

# אספקטים כלכליים של העברת מפעלי התע"ש

## ד"ר אליהו בורוכוב

עקב האסון שקרה במפעל ה"תע"ש" בשרון התגברה הדרישה להעביר את מפעלי ה"תע"ש" לנגב. זה שנים שתושבי השרון דורשים להעביר את המפעלים המהווים סיכון מוחשי, לנגב, ולהוציאם מן האזור. ואולם התביעה לא התבצעה בעיקר בגלל סיבה פרוזאית - מחסור בכסף.

אני חושש שגם עכשיו, למרות שהאסון נתן תזכורת מחרידה לסכנה, העברת המפעלים עלולה להידחות עוד לשנים רבות.

אמנם מספר גורמים הקרובים לעניין מפיצים דעה, כי אפשר לממן את העברת מפעלי ה"תע"ש" ממכירת הקרקעות עליהם ממוקמים כיום המפעלים ליד הרצליה ורמת השרון. לצערי, זאת היא אשליה המבוססת על חוסר הבנת המספרים.

המדובר הוא בשטח בן כ-6000 דונם הנמצא בסמוך להרצליה ורמת השרון. האומדנים של עלות העברת מפעלי ה"תע"ש" לנגב היא כ-500 עד 600 מיליון דולר. אינני יודע, עד כמה אומדן זה הוא מציאותי. לא התפרסמו ברבים שום פרטים ביחס אליו. ואולם דרכם של אומדנים כאלה היא להיות מוטים כלפי מטה וזאת מכיוון שמשמיטים מהם גורמי עלות שונים, כמו ריבית, הנגרמים כתוצאה ממורכבות הפרוייקט, והעובדה שהוא יימשך שנים רבות.

בנוסף על עלות ההעברה מתכוונים גורמים ממשלתיים לממן בעזרת מכירת הקרקעות, גם את הבעיות הכספיות של תע"ש שנגרמו כתוצאה מהקטנת ההזמנות של מערכת הביטחון ולשלם פיצויים לאלפי עובדים שיפוטרו עקב הצמצומים.

לב הבעיה הכלכלית הוא, איפוא, האם אפשר לגייס ממכירת הקרקע 500 עד 600 מיליון דולר.

כאמור, מדובר בשטח בן כ-6000 דונם הנמצא בין הרצליה, הוד השרון ורמת השרון. לסבר את האוזן, גודלו של השטח המבונה ומספר יחידות הדיור דומה לזה של רמת השרון כפי שהיא, כלומר דובר בקירוב על הכפלת רמת השרון, או בנייה מחדש של יישוב כמו רמת השרון.

הטעות העיקרית של כל אלה המקווים לממן בעזרת שווי הקרקע את העברת התע"ש היא שהם אינם מבחינים בין השווי של מגרש אחד ובין השווי של חלקת קרקע שעליה ייבנו 10,000 דירות.

כדי להבין את הבעיה, נתאר לעצמנו שהשטח יתוכנן כולו לבניית בנייני מגורים בלבד. אם נניח שדירה ממוצעת בת 4 חדרים תימכר באזור במחיר צנוע של 100,000 דולר וש-40% ממחירה הוא שווי הקרקע, הרי שאם ייבנו בשטח 12,000 דירות (2 דירות לדונם ברוטו) אזי שווי הקרקע הוא, לכאורה, 480 מיליון דולר.

הצרה היא שאי אפשר למכור באזור הזה ובשום אזור דומה, בשנה אחת או בשנתיים 12,000 דירות. לא במחירים האלה ובוודאי שלא במחירים יותר גבוהים וגם לא במחירים יותר נמוכים. לשם השוואה, בשנת 1988 בנו ברמת השרון בסך הכול 450 יחידות דיור ובהרצליה 650.

מדובר איפוא בפרוייקט לשנים רבות, בין עשר לעשרים שנה. הדולר בעוד עשר שנים יהיה שווה פחות מערכו היום, והדולר בעוד עשרים שנה שווה עוד פחות. בריבית צנועה של 5%, הדולר בעוד חמש עשרה שנה ישווה לפחות מחצי דולר של היום.

