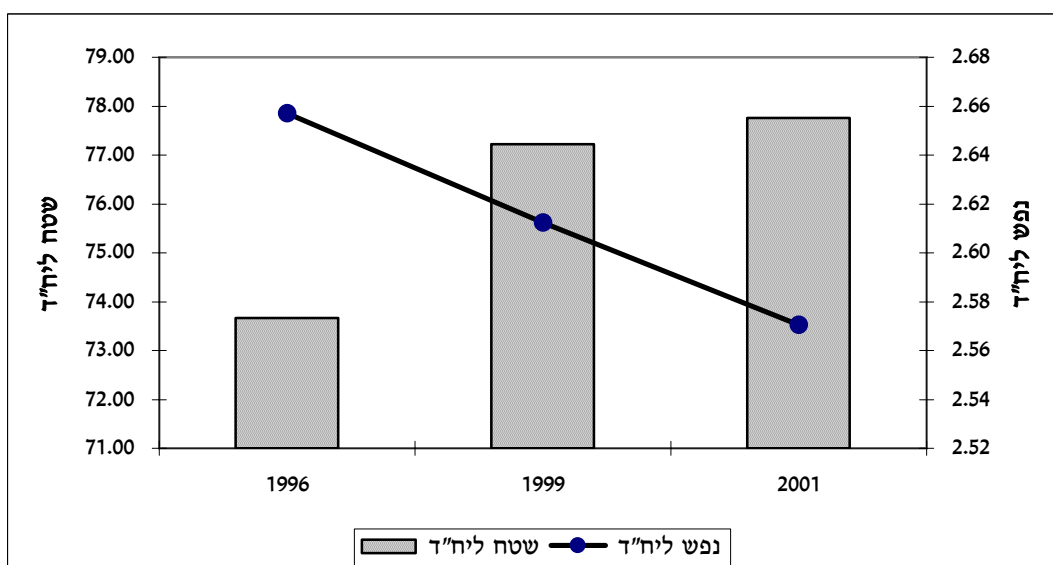


מקור: עיבוד של נתוני שכ"ד ומחירי הדיור 2003

צפיפות דיור

בשנים 1996 עד 2001 שטח יח"ד דיור הממוצע גדל ומספר הדיירים ליח"ד קטן. הדבר מתבטא במדד של שטח ריצפה למגורים לנפש אשר גם גדל. עליית שטח המגורים לנפש הנה תהליך הבא בעקבות עליית רמת החיים, עליית רמת ההכנסה לנפש והקיטון בגודל משק הבית. גידול בתמ"ג לנפש ישפיע על צריכת שטח הדיור לנפש לשטח הדיור הכולל. תמ"א 35 קובעת כי שטח הדיור לנפש יעלה מ-27 מ"ר לנפש לסדר גודל של 40 מ"ר כמקובל במערב אירופה ובארה"ב.

איור 5.19: שטח יחידות דיור ונפשות ליחידת דיור



מקור: עיבוד וניתוח של נתוני עיריית חיפה, תכנון אסטרטגי ומחקר, "קול מידע"

5.7 תעסוקה

5.7.1 סיווג סוגי תעסוקה על פי זיקה למיקום ולשכר

ניתוח ענפי של כלכלת חיפה ייעשה תוך סיווג סוגי התעסוקה, על פי קריטריונים בסיווגים שונים, הרלוונטיים לייעוד העיקרי של התכנית - עלייה ברמת הרווחה. יופעלו שיקולי המיקום המיטבי לכל סוג עיסוק.

סוגי שירותים כולל שירותי ממשל ומנהל - חינוך, בריאות, מסחר קמעוני בעל טווח מוצר קטן כמו מוצרי מכולת, המחייבים נגישות לאוכלוסיה ואוריינטציה למיקום המגורים. השכר המשולם בענפים אלו נמוך באופן יחסי.

תעשייה פטרוכימית - מיקומה נקבע בהתאם לאוריינטציה לחומרי גלם ולתהליכי ייצור. התעשייה הפטרו-כימית נשענת על תוצרי הלוואי של בתי הזיקוק. קיימת הזיקה חזקה ומיידית של תעשייה זו למיקום של בתי הזיקוק וככל שבתי הזיקוק יפעלו יהיה יתרון יחסי לתעשייה זו במיקומה הנוכחי.

תעשיות עתירות ידע - לתעשיות אלו אוריינטציה לכוח אדם מיומן. התשומה העיקרית של תעשיות אלו כוח אדם מתאים ומיומן. לתעשיות אלו יש אוריינטציה למוסדות מחקר ולמגורי אוכלוסיות ברמה סוציו אקונומית גבוהה. אוכלוסיה זו מהווה את מאגר "חומרי הגלם" של תעשיות עתירות הידע. אם תיווצר זהות בין מיקום מוסדות מחקר לבין מגורים של אוכלוסיה בעלת אפיון מתאים, מפעלים יתמקמו במיקום בעל נגישות מיטבית. ענפי תעשייה אלו, מוטי ייצוא, נזקקים לשירותי ייבוא וייצוא. שירותים אלו כוללים ניהול ברמה העליונה - שירותים בנקאיים, פיננסיים, שירותי בורסה, עריכת דין, ראיית חשבון וביטוח. בגלל ההיקף של הייצוא, תעשיות אלו נזקקות לשירותים לוגיסטיים, לעובדים, ובעיקר לתחבורה אווירית. כיוון שהמוצרים אינם עתירי משקל ונפח האוריינטציה לנמל ימי אינה חזקה.

מת"מ - אזור תעסוקה עתירת הידע, מתאפיין במיקום הולם לתעשייה עתירת ידע. למת"מ נגישות טובה לאוכלוסיה המהווה את מאגר כוח האדם לתעשייה עתירת ידע. אוכלוסיה המתגוררת בחיפה ומחוץ לחיפה. כמו כן מיקומו של מת"מ בדרום חיפה בקרבה מיידית למרכז תחבורה, יוצר נגישות טובה לשירותים הפיננסיים ושירותי ייבוא וייצוא אותם מספקות חיפה ותל אביב.

ענפי תעשייה כבדה לייבוא או לייצוא - מרבית חומרי הגלם מיובאים, ולפיכך, לתעשייה זו נוצר יתרון יחסי בקרבה לנמלי ים.

תעשיית התרבות והבידור - הקרבה המיידית לפלחי שוק גדולים, בעלי מעמד כלכלי-חברתי גבוה עם תרבות פנאי מפותחת, הנה חיונית לקיום תרבות ובידור ברמה סבירה. הקרבה חיונית כי ללא יחסי הגומלין אינטנסיביים בין הציבור לבין האמנים היוצרים, לא ייווצרו תנאים לקיומה של תרבות משמעותית, שיש לה השפעה כלכלית מיידית במובן של תעסוקה, והשפעה גדולה עוד יותר על הדימוי הכולל של העיר. אוכלוסיית העיר יחד עם העורף המטרופוליני של חיפה מהווה בסיס לביקושים היכולים לפרנס את תעשיית התרבות והבידור.

ההשפעה על הדימוי הכולל חשובה ליצירת המאגר האנושי הרלוונטי לתעשיות עתירות ידע ותעשיית הניהול. פוטנציאל ההכנסה בתעשיות אלו גבוה. לכן, למועסקים יש יכולת כלכלית מספקת לבחור את מקום מגוריהם ויש להם יכולת ניידות ליוממות גדולה, על פי צרכיהם. פוטנציאל ההכנסה בתעשיות אלו יוצר תחרות בין ערים ואזורים על העובדים בתעשיות אלו ועל המיקום של הפירמות.

