



גבעתיים
ברשות ראובן בן שחר

ניתוח הרשות על פי המדד המונציפאלי

תקציר

- ▶ מצבה הכלכלי של גבעתיים אינו טוב, בין היתר בגלל שעיקר הכנסותיה מבוססות על ארנונה למגורים. מצבה הכלכלי של הרשות עומד ביחס הפוך למצבה של האוכלוסיה שגרה בה – רשות “עניה” עם אוכלוסיה חזקה
- ▶ ההשקעה הכספית בתושב נמוכה ביחס לממוצע באשכול 8 ואף ירדה במהלך השנים.
- ▶ מצב הגרעון השוטף וסך החובות של העיר השתפר מאז 2004, אך היקף החובות עדיין גבוה מ- 50% מהכנסות העיר
- ▶ השכר לעובדי הרשות (ללא חינוך ורווחה) מהווה 34% מכלל הוצאות הרשות – הגבוה ביותר בארץ מבין כל הרשויות. סעיף הוצאות הפנסיה ברשות גדל באופן חריג ביחס לשינוי בכמות הפנסיונרים שנוספו למצבת הפנסיונרים של הרשות.
- ▶ בחינה של כלל הפרמטרים של הכנסות העיר מראה כי היא קרובה למיצוי ההכנסות מהארנונה.
- ▶ תוכניות הפיתוח הקיימות של העיר נותנות מענה למצבה הכלכלי של העיר ומימושן ישפר את מצבה. לעיר תוכנית מתאר מעודכנת
- ▶ הנגישות למידע באתר הרשות סבירה, אבל המידע מספק. אין עדות לכך שהרשות מעודדת שיתוף ציבור.

תוכן הסקירה

▶ נתונים כללים על הרשות

▶ ניתוח השקעה בתושב

▶ סקירה של נגישות ושקיפות המידע שמספקת הרשות

▶ סקירת הרשות בהיבט התכנון העירוני

▶ סקירה כלכלית של הרשות

▶ איזון תקציבי – סעיף ההכנסות

▶ איזון תקציבי – סעיף ההוצאות

▶ נספח ניתוח השקעה בתושב

▶ נספח ניתוח כלכלי של הרשות



נתונים כלליים על הרשות

- ▶ מספר תושבים: 54.7 אלפים (1), 57.4 אלפים (2)
- ▶ מספר משקי בית: 25,877 (2)
- ▶ אשכול סוציואקונומי: 8
- ▶ ראש העיר המכהן: שם ראש העיר משנת 2007, 81% מהקולות בבחירות 2008
- ▶ מספר חברי מועצה (כולל ראש העיר): 17 מתוכם 4 חברי הנהלה
- ▶ הרכב המועצה: כן לגבעתיים (7*), חזית דתית מסורתית (2), מרץ (2), הירוקים (2), גבעתיים שלנו (2), הליכוד והגמלאים (1 כ"א)
- ▶ הרכב גילאים באוכלוסיה: 22.7% מתחת לגיל 18, 18% מעל 65
- ▶ הרכב מגזרי של האוכלוסיה: 97.4% יהודים
- ▶ אחוז הזכאות לבגרות בשנת 2011 – 78% במגמת עליה
- ▶ אחוז הזכאים שעמדו בדרישות הסף לאוניברסיטאות – 95%, נמוך מהממוצע בשנים הקודמות

(1) – נתוני הלמ"ס 2011

(2) - (תמצית דוחות כספיים 2011)

* - מפלגת ראש העיר, 6 + ראש העיר

עיקרי ניתוח השקעה בתושב

▶ השקעה בתושב

▶ באשכול סוציאקונומי 8, גבעתיים מפגרת משמעותית בהשקעה בתושב ביחס לממוצע אשכול 8 ו-7 - נמוכה בכ-1500 ש"ח מהממוצע

▶ יתרה מזאת, גבעתיים הקטינה את ההשקעה בתושב ב-500~ ש"ח בין 2003 ל-2011 כאשר עיקר הצמצום הוא בהשקעה ממקורות עצמיים

▶ השקעה בחינוך

▶ היקף ההשקעה בחינוך בגבעתיים נמוכה משמעותית מהממוצע של אשכול 7 (פער של 1,000 ש"ח לתלמיד)

▶ השקעה ברווחה

▶ ברווחה, עיקר ההשקעה בתושבים בא לידי ביטוי בהנחות הארנונה, אך ההשקעה ברווחה מהתקציב העצמי עקבית ואינה חריגה (פחות מ-15% מההכנסות העצמיות)

סקירה של נגישות ושקיפות המידע שמספקת הרשות

▶ הרשות אינה מדורגת ע"י עמותת שבי"ל – שקיפות בינ"ל – ישראל.

▶ הנתונים שאותם אני מצאתי כרלבנטיים (כולם נכללים במדד שבי"ל) מסופקים ברובם באתר הרשות. ניתן לאתר את מרבית המידע רק דרך מפת האתר ולא דרך קישור ישיר

▶ אין מידע על הועדות השונות של הרשות למעט הועדה המקומית וישיבות המועצה, לא מידע על הרכבי הועדות ולא פרוטוקולים

▶ המידע העדכני ביותר על תקציב העיר הוא משנת 2011. יצוין לטובה שתקציב 2011 מצורף בפורמט Excel

▶ עוד יצוין לטובה עמוד "התוכנית באישור" שזמין בעמודי האתר ולא נדרש לחפש אותן באתר הייעודי לסיכומי הועדה המקומית



סקירת הרשות בהיבט התכנון העירוני

▶ תוכנית מתאר עירונית

- ▶ לגבעתיים אין תוכנית מתאר מעודכנת אך קיים פירוט לתוכניות השונות המקודמות בעיר
- ▶ התוכניות במפורטות באתר הרשות מתייחסות בעיקר למתחמי פינוי בינוי ולמספר תוכניות פיתוח של אזורי מסחר ומשרדים, אך את המידע על התוכניות צריך לחפש במקורות מידע אחרים
- ▶ הרשות הגדירה מדיניות בנוגע לתמ"א 38

▶ תהליכי שיתוף ציבור

- ▶ באתר הרשות אין התייחסות לתהליכי שיתוף ציבור, לא כזימון של הציבור לתהליכים אלה ולא התייחסות למפגשי שיתוף ציבור שהתקיימו

נתונים כלכליים של גבעתיים

- ▶ נתונים עיקריים מתמצית דוח כספי 2011:
- ▶ תקציב שנתי 293,611 אש"ח
- ▶ גרעון שוטף – 0, עודף תקציבי של 2,201 אש"ח
- ▶ גרעון מצטבר 102,946 אש"ח במגמה מעורבת (נמוך ביחס ל-2004, גבוה ביחס ל-2007)
- ▶ עומס מלוות 70,869 אלפי ש"ח ובמגמת ירידה, 6% מהתקציב מופנה לתשלום חובות
- ▶ הכנסות עצמיות מהוות 80.9% מכלל ההכנסות הרגילות
- ▶ בתב"ר יש עודף זמני של 81,508 אש"ח
- ▶ בשנים 2003-2011 חל גידול בשטחי התעסוקה בעיר של 41 אלפי מ"ר מתוך סה"כ גידול של 323 אלפי מ"ר (12%). על כל 5.7 מ"ר מגורים נבנה 1 מ"ר תעסוקה, כמעט פי 3 מהיחס המיטבי (2~)

