

# לקראת בניה רחבה בישראל

יצחק שנל  
אמין פאראס

מכון פלורסה היימר למחקרים מדיניים

**מכון פולרסקיימר למחקר מדיניות**

**לקראת  
בנייה רוויה של מגורים  
בישראלים הערביים בישראל**

**יצחק שנל ואמין פארס**

**ירושלים, Mai 1996**

עריכה לשונית : חני רייכברג וailנה טוראל  
התקנה לדפוס : זהבה דזון וסילבינה פיטסני  
הוזפה : דפוס אחוה בע"מ

הוזרים המובאים בפרסום זה הם על דעת המחברים בלבד

© 1996, מכון פלורסהיימר למחקרים מדיניים בע"מ  
רחוב דיסקין 9א', ירושלים 90440. טל' 02-666243 פקס : 02-666252

ISSN 0792-6251

## תודה למשרד הבינוי והשיכון

אנו מבקשים להודות לאדריכלית סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון ערים במשרד הבינוי והשיכון על שאפשרה לנו להשתמש בתוצאות הנומדיים בסיסי מחקר זה. התוצאות נאספו בסקר שהכנו עבור האגף בשנת 1994.

## על המחברים

ד"ר יצחק שנל הוא מרצה בכיר לגאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב. אמין פארס לשעבר עובד משרד החקלאות והכפר. כיום עובד משרד התעשייה והמסחר.

## על המכון פלורסה היימר למחקרים מדיניות

המודעות בדבר חשיבותו של מחקר מכון למדיניות גוברת והולכת, לא רק בקרב חוקרים וקובעי מדיניות אלא גם בקרב קבוצות ציבוריות ופרטיות. קרן פלורסה היימר, שבראה עומד ד"ר סטיבן ה' פלורסה היימר, יזמה את ייסודה של מכון מחקר שיתרכז במחקריהם העוסקים בסוגיות-מדיניות ארכוכות טווה. מטרתו הבסיסית של המכון היא לחזור תהליכי יסודים שייעשו את קובעי המדיניות בעtid, לחתם את המגמות וההשלכות ארכוכות הטווה של תהליכי אלה ולהציג לקובעי המדיניות חלופות של מדיניות ואסטרטגיה.

חברי הוועד המנהל של המכון הם: ד"ר סטיבן ה' פלורסה היימר (יו"ר), עו"ד י' עמיתודה בן-פורת (סגנו יו"ר), מר דוד ברודט, מנכ"ל משרד האוצר, ומר הייש גוזמן, העורך הראשי של ה"ג'רוזלם ריפורט". מנהל המכון הוא פרופ' עמירם גונן, מן המחלקה לגאוגרפיה באוניברסיטה העברית בירושלים.

בשנים האחרונות עולה בישראל ביתר שאת הסוגיה של הגברת הבנייה הרויה, דהיינו הקמתם של בניינים רב-דירות בני קומות מספר. הביקוש למגורים הולך ורב ואולם השטח הפנוי לבנייתם הולך ומיצטמצם. ביישובים היהודיים הערביים בישראל נהוגה בנייה רויה זה שנים רבות. לעומת זאת ביישובים הערביים, אשר רובם ראשיתם בכפרים קטנים, נהוגה עדין מידה רבה של הקמת בתים משפחתיים. אולם, עם הפיכתם של רבים מן הכפרים הערביים ליישובים עירוניים בני עשרות אלפי תושבים, עלתה במלוא חומרתה בעיתם המחרס בשטחים לבנייה מגוריים. על כן, כניסהם של היישובים הערביים בישראל לעידן של בנייה רויה נמצאת עתה על סדר היום של המדיניות הציבורית, ברמה המקומית והלאומית כאחד. היא גם מהווה אתגר לתושבים עצם, מי שיש ברשותם קרקע לבנייה וכי ש אין להם. בשנים האחרונות, ככל עת שעלו הצעות להגברת הבנייה הרויה ביישובים הערביים בישראל, הוצגה הטענה כי אין סגנון בנייה זה מקובל על האוכלוסייה הערבית.

מחקרים של יצחק שנל ואמין פארס, המביא למצאים של סקר קבלניים וסקר תושבים, מצביע על מידת הנכונות להשתתף למציאות החדשת של בנייה זו ביישובים הערביים. בכך הם הוסיפו נדבך חשוב ליבורן סוגיה מרכזית בהתפתחותם בעתיד של יישובים אלה.

פרופ' עמירם גונן  
ראש המכון

## תוכן העניינים

9	<b>1 האתגר: עידוד הבניה רויה</b>
10	זמינות קרקע לבניה
10	ביטח'ת המימון
11	בנייה על פי תקנים רשמיים
11	נורמות הדיוור
12	<b>2 המחקר: נושאים ושיטות</b>
12	הרייאנות
13	שאלונים
14	מבנה משק הבית
14	המעמד החברתי-כלכלי
15	סגןון החיים
15	זמינות מגרשים לבניה
15	מודל טוח הערכים
16	הדגם
18	<b>3 התנסות יצימים בבנייה רויה</b>
19	תאזר הפרויקטטים
19	שכונות הוורדים בנצראת
21	שכונות כוכב הצפון בנצראת
22	בנייה רויה בטירה ובטייבה
23	בנייה רויה בגית
24	שכונות פנוימה ביפיע על גבול נצראת
26	שכונות אל-אמל ביפיע על גבול נצראת
27	שכונות הבאר הצפוניות ברינויה
27	אתרים נוספים
28	התפתחות ההיסטורית של הפרויקטטים
29	مسקנות כלויות
29	מחסור בקרקע לבניה
30	ביקוש מצומצם לדיוור מבניה רויה
30	יחס הלוויות בין הבניה רויה לבניה עצמאית
31	המלצות
31	סיווע ממשלי
31	עידוד קבוצות פרטיות
32	<b>4 המתוגדרים באתורי הבניה רויה</b>
32	המבנה הדמוגרפי
34	המעמד החברתי-כלכלי
39	<b>5 תנאי הדיוור</b>
39	הוותק באתר
40	גודל הדירות
43	כפיפות הדיוור
44	פיתוח התשתיות
45	מחירי הדירות

47	<b>6 נורמות הדירות</b>
47	עמדות הדיירים
52	שביעות הרצון של הדיירים
56	<b>7 גיוס משאבים לרכישת דירה</b>
56	זמינותם קרקע לבנייה
58	מקורות גיוס הוו
65	<b>8 עיקרי הממצאים והמסקנות</b>
65	עיקרי הממצאים
67	על הדיירים והדירות
69	<b>מסקנות</b>
69	הרחבת הצע הדירות
70	שיפור הבינוי
72	<b>רשימת מקורות</b>
73	נספה: שאלון תנאי הדיר בישובים הערביים

## רישימת לוחות

- לוח 4.1 : משקי הבית לפי מצב משפחתי  
לוח 4.2 : משקי הבית לפי גיל ראש המשפחה  
לוח 4.3 : משקי הבית לפי מספר הילדים במשפחה הגרעינית  
לוח 4.4 : משקי הבית לפי רמת ההשכלה של ראש המשפחה  
לוח 4.5 : משקי הבית לפי הסטטוס המकצועי של ראש המשפחה  
לוח 4.6 : משקי הבית לפי הערכתם את מצבם הכלכלי  
לוח 4.7 : משקי הבית לפי המעדן החברתי-כלכלי ואזרור המגורים  
לוח 4.8 : משקי הבית לפי בעלות על כלי רכב  
לוח 5.1 : משקי הבית לפי מספר שנות מגורים באתר  
לוח 5.2 : משקי הבית לפי שטח הדירה ואזרור אתרי המגורים  
לוח 5.3 : משקי הבית לפי שטח הדירה ואזרור אתרי המגורים  
לוח 5.4 : משקי הבית לפי מספר החדרים ואזרור אתרי המגורים  
לוח 5.5 : משקי הבית לפי מספר החדרים בדירה ואזרור המגורים  
לוח 5.6 : משקי הבית לפי שטח רצפות לנפש  
לוח 5.7 : משקי הבית לפי מספר הנפשות לחדר  
לוח 5.8 : מחירי הדירות באתר הבנייה הרוوية לפי הוותק באתר  
לוח 6.1 : משקי הבית לפי נורמות דירור ברמות הציפיות והנכונות להסתגל לצורות  
דירות אפשריות  
לוח 6.2 : משקי הבית לפי המעדן החברתי-כלכלי וציפיות לפתרון דירור  
לוח 6.3 : עדות באשר למעבר לאתר הבנייה הרוوية  
לוח 6.4 : שביעות רצון מהיבטים נבחרים של הדירה - השוואה בין דיררי הבנייה  
הרוوية לכל האוכלוסייה  
לוח 6.5 : שביעות רצון מהיבטים נבחרים של השכונה - השוואה בין דיררי הבנייה  
הרוوية לכל האוכלוסייה  
לוח 7.1 : משקי הבית לפי זמינות של קרקע לבנייה  
לוח 7.2 : משקי הבית לפי זמינות קרקע לבנייה עצמית ואזרור המגורים  
לוח 7.3 : משקי הבית לפי המקורות למימון הבנייה  
לוח 7.4 : משקי הבית לפי חלוקם של המקורות למימון הדירה בערך הדירה  
המגורים  
לוח 7.5 : משקי הבית לפי אחזו מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות לפי אזור  
המגורים  
לוח 7.5א : משקי הבית לפי אחזו מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות ולפי  
האזורים של אתרי המגורים  
לוח 7.6 : משקי הבית לפי המעדן החברתי-כלכלי ואחזו המשכנתא מערך הדירה  
לוח 7.7 : משקי הבית לפי מקום מגורים קודם  
לוח 7.8 : משקי הבית באתר הבנייה הרוوية

# 1 האתגר: עידוד הבנייה הרווחה

בעשורים האחרונים עברה הבנייה ביישובים הערביים שינוייםבולטים, במקביל לתמורות החברתיות שהלו במקור זה. בשנות השישים הייתה מקובלת הבנייה העצמית, כמתואר במחקרו של מאיר-ברודנץ (1978). משנות השבעים עברו רוב משקי הבית ביישובים הערביים לבנייה באמצעות קבלני משנה, אשר ביצעו חלק מהבנייה בפיקוחם של בני המשפחה. הבתים שנבנו באופן זה צמחו בהדרגה לבתים משפחתיים מסוותפים. עם נישואיו הבנים במשפחה המורחבת התגיסה המשפחה יכולה לבנות יחידות דיור נוספת לצער על השטח שבבעלותה. בשל מצוקת הקרקע נאלצו משפחות רבות להוציא יחידות דיור לבתים קיימים, וכך הפך השטח הבניי לצפוף ביותר. בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של בניית בית משפחתי מסוותף לכמה מבני המשפחה המורחבת - הן עבור האחים הבוגרים הסובלים מצוקת דיור והן עבור האחים הצעירים, אשר יזדקקו לדירות נפרדות שלהם כשיגדלו ויקימו לעצמם משפחות (שמעוני שנל וסופר, 1986).

הניסיונות להחדר בינוי רווחה למגורר היהודי באמצעות קבלנים שבידיהם מופקד פרויקט שכונתי כולל, אשר במסגרת הדיירות בשוק החופשי, זכו להצלחה מועטה בלבד. אמנים נרשמו הצלחות מסוימות ביישובים עירוניים כמו עכו, ירושלים ונצרת, וכן בכמה מקרים חריגיים, כמו הניסיון ליישוב מפוני עכו בא-מאכ'ר, אך בטירה ובטייבה נחלו ניסיונות אלה כישלון חרוץ. בניית השכונה בטירה לא הסתיימה עד עצם היום הזה, והarter נודע בכך של סמים ועבוריינות. על אף האמור לעיל, נראה שדף הייצור הבנייה שהיו נהוגים ביישובים הערביים בעבר מיצאו את הפוטנציאל הטמון בהם. אছוז גדל והולך של משקי בית ביישובים הערביים נותרו בעלי עתודות קרקע בתחום השטח המותר לבנייה. בה בעת, האמירו מחררי המגרשים לבנייה לסקומים גבוהים ביותר - למעלה משלושים אלף דולרים למגרשים בני חצי דונם בשולי היישובים ולמעלה מחמשים אלף דולרים באטרים מבוקשים. בניגוד לכך דונם בשולי היישובים והמוקשים את סך 200,000 הדולרים. סקומים אלה הם מעבר להישג יין של רבות מהמשפחות הצעירות ביישובים הערביים - מצב החושף אותו למצוקת דיור קשה. יש לציין שמדוברים מחקרים של קיפניס ואחריק (1991) מצבייעים אמנים על שיפור ניכר בתנאי הדיור של רוב משקי הבית ביישובים הערביים במרוצת שנים השמונהים, אך נראה שבו בזמן מתפתחים כייסי מצוקה בקרב משפחות שאין מצליחות להשתלב בתהיליך המוביליות הכלכלית. קבוצת המצוקה עלולה להמשיך ולגדול עם הצטמצמותן של

רזרבות הקרקע לבנייה. יתרה מזו, מסתבר שימושי הבית ביישובים הערביים אינם מנצלים את מלא הסיווע שמשרד הבינוי והשיכון מוכן להעניק לשיפור תנאי הדיור ביישובים הערביים. על רקע זה הוחלט במשרד הבינוי והשיכון לבחון את הביציאות ואת האפקטיביות של אמצעים נוספים לפתרון בעית הדירות ביישובים הערביים. הערכה הרווחת במשרד היא שבניה רוויה על ידי קבלנים, המציגים את דירוגיהם למכירה בשוק החופשי, עשויה לענות על צורכיהם של משקי הבית הנמצאים במצבה בשל מחסור בקרקע לבנייה ושל הקושי לגייס הון ראשוני בהיקף גדול לבנייה עצמאית.

מחקר זה נועד לבחון את הפוטנציאלי לבנייה רוויה ביישובים הערביים ולחשוף מכשולים העולמים לעכבר רכישת דירות מבניה רוויה או, לפחות, לעכבר את כניסה של קבלנים לשוק הבניה הרווחה ביישובים הערביים. הנחתה המחקר היא שארבעה גורמים מרכזיים עשויים להשפיע על כניסה של קבלנים ושל צרכנים פוטנציאליים לשוק הבניה הרווחה:

### **זמינים קרקע לבנייה**

בהתאם לדפוסי הבניה שהשתרשו בחברה הערבית נוטים משקי הבית לבנות יחידות דירות נוספות, בהתאם לצורך, על הקרקע שבבעלותם, אשר עברו אליהם בירושה או נרכשה בשוק החופשי. אלא שכשבעים אחזוים מהצרכנים הפוטנציאליים ביישובים הערביים חסרים מגרשים לבנייה, ומספר הולך וגדל של משקי בית אינם מסוגלים לחסוך את הסכומים הדורושים לרכישת קרקע לבנייה (קיפניס ואחרים, 1991). על רקע זה מוצע לבחון מי הן המשפחות אשר רכשו דירות בנייה רוויה, ובאיזה מידה סייע להן פטורון זה להתמודד עם בעית הנגישות למשאב הקרקע. כמו כן מוצע לבחון עד כמה פتوוחה בפני קבלנים פוטנציאליים האפשרות של ריכוז קרקעם מבעלות פרטית וציבורית לשם בנייה.

### **בעית המימון**

רכישת קרקע לבנייה עצמאית הפכו ליקירות ביותר בעקבות עליית ערך הקרקע. משקי בית רבים המתקשים לחסוך כסף לרכישת קרקע לבנייה עשויים לבחור בפתרון הבניה הרווחה, בתנאי שפתרון זה יאפשר להם ליהנות ממשכנותאות בהיקף רחב. אך יש לבחון אם קבלנים פוטנציאליים, הפעילים בשוק הבניה היהודי, אכן מסוגלים לגייס את ההון הדרוש כדי להשקיע בפרויקטם של בנייה רוויה. בעיקר בולט הצורך במימון בגיןם, עד למכירת הדירות.

## **בנייה על פי תקנים רשיוניים**

קבלנים הבונים בנייה רוויה מחויבים לבנות על פי התקנים הרשיוניים המקוריים, תקנים שאינם נשמרים בהכרח בבנייה הפרטית. הPUR באכיפת התקנים יוצר פער בעוליות בין הבניה הפרטית לבניה הרויה. מוצע לבחון את השפעתו של גורם זה על כניסהם של קבלנים חדשים לשוק הבניה הרויה ביישובים הערביים.

## **נורמות הדיור**

המעבר לבניה רוויה מחייב מהפך בנורמות הדיור ביישובים הערביים הן מבחינת השכנות לבני המשפחה והן מבחינת דפוסי הבניה. מחקרים של קיפניס ואחרים (1991) מלמד שרוב משקי הבית במגורר זה מגלים פתיחות למגוררים שבתים שנבנו בבנייה רוויה, אך נמצא זה עוסק במצבים היפותטיים ולא בחלטות שהתקבלו הלכה למעשה. אם כן נשאלת השאלה מהי מידת נכונותם של דירות פוטנציאליים ביישובים הערביים לעבור למגוררים באתר בנייה רוויה כשמדבר בתנאי אמת, דהיינו בהחלטה העומדת לבחן המציאות.

במחקר זה נבחנו המאפיינים החברתיים-כלכליים של צרכני הבניה הרויה והגורם אשר הניעו אותם לבחור בפתרון דיור זה. ממצאי המחקר מאפשרים לנו להגדיר את האופטיות העשוויות לשמש בעתיד שוק פוטנציאלי לבניה רוויה. מכלול הנושאים הנדויים במחקר נבחן באמצעות ריאיונות שנערכו עם אנשי ציבור ועם קבלנים הפעילים בשוק הבניה הרויה, כדוגמץ צד ההיצע, ועם רוכשי דירות מבניה רוויה וכן עם מספר קטן של משפחות אשר בנו דירות במבנה עצמאית, כדוגמץ צד הביקוש.

## 2 המחבר: נושאים ושיטות

הנושא המרכזי שעוסק בו מחקר זה הוא כאמור עידוד הבניה הרויה בישובים הערביים. בניה רויה מוגדרת לצורך המחקר כiyוזם ובניה של יחידות דיור על ידי קבלנים עברו צרכנים הרוכשים את הדיירות בשוק החופשי. בניה עצמית מוגדרת כבניה שהצרכנים יוזמים ומנהלים אותה עברו עצם או עברו בני משפחתם המורחבת, גם אם לצורך ביצוע עבודות הבניה מתקשרים הצרכנים עם קבלנים. הבניה העצמית היא הדפוס הנפוץ ביישובים הערביים. עם זאת, נבנו גם כמה שכונות בבניה רויה ביישובים הערביים על ידי קבלנים בני המגור הערבי ובני המגור היהודי גם יחד.

המחקר נערך בשני שלבים: בשלב הראשון נערכו ראיונות פתוחים עם קבלנים, עם אנשי ציבור המקורבים לבניות הדיור ביישובים הערביים ועם אזרחים מהשורה השתנסו בבניה עצמית בשנים האחרונות. בשלב השני נבחרה קבוצת מוגדים מקרב הדיירים באתר הבניה הרויה, ואלה רואינו באמצעות שאלון סגור. הקבלנים ואנשי הציבור מייצגים את האינטרסים של ההיעצ'ע בשוק הבניה הרויה, ואילו הדיירים מייצגים את האינטרסים של הביקוש בשוק זה. השוואה בין מדודות שני הצדדים עשויה לאפשר הערקה שקופה ומהינה של הבעיות ושל הקשיים הכרוכים בבניה הרויה ביישובים הערביים.

### הראיונות

בשלב הראשון נערכו ראיונות פתוחים עם עשרים וسبعة קבלנים מאזרע נצורת ומאזור "המשולש הקטן", עם שלשה-עשר פעילי ציבור המייצגים, ברובם, רשויות מקומיות וועדות מקומיות לבניין ערים ועם שורה תושבים משכילים אשר בנו את ביתם בבניה עצמית בשנים האחרונות. שמירה על סודיות הובטחה למוראינים שחפכו להישאר בעילום שם. יוצאים מן הכלל היו הקבלנים באתר הבניה הרויה שהסכימו להתראיין בגלוי. יש לציין שבראיונות אלו נושאים וՐג'יסטים הנוגעים ליחסים שבין הגורמים השונים בשוק הבניה, ומשום כך נדרשה סודיות מרובה.

במהלך הראיונות ניסינו למצוא תשובה לשתי שאלות עיקריות: הראשונה שבחן: כיצד, למעשה, מתנהל שוק הדיור ביישובים הערביים בשנים האחרונות. השערתו הייתה שהמודלים הכלליים המקובלים בתחום זה אינם ישימים בהכרח לתקופתנו

משום שהם שנערכו לפני עשור שנים לפחות (שמואלי, שלל וסופר, 1986; מאיר ברודנץ, 1983) השאלה השנייה שבחן: כיצד יכולה הבניה הרכואה להתחרות בעילות בשוק הבניה העצמית ולסייע בפתרון בעיות הדיור של קבוצת משקי הבית המתקשים לפטור את בעיותיהם באמצעות בנייה עצמית.

ניסינו לאפיין את אוכלוסיית היעד של הבניה הרכואה. הקפדו על פתיחות מרביתם בריאיונות ואפשרנו למראיינים להציג את היבטים שנראו להם חשובים ורלוונטיים לנושא. כבר בשלב מוקדם יותר של הריאיונות התגלה דמיון רב בעמדות הקבנאים. עם זאת, היה אפשר לבדוקין בשתי קבוצות של קבנאים: קבנאים גדולים, בעלי ניסיון בבניה רוויה ביישובים ערביים או ביישובים יהודים, וקבנאים קטנים שהתנסו בעיקר בקבנות משנה. הקבנאים הגדולים היו שוכנים יותר בדירותם וניתחו את הקשיים שבפניים ניצבים יזמים המנסים לבנות בנייה רוויה ביישובים ערביים. לעומתם, הבינו הקבנאים הקטנים את תקנות סבסוד נוסף מצד משרד הבינוי והשיכון יאפשר להם להיכנס לשוק הבניה הרכואה ולקדם את עסקיהם בו. הבדלים אלה נלקחו בחשבון במהלך ניתוח הריאיונות. הניתוח המוצג להלן דן בlıklarיהם שהופקו מהניסיונו שהצבר בכמה אתרים בנייה רוויה, אשר שימשו לצורך המחקר כקבוצת מוגדרים, ובמסקנות הכלליות שאפשר להסיק מן הריאיונות שנערכו עם כל הנוגעים בדבר.

## השאלונים

בשלב השני של המחקר רואיינו דירות באטריו הבניה הרכואה באמצעות שאלון סגור אשר התמקד במאפייני האוכלוסייה, במשמעותה ובמניעיה לבחירה בדיור באטריו הבניה הרכואה. השאלון נבנה כך שיאפשר השוואה בין מאפייני אוכלוסיית הבניה הרכואה לבין המאפיינים של כלל משקי הבית ביישובים ערביים, כפי שאלה מוגדרים במחקרם של קיפניס ואחרים (1991), תוך דיון בהיבטים הרלוונטיים למחקרים - זאת, על סמך ההנחה שהתמודרות בשוק הדיור הערבי בין השנים 1994-1991 היו מזעריות. ההשוואה בין מאפייני הדירות שהשתכנעו באטריו הבניה הרכואה לבין אלה של כלל משקי הבית (בשתי המקומות, יש לזכור, מדובר במקרה) מאפשרת לאות את המאפיינים הייחודיים לאוכלוסיית היעד. במחקרנו הבחנו בין מוגדרים הבניה הרכואה - המוגדר שנבחר לצורך המחקר - לבין מוגדרים היישובים ערביים, המתאימים לממצאים מחקרם של קיפניס ואחרים בנושא הדיור ביישובים ערביים בישראל (קיפניס ואחרים, 1991).

השאלון מבוסס על כמה ראיונות מקדים, פתוחים למחצה, שנערכו עם דירות באטריו הבניה הרכואה בטيبة. השאלון עוסק בארבעה נושאים עיקריים: בחלוקת הראשוני נעשה ניסיון לאתר את המאפיינים החברתיים-הדמוגרפיים של משקי הבית שהשתכנעו באטריו הבניה הרכואה, בהשוואה למאפייני כלל משקי הבית ביישובים ערביים. בחלוקת השני של השאלון נבחן הרכב המשאים העומדים לרשותם של דירות הבניה הרכואה לעומת המשאים העומדים לרשותם של כלל התושבים

בfoundlandים הערביים. תשומת לב מיוחדת ניתנה למידת הסיווע שמקבלים משקי הבית מהמשפחה המורחבת, לזמןות המגרשים לבניה ולתקידן של המשכנתאות בעידוד הדירות לרכיש דירתה מבניה וויה. בחלקן השלישי של השאלון נבחנו נורמות הדירות של הדירות על פי מודל טווח הערכאים המתואר בהמשך ועל פי שביעות רצונם של הדירות מתנאי הדיר - בבית וב שכונה - באתר הבניה הרויה, זאת, בהשוואה לנורמות הדירות של התושבים ביישובים הערביים בכלל ולשבועות רצונם מתנאי הדיר ביישוביהם. חלקו הרביעי והאחרון של השאלון הتمקד בניתוח הסיבות והנסיבות אשר הביאו את הדירות להשתכן באתר הבניה הרויה. לצורך ניתוח השאלון הגדרנו משתנים מורכבים אחדים, כמפורט להלן:

### **מבנה משק הבית**

משנה זה מורכב משתי הנקודות המצביעו על משק הבית. לאחר שבמრבית המקרים רואינו לצורך המחקר משקי הבית של משפחות גרעיניות, הבחנו בין משקי בית של יחידים לבין משקי בית של משפחות בעלי ילדים ומשקי בית של משפחות עם ילדים לפי מספר הילדים במסק הבית. כמעט כל המשפחות בעלי ילדים הן משפחות של זוגות צעירים בשלוש השנים הראשונות לנישואיהם, ובמრבית המשפחות שהונצחה יילך אחד או שניים בני הזוג חמיש שנים או פחות. רק שלושה מקרים יוצאי דופן נרשמו במהלך הריאיון.

