

הצעירים מתאגדים ודורשים דיור מוזל - דירה בת"א ב-600 אלף שקל

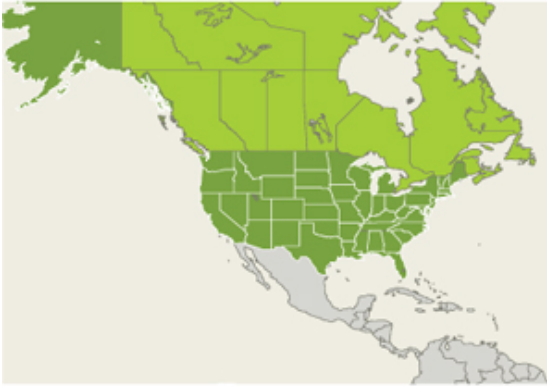

הדיור הציבורי בארץ הוקפא ב-20 השנים האחרונות, אולם כעת העמותות שצומחות מלמטה מנסות להחזירו לתחייה ■ בערים אחרות בעולם הצליחו יזמים לשלב בין מגורי יוקרה לדיור מוזל למעוטי יכולת ■ דיור בהישג יד היא התערבות במחירי השוק שמביאה להורדת מחירי הדירות

- 07:13
- 14.05.2010
- מאת: [רנית נחום-הלוי](#)
- TheMarker:

אם מישהו היה מציע לכם דירה בתל אביב ב-600 אלף שקל, הייתם קונים? בישראל אנחנו אולי רחוקים ממצואות כזו של מחירי דירות סבירים במרכזי הערים הגדולות, אבל לא מדובר באוטופיה. בערים אחרות בעולם הצליחו יזמים לשלב בין מגורי יוקרה לדיור מוזל למעוטי יכולת.

בארה"ב, היזם הישראלי איתן בנימין, נשיא חברת ארטימס (Artimes) הצליח לשנות את פני שכונת הארלם במנהטן. עד לפני עשר שנים אף אחד לא האמין שבשכונה, שנשארה בתודעה כאי של פשע, תימכר דירת יוקרה ב-3.2 מיליון דולר. בנימין נכנס לשכונת העוני והציע פרויקט דיור בר השגה.

צעירי כל העולם התאחדו תוכניות לדיור מוזל בעולם

ארה"ב משנות ה-70 - חקיקה ל"דיור מכיל" בחלק מהערים המרכזיות	אירלנד חקיקה מ-2000 - הקצאה של 20% מכל קרקע למגורים לדיור בר השגה	בריטניה שבע של חקיקה חדשה בתחום מנהלת משא ומתן עם יזמים
		
ספרד חקיקה מ-2001 - הקצאה של 35%-70% לדיור בר השגה בכל בנייה חדשה	צרפת שיטה ייחודית מ-2006 - פיזור דיור בר השגה באופן שווה בכל האזורים	הולנד חקיקה מ-2008 - מערכת מפותחת של דיור בר השגה, כ-30% מכלל הדיור הוא בהישג יד

ישראל, שהצטרפה השבוע לארגון לשיתוף ופיתוח כלכלי, OECD מפגרת גם בתחום זה. בריטניה, ספרד, צרפת, הולנד, גרמניה, אירלנד, קנדה וארה"ב מיישמות כבר את העניין ורובן חוקקו בשנים האחרונות חוקים בתחום הדיור בר ההשגה. אצלנו, לעומת זאת, הנושא עלה לסדר היום רק בשנתיים האחרונות, ומי שפועל לקידום העניין במרץ הם דווקא ארגונים ועמותות שרואים בנדל"ן צורך חברתי לכל דבר.

דיור בהישג יד היא התערבות במחירי השוק שמביאה להורדת מחירי הדירות. הדבר מיושם בדרכים שונות תוך קביעת קריטריונים מוגדרים - בין היתר באמצעות הגדלת היצע הדירות, צמצום שטחן, הגבלת גיל הרוכשים או הגבלת מחירי הדירות. בישראל כבר קבעו כמה רשויות מקומיות, בהן תל אביב, אשדוד ורעננה, קריטריונים כאלה. השבוע פורסם כי הוועדה המחוזית במחוז תל אביב אישרה עקרונות לדיור בהישג יד לצעירים. אך הדרך ליישום מלא של השיטה עוד ארוכה.

