



מאמרים מדעיים: עיון ומחקר

מחירי הדירות וההרכב החברתי-כלכלי בערים בינוניות והשפעתם על התחדשות עירונית

אליהו בורוכוב

תקציר

המאמר מצביע על מספר מאפיינים של המיבנה החברתי-כלכלי של ערים בינוניות באזור המרכז ועל האופן שבו הם מעוצבים ע"י כוחות השוק ומדיניות הממשלה. כן מוסבר התפקיד של מחירי הדירות בתהליך של הפרדה חברתית. מצד אחד מחירי הדירות מהווים מעין פילטר המסנן את התושבים שרוצים להיכנס לשכונה או לעיר מסוימת ומצד שני המחירים מושפעים מהרכב התושבים בעיר.

מוסברת ההשפעה של גורמים אלה על סיכויי ההצלחה של תוכניות תמ"א 38 ו"פינוי ובינוי", ועל יכולתן המוגבלת להביא להתחדשות עירונית.

מילות מפתח: הרכב חברתי, מחירי דירות, הפרדה חברתית, הגירה פנימית, תוכנית פינוי ובינוי, תמ"א 38.

הקדמה

בשיח התכנוני והאדריכלי, בשנים האחרונות, יש רבים התולים תקוות גדולות בתוכניות "פינוי ובינוי" ותוכנית תמ"א 38 המאפשרת לחזק ולשפץ בנינים ותיקים, שבכוחן להביא לשיפור מעמדן של ערים ושכונות מיושנות ומדורדרות. למשל: דניאלה פז-ארז ונתנאל רייכר (תשע"א) בכותרת: "מינוף תמ"א 38 למטרות התחדשות מרכזי ערים תוך שימוש בכלים מתחומי התכנון והניהול העירוני", כתבו: "התוכנית יכולה לשמש כלי תכנוני-כלכלי יוצא דופן להשגת מטרות עירוניות".

ד"ר טלי חתוקה ואדרי' נעמה מליס (2011) כתבו: "חידוש מרקמי מגורים ותיקים יכול לסייע לשיפור מצבן והעלאת איכותן של השכונות, קידום העיר בכללותה, אספקה של יחידות דיור, קידום ההטרוגניות החברתית והפיזית" ועוד.¹

גם תוכניות "פינוי ובינוי" וגם תוכניות חיזוק ושיפור על פי תמ"א 38, תלויות, בכדי להתממש, במחירי הדירות. הרעיון הבסיסי של תוכנית "פינוי ובינוי" הוא ש"הרווח" מבניית דירות נוספות באתר המועמד לשיקום יספיק גם בכדי לתת לבעלי הדירות הקיימות דירות חלופיות (משופרות ויותר מרווחות), וגם

בורוכוב, א. (2013). מחירי הדירות וההרכב החברתי-כלכלי בערים בינוניות והשפעתם על התחדשות עירונית. **תכנון**, 29-19 : (2)10.

ייתן רווח לזים שמממן את הפינוי והבנייה מחדש של האתר. והרעיון הבסיסי של תמ"א 38 הוא שה"רווח" מבניית הדירות הנוספות יספיק הן בכדי לשפר ולחזק את הדירות הקיימות וגם ייתן רווח לזים שמממן את העבודה.

ככל שהמחירים שבהם מצפים שאפשר יהיה למכור את הדירות הנוספות גבוהים יותר כך אפשר להגדיל פחות. מכאן נובע שככל שהמחירים שבהם מצפים שאפשר יהיה למכור את הדירות הנוספות נמוכים יותר, כך צריך להגדיל יותר את צפיפות הבנייה באתר ואת מספר הדירות "הנוספות".

בכדי לקבל רושם מסדר הגודל של ההגדלה הנדרשת של הצפיפות אציג מספר דוגמאות של פרויקטים מהזמן האחרון.

בהרצליה ברחוב רמב"ם אושרה תוכנית באתר שבו קיימות 33 דירות ותיבנינה 110 דירות (במגדלים של 22 קומות) כלומר מספר הדירות יגדל ביותר מפי 3.

ברמת גן אושרה תוכנית ברחוב בן גוריון באתר שבו 63 דירות, תיבנינה 192 דירות (גם כן פי 3). באותה עיר (בנוה יהושוע) אושרה תוכנית באתר שבו 96 דירות ותיבנינה 330 דירות (גידול של פי 3.4) במגדלים של 28 קומות!

