



24.91x34.35	1	4	עמוד	נדל"ן	גלובס - נדל"ן	02/2022	80524477-7
ברית ביורשליסמכון טרומןמחקרים של האוניברסיטה העברית - 22111							

04

דירות חדשות, אבל לא בעיר שלי

מחקר: פוליטיקאים ברשויות מקומיות מעדיפים שיבנו בערים אחרות. ומה עם הפקידים?

אריק מירובסקי

תכנון

נבחר הציבור ברשויות המקומיות: רוצים שיבנו דירות, אבל לא אצלם

מחקר שנעשה בחוג למדיניות ציבורית באוניברסיטה העברית מצא שהפוליטיקאים ברשויות נוטים לתמוך פחות בבנייה בעיר לעומת הפקידים, שתומכים בבנייה בעיקר אם הם גרים בעיר אחרת • פרופ' שרון גלעד: "הם חוששים מהפקקים ומרמת השירותים. צריך לשתף אותם בתכנון"



פרופ' שרון גלעד
צילום: דיאל חנוך

מסכמת ד"ר גולדברג.

פרופ' גלעד סיפרה לגלובס כי לא נתקלו במחקר בתופעות של נבחרים ציבור מקומיים שנתונים לחץ של התושבים שלהם לטרפד בנייה.

מה בן עלה בראיונות?

"חברי המועצה מבינים את ההשלכות לגבי שירותים לתושבים שלהם, את העומסים בבתי הספר ואת הפקקים בכבישים והקושי לצאת מהעיר".

ומה עובדי העיריות אומרים?

"גם עובדי העירייה מוטרדים, אבל גם פתוחים יותר לקבל שיקולים של צורכי הדיור ברמה הלאומית. ככל שהמדינה הייתה נותנת להם עכשיו את הכסף הנדרש לחיזוק התשתיות – מרביתם לא היו מתנגדים".

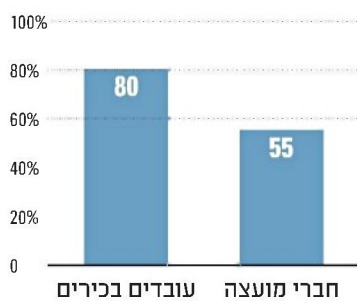
חמש השאלות האחרונות מאשימות את ראשי הרשויות בטרפור בנייה, והנה גיליתם שזה נכון.

"לא. זה לא מה שמצאנו. לא מצאנו שהעיריות 'איומות' והן מה שפרו גע ביכולת לצופף את הבנייה. להיפך. מצאנו שהן צריכות להיות חלק חשוב יותר בקבלת ההחלטות. אי אפשר לעשות דברים מעל לראש שלהן ואי אפשר לקבל החלטות בוותמ"ל ולהגן חית את זה על העיריות".

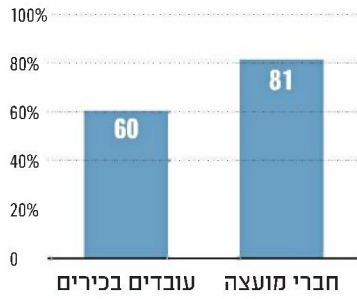
המקומיים תמיד יראו דברים אחרת מאנשי מקצוע לא מקומיים.

"הייתי אומרת שההבדל הזה מבורך, כי חשוב שבתהליך קבלת ההחלטות יהיה מגוון של קולות. קיבלתי את עמדתן של העיריות שציפוף של בנייה יוצר בעיה תקציבית בגלל שיטת הארנונה. כנראה שאם גורם ממשלתי יכול היה לטפל בבעיה הזו, היה נותר אמנם הבדל בין עובדי עירייה לחברי מועצה, אבל כולם היו פחות מוטרדים מהעניין הכלכלי".

שיעור התמיכה בבנייה למגורים ובדיור בר השגה



שיעור התמיכה בדיור בר השגה לבני המקום



שינה ויישנו על הרצפה. לא מעניין אותי, לא אחכה לכבישים בשביל לבנות דירות".

הבעיה שאת הרשויות המקומיות זה מאוד מעניין. הן שמות לב שמוסדות התכנון המחוזיים והלאומיים פוטרם לרוב את סוגיות הפקקים והחניה בעיר באמירות סתמיות כמו "ששתמשו בתחבורה ציבורית", כשמצב התחבורה הציבורית ירוד מאוד. גינות ציבוריות ובתי ספר מוקמים, אך בקצב שאינו משביע את רצון הרשויות.

