

# "מבניין הרוס לבניין הורס": ההשלכות החברתיות של התעכבות והתארכות מימוש ההתחדשות העירונית

דפנה לוי ומירב אהרון-גוטמן

## תקציר

בעשורים האחרונים התחדשות עירונית מקודמת כעסקה כלכלית נוא ליברלית בין יזמים לבעלי זכויות בנכסים. הספרות המחקרית עסקה במידת הדחיקה של התושבים הוותיקים ובשינויים שיצר הפיתוח מחדש בקהילות בהן הוא התרחש. חוקרים בארץ ובעולם בחנו את השפעה של תוכניות מכוח התחדשות עירונית על השכונות והקהילות המוחלשות, בעיקר בהקשרים של בעלי הכנסה הנמוכה. להבדיל ממחקרים אלה, במאמר זה אנו בוחנות את ההשלכות החברתיות של התחדשות העירונית מן הפרספקטיבה של בעלי הדירות, תוך התמקדות בתקופה הקודמת למימוש. אחוז גבוה של בעלי דירות השותפים בפרויקט ההתחדשות העירונית, לצד עליית מחירים דרמטית וגידול אוכלוסיה, מובילים בישראל להתגבשות של דינמיקה חברתית שונה מדחיקה וג'נטריפיקציה. בדינמיקה זו, ההתחדשות העירונית אינה נתפסת כשבר מרחבי וחברתי אלא דווקא כמוצא ממשבר מתמשך.

במחקר משולב כמותי ואיכותני, מרחבי וחברתי, מצאנו כי ניתן לחלק את הדינמיקה הזו לשלושה שלבים: השלב הראשון כולל הזנחה והתדרדרות, הן של בניין המגורים, בשל חוסר יכולת ההתארגנות של הדיירים והן של המרחב הציבורי, בשל מצבה של הרשות המקומית. בשלב השני בעלי הדירות מפנימים את שיח הנדל"ניזציה ומקדמים את ההתחדשות העירונית, במטרה להפוך את הבית שלהם לקרש קפיצה ולשדרג את מעמדם הכלכלי. אולם, בשלב השלישי הם נתקלים במציאות עירונית ותכנונית שאינה מאפשרת להם להתקדם במהירות למימוש הפרויקטים וחווים אכזבה וכשלון. המאמר תורם למחקר הבינלאומי שעוסק במפגש בין כוחות נוא ליברלים לסביבות מגורים מוחלשות הנתונות ללחצי פיתוח, כמו גם להבנת ההקשר המקומי שבתוכו תוכניות ההתחדשות מקודמות.

## מילות מפתח

התחדשות עירונית  
פינוי-בינוי  
בעלי-דירות  
דחיקה  
תחזוקת בניינים

לוי, ד., ואהרון-גוטמן מ., (2022). "מבניין הרוס לבניין הורס": ההשלכות החברתיות של התעכבות והתארכות מימוש ההתחדשות העירונית. *תכנון*, 19 (2).

## מבוא

קיינר (פרסוב, 2017), ואת השינויים שחולל הפיתוח מחדש בקהילות בהן הוא התרחש, כלומר בתמהיל החברתי החדש שנוצר וביחסים בין התושבים הוותיקים לחדשים (גבע ורודן, 2019). לעומת הספרות שמניחה שהתושבים המקוריים מודרים מקהילתם ביום שאחרי מימוש ההתחדשות, אנו מבקשות לבחון את ההשלכות החברתיות בשנים המקדימות, בעת הציפיה לשיפור בתנאי הדיור בקרב בעלי הדירות. מחקר זה מבקש לרדת לעומק התנאים הפיזיים והחברתיים בהם מתקבלת ההצעה להתחדשות עירונית, שכוללת את הריסת הבית הקיים ובנייתו מחדש בהיקפים מוכפלים (ואף יותר) הן באמצעות פרויקטים של 'פינוי בינוי' והן במסגרת תמ"א 38.

לצורך כך, בחרנו כמקרה מבחן בעיר בת ים, עיר ללא עתודות קרקע; מרבית מבניה ישנים ומוזנחים; אוכלוסייתה במצב סוציו-אקונומי נמוך והקופה העירונית אינה מאפשרת לתחזק כראוי את התשתיות. אולם הפוטנציאל לרווח הטמון בה, בשל מיקומה בסמיכות לתל אביב ולארורך קו

בעשורים האחרונים נערכות תוכניות להתחדשות עירונית, קרי פיתוח-מחדש במרקמים קיימים, כחלק ממדיניות אורבנית כוללת ברחבי העולם (Tallon, 2010). במרבית המופעים מדיניות ההתחדשות העירונית מסתמכת על שותפויות ציבוריות-פרטיות, בהתאם להגיון הניאו-ליברלי (Hurk & Tasan-Kok, 2020). התפיסה הרווחת היא שפיתוח של נכסים פרטיים יוביל לעליית ביקוש לאתרים במרכז העיר וישפר כך את מראה העיר ואת הפעילות הכלכלית בה (Singhal, Berry, & McGreal, 2009). בהתאם למגמות אלה, ניכרת גם בישראל בעשור האחרון עלייה דרמטית במספר תוכניות ההתחדשות העירונית המקודמות בשותפות של יזמים פרטיים ובעלי דירות (Alster & Avni, 2021).

מרבית המחקר על ההשלכות החברתיות של ההתחדשות העירונית התמקד עד כה בתושבים בעלי הכנסה נמוכה או בשכונות מוחלשות שעברו שינוי (Goetz, 2016). חוקרים בעולם ובישראל בדקו את מידת הג'נטריפיקציה והדחיקה של התושבים הוותיקים (אלתרמן, 2009; מועלם, 2018,

יעיל יותר בתכנון, מימון ויישום של ההתחדשות העירונית מאשר הסקטור הציבורי, מתממשת לרוב בקהילות בעלות הכנסה נמוכה. על כן ניתן לומר כי מדיניות ההתחדשות מעבירה לידי השוק הפרטי את האחריות לטיפול בבעיות פיזיות וחברתיות מתמשכות (Carmon, 1999).

המחקר על ההשלכות החברתיות של ההתחדשות העירונית נוטה לעסוק בתהליכים של דחיקת האוכלוסיה וותיקה וג'נטריפיקציה - כניסה אוכלוסיה חדשה ומבוססת יותר לשכונות (Elwood, 2002; Ghose, 2005). ג'נטריפיקציה הובנה כחלק מהפיתוח העירוני (Butler, 2007; Hackworth, 2002; Harris, 2008); כמו (Smith, 2002), שמטרתו להביא את השקעת ההון, כמו את בני המעמד הבינוני, בחזרה לחלקים המרכזיים של העיר על ידי "הרס יצירתי" (Weber, 2002). באמצעות המונח 'דחיקה' של התושבים המקוריים מבתיהם, תמצתו המבקרים את עיקר הפגיעה של פרויקטים להתחדשות עירונית באוכלוסיות בעלות הכנסות נמוכות (Aalbers, 2017; Ding, Hwang, & Divringi, 2016); (Freeman & Braconi, 2004).

בין החוקרים ניטש ויכוח מתמשך אודות הצדדים החיוביים של הג'נטריפיקציה. אלה שרואים את הג'נטריפיקציה כחיובית מדגישים את הערך של התמהיל החברתי, כלומר כניסת מעמד הביניים לשכונות של בעלי הכנסה נמוכה. תהליכים אלה מושכים לאזור השקעות הון ומביאים הדרגות למוביליות חברתית עבור אלו מבין התושבים שמצליחים להישאר בשכונה למרות עליית המחירים. לצד זאת, המחקר מצביע על ג'נטריפיקציה שמתרחשת גם בהיעדר עקירה פיזית של תושבים משום שהם עשויים לחוות תחושת אובדן של מקום (Shaw & Hagemans, 2015). כך למשל דוידסון (Davidson, 2009) מצביע על תחושת דחיקה במובן של שינוי בחוויית המרחב ובמארג הקשרים החברתיים בתוכו. חוקרים אחרים מדגישים את תחושת הנישול ולחצי העקירה, אובדן רגשי והתפוררות רשתות החליפין והסולידריות המסייעות לתושבים מעוטי יכולת להישאר במקום לאורך זמן (Easton, Lees, Hubbard, & Tate, 2019; Loretta Lees & Ferreri, 2016; Marcuse, 1986; Shaw & Hagemans, 2015).

אולם, ספרות מחקרית מן הדרום הגלובלי מצביעה על "תפנית ההתחדשות העירונית" (Weinstein & Ren, 2009) בהתכוונה להתחדשות עירונית אשר נשענת על מודל פיתוח-מחדש ניאו ליברלי הנשען על רכוש פרטי. מודל זה אינו תואם בהכרח למונחים ג'נטריפיקציה ודחיקת אוכלוסיה, שהתבססו בארצות מערביות עם פינוי פרויקטים של דיור ציבורי בשנות ה-70 (Karaman, 2014). הוא גם אינו תואם למסגרת השיח של "הזכות לעיר" (Harvey, 2012), שמזהה באופן דיכוטומי את הפיתוח-מחדש כהדרה פוליטית ונישול. קרמן (Karaman, 2014), לדוגמה, מראה

החוף, מנקז אליה לחצי פיתוח ויוזמות קבלניות רבות ובכך מציב אותה כשחקנית מרכזית בשוק הנדל"ן המטרופוליני. כתוצאה מכך, תושבי העיר מצויים מעל עשור בתוך הקלחת של ההתחדשות העירונית והם מובילים בעשייה זו יותר מכל עיר אחרת בישראל (Boso, 2019). מבחינה מתודולוגית, המאמר מבוסס על מחקר כמותי אודות תוכניות התחדשות עירונית בעיר, נתוני אוכלוסיה ובינוי קיימים, שנערך כרקע למחקר איכותני. המחקר האיכותני כולל סדרה של ראיונות, בהם שאלנו את בעלי הדירות מדוע, למרות דאגותיהם הרבות, הם משתפים פעולה עם השיח היזמי וכיצד הם חווים אותו.

ממצאי המחקר מראים כי עבור בעלי הדירות בשכונות מדורדרות ההתחדשות העירונית, אשר הופכת את הדירה הפרטית לנכס להשקעה, נתפסת כבשורה כלכלית וכמוצא כמעט בלעדי. את התהליך הזה אפיינו במחקר באמצעות שלושה שלבים: **בשלב הראשון** מתרחשים דרדר פיו ברמת הבניין והשכונה והתפרקות חברתית, הן בשל חוסר יכולת ההתארגנות של הדיירים והן בשל מצבה הכלכלי של הרשות המקומית; **בשלב השני** בעלי הדירות מוצאים כי מנגנוני ההתחדשות העירונית הם היחידים אשר קיימים בשוק להתמודדות עם המצב הפיסי הרעוע של הבניין שלהם. הם מפנימים את השיח הנדל"ני, משתתפים באופן אקטיבי וחותרים על הסכמים עם יזמים בציפייה לשרדוג הדירה והפקת רווח כלכלי שטומנים מוביליות חברתית. אולם **בשלב השלישי**, הם נתקלים בקשיים, אי וודאות והתארכות התהליכים, בתנאים שאף פעם לא היה בהם לא אמון ולא ליכוד חברתי. מדובר אם כן, בניסיון מתמשך ליצירת רווח, בתוך סביבה שאינה מצליחה לספק את התנאים הנדרשים להתחדשותה.

נתחיל בהצגת הספרות אודות ההתחדשות העירונית כעסקה כלכלית בישראל. לאחר מכן, נציג את האתר ומתודולוגיית המחקר. פרקי ממצאי המחקר מתמקדים בשלושת השלבים שפורטו לעיל. במסגרת הסיכום נדון בתרומות ובמגבלות של התחדשות עירונית לבעלי הדירות בשכונות מוחלשות במאה ה-21.

