

קח(לון) מגורים ובתמורה תן נדל"ן מניב אמיתי

מרץ 2018

© 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.



א. מה זו עיר עשירה?

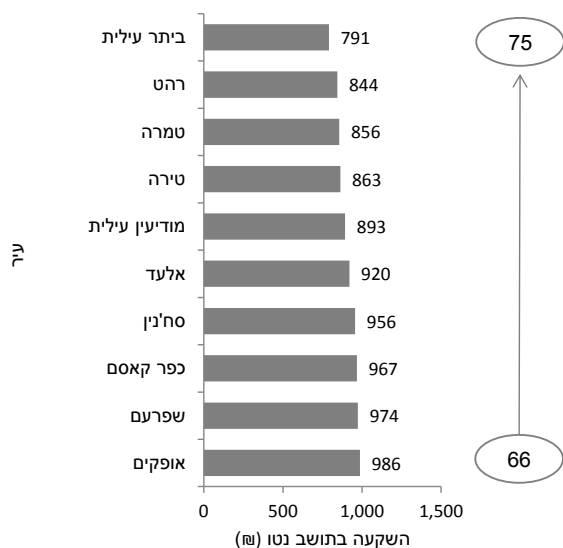
1. עיר אשר משקיעה בתושביה את הסכומים הגבוהים ביותר. נמדדת על ידי רמת ההשקעה העצמית שלה בתושב (או ההשקעה בתושב נטו). השקעה בתושב נטו מחושבת על ידי סך התשלומים בתקציב השוטף של העיר פחות התשלומים והתקבולים הבלתי רגילים (בתקציב השוטף) פחות השתתפות המדינה ;
2. בהמשך יתואר גם הצפוי במשקים העירוניים במדינת ישראל כל עוד תתקיים ה"שיטה" הנוכחית של קביעת הארנונה הלא אחידה והעדר היכולת של ערים להתאזן פיסקאלית ;
3. צד התשלומים ה"רגילים" בתקציב כולל :
 - א) תשלומים בגין הנהלה וכלליות - ההוצאות הנדרשות לצורך ניהול העירייה, ביניהן : הוצאות שכר, מימון ופירעון מלוות ;
 - ב) תשלומים בגין שירותים מקומיים - ההוצאות הנדרשות לתחזוקת העיר, ביניהן : תברואה, ניקיון ואחזקה, תכנון העיר, פיקוח עירוני ועוד ;
 - ג) תשלומים בגין שירותים ממלכתיים - ההוצאות הנדרשות לרמת החיים של התושבים, ביניהן : חינוך, רווחה, תרבות, דת, קליטת עלייה ועוד ;
4. צד התקבולים כולל את הכנסות הרשות בגין סעיפים אלו, כולל גם השתתפות המדינה ;
5. התרשימים בעמוד הבא מציגים את אי השוויון כפי שמבוטא ברמת ההשקעה בתושב נטו בקרב 10 הערים העשירות והעניות במדינת ישראל לשנת 2016 (הרשימה המלאה בנספח)¹ :

¹ הערה : הנתון עבור אשקלון ושדרות מעודכן לשנת 2015 בגלל היעדר פרסום דו"חות כספיים נכון למועד כתיבת מאמר זה



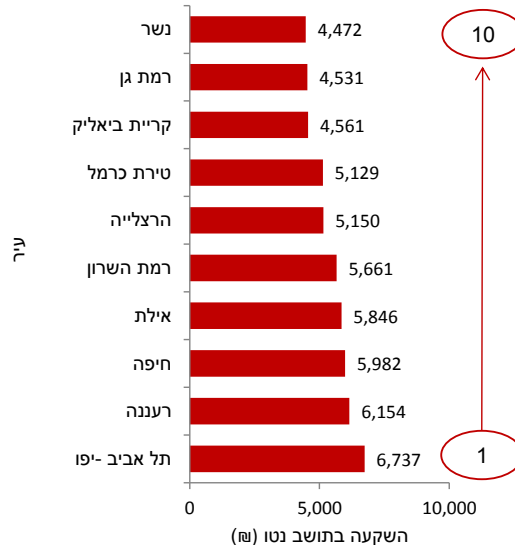
תרשים מספר 2: השקעה בתושב נטו -

10 הערים העניות



תרשים מספר 1: השקעה בתושב נטו -

10 הערים העשירות



6. במילים אחרות, תושב "עולה" לעיר כסף, בממוצע 2-3 אלפי ₪ נטו בשנה. הערים ה"עשירות"

משקיעות בתושב 4-7 אלפי ₪ והעניות עד אלף ₪ בלבד. **הפערים - מאות אחוזים וגדלים! זאת**

ועוד שכול 10 הערים העניות הינן ערים מגזריות - ערביות או חרדיות;

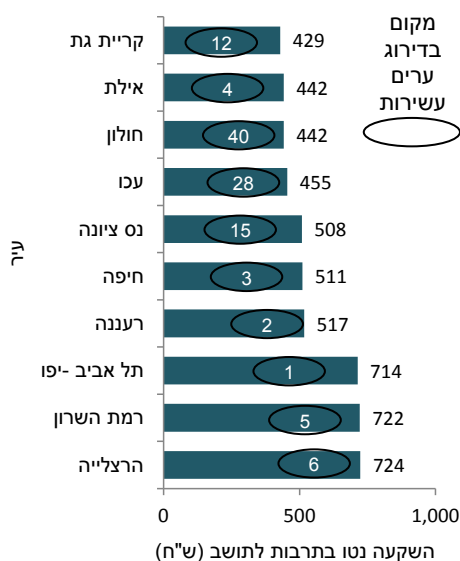
ב. **פערים בין הערים**

1. **שירותים ממלכתיים** - התרשימים להלן מציגים את ההשקעה נטו בתושב בגין חינוך ותרבות

