

## תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי "פינוי-בינוי": בתים מבפנים

ינון גבע וגלעד רוזן

### תקציר

מדיניות "פינוי-בינוי" מכוונת בעיקר לחידוש פיזי של סביבות מגורים עירוניות. לאורך השנים, נקשרו בתכנית הן תקוות לשינוי חברתי חיובי, והן ביקורת על כך שיובילו לדחיקה של האוכלוסייה הוותיקה. למרות דיון ער בציבור, בכנסת ובמשרדי הממשלה, ההשפעות החברתיות של תכנית "פינוי-בינוי" לא נבחנו עד כה באופן אמפירי. מחקר זה בוחן את התוצאות החברתיות והמרחביות של המדיניות בשישה מתחמי "פינוי-בינוי" במטרופולין תל אביב. לצורך המחקר נבנתה מתודולוגיה משולבת, הכוללת סקר מקיף בקרב כשליש מאוכלוסיית המתחמים ( $n=413$ ), מיצוע של מאגרי מידע מגוונים וכן ראיונות עם תושבים וגורמים אחרים. על בסיס זה נבחנו שינויים לאורך ציר הזמן בכל מתחם: תמהיל האוכלוסייה הנוכחי, מגמות חזרה ועזיבה של האוכלוסייה הוותיקה, מאפייני האוכלוסייה הנכנסת, היחסים בין שתי הקבוצות וכוונותיהם לעתיד. נמצא כי תופעות של דחיקת תושבים וותיקים וקונפליקטים בין חדשים לוותיקים אינן מתבטאות באופן אחיד במתחמים השונים. יציבות הקהילה לאורך זמן מושפעת מהפער החברתי-כלכלי בין חדשים לוותיקים ובין השכונה לבין סביבתה. בהתבסס על הממצאים, אנו מציעים חלוקה לשלושה טיפוסים מתחמים, אשר נבדלים זה מזה במאפייני היחסים החברתיים, אזור המגורים ושוק הנדל"ן המקומי. מסקנות המחקר מעידות כי יצירת סביבות מגורים טובות לאחר תהליכי התחדשות עירונית, מחייבת התייחסות להשפעות אזוריות-שכונתיות ואיזון השפעות שליליות של "נידלון" המרחב.

### מבוא

תכנית "פינוי-בינוי" יצאה לדרכה לפני כעשרים שנה במטרה להתמודד עם שורה של מטרות מדיניות: הוספה של יחידות דיור, שמירה על עתודות הקרקע של ישראל, חידוש השיכונים שהידרדרו מאז ימי ראשית המדינה, יצירת סביבה שתמשוך אוכלוסייה חדשה ממעמד בינוני וגבוה ורתימת השוק הפרטי ליישום התכנית בפועל. להשגת מטרות אלו נבחר מנגנון של תמריצים המאפשר רווח לכל השחקנים המעורבים ("win-win"): בעלי הדירות הישנות זוכים לדירה חדשה ללא עלות, יזמי הנדל"ן מרוויחים ממכירת הדירות החדשות, העיר נהנית מחיזוק תדמיתיה ודמוגרפיה והמדינה מקדמת את מטרותיה. עם זאת, התכנית לא הגדירה בראשיתה מטרות מהפך

החברתי: סוגיות של מוביליות חברתית, התמודדות עם ריכוז אוכלוסיות עניות או מענה לצרכי דיור סוציאלי לא קיבלו מענה. בשונה מהמצב במדינות אירופה וצפון אמריקה, מדיניות ההתחדשות העירונית בישראל מתמקדת בנכסים בבעלות פרטית ולא בנכסים ציבוריים כגון דיור ציבורי או מבני ציבור. כלומר, עצם ההטבה הכספית המשמעותית שמקבלים בעלי הדירות, והעובדה כי הם נדרשים להסכים לתכנית באופן פעיל, נחשבים לצעדים לשיפור חברתי.

קיים גוף ידע נרחב בעולם התכנון העוסק בהתחדשות עירונית, במנגנוניה, בסכנות הכרוכות בפגיעה באוכלוסייה הוותיקה הגרה במתחמים, ובעלויות המחיה הגבוהות הצפויות לאפיין את החיים במגדלי המגורים החדשים – עלויות אותן אוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי נמוך, קשישים ועולים, יתקשו לשלם. סוגיות אלו נדונו בכנסת, בציבור ובמערכת התכנון והביאו להטמעה חלקית של מנגנונים חברתיים במדיניות. למרות זאת, מדדי ההצלחה של התכנית נותרו צרים וממוקדים בספירה של התחלות בניה ויחידות הדיור מאושרות ולא בוצעה הערכה אמפירית של תוצאות המדיניות והשפעתה על המרקם החברתי באזורים המתחדשים.

לאור המחסור במידע על השפעת ההתחדשות העירונית, ולקראת כניסת התכנית לעשור השלישי ליישומה, מאמר זה מציע ניתוח השוואתי של המגמות הדמוגרפיות והחברתיות בשישה מיזמי "פינוי בינוי", שהיו מבין הראשונים שנבנו במסלול זה. מטרתנו היא לזהות ולהסביר את השינויים החברתיים והדמוגרפיים המתרחשים בעקבות יישום התחדשות עירונית. מתוך המחקר הקיים והמאפיינים הייחודיים של המדיניות הישראלית, שיערנו כי התחדשות תביא לירידה במספר בעלי הנכסים הוותיקים המתגוררים במתחם המחודש, עקב הזדקנות וגידול בעלויות המחיה. כמו כן, שיערנו כי המפגש בין דיירים חדשים וותיקים במגדלי המגורים יוליד קונפליקטים, וכי תופעות אלה יושפעו מהמאפיינים החברתיים-כלכליים של האוכלוסייה הוותיקה. כלומר, שוער כי בעלי נכסים וותיקים המחזיקים בידע והון חברתי, יצליחו להפיק תועלת רבה יותר מתהליך ההתחדשות.