עיקרי ניתוח כלכלי של הרשות

- ▶ גבעתיים נמצאת במצב כלכלי לא טוב
- ▶ היקף החובות של הרשות מהווה מעל ל-50% מהכנסותיה.
- ▶ עיקר שטחי הארנונה של העיר הם למגורים, מקור הכנסה אשר אינו מספיק בכדי לכסות את ההוצאות על התושבים.
- ▶ גבעתיים כמעט ומיצתה את ההכנסות משטחי הארנונה הקיימים. ביטוי למיצוי בא לידי ביטוי בארנונה גבוהה למגורים ותעסוקה, אחוזי גביה גבוהים והשקעה נמוכה בתושבים.
- ▶ לעיר מעט שטחים פנויים לפיתוח כמרכזי תעסוקה חדשים. הקמת מרכזים כאלה תדרוש פינוי מתחמים קיימים, גורם שיעכב את מימושם
- ▶ תמ"א 38 ותוכניות פינוי בינוי מהווים איום שיכול רק לחריף את מצבה הכלכלי של העיר.
- ▶ מאז 2002 קיבלה העיר מעל 40 מיליון ש"ח ממשרד הפנים כהלוואות סיוע להבראה. נכון ל-2011 טרם החזירה שקל מהלוואות אלה.⁽¹⁾
- ▶ בנוסף לכל "הצרות", עלות כ"א ובעיקר הפנסיונרים מכבידים מאד על תקציב ההוצאות של הרשות

עיקרי ניתוח איזון תקציבי – סעיף ההכנסות

- ▶ בעשור האחרון הגדילה גבעתיים את הכנסותיה תוך הקטנת סך החובות, אך היחס בין הכנסות לחובות "אינו בריא"
- ▶ גבעתיים שומרת על מאזן "חיובי" מאד בהכנסות מארנונה אך ממוצע מחירי הארנונה הוא מהגבוהים בארץ.
- ▶ מבנה הארנונה ותמחור העלויות בה אינם חריגים ביחס לת"א
- ▶ גודל דירה ממוצע שם את ממוצע הארנונה על מדרגת ארנונה גבוהה יותר
- ▶ חלק משמעותי מהעסקים בעיר משלמים את מחירי הארנונה המקסימליים למ"ר
- ▶ חיובי הארנונה ממגורים מהווים את עיקר מקור ההכנסה מארנונה בעיר, נתון שמצביע על הרכב הכנסה בעייתי מכיוון שארנונה ממגורים אינה מאפשרת השקעה גבוהה בתושבים
- ▶ אחוזי גביה שנתיים גבוהים מאד והיקף ההנחות בארנונה אינו חריג. גבעתיים כמעט וממצה את הכנסותיה מארנונה ולכן כל תוספת תושבים מקטינה את יכולתה להשקיע בתושבים ממקורות עצמיים

עיקרי ניתוח איזון תקציבי – סעיף ההוצאות

▶ הגרעון ליח' דיור בגבעתיים לא השתנה מהותית בין 2004-2011 כאשר כמעט כל תוספת ההכנסה ליח' דיור תורגמה להגדלת ההוצאה ליח' דיור

▶ הגרעון נמוך משמעותית מהממוצע לאשכול 8, אבל זאת משום שגבעתיים לא יכולה להרשות לעצמה גרעון יותר גדול ולכן ההשקעה ליח' דיור נמוכה משמעותית ביחס לממוצע באשכול

▶ הירידה המשמעותית בהשקעה בתושב מתוך כלל ההוצאות הרשות אינה מפתיעה. היקף הוצאות השכר ברשות חריג ביחס לממוצע הערים הגדולות. החזר החוב אינו מספיק בהתחשב בגרעון

▶ מתוך כלל הוצאות השכר ברשות, בולטות בחריגותם הוצאות השכר הממוצע של הפנסיונים. הוצאות אלה גדלו באופן משמעותי מאז 2008 כאשר מספר הפנסיונרים גדל ב-10 פורשים.



מדוע ההשקעה בתושבים בגבעתיים הנמוכה?

- ▶ ישנן מספר גורמים אשר יכולים להוביל להשקעה נמוכה בתושב
- ▶ הבדלים מהותיים בדמוגרפיה ביחס לממוצע של האשכול
- ▶ פחות צעירים ופחות בתי ספר מקטינים את התמיכה הממשלתית
- ▶ יותר מבוגרים מגדילים את עלויות הרווחה וההנחות בארנונה
- ▶ הבדלים מהותיים במבנה הפיזי של העיר
- ▶ צפיפות תושבים לקמ"ר יכולה להשפיע על עלויות תברואה – צפוף יותר יכול להקטין את העלות לתושב
- ▶ הבדלים מהותיים במקורות ההכנסה של הרשות
- ▶ חוסר איזון בין בניה למגורים ובניה לתעסוקה
- ▶ הוצאות שכר ומימון גבוהות אשר מקטינות את היכולת להשקיע בתושב

ההבדלים הדמוגרפיים ופיזיים בין גבעתיים לשאר הערים
באשכול 8 יכולים להסביר רק חלק מהפערים בהשקעה בתושב

▶ משנת 2003 ועד 2011 האוכלוסיה בגבעתיים נעשתה צעירה יותר אך עדיין יש בה כ-5.5% יותר בני 65 ומעלה ביחס לממוצע אשכול 8 וכ-6% פחות בני 17 ומטה ביחס לממוצע אשכול 8.

▶ בתוך אוכלוסיית הצעירים, ממוצע האוכלוסיה בגילאי התיכון נמוך יותר בהשוואה לאשכול 8. גודל אוכלוסיה זו משמעותי יותר בקביעת היקף התמיכה הממשלתית ברשות.

▶ לצורך השוואה, גבעתיים והרצליה הן הקרובות ביותר, כאשר בגבעתיים יש יותר אוכלוסיה מבוגרת. פער ההשקעה בתושב עומד על כ-2,100 ש"ח לטובת תושב הרצליה.

