

ערים "עשירות"  
Vs.  
"ערים עניות"

אוגוסט 2024

© 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.

# צ'מנסקי בן שחר

## פתיח

מהי עיר "עשירה"? עיר אשר משקיעה בתושביה את הסכומים הגבוהים ביותר. הערים העשירות משקיעות בתושב בשנה -5.8 עד 8.9 אלפי ש"ח נטו וה"עניות" עד 1.5 אלפי ש"ח בלבד. פערים של מאות אחוזים, פי 7-4! בהתייחס להשקעה לילד בחינוך בגילאי 3-18 המצופה שהשקעה תהא שווה בין כל "ילדי ישראל". בפועל מובילות הערים: תל אביב, רמת גן, הרצלייה ורמת השרון עם השקעה של כ-7.5 אלפי ש"ח פר ילד, והערים בתחתית הדירוג משקיעות עד 1 אלפי ש"ח בלבד, פי 7 פחות. משמע שהפערים "זועקים לשמיים".

שרי הממשלה מחויבים להיות אמיצים במנהיגותם ולשנות את השיטה הנוכחית של תשלומי הארנונה, ובכך לאפשר לערים לקבוע את תעריפי הארנונה ולייצר תכניות מתממשות שאינן תיאורטיות.

טור זה ידון בסוגיות האם התחרות הכלכלית בין הערים בישראל הוגנת בתנאי הפתיחה שלה? והאם המדינה נדרשת לצמצם את הפער בין התמורות שמקבל תושב של "עיר עשירה" לעומת זה של "עיר ענייה"? ואיזו מדיניות נדרשת לביצוע כבר היום?

## רקע

בשנים האחרונות חתמו משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון 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. בהתבוננות בתשריטים "ליד" יחידות הדיור "מציירים" אזורי תעסוקה שהינם "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 ראויה לוותיקים. הארנונה למגורים המשולמת על ידי התושבים אינה מספיקה והרשות נדרשת לממן את תושביה על ידי בנייה של נדל"ן מניב (כל תושב נוסף מחייב כ-30 מ"ר של נדל"ן מניב שהוא "יביא אתו", שישלם מעל ל-96 ש"ח למ"ר מיסי ארנונה המשולמים היום בממוצע). התחרות בין הרשויות תלך ותתעצם עד כדי בלתי אפשרית;

המדינה גם החליטה להעביר הכנסות בין רשויות שממשות בנייה לבין אלו שלא, ברם, תהליך זה טרם מייצר את השינוי;

## מהי 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 מינוס התשלומים והתקבולים הבלתי רגילים (בתקציב השוטף) פחות השתתפות המדינה (כלומר מההכנסות העצמיות שהעיר מחוללת בלבד);

שורה תחתונה - תושב עולה לעיר, בממוצע כ-4.9 אלפי ש"ח בשנה (ללא ניכוי הבלתי רגילים). הערים העשירות משקיעות

בתושב 5.8-8.9 אלפי ש"ח נטו והעניות עד 1.5 אלפי ש"ח בלבד. הפערים בהיקף של מאות אחוזים, עד פי 7-4!

# צ'מנסקי בן שחר

**5 הערים ה"עשירות" בישראל** - תל אביב-יפו, חיפה, רעננה, אילת ורמת השרון. הערים ש"מפתיעות" הן חיפה המדורגת גבוה ומשקיעה בתושביה באופן שאינו מוערך תפיסתית בציבור. גם אילת ושתי הערים "הקטנות" יחסית נשר וקריית גת מדורגות גבוה מנוהלות עסקית נכון ובתחומן אזורי תעשייה גדולים;

