

# שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

רון חולדאי

ראש עיריית תל-אביב יפו

מזה כמעט עשור אנחנו נמצאים במשבר עמוק בתחום הדיור. לצערי במקום לעסוק בדברים העקרוניים המשפיעים על יוקר הדיור, השיח הציבורי מתמקד בניסיון למצוא כל מיני פטנטים לפתרון הבעיה. פעם שולפים תמ"א 38, פעם שולפים מע"מ אפס, פעם שולפים מס רכישה ועוד כול מיני טריקים. אני מאמין שכמו בכול תחום גם בנושא מחירי הדיור צריך לשאול את שאלת היסוד: מהי תפיסת העולם ומהם הערכים שמכוונים אותנו. האם אנחנו מאמינים שאזרחיות המדינה לדאוג לכך שלכול אזרח תהיה קורת גג כזכות בסיסית, או שאנחנו משאירים את הנושא לכוחות השוק?

בישראל העבירה המדינה לכוחות השוק את האחריות לדיור. ההכרעה הזאת מתחדדת במיוחד אצלנו, כי בשפה שלנו אפשר להשתמש במלה "שוק", אבל שוק אמתי לא קיים, כי המדינה היא מונופול. היא המונופול המחזיק את הקרקעות, היא המונופול המחזיק את התכנון, את החקיקה ואת הרגולציה. בנושא הקרקעות המצב הוא כזה: כאשר לא מגדירים למי שמחזיק את הקרקעות שתפקידו לוודא שתהיה קורת גג לכל אחד, המנהל מתנהג כאחרון הסוחרים ומשווק את הקרקע לכל המרבה במחיר. ואם המנהל לא מקבל את המחיר הגבוה לפעמים הוא פשוט לא משווק את הקרקע, ומחזיק את השוק "קצר" כדי שמחירי הקרקע יעלו הרבה. זאת המציאות. אבל עכשיו מתחילים האזרחים להתעורר ולהפסיק להיות כבשים שתקניות.

בתחום התכנון לא קיים אצלנו תכנון לטווח ארוך המייצר את מלאי הדיור הדרוש כדי שכאשר תהיה קרקע התכנון כבר יהיה קיים. אצלנו המצב הפוך. קודם משווקים את הקרקע ורק אחר כך מתחילים את התכנון. לכן אין די תכניות זמינות למימוש.

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

במהלך השנים שאלתי לא פעם: אולי בעצם הכוונה היא שקובעי המדיניות לא רוצים שמחירי הדירור ירדו? אולי זו מדיניות הנובעת מתוך כוונה שמבקשי הדירור יעברו לשטחים, כי שם קיימת קרקע זולה? בשיטה כזו נהגו פעם כאשר המדינה קבעה שלא יפותחו תכניות במרכז הארץ, מתוך כוונה שלא יכנו במרכז ויעברו לנגב ולגליל.

אני רוצה להזכיר לכולנו שמיום הקמת המדינה, כאשר בשנות ה-50 הכפילה ישראל את האוכלוסייה ממיליון לשניים תוך שלוש-ארבע שנים, והכריעה שתפקידה לספק דירור לכל תושביה כולל הפליטים שישבו במעברות, באוהלים ובצריפונים, המדינה התגייסה ובנתה

**"מה שצריך לעשות כדי להשיג דירור בר השגה זה לאפשר להפקיע חלק מהאדמות העירוניות לטובת דירור ציבורי, בשכר מאד מופחת".**

מה שקוראים low cost housing, בלוקונים, בלוקונים, בלוקונים, לא תמיד באיכות גבוהה, אבל מתוך הבנה שצריך דירור לתושבי ישראל. ואכן ב-1977 כמעט שלא היו חסרי דירור. אז היו בארץ 250,000 דירות לדירור ציבורי. למרבה הצער הדירור הציבורי במדינת ישראל הושמד ולא הקפיטליזם השמיד אותו. השמידה אותו ההחלטה שאת הדירור הציבורי מאפשרים לקנות לאלה שגרים בו. מאותו רגע היה ברור שלא יבנו עוד דירור ציבורי. היום יש רק 33,000 יחידות דירור ציבורי ואין היצע למי שבאמת זקוק לדירור ציבורי. וזה לא בגלל הקפיטליזם אלא בגלל החלטה ממשלתית.