לצורך הניתוח נבנתה מתודולוגיה שמשלבת בין מספר מקורות מידע. בין תושבי המתחמים נערך סקר (n=413), שממצאיו נבחנו על רקע נתונים ממגוון מקורות: נתוני חברות הדיור הציבורי, מרשם הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (למ"ס), רישומי מקרקעין (טאבו) ונתוני עסקאות נדל"ן. על בסיס הנתונים נבחנו הרכב האוכלוסייה הקיימת, מגמות הגירה של בעלי דירות חדשים וותיקים, מאפייני הקהילות החדשות שנוצרו במתחמים וכוונות ההישארות או העזיבה העתידיות של קבוצות האוכלוסייה השונות. ממצאי המחקר מצביעים על השפעתם של גורמים חיצוניים (אקסוגניים) על יציבות ולכידות הקהילה שנוצרת במתחמים שעברו "פינוי-בינוי". בפרט, השפעות שכונתיות כגון בידוד וסטיגמה חברתית-כלכלית, ושוק נדל"ן אשר מעודד רכישת דירות להשקעה, תורמים להיווצרות קהילות בלתי-יציבות. מאידך, שיעור בעלי הדירות שחזרו לגור במתחמים היה גבוה מהמשוער. על בסיס הממצאים מוצעים שלושה טיפוסים עיקריים של מתחמי "פינוי-בינוי" המוגדרים לפי מאפייני האזור, הקהילה והשוק המקומי.

על אף שהמחקר מתמקד במדיניות "פינוי-בינוי", אנו רואים בה מקרה פרטי של שינויים פרדיגמטיים רחבים בסביבות המגורים בישראל. שני העשורים

האחרונים היו עידן של "נידלון", במסגרתו הערך הכספי של נכסים הפך לגורם מכריע בתכנון והתהוות סביבות המגורים. מחקר זה מתמקד בפרוייקטים מן "הדור הראשון" של המדיניות, כאלו שתוכננו לפני הידוק הרגולציה על עסקאות התחדשות עירונית. עובדה זו מאפשרת להתייחס לפרוייקטים אלו כאל "סביבת ניסוי", שבה תהליכי פיתוח עירוני מוטי שוק עומדים למבחן. במקרה של מדיניות ההתחדשות העירונית, הנחת המוצא של מעצבי המדיניות הייתה כי הדרך לשדרוג המרחב העירוני מתחילה ביצירת אינטרס כלכלי משותף בין בעלי הנכסים, ובינם לבין יזם נדל"ן (Geva & Rosen, 2018). הממצאים מצביעים על כך שאינטרס כלכלי משותף, כשלעצמו, אינו מספיק על מנת לבסס סביבת מגורים איכותית. בעוד המדיניות הקיימת מתמקדת בהבטחת רווח וביטחון לבעלי נכסים, לשם שיפור חברתי נדרשת גם השקעה בתשתיות חברתיות-קהילתיות בקנה המידה השכונתי והאזורי.

### רקע תיאורטי

מנגנוני מדיניות להתחדשות עירונית עברו שינויים מהותיים בעשורים האחרונים. בסוף המאה העשרים, נעמי כרמון זיהתה שלושה דורות של מדיניות התחדשות עירונית אשר התקיימו בישראל ובמדינות אחרות (Carmon, 1999): הדור הראשון של תהליכי התחדשות כלל הריסה נרחבת של שכונות עוני (סלאמס) ובנייה מודרניסטית. הדור השני התאפיין במדיניות כוללת המשלבת שדרוג פיזי ותכניות חברתיות, כדוגמת מדיניות "שיקום שכונות" בישראל (Carmon, 1996). בדור השלישי, החל משנות השמונים של המאה הקודמת, התחדשות עירונית הפכה להיות מזוהה עם מעורבות גוברת של הון פרטי— הן של בעלי נכסים פרטיים והן של משקיעים מוסדיים ויזמים גדולים. בשני העשורים האחרונים ניתן לזהות שינוי והתעצמות במגמה זו. ראשית, מגמת "החזרה לעיר" מתחזקת ומגדילה את הביקוש לקרקע עירונית (Hyra, 2012; Rosen & Walks, 2013). שנית, בעשור שחלף מאז משבר המשכנתאות בארה"ב, התחזקו תהליכים של פיננסיזציה (financialization), אשר במסגרתם נוצרו כלים חדשים ומורכבים להשקעה בנדל"ן, הן על ידי משקיעים פרטיים והן על ידי גופים מוסדיים (Aalbers, 2017). זאת, לא פעם על חשבון משקי בית המחפשים נכסים למגורים, או על חשבון שוכרים הנמצאים במעמד פגיע, המתאפיין בחוסר וודאות גבוהה (Fields, 2017; Forrest & Hirayama, 2015).

על רקע מגמות אלה, ממשלות רבות החלו לקדם תכניות התחדשות עירונית, אשר רותמות את הביקוש להשקעה ומגורים בעיר לצורך קידום שינויים פיזיים רחבי היקף. תכניות התחדשות שבעבר התמקדו בעיקר בקרקעות תעשייתיות, החלו להיות מיושמות גם בשכונות מגורים, ובפרט במתחמי דיור ציבורי שסבלו מהזנחה, בידוד ודימוי שלילי (August, 2014; August & Walks, 2017). הרציונל מאחורי תהליכים אלו היה כי בהשקעה של הון פרטי ניתן יהיה לפתור בעיות הנובעות ממאפיינים שכונתיים (neighborhood effects) שליליים האופייניים לסביבות שבהן מרוכזת אוכלוסייה ממעמד נמוך (Kleinmans, 2004; Newman & Ashton, 2004). התוצר הרצוי של תהליך זה הוא סביבת מגורים אשר תמשוך אוכלוסיות ממעמד בינוני וגבוה ותשלב ביניהן לבין האוכלוסייה הוותיקה, באופן שיעודד מוביליות חברתית

ויצמצם את הסטיגמה של הדיור הציבורי (Joseph, Brail & Kumar, 2017; Chaskin, & Webber, 2007).

