

מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות

**בנייה רוויה
ביישובים הערביים בישראל**

יצחק שגל ואמין פארס

ירושלים, מאי 1996

עריכה לשונית : חני רייכבך ואילנה טוראל
התקנה לדפוס : זהבה דדון
הדפסה : דפוס אחוה בע"מ

הדברים המובאים בפרסום זה הם על דעת המתברים בלבד

©1996, מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות בע"מ
רח' דיסקין 9א', ירושלים 90440. טל' 02-666243 פקס : 02-666252

ISSN 0792-6251

הקדמה

בשנים האחרונות עולה בישראל ביתר שאת הסוגיה של הגברת הבנייה הרוויה, דהיינו הקמתם של בניינים רבי-דירות בני קומות מספר. הביקוש למגורים הולך ורב ואולם השטח הפנוי לבנייתם הולך ומצטמצם. ביישובים העירוניים היהודיים בישראל נהוגה בנייה רוויה זה שנים רבות. לעומת זאת ביישובים הערביים, אשר רובם ראשיתם בכפרים קטנים, נהוגה עדיין מידה רבה של הקמת בתים משפחתיים. אולם, עם הפיכתם של רבים מן הכפרים הערביים ליישובים עירוניים בני עשרות אלפי תושבים, עלתה במלוא חומרתה בעיית המחסור בשטחים לבניית מגורים. על כן, כניסתם של היישובים הערביים בישראל לעידן של בנייה רוויה נמצאת עתה על סדר היום של המדיניות הציבורית, ברמה המקומית והלאומית כאחד. היא גם מהווה אתגר לתושבים עצמם, מי שיש ברשותם קרקעות לבנייה ומי שאין להם. בשנים האחרונות, בכל עת שעלו הצעות להגביר את הבנייה הרוויה ביישובים הערביים בישראל, הוצגה הטענה כי אין סגנון בנייה זה מקובל על האוכלוסייה הערבית.

מחקרם של יצחק שניל ואמין פארס, המביא ממצאים של סקר קבלנים וסקר תושבים, מצביע על מידת הנכונות להסתגל למציאות החדשה של בנייה זו ביישובים הערביים. בכך הם הוסיפו נדבך חשוב לליבון סוגיה מרכזית בהתפתחותם בעתיד של יישובים אלה.

פרופ' עמירם גונן
ראש המכון

תודה למשרד הבינוי והשיכון

אנו מבקשים להודות למשרד הבינוי והשיכון על שאפשר לנו להשתמש בנתונים העומדים בבסיס מחקר זה. הנתונים נאספו בסקר שהכנו עבור המשרד בשנת 1994.

על המחברים

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

על מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות

המודעות בדבר חשיבותו של מחקר מכון למדיניות גוברת והולכת, לא רק בקרב חוקרים וקובעי מדיניות אלא גם בקרב קרנות ציבוריות ופרטיות. **קון פלורסהיימר**, שבראשה עומד ד"ר **סטיבן ה' פלורסהיימר**, יזמה את ייסודו של מכון מחקר שיתרכו במחקרים העוסקים בסוגיות-מדיניות ארוכות טווח. מטרתו הבסיסית של המכון היא לחקור תהליכים יסודיים שיעסיקו את קובעי המדיניות בעתיד, לנתח את המגמות וההשלכות ארוכות הטווח של תהליכים אלה ולהציע לקובעי המדיניות חלופות של מדיניות ואסטרטגיה.

חברי הוועד המנהל של המכון הם: ד"ר **סטיבן ה' פלורסהיימר** (יו"ר), עו"ד **י' עמיהוד בן-פורת** (סגן יו"ר), **מר דוד ברודט**, מנכ"ל משרד האוצר, ו**מר הירש גודמן**, העורך הראשי של ה"ג'ורסלם ריפורט". ראש המכון הוא פרופ' **עמירם גונן**, מן המחלקה לגאוגרפיה באוניברסיטה העברית בירושלים.

תוכן העניינים

1 האתגר: עידוד הבנייה הרוויה

זמינות קרקע לבנייה
בעיית המימון
בנייה על פי תקנים רשמיים
נורמות הדיור

2 המחקר: נושאים ושיטות

הריאיונות
השאלונים
מבנה משק הבית
המעמד החברתי-הכלכלי
סגנון החיים
זמינות מגרשים לבנייה
מודל טווח הערכים
המדגם
שכונת הוורדים בנצרת
שכונת אל-ראם בנצרת
שכונת כוכב הצפון בריינה
אתר טירה
אתר טייבה
אתר ג'ת

3 התנסות יזמים בבנייה רוויה

תאור הפרויקטים
שכונת הוורדים בנצרת
שכונת כוכב הצפון בנצרת
בנייה רוויה בטירה ובטייבה
בנייה רוויה בג'ת
שכונת פנורמה ביפיע על גבול נצרת
שכונת אל אמל ביפיע על גבול נצרת
שכונת הבאר הצפונית בריינה
אתרים נוספים
ההתפתחות ההיסטורית של הפרויקטים
מסקנות כלליות
גורמים מעכבים
מחסור בקרקע לבנייה

ביקוש נמוך לדיור מבנייה רוויה
יחס העלויות בן הבנייה הרוויה ובין הבנייה העצמית
המלצות
סיוע ממשלתי
עידוד קבוצות פרטיות

4 המתגוררים באתרי הבנייה הרוויה

המבנה הדמוגרפי
המעמד החברתי-הכלכלי

5 תנאי הדיור

הוותק באתר
גודל הדירות
צפיפות הדיור
פיתוח התשתיות
מחירי הדירות

6 נורמות הדיור

עמדות הדיירים
שביעות הרצון של הדיירים

7 גיוס משאבים לרכישת דירה

זמינות קרקע לבנייה
מקורות גיוס הון

8 עיקרי הממצאים והמסקנות

לקחי ההתנסות של היזמים בבנייה רוויה
מוכנות בקרב משקי הבית
יחס הרשות המקומית
יכולת הקבלנים
על הדיירים והדירות
מאפייני הדיירים
תנאי הדיור
נורמות הדיור
גיוס משאבים לרכישת דירה
מסקנות
הרחבת היצע הדיור
שיפור הבינוי

רשימת מקורות

נספח: שאלון תנאי הדיור ביישובים הערביים

רשימת 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 המקצועי של ראש המשפחה
לוח 4.6 : משקי הבית לפי הערכתם את מצבם הכלכלי
לוח 4.7 : משקי הבית לפי המעמד החברתי-הכלכלי ואזור 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 ואזור אתרי המגורים
לוח 5.3 : משקי הבית לפי שטח הדירה ואזור אתרי המגורים
לוח 5.4 : משקי הבית לפי מספר החדרים ואזור אתרי המגורים
לוח 5.5 : משקי הבית לפי מספר החדרים בדירה ואתר המגורים
לוח 5.6 : משקי הבית לפי שטח רצפות לנפש
לוח 5.7 : משקי הבית לפי מספר הנפשות לחדר
לוח 5.8 : מחירי הדירות באתרי הבנייה הרוויה לפי הוותק באתר
לוח 6.1 : משקי הבית לפי נורמות דיור ברמת הציפיות והנכונות להסתגל לצורות דיור אפשריות
לוח 6.2 : משקי הבית לפי המעמד החברתי-הכלכלי וציפיות לפתרון דיור
לוח 6.3 : עמדות באשר למעבר מאתרי הבנייה הרוויה
לוח 6.4 : שביעות רצון מהיבטים נבחרים של הדירה - השוואה בין דיירי הבנייה הרוויה לכלל האוכלוסייה
לוח 6.5 : שביעות רצון מהיבטים נבחרים של השכונה - השוואה בין דיירי הבנייה הרוויה לכלל האוכלוסייה
לוח 7.1 : משקי הבית לפי זמינות של קרקע לבנייה
לוח 7.2 : משקי הבית לפי זמינות קרקע לבנייה עצמית ואתר המגורים
לוח 7.3 : משקי הבית לפי המקורות למימון הבנייה
לוח 7.4 : משקי הבית לפי חלקם של המקורות למימון הדירה בערך הדירה
לוח 7.5 : משקי הבית לפי אחוז מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות לפי אתר המגורים
לוח 7.5 א : משקי הבית לפי אחוז מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות ולפי האזורים של אתרי המגורים
לוח 7.6 : משקי הבית לפי המעמד החברתי-הכלכלי ואחוז המשכנתא מערך הדירה
לוח 7.7 : משקי הבית לפי מקום מגורים קודם
לוח 7.8 : משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה

1 האתגר: עידוד הבנייה הרוויה

בעשורים האחרונים עברה הבנייה ביישובים הערביים שינויים בולטים, במקביל לתמורות החברתיות שחלו במגזר זה. בשנות השישים הייתה מקובלת הבנייה העצמית, כמתואר במחקרו של מאיר-ברודניץ (1978). משנות השבעים עברו רוב משקי הבית ביישובים הערביים לבנייה באמצעות קבלני משנה, אשר ביצעו חלק מהעבודות בפיקוחם של בני המשפחה. הבתים שנבנו באופן זה צמחו בהדרגה לבתים משפחתיים משותפים. עם נישואי הבנים במשפחה המורחבת התגייסה המשפחה כולה לבנות יחידות דיור נוספות עבור הדור הצעיר על השטח שבבעלותה. בשל מצוקת הקרקע נאלצו משפחות רבות להוסיף יחידות דיור לבתים קיימים, וכך הפך השטח הבנוי לצפוף ביותר. בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של בניית בית משפחתי משותף לכמה מבני המשפחה המורחבת - הן עבור האחים הבוגרים הסובלים ממצוקת דיור והן עבור האחים הצעירים, אשר יזדקקו לדיור נפרד משלהם כשיגדלו ויקימו לעצמם משפחות (שמואלי, שנל וסופר, 1986).

הניסיונות להחדיר בנייה רוויה למגזר הערבי באמצעות קבלנים שבידיהם מופקד פרויקט שכונתי כולל, אשר במסגרתו נמכרות הדירות בשוק החופשי, זכו להצלחה מועטה בלבד. אמנם נרשמו הצלחות מסוימות ביישובים עירוניים כמו עכו, ירושלים ונצרת, וכן בכמה מקרים חריגים, כמו הניסיון ליישוב מפוני עכו באל-מאכר, אך בטירה ובטייבה נחלו ניסיונות אלה כישלון חרוץ. בניית השכונה בטירה לא הסתיימה עד עצם היום הזה, והאתר נודע כקן של סמים ועבריינות. על אף האמור לעיל, נראה שדפוסי הבנייה שהיו נהוגים ביישובים הערביים בעבר מיצו את הפוטנציאל הטמון בהם. אחוז גדל והולך של משקי בית ביישובים הערביים נותרו בלי עתודות קרקע בתחומי השטח המותר לבנייה. בה בעת, האמירו מחירי המגרשים לבנייה לסכומים גבוהים ביותר - למעלה משלושים אלף דולרים למגרשים בני חצי דונם בשולי היישובים ולמעלה מחמישים אלף דולרים באתרים מבוקשים. בנצרת עוברים מחירי המגרשים באתרים המבוקשים את סף 200,000 הדולרים. סכומים אלה הם מעבר להישג ידן של רבות מהמשפחות הצעירות ביישובים הערביים - מצב החושף אותן למצוקת דיור קשה. יש לציין שממצאי מחקרו של קיפניס (1991) מצביעים אמנם על שיפור ניכר בתנאי הדיור של רוב משקי הבית ביישובים הערביים במרוצת שנות השמונים, אך נראה שבו בזמן

מתפתחים כיסי מצוקה בקרב משפחות שאינן מצליחות להשתלב בתהליך המוביליות הכלכלית. קבוצת המצוקה עלולה להמשיך ולגדול עם הצטמצמותן של זרובות הקרקע לבנייה. יתרה מזו, מסתבר שמשקי הבית ביישובים הערביים אינם מנצלים את מלוא הסיוע שמשדר הבינוי והשיכון מוכן להעניק לשיפור תנאי הדיור ביישובים הערביים. על רקע זה הוחלט במשרד הבינוי והשיכון לבחון את הבציעות ואת האפקטיביות של אמצעים נוספים לפתרון בעיית הדיור ביישובים הערביים. ההערכה הרווחת במשרד היא שבנייה רוויה על ידי קבלנים, המציעים את דירותיהם למכירה בשוק החופשי, עשויה לענות על צורכיהם של משקי הבית הנמצאים במצוקה בשל מחסור בקרקע לבנייה ובשל הקושי לגייס הון ראשוני בהיקף גדול לבנייה עצמית.

מחקר זה נועד לבחון את הפוטנציאל לבנייה רוויה ביישובים הערביים ולחשוף מכשולים העלולים לעכב רכישת דירות מבנייה רוויה או, לחלופין, לעכב את כניסתם של קבלנים לשוק הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. הנחת המחקר היא שארבעה גורמים מרכזיים עשויים להשפיע על כניסתם של קבלנים ושל צרכנים פוטנציאליים לשוק הבנייה הרוויה:

זמינות קרקע לבנייה

בהתאם לדפוסי הבנייה שהשתרשו בחברה הערבית נוטים משקי הבית לבנות יחידות דיור נוספות, בהתאם לצורך, על הקרקע שבבעלותם, אשר עברה אליהם בירושה או נרכשה בשוק החופשי. אלא שכשבעים אחוזים מהצרכנים הפוטנציאליים ביישובים הערביים חסרים מגרשים לבנייה, ומספר הולך וגדל של משקי בית אינם מסוגלים לחסוך את הסכומים הדרושים לרכישת קרקע לבנייה (קיפניס, 1991). על רקע זה מוצע לבחון מי הן המשפחות אשר רכשו דירות מבנייה רוויה, ובאיזו מידה סייע להן פתרון זה להתמודד עם בעיית הנגישות למשאב הקרקע. כמו כן מוצע לבחון עד כמה פתוחה בפני קבלנים פוטנציאליים האפשרות של ריכוז קרקעות מבעלות פרטית וציבורית לשם בנייה.

בעיית המימון

רכישת קרקע ובנייה עצמית הפכו ליקרות ביותר בעקבות עליית ערך הקרקע. משקי בית רבים המתקשים לחסוך כסף לרכישת קרקע לבנייה עשויים לבחור בפתרון הבנייה הרוויה, בתנאי שפתרון זה יאפשר להם ליהנות ממשכנתאות בהיקף רחב. אך יש לבחון אם קבלנים פוטנציאליים, הפועלים בשוק הבנייה הערבי, אכן מסוגלים לגייס את ההון הדרוש כדי להשקיע בפרויקטים של בנייה רוויה. בעיקר בולט הצורך במימון ביניים, עד למכירת הדירות.

בנייה על פי תקנים רשמיים

קבלנים הבונים בנייה רוויה מחויבים לבנות על פי התקנים הרשמיים המקובלים, תקנים שאינם נשמרים בהכרח בבנייה הפרטית. הפער באכיפת התקנים יוצר פער

בעלויות בין הבנייה הפרטית לבנייה הרוויה. מוצע לבחון את השפעתו של גורם זה על כניסתם של קבלנים חדשים לשוק הבנייה הרוויה ביישובים הערביים.

נורמות הדיור

המעבר לבנייה רוויה מחייב מהפך בנורמות הדיור ביישובים הערביים הן מבחינת השכנות לבני המשפחה והן מבחינת דפוסי הבנייה. מחקרו של קיפניס (1991) מלמד שרוב משקי הבית במגזר זה מגלים פתיחות למגורים בבתים שנבנו בבנייה רוויה, אך ממצא זה עוסק במצבים היפותטיים ולא בהחלטות שהתקבלו הלכה למעשה. אם כן נשאלת השאלה מהי מידת נכונותם של דיירים פוטנציאליים ביישובים הערביים לעבור למגורים באתרי בנייה רוויה כשמדובר בתנאי אמת, דהיינו בהחלטה העומדת למבחן המציאות.

במחקר זה נבחנו המאפיינים החברתיים-הכלכליים של צרכני הבנייה הרוויה והגורמים אשר הניעו אותם לבחור בפתרון דיור זה. ממצאי המחקר מאפשרים לנו להגדיר את האוכלוסיות העשויות לשמש בעתיד שוק פוטנציאלי לבנייה רוויה. מכלול הנושאים הנדונים במחקר נבחן באמצעות ריאיונות שנערכו עם אנשי ציבור ועם קבלנים הפעילים בשוק הבנייה הרוויה, כדוברי צד ההיצע, ועם רוכשי דירות מבנייה רוויה וכן עם מספר קטן של משפחות אשר בנו דירות בבנייה עצמית, כדוברי צד הביקוש.

2 המחקר: נושאים ושיטות

הנושא המרכזי שעוסק בו מחקר זה הוא כאמור עידוד הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. בנייה רוויה מוגדרת לצורך המחקר כייזום ובנייה של יחידות דיור על ידי קבלנים עבור צרכנים הרוכשים את הדירות בשוק החופשי. בנייה עצמית מוגדרת כבנייה שהצרכנים יוזמים ומנהלים אותה עבור עצמם או עבור בני משפחתם המורחבת, גם אם לצורך ביצוע עבודות הבנייה מתקשרים הצרכנים עם קבלנים. הבנייה העצמית היא הדפוס הנפוץ ביישובים הערביים. עם זאת, נבנו גם כמה שיכונים בבנייה רוויה ביישובים הערביים על ידי קבלנים בני המגזר הערבי ובני המגזר היהודי גם יחד.

המחקר נערך בשני שלבים: בשלב הראשון נערכו ריאיונות פתוחים עם קבלנים, עם אנשי ציבור המקורבים לבעיות הדיור ביישובים הערביים ועם אזרחים מהשורה שהתנסו בבנייה עצמית בשנים האחרונות. בשלב השני נבחרה קבוצת מדגם מקרב הדיירים באתרי הבנייה הרוויה, ואלה רואיינו באמצעות שאלון סגור. הקבלנים ואנשי הציבור מייצגים את האינטרסים של ההיצע בשוק הבנייה הרוויה, ואילו הדיירים מייצגים את האינטרסים של הביקוש בשוק זה. השוואה בין עמדות שני הצדדים עשויה לאפשר הערכה שקולה ומהימנה של הבעיות ושל הקשיים הכרוכים בבנייה הרוויה ביישובים הערביים.

הריאיונות

בשלב הראשון נערכו ריאיונות פתוחים עם עשרים ושבעה קבלנים מאזור נצרת ומאזור "המשולש הקטן", עם שלשה-עשר פעילי ציבור המייצגים, ברובם, רשויות מקומיות וועדות מקומיות לבניין ערים ועם עשרה תושבים משכילים אשר בנו את ביתם בבנייה עצמית בשנים האחרונות. שמירה על סודיות הובטחה למרואיינים שחפצו להישאר בעילום שם. יוצאים מן הכלל היו הקבלנים באתרי הבנייה הרוויה שהסכימו להתראיין בגלוי. יש לציין שבריאיונות עלו נושאים רגישים הנוגעים ליחסים שבין הגורמים השונים בשוק הבנייה, ומשום כך נדרשה סודיות מרבית.

במהלך הריאיונות ניסינו למצוא תשובות לשתי שאלות עיקריות: הראשונה שבהן: כיצד, למעשה, מתנהל שוק הדיור ביישובים הערביים בשנים האחרונות. השערותנו הייתה שהמודלים הכלליים המקובלים בתחום זה אינם ישימים בהכרח לתקופתנו משום שהם שנערכו לפני עשור שנים לפחות (שמואלי, שנל וסופר, 1986; מאיר ברודניק, 1983) השאלה השנייה שבהן: כיצד יכולה הבנייה הרוויה להתחרות ביעילות בשוק הבנייה העצמית ולסייע בפתרון בעיות הדיור של קבוצת משקי הבית המתקשים לפתור את בעיותיהם באמצעות בנייה עצמית.

ניסינו לאפיין את אוכלוסיית היעד של הבנייה הרוויה. הקפדנו על פתיחות מרבית בריאיונות ואפשרנו למרואיינים להציג את ההיבטים שנראו להם חשובים ורלוונטיים לנושא. כבר בשלב מוקדם ביותר של הריאיונות התגלה דמיון רב בעמדות הקבלנים. עם זאת, היה אפשר להבחין בשתי קבוצות של קבלנים: קבלנים גדולים, בעלי ניסיון בבנייה רוויה ביישובים הערביים או ביישובים היהודיים, וקבלנים קטנים שהתנסו בעיקר בקבלנות משנה. הקבלנים הגדולים היו שקולים יותר בדבריהם וניתחו את הקשיים שבפניהם ניצבים יזמים המנסים לבנות בנייה רוויה ביישובים הערביים. לעומתם, הביעו הקבלנים הקטנים את תקוותם שסבסוד נוסף מצד משרד הבינוי והשיכון יאפשר להם להיכנס לשוק הבנייה הרוויה ולקדם את עסקיהם בו. הבדלים אלה נלקחו בחשבון במהלך ניתוח הריאיונות. הניתוח המוצג להלן דן בלקחים שהופקו מהניסיון שהצטבר בכמה אתרי בנייה רוויה, אשר שימשו לצורך המחקר כקבוצת מדגם, ובמסקנות הכלליות שאפשר להסיק מן הריאיונות שנערכו עם כל הנוגעים בדבר.

השאלונים

בשלב השני של המחקר רואיינו דיירים באתרי הבנייה הרוויה באמצעות שאלון סגור אשר התמקד במאפייני האוכלוסייה, במשאביה ובמניעה לבחירה בדיור באתרי הבנייה הרוויה. השאלון נבנה כך שיאפשר השוואה בין מאפייני אוכלוסיית הבנייה הרוויה לבין המאפיינים של כלל משקי הבית ביישובים הערביים, כפי שאלה מוגדרים במחקרו של קיפניס (1991), תוך דיון בהיבטים הרלוונטיים למחקרנו - זאת, על סמך ההנחה שהתמורות בשוק הדיור הערבי בין השנים 1991-1994 היו מזעריות. ההשוואה בין מאפייני הדיירים שהשתכנו באתרי הבנייה הרוויה לבין אלה של כלל משקי הבית (בשני המקרים, יש לזכור, מדובר במדגם) מאפשרת לאתר את המאפיינים הייחודיים לאוכלוסיית היעד. במחקרנו הבחנו בין מדגם הבנייה הרוויה - המדגם שנבחר לצורך המחקר - לבין מדגם היישובים הערביים, המתייחס לממצאי מחקרו של קיפניס בנושא הדיור ביישובים הערביים בישראל (קיפניס, 1991).