### **המעמד החברתי-כלכלי**

משנה זה מורכב משלושה משתנים: רמת ההשכלה וטיב התעסוקה של ראש משקי הבית והערכתם את מצבם הכלכלי. לצורך ניתוח בניו סולם בן שלוש דרגות. במעמד החברתי-כלכלי הגבוה דורגו ראש משקי בית בעלי השכלה על-תיכונית, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן או האפור, ומצבם הכלכלי טוב עד בינוני, וכן בעלי השכלה תיכונית, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן ומצבם הכלכלי טוב. במעמד החברתי-כלכלי הבינוני הגבוה וראשי משקי בית בעלי השכלה תיכונית, חוץ מالة המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, ומצבם הכלכלי טוב, וראשי משקי בית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול, ומצבם הכלכלי טוב. במעמד החברתי-כלכלי הנמוך ביותר הצווארון הכחול, וראשי משקי בית בעלי השכלה יסודית, חוץ מالة המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, וכן בעלי השכלה תיכונית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול, ומצבם הכלכלי רע.

סביר להניח שהסולם המענייני אינו מניב ישירות את יכולתם של משקי בית להשיג משאבים לדיר. זכות הבעלות על הקרקע נקבעת במידה רבה בתפקיד של הורשה, שאינו קשר ישיר במצבה הכלכלי של המשפחה הגרעינית, ואילו השכלה אינה מבטיחה בהכרח הכנסת גבואה לבעה. ובין מהעבדים במקצועות הצווארון הלבן מועסקים כפקידיים ומורים תמורה שכר נמוך, לעומת זאת, בעלות השכלה נמוכה יחסית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול עשויים להגיע לרמות הכנסת גבואה גבוהות יותר, כגון בניין למשל. מכל מקום, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן

ונחניט, מطبع הדברים, מסטטוס גבוה בחברתם, והדבר עשוי להשפיע על שאיפותיהם ועל ציפיותיהם בתחום הדיר.

### **סגןון החיים**

משתנה זה מורכב משני משתני עמדה: עמדת המרוואינים באשר לנאמנות לחמולה ועמדותם כלפי לבוש מודרני לנשים. עמדת חיובית כלפי לבוש מודרני לנשים ונכונות להשתחרר מככלי המסגרות השארותיות משקפות גישה מודרנית. עמדת שלילית כלפי לבוש מודרני לנשים וקבלת ככלי המסגרות השארותיות משקפות גישה מסורתית. עמדת חיובית כלפי אחד הנושאים, ועמדת שלילית כלפי נושא אחר מוגדרות כעמדת ביניים. באופן זה נבנה סולם בן שלוש דרגות, שבאמצעותו אופיין סגןון החיים של המרוואינים - מודרני, מסורתי או משולב.

### **זミニות מגרשים לבנייה**

משתנה זה מאפשר הבחנה בין שלושה סוגים של משקי בית: כאשר שיש להם אופציה לבנייה של יחידת דירות על מגרש הנמצא בבעלותם או בבעלות משפחתם המורחבת: כאשר העתדים לזכות באופציה זאת; וכאלה שאין אפשרות להשיג מגרש לבנייה. משקי בית הנחנים מזמיןות קרקע לבנייה הם אלה אשר לשפחתם הגרעינית או המורחבת (משפחת הורי הבעל) יש קרקע פנوية לבנייה או, אם מדובר במשפחת הורי הבעל, יש מקום לבניית דירה נוספת על בית המשפחה או סמוך לבית המשפחה. משקי בית העתדים ליהנות מזמיןות קרקע לבנייה הם אלה אשר בדעתם לרכוש בעתיד קרקע לבנייה או אלה אשר עתידיים לרשת קרקע המתאימה לבנייה. כל שאר משקי הבית מוגדרים כחסרי קרקע לבנייה.

### **מודל טווח הערכים**

במחקר זה עשינו שימוש במודל שפיתחו שנל וkipnis (Schnell and Kipnis, 1989) על מנת לאפיין את נורמות הדירות של משקי הבית שהשתתפו במחקר. ההנחה הייתה שנורמות אלה דינמיות, ולצד השאיפות להשות תנאי דירות אופטימליים והציפיות למימושן הדרגתית ולהטבת תנאי הדירות עם הזמן, מתגלה נוכנות להסתגל לתנאי דירות טובים פחות, כל זאת, לנוכח אילוצים מבניים אשר לאורים מתקנות החחלתו באשר לפתרונות הדירות האפשריים. בהתאם לכך נשאלו המרוואינים אילו סוגים דירות הם שואפים להשיג, באיזו מידתם הם מוצפים למש את שאיפותיהם בחמש השנים הקרובות, ולאילו תנאי דירות יסכימו להסתגל. בהקשר זה מעוניין במיוחד לבחון את ההבדלים בין נורמות הדירות של דיירי הבנייה הרווויה לבין אלה של דיירי הבנייה העצמית.

מודגס המחקר נבחר בשני שלבים: בשלב הראשון נבחרו שישה אתרים בנייה רוויה ובשלב השני נבחר מוגדים מייצגים בכל אתר. בבחירה האתרים הנחוו אוטנו כמה שיקולים. ראשית, היה לנו יסוד להנחת שנמצא הבדליםבולטים בין היישובים הערביים באזורי נצרת לבין היישובים הערביים באזורי אחרים. משום כך נבחרו שלושה אתרים באזורי "המשולש הקטן" ושלושה אתרים בנצרת ובסביבתה. שנית, נבחרו להתמקד באתרים גדולים יחסית שבהם התנהלה פעילות בנייה נרחבת במהלך העשור האחרון, עשור המאפיין בהתפתחות הבניה הרוויה ביישובים הערביים. הקפדו לכלול בראשית האתרים הנבחרים את הפרויקטים בטירה ובשכונות הוורדים בנצרת - הראשון, פרויקט שנחל כישלון חרוץ והשני, סיפור ההצלחה הגדולה ביותר בתחום הבניה הרוויה ביישובים הערביים. כמו כן ביקשו לחתם ייצוג במודגס לאתר בנייה רוויה מחוץ לנצרת שיעוד לתושבי נצרת. בסופה של דבר, נבחרו בתיאום עם ועדת ההיגוי למחקר זה ששת האתרים האלה:

- **שכונות הוורדים בנצרת:** כאמור שכונה הנחשבת לסיפור הצלחה. את השכונה מאכלסים בני המൂמד הגבורה והבינוי.
- **שכונת אל-ראם בנצרת:** שכונה הממוקמת בשולייה המערבית של העיר. השכונה כוללת 72 יחידות דיור בבתים של ארבע עד שש קומות. השכונה אוכלסת ברובה בני המൂמד הבינוי הנמוך מנצח, אך השתכנעו בה גם משפחות הנמנעות עם אוכלוסייה מצוקה בעיר.
- **שכונות כובב הצפון ברינויה:** שכונה הממוקמת ברינויה בקצה השטח הבוני של נצרת והמהווה את אחד מאתרי הבניה הרוויה הגדולים ביותר ביישובים הערביים. השכונה נבנתה עבור תושבי נצרת המתкосים לרכוש דירה בעיר עצמה.
- **אתר טירה:** אחד מאתרי הבניה הרוויה הראשונים ביישובים הערביים בישראל. זה פרויקט שאפתני ורחב היקף שלא הגיע לכל סיום עד עצם היום הזה.
- **אתר טיביה:** אתר שהבנייה בו הסתיימה רק לאחרונה, לאחר כעשור שנים של דחירות ועיכובים, ולളיטה בקשימים מרובים.
- **אתר גית:** שלושה אתרים נפרדים שאכלסו אותם בשנים האחרונות תושבים מקומיים וכן תושבים מפוזדים ומישובים אחרים בסביבה.

בכל אתר נבחרו באופן מקרי כעשרים מקרים משקי בית, והם רואינו באמצעות שאלון. באתר הבניה הרוויה בטيبة רואינו שיש משפחות בלבד - המשפחות היחידות שהסבירו להשתקן באתר עד למועד העברת השאלה. במהלך המחקה התברר שקיים דמיון רב בין מגמות הדיוור באתר נצרת וסביבתה (שבהם נבנו שכונים עבור תושבי נצרת) ובאתרים באזורי "המשולש", המייצגים לצורך מחקר זה את שאר היישובים הערביים. משום כך נוחתו ורק חלק מהחומרים לפי מקומות האתר - באזורי נצרת או באזורי "המשולש". במקרים אחרים הבנוו בחשבון את התתפלגויות בכל אתר ואטר, על אף היקפו הקטן של המדגם. במקרים אלה נראה לנו חשוב לזהות מגמות ייחודיות בכל אתר בנפרד.

לצורך ערכית הריאיוןות נבחרו שלושה מראויים ערבים - מראין אחד מאזר "המשלש", אשר העביר את השאלונים בשלושת יישובי "המשלש", ושני מראויים מנצרת, אשר העבירו את השאלונים באזור נצרת. המראויים שנבחרו - כולם בעלי השכלה אקדמית במדעי החברה. הם תודרכו באשר למטרות המחקר ולשיטות UIBOD הנטויניס. הריאיונות הפתוחים נערכו על ידי הכותבים עצם. הריאיונות הראשונים נערכו בהשתתפות כל חברי צוות המראויים כדי לאפשר להם לבש סגנון אחיד בריאיונות ולהגיעו להבנה בסיסית משותפת של הבעיות שהמחקר עוסק בהן.

### 3 התנשות יזמים בבנייה רוויה

בישובים הערביים פועלים מאות קבלנים וקבלני משנה בתחום הבניה, אך באיגוד הקבלנים רשומות מנגזר זה עשרים ושלוש חברות קבלניות גדולות בלבד. רוב הקבלנים פועלים במסגרת חברות פרטיות קטנות או קבלני משנה המבצעים עבודות בנייה עבור קבלנים גדולים יותר. במסגרת המחקר רואינו עשרים ושבעה קבלנים, אחד עשר מהם מנכרת, אחד עשר מאזר "המשולש" והשאר מיישובי הגליל. משקלם היחסי של המוסלמים בקבוצה זו דומה למשקלם בכלל האוכלוסייה הערבית בישראל. לכל המרויאינים, חוץ מאחד מהם, ניסיון פרויקטיים של בנייה. כולם התנסו בבניית עשר יחידות דיור לפחות קודם לריאון. קרוב למחציתם התנסו בבניית חמישים יחידות לפחות דיור כל אחד, וחמשה מהם בננו יותר ממאה יחידות דיור כל אחד. כ-70 אחוזים מהם צברו ניסיון קבלניים ראשיים. שני שלישים מן הקבלנים שרואינו חברים באיגוד הקבלנים, וקרוב למחציתם (12) הם בעלי תעודה של קבלן משכנן.

כישורייהם של הקבלנים באים לידי ביטוי בכמה מאפיינים נוספים. שמונה מן הקבלנים שרואינו מעסיקים למעלה מחמישים עובדים, והגדול שבהם מעסיק כמאה וחמשים עובדים. ערבה קבלנים מעסיקים בין שורה לחמישים עובדים, ותשעה קבלנים מעסיקים פחות מעשרים עובדים. שניים עשר מן הקבלנים המרויאינים מעסיקים עובדים בעלי השכלה גבוהה - מהנדסים או הנדסאים. כל הקבלנים המרויאינים מעסיקים מפקחים בתחום מקצועיהם, ושבعة מהם מחזיקים משרדי מכירות. שלושה מהקבלנים הגדולים בונים ברוב אזור הארץ ו-40 אחוזים מהם התנסו בבנייה ביישוב מגוריהם ובישובים ערביים סמוכים. רוב הקבלנים בקבוצת הקבלנים הגדולים שרואינו (קבוצה של שישה או שבעה קבלנים) הם בעלי השכלה פורמלית בתחום עסקם, ולרשותם עומד ציוד טכנולוגי ברמה שאינה נופלת מזו המקובלת בשוק הבניה במגזר היהודי.

קבוצת הקבלנים המרויאינים כוללת כמה מן הקבלנים הגדולים והמנוסים ביותר בישובים הערביים. כמו כן כוללת הקבוצה מספר רב יחסית של קבלנים מבוססים ובעלי ניסיון בבנייה ביישובים הערביים, לצד קבוצה של עשרה קבלנים קטנים, המייצגים את מאות הקבלנים הפעילים ביישובים הערביים, בעיקר כקבלני משנה. מהריאיונות עולה שהמشك הערבי אינו חסר קבלנים בעלי יכולת מוכחת בניהול פרויקטים של בנייה רוויה בהיקף של מאות יחידות דיור. עוד עולה מן

הרייאוונות ששוק הבנייה בארץ הוא שוק פתוח, ובמסגרתו פעילים קבלנים ערבים  
בישובים היהודיים וקבלנים יהודים בישובים הערביים.

במסגרת הריאוונות עם קבלנים ועם אנשי ציבור מן המזרע היהודי קיימו שיחה  
פורייה עם שישה קבלנים אשר ניהלו פרויקטים של בנייה רוויה ביישובים הערביים.  
חלק מהפרויקטים היו מוצלחים יותר וחלקם מוצלחים פחות. חלק מהמקרים  
השולמה הבנייה באתר על פי התכנית, והקבלן מכיר את כל הדירות שבו, ובחלק  
מהמקרים לא הגיעו פרויקטים אחדים לכל סיום, עשר שנים ויתר לאחר תחילת  
העבודות בהם. בולטים במיוחד פרויקט שכונת הוורדים בנצרת, שהפק באתר  
מבקש, בעל מוניטין ודימוי חיובי, ולעומתו האתר בטירה, שבנינו לא הסתיימה  
עד עצם היום הזה, יותר מעשור לאחר תחילת העבודות בו. הקבלנים, ברובם, שמחו  
לשפתח אתנו פעללה ולהתפרק עמו בדעתיהם ובערכותיהם. חלקם האמינו  
שכ恂נו להשפיע על משרד הבינוי והשיכון להעניק את מעורבותו בנושא ולהרחיב  
את הסיווג שהוא מושיט לקבלנים הבונים ביישובים הערביים. אחד הקבלנים,  
המזוהה עם היכישלות בטירה ובטייבה, סייר בשטאף פעללה עמו, אך על אף זאת  
כלנו את הפרויקטים שבהם היה מעורב במחקרים בשל חשיבות הלקחים שניתנו  
להפק מניסיונות אלה. כתחליף לריאוון אותו הסתמכו על ריאוונות עם נציגי ועד  
רוכשי הדירות, נציגי הרשות המקומית ואחרים שהיו עדים להתרחשויות באתר  
הבנייה הרוויה ביישובים אלה.

פרק זה כולל שלושה חלקים. בחלקו הראשון מתוארים עיקרי הנושאים אשר נדונו  
עם קבלנים שהיו מעורבים בבנייה רוויה כמו מה פרויקטים. החלקו השני דן  
בהתפתחות ההיסטוריה של הפרויקט. החלקו השלישי של הפרק מסכם את  
דעתיהם של קבלנים שהיו מעורבים בפרויקט אחדים אחרים בנושא הבניה הרוויה  
בישובים הערביים, את הערכותיהם באשר לקשיים הכרוכים בבניה הרוויה ואת  
המלצותיהם לפתרון בעיות הדירות ביישובים הערביים.

## תאור הפרויקט

### שכונת הוורדים בנצרת

פרויקט זה הוא פרו יזמותו של קובלן תושב נצרת שנכנס לשותפות עם חברה קבלנית  
יהודית. חברותו של הקובלן מנכחת הייתה החברה המובילת בפרויקט. מעורבותה  
בפרויקט, משלב התכנון ואיילך, החלה בשנת 1988 ונמשכה עם פעילות הבניה  
באתר, במשך שש השנים הראשונות, על פי התכנון המקורי. הפרויקט בוצע בשני  
שלבים, בהתאם ללוח הזמנים המתוכנן, ובמהלכם נבנו שכונה *כמאתיים יחידות*  
דירות. לצורך הפרויקט ריכזו הקובלן בבעלותו שלושים דונם קרקע שרכש מינהל  
קרקעי ישראל.

באתר תוכנו ובנו שלושה סוגים של מבנים :

- מבני שרשורת חד-קומתית, הניטנים להרחבה במבנה עצמאית על ידי הוספה קומות מעל ליחידת הדיר או הבסיסית ;
- מבנים על עמודים, הניטנים להרחבה במבנה עצמאית בקומת העמודים ;
- מבנים רב-קומתיים ובם דירות שאינן ניטנות להרחבה.

בשכונות הוורדים נעשו ניסיון ליישם דפוסי בנייה מקובלים ביישובים הערביים. לדירות ניטנה הזרמתם לרכוש דירה קטנה וולה ולהרחבתה בבואה העת, עם התרחבות המשפחה ושיפור האפשרויות הכספיות שלה. בתכנון הפרויקט נלקחו בחשבון נתיותם של התושבים הערביים להימנע ממעברם תיכופים מדירה לדירה ומוגמת הבניה העצמאית של תוספות לבניינים קיימים. אלא שבניגוד למקובל בחברה הערבית, מדובר במקרה זה בהרחבת יחידות הדיר המקוריות ולא בתוספת של יחידות דיר חדשות. ואכן, דירות רבות בפרויקט, במקורן דירות של שני חדרים בלבד, הורחבו על ידי הדירות.

להערכת הקובלן, יש Zukof את ה策劃 הפרויקט, בראש ובראשונה, לאמוץ מודל הבית המתרחב. מודל זה קסם למשתכנים פוטנציאליים ממעמד חברתי גבוה יחסית, בעלי יכולת מימון מוגבלת, אשר הבינו שמצוע להם דיר נאה בתנאים הוגנים ובעל סבירה. להצלחת הפרויקט תרמו גם מיקום האתר באזור טוב בעיר, הנוף הנשקף ממנו והתשתיות השכונתית הנאה והמודרנית של מדרוכות, כבישים וצדמה. הקובלן דאג גם לזמןות של שירותים חיווניים ולסביבה מטופחת בסטנדרטים שאינם מוכרים בשכונות אחרות בנצרת. רמת הפיתוח הסביבתי, מיקום האתר ומגון המבנים שבו משכו לפרויקט זוגות צעירים ממשי סוגים: סוחרים, אורכidiין, רופאים ובעלי מקצועות חופשיים אחרים שהכירו ביתרונותיו הבולטים, וاكדימים עובדי הצווארון הלבן שהכנסתם החודשת אינה גבוהה. הללו עזרו במשכנתאות כדי לממן כמחצית ואף יותר מעלות הדירה.

יום הפרויקט מצין שבלי הסיווע המסייע של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרכע ישראל לא היה אפשר לבצע את הפרויקט. שני הגופים תרמו לפרויקט הן במישרין והן בעקביפין. הסיווע היישר בא לידי ביתוי בשני אופנים :

- משרד הבינוי והשיכון אפשר לרכשי דירות באתר ליהנות משכנתאות זכאים עם זאת לקבל ערבויות להלוואות משלימות. להערכת היוזם, לא היה ללא ידם של רוכשי הדירות לממן את הרכישה בעלי המשכנתאות והלוואות שהוצעו להם בעורตน של משכנתאות והלוואות אלה מימנו הרוכשים בין 50 אחוזים ל-70 אחוזים מעלות הדירות.
- היוזם קיבל את ערבויות משרד הבינוי והשיכון לרכישת חלק מהדירות באתר. ערבות זו אפשרה ליוזם ליטול סיכון הכרוכים בפרויקט כה גדול, וביחוד לא היה נוטל על עצמו את המשימה. העבודה שלא נזקק למימון הערבות מעידה על הצלחת הפרויקט. הדירות באתר נמכרו ללא קושי. תחילת נמכרו בעיקר הדירות

הניתנות להרחבה, אך לאחר שייצאו לשכונה מוניטין, נרכשו גם הדירות הקטנות שאין ניתנות להרחבה.

הסיוע העקיף בא לידי ביטוי בהמלצת משרד הבינוי והשיכון למינהל מקרקעי ישראל להפוך קרקעות בעלות המדינה לבנייה פרטית. המשרד גם פעל נמרצות ליזרו תהליכי התכנון המפורט ואישרו בוועדות המתאימות, וכן מנע שחבת שלולה הייתה לרופות את ידי היוזם ולהביא לניטשת הפרויקט.

היום מצהיר שהוא מוכן לבצע פרויקט נוסף על פי המודל של שכונות הוורדים, אך זאת בתנאי שיווכל לרכוש קרקע מ민הן מקרקעי ישראל במחיר מוזל וליהנות מסיעו של משרד הבינוי והשיכון הן בפיתוח התשתיות והן בעקבות המשרד לרכישת חלק מהדירות.

#### שכונות כוכב הצפון בנצרות

פרויקט זה, מהגדולים בהיקפו ביישובים הערביים, הוא במידה מסוימת המשכו של פרויקט שכונות הוורדים. בפרויקט זה נבנו דירות גדולות יחסית למקובל באטרי בנייה רוויה אחרים באזורי נצרת, והובטה פיתוח סביבתי משופר שתרם לדימוי החביבי של השכונה. אמנס ממוקם האתר בתחום השיטה המוניציפלי של ריאינה, דבר שהזמין את מחיר הקרקע, אך בה בעת הוא סמוך לתוך השיטה המוניציפלי של נצרת וננהה מקרבה לעיר. לפרויקט הוקצה שטח רחב יידיים של 40 دونמים, ובו אמורויות להיבנות עתיד 1,500 יחידות דיור. בשלב הראשון משתרע השטח הבניוי על 12 دونם. גם בפרויקט זה מעורבת חברות בנייה גדולה, בעלת מוניטין וכושר מוכח לביצוע פרויקטים רחבי היקף. ואכן, החברה ה策ילה לסייע את UBDOות הפיתוח והבנייה באתר תוך שנתיים, אף על פי שבמהלך הבניה נמכרו דירות ספורות בלבד. השלמת הפרויקט התאפשרה בעוזרת מימון בנקאי.

החברה התקשתה בתחילת למכור דירות, משום שמהירן היה גובה מדי עבור הרוכשים הפוטנציאליים שלא היה בכוחם לממן את הפער בין משכנתאות הזקנים לעלות הדירה. כאמור, המכירות באטר התעכבו כמעט שנתיים. במהלך נחלצו עיריות נצרת ומשרד הבינוי והשיכון לעזרה - העירייה סלה אל השכונה כביש גישה רחב ונאה המחבר אותה לנצרת, ומשרד הבינוי והשיכון תמק בקבלן בסבוזד הפרויקט. למשרד הבינוי והשיכון היה עניין במידוד המכירות באתר, כיון שהתחייב רכוש את כל הדירות המוצעות למכירה, אם לא יצליה הקבלן לשוקו אותן במחيري השוק. החברה מצהה הציעה את הדירות למכירה בהנחה של עשרה אחוזים, וכך תרומה להאצת קצב המכירות. בסופו של דבר מכר הקבלן את כל הדירות שברשותו, אך הוא מסרב להתجيل במימוש השלב השני של הפרויקט בלי השגת התשייבות דומות ממשרד הבינוי והשיכון למטען ערבות לרכישת הדירות, לסבירו הבניה ולהגדלת המשכנתאות לרוכשים פוטנציאליים.

## **בנייה דווית בטירה ובטייבה**

אתר הבנייה הרויה בטירה הייתה זמתו של יוזם מקומי אשר הגה את הפרויקט בטירה עוד בשנת 1979. מדובר, בלי ספק, בפרויקט חלוצי ביישובים הערביים. התכניות המקורית הייתה שאפתנית למדוי. תוכנו ייחדות דיור בקומפלקס שכוני מפואר הכולל 14 בניינים של ארבע קומות כל אחד. הפרויקט היה אמור להקיף לא רק יהדות מגורים, אלא גם תניות, גינון, פיתוח כבישים ומדרכות ועוד. אלא שהזום לא עמד במשימה ולא הצלח להשלים את הפרויקט עד עצם היום זה - 14 שנים מאז תחילת העבודות באתר. במהלך העבודה השתימה בנייתן של 55 יהדות דיור בלבד. שאר יהדות הדיור נותרו בשלבי בנייה שניים והפכו במרוצת הזמן לנוקודות מפגש לעברيين, למאורות סמים ולמעונות לפועלי השטחים.

בראשו, עורר הפרויקט עניין רב בקרב תושבי טירה, ואלה גילו נוכנות לרכוש דיירות בשכונה. בעיקר כסמו להם הפיתוח השכוני המתකדים ומיקום האתר ביישוב. חלקם רכשו עד עשר דירות כל אחד למטרות השקעה, וחלקם רכשו דירות למגורים, בהסתמך על המשכנתה שהובטחה להם. האחראים התפנו להאמין שהמשכנתה של משרד הבינוי והשיכון תמן את מלאו עלות הדירה. רוכשי הדירות באתר נמנעו עם כל שדרות החברה בטירה. המגורים המעורבים בבתים המשותפים לדיריהם מחמורות שונות וממעמדות שונות לא הרתיעו את הרוכשים. אmens פתרון זה נתפס על ידי תושבי טירה כרצוי פחות מפתרון הבניה העצמית, אך לנוכח ההזדמנויות הכספיות האטרקטיבית רכשו דירות בפרויקט לא רק מימי בית חסרי קרקע והו לבניה עצמית, אלא כאמור גם משקעים. ואכן, בשלב הראשון, נראה היה שהפרויקט עומד להפוך לשיפור הצלחה ולחולל שינוי בנסיבות הדיור ביישובים ערביים.

