



האם הדיור הציבורי יציל את השוק?

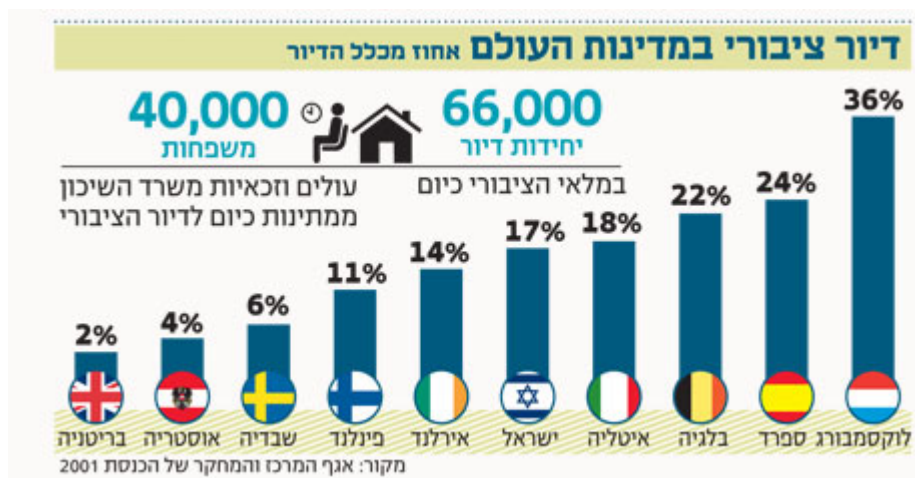
מומחים טוענים כי הדיור הציבורי מת כבר לפני עשר שנים, כאשר המדינה החלה בחיסול מלאי הדירות והפסיקה לבנות חדשות

שירלי ששון-עזר

28.11.10, 09:08

שתי הרפורמות הגדולות ביותר בתוכנית מאה הימים של ראש הממשלה בנימין נתניהו אמורות לספק פתרון למצוקת הדיור ההולכת וגוברת בישראל: **הרפורמה בחוק התכנון והבנייה**, ו**הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל**. אולם באופן מפתיע, אף אחת מטיטות הרפורמה אינה מזכירה את הדיור הציבורי בישראל, שמיועד לשכבות החלשות במדינת ישראל.

היקף הדיור הציבורי בישראל עומד כיום על 66 אלף דירות בלבד, רובן נבנו ומנוהלות על ידי חברת עמידר, והשאר על ידי החברות עמיגור, שקמונה, פרוזות וחלד. לעומת הרפורמות של נתניהו, דווקא בחוק ההסדרים לשנת 2011-2012 מוקדש לנושא סעיף שלם. תחת הכותרת "שמירה על מלאי הדיור הציבורי" מופיעה החלטה להפסיק את מבצעי המכירה של הדירות לדיירים, כפי שהיה נהוג בממשלת ישראל במשך שנים, ולשמור על מלאי הדירות למטרת שכירות.



לכאורה, מדובר בצעד כלכלי נכון של ממשלת ישראל, שאמור לשמר את מאגר הדירות להשכרה לשכבות החלשות במקום למכור אותן במחירי מבצע. אולם מהסעיף עולה כי מעבר לעצירת מכירת הדירות לא ניתן פתרון עתידי, ולא התקבלה החלטה לגבי בנייה של דירות חדשות, או לחלופין - הסבת נכסים קיימים למטרת שימוש בדיור הציבורי. במילים אחרות: הדיור הציבורי קפא על שמריו.

יזם או פילנתרופ?

"הדיור הציבורי מת מזמן", אומר פרופ' איליה ורצברגר, אחד החוקרים הבולטים בארץ שעקב אחר הנושא. ורצברגר, המלמד בחוג למדיניות ציבורית באוניברסיטת תל אביב, טוען כי לחוק הדיור הציבורי ניתן גזר דין מוות כבר לפני יותר מעשור. "הוא מת כשממשלות ישראל יצאו במבצעי המכירה של הדירות והחלו לחסל את המלאי. זו היתה החלטה פופוליסטית של פוליטיקאים שרצו להראות שהם תורמים לשכבות החלשות, אבל במקביל לא נבנו דירות חדשות".

ורצברגר לא רואה פתרון קסם, אך מאמין כי הממשלה צריכה למצוא מודל שיעודד יזמים לבנות דירות ולהשכיר אותן במחירים מוזלים. "הפתרון יכול להיות חלוקת שובר מהממשלה כפי שעושים במקומות רבים בארה"ב, או מציאת מודל לבניית דיור מוזל. מה שבטוח הוא שיש אנשים שבאמת לא יהיה להם מקום לגור בו אם המדינה לא תעזור להם".

ד"ר רוית חננאל ממכון חיים כצמן גזית גלוב לנדל"ן באוניברסיטת תל אביב, שחקרה את הנושא בעבר, לא חושבת כי ההחלטה האחרונה על הפסקת מבצעי המכירה יוצרת שינוי. "החוק הזה לא היה פעיל במשך שנים. היה ניסיון להחיות אותו, ועכשיו הוא בוטל שוב. זה רק חלק מהבעיה הכללית — שאין מדיניות של דיור ציבורי בארץ", היא אומרת. "אני לא חושבת שיש להמשיך ולבנות דיור ציבורי בשיטות הקיימות, מכיוון שהן כבר נכשלו. עם זאת, אם מודל אחד לא עבד — זו לא סיבה לוותר ולא למצוא מודל אחר שכן עובד".

