

מצוקת הדיור ההשלכות החברתיות

”בלי דיור בר השגה תהיה כאן מלחמת מעמדות”

אל תתנו לעליות של יושבי המאהלים לבלבל אתכם: מצוקת הדיור בישראל מובילה לקיטוב חברתי וכלכלי חמור. המוביליות של בני הפריפריה אפסית; רוב הציבור לא יכול להתגורר בערים הגדולות ומורחק כך ממוקדי ההשפעה והכלכלה • “זה איום ממשי על קיומה של מדינת ישראל”

מאת שני שילה רונית הראל

רוב מוחץ של תושבי ישראל – 70% ממשקי הבית ליתר דיוק – אינם יכולים לרכוש כיום דירה בישראל, אפילו לא עם שיעורי משכנתא והחזרי משכנתא סבירים (החזר חודשי

של עד 30% מההכנסה ומימון של 60%). רק העשירון העליון יכול להרשות לעצמו לרכוש דירה במרכזי הערים הגדולות בישראל. הנתון הקשה הזה עולה ממחקר שערכו ד"ר דני בן שחר והדוקטורנט קובי ורשבסקי מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון (עוד על המחקר, ראו מסגרת).

לנתונים האלה אפשר להוסיף את האמת המרה הבאה: מ-1992 ועד 2009 עלה הערך הממוצע של דירה בישראל ביותר מ-56%, ליותר ממיליון שקל ב-2009, לעומת כ-680 אלף שקל בתחילת שנות ה-90. וזה עוד מבלי לכלול את עליות המחירים החדות שהתרחשו בשנים האחרונות – כך עולה

מבדיקת TheMarker של השינויים בשוק הדיור לפי סקרי הוצאות משקי הבית ב-20 השנים האחרונות. מבחינת השינויים במחירי הדירות לפי עשירונים, עולה תמונה קשה. מצבו של המעמד הכלכלי החזק ביותר באוכלוסייה, העשירון העשירי והעליון, הוא סביר יחסית – הרירות שבהם מתגוררים בני המעמד התיקורו בשיעור דומה לשיעור ההתייקרות הממוצע בשוק (כ-58%). לעומתם, המצב של העשירון הנמוך הורע הרבה יותר בעשרים השנים האחרונות: מחירי הדירות שבהן מתגוררות משפחות מהעשירון הנמוך ביותר עלו בכ-181% בתקופה זו לכ-870 אלף שקל, לעומת 309 אלף שקל ב-1992-1993 (עוד על השינויים במחירי הדירות ראו מסגרת).

מומחים רבים שעמם שוחחנו, זהו בריוק המתכון למשבר עמוק. מחירי הנדל"ן שדוחקים את האוכלוסייה החלשה יותר לפריפריה, גוזרים עליה ניתוק מהמוקדים הכלכליים של המדינה. “מי שיעבוד לקריית שמונה, ממה הוא יתקיים? הוא אמור לנסוע כל בוקר לתל אביב לעבודה”, תוהה ד"ר אפרים דויד, מרצה במחלקה לעבודה סוציאלית באוניברסיטת בן גוריון, וממקימי המכללה החברתית-כלכלית. לבן שחר יש תחושת שחורה ממש: “ללא תוכנית לדיור ברהשגה, נגיע לקיטוב סוציו-אקונומי שיכול להוביל למלחמת מעמדות – ומשם לסכנה קיומית למדינת ישראל”.

מחקר: 70% מהאוכלוסייה לא יכולים לקנות דירה

מה היה הנתח מתוך ההכנסה הממוצעת בכל עשירון באוכלוסייה, שנדרש לצורך רכישת דירה בעשורים האחרונים? זו השאלה שעמדה במרכז מחקרם של ד"ר דני בן שחר והדוקטורנט קובי ורשבסקי מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון. לצורך המחקר, בחנו השניים את מחירי הדירות הממוצעים שפירסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) מדי שנה, בהצלבה מול נתוני ההכנסה באוכלוסייה לפי עשירונים לאורך השנים. הנתונים נבחנו תחת ההנחה שמשפחה המועננית לרכוש דירה צריכה להעמיד הון אישי של 20%-40% ממחיר הדירה ולממן את ירת ערכה בהחזרי משכנתא חודשיים. לכן נבדקו

