

מתחם מועדף? בעירנו עדיף שלא

הותמ"ל הוקמה במטרה לאשר תכניות נרחבות למגורים בלוח זמנים קצר ולצמצם את המחסור ביחידות הדיור. תכניות במתחמים המוגדרים "מתחם מועדף לדיור" מובאות לאישורה ללא אישור מקדים של השלטון המקומי, שלעיתים מתנגד לתוספת יחידות דיור בתחומו. סקירה זו בוחנת את ההשלכות הצפויות של התכניות שהוגשו עד כה לותמ"ל על יכולתן הכלכלית של רשויות מקומיות לשמור על רמת השקעתן בתושביהן.

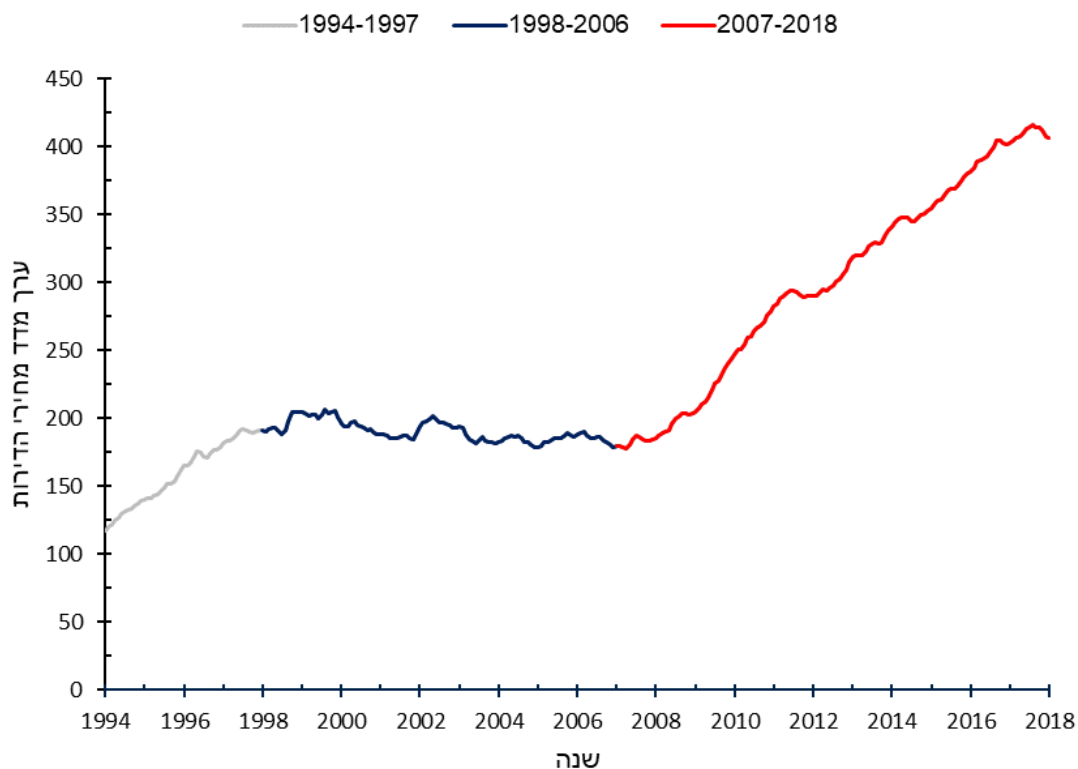
מאי 2018

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

א. רקע - מחירי הדירות עולים והיכולת לרכוש דיור קטנה

1. מדד מחירי הדירות, המוצג להלן, מעיד על עליה נומינלית של 126% במחירי הדירות הממוצעים בישראל מחודש ינואר 2007 ועד לחודש ינואר 2018 (התקופה מסומנת באדום). כלומר, עליה שנתית ממוצעת של כ-7.5%, בתקופה של 11 שנים¹;

תרשים מספר 1: מדד מחירי הדירות



2. לעליות המחירים החדות קדם עשור (1998-2007) בו המחירים היו סטטיים (מסומן בכחול בתרשים לעיל), עם שיעור שינוי שנתי ממוצע של כ-0.6%, וירידה מצטברת של כ-6% במחירי הדירות הנומינאליים;

3. הגורמים לעליות המחירים החדות היו ראשית גלובאליים-כלכליים: משבר הסאב-פריים האמריקאי אשר הוביל הן לצניחה במחיר הכסף, והן להגדלה של אי הוודאות בשווקים הפיננסיים.² שני גורמים אשר כל אחד מהם בנפרד מגביר את הביקוש לנכסים פיסיים;

