



תל אביב - יפו
ברשות רון חולדאי

ניתוח הרשות על פי המדד המונציפאלי

תקציר

- ▶ תל אביב-יפו יכולה להיות בקלות "אוטונומית ת"א" – תלותה בתקציבים מהממשלה היא הנמוכה בישראל ועיקר הכנסותיה מגיעות מעסקים, הבסיס הכלכלי היציב ביותר עבור רשות מוניציפאלית
- ▶ ההשקעה הכספית בתל אביב גבוהה ויציבה לאורך השנים.
- ▶ מצב הגרעון השוטף וסך החובות של העיר השתפרו מאז מאי 2004 ובמגמה הנוכחית תשלם הרשות את כל חובותיה
- ▶ השכר לעובדי הרשות (מונציפאלי בלבד) מהווה 33% מכלל הוצאות הרשות – חריג ביחס לכלל הרשויות (2# בארץ). סעיף הוצאות הבכירים ברשות חורג נוכח כמות הבכירים הגבוהה ביחס לסה"כ העובדים ברשות (בכיר לכל 40 עובדים)
- ▶ בסעיף הארנונה בולטת מגמת העלייה בהיקף ההנחות והפטורים מארנונה. היקף ההנחות והפטורים הכפיל את עצמו בין 2008 ל-2011 והוא גדול אף מהיקף ההכנסות ממקורות ממשלתיים.
- ▶ תוכניות הפיתוח הקיימות של העיר מקיפות וניכר שהרשות מעודדת את התושבים לקחת חלק בתוכניות אלה דרך אירועי שיתוף ציבור
- ▶ הנגישות למידע באתר הרשות טובה מאד

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: 404.8 אלפים (1), 491,641 אלפים (2)
- ▶ מספר משקי בית: 186,974 (2)
- ▶ אשכול סוציואקונומי: 8
- ▶ ראש העיר המכהן: שם ראש העיר משנת 1998, 51% מהקולות בבחירות 2008
- ▶ מספר חברי מועצה (כולל ראש העיר): 31 מתוכם 6 חברי הנהלה (ממונים על תחום ברשות, כולל ראש העיר)
- ▶ הרכב המועצה: תל אביב 1 (5*), עיר לכולנו (5), מרץ (3), רוב העיר (3), הירוקים (3), סיעת כח לגימלאים (3), כל האחרות (9)
- ▶ הרכב גילאים באוכלוסיה: 20.14% ~ מתחת לגיל 18, 15.21% ~ מעל 65
- ▶ הרכב מגזרי של האוכלוסיה: 4.1% ערבים, 91.6% יהודים
- ▶ אחוז הזכאות לבגרות בשנת 2011 – 72% במגמת עליה
- ▶ אחוז מתוך הזכאים לבגרות שעמדו בדרישות הסף לאוניברסיטאות – 87% במגמת ירידה

(1) – נתוני הלמ"ס 2011

(2) – (תמצית דוחות כספיים 2011)

* – מפלגת ראש העיר, 4 + ראש העיר

עיקרי ניתוח השקעה בתושב

▶ השקעה בתושב

- ▶ רמת ההשקעה בתושב בתל אביב – יפו גבוהה ביחס לממוצע באשכול 8 ורמה זו נשמרת לאורך השנים למרות שהעלות הממוצעת של הארנונה אינה גבוהה כמו בשאר הערים המובילות במדד זה.
- ▶ כ-75% מההשקעה בתושב מגיעה ממקורות עצמיים

▶ השקעה בחינוך

- ▶ ממוצע ההשקעה בתלמיד בתל אביב הוא הרביעי בגובהו באשכול 8 וגבוהה בכ-1000 ₪ מהממוצע באשכול

▶ השקעה ברווחה

- ▶ עיקר ההשקעה ברווחה באה לידי ביטוי בהנחות בארנונה אשר משפיעות באופן משמעותי על ההכנסות העצמיות של הרשות – ההנחות מפחיתות את ההכנסות העצמיות בכ-20% והן כמעט כפולות מהיקף ההכנסות ממקורות הממשלתיים. יתרה מזאת, הצלבת נתונים מראה שכנגד כל שני שקלים שנכנסים מארנונה ממגורים ניתן שקל הנחה/פטור בארנונה.
- ▶ מאז תחילת הקדנציה האחרונה של ראש העיר היקף ההנחות בארנונה הכפיל את עצמו

סקירה של נגישות ושקיפות המידע שמספקת הרשות

▶ תל אביב – יפו מדורגת ע"י עמותת שביל – שקיפות בינ"ל – ישראל. בשנת 2012 קיבלה הרשות את הציון 65%, מקום ראשון מבין 15 הרשויות שנסקרו.

▶ הפערים המרכזיים לפי דו"ח שבי"ל 2012:

▶ היעדר היכוח של מידע הנוגע לתקציב והיעדר חלק מהדוחות הכספיים

▶ פרסום מידע הנוגע למכרזים (קיטרונים, תוצאות, פרוטוקולים)

▶ מידע הנוגע לאיכות הסביבה

▶ מידע הנוגע לשימוש במבני ציבור

▶ הנתונים שאותם אני מצאתי כרלבנטיים (כולם כוללים במדד

שבי"ל) מסופקים באתר הרשות באופן שניתן למצוא אותם

בקלות יחסית, אם כי האתר אינו ידידותי כמו אתר עיריית

ירושלים

סקירת הרשות בהיבט התכנון העירוני

▶ תוכנית מתאר עירונית

- ▶ ת"א הגישה בתחילת שנת 2013 את תוכנית תא/5000 אשר מהווה את תוכנית המתאר של ת"א לשנת היעד 2025
- ▶ בנוסף לתוכנית המתאר העירונית קיימות תוכניות מפורטות לרובעים ספציפיים בעיר תוך שיתוף הציבור בתהליכי התכנון
- ▶ עיריית ת"א מפרסמת מסמך (מתעדכן) של תמ"א 38 אשר מגדיר היטב את הזכויות המוקנות לבעלי הנכסים מתוקף תמ"א 38

▶ תהליכי שיתוף ציבור

- ▶ באתר העירייה ניתן למצוא פירוט של כל התוכניות הפרטניות אשר מקודמות בת"א אשר במסגרתן מבוצע שיתוף ציבור (6 תוכניות)
- ▶ תוכנית המתאר של ת"א בוצעה תוך יישום של תהליך שיתוף ציבור
- ▶ לעירייה קיים נוהל מסודר לשיתוף ציבור והנושא מקבל דגש מרכזי בפעילות התכנון העיתידי של העיר

נתונים כלכליים של תל אביב-יפו

- ▶ נתונים עיקריים מתמצית דוח כספי 2011:
- ▶ תקציב שנתי 3,994,619 אש"ח
- ▶ גרעון שוטף – אין
- ▶ גרעון מצטבר 515,930 אש"ח במגמת ירידה
- ▶ עומס מלוות 1,925,195 אש"ח ובמגמת ירידה, 11.2% מהתקציב מופנה לתשלום חובות
- ▶ הכנסות עצמיות מהוות 88% מכלל ההכנסות הרגילות (נתוני 2011)
- ▶ בתב"ר יש גרעון זמני של 144,749 אש"ח (נתוני 2011)
- ▶ בשנים 2004-2011 חל גידול בשטחי התעסוקה בעיר בהיקף של פחות מ-10% מסך הגידול בשטחי הארנונה (3,760 אלפי מ"ר). 50% מהגידול הוא בשטחי מגורים.
- ▶ הערה: עקב שינוי שביצעה ההלמ"ס בשנת 2009 בשיטת חישוב שטחי הארנונה קיים קושי להעריך במדויק את השינוי בשטחי תעסוקה

עיקרי ניתוח כלכלי של הרשות

▶ מצבה הכלכלי של תל אביב-יפו טוב מאד – ההכנסות העצמיות גדלות בעוד שסך החובות מצטמצם וההוצאה על התושבים יציבה

▶ הכנסות הרשות מוטות תעסוקה באופן מובהק. יתרה מזאת, מתוך סך הפוטנציאל שקיים בהכנסות מארנונה למגורים כמעט חצי לא ממומש עקב פטורים והנחות ארנונה ולכן התחזקות כלכלית של אוכלוסיה (וצמצום ההנחות/פטורים) ישפרו את הכנסות העיר.

