

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה



דיור מואץ וחוסן מוניציפלי

בחינת השפעת פיתוח מואץ למגורים
על חוסן כלכלי של רשויות מקומיות
דו"ח מסכם - מהדורה: 2.0

ספטמבר 2020



ד"ר מואץ וחוסן מוניציפלי

בחינת השפעת פיתוח מואץ למגורים
על חוסן כלכלי של רשויות מקומיות

דו"ח מסכם - מהדורה: 2.0

אגף תכנון ובניה
ספטמבר 2020
אלול תש"פ

עורכי הדו"ח
אלעד לב - מנהל אגף תכנון ובניה
אלכס אלטר - יועץ כלכלי (כלכלה אורבנית)
אורי שכטמן - אגף תכנון ובניה
תמר גוברמן - אגף תכנון ובניה

ייעוץ מקצועי
רות יוסף - יו"ר ועדה גיאוגרפית ירושלים
(לשעבר הממונה על מחוז המרכז במשרד הפנים)

עיצוב גרפי
קונס - מירב אסתר דרגן

~~הדו"ח וכל האמור בו, לרבות תרשימי העזר, גרפים וכו'
הינם רכושם וקניינם הרוחני של משרד הפנים.
אין לעשות שימוש בנתונים הנ"ל אלא באישור מנהל הפיתוח במשרד הפנים~~

הדוח וכל האמור בו, לרבות תרשימי העזר, גרפים וכו' הינם רכוש הציבור
וקניינו של הציבור. ניתן לעשות שימוש בנתונים הנ"ל ללא אישור של איש.

בארבע וחצי השנים האחרונות, מאז העברת מנהל התכנון ממשרד הפנים אל מטה הדיור במשרד האוצר באוגוסט 2015, פעלה ממשלת ישראל במשנה מרץ להגדלת היצע יחידות הדיור המתוכננות והמשווקות במסגרת התמודדות עם משבר הדיור, במטרה מוצהרת להביא להורדה של מחירי הדירות.

הדו"ח שלפניכם מציג ממצאים של עבודה שנעשתה במשך 4 השנים האחרונות, עוד טרם חזרת מנהל התכנון אל משרד הפנים, ע"י אגף תכנון ובניה במנהל הפיתוח במשרד הפנים במסגרתה נעשו מחקרים ופיתוח כלי ניתוח והערכה לבחינת השפעת הפיתוח המואץ למגורים על חוסן הכלכלי של הרשויות המקומיות, ועל יכולת הנשיאה שלהן לקלוט ולספק שירות נאות לתושבים הנוספים לאור תהליכי דיור מואץ.

בהתאם להחלטות הממשלה שהתקבלו בנושא הדיור, ובראשן: הקמת מטה דיור במשרד האוצר, הקמתה של ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל), ואישורה של תכנית אסטרטגית לדיור לבנייתן של 1.5 מיליון יחידות דיור עד 2040, **נחתמו מול רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מעל 30 הסכמי גג עם רשויות מקומיות**, לפיתוח מואץ של שכונות למגורים.

הסכם גג הינו אירוע רב משמעות בחיי רשות מקומית, אשר טומן בחובו השפעה דרמטית על היכולת והמבנה הארגוני שלה, על הכלכלה המוניציפלית והפיתוח הכלכלי ברשות, ויחדיו על יכולתה להיערך ולקלוט את תוספת התושבים, תוך שמירה על רמת שירות נאותה לתושב. במידה רבה ניתן לומר שתפקידה העיקרי של רשות מקומית החתומה על הסכם גג, מתחיל בנקודה שבו מסתיים תפקידם של משרדי הממשלה, ועם מסירת המפתח לתושב.

הסכמי הגג אשר מובילים את תנופת הפיתוח בשנים אלו, הביאו את משרד הפנים (שלא היה שותף לחתימה על ההסכמים) להכיר בצורך בפיתוח כלי הערכה וניתוח לבחינת השלכות מימושם על יכולתן של הרשויות המקומיות, מבחינה כלכלית ומוניציפלית, להתמודד עם הגידול המהיר ולעיתים הדרמטי במספר התושבים ברשות. מידול אירוע "הגידול המואץ" נועד לסייע למשרדי הממשלה המעורבים, לרשויות המקומיות ולמוסדות התכנון, לקבל החלטות מושכלות, המסתמכות גם על כושר הנשיאה הכלכלי והארגוני של הרשות.

כבר מראשית פעולות הממשלה בנושא משבר הדיור, ועם החתמתן של רשויות מקומיות רבות על הסכמי גג שנועדו לספק את המעמפת להסרת חסמים לפיתוח מואץ למגורים, התריע משרד הפנים שללא חשיבה על ההשפעות ארוכות הטווח של תנופת הבניה על הרשויות המקומיות, עלולה להיגרם פגיעה משמעותית בחוסן הכלכלי, נסיגה בתפקודן, ופגיעה בשירות שביכולתן לספק לתושב.

לאור זאת, ובהוראת מנכ"ל המשרד, בוצעה ע"י אגף תכנון ובניה במשרד בחינה של השלכות הסכמי הגג על חוסן הכלכלי של הרשויות המקומיות בהסכם גג, בהסתמכות על מודל תכנוני-כלכלי שפותח במשרד אשר שימש בידינו כלי להערכה שוטפת של השלכות התכנון על חוסן הכלכלי של רשויות מקומיות, תוך התאמה ועדכון המתודולוגיה שבבסיסו לקצב הפיתוח המואץ למגורים שהובל ע"י הממשלה באמצעות הסכמי הגג ובותמ"ל.

מבנה הדו"ח כולל בפרק הראשון - הצגה של המתודולוגיה והנחות העבודה שגובשו ושוכללו בארבע השנים של עבודה עם "המודל התכנוני-כלכלי", אשר פותח במקור ע"י הממונה על מחוז המרכז (לשעבר) הגב' רות יוסף, והכלכלן אלכס אלמור; פרק שני - הצגה של ממצאים ותחזיות ל-59 רשויות מקומיות החתומות על הסכם גג, או רשויות שזוהו על ידינו כרשויות המצויות או לקראת היותם בתהליך של פיתוח מואץ למגורים; פרק שלישי מציג ממצאי שני מחקרים משלימים: הראשון בחן האם קצב הפיתוח של אזורי תעסוקה ומסחר ברשויות המקומיות מדביק את קצב הפיתוח של יחידות דיור ברשויות שצמחו בקצב פיתוח מואץ, והשני בחן את מגמות הפיתוח המסחרי במרחב, בהתבסס על ניתוח מרחבי של התחלות בניה לשימושי מסחר, תעסוקה ותעשייה, בהשוואה בין מחוזות ובין רשויות בכל נפה, לבין גודל האוכלוסייה היחסי במחוז/רשות לעומת אחוז התחלות הבניה היחסי.

החשובים המוצגים בדו"ח לגבי הרשויות המקומיות הנמצאות בתהליכי גידול מואץ ו/או חתומות על הסכמי גג:

- מראים מה רמת ההוצאה נמו ליחידת דיור בפועל במצב הקיים
- מהי רמת ההוצאה נמו הנורמטיבית ליחידת דיור על פי אשכול חברתי כלכלי אליה משוייכת הרשות המקומית
- מהי ההוצאה נמו החזויה ברשות המקומית בעוד חמש שנים, לאור הנחות העבודה שלנו לשיעור תוספת יחידות הדיור ושטחי המסחר והתעסוקה החזויה ברשות.
- מה היקף שטחי התעסוקה הנוספים הדרושים לרשות בעוד 5 שנים כדי לשמור על רמת הוצאה נמו קיימת או נורמטיבית ליחידת דיור.

[ההוצאה נמו לנפש (בעמוד 'נתוני עזר' בתדפיסים הגרפים במודל) - על מנת לחשב ערך נורמטיבי להוצאה נמו לנפש, בוצע חישוב מקדים של ממוצע גדלי משק הבית בקבוצה שממנה מחושב הערך הנורמטיבי בטרם חלוקת עלות הנמו הנורמטיבית ליחידת דיור בגודל הממוצע של משק הבית]

יובהר ויודגש כי המודל התכנוני-הכלכלי העומד בלב העבודה הינו **מודל דינמי**, המבוסס על תחזית היקפי בניה צפויים, אשר יכולים להשתנות לאורך ציר הזמן ככל והמימושים בפועל יהיו שונים מאחוז המימוש שבתחזית. בעוד שהדו"ח מציג תמונת מצב מוקפאת ממנה ניתן לעמוד את המגמות החזויות לעת עריכתו, כוונת הצגת הממצאים הינה להביא לביצוע פעולות, בין אם במישור התכנוני, בפיתוח אזורי התעסוקה ו/או מקורות הכנסה אחרים לרשויות ופיתוח היכולות הארגוניות של הרשויות עצמן, אשר יביאו לשינוי מגמה במקומות בהן זוהתה מגמה שלילית.

לצד גיבוש ממצאי העבודה המתמשכת לדו"ח "שנתי", התקיימו במקביל עשרות פגישות עם/ברשויות עצמן במהלך השנים האחרונות, להצגת הממצאים והתחזיות, ולקבלת משוב מהרשויות עצמן, דיון על הנחות העבודה והערכות שונות להיקפי מימוש, ותהליכי פיתוח ארגוני וכלכלי הנדרשים לאיזון הפיתוח המואץ למגורים.

בהמשך לדו"ח ביניים קודם (פנימי) שהופק ע"י האגף בינואר 2018, פורסמו ע"י **אגף בכיר תכנון ופיתוח ההון האנושי ברשויות המקומיות** במנהל הפיתוח במשרד ממצאי עבודה והמלצות בנוגע לניהול היבטים ארגוניים של הסכמי הגג: **הסכמי גג ברשויות מקומיות כהזדמנות לצמיחה** בו ניתן לצפות באתר המשרד:

gov.il < מדריכים ומידע > משרד הפנים < ניהול כספי ופיתוח כלכלי

https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/municipal-information-centre-02/he/home_main_local-government_municipal-info_2_municipal-information-centre-1--02.pdf

אבקש להביע את תודתי לתמיכה ולהנחיה שקיבלנו לאורך הדרך מהנהלת המשרד, החל במנכ"ל מר מרדכי כהן, מנהלת מנהל הפיתוח - אדית בר, מנהל אגף בכיר לתכנון מדיניות - ליאור שחר, לרות יוסף שממשיכה ללוות את פיתוח המודל (ולעשות שימוש בתוצריו גם בתפקידה הנוכחי כיו"ר ועדה גיאוגרפית), לאלכס אלטר הבלתי נלאה שבלעדיו לא היה קיים המודל, לאורי שכטמן אשר הייתה שותפה בעדכון המודל, פיתחה את מתודולוגיית איסוף המידע התכנוני, והוציאה לפועל מחקר משלים בנושא התפלגות הפיתוח העסקי/מסחרי במרחב, ולעובדת האגף תמר גוברמן, על העבודה הרבה שהשקיעו בפיתוח המודל, בכלי הערכה הנוספים המשמשים אותנו בשוטף, ובהשלמת הדו"ח.

א.מ.מ.

אלעד לב

מנהל אגף תכנון ובניה

דיוור מואץ וכלכלה מוניציפלית

בשנים האחרונות גדלה המודעות להשפעת מימוש תכניות הבניה ברשויות המקומיות על חוסן הכלכלי; ככלל ידוע שרשויות מקומיות נבדלות בחוסן הכלכלי, בהסתמך על היקפי ההכנסות מהן הן נהנות משטחי הארנונה שאינן למגורים. ככל שהכנסותיהן מארנונה שאינה למגורים גבוה יותר, כך חוסנה הכלכלי של הרשות המקומית גבוה יותר. הסיבה העיקרית לכך היא שההוצאה של הרשות המקומית עבור שירותים לתושבים הכוללים בעיקר שירותים מוניציפאליים, חינוך ורווחה, גבוהים יותר מהכנסות הארנונה המגיעות מהמגורים. מנגד, ההכנסות מארנונה עסקית גבוהות יותר מעלות השירותים שהניתנים לעסקים.

אמירה כללית זו, תורגמה בשנים האחרונות לפתוח מודל כלכלי הבוחן את ההשפעה הכלכלית הצפויה ממימוש תכניות בניה על החוסן הכלכלי העתידי של הרשות המקומית. המודל מכמת עלות קיימת ונורמטיבית שיש ליחידת דיוור על הרשות המקומית; כמו כן מכמת המודל את היקפי שטחי התעסוקה הדרושים לרשות המקומית להשגת חוסן כלכלי נורמטיבי ו/או המקורות הכספיים הדרושים לרשות לשמירה על רמת שירותים קיימת או נורמטיבית עם מימושן של אותן תכניות בניה.

השימוש במודל הפך ליותר אינטנסיבי בעיקר בשנתיים האחרונות, טרם חזרת מנהל התכנון אל משרד הפנים, עם קידום של הסכמי גג המביאים לצמיחה מואצת באותן רשויות מקומיות שחתמו על הסכם גג, דבר הדורש היערכות תקציבית בהתאם. ניסיון העבר הראה שרשויות מקומיות שבהן הייתה בשנים האחרונות צמיחה בגודל האוכלוסייה שלהן בשיעורים גבוהים, נפגעו בחוסן הכלכלי, דבר שתורגם לירידה ברמת השירותים ו/או להיווצרות גירעונות בתקציב.

מאז פיתוחו של המודל ועד היום גדלה המודעות בנושא גם בקרב הרשויות המקומיות, ויחד עם משרד הפנים נעשים ניסיונות לשלב בהסכמי הגג פרק מוניציפאלי, שייתן מענה כלכלי למקורות הדרושים לרשות המקומית לשמירה על רמת שירותים לתושבים עם מימושן של תכניות הבניה.

כמו כן נבחנו ע"י משרד הפנים היבטים נוספים הקשורים להשפעת תכניות הבניה על חוסן הכלכלי של הרשויות המקומיות; במסגרת זו בוצעה עבודת מחקר אשר בחנה שינויים בהיקף שטחי תעסוקה ב - 15 השנים האחרונות ברשויות מקומיות שצמחו באותן שנים צמיחה מואצת. עבודה זו הראתה כי שטחי התעסוקה גדלים בקצב נמוך יותר מקצב גידול יחידות הדיוור, דבר אשר פוגע ברמת השירות לתושב וביכולת הכלכלית של רשויות מקומיות אלה להתמודד עם צמיחה מואצת באוכלוסייה.

האפקטיביות של המודל נכונה גם לשימושים נוספים מעבר לבחינת השפעתם של הסכמי הגג. המודל מסייע בבחינת השפעתן של תכניות בניה גדולות שאינן דווקא במסגרת הסכם גג, כמו גם במסגרת בחינה של הצעות לחלוקת הכנסות בין רשויות מקומיות, שינויים בשטחי שיפוט תכניות הבראה והמראה ברשויות מקומיות.

הדו"ח המובא להלן בוחן ברמת המיקרו והמקרו את השפעת תכניות הבניה על חוסן הכלכלי של הרשויות המקומיות הצפויות לצמיחה מואצת ב - 5 השנים הקרובות. בחינה זו מתורגמת למקורות כספיים הדרושים לאותן רשויות לשמירה על רמת שירותים נורמטיבית, ונותן אומדן להיקפי שטחי התעסוקה הנוספים הדרושים לרשות המקומית לשמירה על רמת שירותים זו.

אלנס אלטר

יועץ כלכלי לאגף תכנון ובניה

תקציר מנהלים
סיכום ממצאים
והמלצות מדיניות



להחלטות המתקבלות במוסדות התכנון ישנה השפעה מכרעת על פיתוח הרשויות המקומיות ועל תחום הניהול המוניציפלי, אשר עד כה לא נילקח בחשבון בצורה מספקת בהליך התכנוני.

מטרת פרסום הדו"ח שלפניכם הינה בראש ובראשונה הכנסת הדיון בנוגע לנושאי הנשיאה המוניציפלי של הרשויות המקומיות לבסיס השיח התכנוני.

כושר נשיאה מוניציפלי משמעותו יכולת של הרשות המקומית לקלוט ולספק שירותים ממלכתיים ומוניציפליים ברמה נאותה לתושבים הצפויים להתווסף אליה בתהליכים של פיתוח מואץ, מבחינה כלכלית ומבחינה ארגונית. תכנון מואץ למגורים שאינו מאוזן כלכלית; תכנון שאינו מתחשב בהיקפי מימוש של תכניות מאושרות ומוסיף שטחים "סגולים" לתעסוקה ומסחר למלאי תכנוני עודף ללא פוטנציאל למימוש, ותכנון שמתעלם מיכולות קיימת או לא קיימת מבחינה ארגונית של רשות מקומית, יעמים על מרבית הרשויות המקומיות היקף שירותים מוניציפליים וממלכתיים שהרשות תתקשה לספק לתושביה. היבטים חשובים אחרים שיש להתייחס אליהם בתהליכי גידול מואץ: היבטים חברתיים, פיתוח מוקדי תעסוקה מקומיים ואזוריים, היבטים תחבורתיים ואחרים, אינם בתחולת עבודה זו.

ערב סיום עריכת הדו"ח הוקמה הממשלה ה-35 והוחלט כי סמכויות התכנון והבניה יועברו חזרה ממשרד האוצר אל משרד הפנים, ויוקם במשרד הפנים מטה תכנון אשר ירכז את הובלת תחום התכנון והבניה תחת שר הפנים.

תהליכים אלו, בהמשך לאג'נדה התכנונית שגובשה במשרד הפנים במהלך ארבע וחצי השנים בהן לא היה תחום התכנון והבניה באחריותו, מסמנים כנראה את תחילתו של מפנה בכיוון בו הובלה מערכת התכנון בשנים האחרונות, אשר מצד אחד מתכננת בקצב מואץ 1.1 מיליון יחידות דיור עודפות מעבר לצורך שהוגדר בתכנית האסטרטגית לדיור, בשל פחת שצפוי במימוש התכניות, ומצד שני מצביעה על עודף תכנוני גדול של שטחי תעסוקה ותעשייה, המאפשרים סטטוטורית בלי התאמה לביקושים וללא סיכויי מימוש ריאליים. חוסר סנכרון שנראה שקיים בין יעדי התכנית האסטרטגית לדיור מצריך תכנון מושכל ומותאם ליכולות של הרשויות המקומיות לעמוד בקצב הגידול המואץ, ובהתאמה לפוטנציאל הפיתוח של השטחים המסחריים שצריכים לאזן כלכלית את הרשויות המקומיות, ולספק מקומות עבודה לתושביהן.

אנו מקווים שפרסום הדו"ח והגברת השימוש בכלי הערכה כגון זה העומד בבסיסו (המודל התכנוני-כלכלי) יסייעו בהגברת הסנכרון הנדרש במערכות התכנון בין התכנון למגורים לבין כושר הנשיאה של הרשויות המקומיות, ו"מפת דרכים" הנדרשת להכוונת פיתוח מוקדי העסוקה.

אף כי נפגשנו במהלך שלוש השנים האחרונות עם מרבית הרשויות המופיעות בדו"ח להצגה ולתיקוף ממצאי המודל, ראשי רשויות, גזברים ומהנדסי ערים אשר יבחנו את ממצאי הדו"ח, עשויים לחלוק על התחזית המוצגת בו, בין אם היא פסימית מדי לדעתם או אופטימית מדי, דבר מתבקש לאור מתודולוגית איסוף המידע לדו"ח והנחות העבודה שבבסיסו, שינויים אפשריים בגודל משק בית ועוד. לעולם יהיה לרשות המקומית מידע תכנוני מעודכן יותר ומידע בלעדי בנוגע לעסקים או מפעלים שעתידים להיכנס לרשות, בעוד שניתוח מחקרי מבוסס על "הקפאת מצב" של מידע קיים, שעדכני שנה לאחר, הנחות עבודה והערכות מעט שונות מאלו של הרשויות המקומיות לגבי קצבי מימוש התכניות והיקפם, אשר יכולים יחדיו להביא לתוצאה ותחזית שונה ביחס לעתיד לבוא.

רשות מקומית הנכללת בדו"ח צריכה לפיכך לבחון את הנתונים והנחות היסוד שבבסיס ממצאי הדו"ח, נתוני הביצוע הכלכליים - ע"י גזברי הרשות/מועצה, ונתוני התכנון והתחלות הבניה ע"י מהנדסי העיר ומחלקות התכנון, ואנחנו מזמינים את הרשויות המקומיות לפנות אלינו בנושא ולפתח דיון בנושא.

תקציר מנהלים - הרשויות בדו"ח

הרשויות בדו"ח

הרשויות המוצגות בדו"ח המודל התכנוני כלכלי - מהדורת 2020 מחולקות לארבע קבוצות:

1. **רשויות חתומות על הסכמי גג והסכמי פיתוח אסטרטגיים:** 32 רשויות שחתמו על הסכמים בין השנים 2013-2020.
2. **רשויות בגידול מואץ:** רשויות מקומיות שאוכלוסייתן גדלה בשנת 2019 בהיקף של 4% ומעלה כתוצאה מהגירה חיובית ו/או ריבוי טבעי. המדד מחושב על ידי משרד הפנים, בהישען על נתוני רשות האוכלוסין. מרשימת רשויות זו הוצאו רשויות בהן פחות מ-10,000 תושבים ביהודה ושומרון ורשויות בדואיות בנגב שבהן פחות מ-50,000 תושבים, כיוון שהמתודולוגיה של המודל הכלכלי בגרסתו הנוכחית אינה מותאמת עבורן. הערה: חלק מהרשויות המקומיות בגידול מואץ הינן רשויות חתומות על הסכמי גג - רשויות אלו יהיו בטבלה לעיל בעמודת הסכמי גג, ויסומנו בכוכבית.
3. **רשויות שיש לגביהן תחזית כי יהיו בגידול מואץ:** רשויות מקומיות אשר היקף היתרי הבנייה שהוציאו בארבע השנים האחרונות, בהכפלת גודל משק הבית ברשות מראה על גידול ממוצע שנתי של 4% ויותר באוכלוסייה בארבע השנים 2019-2022. הערה: חלק מהרשויות המקומיות בתחזית לגידול מואץ הינן רשויות חתומות על הסכמי גג, רשויות אלו יהיו בטבלה לעיל בעמודת הסכמי גג, ויסומנו בשתי כוכביות.
4. **רשויות שנמצאות במשא ומתן לקראת הסכם גג/ הסכם פיתוח:** רשויות מקומיות שנמצאות בקשר עם משרד הפנים לקראת חתימה על הסכם גג/ פיתוח, או רשויות שנמסר לגביהן מידע ממשרדי ממשלה אחרים כי הן נמצאות במשא ומתן.

מספר רשויות	רשויות	אפיון
32	אופקים* (5.19%), אור יהודה**, אילת, אלעד, אשדוד, אשקלון, באר יעקב* (7.38%), באר שבע, בית שמש* (4.89%), דימונה, הרצליה, חיפה, מירת כרמל**, יבנה**, ירושלים, לוד, מגדל העמק, מודיעין-מכבים-רעות, מעלות-תרשיחא, נהריה, נתיבות* (5.04%), נתניה, עכו, עפולה* (4.8%), קרית אתא, קרית ביאליק, קרית גת, ראש העין* (9.7%), ראשון לציון, רמלה, רמת גן, שדרות* (4.21%)	בהסכם גג
10	בית"ר עלית, גני תקווה, חוף הכרמל, חריש, כפר יונה, לכיש, מודיעין עלית, מטה יהודה, מיתר, קרית יערים	רשויות בגידול מואץ* (מעל 4% בשנה)
8	אור עקיבא, דלית אל כרמל, להבים, פרדסיה, קרית מוצקין, רהט, שוהם, שעב	רשויות בתחזית לגידול מואץ עפ"י היתרים**
9	בני עיי"ש, ג'דידה מכר, טמרה, יהוד-מונסון, ירוחם, פתח תקווה, קדימה צורן, רחובות, רכסים	במ"מ לקראת חתימה על הסכם גג

רשויות בגידול מואץ שהוצאו ממהדורה 2020: אל קסום (5.6%), חורה (4.55%), כסייפה (4.41%), לקיה (4.42%), נווה מדבר (4.9%), שגב שלום (5.1%). אפרת (6.39%), מגילות ים המלח (י"ש - 10.4%), עמנואל (י"ש - 4.48%), ערבות הירדן (י"ש 4.72%), קרני שומרון (י"ש - 4.9%), שומרון (י"ש - 5.08%)

* רשויות בגידול מואץ החתומות על הסכם גג

** רשויות בתחזית לגידול מואץ החתומות על הסכם גג

תקציר מנהלים - סיכום ממצאים

בעת בחינת הממצאים ביחס לרשות מקומית המופיעה בדו"ח, רצוי לבחון בפרק השלישי בדו"ח את מקומה של הרשות בהתפלגות התחלות הבניה למסחר ותעסוקה במרחב, המוצגת בחלוקה לפי נפות. הניתוח הנפתי יכול להעיד על פוטנציאל הפיתוח והמימוש של אזורי תעסוקה ומסחר ברשות, בהתבסס על מגמות הפיתוח בנפה בשנים האחרונות, ובהשוואה לרשויות שבסביבתה. תמונת המצב המוצגת, ביחד עם בחינת המלאי התכנוני המאושר ברשות לשימושים המסחריים, ובחינת היקף המימושים שלהם (המוצג בתדפיס ממצאי המודל לכל רשות) מספקים תמונת מצב לגבי מוקדי הפיתוח העסקי, פריסתם במרחב, ו"חלוקת העושר" בין הרשויות.

סיכום ממצאים

כאמור מציג הדו"ח תחזית להשפעת פיתוח מואץ למגורים על חוסנן הכלכלי של הרשויות המקומיות בטווח של חמש שנים.

- **75% מהרשויות המקומיות החתומות על הסכמי גג (24 רשויות מתוך 32) צפויות לירידה ביכולתן הכספית לספק ברמת השירות לתושב כתוצאה מתוספת יחידות הדיר.** בשתיים מהן צפויה ירידה אל מתחת לערכי היעד שנקבעו במודל.
- **5 מתוך 9 הרשויות המקומיות הנמצאות במשא ומתן לקראת חתימה על הסכם גג או הסכם פיתוח צפויות לירידה ברמת השירות לתושב כתוצאה מתוספת יחידות הדיר,** עוד קודם להתחלת מימוש ההסכם שצפוי להתממש בטווח זמן ארוך יותר מזה הנבחן במודל (5 שנים).
- **מחצית מהרשויות המקומיות הנמצאות בתהליך של גידול מואץ (5 רשויות מתוך 10),** ושלושת רבעי מהרשויות בתחזית לגידול מואץ (6 רשויות מתוך 8) **צפויות לירידה ברמת השירות לתושב,** כתוצאה מתוספת יחידות הדיר.
- **סיכום הערך הכספי של תוספת העלויות לתקציב הרגיל של הרשויות המקומיות שנבחנו בדו"ח, אשר אינן מכוסות מתוספת שטחי תעסוקה עומד על כ- 1,176 מיליון ₪ (מיליארד ומאה שבעים ושש מיליון),** בטווח 5 השנים אליו מתייחס הדו"ח (כ- 392 מיליון ₪ בשנה בשנה החמישית לבדה), שווה ערך למימוש היקף של כ- 3.5 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה הנדרשים לכסוי תוספת עלויות לכלל הרשויות שבדו"ח.

המשמעות הכלכלית של תוספת עלויות שנתיות אלה לרשויות המקומיות ללא מקורות מימון, הינה ירידה ברמת השירותים שניתן יהיה לספק לתושבים ברשויות אלה בהשוואה לרמת השירותים הקיימת היום.

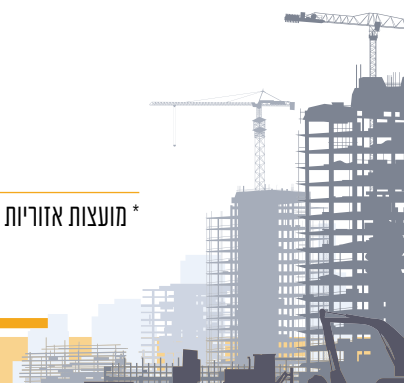
¹ בהנחה כי תוספת יחידות הדיר ושטחי התעסוקה ב- 5 השנים הקרובות יתפלגו באופן שווה על פני השנים.

תוצאות הרצת המודל לרשויות בדו"ח לטווח של 5 שנים (בהסתמך על נתוני משרד הפנים והלמ"ס)
 לוח 1 - חישוב המודל על בסיס נוסחת ההוצאה נמו ליחידת דיור (ש):

רשות מקומית	הוצאה נמו ליחידת דיור	הוצאה נמו נורמטיבית	צפי הוצאה נמו ליח' דיור - 5 שנים
אופקים	3,920	4,359	2,996
אור יהודה	3,989	3,942	4,178
אילת	8,238	4,092	7,415
אלעד	4,628	4,567	3,510
אשדוד	5,905	3,935	5,746
אשקלון	4,092	3,935	4,089
באר יעקב	4,293	2,032	2,842
באר שבע	4,528	3,935	5,074
בית שמש	5,004	4,811	4,477
דימונה	5,445	4,777	4,672
הרצליה	5,715	4,058	6,212
חיפה	2,853	4,091	2,765
טירת כרמל	7,311	4,683	5,158
יבנה	3,697	2,032	2,845
ירושלים	4,611	4,811	4,912
לוד	3,693	5,005	3,373
מגדל העמק	4,714	4,777	3,596
מודיעין-מנבים-רעות	2,333	3,069	3,356
מעלות-תרשיחא	3,087	4,683	2,892
נהריה	4,117	4,092	3,400
נתיבות	4,984	4,359	3,545
נתניה	2,075	3,561	2,432
עכו	4,776	4,264	4,065
עפולה	3,120	4,545	3,263
קרית אתא	3,030	4,092	2,917
קרית ביאליק	2,099	2,032	1,668
קרית גת	6,578	4,264	5,962
ראש העין	3,600	3,579	3,025
ראשון לציון	3,718	4,091	4,497
רמלה	4,744	4,264	4,333
רמת גן	4,413	4,058	4,106
שדרות	9,600	4,683	6,363

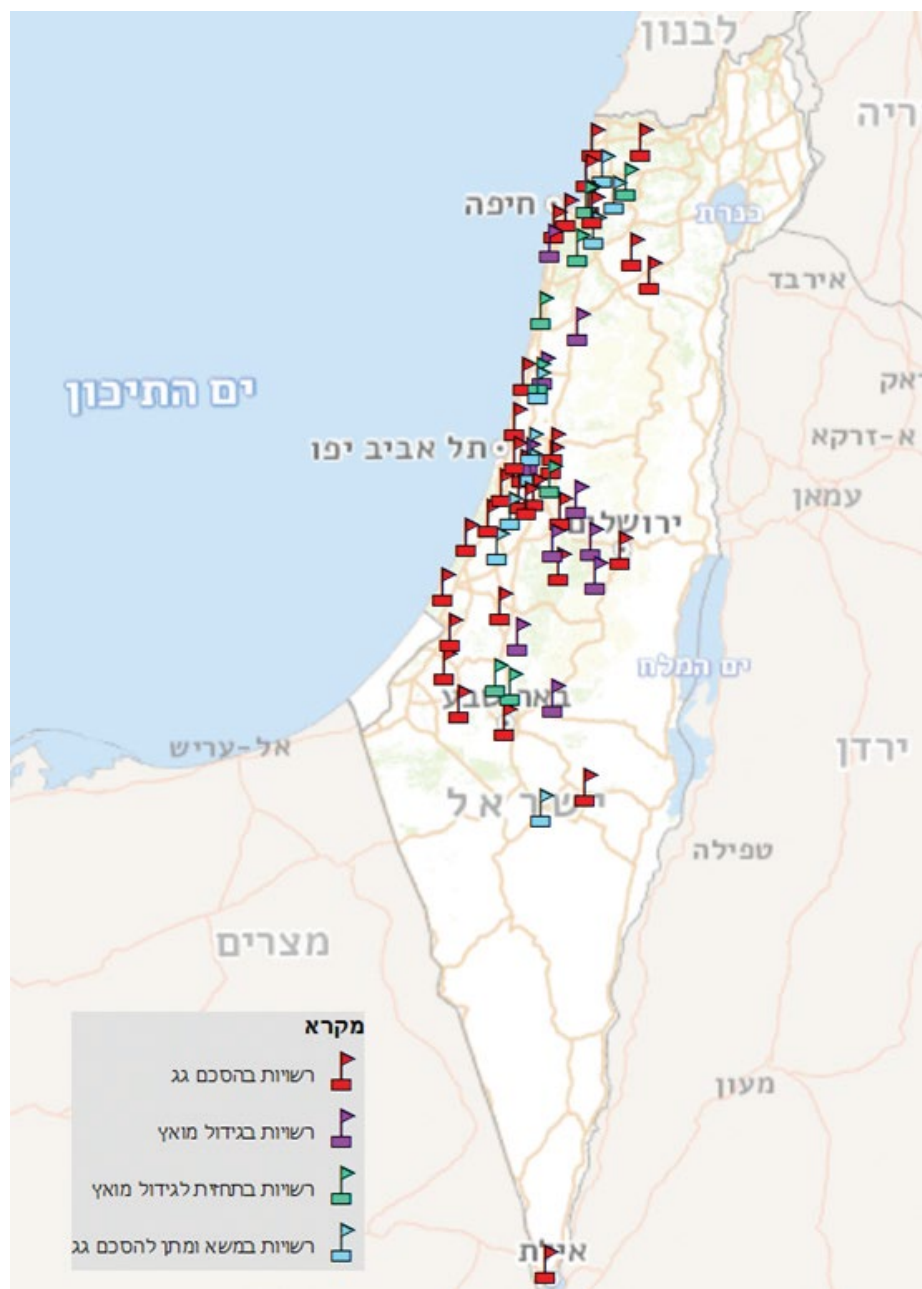
רשות מקומית	הוצאה נמו ליחידת דיור	הוצאה נמו נורמטיבית	צפי הוצאה נמו ליח' דיור - 5 שנים
ביתר עילית	5,078	4,875	4,703
גני תקווה	-296	1,692	230
* חוף הכרמל	1,148	5,540	1,164
חריש	5,643	6,460	1,932
נכפר יונה	2,099	2,032	1,733
* לכיש	6,587	8,267	5,592
מודיעין עילית	5,852	4,875	5,243
* מטת יהודה	4,859	5,540	5,691
מיתר	-2,200	1,315	-1,620
קרית יערים	5,956	6,572	8,217
אור עקיבא	5,363	4,683	4,500
דלית אל-כרמל	2,769	5,762	2,243
להבים	-1,941	232	-1,246
פרדסיה	1,570	1,315	1,035
* קרית מוצקין	523	2,032	575
רהט	6,558	4,875	5,240
שוהם	2,837	775	2,599
שעב	2,293	6,572	1,781
בני עי"ש	3,582	5,111	1,899
* ג'דידה-מנר	1,423	4,567	1,550
טמרה	2,767	4,567	2,743
יהוד-מונוסון	2,035	1,692	2,997
ירוחם	7,528	6,460	6,635
פתח תקווה	4,308	4,091	5,930
קדימה-צורן	-815	1,692	-517
רחובות	2,686	4,091	2,989
רנסים	5,842	6,572	4,701

* מועצות אזוריות



תקציר מנהלים - המלצות מדיניות

- א. מוצע כי הסכמי גג, הסכמי פיתוח והסכמי מסגרת להתחדשות עירונית יכללו גם את התקציבים נדרשים לתקציב הרגיל של הרשות המקומית, וייחתמו רק באישור שר הפנים, לאחר בחינה של השלכות ההסכם על הרשות המקומית כלכלית וארגונית, והטמעת היבטים מוניציפלי בהסכמים.
- ב. מוצע לקבוע ביחד עם משרד האוצר מסגרת תקציב סיוע שנתית ("רשת במחון") לגישור על הפערים החזויים בין הוצאות הרשויות המקומיות שבהסכם גג/גידול מואץ, לבין ההכנסה הנוספת הצפויה להן מתוספת שטחים לתעסוקה, ומועד מימוש השטחים המסחריים.
- ג. מוצע כי ממצאי הדו"ח ישמשו ככלי מדיניות בוועדות הגיאוגרפיות, והמודל יאומץ ככלי הערכה נוסף בעבודת הוועדות, בבואן להמליץ לשר הפנים על הסדרי חלוקת הכנסות והעברת שטחי שיפוט בין רשויות.
- ד. מוצע לעשות שימוש בממצאי הדו"ח ובערכי היעד הנורמטיביים שמודל בבניית תכניות הבראה/המראה לרשויות מקומיות, ובקביעת אומדן ההשקעה בתקצוב פיתוח פרויקטים מניבי ארנונה עסקית הנדרשים לחיזוק חוסנה הכלכלי של הרשות.
- ה. יש לפעול להנגשת המודל לשימוש הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון (פיתוח סימולטור) לצורך לקביעת יעדים כלכליים בעת הכנת תכניות מתאר כוללניות ותכניות הכוללות תוספת משמעותית של יח"ד, לבחינת כושר הנשיאה המוניציפלי של הרשות המקומית, ולקביעת תמהיל השימושים/הארנונה הנדרש בין שימושי קרקע למגורים ולתעסוקה.
- ו. מוצע להרחיב את מסגרת העבודה שנעשתה באמצעות המודל לכלל הרשויות בארץ, לבחינת השלכות התכנית האסטרטגית לדיור 2040 על איתנות הכלכלית של הרשויות המקומיות הצפויות לכלול את עיקר תוספת התושבים, ולעדכן ערכי הייעד בה, וכן לבחינה של השלכות הפיתוח המואץ למגורים לתעסוקה ולמסחר סביב תחנות המטרו ובתמ"א 70.
- ז. מוצע לקדם עבודת מחקר משלימה, לקבלת תמונה ממפורטת יותר על היקף המימוש בפועל של אזורי תעסוקה ומסחר מאושרים לסוגיהם (תעשייה, מסחר, משרדים, תיירות וכו'), ניתוח ביקושים ופוטנציאל הפיתוח שלהם, והכנתה של תכנית אב לפריסת אזורי תעסוקה בשיתוף פעולה עם מנהל התכנון, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד הכלכלה, אשר תשמש 'מפת דרכים' ומסמך מדיניות מנחה למוסדות התכנון ולפיתוח כלכלי.



1 מקור מידע: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - קובץ היתרי בניה
 2 מקור מידע: משרד הפנים - נתוני ארנונה 2018



המודל התכנוני-כלכלי רקע, מטרות ומתודולוגיה

פרק ראשון



פרק ראשון - המודל התכנוני כלכלי רקע, מטרות ומתודולוגיה

מודל תכנוני - כלכלי - "גרעון לתושב"

המודל בוחן את השפעת מימון העתידי של תכניות מאושרות לבניה על החוסן הכלכלי העתידי של הרשות המקומית בבדיקה שנעשית באמצעות נוסחת ההוצאה נטו ליחידת דיור.

תוצרי המודל המוצגים בפרק השני בדו"ח כתדפיסים גרפיים ביחס לכל רשות מקומית שנבחרה, מציגים תחזית להשפעת מימון של תכניות הבניה על הרשות המקומית עקב תוספת יחידות דיור ותוספת שטחי תעסוקה. תחזית המודל משקפת את המאזן הכלכלי של הרשות ואת יכולתה לסבסד שירותים מוניציפליים (תברואה, בטחון, תכנון ובניין עיר, נכסים ציבוריים, פיקוח עירוני) ושירותים ממלכתיים (שרותי חינוך ורווחה) בשנה החמישית.

תחזית זו נעשית על ידי השוואה בין ההוצאה נטו ליח' דיור הקיימת כיום ברשות המקומית לעומת ההוצאה המשוערת ליחידת דיור שהרשות צפויה לספק בטווח של חמש שנים; ככל שערך ההוצאה נטו ליחידת דיור לפי התחזית נמוך מזו הקיימת כיום, ניתן לאמוד כי תוספת ההכנסה המתקבלת ממימוש תוספת שטחי התעסוקה, נמוכה מההוצאה הנוספת הנגרמת לרשות עקב התוספות יח' הדיור.

תוצאה הפוכה תהיה במידה וההוצאה נטו ליחידות דיור תעלה בהשוואה לזו הקיימת ברשות המקומית כיום.

בנוסף מספק המודל השוואה של הוצאה נטו ליח' דיור בכל רשות בהשוואה לעלות "נורמטיבית" שהינה ממוצע של עלות זו בקבוצת הייחוס שנקבעה לאותה רשות לפי דירוג חברתי-כלכלי ולפי גודל אוכלוסייה - כמפורט בלוחות 2, 3 להלן.

דגשים:

- יש לשים לב לכך שבמודל מחושבת העלות השנתית של השירותים השוטפים לתושב, כאשר בפועל ישנן עלויות נוספות לרשות אשר אינן באות לידי ביטוי בהוצאה השוטפת: עלויות קבועות כגון פנסיות, פירעון מלוות, הוצאות המנהל הכללי והכספי של הרשות.
- יודגש כי הערך המוצג בתחזית אינו כולל גידול בהכנסות ממענקי איזון, מהקרן לצמצום פערים, מענקי "תמרוץ דיור" וכדומה ככל שיהיו. הסיבה שבחרנו שלא לכלול את ההכנסות ממענקים נובעת מהיעדר היכולת לחזות את השינויים במענקים, אם כי גידול במענקים אלו, ככל שיהיו, הוא מקור אפשרי לכיסוי המקורות התקציביים הנדרשים לשימור רמת השירות לתושבים.

הסבר על כלי הניתוח ("המודל התכנוני כלכלי")

הנחות יסוד:

- רשויות מקומיות נבדלות בחוסן הכלכלי, כאשר הגורם העיקרי לשונות היחסית ביניהן הינו היקף השטחים המגורים - ארנונה משטחים מסחריים - ייעודי קרקע לתעסוקה/תעשייה/משרדים/תיירות (כל מה שאינו למגורים, צרכי ציבור וכו').
- ניתוח נתוני הביצוע הכספי של הרשויות המקומיות, מראה באופן מובהק כי תוספת יחידות דיור לרשות מקומית תוביל להגדלת ההוצאה על ידי הרשות, אשר על פי רוב אינה מכוסה מתוספת הכנסות הארנונה למגורים מיחידות הדיור החדשות.

נוסחת ההוצאה נטו ליחידת דיור

הנוסחה בוחנת את הפער בין הוצאות להכנסות הרשות המקומית על שירותים ממלכתיים ומקומיים - בניכוי ההכנסות מארנונה ממגורים, חלקי מספר יחידות הדיור:

$$\frac{p-(0-i)}{h}$$

- הוצאות הרשות המקומית על שירותים ממלכתיים¹ ומקומיים² (o)
- הכנסות הרשות המקומית על שירותים ממלכתיים ומקומיים (i)
- הכנסות מארנונה למגורים (p)
- מספר יחידות דיור ברשות המקומית (h)

ההוצאה נטו ליחידת דיור משקפת את העלות השנתית המתווספת לרשות מקומית על מנת לספק שירותים למשק בית בתחומה, אשר אינה מכוסה מהכנסות ייעודיות או מארנונה למגורים.

הוצאה נטו נורמטיבית

על מנת לזהות את ערך ההוצאה נטו הנורמטיבית ליחידת דיור, בוצעה בחינה מקדימה של נתונים אלו בקרב הרשויות המקומיות - עיריות או מועצות מקומיות במגזר היהודי, ובאותה הדרך בקרב המועצות האזוריות להן מאפייני הוצאות והכנסות שונים.

ההוצאה הנורמטיבית נטו ליחידת דיור מבוססת על ממוצע עלות הנטו ליחידת דיור בקבוצות של רשויות מקומיות לפי הפרמטרים של מדד חברתי כלכלי (סוציו) וגודל אוכלוסייה (מבוסס על נתוני דו"חות כספיים מבוקרים לשנת 2018):

לוח 2 - מועצות מקומיות ועיריות -

סוציו רשות נבחנת	קבוצת אוכלוסייה/ קבוצת סוציו	עד 20 אלף תושבים	20 - 50 אלף תושבים	50 - 100 אלף תושבים	מעל 100 אלף תושבים	כלל האוכלוסייה
1-2	1-3	6,572	4,567	4,875	4,811	5,552
3	2-4	6,460	4,359	5,005	4,811	5,331
4	3-5	5,762	4,777	4,264	3,784	4,984
5	4-6	5,111	4,683	4,545	3,935	4,710
6	5-7	5,127	3,942	4,092	3,561	4,274
7	6-8	2,639	2,032	3,579	4,091	2,827
8	7-9	1,315	1,692	3,069	4,058	2,072
9-10	8-10	232	775	2,963	5,054	1,228
כללי	1-10	3,289	3,254	4,082	4,169	3,518

לוח 3 - מועצות אזוריות - הוצאה שנתית ליח"ד/משק בית

קבוצת אוכלוסייה/ קבוצת סוציו	עד 15 אלף תושבים	מעל 15 אלף תושבים	כלל האוכלוסייה
1-6	11,306	5,670	8,744
7-10	5,398	5,540	5,466
1-10	8,125	5,597	6,938

(*) בשל מיעוט המועצות האזוריות אחדו קבוצת השייך של הרשות כך שהן גם קבוצת הייחוס להשוואה, בשונה מועצות מקומיות ועיריות בטבלה 1)

ממצאים

1. ניתן לראות שברמה חברתית כלכלית נמוכה, ההוצאה נמו הממוצעת נמו ליחידת דיור שיש לרשות המקומית לאספקת השירותים הממלכתיים והמקומיים היא גבוהה יותר בהשוואה להוצאה זו ברשויות מקומיות עם אוכלוסייה ברמה חברתית כלכלית גבוהה יותר.

הסבר לתוצאה זו:

- באשכול חברתי כלכלי נמוך, שיעורי ההוצאה נמוכים יותר אך מנגד שיעור ההכנסות מארנונת מגורים נמוכים באופן חסי עוד יותר.
- באשכול חברתי כלכלי נמוך תעריפי הארנונה למגורים נמוכים יותר.
- באשכול חברתי כלכלי נמוך היקף הנחות הארנונה גבוה יותר.
- באשכול חברתי כלכלי נמוך אחוזי גבית הארנונה ממגורים נמוכים יותר.
- באשכול חברתי כלכלי נמוך שטח ממוצע ליחידת דיור נמוך יותר.

2. ברשויות מקומיות המדורגות במדד החברתי כלכלי בערכים 1 עד 6 יש יתרון לגודל האוכלוסייה. ככל שהרשות המקומית גדולה יותר ההוצאה הממוצעת נמו ליחידת דיור שיש היא גבוהה יותר בהשוואה לעלות זו ברשויות מקומיות עם אוכלוסייה מצומצמת.

3. ממוצא זה מתהפך ברשויות מקומיות הנמצאות המדורגות במדד החברתי-כלכלי בערכים 7-10. בדירוג זה ככל שהרשות המקומית גדולה יותר ההוצאה הממוצעת נמו ליחידת דיור שיש לרשות המקומית לאספקת השירותים הממלכתיים והמקומיים נמוכה יותר, בהשוואה להוצאה זו ברשויות מקומיות עם אוכלוסייה מצומצמת.

הסבר לתוצאה זו:

ברשויות מקומיות גדולות המצויות בחלקו העליון של המדד החברתי-כלכלי (7-10), ההכנסה הממוצעת מארנונה למגורים מכל יח' דיור היא נמוכה יותר בעיקר נוכח צפיפות מגורים גבוהה יותר משמע דירות בעלות שטח קטן. תעריפי הארנונה נמוכים באופן יחסי בהשוואה לתעריפי הארנונה למגורים ברשויות מקומיות בגודל אוכלוסייה מצומצם יותר המתגורר בבתים גדולים יותר.

הוצאה נמו מינוס -

ב-4 מהרשויות שנבחנו בדו"ח: גני תקווה, להבים, מיתר וקדימה - צורן מוצגים ערכים שליליים (מינוס -) בעמודות "הוצאה נמו ליח"ד". תוצאה זו משקפת מצב בו ההכנסות מארנונה ממגורים גבוהות משיעור ההוצאה נמו, אשר מתקבל לעיתים בעיקר ברשויות בדירוג סוציו-אקונומי 9 - 10 בהן תעריף הארנונה למגורים גבוה, ביחד עם גודל דירה ממוצע גדול ושיעור ההנחות נמוכים.

סיבות לשונות בתרומת שטחי מגורים (ארנונה למגורים) לכלכלה המוניציפלית לעומת שטחי התעסוקה (ארנונה עסקית):

- תעריף הארנונה הממוצע למגורים נמוך מממוצע תעריפי הארנונה לתעסוקה.
- בארנונה למגורים ישנם שיעורי הנחות גבוהים המעוגנים בחוק, בהשוואה להעדר הנחות בארנונה לתעסוקה, למעט מקרים חריגים.
- הוצאות הרשות המקומית למתן שירותים לתושבים, גבוהה משמעותית מההוצאות הנדרשות עבור המגזר התעסוקתי, פער אשר נובע בעיקר מהוצאות הרשות לסבסוד שירותי חינוך ורווחה.
- שיעורי הגביה לארנונה עסקית גבוהים יותר מאשר ארנונה למגורים.

הסברים לפער בין ההוצאה נמו ליח' דיר ברשות בהשוואה לממוצע של הוצאה זו בקבוצת הרשויות הדומות:

- כאמור, ההוצאה נמו ליחידת דיור אינה כוללת בחישוב את ההוצאות "הקבועות" שיש לרשות המקומית (פירעון מלוות, פנסיה). מכאן שאחד ההסברים להוצאה נמו ליח' נמוכה ברשות בהשוואה לממוצע הוא רמת הוצאות קבועות גבוהות ברשות ביחס לממוצע שבא לידי ביטוי ביתרות תקציביות נמוכות יותר למתן שירותים - ראו בתדפיסים הגרפים במודל השוואה בין סך ההוצאה הקבועה לנפש ברשות המקומית לזו המוגדרת כממוצע נורמטיבי לקבוצת הייחוס.
- ככל שההכנסה הממוצעת ליחידת דיור מארנונה למגורים ברשות נמוכה יותר, כך רמת עלות הנמו ליחידת דיור גבוהה יותר. הכנסה נמוכה מארנונה למגורים יכולה לנבוע ממספר סיבות: אחוזי גביה נמוכים, תעריף ארנונה נמוך, גודל דירה ממוצע נמוך - ראו בתדפיסים הגרפים במודל השוואה בין ממוצע ההכנסה מארנונה למגורים ליחידת דיור ברשות המקומית לזו שבממוצע הנורמטיבי לפי קבוצת הייחוס.
- ככל שהסבסוד ליח' דיור ברשות גבוה יותר כך רמת עלות הנמו ליחידת דיור גבוהה יותר - ראו בתדפיסים הגרפים במודל השוואה בין ממוצע הסבסוד ליחידת דיור ברשות המקומית לזו שבממוצע הנורמטיבי לפי קבוצת הייחוס.

השפעות נוספות:

ביטול "עיר עולים" - כתוצאה מביטול מעמד "עיר עולים" החל משנת 2017, ירדו הכנסות הארנונה הממשלתית לחלק מהרשויות המקומיות, בעוד שבמקביל החל משרד הפנים להעביר לרשויות מקומיות מענק צמצום פערים, בהתאם לקריטריונים אחרים. בחלק מהרשויות מענק זה מכסה את הצמצום בהכנסה מארנונה כתוצאה מביטול מעמד "עיר עולים", ובחלק מהרשויות המקומיות מענק זה הגדיל את סך ההכנסות בתקציב הרגיל.

נתונים אלו מובאים במודל כמנגנון כלכלי בעל השפעה על הרשות המקומית מעבר למימוש תכניות הבניה כמוצג במודל.

הוצאה "ברוטו"

הנתונים והתחזיות בדו"ח ובמודל מתייחסים כולם ל"הוצאה נטו" של הרשות על משק בית/יח"ד, אולם יודגש כי אלו לא כלל הוצאות הרשות המקומית בפועל על שירותים ממלכתיים ומקומיים (המוצגים בנוסחת ההוצאה נטו באות ש). הוצאות אלו מוצגות בתדפיסי המודל תחת הכותרת **נתוני ביצוע ליח"ד** - ש"ח מתחת לעמודות המציגות את ההוצאה נטו ליח"ד, ומהן מופחתת כאמור ההכנסה מארנונה למגורים לקבלת ההוצאה נטו. ככל והרשות המקומית במדד חברתי- כלכלי (סוציו) גבוהה יותר, יהיה הפער בין ההוצאה נטו להוצאה בפועל (ברוטו) גבוהה יותר, בהתאם להסברים שפורטו לעיל.

ההוצאה נטו לנפש

על מנת לחשב את ערך ההוצאה נטו לנפש - נורמטיבי, בוצע חישוב מקדים של ממוצע גדלי משק הבית בקבוצה שממנה מחושב הערך הנורמטיבי בטרם חלוקת עלות הנטו הנורמטיבית ליחידת דיור בגודל הממוצע של משק הבית.

מקורות הנתונים אודות תכניות הבניה המתוכננות:

- יח"ד: על בסיס ממוצע היתרי בניה שיצאו בשנים 2017 - 2019. מקור מידע: הלמ"ס.
- רשויות בהסכמי גג - בשנה החמישית על בסיס יעד שיווק שנתי שבהסכם הגג.
- תעסוקה - על בסיס ממוצע התחלות בניה במ"ר בשנים 2016 - 2019. מקור מידע: הלמ"ס



מקרא תדפיס גרפי

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										 משרד התכנון המנהל הכלכלי מנהל המדיניות מנהל המחקר	
מקור נתונים:		רשות					יציאה				
נתוני משרד הפנים	מ"מ/יחידה יחיד	סוג:	רפלה	נפה:	7	פרמטראיות:	3	מד הכרחי כלכלי:	82,968	10/2019	
רשות יחיד	קבוצה:	סוג 3: הכנסות 2018 (אלט) :	רפלה	עודד/נגדען שנת 2018 ש ל"ח	דיור	חוב ארונה 2018 - אלט	3.6	ממוצע נפשות למשק גז:	142	שנת חסכת דיווח חסות:	
	המרחץ דיור 2019 אלט :	466,176		1,247		229,050					
	5,534										
	44,362			44,362							
	93.74			93.74							

תעודת זהות
לרשות

המקומית: נתוני
עזר לחישובי
המודל לרשויות

המשוואה
לחישוב
הוצאה נטו
ליח"ד
בעמ' 6 בדברי
ההסבר.
פירוט על
הוצאה נטו-
נורמטיבית
בעמ' 7

תוספת י"ח
לרשות לפי קצב
הוצאת היתרי
בניה בשלושת
השנים
האחרונות
(במידה וקיים
הסכם גג בשנה
החמישית
התוספת עומדת
על 2,000 X
גודל משק בית
ברשות

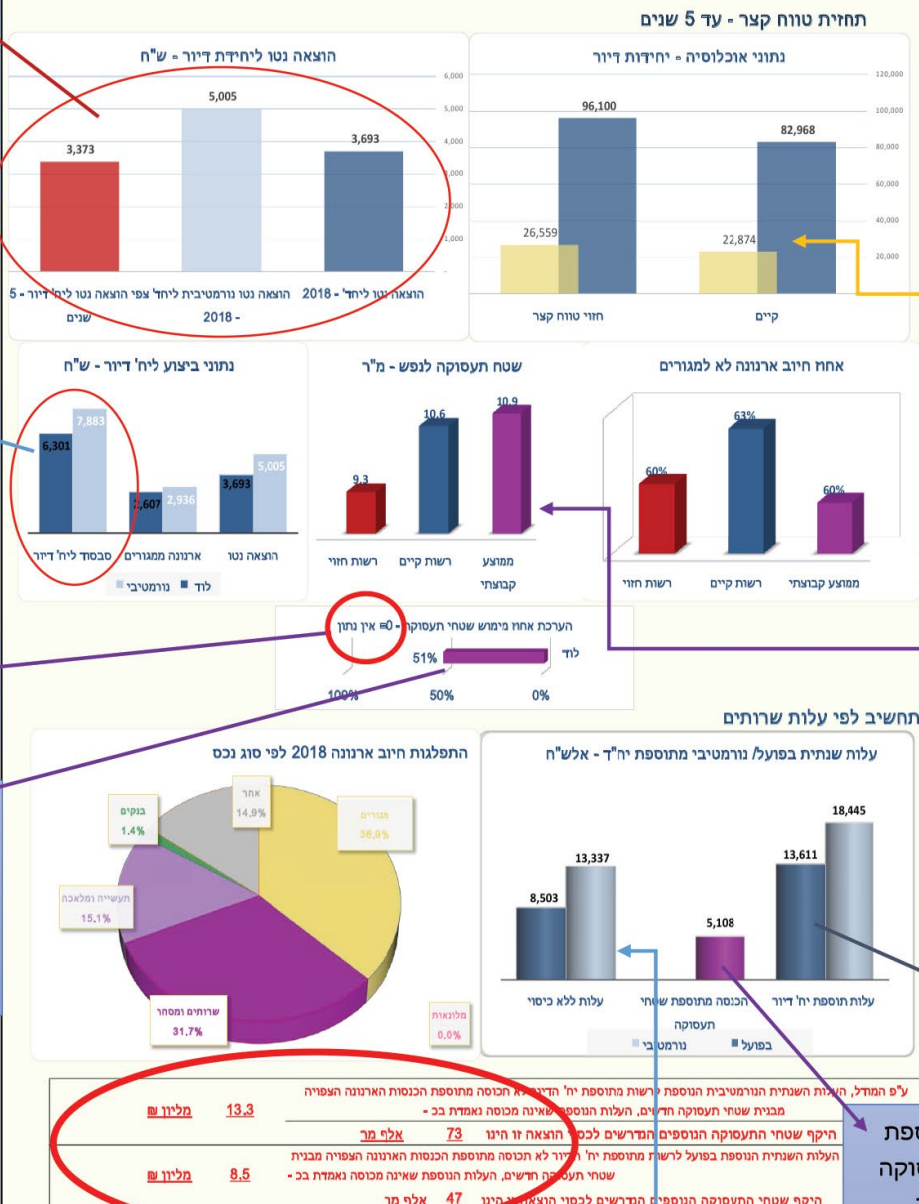
שטחים מניבים
ארנונה שאינה
ממגורים/
אוכלוסיית
הרשות
=
מ"ר תעסוקה
לנפש

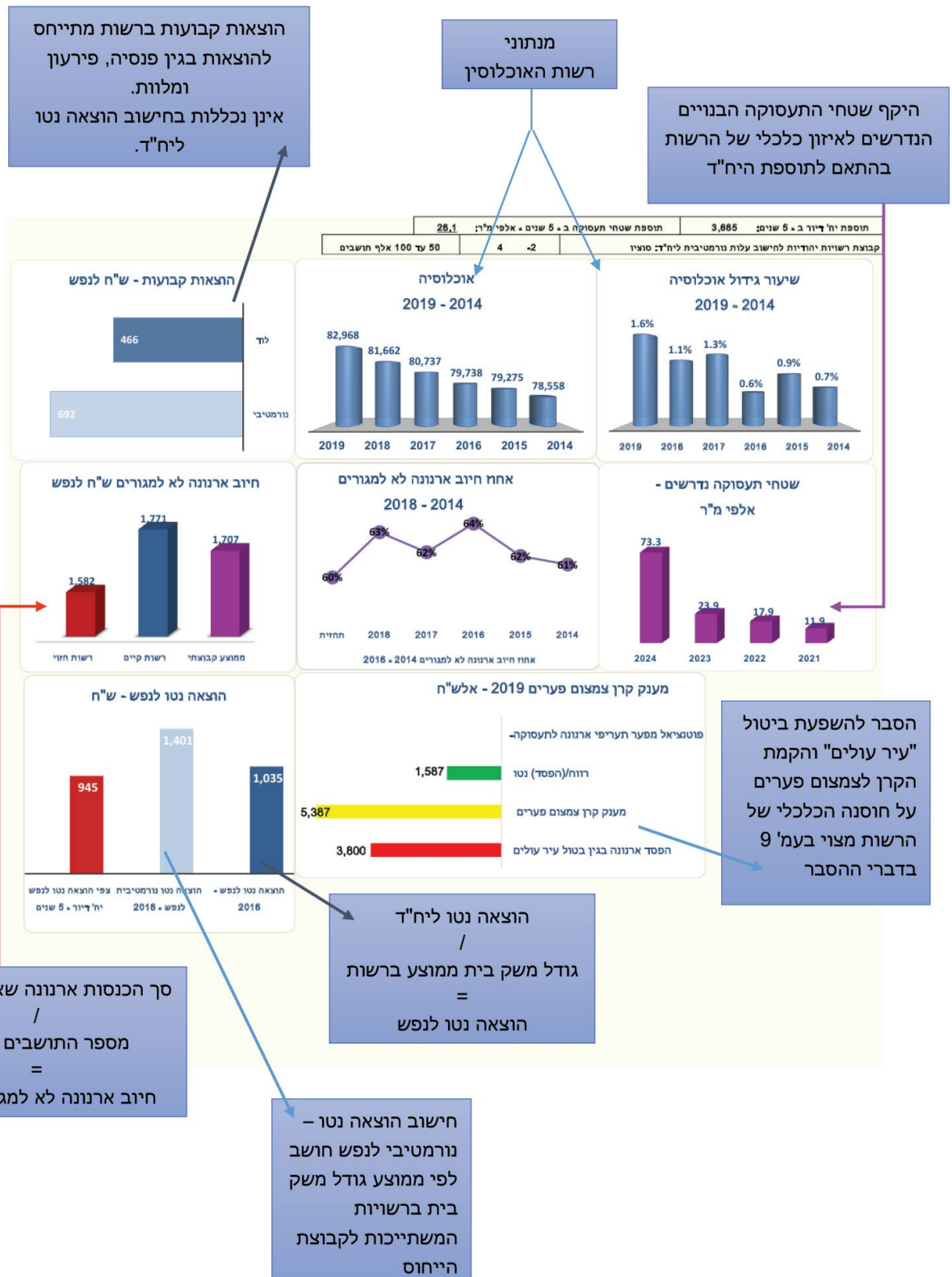
תוספת יח"ד
X
הוצאה נטו
ליח"ד

תחזית תוספת
שטחי תעסוקה
נקבעה לפי
ממוצע התחלות
בנייה ברשות
לייעודים אלה
לפי נתוני
הלמ"ס לשנים
2015-2019

עלות תוספת יח"ד –
הכנסה מתוספת שטחי
תעסוקה
=
עלות שירותים
והוניציפליים ללא כיסוי

התוצר הסופי המתקבל מהמודל הוא פער חזוי מתוספת יח"ד לרשות והיקף שטחי התעסוקה הבנויים הנדרשים לצורך איזון כלכלי של הרשות







המודל התכנוני-כלכלי ממצאים לפי רשויות בהסכם גג/דיור מואץ

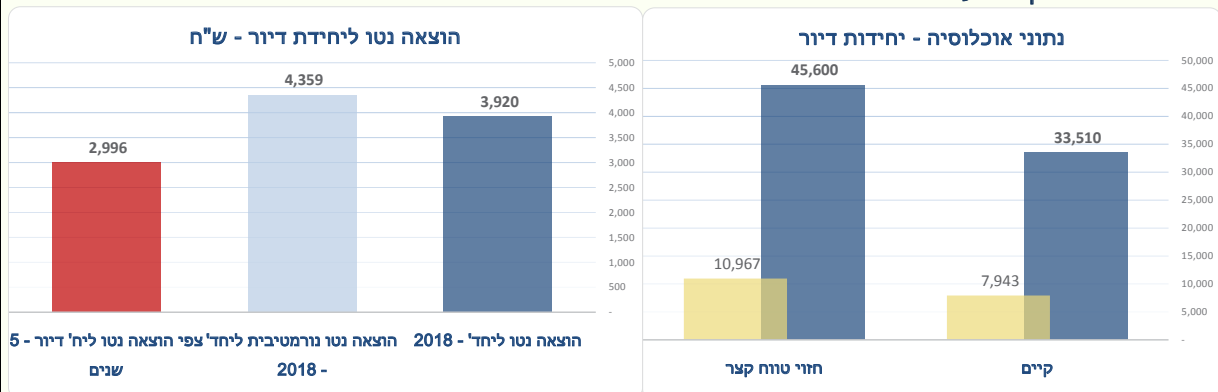
פרק שני

פרק שני - המודל הכלכלי - ממצאים לפי רשויות בהסכם גג/דיוור מואץ

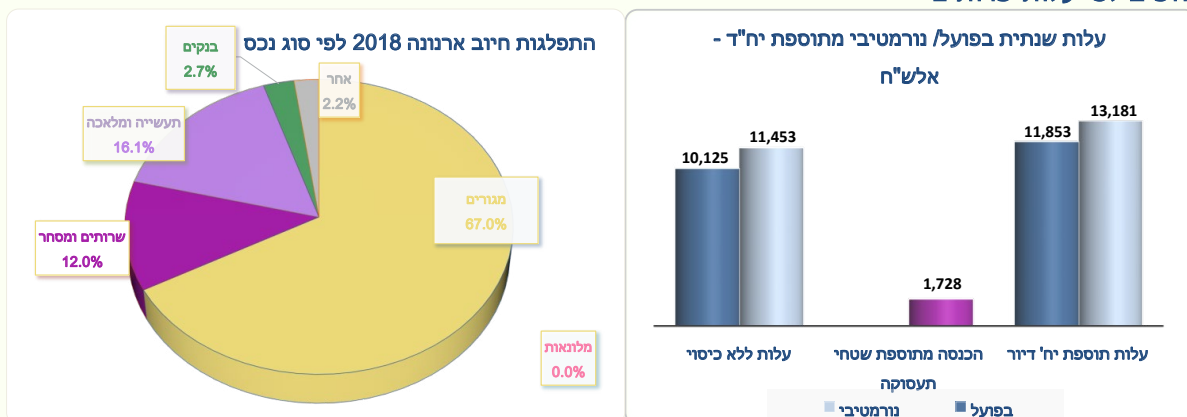
אופקים

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אופקים			רשות:		המראה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עיריה יחידה	סוג:	א' באר שבע א	נפה:	3	פריפראליות:	מדר חברתי כלכלי:	33,510
3,663	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:	187,623	סוג ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	-15	עודף/נזק (שוטף לשנת 2018 או ליה' דיוור)	51,261	חיוב ארנונה: 2018 - אלש"ח:	ממוצע נפשות למשק בית:	2017
42,521	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								53

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

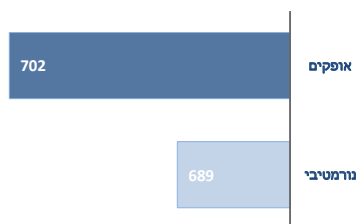
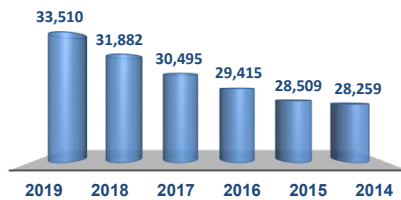
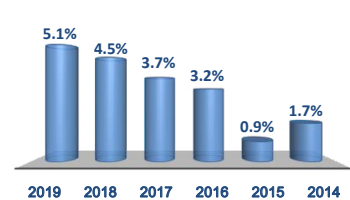


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ - 11.5 מליון ₪	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 157 אלף מר	
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ - 10.1 מליון ₪	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 139 אלף מר	

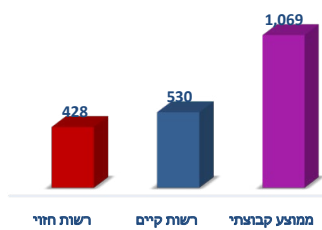
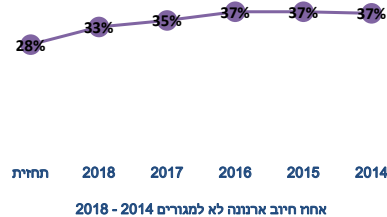
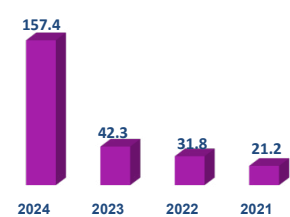
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 3,024	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 23.7
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	20 עד 50 אלף תושבים -2 4

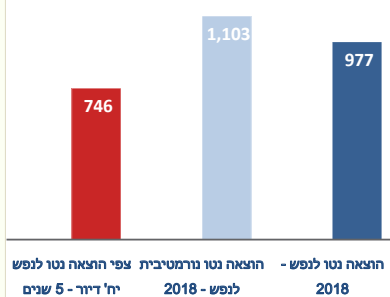
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

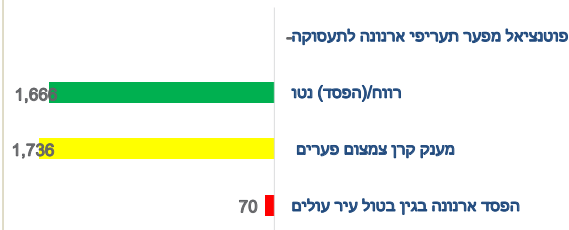
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - אופקים

שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	14,436
אוכלוסייה קיימת 2019	33,510
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	45,600
גידול אוכלוסייה באחוזים	36%
יחידות דיור קיימות 2018	7,943
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	3,024
שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018	214,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	23,746
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	17%
מדד סוציאקונומי	3
פריפריאליות	3
ממוצע נפשות למשק בית	4
מענק איזון 2019	₪ 42,521,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 3,663,000
הוצאה נטו ליח"ד	₪ 3,920
הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 4,359
צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 2,996



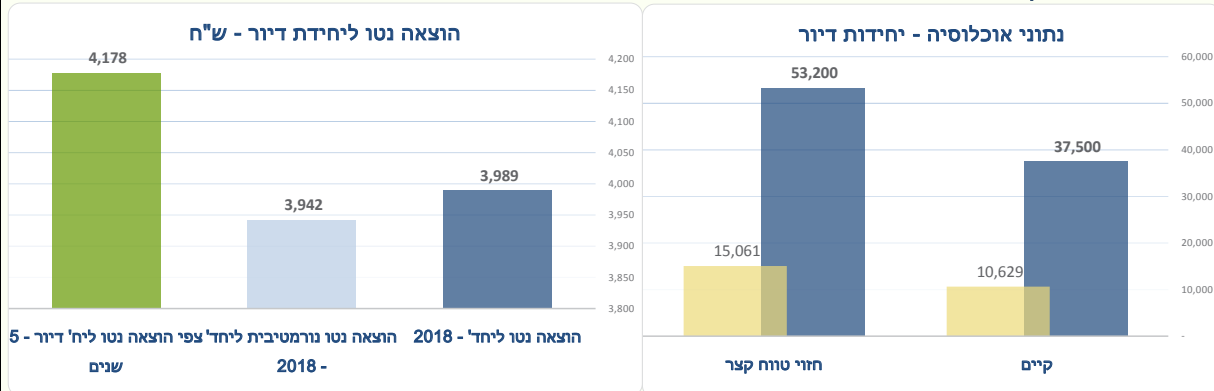
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 10.01 מלש"ח (או: 11.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום בהרבה מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר רמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 139 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 157 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

אור יהודה

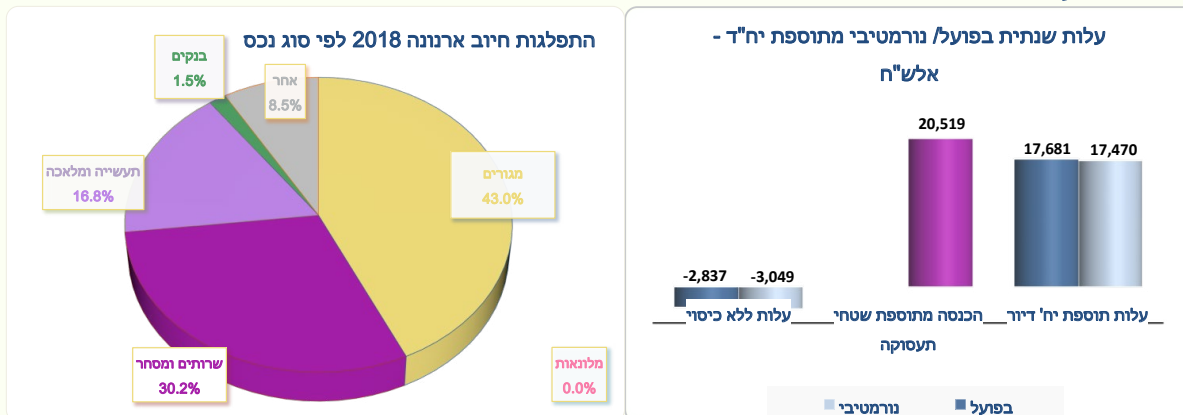
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אור יהודה			רשות:		יציבה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	תל אביב	נפה:	8	פריפראליות:	מדר חברתי כלכלי:	37,500
4,266	תמרוץ דיור - אלש"ח:	277,465	סח"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	-335	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 נ"ל דיור	138,254	חיוב ארנונה - אלש"ח:	ממוצע נפשות למשק בית:	2017
1,694	מענק איזון בפועל 2019 - (אלש"ח):								179

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



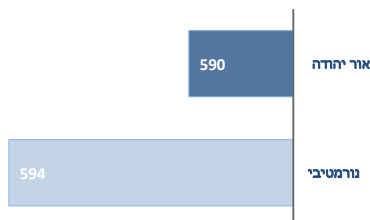
ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.

ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.

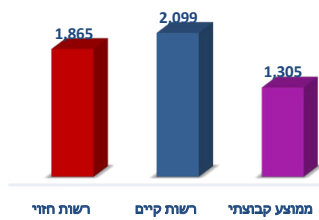
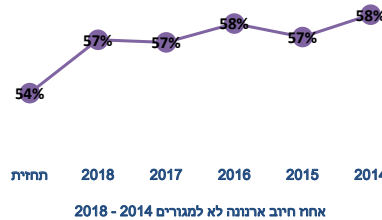
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	114.7	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	4,432
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	7	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-5
תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	114.7	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	7

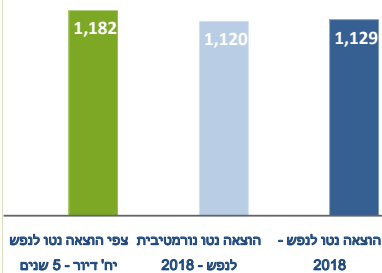
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - אור יהודה

שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	5,020
אוכלוסייה קיימת 2019	37,500
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	53,200
גידול אוכלוסייה באחוזים	41%
יחידות דיור קיימות 2018	10,629
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	4,432
שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018	456,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	114,721
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	86%
מדד סוציאקונומי	6
פריפריאליות	8
ממוצע נפשות למשק בית	3.5
מענק איזון 2019	₪ 1,694,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 4,266,000
הוצאה נטו ליח"ד	₪ 3,989
הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 3,942
צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 4,178



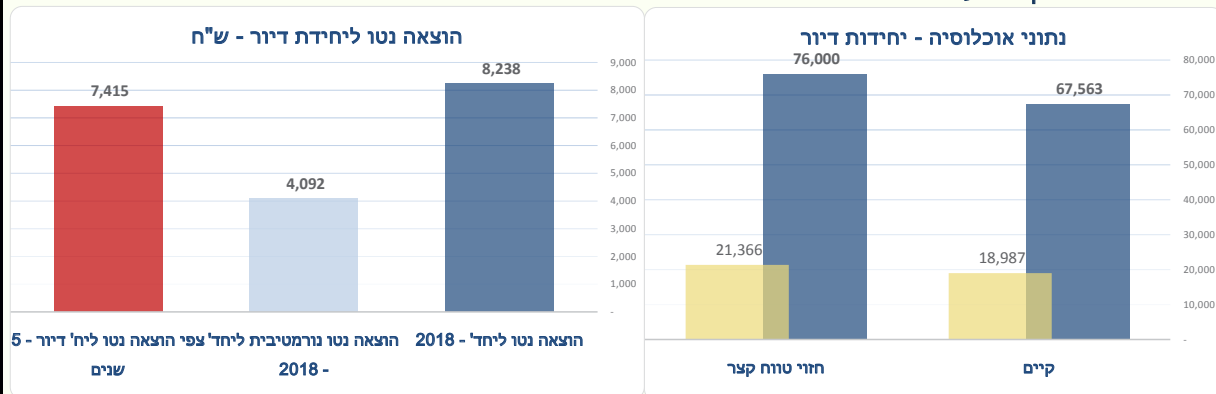
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



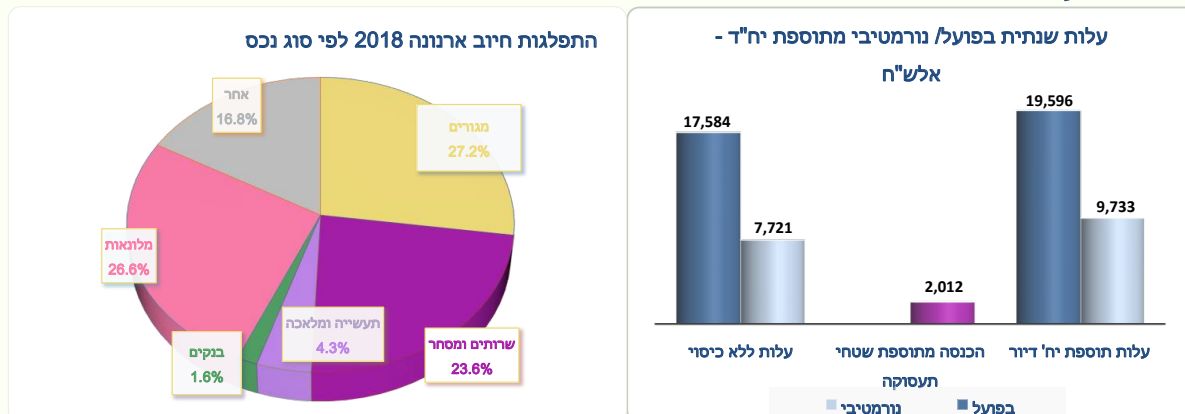
אילת

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אילת			רשות:		התייעלות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	'באר שבע ב	נפה:	1	פריפריאליות:	6	מדר חברתי כלכלי:
1,348	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:	534,456	סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	-854	עודף/עגירות) שוטף לשנת 2018 מ' ליה' דיוור	316,698	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	3.5	ממוצע נפשות למשק בית:
									67,563 : 10/2019
									2017
									224
									שנת הסכם גג:
									דירוג חוסן :

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

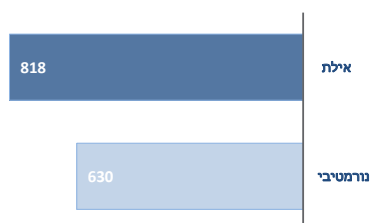
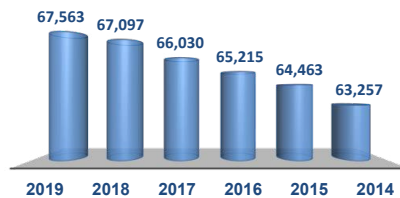
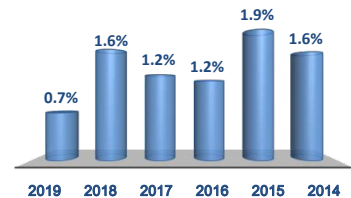


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		7.7	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		67	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		17.6	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		153	אלף מר

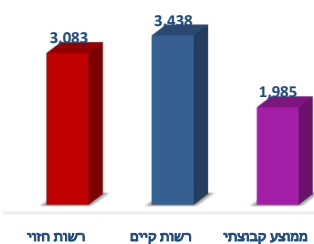
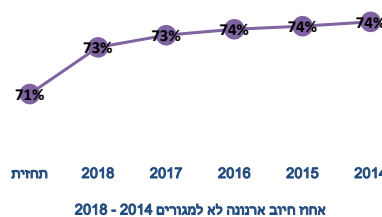
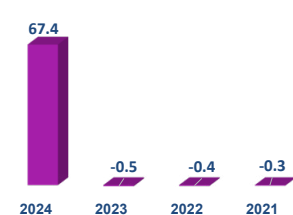
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 2,379	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 17.6
קבוצת רשויות יחידות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סתמי	7
	50 עד 100 אלף תושבים

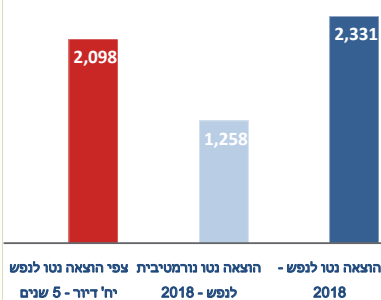
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - אילת

2017	שנת חתימה על הסכם גג
18,372	היקף יח"ד לשיווק
67,563	אוכלוסייה קיימת 2019
76,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
12%	גידול אוכלוסייה באחוזים
18,987	יחידות דיור קיימות 2018
2,379	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
1,588,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
17,553	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
42%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
6	מדד סוציאקונומי
1	פריפריאליות
3.5	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 1,348,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 8,238	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,092	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 7,415	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

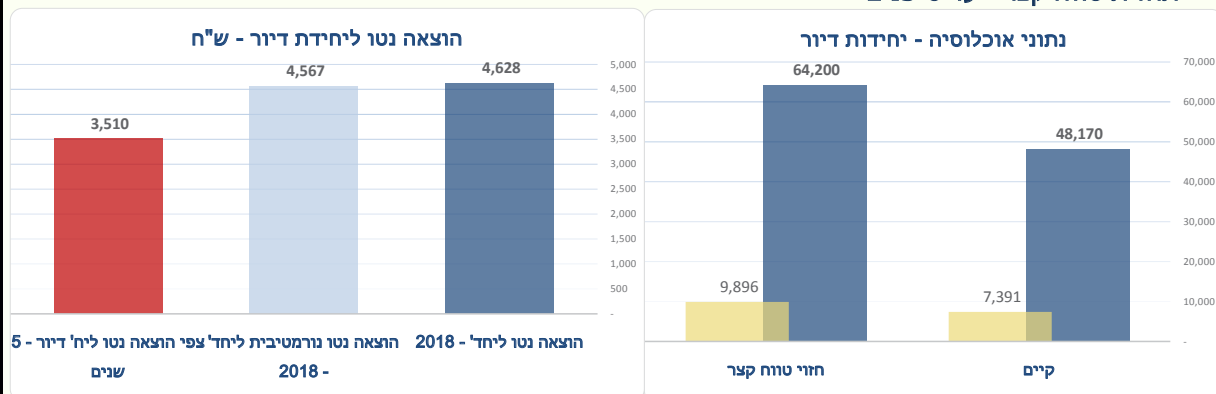


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 17.6 מלש"ח (או: 7.7 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת ההוצאה הקיימת ברשות יש לאכלס 153 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר, ועל מנת לעמוד ברמת ההוצאה הנורמטיבית יש לאכלס 67 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

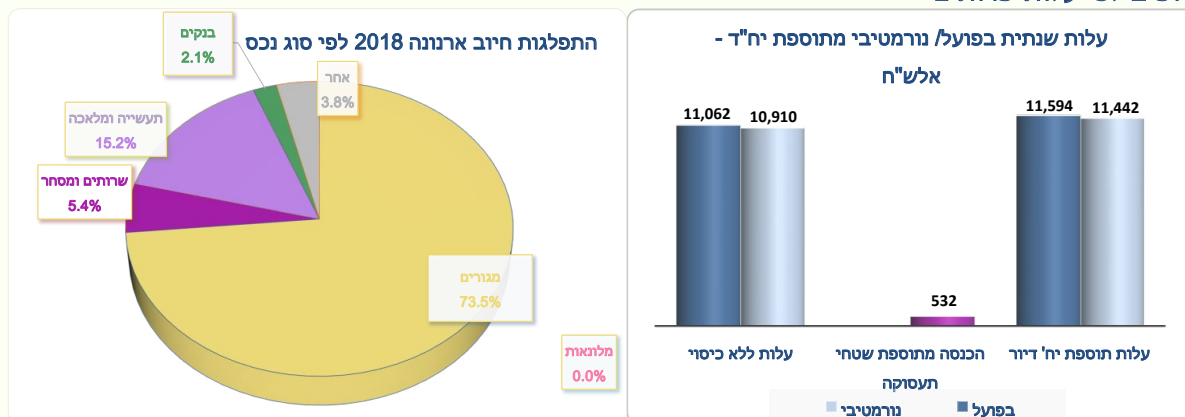
אלעד

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אלעד			רשות:		יציבה
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	פחת תקווה	נפח:	7	פריפריאליזציה:	2	ממד חברתי כלכלי:
1,517	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	194,241	סוג ב' חכנסות 2018 (אלש"ח):	6	עודף/גורעון שוטף לשנת 2018 מ' ל"ח דיור	60,974	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	6.4	ממוצע נפשות למשק בית:
35,545	מענק איזון בפועל 2019 - (אלש"ח):								91

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

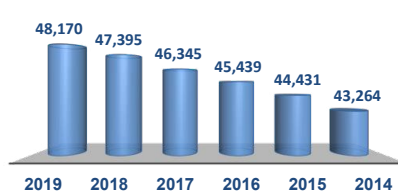
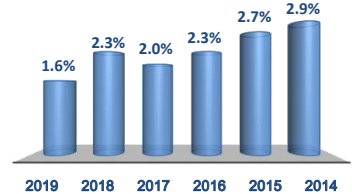


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		10.9	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		68	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		11.1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		69	אלף מר

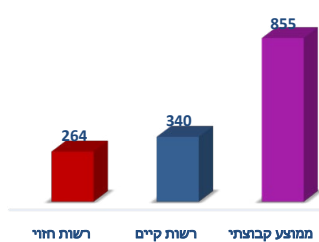
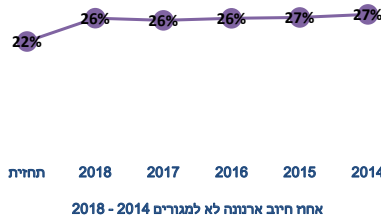
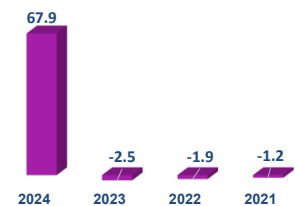
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 2,505	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר: 3.3
קבוצת רשויות יחידיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	3 -1
20 עד 50 אלף תושבים	

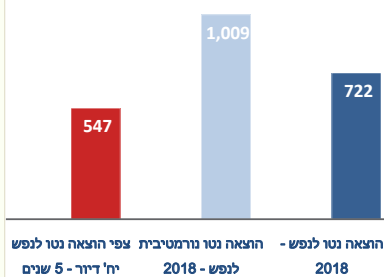
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - אלעד

2018	שנת חתימה על הסכם גג
5,622	היקף יח"ד לשיווק
48,170	אוכלוסייה קיימת 2019
64,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
33%	גידול אוכלוסייה באחוזים
7,391	יחידות דיור קיימות 2018
2,505	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
87,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
3,310	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
62%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
6.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 35,545,000	מענק איזון 2019
₪ 1,517,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,628	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,567	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 3,510	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 11.1 מלש"ח (או: 10.9 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת ההוצאה הקיימת ברשות יש לאכלס 69 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר, ועל מנת לעמוד ברמת ההוצאה הנורמטיבית יש לאכלס 68 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

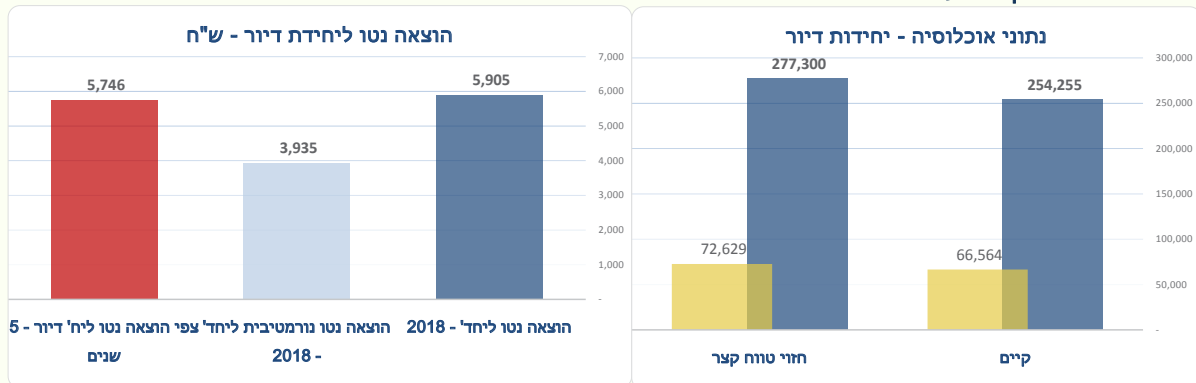
אשדוד

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

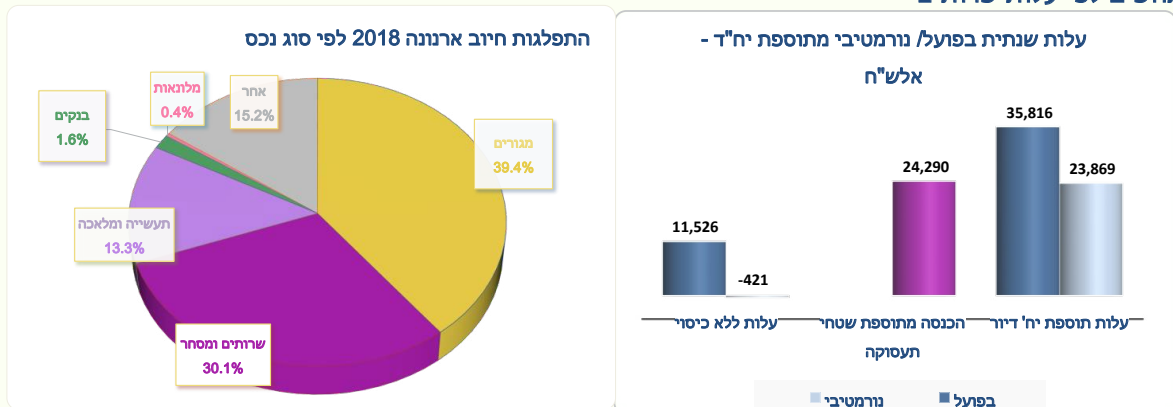
משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:	אשדוד			רשות:		איתנה ע"פ חוק	סיווג יציבות
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	אשקלון	נפה:	7	פריפריאליזצ:	254,255	אכלוסיה 10/2019:
	תמרוץ דיר - 2019 אלש"ח:	1,530,601	סוג: חכנסות 2018 (אלש"ח):	11	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 נ"ל דיר	848,427	חיוב ארונה אלש"ח: 2018 - 3.8	2017	שנת הסכם גב:
9,148								196	דירוג חוסן:
-			מעק איון בפועל 2019 - (אלש"ח):						

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

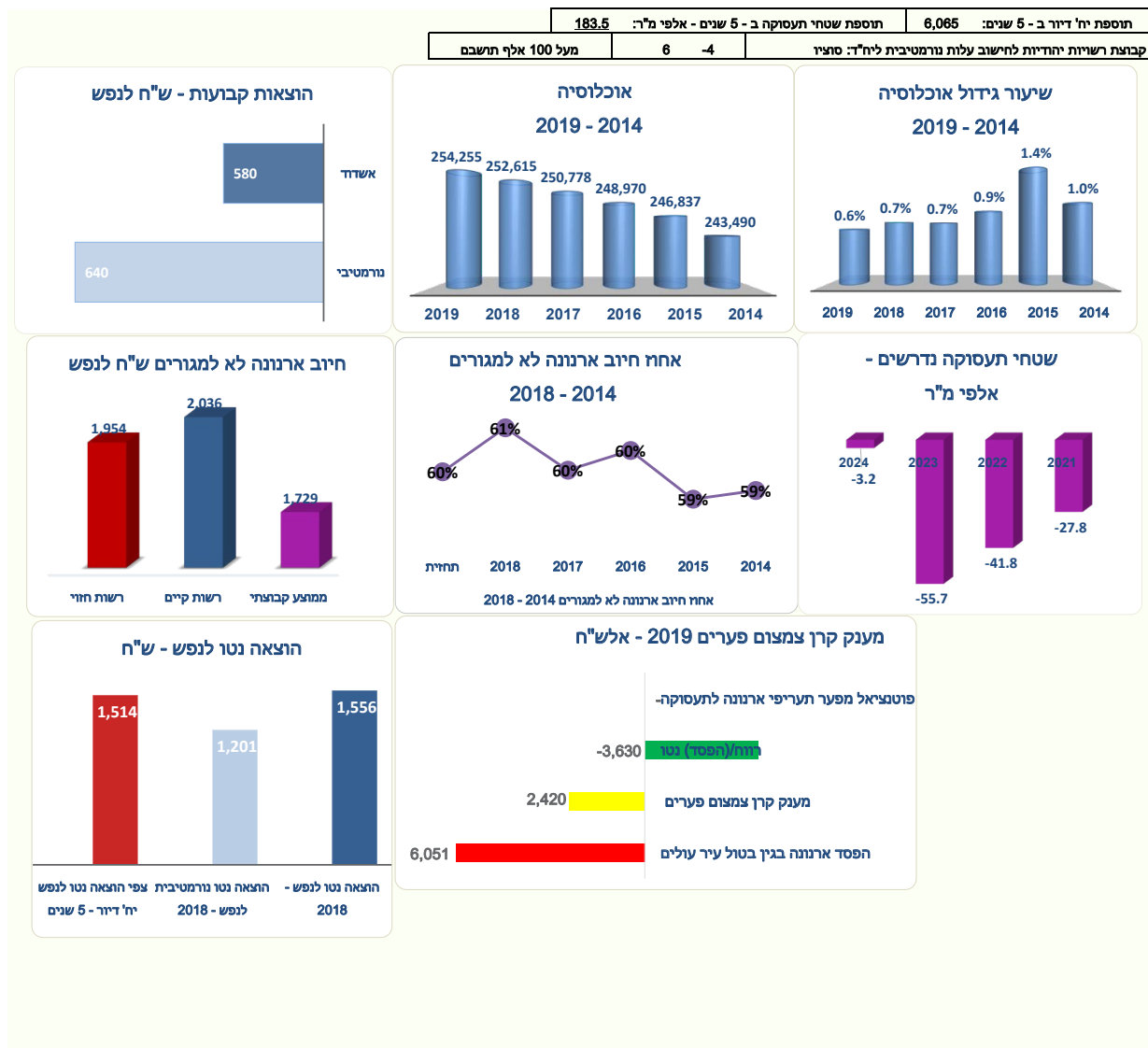


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיר תכנסה מתוספת הכנסות הארונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיר לא תכנסה מתוספת הכנסות הארונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
11.5	מיליון ₪
87	אלף ₪

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - אשדוד

2017	שנת חתימה על הסכם גג
38,789	היקף יח"ד לשיווק
254,255	אוכלוסייה קיימת 2019
277,300	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
9%	גידול אוכלוסייה באחוזים
66,564	יחידות דיור קיימות 2018
6,065	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
3,452,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
183,506	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
51%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.8	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 9,148,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,905	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,935	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 5,746	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

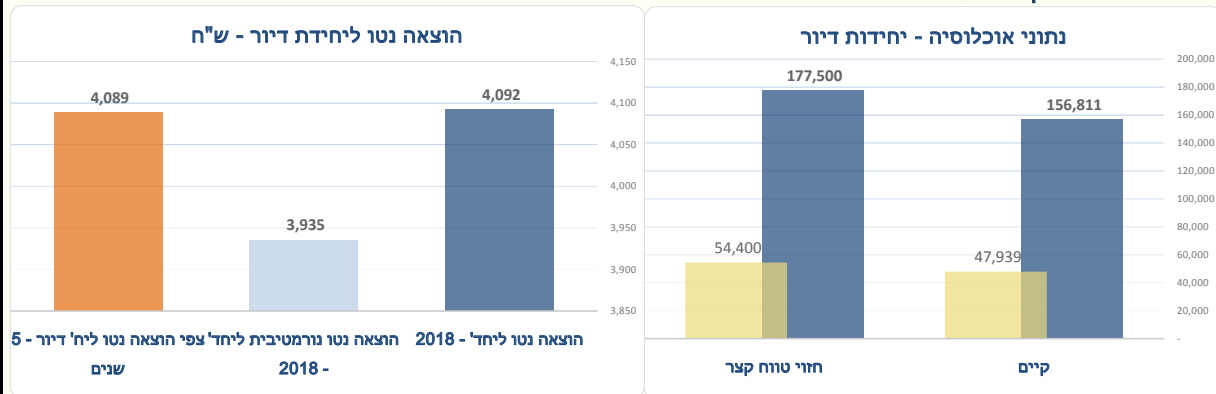


לפי המודל חזוי כי בתוך חמש שנים, עם אכלוס התוספת הצפויה של יחידות הדיור, יהיה ניתן לשמר רמת שירות נורמטיבית עקב האכלוס המקביל של שטחי תעסוקה חדשים. עם זאת, המודל מציג כי לפי רמת השירותים הקיימת כיום ברשות, תוך חמש שנים, העלות השנתית הנוספת כתוצאה מאכלוס יח"ד לא תכוסה בהיקף של 11.5 מלש"ח. על מנת לשמר את רמת השירותים הקיימת יש להוסיף שטחי תעסוקה בהיקף של 87 אלף מ"ר.

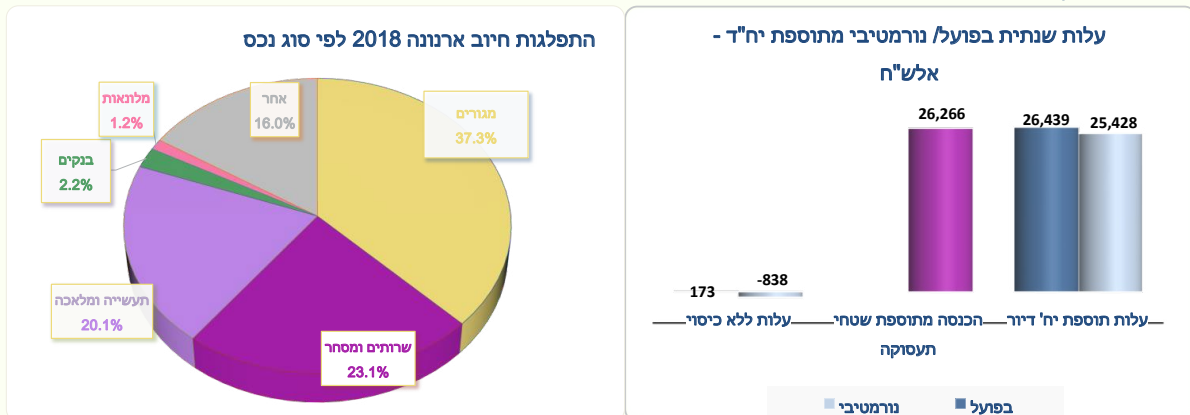
אשקלון

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אשקלון			רשות:		
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	אשקלון	נפה:	5	פריפראליות:	מדר חברתי כלכלי:	איתנה ע"פ חוק
7,149	תמרוץ דיור - אלש"ח:	817,186	סוג ב' הכנסות 2018 (אלש"ח):	0	עודף/עגור (שוטף לשנת 2018 ע"י דיור)	474,510	חיוב ארנונה - אלש"ח:	3.2	156,811
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):						ממוצע נפשות למשק בית:		184
									שנת הסכם גב: 2015
									דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.

מליון ₪

0.2

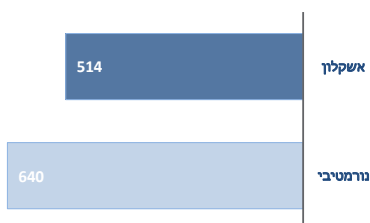
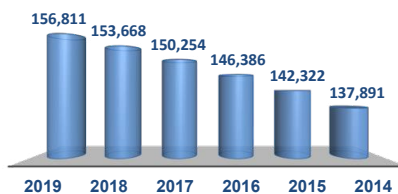
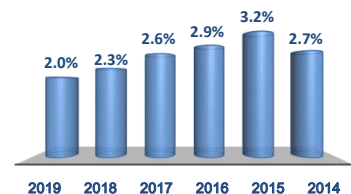
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -

1 אלף מר

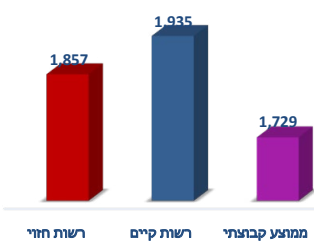
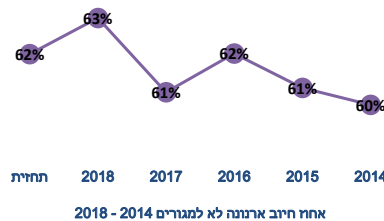
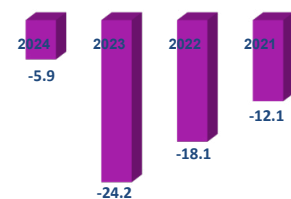
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	183.6	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	6,461
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	6	מכל 100 אלף תושבים	-4

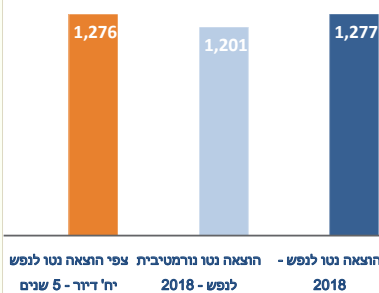
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

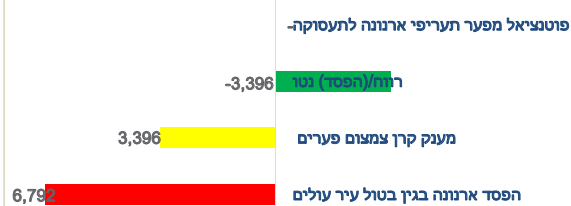
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - אשקלון

2015	שנת חתימה על הסכם גג
31,791	היקף יח"ד לשיווק
156,811	אוכלוסייה קיימת 2019
177,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
13%	גידול אוכלוסייה באחוזים
47,939	יחידות דיור קיימות 2018
6,461	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
1,704,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
183,596	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
42%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3.2	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 7,149,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,092	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,935	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 4,089	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

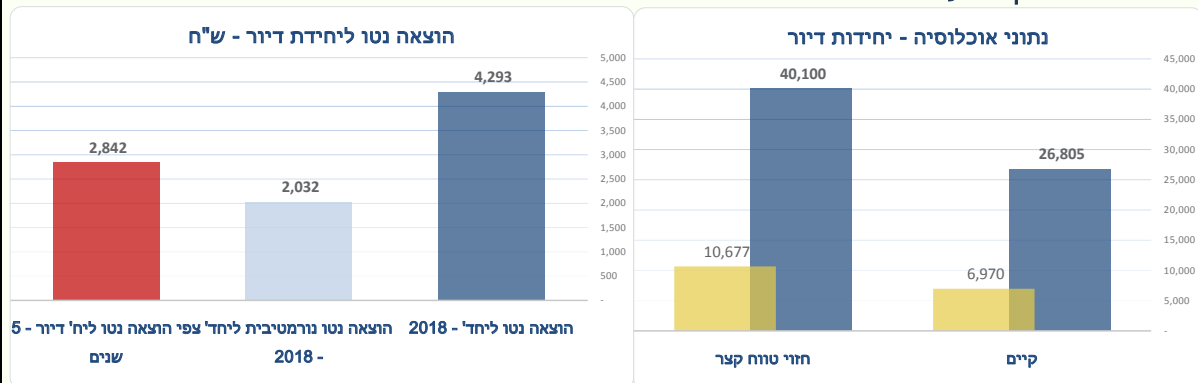


לפי המודל חזוי כי בתוך חמש שנים, עם אכלוס התוספת הצפויה של יחידות הדיור, יהיה ניתן לשמר רמת שירות נורמטיבית עקב האכלוס המקביל של שטחי תעסוקה חדשים. עם זאת, המודל מציג כי לפי רמת השירותים הקיימת כיום ברשות, תוך חמש שנים, העלות השנתית הנוספת כתוצאה מאכלוס יח"ד לא תכוסה בהיקף של 0.2 מלש"ח. על מנת לשמר את רמת השירותים הקיימת יש להוסיף שטחי תעסוקה בהיקף של 1 אלף מ"ר.

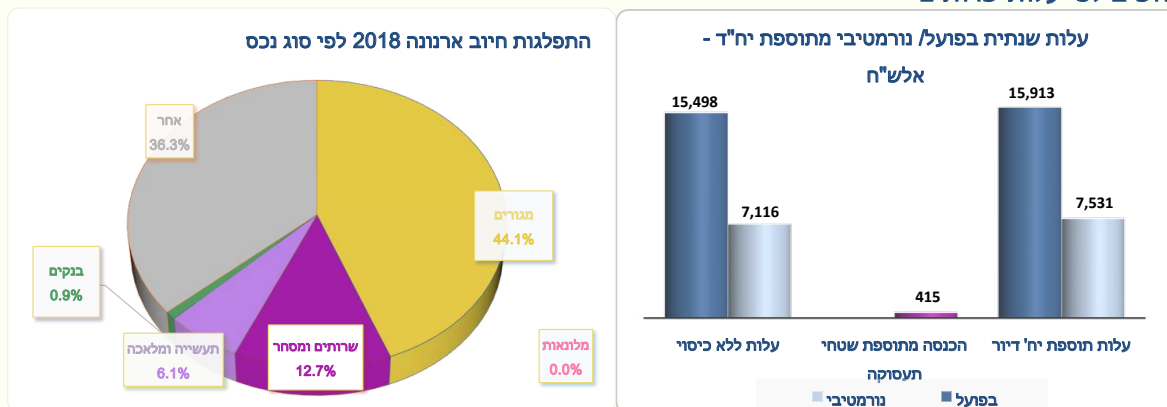
באר יעקב

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובנייה
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		באר יעקב			רשות:		הבראה	סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	רמלה	גפה:	8	פריראליזם:	7	ממד חברתי כלכלי:	אוכלוסיה 10/2019:
5,584	תמרוץ דיור - אלש"ח:	174,888	סוג סכ"ב חכנסות 2018 (אלש"ח):	12	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 מ' ליה' דיור	87,805	חיוב ארנונה אלש"ח: 2018 -	3.6	ממוצע נפשות למשק בית:	26,805
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):									243
										שנת הסכם גב:
										דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

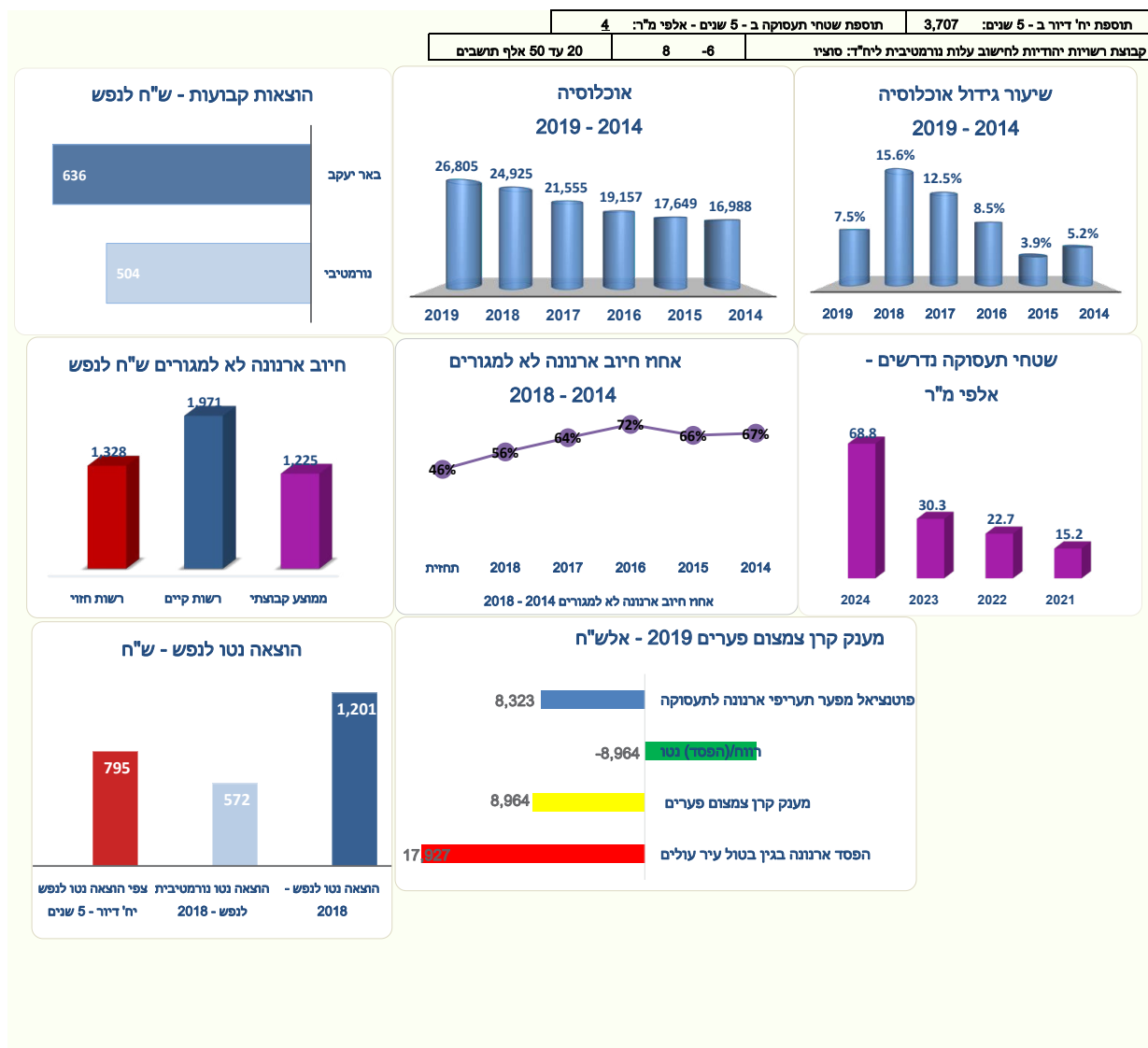


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		7.1	מיליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		69	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		15.5	מיליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		150	אלף מר

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - באר יעקב

שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	11,689
אוכלוסייה קיימת 2019	26,805
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	40,100
גידול אוכלוסייה באחוזים	49%
יחידות דיור קיימות 2018	6,970
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	3,707
שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018	245,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	4,019
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	אין נתון
מדד סוציאקונומי	7
פריפריאליות	8
ממוצע נפשות למשק בית	3.6
מענק איזון 2019	-
תמרוץ דיור 2019	₪ 5,584,000
הוצאה נטו ליח"ד	₪ 4,293
הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 2,032
צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 2,842



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 15.5 מלש"ח (או: 7.1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 150 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 69 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

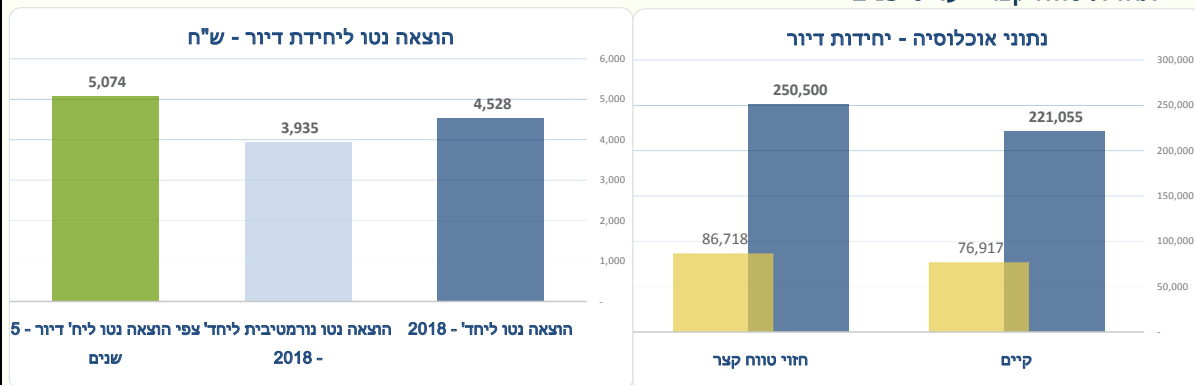
באר שבע

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

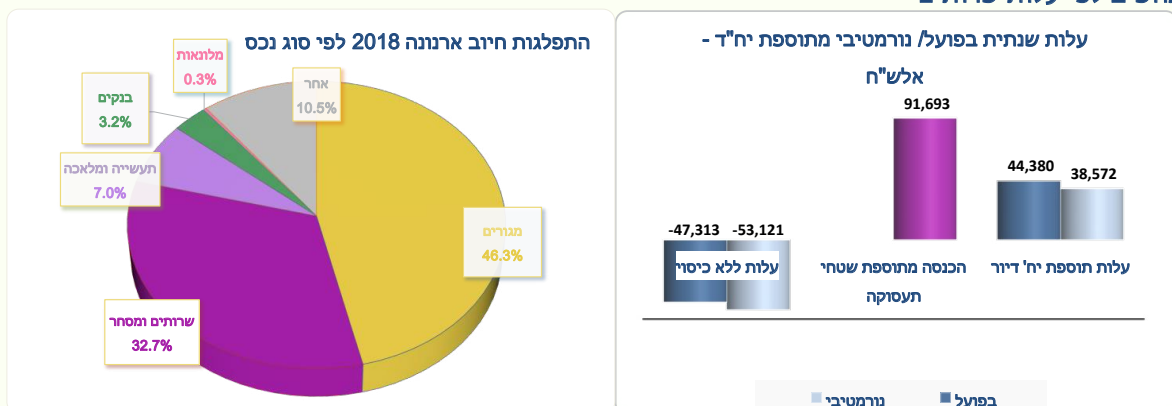
משרד הפנים
מינהל הסיתות
אגף תכנון ובנייה

סיווג יציבות	איתנה ע"פ חוק	רשות:	באר שבע	מקור נתונים:	נתוני משרד הפנים
אוכלוסיה 10/2019:	221,055	מדר חברתי כלכלי:	5	פריפראליות:	5
שנת הסכם גב:	2015	ממוצע נפשות למשק בית:	3.0	חיוב ארנונה אלש"ח:	2018 - אלש"ח:
דירוג חוסן:	208				

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

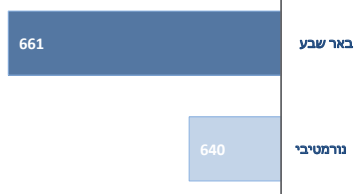
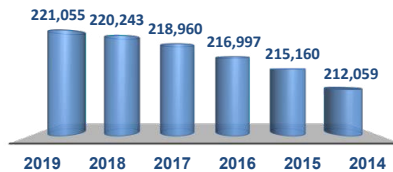
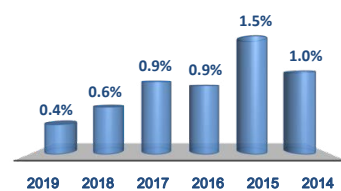


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

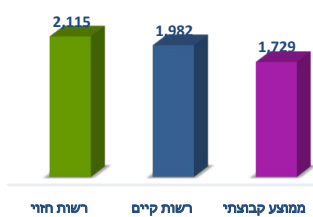
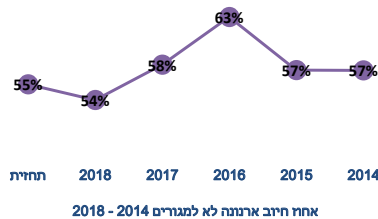
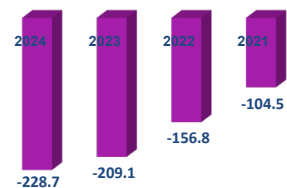
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 9,801	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר: 394.8
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סחיו	מעל 100 אלף תושבם
6	-4

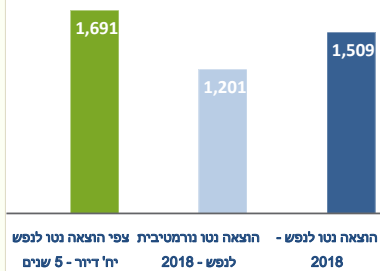
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

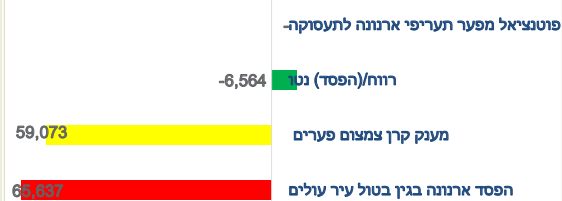
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - באר שבע

2015	שנת חתימה על הסכם גג
19,290	היקף יח"ד לשיווק
221,055	אוכלוסייה קיימת 2019
250,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
13%	גידול אוכלוסייה באחוזים
76,917	יחידות דיור קיימות 2018
9,801	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
2,534,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
394,823	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
45%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 22,085,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,528	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,935	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצי
₪ 5,074	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



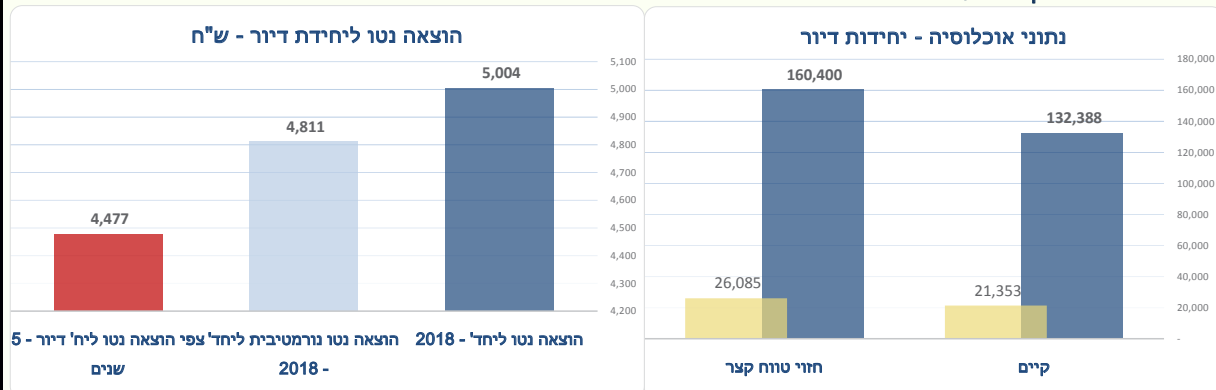
בית שמש

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

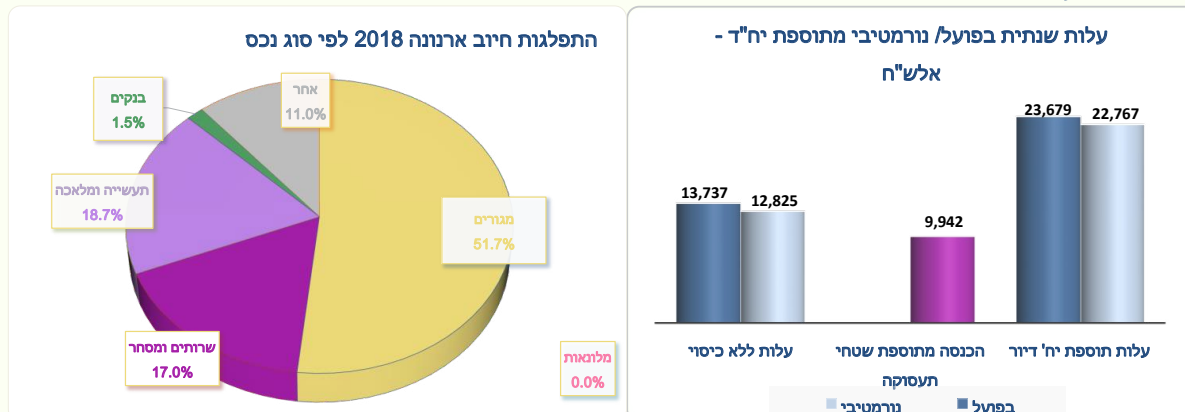
משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

סיווג יציבות	המראה	רשות:	בית שמש	מקור נתונים:	נתוני משרד הפנים
אוכלוסיה 10/2019	132,388	מדר חברתי כלכלי: 2	5	סוג: סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	קבוצה: רשות יחידה
שנת הסכם גג:	2017	ממוצע נפשות למשק בית: 5.9	218,396	שטח/גרעון שוטף לשנת 2018 מ' ליח' דיור	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח: 20,029
דירוג חוסן:	124		-269	ממוצע איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	56,614

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

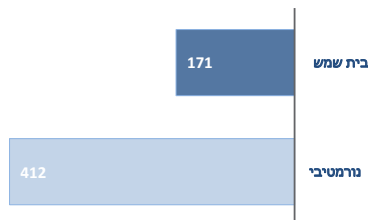
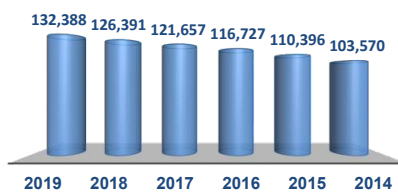
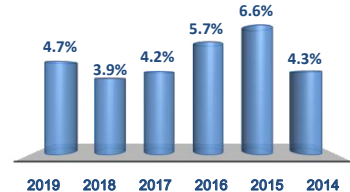


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	12.8	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 77 אלף מר	13.7	מליון ₪
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	82	אלף מר
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		

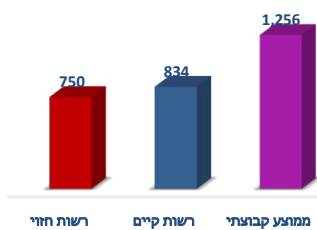
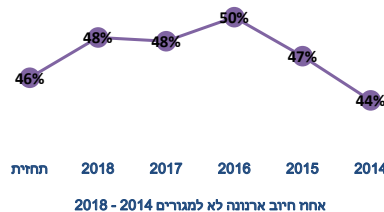
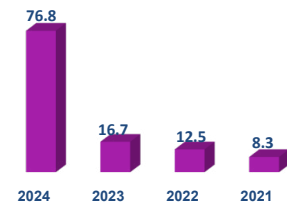
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 4,732	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 59.6
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סחצי	מעל 100 אלף תושבם
-1	3

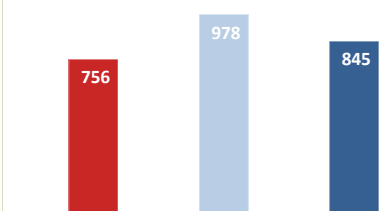
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

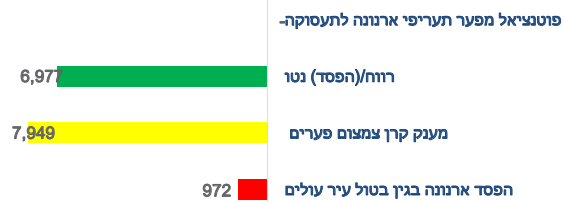
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



הוצאה נטו לנפש -
הוצאה נטו נורמטיבית
צפי הוצאה נטו לנפש
יח' דיור - 5 שנים
לנפש - 2018

מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



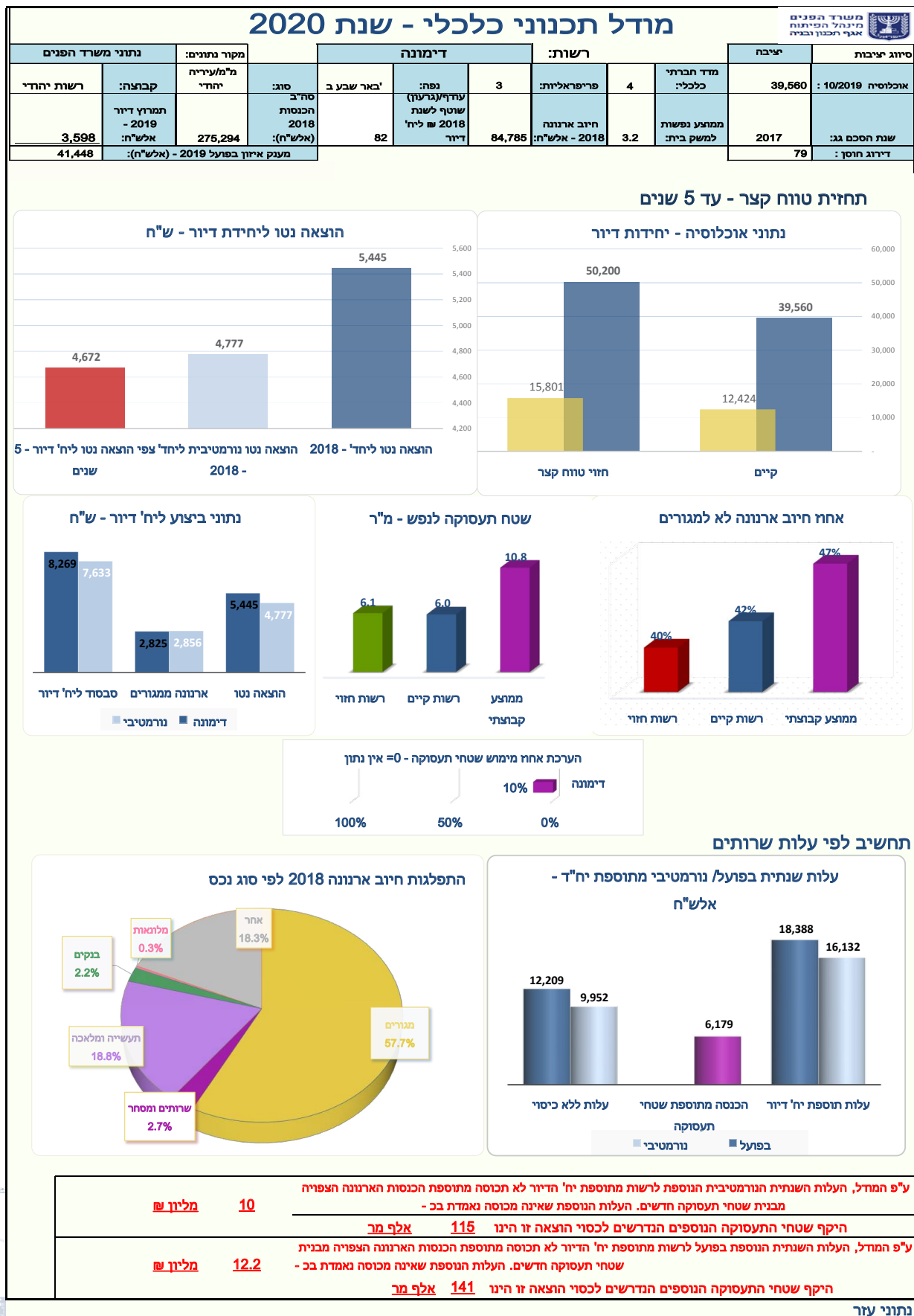
סיכום ממצאים לרשות - בית שמש

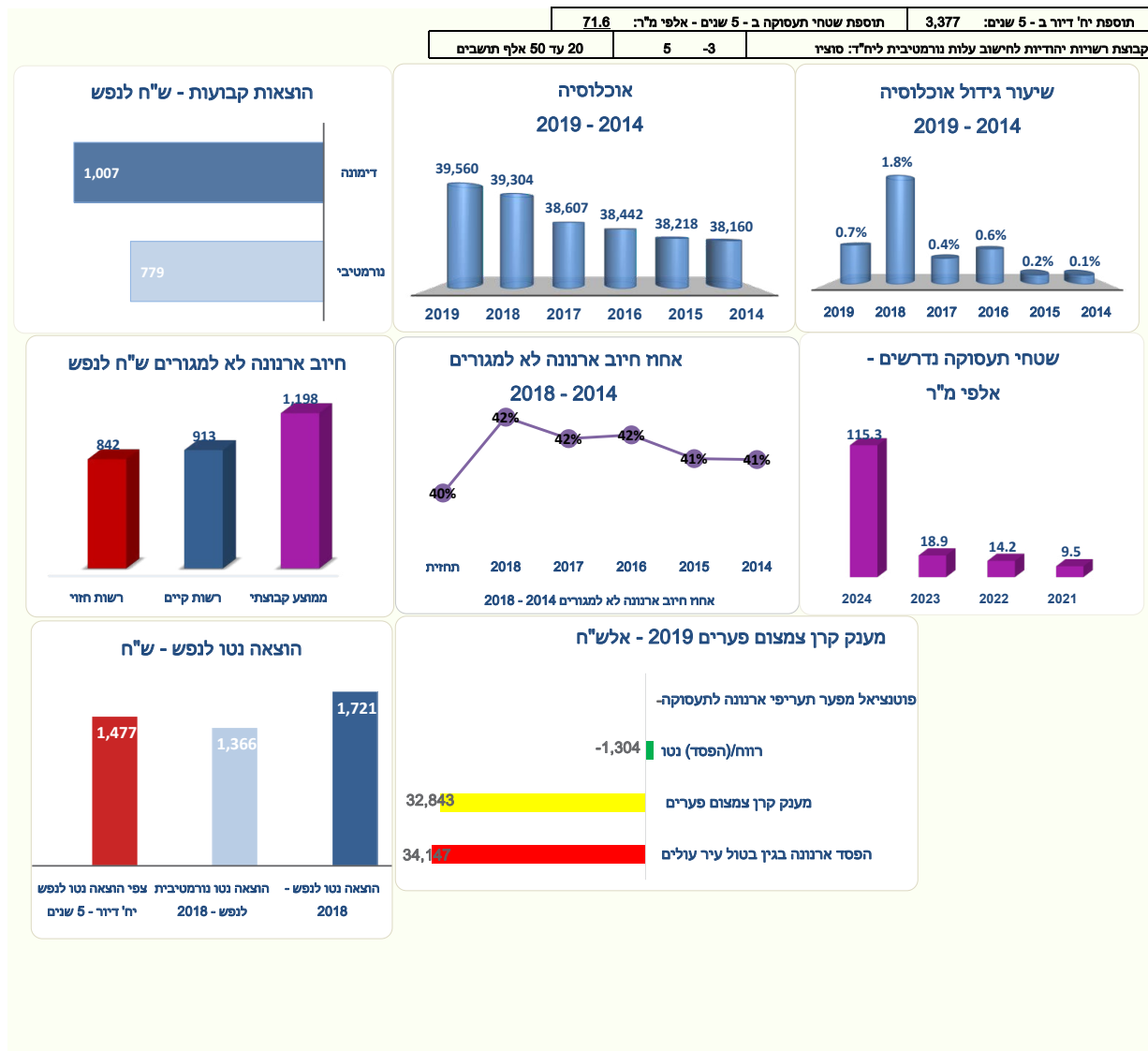
שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	17,023
אוכלוסייה קיימת 2019	132,388
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	160,400
גידול אוכלוסייה באחוזים	21%
יחידות דיור קיימות 2018	21,353
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	4,732
שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018	606,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	59,564
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	23%
מדד סוציאקונומי	2
פריפריאליות	5
ממוצע נפשות למשק בית	5.9
מענק איזון 2019	₪ 56,614,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 20,029,000
הוצאה נטו ליח"ד	₪ 5,004
הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 4,811
צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 4,477