### מסגרת תאורטית: התחדשות עירונית כעסקה כלכלית

התחדשות עירונית היא מונח רחב המתייחס למדיניות עירונית הכוללת סיוע בדיוור, תמיכה בשיכונים ציבוריים קיימים, עידוד בעלי דירות לשפץ את בתיהם או אירועים ומיזמים תרבותיים, לצד הגדלת היצע הדיוור (August & Walks, 2017) באמצעות הריסה ובינוי פיזי של מבנים בודדים או שכונות שלמות (Roberts, 2017). מאז שנות ה-80 ההתחדשות העירונית מתאפיינת בגישה ניאו ליברלית, בהיותה מונעת על משיכת כוחות השוק באמצעות תמריצים ממשלתיים למינוף השקעות פרטיות (Wang & Aoki, 2019). התפיסה, לפיה השווקים ידעו לטפל באופן

כיצד התגובה העממית לתהליכי התחדשות העירונית באיסטנבול אינה פועלת בניגוד ישיר לניאו-ליברליזם, אלא מתקיימת במרחב הרעיוני שלו, תוך הפנמת חישובי העלות-תועלת שהוא מציע. גם המונח "פוליטיקת הפיצויים" שמציעה רוי (Roy, 2009) מושתת על הכללה והשתתפות בייצור המרחב העירוני, שהיא "בו זמנית ובאופן פרדוקסלי קהילתית ומובלת על ידי השוק" (Karaman, 2014).

### התחדשות עירונית בישראל

בישראל החל מאמצע שנות ה-80 החלה נסיגה בבניה הממשלתית בכל הארץ, בוטלו תוכניות כלכליות וחברתיות ארוכות טווח וצמצמו באופן ניכר הוצאות הממשלה ומעורבותה בענייני רווחה, חינוך ובריאות, ותמיכתה במימון הרשויות המקומיות (כרמון, 1997). בעוד שעד שנות ה-80 הגיע תקצוב הרשויות המקומיות בעיקר מהכנסות שמקורן בשלטון המרכזי, בעקבות ה"רפורמות הזוחלות" (בלנק, 2003) ירד חלקן של ההכנסות המועברות מן השלטון המרכזי לרשויות והן נאלצו לבסס את תקציבן על הכנסותיהן העצמיות. הרשויות המקומיות, שעד אז הסתמכו בעיקר על תקציב המדינה, נאלצו למצוא מקורות מימון אחרים (אזולאי ואחרים, 2009) וכתוצאה מכך הן הפכו למעורבות יותר ויותר בייזום פרויקטי בניה והפרטה גדולים.

מהלך זה משתקף במדיניות ההתחדשות העירונית. בעוד שתוכניות 'פינוי ופינוי' בשנות ה-60 של המאה ה-20 ו'שיקום שכונות', בשנות ה-80, ייצגו בישראל תפיסה בה המדינה היא האחראית לשיקום סביבות עוני במימון ציבורי, הרי שמאז ראשית שנות האלפיים התרחש שינוי פרדיגמטי במדיניות הדיור והיא עברה ממעורבות מדינתית להישענות ניאו ליברלית על יזמים וכוחות שוק (Charney, 2017; Feitelson, 2018; Friedman & Rosen, 2020). כתוצאה מכך, ההתחדשות העירונית בישראל, בין אם במסגרת תוכניות 'פינוי ופינוי', שנועדו לשיקום פיזי, או במסגרת תמ"א 38, שנועדה לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, מתחילה כיום כעסקה הכלכלית בין יזם לבעל נכס פרטי (קיינר פרסוב וכרמון, 2020; מרגלית ושטרן, 2021; קיינר פרסוב, 2021) (Shamai & Hananel, 2021). לעומת מדינות אחרות בהן תוכניות התחדשות עירונית כוללות מכירה קולקטיבית של זכויות בדירות ליזם, בישראל הבעלות נשארת בידי הבעלים, ואילו תוספת הקומות ויחידות הדיור משמשת ככלי מימון לתמרץ את ההתחדשות (Golan, 2019) (גבע ורוזן, 2016; דוח התחדשות עירונית, 2022). בתהליך זה יזמים מחויבים להגיע להסכם חוזי עם רוב בעלי הדירות כתנאי להגשת התוכנית, ובסופו של דבר עם כולם על מנת להתחיל בבנייה. בתמורה הבעלים מקבלים דירות מרווחות בבניינים מחודשים או חדשים וכן (במקרה של פינוי) שכר דירה לדיור זמני בתקופת הבניה (Geva & Rosen, 2018). על כן, לצד מחקרים ישראלים המצביעים על דחיקת בעלי

הדירות שלא יעמדו בהוצאות התחזוקה של הבניין החדש (אלתרמן, 2009, מועלם, 2018) (Shamai & Hananel, 2021) ועל דחיקת השוכרים, ניתן לראות בשנים האחרונות גם מחקרים המצביעים על הרווחים הטמונים לבעלי הדירות כשותפים בעסקה הכלכלית של ההתחדשות העירונית (לויין ואהרון-גוטמן, 2022). מחקרים אלה בוחנים את ההשלכות חברתיות של תוכניות ההתחדשות לאחר מימושן, בתוך מסגרת של תהליכי "נידלון" המרחב. כך, לדוגמא, מחקרה של קיינר פרסוב (2017) מדגים את קיום התועלות הרבות של בעלי הדירות, לצד דחיקת השוכרים בפרויקט של 'פינוי ופינוי'. כתוצאה מהעסקה הכלכלית נוצרת אבחנה חברתית חדה בשני מישורים: בעלות על דיור ומיקום גאוגרפי (קיינר פרסוב, 2021). ההתחדשות העירונית מפצלת למעשה בין בעלי דירות ששותפים לעסקה הכלכלית לבין שוכרי דירות שאין להם צד בדבר, ובין אזורים מבוקשים בעלי ערכי קרקע גבוהים לבין אזורים בהם העסקה הכלכלית אינה כדאית (Margalit & Mualam, 2020).

מחקרים נוספים כמו זה של גבע ורוזן (2019), מוצאים קשר ישיר בין אופני הפעולה (למכור או להשכיר) של התושבים הוותיקים במתחמי 'פינוי ופינוי' לאחר חידושם לבין ערכי הנדל"ן של דירותיהם. ברודקין ומועלם (2021) מתחקים אחר דינמיקת החלפת הבעלויות בנסיחי הטאבו, החל מהכרזת מתחם ההתחדשות ועד לסיום הבניה ומוצאים כי תהליך ההתחדשות מייצר סטגנציה בהעברת בעלויות. מועלם, סלינג'ר וגולדברג (2020) מכמתים את הרווח הכלכלי של כלל השחקנים בפרויקטי תמ"א 38 ומראים כי קבוצת בעלי הדירות היא המרוויחה העיקרית מהעלייה בערך הדירה. לויין ואחרים (Levine et al, 2021) מציגים מידול ממוחשב להשפעה חברתית של ההתחדשות העירונית. הם מוצאים שבעלי דירות בעלי הכנסה בינונית אינם רק שורדים את התהליך וחוזרים לדירותיהם המשופצות, אלא משתדרגים במעמדם החברתי באמצעות השגת דירה, שמתאימה מבחינת הכנסתם לשני העשירונים העליונים.

מתוך מחקרים אלה עולה כי תושבים וותיקים בעלי דירות באזורי ביקוש ובשוליו, גם אם בני המעמד הבינוני-נמוך, מרוויחים. ההתחדשות מאפשרת להם להשתמש בבית שלהם כנכס להשקעה ולהעצים את רווחיהם ממנה, ולכן הם אינם עונים בהכרח לקטגוריית 'הנדחקים'. אחוז הבעלות הגבוה המאפיין את הבניינים השותפים בהתחדשות העירונית בישראל מגדיר מחדש את מסגרת ההשלכות חברתיות של ההתחדשות העירונית (לויין ואהרון-גוטמן, 2022). במילים אחרות, תופעות ג'נטריפיקציה ודחיקת האוכלוסיה, אשר נחשבות במחקר העולמי כהשלכה חברתית המרכזית של ההתחדשות העירונית (Elwood, 2002; Ghose, 2005; Hackworth, 2002; Hamnett, 2009; Lees, Slater, & Wylly, 2010), מקבלות במחקר הישראלי מורכבות נוספת. באותו האופן, הספרות המחקרית המערבית, שעוסקת

עיר בכל קני המידה. למרות מאמצי הפיתוח בת ים נמצאה בשנים האחרונות בגירעון שנתי וזאת בעקבות מחסור בשטחים מניבים. יחס השטחים המניבים לשטחי המגורים בעיר נמוך (18%). כתוצאה מכך, נפגעת אספקת השירותים לתושב ביחס לערים השכנות לה (צ'מנסקי וכן שחר, 2013).

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בת ים מדורגת כעיר הנמוכה ביותר באיכות החיים העירוניים והגבוהה ביותר בצפיפות האוכלוסייה בישראל. בהיותה בעלת שטח של 816 דונם ואוכלוסייה של 129,000 (למ"ס, 2020), צפיפותה כפולה מזו של תל אביב. אוכלוסיית העיר (אשכול חברתי-כלכלי 5) מובילה כיום בכל מדדי העוני ביחס לממוצע המטרופוליני והארצי. היא כוללת ריכוז גבוה במיוחד (22%) של אוכלוסייה מעל גיל 65 (שנור ובאר, 2018). זהו הנתון הגבוה ביותר מבין ערי ישראל כאשר הממוצע הארצי הוא 17%. מרבית האוכלוסייה העירונית נתמכת, ויש בה אחוז נמוך יחסית של אוכלוסייה צעירה. שיעור בעלי ההשכלה האקדמית הנם נמוכים מהממוצע הארצי (22.8% לעומת 28.4%) ושיעורי מקבלי קצבאות האבטלה ומשתכרי שכר מינימום גבוהים ביחס לממוצע הארצי. אחוז המהגרים בבת ים עומד כיום על 33% המהווה שיעור גבוה באופן ניכר ביחס למטרופולין וכפול מן הממוצע הארצי (16%). אחוז שוכרי הדירות גם גבוה ועומד על 35.8%, ביחס לממוצע הארצי שעומד על 27.6% (למ"ס, 2018)

האוכלוסייה העירונית שכוללת אחוז ניכר של זקנים, נתמכים ומהגרים מאכלסת מבנים שהם ברובם בני עשרות שנים ואינם מתוחזקים כראוי בהעדר מוסד וועד הבית, ובהתאם לתרבות האחזקה הירודה במדינה. דלות הקופה העירונית משמעה גם קיצוץ בתקציבים וכוח אדם מוגבל במחלקות ההנדסה והשפ"ע.

### מתודולוגיה

#### א. ניתוח מרחבי-כמותי

על מנת להגיע להבנה מקיפה של תהליך ההתחדשות העירונית בבת ים קיימנו בשלב הראשון מחקר על המצב התכנוני בעיר. מיפינו את כל התוכניות של ההתחדשות העירונית המקודמות בה כיום. ניתחנו את התוכניות מבחינת היקפי הבינוי הקיימים לעומת המוצעים, וערכנו סטטיסטיקה של משך המימוש של כל שלב של התוכניות ושל פיזור התוכניות בעיר. מתוך הממצאים הסטטיסטיים עולה כי בבת ים מקודמים כיום תוכניות והיתרים על כ-12,000 יחידות דיור בבניינים ישנים בעיר. על פי התכנון יתווספו עליהם כ-26,000 יחידות דיור. בתוכניות מסוג 'פינוי בינוי' כמות יחידות הדיור גדלה פי 4 בממוצע במגרש, בתמ"א 38/1 (חיזוק ותוספת) פי 1.7, ובתמ"א 38/2 (הריסה ובניה) פי 3.4. עם מימוש התוכניות הצפיפות העירונית הכוללת אמורה לגדול מ-18,000 ל-27,000 נפש לקמ"ר.