בקרב הערים המובילות:

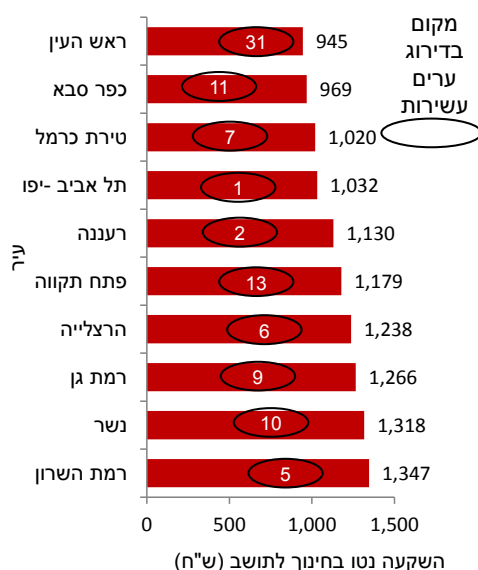
תרשים מספר 4: השקעה נטו לתושב בתרבות - 10

הערים המובילות



תרשים מספר 3: השקעה נטו בחינוך - 10

הערים המובילות





2. ערים עשירות מושכות ומשמרות תושבים מרמה חברתית-כלכלית גבוהה וערים עניות מושכות (ו"משאירות") תושבים מרמה חברתית-כלכלית נמוכה - כך נוצר אצלן "מעגל העוני", מכיוון שהאוכלוסייה שמגיעה הינה :

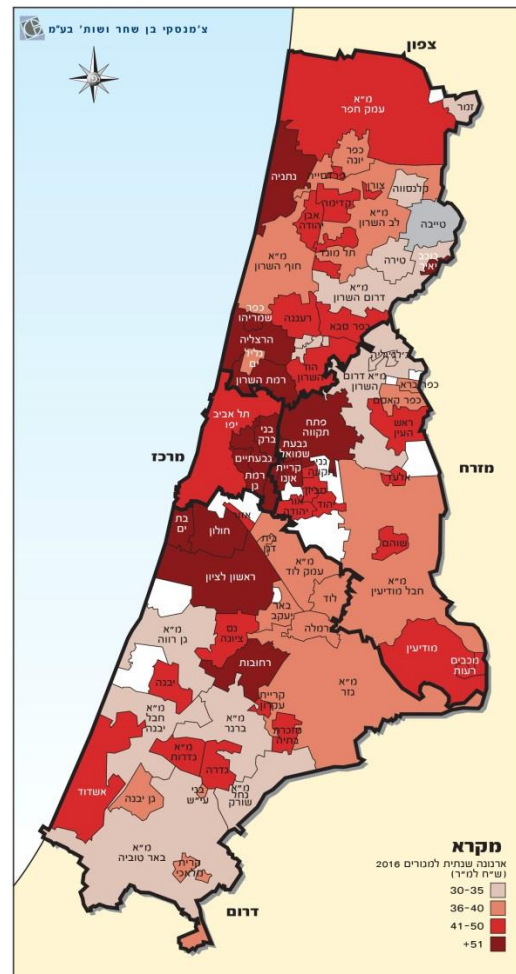
- (א) נתמכת - מגדילה את תשלומי הרווחה של העיר ;
- (ב) צורכת פחות - מייצרת ביקושים נמוכים לשטחי נדל"ן מניב ו"חיה" בעיר שאינה אטרקטיבית, בהכרח במקרה זה יש "גם וגם" ;
- (ג) מסובסדת - מגדילה את שיעורי הפטורים מארנונה לעיר ;

ג. הסברים לפערים בין הערים

1. שלושה משתנים משפיעים על האפשרות של היישוב להשקיע בתושב: תעריפי הארנונה, היקף המ"ר של הנדל"ן המניב ושיעור הגבייה. כל זאת עוד מעבר לנושאי הניהול הנדרשים ;
 2. אותם משתנים אינם בשליטתן של הרשויות בלבד, אלא בידי משרדי הממשלה, ולכן הרשויות כבולות ביכולת שלהן לנהל את עצמן בכלל ובעולם תחרותי בפרט. האפשרי והנדרש יתואר בהמשך ;
- (א) תעריפי הארנונה
- (1) המפות בעמוד הבא מציגות את תעריפי הארנונה למגורים ולנדל"ן מניב (ש למ"ר) במטרופולין תל אביב :

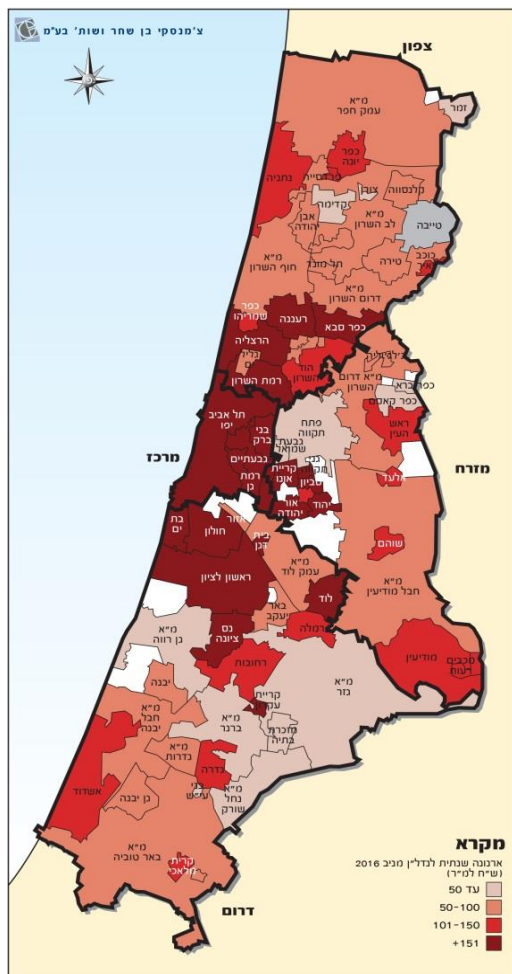
מפה מספר 1: תעריף ארנונה ממוצע למגורים

לשנת 2016 (ש"ל למ"ר)



