

"השיטה מעודדת הקמת ערים עניות"

הפערים בין הערים בישראל עצומים, אבל עם אסטרטגיה נכונה ומותאמת אישית אפשר יהיה לצמצם אותם

מאת ענת ג'ורג'י

תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ צ'מנסקי שחר, מה ההבדל בין ערים עשירות לעניות? ההבדל העיקרי טמון בהכנסות שלהן מנדל"ן מניב, כלומר מהארנונה שהן גובות ממבני משרדים, מרכזים מסחריים וכדומה. הפערים בין הערים בישראל עצומים, ובאים לידי ביטוי בהשקעה שלהן בתושב. בעוד הערים העשירות משקיעות בכל תושב בין 5,000 ל-7,000 שקל נטו בשנה, ערים עניות נאלצות להסתפק ב-1,000 שקל בלבד לתושב. המשמעות היא שהשירותים שמעניקה רשות ענייה לתושביה, כמו חינוך, רווחה ותרבות, הם ברמה נמוכה משמעותית מאלה שמקבלים תושבי עיר עשירה.

הארנונה ממגורים לא אמורה לממן את העלויות האלה? הארנונה ממגורים מממנת רק שליש או חצי מהעלות של תושב, וזה כשמדובר בגבייה מלאה וגובה הארנונה למ"ר גבוה. קיימים מקרים שבהם היא מממנת עוד פחות מכך.

או כדי שיעיר תהיה עשירה ותוכל להשקיע יותר בתושביה עליה לבנות נדל"ן מניב.

כן, רק שאי אפשר לבנות בכל מקום. בישראל בונים 1.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב בשנה, כאשר 60%-70% נבנים בתל אביב ואצל שכנותיה. בערים האלה מקימים מחוללי ארנונה גבוהה, כמו מבני מסחר ומשרדים.

בשנים האחרונות הוקמו לא מעט מרכזים לוגיסטיים ושטחי תעשייה ביישובים מרוחקים מהמרכז.

נכון, אבל הארנונה המתקבלת מלוגיסטיקה ותעשייה היא 30-40 שקל למ"ר, בעוד כשימושים כמו משרדים ומסחר גובים ארנונה שנתית של 250 ל-300 שקל למ"ר.

היקף הבנייה של נדל"ן מניב כיום מספק את הביקושים הקיימים בשוק?

בכל שנה מתווספים כ-50 אלף משקי בית בישראל, וכדי לפרנס אותם נדרש לבנות 2.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב בשנה. לפי החישוב הזה, ניתן לומר שחסרים לנו כמיליון מ"ר בכל שנה כדי להיות מאוזנים.

או כל עיר תבנה לעצמה עוד ועוד קניונים ומגדלי משרדים.

ברור שלא כל עיר יכולה לבנות מה שהיא רוצה. ערה, למשל, לא יכולה לבנות נדל"ן מניב בהיקף מספק כדוגמת עזריאל, כי מי ישכור

שם משרדים? רמלה לא יכולה לבנות משרדי הייטק כי חברות הייטק יש העדפות ברורות למיקום. גם עובדי הייטק מעדיפים לעבוד בתל אביב, או בהרצליה. לעומת זאת, בהרצליה פיתוח לא ייבנו מבני תעשייה או לוגיסטיקה מאחר שמחיר הקרקע לא מאפשר זאת. מה ששוב משאיר את ערי הפריפריה עניות, כי הכסף מגיע ממשרדי הייטק, שטחי מסחר ודומיהם.

לכן, השיטה של תשלומי הארנונה צריכה להשתנות. מקבלי ההחלטות מבינים שהשיטה הזאת כבר אינה מתאימה לתנאים הקיימים כיום במשק הישראלי, בגלל גודל הביקושים לנדל"ן מניב והמיקומים של כל סוג של נדל"ן מניב – אבל המנהיגות חלשה מלכצע את השינוי הנדרש ואין מי שילחץ עליה.

אולי כי אין חלופה לארנונה.

בוודאי שיש. אפשר, למשל, לרכו את כל תשלומי הארנונה בקופה אחת וממנה לחלק מחדש את התקציב, לפי מפתח מסוים. אפשר גם לבטל את הארנונה ולהכניסה למע"מ. אבל כיום אין רצון וכוח פוליטי לשינוי את השיטה המעוותת, וגם אין תכנון מסודר שיסייע לערים להתנהל כמו עסק כלכלי – וכך מתקיים פער מובנה בין תכנון לכלכלה.

