



משבר הדיור והנזקים למערכת התכנון¹

אליהו בורוכוב

תקציר

הגורמים להתייקרות הדירות בשנים האחרונות הם הריבית הנמוכה והפערים המתרחבים בהכנסות של האוכלוסייה, וזאת בניגוד לטענה החוזרת ונשנית מפייהם של שרים בממשלה יועצים ופרשנים למיניהם שהסיבה להתייקרות הדירות היא מחסור בדירות ושהסיבה למחסור בדירות היא מחסור בקרקעות וסירבול במערכת התכנון.

הלחץ של הדרג הפוליטי על מערכת התכנון גורם נזקים למערכת התכנון, למעמדן של התוכניות הארציות ומה שיותר חשוב, לאיכות החיים של התושבים שיחיו בעשרות השנים הבאות בערים ובשכונות ההולכות ונבנות בחיפזון. במאמר מתוארים כמה סוגים של הנזקים הנגרמים על ידי תכנון פזיז ויעדים בלתי מציאותיים. אגב כך מוצגים פרטים על כ-27 "הסכמי גג".

מילות מפתח: משבר הדיור, מחסור בדירות, התייקרות דירות, הסכמי גג, ותמ"ל.

מבוא

בכוונתי במאמר זה:

- להסביר את הגורמים להתייקרות הדירות בשנים האחרונות. הגורמים הם הריבית הנמוכה להחריד והפערים המתרחבים בהכנסות בין השכבות השונות של האוכלוסייה.
 - לכפור בטענה החוזרת ונשנית מפייהם של שרים בממשלה יועצים ופרשנים למיניהם שהסיבה להתייקרות הדירות היא מחסור בדירות ושהסיבה למחסור בדירות היא מחסור בקרקעות וסירבול במערכת התכנון.
 - לתאר כמה מן הנזקים העיקריים שהלחץ של הדרג הפוליטי על מערכת התכנון גורם, נזקים למערכת וועדות התכנון, למעמדן של התוכניות הארציות, ומה שיותר חשוב, לאיכות החיים של התושבים שיחיו בעשרות השנים הבאות בערים ובשכונות ההולכות ונבנות בחיפזון.
- אין בכוונתי במאמר זה לדון בתוכניות שמשד האוצר מקדם: "מחיר למשתכן" ומס "הדירה השלישית" מלבד בכמה הערות אגב. וכן אין בכוונתי להציע פתרונות. דיון בנושאים אלה מחייב לדון במכלול המדיניות הכלכלית של המדינה.

מבנה המאמר : המאמר מורכב משלושה חלקים. החלק הראשון דן במהות "משבר הדיור" ובגורמים העיקריים שלו. החלק השני דן בנוק שנגרם למערכת התכנון. החלק השלישי בנוקיים הנגרמים לערים והשכונות שמתוכננות בפזיזות.

מהות המשבר והגורמים העיקריים שלו

- מהות המשבר

בשנים האחרונות עלו מחירי הדירות בצורה תלולה ורבים סבורים שאנו עדים למה שנקרא "בועה של מחירי דירות". בכמה בדיוק עלו מחירי הדירות? בזה חלוקות הדעות. התשובה תלויה במי שמודד. לפי מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס). בעשר השנים 2008 עד סוף 2017 עלו מחירי הדירות בממוצע ב-121.3%. אבל יש מדידות אחרות: של משרד הבינוי והשיכון, של השמאי הממשלתי ושל משרד האוצר. לא אכנס כאן להבדלים ביניהם.

לוח 1: מדד מחירי דירות בבעלות הדיירים, דצמבר של כל שנה (ממוצע 1993 = 100)

שנה	המדד	השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת
2002	193.0	2.5
2003	181.2	(-6.2)
2004	178.8	(-1.4)
2005	186.7	4.4
2006	178.6	(-4.3)
2007	184.3	3.2
2008	203.8	10.6
2009	244.3	19.8
2010	278.7	14.1
2011	295.5	6.0
2012	315.0	6.5
2013	338.1	7.3
2014	352.5	4.3
2015	380.4	7.9
2016	402.8	5.9
2017	407.8	1.2

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתונים סטטיסטיים שנים שונות.

התייקרות הדירות לא היתה אחידה בכל הארץ, אלא היתה תלולה (שלא לומר אלימה) במיוחד באזור תל אביב וגוש דן.

הלמ"ס מפרסמת גם נתונים על מחירי הדירות בבעלות הדיירים לפי אזור המגורים וקבוצות גודל (בחדרים).

אם בוחנים את הנתונים האלה, למשל על התפתחות מחירי הדירות בנות 3.5-4 חדרים באזורים שונים המובאים בלוח 2, רואים מיד שיש הבדלים גדולים בקצב עליית המחירים בין הערים השונות. כך למשל בין הרבעון הראשון של 2007 והרבעון הראשון של 2017 עלה המחיר הממוצע של דירה בת 3.5-4 חדרים בתל אביב בערך פי שניים וחצי ואילו בירושלים רק ב- 85% ובחיפה כמעט פי שניים.

ההבדלים האלה בהתייקרות בין הערים השונות, אינם משקפים את מלוא ההפרש בין השכונות היותר "יוקרתיות" כמו למשל בתל אביב הרובע הנקרא "לב העיר" ובין השכונות שהן פחות "נחשבות" כמו למשל השכונות בתל אביב ממזרח לאיילון כמו יד אליהו. ההבדלים האלה משקפים את הקשר בין אי השוויון בהכנסות ובין התייקרות הדירות.

ברור שאם היו במשך התקופה הזאת שינויים בהרכב של הדירות הנמכרות באותו אזור בין יישובים יותר יקרים לאזורים יותר זולים, הדבר משפיע על הממוצע של אותן אזור וגורם לכך שהנתון של עליית המחירים בתקופה המדוברת מוטא כלפי מטה. לדוגמה אם בין 2007 ל-2014 השתנה הרכב העסקות באזור השרון כך שירד משקל הדירות ברעננה וברמת השרון, וגדל משקלן של הדירות בנתניה ובחדרה, הדבר יגרום להטייה במדידת עליית המחירים באותה תקופה.

בדומה, גם אם השתנה הרכב הדירות הנמכרות באותה עיר הדבר יגרום להטייה במדידת השינוי במחירים. למשל: אם בין 2007 ל-2014 ירד חלקה של רמת אביב (או אזורים יקרים אחרים בתל אביב) ועלה משקלה של שכונת יד אליהו או שכונת פלורנטיין, הדבר גרם להטייה במדידת השינוי במחירים הממוצעים בתל אביב. בהכללה, נראה שהנתונים גם בלוח 1 וגם בלוח 2 מוטים כלפי מטה.

לוח 2 : מחירי דירות בבעלות הדיירים באלפי שקלים לפי אזור מגורים וגודל הדירה (חדרים), דירות בנות 1/2 3 – 4 חדרים

התקופה	תל אביב	ירושלים	חיפה	גוש דן	השרון
1-3.2005	1298.7	1073.8	783.6	857.1	936.3
1-3/2007	1239.6	1077.6	672.1	773.2	939.2
1-3/2010	2051.0	1484.7	825.8	1335.7	1303.3
1-3/2011	2490.0	1674.0	996.8	1477.2	1426.7
1-3/2014	2805.6	1793.2	1199.1	1693.2	1620.4
1-3/2017	3119.4	1989.7	1383.0	1976.2	1861.3

מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ירחון סטטיסטי (מחירים) חודשים שונים.

- הגורמים להתייקרות הדירות

אם בוחנים את הנתונים בלוח 1 רואים בבירור שאחרי 2007 השתנה משהו בשוק הדירות והחל תהליך מואץ של עליית מחירים. השאלה היא מה קרה

ב- 2007, או במילים אחרות מה מנפח את בועת מחירי הדירות? התשובה נמצאת בשערי הריבית ובשוק האשראי.

בלוח 3 אפשר לראות בבירור שב-2007 החל תהליך של הורדת שערי הריבית וגידול מואץ של האשראי שנתנו הבנקים לרכישת דירות. כבר ב-2007 גדל סך האשראי שניתן ב"משכנתאות" בערך ב-50% (לעומת 2006).

הריבית הנמוכה הגדילה את הביקוש לדירות בכמה דרכים, כאשר אי-השוויון והפערים הגדולים בהכנסה בין העשירונים מגבירים את ההתייקרות:

1. הורדת הריבית גרמה לכך שאנשים שברמת הריבית ששררה לפני 2007 לא יכלו לעמוד בתשלומים לפרעון ההלוואות, ולכן לא קנו דירה, יכלו עכשיו ללוות ולרכוש דירות.

2. הצירוף של ריבית נמוכה מאוד, ללא תקדים, על ההלוואות לרכישת דירות וירידות בבורסה, דחף משקיעים רבים לקנות דירות כהשקעה. הרכישות האלה שנוספו לביקוש "הרגיל" הגדילו את הביקוש לדירות, ונוצר לחץ על מחירי הדירות. בשלב הזה יש לפערי ההכנסות השפעה גדולה על תהליך ההתייקרות. עבור 400,000 עד 450,000 המשפחות משני העשירונים בעלי ההכנסות הגבוהות, שמשתכרות למעלה מ-25,000 שקל בחודש, הדירות נעשו זולות. לרבים מהם יש חסכוניות בסכומים שיספיקו ל-30%-40% ממחיר של דירה והם יכולים לקבל הלוואה של מיליון שקל ואף יותר לרכישת דירה בריבית מגוחכת של 3%-2.5%. ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים שהם יכולים לעמוד בהם. יתר על כן הם יכולים להשכיר את הדירה ולממן באמצעות שכר הדירה חלק נכבד מן התשלום החודשי. כך שתוך 10 עד 15 שנים הם יפרעו את ההלוואה, ובעתיד תהיה להם הכנסה נוספת. בהמשך אסביר את העניין על ידי דוגמאות ומספרים.