מפה מספר 2: תעריף ארנונה ממוצע לנדל"ן מניב

לשנת 2016 (ש"ל למ"ר)



(א) הארנונה למגורים - בין 30-50 ש"ל למ"ר (במעט רשויות הארנונה גבוהה מ-50 ש"ל למ"ר);

(ב) הפערים אינם גדולים ונובעים מגודל הדירה וממספר הנפשות במשק הבית. בממוצע תושב משלם בשנה 1.5-1.7 אלפי ש"ל ארנונה למגורים והעיר נדרשת לממן 1.3-1.5 אלפי ש"ל בעצמה. הדרך - באמצעות נדל"ן מניב (מסחר, משרדים ותעשייה), כך ככל שהעיר תמשוך ביקושים גבוהים יותר לשטחים אלו, הכנסותיה העצמיות תגדלנה;

(ג) ארנונה לנדל"ן מניב - גבוהה מאד, פי 3-5 מהארנונה למגורים וההכנסות הממוצעות בעיר נובעות בין היתר גם מתמחיל שונה של מסחר (תעריף למ"ר הגבוה ביותר), משרדים ותעשייה (תעריף למ"ר הנמוך ביותר);

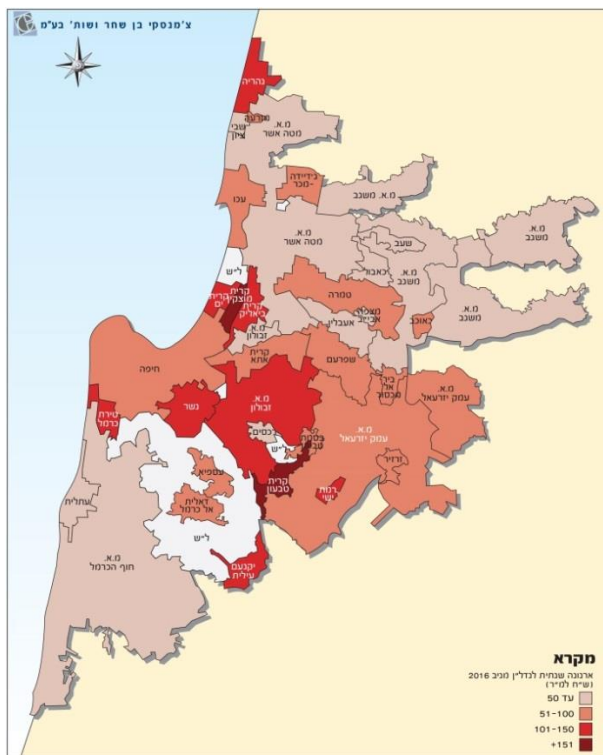
(ד) הפערים בין הרשויות גדולים ומשקפים מצב של חוסר שוויון. כך לעיתים באותו אזור תעשייה אשר רק קו כחול מפריד בין יישוב אחד לשני קיימים 2 תעריפים שונים לארנונה מנדל"ן מניב. **מדיניות המדינה גם כאן מחויבת**

להשתנות ;

(2) המפות להלן מציגות את תעריפי הארנונה למגורים ולנדל"ן מניב (ש למ"ר) במטרופולין חיפה :

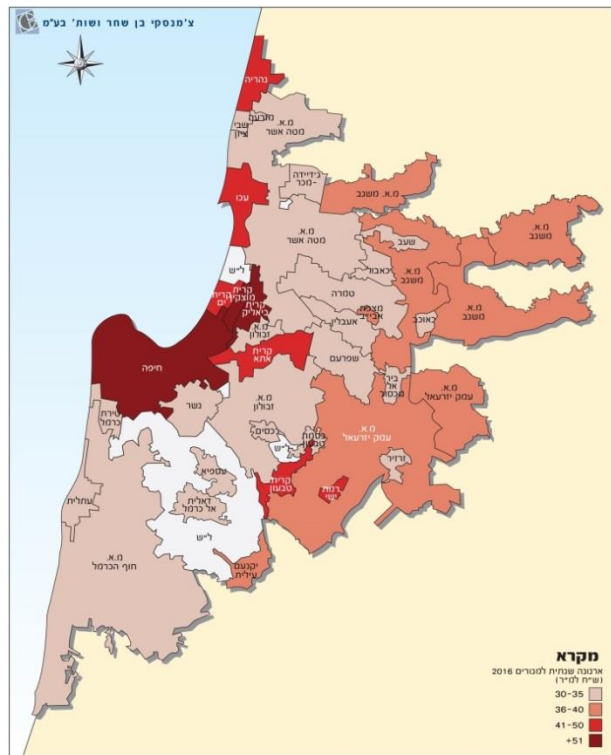
מפה מספר 4: תעריף ארנונה ממוצע לנדל"ן מניב

במטרופולין חיפה לשנת 2016 (ש למ"ר)