יש לציין שהזום סייר להתראיין. סיירבו מובן, מושם שבמהלך הפרויקט פשט את الرجل. מעדויות אנשי ציבור בטירה ונציגי ועד רוכשי הדירות באתר ניתן לעמוד על כמה נקודות הרלוונטיות לעניינו. הלכה החשוב ביותר שניתן להפיק מן הפרשה נוגע לאוון מימון הפרויקט. משכנתאות זכאי משרד השיכון היו אמורות לשמש מקור בלעדי כמעט להoon לפרויקט. חלק גדול מרכשי הדירות הת谦יבו לשיכנותה בשיעור של מלאו עלות הדירה, ואילו אחרים מימנו כ-80 אחוזים עד 90 אחוזים מעלות הדירה באמצעות משכנתאות. הבנים העבירו את מלאו סכום המשכנתאות ליזם עוד לפני תחילת העבודה بلا שקיבלו כל ערבויות מצד. נציגי ועד רוכשי הדירות מפנים אכבע מאשימה גם לעבר משרד הבינוי והשיכון אשר, לטענותם, לא דאג להבטיח את האינטראסים של הרוכשים. מדיווחי העדים להתרחשויות ניתן להסביר שרוכשי הדירות פעלו בסביבה עסקית שאינה מוכרת להם דיה וכן לא השכילו להבטיח את האינטראסים שלהם, שעם שהזום, שלא היה מנוה בפעולות בהיקף כה נרחב, נקלע להסתבכות כספית.

בקשר זה מתעוררות כמה שאלות באשר לאחריות המוטלת על הבנים המלאוים פרויקטים מסווג זה ועל משרד הבינוי והשיכון התומך במימושם. להערכתנו, על הבנים ועל המושדות המלאוים פרויקטים מסווג זה מוטלת החובה לעשות כל

שביכולותם כדי להבטיח את זכויות רוכשי הדיורות ואת הצלחת הפרויקטים שאוותם הם מלאוים.

עוד רוכשי הדיורות נאבק בשנים האחרונות על זכויות הרוכשים, שמחזיותם עדין לא עברו להתוגדר בדירותיהם. הוווד פנה למשרד הבינוי והשיכון ולבנקים הנוגעים בדבר וכן לערכyi-דין המתמחים בנושא, אך עד כה לא הצליחו רוכשי הדיורות לתאם פעולה אפקטיבית. אין באפשרות לשכור את שירוטיהם של ערכyi-דין אשר יגנו על זכויותיהם. מבחן שעריך משרד הבינוי והשיכון עללה שדרושים עוד כ-2.5 מיליון דולר להשלמת הפרויקט. כמו כן יש לפטור בעיות משפטיות סבוכות, כמו הסדרת הבעלות על דירות שנמכרו פעמיים, התחרבותם עם רוכשי דירות שהפסיקו תשלום עבור הדירה שרכשו לאחר פשיטתו הרגל של היזם וסירובה של העירייה לאשר את העברת הבעלות על הדירות לרוכשיהם, עד להסדרת כל הבעיות המשפטיות. לנוכח השתלשות האירועים והטיפול בנושא, ראוי לציין את חוסר האוניות של רוכשי הדיורות בכל הקשור לשמירה על האינטראסים שלהם ולהגנה על זכויותיהם. עד עצם היום הזה לא נמצא פתרון לביעיותם, והאטר עומד כפצע פתוח לב השיטה הבנייתית טירה וכאות זהרה לתושבי היישוב ויישובים סמוכים מפני כניסה להרתקה דומה.

למרות כישלון הפרויקט בטירה ניגש אותו יוזם בשנת 1984 לbijouter פרויקט דומה בטيبة, כשהגישה העסקית המנהה אותו זהה ביסודה. לפי תחביביו אמרות היו משכנთאות הזוכים לממן את רוב עלות הפרויקט גם במקרה זה. אלא שגם הפעם נחל הפרויקט כישלון. הקובלן לא הצליח לעמוד בהתחייבותו, והבנייה באתר לא הושלמה. גם בפרויקט זה לא חסרו רוכשים אשר הת��troו לממן כמעט את כל עלות הדירה באמצעות משכנתא. עיריית טيبة מצאה נכון להתערב בפרשה ולפעול למען רוכשי הדיורות. העירייה שכחה עורך-דין להתרת הסיכון המשפטי. המשתכנים שילמו מכיסם 10,000 דולרים לכל משק בית כדי לממן את המאבק המשפטי ואת השלמת הבניה על ידי קובלן אחר שעלו הוטלה המשימה, ובשנת 1994, לאחר עשר שנים רצופות של מאבקים, נכנסו ראשוני הדיירים לדירותיהם החדשנות באתר.

### **בנייה רוויה בג'ת**

בג'ת קיימים שלושה פרויקטים של בנייה רוויה בשלושה אתרים נפרדים. הפרויקט הוטה ביוטר בג'ת הוקם על ידי חברה יהודית, ובבנייהו הוחל בשנת 1983. אלא שהפרויקט לא הושלם - העבודות באתר הופסקו בשנת 1987, וחלק גדול מהדירות לא נבנו עד עצם היום הזה. הפרויקט היה אמרור להקייף שטח של 14 دونמים, ועליהם היו אמורות להיבנות 46 יחידות דיור. בסך הכל אוכלסו עשר יחידות דיור באתר על ידי שבע משפחות מפרדיס ושלוש מג'ית. כפי שקרה בטירה, גם במקרה זה הפך האתר לבסיס פעולה לעבריים ולסוכני סמים.

פרויקט שני ביוזמה של קובלן ערבי הוקם על שטח של ארבעה دونמים על גבעה החולשת על ג'ת, ועליהם נבנו עד כה 12 יחידות דיור. 24 יחידות דיור נוספות מתוכננות להיבנות בבניינים רב-קומומיות. הבניה באתר ה恰恰ה בשנת 1988

והסתדרים בשנת 1991. השכונה אוכלסה על ידי משפחות שהגעו לאתר מיישובים ערביים סמוכים: שלוש משפחות מפרדיס, שתי משפחות מבאה אל-ערבייה, שתיים ממיסר, משפחא אחת מהיפה, שתי משפחות מהדרה ומשפחה אחת מג'ית. גם במקרה זה הצע הפרויקט פתרונות דיור למשקי בית שהתקשו לפטור את בעיות הדיור שלהם בדרכים המקובלות ביישובים הערביים - כלומר, באמצעות נייה עצמאית ביישוב המוצא של המשפחה. יש לציין שהמשפחות אלה אינן נמנות בהכרח עם המעמד החברתי-כלכלי הנומך.

הפרויקט השלישי אף הוא ביזמת חברה יהודית ממוקם בקרבת הפרויקט של הקבלן הערבי. החברה רכשה משפחה מקומית ארבעה דונמים וחצי ועליהם תכננה לבנות שלושה מבנים של ששייחיות דיור כל אחד. הבנייה החלה בשנת 1988, אך הופסקה בשנת 1989/1990, לאחר שהתברר לחברה שתתקשה למכוור את הדירות במחירים המוצעים. עד כה הושלמה בנייתה של שני מבנים בלבד; טרם הושלמה בניית התשתיות השכונתיות. מtower 12 הדירות שהושלמו אוכלו שמונה דירות בלבד. חמש דירות אכלסו קרוביו המשפחה שמנתה נרכשה הקרן, ואילו את יתר הדירות אכלסו תושבים מפרדיס ומבאה אל-ערבייה.

### שכונות פנוימה ביפוי על גבול נצראת

הकמת שכונות פנוימה ביפוי החלה בשנת 1988 על ידי קבלנים מנצראת. בשלב הראשון ריכזו הקבלנים 22 דונמים של קרקע לבניה בכפר יפי' הסמוך לנצרת ומקיים רצף טרייטורייאלי עם העיר. הקבלנים הניחו שעלות הזולה ייחסית של הקרקע ביפוי תאפשר להם לבנות דירות עבור תושבי נצראת במחירים תחרות. הדירות נבנו על פי תכנון קפדי המבטייח פרטיות ונוחות לדירות והן מרוחקות יחסית. שטח עלה לרובה על 100 מ"ר - לגודלות שבנה שטח של 140 מ"ר ולקטנות שבנה שטח של 83 מ"ר. על פי הנתונים נראה שהפרויקט יציע פתרון דיור אטרקטיבי לתושבי נצראת הסובבים ממחסור בקרונות לבניה ובחלופות זמיינות למגורים. גם בתחום השיווק גילו היוזמים מnymנות גבורה. בשלב הראשון פרסמו את הפרויקט בעיתונות הערבית במשך זמן רב למדוי. בשלב השני פיתחו מאגרי מידע ממוחשבים ובהם פרטיים על רוכשי דירות פוטנציאליים מנצראת ומסביבתה. על סמך המידע שאספו קבעו זימי הפרויקט ואנשי המכירות שלהם הגיעו עם צעירים בני המעמד הבינוני, שהוגדרו כאוכלוסייה יעד, כדי לשכנעם בצדיאות הפרויקט.

ואף על פי כן, לא האירה ההצלחה פנים לפרויקט. יש לציין שבקרה זו, שלא כמו בטיה ובטירה, ניהלו את הפרויקט קבלנים גדולים, שהוכיחו את כישורייהם ואת איצנותם הפיננסית במגוון רחב של אתרי בנייה. בעזרת ההון העצמי שעמד לרשותם מימנו את רכישת הקרקע לבניה ואת השלבים הראשונים של הבניה. מכירת הדירות החלה סמוך לתחילת העבודה הבניה באתר וועדה לממן את המשכן, אך בשל קצב המכירות האטי והעיכובים בבניה החליטו הקבלנים להיעזר בשלב השני של הפרויקט בlienovi פיננסי של בנק דיסקונט, אשר אפשר להם לסיים את הבניה חרף המכירות הדלות. אם כן, בעיית המימון לא הייתה גורם מכريع בכשלון

הפרויקט. אי-השלמתן של עבודות הפיתוח והתשתיות בשכונה פגעה בלי ספק בסיכוןי המכירה של הדירות באתר, אך נראה כי גורמי הכישלון נועצים עמוק יותר - חלקם נוגעים למאפייני שוק הדיור ביישובים הערביים וחלקים אינם קשורים בו כלל. גורם הכישלון "החיצוני" הבולט ביותר ביותר קשור במלחמה המפרץ. במשך שבועה חדשית התעכבה הבנייה באתר בשל הקושי לגייס לעובדה פועלים מהשיטחים ועקב הצורך לארון מחדש את העוזה, מה שגרם להוצאות לא מתוכננות אשר הגדילו את עלות הפרויקט. לצד גורם בלתי צפוי זה פעל גורם מוהותיים שתרמו לכישלון הפרויקט.

רוכשים פוטנציאליים של הדירות באתר הם, בעיקרם, תושבי נצרת, ואילו האתר ממוקם ביפוי. תושבי נצרת, בדומה לתושבי שאר היישובים הערביים, מתקשים להתאקלם ביישוב שאינו יישוב המוצא שלהם. האוכלוסייה המארחת אינה ששה לקבל תושבי יישובים אחרים אל בין שורותיה ולשלבם במרקם החברתי והפוליטי שלה. בה בעת, תושבים שנאלצו לעקוף מיישוב המוצא שלהם אינם ממהרים - ושלה. שערכנו לצורך מחקר זה עם כמה ממפוני עכו העתיקה שהועברו לאל-מאכר עולה שתהליך ההתקדמות שלהם במקום המגורים החדש נמשך כ-15-20 שנים, תקופה שבמהלכה גדול והתגבר במקום דור המשך אשר ראה בא-מאכר את ביתו. יש לציין בהקשר זה שאף כי אוכלוסיית העיר של פרויקט פנורמה נמנית ברובה עם בני המעדן הבינוי, קשריה עם יישוב המוצא שלה חזקים לא פחות.

כוחם הכלכלי של רוכשי דירות פוטנציאליים באתר פנורמה נמצא מוגבל גם הוא. רוכשי דירות באתר מימנו בין 50 אחוזים ל-80 אחוזים מעלות דירותם באמצעות משכנתאות זכאים, אך לא היה אפשרות להשלים את הפרש מכיסם. בשל מצוקתם נאלצו היוצאים להציג את הדירות לממכר במחירים נמוכים יחסית. על אף הורדת המחיר, אשר הותירה מתח רווחים נזוך ליזמים, עדין היו מחררי הדירות יקרים יחסית לממכר של דירה מבניה עצמאית, אף שמדובר היה בקרקע שלא הועברה בירושה, אלא נרכשה במחור מלא בשוק החופשי ביפוי. כאמור, האיכות היורدة של התשתיות והפיתוח באתר ובסביבתו פגעה אף היא במכירת הדירות באתר, ובהיעדר תשתיות מפותחת הכוללת מערכת ביוב מודרנית, מדורכות, כבישים ושירותים שונים, לא היה לאוצר כל יתרון על פני פתרונות דירור אחרים. רוכשי דירות הנדרשים לשלם את מחירי הבנייה הרווחה מצפים, ובצדק, ליהנות מתשתיות ושרותים מסוימים שאינם עומדים לרשומות בבנייה לא רווחה, וכל אלה לא הוציאו להם באתר פנורמה. לנוכח ניסיונות העוגם באתר מהסתים. יומי הפרויקט ליטול על עצם פרויקטים נוספים של בנייה רווחה ביישובים הערביים. לדבריהם, עליהם לבחון תחילת את סיכון המכירה של הדירות שנבנו באתר פנורמה. יש לציין שעד היום נמכרו רק 30 אחוזים מהדירות באתר, וכצוב המכירות בשנתיים האחרונות, מאז השלמת הפרויקט, אטי יותר.

## שכונות אל-אמל ביפוי על גבול נצרת

שכונות אל-אמל היא פרוייקט יזמות של הקבלנים מנצרת. מדובר בפרויקט קטן יחסית הכול 44 יחידות דיור ומתפרש על פני שטח של כשלושה דונמים בתחום השיפוט של יפיע. הקרקע הייתה בבעלותם הפרטית של האחים הקבלנים, אשר השקיעו בפיתוחה ונתלו על עצמן את הסיכון הכרוכים בבנייה עלייה. משרד הבינוי והשיכון לא היה שותף ליזמה ולא סייע ליזמים באופן כלשהו, אולם בפיתוח התשתיות ובמתקן עירוביות לרכישת דירות. אף על פי כן הצלחו האחים הקבלנים למכור את כל הדירות שבנו. הדירות באטר חס, ברובם, הרוכשים הראשונים, חוץ משניים מהם שרכשו את דירותיהם מהדוחים המקומיים. אך על אף הצלחתו היחסית של האתר, המזדקרת על רקע כישלון שכונות פנורמה הסמוכה, גוברים הצללים על האורות. יש לציין תחילתה כי להצלחה היחסית של האתר תרם יותר מכול מיקומו: אmens פרויקט אל-אמל ממוקם בתחוםה של יפיע, אך הוא יוצר רצף עם השכונות שבשוליו העיר נצרת, מה שמאפשר לתושבים לחוש עצם, למעשה אם לא להלכה, כתושבי נצרת. יתרה מזו, הפרויקט הוקם恰好 בלב שכונה של בני המعتمد הבינוי-גבוה, הנחנית מדים היובי הודיעו התשתיות המפותחות ולרמת השירותים הגבוהה בה.

מל מקום, על הפרויקט מעיב, לדברי היוזמים, הביקוש המוגבל לדירות מבניה רוויה. מחורי הדיירות הגבוהים יחסית באתר אל-אמל הוציאו ממעגל הצרכנים הפוטנציאליים משקי בית בני המعتمد הבינוי, שאין ידם מוגת לרשף דיירות במחירים אלה. הללו אף אינם מסוגלים לממן את ההפרש בין עלות הדיירות לסקומי משכנתאות הזכאים, ואין לא ידם להתחייב לשכנתאות שליליות בהיקף הדרושים. יש לציין שמכנאות הזכאים ממונעות בין 30 אחוזים ל-40 אחוזים בלבד מעלות דירה באתר, וכך נדרש רוכשי דיירות פוטנציאליים לגיס סכומים של 30-40 אלף Dolars ממקורות חלופיים. אmens סכומים אלה נמכרים מערכו של מגרש לבנייה בנצרת, אך הם מעבר לכוחם של צרכנים רבים. נוסף על כך, הפרויקט נאלץ להתמודד עם שלושה שוקי דיור אחרים בסביבה: בנצרת עילית התפנו בשנים האחרונות עשרות דיירות שהוצעו למכירה במחירים נמוכים יחסית. בה בעת, שוקו בפרויקט פנורמה דיירות במחירים נמוכים מהמחירים שנדרשו בשכונות אל-אמל. גורם תחרות נוסף הוא שוק הבניה הפרטית ביפוי, המציע פתרון דיור זול באופן ניכר מעלות דירה מבניה רוויה. יומי הפרויקט מצינוים שדיירות מבניה רוויה אין אטרקטיביות לצרכנים הפוטנציאליים לא רק בשל מחירן, אלא אף בשל תכונן הפנימי וצורת המגורים הסטנדרטית שהן קופות על דייריו. כל אלה גרמו לעיכובים בהתקדמות הפרויקט. תכנון הפרויקט החל בשנת 1985, והשלב הראשון בבנייה הסתיימה רק בשנת 1994. השלב השני של הפרויקט הושלם בשנת 1993, ומכירת הדיירות הסתיימה רק בשנת 1994, תשע שנים לאחר שהוחל במימוש הפרויקט. קצב מכירות איטי זה אינו מאפשר רווחיות ברמה נאותה, מה גם שהיזמים נאלצו להסתפק במתוח רווחים נמוך עקב הקושי במכירת הדיירות. לאחר שנכוו בפרויקט אל-אמל אין בכונתם של יומי הפרויקט להסתבך עם נוספת בהרפקה דומה, לפחות לא בתנאים דומים. השניים אמורים שייהיו מוכנים לשוב ולשקל מעורבות בבניה רוויה ביישובים הערביים רק לאחר ניהולו שינויים מוחותיים בשוק הדיור ביישובים

הערביים אשר יבטחו את רוחויתה, או כאשר יאמץ משרד הבינוי והשיכון מדיניות המעדיפה בבירור את הבניה הרויה.

### שכונות הbara הצפונית בריינה

פרויקט קטן ממדים זה שהוקם בריינה, הסמוכה לנצרת, ביזמתו של קבלן ערבי אף הוא לא נחל הצלחה. במסגרת הפרויקט נבנה בית אחד בלבד שש דירות על מגרש של חצי דונם, שעה שלפי התכנון המקורי אמורות היו להיבנות במקום 15 דירות. גם הבית הבודד שהוקם לא הושלם כמעט על ידי היוזם. מאז ראשית הפרויקט בשנת 1987 הצליח הלה למכור שתי דירות בלבד מתוך הש. כאמור, הפרויקט הוא פרוייזמה פרטיט. הקרקע היא בעלותו של היוזם, והחון המשקע בפרויקט הוא הונו העצמי. משום כך נזהר היוזם שלא ליטול על עצמו סיכון גבויים יתר על המידה ולא להסתבך במימון עצמי של המשך הבניה. להערכתו, אין לייחס את מיעוט המכירות לגודל הדירות באתר או לאיכותו. כאמור, המבנה עומד בסטנדרטים גבוהים יחסית לאלה המקוריים אחרים באזורי נצרת. היוזם סבור כי מקור הקשיים הוא בשיעור התשלומים הנדרש עבור הדירות באתר ובמיקומו מחוץ לנצרת. יש לציין כי מחירי הדירות אינם כה גבוהים, אלא שימושתאות הזכאים ממנות רק כ-60 אחוזים מעלות דירה באתר, מה שמקשה על משפחות מן הממעמד הנמוך והבינוי לרכוש דירה במקום. יתרה מזו, בתנאי השוק אין ביכולתן של משפחות אלה להתחייב להחזיר הלואות ומשכנתאות משילמות.

בambilים אחרות, רוכשי דירות פוטנציאליים אינם מצליחים להשתלב בשוק הבניה הרויה במקומות בתנאים הקיימים. רוכשי דירות פוטנציאליים בעלי יכולת כלכלית גבוהה יותר נרתעים ממיוקם האתר לבב ריינה. אמורים מעבר של תושבי נצרת ליישובים שכנים, ובכללם לרנייה, שבו אין תופעה יוצאת דופן בקרב תושבי העיר הסובלת מצוקה חמורה של קרקע לבנייה, אך תושבי נצרת העוקרים מעירם מוכנים להשלים עם מגורים ביישוב כפרי בתנאי שיכלו לפצות את עצם בנית בית פרטי גדול באיכות גבוהה, וככל שמיוקמו יהיה קרוב לעיר נצרת כן יטב. פרויקט הbara הצפונית אינו עונה על ציפיותיהם של רוכשיים פוטנציאליים בני הממעמד הגבוה. יוזם הפרויקט דרש ממשרד הבינוי והשיכון להגדיל את היקף המשכנתאות לזכאים, להקל את תנאי החזר של המשכנתאות ולבטל את הערכיות הנדרשות ממקבלי המשכנתאות, וזאת בתנאי להמשך הפרויקט. היוזם מציין כי רק בתנאים אלה עשוי הפרויקט להיות כדאי.

### אתרים נוספים

נוסף על האתרים המתוארים לעיל הוקמו ביישובים הערביים כמה אתרים בנייה רוויה בהיקף קטן יותר אשר לא נכללו במחקר. החשובים שבהם הם: ביר-אל-אמיר, שנלר, סל זיאן, קשלה, השכונה המזרחית ושיכון הפועלים בנצרת, אשר נבנו על ידי חברות קבלניות ערביות. ראוי לציין בהקשר זה גם את פרויקט הבניה

הרווחה בשפרעם ופרויקט אל-מאכר, אשר תוכנן עבור מפוני עכו העתיקה עוד בשנות השבעים.

## התפתחות ההיסטורית של הפרויקטים

פרויקט אל-מאכר, שהוא פרויקט הבנייה הדרומי הראשון הראשון ביישובים הערביים, היה פרי יוזמה של הממשלה. הוא הוקם בשולי הכפר אל-מאכר במחצית שנות השבעים. אך התושבים החדשים התקשו להסתגל ליישוב החקלאי, ואילו תושבי הכפר לא מיהרו לקלוט אותם במסגרת החברתיות המקומית. רק בשנים האחרונות מסתמנת מוגמה של השתלבות אוכלוסיית המפונים ביישוב.

שלשות הפרויקטים הבאים של בנייה רוויה ביישובים הערביים הוקמו ביישובי "המשולש הקטן" - תחילתה בטירה ולאחר שנים אחדות בטيبة ובג'ית. בטירה ובטيبة היה מעורב בפרויקט קבלן ערבי וбегית - קבלן יהודי. שלשות הפרויקטים לא הגיעו לכל סיום במשך שנים ארוכות - היזמים פשטו את הרוגל או הפסיקו את העבודות ביזמתם כדי להימנע מהסתכבות כספית. הפרויקטים הללו גמורות הפסכו סמל לכישלון. בבנייה הרוויה דבקה סטיגמה שלילית, ובטירה ובג'ית אף חלה הדרדדות פיסית וחברתית באטרי הבנייה הרוויה. רק בטيبة הביאה מעורבות העירייה לידי סיום הפרויקט ולהצלתו.

למרות הכשלונות הראשונים נעשו ניסיונות נוספים ליזום פרויקטים של בנייה רוויה ביישובים הערביים. הפעם התקמדו המאמצים באוצר נצרת, שבה האמירו מחירי המגרשיים לבנייה לשיאים חדשים - התפתחות שבקבותיה החלה להסתמן בעיר מגמה של רכישת מגרשי זולים לבנייה ביישובים השכנים, בעיקר בשולי היישובים יפיע ורינייה הסמוכים לנצרת. כמו קבליינים ניסו לנצל מגמה זו כדי לבנות דירות במחיר של תחרות על קרקע זולה ביישובים השכנים לנצרת. לאחר הבנייה הרוויה הראשון הוקם ביפיע בשנת 1985, ושנתיים לאחר מכן הוקם אטר דומה ברינייה. בשנת 1988 נראה היה שהבנייה הרוויה נעשית נורמה מקובלת ביישובים הערביים. באותה שנה הוקמו שישה אatriי בנייה רוויה ביפיע וברינייה עבור תושבי נצרת. גם בנצרת עצמה הוקמו שישה אatriי בנייה רוויה, ברמה גבוהה יחסית, ובאותה תקופה הוקמו בגיית שני אatriים חדשים. לרוע המזל, גם אatriים אלה לא נחלו הצלחה מספקת. ביפיע וברינייה התקשו הקבליינים למכור דירות באatriים שמוקמו בריחוק מן התחום המוניציפלי של נצרת. גם בגין התקשו הקבליינים למכר דירות. מרבית רוכשי הדירות באטרי הבנייה הרוויה במקום היו תושבי יישובים שכנים שלא הצליחו לרכוש דירות ביישוב המוצא שלהם. עם זאת, נרשה הצלחה מסוימת בשכונות הוורדיים בנצרת וכן באופן שכונות ברינייה וביפיע הסמוכות לנצרת.

מאז שנת 1988 לא נודע על יומות חדשות בתחום הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. עם זאת, כמה רשותות מקומיות העלו הצעות לפיתוח פרויקטים כאלה בעtid. בולטות במיוחד עיריות נצרת, אשר רואה בנייה רוויה על קרקעות הנרכשות

בתנאים נוחים ממנהל מקרקעי ישראל פתרון מועדף לבניית הדירות של זוגות צעירים, זאת, לנוכח המחרדים הגבוהים של מגרשים בעיר. העירייה מנסה ליזום פיתוח של שני אתרים גדולים על אדמות ממנהל מקרקעי ישראל, שניתן יהיה לבנות עליהם כ-3,000 יחידות דירות. גם בטيبة מגלת העירייה יזמה ומעודדת את הבניה הרווחה למען זוגות צעירים חסרי קרקע וחסרי אמצעים לרכישת קרקע המחייבים אחר פתרון לבניית הדירות שלהם. השאלה הנשאלת היא: האם אכן עשויה הבניה הרווחה לספק פתרונות למצוקת הדירות של משקיע בית צעירים חסרי קרקע לבנייה וחסרי אמצעים לרכישת מגרש לבנייה עצמאית?