3. כשהמחירים עלו נוצרו ציפיות לעלויות מחירים נוספות, דבר שמשך עוד משקיעים (ספקולטיביים) לשוק הדירות. ב-2008 גדל האשראי שניתן בהלוואות חדשות לרכישת דירות בעוד 25%. כפי שאפשר לראות מן הנתונים בלוח 1 ובלוח 3, קצב הגידול של האשראי לרכישת דירות הואט בשנים שאחרי 2010, הודות להגבלות שונות שהמפקח על הבנקים הגביל בהן את הבנקים שאילצו אותם למתן את הרחבת האשראי. וגם קצב עליית המחירים הואט (על פי הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). למעשה, ייתכן שאם שני שרי האוצר האחרונים לא היו מלבים את הציפיות להמשך ההתייקרות, הראשון בהיסטריה סביב היוזמה "מע"ם אפס" והשני סביב יוזמת "מחיר למשתכן", הציפיות להמשך ההתייקרות היו דועכות.²

הקבלנים וידידיהם בממשלה ובבנקים מנסים להכחיש שלפנינו בועה, ושהבועה מתנפחת על ידי האשראי שנותנים הבנקים. יש להם כל מיני הסברים אחרים: היצע הדירות איננו גדל בגלל "הבירוקרטיה" בועדות התכנון. נימוק שבעזרתו הצדיק ראש הממשלה נתניהו את "חוק הותמ"ל" שהוא בחזקת "ספיין" שתכליתו להסיט את תשומת הלב מן הגורם העיקרי להתייקרות הדירות. האם ב-2005 ו-2006 (שנה שבה ירדו מחירי הדירות והריבית על הלוואות "משכנתא" היתה בין 4.5% ל-5.5%) לא היתה "בירוקרטיה"?

לוח 3: ביצוע הלוואות לציבור בבנקים למשכנתאות במיליוני שקלים

ריבית ממוצעת משוקלת על הלוואות למגורים	הביצועים של הלוואות למטרת מגורים	
4.5	20,604	2005
5.4	16,908	2006
4.6	24,528	2007
4.1	30,144	2008
2.2	34,620	2009
2.5	47,184	2010
3.3	44,724	2011
3.0	46,644	2012
2.7	51,708	2013
2.4	51,612	2014
2.59	64,740	2015
3.55	58,872	2016

מקור: המפקח על הבנקים, דוחות שנתיים על מערכת הבנקאות בישראל

האם יש מחסור בדירות?

לפי נתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1995 היו בשנת 1995 1,639,410 דירות. מתוכן 101,947 דירות לא שימשו למגורים (מחסנים, משרדים מרפאות וכיו"ב). ו-82,042 היו ריקות. כלומר 1,455,420 שמשו למגורים. באותה שנה היו בישראל לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כ-1,509,200 משקי בית. לכאורה היו באותה שנה בערך 59 אלף משקי בית שלא היתה להם דירה (לא בבעלות ולא בשכירות) משתמע מן הנתונים שקצת יותר מ-100 אלף משקי בית התגוררו שני משקי בית בדירה אחת. פירוש הדברים לדעתי הוא: או (1) הנתונים אינם מדויקים, או (2) ההגדרות שלפיהן הל.מ.ס מגדירה מהו משק בית ומהי דירה אינן מתאימות למגורים מסוימים של האוכלוסיה בארץ (כמו למשל הבדואים, העולים יוצאי אתיופיה), או (3) קצת יותר מ-100,000 משקי בית התגוררו שני משקי בית בדירה אחת. עבור האוכלוסייה בעשירון 1, של ההכנסה, שהכנסתן הממוצעת (נטו) היתה ב-2015 כ-4400 שקלים בחודש, האפשרות לגור שני משקי בית בדירה אחת עשויה להיות מוצא סביר למצוקה הכלכלית שאיתה הם נאלצים להתמודד. למשל בסקרים שנערכו בשנים 1992 – 1994 נמצא כי מבין עולי ברית המועצות, שעלו שנתיים קודם לכן, כשליש התגוררו שני משקי בית או יותר בדירה אחת³, או (4) צירוף של שלושת הפירושים האפשריים.

יתרה מזאת, ה"מחסור לכאורה" הזה היה בשנת 1995, משנת 1995 עד 2005, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, גדל מספר משקי הבית ב-459 אלף⁴ ואילו מספר הדירות גדל ב-482 אלף⁵. כלומר שגם אם היה מחסור בדירות ב-1995 המחסור פחת במשך השנים האלה ב-23 אלף דירות. לכן לא מובן על איזה נתונים הסתמכו אלה שטענו שקיים מחסור גדול של דירות, ובכללם וועדת טרכטנבדג שקבעה כי בשנת 2009 היה מחסור של 65,000 דירות ושר האוצר לשעבר יאיר לפיד שדיבר על מחסור של 150,000 דירות.

מבקר המדינה בדו"ח המיוחד על משבר הדיור (פברואר 2015) כתב כי "בין השנים 2002 עד 2012 נוצר פער מצטבר בין השנים 2002 עד 2012 נוצר פער מצטבר בין מספר התחלות הבנייה למספר משקי הבית שהסתכם ב-53,000 דירות. וכי נתוני משרד הבינוי מראים על מחסור כולל של 115,000 דירות". ההוכחה הפשוטה לכך שאין מחסור בדירות בהיקף כזה, היא שאין מחנות אוהלים בגנים הציבוריים ובמרכזי הערים של "חסרי דיור", כפי שהיה ב-1990, כשגל העולים מבריה"מ הגיע. ראש מטה הדיור במשרד האוצר אביגדור יצחקי אמר לפני כשנה "שיש מחסור של 135,000 דירות". אם נניח שמדובר בזוגות צעירים בלי ילדים מדובר ב-270,000 נפש, ואם יש להם ילד ב-405,000 נפש. איפה הם? באיזה כיכרות או גנים ציבוריים הוא ראה מספרים כאלה של חסרי דיור?

נתונים אחרים משנת 2016 מצביעים גם הם שאין מחסור ממשי של דירות. בשנת 2016 היו לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ב-200 יישובים עירוניים (הכוללים את כול העיריות והמועצות המקומיות) 2,332,837 דירות⁷. באותה שנה היו בארץ בסך הכול 2,470.2 אלפי משקי בית, ומהם 2,339.6 אלפים ביישובים העירוניים ו-130.6 ביישובים הכפריים⁸. משתמע מן הנתונים האלה שביישובים העירוניים יש אולי מחסור בשבעת אלפים דירות. זה לא מצדיק את הדרישה של שר האוצר ממערכת התכנון לאשר תוך שנה תוכניות ל-100,000 דירות, ולאישור תוכניות ענקיות בהרצליה, בעפולה, בקריית אתא ובערים רבות נוספות.

מהות המשבר איננה מחסור בדירות אלא התייקרות הדירות. מרבית הדירות שרכשו המשקיעים אינן עומדות ריקות, אלא הם השכירו אותן. התרחש תהליך המשקף ומגביר את אי-השוויון בהכנסות. בעלי אמצעים ניצלו את המצב וקנו דירות, שהם משכירים לאלה שאין ביכולתם לרכוש דירה. התהליכים שהתפתחו בעקבות ירידת הריבית, והשפעתם על קבוצות אוכלוסייה ברמות הכנסה שונות יוסברו כאמור בעזרת הנתונים שאציג להלן.

לוח 4: תשלום חודשי למשכנתא בסך 100,000, לפי לוחות שפיצר

שער הריבית	תקופה	
	שנה 20	שנה 15
2.5	530	667
3.5	580	715
5.0	660	791

לוחות שפיצר מראים מהו התשלום הנדרש לפרעון קרן וריבית על הלואה לפי כול שער ריבית וכול מספר שנים.

לוח 5: משקי בית שבראשם שכירים לפי עשירונים של הכנסה כספית למשק בית (הכנסה ממוצעת בשקלים לחודש בכל עשירון, בשנת 2007)

עשירון	הכנסה ברוטו	הכנסה נטו	25% מההכנסה נטו
1	3549	3344	836
2	5593	5244	1311
3	7211	6643	1660
4	8862	8047	2012
5	10686	9530	2382
6	12906	11265	2816
7	15507	13137	3284
8	19284	15628	3907
9	24912	19084	4771
10	42772	29289	7322

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי 2009, לוח 5.31 ע'י 300 וחישובים נוספים

לוח 6: משקי בית לפי הכנסה ממוצעת בכל עשירון, הכנסה כספית למשקי בית שבראשם שכירים בשנת 2015

עשירון	הכנסה ברוטו	הכנסה נטו	25% מההכנסה נטו
1	4644	4390	1097
2	7660	7169	1792
3	10259	9485	2371
4	12825	11749	2937
5	15325	13830	3457
6	18515	16278	4070
7	22206	19052	4763
8	27290	22572	5643
9	34716	27413	6853
10	58293	41870	10467

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לוח 5.31 2017 לוח 5.31 וחישובים נוספים

מן הלוחות 4-6 אפשר ללמוד מספר דברים.