שירותים עסקיים ופיננסיים – השירותים כוללים את הבנקאות, בנקאות השקעות, ביטוח, בורסה, ייעוץ משפטי, עריכת דין, ראיית חשבון, מערכות ניהול ותקשורת. הגידול של היקפי פעילות בכלכלה הישראלית חייבה גידול ניכר של המערכת הניהולית העסקית. במקביל היה צורך להגדיל את המערכת הציבורית העוסקת בהכוונה וברגולציה של המערכת הפרטית. התוצר הכולל של ישראל כ-100 מיליארד דולר והיקף הייצוא כ-20 מיליארד דולר. למערכות הניהול יש זיקה אחת לשנייה ומיקומן במרוכז משקף את היתרונות הניהוליים שהם יוצרים והמשק כולו יוצא נשכר מהקרבה הזו. ניתן להניח כי למערכות הניהול יש אוריינטציה להתמקם האחת בקרבת השנייה. המיקום הראשוני יכול היה להיות מקרי אך לאחר שהוא התמסד נוצר כוח משיכה מובנה. בענף הניהול והפיננסיים משולם שכר גבוה מהממוצע.

ענף התיירות – ערים עם אוריינטציה למקומות בעלי תכונות נופיות מיוחדות, ערכים אסטטיים, אקלימיים, חוף ים מיוחד, או לחילופין ערכי תרבות ומורשת יוצאי דופן, מהווים, מקור משיכה לתיירות. במקביל, לענף התיירות יש זיקה לעיר המציעה מגוון של פעילויות תרבות ובידור ובעלת דימוי של "המקום הנכון" של "העיר הנוצצת על הגבעה" שכולם רוצים להיות בה.

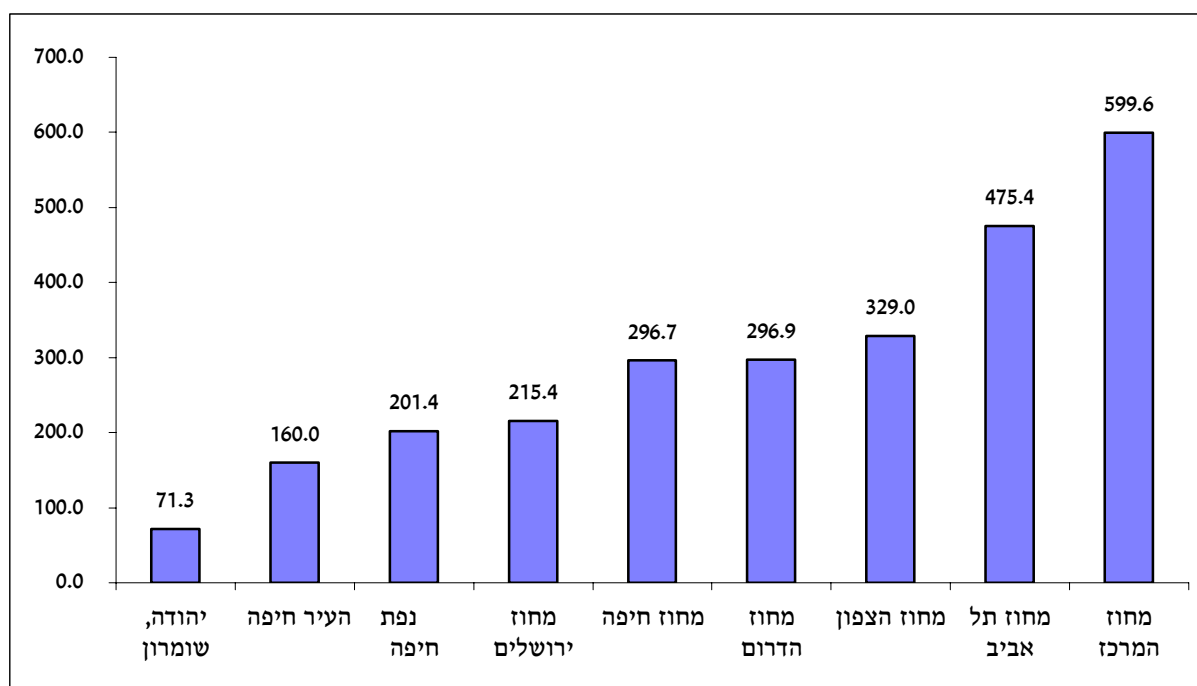
נתונים אודות יעודי הקרקע של ישובים גובלים, בהקשר לנושא התעסוקה, יפורסמו בדו"ח שלב ב' של תכנית המתאר – ניתוח המידע.

5.7.2 נתונים ענפיים ונתוני תעסוקה

כוח העבודה

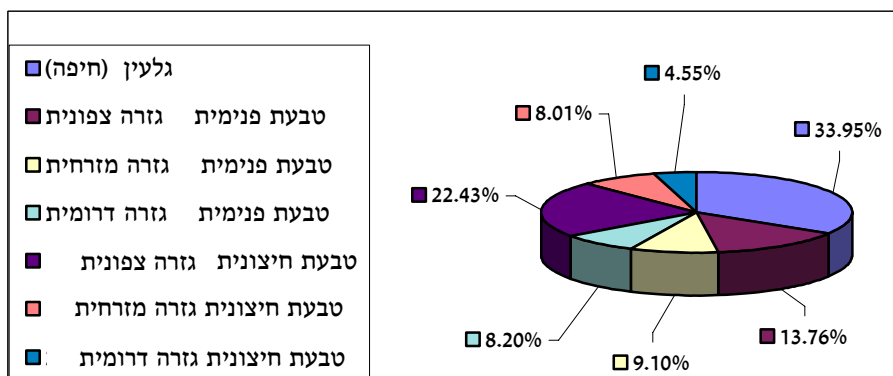
להלן נתוני אוכלוסיית בני 15 ומעלה לפי תכונות כוח האדם האזרחי. מספר המועסקים בחיפה עומד על כ-6% מכלל המועסקים. חלק זה גבוה יותר משל חלקה של חיפה בכלל האוכלוסייה. חלקם של המועסקים בתעשייה ובמיוחד בענפי החשמל והמים גדול מהמוצע הארצי. נתוני כוח העבודה האזרחי באזור חיפה מראה על חלק היחסי גדול של חיפה ושל הטבעת החיצונית שלה בכוח האדם האזרחי.

