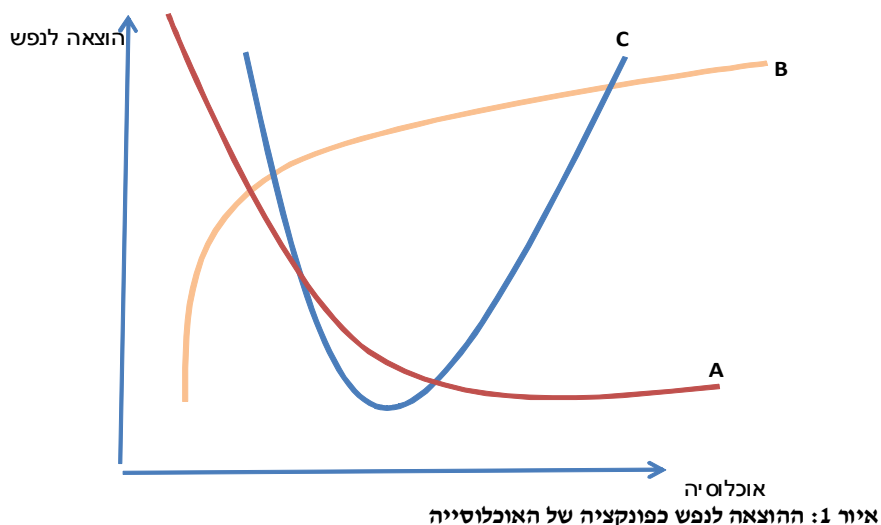


**איחוד רשויות תל אביב בת ים - סוגיות כלכליות, נדל"ניות – סקירת ספרות מהעולם**

עבודה זו מציגה סקירה של מחקרים מהעולם הבוחנים את ההשפעה של איחוד רשויות על ההוצאה לנפש ועל רמת השירותים הציבוריים. כן נסקרת ההשפעה של הוצאות והכנסות לנפש של הרשות על שירותים ציבוריים, וההשפעה של רמת השירותים הציבוריים, בדגש על חינוך, על ערכי נכסים למגורים. מהספרות שנסקרה עולה כי בהרבה מקרים מדובר באיחוד רשויות בסדרי גודל קטנים יותר יחסית למקרה של תל אביב ובת ים, המקרה של קנדה הינו המתאים ביותר להשוואה מבחינת סדרי גודל של אוכלוסייה. אם זאת להערכתני ניתן בהחלט ללמוד ולהשליך ממקרים אלה, המצביעים על מגמות ועל המשתנים שיש בהם בכדי להשפיע על מגמות אלה. במקרה של תל אביב בת ים מדובר באיחוד של רשות גדולה חזקה כלכלית עם רשות קטנה (יחסית לתל אביב), שהינה חלשה מבחינה כלכלית. בספרות נבחנה ההסתברות לביצוע איחוד בין רשויות עם מאפיינים כאלה (במקרה של פינלנד (Moisio and Uusitalo (2013)).

**Economic of scale – יתרונות לגודל – השפעת איחוד רשויות על ההוצאה לנפש**

בראייה כלכלית קונבנציונלית היינו מצפים שאיחוד רשויות יביא להקטנה בהוצאה לנפש של הרשות המאוחדת ביחס למצב בו שתי הרשויות פועלות בנפרד, זאת אם לא בטווח הקצר, לכל הפחות בטווח הארוך (Economic of scale), המתייחסת בהקשר זה לכך שההוצאה לנפש קטנה ככל שהאוכלוסייה גדלה כתוצאה מיתרונות לגודל). אם זאת, בספרות נמצאו תוצאות מעורבות ביחס להשפעה של איחוד רשויות על ההוצאה לנפש של הרשות. איור 1 להלן מדגים שלוש צורות אפשריות של עקומת ההוצאה לנפש כפונקציה של האוכלוסייה:



עקומה A משקפת יתרונות לגודל – קיטון בהוצאה לנפש ככל שהאוכלוסייה גדלה;  
עקומה B משקפת חסרונות לגודל – גידול בהוצאה לנפש ככל שהאוכלוסייה גדלה;  
עקומה C (בצורת U) משקפת קיטון בהוצאה לנפש עד לכמות אוכלוסייה מסוימת ומנקודה זו גידול בהוצאה לנפש.