ראשית, הגדלת הביקוש לרכישת דירות בשנים 2007-2008 על ידי משקי בית שקודם לכן לא יכלו לקנות דירה. אסביר את הדבר על ידי דוגמה: נניח שבשנת 2006 משק בית מן העשירון 6 רצה לקנות דירה בת 4 חדרים באחת מערי השרון שמחירה היה 800 אלף שקל. ונניח שהיתה לו אפשרות ממקורותיו וממקורות משפחתו להשקיע 30% ממחיר הדירה (240 אלף שקל), הוא היה צריך ללוות 560 אלף שקל בריבית של 5%. התשלום החודשי עבור הלוואה כזאת (במסלול הצמוד ובריבית קבועה) היה צריך להיות 3,700 שקל שהיוו 33% מהכנסתו נטו. נטילת הלוואה בסכום כזה בריבית הזאת היה מעמיס עליו התחייבות קשה שאיננה מומלצת. לעומת זאת אחרי ירידת הריבית ל-

2.5% התשלום החודשי להלוואה כזאת ירד ל- 2,970 שקל לחודש שהיוו 26% מהכנסתו נטו. במילים אחרות ירידת הריבית אחרי 2007 איפשרה למשקי בית רבים מן העשירונים 5 עד 7 לרכוש דירות, דבר שבשנים הקודמות היה מחוץ להישג ידם. אם היתה בבעלותם דירה קטנה (למשל בת 2 חדרים) היו יכולים אחרי ירידת הריבית למכור אותה ולקנות דירה יותר מרווחת, ולממן את התוספת על ידי הלוואה בנקאית. הודות לירידת שערי הריבית עשרות אלפי משפחות יכולות לקנות דירות שלפני כן היו מעבר להישג ידם. כניסתם לשוק הדירות היה אחד הגורמים להגדלת הביקוש לדירות וכתוצאה לעליית מחירי הדירות בשנים שמאז 2007.

הדבר השני שבולט מן הנתונים בלוחות האלה הוא שבשביל משקי בית בעשירונים 7 עד 10 הוזלת הריבית שהקטינה בצורה דרמטית את התשלום החודשי לפירעון הלוואות לרכישת דירות, עשתה את ההשקעה בדירות, שממנה חלקית על ידי הלוואות מהבנקים, להשקעה אפשרית וכדאית. ואכן משקי בית רבים מן העשירונים האלה השקיעו בדירות, שאותן השכירו למשקי בית שלא יכלו לרכוש דירה וגרו בשכירות. צריך להעיר כאן שהנתונים בלוחות 5 - 6 מתייחסים למשקי בית שראשיהם הם שכירים, ואינם כוללים משקי בית של עצמאים. בכול עשירון של שכירים היו ב-2015 כ-200 עד 210 אלף משקי בית.

הדבר השלישי שרואים מן הנתונים בלוחות 5 ו-6 הוא שבשנת 2015 משק בית בעשירון 1 (העניים ביותר) לא היה יכול להרשות לעצמו להוציא על דיור יותר מ-1097 שקל בחודש (אם הגביל את עצמו להוציא על דיור לא יותר מ-25% מהכנסתו). וגם אם הוציא על דיור 30% מהכנסתו והוצאתו היתה 1317 שקל בחודש, לא היתה לו אפשרות לשלם גם שכר דירה וגם תשלומים לפירעון משכנתא. אין להתפלא איפה, שרק 39% ממשקי הבית בעשירון 1 גרים בדירה בבעלותם⁹. משקי הבית האלה בעשירון 1 שבבעלותם דירה שילמו בממוצע לפירעון משכנתא 255 שקל בחודש¹⁰. משקי הבית (מעשירון 1) שגרו בשכירות שילמו (בממוצע) שכר דירה בסך 1718 שקל בחודש, שהיו כמעט 40% מהכנסתם נטו. המצב של משקי בית מהעשירונים 3 ו-4 יותר טוב במידה רבה, אבל גם מצבם בשוק הדיור די קשה. הם אינם יכולים להקנות לדיור (ב-2007) יותר מ-1700 או 2200 שקלים בחודש, ולכן אם רצו לקנות דירה לא יכלו להתחייב לפרוע הלוואה של יותר מבערך 300 אלף או 400 אלף שקל, והשאלה היא אם יש ברשותם הון עצמי לממן 30% מן המחיר של דירה. אין זה מפתיע שמן העשירון השני 51% גרים בשכירות ומשלמים (בממוצע) שכר דירה כ-2200 שקל לחודש, ומהעשירון השלישי 37% גרים בשכירות ומשלמים שכר דירה כ-2400 שקל בחודש¹¹.

לעומת זאת משקי בית בעשירון 6 (לצרכי עבודה זאת – "המעמד הבינוני") יכולים להוציא על דיור קרוב ל 4000 שקל בחודש. הם יכולים לשכור דירה הרבה יותר מרווחת ממשקי הבית בעשירון 1, או לשלם עבור פירעון משכנתא תשלום שיספיק לפרעון הלוואה בסך 700,000 שקלים (ל-20 שנה בריבית של 3.5%)¹².

אם יש כבר בבעלותם דירה ואם היו להם חסכוניות בסך 300,000 שקל הם היו יכולים לקנות דירה נוספת בשווי של מיליון שקל. ולהשכיר אותה. 70% ממשקי הבית בעשירון 6 גרים בדירה בבעלותם.

משקי בית בעשירון העליון היו יכולים להוציא על דיור בממוצע למעלה מ-10,000 שקל והיו יכולים לקחת הלוואה בסך 800,000 או גם מיליון שקל, ל-15 שנה בריבית של 3.5%, ולרכוש דירה נוספת ולהשכיר אותה. 85% ממשקי הבית בעשירון 10 גרים בדירה בבעלותם.

לפי הנתונים בלוח 5.34 משקי הבית בעשירון 10 שגרים בדירה בבעלותם שילמו בממוצע לפרעון משכנתא 2348 שקל בחודש. להערכתי המשמעות היא שחלק גדול מהם אין להם חובות על הלוואות לרכישת דירות. אלה מהם שגרים בשכירות שילמו בשנת 2014 שכר דירה 4963 שקל בחודש.

הבעיה של המשפחות בעשירונים הנמוכים איננה שהדירות יקרות, הבעיה שלהם היא שאין להם כסף. משפחה בעשירון הנמוך ביותר בקושי תוכל לפרוע הלוואה של 100,000 או 150,000 שקל. משפחה בעשירון השני תוכל אולי, לפרוע הלוואה של 200,000 או 250,000 שקל, (אִיפּה היו דירות כאלה גם לפני 10 שנים?). ספק אם באילוצי התקציב הקשים שבו הם נמצאים הם יכולים להרשות לעצמם מהלך כזה. לא רק שאין להם מספיק כסף בשביל לממן תשלומים לפרעון הלוואה לקניית דירה קטנה וזולה, חסר להם כסף גם בכדי לממן קניית בגדים, לשלם חשבונות חשמל, לממן תשלומים למעונות וגני ילדים לילדים שלהם. ולחלק מהם יש קושי לקנות מספיק מזון.

הנזקים למערכת התכנון

אפשר לחלק את הנזקים הנגרמים למערכת התכנון לכמה סוגים:

1. הנזקים שנגרמו למערכת התכנון, בעיקר למערכת הסטאטוטורית, כתוצאה מהכפפתה למטרה אחת והיא לאשר במהירות תוכניות בנייה למגורים בהיקפים מופרזים.
2. נזקים הנגרמים ליישובים כתוצאה מתוכניות בהיקף מוגזם.
3. נזקים הנגרמים כתוצאה מאישור תוכניות גרועות. כלומר תוכניות שאושרו בפזיזות שלא נבדקו ברצינות הראויה, לא נבדקו מול אלטרנטיבות ולא הושקעה בהן מחשבה מספיקה.

נזקים למערכת התכנון

כאמור, הממשלה פועלת בעשר השנים האחרונות מתוך ההנחה המוטעית שהסיבה להתייקרות הדירות היא "מחסור בהיצע של דירות" ושיש צורך דחוף להגדיל בהרבה את היקף הבנייה של דירות חדשות בכדי לעצור את התייקרות הדירות. הנחה מוטעית שנייה שהדריכה את מדינות הממשלה היא שמערכת התכנון היא צוואר הבקבוק שמעכב את הגדלת היקף הבנייה. זאת תוך התעלמות מכך שקיים מלאי גדול של תוכניות מאושרות שלא מומשו. הם כפו על מערכת התכנון יעדים מוגזמים. גישה זאת מתבטאת בין השאר ביעדים הכמותיים שהוכתבו למערכת התכנון, כפי שאפרט בהמשך.

לפי נתונים של מינהל מקרקעי ישראל היו בראשית 2010 תוכניות מפורטות שנמצאות בשלב של היתרי בנייה, המאפשרות לבנות 160,000 דירות. במשך השנים 2011 עד 2015 אושרו תוכניות ל- 333,250 יחידות דיור (על פי הדוח השנתי של מינהל התכנון לשנת 2015, השנה שבה נכנס משה כחלון למשרד האוצר).

באותן שנים התחילה בנייתן של 234,110 יחידות דיור (הנתונים מן השנתון הסטטיסטי 2016)¹³, כלומר מלאי התוכניות המאושרות שעדיין לא מומשו גדל בשנים אלה בערך ב-100,000 יחידות דיור.

ובכל זאת מדיניות הממשלה כפי שיושמה על ידי שר האוצר משה כחלון המשיכה להתבסס על ההנחה שמערכת התכנון היא צוואר הבקבוק שמעכב את הרחבת היקף הבנייה למגורים.

