

חדירת מסחר למערך שימושי הקרקע במפרץ חיפה

בשנים 1972-1995

אורית גרינברג ואהרן קלרמן

רצועות מסחריות צרות לאורך דרכים ראשיות (ribbon development) מוכרות היטב בעולם המסחר הקמעונאי, בעיקר בצפון אמריקה. במקורן, הן הוצעו כחלק ממיון כללי של אזורי מסחר בעיר (Berry, 1963). עם זאת, מחקרים אמפיריים של התופעה הם נדירים (ראה: Kellerman, 1981).

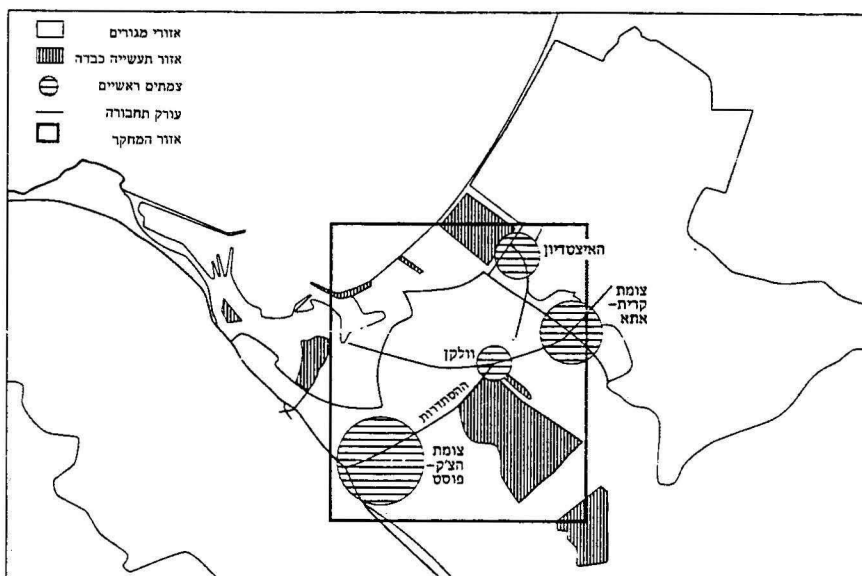
מפרץ חיפה היווה דוגמה מעניינת ביותר להתפתחותה של רצועה מסחרית. זאת עקב המבנה המיוחד של מטרופולין חיפה, שבה שני גושי מגורים עיקריים – העיר חיפה והקריות – מופרדים ביניהם על-ידי אזור תעשייה (Kellerman, 1983). אזור זה נחצה על-ידי כביש חיפה-עכו, או שדרות ההסתדרות, שלאורכו מתפתח, מזה למעלה משנות דור, אזור מסחרי מהתוססים ביותר בישראל. התפתחותו הראשונית של המסחר הקמעונאי במפרץ חיפה בין השנים 1972-1980 נידונה בחיבור קודם (Kellerman, 1981).

בחיבור זה ננסה לבחון את מערכת המסחר במפרץ חיפה ואת השינויים וההתפתחויות שחלו בה בחמש-עשרה השנים 1980-1995, לאור המגמות שניצפו עד לשנת 1980. ננסה לאפיין את מרקם העסקים הקיים במפרץ ואת התפרוסת המרחבית של העסקים. בעיקר תיבדקנה שאלות אלו: האם עדיין מאופיין המסחר באזור מפרץ חיפה בהתפתחות רצועה? האם אזורים מסוימים באזור המפרץ קיבלו משקל מסחרי גדול יותר מאזורים אחרים? והאם למרות אופיו התעשייתי הראשוני של האזור, המציאות בשטח היא זו שכופה את העובדות והמפרץ מתפתח בעיקר כאזור מסחרי?

האזור הנחקר במפרץ נמצא בין גוש המגורים של הקריות לבין גוש המגורים של חיפה, וכולל בתוכו את הצמתים: צ'ק פוסט, וולקן, קריית-אתא והאיצטדיון; זהו האזור שעבר ועובר תמורות במערך שימושי הקרקע שלו, תמורות המבטאות תהליכים של נטישת תעשיות וכניסת מסחר (איור 1). אזור זה כולל שני קניונים: "לב המפרץ" – צפונה לצ'ק פוסט, ו"חוצות המפרץ" – בצומת וולקן. בצומת קריית-אתא ממוקם בניין מסחרי גדול שקומתו הראשונה היא היפרמרקט.

הנתונים על המסחר במפרץ חיפה בין השנים 1972-1980 נלקחו מ־Kellerman (1981), בעוד שהנתונים לשנים 1980-1995 נלקחו מתוך לוח העסקים המסווג של דפי זהב ומתכניות מתאר מקומיות של עיריית חיפה.

האזור המסחרי במפרץ חיפה



ההתפתחות הראשונית של רצועת המסחר במפרץ חיפה

ההתפתחות הראשונית של רצועת המסחר באזור התעשייה של מפרץ חיפה, בשנים 1970-1980, הייתה על בסיס ניסוי וטעייה של יזמים פרטיים, ללא כל התערבות מצד השלטון המקומי. מספר העסקים גדל כפליים ואף יותר בין השנים 1972-1980 ושטח הרצפות גדל פי חמישה; עובדות אלה מצביעות על התפתחות הולכת וגדלה של עסקים קטנים כשאחריהם באו עסקים גדולים יותר. אולם יש לציין כי 55 החנויות שהיו קיימות באזור התעשייה בתחילת שנות השמונים מייצגות רק אחוז קטן מתוך כ-3,800 החנויות שהיו קיימות אז בעיר חיפה כולה (Kellerman, 1981) (לוח 1).

לוח 1: הגידול במספר החנויות במפרץ חיפה בשנים 1972-1980

	1980		1979		1975		1972		
	% הגידול		% הגידול		% הגידול		% הגידול		
מספר חנויות	61.8	55	13.3	34	25	30	24		
שטח חנויות (במ"ר)	74.6	16,660	125.5	9,540	67.2	4,230	2,530		
שטח חנות ממוצע	7.95	302.9	99.0	280.6	33.8	141	105.4		

מקור: Kellerman, 1981, עמ' 373.