▶ המדדים הנוגעים למבנה כ"א ברשות מעידים כי היא לא יעילה

▶ העלות הממוצעת של כ"א המוניציפאלי מהווה כשליש מהוצאות הרשות, גבוהות באופן משמעותי ביחס לערים גדולות אחרות

▶ כמות הבכירים ברשות גדולה מאד ביחס לסך כל עובדי הרשות

עיקרי ניתוח איזון תקציבי – סעיף ההכנסות

- ▶ בעשור האחרון הגדילה תל אביב –יפו את הכנסותיה העצמיות תוך צמצום סך היקף החובות באופן משמעותי – יחס החוב להכנסה ירד ב-50%!
- ▶ כמעט שליש מהכנסותיה העצמיות של הרשות אינן מארנונה (כ-20% מכלל ההכנסות הרגילות, כמעט מיליארד ש"ח ב-2011)
- ▶ ארנונה
- ▶ תל אביב שומרת על מאזן "חיובי" בהכנסות מארנונה תוך שהיא העלתה באופן מתון את הארנונה לעסקים ומגורים (בחישוב ממוצע). עליית הארנונה נמוכה מעליית המדד לאותה תקופת זמן, פחות מהמינימום שמותר לרשות להעלות
- ▶ הארנונה ממגורים מהווה רק 25% מהכנסות הארנונה, כאשר עיקר ההכנסה מגיע מעסקים. חלוקת ההכנסות בתל אביב מצויינת ומאפשרת הקצאת משאבים רבים לתושבים ללא העלאת ארנונה
- ▶ אחוזי הגביה בתל אביב ברמה השנתית משתפרים משנה לשנה ועוברים את 90%.
- ▶ העלייה בהיקף ההנחות בארנונה מהווה משקולת משמעותית על הכנסות העירייה
- ▶ לפי צו הארנונה, קפיצת המדרגה המשמעותית בעלויות לארנונה למגורים היא עבור דירות ווילות בגודל 140 מ"ר ומעלה, כמעט כפול מגודל דירה ממוצעת בעיר

(1) – צו ארנונה לשנת 2013

(2) "מאזן ארנונה חיובי" – ההכנסה הממוצעת למ"ר עסקים גדולות מההוצאה הממוצעת למ"ר עסקים ומגורים

עיקרי ניתוח איזון תקציבי – סעיף ההוצאות

▶ הגרעון ליח' דיור

▶ בין 2004 ל-2011 הגרעון ליח' דיור נשאר יציב (סביב ה-10,000 ש"ח)

▶ הגרעון ליח' דיור בתל אביב גבוה מזה של ערים באותו אשכול, מצב זה אפשרי לאור הכנסותיה הגבוהות של תל אביב מעסקים ותלותה הנמוכה בארנונה ממגורים

▶ בחינה של כל המרכיבים של הוצאות הרשות על שכר והנהלה מציגה תמונה של חוסר יעילות בניהול העירייה

▶ עומס הוצאות השכר והנהלה בתוך תקציב ההוצאות חורג מהממוצע הארצי באופן משמעותי ביחס לשאר הערים הגדולות (מעל 150 אלף תושבים)

הוצאות השכר הממוצע של הבכירים בתל אביב אינן חריגות ביחס לשכר בכירים, אך כאשר בוחנים את מספר הבכירים ברשות (179) ביחס למספר העובדים (בכיר לכל 40 עובדים) מתקבל רושם של "עודף בכירים" ברשות. הערה: לשם השוואה, עיריית ירושלים משרתת אוכלוסיה כפולה עם שליש מכמות הבכירים ביחס לכמות העובדים (בכיר כל 120 עובדים)

