

כלכליסט

שלחו להדפסה

גודל פונט

נדל"ן

הרשויות המקומיות החלו לפעול למען דיור בר השגה מצוקת הדיור בגוש דן גרמה לרשויות המקומיות לקדם "דיור בר השגה", שיהיה זול ונגיש לאוכלוסייה המקומית. השיטות מגוונות: מהנחה ברכישת דירות ועד מתן תמריצים ליזמים לבניית דירות להשכרה. רק בתל אביב לא שמעו על היוזמה

דותן לוי

08:35, 13.07.08

5 תגובות

כצעד של מחאה חנך יונתן משעל לפני כמה שבועות, עם חבריו ותושבים נוספים, את "ביתו החדש" למרגלות המזרקה בכיכר רבין בתל אביב, לאחר שבעל הבית שלו הקפיץ את שכר הדירה מ-2,700 שקל ל-4,000 שקל לחודש. סוגיית מחירי השכירות בערי המרכז מעסיקה רבות את תושביה הצעירים של תל אביב וסביבתה. סטודנטים, זוגות צעירים ואוכלוסייה דלת אמצעים מרגישים כי הם נדחקים מהעיר או לחלופין עובדים בשביל לשלם את שכר הדירה.

האופציה לרכישת דירה ירדה לגמרי מהפרק עבור אותן אוכלוסיות. העיסוק בסוגיית הדיור חשף את הציבור למונח אשר שימש עד כה בעיקר מתכנני ערים ואדריכלים - דיור בר השגה. מחאת הדיירים חלחלה גם לרשויות, אשר הבינו כי אם לא ינקטו צעדים משמעותיים לפתרון הבעיה הן ייוותרו עם ערים שוממות, ללא אוכלוסייה צעירה ותוססת, שמתבססות על אוכלוסייה מבוגרת.

לא מחכים לממשלה

אם בוחנים את דפי ההיסטוריה, מגלים כי הטיפול במחירי דירות גואים ושכר דירה גבוה אינו תופעה חדשה. מדינת ישראל התמודדה עם מצוקה כזו עוד מיומה הראשון, אם כי בעבר קראו לזה בשמות אחרים. "זה התחיל בעמידר, וגם כיום מתבצעים פרויקטים של 'מחיר למשתכן'", אומרת האדריכלית ומתכננת הערים עירית סולסי ממשד עירית ודרור אדריכלים.

לדבריה, אחת הבעיות ביצירת דיור בר השגה היא איתור של קרקעות פנויות בבעלות המדינה במרכזי הערים. למרות דאגתם של ראשי העיריות, ברור לכל העוסקים במלאכה כי פתרון דיור הולם יתקבל רק בתמיכה מלאה של משרדי הממשלה ובגיבוי של חקיקה מתאימה.

לדברי שחר רובין, סגן ראש עיריית נס ציונה, חוסר היכולת של צעירים להגיע לדיור ראוי הוא אחת הבעיות הקשות שפקדו את מדינת ישראל בשנים האחרונות. לרובין יש בטן מלאה על הממשלה: "מאז שאני בתפקיד סגן ראש העירייה התחלפו כארבעה שרים במשרד השיכון והבינוי, לכל שר יש המדיניות שלו, וכל אחד מהם חושב שהמציא את הגלגל. אין המשכיות במשרד".

בארבע השנים האחרונות מנסה רובין לקדם יוזמה שתאפשר לזוגות צעירים ילידי העיר לחזור ולרכוש דירות בנס ציונה. "זוגות רבים שגדלו בעיר לא יכולים לחזור אליה בגלל מחירי הנדל"ן הגבוהים. כדי שנצליח לעזור להם לחזור חייב להיות פתרון ברמת המדיניות". לדבריו, חייבים להושיב יחד את נציגי משרד הבינוי והשיכון, את נציגי מינהל מקרקעי ישראל ואת העירייה. "עד שזה לא יקרה, כלום לא יזוז", הוא מוסיף.

רובין גם הגה תוכנית שלפיה המינהל ייתן הנחה של 50% על הקרקע לבני נס ציונה שמעוניינים לשוב לעיר, והעירייה מצדה תוריד את גובה ההיטלים - מהלך שידרוש את

הסכמת משרד הפנים.

לצדו של רובין פועלים כמה ראשי עיריות שהחליטו לנקוט יוזמות מקומיות לקידום דיור זול ונגיש לאוכלוסייה המקומית בלי להמתין שחבריהם בכנסת יזרזו את הטיפול בנושא. התוכנית שנחשבת לגדולה מכולן היא תוכניתו של אורי לופוליאנסקי, ראש עיריית ירושלים, שזכתה לשם "דירה לכל פועל".

