

יולי 2017

שוכרי דירות בהתחדשות עירונית

תהליכי התחדשות עירונית באזורי עיר ותיקים נתפסים כתהליכים שמטיבים עם כל הנוגעים בדבר – אולם נקודת מבט זו **מתעלמת מאוכלוסיית שוכרי הדירות**. שוכרי דירות נטולי הקניין הם 'שקופים' בתהליכי התחדשות עירונית, וצורכיהם אינם מובאים בחשבון באף שלב של התהליך.

שוכרים באזורים המיועדים להתחדשות עירונית – נתונים

ממדגם שנבדק במסגרת מחקר שנערך במרכז הגר עולה כי ממוצע שוכרי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית עמד על 37.86%, שיעור גבוה באופן משמעותי מממוצע שוכרי דירות באוכלוסייה הכללית.¹ כמו כן, מדוח שפרסם לאחרונה השירות לעבודה קהילתית במשרד הרווחה עולה כי במתחמי התחדשות עירונית שנבחנו נמצא כי 22% מהדיירים במתחמי התחדשות עירונית שנבדקו הם שוכרי דירות שמקבלים סיוע בשכר דירה.²

השפעת התחדשות עירונית על שוק השכירות ועל שוכרי דירות

שינוי כפוי בתנאי השכירות ו/או פינוי כפוי מהדירה המושכרת – שוכרי דירות מושפעים הן מתהליכי הריסה ובניה והן מתהליכי חיזוק הבניין, אך אין להם כל מעמד. כיוון שאינם בעלי רכוש, הם נתפסים כנטולי זכויות, הם אינם שותפים לתהליך קבלת ההחלטות ואינם זכאים לפיצוי על אף ההשפעה הניכרת על חייהם.

התייקרות עלויות המחיה - עלייה בהוצאות המחיה נגרמת מעליה ישירה של מחירי הדיור במבנים חדשים שנבנים לרוב בסטנדרט גבוה בהרבה מהמבנים הישנים. כמו כן בשל עליה בדמי הארנונה בשל שינוי בגודל הדירות ו/או שינוי בסיווג הארנונה באזור, וכן עליה של עלויות התחזוקה. כל אלו גורמים לדחיקה של שוכרים.

גריעת דיור זול - התחדשות עירונית מתרחשת לרוב בשכונות וותיקות במרכזי הערים, שבהם מצוי מלאי דיור שמחירו היחסי נמוך, בין היתר בשל גיל המבנים ותמהיל גודל הדירות. לצד ההשפעות החיוביות של חידוש מבנים מוזנחים, התחדשות עירונית מביאה לגריעה של מלאי דיור זול להשכרה. מלאי זה חיוני עבור בעלי הכנסה בינונית ונמוכה שאין ביכולתם לרכוש דירות ובנוסף חיוני עבור ערים ושכונות השואפות לשמור ולטפח מרקמים חברתיים מגוונים ולהציע, בין היתר, דיור המותאם לצרכים של אוכלוסיות צעירות.

הגדלת גודל הדירות – בעוד שבפינוי בינוי ניתן לדרוש מיזם לשלב דירות קטנות בתמהיל הדיור, בתמ"א 38 (חיזוק) לרוב נגרע מלאי דירות קטנות, והדירות החדשות שמתווספות לבניין לא מפצות על פער זה.

שילוב דיור בהישג יד בהתחדשות עירונית - למניעת דחיקה של שוכרי דירות

מדיניות תכנונית צריכה להביא בחשבון גם את הצרכים של שוכרי דירות בהתחדשות עירונית ובפרט כאשר מדובר בשוכרים וותיקים מעוטי יכולת. ניתן למתן את תופעת הדחיקה של שוכרי הדירות באמצעות **שילוב של דיור בהישג יד** בפרויקטים של התחדשות עירונית. להלן מוצע מודל אפשרי ליישום הצעה זו:

הקצאת דירות להשכרה בהישג יד במתחם

- בכל מתחם המיועד להתחדשות עירונית בו עתידות להיבנות **מעל 100 דירות**, ישולבו דירות להשכרה בהישג יד – דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת המיועד לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית, למעט מקרים חריגים.
- מספר הדירות המיועדות להשכרה כאמור **לא יפחת מ- 10%** מסך הדירות שיבנו במתחם החדש.³
- הדירות יושכרו לאורך תקופה ארוכה ככל הניתן במחיר מפוקח. לאחר מכן ניתן להשכיר/למכור את יחידות הדיור בתנאי שוק חופשי.

¹ הנתונים המתוארים מבוססים על נתוני למ"ס. במקביל במסגרת פעילות מחקרית במרכז הגר נבדק מעת לעת מספר שוכרי דירות במתחמים ספציפיים. גם מבדיקות אקראיות אלו עולה כי מתחמי התחדשות עירונית מתאפיינים בשיעור גבוה מהממוצע של שוכרים.