המדינה מבקשת מאשקלון להוסיף 25 אלף יחידות דיור בעיר, אבל ברורים וייבנו שם נדל"ן מניב בהיקף שלא יספק. או מה התוצאה? שהעיר תהיה ענייה ותספק שירותים נמוכים יותר לתושביה. ככה גם בחריש: בונים 12-14 אלף יחידות דיור, ומולם מקימים שלושה מרכזים מסחריים לא גדולים, שאמורים להביא הכנסה מאזנת מארנונה של נדל"ן מניב. כך השיטה הקיימת מעודדת ומייצרת ערים עניות.

מה הכוונה בתכנון מסודר וניהול עסקי בהקשר הזה?

יש היום היצע תכנוני אינסופי של מ"ר של נדל"ן מניב, שמייצר קיבולת תכנונית שתספיק לעשרות שנים קדימה. הבעיה היא שמתכננים אותם במקומות לא נכונים, שאין בהם ביקוש. במקביל, המדינה צריכה להחליט למשל איפה כדאי להקים תעשיית הייטק, או איפה הכי נכון להקים מפעלים – ולפי זה לתכנן. בסופו של דבר, רק כוחות השוק קובעים היכן יפותח הנדל"ן המניב.



תמיר בן שחר
צילום: ארז בן שחר

מאות קניונים צפויים להיסגר

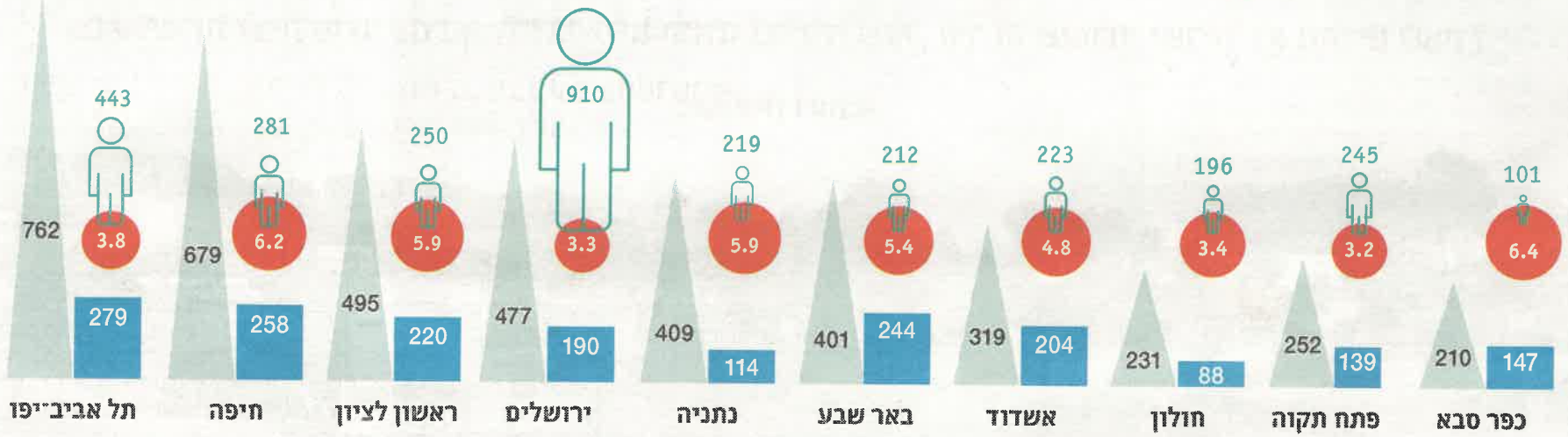
שטחי מסחר הקיימים כיום והצפי ב-2021, לפי מחוזות