השאלון מבוסס על כמה ריאיונות מקדימים, פתוחים למחצה, שנערכו עם דיירים באתר הבנייה הרוויה בטייבה. השאלון עוסק בארבעה נושאים עיקריים: בחלקו הראשון נעשה

20

ניסיון לאתר את המאפיינים החברתיים-הדמוגרפיים של משקי הבית שהשתכנו באתרי הבנייה הרוויה, בהשוואה למאפייני כלל משקי הבית ביישובים הערביים. בחלקו השני של השאלון נבחן הרכב המשאבים העומדים לרשותם של דיירי הבנייה הרוויה לעומת המשאבים העומדים לרשותם של כלל התושבים ביישובים הערביים. תשומת לב מיוחדת ניתנה למידת הסיוע שמקבלים משקי הבית מהמשפחה המורחבת, לזמינות המגרשים לבנייה ולתפקידן של המשכנתאות בעידוד הדיירים לרכוש דירה מבנייה רוויה. בחלקו השלישי של השאלון נבחנו נורמות הדיור של הדיירים על פי מודל טווח הערכים המתואר בהמשך ועל פי שביעות רצונם של הדיירים מתנאי הדיור - בבית ובשכונה - באתרי הבנייה הרוויה, זאת, בהשוואה לנורמות הדיור של התושבים ביישובים הערביים בכלל ולשביעות רצונם מתנאי הדיור ביישוביהם. חלקו הרביעי והאחרון של השאלון התמקד בניתוח הסיבות והנסיבות אשר הביאו את הדיירים להשתכן באתרי הבנייה הרוויה. לצורך ניתוח השאלון הגדרנו משתנים מורכבים אחדים, כמפורט להלן:

מבנה משק הבית

משתנה זה מורכב ממשתני המצב המשפחתי וממספר הילדים במשק הבית. מאחר שבמרבית המקרים רואיינו לצורך המחקר משקי הבית של משפחות גרעיניות, הבחנו בין משקי בית של יחידים לבין משקי בית של משפחות בלי ילדים ומשקי בית של משפחות עם ילדים שסווגו לפי מספר הילדים במשק הבית. כמעט כל המשפחות בלי ילדים הן משפחות של זוגות צעירים בשלוש השנים הראשונות לנישואיהם, ובמרבית המשפחות שבהן ילד אחד או שניים נשואים בני הזוג חמש שנים או פחות. רק שלושה מקרים יוצאי דופן נרשמו במהלך הריאיונות.

המעמד החברתי-הכלכלי

משתנה זה מורכב משלושה משתנים: רמת ההשכלה וטיב התעסוקה של ראשי משקי הבית והערכתם את מצבם הכלכלי. לצורך הניתוח בנינו סולם בן שלוש דרגות. במעמד החברתי-הכלכלי הגבוה דורגו ראשי 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-הכלכלי הבינוני דורגו ראשי משקי בית בעלי השכלה תיכונית, חוץ מאלה המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, ומצבם הכלכלי טוב, וראשי משקי בית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול, ומצבם הכלכלי טוב. במעמד החברתי-הכלכלי הנמוך דורגו ראשי משקי בית בעלי השכלה יסודית, חוץ מאלה המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, וכן בעלי השכלה תיכונית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול, ומצבם הכלכלי רע.

סביר להניח שהסולם המעמדי אינו מנבא ישירות את יכולתם של משקי בית להשיג משאבים לדיור. זכות הבעלות על הקרקע נקבעת במידה רבה בתהליך של הורשה,

שאינו קשור ישירות במצבה הכלכלי של המשפחה הגרעינית, ואילו השכלה אינה מבטיחה בהכרח הכנסה גבוהה לבעליה. רבים מהעובדים במקצועות הצווארון הלבן מועסקים כפקידים וכמורים תמורת שכר נמוך, לעומתם בעלי השכלה נמוכה יחסית המועסקים במקצועות הצווארון הכחול עשויים להגיע לרמות הכנסה גבוהות ביותר, כקבילני בניין למשל. מכל מקום, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן נהנים, מטבע הדברים, מסטטוס גבוה בחברתם, והדבר עשוי להשפיע על שאיפותיהם ועל ציפיותיהם בתחום הדיור.

סגנון החיים

משתנה זה מורכב משני משתני עמדה: עמדת המרואיינים באשר לנאמנות לחמולה ועמדתם כלפי לבוש מודרני לנשים. עמדה חיובית כלפי לבוש מודרני לנשים ונכונות להשתחרר מכבלי המסגרות השארותיות משקפות גישה מודרנית. עמדה שלילית כלפי לבוש מודרני לנשים וקבלת כבלי המסגרות השארותיות משקפות גישה מסורתית. עמדה חיובית כלפי אחד הנושאים, ועמדה שלילית כלפי נוסא אחר מוגדרות כעמדת ביניים. באופן זה נבנה סולם בן שלוש דרגות, שבאמצעותו אופיין סגנון החיים של המרואיינים - מודרני, מסורתי או משולב.

זמינות מגרשים לבנייה

משתנה זה מאפשר הבחנה בין שלושה סוגים של משקי בית: כאלה שיש להם אופציה לבנייה של יחידת דיור על מגרש הנמצא בבעלותם או בבעלות משפחתם המורחבת: כאלה העתידים לזכות באופציה כזאת; וכאלה שאין באפשרותם להשיג מגרש לבנייה. משקי בית הנהנים מזמינות קרקע לבנייה הם אלה אשר למשפחתם הגרעינית או המורחבת (משפחת הורי הבעל) יש קרקע פנויה לבנייה או, אם מדובר במשפחת הורי הבעל, יש מקום לבניית דירה נוספת על בית המשפחה או סמוך לבית המשפחה. משקי בית העתידים ליהנות מזמינות קרקע לבנייה הם אלה אשר בדעתם לרכוש בעתיד קרקע לבנייה או אלה אשר עתידים לרשת קרקע המתאימה לבנייה. כל שאר משקי הבית מוגדרים כחסרי קרקע לבנייה.

מודל טווח הערכים

במחקר זה עשינו שימוש במודל שפיתחו שניל וקיפניס (1989) על מנת לאפיין את נורמות הדיור של משקי הבית שהשתתפו במחקר. ההנחה הייתה שנורמות אלה דינמיות, ולצד השאיפות להשגת תנאי דיור אופטימליים והציפיות למימושן ההדרגתי ולהטבת תנאי הדיור עם הזמן, מתגלה נכונות להסתגל לתנאי דיור טובים פחות, כל זאת, לנוכח אילוצים מבניים אשר לאורם מתקבלות ההחלטות באשר לפתרונות הדיור האפשריים. בהתאם לכך נשאלו המרואיינים אילו סוגי דיור הם שואפים להשיג, באיזו מידה הם מצפים לממש את שאיפותיהם בחמש השנים הבאות, ולאילו תנאי דיור יסכימו להסתגל. בהקשר זה מעניין במיוחד לבחון את ההבדלים בין נורמות הדיור של דיירי הבנייה הרוויה לבין אלה של דיירי הבנייה העצמית.

המדגם

מדגם המחקר נבחר בשני שלבים: בשלב הראשון נבחרו שישה אתרי בנייה רוויה ובשלב השני נבחר מדגם מייצג בכל אתר. בבחירת האתרים הנחו אותנו כמה שיקולים. ראשית, היה לנו יסוד להניח שנמצא הבדלים בולטים בין היישובים הערביים באזור נצרת לבין היישובים הערביים באזורים אחרים. משום כך בחרנו שלושה אתרים באזור "המשולש הקטן" ושלושה אתרים בנצרת ובסביבתה. שנית, בחרנו להתמקד באתרים גדולים יחסית שבהם התנהלה פעילות בנייה נרחבת במהלך העשור האחרון, עשור המאופיין בהתפתחות הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. הקפדנו לכלול ברשימת האתרים הנבחרים את הפרויקטים בטירה ובשכונת הוורדים בנצרת - הראשון, פרויקט שנחל כישלון חרוץ והשני, סיפור ההצלחה הגדול ביותר בתחום הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. כמו כן ביקשנו לתת ייצוג במדגם לאתר בנייה רוויה מחוץ לנצרת שיועד לתושבי נצרת. בסופו של דבר, נבחרו בתיאום עם ועדת ההיגוי למחקר זה ששת האתרים האלה:

- **שכונת הוורדים בנצרת:** כאמור שכונה הנחשבת לסיפור הצלחה. את השכונה מאכלסים בני המעמד הגבוה והבינוני.
- **שכונת אל-ראם בנצרת:** שכונה הממוקמת בשוליה המערביים של העיר. השכונה כוללת 72 יחידות דיור בבתים של ארבע עד שש קומות. השכונה אוכלסה ברובה בבני המעמד הבינוני הנמוך מנצרת, אך השתכנו בה גם משפחות הנמנות עם אוכלוסיית מצוקה בעיר.
- **שכונת כוכב הצפון בריינה:** שכונה הממוקמת בריינה בקצה השטח הבנוי של נצרת והמהווה את אחד מאתרי הבנייה הרוויה הגדולים ביותר ביישובים הערביים. השכונה נבנתה עבור תושבי נצרת המתקשים לרכוש דירה בעיר עצמה.
- **אתר טירה:** אחד מאתרי הבנייה הרוויה הראשונים ביישובים הערביים בישראל. זהו פרויקט שאפתני ורחב היקף שלא הגיע לכלל סיום עד עצם היום הזה.
- **אתר טייבה:** אתר שהבנייה בו הסתיימה רק לאחרונה, לאחר כעשר שנים של דחיות ועיכובים, ולוותה בקשיים מרובים.
- **אתר ג'ת:** שלושה אתרים נפרדים שאכלסו אותם בשנים האחרונות תושבים מקומיים וכן תושבים מפרדיס ומיישובים אחרים בסביבה.

בכל אתר נבחרו באופן מקרי כעשרים משקי בית, והם רואיינו באמצעות שאלון. באתר הבנייה הרוויה בטייבה רואיינו שש משפחות בלבד - המשפחות היחידות שהספיקו להשתכן באתר עד למועד העברת השאלון. במהלך המחקר התברר שקיים דמיון רב בין מגמות הדיור באתרי נצרת ובסביבתה (שבהם נבנו שיכונים עבור תושבי נצרת) ובאתרים באזור "המשולש", המייצגים לצורך מחקר זה את שאר היישובים הערביים. משום כך נותחו רק חלק מהממצאים לפי מיקום האתר - באזור נצרת או באזור "המשולש". במקרים אחרים הבאנו בחשבון את ההתפלגויות בכל אתר ואתר, על אף היקפו הקטן של המדגם. במקרים אלה נראה לנו שחשוב לזהות מגמות ייחודיות בכל אתר בנפרד.

לצורך עריכת הריאיונות נבחרו שלושה מראיינים ערבים - מראיין אחד מאזור "המשולש", אשר העביר את השאלונים בשלושת יישובי "המשולש", ושני מראיינים מנצרת, אשר העבירו את השאלונים באזור נצרת. המראיינים שנבחרו - כולם בעלי השכלה אקדמית במדעי החברה. הם תודרכו באשר למטרות המחקר ולשיטות עיבוד הנתונים. הריאיונות הפתוחים נערכו על ידי הכותבים עצמם. הריאיונות הראשונים נערכו בהשתתפות כל חברי צוות המראיינים כדי לאפשר להם לגבש סגנון אחיד בריאיונות ולהגיע להבנה בסיסית משותפת של הבעיות שהמחקר עוסק בהן.

3 התנסות יזמים בבניה רוויה

ביישובים הערביים פועלים מאות קבלנים וקבלני משנה בתחום הבנייה, אך באיגוד הקבלנים רשומות ממגזר זה עשרים ושלוש חברות קבלניות גדולות בלבד. רוב הקבלנים פועלים במסגרת חברות פרטיות קטנות או כקבלני משנה המבצעים עבודות בנייה עבור קבלנים גדולים יותר. במסגרת המחקר רואיינו עשרים ושבעה קבלנים, אחד עשר מהם מנצרת, אחד עשר מאזור "המשולש" והשאר מיישובי הגליל. משקלם היחסי של המוסלמים בקבוצה זו דומה למשקלם בכלל האוכלוסייה הערבית בישראל. לכל המרואיינים, חוץ מאחד מהם, ניסיון בפרויקטים של בנייה. כולם התנסו בבניית עשר יחידות דיור לפחות קודם לריאיון. קרוב למחציתם התנסו בבניית חמישים יחידות לפחות דיור כל אחד, וחמישה מהם בנו יותר ממאה יחידות דיור כל אחד. כ-70 אחוזים מהם צברו ניסיון כקבלנים ראשיים. שני שלישים מן הקבלנים שרואיינו חברים באיגוד הקבלנים, וקרוב למחציתם (12) הם בעלי תעודה של קבלן משכן.

כישוריהם של הקבלנים באים לידי ביטוי בכמה מאפיינים נוספים. שמונה מן הקבלנים שרואיינו מעסיקים למעלה מחמישים עובדים, והגדול שבהם מעסיק כמאה וחמישים עובדים. עשרה קבלנים מעסיקים בין עשרה לחמישים עובדים, ותשעה קבלנים מעסיקים פחות מעשרים עובדים. שנים עשר מן הקבלנים המרואיינים מעסיקים עובדים בעלי השכלה גבוהה - מהנדסים או הנדסאים. כל הקבלנים המרואיינים מעסיקים מפקחי בנייה מקצועיים, ושבעה מהם מחזיקים משרדי מכירות. שלושה מהקבלנים הגדולים בונים ברוב אזורי הארץ ו-40 אחוזים מהם התנסו בבנייה ביישוב מגוריהם וביישובים ערביים סמוכים. רוב הקבלנים בקבוצת הקבלנים הגדולים שרואיינו (קבוצה של שישה או שבעה קבלנים) הם בעלי השכלה פורמלית בתחום עיסוקם, ולרשותם עומד ציוד טכנולוגי ברמה שאינה נופלת מזו המקובלת בשוק הבנייה במגזר היהודי.

קבוצת הקבלנים המרואיינים כוללת כמה מן הקבלנים הגדולים והמנוסים ביותר ביישובים הערביים. כמו כן כוללת הקבוצה מספר רב יחסית של קבלנים מבוססים ובעלי ניסיון בבנייה ביישובים הערביים, לצד קבוצה של כעשרה קבלנים קטנים, המייצגים את מאות הקבלנים הקטנים הפועלים ביישובים הערביים, בעיקר כקבלני משנה. מהריאיונות עולה שהמשק הערבי איננו חסר קבלנים בעלי יכולת מוכחת בניהול פרויקטים של בנייה רוויה בהיקף של מאות יחידות דיור. עוד עולה מן הריאיונות ששוק

הבנייה בארץ הוא שוק פתוח, ובמסגרתו פועלים קבלנים ערביים ביישובים היהודיים וקבלנים יהודיים ביישובים הערביים.

במסגרת הריאיונות עם קבלנים ועם אנשי ציבור מן המגזר הערבי קיימו שיחה פוריייה עם שישה קבלנים אשר ניהלו פרויקטים של בנייה רוויה ביישובים הערביים. חלק מהפרויקטים היו מוצלחים יותר וחלקם מוצלחים פחות. בחלק מהמקרים הושלמה הבנייה באתר על פי התכנית, והקבלן מכר את כל הדירות שבו, ובחלק מהמקרים לא הגיעו פרויקטים אחדים לכלל סיום, עשר שנים ויותר לאחר תחילת העבודות בהם. בולטים במיוחד פרויקט שכונת הוורדים בנצרת, שהפך לאתר מבוקש, בעל מוניטין ודימוי חיובי, ולעומתו האתר בטירה, שבנייתו לא הסתיימה עד עצם היום הזה, יותר מעשור לאחר תחילת העבודות בו. הקבלנים, ברובם, שמחו לשתף אתנו פעולה ולהתחלק עמנו בדעותיהם ובהערכותיהם. חלקם האמינו שבכוחנו להשפיע על משרד הבינוי והשיכון להעמיק את מעורבותו בנושא ולהרחיב את הסיוע שהוא מושיט לקבלנים הבונים ביישובים הערביים. אחד הקבלנים, המזוהה עם הכישלונות בטירה ובטייבה, סירב לשתף פעולה עמנו, אך על אף זאת כללנו את הפרויקטים שבהם היה מעורב במחקרנו בשל חשיבות הלקחים שניתן להפיק מניסיונות אלה. כתחליף לריאיון אתנו הסתמכנו על ריאיונות עם נציגי ועד רוכשי הדירות, נציגי הרשות המקומית ואחרים שהיו עדים להתרחשויות באתרי הבנייה הרוויה ביישובים אלה.

פרק זה כולל שלושה חלקים. בחלקו הראשון מתוארים עיקרי הנושאים אשר נדונו עם קבלנים שהיו מעורבים בבנייה רוויה בכמה פרויקטים. חלקו השני דן בהתפתחות ההיסטורית של הפרויקטים. חלקו השלישי של הפרק מסכם את דעותיהם של קבלנים שהיו מעורבים בפרויקטים אחרים בנושא הבנייה הרוויה ביישובים הערביים, את הערכותיהם באשר לקשיים הכרוכים בבנייה הרוויה ואת המלצותיהם לפתרון בעיית הדיוור ביישובים הערביים.

תאור הפרויקטים

שכונת הוורדים בנצרת

פרויקט זה הוא פרי יזמתו של קבלן תושב נצרת שנכנס לשותפות עם חברה קבלנית יהודית. חברתו של הקבלן מנצרת הייתה החברה המובילה בפרויקט. מעורבותה בפרויקט, משלב התכנון ואילך, החלה בשנת 1988 ונמשכה עם פעילות הבנייה באתר, במשך שש השנים הבאות, על פי התכנית המקורית. הפרויקט בוצע בשני שלבים, בהתאם ללוח הזמנים המתוכנן, ובמהלכם נבנו בשכונה כמאתיים יחידות דיור. לצורך הפרויקט ריכז הקבלן בבעלותו כשלושים דונם קרקע שרכש ממינהל מקרקעי ישראל. באתר תוכננו ונבנו שלושה סוגים של מבנים:

- מבני שרשרת חד-קומתיים, הניתנים להרחבה בבנייה עצמית על ידי הוספת קומות מעל ליחידת הדיור הבסיסית;

- מבנים על עמודים, הניתנים להרחבה בבנייה עצמית בקומת העמודים;

- מבנים רב-קומתיים ובהם דירות שאינן ניתנות להרחבה.

בשכונת הוורדים נעשה ניסיון ליישם דפוסי בנייה מקובלים ביישובים הערביים. לדיריים ניתנה הזדמנות לרכוש דירה קטנה וחולה ולהרחיבה בבוא העת, עם התרחבות המשפחה ושיפור האפשרויות הכספיות שלה. בתכנון הפרויקט נלקחו בחשבון נטייתם של התושבים הערביים להימנע ממעברים תכופים מדירה לדירה ומגמת הבנייה העצמית של תוספות למבנים קיימים. אלא שבניגוד למקובל בחברה הערבית, מדובר במקרה זה בהרחבת יחידות הדיור המקוריות ולא בתוספת של יחידות דיור חדשות. ואכן, דירות רבות בפרויקט, במקורן דירות של שני חדרים בלבד, הורחבו על ידי הדיריים.

להערכת הקבלן, יש לזקוף את הצלחת הפרויקט, בראש ובראשונה, לאימוץ מודל הבית המתרחב. מודל זה קסם למשתכנים פוטנציאליים ממעמד חברתי גבוה יחסית, בעלי יכולת מימון מוגבלת, אשר הבינו שמוצע להם דיור נאה בתנאים הוגנים ובעלות סבירה. להצלחת הפרויקט תרמו גם מיקום האתר באזור טוב בעיר, הנוף הנשקף ממנו והתשתית השכונתית הנאה והמודרנית של מדרכות, כבישים וכדומה. הקבלן דאג גם לזמינות של שירותים חיוניים ולסביבה מטופחת בסטנדרטים שאינם מוכרים בשכונות אחרות בנצרת. רמת הפיתוח הסביבתי, מיקום האתר ומגוון המבנים שבו משכו לפרויקט זוגות צעירים משני סוגים: סוחרים, עורכי-דין, רופאים ובעלי מקצועות חופשיים אחרים שהכירו ביתרונותיו הבולטים, ואקדמאים עובדי הצווארון הלבן שהכנסתם החודשית אינה גבוהה. הללו נעזרו במשכנתאות כדי לממן כמחצית ואף יותר מעלות הדירה.

יזם הפרויקט מציין שבלי הסיוע המסיבי של משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל לא היה אפשר לבצע את הפרויקט. שני הגופים תרמו לפרויקט הן במישרין והן בעקיפין. הסיוע הישיר בא לידי ביטוי בשני אופנים:

- משרד הבינוי והשיכון אפשר לרוכשי דירות באתר ליהנות ממשכנתאות זכאים ועם זאת לקבל ערבויות להלוואות משלימות. להערכת היזם, לא היה לאל ידם של רוכשי הדירות לממן את הרכישה בלי המשכנתאות וההלוואות שהוצעו להם. בעזרתן של משכנתאות והלוואות אלה מימנו הרוכשים בין 50 אחוזים ל-70 אחוזים מעלות הדירות.

• היזם קיבל את ערבות משרד הבינוי והשיכון לרכישת חלק מהדירות באתר. ערבות זו אפשרה ליזם ליטול סיכונים הכרוכים בפרויקט כה גדול, ובלעדיה לא היה נוטל על עצמו את המשימה. העובדה שלא נזקק למימוש הערבות מעידה על הצלחת הפרויקט. הדירות באתר נמכרו בלא קושי. תחילה נמכרו בעיקר הדירות הניתנות להרחבה, אך לאחר שיצאו לשכונה מוניטין, נרכשו גם הדירות הקטנות שאינן ניתנות להרחבה.

הסיוע העקיף בא לידי ביטוי בהמלצת משרד הבינוי והשיכון למינהל מקרקעי ישראל להפשיר קרקעות בבעלות המדינה לבנייה פרטית. המשרד גם פעל נמרצות לזירוז תהליך התכנון המפורט ואישורו בוועדות המתאימות, וכך מנע סחבת שעלולה הייתה לרפות את ידי היזם ולהביא לנטישת הפרויקט.

היזם מצהיר שהוא מוכן לבצע פרויקט נוסף על פי המודל של שכונת הוורדים, אך זאת בתנאי שיוכל לרכוש קרקע ממינהל מקרקעי ישראל במחיר מוזל וליהנות מסיוע של משרד הבינוי והשיכון הן בפיתוח התשתית והן בערבות המשרד לרכישת חלק מהדירות.

שכונת כוכב הצפון נצרת

פרויקט זה, מהגדולים בהיקפם ביישובים הערביים, הוא במידה מסוימת המשכו של פרויקט שכונת הוורדים. בפרויקט זה נבנו דירות גדולות יחסית למקובל באתרי בנייה רוויה אחרים באזור נצרת, והובטח פיתוח סביבתי משופר שתרום לדימוי החיובי של השכונה. אמנם ממוקם האתר בתחום השטח המוניציפלי של ריינה, דבר שהוזיל את מחיר הקרקע, אך בה בעת הוא סמוך לתחום המוניציפלי של נצרת ונהנה מקרבה לעיר. לפרויקט הוקצה שטח רחב ידיים של 40 דונמים, ובו אמורות להיבנות בעתיד 1,500 יחידות דיור. בשלב הראשון משתרע השטח הבנוי על 12 דונם. גם בפרויקט זה מעורבת חברת בנייה גדולה, בעלת מוניטין וכושר מוכח לבצע פרויקטים רחבי היקף. ואכן, החברה הצליחה לסיים את עבודות הפיתוח והבנייה באתר תוך שנתיים, אף על פי שבמהלך הבנייה נמכרו דירות ספורות בלבד. השלמת הפרויקט התאפשרה בעזרת מימון בנקאי.