איור 5.20: התפלגות מועסקים לפי אזור מגורים



מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי 2003, גיליון 12.14

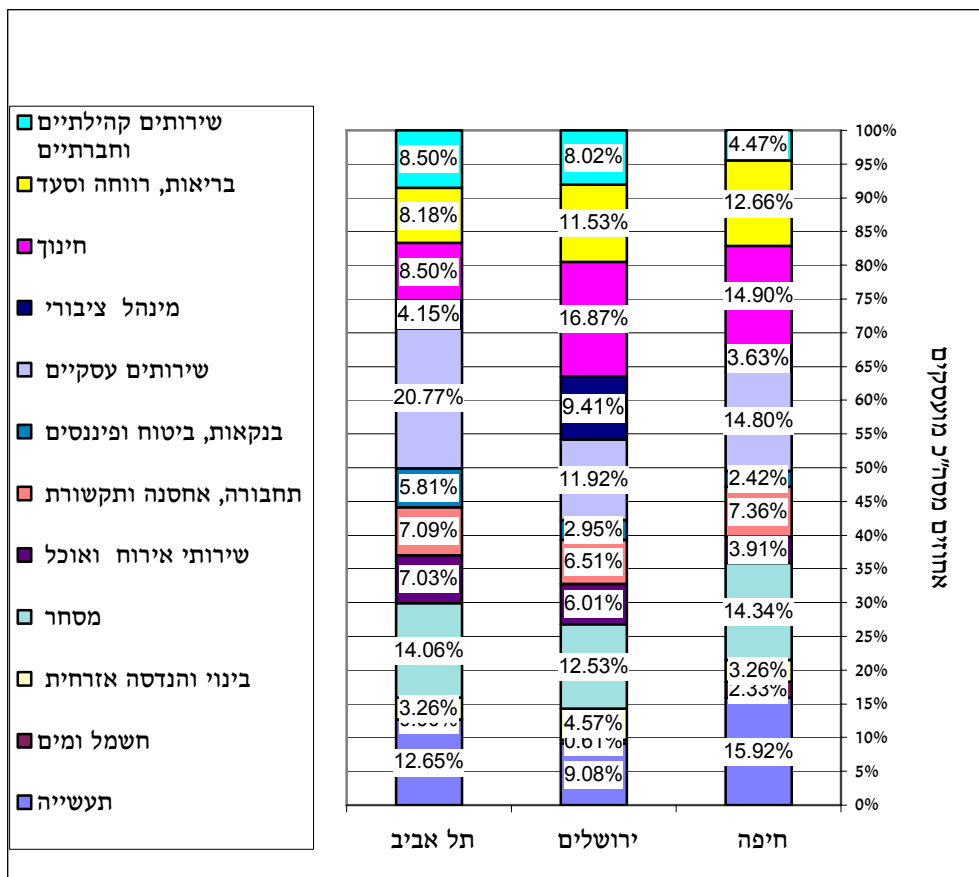
איור 5.21: התפלגות כוח האדם האזרחי במטרופולין חיפה



מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי 2002, גיליון 12.3

אחוז כוח העבודה האזרחי במטרופולין חיפה בחלוקה אזורית לפי חלוקה גיאוגרפית של המ"ס מראה כי בחיפה כ-34% מכ"א האזרחי בהשוואה, לתל אביב בה 13.8% מכוח העבודה האזרחי מרוכז בגלעין. בחינה השוואתית של מבנה התעסוקה בחיפה מראה על שיעור גבוה בענפי התעשייה, החשמל, והמים ושיעור נמוך יחסית של מועסקים בתחומי הבנקאות הביטוח והפיננסים. משקל התעסוקה בשירותים העסקיים והפיננסיים, ביחס לכלל התעסוקה, מראה על הדומיננטיות של ענפים אלו במחוז תל אביב והמרכז בהשוואה לשיעור נמוך בחיפה. חלקו של השכר המשולם בתחומי התעשייה והמים מגיע ל-20% מכלל השכר המשולם. היחס בין השכר לבין מספר המועסקים בתחום הפיננסיים מצביע על השכר הגבוה בענף.

איור 5.22: התפלגות המועסקים לפי ענפים בערים הגדולות



מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי 2002, עיבוד של נתוני מועסקים ושכר, גיליונות 12.12 12.3

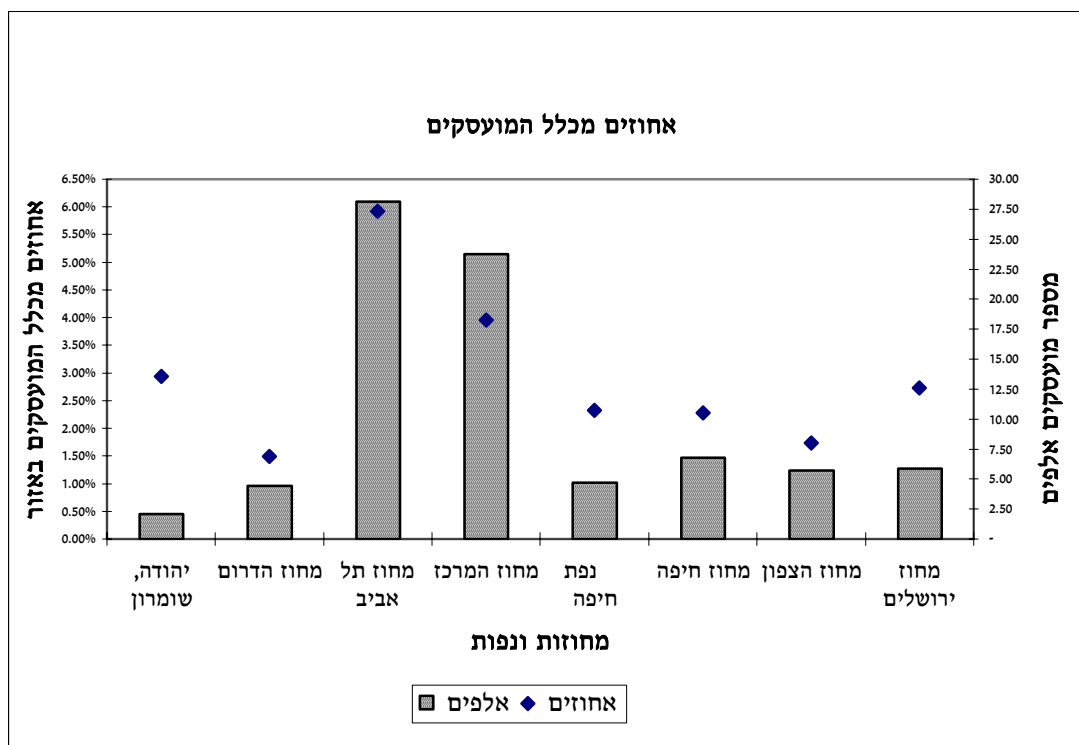
משתנים עיקריים

- משרות שכיר.
- שכר ושכר ממוצע, לפי ענף כלכלי(1).
- מועסקים, לפי ענף כלכלי, צורת יישוב מגורים ויישוב עבודה.

נתונים עיקריים:

- שיעור המועסקים בתעשייה בחיפה גבוה מהערים הגדולות.
- שיעור המועסקים בשירותי האוכל בחיפה נמוך יחסית.
- שיעור המועסקים בענפי הפיננסיים הנו פחות מ-50% מאשר בתל אביב ונמוך מאשר בירושלים.

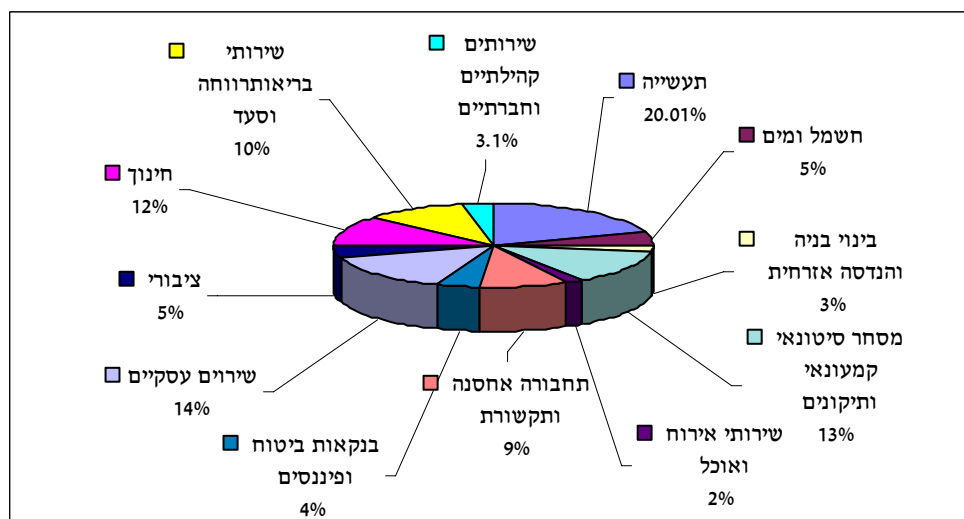
איור 5.23: מועסקים בבנקאות, ביטוח ופיננסים



מקור: למ"ס שנתון סטטיסטי עיבוד מגיליונות 12.03, 12.12, 12.14

הטבלא מצביעה על הדומיננטיות של מחוז תל אביב והמרכז בתחום הבנקאות והפיננסיים שבהם השכר גבוה.