נספח ניתוח השקעה בתושב

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי

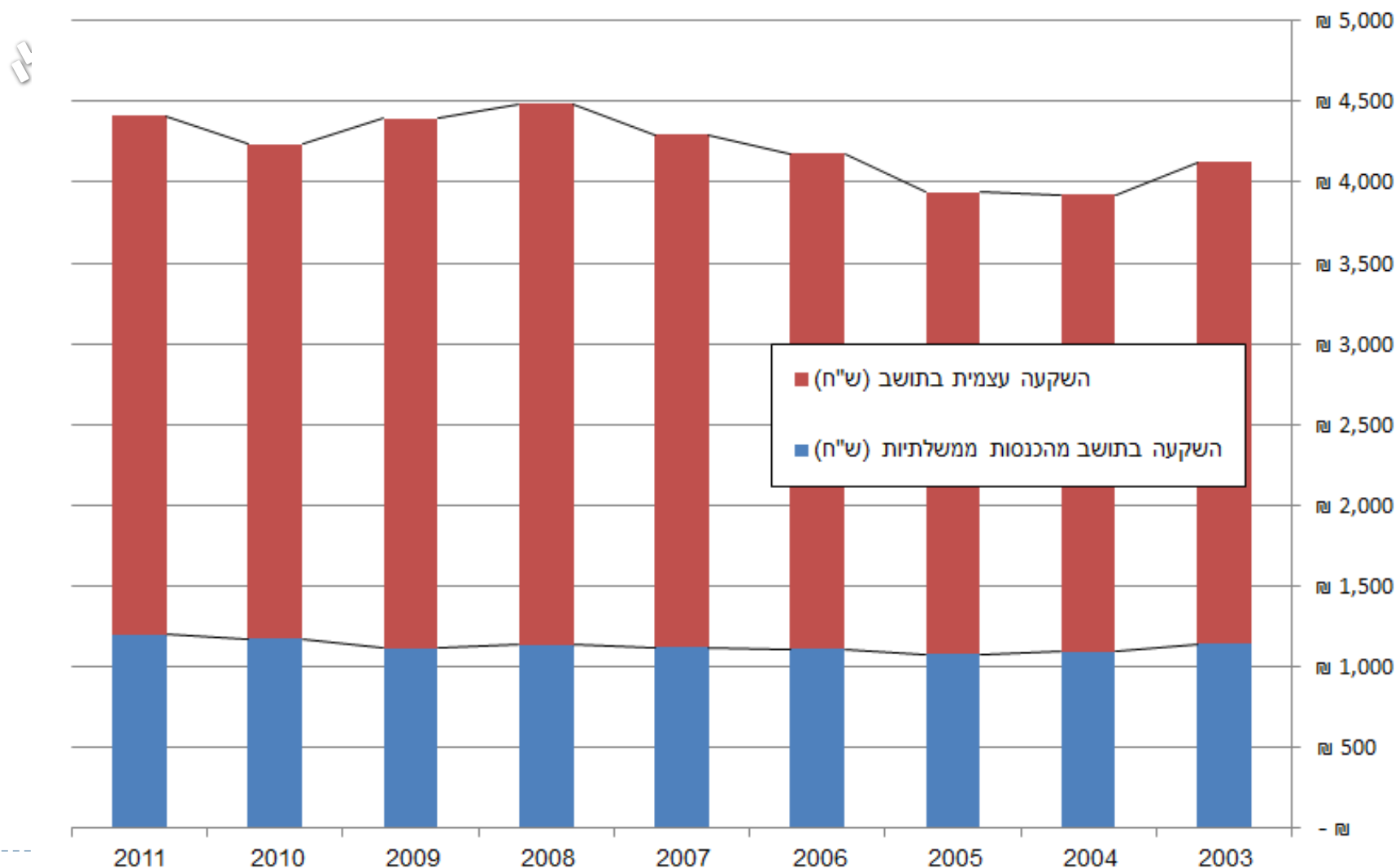
המדד המוניפאלי

המדד המוניפאלי



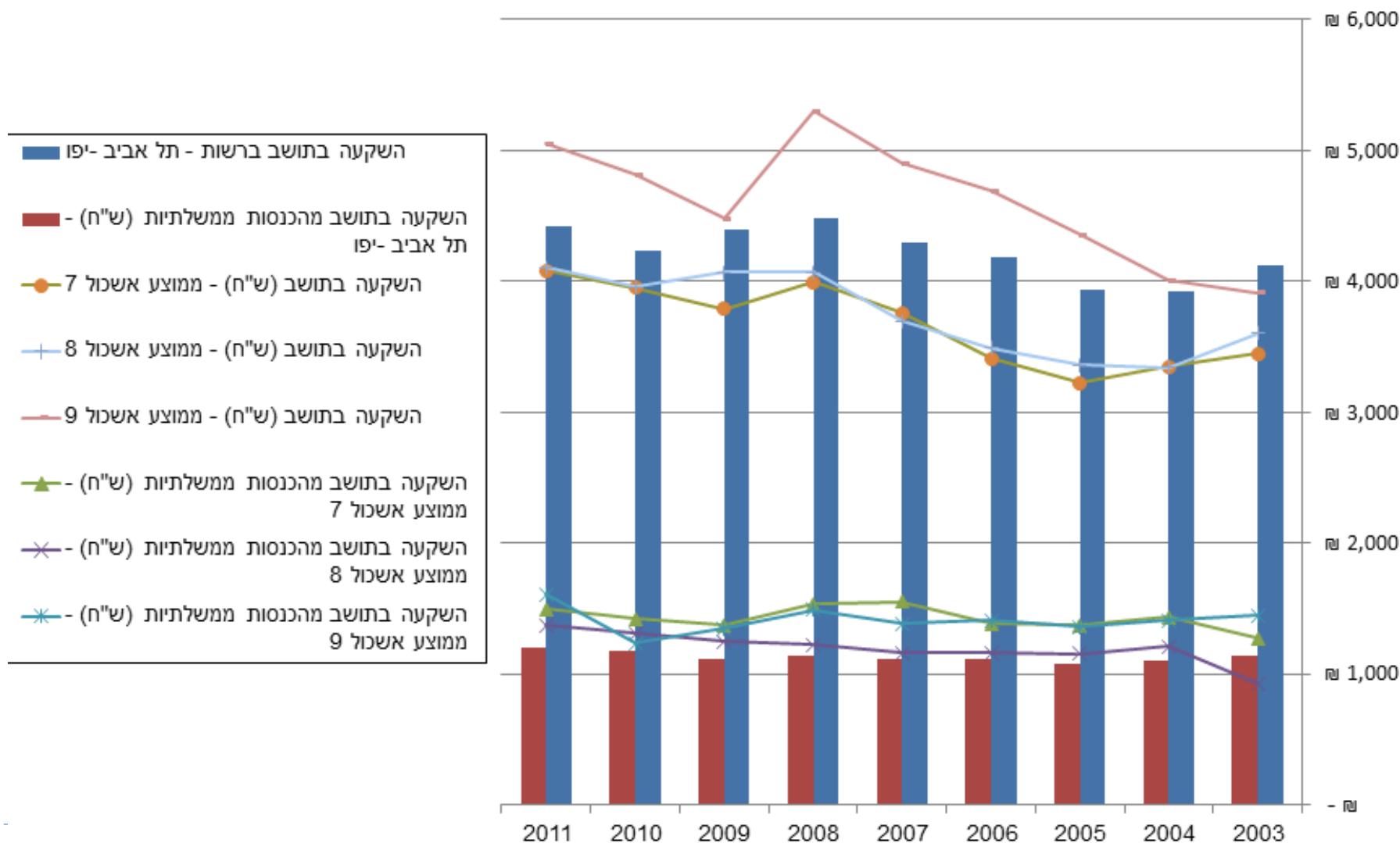
תל אביב שומרת על היקף ההשקעה בתושב לאורך השנים כאשר עיקר ההשקעה (75%) היא ממקורות עצמיים

השקעה בתושב ברשות - תל אביב - יפו



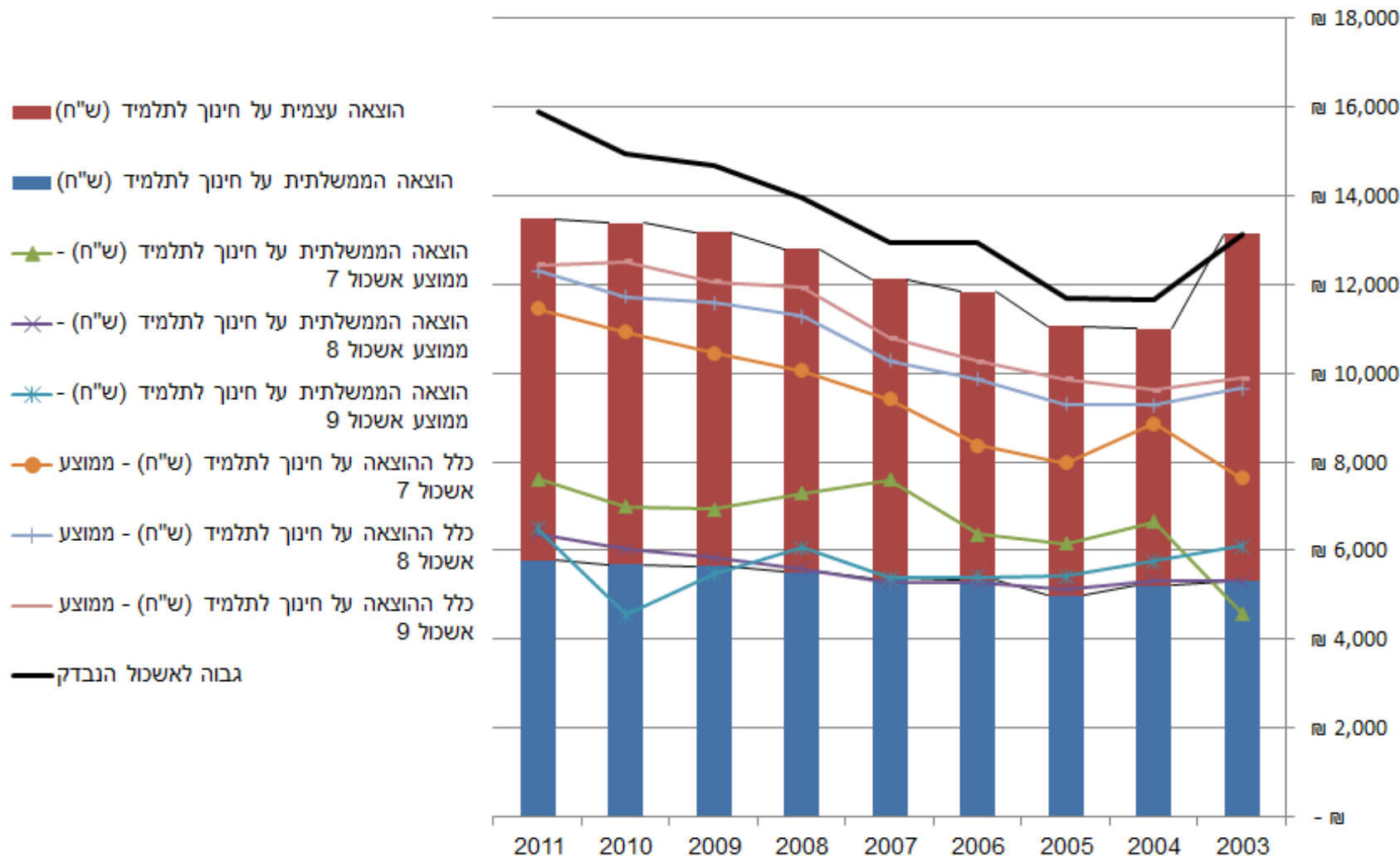
באשכול סוציואקונומי 8, תל אביב מובילה בהשקעה בתושב הן בגובה ההשקעה והן בחלק היחסי המגיע ממשאבים עצמיים