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי 13.7 של מלש"ח (או: 12.8 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 82 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 77 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

דימונה





סיכום ממצאים לרשות - דימונה

2017	שנת חתימה על הסכם גג
28,150	היקף יח"ד לשיווק
39,560	אוכלוסייה קיימת 2019
50,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
27%	גידול אוכלוסייה באחוזים
12,424	יחידות דיור קיימות 2018
3,377	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
235,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
71,560	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
10%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
4	מדד סוציאקונומי
3	פריפריאליות
3.2	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 41,448,000	מענק איזון 2019
₪ 3,598,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,445	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,777	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 4,672	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 12.2 מלש"ח (או: 10 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 141 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 115 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

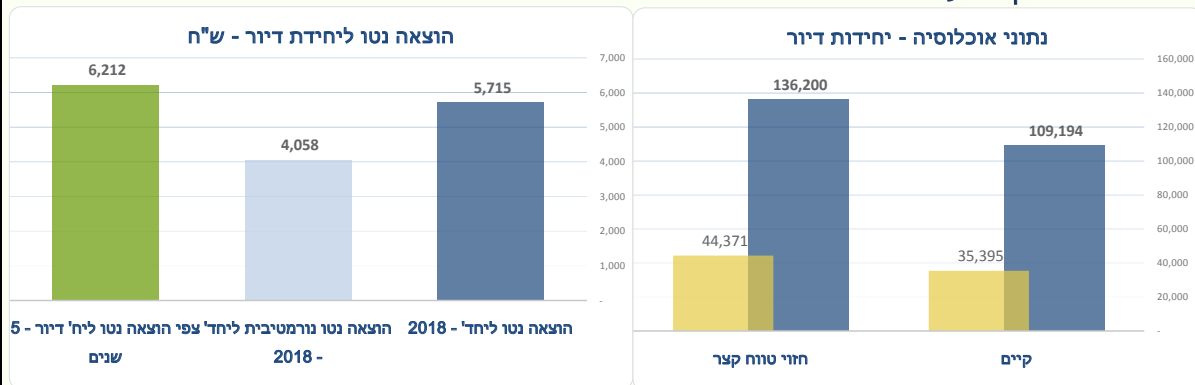
הרצליה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

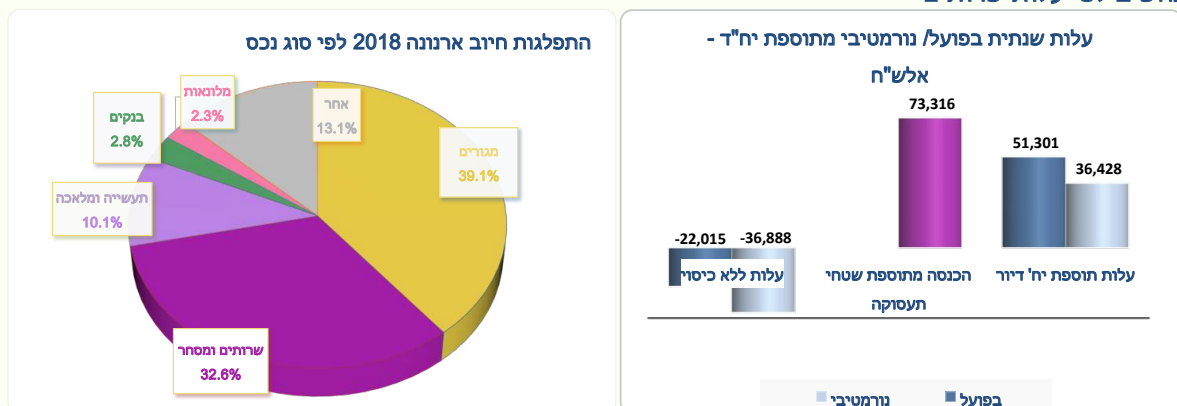
משרד הפנים
מינהל הסיוע
אגף תכנון ובנייה

סיווג יציבות	איתנה ע"פ חוק	רשות:	הרצליה	מקור נתונים:	נתוני משרד הפנים
אוכלוסיה 10/2019 :	109,194	מדר חברתי כלכלי: 8	פריפראליות: 8	נפח: 8	תל אביב
שנת הסכם גב:	2016	ממוצע נפשות למשק בית:	חיוב ארנונה אלש"ח: 2018 - 619,253	סוג: סוג ב חכנסות 2018 (אלש"ח):	קבוצה: תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח: 3,088
דירוג חוסן:	252			מקור נתונים: מעקב איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	רשות יחיד: -

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

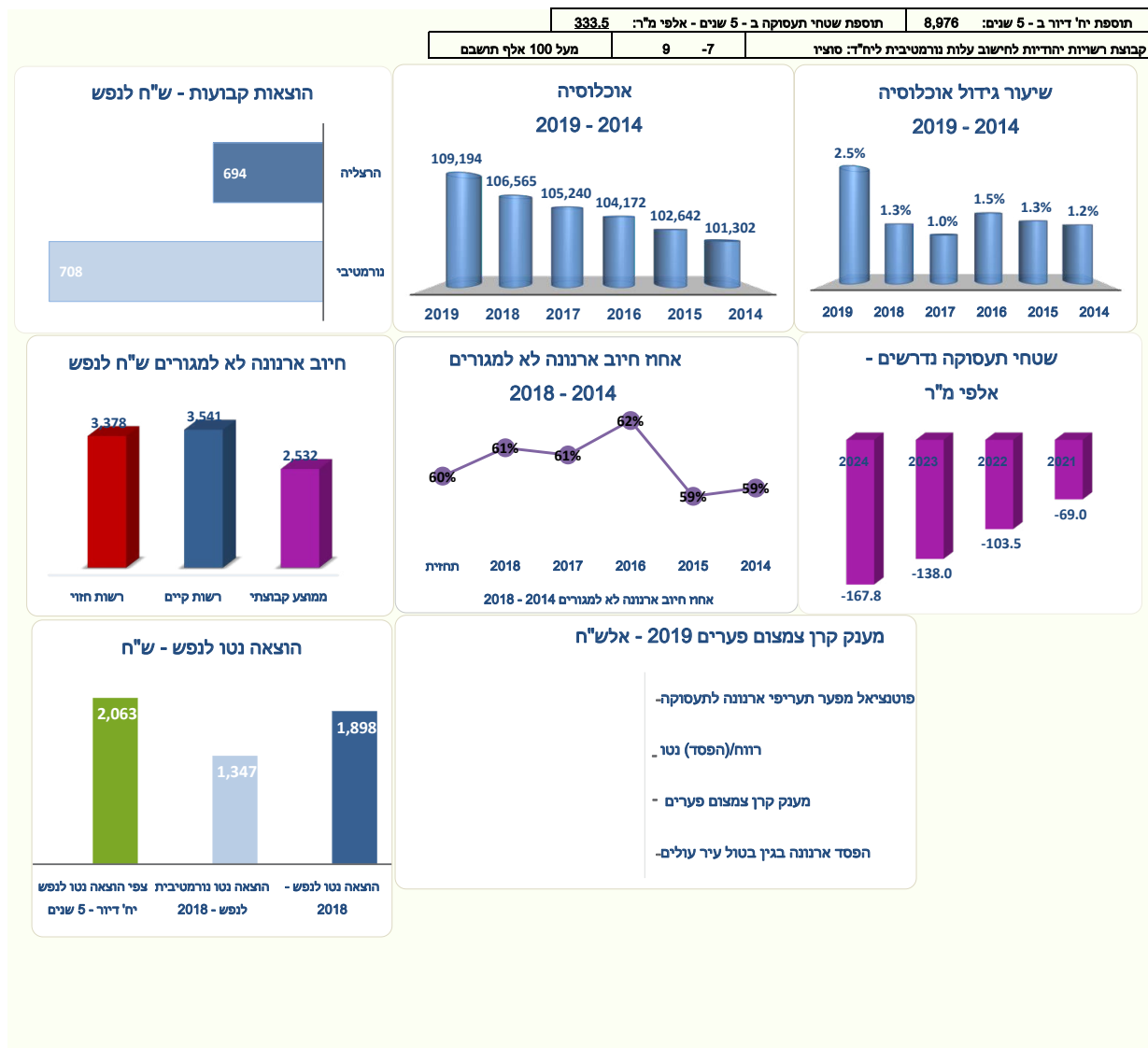


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - הרצליה

2016	שנת חתימה על הסכם גג
17,023	היקף יח"ד לשיווק
109,194	אוכלוסייה קיימת 2019
136,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
24%	גידול אוכלוסייה באחוזים
35,395	יחידות דיור קיימות 2018
8,976	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
2,027,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
333,453	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
8	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 3,088,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,715	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,058	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 6,212	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



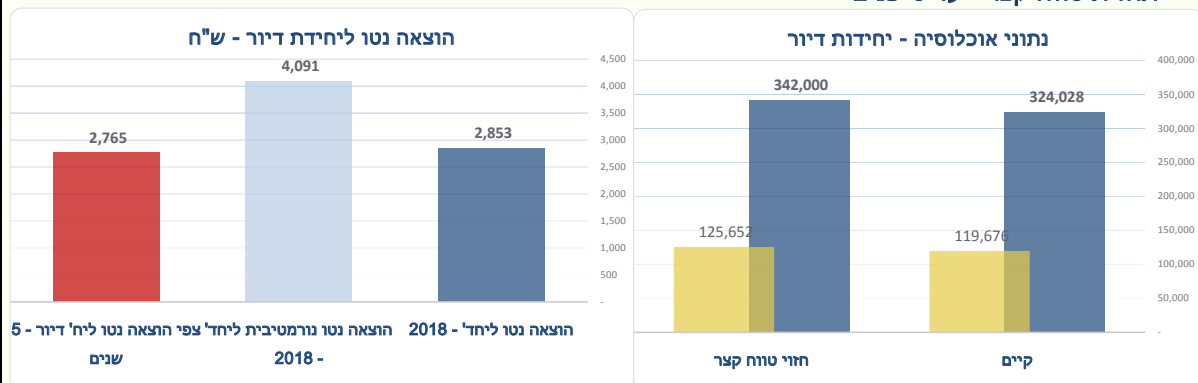
עפ"י המודל חזוי כי בתוך 5 שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



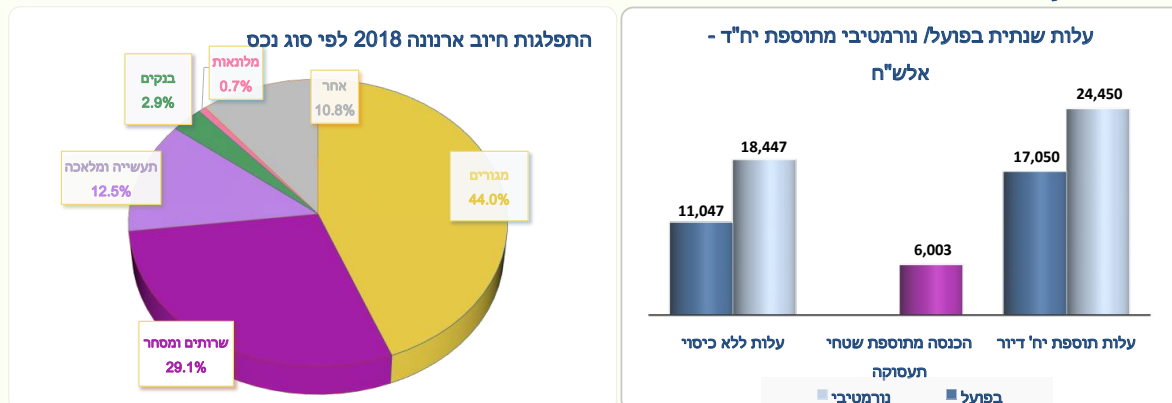
חיפה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		חיפה			רשות:		איתנה ע"פ חוק
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	חיפה	נפה:	6	פריפראליות:	7	מדר חברתי כלכלי:
	תמרוץ דיר - 2019 אלש"ח:	2,611,042	סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	17	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 נטו ליה' דיר	1,519,159	חיוב ארנונה אלש"ח - 2018	3.0	ממוצע נפשות למשק בית:
4,141									324,028
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								2018
									248

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

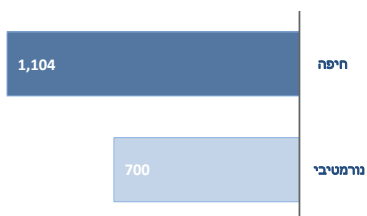


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיר לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	18.4	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	174	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיר לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	11	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	104	אלף מר

נתוני עזר

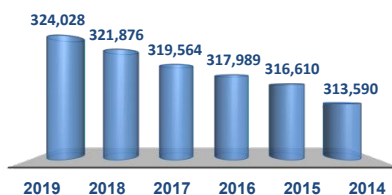
תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 5,976	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר: 56.6
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	מעל 100 אלף תושבים 8 -6

הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



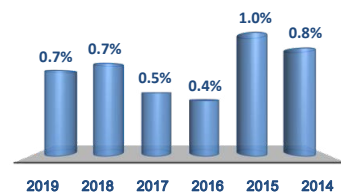
אוכלוסיה

2019 - 2014

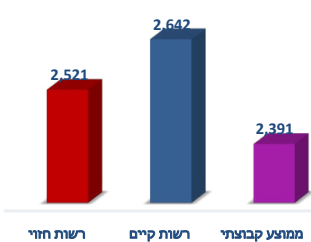


שיעור גידול אוכלוסיה

2019 - 2014

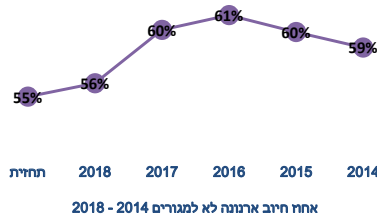


חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



אחוז חיוב ארנונה לא למגורים

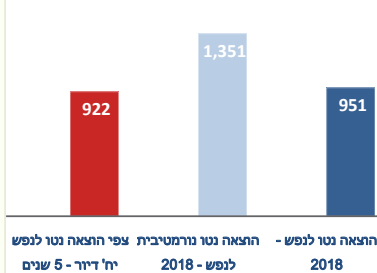
2018 - 2014



שטחי תעסוקה נדרשים - אלפי מ"ר



הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח



רווח/(הפסד) נטו

מענק קרן צמצום פערים

הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים

סיכום ממצאים לרשות - חיפה

2018	שנת חתימה על הסכם גג
15,623	היקף יח"ד לשיווק
324,028	אוכלוסייה קיימת 2019
342,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
5%	גידול אוכלוסייה באחוזים
119,676	יחידות דיור קיימות 2018
5,976	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
5,977,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
56,560	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪4,141,000	תמרוץ דיור 2019
₪2,853	הוצאה נמו ליח"ד
₪4,091	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪2,765	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

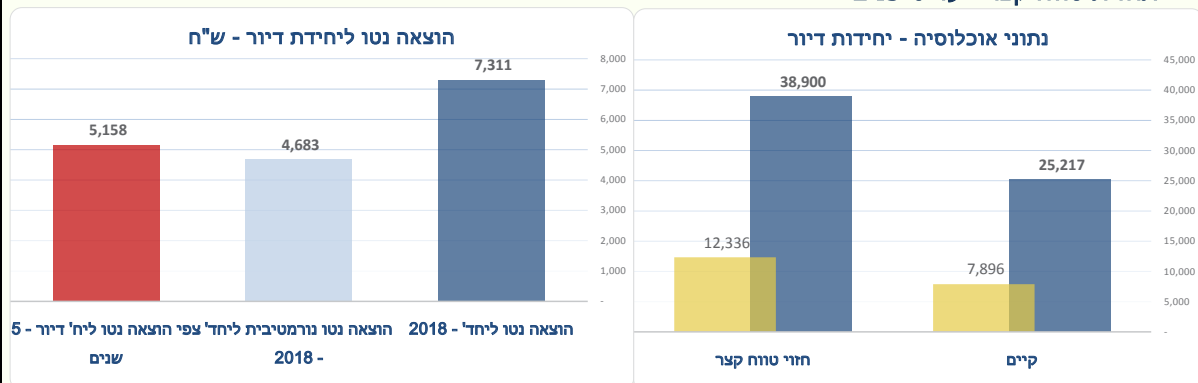


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 11 מלש"ח (או: 18.4 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 104 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 174 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

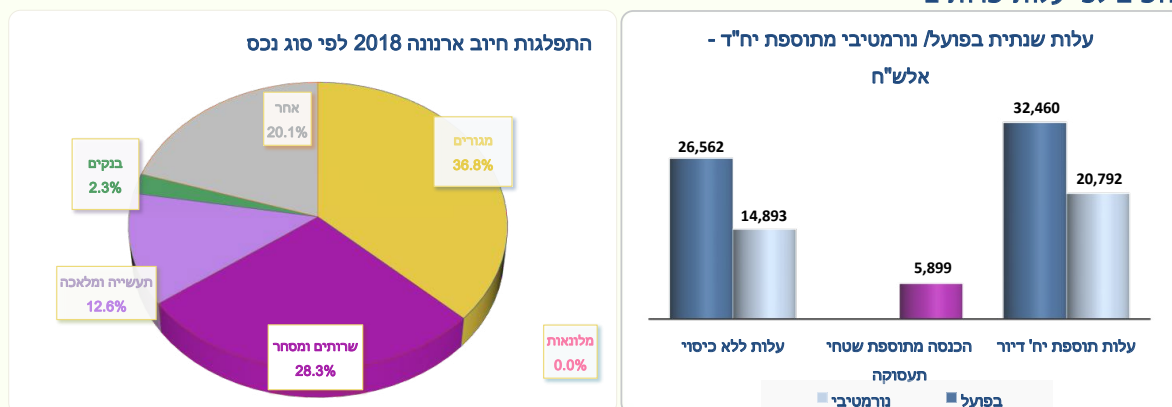
טירת כרמל

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		טירת כרמל			רשות:		יציבה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	חיפה	נפה:	5	פריפראליות:	5	ממד חברתי כלכלי:
שנת הסכם גב:	2016	213,203	סוג ב' חכנסות (אלש"ח):	11	עורף/עירייה/שטח לשנת 2018	76,000	חיוב ארנונה אלש"ח:	3.1	ממוצע נפשות למשק בית:
דירוג חוסן:	165	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):							
		8,765							

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

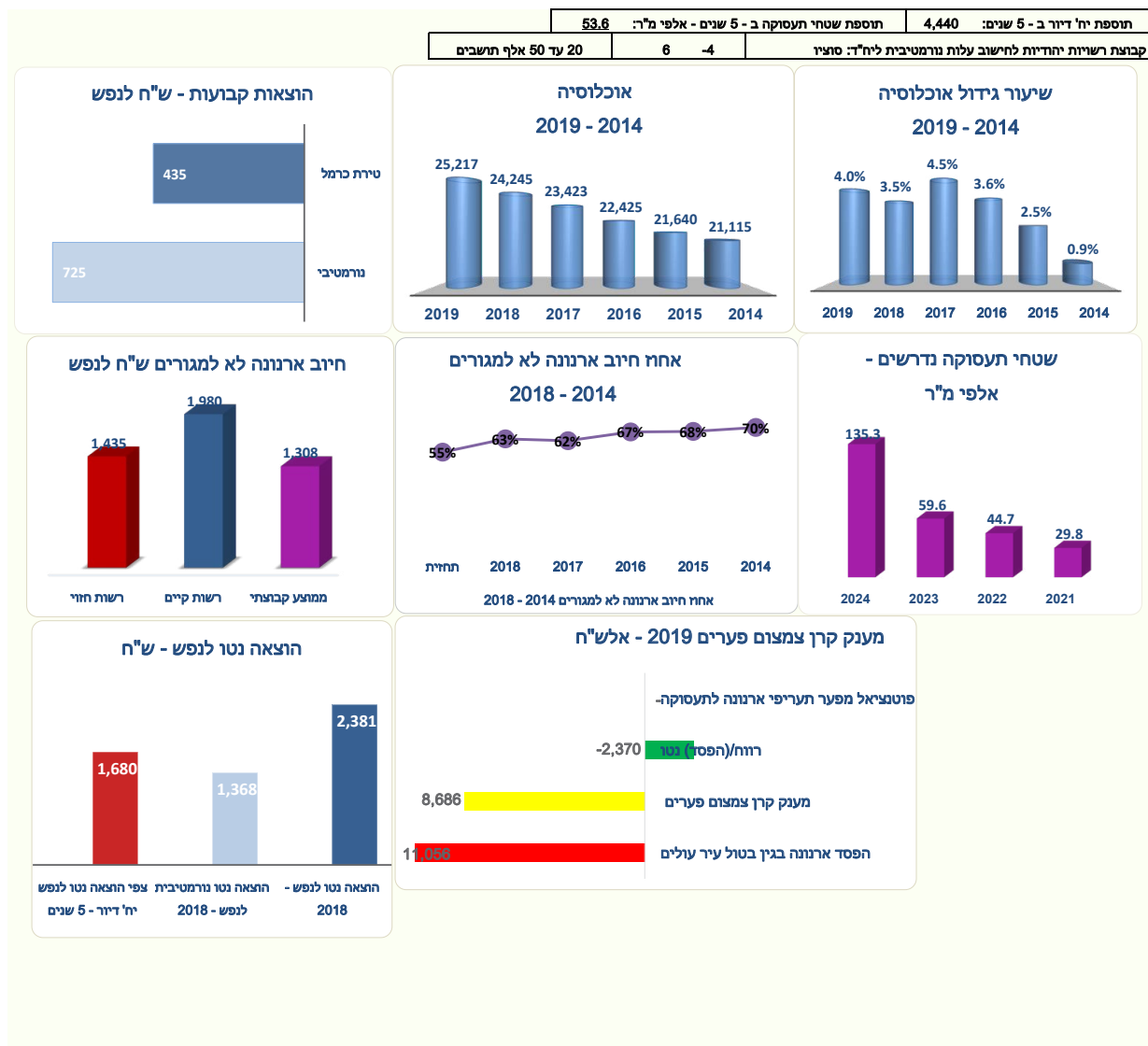


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		14.9	מליון ש"ח
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		135	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		26.6	מליון ש"ח
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		241	אלף מר

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - מירת הכרמל

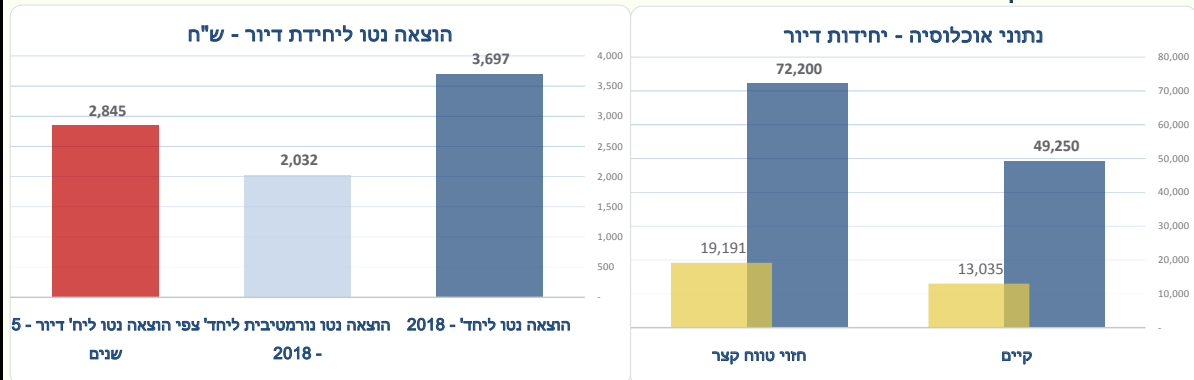
2017	שנת חתימה על הסכם גג
10,901	היקף יח"ד לשיווק
25,217	אוכלוסייה קיימת 2019
38,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
54%	גידול אוכלוסייה באחוזים
7,896	יחידות דיור קיימות 2018
4,440	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
347,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
53,586	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
46%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3.1	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 8,765,000	מענק איזון 2019
₪ 1,333,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 7,311	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,683	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 5,158	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



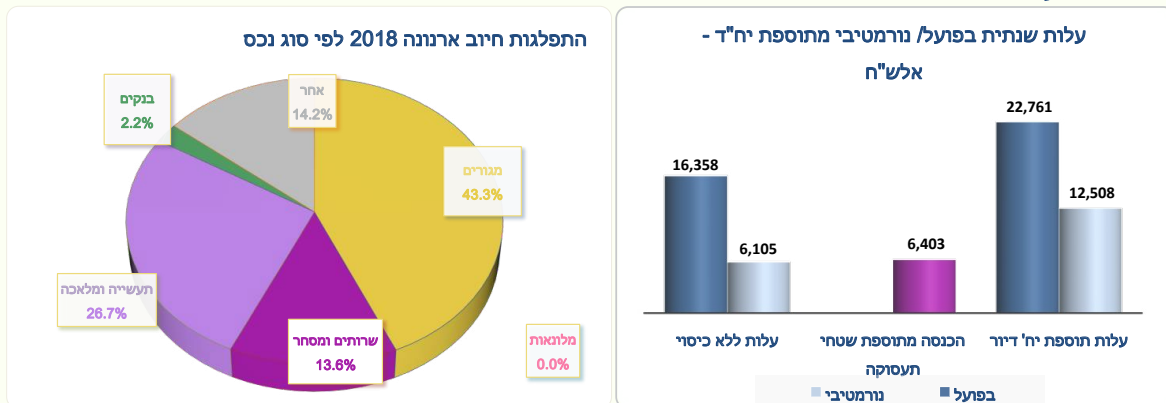
עפ"י המודל חזוי כי בתוך 5 שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 26.6 מלש"ח (או: 14.9 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת ההוצאה הקיימת ברשות יש לאכלס 241 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר, ועל מנת לכסות על רמת ההוצאה הנורמטיבית נדרש לאכלס 135 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבי משרד הפנים		מקור נתונים:		יבנה			רשות:		יציבה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	רחובות	נפח: עורף/עגורן/שטח	7	פריפראליות:	מדר חברתי כלכלי:	49,250
רשות יחידה	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	343,539	סוג: סכנת 2018 (אלש"ח):	48	שטח לש"ח דיור	189,633	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	3.7	2016
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								217

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

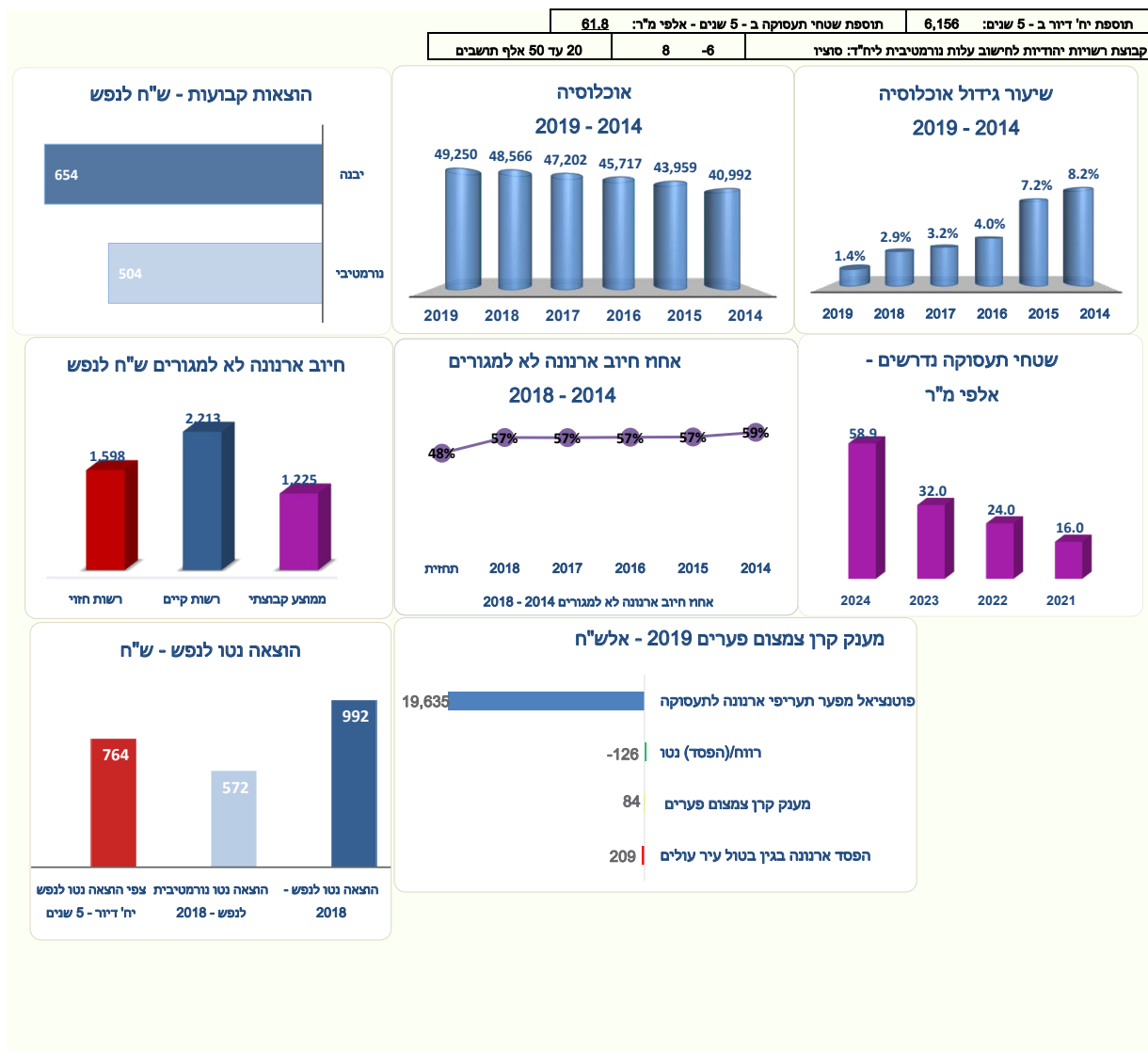


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	6.1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	59	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	16.4	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	158	אלף מר

נתיבי עזר



סיכום ממצאים לרשות - יבנה

2016	שנת חתימה על הסכם גג
12,699	היקף יח"ד לשיווק
49,250	אוכלוסייה קיימת 2019
72,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
46%	גידול אוכלוסייה באחוזים
13,035	יחידות דיור קיימות 2018
6,156	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
763,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
61,760	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
73%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.7	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 4,056,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,697	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 2,032	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,845	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

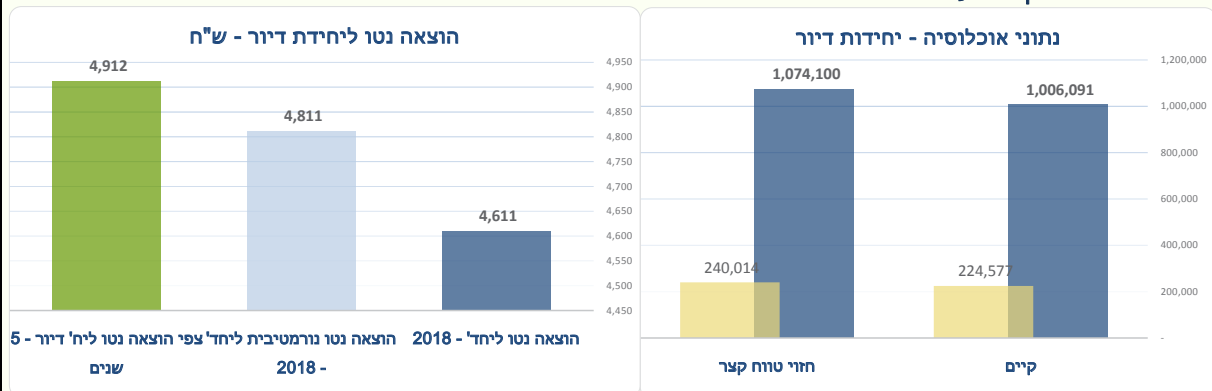


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 16.4 מלש"ח (או: 6.1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 158 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 59 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

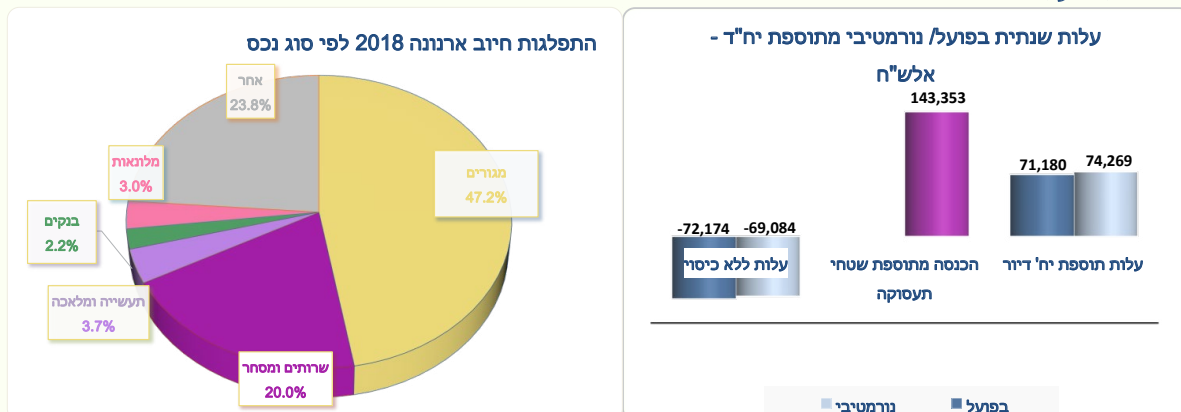
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבי משרד הפנים		מקור נתונים:		ירושלים			רשות:		
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עריה יחיד	סוג:	ירושלים	נפת:	9	פריפראליות:	2	מזב ביניים
6,173	תמרוץ דיור - אלש"ח:	5,324,002	סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	22	עודף/ג'עון) שוטף לשנת 2018 נ"ל יחיד	2,947,281	חיוב ארנונה - אלש"ח:	4.4	1,006,091
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								155

משרד הפנים
מינהל הסיוע
אגף תכנון ובניה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

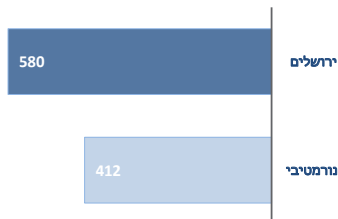
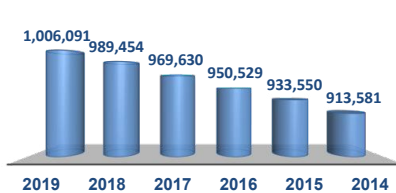
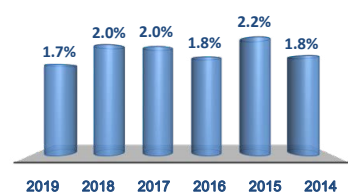


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

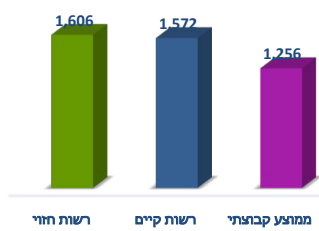
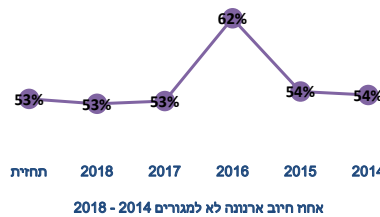
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	898.6	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	15,437
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד סוציו	-1	מכל 100 אלף תושבם	3

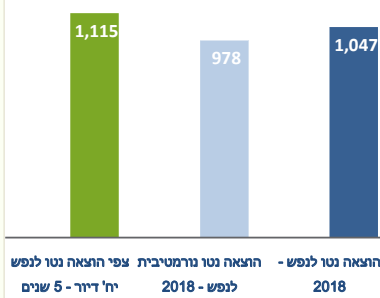
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח

פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה

רווח/(הפסד) נטו

מענק קרן צמצום פערים

הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים

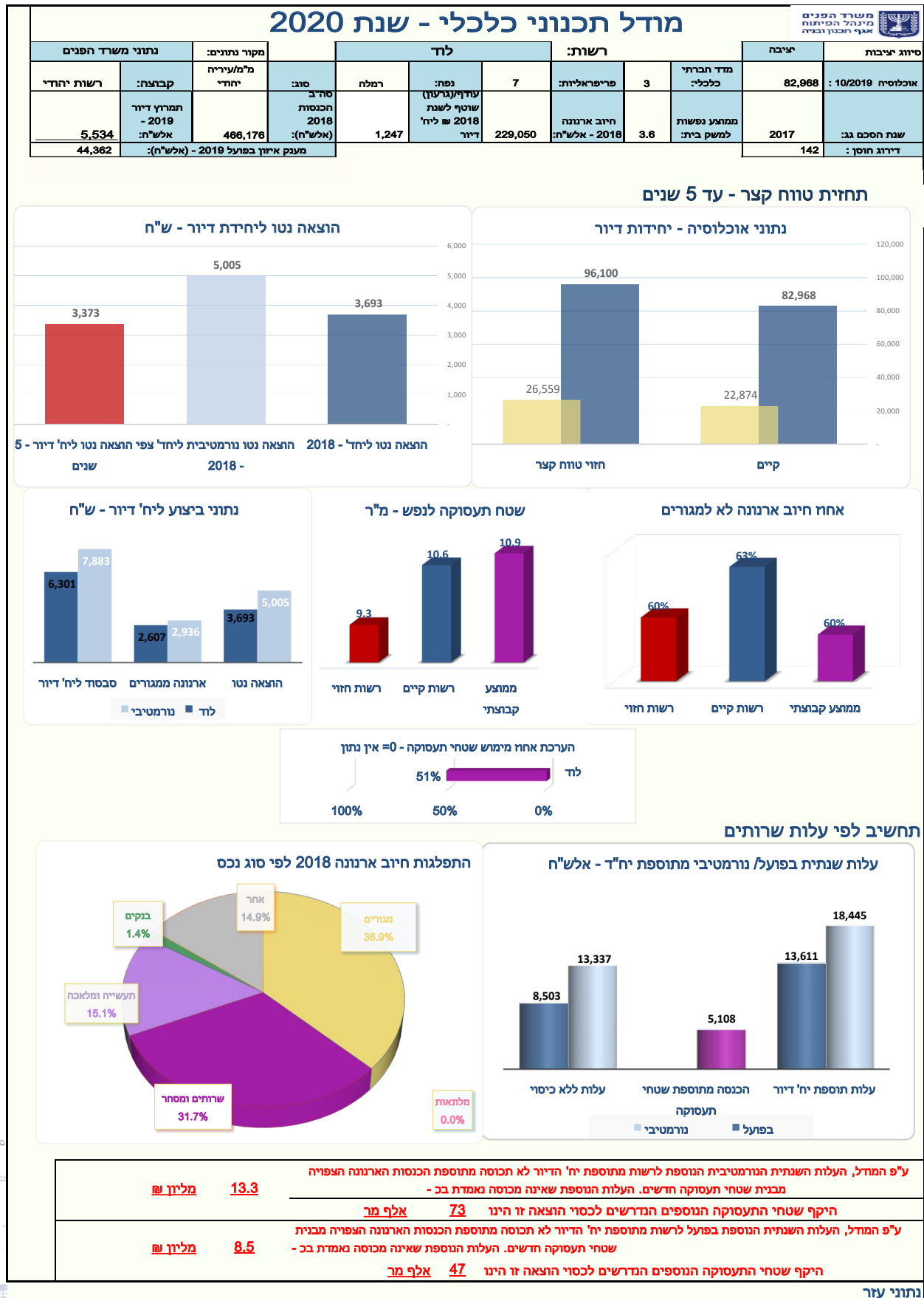
סיכום ממצאים לרשות - ירושלים

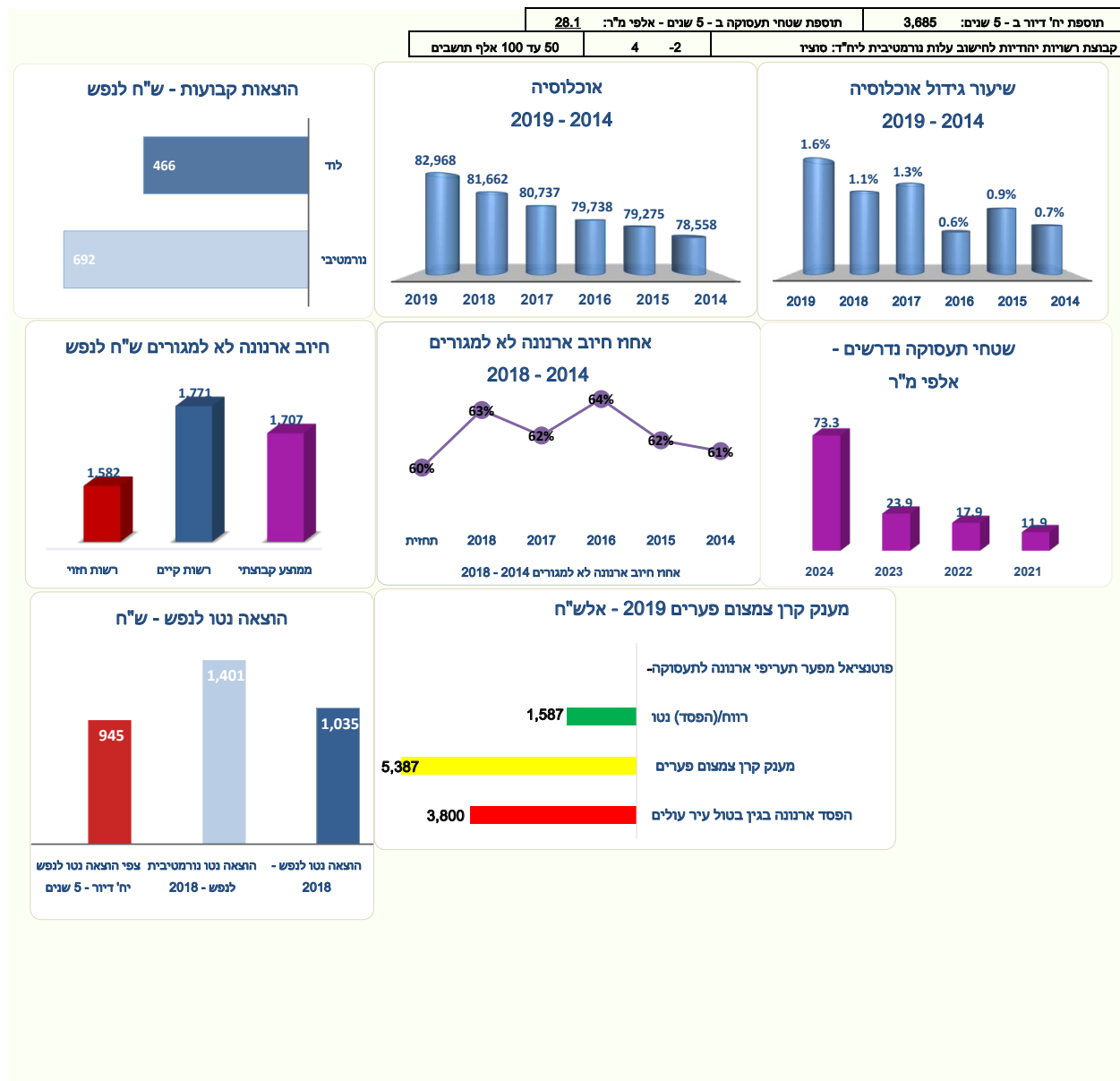
2019	שנת חתימה על הסכם גג
14,500	היקף יח"ד לשיווק
1,006,091	אוכלוסייה קיימת 2019
1,074,100	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
6%	גידול אוכלוסייה באחוזים
224,577	יחידות דיור קיימות 2018
15,437	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
4,315,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
698,585	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
35%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
9	פריפריאליות
4.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 805,000,000	מענק הבירה 2019
₪ 6,173,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,611	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,811	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 4,912	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.







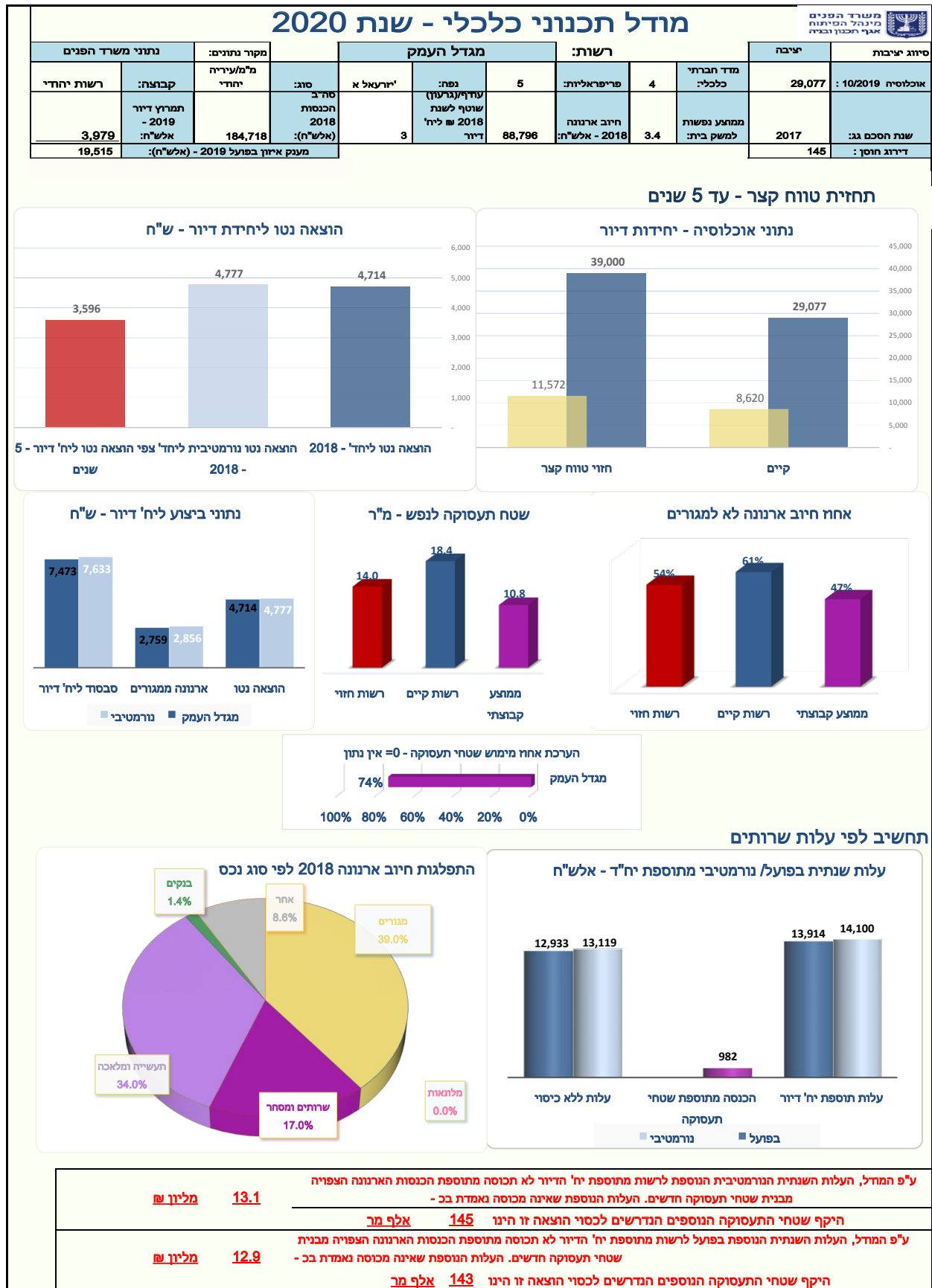
סיכום ממצאים לרשות - לוד

2017	שנת חתימה על הסכם גג
17,237	היקף יח"ד לשיווק
82,968	אוכלוסייה קיימת 2019
96,100	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
15%	גידול אוכלוסייה באחוזים
22,874	יחידות דיור קיימות 2018
3,685	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
868,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
28,059	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
51%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
3	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.6	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 44,362,000	מענק איזון 2019
₪ 5,534,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,693	הוצאה נטו ליח"ד
₪ 5,005	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 3,373	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 8.5 מלש"ח (או: 13.3 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 47 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 73 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

מגדל העמק





סיכום ממצאים לרשות - מגדל העמק

שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	5,635
אוכלוסייה קיימת 2019	29,099
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	39,000
גידול אוכלוסייה באחוזים	34%
יחידות דיור קיימות 2018	8,620
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	2,952
שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018	536,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	10,859
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	74%
מדד סוציאקונומי	4
פריפריאליות	5
ממוצע נפשות למשק בית	3.4
מענק איזון 2019	₪ 19,515,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 3,979,000
הוצאה נטו ליח"ד	₪ 4,714
הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 4,777
צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 3,596



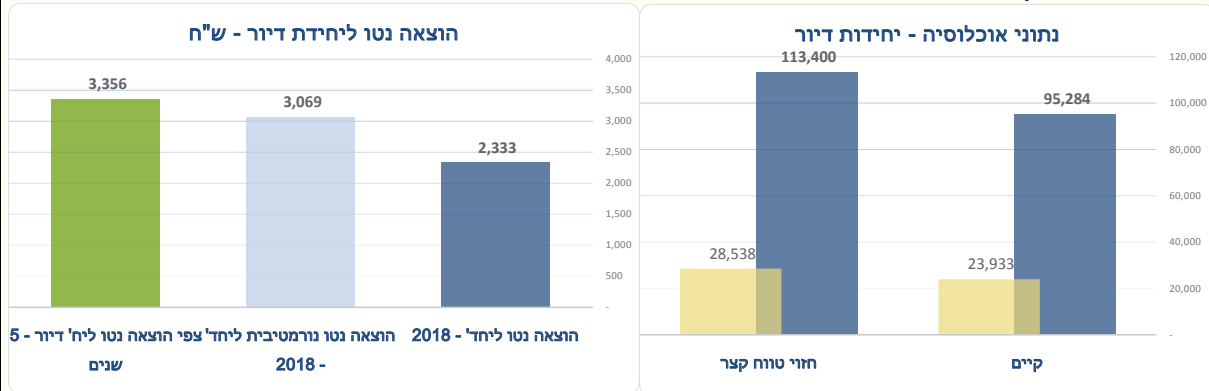
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 12.9 מלש"ח (או: 13.1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לחושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 143 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 145 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

מודיעין-מכבים-רעות

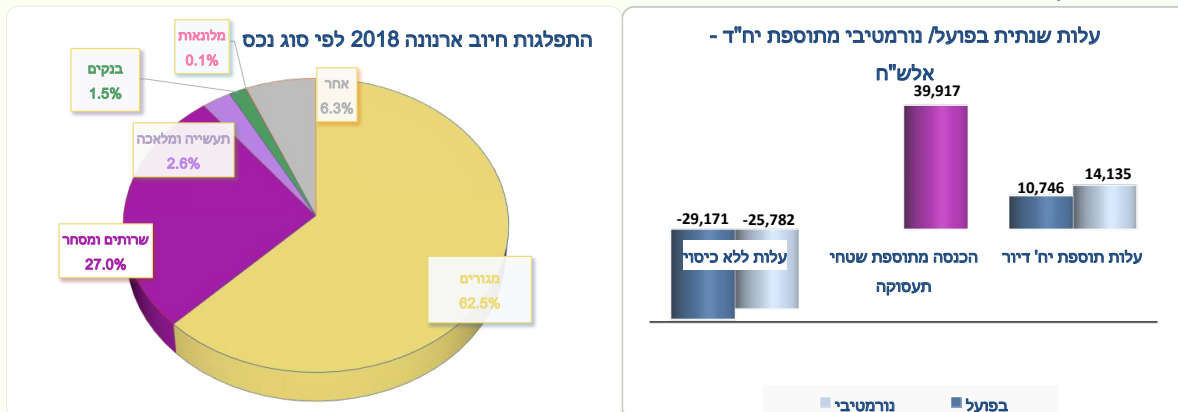
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		מודיעין-מכבים-רעות			רשות:		רשימה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	רמלה	נפת:	7	פריפריאליזם:	8	ממד חברתי כלכלי:
	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:	592,942	סכ"ב חכנסות 2018 (אלש"ח):	30	שדות/ענפים/ שוטף לשנת 2018 נ"ל יח' דיוור	275,828	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	3.9	ממוצע נפשות למשק בית:
-	-	-	מענק איוון בפתול 2019 - (אלש"ח):	-	-	-	-	-	213

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

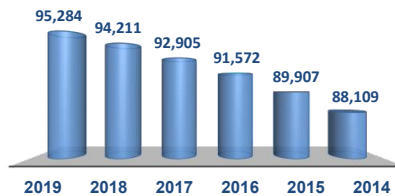
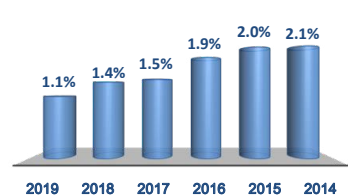


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפתול לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-

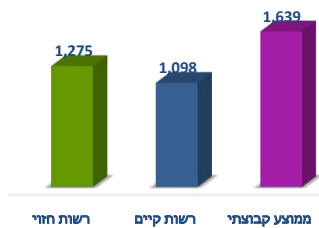
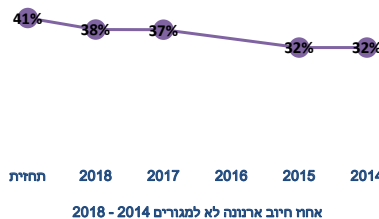
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב-5 שנים - אלפי מ"ר:	378.7	תוספת יח' דיור ב-5 שנים:	4,605
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליחיד: סוציו	9	מדיעין-מכבים-רעות	128
50 עד 100 אלף תושבים	-7	נורמטיבי	517

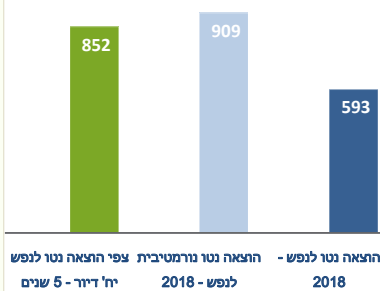
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

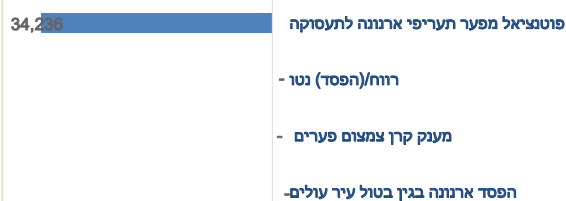
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - מודיעין מכבים רעות

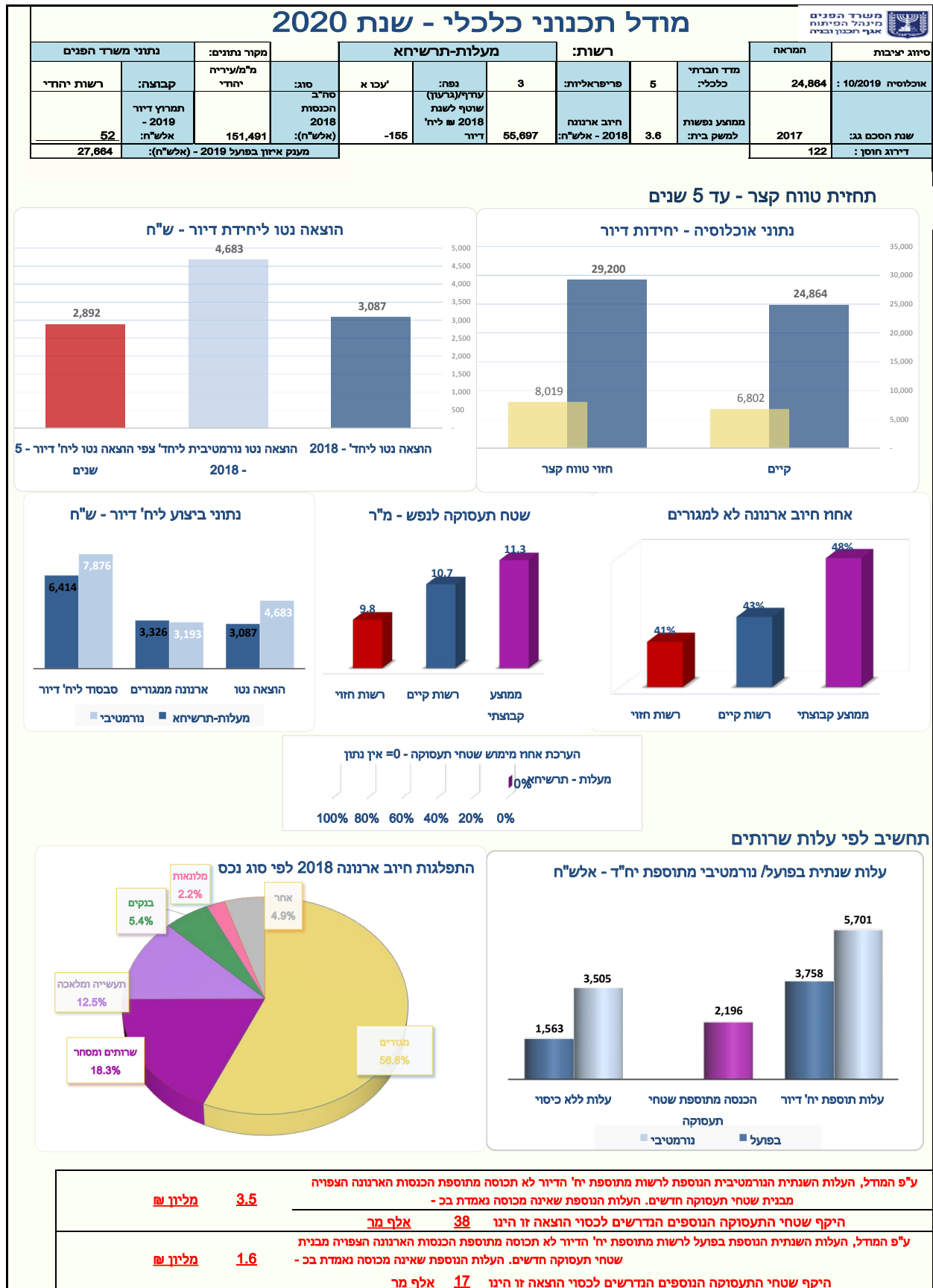
2014	שנת חתימה על הסכם גג
13,654	היקף יח"ד לשיווק
95,284	אוכלוסייה קיימת 2019
113,400	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
19%	גידול אוכלוסייה באחוזים
23,933	יחידות דיור קיימות 2018
4,605	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
896,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
378,748	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.9	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,333	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,069	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 3,356	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