בבת ים אושרה תוכנית (באזור יוספטל) באתר שבו יש 420 דירות ולפי התוכנית תיבנינה במקומן 2100 דירות (כלומר גידול פי 5), במגדלים של 40 קומות!

מובן שיש גבול עד כמה אפשר להגדיל את הצפיפות (ולהגביה את המגדלים), ואולי התוכנית הזאת בבת-ים היא מעבר לגבול. במקומות שבהם מחירי הדירות אינם גבוהים מספיק, אי אפשר לממש תוכניות "פינוי ובינוי" ותוכניות על פי תמ"א 38.

כוונתי בהערות הבאות לשפוך קצת מים קרים על הצפיפות המוגזמות שתולים בכוחן של התוכניות האלה ודומותיהן, וזאת תוך ניתוח נתונים על 19 ערים בינוניות באזור המרכז (40 עד 240 אלף תושבים), ולהצביע על מספר מאפיינים של המבנה החברתי - כלכלי של ערים אלה, ועל האופן שבו הם מושפעים ומעוצבים על ידי כוחות השוק ומדיניות הממשלה?

כל הערים הבינוניות הן חלק מאחד מן האזורים המטרופוליניים של ישראל, והן "ערי לוויין" או פרברים של העיר הראשית של האזור.

בכוונתי לעסוק במאפיינים חברתיים-כלכליים של הערים שהן חלק מן האזור המטרופוליני של תל אביב שהוא הליבה העיקרית של ישראל, הכולל את כל היישובים מאשקלון בדרום עד חדרה בצפון. הוצאתי מן הניתוח הסטטיסטי את בני ברק שמרבית אוכלוסיתה חרדית שיש לה מאפיינים מיוחדים.

הנתונים על הערים שבהן אדון מוצגים בלוחות (1) ו-(2).

העובדה הראשונה הבולטת מן הנתונים בלוח מס' 1 היא השיעור הגבוה של תושבי הערים שעובדים מחוץ ליישוב מגוריהם. תשומת לב מיוחדת מושכים השיעור הגבוה מאוד של העובדים מחוץ ליישוב בערים הסמוכות ביותר לתל אביב: גבעתיים 84%, בת ים 77%, חולון 70% ורמת גן 71%, אבל בולטים גם השיעורים הגבוהים בלוד 68%, רמלה 71% ומודיעין 72%.

כשלוקחים בחשבון את מספר העובדים בשירות התושבים באזורי המגורים שלהם כמו מורים, גנות, עובדים במסחר קמעוני, עובדי הרשות המקומית, וכו' ברור שערים אלה הן "ערי שינה", וזאת למרות שבחלק מהן כגון רמת גן,

חולון, לוד ורמלה יש אזורי תעסוקה בהיקף משמעותי, ובהם עובדים רבים שגרים ביישובים אחרים.

הנתונים האלה מצביעים על כך שהאזור המטרופוליני כולו (מאשקלון עד חדרה) מהווה אזור תעסוקה אחד, שבו אין קשר הדוק בין מקום המגורים ומקום העבודה, והתושבים "בוחרים" או נאלצים לבחור את מקום מגוריהם ומקום העבודה שלהם בנפרד.

הכוחות המעצבים את המאפיינים החברתיים-כלכליים של ערים ושכונות

שכונות וערים משתנות תמיד. התהליך המעצב את הרכב האוכלוסיה בערים ובשכונות השונות המרכיבות אותן הוא תהליך מורכב שבו פועלים מספר גורמים וכוחות שיש ביניהם השפעות גומלין.

בתהליך הזה יש תפקיד מרכזי להגירה הפנימית בין השכונות ובין הערים. ההגירה הפנימית מצידה מושפעת ממספר גורמים שביניהם : המצב הפיזי של בנייני המגורים בשכונות ובערים השונות; ההרכב החברתי של התושבים בשכונה שבה גרה המשפחה שמחליטה לעבור לעיר או לשכונה אחרת, והרכב האוכלוסיה בשכונה ובעיר שאליה היא מתכוונת לעבור.

גורם נוסף הוא מצב השירותים הציבוריים בעיר ובשכונה שבה גרה המשפחה (איכות בתי הספר, שרותי הבריאות, המסחר הקמעוני ועוד). ורמת השירותים בעיר או בשכונה שאליה שוקלת המשפחה לעבור.

