

עיריית בני ברק

28 בדצמבר, 2021

עדכון דירוג

העלאת דירוג ל-'AAA'; התחזית יציבה

אנליסט אשראי ראשי:

יותם כהן, yotam.cohen@spglobal.com

איש קשר נוסף:

איתי רפל, 972-3-7539718, etai.rappel@spglobal.com

תוכן עניינים

2	תמצית
2	פעולת הדירוג
2	תחזית הדירוג
2	התרשיש השלילי
2	שיקולים עיקריים
3	מסגרת מוסדית יציבה ומיקום גיאוגרפי מרכזי
4	הכנסות עתידיות יובילו לשיפור בשירותים וישמשו לשירות החוב
6	מתודולוגיה ומאמרים קשורים
6	מאמרים נוספים
6	רשימת דירוגים

העלאת דירוג ל-'ilAAA' והתחזית יציבה

תמצית

- בעקבות ההתאוששות הכלכלית, אנו צופים כי עיריית בני ברק תצליח לאזן את התקציב השוטף ולשמור על גירעון קטן לאחר תקציב הפיתוח.
- אנו מעריכים כי העירייה תמשיך ליהנות מנגישות טובה למגוון רחב של מוסדות פיננסיים, ובמקביל תגדיל מעט את החוב שלה על מנת לממן את תוכנית ההשקעות, אך הוא יישאר נמוך מ-30% מההכנסות השוטפות שלה לאורך טווח התחזית.
- לפיכך אנו מעלים את דירוג האשראי של עיריית בני ברק ל-'ilAAA'. התחזית יציבה.

פעולת הדירוג

ב-28 בדצמבר, 2021, העלתה S&P מעלות את הדירוג של עיריית בני ברק ל-'ilAAA'. התחזית יציבה.

תחזית הדירוג

תחזית הדירוג היציבה משקפת את דעתנו שהעירייה תרחיב את שירותיה הציבוריים לטובת האוכלוסיה ההולכת וגדלה, תוך שימוש בהכנסות הנוספות הצפויות לה הן מאכלוס מגדלי המשרדים והן מגביית האגרות וההיטלים בעקבות המשך ההתאוששות הכלכלית. תוכנית הפיתוח של העירייה, הממומנת על ידי העברות ממשלתיות ועל ידי הכנסות ההון שלה, תצריך נטילת הלוואות נוספות, אך עומס החוב כשיעור מההכנסות יישאר נמוך ויציב.

התרחיש השלילי

אנו עשויים להוריד את דירוג האשראי של עיריית בני ברק אם ההכנסות ממגדלי המשרדים ומיתר הפרויקטים העירוניים יהיו נמוכות משמעותית מהמצופה, או אם העירייה תגדיל את הוצאותיה מבלי שאלו יכוסו על ידי מענקים ממשלתיים נוספים, מה שיוביל לגירעונות עמוקים ולצבירת חוב מהירה יותר.

שיקולים עיקריים

העלאת הדירוג של עיריית בני ברק משקפת את דעתנו שמצבה הפיננסי של העירייה ימשיך להשתפר בעקבות ההתאוששות הכלכלית ממגפת הקורונה, כך שהיא תשיג עודף תפעולי יציב של 1.6% בממוצע בין השנים 2022 ו-2024. אנו מצפים שהעירייה תגדיל את הכנסותיה ממסים מהעסקים השונים שמתאכלסים במגדלי המשרדים שנבנו באזור התעסוקה של העיר, וכן את הכנסותיה העצמיות מדמי שימוש ושכירות בנכסי הנדל"ן שלה, דוגמת המשרדים שהיא מחזיקה בבעלותה. בהינתן גידול האוכלוסיה המהיר, הכנסות אלו יסייעו לעירייה להרחיב את שירותיה לאזרחים וכן לשרת את חובה. אנו מעריכים כי העירייה תמשיך לפתח את אזורי המסחר

עיריית בני ברק

והמגורים שלה באמצעות נטילת הלוואות נוספות, והיא תצליח לעשות זאת בזכות נגישותה הטובה למקורות מימון חיצוניים. אנו מצפים שעמדת הנזילות של העירייה תמשיך להתחזק, תוך שהיא מנצלת מעת לעת את מסגרות האשראי שלה.

