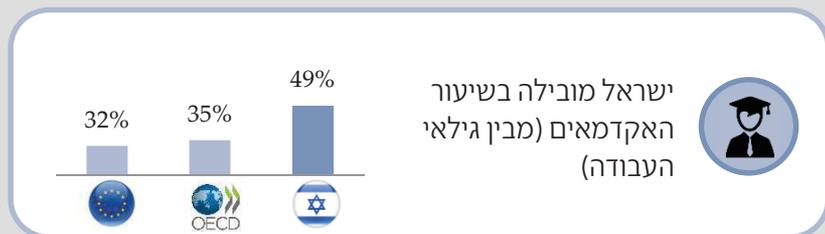


תנועת אור

מרכזים לישראל 2048

ועדת היגוי שלישית

לאורך השנים, מיום הקמתה, מדינת ישראל רשמה הישגים יוצאי דופן



מדינת ישראל הינה בין המדינות המפותחות והמתקדמות בעולם

גם כיום, 70 שנה אחרי, מדינת ישראל עומדת בפני אתגרים משמעותיים



אתגרים אלו שונים מהאתגרים עמם מדינת ישראל התמודדה בעבר

המשך צמיחת ישראל, בגודל האוכלוסייה ובהרכבה, מלמד על האתגרים הצפויים בשנת 2048

- הכפלת האוכלוסייה צפויה להביא לצמיחת מספר משקי הבית מ-2.4 ל-4.6 מיליון משקי בית
- לפיכך, נדרשות 2.2 מיליון יחידות דיור נוספות, המחייבות בנייה בקצב שנתי גדל והולך החל מ-50 אלף בשנים הקרובות ועד כ-100 אלף בעתיד, בהשוואה לבנייה של כ-40 אלף דירות בשנה כיום
- הגידול באוכלוסייה מייצג צורך בגידול של למעלה מ-3 מיליון משרות. בשנים האחרונות נוספו כ-95 אלף מועסקים בממוצע לשנה. יש לשמר קצב זה

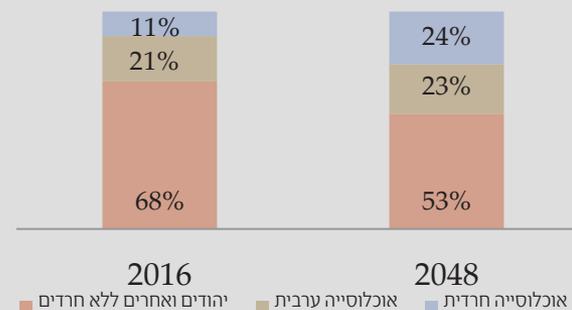
- הגידול בחלקם של החרדים והערבים, לכמחצית מהאוכלוסייה ב-2048, מחייב את הרחבת מעורבותם בחברה הישראלית
- על שיעורי התעסוקה בקרב המגזר הערבי והמגזר החרדי להתכנס לשיעורים הקיימים בקרב המגזר היהודי-חילוני

אוכלוסייה*



אוכלוסייה

הרכב האוכלוסייה*



חברה

הצמיחה הצפויה בישראל מחייבת היערכות מתאימה

5 * מקור: למ"ס, תחזית ארוכת טווח גבוהה. מספר משקי הבית מתבסס על המגמות למספר נפשות במשק בית. קצב הבניה נדרש מתבסס על הצפי לגידול הדרגתי בביקוש לדירות. מספר המשרות מתבסס על תחזית הלמ"ס לאוכלוסית +15 ובהתאם למגמות שיעורי ההשתתפות בכוח העבודה

לרשות המדינה עומדים כיום נכסים משמעותיים

אוכלוסיית ישראל היא הצעירה בין מדינות
ה-OECD - המשך צמיחתה מהווה זרז
לקצב צמיחה גבוה 

יציבות פיסקלית, היקף
השקעות זרות גבוה ודירוג
אשראי חיובי 


צורך אמתי בשינוי

חיבור רגשי של
האוכלוסייה למדינה 

שליטה מרכזית בשוק
המקרקעין והדיור 

הון אנושי ותעשיות עתירות
ידע המהוות יתרון יחסי 

שימוש מושכל בנכסים אלו עשוי לסייע בהתמודדות עם האתגרים הצפויים

פעולות המדינה ותושביה ב- 30 השנים הבאות תקבענה כיצד תיראה מדינת ישראל בשנת 2048

תרחיש כישלון

תרחיש הצלחה



ישראל חייבת לאתר את המרכיבים החשובים כדי לייצר את תרחיש ההצלחה

- הקשר שבין תעסוקה לדיור
- לקחי העבר - ישראל ב-15 השנים האחרונות
- 2048 - הדרך קדימה
- נספח מתודולוגיה

תוכן

ניסינו לאמוד את הקשר בין היצע התעסוקה לבין הבחירה באזור מגורים

ישנו מתאם חזק בין גידול במספר המועסקים ועודפי הביקוש לדיוור בישראל. עודפי הביקוש משפיעים בתורם על מחירי הדיוור



מחקר לשכות סטטיסטיקה במדינות שונות מצביע על התעסוקה כרכיב המשפיע ביותר על הבחירה בין אזורי מגורים שונים



הקשר שבין
תעסוקה לדיוור



סקרים איכותניים שנעשו בישראל תומכים בתעסוקה כרכיב קריטי בבחירת אזור מגורים



מחקרים בינלאומיים, סקרים איכותניים וניתוח נתונים היסטוריים מצביעים על כך שתעסוקה הינו שיקול מרכזי בבחירת אזור מגורים



מחקרי לשכות סטטיסטיקה בעולם מצאו כי בחירת המטרופולין מושפעת בעיקר על ידי תעסוקה



מחקרי הלשכות המרכזיות לסטטיסטיקה בארה"ב ובניו-זילנד מצאו קשר חזק בין תעסוקה לבין אזורי מגורים

מבוגרים +60	משפחות בגילאי העבודה המרכזיים 30-60	צעירים 20-29	צעירים -20	
חברתי	תעסוקה	חברתי	חינוך	שיקול

- מחקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בניו זילנד מגלה כי הגורם המשמעותי ביותר לבחירת אזור מגורים בקרב גילאי העבודה (30-60) הוא תעסוקה
- חינוך ושיקולים חברתיים, כגון שינוי סטטוס משפחתי, תופסים קדימות מחוץ לגילאי התעסוקה המרכזיים

בחירה בין אזורים

מידת השפעה	1 (גבוה)	2	3	4	5 (נמוך)
שיקול	כלכלי	דיור	חברתי	תעסוקתי	סביבתי

- מנגד, השיקולים לבחירת מקום מגורים בתוך המטרופולין מורכבים מגורמים נוספים, כאשר גורם התעסוקה הינו משני בחשיבותו
- מחקר שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בארה"ב מייחס למרכיב התעסוקה השפעה של 20% בלבד בבחירת מקום מגורים בתוך האזור, בעוד 80% הנותרים מוסברים ע"י שיקולים חברתיים וכלכליים

בחירה בתוך האזור

קיימת אבחנה ברורה בין מערך השיקולים לבחירת מקום מגורים בין אזורים או מטרופולינים, שם התעסוקה משחקת תפקיד משמעותי, לבין השיקולים לבחירת מקום המגורים בתוך המטרופולין

גם מחקרים וסקרים שנערכו בישראל מאששים את חשיבות התעסוקה בעת בחירת אזור מגורים

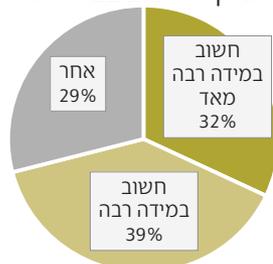


בהתאם למגמה שזוהתה במחקר הבינלאומי, גם בישראל עולים ממצאים דומים המצביעים על מרכיב התעסוקה כמרכזי בבחירת אזור מגורים

- "השיקול המרכזי המביא להגירה בין-אזורית הוא התעסוקה - אנשים מהגרים לאזור בו מוצעת להם עבודה, בדגש על תעסוקה איכותית בשכר גבוה**"



עד כמה המרחק ממקום העבודה הוא לדעתך שיקול חשוב בבחירת דירה?