מצד שני רמת השירותים הציבוריים והמסחריים בכל שכונה ועיר מושפעים מההרכב החברתי-כלכלי של האוכלוסיה בשכונה. ככל שהתושבים בשכונה או בעיר הם ממעמד חברתי-כלכלי גבוה יותר, רמת השירותים הן הציבוריים והן המסחריים גבוהה יותר.

משתנה נוסף שמשפיע על מידת האטרקטיביות של עיר או שכונה היא הדימוי שלה.

כאשר אדם רוכש דירה הוא רוכש גם "כתובת". מן המוסכמות הוא שיש אזורי מגורים הנחשבים לאזורים "טובים" ואזורים הנחשבים "טובים פחות" או ממש "גרועים". מקום המגורים נחשב לסימן הויזואלי הבולט ביותר לקביעת מעמדו של האדם. אדם הרוכש דירה במקום כלשהו רוכש גם סטטוס חברתי מסויים.

"אנשים חשים שהסמלים שסביבם זה מה שהם - כך שאם הם חיים בתל אביב או במערב ראשון לציון הם השיגו משהו בחיים גם כשהם בקושי גורמים את החודש"³.

הדימוי של עיר או שכונה איננו תלוש מן המציאות. הוא מושפע ממנה ממצב הבניינים, מאיכות השירותים העירוניים, מההרכב האוכלוסיה ביישוב וכו'.

בתהליך ההגירה הפנימית יש תפקיד מכריע למחירי הדירות ולשכר הדירה בערים ובשכונות השונות. מחד מחירי הדירות מושפעים מן ההרכב החברתי-כלכלי של התושבים בכל עיר ושכונה, ומאידך מחירי הדירות מהווים מעין פילטר שמסנן את התושבים שרוצים להיכנס לשכונה או לעיר מסוימת. ברור שאם בשכונה מסוימת המחיר של דירה בת 3 חדרים הוא 1.5 מיליון שקלים, מי שאין לו 1.5 מיליון שקל איננו יכול לרכוש בה דירה ומאידך, שכונות

וערים שבהן מחירי הדירות ושכר הדירה נמוכים במיוחד "מושכות" אליהן את קבוצות האוכלוסיה שאמצעיהן הכלכליים מצומצמים, ואין להן ברירה⁴. בהמשך אחזור לתהליך ההגירה הפנימית.

את יחסי הגומלין וההשפעות של הגורמים האלה על תהליכי ההגירה משכונות וערים ניסיתי לתאר בדיאגרמה הבאה. הדיאגרמה מתארת תהליך של הידרדרות של עיר או שכונה, כתוצאה של הגירה שלקטיבית. אבל, אפשר כמוכן לתאר בדיאגרמה דומה את התהליך בכיוון הפוך, עליית מחירי הדירות, הגירה שלקטיבית, שיפור בשירותים וכו'.



איור 1: הדינמיקה של תהליך הגירה שלקטיבית משכונה או מעיר ותוצאותיה

על הקשר ההדוק בין מחירי הדירות ובין הסטטוס הסוציו-כלכלי של האוכלוסיה בערים השונות אפשר ללמוד מניתוח סטטיסטי פשוט של הנתונים המופיעים בלוחות מס 1 ו-2.

מכיון שמחירי הדירות מושפעים גם מגורמים נוספים רצוי לקחת אותם בחשבון. בפרט חשוב לקחת בחשבון את השפעת המרחק ממרכז תל אביב אל כל יישוב. באופן כללי, ככל שהמרחק יותר גדול, וזמן הנסיעה יותר ארוך, מחירי הדירות ביישוב יהיו נמוכים יותר. לעומת זאת השערתי היא כי ככל שהסטטוס הסוציו-כלכלי של האוכלוסיה יותר גבוה מחירי הדירות יהיו גבוהים יותר. כמדד לסטטוס הסוציו-כלכלי השתמשתי לחילופין בשני משתנים: 1. השכר החודשי הממוצע של שכירים. 2. אחוז הזכאים לתעודת

