

New Immigrants in the Old Central Area of Haifa: Transitory Station or Urban Revitalization? / -

עולים חדשים במרכז העיר הישן תחנת מעבר או התחדשות עירונית? בדיקה בהדר הכרמל, חיפה

Author(s): נעמי כרמון, סמדר אמיר, Smadar Amir and Naomi Carmon

Source:

*Horizons in Geography* /

אופקים בגאוגרפיה

(תשנ"ו 1996), pp. 7-25 No. 44/45 -

Published by: University of Haifa / אוניברסיטת חיפה

Stable URL: <http://www.jstor.org/stable/23703830>

Accessed: 01-07-2018 09:03 UTC

---

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <http://www.jstor.org/page/info/about/policies/terms.jsp>

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact [support@jstor.org](mailto:support@jstor.org).



University of Haifa / אוניברסיטת חיפה is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Horizons in Geography* / אופקים בגאוגרפיה.

JSTOR

<http://www.jstor.org>

# עולים חדשים במרכז העיר הישן - תחנת מעבר או התחדשות עירונית? בדיקה בהדר הכרמל, חיפה

סמדר אמיר, נעמי כרמון

המרכז לחקר העיר והאזור, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון

## מבוא

המחקר המוצג בזאת מתייחס לתהליכי התחדשות במרכזה של עיר ותיקה. העיר שנבחרה לבדיקה היא חיפה. אלפי עולים חדשים מבריה"מ לשעבר התיישבו בשכונה העירונית, שבה נמצא גם המעי"ר החיפני - הדר הכרמל. השאלות שהוצגו לבדיקה אמפירית הן: מה היתה תרומתם של העולים להתחדשות הדר הכרמל, ומהו הסיכוי להמשך השפעה של העולים על תהליכי התחדשות במרכז חיפה? לפני שנפרט את דרכי הבדיקה והממצאים, נסקור כאן בקצרה את הספרות הבינלאומית הרלבנטית ונציג את האזור הנחקר.

תהליכי הידרדרות והתחדשות של מרכזי ערים גדולות מרבים להעסיק חוקרים ומתכננים. בשנות השבעים והשמונים זוהתה ונחקרה תופעה שכונתה גינטריפיקציה; זו התבטאה בכניסת אוכלוסייה צעירה בעלת סטטוס חברתי-כלכלי בינוני ומעלה לאזורי מגורים ישנים של מרכז העיר, שהיו מאוכלסים על-ידי קשישים ו/או בעלי סטטוס חברתי-כלכלי נמוך. תהליך זה יוחס לפעולתם המשולבת של גורמים אחדים:

- \* שינויים חברתיים-דמוגרפיים, שגרמו לגידול במספר משקי בית צעירים, המורכבים מנשים וגברים צעירים ובעלי מקצוע, יחידים או זוגות ללא ילדים;
- \* שינויים במבנה התעסוקה, במיוחד חיזוק מגזר השירותים הפיננסיים והעסקיים, הנוטים להתמקם במרכזי ערים;
- \* שינויי העדפות של האוכלוסייה בכיוון עמדות פרו-עירוניות;
- \* עלייה במחירי הדלק ובמחירי הקרקע בפרברים;
- \* ירידה במחירי קרקעות ונכסים במרכז העיר, שמשכה משקיעים קטנים וגדולים.

גינטריפיקציה נצפתה בערים גדולות רבות במדינות היותר מתועשות בצפון אמריקה, באירופה ובאוסטרליה (Laska and Spain, 1979; Davies and Champion, 1983; Palen and London, 1984; Gale, 1984; Smith and Williams, 1986; van Weesep and Musterd, 1991; Clark, 1992). התהליך הגיע גם לישראל, בעיקר לתל-אביב (מזור, 1987; שנל וגרייצר, 1991), אך גם לירושלים (גונן וכהן, 1989; שרוני, 1989). נושאי התהליך הם, בדרך-כלל, צעירים, משכילים, בעלי מקצועות צוארון לבן ובעלי רקע עירוני ועמדות פרו-עירוניות. לפני שנים אחדות טען קיפניס (1988), שניצני גינטריפיקציה החלו להראות גם בחיפה, בשכונת הדר הכרמל שבמרכז העיר. אולם בשלוש השנים האחרונות חל במרכז חיפה שינוי גדול ושונה מן המצופה.

המאמר מבוסס על מחקר לקבלת תואר שני בתכנון ערים ואזורים, שבוצע בידי המחברת הראשונה, בהנחיית המחברת השנייה, בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון. המחברות מודות לפרופ' אדם מזור על השתתפותו בשלבים הראשונים של הנחיית העבודה; לאנשי היחידה לסטטיסטיקה של עיריית חיפה, ובמיוחד לגבי זוה מוזס, על הסיוע באיסוף נתונים; למר יהודה דוקן, מנהל מחלקת הגביה בעיריית חיפה, על קובץ הנתונים ששימש בסיס להכנת המדגם; ולמר יוסי גלזמן, מזכיר העיר, על הסיוע וההרשאה להשתמש בנתונים שנאספו בעיריית חיפה. תודה מיוחדת לקרן מפעל הפייס למחקרים מוניציפליים, שתמיכתה הכספית אפשרה מימונו של המחקר האמפירי.

אופקים בגאוגרפיה 44-45 (1996), עמ' 7-25

גל העליה מבית המועצות שהחל להגיע לישראל בסוף 1989 הביא עולים רבים לחיפה, ובמיוחד להדר הכרמל. כניסת מהגרים למרכזה של עיר נחשבה ברוב המחקרים האורבניים כתורמת להאצת הידרדרות. אולם ספרות המחקר דנה בדרך-כלל במהגרים, המגיעים ממקום בלתי מפותח (כפר או מדינה פחות מפותחת) אל העיר הגדולה והמתקדמת בהתפתחותה, כשהם חסרים משאבים של השכלה, הכשרה מקצועית והכנסה. במחקרים אחדים מהשנים האחרונות נמצא, כי חלק ניכר מהמהגרים כיום שונה ממהגרי העבר; לרבים מן המהגרים החדשים יש משאבי השכלה וניסיון מקצועי, המאפשרים להם להשתלב גבוה בסולם התעסוקה.

Winnick (1990), שבדק את השינויים שחלו באזור מרכזי בניו-יורק בעקבות כניסת מהגרים אליו, מצא כי הם העשירו במידה רבה את הייחון האנושי בעיר. לדבריו, השתתפות המהגרים בכח העבודה גבוהה יחסית לילידי ארה"ב, יש בקרבם פחות מובטלים והם אינם מהווים מעמסה על שירותי הרווחה והבריאות. הם חדרו לתחומי תעסוקה רבים, במיוחד לשירותים וייצור, בהם האמריקאים לא רצו לעבוד. רופאים שהגיעו ממדינות העולם השלישי נכנסו לבתי חולים שהרופאים האמריקאים נטשו, מהגרים יזמים פתחו עסקים חדשים וילדיהם מילאו בתי ספר שהתרוקנו. שעות העבודה הקשות (והמסוכנות לא פחות) שקיבלו מהגרים להפעלת חנויותיהם, תרמו לכך שאזורים ירודים יהיו פעילים וחינויים יותר במשך הלילה. התוצאה עבור ניו יורק היתה גידול במספר המועסקים והתחדשות אזורים עירוניים שהידרדרו בשנים קודמות.

גם Haines (1989), שחקר פליטים מדרום-מזרח אסיה, מצא כי פליטים - בעיקר מוייטנאם - מצאו עבודה מהר, יחסית, והתערו במהירות במערכת הכלכלית האמריקאית. Enchautegui (1992) ערכה מחקר מקיף ובדקה נתונים מן המפקד הכללי שנערך בארה"ב ב-1980 ביחס ל-411 אזורים (counties) עם יותר מ-100,000 תושבים; מסקנתה העיקרית היא ש"מקומות עבודה הולכים בעקבות האנשים" (jobs follow people), במיוחד כשמדובר במהגרים, בין אם אלה הגיעו ממקומות אחרים באותה מדינה ובין אם הגיעו ממדינות אחרות, היינו: קליטת מהגרים מבטיחה צמיחה כלכלית. Jensen (1989) מצא, כי מוטעית הדיעה הרווחת שמשפחות מהגרים משתמשות הרבה, יחסית למשקלן באוכלוסייה, במוסדות הרווחה, ובחלק מן המקרים ההפך הוא הנכון.

כל הממצאים האלה מנוגדים לדעה הרווחת, כי מהגרים פוגעים באיכות החיים במקומות התיישבותם. תומך בס גס ממצא נוסף של Winnick (1990), שלפיו באזורים שהתיישבו בס מהגרים בסמיכות למרכזי-ניו-יורק חלה עליה בערך הדירות. נראה, כי תחושת הפעילות והחיוניות שנוצרה כתוצאה מהימצאותם של יותר אנשים במרכז במשך יותר שעות, יצרה ביקוש למגורים. המחסור בדירות חדשות עודד חידוש שימוש בדירות ישנות, או בדירות ששימשו למסחר ועסקים, וכן נבנו דירות חדשות בחללים קיימים בשכונות ותיקות. בבתים רבים נוספו קומות והגדילו את מספר יחידות הדיור גם על ידי איחוד וחלוקה של דירות ישנות, כך שיתאימו למשקי הבית הקטנים יותר. התפשטות המהגרים משכונות מרכז העיר לשכונות שמשביבו יצרה "אפקט דומינו" הפוך - שכונות שבעבר "נפלו" בזו אחר זו, "קמות" בזו אחר זו, והגורמים לכך הם המהגרים, כיוון שאמריקאים רבים לא מעוניינים לגור בצפיפות הקיימת במטרופולין.

התועלת שמביאים מהגרים למרכז העיר ולעיר כולה כיום, לעומת ההפסדים שגרמו גלי הגירה בעבר, נובעת ככל הנראה מהשוני במאפייני המהגרים. מכיון שרמת החינוך בארצות המוצא עלתה, המהגרים כיום משכילים יותר ומיומנים יותר בעבודה מתאימה. המקרה של הגירת יהודים מהמדינות שהיו כלולות בעבר בבריה"מ הוא הדגמה של שוני זה. רוב היהודים שיצאו את מזרח אירופה בראשית המאה היו יוצאי כפרים ועיירות קטנות, כשלגברים היה חינוך דתי בעיקר ורבות מן הנשים היו חסרות השכלה פורמלית. כיום, לעומת זאת, רוב היהודים העוזבים את בריה"מ ומגיעים לישראל (כמו גם אותו חלק מהם המגיע למדינות אחרות), הינם בעלי השכלה על-תיכונית. רמת השכלתם הממוצעת והיוקרה הממוצעת של המקצועות שעסקו בהם בבריה"מ עולים במידה ניכרת על הממוצעים בישראל (כרמון, 1990). לפיכך סביר לשער, שהתיישבות עולים רבים במרכז העיר תשפיע לטובה על האזור. בדיקה אמפירית של השערה זו בוצעה באזור הדר הכרמל שבמרכז העיר חיפה.

הדר הכרמל היא הגדולה והחשובה שבין השכונות היהודיות שנוסדו בחיפה לפני קום המדינה. ראשיתה של השכונה בשנת 1909, עם ייסוד שכונת "הרצליה" על-ידי יהודים, ששאפו לצאת מתחומי העיר התחתית המעורבת ולהקים רובע מרווח משלהם. בעקבות ההכנות לבניית ה"טכניקום" (שמו הראשון של הטכניון), התארגנה קבוצת תושבים להקמת "שכונת הטכניקום". שכונה זו, שמועד יישובה נחשב בשנת 1920/21, היוותה את הגרעין להתפתחות הדר הכרמל.