## **תרשים: רמת ההשקעה בתושב נטו (בניכוי תשלומים בלתי רגילים) 5 הערים המובילות / ה"עשירות" לשנת 2022**



**5 הערים בתחתית הדירוג - ה"עניות":** רהט, מגאר, עראבה, מודיעין עילית וסח'נין. ה"עניות" כוללות כמצופה ערים של החברות הערביות והחרדיות. כל הנדרש מערים אלו הוא להתנהל כ"עסק", כלומר, לבחון את הדרכים שתאפשרנה להן לממש בפועל שטחי נדל"ן מניב ובכך ולא תידרשנה למענה תזרימי שוטף מהמדינה. לדוגמא הקמת פארק מדע לחברה החרדית במודיעין עילית ו/או את המסחר במצוי בירכא ברהט;

## **בהתייחס להשקעה בחינוך לילדים בגיל 3 עד 18**

הערים תל אביב, רמת גן, הרצלייה, רמת השרון ונשר מובילות עם השקעה של 6.3-8.9 אלפי ש. הערים בתחתית הדירוג משקיעות עד אלף ש. פי 9-6 פחות. משמע הפערים "זועקים". נקודה נוספת היא שחיפה ואילת "בולטות" בהיעדרן במדרג זה, שכן אלו ערים שממוקמות ב-5 המקומות הראשונים בהשקעה בתושב נטו אך לא מדורגות ב-10 הראשונים בהשקעה בחינוך בכלל ולא בחינוך בגילאי 3-18 בפרט = "לאן הולך הכסף אם לא לחינוך?" במיקום גבוה ממוקמת גם אור יהודה;

# צ'מנסקי בן שחר

## תרשים: השקעה נטו בתושב בגין חינוך בגילאי 3-18 לשנת 2022



**5 הערים המובילות בהשקעה לתושב בתרבות** היו תל אביב, רמת השרון, הרצלייה, גבעתיים ורעננה. ו-5 הערים בתחתית הדירוג הן רהט, מודיעין עילית, קלנסווה, קריית ים וטירה;

ערים עשירות מושכות תושבים מרמה חברתית-כלכלית גבוהה, וערים עניות מושכות אוכלוסייה מרמה חברתית-כלכלית נמוכה. כך בעצם מעגל העוני "מתדלק את עצמו". האוכלוסייה הנתמכת שמגיעה לעיר מגדילה את תשלומי הרווחה של העיר, צורכת פחות ומייצרת ביקושים נמוכים לשטחי נדל"ן מניב וחיה בעיר שאינה אטרקטיבית, ומסובסדת ובכך מגדילה את שיעורי הפטורים מארנונה לעיר;

### מדוע נוצרים הפערים ומה מאפשר לעיר להיות עשירה?

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

**הארנונה הארצית הממוצעת למגורים** - 44 ש"ל מ"ר (קיימות רשויות שהארנונה גבוהה מ-50 ש"ל מ"ר וגם המתקרבת ל-70 ש"ל מ"ר).

הפערים גדלים ונובעים מגודל הדירה וממספר הנפשות במשק הבית;

בממוצע תושב משלם בשנה כ-1.7 אלפי ש"ל ארנונה למגורים והעיר נדרשת לממן כ-2.2 אלפי ש"ל בעצמה (השקעה בתושב נטו של 3.9 אלפי ש"ל בממוצע לפחות, ובניכוי הבלתי רגילים). הדרך למימון תעשה באמצעות תכנון ופיתוח של נדל"ן מניב (מסחר, משרדים, מלונאות ותעשייה לסוגיה), וכך ככל שהעיר תמשוך ביקושים גבוהים יותר לשטחים אלו, הכנסותיה העצמיות יגדלו;

**הארנונה לנדל"ן מניב** גבוהה מאד, פי 2-3 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

# צ'מנסקי בן שחר

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. המדיניות גם כאן מחויבת להשתנות.

