

האם דרושה רפורמה במימון הרשויות המקומיות?

סיכום דיון

מסמך זה מהווה את תמצית הדיונים שנערכו במסגרת השולחן העגול, מתוך מטרה לשתף את הקהל הרחב בעיקרי הדברים. בקריאת המסמך יש להביא בחשבון שמדובר בתמצית הדיון ולא בפרוטוקול מלא. יודגש, כי הדברים מייצגים את עמדותיהם האישיות והמקצועיות של חברי הפורום ואינם מייצגים בהכרח את העמדות הרשמיות של הגופים אליהם הם משתייכים.

הדוברים מובאים כאן לפי סדר הדברים במהלך הדיון.

תאריך המפגש: 26.10.2017

מהלך הדיון:

צביקה אקשטיין – הצגת נייר המדיניות.

בשיתוף מר תמיר קוגוט "האם מחירי הדיור בבוועה? אומדני מודל כלכלי ותחזית למחירי בישראל 1975-2017"

- בעבודה אנו מחשבים אומדן אקונומטרי למחירי הדיור. בכותרת שאלנו האם יש בוועה במחירי הדיור בישראל? נתחיל מסיכום קצר:
 - המחירים עלו במונחים ריאליים ב-89% מ-2007. זאת לעומת המגמה במחירים משנות ה-60 שעומדת על כ-2% במונחים ריאליים, כלומר המחיר למ"ר דירה עולה בקצב גבוה ב-2% מהעליה במחיר סל קניה. וקצת יותר מהמגמה בתוצר לנפש.
 - אז האם מדובר בבוועה? את זה ניתן למדוד ביחס לקצב התפתחות מלאי הדיור למשק בית והריבית למשכנתאות. אלו הם שני המרכיבים המרכזיים המשפיעים על המחיר.
 - מה שאראה לכם, שבאמצעות מודל אקונומטרי פשוט המודד את שני המשתנים, למעשה אין בוועה. המחירים תואמים את השינויים במשתנים.
 - אם אנחנו מסתכלים על ההשפעות של כל משתנה מסך העליה (89%), הריבית מסבירה כ-18.4%, ומלאי הדיור למשק בית, שירד בצורה נכרת, מסביר את השאר.
 - אם כמות התחלות הבניה תמשך בקצב הנוכחי (12,000 לרבעון), תמשך עליה מחירים השנתית בקצב ריאלי של כ-2%.
- יש הרבה אנשים במשק הישראלי שיש להן שתי דירות למגורים (לא משמשות להשכרה). למשל אחת בתל אביב ואחת בירושלים – בהן מגוררים חצי שבוע וחצי שבוע. ולא רק ברמת האלפיון העליון. בנוסף לאנשים רבים מהעולם יש דירות בישראל המשמשות אותם לתקופות זמניות, וככל שרמת החיים עולה בישראל ובעולם, אנשים רוכשים עוד דירות כאלה גם

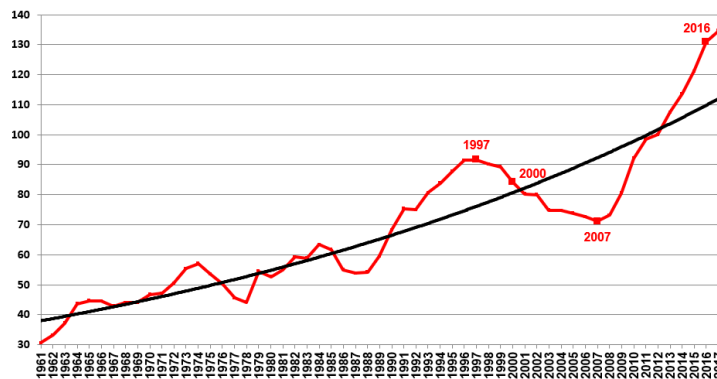
בישראל. זה טוב שאנשים גרים בישראל. זה טוב שזה מעודד את הבניה בישראל, אך התוצאה מהמודל האקונומטרי, היא שאם יבנו 80 אלף יחידות בשנה (כיום מיוצרות כ-50 אלף), רמת המחירים הריאלית תתייצב. אראה זאת בקצרה:

• **הנתונים:**

- מ-1961 ל-2017 המגמה היא 1.93%, אם לוקחים אותה משנות ה-80 אז המגמה היא יותר גבוהה. אם נמשיך ככה, נהפוך לאחת המדינות עם המגמה הכי גבוהה.
- המחזוריות הזו אינה דבר יוצא דופן. היא קיימת גם במדינות אחרות, הראנו את זה במחקר אחר. המחזוריות היא לא טובה, ונוצרת בעיקר בגלל מדיניות - בתחילת שנות ה-90 החלה מדיניות של להגביר את הכמות ואחרי זה הפסיקו לתכנן, והמצב היום הוא כתוצאה מאותו חוסר תכנון, ובכלל כל התכנון לקידום דיור רק בפריפריה בתכנית "ישראל 2020".

עליית מחירי הדיור מעל המגמה השנתית

שינוי שנתי על קו המגמה: 1.93%



• **המודל:**

- המודל הוא מודל מאקרו. יש לנו משק בית מייצג.
- במודל, כמות הדירות למשק בית תלויה כמובן במחיר, ובהכנסה הפרמננטית של אותו משק בית (לפי הכנסתו הצפויה – כמה שנים קדימה). המחיר הוא המחיר עבור שירותי דיור שהוא מקבל.

הביקוש לדיור

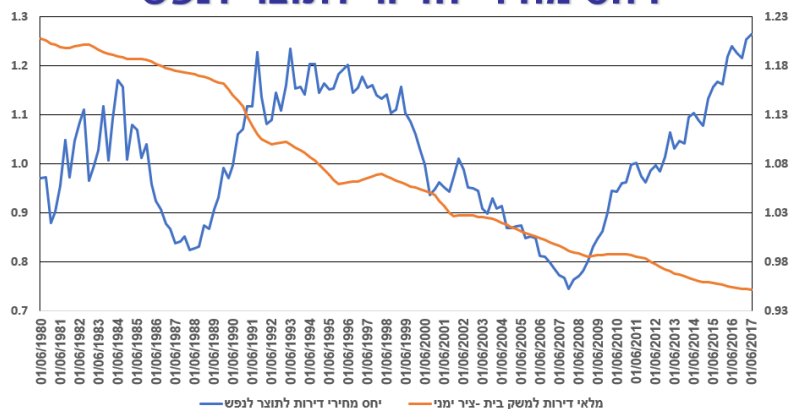
- משק בית צורך כמות דיור h_t התלויה במחיר שירותי הדיור S_t ובהכנסה הפרמננטית של משק הבית y_t
- בהנחה שגמישות הביקוש של משק הבית להכנסה היא יחידתית וקבועה, הביקוש של משקי הבית לדיור ניתן על ידי המשוואה הבאה:

$$h_t = a S_t^{-\mu} y_t$$

כאשר μ היא גמישות הביקוש לדיור ביחס למחיר ו- a קבוע

- בקו הכתום בגרף למטה אתם יכולים לראות כמה דירות יש לאותו משק בית מייצג החל משנות ה-80, אז היינו ברמה של כ-1.2 דירות למשק בית, ועד לרמה של 0.95 השנה. מה שזה אומר, שלמעשה בכל הזמן שהמחירים עלו, משקי הבית הצטופפו – ישנם יותר משקי בית בכל דירה. מודדים את זה לחוד – מספר הדירות נמדד לפי מספר הנרשמים לשירותי חשמל, ומספר משקי הבית לפי הסקר ליצירת משקי בית על פני זמן. שני הנתונים האלה הם נתונים יחסית אמינים ומאוד מדוייקים.
- הגרף השני הוא המחיר של דירה יחסית לתוצר לנפש. הוא נשאר די קבוע. מדובר בדירות. (רפי מלניק מציין שגודל הדירות גדל על פני השנים).

מלאי יחידות דיור למשק בית ויחס מחירי הדיור לתוצר לנפש



- אנחנו משתמשים במודל די סטנדרטי שנכתב קודם. הוא אומר שמחיר שירותי הדיור צריך להשתוות בין דיור בבעלות ודיור בהשכרה. צריך להיות שבשווי משקל זה משתווה, אם לא תוכל לשפר את מצבך למשל מלהשכיר את דירתך ולשכור את הדירה הזזה ליד.
- דלתא זה עלויות העסקה, ואם תרצו היתרון (במינוס) על כך שאתה בעל דירה. זה איזה שהוא קבוע ממחיר הדירה. זה הריבית למשכנתאות שתשלם על הדירה בבעלותך.
- כל זה פחות רווחי ההון מזה שלא משכירים את הדירה.
- זה קובע את המחיר, וזה כמה אתה צופה שמחיר הדירות יעלה על פני זמן שקנית דירה.

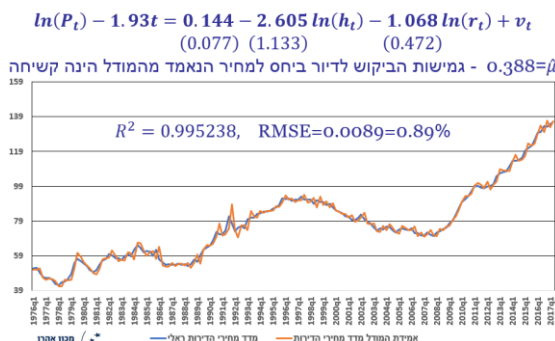
מחיר שירותי הדיור שווה לרווח מבעלות

- מחיר שירותי הדיור S_t שווה לתשלומי הריבית r_t על ערך הדירה + הוצאות אחזקת הדירה ($P_t \delta$) פחות ריווחי ההון ($P_t p_t^e$). כאשר P_t הוא מחיר הדירה ו- p_t^e הוא הרווח הצפוי על ההון
- מתקבלת המשוואה למחיר שירותי דיור:

$$S_t = (\delta + r_t)P_t - P_t p_t^e$$
- ככל שהצפי לעליית מחירי הדיור עולה והריבית יורדת כך יורד S_t , מחיר שירותי יחידת הדיור

- אנחנו מציבים את זה במודל, מציבים במשוואה, עושים אפרוקסימציה, ומקבלים מודל פשוט שלוג מחיר הדירות פחות שיעור הגידול של המגמה הרב שנתית (מהצפי כמה מחירי הדירות יעלו), זה פונקציה של כמה דירות יש למשק בית, והריבית, והפרעה אקראית.
- אנו אומדים את המודל, מקבלים $R^2 = 0.99$. אנחנו כן מאפשרים למתאם סדרתי בהפרעה האקראית. מקבלים את שני הגרפים הבאים שנראים ממש כגרף אחד. המודל תואם טוב מאוד את הנתונים. שימו לב שהוא תופס את הקפיצות מאוד יפה. חלק מזה מגיע מהמתאם הסדרתי בין משתנים בהפרעה האקראית שאפשר לדון בהם, אבל המודל תופס טוב.