על פי תחשיב סטטיסטי שערכנו (Levine et al., 2021)

בתקופה המקדימה למימוש ההתחדשות העירונית, מדווחת על כך שיוזמות רבות להריסה ופיתוח צוות לאחר תקופה ממושכת של הדרדרות בתנאים החומריים של הדיור הציבורי (Goetz, 2016). "פינוי על ידי הזנחה" (Darcy & Rogers, 2016), נחשב מהגורמים המרכזיים לדחיקת האוכלוסייה הוותיקה. אולם, מתוך הפרספקטיבה הישראלית לא ניתן להסתפק בעמדה המצביעה על דינאמיקה של קבלה בכניעה את רעיון הפיתוח, אלא יש לברר כיצד ההזנחה מעצימה את הדינמיקה של הפיכת הבית לנכס.

במחקר זה אנו מצטרפות לחקירת התנהלותם של בעלי הדירות, כולל שלבי ההתארגנות, האינטראקציה בין הקבוצות המעורבות (Geva & Rosen, 2018), המשא ומתן מול מוסדות התכנון (Eizenberg, 2019; Rosen & Avni, 2019) ומול היזמים לעיצוב העסקה הכלכלית (פראוור ואהרון גוטמן, 2018). כאשר כל אלה נרקמים יחד ניתן לראות כיצד בעלי הדירות הופכים מקורבנות של הנסיבות לפעילים אקטיביים המצפים לרווח בגין הפיכת הדירה לנכס להשקעה.

### אתר המחקר: בת ים

ראשיתה של בת ים בשנות ה-20 של המאה ה-20 בעיר גנים קטנה על חוף הים מדרום ליפו. לאחר קום המדינה בשנת 1948 החלו לזרום אל העיר מהגרים יהודים מארצות שונות והיא עברה תהליך גידול מואץ. הרחובות ההיסטוריים של עיר הגנים הלכו והצטופפו. ממזרח להם על הקרקעות החוליות של העיר הוקמו במהלך שנות ה-50 וה-60 שכונות שיכונים ע"י משרד השיכון הממשלתי (Levine, 2018). כבר בסוף שנות ה-60 של המאה ה-20 היוותה בת ים את אחד הישובים העירוניים הצפופים בארץ. בשנת 1970 דורגה העיר במקום השלישי אחרי תל אביב וירושלים בהיקף הבנייה הפרטית בארץ (כהן, 2011). בשנות ה-70, בנוסף על הצפיפות, החלה להשתרש לבת ים סטיגמה שלילית, שנסמכה במידה רבה על הקישור שנעשה בתקשורת בין האוכלוסייה החדשה מארצות האסלם שהתיישבה בעיר, רמתה הסוציו-כלכלית והתגברות הפשיעה המקומית (Cohen, 2013). בשנות ה-80, עם אذילתן של הקרקעות הפנויות לבניה בעיר, נטשו אותה כוחות הפיתוח והיא שקעה ב'תרדמת' תכנונית. שנים אלו התאפיינו בשיעורי הגירה שליליים ורמת חיים נמוכה. בשנות ה-90 הגיעו לבת ים מהגרים רבים מברית המועצות לשעבר, שראו יתרון בהיותה עיר חוף במרכז הארץ בעלת מצאי גדול של דירות קטנות וזולות.

חילופי ראש העיר בשנת 2003 סימנו עידן עירוני חדש. משנה זו ואליון נעשה ניסיון לבנות מחדש את התדמית העירונית באמצעות אסטרטגיה תרבותית רחבה, שמינפה באופן יצירתי את המאפיינים הבנויים של העיר כצפיפות עירונית ושוליות (Eizenberg & Cohen, 2015). העיר נכנסה למהלכי פיתוח מואצים והחלה לקדם תוכניות בנין

מחצית מהמרוויינים הם גברים ומחציתם נשים. מתוך המרוויינים 14 נשואים, 2 אלמנים, 3 גרושים, 5 רווקים. הגילאים נעים בין 30 ל-80, כאשר הגיל החציוני הוא 60. רבע מתוך המרוויינים לא נולדו בישראל, אלא היגרו אליה בשנות ה-50 או בשנות ה-90 של המאה ה-20. רוב המרוויינים (19 מתוך 24) גדלו בבת ים. 8 מתוך המרוויינים הנם בעלי השכלה אקדמית, ו-7 בעלי תואר הנדסאי. רוב המרוויינים (16) מתגוררים בעיר בדירה שבבעלותם. דירות המגורים של המרוויינים נבנו בין השנים 1954 ל-1970. שטח הדירה בממוצע הוא 74 מ"ר ורובן המוחלט ללא מרפסת, חניה ומעלית. המשך הממוצע למגורים בדירה הנוכחית הוא 24 שנים. יתר המרוויינים גרים בערים סמוכות – תל אביב, ראשון לציון וחולון או בבת ים עצמה בדירה אחרת. כמעט מחצית מהמרוויינים (11) הצהירו שיש בבעלותם דירה נוספת, אחת לפחות, בעיר.

כמחצית מהמרוויינים שותפים בתוכניות 'פינוי בינוי' שהתחילו כבר לפני כעשור והם מצפים לקבל דירות חדשות. השאר מעורבים בפרויקטים במסגרת תמ"א 38, לרוב תמ"א 38/1. למרות שיש חשיבות רבה להבחנה בין שני סוגי הפרויקטים בהיקף ובמשך, מצאנו שהחוויות של המרוויינים דומות, משום שיש זליגה בין המסלולים ופרויקט יכול להתחיל כך ולהסתיים אחרת וכן לעתים המרוויינים היו מעורבים בשני סוגי הפרויקטים. בנוסף, הסביבה העירונית רוויה בתוכניות מכל הסוגים כך שהתחושות של המרוויינים מושפעות גם ממה שקורה סביבם. לכן, במאמר זה לא ביצענו הפרדה בממצאים האיכותניים בין שני סוגי ההתחדשות.

**שלב ראשון: ההתדרדרות – הזנחה פיזית והתפרקות חברתית**  
בבת-ים קיימים כיום כ-5,000 מבני מגורים, שרובם נבנו בשנות ה-50 עד שנות ה-70 באיכות ירודה מחומרים שהיו בנמצא באותה עת. המבנים בעיר לא תוחזקו במהלך השנים באופן ראוי, בנוסף לתנאי האקלים המיוחדים המאפיינים עיר השוכנת לחופו של הים התיכון, שתרמו לבלאי מואץ (מתוך אתר עיריית בת ים: מבנים מסוכנים). על השאלה "באיזה מצב הבניין?" עונה **זט'** אלמנה ונכה בת 64: "כל בוקר אני אומרת: ברוך השם שהבניין לא נפל עלי". ברוח זו עונים כל המרוויינים.

עיריית בת ים הכריזה בעשור האחרון על כשישית (כ-800) ממבני המגורים בעיר כעל מבנים מסוכנים והטילה על בעלי הדירות את החובה לתקן את הליקויים בבנייניהם על חשבונם. השימוש בצווי פינוי מחמת מסוכנות הבניין הפך בישראל דרך מקובלת להנעת תהליכי התחדשות עירונית, שכן תהליך הסרת האיום הפילי מחייב את בעלי הדירות להתאגד ולהפנות משאבים לשיפוץ הבניין. בבניין של **מנ'**, מהנדס מכונות נשוי בן 73, בעלי הדירות הצליחו לעשות זאת, אך הוא אינו מתאר את השתלשלות העניינים כחיובית, אלא מצביע על כך ש"רק עשינו וי" והבעיה האמיתית של

שלב אישור התוכנית נמשך בממוצע כ-24 חודשים בוועדה המקומית ועוד 29 חודשים בוועדה המחוזית. עם אישור התוכנית ניתן להתחיל את שלב היתר הבניה שאורך בממוצע כ-31 חודשים. שלב הבניה תלוי בהיקף הבינוי המאפיין כל סוג פיתוח: בניית פרויקט 'פינוי בינוי' הכולל מגדל אורך כ-36 חודשים בממוצע, תמ"א 38/2 כ-24 חודשים ותמ"א 38/1 כ-18 חודשים בממוצע. כלומר, מרגע שתוכנית 'פינוי בינוי' נקלטת (מבלי לספור את הזמן שקדם לרגע קליטתה) יקח לה בממוצע כ-10 שנים להתממש, ואילו לבקשה במסגרת תמ"א 38 יקח בממוצע כארבע וחצי שנים. בפועל כל מבנה עובר את האירועים בקצב אחר, בהתאם לזמן כניסתו לתהליך ולעיכובים הנקרים בדרכו.

**דימוי 1: מפה של התוכניות והבקשות המוקדמות במערכת התכנון העירונית בת ים**



ב. ניתוח חברתי-איכותני

בשלב השני קיימנו 24 ראיונות חצי-מובנים עם בעלי דירות שדירותיהם מצויות בתהליך התחדשות מגורים בבת ים. הראיונות נועדו לחשוף את הידע והנרטיבים המקומיים, כלומר, חוויותיהם, פרשנויותיהם וציפיותיהם של המרוויינים כלפי המצב הקיים וכלפי תהליכי ההתחדשות העירונית. הראיונות היו בנויים סביב נושאי היחס והשייכות לעיר ולשכונה, היחסים החברתיים והחוויות היומיומיות, אל מול המצב הפיזי של הדירה, הבניין, הרחוב והשכונה, והמצב הצפוי בגין תוכניות ההתחדשות החלות עליהם. אל רוב המרוויינים הגענו באמצעות פרסום מודעה במדיה החברתית, ומשם רשימת המרוויינים התגבשה בשיטת "כדור שלג". הראיונות הוקלטו, תומללו במלואם, מתוך כוונה לייצר "תיאור גדוש", ונתחו נושאית.

ממנה. [...] מה שצריך לעשות כאן זה לא בינוי, זה פירוק". ו-אג' מוסיפה: "יש בעיות עירוניות של תשתיות לא מתפקדות [...] השכונות מאוד מוזנחות". מעבר להזנחה, המרואיינים מתלוננים שיש בעיר מחסור בפיקוח ואכיפה ועל כן לא נשמר הסדר העירוני. סש' אומרת: "מה שקורה כאן זה כאוס. לא נעים לי לרדת מהבית לרחוב." אק', טכנאי תעופה נשוי בן 64, מוסיף: "יש בעיר הזו תפקוד בחיים של חסר. פה זה מלחמה יומיומית."

ללא ספק המרואיינים מייחסים את הלכלוך, הדרדרון וההזנחה לאוזלת היד של הרשות העירונית. עם זאת, יש להם טענות גם כלפי האוכלוסיה המקומית. עצ', הנדסאית גרושה בת 60, אומרת את זה בעדינות: "יש אי אכפתיות לסביבה. זה קצת מרגיז. זה נובע גם מסוג האנשים וגם כי יש הרבה דירות בשכירות". לעומתה, אק' מתנסח יותר בבוטות: "השכונה שלנו זה עולם שלישי. אם מישהו קונה כאן הוא משקיע מיליונים על הבית ומגיע לגינה של מסכנים". רפ', כלכלן רווק בן 30, אומר "יש שכונות שלא הייתי מתקרב אליהן". אג' אומרת: "אין אף מדינה בעולם שמרשה לערים מרכזיות להיות בכזו הדרדרות. אני הולכת בסרטי אימה. אנשים ממש מסכנים." והיא מסכמת, מבלי להתנצל: "צריך לעשות השבחה של האוכלוסיה".