הדור הנוכחי של תכניות התחדשות עורר ביקורת נרחבת במחקר האקדמי. בהקשר של תכניות בעולם המערבי, הביקורת נוגעת בעיקר לפגיעה במלאי הדיור הציבורי ובזכויות הדיירים באותם המתחמים (Goetz, 2013). כך, בארצות הברית פרויקטים של תכנית HOPE VI הובילו לצמצום מלאי הדיור הציבורי ולפגיעה בלתי-מידתית בקבוצות מיעוטים (Goetz, 2011). גם במדינות אירופה, תכניות התחדשות לוו בפינוי בכפייה של דיירי דיור ציבורי ובהכבדת הפיקוח החברתי על הדיירים (Baeten, Westin, Pull, & Molina, 2016; Kleinhans, 2004; Lees, 2014). ברמה המטרופולינית, תכניות התחדשות מסוג זה נקשרו למגמות של סגרגציה מרחבת גוברת ודחיקה של בעלי הכנסות נמוכות ממרכזי הערים (Aalbers, 2011; Walks, 2014). שילובו של דיור בבעלות פרטית בפרוייקטים של דיור ציבורי דווקא הנציחו סטיגמות לגבי דיירי הדיור הציבורי, עוררו מתחים חברתיים וניכור בין קבוצות אוכלוסייה ופגעו ברשתות התמיכה החברתיות שהדיירים הוותיקים בנו לעצמם בסביבת המגורים הקודמת (Arthurson, Levin, & Ziersch, 2015; August, 2016; Chaskin & Joseph, 2013, 2015; Manzo, Kleit, & Couch, 2008). במחקר שבחן את השפעותיו של תהליך פינוי-בינוי בישראל, מצאה קינר פרסוב (2008) כי התושבים המקוריים בפרוייקט הנבחן אכן חשו את הניכור בינם לבין התושבים החדשים, וכשליש מהם העריכו כי בטווח הארוך לא יוכלו לעמוד בעלויות המחיה בבניינים החדשים.

מחוץ למדינות אירופה וצפון אמריקה מיושמים כיום מנגנוני התחדשות עירונית אשר, בדומה לישראל, אינם ממוקדים בדיור הציבורי. במדינות כמו טורקיה, הודו ודרום קוריאה, ההתחדשות מתמקדת בשכונות בעלות מעמד לא פורמלי או פורמלי למחצה, ולדייריהן יש רמות שונות של חזקה על הקרקע (Karaman, 2014; Shin, 2009; Unsal, 2015). במדינות מזרח אסיה אף ישנן תכניות התחדשות עירונית אשר מבוססות על תמריצים לדיירים בעלי חזקה רשמית, באופן שאיננו מאפשר דחיקה כפויה של דיירים (Sim, Lum, & Malone-Lee, 2002; Yang & Chang, 2018). לראיה, דיירים בעלי חזקה צפויים להיות בעלי יכולת גבוהה יותר להשפיע על תהליכי התחדשות ולהגדיל את רווחיהם מפרוייקטים כאלה (Haila, 2016). עם זאת, גם במקרים אלו, חוסר הסימטריה בין יזמים ומשקיעים לבין דיירים הוביל במקרים מסויימים לפגיעה בזכויות הדיירים והאוכלוסייה הוותיקה (Jou, Clark, & Chen, 2016; La Grange & Pretorius, 2016; Lai, Chau, & Cheung, 2018).

### סקירת מדיניות

מדיניות ההתחדשות העירונית של ישראל התהוותה על רקע מספר שינויים פרדיגמטיים ודמוגרפיים שעברו על המדינה בסוף המאה העשרים.<sup>1</sup> העלייה הגדולה מארצות ברית המועצות לשעבר, יחד עם עלייה ברמת החיים ומגמות פרבור גוברות, הגבירו את לחצי הפיתוח על השטחים הפתוחים המצומצמים ממילא בארץ (Hananel, 2010; Orenstein & Hamburg, 2009). שורה של תכניות וכלי מדיניות, ובראשם תמ"א 31 ותמ"א 35, סימנו את המעבר ממדיניות ברורה של פיזור אוכלוסין, להכרה הדרגתית בצורך וביתרונות של

ציפוף הסביבה העירונית הקיימת (הרשקוביץ, 2006). במקביל, האימוץ של עקרונות ניאוליברליים על ידי ממשלות ישראל החל לקבל ביטוי גם במדיניות השיכון (Charney, 2017; Friedman & Rosen, 2018; Mualam, 2018). הדבר בא לידי ביטוי בצמצום הבינוי וההשקעה הציבורית בדיוור, והחלפתם בפיתוח המבוסס על יוזמה והון פרטיים (Hananel, 2013; Feitelson, 2018; Margalit & Alfasi, 2016).

מדיניות פינוי-בינוי, שגובשה על ידי ועדה בינמשרדית בראשות נציג משרד האוצר בשנת 1998, מבטאת שילוב של מגמות אלה. מבחינה מרחבית, מטרתה העיקרית של המדיניות הייתה לייעל, לצופף ולחדש את הבינוי בשטחים עירוניים קיימים. פינוי-בינוי נועד להחליף את השיכונים שנבנו בראשית שנות המדינה בצפיפות נמוכה ובבנייה מהירה וזולה, וכללו בעיקר טיפוס דירות מיושנים וקטנים שלא התאימו לעלייה ברמת החיים (שדר, 2014). מבחינה כלכלית וממשלית, הכלי שנבחר לחידוש מרחבים אלו היה מנגנון שוק מובהק: ההריסה והבנייה נועדו להתבצע באמצעות יזמים פרטיים, בעוד המדינה מעניקה תמריצים בדמות זכויות בנייה נרחבות וויתור על הכנסות ממסים אשר יהפכו את הפרוייקט לכדאי עבור היזם. עבור בעלי הנכסים, התמרץ המרכזי גם הוא כלכלי: החלפת דירה ישנה בדירה מודרנית וגדולה יותר, ללא כל השקעה כספית. בניסוחיה המקוריים, המטרות החברתיות והקהילתיות של פינוי-בינוי לא היו מוצהרות. השיפור האישי והחברתי נתפס כנגזרת של ההטבה הכלכלית והשיפור בתנאי החיים.