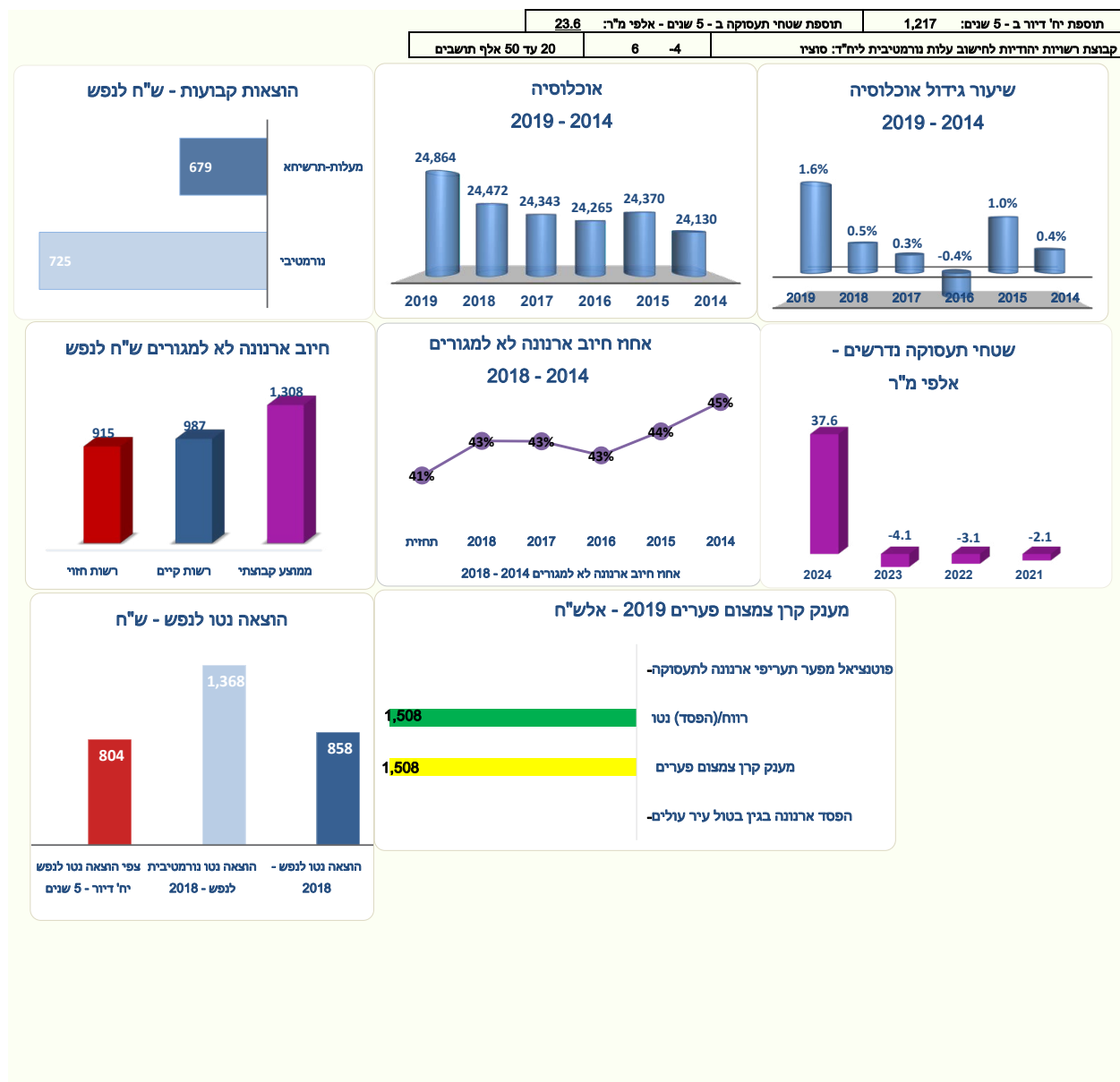


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



מעלות תרשיחא





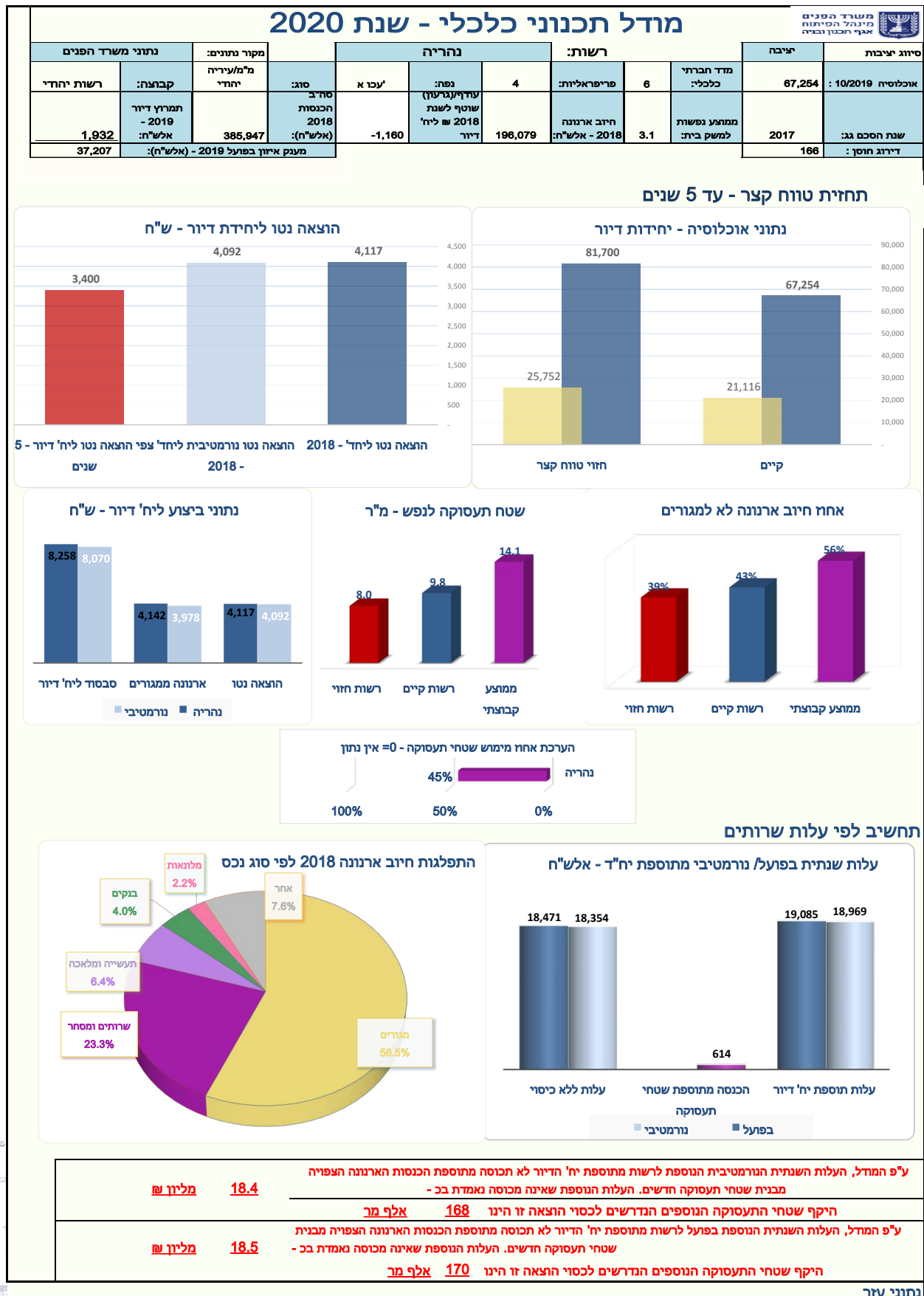
סיכום ממצאים לרשות - מעלות תרשיחא

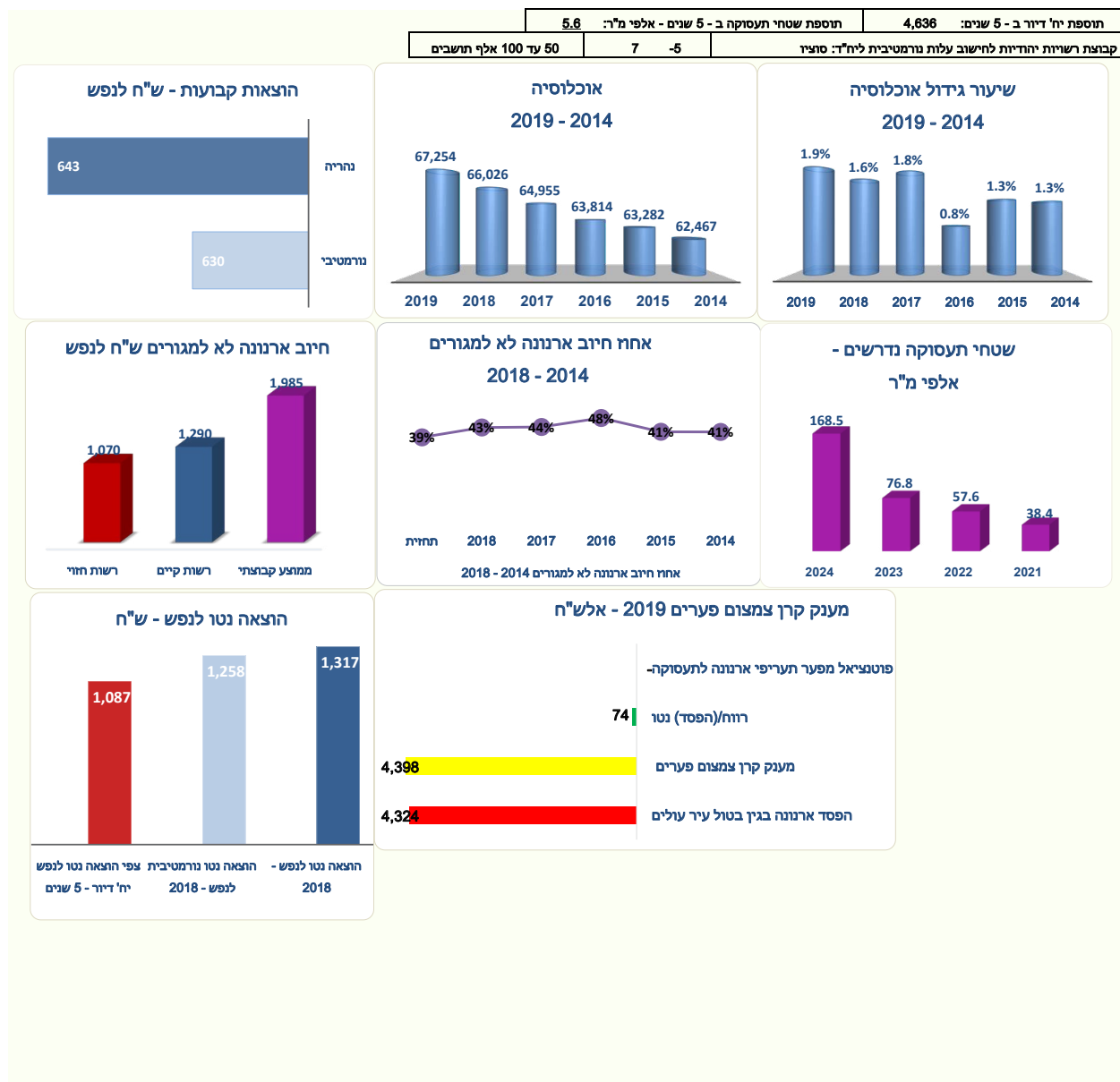
שנת חתימה על הסכם גג	2017
היקף יח"ד לשיווק	6,151
אוכלוסייה קיימת 2019	24,864
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	29,200
גידול אוכלוסייה באחוזים	17%
יחידות דיור קיימות 2018	6,802
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	1,217
שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018	262,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	23,564
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	אין נתון
מדד סוציאקונומי	5
פריפריאליות	3
ממוצע נפשות למשק בית	3.6
מענק איזון 2019	₪ 27,664,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 52,000
הוצאה נמו ליח"ד	₪ 3,087
הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 4,683
צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 2,892



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 1.6 מלש"ח (או: 3.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לחושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 17 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 38 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

נהריה





סיכום ממצאים לרשות - נהריה

2017	שנת חתימה על הסכם גג
11,400	היקף יח"ד לשיווק
67,254	אוכלוסייה קיימת 2019
81,700	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
21%	גידול אוכלוסייה באחוזים
21,116	יחידות דיור קיימות 2018
4,636	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
645,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
5,639	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
45%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
6	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
3.1	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 37,207,000	מענק איזון 2019
₪ 1,932,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,117	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,092	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 3,400	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

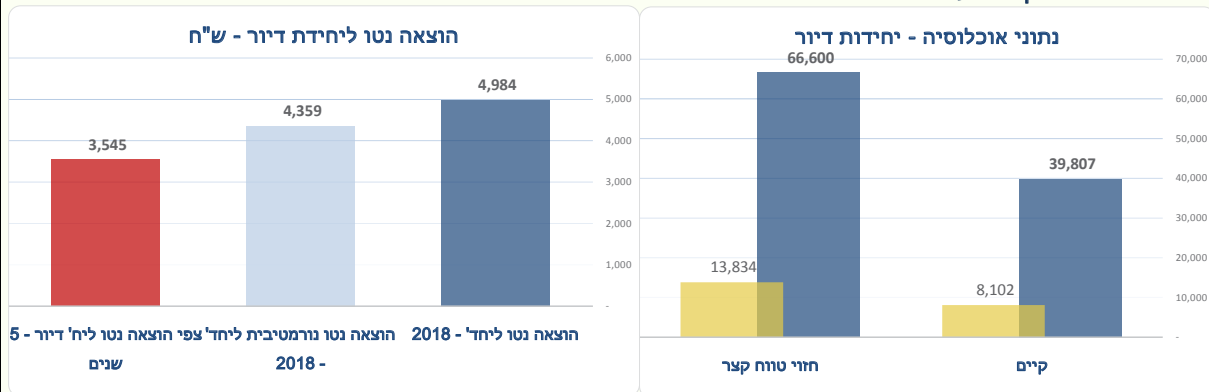
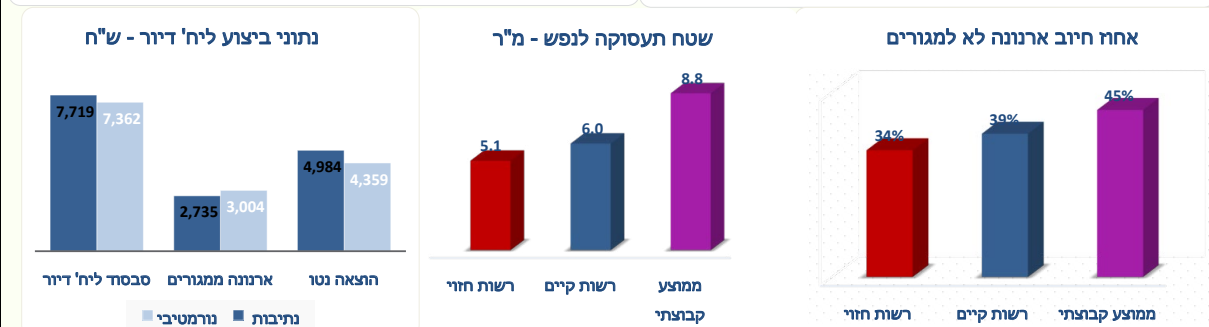


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 18.5 מלש"ח (או: 18.4 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 170 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 168 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

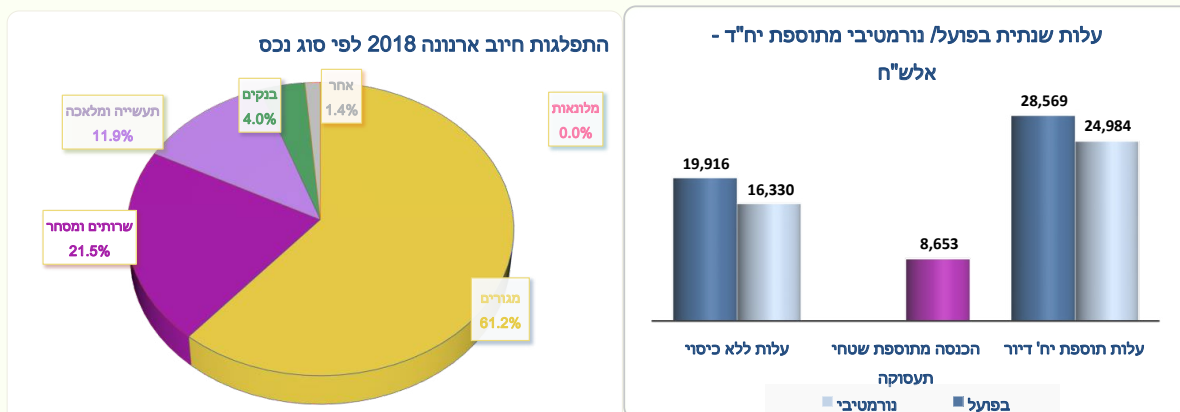
נתיבות

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבות		רשות:		המראה		סיכום יציבות		מקור נתונים:	
נתיבות	מקור נתונים:	רשות:	המראה	סיכום יציבות	מקור נתונים:	נתיבות	מקור נתונים:	נתיבות	מקור נתונים:
אוכלוסיה 10/2019:	39,807	ממד חברתי כלכלי:	3	פריפראליות:	4	נפח: שוטף לשנת 2018	נפח: שוטף לשנת 2018	סוג: סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	סוג: סכ"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):
שנת הסכם גג:	2018	ממתע נפשות למשק בית:	4.7	חיוב ארנונה:	54,697	חיוב ארנונה:	54,697	202,135	202,135
דירוג חוסן:	82							מענק איוון בפתול 2019 - (אלש"ח):	מענק איוון בפתול 2019 - (אלש"ח):
								6,076	6,076
								39,394	39,394

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

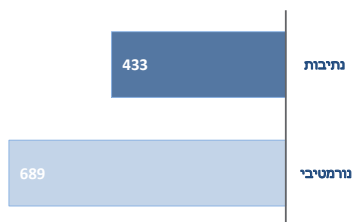
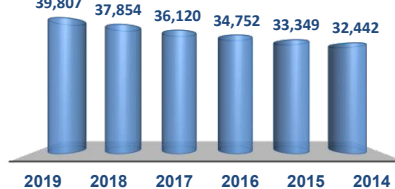
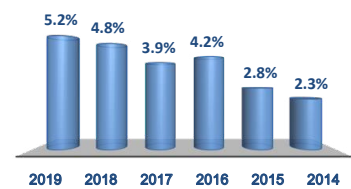


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		16.3	מליון ₪
היקף שטחי תעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		206	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		19.9	מליון ₪
היקף שטחי תעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		251	אלף מר

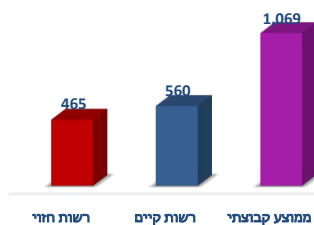
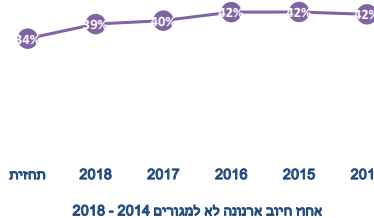
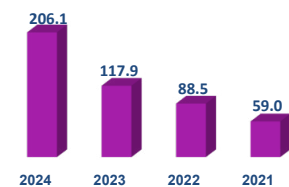
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים:	5,732	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר:	109.2
קבוצת רשויות יחידות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-2	4	20 עד 50 אלף תושבים

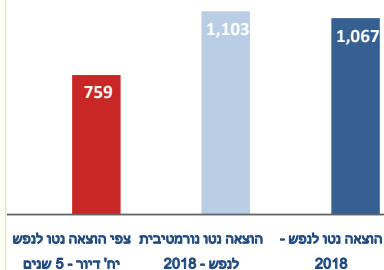
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

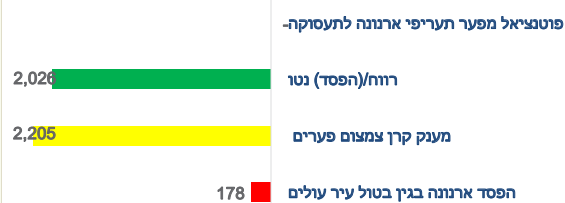
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - נתיבות

2018	שנת חתימה על הסכם גג
13,103	היקף יח"ד לשיווק
39,807	אוכלוסייה קיימת 2019
66,600	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
67%	גידול אוכלוסייה באחוזים
8,102	יחידות דיור קיימות 2018
5,732	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
228,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
109,221	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
22%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
3	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
4.7	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 39,394,000	מענק איזון 2019
₪ 6,076,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,984	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,359	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 3,545	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 19.9 מלש"ח (או: 16.3 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת השירות קיימת ברשות יש לאכלס 251 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 206 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

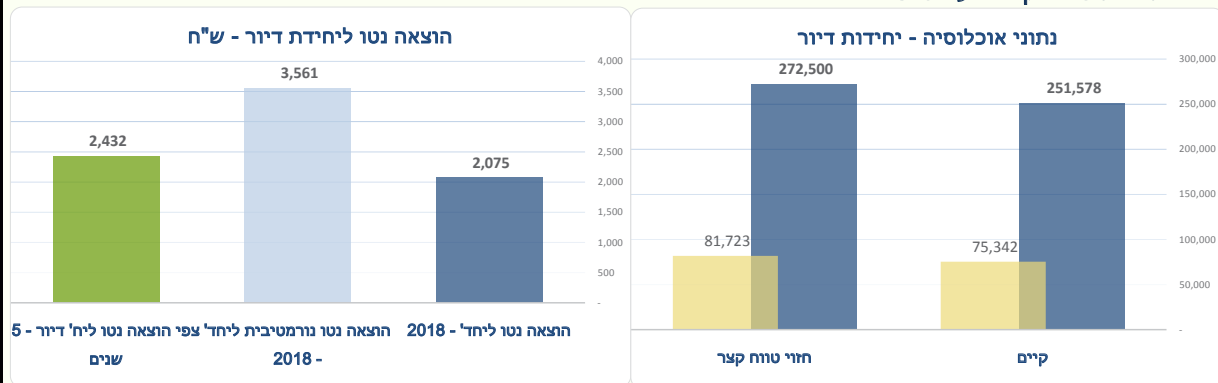
נתניה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

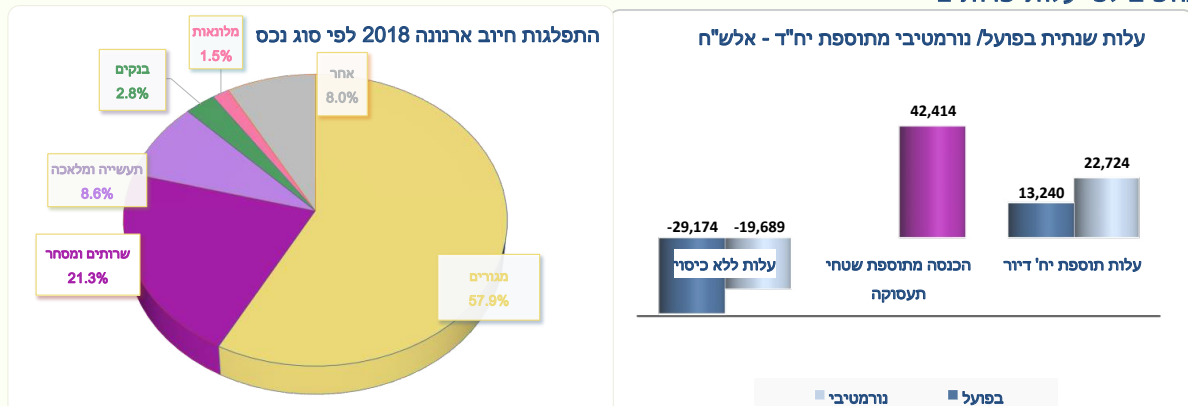
משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובנייה

נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		נתניה			רשות:		יציבה	סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	חשדן	נפח:	7	פריפראליות:	6	מדר חברתי כלכלי:	אוכלוסייה 10/2019:
5,958	תמרוץ דיור - אלש"ח:	1,496,454	סוגי הכנסות 2018 (אלש"ח):	25	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 מ' ליח' דיור	824,162	חיוב ארנונה - אלש"ח:	3.3	ממוצע נפשות למשק בית:	251,578
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								2016	שנת הסכם גב:
									195	דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המדל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

ע"פ המדל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - נתניה

2016	שנת חתימה על הסכם גג
12,288	היקף יח"ד לשיווק
251,578	אוכלוסייה קיימת 2019
272,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
8%	גידול אוכלוסייה באחוזים
75,342	יחידות דיור קיימות 2018
6,381	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
2,487,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
291,650	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
30%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
6	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 5,958,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,075	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,561	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,432	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

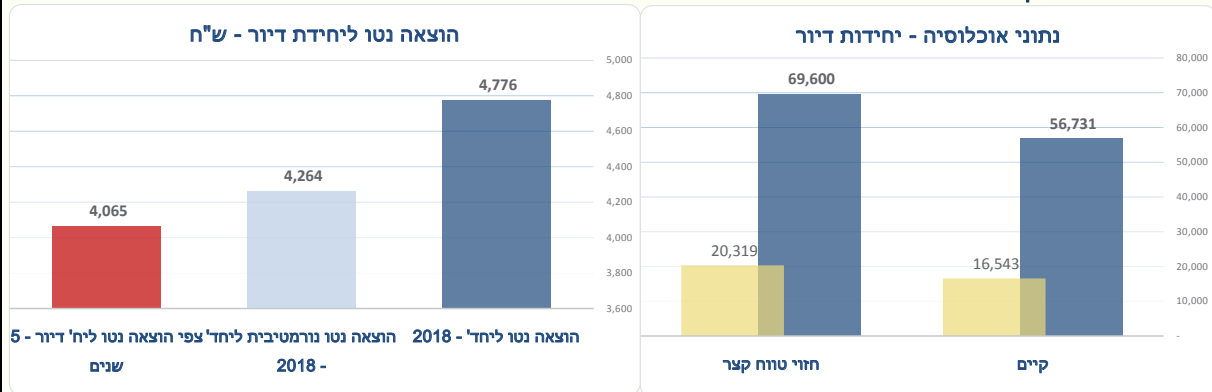


מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

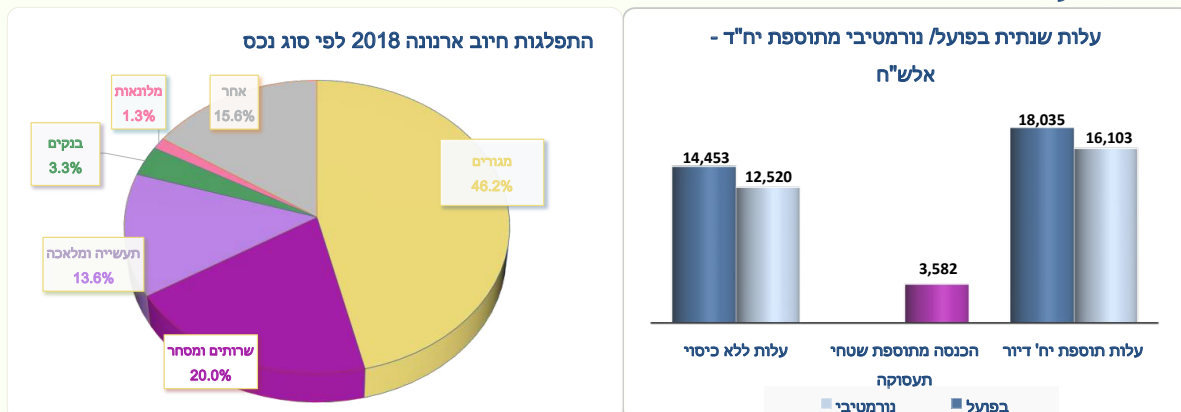
משרד הפנים
מינהל הסיוע
אגף תכנון ובנייה

סיווג יציבות		המראה	רשות:		עכו		מקור נתונים:	נתוני משרד הפנים	
אוקטובר 10/2019	56,731	מדד חברתי כלכלי:	4	פריפראליות:	4	נפת:	מ"מ/עיריה יחידה	קבוצה:	רשות יחידה
שנת הסכם גג:	2017	ממוצע נפשות למשק בית:	3.4	חיוב ארנונה אלש"ח: 2018	166,622	עכו א	סוג:	תמרוץ דיור - אלש"ח:	620
דירוג חוסן:	132					7	סוג:	מקום איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	48,143

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

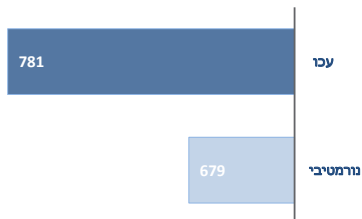
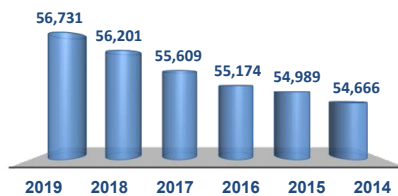
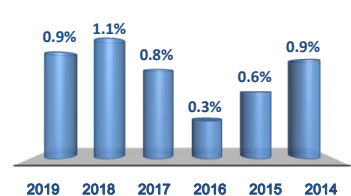


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	12.5	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 125 אלף מר		
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	14.5	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 144 אלף מר		

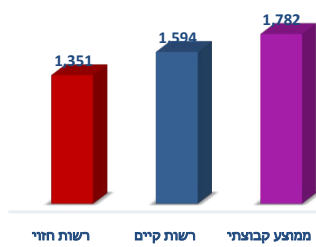
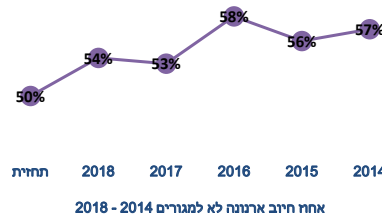
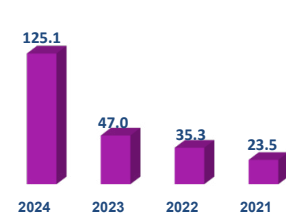
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב-5 שנים - אלפי מ"ר:	35.8	תוספת יח' דיור ב-5 שנים:	3,776
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	5	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	-3
תוספת שטחי תעסוקה ב-5 שנים - אלפי מ"ר:	35.8	תוספת יח' דיור ב-5 שנים:	3,776
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	5	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	-3

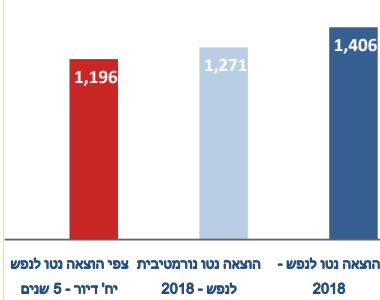
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

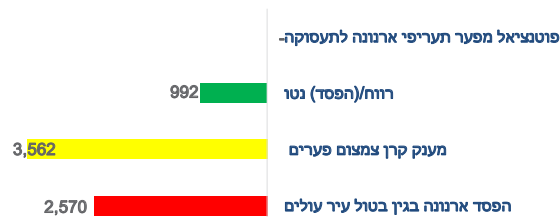
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



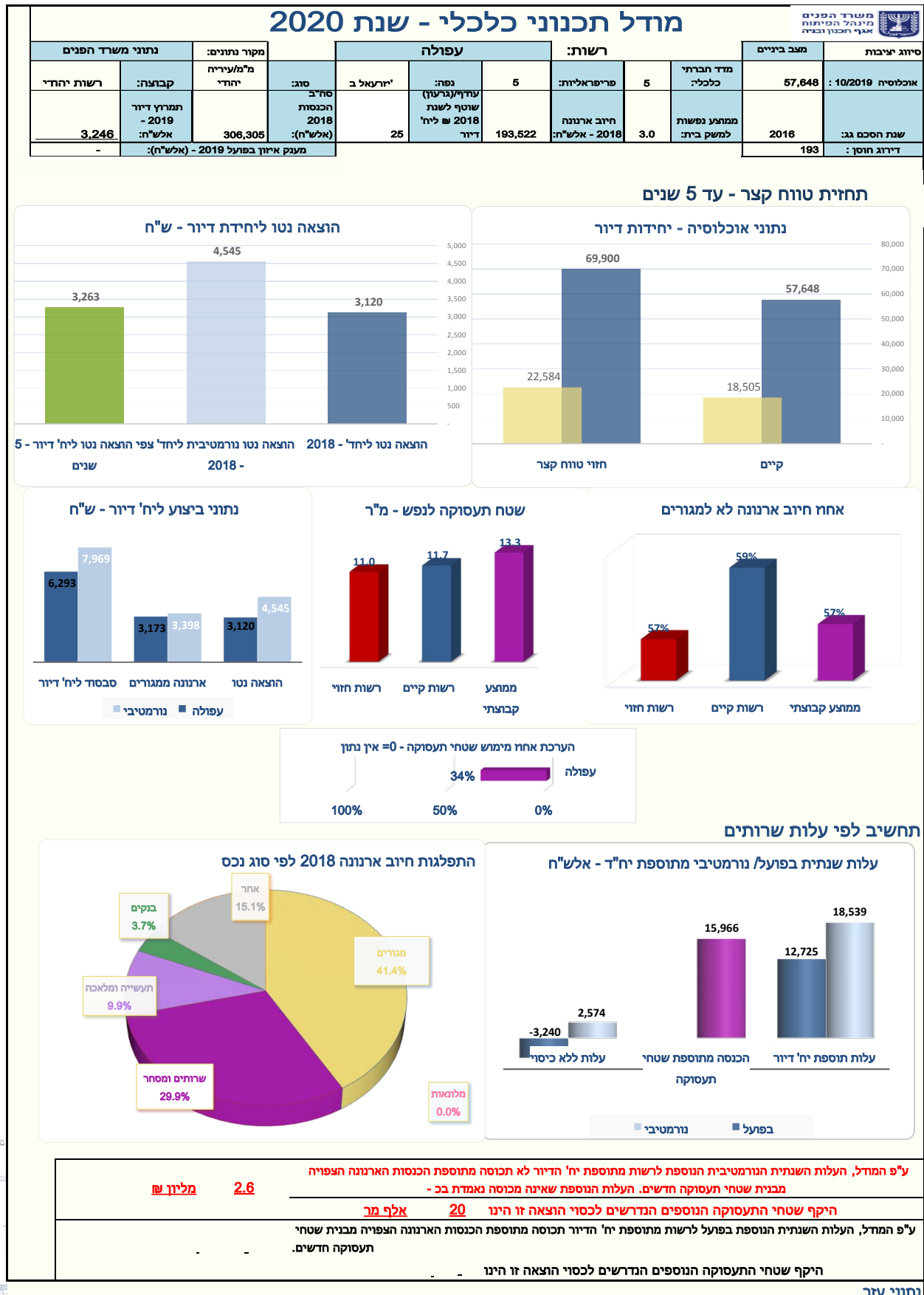
סיכום ממצאים לרשות - עכו

2017	שנת חתימה על הסכם גג
15,744	היקף יח"ד לשיווק
56,731	אוכלוסייה קיימת 2019
69,600	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
22%	גידול אוכלוסייה באחוזים
16,543	יחידות דיור קיימות 2018
3,776	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
592,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
35,781	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
18%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
4	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
3.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 48,143,000	מענק איזון 2019
₪ 620,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,776	הוצאה נטו ליח"ד
₪ 4,264	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 4,065	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



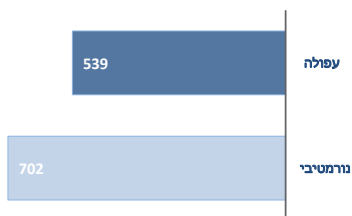
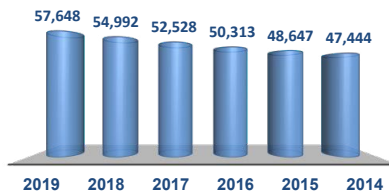
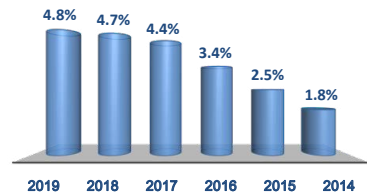
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 14.5 מלש"ח (או: 12.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לחושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 144 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 125 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

עפולה

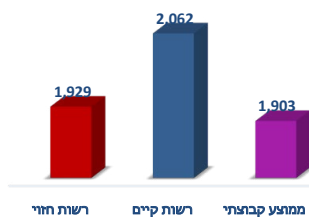
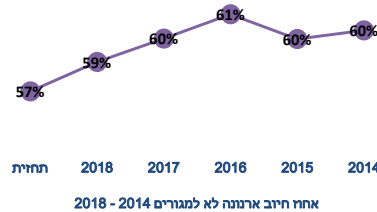


תוספת ש"ח לנפש	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר:	תוספת יח' דיור ב - 5 שנים:
121.7	4,079	
קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	6	-4
50 עד 100 אלף תושבים		

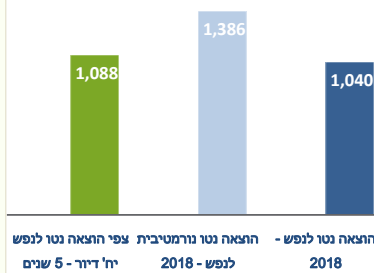
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

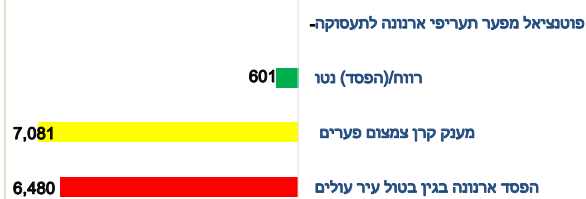
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



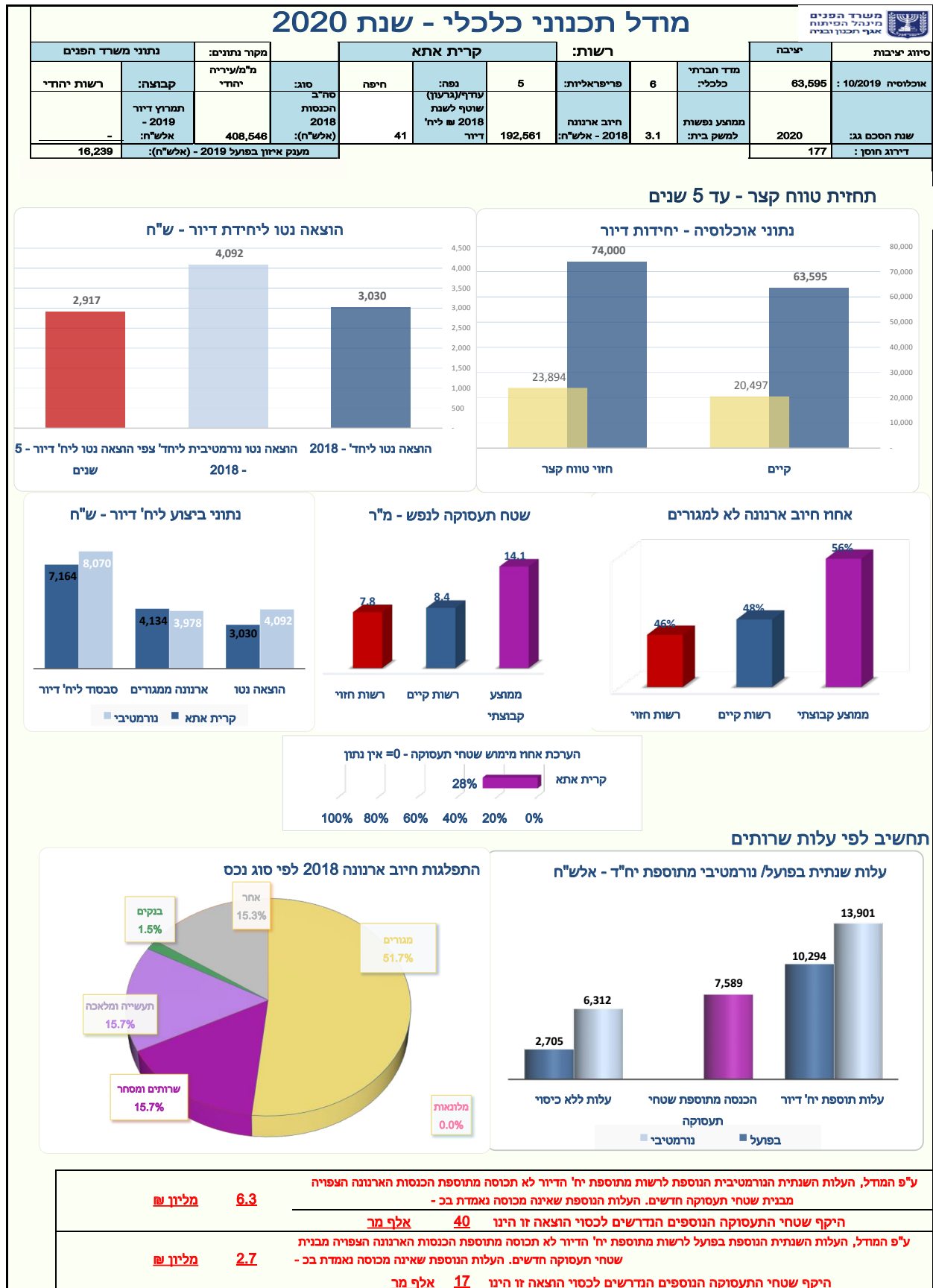
סיכום ממצאים לרשות - עפולה

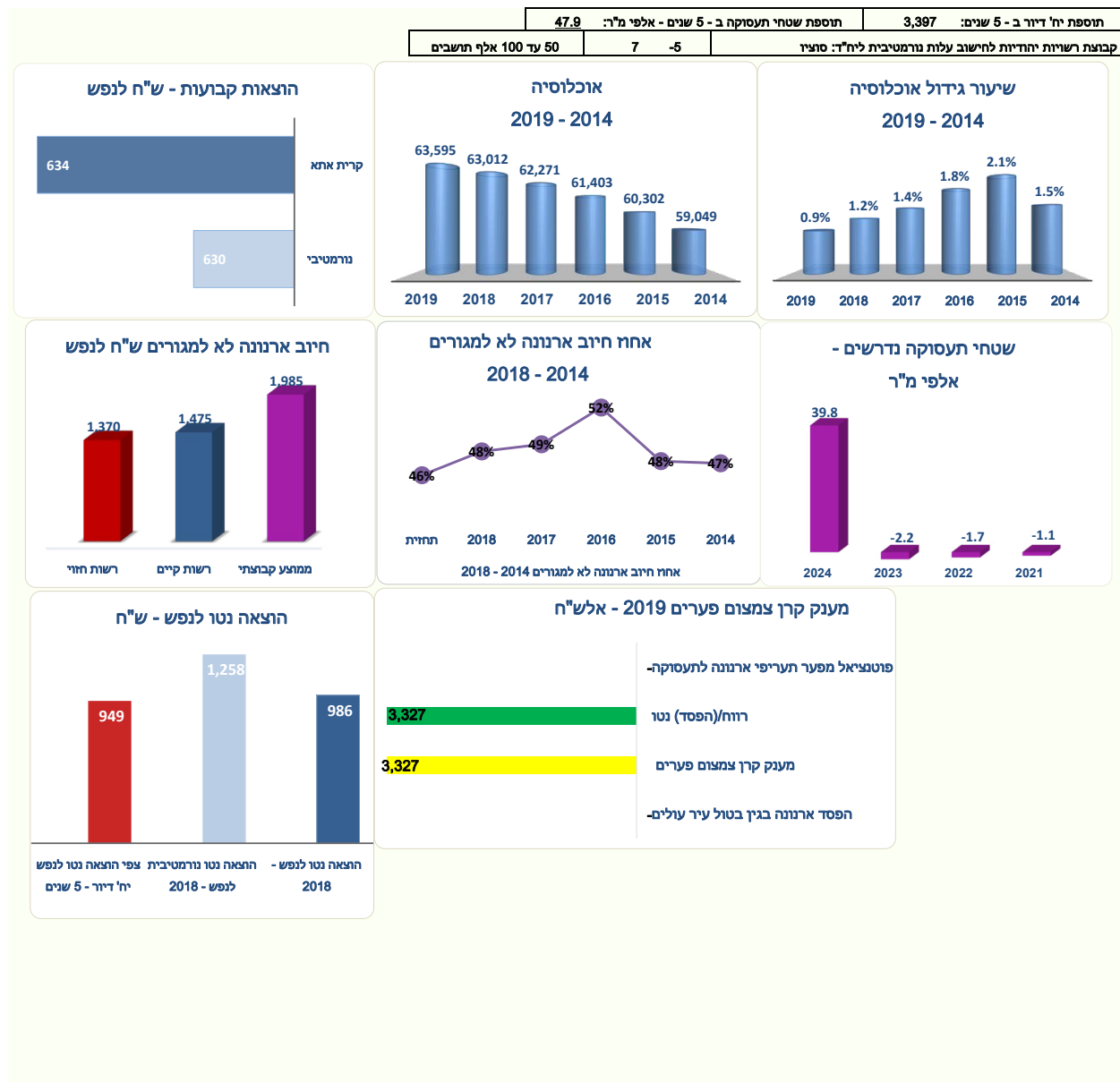
2016	שנת חתימה על הסכם גג
10,496	היקף יח"ד לשיווק
57,648	אוכלוסייה קיימת 2019
69,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
21%	גידול אוכלוסייה באחוזים
18,505	יחידות דיור קיימות 2018
4,079	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
646,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
121,714	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
34%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 3,246,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,120	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,545	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 3,263	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים, ההכנסה הצפויה משטחי תעסוקה חדשים תאפשר מתן שירות ברמה הניתנת בפועל כיום. על מנת לספק שירותים לפי רמת ההוצאה הנורמטיבית, יש להגדיל את מקורות ההכנסה בהיקף של 2.5 מלש"ח או לחילופין לאכלס 20 אלף מ"ר שטחי תעסוקה.

קרית אתא





סיכום ממצאים לרשות - קרית אתא

2020	שנת חתימה על הסכם גג
19,000	היקף יח"ד לשיווק
63,595	אוכלוסייה קיימת 2019
74,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
16%	גידול אוכלוסייה באחוזים
20,497	יחידות דיור קיימות 2018
3,397	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
528,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
47,850	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
28%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
6	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3.1	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 16,239,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,030	הוצאה נטו ליח"ד
₪ 4,092	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,917	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



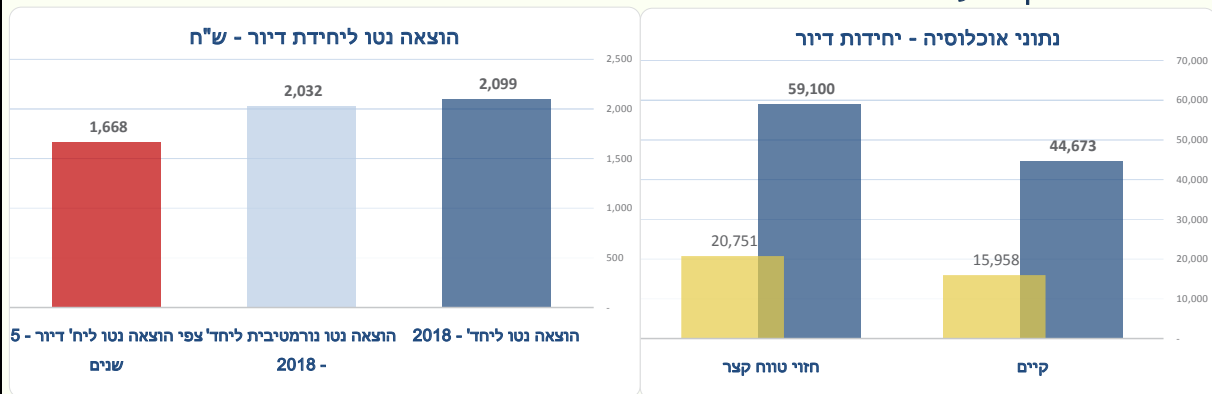
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 2.7 מלש"ח (או: 6.3 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 17 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 40 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

קרית ביאליק

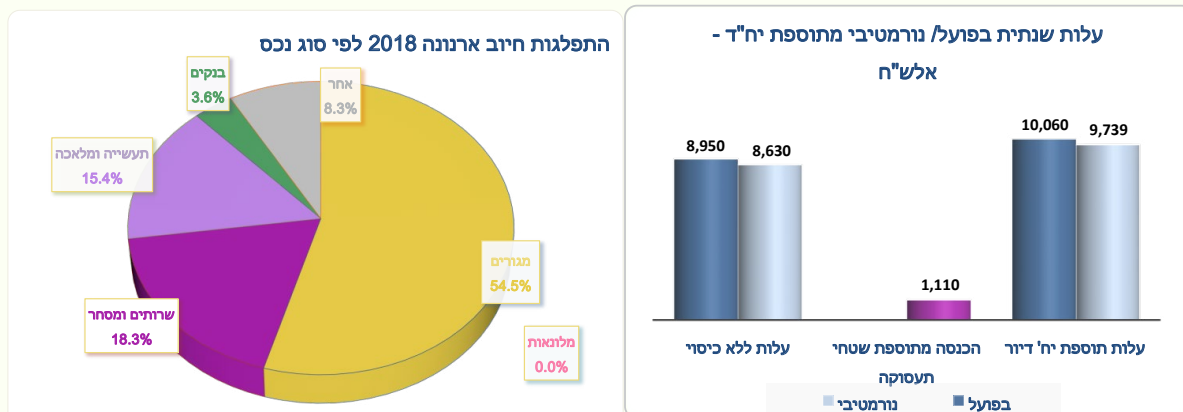
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		קרית ביאליק			רשות:		יציבה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	חיפה	נפה:	5	פריפראליות:	7	ממד חברתי כלכלי:
1,156	תמרוץ דיוור - אלש"ח:	303,090	סוג: הכנסות 2018 (אלש"ח):	63	עודף/עגורן/שוטף לשנת 2018 נ"ל דיוור	156,591	חיוב ארנונה - אלש"ח:	3.0	ממתצע נפשות למשק בית:
6,790	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								2014
									201

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

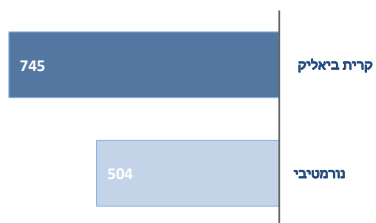
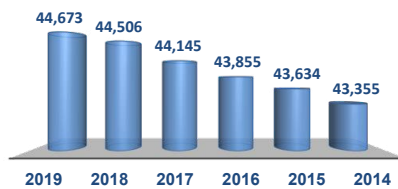
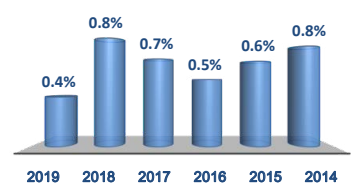


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		8.6	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		75	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		9	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		78	אלף מר

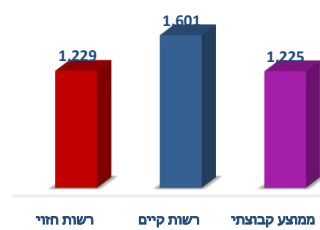
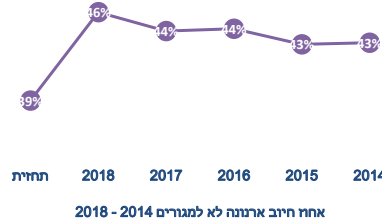
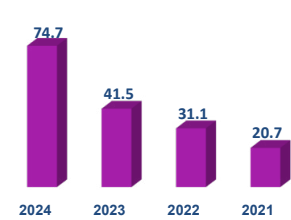
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר:	9.6	תוספת יח' דיור ב - 5 שנים:	4,793
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-6	20 עד 50 אלף תושבים	8

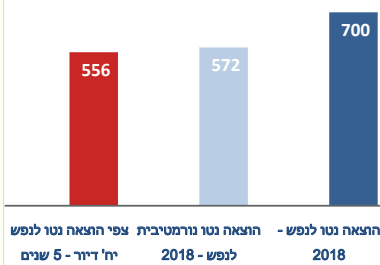
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

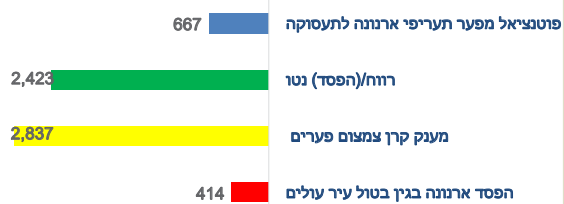
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - קריית ביאליק

2014	שנת חתימה על הסכם גג
7,388	היקף יח"ד לשיווק
44,673	אוכלוסייה קיימת 2019
59,100	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
32%	גידול אוכלוסייה באחוזים
15,958	יחידות דיור קיימות 2018
4,793	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
474,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
9,613	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
87%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
6,790,000 ₪	מענק איזון 2019
1,156,000 ₪	תמרוץ דיור 2019
2,099 ₪	הוצאה נמו ליח"ד
2,032 ₪	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
1,668 ₪	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

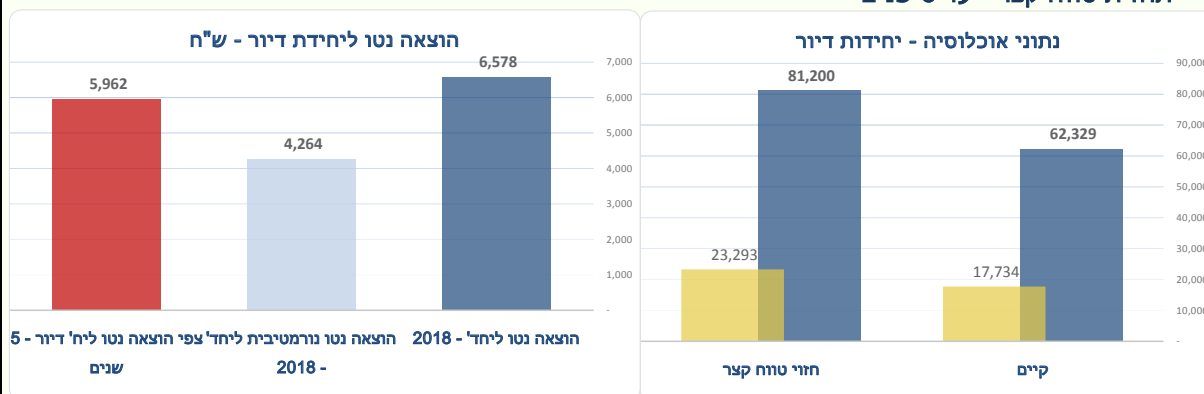


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 9 מלש"ח (או: 8.6 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום בהרבה ערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות קיימת ברשות יש לאכלס 78 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 75 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

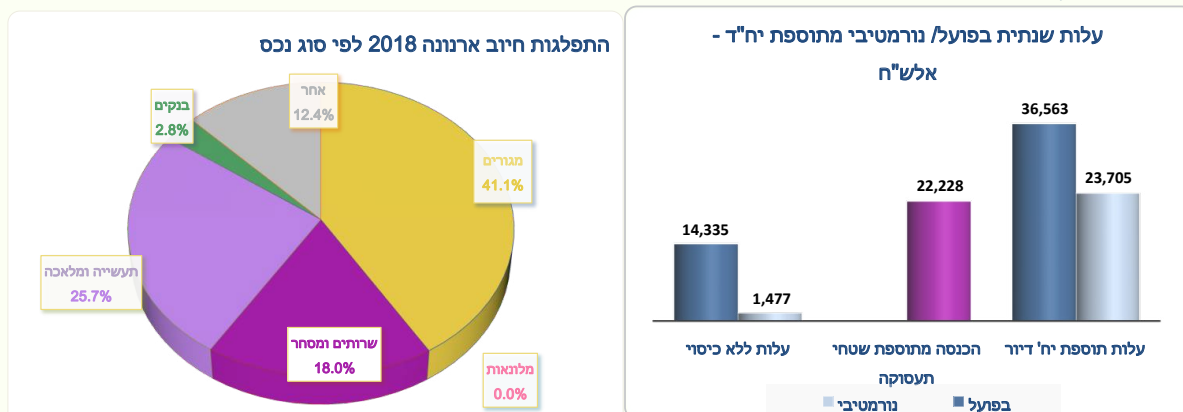
קרית גת

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		קרית גת			רשות:		מס' יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	אשקלון	נפה:	5	פריפראליות:	4	מס' ביניים
7,109	תמרוך דיור - אלש"ח	440,191	סוג ב' הכנסות 2018 (אלש"ח):	-2,759	עודף/גירעון שוטף לשנת 2018 ש' ליח' דיור	168,226	חיוב ארנונה - אלש"ח:	3.4	62,329
21,466	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								138

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

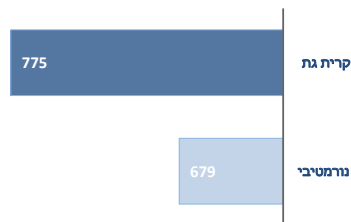


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		1.5	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		12	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		14.3	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		119	אלף מר

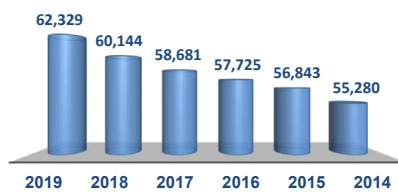
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 5,559	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 184.2
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	5
	50 עד 100 אלף תושבים

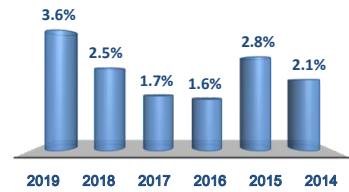
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



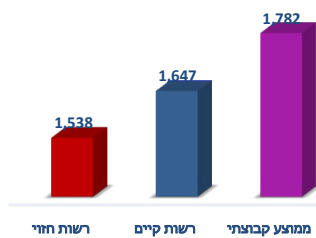
אוכלוסיה
2019 - 2014



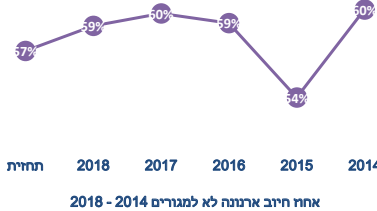
שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014



חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



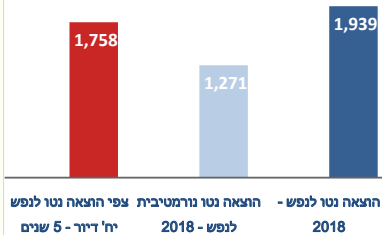
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014



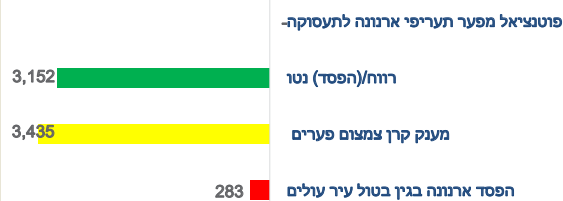
שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר



הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - קרית גת

שנת חתימה על הסכם גג	2019 + 2013
היקף יח"ד לשיווק	7,164 + 6,472
אוכלוסייה קיימת 2019	62,329
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	81,200
גידול אוכלוסייה באחוזים	30%
יחידות דיור קיימות 2018	17,734
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	5,559
שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018	668,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	184,203
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	22%
מדד סוציאקונומי	4
פריפריאליות	5
ממוצע נפשות למשק בית	3.4
מענק איזון 2019	₪ 21,466,000
תמרוץ דיור 2019	₪ 7,109,000
הוצאה נמו ליח"ד	₪ 6,578
הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין	₪ 4,264
צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 5,962

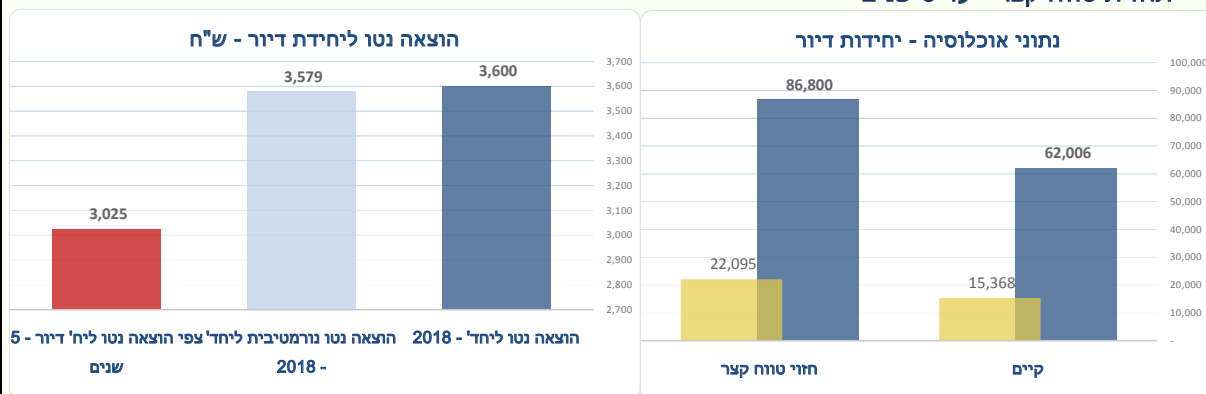


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 14.3 מלש"ח (או: 1.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 119 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 12 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

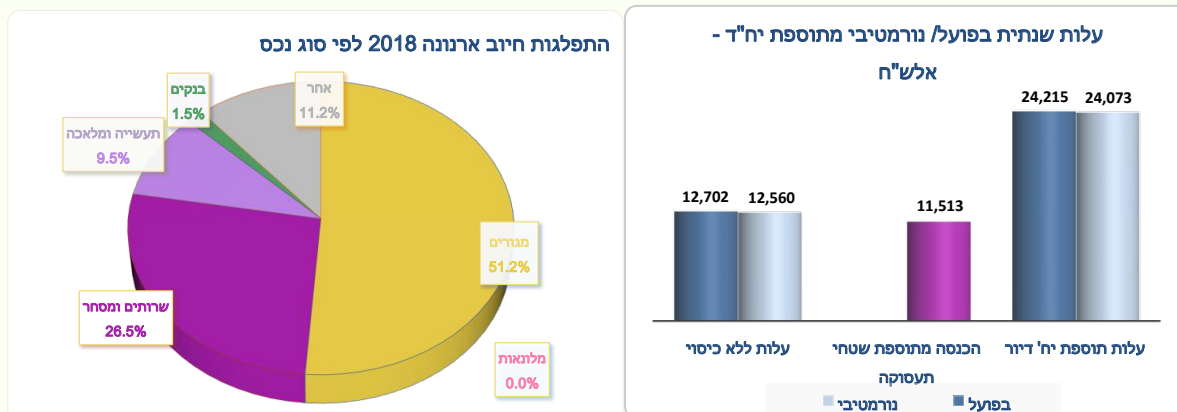
ראש העין

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		ראש העין			רשות:		סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	פחת תקווה	נפח:	7	פריפראליות:	7	איתנה ע"פ חוק
רשות יהודי	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	385,753	סח"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	281	עודף/גירעון) שוטף לשנת 2018 או ליח' דיור	211,439	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	3.7	62,006
9,688									10/2019
-			מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):						230
									שנת חסכם גג:
									דירוג חוסן :

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

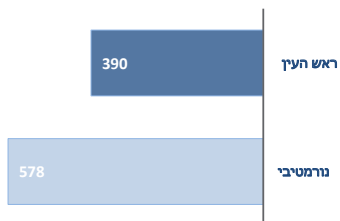
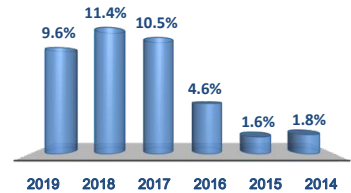


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		12.6	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		87	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		12.7	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		88	אלף מר

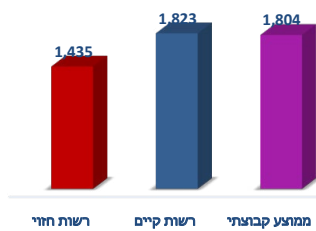
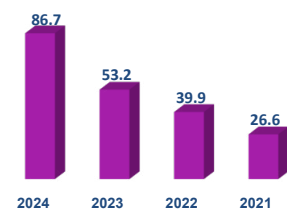
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב-5 שנים - אלפי מ"ר:	79.5	תוספת יח' דיור ב-5 שנים:	6,727
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	8	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-8

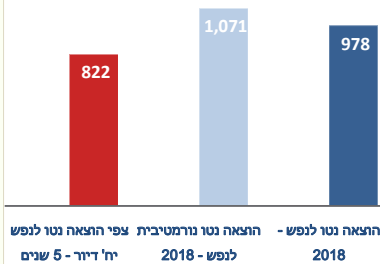
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



הוצאה נטו לנפש - 2018
הוצאה נטו נורמטיבית לנפש - 2018
צפי הוצאה נטו לנפש - יח' דיור - 5 שנים

סיכום ממצאים לרשות - ראש העין

2014	שנת חתימה על הסכם גג
18,000	היקף יח"ד לשיווק
62,006	אוכלוסייה קיימת 2019
86,800	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
40%	גידול אוכלוסייה באחוזים
15,224	יחידות דיור קיימות 2018
6,727	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
664,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
79,519	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
39%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
3.7	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 9,688,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,600	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 3,579	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 3,025	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

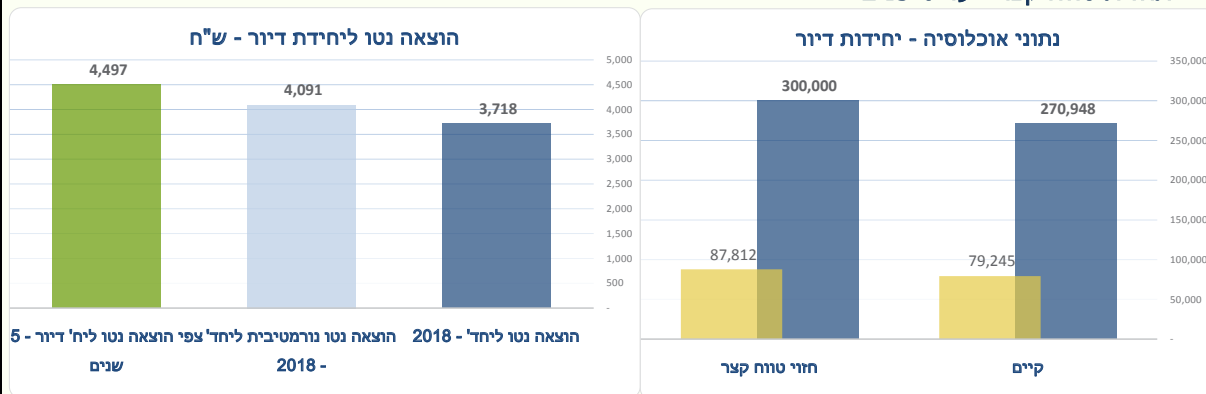


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 12.7 מלש"ח (או: 12.6 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 88 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 87 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

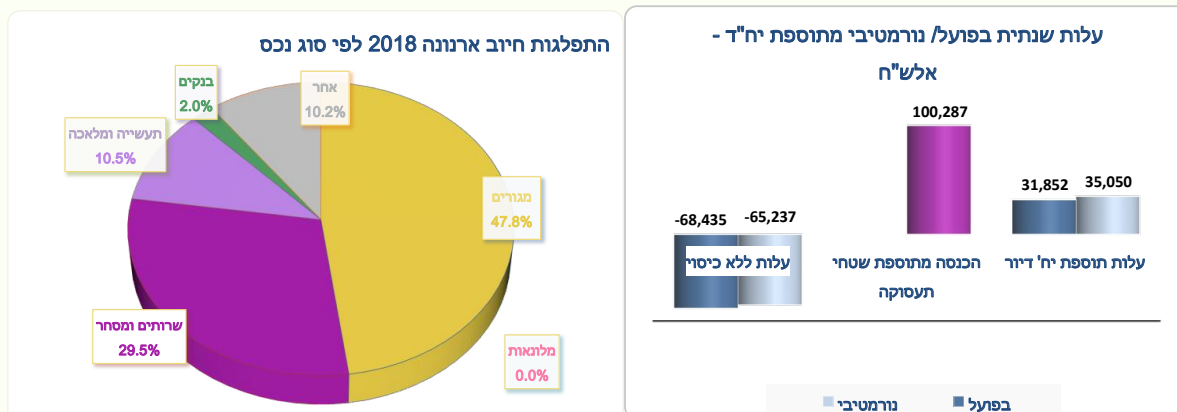
ראשון לציון

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		ראשון לציון			רשות:		איתנה ע"פ חוק
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	רחובות	נפה:	9	פריפראליות:	7	ממד חברתי כלכלי:
5,132	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	1,726,291	סוג ב- הכנסות 2018 (אלש"ח):	39	עודף/ענף/שטח שוטף לשנת 2018 נ"ל דיור	1,014,156	חיוב ארנונה אלש"ח:	3.4	ממוצע נפשות למשק בית:
-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								227
									270,948
									10/2019
									שנת הסכם גג:
									2014
									דירוג חוסן:
									227