החברה התקשתה בתחילה למכור דירות, משום שמחירן היה גבוה מדי עבור הרוכשים הפוטנציאליים שלא היה בכוחם לממן את הפער בין משכנתאות הזכאים לעלות הדירה. כאמור, המכירות באתר התעכבו כמעט שנתיים. במהלכן נחלצו עיריית נצרת ומשרד הבינוי והשיכון לעזרה - העירייה סללה אל השכונה כביש גישה רחב ונאה המחבר אותה לנצרת, ומשרד הבינוי והשיכון תמך בקבלן בסבסוד הפרויקט. למשרד הבינוי והשיכון היה עניין בעידוד המכירות באתר, כיוון שהתחייב לרכוש את כל הדירות המוצעות למכירה, אם לא יצליח הקבלן לשווק אותן במחירי השוק. החברה מצדה הציעה את הדירות למכירה בהנחה של עשרה אחוזים, וכך תרמה להאצת קצב המכירות. בסופו של דבר מכר הקבלן את כל הדירות שברשותו, אך הוא מסרב להתחיל במימוש השלב השני של הפרויקט בלי השגת התחייבויות דומות ממשרד הבינוי

והשיכון למתן ערבות לרכישת הדירות, לסבסוד הבנייה ולהגדלת המשכנתאות לרוכשים פוטנציאליים.

בנייה רוויה בטירה ובטייבה

אתר הבנייה הרוויה בטירה הוא פרי יזמתו של יזם מקומי אשר הגה את הפרויקט בטירה עוד בשנת 1979. מדובר, בלי ספק, בפרויקט חלוצי ביישובים הערביים. התכנית המקורית הייתה שאפתנית למדי. תוכננו יחידות דיור בקומפלקס שכונתי מפותח הכולל 14 בניינים של ארבע קומות כל אחד. הפרויקט היה אמור להקיף לא רק יחידות מגורים, אלא גם חנויות, גינות, פיתוח כבישים ומדרכות ועוד. אלא שהיזם לא עמד במשימה ולא הצליח להשלים את הפרויקט עד עצם היום הזה - 14 שנים מאז תחילת העבודות באתר. במהלך העבודות באתר הסתיימה בנייתן של 55 יחידות דיור בלבד. שאר יחידות הדיור נותרו בשלבי בנייה שונים והפכו במרוצת הזמן לנקודות מפגש לעבריינים, למאורות סמים ולמעונות לפועלי השטחים.

בראשיתו, עורר הפרויקט עניין רב בקרב תושבי טירה, ואלה גילו נכונות לרכוש דירות בשכונה. בעיקר קסמו להם הפיתוח השכונתי המתקדם ומיקום האתר ביישוב. חלקם רכשו עד עשר דירות כל אחד למטרות השקעה, וחלקם רכשו דירות למגורים, בהסתמכם על המשכנתא שהובטחה להם. האחרונים התפתו להאמין שהמשכנתא של משרד הבינוי והשיכון תממן את מלוא עלות הדירה. רוכשי הדירות באתר נמנו עם כל שדרות החברה בטירה. המגורים המעורבים בבתיים המשותפים לדיירים מחמולות שונות וממעמדות שונים לא הרתיעו את הרוכשים. אמנם פתרון זה נתפס על ידי תושבי טירה כרצוי פחות מפתרון הבנייה העצמית, אך לנוכח ההזדמנות הכספית האטרקטיבית רכשו דירות בפרויקט לא רק משקי בית חסרי קרקע והון לבנייה עצמית, אלא כאמור גם משקיעים. ואכן, בשלב הראשון, נראה היה שהפרויקט עומד להפוך לסיפור הצלחה ולחולל שינוי בנורמות הדיור ביישובים הערביים.

יש לציין שהיזם סירב להתראיין. סירובו מובן, משום שבמהלך הפרויקט פשט את הרגל. מעדויות אנשי ציבור בטירה ונציגי ועד רוכשי הדירות באתר ניתן לעמוד על כמה נקודות הרלוונטיות לענייננו. הלך החשוב ביותר שניתן להפיק מן הפרשה נוגע לאופן מימון הפרויקט. משכנתאות זכאי משרד השיכון היו אמורות לשמש מקור בלעדי כמעט לגיוס ההון לפרויקט. חלק גדול מרוכשי הדירות התחייבו למשכנתא בשיעור של מלוא עלות הדירה, ואילו אחרים מימנו כ-80 אחוזים עד 90 אחוזים מעלות הדירה באמצעות משכנתאות. הבנקים העבירו את מלוא סכום המשכנתאות ליזם עוד לפני תחילת העבודה בלא שקיבלו כל ערבויות מצדו. נציגי ועד רוכשי הדירות מפנים אצבע מאשימה גם לעבר משרד הבינוי והשיכון אשר, לטענתם, לא דאג להבטיח את האינטרסים של הרוכשים. מדיווחי העדים להתרחשויות ניתן להסיק שרוכשי הדירות פעלו בסביבה עסקית שאינה מוכרת להם דייה וכך לא השכילו להבטיח את

האינטרסים שלהם, שענה שהיזם, שלא היה מנוסה בפעילות בהיקף כה נרחב, נקלע להסתבכות כספית.

בהקשר זה מתעוררות כמה שאלות באשר לאחריות המוטלת על הבנקים המלווים פרויקטים מסוג זה ועל משרד הבינוי והשיכון התומך במימושם. להערכתנו, על הבנקים ועל המוסדות המלווים פרויקטים מסוג זה מוטלת החובה לעשות כל שביכולתם כדי להבטיח את זכויות רוכשי הדירות ואת הצלחת הפרויקטים שאותם הם מלווים.

ועד רוכשי הדירות נאבק בשנים האחרונות על זכויות הרוכשים, שמחציתם עדיין לא עברו להתגורר בדירותיהם. הוועד פנה למשרד הבינוי והשיכון ולבנקים הנוגעים בדבר וכן לעורכי-דין המתמחים בנושא, אך עד כה לא הצליחו רוכשי הדירות לתאם פעולה אפקטיבית. אין באפשרותם לשכור את שירותיהם של עורכי-דין אשר יגנו על זכויותיהם. מבדיקה שערך משרד הבינוי והשיכון עולה שדרושים עוד כ-2.5 מיליון דולר להשלמת הפרויקט. כמו כן יש לפתור בעיות משפטיות סבוכות, כמו הסדרת הבעלות על דירות שנמכרו פעמיים, התחשבות עם רוכשי דירות שהפסיקו לשלם עבור הדירה שרכשו לאחר פשיטת הרגל של היזם וסירובה של העירייה לאשר את העברת הבעלות על הדירות לרוכשיהן, עד להסדרת כל הבעיות המשפטיות. לנוכח השתלשלות האירועים והטיפול בנושא, ראוי לציין את חוסר האונים של רוכשי הדירות בכל הקשור לשמירה על האינטרסים שלהם ולהגנה על זכויותיהם. עד עצם היום הזה לא נמצא פתרון לבעייתם, והאתר עומד כפצע פתוח בלב השטח הבנוי של טירה וכאות אזהרה לתושבי היישוב ויישובים סמוכים מפני כניסה להרפתקה דומה.

למרות כישלון הפרויקט בטירה ניגש אותו יזם בשנת 1984 לביצוע פרויקט דומה בטייבה, כשהגישה העסקית המנחה אותו זהה ביסודה. לפי תחשיביו אמורות היו משכנתאות הזכאים לממן את רוב עלות הפרויקט גם במקרה זה. אלא שגם הפעם נחל הפרויקט כישלון. הקבלן לא הצליח לעמוד בהתחייבויותיו, והבנייה באתר לא הושלמה. גם בפרויקט זה לא חסרו רוכשים אשר התפתו לממן כמעט את כל עלות הדירה באמצעות משכנתא. עיריית טייבה מצאה לנכון להתערב בפרשה ולפעול למען רוכשי הדירות. העירייה שכרה עורך-דין להתרת הסבך המשפטי. המשתכנים שילמו מכיסם 10,000 דולרים לכל משק בית כדי לממן את המאבק המשפטי ואת השלמת הבנייה על ידי קבלן אחר שעליו הוטלה המשימה, ובשנת 1994, לאחר עשר שנים רצופות של מאבקים, נכנסו ראשוני הדיירים לדירותיהם החדשות באתר.

בנייה רוויה בג'ת

בג'ת קיימים שלושה פרויקטים של בנייה רוויה בשלושה אתרים נפרדים. הפרויקט הוותיק ביותר בג'ת הוקם על ידי חברה יהודית, ובבנייתו הוחל בשנת 1983. אלא

שהפרויקט לא הושלם - העבודות באתר הופסקו בשנת 1987, וחלק גדול מהדירות לא נבנו עד עצם היום הזה. הפרויקט היה אמור להקיף שטח של 14 דונמים, ועליהם היו אמורות להיבנות 46 יחידות דיור. בסך הכול אוכלטו עשר יחידות דיור באתר על ידי שבע משפחות מפרדיס ושלוש מג'ת. כפי שקרה בטירה, גם במקרה זה הפך האתר לבסיס פעולה לעבריינים ולסוכני סמים.

פרויקט שני ביזמה של קבלן ערבי הוקם על שטח של ארבעה דונמים על גבעה החולשת על ג'ת, ועליהם נבנו עד כה 12 יחידות דיור. 24 יחידות דיור נוספות מתוכננות להיבנות בבניינים רבי-קומות. הבנייה באתר החלה בשנת 1988 והסתיימה בשנת 1991. השכונה אוכלסה על ידי משפחות שהגיעו לאתר מיישובים ערביים סמוכים: שלוש משפחות מפרדיס, שתי משפחות מבאקה אל-ע'רביה, שתיים ממיסר, משפחה אחת מחיפה, שתי משפחות מחזרה ומשפחה אחת מג'ת. גם במקרה זה הציע הפרויקט פתרונות דיור למשקי בית שהתקשו לפתור את בעיית הדיור שלהם בדרכים המקובלות ביישובים הערביים - כלומר, באמצעות בנייה עצמית ביישוב המוצא של המשפחה. יש לציין שמשפחות אלה אינן נמנות בהכרח עם המעמד החברתי-הכלכלי הנמוך.

הפרויקט השלישי אף הוא ביזמת חברה יהודית ממוקם בקרבת הפרויקט של הקבלן הערבי. החברה רכשה ממשפחה מקומית ארבעה דונמים וחצי ועליהם תכננה לבנות שלושה מבנים של שש יחידות דיור כל אחד. הבנייה החלה בשנת 1988, אך הופסקה בשנת 1989/1990, לאחר שהתברר לחברה שנתקשה למכור את הדירות במחירים המוצעים. עד כה הושלמה בנייתם של שני מבנים בלבד; טרם הושלמה בניית התשתית השכונתית. מתוך 12 הדירות שהושלמו אוכלטו שמונה דירות בלבד. חמש דירות אכלטו קרובי המשפחה שממנה נרכשה הקרקע, ואילו את יתר הדירות אכלטו תושבים מפרדיס ומבאקה אל-ע'רביה.

שכונת פנורמה ביפיע על גבול נצרת

הקמת שכונת פנורמה ביפיע החלה בשנת 1988 על ידי קבלנים מנצרת. בשלב הראשון ריכזו הקבלנים 22 דונמים של קרקע לבנייה בכפר יפיע הסמוך לנצרת ומקיים רצף טריטוריאלי עם העיר. הקבלנים הניחו שהעלות הזולה יחסית של הקרקע ביפיע תאפשר להם לבנות דירות עבור תושבי נצרת במחירי תחרות. הדירות נבנו על פי תכנון קפדני המבטיח פרטיות ונוחות לדיירים והן מרווחות יחסית. שטחן עולה לרוב על 100 מ"ר - לגדולות שבהן שטח של 140 מ"ר ולקטנות שבהן שטח של 83 מ"ר. על פי הנתונים נראה שהפרויקט יציע פתרון דיור אטרקטיבי לתושבי נצרת הסובלים ממחסור בקרקעות לבנייה ובחלופות זמינות למגורים. גם בתחום השיווק גילו היזמים מיומנות גבוהה. בשלב הראשון פרסמו את הפרויקט בעיתונות הערבית במשך זמן רב למדי. בשלב השני פיתחו מאגרי מידע ממוחשבים ובהם פרטים על רוכשי דירות פוטנציאליים מנצרת ומסביבתה. על סמך המידע שאספו קבעו יזמי הפרויקט ואנשי המכירות שלהם פגישות

עם צעירים בני המעמד הבינוני, שהוגדרו כאוכלוסיית יעד, כדי לשכנעם בכדאיות הפרויקט.

ואף על פי כן, לא האירה ההצלחה פנים לפרויקט. יש לציין שבמקרה זה, שלא כמו בטייבה ובטירה, ניהלו את הפרויקט קבלנים גדולים, שהוכיחו את כישוריהם ואת איתנותם הפיננסית במגוון רחב של אתרי בנייה. בעזרת ההון העצמי שעמד לרשותם מימנו את רכישת הקרקע לבנייה ואת השלבים הראשוניים של הבנייה. מכירת הדירות החלה סמוך לתחילת עבודות הבנייה באתר ונועדה לממן את המשכן, אך בשל קצב המכירות האטי והעיכובים בבנייה החליטו הקבלנים להיעזר בשלב השני של הפרויקט בליווי פיננסי של בנק דיסקונט, אשר אפשר להם לסיים את הבנייה חרף המכירות הדלות. אם כן, בעיית המימון לא הייתה גורם מכריע בכישלון הפרויקט. אי-השלמתן של עבודות הפיתוח והתשתית בשכונה פגעה בלי ספק בסיכויי המכירה של הדירות באתר, אך נראה כי גורמי הכישלון נעוצים עמוק יותר - חלקם נוגעים למאפייני שוק הדיור ביישובים הערביים וחלקם אינם קשורים בו כלל. גורם הכישלון "החיצוני" הבולט ביותר קשור במלחמת המפרץ. במשך שמונה חודשים התעכבה הבנייה באתר בשל הקושי לגייס לעבודה פועלים מהשטחים ועקב הצורך לארגן מחדש את העבודה, מה שגרם להוצאות לא מתוכננות אשר הגדילו את עלות הפרויקט. לצד גורם בלתי צפוי זה פעלו גורמים מהותיים שתורמו לכישלון הפרויקט.

רוכשים פוטנציאליים של הדירות באתר הם, בעיקרם, תושבי נצרת, ואילו האתר ממוקם ביפיע. 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 במקום החברתי והפוליטי שלה. בה בעת, תושבים שנאלצו לעקור מיישוב המוצא שלהם אינם ממהרים - ואינם מסוגלים - להתנתק מהקשרים הקושרים אותם ליישוב המוצא. מריאיונות שערכנו לצורך מחקר זה עם כמה ממפוני עכו העתיקה שהועברו לאל-מאכר עולה שתהליך ההתאקלמות שלהם במקום המגורים החדש נמשך כ-15-20 שנים, תקופה שבמהלכה גדל והתבגר במקום דור ההמשך אשר ראה באל-מאכר את ביתו. יש לציין בהקשר זה שאף כי אוכלוסיית היעד של פרויקט פנורמה נמנית ברובה עם בני המעמד הבינוני, 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 זירתם באמצעות משכנתאות זכאים, אך לא היה באפשרותם להשלים את ההפרש מכיסם. בשל מצוקתם נאלצו היזמים להציע את הדירות למכירה במחירים נמוכים יחסית. על אף הורדת המחירים, אשר הותירה מתח רווחים נמוך ליזמים, עדיין היו מחירי הדירות יקרים יחסית למחירה של דירה מבנייה עצמית, אף שמדובר היה בקרקע שלא הועברה בירושה, אלא נרכשה במחיר מלא בשוק החופשי ביפיע. כאמור, האיכות הירודה של

התשתית והפיתוח באתר ובסביבתו פגעה אף היא במכירת הדירות באתר, ובהיעדר תשתית מפותחת הכוללת מערכת ביוב מודרנית, מדרכות, כבישים ושירותים שונים, לא היה לאתר כל יתרון על פני פתרונות דיר אחרים. רוכשי דירות הנדרשים לשלם את מחירי הבנייה הרוויה מצפים, ובצדק, ליהנות מתשתיות ומשירותים משופרים שאינם עומדים לרשותם בבנייה לא רוויה, וכל אלה לא הוצעו להם באתר פנורמה. לנוכח ניסיונם העגום באתר מהססים יזמי הפרויקט ליטול על עצמם פרויקטים נוספים של בנייה רוויה ביישובים הערביים. לדבריהם, עליהם לבחון תחילה את סיכויי המכירה של הדירות שנבנו באתר פנורמה. יש לציין שעד היום נמכרו רק 30 אחוזים מהדירות באתר, וקצב המכירות בשנתיים האחרונות, מאז השלמת הפרויקט, אטי ביותר.

שכונת אל-אמל ביפיע על גבול נצרת

שכונת אל-אמל היא פרי יזמתם של הקבלנים מנצרת. מדובר בפרויקט קטן יחסית הכולל 44 יחידות דיר ומתפרש על פני שטח של כשלושה דונמים בתחום השיפוט של יפיע. הקרקע הייתה בבעלותם הפרטית של האחים הקבלנים, אשר השקיעו בפיתוחה ונטלו על עצמם את הסיכונים הכרוכים בבנייה עליה. משרד הבינוי והשיכון לא היה שותף ליזמה ולא סייע ליזמים באופן כלשהו, אם בפיתוח התשתית ואם במתן ערבויות לרכישת דירות. אף על פי כן הצליחו האחים הקבלנים למכור את כל הדירות שבנו. הדיירים באתר הם, ברובם, הרוכשים הראשונים, חוץ משניים מהם שרכשו את דירותיהם מהדיירים המקומיים. אך על אף הצלחתו היחסית של האתר, המזדקרת על רקע כישלון שכונת פנורמה הסמוכה, גוברים הצללים על האורות. יש לציין תחילה כי הצלחה היחסית של האתר תרם יותר מכול מיקומו: אמנם פרויקט אל-אמל ממוקם בתחומה של יפיע, אך הוא יוצר רצף עם השכונות שבשולי העיר נצרת, מה שמאפשר לתושבים לחוש עצמם, למעשה אם לא להלכה, כתושבי נצרת. יתרה מזו, הפרויקט הוקם בלב שכונה של בני המעמד הבינוני-גבוה, הנהנית מדימוי חיובי הודות לתשתית המפותחת ולרמת השירותים הגבוהה בה.

מכל מקום, על הפרויקט מעיב, לדברי היזמים, הביקוש המוגבל לדירות מבנייה רוויה. מחירי הדירות הגבוהים יחסית באתר אל-אמל הוציאו ממעגל הצרכנים הפוטנציאליים משקי בית בני המעמד הבינוני, שאין ידם משגת לרכוש דירות במחירים אלה. הללו אף אינם מסוגלים לממן את ההפרש בין עלות הדירות לסכומי משכנתאות הזכאים, ואין לאל ידם להתחייב למשכנתאות משלימות בהיקף הדרוש. יש לציין שמשכנתאות הזכאים מממנות בין 30 אחוזים ל-40 אחוזים בלבד מעלות דירה באתר, וכך נדרשים רוכשי דירות פוטנציאליים לגייס סכומים של 30-40 אלף דולרים ממקורות חלופיים. אמנם סכומים אלה נמוכים מערכו של מגרש לבנייה בנצרת, אך הם מעבר לכוחם של צרכנים רבים. נוסף על כך, הפרויקט נאלץ להתמודד עם שלושה שוקי דיר אחרים בסביבה: בנצרת עילית התפנו בשנים האחרונות עשרות דירות שהוצעו למכירה במחירים נמוכים יחסית. בה בעת, שווקו בפרויקט פנורמה דירות במחירים נמוכים מהמחירים שנדרשו בשכונת אל-אמל. גורם תחרות נוסף הוא שוק הבנייה הפרטית ביפיע, המציע פתרון דיר זול באופן ניכר מעלות דירה מבנייה רוויה. יזמי הפרויקט

מציינים שדירות מבנייה רוויה אינן אטרקטיביות לצרכנים הפוטנציאליים לא רק בשל מחירן, אלא אף בשל תכנון הפנימי וצורת המגורים הסטנדרטית שהן כופות על דייריו. כל אלה גרמו לעיכובים בהתקדמות הפרויקט. תכנון הפרויקט החל בשנת 1985, והשלב הראשון בבנייה הסתיים בשנת 1988. השלב השני של הפרויקט הושלם בשנת 1993, ומכירת הדירות הסתיימה רק בשנת 1994, תשע שנים לאחר שהוחל במימוש הפרויקט. קצב מכירות איטי זה אינו מאפשר רווחיות ברמה נאותה, מה גם שהיזמים נאלצו להסתפק במתח רווחים נמוך עקב הקושי במכירת הדירות. לאחר שנכוו בפרויקט אל-אמל אין בכוונתם של יזמי הפרויקט להסתבך פעם נוספת בהרפתקה דומה, לפחות לא בתנאים דומים. השניים אומרים שיהיו מוכנים לשוב ולשקול מעורבות בבנייה רוויה ביישובים הערביים רק לאחר שיחולו שינויים מהותיים בשוק הדיור ביישובים הערביים אשר יבטיחו את רווחיותה, או כאשר יאמץ משרד הבינוי והשיכון מדיניות המעדיפה בבירור את הבנייה הרוויה.

