

לא רק דירות: המדינה תחשוף לראשונה תוכנית אסטרטגית לשטחי תעסוקה

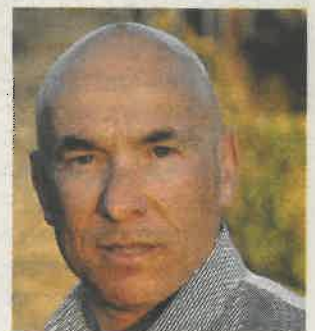
בשבוע הקרוב יציג מינהל התכנון לראשונה תוכנית אסטרטגית לתעסוקה ל-2040. זאת לאחר שהתמקדותו ביצירת תוספת יחידות דיור בלבד זכתה בשנים האחרונות לקיטונות של ביקורת • פרטים ראשוניים חושפים כי בישראל קיים מלאי פוטנציאלי עצום של שטחים המיועדים לתעסוקה – אך רק כ-50% מהם ממומשים בפועל, והמצב חמור במיוחד בפריפריה • מינהל התכנון: "עד היום לא היתה תוכנית – מדובר במהפכה"

יעל דראל

היערכות המדינה לצורכי שוק הדיור ב-2040 בללה עד לאחרונה בעיקר הגברה מסר בית של תכנון יחידות דיור. על פי התוכנית, עד ל-2040 יתוכננו 2.6 מיליון יחידות, ומתוך אלה ייבנו בפועל כ-1.5 מיליון. מדיניות זו זכתה לביקורת חריפה, על רקע ההיעדר התכנוני לתעסוקה ותשתיות נלוות – המקשה על הכנסת ביקושים אמיתיים לפריפריה ומחליש את הרשויות המדיניות שאינן במרכז.

אלא שבשנה האחרונה, החל מינהל התכנון במשרד האוצר לג' בש בראשונה תוכניות אסטרטגיות נלוות, והמרכזית שבהן היא התוכנית האסטרטגית לתעסוקה לשנת 2040. במסגרת התוכנית, נבחנו, לראשונה בתולדות המדינה, גם הכשלים בתכנון שטחי התעסוקה בישראל, ומגובשים העקרונות לתכנונם העתידי – במטרה לתקן את כשלי העבר. התוכנית מקודמת כמינהל במקביל לתוכניות אסטרטגיות נוספות בשנה החולפת: האחת לתחום התשתיות והשנייה לשטחים פתוחים. זאת במטרה לשרטט את צורכי שוק הדיור על כלל היבטיו. בשבוע הקרוב צפוי המינהל להציג את התוכנית האסטרטגית לדיור, על כל חלקיה – הן בריון של קבינט הדיור והן במעוצה הארצית לתכנון ובנייה.

התוכנית האסטרטגית לתעסוקה, שפרטיה נחשפים כעת לראשונה ב-TheMarker, אמנם מצויה בשלבי גיבוש ראשוניים, אך



צילום: ארז בן שחר

תמיר בן שחר: "האם המדינה יכולה לנווט תעסוקה מלמעלה ולגבור על כוחות השוק? כמובן שלא. אבל היא בהחלט יכולה לעודד ביקושים ולחולל שינוי"

חושפת נתונים עגומים. סימון שטחים בייעודי תעסוקה – משרדים, מלאכה ותעשייה ומסחר – נעשה עד היום באופן שרירותי וללא קשר ליכולת המימוש ולצרכים בשטח. על פי הנתונים, כיום רק כ-50% משטחי התעסוקה המסומנים בתוכניות השונות ממומשים בפועל. וכך, מתוך 320 אלף דונם בישראל המסומנים לתעסוקה, רק כ-150 אלף דונם אכן נבנו.

מטרופולין תל אביב – וכל השאר

סימון השטחים בתוכניות, ללא בדיקה כלכלית מעמיקה לאורך השנים, לא רק הותירה את השטחים



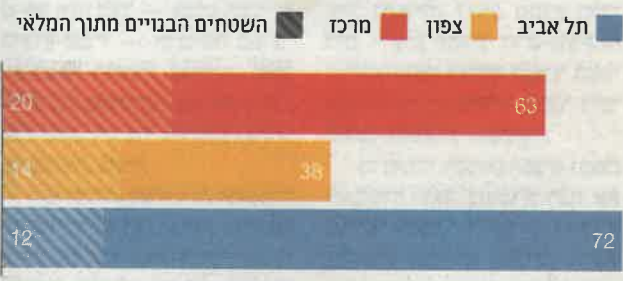
מימין: דימונה והמרכז המסחרי בפולג, משמאל: מתחם המשרדים TOHA בתל אביב. "חללי עבודה משותפים יכולים להצליח בדימונה" צילומים: אילן אסייג, דור קדמי, עופר וקנין