▶ נכון לנתוני 2003, צפיפות התושבים לקמ"ר בגבעתיים גבוהה ב-50% מהממוצע של ערי אשכול 8

▶ עלויות התברואה והתחזוקה של העיר נמוכות יותר לכל תושב

ההבדלים במקורות ההכנסה וההוצאות שאינן קשורות לתושב
מסבירים את עיקר הפערים בהשקעה בתושב

▶ הבדלים מהותיים במקורות ההכנסה של הרשות

▶ כפי שהתקבל בניתוח מקורות ההכנסה, ההכנסות ממגורים
משמעותיות בגבעתיים וזה מקטין את היכולת של הרשות להשקיע
בתושב סכומים גבוהים

▶ הוצאות שכר ומימון גבוהות אשר מקטינות את היכולת להשקיע
בתושב

▶ הוצאות השכר בגבעתיים חריגות ביחס לממוצע, גורם נוסף שמקטין
את המשאבים הזמינים להשקעה בתושב



נספח ניתוח השקעה בתושב

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

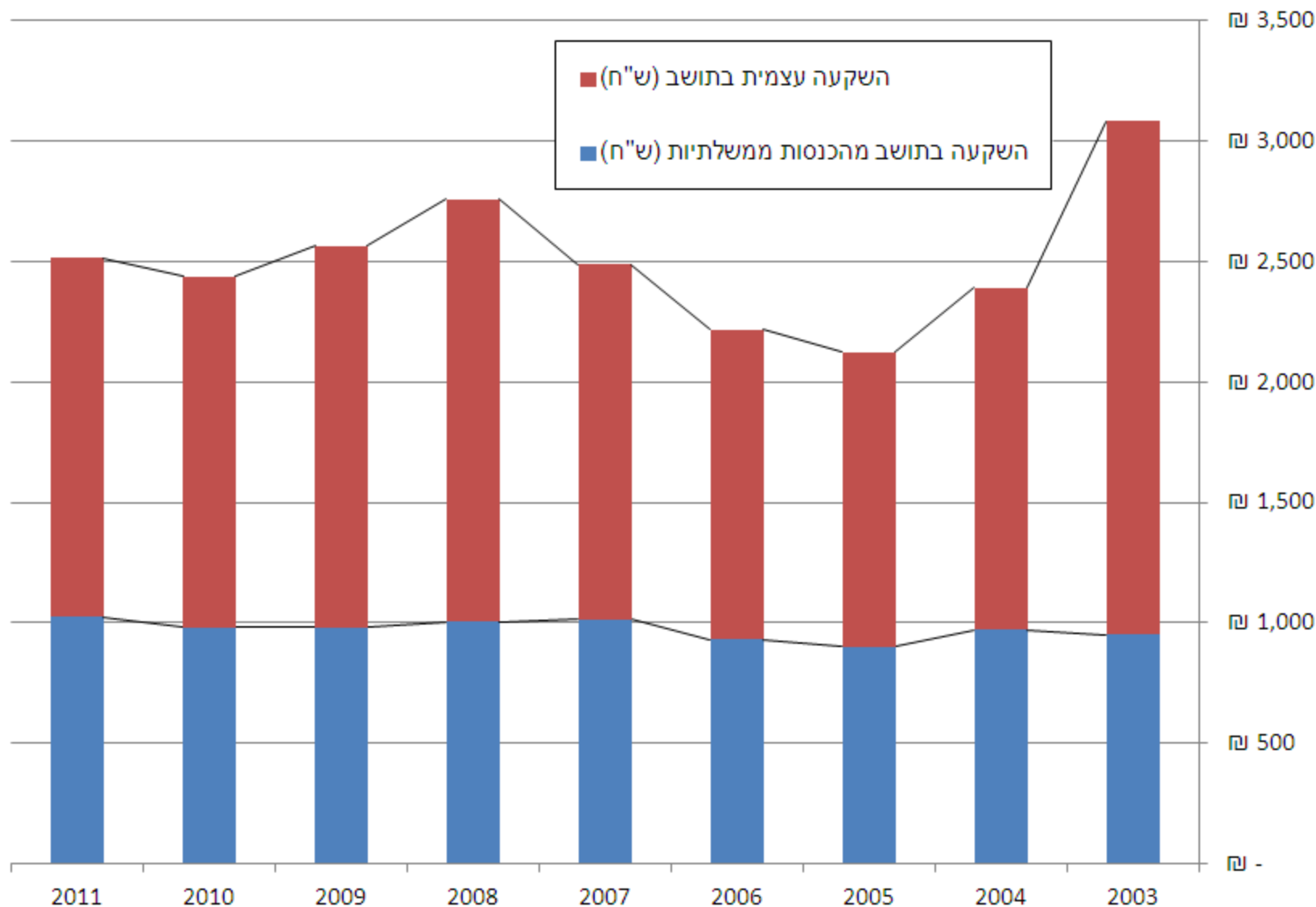
המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

גבעתיים הקטינה את ההשקעה בתושב ב-500 ~ ש"ח בין 2003 ל-
2011 כאשר עיקר הצמצום הוא בהשקעה ממקורות עצמיים

השקעה בתושב ברשות - גבעתיים



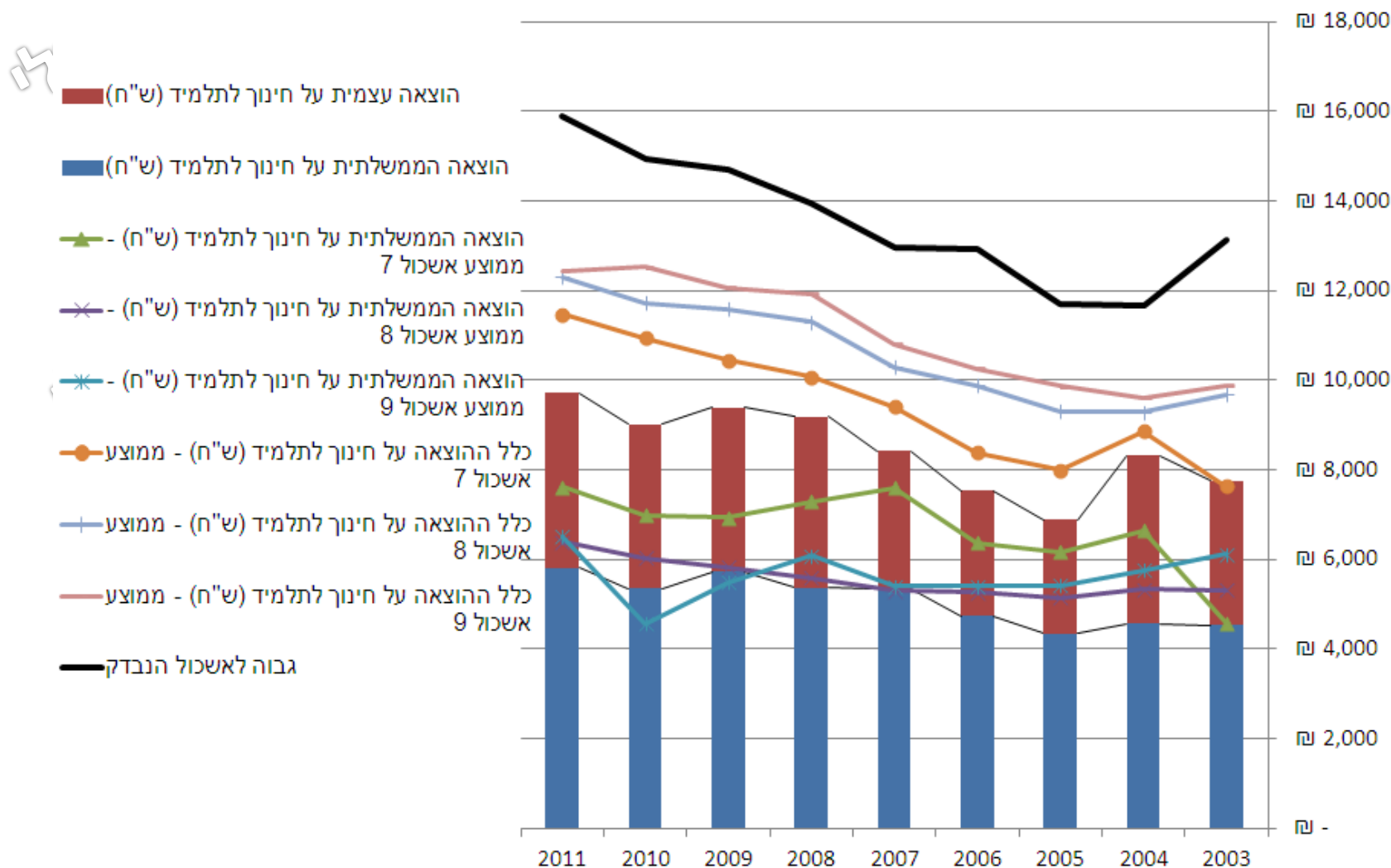
באשכול סוציאקונומי 8, גבעתיים מפגרת משמעותית בהשקעה בתושב ביחס לממוצע אשכול 8 ו-7 - נמוכה בכ-1500 ש"ח מהממוצע