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

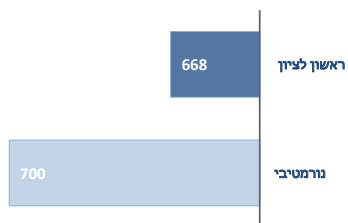
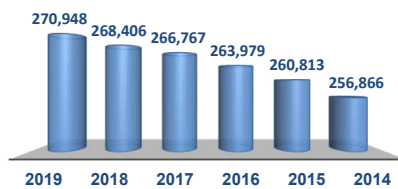
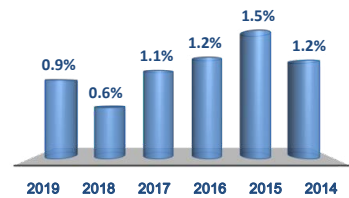


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-

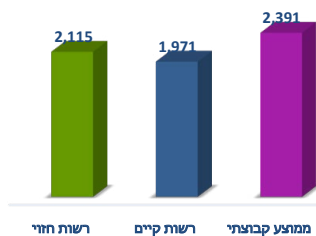
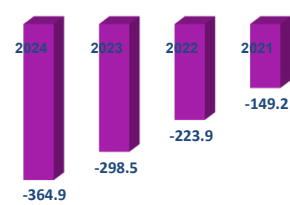
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	560.9	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	8,567
מכל 100 אלף תושבם	8	קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-6

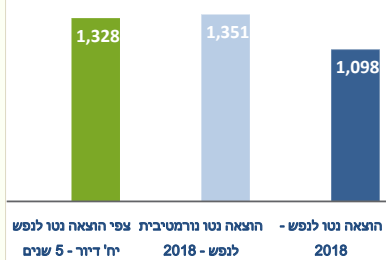
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח

- פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה-
- רווח/(הפסד) נטו -
- מענק קרן צמצום פערים -
- הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים-

סיכום ממצאים לרשות - ראשון לציון

2014	שנת חתימה על הסכם גג
17,939	היקף יח"ד לשיווק
270,948	אוכלוסייה קיימת 2019
300,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
10%	גידול אוכלוסייה באחוזים
79,245	יחידות דיור קיימות 2018
8,567	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
2,600,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
560,926	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
47%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
9	פריפריאליות
3.4	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 5,132,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,718	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,091	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 4,497	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



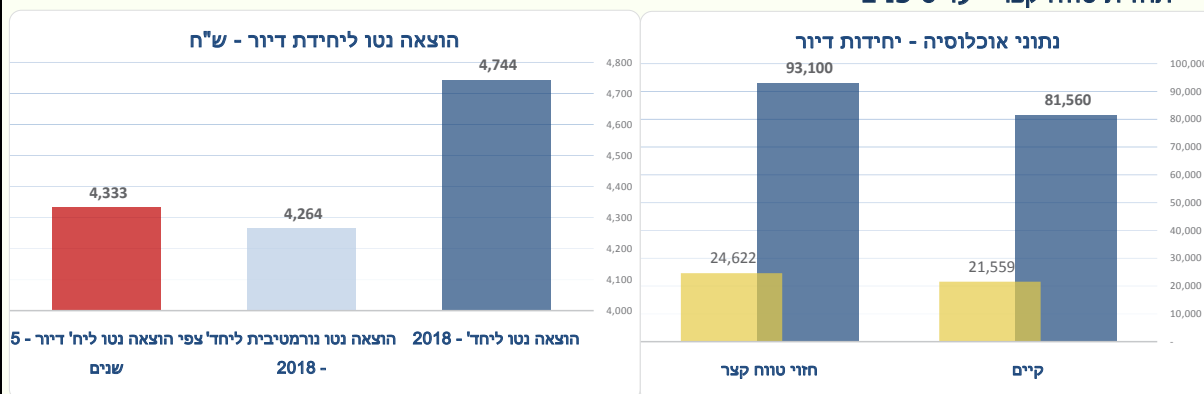
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



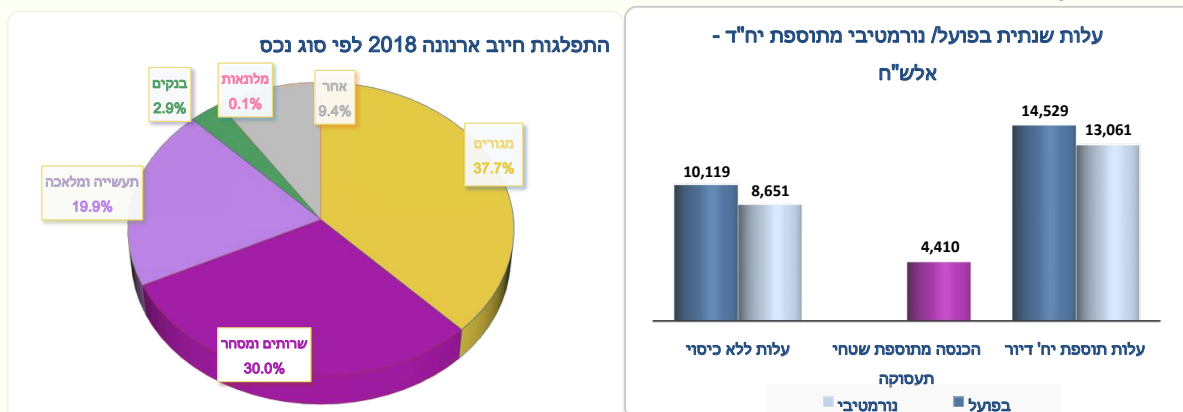
רמלה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובנייה	
רשות		רשות		רשות		רשות		רשות		רשות	
מס' רשות	שטח (מ"ר)	מס' רשות	שטח (מ"ר)	מס' רשות	שטח (מ"ר)	מס' רשות	שטח (מ"ר)	מס' רשות	שטח (מ"ר)	מס' רשות	שטח (מ"ר)
8	236,170	4	24,622	4	24,622	4	24,622	4	24,622	4	24,622
2018	אלש"ח	2018	אלש"ח	2018	אלש"ח	2018	אלש"ח	2018	אלש"ח	2018	אלש"ח
2015	21,559	2015	21,559	2015	21,559	2015	21,559	2015	21,559	2015	21,559
139		139		139		139		139		139	

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

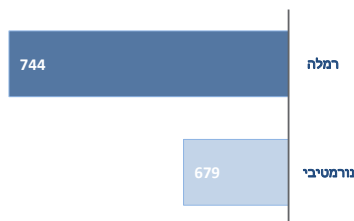
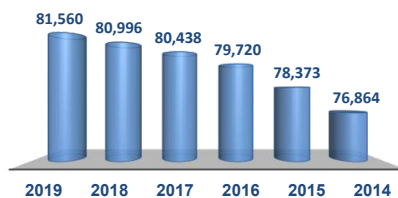
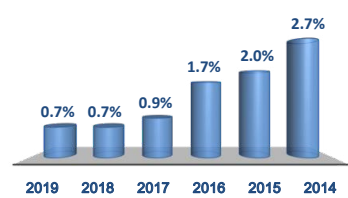


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח"ד חזוי לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ - 8.7 מיליון ₪	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 61 אלף מר	
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח"ד חזוי לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ - 10.1 מיליון ₪	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו 72 אלף מר	

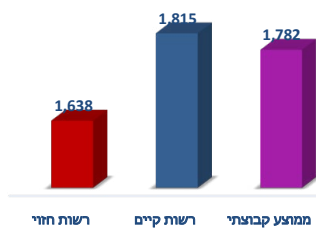
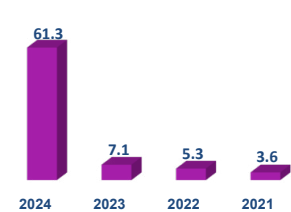
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב-5 שנים - אלפי מ"ר: 31.3	תוספת יח' דיור ב-5 שנים: 3,063
קבוצת רשויות יחידות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוצי	50 עד 100 אלף תושבים
5	-3

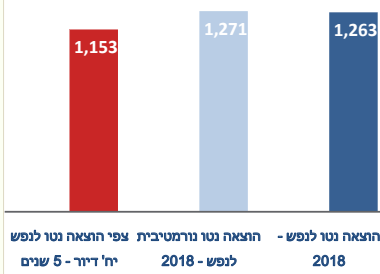
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

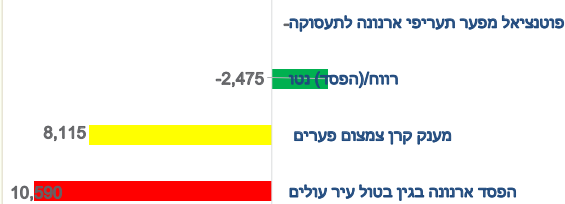
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

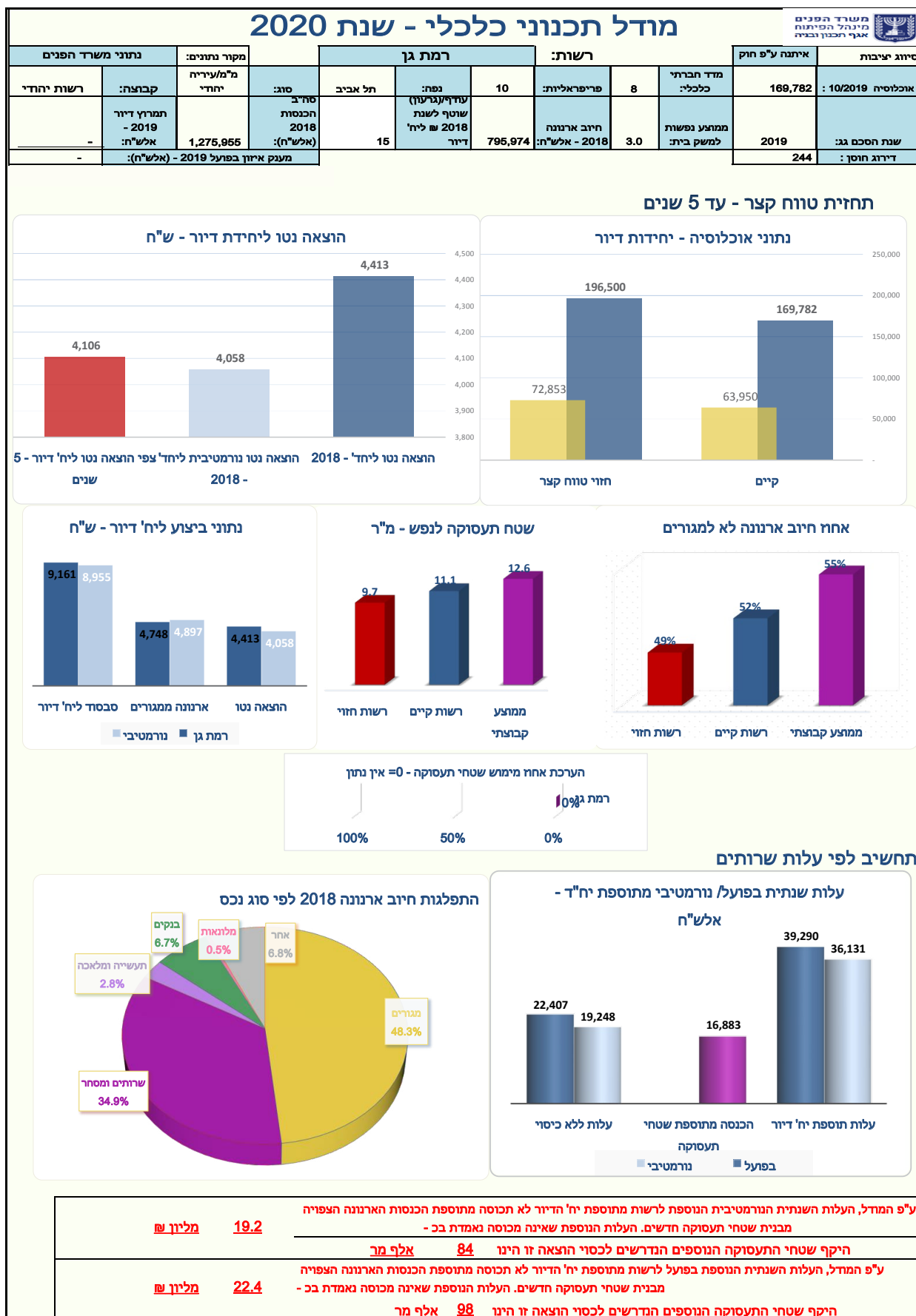


סיכום ממצאים לרשות - רמלה

2015	שנת חתימה על הסכם גג
7,483	היקף יח"ד לשיווק
81,560	אוכלוסייה קיימת 2019
93,100	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
11%	גידול אוכלוסייה באחוזים
21,559	יחידות דיור קיימות 2018
3,063	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
911,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
31,259	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
30%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
4	מדד סוציאקונומי
8	פריפריאליות
3.8	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 39,233,000	מענק איזון 2019
₪ 3,852,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,744	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,264	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 4,333	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



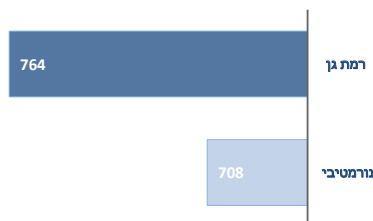
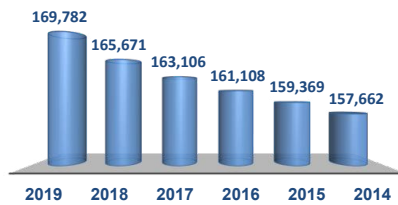
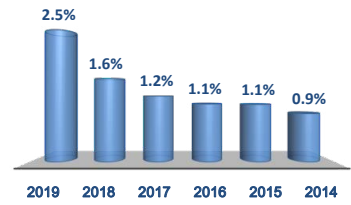
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 10.1 מלש"ח (או: 8.7 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 72 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 61 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.



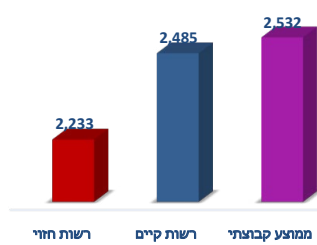
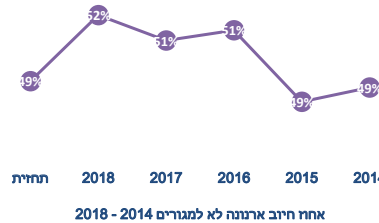
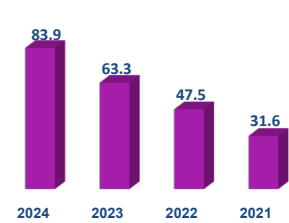
| נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	73.6	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	8,903
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-7	מקל 100 אלף תושבם	9

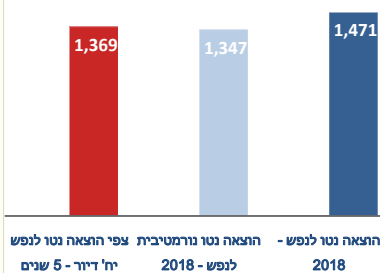
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים 2019 - אלש"ח

- פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה-
- רווח/(הפסד) נטו -
 - מענק קרן צמצום פערים -
 - הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים-

סיכום ממצאים לרשות - רמת גן

שנת חתימה על הסכם גג	2019
היקף יח"ד לשיווק	9,000
אוכלוסייה קיימת 2019	169,782
צפי אוכלוסייה (5 שנים)	196,500
גידול אוכלוסייה באחוזים	15%
יחידות דיור קיימות 2018	63,950
צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)	8,903
שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018	1,841,000
צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)	73,633
אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה	אין נתון
מדד סוציאקונומי	8
פריפריאליות	10
ממוצע נפשות למשק בית	3
מענק איזון 2019	-
תמרוץ דיור 2019	-
הוצאה נמו ליח"ד	₪ 4,413
הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו	₪ 4,058
צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)	₪ 4,106

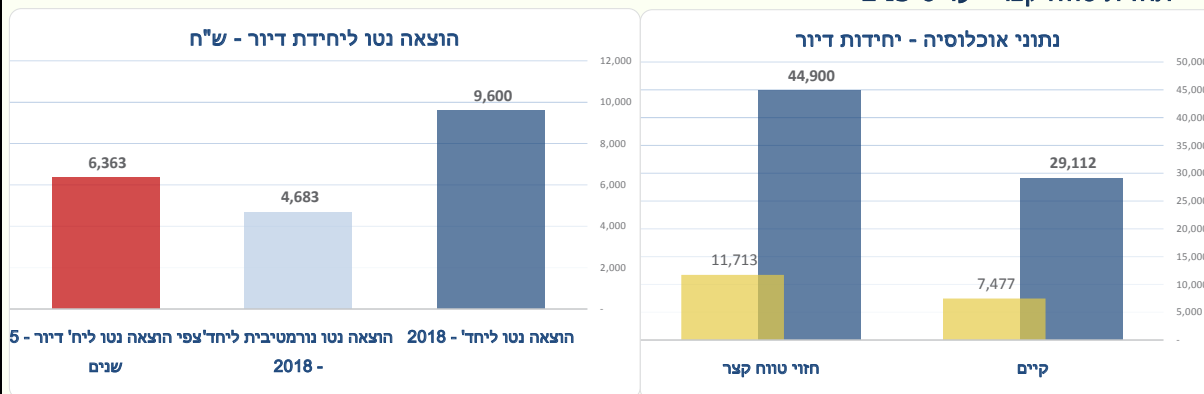


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 22.4 מלש"ח (או: 19.2 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 98 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 84 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

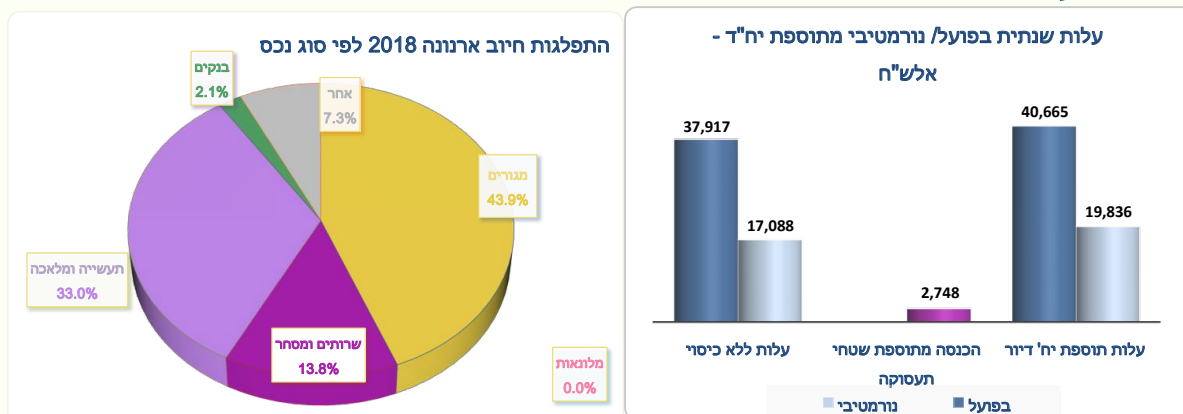
שדרות

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		שדרות		רשות:		המראה	סיווג יציבות
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	אשקלון	נפה: ערד/נג'ע/עזר	4	פריפריאליות:	29,112	אוכלוסיה 10/2019
2,622	תמרוץ דירור - 2019 אלש"ח:	238,238	סוג ב: חכנסות 2018 (אלש"ח):	1	שטחי לשנת 2018 נו ליח' דירור	84,622	חיוב ארנונה 2018 - אלש"ח:	2018	שנת הסכם גג:
25,931	מענק איוון בפועל 2018 - (אלש"ח):							127	דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

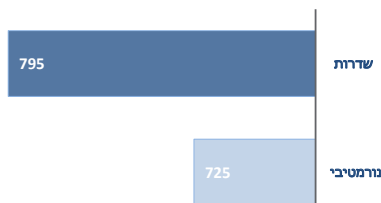


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		17.1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		174	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		37.9	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		386	אלף מר

נתוני עזר

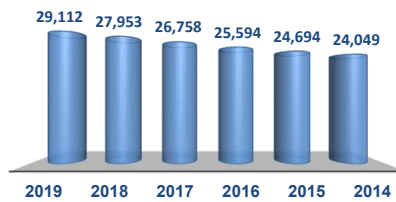
תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	27.9	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	4,236
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	6	קבוצת רשויות יח' דיור ב- 5 שנים:	4
20 עד 50 אלף תושבים			

הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



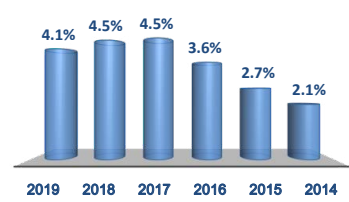
אוכלוסיה

2019 - 2014

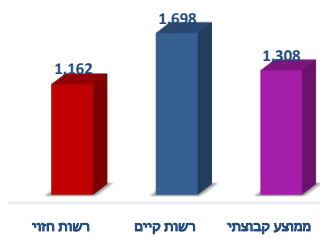


שיעור גידול אוכלוסיה

2019 - 2014

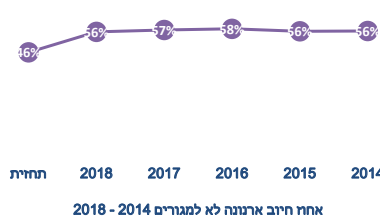


חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



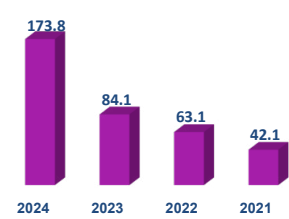
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים

2018 - 2014

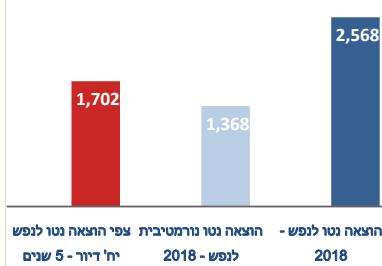


שטחי תעסוקה נדרשים -

אלפי מ"ר

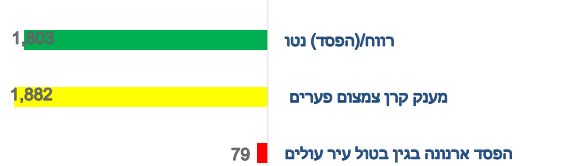


הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה-



סיכום ממצאים לרשות - שדרות

2018	שנת חתימה על הסכם גג
7,900	היקף יח"ד לשיווק
29,112	אוכלוסייה קיימת 2019
44,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
54%	גידול אוכלוסייה באחוזים
7,477	יחידות דיור קיימות 2018
4,236	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
399,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
27,948	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
63%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
3.7	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 25,931,000	מענק איזון 2019
₪ 2,622,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 9,600	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,683	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 6,363	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



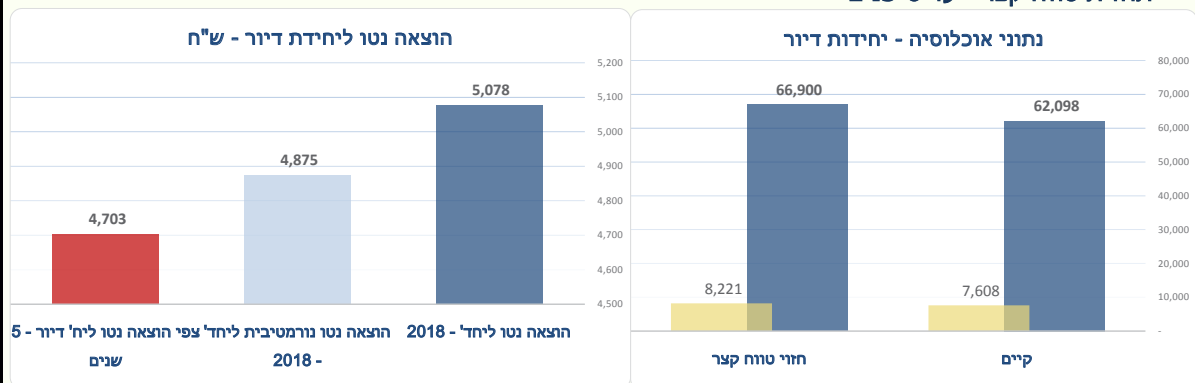
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 37.9 מלש"ח (או: 17.1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). על מנת לשמר את רמת שירות הקיימת ברשות יש לאכלס 386 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 174 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

פרק שני - סיכום ממצאים - רשויות בגידול מואץ

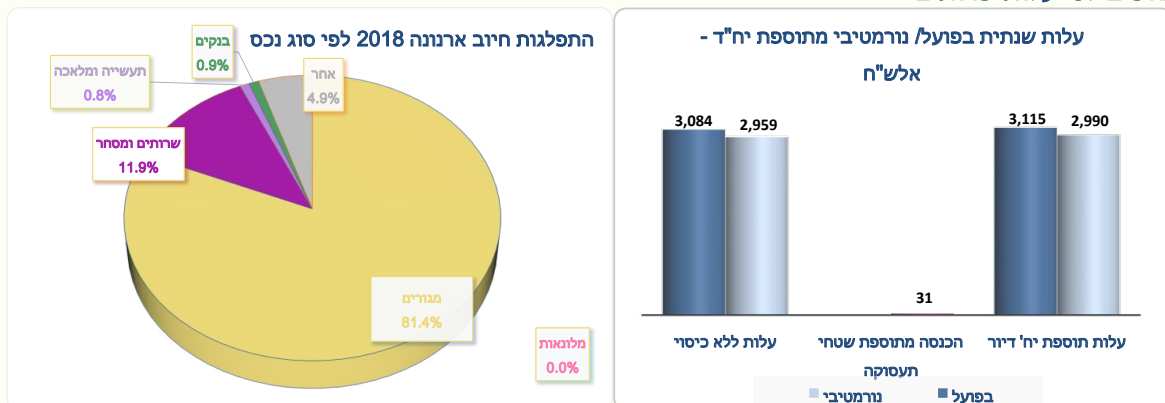
ביתר עילית

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובניה	
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		ביתר עילית			רשות:		המראה		סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	יחידה ושומרון	גפה:	5	פריפראליות:	1	מדד חברתי כלכלי:	62,098	אוכלוסייה 10/2019:
תמרוץ דיור - 2019	אלש"ח:	222,244	סח"ב הכנסות 2018	13	עודף/גריעו/שטף לשנת 2018	48,975	חיוב ארנונה - 2018	7.8	ממחצית נפשות למשק בית:	לא קיים	שנת הסכם גב:
-	אלש"ח:	-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	-	דיור	-	-	-	-	71	דירוג חוסן:
47,544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	31 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	32 אלף מר

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - בית"ר עלית

62,098	אוכלוסייה קיימת 2019
66,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
7%	גידול אוכלוסייה באחוזים
7,608	יחידות דיור קיימות 2018
613	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
56,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
326	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
1	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
7.8	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 47,544,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,078	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,875	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 4,703	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

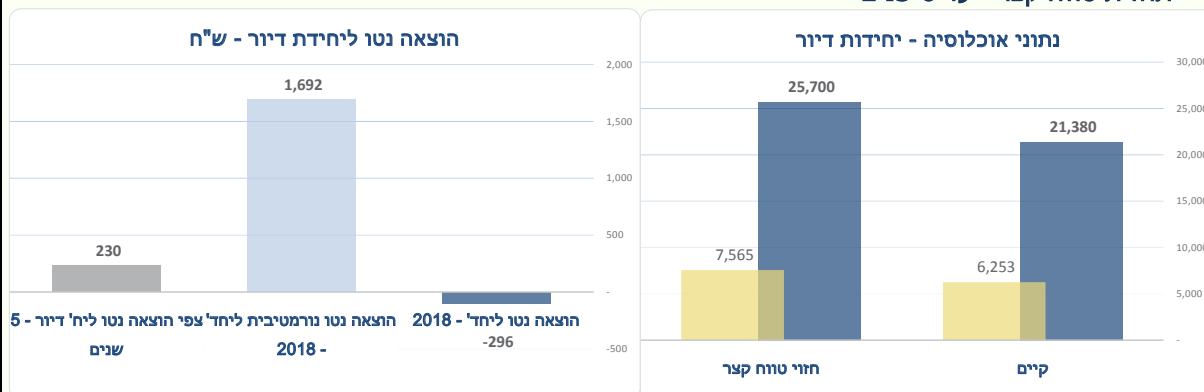


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 3.1 מלש"ח (או: 3.3 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לחושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 32 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 35 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

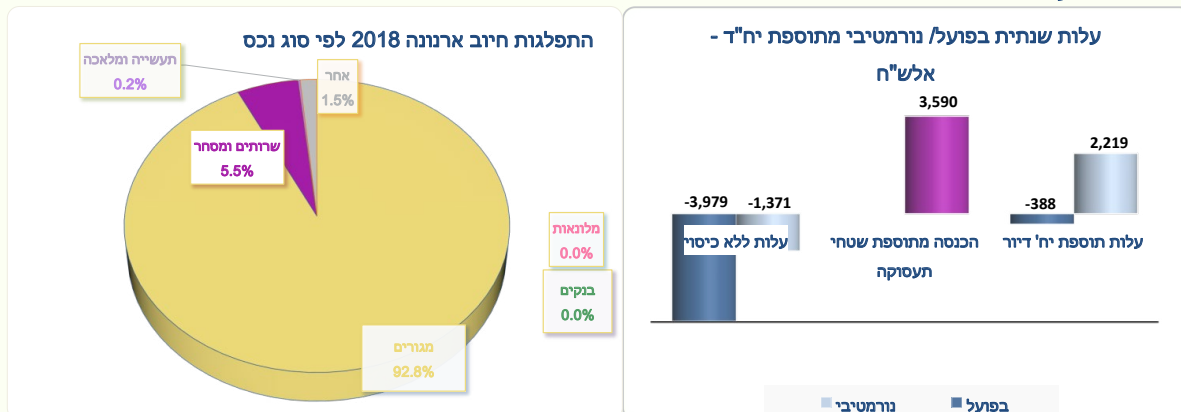
גני תקווה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובניה	
שיוזג יציבות		מצב ביניים		רשות:		גני תקווה		מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים	
אוכלוסיה 10/2019:	21,380	מדד חברתי כלכלי:	8	פריפראליות:	9	נפה:	פתח תקווה	מ"מ/עדייה יחידה:	קבוצה:	רשות יחידה:	
שנת הסכם גג:	לא קיים	ממוצע נפשות למשק בית:	3.3	חיוב ארנונה אלש"ח:	56,935	עודף/עגולות שוטף לשנת ליח' 2018	15	סוג:	תמרוץ דיור - אלש"ח:	2019	
דירוג חוסן:	180					דיור		מקור נתונים:	מקור נתונים:	2,720	
								סוג:	מקור נתונים:		
								סוג:	מקור נתונים:		

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



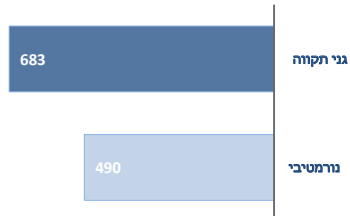
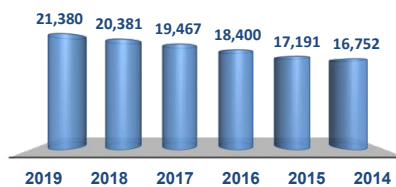
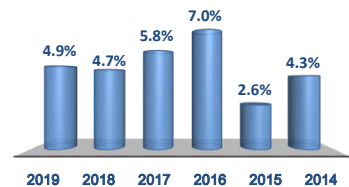
ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

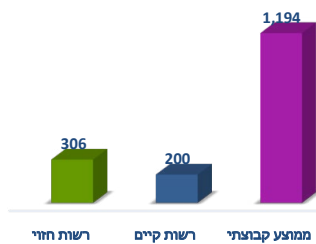
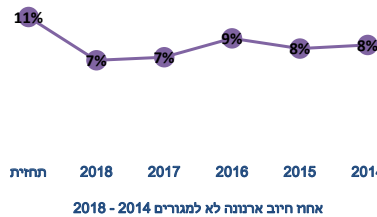
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	21.6	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	1,312
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	9	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-7

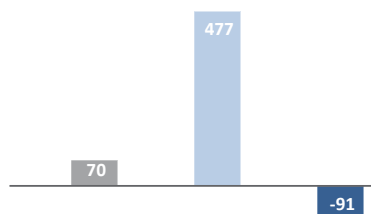
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



הוצאה נטו לנפש - הוצאה נטו נורמטיבית צפי הוצאה נטו לנפש
לנפש - 2018 יח' דיור - 5 שנים

מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

1,429	פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה
-	רווח/(הפסד) נטו
-	מענק קרן צמצום פערים
-	הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים

סיכום ממצאים לרשות - גני תקווה

20,380	אוכלוסייה קיימת 2019
25,700	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
20%	גידול אוכלוסייה באחוזים
6,253	יחידות דיור קיימות 2018
1,312	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
23,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
21,598	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
72%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
9	פריפריאליות
3.3	ממוצע נפשות למשק בית
2,720,000 ₪	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
290 - ₪	הוצאה נמו ליח"ד
1,692 ₪	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
230 ₪	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

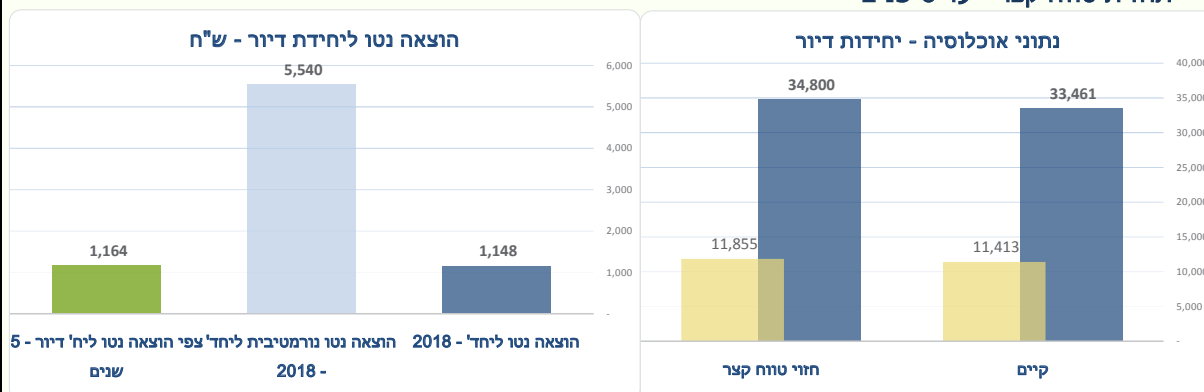
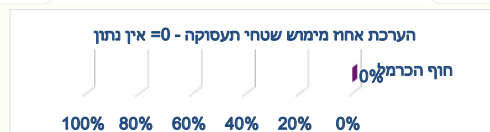


חוף הכרמל

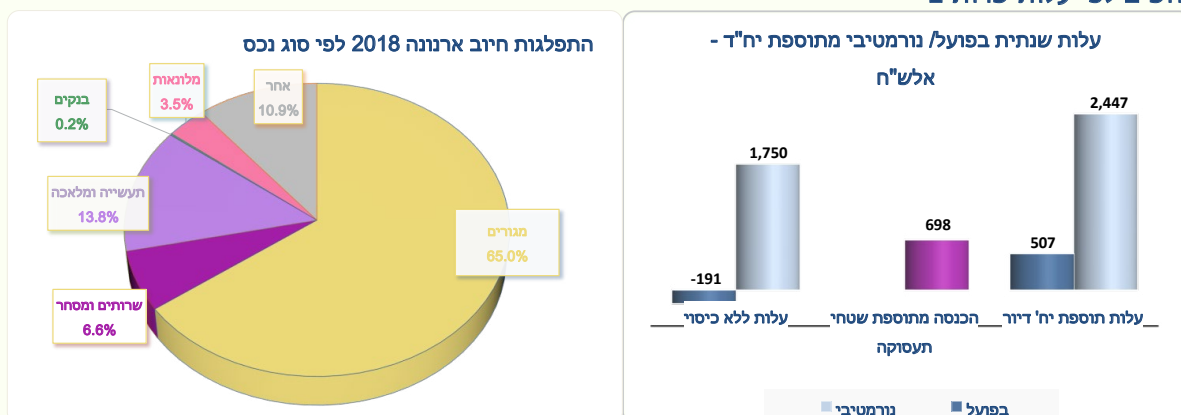
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		חוף הכרמל			רשות:		יציבה
רשות יחיד	קבוצה:	אזוריות	סוג:	חדרה	נפה:	5	פריפראיות:	8	מדר חברתי כלכלי:
רשות יחיד	תמרוץ דיוור - אלש"ח: 2019	249,877	סוג: הכנסות 2018 (אלש"ח):	25	עודף/עודף (שנת שוטף לשנת 2018 נ"ל) דיוור	95,239	חיוב ארנונה: 2018 - אלש"ח:	3.0	ממוצע נפשות למשק בית:
179	-	-	מענק איזון בפועל 2019 - (אלש"ח):	-	-	-	-	-	לא קיים
									207

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובנייה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

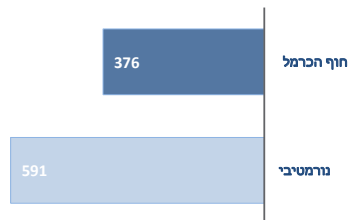


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	31 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	1.7 מליון ש

נתוני עזר

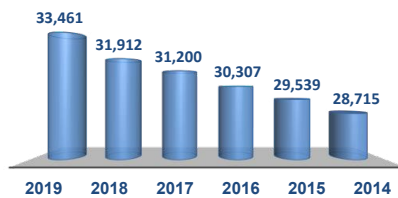
תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 442	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר: 12.3	מכל 15 אלף תושבים
קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	7-10	

הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



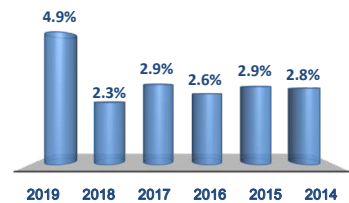
אוכלוסיה

2019 - 2014

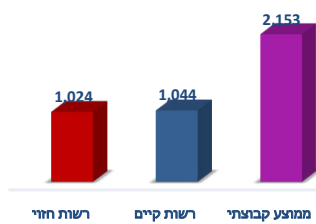


שיעור גידול אוכלוסיה

2019 - 2014

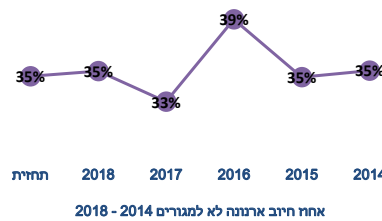


חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



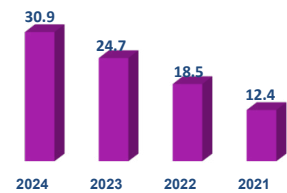
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים

2018 - 2014

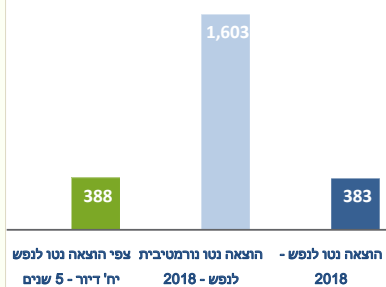


שטחי תעסוקה נדרשים -

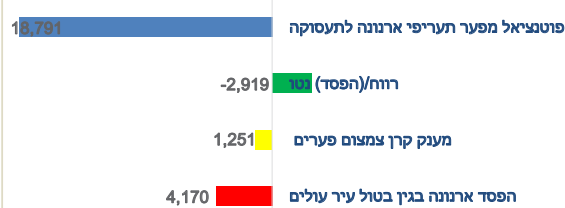
אלפי מ"ר



הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - חוק הכרמל

33,461	אוכלוסייה קיימת 2019
34,800	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
4%	גידול אוכלוסייה באחוזים
11,413	יחידות דיור קיימות 2018
442	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
447,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
12,316	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
₪ 179,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 1,148	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 5,540	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 1,164	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



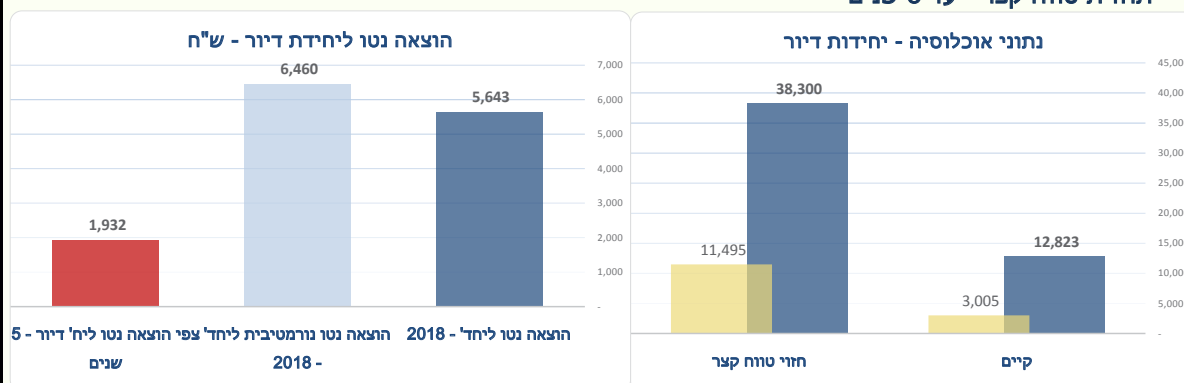
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים, ההכנסה הצפויה משטחי תעסוקה חדשים תאפשר מתן שירות ברמה הניתנת בפועל כיום. על מנת לספק שירותים לפי רמת ההוצאה הנורמטיבית, יש להגדיל את ההכנסות ב- 1.7 מלש"ח או לחילופים לאכלס 31 אלף מ"ר שטחי תעסוקה.



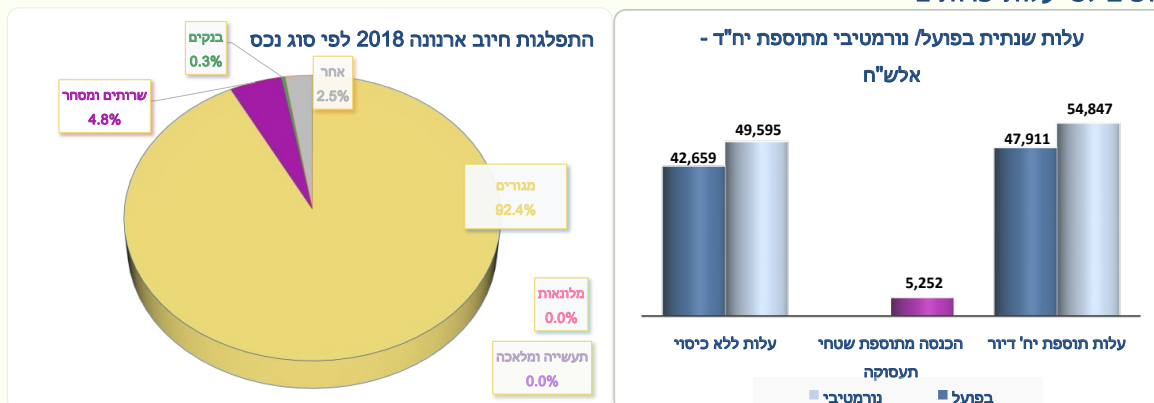
חריש

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		חריש			רשות:		הבראה
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	חברה	נפח:	5	פריפראליות:	3	מדר חברתי כלכלי:
	תמרוז דיוור - 2019		סוג: חכנסות 2018		עורף/עגורן/שטח שוטף לשנת 2018	13,177	חיוב ארנונה:	3.0	ממתע נפשות למשק בית:
-	אלש"ח:	84,594	(אלש"ח):	4,105	דיוור		2018 - אלש"ח:		לא קיים
10,375			מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):						58

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

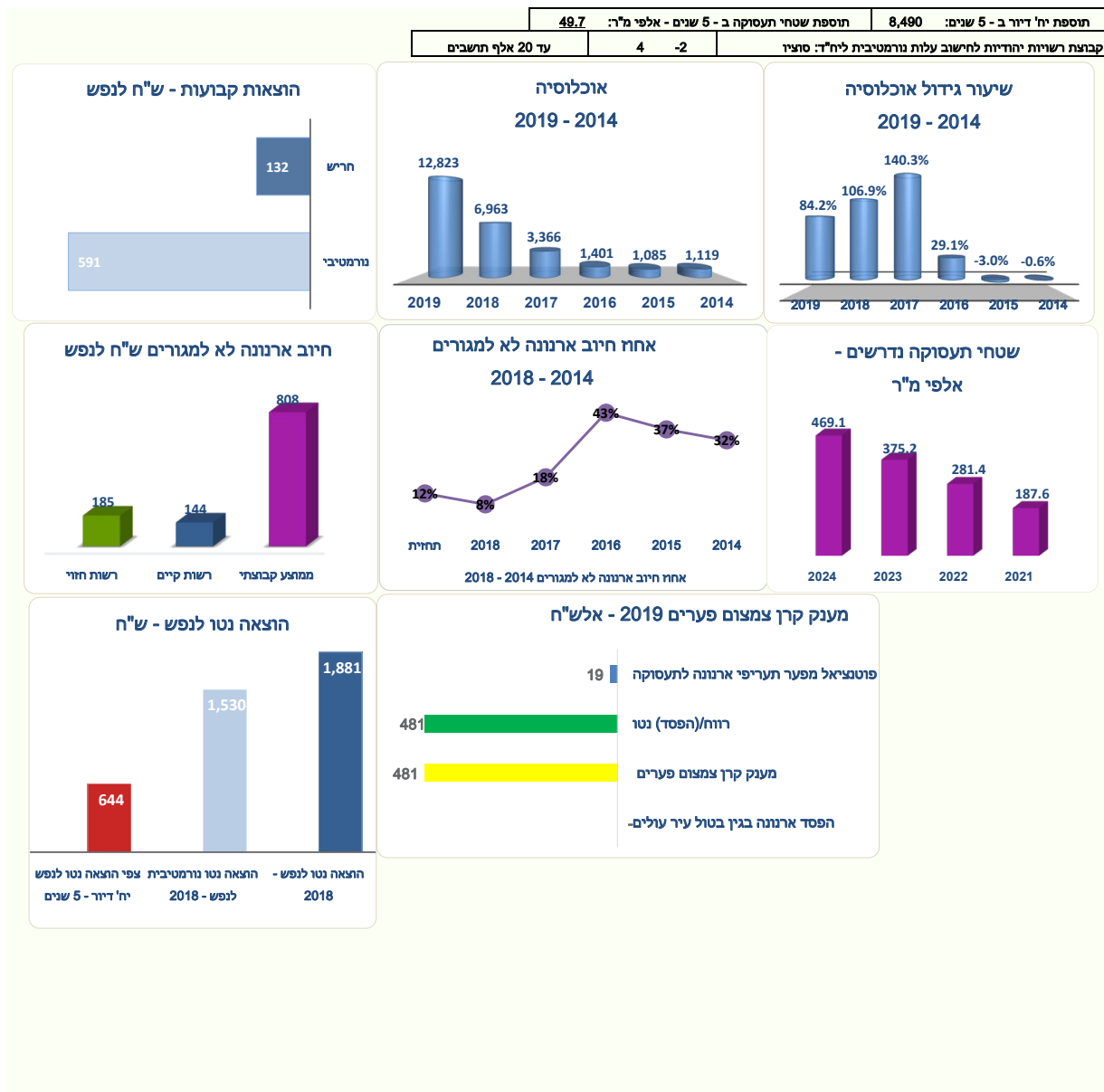


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	49.6	מיליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	469	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	42.7	מיליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	403	אלף מר

נתוני עזר



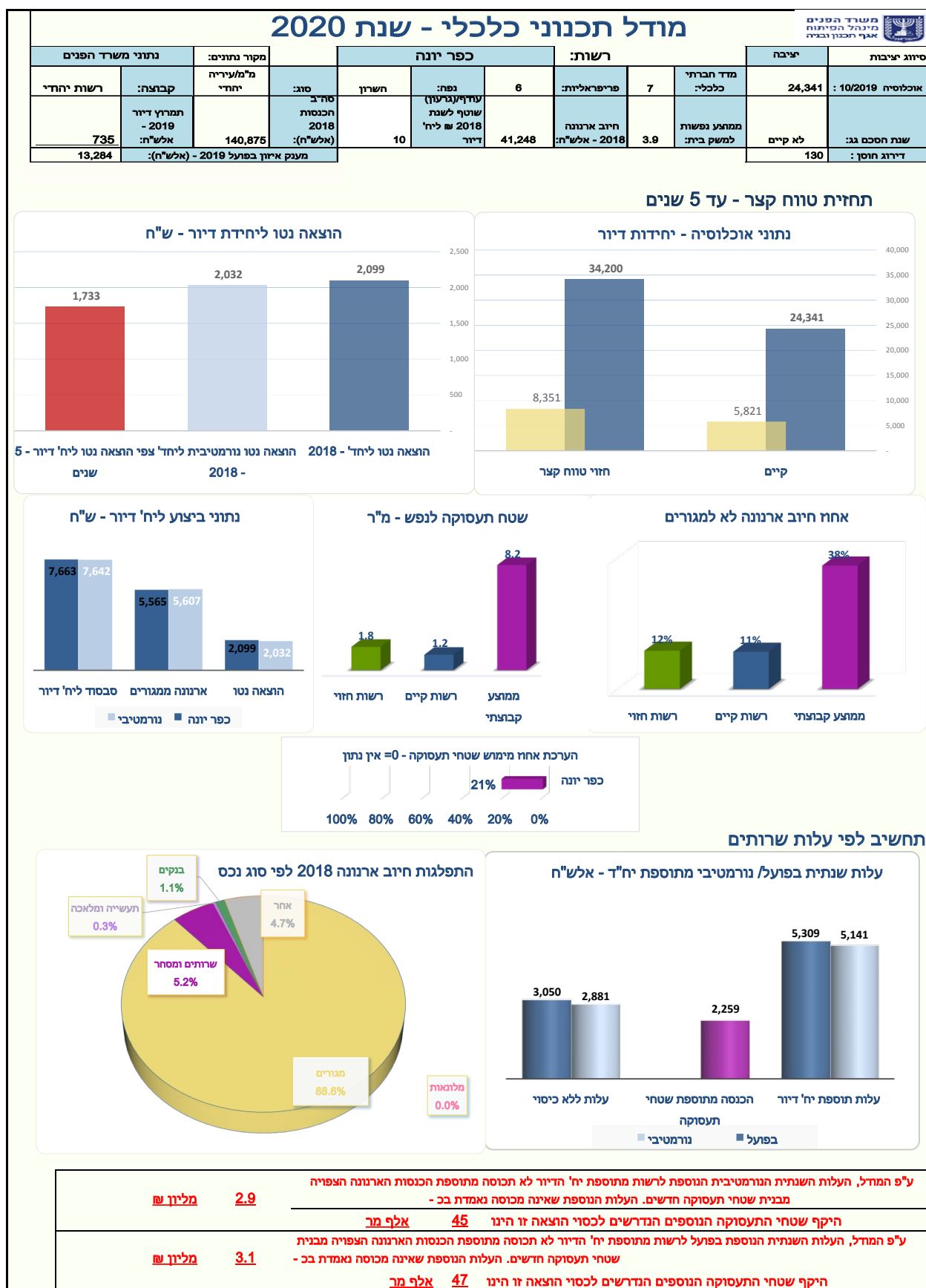
סיכום ממצאים לרשות - חריש

12,823	אוכלוסייה קיימת 2019
38,300	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
298%	גידול אוכלוסייה באחוזים
3,005	יחידות דיור קיימות 2018
8,490	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
6,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
49,670	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
39%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
3	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
10,375,000 ₪	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
5,643 ₪	הוצאה נטו ליח"ד
6,460 ₪	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו
1,932 ₪	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 42.7 מלש"ח (או: 49.6 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לחושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 403 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 469 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

נפר יונה





סיכום ממצאים לרשות - כפר יונה

24,341	אוכלוסייה קיימת 2019
34,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
40%	גידול אוכלוסייה באחוזים
5,821	יחידות דיור קיימות 2018
2,530	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
27,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
35,030	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
21%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
3.9	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 13,284,000	מענק איזון 2019
735,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,099	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 2,032	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 1,733	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

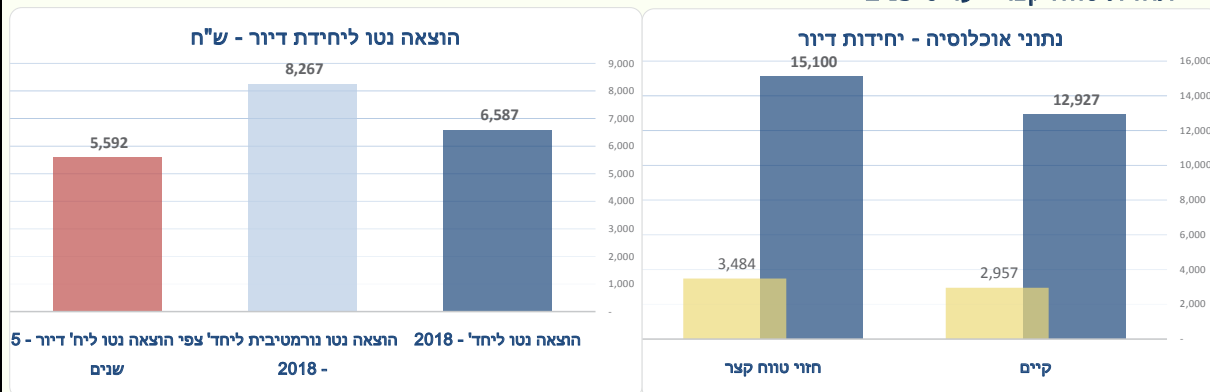
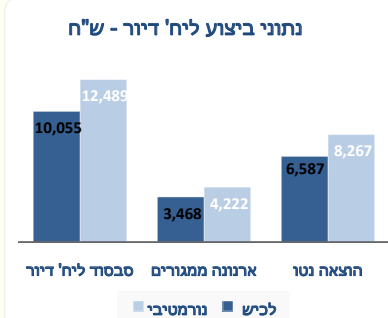


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 3.1 מלש"ח (או: 2.9 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 47 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 45 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

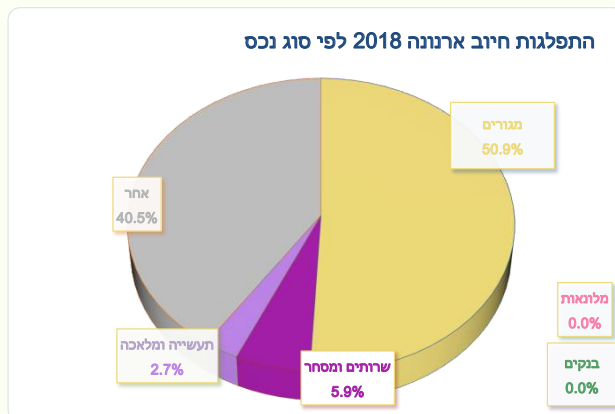
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

סיווג יציבות		יציבה		רשות:		לכיש			מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים	
אוכסוסיה 10/2019:	12,927	ממד חברתי כלכלי:	6	פריפראליות:	4	נפת:	אשקלון	סוג:	אזוריות	קבוצה:	רשות יהודי	
שנת הסכם גג:	לא קיים	ממוצע נפשות למשק בית:	4.1	חיוב ארונות:	26,148	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 מ' ליה'	15	סוג:	הכנסות 2018	ממוצע ידור 2019 - אלש':	-	
דירוג חוסן:	97							ממוצע ידור בפועל 2019 - אלש':	92,727	13,886		

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שרותים

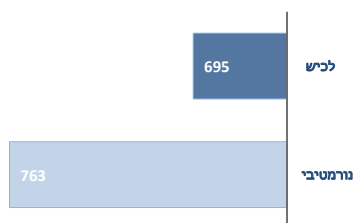
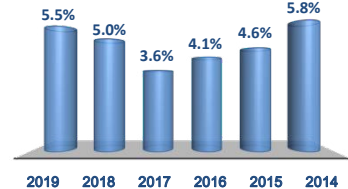


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	4.3	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי התוצאה זו הינו 80 אלף מר	3.5	מליון ₪
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	64	אלף מר

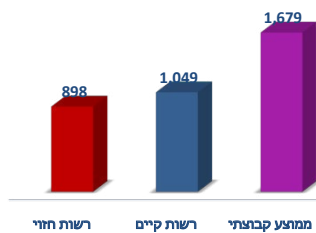
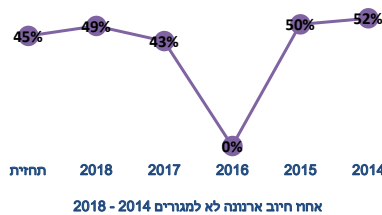
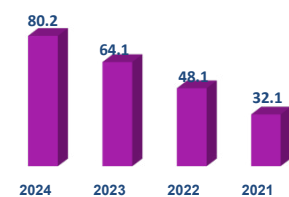
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר:	0.1	תוספת יח' דיור ב - 5 שנים:	527
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סטציו	1-6	עד 15 אלף תושבים	

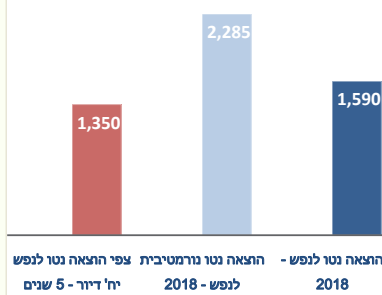
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

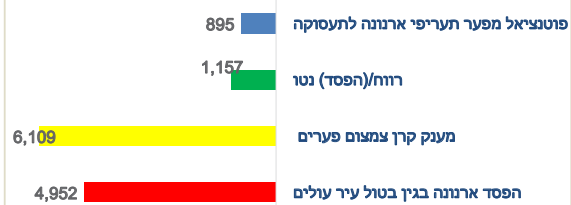
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

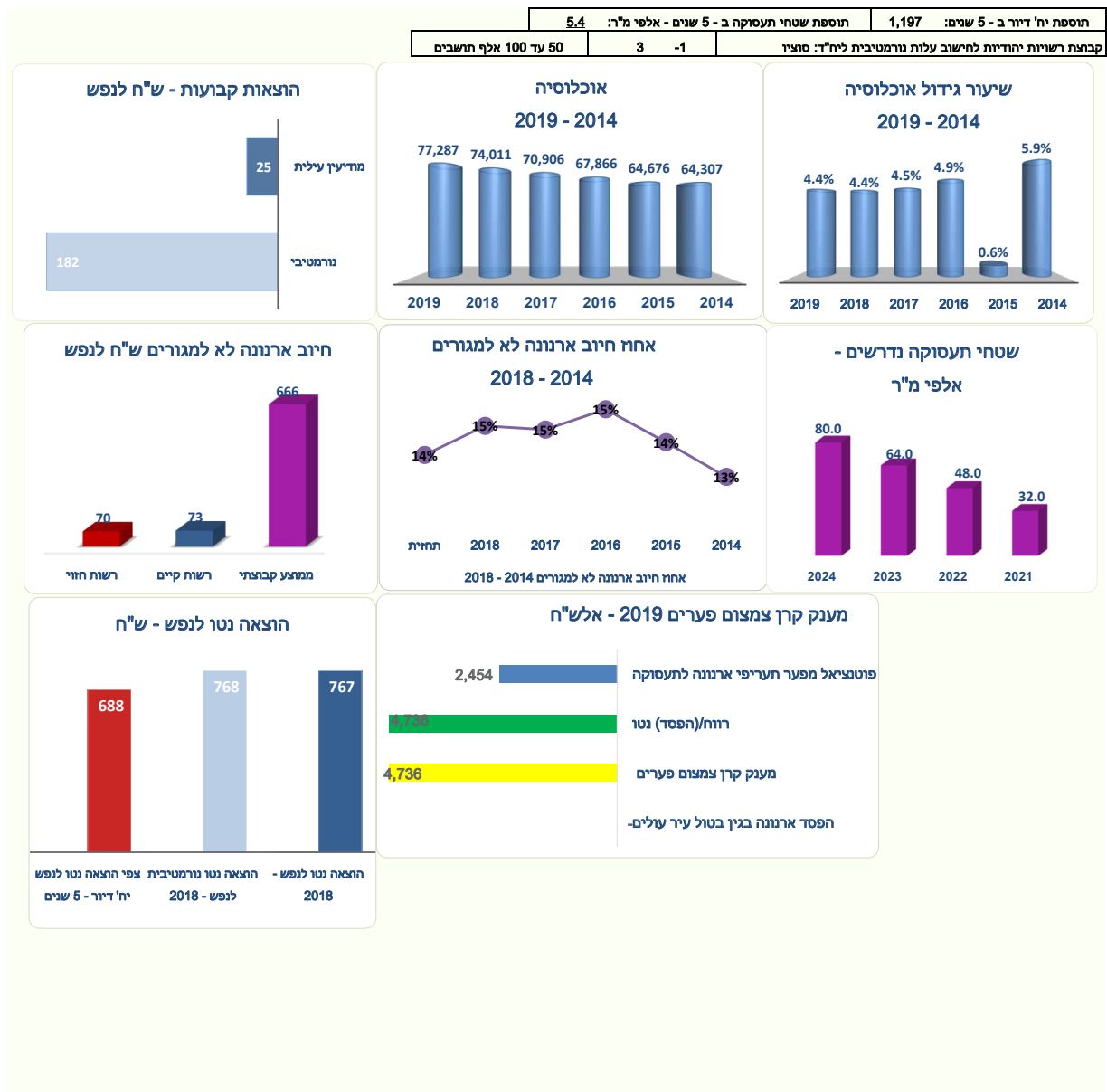


סיכום ממצאים לרשות - לכיש

12,927	אוכלוסייה קיימת 2019
15,100	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
16%	גידול אוכלוסייה באחוזים
2,957	יחידות דיור קיימות 2018
527	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
35,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
88	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
42%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
6	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
4.1	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 13,886,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 6,587	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 8,267	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 5,592	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 3.5 מלש"ח (או: 5.9 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 64 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 110 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.



סיכום ממצאים לרשות - מודיעין עילית

77,287	אוכלוסייה קיימת 2019
86,400	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
11%	גידול אוכלוסייה באחוזים
9,705	יחידות דיור קיימות 2018
1,197	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
69,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
5,374	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
1	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
7.6	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 51,088,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,852	הוצאה נטו ליח"ד
₪ 4,875	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 5,243	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



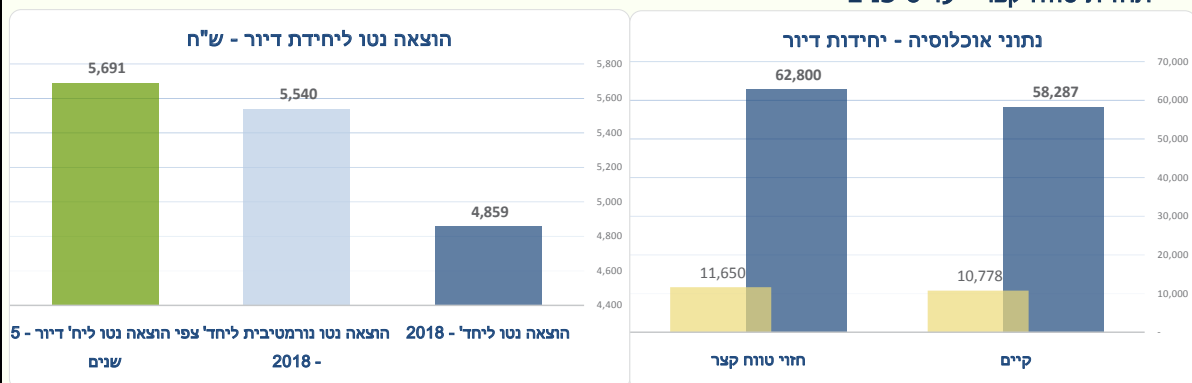
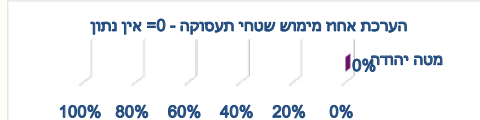
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 6.6 מלש"ח (או: 6.2 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 90 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 97 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.