בנוסף לכך עלינו לקחת בחשבון עוד כמה גורמים המקטינים את הסיכוי לקבל בעזרת הקרקע מיומן מספיק להעברת המפעלים:

1. בשנתיים האחרונות הופשרו לבנייה באזור השרון אלפי דונם של אדמות חקלאיות. חלק מן הקרקעות האלה נמכר כבר ליזמים שהחלו בהכנות לבנייה. אלה לא יוותרו על השקעותיהם, והדירות שהם יבנו מהוות תחליף טוב לדירות שאפשר לבנות על אדמות התע"ש. הימצאותן של דירות אלו תרתיע משקיעים ויזמים נוספים מלהציע מחירים גבוהים עבור קרקעות התע"ש.
2. מינהל מקרקעי ישראל הגדיל בשנים האחרונות את היצע הקרקעות באזורים סמוכים, למשל בנתניה. רק לאחרונה הודיע המינהל שתוך שנה יציע במכרזים קרקעות ל-20,000 יחידות דיור באזור המרכז. קרקעות אלה הן כמובן תחליף לקרקעות התע"ש.
3. גורם נוסף שיש לקחת בחשבון הוא "מס השבחה", אשר עלול להפחית את הפדיון ממכירת הקרקעות ב-50%.

בדרך כלל, כאשר משנים את הייעוד של הקרקע משטח חקלאי לבנייה למגורים או למסחר, מטילה רשות התכנון המקומית, שבשטחה נמצאת הקרקע, "מס השבחה" בשיעור של 50% מעליית ערך הקרקע עקב שינוי הייעוד. גביית "מס השבחה" הוא התמריץ העיקרי של הרשויות המקומיות להסכים לשינוי ייעודן של קרקעות. ואכן המס משמש מקור למימון ההוצאות הכבדות של הרשויות על פיתוח שירותים לתושבי השטח שיפותח וייבנה.

לדעתי, ספק אם מס בשיעור של 50% מן ההשבחה יסיפק במקרה זה למימון הפיתוח. מפני שהרשויות צריכות להשקיע בפיתוח תשתית דרכים, אספקת מים, ניקוז וביוב. צריך לפתח בתי-ספר, גני-ילדים, שירותי קהילה ועוד ועוד.

צריך להדגיש שמדובר לא רק בכבישים ובקווי מים וביוב בתוך השטח, אלא גם בהשקעות מסיביות בכבישים ומחלפים לחיבור האזור למרכז תל אביב, חיבור לקווי מים ארציים, מכון לטיהור שפכים וכיו"ב.

עקב הסדרים מוזרים שהממשלה כפתה על הרשויות המקומיות אין גובים "מס השבחה" מקרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל. איש לא פירט את כוונות הפיתוח: אם ייגבו במקרה זה "מס השבחה" או שמישהו מתכוון שהרשויות המקומיות יאולצו לוותר עליו. צריך לצפות לוויכוח מר מאוד בנושא זה, כי מדובר על סכומים גדולים מאוד. אם לא ייגבה מן השטח "מס השבחה", והרשויות המקומיות תצטרכנה לממן את השירותים ממקורותיהן, פירוש הדבר שתושבי הרצליה ורמת השרון יצטרכו לסבסד בסכומים כבדים למדי את העברת התע"ש.

\* \* \*

כללו של דבר, אם הממשלה רוצה להעביר את מפעלי התע"ש לנגב עליה להתכבד ולהוציא כסף מתקציבה ולהעביר את המפעלים. את הבור הזה אי אפשר למלא מחוליתו. המחשבה, שהעברת מפעלי התע"ש מן השרון לנגב עשויה לממן את עצמה ועוד להותיר עודף למימון פיצויים לאלפי עובדים שיפוטרו, נראית יותר דרך שבה פקידי ממשלה, שהם ספקולנטים חובבים, היו רוצים להתנער מן המחויבות של הממשלה כלפי התע"ש, עובדיו ושכניו.