



העתק משרדי

תכנית מתאר מצפה רמון

נספח מס' 12



נספח פרוגרמטי לתכנית מתאר מצפה רמון

אומדן לכלכליות הרשות המקומית

הוכן על ידי זאב ברקאי

עדכון ינואר 2020

א. מבוא כללי

מסמך זה מהווה מענה להתנגדויות שהוגשו לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום המייחסות לנושאי פרוגרמה וכלכלה.

המסמך מחולק לשני פרקים המשלימים האחד את השני. הפרק הראשון מתייחס לפרוגרמה על כל המשמעויות והפרק שני מתייחס לנושאים כלכליים כגון: תעסוקה, הכנסות הרשות המקומית, ארנונה וכדומה.

ב. הפרוגרמה

1. אוכלוסייה ומשקי בית.

צוות ההיגוי של התכנית, כאשר יעד התכנית הייתה שנת 2025, אישר אוכלוסיית יעד לשנת 2025 בהיקף של 7,500 נפש. יחד עם זה החליטה ועדת ההיגוי כי בגלל שינויים אפשריים בעתיד במגמות גידול האוכלוסייה, להבטיח יכולת קליטה של עד 10,000 נפש. לאור ניתוח מגמות העבר וניתוח של ישובים דומים סוכם כי מספר הנפשות למשק בית בטווח התכנון יהיה 3.2 נפשות למשק בית. כלומר בהנחה שאוכלוסיית היעד היא 7,500 נפש, אז מספר משקי הבית הוא 2,348 ואילו בהנחה שיעד האוכלוסייה הוא 10,000 נפש אזי מדובר ב – 3,125 משקי בית.

עם הארכת זמן התכנון שונתה שנת היעד לשנת 2030 והנתונים עודכנו. בתכנית המתאר אשר הופקדה להתנגדויות נמצא כי קיבולת התכנית לעת מימוש מלא ובהנחות זהות על מספר משקי הבית ובהנחה שמספר הנפשות למשק הוא 3.2, האוכלוסייה הפוטנציאלית לכאורה נאמדת בכ – 16,432 נפש. בעקבות הדיונים בהתנגדויות לתכנית המופקדת והכנת תוכניות נוספות בישוב, החליטה הוועדה המחוזית כי פוטנציאל האוכלוסייה לשנת היעד תהיה 17,230 נפש לפי ממוצע של 3.5 נפשות במשק בית.

אולם ניתוח מלאי הדירות קיים ודרישות לקיום מלאי ריק סביר, והתייחסות לתכניות התחדשות עירונית צפויות לאור חלק ממלאי הדירות הקיים זה עשרות שנים, יהיה סביר להניח כי מלאי הדירות הריאלי במיצוי הזכויות נאמד על כן באוכלוסייה שתמנה כ – 11,500 נפש.

אוכלוסייה, משקי בית, נפשות למשק בית

2030	2016	2008	1995	
17.2	5.1	4.8	4.3	אוכלוסייה
5.1	1.6	1.5	1.4	משקי בית
3.5	3.2	3.1	2.9	נפשות למשק בית

2. דירות.

א. מספר הדירות

מספר הדירות הנדרש לשנת היעד 2030: תידרשנה כ – 5,135 דירות ראויות לאכלוס. למלאי הדירות שיאוכלס במימוש תחזית האוכלוסייה חייבים להניח מלאי ריק של 5%. מלאי ריק מיועד

לאפשר קליטת אוכלוסייה בטווח הקצר, לרוכשי דירות שטרם אכלסו וכדומה. בישוב עם מלאי דירות גדול, די במלאי ריק של כ- 3%, אולם בישוב קטן כמו מצפה רמון, יש צורך במלאי אבסולוטי גדול יותר. לכן הנחנו 5% מהמלאי. כלומר נדרש מלאי דירות של 5,135 דירות מזה 4,865 דירות מאוכלסות ועוד 270 דירות ריקות. בינוי 2017 דווח על קיום של 1,925 דירות בישוב. חלק מהמלאי הקיים הוא משנות החמישים והששים. יהיה סביר להניח כי חלק מהדירות האלה, ואולי אף חלק מהדירות החדשות יותר יעברו הליכי התחדשות עירונית ובהחלט יתכן שחלק מהמענה לכלכליות הליך ההתחדשות ינתן במלאי הדירות שתוכנן באתרים חדשים כך שברור שחלק מהדירות החדשות יהיו במקום דירות קיימות.