בשנת 1923 הזמינה חברת "הכשרת היישוב" תכנון לשכונת הדר הכרמל מהאדריכל ריכרד קאופמן. קאופמן תכנן שכונת גנים, בתי מגורים ללא משרדים ואזורי מסחר (אשר מקומם נקבע בעיר התחתית), ובה רחובות מקבילים זה מתחת לזה במורד ההר, כשבקצותיהם הטכניון ממערב וגן בנימין ממזרח, והם מחוברים על ידי מעברים להולכי רגל ומדרגות (סוסנובסקי, 1983). אזור הדר הכרמל התפתח על-ידי הצטרפותן והתמזגותן של שכונות קטנות, שנוסדו בסביבה - "יחיאל", "נחלה", ו"מצפה". העלייה הרביעית (31-1924) תרמה רבות לפיתוח השכונה, אך היא היוותה עדיין שכונת מגורים בלבד, כשמרבית העסקים התרכזו בעיר התחתית.

המפנה בהתפתחות השכונה חל בעקבות מאורעות 1929. יהודים רבים הרגישו בלתי בטוחים לגור עם הערבים בעיר התחתית, ולכן עזבוה ועברו להדר. בעקבות הניתוק מהמרכז המסחרי וממחשני המזון שבעיר, הפך רחוב הרצל לשוק רוכלים. לאחר המאורעות נענו השלטונות ללחץ הרב שהופעל עליהם מצד ועד הדר הכרמל, שהיה מעוניין בשינוי צביון שכונת הגנים ובפיתוח המסחר בשכונה, והתירו לבנות את הפרוייקט המסחרי הראשון בהדר (סוסנובסקי, 1983). אולם תכנית המתאר המנדטורית מ-1934, אשר על-פיה בוצעו מרבית פעולות הבניה בעיר, עדיין ייעדה את אזור הדר הכרמל למגורים בצפיפות גבוהה. על-פי אותה תכנית היה האזור המסחרי מרוכז בעיר התחתית בלבד (גרינברג, 1985). אוכלוסיית הדר גדלה במהירות בתקופת העלייה החמישית (40-1932). אל העולים נוספו ותיקי השכונות המעורבות, אשר ברחו מהן במאורעות 1936-39. יחד עם הגידול באוכלוסייה חל גידול גם בבניה המסחרית, שהביא להתפתחותה של הדר הכרמל כמרכז עסקים משני לעיר חיפה.

מאז הקמת המדינה מוגדר המעי"ר של חיפה כמע"ר כפול, המורכב משתי יחידות, הממוקמות בהפרשי גובה של 70 מטר ואינן קשורות זו לזו. ניתן להבחין בהתמחות מע"רית ברורה של כל אחד מהמרכזים: העיר התחתית מהווה מרכז משרדי ופיננסי ראשי; בולטים בה ריכוזי מסחר סיטונאי ואחסנה, משרדי חברות, שירותים ציבוריים ועסקים, תחבורה וקשר. מע"ר הדר מתמחה בשירותי בידור, שירותים אישיים וגם מלאכה יצרנית; העיריה, בתי המשפט והמשרדים הנלווים אליהם נמצאים בהדר (לו-יון, 1980). בהיות חיפה העיר הגדולה העיקרית באזור הצפון, משרת המעי"ר שלה גם את יישובי המטרופולין, וחלקית גם את יישובי הגליל. ההתפתחות המואצת של אזור הצי'ק פוסט מהווה בעשור האחרון תחרות לשירותי המסחר והבידור במעי"ר הדר.

תכנית מתאר חיפה משנת 1967 (עדיין לא מאושרת) הציעה תהליכי חידוש עירוני בשכונות הותיקות, על פי מדיניות "הריסה ובניה מחדש", שהושפעה מהתפיסה האמריקאית שרווחה באותם שנים - Urban Renewal. חידוש עירוני כזה הוצע עבור שקמונה, ואדי ניסנאס, ואדי סאליב ושכונת ארד אל-יהוד. התכנית הציעה להרחיב את תפקודי הקטע העירוני, המשתרע בין הנמל לרחובות הרצליה ואחד העם, על חשבון המגורים, כך שיהווה מרכז מטרופוליני. הוצע לשלב בין שני מפלסי המעי"ר על ידי ציר עסקי, שייבנה לאורך רחוב הנביאים וירד לעיר התחתית. התכנית ייעדה את מרבית הדר הכרמל לשימושים מעורבים - מסחר, עסקים ומגורים בצפיפות גבוהה. האזור המכונה "הדר כרמל עליון", במעלה ההר דרומית לרחובות הרצליה, אחד-העם ונורדאו, יועד למגורים בצפיפות גבוהה בשילוב עם עסקים (עיריית חיפה, 1967).

המציאות שחוות מרכז חיפה בעשרים השנים האחרונות שונה לחלוטין מזו שתוכננה בתכנית המתאר. תכנית המתאר לא אושרה ותכניות הרחבת המעי"ר לא בוצעו. במרוצת השנים הידלדלה אוכלוסיית מרכז העיר הרבה יותר ממה שתוכנן. התכנית חזתה ירידה של כ-10% באוכלוסיית אזור תכנון ג' (הכולל את המושבה הגרמנית, הדר הכרמל העליון והמזרחי, המעי"ר, העיר התחתית והנמל) עד שנת 2000. בפועל השינוי היה גדול הרבה יותר; ב-1983 נמצאו באזור פחות ממחצית התושבים שהיו בו ב-1967 (קאופמן וכרמון, 1987). הידלדלות האוכלוסייה באזור לוותה בתהליכים של הזדקנות

האוכלוסייה (שעור בני 65 ויותר עלה מ-15% ל-25% בין 1973 ל-1983) ושל "חדירה והתנחלות" של קבוצות מיעוט; ערבים חדרו לחלק הצפון-מזרחי ויהודים חרדים לחלק הדרום-מערבי. בהדרגה התרבו שטחי עסקים ומסחר, והדר הכרמל הפכה להיות מרכז מובהק של מסחר ושירותים, המתקיים בתוך שכונת מגורים מידלדלת.

השינויים שחלו במהלך השנים הביאו לבחינה מחודשת של התכנית הרצויה. כיום תומכים מתכנני העיר בהפניית הפעילות העסקית והציבורית לעיר התחתית, ובהחייאת הדר הכרמל כאזור מגורים עם פעילות מסחרית ומשרדית רק ברחובות הראשיים (ראיון עם מר אייל - מרכז תכנית המתאר, ספטמבר 1990). התפיסה הקודמת של "הריסה ובנייה מחדש" הוחלפה בתפיסה הדוגלת בשימור המרקם הקיים. עקב ההתנגדויות הורד הסטטוס של "אזור מותנה" (אזור בו מעודדים הריסה על ידי מתן בונוס לאיחוד קרקעות) מאזורים ישנים רבים, וכיום מכינים תכניות מפורטות עם הנחיות לשימור.

השינויים בתפיסה והגישה החדשה עדיין לא באו לידי ביטוי בתכנון כולל בעל תוקף חוקי. יחד עם זאת נקטה העיריה בשנים האחרונות במספר צעדים, המבטאים את התפיסה החדשה לגבי הדר הכרמל:

1. הוענק פטור לשנה מארנונה למשרדים, העוברים מאזורי מגורים למקומות מאושרים למשרדים (פגישה עם צוות מתכננים בכירים, אוקטובר 1991).

2. "פרוייקט הדר" - בשנת 1989 הוקמה "הועדה הציבורית לשיקום וטיפול הדר הכרמל", אשר המליצה על הדר הכרמל כשכונה מועדפת להתחדשות עירונית (עיריית חיפה, 1990). בעקבות המלצותיה הוטל על חברת "שקמונה" - חברה ממשלתית-עירונית לשיקום הדיור בחיפה - להכין הצעת פעילויות, שמטרתן התחדשות מגורים בהדר. ביוני 1991 הגישה "שקמונה" לעיריית חיפה הצעה לתכנית פעולה בשלושה תחומים עיקריים: תכנון ופיתוח פיזי, מסחר ועסקים, אוכלוסיה ושירותים קהילתיים. מטרת התכנית היא להחזיר את הפעילות הכלכלית-מסחרית להדר, ובמקביל, להביא להשתקעות אוכלוסיה חדשה באזור (שקמונה, 1991). בפועל, אין עדיין אישור תקציב ממשרד השיכון וקיימות בעיות תיאום בין עיריית חיפה למשרד השיכון, ולכן לא נראה כי בעתיד הקרוב יחלו שלבי ביצוע של התכנית (ראיון עם מר לוקוב מנכ"ל שקמונה, 1992).

3. פרויקט "להחזיר את ההדר להדר" - בסוף שנת 1989 הכריזה עיריית חיפה על הפרוייקט, שמטרתו לעודד ולאפשר שיפוץ מבני מגורים ישנים בהדר הכרמל. ועדי בתים באזור המוגדר, הנרשמים באגודה לתרבות הדיור, זכאים להלוואות בסך 4000 ש"ח לשיפוץ המבנה (לעומת 450 ש"ח בשאר חיפה), וכן לסיוע משפטי ומקצועי. השיפוץ יכול לכלול את כל השטח המשותף בבנין, מהמסד ועד הגג, ללא הגינות (אלא אם יש בקשה מיוחדת לכך). סגנון השיפוץ נקבע על ידי האגודה לתרבות הדיור, בשיתוף עם ועד הבית. הקבלן נבחר על ידי ועד הבית, בהכוננת האגודה, והמהנדס הוא מטעם האגודה. בשנתיים הראשונות לפרוייקט (עד סוף 1991) שופצו במסגרת המבצע רק 6 מבנים, אשר בהם כ-95 יח"ד. זהו מספר מצומצם, שמר משה גולן - יו"ר האגודה לתרבות הדיור (ראיון במאי 1991), מסבירו בכך שהפרוייקט פועל רק תקופה קצרה. הוא מאמין, כי בתים נוספים ישופצו במסגרת המבצע. לדבריו, הצעירים הם אלו היוזמים את השיפוצים. הקשישים אינם יוזמים, אך גם אינם מפריעים לתהליך, ולעיתים אף נתפסים כגורם ממתן ומפטר. בעלי העסקים לא כל-כך מעוניינים בהשקעה כספית בשיפוץ, אך אם כל הבנין משתתף, גם הם משתתפים, אם כי לעיתים, מחוסר ברירה. במקרים בהם הדיירים אינם מעוניינים לשלם, למרות שמסתבר כי יש בעיה חמורה במבנה, מופנה הענין למדור "מבנים מסוכנים", אשר כופה את הטיפול מתוקף חוק.

קיפניס (1988) בחן את השינויים שחלו בשנים האחרונות באוכלוסיית הדר הכרמל וניסה לזהות תחילתו של תהליך גנטריפיקציה. על-פי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור משנת 1983 לא ניתן היה לראות סימנים לתהליך התחדשות ספונטני. לעומת זאת, נתוני הגירה בין 1983 ל-1986 הצביעו על טפטוף קל של אוכלוסייה מהשכונות החזקות של חיפה (כרמל ואחוזה). בדיקה אמפירית מצאה, כי חלק מן הדיירים החדשים אשר התיישבו בהדר היו בעלי פרופיל דמוגרפי מתאים לאוכלוסיית גנטריפיקציה, כלומר: צעירים משכילים ובעלי מקצועות צוארון לבן. לכן הסיק קיפניס, כי ניתן להצביע על תחילתו של תהליך החיאה, אך בשלב בראשית ביותר, אשר עלול להיבלם בהעדר מדיניות מתאימה.