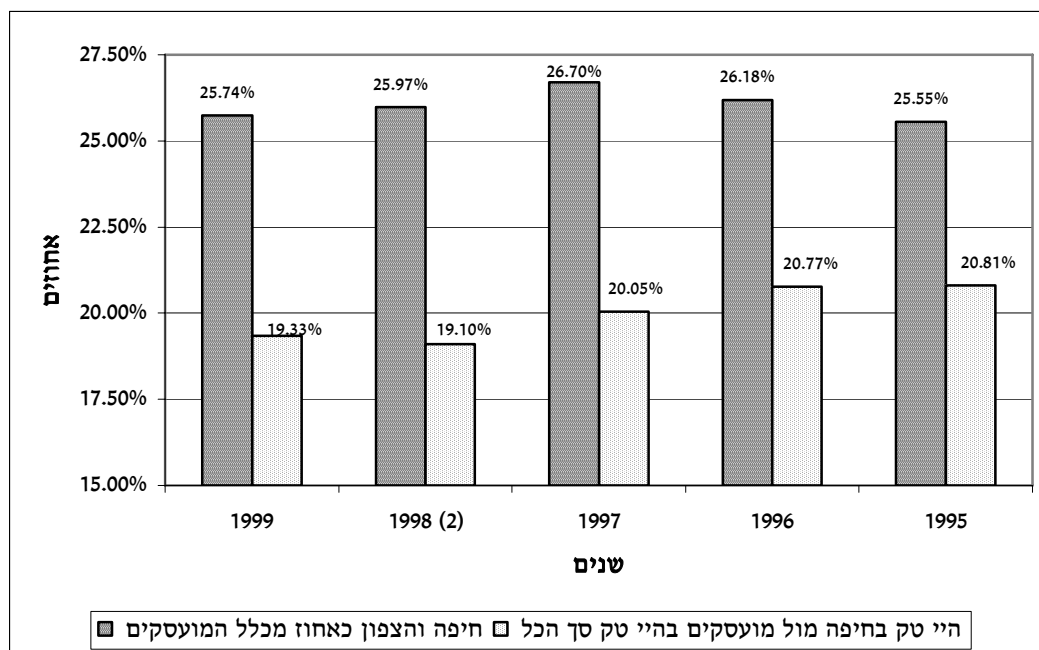
איור 5.24: שכר משולם לפי ענפים כלכליים בחיפה



מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי, עיבוד מגיליונות 12.03, 12.12, 12.14

שיטת החישוב שננקטה הנה מכפלה של השכר הממוצע למועסק לפי ענפים, כפול מספר המועסקים בענף. ניתוח הנתונים מצביע על הדומיננטיות של ענפי התעשייה בחיפה מחד, והשיעור הנמוך של שכר המשולם לענפי שירותי האוכל והאירוח מאידך.

איור 5.25: חלקם של חיפה והצפון מהמועסקים וממועסקי ההי טק



מקור: למ"ס, סקר מועסקים בתעשיית ההיטק 2002, לוח 9

חלקם של המועסקים בחיפה וצפון מסה"כ המועסקים בארץ לפי חלוקה של כלל המועסקים ושל מועסקים בתחומי היי טק. חלקם של מועסקי ההי טק מכלל המועסקים בתחום זה ירד בשנים 1995 – 1999 בכ-1%. חלקם של המועסקים החיפאיים בכלל התעשייה נישאר קבוע.

5.7.3 שיקולי מיקום בתעסוקה

שיקולי המיקום של פירמות משקללים את היתרונות ממיקום מרכזי מול העלויות הכרוכות בכך. התועלות הן נגישות לשירותים עסקיים או לשוק או למקומות המגורים של העובדים. העלויות כוללות את שכר הדירה והוצאות נלוות, את הארנונה ואת הוצאות הנגישות – עלות חניה, זמן עבודה, דלק, פחת וכו'.

הפירמה מפיקה תועלת במיקום מרכזי ברמה העולה על העלויות שלה. המשק מפיק יתרון ממיקום מרכזי של הפירמות. מצרף התועלות של כלל הפירמות מהווה חלק מהתועלות של המשק ובנוסף לכך המשק נהנה מתועלות חיצוניות של שימוש יעיל בקרקע, ארגון יעיל של מערך התחבורה הציבורית, שמירה על שטחים פתוחים וכו'.

מחירי השכירות לתעסוקה נותנים אומדן לרמת הביקושים ולחוזק היחסי של ערים שונות. מחירי שכר דירה לתעסוקה בחיפה נמוכים מהמחירים בגוש דן.

התשואה להון בבניה לתעסוקה נמוכה יחסית בחיפה. התשואה הנמוכה והמחיר הנמוך מקורם בביקושים נמוכים לשכירות ומחירי נכסים גבוהים באופן יחסי. עובדה זו משקפת הערכה לרמת סיכון נמוכה ויציבות מחירים.

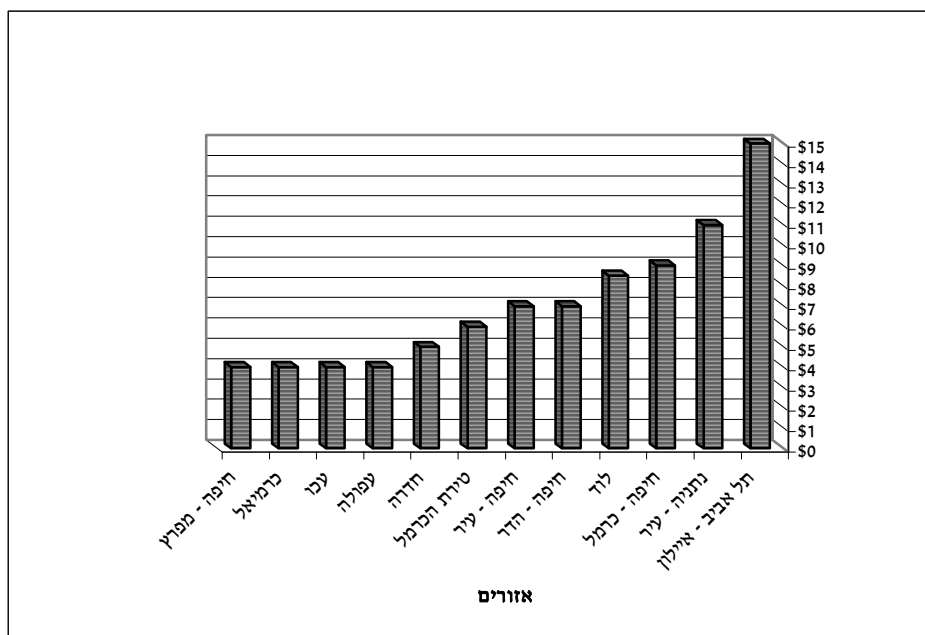
לוח 5.6: שטחים בנויים שלא למגורים וקרקע תפוסה בחיפה