דירות, שטח בנוי ושטח ממוצע לדירה

2030	2016	2015	2007	
5,135	1,925	1,885	1,882	דירות
667,500	244,000	241,200	206,600	שטח בנוי (מ"ר)
130	127	128	110	שטח דירה ממוצעת

השינויים במספר הדירות על פני זמן יכולים לנבוע מגמר בנייה ומשינויים במלאי הדירות – איחד דירות או פיצול דירות. הלוח הבא מראה את השינויים במלאי וגמר דירות משנת 2010 עד 2016 ועד בכלל.

גמר בנייה, מלאי בסוף שנה ושינוי במלאי

שינוי במלאי	מלאי בסוף שנה	גמר בנייה	
	1875	3	2010
2	1877	4	2011
3	1884	10	2012
13	1878	7	2013
19	1874	15	2014
-3	1885	8	2015
23	1925	63	2016

סביר להניח כי השינויים במלאי היו בעיקרן איחוד דירות או שינוי יעוד של דירות למשל למלונאות.

ב. מלאי תכנוני

התכנית מאפשרת בנייה של 5,135 דירות מול 1,925 דירות קיימות ב-2017. הצורך בתוספת מחויבת של 3,210 יחיד (1,925 קיימות והיעד הוא 5,135 דירות) מחייב אפשרות לתוספת זו. כפי שצוין לעיל מתחייב מלאי תכנוני גדול יותר כדי להבטיח יכולת מימוש תכניות התחדשות עירונית, מלאי ריק חיכוכי, וכן אפשרויות למעבר מאתר לאתר בעת הצורך וכדומה. לכן מאפשרת תכנית המתאר פוטנציאל של 5,135 דירות.

ג. שטח הדירות

על פי נתוני הארנונה של המועצה המקומית לסוף השנים 2015 ו-2016 היה השטח הממוצע של דירה בישוב קרוב ל – 127 מ"ר; בשנת 2007 היה שטח הדירה הממוצעת 110 מ"ר. בין השנים 2007 ל – 2015 נוספה לפי הדיווח של הלמ"ס רק יחיד אחת והשטח הממוצע גדל לכדי 128 מ"ר, כלומר תוספת של 18 מ"ר לדירה בממוצע. אולם לסוף 2016 השטח הממוצע לדירה הוא 126 מ"ר בלבד.

לאור נתונים אלה אנו מניחים כי שטח דירה ממוצעת לשנת 2030 יהיה 130 מ"ר. כלומר שטח הבנוי של 5,135 דירות ראויות לאכלוס יסתכם על כן בכ – 667,500 מ"ר.

ד. פרוגרמה לצורכי ציבור ברמה השכונתית.

הפרוגרמה לצורכי ציבור ברמה השכונתית המתחייבת היא על בסיס "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" אשר אושרה על ידי הממשלה ב-2016, ומהווה מסמך בסיסי לכל תכנית ובסיס לתקצוב המוסדות על ידי משרדי הממשלה. על פי הנתונים שנבחנו על ידי צוות התכנון קיימים כיום כל השירותים המתחייבים ברמה השכונתית. כל תכנית מפורטת שתוגש למוסד תכנון חייבת להיבדק הפרוגרמה לצורכי ציבור, כאשר על התכנית להבטיח קיום כל השירותים על פי ה"תדריך".

3. פרוגרמה לשירותים ציבוריים כלל עירוניים.

הישוב צפוי להגיע בשנת היעד לכ – 11,500 נפש בהנחות אופטימיות. ישוב בגודל כזה ובמיקום המבודד בו הוא מצוי זכאי לשירותים אשר בישובים במרכז הארץ בגודל כזה יכולים ליהנות משירותים בישובים גדולים סמוכים, במקרה זה אינם סבירים, ולכן יש צורך לקיים שירותים אלה בישוב. הפירוט להלן:

א. **בית ספר מקיף**: קיים בישוב וכן קיימת ישיבה תיכונית. גידול האוכלוסייה יכול

להיקלט במוסדות הקיימים, וניתן להרחיב המבנים במגרש הקיים.