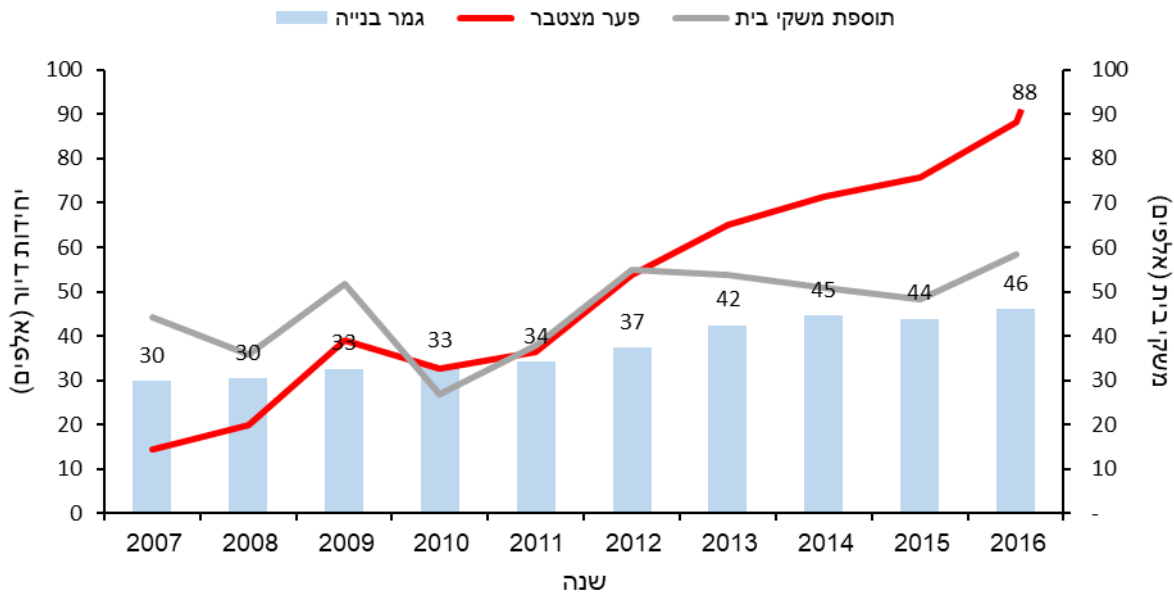
¹ מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד מחירי הדירות". המדד נומינאלי, בסיס המדד (100 נקודות) הוא ממוצע 1993. עיבוד בוצע בחברה

² הערה: מדד הפחד VIX עלה מערך ממוצע של כ-400 נקודות ב-2007 לכ-1,600 נקודות באוקטובר 2008 (ראה "Stock Market Volatility during the 2008 Financial Crisis", Manda, 2010). הריבית המוצהרת של בנק ישראל ירדה בשנת 2009 לרמות של פחות מ-1%, הריבית כיום עומדת על 0.1%. ראה: בנק ישראל, "ריבית בנק ישראל 1995 ואילך", 2018



4. גורמים גלובאליים אלו פגשו גורמים מקומיים-פיסיים כדוגמת שפל בבנייה (שהחל לאחר שהסתיים גל העלייה מברית המועצות). שפל אשר הוביל למחסור מצטבר בהיצע יחידות הדיור, אשר אף הלך וגדל בהמשך כמוצג בתרשים להלן;³

תרשים מספר 2 : בניית יחידות דיור בעשור האחרון: הצורך, הבנייה בפועל, והפער המצטבר



5. בעוד מחירה של הדירה הממוצעת גדל בכ-125%, השכר החודשי הממוצע למשרת שכיר בישראל עלה בכ-30% בלבד. כלומר, נשיגות הדיור פחתה באופן משמעותי. לראיה, מספר המשכורות החודשיות הדרוש לרכישת דירה ממוצעת, עלה מ-116 בשנת 2009 ל-144 בשנת 2015;⁴

ב. הממשלה מגבירה את התערבותה בשוק הדיור

1. כתגובה לעליות המחירים ולקושי הגובר והולך לרכוש דיור הממשלה פועלת במספר מישורים, ביניהם:

- א) הכבדת נטל המיסוי על משקיעים;
- ב) בניה ביוזמה ממשלתית. הממשלה מחייה את תכנית "מחיר למשתכן", והופכת אותה לכלי מרכזי להקל על מצוקתם של מחוסרי דיור באופן נקודתי, ומתוך כוונה להשפיע על המחירים בשוק כולו;

³ מקורות: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שנתון סטטיסטי", שנים שונות והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "נתוני בנייה - מחולל לוחות", שנים שונות. עיבוד בוצע בחברה
⁴ מקור: משרד הבינוי והשיכון, "ענף הבנייה בישראל, ניתוח כלכלי - רבעון ראשון 2015", 2015



ג) התרת חסמים תכנוניים ואחרים לפיתוח. הממשלה זיהתה קשיים תכנוניים-בירוקרטיים ותזרימיים המעכבים בניה חדשה למגורים בהיקף נרחב. לפיכך פועלת בשני אפיקים מקבילים:

(1) חתימה על "הסכמי גג": עבודה בשיתוף הרשות המקומית;

(2) יצירת הותמ"ל: **עוקפת את השלטון המקומי** ומאשרת תכניות לבניית יחידות דיור ב"מתחמים מועדפים לדיור";

2. סקירה זו מתמקדת בבחינת תפוקתה של הותמ"ל;

ג. המתחמים המועדפים לדיור

1. מספר תוכניות - עד היום, אושרו 37 תכניות, ו-12 תכניות נוספות הופקדו בוועדה. אלו נמצאות ב-37 ערים שונות;⁵

2. שטח - 93 דונם ועד לכ-8,500 דונם במתחם;

3. מספר יחידות הדיור המאושרות - בין 520 לבין כ-25,000.⁶ בסך הכל כ-150,000 דירות על שטח של כ-56,000 דונם, כ-2.7 יחידות דיור לדונם ברוטו נמוך!