"מצבה של ישראל הוא מתוק-חמוץ", אומרת מתכנתת הערים והמשפטנית פרופ' רחל אלתרמן, ראש המרכז לחקר העיר והאזור בטכניון. "מתוק - כי בישראל עדיין יש שיירים של מדינות ממלכתית מצוינת, ויש שסוברים שהיא עדיין מובילה בפתרון מצוקת דיור של גלי מהגרים. אבל מצבה של ישראל חמוץ, משום שמשרד השיכון לא פועל ליישום מדיניות דיור ציבורי ב-20 השנים האחרונות."

בישראל של שנות ה-2000 ישנם פחות בעלי דירות ויותר שוכרים לעומת שנים קודמות. ממפקד אוכלוסין שפירסמה הלמ"ס עולה כי 66% ממשקי הבית ב-2008 גרים בדירה בבעלותם, בהשוואה ל-73% ב-1995. "הנתון בישראל עדיין גבוה ממדינות מרכז וצפון אירופה, שם שיעור הבעלות הוא 20% ל-60%", אומרת אלתרמן.

ישראל הגיעה להישגים הללו הודות למדיניות ממלכתית שהחלה מיד עם קום המדינה, והעניקה דירה כמעט לכל תושב. המדינה סיבסדה קרקעות ותשתיות, הקימה דירות ושיווקה מגרשים במחיר נמוך. כיום הרבה מהיוזמות האלה כבר לא קיימות.

"המדינה משילה מעצמה את האחריות", אומרת אלתרמן. "תפקיד משרד השיכון מתכנס על חשבון פעילות מינהל מקרקעי ישראל, הפועל כיום כיום כיום דבר. שיווק הקרקעות נעשה במחירי שוק, ומהקרקעות נהנית רק האוכלוסייה האמידה."

בישראל פועלות עמותות רבות המנסות לקדם את הדיור הציבורי, בהן האגודה לזכויות האזרח, צדק חלוקתי, עמותת במקום, קליניקות משפטיות של האוניברסיטאות, הקרן החדשה לישראל, עמותת תל גיבורים, סינגור קהילתי והקשת הדמוקרטית. העמותות הישראליות פועלות כמו אלה בעולם, אך בישראל הן עדיין לא זוכות לתציבים.

"בישראל, בדומה למדינות המערב, התהליך מתחיל מלמטה", אומרת ד"ר אמילי סילברמן, חוקרת במרכז לחקר העיר והאזור. "הארגונים פועלים בעיקר באזורים של שוק חלש וההתארגנות היא של אנשים מלמטה שרואים קשר ישיר בין מצוקת דיור לאלימות ולגירושים."

"לפני שלוש שנים, כשדיברתי על הנושא עם מיטב האדריכלים, הם אמרו: 'הדיור ציבורי מת'. כיום הם רוצים לקדם אתנו פרויקטים כאלה. מי שעדיין אינו שחקן בתחום זה משרד השיכון. זהו גוף דינוזאור, שנותן פתרונות חלקיים, אם בכלל."

מלחמה במינהל ובמשרד הבינוי והשיכון

>>> אחד המאבקים החברתיים-נדל"ניים מהעת האחרונה היה של המינהל הקהילתי בשכונת קרית היובל בירושלים נגד מינהל מקרקעי ישראל.

בעוד שהמינהל הוציא מכרז על קרקע המיועדת לבנייה של 53 וילות יוקרה, דרשו התושבים - ובהמשך גם העירייה - להקפיא את המכרז ובמקומו לקדם תוכנית חלופית להקמת פרויקט מגורים שיכלול כ-300 דירות, בהן דיור בהישג יד. עתירה מינהלית שהגישו התושבים הביאה להקפאתו של המכרז שהוציא המינהל.

השרירים שעשה המינהל הקהילתי הם רק חלק ממהלכים נרחבים יותר המתקיימים בעיר מתחת לפני השטח. עיריית ירושלים פועלת כעת לניסוח חוק עזר שלפיו ניתן יהיה לקדם פרויקטים לדיור בהישג יד.