המודל הנאמד

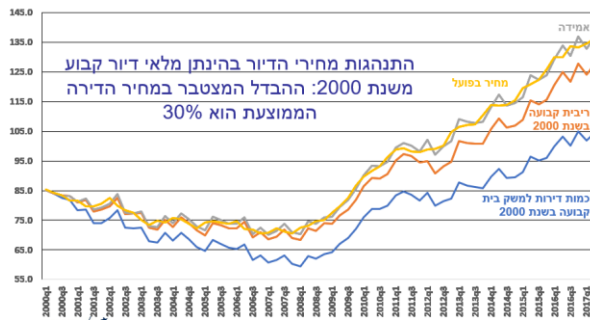


- אז אנחנו שואלים מה היה קורה אם ריבית המשכנתאות הייתה נשארת ברמה של ברמה של שנת 2000. היא הייתה די גבוהה בשנת 2000. בערך כפול 3 מהריבית היום.
- אתם רואים שזה גורם לשינויים במחירי הדיור ואם הריבית הייתה נותרת ברמה של שנת 2000, ההבדל במחיר הדירה היה 10% ואם כמות הדירות למשק בית הייתה נותרת ברמה של שנת 2000 – 1.05, ההבדל במחיר הדירה היה 30%.
- הגורם הדומיננטי ביותר בהעלאת מחירי הדיור הוא כמות הבנייה הנמוכה ביחס לגידול במשקי הבית, של קרוב ל-2% בשנה. תזכרו שאנשים מתגרשים יותר, והם עשירים יותר ויש להם דירה שניה, ותושבי חוץ שאוהבים את הארץ וגם להם דירה כאן.

**מכון אהרן
למדיניות כלכלית**
ע"ש אהרן דוברת ז"ל

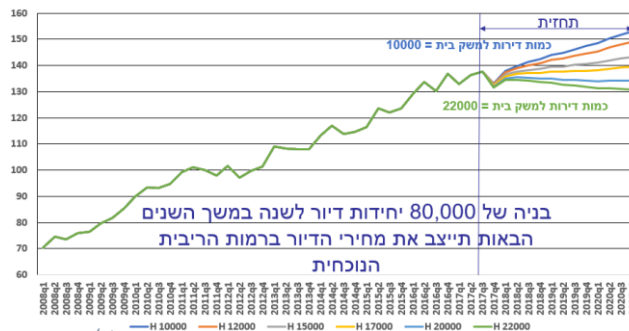
**הבינתחומי
הרצליה**

המודל משנת 2000



- לבסוף יצרנו תחזית. היום בונים בין 10-15 אלף לרבעון, אם יבנו בערך 22,000 ברבעון, כ-80,000 בשנה המחירים יתחילו לרדת.

תחזית מחירי הדיור 2017-2020
לרמות גמר בנייה שונות לרבעון



- יש כאן מסקנה חד משמעית – כל המאמצים שנעשים כאן ומתמקדים בהורדת הביקושים, ולא כוללים תכנית המתמקדת בהגדלת ההיצע לכ-80,000 יחידות דיור בשנה לא תביא לעצירה מספקת של העלייה במחירים, ולמעשה המחירים ימשיכו לעלות.
- למה זה רע?

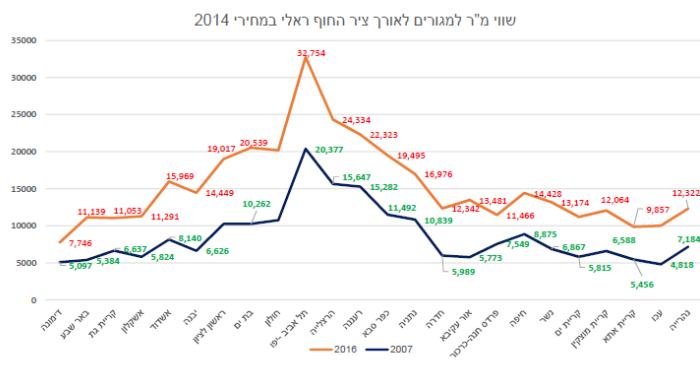
- יש פגיעה קשה באי שוויון. עליה במחירי הדיור היא פגיעה קשה באי השוויון. היא הופכת משקי בית בעלי נכסים רבים למשקי בית הרבה יותר עשירים.
- יש פגיעה בפיתוח האורבאני. העלייה במחירים המרכז הארץ משפיעה על עליות המחירים בשאר הארץ. ישראל היא אזור מטרופוליני אחד – תל אביב. במרכז תל אביב אין כלל תכנון להגדלה של ההיצע בהיקף שמתאים לגידול אוכלוסייה של כ-2% לשנה. כשאני אומר תל אביב, אני מתכוון למחוז תל אביב ולא דווקא לעיר. המדיניות שננקטת היום לצערי לא תמתן מספיק את עליית המחירים, אלא אם הותמ"ל יתחיל לעבוד פתאום בקצב שיאפשר את הכמות עליה אנחנו מדברים.

עומר מואב, מכון אהרן למדיניות כלכלית:

- נושא השולחן העגול היום הוא השאלה אם נדרש שינוי במימון הרשויות המקומיות, ונראה שהעבודה שהציג צביקה אינה קשורה, אך בהחלט יש קשר – כאמור המסקנה היא שנדרשת הגדלה משמעותית של היצע הדירות, ונראה תכף שאכן אחד החסמים להגדלת היצע כיום היא צורת מימון הרשויות המקומית הקיימת היום.

טל מופקדי ורועי שלם – הצגת נייר המדיניות.
"רפורמה במימון הרשויות המקומיות"

- נציין שהעבודה כאמור הינה בתהליך, ואנחנו מציינים משהו חלקי כדי לקבל את הערותיכם להמשך.
- כרקע, נתחיל בהצגת נתונים ומסקנות מעבודות קודמות של מכון אהרון.
- אנחנו רואים עליית מחירי דיור דרמטית משנת 2007 ועד היום. מעניין כשמסתכלים על מחירי הדיור, שמים לב לעלייה חדה במחיר למ"ר מגורים לעומת עלייה מתונה במחיר למ"ר מסחרי. כשדנים בהסבר לפער, ניתן לראות שהמקור אינו בתשומות הבנייה. מחירי התשומות לא עלו בצורה משמעותית – רק בכ-4% על פני התקופה. עיקר העלייה נובע ממחירי הקרקע למגורים מול מחירי הקרקע לנדל"ן מסחרי.
- עוד דבר שמעניין לראות הוא שישראל היא מדינה שבה מחירי הנדל"ן למגורים במקומות שונים מושפעים מאוד ממחירי הנדל"ן בעיר אחת – תל אביב. בגרף רואים את המחיר למ"ר בערים על ציר החוף. ניתן לראות בבירור שתל אביב היא שמושכת את המחירים כלפי מעלה, וששאר הערים תלויות בה. תל אביב קובעת את הטון, והשאר תלוי בעלות הנסיעה ממנה, במרחק, וכדומה.



- **כדי להשפיע על מחירי הדיור בארץ, אפקטיבית צריך להשפיע על מחירי הדיור במרכז, באזורי הביקוש.**
- נראה עכשיו מה התפקיד של הרשויות המקומיות בהשפעה על היצע הקרקע למגורים. מפילוח נתוני ההכנסות של עיריית תל אביב-יפו, רואים כי כמחצית מההכנסה היא מארנונה

- מעסקים. רק כ-18% מההכנסות מקורן בארנונה למגורים, עוד כ-18% מהכנסות עצמיות אחרות וכ-16% הנותרים מהעברות מהמדינה.
- הנתונים מצביעים על כך שקיימת תלות של תל אביב בארנונה מעסקים. תעריפי הארנונה הממוצעים בפועל מספרים שהתעריף הממוצע לעסקים הוא 115 ₪ למ"ר לעומת 48 ₪ למ"ר מגורים. יותר מפי 2.5. בנוסף בצד העלויות, משקי בית (מגורים) מקבלים יותר שירותים מעסקים, ומושקעות בהם תשומות גבוהות יותר – שירותי רווחה, חינוך, ביטחון ושירותים נוספים. שירותים שעסקים עושים בהם שימוש מועט יחסית.
- אפקטיבית התוצאה מאוד ברורה, בשאלה איך להקצות את המ"ר הנוסף בין עסקים ומגורים, אם הוא מוקצה לעסקים נוצרת לרשות המקומית הכנסה נטו חיובית, בטח בהשוואה למגורים, ולכן ברור שרשויות מקומיות מתעשרת כתוצאה מהקצאה שכזו.
- לפי מחקר של אקשטיין, טולקובסקי בן לולו ושרמן, היתרונות הפיסקליים הברורים האלו יוצרים תמריצים לעכב אישורים לשטחי בנייה למגורים.
- בנק ישראל במחקר ב-2013 מראה גם הוא שחלק ניכר מהעיכובים נגרמים בוועדות המקומיות. במחוז תל אביב למשל, ניתן לראות שמרבית החסמים מגיעים מהרשות המקומית.
- כעת, לאחר שהצגנו את הרקע והנתונים שעולים מעבודות קודמות, נפנה לדבר על העיוותים הכלכליים שנוצרים, כתוצאה מהמצב הקיים:
 - לרשויות יש תמריץ להגביל את היצע הקרקע למגורים ולנתבו ככל האפשר לקרקע לעסקים. **הכנסות נטו ממ"ר לעסקים גדולות משמעותית מההכנסות נטו ממ"ר למגורים.** צריך לזכור שמי שבחר בראש הרשות המקומית הוא התושבים המקומיים ולא העסקים. הם נהנים יותר ככל שההכנסה נטו גדולה יותר, מה שמגביר את התמריץ של הרשות המקומית לפעול כך.
 - מצד העסקים, ההחלטות הכלכליות שהם מקבלים גם כן מעוותות. עבור עסק הארנונה היא הוצאה קבועה ואינה תלויה בהכנסות. אם המשוואה הפשוטה של רווח היא הכנסות פחות הוצאות, הארנונה מגדילה את ההוצאות. ניתן לחשוב על עסק ששוקל לפתוח עוד סניף, ונניח שאין השקעה הונית – רק שוכר שטח ופותח עוד סניף. הוא בודק מה הצפי הכנסות והוצאות שלו, ואם הרווח חיובי פותח את הסניף. אלטרנטיבית ניתן למסות את ההוצאות או את הרווח. אם נמסה את הרווח באחוזים, לא נשנה את הכדאיות בקבלת ההחלטה אם כן או לא לפתוח את הסניף. לעומת זאת, במיסוי על ההוצאות, אנו כן יכולים להגדיל את ההוצאות כך שיביאו לפגיעה בכדאיות של פתיחת סניף נוסף, ולהפך – וזה מה שעושה למעשה הארנונה. ככל שהיא גבוהה יותר, נוצר עיוות גדול יותר. **בשיווי משקל נקבל שיש עסקים קטנים יותר מזה שהיה צריך להיות בשיווי משקל, ובפריסה פחות טובה. זה לא דיון כלכלי על מספרים, זה דיון על איכות חיים. מי שנפגע מהמצב הזה**

