

ערים עשירות

Vs.

ערים עניות

אפריל 2020

© 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.

פתיח

בשנים האחרונות חתמו משרד האוצר, משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל עם רשויות רבות על הסכמי גג לבנייה של מאות אלפי יחידות דיור, כך שהמדינה תממן את עלויות הפיתוח והתשתיות. במקביל, הותמ"ל אישר ומקדם עשרות תכניות המכילות כמויות "אין סופיות" של יחידות דיור. "ליד" יחידות הדיור "מציירים" אזורים = "כתמים סגולים" של נדל"ן מניב. אלו האחרונים, נקבעים ללא בדיקות כלכליות ותכנוניות קפדניות ומבוקרות. כבמשחקים ב"מספרים אקראיים".

בחינה לעומק של מדיניות התכנון העירוני מגלה כי הרשויות שתבנינה יחידות דיור תידרשנה להגדיל או לפחות לשמר את רמת ההשקעה השוטפת בתושב על מנת לייבא משקי בית חדשים לתחומן ולשמור על רמת חיים ראוייה לוותיקים. הארנונה למגורים המשולמת על ידי התושבים אינה מספיקה והרשות נדרשת לממן את תושביה על ידי בנייה של נדל"ן מניב (כול תושב נוסף מחייב 20-25 מ"ר של נדל"ן מניב שהוא "יביא אתו", שישלם 125 ש"מ למ"ר מיסי ארנונה). התחרות בין הרשויות תלך ותתעצם עד כדי בלתי אפשרית.

המאמר להלן ידון בסוגיות: האם התחרות הכלכלית בין הערים בישראל הינה הוגנת בתנאי הפתיחה שלה? והאם המדינה נדרשת לצמצם את הפער בין התמורות שמקבל תושב של עיר עשירה לעומת זה של עיר ענייה? ומה נדרש כמדיניות לבצע "מחר"?

מה זו עיר עשירה?

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 (כלומר מההכנסות העצמיות שהעיר מחוללת בלבד).

צד התשלומים ה"רגילים" בתקציב כולל:

- תשלומים בגין הנהלה וכלליות - ההוצאות הנדרשות לצורך ניהול העירייה, ביניהן: הוצאות שכר, מימון ופירעון מלוות;
- תשלומים בגין שירותים מקומיים - ההוצאות הנדרשות לתחזוקת העיר, ביניהן: תברואה, ניקיון ואחזקה, תכנון העיר, פיקוח עירוני ועוד;
- תשלומים בגין שירותים ממלכתיים - ההוצאות הנדרשות לרמת החיים של התושבים, ביניהן: חינוך, רווחה, תרבות, דת, קליטת עלייה ועוד;

צד התקבולים כולל את הכנסות הרשות בגין סעיפים אלו (אינם כוללים גם את השתתפות המדינה / מענקי איזון / מענקים אחרים).

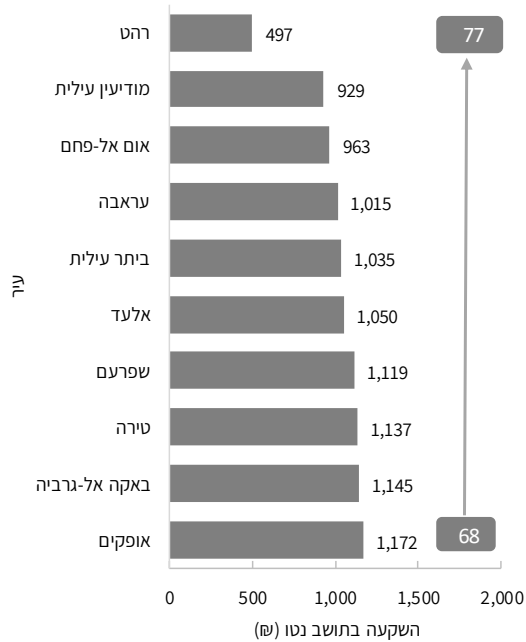
התרשימים בעמוד הבא מציגים את אי השוויון כפי שמבוטא ברמת ההשקעה בתושב נטו (בניכוי הבלתי רגילים) בקרב 10 הערים