..... בורוכוב : מחירי הדירות וההרכב החברתי-כלכלי בערים בינוניות

בגרות מבין בוגרי י"ב (הנתונים בלוח 2). שני המשתנים ברורים, ניתנים למדידה פשוטה וזמינים. שניהם מתואמים אחד עם השני ($R^2 = 0.64$), ועם מרכיבים אחרים של הסטטוס כמו: המוצא האתני, מדדים של רמת ההשכלה של התושבים ביישוב ועוד.⁵

חישובי איפוא רגרסיה של משוואה מהצורה הבאה :

$$Y = a_1 + b_1 X_1 + b_2 X_2$$

כאשר :

מחיר ממוצע של דירות בנות 4 חדרים בכל עיר.	Y
מדד של הסטטוס הסוציו-כלכלי. במשוואה 1 השכר הממוצע, ובמשוואה 2 אחוז הזכאים לתעודת בגרות.	X ₁
המרחק בקילומטרים מן העיר למרכז תל אביב.	X ₂

התוצאות של הרגרסיות הן (כל התוצאות מובהקות ברמה של יותר מ-99%)

משוואה 1 :

$$Y=903+0.109x_1-14.4x_2$$
$$R^2=0.78$$

משוואה 2 :

$$Y=522+18.9x_1-13.3x_2$$
$$R^2=0.84$$

למקדמים b_1 ו- b_2 יש משמעויות פשוטות : במשוואה 1 תוספת של שקל בשכר הממוצע כרוכה בממוצע בתוספת של כ-100 שקל במחירי הדירות, (תוספת של 1000 שקל כרוכה בתוספת של 100,000 שקל למחירי הדירות). התרחקות בקילומטר ממרכז תל אביב מפחיתה ממחירי הדירות כ-14 אלף שקל.

במשוואה 2 תוספת של אחוז אחד בשיעור הזכאים לתעודת בגרות כרוכה בממוצע בתוספת של כ-19,000 שקל במחירי הדירות. והתרחקות בקילומטר ממרכז תל אביב מפחיתה ממחירי הדירות כ-13,000 שקל.

במשוואה 1 שני המשתנים "מסבירים" 78% מן השונות של מחירי הדירות ובמשוואה 2 84%. ברור שקיימים עוד גורמים שמשפיעים על מחירי הדירות.

למשל: איכות העירייה ותיפקודה, שיש לה אולי קשר עקיף עם הרכב האוכלוסייה בעיר, וגם עם המשאבים הכלכליים העומדים לרשות העירייה (הכנסות מגביית ארנונה מאזורי מסחר ותעשייה). ההבדל בין מחירי הדירות במודיעין ובין המחירים בלוד וברמלה מוסברים די טוב על ידי ההבדל בשכר הממוצע. לעומת זאת, מחירי הדירות בנתניה גבוהים מאלה שאפשר היה

לצפות לפי ההבדלים בשכר, אבל מתאימים די טוב למצופה על פי משוואה 2 אחוז הזכאים לתעודת בגרות.

סיכום ביניים

התהליך של ההגירה הסלקטיבית משכונה לשכונה ומעיר לעיר שתואר לעיל מגביר כמובן את הסגרגציה החברתית, כך שאוכלוסיה מסטטוס סוציו-כלכלי גבוה מתרכזת בשכונות וביישובים מסויימים המתאפיינים גם ברמה גבוהה של מחירי הדירות, ואוכלוסיה בעלת סטטוס סוציו-כלכלי נמוך מתרכזת בשכונות ובערים אחרות שבהן מחירי הדירות ושכר הדירה נמוכים.

בערים שבהן מתרכזת אוכלוסיה ממעמד סוציו-כלכלי יותר גבוה עולים מחירי הדירות. הדבר מגדיל את הכדאיות של פעולות של "פינוי ובינוי", חיזוק, שיפוץ והרחבת בנינים על פי תמ"א 38, ושל שיפוץ וחיידוש דירות ובינויים באופן כללי. כמו כן מגדיל הדבר את האפשרויות של העירייה להגדיל את הכנסותיה העצמיות ולשפר את השירותים שהיא נותנת לתושבים, והדבר מגדיל עוד יותר את כח המשיכה של העיר.

והיפוכו, בערים שבהן מתרכזת אוכלוסיה ממעמד סוציו-כלכלי נמוך שבהן מחירי הדירות יורדים (או נשארים נמוכים), הדבר מקטין את הכדאיות של פעולות "פינוי ובינוי" ושל כל סוגי השיפוצים והחיידוש של בנייני מגורים. הבניינים מתיישנים, ולתושבים יש פחות אמצעים לתחזוקה השוטפת של הבניינים. הרשות המקומית מתקשה לגבות את הארנונה, ומעגל הקסמים של ההידרדרות ממשיך ומתגלגל.

מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה בעשרים השנים האחרונות תמכה והגבירה את התהליכים שתוארו לעיל. אציין כאן במיוחד שני מרכיבים של מדיניות הממשלה, שלכאורה, נוגעים לתחומים אחרים, אך יש להם השלכה ישירה על תהליך הסגרגציה החברתית:

- מדיניות התחבורה: בעשרים השנים האחרונות השקיעה הממשלה עשרות מיליארדים בשיפור מערכת התחבורה הבין עירונית בעיקר בשיפור מערכת הכבישים (סלילת כביש 6, הרחבת הכבישים מס' 2 ומס' 4, הרחבת ושיפור כביש מס' 1 ועוד) ובמידה פחותה בפיתוח הרכבת. דבר שתמך והגביר את תהליך "ההתפרברות" של כל המרחב שבין אשקלון וחדרה. הקמת עשרות יישובים קטנים ושכונות "פרבריות" (כגון שוהם, מתן, צורן) שרבים מתושביהן עובדים בתל אביב וביישובים אחרים במרכז גוש דן. התהליך הזה לא פסח על הערים הבינוניות, וכן על יישובים יותר קטנים (כגון: כפר יונה, קדימה, פרדסיה, אבן יהודה, קרית עקרון, באר יעקב, גן יבנה, גדרה ועוד) שגדלו מאוד והפכו ליישובים עירוניים.
- "הקליטה הישירה": מאז שהתחיל גל העלייה הגדול מברית המועצות ב-1989 מדיניות הממשלה היתה שאין הכוונה של העולים והם חופשיים לבחור לעצמם איפה יגורו, איפה ישכרו דירה או יקנו דירה. הם קיבלו סיוע כספי שבראשית שנות התשעים היה נדיב למדי הן

כהשתתפות בשכר דירה, והן במימון רכישת דירה. עולי אתיופיה קיבלו סיוע מוגדל בהשוואה לעולי בריה"מ⁶

עם זאת, אף שהם היו "חופשיים" לבחור איפה לגור, הם נחשפו ל"כוחות השוק", כלומר למחירי הדירות ושכר הדירה. התוצאה היתה שהעולים שהיו יותר חלשים מבחינת יכולותיהם הכלכליות: הקשישים שידעו שהם יצטרכו לחיות מקיצבת הזיקנה, הנכים והחולים, האימהות החד הוריות וכיו"ב, נדחפו ע"י "כוחות השוק" אל השכונות והערים שבהם מחירי הדירות ושכר הדירה היו הנמוכים ביותר. הדברים אמורים ביתר שאת על עולים אתיופיה שחלק ניכר מהם התרכזו בשכונות ויישובים שבהם המחירים היו הנמוכים ביותר (כגון: קרית מלאכי, שכונות מסויימות בדרום רחובות ועוד⁷). התוצאה היא שבשכונות ויישובים אלה נוצר ריכוז של אוכלוסייה "חלשה" מאוד, דבר שדירדר עוד יותר את תדמיתן של השכונות והיישובים האלה, העמיס עול כבד על הרשויות המקומיות של היישובים האלה שנאלצים לטפל באוכלוסייה חלשה, עתירת בעיות סוציאליות ולספק לה שירותים. הקשיים של הרשות המקומית גורמים לירידה ברמת השירותים הציבוריים. מצב זה דוחף אוכלוסייה יותר "חזקה" לעבור לשכונות או ליישובים אחרים, ו"מעגל הקסמים" נמשך.

הערות סיכום

בשנת 2009 עזבו את 19 הערים שדנו בהן ליישובים אחרים כ-79,000 איש, שהם כ-3.6% מאוכלוסייתן. באותה שנה נכנסו ל-19 הערים האלה מיישובים אחרים אותו מספר בקירוב של אנשים. מדובר במספרים גדולים. כלומר, תהליך ההגירה הפנימית פועל בהתמדה, בהיקף משמעותי, להגברת ההפרדה המעמדית של האוכלוסייה.