הם האנשים שאין להם רכב, מוגבלים בתנועה, צריכים את הסניף של העסק ליד הבית ולא במרכז העיר. זה נתון מרכזי הפוגע ברמת החיים של התושבים.

קיים חוסר התאמה בין רמת השירותים הפרטיים והציבוריים. לצורך המחשה, ניתן לחשוב על אוכלוסיה מאוד עשירה שהייתה רוצה לסלול את המדרכה ליד הבית בזהב, והיא מוכנה לשלם על השירותים הציבוריים האלה. הרשות המקומית לא יכולה להגדיל את ההכנסה שלה ולכן מציעה רמת שירותים ציבוריים מקומיים נמוכה מידי. מצד שני, אוכלוסיה ענייה מאוד הייתה מעדיפה לשלם פחות ולקבל פחות, אבל בפועל לא ניתן להוריד את המס המקומי ביחס לרצוי. מכיוון שהגבייה לא תלויה בשווי הנכס או ברמת ההכנסה של בעליו, יש חוסר הלימה בין המוצר הציבורי מול המוכנות של התושבים לשלם. שוב נוצר שיווי משקל לא אופטימלי. כאמור הפגיעה היא גם בבעלי הכנסות גבוהות וגם נמוכות, אך הנתונים מראים שברשויות עניות, ישנה בעיה נוספת של גביה. לא מצליחים לגבות את כל הארנונה ובעצם הרשות המקומית באה לאנשים עניים מאוד ומתעללת בהם – מגיעה עם הוצאה לפועל, והיה נכון שיקבע שהחבות של הארנונה של אותה אוכלוסיה פשוט תהיה נמוכה יותר.

• המחשת המצב הקיים במודל כלכלי פשוט:

המחשת העיוותים במודל פיסקלי של רשות מקומית

עבור רשות מקומית עם תקציב מאוזן:

→ במונחי מ"ר	(ארנונה עסקים + הכנסות עצמיות עסקים - הוצאה לעסקים)	A
	X	
	(שטח עסקים)	B
	+	
→ במונחי מ"ר	(ארנונה מגורים + הכנסות עצמיות תושבים + העברות מהממשלה - הוצאה לתושבים)	C
	X	
	(שטח מגורים)	D
	=	
	0	

- בגלל ש $A > C$ נוצר תמריץ לנתב שטחים לעסקים ולא למגורים
- בגלל ש $A > 0$ באופן מובהק נוצר עיוות בגודל ופריסת עסקים
- בגלל שהארנונה למגורים קבועה אין הלימה בין עושרם של התושבים לרמת השירותים המקומיים שהם מקבלים

- נניח רשות מקומית עם תקציב מאוזן – הרווח שלה הוא 0. מקורות ההכנסה שלה הן: עסקים ומגורים. אנחנו מסתכלים על הכל במונחים למ"ר. גובים מעסקים נטו (A) למ"ר כפול שטח העסקים (B). גובים מהתושבים נטו (C) למ"ר כפול שטח המגורים (D).
- בשיווי משקל, מכיוון ש-A גדול מ-C, יש תמריץ לנתב שטחים לעסקים. בגלל ש-A גדול מ-0, יש עיוות ועסקים שהיו צריכים להיפתח ולא נפתחים, ונוצר עיוות בגודל ובפריסת העסקים. בגלל שהארנונה למגורים קבועה, יש חוסר הלימה בין השירותים והעושר של התושבים.

- נראה עכשיו בקצרה את הנתונים בישראל בהשוואה בינלאומית, וכן את תמצית סקירת הספרות הכלכלית בנושא:
 - בהשוואה בינלאומית של מיסי נדל"ן שוטפים כאחוזים מהכנסות המדינה ממיסים במדינות ה-OECD, רואים שבישראל יחסית המיסים על נדל"ן הם די גבוהים. כאמור, הרבה נופל על עסקים ופחות על מגורים.
 - היבט נוסף הוא נשוא המס, ניתן למסות קרקע ומבנים, ודברים נוספים. יש רק מדינה אחת שממסה את הקרקע בלבד וזו אסטוניה. אצלנו ממסים בשיעור מס אחד את הקרקע ואת הבניינים שנבנים עליה. כאן אנחנו דומים לרוב מדינות העולם.
 - בבסיס המדידה אנחנו כן שונים, יש בסיס למ"ר שנקבע על ידי המדינה, ויש לרשות אפשרות קצת לסטות ממנו. כלומר, יש מחיר למ"ר וזה לא משנה אם זה בהרצליה פיתוח או בישוב הכי נידח. בערך אותם מחירים למ"ר. **המקובל במדינות המערביות הוא למסות לפי שווי נכס הנדל"ן.**
 - ההכנסות של הרשויות המקומיות של ישראל נמוכות בהשוואה בינלאומית. לא נכנס לסיבות, ויש כאן גם בעיית השוואה, משום שחלק מהמדינות הן פדרציות, אבל בכל זאת ניתן לומר שיחסית ההכנסות של הרשויות המקומיות בישראל מאוד קטנות.
 - בספרות יש קונצנזוס רחב יחסית שהרשות המקומית צריכה למסות אך ורק את נכסי הנדל"ן. המס צריך להיות קשור רק לשווי הקרקע ושווי הנכס. זה נחשב גם למס יחסית לא מעוות, שכן הביקוש קשיח יחסית.
 - פרופ' אקשטיין ציין בעבודה קודמת, שיש יתרון נוסף למיסוי הקרקע בלבד, ללא המבנים, בכך שהוא אינו מעכב פיתוח של הקרקע אך כמו שראינו, אסטוניה היחידה שמשתמשת במס מסוג זה.
- **מה אנו מציעים?**
 - מיסוי עסקים – המס צריך להיות בהלימה לשירותים שהם צורכים, בתוספת למס על השפעות חיצוניות. ככה נמנע את העיוות בהחלטותיהם. את מה שניתן כדאי לגבות באופן ישיר, למשל רישיונות – תשלום ישיר עדיף מאשר בעקיפין דרך הארנונה.
 - מיסוי על מגורים – הרשות צריכה להיות אדישה מבחינה תקציבית לתוספת האוכלוסייה בשטחה. סך ההכנסה ממשק בית שווה להוצאה על משק בית. בפועל, בחלק מהשירותים הציבוריים נרצה לייצר דיפרנציאציה, בין רשויות מקומיות שונות. כלומר, במימון שירותים אלו, יש לאפשר לרשויות מקומיות עשירות לגבות סכומים גוברים יותר מאשר ברשויות עניות. כדי לייצר זאת, כמקובל בעולם, יש למסות גם את הקרקע וגם הנכס לפי שוויין. אנחנו מציעים שלא להסתפק רק במיסוי שווי הקרקע, למרות היתרונות התיאורטיים, עקב העובדה שגישה זו לא מקובלת, והיא גם בפועל מביאה להלימה נמוכה יותר בין גובה הגבייה לבין היקף צריכת השירותים המקומיים.

- מצד שני בשירותים ציבוריים אחרים דווקא לא נרצה דיפרנציאציה מסוג זה. דוגמה באחת היא חינוך – שם אולי נרצה לייצר מצב הפוך, על מנת לאפשר לילדים ברשויות המקומיות העניות לקבל נקודת פתיחה דומה למקביליהם ברשויות מקומיות עשירות. לעיתים אף רוצים לייצר אפליה לטובת הרשויות העניות בהקשר זה. הדרך לעשות זאת היא מימון התקציבים עבור שירותים אלה על ידי העברות מהמדינה, בדרך ברורה ושקופה. ראש עיר צריך לדעת שאם הוא מאפשר כניסה של עוד תושב הוא יקבל את התקציב שהובטח לו.
- המלצה אחרונה, היא שסך ההכנסות של הרשות המקומית כדאי שיגדל, ויהיה דומה יותר לרמה המקובלת בעולם. כמובן שהדבר צריך לבוא לידי ביטוי גם בהגדלת הסמכויות הניתנות להן, שצריך שיגדלו לעומת המצב הקיים.

המחשת יישום חלק מהעקרונות

→ במונחי מ"ר	(ארנונה עסקים + הכנסות עצמיות עסקים - הוצאה לעסקים)	A
	X	
	(שטח עסקים)	B
	+	
→ במונחי מ"ר	(ארנונה מגורים + הכנסות עצמיות תושבים + העברות מהממשלה - הוצאה לתושבים)	C
	X	
	(שטח מגורים)	D
	=	
	0	

- קביעת $A=0$ כדי לבטל את העיוות בגודל ופריסת עסקים.
- הרשות המקומית אדישה לכניסת עסק חדש לשטחה
- קביעת $C=0$ יבטל את התמריץ השלילי להגדלת האוכלוסיה
- שינוי תמהיל C כך שיאפשר בחלק מהשירותים הלימה בין עושרם של התושבים לרמת השירותים המקומיים שהם מקבלים ובחלקם יישום מדיניות ממשלתית.