- בסקר שנערך עבור עיתון "גלובס" בשנת 2008 העידו כ-70% מהמשיבים כי המרחק ממקום העבודה הוא השיקול המרכזי בבחירת מקום מגורים**

- כמו כן, הסקר מצא כי בהתאמה, 61% מהמשיבים גרים במרחק של עד 10 ק"מ ממקום עבודתם – ממצא זה עולה בקנה אחד עם נתוני מפקד האוכלוסין שנערך ב-2008, שמצא כי מרחק הנסיעה החציוני למקום העבודה עומד על 9 ק"מ***



ישראלים, בדומה לאוכלוסייה בעולם המפותח, בוחרים את איזור המגורים בראש ובראשונה תוך בחינת שיקולי תעסוקה

ניתוח נתוני ישראל ב-15 השנים האחרונות מלמד, כי השינויים בשוק התעסוקה מסבירים חלק גדול מעודפי הביקוש לדיוור במרכז

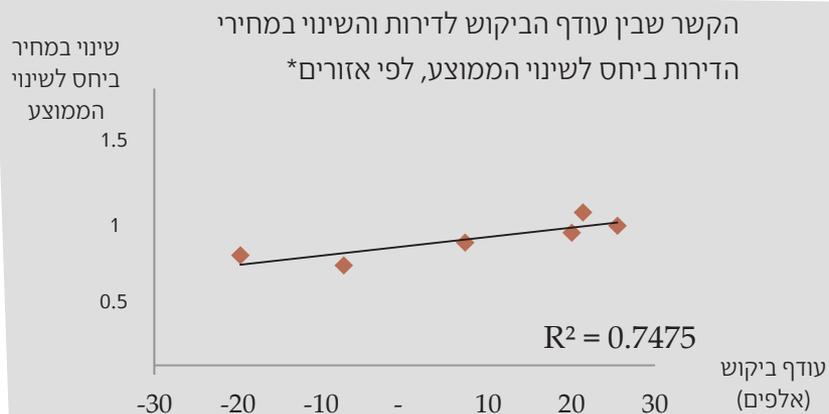


- למרות שמספר המועסקים ומשקי הבית גדלו בכל האזורים, קיימת שונות בעוצמה וביחס ביניהם
- שינויים אלו מסבירים כ-75% מהשינוי במחירי הדיוור שהתרחש באותה תקופה
- כך למשל, מחוז הצפון וחיפה שבו רמת הביקוש נמוכה, חווה עליית מחירים בקצב נמוך מהממוצע
- מנגד, תל אביב חוותה ביקושים גבוהים לצד עליית מחירים משמעותית, וגם המרכז, אשר נהנה מ-*spill over* מתל אביב, חווה עליית מחירים גבוהה מהממוצע

שינוי במחיר (אחוזים ויחס מהממוצע)	עודף ביקוש (אלפים ואחוזים)	גידול הביקוש מתעסוקה	גידול במספר משקי הבית	
(1.28) 270%	20 (20%)	100	80	תל אביב
(1.16) 246%	25 (26%)	95	70	ירושלים
(1.11) 234%	20 (11%)**	180	180	מרכז
(1.02) 217%	5 (2.5%)	80	75	דרום
(0.92) 194%	-20 (-11%)	70	90	צפון
(0.83) 176%	-10 (-20%)	50	60	חיפה

בין השנים 2001-2015, השינויים בשוק התעסוקה השפיעו על שוק הדיוור באזורים השונים

- הגידול במספר המועסקים, בניכוי השינוי במספר המפרנסים במשק בית בכל אזור, מהווה קירוב לעוצמת הביקוש לדיוור
- הגידול במספר משקי הבית מספק מדד לשינוי בהיצע הדירות
- מבחינת הנתונים האזוריים עולה כי קיים יחס ישיר בין עודף הביקוש כתוצאה מתעסוקה וקצב עליית המחירים



הניתוח מראה על מתאם גבוה ביותר בין תעסוקה לבין ביקוש למגורים

*מקור: למ"ס. הביקוש חושב לפי הגידול במספר המועסקים והשינוי במספר המפרנסים במשק בית בכל מחוז. ההיצע חושב כשינוי במספר משקי הבית בכל מחוז. מחירי הדירות מתייחסים למחיר ממוצע של דירה בת 3.5-4 חדרים. הנתון של המרכז כולל את עודף הביקוש שהגיע מתל אביב (20 אלף) תחת ההנחה שעודף הביקוש בתל אביב מופנה באופן הדרגתי למרכז

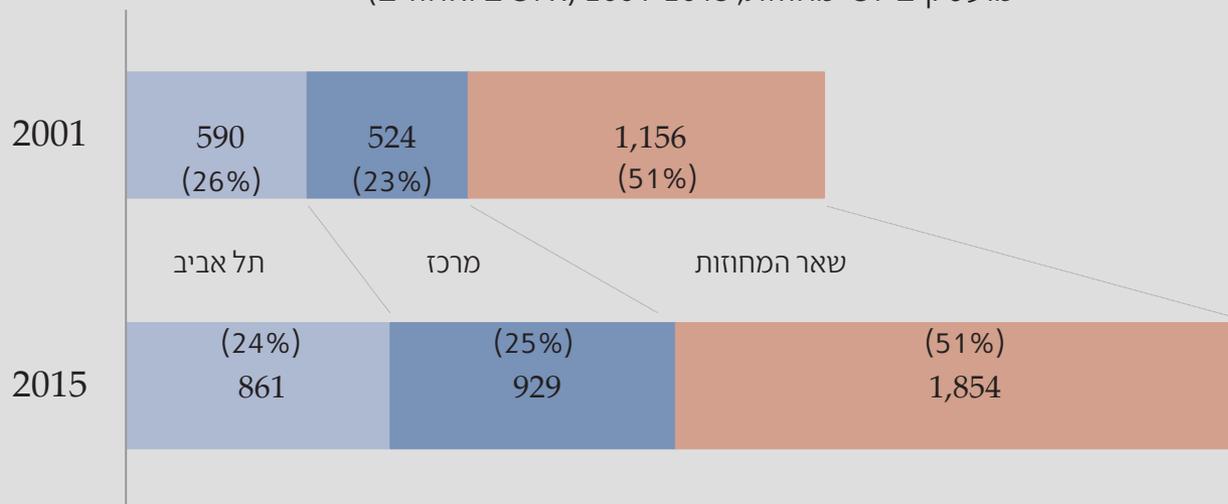
- הקשר שבין תעסוקה לדיור
- לקחי העבר - ישראל ב-15 השנים האחרונות
- 2048 - הדרך קדימה
- נספח מתודולוגיה

תוכן

מחוזות תל אביב והמרכז מרכזים כיום מחצית מהמועסקים בישראל

בשנים האחרונות מחוזות תל אביב והמרכז שומרים על חלקם היחסי במספר המועסקים, אך מאזן הכוחות ביניהם משתנה