לשם (1992) ערך מחקר אמפירי בקרב אוכלוסייה צעירה בחיפה, בכדי לבדוק מהו הסיכוי שאוכלוסייה זו תשתתף בתהליך חידושה של שכונת הדר-הכרמל. הוא ראיין 200 יהודים צעירים (גילאי 20-30) בשלושה רובעי מגורים בחיפה - נוה שאנן וסביבתו, הכרמל ומערב חיפה. הוא בדק מהן שכונות היעד המועדפות ומהם שיקולי הבחירה (המחקר נערך לפני העליה מברית המועצות). ממצאיו הראו, כי אזור הדר אינו יעד אטרקטיבי לצעירי חיפה. נמצא, כי הדר אינה מרכז חשוב לפעילות תעסוקה, קניות ובילויים בקרב אוכלוסיית המדגם. הדימוי של הדר בעיני הנחקרים היה נמוך, יחסית לשכונות אחרות, כולל דימוי הסביבה הפיסית וחיי התרבות. הגורם היחיד שנראה כעשוי למשוך צעירים לאזור הוא מחירי דירות זולים (כפי שהיו לפני העליה). לכן, הסיק לשם, כי הסיכוי שתרחש התחדשות מגורים ספונטנית בהדר הוא קלוש.

מכיון שנמצא, שהדר הכרמל איננה מושכת צעירים חיפנים, ומכיון שברור שרשויות המדינה ורשויות העיר אינן עומדות להשקיע במרכז חיפה משאבים גדולים מאוד שישנו כליל את פני האזור, צריך היה לצפות להמשך הידרדרותו. אולם הופעתם של העולים באזור יכולה להוות עוגן הצלה.

חיפה משכה אליה עולים רבים מגל העליה שהגיע מברית המועצות. עד סוף 1991 התיישבו בחיפה 32,200 עולים, מהם 18,443 שהגיעו ב-1990 ו-12,492 הגיעו ב-1991. בדיקת התפלגות אוכלוסיית העולים בין השכונות השונות בחיפה מראה, כי אזור הדר הכרמל קלט הרבה מאוד עולים, יחסית לחלקו באוכלוסיית חיפה. בהדר נקלטו 6798 עולים ב-1990, שהיוו כ-30% מכלל העולים שהגיעו לחיפה באותה שנה, בעוד שחלקו באוכלוסיית חיפה היה כ-15% בלבד. לעומתו, הכרמל קלט רק 13% מהעולים, בעוד שחלקו באוכלוסייה היה 30%. גם אזור נוה שאנן ורמות רמז ואזור מערב חיפה, הכולל את בת-גלים, קרית אליעזר ושכונות החוף המערבי, קלטו פחות עולים מאשר הדר, אם כי חלקם באוכלוסייה גדול יותר (היחידה לסטטיסטיקה בעירית חיפה). אזור הדר הכרמל היווה, איפוא, מוקד משיכה עבור העולים (לפחות ב-1990), ורבים מהם בחרו בו כאזור מגוריהם. כפי שנאמר בפתח המאמר, מהגרים יכולים להוות אוכלוסייה פוטנציאלית להתחדשות; השאלה היא, האם נכון הדבר גם לגבי העולים בהדר? מחקרנו נועד לבדוק את התרומה הנוכחית והסיכוי לתרומה עתידית של העולים לתהליכי התחדשות במרכז חיפה.

## המחקר האמפירי - שאלותיו ושיטותיו

### שאלות המחקר

המחקר נערך בסוף 1991 ומוקד בשתי שאלות עיקריות, שפולגו לשאלות משנה, כלהלן:

1. מה היתה תרומתם של העולים מבריה"מ לשעבר להתחדשות הדר הכרמל בשנים 1990-91?
  - א. האם מאפייני העולים גרמו לשינויים בולטים בהרכב האוכלוסייה?
  - ב. האם השפיעו העולים על התחדשות מלאי הדיור?
  - ג. מה היתה השפעת התנהגות העולים בסביבת מגוריהם על שינויים בצריכת שירותים, הנחשבים כתורמים להתחדשות האזור?
2. מהו הסיכוי להמשך השפעה של העולים על תהליך התחדשות בהדר הכרמל?
  - א. מהן עמדות העולים כלפי הדר הכרמל?
  - ב. האם בכוונתם של העולים להשתקע בהדר לתקופה ארוכה?
  - ג. האם עולים חדשים ימשיכו להגיע להדר הכרמל?

### בחירת אזור המחקר

הדר הכרמל - רובע 6 על פי הגדרת הלמ"ס מ-1983 - מתפרס על השטח בין העיר התחתית לכרמל וכולל אזורים שונים מבחינה תפקודית, ארכיטקטונית ואנושית. מכיון שהאזור גדול ומגוון, הוחלט לרכז את המחקר בחלק ממנו, זה שרלבנטי ביותר לנושא ההתחדשות העירונית.

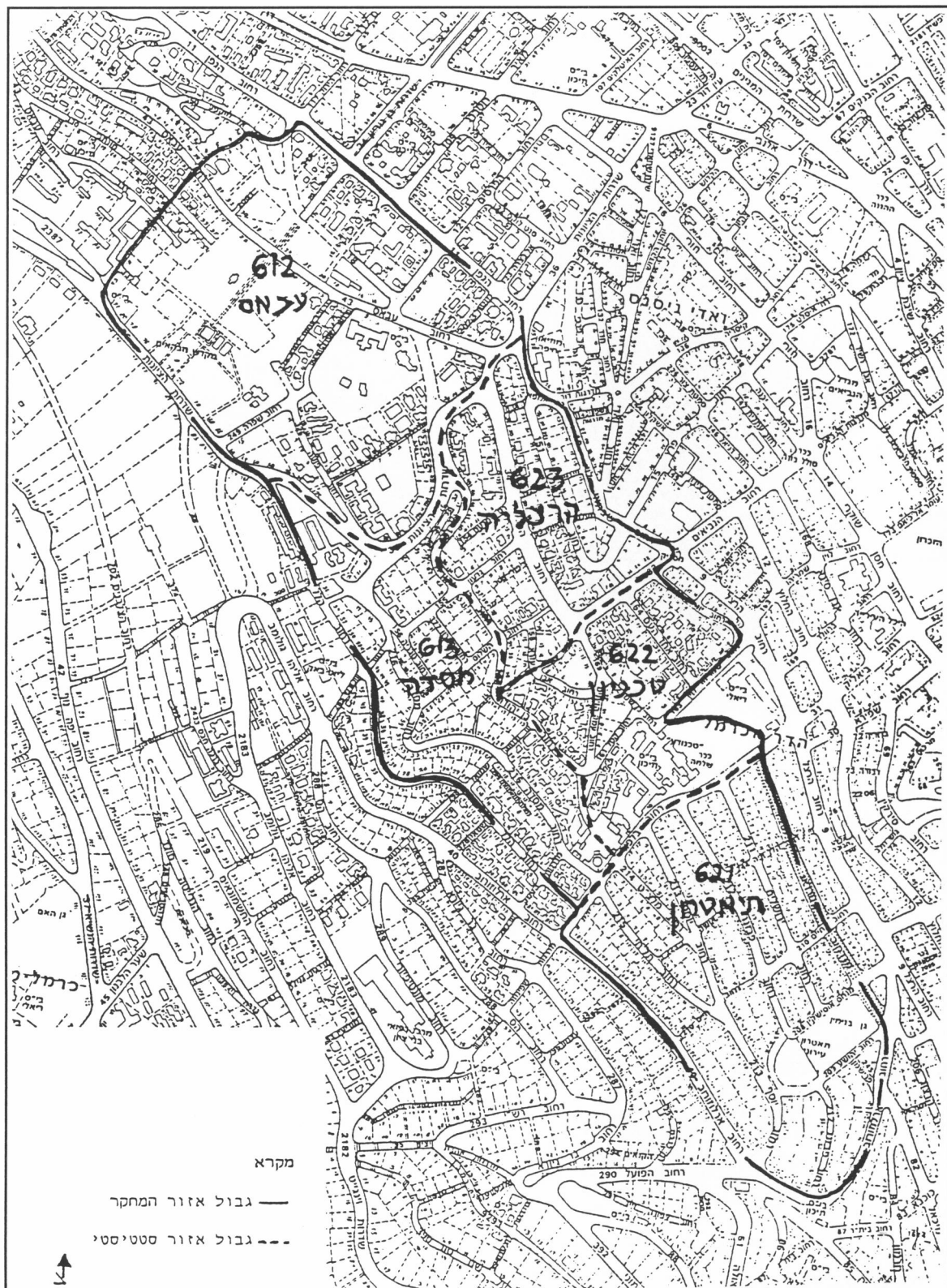
בספרות המחקר על חידוש עירוני ניתן למצוא אסטרטגיות שונות לבחירת שכונות להתחדשות. הקריטריונים העיקריים המופעלים בתהליך הבחירה הם שלב ההתדרדרות בו נמצא האזור ויכולתה הכספית והארגונית של הרשות לטפל בו. לעיר אשר משאביה מוגבלים ביותר, הציע Downs (1979) את "אסטרטגיית ההזדמנויות". על-פי אסטרטגיה זו, בוחרת הרשות העירונית בשכונות החזקות יחסית (בעלות היתרונות הרבים יותר) מבין השכונות הנחשלות, ומפעילה בהן פרויקטים מושכים; התחזקות שכונות אלו גורמת להתחזקות השכונות מסביבן ולהשקעה פרטית באזור כולו. מלבד האפקטיביות בהשקעת משאבים, יש לאסטרטגיה זו יתרון פוליטי; מכיון שהאסטרטגיה בונה על חוזק השכונות, ניתן במהירות יחסית לראות תוצאות בשטח. כמו כן, מכיון שהרשות לא מצהירה על אזורים שיוזנחו (גם אם בפועל יש כאלו) לא צפויה התנגדות גדולה לתכנית. אסטרטגיה זו מתאימה, לדעתנו, לחידושו של הדר הכרמל. הסיבה העיקרית לכך היא ייתכנות (feasibility) כלכלית של התכנית; משאביה המוגבלים של עירית חיפה לא יאפשרו השקעה כספית גדולה בשיקום האזור כולו.

קאופמן וכרמון (1987) פיתחו שיטה לבחירת שכונות יעד להתחדשות עירונית, בהתאם לאסטרטגיות השונות. השיטה מבוססת על בחינת מצבן של שכונות על-פי שלושה אינדקסים עיקריים: אינדקס האטרקטיביות, פוטנציאל הפיתוח ורמת ההידרדרות החברתית של השכונה. אינדקס האטרקטיביות בוחן את אטרקטיביות השכונה בעיני האוכלוסייה הפוטנציאלית, שאותה רוצים למשוך למקום. האינדקס השני בוחן את פוטנציאל הפיתוח מנקודת המבט של הרשות, כלומר, את גובה ההשקעה הנדרשת מצד הרשות, כדי להביא את השכונה למצב של שכונה מושכת מתיישבים. האינדקס השלישי בוחן את הרמה החברתית-כלכלית של תושבי השכונה ומידת הידרדרותה של השכונה. האלוגריתם שהן פיתחו מאפשר מתן משקלות שונים לאינדקסים, בהתאם לאסטרטגיה שיקומית נבחרת (Kaufman and Carmon, 1992).

קאופמן וכרמון הדגימו את השיטה שפיתחו על מרכז העיר חיפה. ניתוחן מצביע על תת-אזורים שונים בהדר, המתאימים להתחדשות על-פי אסטרטגיות שיקום שונות, כולל "אסטרטגיית ההזדמנויות", הנותנת משקל גבוה לשני האינדקסים הראשוניים ומאפסת את השלישי. האזור שנבחר לצורך המחקר הנוכחי מתבסס על ממצאיהן. אמנם, מחקרן נערך ב-1987, אך מאז לא חלו שינויים פסיים מהותיים בשכונה, המצדיקים בחינה מחודשת של מרכיבי האינדקסים. השינוי המהותי היחידי הוא כניסתם של העולים החדשים לאזור; שינוי זה אמור - לפי שיטתן - להשפיע על אינדקס הרמה החברתית-כלכלית, אשר מקבל משקל אפס כאשר בוחרים אזור על פי האסטרטגיה הנראית לנו כמתאימה למקרה הנדון.