גם שטח הנדל"ן המניב לתושב וההכנסה מנדל"ן מניב לתושב הם פרמטרים משמעותיים ביותר בהגדרתן של ערים עשירות וזאת בשל העובדה ששטחים אלו נדרשים לממן את שארית ההשקעה בתושב, לאחר תשלומי הארנונה הנמוכים למגורים. שטח זה נגזר מכלכלת המיקום ("מיקום, מיקום ומיקום") אבל, ובעיקר מקיומה של אסטרטגיית כלכלית ברורה, אשר מתאימה את מיקומי הנדל"ן המניב ליתרונות התחרותיים של העיר מחד ולהעדפות המקום של חברות מאידך. ערים ורשויות מתוחכמות מייצרות את התנאים למשיכת עסקים וחברות אליהן גם על חשבון ערים מתחרות.

5 הערים המובילות בהתייחס לגודל ההכנסות מנדל"ן מניב לתושב ב-ש הן כמובן תל אביב-יפו (בפער ניכר מהשאר), אילת, הרצלייה, רמת גן וחיפה. 5 הערים בתחתית הדירוג: מודיעין עילית, קלנסווה, בית"ר עילית, חריש וכפר יונה. כאן המקום לציין כי ערים שמפתחות יחידות מגורים ללא נדל"ן מניב עשויות להיתקל בבעיות מוניציפאליות-פיסקאליות שישפיעו בהכרח על רווחת התושבים ורמת חייהם. יצוין כי קיים מתאם כמעט מוחלט בין הערים שבהן ההשקעה בתושב נטו היא הגבוהה ביותר לבין הערים שיש להם יותר נדל"ן מניב לתושב = "מי שיש לו יותר יכול להעניק יותר";

## תרשים: רמת ההכנסות מהנדל"ן המניב לתושב ב-ש בערים המובילות בשנת 2022



מצבה של יקנעם עילית בהקשר הזה כישב קטן עם פארק מדע גדול ועם הקלות של אזור עדיפות לאומית א' שיפר את מצבו הפיסקאלי ומשכך הוא מדורגת גבוה בכל המדדים של השקעה בתושב, גם נשר במצב דומה ומצליחה לספק שירותים מיטביים לתושביה;

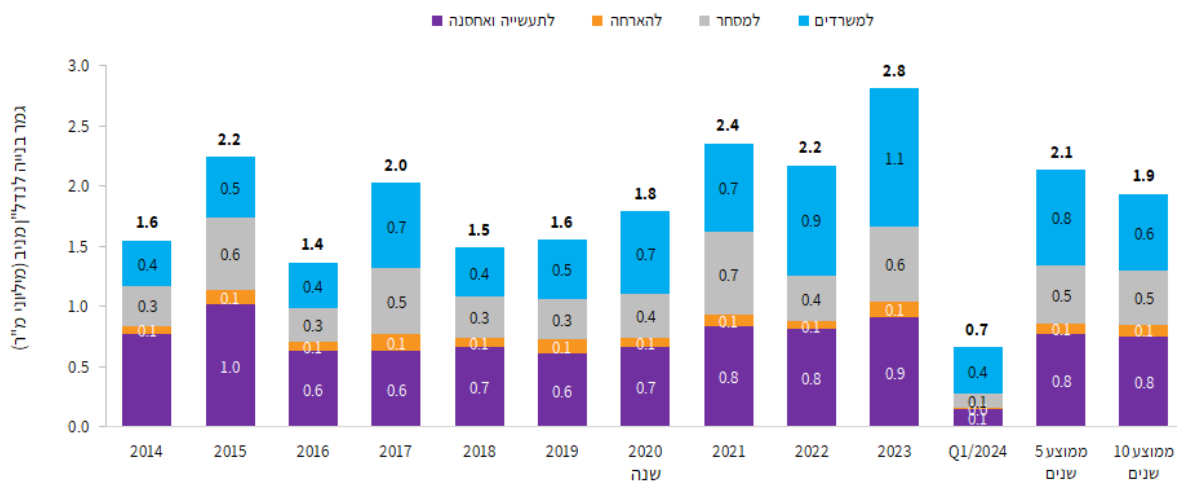
בתרחיש "מצב קיים" - מרבית הערים העשירות תמשכנה להיות עשירות ומרבית הערים העניות תמשכנה להיות עניות.