ב-2016 אושרו תוכניות לעוד כ-98,000 יחידות דיור (תוכניות לכ-25,000 יחידות דיור על ידי הותמ"ל ול-73,000 על ידי הוועדות המחוזיות). לעומת זאת התחילו באותה שנה לבנות 53,404 דירות כך שמלאי התוכניות המאושרות גדל בעוד 44,600 דירות.

אף על פי כן נקטה הממשלה במספר פעולות שגורמות נזק מתמשך למערכת התכנון, וכתוצאה נזק לאיכות החיים ותנאי המגורים של תושבי היישובים שבהם אושרו בחיפזון תוכניות בנייה מבלי שנשקלו ונבדקו כראוי. זאת במקום לטפל בסיבות שמונעות מימוש של תוכניות קיימות ומאושרות (על נושא זה עוד בהמשך).

למעשה הממשלה, ובייחוד מאז תחילת כהונתו של שר האוצר משה כחלון, הכפיפה לחלוטין את מערכת התכנון ליעד אחד והוא לאשר במהירות כל תוכנית בנייה של מגורים בהיקפים מופרזים, מבלי להציב שום תנאים ליישום התוכנית.

יתרה מזאת, הוקמו וועדות ערר שהפכו במקרים רבים לכלי לאישור מהיר של תוכניות, ובמקרים רבים גרמו לכך שתוכניות בנייה אושרו לביצוע למרות שתנאים מפורשים (כגון הרחבת מיתקן לטיהור שפכים, בניית דרכי גישה, תשתיות וכיו"ב) שהיו צריכים להתבצע לפני מתן היתרי בנייה לא התקיימו.

הפגיעה בפעילות התקינה של מערכת התכנון התחילה כמה שנים קודם לכן, בזמן כהונתם של שרי האוצר הקודמים, כשהממשלה דרשה ממערכת התכנון לאשר תוך שנה תוכניות ל-60,000 יחידות דיור. במארכ 2016 הודיע שר האוצר כי הטיל על מערכת התכנון לאשר תוך שנה תוכניות לבניית 100,000 יחידות דיור.

עוד בשנת 2014, בזמן שיאיר לפיד היה שר האוצר, הוקמה (בהליך חקיקה מזורז) הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), שניתנו לה סמכויות לעקוף את כל המערכת של הוועדות המקומיות והוועדות המחוזיות. כאמור המשימה המעשית של הותמ"ל היתה לאשר במהירות תוכניות מבלי לשים לב האם הן תוכניות ראויות. כך הוקמה הוועדה לתכנון של תשתיות לאומיות (ות"ל) שהוסמכה לאשר תוכניות לכבישים, מסילות ברזל, מיתקנים לייצור חשמל טורבינות רוח וכיו"ב¹⁴.

אחת מן ההשלכות של עקיפת המערכת של הוועדות המקומיות והמחוזיות על ידי הותמ"ל, ושל הדחייה הכמעט גורפת של כול ההתנגדויות לתוכניות המופקדות היא ריבוי עתירות לבתי המשפט והמעורבות של בתי המשפט בדיונים על תוכניות רבות.

שתי דוגמאות קונקרטיות:

תושבים מגן יבנה עתרו לבית המשפט המחוזי מרכז נגד החלטת הותמ"ל לאשר תוספת של 1500 יחידות דיור בגן יבנה, בטענה שהתוספת עומדת בסתירה לתוכנית המיתאר של היישוב.

ועד פעולה של תושבי הוד השרון (המונה 400 תושבים) הגיש עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בלוד נגד החלטה של יו"ר הועדה המחוזית לתכנון מחוז המרכז לדחות את בקשתם לערער לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית נגד תוכנית המיתאר של הוד השרון, וזאת אחרי שהוועדה דחתה לא פחות מכ- 1800 התנגדויות שהוגשו כנגד התוכנית. לטענתם תוכנית המיתאר שאושרה ביולי ללא תהליך חוקי של שיתוף הציבור וללא בחינת חלופות, ולמעשה התקבלה "בטכניקה אנטי תכנונית".

התוכנית מגדילה את קיבולת האוכלוסיה של הוד השרון ביותר מפי שלוש. מגדילה את שטחי המסחר פי שניים ואת שטחי התעסוקה פי שלושה. מרבית ההתנגדויות התרכזו בהיעדרו של פתרון תחבורתי הולם, בהתחשב בתוספת האוכלוסיה שהתוכנית תאפשר, דבר שיגרום לכאוס תחבורתי. כמו כן חלק מההתנגדויות טענו שאין מספיק שטחים ציבוריים. לעת עתה בית המשפט עיכב את פירסום התוכנית, על ידי צו ביניים, עד לדיון בבית המשפט בטענות שיש לעותרים.

כל העתירות האלה מעכבות את אישור התוכניות. אף שהותמ"ל הוקמה כדי לזרז את ההליכים, נמצא שכתוצאה מן הפניות לבתי המשפט התהליכים עשויים להתעכב לזמן רב.

מובן שהעתירות לבתי המשפט הן רק מקצת שבמקצת מן התוכניות שמעוררות התנגדויות וכעס. עוצמת הכעס צריכה להיות חזקה מאוד בכדי שתושבים שהם אזרחים פשוטים יתארגנו ויאספו כסף וישכרו עורך דין בכדי להתמודד עם מערכת כוחנית ולנסות לבטל או לשנות תוכנית שהוועדה אישרה.

סיכום: הותמ"ל והלחץ של הדרג הפוליטי גורמים לכך שהאיזונים שקיימים על פי חוק התכנון והבנייה והאפשרות לערער על החלטות של וועדות התכנון מושעים או מבוטלים בפועל, ולכן האפשרות היחידה שקיימת לתושבים שחשים שתוכנית שאושרה תגרום להם נזק היא לפנות לבתי המשפט.

נזקים לשכונות ולערים

אפשר לחלק את הנזקים שייגרמו לאיכות החיים כתוצאה מתוכניות גרועות שאושרו בחיפזון לשניים:

- נזקים כתוצאה מקביעת יעדים בלתי ריאליים שלא יתממשו במשך שנים רבות.
- נזקים שייגרמו כתוצאה מכך שמאפשרות בפזיזות תוכניות שלא נבדקו ברצינות ולא נשקלו כראוי.

הגבול בין שני סוגי הנזקים הוא לעיתים קרובות מטושטש, לעתים קרובות נזק מסוג אחד מעורב וגורם לנזק מן הסוג השני. הלחץ המופעל מן הדרג הפוליטי ומהמנהלים האדמיניסטרטיביים שהוצבו בראש מערכת "לייצר" תוכניות בהיקפים מופרזים ולדרוש "תפוקה" שנמדדת במספר יחידות

הדיוור בתוכניות שאושרו משפיע על כך שחלק מהתוכניות נבדקות בחיפזון, ומאושרות אף על פי שיש בהן פגמים. בהמשך אנסה לתאר את סוגי הנזקים בעזרת מספר דוגמאות. אבל לפני כן אתאר בקצרה את "התוכנית האסטרטגית לדיוור" ואסביר בקצרה את נושא "הסכמי הגג", שהוא מנגנון חשוב שהממשלה פיתחה בכדי לזרז את אישור התוכניות והסרת ההתנגדות של הרשויות המקומיות.

התוכנית האסטרטגית

בשנת 2017 הכינה המועצה הלאומית לכלכלה (שבמשרד ראש הממשלה) בשיתוף עם מינהל התכנון (שבמשרד האוצר) תוכנית אסטרטגית לדיוור לשנים עד 2040. בפברואר 2017 התוכנית אושרה על ידי הממשלה. נראה כי המסמך הזה משקף את הרעיונות שעל פיהם פועלים שר האוצר, מטה הדיוור וכול המוסדות שהם מנחים: מינהל התכנון, משרד השיכון ורשות מקרקעי ישראל.

לפי המסמך הזה דרושות עד 2040 1.5 מיליון דירות נוספות. התחזית הזאת, שממנה נגזרת ההערכה כמה צריך לתכנן, נראית על פניה מוגזמת בערך ב-250 אלף דירות. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה היו ב-2015 במדינה 2,252 אלפי דירות (הנתון מתייחס לדירות בעירויות ובמועצות המקומיות, כלומר בלי הדירות במושבים ובקיבוצים ובכפרים שאינם מועצות מקומיות).

לפי תחזית האוכלוסיה שהכינה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שעליה מסתמך הצוות שהכין את התוכנית האסטרטגית, האוכלוסיה במדינה תגדל עד 2040 ב-55.2%.

אם נניח שמספר הדירות צריך לגדול באותו שיעור יהיו דרושות בשנת 2040 3,495 אלפי דירות, ומלאי הדירות הכולל צריך לגדול ב-27 השנים הבאות ב-1,243 אלפי דירות ולא ב-1.5 מיליון.

הצוות מצא על סמך סקר שמינהל התכנון ביצע שמאז 1990 קצב המימוש של תוכניות שאושרו היה איטי מאוד. תוך 5 שנים מאישור תוכנית התחילה הבנייה רק של 20% מהדירות ותוך 15 שנים רק 80% מהדירות. הם מקבלים את האיטיות הזאת כתופעת טבע, במקום לבדוק מה הן הסיבות. ומה הם החסמים שמעכבים את המימוש של תוכניות שאושרו? היעדר תשתיות תחבורה? היעדר תקציב לבניית בתי ספר וגני ילדים? התמריץ השלילי שיש לעירויות לפתח ולאפשר בנייה למגורים? ולפעול להסרת החסמים האלה. במקום לפעול להסרת החסמים הצוות סבר שצריך לתכנן 35% יותר מגורים ממה שצריך.