מראשית 2010 תוקצב והוקם צוות פעולה בראשותו של עמית פוני, נציג העירייה והחברה לפיתוח ירושלים, שתפקידו לפעול לקידום פרויקטים לדיור בר השגה ולהתחדשות עירונית. "הכיוון שלנו הוא לאפשר תוספת של זכויות בנייה ליזם שייכללו בהוראות תוכנית בניין עיר, וחלקן יופשרו לטובת דיור בהישג יד", אומר פוני.

עמותת סינגור קהילתי הפועלת לקידום זכויות חברתיות מושכת בחוטים אף היא. בשיתוף פעילים מרמה סוציאקונומית נמוכה עד בינונית לוחצים נציגי העמותה על הרשות המקומית ומשרד הבינוי והשיכון לקדם תוכניות גם לאוכלוסיות חלשות. "יש אצלנו תושבים שלא יכולים לקנות דירה, ולכן צריכים למצוא להם פתרונות אחרים כמו דיור בהשכרה", מסביר רכז תחום דיור בעמותה, גיא פלדמן.

ירושלים

היוזמה: ניסוח תקנות עירוניות לקידום דיור בר השגה הפרויקט: 300 דירות בשכונת קרית היובל (בשלביו פילוט) למי מיועד: צעירים (אין בינתיים קריטריונים ברורים)

פתרונות לאוכלוסייה הערבית

<<עם סמטאות שנכללו במאה ה-19 ובתים שנבנו בימי הטורקים, מזכירה שכונת עג'מי ביפו את סמטאות ירושלים או את שכונת נווה צדק בתל אביב. בשנים האחרונות גם המחירים בשכונה האמירו, והם משתווים לאלה של שני המטרופולינים.

לעילות המחירים - 80%-40% בחמש שנים - אחראית בעקיפין המשלמה ביפו, הפועלת כזרוע הביצועית של עיריית תל אביב-יפו לפיתוח המקום. התוצאה היתה מיידית: הסיכויים לרכוש דירה של רבים מתושבי יפו הערבים - המתגוררים בדירות עמידר או שחולקים בית אחד לכמה משפחות - נהפכו לקלושים.

לצד הפיתוח המואץ, פועלת המשלמה בחודשים האחרונים לאפשר דיור בר השגה לתושבי יפו הערבים. לצורך כך הוקם "שולחן עגול", בשיתוף נציגי מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון, עמידר ותושבי המקום.

"אנו בוחנים כמה חלופות לפתרון", אומר מנכ"ל המשלמה, גלעד פלד. "בין אלה, העברת נכסי המדינה (שבידי עמידר) לתושבים, המחזיקים כיום בנכסים כדיירים מוגנים ושיווק קרקעות לפי מחיר למשתכן עם העדפה מתקנת לתושבים ערבים."

באחרונה אישר משרד הבינוי פרויקט מחיר למשתכן ברחוב ארליך בעיר, שבמסגרתו ייבנו 55 דירות בשטח של כ-100 מ"ר לזכאי משרד השיכון. הדירות יימכרו במחיר הנמוך בכ-20%-15% ממחיר השוק.

פרויקט נוסף המוקדם ביפו, על ידי המכון לניהול כצמן והקליניקה המשפטית של אוניברסיטת תל אביב, הוא תוכנית לחיזוק מבנים (לפי תמ"א 38) ביפו ג'. במסגרת זו ייבנו יחידות דיור שייועדו לדיור בהישג יד.

יפו

היוזמה: בחינה של העברת דירות עמידר לידי התושבים בשכונת עג'מי הפרויקט: "שולחן עגול" בשיתוף נציגי המינהל, משרד הבינוי, עמידר ותושבי השכונה למי מיועד: משפחות מועטות יכולת ממוצא ערבי

קבוצת רכישה חברתית

>>בטירת הכרמל נעשה בשנים האחרונות ניסיון לחזק את אוכלוסיית העיר באמצעות הקמת פרויקטים יוקרתיים. ואולם המהלך החיובי גרם להתייקרות הדירות בעיר .

הרצון להישאר בעיר לצד רצון להכתיב מדיניות מחירים הביאו להתארגנות חברתית של תושבים שנקראת "קבוצת דיור בהישג יד - צעירים טירת כרמל". הקבוצה נולדה מתוך מרכז לצעירים והון אנושי הפועל ברחבי הארץ, בין היתר בשיתוף הג'וינט וקרן גנדיר. כרגע פועלת הקבוצה לארגון קבוצת רכישה חברתית שתפעל ללא מטרת רווח .