השקעה בתושב ברשות - גבעתיים



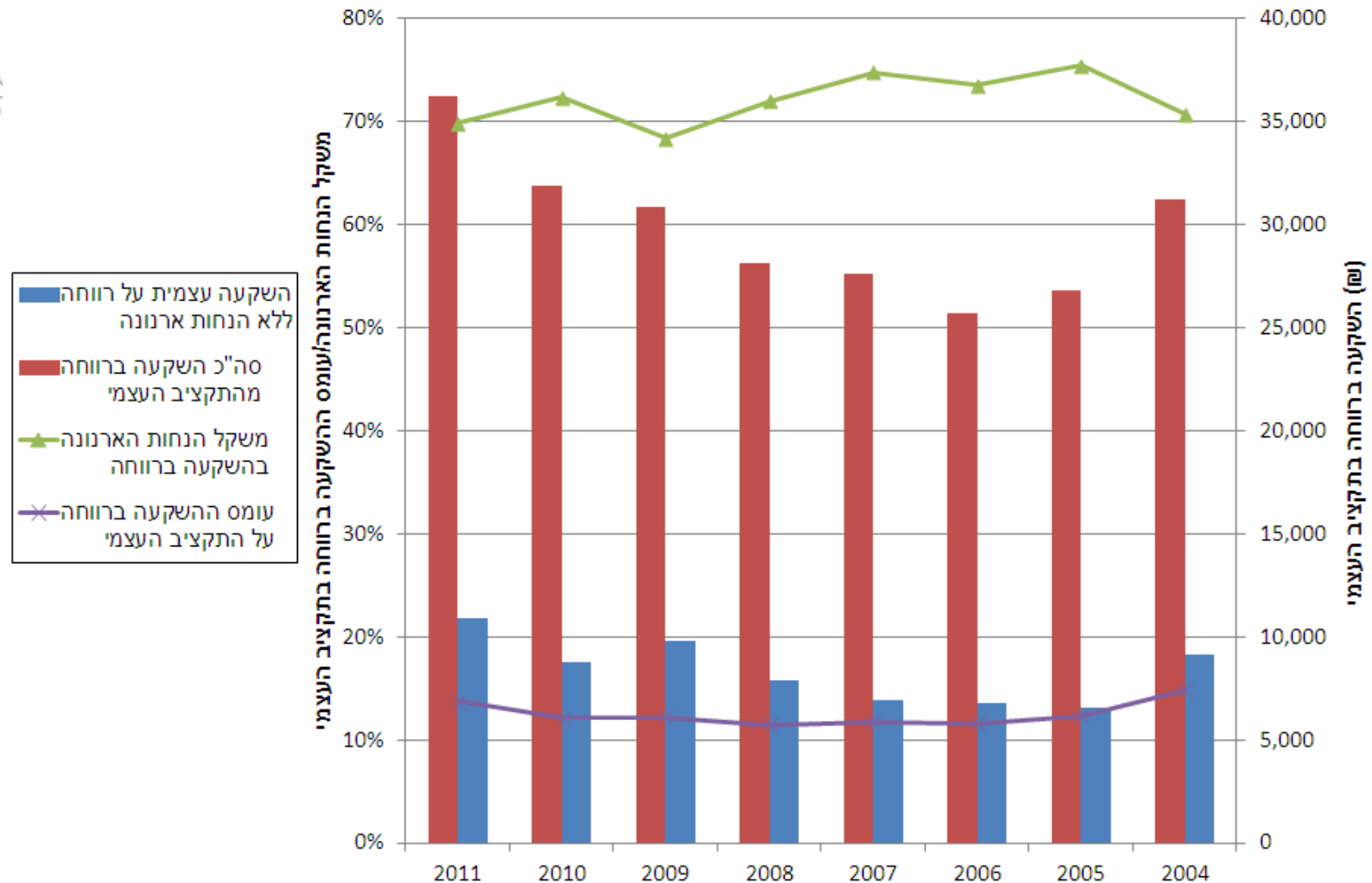
היקף ההשקעה בחינוך בגבעתיים נמוכה משמעותית מהממוצע של אשכול 7 (1,000 ש"ח לתלמיד)

השקעה בחינוך ברשות - גבעתיים



ברווחה, עיקר ההשקעה בתושבים בא לידי ביטוי בהנחות הארנונה, אך ההשקעה ברווחה מהתקציב העצמי עקבית ואינה חריגה (פחות מ-15%)