שכונת הבאר 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 של שש דירות על מגרש של חצי דונם, שעה שלפי התכנון המקורי אמורות היו להיבנות במקום 15 דירות. גם הבית הבודד שהוקם לא הושלם כליל על ידי היזם. מאז ראשית הפרויקט בשנת 1987 הצליח הלה למכור שתי דירות בלבד מתוך השש. כאמור, הפרויקט הוא פרי יזמה פרטית. הקרקע היא בבעלותו של היזם, וההון המושקע בפרויקט הוא הונו העצמי. משום כך נזר היזם שלא ליטול על עצמו סיכונים גבוהים יתר על המידה ולא להסתבך במימון עצמי של המשך הבנייה. להערכתו, אין לייחס את מיעוט המכירות לגודל הדירות באתר או לאיכותן. לאמתו של דבר, המבנה עומד בסטנדרטים גבוהים יחסית לאלה המקובלים בפרויקטים אחרים באזור נצרת. היזם סבור כי מקור הקשיים הוא בשיעור התשלום הנדרש עבור הדירות באתר ובמיקומו מחוץ לנצרת. יש לציין כי מחירי הדירות אינם כה גבוהים, אלא שמשכנתאות הזכאים ממנות רק כ-60 אחוזים מעלות דירה באתר, מה שמקשה על משפחות מן המעמד הנמוך והבינוני לרכוש דירה במקום. יתרה מזו, בתנאי השוק אין ביכולתן של משפחות אלה להתחייב להחזר הלוואות ומשכנתאות משלימות. במילים אחרות, רוכשי דירות פוטנציאליים אינם מצליחים להשתלב בשוק הבנייה הרוויה במקום בתנאים הקיימים. רוכשי דירות פוטנציאליים בעלי יכולת כלכלית גבוהה יותר נרתעים ממיקום האתר בלב ריינה. אמנם מעבר של תושבי נצרת ליישובים שכנים, ובכללם לרנייה, שוב אינו תופעה יוצאת דופן בקרב תושבי העיר הסובלת ממצוקה חמורה של קרקע לבנייה, אך תושבי נצרת העוקרים מעירם מוכנים להשלים עם מגורים ביישוב כפרי בתנאי שיוכלו לפצות את עצמם בבניית בית פרטי גדול באיכות גבוהה, וככל שמיקומו יהיה קרוב לעיר נצרת כן ייטב. פרויקט הבאר הצפונית אינו עונה על ציפיותיהם של רוכשים פוטנציאליים בני המעמד הגבוה. יזם הפרויקט דורש משרד הבינוי והשיכון להגדיל את היקף המשכנתאות לזכאים, להקל את תנאי החזר של המשכנתאות ולבטל את הערבויות הנדרשות ממקבלי המשכנתאות,

וזאת כתנאי להמשך הפרויקט. היזם מציין כי רק בתנאים אלה עשוי הפרויקט להיות כדאי.

אתרים נוספים

נוסף על האתרים המתוארים לעיל הוקמו ביישובים הערביים כמה אתרי 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 הבנייה הרוויה בשפרעם ופרויקט אל-מאכר, אשר תוכנן עבור מפוני עכו העתיקה עוד בשנות השבעים.

התפתחות ההיסטורית של הפרויקטים

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

שלושת הפרויקטים הבאים של בנייה רוויה ביישובים הערביים הוקמו ביישובי "המשולש הקטן" - תחילה בטירה ולאחר שנים אחדות בטייבה ובג'ת. בטירה ובטייבה היה מעורב בפרויקט קבלן ערבי ובג'ת - קבלן יהודי. שלושת הפרויקטים לא הגיעו לכלל סיום במשך שנים ארוכות - היזמים פשטו את הרגל או הפסיקו את העבודות ביזמתם כדי להימנע מהסתבכות כספית. הפרויקטים הבלתי גמורים הפכו סמל לכישלון. בבנייה הרוויה דבקה סטיגמה שלילית, ובטירה ובג'ת אף חלה הדרדרות פיסיית וחברתית באתרי הבנייה הרוויה. רק בטייבה הביאה מעורבות העירייה לידי סיום הפרויקט ולהצלתו.

למרות הכישלונות הראשונים נעשו ניסיונות נוספים ליוזם פרויקטים של בנייה רוויה ביישובים הערביים. הפעם התמקדו המאמצים באזור נצרת, שבה האמירו מחירי המגרשים לבנייה לשיאים חדשים - התפתחות שבעקבותיה החלה להסתמן בעיר מגמה של רכישת מגרשים זולים לבנייה ביישובים השכנים, בעיקר בשולי היישובים יפיע וריינה הסמוכים לנצרת. כמה קבלנים ניסו לנצל מגמה זו כדי לבנות דירות במחיר של תחרות על קרקעות זולות ביישובים השכנים לנצרת. אתר הבנייה הרוויה הראשון הוקם ביפיע בשנת 1985, ושנתיים לאחר מכן הוקם אתר דומה בריינה. בשנת 1988 נראה היה שהבנייה הרוויה נעשית נורמה מקובלת ביישובים הערביים. באותה שנה הוקמו שישה אתרי בנייה רוויה ביפיע ובריינה עבור תושבי נצרת. גם בנצרת עצמה הוקמו אתרי בנייה רוויה, ברמה גבוהה יחסית, ובאותה תקופה הוקמו בג'ת שני אתרים חדשים. לרוע המזל, גם אתרים אלה לא נחלו הצלחה מספקת. ביפיע ובריינה התקשו הקבלנים למכור דירות באתרים שמוקמו בריחוק מן התחום המוניציפלי של נצרת. גם בג'ת התקשו הקבלנים למכור דירות. מרבית רוכשי הדירות באתרי הבנייה הרוויה במקום היו תושבי יישובים שכנים שלא הצליחו לרכוש דירות ביישוב המוצא שלהם. עם זאת, נרשמה הצלחה מסוימת בשכונת הוורדים בנצרת וכן באותן שכונות בריינה וביפיע הסמוכות לנצרת.

מאז שנת 1988 לא נודע על יזמות חדשות בתחום הבנייה הרוויה ביישובים הערביים. עם זאת, כמה רשויות מקומיות העלו הצעות לפיתוח פרויקטים כאלה בעתיד. בולטת במיוחד עיריית נצרת, אשר רואה בבנייה רוויה על קרקעות הנרכשות בתנאים נוחים ממינהל מקרקעי ישראל פתרון מועדף לבעיית הדיור של זוגות צעירים, זאת, לנוכח

המחירים הגבוהים של מגרשים בעיר. העירייה מנסה ליזום פיתוח של שני אתרים גדולים על אדמות מינהל מקרקעי ישראל, שניתן יהיה לבנות עליהם כ-3,000 יחידות דיור. גם בטייבה מגלה העירייה יזמה ומעודדת את הבנייה הרוויה למען זוגות צעירים חסרי קרקע וחסרי אמצעים לרכישת קרקע המחפשים אחר פתרון לבעיית הדיור שלהם. השאלה הנשאלת היא: האם אכן עשויה הבנייה הרוויה לספק פתרונות למצוקת הדיור של משקי בית צעירים חסרי קרקע לבנייה וחסרי אמצעים לרכישת מגרש לבנייה עצמית?

מסקנות כלליות

קבלנים שהיו מעורבים בפרויקטים אחרים של בנייה רוויה ביישובים הערביים מונים כמה גורמים אשר, לדעתם, מעכבים את מימושם של פרויקטים כאלה ואף מכשילים אותם, ומעלים רעיונות אחדים לפתרון בעיית הדיור ביישובים הערביים.

גורמים מעכבים

מחסור בקרקע לבנייה

היישובים הערביים סובלים ממחסור חמור בקרקע לבנייה. עקב כך עלו מחירי המגרשים לבנייה במידה ניכרת ואלה שוב אינם בהישג ידה של שכבה רחבה של צרכנים פוטנציאליים. מכל מקום, להערכת רוב הקבלנים שרואיינו, יש כיום ביישובים הערביים שוק מגרשים חופשי למדי, גם אם שיקולים שארוטיים עדיין ממלאים תפקיד מסוים בכונותם של משקי בית במגזר זה להיכנס לשוק.

מחירי המגרשים בשוק הם מדד מהימן למדיי למחסור במגרשים לבנייה. עלות מגרש בן חצי דונם ביישובים כטירה, ג'ת, סכנין ושפרעם עשויה לנוע בין 30,000 ל-50,000 דולרים. ביישובים גדולים וצפופים יותר כאום אל-פחם וטייבה עשויים מחירי המגרשים לבנייה להיות גבוהים אף יותר. בעיר נצרת, שבה נשברים כל השיאים, עשויה עלות מגרש לבנייה באזור מבוקש להאמיר ל-200,000 דולרים.

אין ספק שהעלות הגבוהה של הקרקע לבנייה, מחד גיסא, ומספרם הגדל של משקי הבית שאינם זוכים לרשת קרקע לבנייה, מאידך גיסא, משפיעים על שוק הדירות. ככל שעולה אחוז חסרי המגרשים לבנייה וככל שעולה עלות הקרקע, כן גדל מספר משקי בית העלולים להיקלע למצוקת דיור. קבלנים הבונים שכונות מגורים בבנייה רוויה מנסים להציע פתרון למצוקה זו. אתרי הבנייה הרוויה מוקמים על קרקעות זולות יחסית - אם קרקעות שהופשרו למטרה זו על ידי מינהל מקרקעי ישראל ואם קרקעות שנרכשו ביישובים כפריים הסמוכים למרכזים עירוניים. כך, למשל, עלות מגרש לבנייה בן חצי דונם באזור נצרת היא, בממוצע, כ-50,000 דולרים, בהשוואה לכ-150,000 עד 200,000 דולרים בעיר עצמה. במקרים רבים קיבלו יזמי הבנייה הרוויה סיוע ממשרד הבינוי

והשיכון, אשר השתתף במימון התשתית בהיקף של כמחצית מעלויות הפיתוח. בתוך כך, נעשים מאמצים להסדיר משכנתאות מוגדלות בתנאי זכאות מועדפים לרוכשים פוטנציאליים באתרי הבנייה הרוויה ולאפשר גם לחסרי הון עצמי לרכוש דירה.

ביקוש נמוך לדיור מבנייה רוויה

הקבלנים שרואיינו סבורים שהביקוש לדירות מבנייה רוויה מוגבל ביותר. הבנייה הרוויה עדיין נחשבת לפתרון הדיור הרצוי פחות מכל. רוב משקי הבית ביישובים הערביים מעדיפים לבנות בית פרטי או דירה בבנייה עצמית. אלה המתקשים לממן בנייה עצמית מתקשים גם לממן דירה מבנייה רוויה, שמחירה גבוה יחסית, בשל יכולתם הכספית המוגבלת. אמנם משכנתאות מוגדלות בתנאי זכאות עשויות לאפשר לחסרי משאבים כספיים לרכוש דירות, אך יש לזכור שכושר החזר המשכנתאות של אוכלוסייה זו מוגבל. אי לכך נאלצים הקבלנים להציע את הדירות במחירים נמוכים יחסית, להסתפק במתח רווחים נמוך ולצמצם את עלויות הבנייה. קבלנים רבים מן המגזר הערבי הפעילים במגזר היהודי נמנעים מלבנות ביישובים הערביים. לדבריהם, הבנייה במגזר זה אינה כדאית ואינה רווחית.

יחס העלויות בין הבנייה הרוויה ובין הבנייה העצמית

להערכת רוב הקבלנים, הבנייה העצמית זולה מהבנייה הרוויה ב-30 אחוזים לפחות, וכך מהווה גורם תחרותי שאין להתעלם ממנו. יתרה מזו, במסגרת הבנייה העצמית יכול הדייר לבנות את דירתו לפי טעמו ולפי העדפותיו האישיות, מה שתורם לאטרקטיביות של פתרון דיור זה. בדיקה יסודית של עלויות הבנייה אכן מאשרת את הערכותיהם של הקבלנים. עלותה של יחידת דיור של 100 מ"ר הנבנית על ידי חברה קבלנית בסטנדרט המקובל בשוק הבנייה הציבורית נעה בין 85,000 ל-90,000 דולרים, נכון למחצית שנת 1994. לעומת זאת, עלותה של דירה דומה של 100 מ"ר הנבנית בבנייה עצמית היתה כ-60,000 דולרים (לוח 3.1), זאת על פי אומדן תושבים שהתנסו בבנייה עצמית בשנה האחרונה ועל פי חישובים מתקנים שערכנו.

הפרש העלויות נובע מגורמים אחדים:

- (א) בבנייה העצמית נחסכת עלות העסקתו של קבלן ואשי, שרווחיו מגיעים לכ-12-15 אחוזים מעלות הבנייה.
- (ב) בבנייה העצמית מגייסים הבונים קבלני משנה ואנשי מקצוע על בסיס של חברות וקשרי משפחה, ואלה מבצעים את העבודות בזמנם הפנוי תמורת שכר שולי.
- (ג) במקרים רבים הבנייה העצמית אינה עומדת בתקני הבנייה הרשמיים. מהריאיונות שערכנו למדנו שרבים אינם בונים מקלט בביתם, אינם מבצעים מדידות גובה מדויקות ואינם ממלאים אחר דרישות התקן האחרות, וכך "חוסכים" סכומים ניכרים.
- (ד) תושבים הבונים את ביתם בבנייה עצמית מגיעים, לעתים קרובות, להסדרים כספיים עם הרשות המקומית וזוכים להנחות ולהקלות ברישוי ובגביית מסים.

המלצות

סיוע ממשלתי

מרבית הקבלנים מבקשים לעודד את הבנייה הרוויה. עם זאת, הם מציינים שעליהם לזכות בסיוע מהממשלה כדי שיוכלו להתחרות בבנייה העצמית. סיוע זה עשוי להינתן בדמות היתרים לרכישת קרקעות ציבוריות במחירים מוזלים; על ידי השתתפותו של משרד הבינוי והשיכון במימון מחצית מעלויות התשתית והפיתוח, לפחות; באמצעות הענקת משכנתאות מוגדלות בתנאי זכאות לרוכשי דירות באתרי הבנייה הרוויה; על ידי דחיית התשלום שחייבים הקבלנים עבור הקרקע עד לאחר מכירת הדירות או, לחלופין, על ידי מתן ערבויות מטעם משרד הבינוי והשיכון לרכישת חלק מהדירות באתר. רק בתנאים אלה, כך חשים הקבלנים, יוכלו להתחרות בכבוד בבנייה העצמית ביישובים הערביים.

עידוד קבוצות פרטיות

קבלנים אחרים מן המגזר הערבי שאינם פעילים במגזר זה טוענים שבתנאים הקיימים אין הבנייה הרוויה ביישובים הערביים כדאית. קבלנים אלה מציעים לעודד קבוצות פרטיות של בני משפחה ושל חברים לבנות דירות בבתי קומות. אלה יתארגנו למטרה זו, והעידוד יהיה באמצעות הענקת משכנתאות מוגדלות בתנאים מועדפים לקבוצות כאלה. ההערכה הרווחת היא שתושבים ערביים מעדיפים לבנות לעצמם בית פרטי כשהדבר באפשרותם. אך בנייה כזו גוזלת שטחים נרחבים ומגבירה עוד יותר את מצוקת הקרקע. הענקת משכנתאות כמוצע תעודד בנייה עירונית צפופה יותר על חשבון הבנייה הפרטית המתפרשת לרוחב. ייתכן כי בעתיד יוכלו גם קבלנים ממוסדים לנצל תנאים מועדפים אלה כדי להתחרות בשוק הדירות, אך תחילה יש לדאוג לביטול הסבסוד העקיף שממנו נהנית הבנייה העצמית, הפרטית, כמפורט לעיל.

מנגד ניצבים מחייבי הבנייה העצמית, הפרטית, המונים בין יתרונויה את עלותה הנמוכה יחסית וכן את האפשרות הניתנת לדיירים לתכנן את הדירה לפי העדפותיהם ולפי טעמם האישי. יתרה מזו, הבנייה העצמית מאפשרת את תזמון עבודות הבנייה על פי הצרכים ועל פי היכולת הכלכלית של הדיירים. לעתים נמשכות העבודות חודשים ארוכים, ובמהלכם חוסכת המשפחה כסף לרכישת חומרי גלם ולהמשך הבנייה. בתקופות קשות עשויה המשפחה לעכב את הבנייה, ובתקופות אחרות של רווחה כלכלית או של תנאי שוק נוחים - למשל, כאשר השוק רווי בכוח אדם מקצועי שניתן לנצלו בעלות נמוכה יחסית, תוך כדי שימוש בחומרי גלם שנרכשו מבעוד מועד לקדם את הבנייה.

4 המתגוררים באתרי הבנייה הרוויה

פרק זה בוחן את המאפיינים העיקריים של משקי הבית אשר בחרו להתגורר באתרי הבנייה הרוויה. בהקשר זה עולה השאלה, אם משקי בית אלה הם אכן בעלי תכונות דמוגרפיות או תכונות חברתיות-כלכליות ייחודיות או שמא הם מייצגים את כל שדרות האוכלוסייה? מניתוח הממצאים באשר לדתם של המתגוררים באתרי הבנייה הרוויה מסתבר שמשקלם היחסי של המוסלמים והנוצרים בקבוצה זו תואם את משקלם היחסי של בני דתות אלה במדגם היישובים הערביים. יש לציין שמשקלם היחסי של הנוצרים בשני המדגמים (מדגם המחקר ומדגם היישובים הערביים) גבוה במקצת ממשקלם היחסי באוכלוסייה הערבית בכלל, אך בשני המקרים ניתן לייחס זאת למשקלה היחסי הגבוה של נצרת במדגם המחקר ולהיעדרם של בני העדות הדרוזית והבדווית ממדגם המחקר. בחרנו להתמקד במחקר בנצרת דווקא בשל הריכוז הגבוה של פרויקטים של בנייה רוויה שנועדו לתושבי העיר ומוקמו בתחומי העיר או בסביבתה. מכל מקום, הדמיון בין מדגמי היישובים השונים מאפשר השוואה תקפה ביניהם.

המבנה הדמוגרפי

משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה מאופיינים בגודלם הקטן יחסית (לוח 4.1). אך, בדומה לכלל משקי הבית ביישובים הערביים, כמעט ולא ניתן למצוא באתרים אלה משקי בית של יחידים או יחידות; כמו כן קטן משקלם של משקי הבית של זוגות בלי ילדים. המאפיין הבולט ביותר של אוכלוסיית הדיירים באתרי הבנייה הרוויה הוא משקלם היחסי הנמוך של משקי הבית שבהם חמישה ילדים ויותר. ב-72 אחוזים ממשקי הבית באתרים אלה נמצאו בין ילד אחד לארבעה ילדים, זאת, בהשוואה ל-50 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. בניגוד למצופה, תופעה זו אינה קשורה במבנה הגיל של משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה. מהתפלגות הגילים של ראשי משקי הבית עולה ששכיחות גילאי שלוש עד ארבעים גבוהה יותר בקרב דיירי הבנייה הרוויה, בעוד ששכיחות גילאי תשע-עשרה עד שלושים גבוהה יותר בקרב מדגם היישובים הערביים (לוח 4.2). תופעה זו מוסברת בכך שרוב משקי הבית שבחרו לעבור לאתרי הבנייה הרוויה עשו זאת רק שנים אחדות לאחר הנישואין, משלא הצליחו למצוא פתרון של קבע לבעיית הדיור שלהם בשנים הראשונות לנישואין.

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

מזגם היישובים הערביים ¹	מזגם הבנייה הרוויה	מצב משפחתי
1	1	יחידים
5	8	זוגות בלי ילדים
22	30	זוגות + 2-1 ילדים
28	42	זוגות + 3-4 ילדים
44	19	זוגות + 5 ילדים ומעלה
100	100	סה"כ

¹ מקור: קיפניס, 1991.

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

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

¹ מקור: קיפניס, 1991.

כאמור, על אף העובדה שראשי משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה אינם צעירים מראשי משקי הבית ביישובים הערביים, הרי מספר הילדים בהם קטן יחסית. בחמישה אחוזים בלבד ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה נמצאו יותר מחמישה ילדים, לעומת 42

36 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. בכשני שלישים ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה נמצאו בין שניים לארבעה ילדים, לעומת קצת יותר משליש ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים (לוח 4.3). אם כן, מסתבר שמשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה הם בעלי אוריינטציה ברורה בנושא הגבלת מספר הילדים במשפחה. על רקע זה מתעוררת שאלת הקשר שבין הבחירה בדיוור באתרי הבנייה הרוויה לבין סגנון חיים מודרני.

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

מספר הילדים במשפחה	מדגם הבנייה הרוויה	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

המעמד החברתי-הכלכלי

ניתוח עמדותיהם של המרואיינים בנושא סגנון החיים - מודרני מול מסורתי - מלמד שדיירי הבנייה הרוויה נוטים לאמץ עמדות מודרניות, אם כי בולטת הסתייגות מסוימת מהזדהות מלאה עם עמדות אלה. כמעט מחצית המרואיינים (48 אחוזים) אימצו עמדת ביניים - לרוב, גישתם מסורתית ביחס למעמד החמולה, ומודרנית ביחס ללבוש האישה. בקרב המחצית האחרת של המרואיינים מתגלה נטייה חזקה יותר לאמץ עמדה מודרנית מובהקת. רק 17 אחוזים מן המרואיינים הביעו עמדה מסורתית נחרצת לעומת 35 אחוזים שדגלו בעמדה מודרנית. אמנם אין בידינו ממצאים מקבילים העוסקים

באוכלוסייה הערבית בכללה, אך נראה לנו כי ניתן להניח שמשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה אכן מגלים נטייה מסוימת לאמץ עמדות מודרניות.

נטייה זו אפשר לייחס להשכלתם של דיירי הבנייה הרוויה ולסטטוס המקצועי שלהם, הגבוהים מאלה שנמצאו במדגם היישובים הערביים. כרבע מראשי משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה הם בעלי השכלה על-תיכונית, לעומת כ-19 אחוזים בלבד מראשי משקי הבית במדגם היישובים הערביים (לוח 4.4). למעלה משליש מראשי משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה מועסקים במקצועות הצווארון הלבן - פקידיים, מורים, מנהלים, בעלי מקצועות חופשיים שונים וכדומה. לעומת זאת, בולט משקלם הנמוך יחסית של המועסקים במשלח-יד אלה בקרב ראשי משקי הבית ביישובים הערביים (טבלה 4.5).

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

מספר שנות הלימוד	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
8-0	25	31
12-9	50	50
13 ומעלה	25	19
סה"כ	100	100

¹ מקור: קיפניס, 1991.

משתני ההשכלה והסטטוס המקצועי עולים בקנה אחד עם מצבם הכלכלי של המרואיינים, כפי שאלה מעריכים אותו. חלק ניכר מהמרואיינים מגדירים את מצבם הכלכלי כטוב יחסית, בהשוואה לאחוז נמוך ביותר באוכלוסיית מדגם היישובים הערביים (לוח 4.6). מהלוח עולה כי 56 אחוזים ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה מעריכים את מצבם הכלכלי כטוב או טוב מאד בהשוואה ל-36 אחוזים בלבד ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. לעומת זאת, רק 13 אחוזים ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה מגדירים את מצבם הכלכלי כגרוע, זאת, בהשוואה ל-22 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים.

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

מדגם היישובים הערביים ¹	מדגם הבנייה הרוויה	סטטוס משלח היד
15	35	צווארון לבן
20	25	צווארון אפור
65	40	צווארון כחול
100	100	סה"כ

¹ מקור: קיפניס, 1991.