Dollery and Crase (2004) מצטטים במחקרם את Byrnes and Dollery (2002) אשר סקרו 34 מחקרים אמפיריים בעולם, בעיקר בארצות הברית ובקנדה. החוקרים בחנו האם מתקיימת כלכלה המשקפת יתרונות לגודל בשרותי העירייה. נמצא כי ב-10 מחקרים ישנן ראיות לעקומה בצורת U, ב-13 מקרים לא נמצא קשר סטטיסטי בין גודל להוצאה לנפש, 3 מחקרים מצאו קשר המשקף יתרונות לגודל ו-8 מחקרים מצאו קשר המשקף חסרונות לגודל. Mabuchi (2001) מצטט את Hayashi (1995) שבחן את הקורלציה בין הוצאה לנפש לבין האוכלוסייה על מנת לראות האם ניתן לקבוע גודל אופטימלי לרשויות. ההשערה הייתה עקומה בצורת U. המחקר ניתח את התקציב של 3,259 רשויות ביפן בשנת 1991 ואכן מצא עקומה בצורת U, כאשר מינימום ההוצאה לנפש הינו ברמת אוכלוסייה של 115,109 נפש. Hanes (2014) מצא גם הוא בשבדיה עקומה בצורת U, כאשר מינימום ההוצאה היא ברמת אוכלוסייה של 12,800 נפש. כאמור ממצאים אלה תלויים כמובן בגודל הרשויות/הרשויות שאוחדו בכל מדינה.

מחקרים נוספים שבחנו שאלה זו, Stack and Bird (2013) לא מצאו בטורונטו כי איחוד רשויות הביא להקטנה ההוצאה לנפש ואילו Reiljan, Jaansooan and Ulper (2013) במקרה של אסטוניה מצאו תוצאות מעורבות. במקרה של אסטוניה, צפיפות המגורים נמוכה (29 נפש לקמ"ר), והאיחודים הם של עיריות עם אוכלוסיות של כמה אלפי תושבים. במחקר נמצא שיפור ביציבות פיננסית בחלק מהרשויות שאוחדו בעיקר הגדולות יותר (שהפכו למעל 5,000 תושבים). לטענת החוקרים יתרונות לגודל תלויים בצפיפות האוכלוסייה, כאשר חלק מהשירותים הציבוריים מקיימים יתרונות לגודל וחלקם לא. Stack and Bird (2013) סקרו מחקרים שבחנו הוצאה לנפש לפי קטגוריות של שירותים ציבוריים. במחקרים נמצאו יתרונות לגודל לשירותים כמו מים, ביוב ותחבורה ולעומת זאת לרוב לא נמצאו יתרונות לגודל עבור שירותים כמו משטרה וניקוי רחובות. מחקרו של Found (2012) בקנדה בחן יתרון לגודל לשירותי משטרה וכיבוי אש ב-445 רשויות באונטריו משנת 2005 עד 2008. הוא מצא פונקציה בצורת U, לשירותי כיבוי אש וכך גם לגבי שירותי משטרה.

Moisio and Uusitalo (2013) בחנו במקרה של פינלנד, איחוד רשויות קטנות של כ-15,000 תושבים בממוצע (בהן רשויות קטנות יותר של כמה אלפים ורשויות גדולות של כ-160,000 נפש). התוצאות מצביעות על כך שאיחוד רשויות לא הוביל להוצאה לנפש נמוכה יותר. נמצא כי במרבית סעיפי ההוצאה, ההוצאה לנפש גדולה יותר לאחר האיחוד, ורק בסעיף של הוצאות כלליות ההוצאה לנפש ירדה, אולם ירידה זו הייתה קטנה משמעותית ביחס לעלייה בהוצאות בקטגוריות האחרות. עוד עולה מהמחקר כי אפילו עשר שנים לאחר האיחוד, ההוצאות היו עדיין גבוהות יותר אצל רשויות שהתאחדו בהשוואה לרשויות שבחרו להישאר עצמאיות. איחוד רשויות נבחן גם במקרה של ישראל. Reingewertz (2012) בחן 11 איחודי רשויות בשנת 2003. הרשויות שאוחדו גודלן (יחד) טרם האיחוד, נע בין 3,200 תושבים ל-45,400 תושבים. התוצאות מצביעות כי האיחוד הביא לקיטון של 9% בהוצאת הרשות המאוחדת בהשוואה לרשויות שלא אוחדו, כלומר במקרה זה איחוד רשויות כן הביא בפועל ליתרונות לגודל.

