

# אוכלוסיות היעד של דיור בר-השגה

נעמי כרמון

המרכז לחקר העיר והאזור  
הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל

16.5.2010

# נקודת המוצא: הזכות לדיור

דיור הינו שירות חברתי בסיסי

אחת מן "הזכויות החברתיות" של האדם

בצד בריאות, חינוך והזכות לקיום בכבוד

הזכות לדיור, בצד זכויות חברתיות אחרות, נכללה

במגילת הזכויות שפרסם הנשיא תיאודור רוזוולט (1944),

בכדי לקדם את הזכות השווה לאושר של כל האמריקנים

לפי פרסום של האו"מ, הזכות לדיור כוללת:

- הסדר חוקי של החזקה בדיור
- תנאים סניטריים ומרחב בסיסי
- זמינות תשתיות ושירותים נלווים
- **AFFORDABILITY**, מחיר סביר, יחסית להכנסות משק הבית

# מדיניות דיור ציבורית

מאז אמצע המאה העשרים, מדינות הרווחה למיניהן מקיימות מדיניות דיור, שבאופן פרקטי (גם אם לא מוצהר) מקדמות את הזכות לדיור

מדיניות הדיור של כל המדינות, כולל ישראל, מכוונת להבטחת דיור ברמה סבירה ובמחיר שבהישג יד לאזרחי המדינה

## מדיניות דיור ציבורית

הסוגיות שבמחלוקת בישראל ובמדינות אחרות, בחמישים השנים האחרונות:

- (א) מהם "פתרונות דיור הולמים" (Decent housing)?
- (ב) מהו מחיר ש"בהישג יד"?
- (ג) מיהם האזרחים שזכאים לסיוע מן המדינה, כדי שיחיו בדיור הולם שבהישג ידם?
- (ד) מהן דרכי הסיוע ההולמות לזכאים / לקבוצות שונות של זכאים?

הדיון שלהלן מתרכז בסוגיה השלישית

# דיור בר-השגה נוסח שנות האלפיים

אחת מתוצאות הלוואי של ההתפתחויות הטכנולוגיות, הגלובליזציה והתפשטות האידיאולוגיה הניאו ליברלית, הינה עלייה תלולה במחירי הדיור בערים המושפעות מהתפתחויות אלה

עלייה זו גרמה לכך שצעירים, גם משכילים ובעלי משרות, אינם יכולים להרשות לעצמם לשלם תמורת דיור בעיר הגדולה; הם מתארגנים ודורשים סיוע ציבורי לדיור; צעירים אלה החדירו את השיח בדבר דיור בר-השגה לסדר היום הציבורי

# דיוור בהישג יד (דב"י) בניו יורק

- בלומברג, ראש עיריית ניו יורק הכריז על כוונתו להיות "a global leader in affordable housing"

- עומד בראש תכנית לאספקת 165,000 יחידות דב"י בשנים 2003-14; תוך 6 שנים יצרו 100,000 !

1/3 דירות חדשות      1/3 דירות ותיקות ששופצו

3/4 להשכרה      1/4 למכירה

3/4 למעוטי משאבים (עד 80% מן ההכנסה הממוצעת

1/4 למעמד הבינוני שאינו יכלו להרשות לעצמו דירה בעיר

- התכנית מטפלת גם בסובב השכונתי, פיסי וחברתי

# דיור בהישג יד (דב"י) בלונדון

- ראש העיר, בוריס ג'ונסון, מוביל תכנית לאספקת 50,000 יחידות דב"י עד 2012

- התכנית כוללת דירות חדשות ודירות ותיקות

שכירות סוציאלית לעניים ~ 60% **Social rented housing**

שכירות ובעלות לעובדים ~ 40% **Intermediate housing**

חיוניים מן המעמד הבינוני-נמוך

- כמעט כל היחידות בתוך **שכונות מעורבות** מבחינת רמת ההכנסות של המתגוררים בן; יחד גרים שוכרים ובעלי דירות, המשלמים מחיר שוק והמשלמים מחיר מסובסד

# ומה בישראל?

עיריות אחדות (אשדוד, ת"א, רעננה) למדו, לכאורה, מן הניסיון בחו"ל, בעיקר מן הבריטים, מפעילות כלים של תכנון שימושי קרקע ומקדמות תכניות לדיור בר השגה, בדרך כלל דיור מעורב מבחינה חברתית

## אולם

- בארץ הכול בבנייה חדשה; בחו"ל הרוב בבנייה ותיקה

- בארץ הרוב למכירה; בחו"ל הרוב להשכרה

- והעיקר, הבדל באוכלוסיית היעד: בארץ הכול לצעירים מן

המעמד הבינוני; בחו"ל הרוב לעניים ולקבוצות המופלות

לרעה בשוק הדיור

# לקחים

המונח דיור בר השגה הפך לאופנתי ומשמש כיום תחליף למונחים ישנים כמו דיור ציבורי/חברתי

אין רע בכך, אם מקבלי ההחלטות מודעים לחילופי המונחים וממשיכים לייעד את רוב הדב"י לאורלוסיות הזקוקות לו ביותר; כך פועלות עיריות לונדון וניו יורק

העיריות בארץ מתעלמות מן הזקוקים ביותר לעזרה ציבורית וגם שוגות בכך שאינן מכוונות ליצירת דב"י בעיקר בשכירות ובעיקר בבנייה ותיקה

# לקחים

הסכנה היא שמשרד השיכון יצטרף לאופנת הדב"י לצעירים מן המעמד הבינוני במרכז הארץ. חיוני לשכנעו להימנע מכך, כי:

(א) את משאביו שצומצמו מאד בשנים האחרונות עליו להקדיש בראש ובראשונה לזקוקים ביותר

(ב) המשאב הנדיר ביותר במדינת ישראל אינו קרקע, וכמובן לא מים, אלא תושבים, בעיקר בעלי משפחות צעירים ומשכילים, אלה שתכניות הפיתוח של כל יישוב בישראל שואפות למשוך אליהן, מדימונה ועד קרית שמונה, כולל הערים המזדקנות במרכז הארץ, וכמובן כל קיבוץ ומושב

# מדיניות דיור בישראל

מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון

המשרד עוסק ב"מתן פתרונות דיור הולמים לכלל האוכלוסייה ... דגש על טיפול באוכלוסיות חלשות ... בעיקר באזורי עדיפות לאומית וביישובים חלשים מבחינה סוציו-אקונומית"

על מנת לממש את ההצהרה הנ"ל, משרד השיכון חייב ללמוד ממדינות אחרות (שקף 9 הנ"ל) ולספק דיור בר השגה:

- לא רק בבנייה חדשה, אלא גם בוותיקה, היותר זולה
- לא רק לקנייה אלא לשים דגש על בנייה להשכרה ארוכת-טווח
- לא רק לצעירים מן המעמד הבינוני אלא ראשית לקבוצות המופלות לרעה בשוק הדיור (עניים, תושבי פריפריה, ערבים, קשישים)

**הבמה פתוחה**

**להערות ושאלות**