**"אין סיבה להניח שכל אדם שמוכן לעשות פינני בניו על ביתו, יקבל את מלוא ההשבחה חניס".**

היום מסתבר שאפילו במדינות הכי קפיטליסטיות, כמו ארצות הברית, קיימים חוקים של דירור ציבורי ו־rent control והגנת הדייר. אי אפשר לזרוק דייר מהדירה. שבה הוא גר. ואצלנו? כאן קיימת החקיקה הכי פרוצה בעולם בתחום הגנת הדייר. יחד עם זאת צריך לזכור כי החקיקה פרוצה כי תחומי הגנת הדייר בישראל היו כל כך קשוחים, עד שאחרי שביטלו אותם, עברו לקצה השני. לדעתי המסקנה הבלתי נמנעת היא שאין בארץ הכרעה ערכית אמיתית שרואה

בדירור זכות בסיסית שהמדינה צריכה לספק לאזרחיה במחיר סביר. הכרעה כזאת הייתה מכוונת את כל המערכת ובסופו של דבר הייתה מייצרת את הפתרונות הראויים. ואני שואל לא פעם: איך יתכן שאותם אנשים שמדברים על שוויון, לא קופצים וצועקים ומצביעים על כול הגורמים היוצרים פערים?

בואו נדבר על תמ"א 38. מדינת ישראל ביקשה לבדוק איך תמצא פתרון לבעיה של חיזוק הבתים מפני רעידות אדמה. תקנים מחמירים לחיזוק מרעידות אדמה נכנסו מאז 81'. ומי יושב בבתיים כאלה? בדרך כלל מי שיש לו יותר. והיכן יושב מי שיש לו יותר, במרכז הארץ או בפריפריה? כמובן שבמרכז הארץ. ואיפה אפשר לבנות לפי תמ"א 38? רק במרכז הארץ. עכשיו באים לאדם שמחזיק דירה בשווי 3-2.5 מיליון שקל בתל אביב, והמדינה מעניקה לו מתנה נטו של לפחות 500,000 שקל. למה? כדי שהוא יעשה עבודה שערכה 50,000 שקל. מובן מאליו שבפריפריה אי אפשר לעשות זאת. אז איפה עושים? רק בתל אביב. רק במרכז. אבל איך אפשר לדבר נגד רעידות אדמה? אפשר. כי בסופו של דבר הבינוי הזה רק מעשיר את מי שיש לו ולא פותר את הבעיה למי שמסתכן יותר, כי הסיכון לרעידות אדמה נמצא יותר בפריפריה מאשר במרכז. ככול שזה קרוב יותר לשבר הסורי-אפריקאי, שם יש יותר סיכון.

אבל כאשר אני מתנגד לתמ"א אני לא שומע את הציבור הרחב עומד מולי, אלא את אלה שיש להם. עומדים מולי קבלנים שיש להם. עומדים מולי פוליטיקאים שמכיוון שאין להם פתרון להורדת יוקר המחיה והורדת יוקר הדיור, הם משתמשים בתמ"א 38 ואומרים: זה אמצעי לספק עוד דירות. זה ועוד הם אומרים: כראש עירייה, מה אכפת לך שהם בונים? זה לא עולה לך. ואני משיב: בטח שזה עולה. אם אני מוסיף לבניין עוד חמש יחידות דיור אני צריך לספק עוד מערכת מים, כבישים, גני ילדים וכל השירותים האחרים הנלווים לאוכלוסייה הנוספת. וזה לא הכול. יום אחרי שהבניין שופץ באמצעות תמ"א 38, ולפעמים זה בניין שהוא בבעלות של אדם אחד שמחזיק 12 דירות, מאותו רגע עולה גם שכר הדירה לצעירים שאין להם דירה.

אבל קיימת בעיה נוספת והיא התחבורה. מה בונים בארץ? רק מחלפים. מחלפים, מחלפים, למי מיועדים מחלפים? לבעלי רכב. התוצאה: נוצרת מציאות שככול שבונים יותר מחלפים ויותר רכב עולה עליהם, כך עולה הזמן הנדרש להגיע למרכזי התעסוקה, למרכזי הבידור ולמרכזי החינוך. יש פתרון לבעיה זו, כמו בלונדון, למשל. אם אתה גר בשכונה שנקראת גולדרס גרין הרחוקה מהמרכז, אתה נכנס לטיוב ותוך 20 דקות אתה במרכז התעסוקה. התוצאה: מחירי הדיור בגולדרס גרין עולים מפני שאפשר לחיות במרחק גדול מהמרכז וגם להתנייע בקלות ובמהירות אל המרכז ומחוצה לו.