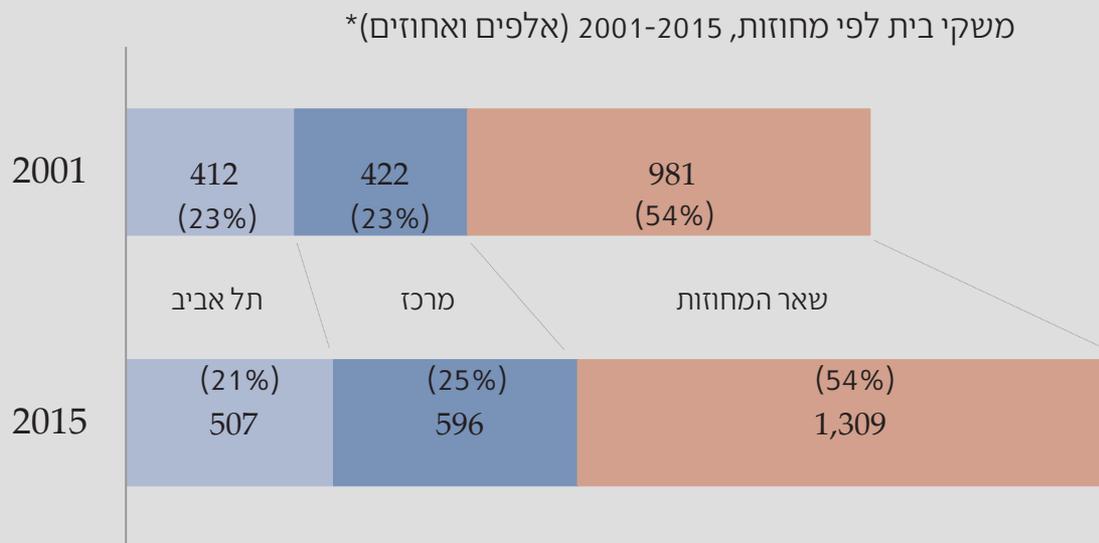
מועסקים לפי מחוזות, 2001-2015 (אלפים ואחוזים)*



על אף הגידול המשמעותי במספר המועסקים בישראל (60% ב-15 שנים), הדומיננטיות של מחוזות תל אביב והמרכז כמקור התעסוקה המרכזי של ישראל נשמרה

עדיין רק 46% ממשקי הבית מרוכזים במחוזות תל אביב והמרכז

חלקו היחסי של מחוז המרכז במגורים התחזק על חשבון מחוז תל אביב אך עדיין מספר משקי הבית נמוך ביחס להיקף התעסוקה



כבר כיום ישנו פער משמעותי (כ- 75 אלף משקי בית) בין ריכוזי האוכלוסייה לבין ריכוזי התעסוקה בכלל ישראל ובין המרכז לתל אביב (כ- 50 אלף משקי בית)

ניתן לראות כי ב-15 השנים האחרונות הפערים במחירי הדירות בין תל אביב והמרכז לבין הנגב והגליל התרחבו בצורה משמעותית

- בשנים האחרונות, מחירי הדירות במרכז בכלל, ובתל אביב בפרט, התייקרו יותר ובקצב מהיר יותר מדירות בנגב ובגליל
- דירה בתל אביב התייקרה ב-1.8 מש"ח, במרכז ב-850 אלף ש"ח, ובגליל ובנגב ב-260 אלף ש"ח
- פערי המחירים בין האזורים עלו משמעותית ומנציחים את הפער החברתי בין האוכלוסיות

הגידול בפערי מחירי דירות (4-3.5 חדרים) לפי אזורים, 2001-2015 (אש"ח)*



הגידול בפער המחירים תורם להתרחבות הפערים החברתיים שבין המרכז לבין הנגב והגליל ומקשה על מוביליות חברתית

הצפיפות בכבישים מתגברת כתוצאה מצמיחה מהירה של מספר כלי הרכב ביחס לשטח הכבישים, למרות גידול משמעותי בנסיעות ברכבת

הגידול בצפיפות בכבישים הוביל להתארכות
זמן הנסיעה לעבודה בגוש דן

הגידול בשטח הכבישים והצמיחה בנסיעות ברכבת ישראל
אינם מצליחים לבלום את העלייה ברמת המינוע בישראל

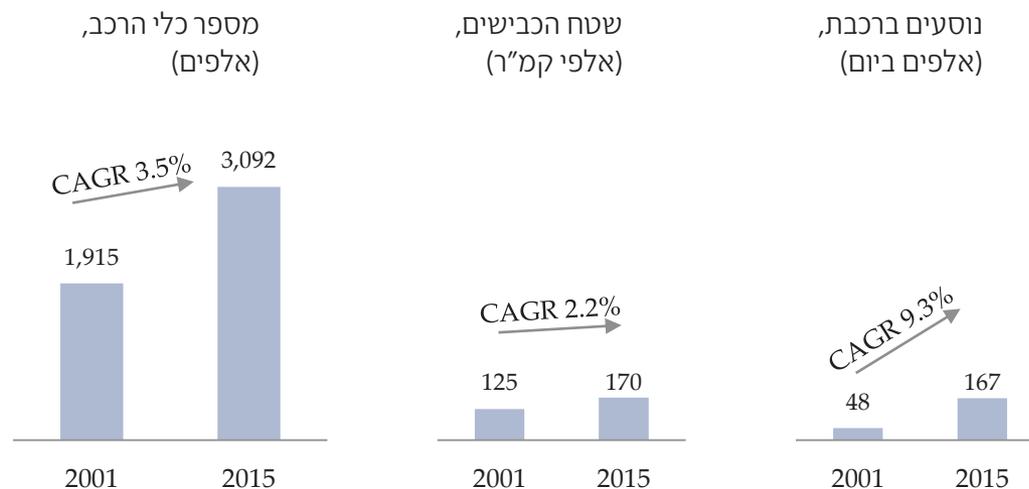
זמן נסיעה ממוצע לעבודה בגוש דן, 2013-2014 (דקות)**



”הגודש בדרכים צפוי לגדול משמעותית לכדי כשל כללי של רשת הכבישים העורקית במטרופולין בשעת שיא. עד 2030 כל נוסע ברכב צפוי לבזבז מעל 60 דקות נוספות בממוצע ביום בכבישים”

יעדים לפיתוח תחבורה ציבורית, משרד האוצר והתחבורה

נוסעים ברכבת, שטח הכבישים ומספר כלי הרכב, 2001-2015*



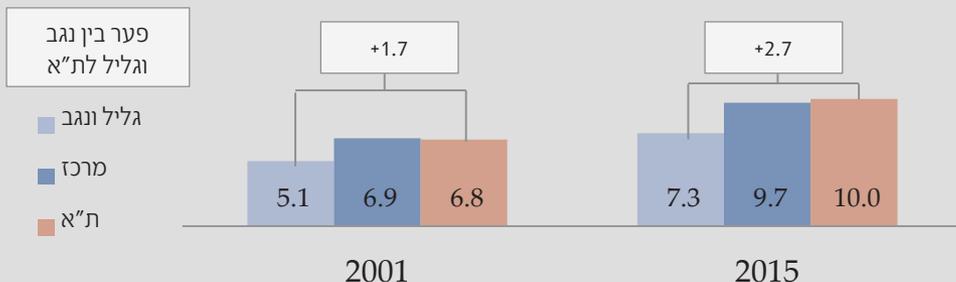
מגמות אלו הובילו להתארכות זמן הנסיעה הממוצע לעבודה בגוש דן