4. פיזור מרחבי - ערים מרכזיות כדוגמת: תל אביב, רמת השרון וקריית אונו לצד ערים פריפריאליות כדוגמת: אשקלון, עכו, עפולה וקצרין. קיים גם מספר גדול יחסית של רשויות ערביות - 11 מתוך 37. ביניהן: רהט ודיר אל אסד;

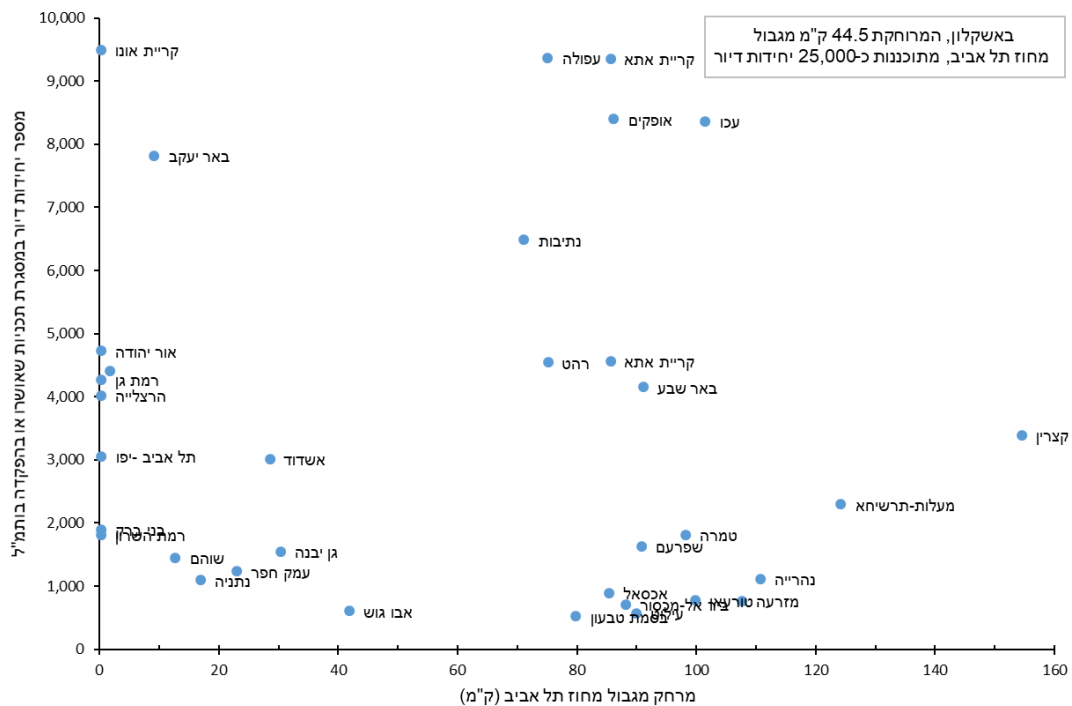
5. התרשים להלן מציג את תוספת יחידות הדיור הצפויה בכל עיר ואת מרחקה מגבול מחוז תל אביב:

⁵ מקור: אתר הותמ"ל, אפריל 2018

⁶ הערה: לשם השוואה, גודלה של בת ים הוא כ-8,000 דונם וגודלה של תל אביב כ-50,000 דונם. מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "ישובים, אוכלוסייתם ומאפיינים נוספים", 2018



תרשים מספר 3: מרחק ממחוז תל אביב ותוספת יחידות דיור במתחמים המועדפים לדיור



(א) מאושרות תכניות בכל הארץ ;

(ב) ה"מנצחת" - אשקלון מובילה בפער ניכר על פני יתר הערים במספר יחידות הדיור הצפויות להיווסף למצבתה. תוספת של כ-25 אלף יחידות לכ-46 אלף יחידות דיור קיימות, תוספת של כ-55% ;

(ג) יכפילו את גודלן ויותר - קצרין, באר יעקב, אופקים ורהט, תוספת יחידות הדיור במתחמים המועדפים לדיור עולה על המספר כיום ;

ד. תמורות צפויות ברווחת תושבי הערים שבתחומן מתחם מועדף בעקבות יישום התכנית

1. מדד ההשקעה בתושב נטו

(א) מדד ההשקעה בתושב נטו פותח בחברה במטרה לדרג את רמת ההשקעה העצמית של היישובים בישראל בתושביהם. הוא מחושב כסך התשלומים בתקציב השוטף של היישוב בקיזוז התשלומים והתקבולים הבלתי רגילים (בתקציב השוטף) והשתתפות המדינה ;



(ב) בסקירות לאורך זמן שמבצעת החברה נמצא שערים המדורגות גבוה במדד מושכות אליהן אוכלוסייה חזקה על חשבון הערים המדורגות נמוך.⁷ באופן זה, בממוצע לנפש, האוכלוסייה הנותרת בערים המדורגות נמוך יוצרת הוצאות מוגברות על שירותי רווחה מחד גיסא, ומצמצמת את תקבולי העירייה מהארנונה מאידך גיסא. במילים אחרות, קיים היזון חוזר חיובי - "החזק מתחזק בעוד החלש נחלש" = "מעגל העוני של ערים";