## מסקנות כלליות

קבלנים שהיו מעורבים בפרויקטים אחרים של בנייה רוויה ביישובים הערביים מונים כמה גורמים אשר, לדעתם, מעכבים את מימושם של פרויקטים כאלה ואՓ' מכשילים אותם, ומעלהים רעויות אחדים לפתרון בעיית הדירות ביישובים הערביים.

## גורמים מעכבים

### מחסור בקרקע לבנייה

הយישובים הערביים סובלים מחוסר חמוץ בקרקע לבנייה. עקב לכך על מחרדי המגרשים לבנייה במידה ניכרת ולאה שוב אינם בהישג ידה של שכבה ורבה של צרכנים פוטנציאליים. מכל מקום, להערכת רוב הקבלנים שרוαιינו, יש כיוום ביישובים הערביים שוק מגזרים חופשי למדיין, גם אם שיקולים שאורותיים עדין ממלאים תפקיד מסוים בנכונותם של משקי בית בגזרה זה להיכנס לשוק.

מחاري המגרשים בשוק הם ממד מהימן למדוי למחסור במגרשים לבנייה. עלות מגרש בן חצי דונם ביישובים כטירה, גית, סכניין וsharpurut עשויה לנوع בין 30,000 ל-50,000 דולרים. ביישובים גדולים וצפופים יותר כאום אל-פחם וטيبة עשויים מחاري המגרשים לבנייה להיות גבוהים אף יותר. בעיר נצרת, שבה נשברים כל השיאים, עשויה עלות מגרש לבנייה באזורי מבוקש להאמיר ל-200,000-\$.

אין ספק שהעלות הגבוהה של הקרקע לבנייה, מחד גיסא, ומספרם הגדל של משקי הבית שאינם זוכים לרשת קרקע לבנייה, מאידך גיסא, משפיעים על שוק הדיירות. ככל שעלה אחוז חסרי המגרשים לבנייה וככל שעולה עלות הקרקע, כך גדל מספר משקי בית העולים להיקלע למצוקת דירות. קבלנים הבונים שכונות מגורים לבנייה רוויה מנסים להציג פתרון למצוקה זו. אתרי הבניה הרווחה מוקמים על קרקעות זולות יחסית - אם קרקעות שהופשו למטרה זו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ואמם קרקען שנרכשו ביישובים כפריים הסמוכים למרכזי עירוניים. כך, למשל, עלות מגרש לבנייה בן חצי דונם באזורי נצרת היא, בממוצע, כ-50,000-\$, בהשוואה לכ-150,000-\$ עד 200,000-\$ Dolars בעיר עצמה. במקרים רבים קיבלו יזמי הבניה הרווחה סיוע ממשרד הבינוי והשיכון, אשר השתתף במימון התשתיות בהיקף של

כמחצית מעלוות הפיתוח. בתוך כך, נעשים מאמצים להסדיר שכנותאות מוגדרות בתנאי זכאות מודפסים לרוקחים פוטנציאליים באתר הבניה הרויה ולאפשר גם לחסרי הון עצמי לרכוש דירה.

### **ביקוש מצומצם לדירות מבניה רוויה**

הקלנים שראינו סבורים שהבקשות לדירות מבניה רוויה מוגבל ביותר. הבניה הרויה עדין נחשבת לפתרון הדירות הרצוי פחות מכל. רוב משקי הבית ביישובים הערביים מעדיפים לבנות בית פרטי או דירה במבנה עצמאי. אלה המתקשים לממן בינוי עצמאי גם לממן דירה מבניה רוויה, שמחירה גבוהה יחסית, בשל יכולתם הכספיות המוגבלות. אמנים שכנותאות מוגדרות בתנאי זכאות שעשוות לאפשר לחסרי משאבים כספיים לרכוש דירות, אך יש לזכור שכור החזר המשכנתאות של אוכלוסייה זו מוגבל. אי לכך נאלצים הקלנים להציג את הדירות במחירים נמוכים יחסית, להסתפק במתוח רווחים נמוך ולצמצם את עלויות הבניה. קלנים רבים מן המgor ערב הפעילים במגור היהודי נמנעים מלבדות ביישובים הערביים. לדבריהם, הבניה במגור זה אינה כדאית ואינה רוחנית.

### **יחס העלוות בין הבניה הרויה לבניה העצמית**

להערכת רוב הקלנים, הבניה העצמית זולה מהבנייה הרויה ב-30 אחוזים לפחות, וכך מהו גורם תחרותי שאין להתעלם ממנו. יתרה מזו, במסגרת הבניה העצמית יכול הדיר לבנות את דירתו לפי טumo ולפי העדפותיו האישיות, מה שתורם לאטרקטיביות של פתרון דיר זה. בדיקה יסודית של עלויות הבניה אכן מאשרת את הערכותיהם של הקלנים. עלותה של יחידת דיר של 100 מ"ר הבניה על ידי חברה קבוצתית בסטנדרט המקובל בשוק הבניה הציבורית נעה בין 85,000 ל-90,000 דולר, נכון למחצית שנות 1994. לעומת זאת, עלותה של דירה דומה של 100 מ"ר הבניה בעביה עצמית הייתה כ-60,000 דולר (לוח 3.1), זאת על פי אומדן תושבים שהתנסו במבנה עצמית בשנה לאחרונה ועל פי חישובים מתקנים שערכנו.

**הפרש העלוות נובע מגורמים אחדים :**

- (א) במבנה העצמית נחsett עלות העסקתו של קובלן ראשי, שרווחיו מגיעים לכ-12-15 אחוזים מעלות הבניה.
- (ב) במבנה העצמית מגיסטים הבונים קלני משנה ובעלי מקצוע על בסיס של חברות וקשרי משפחה, ואלה מבצעים את העבודות בזמנם הפנו תמורה שכר שולי.
- (ג) במקרים רבים המבנה העצמית אינה עומדת בתקני הבניה הרשומים. מהריאיונות שערכנו למדנו שרבים אינם בונים מקלט בדירות, אינם מבצעים מדידות גובה מדויקות ואיים מלאים אחר דרישות התקן האחרות, וכן "חוסכים" סכומים ניכרים.
- (ד) תושבים הבונים את ביתם במבנה עצמית מגיעים, לעיתים קרובות, להסדרים כספיים עם הרשות המקומית וזוכים להנחות ולהקלות ברישיון ובגבאיות מסים.

### סיווע ממשלתי

מרבית הקבלנים מבקשים לעודד את הבניה הרוوية. עם זאת, הם מציננים עליהם לזכות בסיווע מהממשלה כדי שיוכלו להתחזרות בבניה העצמית. סיווע זה עשוי להינתן בדמות היתרים לרכישת קרקעות ציבוריות במחירים מוזלים; על ידי השתתפותו של משרד הבינוי והשיכון במימון מחצית מעליות התשתיות והפיתוח, לפחות; באמצעות הענקת שכנות מוגדרות בתנאי זכאות לרכשי דירות באתר הבניה הרוوية; על ידי דחיתת התשלומים שחיברים הקבלנים עבור הקרקע עד לאחר מכירת הדירות או, לפחות, על ידי מתן ערבויות מטעם משרד הבינוי והשיכון לרכישת חלק מהדירות באתר. רק בתנאים אלה, כך חשים הקבלנים, יוכל להתחזרות בכבוד בבניה העצמית ביישובים הערביים.

### יעידוד קבוצות פרטיות

קבלנים אחרים מן המגזר היהודי שאינם פעילים במgor זה טוענים שבנסיבות הקיימים אין הבניה הרוوية ביישובים הערביים כדאית. קבלנים אלה מציעים לעודד קבוצות פרטיות של בני משפחה ושל חברים לבנות דירות בבית קומות. אלה יתארגנו למטרה זו, והיעידוד יהיה באמצעות הענקת שכנות מוגדרות בתנאים מועדפים לקבוצות אלה. ההערכה הרווחת היא שתושבים ערביים מעדיפים לבנות עצמים בית פרטי כשהדבר אפשרות. אך בנייה כזו גזלה שטחים נרחבים ומגבירה עוד יותר את מצוקת הקרקע. הענקת שכנות כמפורט לעודד בנייה עירונית צפופה יותר על חשבון הבניה הפרטית המתפרשת לרוחב. יתכן כי בעתיד יוכל גם קבלנים ממוסדים לנצל תנאים מועדפים אלה כדי להתחזרות בשוק הדירות, אך תחילתה יש לדאוג לביטול הסבוז העקיף שמנעו מהנית הבניה העצמית, הפרטית, כמפורט לעיל.

מנגד נציגים מחיברי הבניה העצמית, הפרטית, המונים בין יתרונותיה את עלותה הנמוכה ייחסית וכן את האפשרות הניתנת לדירות לתכנן את הדירה לפי העדפותיהם ולפי טעםם האישי. יתרה מזו, הבניה העצמית מאפשרת את תזמון העבודה הבניה על פי הצרכים ועל פי יכולת הכלכלית של הדיירים. לעיתים נמשכות העבודות חודשים ארוכים, ובמהלכם חוסכת המשפחה כסף לרכישת חומר גלם ולהמשך הבניה. בתקופות קשות עשויה המשפחה לעכב את הבניה, ובתקופות אחרות של רוווחה כלכלית או של תנאי שוק נוחים - למשל, כאשר השוק רווי בכוח אדם מכספיו שנitin ניצלו בעלות נמוכה יחסית, תוך כדי שימוש בחומרי גלם שנרכשו מבעוד מועד לקדם את הבניה.

## 4 המתגורדים באטרי הבניה הרויה

פרק זה בוחן את המאפיינים העיקריים של משקי הבית אשר בחרו להתיגורר באטרי הבניה הרויה. בהקשר זה עולה השאלה, אם משקי בית אלה הם אכן בעלי תוכנות דמוגרפיות או תוכנות חברתיות-כלכליות ייחודיות או שמא הם מייצגים את כל שדרות האוכלוסייה? מניתוח הממצאים באשר לדתם של המתגוררים באטרי הבניה הרויה מסתבר שמשקלם היחסני של המוסלמים והנוצרים בקבוצת זו תואם את משקלם היחסני של בני דתות אלה בדגמים היישובים הערביים. יש לציין שמשקלם היחסני של הנוצרים בשני המדגמים (דגם המחקר ודגם היישובים הערביים) גבוה במקצת ממפלטם היחסני באוכלוסייה הערבית בכלל, אך בשני המקרים ניתן ליחס זאת למסקלה היחסני הגבוה של נצרת בדגם המחקר ולהיעדרם של בני העדות הדרוזית והבזווית מדגם המחקר. בחרנו להתמקד במחקר בנצח דזוקא בשל הריכוז הגבוה של פרויקטים של בניה רוויה שנערכו לתושבי העיר ומוקמו בתחוםי העיר או בסביבתה. מכל מקום, הדמיון בין מדגמי היישובים השונים מאפשר השוואת תקפה ביניהם.

### המבנה הדמוגרפי

משקי הבית באטרי הבניה הרויה מאופיינים בגודלם הקטן יחסית (لوח 4.1). אך בדומה לכל משקי הבית ביישובים הערביים, כמעט ולא ניתן למצוא באטרים אלה משקי בית של יחידים או יחידות; כמו כן קטן משקלם של משקי הבית של זוגות בלי ילדים. המאפיין הבולט ביותר של אוכלוסיית הדיירים באטרי הבניה הרויה הוא משקלם היחסני הנמוך של משקי הבית שבhem חמשה ילדים ויותר. ב-72 אחוזים ממשקי הבית באטרים אלה נמצא בין ילד אחד לארבעה ילדים, זאת, בהשוואה ל-50 אחוזים ממשקי הבית בדגמים היישובים הערביים. בוגרdom למצופה, תופעה זו אינה קשורה במבנה הגיל של משקי הבית באטרי הבניה הרויה. מהתפלגות הגילאים של ראשי משקי הבית עולה שכיחות גילאי שלושים עד ארבעים גבוהה יותר בקרבת דירות הבניה הרויה, בעוד שכיחות גילאי תשע-עשרה עד שלושים משקי הבית שבחרו לעبور לאטרי הבניה הרויה עשו זאת רק שנים אחדות לאחר הנישואין, שלא הצלחו למצוא פתרון של קבוע לביעית הדירות שלהם בשנים הראשונות לנישואין.

**לוח 4.1: משקי הבית לפי מצב משפחתי  
(אחוזים)**

מצב משפחתי	מדגם הבנייה הערביים <sup>1</sup>	מדגם היישובים הערביים <sup>1</sup>	הרווייה
יחידים	1	1	
זוגות בלי ילדים	5	8	
זוגות + 2 ילדים	22	30	
זוגות + 4-3 ילדים	28	42	
זוגות + 5 ילדים ומעלה	44	19	
סה"כ	100	100	

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

**לוח 4.2: משקי הבית לפי גיל ראש המשפחה  
(אחוזים)**

גיל ראש המשפחה	מדגם הבנייה הערביים <sup>1</sup>	מדגם היישובים הערביים <sup>1</sup>
24-19	5	2
29-25	20	13
34-30	24	28
39-35		19
44-40	51	17
45 ומעלה		21
סה"כ	100	100

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

כאמור, על אף העובדה שראשי משקי הבית באזורי הבנייה הרוوية אינם צעירים מראשי משקי הבית ביישובים הערביים, הרי מספר הילדים בהם קטן יחסית. בחמישית אחוזים בלבד ממשקי הבית באזורי הבנייה הרוوية נמצאו יותר מחמשה ילדים, לעומת 36 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. בכשני שלישים ממשקי הבית באזורי הבנייה הרוوية נמצאו בין שניים לאربעה ילדים, לעומת כצת יותר משליש ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים (לוח 4.3). אם כן, מסתבר ממשקי הבית באזורי הבנייה הרוوية הם בעלי אוריינטציה ברורה בנושא הגבלת

מספר הילדים במשפחה. על רקע זה מתעוררת שאלת הקשר שבין הבחירה בדיור באזורי הבניה הרוوية לבין סגנון חיים מודרני.

**לוח 4.3: משקי הבית לפי מספר הילדים במשפחה הגרעינית (אחזוים)**

מספר הילדים במשפחה	מדגם הרוوية	מדגם הבנייה	מדגם היישובים הערביים
0	8	5	
1	9	9	
2	23	13	
3	25	15	
4	16	13	
5	11	9	
6	3	7	
7	2	6	
8	1	6	
9 ומעלה	2	17	
סה"כ	100	100	100

### המעמד החברתי- הכלכללי

ניתוח עמדותיהם של המרוואינים בנושא סגנון החיים - מודרני מול מסורתני - מלמד שדיירי הבניה הרוوية נוטים לאמצ'ן עמדות מודרניות, אס' כי בולטת הסטייגות מסויימות מהזדהות מלאה עם עמדות אלה. כמעט ממחצית המרוואינים (48 אחוזים) יאמכו עמדת בינוני - לרוב, גישתם מסורתית ביחס למעמד החמולה, ומודרנית ביחס לבוש האישה. בקרב המחצית האחרת של המרוואינים מתגלגת נטייה חזקה יותר לאמץ עמדה מודרנית מובהקת. רק 17 אחוזים מן המרוואינים הביעו עמדה מסורתנית נחרצת לעומת 35 אחוזים שדגלו בעמדה מודרנית. אמורים אין בידינו ממצאים מקבילים העוסקים באוכלוסייה הערבית בכללה, אך נראה לנו כי ניתן להניח שימושי הבית באזורי הבניה הרוوية שכן מגלים נטייה מסוימת לאמץ עמדות מודרניות.

נטיה זו אפשר לייחס לשכלתם של דיירי הבניה הרוوية ולטשטותו המקצועית שלהם, הגבוהים מалаה שנמצאו במדגם היישובים הערביים. כרבע מראשי משקי

הבית באתורי הבניה הרוوية הם בעלי השכלה על-תיכונית, לעומת זאת - 19 אחוזים בלבד מראשי משקי הבית באתורי היישובים הערביים (לוח 4.4). לעומת זאת - מראשי משקי הבית באתורי הבניה הרוوية מעסיקים במקצועות הצווארון הלבן - פקידים, מורים, מנהלים, בעלי מקצועות חופשיים שונים וכדומה. לעומת זאת, בולט משקלם הנמוך יחסית של המועסקים במשלוחי-יד אלה בקרב ראשי משקי הבית ביישובים הערביים (טבלה 4.5).

**לוח 4.4: משקי הבית לפי רמת ההשכלה של ראש המשפחה (אחוזים)**

הילמוד	מספר שנות	madgam_benya_horo	madgam_benya_arab	madgam_benya_horo	madgam_benya_arab
8-0		31	25		
12-9		50	50		
13 ומעלה		19	25		
סה"כ		100	100		

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

משתני ההשכלה והסטודנט המקצועים בעליים בקנה אחד עם מצבם הכלכלי של המרואאיינים, כפי שאלה מעריכים אותו. חלק ניכר מהמרואאיינים מגדירים את מצבם הכלכלי כטוב יחסית, בהשוואה לאחוז נמוך ביותר באוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים (לוח 4.6). לעומת זאת, רק 56 אחוזים ממשקי הבית באתורי הבניה הרוوية מעריכים את מצבם הכלכלי כטוב או טוב מאוד בהשוואה ל-36 אחוזים בלבד ממשקי הבית במדגמים היישובים הערביים. לעומת זאת, רק 13 אחוזים ממשקי הבית באתורי הבניה הרוوية מגדירים את מצבם הכלכלי כגרוע, זאת, בהשוואה ל-22 אחוזים ממשקי הבית במדגמים היישובים הערביים.

**לוח 4.5: משקי הבית לפי הסטטוס המकצועי של ראש המשפחה  
( אחוזים )**

סטטוס משלה היד	madgim ha-bneiyyah ha-ravvah ha-arevim <sup>1</sup>	madgim ha-yishuvim ha-ravvah ha-arevim <sup>1</sup>
צווארון לבן	15	35
צווארון אפור	20	25
צווארון כחול	65	40
סה"כ	100	100

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

**לוח 4.6: משקי הבית לפי הערכותם את מצבם הכללי  
( אחוזים )**

הערכת המצב הכלכלי	madgim ha-bneiyyah ha-ravvah ha-arevim <sup>1</sup>	madgim ha-yishuvim ha-ravvah ha-arevim <sup>1</sup>
טוב מאוד	4	1
טוב	32	55
לא כל-כך טוב	42	31
גרוע	12	8
גרוע ביותר	10	5
סה"כ	100	100

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

מניותה מאפייני ההשכלה, הסטטוס המקצועי והערכת המצב הכללי של ראש משקי הבית עולה שדיירי הבנייה הרוויה משתויכים למעמד חברתי-כלכלי גבר יחסית (לוח 4.7). רק 14 אחוזים מהתויכים למעמד חברתי-כלכלי נמוך, בהשוואה ל-22 אחוזים מאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים.

**ЛОЧ 4.7: משקי הבית לפי מעמד חברתי-כלכלי ואזרור מגורים  
(אחוזים)**

מדדם היישובים הערביים <sup>1</sup>	מדדם הבנייה הרוوية				המעמד החברתי-כלכלי
	כל המדדם	אזור 'המשולש' נצרת	אזור 'המשולש'	גבוה	
36	61	12	42	גבוה	
42	37	53	44	בינוני	
22	2	35	14	נמוך	
100	100	100	100	סה"כ	

1 מקור: קייפניס ואחרים, 1991.

**טבלה 4.8: משקי הבית לפי בעלות על רכב  
(אחוזים)**

מדדם היעובים הערביים <sup>1</sup>	מדדם הבנייה הרוوية		בעלות על רכב
	אין רכב	רכב אחד לפני 1988	
53	53	21	רכב אחד אחרי 1988
20	25	1	יותר מרכב אחד
27			סה"כ
100	100		

1 מקור: קייפניס ואחרים, 1991.

בה בעת, כ-42 אחוזים מדיררי הבנייה הרוوية נמנים עם בני הממעמד הגבוה, זאת, בהשוואה ל-36 אחוזים בלבד מأוכלוסיית מדגם היישובים הערביים. בקשר זה יש לציין את מעמדם החברתי-כלכלי הגבוה של תושבי נצרת המתגוררים באתר הבנייה הרוوية בעיר ובסביבתה, לעומת מעמדם החברתי-כלכלי הנמוך יחסית של דיררי הבנייה הרוوية באזורי "המשולש". לעומת זאת, 53 אחוזים מאוכלוסיית המדגם בנצרת נמנים עם בני הממעמד הגבוה, ושני אחוזים בלבד משתייכים למעמד הנמוך. לעומת זאת, ביישובי "המשולש" רק 12 אחוזים נמנים עם בני הממעמד הגבוה, ואילו 35 אחוזים נמנים עם בני הממעמד הנמוך. כך, בעוד בנצרת מרבית המשתכנים באתר הבנייה הרוوية הם משליכלים המועסקים במקצועות הצווארון הלבן ונחנים מהכנסה

גבולהה, הרי באזור "המשולש" מדובר בעיקר בפועלים שמצוthem הכלכלי ביןוני עד גרווע. ההבדל המהותי בין שתי קבוצות אוכלוסייה אלה עשוי להיות בעל השפעה קריטית על סיכויי הקליטה המוצלחת של הדיירים באתר הבניה הרוועה ועל הפוטנציאל לפיתוח אתרים נוספים.

מאפיין אחר שנבדק במחקר הוא הבעלות על רכב. אמנים סביר להניח שגורם זה ישפיע על החלטתה להשתכן באתר הבניה הרוועה, זאת, בשל מצוקת החניה במרכז היישובים הוותיקים והתקנון המודרני באתר הבניה הרוועה, הכוללת תשתיות מתקדמות של כבישים, מדרכות ומקומות חניה לרוחות התושבים. אלא שמדוברי הסקר מורים לשיעורי הבעלות על כלי רכב בקרב דיירים הבניה הרוועה דומים לשיעורים המקבילים בכלל אוכלוסיית היישובים הערביים (לוח 4.8).

## 5 תנאי הדירות

### הוותק באתר

אתרי הבנייה הרוויה הראשונים ביישובים הערביים הוקמו כבר בשנות השמונים, ככלומר לפני כ-14 שנים. אך בגל עיכובים בתהליך הבנייה והאכלה בחלק מהאתרים מעטים הם הדירות בעלי ותק של יותר מעשר שנים באתרים אלה. בהתאם לכך, תשעה אחוזים בלבד מהמרואיאנים מתגוררים באתר בנייה רוויה מעלה מעשר שנים; אלה הם, ברובם, דיירים האתרים בא-ראם ובטריה. לעומת ממחצית מהמרואיאנים השוכנו באתר הבנייה הרוויה בשנים האחרונות, שבחנו כבר התהליך תקופה. בכוכב הצפון, בטيبة ובג'ת היה האכלה ממשלווה רביעים מהמרואיאנים דיירים אתרים אלה השוכנו בהם במרוצת השנים האחרונות.

**לוח 5.1: משקי הבית לפי מספר שנות מגוריים באתר ( אחוזים )**

האתר								(הוותק בשנים)
גיאת	טيبة	טיירה	כוכב הצפון	שכונות הורדין	אל-ראם	כל המדגים		
21	50	5	100	25	21	36		1
52	50	0	0	25	11	17		2
16	0	5	0	20	5	9		3
11	0	10	0	30	16	12		6-4
0	0	62	0	5	21	17		9-7
0	0	18	0	5	26	9		10 ומעלה
100	100	100	100	100	100	100		סה"כ

שני שלישים מהמרואיננסים דיבריי האתר בטירה השתכנו בו, לפני שבע עד תשע שנים. באתרי בנייה רוויה אחרים התפתחה הבניה בשלבים, והם אוכלסו בהדרגה במשך שנים אחדות. הדבר בא לידי ביטוי גם במקרים המחקר (לוח 5.1).

## גודל הדירות

באשר לתנאי המגורים באתרים אלה הדירות באתרי הבניה הרוויה קטנות יחסית למוקובל ביישובים הערביים. הבדלים נמצאו גם בין האתרים השונים. במיוחד בולט ההבדל בגודל הדירות בין אזור נסורת לאזורי אחרים. פערים אלה באים לידי ביטוי בלוח 5.2 שלහן. שטחן של 71 אחוזים מיחידות הדיר באתרי הבניה הרוויה באזור "המשולש" נع בין 100 מ"ר- 130 מ"ר, ואילו באזור נסורת 58 אחוזים מיחידות הדיר באתרי הבניה הרוויה הן בנות 80 מ"ר או פחות, וכמעט כולם בנות פחות מ-100 מ"ר. הבדלים אלה אפשר לייחס לבעלות הקרקע, שהיא גבוהה יותר באזור נסורת, ולגודל המשפחה, שהוא קטן יחסית באזורי העירוניים בהשוואה ליישובים הקרים באופיים. כאמור, באזורי נסורת ו"המשולש" אחד בולטות המגמה של בניית דירות קטנות יחסית באתרי הבניה הרוויה למוקובל ביישובים הערביים בכלל, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במקרים היישובים הערביים.