ששת האזורים הסטטיסטיים, אשר נקבעו בידי קאופמן וכרמון כאטרקטיביים ליהודים וכמתאימים ביותר לחידוש במרכז חיפה על-פי "אסטרטגיית ההזדמנויות" הם: 623, 612, 622, 612, 621, 613, 623. מכיון שאזור סטטיסטי 333 (המושבה הגרמנית) אינו נכלל בהדר הכרמל, מתרכז מחקר זה בחמשת האזורים הסטטיסטיים האחרים: 622 - הטכניון, 612 - רח' עבאס וסביבתו, 621 - אזור התיאטרון, 613 - אזור רח' מסדה ו-623 - שכונת הרצליה. השטח הכולל של חמשת אלה הוא 723 דונם וגבולותיו הם (ראה מפה): בצפון-מזרח - רח' נורדאו, גן הטכניון, רח' יונה ורח' שבתאי לוי; בצפון - רח' הגפן ומדרגות אל-גזאלי; בדרום מערב - רחובות ארלוזורוב, הלל ושדרות הציונות; בדרום - רח' ארלוזורוב. אזור המחקר מהווה רצועת מגורים, המפרידה בין האזור המסחרי המרכזי של הדר ברחובות החלוץ, הרצל ונורדאו, לבין הדר עליון והכרמל; הגבול הצפוני-מזרחי של האזור משמש כחלק מהאזור המסחרי, ובעיקר מדרחוב נורדאו ורח' שבתאי לוי. בגבולות האזור שלושה גנים: גן בנימין במזרח, גן הטכניון במרכז וגן הבהאים במערב; השניים הראשונים הם גנים ציבוריים, ואילו גן הבהאים הוא גן פרטי, המהווה אתר תיירות. באזור נמצא התיאטרון העירוני של חיפה, המוזיאון העירוני של חיפה ובנין הטכניון הישן, המשמש כיום כמוזיאון למדע.

רוב האזור הנבחר - הרצליה (623), הטכניון (622), התיאטרון (621) ומסדה (631) - נבנה בעיקר בשנות העשרים והשלושים. בתוכו נכלל הקטע (א"ס 621) שתוכנן בשנות העשרים כשכונת מגורים שקטה בדגם של עיר גנים, על ידי האדריכל ריכרד קאופמן. מרבית הקרקעות בבעלות פרטית, מלבד חלקים מאזורי הרצליה (623) ועבאס (612), הנמצאים בבעלות מדינה ומושכרים בדמי מפתח. שכונת עבאס (612) נבנתה בתקופת המנדט למגורי השכבות האמידות של האוכלוסייה הערבית. כיום זהו אזור מגורים שיש לו ביקוש בעיקר בקרב האוכלוסייה הערבית, אך גרים בו גם יהודים רבים. בסביבת הטכניון (622) מצויים אתרים אחדים בעלי ערך הסטורי וארכיטקטוני (קאופמן וכרמון, 1987).



מקור המפה: מחלקת דרכים בעיריית חיפה



מדגם המרואיינים נבחר מתוך קובץ הנתונים של האגף לגביה וארנונה בעירית חיפה. קובץ זה כולל מידע מעודכן (וכנראה קרוב לשלם) על דירות המאוכלסות במשקי בית של עולים, משום שעולים זכאים לפטור מארנונה בשנתם הראשונה בארץ ולהנחה בת 50% בשנתם השנייה. הנתונים מסודרים על-פי כתובת ואזור סטטיסטי. בחמשת האזורים הסטטיסטיים שנבחרו למדגם נמצאו (בנובמבר 1991) 750 יחידות דיור תפוסות בידי עולים, שהתיישבו בן בשנים 91-1990. הוחלט לדגום 30% מהן, כשחלקו של כל אזור סטטיסטי במדגם הוא כחלקו בכלל הדירות שבחזקת עולים. להבטחת מקריות בדגימה, נבחרה כל כתובת שלישית מהרשימה, ובסה"כ עלו בדגימה 224 כתובות. לכל אחת נבחרה כתובת מילואים, זו שהופיעה אחריה ברשימה.

הוכן שאלון מחקר, שכלל שאלות ביחס לפרטים דמוגרפיים, תנאי דיור בארץ המוצא ובישראל, שימוש בשירותים בסביבת המגורים, שביעות רצון מהדירה והסביבה וכוונות מגורים בעתיד. השאלון תורגם לרוסית, כדי למנוע אי הבנות וחוסר הענות בשל קשיי שפה. השאלון נוסה במחקר גישוש.

הראיונות בוצעו בדירות המגורים של העולים בסוף 1991 וראשית 1992. רואיינו 200 איש ואשה בידי צוות סוקרים, שכלל שבעה סטודנטים מן הטכניון, שעלו מבריה"מ בשנה וחצי האחרונה, כולם דוברי רוסית, כמובן, אך גם דוברי עברית ברמה סבירה. הם תודרכו בקפדנות והתבקשו להדגיש אנונימיות הראיון והיותו מיועד למטרות מחקר בלבד.

כמעט בכל הכתובות, שהתקבלו מאגף הגביה והארנונה, אכן נמצאו עולים. שיעור ההיענות לשאלון היה גבוה מאד, במיוחד בהתחשב בכך שהאוכלוסייה הנחקרת אינה רגילה לסוג זה של חשיפה. רק במיעוט המקרים השתמשו הסוקרים בכתובות המילואים, כשנעדרו אנשים מביתם בפעם השניה, או במקרים המעטים מאד שבהם סרבו להתראיין. להערכתנו, ראינו מדגם מייצג של אוכלוסיית העולים מבריה"מ באזור שנבחר.

## ממצאי המחקר

### אוכלוסיית אזור המחקר ומאפייני העולים שהצטרפו אליה

בלוח 1 מדווחים חלק מן השינויים החדים שחלו באוכלוסיית האזור בעשרים השנים האחרונות. בעוד שאת חיפה כולה אפיין מספר יציב של תושבים (המעיד על הגירה החוצה בערך בשעור הריבוי הטבעי), אוכלוסיית אזור המחקר מנתה ב-1989 רק כשני שלישים ממניינה ב-1972. באותו זמן כמעט הוכפל שעור הקשישים בה. השינויים העיקריים התחוללו בשנות השבעים; בשנות השמונים אמנם המשיכה הירידה במספר התושבים, אך שעור הקשישים התייצב וחל גידול קל בשיעורי הילדים ובקבוצת גילאי 25-44. העדויות שאספנו מורות, ששינויים חיוביים אלה בהרכב האוכלוסייה הם תוצאה של כניסת אוכלוסייה ערבית רבה לאזור בשנות השמונים. באזור הסטטיסטי של עבאס גדל אחוז הערבים מ-40% ב-1983 לכ-60% ב-1989, בהרצליה מ-10% ל-35%, במסדה מ-7% ל-22%, בטכניון מ-3% ל-16% ובאזור הסטטיסטי של התיאטרון מ-0.1% ל-3.5% באותן שש שנים.

כניסת העולים לאזור ב-1990 יצרה שינוי משמעותי במספר המתגוררים באזור ובהרכב האוכלוסייה. על-פי נתוני היחידה לסטטיסטיקה בעירית חיפה הגיעו באותה שנה להדר הכרמל (רובע 6) 7,870 עולים חדשים, והשתקעו בו 4,649 נפש. השינויים בקבוצות הגיל לא היו דרמטיים, ובכל זאת ראויות לציון עליה קלה בגילאי 25-44 וירידה בשיעור הקשישים. לוח 2 מעיד עד כמה שתי קבוצות גיל אלה בקרב העולים שונות בגודלן מאלה של ותיקי האזור ומקרבות את ממוצעיו לאלה של חיפה ושל ישראל בכללה.

על-פי ממצאי השאלונים, כ-90% מהעולים שהתיישבו בהדר הכרמל הגיעו מברית המועצות האירופית ורק כ-10% מהמדינות האסיאניות של ברית המועצות. כ-60% היו בארץ שנה עד שנתיים בעת הראיון, כ-30% חצי שנה עד שנה, והיתר - עלו לאחרונה או היו בעלי ותק של מעט למעלה משנתיים בארץ. לאוכלוסיית העולים שהתיישבה בהדר הכרמל

משאבי השכלה ניכרים: כ-80% בעלי 13+ שנות לימוד. שלושה רבעים מבין האנשים שעבדו בברית המועצות עסקו שם במקצועות אקדמאיים, חופשיים וטכניים ורק 10% בתעשייה, בניה וחקלאות. נמצאו הבדלים מתונים בלבד בין גברים ונשים מבחינה זו. כ-85% מהמרוויינים (גילאי 20-65) שייכים לכח העבודה בישראל (90% מהגברים ו-80% מן הנשים). אולם מתוך כח העבודה רק כמחצית היו מועסקים בזמן הראיון, ומתוך אלה רק כשליש היו מועסקים במקצועם; הבלתי מועסקים התחלקו כמעט שווה בשווה בין "לומדים", רובם באולפנים, לבין "מובטלים". שיעור המועסקים גבוה יחסית בקרב גילאי 20-44 ונמוך בגילאי 45-65. אף מרווייין מבין הקשישים בני 65+ לא היה מועסק. חשוב לציין, שמצב התעסוקה משתפר עם הוותק בארץ: מבין אלה הנמצאים בארץ עד חצי שנה, אף אחד לא היה מועסק, וכמעט כל האחרים (השייכים לכוח העבודה) - למדו באולפן; מבין הנמצאים בארץ חצי שנה עד שנה - כ-40% מכח העבודה היו מועסקים; מבין הנמצאים בארץ שנה ויותר - כ-50% מכח העבודה היו מועסקים ועוד כ-20% למדו באולפנים, באוניברסיטאות ובקורסי הכשרה למיניהם.

לוח 1: מספר תושבים בחיפה ובהדר הכרמל (רובע 6), 1972 - 1990

תושבים בחיפה	תושבים בהדר הכרמל	קשישים בהדר הכרמל	ערבים בהדר הכרמל	
219,559	45,846	19%	5%	1972
225,775	37,430	32%	11%	1983
223,589	32,883	30%	20%	1989
245,860	38,837	26%	*17%	1990
251,000	40,494	23%	18%	1991

\* חושב על-פי מספר הלא יהודים ברובע מינוס עולים לא יהודים.  
 המקורות: עבור שנות המפקד - שנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה;  
 עבור השנתיים האחרונות - היחידה לסטטיסטיקה בעיריית חיפה.

לוח 2: מאפייני גיל והשכלה (אחוזים)

גילאי	מרוויינים	יהודים ותיקים בהדר הכרמל	אוכלוסיית חיפה	יהודים בישראל, 1990
0 - 14	18.4	17.6	22.6	28.9
15 - 24	15.0	12.0	15.4	16.6
25 - 44	33.3	20.7	26.3	28.1
45 - 64	21.7	19.4	19.4	17.5
65+	11.2	30.0	16.4	10.7
גודל משפחה				
1	20.5	33.9	23.7	16.8
2	32.9	37.8	31.7	22.8
3	29.4	11.5	14.3	14.2
4	15.9	8.5	16.7	18.5
5+	1.0	8.3	13.6	27.8
ממוצע	2.4	2.3	2.7	3.4
שנות לימוד				
0 - 8	2.5	33.5	24.7	20.3
9 - 12	17.5	44.0	44.8	51.5
13+	80.5	22.5	30.5	28.2

המקורות: עבור המרוויינים - שאלוני המחקר; עבור אוכלוסייה ותיקה ואוכלוסיית חיפה - (1989) - היחידה לסטטיסטיקה בעיריית חיפה, עבור יהודים בישראל - שנתון סטטיסטי לישראל, 1991

רוב המרואיינים הגיעו ארצה ללא כל ידע בעברית. כשרואיינו (ברוסית), אמרו רק 14% מהם שאינם משתמשים בעברית כלל (רובם מבוגרים). רק 3% מבין המועסקים אינם משתמשים בעברית, לעומת 35% מקרב הקשישים. קרוב למחצית מכלל המרואיינים העידו על עצמם שהם מדברים עברית טוב; לכ-90% מגילאי 20-44 עברית טובה, לעומת 10% בלבד מגילאי 45 ויותר.

