

שלחו להדפסה

גודל פונט

דעות | בארץ

2 חדרים ב-2 מיליון שקל זה דיור בר־השגה? אחרי שהמחאה החברתית ודו"ח טרכטנברג חשפו את הצורך הקיומי בישראל בדיור בר־השגה, מפתיע שגם את ההגדרה הפשוטה של המונח הזה שפועלת בכל העולם, משרד האוצר הצליח להרוס

אמילי סילברמן
07:47, 30.01.12
53 תגובות

לאחר קיץ של מחאות ציבוריות שבראשן הקריאה לדיור בר־השגה, לאחר פרסום דו"ח טרכטנברג ולנוכח הבטחות ראש הממשלה למצוא פתרון לעלות הדיור - הממשלה מציעה סוף כל סוף [חקיקה להשגת דיור בר־השגה](#).

• בואו להתעדכן ולהגיב בפייסבוק של כלכליסט

נשמע טוב? לא כל כך מהר. ההצעה שתעלה לדיון מחר (ג') בפני ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, בראשותו של חבר הכנסת אמנון כהן, היא יצירת אמנות בפני עצמה - תרגיל יוצא מהכלל ב"איך לעבוד על אנשים". הממשלה הצליחה להגדיר דיור בר־השגה בלי התייחסות אחת אפילו לשאלת העלות.

בכל רחבי העולם, המונח דיור בר־השגה מוגדר כדיור שעולה לזכאים לא יותר מ-30% מההכנסה שלהם (כולל ועד בית וארנונה), אך ככל הנראה לא זה המקרה בישראל, כפי שדווח בשבוע שעבר ב"כלכליסט". כאן, האוצר רוצה שנאמין שדיור בר־השגה הוא דירות קטנות בתעריפי השוק, ודירות להשכרה בתעריפי השוק. כלומר: אין קשר בין דיור בר־השגה לעלות ממשית של בתים.

על פי הגדרה זו, דירת 2 חדרים במגדלי YOO בתל אביב היא בת־השגה. השכירות עומדת על 5,000 שקל בחודש, ובנוסף יש לשלם אלף שקל לתחזוקה (הבניין כולל בריכה ושומר) ו-350 שקל ארנונה. מחיר של 6,350 שקל בחודש הוא דיור בר־השגה למשקי בית עם הכנסה בגובה 21 אלף שקל, לאחר מסים - כלומר לעשירון העליון של החברה.

על אף הקושי של משרד האוצר להבין את ההגדרה של דיור בר־השגה, זו פשוטה למדי: דיור בר־השגה עולה למשק הבית המתאים לא יותר מ-30% מההכנסה לאחר מסים, כולל תחזוקה וארנונה. מבחינת משק הבית הישראלי הממוצע - 70% מהישראלים מרוויחים את ההכנסה הממוצעת למשקי בית, העומדת על 12 אלף שקל בחודש - פירוש הדבר עלות שלא תהיה גבוהה מ-3,800 שקל בחודש. עבור השכבות העניות - אנשים שמרוויחים שכר מינימום או שאינם יכולים לצאת לעבודה - פירוש הדבר הוא שלא יישאר כסף לקניית ספרי לימוד לילדים, לרכישת כרטיס לאוטובוס כדי להגיע לעבודה, לתשלום החשמל לחימום הבית ולקניית אוכל ומצרכי יסוד.

"חכו רגע", אומרת הממשלה שלנו, "אתם מבלבלים את המינוח, "השכבות החלשות" מהוות נושא נפרד, תוכנית נפרדת וסדר עדיפויות שונה. דיור בר־השגה אינו להן, בשבילן אנחנו זקוקים לתוכנית אחרת המכונה "דיור ציבורי". זה לא נכון, במיוחד לא אם

בוחנים את ההתנהלות של מדינות אחרות.

באנגליה לדוגמה, 25% מהבנייה החדשה צפויה לכלול דיור ברהשגה, מתוכם 70% מיועדים לדיירים עניים, על פי הנחיות התכנון.