רוב התלונות כלפי החברה מתרכזות בכך שהאוכלוסייה זקנה ו"העיר רדומה": "אין אוכלוסיה מתחדשת ואין פיתוח עירוני משמעותי" (לב'). זאת אומרת ששינוי במונחים של חילופי דורות ותחלופה נתפס בקרב בעלי הדירות המקומיים כדבר חיוני. המרואיינים חוזרים ואומרים שזו עיר עם אחוז זקנים גבוה וחלקם במצב לא טוב כי "העיר לא דואגת לזקנים שלה כמו שצריך" (עי' מהנדסת נשואה בת 59). להערכתם של המרואיינים, הזקנים מהווים כמחצית מתושבי העיר. קבוצת אוכלוסיה מזוהה נוספת היא של מהגרים מברית המועצות לשעבר. המרואיינים מוצאים חפיפה בינה לבין הזקנים: "האוכלוסיה בעיר היא מוחלשת וענייה, בעיקר יוצאי ברית המועצות לשעבר", אומרת אג', שבעצמה עלתה מברית המועצות בראשית שנות ה-90.

אולם יותר מכל המרואיינים חוזרים ומתלוננים על האחוז הגבוה של שוכרי דירות. מנ' אומר: "60% מהדירות בהשכרה. רוב הדיירים שגרים בדירות בבעלותם הם בגיל 60-90. השאר הם שוכרי דירות, שכל פעם מחליפים דירות וקשה לעקוב אחריהם". הסיבה לכך בעיניהם היא שאנשים קנו דירה שניה ושלישית להשקעה. התחלופה הגבוהה של הדיירים בבנייני המגורים גורמת, לדברי המרואיינים, לחוסר שמירה של המרחבים המשותפים. או' מסביר: "הרבה אנשים משכירים את הדירות אחרי שההורים שלהם נפטרו והורישו להן אותן. לשוכרים אין מודעות ולא אכפת להם מהסביבה. הם זורקים זבל בחוץ, כי זה לא שלהם. המרחב הציבורי של הבניינים נהיה מוזנח, יש וונדליזם ולכלוך".

רוב המרואיינים גדלו בבתי ים והם מתלוננים שהעיר שונה

מצב הבניין, כולל הסדקים, נותרה בעינה: "הדרך היחידה לטפל בבניין היא להרוס אותו", הוא אומר.

המרואיינים אינם רואים בצו המבנה המסוכן תהליך לשיפור העיר או שמירה על בטחון התושבים, אלא התנערות של הרשות מאחריות לתחזק, לשפץ, ללוות, לעזור להתארגן או להנחות בתהליך. מבחינת המרואיינים זוהי הפקרת התושבים "ללא שום יד מכוונת", כפי שאומרת סש', פנסיונרית נשואה בת 68. כשאנחנו שואלות אותה מדוע העיריה צריכה בכלל להתערב בהתארגנות של בעלי דירות בשיפוץ הרכוש הפרטי שלהם, היא מתעצבנת ועונה: "כאן לא מדובר באני אלא ב-אנחנו. זו הבעיה. הבעיה היא ב-אנחנו. אנחנו לא קיבוץ". סש' מצביעה על אתגר הפעולה המשותפת, אשר מאפיין מצב בו פרטים נפרדים וממקסמי תועלות אישיות נדרשים לשתף פעולה ולקבל החלטות לטובת הכלל, כאשר כל אחד מהם מעדיף למקסם את תועלתו וטובתו האישית (פראוור ואהרון-גוטמן, 2018; גרפונקל, 2019).

ניתן לומר כי השותפות בבית המגורים בישראל היא תופעת לוואי של הרצון האינדיבידואלי לרכוש דירה בבית מגורים עירוני (רבינוביץ, 2007). בבת ים חוסר היכולת להתארגן יחד במסגרת השותפות הזו מתחיל כבר שנים לפני תהליכי ההתחדשות בהעדר היכולת לנהל ועד בית לתחזוקת הבניין, כפי שקורה במקומות מוחלשים נוספים בישראל (גרפונקל, 2019). אין בישראל גוף רשמי המסדיר את עבודת הוועדים ומוסד ועד הבית אינו נתפס כשחקן מרכזי בעל סמכויות ויכולות (אלתרמן וצפירי, 2004). דבר זה מקשה על יכולת האכיפה וגביית התשלומים שלו ועל כן מוביל במקרים רבים להידרדרות ברמת התחזוקה של הבניינים הישנים.

בשל אי היכולת של בעלי הדירות בבת ים להתאגד ולשלם לקבלן עבור השיפוץ הם מתקדמים ברבים מן המקרים לקראת התקשרות עם יזם (Praver, 2016). חמ' הנדסאי נשוי בן 62 מתאר: "אנשים לא עשו את זה מרצון. לא היתה להם ברירה. הבניין לא היה ממש מסוכן, רק נפל קיר וטיח, אבל היזם כבר שיחק על זה". גם נג', גרושה בת 60, אומרת: "זה סתם היה כדי להפחיד אותנו". אף על פי שהדו"ח חתום באופן מקצועי על ידי מהנדס מומחה שביצע בדיקות בבניין, המרואיינים מסרבים לקבל אותו. לטענתם, העירייה משתמשת בצו מבנה מסוכן גם כשאין סכנה ממשית, במטרה להפיל את בעלי הדירות הישר לרשתותיהם של היזמים. קריסת הבניין בחולון הסמוכה בספטמבר 2021, הגבירה, לטענת המרואיינים, את לחץ היזמים.

את מצבו של הבניין יש לראות בתוך ההקשר של הסביבה העירונית. מבחינת אג', מנהלת פרויקטים רווקה בת 34, זה ביצה ותרגולת: "את לא תעשי שיפור והשקעה עירונית במדרכות ליד בניינים מטים לפול, ולא תשקיעי בבניינים אם הכל מסביב סדוק". המרואיינים מתארים את הסביבה העירונית של בת ים כמוזנחת ומלוכלכת. לב', הנדסאית רווקה בת 42, אומרת: "זו כאילו עיר שלאף אחד לא אכפת

בקומה גבוהה יותר מהקומה הנוכחית ולעתים גם תכלול מבט לנוף.

מבחינה כלכלית המרואיינים מצפים לעלייה בערך הדירה שלהם. **זט'** שהבניין שלה עובר תכנית של חיזוק ועיבוי אומרת בפירוש: "אני בעד הפרויקט כי זה יעלה את ערך הדירה במכירה". **קל'**, מתווך נשוי בן 42, רואה בפרויקט פינני בינוי תוכנית כלכלית שלמה עבורו: "אותי זה יכול להציל. הדירה תהיה שווה הרבה ואז אוכל לקחת משכנתא, לקנות עוד דירה ולשדרג את החיים שלי". המחקר של מועלם ואחרים (2020), שבדק את עליית הערך בפרויקטים של התחדשות עירונית, הראה שצפויה להיות עליה של כ-16% ביחס לערך הדירה המקורי בפרויקט של חיזוק (תמ"א 38/1) ועליה של כ-35% ביחס לדירה המקורית בפרויקט של הריסה ובניה. המרואיינים מודעים היטב לכך שלא יוכלו באמצעות המשכורות שלהם לייצר כזו מקפצת רווח.

ההתחדשות העירונית מאפשרת לבעלי הדירות לבצע מוביליות חברתית באמצעות הנכס שבידיהם. מדבריהם עולה כי ערך השוק של הדירה קשור לקידום התוכנית, גם כשהמימוש עדיין רחוק מאוד. המחקר של ברודקין (2021) אכן מראה כי מאותו הרגע שמתחילה ההתארגנות הראשונית המרואיינים יטו לא למכור את דירתם. כפי שאומר **קל'** "לשכונה יש פוטנציאל אדיר אבל כרגע זה בגדר פוטנציאל, לכן לא מכרתי. אני מחזיק אותה בשביל ה'פינוי בינוי' ואז אני מתכוון להכפיל את ערכה ולמכור".

במהלך הראיונות המרואיינים מסבירים שהשלכות של הפרויקט על הסביבה מתגמדות לעומת הרווח הפרטי שלהם וכי אין להם ברירה אחרת. כך לדוגמה **לב'**: "אני מתה שערך הדירה שלי יעלה, וסביר להניח שהוא יעלה רק אם נעשה פינני בינוי או הריסה ובניה. זה חישוב כלכלי אישי". גם **עי'** אומרת שהפרויקט נשמע לה "מפלצתי" והיא לא יכולה לדמיין איך רבי הקומות ישתלבו בסביבה עם הבינוי הנמוך, אבל אחרת הפרויקט לא יהיה כלכלי ליזם ולכן לא יצא לפועל.

המרואיינים מעלים חששות רבים שהפרויקט לא יתממש, שהבניין לא יראה טוב בסוף התהליך, או שהיזם יפשוט את הרגל באמצע, אבל מבין כולם רק שניים הביעו דאגה שהם לא יוכלו להישאר בדירה בעתיד בשל עליית דמי התחזוקה עם המעבר למגדל. כל השאר הדגישו כמה חשוב להם שהפרויקט יצליח, הדירה תשודרג והערך יעלה. כשזה יקרה הם יוכלו להחליט אם הם מעוניינים להישאר הבעלים או למכור ולעשות שימוש אחר בכסף. כלומר, הם תופסים את ההתחדשות העירונית כהשקעה עתידית ומחשבים את האסטרטגיות הכלכליות שלהם בהתאם, כולל יכולת הניידות וההורשה שלהם. לכן, הם שואפים לשדרוג ולעליית הערך, גם כאשר הם משתמשים בדירה למגוריהם. מחקרה של קיינר פרסוב, שכוללת ראיונות עם תושבים וותיקים שהבניין שלהם עבר התחדשות עירונית, תומך בכך. היא מראה כיצד עבור

מכפי שהיא היתה. **זט'** אומרת: "פעם היו דלתות פתוחות והכרת את כולם. היום אני לא מכירה אף אחד כי רוב הדירות מושכרות". העיר, לדבריהם, הפכה לתחנת מעבר עם שכירות זולה. **לב'** אומרת: "הדור שלי, שגדל בעיר בשנות ה-80 וה-90, היום בני 40, כולם ברחו מהעיר. אנשים באמצע החיים לא רוצים לגור בה. זו תחנת מעבר ולאף אחד לא ממש אכפת מה קורה, לאף אחד אין דרישות". **אג'** אומרת ש"מי שיכול יוצא מהעיר" ו"מי שיכול להשקיע - משקיע במקום אחר". כלומר בעיניהן, אלו שנשארו בעיר כמוהן, גם אם הם בעלי דירות, עושים זאת בליט ברירה.

ההזנחה הפיזית, חוסר היכולת של בעלי הדירות להתארגן, ריבוי השוכרים, התחלופה של הדיירים, אוזלת היד של הקשישים והניכור הפנימי יופיעו כולם, כפי שנראה הלוך, כחלק קריטי בחוזה החברתי של ההתחדשות העירונית בהובלת השוק.