בפועל, יישום התכנית דשדש זמן רב. עד לסוף שנת 2017 אושרו 156 תכניות מפורטות לפינוי-בינוי במסלול רשויות ובמסלול מיסוי גם יחד. מתוכן, רק ב-44 תכניות הופקו היתרי בנייה, ומעט יותר מ-3,000 יחידות דיוור חדשות נבנו במסלול זה (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, 2018). שני דו"חות מבקר המדינה בעשור האחרון פירטו את הסיבות להיקף היישום הנמוך. ראשית, קידומן של תכניות נעצר עקב מחלוקות בין גופי התכנון השונים, ובראשם הוועדות המקומיות והמחוזיות. שנית, מתחמים רבים הוכרזו באזורים בהם פרווייקט פינוי-בינוי לא היה כדאי כלכלית ליזם פרטי ולכן לא יושמו. בפועל, ניתן לראות כי מיזמי ההתחדשות התרכזו כמעט באופן בלעדי במרכז מטרופולין תל אביב או במרכזים מטרופוליניים אחרים. בהקשר זה, ניתן לשער כי הזינוק במחירי הדיוור משנת 2008 ואילך שימש כזרז ליישום פרווייקטים נוספים. שלישית, דו"ח המבקר לשנת 2016 מצוין כי המדיניות יושמה ללא מסגרת ליווי מתאימה לבעלי הנכסים, כזו שתספק מידע, וסיוע להתארגנות ולמשא ומתן עם יזמים (מבקר המדינה, 2011, 2016).

הסיכונים לבעלי הנכסים הוותיקים זכו לתשומת לב ציבורית ניכרת, עקב מקרים שבהם בעלי נכסים, במיוחד קשישים ועולים חדשים, חתמו על חוזים בלתי-הוגנים מבלי להבין את תוכנם. "החתמה פוגענית" מסוג זה עלולה לפגוע הן בזכויות בעלי הנכסים והן בסיכויי המימוש של הפרוייקט. בהתאמה, עיקר הדיון האקדמי במדיניות ההתחדשות העירונית בישראל נגע לסוגיות של צדק בהליך קידום המיזמים (ראו לדוגמה, Fenster & Kulka, 2018; Lavee, Cohen, & Nouman, 2016; גבע ורוזן, 2016). ביקורת נוספת התמקדה בסיכונים הכרוכים בבנייה מגדלית. במגדלים מותקנות מערכות המחייבות תחזוקה יקרה, שאותה קשה להבטיח במצב של ריבוי בעלים פרטיים (Garfunkel, 2017; Webb & Webber, 2017). חשש זה מתחזק על

רקע קשיי תחזוקת הרכוש המשותף, הקיימים ממילא בישראל (Loboda & Rosen, 2018). בפרט, קיים חשש כי בעלי הנכסים יתקשו לממן את עלויות התחזוקה, דבר שיוביל להידרדרות המבנים בטווח הארוך או לדחיקת בעלי הדירות הוותיקים מנכסיהם החדשים (אלתרמן, 2009; גרפונקל, 2017; מועלם, 2018). נוסף על כל אלה, הריסתם של יחידות דיור קטנות וישנות תביא בפועל לצמצום היצע הדיור הזול בערים, מבלי שנקבע מנגנון במדיניות אשר מחדש את המלאי לטובת שוכרים ורוכשים בעלי הכנסות נמוכות.

בשנים האחרונות ביצעה המדינה מספר צעדים כמענה לביקורת ולכשלים שהועלו. בשורת חוקים שנחקקה בין 2016 ל-2018 עוגנו זכויות והגנות לבעלי הכנסה נמוכה ולדיירי דיור ציבורי, הוחמרה הרגולציה על תהליך חתימת החוזים עם בעלי הנכסים והורחבו אפשרויות התמורה לבעלי דירות קשישים. כמענה לסיכוני הבניה המגדלית נוספו כלים המאפשרים העברת חלק מזכויות הבניה לקרקעות מדינה ("קרקעות משלימות"). כלי נוסף שהוצע לחיזוק התשתית העירונית הוא שילובם של מתחמי התחדשות עירונית בהסכמי גג ובתכניות ותמ"ל, באופן המשלב את ההתחדשות העירונית בכלי השיכון המרכזיים המקודמים על ידי המדינה כיום. השקעת המשאבים הציבוריים שנלווית לצעדים אלו מעידה על המקום המרכזי שתופסת ההתחדשות העירונית במדיניות התכנון והפיתוח בישראל כיום. עם זאת, השפעותיהם של צעדי מדיניות אלה, הן על שיעורי המימוש והן על תוצרי התכנון, יורגשו רק בעוד שנים ספורות.