מניתוח מאפייני ההשכלה, הסטטוס המקצועי והערכת המצב הכלכלי של ראשי משקי הבית עולה שדיירי הבנייה הרוויה משתייכים למעמד חברתי-כלכלי גבוה יחסית (לוח 4.7). רק 14 אחוזים מהם משתייכים למעמד חברתי-כלכלי נמוך, בהשוואה ל-22 אחוזים מאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים. בה בעת, כ-42 אחוזים מדיירי הבנייה הרוויה נמנים עם בני המעמד הגבוה, זאת, בהשוואה ל-36

לוח 4.6: משקי הבית לפי הערכתם את מצבם הכלכלי (אחוזים)

מדגם היישובים הערביים ¹	מדגם הבנייה הרוויה	הערכת המצב הכלכלי
4	1	טוב מאוד
32	55	טוב
42	31	לא כל-כך טוב
12	8	גרוע
10	5	גרוע ביותר
100	100	סה"כ

¹ מקור: קיפניס, 1991.

**לוח 4.7: משקי הבית לפי מעמד חברתי-כלכלי ואזור מגורים
(אחוזים)**

מדגם היישובים הערביים ¹	מדגם הבנייה הרוויה			המעמד החברתי-הכלכלי
	אזור נצרת	אזור "המשולש"	כל המדגם	
36	61	12	42	גבוה
42	37	53	44	בינוני
22	2	35	14	נמוך
100	100	100	100	סה"כ

¹ מקור: קיפניס, 1991.

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

מדגם היישובים הערביים ¹	מדגם הבנייה הרוויה	בעלות על רכב
53	53	אין רכב
20	21	רכב אחד לפני 1988
27	25	רכב אחד אחרי 1988
	1	יותר מרכב אחד
100	100	סה"כ

¹ מקור: קיפניס, 1991.

אחוזים בלבד מאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים. בהקשר זה יש לציין את מעמדם החברתי-הכלכלי הגבוה של תושבי נצרת המתגוררים באתרי הבנייה הרוויה בעיר ובסביבתה, לעומת מעמדם החברתי-הכלכלי הנמוך יחסית של דיירי הבנייה הרוויה באזור "המשולש". למעלה מ-60 אחוזים מאוכלוסיית המדגם בנצרת נמנים עם בני המעמד הגבוה, ושני אחוזים בלבד משתייכים למעמד הנמוך. לעומת זאת, ביישובי "המשולש" רק 12 אחוזים נמנים עם בני המעמד הגבוה, ואילו 35 אחוזים

46

נמנים עם בני המעמד הנמוך. כך, בעוד בנצרת מרבית המשתכנים באתרי הבנייה הרוויה הם משכילים המועסקים במקצועות הצווארון הלבן ונהנים מהכנסה גבוהה, הרי באזור "המשולש" מדובר בעיקר בפועלים שמצבם הכלכלי בינוני עד גרוע. ההבדל המהותי בין שתי קבוצות אוכלוסייה אלה עלול להיות בעל השפעה קריטית על סיכויי הקליטה המוצלחת של הדיירים באתרי הבנייה הרוויה ועל הפוטנציאל לפיתוח אתרים נוספים.

מאפיין אחר שנבדק במחקר הוא הבעלות על רכב. אמנם סביר להניח שגורם זה ישפיע על ההחלטה להשתכן באתרי הבנייה הרוויה, זאת, בשל מצוקת החניה במרכזי היישובים הוותיקים והתכנון המודרני באתרי הבנייה הרוויה, הכולל תשתית מתקדמת של כבישים, מדרכות ומקומות חניה לרווחת התושבים. אלא שממצאי הסקר מורים ששיעורי הבעלות על כלי רכב בקרב דיירי הבנייה הרוויה דומים לשיעורים המקבילים בכלל אוכלוסיית היישובים הערביים (לוח 4.8).

5 תנאי הדיור

הוותק באתר

אתרי הבנייה הרוויה הראשוניים ביישובים הערביים הוקמו כבר בשנות השמונים, כלומר לפני כ-14 שנים. אך בגלל עיכובים בתהליך הבנייה והאכלוס בחלק מהאתרים מעטים הם הדיירים בעלי ותק של יותר מעשר שנים באתרים אלה. בהתאם לכך, תשעה אחוזים בלבד מהמרוויינים מתגוררים באתר בנייה רוויה למעלה מעשר שנים; אלה הם, ברובם, דיירי האתרים באל-ראם ובטירה. למעלה ממחצית מהמרוויינים השתכנו באתרי הבנייה הרוויה בשנים האחרונות, שבהן צבר התהליך תנופה. בכוכב הצפון, בטייבה ובג'ת היה האכלוס מהיר יחסית. יותר משלושה רבעים מהמרוויינים דיירי אתרים אלה השתכנו בהם במרוצת השנתיים האחרונות. שני שלישים מהמרוויינים דיירי האתר בטירה השתכנו בו לפני שבע עד תשע שנים. באתרי בנייה רוויה אחרים התפתחה הבנייה בשלבים, והם אוכלסו בהדרגה במשך שנים אחדות. הדבר בא לידי ביטוי גם במדגם המחקר (לוח 5.1).

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

הוותק (בשנים)	האתר						
	ג'ת	טייבה	טירה	כוכב הצפון	שכונת הוורדים	אל-ראם	כלל המדגם
1	21	50	5	100	25	21	36
2	52	50	0	0	25	11	17
3	16	0	5	0	20	5	9
4-6	11	0	10	0	30	16	12
7-9	0	0	62	0	5	21	17
10 ומעלה	0	0	18	0	5	26	9
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100

גודל הדירות

באשר לתנאי המגורים באתרים אלה הדירות באתרי הבנייה הרוויה קטנות יחסית למקובל ביישובים הערביים. הבדלים נמצאו גם בין האתרים השונים. במיוחד בולט ההבדל בגודל הדירות בין אזור נצרת לאזורים אחרים. פערים אלה בידי ביטוי בלוח 5.2 שלהלן. שטחן של 71 אחוזים מיחידות הדיור באתרי הבנייה הרוויה באזור "המשולש" נע בין 100 מ"ר ל-130 מ"ר, ואילו באזור נצרת 58 אחוזים מיחידות הדיור באתרי הבנייה הרוויה הן בנות 80 מ"ר או פחות, וכמעט כולן בנות פחות מ-100 מ"ר. הבדלים אלה אפשר לייחס לבעלות הקרקע, שהיא גבוהה יותר באזור נצרת, ולגודל המשפחה, שהוא קטן יחסית באזורים העירוניים בהשוואה ליישובים הכפריים באופיים. כאמור, באזורי נצרת ו"המשולש" כאחד בולטת המגמה של בניית דירות קטנות יחסית באתרי הבנייה הרוויה בהשוואה למקובל ביישובים הערביים בכלל, כפי שהדבר בא לידי ביטוי במדגם היישובים הערביים. מן הלוח עולה ש-23 אחוזים בלבד מן הדירות במדגם היישובים הערביים באזור נצרת הן של 80 מ"ר או פחות לעומת 58 אחוזים במדגם הבנייה הרוויה. בה בעת, שטחן של 37 אחוזים מן הדירות במדגם היישובים הערביים באזור "המשולש" עולה על 130 מ"ר, בעוד באתרי הבנייה הרוויה אין כלל דירות מרווחות כל כך.

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

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

¹ מקור: קיפניס, 1991.

ניתוח מפורט יותר של שטחי הדירות לפי אתר מתואר בלוח 5.3 שלהלן. מהלוח עולה שדירות קטנות במיוחד נבנו באתרי אל-ראם וכוכב הצפון. כל הדירות באתר כוכב הצפון הן בשטח של פחות מ-80 מ"ר, ובאל-ראם למעלה משני שלישים מהדירות קטנות במיוחד. בשכונת הוורדים היוקרתית יותר, שתושביה הם בני המעמד הבינוני-הגבוה, נבנו דירות גדולות יותר. שטחן של 20 אחוזים מהדירות בשכונת הוורדים נע בין 90 מ"ר ל-94 מ"ר, ורבע מהדירות באתר משתרעות על שטח של 95 מ"ר עד 99 מ"ר. יתרה מזו, רבות מהדירות באתר ניתנות להרחבה, וחלקן אכן הורחבו על ידי הדיירים. כאמור, בשלושת אתרי הבנייה הרוויה באזור "המשולש" נבנו דירות גדולות יחסית. כך, למשל, שטחן של כל יחידות הדיור באתר הבנייה הרוויה בטייבה נע בין 100 מ"ר ל-109 מ"ר, ואילו בטיבה מרבית הדירות הן של 100 מ"ר עד 119 מ"ר. באתר הבנייה הרוויה בג'ת נבנו יחידות דיור במגוון של גדלים.

לוח 5.3: משקי הבית לפי שטח הדירה ואתר המגורים (אחוזים)

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

הפער בין יחידות הדיור מבנייה רוויה ליחידות הדיור ביישובים הערביים מצטמצם, כשהמדד להשוואה הוא מספר החדרים בדירה. כך, למשל, באזור "המשולש" מגיע גודלה של דירה רגילה ל-2.5 חדרים בממוצע, ובאתרי הבנייה הרוויה באזור זה מגיע גודלה של דירה רגילה ל-2.8 חדרים בממוצע (לוח 5.4). ממצא זה עשוי להפתיע, שכן דירות הבנייה הרוויה קטנות יחסית בשטחן. נראה שהקבלנים באתרי הבנייה הרוויה 50

אימצו נורמות דיור מערביות אשר מקובלות במגזר היהודי, ובחרו לבנות מספר גדול יותר של חדרים קטנים במקום מספר קטן של חדרים גדולים. יש לציין שנורמות הדיור המקובלות ביישובים הערביים מחייבות שלושה חדרי שינה נפרדים לפחות: האחד לבנים, השני לבנות והשלישי להורים, וכן חדר מגורים ואירוח גדול ופינת אוכל נפרדת. אך במרבית יחידות הדיור הנבנות במגזר זה לא ממומשות הנורמות הללו. הדבר נכון לא רק לדירות מבנייה רוויה ששטחן מצומצם, אלא אף לדירות מבנייה עצמית ששטחן לרוב גדול יחסית.

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

מספר החדרים בדירה	אזור נצרת		אזור ה"משולש"	
	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים
עד 2	70	8	2	11
3	28	41	35	40
4	2	36	52	34
5 ומעלה		15	11	15
סה"כ	100	100	100	100

לוח 5.5: משקי הבית לפי מספר החדרים ובדירה ואתר המגורים (אחוזים)

מספר החדרים בדירה	האתר				
	אל-ראם	שכונת הוורדים	כוכב הצפון	טירה	טייבה
2	68	55	86	5	
3	26	45	14	19	58
4	5			52	42
5 ומעלה				24	
סה"כ	100	100	100	100	100

המגמה של בניית יחידות דיור קטנות הכוללות שניים עד שלושה חדרים בולטת בעיקר באתרי הבנייה הרוויה באזור נצרת, אך גם בבנייה העצמית בנצרת ובסביבתה. עם זאת, יש לזכור שבשכונת הוורדים מאפשר תכנון הדירות, במקרים רבים, את הרחבתן על ידי בניית חדרים נוספים. מכל מקום, מספר החדרים הקטן בדירות מבנייה רוויה הוא, ככל הנראה, הגורם המרכזי לחוסר שביעות רצונם של הדיירים מהמגורים באתרים אלה. הבעיה חריפה במיוחד באתר כוכב הצפון, שבו כמעט כל יחידות הדיור הן בנות שני חדרים בלבד (לוח 5.5).

צפיפות הדיור

על אף גודלן הקטן יחסית של יחידות הדיור באתרי הבנייה הרוויה, צפיפות הדיור באתרים אלה במונחים של שטח לנפש אינה גבוהה מצפיפות הדיור במדגם היישובים הערביים. ניתן לייחס זאת לגודלם הקטן יחסית של משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה. לעומת זאת, בולטים הפערים ברמת הצפיפות בקרב משקי הבית במדגם היישובים הערביים. אחוז המתגוררים בצפיפות של 15 מ"ר לנפש או פחות ואחוז המתגוררים בצפיפות של 46 מ"ר לנפש ומעלה גבוהים יחסית במדגם היישובים הערביים בהשוואה למדגם הבנייה הרוויה (לוח 5.6).

לוח 5.6: משקי הבית לפי שטח רצפות לנפש (אחוזים)

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

¹ מקור: קיפניס, 1991.

השוואה בין מספר הנפשות לחדר במדגם הבנייה הרוויה ובמדגם היישובים הערביים מצביעה על מגמה דומה. ממוצעי הצפיפויות בשני המדגמים דומים למדי, אך מידת פיזור ההתפלגות גבוהה יותר במדגם היישובים הערביים. מן הלוח שלהלן (לוח 5.7) עולה ש-41 אחוזים ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה חיים בצפיפות של בין 1.5 לשתי נפשות לחדר, זאת, בהשוואה ל-19 אחוזים בלבד במדגם היישובים הערביים.

לוח 5.7: משקי הבית לפי מספר הנפשות לחדר (אחוזים)

מספר הנפשות לחדר	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
1.4-0	39	42
2.0-1.5	40	19
2.1 ומעלה	20	34
סה"כ	100	100

¹ מקור: קיפניס, 1991.

יחידות הדיור באתרי הבנייה הרוויה כוללות חדרי שירות בתוך הדירה: בכולן הוקצה חדר נפרד למטבח וכן חדר למקלחת ולשירותים. בחלק ניכר מהדירות מופרד חדר המקלחת מחדר השירותים. מבחינה זו נהנים דיירי הבנייה הרוויה מתנאי דיור נוחים ביותר, שעה שכ-10 אחוזים מדיירי הבנייה העצמית עדיין חסרים תנאים אלה. עם זאת, דיירי הבנייה הרוויה אינם מרוצים מגודלם של חדרי השירות, הקטנים מדי לטעמם, וטוענים שהם מעוצבים בפשטות יתר ואינם משרתים את בני המשפחה בנוחות.

פיתוח התשתיות

גם רמת פיתוח התשתיות הבסיסיות באתרי הבנייה הרוויה מעניקה לדייריהם יתרון על פני עמיתיהם דיירי הבנייה העצמית: מערכות אספקת מים וחשמל, מערכות כבלי טלפון ומערכות ביוב מודרניות מבטיחות את רווחת הדיירים באתרי הבנייה הרוויה. לעומת זאת, לא כל אתרי הבנייה הרוויה נהנים מתשתית מפותחת של כבישים ומדרכות. באתרי הבנייה הרוויה באזור נצרת רק 30 אחוזים מהדיירים נהנים מחניה מרווחת סמוך למגוריהם, בעוד 31 אחוזים מן הדיירים חסרים כל מקום חניה. הבעיה

53

אינה מוכרת באזור "המשולש". באתרי הבנייה הרוויה באזור זה עומד לרשותם של מרבית הדיירים מקום חניה סמוך לבית המגורים ו-58 אחוזים מהם נהנים מחניה מרווחת. המצב מוגדר כטוב במיוחד באתרי טירה וטייבה וכקשה יחסית באתרי אל-ראם וכוכב הצפון שבאזור נצרת. פתרון בעיית החניה, המציקה לתושבי היישובים הערביים, נחשב לאחד היתרונות הבולטים של אתרי הבנייה הרוויה, כפי שמציינים בסיפוק הדיירים במקום.

מחירי הדירות

תנאי הדיור המשופרים והתשתיות המפותחות באתרים אלה מעניקים להם "נקודות זכות", אך הגורם המכריע בשיקוליהם של רוכשים פוטנציאליים הוא עלות הדירות באתרי הבנייה הרוויה בהשוואה לחלופות אחרות. אם בעבר היו הסכומים שנדרשו המשתכנים לשלם נמוכים יחסית, הרי שלאחרונה משתנה התמונה עקב העלייה התלולה במדד תשומות הבנייה. מסתבר שלמעלה ממחצית מהמשתכנים באתרי הבנייה הרוויה שילמו סכומים הנמוכים מ-60,000 דולרים עבור דירתם, ורק רבע מהם שילמו סכומים העולים על 80,000 דולרים.

לוח 5.8: מחירי הדירות באתרי הבנייה הרוויה לפי הוותק באתר (אחוזים)

ותק באתר			(מחירי הדירה באלפי דולרים)
7 שנים ומעלה	עד 3 שנים	שכיחות המחיר	
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

כצפוי, דיירים בעלי ותק באתרים אלה שילמו סכומים נמוכים באופן ניכר בעבור דירותיהם. נמצא ש-40 אחוזים מהמשתכנים הגרים למעלה משש שנים באתרי הבנייה

הרוויה שילמו סכום הנמוך מ-50,000 דולרים, בעוד 21 אחוזים בלבד מהמשתכנים המתגוררים באתר שלוש שנים או פחות שילמו סכום דומה (לוח 5.8). עומת זאת, 27 אחוזים מזיירי הבנייה הרוויה המתגוררים באתר שלוש שנים או פחות שילמו עבור דירתם סכום העולה על 70,000 דולרים, בעוד 16 אחוזים בלבד מהדיירים הוותיקים שילמו סכום דומה (לוח 5.8). בשנים האחרונות נעה עלותה של דירה ממוצעת באתרי הבנייה הרוויה בין 50 ל-60 אלף דולרים, אך נראה שהמחירים כיום גבוהים עוד יותר. על פי מחירון חשב משרד הבינוי והשיכון, המעודכן לינואר 1992, מגיע מחירה של דירה מבנייה רוויה ששטחה הממוצע 87 מ"ר ל-72,000 דולר לערך ביישובים הערביים הגדולים, ול-67,000 דולר לערך ביישובים הקטנים. בשנת 1994 צפויים מחירים אלה להאמיר לשיאים חדשים של יותר מ-80,000 דולרים.

אם כן, נראה שבשנים האחרונות מתייקרות הדירות מבנייה רוויה אל מעבר להישג ידם של משקי בית רבים ביישובים הערביים, בעיקר משקי בית בעלי אמצעים מוגבלים, שהם הצרכנים הפוטנציאליים העיקריים של דירות מבנייה רוויה. יש לציין שהמשכנתאות הניתנות לזכאים לא עודכנו, ותנאי ההחזר לא שופרו עם עליית מדד תשומות הבנייה, מה שמחמיר עוד יותר את מצבם של הנזקקים לסיוע. ככל שעולים מחירי הדירות באתרי הבנייה הרוויה בהשוואה למחירי הדירות מבנייה עצמית (פרק חמישי) וככל שמורעים תנאי הרכישה, כן הופך פתרון הבנייה הרוויה לאטרקטיבי פחות ופחות.

6 נורמות הדיור

נורמות הדיור של משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה נמדדו בעזרת מודל טווח הערכים ובאמצעות ניתוח גורמי שביעות הרצון של הדיירים באתרי הבנייה הרוויה. בהקשר זה נשאלות שלוש שאלות מרכזיות: (א) האם מאמצים דיירי הבנייה הרוויה נורמות דיור שונות משל רוב האוכלוסייה? (ב) האם דיירי הבנייה הרוויה שבעי רצון מפתרון הדיור שבו בחרו? (ג) כיצד מדרגים דיירי הבנייה הרוויה את העדפותיהם בתחום הדיור, ומהו מקומו של פתרון הדיור באתרי הבנייה הרוויה בסולם זה?

עמדות הדיירים

מודל טווח הערכים מודד את הפערים בין שאיפותיהם של המרואינים לצורות דיור אופטימליות, ציפיותיהם להטבת תנאי הדיור ונכונותם להסתגל לצורות דיור אפשריות (לוח 6.1). מהניתוח עולה שאחוז השואפים לגור בבית פרטי גבוה בקרב דיירי הבנייה הרוויה אף יותר מזה שנמצא באוכלוסיית מדגם היישובים הערביים (קיפניס, 1991). אפשר להסביר את התופעה במעמד החברתי-הכלכלי הגבוה יחסית של דיירי הבנייה הרוויה. גם ברמת הציפיות בולט רצונם של דיירי הבנייה הרוויה להשתקע בבתים פרטיים: 54 אחוזים מהם אמרו כי הם מצפים לממש שאיפה זו בהשוואה ל-37 אחוזים בלבד מאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים. ברמת הנכונות להסתגל לצורות דיור אפשריות יורד חלקם של המבקשים להתגורר בבית פרטי לכשליש בלבד, אך עדיין מדובר באחוז גבוה יחסית לאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים. ממצא זה מעניין במיוחד לנוכח העובדה שרבים מדיירי הבנייה הרוויה חסרים משאבים מתאימים למימוש הציפיות הללו. מכל מקום, מסתבר שהם אינם מוותרים על השאיפה לבית פרטי משלהם.

הפתרון השני בסדר ההעדפות של אוכלוסיית מדגם היישובים הערביים הוא מגורים בדירה נפרדת בחצר בית ההורים, אם בבית משותף ואם בבית פרטי הצמוד לבית ההורים. 22 אחוזים מאוכלוסיית מדגם היישובים הערביים בחרו בפתרון זה ברמת הציפיות ו-29 אחוזים ברמת הנכונות להסתגל לצורות דיור אפשריות. פתרון זה של מגורים בצמוד להורים איננו מקובל כלל על דיירי הבנייה הרוויה. רק אחוז אחד

מאוכלוסיית מדגם הבנייה הרוויה צפו שיתגוררו בדירה צמודה לבית ההורים גם לאחר חמש שנים, ורק 17 אחוזים מהם היו מוכנים לקבל פתרון זה ברמת הנכונות

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

הנורמה הנמדדת	צורות דיור אפשריות	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
שאיפות	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 ההורים	1	22
	לגור בדירה בבית נפרד מההורים	14	22
	אחר	15	19
	סה"כ	100	100
	לגור בדירה בשכירות	35	21
נכונות להסתגל	לגור בדירה בחצר בית ההורים	17	29
	לגור בדירה בבית נפרד מההורים	15	
	לגור באתרי הבנייה הרוויה	30	50 {
	אחר	3	
	סה"כ	100	100

¹ מקור: קיפניט, 1991.

להסתגל. החלופה המועדפת לבית פרטי או לדירה באתר בנייה רוויה, היא דירה בשכירות. חלק בלתי מבוטל מדיירי הבנייה הרוויה חיו בדירות שכורות שנים אחדות, עד להשתכנותם בדירה באתר. 16 אחוזים מאוכלוסיית מדגם הבנייה הרוויה צופים שיחזרו לגור בדירה שכורה בעתיד, ולמעלה משליש מהם מוכנים לקבל פתרון זה ברמת הנכונות להסתגל. ככל הנראה, נאלצו מרביתם לעקור מיישוב המוצא שלהם עם המעבר לדירה באתר בנייה רוויה. מתשובותיהם עולה שהם מעדיפים מגורים בדירה שכורה ביישוב המוצא שלהם על פני מגורים בדירה משלהם באתר בנייה רוויה הממוקם ביישוב אחר.