ב- 15 השנים האחרונות ישראל אינה מצליחה לצמצם את רמת אי-השוויון ולשנות את מיקומה בתחתית המדינות ב-OECD

בנוסף, בחינת האזורים מראה על התרחבות פערי הכנסה ותעסוקה

ישראל חוותה תמורות משמעותיות, אך ללא שינוי ברמת אי-השוויון

שכר ממוצע לפי אזורים, 2001-2015 (אש"ח)**



שיעור האבטלה לפי אזורים, 2001-2015 (%)



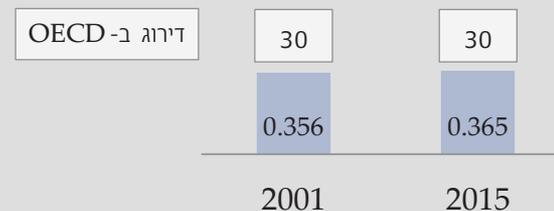
↑ לחיוב

- גידול במס' המפרנסים במשק בית
- צמצום פערים בשיעורי תעסוקה

↓ לשלילה

- צמצום קצבאות
- שינוי בהרכב האוכלוסייה

רמת אי-השוויון בהכנסה הפנויה, 2002-2015
(Gini coefficient)*



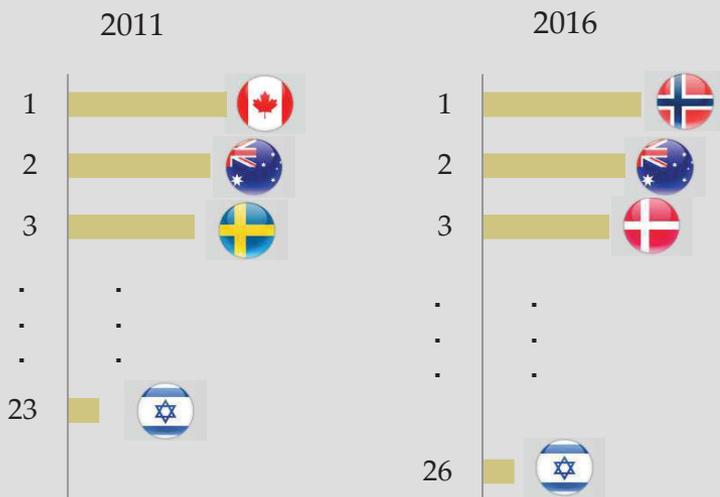
הפערים בין האיזורים מתרחבים, הן בשכר הממוצע והן בשיעור האבטלה

בשנים האחרונות ישראל מצויה בנסיגה במדדי איכות החיים, כפי שמשקף במדד ה-OECD Better Life Index של ה-OECD

בחינת מרכיבי המדד המשמשים לאומדן איכות החיים מצביעה על נסיגה יחסית בישראל*

מדד ה-Better Life Index בנוי מ-11 תחומים הנמדדים באמצעות אינדיקטורים ספציפיים*

דירוג במדד ה-Better Life Index, לפי שנים (מתוך 38 מדינות)



ב-5 השנים האחרונות ישראל הדרדרה אל המקום ה-26 במדד איכות החיים של ה-OECD

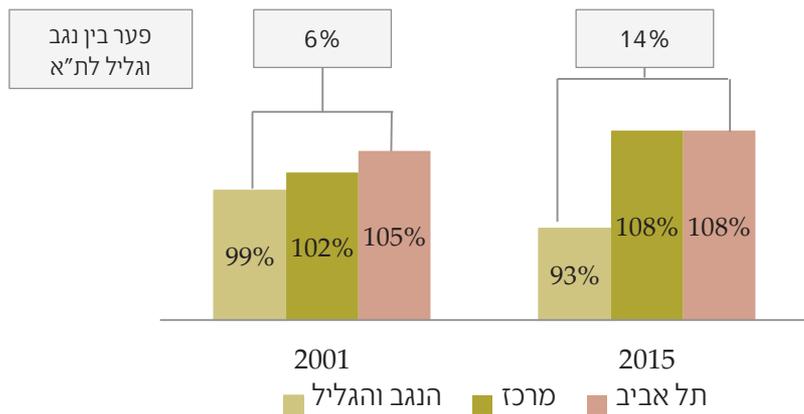
ניתוח תחום החינוך, אשר מהווה תחום מייצג לאיכות החיים, מצביע על התרחבות פערים ב- 15 השנים האחרונות

תחום החינוך כמייצג תחום איכות חיים

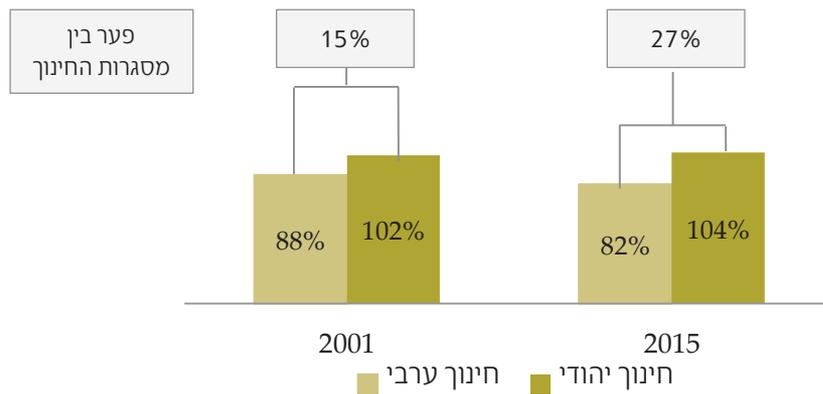
גם בין האזורים השונים הפערים מתרחבים

הפערים בין מסגרות החינוך היהודית והערבית התרחבו בצורה דרמטית בשנים האחרונות

שיעור הזכאות לבגרות בקרב הנבחנים לפי אזורים, 2001-2015 (באחוזים מהשיעור הארצי)**



שיעור הזכאות לבגרות בקרב הנבחנים לפי מסגרת החינוך, 2001-2015 (%)**



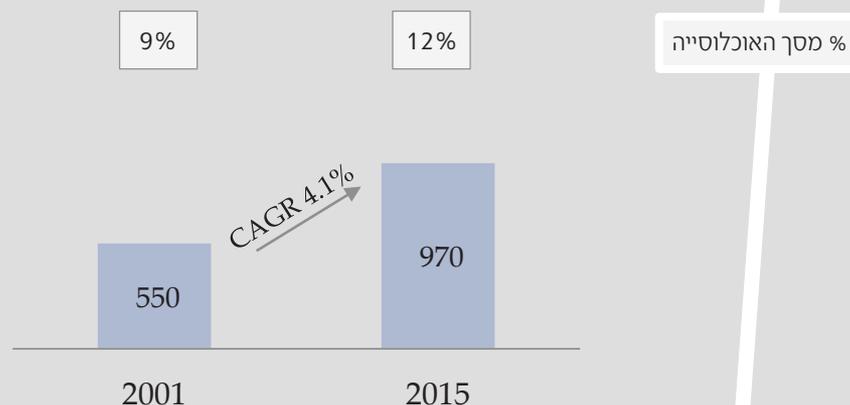
הפערים בחינוך מתרחבים הן בין מסגרות החינוך והן בין האזורים השונים

האוכלוסייה החרדית והערבית, אשר נמנית על השכבות החלשות בישראל, צומחת במהירות בשנים האחרונות ומתרכזת באזורים ספציפיים