**לוח 5.2: משקי הבית לפי שטח הדירה ואזור אתרי המגורים (אחוזים)**

שטח הדירה (במ"ר)	אזור נסורת				אזור "המשולש"
	מדגם הယישובים הערביים <sup>1</sup>	מדגם הבנייה	מדגם הယישובים הערביים	מדגם הרוויה	
		הרוויה	הרוויה	הרוויה	
עד 80	9	0	23	58	
100-81	23	29	31	41	
130-101	31	71	25	1	
150-131	13	0	6	0	
180-151	12	0	10	0	
180 מעלה	12	0	5	0	
סה"כ	100	100	100	100	

<sup>1</sup> מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

מן הלוח עולה ש-23 אחוזים בלבד מן הדירות במקרים היישובים הערביים באזור נסורת הן של 80 מ"ר או פחות לעומת 58 אחוזים במקרה הבניה הרוויה. בה בעת,

שטחן של 37 אחוזים מן הדירות במדגם היישובים הערביים באזורי "המשולש" עליה על 130 מ"ר, בעודם הבנייה הרוوية אין כלל דירות מרוחקות כל כך. ניתוח מפורט יותר של שטחי הדירות לפי אתר מתואר בלוח 5.3 שלහן. מהלוך עולה שדיורות קטנות במיוחד נבנו באתר אל-ראם וכוכב הצפון. כל הדירות באתר כוכב הצפון הן בשטח של פחות מ-80 מ"ר, ובאל-ראם לעומת זאת ישנן שלושים מהדירות קטנות במיוחד. בשכונות הוורדים היוקרתיות יותר, שתושביה הם בני המעד הבינוני-הגבוה, נבנו דירות גדולות יותר. שטחן של 20 אחוזים מהדירות בשכונות הוורדים נע בין 90 מ"ר ל-94 מ"ר, ורביע מהדירות באתר משתרעות על שטח של 95 מ"ר עד 99 מ"ר. יתרה מזו, רבות מהדירות באתר ניתנות להרחבה, וחילקו אותן הרחבו על ידי הדיירים. כאמור, בשלושת אתרים הבנייה הרוوية באזורי "המשולש" נבנו דירות גדולות יחסית. כך, למשל, שטחן של כל יחידות הדירות הנו של 100 מ"ר עד 119 מ"ר. באתר הבנייה הרוوية בג'ת נבנו יחידות דירות במגוון של גדלים.

**ЛОח 5.3: משקי הבית לפי שטח הדירה ואתר ( אחוזים )**

האתר						שטח הדירה (במ"ר)
אל-ראם	שכונות הווורדים	כוכב הצפון	טירה	טيبة גית		
					11	74-70
	48		5		58	79-75
	52		20		21	84-80
16			30		5	89-85
5	10		20			94-90
16	5		25			99-95
16	40					109-100
32	45				5	119-110
100	100	100	100	100	100	סה"כ

הפער בין יחידות הדירות המבניתה רוויה ליחידות הדירות ביישובים הערביים מצטמצם, כשהמדובר להשוואה הוא מספר החדרים בדירה. כך, למשל, באזורי "המשולש" מגיעה

**ЛОЧ 5.4: משקי הבית לפי מספר החדרים ואזור אתרי המגורים (אחוזים)**

מספר הבדירים בדירה	אזור נוצרת				אזור ה"משולש"
	מדגם הבנייה הערביים	מדגם הרויה	מדגם הישובים הערביים	מדגם הבנייה הערביים	
עד 2	11	2	8	70	
3	40	35	41	28	
4	34	52	36	2	
5 ומעלה	15	11	15		
סה"כ	100	100	100	100	

**ЛОЧ 5.5: משקי הבית לפי מספר החדרים בדירה ואזור המגורים (אחוזים)**

מספר הבדירים בדירה	האזור						ספהר הבדירים בדירה
	אל-ראם	שכונות הוורדים	הצפון	כוכב	טריה	טيبة	
2				5	86	55	68
3	58	17	19	14	45	26	
4	42	83	52				5
5 ומעלה			24				
סה"כ	100	100	100	100	100	100	

גודלה של דירה וגילתה ל- 2.5 חדרים בממוצע, ובאזור הבנייה הרויה באזורי זה מגיעה גודלה של דירה רגילה ל- 2.8-2.5 חדרים בממוצע (ЛОЧ 5.4). נמצא זה עשוי להפתיע, שכן דירות הבנייה הרויה קטנות יחסית בשטחן. נראה שהקבליים באתר הבנייה הרויה אימצו נורמות דיר מערביות אשר מקובלות במרקם היהודי, וברוח לבנות מספר גדול יותר של חדרים קטנים במקום מספר קטן של חדרים גדולים. יש לציין שנורמות הדיר המקובלות ביישובים הערביים מחייבות שלושה חדרי שינה לפחות לבנות: אחד לבנים, שני לבנות והשלישי להורים, וכן חדר מגורים ואירוח גדול

ופינית אוכל נפרדת. המגמה של בניית יחידות דיור קטנות הכוללות שניים עד שלושה חדרים בולטת בעיקר באתר הבנייה הרויה באזור נऋת, אך גם בבנייה העצמית בנऋת ובסביבתה. עם זאת, יש לזכור שהשכונות הווידאים מאפשרות תכנון הדיור, במקרים רבים, את הרחבתו על ידי בניית חדרים נוספים. מכל מקום, מספר החדרים הקטן בדירות מבניה רויה הוא, ככל הנראה, הגורם המרכזי להשור שביעות רצונות של הדיירים מהמגורים באתרים אלה. הבעיה הריפה במיוחד באתר כוכב הצפון, שבו כמעט כל יחידות הדיור הן בנות שני חדרים בלבד (לוח 5.5).

### **צפיפות הדירות**

על אף גודלן הקטן יחסית של יחידות הדיור באתר הבנייה הרויה, צפיפות הדיור באתרים אלה במונחים של שטח לנפש אינה גבוהה מzapיפות הדיור במדגים היישובים הערביים. ניתן ליחס זאת לגודלם הקטן יחסית של משקי הבית באתר הבנייה הרויה. לעומת זאת, בולטים הפערים ברמת הצפיפות בקרב משקי הבית במדגים היישובים הערביים.

**לוח 5.6: משקי הבית לפי שטח וrzפות לנפש  
( אחוזים )**

מדגם הבנייה הרויה הערביים <sup>1</sup>	מדגם היישובים הרויה	שטח רצפות מ"ר
26	21	15-10
23	32	20-16
15	14	25-21
	8	30-26
20	7	35-31
	12	45-36
16	6	ומעלה 46
100	100	סה"כ

<sup>1</sup> מקור : קיפניס ואחרים, 1991.

אחוז המתגוררים בцеיפות של 15 מ"ר לנפש או פחות ואחוז המתגוררים בцеיפות של 46 מ"ר לנפש ומעלה גבואה יחסית במדגם היישובים הערביים בהשוואה למוגם הבנייה הרויה (לוח 5.6). השוואה בין מספר הנפשות לחדר במדגם הבנייה הרויה ובמדגם היישובים הערביים מצבעה על מגמה דומה. ממוצע הцеיפות בשני המוגמים דומים למדי, אך מידת פיזור התפלגות גבואה יותר במדגם היישובים הערביים. מן הלוח שלහן (לוח 5.7) עולה ש-41 אחוזים ממשקי הבית

באתרי הבנייה הרוوية חיים בצפיפות של בין 1.5 לשתי נפשות לחדר, זאת, בהשוואה ל-19 אחוזים בלבד במדגם היישובים הערביים.

**ЛОח 5.7: משקי הבית לפי מספר הנפשות לחדר ( אחוזים )**

העירבים <sup>1</sup>	הרוויה	מודגס הבנייה	מודגס מדגמים	מספר הנפשות לחדר
42	39			1.4-0
19	40			2.0-1.5
34	20			2.1 ומעלה
100	100			סה"כ

<sup>1</sup> מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

יחידות הדירור באתרי הבנייה הרוوية כוללות חדרי שירות בתוך הדירה: בכלל הוקצה חדר נפרד למטבח וכן חדר למקלחת ולשירותים. בחלק ניכר מהדירות מופרד חדר המקלחת מחדר השירותים. מבחינה זו נהנים דיירים הבנייה הרוوية מתנאי דירור נוספים נוספים, לעומת 10 אחוזים מדירות הבנייה העצמית עדין חסרים תנאים אלה. עם זאת, דיירים הבנייה הרוوية אינם מושכים מוגדים של חדרי השירות, הקטנים מדי לטעםם, וטוענים שהם מעוצבים בפשטות יתר ואין משרותם את בני המשפחה בנוחות.

### פיתוח התשתיות

גם רמת פיתוח התשתיות הבסיסיות באתרי הבנייה הרוوية מעניקה לדירותים יתרון על פני עמיთיהם דיירים הבנייה העצמית: מערכות אספקת מים וחשמל, מערכות כבל טלפון ומערכות ביוב מודרניות מבתיות את רוחות הדיירים באתרי הבנייה הרוوية. לעומת זאת, לא כל אתירי הבנייה נהנים מתשתיות מפותחת של כבישים ומדרכות. באתרי הבנייה הרוوية באזורי נצרת רק 30 אחוזים מהדיירים נהנים מרחוקת סמוך למגוריהם, בעוד 31 אחוזים מן הדיירים חסרים כל מקום חניה. הבעיה אינה מוכרת באזורי "המשולש". באתרי הבנייה הרוوية באזורי זה עומד לרשותם של מרבית הדיירים מקום חניה סמוך לבית המגורים ו-58 אחוזים מהם נהנים מרוחות. המצב מוגדר כטוב במיוחד בתחום באתרי טירה וטيبة וקשה יחסית באתרי אל-ראם וכוכב הצפון שבאזור נצרת. פתרון בעיית החניה, המציקה לתושבי היישובים הערביים, נחשב לאחד היתרונות הבולטים של אתרי הבנייה הרוوية, כפי שמצוינים בסיכון הדיירים במקום.

## מחاري הדירות

תנאי הדירור המשופרים והתשתיות המפותחות באתרים אלה מעניקים להם "נקודות זכות", אך הגורם המכרייע בשיקוליהם של רוכשים פוטנציאליים הוא עלות הדירות באתר הבניה הרצויה בהשוואה לחולפות אחרות. אם בעבר היו הסכומים שנדרשו המשתכנים לשלם נוכחים יחסית, הרי שלאחרונה משתנה התמונה עקב העלייה התוליה במדד תשומות הבניה. מסתבר שלמעלה ממחצית מהמשתכנים באתר הבניה הרצויה שילמו סכומים הנמוכים מ-60,000 דולר עבור דירותם, ורק רביע מהם שילמו סכומיםعلاיים על 80,000 דולרים.

**ЛОח 5.8: מחاري הדירות באתר הבניה הרצויה לפי הוותק באתר (אחוזים)**

ותק באתר			(מחاري הדירה באלפי Dolרים)
שכיחות המחיר	עד 3 שנים	7 שנים ומעלה	
12	3	7	39-30
28	19	22	49-40
24	33	27	59-50
24	17	18	69-60
4	10	7	79-70
4	11	10	89-80
4	6	9	90 ומעלה
100	100	100	סה"כ

כפוי, דירות בעלי ותק באתר אלה שילמו סכומים נמוכים באופן ניכר בעבר דירותיהם. נמצא ש-40 אחוזים מהמשתכנים הגרים לעלה משש שנים באתר הבניה הרצויה שילמו סכום הנמוך מ-50,000 Dolרים, בעוד 21 אחוזים בלבד מהמשתכנים המתגוררים באתר שלוש שנים או פחות שילמו סכום דומה (ЛОח 5.8). לעומת זאת, 27 אחוזים מדיירי הבניה הרצויה המתגוררים באתר שלוש שנים או פחות שילמו עבור דירותם סכום העולה על 70,000 Dolרים, בעוד 16 אחוזים בלבד מהדיירים הוותיקים שילמו סכום דומה (ЛОח 5.8). בשנים האחרונות נעה עלותה של דירה ממוצעת באתר הבניה הרצויה בין 50 ל-60 אלף Dolרים, אך נראה שהמחירים ציומם גבוהים עוד יותר. על פי מחiron חשב משרד הבינוי והשיכון, המעודכן לינואר 1992, מגע מחירה של דירה מבניה ורויה שטחה הממוצע 87 מ"ר ל-72,000 Dolar לערך ביישובים העירוניים הגדולים, ול-67,000 Dolar לערך

בישובים הקטנים. בשנת 1994 צפויים מחירים אלה להאמיר לשיאים חדשים של יותר מ-80,000 דולרים.

אם כן, נראה שבשנתיים האחרונות מתיקיות הדירות מבניה רוויה אל מעבר להישג ידם של משקי בית רבים ביישובים הערביים, בעיקר משקי בית בעלי אמצעים מוגבלים, שהם הרכניהם הפוטנציאליים העיקריים של דירות מבניה רוויה. יש לציין שהמשמעותו של זכאים לא עודכו, ותנאי החזר לא שופרו עם עליית מדר תושבות הבניה, מה שמחמיר עוד יותר את מצבם של הנזקקים לטיווח. ככל שעולים מחيري הדירות באתר הבניה הרוויה בהשוויה למחרי הדירות מבניה עצמית וככל שמורעים תנאי הרכישה, כן הופך פתרון הבניה הרוויה לאטרקטיבי פחות ופחות.

## 9 נורמות הדירות

נורמות הדירות של מתקני הבניה הרווחה נמדדו בעזות מודל טווה הערכים ובאמצעות ניתוח גורמי שביעות הרצון של הדירות באתר הבניה הרווחה. בהקשר זה נשאלות שלוש שאלות מרכזיות: (א) האם מאמצים דיררי הבניה הרווחה נורמות דירות שונות مثل רוב האוכלוסייה? (ב) האם דיררי הבניה הרווחה שבוי רצון מפרטן הדירות שבו בחרו? (ג) כיצד מדרגים דיררי הבניה הרווחה את העדפותיהם בתחום הדירות, ומהו מקומו של פתרון הדירות באתר הבניה הרווחה בטולם זה?

### עמדות הדיררים

מודל טווה הערכים מודד את הפערים בין שאיפותיהם של המרואאיינים לצורות דירות אופטימליות, ציפיותיהם להטבת תנאי הדירות ונוכנותם להסתגל לצורות דירות אפשריות (loth. 6.1). מהኒתו עולה שאחוז השוואפים לגורם בבית פרטי גבוה בקרוב דיררי הבניה הרווחה אף יותר מזה שנמצא באוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים (קיפניס ואחרים, 1991). אפשר להסביר את התופעה במערכות החברתי-כלכלי הגבואה יחסית של דיררי הבניה הרווחה. גם ברמת הציפיות בולט רצונם של דיררי הבניה הרווחה להשתקע ב בתים פרטיים: 54 אחוזים מהם אמרו כי הם מצפים למש שאיפה זו בהשוואה ל-37 אחוזים בלבד מאוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים. ברמת הנכונות להסתגל לצורות דירות אפשריות יורץ חלקם של המבקשים להתגורר בבית פרטי לכשליש בלבד, אך עדין מדובר באחוז גובה יחסית לאוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים. נמצא במיוחד לנוכח העובדה שרבים מDIRRII הבניה הרווחה חסרים משאבים מתאימים למימוש הציפיות הללו. מכל מקום, מסתבר שהם אינם מוטרים על השאיפה לבית פרטי ממשהם.

פתרון שני בסדר העדפות של אוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים הוא מגוריים בדירה נפרדת בחצר בית ההורים, אם בבית משותף ואם בבית פרטי הצמוד לבית ההורים. 22 אחוזים מאוכלוסיות מדגמים היישובים הערביים בחרו בפתרון זה ברמת הציפיות ו-29 אחוזים ברמת הנכונות להסתגל לצורות דירות אפשריות. פתרון זה של מגוריים בצדדים להורים איננו מקובל כלל על DIRRII הבניה הרווחה. רק אחד מ-17 אחוזים מדגמים הבניה הרווחה צפה שיתגוררו בדירה צמודה לבית ההורים גם לאחר חמישה שנים, ורק 17 אחוזים מהם היו מוכנים לקבל פתרון זה ברמת הנכונות

**לוח 6.1: משקי הבית לפי נורמות דיור ברמת הציפיות והגננות להסתגל לצורות  
דיור אפשריות  
( אחוזים )**

הנורמה הنمצת	צורות דיור אפשריות	מדגם הבניה הרויה	מדגם היישובים הערביים <sup>1</sup>
シアיפות	לגור בבית פרטי	96	85
	אחר	4	15
	סה"כ	100	100
ציפיות	לגור בבית פרטי	54	37
	לגור בדירה בשכירות	16	0
	לגור בדירה בחצר בית ההוריות	1	22
	לגור בדירה בבית נפרד מההוריות	14	22
	אחר	15	19
	סה"כ	100	100
נכונות להסתגל	לגור בדירה בשכירות	35	21
	לגור בדירה בחצר בית ההוריות	17	29
	לגור בדירה בית נפרד מההוריות	15	15
	לגור באתר הבניה הרויה	30	50{
	אחר	3	3
	סה"כ	100	100

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

להסתגל. החלופה המועדףת לבית פרטי או לדירה באתר בניה רוויה, היא דירה בשכירות. חלק בלתי מבוטל מודיערי הבניה הרוויה חי בדירות שכורות שנים אחדות, עד להשתכנותם בדירה באתר. 16 אחוזים מאוכלוסיית מדגם הבניה הרוויה צופים שיחזרו לגור בדירה שכורה בעtid, ולמעלה משליש מהם מוכנים לקבל פטורן זה ברמת הנכונות להסתגל. ככל הנראה, נאלצו מרביתם לעקור מישוב המוצא שלהם עם המעבר לדירה באתר בניה רוויה. מתשובותיהם עולה שה

معدיפים מגורים בדירה שכורה ביישוב המוצא שלהם על פני מגורים בדירה משלהם באתר בניה רוויה הממוקם ביישוב אחר.

מצאים אלה מבטאים יותר מכל את הסטטוס הנמוך של הבנייה הרוויה בשוק הדיירות הערבי, בכלל, ובקרוב דيري הבנייה הרוויה, בפרט. פתרון זה נשלט בעיקר חלופה לדירה שכורה, בהיעדר מושבים למים נייניה עצמית של דירה או בית שלא בצדד לבית ההורים או בהיעדר קרקע לבנייה. נראה גם שאחד המאפיינים החברתיים הבולטים ביותר של דيري הבנייה הרוויה הוא שאיפתם להתגורר בפרד מההורים. שאיפה זו כה חזקה, עד כי חלק ניכר מהם מוכנים לגור בשכירות בלבד שלא ייאלצו לגור בצדד לבית ההורים. נטייה זו באה לידי ביטוי גם בשיחות עם הדיירים. רבים התלוננו על תנאי התשתיות הירודים בחצר בית ההורים, הממוקם לרוב בלב היישוב, ועל תנאי הצפיפות במקום, תנאים שאינס מאפשרים פרטיות ומלביסים מריבות בין בני המשפחה. מריבות אלה סובבות לרוב סביב מקומות החניה המצומצמים שבתחום חצר בית ההורים, המאכלסת, בדרך כלל, על ידי בני המשפחה המורחבת.

בנитוח הקשרים שבין המאפיינים החברתיים-כלכליים והדמוגרפיים של דيري הבנייה הרוויה לבין שאיפותיהם לתנאי דיר אוופיטימליים, ציפיותיהם להטבת תנאי הדיר וnocנותם להסתגל לפתרונות דיר אפשריים נמצאו שלושה קשרים מובהקים: הקשרים שבין המעמד החברתי-כלכלי, הוותק באתר הבנייה הרוויה ומיקום האתרים לבין הציפיות להטבת תנאי הדיר. שאיפותיהם של המראיאנים זומות בקרוב ורב קבוצות אוכלוסיית המוחקר, ללא הבדל דת, גיל, ותק, בעלות על קרקע, מעמד וכדומה. הנכונות להסתגל לפתרונות דיר אפשריים מושפעת חיליקת בלבד ממשתנים אלה, והגורם המכريع הוא מיקום האתר המגורים.

הקשר בין המעמד החברתי-כלכלי לבין הציפיות להטבת תנאי הדיר מוצג בלוח 6.2. מעיון במצבים עולה שהציפייה להחלפת המגורים באתר בנייה רוויה בבית פרטי היא בעיקר נחלתם של משקי הבית מהמעמד הגבוה. 82 אחוזים מהמרואיאנים בני המעמד הגבוה הביעו ציפייה כזו, לעומת 22 אחוזים בלבד מבני המעמד הנמוך. בני המעמד הנמוך וואים בדירה שכורה פתרון רצוי: 44 אחוזים מהם בחרו בפתרון זה ברמת הציפיות, ואילו 22 אחוזים בלבד מצפים להמשיך ולהתגורר בדירותם הנוכחות. בני המעמד הבינוני מעדיפים בית פרטי או, לפחות, דירה מבניה פרטית בבית נפרד מבית ההורים.لوح 6.2 מראה בבירור שהשאיפה לעبور לבית פרטי מאפיינת את בני המעמד הגבוה, בעוד בני המעמדות הנמוכים מסתפקים בפתרון צנוו יותר. מבין הפתרונות האפשרים, מדורג הדיר באתר הבנייה הרוויה במקומות נמוך יחסית בסולם העדפות. רבים מוכנים אף להתגורר בשכירות בשלב ביניהם, עד למעבר לדירה או לבית מבניה עצמית. פתרון השכירות נשלט, כאמור, על ידי דירים באתר בנייה רוויה אשר נאלצו לעזוב את יישוב המוצא שלהם ולבור לאתר ביישוב שכן. הדברים אמורים בעיקר בתושבי נצרת שהתיישבו ביפוי ובריינה ובתושבי פרדים שהשתכנו בגיון.

**ЛОח 6.2: משקי הבית לפי המעמד החברתי- הכלכלי וציפיות לפתרון דיור  
(אחויזים)**

מעמד חברתי כלכלי	ציפיות					
	בית פרטי	דירה בבית יחיד	דירה בבית פרט	שכירות	צורות אחרות	סה"כ
רוויה	ההורם	נפרד מבית ההורם	מבנה	אחרות	צורות אחרות	סה"כ
גבוה	6	0	6	6	100	82
בינוני	9	10	16	23	100	42
נמוך	1	22	44	11	100	22
סה"כ	6	7	15	14	100	58

כל שהדירותם גרים שנים רבות יותר בדירה באתר בנייה רוויה קטנות כך גם ציפיותיהם להטבת תנאי הדיור ולמעבר לבית פרטי. שני שלישים מן המשתכנים החדשים באתרים אלה מצפים לעBOR לבית פרטי תוך חמישה שנים, בעוד שלושה בלבד מהתגוררים באתרים אלה שבע שנים ומעלה מצפים להטבה כזו בתנאי הדיור. מילימס אחרות, רבים מן המשתכנים החדשים באתרי הבניה הרוויה תופסים את המעבר לאתר כפתרון זמני, אך במשך השנים הם משלימים עם העבודה שאיפותיהם לבית פרטי אין נינוחות למימוש. לחופין, נוטים דיריים באתרי הבניה הרוויה, ככל שעולה הוווק שליהם באתר, לאמצ - ברמות הציפיות - פתרון של דירה מבניה עצמאית בנפרד מהמשפחה המורחבת. אחרים משלימים כאמור עם פתרון הבניה הרוויה. בה בעת, כ-14 אחוזים מן הדיירים באתרי הבניה הרוויה ממשיכים לחתור לשינוי מקומות מגוריהם, אף אם פירושו של דבר מעבר לדיור שכורה בשלב בגין עד למימוש שאיפתם לבנות בית פרטי. מן המחקר עולה שמרחב המשתכנים באתרי הבניה הרוויה בוחרים בפתרון זה מחוסר ברורה: כ-80 אחוזים מהם שוואפים, גם שנים אחדות לאחר ההשתכנות באתר, לשפר את תנאי הדIOR שליהם, אם על ידי בניית בית פרטי ואם על ידי מעבר לדירה מבניה עצמאית.

ניתוח הקשר שבין המגורים לבין הציפיות להטבת תנאי הדיור מעלה כמה עובדות מעניינות (ЛОח 6.3). בולט לעין הפער בזכיפות להטבת תנאי הדיור בין תושבי נצרת, אשר השתכנו באתרי הבניה הרוויה בשכונות הווודים, בא-ראם ובוכוב הצפון, לבין תושבי אזור "המשולש" - טירה, טيبة וכית. תושבי נצרת מגלים שאיפה חזקה ביותר להתגורר בתים פרטיים, בעוד תושבי אזור "המשולש" השליםו, ככל הנראה, עם העבודה ששאיפות אלה אין בנות ביצוע בשנים הקרובות. הדבר נכון בעיקר בכל הנוגע לדיריים באתרי הבניה הרוויה בטירה ובטייבה. לעומת זאת, דיירי האתר בגיא - רבים מהם תושבי פרדים אשר נאלצו לעBOR ליגת עקב מחסור חמור בקרקעות לבניה בפרדים - מצפים להתגורר בדירות שכורות.

**ЛОח 6.3: עמדות באשר למעבר מأتרי הבנייה הרווחה (אחוזים)**

האם תזובב את הדירה באתר?	כלל המדגמים	אתר המגורים						גית
		אל-ראמ	שכונת הווורדים	כוכב הצפון	טירה	כוכב	שכונת הווורדים	
כן	53	32	15	24	95	67	5	5
לא	47	68	85	76	5	33	33	5
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100	100

מעמדה הנמוך של צורת הבנייה הרווחה בקרבת דירותי הבנייה הרווחה מפתיע במקצת, שכן בדרך כלל נתונים מחייבי החלטות להציג בדיעבד את הפתרון שבו בחרו, גם אם בלית ברירה. כדי לחזק את הנושא ולבחוון לעומק את סדרי העדיפויות של המרואאיינים העמדנו בפניהם דילמה: המרואאיינים נשאלו אם יבחרו להישאר בדירותם אף אם ישיגו שליטה על מגרש לבנייה ביישוב מגוריהם. מתברר שיותר ממחצית מהמרואאיינים יבחרו לעזוב את דירותם ולבנות עצמאם בית או דירה בבנייה עצמאית (ЛОח 6.3). גם בנושא זה התגלו הבדליםבולטים בין תושבי נצרת לתושבי אזור "המשולש". הרוב המוחלט של תושבי "המשולש" יבחרו לעזוב את דירותיהם באתרי הבנייה הרווחה, אם אך יכולו לעשות זאת. לעומתם, רוב דירותי הבנייה הרווחה בנצרת ובסביבה יעדיפו להישאר בדירותיהם, גם אם תהיה להם הזדמנויות עברו לבית או לדירה מבנייה עצמאית. נמצא זה סותר לאותה ממצאים אחרים, המורים כי תושבי נצרת מעדיפים מגורים בבית פרטי. לעומת זאת, אין כאן סתירה כל ועicker. נראה שדירותי הבנייה הרווחה בנצרת פשוט אינם מאמינים ביכולתם למשמש את שאיפתם לבית פרטי בעמיד הנראה לעין, ומשום כך אינם מתייחסים לאפשרות זו, אף לא כאפשרות היפותטית.