צילומים: אילן אסייג, דור קדמי, עופר וקנין

פוטנציאל לא ממומש

השטחים המיועדים לתעסוקה בתוכניות הקיימות, במיליוני מ"ר



מקור: מינהל התכנון במשרד האוצר

סוקה בתוכניות השונות, בעוד הקצב הממוצע של מימוש שטחי תעסוקה בישראל עומד על כ-1.8 מיליון מ"ר בשנה בלבד.

במחוז תל אביב למשל, נבנו עד היום כ-12 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה. אולם המלאי התכנוני הקיים בתוכניות כוללניות ומפורטות, וכן במסמכי מדיניות הכוללים את ציפוף שטחי התעסוקה לאורך הרכבת הקלה, עומד על כ-60 מיליון מ"ר נוספים, שכבר מיועדים לטובת תעסוקה במחוז זה בלבד. במחוז צפון נבנו עד היום 24 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, ובמלאי התכנוני הקיים כבר קיימים שטחי תעסוקה נוספים בהיקף דומה.

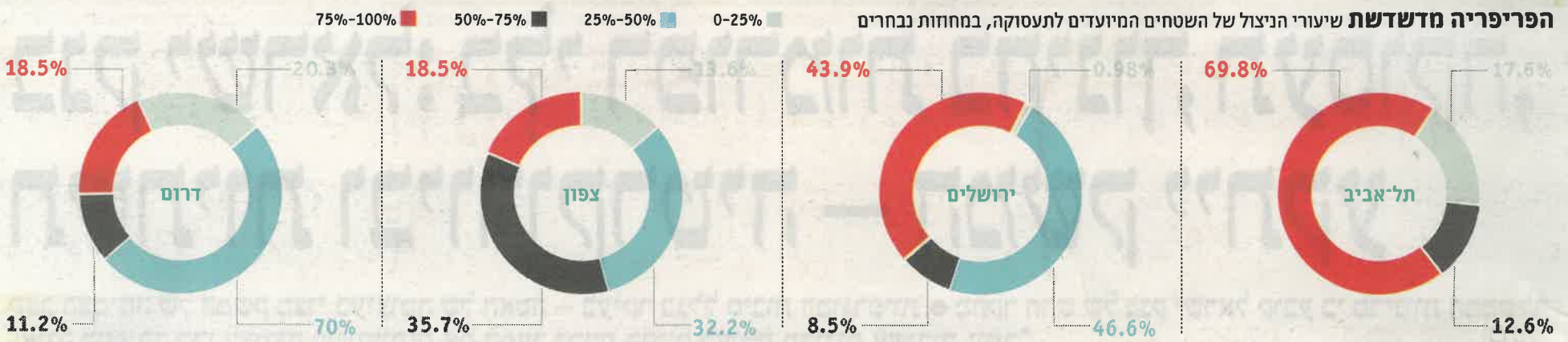
במלים אחרות, לפחות במי שור התיאורטי, השוק הישראלי מתנהל עם מלאי שטחי תעסוקה שיכול להספיק לו למשך שנים רבות. הבעיה היתה ונתרה, כאמור, חוסר ההתאמה של התכנון עד היום – למציאות בשטח.

ללא ניצול, אלא גם יצרה פערים דרמטיים בין המחוזות בישראל. במחוזות העשירים והמבוססים של תל אביב והמרכז אחוזי המימוש של שטחי התעסוקה גבוהים, ולעומת זאת במחוזות הפריפריאליים בצפון, בדרום ובירושלים שיעורי המימוש נמוכים מאוד. כך למשל, במחוז תל אביב, כ-70% משטחי התעסוקה סומנו בתוכניות מומשו בהיקפים משמעותיים – עם בנייה של 75%-100% מהמגרש. פער משמעותי בהשוואה למחוז חיפה למשל, שבו רק כ-50% מהשטחים מצויים במימוש גבוה. במחוז ורדום התמונה עגומה בהרבה – עם מימוש גבוה של 18% בלבד מהשטחים המיועדים לתעסוקה.