גבעתיים - השקעה ברווחה מהתקציב העצמי



נספח ניתוח כלכלי של גבעתיים

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי

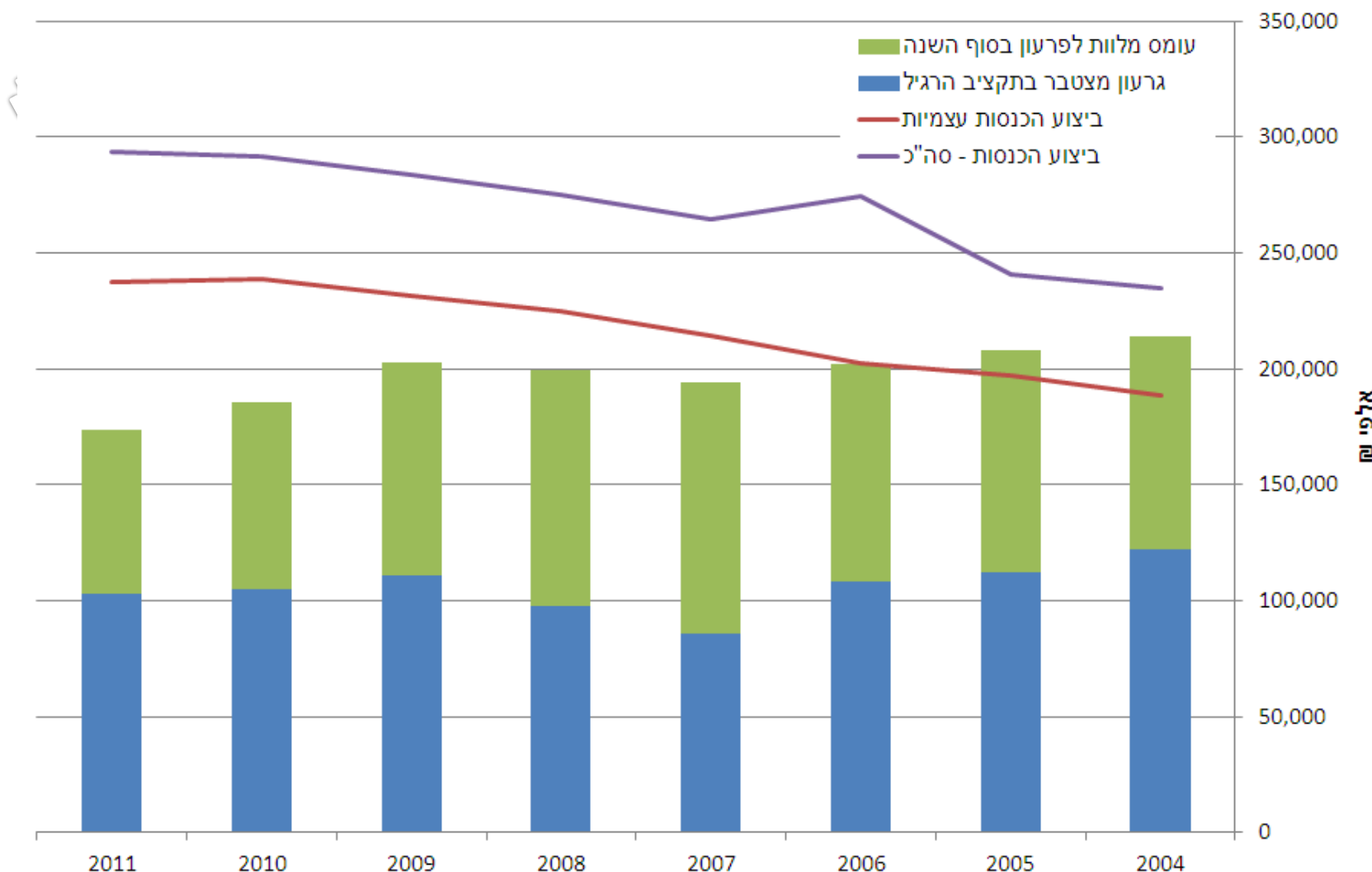
המודד המוניציפאלי

המודד המוניציפאלי



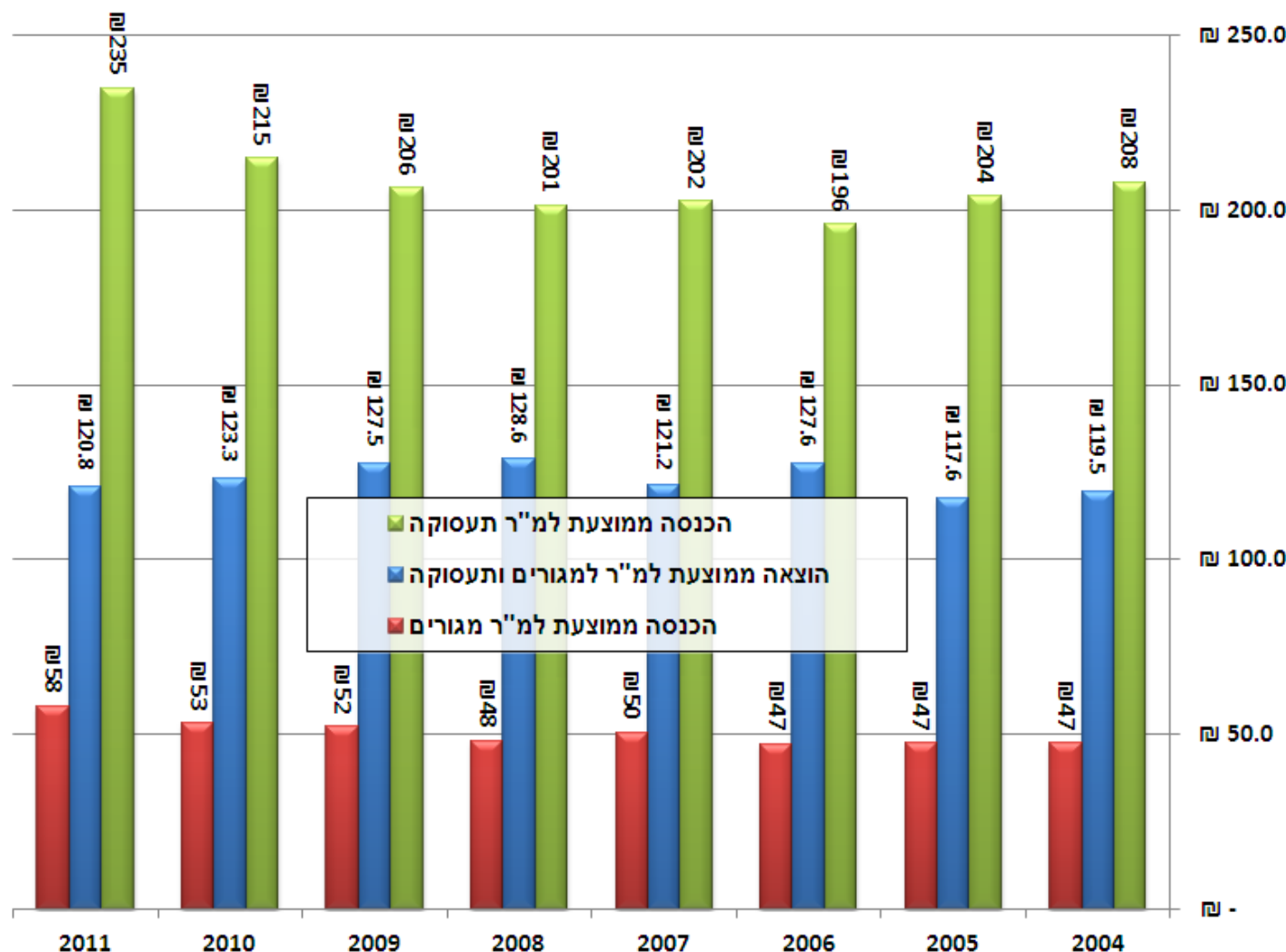
בעשור האחרון הגדילה גבעתיים את הכנסותיה תוך הקטנת סך החובות, אך היחס בין הכנסות לחובות "אינו בריא"