מהסקירה עולה כי התקבלו תוצאות מעורבות, כאשר במרבית המקרים לא נמצאו יתרונות לגודל, כך שהאיחוד לא הביא לקיטון בהוצאה לנפש. גידול בהוצאות בשנים הראשונות יכול להיות צפוי עקב הוצאות מעבר, השקעה בטכנולוגיות חדשות ושיפוץ מתקנים. אולם גם בטווח הארוך נראה כי ההוצאה לנפש לא בהכרח ירדה.

הסבר אפשרי לתוצאה זו, הינו תופעת ה"טרמפיסט" (free ride), כאשר רשויות מגדילות את ההוצאות שלהן לפני האיחוד. Hinnerich (2009) מצא בשבדיה שאיחוד רשויות נותן לרשויות תמריץ להגדיל את ההוצאות שלהן לפני האיחוד, היות ומי שישאו בהוצאות יהיו משלמי המיסים ברשות המאוחדת. מידת התמריץ תלויה בגודל האוכלוסייה של הרשות ביחס לגודל של הרשות המאוחדת (כאשר צפוי כי לרשות קטנה יותר המתאחדת עם רשות גדולה משמעותית, תמריץ גדול יותר). במחקר נמצאה מובהקות סטטיסטית לתופעת ה"טרמפיסט", כך שאם רשויות גדולות יכולות להנות מיתרונות לגודל, אזי תופעת ה"טרמפיסט" מקוזזת חלק מהיתרון הפוטנציאלי. (Jordahi and Liang (2010) מצאו גם כן בשבדיה גידול בחוב של רשויות שאוחדו בשנים שלפני האיחוד, כאשר הרפורמה של 1952 הייתה כבר צפויה, אולם הם לא מצאו קשר ישיר בין תופעת ה"טרמפיסט", לגודלה היחסי של הרשות לפני האיחוד ביחס לגודלה של הרשות המאוחדת. (Blom-Hansen (2010) מצא גם הוא בדנמרק תופעה דומה. הוא בחן הוצאות של ה"רגע האחרון" של רשויות בדנמרק, לפני הרפורמה של 2007 אשר צמצמה 271 רשויות ל-98 רשויות. נמצא כי ראשי מועצות מקומיות הפיקו תועלת ממצב זה בכדי לממן פרויקטים מקומיים לפני תחילת הרפורמה, אולם ההיקף של התופעה היה נמוך מהצפוי, וצומצם גם בעקבות מעורבות של השלטון המרכזי, שהטיל מגבלות על ההוצאות המקומיות כבר בשנים 2004-2006 (טרם הרפורמה). במחקר זה לא נמצא קשר סטטיסטי מובהק בין גודל הרשות הישנה ביחס לגודל הרשות המאוחדת לבין ההוצאה לנפש. הסבר נוסף אפשרי לתוצאות הינו נקודת הפתיחה של איחוד - שתי רשויות שהיו עד לנקודה זו עצמאיות - המציבה מגבלות שעל הרשות המאוחדת להתמודד עמן, מגבלות המשתקפות גם בהיבט התקציבי. ככלל, הבעיה של רשות חדשה מאוחדת הינה שהיא סובלת מהשקעות שאינן אופטימליות (Hinnerich, 2009) (כך לדוגמה שני אצטדיונים בינוניים במקום אצטדיון אחד גדול).