ב. **מתנ"ס**. לאוכלוסייה של כ – 11,500 נפש התקן הוא מגרש בשטח של 3 דונם

ומבנה בשטח של 800 מ"ר. בישוב קיים מתנ"ס פעיל עם חללים לפעילות תרבותית וצמודים למבנה גם מתקני ספורט כולל בריכת שחיה פתוחה. על פניו נראה כי המגרש יכול להכיל את הפעילויות השכיחות במתנ"ס, ואם ימצאו המשאבים ניתן לנצל את המגרש להשלמת שירותים.

ג. **ספריה עירונית**. פועלת במתנ"ס, כאשר התקן מחייב 0.02 מ"ר לנפש, כלומר כ –

230 מ"ר לשנת היעד. הספרייה כיום פועלת בשטח גדול יותר.

ד. **אולמות למופעים באולם סגור**. בדרך כלל חלק מהמתנ"ס. כיום אין אולם כזה

במתנ"ס, ויש למצוא שטח קרקע לבניית אולם סגור בשטח של כ – 800 מ"ר.

ה. **אתר פתוח למופעים המוניים**. מדובר במגרש מסודר עם במה היכול להכיל

בצורה מסודרת עד כ – 2,000 איש. בתכנית אותר מקום מתאים לאורך שדרות בן גוריון.

ו. **מרכז ספורט חובבים עירוני**. כיום אין מוקד פעילות ספורטיבי אלא מגרשי

הספורט בבתי הספר. התקן מתייחס לאוכלוסיית סף של 50,000 נפש; אולם

בגלל המיקום מוצע לאתר מגרש בשטח של כ – 20 דונם לאיצטדיון כדורגל ומתקנים נוספים, רצוי בקרבה למתנ"ס.

4. **מוסדות ממשלתיים ועירוניים.** הכוונה למשרדי עירייה, בית משפט שלום, בית דין רבני, משרדי המוסד לביטוח לאומי, שירות תעסוקה, לשכת בריאות משרדי רשות המסים וכדומה. התכנית מציעה לבסס את כל המשרדים המנויים לעיל במגרש המיועד למבנה הרשות המקומית בכניסה לעיר.

ג. נספח כלכלי

5. כוח העבודה והתעסוקה.

על פי התחזית לאוכלוסייה בשנת 2030 נאמד כוח העבודה ושיעור המועסקים הצפוי. מול היצע כוח אדם בדקנו את היצע מקומות העבודה המקומי לשנת היעד. קיימת חשיבות בניסיון לאזן את מספר דורשי העבודה מול היצע מקומות העבודה בגלל המיקום המבודד של הישוב ואי קיום עורף תעסוקתי בקרבה. בלוחות להלן מובאים הנתונים הרלבנטיים. חשוב לציין שהצורך בשטחים מבונים נוספים ל"אכלוס" מקומות העבודה קיים בהיבט התכנוני. במיוחד חשוב לציין את הצורך בהבטחת מגרשים למתקני האכסון התיירותי באופנים השונים. הבדיקה מוכיחה כי קיים מלאי תכנוני לכל מתקני האכסון המבוקשים – בתי מלון, "צימרים", מלונות וכדומה. בגלל קיום היצע גדול יחסית לאזורי תעסוקה בכלל ולמתקני אכסון תיירותי בנפרד, מוצע כי בכל בקשה להיתר בנייה, יבדוק מוסד תכנון את ההתאמה בין הבקשה להיתר לעקרונות תכנית האב כדי להבטיח אופי הישוב.

התעסוקה בישוב – 2008-2030

	2030	2016	2008	
אוכלוסייה	17.2	5.1	4.8	
אוכלוסייה בגיל העבודה (+15)	12.9	3.5	3.2	
משתתפים בכוח העבודה	9.0	2.5	2.2	
שיעור השתתפות בכוח העבודה	70%	70%	69%	
מועסקים	8.6	2.4	2.0	
בלתי מועסקים	0.4	0.1	0.2	
שיעור בלתי מועסקים	5%	6%	7%	

נתוני המוסד לביטוח לאומי על עובדים במצפה רמון

מצפה רמון	סך עובדים	שכירים	עצמאים
2,514	2,381	133	
4,460	4,341	119	
12,120	11,576	544	
32,740	30,766	1,974	

שכר ממוצע לחודש לשכיר ושכירה 2015 –

נתוני המוסד לביטוח לאומי

שכר ממוצע לשכירה	שכר ממוצע גבר	שכר ממוצע לשכיר	
4,985	9,162	7,141	מצפה רמון
5,775	9,455	7,717	ירוחם
5,528	10,765	8,252	דימונה
6,344	8,806	7,634	אילת