דרך התמחותן של חנויות אלה מחזקת את הרושם של התפתחות בשיטת הניסוי והטעייה. הניסיון הראשון לפתוח חנויות בגדים נכשל, משום שאי־אפשר היה למשוך לקוחות באמצעות חלונות ראווה. מספר חנויות הבגדים לאורך השנים אינו מתייחס לאותן החנויות, שכן במהלך הזמן נפתחו ונסגרו כמה וכמה חנויות מפעל. שטחים שנוצלו לצורך מסחר במכוניות ובחלקי חילוף למכוניות נחלו הצלחה רבה והפכו להיות מרכיב עיקרי של המסחר באזור התעשייה. התפתחות זו הביאה, באמצע שנות השבעים, לפיתוחו של ענף נוסף – חנויות שהתמחו ברהיטים; מערכת מסחר זו הושלמה בתחילת שנות השמונים בחנויות כל־בו ובסופרמרקטים (Kellerman, 1981) (לוח 2).

לוח 2: סוגי עסקים במפרץ חיפה בשנים 1972-1980

סוג העסק	1972		1975		1979		1980	
	מס' חנויות	% מסה"כ	מס' חנויות	% מסה"כ	מס' חנויות	% מסה"כ	מס' חנויות	% מסה"כ
מזון	11	45.0	9	30.0	5	14.7	7	12.7
ביגוד	1	4.1	2	6.6	1	3.0	—	—
חלקי חילוף	6	25.0	8	26.6	17	50.0	27	49.0
ציוד משרדי	—	—	1	3.3	1	3.0	2	3.6
חומרי ניקוי	—	—	—	—	1	3.0	1	1.8
עץ	1	4.1	2	6.6	—	—	—	—
רהיטים ושטיחים	—	—	—	—	3	8.8	10	18.5
מכשור	1	4.1	1	3.3	2	6.0	3	5.4
מחשבים	4	16.6	5	16.6	3	8.8	2	3.6
מכניקה עדינה	—	—	1	3.3	—	—	—	—
בתי כל־בו	—	—	—	—	—	—	1	1.8
צמחים	—	—	—	—	—	—	1	1.8
תכשיטים	—	—	1	3.3	1	3.0	1	1.8

מקור: Kellerman, 1981, עמ' 373.

נתונים על שטח הרצפות של פונקציות המסחר מצביעים על מגמה מעט שונה. עסקי המכוניות אמנם גדלו בצורה דרמטית במובנים של שטח, אולם חשיבותם היחסית קטנה, וחנויות הרהיטים ובתי הכל־בו החלו להוות חלק הולך וגדל מסה"כ שטח המסחר במפרץ. למרות זאת, שלושת סוגי החנויות האלה היוו כ־80% מסה"כ שטחי המסחר וקצת פחות מ־70% מכלל העסקים באזור (Kellerman, 1981).

ההתמחות במספר מצומצם של פונקציות מסחריות בתחילת שנות השמונים היוותה רק מרכיב אחד של התפתחות הרצועה, שלוותה בריכוז מרחבי לאורך ציר התחבורה הראשי. כל החנויות שנפתחו ברחובות הצדדיים באזור התעשייה של חיפה לא הצליחו לשרוד, כך שכל העסקים מוקמו לאורך שדרות ההסתדרות. ליד הצמתים העיקריים ניתן היה לראות ריכוז של חנויות גדולות יותר. מיון החנויות לפי סוגים מראה מגוון של חנויות, בעיקר ליד צומת קריית-אתא — אזור המתמחה ברהיטים, חנויות הלבשה בצומת המפרץ (צומת הצ'ק פוסט) וכן עסקי מכוניות לאורך שדרות ההסתדרות (לוח 3). את ריכוז חנויות הרהיטים והמזון ניתן להסביר בקרבה של צומת קריית-אתא לאזור הפרברים ובהימצאותם של בניינים קטנים בצומת שיועדו מלכתחילה לתעשייה קלה, בעוד שבצומת הצ'ק פוסט נמצאו מבנים גדולים (Kellerman, 1981).

לוח 3: מיקום עסקים במפרץ חיפה בשנים 1972-1980

סוג העסק	צומת קריית-אתא		צומת הצ'ק פוסט		שדרות ההסתדרות	
	1980	1972	1980	1972	1980	1972
מזון	5	9	—	—	2	2
הלבשה	—	1	—	—	—	—
חלקי חילוף	6	1	4	—	17	5
ציוד משרדי	1	—	—	—	1	—
חומרי ניקוי	1	—	—	—	—	—
עץ	—	—	—	—	—	1
רהיטים ושטיחים	4	—	4	—	2	—
מכשור	2	—	—	—	1	1
מחשבים	—	1	—	—	2	3
בתי כל-בו	—	—	1	—	—	—
צמחים	—	—	1	—	—	—
תכשיטים	—	—	1	—	—	—

מקור: Kellerman, 1981, עמ' 373.

התפתחות הרצועה בשנים 1972-1980 באזור התעשייה של חיפה לא הייתה בבחינת תחרות עם שני מרכזי העסקים הראשיים (המע"רים) של העיר — שהתמחו באופן מסורתי בענפי ביגוד, הנעלה, תכשיטים וכן מגוון מוצרים לבית, אלא השלימה את הדגם הקיים של המסחר הקמעונאי, באמצעות הקמת אזור מתחרה בנושאי רהיטים ומכוניות, התלוי בכל האזור המטרופוליני.