"העיר מציעה כיום שתי אפשרויות - דירות משנות ה-50 או דירות פאר, שהמחירים שלהן חרגו מכל פרופורציה ועוברים אליהן בעיקר עובדי היי-טק מהערים הסמוכות", מסבירה מתכננת ערים ומנחת הקבוצה, הגית נעלי-יוסף. "בשונה מקבוצת רכישה רגילה, לקבוצה שלנו אין מארגן או יזם, ולכן לאף אחד מהחברים אין כוונה לרווח אישי, למעט האינטרס לרכוש דירה במחיר שווה לכל נפש. נדאג לתמהיל דירות בשטח של 80-100 מ"ר במחירים ריאליים, דבר שיעניק אופציות דיור למי שידו אינה משגת ."

פרויקט נוסף המקודם על ידי הקבוצה הוא עיבוי-בינוי של מבנים רעועים הקיימים בעיר. כמו כן נבחנת האפשרות לרכוש מבנה רעוע, להרוס אותו ולבנות במקומו בניין חדש .

טירת הכרמל

היוזמה: התארגנות חברתית כקבוצת רכישה והתחדשות עירונית הפרויקט: 30 דירות בדרום ז'בוטינסקי - מתחם הכלניות למי מיועד: תושבי העיר מעוטי יכולת

דירות לצעירים על שטח ציבורי

>>הביקושים ברעננה גדולים, היצע הדירות אפסי ומחירי הדירות עולים בהתאם. תוכנית מתחם בורלא בצפון העיר תשנה חלקית את התמונה, בכך שתציע דיור בר השגה לזוגות צעירים .

בחודשים האחרונים אישרה הוועדה המחוזית מרכז פרויקט מגורים בין הרחובות מגדל, ויצמן, הנשיאים ובורלא, המיועד לבנייה של 144 דירות לדיור בהישג יד. למעשה העירייה שינתה את ייעוד הקרקע מציבורי למגורים, ויתרה על שטח של 12 דונם לטובת הקמת הפרויקט .

כדי לחסוך בעלויות, יזם הפרויקט יהיה החברה הכלכלית של עיריית רעננה, וביצוע הפרויקט ייעשה באישור משרד הפנים - בדומה למכרזים שמוציא משרד הבינוי. החברה הקבלנית שתציע את עלויות הביצוע הנמוכות ביותר היא זה שתזכה במכרז .

לפי התוכנית שאושרה, ייבנו בפרויקט דירות בשטח של 80 מ"ר שיימכרו לזוגות צעירים והזכאות להירשם לתוכנית תהיה לזוגות צעירים או משפחות חסרות דיור הזכאיות לדירה לפי משרד הבינוי והשיכון .

"המצוקה ברעננה גדולה וחזון העירייה הוא לפעול לקידום פרויקטים שישאירו את ילדינו בעיר - ולאפשר לזכאים לרכוש דירה במחיר סביר", אמר ראש העיר נחום חופרי. "להערכתנו נוכל להוזיל את מחירי הדירות בפרויקט בכ-20% ממחיר השוק ."

רעננה

היוזמה: ויתור על 12 דונם שטח ציבורי לטובת דיור בר השגה הפרויקט: 144 דירות במתחם בורלא בצפון העיר למי מיועד: זוגות צעירים ומשפחות חסרות דיור הזכאיות לדירה

הנחה של 15% לתושבי העיר

>>אשדוד היא אחת הערים המובילות בתחום הדיור בר השגה, ונכון להיום אושרו בעיר לפחות 900 יחידות דיור בהישג יד, הנמצאות בשלבי הוצאת היתרים או בנייה .

"אנחנו יוצאים מתוך הנחה פשוטה שהמהלך חייב להיות כלכלי ליזם", אומר ראש עיריית אשדוד יחיאל לסרי. "לצורך כך בנינו מנגנון שהוא ייחודי לעיר. אנו מאפשרים ליזם שמבקש תוספת זכויות בנייה או הגדלת מספר היחידות בפרויקט לעשות זאת, בתנאי ששליש מהיחידות שייתוספו לפרויקט ייועדו לדיור בהישג יד, תוך עמידה בכל הקריטריונים והדרישות של צפיפות ושירותים ציבוריים ."