מסגרת מוסדית יציבה ומיקום גיאוגרפי מרכזי

אנו רואים את המסגרת המוסדית בה פועלות הרשויות המקומיות בישראל כניתנת לחיזוי באופן כללי, אף שמעת לעת צפויים בה שינויים מסוימים. לרשויות מקומיות בישראל אין את היכולת החוקית הפורמלית להתנגד לשינויי חקיקה שמשפיעים עליהן, אך התייעצות עם הגופים המייצגים שלהן נעשית באופן תדיר. המגזר מאופיין בפיקוח הדוק של משרד הפנים, המאשר את התקציבים ואת פעילויות נטילת החוב. ביוני 2021 הושבעה ממשלה חדשה ובנובמבר 2021 אושר תקציב המדינה לשנים 2021-2022. אנו מניחים שתקציב זה יספק ודאות טובה יותר באשר להעברות הממשלתיות למגזר הרשויות המקומיות. פרויקט התשתית הגדול ביותר שאושר במסגרת התקציב הוא הקמת המטרו בגוש דן, אשר יעבור גם בשטח השיפוט של העיר בני ברק. רשויות מקומיות שבשטח שיפוטן יוקמו תחנות מטרו, יידרשו להשתתף במימון הפרויקט באופן חלקי ולמשך תקופה של כ-15 שנים בממוצע. לפי ההערכות, בני ברק תידרש להקצות חלק מזערי מתקציבה לצורך כך, ותהיה לכך השפעה מועטה על ביצועיה התקציביים.

מבחינה היסטורית, בני ברק היא מרכז ליהדות חרדית, עם מעורבות מוגבלת יחסית של האוכלוסייה המקומית בפעילות הכלכלית. יתרה מכך, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מסווגים את בני ברק באשכול השני מתוך עשרה במונחים של מיצוב סוציו-אקונומי (כאשר האשכול העשירי מורכב מקבוצת הרשויות העשירות ביותר, והראשון מהרשויות המקומיות העניות ביותר), ובכך מצביעים על הרמה הנמוכה מהממוצע הארצי של האינדיקטורים הכלכליים. לאלה נוסף גם שיעור הבלתי מועסקים הגבוה כתוצאה ממגפת הקורונה והכנסה ממוצעת לנפש נמוכה, אשר מובילים לשיעור גבוה של הנחות בארנונה. אנו מציינים כי שיעור ההתחסנות הנמוך יחסית בקרב אוכלוסיית העיר עלול להוביל לשיעור תחלואה גבוה ולהגדיל את הסיכויים להטלת מגבלות על הפעילות הכלכלית של תושביה. אולם מאפיינים אלו ממותנים בזכות מדדי החיוביים של הכלכלה הישראלית, ובפרט בשל מיקומה האטרקטיבי של העיר בסביבת מרכז העסקים של ישראל, אשר מאפשר לה לקדם צמיחה כלכלית באמצעות פיתוח אזורי תעסוקה ומסחר.

הדירוג מסתמך גם על המדיניות הפיננסית המאוזנת של העירייה, הכוללת את הערכתנו כי לצוות הפיננסי ניסיון הולם והוא שומר על ניהול נאות גם בתקופות של חילופי שלטון. העירייה מנהלת את הכנסותיה והוצאותיה באופן הולם, כפי שמתבטא בסטיות מעטות מהתקציב ברמה השנתית, רובן מאוזנות משני צדי התקציב. הבחנו כי העירייה מנסה להקל על נטל המס המוטל על התושבים, בהינתן מעמדם הכלכלי חברתי הנמוך מהממוצע הארצי, אולם היא מאזנת את הירידה ההכנסות באמצעות שינוי רכיבים אחרים בתקציב. כמו כן, העירייה מחזיקה קווי אשראי בבנקים, התומכים בנזילות שלה לאורך השנה. כתוצאה מאובדן ההכנסות בזמן המגפה, העירייה נאצלה ללוות מלוות איזון כדי לאזן את תקציבה השוטף בשנים 2020 ו-2021, בהתאם לאישור

עיריית בני ברק

הרגולטור. אנו צופים כי מלוות איזון אלו לא יידרשו לה בשנים הקרובות. בדומה להשקפתנו על רשויות מדורגות אחרות בישראל, אנו סבורים שנראות הניהול הפיננסי של העירייה מוגבלת במידת מה על ידי אופק הזמן הקצר של התכנון הפיננסי, לשנה אחת קדימה, בהתאם לדרישות הרגולטוריות המקומיות.

