רוצים עיר מאוזנת כלכלית? בנו 25 מ"ר של תעסוקה ומסחר לכל תושב

מחקר חדש מגלה כי פערים של אלפי שקלים בהשקעה השנתית של רשויות מקומיות בכל תושב נובעים מהיקף הנדל"ן המניב בהן ● במטרופולין תל אביב הכניסו שטחי מסחר כ-200 שקל למ"ר בשנה – יותר מכפול מאשר בפריפריה ● "השיטה כשלה, והתכנון מנותק מהמציאות"

עדי כהן

שיטת חלוקת ההכנסות לקר־נות הרשויות בישראל מנציחה זה שנים פערי ניכר בין המרכז לפי־ריפריה, ומייצרת נקודת הנחלה מעוותת ובלתי־שוויונית לתוך רות הבלבלות בין הרשויות בי־שראל בכלל. הנישה של הרשויות המקומיות מקבל ביטוי משמעותי במידת ההשקעה הבספית שלהן בתושביהן – והפערים עצומים.

הסקירה שערכה חברת הייעוץ הכלכלי צ'מנסקי בן שחר חושפת כי בעוד הערים העשירות בישראל משקיעות 5,000-8,000 שקל בש־נה בכל תושב – יישובים עניים, ובראשן ערים חרדיות ויישובים ערביים, משקיעות עד 1,200 שקל בתושב בשנה בלבד. הסקי־רה מצאה כי אחד הפרמטרים המ־רכזיים האחראים לפער הוא היקף הנדל"ן המניב המצוי בשטחן של הרשויות.

בבסיס הסקירה עומדת ההערי־כה כי בניכוי הוצאות בלתי־רגילות, כל תושב בישראל "עולה" לקופת עירו בממוצע כ-3,400 שקל בשנה. הארנונה המשולמת למגורים מכ־סה פחות מחצי מכך, כך שהרשויות נדרשות להשקיע בעצמן 1,900 שקל במחצית מדי שנה פר תושב. אלא שבאמת, עושרן של העיריות מוכתב לא רק מהמס המוניציפלי – אלא גם, ואולי בעיקר, מהיקף הנדל"ן המניב בשטחן (שכולל שט־חי תעסוקה, מסחר ותעשייה).

ברשימת הערים העשירות בי־שראל ניתן למצוא את תל אביב־יפו, המודרנית במקום הראשון; ואחריה את הערים רעננה, חיפה, רמת השרון, אילת, הרצליה, הוד השרון, רמת גן, קרית ביאליק וכפר סבא. עשר הערים הענ"ל בישראל, לפי המוקד, הן אופקים, באקה אל־גרבייה, שפרעם, אלעד, ביתר עי־לית, עראבה, אום אל־פחם, מודיעין עילית והרהט.

בערים עניות, שהאוכלוסייה בהן ברמה הסוציואקונומית נמוכה, היקף קושי לייצר ביקושים לשטחי נדל"ן מניב, תפוקתם נמוכה יותר. הס־קירה מעידה כי שטחי נדל"ן המניב בתל אביב רבתי – אזור רווי מסחר ותעסוקה – ייצרו ב-2018 לקופת הרשויות כ-200 שקל למ"ר בשנה, ואף יותר. רף זה כפול מהארנונה השנתית לנדל"ן מניב שייצרו שט־חים אלה באזורי פריפריה באותה השנה. יתרה מכך, בערים העניות קיים פסגר בחוב לתושבים מתשלו־מי ארנונה, וכן הוצאות רווחה בלתי מבוטלת. במלים אחרות: במעגל הקסם של השיטה הנוכחית, הע־שירים נשארים עשירים, והעניים נהיים עניים יותר.

ארנונה למגורים לא יכולה להחזיק עיר

בעיריות אלעד התייחסו למצמצם וציינו כי "במשך שנים כל שטחי המסחר והתעשוקה סביב אלעד היו מקורות הכנסה לרשויות אחרות, ולא לקופתה. כך למי שבדק, המחצבה הפועלת ליד העיר, שמגבילה את הרחבתה של אלעד לכיוונים מסוימים, היתה באופן פרדוקסלי משלמת ארנונה לר־שויות אחרות". בעיירייה העריכו כי מצפם עתיד להשתנות, הורות למתלכלכים שקרים הרע העיר, "שי־ראל פרוש. לדבריהם, "לצד הרחבת העיר למגורים, הוא גם קידם סיפוח שטחים שיועדו לבניית מרכזים מסחריים – שיספקו תעסוקה לתו־שבי העיר מחוץ; הכנסות יציבות לעיר מאידך".

בהתייחסו לדידוג, אמר פרוש כי "עם השנים נהפכה אלעד לעיר צפופה, ללא הכנסות, עם מזח־סור חמור בשטחי ציבור. התוצאה הישירה היא פחות שטחים פנויים למסחר ותעסוקה. כך, בעיר שיעור התעסוקה בעיר יחסית גבוה – מרבית המועסקים צריכים לנסוע לערים אחרות. כמו כן, אף שאחוזי הגבייה של ארנונה למגורים בעיר הם גבוהים, התשלומים האלה אינם יכולים בשום אופן להחזיק עיר מב־חינה כלכלית".

הפערים והעיוותים בשיטה לנהל את חלוקת הארנונה בשיטה של מחווות. לקחת את כל גוש דן, לשכלל את מסי הארנונה, אם כלל תושביו בקופה אחת – ולחלק את זה בין כל התושבים. לא צריך להיות מצב שתושב בתל אביב יקי־ר לו יותר מתושב בת ים, רמת גן או גבעתיים".