• מה התוצאה של המדיניות המוצעת?

- הארנונה למגורים בתל אביב תגדל, ובמקומות עניים תקטן. כך תגרום לדיפרנציאציה של השירותים הציבוריים שמקבלים התושבים (להוציא חינוך ורווחה ודומיהם).
- הארנונה לעסקים תקטן בצורה משמעותית. זה יקטין את העיוותים בהחלטות שלהם, יפחית הבדלים בין רשויות מקומיות (שהיום תלויות בכמות העסקים שלהן) – כמו למשל ההבדל בין ת"א לירושלים, ויפחית את תמריצי הרשויות המקומיות לייעד שטחים לעסקים במקום למגורים.
- תיווצר נוסחה שקופה להעברות הממשלה לכל תושב (בהתאם לקריטריונים הסוציו-אקונומיים של התושב), בשאיפה לגרום לרשות המקומית להיות אדישה לגידול בכמות התושבים בשטחה.
- מחיר מ"ר לעסקים באזורי הביקוש צפוי לעלות (קיטון בהיצע וגידול בביקוש).
- מחיר מ"ר למגורים באזורי הביקוש יקטן (גידול בהיצע).

"תפקידן והעדפותיהן של הרשויות המקומיות בפיתוח נדל"ן למגורים"

- אני מציג עבודה שכתבנו בפורום קהלת לכלכלה לפני כשנה שדנה באותו נושא. בעבודה אנו מציגים את הפתרון שלנו לאותה בעיה, שלגבי הניתוח שלה אנו די מסכימים, רק אולי אוסיף כמה עיוותים נוספים שלא הזכרו:
 - המצב יוצר אי שוויון גדול בין הרשויות המקומיות – רשות מקומית שיש בה אזור תעשייה גדול יכולה לייצר את הסבסוד הצולב שבין הארנונה של המסחר והמגורים. מה שקורה הוא שבמקרים רבים נותנים שירותים ציבוריים טובים יותר לתושבים. כתוצאה מכך יש עליה בביקוש להתגורר בערים אלה ואנחנו רואים בהן עליות מחירים גבוהות. התושבים שנכנסים עשירים יותר, הארנונה גבוהה יותר, עסקים מצליחים יותר. התוצאה היא שיש התבדרות, ולא התכנסות, מבחינת אי השוויון שרק גדל.
 - בונים יותר מדי שטחי מסחר. רוצים לעזור לרשות מקומית שסובלת מגרעון והפתרון לכך הוא להקים בה אזור תעשייה, שיתכן שכלל לא צריך אותו ויש מקום אחר שבו הוא נדרש יותר.
 - הסכמי הגג – כתוצאה מכך שהרשויות אינן בונות מספיק, משרד האוצר וקבינט הדיור מנסים לשכנע את הרשויות המקומיות לבנות למרות שאינן רוצות. את זה הם עושים על ידי "שוחד" – לא באמת שוחד אלא הטבה לרשות המקומית שניתנת כבנוס למי שמסכים. מדובר לעתים בבנייה של מחלפים שלא לצורך לדוגמא וזאת על חשבון מקומות אחרים בהם נדרש מחלף. חלק גדול מהסכמי הגג שנחתמים נחתמים ללא שקיפות כלל. כמובן שרשות מקומית שבה עתודות קרקע גדולות לבנייה למגורים יכולה לקבל הטבות רבות, ואחרת שאין לה לא תקבל. כתוצאה מזה מתרחב עוד יותר אי השוויון במרכז לפריפריה, כי הלחץ הוא לבנות יותר במרכז.
- למה אני לא אוהב את הצעת הפתרון שהציעו קודמיי:
 - ברמת המאקרו, המיסוי צריך להיות נטרלי. לא נרצה שיהיה פער בין רווחים על נכסים ריאליים ונכסים פיננסיים. אני רוצה שהמס על רווח הון ודיווידנדים מהבורסה יהיה זהה פחות או יותר לאלה מנדל"ן. עד לפני 10 שנים בערך הנדל"ן מוסה בחסר לעומת שוק ההון. המס על רווח בנדל"ן היה 0, גם על דיווידנדים. הרווח בשוק ההון היה גבוה יותר ולו מס גבוה. בהדרגה, התחיל מיסוי בנדל"ן, אך בדירות לא יחידות. כיום כן ממוסה רווח הון מנדל"ן וכן דיווידנדים בצורה של מס רכישה, אך המיסוי על דירה שניה, המיסוי דומה לזה בשוק ההון.
- הבעיה ש-75% מהדירות הן יחידות, בבעלות מישהו שזו דירתו היחידה. המיסוי שם הוא כמעט 0 – גם בקניה, גם באחזקה וגם במכירה. אני רוצה למסות אותם, אבל לא ברמת הרשות המקומית (כמו שהוצג קודם), אלא ע"י הממשלה המרכזית. אין סיבה שרווחים משוק ההון ימוסו על ידי השלטון המרכזי ומיסוי נדל"ן לא. כמובן שזה ייצר אי שוויון גדול בין ירוחם

לת"א. ההצדקה שהוצגה לכך בעבודה הקודמת הייתה דיפרנציאציה, אך את זו ניתן להשיג על ידי מתן אוטונומיה פיסקלית. בהרצליה יבחרו בראש עיר שיגדיל את הארנונה וישים מרצפות זהב. למעשה, אנחנו מדברים על בעיה של הגדלת האוטונומיה הפיסקלית של הרשויות המקומיות.

• **המודל:**

- נגדיר משתנה – היחס בין ההכנסה מארנונה לעסקים להכנסה מארנונה למגורים, ומדרגים את הרשויות המקומיות:

אחוזן	יחס בין ארנונה מעסקים לארנונה ממגורים	אנפולטייה (כאלפים) ממוינים	רשויות המצויות באחוזן זה של יחס המבוקש		
			מפעצות אזוריות	מפעצות מקומיות	ערים
1%	0.05	12.3		כומכט על-חיבא	
5%	0.08	80.9		קפרי	
10%	0.13	170.3		יאסה-נת	
15%	0.19	346.2		פריזים	
20%	0.22	459.5		אלי-מנשה	
25%	0.28	594.1		שירם	תלמזה
30%	0.33	833.7		כסר-תרי	קריהים
35%	0.37	954.6		דסה-תרי	
40%	0.43	1,222.2		תריה	
45%	0.52	1,531.7		קריה-ארבע	אום-אלי-עום
50%	0.66	1,758.1		מוריה	בוענים
55%	0.77	2,050.6		הר-חברון	כסר-כסא
60%	0.92	2,779.2		ענת-תפר	נורדאן
65%	1.04	3,345.7		עומרי	העיר-העילית
70%	1.16	4,638.1		ירוש-תרי	קריה-כסא
75%	1.56	5,135.6		אשכר	הרצליה
80%	1.68	5,899.9		ענת-הרדן	אז-הירדה
85%	1.91	6,607.4		ענת-תפריה	אשדוד
90%	2.21	7,096.1		יאב	נתי
95%	2.94	7,772.3		בירי	תל-אביב-תרי
99%	5.23	7,936.2		מחלות-הסלה	בית-שאן
ממוצע סיכוי	1.16				

- ככל שהיחס גבוה יותר משמע שמתקיים יותר סבסוד צולב של הארנונה לעסקים לעומת הארנונה לעסקים.
- אנחנו מציעים תכנית וולונטרית – רשות מקומית שלא רוצה – יכולה להשאר במבנה הקיים. כל רשות שתבחר להצטרף תצטרך לעמוד ביחס מקסימלי מסויים – אם תעמוד בו תקבל מענק גולגולת ביחס לכל תושב ברשות. אז מה גודל המענק ומהו היחס? הכנסנו מספר אילוצים:
 - גרעון הממשלה הרחבה לא יושפע מהמהלך. כלומר, נייטרלי מבחינה פיסקלית.
 - נטל המס לא יושפע מהמהלך – סך המסים של הממשלה הרחבה לא ישתנו.
 - סך ההוצאה וההכנסה של הממשלה המרכזית גם לא ישתנו.
- בחנו איזה רשויות מקומיות צפויות להצטרף?
 - רשויות שיכנסו למהלך יכולות להוריד את הארנונה לעסקים ו/או להעלות את הארנונה למגורים. בטווח הקצר נראה שיותר פשוט להוריד את הארנונה לעסקים. אם יורידו את הארנונה לעסקים, יש שלוש אפשרויות:
 - הירידה בארנונה לעסקים תהיה קטנה מהמענק שיקבלו, ואז בטוח כדאי להצטרף.
 - הרשות כבר נמצאת מתחת לרף שנקבע, אז כמובן שיבחרו להצטרף כי יקבלו את המענק.
 - רשויות המצויות מעל הסף, ושהירידה הדרושה בארנונה לעסקים גדולה מאשר גובה המענק. אז יכולות לבחור אם להצטרף או לא, למשל תל אביב

בתחום זה – היא צריכה לוותר על הרבה מהארנונה לעסקים כך שהמענק לא יפצה אותה על זה. אך ב-80-90% מהרשויות נמצאות בשני התחומים האחרים אז הן בטוח ירצו להצטרף.