העשירות והעניות במדינת ישראל לשנת 2018:

צ'מנסקי בן שחר

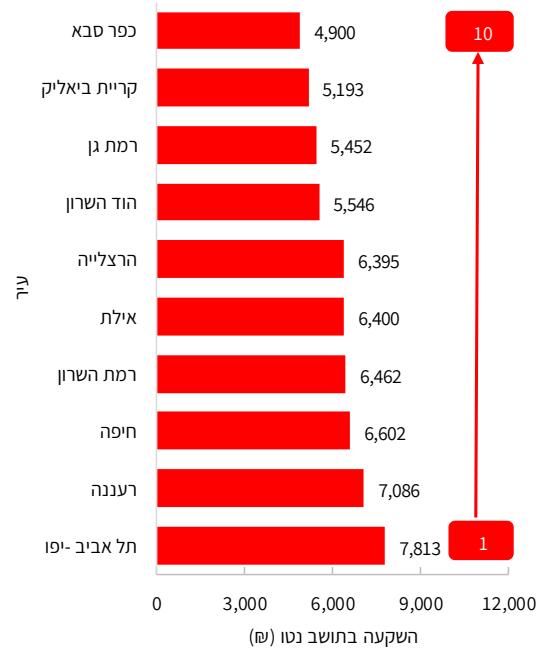
תרשים: השקעה בתושב נטו -

10 הערים העניות



תרשים: השקעה בתושב נטו -

10 הערים העשירות



שורה תחתונה - תושב עולה לעיר כסף, בממוצע כ-4.3 אלפי ₪ נטו בשנה (ללא ניכוי הבלתי רגילים, ו-3.4 אלפי ₪ בניכוי הבלתי

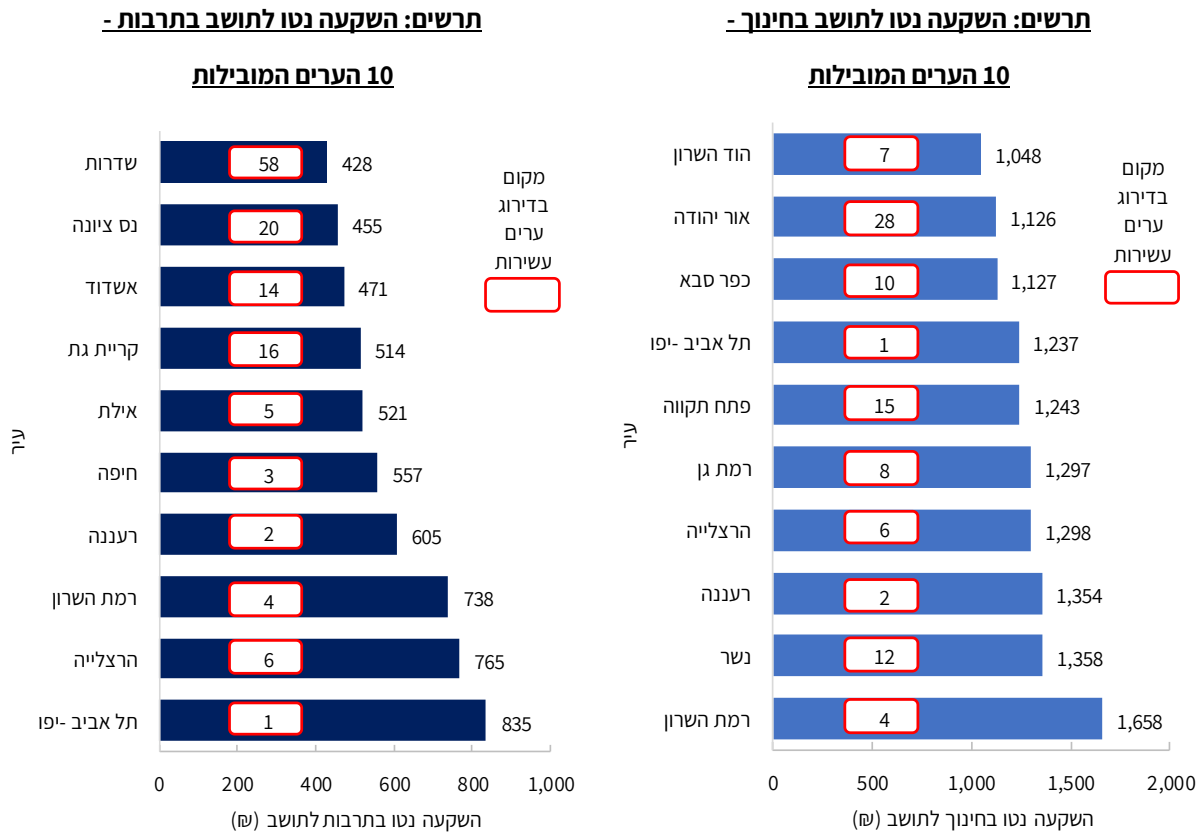
רגילים). הערים ה"עשירות" משקיעות בתושב 5-8 אלפי ₪ נטו והעניות עד 1.2 אלפי ₪ בלבד. הפערים - מאות אחוזים = פי

