

# ירושלים מובילה בפער בין מרכז העיר לשכונות

תעריפי ארנונה מבטאים את העדפות הרשות לאופי העירוני באזורים שונים בשטחה. מי הערים שמושכות למרכז מגורים, מסחר ותעשייה ומי דוחפות החוצה?

רשות מקומית יכולה לנהל את המדיניות של ייעורי קרקע באמצעות ארנונה. אם יש רצון למקם את אזורי התעשייה בחלק מסוים של העיר ואת אזורי המגורים בחלקים אחרים של העיר, לרשות המקומית יש אפשרות, לפחות לכאורה, להפעיל את מדיניותה באמצעות עלות הארנונה לפי הקטגוריות הללו. ברוב צווי הארנונה מצויה מפה הצבועה בצבעים שונים כפונקציה של אזורים שונים, מפה זו יכולה להמחיש העדפות אלו של העירייה.

אם מפעל תעשייתי הממוקם במרכז העיר יחויב בארנונה גבוהה משמעותית בהשוואה למיקום אחר בעיר, יש להניח שלאורך זמן מפעלי התעשייה ירוכזו במקומות שזולים יותר



ירושלים. הבדלים במגורים ותעשייה

עבורם. כך ניתן להניח גם ביחס למסחר. ברשימה זו בדקנו את חיוב הארנונה במרכז העיר לשימושי מסחר, תעשייה ומגורים בהשוואה לארנונה במיקום אחר בפאתי העיר. לשם בניית הטבלה המשוהה הנחנו דירת מגורים בשטח 100 מ"ר ברוטו, חנות בשטח דומה ומפעל תעשייתי קטן יחסית בשטח 500 מ"ר ברוטו. הסכומים המצוינים בטבלה מייצגים עלות שנתיית למ"ר ברוטו. למעט חיפה, שבה יש עלות גבוהה לכל אחת מהקטגוריות

במרכז העיר בהשוואה למיקום בפאתי העיר, בשאר הערים החיובים מתנהגים כאופן שונה עד כדי סותר בין הרשויות. ירושלים ככל הנראה שואפת לפיזור המסחר בכל העיר, ומשכך תעריף הארנונה לנכסים שיעודם שימוש מסחרי, הוא אחיד בכל העיר. זאת בעוד שבארנונה שגובים מתעשייה וממגורים יש פער עצום בין מרכז העיר לפאתי העיר. בירושלים הפער הזה הוא הגבוה ביותר בהשוואה לכל הארץ - כ-60% תוספת ארנונה במרכז העיר. ירושלים רצתה לעודד מעבר מחסנים

## השוואה בין ארנונה במרכז העיר לפאתי העיר

רשות	מיקום	מסחר	תעשייה	מגורים
ירושלים	מרכז העיר	263	105	69
	פאתי העיר	263	63	30
תל אביב	מרכז העיר	288	92	66
	פאתי העיר	197	92	29
חיפה	מרכז העיר	213	110	82
	פאתי העיר	130	70	43
באר שבע	מרכז העיר	327	109	42
	פאתי העיר	173	49	35
רמת גן	מרכז העיר	292	127	60
	פאתי העיר	94	127	45
פתח תקוה	מרכז העיר	295	145	58
	פאתי העיר	181	145	33
בני ברק	מרכז העיר	273	143	56
	פאתי העיר	255	143	51
אשדוד	מרכז העיר	251	101	36
	פאתי העיר	212	58	36
מודיעין	מרכז העיר	269	111	41
	פאתי העיר	113	79	41
נתניה	מרכז העיר	250	135	61
	פאתי העיר	150	135	36

צילום: אריאל ירוחל/מסקי

לאזור התעשייה בעשרות והפחיתה את הארנונה בקטגוריה זו באזור זה. לעומת זאת בתל אביב, ברמת גן, בפתח תקוה, בכני ברק ובנתניה, תעריף הארנונה לתעשייה זהה במרכז העיר ובפאתי העיר כעוד שכמסחר ובמגורים הארנונה גבוהה יותר במרכז העיר.

במודיעין ובאשדוד אין הבדל בתעריף הארנונה למגורים באזורים השונים של העיר. נציין שהתעריף המצוין בטבלה מתייחס לדירת מגורים רגילה. התעריף לדירות גג באשדוד גבוה יותר, אולם גם הוא אינו משתנה בין אזורי העיר השונים. • נאור אליהו

**המתודולוגיה:** חישוב עלות מ"ר מורכבת וכוללת מכלול שלם של עלויות, שברוב המקרים אינן מוכרות וזמינות. ערך מיסוי עירוני וניהול נדל"ן בנתה טבלה עם נתון ממוצע, בהתחשב בכל הפרמטרים המשפיעים על עלות מ"ר משנה: שכ"ד חודשי (כולל העמסת שטח ציבורי), דמי ניהול, חניה, ארנונה ("מנומלת" על מנת שתשמש בסיס להשוואה בין אזורים / ערים) ועלות אגרת שילוט.