במחקר שעשו קובי ברוידא וגיא נבון (2006) על ההגירה הפנימית בישראל נמצאו מימצאים מעניינים. הם בדקו את כל משקי הבית ששינו את יישוב מגוריהם בין 1983 ל-1995. המחקר התבסס על הקובץ של מפקד האוכלוסייה. הם מצאו שבין 1983 ל-1995 17% מכל משקי הבית (שנפקדו בשתי השנים האלה) עברו מיישוב ליישוב אחר, והיו להם יותר מ-17,000 תצפיות. הם מצאו, בין השאר, שהשכלה והכנסה משפיעים באופן חיובי ומובהק על ההסתברות שמשק בית ישנה את מקום מגוריו. כלומר אנשים בעלי סטטוס סוציו-כלכלי מעל הממוצע הם יותר ניידים. הדבר סביר מכיון ששינוי מקום מגורים דורש השקעת משאבים, ולכן מי שיש לו יותר משאבים יכול לזוז ולשנות את מקום המגורים.

מימצא דומה נמצא בעוד מחקרים רבים. ברוידא ונבון סקרו 12 עבודות על הגירה פנימית בישראל שפורסמו בשנים 1980-2003.

חלק מן העבודות אף שנעשו בשנות התשעים עסקו בהגירה לפני שנים רבות (החל מ-1948 עד 1971). 7 מן העבודות עסקו בהגירה מן ואל עיר מסוימת (ירושלים) או מקבוצת ערים בפריפריה (ערי הפיתוח, המצפים בגליל וכיו"ב). 2 עבודות עסקו בהגירה פנים עירונית (כלומר מעברים בתוך אותה עיר). הרלבנטיות של רוב העבודות לענייננו היא, איפא, מעטה.

עם זאת, מעניין לציין שבכל המחקרים נמצא שהמהגרים מתאפיינים בממוצע, בכך שהם בעלי השכלה והכנסה גבוהים מן הממוצע באזור או בעיר שבה גרו.

מימצא זה נמצא גם במחקר של איגלסטיין וברמן (1988). מחקר שלא נסקר על ידי ברוידא ונבון.

ברוידא ונבון מצאו, כמו כן, שההגירה הפנימית גורמת "לתהליך התבדלות והגברת הקיטוב בין היישובים". מוזר שהם לא הבחינו בתפקיד של מחירי הדיור והשפעתו על תהליכי ההגירה הפנימית.

הפערים, כנראה, הולכים ומתרחבים גם בעשור האחרון. בשנת 2001 היה השכר הממוצע במודיעין (העיר שבה השכר הממוצע היה הגבוה ביותר, מבין 19 הערים שנתוניהן מוצגים בלוח 2) גבוה מן השכר הממוצע ברמלה (העיר שבה היה השכר הממוצע הנמוך ביותר) ב-96%. הפער בין השכר בשתי הערים האלה גדל עד 2009 ל-108% גידול של כ-12%. הישוב אחר של מידת אי-השוויון מראה שסטיית התקן היחסית של נתוני השכר הממוצע ב-19 הערים שבלוח 2, מראה שסטיית התקן גדלה, באותה תקופה, מ-22.4% ל-23.5% - גידול של כ-5%. ברור שיש גורמים נוספים לגידול בהפרשים בשכר. גם אם לא היתה כל תנועת הגירה בין-עירונית, הגידול באי-השוויון והגידול בפערי השכר היו מגדילים את הפערים בין הערים. אבל אין להמעיט מחשיבותו של תהליך ההגירה הפנימית ביצירת הפרדה גיאוגרפית בין קבוצות אוכלוסיה מסטטוס חברתי-כלכלי שונה. בהקשר לפערים בין רמלה ומודיעין, מן הראוי להוסיף כי למודיעין היגרו מיישובים אחרים בשנת 2009 4347 תושבים חדשים ועזבו אותה 2447 תושבים. לעיר רמלה היגרו מיישובים אחרים בשנת 2009 1700 תושבים ועזבו 2388 תושבים.

הפערים אינם מצטמצמים רק להבדלים בהכנסה, ראו למשל את אחוז האקדמאים בין תושבי מודיעין 44% ואחוז האקדמאים ברמלה 8.6% (ראו לוח 2), או בגבעתיים או ברעננה.