.14-7

צ'מנסקי בן שחר

פערים בין הערים

- **שירותים ממלכתיים** - התרשימים להלן מציגים את ההשקעה נטו בתושב בגין חינוך ותרבות בקרב ערים "עשירות ועניות":



בהתייחס להשקעה לילד בגילאי 3-18

- מובילות הערים: תל אביב, נשר ורמת גן עם השקעה של כ-7 אלפי ₪;
- הערים בתחתית הדירוג משקיעות עד 1 אלפי ₪ בלבד - פי 7 פחות;
- **ערים עשירות מושכות ומשמרות תושבים מרמה חברתית-כלכלית גבוהה וערים עניות מושכות (ו"משאירות") תושבים מרמה חברתית-כלכלית נמוכה - כך נוצר אצלן "מעגל העוני", מכיון שהאוכלוסייה שמגיעה הינה:**
 - נתמכת - מגדילה את תשלומי הרווחה של העיר;
 - צורכת פחות - מייצרת ביקושים נמוכים לשטחי נדל"ן מניב ו"חיה" בעיר שאינה אטרקטיבית, בהכרח במקרה זה יש "גם וגם";
 - מסובסדת - מגדילה את שיעורי הפטורים מארנונה לעיר;

צ'מנסקי בן שחר

מהיכן הפערים ומה מאפשר לעיר להיות עשירה?

בשיטה הקיימת קיימים 3 משתנים משפיעים על האפשרות של היישוב להשקיע בתושב: תעריפי הארנונה, היקף המ"ר של הנדל"ן