שטח מבנה ממוצע ליחידה	מס ערכים	שטח קרקע תפוסה	שטח מיבנים	רובע
מ"ר	יח'	מ"ר	מ"ר	יחידות
138	445	76,013	61,242	ק.חיים - ק.שמואל - 1 רובע
613	3,430	4,562,922	2,103,475	רובע 2 - מפרץ חיפה
201	4,130	231,290	829,087	רובע 3 - העיר התחתית
511	1,305	495,811	666,218	רובע 4 - מערב חיפה
241	1,327	192,346	320,242	רובע 5 - הכרמל
125	4,478	64,674	561,727	רובע 6 - הדר
157	516	44,347	80,824	רובע 7 - נווה שאנן-יזרעאליה
817	493	125,791	402,717	רובע 8 - רמות נווה שאנן
460	691	85,098	318,194	רובע 9 - רמת הכרמל
318	16,815	5,878,292	5,343,726	סה"כ

מקור: עיריית חיפה, המחלקה לתכנון ארוך טווח, עיבוד נתוני ארנונה 2003.

בטבלא מופיע פירוט של שטחי מבנים ושטחי קרקע תפוסה שאינם למגורים בחיפה. סה"כ בחיפה כ-11 מליון מ"ר שטח רצפה וקרוב ל-16,000 יחידות שלא למגורים. באזור המפרץ קיים ריכוז של כ-60% מכלל השטחי הבנויים והתפוסים בחיפה. השטח של יחידת עסק הוא 2,000 מ"ר בקירוב. השטחים הגדולים ליחידה הם עדות לריכוז תעשייתי, לוגיסטי ומסחרי. בהדר, המהווה חלק ממער"ר חיפה ומתאפיין בכך שהוא אזור מסחרי ישן, שטח יחידת עסק 127 מ"ר.

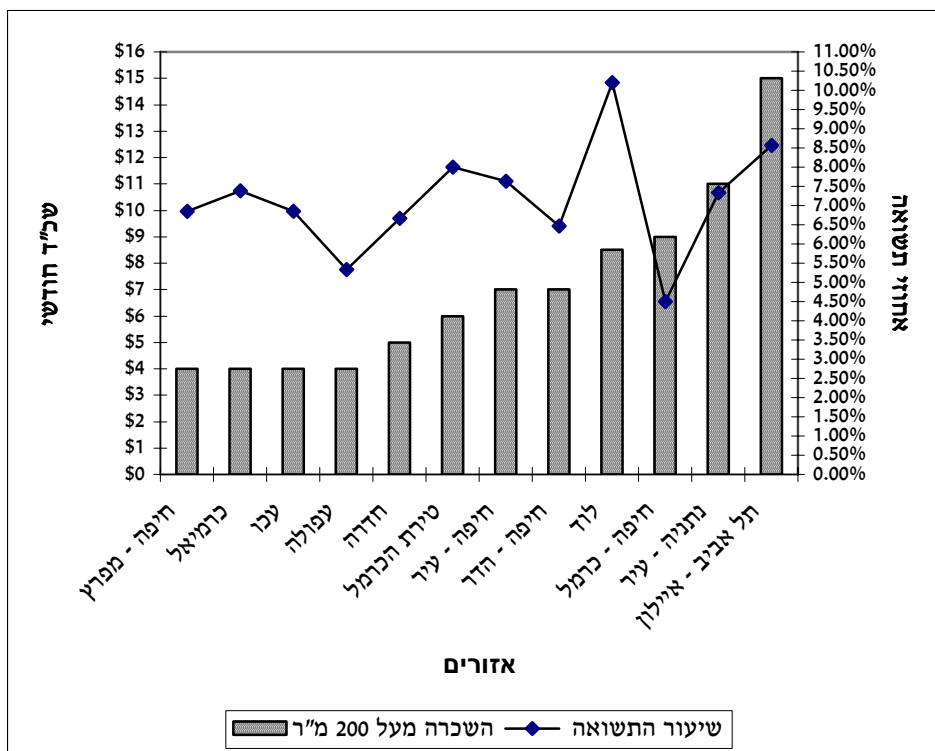
איור 5.26: משרדים – נתוני שכר דירה למ"ר



מקור: סקר מחירים על בסיס נתוני אתרי האינטרנט YNET ו-IOL

קיימת שונות ברמת מחירי שכ"ד למטרות תעסוקה בחיפה. מחירי שכ"ד גבוהים בכרמל מאשר בהדר, בטירת הכרמל ובמפרץ. רמת המחירים בחיפה דומה לרמת המחירים בכרמיאל, עכו עפולה וחדרה. מחיר שכ"ד נמוכים בחיפה מאשר בתל אביב באזור האיילון, המהווים מחירים נמוכים ביחס למקומות אחרים בתל אביב.

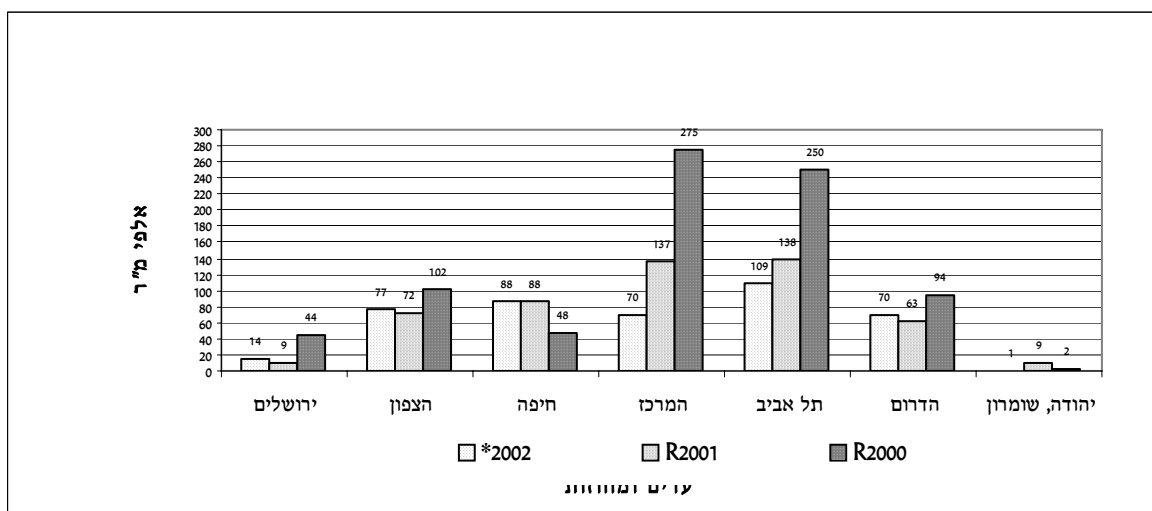
איור 5.27: מחיר שכר דירה ושיעור התשואה



מקור: עיבוד וניתוח של נתוני שכ"ד ומחירי דירות על בסיס סקר מחירי דירות של שמאי תכנית המתאר מר שלמה תענך ונתוני שכ"ד מאתרי האינטרנט של IOL ושל YNET

הטבלא מפרטת את שכ"ד לשטחים הגדולים מ-200 מ"ר שלא למגורים ושיעור התשואה להון. שיעור התשואה להון בחיפה ובמיוחד בכרמל נמוך, מחיר שכ"ד גבוה יחסית ושיעור התשואה נמוך מצביע על יציבות מחירים ואמון בחיי מסחר יציבים באזור הכרמל. שיעור התשואה הגבוה בלוד משקף הערכה לרמת סיכון עסקי גבוהה.