השקעה בתושב ברשות - תל אביב - יפו



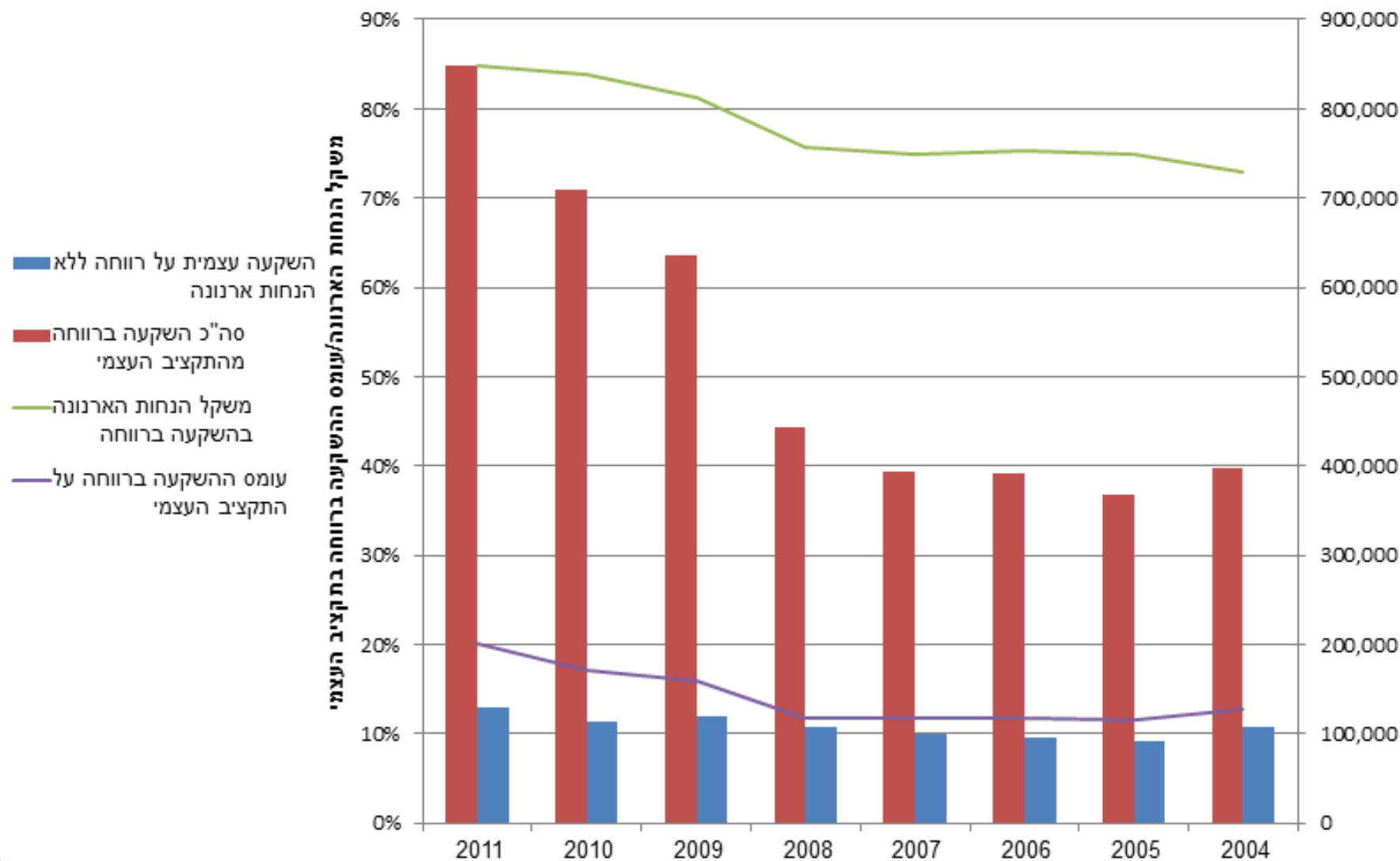
ההוצאה הממוצעת לתלמיד בת"א גבוהה בכ-1000 ₪ מהממוצע לאשכול 8 ומדורגת רביעית בתוך האשכול

השקעה בחינוך ברשות - תל אביב - יפו



ברווחה, עיקר ההשקעה בתושבים בא לידי ביטוי בהנחות הארנונה, כאשר להנחות אלה משקל משמעותי על ההכנסות העצמית. מאז תחילת הקדנציה השנייה של ראש העיר היקף ההנחות בארנונה הכפיל את עצמו