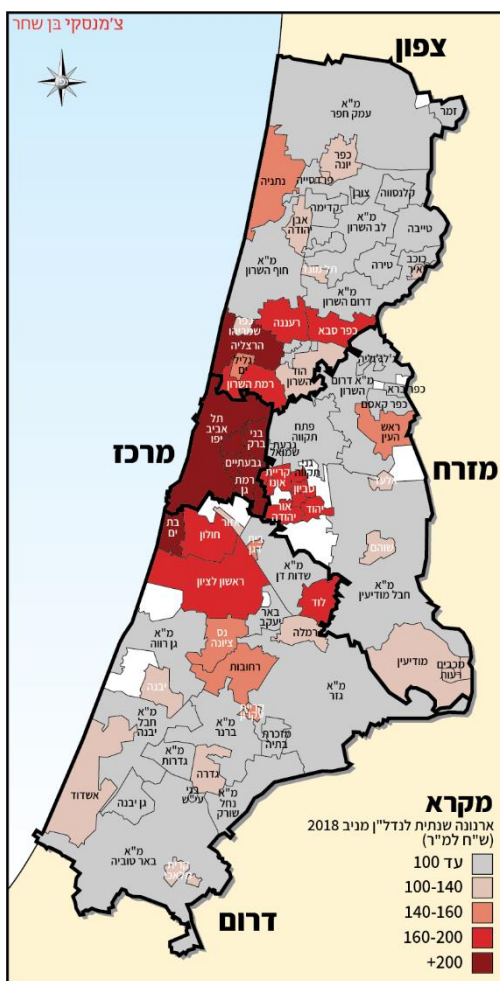
המניב ושיעור הגבייה.

- תעריפי הארנונה

המפות שלהלן מציגות את תעריפי הארנונה למגורים ולנדל"ן מניב (ש למ"ר) במטרופולין תל אביב בשנת 2018:

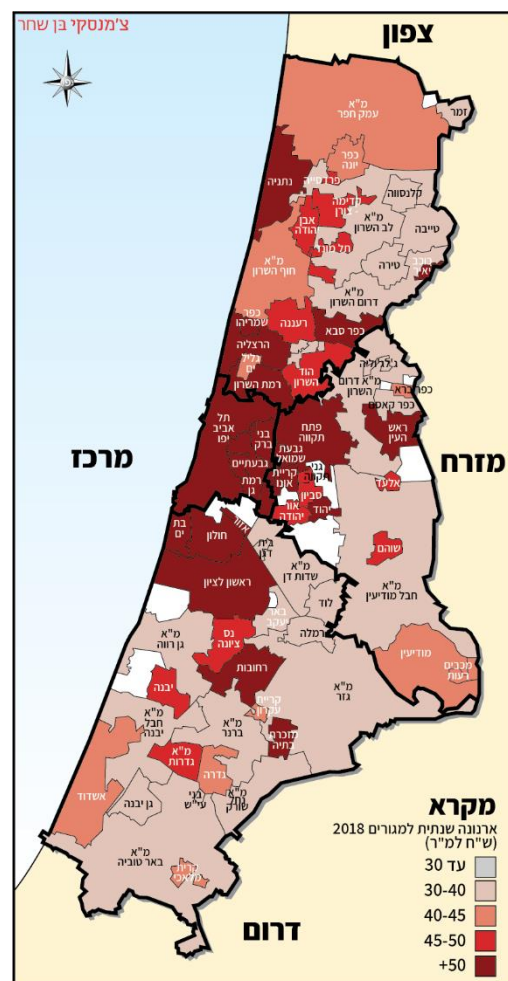
מפה: תעריף ארנונה ממוצע לנדל"ן מניב

לשנת 2018 (ש למ"ר)



מפה: תעריף ארנונה ממוצע למגורים

לשנת 2018 (ש למ"ר)



○ הארנונה הממוצעת למגורים - 41 ש למ"ר (במעט רשויות הארנונה גבוהה מ-60 ש למ"ר). הפערים אינם גדולים

ונובעים מגודל הדירה וממספר הנפשות במשק הבית.