ולכן מן התחזית על מספר הדירות שיידרשו בעוד 27 שנים, הצוות גזר "דרישה" ממערכת התכנון, להכין תוכניות שיסיקו ל-2.7 מיליון דירות, שממנה ייגזרו יעדים לתוכניות מתאר, ל"הפשרת" שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים וכו'. לפי החשבון שלי יעדי התכנון שהם קבעו הם הרבה יותר גדולים (35% מ-1.5 מיליון זה 525 אלף ולא 1.1 מיליון).

לשנים 2017-2020 הצוות שהכין את התוכנית האסטרטגית חושב שצרכי הדיוור הם 52 אלף יחידות דיוור בשנה. אבל הם חושבים שצריך לתכנן בשנים האלה פי שניים יותר. כל שנה להכין תוכניות ל-104 אלף יחידות דיוור. אם

מתייחסים ברצינות ל"דרישה" הזאת המשמעות היא שתוך 5 שנים תהיינה תוכניות מיותרות ל- 260,000 דירות, שיתוספו לעשרות אלפי דירות בתוכניות מאושרות שאינן מתבצעות. ואפשר יהיה לשלוח את הוועדות המקומיות והמחוזיות לחופשה ממושכת. הכנת תוכניות בהיקף מוגזם ובלתי מציאותי, כלומר תוכניות שאולי יתממשו בעוד עשרות שנים איננה רצויה.

שני דברים חיוביים במסמך הזה הם:

- התייחסות לנושא התחדשות עירונית: התוכנית מציגה את המגבלות הקשות על המשך הבנייה בשטחים הפתוחים שהולכים ואוזלים, ואת ההכרח להגדיל במידה רבה את הבנייה בערים ע"י התחדשות עירונית. הם מעריכים שבהווה כ-12% מן הבנייה למגורים היא על ידי התחדשות עירונית והם מציעים להגדיל אותה לשיעור של כ-46% בשנים שאחרי 2036.
- התייחסות לפיזור הגיאוגרפי של הבנייה למגורים: התוכנית מציעה שינוי די גדול בפיזור הגיאוגרפי של הבנייה והפנייה של חלק יותר גדול מהבנייה לפריפריה בדרום ובצפון. על-פי התוכנית חלקו של מחוז הדרום בבנייה צריך לגדול מ-15% בעשור האחרון ל-20% ב-23 השנים הבאות, וחלקם של מחוזות הצפון וחיפה לגדול מ-29% ל-31%. המשמעות היא שחלקם של מחוזות המרכז תל אביב וירושלים צריך לקטון מ-56% ל-49%.

אני מקווה שהשרים שאישרו את התוכנית הבינו את המשמעות של ההצעות האלה. השינוי הזה לא יקרה אם הממשלה לא תכניס את היד לכיס, או במילים יותר מעשיות תשקיע תקציבים גדולים בשיפור התשתיות בערים רבות בגליל ובנגב. בין השאר (ואולי בעיקר) במערכות החינוך בערים האלה, ובשיפור שירותי הרפואה (למשל: בניית בית חולים נוסף בנגב).

- האם רצוי להכין תוכניות מפורטות לטווח של 23 שנים?

לדעתי אין זה רצוי להכין תוכניות מפורטות או אפילו תוכניות מתאר לטווח של עשרות שנים מפני שיש לשער שהן לא יתאימו לצרכי החיים כפי שיהיו אז. רצוי להכין תוכניות מפורטות שיש להן סיכוי סביר להתממש תוך חמש עד שש שנים. אבל הכנת תוכניות מפורטות שעשויות להתממש רק בעוד 20 שנה או יותר איננה רצויה ואפילו יכולה להזיק. לטווח רחוק יש ערך לתוכניות אב כלליות שמשאירות הרבה אופציות פתוחות ואינן יוצרות זכויות בנייה וקובעות שימושי קרקע.

אין לאף אחד מושג על אופי החיים העירוניים בעוד 20 שנה, ועל אחת כמה וכמה בעוד 30 שנה. אי היכולת של בני אדם לראות מראש את הצרכים והבעיות בעוד 20 או 30 שנה היא עובדה בסיסית של הניסיון. קצב השינויים הואץ בשנים האחרונות. שינוי טכנולוגי רודף שינוי טכנולוגי. אלה גורמים לשינויים חברתיים מרחיקי לכת. מה תהיה ההשפעה של אלה על אורח החיים, על שוק העבודה, ולכן גם על הביקוש לשימושי קרקע?

מה תהיה ההשפעה של התפתחות הרובוטים, של התפתחות המכוניות האוטונומיות, של הקניות באינטרנט ושל עוד חידושים טכנולוגיים שעדיין אינם ידועים, על הביקוש לשימושי קרקע שונים? למסחר? לתעשייה? מה יהיו השינויים בתחבורה העירונית. אפילו מה תהיה ההשפעה על הקמת מערכת

"הרכבות הקלות" על הביקוש לשימושי קרקע בערים השונות איננה ידועה בוודאות.

- הסכמי הגג

מעיני יועצי שר האוצר ומומחי הדיור לא נעלמה העובדה שתוכניות רבות אינן מתבצעות בגלל התנגדות של ראשי הערים שבהן הן צריכות להתבצע. וזאת משתי סיבות:

- חוסר הכדאיות הכלכלית עבור העיריות של פיתוח מגורים והכדאיות של פיתוח מסחר ותעשייה, וזאת בגלל המיבנה של מס הארנונה. כבר למעלה מ-30 שנה שמומחים שונים כתבו על העיוותים במיבנה מיסי הרשויות המקומיות¹⁵, אבל שרי הפנים והממשלות השונות לא חיקנו את המצב.
- "חסמים", שונים שהעיקריים ביניהם: "פתרונות תחבורה" - במקרים רבים צורך בהקמת מחלפים, או חיבור סביר לרשת הכבישים הארצית. מחסור במבני חינוך, צורך בהרחבת מערכת הביוב ומיתקני טיהור שפכים וכיו"ב.

בגלל המדיניות הכלכלית של הממשלה בעשרים השנים האחרונות לא הוקצבו תקציבים מספיקים לפיתוח תשתיות מן הסוגים האלה, דבר שגרם לעיריות רבות להתנגד להרחבת שכונות המגורים.

כמענה לבעייה הזאת יזמה הממשלה "הסכמי גג" עם עיריות רבות. על פי ההסכמים האלה הממשלה התחייבה להקציב סכומים מתאימים לבניית תשתיות שהוסכם עליהן, והרשויות התחייבו לאשר בניית מגורים בהיקפים שהוסכם עליהן.

עד אפריל 2018 נחתמו 27 הסכמים. ביישום כמה מההסכמים הראשונים שנחתמו בשנים 2013-2014, כבר התגלו כמה בעיות קשות שכמה מהן אפרט בהמשך.

להלן בלוח 7 מספר פרטים על ההסכמים. האתר של משרד השיכון מפרט רק 8 הסכמים. במקורות אחרים (בעיקר באינטרנט באתרים של הרשויות ובאתרים: ynet, Themarker, Calcalist Qibialik) איתרתי פרטים על 18 הסכמים נוספים. לא כללתי נתונים על שני הסכמים. הסטאטוס של הסכם שנחתם עם עיריית הרצליה אינו ברור, מפני שראש העיר נסוג מהסכמתו לאחת מן השכונות הכלולות בהסכם. ההסכם עם קריית אתא עומד בסתירה להסכם בין עיריית קריית אתא והמועצה האזורית זבולון.

עיון בנתונים על הסכמי הגג מגלה מספר ליקויים שעתידיים לפגוע באיכות החיים של תושבי הערים שבהם תיבנינה השכונות האלה. על פי הסכמי הגג העיריות מחויבות לאשר את התוכניות לבניית השכונות שמפורטות בהסכמים, או על כל פנים לא להתנגד. ואף להוציא התרי בנייה תוך 90 יום!

- יעדים בלתי מציאותיים

במרבית הסכמי הגג נקבעו היקפי בנייה גדולים מאוד, ובמשתמע מכך גידול רב של מספר התושבים בעיר.