ד"ר אלון ברקת מוסיף כי כאשר מדובר בתמיכה כללית בפתרון משבר הדיור "רק 55% מהפוליטיקאים תומכים בהרחבת היצע הדיור לעומת 80% מהעובדים הבכירים, אך כאשר מדובר בפרייקטים עם עדיפות לתושבים שכבר מתגוררים בעיר, 81% מהפוליטיקאים תומכים לעומת 60% מהעובדים הבכירים". היו לא מעט מקרים שבהם ראשי רשויות דרשו להקצות דירות מוזלות לצעירים בני העיר ב"מחיר למשתכן", והסבירו זאת בנהירה של האוכלוסייה החוצה.

לטענת החוקרים, גם הזהות האישית של חברי המועצה והעובדים המקצועיים משפיעה על העדפות המדיניות. מרואיינים שראו את עצמם או את ילדיהם הבוגרים כמי שנפגעים מהחסור בדיירות וממחיריהן, נטו לתמוך יותר בבנייה צפופה ובפרייקטים לדיור בר השגה בערים שבהן הם עובדים. בנוסף, עובדי העירייה המתגוררים בעיר נטו פחות לתמוך בבנייה למגר

אריק מירובסקי

הפוליטיקאים המקומיים תומכים פחות בצורך לצופף את העיר ולהוסיף בה בנייה חדשה, כחלק מהפתרון למשבר הדיור הלאומי, ואילו הדרג המקצועי בעיריות, שברוב המקרים אנשיו מתגוררים מחוץ לרשות המקומית הרלוונטית, תומכים יותר בעקרונות התכנוניים הללו. כך עולה ממחקר חדש שהתפרסם לאחרונה בכתב העת "Political Geography", שבחן את תגובותיהם של פוליטיקאים ועובדי ציבור מקומיים ללחץ הציבורי להרחבת הבנייה העירונית ולהקמת פרויקטים לדיור בר השגה.

המחקר נערך על ידי פרופ' שרון גלעד מהמחלקה למדע המדינה וביה"ס למדיניות ציבורית באוניברסיטה העברית, ד"ר סער אלון-ברקת מביה"ס למדעי המדינה באוניברסיטת חיפה, הפוסט-דוקטורנטית שרה גולדברג והדוקטורנט ניצן פייביש מהמחלקה למדע המדינה ומכון טרומן באוניברסיטה העברית, והוא התבסס על סקרים וראיונות עומק עם 83 פקידים ועם 64 חברי מועצה ברשויות מקומיות במחוזות תל אביב והמרכז, לא בתל אביב עצמה.

"בחרנו להתמקד בערים אילו בשל העלות הגבוהה של הדיור בתחומן ובשל המחסור בדיור שמאפיין את האזור האמיד, יחסית, של מרכז הארץ, וכן לנוכח מאמצי הממשלה להגדיל את היצע הדיור באזור זה", מסבירים החוקרים. ממצאיו מאששים את הידוע לפחות בעניינם של נבחרים הציבור: הם רוצים שייבנו הרבה דירות, אבל אם אפשר – לא בבית ספרם. "מצאנו שהפוליטיקאים תומכים פחות מעובדי העירייה הבכירים בפתרון למשבר הדיור, כי הם נוטים לחשוב על האינטרסים של התושבים שלהם, ולא על משבר הדיור הלאומי", מסבירה פרופ' גלעד.

ומדוע זה כך? הרבה משום שהם חשים, שהממשלה מעוניינת להפוך את היישוב שלהם ל"מסון דירות", מבלי להתחשב בתשתיות היישוביות, באופיו ובתושביו הקיימים.

הנתונים מראים שהפוליטיקאים המקומיים מוטרדים לא רק מההיבט הכלכלי של הרחבת הבנייה, דבר שבא לידי ביטוי בארנונה הנמוכה על יחידות הדיור, אל מול התוספות הגדולות של תשתיות ומוסדות ציבורי. יש גם השלכות חשובות אחרות, שכוונות ללדת את חיי התושבים, שהממשלה פחות מתעניינת בהן. הדבר בא לידי ביטוי קולע כשראש מטה הדיור לשעבר, אביגדור יצחקי, התייחס לסוגיית פקקי התנועה שעלולים להיווצר בשכונות החדשות ואמר "שייקחו שק