צ'מנסקי בן שחר

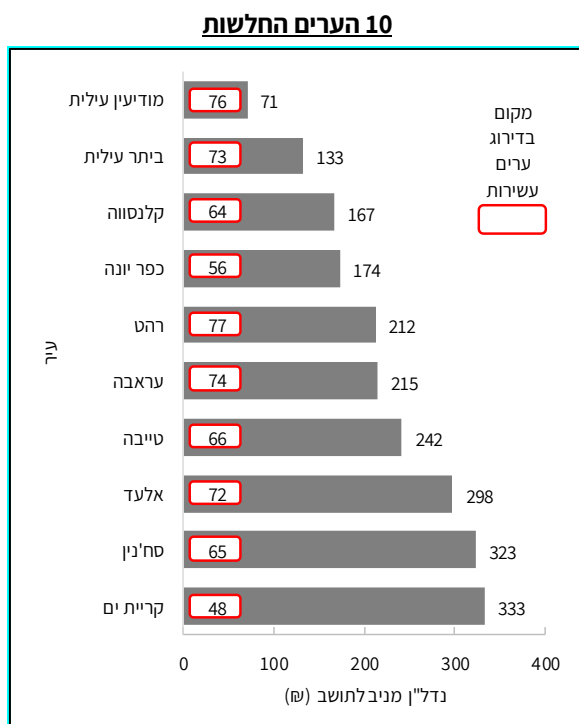
בממוצע תושב משלם בשנה כ-1.5 אלפי ש"ח ארנונה למגורים והעיר נדרשת לממן קרוב ל-2 אלפי ש"ח בעצמה (השקעה בתושב נטו של 3.4 אלפי ש"ח בממוצע). הדרך - באמצעות נדל"ן מניב (מסחר, משרדים, מלונאות ותעשייה לסוגיה), כך ככל שהעיר תמשוך ביקושים גבוהים יותר לשטחים אלו, הכנסותיה העצמיות תגדלנה.

- **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/לוגיסטיקה (תעריף למ"ר הנמוך ביותר). 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.

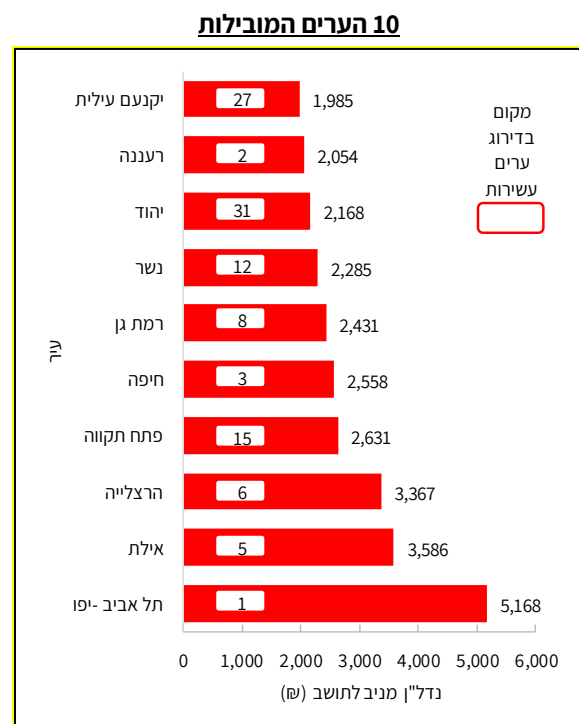
• היקף המ"ר של הנדל"ן המניב

- הינו הפרמטר המשמעותי ביותר בהגדרתן של ערים עשירות וזאת בגלל העובדה ששטחים אלו נדרשים לממן את שארית ההשקעה בתושב לאחר תשלומי הארנונה הנמוכים למגורים;
- 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;
- התרשימים בהמשך מציגים את רמת ההכנסות מהנדל"ן המניב לתושב בערים מובילות מול ערים חלשות:

תרשים: הכנסות נדל"ן מניב ש"ח לתושב -



תרשים: הכנסות נדל"ן מניב ש"ח לתושב -

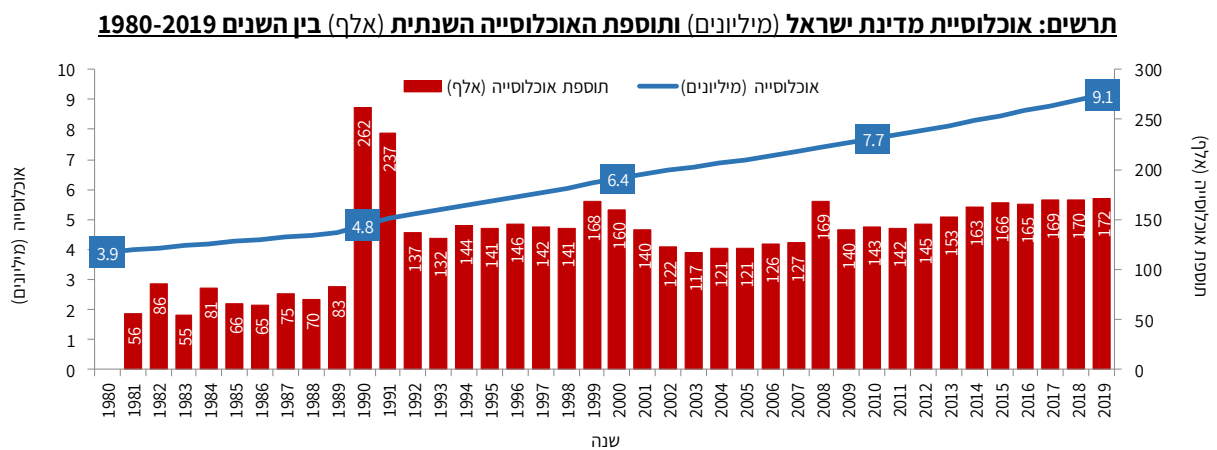


צ'מנסקי בן שחר

- **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 העניות תמשכנה להיות עניות**

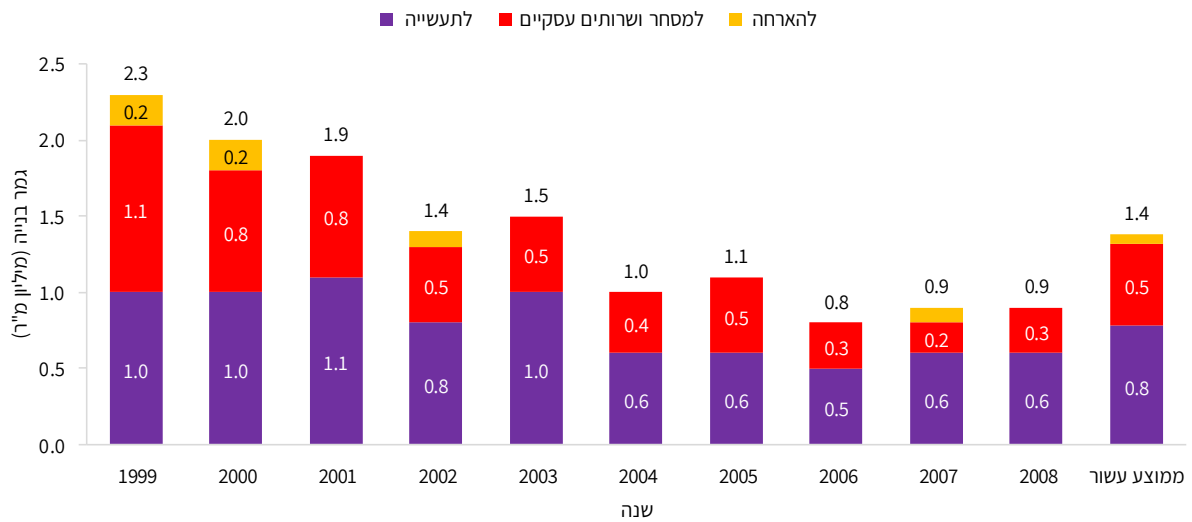
- ב-39 השנים האחרונות, אוכלוסיית מדינת ישראל גדלה בכ-5.2 מיליוני איש, גידול שנתי ממוצע של כ-134 אלף איש בשנה כמוצג בתרשים להלן:



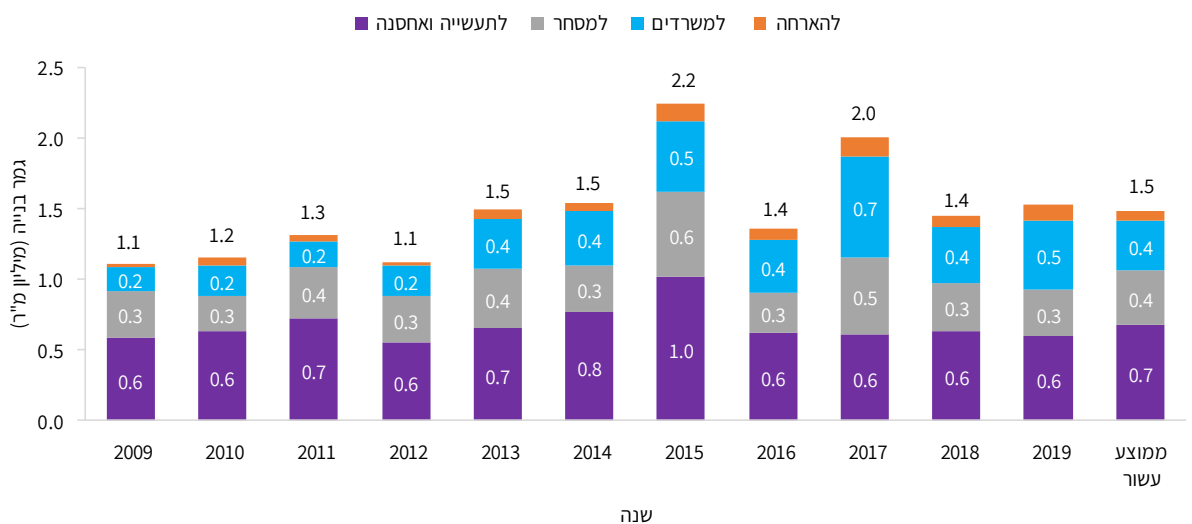
- על מנת להשקיע בתושב 1.9 אלפי ש"ח בממוצע בשנה (רק את הפער ה"חסר" בין תשלום הארנונה למגורים לתושב לבין ההשקעה הממוצעת נטו בתושב) נדרשת תוספת שנתי של 2.5 מיליון מ"ר ברמה הארצית - ברמת ארנונה ממוצעת של 125 ש"ח למ"ר מנדל"ן מניב, ובתוספת של כ-170 אלף תושבים בשנה (היום ארנונה הממוצעת 79 ש"ח למ"ר בלבד).
- מנגד, על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בעשור האחרון בנו בכל שנה בממוצע רק כ-1.5 מיליון מ"ר ברוטו (לעומת כ-1.4 מיליון מ"ר בעשור הקודם). משמע, קיים פער בלתי ניתן לגישור בין הנדרש לנעשה/נבנה בפועל;
- יש לציין כי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מעלים תהיות רבות וגם בהתייחס לתוספת הבנייה בפועל. זאת לאור העובדה שסך שטחי הנדל"ן המניב שבגינן גבו הרשויות ארנונה בשנת 2017 היה 74 מיליון מ"ר ובשנת 2018, 78.7 מיליון מ"ר, תוספת של כמעט 5 מיליון מ"ר. פער שאינו מוסבר;

צ'מנסקי בן שחר

תרשים: גמר בנייה של נדל"ן מניב בין השנים 1999-2008 (מיליון מ"ר)



תרשים: גמר בנייה של נדל"ן מניב בין השנים 2009-2019 (מיליון מ"ר)



• ברמה הארצית, היקף הבנייה של נדל"ן מניב ביחס לבינוי נדל"ן למגורים קטן ואינו מספק. מדוע?