בהקשר זה ראוי לציין את הדימוי החובי של שכונת הווורדים, ש-85 אחוזים מתושביה בחרו שלא לעזובה. ניתן להסביר דימוי זה במיקום האתר בתחום העיר, ולא ביישובים החקלאיים הסמוכים לה, המציגים כישובים מסורתיים שאינם מסוגלים להציע לתושביהם מערכות מודרניות של תשתיות ושירותים. יתרה מזאת, רמת הבנייה באתר שכונת הווורדים גבוהה במידה ניכרת מרמת הבנייה המקובלת באתרים אחרים של בנייה רווחה. וכן בשני אתרים בנייה רווחה אחרים באזורי נצרת - אל-ראמ וכוכב הצפון - בין רביע לשישי מהמרואאיינים אמרו שיבחרו לעזוב את האתר, אם תהיה להם אפשרות לעשות זאת. אחוז זה גבוה יותר באתר אל-ראמ, שבו הדירות קטנות יותר מהדירות בכוכב הצפון.

מן האמור לעיל עולה שהבנייה הרכואה נחשבת לפתרון הדירות הרצוי פחות מכל שאר הפתרונות. מרבית הדיירים הבנין הרכואה מעדים פוטרים בבית פרטיא או לפחות בדירה מבנית עצמאית בנפרד מהמשפחה המורחבת. דייריםआתרי בנייה רוזה אף מוכנים להחליף את דירותיהם בדירות שכורות ביישוב המוצא שלהם. הסתוטס הנמוך של הבניה הרכואה בולט במיוחד ביישובים כפריים לשעבר המצוים בשלבי עיר וראשוני. ביישובים אלה יעדיפו מרבית הנשאלים לעבור לדירות מבנית עצמאית, אם יוזמן להם לעשות זאת. בולט במיוחד רצונות העז של דיירים הבנין הרכואה להתגורר בנפרד משאר בני המשפחה המורחבת, ומכאן נכונותם להסתפק בפתרון דיר זה על אף הסתוטס הנמוך שלו. על רקע זה נשאלת השאלה, מהי מידת שביעות הרצון של דיירים הבנין הרכואה מדירותם ומשכנותם, שבחן בחרו בלילה ברהה, וכי怎ן לספר את תנאי הדירआתרי הבניה הרכואה האמורים להיבנות ביישובים העربים בעתיד.

### שביות הרצון של האיזף

כאמור,आתרי הבניה הרכואה אינם נהנים מיוקרה רבה אף בקרב דיירים האתרים עצם. פתרון זה נחשב לרצוי פחות מבית פרטיא או מדירה בבית מבנייה עצמאית. עם זאת, אין בכך כדי להעיד על מידת שביעות רצון מתנאי הדירआתרי הבניה הרכואה. לאמותו של דבר, רמת שביעות הרצון הכללית של דיירים הבנין הרכואה מדירותם נופלת אך במעט מרמת שביעות הרצון של כל משקי הבית ביישובים העarbים מתנאי הדיר שליהם. בהתחשב בכך שמדובר בדיירים אשר נאלצו להסתפק בפתרון דיר רצוי פחות מabitnet, הרי ממצא זה מעודד למדי, וمعدן על נכונות להסתגל לתנאי הדיר המוצעיםआתרי הבניה הרכואה. שביעות רצונות של דיירים הבנין הרכואה משכונת המגורים שלהם אינה נופלת מזו של כל משקי הבית ביישובים העarbים, אם כי יש לציין שבשתי הקבוצות רמת שביעות הרצון משכונת המגורים אינה גבוהה. אפשר להסביר ממצא זה בכך ש מרבית הבנין הרכואה נשענים על התשתיות הקיימות ביישובים העarbים ואינם זוכים לפיתוח תשתיות ומערכות שירותים מודרניות משליהם. בכך יש מושם החמצה, שכן היהרונו הפוטנציאלי הנדול ביותר של הבניה הרכואה טמון ביכולתה להציג לתושבים תשתיות ושירותים משופרים.

בהערכת שביעות רצונות מתנאי הדירआתרי הבניה ובשכונה הבחן המרואאים בין היבטים שונים של תנאי הדיר (לוחות 6.4 ו-6.5). באוכלוסייה מדגם היישובים העarbים בולטת שביעות רצון גבוהה מחדרי השירותים בדירה ומשירותי המשחר והחניון. לעומת זאת, נמצאה אוכלוסייה זו רמה נמוכה של שביעות רצון ממספר החדרים בדירה, משרות הבריאות מגשרי המשחקים והגנים ובמיוחד ממיעודי הנוער והספורט. תגבורותיהם של דיירים הבנין הרכואה דומות למדי, בהבדלים קטנים בלבד.

**ЛОЧ 6.4: שביעות רצון מהיבטים נבחרים של הדירה - השוואה בין דירות הבנייה הרויה לכל האוכלוסייה ( אחוזים )**

היבט	שביעי הרצון	
	במדגם הבנייה הערביים <sup>1</sup>	הרוויה
צפיפות הדירור	61	48
פרטיות	63	62
מטבח	69	57
שירותים ומקלחת	81	57
מים, חשמל וביוב	65	69
מספר החדרים בדירה	47	41
כללי	58	52

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991

רמה גבוהה ביותר של שביעות רצון מוהדרה נמצאה ביחס לאספקת המים והחשמל ולמערכת הביוב, ואילו רמת שביעות הרצון מהמטבח, מחדר השירותים ומהמקלחת נמוכה יחסית לזו שנמצאה בכל האוכלוסייה.

**ЛОЧ 6.5: שביעות רצון מהיבטים נבחרים של השכונה - השוואה בין דירות הבנייה הרויה לכל האוכלוסייה ( אחוזים )**

היבט	שביעי הרצון	
	במדגם הבנייה הערביים <sup>1</sup>	הרוויה
שירותי חינוך	53	55
מסחר ושירותים	59	46
מודוני נוער וספרט	18	46
שירותי בריאות	35	59
כבישים ומדרכות	44	41
מגרשי משחקים וגנים	44	41
כללי	33	33

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991

רמת שביעות הרצון משירותי הבריאות וממוסדי הנוער והספורט גבוהה יותר מרמת שביעות הרצון בקרב כלל האוכלוסייה. אפשר להסביר במיקום אתרי הבניה הרויה בשולי היישובים הערביים - אזורים שבהם ממוקמים גם רוב השירותים החקלאיים בשל זמינות הקרקע לבנייה ציבורית באזורי אלה.

שביעות הרצון של כלל דיירי הבניה הרויה מהדירות ומהשכונה מעידה על מידת הסתגלותם של משקי הבית ביישובים הערביים לפרטן זה, אם כי רמת שביעות הרצון עשויה לששתנות מאתר לאטיר בהתאם להיבטים השונים של הדירה והשכונה. ברוב האתרים נרשמה רמה נמוכה של שביעות רצון מצפיפות הדירות ומספר החדרים בדירה. בשאר ההיבטים בולטות שביעות הרצון של דיירי הבניה הרויה באזור נוצרת לעומת חוכר שביעות הרצון של דיירי אזור "המושל". רמה גבוהה במיוחד במיוחד של שביעות רצון נמצאה בקרב דיירי שכונות הוורדים. השכונה נתפסת על ידי הדיירים כמושחתת במיוחד, אם כי כאמור הדיירות קטנות מדי, לדעתם, הן מבחינת שטחן והן מבחינת מספר החדרים בדירה, דבר הפוגע בפרטיות ומגביר את תחושת הצפיפות. הדיירים מתלוננים בעיקר על מטפרם הנמוך של חדרי השינה, מה שמנע מהם לשכן כל ילד בחדר נפרד. בכך מבאים דיירי הבניה הרויה באזור נוצרת נורמת דירור חדשה, ולפיה אין הם מסתפקים בשני חדרי ילדים - אחד משותף לבנות והאחר לבנים. לעומת זאת, בולטות שביעות רצונות של הדיירים מהתכוון הכלול של הדירה, מהמטבח ומחדר השירותים. רמת שביעות הרצון גבוהה במיוחד נמצאה בקרב דיירי הבניה צמודת הקרקע, המאפשרת לחצר פרטית ורוחבה של הדירה בבניה עצמאית. גם בשכונות אל-ראם וכוכב הצפון נמצאה רמה גבוהה של שביעות רצון מהמטבח ומחדר השירותים בדירה וכן מהתכוון הכלול שלה, וrama נמוכה של שביעות רצון משטח הדירה. בשכונות כוכב הצפון במיוחד מתלוננים הדיירים על מטפרם הקטן של החדרים בדירה ועל הצפיפות בה.

ביישובי "המושל" בולטות במיוחד אכזבתם של דיירי האתר בטירה, זאת, לנוכח מצבו של האתר, שעדי עצם היום הזה טרם הושלם, ובשל העובדה שעדיין לא הستימה בניהו האתר ולא הושדרו ההתקשרויות העסקיות עם חלק ניכר מהתדיירים. נוסף על כך, דיירי האתר בטירה אינם שבעי רצון מדיוריהם, באופן כללי, וכן מהתכוון המטבח וחדרי השירותים. עם זאת, דיירי האתר בטירה יודעים להעריך היבטים אחרים של הדירה, כמו שטחה הגדול יחסית, וכן את אספקת המים והחשמל ומערכת הביוב. לעומת זאת, דיירי האתר בטירה שבעי רצון במיוחד מהדירה, אם כי יש להם תלונות על היבטים שונים שלה. ניתן ליחס רמה גבוהה זו של שביעות רצון לכך שלآخر שנות מאבק ארוכות, זכו הדיירים להיכנס לדירותיהם באתר - בשלושה חודשים לפני קיום הריאיון. דיירי האתר בטירה מציינים לרעה בעיקור את תכוון המטבח ואת ממד הפרטיות בדירה. דיירי האתר בגיא אינם שבעי רצון מספקת המים והחשמל, מערכת הביוב וממידת הפרטיות בדירה.

ברוב האתרים באזור נוצרת בטירה בולטות שביעות רצון מהגינויות הגבוהה לכל רכב, אם כי בטירה התושבים אינם שבעי רצון לחלוין מרמת הפיתוח של הכבישים והמדרונות. נראה שהגינויות לכל רכב ואפשרות החניה ליד הבית וכן השירותים

הקהילתיים נוטפים כיתרונות מרכזיים של הבניה הרויה בהשוואה לבניה העצמית. יתרונות אלה מעודדים את התושבים לעקור ממרכזי היישובים, שלטת בהם הבניה העצמית, ולהתיישב בשולי היישובים. אם כן, לשיפור התשתיות והשירותים הקהילתיים באטרי הבניה הרויה עשויה להיות השפעה מכרעת על דימוייה בעיניו התושבים ועל החלטתם לבחור בפתרון זה. אם אכן כך הדבר, הרי ריכוז שטחים גדולים יחסית לבניה בידייהם של יזמים, חלוקתם לחקלות לבניה (פרצלציה) והקצת שטחים לצורכי ציבור עשויים להפוך את הבניה הרויה למונוף לשיפור איקות הדירות ביישובים ערביים.

## 7 גיוס משאבים לרכישת דירה

פרק זה בוחן את זמינותם של המשאבים הנחוצים לפתרון בעית הדירור של משקי הבית אשר בחרו להשתכן באטריה הבנייה הרוوية. בהקשר זה נשאלת השאלה, באיזו מידיה דומה מבנה המשאבים של משקי בית אלה לעומת של משקי הבית בדגמים היישובים הערביים או שונה מהם. שני המשאבים החשובים ביותר לפתרון בעית הדירור ביישובים הערביים הם קרקע והון. נגישות של משקי בית לאחד המשאבים אינה מבטיחה בהכרח נגישות למשאב الآخر. על אף התפתחות שוק המגרשים לבנייה ביישובים הערביים עדין אין זה שוק פתוח במלא מובן המילה. משקי בית רבים נמנעים ממכירת קרקע, ללא קשר למחירה, ושיקולי מסורת עדין משפיעים במידה מה על הנכונות למכור קרקע. בשל כך זמינות הון אינה מבטיחה בהכרח נגישות למגרשים מבוקשים. כמו כן, אין ביישובים הערביים מתאם בין המועד נגשנות למגרשים מבוקשים. תරה מזון, המושכלים בחברה הערבית, המועסקים החברתי-כלכלי ובין זמינות הון. רביטים מהמושכלים בחברה הערבית, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, הם בעלי הכנסתה בינונית ואף נמוכה. לעומת זאת, עובדים מקצועיים, ואף חצי-מקצועאים המוצאים את פרנסתם בקרבנים, עשויים להרוויח סכומי כסף ניכרים. יתרה מזון, המועסקים בענף הבנייה יכולים לנצל את כישוריהם ואת האמצעים העומדים לרשותם לבניית בתים בעלות שלילית. אם כן, משקי בית מהמועד החברתי-כלכלי הנמוך יחסית עשויים לגייס משאבים רבים לרכישת דירה או לבניית בית יותר מעמידות בניי המעודדות הגבויים. עם זאת, לבני המעודדות הגבויים המועסקים שכירים במקצועות הצווארון הלבן יתרון מסוים, בהיותם בעלי שכר קבוע ובאפשרותם לשלם החזרי משכנתא בקביעות.

### זמינות קרקע לבנייה

מקורותיה של הקרקע לבנייה ביישובים הערביים הם בעיקר שניים - ירושה ורכישת מגרש בשוק החופשי. מאז ראשית שנות התשעים נאלצים כשני שלישים משקי הבית ביישובים הערביים לרכוש קרקע לבנייה בשוק החופשי (קיפניס ואחרים, 1991). משקי הבית אשר ירשו קרקע פטורים מן ההשקעה ברכישתה, וכן מצלחים להקצות משאבי הון נוספים יותר לבנייה. משקי בית אלה נהנים, מטבע הדברים, מתנאי דירור מושופרים. מן ה עבר השני, בתחרות הסולס, נמצאים דיירים הבנייה הרוوية, אשר למרביתם אין כל נגישות לקרקע לבנייה. רק שישה אחוזים משקי הבית בדגם הבנייה הרוوية הם בעלי קרקע שיירשו עוד בחיי האב, סמוך

לኒשוואיהם, בהשוואה ל-31 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. רק תשעה אחוזים מדיררי הבנייה הרויה דיווחו על קרקעות מתאימות לבניה הנמצאות בבעלות משפחתם המורחבת, קרקעות שהם עתידיים לרשת בבוא הזמן, לעומת כשליש ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. יתרה מזו, ל-12 אחוזים בלבד מדיררי הבנייה הרויה יש אפשרות להושאיף יחידת דיור עבור משפחתם הגרעינית בחצר בית המשפחה המורחבת - בקומה נוספת או בצדם לבית המשפחה הגדודו האחוז המקביל במדגם היישובים הערביים מגיעה ל-62 אחוזים (לוח 7.1). רובם של ממשקי הבית הרויה אשר בחרו להתגורר באתרי הבנייה הם חסרי קרקע לבנייה או נדרדי כל סיכוי לרשות קרקע כזו. מקצתם מסרבים להתגורר בחצר בית

**לוח 7.1: ממשקי הבית לפי זמיינות של קרקע לבנייה ( האחוזים )**

הרכזת קרקע לבנייה	מדגם הבנייה הרויה	מדגם היישובים הערביים <sup>1</sup>
קרקע לבנייה בבעלות המשפחה הגרעינית	6	31
קרקע לבנייה מירושה	9	10
קרקע לבנייה בבעלות המשפחה המורחבת	9	33
אפשרות בניה בחצר המשפחה המורחבת	12	67
קרקע בשטח צדדי	37	35

1 מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

המשפחה המורחבת מחתמת הצפיפות הגבוהה במקום או בשל רצונם להשתחרר מהמסגרת הקובלת של המשפחה המורחבת.

לוח 7.2 מציג את זמינות הקרקע לבנייה עצמאית לפי אתר המגורים. מ ניתוח הממצאים עולה שרק לכربع ממשקי הבית שהשתכנו באתרי הבנייה הרויה ניתן לקרקע לבנייה עצמאית, וב מרבית המקרים מדובר באפשרות לבנות יחידת דיור נוספת בצדם לבית המשפחה המורחבת או בחצר הבית. לחמשה אחוזים מדיררי הבנייה הרויה יש סיכוי לרשות קרקע לבנייה בעמיד, ואילו למעט מושני שלישים מדיררי הבנייה הרויה הם חסרי כל סיכוי להציג קרקע לבנייה. מצוקת הקרקע חמורה במיוחד בנצרת ובסג'ת. בשני אתרים בנייה רויה באזורי נצרת - כוכב הצפון ואל-ראם - כ-70 אחוזים מהדירותים הם חסרי כל אופציה עכשווי או בעtid להשגת קרקע לבנייה עצמאית. גם באתר הבנייה הרויה בגית גדור חלקם של ממשקי הבית החסרים כל סיכוי להציג קרקע לבנייה עצמאית - רובם תושבי פרדיס שנאלצו לעזור לאתר בגית בשל מצוקת הקרקע ביישוב המוצא שלהם.

**ЛОח 7.2: משקי הבית לפי זמינות קרקע לבנייה עצמאית ואטר המגורים (אחזוים)**

אתר המגורים								זמינות קרקע לדירת חלופי
כלל המדגמים	אל-ראם השכונות הווידאים	כוכב הצפון	טירה	טייבה	גיאת	לדיור חלופי		
23	40	47	20	28	28	26	בעל קרקע לדירות חלופי	
0	0	6	10	11	0	5	בעל זכויות בעתיד בקרקע לדירות חלופי	
77	60	47	70	61	71	69	חסרי קרקע וזכויות בעתיד	
100	100	100	100	100	100	100	סה"כ	

לעומת זאת, בולט משקלם הנמוך יחסית של חסרי הקרקע לבנייה באתר הבנייה הרויה בטירה. יש לציין שהקרקע בטירה משמשת בעיקרה לגינזליות שדה. בשל ערכם החלאי הגבוה מעדים פוטנציאליים לתושבים רבים שלא נצל אותה לבנייה ולהשתכן באתר הבנייה הרויה, גם אם פתוחות בפניהם אופציות דירות אחרות. נכונות זו מותנית ברוחות הדיר שמצוין באתר לתושביו ובדיםיו החיבוי. על רקע זה ניתן להבין את אכזבתם המרה של התושבים לנוכח כישלון פרויקט הבנייה הרויה במקום.

### מקורות גישת הון

עד סוף שנות השמונים ועד בכלל מלאה המשפחה המורחبت ביישובים הערביים תפקיד חשוב בגיוס משאבים לסייע בפתרון בעיות הדיר של בניה, כפי שעולה ממחקריהם שנערכו באותה תקופה. על רקע זה בולטות העובדה שבראשית שנות התשעים רק כ-40 אחוזים ממשקי הבית במדגים היישובים הערביים קיבלו סיוע ממשפחתם המורחבת (ЛОח 7.3). בקרוב משקי הבית שבחרו להתגורר באתר הבנייה

**ЛОח 7.3: משקי הבית לפי המקורות למימון הבניה  
(אחזים)**

המקורות למימון הבניה	מודג'ם היזובים הערביים <sup>1</sup>	מודג'ם הבניין הרווייה
חסכונות של המשפחה הגראיינית	71	53
סיווע משפחתי בעל		27
סיווע משפחתי האישה	39	5
משכנותאות זכאים		84
משכנותאות משלימות	13	1
הלוואות אחרות	32	5

<sup>1</sup> מקור: קיפניס ואחרים, 1991.

הרווייה אחזו מבעלי הסיווע אף נמוך מזוהה. 27 אחוזים מבעלי הסיווע קיבלו אותו ממשפחתי בעל, ורק 5 אחוזים מהם קיבלו סיווע ממשפחתי האישה. מלוח 7.4 עולה שבכל מקרה, היקף הסיווע המשפטי שולי בלבד.

חסכונות אישיים של משקי הבית היו המרכיב הדומיננטי במימון הדיור בדגמי היישובים הערביים בראשית שנות התשעים. ליותר מ-70 אחוזים משקי הבית היה חסכון אישי כמקור למימון (קיפניס ואחרים, 1991, טבלה ג'). לעומת זאת, קרוב למחצית משקי הבית שהשתכנעו באטרי הבניה הרוואה היו חסרי כל הון להשקעה בבניה או ברכישת דירה, בעוד המajority האחרת של דיירים הבניה הרוואה הצלחו לחזוך סכומי כסף קטנים בלבד להשקעה בדיור (ЛОח 7.4). כ-40 אחוזים מהדיירים באטרי הבניה הרוואה מימנו פחות מ-40 אחוזים מעלות הדירה מכיספי חסכונויותיהם, בעוד 12 אחוזים בלבד מדיריהם הבניה הרוואה מימנו לעלה מעלה דירותם מכיספי חסכונויותיהם. אם כן, מסתבר שרובית דיירים הבניה הרוואה סובלים לא רק ממיחסור בקרקע לבנייה, אלא גם מהיעדר משאבים כספיים להשקעה בדיור.

מקור המימון העיקרי העיקרי של דיירים הבניה הרוואה הוא משכנותאות והלוואות. כمعלן כל דיירים הבניה הרוואה נהנו מpscנותא של זכאי משרד הבינוי והשיכון, לעומת זאת כרבע בלבד ממשקי הבית בדגמי היישובים הערביים. (קיפניס ואחרים, 1991, טבלה ג') בשלושה רבעים ממשקי הבית באטרי הבניה הרוואה מימנו לעלה מ-60-60 אחוזים מעלות דירותם באמצעות משכנותאות זכאים. יש לציין שעל אף תלותם המלאה של דיירים הבניה הרוואה בpscנותאות, נעזרו רק מעטם מהם בpscנותאות משלימות או בהלוואות אחרות, בהשוואה לאחזו הגבוה יחסית של משקי הבית בדגמי היישובים הערביים אשר נעזרו בהלוואות שונות למימון הדיור.

**ЛОЧ 7.4: משקי הבית לפי חלקם של המקורות למימון הדירה בערך הדירה  
( אחוזים )**

הדירות	מערך אחוות	חיסכון עצמי	סיעו הашה	סיעו הבעל	משכנותאות שלםות	משכנותאות אחרות	הלוואות
85	99	16	95	73	47	0	
12		1	4	18	21	20-1	
2		0		7	20	40-21	
1		10		1	7	60-41	
		40		1	1	80-61	
	1	15	1			1	99-81
		18				3	100
100	100	100	100	100	100	100	סה"כ

הבדלים בולטים במידה מסוימת על משכנותאות והלוואות לשם מימון הדירה נמצאו גם בין תושבי אזור "המשולש" לבין תושבי נצרת וסביבתה (לוח 7.5 ולוח 5.7א). באזור "המשולש" המשכנותאות והלוואות הן רכיב דומיננטי במימון הדירה. 83 אחוזים ממשקי הבית באזורי זה מימנו לעלה שלושה רביעים מעלות דירות באמצעות משכנותאות והלוואות, ואילו 40 אחוזים מימנו את עלות הדירה במלואה באמצעות משכנותאות והלוואות. בהקשר זה ראוי לציין את האתר בטירה, שבו נעשה ניסיון לבסס את מימון הפרויקט כולם על משכנותאות שהועברו ישירות אל הקבלן. מחצית מן המשתכנים באתר מימנו את כל מאות האחוזים של עלות הדירה באמצעות משכנותאות זכאי משרד הבינוי והשיכון. לעומת זאת, באזורי נצרת מימנו 17 אחוזים בלבד מן הדירות באטרי הבניה הרויה לעלה שלושה רביעים מעלות דירות באמצעות משכנותאות והלוואות. מרבית הדירות מימנו פחות מחצית מעלות הדירה באמצעות משכנותאות והלוואות, והיתר מימנו בין שני שלישים לשישה רביעים מעלות הדירה באמצעות משכנותאות והלוואות.

**ЛОח 7.5: משקי הבית לפי אחוז מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות ולפי אתר המגורים (אחוזים)**

אחוז מערך הדירה	כלל המדגם	אתר המגורים					
		ג'ת	טيبة	טיירה	כוכב הצפון	שכונות הווורדים	אל-ראמ
עד 50	24	0	17	11	25	32	50
65-51	11	11	0	0	10	32	10
75-66	18	17	50	22	35	36	30
85-76	17	33	0	17	0	0	10
99-86	10	28	33	50	5	0	0
100	20	100	100	100	100	100	100
סה"כ							

**ЛОח 7.6: משקי הבית לפי אחוז מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות ולפי האזוריים של אתרי המגורים (אחוזים)**

אחוז מערך הדירה	אזור נצרת	אזור ה"משולש"
עד 50	36	9
65-51	17	4
75-66	30	4
85-76	15	21
99-86	0	22
100	2	40
סה"כ	100	100

בשני מקרים - בטيبة ובטיירה - התערבות משרד הבינוי והשיכון התערבותה פעילה בפרויקט ונחלץ לסייע לדירות וליזמים במקום, לאחר שהאחרונים נקלעו לקשיי מימון, והיה חשש שלא יהיה בכוחם לסייע את הפרויקט. לנוכח המצב הגדיל משרד הבינוי והשיכון את המשכנתאות שאושרו לדירות, מעבר למוקובל באותה תקופה. בטيبة, שבה התערבה העירייה בפועל, אכן הושלם הפרויקט בסופו של דבר, אך

בטרה היה הכישלון כה עמוק, עד כי לא ניתן היה להשלים את הפרויקט גם באמצעות הסיעוד הנדייב. כישלונות של פרויקטים אלה משקף את הדילמה שבנה נזמי הבניה הרווחה ביישובים העربיים, המבקשים להציג דירות זול בתנאי מימון נוחים לאוכלוסיות המתקשות להשתלב בשוקי הדיור מבניה עצמאית. מושרים ויעילים ככל שהוא, יזמים אלה פועלם במסגרת נוקשה של מגבלות ואילוצים. כך, למשל, מתחשיבי עלות הבניה שערכו עולה שאם כי מספר שעוטה העבודה המשקעות בבניה הרווחה קטן ביותר מ-10 אחוזים ממספר השעות המושקעות בבניה העצמית, הבניה הרווחה עדין יקרה ב-30 אחוזים לערך המבניה העצמית. אם כן, נשאלת השאלה: האם אכן יש להעדיף בניית רווחה המומנת באמצעות משכנותאות מוגדרות?