בניתוח הסטטיסטי שהצגתי כאן הצטמצמתי בנתונים על 19 ערים בינוניות באזור המרכז, אין לי ספק שאם הייתי מרחיב את היריעה גם ליישובים יותר קטנים ולשכונות היו מתגלים פערים יותר גדולים.

נחזור לנקודת ההתחלה של המאמר. אין להבין מן הנתונים והדיון במאמר, שתוכניות "פינוי ובינוי" ותמ"א 38 אינן מועילות. נהפוך הוא, התוכניות מועילות. ראשית הן מועילות לדיירים בבניינים שמשופצים, מחוזקים ומשודרגים, או לחילופין לבעלי הדירות שמקבלים במקום דירות מיושנות, דירות חדשות גדולות יותר. תועלת יש לעיר שבה כמות מסויימת של דירות מיושנות מוחלפות בדירות משודרגות וחדשות.

התוכניות יצליחו בעיקר בערים ובשכונות שבהן מחירי הדירות גבוהים במידה שעושה את ביצוע התוכנית לרווחית. ולרשות המקומית יש משאבים ומקורות מימון מספיקים לתמוך בביצוע התוכנית ולביצוע עבודות שידרוג של התשתיות בשכונות שבהן מתבצעות התוכניות. דווקא הערים שזקוקות ביותר לחידוש שכונות מגורים מיושנות ולהתחדשות עירונית, סובלות ממצוקה תקציבית וממחסור במשאבים.

בִּירוֹכּוֹב : מַחִירֵי הַדִּירוֹת וְהַהֲרַכְבַּת הַחֲבֵרֶת-כִּלְכְּלֵי בְעָרִים בִּינוּנִיּוֹת

לוח 1: נתונים על ערים בינוניות באזור המרכז

(4) מרחק בק"מ ממרכז תל אביב	(3) מחירי דירות 4 חדרים 2012 (באלפים)	(2) עבדו מחוץ ליישוב מגוריהם (באחוזים)	(1) אוכלוסיה סוף 2010 (באלפים)	
39.0	1103	35.9	211	אשדוד
53.5	831	33.4	115	אשקלון
7.9	1412	77.5	130	בת ים
4.7	2068	84.2	54	גבעתיים
16.9	1951	60.6	88	הרצליה
26.1	1522		49	הוד השרון
53.1	987	53.8	82	חדרה
6.2	1558	69.8	182	חולון
26.4	1543	61.0	85	כפר סבא
22.2	870	67.6	70	לוד
34.9	1403	72.1	77	מודיעין
20.4	1521		39	נס ציונה
35.0	1291	43.2	187	נתניה
14.7	1422	51.0	211	פתח תקוה
15.6	1508	61.9	231	ראשון לציון
25.1	1287	54.3	116	רחובות
20.3	1045	71.2	66	רמלה
5.5	2056	70.9	146	רמת גן
24.9	1788	62.4	69	רעננה

מקורות:

1. ל.מ.ס הרשויות המקומיות 2010
2. ל.מ.ס פירסומי מפקד האוכלוסיה 2008, הודעה לעיתונות 4.5.2010.
3. עיתון הארץ (דה מארקר) 3.8.2012 על פי נתוני אתר יד 2
4. מרחק הנסיעה ממרכז היישוב למרכז תל אביב (מגדל שלום) על פי Google maps .

לוח 2: אינדיקטורים לסטטוס חברתי-כלכלי במספר ערים

(5) % בעלי השכלה אקדמית מבין בני 15 ויותר (2008)	(4) דירוג המיצ"ב 2011-2009	(3) % הזכאים לתעודת בגרות מבין בוגרי י"ב 2009-10	(2) דרוג המצב החברתי-כלכלי (אשכול) לפי ל.מ.ס	(1) שכר חודשי ממוצע של שכיר 2009 בשקלים	
19.9	61	56.8	5	6320	אשדוד
21.7	55	64.9	5	5645	אשקלון
18.7	46	62.1	6	5536	בת ים
40.7	87	76.6	9	9937	גבעתיים
	76	79.4	8	10836	הוד השרון
34.2	84	74.3	8	9430	הרצליה
	53	49.3	6	6449	חדרה
19.7	60	68.3	6	6964	חולון
32.7	82	74.0	7	9215	כפר סבא
15.5	43	37.5	4	5654	לוד
44.1	77	76.0	8	11081	מודיעין
	73	66.8	7	9833	נס ציונה
22.4	59	60.8	6	6477	נתניה
26.7	67	67.4	6	7695	פתח תקוה
23.5	65	64.2	7	7960	ראשון לציון
31.5	58	57.9	6	8093	רחובות
8.6		39.7	4	5335	רמלה
31.4	75	74.5	8	8604	רמת גן
40.1	78	79.2	8	10381	רעננה