מועסקים לפי ענפי הכלכלה 2008-2030¹

2030	2016	2008		
8,600	2,400	100.00%	2,000	סך הכל
800	160	9.30%	186	תעשייה
700	101	4.20%	84	בינוי
800	320	8.00%	160	מסחר למינהו
2,000	276	6.90%	138	אוכל ואירוח
450	108	4.50%	90	תחבורה
2,000	500	24.30%	486	מנהל ציבורי
1,000	335	15.80%	316	חינוך
250	200	9.20%	184	בריאות
600	400	17.80%	356	שירותים אחרים

התחזית לצורך בתקני אכסון תיירותי בכל וחדרי מלון בפרט, מצביע על קיום עודף משמעותי של היצע תכנוני. התחזית נערכה בהנחות מעט אופטימיות ביחס למגמות העבר, אך עדיין קרובות לריאליות מבחינת הידע הידוע היום. על כן, בהחלט יתכן מצב בו תנועת המבקרים באזור בכלל ובעיר בפרט, יגדל בשיעורים מהירים יותר – המיקום והסביבה (מכתש ייחודי, מדבר, דרך הבשמים, עתיקות, עלייה ברמת החיים הכללית, שובע מהגליל ומהשפלה, הפעלת מנחת וכדומה. על כן אין התכנית מציעה ביטול זכויות בנייה קיימות בכל מתקני האכסון, ומציעה בדיקה חוזרת של הצרכים ואופיים מדי 5 שנים. חשוב לציין שהבנייה של "מלון בראשית"

חשוב להדגיש שהייחוד של מצפה רמון מחייב ניצולו בצורה יעילה אשר מתבטאת בתמהיל שירותי אכסון תיירותי כפי שמוצג בלוח לעיל. מצפה רמון מציעה בתי מלון בדרגות השונות, חדרי אירוח וגם אכסניות כך שציבור רחב ביותר יכול למצוא את מקומו – החל ממלון

¹ העובדים במערכת הבטחון אינם כלולים בכוח העבודה

בראשית עד לאכסניות הנוער, תמהיל של איכויות, של מחירים ורמת שירות. מעבר לצורך בניצול הפוטנציאל, צמצמה תוכנית המתאר את קיבולת חדרי המלון על מנת להבטיח את איכות הסביבה ומניעת השלכות שליליות של פיתוח המלונות על המצוק הפונה אל המכתש על ידי מניעת קרינה ואור מהמלונות למכתש. זאת בין השאר, כיוון שהמכתש הוא אחד האטרקציות ברמה בינלאומית של הישוב ולכן מחייב שמירה.

מצאי תכנוני של מתקני אכסון תיירותי

מ'טות	חדרים	
4,900	2,450	חדרי מלון
1,950	780	צימרים
1,200	200	אכסניות
8,050	3,430	סך הכל

הגידול הסביר במלונאות מביא לגידול משמעותי בתעסוקה בענפי האירוח והאוכל אשר צפויים להתפתח במקביל לפיתוח המלונאות. אך לא רק שירותים אלה גדלים, גם שירותי המסחר למיניהם, ושירותים נוספים. דווקא הריחוק של מצפה רמון ממוקדי תעסוקה כמו באר שבע למשל, סביר שיביאו לידי פיתוח של מערך שירותים נלווים הן לשרות האורחים והן לשירות מתקני האכסון. כמו כן צפוי גידול בשירותי הדרכה וסיור בסביבה כמו סיורים במכתש, סיורים ב"מדבר" וכדומה.

הגידול בענפי האירוח והאוכל סביר שיציע תעסוקה גם לתושבי האזור כך שתהליך ההעסקה המצפה לא חייב להיות דומה לזה של אילת, כלומר אין הכרח שהמלונאות תמשוך עובדים זמניים אשר יבואו לתקופה קצרה ותמורה בשכר נמוך. המספר הגדול יחסית של "צימרים" – חדרי אירוח, אשר יעסיקו משפחות גם הוא מרכיב מאזן מבחינת איכות כוח האדם והתמורה לעבודתו.

6. האומדן הכנסות והוצאות הרשות המקומית.