האוכלוסייה החרדית צומחת במהירות ומהווה כ- 12% מסך האוכלוסייה

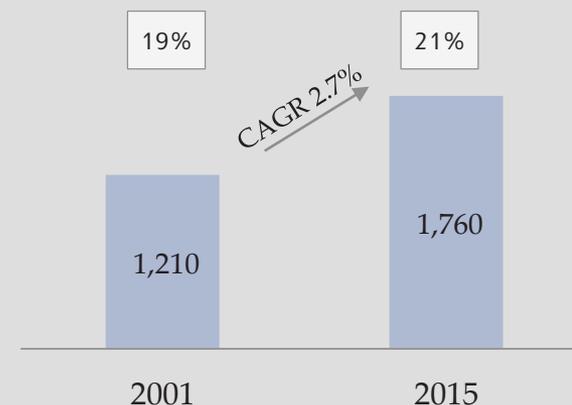
האוכלוסייה הערבית מהווה למעלה מחמישית מהתושבים בישראל ומתרכזת בנגב ובגליל

האוכלוסייה החרדית, 2001-2015 (אלפים)**



- האוכלוסייה החרדית מתרכזת במספר מועט של יישובים ורק כרבע ממנה מתגורר מחוץ לירושלים, המרכז ותל אביב
- כ- 85% מאוכלוסייה זו נמנית על 2 החמישונים התחתונים בישראל

האוכלוסייה הערבית, 2001-2015 (אלפים)*



- האוכלוסייה הערבית מתגוררת ברובה בנגב ובגליל, ומאכלסת למעלה ממחציתם
- כ- 85% מאוכלוסייה זו נמנית על 2 החמישונים התחתונים בישראל

ריכוז גבוה של אוכלוסיות חלשות בנגב ובגליל צפוי להשפיע על המרקם הסוציו כלכלי באזורים אלו

קצב הגידול המהיר של האוכלוסייה הערבית ב- 15 השנים האחרונות הוביל לגידול בחלקה היחסי באוכלוסיית הנגב והגליל

האוכלוסייה הערבית בנגב הכפילה עצמה ב- 15 השנים האחרונות

נגב

תושבים בנגב, לפי קבוצות אוכלוסייה, 2001-2015 (אלפים)*



- במהלך תקופה זו האוכלוסייה היהודית כמעט ולא צמחה, בזמן שהאוכלוסייה הערבית הכפילה עצמה
- חלקה היחסי של האוכלוסייה הערבית צמח מכ- 30% ב- 2001 לכ- 37% ב- 2015

האוכלוסייה הערבית מהווה למעלה ממחצית מאוכלוסיית הגליל

גליל

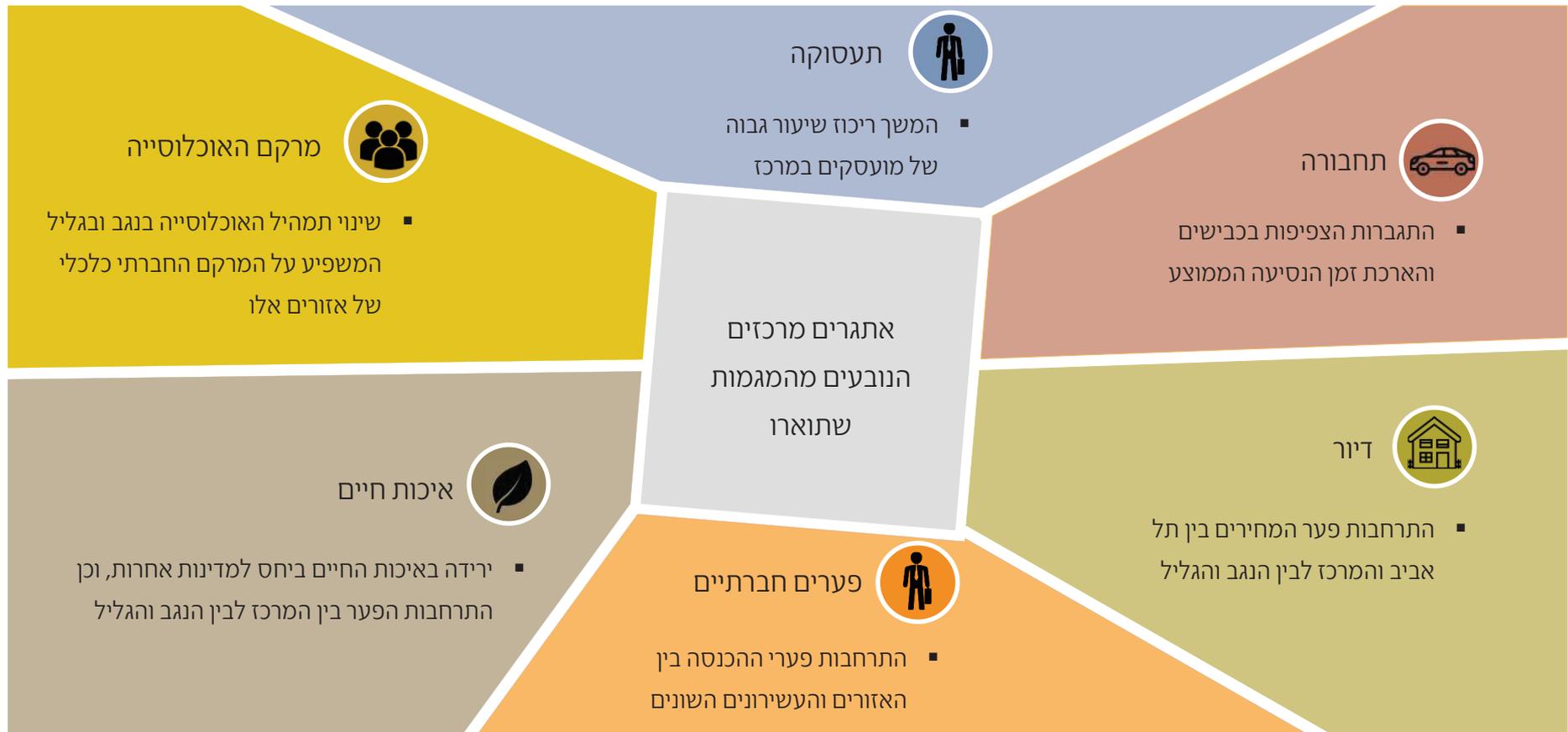
תושבים בגליל, לפי קבוצות אוכלוסייה, 2001-2015 (אלפים)*



- במהלך תקופה זו האוכלוסייה הערבית צמחה בכ- 170 אלף תושבים, כפול מהתוספת לאוכלוסייה היהודית
- כיום מהווה האוכלוסייה הערבית כ- 55% מסך התושבים בגליל

שינוי תמהיל האוכלוסייה עלול להשפיע לרעה על התרחבות הפערים החברתיים ואיכות השירותים הציבוריים ועל צביון האיזור כולו. בנוסף, התחזקות מגמת ההיפרדות במרקם האוכלוסייה מהווה אתגר שיש להתמודד עימו

מגמות העבר מצביעות על 6 אתגרים מרכזיים בהתפתחותה של ישראל



האופן בו החברה הישראלית תתמודד אתגרים אלו הינה קריטית לעתיד המדינה

- הקשר שבין תעסוקה לדיור
- לקחי העבר - ישראל ב-15 השנים האחרונות
- 2048 - הדרך קדימה
- נספח מתודולוגיה