שני תרחישים – רכישת דירה עם משכנתא בשווי של 60% מערכה, ורכישת דירה עם משכנתא בשווי של 60% מערכה. לדברי בן שחר, ההנחה שעמדה בבסיס המחקר היא כלל האצבע שלפיו משפחה לא יכולה להפנות להחזר משכנתא יותר מ-30% מהכנסתה החודשית. “כמובן שזה שיעור שאינו קדוש, אבל בחרנו לבחון את הנתונים ביחס אליו”, הוא אומר. בהסתמך על מחירי הדירות ונתוני ההכנסה באוכלוסייה, המחקר גילה כי רוב האוכלוסייה בישראל נדרשת כיום להפנות יותר מ-30% מהכנסתה החודשית לתשלום מי פירעון משכנתא. במקרה של משכנתא בשיעור של 60% מערך הדירה, גילו החוקרים כי 70% מהאוכלוסייה יידרשו להפנות יותר מ-30% מהכנסתם החודשית להחזרים,

ואילו במקרה של נטילת משכנתא בשיעור של 80% מערך הדירה, 50% מהאוכלוסייה יידרשו להפנות יותר מ-30% מהכנסתם החודשית לתשלום משכנתא. משמעות הנתונים היא כי 50%-70% מהאוכלוסייה כיום נדרשים להקצות יותר מ-30% מהכנסתם החודשית להחזר משכנתא, תאור, כלומר אינם יכולים להרשות לעצמם לרכוש דירה. מאחר שהבנקים למשכנתאות אינם מורשים כיום לחלק משכנתאות בשיעור של יותר מ-60% מערך הדירה, יוצא כי 70% מהאוכלוסייה בישראל כיום אינה יכולה לרכוש דירה. לדברי בן שחר, בתל אביב המצב חמור אף יותר ורק העשירון העליון יכול לרכוש דירה בעיר בלי להקצות לשם כך יותר מ-30% מההכנסה החודשית. שני שילה

שכונות עניות פוגעות בכלכלה

המחאה של עשרות הצעירים שגרשו את שדרות רוטשילד בתל אביב כבר זכתה לכינוי הגנאי “מחאת המפונקים”. פרופ' ארזה צ'רצ'מן מהפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון, המתמחה בפסיכולוגיה סביבתית, אולי לא תצטרף לביקורת, אך היא מסכימה שהבעיה הקשה היא של המעמד הנמוך בישראל.

20 שנה – מצבו של העשירון התחתון רק הורע





סטודנטים מביגנים בקרית שמונה, השבוע. ב-20 השנים האחרונות עלה מחירה הממוצע של דירה בישראל ביותר מ-56%

דיוור ברהשגה - יש דבר כזה

שיעור הקצאת הדירות לדיוור ברהשגה הנדרשת בפרויקטים חדשים בעולם

בריטניה לונדון	איטליה רומא ופירנצה	קנדה כל המדינה	ארה"ב בוסטון ושיקגו
50%	25%	30%	25%

פרופ' ארזה צ'רצ'מן: "בורר שגם למעמד הביניים יש בעיות, אבל צריך לשים לב לקבוצות עניות יותר, שלהן אין אפשרויות כלל. האנשים האלה לא חולמים אפילו על דירה בתל אביב - הם מתקשים למצוא דירות בשכירות גם בפריפריה"

שבה כל אחד מגן על עצמו. אם נקצין את המהלך ונצטרך לעמוד מול אתגרים לא נמצא את התעצמות החבריות ואת המוטיבציה אצל מי שגורלו לא שפר עליו", מדגיש יונה.

ד"ר מומי דהן, ראש בית הספר למדיניות ציבורית באוניברסיטה העברית, מספר על מחקר מתוך ספרו של החוקר האמריקאי ריווד רוסק, "ערים ללא פרברים" (בתרגום חופשי). הספר, שפורסם בתחילת שנות ה-90, הוכיח שסגרגציה חברתית - הברלה חברתית בין אוכלוסיות חזקות וחלשות - אינה מועילה למשק, ואפילו הרסנית בעבורו. הממצא העיקרי שהוצג בספר הוא הקשר השלילי בין מידת הסגרגציה של עיר לבין הצמיחה הכלכלית שלה. דהן בוחר להדגים את ההשפעה בעזרת מטאפורה: "נרמייז מצב שבו על כביש אחד נוסעות שתי מכוניות סובארו, לעומת מצב שבו על הכביש נוסעת מרצדס ולצדה מהלך חמור - הרי המרצדס תיסע לאט יותר בגלל שיש חמור על הכביש". למי שמעוניין בדוגמאות קונקרטיות יותר, מוזכר דהן את שכונת הארלם בניו יורק, שהפרדה החברתית שנוצרה