2021 ● 2018 ●



10 הערים שבהן קיים הכי הרבה מ"ר של מסחר קמעוני, ב-2017

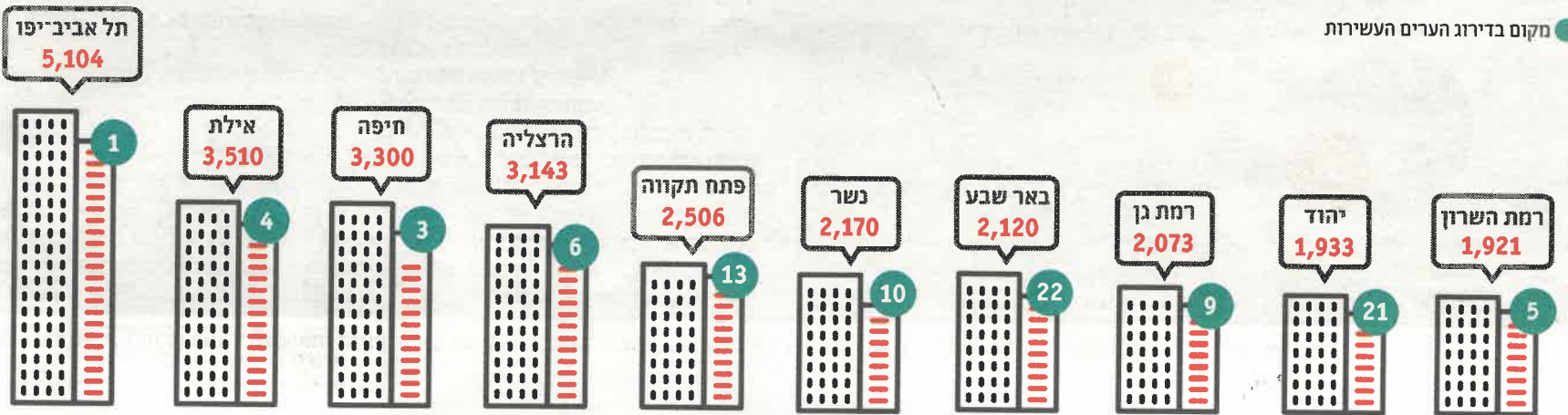
מספר התושבים בעיר, באלפים מספר מרכזי מסחר קיימים היקף שטחי המסחר הקיימים (באלפי מ"ר) שטחי מסחר למשק בית (במ"ר)



* הערכות המבוססות על נתוני הלמ"ס

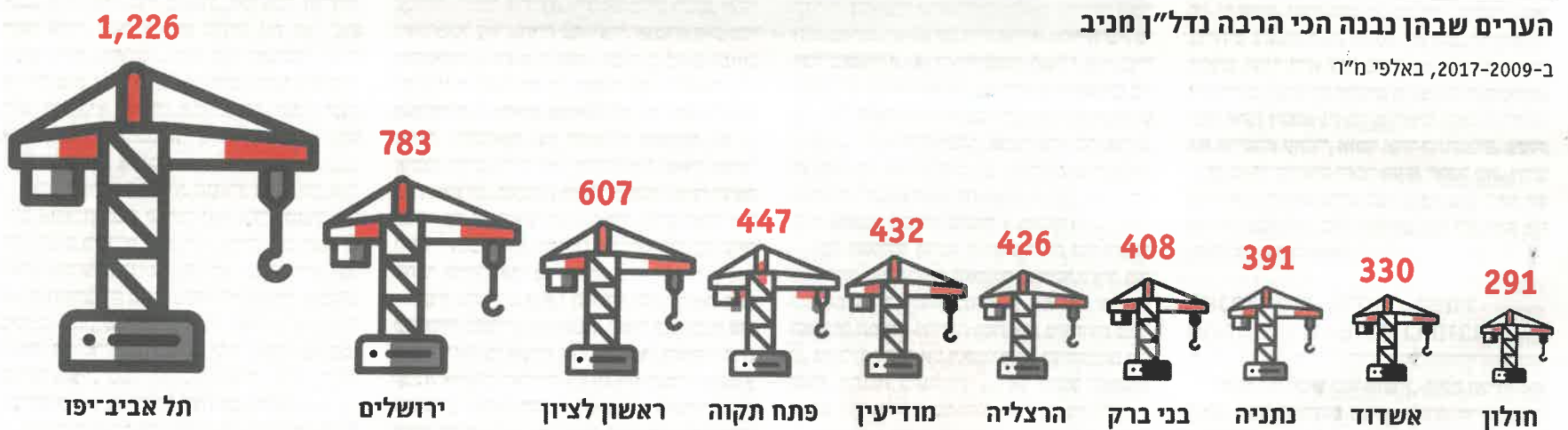
הכנסות נדל"ן מניב לתושב, בשקלים

מקום בדירוג הערים העשירות



הערים שבהן נבנה הכי הרבה נדל"ן מניב

ב-2009-2017, באלפי מ"ר



מקור: צ'מנסקי בן שחר