לוח 7: הסכמי גג

העיר	נחתם בשנת	מספר דירות	לשיווק בשנים	מספר הדירות הקיימות בעיר ביוני 2017	הערות
קרית גת	2013	9,000		16,200	ב-2017 העירייה עתרה לבג"ץ: "המדינה אינה מקיימת ההסכם".
ראש העין	2014	15,700	2017-2014	13,302	לא ידוע כמה בוצע כבר.
קרית ביאליק	2014	7,250		15,687	תוספת האוכלוסיה 50%
מודיעין	2014	12,000		23,475	הקרקע היתה אמורה להיות משווקת עד 2017. האוכלוסייה תגדל ב-40%
ראשון לציון	2014	17,000		78,570	7600 דירות פינוי ובינוי
באר שבע	2015	19,000		75,770	
אשקלון	2015	31,000		46,543	יגדיל את האוכלוסיה בכ-80% . כ-10% התחדשות עירונית. בכול שכונה 30% דירות קטנות.
רמלה	2015	7,500		21,367	
עפולה	2016	10,500	עד 2022	17,560	
טירת הכרמל	2016	12,500	עד 2022	7,493	צפוי להכפיל את אוכלוסיית העיר
יבנה	2016	12,700		12,855	הכפלת האוכלוסייה התנאי של העיר : מחלף דרומי על כביש מס 4.
נתניה	2016	12,300		73,765	1,700,000 מ"ר למסחר ותעסוקה
מגדל העמק	2017	5,000		8,610	תוספת עוד 2000 דירות עפ"י חוק שבס. צפוי להכפיל את האוכלוסיה
בית שמש	2017	17,000		20,936	
עכו	2017	17,800		15,934	
לוד	2017	27,900		22,294	התקציב 7 מיליארד שקל. הותמ"ל אישר 4000 יח"ד להשכרה.
אשדוד	2017	39,000		65,756	

לוח 7: הסכמי גג (המשך)

העיר	נחתם בשנת	מספר דירות	לשיווק בשנים	מספר הדירות הקיימות בעיר ביוני 2017	הערות
נהרייה	2017	8,000		20,499	תוספת האוכלוסיה 25%
יוקנעם	2017	2,160		6,794	
דימונה	2017	25,000	ביצוע עד 2024	12,175	הכפלת האוכלוסיה פי שלוש. התקציב 5 מיליארד
נתיבות	2017	13,000	ביצוע תוך 10 שנים	7,719	תוספת האוכלוסיה 150%. בנתיבות היו ב- 2016 7,500 יח"ד. תקציב 3.5-4.5 מיליארד
אופקים	2017	14,000		7,748	30% יחידות דיור קטנות. מימון למוסדות חינוך, קריית ספורט ועוד
אילת	2017	18,400		18,668	מימון כביש עוקף מערבי, פיתוח רצועת החוף. בניית 6,900 חדרי מלון?
אור יהודה	2017	5,000		10,624	כולל 1,870 יח"ד ב"פארק איילון"
באר יעקב	2017	11,600		5,990	10% מהקרקע יוקצו כקרקע משלימה להתחדשות עירונית
שדרות	2018	6,500		7,230	1.9 מיליארד שקל. ההסכם כולל 430 אלף מ"ר לתעסוקה
חיפה	2018	15,000		118,125	תוספת 50,000 תושבים. 3 מיליארד שקלים 5,000 יח"ד בשכונה חדשה בדרום מערב

הערה: נתוני מספר הדירות על פי ההסכמים אינם ברורים מפני שבחלק מהמקרים הם עשויים לגדול הודות ל"תיקון שבס".

כמה מן הערים כמו למשל טירת הכרמל שבה מדובר על הכפלת מספר התושבים בעיר, מגדל העמק ויבנה שגם בהן מדובר על הכפלת מספר התושבים, וראש העין שבה מדובר על הגדלת מספר התושבים ב-60% בקירוב, הן למעשה ערי פרבר של האזורים המטרופולינים חיפה ותל אביב, ולכן ייתכן שיעדי האיכלוס ניתנים להשגה.

אבל בכמה ערים ממדי הגידול במספר התושבים הם בלתי מציאותיים. אציין במיוחד את היקפי הבנייה המתוכננים בארבע ערים: דימונה שבה לפי ההסכם האוכלוסייה צריכה לגדול פי 3 (ולפי פרסום אחר "רק" פי שניים וחצי), לוד - גידול פי 2, אופקים גידול פי 3, ועפולה- גידול פי 2. ארבע הערים האלה סובלות ממחסורים בתשתיות שונות ומ"בעיות חברתיות". ייתכן שההשקעות בתשתיות הפיזיות שימומנו על פי ההסכם יעזרו להתגבר במידה כזאת או אחרת על המחסורים בתשתיות. אבל את הבעיות החברתיות אי אפשר לפתור תוך שנה או שנתיים. בשורות הבאות אנסה לתאר בקצרה את הבעיות בעפולה. הבעיות בלוד באופקים ובדימונה אינן פחות קשות.

גרעונות תקציביים

הסכמי הגג עתידיים לגרור עיריות רבות לגרעונות תקציביים. דבר שיגרור לקיצוצי תקציב ולהרעה ברמת השירותים שהעיריות נותנות לתושבים.

משרד הפנים עשה בחודשים האחרונים בדיקה של ההשפעה של הסכמי הגג על מצבן הכספי של העיריות שחתמו עליהן, ובמיוחד על יכולתן לממן את השירותים שהן מחויבות על פי חוק לספק כגון: סילוק אשפה, תחזוקת הרחובות והמדרכות, גינון, שירותים מסוימים בגני הילדים ובבתי הספר. כאמור, הארנונה מבנייני מגורים שמשלמים התושבים איננה מספיקה למימון השירותים, ולכך העיריות שחתמו על הסכמי הגג עלולות להסתבך בגרעונות בתקציביהן. להלן מספר נתונים על הפגיעה בתקציבי מספר עיריות בעקבות הסכמי הגג העתידיים, לפי בדיקת משרד הפנים¹⁶.

לוח 8: השפעת הסכם הגג על המצב הכספי של מספר עיריות

העיר	מצב התקציב ב 2016	הגרעון הצפוי בשקלים לשנה
עכו	מאוזן	10 מיליון
ראש העין	עודף 40 מיליון	30 מיליון
יבנה	עודף 36 מיליון	11 מיליון
קרית גת	עודף 23 מיליון	40 מיליון
טירת הכרמל	עודף 22 מיליון	7.5 מיליון
אשקלון	מאוזן	30 מיליון

לכאורה הערים האלה יכולות להתגבר על הגרעונות האלה.

הארנונה מעסקי מסחר ותעשייה עשויה להוות מקור למימון הגרעון החסר למימון השירותים לתושבים. אם ייבנו בהן אזורי מסחר ותעשייה בשטחים גדולים. עכו בכדי להתגבר על הגרעון הצפוי זקוקה ל-85,000 מ"ר. אבל לעכו יש מתחרות רציניות. נהרייה מצד צפון וקריית ביאליק מדרום. אשקלון תזדקק ל-330,000 מ"ר של מסחר ותעשייה כדי להתגבר על הגרעון הצפוי.

אבל יש לה שתי מתחרות רציניות אשדוד מצד אחד וקריית גת מצד שני. בינה צריכה שייבנו בה, תוך 5 שנים 160,000 מ"ר של עסקי מסחר ותעשייה חדשים והיא מתחרה עם אשדוד ורחובות. זאת אשלייה לחשוב שהערים האלה יכולות למשוך אליהן, תוך 5 שנים, עסקים חדשים בהיקפים כאלה. בעיה מיוחדת היא הערכות נמוכות של התקציבים לבניית התשתיות שהוסכם עליהן. עיריית קריית גת שחתמה על הסכם גג ב-2013, שעל פיו בונים את השכונה הגדולה 7500 יחידות דיור - "כרמי גת", עתרה לבג"ץ נגד המדינה בטענה שהמדינה אינם מקיימת את חלקה בהסכם. במהלך יישום ההסכם התברר שהסכומים שנקבעו בהסכם לבניית מוסדות ציבור ותשתיות היו מבוססים על אומדני-חסר, וכי הסכומים הדרושים למעשה לביצוע התשתיות המוסכמות הם יותר גדולים ממה שהמדינה מקציבה.

המקרה של עפולה

נבחן את הדוגמא של עפולה. בשנת 2016 נחתם הסכם גג עם עיריית עפולה, שלפיו תוך 4 שנים (עד 2020) ישווקו בעפולה שטחים לבניית 10,500 דירות, ב-6 שכונות חדשות. 30% מהדירות תהיינה דירות קטנות, כדי שתהיינה זולות יותר ותתאמנה לזוגות צעירים. ביולי 2017 אישרה הותמ"ל תוכנית לבניית 7800 דירות בעפולה (כנראה זה חלק מהסכם הגג). התוכנית הזאת כוללת גם שטחי תעסוקה. הותמ"ל הצהיר שהתוכנית הזאת תהיה "עוגן צמיחה" למרחב עמק יזרעאל ומשיכת אוכלוסיה לצפון.

עוד לפני שנחתם הסכם הגג, נמצאת בעפולה בבנייה שכונת מגורים גדולה "רובע יזרעאל" הנבנית על שטחים חקלאיים שהיו של מרחביה, שיהיו בה 4600 דירות.

אם נצרף את תוכנית הגג עם "רובע יזרעאל", עומדות להיבנות בעפולה כ-15,000 דירות, שאם הן אמנם תיבנינה ויאוכלסו, אוכלוסיית עפולה תכפיל את עצמה מ-45,000 תושבים ל-90,000. ספק רב אם היעד הזה הוא מציאותי.

עפולה סובלת מהרבה בעיות חברתיות-כלכליות שגורמות לכך שהיא איננה במוקד הביקוש לדירות. לפי המדד החברתי-כלכלי שעל פיו הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדרגת את הרשויות המקומיות, הדירוג של עפולה הוא 5. בשנת 2015 2570 משפחות בעפולה קיבלו קיצבאות הבטחת הכנסה ודמי אבטלה. אם נצרף את מקבלי קיצבת נכות - 2474 משפחות - בערך 25% עד 30% מאוכלוסיית עפולה מתפרנסת מקצבאות. השכר הממוצע של שכירים תושבי עפולה היה בשנת 2015 רק כ-7000 שקל בחודש. הישגי החינוך בעפולה הם הרבה מתחת לממוצע הארצי. רק 64.5% מבוגרי תיכון היו זכאים לתעודת בגרות, ורק 47% עמדו בדרישות הסף לקבלה באוניברסיטאות!