ממשפחות צעירות עם ילדים ושני הורים עובדים. "חלק ניכר מההכנסה של המשפחות האלה מממן את חינוך הילדים וההורים לא יכולים להרשות לעצמם לרכוש דירה", מסביר פרופ' יוסי גוריון ועמית מחקר בכיר במכון ון ליר בירושלים.

לדעתו של יונה, המוביליות החברתית של תושבי הפריפריה העניים - ובעיקר של מי שגרלו במשפחות מרובות ילדים, היא כמעט אפסית. "גם מי שגולד לסיטואציה שכזו וכיום משתכר משכורת שהיא מעל למוצק יתקשה לרכוש דירה, כך שלא משנה עד כמה אתה נחוש ומלא מוטיבציה, לא תצליח לשבור את המחסומים", הוא אומר.

הקושי לשבור את תקרת הזכוכית יוצר תחושות קשות, שהמשמעות שלהן במדינה כמו ישראל היא עצומה. "המקום הזה נבנה עם תפישה חזקה של אזרחות - אנשים שחיים יחד מתוך אמונה שיש להם טוב משותף שמחבר אותם. אבל אנחנו בסכנת הפיכה לחברה

ולא רק החברתי, העומד מאחורי הצורך להימנע מהיווצרות של שכונות עניות. "נכון שיש בתי ספר מעולים בשכונות עוני, עם מנהיגות חינוכית מרשימה, אבל בדרך כלל מדובר בהשקעה גדולה יותר של משאבים כדי להביא ילדים משכונות כאלה לרמה נאותה של השתלבות בשוק העבודה", אומרת סילברמן.

עו"ד גיל גלמור מהאגודה לזכויות האזרח מזהיר אף הוא מיצירת אזורי מגורים נפרדים לאוכלוסיות חזקות וחלשות. "החברה מקוטבת כזו תסכול מההשלכות החברתיות והכלכליות שנובעות מכך. מחירי הדיוור ואפליה הם המנועים שיוצרים הפרדה חברתית, ולכן צריך פתרון שמתמודד עם שניהם".

חסומים

הנה עוד נתון מדהים שעולה ממחקר שערך ד"ר דני גולטיב, סמנכ"ל המחקר של הביטוח הלאומי: 20% מהאוכלוסייה הענייה בישראל מורכבת

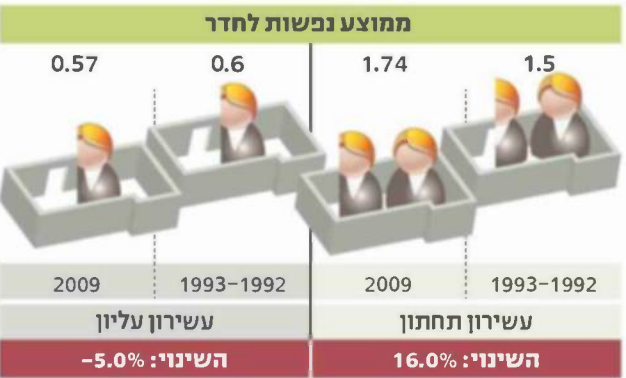
שכונתית. לדבריה, "מעקב שמתקיים בבריטניה ובארצות הברית בורק מספר גדול של ילדים במשך שנים ובוחר את בריאותם, את משך חייהם, את מידת הצלחתם בלימודים והשתלבותם בשוק העבודה. "נכון שלהורים יש השפעה גדולה על סיכויי החיים, אבל השפעת השכונה אינה מבוטלת והיא מסתכמת ב-15%. מדינות מערביות רבות כבר הבינו את הנושא הזה וכדי להימנע מאזורים עניים יש התארגנויות לשילוב במרחב, ולא רק בחינוך".

סילברמן מתייחסת למדיניות של אינטגרציה ברורה, שנוקטות מדינות רבות במערב: במסגרת מקבלנים להקצות יחידות דיוור ברהשגה ודיוור ציבורי בפרויקטים נרל"ניים חדשים, המיועדים לאוכלוסיות חזקות, וכך היא מבטיחה שאוכלוסיות חלשות וחזקות יתגוררו יחד ושלא ייווצרו ריכוזי אוכלוסייה חלשה בשכונות עניות.