בגלל התחרות על שימושי הקרקע בין פונקציות מסחריות לבין פונקציות תעשייתיות — שלא יכלו לשלם סכומים גבוהים בעבור שכר דירה כמו הפונקציות המסחריות — ובשל חוסר הֶכְוֹנָה מצד

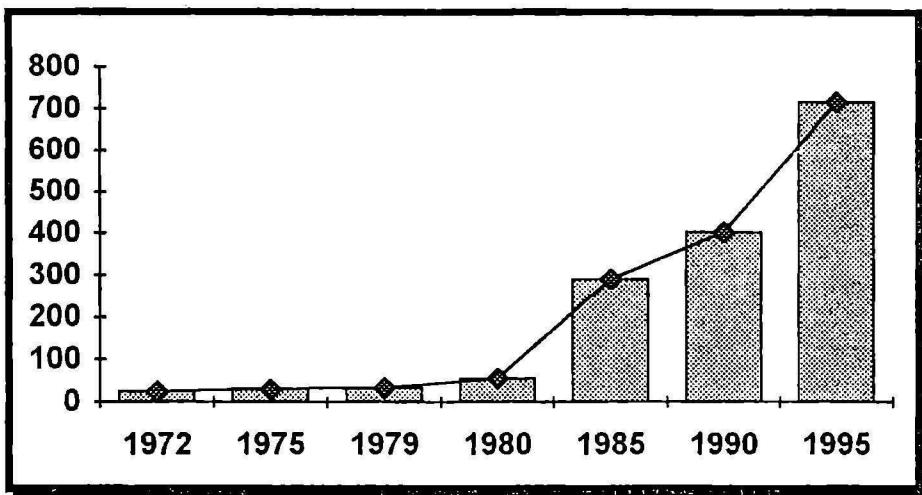
חדירת מסחר למערך שימושי הקרקע במפרץ חיפה בשנים 1972-1995

השלטון המקומי, תעשיות שהיו ממוקמות במפרץ חיפה החלו לעבור לערים המרוחקות עד כ-40 ק"מ מחיפה. תופעה זו קשורה, כמובן, במדיניות של סובסידיות ממשלתיות הניתנות להשקעות בתעשייה בערי פיתוח.

חדירה של מסחר למפרץ חיפה בשנים 1972-1995

תהליך החדירה של מסחר למפרץ חיפה על פני שנים משתקף בלוח 4 ובאיור 2. הנתונים מציגים תהליך חדירה אטי שהתרחש בין 1972 ל-1980, אם כי כבר בסוף שנות השבעים החלה ההתעוררות המסחרית במפרץ. עובדה זו באה לידי ביטוי בגידול הרב במספר העסקים בין השנים 1979 ל-1980, גידול של 61.8%. אולם ערך גבוה זה הוא נמוך יחסית לגידול שחל בחמש השנים שלאחר מכן – בין השנים 1980 ל-1985, גידול שהגיע לממדים עצומים של 429%!

מספר העסקים במפרץ חיפה בשנים 1972-1995



לוח 4: הגידול במספר העסקים במפרץ חיפה בשנים 1972-1995

שנה	מספר החנויות	% השינוי מהשנה הקודמת
1972	24	—
1975	30	25.0
1979	34	13.3
1980	55	61.8
1985	291	429.0
1990	404	38.8
1995	719	77.97

ניתן, אולי, לייחס צמיחה זאת לתקופה שנקראת בקרב הציבור "ימי ארידור העליונים", תקופה של "השתוללות" צרכנית, שנתנה דחיפה לפתיחתם של עשרות עסקים חדשים. הגידול במספר בתי העסק בשנים 1985-1995 ממשיך את התהליך ההדרגתי והמתמשך של חדירת מסחר למפרץ חיפה, כאשר בין השנים 1990-1995 אנו עדים שוב לגידול גבוה במספר העסקים במפרץ חיפה, גידול של כ-78%. ניתן להסביר זאת בתרבות הצריכה שהתפתחה באופן מיוחד בשנים אלה כתגובת שרשרת — כלומר, פתיחתם של עסקים רבים באה בתגובה לעסקים שנפתחו כבר קודם באזור, שהלך והפך יותר ויותר מסחרי.

החדירה הראשונית של מסחר למפרץ חיפה הייתה בצורת רצועה. לכן מעניין היה לראות האם קצב חדירת המסחר למפרץ כולו לאחר 1980 תואם את קצב חדירת המסחר לציר שד' ההסתדרות, שמהווה את עורק התחבורה הראשי באזור זה, ושלאורכו התמקמו עסקים לפני כן; אם לא, עולה השאלה: היכן התמקמו העסקים הרבים שחדרו למפרץ?

לוח 5 משווה את מספר העסקים במפרץ חיפה לעומת מספר העסקים בשד' ההסתדרות. המסקנה הבלטת ביותר הנובעת מהלוח היא, כי עד סוף שנות השבעים דומה הייתה המגמה ששלטה בשד' ההסתדרות למגמה שנצפתה במפרץ חיפה: אותו קצב גידול, פחות או יותר, והסתמנה אפילו עדיפות מסוימת לשד' ההסתדרות; דהיינו, רוב העסקים שחדרו למפרץ חיפה התמקמו בשד' ההסתדרות — גידול של 33.3% במספר העסקים בשד' ההסתדרות לעומת גידול של 13.3% במספר העסקים בכל מפרץ חיפה. בשנת 1980 חל שינוי במגמה, כשהגידול במספר העסקים במפרץ חיפה הגיע ל-161.8% ממספר העסקים בשנה הקודמת, וזאת לעומת גידול של 25% בלבד בשד' ההסתדרות.

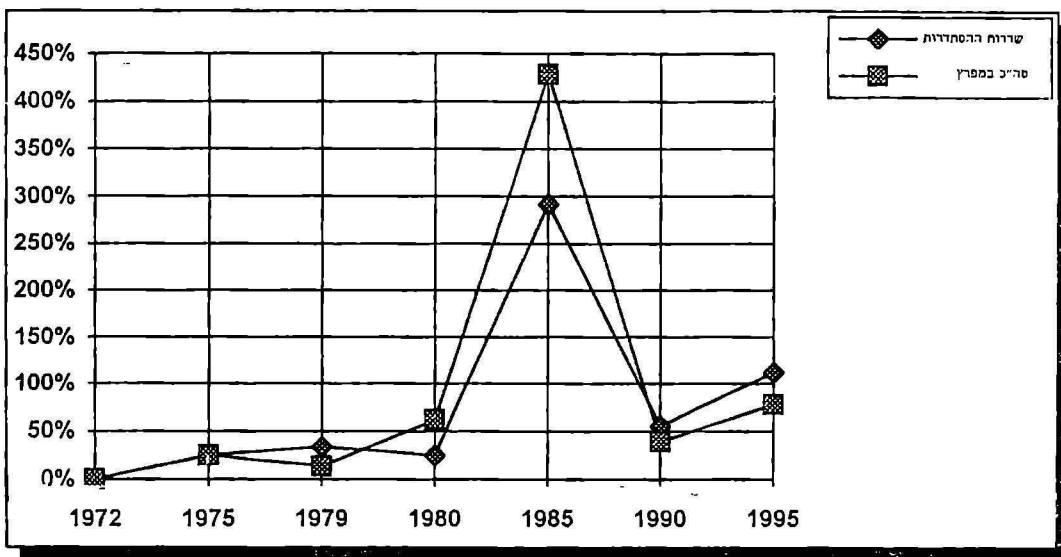
לוח 5: הגידול בעסקים במפרץ חיפה ובשדרות ההסתדרות בשנים 1972-1995