הכנסות עתידיות יובילו לשיפור בשירותים וישמשו לשירות החוב

אנו צופים כי החל מ-2022, בני ברק תשמור על מאזן תפעולי חיובי, עם מגמת שיפור קלה משנה לשנה, הודות להכנסות הצפויות לה מאכלוס מגדלי המשרדים ומדמי השימוש והשכירות של נכסי הנדל"ן שהיא מחזיקה בבעלותה. כמו כן אנו צופים שהעירייה תגדיל את הכנסותיה מאגרות והיטלים כתוצאה מחידוש הפעילות הכלכלית. אנו מניחים כי ההכנסות הנוספות יוקצו להרחבת השירותים העירוניים לטובת האוכלוסיה הגדלה. עוד אנו צופים שהעירייה תתחיל לייצר הכנסות מחניון דן החל משנת 2022 שבה הוא יתחיל לפעול. הכנסות נוספות בשנים הקרובות צפויות להתקבל גם מהקאנטרי קלאב המתוכנן ומתקבולי ארנונה של אלפי יחידות דיור שישווקו בעיר, כמו גם ממצלמות לאכיפת נסיעה בנתיב תחבורה ציבורית ומהיטלי פיתוח של אזורי תעסוקה ומגורים נוספים. הכנסות אלו יתמכו גם בשירות החוב, שחלקו נלקח לצורך הקמת הפרויקטים שהוזכרו. אנו צופים גידול גם בהעברות הממשלתיות לשירותים הממלכתיים, וכן במנגנוני הסיוע הנוספים שהעיר זכאית להם מהממשלה, בין היתר מענק האיזון השנתי.

אנו לוקחים בחשבון כי הגמישות התקציבית של העירייה מוגבלת יותר משל רשויות מקומיות אחרות, שכן מקורות ההכנסה העיקריים שלה, קרי ההעברות הממשלתיות ותקבולי הארנונה, נקבעים על ידי הממשלה ואינם ניתנים לשינוי באופן עצמאי על ידי העירייה. בדומה לרשויות מקומיות אחרות בישראל, אנו משקללים גם לחצים עתידיים פוטנציאליים שנובעים מהוצאות הפנסיה אשר עשויים להכביד על התקציב העירוני. עם זאת, אנו מאמינים שההתחייבויות הפנסיוניות יגדלו בהדרגה במשך השנים עד שיגיעו לשיא, אולם לא יתממשו בבת אחת.

פעולות נטילת החוב של העירייה יתמקדו בעיקר במימון תכניות הפיתוח. העירייה פרסמה תוכנית פיתוח חדשה לשנים 2021-2022, אשר מגדילה את צורכי המימון שלה. אנו סבורים כי העירייה תצליח לסיים את השנים הבאות באיזון תקציבי, תוך שהיא נוטלת חוב לזמן קצר על מנת לגשר על פערי נזילות לאורך השנה. מלבד החוב הישיר, אנו כוללים בנטל החוב גם את חבות החברה הכלכלית לבני ברק, המנהלת את נכסי העירייה ופועלת כזרוע שלה. אנו צופים שיחס החוב נתמך הרשות יישאר יציב ונמוך, בסביבת 20% מההכנסות התפעוליות המאוחדות.

אנו סבורים שהעירייה חשופה גם להתחייבויות תלויות, שהתממשותן תוביל לגידול בחוב. מקורן של התחייבויות תלויות אלה בעיקר בתביעות שהוגשו כנגד העירייה, בדומה לרשויות מקומיות רבות בישראל, בהתחייבויות לספקים של העירייה והתאגידים העירוניים ובחוב הפיננסי של תאגיד המים מי ברק, שנמצא בבעלות מלאה של העירייה. אנו מציינים כי ביצוע פרויקט המטרו יהיה כרוך ככל הנראה בתביעות נוספות נגד העירייה. קרוב לוודאי שהמדינה תכסה את רובן, אך חלקן ייפול על כתפי העירייה.

עיריית בני ברק

אנו רואים את עמדת הנזילות הכוללת של בני ברק כהולמת. אף שיתרות המזומנים והנכסים נזילים של העירייה לבדן צפויות לכסות יותר מ-100% מהשימושים בשנה הקרובה, אנו סבורים כי יחס הנזילות עשוי להיות נתון לתנודתיות מסוימת במהלך השנה. תנודתיות זו נגזרת מהתפלגות לא שווה של הכנסות, בעיקר מארנונה, על פני השנה, המאלצת את העירייה להשתמש בקווי האשראי הבנקאיים שלה כדי לגשר על הפערים. הערכת הנזילות של בני ברק משקללת גם את הנגישות המספקת של העירייה לנזילות חיצונית, הנובעת מחוזקת המערכת הבנקאית המקומית ומהיצע האשראי הנרחב שלה, וכן מהיסטוריית ההלוואות של העירייה וקשריה הטובים עם מספר בנקים.

עיריית בני ברק – סיכום ציונים של גורמי דירוג

גורם דירוג	ציון
מסגרת מוסדית	3
כלכלה	3
ניהול פיננסי	3
ביצועים תקציביים	5
נזילות	2
נטל חוב	2

הדירוגים ש-S&P Global Ratings מעניקה לרשויות המקומיות מבוססים על שישה גורמי דירוג מרכזיים המפורטים בטבלה שלעיל. מאמר המתודולוגיה "מתודולוגיה לדירוג רשויות מקומיות", מה-15 ביולי, 2019, מסכם את הדרך שבה משמשים ששת הגורמים יחדיו בקביעת דירוג הרשות המקומית. המסגרת המוסדית מדורגת בסולם של 1 (הציון הטוב ביותר) עד 6 (הציון הגרוע ביותר). הכלכלה, הניהול הפיננסי, הביצועים התקציביים, הנזילות ונטל החוב מדורגים בסולם של 1 (הציון הטוב ביותר) עד 5 (הציון הגרוע ביותר).

