

אזורי התעשייה התייקרו בעקבות סיפוח לעיר

שר הפנים גדעון סער אמר באוגוסט שעבר שלאחר הבחירות המקומיות הוא יבחן את האפשרות לאחד רשויות מקומיות. שר הפנים הקודם, אלי ישי, חתם ביולי 2012 על סיפוח אזורי תעשייה שהיו משויכים מוניציפלית למטה יהודה לעיר בית שמש. לאיחוד רשויות וסיפוח אזורי תעשייה יש השלכות מגוונות. ההצהרות של שר הפנים עוסקות בהשוואות בינלאומיות ובהיסכון עשרות מיליוני שקלים, למשל כתוצאה מצמצום כוח אדם ברשויות. בטור זה נבחנו מקרה אחד של איחוד רשויות ומקרה נוסף של סיפוח אזור תעשייה בהיבט הארנונה.

בפברואר 2008 אוחדה רמת אפעל עם העיר רמת גן והפכה לשכונה ברמת גן כמו רמת חן וקרית קריניצי. בשנים האחרונות אין הבחנה בצו המסים בין רמת גן לרמת אפעל. רמת אפעל מוגדרת כאזור א' של רמת גן, כלומר האזור היקר ביותר. בטבלה מוצגת עלות ארנונה למ"ר ברוטו לשנה.

הנתונים ביחס לרמת גן ורמת אפעל מתייחסים לשנת 2013, בהנחה שהרשויות היו נפרדות וכל אחת מהן הייתה משנה את התעריפים בהתאם להנחיות משרד הפנים. ניתן להבחין בהתייקרות החרה של הארנונה לעסקים ברמת אפעל כתוצאה מהאיחוד. העלאה היא בטווח שבין 49% ל-162%, למעט סעיף קרקע שהתעריף בו ירד משמעותית.

ביולי 2012 סיפח שר הפנים את אזור התעשייה הר"טוב שבמטה יהודה לעיר בית שמש. תעריפי הארנונה באזור התעשייה של הר"טוב עדיין כפי שהיו בעבר, עדיין יש תהליכים פורמליים המעכבים את ההסדרה האמורה, אולם במוקדם תעריפים אלו יעלו בשיעורים ניכרים ביותר.

כרוב המקרים הארנונה תוכפל לעומת תקופה קודמת שבה היו מחויבים בארנונה באזור התעשייה בהר טוב בהתאם לתעריפי הארנונה של מטה יהודה.

● נאור אליהו

הכותב הוא מנכ"ל חברת ערך-מיסוי עירוני וניהול נדל"ן

המתודולוגיה: חישוב עלות של מ"ר שכור, מורכבת וכוללת בתוכה חלול שלם של עלויות שברוב המקרים אינן מוכרות ואינן זמינות.

ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בנתה טבלה עם נתון המוצע, בהתחשב בכל הפרמטרים המשפיעים על עלות מ"ר מושכר:

שכ"ד חודשי ברוטו (כולל העמסות שטחיים ציבוריים וכד'), ארנונה ("מורמלת" על מנת שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים/ערים).

הפרש תעריפים לפני ואחרי איחוד עם העיר

רמת אפעל	ר"ג	בית שמש	מטה יהודה	סיווג
75	112	106	56	תעשייה
77	199	106	66	מלאכה
216	351	213	98	משרד
216	351	183	98	מסחר אולם שמחות
51	11	17	8	קרקע