### מתודולוגיה

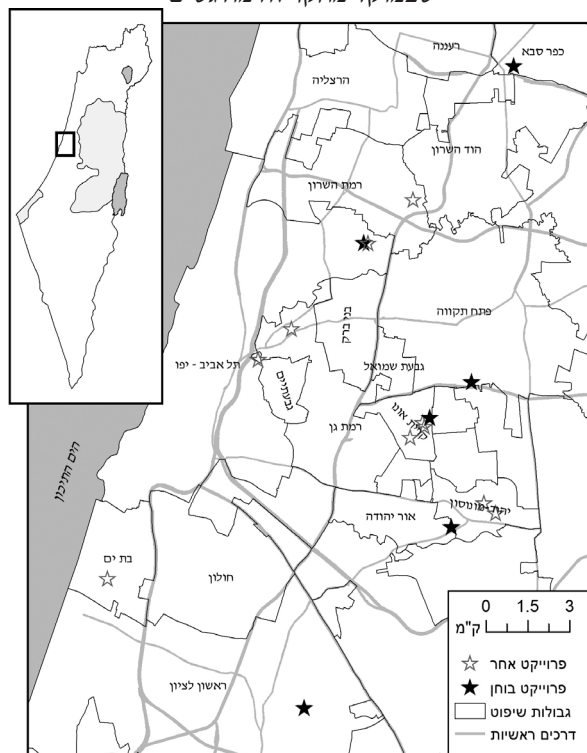
במחקר נבחנו שישה פרוייקטים מאוכלסים לאחר תהליך פינוי-בינוי. בחירת הפרוייקטים משקפת גיוון בקנה המידה, במיקומם הגיאוגרפי ובמסלול היישום שלהם (ראו פירוט בלוח 1). בנוסף, קיים גיוון במאפיינים החברתיים-כלכליים של הערים והשכונות שבהן נמצאים הפרוייקטים, על אף שכולם ממוקמים במטרופולין ת"א. המחקר משלב בין מספר שיטות ומקורות. מקור המידע העיקרי הינו סקר שבוצע מדלת לדלת בין מרץ 2017 לפברואר 2018, ובו השתתפו כשליש מתושבי הפרוייקטים השונים ( $n=413$ ). המשיבים נשאלו על אופן החזקתם בדירה, הרכב משק הבית, עלויות תחזוקה ושכירות, היכרותם עם השכנים ורצונם להמשיך ולהתגורר בדירתם לאורך זמן. בנוסף, ניתן מקום להערות בלתי-מונחות על החיים במתחם. חלק נוסף של השאלון, אשר נגע למדדי שביעות רצון, לא נותח במסגרת מחקר זה. דגימת הדירות הייתה אקראית, למעט בפרוייקטים בהם היה מידע מוקדם לגבי מיקום הדירות שיועדו לדיירים חוזרים. במקרים אלה הדגימה התמקדה בדירות אלה.

כמקור מידע מקדים ומאמת לממצאי הסקר, נערכו 19 ראיונות עם שחקנים שהיו מעורבים בפרוייקטים: בעלי דירות, יזמים, עורכי דין ומתכננים במזר הציבורי. בשני פרוייקטים נערכו קבוצות מיקוד עם בעלי דירות וותיקים. הראיונות וקבוצות המיקוד שימשו לזיהוי מאפייני ההתארגנות בכל מתחם, הרכב הבעלות המקורי ומשכי הזמן של ביצוע הפרוייקט. לאימות נוסף של הממצאים הדמוגרפיים, הוזמן ניתוח של מרשם הדירות הלאומי מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ונותחו נסחי המקרקעין (טאבו) של המתחמים.

**לוח 1:** נתונים פיזיים, חברתיים, כלכליים וגודל מדגם של הפרוייקטים שנבחנו

פרויקט		מספר יחידות דיור			שנת איכלוס	שיעור המשיבים	מאפיינים פיזיים		דירוג חברתי-כלכלי <sup>2</sup>	
מקורי	סופי	מאוכלסות בעת הדגימה			(מתוך סך הדירות המאוכלסות)	קומות	מכפיל ציפוף <sup>3</sup>	אשכול (אזור סטטיסטי)	אשכול (רשות מקומית)	
192	620	310	2014	26.1%	16	1: 3.2	17	7	התמר, יהוד-מונוסון	
90	360	180	2016	34.4%	26	1: 4	13	6	יוספסברג, פתח תקווה	
40	120	120	2010	54.2%	10-14	1: 3	15	8	ששת הימים, כפר סבא	
96	270	270	2015	30.7%	21	1: 2.8	11	8	נווה שרת, ת"א	
60	224	136	2015	31.6%	14	1: 3.7	12	8	צמרות קרית אונו	
279	1,400	276	2012 (בניין ראשון)	29.3%	24	1: 5	10	6	קרית האמנים, ראשון לציון	
<b>757</b>	<b>2,994</b>	<b>1,292</b>		<b>32.1%</b>					<b>סה"כ</b>	

**תרשים 1:** מיזמי "פינוי-בינוי" שנבנו עד לשנת 2015 במטרופולין תל אביב. ששת הפרוייקטים שבמוקד מחקר זה מודגשים



הרכב האוכלוסייה נבדק מול נתונים מהרשויות המקומיות וחברת עמידר, וכן נתונים ממסמכים סטטוטוריים ודו"חות בורסאיים. ניתוח המאפיינים החברתיים-כלכליים התבסס על הדירוג החברתי-כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2008, כאשר עבור אזורים סטטיסטיים הדירוג הגבוה ביותר הוא 20, ועבור רשויות מקומיות הוא 10 (ראו לוח 1). ניתוח ערכי הנדל"ן נעשה עבור השנים 2014-2016, על בסיס מאגר נתוני עסקאות "מידע-נדל"ן" של רשות המסים. נתונים אלה עברו טיוב וניקוי לזיהוי עסקאות שדווחו כהלכה.

עיבוד הנתונים התחלק למספר שלבים. ראשית, בוצע ניתוח של האוכלוסייה הנוכחית בחלוקה לארבע "קבוצות תְּזָקָה" (tenure): בעלי דירות שרכשו דירה לאחר ההתחדשות, בעלי דירות חוזרים שקיבלו דירת תמורה, שוכרי דירות ודיירי דור ציבורי. הרוכשים נשאלו ממי רכשו את דירתיהם והשוכרים, ממי שכרו אותן. כך התקבלה תמונה של היקף המכירה וההשכרה של הבעלים הוותיקים. נתון זה השווה לממצאים ממרשם הדירות והטאבו. עבור כל קבוצת חזקה בוצע גם ניתוח של הרכב משקי הבית. בנוסף, בוצע מיצוע של שתי שאלות דיכוטומיות (כן/לא): "האם בכוונתך להמשיך לגור בדירה זו בעוד חמש שנים מהיום?" ו-"האם אתה מבדיל בין דיירים חדשים וותיקים במתחם?". ממוצע המשיבים בחיוב נבחן עבור כל מתחם וכל קבוצת חזקה. עבור כל מתחם נאספו גם מדדים גיאוגרפיים (מרחק ממרכז המטרופולין) וסוציו-אקונומיים (אשכול חברתי כלכלי של האזור הסטטיסטי והרשות המקומית).