# צ'מנסקי בן שחר

## לא בונים מספיק נדל"ן מניב וגם לא אפשרי וקיים ביקוש לכמות הנדרשת של נדל"ן מניב המשלם ארנונה יקרה

בין השנים 1980 לסוף שנת 2023, אוכלוסיית מדינת ישראל גדלה בכ-6 מיליוני איש, גידול שנתי ממוצע של כ-170 אלף איש בשנה. על מנת להשקיע בתושב 1.7 אלפי ש"ח בממוצע בשנה (רק את הפער החסר בין תשלום הארנונה למגורים לתושב לבין ההשקעה הממוצעת נטו בתושב) נדרשת תוספת שנתית של כ-3.9 מיליון מ"ר של נדל"ן מניב ברמה הארצית - ברמת ארנונה ממוצעת של 96 ש"ח למ"ר מנדל"ן מניב (לפי התעריף הממוצע הקיים), ובתוספת של כ-171 אלף תושבים בשנה. מנגד, על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בחמש שנים האחרונות בנו בכל שנה בממוצע רק כ-2.1 מיליוני מ"ר ברוטו (לעומת כ-1.9 מיליוני מ"ר בעשור). משמע, קיים פער בלתי ניתן לגישור בין הנדרש לנעשה/נבנה בפועל = הביקוש בפועל!

**תרשים: גמר בנייה של נדל"ן מניב בין השנים 2014-2024 (מיליון מ"ר, למ"ס)**



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

**מסחר** - הביקוש לשטחי מסחר קטן. הענף הגיע לרוויה בו התוספת של כוח הקנייה החודשי שנובע מהגידול במספר משקי הבית מספיקה לכ-200 אלף מ"ר נטו בלבד מדי שנה (בניכוי דליפות לאון-ליין ולחול"ל כשאפשר לטוס). עד היום נבנו כ-480 אלף מ"ר בממוצע כל שנה, למעלה מפי 2 מהנדרש ובנוסף מתוכננים היום כ-1 מיליוני מ"ר בלמעלה מ-100 מרכזי מסחר, שבהכרח לא כולם ייבנו!

**משרדים** - היקף הביקוש השנתי המוערך בישראל הינו 800-1,000 אלף מ"ר. מתוכם, 250-300 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;

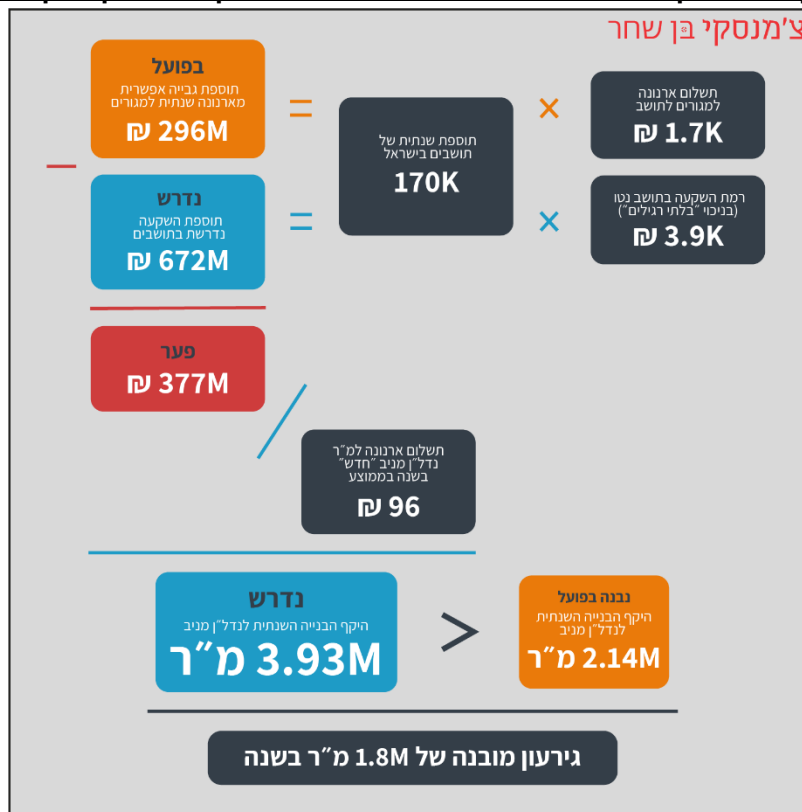
**תעשייה** - הייצור יוצא ממדינת ישראל למדינות אחרות וללא השקעות ופיתוח גם בתחום זה צפוי כי היקף הבנייה יקטן. יש לציין כי בתוך שוק זה מפצה הבנייה לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה - 30% מסך הבנייה לתעשייה של כ-700 אלף מ"ר בכל אחת מ-5 השנים האחרונות (אם כי בתשלומי ארנונה נמוכים מאוד למ"ר).