זאת ועוד, במינהל התכנון בחנו לעומק את המלאי התכנוני שהוקצה בתוכניות השונות לתעסוקה, ומצאו כי בשלוש השנים האחרונות בלבד סומנו בישראל כ-17 מיליון מ"ר לטובת תע-

המצב הקיים, מה מתוך התוכניות הרבות לאורך השנים התממש, מהם הפערים בין המחוזות, וכיצד אפשר להתאים את התכנון באופן מדויק לכל מחוז ולביקושים בכל אזור. אין ספק שכיום התכנון לתעסוקה בישראל הוא רווי, ואם צריך לבחור מסקנה אחת – הרי היא זו: בכל המחוזות ברור שיכולת המימוש

סיגי בארי, מנהלת אגף פרויקטים לאומיים לתכנון אסטרטגי במינהל התכנון, מציינת כי "עד היום מעולם לא הוכנה תוכנית מתאר אסטרטגית לתעסוקה בישראל, ולכן מבחינת מינהל התכנון הפרויקט הלאומי החדש הוא מהפכני. זוהי לקיחת אחריות. בפעם הראשונה מינהל התכנון בודק מה



מקור: מנהל התכנון במשרד האזור

“בתוכנית החדשה אנחנו לא עוסקים במקלות, אלא בגזרים. המטרה היא לאתר את הבעיות ולתת הכוונה למחוזות השונים, כדי לדייק את מימוש השטחים”

אם מחוז צפון רוצה לעודד שימושי משרדים, הסקרים שלנו מצאו כי יש למקם אותם רק במוקדים העירוניים. מחוז צפון רווי שטחים של מועצות אזוריות, ולכן הוא צריך למקם את שטחי המשרדים שלו בצורה נכונה – שתעודד את מרכזי הערים שלו. במקומות אחרים, כמו ירושלים למשל, נרצה לעודד תעסוקה איכותית ולמנף את מוסדות האקדמיה, הרפואה וההיי-טק כדי לפתח מוקדי תעסוקה שמתאימים לאוכלוסייה ושיחזקו את העיר, מסבירה בארי.

בן שחר מצידו, מציין כי מדובר בכיוון חיובי. “האם המדינה יכולה לנווט תעסוקה מלמעלה ולגבור על כוחות השוק? כמובן שלא. אבל אם המדינה תיקח את השימושים הציבוריים שלה – למשל אוניברסיטה, בית משפט, חברות ציבוריות – כפי שעשתה עם שטחי הרכבת, או עם ההעברה של בתי המשפט לבתי ים או ללוד, היא בהחלט יכולה לעודד ביקושים. זה יכול לשנות שוקי תעסוקה מקומיים. אז נכון שחברת אפל לא תפתח מרכזי יזמות בערד או באשקלון, אבל תעשיית ההיי-טק בהחלט פותחת מפעלי ייצור באזורים האלה, ואין סיבה שלא לנווט נכון את שוק התעסוקה בהתאם למגמות העתידיות ולצרכים בשטח”.

של כ-1.7 מיליון תושבים ב-2020, הניחה גידול שנתי ממוצע של 2.6% באוכלוסייה. אלא שמדורג המבקר עלה כי בין 2000 ל-2007 שיעור הגידול השנתי במחוז היה 1.7% בלבד, וכי עיקר הגידול באוכלוסייה בשנים אלה נבע מריבוי טבעי ולא מהגירה. לפי הדו"ח, מאז 2000 חלה למעשה הגירה פנימית שלילית, הן ממחוז צפון והן ממחוז דרום. במקביל, הפערים בין יעדי האוכלוסייה שהוצבו בתוכנית המתאר הארצית למחוז מרכז לעומת המציאות היו הפוכים, וחרגו כלפי מעלה בכ-400 אלף תושבים.

אחד הגורמים המרכזיים בקור שי להסיט ביקושים מאזור המרכז היה ונותר לאורך השנים תעסוקה, לצד היעדר תשתיות תחבורה ציבורית נאותות, שיוכלו לשרת הסעות המונים. מצב זה תרם במידה לא מבוטלת לשמירת הביקושים הגבוהים באזורי העיר, ובהתאם להערכת העקבית של שוק הדיור בעשור האחרון. “בתוכנית החדשה אנחנו לא עוסקים במקלות, אלא בגזרים. המטרה היא לאתר את הבעיות ולתת הכוונה למחוזות השונים, ולדייק את השימושים בתוכניות באופן שיאפשר מימוש של שטחים המיועדים לתעסוקה. למשל,



מנכ"לית מנהל התכנון, דלית זילבר צילום: ניב קנטור

מחייבת תוספת של כ-2.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב. אלא שבפועל אנחנו יודעים שרק כ-1.5 מיליון מ"ר נבנים. כלומר, באופן מובנה קיים כניכול גרוע של כמיליון מ"ר נדל"ן מניב – שמעיק על קור פות הרשויות המקומיות.”