תוכן

כלל הממצאים שאספנו הרכיבו את שלושה תרחישים מרכזיים

ראיונות מומחים

3 תרחישים
מרכזיים

מאמרים וסקירות הממוקדים בישראל

מאמרים מקצועיים ודוחות בינ"ל

נגדיר ונבחן את שלושת התרחישים הללו על מנת לזהות את החלופה המיטבית

לאור הנחות המוצא והמגמות הצפויות, קיימות שלוש חלופות אפשריות להתפתחות עתידית



ריבוי מטרופולינים



מטרופולין רב-מוקדי באזור המרכז



מטרופולין מרכזי הנסמך על מוקד בודד

- חלופה המתבססת על ת"א כמטרופולין מרכזי לצד התחזקות מטרופולינים נוספים (באר שבע, ירושלים, חיפה, הצפון)
- חלופה זו מתמקדת בחיזוק המטרופולינים הקיימים בהיבטי תעסוקה, חינוך, דיור, וכו', והגברת האטרקטיביות של אזורי מגורים ותעסוקה מחוץ למרכז

- חלופה המתבססת על ת"א כמוקד המטרופולין ולצדו מוקדי משנה במרכז, שישמשו להקלת עומסים ופיזור ביקושים במרכז הארץ
- חלופה זו מתמקדת בפיתוח מוקדי משנה במרכז הארץ (כגון נתניה, אשדוד ופ"ת) בהיבטים של תשתיות תחבורה, דיור ותעסוקה

- חלופה המתבססת על ת"א כמטרופולין מרכזי ודומיננטי
- חלופה זו מתמקדת בצמיחה טבעית ויצירת רצף עירוני במרכז הארץ תוך מתן פתרונות אד-הוק לסוגיות השונות (הרחבת תשתיות, קידום תחבורה שיתופית, הפשרת קרקעות, בניה לגובה, ועוד)

חידוד הגדרת החלופות יאפשר ביצוע בחינת היתכנות עבור כל אחת מהן



החלופה הראשונה מעצימה את המרכזיות של תל אביב ומחריפה את המצב הקיים

תחבורה

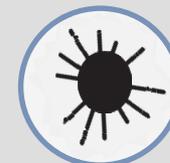
- זמן נסיעה לעבודה בשעות העומס (מגוש דן לת"א) מתארך מ-50 דקות לכ-150 דקות

דיוור

- דירה בתל אביב תעלה $6 \times$ מדירה בנגב או בגליל (כיום $3 \times$)
- דירה במרכז תעלה $2.5 \times$ מדירה בנגב או בגליל (כיום $1.5 \times$)

תעסוקה ואוכלוסייה

- 25% מהמועסקים יעבדו בתל אביב, ו-50% בכל המרכז
- 15% מהאוכלוסייה תתגורר בתל אביב, ו-45% במרכז



חלופה 1

מטרופולין מרכזי הנמשך על מוקד בודד

מרקם אוכלוסייה

- כ-60% מאוכלוסיית הנגב צפויה להיות לא יהודית
- כ-55% מאוכלוסיית הגליל צפויה להיות לא יהודית

איכות חיים

- המשך מגמת התרחבות הפערים בין האזורים השונים

פערים חברתיים

- השכר הממוצע בנגב ובגליל יעמוד על כ-75% מהשכר הממוצע במרכז

תרחיש זה אינו מספק פתרון לאף אחד מן התחומים

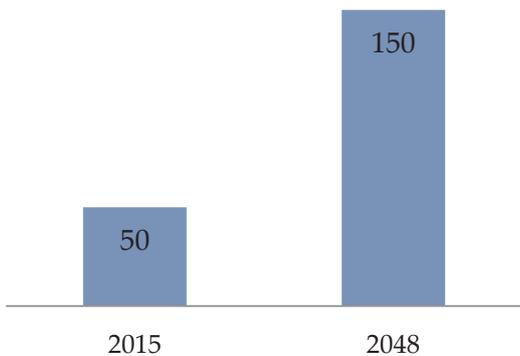
תרחיש זה אינו מספק פתרון אינו מספק פתרון לאף אחד מהתחומים



בתרחיש זה תל אביב והמרכז צפויים להמשיך ולרכז חלק גדול מהמועסקים בישראל, להשפיע לרעה על פערי מחירי הדיור ולהוביל לכשל תחבורתי בשעות העומס

תחבורה

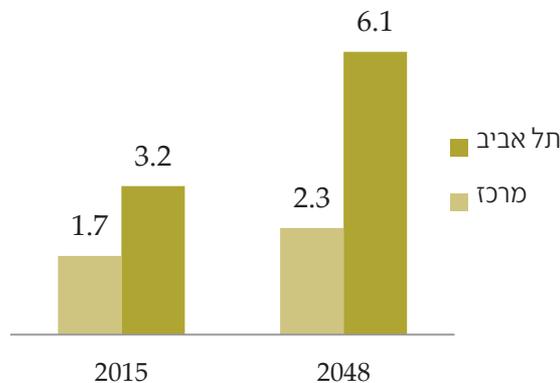
משך נסיעה ממוצע לעבודה (דקות)



משך הנסיעה צפוי לשלש עצמו תוך סתימת רשת הכבישים והארכת שעות העומס

דיור

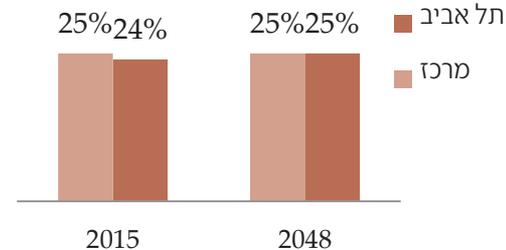
יחס מחירים בין דירת 4 חדרים בתל אביב ומרכז לדירה בנגב/גליל



פערי המחירים בישראל צפוי להמשיך ולהתרחב

תעסוקה

מועסקים לפי אזורים (%)



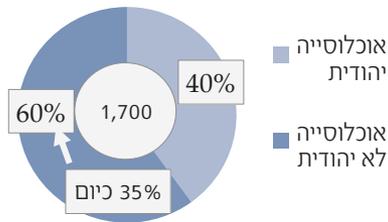
תל אביב והמרכז צפויים להמשיך ולרכז 50% מהמועסקים

תחת התרחיש הראשון מחצית מהמועסקים יתרכזו באזור המרכז; פערי מחירי הדיור ימשיך להתרחב, להקשות על מוביליות חברתית ולהגדיל פערים; ובשעות העומס כשל תחבורתי שיתבטא בשילוש זמן הנסיעה והארכת שעות העומס

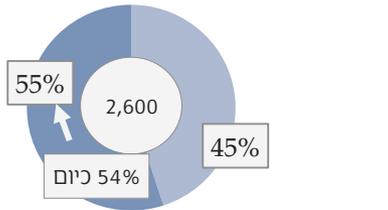
כתוצאה מכך, הפערים החברתיים ופערי איכות החיים ימשיכו להתרחב, מרקם האוכלוסייה ישתנה לרעה וצביון איזורים שונים במדינה עלול להשתנות

מרקם אוכלוסייה

התפלגות האוכלוסייה בנגב 2048



התפלגות האוכלוסייה בגליל 2048

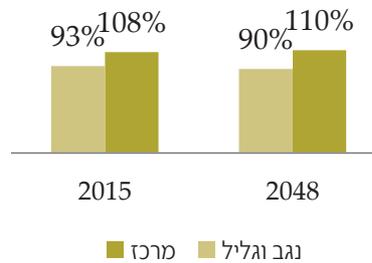


האוכלוסייה הערבית צפויה להוות רוב בנגב וללא שינוי בגליל

איכות חיים

תחום החינוך כמייצג תחום איכות חיים

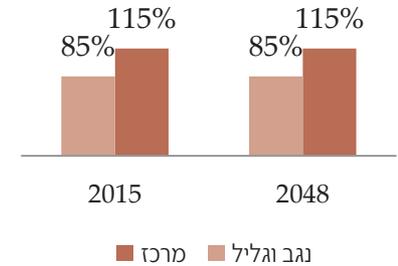
אחוז הזכאות לבגרות לפי אזורים (כאחוז מהממוצע הארצי)