# צ'מנסקי בן שחר

**שורה תחתונה** - כדי לכסות את רמת השירות הממוצעת לתושב נדרשת בנייה בפועל העולה על 3.9 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- 2.1 מיליון מ"ר בלבד, משמע, קיים גרעון מבני שנתי וקבוע של כ-1.8 מיליוני מ"ר. על כן, בנייה למגורים מצריכה חשיבה של בניית נדל"ן מניב שיתממש 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 שנבנה בפועל ברמה הארצית של שטחי נדל"ן מניב לצורך איזון פסקאלי (מ"ר / ש)**



## איזו תכנית ביצוע מיידית נדרשת?

**הערים נדרשות להתנהל כעסק בעולם תחרותי והישרדותי** ולייצר לעצמן אסטרטגיות כלכליות ישימות ומתעדכנות תדיר עם נגזרת של תכנית פעולה ובנוסף להפסיק לייצר תכנית/חבורות שאינן מחוברות לשוק ושלא תתממשה;

**לשנות את שיטת חלוקת ההכנסות ואופן שקביעת תעריפי הארנונה ולהעלות תעריפי הארנונה למגורים:** לאור הפער בין תשלום מיסי הארנונה למגורים לבין העלות שמחולל כל תושב - נדרש ומוצדק להעלות את תעריף הארנונה למגורים. מהאינטרס של השלטון המרכזי + הנדרש בעולם הכלכלי היום הוא שערים תנוהלנה כעסק כלכלי. לפיכך, נכון לאפשר לערים לקבוע גם את תעריפי הארנונה ובמטרה להיות תחרותיות מול הערים המתחרות בהן;

**תכנון** - לשנות את מרחבי התכנון מיישובים, ערים וממחוזות בגבולות "סתמיים" למרחבים תפקודיים וכן לתכנן ב"מספרים" אמיתיים ומבוקרים. כיום התכנון מנותק מהכלכלה ומה"מספרים" וכל עיר מתכננת שטחים מניבים בהנחה שאין עוד עיר מלבדה בישראל, כנ"ל

# צ'מנסקי בן שחר

---

הותמ"ל והמחוזות. נדרש לייצר תכניות ענפיות לשווקי המסחר, המשרדים לסוגיהם ולתעשייה שנגזרות מתועלות המשק הלאומי ושמתימות להעדפות המיקום של חברות מסוגים שונים. במילים אחרות, לייצר לכל מרחב תפקודי יתרונות תחרותיים אפשריים, ברורים והנבדלים מהאחרים + "לנצל" לכן לייצר כלי עבודה למתכננים לבחינת קיבולת הנדל"ן המניב בתכניות;

**בכתיבת הטור שותף מר עומרי קרני, אנליסט בכיר בחברת צ'מנסקי בן שחר ושות';**