איור 5.28: התחלות בניה למטרות תעשייה ותעסוקה

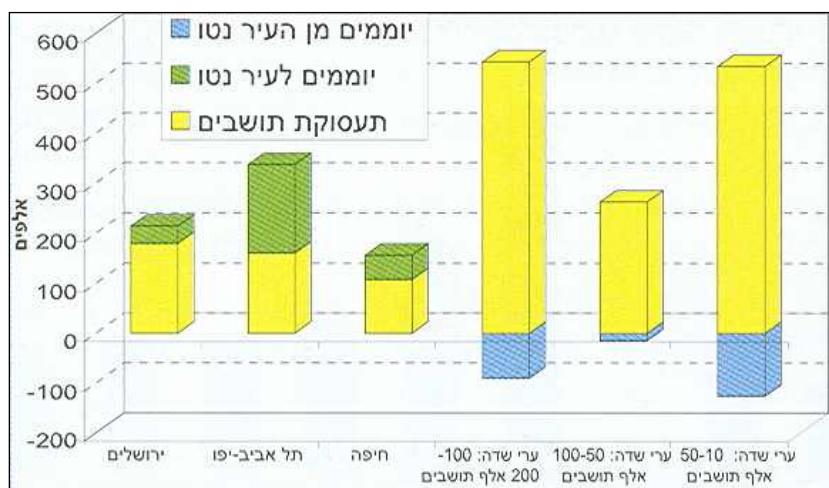


מקור: למ"ס, שנתון סטטיסטי 2002, התחלות בניה גיליון 22.3

היקפי הבניה לתעסוקה בשנת 2000 היו במימדים גדולים, למעט בחיפה. בשנים הללו לא היה שינוי בהיקפי הבניה בחיפה למטרות הללו. לכן בשנים 2001 ו-2002, באזור המרכז נוצרו עודפים גדולים, של שטחי תעסוקה דבר שככל הנראה לא קרה בחיפה.

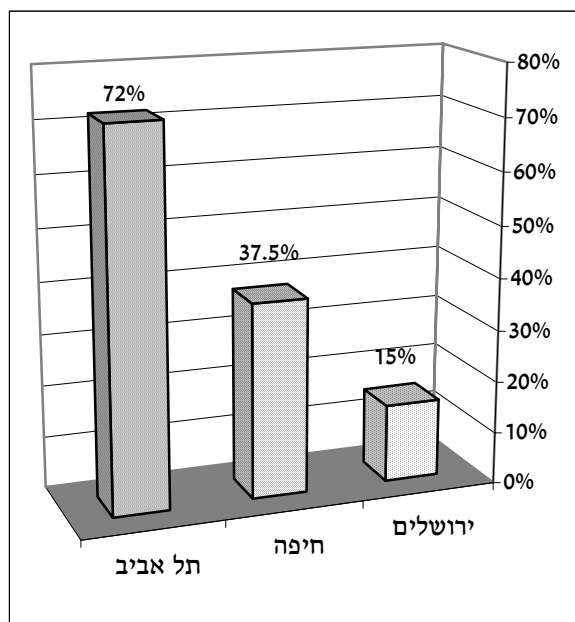
5.7.4 יוממות

איור 5.29: תעסוקה ויוממות נטו בערי ישראל, 2000



מקור: תכנית אסטרטגית לתל אביב – יפו, פרופיל העיר 2002

איור 5.30: אחוז היוממים בערים הגדולות בישראל



מקור: מטרופולין חיפה ומחוז חיפה, תכנית אב – מסמך מדיניות, 1999

לוח 5.7: זמן הגעה לעבודה לפי מחוזות

שכיחויות משוקללות + אחוזים (לפי שכיחויות משוקללות) - עמודות							
מחוז							
הדרום	תל אביב	המרכז	חיפה	הצפון	ירושלים	סה"כ	משך זמן הגעה לעבודה
109,337	109,275	180,254	100,215	152,240	49,149	700,472	פחות מרבע שעה
84,511	175,881	180,812	82,790	64,605	55,654	644,256	רבע / חצי שעה
193,848	285,156	361,066	183,005	216,845	104,803	1,344,728	סה"כ זמן קצר
37,100	87,891	95,037	45,730	37,682	30,877	334,320	חצי שעה / שלושת רבעי שעה
22,404	41,656	91,907	25,397	24,108	11,840	217,315	שלושת רבעי עד שעה
26,106	24,494	41,924	28,477	31,825	17,689	170,517	שעה ויותר
85,610	154,041	228,868	99,604	93,615	60,406	722,152	סה"כ זמן ארוך
279,458	439,197	589,934	282,609	310,460	165,209	2,066,880	סה"כ
מחוז							
הדרום	תל אביב	המרכז	חיפה	הצפון	ירושלים	סה"כ	משך זמן הגעה לעבודה
39.12%	24.88%	30.55%	35.46%	49.04%	29.75%	33.89%	פחות מרבע שעה
30.24%	40.05%	30.65%	29.29%	20.81%	33.69%	31.17%	רבע / חצי שעה
69.37%	64.93%	61.20%	64.76%	69.85%	63.44%	65.06%	סה"כ זמן קצר
13.28%	20.01%	16.11%	16.18%	12.14%	18.69%	16.18%	חצי שעה / שלושת רבעי שעה
8.02%	9.48%	15.58%	8.99%	7.77%	7.17%	10.51%	שלושת רבעי עד שעה
9.34%	5.58%	7.11%	10.08%	10.25%	10.71%	8.25%	שעה ויותר
30.63%	35.07%	38.80%	35.24%	30.15%	36.56%	34.94%	סה"כ זמן ארוך

מקור : למ"ס, עיבוד לסקר חברתי ללא משתנים לא רלוונטיים

לוח 5.8: זמן הגעה לעבודה לפי ערים

יישוב - יוממים				
משך זמן הגעה לעבודה	סה"כ	ירושלים	חיפה	תל אביב
פחות מרבע שעה	104,898	35,686	31,192	37,505
רבע / חצי שעה	142,548	46,293	35,277	60,977
סה"כ זמן קצר	247,446	81,979	66,469	98,482
חצי שעה / שלושת רבעי שעה	69,014	22,927	20,030	26,056
שלושת רבעי עד שעה	29,506	8,045	9,240	12,220
שעה ויותר	31,126	14,108	8,953	8,064
סה"כ זמן ארוך	129,646	45,080	38,223	46,340
סה"כ	377,092	127,059	104,692	144,822
אחוזים				
משך זמן הגעה לעבודה	סה"כ	ירושלים	חיפה	תל אביב
פחות מרבע שעה	27.82%	28.09%	29.79%	25.90%
רבע / חצי שעה	37.80%	36.43%	33.70%	42.10%
סה"כ זמן קצר	65.62%	64.52%	63.49%	68.00%
חצי שעה / שלושת רבעי שעה	18.30%	18.04%	19.13%	17.99%
שלושת רבעי עד שעה	7.82%	6.33%	8.83%	8.44%
שעה ויותר	8.25%	11.10%	8.55%	5.57%
סה"כ זמן ארוך	34.38%	35.48%	36.51%	32.00%