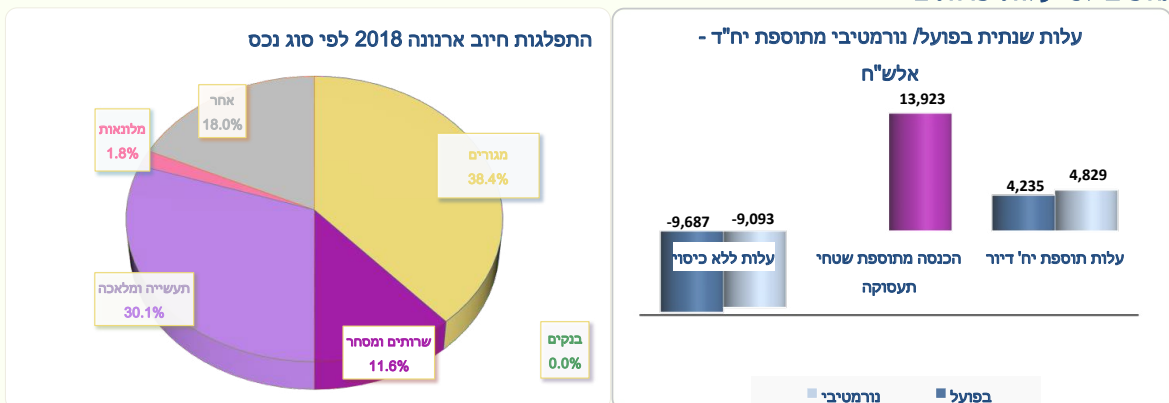
מטה יהודה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבי משרד הפנים		מקור נתונים:		מטה יהודה			רשות:		יציבה
רשות יהודי	קבוצה:	אזוריות	סוג:	ירושלים	נפה:	5	פריפריאליות:	7	ממד חברתי כלכלי:
-	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	407,998	סוג: ס'ב' הכנסות 2018 (אלש"ח):	-89	עודף/גרעון) שוטף לשנת 2018 מ' ליח' דיור	196,782	חיוב ארנונה אלש"ח: - 2018	5.2	ממוצע גפשות למשק בית:
32,937	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								לא קיים
									167

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

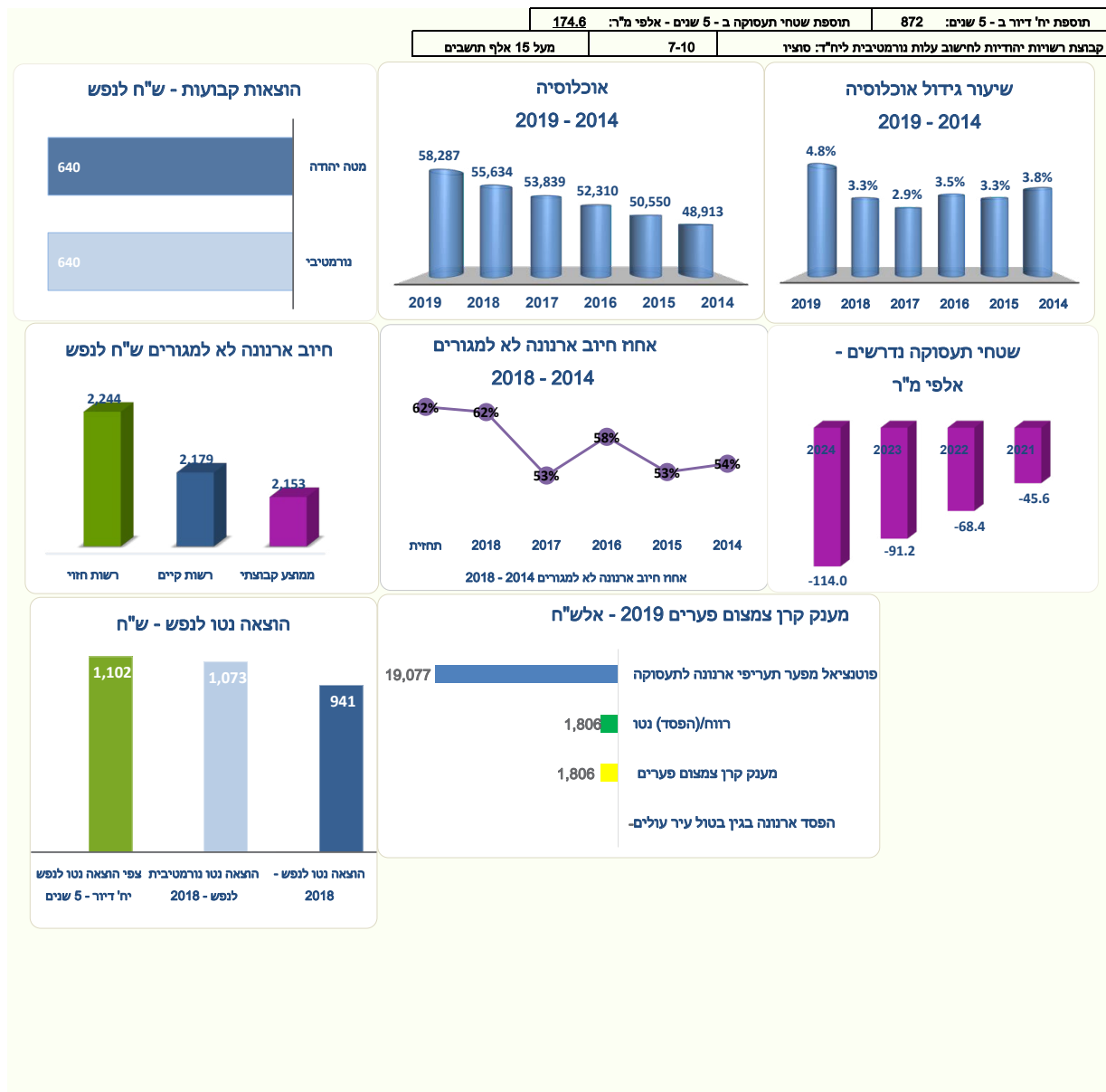


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור תכנסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור תכנסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

נתיבי עזר



סיכום ממצאים לרשות - מטה יהודה

58,287	אוכלוסייה קיימת 2019
62,800	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
7%	גידול אוכלוסייה באחוזים
10,778	יחידות דיור קיימות 2018
872	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
1,422,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
174,558	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
5.2	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 32,937,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,859	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 5,540	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 5,691	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



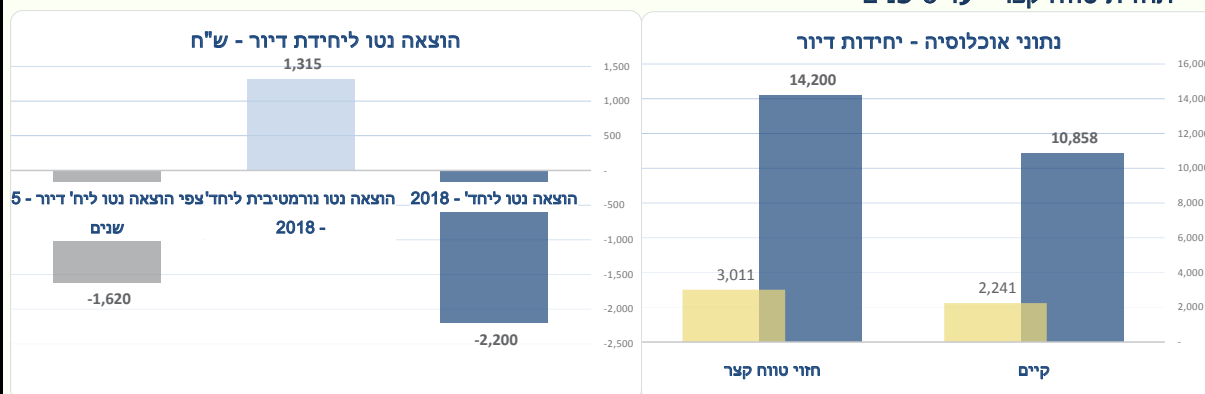
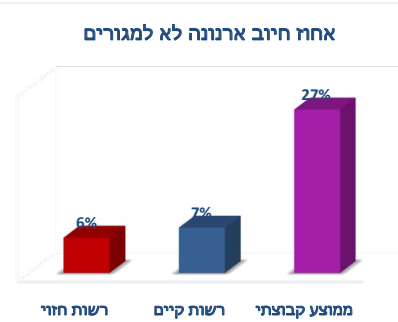
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.



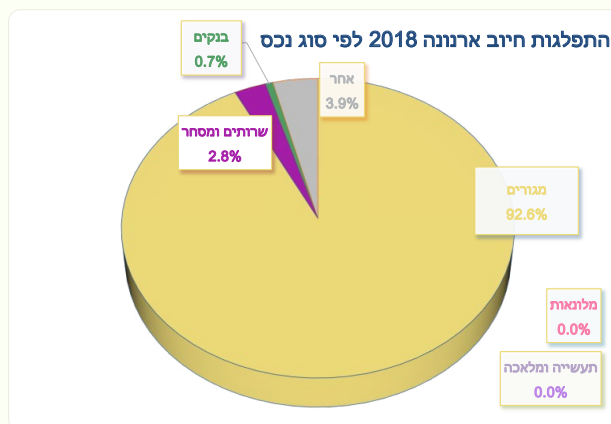
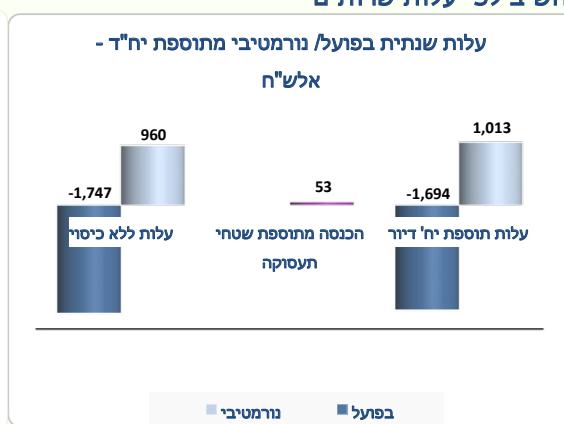
מיתר

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובניה	
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		מיתר			רשות:			התייעלות	סיווג יציבות
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחיד	סוג:	'באר שבע א	נפה:	3	פריפריאליזצ:	8	מחוז חברתי כלכלי:	10,858	10/2019
	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:	56,178	סכ"ב חכנסות 2018 (אלש"ח):	-1,113	עודף/נזק (ע"ח) שוטף לשנת 2018 ש' ליח' דיוור	26,631	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	4.4	ממתנע נפשות למשק בית:	לא קיים	שנת הסכם גג:
4,583	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):									178	דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

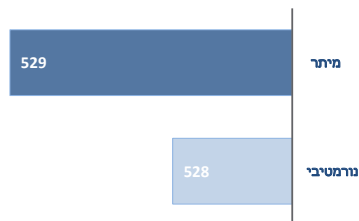


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		1	מליון ש'
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		7	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.		-	-
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		-	-

נתוני עזר

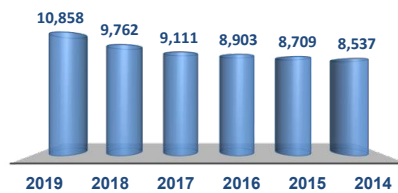
תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 770	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 0.4	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סחצי
עד 20 אלף תושבים	9	-7

הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



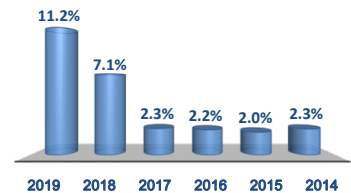
אוכלוסיה

2019 - 2014

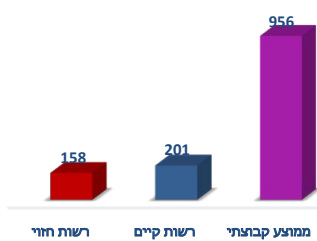


שיעור גידול אוכלוסיה

2019 - 2014

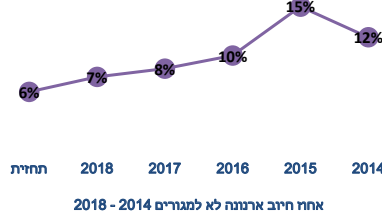


חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



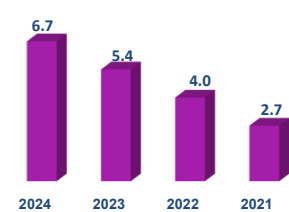
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים

2018 - 2014

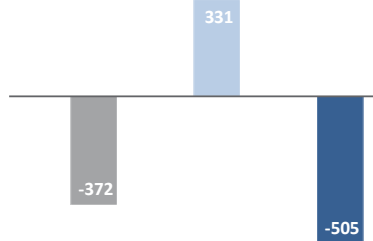


שטחי תעסוקה נדרשים -

אלפי מ"ר



הוצאה נטו לנפש - ש"ח



הוצאה נטו לנפש - הוצאה נטו נורמטיבית צפי הוצאה נטו לנפש
 2018 2018 - 2018 יח' דיור - 5 שנים

מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה-

רווח/(הפסד) נטו-

מענק קרן צמצום פערים -

הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים-

סיכום ממצאים לרשות - מיתר

10,858	אוכלוסייה קיימת 2019
14,200	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
30%	גידול אוכלוסייה באחוזים
2,241	יחידות דיור קיימות 2018
770	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
5,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
369	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
22%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
3	פריפריאליות
4.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 4,583,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ - 2,200	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 1,315	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ - 1,620	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



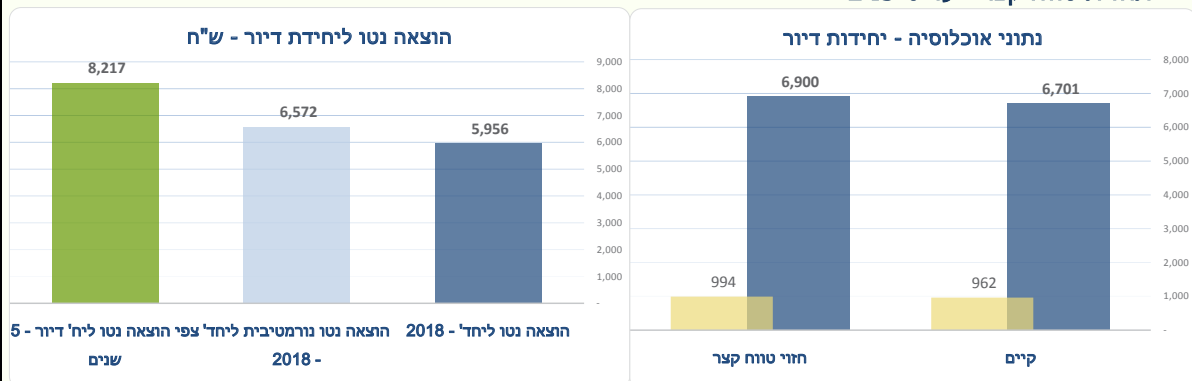
עפ"י המודל חזוי כי בתוך 5 שנים תכוסה רמת ההוצאה נמו של תוספת יח"ד ויהיה ניתן לשמר את רמת השירות. על מנת לכסות על רמת ההוצאה נמו הנורמטיבית יש צורך בו מלש"ח או לחילופין לאכלס 7 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה.



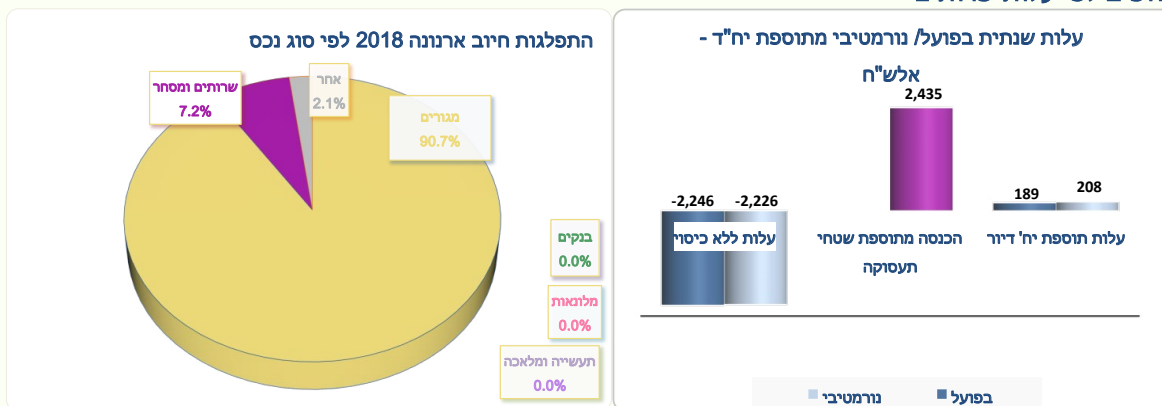
קרית יערים

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		קרית יערים			רשות:		מצב ביניים
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עיריה יחיד	סוג:	ירושלים	נפה:	6	פריפריאליזציה:	2	ממד חברתי כלכלי:
	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	37,598	סח"ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	-619	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 או ליח' דיור	8,103	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	6.3	ממצע נפשות למשק בית:
10,036	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								לא קיים
									70

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - קרית יערים

6,701	אוכלוסייה קיימת 2019
6,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
2%	גידול אוכלוסייה באחוזים
962	יחידות דיור קיימות 2018
32	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
7,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
30,390	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
6.3	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 10,036,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,956	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 6,572	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 8,217	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים ההוצאה השנתית ברמה הנורמטיבית ובפועל של תוספת יחידות הדיור לרשות תכוסה מתוספת הכנסות מארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.

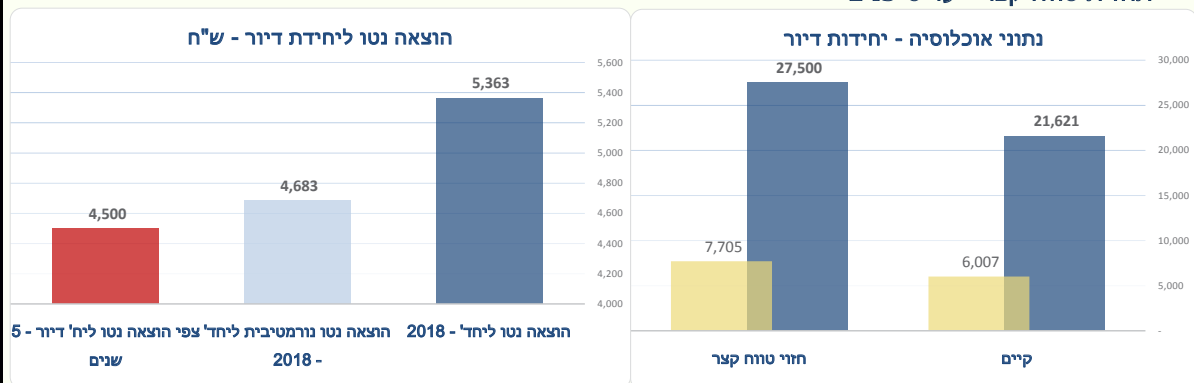


פרק שני - סיכום ממצאים לרשויות - רשויות בתחזית לגידול מואץ

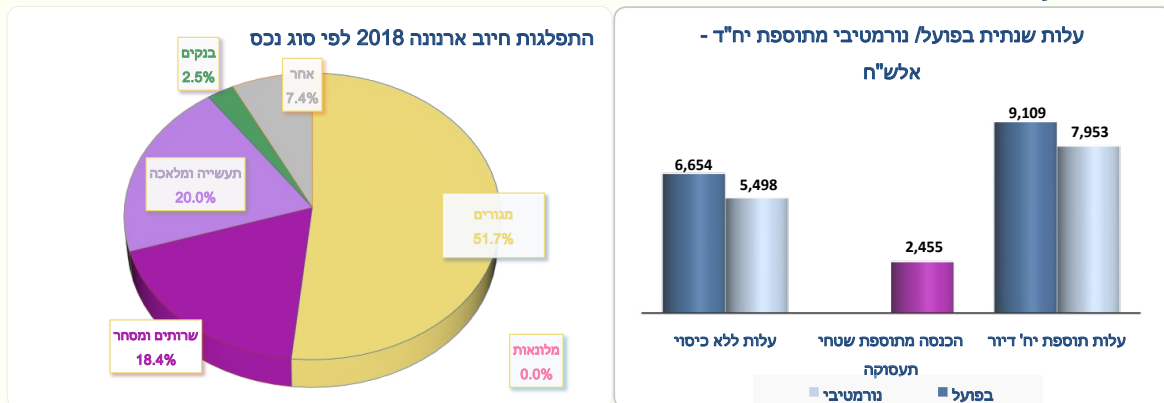
אור עקיבא

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		אור עקיבא			רשות:		הבראה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	חדרה	נפה:	5	פריפראליות:	5	21,621
	תמרוץ דיוור - 2019		סוג: חכנסות 2018		עודף/גורעון שוטף לשנת 2018	49,745	חיוב ארנונה - אלש"ח:	3.5	לא קיים
-	אלש"ח:	151,664	אלש"ח:	-1,669	דיוור				148
18,354	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

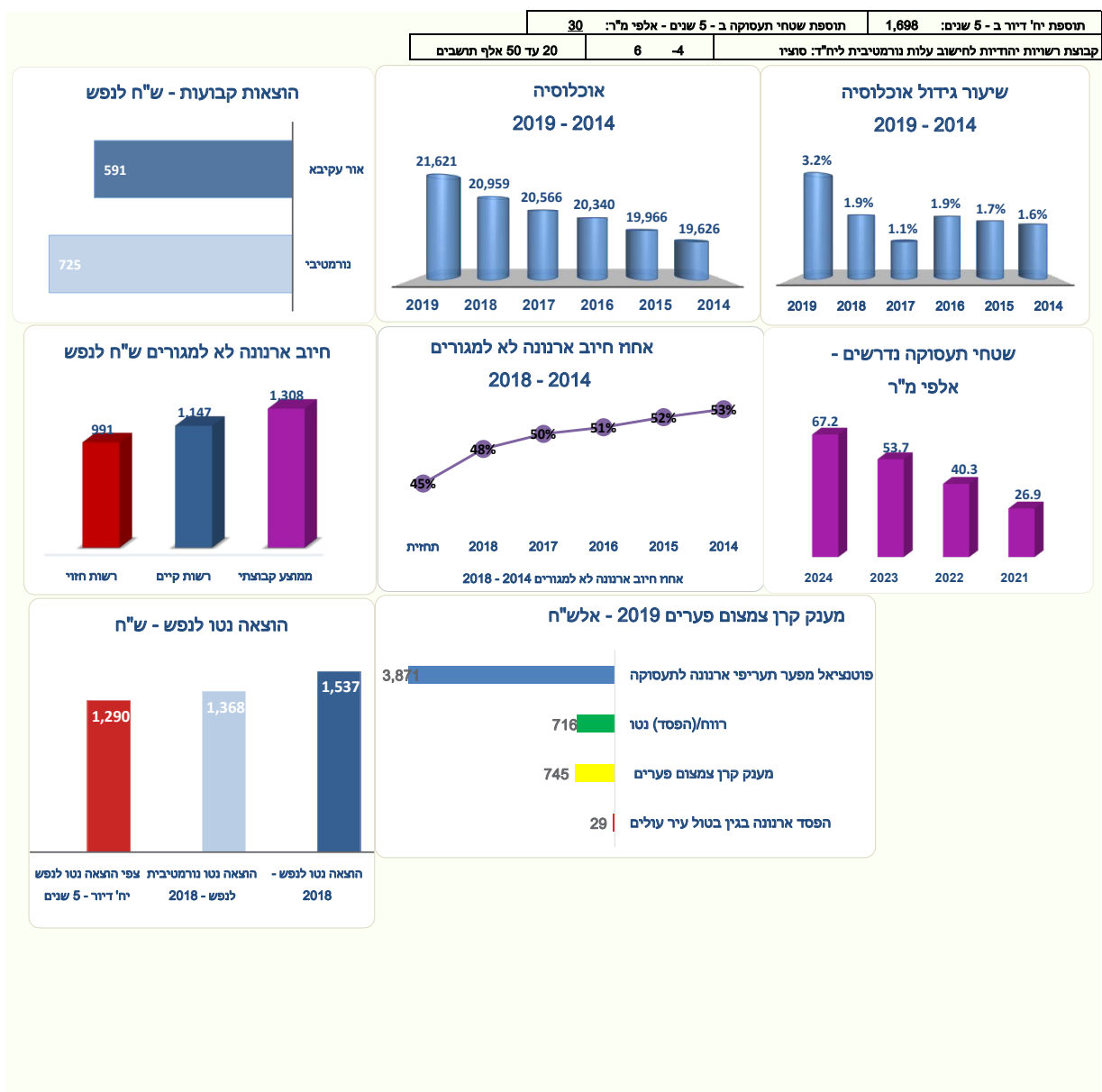


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	67 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	81 אלף מר

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - אור עקיבא

21,621	אוכלוסייה קיימת 2018
27,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
27%	גידול אוכלוסייה באחוזים
6,007	יחידות דיור קיימות 2018
1,698	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
249,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
29,986	עודף/חסר תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3.5	ממוצע נפשות למשק בית (8)
₪ 18,354,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,363	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,683	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 4,500	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

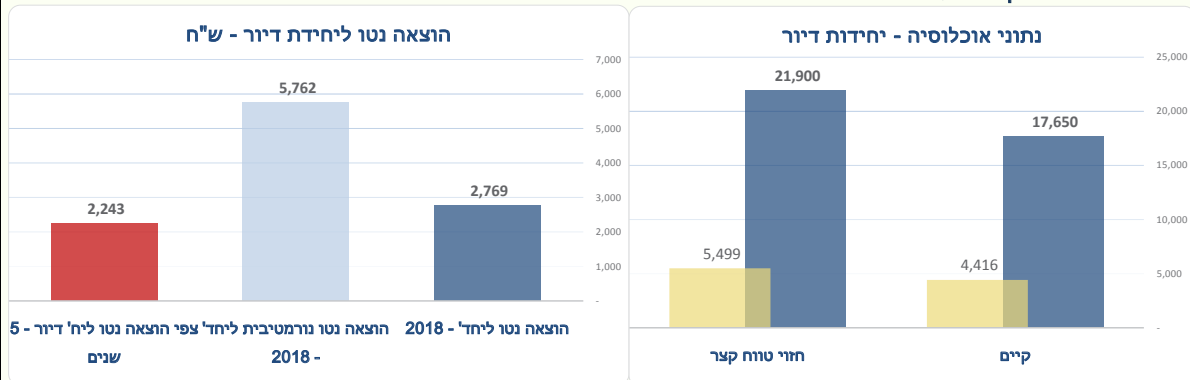


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 6.7 מלש"ח (או: 5.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 81 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 67 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

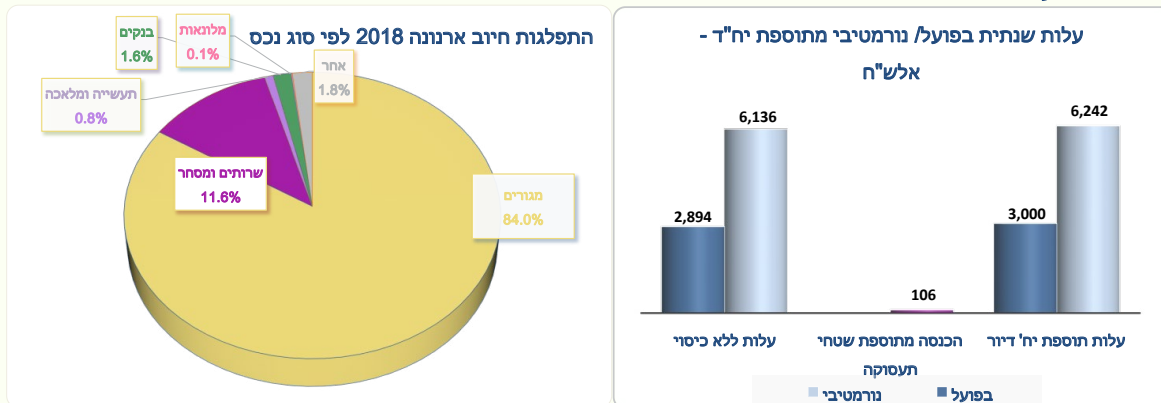
דאליית אל כרמל

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
רשות:		דאליית אל-כרמל		מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים		סיכום יציבות	
פרויקט:	4	נפה:	4	מ"מ דרוזי:	מ"מ דרוזי:	רשות דרוזית	רשות דרוזית	אוכלוסיה 10/2019:	17,650
חיוב ארנונה:	3.9	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 מ"מ:	25,938	סוג:	סוג:	קבוצה:	קבוצה:	שנת הסכם גב:	לא קיים
אלש"ח:		דיוור:	-6,038	הכנסות 2018 (אלש"ח):	84,188	תמרוץ דיוור - אלש"ח:	6,011	שנת חוסן:	95
				מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	16,200				

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

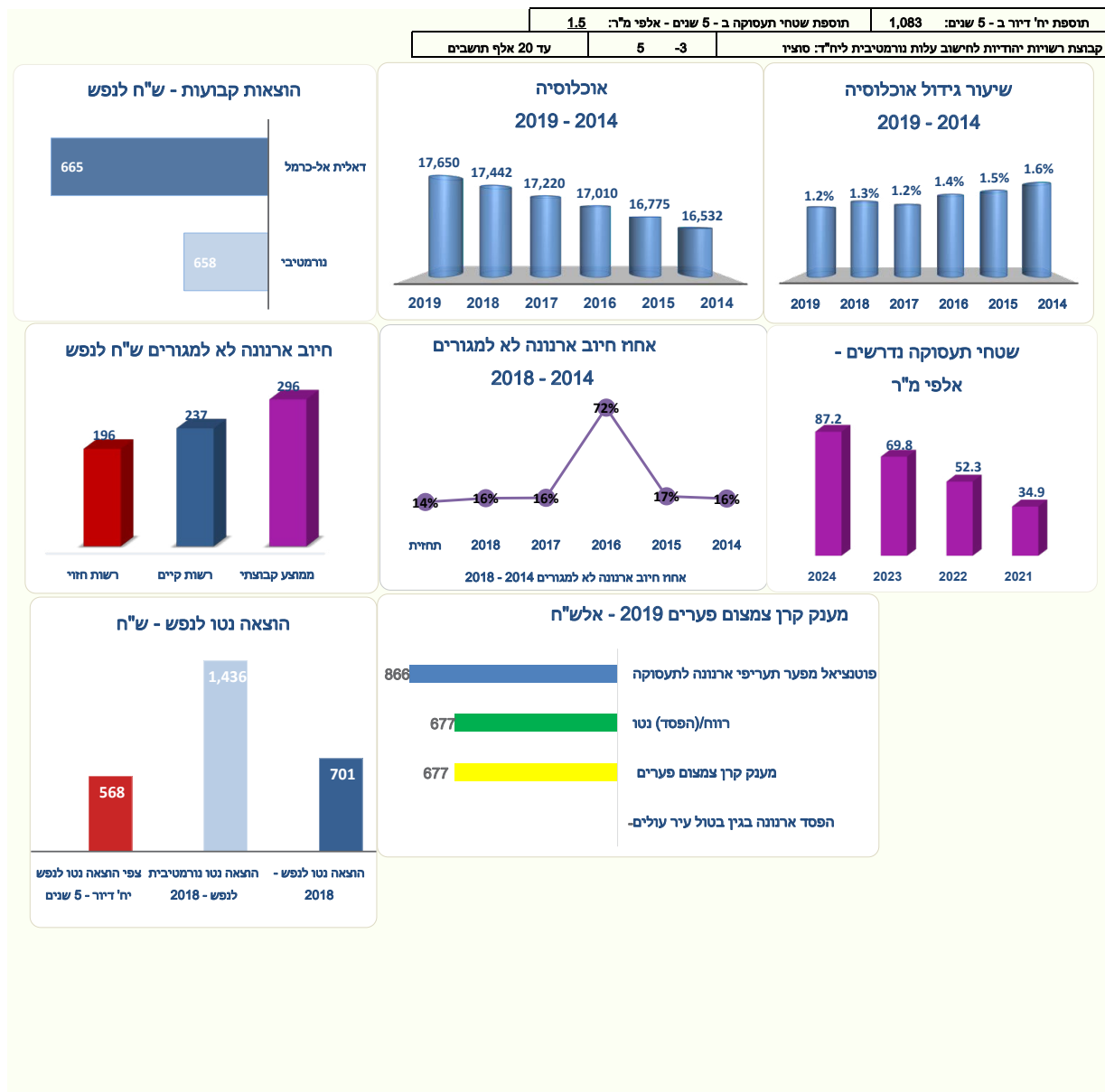


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	6.1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	87	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	2.9	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	41	אלף מר

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - דלית אל כרמל

17,650	אוכלוסייה קיימת 2018
21,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
24%	גידול אוכלוסייה באחוזים
4,416	יחידות דיור קיימות 2018
1,083	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
48,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
1,504	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
4	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
3.9	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 16,200,000	מענק איזון 2019
6,011,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,769	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 5,762	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,243	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

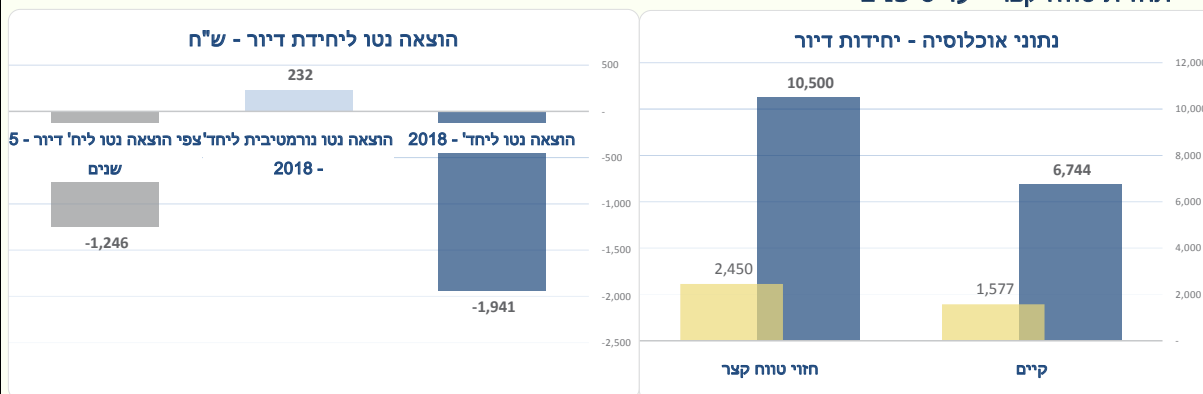


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 2.9 מלש"ח (או: 6.1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). על מנת לשמר את רמת השירות קיימת ברשות יש לאכלס 41 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 87 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

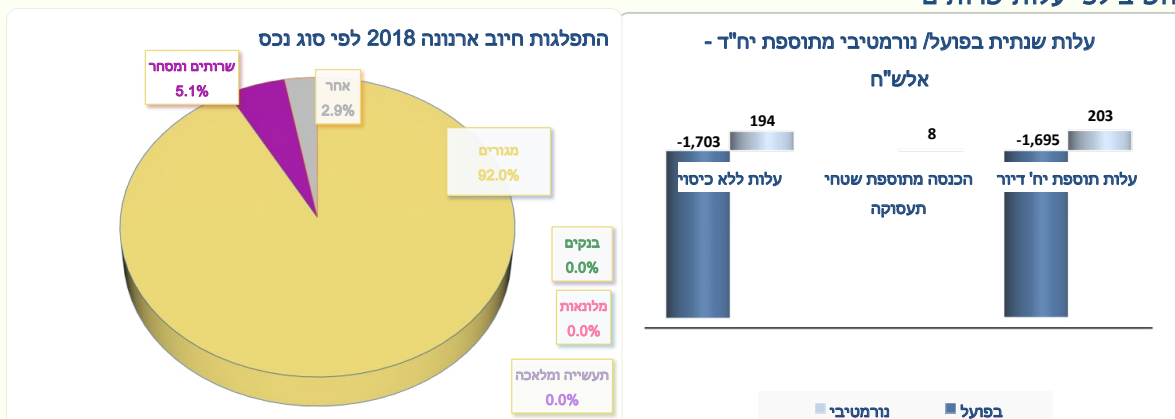
להבים

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		להבים			רשות:		סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	נפח:	באר שבע א	4	פריפריאליות:	9	מדר חברתי כלכלי:
תמרוץ דיור - אלש"ח:	2019	43,075	סוג ב: חכנסות 2018 (אלש"ח):	שטח/נפח (שטח) שוטף לשנת 2018 או ליה' דיור	11	20,005	חיוב ארנונה: 2018 - אלש"ח:	4.3	ממוצע נפשות למשק בית:
-	-	-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	-	-	-	-	-	לא קיים
									197

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

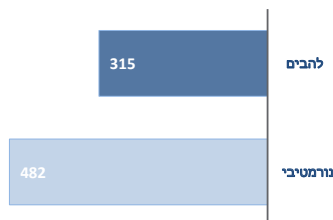
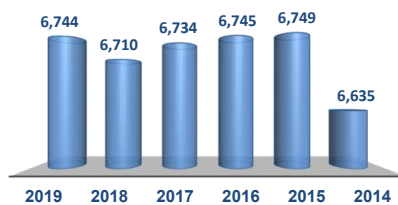
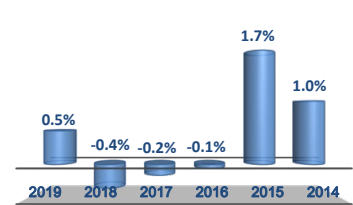


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	2 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	0.2 מליון ₪

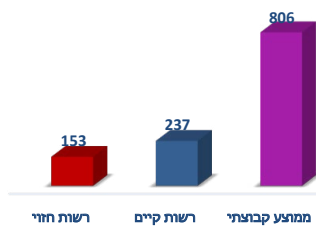
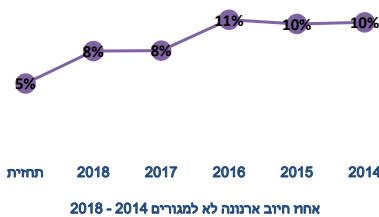
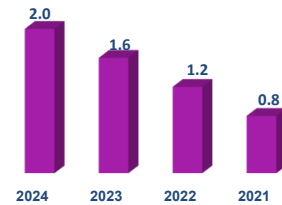
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	0.1	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 873
קבוצת רשויות יחידות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	10	עד 20 אלף תושבים

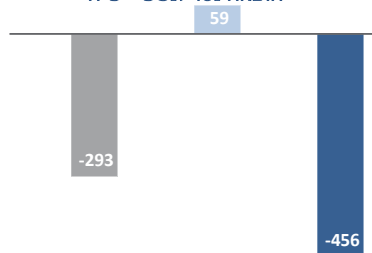
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



הוצאה נטו לנפש - הוצאה נטו נורמטיבית צפי הוצאה נטו לנפש
לנפש - 2018 יח' דיור - 5 שנים

מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה
רווח/(הפסד) נטו-
מענק קרן צמצום פערים -
הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים-

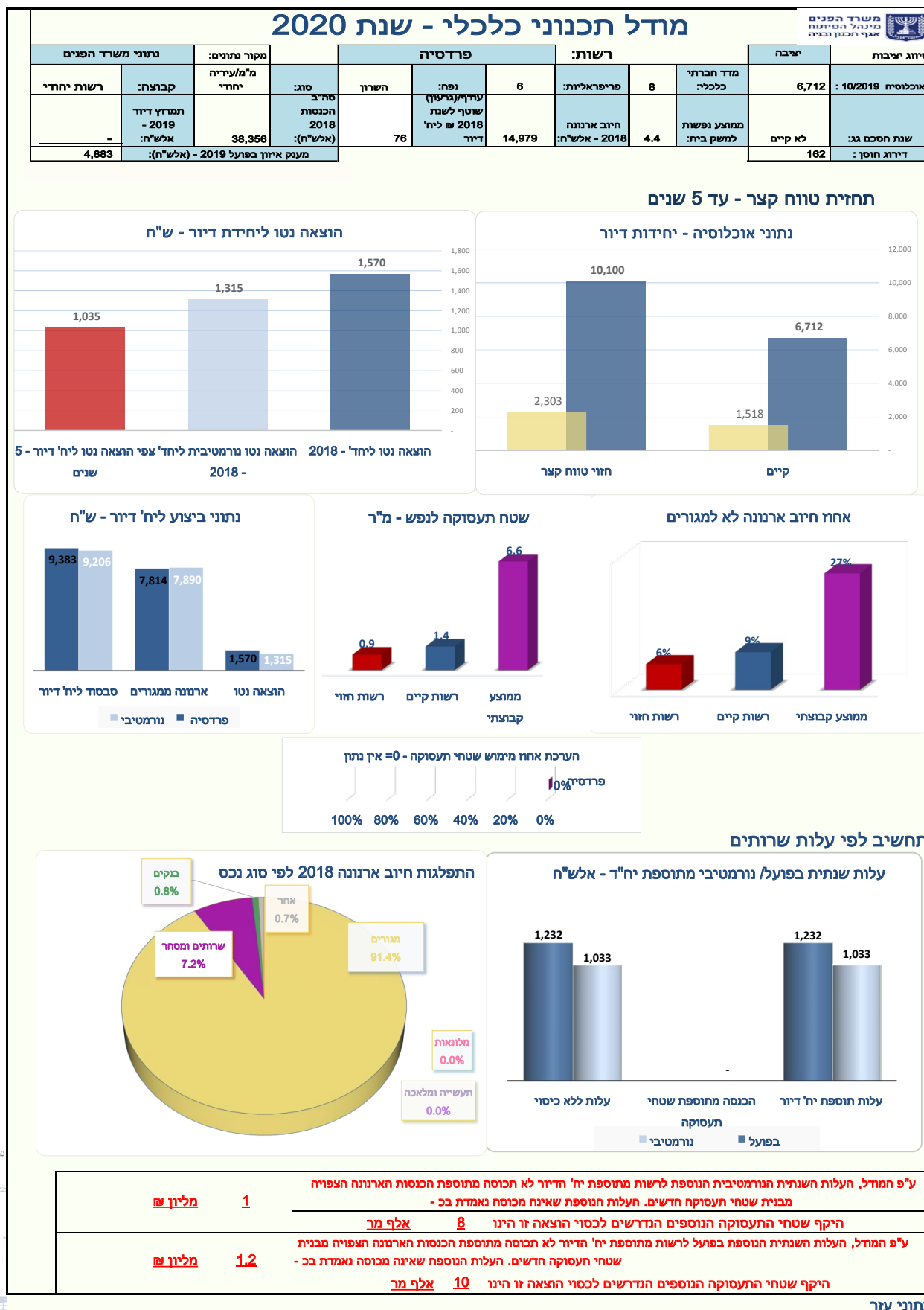
סיכום ממצאים לרשות - להבים

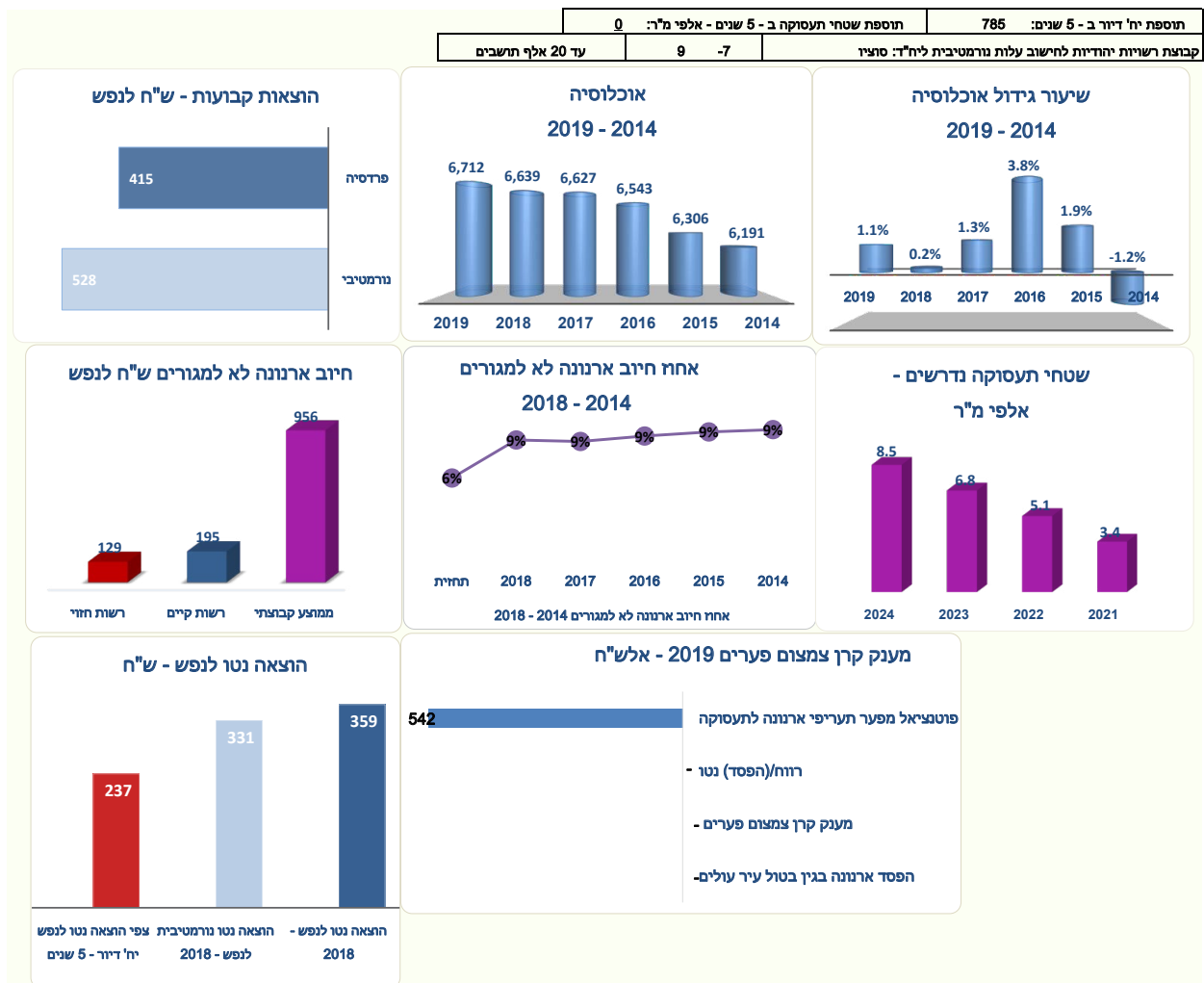
6,744	אוכלוסייה קיימת 2018
10,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
55%	גידול אוכלוסייה באחוזים
1,577	יחידות דיור קיימות 2018
873	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
10,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
81	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
19%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
9	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
4.3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
ש"ח - 1,941	הוצאה נטו ליח"ד
ש"ח 232	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוצין
ש"ח - 1,246	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים תכוסה ההוצאה נטו של תוספת יח"ד ויהיה ניתן לשמר את רמת השירותים הקיימת. על מנת לכסות את רמת ההוצאה נטו הנורמטיבית יש צורך ב-0.2 מלש"ח או לחילופין לאכלס 2 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.







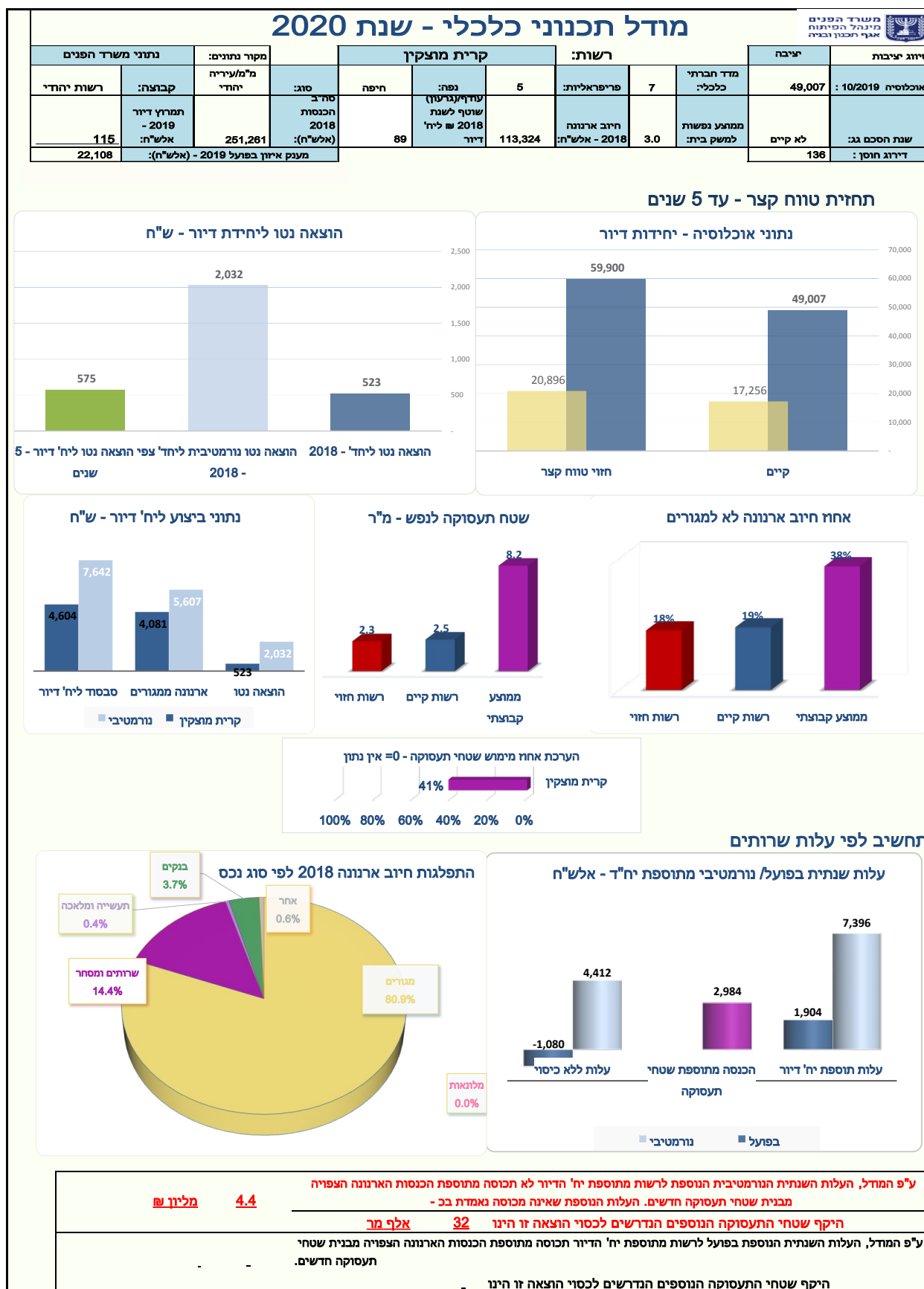
סיכום ממצאים לרשות - פרדסיה

6,639	אוכלוסייה קיימת 2018
9,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
35.5%	גידול אוכלוסייה באחוזים
1,518	יחידות דיור קיימות 2018
785	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
10,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
אין נתון	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
4.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 4,883,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 1,570	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 1,315	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
↓ ₪ 1,035	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 1.2 מלש"ח (או: 1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 10 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 8 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

קרית מוצקין





סיכום ממצאים לרשות - קריית מוצקין

49,007	אוכלוסייה קיימת 2018
59,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
22%	גידול אוכלוסייה באחוזים
17,256	יחידות דיור קיימות 2018
3,640	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
118,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
21,861	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
41%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
3	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 22,108,000	מענק איזון 2019
₪ 115,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 523	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 2,032	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 575	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

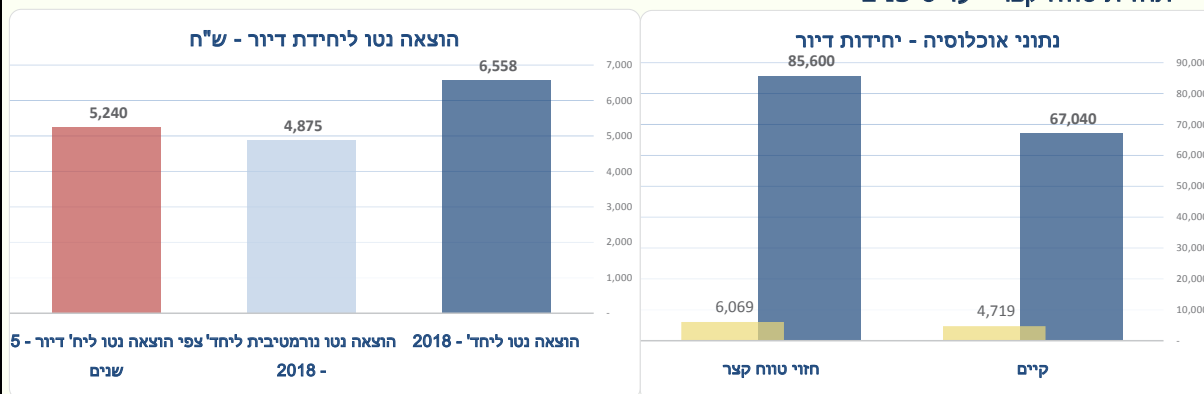


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים תכוסה רמת ההוצאה נמו של תוספת יח"ד ויהיה ניתן לשמר את רמת השירותים הקיימת. על מנת לכסות את רמת ההוצאה נמו הנורמטיבית יש צורך ב-4.4 מלש"ח או לחילופין לאכלס 32 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

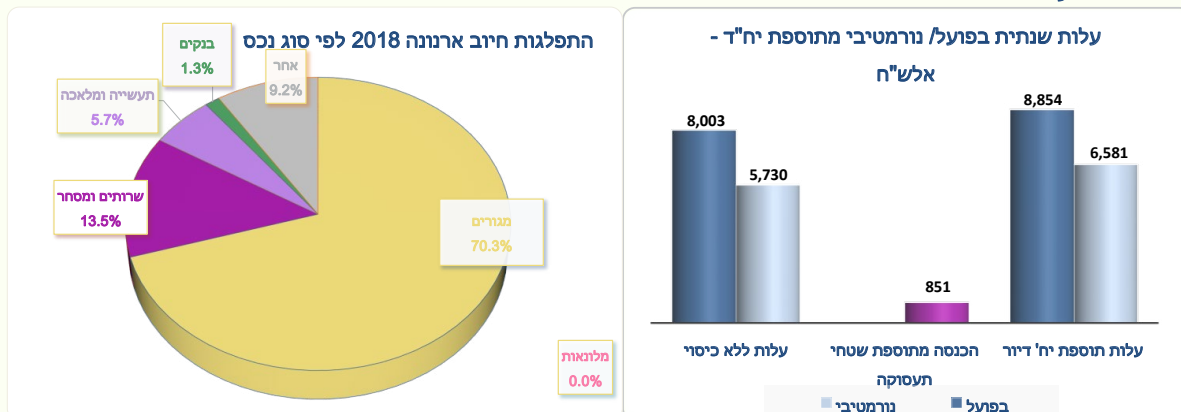


מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		רהט		רשות:		מצב ביניים	סיווג יציבות
רשות ערבית	קבוצה:	מ"מ/עדייה ערבי	סוג:	'באר שבע א'	נפה:	פריפריאליות:	1	מדר חברתי כלכלי:	67,040
	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:		סוג:	עודף/עודף (שטח) שוטף לשנת 2018	4	חיוב ארנונה:	13.7	ממוצע נפשות למשק בית:	לא קיים
	-	314,910	סוג:	דיוור	53,958	2018 - אלש"ח:			74
42,529	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):			286					

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



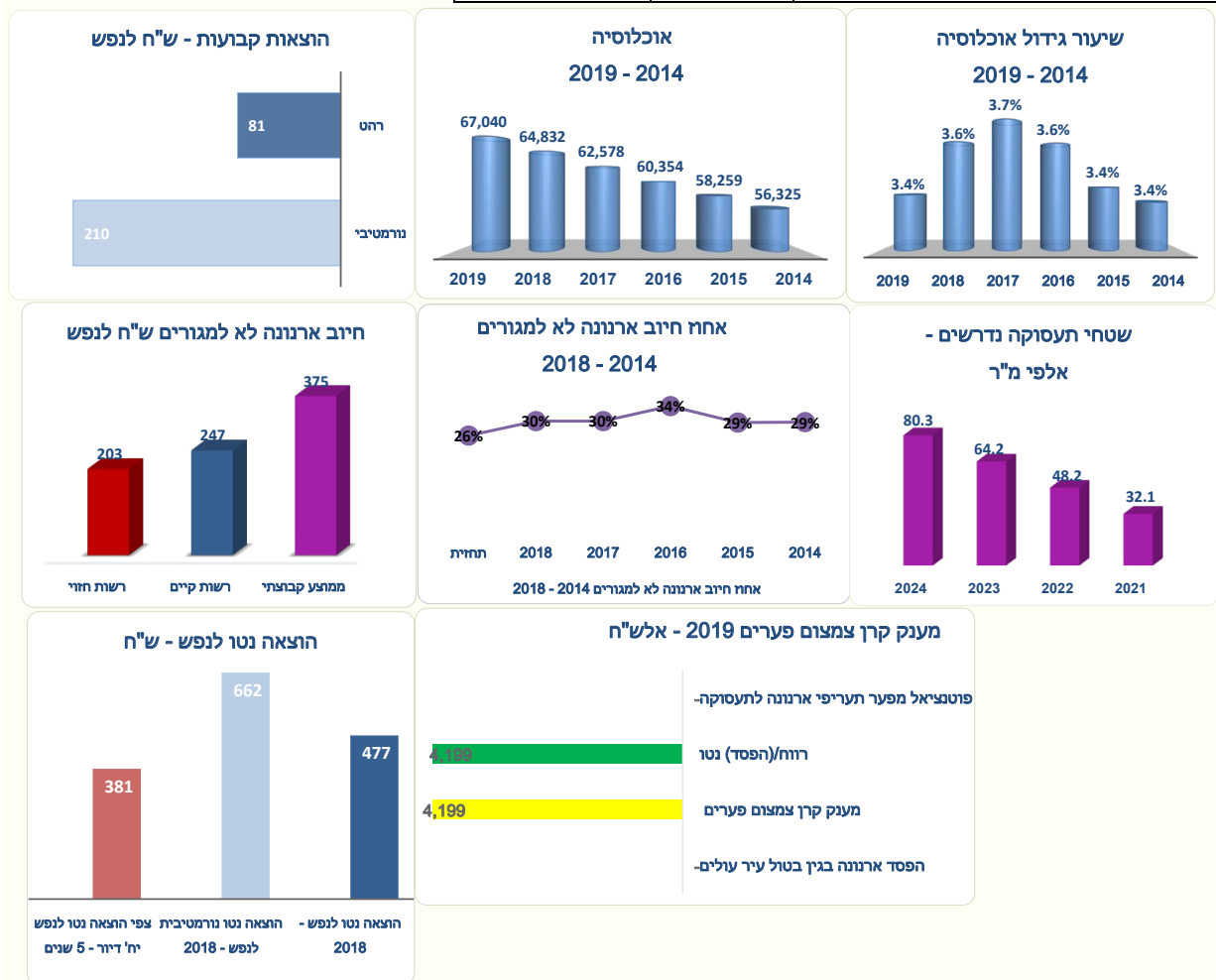
תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי תעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	80 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי תעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	112 אלף מר

נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	11.9	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	1,350
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	3	קבוצת רשויות יישוביות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-1



סיכום ממצאים לרשות - רהט

67,040	אוכלוסייה קיימת 2018
85,600	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
27%	גידול אוכלוסייה באחוזים
4,719	יחידות דיור קיימות 2018
1,350	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
142,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
11,924	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
9%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
1	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
13.7	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 42,529,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 6,558	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,875	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 5,240	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



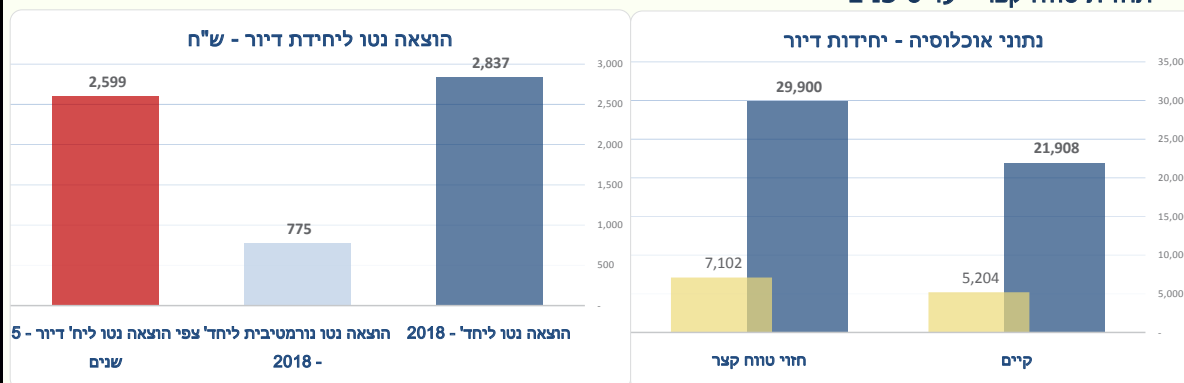
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 8 מלש"ח (או: 6.5 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ביכולת הרשות לספק שירות לתושב. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת יש לאכלס 112 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 91 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.