מדובר בתוכנית להקמת כ-40 אלף יחידות דיור בירושלים במהלך העשור הקרוב. כ-8,000 יחידות דיור כבר אושרו ונמצאות בימים אלה בשלבי שיווק, וכ-32 אלף יחידות דיור נוספות נמצאות בהליכים תכנוניים. כך למשל, בהר חומה מתוכננות 300 יחידות דיור, בקרית יובל 640 יחידות ובפסגת זאב 680 יחידות.

לופוליאנסקי הנחה להקים ועדה ציבורית אשר תבחן את נושא דיור בר השגה, כדי שאפשר יהיה ליישמו בתוכניות המתגבשות. בוועדה תהיה נציגות של כל משרדי הממשלה הרלבנטיים שיוכלו להציע שינויי חקיקה לקידום הנושא (משרדי הפנים, השיכון, המשפטים והאוצר) וכן נציגי מינהל מקרקעי ישראל, נציגי הרשות לפיתוח ירושלים ונציגי תושבי שכונות העיר. לדברי לופוליאנסקי, הקמת הוועדה תביא לקידום מהיר של תוכניות רבות שיגדילו את היצע הדירות בירושלים, דבר שיאפשר לזוגות צעירים לרכוש דירה בעיר במחירים סבירים.

דוגמה נוספת ליוזמה כזו התגבשה בשנה האחרונה ברעננה, הנחשבת לאחת הערים היקרות והמבוקשות באזור השרון. ראש העיר נחום חופרי הודיע לאחרונה על פרויקט שייבנה בצפון העיר בסמוך לשכונת לב הפארק, ובמסגרתו ייבנו 380 דירות, מתוכן כ-242 מיועדות למשפחות צעירות, זכאי משרד השיכון, במסלול "מחיר למשתכן".

במקביל פועל צוות היגוי לקדם את הכשרת השטח העירוני במתחם רחוב בורלא ולבנות כ-90 יחידות דיור המיועדות למשפחות צעירות, תושבות רעננה. מעבר לשני המתחמים הללו, העירייה פועלת להכשרת מגרשים נוספים לטובת משפחות צעירות תושבות העיר.

בשיחה עם נציגי עיריית רחובות התברר כי בעיר לא מכירים את המושג דיור בר השגה. עם זאת, בשנתיים האחרונות אישרה העירייה את בנייתם של כ-300 יחידות דיור קטנות בלב העיר. אמנם מדובר במספר נמוך בסדר גודל עירוני, אך לדברי מהנדס העיר, האדריכל ישראל בן ישראל, זהו חלק מפתרון רחב יותר שצפוי להחזיר צעירים וסטודנטים למרכז העיר. בן ישראל הוסיף כי בימים אלה מתגבשת תוכנית מתאר חדשה שתכון ותעודד את היזמים לבניית דירות קטנות במרכז העיר.

מתבססים על מודלים אמריקאיים

בגוף שאמון על נושא הדיור, משרד הבינוי והשיכון, מוטחת לא מעט ביקורת מצד הרשויות, אך לדברי מנכ"ל משרד השיכון חיים פוליאקוף אין לכך הצדקה. לטענת פוליאקוף, המשרד פועל לסייע לאוכלוסייה דלת אמצעים ברכישת דירות. התוכנית הנוכחית, מחיר למשתכן, יוצרת תחרות בין קבלנים על פרויקטים שהם משווקים על ידם כך שהמחירים שנקבעים נמוכים באופן ניכר ממחיר השוק. בשיטה זו שווקו כ-20 אלף יחידות דיור בשנים האחרונות, בעיקר במודיעין וביבנה.

עם זאת, גם במשרד השיכון והבינוי הבינו כי לנוכח המצב בשוק שיטה זו היא בבחינת "מעט מדי ומאוחר מדי". לכן בימים אלה נבחנות שיטות נוספות על פי מודלים אמריקאיים. המרכזית שבהן תתבסס על העברת חוק שיחייב הקצאה של 20% בכל פרויקט שמעל 200 יחידות דיור לטובת אוכלוסייה חלשה (שכירות או מכירה). הרחבת ההקצאה תזכה את הקבלן בבנוס של תוספת באחוזי הבנייה.