## ממצאים

### - מאפייני המצב הקיים

אוכלוסיית המתחמים נבחנה במספר היבטים: התפלגות קבוצות החזקה, מאפייני משקי הבית של כל קבוצה וכל מתחם, מאפייני הדיירים החדשים ועלויות המחיה. במדגם שנערך נמצאו פערים בין המתחמים בהתפלגות קבוצות החזקה (ראו פירוט בלוח מס' 2). בעלי הדירות החוזרים היוו 14% מכלל המדגם, אך שיעורם בכל מתחם נע בין 5% ל-19% מהמדגם בכל פרויקט. חשוב לציין כי נעשה מאמץ מכוון לדגום את דירות הוותיקים היכן שהדבר היה אפשרי, ולכן השיעורים הללו גבוהים ככל הנראה מהשיעור הממשי של הבעלים החוזרים (הנתון בפתח תקווה מוטה, כפי שיוסבר בהמשך). כצפוי, מספר הדירות הציבוריות שנמצאו במתחמים היה מועט. בנוסף, נמצאו פערים בשיעור הדירות השכורות בכל פרויקט: כ-8% בלבד בכפר סבא למשל, לעומת כ-57% בתל אביב. אחוזי שכירות נמוכים, כפי שנמצאו בכפר סבא ובראשון לציון מעידים על שיעורי תחלופה נמוכים יחסית בקרב אוכלוסיית המתחם.

ניתוח הרכב הגילאים במשקי הבית (לוח 3) העלה כי, כצפוי, בקרב הבעלים החוזרים חתך הגיל הוא גבוה ביחס לקבוצות האחרות. בהשוואה בין המתחמים, נמצא פער בעיקר בשיעור המבוגרים מבין התושבים החוזרים. בתל אביב ובנווה מונסון נמצאו שיעורים של כ-60% מבוגרים, בעוד בפרויקטים אחרים השיעור נמוך משמעותית. עם זאת, ישנם מתחמים שבהם כלל האוכלוסייה היא מבוגרת ביחס לממוצע באוכלוסייה, דבר



המעיד כי הפרוייקט משך משפרי דיור ולא רק משפחות צעירות. בכפר סבא, למשל נמצא כי 38% מרוכשי הדירות החדשים הם אזרחים וותיקים. שיעור האזרחים הוותיקים מהווה אינדיקציה לחילופי אוכלוסין עתידיים במתחם. ניתוח עלויות התחזוקה והניהול מעלה כי דמי הניהול דומים בכל המתחמים<sup>4</sup> ועומדים על בין 370 ₪ ל-390 ₪ בממוצע לדירה, עבור כל קבוצות החזקה. בעלים חוזרים משלמים בממוצע כ-30 ₪ פחות מבעלים חדשים, ככל הנראה מכיוון שדמי הניהול נקבעים במדורג לפי גודל הדירה, ודירות התמורה הן קטנות יותר מהדירות שנמכרו. עוד עולה מהסקר, כי בשניים לפחות מהמתחמים, דיירי הדיור הציבורי משלמים את דמי הניהול עבור דירותיהם, במלואם או בחלקם.

**לוח 2: מדגם המשיבים לפי פרויקט וקבוצות חזקה**

סה"כ	חזקה (Tenure)					פרוייקט
	שוכרי דירה	דיירים בדיור הציבורי	בעלי דירה חוזרים	בעלי דירה חדשים		
81	22	0	10	49	n	התמר, יהוד-מונוסון
100%	27.2%	0.0%	12.3%	60.5%	%	
62	9	4	12	37	n	יוספסברג, פתח תקווה
100%	14.5%	6.5%	19.4%	59.7%	%	
65	5	0	12	48	n	ששת הימים, כפר סבא
100%	7.7%	0.0%	18.5%	73.8%	%	
81	46	5	12	18	n	נווה שרת, ת"א
100%	56.8%	6.2%	14.8%	22.2%	%	
43	12	0	2	29	n	צמרות קרית אונו
100%	27.9%	0.0%	4.7%	67.4%	%	
81	10	3	10	58	n	קרית האמנים, ראשון לציון
100%	12.3%	3.7%	12.3%	71.6%	%	
<b>413</b>	<b>104</b>	<b>12</b>	<b>58</b>	<b>239</b>	<b>n</b>	<b>סה"כ</b>
<b>100%</b>	<b>25.2%</b>	<b>2.9%</b>	<b>14.0%</b>	<b>57.9%</b>	<b>%</b>	

**לוח 3: משקי בית שבהם יש ילדים ומבוגרים, לפי פרויקט וקבוצת חזקה**

פרוייקט	משקי בית שבהם:	בעלי דירה חוזרים	בעלי דירה חדשים	שוכרי דירה	סה"כ
התמר, יהוד-מונוסון	בני-18	20%	82%	77%	73%
	בני+65	60%	8%	14%	16%
יוספסברג, פתח תקווה	בני-18	33%	81%	56%	63%
	בני+65	33%	11%	11%	18%
ששת הימים, כפר סבא	בני-18	33%	46%	80%	46%
	בני+65	25%	38%	20%	34%
נווה שרת, ת"א	בני-18	25%	67%	50%	49%
	בני+65	58%	11%	20%	25%
צמרות קרית אונו <sup>5</sup>	בני-18	0%	79%	92%	79%
	בני+65	100%	14%	8%	16%
קרית האמנים, ראשון לציון	בני-18	20%	71%	90%	65%
	בני+65	30%	21%	0%	20%
סה"כ	בני-18	26%	70%	66%	62%
	בני+65	43%	18%	14%	22%

**- שינויי אוכלוסין: היכן בעלי הדירות המקוריים?**

על מנת לבחון את מגמות שינויי האוכלוסייה מקרב אוכלוסיית המדגם, נעשה שילוב בין מספר מקורות. בעלי דירות חדשים ושוכרי דירות נשאלו, בהתאמה, ממי קנו או השכירו את דירותיהם. בעלי דירות חוזרים נשאלו האם התגוררו בדירתם הישנה טרם ההריסה. מתשובות אלה נוצר מיפוי של היקף הבעלים הוותיקים אשר לא חזרו לדירותיהם. לשם אימות הממצאים, נתוני המדגם השוו לנתוני מרשם הדירות בלמי"ס (עבור ארבעה מתוך ששת המתחמים). מקור נוסף להשוואה, בחלק מהמתחמים, היו נתוני מאגר הטאבו. ממצאי ניתוח זה מופיעים בלוח 4.