מקורות:

- 3-1. למ"ס הרשויות המקומיות 2010
4. נתוני המיצ"ב: עיתון הארץ 30.10.12, נתוני משרד החינוך על פי אתר מדלן (פרטים ראה שם).
5. למ"ס פרסומי מפקד האוכלוסין 2008

הערות

1. למען ההגינות אני רוצה לציין שד"ר טלי חתוקה ואדרי' נעמה מליס הוסיפו שם שהשגת מטרות כאלה תושג רק באמצעות "קידום של מסגרת גג רחבה להתחדשות עירונית בתמיכה ממשלתית, שתיתן מענה וראייה כוללת לרשויות המקומיות".

- השאלה היא עד כמה מסגרת הגג צריכה להיות רחבה. אני סבור שהיא צריכה להגיע גם לאוצר, למשרד התחבורה, למשרד השיכון ולמשרד הפנים.
2. זה איננו מידגם "אידיאלי". התרכזתי ב-19 הערים האלה מכיון שהנתונים עליהן זמינים ונגישים, ויכולתי לאוספם ולנתחם בלי שעמד לרשותי תקציב מחקר. עם זאת, אני סבור שהמסקנות תקפות ומשמעותיות.
 3. יוליה זאבי-סירקיס 2012 .
 4. על הקשר בין מחירי הדירות וההרכב הסוציו כלכלי של התושבים באזור ראה : בורוכוב א. גינזברג י. וא. ורצברגר 2002. ראה גם: פליישמן גובמן וטור-סיני 2011.
 5. למשל: המיתאם בין ציוני המיצ"ב והשכר הממוצע של שכיר $R^2=0.79$
 6. לפרטים על הסיוע לשיכון שניתן לעולים בראשית שנות ה-90 ראה : א. בורוכוב 1998 .
 7. בקריית מלאכי היו בשנת 2006 כ-3400 עולי אתיופיה מתוך כ-19,500 תושבים, כלומר כ-17.13%. ברחובות באותה שנה היו כ-6200 עולי אתיופיה שהיו אמנם רק 5.9% מ-104,500 תושבים, אבל הם היו מרוכזים באזור מאוד מצומצם . ראה : ל.מ.ס 2006.
 8. ביישובים אחרים יותר קטנים היה שכר ממוצע יותר גבוה למשל : ביישוב שוהם היה ב-2009 השכר הממוצע גבוה מן השכר במודיעין ב-1000 שקלים בקירוב.

מקורות

- בורוכוב אליהו (1998) "קליטת העלייה בדוור והשפעתה על ענף הבנייה". בתוך משה סיקרון ואלעזר לשם (עורכים) "דיוקנה של עלייה", ירושלים, ע"מ 207-231.
- בורוכוב א. י. גינזברג וא. ורצברגר (2002) "העדפות הדוור כפי שהן משתקפות במחירי הדירות". בתוך א. בורוכוב מחקרים בכלכלה עירונית תכנון ומדיניות קרקע. תל אביב, ע"מ 176-209.
- ברוידא קובי וגיא נבון (2006) הגירה פנימית בישראל, מחלקת המחקר של בנק ישראל. ירושלים.
- זאבי-סירקיס יוליה (דצמבר 2012) The Marker, מוסף נדל"ן.
- חתוקה טלי ונעמה מליס (2011). תקציר הרצאה בכנס האגודה הגיאוגרפית. לשכה מרכזית לסטטיסטיקה, (2006) עולי אתיופיה.
- פז-ארז דניאלה ונתנאל רייכר (תשע"א). תקציר הרצאה בכנס השנתי של איגוד המתכננים.
- פליישמן לריסה יורי גובמן ואביעד טור-סיני (2011) "שווי דירות מגורים כאינדיקטור לרמה חברתית-כלכלית" רבעון לכלכלה, 58, 199-230 .
- Eaglstain Solomon and Yitshak Berman. (1988). "correletes of Intra-Urban Migration in Israel", *Social Indicators Research*, 20, 103-111.