סה"כ בשד' ההסתדרות		סה"כ במפרץ חיפה		
מס' חנויות	% הגידול	מס' חנויות	% הגידול	
12	—	24	—	1972
15	25.0	30	25.0	1975
20	33.3	34	13.3	1979
25	25.0	55	61.8	1980
98	292.0	291	429.0	1985
152	55.1	404	38.8	1990
323	112.5	719	77.97	1995

עובדה זו מעידה על כך, שחלק גדול מהעסקים שחררו למפרץ לא מיקמו עצמם בשד' ההסתדרות אלא באזורים אחרים של מפרץ חיפה.

בין השנים 1985-1980, שבהן חל גידול עצום במספר העסקים במפרץ חיפה בכלל, חל גם גידול עצום, כמעט בהתאמה, בשד' ההסתדרות. זאת משום שבעת חדירה מסיבית כל-כך של פונקציות מסוג מסוים לאזור כלשהו, אזי מעצם ה"שיטפון" זוכה כל תת-אזור במספר רב של פונקציות.

הגידול בעסקים במפרץ חיפה ובשדרות ההסתדרות בשנים 1972-1995

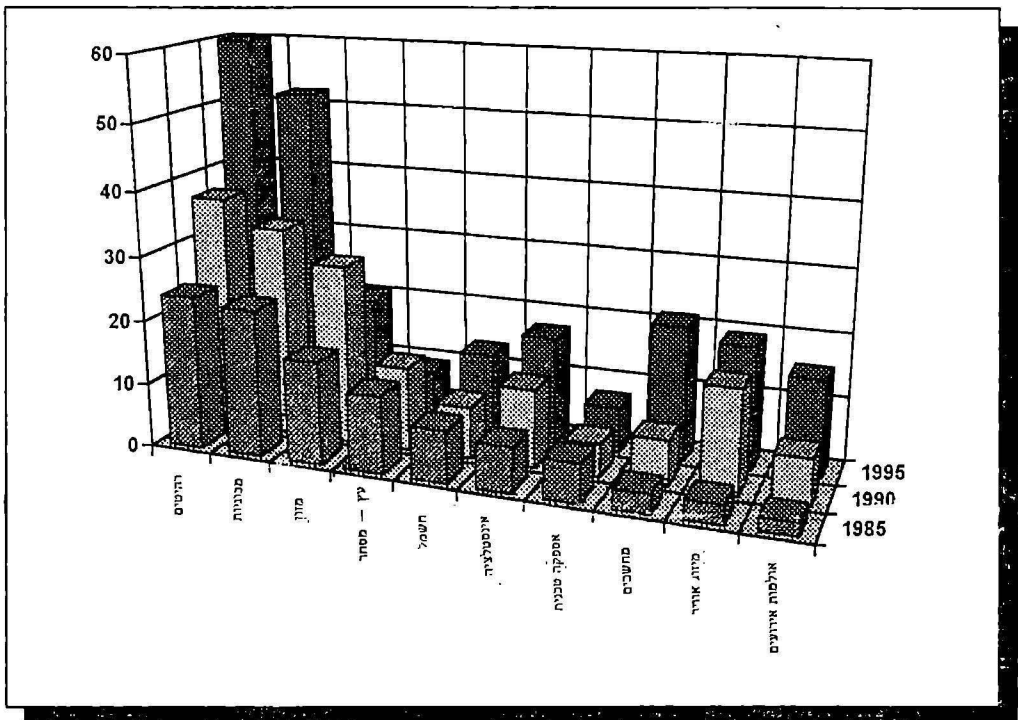


ונקודה אחרונה לעניין זה: העלייה הגדולה במספר העסקים בשנת 1995 במפרץ חיפה בכלל ובשד' ההסתדרות בפרט, נזקפת לפתיחתו של מרכז הקניות "לב המפרץ" בקרבת צומת הצ'ק פוסט. אילו היינו מנטרלים את מספר החנויות ב"לב המפרץ", היינו מוצאים שרמת הגידול בעסקים בשד' ההסתדרות נמוכה יותר; זאת, כנראה, משום שרוב העסקים התמקמו בתת-אזורים אחרים של המפרץ (שאותם נבחן בהמשך). את ההבדלים בתהליכים נוכל לראות באיור 3: כאן בולטת כמות העסקים הקטנה שהייתה במפרץ חיפה בכלל ובשד' ההסתדרות בפרט בשנים 1972-1980, לעומת קפיצה עצומה בתחילת שנות השמונים; כמרכז בולט ההבדל בגידול במספר העסקים במפרץ לעומת שד' ההסתדרות.

סוגי עסקים עיקריים במפרץ חיפה

לאורך השנים חדרו למפרץ חיפה עסקים מסוגים מסוימים בלבד. כאמור לעיל, כמעט ולא נמצא עסקים בענף ההלבשה (מלבד אלה הנמצאים בתוך מרכזי הקניות המתוכננים). השינוי באורח החיים של הצרכנים ותהליך ההשתנות של המפרץ, שקיבל אופי מסחרי יותר מאשר תעשייתי, גרמו לעלייה בגובה שכר הדירה ותרמו לשינוי מרקם העסקים; כיום "שולטים" במפרץ חיפה עסקים שונים מאלה ש"שלטו" בו בעשור הקודם.