### שלב שני: ההפנמה - אימוץ השיח הנדל"ני והפיכת דירת המגורים לנכס להשקעה

על רקע ההזנחה הפיזית והחברתית המרואיינים תולים תקוות במיזמי התחדשות. הם מעוניינים ביתרונות הגלומים בהם, הן מבחינת השיפור הצפוי באיכות החיים היומיומית בדירה והן מבחינה כלכלית. ההתחדשות העירונית נתפסת בעיניהם כהזדמנות לאורח חיים טוב יותר ולמוביליות חברתית. **אב'**, מנהל פרויקטים נשוי, מסביר את התהליך:

"בשלב הראשון כולם באופוריה. בא מתווך מטעם היזם שמצייר להם חלום עם הדמיות וטווה קורים וורודים. הוא אומר להם: עוד חמש עד עשר שנים תהיו בבניין היפה הזה, במקום הבניין החרב שאתם גרים בו היום. הם חוזרים הביתה ואומרים למשפחות שלהם: לא יאמן שאנחנו הולכים לקבל בנין כזה יפה במתנה!"

מבחינת שיפור איכות החיים, המרואיינים מעוניינים בשינוי במראה החיצוני ובתשתיות של הבניין, באמצעות שיפוץ או הריסה ובניה. **חב'**, נגר נשוי בן 64, אומר: "אני חושב שזה מעולה. בניינים מלפני 50 שנה עכשיו נראים עולם אחר. אני רואה מהמרפסת בניין שעבר התחדשות וזה מאוד יפה ומשכנע". הוא משקף את התחושה שעצם המעבר לבניין חדש נחשבת בישראל כשדרוג, לעומת מגורים בדירות שיכונים שהמדינה בנתה בשנות ה-50 וה-60 (Arviv & Eizenberg, 2021).

במסגרת חוזה ההתחדשות, היזמים מתחייבים לספק לבעלי הדירות כל או חלק מן הדברים שחסרים בכל הבניינים הוותיקים: מעלית, הרחבת שטח הדירה, ממ"ד, מרפסת, מחסן וחניה. טובין אלה מהווים שדרוג משמעותי לחיי היומיום בדירה שלהם ומהווים מוטיבציה להיכנס לתוך התהליך. **עצ'** שגרה בקומה רביעית ללא מעלית אומרת: "אני לא נהיית צעירה ולכן צריכה מעלית, וזו אפשרות להגדיל את שטח הדירה וגם להעלות את הערך שלה". בנוסף, בפרויקטים של 'פינוי בינוי' הם מצפים לכך שהדירה תהיה

החדשות הם פעמים רבות בת ימים משפרי דיו, כמוהם: "זה אנשים ממוצעים שרוצים לשדרג את עצמם" (חמ'). בנוסף, כמעט מחצית מהמרוויינים העידו שיש בבעלותם לפחות דירה אחת נוספת בעיר, כלומר, הם משקיעים בפרויקטים של ההתחדשות בדירה שלהם ובו זמנית בדירות סביבם.

### שלב שלישי: מוביליות חברתית בתנאים עירוניים מוחלשים

עם הצגת הפרויקט על ידי היזם "מתחילה השאלה הישראלית הטיפוסית - מתי הולכים לבנות? הם חושבים שמיד מתחילים לבנות. שוכחים את הויה דולו רוזה" (אב'). הדרך שהם עוברים נמשכת שנים ובמהלכן הבניין לרוב ממשיך להיות מוזנח, בשל הציפייה להריסה, התשתיות מידרדרות ומתרבים הסכסוכים בין השכנים על רקע האינטראקציה מול היזם. מבחינת המרוויינים, אozלת היד של הרשות והמדינה מעמיקות תהליך זה. אמנם תהליכי פיתוח ידועים כתהליכי ארוכי שנים, אך בהתחדשות העירונית, אשר מתרחשת בדירותיהם של התושבים, היא נמדדת על ידם בשנים שעוברות מתוך חייהם.

על פי המרוויינים, השיטה של היזמים לקדם את החתימות על הפרויקטים היא ליצור סכסוך והפרדה בין השכנים. היזמים עושים זאת באמצעות ערפול לגבי החוזים השונים: "הקבלן עשה הפרד ומשול ויצר ניגודי עניינים בין הבניינים השונים בפרויקט" (חמ'). אש' מוסיפה: "היזמים עושים עסקאות שונות עם דיירים באותו פרויקט ואף אחד לא יודע מה השני מקבל". תוך כדי כך "הם עושים מסע הפחדות. הם אומרים: רק אתה לא חתמת. אתה האחרון. זו השיטה. אנחנו בעלי דירות והופכים אותנו לעבריינים." המרוויינים מתארים מצב שבו השכנים מסתכסכים ומאשימים זה את זה, ו"כל אחד חושב שהדירה שלו שווה יותר" (אח'), בהתאם להגיון הנדל"ני שבמסגרתו הם פועלים (פראוור ואהרון גושמן, 2018).

בעוד חלק מהמרוויינים מסייעים ליזמים להניע את הפרויקט מן ההתחלה, יש כאלו שמתנגדים אליו וזוכים לכינוי הידוע "סרבנים". חלקם עושים זאת כדי למקסם את הרווח שלהם ולקבל יותר: "החישוב של להישאר אחרונים הוא גם חישוב של "אני אקבל יותר" כי הקבלן יהיה יותר נואש" (אש'). אחרים מתנגדים לחתום באופן עקרוני, למשל קשישים שאינם מעוניינים בשינוי הדירה או בסבל הכרוך בתקופת השיפוץ. בעלי הבתים האחרים עלולים להתארגן יחד נגד המתנגדים. נג' מספרת: "אני תמיד הייתי אחרונה. כל השכנים היו שם כמו כבשים. כמה פעמים אמרתי להם: יש עורך דין מטעם היזם שמוכן להסביר לנו, רק תקשיבו, זה בחינם. אבל הם לא רצו, הם פחדו והלכו להלשין עלי שאני הולכת לעשות בלגן".

התחרות הסמויה והסכסוכים מתגלעים לא רק ברמת הבניין אלא גם ברמה השכונתית. המרוויינים מודעים לכך שההתחדשות אינה מקודמת באופן שווה בכל הבניינים, אלא

בעלי הדירות, הגידול על הוצאות התחזוקה מתגמד לעומת הרווח הכספי, שביעות הרצון מהבניין ותחושת ההשתייכות למעמד הבינוני (קיינר פרסוב, 2019).

עבור המרוויינים אין סתירה בין שדרוג בתשתיות ובאדריכלות שיאפשרו חיים טובים יותר בדירה לבין עלייה בערכה הכלכלי שתאפשר להשכיר או למכור אותה ברווח. אמנם, מבין המרוויינים, שמונת בעלי הדירות שאינם גרים בדירתם, נוטים יותר להכריז כי הם מעוניינים להרוויח ולמכור את הדירה לאחר סיום הפרויקט, מאשר המרוויינים שגרים בדירותיהם. אולם, קשה לסווגם תחת הקטגוריה של 'משקיעים' משום שמחציתם בת ימים, או בת ימים לשעבר והם אינם רואים בכך רווח נקי בלבד. הם אומרים שהם השקיעו בדירה בבת ים משום שחשוב להם שהעיר כולה תשתפר. חלקם מעידים שהם כן שוקלים אם לגור בדירה לאחר שדרוגה. יחד עם זאת, בעלי הדירות שגרים בדירתם אינם מתעניינים רק באיכות חיים משודרגת בדירה אלא בפירוש מתייחסים גם לממד של הרווח הכלכלי. חלקם מדברים על הורשה מיטבית לילדיהם וחלקם רואים בתהליך ההתחדשות הזדמנות למכור ולעבור. כפי שגבע ורוזן (Geva & Rosen, 2018) טוענים, הדיכוטומיה המאפיינת את תזת "מכונת הצמיחה" המוכרת של לוגן ומולוטץ' (Molotch & Logan, 2007) בין ערך השימוש בדירה למגורים לבין ערך החליפין של הדירה כנכס כלכלי, אינה מייצגת כראוי מקרים כמו זה של ההתחדשות העירונית בישראל, בהם בעלי נכסים פרטיים ממלאים תפקיד יזום בפיתוח.

על כן, מבין המרוויינים, בין אם הם גרים בדירתם או לא, יש שמדווחים כי הם נוטלים או נטלו בעבר חלק אקטיבי בפעולה היזמית. למשל, בקידום חתימות של שכניהם עבור היזמים או בקניית שטחים נוספים בבניין. נק', אלמנה פנסיונרית בת 74, אומרת: "כמעט כל בעלי הדירות המקוריים קנו עוד שטחים מהיזם בתוך הבניין והגדילו את הדירות שלהם מעבר למה שהם מקבלים בחוזה". הם עשו זאת כי הם רצו לסייע ליזם שנקלע לקשיים להתמיד בפרויקט, ובו בזמן להגדיל את רווחיהם העתידיים. לדבריהם, הרוכשים בדירות החדשות הם פעמים רבות בת ימים משפרי דיו, כמוהם: "זה אנשים ממוצעים שרוצים לשדרג את עצמם" (חמ'). בנוסף, כמעט מחצית מהמרוויינים העידו שיש בבעלותם לפחות דירה אחת נוספת בעיר, כלומר, הם משקיעים בפרויקטים של ההתחדשות בדירה שלהם ובו זמנית בדירות סביבם.

על כן, מבין המרוויינים, בין אם הם גרים בדירתם או לא, יש שמדווחים כי הם נוטלים או נטלו בעבר חלק אקטיבי בפעולה היזמית. למשל, בקידום חתימות של שכניהם עבור היזמים או בקניית שטחים נוספים בבניין. נק', אלמנה פנסיונרית בת 74, אומרת: "כמעט כל בעלי הדירות המקוריים קנו עוד שטחים מהיזם בתוך הבניין והגדילו את הדירות שלהם מעבר למה שהם מקבלים בחוזה". הם עשו זאת כי הם רצו לסייע ליזם שנקלע לקשיים להתמיד בפרויקט, ובו בזמן להגדיל את רווחיהם העתידיים. לדבריהם, הרוכשים בדירות



וכועסים על כך שהיא סומכת על השוק הפרטי ו"בונה על התושבים" (לב') שיחוללו את השינוי המיוחל בעיר. "אם ההתחדשות העירונית היתה עם עירייה אמינה שיודעת לנהל ולדחוף קדימה זה היה טוב, אבל אין פה כזו תכנית. כל קבלן בונה והולך" אומר **אק'**. ו-**ער'** מוסיף: "גם העירייה צריכה לתרום את החלקים שלה. זה לא פתרון רק לבנות". המרואיינים מתלוננים שוב ושוב על כך שהרשות מגלגלת לפתחם את עול ההתחדשות העירונית, ללא השקעה מצידה בתשתיות: **אק'** אומר: "איזו התחדשות עירונית יכולה להיות בבת ים? איך יבוא יזם ללא גיבוי מצד העירייה? [...] העירייה לא יכולה לסמוך עלינו שאנחנו נביא לפה טייקון שיחדש את המדרכה".

המרואיינים מצפים שהרשות תהיה אחראית לאיזון הצרכים והעומסים ברמה העירונית, ומעלים חשש לגבי הקמת מגדלים שיגבירו עומסי תנועה וחניה: "מתכננים מגדלים בבניינים גבוהים באמצע העיר בלי לתת חניה ותשתיות, בעיר שבה כבר היום קשה לזוז" (לב'). הם חשים כי הצפיפות ברחובות, בעיקר הקטנים שבהם, תהיה נוראית ולא תתרום לשיפור איכות החיים. כך **נק'** אומרת: "מצופפים פה. זה פשוט טירוף זו בביה לדורות והאוכלוסיה פה תכרע תחת הנטל". לצד הגדלת הצפיפות עולה החשש שיחסמו קו

היכן שמצליחה להתרחש התארגנות עצמית. נוסף על כך, הזכויות משתנות מתוכנית 'פינוי בינוי' אחת לשניה, בהעדר תוכנית כוללת שמגדירה את החלוקה המרחבית. אולם, לטענתם, העומס על התשתיות והצפיפות מקרין על כולם, גם על תושבי הבניינים שלא זוכים לקדם את ההתחדשות. מבחינת **סס'**: "הקבלן ובעלי הדירות נהנים, אבל אנחנו נפגעים. זה קיפוח נקודתי".