תל אביב - השקעה ברווחה מהתקציב העצמי



נספח ניתוח כלכלי של תל אביב - יפו

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי

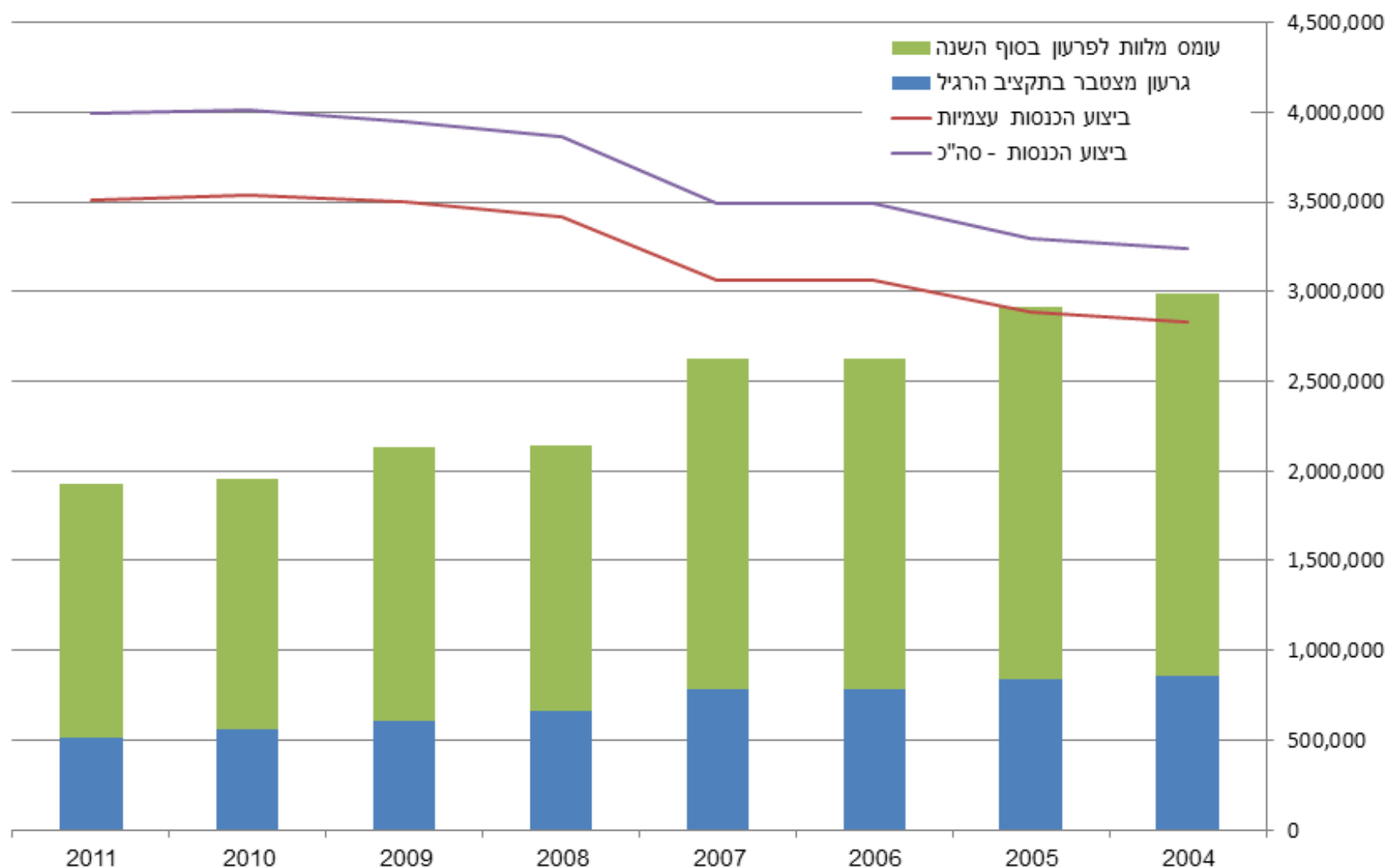
הממד המוניציפאלי

הממד המוניציפאלי



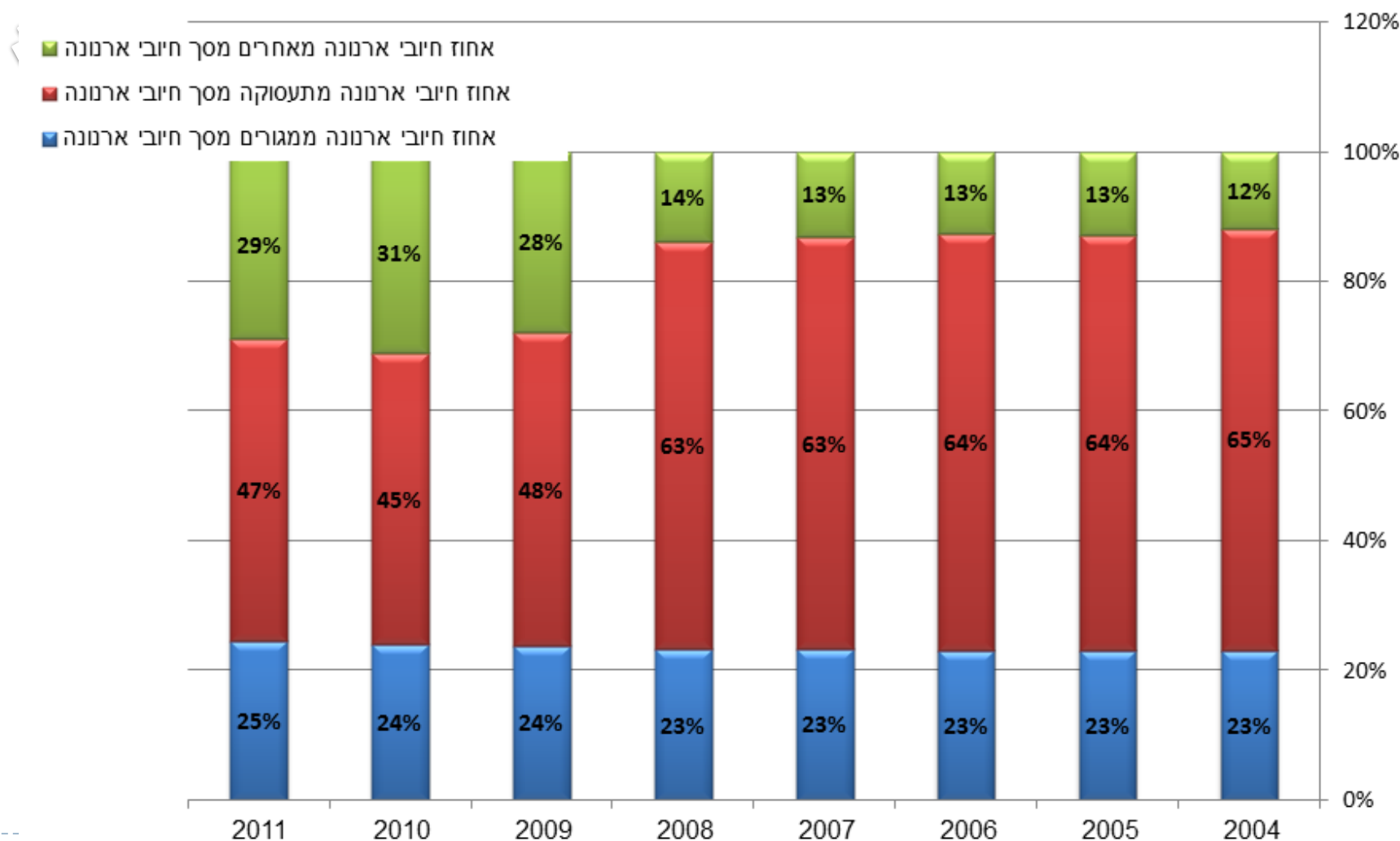
בעשור האחרון הגדילה תל אביב – יפו את הכנסותיה העצמיות תוך צמצום סך היקף החובות באופן משמעותי – יחס החוב להכנסה ירד ב-50%!

