הצעת מחקר לבחינת האימפקט של שיקום נחל באזור ההדגמה בקריית שמונה

פרופ' דורון לביא, המכללה האקדמית תל חי

מטרה:

לבחון את האימפקט של שדרוג חורשת קק"ל והאזור סביבה למרחב ירוק המשתלב במסגרת האורבנית של קריית שמונה, הן בתחום המגורים והן בתחום אזור התעסוקה הסמוך.

היפותזה:

לשותפות פרויקט "קריית שמונה עיר הנחלים" ישנה תכנית פיתוח שצפויה לשנות את המרחב בשלוש השנים הקרובות. על פי תקדימים ממקומות רבים אחרים, הציפייה היא שתכנית זו תגדיל את האטרקטיביות של מתחמי המגורים מסביב ואת אופי ואיכות אזור התעסוקה הסמוך לחורשה.

שיטה:

אחת הצורות לבחון את ההשפעה של תכנית כזאת היא בשיטה של העדפה נגלית. כלומר לבחון את התנהגות הציבור עקב יישום התכנית. התכנית צפויה להגדיל את האטרקטיביות של מגורים ותעסוקה בסמוך לחורשה. הביקושים הללו צפויים לעלות את ערך הנכסים באזור (עליית מחירים הנובעת מביקוש גובר לאותם נכסים). עליה זו חושפת את הערך הנוצר מפיתוח התכנית. כלומר, ניתן להעריך את האימפקט באמצעות ניתוח עליית המחירים הנובעת מיישום התכנית.

על מנת לאמוד את ההשפעה יש להשתמש בכלים אקונומטרים כגון מחירים הדונים המאפשרים לבודד את השפעת התכנית מיתר ההשפעות (כגון שינוי מחירי דיור, עליית ריבית, והשפעות ספציפיות של נכס כמו גודל דירה, קומה וכו'). אם זאת יש מספר בעיות במדידה המוצעת מכיוון שלא ברור היקף העסקאות באזור ופרק הזמן שניתן לבצע את אותה מדידה. על מנת לבצע את המדידה באופן מדויק נדרשות עשרות רבות ואף מאות עסקאות באזור. כמו כן יש קושי לזהות מתי התכנית צפויה להשפיע – האם בשלב התכנון והודעה לציבור, בעת ביצוע בפועל או רק לאחר סיומה. בעיות אלה עשויות לסכן את היכולת לאמוד את הערך האמיתי של התכנית.

לכן הפתרון הנו לשלב בין שתי שיטות – מצד אחד לבצע ניתוח של BT (העברת תועלות), כלומר לנתח את הסביבה הקיימת ולהסיק מאירועים דומים בארץ ובעולם, מהי ההשפעה הצפויה במרחב הנוכחי. לצד זה, צריך לבצע לאורך הזמן ניתוח ראשוני של הנתונים הקיימים במרחב ולראות אם אכן מתקבלת תוצאה המאששת את הערכות לפי שיטת BT.

שלבי העבודה

שלב א

ניתוח של מצאי יחידות הדיור והמאפיינים שלהם במרחב לפי מעגלי מרחק מהחורשה. כלומר עמידה של

כמות יחידות הדיור (ומאפייניהם) ברצועה של עד 100 מטר מהחורשה, 200 מטר וכו׳. באופן דומה היקף מ״ר של תעסוקה באותם מעגלים. כמו כן עמידת ערך הנכסים הקיימים (שווי נכסי של מלאי הנכסים לפני ההשפעה).

שלב ב'

סקירת ספרות ולימוד מקרי חקר על מקרים דומים. ישנם מחקרים שבחנו את ההשפעות הצפויות של מרחב ירוק על הנכסים באזור, על בסיס המרחק ממוקד האירוע. קבלת ההשפעה הצפויה בעליית המחיר (באחוזים) בהתאם למרחק של הנכס ממוקד האירוע.

שלב ג

קבלת אומדן של עליית ערך הנכסי הכולל (מגורים ותעסוקה) עקב השקעה בתכנית. השוואת עלות הפיתוח למול התועלת ממנה.

שלב ד

בחינת שינוי מחירים בפועל בעסקאות לאורך השנים האחרונות לצורך אישוש התוצאות (בעיקר לבחון האם עליית המחיר המשוערת מתקיימת בפועל לאורך ביצוע התכנית).