(ג) אותה סקירה הצביעה על הפרמטרים העיקריים המשפיעים על רמת ההשקעה בתושב, בכללם: תעריפי הארנונה, שיעור הגבייה, והיקף הנדל"ן המניב בעיר. ככל שאלו גבוהים יותר, גדלה ההשקעה בתושב נטו;

(ד) בחינה נוספת של הנתונים העדכניים תומכת בממצאים אלו. בפרט, בממוצע הנתונים מעידים כי:⁸

(1) ארנונה - תוספת של אחוז אחד בתעריף הארנונה למגורים מחוללת תוספת של כ- 2% ברמת ההשקעה בתושב;

(2) יחס בין שטחי הנדל"ן המניב לבין מספר התושבים בעיר - תוספת של 1% מחוללת תוספת של כ-0.4% ברמת ההשקעה בתושב;

(3) שיעור הגבייה - תוספת של נקודת אחוז מחוללת תוספת ממוצעת של כ-3% ברמת ההשקעה בתושב;

2. הותמ"ל והרשות המקומית

(א) ארנונה למגורים לבדה אינה מאפשרת לממן את השירותים הניתנים לתושבים. לפיכך, **קידום תכניות לפיתוח קרקע למגורים בלבד אינו עומד בקנה אחד עם הצורך באיזון פיסקאלי עירוני!**

(ב) הותמ"ל משמשת כנתיב עוקף למתן היתרי בניה עם יכולת מוגבלת של הרשות המקומית להתנגד;⁹

(ג) מתוקף ייעודה, הותמ"ל מתמקדת בסוגיית הדיור. יחד עם זאת, לא ניתן לומר שהתוכניות שאושרו אינן מתייחסות כלל גם לתוספת של נדל"ן מניב במתחמים. ובפרט:

⁷ הערה: להרחבה בנושא ראו מאמר באתר החברה בכתובת www.c-bs.co.il וכן את כתבתה של מיכל מרגלית המבוססת על סקירת החברה, "שווים יותר ושווים פחות: השקעה של 6,700 שקל בתושב בת"א, 791 שקל בביתר עילית", פורסם ב-25.03.18 באתר Ynet

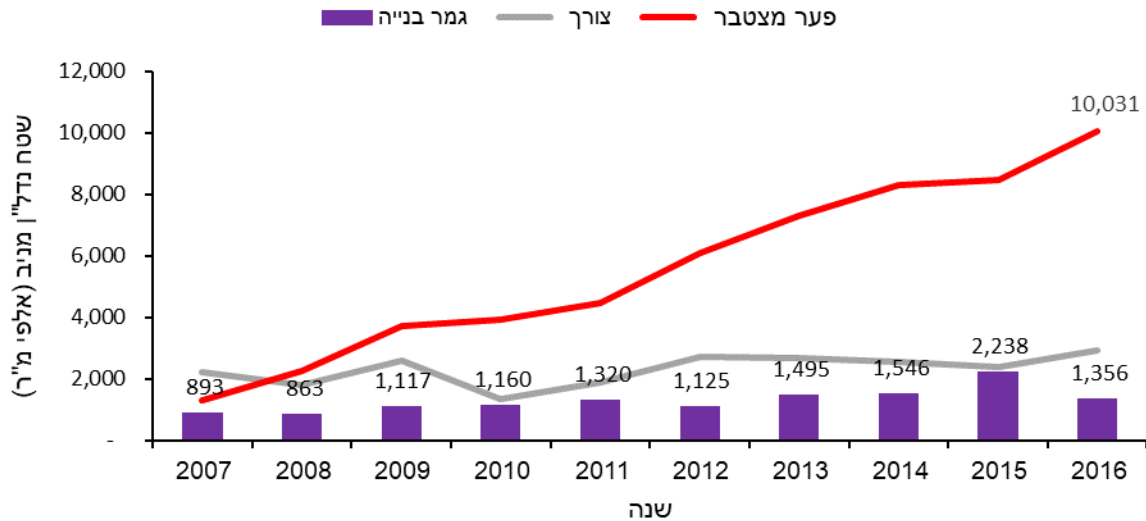
⁸ הערה: מתוצאות בחינה שבוצעה בחברה בחתך ישוב, עבור ישובים בישראל המונים 10,000 תושבים ומעלה. מקור הנתונים הגולמיים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

⁹ הערה: במקרים מסוימים הותמ"ל מאשרת תכניות במתחמים בהם התחיבה הרשות לקדם בניה למגורים במסגרת "הסכם גג"



(1) בממוצע, התכניות מציעות היצע של כ-37 מ"ר נדל"ן מניב לכל יחידת דיור במתחמים המועדפים. הנדרש בפועל הוא כ-50 מ"ר למשק בית. התרשים בהמשך מתאר את היחסים שבוצעו בפועל בעשור האחרון לבין הצורך;

