

נדל"ן סיפור אהבה

כשהתחדשות עירונית פוגשת את שוק השכירות

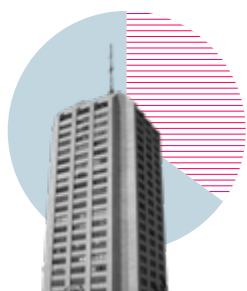
RE:LOCATION

בעשור האחרון שוק השכירות בישראל עבר שינוי עמוק. כיום כמעט שליש מהדירות בישראל מושכרות. בערים הגדולות המספרים גבוהים אף יותר: בתל אביב כמעט מחצית מן הדירות הן בשכירות, בירושלים ובבאר שבע כשליש, ובחיפה למעלה משליש. הנתונים האלה משקפים מציאות חדשה שבה השכירות איננה עוד שלב זמני בדרך לבעלות, אלא פתרון מגורים קבוע עבור חלק הולך וגדל מן הציבור.

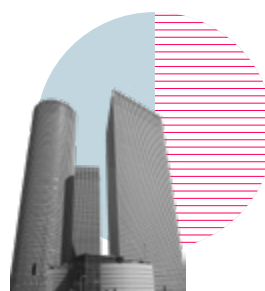
אחוז השוכרים



36.4%
חיפה



31.5%
ירושלים



47.4%
תל אביב

הסיבה המרכזית לכך היא משבר הדיור. לרכישת דירה בישראל נדרשות כיום בממוצע כ- 203 משכורות, כלומר כ- 17 שנות עבודה. בירושלים ובתל אביב המספרים מזנקים לכמעט שלוש מאות משכורות. במקביל, מחירי הדירות עלו ביותר מ- 250 אחוזים מאז תחילת שנות האלפיים, בעוד שהשכר עלה בשיעור נמוך בהרבה. הפער הזה דוחף עוד ועוד משפחות, צעירים וגם משקי בית ממעמד הביניים אל שוק השכירות כפתרון מגורים עיקרי, לעיתים מתוך אילוץ ולא מתוך בחירה.

במהלך השנים 2023-2024 נרשמה בישראל תחלופת שוכרים בכ- 14.1% מהדירות המושכרות. מדובר בקצב תחלופה משמעותי המשקף שוק דינמי ולעיתים גם בלתי יציב, שבו חלק גדול מן השוכרים נאלצים לעבור דירה בתוך פרק זמן קצר. במציאות של חוזים קצרים, עלויות מחירים ותדירות מעבר גבוהה, קשה להגיע לשגרה יציבה, לתכנן עתיד, לבנות קהילה ולהחזיק תחושה של בית לאורך זמן.

למצב הזה יש השלכות חברתיות וכלכליות עמוקות. חוסר היציבות הדיורית פוגע בראש ובראשונה במשקי בית מוחלשים, אך אינו פוסח גם על משקי בית ממעמד הביניים, הנוקעים לסביבה של עלויות מחירים ואי ודאות מתמשכת. בעוד שתהליכי ההתחדשות יוצרים רווח ניכר לחברות היזמיות ולבעלי הנכסים, השוכרים הם אלו שמשלמים את מחיר ההשבחה באמצעות עלויות מחירים, פגיעה ביציבות ומעברים כפויים. כך מעמיקים הפערים, מתרחשת עקירה שקטה של אוכלוסיות פגיעות וגיוון החברתי של השכונות המתחדשות יורד/ מתערער.

למרות חשיבותו של שוק השכירות, בישראל כמעט שאין דיור ציבורי או מוסדי להשכרה לטווח ארוך. פחות מ- 2% בלבד ממלאי הדירות מיועדים מראש לשכירות ארוכת טווח, לעומת 20%-30% במדינות כמו הולנד, גרמניה ואוסטריה. המשמעות היא שוק פרטי ולא יציב, המבוסס ברובו על בעלי דירות פרטיים, חוזים קצרים, מחירי שכירות משתנים, רמת תחזוקה שאינה אחידה והיעדר יכולת אמיתית של שוכרים לתכנן חיים רציפים ובטוחים.