ואצלנו? במקום להשקיע במערכות הסעת המונים שמסיעות הרבה אנשים, כולל אנשים שאין להם רכב פרטי, צריך לחכות זמן רב עד שמגיעים למרכז. אם הייתה כאן מערכת

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

**"אם היו מעבירים  
את הקרקע  
של המנהל  
לניהול הרשויות  
המקומיות, קצב  
שיווק הקרקעות  
היה עולה  
לכחות פי שניים  
והמצאי היה  
עולה דרמטית".**

הסעה המונית זה בהחלט היה משטיח את פירמידת המחיר של הדיור.

חלק מבעיית השיווק והביצוע של פרויקטים לדיור בישראל נובע מאזלת ידה של הממשלה. אם היו מעבירים את הקרקע של המנהל לניהולן של הרשויות המקומיות, בעיקר הגדולות שבהן, קצב שיווק הקרקעות היה עולה לפחות פי שניים המצאי היה עולה בצורה דרמטית. אם מדינת ישראל הייתה משכילה לאחד רשויות מקומיות ולייצר גושי מטרופולין גדולים יותר, היה יותר פשוט לנהל את המערכת. אני רוצה שתבינו: סביב העיר תל אביב קיימות 30 רשויות מקומיות. בעיר כמו לונדון יש 70 רשויות מקומיות. אצלנו לכל שכונה יש איצטדיון. מצד שני לעיר גדולה אין. אנחנו גם רואים

מה עושה התאגדות של ערים לפעולה משותפת, כמו למשל באיגודן שהוא בבעלות של שבע רשויות מקומיות ומשתתפות בו 22 או 23 רשויות מקומיות, כדי לקיים מערכת מטרופולינית של איסוף הביוב והובלת המים לנגב. אין סיבה שזו לא תהיה עיר אחת.

**"מערכת הסעה  
המונית מסוגלת  
להשטיח מאוד את  
פירמידת המחירים  
של הדיור".**

בתל-אביב יפו, ניסינו במהלך השנים האחרונות לעשות כמה דברים שיהוו מין מודל בנושא דיור בר השגה. במטרופולינים גדולים בעולם כמו ניו יורק, פריז, לונדון, התברר שכדי לקיים חברה נורמלית צריך שתהיה שדרה של המעמד הבינוני, לפעמים מעמד בינוני נמוך, שבלעדיו אי אפשר לקיים את החברה. מה זה המעמד הבינוני? ההגדרה שדובר עליה אומרת שלושה דברים: מורה, שוטר ואחות. אפשר

להוסיף הרבה מקצועות, אבל זה מכליל מקצועות של הרבה מאד אנשים שהחברה צריכה אותם. ואם הם לא יוכלו לחיות בעיר החברה לא תוכל להתקיים.

המשמעות היא שעיר מטרופולין במדינה כמו ישראל, צריכה לייצר מציאות שרופא, אחות ושוטר יוכלו לחיות בכל מקום בארץ כדי לשרת את החברה. אבל בישראל יש בעיה. כול המדינה היא עיר בינונית, בקנה מידה של ערים בעולם. בלונדון יש תושבים כמו בכול מדינת ישראל. עיר "קטנה" אחת, שהיא עיר תאומה של ת"א, קוראים לה בייג'ין וגודלה כגודל מדינת ישראל, אבל בייג'ין יש 26 מיליון תושבים.

כדי לספק דיור בר השגה שבה יוכלו לחיות מורה, אחות ושוטר, חייבים לבנות דיור שמשווקים אותו על פי קריטריונים ברורים כמו מבחן הכנסה, מספר ילדים ועוד מבחנים רבים. בתל-אביב יפו עשינו עבודה מאד יסודית שלשמחתי גם אומצה על ידי וועדת טרכטנברג. אבל כאשר הגיעה התכנית לכנסת הוציאו ממנו את מבחן ההכנסה ועיקרו אותו לגמרי. החלטנו לעשות מעשה לבד. הקמנו פרויקט על חשבון עיריית תל אביב ושיווקנו אותו על פי קריטריונים, באמת סבירים, שאומרים כך: חמש שנים בעיר, בין גיל 27 ל-45, אין לו דירה משלו ושכר הדירה יהיה לפחות 30% פחות ממחיר השוק. היום קיימות כבר כמה מאות דירות כאלה שמשווקות על פי התנאים האלה והצלחנו להראות שהדבר אפשרי.

בנוסף לבינוי ביקשנו גם לנהל את הקרקעות בעיר. אנחנו מפעילים מרכז לשכירות הוגנת לשוכרי דירות. לדאבוננו עדיין אין רגולציה ראויה, אבל אנחנו לפחות נותנים הרבה מאד שירותים למי שרוצה לשכור דירות בתל אביב יפו, לייצע לו ולתת לו את כל הסיוע והמעטפת. אנחנו נותנים היום מלגות לסטודנטים שמוכנים לגור במספר שכונות בעיר. והדבר החשוב ביותר שקורה היום הוא התחדשות עירונית, שבניגוד לתמ"א 38, אינן השכונות של בעלי הממון.