חננאל חושבת כי הפתרון צריך להתחיל בכך שהמדינה תיקח אחריות על הנושא ולא תשאיר אותו בידי הקבלנים הפרטיים, כמו הרעיונות השונים לדיור בר-השגה. "אי אפשר להשליך את כל עוולות החברה על יזם פרטי. יזם פרטי הוא לא פילנתרופ. המדינה צריכה לקבוע עקרונות ונהלים ולהגיע עם מודל כלכלי שכולם יוכלו להרוויח ממנו".

הדרך היחידה לצאת מהעוני

ח"כ לשעבר רן כהן, מי שנחשב לאבי חוק הדיור הציבורי, אינו מסכים עם **חננאל**. לדבריו, המודל הישן של דיור ציבורי, שבו המדינה בונה דירות ומוכרת אותן בהנחות משמעותיות, הוא הדרך היחידה של משפחות חלשות בישראל לצאת ממעגל העוני. "חשבתי אז ואני חושב גם היום שמכירת הדירות צריכה להימשך. מכרנו כ-35 אלף דירות בדיור הציבורי בהנחה ממוצעת של כ-60%. זה הוכיח את עצמו, כי המשפחות שרכשו את הדירות החלו לטפח ולשפץ אותן, כיוון שלראשונה בחייהן היה להן נכס משלהן שאפשר להעביר לצאצאים".

בנוגע לבעיית חיסול המלאי, כהן מאשים את ממשלות הימין: "לפי החוק שעבר בשנת 1998, כל הכסף ממכירת הדירות היה אמור לשמש לבניית דירות חדשות. החוק עבר בממשלת ברק, אבל הוקפא כמה חודשים לאחר מכן על ידי ממשלת נתניהו. ב-2008 סיכמנו בהסכם פשרה עם שר האוצר רוני בר-און על 75% מההכנסות שיעברו ממכירת הדירות לבניית דירות חדשות, אבל כל הכסף נבלע בקרב המדינה. האוצר, גם בראשות בר-און וגם בראשות יובל שטייניץ, שיקר למדינה כשטען שהחוק עולה מיליארדים, כשבעצם הוא הכניס מיליארדים לקופת המדינה. אבל אפילו דירה אחת לא נבנתה בדיור הציבורי מאז 1990".

כהן מציע להמשיך במכירת הדירות ולהשתמש בתמורה לבניית דירות חדשות ולחיזוק הבניינים הישנים מפני רעידות אדמה, כך שהדירות הנוספות שנבנות על גגות הבתים יופנו לדיור ציבורי. כהן מציע לשחרר פתרון שהיה נפוץ כשאריאל שרון שימש כשר השיכון והתמודד עם גל העלייה הגדולה מברית המועצות — שימוש בקומת העמודים הקיימת בבניינים מסוימים לבניית דירות נוספות, ושימוש בשטחים בין בתי הדיור הציבורי לבניית בניינים נוספים.

יש פתרונות נוספים

ליעקב ברוש, מנכ"ל עמידר המנהלת כיום כ-50 אלף יחידות בדיור הציבורי, ברור כי המדינה אינה יכולה להרשות לעצמה להפסיק את הדיור הציבורי בבת אחת. "המדינה רוצה לרוץ קדימה ולהידמות למדינות במערב, אבל היא שוכחת שגם יש עדיין דיור ציבורי. במחקר שערכה עבורנו חברת שלדור גילינו שגם בארה"ב, בבלגיה ובספרד הדיור הציבורי חי ובוטט, ומשמש לא רק את שכבות המצוקה אלא גם משפחות צעירות בתחילת דרכן", אומר ברוש.

גם ברוש חושב כי המתכונת הקודמת של הדיור הציבורי יצרה מעגלי עוני גדולים יותר, אך הוא מאמין כי אפשר לשדרג את המודלים הישנים כדי להגדיל את מלאי הדירות. "יש פתרונות נוספים כגון חיוב כל קבלן שבונה בניין חדש להקצות שתיים-שלוש דירות לדיור הציבורי בתמורה להטבות. אפשר להפשיר את התכנון של מקבצי הדיור שנועדו לעולים חדשים, ובהם נבנו בעבר דירות של 30-40 מ"ר שנועדו לזוגות ולבודדים".

נוסף על כך, ברוש מציע להשתמש בחוק של ח"כ מאיר שטרית מ-2007, המעודד בנייה של דירות לשכירות ארוכת טווח: "המטרה היא שהקבלן יבנה בניין וישכיר חלק מהדירות לתקופה של עשר שנים במחירים מוזלים. עמידר תנהל את הנכסים ותדאג לתחזוקה השוטפת, ובתום התקופה יוכל הקבלן למכור את הדירה בשוק החופשי. החוק הזה עבר כבר בכנסת, אבל לא צבר תאוצה".

לפניות והערות dira@calcalist.co.il