"אין קשר בין תכנון לכלכלה בישראל"

מהסקירה עולה כי כדי לממן את ההוצאות השוטפות, קיימים ההכנסה מארנונה למגורים, על כל תושב המתווסף לעיר נדרשת תו־ספת ממוצעת של 25-20 מ"ר של נדל"ן מניב; וכי רמתה הארצית נד־רשת תוספת שנתית של 2.5 מיליון מ"ר. על פי התוכנית האסטרטגית ל-2040, כולל ההיצע התכנוני לנדל"ן מניב בישראל כ-240 מיי־ליון מ"ר. אלא שבפועל, קיים פער אדיר בין הנדרש, המתוכנן והנבי־נה בפועל. על פי הסקירה, בניגוד להיקפי התכנון ולצורך האמור – בעשור האחרון נבנו מדי שנה בי־שראל כ-1.5 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב, קרי, גידוון שנתי וקבוע של כמליון מ"ר לפחות.

תמיר בן שחר, מחברת הייעוץ צ'מנסקי בן שחר, טוען כי "אחד הדברים שהסקירה מראה לנו זה כי אין כל קשר בין תכנון לבין כלכלה בישראל". לטענתו, "אותם 240 מי־ליון מ"ר של נדל"ן מניב מתוכניות הבנייה השונות וה 'כתמים סגור לים' שמרביתם לא יתממשו – כי הם מנותקים מהביקושים וקן מהיבט המכמירה, הסוגים ויעתרי הפיתוח)".

לדבריו, "התפישה שעל פיה מתכננים כמה שיותר ובמסגרתה ראשי הערים נלחמים לייצר את אותם כתמים סגולים בתוכניות הבנייה – מעידה על חוסר הב־נה של בוחנת השוק והביקושים, כשלוהב אלה פרמטרים שהערים עצמן אינן יכולות לשנות. ערים כמו מודיעין עילית או אופקים, למשל, לא הצליחו לבנות כמעט בכלל נדל"ן מניב, ולכן הן ענ־יינות. כך גם במגזר הערבי וביישובים חרדיים שונים. יש עוד עשרות ערים כאלה. השיטה כשלה, והת־כנון מנותק מהמציאות".

על פי בן שחר, כדי לצמצם את הפער הקיים, נדרש לצמצם את מספר הרשויות המקומיות בי־שראל; לשנות את שיטת חלוקת ההכנסות בין הערים; ולשנות את מרחבי התכנון מיישובים, ערים ומחוזות – למחוזים תפקודיים.

הערים העשירות נותנות יותר

ההשקעה בתושב נטו, בשקלים

עשר הערים העשירות

תל אביב־יפו	7,815
רעננה	7,085
חיפה	6,600
רמת השרון	6,460
אילת	6,400
הרצליה	6,395
הוד השרון	5,545
רמת גן	5,450
קרית ביאליק	5,195
כפר סבא	4,900

עשר הערים העניות

אופקים	1,170
באקה אל גרבייה	1,145
טירה	1,135
שפרעם	1,120
אלעד	1,050
ביתר עילית	1,035
עראבה	1,015
אום אל פחם	965
מודיעין עילית	930
רהט	495

מקור: צ'מנסקי בן שחר

בין אלפי שקלים לכמה עשרות

ההכנסות מנדל"ן מניב, פר תושב, בשקלים

מקום בדירוג הערים העשירות

הערים העשירות

תל אביב־יפו	5,170
אילת	3,585
הרצליה	3,365
פתח תקוה	2,630
חיפה	2,560

הערים העניות

רהט	210
כפר יונה	175
קלנסווה	170
ביתר עילית	130
מודיעין עילית	70

מקום: 1 | 5 | 6 | 15 | 3

מקום: 77 | 56 | 64 | 73 | 76

מקור: צ'מנסקי בן שחר

מרכז עסקים ברמת גן צילום: תומר אפלבאום

תמיר בן שחר צילום: ארז בן שחר

אינם באים לידי ביטוי בפריפ־ריה בלבד, אלא גם בערים חזקות לכאורה, הממוקמות בלב אזורי הביקוש. גבעתיים, למשל, חרף תשלומי הארנונה הגבוהים ואית־נות האוכלוסייה – קופת העירייה רלה. לטענת רן קוניק, ראש עי־ריית גבעתיים, "הבעיה היא לא הערים עצמן ואופן התנהלותן, אלא היכולת של כל עיר לייצר הכנסות לקופתה ולקבל כספים מהמדינה במידת הצורך".

קוניק מצייץ כי לגבעתיים אין הכנסות ממסחר ותעסוקה, מכיוון שרוב שטחה מיועד למגורים, ואין כמעט תיכלי השבחה ואגרות מב־נייה חדשה מכיוון שאין שטחים שעליהם ניתן לבנות. העיר גם כמעט שלא מקבלת תקציבים מה־מדינה, שכן השיטה מתעדפת ערים בפריפריה, ערים עם דיירוג סוציר־אקונומי נמוך אי ערים עם קשרים פוליטיים. לדבריו, "אנחנו לא נמי־שך הזה. בפועל, יש פה אוכלוסייה חזקה, שמשלמת ארנונה גבוהה למגורים, והעירייה שלה עניינה כי המדד הסוציר־אקונומי מעוות. בהיעדר ארנונה ממסחר ותעסוקה, עיריית בגבעתיים זקוקה לעודה לא פחות מערים בפריפריה".

לתפישתו של קוניק, "נכון יהיה

העיוותים אינם באים לידי ביטוי רק בפריפריה, אלא גם בלב אזורי הביקוש. בגבעתיים, למשל, קופת העירייה דלה למרות ארנונה גבוהה ואוכלוסייה חזקה