- **מסחר** - הביקוש לשטחי מסחר קטן. הענף הגיעו לרוויה בו התוספת של כוח הקנייה החודשי שנובע מהגידול במספר משקי הבית מספיקה ל-250-200 אלף מ"ר נטו בלבד מדי שנה (בניכוי דליפות לאון-ליין ול"שמייים הפתוחים", וכל זאת עוד טרם השפעות הקורונה). עד היום נבנו כ-400 אלף מ"ר בממוצע כל שנה, כמעט פי 2 מהנדרש + מתוכננים היום כ-1 מיליוני מ"ר בכ-100 מרכזי מסחר, שבהכרח לא כולם ייבנו! זאת ביחס לשנים 2015-1980 בהן הענף היה בשלבי צמיחה.
- **משרדים** - היקף הביקוש השנתי - כ-450 אלף מ"ר למשרדים "רגילים" (תואם למה שנבנה עד היום) + 150-175 אלף מ"ר למשרדי היי-טק. 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 רמלה.
- **תעשייה** - הייצור יוצא ממדינת ישראל למדינות אחרות וללא השקעות ופיתוח גם בתחום זה צפוי כי היקף הבנייה לקטון.

צ'מנסקי בן שחר

יש לציין כי בתוך שוק זה מפצה הבנייה לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה - 40% מסך הבנייה לתעשייה של כ-700 אלף מ"ר בכל אחת מ-5 השנים האחרונות (אם כי בתשלומי ארנונה נמוכים מאוד למ"ר).

- לפיכך, הנדרש הוא בנייה בפועל העולה על 2.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב (מעל, ומאחר ומצופה כי רמת ההשקעה בתושב נטו תגדל לאורך זמן ותשתווה בין כלל הערים והתושבים בישראל). כאשר בפועל נבנים כ-1.5 מיליון מ"ר בלבד, משמע, קיים גרעון מבני שנתי וקבוע העולה על 1 מיליון מ"ר = בנייה למגורים מצריכה חשיבה של בניית נדל"ן מניב שתתממש ובדיקת ביקושים ולכל תת-שוק בנפרד ו/או "שינוי השיטה";
- שורה תחתונה - בישראל לא קיים קשר בין תכנון לבין כלכלה מתממשת;

תרשים: הפער בין הנדרש לבין האפשרי ברמה הארצית (מ"ר/ש"ח)

הפער בין הנדרש לבין האפשרי

	נדל"ן מניב	מגורים		
נקודות מוצא		170		תוספת שנתית של תושבים בישראל (אלפים)
		3.4		רמת השקעה בתושב נטו (אלפי ₪)
	125	40		תשלום ארנונה לתושב/למ"ר נדל"ן מניב בשנה (₪)
הנדרש והאפשרי		550-600		תוספת השקעה נדרשת בתושבים (מיליוני ₪)
		250		תוספת גבייה אפשרית מארנונה שנתית למגורים (מיליוני ₪)
הגרעון	300-350			גירעון (מיליוני ₪ נטו)
	1.5	> +2.5		היקף הבנייה השנתית לנדל"ן מניב בפועל מול הנדרש (מיליוני מ"ר)



- וכל זאת, עוד לפני ה-15.3.2020 = מהפכת הקורונה והשלכותיה על שיתרחש;

מה נדרש לבצע מחר בבוקר?

- לצמצם את מספר הרשויות המקומיות בישראל;
- לשנות את שיטת חלוקת ההכנסות ואופן קביעת תעריפי הארנונה;
- 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, כנ"ל הותמ"ל והמחוזות;
- 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 + "נצל" לכך את משבר הקורונה ולהפכו להזדמנות;
- והערים נדרשות להתנהל כעסק בעולם תחרותי והישרדותי ולייצר לעצמן אסטרטגיות כלכליות ישימות ומתעדכנות תדיר עם נגזרת של תכנית פעולה + להפסיק לייצר תכנית/חברות שאינן מחוברות לשוק ושלא תתממשנה;