כפי שאלסטר ואבני (Alster & Avni, 2021) מדגימים, למרות שההתחדשות העירונית ממוסגרת כמכניזם ניאוליברלי, הן המדינה והן האוכלוסיה ממשיכים לשמר את התפיסה שהדיור הוא עניין לאומי, כפי שהיה בעשורים הראשונים להקמת המדינה. לכן המרואיינים תופסים את הרשות המקומית ואת המדינה כאחראיות על התהליך. הם מצפים שהרשויות יגנו עליהם ומאוכזבים מאוד כשזה לא נעשה. הם באים בטענות לרשות המקומית שלא מגנה עליהם בתוך התהליך. הם היו מצפים שהיא תהיה "סוג של אבא שאמור לדאוג לתושבים, שמספק מעטפת של תשתיות ומעטפת חברתית וסוציאלית" (אב'), אבל מבחינתם היא לא עושה זאת.

כל המרואיינים כאחד מפנים אצבע מאשימה כלפי העירייה. הם טוענים שהיא אחראית על המצב העירוני המדורדר

**דימוי 2: "בבת ים כל מטר יש שלט על התחדשות עירונית. השלט שלנו כבר דהה פעמיים" (קל').**  
צילום: רועי בושי



ויש תיקון, אבל הוא לא חתום ולכן היזם לא יכול לעשות חישוב מחדש עד שאין לו תשובה מהעירייה (מנ').

בשל אי הוודאות, התמשכות התהליך על פני שנים ארוכות ושינויי מדיניות העירייה, המרואיינים מפתחים יחס אמביוולנטי כלפי היזמים. כפי שאב' מסביר: "בדרך יש שחיקה של היזם. הוא דופק את הראש בקיר מול הרשויות והוא יורד מזה". מחד, הם מזדהים עם היזמים לאור הקשיים הרבים בקידום התוכנית מול הרשות, מאידך הם חשים פעמים רבות מרומים על ידם. עי' מתארת: "לפני שנה כמעט העפנו את היזם, אבל בסוף הוא התחבר עם משקיעים חדשים והחזקנו מעמד איתו".

המרואיינים מתרעמים שהיזמים רוצים להרוויח על גבם. יש לכן דוגמאות רבות. הל', פנסינור בן 80, אומר:

"היזם אומר שזה לא כלכלי לבנות פחות? אני לא מאמין לזה. אם הם יבנו 15 קומות זה לא יהיה כלכלי? אני לא בטוח, פשוט יש להם עיניים גדולות. הם רוצים מקסימום רווח במינימום השקעה. לכן החלטנו לפטר את הנציגות ולפרוש מהיזם שיפסיק לבלבל לנו את המוח. תכנית הזויה לגמרי".

גם נג' מסבירה: "אנחנו בבניין של 2 דירות בקומה. ועכשיו אנחנו נהיה 6 בקומה. בהתחלה דובר על בנין של 15 קומות, אחרי זה אמרו 20, עכשיו 36. ומלון. אני לא חייבת להסכים להכל". המרואיינים מתלוננים על חוסר השקיפות של היזמים כלפיהם, על שקרים והבטחות שווא לגבי התמורה וגובה הבינוי הסופי ועל התמשכות התהליך.

אולם, גם כשהמרואיינים כועסים על היזמים, הם מאשימים בכך את העירייה. הם מצפים שהיא תגן עליהם בנושאים כמו ערבויות בזמן הפינוי, קרן תחזוקה ופשיטת רגל של היזם. כפי שנק' אומרת: "היום אני במצב שאני פוחדת מהיזם ואני חושבת שהעירייה צריכה להיות יותר מעורבת. העירייה לא יכולה לקדם בלי להתערב. היזמים רוצים לעבוד על האוכלוסיה ורוב האוכלוסיה היא נאיבית". הל' מבטא זאת כך: "צריך שהממשלה או העירייה תיקח את זה לידיים ושלא כל יזם טירון יתגלח על הזקן שלנו. זו קטסטרופה. אף אחד לא נותן לנו יד. הרבה אנשים נופלים בפח, והרי זה הרכוש היקר ביותר שלנו".

מרביתם מסכמים ש"היה עדיף לא להיכנס לזה" והם "איבדו את החשק", אם כי מסיבות שונות. ער' מסביר: "כל אחד בבניין היה רוצה לשפץ את הדירה שלו, אבל כבר 10 שנים אומרים עוד שנה עוד שנה. אז אתה מוצא את עצמך טוחן מים 10 שנים ויש עוד לפחות 7 שנים קדימה". קל' אומר "קניתי אותה בחור צעיר, אם לא הייתי קונה אותה וקונה משהו אחר הייתי היום כבר עם שלוש דירות". אט', פנסינור אקדמאי, מחשב שעשר שנים זה שווה הרבה כסף ומצטער שלא השקיע במניות. גם אלו שהיו מעורבים ביוזמות בראשית דרכן, מלינים שכבר "צמחו להם יבלות".

החוף, האוויר והנוף. כך ער' אומר: "הולכים ובונים כל כך הרבה. איפה הירוק? איפה האוויר? זה אחד בתוך הבית של השני. אפשר ללחוץ ידיים מהחלון. מאבדים את הטבע".

המרואיינים מערערים על מדיניות ההתחדשות העירונית של העירייה ואינם סומכים על שיקולי הוועדה. רפ', שבבניין שלו מקודמת תמ"א 38/1 (חיזוק), אומר:

"המדיניות התכנונית של העירייה היא קטסטרופה. אתה לא יכול לקחת אזור שלם ולעשות בה תמ"א אות חיזוק בלבד. מה עם כל המסביב? כל התשתיות לא מטופלות והצפיפות תהיה מאוד גבוהה. אין הקצאת שטחים ציבוריים בנויים ופתוחים. אין שימושים מעורבים והתמ"א לא נותנת את הפתרון".

גם לב' טוענת שזו "התחדשות עירונית במרכאות" ומצביעה על הצורך בטיפול במרחבים הציבוריים ולא רק במבני המגורים: "אתם רוצים להרים בניינים? אז תתנו שירותים לציבור: גינות, מרכזים קהילתיים, בתי קפה. אבל בעיר הזו הם נתקעו בשנות ה-70 מבחינת הפיתוח ואיכות החיים".

לטענת המרואיינים, ההתחדשות העירונית לא תוביל לשיפור ברמת האוכלוסיה: "השאיפה היא שיבואו לעיר אנשים חזקים, שיראו בה מקום מרכזי שקרוב למקומות העבודה, אבל אני לא מאמין בזה (חמ'). עצ' טוענת שהמצב אף יהיה יותר גרוע: "בסופו של דבר זה אותם התושבים שעוזבים דירות קטנות ומשתדרגים, ובמקומם נכנסת אוכלוסיה יותר חלשה". ואילו ל-אק' זה מזכיר את הבדיחה על הפלוגה שחודש שלם התאמנה בשטח ולא יצאה הביתה: "אחרי חודש אמר המפקד לחיילים: יש לי בשורה טובה ובשורה לא טובה. הטובה היא שתוכלו להחליף היום תחתונים. הרעה היא שתצטרכו להחליף האחד עם השני". כלומר, בעיניו הבת ימים מחליפים ביניהם דירות, אבל אין בכך כל שיפור ברמה הכללית.

באותה הנשימה, למרואיינים יש טענות רבות לגבי התנהלות העירייה בתהליכי אישור התוכניות לפינוי בינוי בהם הם מעורבים באופן פרטי. כלומר, הם מתלוננים על העדר השקעות וחזון תכנוני, אך כאשר העירייה מחייבת יזמים להקצות שטחים לטובת הציבור (נק' אומרת: "העירייה לוחצת לעשות עירוב שימושים") או להקטין את דירות ההחזר כדי לצמצם את הצפיפות במגרש הם רואים בכך פגיעה בקידום התוכנית. הנהלת העיר מואשמת בסחבת, בהארכת זמן, בחוסר שקיפות, בחוסר וודאות, בשינוי הסכמות שהושגו ובדרישות מוגזמות שמאיימות על הרווח היזמי ועל היתכנות המימוש וההתאמה לאוכלוסייה המקומית.

כל המרואיינים השותפים בתוכנית 'פינוי בינוי' מספרים על תלאות שנמשכות שנים, תחלופת יזמים וסתירות במדיניות בעקבות חילופים בהנהלת העיר: "את חיה באותו בניין 30 שנים ופתאום את נכנסת לסחרור" אומרת נג'. הם מעידים שבמהלך השנים התוכנית משתנה מאוד, כך שהם כבר לא יודעים מה הם אמורים לקבל בסופו של דבר: "היה הסכם

השינויים שחולל הפיתוח מחדש בקהילות בהן הוא התרחש, בתמהיל החברתי החדש שנוצר וביחסים בין התושבים הוותיקים לחדשים. לעומת זאת, המסגור של מחקר זה בעיר מוחלשת, אך אטרקטיבית נדל"נית, הביא אותנו לעסוק בתהליכי התחדשות בתנאים של משבר מתמשך.

מתוך המחקר שלנו עולה כי הדיון הרווח בשיח האקדמי על התפרקות הקהילה הוותיקה ודחיקתה ביום שאחרי, לפחות בהתייחס למחקר שלנו בבת ים, הוא דיון חלקי ביותר. במקרה שבחנו, המימוש של ההתחדשות העירונית אינו שבר חברתי כשלעצמו, אלא תגובה אליו. נכחנו כי השבר לא התחיל ביום שנהרסו הבניינים הישנים, אלא הוא התחיל עשורים קודם לכן. ההתדרדרות הפיזית והחברתית מתרחשת על רקע אי שוויון בינה לבין ערים אחרות במטרופולין. תזת שלושת השלבים שהצגנו – ההתדרדרות וההזנחה, ההפנמה של ההבטחה הטמונה בנדל"ניזציה, וההתמשכות של התהליך במשך שנים של ציפייה ואכזבה – מדגימה כיצד ההתחדשות העירונית מסמנת אופק כלכלי וחברתי, אך בו זמנית גם מעמיקה ומחדדת את ההזנחה וחוסר יכולת התפקוד של המערכת העירונית נטולת האמצעים לממש אותה. מדובר בקרב על יצירת רווח, בתוך "מרחבים של יאוש" (Harvey & Harvey, 2000).

כפי שהמרוויגנים אומרים בעצמם, לא ברור האם וכאשר הפרויקטים לבסוף ימומשו, הרשות המקומית, שכורעת כבר היום תחת הנטל, תצליח לתחזק רמת חיים נאותה עבור תושביה. לכן, ההפיכה של הבית לנכס להשקעה מייצרת אצל בעלי הבתים קונפליקט מתמשך. הם מביטים בפניחון בפגיעה האפשרית בשירותים ובתשתיות הציבוריים, ובו בזמן הם מאמצים את כללי המשחק של עסקאות כלכליות (פראוור ואהרון-גוטמן, 2018).