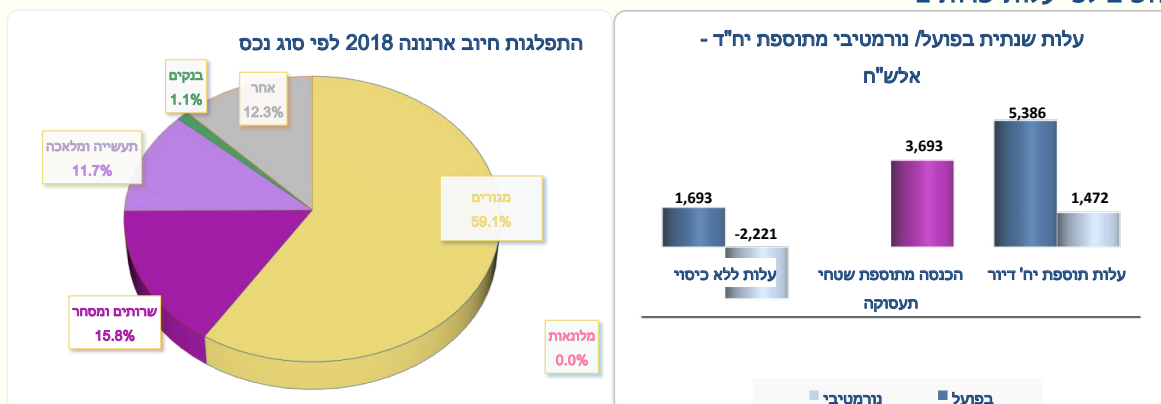
שוהם

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובנייה
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		שוהם			רשות:		יציבה	סיווג יציבות
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	רמלה	נפה:	7	פריפראליות:	9	מדד חברתי כלכלי:	21,908
	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	142,162	סוגי הכנסות 2018 (אלש"ח):	878	עודף/גרעון שוטף לשנת 2018 מ' ליה' דיור	72,810	חיוב ארנונה אלש"ח:	4.2	ממצע נפשות למשק בית:	לא קיים
-	-	מענק איוון בפתול 2019 - (אלש"ח):								222
שנת הסכם גג:										דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

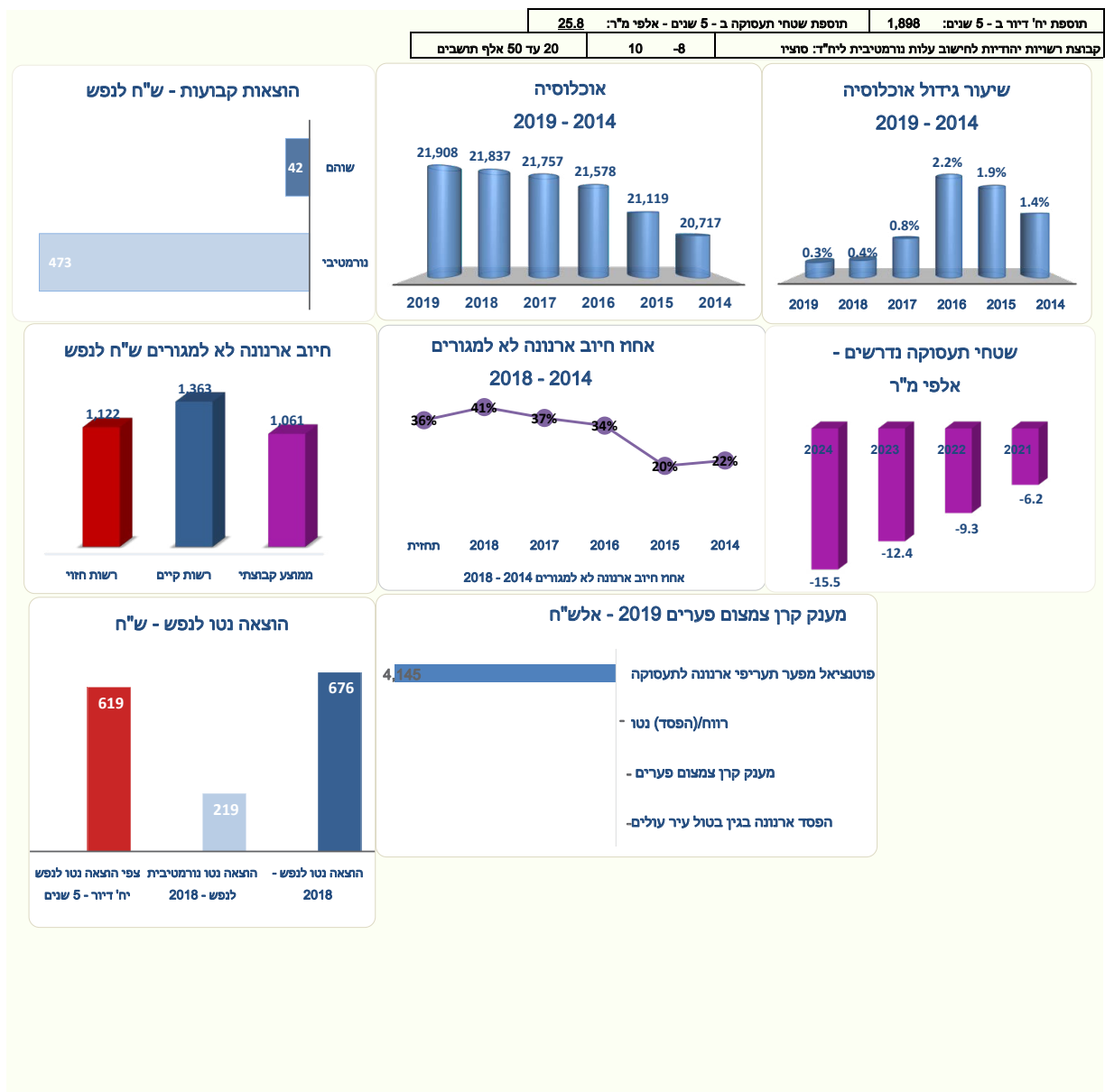


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	1.7 מיליון ₪
	12 אלף ₪

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - שוהם

21,908	אוכלוסייה קיימת 2018
29,900	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
36%	גידול אוכלוסייה באחוזים
5,204	יחידות דיור קיימות 2018
1,898	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
168,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
25,756	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
9	מדד סוציאקונומי
7	פריפריאליות
4.2	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,837	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 775	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 2,599	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

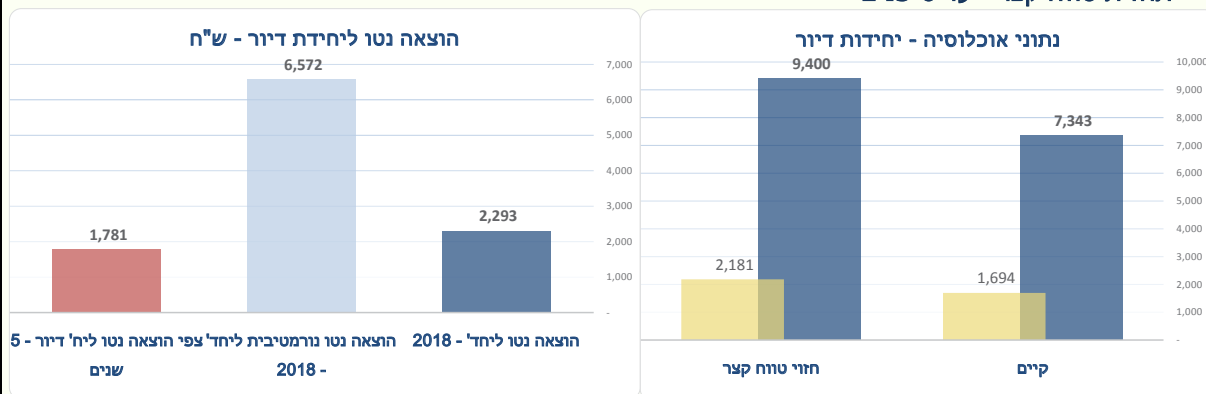


לפי המודל חזוי כי בתוך חמש שנים, עם אכלוס התוספת הצפויה של יחידות הדיור, יהיה ניתן לשמר רמת שירות נורמטיבית עקב האכלוס המקביל של שטחי תעסוקה חדשים. עם זאת, המודל מציג כי לפי רמת השירותים הקיימת כיום ברשות, תוך חמש שנים, העלות השנתית הנוספת כתוצאה מאכלוס יח"ד לא תכוסה בהיקף של 1.7 מלש"ח. על מנת לשמר את רמת השירותים הקיימת יש להוסיף בניית שטחי תעסוקה בהיקף של 12 אלף מ"ר.

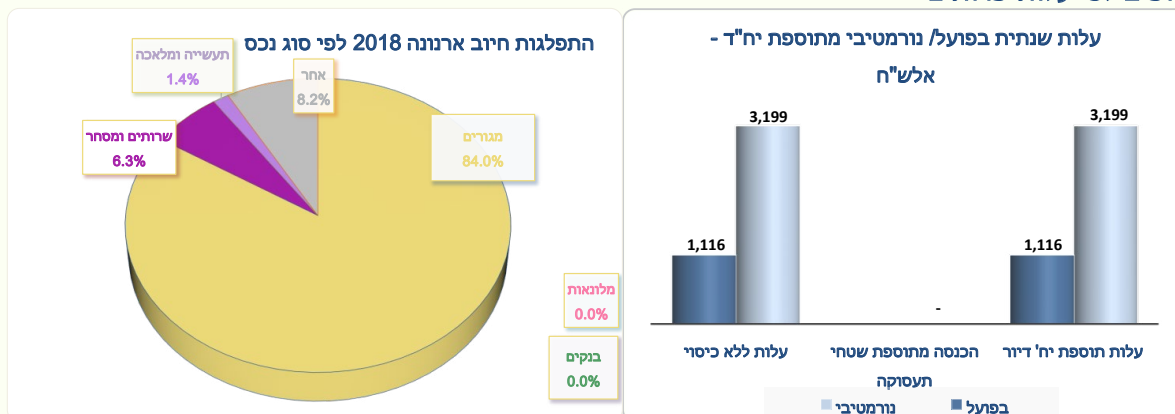
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיב משרד הפנים		מקור נתונים:		שעב			רשות:		הבראה
רשות ערבית	קבוצה:	מ"מ/ערייה ערבי	סוג:	עכו ב	נפה:	3	פריפראליות:	2	7,343
	תמרוץ דיוור - 2019		סוג ב: הכנסות 2018 (אלש"ח):		ערוץ/ערוץ (שטחי לשנת 2018 נ"ח) דיוור	8,756	חיוב ארנונה - 2018 - אלש"ח:	4.3	לא קיים
-	אלש"ח:	47,608		149					16
11,373	מענק איוון בפועל 2018 - (אלש"ח):								

משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

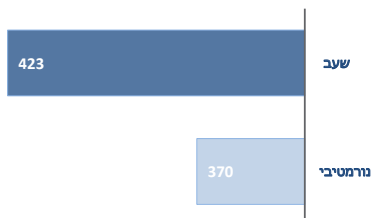
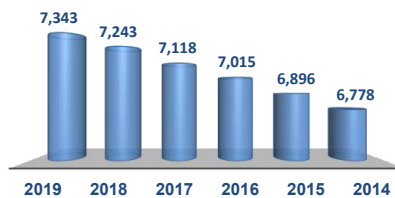
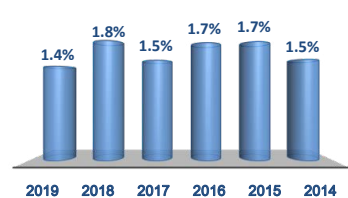


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		3.2	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		46	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		1.1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		16	אלף מר

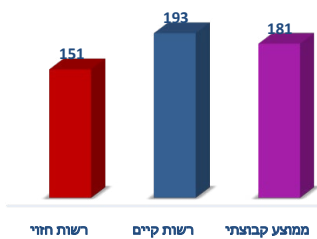
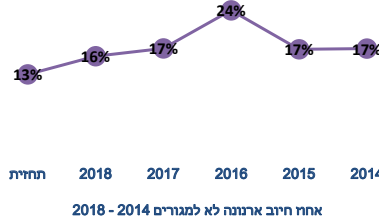
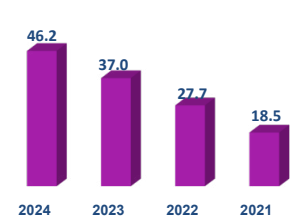
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר:	0	תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 487
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליחיד: סוצי	-1	עד 20 אלף תושבים
עד 20 אלף תושבים	3	

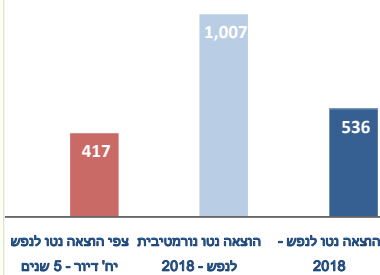
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - שעב

7,343	אוכלוסייה קיימת 2018
9,400	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
28%	גידול אוכלוסייה באחוזים
1,694	יחידות דיור קיימות 2018
2,181	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
10,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
-	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
37%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
3	פריפריאליות
4.3	ממוצע נפשות למשק בית
11,373,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,293	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 6,572	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 1,781	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



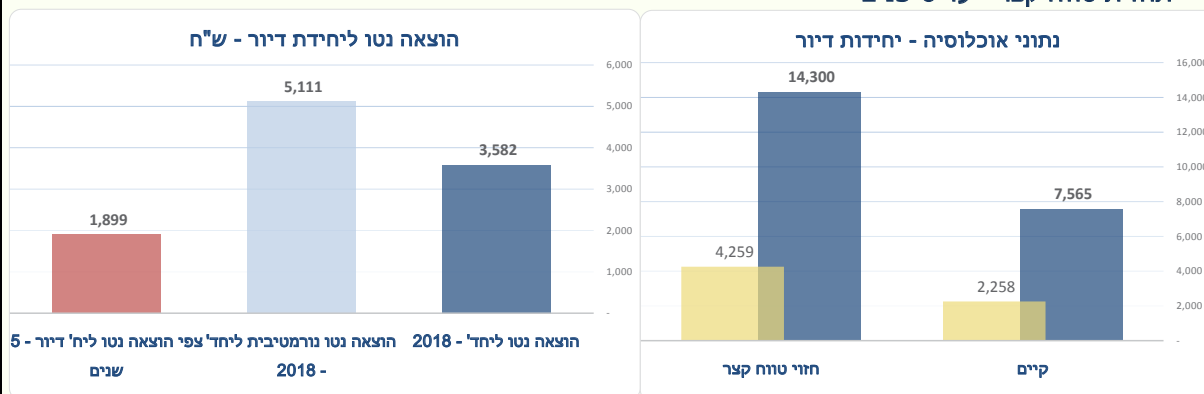
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 1.1 מלש"ח (או: 3.2 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שנמוכה כיום בהרבה מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 16 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 46 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

פרק שני - סיכום ממצאים - לרשויות במשא ומתן להסכם גג

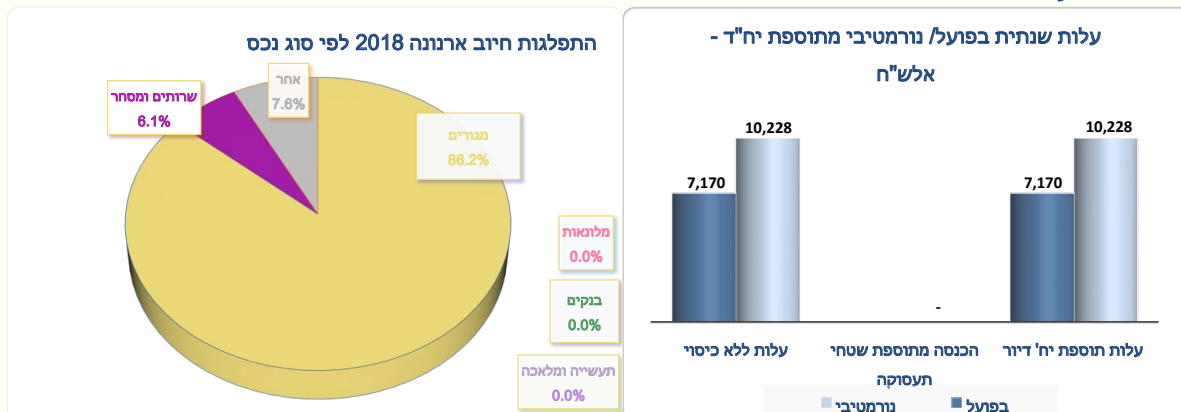
בני ע"ש

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבי משרד הפנים		מקור נתונים:		בני ע"ש			רשות:		
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחידה	סוג:	רחובות	נפת:	6	פריפראליות:	5	מדר תברתי כלכלי:
	תמרוץ דיוור - 2019 אלש"ח:	31,843	סוג הכנסות 2018 (אלש"ח):	-2,078	עודף/ג'עוץ) שוטף לשנת 2018 נ"ח ל"ח דיוור	10,312	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	3.4	ממוצע נפשות למשק בית:
8,398	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								7,565
									10/2019
									2019
									83
									שנת הסכם גג:
									דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

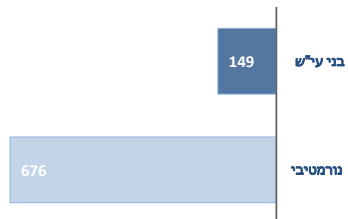
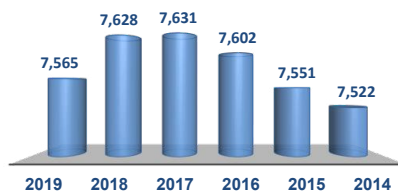
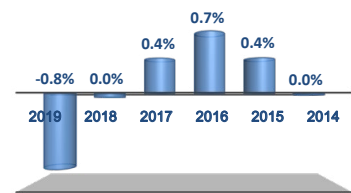


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח"ד דיוור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	10.2	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	79	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח"ד דיוור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	7.2	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	55	אלף מר

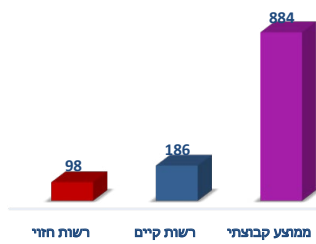
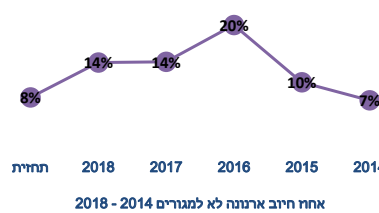
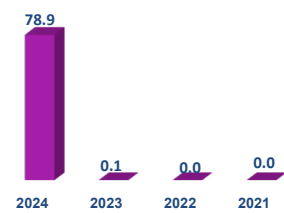
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 2,001	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר: 0	קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	6	-4	עד 20 אלף תושבים
---------------------------------	---	---	---	----	------------------

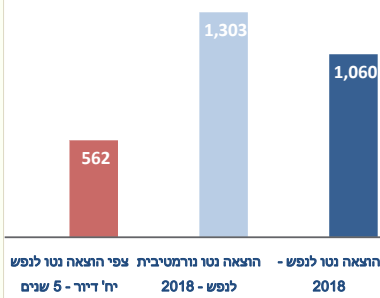
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - בני ע"ש

7,565	אוכלוסייה קיימת 2018
14,300	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
89%	גידול אוכלוסייה באחוזים
2,528	יחידות דיור קיימות 2018
2,001	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
5,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
-	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
22%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
5	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
3.4	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 8,398,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 3,582	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 5,111	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 1,899	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

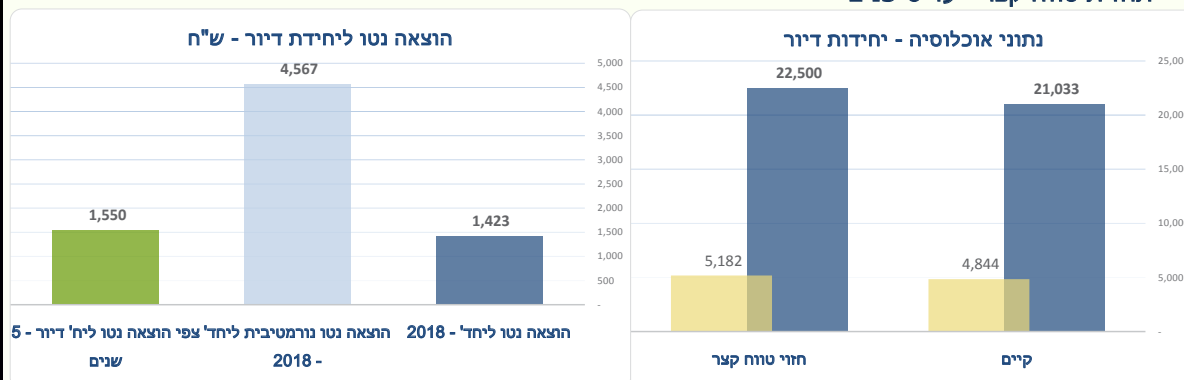


עפ"י המודל חזוי כי בתוך 5 שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 7.2 מלש"ח (או: 10.2 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפויה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לעמוד ברמת שירות קיימת ברשות יש לאכלס 55 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 79 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

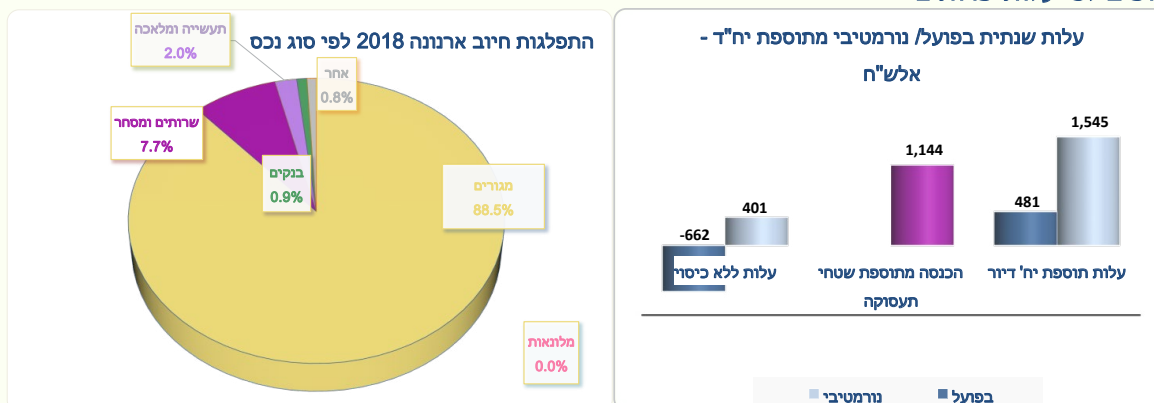
ג'דידה מנר

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		ג'דידה-מכר		רשות:		מצב ביניים	
רשות ערבית	קבוצה:	מ"מ/עירייה ערבי	סוג:	עכו א	נפח:	פריפראליות:	ממד חברתי כלכלי:	21,033	סיווג יציבות
-	תמרוז דיוור - 2019 אלש"ח:	93,415	סוג: סכ"ב חכנסות 2018 (אלש"ח):	98	שטח/ענף (שטח) שטח לשנת 2018 ליח' דיוור	חיוב ארנונה - 2018 - אלש"ח:	ממצע נפשות למשק בית:	לא קיים	אוכלוסיה 10/2019 :
21,914	מענק איוון בפתול 2019 - (אלש"ח):				25,843	4.3	68		שנת חסכס גב:
									דירוג חוסן :

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שרותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	6 אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפתול לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו	0.4 מליון ₪

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - ג'דידה מכר

21,033	אוכלוסייה קיימת 2018
22,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
7%	גידול אוכלוסייה באחוזים
4,844	יחידות דיור קיימות 2018
338	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
41,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
16,785	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
4.3	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 21,914,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 1,423	הוצאה נטו ליח"ד
₪ 4,567	הוצאה נטו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 1,550	צפי הוצאה נטו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 0.4 מלש"ח על מנת לעמוד ברמת ההוצאה הנורמטיבית. על מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 6 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.
*התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.

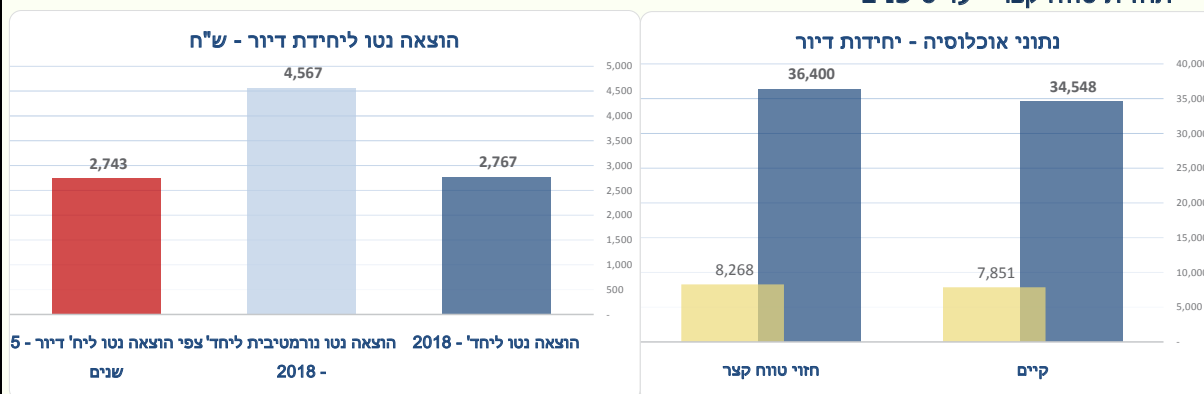
תמרה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

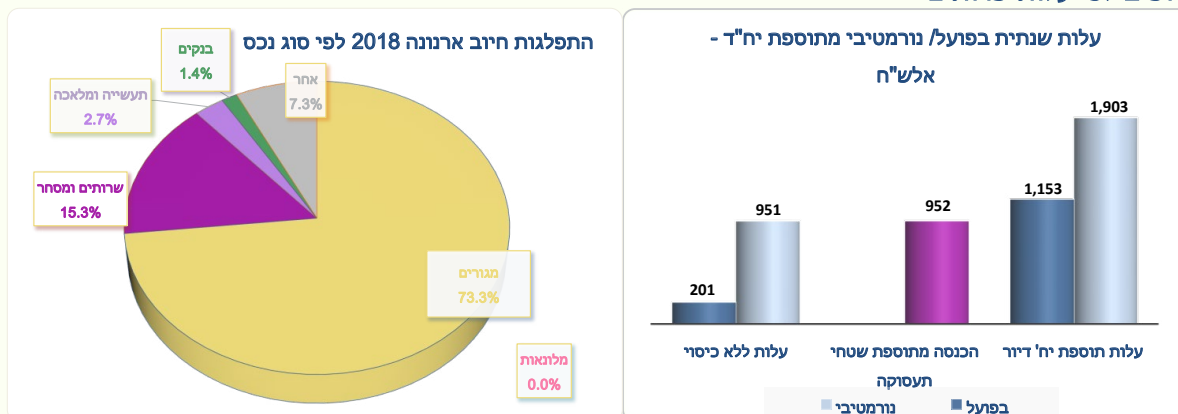
משרד הפנים
מינהל הפיתוח
אגף תכנון ובניה

סיווג יציבות		הבראה	רשות:		טמרה		מקור נתונים:	נתוני משרד הפנים	
אוקטובר 2019: 10/2019	34,548	מדד חברתי כלכלי:	2	פריפראליות:	4	נפת:	מ"מ/עירייה ערבי	קבוצה:	רשות ערבית
שנת הסכם גג:	לא קיים	ממוצע נפשות למשק בית:	4.3	חיוב ארנונה אלש"ח: 2018 - אלש"ח:	53,673	עודף/קטון שוטף לשנת 2018 או ליח' דיור	סוג: חסות חכנסות 2018 (אלש"ח):	תמרוץ דיור - אלש"ח:	-
דירוג חוסן:	90				-96		מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):		29,385

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



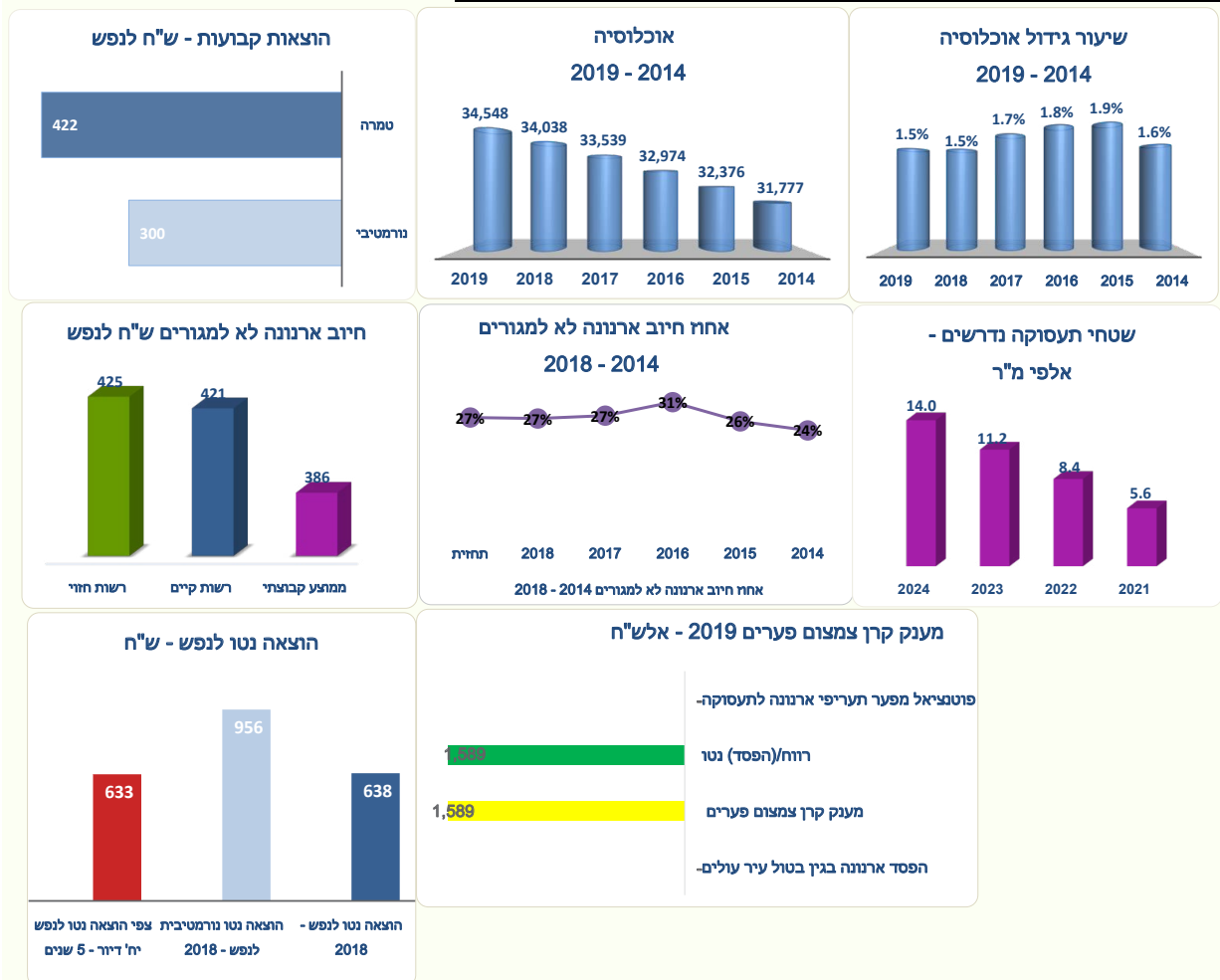
תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		1	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		14	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' דיור לא תכסהה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		0.2	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		3	אלף מר

נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	14	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	417
קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	-1	קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	3
תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	20 עד 50 אלף חושבים	תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	3



סיכום ממצאים לרשות - ממרה

34,548	אוכלוסייה קיימת 2018
36,400	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
5%	גידול אוכלוסייה באחוזים
7,851	יחידות דיור קיימות 2018
417	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
138,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
13,971	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
18%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
4	פריפריאליות
4.3	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 29,385,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,767	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,567	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
₪ 2,743	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 0.2 מלש"ח (או: 1 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום בהרבה ערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 3 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 14 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

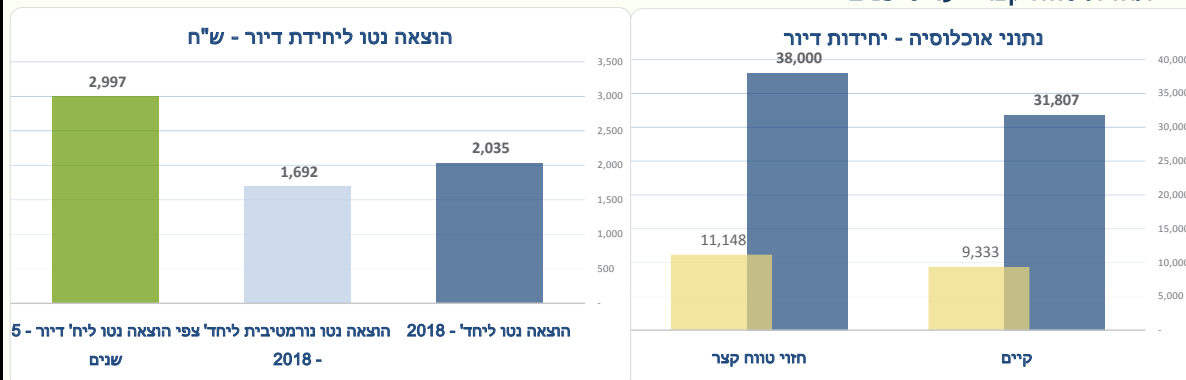
*התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.



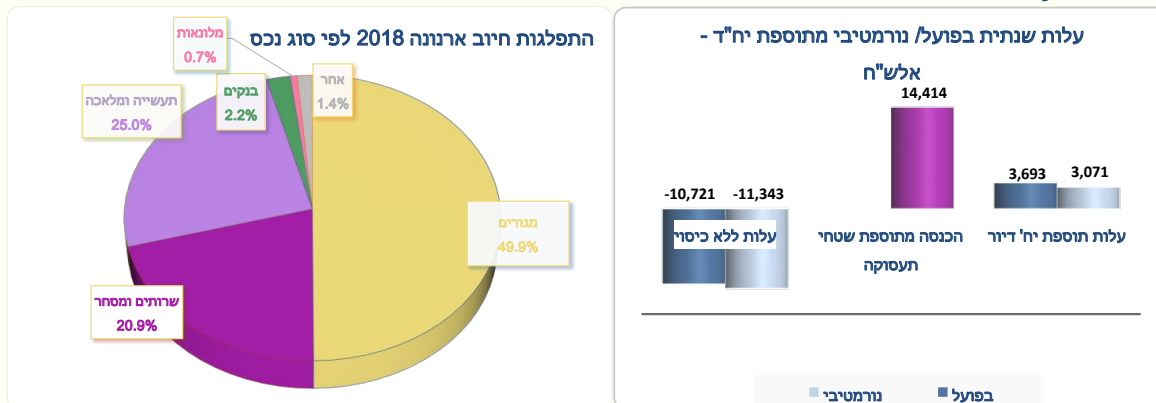
יהוד - מונוסון

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובניה	
רשות:		יהוד - מונוסון		מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים		סיווג ייבנות		איתנה ע"פ חוק	
פרופראליות:	8	נפה:	פתח תקוה	מ"מ/עירייה:	סוג:	רשות ייבנות:	קבוצה:	אוכלוסיה	10/2019	31,807	מדר חברתי כלכלי:
חיוב ארנונה:	3.4	עודף/ענדרטון שוטף לשנת 2018	#VALUE!	יחיד:	סכום:	תמרוץ דיוור - 2019	אלש"ח:	שנת הסכם גב:	לא קיים	ממחצ נפשות למשק בית:	מחצית נפשות למשק בית:
		דיוור	133,180		167,106	אלש"ח:	216	דירוג חוסן:	223		
					מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):		-				

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

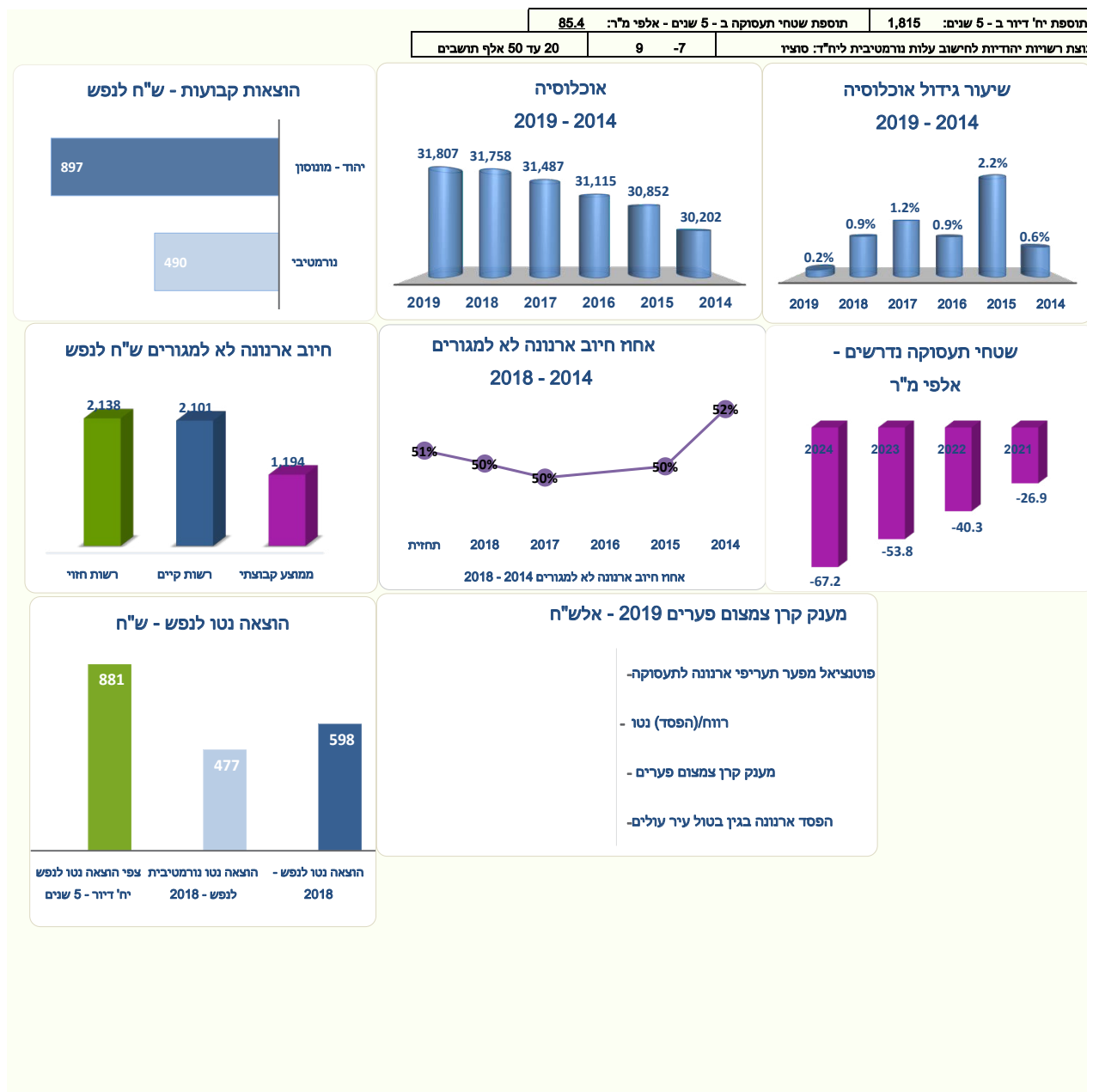


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

נתוני עזר



סיכום מצאים לרשות - יהוד - מונוסון

31,807	אוכלוסייה קיימת 2018
38,000	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
19%	גידול אוכלוסייה באחוזים
9,333	יחידות דיור קיימות 2018
1,815	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
382,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
85,418	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
8	פריפריאליות
3.4	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
216,000	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,035	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 1,692	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,997	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

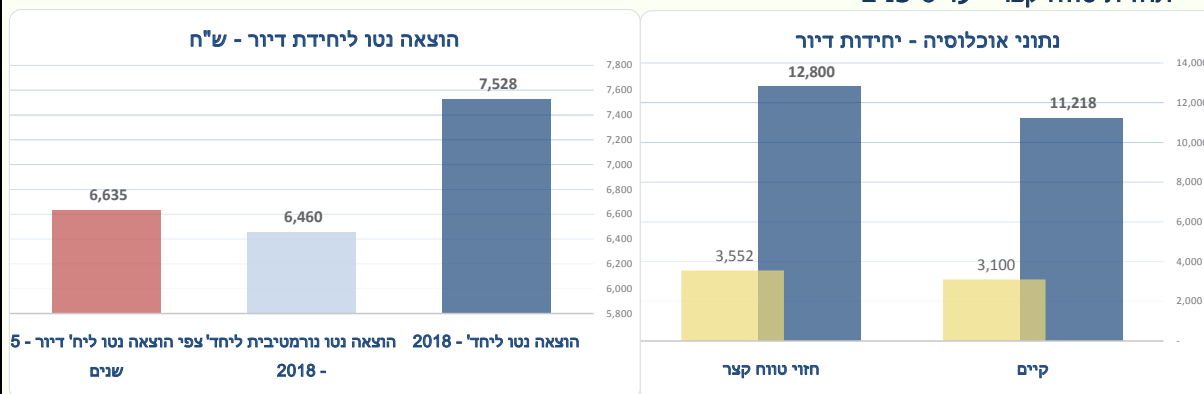


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים תכוסה תוספת ההוצאה השנתית בפועל וכן תכוסה ההוצאה הנורמטיבית מתוספת יח"ד, מהכנסות הארנונה הצפייות משטחי תעסוקה חדשים. *התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.

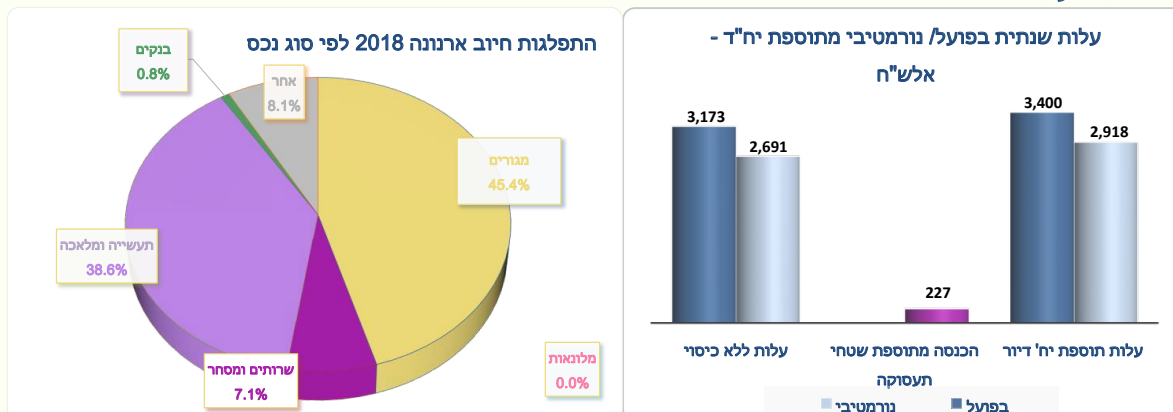
ירוחם

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתיבי משרד הפנים		מקור נתונים:		ירוחם			רשות:		הבראה
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחיד	סוג:	א' באר שבע ב	נפת:	3	פריפראליות:	3	11,218
	תמרוץ דיור - 2019		סוג ב' הכנסות 2018 (אלש"ח):	163	עודף/ג' (ע"מ) שוטף לשנת 2018 מ' ל"ח דיור	25,327	חיוב ארנונה 2018 - אלש"ח:	3.5	לא קיים
-	אלש"ח:	87,788							113
15,585	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):								שנת הסכם גג:
									דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

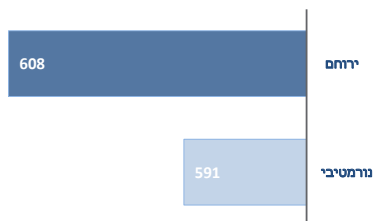
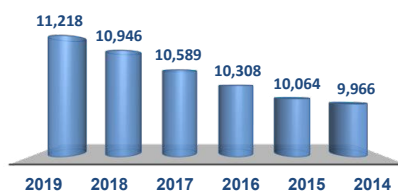
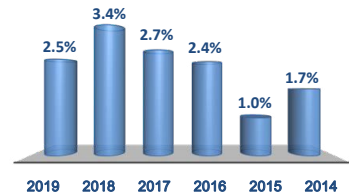


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח"ד הידור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		2.7	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		39	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח"ד הידור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		3.2	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		46	אלף מר

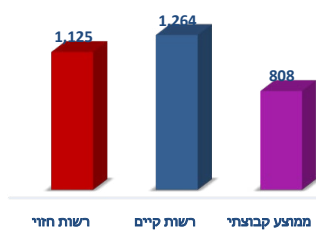
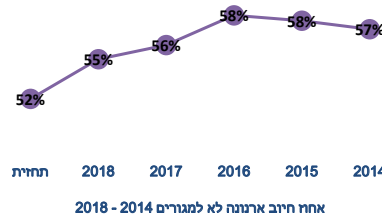
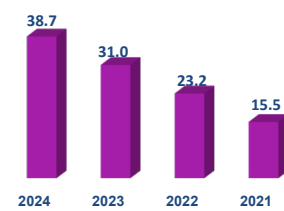
נתוני עזר

תוספת יח' דיור ב - 5 שנים: 452	תוספת שטחי תעסוקה ב - 5 שנים - אלפי מ"ר: 3.3
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	4 -2
עד 20 אלף תושבים	

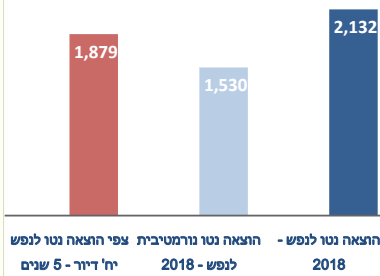
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - ירוחם

11,218	אוכלוסייה קיימת 2018
12,800	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
14%	גידול אוכלוסייה באחוזים
3,100	יחידות דיור קיימות 2018
452	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
186,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
3,269	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
33%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
3	מדד סוציאקונומי
3	פריפריאליות
3.5	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 15,585,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 7,528	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 6,460	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוצין
↓ ₪ 6,635	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

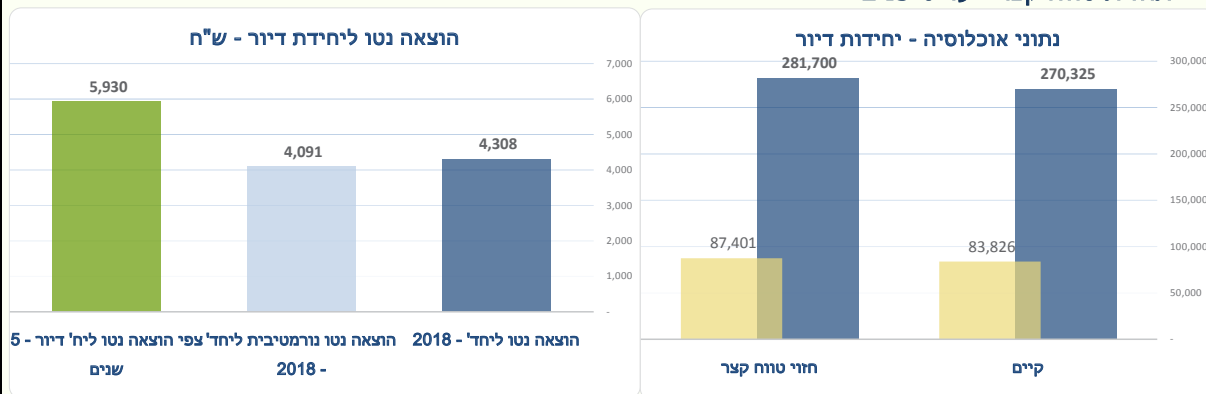


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 3.2 מלש"ח (או: 2.7 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית). על מנת לשמר את רמת השירות קיימת ברשות יש לאכלס 46 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 39 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר.

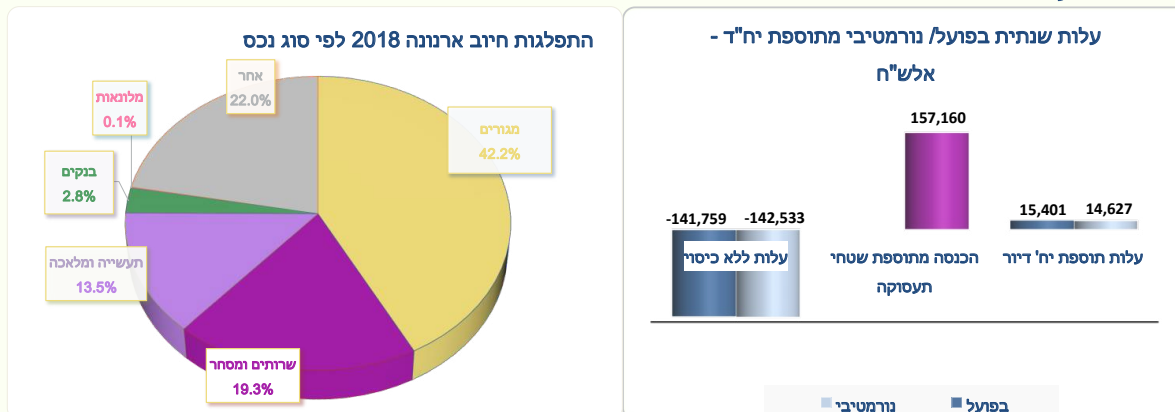
פתח תקווה

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										 משרד התכנון והכלכלה אגף תכנון ובנייה	
רשות:		פתח תקווה		מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים		סיווג יציבות		איתנה ע"פ חוק	
פרפראליות:	7	נפה:	9	מ"מ/עיריה	סוג:	קבוצה:	רשות יחודי	ממד חברתי כלכלי:	270,325	10/2019	אוכלוסיה
חיוב ארנונה	3.2	עודף/קטן (שטף לשנת 2018 או ליה' דיוור)	1,223,433	הכנסות 2018 (אלש"ח):	סכ"ב:	תמרוץ דיוור - אלש"ח:	-	ממוצע נפשות למשק בית:	לא קיים	שנת הסכם גג:	שנת הסכם גג:
2018 - אלש"ח:		דיוור		1,741,023	19	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	-	239	דירוג חוסן:		

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

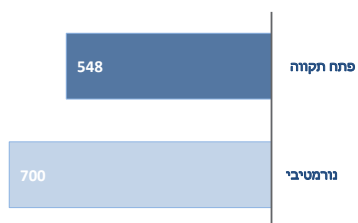
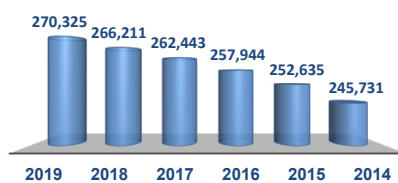
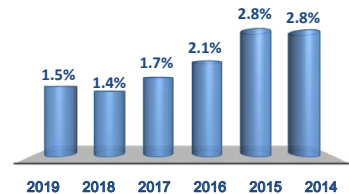


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיוור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

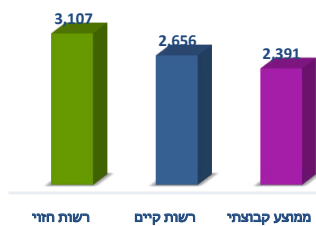
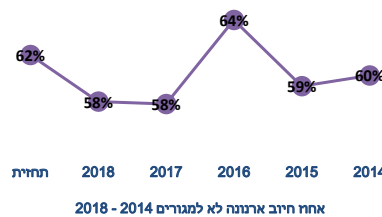
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	758.2	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים:	3,575
קבוצת רשויות יהודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סוציו	8	מכל 100 אלף תושבם	-6

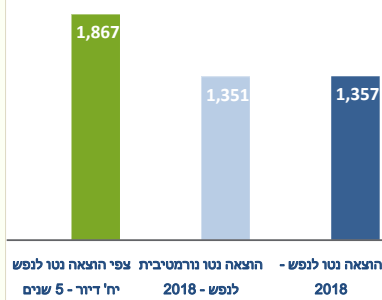
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש

אוכלוסיה
2019 - 2014שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014

חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש

אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר

הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח

פוטנציאל מפער תעריפי ארנונה לתעסוקה-

רווח/(הפסד) נטו -

מענק קרן צמצום פערים -

הפסד ארנונה בגין בטול עיר עולים-

סיכום ממצאים לרשות - פתח תקווה

270,325	אוכלוסייה קיימת 2018
281,700	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
4%	גידול אוכלוסייה באחוזים
83,826	יחידות דיור קיימות 2018
3,575	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
2,441,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
758,171	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
45%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
9	פריפריאליות
3.2	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 4,308	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,091	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 5,930	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

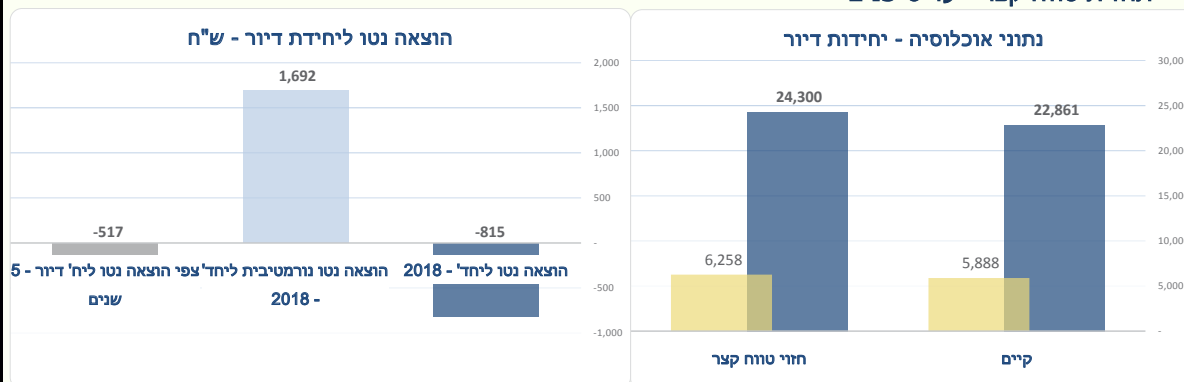


עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים תכוסה תוספת ההוצאה השנתית בפועל וכן תכוסה ההוצאה הנורמטיבית מתוספת יח"ד, מהכנסות הארנונה הצפויות משטחי תעסוקה חדשים. *התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.

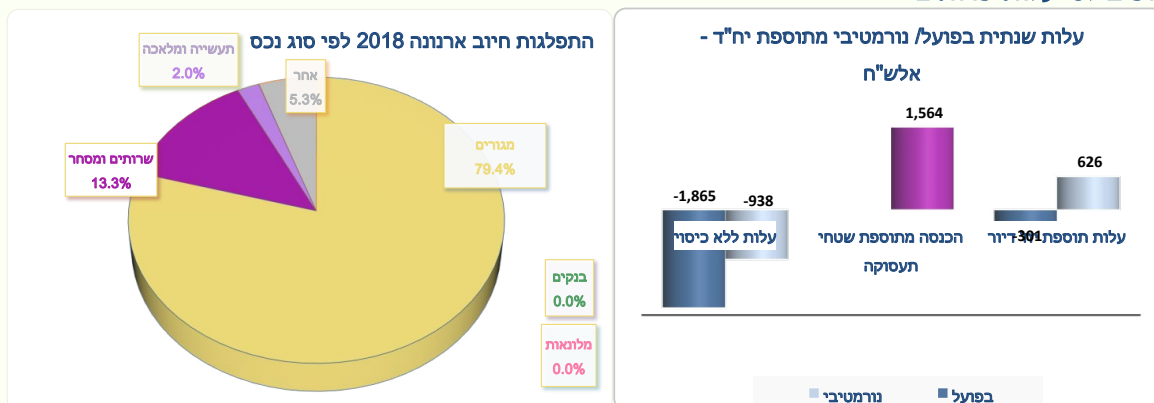
מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020

יחיד יציבות		יציבה		רשות:		צורך קדימה			מקור נתונים:		נתוני משרד הפנים	
אולנסיה 10/2019:	22,861	מדי חברתי כלכלי:	8	פריפראליות:	6	נפה:	השרון	סוג:	מלמ/עיריה ייחודי	קבוצה:	רשות יהודי	
שנת הסכם גג:		ממתע נפשות למשק בית:	3.8	חיוב ארונת:	59,982	עודף/גרונת) שונות לשנת 2018 ליח'	71	סח"ב הכנסות 2018 (אלשח):	126,272	תמרוץ דיור - 2019 אלשח:	186	
דירור חוס:	172							מעגל איוו בפועל 2019 - (אלשח):			619	

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שרותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.

ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבגית שטחי תעסוקה חדשים.



סיכום ממצאים לרשות - קדימה צורן

22,861	אוכלוסייה קיימת 2018
24,300	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
6%	גידול אוכלוסייה באחוזים
5,888	יחידות דיור קיימות 2018
370	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
77,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
15,541	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
8	מדד סוציאקונומי
6	פריפריאליות
3.8	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 619,000	מענק איזון 2019
₪ 186,000	תמרוץ דיור 2019
₪ - 815	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 1,692	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ - 517	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



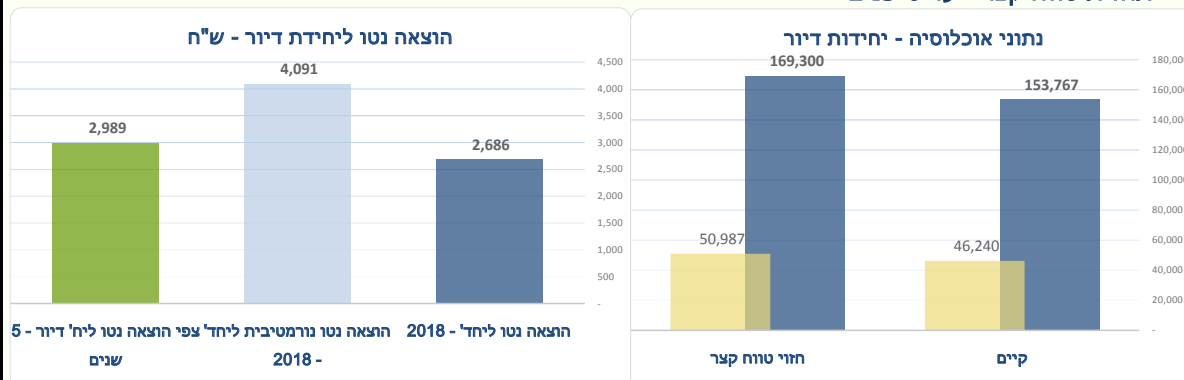
עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים תכוסה תוספת ההוצאה השנתית בפועל וכן תכוסה ההוצאה הנורמטיבית מתוספת יח"ד, מהכנסות הארנונה הצפויות משטחי תעסוקה חדשים. *התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.



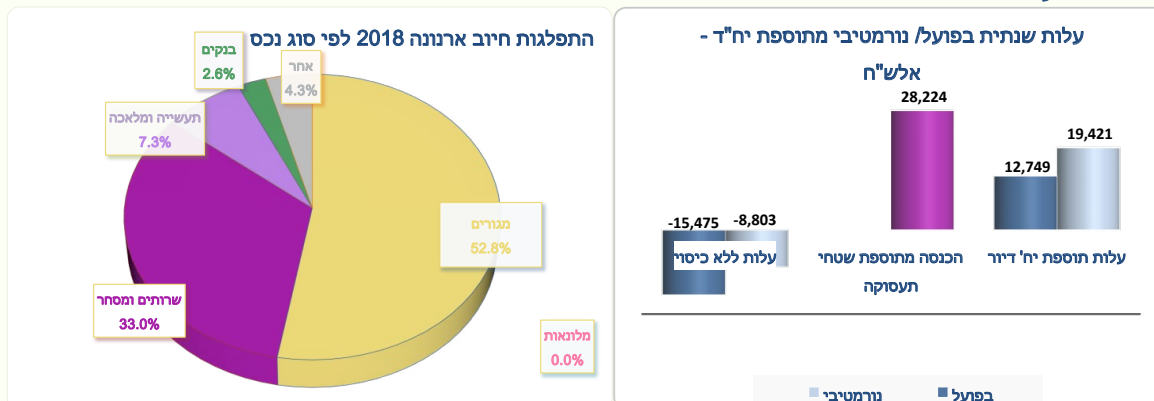
רחובות

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020										משרד הפנים מינהל הפיתוח אגף תכנון ובניה	
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		רחובות			רשות:			יציבה	סיווג יציבות
רשות יחיד	קבוצה:	מ"מ/עירייה יחיד	סוג:	רחובות	נפה:	8	פריפראליות:	7	מדד חברתי כלכלי:	153,767	אכלוסיה 10/2019:
	תמרוץ דיור - 2019 אלש"ח:	909,756	סוג: חכנסות 2018 (אלש"ח):		עודף/נדרש (שנות שוטף לשנת 'ליח' 2018 דיור)	538,733	חיוב ארנונה: 2018 - אלש"ח:	3.3	מתצע נפשות למשק בית:	לא קיים	שנת הסכם גב:
-	-	-	מענק איוון בפועל 2019 - (אלש"ח):	-269						219	דירוג חוסן:

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים

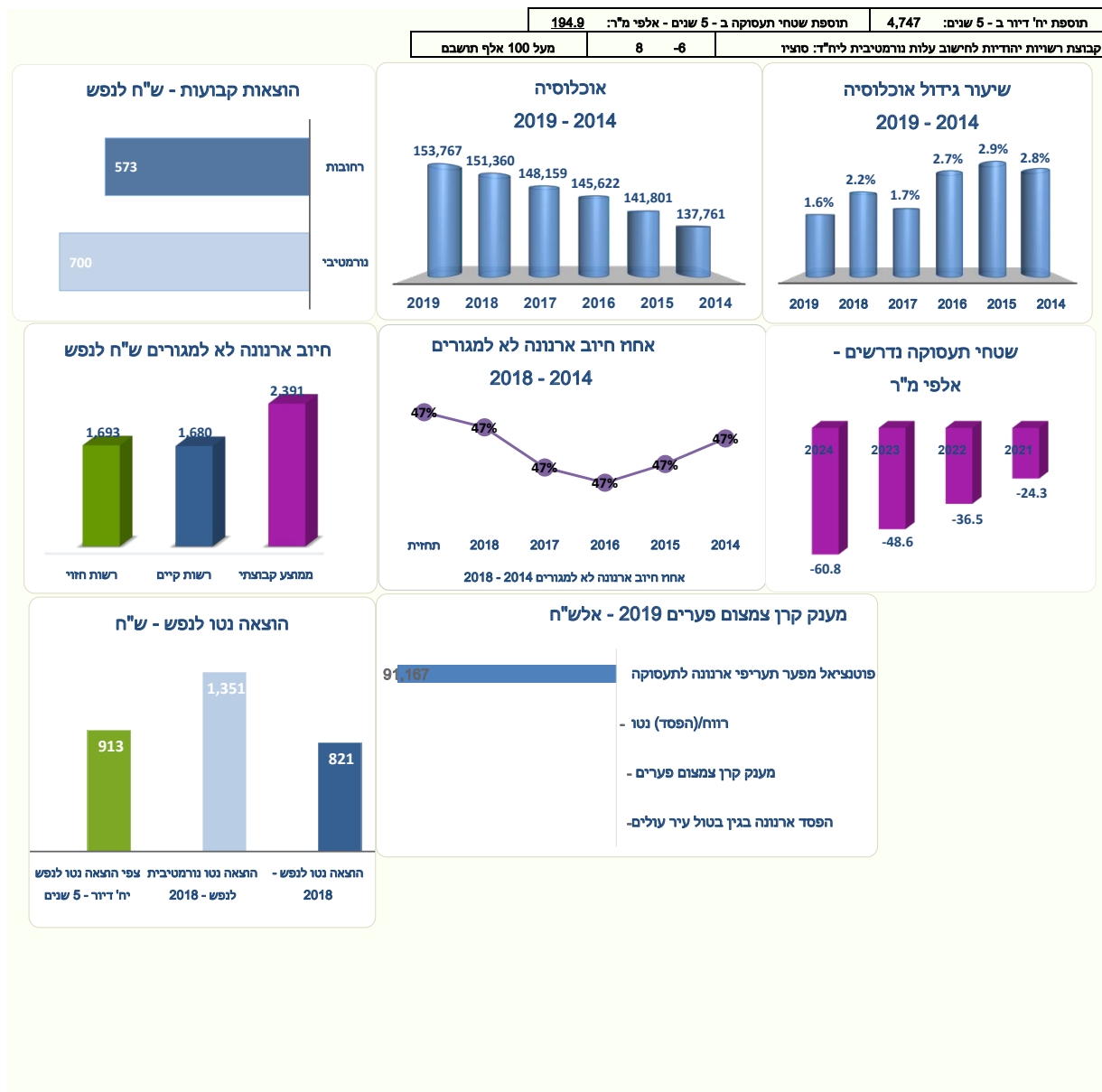


תחשיב לפי עלות שירותים



ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדיור תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבניית שטחי תעסוקה חדשים.	-	-

נתוני עזר



סיכום ממצאים לרשות - רחובות

153,767	אוכלוסייה קיימת 2018
169,300	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
10%	גידול אוכלוסייה באחוזים
46,240	יחידות דיור קיימות 2018
4,747	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
1,521,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחייבים בארנונה במ"ר 2018
194,856	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
אין נתון	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
7	מדד סוציאקונומי
8	פריפריאליות
3.3	ממוצע נפשות למשק בית
-	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 2,686	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 4,091	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 2,989	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)

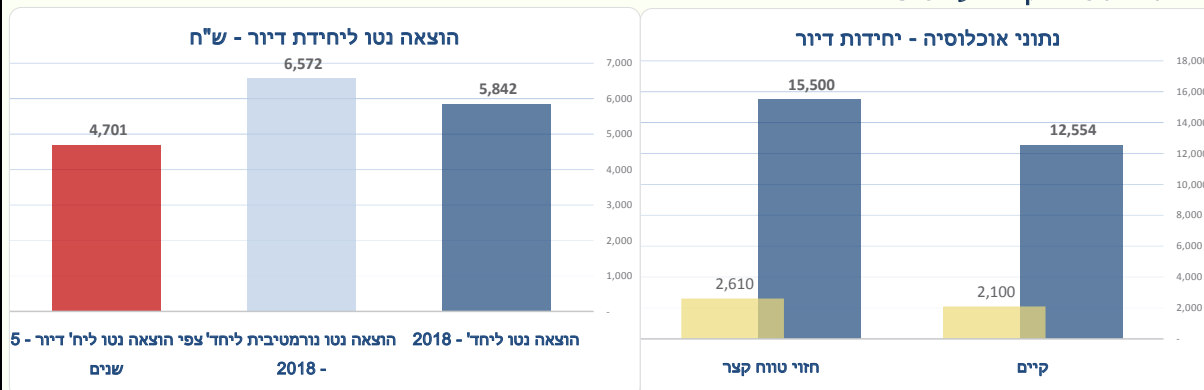


עפ"י המודל חזוי כי בתוך 5 שנים תכוסה תוספת ההוצאה הענתית בפועל וכן תכוסה ההוצאה הנורמטיבית מתוספת יח"ד, מהכנסות הארנונה הצפויות משטחי תעסוקה חדשים. *התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.

