

## זה לא הנדל"ן, טמבל

שלחו להדפסה

### הזנחה חברתית

**בסופו של דבר, ואולי בתחילתו - זה לא רק הנדל"ן. זה סיפורו של דור בלי תקווה. גם אם נציף את השוק במלאי ותחול ירידה במחירי הדיור, הדבר לא יסייע למעמד הביניים שלא מצליח לחסוך לדירה אמנון פרנקל**

משבר הדיור הוא רק סימפטום למצב הקשה בו מצויה החברה בישראל. לכן, הניסיון לייצר פיתרון קסם באמצעות רפורמות מהירות לא יספק מזור. שום סופרטאנקר לא יעזור כאשר מעמד הביניים לא גומר את החודש בכבוד. הכשל הוא מערכתי ודורש טיפול כוללני עם ראיה לטווח הבינוני והארוך תוך שילוב כוחות.

אין פותרים בעיות של חוסר יעילות במוסדות תכנון, כפי שנטען על ידי האוצר, על-ידי הקמת ועדות עוקפות (ודל"ים) אשר בכוחן להביא ליצירת מלאי תכנוני ללא מתן שהות לבדיקה ראויה, להשתתפות התושבים בתהליך כמתחייב במדינה דמוקרטית, ולבחינת ההשלכות הסביבתיות והחברתיות.

### מחאת האוהלים - סיקור נרחב ב-ynet מדברים על זה בפורום מחאת האוהלים



מנעו פיתוח במרכז. פרופ' אמנון פרנקל

לחצו כאן להגדיל הטקסט

הטלת האשם במצוקת הדיור מוטל על הממשלה הקודמת ועל מוסדות התכנון בכך שהקפואו את קידומן של התוכניות להוספת מלאי של דירות באזור המרכז. זה היה מהלך של פופוליזם זול והתחמקות מאחריות. בשנת 2005 אישרה ממשלת הליכוד הקודמת, בראשותו של אריאל שרון, את תוכנית המתאר הארצית מס' 35 ובה יעדי פיתוח למדינת ישראל לשנת 2020. תפישת הפיתוח בתוכנית ביקשה להאט את הגידול המואץ באזור מרכז לטובת העדפת הפריפריה. לשם כך הגדירה התוכנית הארצית סדרה מקיפה של אמצעי מדיניות, שכללו השקעות נדרשות בתחומי החינוך, התעסוקה והתשתיות באזורי הפריפריה על מנת להגדיל את האטרקטיביות שלהם.

### זעקת מעמד הביניים

#### מהפכת הלא נעים לי / שרון מיכאלוב

למעמד הביניים לא נעים להודות, אז אני מתנדבת לספר על החיים במיינסטרים, עם בעל משכיל, 2 ילדים וכלבה מזדקנת. אנחנו לא גומרים את החודש. תנו לחיות בכבוד

[לכתבה המלאה](#)

בפועל התברר כי יעדי התוכנית אינם מושגים וההגירה השלילית מהפריפריה ממשיכה, בד בבד עם המשך הגידול המואץ באזור המרכז. במרבית שנות העשור האחרון, לא זכו אזורי הפריפריה לעדיפויות בהשקעת התקציבים על מנת להביא לשינוי הנדרש. בעשור האחרון גדל אזור המרכז ב-480 אלף תושבים בעוד אזורי הפריפריה, הנגב והגליל, סבלו מהמשך סטגנציה וממאזן הגירה פנימית שלילית (ללא עולים) בהיקף של 51 אלף תושבים.

למרות נקיטת הצעד האדמיניסטרטיבי להקפאת אישור תוכניות חדשות למלאי נוסף של דיור באזור המרכז, בניסיון להאט את קצב הגידול באזור זה בשנת 2007, אושרו בשנים 2000-2008 על ידי מוסדות התכנון באזור המרכז תוכניות מפורטות חדשות המאפשרות הוצאת היתרי בנייה למלאי דיור של 178 אלף יחידות דיור, מהן כ-46 אלף יחידות דיור בלבד אושרו בשנים 2007-2008. האם יש בכך בכדי לענות על הביקושים? לא בהכרח. יצירת מלאי תכנוני של דירות מגורים הוא תנאי הכרחי אם כי לא מספק על מנת לאזן את שוק הדיור.