- עשינו סימולציות כך שהמאזן הפיסקלי של הממשלה לא ישתנה, ויעמוד באילוצים הנ"ל ומצאנו שרשות מקומית שתוצעה להצטרף תצטרך לעמוד ביחס תקבולי ארנונה (עסקים למגורים) נמוך מ-0.5. במידה ותעמוד ביחס זה תקבל מענק גולגולת של כ-1000 ₪ לתושב לשנה. שימו לב שגם רשות מקומית צריכה לוותר על ארנונה לעסקים יותר מהמענק שתקבל, יתכן ותצטרף – כי הארנונה בחלקה נופלת על התושבים המקומיים, או דרך זה שהם בעלי עסקים מקומיים או במחירי המוצרים שמסופקים על ידי עסקים אלה.
- רואים שזה יוצר בדיוק את התמריץ של הערים לבנות שכונות חדשות, כי ההכנסה השולית לתושב תעלה בעשרות אחוזים. ככל שהרשות יותר ענייה, התוספת תהיה גדולה יותר. חישבנו את מדד ג'יני של 256 רשויות מקומיות לפני – 0.26, ואחרי – ל-0.21, ירידה משמעותית באי השיוון בין הרשויות המקומיות. כמובן שזה מגדיל גם את הצמיחה כי מקטין את המס על עסקים. בנוסף, מקטין את כל העיוותים שדיברנו עליהם, אין צורך לתת "שוחד" כדי לבנות שכונת מגורים חדשה. גם לא צריך לדחוף איזור תעשייה במקום שלא צריך.
- אנחנו ממליצים לשלב את המהלך עם צעד נוסף של הרחבת האוטונומיה הפיסקלית של הרשויות. לרשות מקומית שאין בעיית שוחד והתנהלות לא ראויה, הממשלה תאפשר לה להיות רשות אוטונומית כמו קליפורניה למשל או טקסס – יותר מסים ויותר שירותים לתושבים או פחות מסים ופחות שירותים לתושבים זו שאלה שתפתר ברמת הרשות המקומית.
- מבחינת העלות, למעשה זו לא עלות נטו כי המהלך נייטרלי מבחינה פיסקלית, אבל נדרש לממן היום את התכנית בתמורה להפחתת הארנונה לעסקים. העלות היא בין 5 מיליארד ₪ (בתרחיש ללא תל אביב וכמותה) ל-8 מיליארד ₪ (בתרחיש עם תל אביב וכמותה). המשמעות היא שנטל המס על עסקים יורד גם הוא בין 5-8 מיליארד ₪. אם כך הממשלה צריכה להגדיל מס כלשהו כדי לממן מענק שכזה, אנחנו מציעים שתי אפשרויות:
 - הקטנת הטבות במיסוי הטבות בנדל"ן - הפתרון המועדף עלי - ומדובר כאמור רק במיסוי של דירה ראשונה כי מיסוי של דירה שניה כבר קיים היום. מיסוי דירה ראשונה יכול להניב הכנסה למדינה של כ-10 מיליארד ₪ בשנה. לפיכך, אפשר אפילו לתת הטבת מס לדירות זולות, ולמסות רק מרף מסוים.
 - שינויים במע"מ – יותר פוליטי. במקום להחפז בכל פעם שיש עודפי גבייה ולהוריד את המע"מ באחוז לא משמעותי ולתת "נטו משפחה" ודברים כאלה, אפשר להשתמש בעודפים תקציביים כדי לפתור את העיוות הקיים במימון הרשויות המקומיות.

מגיבים:

איתי טמקין, רכז פנים במשרד האוצר:

- יש היום בישראל שתי מערכות פיסקליות שעובדות אחת לצד השניה: הממשלה והשלטון מקומי, שמתייחסים אליהם כשני רכיבים נפרדים לגמרי. כששר האוצר מנהל דיוני תקציב הוא דן במע"מ, מס חברות ומסים ברמת המדינה, אך בשאלת הארנונה הוא לא יגע. אם מדברים על ארנונה לעסקים, אין סיבה שלא נשקול הורדת ארנונה לעסקים על פני הורדה של מס חברות – השאלה הזו לא נמצאת על השולחן בכלל וזו נקודה שחסרה לקובעי המדיניות.
- נקודה נוספת שלא נגעו בה כאן היום, היא העובדה שכיום יש בישראל 257 רשויות מקומיות. משמע, יש 257 תקציבים שונים. כל אחד מבין שכל שיש לך יותר אילוצים ומגבלות ככה האפשרות למקסם את התועלת הולכת ופוחתת. המבנה הזה, שכל רשות מקומית והתמריצים שלה להחזיק שטחי מסחר בשטחה, הוא שגורם לבעיה. צמצום מספר הרשויות המקומיות, שיתוף פעולה ביניהן ויותר חלוקת הכנסה לאזורים בין הרשויות תפחית את כמות המגבלות שיש בתכנון התקציבים, ויכולה להפחית חלק מהעיוותים שדיברתם עליהם.

מאיה כץ, מ"מ וסגנית ראש העיר הרצליה

- יש כמה מרכיבים שלא לקחתם בחשבון והראשון בהם הוא הגורם האנושי. המשלוח לא יציבה. אנחנו כרשות, מוכתבים ע"י רפורמות שמשתנות כל חודשיים שלושה משפיעות באופן משמעותי על תהליכי קבלת ההחלטות שלנו. כועדת תכנון מקומית יש לנו עצמאות גדולה אבל אנחנו צריכים להתשנות לפי רפורמות ובסופו של דבר שמדברים על עיכובים של הרשות המקומית במתן היתרים זה דווקא נובע מהרבה נסיבות שלא קשורות לרשות המקומית. לנו יש תמריץ דווקא לעודד בנייה כדי לקבל תקציבי פיתוח אבל כאשר אתה נדרש לתקן תב"ע ועוד תב"ע בשינוי כזה או אחר זה לוקח זמן.
- גורם אנושי נוסף הוא התושבים. העידן של הרשתות החברתיות, המדיה, התביעות הייצוגיות והגשת התנגדויות הן גורם שמעכב באופן משמעותי את הליך מתן היתרים. לדוגמא במחיר למשתכן, בפרויקט של 500 דירות, מתקבלות התנגדויות ומספיקה התנגדות אחת כדי לעכב בנייה של עוד 500 יחידות דיר, בעוד שנתיים. ההתנגדות יכולה להיות לדוגמא על חלון. מכיוון שבשוק הפרטי יש גודל חלון גבוה ב-4 ס"מ מזה שתוכנן במחיר למשתכן, והאזרח לא רוצה להרגיש סוג ב' הם רצים עם זה לבית משפט. חשוב להבין שמה שמעכב את ההיתרים הוא לא הרשות המקומית.

- בנושא הצדק החלוקתי, צריך להתחשב במקרים כמו ש-Microsoft שמחפשת מקום להקים את גוף המחקר והפיתוח שלה עושה מחקר מעמיק וכל הרשויות מתחרות על ליבה. הרצליה שזכתה ש-Microsoft תבחר בה זה משהו שאתם לא יכולים להפוך למענק או הורדה בארנונה, אם כל מה שיש לה להשקיע. הם דווקא חיפשו שטחים ירוקים ושבילי האופניים, לא שווי הקרקע ולא איפה בארץ הם נמצאים, וזה דבר שאתם צריכים לשים לב אליו כי גם אם ניתן יותר לתושבים או ניקח פחות מעסקים, עדין נתחרה על חברות כאלה שהן מאוד רלבנטיות לתהליכים.
- כל הנושא של מענק גולגולת נבחן בכמה היבטים. אני חושבת שהוא רעיון טוב אבל לא קיבלנו את ה-Fine tuning שלו. אנחנו רואים היום בהתנהלות מול המדינה על מענקים של חדש-ישן – מענק שניתן על כל דירה חדשה שנבנית על דירה ישנה נותנים לנו תקציב מסוים – רואים שהתקציבים האלה הם כלום ושום דבר לעומת העלות שבסוף הרשות צריכה לשלם.
- קשה לי עם האמירה שתושבים ישלמו יותר ארנונה ויקבלו פחות שירותים. אני לא חושבת שזה הגון. בסופו של דבר אנשים יודעים מה הם משלמים ומה מקבלים. אם הממשלה תחליט להגדיל את ההעברות לרשויות המקומיות ונותנת תקציב כמו שהיו צריכים ולא לפי מדד שנקבע לפי 15 או 20 שנה ואין בו שום התאמה למה שקורה היום. אפשר לראות זאת בתקציבים שניתנים עבור כבישים, עבור גני ילדים. זה מקום שצריך לתת את הדגש.
- נזכור שפעם ב-5 שנים יש בחירות מוניציפליות. מהשנה הרביעית נכנסים שיקולים של בחירת הציבור. צריך להסתכל גם על המשילות ברמה הארצית.
- אתם משווים בין השירותים שעסקים ותושבים מקבלים, אבל איך אתם מודדים את השירותים שמקבלים? למשל, "דלת פתוחה" – עסקים מתקשרים אלי אפילו ברמה שנפל תמרור עצור, ואני מזמינה ישר תיקון כדי להבטיח להם סביבה נוחה ונעימה. אנחנו אפילו עושים אירועי עובדים לבעלי עסקים. אלו שירותים שאנחנו נותנים. נכון שאנחנו לא נותנים לעסקים חינוך אבל אנחנו משקיעים בעובדים, וזו גם השקעה שצריך לקחת בחשבון.
- הותמ"ל – אחד הארגונים הדקונומיים והלא דמוקרטיים שצמחו בישראל. זה מאוד קל להריץ את התכנית אבל הם לא יורדים לפרטים. אנחנו פתאום מגלים שאין שביל גישה, תשתית מים או ביוב. מבחינתי הכל צריך להיות ברמת הועדות המחוזיות. גם תקני העובדים לא מספיק גדולים כדי לנהל את כמות ההיתרים.

אליאב בן שמעון, בוני הארץ:

- אתייחס לנתון שמדבר על 48 אלף התחלות בניה, שלדעתנו צריך בדיקה. בשנים האחרונות מדברים על ממוצע 53-54 אלף. נכון שברבעון השני של 2017 יש ירידה נקודתית ומשם הערכה לכל שנת 2017. עדין לפי היתרי הבנייה והשיווקים, אפשר להגיד שהתחלות הבניה ידברו על 55 אלף וזה פער משמעותי ביחס להנחת הבסיס של העבודה.