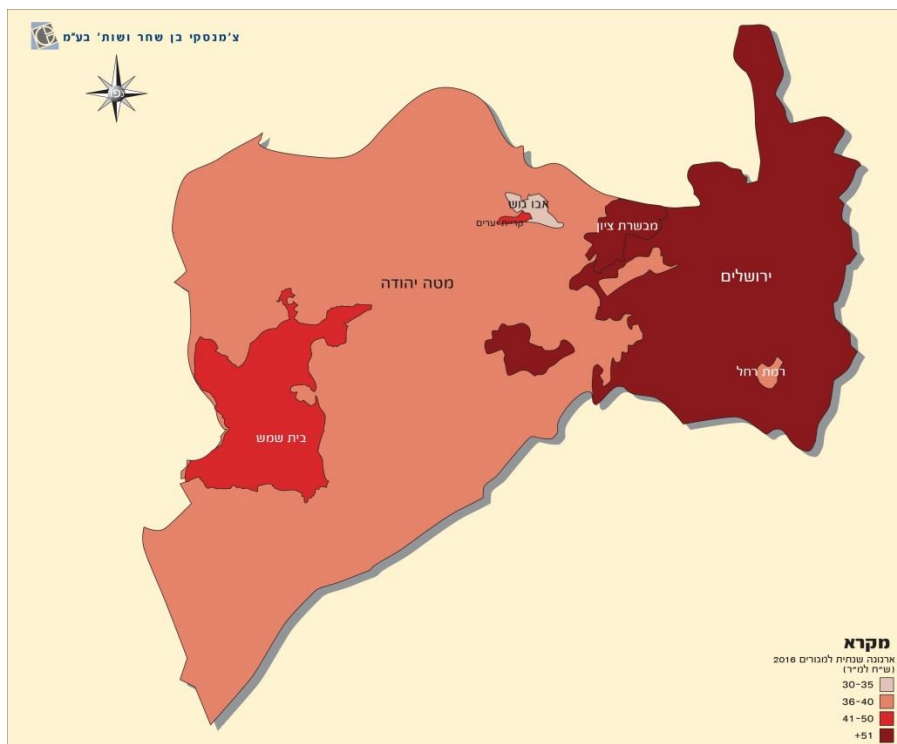
מפה מספר 3: תעריף ארנונה ממוצע למגורים

במטרופולין חיפה לשנת 2016 (ש למ"ר)

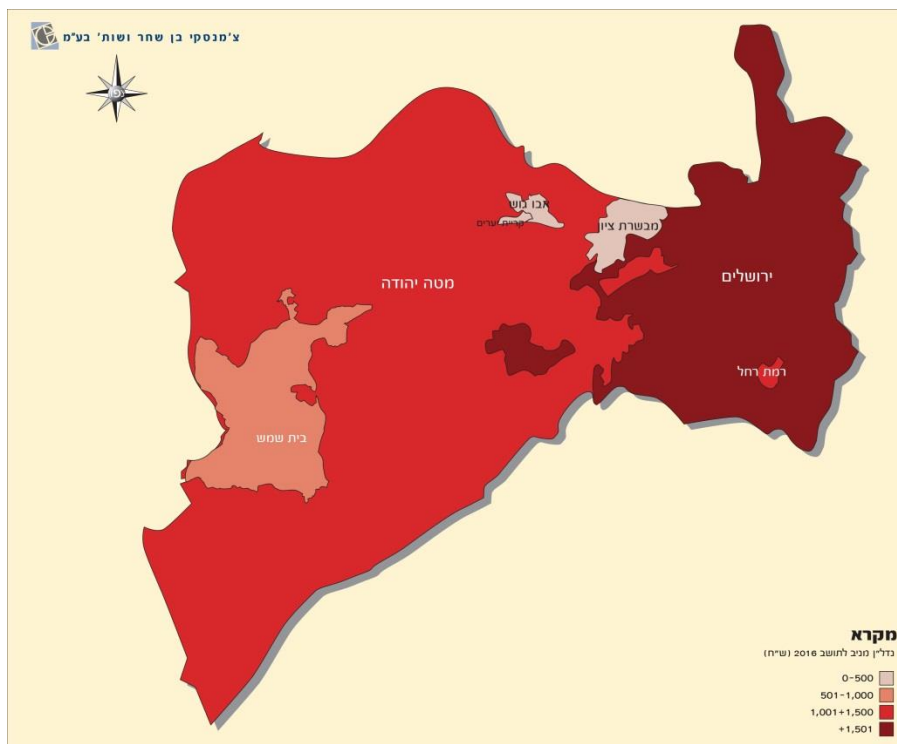


(3) המפות בעמוד הבא מציגות את תעריפי הארנונה למגורים ולנדל"ן מניב (ש למ"ר) במטרופולין ירושלים :

מפה מספר 5: תעריף ארנונה ממוצע למגורים במטרופולין ירושלים לשנת 2016 (ש"ח למ"ר)