## השפעה על מלאי הדיור

צפוי, שתוספת של כ-25% למספר המתגוררים באזור תוך שנה אחת (1990) תגרום לשינויים ניכרים במידת השימוש במלאי הדיור ובמצבו. הממצא המשמעותי ביותר הוא חידוש מגורים בדירות, שלא שימשו לצורך זה לפני שהגיעו העולים לאזור. נראה, כי לחצי הביקוש לדיור והעלאת המחירים שבאה בעקבותיהם גרמו להחזרת דירות למחזור. המרואיינים נשאלו, אם הדירות שבהן הם גרים שמשו למגורים גם לפני שנכנסו אליהן; כרבע השיבו שדירותיהם לא שמשו למגורים. להערכתנו, רוב הדירות הללו היו סגורות, ומיעוטן בשימוש אחר.

אולם חידוש המגורים בדירות רבות לא הביא בעקבותיו לתנופה של שיפוצים. אמנם, 30% מהמרואיינים העידו שנעשו תיקונים בדירה לפני שהם נכנסו אליה, ועוד 20% מהם אמרו שבוצעו תיקונים תוך כדי מגוריהם. אך המרואיינים העריכו, שמדובר היה בתיקונים קטנים בלבד. לדבריהם, בדירות רבות בולט הצורך בשיפוצים ניכרים, אך כאלה כמעט שלא בוצעו.

את צפיפות המגורים מדדנו בשתי דרכים: מספר נפשות לחדר ומספר משפחות לדירה. הצפיפות לחדר גבוהה במיוחד ב-0.9 ישראלים - 1.7 נפשות לחדר בממוצע בקרב העולים בהדר. זוהי צפיפות כמעט כפולה מן הממוצע באזור ובחיפה - 0.9 נפשות לחדר. צפיפות זו גבוהה יותר גם מזו שהיתה מקובלת על אותן משפחות כשחיו בברית המועצות; על פי עדותן וחישובינו, הצפיפות הממוצעת שם היתה 1.2 נפשות לחדר. ראינו (לוח 2) שהגודל הממוצע של משפחת עולים קטן מהמקובל בישראל, אולם לרבות ממשפחות קטנות אלה אין דירה שלמה לעצמן. רק ב-60% מ-200 הדירות שנפקדו גרה משפחה גרעינית אחת, וביתר - שתי משפחות, להוציא כ-10 דירות שבהן התגוררו 3 משפחות. זהו שעור גבוה מאד של שיתוף מגורים בין משקי בית, אולם חשוב לציין שאין מדובר במשפחות זרות זו לזו, אלא במגורים יחד של קרובי משפחה; בדרך-כלל הורה או הורים קשישים הגרים עם ילדיהם ונכדיהם, ולעתים אח או אחות של אחד מבני הזוג. בניגוד לדימוי המקובל, רק ב-2% מן הדירות מצאנו שמתגוררות יחד משפחות שאין ביניהן קרבת דם.

המגורים יחד של שתי משפחות, הזכות במענקים של שני "סלי קליטה", מהווים מענה למחיר הגבוה של הדיור. מצאנו, שב-1988, שלפני העליה הגדולה, אפשר היה לרכוש דירה בת שני חדרים באזור המחקר ב-22-27 אלף דולר ודירה בת שלושה חדרים תמורת 45 אלף דולר. כעבור שלוש שנים, לקראת סוף 1991, הגיעו המחירים ל-50-70 אלף דולר לשני חדרים ול-70-85 אלף דולר לשלושה חדרים (המקורות: משרד שמאים דן ברלינר ומחירון הנדל"ן בהוצאת גמולב). העליה במחיר החלה עוד לפני העליה, בתוקף תחושה של התחלת התחדשות באזור, אולם קבלה תאוצה חזקה בעקבות הביקוש הרב שיצרו העולים. ביקוש זה ניכר, כמובן, גם במחירי השכירות. לא מצאנו מקור מהימן למחירי שכירות שלפני תקופת העליה, אולם תוך כדי התקופה התחוללו שינויים כלהלן: עבור דירות בנות 2 חדרים עליה מ-250\$ לחודש ל-350\$ וירידה חזרה ל-300\$ בסוף 1991, ועבור דירות בנות 3 חדרים עליה חדה מ-300\$ ל-500\$ וירידה חדה ל-350\$ (המקור: "מחירון דירות ונדל"ן" בהוצאת גמולב, מאי 1990 - נובמבר 1991). על-פי הנתונים שאספנו, בניגוד לירידה במחירי השכירות באזור עם התמתנות העליה בסוף 1991, המשיכו מחירי הרכישה לעלות, אם כי בקצב איטי יותר.

## התנהגות בסביבת המגורים

חיוניות של שכונה מתבטאת, כפי שהוזכר קודם, בפעילות הקיימת בה. בשכונה מידרדרת הולך ופוחת הצורך בשירותי חינוך, מסחר ובידור; התחדשותה של שכונה מורגשת - בין השאר - בעליית הצריכה של שירותים אלה. בדקנו את מידת השימוש של העולים בשירותים שונים בסביבת מגוריהם, כדי לבחון, האם אורח חייהם הוא כזה הגורם להתחדשות אזור

מגוריהם. אחד הממצאים הבולטים הוא מיעוט השימוש בתחבורה ציבורית. למרות שרק ל-3% מהמרואיינים יש רכב פרטי (עוד 2% מחזיקים ברכב מטעם מקום העבודה או אחר), פחות ממחצית המרואיינים (47%) העידו על עצמם שהם משתמשים בתחבורה הציבורית. בין המשתמשים גדול חלקם של המועסקים, אם כי שליש מהם מגיע למקום עבודתו ברגל. רוב אלה שאינם משתמשים (כ-60%) נקבו בסיבה של "מחיר גבוה מדי", ואילו כמעט כל האחרים שאינם משתמשים אמרו שאין להם צורך בכך, היינו: שהמיקום הנוח במרכז מאפשר להם סיפוק צרכיהם מבלי להיזקק לתחבורה ממונעת. רק אדם אחד טען שאיכות השירות מרתיעה אותו מלהשתמש בו.

ההכנסה הנמוכה של רוב העולים, שרק כמחצית מכוח העבודה שלהם מועסק (ורק מיעוט מאלה בתעסוקה מרובת תגמולים), היא - ככל הנראה - הגורם העיקרי המונע מהם לצרוך שירותים שיש לשלם בעדם, או למעט בצריכתם ולטרוח בחיפוש אחר מחיר נמוך שלהם. אי אפשר להימנע - כמובן - מקניית מזון, אך 90% דיווחו שהם מבצעים כמעט את כל קניות המזון שלהם בשוק. השוק נמצא בשולי הדר הכרמל, ועבור רוב המרואיינים הוא רחוק מן המקובל להליכה ברגל, מה גם שבגלל המבנה הטופוגרפי הגישה אליו קשה במיוחד. אף-על-פי-כן, 92% מן הקונים בשוק מגיעים אליו ברגל ורק 6% משתמשים בתחבורה ציבורית.

בהדר הכרמל מצויים שירותי תרבות ובידור בשפע, וסביר היה לצפות שתושבי האזור החדשים יעלו את מספר המשתמשים בם, במיוחד משום שבארץ מוצאם היו צרכני תרבות כבדים - 75% מהם נהגו לבקר בתיאטרון או קולנוע פעמים אחדות בחודש. אמנם, קיים מחסום השפה, אך הוא מפריע לצפייה בתיאטרון ולא להאזנה לקונצרט או ביקור בבית-קפה, ורק במידה חלקית לביקור בקולנוע. הפער העצום בין צריכת שירותי תרבות ובידור בבריה"מ לזו שבארץ מעיד על קושי שמקורו אינו רק בשפה. ממצאינו מורים (רי לוח 3), שרוב המרואיינים - כ-60% מהם - מבליים את עיקר זמנם הפנוי בבית, לבדם או עם חברים; נשים מבלות בבית יותר מגברים, ובוגרים צעירים (20-44) יותר ממבוגרים מהם (+45); כ-30% מהמרואיינים נוהגים לטייל תכופות במדרחוב נורדאו ובגן בניימין, ורק כ-12% מבליים לעיתים קרובות במקומות שנדרש תשלום עבורם, כמו תיאטרון וקולנוע, בתי-קפה ומסעדות. מכאן: שירותי התרבות והבידור, הגובים מחיר מלא תמורת השימוש בם, כמעט לא הרוויחו מן התוספת הגדולה של תושבים לאזור, אולם בשירותים ללא תשלום חלה עליה ניכרת בשימוש. התופעה ניכרת במדרחוב נורדאו, שבו נשמעת באופן בולט השפה הרוסית של עוברים ושבים (עוברים ושבים, אך לא קונים), ובמיוחד בגן בניימין. גן ציבורי זה, שבשנים האחרונות שלפני בוא העלייה הפך מוקד לפעולות סוטות למיניהן, נעשה בעזרת העולים למקום שוק חיים ודי נקי מפעילות עבריינית, הן בשעות היום והן בשעות הערב. בנוסף לכך, חלה עליה במספר המבקרים במועדונים המסובסדים של העירייה באזור, נפתחו בם חוגים חדשים בתחומי לימוד שפה, מוסיקה ותיאטרון, ומעדויות חלקיות עולה, שבעקבות העולים וילדיהם גם התושבים הוותיקים וילדיהם הגבירו את ההשתתפות במועדונים אלה.

למרואיינים בהדר הכרמל יש ילדים מעטים, יחסית. רק ל-18% מדיירי 200 משקי הבית שנפקדו היו ילדים בגיל 0-14, לעומת קרוב ל-30% באוכלוסיית ישראל. כמחצית מן הילדים הללו היו בגילאי ביה"ס היסודי (6-12) ועוד כ-10% בחטיבת הביניים (13-14). כמעט כל הילדים בגילאי ביה"ס לומדים בבתי-ספר בהדר הכרמל. מידע זה מאפשר הערכה של סה"כ גודל אוכלוסיית התלמידים העולים בהדר. באזור בכללו (רובע 6) התגוררו ב-1991 כ-5,500 עולים חדשים, ש-18% מהם ילדים בגילאי 0-14, ומעט למעלה ממחצית ילדים אלה בגילאי ביה"ס היסודי. מדובר, איפוא, בתוספת של כ-2 כתות בכל אחד משמונת שנתוני ביה"ס. באזור הדר בתי-ספר יסודיים אחדים, שרובם קטנו בשנים האחרונות בשל עזיבת אוכלוסייה, ובמיוחד אוכלוסייה עם ילדים. התוספת הנזכרת של ילדים וכיתות יכולה להיקלט בבתי ספר אלה ללא קושי מיוחד.

מקום הבילוי העיקרי	סה"כ במחקר	גיל		גברים	נשים
		20-44	+45		
מפגש חברים בבית	58.6	66.3	46.4	52.1	64.8
מדרחוב נורדאו וגן בנימין	28.7	23.3	37.5	38.8	19.7
בילוי בתשלום**	12.5	10.2	16.0	8.3	15.3
סה"כ %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
מ=	(169)	(112)	(57)	(77)	(92)
		$\chi^2=0.06$	$p \leq 0.04$	$\chi^2=7.81$	$p \leq 0.02$

\* לא כולל 15% מכלל המרואיינים שרשמו מקום בילוי אחר; מרביתם כתבו שהם מבליים בבית, חלק כתבו כי אין להם זמן לבלות ובודדים ציינו מקומות אחרים - חוף הכרמל, גן הבהאים, לב המפרץ, בבריכה ובבית הכנסת.  
 \*\* מועדון עירוני, בתי קפה ומסעדות בהדר, תיאטרון וקולנוע בהדר. במעט מאוד מקרים (2.9%) צוין מרכז הכרמל כמקום הבילוי העיקרי.