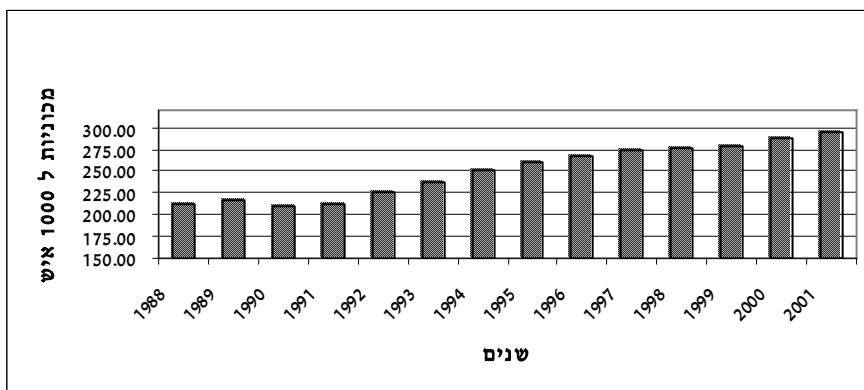
מקור: למ"ס, עיבוד לסקר חברתי

זמן הנסיעה לעבודה גבוה בחיפה מאשר במקומות אחרים, הן בהתייחסות מטרופולינית והן בהתייחסות עירונית. יחד עם זאת, אין הוא שונה באופן מהותי ממקומות אחרים.

5.8 כלי רכב ורמת מינוע

רמת המינוע והיקפי התנועה והיוממות מהווים גורם המשפיע על הנגישות ועל מערך שיקולי המיקום של הפירמות ומשקי הבית. רמת המינוע נמצאת במגמת עלייה רצופה במקביל לעלייה במספר התושבים וברמת החיים.

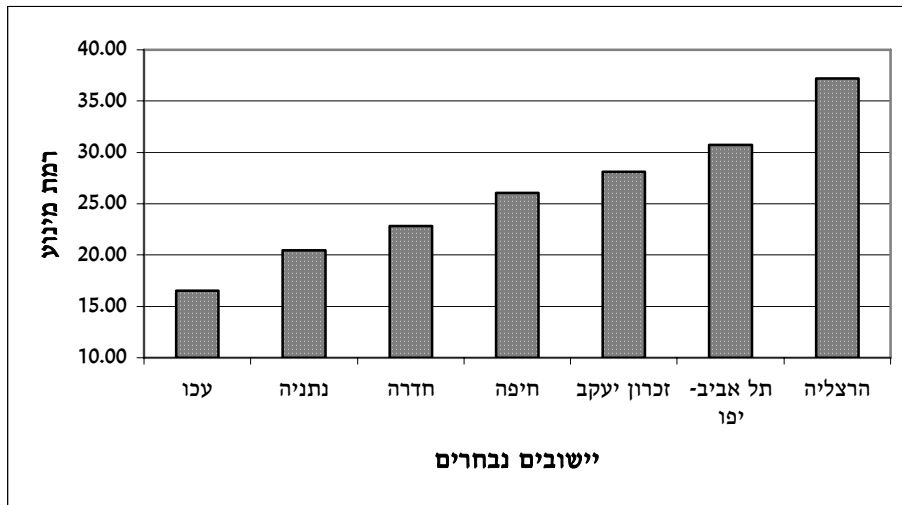
איור 5.31: מגמת שינוי ברמת מינוע בישראל



מקור: שנתון סטטיסטי 2002 רמת המינוע

רמת המינוע בחיפה והשוואה לערים אחרות:

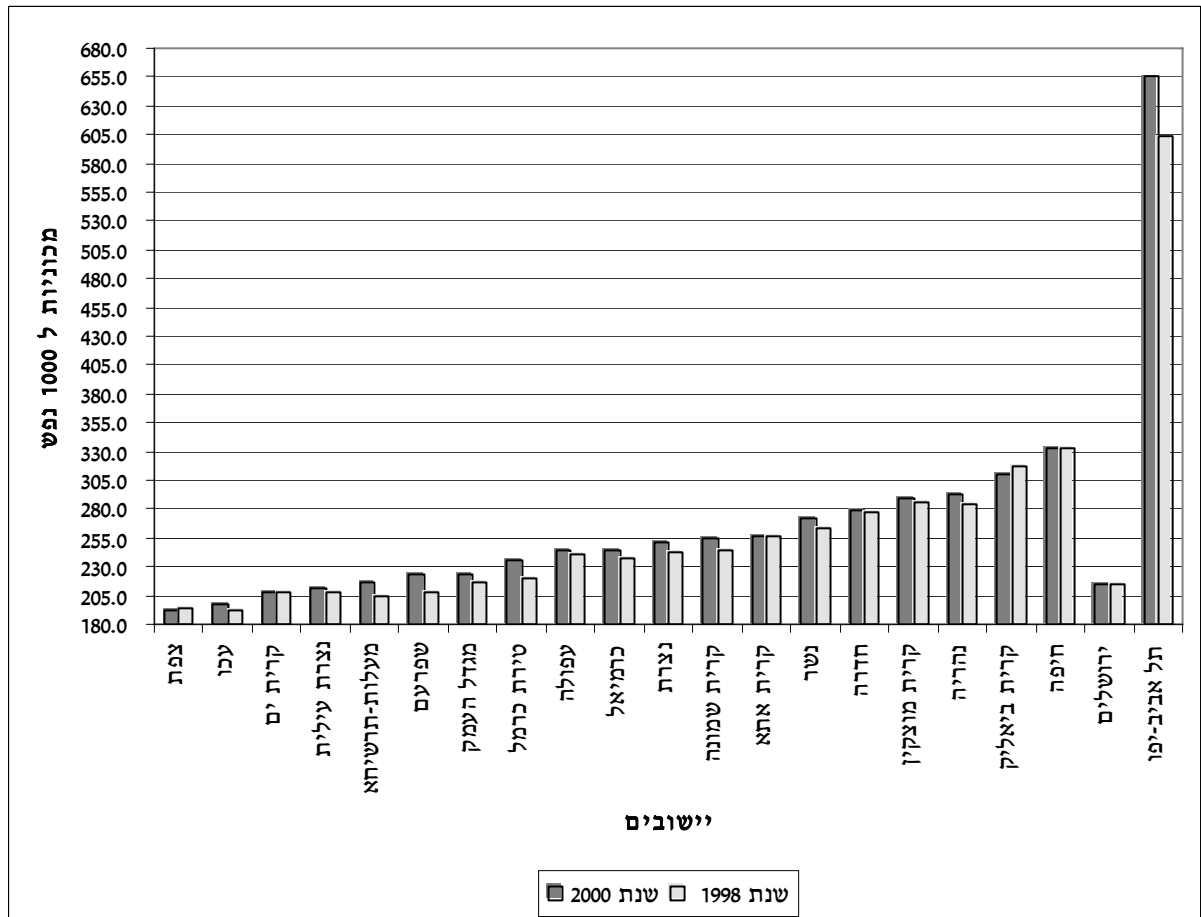
איור 5.32: רמת מינוע – כלי רכב ל-100 נפש



מקור: למ"ס קובץ היישובים 2002

רמת המינוע בחיפה ממוצעת ביחס לרמת המינוע בתל אביב ובערים אחרות. רמת המינוע מהווה אינדיקציה לרמת החיים ולפוטנציאל עומס התנועה על מערכת הכבישים.