במהלך השנה האחרונה פעל צוות מקצועי בעיריית אשדוד לניסוח קריטריונים מתאימים לפיהם הקבלנים יחויבו למכור את הדירות לתושבי אשדוד המתגוררים בעיר שלוש שנים לפחות, שאחד מבני הזוג בגיל 35 ומטה, והם בעלי תעודת זכאות ממשרד הבינוי והשיכון שזוהי דירתם הראשונה .

במקביל שוקדת העירייה על ניסוח מנגנון שיאפשר הוזלה במחיר הדירה בשיעור של 15% ממחיר השוק. לצורך כך מתבצעת בדיקה מקצועית של הנושא, כולל ההשלכות המשפטיות שלו והשוואה לפתרונות הקיימים ברשויות מקומיות אחרות .

ההערכות הן כי הוועדה תסיים את עבודתה בתוך שלושה חודשים .

אשדוד

היוזמה: ניסוח מנגנון לאישור זכויות בנייה שיוטנה בהקצאת דירות בהישג יד הפרויקט: 900 דירות אושרו ברובעים ח', ט"ז ו"ז למי מיועד: זוגות צעירים ללא דירה

דירות בהנחה לתל אביבים

>>עיריית תל אביב, שבה מחירי הדיור הם מהגבוהים בישראל, שקדה בשנים האחרונות על פיתוח פתרונות לדיור בר השגה לצעירים .

באחרונה אישרה העירייה קריטריונים לדיור בר השגה שגובשו בצוות היגוי מיוחד בראשותו של חבר המועצה ארנון גלעדי. לפיהם, יוקמו דירות קטנות בשטח של 60-80 מ"ר בממוצע, שיוצעו לתושבי העיר שאין בבעלותם דירה נוספת. משכורתם של בני הזוג לא תעלה על השכר הממוצע במשק וגובה שכר הדירה לא יעלה על 25% מגובה השכר החודשי. עוד נקבע כי תינתן עדיפות למשפחות צעירות עם ילדים בגיל בית ספר, יוצאי צבא ותושבי העיר .

לצורך יישום הפרויקטים בוחנת העירייה אפשרות למכירת הקרקעות שבבעלותה במחיר מסובסד. מדובר בקרקע בשכונת גני שפירא, שעליה ניתן להקים 100 יחידות דיור; מגרש עירוני במתחם הגדנ"ע שליד תל כביר שעליו ניתן לבנות 24 דירות; מגרש בצפון-מערב העיר המיועד לבנייה של 150 דירות, ומתחם רבינא ברמת אביב המיועד לבנייה של 32 דירות .

העירייה תבחן גם שיתוף פעולה עם מינהל מקרקעי ישראל להגדלת היצע הדירות בקרקעות בדרום העיר ובמזרחה. כאלה הן הקרקעות במתחם מכבי יפו (כ-1,500 דירות), מתחם הגדנ"ע (כ-450 דירות) ומתחם נס לגויים (כ-1,200 דירות).

עוד שוקלים בעירייה להעניק ליזמים תוספת זכויות בנייה בתמורה לבניית דיור בר השגה. הדבר כבר נעשה במרכז העסקים הצפוני של תל אביב, הכולל את הפרויקטים שעתידיים להיבנות צפונית לקניון עזריאלי. 150 מתוך 1,500 הדירות שייבנו במתחם יועדו לדיור בהישג יד.

בימים אלה יוצא לדרך פרויקט של חברת צמרת טאוור על שטח של כארבעה דונמים ברחוב ויסוצקי, הסמוך לכיכר המדינה. בפרויקט ייבנו שני בניינים, האחד בן 8 קומות שיכלול כ-48 דירות בהישג יד. לבסוף בעירייה בוחנים לחייב שילוב של דיור בר השגה בפרויקטים של פינוי בינוי.

תל אביב

היוזמה: קביעת קריטריונים, הגדלת זכויות ליזמים וויתור על קרקעות עירוניות הפרויקט: 454 דירות במרכז העסקים הצפוני, בדרום ובצפון העיר למי מיועד: תושבי העיר שאין בבעלותם דירה נוספת והעונים על קריטריונים שנקבעו