תרשים מספר 4: בניית נדל"ן מניב בעשור האחרון: הצורך, הבנייה בפועל, והפער המצטבר



(2) בפועל - ה"מספרים" המוצעים לנדל"ן מניב אינם מסתמכים על הצפוי האפשרי = ביקושים של כוחות השוק שיממשו אותם. משמע, ייצרו מחסור בשטחים של נדל"ן מניב. **שוב לא קיים קשר בין התכנון/היעדים לבין הצפוי בפועל/"המספרים"!**

(ד) הסקירה להלן מציגה את השפעתן הצפויה של התכניות שהוגשו לותמ"ל (אושרו או נמצאות בהפקדה) על רמת ההשקעה בתושב נטו, בהחזקת יתר המשתנים קבועים;

3. תמורות צפויות בהשקעה בתושב נטו

(א) קביעות והנחות החישוב

- (1) כל תכנית נבחנה בנפרד;
- (2) לא צפויים שינויים בתעריפי הארנונה למגורים ובתעריפי הארנונה לנדל"ן מניב;
- (3) גבייה מלאה של ארנונה למגורים ביחידות הדיור החדשות;
- (4) נבחנו 2 תרחישים המתוארים בלוח מספר 1 להלן: ¹⁰

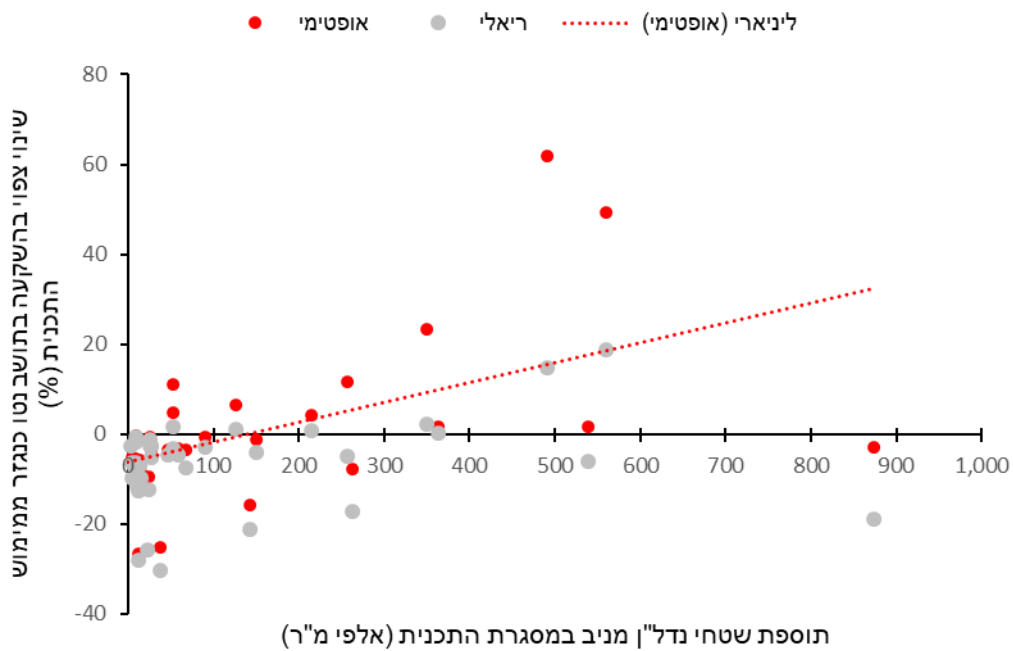
¹⁰ הערה: הבחינה עוסקת בשיעור השינוי בהשקעה בתושב נטו. לפיכך, ישובים בהם השקעה זו הינה שלילית נגרעו

לוח מספר 1: תיאור התרחישים שנבחנו

תרחיש	שיעור מימוש ואכלוס נדל"ן מניב מתוך המאושר בתכנית (%)	שיעור גביית הארנונה למגורים בתכנית (%)
"אופטימי"	100	100
"ריאלי"	50	בהתאם לממוצע העירוני כיום

(ב) בתרשים להלן מתאר הציר האנכי את השינוי הצפוי בהשקעה בתושב נטו הנגזר ממימוש התכנית ביחס להשקעה בתושב נטו בשנת 2016, הציר האופקי מתאר את תוספת שטח הנדל"ן המניב שתיאורטית תאפשר התוכנית;¹¹

תרשים מספר 5: השינוי הצפוי בהשקעה בתושב נטו כנגזר ממימוש התכנית ושטח הנדל"ן המניב בה