גבעתיים - הגרעון ועומס המלוות ביחס להכנסות בפועל



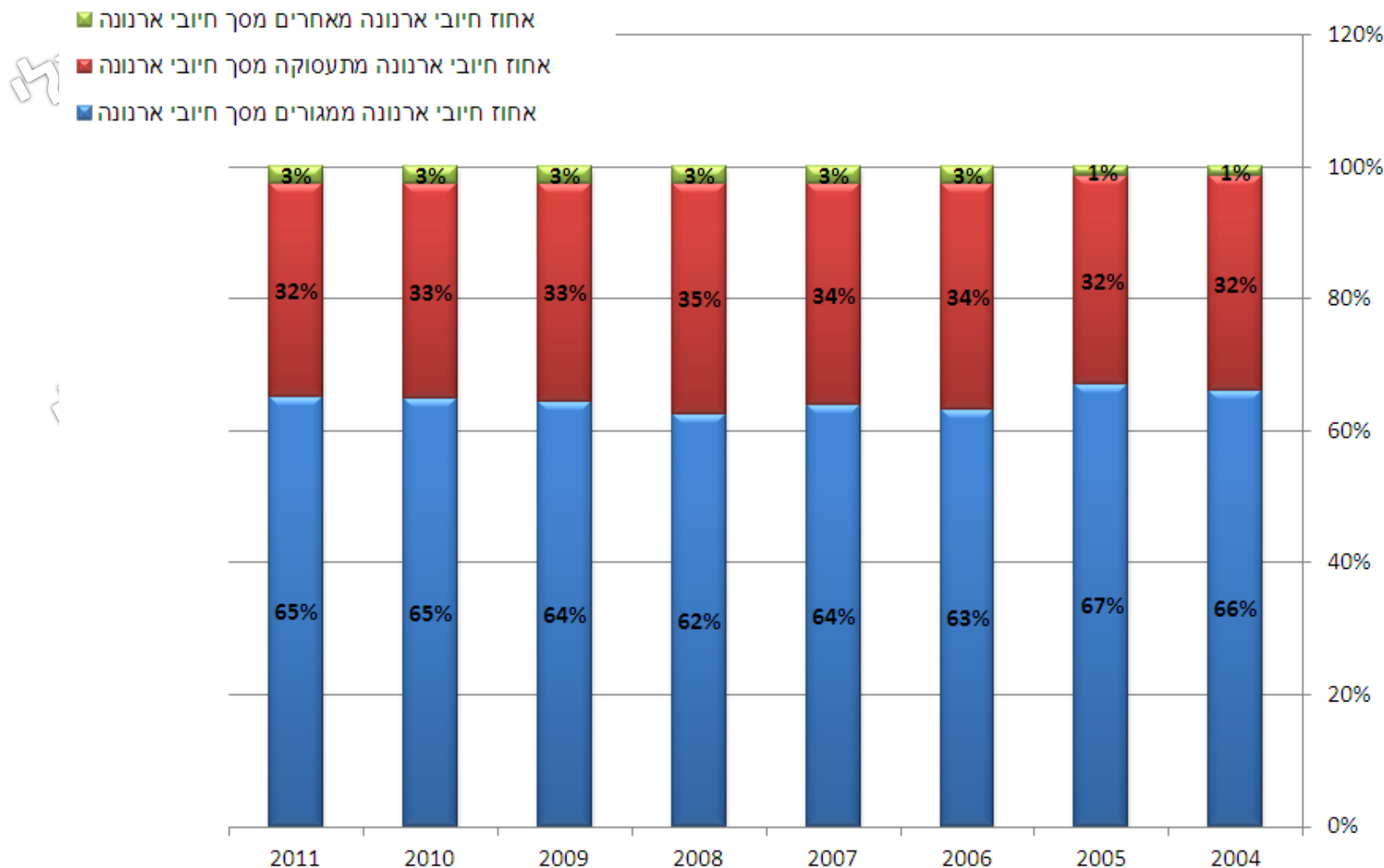
גבעתיים שומרת על מאזן "חיובי" מאד בהכנסות מארנונה אך במוצע היא גובה מחירי ארנונה מהגבוהים בארץ. היעדר שטחי תעסוקה מתרגם לארנונה ממוצעת גבוהה הן למגורים והן לעסקים (במוצע 20 ש"ח למ"ר יותר מת"א)

גבעתיים - מדדי ארנונה - הכנסה והוצאה למ"ר מגורים ותעסוקה



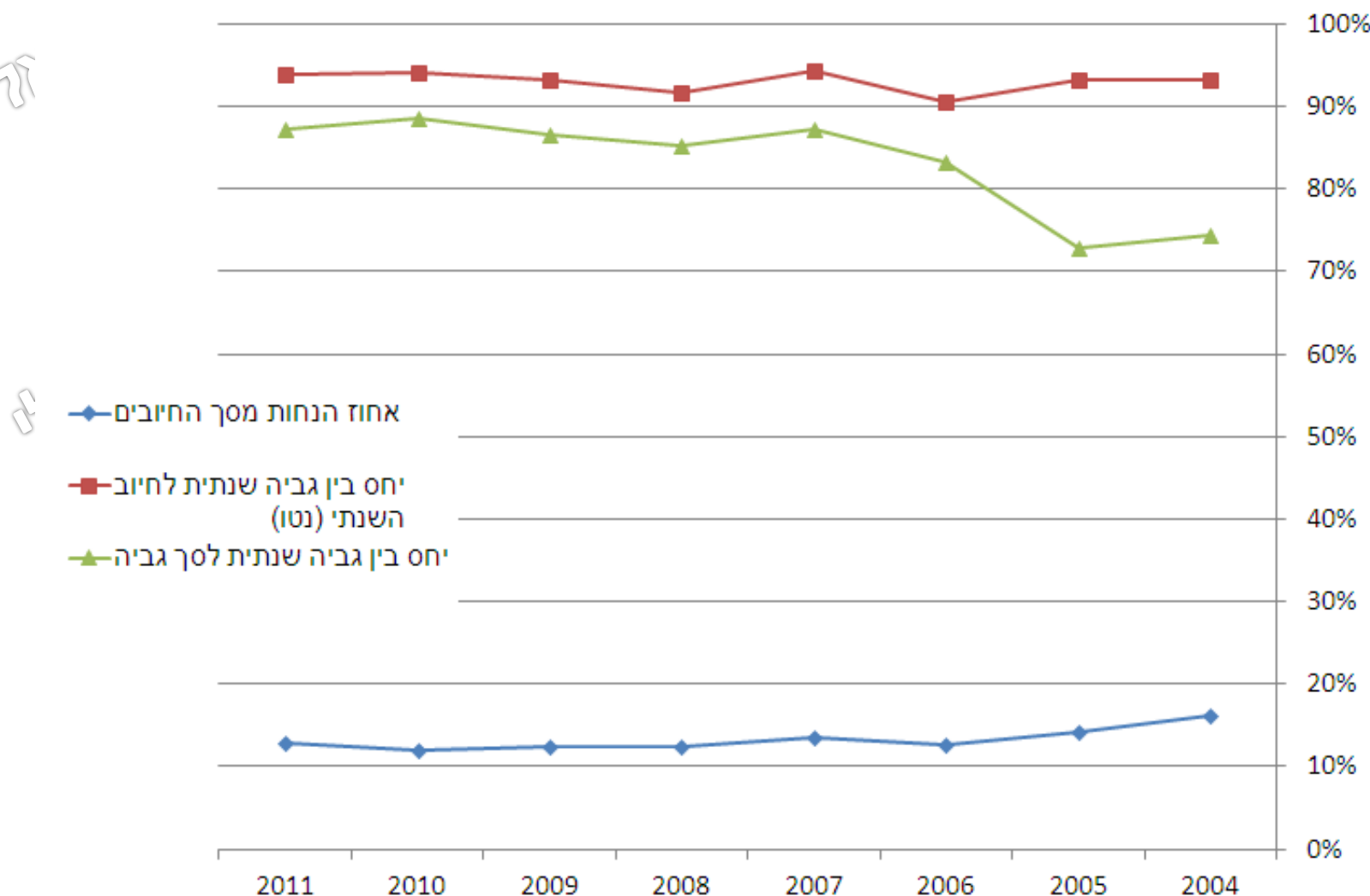
חיובי הארנונה ממגורים מהווים את עיקר מקור ההכנסה מארנונה בעיר, נתון שמצביע על הרכב הכנסה בעייתי שאינו מאפשר השקעה גבוהה בתושבים