ממצאים אלה מבטאים יותר מכל את הסטטוס הנמוך של הבנייה הרוויה בשוק הדירות הערבי, בכלל, ובקרב דיירי הבנייה הרוויה, בפרט. פתרון זה נשקל בעיקר כחלופה לדירה שכורה, בהיעדר משאבים למימון בנייה עצמית של דירה או בית שלא בצמוד לבית ההורים או בהיעדר קרקע לבנייה. נראה גם שאחד המאפיינים החברתיים הבולטים ביותר של דיירי הבנייה הרוויה הוא שאיפתם להתגורר בנפרד מההורים. שאיפה זו כה חזקה, עד כי חלק ניכר מהם מוכנים לגור בשכירות ובלבד שלא יאלצו לגור בצמוד לבית ההורים. נטייה זו באה לידי ביטוי גם בשיחות עם הדיירים. רבים התלוננו על תנאי התשתית הירודים בחצר בית ההורים, הממוקם לרוב בלב היישוב, ועל תנאי הצפיפות במקום, תנאים שאינם מאפשרים פרטיות ומלבים מריבות בין בני המשפחה. מריבות אלה סובבות לרוב סביב מקומות החניה המצומצמים שבתחום חצר בית ההורים, המאוכלסת, בדרך כלל, על ידי בני המשפחה המורחבת.

בניתוח הקשרים שבין המאפיינים החברתיים-הכלכליים והדמוגרפיים של דיירי הבנייה הרוויה לבין שאיפותיהם לתנאי דיור אפשריים נמצאו שלושה קשרים מובהקים: הקשרים ונכונותם להסתגל לפתרונות דיור אפשריים נמצאו שלושה קשרים מובהקים: הקשרים שבין המעמד החברתי-הכלכלי, הוותק באתרי הבנייה הרוויה ומיקום האתרים לבין הציפיות להטבת תנאי הדיור. שאיפותיהם של המרוויינים דומות בקרב רוב קבוצות אוכלוסיית המחקר, בלא הבדל דת, גיל, ותק, בעלות על קרקע, מעמד וכדומה. הנכונות להסתגל לפתרונות דיור אפשריים מושפעת חלקית בלבד ממשתנים אלה, והגורם המכריע הוא מיקום אתר המגורים.

הקשר בין המעמד החברתי-הכלכלי לבין הציפיות להטבת תנאי הדיור מוצג בלוח 6.2. מעיון בממצאים עולה שהציפייה להחלפת המגורים באתר בנייה רוויה בבית פרטי היא בעיקר נחלתם של משקי הבית מהמעמד הגבוה. 82 אחוזים מהמרוויינים בני המעמד הגבוה הביעו ציפייה כזו, לעומת 22 אחוזים בלבד מבני המעמד הנמוך. בני המעמד הנמוך רואים בדירה שכורה פתרון חלופי רצוי: 44 אחוזים מהם בחרו בפתרון זה ברמת הציפיות, ואילו 22 אחוזים בלבד מצפים להמשיך ולהתגורר בדירתם הנוכחית. בני המעמד הבינוני מעדיפים בית פרטי או, לחלופין, דירה מבנייה פרטית בבית נפרד מבית ההורים. לוח 6.2 מראה בבירור שהשאיפה לעבור לבית פרטי מאפיינת את בני המעמד

הגבוה, בעוד בני המעמדות הנמוכים מסתפקים בפתרון צנוע יותר. מבין הפתרונות האפשריים, מדורג הדיור באתרי הבנייה הרוויה במקום נמוך יחסית בסולם ההעדפות. רבים מוכנים אף להתגורר בשכירות בשלב ביניים, עד למעבר לדירה או לבית מבנייה עצמית. פתרון השכירות נשקל, כאמור, על ידי דיירים באתרי בנייה רוויה אשר נאלצו לעזוב את יישוב המוצא שלהם ולעבור לאתר ביישוב שכן. הדברים אמורים בעיקר בתושבי נצרת שהתיישבו ביפיע ובריינה ובתושבי פרדיס שהשתכנו בג'ת.

לוח 6.2: משקי הבית לפי המעמד החברתי-הכלכלי וציפיות לפתרון דיור (אחוזים)

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

ככל שהדיירים גרים שנים רבות יותר בדירה באתר בנייה רוויה קטנות כך גם ציפיותיהם להטבת תנאי הדיור ולמעבר לבית פרטי. כשני שלישים מן המשתכנים החדשים באתרים אלה מצפים לעבור לבית פרטי תוך חמש שנים, בעוד כשליש בלבד מן המתגוררים באתרים אלה שבע שנים ומעלה מצפים להטבה כזו בתנאי הדיור. במילים אחרות, רבים מן המשתכנים החדשים באתרי הבנייה הרוויה תופסים את המעבר לאתר כפתרון זמני, אך במשך השנים הם משלימים עם העובדה ששאיפותיהם לבית פרטי אינן ניתנות למימוש. לחלופין, נוטים דיירים באתרי הבנייה הרוויה, ככל שעולה הוותק שלהם באתר, לאמץ - ברמת הציפיות - פתרון של דירה מבנייה עצמית בנפרד מהמשפחה המורחבת. אחרים משלימים כאמור עם פתרון הבנייה הרוויה. בה בעת, כ-14 אחוזים מן הדיירים באתרי הבנייה הרוויה ממשיכים לחתור לשינוי מקום מגוריהם, אף אם פירושו של דבר מעבר לדירה שכורה כשלב ביניים עד למימוש שאיפתם לבנות בית פרטי. מן המחקר עולה שמרבית המשתכנים באתרי הבנייה הרוויה בוחרים בפתרון זה מחוסר בררה: כ-80 אחוזים מהם שואפים, גם שנים אחדות לאחר ההשתכנות באתר, לשפר את תנאי הדיור שלהם, אם על ידי בניית בית פרטי ואם על ידי מעבר לדירה מבנייה עצמית.

ניתוח הקשר שבין אתר המגורים לבין הציפיות להטבת תנאי הדיור מעלה כמה עובדות מעניינות (לוח 6.3). בולט לעין הפער בציפיות להטבת תנאי הדיור בין תושבי נצרת, אשר השתכנו באתרי הבנייה הרוויה בשכונת הוורדים, באל-ראם ובכוכב הצפון, לבין תושבי אזור "המשולש" - טירה, טייבה וג'ת. תושבי נצרת מגלים שאיפה חזקה ביותר להתגורר בבתים פרטיים, בעוד תושבי אזור "המשולש" השלימו, ככל הנראה, עם העובדה ששאיפות אלה אינן בנות ביצוע בשנים הקרובות. הדבר נכון בעיקר בכל הנוגע לדיירים באתרי הבנייה הרוויה בטירה ובטייבה. לעומת זאת, דיירי האתר בג'ת - רבים מהם תושבי פרדיס אשר נאלצו לעבור לג'ת עקב מחסור חמור בקרקעות לבנייה בפרדיס - מצפים להתגורר בדירות שכורות.

לוח 6.3: עמדות באשר למעבר מאתרי הבנייה הרוויה (אחוזים)

האם תעזוב את הדירה באתר?	אתר המגורים						
	כלל המדגם	אל-ראם	שכונת הוורדים	כוכב הצפון	טירה	טייבה	ג'ת
כן	53	32	15	24	95	67	95
לא	47	68	85	76	5	33	5
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100

מעמדה הנמוך של צורת הבנייה הרוויה בקרב דיירי הבנייה הרוויה מפתיע במקצת, שכן בדרך כלל נוטים מקבלי החלטות להצדיק בדיעבד את הפתרון שבו בחרו, גם אם בלית ברירה. כדי לחדד את הנושא ולבחון לעומק את סדרי העדיפויות של המרואיינים העמדנו בפניהם דילמה: המרואיינים נשאלו אם יבחרו להישאר בדירתם אף אם ישיגו שליטה על מגרש לבנייה ביישוב מגוריהם. מתברר שיותר ממחצית מהמרואיינים יבחרו לעזוב את דירתם ולבנות לעצמם בית או דירה בבנייה עצמית (לוח 6.3). גם בנושא זה התגלו הבדלים בולטים בין תושבי נצרת לתושבי אזור "המשולש". הרוב המוחלט של תושבי "המשולש" יבחרו לעזוב את דירותיהם באתרי הבנייה הרוויה, אם אך יוכלו לעשות זאת. לעומתם, רוב דיירי הבנייה הרוויה בנצרת ובסביבתה יעדיפו להישאר בדירותיהם, גם אם תהיה להם הזדמנות לעבור לבית או לדירה מבנייה עצמית. ממצא זה סותר לכאורה ממצאים אחרים, המורים כי תושבי נצרת מעדיפים מגורים בבית פרטי. לאמתו של דבר, אין כאן סתירה כלל ועיקר. נראה שדיירי הבנייה הרוויה בנצרת פשוט אינם מאמינים ביכולתם לממש את שאיפתם לבית פרטי בעתיד הנראה לעין, ומשום כך אינם מתייחסים לאפשרות זו, אף לא כאל אפשרות היפותטית.

בהקשר זה ראוי לציין את הדימוי החיובי של שכונת הוורדים, ש-85 אחוזים מתושביה בחרו שלא לעזובה. ניתן להסביר דימוי זה במיקום האתר בתחומי העיר, ולא ביישובים הכפריים הסמוכים לה, המצטיירים כיישובים מסורתיים שאינם מסוגלים להציע לתושביהם מערכות מודרניות של תשתית ושירותים. יתרה מזו, רמת הבנייה באתר שכונת הוורדים גבוהה במידה ניכרת מרמת הבנייה המקובלת באתרים אחרים של בנייה רוויה. ואכן בשני אתרי בנייה רוויה אחרים באזור נצרת - באל-ראם ובכוכב הצפון - בין רבע לשליש מהמרוויינים אמרו שיבחרו לעזוב את האתר, אם תהיה להם אפשרות לעשות זאת. אחוז זה גבוה יותר באתר באל-ראם, שבו הדירות קטנות יותר מהדירות בכוכב הצפון.

מן האמור לעיל עולה שהבנייה הרוויה נחשבת לפתרון הדיור הרצוי פחות מכל שאר הפתרונות. מרבית דיירי הבנייה הרוויה מעדיפים מגורים בבית פרטי או לפחות בדירה מבנייה עצמית בנפרד מהמשפחה המורחבת. דיירים באתרי בנייה רוויה אף מוכנים להחליף את דירותיהם בדירות שכורות ביישוב המוצא שלהם. הסטטוס הנמוך של הבנייה הרוויה בולט במיוחד ביישובים כפריים לשעבר המצויים בשלבי עיור ראשוניים. ביישובים אלה יעדיפו מרבית הנשאלים לעבור לדירות מבנייה עצמית, אם יזדמן להם לעשות זאת. בולט במיוחד רצונם העז של דיירי הבנייה הרוויה להתגורר בנפרד משאר בני המשפחה המורחבת, ומכאן נכונותם להסתפק בפתרון דיור זה על אף הסטטוס הנמוך שלו. על רקע זה נשאלת השאלה, מהי מידת שביעות הרצון של דיירי הבנייה הרוויה מדירתם ומשכונתם, שבהן בחרו בליט ברוה, וכיצד ניתן לשפר את תנאי הדיור באתרי הבנייה הרוויה האמורים להיבנות ביישובים הערביים בעתיד.

שביעות הרצון של הדיירים

כאמור, אתרי הבנייה הרוויה אינם נהנים מיוקרה רבה אף בקרב דיירי האתרים עצמם. פתרון זה נחשב לרצוי פחות מבית פרטי או מדירה בבית מבנייה עצמית. עם זאת, אין בכך כדי להעיד על מידת שביעות רצון מתנאי הדיור באתרי הבנייה הרוויה. לאמתו של דבר, רמת שביעות הרצון הכללית של דיירי הבנייה הרוויה מדירתם נופלת אך במעט מרמת שביעות הרצון של כלל משקי הבית ביישובים הערביים מתנאי הדיור שלהם. בהתחשב בכך שמדובר בדיירים אשר נאלצו להסתפק בפתרון דיור רצוי פחות מבחינתם, הרי ממצא זה מעודד למדי, ומעיד על נכונות להסתגל לתנאי הדיור המוצעים באתרי הבנייה הרוויה. שביעות רצונם של דיירי הבנייה הרוויה משכונת המגורים שלהם אינה נופלת מזו של כלל משקי הבית ביישובים הערביים, אם כי יש לציין שבשתי הקבוצות רמת שביעות הרצון משכונת המגורים אינה גבוהה. אפשר להסביר ממצא זה בכך שמרבית אתרי הבנייה הרוויה נשענים על התשתיות הקיימות ביישובים הערביים ואינם זוכים לפיתוח תשתיות ומערכות שירותים מודרניות משלהם. בכך יש משום החמצה,

שכן היתרון הפוטנציאלי הגדול ביותר של הבנייה הרוויה טמון ביכולתה להציע לתושבים תשתיות ושירותים משופרים.

בהערכת שביעות רצונם מתנאי הדיור בדירה ובשכונה הבחינו המרואיינים בין היבטים שונים של תנאי הדיור (לוחות 6.4 ו-6.5). באוכלוסיית מדגם היישובים הערביים בולטת שביעות רצון גבוהה מחדרי השירותים בדירה ומשירותי המסחר

לוח 6.4: שביעות רצון מהיבטים נבחרים של הדירה - השוואה בין דיירי הבנייה הרוויה לכלל האוכלוסייה (אחזים)

שבעי הרצון		היבט
במדגם הבנייה הרוויה	במדגם היישובים הערביים ¹	
48	61	צפיפות הדיור
62	63	פרטיות
57	69	מטבח
57	81	שירותים ומקלחת
69	65	מים, חשמל וביוב
41	47	מספר החדרים בדירה
52	58	כללי

¹ מקור: קיפניס, 1991

והחינוך. לעומת זאת, נמצאה באוכלוסייה זו רמה נמוכה של שביעות רצון ממספר החדרים בדירה, משרותי הבריאות ממגרשי המשחקים והגנים ובמיוחד ממועדוני הנוער והספורט. תגובותיהם של דיירי הבנייה הרוויה דומות למדי, בהבדלים קטנים בלבד. רמה גבוהה ביותר של שביעות רצון מהדירה נמצאה ביחס לאספקת המים והחשמל ולמערכת הביוב, ואילו רמת שביעות הרצון מהמטבח, מחדר השירותים ומהמקלחת נמוכה יחסית לזו שנמצאה בכלל האוכלוסייה. רמת שביעות הרצון משירותי הבריאות וממועדוני הנוער והספורט גבוהה יותר מרמת שביעות הרצון בקרב כלל האוכלוסייה. אפשר להסביר במיקום אתרי הבנייה הרוויה בשולי היישובים הערביים - אזורים שבהם ממוקמים גם רוב השירותים הקהילתיים בשל זמינות הקרקע לבנייה ציבורית באזורים אלה.

שביעות הרצון של כלל דיירי הבנייה הרוויה מהדירה ומהשכונה מעידה על מידת הסתגלותם של משקי הבית ביישובים הערביים לפתרון זה, אם כי רמת שביעות הרצון

עשויה להשתנות מאתר לאתר בהתאם להיבטים השונים של הדירה והשכונה. ברוב האתרים נרשמה רמה נמוכה של שביעות רצון מצפיפות הדיור

לוח 6.5: שביעות רצון מהיבטים נבחרים של השכונה - השוואה בין דיירי הבנייה הרוויה לכלל האוכלוסייה (אחוזים)

שבעי הרצון		היבט
במדגם היישובים הערביים ¹	במדגם הבנייה הרוויה	
53	55	שירותי חינוך
59	46	מסחר ושירותים
18	46	מועדוני נוער וספורט
35	59	שירותי בריאות
44	41	כבישים ומדרכות
44	41	מגרשי משחקים וגנים
33	33	כללי

¹ מקור: קיפניס, 1991

וממספר החדרים בדירה. בשאר ההיבטים בולטת שביעות הרצון של דיירי הבנייה הרוויה באזור נצרת לעומת חוסר שביעות הרצון של דיירי אזור "המשולש". רמה גבוהה במיוחד של שביעות רצון נמצאה בקרב דיירי שכונת הוורדים. השכונה נתפסת על ידי הדיירים כמוצלחת במיוחד, אם כי כאמור הדירות קטנות מדי, לדעתם, הן מבחינת שטחן והן מבחינת מספר החדרים בדירה, דבר הפוגע בפרטיות ומגביר את תחושת הצפיפות. הדיירים מתלוננים בעיקר על מספרם הנמוך של חדרי השינה, מה שמונע מהם לשכן כל ילד בחדר נפרד. בכך מבטאים דיירי הבנייה הרוויה באזור נצרת נורמת דיור חדשה, ולפיה אין הם מסתפקים בשני חדרי ילדים - אחד משותף לבנות והאחר לבנים. לעומת זאת, בולטת שביעות רצונם של הדיירים מהתכנון הכולל של הדירה, מהמטבח ומחדר השירותים. רמת שביעות הרצון גבוהה במיוחד נמצאה בקרב דיירי הבנייה צמודת הקרקע, המאפשרת גישה לחצר פרטית והרחבה של הדירה בבנייה עצמית. גם בשכונות אל-ראם וכוכב הצפון נמצאה רמה גבוהה של שביעות רצון מהמטבח ומחדר השירותים בדירה וכן מהתכנון הכולל שלה, ורמה נמוכה של שביעות רצון משטח הדירה. בשכונת כוכב הצפון במיוחד מתלוננים הדיירים על מספרם הקטן של החדרים בדירה ועל הצפיפות בה.

ביישובי "המשולש" בולטת במיוחד אכזבתם של דיירי האתר בטירה, זאת, לנוכח מצבו של האתר, שעד עצם היום הזה טרם הושלם, ובשל העובדה שעדיין לא הסתיימה בניית האתר ולא הוסדרו ההתקשרויות העסקיות עם חלק ניכר מהדיירים. נוסף על כך, דיירי האתר בטירה אינם שבעי רצון מדירותיהם, באופן כללי, וכן מתכנן 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. לעומתם, דיירי האתר בטייבה שבעי רצון במיוחד מהדירה, אם כי יש להם תלונות על היבטים שונים שלה. ניתן לייחס רמה גבוהה זו של שביעות רצון לכך שלאחר שנות מאבק ארוכות, זכו הדיירים להיכנס לדירותיהם באתר - כשלושה חודשים לפני קיום הריאיונות. דיירי האתר בטייבה מציינים לרעה בעיקר את תכנון המטבח ואת ממד הפרטיות בדירה. דיירי האתר בג'ת אינם שבעי רצון מאספקת המים והחשמל, ממערכת הביוב וממידת הפרטיות בדירה.

ברוב האתרים באזור נצרת וכן בטירה בולטת שביעות רצון מהנגישות הגבוהה לכלי רכב, אם כי בטירה התושבים אינם שבעי רצון לחלוטין מרמת הפיתוח של הכבישים והמדרכות. נראה שהנגישות לכלי רכב ואפשרות החניה ליד הבית וכן השירותים הקהילתיים נתפסים כיתרונות מרכזיים של הבנייה הרוויה בהשוואה לבנייה העצמית. יתרונות אלה מעודדים את התושבים לעקור ממרכזי היישובים, ששלטת בהם הבנייה העצמית, ולהתיישב בשולי היישובים. אם כן, לשיפור התשתית והשירותים הקהילתיים באתרי הבנייה הרוויה עשויה להיות השפעה מכרעת על דימויה בעיני התושבים ועל החלטתם לבחור בפתרון זה. אם אכן כך הדבר, הרי ריכוז שטחים גדולים יחסית לבנייה בידיהם של יזמים, חלוקתם לחלקות לבנייה (פרצלציה) והקצאת שטחים לצורכי ציבור עשויים להפוך את הבנייה הרוויה למנוף לשיפור איכות הדיור ביישובים הערביים.

7 גיוס משאבים לרכישת דירה

פרק זה בוחן את זמינותם של המשאבים הנחוצים לפתרון בעיית הדיור של משקי הבית אשר בחרו להשתכן באתרי הבנייה הרוויה. בהקשר זה נשאלת השאלה, באיזו מידה דומה מבנה המשאבים של משקי בית אלה לזה של משקי הבית במדגם היישובים הערביים או שונה ממנו. שני המשאבים החשובים ביותר לפתרון בעיית הדיור ביישובים הערביים הם קרקע והון. נגישות של משקי בית לאחד המשאבים אינה מבטיחה בהכרח נגישות למשאב האחר. על אף התפתחות שוק המגרשים לבנייה ביישובים הערביים עדיין אין זה שוק פתוח במלוא מובן המילה. משקי בית רבים נמנעים ממכירת קרקע, בלא קשר למחירה, ושיקולי מסורת עדיין משפיעים במידת מה על הנכונות למכור קרקע. בשל כך זמינות הון אינה מבטיחה בהכרח נגישות למגרשים מבוקשים. כמו כן, אין ביישובים הערביים מתאם בין המעמד החברתי-הכלכלי ובין זמינות הון. רבים מהמשכילים בחברה הערבית, המועסקים במקצועות הצווארון הלבן, הם בעלי הכנסה בינונית ואף נמוכה. לעומת זאת, עובדים מקצועיים, ואף חצי-מקצועיים המוצאים את פרנסתם כקבלנים, עשויים להרוויח סכומי כסף ניכרים. יתרה מזו, המועסקים בענף הבנייה יכולים לנצל את כישוריהם ואת האמצעים העומדים לרשותם לבניית ביתם בעלות שולית. אם כן, משקי בית מהמעמד החברתי-הכלכלי הנמוך יחסית עשויים לגייס משאבים רבים לרכישת דירה או לבניית בית יותר מעמיתיהם בני המעמדות הגבוהים. עם זאת, לבני המעמדות הגבוהים המועסקים כשכירים במקצועות הצווארון הלבן יתרון מסוים, בהיותם בעלי שכר קבוע ובאפשרותם לשלם החזרי משכנתא בקביעות.

זמינות קרקע לבנייה

מקורותיה של הקרקע לבנייה ביישובים הערביים הם בעיקרם שניים - ירושה ורכישת מגרש בשוק החופשי. מאז ראשית שנות התשעים נאלצים כשני שלישים ממשקי הבית ביישובים הערביים לרכוש קרקע לבנייה בשוק החופשי (קיפניס, 1991). משקי הבית אשר ירשו קרקע פטורים מן ההשקעה ברכישתה, וכך מצליחים להקצות משאבי הון רבים יותר לבנייה. משקי בית אלה נהנים, מטבע הדברים, מתנאי דיור משופרים. מן העבר השני, בתחתית הסולם, נמצאים זיירי הבנייה הרוויה, אשר למרביתם אין כל

נגישות לקרקע לבנייה. רק שישה אחוזים ממשקי הבית במדגם הבנייה הרוויה הם בעלי קרקע שירשו עוד בחיי האב, סמוך לנישואיהם, בהשוואה ל-31 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. רק תשעה אחוזים מדיירי הבנייה הרוויה דיווחו על קרקעות מתאימות לבנייה הנמצאות בבעלות משפחתם המורחבת, קרקעות שהם עתידים לרשת בבוא הזמן, לעומת כשליש ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. יתרה מזו, ל-12 אחוזים בלבד מדיירי הבנייה הרוויה יש אפשרות להוסיף יחידת דיור עבור משפחתם הגרעינית בחצר בית המשפחה המורחבת - בקומה נוספת או בצמוד לבית המשפחה - בעוד האחוז המקביל במדגם היישובים הערביים מגיע ל-62 אחוזים (לוח 7.1). רובם של משקי הבית אשר בחרו להתגורר באתרי הבנייה הרוויה הם חסרי קרקע לבנייה או נעדרי כל סיכוי לרשת קרקע כזו. מקצתם מסרבים להתגורר בחצר בית

**לוח 7.1: משקי הבית לפי זמינות של קרקע לבנייה
(אחוזים)**

זמינות קרקע לבנייה	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
קרקע לבנייה בבעלות המשפחה הגרעינית	6	31
קרקע לבנייה מירושה	9	10
קרקע לבנייה בבעלות המשפחה המורחבת	9	33
אפשרות בנייה בחצר המשפחה המורחבת	12	67
קרקע בשטח חקלאי	37	35

¹ מקור: קיפניס, 1991.