המצב הזה איננו מהווה כוח משיכה לאנשים צעירים שמחפשים סביבת מגורים אטרקטיבית לגדל בה ילדים. אם הממשלה רוצה לשפר את מצבה של עפולה מוטב להשקיע תקציבים גדולים בשיפור מערכת החינוך ובפיתוח כלכלי ויצירת מקומות עבודה אטרקטיביים שישלמו שכר יותר גבוה לעובדיהם.

דבריו של המנהל של חברת תיווך הנדל"ן רי-מקס 70% מקוני הדירות בעפולה במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" אינם מתכוונים לגור בעפולה. הם חושבים שהם קונים במחיר מציאה ומתכוונים להשכיר את הדירות.

השאלה היא מאיפה יגיעו כל כך הרבה שוכרים. גם לירן עובדיה מנהל סקטור נדל"ן בבנק ירושלים חושש שזוגות שקנו דירות במבצע "מחיר למשתכן" בפריפריה יתקשו למצוא שוכרים בשל עודף היצע¹⁷. זהו מתכון לירידה של שכר הדירה (בעפולה וביישובים אחרים בפריפריה), ומה שיותר גרוע, לתהליך של סלקציה שלילית של האוכלוסייה. המצב הזה ימשוך לעפולה דווקא אנשים מן העשירונים הנמוכים, שאין להם יכולת כלכלית לגור במקומות אחרים, שבהם שכר הדירה יותר גבוה.

תפיסת שטחים לפני הזמן

אחת מן ההשלכות של הרצון להכין תוכניות בהיקפים מופרזים, ושל הפזיזות של הותמ"ל היא תפיסת שטחים שיידרשו למעשה בעוד שנים רבות. מדובר בעיקר על שטחים חקלאיים, שרשות מקרקעי ישראל דרשה מחקלאים לפנות אותם מכיוון שהם נדרשים לצורך בנייה למגורים. כדי להמחיש את העניין, אתאר בקיצור שתי דוגמאות :

קיבוץ אדמית (שנמצא על גבול לבנון) נדרש לפנות שטח של 700 דונם שנמצא בין בית העלמין של העיירה שלומי ובין הגבול. בשטח היה מטע של אבוקדו, שהיה מניב בשנה 1500 טון פרי. לפי דרישת רשות מקרקעי ישראל הקיבוץ נאלץ לעקור עוד ב-2013 את העצים. נכון לחורף 2017 התחילו עבודות פיתוח רק בחלק קטן מהשטח. יבול של 4 שנים נוספות הלך לאיבוד¹⁸.

המושבים בית יתיר, מעון וכרמל שבדרום הר חברון מעבדים ליד העיר אופקים שטחים ומגדלים שם תפוחי אדמה, גזר, בוטנים ועוד סוגי ירקות. הם נדרשו לפנות שטח של 2200 דונם שנדרש להכנת תוכנית בנייה. החקלאים עתרו לבית המשפט.

בדרום מזרח אופקים אושרה עוד ב-2012 תוכנית לבניית 1400 יח"ד בצפיפות נמוכה על כ-1000 דונם שעידו אותם החקלאים מדרום הר חברון. ב-2016 אושרה תוכנית נוספת לבניית 1000 יח"ד על 500 דונם. לפי טענת החקלאים בשני השטחים האלה עדיין לא נבנה דבר. כפי שעורך הדין שמייצג את החקלאים כתב בעתירה "לאור העודף התכנוני העצום הקיים באופקים - עודף ללא ביקוש - אין שום סיכוי למימוש התוכנית" בשטח הנוסף שהחקלאים נדרשו לפנות.

אלה אינם המקרים היחידים. לבג"ץ הוגשו עוד מספר עתירות על ידי המושבים ניר צבי, מגשימים, כפר ביאליק ועוד.

הפזיזות אחות החרטה

פיתגם ערבי אומר: "אל-עג'לה אחות א-נידמה" שתרגומו: המהירות אחות החרטה. אני מעדיף לתרגם: "הפזיזות אחות החרטה".

בשנים האחרונות הוועדות המחוזיות נלחצות לאשר במהירות תוכניות רבות וגדולות על מנת לעמוד ביעדים הכמותיים שהדרג הפוליטי הכתיב להן. הותמ"ל הוקמה מלכתחילה בכדי לאשר במהירות תוכניות לאלפי יחידות דיור. החיפזון גורם, כנראה, שהוועדות לא מקדישות תשומת לב ראויה לבדיקת התוכניות. בעידן שבו כול מי שקרוב לנושאי התכנון והבנייה מודע לכך שמשאבי הקרקע הולכים ומצטמצמים, שיקול חשוב שצריך להתחשב בו בבדיקת התוכניות הוא ניצול הקרקע. כאשר אף על פי כן, מגיעות לאישור

תוכניות שבהן ניצול השטח הוא בין 1.5-2 יחידות דיור לדונם ברוטו, בעוד שבתוכניות אחרות יש 3-4 יח"ד לדונם, מתקבל הרושם שעל אף המחסור בקרקע הניצול של השטח איננו מקבל את תשומת הלב הראויה¹⁹.

המהירות גורמת לכך שהוועדות והותמ"ל מאשרות מפעם לפעם גם תוכניות שיש בהן פגמים. בכדי שהדברים לא יישארו רק בהכללה אביא בהמשך כמה דוגמאות שהגיעו לבית המשפט.

כאשר מאשרים תוכנית ובונים שכונת מגורים מבלי לבדוק שבשטח שעליו רוצים לבנות או בסמוך אליו אין מפגע, למשל כמו אגן חימצון של שפכים או מסלול המראה ונחיתה של מטוסים גורמים לכך שתושבי השכונה יסבלו מן המפגע במשך שנים רבות. כאשר מאשרים תוכנית בנייה מבלי לוודא שיש פיתרון לבעיות התחבורה, לאספקת מים ולסילוק השפכים, לבתי ספר, לגני ילדים ושירותים נוספים גורמים נזק לאיכות השכונה אשר יגרמו לכך שהשכונה שתיבנה תהיה שכונה "דפוקה". אנשים שיש להם אפשרויות כלכליות יעדיפו לגור בשכונות אחרות, והשכונה תהפוך תוך שנים להיות "שכונת עוני" ("יסלאמס")²⁰.

יתרה מזאת, יש חשיבות רבה לסדר הפעולות. אם פתרונות התחבורה מתבצעים בשלב מוקדם של פיתוח עיר או שכונות חדשות, התפתחות העיר והשכונות מתבצעת אחרת מאשר אם פיתוח התחבורה נעשה במאוחר, לאחר שהשכונות החדשות נבנות והאוכלוסייה מתבססת על מכוניות פרטיות. במיוחד אמורים הדברים ביחס לפיתוח הרכבת. אם הרכבת היתה פועלת בפתח תקווה לפני עשרים שנה כפי שהיא פועלת היום השכונות החדשות בצפון פתח-תקווה היו מתפתחות אחרת.

דוגמה אחרת: בשטח התע"ש בין רמת השרון, הוד השרון והרצלייה מתוכננת כ-20 אלף יחידות דיור (התוכנית מתגלגלת כבר כ-20 שנה בין וועדות ערר ובתי המשפט. כיום המצב הוא שבית המשפט ציווה לעצור את אישור התוכנית עד שיבוצע סקר של החומרים הרעילים בקרקע. ולא כאן המקום להאריך בנושא זה). כעת עדיין אפשר להקים קו רכבת מהשטח הזה לאיזור תחנת הרכבת "ירקונים", שיחבר את שטח התע"ש לרשת הארצית של רכבת ישראל. אם קו רכבת כזה יוקם לפני שתתחיל הבנייה, הדבר ישפיע על אופי השכונה כאשר תיבנה.

- תוכנית אפולוניה

בשנת 2015 יזם "מטה הדיור" תוכנית בנייה בשטח "אפולוניה". מדובר בשטח בן כ-1000 דונם מצפון מערב להרצליה (בין חוף הים וכביש מס 2, מצפון לשכונה "נוף-ים). על כ-450 דונם מן השטח התקיים מפעל של תעש שבו ייצרו חומרי נפץ. בשטח תעש דלפו לקרקע חומרים רעילים שונים, דלק ומתכות כבדות, שזיהמו את הקרקע ואת מי-התהום. המפעל הפסיק לפעול ב-1992. מאז המדינה מתמהמהת בעריכת סקר של הזיהומים ובטיהור הקרקע. ב-2006 עתרה העמותה "אדם טבע ודין" לבית המשפט העליון וביקשה שבית המשפט יורה למדינה לטפל בזיהומים. ב-2015 התחייבה המדינה לבית המשפט לסיים את הבדיקה תוך שנה ולטהר את הקרקע תוך 4 שנים. בחלק אחר של השטח מתקיים מוסד סגור לנערים עבריינים. בחלק המערבי של השטח נמצאות חורבות העיר אפולוניה, היא ארסוף, שהיא שמורה וגן לאומי. ובה חורבות מן התקופות הכנענית, ההלניסטית והצלבנית

והמסגד סידנא עלי. מרבית השטח הוא בבעלות המדינה, אבל כ-200 דונם הם בבעלות פרטית.

על השטח הזה הוכנו שתי תוכניות בנייה למגורים. האחת ל-2687 יחידות דיור והשנייה ל-1020 יח"ד. כמו כן התוכניות כוללות 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה", שלושה בתי מלון וכניסה חדשה מכביש 2 (אולי מחלף?).

התוכנית אושרה על ידי הותמ"ל במארכ 2016. כנגד ההחלטה של הותמ"ל הוגשו עתירות מינהליות לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי אזרחים מן השכונות הסמוכות, עיריית הרצליה והעמותה "אדם טבע ודין" שהעלו מספר טענות כנגד אישור התוכנית.