גבעתיים - חלוקת ההכנסה מארנונה



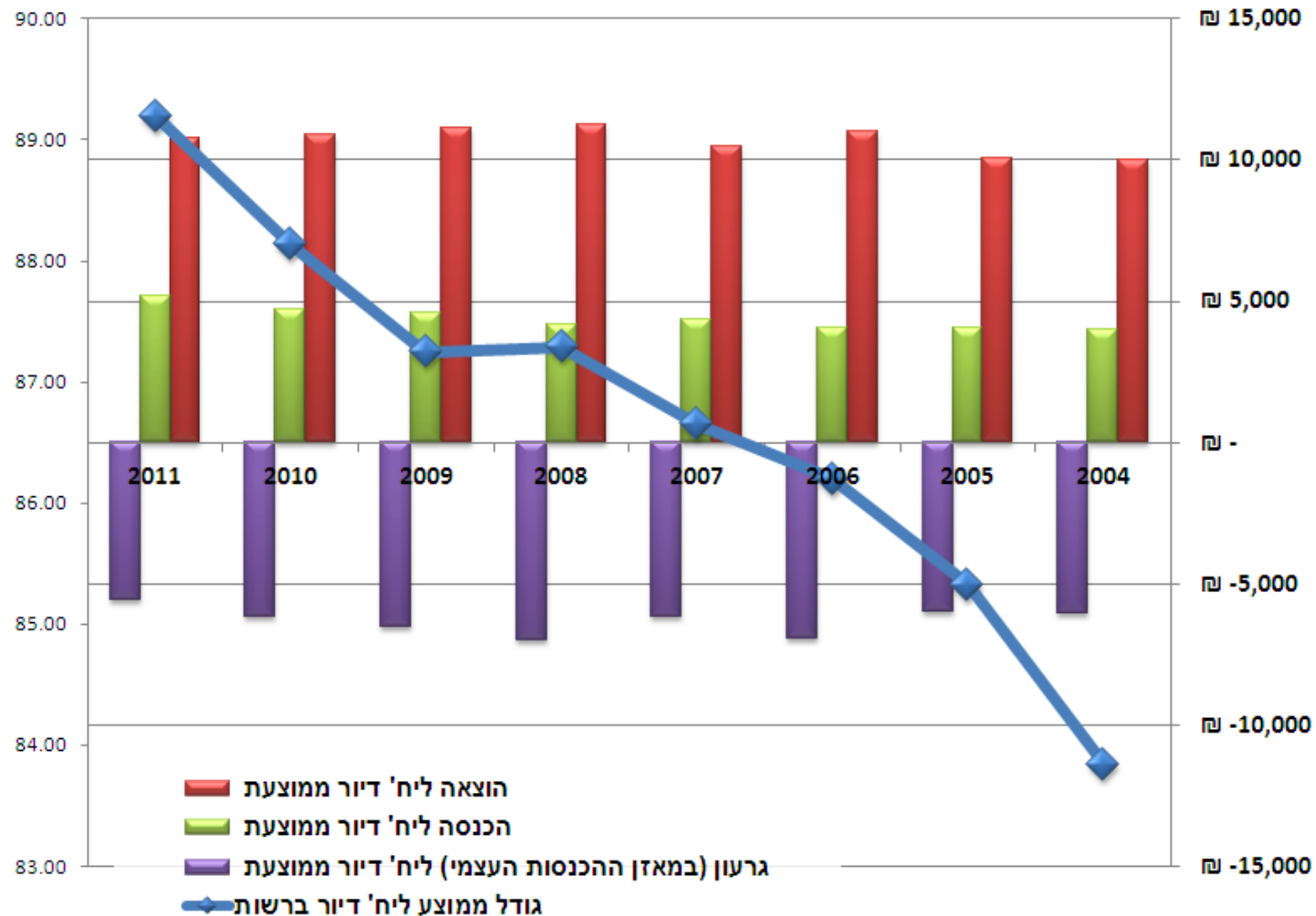
אחוזי גביה שנתיים גבוהים מאוד והיקף ההנחות בארנונה אינו חריג.
גבעתיים כמעט וממזה את הכנסותיה מארנונה ולכן כל תוספת
תושבים מקטינה את יכולתה להשקיע בתושבים ממקורות עצמיים