(1) צפוי קיטון ברמת ההשקעה בתושב נטו - במרבית מתכניות הותמ"ל;¹²

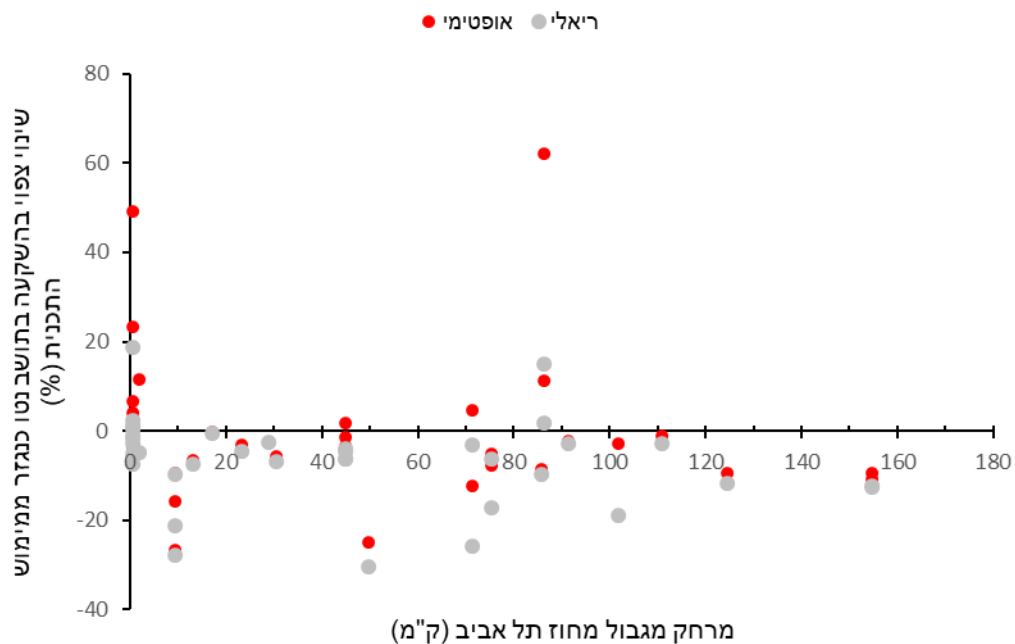
¹¹ הערה: יישובים ערביים נגרעו מהתרשימים המוצגים בפרק זה מאחר שנמצאה בהם שונות גבוהה במיוחד בהשפעת התכניות, ולפיכך הכללתם משבשת את קנה המידה של התרשים ומקשה על חילוץ מסקנות בהתבוננות ויזואלית בו. מקור השונות הגבוהה היא ערכי ההשקעה בתושב נטו נמוכים במיוחד בישובים אלה, ולעיתים אף שליליים. בהתאם להנחות החישוב המפורטות לעיל (גבייה מלאה של ארנונה למגורים, מיצוי בניית הנדל"ן המניב) הבחינה מראה שבישובים אלה צפויות התכניות להגדיל את ההשקעה בתושב נטו. פירוט הנתונים המספריים המפורטים בנספח

¹² השינוי הצפוי בהשקעה בתושב נטו הינו שלילי ב-27 מתוך 37 תכניות בישובים המוצגים בתרשים (73%) לפי תרחיש אופטימי וב-30 מתוך אותן 37 (81%) לפי תרחיש הריאלי

(2) נדל"ן מניב - ככל שהתכנית מייצרת תוספת גדולה יותר, כך קטנה ההסתברות שהתכנית תוביל לפגיעה ברווחת תושבי העיר. **ברם, בהנחה ואלו ימומשו בפועל;**

(ג) במטרה לבחון את השינויים בחלוקה מרחבית, התרשים להלן מתאר את שיעור השינוי הצפוי בהשקעה עירונית בתושב נטו כנגזר מהמרחק מגבול מחוז תל אביב:

תרשים מספר 6: השינוי הצפוי בהשקעה בתושב נטו כנגזר ממימוש התכנית והמרחק מגבול מחוז תל אביב



(1) בישובים במחוז תל אביב - והשוכנים בסמיכות, מרבית התכניות מאזנות (לא בהכרח תמומשנה בפועל) בין שטחי המגורים לבין שטחי הנדל"ן המניב, כך שתושבי ישובים אלו אינם צפויים להיפגע בהיבט ההשקעה העירונית בהם ;

(2) ישובים המרוחקים - ופחות מ-10 ק"מ מגבול מחוז תל אביב, אינם נבדלים באופן ניכר מהפריפריה בהיבט הנבחן. **הממצאים מעידים שברוב המוחלט של התכניות מחוץ למחוז תל אביב צפויה השפעה שלילית של מימוש התכנית על ההשקעה בתושב נטו ;**

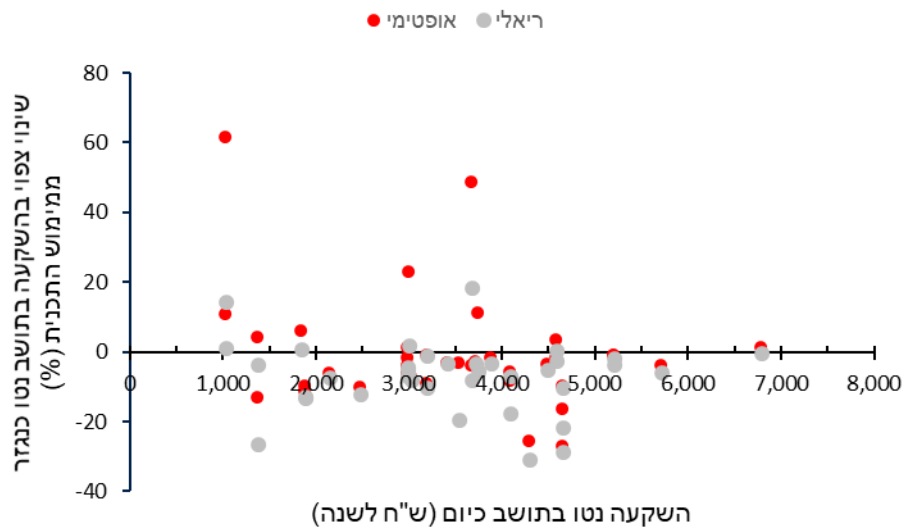
(3) במספר מקרים התכניות תחוללנה הפחתה של כ-25% בהשקעה נטו בתושב בעיר ;