אפילו בארה"ב הקפיטליסטית, לפחות בחמש מדינות ישנם חוקים המחייבים שאחוז מסוים מכלל הבנייה החדשה יוקצה לדיור ברהשגה.

בניו יורק, מעוז הקפיטליזם, הוקצו אזורים שבהם כל קבלן שמוכן להוסיף 20% יחידות של דיור ברהשגה מקבל בonus צפיפות (Density Bonus) של 30%, פטור מארנונה ועוד הקלות במס.

אנגליה	ארה"ב
25% מהבנייה החדשה צפויה לכלול דירות בנות-השגה, מתוכם 70% לשכבות החלשות	זיכויי מס לקבלנים שמוכנים להוסיף 20% של יחידות לדיור ברהשגה
אפשרות לתושבים לקנות חלקים מהבית, ולהמשיך בינתיים לגור בו בשכירות מוזלת	סבסוד והטבות לפינוי-בניו, בתנאי שקבלנים יעודדו תמהיל בין שכבות חלשות למבוססות
גופים ציבוריים מספקים חלק מעלויות הבנייה לדיור ברהשגה	קבלנים בניו יורק זוכים לבונוס צפיפות של 30%, והקלות במס
אלפי ארגונים ללא מטרת רווח מתחרים במכרזים לדיור ברהשגה	אלפי ארגונים ללא מטרת רווח מתחרים במכרזים לדיור ברהשגה

חקיקה דומה של דיור ברהשגה ורגולציות ניתן למצוא גם בקנדה, ספרד, צרפת, הולנד ואחרות. ניתן ללמוד ממנה שני דברים חשובים: ראשית, דיור ברהשגה חדש כמעט תמיד כולל דיור לבעלי ההכנסות הנמוכות (אוכלוסייה מבוגרת, מובטלים ופליטים), בדרך כלל בשיעור הנע בין 20% ל-70% מכלל הדיור ברהשגה. שנית, (זה נראה מובן מאליו, אך ככל הנראה יש צורך לציין זאת בישראל) דיור ברהשגה מתייחס לעלות עבור משק הבית הזכאי.

אפשר לעשות זאת בישראל. מהנעשה בעולם ניתן ללמוד שהצלחה בדיור בקרב אוכלוסיות בעלות הכנסה מעורבת דורשת תכנון זהיר, ניהול המרחב המשותף, עבודה קהילתית, גדלים שונים של דירות וכשאפשר, גם הקמת פעוטון או מרכז לילדים בתוך בניין או בית ספר מנוהל היטב בפרויקט. יש ראשי ערים ומהנדסי ערים שכבר שרטטו תוכניות בתל אביב, הרצליה, כפר סבא, קריית אונו, ראשון לציון ובת ים. אך הערים, שנושאות עוד ועוד בנטל של הענקת דיור סביר וברהשגה, יזדקקו לתמיכה מהממשלה. עובדים רבים במשרדי הפנים, המשפטים והרווחה כבר למדו והבינו את העקרונות, אך לא כך במשרד האוצר.

למרבה ההפתעה, קשה למצוא תומכים פוליטיים, על אף התמיכה הציבורית. היום בישראל, מי מצדד בדיור ברהשגה, בדיור רחב היקף באוכלוסייה? איזה פוליטיקאי יירתם למשימה? מי יצא נגד האוצר ויוביל את המתקפה בעד מדיניות דיור חברתית חדשה מי יירתם לעזרתנו, לעזרת אותם 70% מהאוכלוסייה?

הכותבת היא עמיתת מחקר במוסד נאמן, מלמדת מדיניות דיור בטכניון

ובאוניברסיטה העברית וראש צוות "דיור תחבורה" בצוותי ספיבק-יונה

קבלו ניוזלטר יומי המסכם את חדשות היום ישירות למייל שלכם. [לחצו להרשמה](#)