גבעתיים - נתוני גביית ארנונה



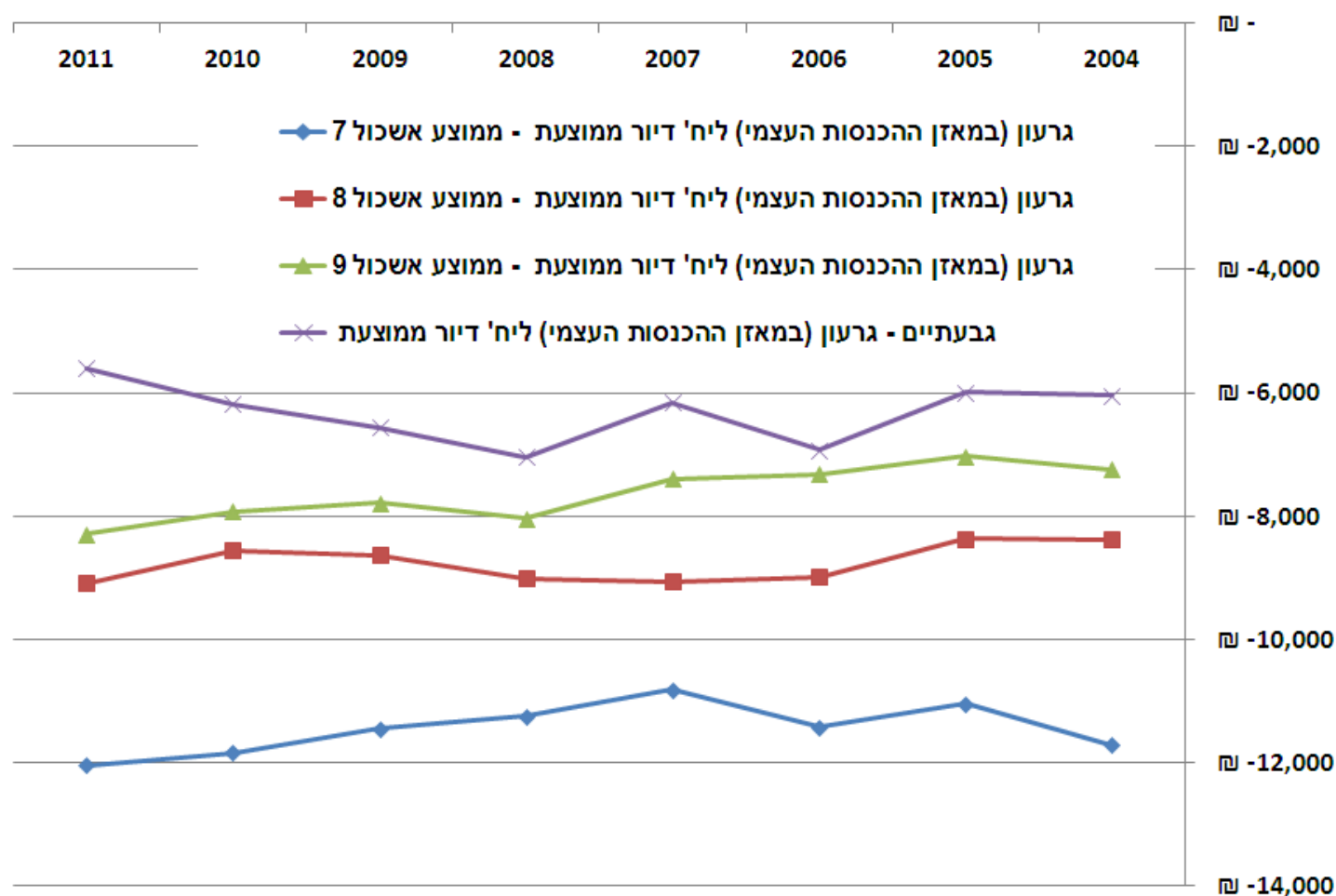
הגרעון ליח' דיור בגבעתיים לא השתנה מהותית בין 2004-2011 כאשר כמעט כל תוספת ההכנסה ליח' דיור תורגמה להגדלת ההוצאה ליח' דיור

גבעתיים - גרעון (במאזן ההכנסות העצמי) ליח' דיור ממוצעת

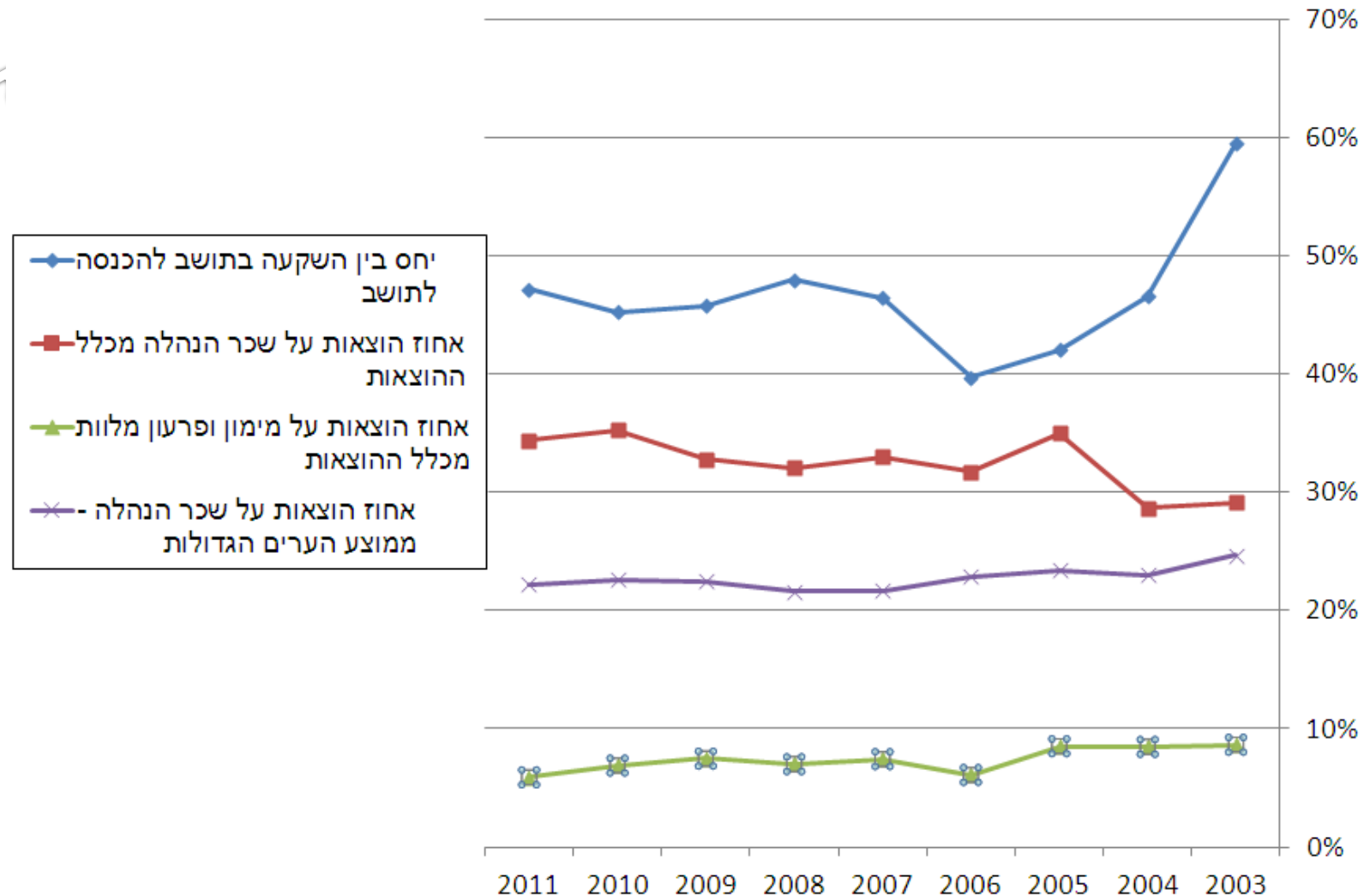


הגרעון ליח' דיור בגבעתיים נמוך משמעותית מהממוצע לאשכול 8, זאת משום שגבעתיים לא יכולה להרשות לעצמה גרעון יותר גדול ולכן ההשקעה ליח' דיור נמוכה משמעותית ביחס לממוצע באשכול

גבעתיים - גרעון (במאזן ההכנסות העצמי) ליח' דיור ממוצעת - השוואה בין אשכולות



הירידה המשמעותית בהשקעה בתושב כלל ההוצאות הרשות
 אינה מפתיעה. היקף הוצאות השכר ברשות חריג ביחס לממוצע
 הערים הגדולות. החזר החוב אינו מספיק בהתחשב בגרעון
מדדי הוצאות של הרשות - גבעתיים



מתוך כלל הוצאות השכר ברשות, בולטות בחריגותם הוצאות השכר הממוצע של הפנסיונים. הוצאות אלה גדלו באופן משמעותי מאז 2008 כאשר מספר הפנסיונים גדל ב-10 פורשים.

גבעתיים - שכר שנתי ממוצע למשרה