לאנשים רבים יש רעיונות שונים ומשונים לגבי מה שאולי מגיע להם, אבל אין סיבה להניח שכל אדם שמוכן לעשות פינוי בינוי על ביתו, יקבל את מלוא ההשבחה חינם. אם הוא רוצה להגדיל דירה מ-80 מ"ר ל-120 מ"ר ועוד השבחה כוללת – שישתתף בהשבחה, ואם לא – נבנה פחות, ואת חלק מהדירות נבנה לדיור בר השגה. לכן מה שאני אומר זה שכולנו צריכים לצאת מהקבעון ולא להאזין יותר מדי לסיפור של הקבלנים, כי התחום הזה של הנדל"ן בסופו של דבר, הוא אחד התחומים המאד משמעותיים בהעשרת העשירים והרחקת העניים. ויצירת פערים חברתיים.

בנוסף חשוב מאוד שנסיר חסמים וכמובן נעודד הרבה מאד בינוי- פינוי- בינוי, שזה שונה מפינוי- בינוי. במה זה שונה? קודם כל בונים ובסוף מחזירים את השטח החום או הירוק חזרה לציבור. צריך להגיע לשכירות הוגנת ברמה הרבה יותר גבוהה מזו הקיימת כיום. בכול התכנון בעיר הורדנו את ממוצע גודל הדירה ב-10 מ"ר כדי לאפשר יותר דירות באותם נפחים, כדי להגיע למציאות שבה תהיה השפעה מסוימת על הורדת מחירי הדיור.

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים

אם רוצים קרקע לדיור בר השגה ולדיור ציבורי, אז במסגרת ההפקעה יש לאפשר להפקיע מספר אחוזים עבור דיור ציבורי ועבור דיור בר השגה. לקחת מהקרקעות שיועדרו לשרת את האנשים שחיים בעיר, המשמעות היא שמחר יהיו לי תושבים אבל לא יהיו לי גני ילדים. מי שחי בעבר בתל-אביב יפו חווה עיר שהייתה נטושה שגם תושביה הזדקנו וגם היו בה מעט ילדים, בעשור האחרון התרחש בה "בום". פתאום יש בעיר 60% יותר ילדים, יש בעיה למצוא שטחים חומים כדי לספק שירותים לתושבים בעיר תל אביב. למה? כי בעבר, כתוצאה מזה שבית ספר ננטש, לקחו והשתמשו בו למטרה אחרת, כמו דובנוב, למשל, ופתאום חסר בית ספר ואז צריך להחזיר את המבנה לייעוד הקודם.

**"המדינה צריכה  
לאחד רשויות  
מקומיות  
ולייצר גושים  
מטרופוליניים  
גדולים. כך יותר  
כשוט לנהל את  
המערכת".**

מה שאנחנו צריכים לעשות כדי להשיג דיור בר השגה זה לאפשר להפקיע חלק מהאדמות בעיר לטובת דיור ציבורי, בשכר מאד מופחת. זאת הכרעה ערכית נכונה. אבל עד היום מדינת ישראל לא מאפשרת לי לכפות על זום לספק לי דיור בר השגה בבניין קיים, אפילו אם אני נותן לו עוד אחוזים. כשמדברים על דיור בר השגה במדינת ישראל היום, מתכוונים אך ורק לדיור בשכר דירה שמאפשר עד 20% הנחה. 20% הנחה במרכז תל אביב זה לא דיור בר השגה.

כדי שניתן יהיה להגיע ליעד של דיור בר השגה צריך לייצר מציאות שבה מערכת החקיקה, מערכת התכנון ומערכת התקצוב עובדות במשולב. עד שלא נשנה את תפיסות העולם הבסיסית, ימציאו לנו פטנטים ויגידו שעושים, למרות שעושים רק "כאילו".



קו ריקיע חדש במדינת תל אביב (צילום: עדנה דור-און)

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים



יו"ר קק"ל אפי שטנבלר (צילום: יוסי זמיר)





משמאל לימין: פרופ' ירון זליכה וראש עיריית תל-אביב יפו רון חולדאי (צילום: יוסי זמיר)

שאלת היסוד: האם המדינה חייבת לספק לאזרחיה קורת גג במחיר סביר או שכוחות השוק קובעים



מגדל אלקטרה בת"א. 40 קומות משרדים עד לשמים (צילום: עדנה דור-און)