(4) **בהכרח לאור מפת המימושים בפועל של נדל"ן מניב בישראל השפעה השלילית תהא חריפה אף יותר ;**

(ד) התרשים להלן מתאר את שיעור השינוי הצפוי בהשקעה העירונית לתושב נטו כפונקציה של מימוש התוכנית וההשקעה העירונית בתושב כיום ;



תרשים מספר 7: השינוי הצפוי בהשקעה בתושב נטו כנגזר ממימוש התכנית וההשקעה בתושב נטו כיום



(1) רמת ההשקעה בתושב נטו צפויה לגדול בעיקר בישובים בהם זו כיום נמוכה מאוד

- 1,500 ש"ח או פחות ובלבד שיתקיים התרחיש האופטימי - כלומר, קיימת תלות

בכך שהיצע המתוכנן יפגוש ביקושים;¹³

(2) בצד השני, בישובים עם השקעה בתושב העולה על 5,000 ש"ח, מימוש מלא של

התכניות ישמר את רמת ההשקעה הגבוהה נטו;

(3) מרבית יישובי "מרכז הטבלה" צפויים להיפגע ממימוש התכניות;

ה. שורה תחתונה

1. למי מתחם מועדף עדיף? (בהתעלם מהביקושים בפועל)

(א) רשויות "עניות", שרמת ההשקעה שלהן בתושביהן כיום נמוכה באופן כזה שדי במשיכת

תושבים משלמי ארנונה בכדי לשפר את מצבן;

(ב) רשויות "עשירות", שהמתחמים בתחומן, תוכננו באופן מאוזן שמאפשר לשמור בפועל

על רמת ההשקעה הגבוהה;

(ג) רשויות שבתחומן מתחמים עם תכנית עתירה בשטחי נדל"ן מניב;

(ד) בחתך גיאוגרפי רשויות אלה נמצאות ככלל במחוז תל אביב. בחתך מגזרי, רשויות אלה

נמצאות גם במגזר הערבי;

¹³ הערה: היישובים הערביים, שאינם נכללים בתרשים, נכללים ברמה זו של השקעה בתושב נטו ומחזקים ממצא זה



2. למי עדיף שלא?

- (א) ככלל, לכל היתר ;
- (ב) רשויות שאינן ממוקמות במחוז תל אביב, אינן עניות באופן קיצוני, ושייכות למגזר הכללי ;

3. המלצה לתכנון מאפשר "מחר"

- (א) על הותמ"ל לבחון באופן מקצועי גם את סוגיית האיזון הפיסקאלי העירוני הריאלי, בעיקר ביישובי "מרכז הטבלה" (כל עוד שיטת ההכנסות מארנונה לא שונתה);
- (ב) ברשויות פריפריאליות, ברור שהביקוש בפועל לנדל"ן מניב יהיה גורם מגביל ולפיכך איזון פיסקאלי יוכל לנבוע רק מהגבלת מספר יחידות הדיור ;
- (ג) על רשויות שבתחומן הוגדר מתחם מועדף למגורים לבחון היטב את תכניות הותמ"ל ולא לצפות שהן לא תשפענה על האיזון הפיסקאלי העירוני, גם אם נכללת בהן התייחסות לנדל"ן מניב ;
- (ד) אם ברצונן לשמר את רמת ההשקעה בתושב, עליהן להגיב: לייצר תכניות אסטרטגיות כלכליות אמיתיות ומתממשות ובמסגרתן לפעול להכשרת שטחים אחרים בתחומן לנדל"ן מניב, אשר יאזנו את ההוצאות הצפויות מתוספת התושבים ולאורך ציר הזמן ;
- (ה) וגם :
- (1) לשנות את שיטת האיזונים הפיסקליים בכלל ואת שיטת תשלומי הארנונה בפרט ;
- (2) לייצר תכניות ענפיות במרחבים תפקודיים לכל שוק נדל"ן בנפרד ;