### **השפעת איחוד רשויות על רמת השירותים הציבוריים**

בעוד את השפעת איחוד רשויות על ההוצאה לנפש ניתן לבחון במדדים כמותיים, קשה יותר למדוד את השפעת איחוד רשויות על רמת השירותים הציבוריים ולרוב המבחן המתאים לכך הינו מבחן איכותי. בדרך כלל המבחן המקובל הינו סקר שביעות רצון של התושבים לפני ואחרי האיחוד, כאשר Reingewertz (2012) הציע מבחן כמותי לשאלה זו במקרה של ישראל.

### **מבחן איכותי - סקר שביעות רצון של התושבים לפני ואחרי האיחוד**

Dale (2000) בחן ב-Nova Scotia, Canada (שטח של 55,284 קמ"ר ואוכלוסייה של 921,727 נפש), את עמדת התושבים ושביעות רצונם מהאיחוד של 4 עיריות שבוצע בשנת 1996. מהסקר עולה כי בעוד 42% מהנשאלים התנגדו לאיחוד לפני האיחוד, שנה לאחר האיחוד עלה אחוז המתנגדים ל-59% ושלוש שנים לאחר האיחוד עלה אחוז המתנגדים ל-66%, כאשר מרביתם מתנגדים מאוד לאיחוד. אחוז התומכים באיחוד ירד מ-39% לפני האיחוד ל-21% שנה לאחר האיחוד ול-14% שלוש שנים לאחר האיחוד, בעוד אחוז הניטרליים נותר כמעט ללא שינוי (בסקר השתתפו 1,267 איש לפני האיחוד, 1,981 איש שנה לאחר האיחוד ו-743 איש שלוש שנים לאחר האיחוד). ביחס לשביעות רצון התושבים מרמת השירותים כתוצאה

מהאיחוד, בממוצע כ- 24% מהנשאלים סברו שרמת השירותים הציבוריים הורעה, כ- 63% סברו כי רמת השירותים הציבוריים נותרה ללא שינוי וכ- 10% סברו שרמת השירותים הציבוריים השתפרה. ל- 3% לא הייתה דעה בנושא. כאשר אנו בחונים את שביעות הרצון לפי קטגוריות של שירותים, נמצא כי רק בתחום ניקוי רחובות ומחזור. הרוב (47%) סברו שהיה שיפור ברמת השירות, לעומת 21% שסברו שרמת השירות ירדה. ביחס לשירות תחבורה מטר, 18% סברו שרמת השירות הורעה, 62% סברו שרמת השירות נותרה ללא שינוי ו- 7% סברו שרמת השירות השתפרה. ביחס לסלילת רחובות ותיקונים 49% סברו שרמת השירות הורעה, לעומת 6% שסברו שרמת השירות השתפרה וביחס לשירותי כיבוי האש ומשטרה אחוז גבוה מאוד סבר שרמת השירות נותרה ללא שינוי (90% ו- 78% בהתאמה).

Kushmer and Siegel (2003) בחנו באונטריו קנדה איחוד רשויות בהן בין היתר, הערים Kingston, Kent עם אוכלוסייה של כ- 100,000 תושבים. הסקר כלל שבעה איחודים של רשויות ונערך לפני האיחוד ושלש שנים לאחר האיחוד. מהסקר עולה כי במרבית האיחודים ביחס לעמדה לפני האיחוד, ירד אחוז התושבים שלא הייתה להם עמדה בנושא. ירידה זו התקזזה ונחלקה לעלייה הן במספר התומכים באיחוד והן במספר המתנגדים לאיחוד. העלייה בתמיכה באיחוד הינה בממוצע עוד 4.6% מהנשאלים, בעוד העלייה בהתנגדות לאיחוד הינה בממוצע עוד 2.5% מהנשאלים. תפיסת התושבים לגבי התמורה (בשירותים) אותה הם מקבלים עבור תשלומי המיסים לאחר האיחוד ביחס למצב לפני האיחוד, מצביעה על כך שמרבית התושבים חשו שהתמורה שהם מקבלים עבור כספי המיסים ירדה לאחר האיחוד (בעוד כ- 8% מהנשאלים סברו שהתמורה עלתה כ- 53% מהנשאלים סברו שהתמורה ירדה).