סוגי עסקים עיקריים במפרץ חיפה בשנים 1985-1995



לוח 6: סוגי העסקים העיקריים במפרץ חיפה בשנים 1985-1995

סה"כ הגידול במשך השנים ב-%	1995		1990		1985	
	% גידול	מספר	% גידול	מספר	מספר	
650.0	114.0	15	250	7	2	אולמות אירועים
128.0	41.66	17	71	12	7	אינסטלציה סניטרית
17.0	40.0	7	-16	5	6	אספקה טכנית
50.0	62.5	13	0	8	8	חשמל
12.5	-40.0	20	75	28	16	מזון
533.0	200.0	21	133	7	3	מחשבים
533.0	19.0	19	433	16	3	מיזוג אוויר
126.0	58.0	52	44	33	23	מכונות
-25.0	-31.0	9	8	13	12	עץ – מסחר
145.0	62.16	60	54	37	24	רהיטים

העסקים המובילים במפרץ חיפה בין השנים 1972-1980 היו בעיקר חלקי חילוף לרכב (27 חנויות בשנת 1980), רהיטים (10 חנויות בשנת 1980) ומזון (7 חנויות בשנת 1980) (ראה גם לוח מס' 2). לעומת זאת, בשנים 1985-1995 מופיעים בראש רשימת העסקים במפרץ חיפה ענפי מסחר אחרים (לוח 6 ואיור 4). ניתן לראות כי בשנת 1985 מספר העסקים הגדול ביותר במפרץ חיפה היה בענף הרהיטים (עם 24 חנויות), אחריו ענף המכונות (עם 23 עסקי מכונות, הכוללים חלקי חילוף ואביזרים לרכב וגם סוכנויות רכב) ואחריו ענף המזון (עם 16 עסקי מזון, הכוללים גם סופרמרקטים וגם סטונאויות מזון ומשקאות למיניהן).

השינוי העיקרי בשנת 1990 היה בענף מיזוג האוויר, שבו חל גידול של 433% ולכן תפס את המקום הרביעי ברשימת הסיווגים המובילים. אחריו בא ענף אולמות האירועים, שמנה בשנה זו 7 אולמות במקום 2 בשנת 1985 ורשם גידול של 250%, וכן ענף המחשבים, שמנה 7 עסקים במקום 3 בשנת 1985 ורשם גידול של 133%.

השינויים הגדולים ביותר בשנת 1995 היו בענף המחשבים. ענף זה ביצע קפיצה של 200% ותפס את המקום הרביעי בין סוגי העסקים העיקריים. תמורה זו מוסברת בחזירה של מחשבים אישיים למשקי הבית, שהכשירה את הקרקע לפתיחתם של עסקים רבים בענף זה: בשנת 1995 נמצאו 21 עסקי מחשבים במפרץ חיפה. לעומת זאת, מספר העסקים בענף המסחר בעץ ירד ב-31%, כנראה משום העלויות הגבוהות בשכר הדירה ובערך הקרקע, שהפכו את החזקתם של מחסני עץ גדולים באזורים שהפכו לאזורים מסחריים מובהקים ללא כדאיים. ענף נוסף שנחלש הוא האספקה הטכנית,

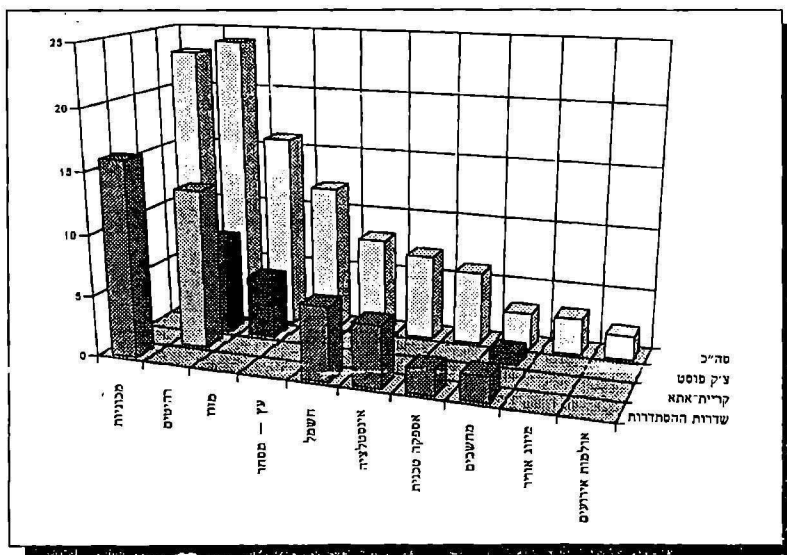
אולי משום שהוא מהווה ענף תומך בתעשייה הקלה שהייתה דומיננטית באזור זה בעבר. גם בענף המזון נרשמה ירידה, אולם אותה ניתן לייחס למעבר לסופרמרקטים והיפרמרקטים המשתרעים על פני שטח נרחב – כך שבאופן אבסולוטי מספר העסקים בענף זה קטן, אם כי שטח הרצפות של העסקים הכלולים בו אינו קטן. ענף הרהיטים הלך והשתרש, עד כי הפך להיות ענף מתמחה באזור מפרץ חיפה, שמושך כנראה לקוחות מכל צפון הארץ. הריכוז שנוצר במפרץ חיפה בכלל ובצ'ק פוסט בפרט הפך לאחד מריכוזי הרהיטים הגדולים ביותר בארץ.

ככלל, התחזקותם של ענפי הרהיטים, המכוניות, המחשבים ואולמות האירועים – נובעת מניצול זמינותם של שטחי התעשייה הנרחבים שהתפנו ושימשו למטרה זו. גם העובדה שבמפרץ אין מגבלה לגבי השעות שבהן ניתן להרעיש, שכן האזור אינו אזור מגורים, תרמה להתפתחות זו.

מרקם העסקים בצמתים נבחרים במפרץ חיפה

כפי שנרמז כבר קודם, לא כל העסקים התמקמו במשך השנים לאורך שד' ההסתדרות; חלק גדול מהם התמקם בצמתים העיקריים של מפרץ חיפה. אולם סוגיה זו אינה כה פשוטה, משום שניתן להבחין בתהליך התחזקותו של צומת מסוים בתקופה מסוימת, ולאחר מכן – מעבר של עסקים לצומת אחר והתחזקותו של זה האחרון. הצמתים שבהם נמצא ריכוז העסקים הגדול ביותר בין השנים 1985-1995 היו: הצ'ק פוסט, קריית-אתא והאיצטדיון.