בתוך המציאות הזו, השוכרים הם הקבוצה הפגיעה ביותר בתהליכי התחדשות עירונית. בניגוד לבעלי הדירות, הם אינם צד פורמלי בתהליך, אינם זכאים לדירה חדשה, אינם נהנים מהשבחת הנכס ואינם שותפים בקבלת ההחלטות. בפועל הם גם הראשונים להיעקר מן השכונה. כבר בשלב התכנון ערך הדירות עולה, מחירי השכירות מזנקים וההיצע הזול והנגיש נעלם. בתקופת הפינוי, שנמשכת לרוב כמה שנים, שוכרים רבים נותרים ללא פתרון דיור חלופי וללא סיוע מערכת.

בישראל השיח על התחדשות עירונית הוא נדל"ני בעיקרו ועוסק בראש ובראשונה בהוספת יחידות דיור ובהגדלת זכויות בנייה. מכון קרת מבקש להרחיב את השיח ולראות בהתחדשות עירונית מנוף למוביליות חברתית ולצמצום פערים, מתוך תפיסה רב ממדית הבוחנת את איכות חיי התושב בהיבטי קהילה, מארג חברתי, כלכלה מקומית וסביבה. שינוי תפיסתי זה מחייב גם תפנית עמוקה באופן שבו מתייחסים לשוכרים, שכן חשיבה הנשענת על בעלות בלבד משמרת חוסר יציבות והדרה. מעבר לתפיסה של מגורים מחייב עיגון זכויות שוכרים בהסכמים, ליווי בתקופת הפינוי, הבטחת זכות חזרה לשכונה בתנאים הוגנים, שילוב דיור בהישג יד בתוך הפרויקטים ופיקוח על עלויות חדות בשכר הדירה. הצלחת פרויקט אינה יכולה להימדד רק במספר הדירות שנוספו, אלא גם בשאלה מי נשאר בשכונה, מי הצליח לחזור אליה ומה קרה למחירי השכירות בסביבתה. בסופו של דבר, התחדשות עירונית שאינה מתמודדת באופן ישיר עם השלכותיה החברתיות על קבוצות אוכלוסייה שונות, מייצרת צמיחה פיזית לצד העמקת פערים, בעוד שהתחדשות בת קיימא נבחנת לא רק בתוצריה הפיזיים אלא גם בהזדמנויות ובאפשרויות שהיא יוצרת עבור אוכלוסיות מגוונות

הסרט נדל"ן סיפור אהבה, כשהנתונים הופכים לסיפור אנושי

הסרט נדל"ן סיפור אהבה מציג את המציאות הזו דרך סיפור אינטימי של זוג צעיר המתגורר בדירה שכורה בלב שכונה מתחדשת. בתוך מציאות של חוזים קצרים, עלויות מחירים ואיום מתמיד של פינוי, הדירה הופכת מסמל של בית וביטחון למרחב שברירי. הסרט אינו עוסק בנתונים או במדיניות, אך הוא ממחיש באופן חד את חוסר הוודאות, התלות בבעל הבית, הפחד מן העתיד והמתח הכלכלי החודר אל תוך הזוגיות וחיי היומיום.

מה שמופיע בדו"חות כמונח 'חוסר יציבות דיורית', הופך בסרט לסדק במערכת היחסים. הדיון בהתחדשות עירונית ובשוק השכירות הופך בסרט מסוגיה תכנונית מופשטת לשאלה אנושית עמוקה: האם העיר היא קודם כל מקום לחיות בו, או נכס להשבחה בלבד?

בסופו של דבר, נדל"ן סיפור אהבה מדגיש אמת פשוטה - התחדשות עירונית שאין בה הגנות לשוכרים איננה סיפור על התחדשות, אלא סיפור על פרידה מדירה, משכונה ומתחושה של בית.