תל אביב - הגרעון ועומס המלוות ביחס להכנסות בפועל



הארנונה ממגורים מהווה רק 25% מהכנסות הארנונה, כאשר עיקר ההכנסה מגיע מעסקים. חלוקת ההכנסות בתל אביב מצויינת ומאפשרת הקצאת משאבים רבים לתושבים ללא העלאת ארנונה

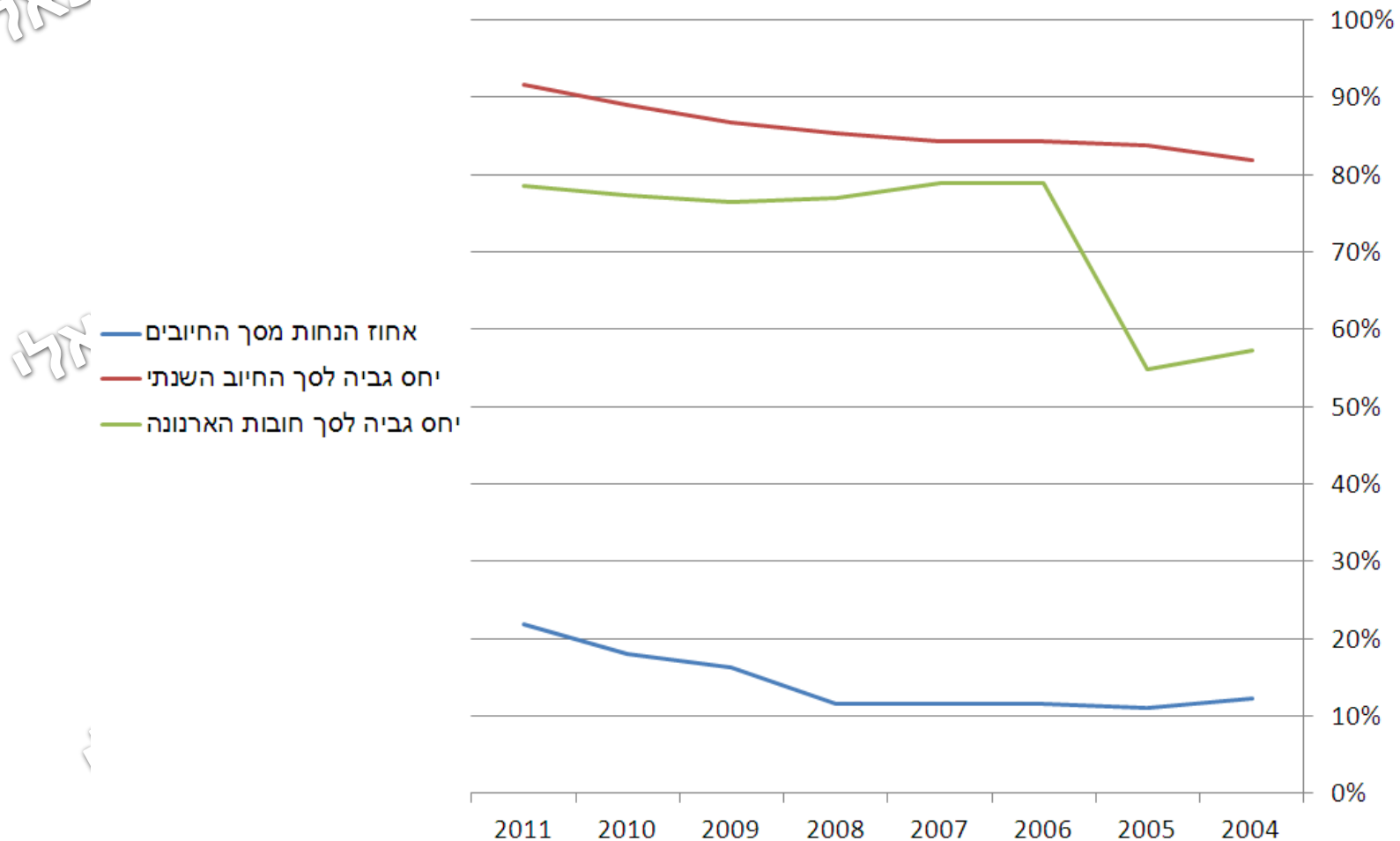
תל אביב - יפו - חלוקת ההכנסה מארנונה



בשנת 2009 שונה אופן חישוב ההכנסות מארנונה מהיעודיים השונים ולכן קיימת קפיצה בסעיף "חיובי ארנונה מאחרים על חשבון ארנונה מתעסוקה". "האמת" נמצאת איפשהו באמצע. זה לא משנה את העובדה שההכנסות מעסקים הן סעיף ההכנסה העיקרי

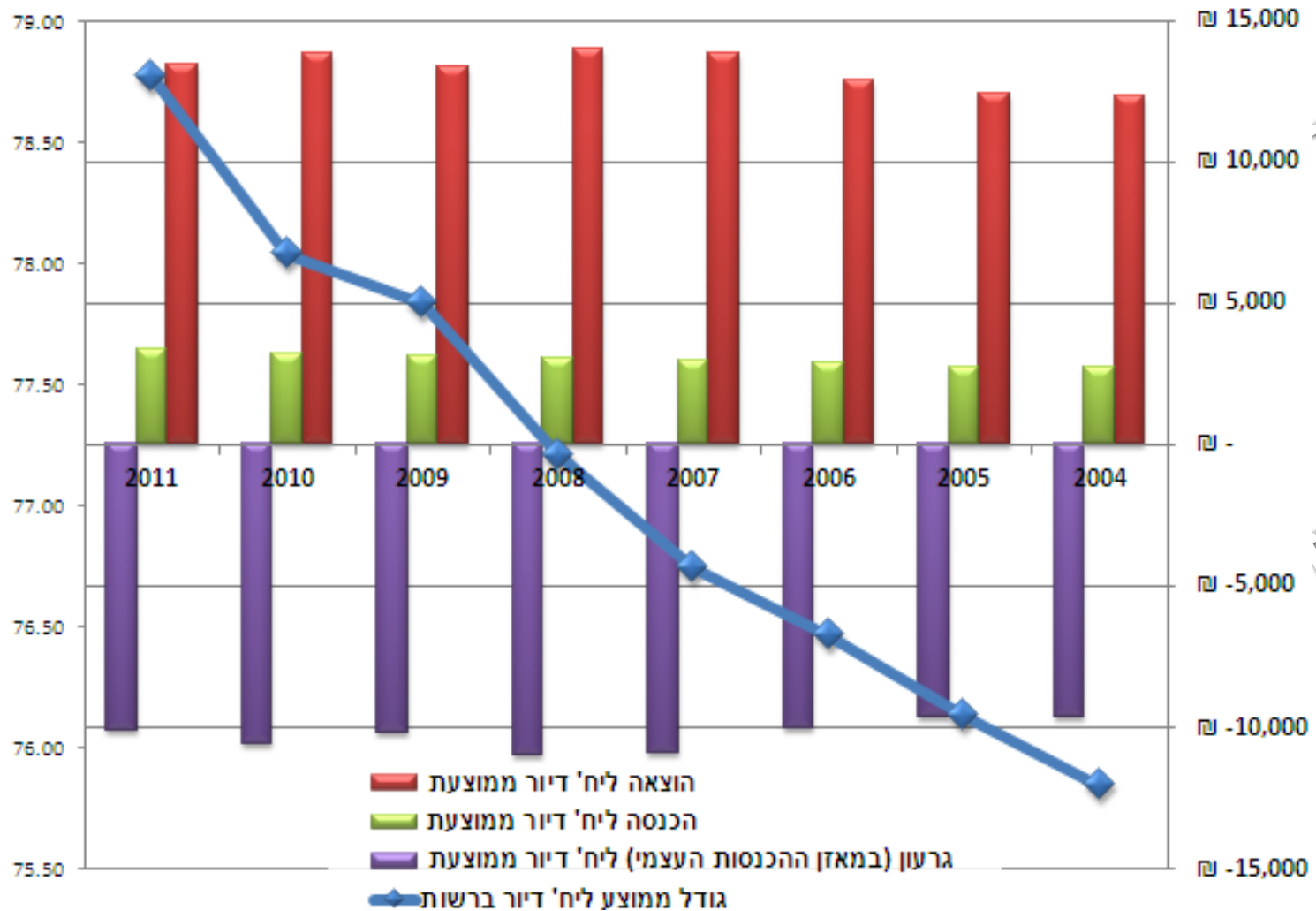
אחוזי הגביה בתל אביב ברמה השנתית משתפרים משנה לשנה ועוברים את 90%. העלייה בהיקף ההנחות בארנונה מהווה משקולת משמעותית על הכנסות העירייה