על פי נתוני המועצה המקומית לשנת 2016 כפי שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הסתכמו הכנסות המועצה בכ – 61 מיליון ₪, ומזה הכנסות עצמיות בסך כ – 36 מיליון ₪. הכנסות אלה מבטאות הכנסה של המועצה בתקציב השוטף לנפש מעבר ל – 11,000 ₪ לנפש. זוהי הכנסה גבוהה ביותר לנפש, הכנסה המבטאת פוטנציאל שירותים לתושבי הרשות. הלוח להלן מציג את תקציב במועצה לשנת 2016 ולהשוואה את נתוני ירוחם דימונה ואילת.

תקציב שוטף של רשויות בישובים בנגב הדרומי 2016
(אלפי ₪ אם לא צוין אחרת)

אילת	דימונה	ירוחם	מצפה רמון	
544,646	259,548	79,104	60,886	סך הכנסות בתקציב שוטף
<u>356,114</u>	<u>140,986</u>	<u>32,190</u>	<u>35,607</u>	<u>סך הכנסות עצמיות</u>
268,000	108,423	20,192	25,707	מזה: ארנונה
68,284	31,181	6,538	14,528	מזה: ארנונה ממגורים
199,716	77,242	13,654	11,179	ארנונה לא מגורים
<u>188,532</u>	<u>118,562</u>	<u>46,914</u>	<u>25,729</u>	<u>סך העברות ממשלה</u>
116,760	35,128	11,593	14,540	מזה: העברות לחינוך
29,190	30,797	11,906	4,667	העברות לרווחה
42,582	52,637	23,415	6,522	העברות אחרות
10,871	4,407	8,598	11,938	סך הכנסות בתקציב שוטף לנפש
7,108	2,394	3,499	6,982	סך הכנסות עצמיות לנפש (₪)
65.38%	54.32%	40.69%	58.48%	שיעור הכנסות עצמיות (אחוזים)
19.17%	22.12%	20.31%	40.80%	שיעור הכנסות ארנונה ממגורים מכלל הכנסות עצמיות

אנו רואים שהתקציב השוטף של המועצה לנפש במצפה רמון הוא הגבוה בין הרשויות המוצגות בלוח לעיל. הנתון לגבי אילת שהוא גבוה מזה של ירוחם ודימונה נמוך מזה של מצפה רמון בכ- 9%.

הכנסות המועצה מקורן משני מקורות: מקורות עצמיים והעברות ממשלתיות. העברות ממשלתיות ניתנות לחלוקה לכאלה שהן במסגרת חוק – לחינוך ולרווחה ומעוגנים בהחלטות הכנסת. לעומת העברות אחרות שבדרך כלל נובעים מהסכמות לטווח קצר, הסכמים קואליציוניים, העברות חירום וכדומה. לכן, באמידה של המקורות העתידיים (למשל לשנת 2030) יש לאמוד העברות שלא חינוך ורווחה בזהירות.

אנו רואים שבשנת 2016 היה שיעור ההכנסות העצמיות של מצפה רמון גבוה יחסית לירוחם ודימונה ונמוך בהשוואה לאילת. ככל שלרשות מקומית שיעור גבוה יותר של הכנסות עצמיות גדולה עצמאותה הכלכלית והתקציבית.

מודד נוסף הוא שיעור ההכנסות מארנונה למגורים. זאת כיוון שמקובל להניח שהמגורים (כלומר האוכלוסייה שמתגוררת בהן) מחייבים הוצאות שונות העולות על ההכנסות מארנונה למגורים. יתרה מזאת, לגבי הארנונה ממגורים קיימת מעורבות גדולה יחסית של הממשלה והכנסת אשר מקבילים את הרשות המקומית בקביעת גובה החיוב, שחרורים מארנונה וכדומה. לכן, ככל ששיעור ההכנסות מארנונה למגורים קטן יותר, גדולה עצמאות הרשות. כאן, ברור שמצפה רמון תלויה יותר במימון החיצוני.

ההכנסות מארנונה שלא ממגורים מותנית בקיום מבנים ומגרשים שאינם מיועדים למגורים כמו שטחי מסחר, משרדים מפעלי תעשייה ומבני מלאכה. ככל שקיימים בשטחי הרשות יותר מפעלים ומשרדים הבסיס הכלכלי של הרשות איתן יותר. בלוח שלהלן מוצגים הנתונים לשנת 2016 לחיוב ארנונה, שטחים וחיוב.