**לוח 4: התפלגות הבעלים הוותיקים בכל מתחם, באחוזים**

פרוייקט	בעלים וותיקים אשר מתגוררים בדירותיהם		בעלים וותיקים אשר אינם מתגוררים בדירותיהם		
	התגוררו בדירתם הישנה	התגוררו במקום אחר	סך הכל	משכירים	מכרו
התמר, יהוד-מונוסון	29.4%	0%	29.4%	38.2%	32.4%
ייספסברג, פתח תקווה	64.3%	21.4%	85.7%	7.1%	7.1%
ששת הימים, כפר סבא	33.3%	33.3%	66.7%	11.1%	22.2%
נווה שרת, ת"א	35.0%	20.0%	55.0%	35.0%	10.0%
צמרות קרית אונו	40%	0%	40.0%	40.0%	20.0%
קרית האמנים, ראשון לציון	37.0%	7.4%	40.0%	18.5%	37.0%
<b>סה"כ</b>	<b>37.3%</b>	<b>12.7%</b>	<b>50.0%</b>	<b>25.4%</b>	<b>24.6%</b>

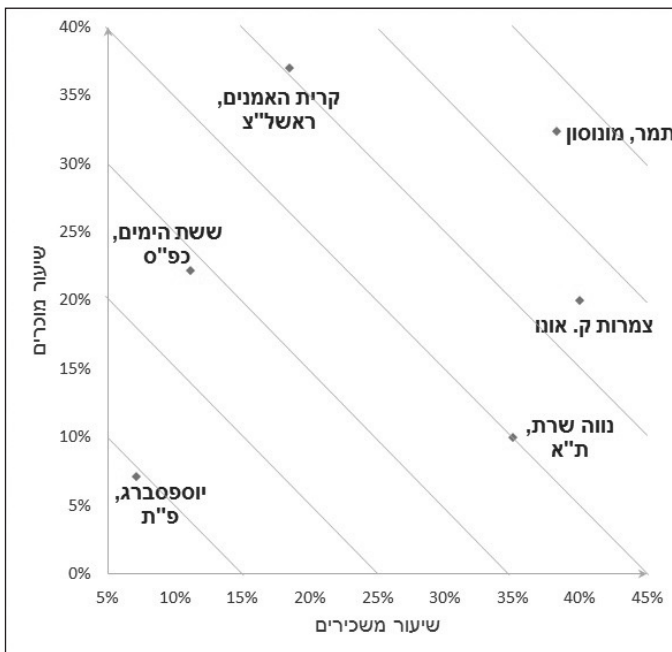
משילוב בין המקורות עולה כי חצי מדירות התמורה מאוכלסות על ידי בעליהן. נתון זה גבוה ביחס לממצאים מהראיונות שקדמו למחקר. ראשית, במרבית הראיונות עלה "כלל אצבע" לפיו בעלי הנכסים המקוריים נחלקו בערך באופן שווה לבעלים-תושבים (owner-occupiers) ולבעלים שאינם מתגוררים במתחם. חזרה של חצי מהבעלים למתחם יכולה להעיד שלא הייתה תחלופה כלל בקרב דיירי החוזרים. במקביל, בראיונות עלה גם כי כמעט בכל המתחמים, דיירים מבוגרים נפטרו מאז תחילת העבודות על הפרוייקט. הנתון החסר בהקשר זה הוא מספר הבעלים הוותיקים אשר לא התגוררו במתחם קודם להתחדשות, ובחרו לעבור לדירתם החדשה. בשקלול נתון זה, עולה כי רק כשליש מדירות התמורה מאוכלסות בדיירים שאכן התגוררו בעבר במתחם, כאשר השונות בין המתחמים בנתון זה איננה גבוהה (למעט בפתח תקווה<sup>6</sup>). נתון זה, הגם שהוא נמוך מחמישים אחוז, עדיין משקף שיעורי חזרה גבוהים למדי, בוודאי בהשוואה להערכות המוקדמות בדבר דחיקה משמעותית של דיירים וותיקים.

בניתוח דירות התמורה שאינן מאוכלסות בבעלים מקוריים, נמצאה שונות גבוהה בהתפלגות בין דירות שנמכרו לאלו שמושכרות. כך לדוגמה, בכפר סבא ובראשון לציון, נטיית הבעלים הוותיקים הינה למכור את דירותיהם, בעוד בתל אביב ובקרית אונו, בעלים שעזבו בוחרים להשכיר את דירותיהם. נתונים אלו משקפים את השונות במאפייני שוק הנדל"ן של המתחמים. במתחמים בהם התשוואה משכירות גבוהה, בוחרים יותר בעלי דירות להשכיר את דירותיהם. במתחמים בהם ערך המכירה של הדירות עולה באופן עקבי, הבעלים הוותיקים נוטים פחות למכור את דירותיהם. בולט בהקשר זה המתחם הממוקם בתל אביב, אשר גם שלוש שנים לאחר איכלוסו, נמכרו בו רק דירות תמורה בודדות. זאת, בהלימה לפער המשמעותי

במחירים בין תל אביב לבין ערי הלוויין. לעומת זאת, במקומות בהם עליית המחירים אינה משמעותית, מכירה מאפשרת לממש את התשואה הנובעת מעצם ההתחדשות, ללא המתנה לעליות מחירים נוספות. ממצא זה מחזק את ההשערה כי התנהגותם של בעלי הדירות הוותיקים מונעת משיקולים כלכליים, ומכוונת למיקסום הרווח הפוטנציאלי מדירתם. מנגד, כניסתם של בעלי דירות וותיקים אשר בעבר לא התגוררו במתחם, עשויה לשקף את המשיכה של מתחמים מסויימים כמקום מגורים ולא רק כיעד להשקעה.