נספח: נתונים מספריים מפורטים ברמת התכנית¹⁴

לוח מספר 2: פירוט השינוי ברמת ההשקעה בתושב, לפי תכנית מרחק (ק"מ) ריאלי + אופטימי

המתחם	מספר תכנית	ישוב	נדל"ן מניב במסגרת התכנית (מ"ר)	מרחק מגבול מחוז תל אביב (ק"מ)	השקעה בתושב נטו בשנת 2016 (ש"ח)	שינוי ברמת ההשקעה בתושב - תרחיש ריאלי (%)	שינוי ברמת ההשקעה בתושב - תרחיש אופטימי (%)
אופקים - שכונת נח	תמל/ 1027	אופקים	49,250	85.8	986	11.1	1.8
פרדס בחסכון	תמל/ 1005	אור יהודה	64,012	0.0	3,632	-3.5	-7.5
אשקלון מתחם מ-6	תמל / 1047	אשקלון	147,079	44.5	2,944	-1.3	-4.0
אשקלון שכונת אבן עזרא מ-7 דרום	תמל/ 1048	אשקלון	44,134	44.5	2,944	-3.4	-4.5
אשקלון 7מ	תמל/ 1006	אשקלון	536,520	44.5	2,944	1.7	-6.2
אשקלון שכונת אגמים מזרח	תמל/ 1022	אשקלון	6,800	44.5	2,944	-5.6	-6.3
באר יעקב מתחם יב	תמל/ 1037	באר יעקב	1,200	8.9	4,609	-9.4	-9.8
מתנה צריפין - מתחם 2	תמל/ 1019	באר יעקב	139,870	8.9	4,609	-15.8	-21.2
מתנה צריפין - מתחם 1	תמל/ 1018	באר יעקב	8,700	8.9	4,609	-26.7	-28.0
באר שבע שכונת הרקפות	תמל/ 1016	באר שבע	24,505	90.8	3,666	-2.4	-2.8
גן יבנה מערב	תמל/ 1003	גן יבנה	11,250	30.0	2,100	-5.8	-6.9
אפולוניה צפון	תמל/ 1004 / ב	הרצלייה	22,758	0.0	5,150	-0.5	-1.2
אפולוניה א'	תמל/ 1004 / א	הרצלייה	87,570	0.0	5,150	-0.7	-2.9
מעלות צוריאל	תמל / 1057	מעלות-תרשיחא	7,400	123.9	2,433	-9.6	-11.6
נהריה - אינפילם עירוני	תמל/ 1013	נהריה	22,000	110.4	3,839	-1.2	-2.7
נתיבות - נווה שרון	תמל / 1050	נתיבות	49,500	70.7	1,333	4.7	-3.1
נתיבות - רמות יורם	תמל / 1040	נתיבות	18,981	70.7	1,333	-12.5	-25.8
נתניה עין התכלת	תמל/ 1010	נתניה	6,200	16.6	3,141	-0.4	-0.6
שערי עכו	תמל/ 1042	עכו	870,896	101.2	3,484	-2.8	-18.9
בת חפר	תמל / 1017	עמק חפר	55,627	22.8	4,440	-3.1	-4.5
עפולה צפון- מול העמק	תמל/ 1021	עפולה	1,715	74.8	4,043	-5.3	-6.2
קצרין רובע 12	תמל/ 1032	קצרין	8,760	154.2	1,832	-10.8	-12.7
קצרין רובע 13	תמל/ 1035	קצרין	21,631	154.2	1,832	-9.4	-12.3
תל השומר מרכז	תמל/ 1001	קריית אונו	346,061	0.0	2,955	23.4	2.3
קרית גת	תמל/ 1011	קריית גת	33,945	49.0	4,252	-25.0	-30.4
תל השומר צפון	תמל/ 1002	רמת גן	6,300	0.0	4,531	-1.4	-1.8
שוהם שכונה כא	תמל/ 1007	שוהם	5,000	12.4	2,986	-6.7	-7.4
רמת גן - תל השומר דרום	תמל / 1023	תל אביב -יפו	360,026	0.0	6,737	1.6	0.2
אופקים חדשים	תמל / 1034	אופקים	488,159	85.8	986	62.0	14.9
אור יהודה - שכונת פארק איילון	תמל/ 1046	אור יהודה	556,942	0.0	3,632	49.2	18.8
אשדוד - פארק לזיש	תמל/ 1062	אשדוד	0	28.3	3,363	-2.6	-2.7
בני ברק - מתחם צפוני	תמל/ 1045	בני ברק	123,500	0.0	1,794	6.6	1.2
יהוד - גני יהודה	תמל/ 1041	יהוד	253,719	1.4	3,701	11.6	-4.9
עפולה רובע גלבוע	תמל/ 1056	עפולה	259,870	74.8	4,043	-7.7	-17.1
קרית אתא -מתחם דרומי	תמל/ 1024	קריית אתא	12,000	85.3	3,149	-8.5	-9.8
רמת גן - גני אד"ר	תמל/ 1038	רמת גן	212,055	0.0	4,531	4.1	0.8
רמת השרון	תמל/ 1068	רמת השרון	24,005	0.0	5,661	-3.4	-5.1
אבו גוש - רובע מערבי	תמל / 1065	אבו גוש	7,450	41.6	1,358	0.0	-8.9
ביר אל מכסור שכונה מ'	תמל/ 1020	ביר אל-מכסור	43,500	87.9	208	170.4	58.5
טורעאן	תמל/ 1008	טורעאן	3,001	99.6	373	35.1	-1.6
טמרה מזרח	תמל/ 1033	טמרה	13,819	97.9	856	6.8	-9.4
מזרעה- שכונה צפונית	תמל/ 1031	מזרעה	8,305	107.3	487	48.0	-3.1
שפרעם שכונה מזרחית	תמל/ 1036	שפרעם	416,342	90.5	974	60.8	19.3
דיר אל אסד	תמל/ 1063	דיר אל-אסד	0	115.0	194	57.7	0.8
רהט דרום	תמל/ 1044	רהט	51,745	74.8	844	-17.1	-40.0