חיובי ארנונה בישובים בנגב הדרומי 2016
(שטח בנוי באלפי מ"ר, חיוב שאלפי ₪)

אילת	דימונה		ירוחם		מצפה רמון			
	חיוב	שטח	חיוב	שטח	חיוב	שטח		
295,655	7,998	77,135	2,512	21,703	956	27,308	3,183	סך הכל
78,674	2,093	44,859	1,184	9,499	260	9,215	244	מגורים
71,003	453	2,170	27	1,525	21	3,683	40	עסקים
12,189	215	15,026	173	8,339	141	1,916	31	תעשייה
48,687	4	1,771	2	191	0	118	0	בנקים
85,394	923	275	5			1,995	32	בתי מלון
292	4,310	13,034	1,121	2,149	534	10,381	2,836	אחר
	668		200		162		71	עסקים + תעשייה
	13.3		3.5		17.6		13.9	שטח עסקים + תעשייה לנפש

מהלוח לעיל אכן רואים מתאם בין שיעור השטחים המבונים לעסקים ותעשייה לנפש מול ההכנסה בתקציב השוטף לנפש. שתי רשויות – מצפה רמון ואילת שטחים רבים לנפש ולהם אכן הכנסה בתקציב השוטף לנפש גבוהה; ירוחם חריגה ואילו דימונה אכן עם אזורי תעסוקה נחותים לנפש.

להלן חישוב ההכנסות השוטפות של הרשות המקומית מצפה רמון בהנחה שהתכנית המתארית מתממשת.

האומדן מניח מימוש כל השטחים בתחומים השונים, מניח אי שינוי בתעריפי הארנונה ומניח שחלק מהמשתנים מתנהג באותה צורה כמו הגידול באוכלוסייה.

הכנסות המועצה המקומית 2016 ואומדן לשנת 2030 (אלפי ₪)

2030	2016	
121,759	60,886	סך הכנסות
74,890	35,607	סך עצמיות
58,478	25,707	ארנונה

15,358	14,528	ארנונה מגורים
43,120	11,179	ארנונה אחר
19,412	9,900	עצמיות אחרות
46,769	25,279	סך ממשלה
28,510	14,540	חינוך
9,151	4,667	רווחה
9,108	6,072	אחר
10,588	11,938	הכנסה בתקציב שוטף לנפש

אומדן שטחים לגבייה 2016 ו - 2030

2030		2016		
אלפי ש"ח	שטח (אלפי מ"ר)	אלפי ש"ח	שטח (אלפי מ"ר)	
69,617	7,313	27,308	3,183	סך הכל
22,000	583	9,215	244	מגורים
9,550	104	3,683	40	עסקים
5,100	82	1,916	31	תעשייה
295	0	118	0	בנקים
9,264	149	1,995	32	בתי מלון
23,408	6,395	10,381	2,836	אחר

הונח מימוש "החזון" וקיום אוכלוסייה של 17,230 נפש בשנת 2030 לעומת 5,100 בסוף שנת 2016. במקביל הונח שיעור הגידול באוכלוסייה יהיה גם שיעור הגידול בשטח המגורים, בשטחי התעסוקה, גידול מהיר יותר בשטח המלונאות על כל סוגיו. מאידך, הונח כי הגידול בהעברות מהממשלה יגדל בקצב איטי יותר בהעברות שאינן לחינוך ורווחה, בעוד ההעברות לחינוך ורווחה יגדל על פי שיעור הגידול באוכלוסייה.

כמו כן הונח כי שיעור הגבייה בארנונה למגורים יישאר גבוה יחסית – 86% ואילו בשאר סעיפי הגבייה שיעור הגבייה יהיה 100%.

אנו רואים כי על אף הגידול המשמעותי באוכלוסייה ובשימושים הסחירים בישוב, צפויה ירידה מסוימת בהכנסות בתקציב השוטף לנפש בגלל הרכב הנכסים הפיסיים. אולם, עדין ההכנסה גבוה יחסית לישובים אחרים.

כמובן שאם יתברר כי הגידול באוכלוסייה לא היה מלווה בגידול מתאים במבנים הסחירים תהיה ירידה במוטנציאל הרשות לתת שירותים ברמה של 2016. אולם, הסבירות אומרת שגידול האוכלוסייה לא יתקיים אם לא יהיה גידול מקביל בשטחים הסחירים, הן במלונאות והן בשימושים האחרים.