• מכאן אעבור למסקנות:

- המסקנה שצריך להגיע ל-80 אלף התחלות בניה בשנה כדי להגיע לאיזון היא נתון דמיוני. דמיוני בכך שמתעלם משלושה פרמטרים מרכזיים:
 - כושר ביצוע של חברות הביצוע בישראל.
 - כושר אספקת התשומות נמוך בישראל.
- אנחנו לא חושבים שהמדינה מסוגלת לעמוד בקצב של 60 אלף היתרים בשנה. אנחנו מחכים מינימום 1.5 שנה להיתר.
- הנכון מבחינתנו הוא לספק את הגידול של משקי בית - 58 אלף משקי בית מדי שנה. בנוסף להגדיל את היקפי התמ"א וחיידוש מבנים ישנים. אנחנו מעריכים ש-70 אלף התחלות בניה בעשור הקרוב, כלומר 700 אלף בעשר שנים. אם ניקח את זה לעוד 25 שנה, מדובר בהיקף של 2.5 מליון דירות. כפול ממה שיש היום.
- **עומר מואב שואל:** כנציג הקבלנים, בכל זאת – מה אתה כן מצפה מהממשלה בהקשר הזה?
- **אליאב בן שמעון משיב:** אני מצפה מהממשלה שתיישם את מסקנות המחקר. אני חושב שנכון שהממשלה תתמקד בצד ההיצע. חד וחלק. הפשרת קרקעות והזמינות של הקרקעות. לא נכנסתי לנושא של מחיר למשתכן, להערכתנו בעוד שנתיים נקבל פצצה בדמות התפרצות בשל ביקושים כבוסים, סיטואציה דומה חווינו בשנת 2016 עם הודעה על ביטול/כשלון תוכנית מע"מ 0 של שר האוצר דאז יאיר לפיד. כבר היום אנו רואים קשיים והתמשכות הליכים רגולטורים (תכנון ורישוי?) ביציאת פרויקטי מחיר למשתכן לפועל, הרצליה ושוהם עוצרות את מחיר למשתכן, וגם מודיעין. אנחנו חושבים שיש לזה השלכה על כלל השוק. בנוסף אי אפשר להתעלם משוק של משפרי דיור שיכולים לקנות רק מקרקעות פרטיות. זה שליך באופן ישיר על עליית המחירים. אני חוזר לנקודה – היצע זמין. איך? לפעול להפשרה מאסיבית של קרקעות, להקל ולקדם את תהליכי התכנון, הרישוי, האישור, על מנת להגיע לזמינות של 2.5 מיליון יח"ד לבניה ב-35 השנה הקרובות, רשויות התכנון צריכות לשנות את היעד הכמותי שהצביו ולפעול לתכנון של 4.5 מיליון יח"ד בתקופה זו.

איתן גינזבורג, חבר מועצת העיר רעננה ויו"ר ועדת תכנון ובנייה:

- לא ציינו כאן שאנחנו בצו הקפאה משנת 1984. הארנונה לא זזה מ-1984. הגביה לא השתנתה, התעריף לא השתנה מלבד עדכון זניח שהממשלה מוסיפה בכל שנה. כמעט כל בקשה של רשות מקומית מסורבת. לפעמים אפילו לא מבקשים מכיוון שידועים שיקבלו סירוב. העובדה שהיום גובים ארנונה שנקבעה בתחילת שנות ה-80 היא הבסיס לעיוות במימון הרשויות המקומיות. נגמר העידן של המשבר של 1983. הגיע הזמן לבטל את הצו ולתת חופש כלכלי לרשויות המקומיות כפי שכל רשות מקומית תמצא לנכון. המדינה אוהבת שהכח ההחלטות אצלה, וכמובן מטילה את האחריות על אחרים.

- המדינה אינה גוף שמצטיין בניהול. תראו כמה הרשויות המקומיות התקדמו ואיך המדינה התקדמה. בסוף השלטון המקומי יודע להתנהל נכון. הם עובדים עבור התושבים בצורה טובה. הם לעתים כבולים על ידי הרגולציה של ממשלת וכנסת ישראל ואני חושב צריך לבזר עוד סמכויות, זה התחיל בשנים האחרונות עם חוק עיריות איתנות אבל אני חושב שצריך לעשות זאת ביתר שאת ולהעביר עוד סמכויות לידי הרשויות המקומיות. לאפשר לסמכות והאחריות לדור באותה כפיפה. היום אנחנו בעלי אחריות כבדה כלפי התושבים וסמכויות דלות – בנושא התחבורה והדיור. הסמכויות לא בידי הרשויות המקומיות. בסוף תחום הדיור לא באמת בסמכותינו. אני מציע מחשבה שגם תחום הקרקעות יעבור מידי קק"ל לרשויות המקומיות, אפילו עם כללים והגבלות.
- השיטה של הארנונה לעסקים היום מעודדת להעדיף עסקים על מגורים. זו הסיבה שרשויות מקומיות רוצות יותר עסקים. אם יציעו לרשויות שיעבירו אליהם סמכויות כלכליות יפתחו פחות עסקים ויפנו למגורים.
- אני יכול להניח שאחד הכשלונות של המדינה במחירי הדיור הוא בכך שלא סיפקה אפשרויות תעסוקה בפריפריה. מכיון שאין מרכזי תעסוקה בפריפריה, כולם רצו לגור במרכז והמחירים האמירו. כמובן גם במקרה של תחבורה. אין פתרון תחבורתי מהפריפריה למרכז ולכן כולם גרים במרכז. אם יעודדו תחבורה ותעסוקה בפריפריה, יתכן ונראה צינור במחירים.
- **עומר מואב מעיר:** רב העבודות מעידות שלרשויות מקומיות אינטרס לעכב תכניות בניה. אפשר להגיד לתקוע. חשוב להבין שאין טענה נגד רשויות מקומיות על כך שמעכבות. ראש עיר טוב הוא ראש עיר שעושה בשביל הרשות המקומית שלו, ולכן הרשויות שמעכבות עושות דבר נכון. הטענה היא נגד המנגנון שיוצר את התמריצים לרשויות המקומיות להתנהג כך.

פרופ' מישל סטרבצ'ינסקי, מנהל חטיבת המחקר בבנק ישראל:

- על העבודה של צביקה ותמיר, היופי הוא בפשטות של ניתוח המאקרו. בד"כ זה מגיע עם חסרון, שזה פחות מראה מה שקורה בפנים. 2 הצעות שיכולות לעזור:
 - במסקנה נתתם הצעה חותרת - צריך 80 אלף דירות. בתרשים נראו כמה אפשרויות. הייתי מציע להראות טוואים שיחושבו באמצעות סטיות התקן.
 - להכנס לרמה של פריפריה מול מרכז באיזושהי רמה של חלוקה כדי להציף את הנקודה שהדברים שונים בין הפריפריה למרכז.
- על העבודות האחרות, אני רוצה להראות עבודה שנעשתה בה חושב אינדקס של ריכוזיות של רשויות מקומיות, אסביר לאחר מכן איך בנוי ואראה את התוצאה.
- ממומחה בנושא שכתב את המחקר, המדדים שמגדירים את רמת הריכוזיות הם: כמה הרשות המקומית אוטונומית? באיזה מידה היא אחראית על מה שקורה? באיזה מידה יכולה למסות? באיזה מידה יכולה לקבל הלוואות? באיזה מידה יכול לחוקק?

- **הערה לרועי וטל:** החוקר אסף ניקוד על מדינות וביניהן ישראל. הוא מראה שישראל היא בקבוצה של מדינות מאוד ייחודיות, ולכן לא ניתן להשוות בין ישראל לכל שאר המדינות. אחרות למשל יכולות לחוקק חוקים או לגבות מס הכנסה. מתוך הרשימה, אירלנד ופורטוגל שדומות לישראל – אחת עם הכנסות נמוכות ואחרת עם הכנסות גבוהות מישראל, ולכן קשה לי לקבל את הטענה שלכם שבישראל יש מצב של חוסר שיווי משקל בעניין הזה. אני מסכים עם ניתוח הבעיה אבל אני לא מסכים עם הפתרון שמציעים. **הפתרון שאני רואה לנכון הוא יותר לכיוון האוטונומיה, וברשויות החלשות הממשלה צריכה להתערב.** אתם כופים את second best על מקום מאוד צר – על דירות ועסקים וזה מטיל עומס גדול על הפתרון. לדעתי כדאי ללכת על ניתוח יותר כללי – גם לטפל איך שאתם מציעים אבל גם ללכת בכיוון הזה.

מר אורי אילן, יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז צפון מטה דיור, משרד האוצר

- 40 שנה בשלטון המקומי, מחבר צוות בערים שונות בארץ ועד ממונה על מחוז צפון ב-2014 ועברתי לאוצר כשאגף התכנון עבר לאוצר. כבר מכותרת זו אפשר להבין שאם אחד החסמים של הדיור הוא הרשויות המקומיות, עולה השאלה למה הפרידו את השלטון המקומי מהתכנון. מאז קום המדינה היו תחת משרד הפנים שתי זרועות: השלטון המקומי והתכנון והמעט שעבדו ביחד לא נותר והפרידו ביניהן לגמרי.
- אי אפשר לנתק את שאלות היסוד של השלטון המקומי מכל שיח. לא ניתן לדבר על פתרון מתמטי של שוק הדיור שיפתור את הבעיות של השלטון המקומי. קודם צריך לענות על שאלות היסוד של השלטון המקומי. אחת מהן עלתה באומץ על ידי נציג האוצר – יש 257 רשויות מקומיות. יש ויכוח אם צריך 10 או 80 רשויות אבל אין ויכוח שאין צורך ב-257. במחוז צפון יש 94 רשויות מקומיות. אין להם הצדקה לא כלכלית, לא דמוגרפית, לא גאוגרפית, לא סוציולוגית. אין להם שום הצדקה. אין שום הגיון להפרדה בין רשויות מקומיות לא דיברנו כלל על המגזר הערבי, ששוק הדיור אצלם מצריך מודלים כלים וניתוח שונה וזה לא עולה על סדר היום.
- המודלים שנעשים ברצון טוב לצערי אין להם כל משמעות. סגנית העיר הרצליה אמרה זאת – יש הרבה משתנים שבפועל מפריעים כל הזמן. מציעים מענק גולגולת היום, מחר יש קיצוץ רוחבי ומבטלים את המענק, הרשות תצטרך לשאת בעלות. חשוב להבין שיש רשויות שלא ניתן להוציא צ'ק של 1000 ₪ בלי שרשם מלווה חתם עליו.
- לעובדים במשרד הפנים אין שום הכרות עם המקומות לגביהם הם מחליטים החלטות שחורצות גורלות. אז כשבאים לראש רשות מקומית שצריך להתמודד עם התפקוד היומיומי של העיר ומציעים לו מענק גולגולת – הוא לא יסמוך, ויעדיף שלא מדובשו ולא מעקצו.