נבדקו הקשרים של העולים עם האוכלוסייה בסביבתם והעדפותיהם בנושא זה. קשר בין העולים לאחרים, או רצון לקשר, יכולים לתרום לפעילות למען שיפור החיים בשכונה ולסובלנות ההדדית, הנדרשת בשכונה שבמרכז עיר. מהממצאים נראה, כי יותר ממחצית מן העולים עדיין לא קשרו עם הישראלים שבסביבתם. בתשובה לשאלה "עם אילו אנשים בסביבה את/ה נפגש/ת בדרך-כלל?" 7% השיבו, שאינם נפגשים עם איש, והאחרים התחלקו שווה בשווה בין אלה שנפגשים רק עם בני משפחה, חברים קרובים או עולים חדשים אחרים, לאלה שדיווחו כי בנוסף לנייל הם נפגשים גם עם ישראלים.

נבדקו גם העדפות השכנות של העולים, שנשאלו ליד מי היו רוצים וליד מי לא היו רוצים להתגורר. נמצא, שהרצון להתקרב לישראלים גדל עם הוותק בארץ: כמחצית מאלו שהיו בארץ פחות מחצי שנה ענו כי היו מעדיפים לגור בקרבת עולים, לעומת 25% בקרב אלו שהיו חצי שנה עד שנה בארץ, וכ-20% בקרב אלו שנמצאים בארץ למעלה משנה. כ-40% מכל קבוצות הוותק והתעסוקה השיבו ש"לא משנה" להם מי יהיו שכניהם. בקרב הותיקים נמצא רצון רב יותר לגור עם ישראלים (40%), מאשר בקרב אלו שנמצאים בארץ פחות מחצי שנה (9%), וכך גם בקרב בעלי מקצועות "צוארון לבן" (40%) לעומת בעלי מקצוע אחר (25%).

אצל שיעור לא מבוטל מן המרואיינים נמצאה הסתייגות ממגורים בקרבת קבוצות מיעוטים; 9% הביעו אי רצון לגור ליד חרדים, 25% אינם מעוניינים במגורים בשכנות לערבים ועוד 13% הסתייגו מחרדים ומערבים כאחת. אי הרצון לגור ליד חרדים וערבים בלט במיוחד אצל הצעירים (גילאי 20-44, לעומת גילאי +45) ואצל המועסקים (לעומת הלומדים, המובטלים ואלה שאינם שייכים לכוח העבודה). כנראה, שהצעירים והמועסקים התקרבו יותר אל הישראלים וקלטו את "התייג השלילי" הרווח בציבור הישראלי ביחס לערבים וחרדים. יצויין, שקבוצה גדולה אמרה, כי לא משנה לה על-יד מי תגור או - על יד מי לא תגור (40%-ו-45% בהתאמה). תשובה זו עשויה להצביע על סובלנות ופתיחות כלפי כל קבוצות האוכלוסייה באזור, אולם היא עלולה גם להעיד על אדישות, או שיש בה התחמקות מתשובה אמיתית.

### עמדות המרואיינים כלפי הסביבה הפיסית

ייחוס חשיבות למגורים במרכז העיר ושביעות רצון ממאפיינים מסויימים בסביבה הפיזית מוזכרים בספרות כחלק מן המאפיינים הרווחים בקרב האוכלוסייה המחודשת את מרכז העיר. לכן, עמדות אלו יחד עם עמדות ספציפיות כלפי הדר הכרמל יסייעו בהבנת מניעי האוכלוסייה וסיכוייה לתרום להתחדשות הדר, וגם להבנת הבעיות המונעות ממנה לעשות כן.

העולים החדשים שהתיישבו בהדר הכרמל (95% מהם) גרו קודם לכן בערים גדולות (100,000 תושבים ויותר), ומרביתם אף התגוררו במרכזיהן. לפיכך, סביר היה לצפות שיתרונות מרכז העיר יהוו עבורם גורמים מושכים. אולם רק כשליש מן העולים המתגוררים כיום בהדר העידו על עצמם, שהגיעו לאזור זה מפני שמשכו אותם יתרונות המרכז, או בשל צירוף סיבה זו עם גורם אחר, כמו מחיר נוח או מגורים של קרובי משפחה וידידים. כשליש אחר הגיע להדר "במקרה", כ-10% מחוסר ברירה, והיתר - מסיבות שונות. חלק מן ההסבר לממצאים אלה הוא בכך, שרק מחצית מן העולים תפסו את הדר כמרכז העיר חיפה, בעוד שרוב האחרים סברו שמרכז העיר נמצא במרכז הכרמל.

ככלל, שביעות הרצון מן הסביבה הפיסית אינה גבוהה: כפי שמראה לוח 4, כ-40% מרוצים, כ-30% לא כל-כך מרוצים וקרוב ל-30% אינם מרוצים כלל. הלוח מראה גם שיש קשר בין רמת שביעות הרצון לבין ייחוס חשיבות למגורים במרכז. הבלתי מרוצים התלוננו על הזנחה של בניינים וחצרות (46% מהתשובות), על רעש (10%), זהום אוויר (10%), העדר מקומות משחק לילדים (10%), הסכנה הכרוכה בריבוי תחבורה (6%) וריבוי פושעים בסביבה (5%). כל אלה גורמים טיפוסיים, הדוחים אנשים ממגורים במרכזה של עיר גדולה.

לוח 4: שביעות רצון מהסביבה הפיסית, לפי ייחוס חשיבות למגורים במרכז (אחוזים)

מגורים במרכז			סה"כ	שביעות רצון
לא משנה	לא חשוב	חשוב		
			4.5	מאד מרוצה
24.4	36.2	50.6	35.0	מרוצה
35.5	31.8	30.1	31.9	לא כל כך מרוצה
40.0	31.8	19.2	28.4	מאד לא מרוצה
100.0	100.0	100.0	100.0	סה"כ %
(45)	(69)	(83)	(197)	= מ
$\chi^2 = 10.0$			$p < 0.03$	

לעומת זאת, נמצאו גם גורמים לתחושה של שביעות רצון, וביניהם בלטו הקרבה לאזור המסחרי (30% מהתשובות), עצם ההימצאות במרכז והפעילות הרבה בו (20%) והתחבורה הנוחה (13%). נמצא גם, שהמרוויינים אינם אדישים לתכנון המיוחד של הדר, שהיתה אמורה להיות שכונת גנים נעימה; אם נצרף את אחוזי התשובות שהתייחסו ל"נוף מיוחד של הסביבה", "הרבה מקומות לטייל", "גנים יפים", "רחובות יפים", "צמחייה ברחוב יפה", ו"סגנון בניה", נגיע ל-34%, שהתייחסו לאחד או יותר מן היתרונות הללו של אזור מגוריהם. אילו אפשר היה להתגבר על נושאי התלונות, סביר שרבים יותר היו מייחסים משקל כבד ליתרונות האזור, בבואם לשקול המשך מגורים בו.

### השתקעות עולים בהדר הכרמל

כוונת ההשתקעות של העולים בהדר תקבענה את סיכויי ההתחדשות של האזור. ללא רצון וכוונה להשתקע מצד העולים, האזור עלול להתרוקן שוב, וסביר שמצבו יחמיר בעקבות מעבר העולים בו. בדקנו את כוונת ההשתקעות של העולים הגרים כיום בהדר, ואת ההמלצה למקום מגורים שהמרוויינים יתנו לחבריהם ומשפחתם, מכיון שהמלצה זו יכולה למשוך עולים נוספים או לדחותם.

כפי שמורה לוח 5, פחות ממחצית מהעולים מתכוונים להישאר לגור בהדר הכרמל, בקביעות או לתקופה שאינה קצרה. רק 8% מהמרוויינים רכשו דירה בהדר; כמעט כל הרוכשים נמצאים בארץ לפחות שנה אחת. 16% נוספים בטוחים או מקווים לרכוש את דירתם או דירה אחרת בהדר תוך שלוש שנים הקרובות, בקרבם בולטים בעלי השכלה גבוהה. עוד 20% אמרו, כי יש בכוונתם להמשיך לגור בשכירות בהדר שנים אחדות, ואלו הם בעיקר הלא-מועסקים. כ-10% נוספים אמרו כי ימשיכו לשכור בהדר, אם שכר הדירה ירד ב-50\$ עד 100\$. האזור האטרקטיבי ביותר להשתקעות הוא אזור התיאטרון, בו גם המספר הגדול ביותר של דירות התפוסות בידי עולים.

אחוזים	מספרים	כוונת השתקעות
8.0	16	רכשו את הדירה בהדר
3.5	7	בטוחים שירכשו
12.5	25	מקווים שירכשו
20.0	40	שכירות למס' שנים
		שכירות אם המחיר ירד
3.0	6	ב-\$50
5.5	11	ב-\$100
47.5	95	לא מתכוונים להשתקע
		(מתוכם: 6 רכשו דירה במקום אחר)
100.0	200	סה"כ

אלה שלא רכשו דירה בהדר הכרמל ואינם מתכוונים לעשות זאת תוך שלוש שנים, נשאלו על הסיבות העיקריות שלהם לעזיבת האזור. כרבע מהם היו רוצים להישאר, אך יעזבו את האזור מחוסר ברירה; בקבוצת משיבים זו בלטו קשישים ולא עובדים. הסיבות הגורמות לעזיבת הצעירים (20-44) והמועסקים הן איכות הדיור (25%), מחירו (20%), בעיות סביבתיות (20%) ותעסוקה (10%). הגורמים העיקריים שישאירו קבוצה זו בהדר הם מחיר הדיור (40%) ומציאת עבודה (16% בקרב הצעירים, 5% בקרב המועסקים). שאלנו גם אותם אנשים, אם ישנו את החלטתם במקרה שישתנו דברים בהדר; כשליש מהצעירים ו-40% מהמועסקים אמרו שלא יישארו בכל מקרה; כ-40% משתי קבוצות אלה יישארו אם מחירי הדיור ירדו. פחות מ-5% אמרו, ששיפורים בסביבה יכולים להשפיע עליהם להישאר לאורך זמן בהדר, וממצא זה תקף לגבי כל קבוצות הגיל והתעסוקה.

נערכו מבחני קורלציה ורגרסיה, שבהם נבחנה הכוונה להישאר בהדר לעומת משתנים בלתי תלויים רבים. מבחני הרגרסיה, כולל הרגסיה לוגיסטית המתאימה במיוחד לסוג המשתנים הנדונים כאן, לא נתנו תוצאות מעניינות ומובהקות. קורלציות חיוביות משמעותיות נמצאו בין כוונה להשתקעות וגיל, בינה לבין תפיסת הדר כמרכז חיפה ובינה לבין ייחוס חשיבות למגורים במרכז.

למרות שרק 40% מהמרואיינים הביעו שביעות רצון מסביבת מגוריהם ורק כמחצית הביעו נכונות כלשהי לקשר ארוך טווח אליה, נמצא שכשני שלישים מן המרואיינים ימליצו לעולים חדשים אחרים להתגורר בהדר. רק 15% לא ימליצו על כך, 5% התנו את ההמלצה בשיפור התנאים ו-15% השיבו ב"לא יודע/ת". מכיוון שמחקרים אחרים הראו, שעולים נוטים לקבוע את מקום מגוריהם הראשון בישראל על-פי המלצות קרובים וידידים (חסון, 1992), נראה שאם תימשך העליה, יימשך גם זרם המגיעים להתגורר - לפחות זמנית - בהדר הכרמל.

## סיכום ודיון

בשנות הששים והשבעים סבל איזור הדר הכרמל מהידרדרות מואצת. תוך 20 שנה הצטמצמה אוכלוסייתו לכדי מחצית מספרה, ובין התושבים שנשארו באזור עלה מאד אחוז הקשישים. במחצית שנות השמונים נראה היה שההידרדרות נעצרה, החלה עליה במחירי הדירות ועלה במעט אחוז הצעירים באזור. בדיקתנו החלקית מורה, ששינויים אלה נגרמו בעיקרם עקב כניסת אוכלוסייה צעירה של ערבים ושל חרדים, וככל הנראה, רק מיעוט זעיר מבין התושבים החדשים היו צעירים מן המעמד הבינוני והבינוני-גבוה, כמקובל במרכזי ערים מתחדשים באמצעות אוכלוסיית "גינטרי", בעולם וגם בישראל.