תל אביב - נתוני גביית ארנונה



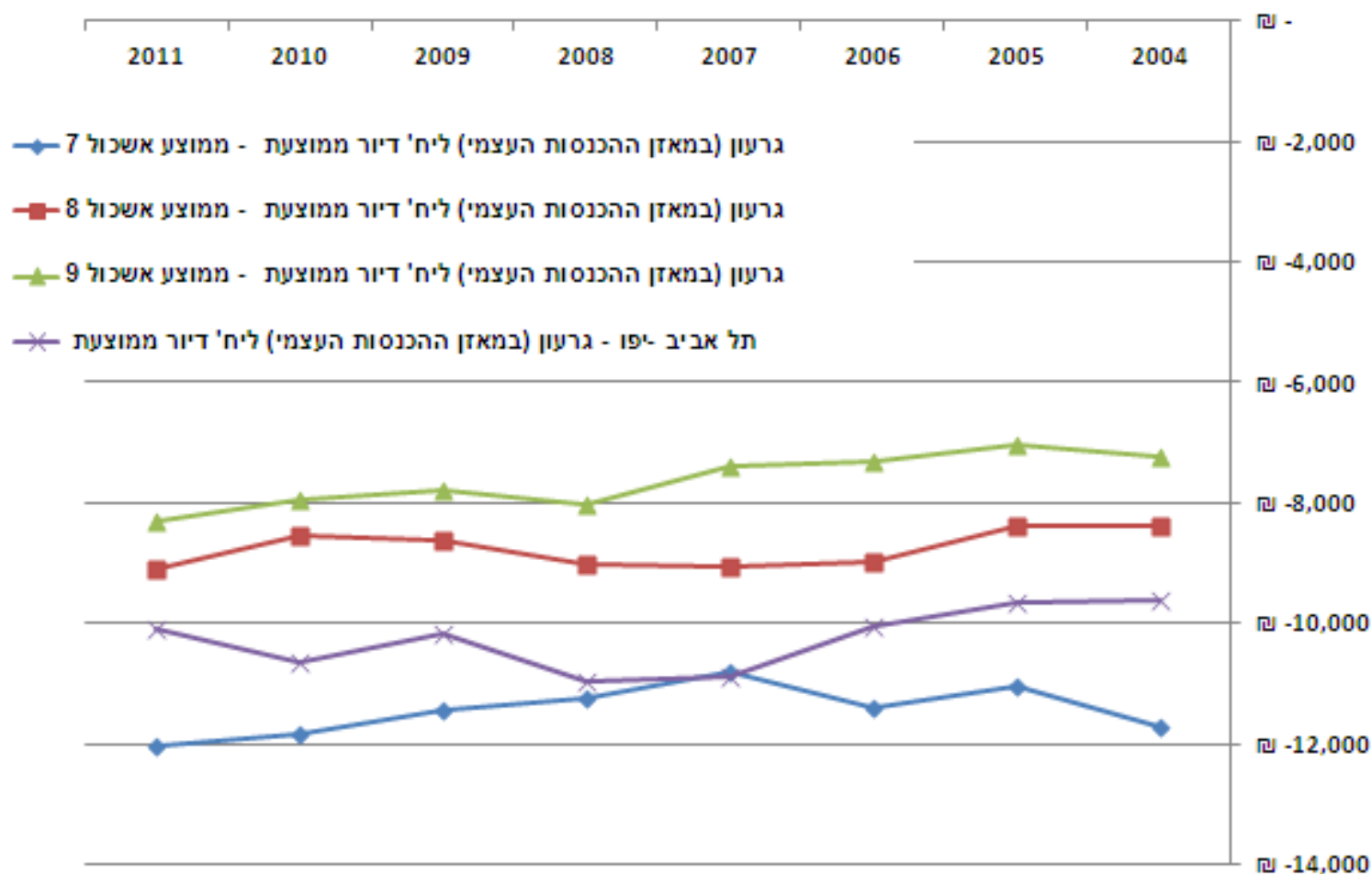
בין 2004 ל-2011 הגרעון ליח' דיור נשאר יציב (סביב ה-10,000 ש"ח)