הבחנה של סיכויי החיים, מדגישה את הרציונל הכלכלי,

"התקשורת מתרכזת במעמד הביניים, אבל יש קבוצה שלמה של אנשים שפעם המדינה היתה עוזרת להם בנושא הדיוור וכיום היא לא. ברור שגם למעמד הביניים יש בעיות, אבל צריך לשים לב לקבוצות העניות, שלהן אין אפשרויות כלל. האנשים האלה לא חולמים על דירה בתל אביב - הם מתקשים למצוא דירות בשכירות גם בפריפריה".

מצוקת הדיוור הזאת מתורגמת למצוקה משפחתית-חברתית, מסבירה צ'רצ'מן: בבית שאינו עומד בתנאים מינימליים של מגורים, הילדים אינם יכולים להתרכז בהכנת השיעורים, להזמין חברים או לשחק. הסביבה החיצונית דלת גירויים, ולרוב אין בה גם מרחב ציבורי איכותי. בעולם מתייחסים להשפעות הסביבתיות על ילדים כ"סיכויי חיים". ד"ר אמילי סילברמן, עמיתת מחקר בכירה במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון ובמוסד נאמן למחקר מדיניות לאומית, מסבירה שכשבוחנים סיכויי חיים של ילדים, אחד המשתנים שנבדקים הוא השפעה



מקור: למ"ס - סקר הוצאות משק בית 1993-1992 לעומת 2009

ב-20 השנים האחרונות חלה ירידה של כ-20% בשיעור מחזיקי הדירות מקרב העשירון התחתון

המגורים בשכירות נפוצה כיום הרבה יותר מבעבר, אך היא אינה מסבירה את הצניחה החדה בבעלות על דירות בקרב בני העשירון הנמוך ביותר. ב-2009 רק כ-35% ממשקי הבית בעשירון הנמוך ביותר גרו בדירה בבעלותם, לעומת 43.4% בתחילת שנות ה-90 - ירידה של כ-20%. לעומת זאת, 86.5% ממשקי הבית בעשירון הגבוה ביותר חיו ב-2009 בדירה שבבעלותם, לעומת כ-84% לפני 20 שנה.

הנתונים מובחנים לא רק בהשוואה בין המעמד הגבוה לנמוך ביותר. גם בקרב יתר האוכלוסייה שיעור המתגוררים בדירות בבעלותם ירד ב-20 השנים האחרונות בהתאם לרמתם הכלכלית. בעשירון השביעי, למשל, כ-78% גרים בדירה בבעלותם, בעשירון החמישי השיעור יורד לכ-71% ובעשירון הרביעי לכ-66.5%.

ליאור דטל

באופן משמעותי בתקופה זו. מחירי הדירות שבהן מתגוררים בני המעמד הכלכלי החלש באוכלוסייה עלו ב-20 השנים האחרונות בכ-181%, לכ-870 אלף שקל - לעומת 309 אלף שקל ב-1992-1993.

מלבד מחירי הדירה, משקי הבית ביישראל משלמים מדי חודש כ-3,500 שקל בממוצע (2,360 שקל בחודש בעשירון הנמוך ביותר ו-4,363 שקל בחודש בגבוה ביותר) על הוצאות שוטפות הקשורות בתחזוקת הדירה, כמו חשבונות מים, חשמל, גז, ועד בית וארנונה, ביטוח דירה ופירעון משכנתאות והלוואות אחרות.

המצב שנוצר בשוק הנדל"ן פוגע בייכולת של רבים להתגורר בדירות משלהם, והמגמה מובחנת בהשוואה בין נתוני 2009 לנתוני 1992-1993: 69% ממשקי הבית בישראל גרו ב-2009 בדירה שבבעלותם, לעומת 71.2% בשנות ה-90. אמנם תופעת

אז מה קרה למחירי הדירות בישראל ב-20 השנים האחרונות? מדידת TheMarker של סקרי הוצאות משקי הבית של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס) עולה כי בין 1992 ל-2009 עלה הערך הממוצע של דירה בישראל ביותר מ-56% - ליותר ממיליון שקל לדירה ממוצעת ב-2009, לעומת כ-680 אלף שקל בתחילת שנות ה-90. הנתונים אינם כוללים את הזינוק במחירי הנדל"ן שהתרחש בישראל בשנות האחרונות.