איור 5.33: שינוי ברמת המינוע באזור חיפה



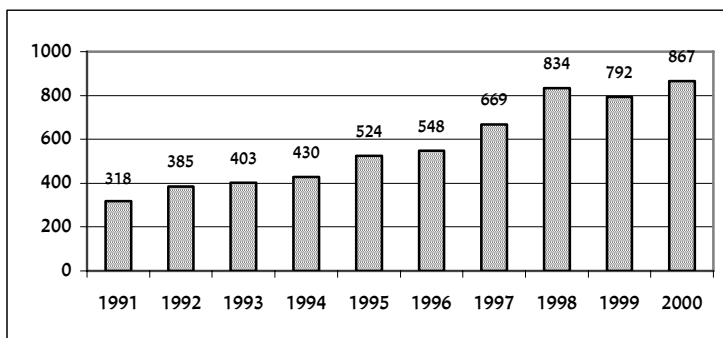
מקור: למ"ס, קובץ הישובים 2002

רמת המינוע בחיפה גבוהה יחסית לישובים אחרים ונמוכה באופן מהותי מרמת המינוע בתל אביב. לא חל שינוי ברמת המינוע בחיפה בשנים האחרונות.

5.9 נמל חיפה

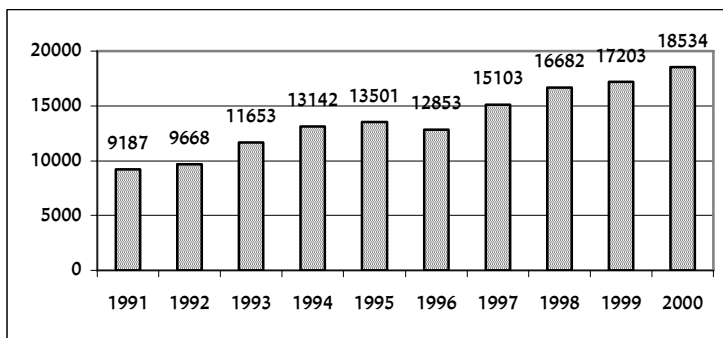
לנמל חיפה השפעה דומיננטית על העיר. הוא יוצר פעילות כלכלית ותעסוקה בהיקפים גדולים.

איור 5.34: תנועת מיכליות



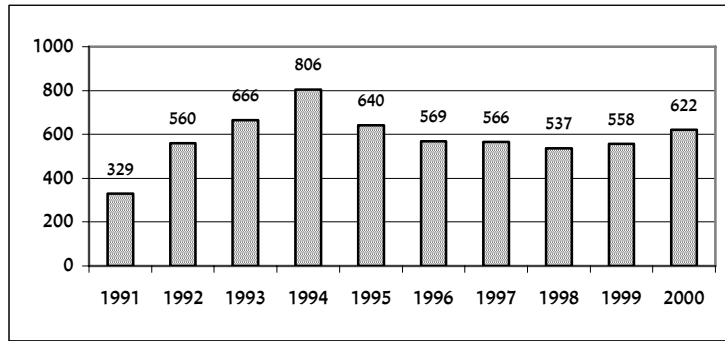
מקור: נתונים סטטיסטיים על נמל חיפה מאתר האינטרנט של רשות הנמלים, נמל חיפה

איור 5.35: סה"כ תנועת אוניות משא



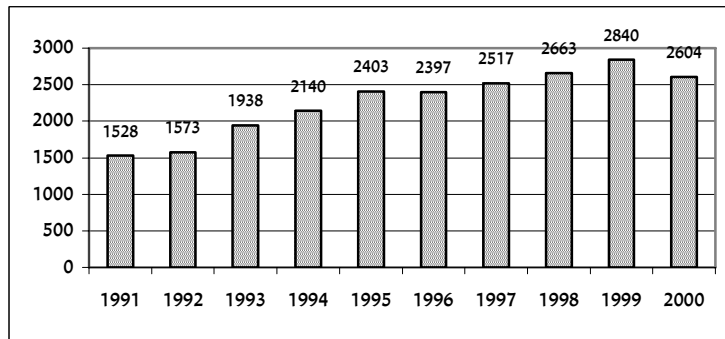
מקור: נתונים סטטיסטיים על נמל חיפה מאתר האינטרנט של רשות הנמלים, נמל חיפה

איור 5.36: ביקורי ספינות נוסעים



מקור: נתונים סטטיסטיים על נמל חיפה מאתר האינטרנט של רשות הנמלים, נמל חיפה

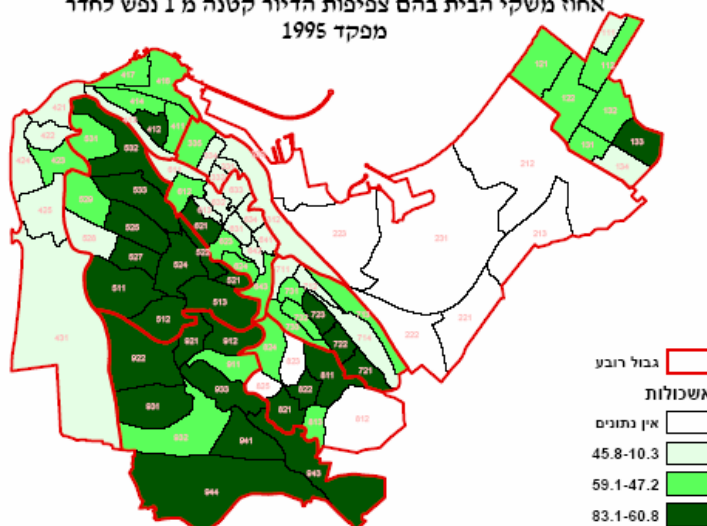
איור 5.37: ביקורי ספינות משא



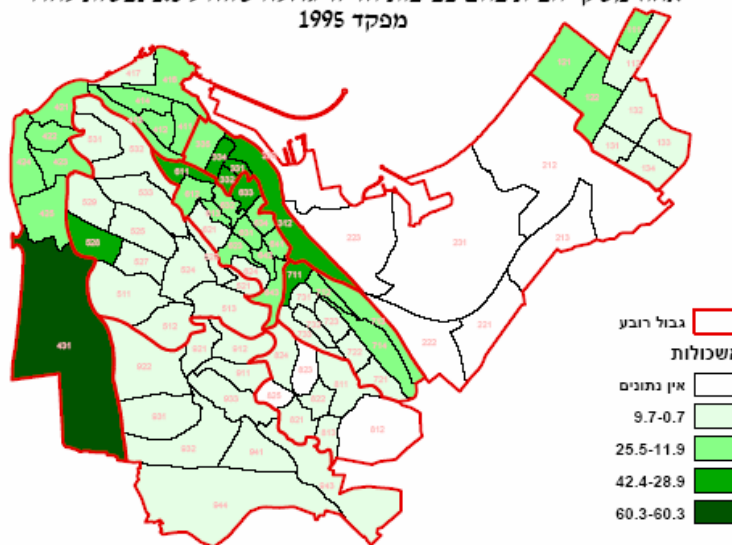
מקור: נתונים סטטיסטיים על נמל חיפה מאתר האינטרנט של רשות הנמלים, נמל חיפה



אחוז משקי הבית בהם צפיפות הדיור קטנה מ 1 נפש לחדר
מפקד 1995



אחוז משקי הבית בהם צפיפות הדיור גדולה שווה ל 1.5 נפשות לחדר
מפקד 1995



מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בתוך קובץ $standard\ of\ living\ y2000$, עיריית חיפה - תכנון אסטרטגי ומחקר