#### **מבחן כמותי**

Reingewertz (2012) במקרה של ישראל, בו נמצאה ירידה בהוצאה לנפש ברשויות שהתאחדו, לא מצא ראיות לירידה ברמת השירותים המסופקים לתושבים ברשות המאוחדת. המבחנים ביחס לרמת השירותים לתושב היו מבחנים כמותיים סטטיסטיים בהשוואה לרשויות שלא אוחדו. המבחנים כללו מספר מדדים: המצב הסוציו דמוגרפי של התושבים שנמדד באמצעות המשתנים: הגירה חיובית לרשות, בניה חדשה למגורים לנפש ושעור ילודה לנפש. במידה ורמת השירותים הייתה יורדת, הינו מצפים לקיטון במשתנים אלה, אולם נמצא כי ההגירה הפנימית הייתה חיובית וגבוהה יותר ביחס לרשויות שלא אוחדו וכך גם ביחס להיקף הבניה החדשה למגורים לנפש שהיה גדול יותר מאשר ברשויות שלא אוחדו. לעומת זאת שעור הילודה לנפש ירד לאחר האיחוד, מה שיכול להצביע על כך שהתושבים הנכנסים אינם מרמה סוציו אקונומית נמוכה. מדדים נוספים בחנו את רמת החינוך, ונמצא כי על אף שחל גידול מסוים (לא מובהק סטטיסטית) במספר התלמידים לכיתה, אחוז מקבלי תעודת הבגרות עלה. עוד נמצא כי שעור גביית המס ברשות המאוחדת לא ירד, דבר המצביע על יכולת ניהול העובדים ברשות המאוחדת.

#### **הקשר בין רמת שירותים ציבוריים, הכנסה והוצאה לנפש לערכי בתים**

Tiebout (1956) קשר בין רמת השירותים הציבוריים לבין החלטות מיקום של הפרט וכפועל יוצא מכך למחירי בתים. הפרט יבחר מקום מגורים במקום בו ימקסם את רווחיו, כאשר ההוצאה השולית שלו על דיור ומיסים שווה לתועלת השולית שלו מהשירותים הציבוריים. כמו בשוק פרטי, ייווצר שוק תחרותי בין הפרטים שיגרום להתייעלות בשירותים הציבוריים וכל פרט יצרוך כמות אופטימלית של שרותי ציבור בהתאם להעדפות וטעמים (אהרון ושפר, 1993).

Oates (1969) במחקר אמפירי הכולל 53 קהילות בצפון מזרח ניו ג'רסי, מצא תוצאה עקבית עם המודל של Tiebout לפיה צרכנים רציונליים נותנים משקל לתועלת משירותים ציבוריים אל מול תשלומי המס שלהם, בבחירת קהילת מגורים. ממצאי המחקר מצביעים על כך שערכי נכסים מקומיים הם ביחס שלילי מובהק לשיעור המס האפקטיבי ויחס חיובי להוצאות לתלמיד בבתי ספר ציבוריים. המס מגדיל את ההוצאות על שירותים ציבוריים ואם ההוצאות יכוונו לחינוך, תתקזז הירידה בערכי בתים כתוצאה מהמס ואף עשויה להיות בסך הכול עלייה בערכי הבתים. (Gravel et al. (2006) מצאו בפאריס גם כן, קשר שלילי בין המיסוי המקומי למחירי הבתים וקשר חיובי בין איכות בתי הספר הציבוריים למחירי הבתים. (Garcia et al. (2010) מצאו בספרד, בברצלונה, השפעה חיובית, אך קטנה, של ההוצאה הציבורית לנפש על מחירי בתים, ו- (Charlot et al. (2013) מצאו בשני אזורים אורבניים בצרפת, כי להוצאה הציבורית אין כמעט השפעה, או השפעה קטנה מאוד, על מחירי נכסים.