תל אביב - יפו - גרעון (במאזן ההכנסות העצמי) ליח' דיור ממוצעת



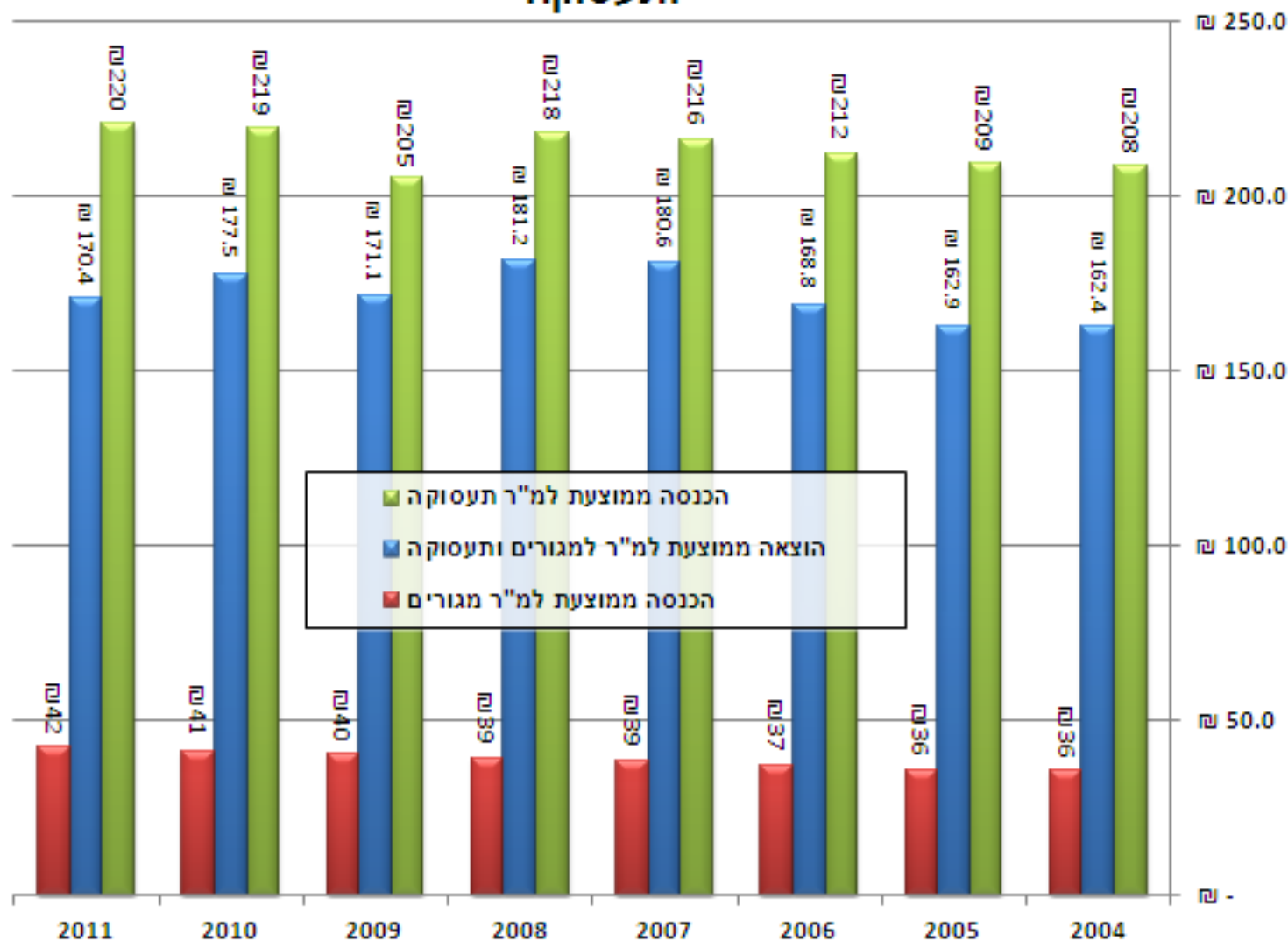
הגרעון ליח' דיור בתל אביב גבוה מזה של ערים באותו אשכול, מצב זה אפשרי לאור הכנסותיה הגבוהות של תל אביב מעסקים

תל אביב -יפו - גרעון (במאזן ההכנסות העצמי) ליח' דיור ממוצעת - השוואה בין אשכולות



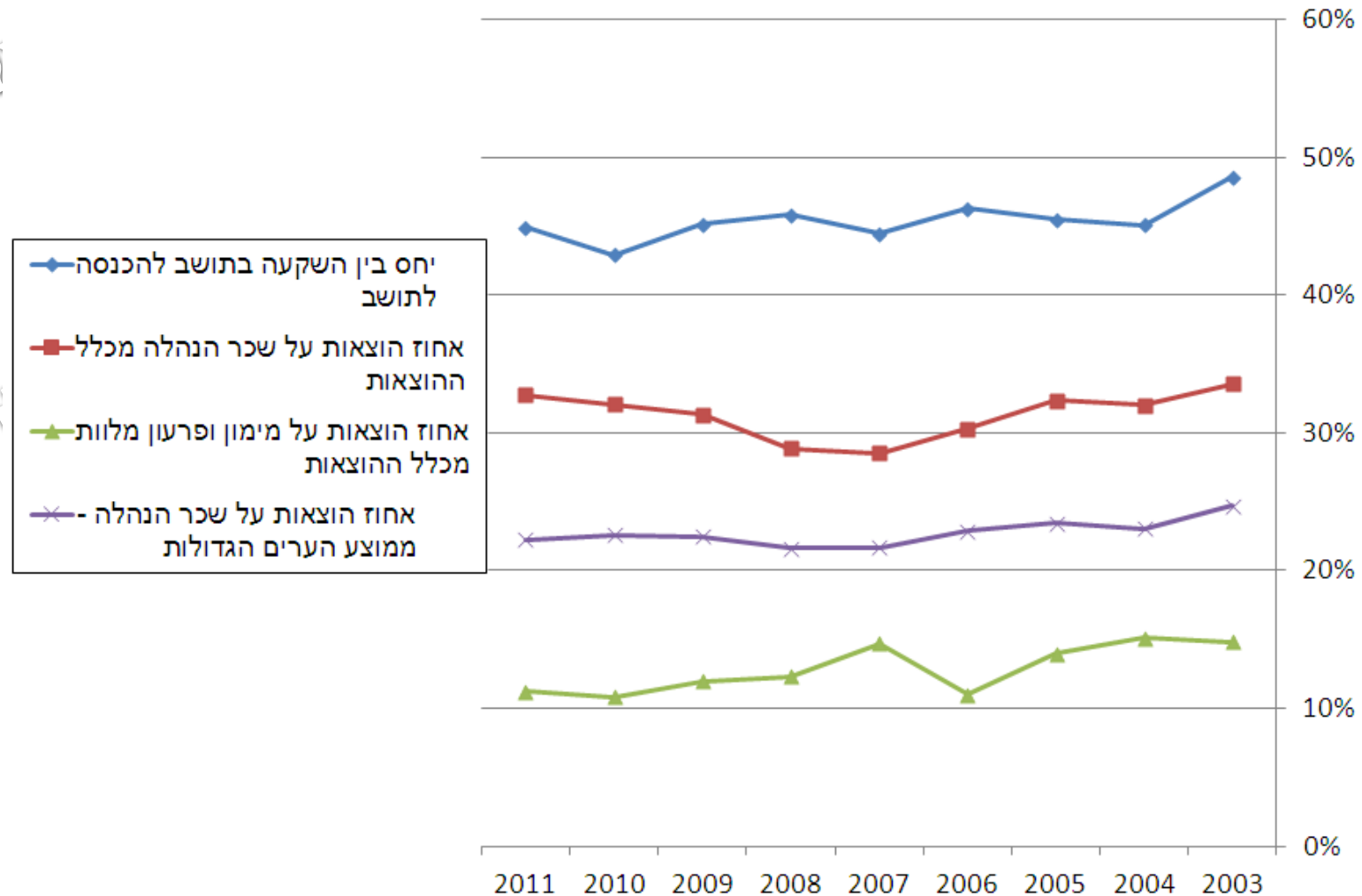
תל אביב שומרת על מאזן "חיובי" בהכנסות מארנונה תוך שהיא העלתה באופן מתון את הארנונה לעסקים ומגורים (בחישוב ממוצע). עליית הארנונה נמוכה מעליית המדד לאותה תקופת זמן, פחות מהמינום שמותר לרשות להעלות

תל אביב - יפו - מדדי ארנונה - הכנסה והוצאה למ"ר מגורים ותעסוקה



הוצאות הרשות על שכר והנהלה חורגות מהממוצע הארצי באופן משמעותי ביחס לשאר הערים הגדולות (מעל 150 אלף תושבים), נתון המעיד על חוסר יעילות בניהול הרשות

מדדי הוצאות של הרשות - תל אביב - יפו



הוצאות השכר הממוצע של הבכירים בתל אביב אינן חריגות ביחס לשכר בכירים, אך כאשר בוחנים את מספר הבכירים ברשות (179) ביחס למספר העובדים (בכיר לכל 40 עובדים) מתקבלת תמונה שונה המעידה על חוסר יעילות

תל אביב - שכר שנתי ממוצע למשרה