- אין סל שירותים מוניציפליים לאזרח וזה המקור לבעיה. אם אתה עובר לרעננה אתה לא יודע מה לצפות לקבל מהרשות המקומית. זה גם יוצר עיוות. עניין ה-matching זה איום ונורא, זה מחזק את החזקים ומחליש את החלשים.
- התוצאה היא שהרשויות המקומיות תלויות בשלטון המרכזי, והוא עושה בהם כרצונו. לתוך זה נכנס משבר הדיור. אליאב ציין מקודם שרשויות מעכבות – זה רק במדינת תל אביב. שיבוא לשלומי, לנהריה שהתחננו שיעשו איתם הסכם גג. למה? כי אחרי שנים שלא דיברו איתם סוף סוף הגיעו לדבר איתם. יש עניין של רעב ושובע – הרצליה עשירה ושבעה ולכן יכולה לנהל מו"מ. יש סימנים לזה גם באשדוד ובטבעת הזו, אבל תבואו למעלות ותבנו. אף אחד לא חושב איך מעלות תחזיק את עצמה בעוד 20 שנה – אין לה תעשייה, אין לה כלום.
- הארנונה היא שערורייה ממדרגה ראשונה. עיריית חיפה בנתה את נמל חיפה? למה שתקבל את תשלומי הארנונה ממנו. אנחנו הצענו מודל לעשות היררכיה לנכסים לפי הכנסות ארנונה ולחלק לדרג לאומי, דרג אזורי ודרג מקומי.
- נתון שרציתי לציין הוא היחס שציין מיכאל בעבודתו, כאמור במחוז הצפון 94 רשויות. תפן היא רשות תעשייתית – 100% המההכנסות הן ארנונה עסקית. כפר ורדים, שלמרות שהיא סוציו-אקונומי 9, היא מעניות המחוז ולא מקבלת מענקים. מתוך 94 הרשויות רק ב-17 היחס בין העסקים למגורים גבוה מ-0.5. לכל השאר היחס הוא הפוך. מתוכן 7 מועצות אזוריות, 4 עיריות חזקות (כרמיאל ויוקנעם לדוגמא), 4 עיריות שנמצאות בתכניות הבראה (בית שאן וקרית שמונה לדוגמא), מועצה מקומית ערבית אחת – רפיע' ומועצה מקומית ראש פינה שנהנית מכביש 90, פילון, קניונים בדרכים ומעט תושבים. רואים שנתון זה אינו מדד למצב הרשות המקומית.
- אין חסמים תכנוניים היום. מנהל התכנון מתכנן יותר מ-100 אלף יחידות בשנה. אנחנו עומדים ביעדים כל שנה ונערכים להכפלת האוכלוסייה. כל מחוז כבר קיבל את המכסה שלו. העצה שלי היא עבודות בנושא של תכנון ופיתוח אזורים ולא רשויות מקומיות. מה שהתחיל כאשכולות בפריפריה תופס תאוצה. המחשבה הופכת להיות שנכון לייצר שיתופי פעולה ולחשוב ברמה אזורית ולא ברמה של גבולות עירוניים אנכרוניסטיים.

דיון פתוח:

מיכאל שראל, ראש פורום קהלת לכלכלה:

- אני רוצה לציין שאני לא מסכים עם הנתונים שצביקה הציג לגבי צד ההיצע של נדל"ן למגורים. זה שלא בנו מספיק דירות למשק בית זו אגדה אורבנית. מודדים את זה לפי סיומי בניה, כלומר לפי מספרי טופס 4. כל הפזורה הבדואית והכפרים הלא מוכרים לא מחוברים לחשמל. כך גם הרחבות בקיבוצים ובהוספת קומות למבנים בכפרים הערביים. לכן מספר סיומי הבניה הוא לא מדד טוב להיצע הדיור. כשמסתכלים על מדד החדרים לנפש והחדרים

למשק בית, רואים עליה מתמדת בעשר השנים האחרונות. לא נראה שמשקי בית מצטופפים ב-10 השנים האחרונות. אם לא היו בונים מספיק, היינו צריכים לראות הומלסים, או לפחות עלייה גם בשכר הדירה ולא רק במחירי הדירות. אנחנו רואים בשנים האחרונות עליה מתונה בשכר הדירה לעומת העליה במחירי הדירות. היחס ביניהם גדל בצורה משמעותית בעשור האחרון.

- אני לא אומר זאת כדי להגיד שאין בעיה בצד ההיצע, אלא הסכמתי שיש בעיה בצד ההיצע, אבל הטענה שלא בנו מספיק יחסית לגידול במספר משקי הבית היא לא נכונה.

זיו לזר, מנהל אגף כלכלה בהתאחדות בוני הארץ:

- הערה למיכאל: הלמ"ס מבצע תקנון ועדכון לנתונים עבור המגזרים שדיברת עליהם. גם אם זה אינו מדויק, זה כן נלקח בחשבון ונאמד.
- בהתאחדות אנו סבורים שהעובדה שתוספת משקי הבית החדשים בישראל, כבר למעלה מ-15 שנה גבוהים בכל שנה ממספר הדירות שנשתיימה בנייתן אז גם אם הפער אינו 140 אלף, מה שמהותי כאן הוא שבכל שנה מופעל לחץ מהסוג הזה לעליית מחירים. בארה"ב למשל, בארה"ב גמר הבניה והתחלת הבניה בקצבים זהים וגבוהים מאשר קצב גידול האוכלוסייה.

צביקה אקשטיין למיכאל שראל:

- אפשר לעשות תקנון של הנתונים, ולבדוק אותם שוב, אבל בכל מקרה זה לא משנה את הטענה המרכזית שיש מגמת ירידה. יש הבדל מהותי בין המחזור הנוכחי לזה של שנות ה-90 והוא הריבית. הריבית כעת משמעותית נמוכה אז המחירים עולים מהר יותר. בנוסף, בהשוואה לשנות ה-90, אז היה גידול אמיתי של האוכלוסייה שבאו לשכור דירות. היו ב-88' דירות ריקות – כמות גדולה של דירות לא מחוברות לחשמל. עשינו עבודה והראינו את זה, ורואים את זה בכמות הדירות למשק בית. לכן, השינוי מאוד דרמטי.

מודי שפיר, אסטרטג ראשי, בנק מזרחי טפחות:

- בשנים האחרונות רואים שהתשואה משכר דירה מקבילה לתשואה משוק האג"ח הממשלתי והקונצרני. זו הסיבה ששכר הדירה לא עלה כמו מחירי הדירות.
- הממצאים של בנק מזרחי תואמים את הממצאים של פרופ' אקשטיין. העלייה במחירי הדיור נובעת בעיקר בשל מחסור בהיצע הדירות.
- גם אם לוקחים בחשבון גידול של 55 אלף דירות בשנה, מדובר בסך הכל בקצב הגידול הנוכחי של משקי הבית, כך שקצב זה לא יכסה את הגירעון שנרשם בהיצע הדירות.

גב' נירה שמיר, כלכלנית ראשית, בנק דיסקונט:

- הנתון שהריבית מסבירה כ-20% מעליית המחירים הפתיעה אותי. ממיטב זכרוני יש עבודות שהריבית מסבירה יותר. נראה לי משקל נמוך מדי לריבית. בנוסף אני לא מבינה איפה נכנסת התשואה האלטרנטיבית. דירה היא נכס השקעה ולא רק מגורים. גם היא כמובן מושפעת מרמת הריבית.
- **צביקה אקשטיין עונה:** המודל לוקח את זה בחשבון. הוא לוקח בחשבון את התשואה ההונית ואת התשואה האלטרנטיבית. הריבית של המשכנתאות משמשת במודל גם כתשואה האלטרנטיבית וגם מחיר המשכנתא.

עדי ברנדר, מנהל אגף מאקרו-כלכלה ומדיניות, בנק ישראל:

- לתוך הדיון מה שחסר לי הוא שמסר משקי הבית הוא אנדוגני. אני חושב שאנשים מכניסים לשיקול האם להקים משק בית את כושר היכולת שלהם לרכוש דירה, והיכולת לקנות דירה תלויה בריבית. את הניתוח של משקי הבית צריך לעשות במודל דמוגרפי ולגזור אותו ממקום שבו היה שינוי אקסוגני ולא להסתכל על הדינמיקה שבדיוק ירה הריבית, יותר אנשים יכולים לייצר יותר משקי בית.
- יש שאלה נוספת – מי מליח לקנות דירה ומי לא. ראינו את זה גם בעבודה שלי ושל מישל, מי שמצליח לקנות דירה הוא מי שהיה לו הון עצמי. עבור אחרים – משפחות צעירות עם ילדים עד גיל 10, שיעור השוכרים עלה מ-20% ל-40% (מ-2004 עד 2012). התוצאות נכונות לכל הארץ. התהליך של הריבית קובע גם מי דוחק את מי מלרכוש דירה, וזה בקרב אלה שיצרו משקי בית ולא אלה שעוד לא יצרו משקי בית.
- הזוגות הצעירים שלא מצליחים, עבודה של ניצן צור אצלנו, הראתה שהם גם נדחקים למקומות פריפריאליים, אז רשויות מקומיות שואלות עצמן אם היו רוצים למשוך את התושבים הללו. השאלה היא מורכבת יותר – מי מהצעירים שיגיעו לאן?
- במודל העסקי שהוצג, ברור שהארנונה לעסקים גבוהה מדי. זה ברור כי בישראל כולם רוצים עסקים. אם זה היה מאוזן באיזה רמה למול הוצאות והשפעות חיצוניות של העסקים על התושבים אז התחרות הייתה פחות קשה. חלק מזה נובע מהמגבלה של הרשויות לערוך שינויים בגובה הארנונה. מכמה רשויות מקומיות במגזר הערבי שיצא לי לפגוש, הם מבינים שלא שווה להם להשקיע בשטח מסחרי.
- בעניין האוטונומיה ואיחוד רשויות, בכנס משנת 2004 כבר נערכו דיונים על איחוד רשויות, יצירת האשכולות, חופש בארנונה ומדדים לרשויות שמתאימות יותר ופחות. יש בסיס לשינויים כבר מאז.