באזור שהוגדר למחקר, שהוא קטע מרכזי מהדר הכרמל, יצר גל העליה שינוי משמעותי; תוך שנה - 1990 - גדלה האוכלוסייה ב-25%. מחקרנו בחן את התרומה הנוכחית והפוטנציאלית של גל התיישבות זה להתחדשות הדר הכרמל. כבסיס לבדיקת התרומה השתמשנו בתיאורי "אוכלוסיה מחדשת" מהספרות. מצאנו, כי אוכלוסית העולים המתגוררים בהדר הינה בעלת מאפיינים, המתאימים בעיקרם לתיאור בספרות, מלבד תעסוקה נוכחית. אמנם, אין היא מורכבת בעיקרה מרווקים וזוגות צעירים אלא ממשפחות, אך גילן צעיר, יחסית לאוכלוסייה הותיקה. בהשוואה לאוכלוסיית הוותיקים באזור וגם לאוכלוסייה היהודית בישראל, יש לעולים שהתיישבו בהדר מאפיינים חברתיים-כלכליים ברמה גבוהה במיוחד, בעיקר מאפייני השכלה, וגם תעסוקה בעבר. שיעור גבוה מאוד - 84% מבין המרוויינים ובני זוגם - שייך לכח העבודה. אולם מביניהם רק כמחצית היו מועסקים בזמן המחקר (שליש בלבד מועסקים במקצועם), 25% למדו (רובם באולפן) וכל היתר - היו מובטלים. מצב התעסוקה של העולים היה איפוא, חמור ביותר, ולכך היו כמובן השלכות על התנהגותם בסביבת מגוריהם.

התיישבות העולים בהדר גרמה לשינוי ניכר בשוק הדיור: היא הגדילה את מספר הדירות המשמשות למגורים - רבע מדירות העולים היו ריקות או בשימוש שאינו מגורים, לפני בואם, והעלתה בעשרות אחוזים ויותר את מחיר הדיור. העולים גרים בשכירות (92% מהם) ובצפיפות: 3.8 נפשות במוצע בדירה ממוצעת בת 2.2 חדרים, היינו: 1.7 נפשות לחדר בממוצע, לעומת 0.9 בקרב האוכלוסיה הוותיקה באזור. ברבות מהדירות מצאנו שני משקי בית (35%) או אף שלושה (5%) המתגוררים יחד, אם כי כמעט בכל אלה (חוץ מ-2%) היתה קרבת משפחה בין המתגוררים באותה דירה (אחים ואחיות, בנים והורים). מלאי הדיור היה במצב ירוד לפני שהגיעו העולים, ורק מעט מאד שיפוצים של ממש נעשו בדירות לקראת השכרתן לעולים או תוך כדי מגורים בן. המסקנה היא, איפוא, שמלאי הדיור שבשימוש גדל במידה ניכרת, אך מצבו הפיסי לא השתפר (וכנראה הידרדר, בשל השימוש האינטנסיבי), למרות העליה הגדולה במחיר.

תוספת אוכלוסיית העולים יצרה שינוי בולט גם ב"חיוניות" האזור. גני ילדים ובתי-ספר שהתרוקנו, שבו וגדלו; ברחובות - בעיקר במדרחוב נורדאו - גדלה תנועת האנשים; מגן בניימין נסוגה פעילות עבריינות מפני שימושים אינטנסיביים לגיטימיים, ובמועדוני העיריה (המסובסדים) גברה ההשתתפות והפעילות. אולם מצבם הכלכלי הקשה של העולים מונע מהם הגדלה של צריכת שירותי המסחר המקומיים, ונראה שרק השוק בהדר הרוויח מכניסה רבה של צרכנים חדשים. בניגוד לאורח חייהם בעבר, העולים החדשים כמעט שאינם צורכים שירותי תרבות ובידור. השפה משמשת כמכשול, אך קרוב לוודאי שהגורם העיקרי לשינוי החד באורח החיים, שכעת נעדרת ממנו כמעט לגמרי יציאה לקונצרטים, הצגות וסרטים, הוא העדר משאבים כספיים.

אולם בהתאם לזכור מגל העליה הקודם של שנות השבעים (Horowitz, 1989) ועקב הסתמנותה של צמיחה כלכלית בישראל של אמצע שנות התשעים, סביר להניח שמצבם הכלכלי של העולים יוטב במידה ניכרת תוך שנים אחדות. אם חלק ניכר מהם יישאר לגור בהדר, ובמיוחד אם מי שיישארו יהיו המועסקים, ודאי ישפיעו לטובה על התחדשות חברתית, כלכלית ופיסית באזור. אולם נכון למועד עריכת המחקר, תחזית כזו נראתה פחות מסבירה. קרוב למחצית המרוויינים לא הביעו כל עניין בהמשך מגורים באזור. המחצית האחרת התחלקה לשני חלקים שווים כמעט, של מי שקנו דירה או מתכוונים לקנות דירה בהדר (רק 8% קנו כבר), וביניהם גדול שיעורם של היותר ותיקים, היותר משכילים, ובמידת מה גם היותר מועסקים, ושל מי שהביעו עניין בהמשך שכירת דירה בהדר, וביניהם גדול במיוחד חלקם של מובטלים וקשישים. גם בקרב המחצית שהביעה עניין בהמשך מגורים בהדר הכרמל בלטה אי שביעות רצון מן הסביבה הפיסית, הושמעו תלונות רבות, בעיקר על הזנחה של בניינים וחצרות, ונטען שמחיר הדיור כבד מדי. אי לכך, התשובה הסבירה לשאלה שהועמדה בכותרת המאמר היא, שבהתאם למתגלה בממצאי הראיונות, סביר יותר לשער שאזור הדר הכרמל ישמש כתחנת מעבר לרוב העולים שהגיעו אליו, בעיקר ליותר צעירים ולנקלטים בתעסוקה, מלשער שרובם ישתקעו בו ויגרמו להתחדשותו.

האם אפשר למנוע התפתחות זו? האם אפשר להפעיל אמצעים תכנוניים שיגרמו להשתקעות עולים רבים באזור הדר הכרמל? קל, יחסית, להפעיל אמצעים של שיפורים "קוסמטיים" בסביבה, אך על פי מימצאינו, הם לא יועילו אלא בצירוף לפתרונות אחרים. חשובים מהם בהרבה אמצעים שיועילו לפתרון בעיות קיומיות של העולים, כמו תעסוקה ודיור. יכולתם של מתכננים להשפיע על ריבוי הזדמנויות תעסוקה במרכז העיר אינה גדולה, אך הם יכולים להשפיע על איכות הדיור ומחירו. חוקי עזר ותקנות שיגדילו את הכדאיות הכלכלית של שיפוצים, של איחוד דירות והגדלתן,



באמצעות יזמים כלכליים או אנשים פרטיים (כולל הרשאה לבניה על גגות ואולי חיבור חלקי בין בניינים), יהיו צעדים שימשכו אוכלוסיה חזקה, בחלקה של עולים. מיוחדות עבור העולים יכולות להיות סובסידיות לרכישת דירות באזור מוגדר של מרכז העיר, למשל באמצעות הכרזתו כ"שכונה מועדפת" הזוכה ב"הלוואת מיקום" (אותה הלוואה שבוטלה ב-1992 במטרופולינים וסביבתם הקרובה). כאמור לעיל, הוזלת הדיור היתה הגורם הראשון במעלה שהעולים אמרו שימשוך אותם להישאר במקום. רק אם יונהגו תמריצים כאלה, יהיה טעם להוסיף להם שיפורים המתייחסים לאסתטיקה הסביבתית, שיוציאו מן הכוח אל הפועל את היתרונות הצורניים והסביבתיים המצויים במקום. הדברים האלה ייצרו רקע מתאים להבלטת יתרונות האזור, שהחשוב ביניהם הוא ריכוז של מוסדות תרבות ושל כמה מבתי הספר הטובים במדינה - כיתות היסוד וחטיבת הביניים של ביה"ס הריאלי, ביה"ס הפתוח, הנותן מענה לשאיפותיה של אוכלוסייה ספציפית, בדרך-כלל אליטיסטית, ובסמ"ת - ביי"ס תיכון מקצועי בעל מוניטין. שיפור הדיור ותנאי רכישתו והבלטת היתרונות של אסתטיקה עירונית, חיי תרבות וחינוך ברמה גבוהה, הם אלה שיש להם סיכוי סביר למשוך הן עולים והן ישראלים ותיקים, ובדרך זו להתחיל תהליך התחדשות עירונית. רצוי להוסיף לכך גם תכניות מיוחדות המכוונות לאוכלוסיית העולים, אולי אפילו יצירת "רוסיה קטנה" בקטע מהדר הכרמל - אזור עם שפע מסעדות ומופעי תרבות ובידור, שמקורם ברפובליקות של בריה"מ לשעבר.

### דיון במישור התיאורתי ומשמעותיותו עבור התחדשות עירונית בישראל

התיאוריה של התחדשות שכונות מצביעה על שתי דרכים עיקריות להיחלצות ממצב של הידרדרות: האחת - גינרטיפיקציה, היינו: התיישבות של מעמד בינוני ומעלה, שבדרך-כלל גורם לדחיקה הדרגתית של תושבים ותיקים מן המעמד הנמוך (Gale, 1989), והשניה - התחדשות באמצעות תושבי המקום (Clay, 1979). שתיהן מתרחשות לעיתים באופן ספונטני ופעמים אחרות בעקבות יוזמה של הרשויות. הגינרטיפיקציה מתחילה בדרך-כלל כתהליך ספונטני, ולאחר מכן מצטרפת אלה יוזמה של השלטון המקומי, המעוניין בהתקדמות התהליך. ההתחדשות באמצעות תושבי המקום הינה במקרים רבים תוצאה של יוזמה מלמעלה (כרמון, 1989), שהתושבים מצטרפים אליה (Carmon, 1992), אם כי ידועים גם מקרים שסדר הדברים היה הפוך. המיקום האופייני לגינרטיפיקציה הוא מרכזיהן של ערים גדולות, בדרך-כלל שכונות שבבנייניהן יש איכות ארכיטקטונית חבויה, אם כי בארץ זוהה התהליך הנדון גם בשכונות פריפריאליות, בעיקר כאלה שיש בן יחידות דיור צמודות קרקע (גונן וכהן, 1989). התחדשות באמצעות תושבים מקומיים מתרחשת ברוב המקרים בשכונות שאינן במרכז העיר, אך יש בן דיירים בעלי מקורות הכנסה קבועים ושאיפות לשיפור מצבם.

בספרות הבינלאומית - אצל ויניק (Winnik, 1990) ואחרים - ובמציאות הישראלית שנותחה לעיל, זיהינו נתיב, שלהערכתנו עשוי להתגלות כדרך שלישית להחלצות ממצב של הידרדרות: התחדשות באמצעות מהגרים. במובנים רבים זוהי צורת בניינים, העומדת בין שתי הנזכרות לעיל. הסטטוס החברתי-כלכלי של "מהגרים מחדשים" נמוך מזה של "אוכלוסיית גינרטי" טיפוסית, אך הם צעירים יותר, משכילים יותר ולעיתים קרובות גם בעלי משאבים רבים יותר מן התושבים הוותיקים של השכונות המידרדרות. הם אינם נוטים להיכנס לשכונות בעלות איכויות מיוחדות, המושכות "אוכלוסיית גינרטי", אלא לפחותות מהן, שבכל זאת נמצאות בקרבת מרכז העיר. יתרון חשוב של התהליך החדש הוא שאינו גורם בהכרח לדחיקת התושבים הוותיקים, כמקובל באזור שפושטת בו גינרטיפיקציה. להערכתנו, תהליך זה ראוי לתשומת לב תיאורית ומעשית, משום שגלי הגירה מגיעים כיום לרבות מן הארצות המפותחות. אלה גלי הגירה הבאים בעיקר מן המזרח - ממזרח אירופה ומאסיה המזרחית, שאותן עוזבים מהגרים מהסוג שהזכרנו. סביר שבשנים הבאות יילך ויגדל מספר העוזבים אותן, על מנת להתיישב בערי מדינות המערב. המדינות הקולטות בפוטנציה מפחדות מגלים צפויים אלה של הגירה (Framtider International, 1992), אך ייתכן, שאם תיווכחנה בתועלת שהמהגרים עשויים להביא לערים המתנוונות, ישתנה יחסן (Carmon, 1996).