עוד בהתייחס לחינוך, Fack and Grenet (2010) מצאו בפאריז כי עלייה בתוצאות בתי ספר ציבוריים מעלה את מחירי הבתים, אולם ככל שיש יותר בתי ספר פרטיים בשכונה ההשפעה החיובית של רמת בתי הספר הציבוריים על מחירי בתים קטנה. (Brasington and Haurin (2006) טוענים כי איכות בית הספר עליה להימדד על פי הישגי התלמידים ולא על פי ההוצאות של הרשות לתלמיד. לתשומות ההורים יש את ההשפעה המרכזית על הישגי תלמידים ולא דווקא לתשומות בית הספר. במחקרם באוהיו נמצאה תמיכה גדולה יותר לכך שהמדד היעיל לאיכות בית ספר הוא הציונים, ומדד זה הינו בקשר חיובי עם מחירי בתים. קשר חיובי נמצא גם במרבית המקרים בין משתנה הוצאות הרשות לתלמיד לבין מחירי בתים.

### **הסיכוי לאיחוד רשויות ולהצלחת האיחוד**

Moisio and Uusitalo (2013) במקרה של פינלנד יישמו את מודל הלוגיט הבינארי ובחנו את ההסתברות של רשויות להתאחד. המחקרים ייצרו מתוך 531 רשויות שהיו קיימות ב-1970, 1,391 איחודים אפשריים, כאשר בפועל בוצעו 82 איחודים של רשויות. המשתנה התלוי היה ההסתברות לאיחוד והמשתנים המסבירים היו בין היתר, גודל האוכלוסייה בכל רשות, הכנסה ממיסוי לנפש בכל רשות וההוצאה לנפש בכל רשות. נמצא כי הסיכוי לאיחוד גדל באופן מובהק כאשר הרשות הגדולה חלשה כלכלית והרשות הקטנה אינה חלשה כלכלית. הסיכוי לאיחוד רשויות קטן במקרה ההפוך (הדומה למקרה של תל אביב בת ים) כאשר הרשות הגדולה חזקה כלכלית והרשות הקטנה חלשה כלכלית. ההסבר שניתן לכך הינו כי איחוד רשויות, בראייה של תהליך החלטה של שני הצדדים, דורש כי הרשות הקטנה "תתקבל" אצל הרשות הגדולה, מצב שסביר יותר שיקרה כאשר הרשות הגדולה חלשה יותר. עוד נמצא כי ככל שהרשות הגדולה גדולה יותר (באוכלוסייתה) וככל שהרשות הקטנה יותר (באוכלוסייתה) הסיכוי לאיחוד גדל.

אחד המדדים להצלחת האיחוד הינו רצונם של הרשויות להתאחד. איחוד שיתבצע מרצון עשוי להצליח יותר מאיחוד שיבוצע בכפייה. (Hanes and Wikstom (2010) מצאו שבבדיה שלרשויות שהתאחדו הייתה השפעה חיובית על גידול באוכלוסייה ברשויות קטנות, אולם רשויות שהתאחדו מרצון הצמיחה באוכלוסייה הייתה גדולה יותר מרשויות שהתאחדו מאילוף ועל כן חשובה עמדת הרשויות כאשר הולכים לאיחוד.

## סיכום

איחוד רשויות עשוי להביא לחלוקה הוגנת יותר של בסיס המס בין רשויות עשירות לעניות והאפשרות להשוות את רמת השירותים הציבוריים כך שכולם ייהנו מאותה רמה (Stack and Bird, 2013). אולם מסקירת הספרות עולה כי ספק רב אם איחוד רשויות יפתור בעיות תקציביות של הוצאות הרשות וספק אם כתוצאה מהאיחוד רמת השירותים הציבוריים תשתפר בכללותה, אלא אולי רק בשירותים מסוימים. הסיכוי לאיחוד ולהצלחתו, כאשר מדובר באיחוד שלא מרצון, של רשות גדולה חזקה כלכלית עם רשות קטנה חלשה כלכלית, נראה כי אינו גדול. ניתוב והגדלת הוצאות הרשות על חינוך עשוי להביא לעלייה בערכי המגורים, אולם הגדלת ההוצאה על חינוך כשלעצמה אינה מספיקה, ועליה לבוא בד בבד עם מעורבות ציבורית של התושבים, על מנת שהיא תלווה בעליה במדדי ההצלחה של בתי הספר וכפועל יוצא בסיכוי גבוה יותר לעלייה בערכי המגורים. ערך נכסים גבוה מצביע על חוזק כלכלי של רשות. המושך אוכלוסייה ממעמד סוציו אקונומי גבוה יותר אשר מזינה את ההשקעה בחינוך.