- צריך להזהר עם הסקת מסקנות מהחישוב הסכמטי של תוספת משקי הבית וקורלציה עם מחירי הדיור. משברי דיור הוא עניין לא פתור בישראל. בעת העליה הרוסית, הייתי באגף תקציבים וזה היה התהליך שעשינו: הערנו כמה צפויים להגיע, כמה דירות יש, וכמה נצטרך להוסיף. את השארית הבנו שלא נוכל לספק והחלטנו להציע מחנה אוהלים. היה ברור שעושים את החישוב, איזה פלא, שעם העליה מרוסיה, לא ראינו אף אחד (כמעט) ברחוב. מה הסיבה? כי אנשים הצטופפו, ואם צריך 2 או 3 משפחות בדירה. המסקנה שלי מהסיפור היא שאסור לעשות מכפלות כאלה.
- מה שחשוב להכניס במשוואות הוא נושא הציפיות. אני חושב שלא ניתחנו מספיק מה קרה בעשור שלפני 2007. איך מסתכלים על מצב שנוצר חוסר והמחירים יורדים? הסיפור של ציפיות הוא חזק. אם הציבור משתכנע שהמחירים יורדים, הם יורדים. אם הסיפור שאין בעיה תכנונית, אז מגיעים למסקנה שהמחירים הגבוהים של הדיור מגדילים את ההיצע. אם בסופו של דבר אנחנו בתחושה שהשוק קפא, וקבלנים נשארים עם דירות למכירה ונתחיל לראות ירידות מחירים, אנחנו להערכתנו נראה את הירידה במחירים.

צביקה אקשטיין, ראש מכון אהרן למדיניות כלכלית ודיקן בית ספר טיומקין לכלכלה:

- השטח הבנוי בישראל בין באר שבע לגליל הוא סדר גודל של 7%. אז אנחנו לא בקטסטרופה ולא בהונג קונג, יש איפה לבנות עוד מספיק דירות בהשוואה למקומות אחרים. אפילו אם מסתכלים דרומה ממגדל גבוה בתל אביב רואים שטחים מוזנחים. עם כל הכבוד, לפחות חלק מהאנשים בקרית שמונה היו רוצים לגור באזור ההוא בבניין יפה.
- אנחנו נבדוק את הנתונים, ואני מודה על ההערות, אבל כפי שניתן לראות המודל תופס יפה גם את 1995. המודל הזה נכתב בשנת 1993 כתוצאה מעבודה שעשינו מנחם פרלמן ואני לדויד בועז שהיה ראש אגף תקציבים. הראינו אז את המודל והראינו את עליית הציפיות, עם עליית מחירים. בנתונים אז, השגנו מחברת החשמל נתונים על דירות שלא מחוברות לחשמל והייתה כמות גדולה יחסית של דירות ריקות.
- אני אומר שזה מודל טרוויאלי, ונבדוק אם יש טעויות, ויתכן שכמו שמישל אמר כדאי להוסיף את הסטיות תקן אבל ה-80 אלף לוקח בפנים את הציפיות, והמרכיב המרכזי של הציפיות הוא שהמחירים ימשיכו לעלות ב-2% ריאלי. יכול להיות שזו הנחה לא סבירה אבל כל מי שחי במשק הישראלי ורואה את הנתונים, זו צריכה להיות ההנחה שלו. המודל די טרוויאלי אבל זה הגרף הזה די מדהים – בהתאמה של המודל. אני חושב חד משמעית שהציפיות, ויתכן שניתן לחפש את זה גם בנתוני מיקרו – איפה זה קורה אבל גם אם לא בשטח של דירה אז כן בכמות הדירות למספר משקי הבית, יש הצטופפות משמעותית.

- המוטיבציה היא יוקר הדיור, אבל הנושא הוא על הרשויות המקומיות שמהוות איזה צוואר בקבוק או חסם. יש עדיין ויכוח עד כמה הוא חסם. יותר קל להבין את הבעיות שיש אבל מעניין הפתרונות חילוקי הדעות הרבה יותר רחבים וברור שכאן נדרשת עוד עבודה רצינית. שחושבים על מחירי הדיור יש תמיד את הדיון על צד ההיצע והביקוש. ברור שאחת ההשפעות על המחיר הוא הציפיות על המחיר בעתיד. בן אדם משקיע בנכס עם ציפייה שהמחיר ימשיך לעלות או לפחות לא ירד. השאלה היא מה קובע את הציפיות, והדבר היחיד שאנו יכולים להתייחס אליו הוא הביקוש וההיצע בעתיד ולכן חשוב מאוד להתעסק בתחזיות לצד הביקוש, דהיינו גידול משקי הבית ומצד ההיצע – התחלות בניה או גמר בניה. נסיונות מדיניות שעוסקים בצד הביקוש – נקודה חשובה שעלתה היא הבחנה בין בנייה לשירותי דיור. הביקוש הוא לשירותי דיור, והנסיונות היום במשרד האוצר הן להלחם בקניה של דירות להשקעה. זה כמובן לא מקטין את הביקוש לשירותי דיור ולכן לא יפתור את הבעיה. באופן כללי, אם רוצים לצמצם שירותי דיור אפשר להטיל מס על דירה שלישית למי ששוכר או גר ב-3 דירות אבל מס על דירה שלישית למי שרוכש 3 דירות להשכרה זה איוולת מוחלטת. לקח נוסף שעלה מהדברים של ירום הוא כמה חשוב לאפשר לשווקים בצד השכירות לתפקד ולהיות גמישים. תחשבו איזה קטסטרופה הייתה בשנות ה-90 אם היו מקדמים את חוק הגנת הדייר או פיקוח שכר דירה. העובדה שלא הייתה פיקוח הוא זה שאפשר למחירים לעלות ולאנשים להצטופף בדירות במקום ברחוב. לכן חשוב להתעסק בגורמים הפונדמנטליים של שוק שירותי הדיור ולא לחבל בתפקוד של השווקים האלו.

רשימת משתתפים בשולחן עגול בנושא:
"האם דרושה רפורמה במימון הרשויות המקומיות?" 26/10/17

מר דרור אבידור	המרכז הבינתחומי הרצליה
ד"ר יצחק אורון	המרכז הבינתחומי הרצליה
מר אורי אילן	יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז צפון מטה דיור, משרד האוצר
פרופ' צבי אקשטיין	ראש מכון אהרן למדיניות כלכלית, דיקן בית ספר טיומקין לכלכלה, המרכז הבינתחומי הרצליה
מר ירום אריאב	יו"ר לביא קפיטל
עו"ד אליאב בן שמעון	מנכ"ל התאחדות בוני הארץ
גב' דיתה ברונצקי	דירקטוריון מכון אהרן למדיניות כלכלית: אורמת
ד"ר עדי ברנדר	מנהל אגף מאקרו-כלכלה ומדיניות, בנק ישראל
עו"ד איתן גינזבורג	חבר מועצת העיר רעננה ויו"ר ועדת תכנון ובנייה
מר שלמה דוברת	מייסד ושותף כללי קבוצת ויולה
ד"ר יעל הדס	המרכז הבינתחומי הרצליה
פרופ' צבי הרקוביץ	המרכז הבינתחומי הרצליה
פרופ' אבי וייס	מנכ"ל מכון טאוב
מר אריאל וייס	מנכ"ל יד הנדיב
ד"ר אפרת טולקובסקי	מנהלת כללית מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה
מר איתי טמקין	רכז פנים, משרד האוצר
גב' מאיה כץ	מ"מ וסגנית ראש העיר הרצליה
ד"ר נדב לוי	המרכז הבינתחומי הרצליה
מר זיו לזר	מנהל אגף כלכלה בהתאחדות בוני הארץ
ד"ר אביחי ליפשיץ	המרכז הבינתחומי הרצליה
ד"ר טלי לרום	המרכז הבינתחומי הרצליה
פרופ' עומר מואב	המרכז הבינתחומי הרצליה
ד"ר טל מופקדי	נומריקס ייעוץ כלכלי ומימוני בע"מ
פרופ' רפי מלניק	דירקטוריון מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה
פרופ' מישל סטרבצ'ינסקי	מנהל חטיבת המחקר בבנק ישראל
גב' דניאלה פז ארז	מייסדת ובעלים של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ
ד"ר שלומי פריזט	ש. פריזט ייעוץ כלכלי
פרופ' אלכס צוקרמן	המרכז הבינתחומי הרצליה
פרופ' דני צידון	מייסד ושותף כללי, ויולה פינטק
מר תמיר קוגוט	המרכז הבינתחומי הרצליה
ד"ר טלי רגב	דירקטוריון מכון אהרן למדיניות כלכלית, המרכז הבינתחומי הרצליה
ד"ר זאב רותם	מנכ"ל רותם אסטרטגיות
גב' עתר רזי אורן	מנכ"ל ביחד, קרן משפחת סטלה ויאל קרסו
ד"ר רועי שלם	נומריקס ייעוץ כלכלי ומימוני בע"מ
גב' נירה שמיר	כלכלנית ראשית, בנק דיסקונט
מר מודי שפריר	אסטרטג ראשי, בנק מזרחי טפחות
ד"ר מיכאל שראל	ראש פורום קהלת לכלכלה

מכון אהרן ופרויקט השולחנות העגולים:

מכון אהרון למדיניות כלכלית החל את פעילותו בחודש מרץ 2014, וחזונו הוא לתמוך בצמיחה כלכלית ובחוזק חברתי בישראל על ידי עיצוב אסטרטגיה והצעות לתוכניות מפורטות למדיניות כלכלית המבוססות על ידע בין לאומי מעודכן. בראש המכון עומד פרופ' צבי אקשטיין, ועם חברי הדירקטוריון נמנים: פרופ' מרטין אייכנבאום, מר שלמה דוברת (יו"ר), מר ארז ויגודמן, פרופ' אמיר ירון, פרופ' רפי מלניק, פרופ' דני צידון, ד"ר טלי רגב, הגב' עופרה שטראוס, מר חיים שני ומר שאול שני.

המכון יקיים מספר פעמים בשנה "שולחנות עגולים" בנושא ספציפי, אשר יהוו מקום מפגש לחוקרים, מקבלי החלטות, ובכירים במגזר העסקי והציבורי, במטרה לערוך דיונים מקיפים ועמוקים בנושאים אקטואליים. המושב יחל בהצגה קצרה של נייר רקע, ואחריה מספר הרצאות קצרות מאת חלק מהנוכחים. לאחר מכן יחל הדיון, שינוהל על ידי יו"ר השולחנות העגולים פרופ' עומר מואב, במסגרתו כל אחד מהנוכחים יוכל להביע את דעתו בקצרה ולהגיב לדבריהם של האחרים. הדיון יהיה סגור לכלי התקשורת. בסופו של המושב יפורסם לתקשורת נייר סיכום שיכלול את תקציר העמדות של הנוכחים (לאחר אישור הדוברים) והתובנות שעלו במהלך הדיון.