חלוקת של המשכנתאות במימון הדיור תלויה במידה רבה במעמד החברתי-כלכלי. לעומת ממחזיות ממשקי הבית הזכאים, בני הממעמד הנמוך, קיבלו משכנתאות בהיקף של 100 אחוזים מערך דירותם, בעוד 16 אחוזים בלבד מזוכים בלבד בממעמד הגבוה מימנו את מלא עלות רכישת הדיירה באמצעות משכנותאות ולהלוואות (לוח 7.6). שני שלישים מבני הממעמד הגבוה מימנו לפחות שני שלישים מעלות דירותם מקורותיהם העצמיים או ממשאיים שהועמדו לרשותם על ידי בני משפחה, ולא

**לוח 7.6: משקי הבית לפי הממעמד החברתי-כלכלי ואחוז המשכנתאות מערך הדיירה (אחוזים)**

אחוז המשכנתאות מערך הדיירה				מעמד חברתי - כלכלי
100	99-66	עד 66	סה"כ	
16	66	18	100	גבוה
39	33	28	100	בינוני
54	23	23	100	низק
31	46	23	100	סה"כ

יתר משליש מעלות הדיירה ממשכנתאות ומהלוואות (לוח 7.6). הנטיה למימון כולל של הדיירה באמצעות משכנתאות זכאים חזקה במיוחד במקרה "המשולש", שבו רובם המוחלט של דיירי הבניה הרווחה הם בני הממעמד הנמוך.

מן האמור לעיל עולה שדיירי הבניה הרווחה תלויים תלות ניכרת במקרים של רכישת דירה. רובם חסרי אמצעים לבניה - בין אם מדובר בקרע ובין אם מדובר במקורות מימון. חלקם מעדיפים שלא להתגורר בשכנות לבית ההורים, ובהתאם לכך הם גם נוטים פחות מעמידיהם להיעזר בסיעוד משפחתי. נראה שרוב דיירים

הבנייה הרכודה ביישובים הערביים (חוץ מתושבי נצרת אשר השתכנו בשכונות הווילאים) בחרו בצורת דירות זול בלית ברירה, גם אם לא הייתה רצiosa להם. רק באופן זה עללה בידם לרכוש דירה שלא שימשו לשרותם משאבים עצמאיים - זאת, בהסתמך על יכולתם להחזיר משכנתאות ולהלואות. מכל מקום, יש לשער שיכולת זאת מוגבלת גם היא. ואכן, רוב המשתכנים באתר הבניה הרכודה מסתפקים במשכנתאות זכאים ואינם מגדילים את השקעותם בדירה באמצעות משכנתאות משלימות, הנימנות לטווח קצר יותר ובריבית גבוהה יותר.

**לוח 7.7: משקי הבית לפי מקום מגוריים קודם (אחוזים)**

מקום מגוריים קודם	מקום הבניה הרכודה	מדגם היישובים הערביים <sup>1</sup>
בדירה הנוכחית מאז הנישואים	30	64
עם ההורים	31	
עם בני המשפחה המורחבת	5	17
דירה שכורה	38	
אחר	12	19
סה"כ	116	100

<sup>1</sup> מקור: קיפניס ואחרים, 1991, עמ' 68.

התפלגות משקי הבית באתר הבניה הרכודה ובמדגם היישובים הערביים לפי מקום מגוריים קודם (לוח 7.7) ותשובייהם של דיירים הבניה הרכודה לשאלות בדבר מניעיותם למעבר לאתר הבניה הרכודה (לוח 7.8) מASHOTOT את התמונה המתבקשת מממצאים אחרים ומיידות על מצוקת הדיר של דיירים הבניה הרכודה. קרובה ל-40 אחוזים מהם גרו עם בני משפחה אחרים לאחר נישואיהם, וברוב המקרים המשיכו לגור עם ההורים באותה דירה שנים רבות. לעומת זאת, 17 אחוזים בלבד ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים כללו יותר משפחה גרעינית אחת. חלק ניכר מדיירי הבניה הרכודה התנסו גם במקומות בדירה שכורה, שבה ראו פתרון בגיןיטם לטווח קצר.

במקרים רבים, הדיורות המוצעות לשכירות נבנו על ידי משפחות בעלות אמצעים עבור בני משפחה שעדיין לא נישאו והן מושכורות עד לנישואי הבנים, כך שהשוכרים מוצאים את עצם מוקפם בבני משפחה מורחבת זורה. על אף העובדה שקרובה ל-40 אחוזים מדיירי הבניה הרכודה עברו לדירות מדירות שכורות, וביניהם צופים שיחזרו לדירה שכורה בעתיד (ראה לוח 6.1).

**ЛОח 7.8: משקי הבית באתרי הבנייה הרווחה לפि מניעים למעבר לדירה הנוכחית (אחוזים)**

אחוז	המניע
1	התרכבות המשפחה
27	קטנות צפיפות הדירות
39	רצון לגור בנפרד מהמשפחה המורחבת
31	שיפור תנאי הדירות
2	קרבה למקום העבודה
100	סה"כ

מכל מקום, המניעים העיקריים למעבר לדירות בנייה רוויה היו רצון להפריד מוגוריים משותפים עם המשפחה המורחבת ושיפור תנאי הדירות. מצא זה לפיו מעדים פירים הדיריים לגור באתר מבניה רוויה למגורות זימויו הנמוץ, ניתן להבנה על רקע מצוקת הדירות של רוב הדיירים במקום מגוריהם הקודם.

## 8 עיקרי הממצאים והמסקנות

### עיקרי הממצאים

לקחי ההתנסות של היוזמים לבנייה רוויה מספר ממצאים מעניינים עלים מהריאיניות עם יומי הבניה הרוויה על תפיסתם את מוכנותם של משלקי הבית העربים להתגורר בבניין דירות, על יחס הרשות המקומית אל הבניה הרוויה בהשוואה לבנייה צמודת קרקע ועל יכולתם הם לעמוד באתגר של בנייה רוויה ביישובים הערביים.

#### מוכנות בקרבת משלקי הבית

- רוב היוזמים מאמנים שאחוז גודל ממשלקי הבית ביישובים הערביים מוכנים לשקל מגורים באתרי בנייה רוויה. היוזמים מודעים לכך שאין זה פתרון הדיר המועדף על ידי הדיירים, אך הם מעריכים שאם יוכל להציע לדיריהם פוטנציאליים מחרירים אטרקטיביים, רמה גבוהה של פיתוח סביבתי וביקור תנאי משכנתא נוחים, ירכשו את הדירות באתרי הבניה הרוויה מששלקי בית בעלי הכנסה בינונית אך קבועה שאין בכוחם לחסוך די כסף לרכישת מגרש לבניה עצמאית.

#### יחס הרשות המקומית

- הצלחת פרויקטים של בנייה רוויה תלויות במידה רבה ביחסה של הרשות המקומית לבנייה הרוויה כפתרון אפשרי לביעות הדיר של תושביה. כיום זוכה הבניה הפרטית דזוקא ליחס מועדף מצד הרשות המקומיות הערביות. כך, למשל, נוטות רשות מקומיות להפחית את ערך המס המוטל על בעלי קרקע המבקשים רישיון לבנייה פרטית. הפיקוח על בנייה בהתאם לתקנים לקוי גם הוא, מה שמקשה על יומי הבניה הרוויה להתחזרות לבנייה הפרטית. על הרשות המקומית לפעול לΚי'ר תהליכי הרישוי, לסייע לקבלנים לרכוש קרקעות זולות ולהקל במשיט המוטלים עליהם, אם אכן ברצונן לעודד את הבניה הרוויה. בחלק מהיישובים הגדולים, בעיקר בנצרת ובטيبة, פועלת

הרשות המקומית לעידוד הבניה הרויה. אך, כאמור, רשותות מקומיות רבות אינן עושות די למען מטרה זו ורובן אף תומכות בעקיפין בבניה פרטית.

### יכולת הקבלנים

- בשוק הבניה הערבי פועלים כמה קבלנים בעלי ניסיון רב בבניה רוויה שכוחם ליזום, לממן, לבנות ולשוך זירות בשיטות מתකמות. קבלנים אלה מרכזים בעיקר בנצרת, אך הם פועלים בכל המגור הערבי ואף בשוק הבניה היהודי. בה בעת, מספר לא מבוטל של קבלנים הפועלים בשוק הבניה היהודי מסרבים לפעול בשוק הבניה הערב עקב הרוחניות הנמוכה בו.
- רוחניות נמוכה וביקוש מוגבל לדירות מבניה רוויה מרחיקים גם קבלנים חזקים מהמגור הערבי. לחיל זה מנסים להיכנס קבלנים קטנים, חסרי ניסיון וידע, אשר אינם מצליחים תמיד להתמודד עם האתגר. יעדו על כך הפרויקטם הכספי בטירה, בטيبة ובג'ת.
- בניית קבלנית עשויה להיות כדאית בתנאים מסוימים. כדיותה מותנית בנכונותו של מינהל מקראי ישראל להעמיד לרשות היוזמים קרקע לבניה במחיר מוזל, בנכונותו של משרד הבינוי והשיכון להשתתף במימון התשתיות ובנכונותן של הרשותות המקומיות להעניק הנחות והקלות ליזמים. מעל לכל, דורותים היוזמים לאפשר לדירות פוטנציאליים לקבל משכנתאות זכאים מוגדרות בהיקף של למעלה מ-80 אחוזים מערכת של יחידת דירות. להערכתם, רק בתנאים אלה יכולו להתחזר בשוק הבניה העצמית, הזול ב-30 אחוזים לעומת שוק הבניה רוויה.
- הפרשי המהירים בין הבניה רוויה לבין הבניה העצמית תלויים לא כמעט באכיפת תקני הבניה הרשמי של מדינת ישראל בתחום הבניה הקבלנית והבנייה הפרטית. כיוון, אין אפשרות של תקנים אלה בתחום הבניה העצמית, הכוללת מה שמצויל כМОון את הבניה. יתרה מזו, עלות הבניה העצמית אינה כוללת את רוחכי הקובלן ולעתים קרובות מושגים בונים עצמאים הנחות והקלות במסים, זאת, בעקבות לחצים פוליטיים ואחרים על הרשותות המקומיות.
- יוזמים ביישובים הערביים הערכו שביקוש לבניה רוויה יועוצר רק אם מחיר הדירות מבניה רוויה לא עלה על מחיר הדיורות מבניה עצמית, ובתנאי שהמשכנתאות תהינה נדיות דין כדי לאפשר למשתכנים פוטנציאליים לרכוש דירה במימון הון ראשוני בהיקף קטן מזה הדרוש לרכישת לבניה עצמית. ביישובים הקטנים, שבהם ערכו של מגרש לבניה עצמית הוא נמוך יחסית, קטנים הסיכויים ליצירת ביקושים לבניה רוויה. ביישובים גדולים יותר, שבהם ערכו של מגרש לבניה עצמית גבוהה יחסית, מסתמן מגמות לבניה רוויה. במקרה, שבה המהירים בדולרים של המגרשים לבניה עצמית הם גבוהים ביותר, נוצר ביקוש עր לבניה רוויה.

## על הדירות והזירות

### מאפייני הדירות

- השונות במאפיינים החברתיים-כלכליים של משקי הבית אשר עברו להתגורר באטרי הבניה הרויה נמוכה יחסיתazo שמצוה בדגמים היישובים הערבאים.
- אוכלוסיות הבניה הרויה מאופיינות בעיקר במשקי בית קטנים יחסית שברובם ארבעה ילדים או אף פחות מכך. משקי בית אלה נוטים לא做人 עםדות מודרניות והسطות ההשכלתי והתעסוקתי של ראשיהם גבוהים במיוחד.
- יש פער ניכר בסטטוס החברתי-כלכלי בין דירות הבניה הרויה בניצבת ובסבירתה לבין דירות הבניה הרויה באזורי "המשולש". דירות הבניה הרויה באזורי "המשולש" הם ברובם בני המ啧ן הנזקן, בעוד מרבית דירות הבניה הרויה בניצבת ובסבירתה הם בני המ啧ן הבינוי.

### תנאי הדיר

- הדירות באטרי הבניה הרויה קטנות בהשוואה לדירות ביישובים הערבאים ושטחן אינם עולה בדרכ-כלל על 120 מ"ר. באזורי נצרת רוב הדירות אף קטנות מזו, ושטחן אינם עולה על 100 מ"ר. מספר החדרים בדירות אלה נע בין שניים לארבעה חדרים.
- לאחר שהמשפחות המתגוררות באטרי הבניה הרויה קטנות יחסית, צפיפות הדיר באטרים אלה גבוהה ורק במקצת מצפיפות הדיר בדגמים היישובים הערבאים. למלה ממחצית משקי הבית עברו לאטרי הבניה הרויה בשנתיים האחרונות, בעוד למלה שליש מהמשתכנים באטרים אלה מתגוררים במקום יותר משנה שנים.

### נורמות הדיר

- רוב דירות הבניה הרויה שוואים לחיות בבית פרטיא מבנייה עצמית. שאיפתם לבית פרטיא משליהם חזקה אף יותר מזו שמצוה בקרב אוכלוסיות דוגמת היישובים הערבאים.
- גם ברמת הציפיות נמצאו ציפיות גבוהות למימוש השאיפה לבית פרטיא: כמחצית מדירות הבניה הרויה מצפים למש את שאיפותיהם להטבת תנאי הדיר. רובם של משקי הבית שעדיין לא השלימו עם הבחירה בפתרון דיר צנווע יותר מתגוררים באטרי הבניה הרויה שנתיים או אף פחות מכך. שתי האופציות האחריות המועמדות על דירות הבניה הרויה, ברמת הציפיות, הן דירה בבית נפרד מבית המשפחה המורחבת בירושה המוצאה שלהם, או - במקרים שבהם נאלצו לעבר ליישוב אחר - דירה בשכירות ביישוב המוצאה שלהם.

- בקרוב דיירי הבנייה הרויה בולטת במיוחד הנטיה להימנע מגוררים בדירה הממוקמת בחצר המשפחה המורחבה. רובם התנסו במגורים משותפים עם בני המשפחה המורחבת במשך שנים אחדות והם מעדיפים להתרחק מן המסורת הcovbat.
- ברמת הנכונות להסתגל לתנאי דיר אפריים, בולטת הנטיה לבחר בכל פתרון דיר, חוץ מגוררים באטריו הבנייה הרויה. עם זאת, במרוצת השנים מסתגלים דיירי הבנייה הרויה לפתרון דיר זה, וכוננותם לבחר בו גוברת באופן משמעותי.
- מגורים באטריו הבנייה הרויה נחשבים לאופציה הפחות רצiosa אף בקרוב דיירי הבנייה הרויה, בעיקר בקרוב בני המமד הבינוי והגבוה. כמחצית מההמגוראים יעדיפו לעזוב את אטריו הבנייה הרויה, אם אך יתאפשר להם הדבר.
- על אף מעמדה הנמוך של הבנייה הרויה ביישובים הערביים, בכלל, ובקרוב דיירי הבנייה הרויה, בפרט, שביעות הרצון של דיירי הבנייה הרויה מדירותיהם נמוכה אך במעט משביעות הרצון של דיירי הבנייה העצמיות מדירותיהם. גורמי חוסר שביעות הרצון הם, בעיקר, צפיפות הדיר, מספר החדרים בדירה וaicot החדרי השירותים והמטבח.
- תשתיות מודרניות ושירותים קהילתיים ברמה מתקדמת ציינו כיتروן העיקרי של הבנייה הרויה. עם זאת, רמת שביעות הרצון מאזרע המגורים נמוכה הן בקרוב אוכלוסיית מಡם היישובים הערביים והן בקרוב אוכלוסיית מגדלים הבנייה הרויה. רמה גבוהה יותר של שביעות רצון נמצאה בקרוב דיירי הבנייה הרויה ביחס לשירותי הבריאות והנווער. נראה שמיוקם אטריו הבנייה הרויה בשולי היישובים הוא אשר מאפשר לרשויות המקומיות להקצות שירותים לשירותים קהילתיים מתקדמים לרוחות התושבים. מכל מקום, נראה שהתשתיות באטריו הבנייה הרויה אין מפותחות דיין. הדבר בולט במיוחד באטריו הבנייה הרויה באזורי "המשולש". יוצאות דופן מבחינה זו היא שכונות הוורדים בנצרת, שבה נמצאה רמה גבוהה של שביעות רצון מאזרע המגורים.

#### ג'יס משאבים לרכישת דירה

- כמעט כל דיירי הבנייה הרויה מאופיינים בהיעדר נגישות למגרשים לבנייה. הם נאלצים לרכוש קרקע לבנייה עצמית בשוק החופשי או, לפחות, לרכוש דירה מבנייה רוויה. כשי שלישים מהם צופים שייקלו קרקע בירושה גם בעתיד.
- כשלושה ובעיטים מדיריהם הבנייה הרויה אינם מקבלים סיוע כספי ממפעחות המורחبات לצורך רכישת דירה.
- מקור המימון העיקרי העיקרי של דיירי הבנייה הרויה הוא משכנתאות זכאים של משרד הבינוי והשיכון. כשלושה ובעיטים מהדיירים באטריות אלה מימנו לעלota מ-60 אחוזים מערך דירותם באמצעות משכנתאות זכאים. באזורי "המשולש"

ミימנו קרוב לשני שלישים מהדיירים למעלה מ-85 אחוזים מערך דירותם באמצעות שכנותאות זכאים.

- יותר ממחצית מבני המעדן הנמוך מימנו את מלאו ערך הדירה באמצעות שכנותאות זכאים וכשלושה רביעים מבני המעדן הבינוי מימנו למעלה משני שלישים מערך דירותם באמצעות שכנותאות זכאים.

## מסקנות

גם עתה, לאחר עשור וחצי של ניסיונות להחדיר את הבניה הרויה לשוק הדיור בីישובים הערביים, עדין לא מקובל שיטת בנייה זו כפתרון דיור שכיח. הניסיונות המוצעים שנעשו בכיוון זה נכשלו בחלקו, ובמקרים אחרים נחלו הצלחה חלקלת בלבד. רק אחר שכנות הווודים בנצורת נחל הצלחה משמעותית. במרבית האתרים האחרים נאלצו הרשויות המקומיות להתעורר כדי לאפשר את סיום הפROYיקטים, ובכמה מקרים לא הסתיימו הפROYיקטים עד עצם היום הזה. על רקע זה נשאלת השאלה, אילו מטרות משרות הבניה הרויה בីישובים הערביים בישראל? נראה שהבנייה הרויה אמורה להשיג שתי מטרות עיקריות: הרחבת היצע הדיור ושיפור הבינוי. להלן כמה מסקנות הנוגעות למטרות אלה והעלות מן המחקר.

### הרחבת היצע הדיור

הבנייה הרויה בីישובים הערביים נועדה לאפשר למשקי בית חסרי קרקע לבניה ומשאיים כספיים, אם עצמאיים (חסכנות) ואם כאלה שמקורם במשפחה המורחבת, למצוא פתרון דיור שיומן ברובו באמצעות שכנותאות. ממצאי הממחקר עולה שהבנייה הרויה מהויה פתרון דיור יקר יחסית לפתרונות אפשריים אחרים ושפתרון זה נחਬ לרצוי פחות מכל בענייני ציבור התרבותיים. היוזמים, מצדם, טוענים שלא העדפה של הבניה הרויה מצד מוסדות השלטון, יקשה עליהם להתחרות בשוק הדיור ודורשים סבוסוד על ידי מיניהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון והרשויות המקומיות. אך השאלה היא אם יש אכן הצדקה לסבוסוד כזו של פתרון דיור יקר, אשר אינו מציע תשובה הולמת למזקמת הדיור של משקי בית נזקקים בីישובים הערביים? מומלץ, אם כן, לבש מדיניות אשר תסייע באופן ישיר לנזקקים ותאפשר תחרות חופשית בין הבניה הרויה והבנייה העצמית.

באשר לציפיות הבניה, מסתבר שלנוכחות נדירות המגרשים לבניה ומחירים הגבוה של מגרשים כאלה, נוטיםروب משקי הבית בីישובים הערביים לבנות יחידות דיור חדשות בצמוד לבית ההורים. כך הם תורמים, ללא מדעת, להגברת ציפיות הבניה אל מעבר לסטנדרטים המקבילים בשוק. עם זאת, בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של בנייה עצמאית של בתים דירות המוקמים במשותף על ידי שישה עד שמונה בני משפחה אחת, מגמה הבולמת במידה מה את מגמת פיזור הבניה ומגבילה את ניצולו הבלתי מוחשב והבלתי הגיוני של השטח הבוני.

בהקשר זה ראוי לציין שבីישובים הערביים קיימת שכבה של מSKI בית המתקשה לפטור את בעיות הדירות שלא במאכזות מנגוני השוק הקיימים. מצוקתם של מSKI בית אלה נובעת משלול של כמה גורמים. בשורה האחרון גדול במידה ניכרת מספרט של מSKI הבית אשר אינם זוכים לרשף קרקע לבנייה ואין באפשרות לבנות יחידות דירות נוספות בחצר בית המשפחה המורחבות. מצב זה מחייב השקעה של הון רב יותר בפרטן מצוקת הדירות, שכן נוסף על מימון הבניה נדרש מושאים לרכישת מגרש לבנייה. בה בעת, הולכת ומתערערת מסורת העזרה ההדידית במשפחה המורחבת, ומSKI בית רבים, בעיקר משכבות מעוטות אמצעים, שוב אינם נהנים מסיע כלכלי של משפחות למימון הדירות. על מSKI בית אלה לגייס את ההון הדרוש לבנייה בכוחות עצמם, אלא שגיסות מגרש ולבנייה של בית בן כ-110 מ"ר הוא מעבר לכוחם של מSKI בית רבים בីישובים הערביים.

יש לזכור גם שמאפייני ההכנסה של המשפחה הגרעינית אינם מניבאים באופן מספק את גישתם של מSKI הבית למשאבי קרקע והון. כאמור, נגשות זו תלולה בגורמים שונים כמו קבלת קרקע בירושה, סיווע מבני המשפחה המורחבת וכדומה. אי לכך מומלץ להשתתית את מדיניות הסיווע המשלתי על כושר הבניה של מSKI הבית. בהתאם לכך יציע משרד הבינוי והשיכון משכנותאות גודלות יותר למשקי בית שיגישו תכניות לבניית יחידות דירות בגודל צנוע בבית מסוות - ומשכנותאות קטנות יותר למשקי בית המבקרים לבנות יחידות דירות גדולות יחסית ובbatis פרטיטים. באופן זה יובטח סיווע בהיקף נרחב למשקי בית שיכולთ לפטור את בעיות הדירות שלהם מוגבלת, וסיווע מוגבל למשקי בית שיכולת לפחות פטור את בעיות הדירות שלהם גובהה יותר. היקף הסיווע למעוטי היכולות יהיה בשיעור של לא פחות מ-80 אחוזים מההוצאות הכוללות של הקרקע לבנייה והבנייה, זאת כדי לאפשר פתרון יעיל של מצוקת הדירות שלהם.

יחידות דירות שגודלו צנוע יחסית יוגדרו כיחידות דירות של שלושה חדרים ששתוחן כ-90-100 מ"ר בីישובים הקטנים וכ-80 מ"ר באזורי נסרים. מדובר ביחידות דירות בתים מושתפים הממוקמים עבורי קבוצת מSKI בית הנמנים עם משפחה מורחבת אחת או עבורי כמה מSKI בית שאינם קשורים בקרבת משפחה. המדיניות המוצעת תאפשר תחרות חופשית על בסיס שוויוני בשוק הדירות בין הבניה העצמאית - אם על ידי המשפחה המורחבת ואם על ידי משפחות גרעיניות המתאגדות למטרה זו - לבני הבניה הרויה, כך שהפתרונות המתאימים ביותר לכל יישוב ויישוב ייבחרו בתהליך טבעי, באמצעות מנגנון השוק.

### **שיפור הבינוי**

המטרה השניה, הנגורת מן הבניה הרויה, היא שיפור הבינוי בីישובים הערביים באמצעות פיקוח נמרץ על תכנון השטח הבינוי, פיתוח התשתיות ואיכות הבניה, באופן שתובטח בנייה לפי התקנים התכנוניים הנדרשים בהתאם לחוק, והוא ברמות המבנה הבודד והן ברמת הפיתוח הסביבתי. נראה שהיזמים עומדים בכבוד במשימת איחוד החלקות או חלוקתן מחדש (רה-פרצלציה) לבנייה. יתרה מזו,

בתכניות המפורטות שהגישו מתחייבים היוזמים לפתח תשתיות שכונתיות באיכות גבוהה מהhocר בישובים הערביים. בפועל, נתקלו חלקים בקשאים כלכליים ולא היה אפשרות לסייע את עבודות הפיתוח. גם באותם מקירים שבמה השתתף משרד הבינוי והשיכון במימון פיתוח התשתיות, לא תמיד הושלמו עבודות הפיתוח. למעשה של דבר, נראה כי הנושא נמצא בתחום אחריותן של הרשות המקומית והוועדות המקומיות לבניין ערים, האמורות להבטיח פיתוח מאוזן ותקני של התשתיות, וכי אין מקום להתרבות ישירה של משרד הבינוי והשיכון בתחום זה. ניתן אף שתערבותו של משרד הבינוי והשיכון פוגעת בסיכון הדיר של המשפחות החלשות ומקריבה את טובנקן על מזבח שיפור התשתיות העירוניות והשכונתיות.