² משרד הרווחה, השירות לעבודה קהילתית, התערבות עבודה קהילתית בהתחדשות עירונית סיכום שנת 2015 (פורסם ביום 21.1.2016).

³ שיעור זה מבוסס על הנחה לפיה שיעור שוכרי דירות באזורים המיועדים להתחדשות לא נופל מן הממוצע הארצי-27.4%. בהנחה שמכפילי הציפוף המינימאליים נעים בין יחס של 1:2 ובין יחס של 1:3, הקצאה מינימאלית של 10% מהדירות שיבנו מבטיחה התאמה, לפחות חלקית, של הדירות בשכירות למספר השוכרים המקורי למשל: אם במתחם של 100 דירות יש 30% שוכרים. במכפיל של 1:3 יבנו 300 דירות. 10% מהדירות החדשות שקולים למספר השוכרים המקורי.

תנאי השכירות

- הדירות יושכרו לזכאים שהינם שוכרי דירות וותיקים בעלי הכנסה נמוכה שהתגוררו בבניינים שעברו התחדשות עירונית. במידה ויוותרו דירות שלא יאוכלסו על ידי שוכרים וותיקים אלו יושכרו לתקופה שאינה עולה על 10 שנים בשכר דירה בהישג יד.
- כלל הדירות יושכרו במחיר מופחת ומפוקח שיקבע על פי עקרון ההשגות לפיו **סך ההוצאה לדיור לא יעלה על 30% מהכנסות משק הבית ברוטו**.

מקורות מימון

נכון להיום ישנה התנגדות של משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון לשילוב של דיור בהישג יד בפרויקטים של התחדשות עירונית בשל העדר כדאיות כלכלית. הטענה הרווחת היא כי ממילא ישנם פרויקטים רבים שהינם גבוליים מבחינה כלכלית, ו"העמסה" של דיור בהישג יד אף תקשה על מימוש פרויקטים. נבחר כי אנו סבורים שאין להוסיף את המימון לדיור בהישג יד על עלויות הפרויקט – שכן הדבר עשוי לגרום לציפוף יתר שממילא מאפיין פרויקטים של פינוי – בינוי כיום. המימון לדיור בהישג יד נדרש שיגיע מתקצוב ממשלתי ייעודי לנושא, ובכלל זה:

- מענקים - בין אם מהקרן להתחדשות עירונית או מענקים ממשלתיים.
- קרקע משלימה – רמ"י תהיה רשאית להקצות קרקע משלימה לפרויקט על מנת ליצור כדאיות כלכלית לשילוב של דיור בהישג יד. כמו כן ניתן לבחון קידום של פרויקטים לדיור בהישג יד בשטחים המיועדים לצרכי ציבור אשר יוקצו באופן ייעודי ע"י רמ"י, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014.
- הקלות כגון הפחתת תקן חניה לדירות להשכרה – על מנת להוזיל עלויות בניה ניתן לתת הקלות כגון הפחתה של תקן החניה לדירות להשכרה ולפרויקט בכללותו, וכן הקלות מיסוי והיטלים.

המלצות לפעולה – שוכרי דירות בהתחדשות עירונית

על אף השלכות הרוחב המשמעותיות, נושא השוכרים לא נמצא על סדר היום ולא מקודמים פתרונות למיתון דחיקה של שוכרי דירות. תופעה זו צפויה להתגבר ככל שיתרחבו תהליכי התחדשות עירונית, אשר כבר היום עומדים על 20% מהתחלות הבניה. על מנת לקדם פתרונות לסוגיה זו יש להגביר את המודעות לנושא ולפעול ברמה ארצית וברמה מקומית:

ברמה מקומית – יש לשלב התייחסות לשוכרי דירות בתכניות ובמסמכי מדיניות להתחדשות עירונית, ולקבוע הוראות לבניית דיור להשכרה בהישג יד. כבר היום ישנם מספר פתרונות שניתן לנקוט על מנת למתן דחיקה של שוכרי דירות כגון בניית דיור בשכירות ארוכת טווח או דיור בהישג יד במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית או הקמת פרויקטים עירוניים לדיור בהישג יד להשכרה בקרקעות המיועדות לצרכי ציבור.

ברמה ארצית – יש להגדיל את סל הכלים למניעת דחיקת שוכרי דירות. בין היתר יש להכיר משפטית במעמד של שוכרי דירות בהתחדשות עירונית, לקבוע הוראות לשילוב של דיור בשכירות בהישג יד בתכניות להתחדשות עירונית (בין אם בחקיקה או בנהלים), וכן יש להקצות את המשאבים הנדרשים לכך.



Funded by the European Union

The content of this publication is the exclusive responsibility of Birkom and should in no way be considered to reflect the view of the European Union