המשפחה המורחבת מחמת הצפיפות הגבוהה במקום או בשל רצונם להשתחרר מהמסגרת הכובלת של המשפחה המורחבת.

לוח 7.2 מציג את זמינות הקרקע לבנייה עצמית לפי אתר המגורים. מניתוח הממצאים עולה שרק לכרבע ממשקי הבית שהשתכנו באתרי הבנייה הרוויה נגישות לקרקע לבנייה עצמית, ובמרבית המקרים מדובר באפשרות לבנות יחידת דיור נוספת בצמוד לבית המשפחה המורחבת או בחצר הבית. לחמישה אחוזים מדיירי הבנייה הרוויה יש סיכוי לרשת קרקע לבנייה בעתיד, ואילו למעלה משני שלישים מדיירי הבנייה הרוויה הם חסרי כל סיכוי להשיג קרקע לבנייה. מצוקת הקרקע חמורה במיוחד בנצרת ובג'ת. בשני אתרי בנייה רוויה באזור נצרת - כוכב הצפון ואל-ראם - כ-70 אחוזים מהדיירים הם חסרי כל אופציה עכשיו או בעתיד להשגת קרקע לבנייה עצמית. גם באתר הבנייה הרוויה בג'ת גדול חלקם של משקי הבית

**לוח 7.2: משקי הבית לפי זמינות קרקע לבנייה עצמית ואתר המגורים
(אחוזים)**

זמינות קרקע לדיוור חלופי	אתר המגורים						
	כלל המדגם	אל-ראם	שכונת הוורדים	כוכב הצפון	טירה	טייבה	ג'ת
בעלי קרקע לדיוור חלופי	26	28	28	20	47	40	23
בעלי זכויות בעתיד בקרקע לדיוור חלופי	5	0	11	10	6	0	0
חסרי קרקע וזכויות בעתיד	69	71	61	70	47	60	77
סה"כ	100	100	100	100	100	100	100

החסרים כל סיכוי להשיג קרקע לבנייה עצמית - רובם תושבי פרדיס שנאלצו לעקור לאתר בג'ת בשל מצוקת הקרקע ביישוב המוצא שלהם. לעומת זאת, בולט משקלם הנמוך יחסית של חסרי הקרקע לבנייה באתר הבנייה הרוויה בטירה. יש לציין שהקרקע בטירה משמשת בעיקרה לגידולי תות שדה. בשל ערכה החקלאי הגבוה מעדיפים תושבים רבים שלא לנצל אותה לבנייה ולהשתכן באתרי הבנייה הרוויה, גם אם פתוחות בפניהם אופציות דיוור אחרות. נכונות זו מותנית ברווחת הדיוור שמציע האתר לתושביו ובדימויו החיובי. על רקע זה ניתן להבין את אכזבתם המרה של התושבים לנוכח כישלון פרויקט הבנייה הרוויה במקום.

מקורות גיוס הון

עד סוף שנות השמונים ועד בכלל מילאה המשפחה המורחבת ביישובים הערביים תפקיד חשוב בגיוס משאבים לסיוע בפתרון בעיות הדיוור של בניה, כפי שעולה ממחקרים שנערכו באותה תקופה. על רקע זה בולטת העובדה שבראשית שנות התשעים רק כ-40 אחוזים ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים קיבלו סיוע ממשפחתם המורחבת (לוח 7.3). בקרב משקי הבית שבחרו להתגורר באתרי הבנייה

**לוח 7.3: משקי הבית לפי המקורות למימון הבנייה
(אחוזים)**

מקורות למימון הבנייה	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
חסכוניות של המשפחה הגרעינית	53	71
סיוע ממשפחת הבעל	27	
סיוע ממשפחת האישה	5	39
משכנתאות זכאים	84	
משכנתאות משלימות	1	13
הלוואות אחרות	5	32

¹ מקור: קיפניס, 1991.

הרוויה אחוז מקבלי הסיוע אף נמוך מזה. 27 אחוזים ממקבלי הסיוע קיבלו אותו ממשפחת הבעל, ורק 5 אחוזים מהם קיבלו סיוע ממשפחת האישה. מלוח 7.4 עולה שבכל מקרה, היקף הסיוע המשפחתי שולי בלבד.

חסכוניות אישיים של משקי הבית היו המרכיב הדומיננטי במימון הדיור במדגם היישובים הערביים בראשית שנות התשעים. ליותר מ-70 אחוזים ממשקי הבית היה חסכון אישי כמקור מימון (קיפניס, 1991, טבלה ג5) לעומת זאת, קרוב למחצית ממשקי הבית שהשתכנו באתרי הבנייה הרוויה היו חסרי כל הון להשקעה בבנייה או ברכישת דירה, בעוד המחצית האחרת של דיירי הבנייה הרוויה הצליחו לחסוך סכומי כסף קטנים בלבד להשקעה בדיור (לוח 7.4). כ-40 אחוזים מהדיירים באתרי הבנייה הרוויה מימנו פחות מ-40 אחוזים מעלות הדירה מכספי חסכוניהם, בעוד 12 אחוזים בלבד מדיירי הבנייה הרוויה מימנו למעלה מעלות דירתם מכספי חסכוניהם. אם כן, מסתבר שמרבית דיירי הבנייה הרוויה טובלים לא רק ממחסור בקרקע לבנייה, אלא גם מהיעדר משאבים כספיים להשקעה בדיור.

מקור המימון העיקרי של דיירי הבנייה הרוויה הוא משכנתאות והלוואות. כמעט כל דיירי הבנייה הרוויה נהנו ממשכנתא של זכאי משרד הבינוי והשיכון, לעומת כרבע בלבד ממשקי הבית במדגם היישובים הערביים. (קיפניס, 1991, טבלה ג5) כשלושה רבעים ממשקי הבית באתרי הבנייה הרוויה מימנו למעלה מ-60 אחוזים מעלות דירתם באמצעות משכנתאות הזכאים. יש לציין שעל אף תלותם המלאה של דיירי הבנייה הרוויה במשכנתאות, נעזרו רק מעטים מהם במשכנתאות משלימות או בהלוואות אחרות, בהשוואה לאחוז הגבוה יחסית של משקי הבית במדגם היישובים הערביים אשר נעזרו בהלוואות שונות למימון הדיור.

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

אחוז מערך הדירה	חיסכון עצמי	סיוע ממשפחת הבעל	סיוע ממשפחת האשה	משכנתאות זכאים	משכנתאות משלימות	הלוואות אחרות
0	47	73	95	16	99	85
20-1	21	18	4	1		12
40-21	20	7		0		2
60-41	7	1		10		1
80-61	1	1		40		
99-81	1		1	15	1	
100	3			18		
סה"כ	100	100	100	100	100	100

הבדלים בולטים במידת ההישענות על משכנתאות והלוואות לשם מימון הדירה נמצאו גם בין תושבי אזור "המשולש" לבין תושבי נצרת וסביבתה (לוחות 7.5 ו-7.5א). באזור "המשולש" המשכנתאות וההלוואות הן רכיב דומיננטי במימון הדירה. 83 אחוזים ממשקי הבית באזור זה מימנו למעלה משלושה רבעים מעלות זירתם באמצעות משכנתאות והלוואות, ואילו 40 אחוזים מימנו את עלות הדירה במלוואה באמצעות משכנתאות והלוואות. בהקשר זה ראוי לציין את האתר בטירה, שבו נעשה ניסיון לבסס את מימון הפרויקט כולו על משכנתאות שהועברו ישירות אל הקבלן. מחצית מן המשתכנים באתר מימנו את כל מאת האחוזים של עלות הדירה באמצעות משכנתאות זכאי משרד הבינוי והשיכון. לעומת זאת, באזור נצרת מימנו 17 אחוזים בלבד מן הדיירים באתרי הבנייה הרוויה למעלה משלושה רבעים מעלות זירתם באמצעות משכנתאות והלוואות. מרבית הדיירים מימנו פחות ממחצית מעלות הדירה באמצעות משכנתאות והלוואות, והיתר מימנו בין שני שלישים לשלושה רבעים מעלות הדירה באמצעות משכנתאות והלוואות.

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

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

**לוח 7.5א: משקי הבית לפי אחוז מערך הדירה של המשכנתאות וההלוואות
ולפי האזורים של אתרי המגורים
(אחוזים)**

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

בשני מקרים - בטייבה ובטירה - התערב משרד הבינוי והשיכון התערבות פעילה בפרויקט ונחלץ לסייע לדיירים וליזמים במקום, לאחר שהאחרונים נקלעו לקשיי מימון.

והיה חשש שלא יהיה בכוחם לסיים את הפרויקט. לנוכח המצב הגדיל משרד הבינוי והשיכון את המשכנתאות שאושרו לדיירים, מעבר למקובל באותה תקופה. בטייבה, שבה התערבה העירייה בנעשה, אכן הושלם הפרויקט בסופו של דבר, אך בטירה היה הכישלון כה עמוק, עד כי לא ניתן היה להשלים את הפרויקט גם באמצעות הסיוע הנדיב. כישלונו של פרויקטים אלה משקף את הדילמה שבה נתונים יזמי הבנייה הרוויה ביישובים הערביים, המבקשים להציע דיור זול בתנאי מימון נוחים לאוכלוסיות המתקשות להשתלב בשוקי הדיור מבנייה עצמית. מוכשרים ויעילים ככל שיהיו, יזמים אלה פועלים במסגרת נוקשה של מגבלות ואילוצים. כך, למשל, מתחשיבי עלות הבנייה שערכנו עולה שאם כי מספר שעות העבודה המושקעות בבנייה הרוויה קטן ביותר מ-10 אחוזים ממספר השעות המושקעות בבנייה העצמית, הבנייה הרוויה עדיין יקרה ב-30 אחוזים לערך מהבנייה העצמית. אם כן, נשאלת השאלה: האם אכן יש להעדיף בנייה רוויה הממומנת באמצעות משכנתאות מוגדלות?

חלקה של המשכנתא במימון הדיור תלוי במידה רבה במעמד החברתי-הכלכלי. למעלה ממחצית ממשקי הבית הזכאים, בני המעמד הנמוך, קיבלו משכנתא בהיקף של 100 אחוזים מערך דירתם, בעוד 16 אחוזים בלבד מהזכאים בני המעמד הגבוה מימנו את מלוא עלות רכישת הדירה באמצעות משכנתאות והלוואות (לוח 7.6). שני שלישים מבני המעמד הגבוה מימנו לפחות שני שלישים מעלות דירתם ממקורותיהם העצמיים או ממשאבים שהועמדו לרשותם על ידי בני משפחה, ולא

**לוח 7.6: משקי הבית לפי המעמד החברתי-הכלכלי
ואחוז המשכנתא מערך הדירה
(אחוזים)**

אחוז המשכנתא מערך הדירה				מעמד חברתי-כלכלי
100	99-66	נד 66	סה"כ	
16	66	18	100	גבוה
39	33	28	100	בינוני
54	23	23	100	נמוך
31	46	23	100	סה"כ

יותר משליש מעלות הדירה ממשכנתאות ומהלוואות (לוח 7.6). הנטייה למימון כולל של הדירה באמצעות משכנתאות זכאים חזקה במיוחד באזור "המשולש", שבו רובם המוחלט של דיירי הבנייה הרוויה הם בני המעמד הנמוך. מן האמור לעיל עולה שדיירי הבנייה הרוויה תלויים תלות ניכרת במשכנתאות לרכישת דירה. רובם חסרי אמצעים לבנייה - בין אם מדובר בקרקע ובין אם מדובר במקורות מימון. חלקם מעדיפים שלא להתגורר בשכונות לבית ההורים, ובהתאם לכך הם גם נוטים פחות מעמיתיהם להיעזר בסיוע משפחתי. נראה שרוב דיירי הבנייה הרוויה ביישובים הערביים (חוץ מתושבי נצרת אשר השתכנו בשכונת הוורדים) בחרו בצורת דיור זו בלית בררה, גם אם לא הייתה רצויה להם. רק באופן זה עלה בידם לרכוש דירה בלא שיעמדו לרשותם משאבים עצמיים - זאת, בהסתמך על יכולתם להחזיר משכנתאות והלוואות. מכל מקום, יש לשער שיכולת זאת מוגבלת גם היא. ואכן, רוב המשתכנים באתרי הבנייה הרוויה מסתפקים במשכנתאות זכאים ואינם מגדילים את השקעתם בדירה באמצעות משכנתאות משלימות, הניתנות לטווח קצר יותר ובריבית גבוהה יותר.

לוח 7.7: משקי הבית לפי מקום מגורים קודם (אחוזים)

מקום מגורים קודם	מדגם הבנייה הרוויה	מדגם היישובים הערביים ¹
בדירה הנוכחית מאז הנישואים	30	64
עם ההורים	31	
עם בני המשפחה	5	17
המורחבת	38	
דירה שכורה	12	19
אחר		
סה"כ	116	100

¹ מקור: קיפניס, 1991, עמ' 68.

התפלגות משקי הבית באתרי הבנייה הרוויה ובמדגם היישובים הערביים לפי מקום מגורים קודם (לוח 7.7) ותשובותיהם של דיירי הבנייה הרוויה לשאלות בדבר מניעיהם למעבר לאתר הבנייה הרוויה (לוח 7.8) מאששות את התמונה המתקבלת ממצאים אחרים ומעידות על מצוקת הדיור של דיירי הבנייה הרוויה. קרוב ל-40 אחוזים מהם גרו עם בני משפחה אחרים לאחר נישואיהם, וברוב המקרים המשיכו לגור עם ההורים באותה דירה שנים אחדות. לעומת זאת, 17 אחוזים בלבד ממשקי הבית במדגם 72

היישובים הערביים כללו יותר ממשפחה גרעינית אחת. חלק ניכר מדיירי הבנייה הרוויה התנסו גם במגורים בדירה שכורה, שבה ראו פתרון ביניים לטווח קצר.

לוח 7.8: משקי הבית באתרי הבנייה הרוויהלפי מניעים למעבר לדירה הנוכחית (אחוזים)

המניע	אחוז
התרחבות המשפחה	1
הקטנת צפיפות הדיור	27
רצון לגור בנפרד מהמשפחה המורחבת	39
שיפור תנאי הדיור	31
קרבה למקום העבודה	2
סה"כ	100

במקרים רבים, הדירות המוצעות לשכירות נבנו על ידי משפחות בעלות אמצעים עבור בני משפחה שעדיין לא נישאו והן מושכרות עד לנישואי הבנים, כך שהשוכרים מוצאים את עצמם מוקפים בבני משפחה מורחבת זרה. למרות העובדה שקרוב ל-40 אחוזים מדיירי הבנייה הרוויה עברו לדירתם מזירות שכורות, רבים מהם צופים שיחזרו לדירה שכורה בעתיד (ראה לוח 6.1). מכל מקום, המניעים העקריים למעבר לדירות מהבנייה הרוויה היו רצון להפרד ממגורים משותפים עם המשפחה המורחבת ושיפור תנאי הדיור. ממצא זה לפיו מעדיפים הדיירים לגור באתר מבנייה רוויה למרות דימויו הנמוך, ניתן להבנה על רקע מצוקת הדיור של רוב הדיירים במקום מגוריהם הקודם.

8 עיקרי הממצאים והמסקנות

לקחי ההתנסות של היזמים בבנייה רוויה

מספר ממצאים מעניינים עולים מהריאיונות עם יזמי הבנייה הרוויה על תפיסתם את מוכנותם של משקי הבית הערביים להתגורר בבניין דירות, על יחס הרשות המקומית אל הבנייה הרוויה בהשוואה לבנייה צמודת קרקע ועל יכולתם הם לעמוד באתגר של בנייה רוויה ביישובים הערביים.

מוכנות בקרב משקי הבית

- רוב היזמים מאמינים שאחוז גדול ממשקי הבית ביישובים הערביים מוכנים לשקול מגורים באתרי בנייה רוויה. היזמים מודעים לכך שאין זה פתרון הזיור המועדף על ידי הדיירים, אך הם מעריכים שאם יוכלו להציע לדיירים פוטנציאליים מחירים אטרקטיביים, רמה גבוהה של פיתוח סביבתי ובעיקר תנאי משכנתא נוחים, ירכשו את הדירות באתרי הבנייה הרוויה משקי בית בעלי הכנסה בינונית אך קבועה שאין בכוחם לחסוך די כסף לרכישת מגרש לבנייה עצמית.

יחס הרשות המקומית

- הצלחת פרויקטים של בנייה רוויה תלויה במידה רבה ביחסה של הרשות המקומית לבנייה הרוויה כפתרון אפשרי לבעיות הזיור של תושביה. כיום זוכה הבנייה הפרטית דווקא ליחס מועדף מצד הרשויות המקומיות הערביות. כך, למשל, נוטות רשויות מקומיות להפחית את ערך המס המוטל על בעלי קרקע המבקשים רישיון לבנייה פרטית. הפיקוח על בנייה בהתאם לתקנים לקוי גם הוא, מה שמקשה על יזמי הבנייה הרוויה להתחרות בבנייה הפרטית. על הרשויות המקומיות לפעול לקיצור תהליכי הרישוי, לסייע לקבלנים לרכוש קרקעות זולות ולהקל במסים המוטלים עליהם, אם אכן ברצונן לעודד את הבנייה הרוויה. בחלק מהיישובים הגדולים, בעיקר בנצרת ובטייבה, פועלת הרשות המקומית לעידוד הבנייה הרוויה. אך, כאמור, רשויות מקומיות רבות אינן עושות די למען מטרה זו ורובן אף תומכות בעקיפין בבנייה פרטית.

יכולת הקבלנים

- בשוק הבנייה הערבי פועלים כמה קבלנים בעלי ניסיון רב בבנייה רוויה שבכוחם ליוזם, לממן, לבנות ולשווק דירות בשיטות מתקדמות. קבלנים אלה מרוכזים בעיקר בנצרת, אך הם פועלים בכל המגזר הערבי ואף בשוק הבנייה היהודי. בה בעת, מספר לא מבוטל של קבלנים הפועלים בשוק הבנייה היהודי מסרבים לפעול בשוק הבנייה הערבי עקב הרווחיות הנמוכה בו.

- רווחיות נמוכה וביקוש מוגבל לדיור מבנייה רוויה מרחיקים גם קבלנים חזקים מהמגזר הערבי. לחלל זה מנסים להיכנס קבלנים קטנים, חסרי ניסיון וידע, אשר אינם מצליחים תמיד להתמודד עם האתגר. יעידו על כך הפרויקטים הכושלים בטירה, בטייבה ובג'ת.

- בנייה קבלנית עשויה להיות כדאית בתנאים מסוימים. כדאיותה מותנית בנכונותו של מינהל מקרקעי ישראל להעמיד לרשות היזמים קרקעות לבנייה במחיר מוזל, בנכונותו של משרד הבינוי והשיכון להשתתף במימון התשתית ובנכונותו של הרשויות המקומיות להעניק הנחות והקלות ליזמים. מעל לכול, דורשים היזמים לאפשר לדיירים פוטנציאליים לקבל משכנתאות זכאים מוגדלות בהיקף של למעלה מ-80 אחוזים מערכה של יחידת דיור. להערכתם, רק בתנאים אלה יצליחו להתחרות בשוק הבנייה העצמית, הזול ב-30 אחוזים לערך משוק הבנייה הרוויה.

- הפרשי המחירים בין הבנייה הרוויה ובין הבנייה העצמית תלויים לא במעט באכיפת תקני הבנייה הרשמיים של מדינת ישראל בתחום הבנייה הקבלנית והבנייה הפרטית. כיום, אין אכיפה של תקנים אלה בתחום הבנייה העצמית, הפרטית, מה שמזיזל כמובן את הבנייה. יתרה מזו, עלות הבנייה העצמית אינה כוללת את רווחי הקבלן ולעתים קרובות משיגים בונים עצמאיים הנחות והקלות במסים, זאת, בעקבות לחצים פוליטיים ואחרים על הרשויות המקומיות.

- יזמים ביישובים הערביים העריכו שביקוש לבנייה רוויה ייווצר רק אם מחיר הדירות מבנייה רוויה לא יעלה על מחיר הדירות מבנייה עצמית, ובתנאי שהמשכנתאות תהיינה נדיבות דיין כדי לאפשר למשתכנים פוטנציאליים לרכוש זירה במימון הון ראשוני בהיקף קטן מזה הדרוש לרכישת מגרש לבנייה עצמית. ביישובים הקטנים, שבהם ערכו של מגרש לבנייה עצמית הוא נמוך יחסית, קטנים הסיכויים ליצירת ביקושים לבנייה רוויה. ביישובים גדולים יותר, שבהם ערכו של מגרש לבנייה עצמית גבוה יחסית, מסתמנת מגמת ביקוש לבנייה רוויה. בנצרת, שבה המחירים בדולרים של המגרשים לבנייה עצמית הם גבוהים ביותר, נוצר ביקוש ער לבנייה רוויה.

על הדיירים והדירות

מאפייני הדיירים

- השונות במאפיינים החברתיים-הכלכליים של משקי הבית אשר עברו להתגורר באתרי הבנייה הרוויה נמוכה יחסית לזו שנמצאה במדגם היישובים הערביים.
- אוכלוסיית הבנייה הרוויה מאופיינת בעיקר במשקי בית קטנים יחסית שברובם ארבעה ילדים או אף פחות מכך. משקי בית אלה נוטים לאמץ עמדות מודרניות והסטטוס ההשכלתי והתעסוקתי של ראשיהם גבוה למדי.
- יש פער ניכר בסטטוס החברתי-הכלכלי בין דיירי הבנייה הרוויה בנצרת ובסביבתה לבין דיירי הבנייה הרוויה באזור "המשולש". דיירי הבנייה הרוויה באזור "המשולש" הם ברובם בני המעמד הנמוך, בעוד מרבית דיירי הבנייה הרוויה בנצרת ובסביבתה הם בני המעמד הבינוני.