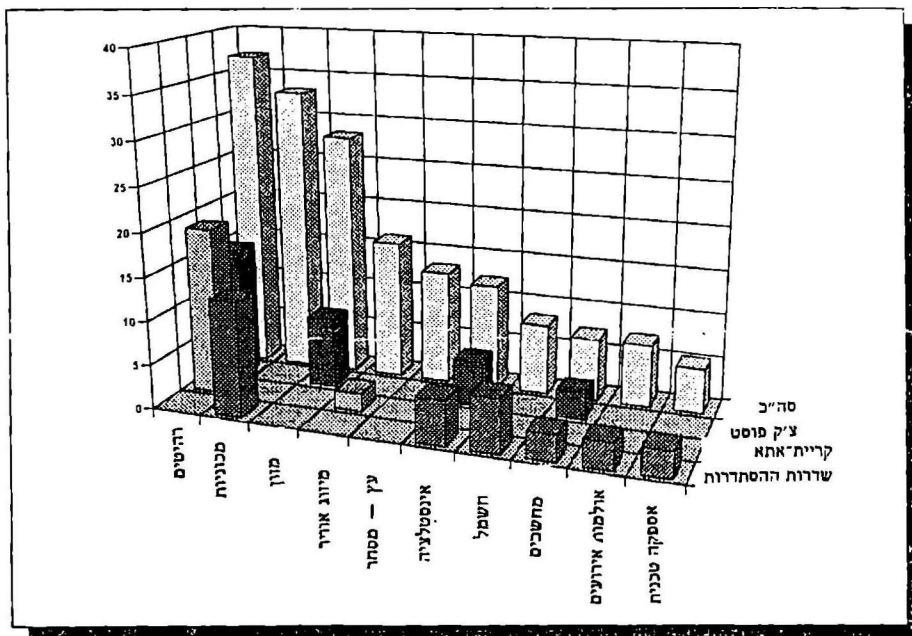
עסקים מובילים במפרץ חיפה בשנת 1985



התפלגויות העסקים המובילים בצמתים אלה בשנים 1985-1995 מוצגות באיורים 5-7. ניתן לראות בבירור, כי בשנת 1985 רובו של ענף הרהיטים התרכז בצומת קריית-אתא, כשמספר קטן יותר של חנויות נמצא בצומת הצ'ק פוסט. בענפי המכונניות והמזון ניכרת שליטה מוחלטת של שד' ההסתדרות, כאשר ריכוז העסקים הגדול ביותר נמצא בצ'ק פוסט; בשנה הנדונה היו ממוקמים כאן מחסני "המשביר", וסביבם התרכזו סיטונאי מזון שונים.

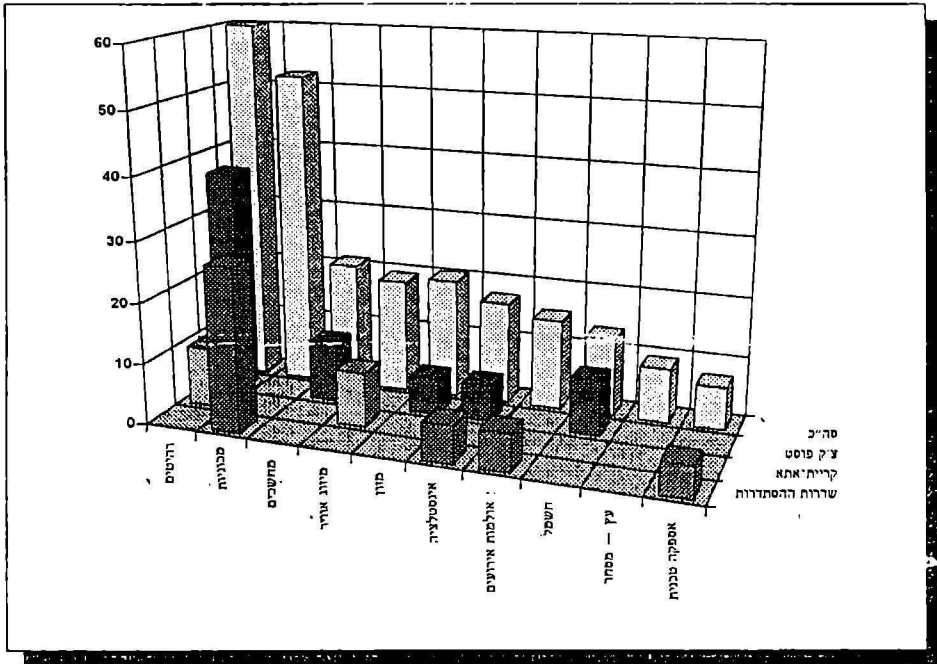
לקראת שנת 1990 השתנתה מעט תפוסת העסקים במפרץ חיפה: בשנים 1985-1990 חל מעבר הדרגתי של עסקי הרהיטים מצומת קריית-אתא לצומת הצ'ק פוסט, שהולך ומתחזק כשנכנסים אליו עסקים מובילים נוספים — כמו אינסטלציה ומחשבים. צומת קריית-אתא הופך למעין צומת "כל-בו". מעט עסקים, אם כי במגוון רחב, מתרכזים סביב ה"עוגן" של בניין ה"היפרכל".

עסקים מובילים במפרץ חיפה בשנת 1990



מגמה זו נמשכה גם בשנים 1990-1995, כשרובו של ענף הרהיטים מתמקם בצומת הצ'ק פוסט והופך את הצומת לאזור מתמחה ברהיטים — עם 60 (!) חנויות רהיטים — כשבצומת קריית-אתא נשארות חנויות רהיטים בודדות בלבד. באופן כללי ניתן לומר, כי בכל יתר האזורים במפרץ חיפה יש דעיכה או יציבות יחסית לעומת צומת הצ'ק פוסט, עם יוצאים מהכלל בענפי אולמות האירועים והמכונניות, שבהם חל גידול לאורך שד' ההסתדרות.