לטענת בראון (Brown, 2015), הבעיה המהותית בהגיון הניאו ליברלי שעומד מאחורי הסחרת הדיור, אינם ההפרטה, הדה רגולציה, צמצום השירותים החברתיים או שחיקת הפנסיות, אלא הריקון של ההיגיון הדמוקרטי, שבמרכזו עומד ערך פוליטי ולא כלכלי. בתוך כך, התחרות ואי השוויון הופכים לנורמות וכל ערך חברתי הנו בעל משמעות רק כקטליזטור לצמיחה. התוצאה, כפי שנוכחנו בבת ים, הנה כפולה: מצד אחד, המרחב הפרטי, קרי הבית, מתכנס תחת היעד וההצדקה של צמיחה כלכלית בהופכו לאתר של יזמות כלכלית. מצד שני, המרחב הציבורי המשותף במובנו הרחב הולך ומצטמצם.

## תודות

דפנה לוי מודה לקרן עזריאלי עבור תמיכתה הנדיבה במחקר במסגרת תכנית עמיתי עזריאלי.

הם מרגישים שהזדקנו בתוך התהליך ונעשו מרירים מרוב ציפייה ואכזבה:

"הולכים קדימה צעד אחד ואז שלושה אחורה [...] ואתה כל הזמן חי את זה. [...] זה לא שווה את הרווח של 700,000 ש"ם ולמות יותר צעיר. כל הזמן עצבים. עד שזה יקרה אתה אוכל מרורים" (ער').

**אח'** מוסיף: "אני כבר מתייאש. כשקניתי חשבתי שיהיה וכלום לא קורה. לא היה כלום ולא יהיה כלום". **עי'** אומרת שמי שהתחיל בגיל 65 את התהליך כבר יודע שלא יזכה לראות אותו מתגשם, ו-**מנ'** מסכם: "אני לא מכרתי את הדירה שלי בגלל שהבטיחו 'פינוי בינוי', אבל עשו עלינו תרגיל. אחרי עשר שנים נמצאים באפס. כל זה על רקע ביוב, נרקומנים, החלפת דיירים, לא מנקים כי אין ועד בית. הכל אחד לאחד".

בין אם לצורך רווח כספי או שיפור איכות החיים בדירה, התחושה הכללית של המרוויגנים היא ש"אם נראה משהו לפני שנמות זה יהיה טוב" (**אט'**), ובינתיים אנחנו "חיים על זמן שאול [...] אולי הקיץ זה יתחיל" (**נג'**). תהליכי ההתחדשות עשויים להמשך שנים ארוכות, אפילו קרוב לשני עשורים (August, 2016) והם ידועים כמרובי כישלונות ורמות נמוכות של מימוש (Shin & Kim, 2015). כפי שהזכרנו, המשך הארוך אינו חדש בתהליכי התכנון, אולם במסגרת של ההתחדשות העירונית, שאינה מתרחשת על קרקעות ריקות אלא על גבי מרקם עירוני קיים וחי, הוא נמדד לפי חיי אדם. בינתיים הבניינים הולכים ומדרדרים, נכנסים עוד ועוד משקיעים ושוכרים, והמוצא היחיד עבור בעלי הדירות הוא למכור או להמשיך ולהתמיד בפרויקט ההתחדשות עד למובילות החברתית.

## דיון וסיכום

ניתוח המקרה הבת ימי עשוי לתרום למחקר העוסק במפגש בין כוחות ניאו-ליברלים לסביבות מגורים מוחלשות הממוקמות בשולי אזורי ביקוש. כפי שנוכחנו, תהליך ההתדרדרות של העיר מהווה את הרקע להפנמת שיח הנדל"ניזציה ולמסחור הדיור על ידי בעלי הדירות. על רקע רמת המסוכנות של הבניינים, חוסר יכולת ההתארגנות של השכנים, ריבוי הקשישים וקהילת השוכרים הגדולה, בעלי הדירות לוקחים חלק בקידומן של היוזמות להתחדשות עירונית. היוזמות הללו מציעות להם אפשרות לניעות חברתית ואופק כלכלי, בתוך סביבה, שלא הציעה להם עד היום אופק אחר. אולם, המציאות שהם נתקלים בה מקשה על המימוש, והם מצויים במשך שנים באי וודאות וציפייה.

מרבית המחקרים, שבדקו את ההשלכות החברתיות של ההתחדשות העירונית, התמקדו בתקופה שלאחר המימוש ובמידת הדחיקה של התושבים הוותיקים. הם תיעדו את

מקורות

קינר פרסוב, נאוה, 2017. "אסטרטגיות לחידוש מגורים עירוניים: הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית", עבודת דוקטור, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון.

קינר פרסוב, נאוה, 2019. "אסטרטגיות לחידוש מגורים עירוניים: הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית", תכנון 116(1), עמ' 131-133.

קינר פרסוב, נאוה, 2021. "שינוי פרדיגמה בחידוש עירוני בישראל: ממיגור העוני לחידוש מלאי המגורים הבנוי בדרך של עסקה כלכלית", תכנון 118(1), עמ' 90-60.

קינר פרסוב, נאוה, וכרמון, נעמי, 2020. "מעגלי ההשפעה של התחדשות עירונית: הערכה של 'פינוי-בינוי' ולקחיה מנקודת ראות חברתית, תכנון 117(1), עמ' 179-148.

רבינוביץ, דני, 2007. "דירה פרטית, בית משותף, מרחב ציבורי: יחידת המגורים הישראלית בין ד' אמות לנחלת הכלל", בתוך: ש' כהן וט' עמיר (עורכות), צורות מגורים – אדריכלות וחברה בישראל (עמ' 166-144), תל אביב: חרגול.

צ'מנסקי, דניאל, ובן שחר, תמיר, 2013. "בתים נדרשת לפתרון מחוץ לגבולותיה". מסמך לעיריית בת ים.

שנור, יצחק, ובאר, שמואל, 2018. "בני +65 בישראל שנתון סטטיסטי 2018", מכון ברוקדייל.

Aalbers, M. (2017). The Variegated Financialization of Housing. In *International Journal of Urban and Regional Research* (Vol. 41, pp. 542-554). Blackwell Publishing Ltd. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>

Alster, T., & Avni, N. (2021). The divergent logics of urban regeneration in Israel: A neoliberal toolkit and national rationales. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980211036012>

Alterman, R. (2009). *Faulty Towers: The problem of long-term maintenance of residential high rises* (Hebrew). Haifa.

Arviv, T., & Eizenberg, E. (2021). Residential coexistence: Anonymity, etiquette and proximity in high-rise living. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/0042098020975967>

August, M. (2016). "It's all about power and you have none." The marginalization of tenant resistance to mixed-income social housing redevelopment in Toronto, Canada. *Cities*, 57, 25-32. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2015.12.004>

August, M., & Walks, A. (2017). Urban Redevelopment. In *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology* (pp. 1-11). John Wiley & Sons.

Boso, N. (2019). Low implementations: Thousands of apartments approved for eviction have no permit. *Calcalist*. Retrieved from [https://www.calcalist.co.il/real\\_estate/articles/0,7340,L-3762622,00.html](https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3762622,00.html)

Brown, W. (2015). *Undoing the demos: Neoliberalism's stealth revolution*. *Contemporary Political Theory*. MIT Press. <https://doi.org/10.1057/cpt.2015.38>

Butler, T. (2007). For Gentrification? *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), 162-181. <https://doi.org/10.1068/a38472>

Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: Bibliography analysis and policy implications. *Geoforum*, 30(2), 145-158. [https://doi.org/10.1016/S0016-7185\(99\)00012-3](https://doi.org/10.1016/S0016-7185(99)00012-3)

אזולאי, לירון, אליאסי-וידרמן, גלית, ודמרי-מדר, ורדית, 2009. "שינוי שטחי שיפוט – האמנם סיפור כלכלי?", מכון ון ליר בירושלים.

אלתרמן, רחל, 2009. *מגדלים כושלים: בעיית התחזוקה ארוכת הטווח של מגדלי מגורים*, חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.

אלתרמן, רחל, וצפריר, טל, 2004. "היבטים משפטיים ומנהליים של בנייה לגובה: הצורך בשינוי מדיניות", המרכז לחקר העיר והאזור ומוסד שמואל נאמן, הטכניון בשיתוף משרד הפנים.

בלנק, ישי, 2003. "מקומו של ה'מקומי': משפט השלטון המקומי, ביזור ואי שוויון מרחבי בישראל", *משפטים* לד(2), עמ' 197.

ברודקין, איריס, 2021. "ג'נטריפיקציה (עילות) בישראל: מיפוי תופעת דחיקת דיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי", חיבור במסגרת התואר מגיסטר למדעים, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון.

ברודקין, איריס, ומועלם, ניר, 2022. "ג'נטריפיקציה בישראל: דחיקת דיירים בפרויקטים של פינוי-בינוי?", חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.

גבע, ינון, וגלעד רוזן, 2016. *עבודה קהילתית בתהליך התחדשות עירונית: מודל חדש לקידום צדק בעיר?*, מחקרי פלורסהיימר, 2016.

גבע, ינון, וגלעד רוזן, 2019. "תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי 'פינוי-בינוי': בתים מבפנים", *תכנון* 116(1), עמ' 201-224.

גרפונקל, דורית, 2019. "מי פה בעל הבית? חברות ניהול ותחזוקה במגדלי מגורים – אתגרים משפטיים והצעות להסדרה". *מקרקעין*, יח/4, עמ' 82-59.

דוח התחדשות עירונית לשנת 2021, 2022. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כהן, ניר, 2011. "נגיף בלתי מסוכן? פיתוח עירוני בבתים 1950-1993, בת ים: המרכז לעירוניות ותרבות ים תיכונית.

כרמון, נעמי, 1997. "שיקום עירוני: שלושה דורות של מדיניות והדגמתה בשכונות תל אביב-יפו". בתוך: נחמיאס ד. ומנחם ג. (עורכים), *מחקרי תל אביב-יפו, תהליכים חברתיים ומדיניות ציבורית*, כרך ב, הוצאת רמות, עמ' 140-105.

ליון, דפנה, ואהרון-גוטמן, מירב, 2022. "דור המינוף העצמי: לקראת מפנה בדיון החברתי על התחדשות עירונית בישראל", *תאוריה וביקורת* 55.

למ"ס, 2018. "הרשויות המקומיות בישראל 2018":

<https://www.cbs.gov.il/he/publications/Pages/2020.aspx#losExcelos.2018> *המקומיות בישראל-2018*

למ"ס, 2020. "שנתון סטטיסטי לישראל 2020":

<https://www.cbs.gov.il/he/publications/Pages/2020.aspx.71> *לישראל--2020 מספר 71*

מועלם, ניר, 2018. *צעירים לנצח? אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת*, חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.

מועלם, ניר, אייל סלינגר ושרה גולדברג, 2020. *חוזרת מן המתים? תמ"א 38, לכידת ערך, ותפיסות בעלי עניין: מחקר הערכה*, חיפה: המעבדה למדיניות התכנון, הטכניון.

מרגלית, אביטל, ושטרן, שי, 2021. "התחדשות עירונית: מאכסדרה מאפשרת למעורבות מושכלת", *מחקרי משפט* לד.

סברסקי, שלמה, וירון הופמן-דישון, 2016. *שוק הדיור המפוצל: כוחות השוק, משבר הדיור והחזון הממשלתי הנשכח*, תל אביב: מרכז אדוה.

פראוור, נעה, ומירב אהרון גוטמן, 2018. "'אתה רוצה למקסים את הרווח הכלכלי שלך. מה עם שלי?' ניתוח תמ"א 38 כעסקה תכנונית", *תכנון* 115(2), עמ' 17-39.