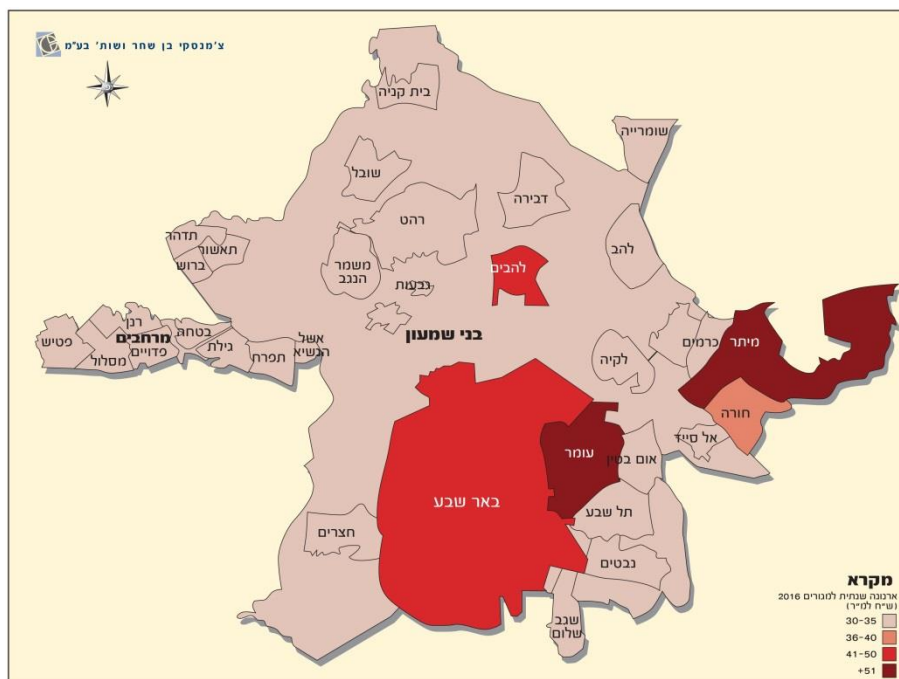


מפה מספר 6: תעריף ארנונה ממוצע לנדל"ן מניב במטרופולין ירושלים לשנת 2016 (ש"ח למ"ר)

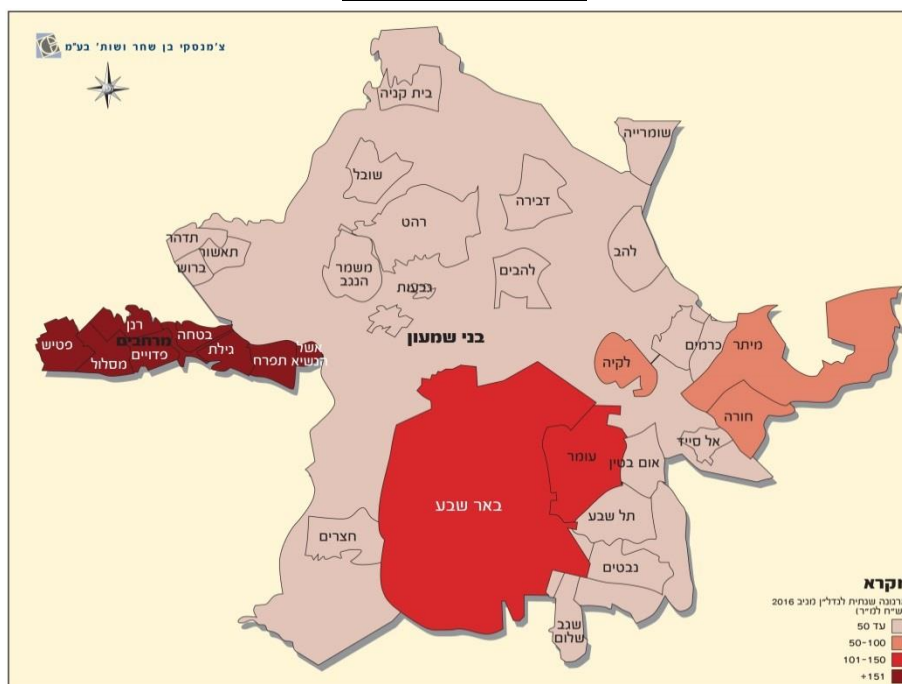


(5) המפות להלן מציגות את תעריפי הארנונה למגורים ולנדל"ן מניב (ש' למ"ר) במטרופולין באר שבע:

מפה מספר 7: תעריף ארנונה ממוצע למגורים במטרופולין באר שבע
לשנת 2016 (ש' למ"ר)



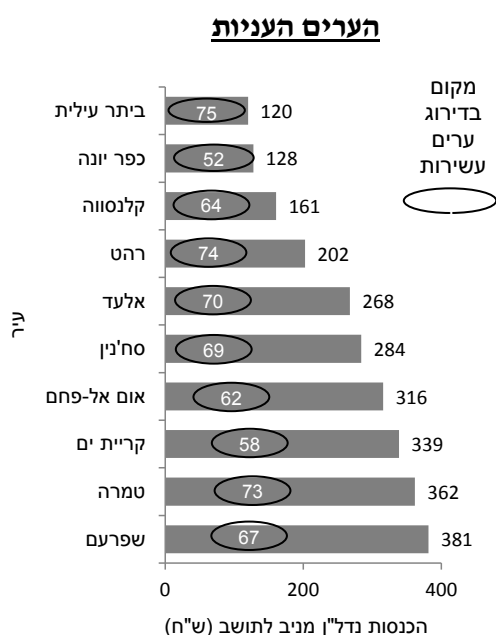
מפה מספר 8: תעריף ארנונה ממוצע לנדל"ן מניב במטרופולין באר שבע
לשנת 2016 (ש' למ"ר)