עסקים מובילים במפרץ חיפה בשנת 1995



מן הראוי לציין את העובדה, שלא נמצא כל ריכוז מיוחד של עסקים בצומת וולקן, שאולי היה צפוי שיתפתח בכיוון מסחרי הודות ל"היפרשוק" שהוקם בו בתחילת שנות השמונים. ניתן, אולי, לייחס זאת לעובדת המחסור בשטחים פנויים וזמינים והחזקתם של שטחים רבים באזור על-ידי הצבא ורשות הנמלים. עם זאת, ב-1995 נפתח בצומת וולקן מרכז "חוצות המפרץ" על שטחים של מפעל "פניציה" שנטש את המפרץ לטובת ציפורי. מרכז זה מהווה מעין קניון פתוח, או כפי שהוא נקרא על-ידי היוזמים: Strip Mall, שכן לא ניקרת בו כיום התמחות בענף מסוים; הוא מאופיין בעסקים גדולים מסוגים שונים, כשהעיקרון הוא ריכוזם באזור מתוכנן אחד המספק גם שירותי בידור כמו מסעדות ומזנונים של אוכל מהיר.

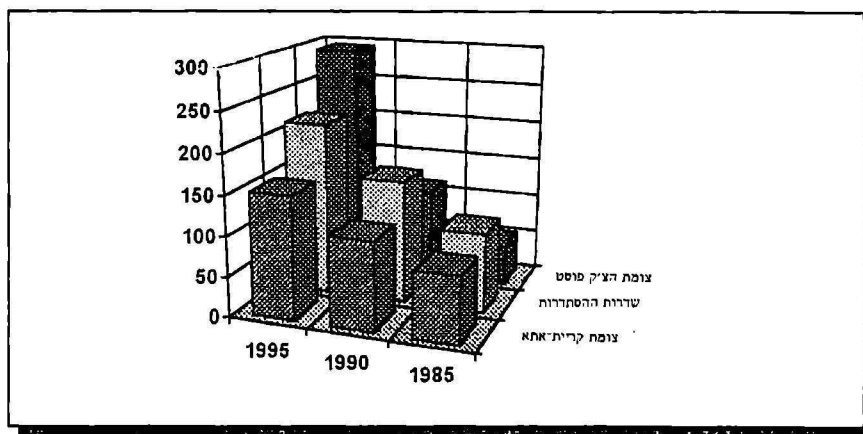
מסתמנת, אם כן, התחזקות ברורה של צומת הצ'יק פוסט על פני שני הצמתים האחרים במפרץ חיפה (איור 4), וכן התחזקות של צומת וולקן. וכפי שכבר הובן מהפרק הקודם, קצב הגידול של העסקים במפרץ חיפה לא תאם את קצב גידול הצמתים — כל צומת מאופיין בתהליכי התפתחות וקצב שונים (כפי שנוכל לראות בלוח 7).

לוח 7: השוואה בין צמתים ראשיים במפרץ חיפה בשנים 1985-1995

סה"כ העסקים	האיצטדיון		צומת קריית-אתא		צומת הצ'ק פוסט		
	%	מספר	%	מספר	%	מספר	
291	11.34	33	27.83	81	17.52	51	1985
404	15.09	61	26.98	109	27.47	111	1990
719	11.76	72	24.83	152	40.89	294	1995

אחוז הגידול של צומת הצ'ק פוסט מקדים באופן בולט את אחוזי הגידול בצמתים האחרים: בצומת זה חל גידול של כ-117% בין השנים 1985 ל-1990; בשנים 1990-1995 חל גידול אף בולט יותר — של כ-165% — במספר העסקים בצומת זה (כולל העסקים בקניון "לב המפרץ"). הגידול שהתרחש בצומת זה גדול בהרבה מהגידול שהיה בכל שטח מפרץ חיפה. עובדה זו מצביעה על כך שרוב העסקים שנכנסו לאזור מפרץ חיפה בשנים אלה התמקמו באזור הצ'ק פוסט.

סה"כ העסקים בתת-אזורים של מפרץ חיפה בשנים 1985-1990



בצומת קריית-אתא חל, אמנם, גידול בסה"כ העסקים, אולם היה זה גידול מתון יחסית, שבשנת 1990 התאים למגמה הכללית במפרץ חיפה, אולם קטן מהמגמה שהסתמנה בשנת 1995, מגמה שהיינו עדים לה כבר בפרקים קודמים של חיבור זה — של דעיכה יחסית של הצומת.

צומת האיצטדיון חווה פריחה כלכלית בשנות השמונים, תקופה שהייתה טובה כנראה לכל העסקים והיזמים החדשים; אולם עם חלוף השנים אנו מגלים מעין קפיאה על השמרים — התפתחות אטית יחסית להתפתחותו הכללית של המפרץ.

סיכום

מפרץ חיפה עבר ועובר בעשרים השנים האחרונות תהליך של חדירה הולכת וגוברת של עסקים. תפרוסת העסקים במפרץ אינה אחידה, וגם קצב ההתפרסות בתת-האזורים השונים של המפרץ איננו אחיד.

מפרץ חיפה עבר תהליך מעניין של התפתחות מסחרית: בתחילת ההתפתחות, דהיינו בתחילת שנות השבעים, העסקים המעטים שהיו במפרץ חיפה (12) התפרסו בעיקר בשד' ההסתדרות, לצדן של תעשיות קלות וכפונקציות משלימות ותומכות של אותן תעשיות. עד שנת 1980 הלך וגדל מספר החנויות (והגיע ל-55 חנויות), כשרובן התפרסו באופן שווה לאורך שד' ההסתדרות, בצומת קריית-אתא ובצומת הצ'ק פוסט. לאחר שנה זו הלך והתחזק קודם כול צומת קריית-אתא, עם מספר גדול של חנויות רהיטים, ובהדרגה חלה נסיגה לטובת צומת הצ'ק פוסט שהלך ותפח.

צומת וולקן, למרות הפוטנציאל שנצפה בו בשנות השמונים, עם הקמתו של ה"היפרשוך" והקמת מיני קומפלקס של עסקים בסביבתו, לא התפתח בכיוון הצפוי עד להקמתו של מרכז "חוצות המפרץ" ב-1995.

באופן כללי, תוספת העסקים שקיבל מפרץ חיפה הייתה בעיקר בצומתי הצ'ק פוסט וקריית-אתא שהתעבו באופן משמעותי; פחות מכך בשד' ההסתדרות, שלא עברה עיבוי אלא יותר תחלופה של תעשייה קלה במסחר קמעונאי או סיטונאי, המשרתים ותומכים בתעשייה הקלה שעדיין קיימת באזור ושאינם דורשים שטחים נרחבים — כגון עסקי אספקה טכנית, כלי עבודה, מכשירים וחלפים למיניהם וכד'.