פוליאקוף מספר שהמשרד יגיש את המסקנות הסופיות בנושא בחודשים הקרובים. הפתרון יהיה שילוב של משרד השיכון והבינוי עם מינהל מקרקעי ישראל, אבל הוא יופעל גם על קרקעות בבעלות פרטית. הקריטריונים עבור הדיירים יהיו השתייכות לעשירונים השלישי והרביעי.

פתרון דומה למודל, שנבחן בימים אלה על ידי המשרד, אושר לאחרונה על ידי הוועדה המקומית של עיריית רמת גן. גם כאן מדובר ביוזמה מקומית של ראש העיר צבי בר, שלפיה 20% מהדירות החדשות הנבנות כיום בעיר יוגדרו כ"דיור בר השגה". על פי התוכנית, הוועדה המקומית תעניק את סבסוד שכר הדירה על ידי עידוד יזמים להקצות יותר מ-20% מהדירות שייבנו כדירות להשכרה. כמו כן, היזם יגבה שכר דירה בהתאם

לתעריף שתקבע ועדה עירונית מיוחדת, שגם תפקח על הביצוע בפועל.

לדברי גורמים בעירייה, מדובר בסבסוד של 30%-50% ממחירי השכירות בשוק. אם אכן תצא התוכנית לפועל, המשמעות עבור השוכר היא עצומה - בינואר האחרון דמי השכירות לדירת 3 חדרים ברמת גן ובגבעתיים עמדו על 3,530 שקל לחודש במוצע. הפחתה של כ-30% תוריד את שכר הדירה ל-2,300 שקל בחודש. אחד הפרויקטים הראשונים שנשקלת בו האפשרות ליישום הרעיון הוא מגדל המגורים החדש המתוכנן בצומת בן גוריון, בסמוך למגדלי בסר, על ידי קרן פייר.

האם מדובר בפתרון הנכון לשוק הישראלי? לדברי סולסי, הפתרון שמציע משרד השיכון והבינוי מיושם בהצלחה במקומות רבים בעולם. בונקובר בקנדה קיים פרויקט שנבנה על פי אותו מודל ונקרא HOPE, ובו המדינה סיפקה תמריצים ודרישות לאוכלוסייה החלשה יותר, ומגדל דרשה מהקבלנים להקדיש אחוז מסוים של דירות לאוכלוסיות ממעמד נמוך יותר.

"הפתרון הזה עובד מצוין, אבל באופן עקרוני יש כמה דרכים להגיע לדיור בר השגה. המשותף לכולן הוא עירוב אוכלוסייה בערים. ככל שהאוכלוסייה מגוונת יותר, כך היא תביא לשגשוג. פרויקט דומה שבוצע בעבר ברמת אביב ג' אכלס בעלי באסטות משוק הכרמל לצד אנשי אקדמיה מאוניברסיטת תל אביב מתוך מגמה לעירוב אוכלוסיות, והתוכנית הוגדרה כהצלחה".

בתל אביב אין מדיניות

בהשוואה ליוזמות של ראשי עיריות שחלקן כבר קרובות ליישום, דווקא תל אביב, העיר שמצוקת הדיור בה היא הקשה ביותר, עדיין לא הציגה מדיניות מגובשת בנושא דיור בר השגה. בעוד הגאות במחירים נמשכת יותר משנה, רק לפני כחצי שנה הקימה העירייה צוות משימה בראשות סגן ראש העירייה ארנון גלעדי לגיבוש פתרונות בנושא.

הצוות שנפגש אחת לחודש הגדיר עד כה את אוכלוסיית היעד, בחן מודלים בעולם, והוא צפוי להגיש בתוך חצי שנה תוכניות מעשיות לביצוע, הכוללות שימוש במבנים ובקרקעות עירוניים ליצירת דירות להשכרה לאוכלוסיית היעד, וכן עידוד יזמים פרטיים לבנייה להשכרה.

לדברי גלעדי, לתל אביב כרשות מקומית אין אפשרות להתערב בתחום הדיור מעבר לדיור סוציאלי, וכל מהלכיה מסתכמים בהליכים תכנוניים. מאחר שעתודות הקרקע הולכות ואוזלות, הפתרונות האפשריים יתבססו על פרויקטים של פינוי-בינוי, וכעת נבדק היקף יחידות הדיור שניתן לבנות בעיר. "לצערנו, התוכניות לא התפתחו בקצב הרצוי, אבל להערכתנו אם תל אביב תצליח בכך, זו תהיה פריצת דרך גם עבור יתר הערים בישראל", הוא אומר.