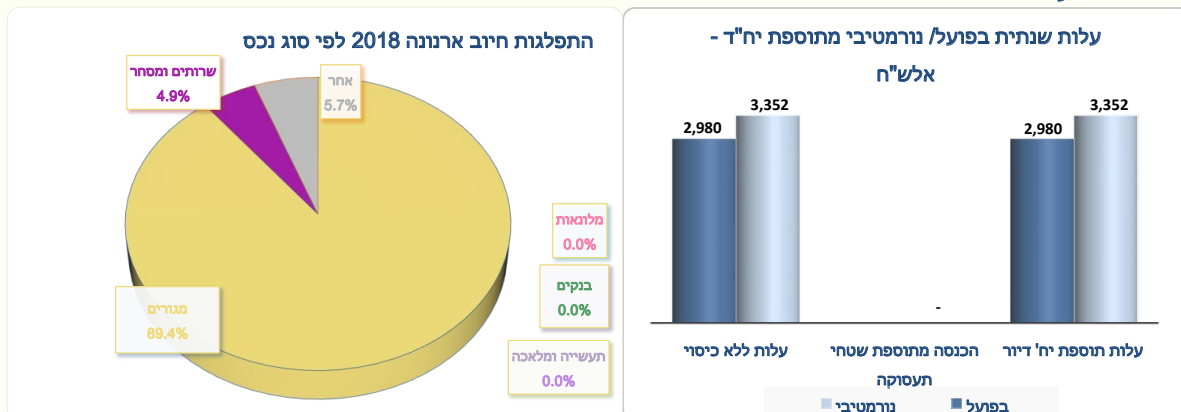
רנטים

מודל תכנוני כלכלי - שנת 2020									
נתוני משרד הפנים		מקור נתונים:		רכסים			רשות:		המראה
רשות יחידה	קבוצה:	מ"מ/ערייה יחידה	סוג:	חיפה	נפה:	5	פריפריאליות:	מדד חברתי כלכלי:	12,554
-	תמרוץ דירור - 2019 אלש"ח:	48,894	סוג ב הכנסות 2018 (אלש"ח):	-119	עודף/עודף (עודף) שוטף לשנת 2018 נטו ליה' דירור	9,887	חיוב ארנונה - 2018 אלש"ח:	ממוצע נפשות למשק בית:	לא קיים
18,664	מענק איזון בפועל 2019 - (אלש"ח):								7

תחזית טווח קצר - עד 5 שנים



תחשיב לפי עלות שירותים

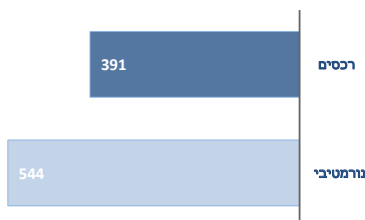


ע"פ המודל, העלות השנתית הנורמטיבית הנוספת לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		3.4	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		44	אלף מר
ע"פ המודל, העלות השנתית הנוספת בפועל לרשות מתוספת יח' הדירור לא תכוסה מתוספת הכנסות הארנונה הצפויה מבנית שטחי תעסוקה חדשים. העלות הנוספת שאינה מכוסה נאמדת בכ -		3	מליון ₪
היקף שטחי התעסוקה הנוספים הנדרשים לכסוי הוצאה זו הינו		39	אלף מר

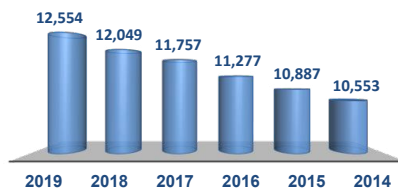
נתוני עזר

תוספת שטחי תעסוקה ב- 5 שנים - אלפי מ"ר:	0	תוספת יח' דיור ב- 5 שנים: 510
קבוצת רשויות ייחודיות לחישוב עלות נורמטיבית ליח"ד: סחציו	-1	3
עד 20 אלף תושבים		

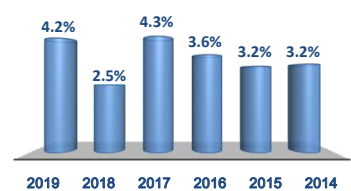
הוצאות קבועות - ש"ח לנפש



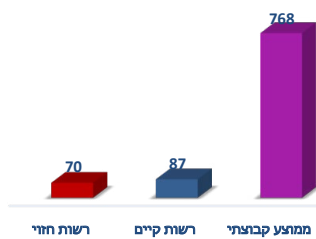
אוכלוסיה
2019 - 2014



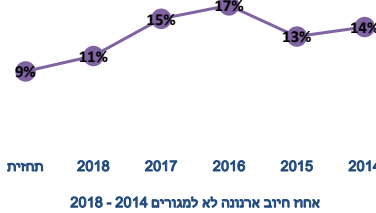
שיעור גידול אוכלוסיה
2019 - 2014



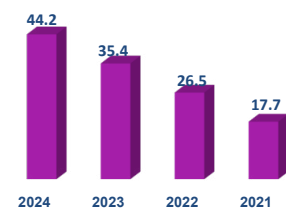
חיוב ארנונה לא למגורים ש"ח לנפש



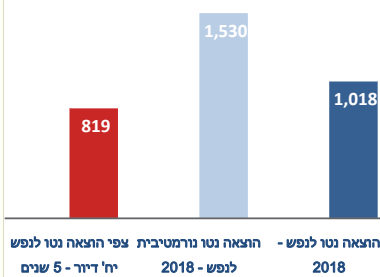
אחוז חיוב ארנונה לא למגורים
2018 - 2014



שטחי תעסוקה נדרשים -
אלפי מ"ר



הוצאה נטו לנפש - ש"ח



מענק קרן צמצום פערים - אלש"ח



סיכום ממצאים לרשות - רכסים

12,554	אוכלוסייה קיימת 2018
15,500	צפי אוכלוסייה (5 שנים)
23%	גידול אוכלוסייה באחוזים
2,100	יחידות דיור קיימות 2018
510	צפי תוספת יחידות דיור (5 שנים)
7,000	שטחי מסחר ותעסוקה מחויבים בארנונה במ"ר 2018
-	צפי תוספת שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר (5 שנים)
41%	אחוז מימוש (מוערך) שטחי תעסוקה
2	מדד סוציאקונומי
5	פריפריאליות
5.7	ממוצע נפשות למשק בית
₪ 18,664,000	מענק איזון 2019
-	תמרוץ דיור 2019
₪ 5,842	הוצאה נמו ליח"ד
₪ 6,572	הוצאה נמו נורמטיבית לפי סוציו
₪ 4,701	צפי הוצאה נמו ליח"ד (בתוך 5 שנים)



עפ"י המודל חזוי כי בתוך חמש שנים לא תכוסה תוספת יח"ד בהיקף שנתי של 3 מלש"ח (או: 3.4 מלש"ח למתן שירותים ברמה הנורמטיבית) וצפייה ירידה נוספת ביכולת הרשות לספק שירות לתושב, שגם כך נמוכה כיום מערכי היעד הנורמטיביים שנקבעו במודל. על מנת לשמר את רמת השירות הקיימת ברשות יש לאכלס 39 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר ועל מנת לעמוד ברמה הנורמטיבית יש לאכלס 44 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר. *התחשיב אינו כולל את תוספת יחידות דיור הכלולות בהסכם הגג המתגבש, וזאת כיוון שחזוי שהתממשו לאחר התקופה הנבחנת במודל שאורכה חמש שנים.



מחקרים משלימים קצב פיתוח אזורי תעסוקה ומסחר לעומת קצב הפיתוח למגורים

פרק שלישי

פרק שלישי - מחקרים משלימים

מחקר רקע: האם קצב הפיתוח של אזורי תעסוקה ומסחר ברשויות המקומיות מדביק את קצב הפיתוח המואץ של יחידות הדיור?

מתודולוגיה - עיבוד נתונים הבוחנים את היחס בין נתון גמר בניה לתוספת אוכלוסיה¹ במשך 15 שנה (2002-2017) בחתכים שונים:
תעשייה ולפי מסחר ושירותים
גודל רשות.
שיעור צמיחת אוכלוסיה.

בסיס נתונים:

- נתוני הלמ"ס על גמר בניה לתעשייה ולמסחר ושירותים ברשויות המקומיות 2002-2017.
- דו"חות כספיים רשויות מקומיות ממשרד הפנים.
- העיבוד כלל עיריות ומועצות מקומיות יהודיות.

ממצאים:

- ככל שמספר התושבים גדל, תוספת גמר בניה לתעסוקה (הן מסחר והן תעשייה) לנפש יורדת משמעותית.
- בבדיקה של תוספת שטחי חיוב הארנונה העסקית ע"פ הדו"חות הכספיים מקבלים כי ככל שהרשות צומחת יותר תוספת זו יורדת ללא תלות בגודל הרשות. בדיקה זו מתקפת את התוצאות שהתקבלו מניתוח נתוני גמר בניה מהלמ"ס.
- ברשויות עם שיעורי צמיחת אוכלוסיה גבוהים, קצב פיתוח שטחי תעסוקה אינו מדביק את גידול האוכלוסיה.

¹ בישובים יהודים.



עיריות ומועצות מקומיות שצמחו עד 25% בשנים 2002 - 2017

יישוב	אונ' אוק' 2002	אונ' אוק' 2017	תוספת תושבים 2017 - 2002	% תוספת תושבים 2017 - 2002
אופקים	24,625	30,495	5,870	24%
אור יהודה	30,988	37,497	6,509	21%
אור עקיבא	18,120	20,566	2,446	13%
אילת	54,450	66,030	11,580	21%
אריאל	17,197	20,176	2,979	17%
אשדוד	200,945	250,778	49,833	25%
באר שבע	193,566	218,960	25,394	13%
בית שאן	17,558	19,664	2,106	12%
בני עי"ש	7,302	7,631	329	5%
גבעתיים	52,376	62,009	9,633	18%
דימונה	37,159	38,607	1,448	4%
הרצלייה	94,518	105,240	10,722	11%
חולון	187,119	210,256	23,137	12%
חיפה	301,358	319,564	18,206	6%
חצור הגלילית	9,522	10,257	735	8%
חריש	2,999	3,366	367	12%
מבריה	44,883	48,034	3,151	7%
טירת כרמל	20,484	23,423	2,939	14%
ירוחם	9,160	10,589	1,429	16%
נפר ורדים	5,170	6,236	1,066	21%
נפר שמריהו	2,060	2,413	353	17%
נרמיאל	47,336	53,593	6,257	13%
נוד	73,751	80,737	6,986	9%
מבשרת ציון	22,676	26,392	3,716	16%
מגדל העמק	26,398	28,982	2,584	10%
מתולה	1,632	1,770	138	8%
מעלות-תרשיחא	21,905	24,343	2,438	11%
מצפה רמון	5,506	5,591	85	2%
נהרייה	53,666	64,955	11,289	21%
נשר	22,326	24,873	2,547	11%
עכו	51,994	55,609	3,615	7%
ערד	27,664	30,093	2,429	9%
פרדסייה	5,815	6,627	812	14%

יישוב	אונ' אוק' 2002	אונ' אוק' 2017	תוספת תושבים 2017 - 2002	% תוספת תושבים 2017 - 2002
קצרין	6,879	8,174	1,295	19%
קריית אתא	53,554	62,271	8,717	16%
קריית ביאליק	41,205	44,145	2,940	7%
קריית גת	52,141	58,681	6,540	13%
קריית מבעון	14,984	17,986	3,002	20%
קריית ים	45,176	45,776	600	1%
קריית מוצקין	42,781	47,351	4,570	11%
קריית מלאכי	21,613	24,378	2,765	13%
קריית עקרון	9,633	11,272	1,639	17%
קריית שמונה	23,682	24,566	884	4%
ראשון לציון	225,248	266,767	41,519	18%
רמלה	67,407	80,438	13,031	19%
רמת גן	141,719	163,106	21,387	15%
רמת השרון	40,220	50,173	9,953	25%
רעננה	75,259	86,897	11,638	15%
שדרות	21,775	26,758	4,983	23%
שלומי	5,567	6,893	1,326	24%
תל אביב - יפו	445,639	532,387	86,748	19%



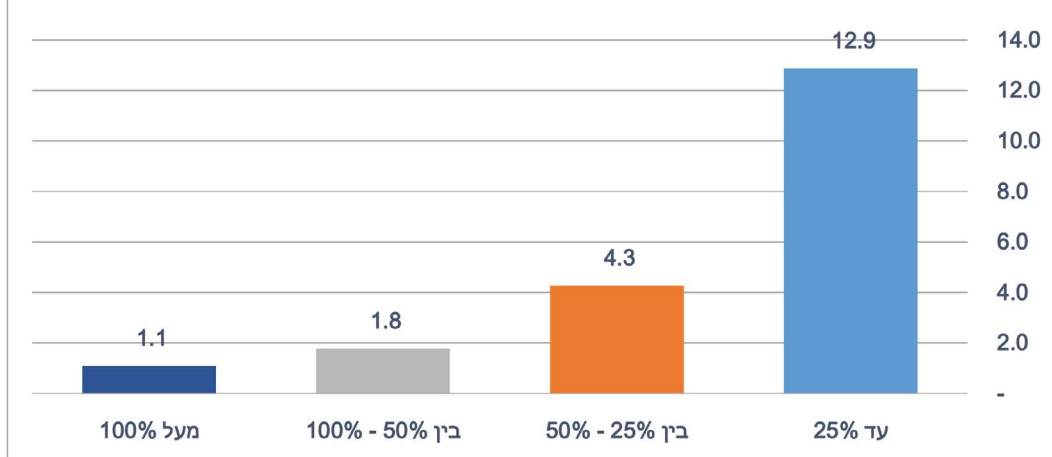
עיריות ומועצות מקומיות שצמחו בין 25% ל- 50% בשנים 2002 - 2017

יישוב	אונ' אוק' 2002	אונ' אוק' 2017	תוספת תושבים 2017 - 2002	% תוספת תושבים 2017 - 2002
אזור	10,466	13,174	2,708	26%
אליכין	2,609	3,710	1,101	42%
אשקלון	112,466	150,254	37,788	34%
בית דגן	4,992	6,956	1,964	39%
בני ברק	146,133	200,749	54,616	37%
חדרה	80,528	100,852	20,324	25%
יבנה	33,992	47,202	13,210	39%
יהוד	23,423	31,487	8,064	34%
יסוד המעלה	1,173	1,684	511	44%
יקנעם עילית	17,849	24,428	6,579	37%
ירושלים	742,404	969,630	227,226	31%
כפר סבא	84,125	108,480	24,355	29%
להבים	4,995	6,734	1,739	35%
מגדל	1,346	1,967	621	46%
מיתר	6,233	9,111	2,878	46%
מעלה אדומים	27,541	40,949	13,408	49%
נתניה	187,439	243,128	55,689	30%
עומר	6,700	8,928	2,228	33%
עפולה	41,737	52,528	10,791	26%
פרדס חנה-כרכור	29,347	42,496	13,149	45%
פתח תקווה	187,585	262,443	74,858	40%
צפת	29,831	37,785	7,954	27%
ראש העין	35,947	50,785	14,838	41%
ראש פינה	2,379	3,241	862	36%
רחובות	110,205	148,159	37,954	34%

עיריות ומועצות מקומיות שצמחו מעל- 50% בשנים 2002 - 2017

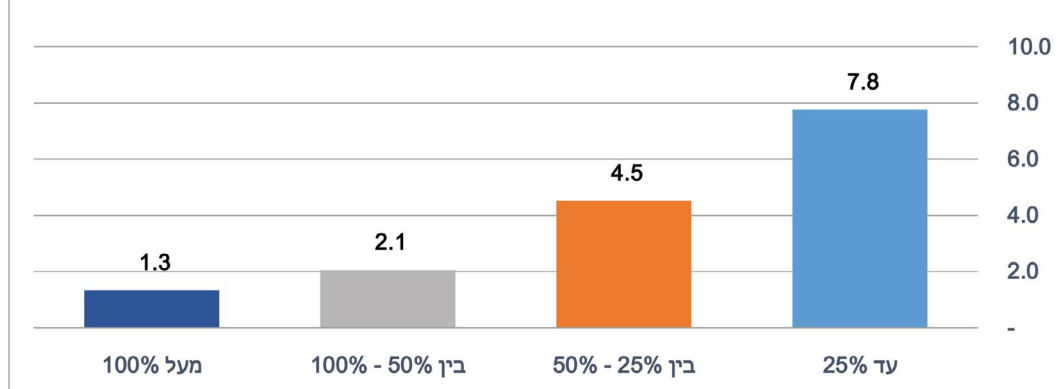
יישוב	אונ' אוק' 2002	אונ' אוק' 2017	תוספת תושבים 2017 - 2002	% תוספת תושבים 2017 - 2002
אבן יהודה	8,560	14,284	5,724	67%
אלעד	14,000	46,345	32,345	231%
באר יעקב	6,782	21,555	14,773	218%
בית שמש	54,495	121,657	67,162	123%
ביתר עילית	19,394	57,310	37,916	196%
*בנימינה-גבעת עדה	6,454	15,432	8,978	139%
גבעת זאב	10,818	18,487	7,669	71%
גבעת שמואל	16,047	26,294	10,247	64%
גדרה	11,715	26,074	14,359	123%
גן יבנה	11,625	23,774	12,149	105%
גני תקווה	12,291	19,467	7,176	58%
הוד השרון	39,497	63,008	23,511	60%
זכרון יעקב	14,708	24,353	9,645	66%
יבנאל	2,774	4,338	1,564	56%
כוכב יאיר	5,325	10,368	5,043	95%
כפר יונה	11,036	22,205	11,169	101%
כפר תבור	2,450	4,481	2,031	83%
מודיעין עילית	21,339	70,906	49,567	232%
*מודיעין-מנבים-רעות	34,109	92,905	58,796	172%
מזכרת בתיה	7,461	15,442	7,981	107%
נס ציונה	27,309	48,276	20,967	77%
נתיבות	23,261	36,120	12,859	55%
*סביון	3,131	5,122	1,991	64%
קדימה-צורן	9,338	22,148	12,810	137%
קריית אונו	26,668	40,608	13,940	52%
קריית יערים	2,944	5,598	2,654	90%
רנסים	7,609	11,757	4,148	55%
רמת ישי	5,193	7,844	2,651	51%
שוהם	14,355	21,757	7,402	52%
תל מונד	7,456	13,412	5,956	80%

**ממוצע תוספת מ"ר לנפש בבניה לתעשייה
לפי שיעור גידול אוכלוסיה
בשנים 2002 - 2017**

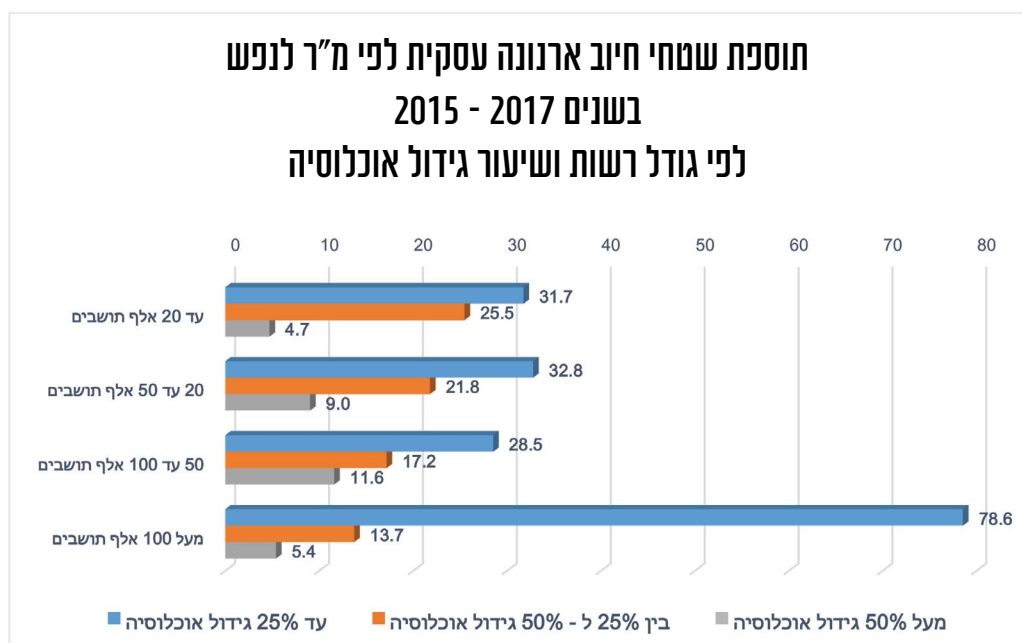


נכל שרשויות צמחו יותר באוכלוסייה, תוספת שמחי התעשייה לנפש (נוסף) יורדת.

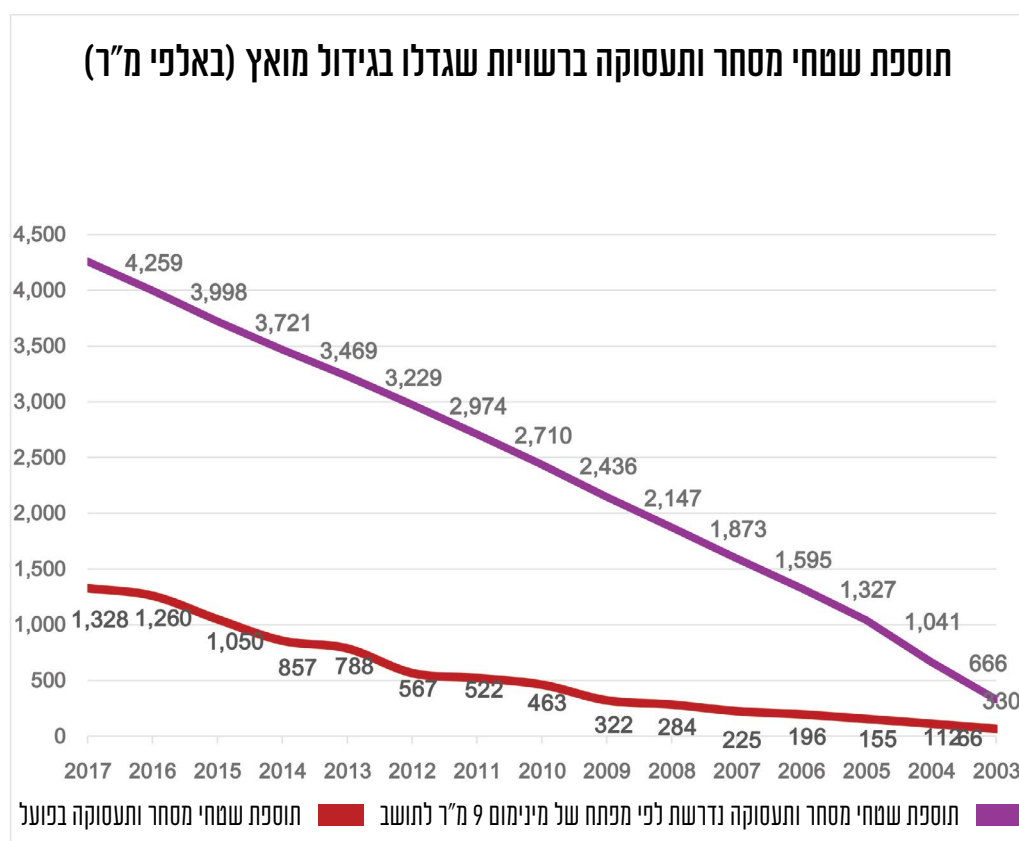
**ממוצע תוספת מ"ר לנפש בבניה למסחר ושרותים
עסקיים לפי שיעור גידול אוכלוסיה
בשנים 2002 - 2017**



נכל שרשויות צמחו יותר באוכלוסייה, תוספת שמחי המסחר לנפש (נוסף) יורדת.



בבדיקה של תוספת שמחי חיוב הארנונה העסקית ע"פ הדו"חות הכספיים מקבלים כי ככל שהרשות צומחת יותר תוספת זו יורדת ללא תלות בגודל הרשות. בדיקה זו מתקפת את התוצאות שהתקבלו מניתוח נתוני גמר בניה מהלמ"ס.



קצב הפיתוח של אזורי תעסוקה ומסחר ברשויות המקומיות אינו מדביק את קצב הפיתוח המואץ של יחידות הדירור.

מחקר משלים: התפלגות התחלות הבניה למסחר ותעסוקה במרחב

רקע: שטחי מסחר ותעסוקה המחויבים בארנונה, הינם מקור הכנסה מרכזי לרשויות המקומיות בישראל. בשנת 2018 תעריף הארנונה הממוצע למגורים עמד על 40.9 ₪ למ"ר, בעוד תעריף הארנונה הממוצע לסיווגים עסקיים עומד על 92 ₪. בנוסף להפרש בין התעריפים, ההוצאה של הרשות המקומית למתן שירותים לעסקים, נמוכה מההכנסה של ארנונה עסקית.

בחינה השוואתית של הכנסות הרשויות המקומיות בישראל מראה כי ככל שלרשות מקומית יש שטחי מסחר ותעסוקה רבים יותר, הכנסותיה גבוהות יותר והיא יכולה להשקיע השקעה גדולה יותר בהיקף השירות אותו היא מעניקה לתושב. (גל רומנו ולהבי, 2016). כיוון שרשויות מקומיות נדרשות למצוא מקור הכנסה שנובע משטחי תעסוקה על מנת לממן את שיפור השירותים לתושביהן, הן פועלות כדי להגדיל ככל האפשר את היקף אזורי התעסוקה המתוכננים בשטחיהן.

צוות התעסוקה בתכנית אסטרטגית 2040, שמובל על ידי מנהל התכנון, מצא כי בכל האזורים בארץ ישנו עודף תכנוני של מיליוני מ"ר לתעסוקה לעומת השטחים המבונים בפועל והצורך הצפוי עד שנת 2040.

הבחינה שבוצעה כחלק מהעבודה על תכנית אסטרטגית 2040 הינה בחינה כללית - אזורית וטרם בוצעה בחינה פרטנית של היקף המימושים של אזורי המסחר והתעסוקה בכל רשות מקומית. בחינה כזו, שתצביע על מגמת פיתוח ברשות, תסייע לנבא את פוטנציאל תוספת שטחי המסחר והתעסוקה ולקבל אינדיקציה ליכולתה הריאלית של רשות להגיע לרמת ההכנסות מארנונה משטחי מסחר ותעסוקה הנחוצה כדי לספק שירות הולם לתושביה.

אחד מהאמצעים לבחינת מגמות הפיתוח למסחר ותעסוקה ברשות הינו בחינת נתוני התחלות הבניה לתעסוקה ומסחר מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה על פי רשות מקומית.

המחקר מציג את מגמות הפיתוח בטווח חמש שנים אחרונות (2019 - 2015) ברמה ארצית - השוואה בין מחוזות, וברמה האזורית עפ"י נפות.

ברמת הנפות ההשוואה היא בין כל רשות בנפה אליה היא משויכת ביחס לרשויות האחרות בנפה, וביחס לגודל האוכלוסייה של כל רשות בנפה. פערים בין גודל האוכלוסייה היחסי של רשות, לבין אחוז הגידול היחסי ברשות למסחר ותעסוקה מוסיף לתמונת מגמת הפיתוח את היחסיות בין משקל האוכלוסייה של הרשות לבית תרומתה לפיתוח המסחרי בנפה, כפי שהוא בא לידי ביטוי בהתחלות בניה. עם זאת, איו ביכולת המחקר הסטטיסטי מרחבי לתת הסברים מעמיקים יותר באשר לסיבות ולגורמים למגמות המוצגות, אותם יש לבחון ברמה המקומית בניתוח מעמיק יותר.

שאלת המחקר: כיצד מתפלגות התחלות הבניה למסחר ותעסוקה במרחב?

מתודולוגיה:

- עיבוד נתוני התחלות הבניה למסחר, משרדים, תעשייה ואחסנה בין השנים 2015-2019 על פי רשות מקומית, נפות ומחוזות.
- עיבוד נתוני התפלגות האוכלוסייה על פי רשות מקומית, נפות ומחוזות.
- עריכת השוואה בין התפלגות התחלות הבניה להתפלגות האוכלוסייה בכל יחידה גאוגרפית נבחרת.
- הצגת הממצאים על גבי מפה ובאמצעות טבלה.

הערה: התחשיב איננו כולל את הישובים הישראליים ביהודה ושומרון, כיוון שלא נאספים לגביהם נתונים ברמת רשות מקומית. בחינה נפרדת לישובים אלו תתבצע במסגרת מתודולוגית אחרת, בתיאום עם הממונה על הישובים הישראליים ביו"ש במשרד הפנים.

בסיס נתונים:

- נתוני הלמ"ס על התחלת בניה למסחר, משרדים, תעשייה ואחסנה ברשויות המקומיות 2015-2019.
- נתוני רשות האוכלוסין על אוכלוסייה ברשויות המקומיות 2020.
- שכבת רשויות מקומיות, נפות ומחוזות ממאגר המידע הגאוגרפי של משרד הפנים. הערה: המפות אינן סטטוטוריות.

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי מחוז בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה:

מחוז	אחוז מאוכלוסיית המדינה	אחוז התפלגות במחוזות: התחלות בניה מסחר ותעסוקה 2015-2019
דרום	14.23%	16.91%
חיפה	11.88%	4.37%
ירושלים	13.08%	8.5%
מרכז	24.90%	30.90%
צפון	16.35%	13.77%
תל אביב	17.09%	23.46%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בין השנים 2015-2019
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית המדינה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה:

נפה	אחוז מאוכלוסיית המדינה	אחוז התפלגות בנפית: התחלות בניה מסחר ותעסוקה 2015-2019
אשקלון	6.46%	7.92%
באר שבע	7.77%	8.99%
השרון	5.46%	4.47%
חדרה	4.86%	2.61%
חיפה	7.02%	1.77%
יזרעאל	5.98%	5.80%
ירושלים	13.08%	8.5%
כנרת	1.16%	0.63%
עכו	7.22%	5.59%
פתח תקווה	8.84%	13.3%
צפת	1.41%	1.13%
רחובות	6.79%	8.92%
רמלה	3.81%	4.21%
רמת הגולן	0.57%	0.62%
תל אביב - יפו	17.09%	23.46%



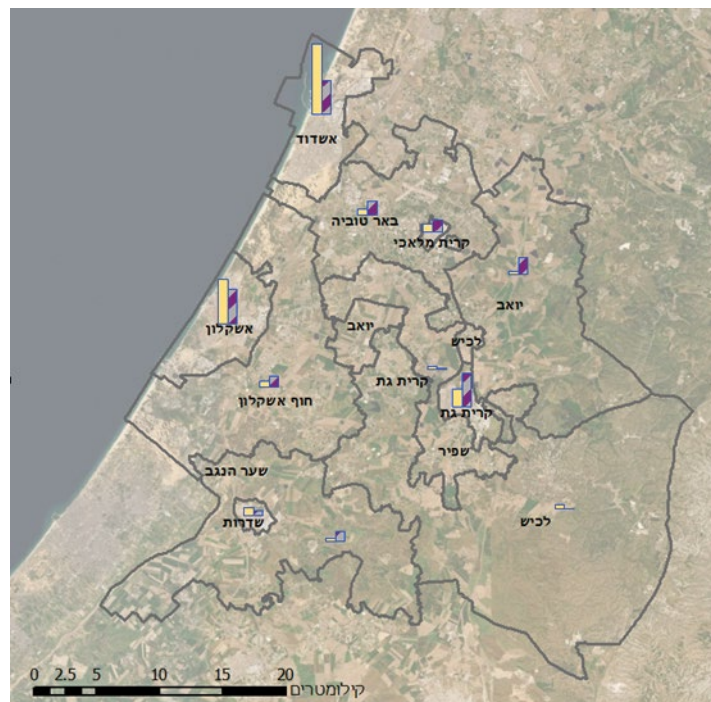
אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בין השנים 2015-2019

אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית המדינה

ד"ר דיור מואץ וחוסן מוניציפלי - משרד הפנים, אגף תכנון ובניה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת אשקלון

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אשדוד	146805	29361	19.82%	41.3%
אשקלון	146877	29375.4	19.83%	25.6%
באר טוביה	63299	12659.8	8.55%	3.8%
חוף אשקלון	45077	9015.4	6.09%	3.1%
יואב	74278	14855.6	10.03%	1.6%
לכיש	70	14	0.01%	2.1%
קרית גת	147362	29472.4	19.89%	10.2%
קרית מלאכי	50924	10184.8	6.87%	4.2%
שדרות	22358	4471.6	3.02%	4.8%
שער הנגב	39802	7960.4	5.37%	1.4%
שפיר	3890	778	0.53%	1.9%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:
נפת באר שבע

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אופקים	18997	3799.4	2.26%	4.59%
אילת	14042	2808.4	1.67%	9.11%
אל קסום	0	0	0.00%	1.13%
אשכול	25699	5139.8	3.06%	2.16%
באר שבע	315858	63171.6	37.60%	29.90%
בני שמעון	154397	30879.4	18.38%	1.53%
דימונה	57248	11449.6	6.82%	5.35%
הערבה התיכונה	3758	751.6	0.45%	0.54%
חבל אילות	1205	241	0.14%	0.69%
חורה	3645	729	0.43%	2.43%
ירוחם	2615	523	0.31%	1.53%
נסייפה	1093	218.6	0.13%	2.43%
להבים	65	13	0.01%	0.91%
לקיה	139	27.8	0.02%	2.11%
מיתר	295	59	0.04%	1.48%
מצפה רמון	3683	736.6	0.44%	0.76%
מרחבים	5095	1019	0.61%	1.89%
נאות חובב	50441	10088.2	6.01%	0.00%
נווה מדבר	0	0	0.00%	1.87%
נתיבות	87377	17475.4	10.40%	5.47%
עומר	15558	3111.6	1.85%	1.20%
ערד	4935	987	0.59%	4.23%
ערערה בנגב	7004	1400.8	0.83%	2.49%
רהט	9539	1907.8	1.14%	9.18%
רמת נגב	6359	1271.8	0.76%	1.05%
שגב שלום	18552	3710.4	2.21%	1.49%
שדות נגב	2915	583	0.35%	1.47%
תל שבע	412	82.4	0.05%	2.80%
תמר	29012	5802.4	3.45%	0.20%



▬ אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
▬ אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

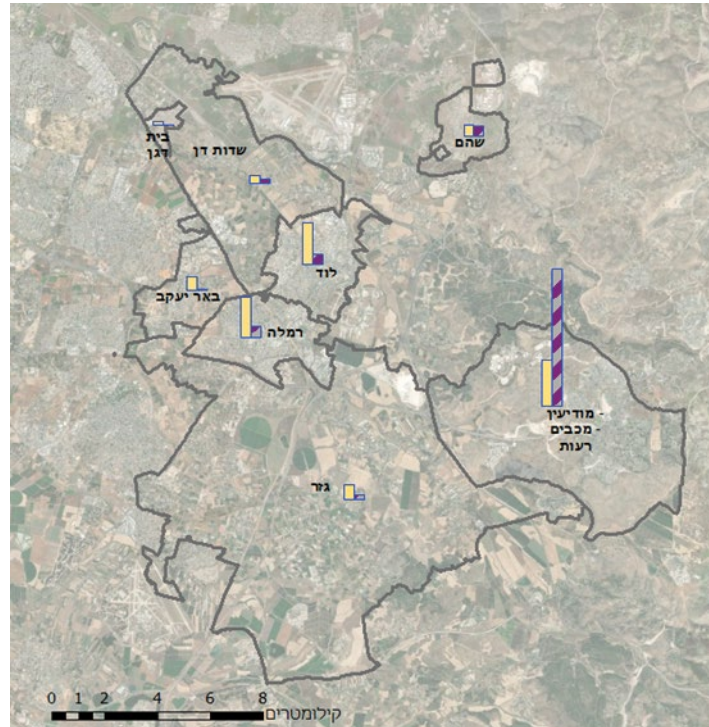


נפת רחובות

דו"ח דיור מואץ וחוסן מוניציפלי - משרד הפנים, אגף תכנון ובניה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת רמלה

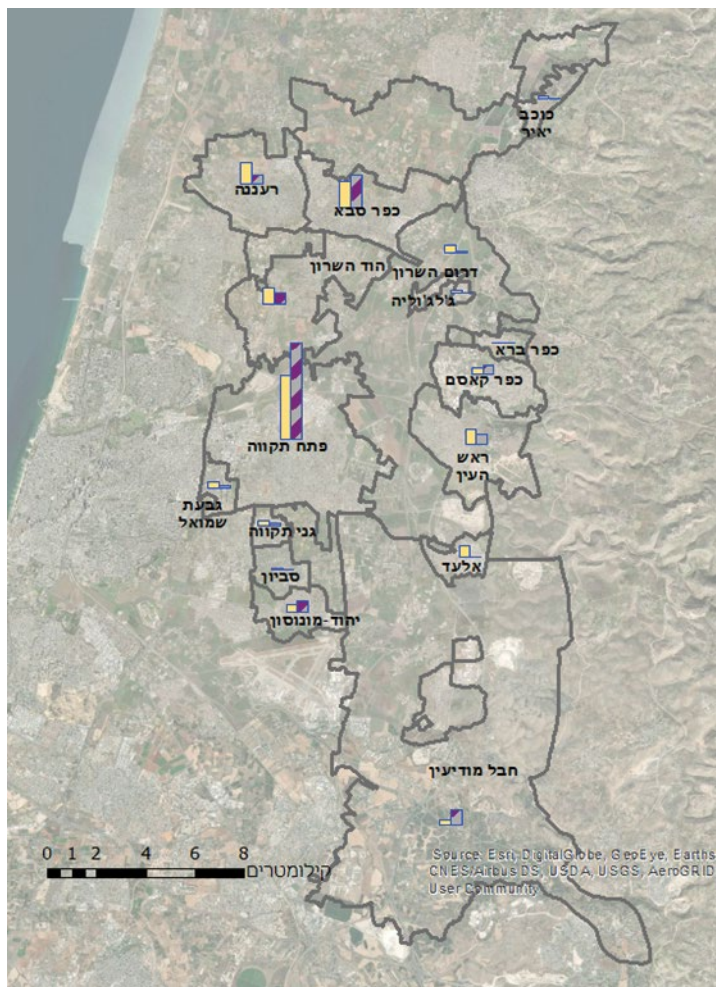
רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
באר יעקב	3215	643	0.82%	7.58%
בית דגן	0	0	0.00%	1.93%
גזר	9248	1849.6	2.35%	7.87%
לוד	22447	4489.4	5.71%	23.18%
מודיעין - מכבים - רעות	302998	60599.6	77.06%	26.36%
שדות דן	9692	1938.4	2.46%	4.56%
רמלה	25007	5001.4	6.36%	22.51%
שהם	20605	4121	5.24%	6.02%



▬ אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
▬ אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:
נפת פתח תקוה

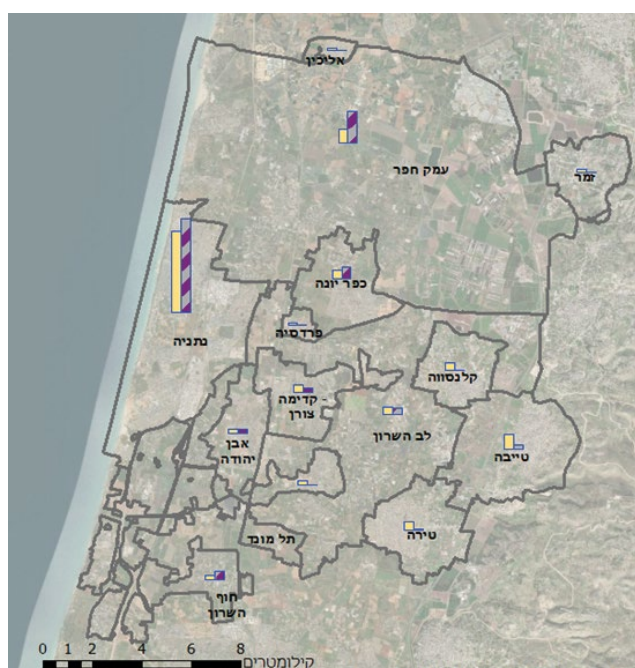
רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אלעד	2648	529.6	0.21%	5.75%
ג'לג'וליה	100	20	0.01%	1.26%
גבעת שמואל	13728	2745.6	1.10%	3.24%
גני תקווה	17278	3455.6	1.39%	2.60%
דרום השרון	8893	1778.6	0.72%	4.01%
הוד השרון	69053	13810.6	5.55%	7.81%
חבל מודיעין	93304	18660.8	7.51%	2.69%
יהוד-מונוסון	68334	13666.8	5.50%	3.78%
כוכב יאיר	0	0	0.00%	1.21%
כפר ברק	1923	384.6	0.15%	0.47%
כפר סבא	200526	40105.2	16.13%	13.13%
כפר קאסם	48837	9767.4	3.93%	2.92%
סביון	320	64	0.03%	0.63%
פתח תקווה	606537	121307.4	48.79%	32.20%
ראש העין	63615	12723	5.12%	7.64%
רעננה	48070	9614	3.87%	10.69%



 אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת השרון

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אבן יהודה	9965	1993	2.38%	2.81%
אליכין	0	0	0.00%	0.71%
זמר	0	0	0.00%	1.41%
חוף השרון	22303	4460.6	5.33%	2.40%
טייבה	10031	2006.2	2.40%	8.60%
טירה	2559	511.8	0.61%	5.22%
כפר יונה	28024	5604.8	6.70%	4.76%
לב השרון	16077	3215.4	3.84%	4.45%
נתניה	233320	46664	55.79%	48.50%
עמק חפר	81345	16269	19.45%	8.19%
פרדסיה	0	0	0.00%	1.33%
קדימה - צורן	12433	2486.6	2.97%	4.40%
קלנסווה	1195	239	0.29%	4.52%
תל מונד	989	197.8	0.24%	2.69%



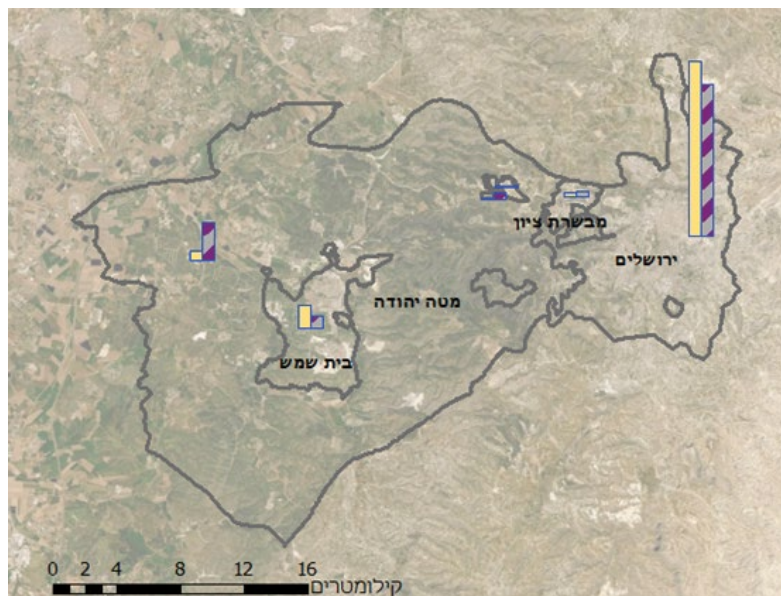
אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019

אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

דו"ח דיוור מואץ וחוסן מוניציפלי - משרד הפנים, אגף תכנון ובניה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת ירושלים

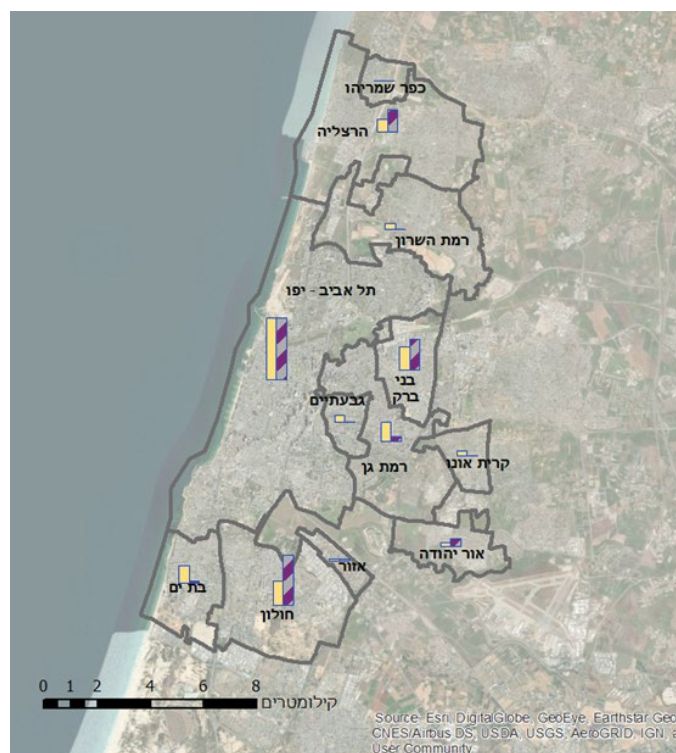
רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אבו גוש	1610	322	0.20%	0.66%
בית שמש	47651	9530.2	6.00%	10.82%
ירושלים	558868	111773.6	70.37%	81.16%
מבשרת ציון	22149	4429.8	2.79%	2.10%
מטה יהודה	139646	27929.2	17.58%	4.71%
קרית יערים	24312	4862.4	3.06%	0.55%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת תל אביב

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אור יהודה	91777	18355.4	4.19%	2.29%
אזור	14227	2845.4	0.65%	0.83%
בני ברק	369669	73933.8	16.86%	13.03%
בת ים	31227	6245.4	1.42%	9.71%
גבעתיים	2100	420	0.10%	3.90%
הרצליה	266762	53352.4	12.17%	6.74%
חולון	600003	120000.6	27.36%	13.08%
כפר שמריהו	0	0	0.00%	0.15%
קרית אונו	1896	379.2	0.09%	2.56%
רמת גן	58906	11781.2	2.69%	10.53%
רמת השרון	4725	945	0.22%	3.18%
תל אביב - יפו	751407	150281.4	34.27%	34.01%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019

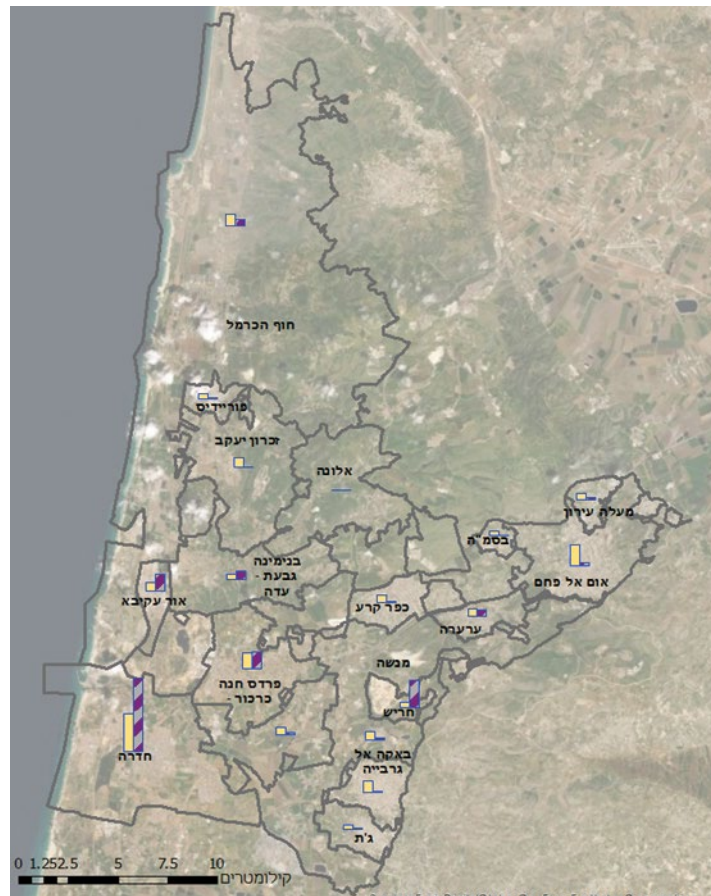
אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

דו"ח דיוור מואץ וחוסן מוניציפלי - משרד הפנים, אגף תכנון ובניה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:
נפת חדרה

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אום אל פחם	3892	778.4	1.60%	12.68%
אור עקיבא	23989	4797.8	9.84%	4.78%
אלונה	0	0	0.00%	0.51%
באקה אל גרבייה	2002	400.4	0.82%	6.72%
בנימינה - גבעת עדה	13287	2657.4	5.45%	3.53%
בסמ"ה	0	0	0.00%	2.45%
ג'ת	2077	415.4	0.85%	2.76%
זכרון יעקב	726	145.2	0.30%	5.60%
חדרה	107408	21481.6	44.08%	23.41%
חוף הכרמל	9853	1970.6	4.04%	5.45%
חריש	39736	7947.2	16.31%	2.00%
כפר קרע	1355	271	0.56%	4.34%
מנשה	2680	536	1.10%	4.75%
מעלה עירון	2770	554	1.14%	3.43%
ערערה	8976	1795.2	3.68%	4.55%
פורידיס	338	67.6	0.14%	3.01%
פרדס חנה - נרנור	24594	4918.8	10.09%	10.03%



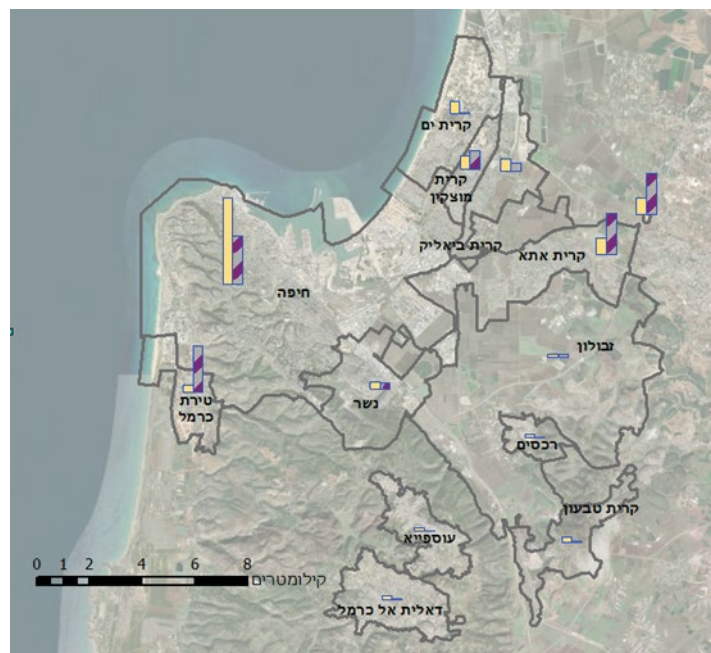


אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה



התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת חיפה

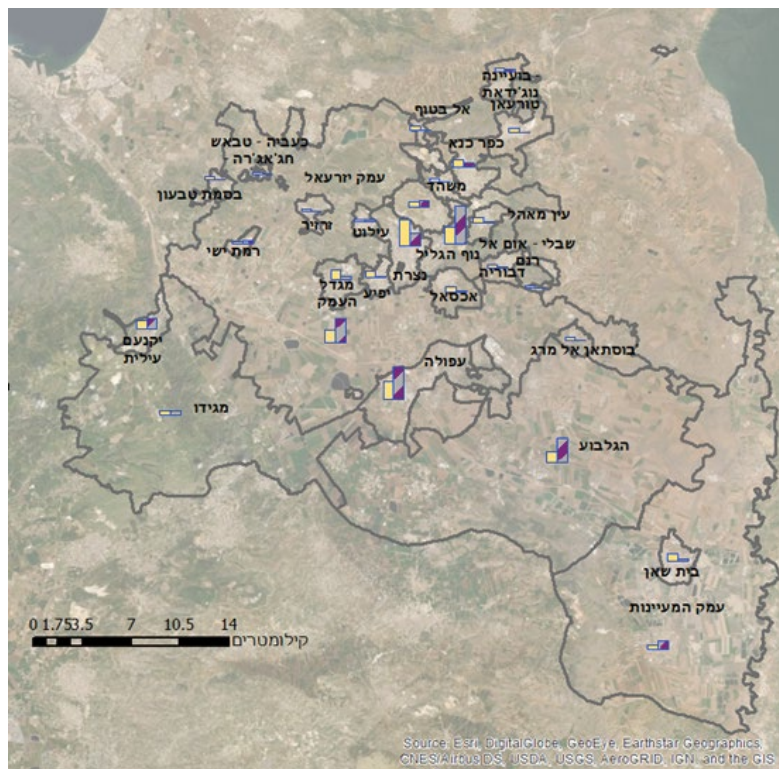
רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
ג'סר אל-זרקא	1971	394.2	1.19%	2.27%
דאלית אל כרמל	1203	240.6	0.73%	2.65%
זבולון	2514	502.8	1.52%	1.95%
חיפה	45248	9049.6	27.39%	48.47%
טירת כרמל	42869	8573.8	25.95%	3.82%
נשר	6034	1206.8	3.65%	3.78%
עוספיא	0	0	0.00%	1.90%
קרית אתא	38280	7656	23.17%	9.53%
קרית ביאליק	7690	1538	4.65%	6.72%
קרית טבעון	580	116	0.35%	2.72%
קרית ים	1334	266.8	0.81%	6.86%
קרית מוצקין	17489	3497.8	10.59%	7.42%
רכסים	0	0	0.00%	1.91%



■ אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
■ אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:
נפת יזרעאל

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אנסאל	1578	315.6	0.42%	0.29%
אל בטוף	0	0	0.00%	0.00%
בוסתאן אל מרג'	0	0	0.00%	0.00%
בועיינה - נוג'ידאת	8087	1617.4	1.89%	1.49%
בית שאן	4770	954	0.53%	0.88%
בסמת טבעון	51	10.2	0.02%	0.01%
דבוריה	1013	202.6	0.20%	0.19%
הגלבע	72850	14570	9.72%	13.43%
זרזיר	2298	459.6	0.77%	0.42%
טורעאן	378	75.6	0.00%	0.07%
יפיע	3052	610.4	1.13%	0.56%
יקנעם עילית	30185	6037	10.83%	5.56%
נעביה - מבאש - חג'אג'רה	1800	360	0.00%	0.33%
כפר כנא	14160	2832	2.27%	2.61%
מגדל העמק	8687	1737.4	2.09%	1.60%
מגידו	11681	2336.2	0.00%	2.15%
משוהד	48	9.6	0.02%	0.01%
נצרת	34819	6963.8	4.11%	6.42%
נוף הגליל	112720	22544	18.04%	20.78%
עילום	7315	1463	1.54%	1.35%
עין מאהל	274	54.8	0.07%	0.05%
עמק המעינות	26884	5376.8	7.23%	4.96%
עמק יזרעאל	72043	14408.6	8.87%	13.28%
עפולה	97371	19474.2	26.52%	17.95%
ריינה	20386	4077.2	2.94%	3.76%
רמת ישי	10069	2013.8	0.77%	1.86%
שבלי - אום אל רנם	44	8.8	0.02%	0.01%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019 

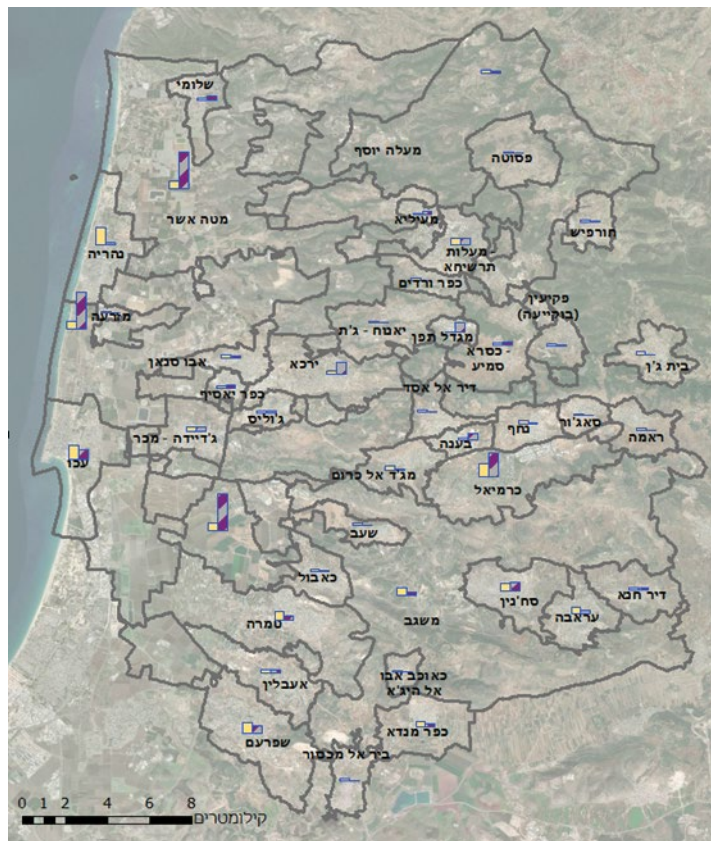
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה 

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:

נפת עכו

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
אבו סנאן	6525	1305	1.25%	1.99%
אעבלין	11668	2333.6	2.23%	1.96%
ביר אל מנסור	359	71.8	0.07%	1.48%
בית ג'ן	2112	422.4	0.40%	1.79%
בענה	20638	4127.6	3.95%	1.24%
ג'דידה - מנר	13428	2685.6	2.57%	3.06%
ג'וליס	5101	1020.2	0.98%	0.95%
דיר אל אסד	316	63.2	0.06%	1.86%
דיר חנא	6454	1290.8	1.24%	1.56%
חורפיש	1422	284.4	0.27%	0.97%
טמרה	11177	2235.4	2.14%	5.03%
יאנוח - ג'ת	160	32	0.03%	0.99%
ינא	36448	7289.6	6.98%	2.33%
נאבול	3379	675.8	0.65%	1.80%
נאוכב אבו אל היג'א	0	0	0.00%	0.57%
נסרא - סמיע	10550	2110	2.02%	1.30%
נפר ורדים	0	0	0.00%	0.90%
נפר יאסיף	9959	1991.8	1.91%	1.61%
נפר מנדא	12051	2410.2	2.31%	2.98%
נרמיאל	72427	14485.4	13.86%	7.81%
מג'ד אל כרום	954	190.8	0.18%	2.27%
מגדל תפן	29404	5880.8	5.63%	0.00%
מזרעה	0	0	0.00%	0.58%
ממה אשר	114341	22868.2	21.89%	4.58%
מעיליא	6798	1359.6	1.30%	0.49%
מעלה יוסף	5446	1089.2	1.04%	1.65%
מעלות - תרשיחא	18851	3770.2	3.61%	3.62%
משגב	10631	2126.2	2.03%	4.45%
נהריה	4511	902.2	0.86%	9.80%

1.97%	0.27%	280.2	1401	נחף
0.63%	0.03%	34	170	סאג'ור
4.80%	5.04%	5271	26355	סח'נין
8.22%	5.48%	5725	28625	ענו
3.87%	2.02%	2112	10560	עראבה
0.51%	0.01%	6	30	פסומה
0.88%	0.78%	819.8	4099	פקיעין (בוקייעה)
1.27%	0.21%	219.6	1098	ראמה
1.06%	2.31%	2413.4	12067	שנלומי
1.07%	0.00%	0	0	שעב
6.09%	4.39%	4588	22940	שפרעם

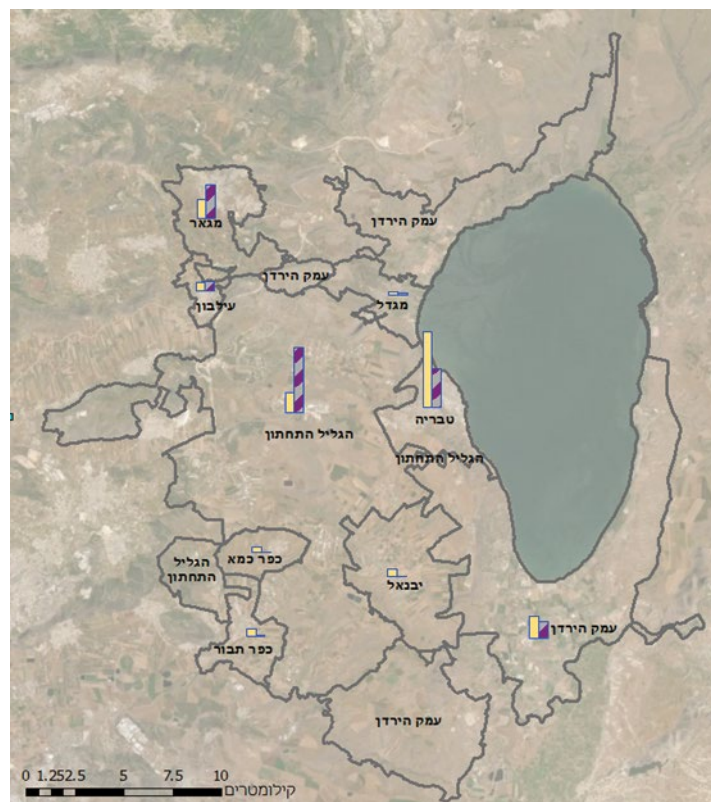


 אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019

אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת כנרת

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
הגליל התחתון	23189	4637.8	39.10%	11.73%
טבריה	13621	2724.2	22.97%	44.88%
יבנאל	0	0	0.00%	3.95%
כפר כמא	100	20	0.17%	3.17%
כפר תבור	400	80	0.67%	4.29%
מגדל	11988	2397.6	20.22%	11.10%
מראר	584	116.8	0.98%	1.85%
עילבון	3423	684.6	5.77%	5.31%
עמק הירדן	5995	1199	10.11%	13.71%



▬ אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
▬ אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה: נפת רמת הגולן

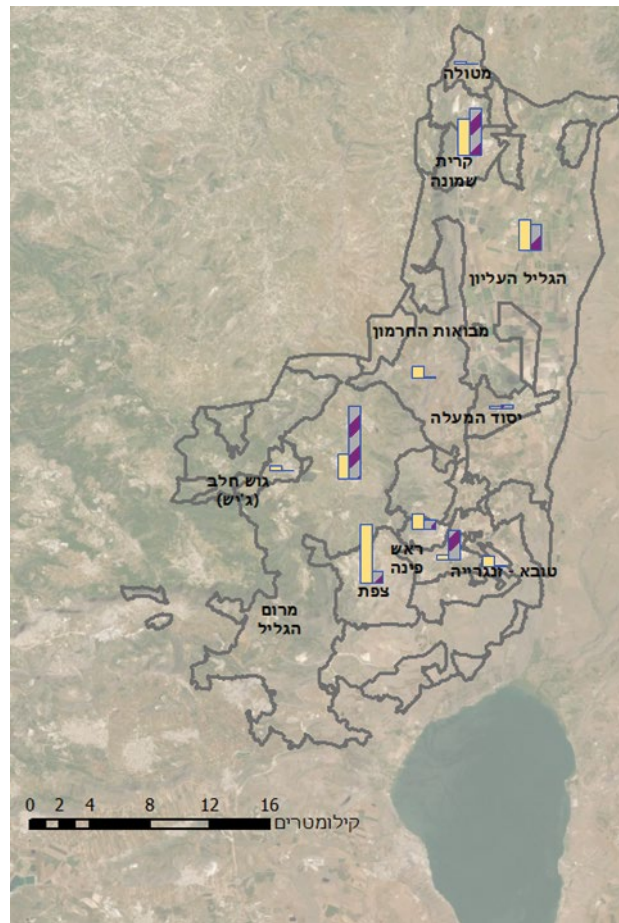
רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
בוקעאתא	2803	560.6	4.86%	12.26%
גולן	8818	1763.6	15.29%	34.30%
מג'דל שמס	21408	4281.6	37.12%	21.00%
מסעדה	4442	888.4	7.70%	7.53%
עין קיניה	0	0	0.00%	4.40%
קצרין	19884	3976.8	34.47%	15.55%
רג'ר	325	65	0.56%	4.96%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019
 אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה

התפלגות התחלות בנייה למסחר ותעסוקה לפי נפה בהשוואה להתפלגות אוכלוסייה בנפה:
נפת צפת

רשות מקומית	סכום התחלות בניה מסחר ותעסוקה במ"ר 2015-2019	ממוצע שנתי התחלות בניה למסחר ותעסוקה במ"ר בין השנים 2015-2019	אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019	אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה
גוש חלב (ג'יש)	200	40	0.19%	2.48%
הגליל העליון	13328	2665.6	12.65%	14.93%
חצור הגלילית	5081	1016.2	4.82%	7.81%
טובא - זנגרייה	450	90	0.43%	5.13%
יסוד המעלה	2215	443	2.10%	1.30%
מבואות החרמון	645	129	0.61%	5.74%
ממולה	0	0	0.00%	1.31%
מרום הגליל	37236	7447.2	35.36%	11.70%
צפת	6518	1303.6	6.19%	29.12%
קרית שמונה	24305	4861	23.08%	17.99%
ראש פינה	15342	3068.4	14.57%	2.50%



אחוז מהתחלות הבנייה למסחר ותעסוקה בנפה בין השנים 2015-2019

אחוז האוכלוסייה מתוך אוכלוסיית הנפה