האם העולים מבריה"מ לשעבר, השייכים בוודאי לגלי ההגירה הנזכרים, עתידים לגרום להתחדשות מרכזי הערים הגדולות של ישראל? בארץ נערכו ונערכים מחקרים חברתיים וכלכליים רבים, העוסקים בתהליכי הקליטה בישראל של גל העולים הגדול, המגיע בשנות התשעים ממדינות בריה"מ לשעבר (דרי, הורביץ ופרידמן, 1991; לשם ושר, 1994). מחקרנו מצטרף לאלה שמתמקדים בתהליכים מרחביים ועירוניים, כמו חסון (1993), ליפשיץ (1992, א' ובי') נועם (1992), עיריית תל-אביב (1993) ומנחם (Menahem, 1996). ממצאי מחקרים אלה גורמים לנו לצפות שהעולים

מחקרנו מצטרף לאלה שמתמקדים בתהליכים מרחביים ועירוניים, כמו חסון (1993), ליפשיץ (1992), אי' ובי' נועם (1992), עיריית תל-אביב (1993) ומנחם (Menahem, 1996). ממצאי מחקרים אלה גורמים לנו לצפות שהעולים מבריה"מ ייקלטו וישתלבו בארץ מהר יותר וטוב יותר משנקלטים מהגרים בארצות אחרות. דווקא משום כך, ספק בעינינו אם ימלאו תפקיד מרכזי בתהליכי התחדשות של מרכזי ערים. המהגרים מן המזרח, אם מקורם במזרח אירופה ובוודאי אם מקורם במזרח אסיה, סובלים ברוב מדינות המערב מיוקרה נמוכה, בשל מוצאם האתני. עובדה זו כופה עליהם להתגורר במשך שנים רבות ב"גיטאות אתניים", ואלה הופכים לשכונות מתחדשות, כאשר מאכלסים אותם מהגרים משכילים ובעלי מוטיבציה חזקה להתקדמות, כמו אלה המאפיינים את גלי ההגירה של השנים האחרונות. לעומת זאת, רוב "הרוסים" המגיעים לישראל בשנות התשעים שייכים לקבוצה האשכנזית בעלת הסטטוס הגבוה, עובדה שמקלה על היקלטותם בכלל, ובפרט על השתלבותם באזורי מגורים של ותיקים מכל המעמדות. צפוי, איפוא, שתוך שנים אחדות הם יתנהגו כישראלים לכל דבר, יירצו ויוכלו לגור בשכונות שישראלים בני גילם ומעמדם מעוניינים לגור בן. מסקנתנו היא, איפוא, כי בשונה מן הנצפה במדינות אחרות, העולים החדשים - לפחות המשכילים והמועסקים שביניהם - ימשיכו להתגורר במרכזי הערים הגדולות בישראל רק אם אזורים אלה יהפכו לאטרקטיביים גם לישראלים ותיקים.

ישראלים בני המעמד הבינוני והגבוה יותר מתחילים לגלות עניין במגורים במרכז העיר, במיוחד בתל-אביב. לפיכך, גדול הסיכוי שעולים שהגיעו מסיבות שונות להתיישב בשכונות במרכז תל-אביב, ירצו להמשיך להתגורר בן, גם כאשר יעברו תהליכי קליטה כלכלית וחברתית מהירים. לעומת זאת, קטן הסיכוי שעולים שייקלטו היטב ירצו לגור בהדר הכרמל שבמרכז חיפה, באזור שאינו מצליח למשוך משפחות ישראליות צעירות ומשכילות. דרוש יהיה מאמץ כפול ומכופל של הרשויות על מנת לשנות את מוניתין האזור ולגרום להתחדשותו. יתר על כן, במרכז חיפה מעורב גורם נוסף שאינו קיים במרכזיהן של תל אביב וירושלים - יושבת בו אוכלוסייה ערבית ניכרת, וככל הנראה הוא משמש יעד לאוכלוסייה ערבית נוספת. יהודים ותיקים מביעים הסתייגות ממגורים משותפים עם ערבים, וכנראה, שחלק מן העולים "נדבקו" מהם. גורם זה מגביר את אי הוודאות ביחס לסיכויי ההתחדשות של אזור הדר הכרמל שבמרכז חיפה.

## מקורות

גונן, ע. וכהן, ג. 1989. התברגנות רבת פנים של שכונות בירושלים. עיר ואזור, מס' 19-20 (מוקדש ל: "ירושלים יומיום"): 27-9.

גרינברג, י. 1985. התפתחות הבנייה בחיפה מקום המדינה ועד ימינו. בתוך: שילר, י. (עורך), חיפה ואתריה. ירושלים: הוצאת אריאל.

דרי, ד., הורביץ א. ופרידמן א. 1991. סקר מחקרי קליטת עלייה. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.

חסון, ש. 1992. הגל הגדול - העדפות דיור של עולי ברית המועצות, ספטמבר 1989 עד מאי 1991. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.

חסון, ש. 1993. מהגירה בינלאומית להגירה פנימית: בחירת מקום מגורים ע"י העולים מחבר המדינות. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.

כרמון, נ. 1989. שיקום שכונות מצוקה - הערכת תוצאות. חיפה: עקד נאמן.

כרמון, נ. 1990. העליה מברית המועצות לישראל: היקפה, אופיה ופתרונות הדיור הדרושים לה. תכנון סביבתי, מס' 42-43: 26-41.

לו יון, ח. 1980. מרכזי העסקים הראשיים. בתוך: סופר, י. וקיפניס, ב. (עורכים), אטלס חיפה והכרמל. חיפה: החברה למחקר מדעי שימושי, אוניברסיטת חיפה.

- ליפשיץ, ג. 1992 א'. ערי פיתוח קולטות עלייה - קריית גת. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.
- ליפשיץ, ג. 1992 ב'. ערי פיתוח קולטות עלייה - דימונה וקריית שמונה. ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל.
- לשם, ש. 1992. הערכת הביקוש להתחדשות מגורים במרכז חיפה והשלכותיה התכנוניות. חיפה, הטכניון: חיבור על מחקר לקבלת תואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים, בהדרכת ח. לו יון.
- לשם, א. ושור ד. (עורכים) 1994. עלייה וקליטה של יהודי בריה"מ לשעבר: ביבליוגרפיה נבחרת ותקצירים, 1993-1990. ירושלים: מכון הנרייטה סאלד.
- מזור, א. 1987. לב תל-אביב ושיקומו. אריאל, מסי 48-49: 124-126.
- נועם, ג. 1992. קליטת עולי בריה"מ בעיר לוד: ממצאים עיקריים. ירושלים: מכון ברוקדייל ועיריית לוד.
- סוסנובסקי, ס. 1983. התפתחות הארכיטקטורה המודרנית בחיפה בשנים 1920-1940: תכנון מרכזי מסחר. חיפה: הטכניון, חיבור על מחקר לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים בארכיטקטורה ובינוי ערים, בהדרכת ג. הרברט.
- עיריית חיפה. 1967. תכנית מתאר 1967.
- עיריית חיפה. 1990. דו"ח והמלצות הועדה הציבורית לשיקום וטיפוח הדר הכרמל. דו"ח פנימי.
- עיריית תל אביב. 1993. העולים החדשים בתל אביב-יפו. תל אביב: המרכז למחקר כלכלי וחברתי של העירייה והמכון למחקר חברתי בחוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה, אוניברסיטת תל אביב.
- קאופמן, ב. וכרמון, נ. 1987. שיטה לבחירת שכונות יעד להתחדשות עירונית. דו"ח מחקר. חיפה: הטכניון, המרכז לחקר העיר והאזור.
- שנל, י. וגרייצר, א. 1991. מאפייני החזרה אל העיר תל-אביב 1979-1989. מרחבים. תל-אביב: אוניברסיטת תל-אביב.
- שרוני, מ. 1990. שיקום לב העיר בירושלים. עבודה סמינריונית במסגרת הקורס "שיקום שכונות מצוקה". חיפה, הטכניון: הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, המסלול לתכנון ערים ואזורים.
- שקמונה. 1991. שיקום והתחדשות הדר הכרמל - הצעה לתכנית פעולה. חיפה: חברת שקמונה.
- Carmon, N. 1992. Housing renovation in moderately deteriorated neighborhoods: public-individual partnership in Israel and its lessons. Housing Studies, Vol. 7: 56-73.
- Carmon, N. 1996. Immigration and integration in post-industrial societies: quantitative and qualitative analyses. In Carmon, N. (editor), Immigration and Integration in Post-Industrial Societies: Theoretical Analysis and Policy Implications. London: Macmillan Press.
- Clay, P.L. 1979. Neighborhood renewal. Lexington MA: D.C. Heath and Co.
- Clark, E. 1992. On gaps in gentrification theory. Housing Studies, 7: 16-26.

- Davies, R.L. & Champion, A.G. (eds.). 1983. The future of the city center. London: Academic Press.
- Downs, A. 1979. Key relationships between urban development and neighborhood change. Journal of the American Planning Association, Vol. 45: 462-472.
- Enchantegui, M. 1992. Immigration and county employment growth. Research paper. Washington D.C.: The Urban Institute.
- Framtider International. 1992. A special issue of the Swedish Journal devoted to articles presented at the conference on Mass Migration in Europe, Vienna, March 1992.
- Gale, D.E. 1984. Neighborhood revitalization and the post-industrial city. Mass.: Lexington Books.
- Gale, D.E. 1990. Conceptual issues in neighborhood decline and revitalization. In N. Carmon (ed.), Neighborhood policy and programs: past and present. London: Macmillan.
- Haines, D.W. 1989. Refugees as immigrants: Cambodians, Laotians and Vietnamese in America. New Jersey: Rowman and Littlefield (as reviewed in the Journal of the American Planning Association, Winter 1992).
- Horowitz, T. 1989. The Soviet man in an open society. Lanham, MD: University Press of America.
- Jensen, L. 1989. The New Immigration: Implications for Poverty and Public Assistance Utilization. New York: Greenwood.
- Kaufman, J. B. & Carmon, N. 1992. Encouraging residential revitalization: a method for the selection of target neighborhoods. Journal of Architectural and Planning Research, Vol. 9: 1-18.
- Laska, B. & Spain, D. 1979. Urban policy and planning in the wake of gentrification. Journal of the American Planning Association, Vol. 45: 523-531.
- Menahem, G. 1996. Urban economic, spatial restructuring and absorption of immigrants. In: Carmon, N. (editor), Immigration and Integration in Post-Industrial Societies: Theoretical Analysis and Policy Implications. London: Macmillan Press.
- Palen, J. & London, B. (eds.). 1984. Gentrification, displacement, and neighborhood revitalization. Albany: State University of New York Press.
- Smith, N. & Williams, P. (eds.). 1986. Gentrification of the city. Winchester MA: Allen & Unwin.
- van Weesep, J. & Musterd, S. 1991. Urban housing for the better-off: gentrification in Europe. Utrecht, Stedelijke Netwerken.
- Winnick, L. 1990. New people in old neighborhoods. New York: Russell Sage Foundation.