צומת הצ'ק פוסט הפך להיות האזור המסחרי המוביל של מפרץ חיפה. בתחילת שנות התשעים הוקם באזור זה קניון "לב המפרץ", שנתן תנופה מסחרית נוספת ומשך עסקים נוספים לסביבתו המידית. אם ניקח בחשבון את התכניות הקיימות לגבי הקמתו של קניון נוסף בצומת הצ'ק פוסט, שזכה לכינוי "הקניון של עזריאלי", ואת התכנית החדשה לגבי אזור הצ'ק פוסט שמופיעה בתכנית המתאר הארצית תמ"א מס' 30, לא נוכל עוד להתעלם מעתידו של הצ'ק פוסט כמרכז המסחרי הגדול של מטרופולין חיפה בפרט ושל אזור צפון הארץ בכלל. כבר היום ניכרת גלישת עסקים לכיוון מזרח, אל עבר תל-חנן, ובעיקר בולטת התפתחותו של Strip Mall גדול באתר "המשביר המרכזי".

קצת קשה לאפיין את מרקם העסקים שהתפתח במפרץ חיפה, שכן לא ניתן לעשות הכללה בקשר לסוגי העסקים שחדרו למפרץ חיפה לאורך השנים. מרקם העסקים מתחלק על-פי העקרונות הבאים:

- ★ בתחילת התהליך, העסקים במפרץ חיפה היו בעיקר עסקי מזון ועסקים הקשורים למכונניות, דהיינו סוכנויות מכונניות מעטות וחלקי חילוף.
- ★ ב-15 השנים האחרונות הייתה חדירה מסיבית של עסקי רהיטים ומכונניות למפרץ חיפה. אלה תפסו שטחים נרחבים שנעשו זמינים כתוצאה מנטישתן של תעשיות, עסקים הדורשים

ספי כניסה גבוהים. אזור זה נהנה מנגישות טובה יותר מכיוון העיר התחתית או שכונת הדר בחיפה, ולכן קולט כמות גדולה של לקוחות מכל אזור צפון הארץ. כמו-כן, עסקים אלה דורשים שטחי חניה גדולים לאחסון, טעינה ופריקה של סחורה ולחניית לקוחות – שטחים הנמצאים בשפע באזור זה.

★ חל גידול ניכר בעסקי המחשבים באזור, שנבע מחדירתם של מחשבים אישיים למשקי הבית. עסקי המחשבים תפסו שטחים פנויים באזורים המפותחים יותר של מפרץ חיפה, כשהמוביל ביניהם, כפי שהוזכר לעיל, הנו אזור הצ'ק פוסט. כך יכלו עסקים אלה לנצל את המסה הגדולה של לקוחות שמגיעה לאזור זה לצורכי קניות מזון, רהיטים ובידור.

★ צומת קריית-אתא הפך להיות צומת מגוון מאוד, ולא ניתן לאפיינו באמצעות מאפיין בודד של עסקים. אפשר לצייר תסריט של התהליך שעבר הצומת: בתחילה נטשו את האזור חנויות הרהיטים שעברו לצ'ק פוסט, במקומם נכנסו עסקים שונים ומגוונים. הצומת לא היווה עוד כוח משיכה רציני, ולכן העסקים חיפשו אתרים מרכזיים יותר; כתוצאה מכך חלה דעיכה יחסית של הצומת לעומת הצ'ק פוסט התוסס.

★ עסקים נוספים הבולטים במפרץ חיפה הם: עסקי האינסטלציה הסניטרית – חרסינות וקרמיקה, שיש וכלים סניטריים; אולמות אירועים שקיבלו תגובה גדולה בשנים האחרונות; וכן חשמל – בעיקר מוצרי חשמל לצריכה ביתית, ומזון – ענף שהתבסס במפרץ חיפה בעיקר בתחום ההיפרמרקטים והסופרמרקטים המוזלים למיניהם (היפר הגל הירוק, קלאב מרקט, סופרזול וכד').

★ ענף המסחר בעץ סבל מירידה משמעותית, משום הירידה בכדאיות האחזקה של שטחי אחסון ומכירה נרחבים ויקרים.

לאור האמור לעיל, ההתפתחות המסחרית במפרץ חיפה מאופיינת עדיין בהתפתחות רצועה, אם כי קיים עיבוי משמעותי מאוד בצמתים המרכזיים של המפרץ, שבהם התפנה היצע של שטחים שננטשו על-ידי התעשייה ושל קרקעות לבנייה.

אין ספק כי לו היו שטחים זמינים נוספים בעומק שד' ההסדרות, שטחים שמיועדים כיום לחקלאות או שייכים לגופים ממשלתיים שונים – כמו רשות הנמלים, רשות שדות התעופה והצבא, היו אלה מתפתחים לאזורי מסחר נוספים. כיום, הביקוש לשטחי מסחר גדול מההיצע הקיים, וכל מקום שמתפנה מתעשייה מנוצל מיד ומתמלא בעסקים מסחריים (כמו "חוצות המפרץ" שנבנה על שרידי "פניציה").

מפרץ חיפה עבר בעשרים השנים האחרונות תהפוכות גדולות. האזור שינה את אופיו לחלוטין והפך מאזור תעשייתי מובהק לאזור מסחרי, שבהדרגה יהפוך גם לאזור מסחרי מובהק, אם המגמה הנוכחית תימשך. מרכז העסקים במפרץ חיפה נראה כמתחרה רציני למע"רים של חיפה, ולמרות התכניות של הרשויות העירוניות לגבי אזור זה, המציאות חזקה, כנראה, מכל תכנית, והאזור עשוי להפוך למוקד הכלכלי העיקרי של המטרופולין.

מקורות

- Berry, B.J.L. et al. (1963). *Commercial Structure and Commercial Blight*, Research Paper No. 85, Department of Geography, University of Chicago.
- Kellerman, A. (1981). "Retail Development in the Industrial Area of Haifa, Israel", *Geoforum*, 371–375.
- Kellerman, A. (1983). "The Suburbanisation of Retail Trade: The Israeli Case", *Area*, 219–222.