## רשימת מקורות

- מאיר-ברודנץ, מ' (1978), **אספקטיהם חברתיים בתכנון במרחב הערבי**, התכנון המצדיר תהליכי הבניה העצמית, המרכז למחקר העיר והאזור, הטכניון חיפה: חיפה.
- מאיר-ברודנץ, מ' (1983), **הдинמיקה של השינויים הפיסיים בכפר הערבי בישראל**, בתוך א' שמואל, נ' קליאוט וא' סופר (עורכים) **ארצות הגליל**, חיפה: גסטלייט, עמ' 762-245.
- קייפניס, ב', אספיס, י'. וברחן, ע'. (1991), **הדיור ביישובים הערביים בישראל: מוסלמים ונווצרים - מצב נוכחי, תמורות ושינויים גורמיים והמלצות לשיפור תכניות הסיוור בדיור**, מחקר מס' 13, המכון למחקר חיפה והגליל.
- שמואל, א', שנל, י' וסופר, א' (1986), **תמורות בדפוסי המגורים ביישובי המשולש הקטן אצל סופר, א' (עורך) דפוסי מגורים והגירה פנימית בקרב ערבי ישראל**, המכון למחקר המזרח התיכון, 4, חיפה: אוניברסיטת חיפה, עמ' 13-32.
- שמואל, א', שנל, י' וסופר, א' (1989), **המשולש הקטן: גלגולו של אזור, סדרת מונוגרפיות במחקר המזרח תיכון**.

Schnell, I., Kipnis, B., (1989) 'Well Being in a Pluralistic Society: Toward a Policy Oriented Methodology, *Geoforum*, 20, 3, pp. 303-313.

## **נספח: שאלון תנאי הדיוור בישובים הערביים**

### **שאלות כלליות**

1. מס' שאלון \_\_\_\_\_

2. שם המראיין \_\_\_\_\_

3. שם הפרויקט והיישוב \_\_\_\_\_

4. היכן ממוקם בית המגורים שלכם?

א. גלעון מסורתית

ב. טבעת פנימית

ג. טבעת חיצונית

ד. מחוץ לשטח הבנייה

5. מין המרואיין \_\_\_\_\_

א. זכר

ב. נקבה

6. גיל המרואיין \_\_\_\_\_

7. מהי השתיקותכם העדתית?

א. מוסלמים

ב. מוסלמים בדו AIDS

ג. נוצרים

ד. דרוזים

ה. עדיה אחרת. איזו? \_\_\_\_\_

8. מהו מספר הנפשות במשק הבית? \_\_\_\_\_

9. מהו מצבו המשפחתי של ראש המשפחה?

נשי נושא אלמנה  
גירושה רוקה רוחה

10. כמה ילדים יש לכם? \_\_\_\_\_ ילדים

11. מהו מספר שנות הלימוד של ראש המשפחה? \_\_\_\_\_ שנים

12. מהו גילו של ראש המשפחה כיום? \_\_\_\_\_ שנים
13. מהו מספר שנות המגורים בדירה הנוכחית? \_\_\_\_\_ שנים
14. מהו משלח היד (המקצוע העיקרי) של ראש המשפחה? \_\_\_\_\_
15. כמה אחים יש לראש המשפחה? \_\_\_\_\_
16. מה גודל השטח המקורה של הדירה? \_\_\_\_\_ מ"ר
17. מה מספר החדרים בדירה? \_\_\_\_\_ חדרים
18. האם יש לכם מקום חניה סמוך לבית המגורים?
- א. כן, ברוחה
  - ב. כן, אך בצפיפות
  - ג. אין

#### **מימון הדירה**

19. מה היה מחיר הדירה בעת הרכישה? \_\_\_\_\_ Dolרים
20. כיצד מימנתם את הדירה?
- |   |                 |       |       |        |
|---|-----------------|-------|-------|--------|
| מיחסכון שלנו                                | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| באמצעות עזרה כספית משפחת הבעלים             | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| באמצעות עזרה כספית משפחת האישה              | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| לקחנו משכנתא כזקנים                         | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| לקחנו משכנתא משלימה כזקנים                  | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| לקחנו הלואה אחרת                            | 2. כן           | 1. לא | 2. כן | Dולרים |
| שכרנו הדירה תמורה                           | _____ ש"ח בחודש |       |       | 26.    |
| מה גובה החוזרי המשכנתא/הלואה החודשיים שלכם? | _____ ש"ח       |       |       | 27.    |

### **шибיאות הרצון מן הדירה**

28. האם צפוף לכם בדירה?  
1. לא 2. כן
29. האם יש לכם בעיה של חוסר פרטיות?  
1. לא 2. כן
30. האם אתם שבעי רצון מהמטבח?  
1. לא 2. כן
31. האם אתם שבעי רצון מחדורי השירותים ואו המטבח?  
1. לא 2. כן
32. האם אתם שבעי רצון מערכות המים, הביבוב והחשמל?  
1. לא 2. כן
33. האם חסרים לכם חדרים בדירה?  
1. לא 2. כן  
אם כן, לאיו תפקודים?
34. האם שטח הדירה גדול דיו?  
1. לא 2. כן
35. האם התכנון הפנימי לשכונות רצונכם?  
1. לא 2. כן
36. דרגו את שיביאות רצונכם הכלכלית מהדירה  
 א. מרווחים מאוד  
 ב. מרווחים  
 ג. לא כל כך מרווחים  
 ד. לא מרווחים  
 ה. כלל לא מרווחים

### **шибיאות הרצון מן השכונה**

37. האם אתם מרווחים משירותי החינוך?  
1. לא 2. כן
38. האם אתם מרווחים מהיצע החניוני במקום?  
1. לא 2. כן
39. האם אתם מרווחים ממועדוני הנוער והספורט?  
1. לא 2. כן
40. האם אתם מרווחים משירותי הבריאות?  
1. לא 2. כן
41. האם אתם מרווחים מאפשרויות הגישה לשכונה,  
ברכב פרטי או ציבורי  
א. מרווחים מאוד  
 ב. מרווחים  
 ג. לא כל כך מרווחים  
 ד. לא מרווחים  
 ה. כלל לא מרווחים
42. האם אתם מרווחים מפיתוח הכבישים והמדרכות בשכונה?  
1. לא 2. כן
43. האם אתם מרווחים מanagerשי המשחקים והגנים?  
1. לא 2. כן
44. האם אתם מרווחים מהשכונה באופן כללי?  
א. מרווחים מאוד  
 ב. מרווחים  
 ג. לא כל כך מרווחים  
 ד. לא מרווחים  
 ה. כלל לא מרווחים

- ג. לא כל כך מרצוים
- ד. לא מרצוים
- ה. כלל לא מרצוים

#### **נגישות לקרקע לבנייה**

45. האם יש למשפחתך קרקע פנויה שעליה מותר לבנות? 1. לא 2. כן
46. האם משפחתך הגראונית עומדת לרכוש קרקע לבנייה? 1. לא 2. כן
47. האם יש למשפחת הורי הבעל קרקע פנויה שעליה מותר לבנות?
48. האם יש למשפחת הורי הבעל מקום לבנית דירות נוספות על בית המשפחה או סמוך לבנייה?
49. האם יש למשפחת הבעל קרקע בעלותה מחוץ לשטח המותר לבנייה?
50. בהנחה שלמשפחה הבעל יש קרקע בעלותה, האם תעזוב את השכונה ותבנו בית על הקרקע הזה לכשtopic לבנייה?

#### **סיבות המעביר לדירה הנוכחית**

51. היכן גורתם קודם לכך?

- א. מאז נישואינו אנו גרים בדירה זו \_\_\_\_\_ שנים
- ד. שכרנו דירה במשך \_\_\_\_\_ שנים
- ה. סיבה אחרת. איזו? \_\_\_\_\_
- ב. גרנו עם ההורים \_\_\_\_\_ שנים
- ג. גרנו עם בני משפחה אחרים \_\_\_\_\_ שנים

52. באיזה יישוב גור וראש המשפחה קודם לכאן?

א. בישוב זה

ב. בישוב אחר. איזה? \_\_\_\_\_

53. מהי הסיבה למעבר לדירה הקיימת?

א. המשפחה גדלה

ב. היה לנו צפוף

ג. רצינו לגור בלבד

ד. רצינו לשפר את תנאי הדיר

ה. רצינו להיות קרובים למקום העבודה

ו. סיבה אחרת. איזה? \_\_\_\_\_

### פתרונות דיר מודפסים

אילו יכולתם לבחור פתרון דיר המתאים לכם ביותר, באיזה סוג דיר הייתם בוחרים?

דרגו את הפתרונות המוצעים בלוח שולחן:

הפתרון	יאנו מעדיף להערכתי, בעוד חמש שנים, אפשר לחתפש, וותר מכל אפשר עלי
--------	--

54. לגור בדירה אחת עם משפחת

ההורם שלי או של בנה/zוג

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

55. לגור בדירה ממשי מבנה נפרד או

במבנה משותף בחצר בית ההורים

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

56. לגור בדירה ממשי בבית אחר

57. לגור בבית פרטי ממשי

58. לגור בדירה ממשי בבית משותף

באזור בנייה רוויה

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

59. לגור בדירה בשכירות

60. לגור בישוב אחר. איזה?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **רכב**

61. האם יש בבעלות המשפחה רכב פרטי?

א. אין בבעלותנו רכב

ב. כן, רכב אחד משנת ייצור

ג. כן, שני רכבים או יותר

62. שנת הייצור של המכונית החדשה יותר

א. לפני שנת 1988

ב. שנת 1988 ואילך

## **הערכת המצב הכלכלי**

63. איך הייתה מגדיר את המצב הכלכלי של משפחتك?

א. טוב מאוד

ב. טוב

ג. לא כל כך טוב

ד. רע

ה. רע מאוד

## **עמדות**

ברשותך, כמה שאלות על עמדותיך:

64. האם הייתה מרשה לצעריה ערבייה להתלבש לפי צו האופנה?

א. לא

ב. במידה מסוימת

ג. כן, מרשה

65. האם, לדעתך, יש לדובוק בנאמנות לחמולת?

א. כן

ב. במידה מסוימת

ג. לא

66. האם, לדעתך, אדם הוליך משכנתא מסתכן לכל החיים?

- א. כן, בהחלט
- ב. כן, די נכון
- ג. לא כל כך נכון
- ד. בהחלט לא נכון

67. האם, לדעתך, רבים לא היו יכולים להגיע לדירות משליהם ללא משכנתא?

- א. כן, בהחלט
- ב. כן, די נכון
- ג. לא כל כך נכון
- ד. בהחלט לא נכון

68. האם, לדעתך, תהיליך בקשת משכנתא ומשך הטיפול בהשגתה סבירים?

- א. כן, בהחלט
- ב. כן, די נכון
- ג. לא כל כך נכון
- ד. בהחלט לא נכון

of the overall cost of both purchasing the plot and the actual construction. Only in such a way will these households be able to effectively overcome their housing difficulties.

The proposed policy will facilitate the development of a balanced housing market in Arab localities. It is expected to promote free and equal competition between self-construction - if by members of an extended family or by nuclear families grouping together for this purpose and high-density housing development, allowing for the mix of housing types to emerge spontaneously, best suited to each locality.

attached to the parent house. This practice has contributed to an ever increasing residential density within the Arab localities, a building density well beyond accepted market standards. At the same time, the last few years have witnessed a growing number of apartment buildings constructed and owned by six to eight members of the same extended family. This burgeoning trend, while counteracting the tradition of ill-considered, indeed illogical use of built-up land, does, however, also check the tendency towards dispersed residential construction.

It should be stressed that in the context of the existing market mechanisms there are certain households within the Arab localities that find it extremely difficult to resolve their housing problems. Their difficulties are the result of the convergence of several circumstances. In the last decade there has been a significant increase in the number of households who have not, and will not, inherit land. The number of households without the means of building additional dwellings on the extended family's plot of land has also grown. In both cases, resolving the housing problem means a larger than usual capital outlay. This is because in addition to the construction costs itself, funds are needed for purchasing a plot. At the same time, there has been a gradual erosion of the tradition of mutual support within the extended family. Consequently many households, particularly the poorer ones, receive no financial help from their families and are forced to amass the capital needed to resolve their housing problem on their own. Yet, many Arab households are not able to gather the amount of money required both for purchasing a plot of land and building a house of 110 square meters or over.

In view of all this it is recommended that the government base the aforementioned direct aid program on the ability of the households to build their own houses. Thus, households able to build relatively modest dwellings and present the appropriate plans, will be offered larger government mortgages by the Ministry of Construction and Housing. Households who can build relatively large dwellings or detached houses will be allocated smaller mortgages. This will ensure that households with only a limited ability to resolve their housing problem will receive a substantial amount of financial aid, while households who are capable of solving their housing problems will receive less aid. The financial aid offered to households in most need, should cover no less than 80 percent

the part of the authorities. They demand that both the Israel Land Administration and the Ministry of Construction and Housing as well as the local authorities, subsidize high-density housing projects. The developers claim that without such subsidies they will find it difficult, if not impossible, to compete on the open market. The question is whether there is any justification for heavily subsidizing an expensive type of housing, and particularly one that does not offer an appropriate answer to problems of housing in Arab localities? It should be noted that financial considerations are not the sole reason why high-density housing is the least favored housing option among potential Arab buyers. Thus, rather than subsidize high-density housing it is recommended that a policy which offers direct financial aid to those families in need of housing be instituted. Such a policy will allow households to choose between building their own house or buying an apartment in a high-density housing project. This, in turn, will encourage the development of free market competition between high-density housing and self-built detached houses.

The second goal has met with mixed success. Developers are proceeding commendably to assemble or reparcel plots. They have also presented detailed construction plans in which they undertake to develop infrastructure at a standard higher than that currently existing in most Arab localities. In practice, however, financial difficulties have prevented some of the developers from completing the planned infrastructure. Even in those cases where the Ministry of Construction and Housing helped finance the construction of infrastructure, the work is still uncompleted.

The development of adequate neighborhood infrastructure is, in fact, the responsibility of local authorities and the local planning commissions. These bodies undertake to ensure that the infrastructure is satisfactory and meets legal building standards. The Ministry of Construction and Housing has no role to play in this respect. On the contrary, it is entirely possible that by favoring the improvement of municipal and regional infrastructure at the expense of individual households building interests, its involvement would undermine the housing prospects of weak families.

It is evident that the scarcity of plots combined with their high prices, have led most households to build an additional dwelling, directly

apartment with these mortgages. In the "Triangle" region these mortgages helped two thirds of the residents fund over 85 percent of the cost of purchasing their apartment. About half of the lower-income residents used government mortgages to pay the entire cost of purchase.

## Conclusions

Today, after a decade and a half of trying to introduce high-density housing into the Arab housing market, it is still neither widely accepted nor prevalent. Few households regard it as adequate or appropriate housing. Of the various high-density housing projects initiated, only one such project, the Al-Wurud Neighborhood in Nazareth, may be regarded as successful. Most other projects have proved to be only a partial success, while some have failed completely. In many cases the local authorities were forced to intervene in order to facilitate the completion of these projects. To date, several high-density housing projects are still awaiting completion.

In view of the above, the question arises of how, if at all, can high-density housing serve the needs in Arab localities in Israel. This situation demands an examination of the goals of high-density housing. This type of housing was, it seems, intended to fulfill two main goals. First, it was meant to assist households with no land of their own or lacking the financial resources - whether in savings or money originating from the extended family - to build a house themselves. High-density housing allows these families to buy an apartment and to finance the purchase through mortgages. Second, high-density housing was intended to ensure that the planning of residential neighborhoods, their infrastructure and the quality of residential construction all meet legal planning standards, both in respect of individual buildings and at the level of the entire neighborhood. Were these goals realized? It appears that the goal of generating a supply of housing for those lacking land or financial resources was not accomplished, because apartments in high-density housing remain a relatively expensive solution in comparison to other housing options in Arab localities.

Developers of high-density housing in Arab localities maintain that the solution to the problem of higher costs lies in preferential treatment on

dwelling mode. Consequently their readiness to choose it as a long-range solution to their housing needs increases significantly with time.

- There is a striking tendency to avoid living in house or apartment located in the grounds of the extended family residence. Most of the households interviewed had lived with the extended family for at least a few years. It appears that this experience has led them to try and avoid the restrictions imposed by this form of dwelling.

### **Level of Satisfaction**

- In Arab localities in general and among residents of high-density housing projects in particular, high-density housing is held in low esteem. Residents of high-density housing are primarily dissatisfied with: over-crowding, the small number of rooms and the standard of the bathrooms and the kitchens.
- Residents of high-density housing projects expressed a higher level of satisfaction with the health and community services provided in their neighborhoods than did residents of other parts of Arab localities. Indeed, such services were singled out as the principal advantage of high-density housing projects. Such projects are usually located on the periphery of localities where local authorities are generally able to allocate the land needed for advanced community services. Yet, in these projects, infrastructure and community services are still, as a rule, strikingly under-developed. This is particularly true of the "Triangle" region.

### **Financial Resources**

- Only few of the residents of high-density housing own plots of land where they could build a detached home of their own. About two thirds do not expect to inherit building plots in the future.
- About three fourths of the residents of high-density housing received no financial assistance from their extended family for purchasing an apartment.
- Mortgages provided by the Ministry of Construction and Housing are the main source of financing for residents in high-density projects. Three fourths of these residents financed over 60 percent of the cost of their

## **Household Characteristics**

- Households living in high-density housing built by developers in Arab localities display a greater degree of socio-economic homogeneity than households living in traditional types of housing. They are relatively small, most have four children or less. They tend to hold modern attitudes. The head of the household is generally well educated and enjoys a high social status.
- The socio-economic status of the residents of high-density housing projects in the Nazareth region is markedly higher than that of the "Triangle" region. While the latter are mostly members of the working class, the majority of the former are middle-class.

## **Dwelling Conditions**

- Apartments in high-density housing projects are relatively small, at least when compared to the size of houses in Arab localities. Few apartments in these projects exceed 120 square meters. In the Nazareth area most of the apartments are even smaller, 100 square meters or less. These apartments generally have between two to four rooms.
- As households living in high-density housing are generally smaller, dwelling density is only slightly higher than that found in the rest of the Arab residential areas examined.

## **Housing Norms**

- Though the vast majority of households residing in high-density housing would like to live in privately built detached or semi detached houses, they would consider apartment living as a second choice.
- Approximately half the residents of high-density housing projects expect to improve their housing conditions by eventually moving to a detached house. This expectation is prevalent among newcomers to high-density housing as well as among middle-class households. It appears, however, that residents of high-density housing do, in time, adjust to this

- The difference in cost between detached and high-density housing construction is due to several factors. First and foremost, it is a result of the degree to which official building regulations are enforced. To date, the construction of detached houses has rarely been subjected to the enforcement of these regulations. This fact reduces significantly such construction costs. Secondly, there is no developers' profit since self-contracting is prevalent in the construction of detached houses. Thirdly, such self-construction often obtains tax reductions and concessions, as a result of political pressure on the local authorities.
- Developers claim that a demand for high-density housing will emerge only if the price of an apartment will not exceed that of a private, detached house. Hence, they insist that government mortgages offered to potential buyers be sufficiently generous so that purchasing an apartment will require a smaller initial capital outlay than that needed to buy a plot of land for building a detached house.
- In the smaller Arab localities where plots are relatively inexpensive there is little chance of creating a demand for constructing high-density housing. In larger localities, where the prices of plots are relatively high, there are signs of a growing demand for high-density housing. In the town of Nazareth where the price of plots is the highest of all, there is a vigorous demand for high-density housing.

### **Needed Government Assistance**

- Developing high-density housing in Arab localities could, under certain conditions, prove to be a reasonably profitable enterprise. These conditions include: the willingness of the Israel Land Authority to offer prospective developers land at a low price; participation of the Ministry of Housing and Construction in funding infrastructure in high-density housing projects; and the local authorities cooperation in the form of tax reductions and concessions. The availability of reasonable government mortgages is also imperative. According to the developers interviewed for this study, this is the most important condition of all. They demand that prospective buyers receive a government mortgage that covers over 80 percent of the cost of a housing unit.

the process of acquiring building licenses, helping developers purchase land at a low price and reducing the tax burden. In several of the larger Arab localities, most notably those of Tayibe and Nazareth, local authorities have introduced procedures which help promote high-density residential construction. However, in the vast majority of Arab localities, the local authorities do very little to encourage construction of high-density housing. Rather, most, as noted, tend to support, albeit indirectly, the construction of family-based, detached houses.

### **Experienced Private Developers**

- There are several highly experienced Arab developers of high-density housing. Familiar with complexities involved in the construction of apartment buildings, they have the knowledge and ability to initiate, finance, build and market such housing, using the most up-to-date methods. These developers, mostly centered in the Nazareth area, operate throughout the Arab sector. Some have even entered the Jewish construction market. On the other hand, most Jewish developers have refused to enter the Arab construction market because of the low profits involved.
- The combination of low profitability and limited demand for high-density housing has also tended to drive away the bigger Arab developers. Thus a vacuum in the housing construction market emerged, which has been filled by small developers. Inexperienced and lacking in knowledge these small developers are not always able to successfully tackle the problems involved in developing high-density housing. Witness the tottering projects of Tire, Tayibe and Jat.

### **Price Differentials**

- At present the construction of family-based detached houses is approximately 30 percent cheaper than high-density housing construction. Developers reckon that they will be able to compete successfully with the detached housing market only if all these conditions are fulfilled.

## **Findings**

The interviews conducted with private developers of high-density housing in Arab localities in Israel reveal several interesting findings:

### **Readiness of Households**

- Most developers believe that a large majority of Arab households are willing to consider the possibility of living in a neighborhood based on high-density housing. Indeed, developers are aware that most Arab households do not regard these neighborhoods as the favored residential setting. Nonetheless, they believe that under certain conditions they will be able to persuade potential buyers, particularly middle income and salaried households that are unable to save sufficient funds in order to buy a plot to build their own house, to purchase apartments in high-density residential buildings. These conditions include: attractive prices, a well developed residential environment of high standard and, above all, easy mortgage terms.

### **The Attitude of Local Authorities**

- Whether or not privately developed high-density housing projects are a success is largely dependent upon the attitude of the local authorities, whether they regard high-density housing as a practicable and constructive solution to the Arab population's housing problems and, if so, whether they then act accordingly.
- Currently, local authorities offer preferential treatment to privately built houses. For example, land owners applying for a building license for the construction of a detached house will often receive a significant tax reduction. In addition, in the case of privately constructed houses, the rule that all houses must meet standard building regulations is rarely enforced. All this significantly reduces construction costs and makes it very difficult for private developers of high-density housing to compete with the sub-market of family-based detached houses.
- Private developers of high-density housing maintain that the local authorities must take positive measures if they wish to encourage the construction of high-density housing. These measures include: shortening

## **Introduction**

Arab localities in Israel have undergone an accelerated growth of population and an expansion of residential construction. However, most of this construction has continued to be based on the traditional and mode that of detached family-based houses, usually constructed by individuals on their own, inherited or purchased plots of land. Such a practice has gradually caused a severe shortage of housing in Arab localities and prices for available plots have soared beyond affordability for many households.

The purpose of this study is to explore the potential for privately developed, high-density residential construction in Arab localities, as a measure to alleviate the severe housing shortage. The study focuses on the experience of private developers engaged in the construction of high-density housing in Arab localities, the residential norms of households in such housing and their access to the needed resources for securing housing.

The English summary conveys the main findings and conclusions of the study.

## **Acknowledgment**

We would like to thank Architect Sophia Eldor, Director of Urban Planning Division at the Ministry of Construction and Housing, for allowing us to use data underlying this research project. The data were gathered in a survey that we prepared for the Ministry in 1994.

## **About the Authors**

**Dr. Izhak Schnell** is a senior lecturer in Geography at the University of Tel Aviv.

**Mr. Amin Fares** is an economist, formerly at the Ministry of Agriculture and currently at the Ministry of Trade and Industry.

## **About the Floersheimer Institute For Policy Studies**

The importance of policy oriented research is increasingly acknowledged not only by researchers and policy-makers, but also among philanthropic foundations. The Floersheimer Foundation, headed by Dr. Stephen H. Floersheimer, has established a research institute which will concentrate on studies of long-range policy issues. The purpose of the Floersheimer Institute for Policy Studies, is to identify fundamental problems and research processes likely to become major issues for policy-makers in years to come, examine the long-range trends and implications of such problems and, by means of analyses and discussion, offer alternative options and strategies.

The members of the Board of Directors are: **Dr. Stephen H. Floersheimer** (Chairman), **Adv. Y. Amihud Ben-Porath**, (Vice-Chairman), **Mr David Brodet**, Director General, Ministry of Finance, and **Mr. Hirsh Goodman**, Editor-in-Chief of the Jerusalem Report Magazine. The Director of the Institute is **Prof. Amiram Gonen**.

EDITOR: HANI REICHBACH AND ILANA TUREL  
PREPARATION FOR PRINT: ZEHAVA DADON AND SILVINA PITASNI  
PRINT: AHVA PRESS LTD.,

The views expressed in this publication are solely those of the authors

©1996, The Floersheimer Institute for Policy Studies Ltd.  
9a Diskin St. Jerusalem, 90440. Tel. 02-666243 Fax: 972-2-666252

ISSN 0792-6251

**THE FLOERSHEIMER INSTITUTE FOR POLICY STUDIES  
THE PRIMARY CORE STUDIES**

**TOWARDS HIGH-DENSITY HOUSING IN ARAB  
LOCALITIES IN ISRAEL**

**Izhak Schnell and Amin Fares**

**Jerusalem, May 1996**

**מכון פלורסהיימר למחקרים מדיניים**