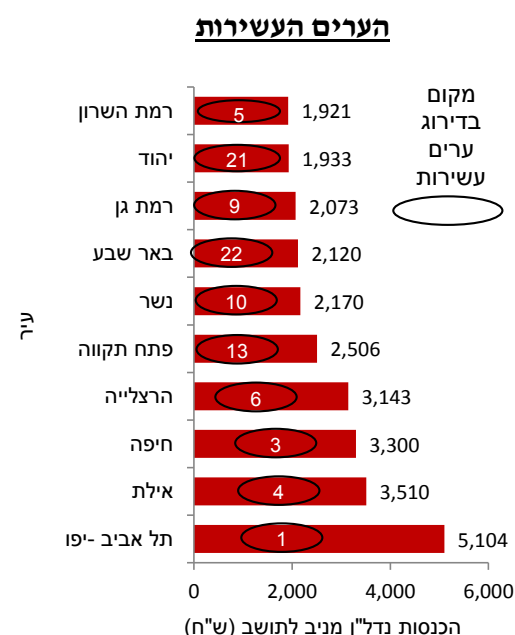
(ב) היקף המ"ר של הנדל"ן המניב

- (1) בשיטה המעוותת ושאינה מותאמת למציאות התכנון הנדרש, לכוחות השוק וליכולת הרשויות להתנהל כ"עסק" מייצרת את חוסר האיזון המשוע בין ערים ויותר מכך בין אזרחים. עיוותים אלה מייצרים גם תכנון שגוי ושאינו רלוונטי לעולם המשתנה;
- (2) היקף המ"ר של הנדל"ן המניב הינו הפרמטר המשמעותי ביותר בהגדרתן של ערים עשירות וזאת בגלל העובדה ששטחים אלו נדרשים לממן את שארית ההשקעה בתושב לאחר תשלומי הארנונה למגורים הנמוכים;
- (3) נגזר ממיקום אבל ובעיקר מקיומה של אסטרטגיה כלכלית ברורה אשר מתאימה את מיקומי הנדל"ן המניב ליתרונות התחרותיים של העיר מחד ולהעדפות המקום של חברות מאידך. ערים מתוחכמות מייצרות את התנאים למשיכת עסקים אליהן גם על חשבון ערים מתחרות;
- (4) כך לדוגמא, בני ברק באמצעות "באר הנפט", מתחם ה-B.B.C, הצליחה לצאת מדירוגה ב-10 הערים העניות לפני כשנתיים והיום כבר ממוקמת במקום 55;
- (5) התרשימים להלן מציגים את רמת ההכנסות מהנדל"ן המניב לתושב בערים עשירות מול ערים עניות:

תרשים מספר 6: הכנסות נדל"ן מניב לתושב - 10



תרשים מספר 5: הכנסות נדל"ן מניב לתושב - 10

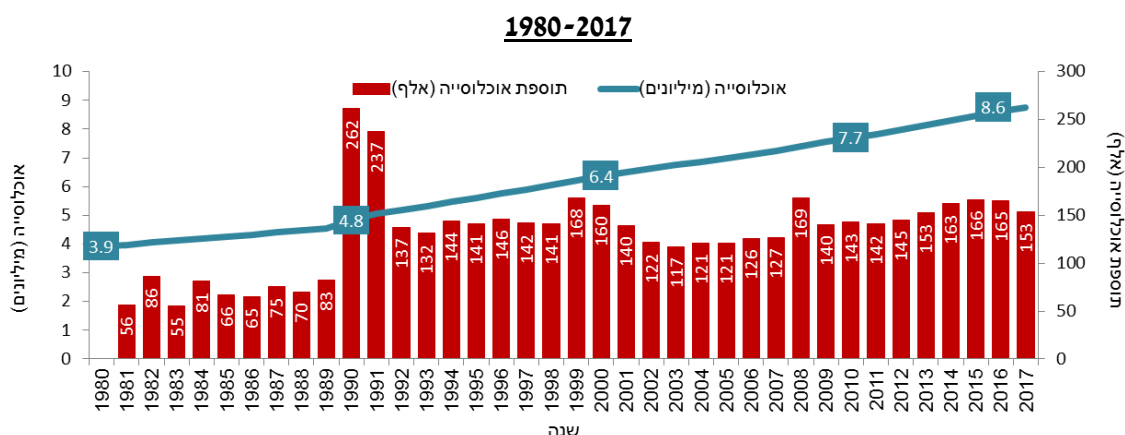


ג) **שיעור הגבייה** (בעיקר מארנונה למגורים) - יהיה גבוה יותר בערים בהם המאפיינים החברתיים-הכלכליים של התושבים גבוהים יותר (יש באפשרותם לשלם יותר) וכך ערים עניות מוצאות את עצמן ב"מעגל העוני": מצד אחד ההשקעה הנמוכה בתושב אינה מצליחה לסייע להן למשוך אוכלוסייה "חזקה" יותר ומצד שני שיעור הגבייה הנמוך אינו מאפשר להגדיל את רמת ההשקעה בתושב - **מרבית הערים העשירות תמשכה להיות עשירות ומרבית הערים עניות תמשכנה להיות עניות ו/או תקרוסנה/תעבורנה ל"כונס נכסים"!**

ד. אוכלוסייה ובנייה בישראל

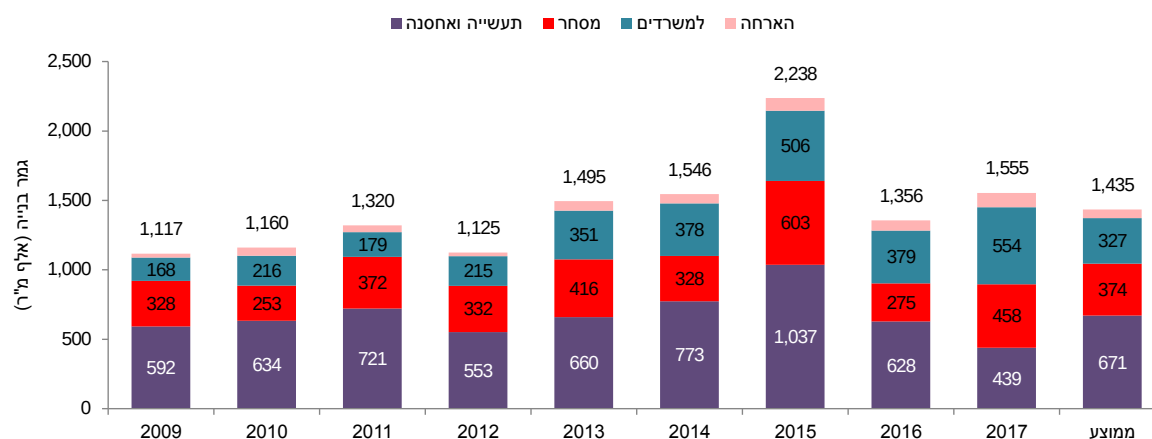
1. ב-35 השנים האחרונות, אוכלוסיית מדינת ישראל גדלה בכ-4.5 מיליוני איש, גידול שנתי ממוצע של כ-130 אלף איש בשנה כמוצג בתרשים להלן:

תרשים מספר 7: אוכלוסיית מדינת ישראל (מיליונים) ותוספת האוכלוסייה השנתית (אלף) בין השנים 1980-2017



2. מנגד, בעשור האחרון בנו כ-1.4 מיליוני מ"ר ברוטו בלבד (לעומת כ-2 מיליוני מ"ר בעשור הקודם):

תרשים מספר 8: גמר בנייה של נדל"ן מניב (מיליון מ"ר)





3. ברמה הארצית, היקף הבנייה של נדל"ן מניב ביחס לבינוי נדל"ן למגורים קטן ואינו מספק מהסיבות הבאות:

(א) מסחר - הביקוש לשטחי מסחר קטן. הענף הגיעו לרוויה בו התוספת של כוח הקנייה החודשי שנובע מהגידול במספר משקי הבית מספיקה ל-200 אלף מ"ר בלבד מדי שנה. מתוכננים היום 1.3 מיליוני מ"ר שלא ייבנו! זאת ביחס לשנים 1980-2015 בהן הענף היה בשלבי צמיחה;

(ב) משרדים - היקף הביקוש השנתי הינו 500 אלף מ"ר. גם כאן המדינה תורמת להיווצרותו של אי שוויון בין הערים כאשר את מרבית מוסדותיה בחרה לבנות לדוגמא בתל אביב ולא בערים מסביבתה אשר נדרשות לכך יותר מהעיר הגדולה, לדוגמא בת-ים;

(ג) תעשייה - הייצור יוצא ממדינת ישראל למדינות אחרות וללא השקעות ופיתוח גם בתחום זה צפוי כי היקף הבנייה יקטן;

ה. הפער בין הנדרש לבין האפשרי

1. נקודות מוצא: מתווספים כ-50 אלף משקי בית בישראל כול שנה, בתושביהן נדרש להשקיע בממוצע 3,000 ₪ לנפש, משמע תוספת השקעה שנתית של כ-500 מיליון ₪. בפועל אלו ישלמו רק מחצית מסכום זה בארנונה למגורים;

2. הפער השנתי מובנה - נדרש לפיכך לבנות כ-2.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב בישראל כול שנה, כאשר בפועל בונים בממוצע כ-1.4 מיליון מ"ר בלבד;

3. ה"רכבת נוסעת אל הקיר" - ברור כי מצב זה אינו יכול להימשך לאורך זמן בכלל ונוקיו מתעצמים הן בהיבט הכלכלי, הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הערכי (נוצרים אזרחים מסוגים שונים);

4. להלן תרשים המסכם את המשמעות הכלכלית של הפערים בין היקפי הבנייה הנדרשים לבין המבוצעים בפועל:

תרשים מספר 9: הפער בין כמות המ"ר ומיליוני הש"ח הנדרשים מנדל"ן מניב לצורך איזון פיסקאלי של כלל הרשויות בישראל לבין האפשרי בפועל

הפער בין הנדרש לבין האפשרי

נקודות מוצא	מגורים	נדל"ן מניב	הנדרש והאפשרי	הגרעון
נקודות מוצא	50		תוספת שנתית של משקי בית בישראל (אלפים)	
	3		רמת השקעה בתושב נטו (אלפי ש"ח)	
	40	100	תשלום ארנונה לתושב/למ"ר נדל"ן מניב בשנה (ש"ח)	
הנדרש והאפשרי	450-500		תוספת השקעה נדרשת ברוטו בתושב (מיליוני ש"ח)	
	200-250		תוספת גבייה אפשרית מארנונה שנתית למגורים (מיליוני ש"ח)	
הגרעון		250	גירעון (מיליוני ש"ח נטו)	
		1.4 < 2.5	היקף הבנייה השנתית לנדל"ן מניב בפועל מול הנדרש (מיליוני מ"ר)	

1. מה נדרש לבצע מחר בבוקר?

1. לשנות את שיטת חלוקת ההכנסות ואופן קביעת תעריפי הארנונה;
2. לצמצם את מספר הרשויות המקומיות בישראל;
3. לשנות את מרחבי התכנון מיישובים, ערים וממחוזות בגבולות "סתמיים" למרחבים תפקודיים ולתכנן ב"מספרים" אמיתיים ומבוקרים. כיום התכנון מנותק מהכלכלה ומה"מספרים" וכול עיר מתכננת שטחים מניבים וכאילו אין עוד מלבדה בישראל;
4. לייצר תכניות ענפיות לתחומי המסחר, המשרדים לסוגיהם ולתעשייה שנגזרות מתועלות המשק הלאומי ומתאימות להעדפות המיקום של חברות מסוגים שונים. במילים אחרות, לייצר לכל מרחב תפקודי יתרונות תחרותיים אפשריים, ברורים והנבדלים מהאחרים;
5. והערים נדרשות להתנהל כעסק בעולם תחרותי והישרדותי ולייצר לעצמן אסטרטגיות כלכליות ישימות ומתעדכנות תדיר עם נגזרת של תכנית פעולה;