מצבם של בני המעמד הכלכלי החלש זק באוכלוסייה, מהעשירון העשירי, סביב יחסית - הם התגוררו נכון ל-2009 בדירות ששווין כ-1.7 מיליון שקל, עלייה של כ-58% לעומת ערכן של הדירות שבהן התגוררו בני המעמד העליון בראשית שנות ה-90. המצב של העשירון התחתון הורע

בין אוכלוסיית החלשה לבין אוכלוסיית מנהטן החזקה היתה הרסנית לשכונה, ולעיר כולה. במשך שנים הארלם היתה שכונת עוני, ששכנה בצמוד לאזורים היקרים ביותר של מנהטן. הפערים החברתיים גרמו לעלייה בשיעור הפשיעה בניו יורק, ער כדי כך שטיול לילי בסנטרל פארק, הקרוב יחסית לארלם, נחשב בתקופות מסוימות ספורט אקסטרים של ממש. אבל, כשמחירי הנדל"ן במנהטן החלו לעלות, החלה זליגה של אוכלוסייה חזקה גם לתוך הארלם, שיחד עם מדיניות האכיפה הקשה נגד פשיעה של ראש העירייה ראו רודולף ג'וליאני, הפכה את הארלם למקום טרנדי וירידותי, יחסית.

הפתרון: דיוור בר השגה בשכירות

חלק ניכר מהמומחים סבור שאפשר למנוע את התגשמות הנבואות האפוקליפטיות, בין השאר באמצעות שינוי סדרי עדיפויות מערכתיות, ובראש ובראשונה דרך פתרונות ברמות דיוור ברהשגה. "דיוור ברהשגה נהפך לצירוף אופנתי, שבישראל לא ממש יודעים מה המשמעות האמיתית שלו, אבל בחו"ל עוסקים בו רבות", טוען עו"ד צביקה הדר, סגן ראש עיריית הרצליה, המוביל בעירו מהלך ליצירת פתרונות דיוור ברהשגה.

עו"ד צביקה הדר, סגן ראש עיריית הרצליה: "המטרה שלנו היא להגיע למאגר דירות שלושה חדרים שיושכרו במחזורים של 7-10 שנים. זה פתרון בר קיימא - אפשר להשכיר את הדירות שנים לאורך שנים"

יחידת דיוור. רוב היישובים בוחרים לקלוט את המשפחות, בגלל לחץ של בוחרים להשקיע את הכסף ברבנים טובים יותר מקנסות", אומרת סילברמן.

בארצות הברית פועל מזה כמה שנים פרויקט Hope 6, שבמסגרתו נהרסים מבנים בשכונות עניות הקרובות למרכזי הערים, ותחתם מוקמים פרויקטים חדשים. שלישי מהדירות בפרויקטים החדשים נמכרות במחיר השוק, שלישי מיועדות לדיוור ברהשגה ושלישי לדיוור ציבורי. סילברמן מסבירה כי "המדינה מקדמת את היוזמה בעזרת תמריצי מס וכך נוצר ערבוב אוכלוסין ונמנעת סטיגמה שלילית על תושבי השכונה".

סייע בהנחת הכתבה: ליאור דטל

קוגן מאמין שכרי לרבר על יצירת דיוור במחירים נמוכים יש לרבר על עידוד בנייה קונצרנית (על ידי חברות) להשכרה - תת-ענף מקופח יחסית בשוק הנדל"ן. "עידוד הבנייה יגדיל את היצע הדירות להשכרה וכך יפחית את מחירי השכירות", הוא אומר.