הפערים באיכות החיים צפויים להתרחב

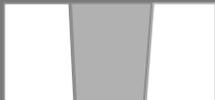
פערים חברתיים

השכר הממוצע לפי אזורים (כאחוז מהשכר הממוצע במשק)



פערי ההכנסות בין המרכז ותל אביב ובין הנגב והגליל צפויים להישמר

תחת תרחיש זה פערי השכר אינם מצטמצמים, פערי איכות החיים ממשיכים להתרחב וצביון הנגב והגליל עלול להשתנות



הסטת חלק מגורמי המשיכה של תל אביב אל המרכז, צפויה לספק מענה מוגבל לחלק מהתחומים בלבד

תחבורה

- זמן נסיעה לעבודה בשעות העומס (מגוש דן לת"א) מתארך מ-50 דקות לכשעה

דיור

- דירה בתל אביב תעלה 3x מדירה בנגב או בגליל (בדומה להיום)
- דירה במרכז תעלה 2.5x מדירה בנגב או בגליל (כיום 1.5x)

תעסוקה ואוכלוסייה

- 20% מהמועסקים יעבדו בתל אביב, ו-50% בכל המרכז
- 15% מהאוכלוסייה תתגורר בתל אביב, ו-45% בכל מרכז



חלופה 2

מטרופולין רב-מוקדי
באזור המרכז

מרקם אוכלוסייה

- כ-60% מאוכלוסיית הנגב צפויה להיות לא יהודית
- כ-55% מאוכלוסיית הגליל צפויה להיות לא יהודית

איכות חיים

- המשך מגמת התרחבות פערי החינוך בין האזורים השונים

פערים חברתיים

- השכר הממוצע בנגב ובגליל יעמוד על כ-75% מהשכר הממוצע במרכז

בעוד הפערים בין המרכז לת"א מצטמצמים, תרחיש זה אינו משפיע על הנגב והגליל

תרחיש זה מציג פתרון חלקי בלבד עבור התרחבות פערי מחירי הדיור (הפתרון בולם את התרחבות פערי המחירים מת"א אך לא המרכז) ומאט את התגברות העומס בכבישים

בתרחיש זה המרכז מתחזק על חשבון תל אביב, ועל כן פער מחירי הדיור מהמרכז ממשיך להתרחב ואילו משך הנסיעה ימשיך להתרחב במידה מתונה יחסית

תחבורה

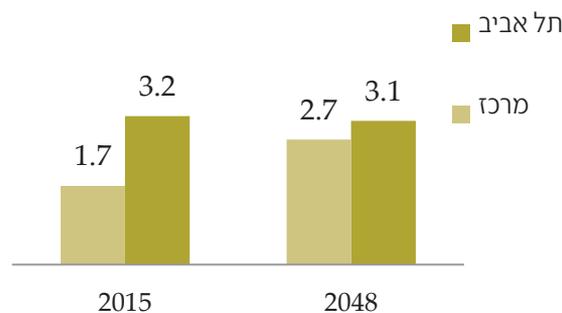
משך נסיעה ממוצע לעבודה (דקות)



משך הנסיעה צפוי להמשיך ולהתרחב בצורה מתונה

דיור

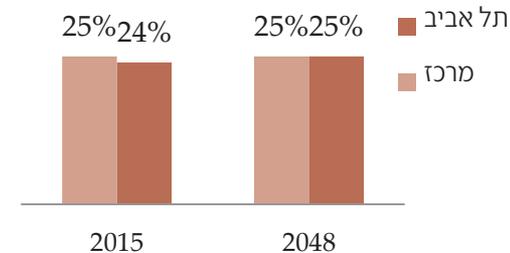
יחס מחירים בין דירת 4 חדרים בתל אביב ומרכז לדירה בנגב/גליל



פער המחירים צפוי להמשיך ולהתרחב אך בעוצמה פחותה

תעסוקה

מועסקים לפי אזורים (%)



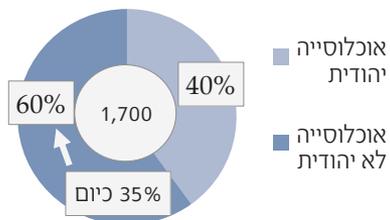
תל אביב והמרכז צפויים להמשיך ולרכז 50% מהמועסקים, כאשר המרכז מתחזק על חשבון תל אביב

בתרחיש זה מחצית מהמועסקים יתרכזו באזור המרכז, פער מחירי הדיור יוסיף להוות אתגר ומשך הנסיעה לעבודה ימשיך להתארך

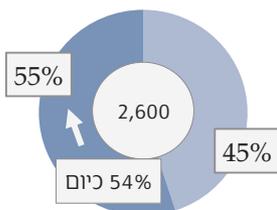
בדומה לתרחיש הראשון, הפערים החברתיים ופערי איכות החיים ימשיכו להתרחב, מרקם האוכלוסייה ישתנה לרעה וצביון איזורים שונים במדינה עלול להשתנות

מרקם אוכלוסייה

התפלגות האוכלוסייה בנגב 2048



התפלגות האוכלוסייה בגליל 2048



האוכלוסייה הערבית צפויה להוות רוב בנגב ובגליל

איכות חיים

תחום החינוך כמייצג תחום איכות חיים

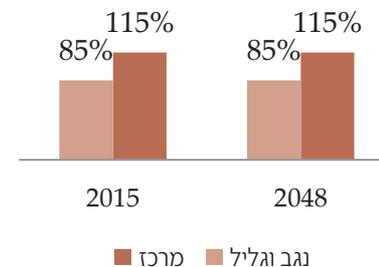
אחוז הזכאות לבגרות לפי אזורים (כאחוז מהממוצע הארצי)



הפערים באיכות החיים צפויים להתרחב

פערים חברתיים

השכר הממוצע לפי אזורים (כאחוז מהשכר הממוצע במשק)



פערי ההכנסות בין המרכז ותל אביב ובין הנגב והגליל צפויים להישמר

גם תחת תרחיש זה פערי השכר אינם מצטמצמים, פערי איכות החיים ממשיכים להתרחב וצביון הנגב והגליל עלול להשתנות

תרחיש 3, דומה למפת מרכזים בהיקף האוכלוסייה בנגב ובגליל, תוך השלמת היריעה לכלל האיזורים בארץ

מפת מרכזים			תרחיש 3			
האוכלוסייה % מסך	CAGR	אוכלוסייה	האוכלוסייה % מסך	CAGR	אוכלוסייה	
			23%	1.8%	3,800	מרכז
			12%	1.1%	2,000	תל אביב
			11%	1.5%	1,700	ירושלים
			8%	0.7%	1,200	חיפה
			4%	0.8%	700	נפת אשקלון
21%	4.8%	3,300	20%	4.7%	3,100	נגב
23%	3.0%	3,600	22%	2.8%	3,500	גליל
100%	1.9%	16,000	100%	1.9%	16,000	סה"כ