בן שחר מציין כי היעדר הניי תוח הכלכלי מביא לעתים למצבים אבסורדיים בתוכניות: “לא יכול להיות שבכל עיר בישראל מתוכננים מיליון או 2 מיליון מ"ר נדל"ן מניב, כי אין סיכוי שיבנו ברחובות או באשקלון למשל, שטחי תעסוקה בהיקפים כאלה. זה תקף גם לגבי הסכמי הגג, שבמסגרתם המדינה זורקת מספרים באופן שרירותי, ללא קשר למציאות.”

בהתייחס למלאי העורף של שטחי התעסוקה המתוכננים כיום, אומר בן שחר כי “צריך לעצור את התכנון ולהימנע מהוספת שטחי תעסוקה בתוכניות. זוהי זריקת מספרים אקראיים שנגזרים מגמות של ראשי ערים. מדינת ישראל היא מדינה במחסור של קרקע, וכבר כיום מוקצים מאות ואלפי דונמים לטובת ייעודי משרדים, מלאכה, תעשייה ומסחר – שלא ימומשו. בקצב הזה, לא נשאיר לילדינו רבר”.

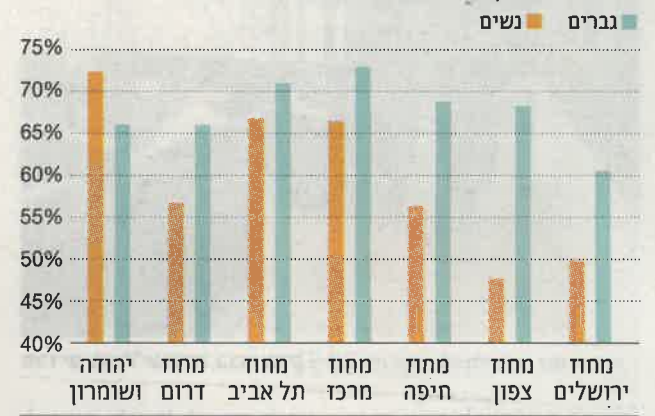
כננו תופשים כראוי לקידום גם באזורים פריפריאליים: “אין סיבה למשל שבדימונה או בקריית שמונה לא יהיו מתחמי חללי עבודה משותפים שיצליחו היטב. אנשים רבים שעובדים מהבית או זקוקים למשרד ישמחו לחלוק חללים גם במקומות פריפריאליים יותר. בנוסף, יש אוכלוסיות שאנחנו מזהים שזקוקים ומעדיפים מקומות תעסוקה קרובים יותר לבתים. החרדים למשל, או המגזר הברואי – ולכן יש חשיבות לזיהוי נכון של צורכי כל אזור”, מוסיפה בארי.

“בקצב הזה לא נשאיר לילדינו דבר”

תמיר בן שחר, מבעלי חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי בן שחר, שביצע כמה עבודות בתחום תכנון שטחי נדל"ן מניב בישראל, מותח ביקורת על האופן שבו תוכננו עד היום מתחמי התעסוקה בישראל. לדבריו התכנון הלקוי הוליד בעיות רבות בשוק הדיור, ואף פגע בחוסן הפיננסי של הרשויות המקומיות. “בישראל אין כיום קשר בין תכנון אזורי הנדל"ן המניב בכל אזור, לבין הביקושים או מאפייני הייצע שלו. במקום לייצר אסטרטגיה לכל אזור, הבסיס לשטחי הנדל"ן המניב בתוכניות מגיע מדרישות של ראשי הערים – המסתמכים על משוואה פשטנית למדי של שיקולי ארנונה. כדי לאזן את הגירעון שיוצרת הארנונה למגורים, יש צורך בכ-50 מ"ר שטחי נדל"ן מניב לכל משק בית שנוסף ברשות, או לחלופין בכ-15 מ"ר לכל תושב. משמעות המשוואה היא שתוספת של כ-50 אלף משקי בית בכל שנה בישראל