תנאי הדיור

- הדירות באתרי הבנייה הרוויה קטנות בהשוואה לדירות ביישובים הערביים ושטחן אינו עולה בדרך-כלל על 120 מ"ר. באזור נצרת רוב הדירות אף קטנות מזה, ושטחן אינו עולה על 100 מ"ר. מספר החדרים בדירות אלה נע בין שניים לארבעה חדרים.
- מאחר שהמשפחות המתגוררות באתרי הבנייה הרוויה קטנות יחסית, צפיפות הדיור באתרים אלה גבוהה רק במקצת מצפיפות הדיור במדגם היישובים הערביים.
- למעלה ממחצית ממשקי הבית עברו לאתרי הבנייה הרוויה בשנתיים האחרונות, בעוד למעלה משליש מהמשתכנים באתרים אלה מתגוררים במקום יותר משש שנים.

נורמות הדיור

- רוב דיירי הבנייה הרוויה שואפים לחיות בבית פרטי מבנייה עצמית. שאיפתם לבית פרטי משלהם חזקה אף יותר מזו שנמצאה בקרב אוכלוסיית מדגם היישובים הערביים.
- גם ברמת הציפיות נמצאו ציפיות גבוהות למימוש השאיפה לבית פרטי: כמחצית מדיירי הבנייה הרוויה מצפים לממש את שאיפותיהם להטבת תנאי הדיור. רובם של משקי הבית שעדיין לא השלימו עם הבחירה בפתרון דיור צנוע יותר מתגוררים באתרי הבנייה הרוויה שנתיים או אף פחות מכך. שתי האופציות האחרות המועדפות על דיירי הבנייה הרוויה, ברמת הציפיות, הן דירה בבית נפרד מבית המשפחה המורחבת ביישוב המוצא שלהם, או - במקרים שבהם נאלצו לעבור ליישוב אחר - דירה בשכירות ביישוב המוצא שלהם.

• בקרב דיירי הבנייה הרוויה בולטת במיוחד הנטייה להימנע ממגורים בדירה הממוקמת בחצר המשפחה המורחבת. רובם התנסו במגורים משותפים עם בני המשפחה המורחבת במשך שנים אחדות והם מעדיפים להתרחק מן המסגרת הכובלת.

• ברמת הנכונות להסתגל לתנאי דיור אפשריים, בולטת הנטייה לבחור בכל פתרון דיור, חוץ ממגורים באתרי הבנייה הרוויה. עם זאת, במרוצת השנים מסתגלים דיירי הבנייה הרוויה לפתרון דיור זה, ונכונותם לבחור בו גוברת באופן משמעותי.

• מגורים באתרי הבנייה הרוויה נחשבים לאופציה הפחות רצויה אף בקרב דיירי הבנייה הרוויה, בעיקר בקרב בני המעמד הבינוני והגבוה. כמחצית מהמרוויחים יעדיפו לעזוב את אתרי הבנייה הרוויה, אם אך יתאפשר להם הדבר.

• על אף מעמדה הנמוך של הבנייה הרוויה ביישובים הערביים, בכלל, ובקרב דיירי הבנייה הרוויה, בפרט, שביעות הרצון של דיירי הבנייה הרוויה מדירותיהם נמוכה אך במעט משביעות הרצון של דיירי הבנייה העצמית מדירותיהם. גורמי חוסר שביעות הרצון הם, בעיקר, צפיפות הדיור, מספר החדרים בדירה ואיכות חדרי השירותים והמטבח.

• תשתיות מודרניות ושירותים קהילתיים ברמה מתקדמת צוינו כיתרון העיקרי של הבנייה הרוויה. עם זאת, רמת שביעות הרצון מאזור המגורים נמוכה הן בקרב אוכלוסיית מדגם היישובים הערביים והן בקרב אוכלוסיית מדגם הבנייה הרוויה. רמה גבוהה יותר של שביעות רצון נמצאה בקרב דיירי הבנייה הרוויה ביחס לשירותי הבריאות והנוער. נראה שמיקום אתרי הבנייה הרוויה בשולי היישובים הוא אשר מאפשר לרשויות המקומיות להקצות שטחים לשירותים קהילתיים מתקדמים לרווחת התושבים. מכל מקום, נראה שהתשתיות באתרי הבנייה הרוויה אינן מפותחות דיין. הדבר בולט במיוחד באתרי הבנייה הרוויה באזור "המשולש". יוצאת דופן מבחינה זו היא שכונת הוורדים בנצרת, שבה נמצאה רמה גבוהה של שביעות רצון מאזור המגורים.

גיוס משאבים לרכישת דירה

• כמעט כל דיירי הבנייה הרוויה מאופיינים בהיעדר נגישות למגרשים לבנייה. הם נאלצים לרכוש קרקע לבנייה עצמית בשוק החופשי או, לחלופין, לרכוש דירה מבנייה רוויה. כשני שלישים מהם אינם צופים שיקבלו קרקע בירושה גם בעתיד.

• כשלושה רבעים מדיירי הבנייה הרוויה אינם מקבלים סיוע כספי ממשפחתם המורחבת לצורך רכישת דירה.

• מקור המימון העיקרי של דיירי הבנייה הרוויה הוא משכנתאות זכאים של משרד הבינוי והשיכון. כשלושה רבעים מהדיירים באתרים אלה מימנו למעלה מ-60 אחוזים

מערך דירתם באמצעות משכנתאות זכאים. באזור "המשולש" מימנו קרוב לשני שלישים מהדיירים למעלה מ-85 אחוזים מערך דירתם באמצעות משכנתאות זכאים.

• יותר ממחצית מבני המעמד הנמוך מימנו את מלוא ערך הדירה באמצעות משכנתאות זכאים וכשלושה רבעים מבני המעמד הבינוני מימנו למעלה משני שלישים מערך דירתם באמצעות משכנתאות זכאים.

מסקנות

גם עתה, לאחר עשור וחצי של ניסיונות להחדיר את הבנייה הרוויה לשוק הדיור ביישובים הערביים, עדיין לא מקובלת שיטת בנייה זו כפתרון דיור שכיה. הניסיונות המעטים שנעשו בכיוון זה נכשלו בחלקם, ובמקרים אחרים נחלו הצלחה חלקית בלבד. רק אתר שכונת הוורדים בנצרת נחל הצלחה משמעותית. במרבית האתרים האחרים נאלצו הרשויות המקומיות להתערב כדי לאפשר את סיום הפרויקטים, ובכמה מקרים לא הסתיימו הפרויקטים עד עצם היום הזה. על רקע זה נשאלת השאלה, אילו מטרות משרתת הבנייה הרוויה ביישובים הערביים בישראל? נראה שהבנייה הרוויה אמורה להשיג שתי מטרות עיקריות: הרחבת היצע הדיור ושיפור הבינוי. להלן כמה מסקנות הנוגעות למטרות אלה והעולות מן המחקר.

הרחבת היצע הדיור

הבנייה הרוויה ביישובים הערביים נועדה לאפשר למשקי בית חסרי קרקע לבנייה ומשאבים כספיים, אם עצמיים (חסכונית) ואם כאלה שמקורם במשפחה המורחבת, למצוא פתרון דיור שימומן ברובו באמצעות משכנתאות. ממצאי המחקר עולה שהבנייה הרוויה מהווה פתרון דיור יקר יחסית לפתרונות אפשריים אחרים ופתרון זה נחשב לרצוי פחות מכל בעיני ציבור הצרכנים. היזמים, מצדם, טוענים שללא העדפה של הבנייה הרוויה מצד מוסדות השלטון, יקשה עליהם להתחרות בשוק הדיור ודורשים סבסוד על ידי מינהל מקרקעי ישראל, משרד הבינוי והשיכון והרשויות המקומיות. אך השאלה היא אם יש אכן הצדקה לסבסוד כזה של פתרון דיור יקר, אשר אינו מציע תשובה הולמת למצוקת הדיור של משקי בית נזקקים ביישובים הערביים? מומלץ, אם כן, לגבש מדיניות אשר תסייע באופן ישיר לנזקקים ותאפשר תחרות חופשית בין הבנייה הרוויה והבנייה העצמית.

באשר לצפיפות הבנייה, מסתבר שלנוכח נדירות המגרשים לבנייה ומחירם הגבוה של מגרשים כאלה, נוטים רוב משקי הבית ביישובים הערביים לבנות יחידות דיור חדשות בצמוד לבית ההורים. כך הם תורמים, שלא מדעת, להגברת צפיפות הבנייה אל מעבר לסטנדרטים המקובלים בשוק. עם זאת, בשנים האחרונות מסתמנת מגמה של בנייה עצמית של בתי דירות המוקמים במשותף על ידי שישה עד שמונה בני משפחה אחת,

מגמה הבולמת במידת מה את מגמת פיזור הבנייה ומגבילה את ניצולו הבלתי מתחשב והבלתי הגיוני של השטח הבנוי.

בהקשר זה ראוי לציין שביישובים הערביים קיימת שכבה של משקי בית המתקשה לפתור את בעיות הדיור שלה באמצעות מנגנוני השוק הקיימים. מצוקתם של משקי בית אלה נובעת משילוב של כמה גורמים. בעשור האחרון גדל במידה ניכרת מספרם של משקי הבית אשר אינם זוכים לרשת קרקע לבנייה ואין באפשרותם לבנות יחידות דיור נוספות בחצר בית המשפחה המורחבת. מצב זה מחייב השקעה של הון רב יותר בפתרון מצוקת הדיור, שכן נוסף על מימון הבנייה נדרשים משאבים לרכישת מגרש לבנייה. בה בעת, הולכת ומתערערת מסורת העזרה ההדדית במשפחה המורחבת, ומשקי בית רבים, בעיקר משכבות מעוטות אמצעים, שוב אינם נהנים מסיוע כלכלי של משפחתם למימון הדיור. על משקי בית אלה לגייס את ההון הדרוש לבנייה בכוחות עצמם, אלא שגיוס הון לרכישת מגרש ולבנייה של בית בן כ-110 מ"ר הוא מעבר לכוחם של משקי בית רבים ביישובים הערביים.

יש לזכור גם שמאפייני ההכנסה של המשפחה הגרעינית אינם מנבאים באופן מספק את גישתם של משקי הבית למשאבי קרקע והון. כאמור, נגישות זו תלויה בגורמים שונים כמו קבלת קרקע בירושה, סיוע מבני המשפחה המורחבת וכדומה. אי לכך מומלץ להשתית את מדיניות הסיוע הממשלתי על כושר הבנייה של משקי הבית. בהתאם לכך יציע משרד הבינוי והשיכון משכנתאות גדולות יותר למשקי בית שיגישו תכניות לבניית יחידות דיור בגודל צנוע בבית משותף - ומשכנתאות קטנות יותר למשקי בית המבקשים לבנות יחידות דיור גדולות יחסית ובבתים פרטיים. באופן זה יובטח סיוע בהיקף נרחב למשקי בית שיכולתם לפתור את בעיות הדיור שלהם מוגבלת, וסיוע מוגבל למשקי בית שיכולתם לפתור את בעיות הדיור שלהם גבוהה יותר. היקף הסיוע למעוטי היכולת יהיה בשיעור של לא פחות מ-80 אחוזים מהעלות הכוללת של הקרקע לבנייה והבנייה, זאת כדי לאפשר פתרון יעיל של מצוקת הדיור שלהם.

יחידות דיור שגודלן צנוע יחסית יוגדרו כיחידות דיור של שלושה חדרים ששטחן כ-90-100 מ"ר ביישובים הקטנים וכ-80 מ"ר באזור נצרת. מדובר ביחידות דיור בבתים משותפים המוקמים עבור קבוצת משקי בית הנמנים עם משפחה מורחבת אחת או עבור כמה משקי בית שאינם קשורים בקרבת משפחה. המדיניות המוצעת תאפשר תחרות חופשית על בסיס שוויוני בשוק הדיור בין הבנייה העצמית - אם על ידי המשפחה המורחבת ואם על ידי משפחות גרעיניות המתאגדות למטרה זו - לבין הבנייה הרוויה, כך שהפתרונות המתאימים ביותר לכל יישוב ויישוב ייבחרו בתהליך טבעי, באמצעות מנגנון השוק.

שיפור הבינוי

המטרה השנייה, הנגזרת מן הבנייה הרוויה, היא שיפור הבינוי ביישובים הערביים באמצעות פיקוח נמרץ על תכנון השטח הבנוי, פיתוח התשתיות ואיכות הבנייה, באופן שתובטח בנייה לפי התקנים התכנוניים הנדרשים בהתאם לחוק, הן ברמת 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 היזמים לפתח תשתיות שכונתיות באיכות גבוהה מהמוכר ביישובים הערביים. בפועל, נתקלו חלקם בקשיים כלכליים ולא היה באפשרותם לסיים את עבודות הפיתוח. גם באותם מקרים שבהם השתתף משרד הבינוי והשיכון במימון פיתוח התשתית, לא תמיד הושלמו עבודות הפיתוח. לאמתו של דבר, נראה כי הנושא נמצא בתחום אחריותן של הרשויות המקומיות והוועדות המקומיות לבניין ערים, האמורות להבטיח פיתוח מאוזן ותקני של התשתיות, וכי אין מקום להתערבות ישירה של משרד הבינוי והשיכון בתחום זה. ייתכן אף שהתערבותו של משרד הבינוי והשיכון פוגעת בסיכויי הדיור של המשפחות החלשות ומקריבה את טובתן על מזבח שיפור התשתיות העירוניות והשכונתיות.

רשימת מקורות

מאיר-ברודניץ, מ' (1978), **אספקטים חברתיים בתכנון במגזר הערבי, התכנון המסדיר תהליך הבניה העצמית**, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון חיפה : חיפה.

מאיר-ברודניץ, מ' (1983), **הדינמיקה של השינויים הפיסיים בכפר הערבי בישראל**, בתוך א' שמואל, נ' קליאוט וא' סופר (עורכים) **ארצות הגליל**, חיפה : גסטליט, עמ' 245-762.

קיפניס, ב' (1991) **לשאול את עמירם עפ"י בקשתו של שניל**

שמואל, א', שניל, י' וסופר, א' (1986), **תמורות בדפוסי המגורים ביישובי המשולש הקטן אצל סופר, א' (עורך) דפוסי מגורים והגירה פנימית בקרב ערביי ישראל**, המכון לחקר המזרח התיכון, 4, חיפה : אוניברסיטת חיפה, עמ' 13-32.

שמואל, א', שניל, י' וסופר, א' (1986), **המשולש הקטן: גלגולו של אזור, סדרת מונוגרפיות בחקר 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 הדיור ביישובים הערביים

שאלות כלליות

1. מס' שאלון _____
2. שם המראיין _____
3. שם הפרויקט והיישוב _____
4. היכן ממוקם בית המגורים שלכם?
 - א. גלעין מסורתית
 - ב. טבעת פנימית
 - ג. טבעת חיצונית
 - ד. מחוץ לשטח הבנוי
5. מין המרואיין _____
 - א. זכר
 - ב. נקבה
6. גיל המרואיין _____
7. מהי השתייכותכם העדתית?
 - א. מוסלמים
 - ב. מוסלמים בדואים
 - ג. נוצרים
 - ד. דרוזים
 - ה. עדה אחרת. איזו? _____
8. מהו מספר הנפשות במשק הבית? _____
9. מהו מצבו המשפחתי של ראש המשפחה?

נשוי	נשואה
גרש	גרשה
אלמן	אלמנה
רווק	רווקה
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? _____ דולרים
20. כיצד מימנתם את הדירה?
מחיסכון שלנו
21. באמצעות עזרה כספית ממשפחת הבעל 1. לא 2. כן דולרים
22. באמצעות עזרה כספית ממשפחת האישה 1. לא 2. כן דולרים
23. לקחנו משכנתא כזכאים 1. לא 2. כן דולרים
24. לקחנו משכנתא משלימה כזכאים 1. לא 2. כן דולרים
25. לקחנו הלוואה אחרת 1. לא 2. כן דולרים
26. שכרנו הדירה תמורת _____ ש"ח בחודש
27. מה גובה החזרי המשכנתא/הלוואה החודשיים שלכם? _____ ש"ח

שביעות 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 מחדרי השירותים ו/או המקלחת?
1. לא 2. כן
32. האם אתם שבעי רצון ממערכות המים, הביוב והחשמל?
1. לא 2. כן
33. האם חסרים לכם חדרים בדירה?
אם כן, לאילו תפקודים? _____
34. האם שטח הדירה גדול דיו?
1. לא 2. כן
35. האם התכנון הפנימי לשביעות רצונכם?
1. לא 2. כן
36. דרגו את שביעות רצונכם הכללית מהדירה
א. מרוצים מאוד
ב. מרוצים
ג. לא כל כך מרוצים
ד. לא מרוצים
ה. כלל לא מרוצים

שביעות הרצון מן השכונה

37. האם אתם מרוצים משירותי החינוך?
1. לא 2. כן
38. האם אתם מרוצים מהיצע החנויות במקום?
1. לא 2. כן
39. האם אתם מרוצים ממועדוני הנוער והספורט?
1. לא 2. כן
40. האם אתם מרוצים משירותי הבריאות?
1. לא 2. כן
41. האם אתם מרוצים מאפשרויות הגישה לשכונה,
ברכב פרטי או ציבורי
42. האם אתם מרוצים מפיתוח הכבישים והמדרכות בשכונה?
1. לא 2. כן
43. האם אתם מרוצים ממגרשי המשחקים והגנים?
1. לא 2. כן

44. האם אתם מרוצים מהשכונה באופן כללי?

- א. מרוצים מאוד
- ב. מרוצים
- ג. לא כל כך מרוצים
- ד. לא מרוצים
- ה. כלל לא מרוצים

נגישות לקרקע לבנייה

45. האם יש למשפחתך קרקע פנויה שעליה מותר לבנות?
1. לא 2. כן
46. האם משפחתך הגרעינית עומדת לרכוש קרקע לבנייה?
1. לא 2. כן
47. האם יש למשפחת הורי הבעל קרקע פנויה שעליה מותר לבנות?
1. לא 2. כן
48. האם יש למשפחת הורי הבעל מקום לבניית דירות נוספות על בית המשפחה או סמוך לבית המשפחה?
1. לא
2. כן, 1-2 דירות
3. כן, 3-4 דירות
4. כן, יותר מ-4 דירות
49. האם יש למשפחת הבעל קרקע בבעלותה מחוץ לשטח המותר לבנייה?
1. לא 2. כן
50. בהנחה שלמשפחת הבעל יש קרקע בבעלותה, האם תעזבו את השכונה ותבנו בית על הקרקע הזו לכשתופשר לבנייה?
1. לא 2. כן

סיבות המעבר לדירה הנוכחית

51. היכן גרתם קודם לכן?
א. מאז נישואינו או גרים בדירה זו
ב. גרנו עם ההורים _____ שנים
ג. גרנו עם בני משפחה אחרים _____ שנים
ד. שכרנו דירה במשך _____ שנים
ה. סיבה אחרת. איזו? _____
52. באיזה יישוב גר ראש המשפחה קודם לכן?
א. ביישוב זה
ב. ביישוב אחר. איזה? _____
53. מהי הסיבה למעבר לדירה הנוכחית?
א. המשפחה גדלה
ב. היה לנו צפוף
ג. רצינו לגור לבד
ד. רצינו לשפר את תנאי הדיור
ה. רצינו להיות קרובים למקום העבודה

ו. סיבה אחרת. איזו? _____

פתרונות דיור מועדפים

אילו יכולתם לבחור פתרון דיור המתאים לכם ביותר, באיזה סוג דיור הייתם בוחרים?
(דרגו את הפתרונות המוצעים בלוח שלהלן):

הפתרון	אני מעדיף יותר מכל	להערכתי, בעוד חמש שנים, אוכל	אם יהיה עלי להתפשר,
54. לגור בדירה אחת עם משפחת ההורים שלי או של בן/בת הזוג	_____	_____	_____
55. לגור בדירה משלי במבנה נפרד או במבנה משותף בחצר בית ההורים	_____	_____	_____
56. לגור בדירה משלי בבית אחר	_____	_____	_____
57. לגור בבית פרטי משלי	_____	_____	_____
58. לגור בדירה משלי בבית משותף	_____	_____	_____
באתר בנייה רוויה	_____	_____	_____
59. לגור בדירה בשכירות	_____	_____	_____
60. לגור ביישוב 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 היית מגדיר את המצב הכלכלי של משפחתך?

א. טוב מאוד

ב. טוב

ג. לא כל כך טוב

ד. רע

ה. רע מאוד

עמדות

ברשותך, כמה שאלות על עמדותיך:

64. האם היית מרשה לצעירה ערבייה להתלבש לפי צו האופנה?

- א. לא
- ב. במידה מסוימת
- ג. כן, מרשה

65. האם, לדעתך, יש לדבוק בנאמנות לחמולה?

- א. כן
- ב. במידה מסוימת
- ג. לא

66. האם, לדעתך, אדם הלוקח 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 לדיור משלהם ללא משכנתא?

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

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

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

רשימת פרסומים במחקר על הערבים בישראל

1. **מגמות בתפרוסת האוכלוסיה הערבית בישראל**
עמירם גונן וראסם חמאיסי, 1992.
2. **מרכזי פיתוח חבליים משותפים לישובים יהודיים וערביים בישראל**
עמירם גונן וראסם חמאיסי, 1992.
3. **לקראת בסיס חבלי לפיתוח וניהול ביוב בישובים הערביים בישראל**
ראסם חמאיסי, 1993.
4. **לקראת מדיניות של מוקדי עיור לאוכלוסיה הערבית בישראל**
עמירם גונן וראסם חמאיסי, 1993.
5. **הערבים בישראל בעקבות כינון השלום**
עמירם גונן וראסם חמאיסי, 1993.
6. **מתכנון מגביל לתכנון מפתח בישובים ערביים בישראל**
ראסם חמאיסי, 1994.
7. **עידוד היזמות בישובים הערביים בישראל**
דן צ'מנסקי וראסם חמאיסי, 1994.
8. **סוגיות בתכנון ובפיתוח ישובים בישות הפלסטינית המתהווה**
ראסם חמאיסי, 1994.
9. **מערכת החינוך הערבי בישראל : מגמות וסוגיות**
מאגיד אלחאגי, 1994.
10. **ביזור התכנון ברשויות מקומיות ערביות בישראל**
דויד ג'אנר-קלוזנר, 1994.
11. **מערכת החינוך הבדווית בנגב: המציאות והצורך בקידומה**
יוסף בן-דוד, 1994.
12. **הערבים בישראל בשוק העבודה**
נח לוין-אפשטיין, מאגיד אלחאגי ומשה סמיונוב, 1994.
13. **הכנת תכניות לימודים במערכת החינוך הערבי בישראל : תמורות והמלצות**
מאגיד אלחאגי, 1994.
14. **לקראת חיזוק שלטון המקומי בישובים הערביים בישראל**
ראסם חמאיסי, 1994.
15. **יהודים וערבים בשכונה מעורבת ביפו**
אורלי הדס ועמירם גונן, 1994.
16. **פיתוח תשתית התחבורה ביישובים הערביים בישראל**
ראסם חמאיסי, 1995.