הנחות מרכזיות

- 100% מהאוכלוסייה באיז"ש (לפי קצבי הגידול הקיימים) שוייכה לנגב ולגליל
- ♦ החלוקה הפנימית בין הנגב והגליל הותאמה כך שתתאים לנתוני החיוץ העתידיים
- ♦ אגב, הנחת המוצא הייתה כי רק מחצית מאוכלוסייה זו תעבור לנגב והגליל, וכך סך האוכלוסייה שם היה עומד על 6 מיליון
- הסטת כ- 430 אלף משקי בית (10% מהמועסקים) מכלל האזורים אל הנגב והגליל
- הנחנו מדרגיות בשיעור משקי הבית העוברים לנגב ולגליל המבטאת את העוצמה היחסית של כל אזור

המשמעות של ההנחות הללו הינה הגבלת קצבי הגידול של שאר המטרופולינים

חיזוק האטרקטיביות של הנגב והגליל צפוי לספק פתרון כולל לכל התחומים

תחבורה

- זמן נסיעה לעבודה בשעות העומס (מגוש דן לת"א) נותר על 50 דקות

דיור

- דירה בתל אביב תעלה 3x מדירה בנגב או בגליל (בדומה להיום)
- דירה במרכז תעלה 1.5x מדירה בנגב או בגליל (בדומה להיום)

תעסוקה ואוכלוסייה

- 20% מהמועסקים יעבדו בתל אביב, ו-40% בכל המרכז
- 15% מהאוכלוסייה תתגורר בתל אביב, ו-40% במרכז



חלופה 3
ריבוי מטרופולינים

מרקם אוכלוסייה

- כ-45% מאוכלוסיית הנגב צפויה להיות לא יהודית
- כ-40% מאוכלוסיית הגליל צפויה להיות לא יהודית

איכות חיים

- עצירת מגמת התרחבות הפערים וצמצום הפער בשיעור הזכאות לבגרות

פערים חברתיים

- השכר הממוצע בנגב ובגליל יעמוד על כ-85% מהשכר הממוצע במרכז

תרחיש זה צפוי
לצמצם את הפערים
הקיימים בין ת"א
והמרכז לנגב ולגליל

מבין שלושת התרחישים, תרחיש זה מהווה פתרון מיטבי עבור האתגרים הצפויים

משיכת אוכלוסייה חזקה לנגב ולגליל צפויה לספק מענה מיטבי בשלושת תחומים אלו

תחבורה

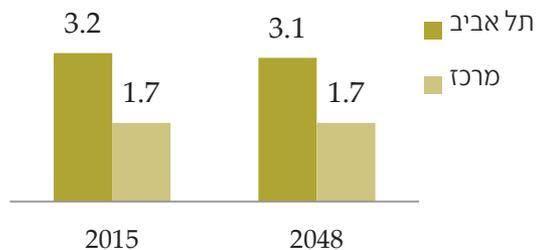
משך נסיעה ממוצע לעבודה (בדקות)



בלימת המשך ההחמרה בעומס בכבישים

דור

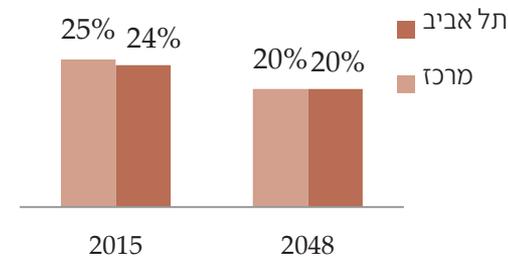
יחס מחירים בין דירת 4 חדרים בתל אביב ומרכז לדירה בנגב/גליל



עצירת התרחבות פערי המחירים

תעסוקה

מועסקים לפי אזורים (%)



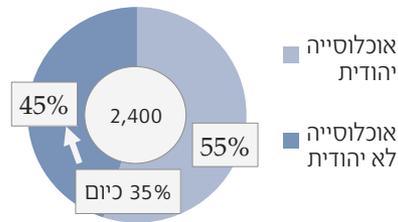
אזור תל אביב והמרכז צפוי לרכז חלק קטן יותר מהאוכלוסייה בהשוואה להיום

תחת תרחיש זה שיעור התושבים והמועסקים בנגב ובגליל יגדל, דבר הצפוי להוביל לצמצום פער מחירי הדירות אל מול המרכז ותל אביב ואף לסייע בהקלת העומסים התחבורתיים במרכז

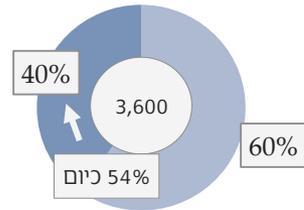
הפערים החברתיים ופערי איכות החיים יצטמצמו לראשונה מזה שנים רבות ולמרות צמיחה מהירה באוכלוסייה הערבית בנגב, בנגב ובגליל יהיה רוב יהודי

מרקם אוכלוסייה

התפלגות האוכלוסייה בנגב 2048



התפלגות האוכלוסייה בגליל 2048

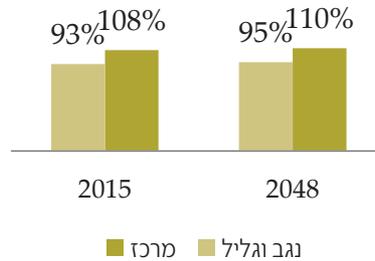


האוכלוסייה היהודית צפויה להוות רוב בנגב ובגליל

איכות חיים

תחום החינוך כמייצג תחום איכות חיים

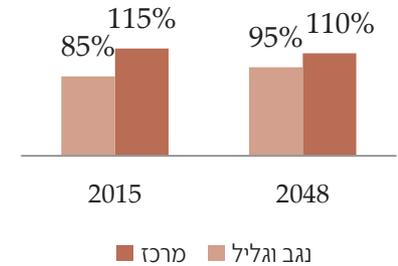
אחוז הזכאות לבגרות לפי אזורים (כאחוז מהממוצע הארצי)



גם הפערים באיכות החיים צפויים להצטמצם

פערים חברתיים

השכר הממוצע לפי אזורים (כאחוז מהשכר במרכז)



פערי ההכנסות בין הנגב והגליל ובין המרכז צפויים להצטמצם

תרחיש זה מסייע לצמצום פערי הדיור בין המרכז לתל אביב וממתן את עומסי התחבורה הצפויים, אך אינו מספק מענה לפערים מול הנגב והגליל ולסוגיית מרקם האוכלוסייה

בחינת השוואתית של שלושת משקפת עד כמה התרחיש השלישי עדיף על האחרים

תחבורה

זמן הנסיעה משלש את עצמו



זמן הנסיעה מתארך ב-20%



זמן הנסיעה אינו מתארך



דיוור

דירה בת"א עולה x5 מאשר בנגב ובגליל



דירה בת"א עולה x3.5 מאשר בנגב ובגליל



דירה בת"א עולה x3 מאשר בנגב ובגליל



תעסוקה ואוכלוסייה

50% מהמועסקים ו-45% מהאוכלוסייה בת"א ובמרכז



50% מהמועסקים ו-45% מהאוכלוסייה בת"א ובמרכז



40% מהמועסקים ו-40% מהאוכלוסייה בת"א ובמרכז



מרקם אוכלוסייה

האוכלוסייה היהודית תהפוך למיעוט בנגב ובגליל



האוכלוסייה היהודית תהפוך למיעוט בנגב ובגליל



האוכלוסייה היהודית תהווה רוב בנגב ובגליל



איכות חיים

המשך התרחבות הפערים



המשך התרחבות הפערים



שינוי מגמה וצמצום פערים



פערים חברתיים

פערי השכר עומדים על 25%



פערי השכר עומדים על 25%



פערי השכר עומדים על 15%



החלופה השלישית הינה החלופה אותה נבקש לקדם