בפריפריה משוועים למקורות תעסוקה

שיעורי התעסוקה של גברים ונשים במחוזות השונים



מקור: מנהל התכנון במשרד האזור

זיים שינחו את התנהלות המחוזות בנושא. בין היתר, המדינה מבקשת לבחון לראשונה את הצרכים המיוחדים של כל אזור ואת דפוסי שוק העבודה המייחדים אותו. זאת כמטרה להתאים לכל אזור בעתיד שימושים מדויקים – ולסמן בראשונה מוקדי תעסוקה חדשים, שאליהם יצעד המשק בשנים הקרובות.

מרכזים לוגיסטיים וחללים משותפים

כך למשל, תחום המרכזים הלוגיסטיים מסימן כעת על ידי מנהל התכנון כאחד ממוקדי הצמיחה בשוק התעסוקה העתידי של ישראל. סקירה שבוצעה לטובת התוכנית החדשה מראה בבירור כי התחום נהנה מזינוק משמעותי בביקושים, בעיקר בזכות הגידול במסחר הקמעוני המקוון. במינהל התכנון נשענים על הניסיון האמריקאי על פי נתוני הרשות לסטטיסטיקה בשוק העבודה בארה"ב, בעשור שבין 2008 ל-2018, מספר המחסנים בארצות הברית גדל ב-20%; ובין 2002 ל-2017, גם גודלם הממוצע של מחסנים בארצות הברית הוכפל. ב-17 השנים האחרונות חל זינוק של כ-90% במספר המועסקים בשוק זה בארה"ב. “תחום המרכזים הלוגיסטיים בהחלט מסימן כעת על ידי המטרה, אך המטרה היא לא להתקבע על סקטור מסוים, אלא להנחות את המחוזות לתכנן נכון. אם רוצים למשל לתכנן מרכז לוגיסטי, הוא צריך להיות סמוך לציר של רכבת קלה או כביש מרכזי, ולהתאים לצורכי התעסוקה באזור”, מציינת בארי.

של אזור תעסוקה שאין לו תחבורה ציבורית הולמת – נמוכה יותר.”

עבורת המטה שבוצעה במסגרת התוכנית חושפת שוב את הפערים: לא רק בתחום אחוזי המימוש של שטחי התעסוקה גובר כוחו של מטי רופולין תל אביב על שאר המחוזות, אלא גם בשיעור התעסוקה של גברים ונשים בו. נתוני המינהל מראים כי בעוד במחוז תל אביב שיעורי התעסוקה של גברים ונשים קרובים יחסית, (כ-72% מהגברים לעומת כ-67% מהנשים), הרי שבמחוז צפון למשל הפערים בין גברים ונשים דרמטיים: כ-68% מהגברים לעומת כ-48% בלבד מהנשים. פערים לא מבוטלים מצויים גם במחוז ירושלים, שם תעסוקת גברים היא כ-61% לעומת 50% בלבד בקרב הנשים, ובמחוז דרום – 67% לגבי רים לעומת כ-57% לנשים.

תמיהה שטחי התעסוקה בישראל, שאף הוא נבחן לצורך גיבוש התוכנית, חושף שוב את חוזקו של מטרופולין תל אביב ביחס לשאר חלקי המדינה. כך למשל, בעשור האחרון נבנו בישראל כ-634 אלף מ"ר מבני משרדים ומסחר מדי שנה בממוצע – מתוכם כ-61% במטרופולין תל אביב (מחוזות תל אביב והמרכז). זאת ועוד, מהתוכנית עולה כי בתשע השנים האחרונות (מאז 2009) נבנו בממוצע שנתי כ-344 אלף מ"ר משרדים – מתוכם 74% במטרופולין תל אביב; וכ-383 אלף מ"ר מסחר – מתוכם 48% במטרופולין תל אביב. במינהל התכנון אמנם מקפידים להדגיש כי בשלב זה התוכנית לא כוללת התייחסות ליעדים קונקרטיים ומספריים עתידיים לתכנון לכל מחוז, אך מציינים כי הכוונה היא לשלב כמה עקרונות מרכזיים

800 מ"ר משרדים חדשים להשכרה

בשכירות משנה

בבניין החדש (3) בפארק גג-ים נגב

באר שבע

פ"ח - 050 528 3500

03-751 6060 | cw-inter-israel.com