## רשימת מקורות

- Blom-Hansen J. (2010) Municipal Amalgamations and Common Pool Problems: The Danish Local Government Reform in 2007 *Scandinavian Political Studies Vol. 33(1) pp. 51-73.*
- Brasington D., Haurin D. R. (2006) Educational Outcomes and House Values: A Test of the Value Added Approach, *Journal of Regional Science Vol. 46(2) pp. 245-268.*
- Charlot S., Paty S. and Visalli M. (2013) Assessing the impact of local taxation on property prices: a spatial matching contribution *Applied Economics Vol. 45 pp. 1151-1166.*
- Dale H. P. (2000) Amalgamation Perspectives: Citizen Responses to Municipal Consolidation, *Canadian Journal of Regional Science Vol. 23(1) pp. 31-48.*
- Dollery B., Crase L. (2004) Is Bigger Local Government Better? An Evaluation of the Case for Australian Municipal Amalgamation Programs, *Urban Policy and Research Vol. 22(3) pp. 265-275.*
- Fack G., Grenet J. (2010) When Do Better Schools Raise Housing Prices? Evidence from Paris Public and Private Schools, *Journal of Public Economics Vol. 94 pp. 59-77.*
- Garcia J., Montolio D. and Raya J. M. (2010) Local Public Expenditures and Housing Prices *Urban Studies Vol. 47(7) pp. 1501-1512.*
- Gravel N., Michelangeli A. and Trannoy A. (2006) Measuring the social value of local public goods: an empirical analysis within Paris metropolitan area *Applied Economics Vol. 38 pp. 1945-1961.*

Hanes N. (2014) Amalgamation Impacts on Local Public Expenditures in Sweden, *Local Government Studies* pp0 1-15.

Hinnerich B. T. (2009) Do merging local governments free ride on their counterparts when facing boundary reform? *Journal of Public Economics* Vol. 93 pp. 721-728.

Jordahi H., Liang C-Y (2010) Merged municipalities, higher debt: on free-riding and the common pool problem *politics Public Choice* Vol. 143 pp. 157-172.

Kushner j., Siegel D. (2013) Citizens' Attitudes Towards Municipal Amalgamation in Three Ontario Municipalities, *Canadian Journal of Regional Science* Vol. 26 pp. 49-59.

Moisio A., Uusitalo R. (2013) The Impact of Municipal Mergers on Local Public Expenditures in Finland, *Public Finance and Management* Vol. 13(3) pp. 148-166.

Oates W. E. (1969) The Effects of Property Taxes and Local Public Spending on Property Values: An Empirical Study of Tax Capitalization and the Tiebout Hypothesis, *Journal of Political Economy* Vol. 77(6) pp. 957-971.

Reiljan J., Jaansoo A., Ulper A. (2013) The Impact of Amalgamation on the Financial Sustainability of Municipalities in Estonia, *Public Finance and Management* Vol. 13(3) pp. 167-194.

Reingewertz Y. (2012) Do municipal amalgamation work? Evidence from municipalities in Israel, *Journal of Urban Economics* Vol. 72 pp. 240-251.

Slack E., Bird R. (2013) Merging Municipalities: Is Bigger Better? *IMFG Papers on Municipal Finance and Governance* No. 14.

Tiebout C.M. (1956) A Pure Theory of Local Expenditures *The Journal of Political Economy* Vol. 64(4) pp. 416-424.

אהרון עופר, שפר דניאל (1993) איחוד או ייחוד הערים רמלה ולוד: מתודולוגיה לבחינת ההשלכות של שינוי גבולות מוניציפאליים, המרכז לחקר העיר והאזור, מוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