אם מבקשים ללמוד ממה שקורה בעולם בהקשר הזה, כדאי להסתכל על צרפת, שהצליחה ליישם פתרונות לדיוור ברהשגה ככלי למניעת פערים חברתיים. סילברמן אומרת שעל פי החוק בצרפת, כל רשות מקומית חזקה נדרשת לקלוט ער 20% תושבים מעוטי יכולת. הקליטה נעשית בעזרת סובסידיות לבנייה למעוטי יכולת ולמעמד הביניים. "דשויות שלא מסכימות לקלוט נקנסות פר

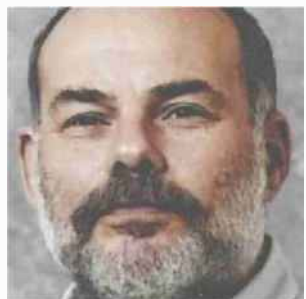
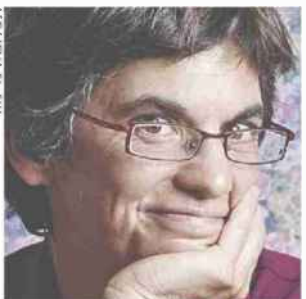
כשלב ראשוני של ניתוח, אבל זה שלב שאי אפשר בלערי. מאחר שכולם היו כל כך עסוקים בדיוור ברהשגה בבעלות, היה צריך לשים על השולחן את הנושא של דיוור ברהשגה בשכירות", אומר הדר. "המטרה שלנו היא להגיע למאגר דירות של שלושה חדרים, שיושכרו במחזורים של 7-10 שנים. זה פתרון בריקיימא - אפשר להשכיר את הדירות לאורך שנים".

ראובן קוגן, סגן הממונה על התקציבים באוצר, מצטרף לעמדה של הדר: "לא נכון לרבר על הנושא רק בהקשר מכירת דירות לאנשים מתחת למחירי השוק. זה מנגנון בעייתי מבחינה חברתית, שיתן הטבה למספר מצומצם של אנשים, ויפגע באזורי הפריפריה".

בערים אחרות בישראל, טוען הדר, הניסיונות לתת פתרון לנושא עוסקים בשאלה איך מאפשרים לזוגות צעירים לקנות דירות. "חקרתי את הנושא והגעתי למסקנה שלמעשה, אף אחד לא מצליח לעשות זאת", אומר הדר. "או נתתם 50 אלף דולר במתנה - בשביל זה צריך את כל הענייני? אין מתנות חינם, ולפחות בהרצליה זו דרך לא אפקטיבית - היא יקרה ויש סכנה ליצירת אזורים אורבניים בעייתיים וסלאמס. והכי גרוע, יוצא שגם אחרי המענק, מחיר הדירה הוא בסכום כזה שזוגות צעירים עדיין לא יוכלו לקנות אותה. בעיניי זו מדיניות לא אפקטיבית".

אלטרנטיבה נוספת היא דיוור ברהשגה בשכירות. "אנו נמצאים

בונים פתרונות הצעות המומחים לפתרון בעיית הדיוור



ד"ר דני בן שחר, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון

פרופ' יוסי יונה, מרצה באוניברסיטת בן גוריון ועמית מחקר בכיר במכון ון ליר

ד"ר אמילי סילברמן, עמיתת מחקר בכירה במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון

ד"ר אפרים זידי, מרצה באוניברסיטת בן גוריון וממקימי המכללה החברתית מכלית

ראובן קוגן, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר

עו"ד גיל גלמור, האגודה לזכויות האזרח "צריך לקבוע כלים ברורים בנושא דיוור ברהשגה. באמצעות חקיקה ניתן להסיר חסמים משפטיים שעוצרים את קידום העניין. אם הממשלה תתעשת, החקיקה יכולה להיות משולבת כבר בחוק הוו"ל"

"מאחר שהממשלה מושכת את ידיה מהתערבות ברווחת השכונות המוחלשות, צריך לקדם את הכלי שרווח כיום בעולם, ובהצלחה רבה - דיוור ברהשגה"

"יש להפקיד חלק מהפתרון למצוקת הדיוור בידי חברות ציבוריות. כבר עשורים אנו צופים בכישלון מודל ההפרטה, שלא נותן פתרון לבעיית הדיוור"

"תקציב משרד השיכון שיועד לתמיכה בשכר דירה, לשיקום שכונות ולשיכון ציבורי, קוצץ במשך השנים - צריך להחזיר את התקציבים לדיוור"

"היעד צריך להיות פיקוח על שכר הדירה. עד שנות ה-80 אסור היה להעלות שכר הדירה מעל לעליית המדד. Rent Control קיים כיום בכל העולם"

"לא נכון לדבר רק על מכירת דירות מתחת למחיר השוק. הפתרון הוא עידוד בנייה קונצרנית להשכרה, שתגדיל את היצע הדירות להשכרה וכך תפחית את מחירי השכירות"