- Charney, I. (2017). A “Supertanker” Against Bureaucracy in the Wake of a Housing Crisis: Neoliberalizing Planning in Netanyahu’s Israel. *Antipode*. <https://doi.org/10.1111/anti.12331>
- Cohen, N. (2013). Territorial stigma formation in the Israeli city of Bat Yam, 1950e1983: planning, people and practice. *Journal of Historical Geography*, 39, 113–124. <https://doi.org/10.1016/j.jhg.2012.07.004>
- Darcy, M., & Rogers, D. (2016). Place, political culture and post-Green Ban resistance: Public housing in Millers Point, Sydney. *Cities*, 57, 47–54. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2015.09.008>
- Davidson, M. (2009). Displacement, space and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics, Place and Environment*, 12(2), 219–234. <https://doi.org/10.1080/13668790902863465>
- Ding, L., Hwang, J., & Divringi, E. (2016). Gentrification and residential mobility in Philadelphia. *Regional Science and Urban Economics*, 61, 38–51. <https://doi.org/10.1016/J.REGSCIURBECO.2016.09.004>
- Easton, S., Lees, L., Hubbard, P., & Tate, N. (2019). Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*, 57(2), 286–306. <https://doi.org/10.1177/0042098019851953>
- Eizenberg, E. (2019). Patterns of self-organization in the context of urban planning: Reconsidering venues of participation. *Planning Theory*, 18(1), 40–57. <https://doi.org/10.1177/1473095218764225>
- Eizenberg, E., & Cohen, N. (2015). Reconstructing urban image through cultural flagship events: The case of Bat-Yam. *Cities*, 42(PA), 54–62. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.09.003>
- Elwood, S. (2002). Neighborhood revitalization through “collaboration”: Assessing the implications of neoliberal urban policy at the grassroots. *GeoJournal*. Springer Netherlands. <https://doi.org/10.1023/b:gejo.0000010831.73363.e3>
- Feitelson, E. (2018). Shifting sands of planning in Israel. *Land Use Policy*, 79, 695–706. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.017>
- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39–52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>
- Friedman, R., & Rosen, G. (2020). The face of affordable housing in a neoliberal paradigm. *Urban Studies*, 57(5), 959–975. <https://doi.org/10.1177/0042098018818967>
- Geva, Y., & Rosen, G. (2018). The regeneration deal: Developers, homeowners and new competencies in the development process. *Geoforum*, 96(July), 10–20. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.07.011>
- Ghose, R. (2005). The complexities of citizen participation through collaborative governance. *Space and Policy*, 9(1), 61–75. <https://doi.org/10.1080/13562570500078733>
- Goetz, E. (2016). Resistance to social housing transformation. *Cities*, 57, 1–5. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2016.02.015>
- Golan, R. (2019). Do urban redevelopment incentives promote asset deterioration? A game-theoretic approach. *Journal of Housing and the Built Environment*, (0123456789). <https://doi.org/10.1007/s10901-019-09718-3>
- Hackworth, J. (2002). Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37(6), 815–843. <https://doi.org/10.1177/107874037006003>
- Hackworth, J. (2002). Postrecession Gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37(6), 815–843. <https://doi.org/10.1177/107874037006003>
- Hamnett, C. (2009). City Centre Gentrification: Loft Conversions in London’s City Fringe. *Urban Policy and Research*, 27(3), 277–287. <https://doi.org/10.1080/08111140903132200>
- Harris, A. (2008). From London to Mumbai and Back Again: Gentrification and Public Policy in Comparative Perspective. *Urban Studies*, 45(12), 2407–2428. <https://doi.org/10.1177/0042098008097100>
- Harvey, D., & Harvey, F. (2000). Spaces of hope (Vol. 7) *Univ of California Press*. Retrieved from [https://www.google.com/books?hl=iw&lr=&id=W00VHZg3u2MC&oi=fnd&pg=PP9&dq=Harvey,+D.++\(2000\).+Spaces+of+hope+\(Vol.+7\).+Univ+of+California+Press.&ots=7VjnODNIy6&sig=i9Fu2UaJmm5hddrGxvENj0IX8NQ](https://www.google.com/books?hl=iw&lr=&id=W00VHZg3u2MC&oi=fnd&pg=PP9&dq=Harvey,+D.++(2000).+Spaces+of+hope+(Vol.+7).+Univ+of+California+Press.&ots=7VjnODNIy6&sig=i9Fu2UaJmm5hddrGxvENj0IX8NQ)
- Harvey, David. (2012). Rebel cities: *From the right to the city to the urban revolution*. Verso books.
- Hurk, M. van den, & Tasan-Kok, T. (2020). Contractual arrangements and entrepreneurial governance: Flexibility and leeway in urban regeneration projects. *Urban Studies*, 57(16), 3217–3235. <https://doi.org/10.1177/0042098019894277>
- Karaman, O. (2014). Resisting urban renewal in Istanbul. *Urban Geography*, 35(2), 290–310. <https://doi.org/10.1080/02723638.2013.865444>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2010). The gentrification reader. Routledge. London. Retrieved from [https://ibis.geog.ubc.ca/~ewyly/research/reader\\_flyer.pdf](https://ibis.geog.ubc.ca/~ewyly/research/reader_flyer.pdf)
- Lees, Loretta, & Ferreri, M. (2016). Resisting gentrification on its final frontiers: Learning from the Heygate Estate in London (1974–2013). *Cities*, 57, 14–24. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2015.12.005>
- Levine, D. (2018). Sacred Masses: Religious Architecture in Bat Yam. *Massa - Holy*, 2, 38–49. Retrieved from <https://www.massajournal.com/about>
- Levine, D., Sussman, S., & Aharon-Gutman, M. (2021). Spatial-temporal patterns of self-organization: A dynamic 4D model for redeveloping the post-zoning city. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 239980832110413. <https://doi.org/10.1177/23998083211041369>
- Logan, J. R., & Molotch, H. L. (2007). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Univ of California Press.
- Marcuse, P. (1986). Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City. Routledge.
- Margalit, T., & Mualam, N. (2020). Selective rescaling, inequality and popular growth coalitions: The case of the Israeli national plan for earthquake preparedness. *Land Use Policy*, 99, 105–123. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105123>
- Mualam, N. (2018). *Forever Young? The Maintenance of High-Rise Housing Estates in Israel: Toward a Comprehensive Policy Framework (Hebrew)*. Haifa. Retrieved from [https://www.researchgate.net/publication/320730003\\_zyrym\\_lnzh\\_tgry\\_hthzqwq\\_sl\\_mbnym\\_gbwhym\\_lqrt\\_mdnyywt\\_kwllt\\_nyr\\_mwlm\\_Forever\\_Young\\_The\\_Maintenance\\_of\\_High-Rise\\_Housing\\_Estates\\_in\\_Israel](https://www.researchgate.net/publication/320730003_zyrym_lnzh_tgry_hthzqwq_sl_mbnym_gbwhym_lqrt_mdnyywt_kwllt_nyr_mwlm_Forever_Young_The_Maintenance_of_High-Rise_Housing_Estates_in_Israel)

**ד"ר מירב אהרון גוטמן** היא מרצה בכירה  
 בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון  
 ויו"ר האקדמי של החממה החברתית בטכניון,  
 עמיתת מחקר בכירה במוסד שמואל נאמן, וחברה  
 כמ"מ במועצה הארצית לתכנון ולבנייה. אהרון  
 גוטמן רכשה את שלושת תאריה בחוג לסוציולוגיה  
 ואנתרופולוגיה באוניברסיטת תל אביב. לאחר  
 פוסט דוקטורט ראשון במחלקה לסוציולוגיה  
 ואנתרופולוגיה באוניברסיטה העברית, היא קיימה  
 בפוסט דוקטורט שני באוניברסיטת קולומביה  
 בניו יורק, שימשה יועצת למשרד הביטחון בתכנון  
 העברת מחנות צה"ל לנגב, ראש המרכז לעירוניות  
 ים תיכונית בבת ים ומ"מ ראש האגף לתכנון  
 אסטרטגי בחולון. היום היא עומדת בראש קבוצת  
 המחקר Socio-tech אשר פועלת במעבדה  
 Smart Social Strategy  
[meiravag@gmail.com](mailto:meiravag@gmail.com)

**ד"ר דפנה לוי** היא אדריכלית ופוסט-דוקטורנטית  
 במכון ג'ייקובס בקורנל-טק. היא חוקרת דרכים  
 לשילוב טכנולוגיות של ערים חכמות במערכות  
 לתכנון עירוני. במחקר הדוקטורט שלה בפקולטה  
 לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון היא קודדה  
 והעריכה את התנועות הדמוגרפיות ואת ההשפעות  
 החברתיות של תהליכי התחדשות עירונית. עבור  
 מחקרה היא זכתה במלגת עזריאלי. לוי היא בוגרת  
 האוניברסיטה העברית בירושלים בפילוסופיה  
 ובספרות השוואתית. [dlbarch1@gmail.com](mailto:dlbarch1@gmail.com)

Prawer, N. (2016). *You want to maximize your financial gain. what about mine?* : analysis of national outline plan No. 38 as a planning deal. Technion - Israel Institute of Technology.

Roberts, P. (2017). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In P. Roberts, H. Sykes, & R. Granger (Eds.), *Urban regeneration* (2nd ed., pp. 9–36). London: SAGE. Retrieved from [https://books.google.co.il/books?hl=iw&lr=&id=tjYEDQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA9&dq=Roberts+p++regeneration+the+evolution+definition&ots=dL5G1hbNr1&sig=m7nTiMdMjUphieU67vy6O5bc0bA&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Roberts p regeneration the evolution definitio](https://books.google.co.il/books?hl=iw&lr=&id=tjYEDQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA9&dq=Roberts+p++regeneration+the+evolution+definition&ots=dL5G1hbNr1&sig=m7nTiMdMjUphieU67vy6O5bc0bA&redir_esc=y#v=onepage&q=Roberts p regeneration the evolution definitio)

Rosen, G., & Avni, N. (2019). Negotiating Urban Redevelopment: Exploring the Neighborhood Council Planning Model: <https://doi.org/10.1177/0739456X19884100>.

Roy, A. (2009). Civic Governmentality: The Politics of Inclusion in Beirut and Mumbai. *Antipode*, 41(1), 159–179. <https://doi.org/10.1111/J.1467-8330.2008.00660.X>

Shamai, M., & Hananel, R. (2021). One+One+One=A lot One+One+One=A lot The cumulative effect of Israel's flagship urban renewal policy on neighborhood diversity. *Land Use Policy*, 100. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104916>

Shaw, K., & Hagemans, I. W. (2015). 'Gentrification Without Displacement' and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas.' *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323–341. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12164>

Shin, H. B., & Kim, S.-H. (2015). The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul: *Urban Studies*, 53(3), 540–559. <https://doi.org/10.1177/0042098014565745>

Singhal, S., Berry, J., & McGreal, S. (2009). A Framework for Assessing Regeneration, Business Strategies and Urban Competitiveness. *Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit*, 24(2), 111–124. <https://doi.org/10.1080/02690940902717147>

Smith, N. (2002). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>

Tallon, A. (2010). *Urban regeneration and renewal*. Routledge. Retrieved from <https://www.routledge.com/Urban-Regeneration-and-Renewal-1st-Edition/Tallon/p/book/9780415475068>

Wang, X., & Aoki, N. (2019). Paradox between neoliberal urban redevelopment, heritage conservation, and community needs: Case study of a historic neighbourhood in Tianjin, China. *Cities*, 85, 156–169. <https://doi.org/10.1016/J.CITIES.2018.09.004>

Weber, R. (2002). Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. *Antipode*, 34(3), 519–540. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00253>

Weinstein, L., & Ren, X. (2009). The Changing Right to the City: Urban Renewal and Housing Rights in Globalizing Shanghai and Mumbai: <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01300.X>, 8(4), 407–432. <https://doi.org/10.1111/J.1540-6040.2009.01300.X>