עיריית בני ברק – מדדים פיננסיים (מיליון ₪)

שנה	2019	2020e	2021bc	2022bc	2023bc	2024bc
הכנסות תפעוליות	1,296	1,325	1,362	1,443	1,512	1,586
הוצאות תפעוליות	1,277	1,323	1,371	1,422	1,486	1,556
יתרה תפעולית	19	2	(9)	21	26	30
יתרה תפעולית (% מהכנסות תפעוליות)	1.5	0.1	(0.7)	1.5	1.7	1.9
הכנסות הון	274	214	205	237	206	218
הוצאות הון	243	303	263	241	267	258
יתרה אחרי תקציב הון	50	(87)	(67)	17	(36)	(10)
יתרה אחרי תקציב הון (% מסך ההכנסות)	3.2	(5.7)	(4.3)	1.0	(2.1)	(0.6)
חוב נפרע	20	18	27	29	33	28
אשראי ברוטו נוסף	25	45	105	35	35	40
יתרה אחרי אשראי נוסף	55	(61)	10	22	(34)	2
עומס חוב ישיר (נכון לסוף השנה)	189	215	293	298	300	312
עומס חוב ישיר (% מההכנסות התפעוליות)	14.6	16.2	21.5	20.7	19.9	19.7
חוב נתמך רשות (יתרה בסוף השנה)	199	222	297	301	303	314
עומס חוב נתמך רשות (% מההכנסות התפעוליות המאוחדות)	15.2	16.5	21.8	20.9	20.0	19.8
ריבית (% מהכנסות תפעוליות)	0.3	0.3	0.3	0.4	0.4	0.3
תמ"ג לנפש (ארצי) (₪)	152,060	161,150	168,418	174,313	180,414	152,060

bc – תרחיש בסיס.

עיריית בני ברק

הנתונים והיחסים שלעיל הם תוצאה, בין השאר, של חישובים שנעשו על ידי S&P Global Ratings, ומשקפים את הערכתה העצמאית של S&P Global Ratings לגבי רמת העדכון, הכיסוי, הדיוק, האמינות והשמישות של המידע הנגיש. המקורות המרכזיים הם דוחות כספיים ותקציבים, כפי שסופקו על ידי המנפיק. תרחיש הבסיס משקף את התחזית של S&P Global Ratings לגבי התרחיש הסביר ביותר

מתודולוגיה ומאמרים קשורים

- [מתודולוגיה - כללי: עקרונות הדירוג של S&P](#), 16 בפברואר, 2011
- [מתודולוגיה - כללי: דירוג אשראי בסולמות מקומיים](#), 25 ביוני, 2018
- [מתודולוגיה: מתודולוגיה לדירוג רשויות מקומיות](#), 15 ביולי, 2019
- [מתודולוגיה - כללי: סיכוני אשראי הנובעים מגורמי סביבה, חברה וממשל תאגידי \(ESG\)](#), 10 באוקטובר, 2021
- [הגדרות הדירוג של S&P Global Ratings](#), 10 בנובמבר, 2021
- [דעות ופרשנות: הקשר בין סולם הדירוג הגלובלי לבין סולם הדירוג הישראלי](#), 26 ביוני, 2018

מאמרים נוספים

- [דוח דירוג מדינת ישראל](#), 15 בנובמבר, 2021
- [הערכת סיכון ענף הבנקאות בישראל](#), 10 בספטמבר, 2021
- [סקירה ענפית: המסגרת המוסדית שבה פועלות הרשויות המקומיות בישראל](#), 31 במאי, 2021

רשימת דירוגים

עיריית בני ברק	דירוג	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה	תאריך אחרון בו נעשה עדכון לדירוג
דירוג (י) המנפיק טוח ארוך	ilAAA\Stable	09/04/2013	13/01/2021
היסטוריית דירוג המנפיק טוח ארוך	ilAAA\Stable		
דצמבר 28, 2021	ilAA+\Positive		
ינואר 13, 2020	ilAA+\Stable		
פברואר 25, 2018	ilAA+\Positive		
פברואר 22, 2016	ilAA+\Stable		
אפריל 09, 2013			
פרטים נוספים			
זמן בו התרחש האירוע	10:14 28/12/2021		
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	10:14 28/12/2021		
יזום הדירוג	החברה המדרגת		

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, "יחדיו", "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, "יחדיו", "S&P"). התוכן לא יישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, "יחדיו", "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דוחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחמתים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.