נספח: מדרג הערים ביחס לפרמטרים השונים

לוח: מדרג הערים ביחס לפרמטרים השונים

מיקום	השקעה נטו בתושב (ש"ל לתושב)	השקעה נטו בחינוך (ש"ל לתושב)	השקעה נטו בתרבות (ש"ל לתושב)	הכנסות מנדל"ן מניב (ש"ל לתושב)
1	תל אביב-יפו	רמת השרון	הרצלייה	תל אביב-יפו
2	רעננה	נשר	רמת השרון	אילת
3	חיפה	רמת גן	תל אביב-יפו	חיפה
4	אילת	הרצלייה	רעננה	הרצלייה
5	רמת השרון	פתח תקווה	חיפה	פתח תקווה
6	הרצלייה	רעננה	נס ציונה	נשר
7	טירת כרמל	תל אביב-יפו	עכו	באר שבע
8	קריית ביאליק	טירת כרמל	חולון	רמת גן
9	רמת גן	כפר סבא	אילת	יהוד
10	נשר	ראש העין	קריית גת	רמת השרון
11	כפר סבא	הוד השרון	אשדוד	רעננה
12	קריית גת	אור יהודה	באר שבע	יקנעם עילית
13	פתח תקווה	יקנעם עילית	אריאל	אור יהודה
14	עפולה	גבעת שמואל	פתח תקווה	מגדל העמק
15	נס ציונה	קריית גת	עפולה	כרמיאל
16	אור עקיבא	נס ציונה	כפר סבא	טבריה
17	נהרייה	רחובות	גבעתיים	ראשון לציון
18	גבעת שמואל	נתניה	נשר	קריית מלאכי
19	יקנעם עילית	קריית אתא	יבנה	נצרת עילית
20	הוד השרון	אור עקיבא	נהרייה	ראש העין
21	יהוד	מעלה אדומים	רמת גן	טירת כרמל
22	באר שבע	באר שבע	קריית ביאליק	עפולה
23	חדרה	חיפה	מעלות-תרשיחא	חדרה
24	מעלה אדומים	שדרות	בית שאן	יבנה
25	אור יהודה	אילת	רחובות	רמלה
26	יבנה	יהוד	חדרה	ירושלים
27	גבעתיים	כפר יונה	הוד השרון	שדרות
28	עכו	אשדוד	קריית מוצקין	הוד השרון
29	כרמיאל	ראשון לציון	כרמיאל	אשדוד
30	טבריה	חולון	טבריה	כפר סבא
31	ראש העין	קריית מלאכי	ירושלים	רחובות
32	אשדוד	חדרה	קריית אתא	לוד
33	ראשון לציון	ירושלים	דימונה	חולון
34	קריית אתא	ערד	יקנעם עילית	אשקלון
35	רחובות	כרמיאל	טירת כרמל	נהרייה
36	נתניה	קריית שמונה	רמלה	קריית ביאליק
37	מודיעין-מכבים-רעות*	גבעתיים	ראש העין	קריית גת
38	קריית אונ	עפולה	קריית אונ	נתניה
39	אשקלון	מגדל העמק	גבעת שמואל	נס ציונה
40	חולון	אשקלון	אשקלון	עכו
41	ערד	מודיעין-מכבים-רעות*	מגדל העמק	בני ברק
42	נצרת עילית	רמלה	מעלה אדומים	קריית אתא
43	קריית מוצקין	בית שאן	נצרת עילית	גבעתיים
44	צפת	טבריה	שדרות	קריית שמונה
45	קריית מלאכי	דימונה	נתניה	אור עקיבא
46	אריאל	נצרת עילית	בת ים	בת ים
47	דימונה	בת ים	טמרה	מעלות-תרשיחא
48	מגדל העמק	אופקים	נצרת	צפת
49	מעלות-תרשיחא	נהרייה	כפר יונה	כפר קאסם
50	ירושלים	יבנה	אור עקיבא	קריית אונ
51	בית שאן	בית שמש	ראשון לציון	בית שאן
52	כפר יונה	צפת	יהוד	ערד
53	לוד	כפר קאסם	נתיבות	מודיעין-מכבים-רעות*
54	בת ים	בני ברק	לוד	אריאל
55	בני ברק	קלנסווה	צפת	מעלה אדומים
56	קריית שמונה	קריית ביאליק	ערד	גבעת שמואל
57	נצרת	עכו	קריית מלאכי	בית שמש
58	קריית ים	אריאל	אור יהודה	נצרת
59	בית שמש	קריית אונ	באקה אל-גרביה	נתיבות
60	רמלה	נתיבות	שפרעם	דימונה
61	נתיבות	קריית מוצקין	אופקים	אופקים
62	אום אל-פחם	קריית ים	כפר קאסם	קריית מוצקין
63	שדרות	אלעד	סחי'ן	טירה
64	קלנסווה	טירה	מודיעין-מכבים-רעות*	באקה אל-גרביה
65	באקה אל-גרביה	אום אל-פחם	קריית ים	שפרעם
66	אופקים	מעלות-תרשיחא	קריית שמונה	טמרה
67	שפרעם	שפרעם	ביתר עילית	קריית ים
68	כפר קאסם	לוד	טירה	אום אל-פחם
69	סחי'ן	טמרה	אום אל-פחם	סחי'ן
70	אלעד	ביתר עילית	בית שמש	אלעד
71	מודיעין עילית	באקה אל-גרביה	מודיעין עילית	רהט
72	טירה	סחי'ן	קלנסווה	קלנסווה
73	טמרה	מודיעין עילית	בני ברק	כפר יונה
74	רהט	נצרת	אלעד	ביתר עילית
75	ביתר עילית	רהט	רהט	מודיעין עילית