**המאהל באשדוד. זעקתו של דור בלי תקווה (צפריר אביוב)**

מתפקידה של מערכת התכנון ומוסדותיה הוא ליצור מלאי תכנוני סטטוטורי, אולם מוסדות אלו אינם הגורם האמון על הפיכתו של מלאי זה למלאי שיווקי וזמין לבנייה. כאן נכנסים למשחק כוחות אחרים הכוללים את המדינה באמצעות הזרוע הביצועית שלה מינהל מקרקעי ישראל על קרקעות המדינה וכוחות השוק (בעלי קרקע, יזמים קבלנים) בקרקע הפרטית. ללא התערבות ממשלתית להמרצת בעלי הקרקע הפרטיים לממש את זכויותיהם בקרקע והסרת חסמים - לא ניתן יהיה להביא לבניית היצע של דירות, גם אם יעמוד לרשות השוק מלאי תכנוני גדול.

### **עוסקים בכיבוי שריפות**

גם הפערים בין הביקוש להיצע נמוכים מהמוצג ונעוצים בכך שהגידול השנתי של האוכלוסייה בישראל פחת בעשור האחרון ועמד במוצע שנתי לשנים 2001-2010 על 1.8% לעומת 2.6% בשנים 2000-1996, בעיקר בשל הירידה המשמעותית בהיקפי העלייה. ירידה זו באה לידי ביטוי בהקטנת מספר משקי הבית החדשים הנוצרים מידי שנה. מאז 2008 נוספו במוצע לשנה כ-39 אלף משקי בית חדשים בלבד, ובמקביל בשנים אלה הוחל בבנייתן של כ-36 אלף דירות חדשות במוצע מידי שנה. לכך ראוי להוסיף כי מתחילת העשור ועד 2007 היה שוק הדירות בישראל במשבר, מחירי הדיור היו בירידה דבר הביא בעלי קרקע רבים, כולל הממשלה, להקפיא את הפיתוח בתקווה לזכות בתשואה גבוהה יותר כאשר שוק הדיור יתאושש כפי שאירע מאז 2007.

בסופו של דבר, ואולי בתחילתו - זה לא רק הנדל"ן. זה סיפורו של דור בלי תקווה, בלי ביטחון סוציאלי, עם פערי שכר אדירים ושוק נצלני. הפערים החברתיים בישראל הם הגדולים ביותר בין מדינות ה-OECD. בחברה בה כרבע מהאוכלוסייה מצויה מתחת לקו העוני וחלק ניכר של העובדים אינם משתכרים ברמה המאפשרת להם לחיות בכבוד לא יעזרו פתרונות של זבנג וגמרנו.

מדינת ישראל לא מספקת קיום הוגן לצעירה ובייחוד למעמד הביניים, שהוא עמוד השדרה עליו צריך המשק להתבסס. גם אם נציף את השוק במלאי תכנוני ותחול ירידה במחירי הדיור, הדבר לא יסייע למעמד הביניים, העובד לסיים את החודש בכבוד. זה גם לא יסייע להקצות חלק מספק מההכנסה לטובת חיסכון למינימום הנדרש לקבלת משכנתא ברכישת דירה.

ממשלה צריכה למשול. מנהיגות אמיתית המבקשת לטפל באופן יסודי בבעיית החברה בישראל אינה יכולה לבוא לידי ביטוי בהצגת "הפתעות" מבית מדרשו של ראש הממשלה. במקום לעסוק ב"כיבוי שריפות", הממשלה חייבת לגבש תוכנית פעולה משולבת בראייה כוללת תוך טיפול עמוק וכואב בכל הבעיות. מצב המשק בישראל הוא מן הטובים בעולם המערבי - כפי שמתגאים שרי הממשלה - אולם מצבם של חלק ניכר מתושבי המדינה הוא רע ותפקידה של הממשלה לשנות את זה ולדאוג לרווחתם של תושביה ולא רק של עשיריה.

**פרופ' אמנון פרנקל הוא ראש המסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון ונציג הטכניון במועצה הארצית לתכנון ולבנייה.**

גולשים מוזמנים להציע טורים בנושא מחאת הדיור ומאבק המתמחים: [opinions@y-i.co.il](mailto:opinions@y-i.co.il)