השכנים מן השכונה הסמוכה "נוף ים", מוטרדים מאוד מכך שעד שייבנה המחלף המתוכנן, והכניסה מכביש 2, כל התנועה של המשאיות והטרקטורים שייכנסו לשטח תהיה דרך הרחובות הצרים של השכונה שאינם יכולים לשאת את נפח התנועה כיום. כבר עכשיו הם צרים מלהכיל את תנועת המכוניות מן השכונה ואל השכונה. בעלי הקרקעות הפרטיים טענו שהתוכנית מקפחת אותם, שכן לפי התוכנית השטחים הפרטיים יופקעו לצורך הרחבת כביש מס' 2 ובניית המחלף ואילו כול הבנייה תהיה על השטחים שבבעלות המדינה.

הטענה שהכריעה ושיכנעה את השופט, היתה שהותמ"ל לא חיכתה אפילו להשלמת הסקרים של זיהום הקרקע והמים, ולא לעבודות הטיהור. השופט אליהו בכר תמה איך אפשר בעת ובעונה אחת לבנות בתי מגורים ולפנות את הפסולת המזוהמת. באוקטובר 2017 הורה השופט לבטל את החלטת הותמ"ל.

בכך לא באה הפרשה לסיומה. והעניין הגיע עכשיו לבית המשפט העליון. המדינה ערערה על החלטת השופט. העותרים הגישו ערעור נגדי. והעניין תלוי ועומד לפני בית המשפט.

- עוד דוגמה לאן הפיזיות מביאה את הותמ"ל

לפני הותמ"ל הובאה לאישור תוכנית לבניית בקירוב 2770 יחידות דיור ליד קריית אתא. מדובר בשטח חקלאי הנמצא בדרום קריית אתא ומצפון לקיבוצים אושה, רמת יוחנן וכפר המכבי. לפי החוק הותמ"ל מוסמכת לדון בתהליך המואץ ב"תוכניות בנייה גדולות", אחרי ש"קבינט הדיור" הכריז על השטח כמתחם לבנייה למגורים. מספר ימים לפני הדיון לשמיעת ההתנגדויות לאישור התוכנית, הביא עורך הדין של הקיבוצים לתשומת ליבם של הותמ"ל ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, כי בעוד שההכרזה של קבינט הדיור התייחסה למתחם ששטחו כ-1400 דונם, התוכנית מתייחסת למתחם ששטחו 1690 דונם. כלומר הותמ"ל איננה רשאית לדון ולאשר את התוכנית.

בנוסף לכך התריעו הקיבוצים כי התוכנית תפגע קשה בקיבוץ אושה. התוכנית אם תאושר, תחייב לעקור מטעי אבוקדו והדרים הקיימים בשטח ולהרוס לולי עופות של קיבוץ אושה (שהם עיקר פרנסתו של הקיבוץ). בנוסף לכך הם טוענים שהתוכנית מיותרת. קיימות באזור קריית אתא תוכניות מאושרות ל-12,000 יחידות דיור ובנוסף בקירוב 3,200 דירות שאינן מאוישות. להערכתם התוכניות המאושרות יספיקו לקריית אתא לכמה שנים, וזאת בנוסף לתוכניות לאלפי יחידות דיור בקריית ביאליק ובערים האחרות באזור הסמוך.

סיכום

בחלק הראשון של המאמר תיארתי את מהות "משבר הדיור" ואת שני הגורמים העיקריים להתייקרות הדירות: שער הריבית ופערי ההכנסה הגדולים ואת השלכותיהם. כמו כן הבאתי נתונים לכך שהיכולת של "מעמד הביניים" לרכוש דירות השתפרה הודות לירידת הריבית.

בחלק השני תיארתי את ההשלכות של המדיניות ששר האוצר כפה על מערכת התכנון ואת הנזקים העיקריים שהמדיניות הזאת גורמת לאיכות החיים של תושבי המדינה בעשורים הבאים. ייתכן שיש עוד נזקים (שנעלמו מעיני) שאינני מודע להם. כמו כן, מכיוון שבמאמר הסתמכתי על עשרות נתונים ממקורות רבים ומגוונים ייתכן שנפלו בו כמה שגיאות. אם מי מהקוראים גילה במאמר שגיאה או מודע לנזקים נוספים, אודה לו אם יביא את הדבר לידיעת העורך או לידיעתי.

הערות מערכת: עם קבלת מאמר זה, מערכת תכנון פנתה לגופים מוזכרים במאמר בהזמנה להגיש את הערותיהם על הנאמר ע"י ד"ר בורוכוב. טיוטת המאמר עם הזמנת המערכת הופצו לראש מנהל התכנון במשרד האוצר, לדובר שר האוצר ולכלכלן הראשי של משרד האוצר, למרכז השלטון המקומי ול"בני הארץ" – התאחדות הקבלנים. כל הנמענים התעלמו מההזמנה, ובחרו לא להגיב על הביקורת במאמר.

הערות

1. גירסה קודמת של המאמר הוצגה בכנס האיגוד בירושלים (15.3.2018). אני חייב תודה לשרון אשל ורוית חננאל שהעמידו לרשותי נתונים ששימשו אותן בעבודה שהציגו בכנס האיגוד. כן אני מודה לנחמה בוגין, אריה קמיל, ברי צ'רניאבסקי וזאב ברקאי שקראו טיוטות של המאמר והערותיהם שיפרו אותו. עם זאת אני בלבד אחראי לנתונים ולפרשנות שלהם כמו לדעות המובעות במאמר.
2. לניתוח סטטיסטי ואקונומטרי של הגורמים להתייקרות הדירות עד 2010 ראה: נגר ויצמן וגיא סגל 2011 ודובמן פולינה יוסי יכין וסיגל ריבון 2011.
3. ראה: א. בורוכוב 1998.
4. ראה: למ"ס שנתון סטטיסטי 2016 לוח 5.1.
5. בשנים 1995-2005 הסתיימה בנייתן של כ-482,000 דירות, ראה שנתון סטטיסטי 2007 לוח 22.4.
6. צוטט באתר bizportal
7. נתון מתוך נתוני הרשויות המקומיות (עודכן באפריל 2017) ומבוסס על רישומי חיובי ארנונה.
8. ל.מ.ס. השנתון הסטטיסטי 2017.
9. הנתונים מתוך: למ"ס שנתון סטטיסטי 2016 לוח 5.34. ההגדרות של העשירונים בלוח 5.34 הם לפי "הכנסה נטו לנפש סטנדרטית" ולכן

- הגדרת העשירונים שונות מאלה של לוח 5.31, להסבר ראה בשנתון הסטטיסטי.
10. מדובר כנראה באנשים שקנו דירות לפני הרבה שנים דירות זולות (למשל דירות עמידר שנמכרו לדיירים בהנחה). חשוב לזכור שיש ניידות בין העשירונים. בין המשפחות בעשירון 1 יש כאלה שהיו לפני כמה שנים במצב כלכלי הרבה יותר טוב.
11. הנתונים מלוח 5.34 הנוכרי.
12. הריבית להלוואה לרכישת דירה (משכנתא) במסלול הצמוד, בריבית קבועה, היה במחצית 2016 כ-3.35% ועל הלוואה במסלול הלא צמוד בריבית קבועה כ-3.95%. המקור: המפקח על הבנקים סקירה חצי שנתית 2016.
13. אותן 5 שנים הסתיימה בנייתן של 202,285 דירות.
14. פרטים נוספים על הותמ"ל סמכויותיה, הרכבה ודרכי פעולתה ראה: אסף זנזורי 2018, המאפיין את דרך פעולתה במילים: "הותמ"ל דורסת ברגל גסה את עקרונות מערכת התכנון", ומביא דוגמאות לתמוך בדבר.
15. ראה: רזין ערן ואנה חזן 1999 ובורוכוב א. 2004.
16. The Marker 9.11.2017
17. מצוטט ב-TheMarker 4.2.2018
18. Ynet 17.11.2017.
19. בקשר לסוגיית ניצול השטחים והצפיפויות שהותמ"ל אישרה ראו מה שכתב אסף זנזורי 2018 על תוכנית מתחם מ-6 באשקלון, ותוכנית תמל/1016 רובע מנחם באר שבע.
20. על המנגנון שגורם להידרדרות של שכונות וערים ראו א. בורוכוב 2013.

מקורות

- בורוכוב א. (1998) "קליטת העלייה בדיור והשפעתה על ענף הבנייה", ע"ע 207-231 מתוך משה סיקרון ואליעזר לשם (עורכים) "דיוקנה של עלייה".
- בורוכוב א. (2013) "מחירי הדירות וההרכב החברתי-כלכלי בערים בינוניות והשפעתם על התחדשות עירונית", תכנון 10 (2).
- בורוכוב א. (2004) "כלכלת השלטון המקומי", הוצאת האוניברסיטה הפתוחה.
- דובמן פולינה יוסי יכין וסיגל ריבון (2011) "שוק הדיור בישראל 2008-2010". סקר בנק ישראל 2010-2008 מס' 85.
- זנזורי אסף (2018). "תכנון בעידן של משבר הדיור - הוועדה הארצית לתכנון ובנייה למתחמים מועדפים לדיור", תכנון 15 (1).
- גור ויצמן וגיא סגל (2011) "מה מסביר את התפתחות מחירי הדירות בשנים 2010-1999" סקר בנק ישראל מס' 85.
- רזין ערן ואנה חזן (1999) "שיתוף בבסיס המס בין רשויות מקומיות", מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.