תרשים 2 מסכם את ממצאי השימוש בדירות התמורה. ניתן לחלק את המתחמים לארבע קבוצות על פני מישור התרשים. במתחם בפתח תקווה, בו טרם הושלמו הליכי רישום הדירות, הבעלים הוותיקים ברובם המוחלט גרים בדירותיהם. במתחם בנווה מונוסון שיעורי עזיבה משמעותיים גם במכירה וגם בשכירות. בראשון לציון ובכפר סבא, נטיית הבעלים המקוריים היא למכור, ובקרית אונו ובתל אביב, בעלי הדירות נוטים להשכיר את דירותיהם.

**תרשים 2:** סיכום ממצאי מכירה והשכרה של דירות התמורה. לאורך הקווים האלכסוניים, הסכום המשולב של דירות מכורות ומושכרות הינו זהה.



### הקהילה החדשה: נקודת מבטם של דיירי החדשים

השילוב בין אוכלוסייה וותיקה לחדשה איננו מטרה מוצהרת של מדיניות פינוי-בינוי, אך בחרנו לבחון אותו על רקע המסקנות ממחקרים במדינות אחרות, בהן שילוב של אוכלוסיות מרקעים חברתיים שונים הוביל להיווצרות מתיחות וקונפליקטים. בהיבט זה, נבחנו מספר משתנים, בדגש על היחסים בין בעלי דירות חוזרים וחדשים: דיירים חדשים נשאלו היכן גרו קודם למעבר, והאם הם מבדלים בין דיירים חדשים לבין דיירים חוזרים. בנוסף, כל הנשאלים התבקשו להרחיב על מאפייני יחסי השכנות במתחם, אך מעטים בחרו להתייחס לכך באופן מפורט (ראו פירוט בלוח 5).

מרבית הדיירים החדשים עברו למתחמים מאותו יישוב, מיישוב הגובל במתחם, או מיישובים בעלי רמה סוציו-אקונומית דומה ליישוב היעד. חריגים בהיבט זה הם המתחמים בראשון לציון ובתל אביב. בשני המקרים מדובר בשכונה בעלת דירוג חברתי-כלכלי נמוך באופן משמעותי ביחס לסביבתה. במתחמים אלה, שיעור המגיעים מחוץ ליישוב הוא נמוך במיוחד. הסבר אפשרי לכך הוא ששכונות אלה הן בעלות מוניטין שלילי, אך תושבים מקומיים עשויים להכיר את השינויים המתחוללים בשכונה ולהעריך כי מעמדה היחסי של השכונה ישתפר, ויחד עימו גם ערכי הנדל"ן שלה. מנגד, המתחם בכפר סבא משך אוכלוסייה חדשה גם מיישובים רחוקים יותר, כגון אשדוד, ירושלים ובאר שבע, שהם בעלי דירוג סוציו-אקונומי נמוך יחסית. דיירים אלו הם גם מבוגרים באופן יחסי, דבר המחזק את התבונה כי מתחם זה מושך משפרי דור.

לוח 5: מאפייני בעלי דירות חדשים, לפי מתחם

פרוייקט	מבדלים בין דיירים חדשים לוותיקים	היגרו מיישוב אחר
התמר, יהוד-מונוסון	55.1%	49%
יוספסברג, פתח תקווה	47.2%	47%
ששת הימים, כפר סבא	43.8%	54%
נווה שרת, ת"א	77.8%	19%
צמרות קרית אונו	65.5%	52%
קרית האמנים, ראשון לציון	41.4%	27%

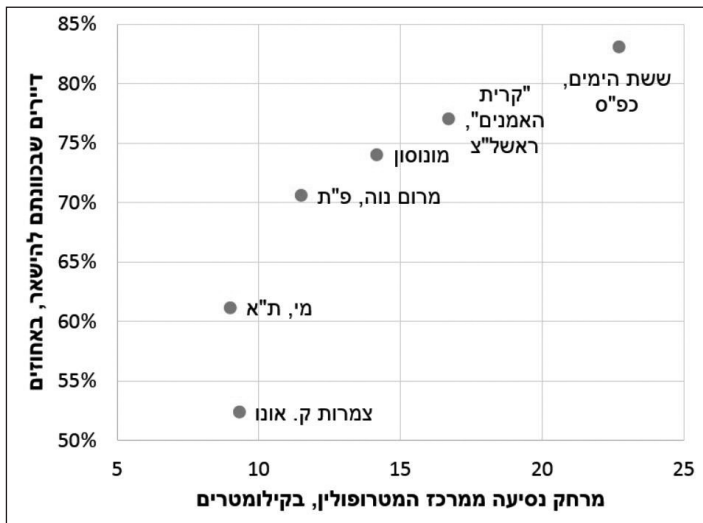
בעלי הדירות החדשים נשאלו האם הם יודעים להבדיל בין דיירים חדשים לדיירים חוזרים במתחם, כאשר הכוונה לזיהויים על ידי מאפיינים ויזואליים, מיקום הדירות וכדומה. נמצא פער גדול בין המתחמים בהיבט זה. בחצי מהמתחמים, מיעוט מהדיירים החדשים הצהירו כי הם יודעים להבחין בין קבוצות החזקה, בעוד בתל אביב ובקרית אונו, רוב הבעלים החדשים ענו בחיוב על השאלה. דיירים חדשים אשר בחרו להרחיב לגבי סוגיה זו, ציינו כי הדיירים הוותיקים בולטים מכיוון שהם מבוגרים יותר, או שהם "מזרחים" בעוד החדשים הינם "אשכנזים". מיעוט מהמשיבים אף ציינו, ברמיזא, כי קיימים "הבדלי מנטליות" ו-"הבדלי התנהגות" ו"רמה", או שטענו באופן גלוי יותר כי הדיירים החוזרים מקפידים פחות על ניקיון הבניין. דיירים

בודדים אף ציינו כי שילוב בין אוכלוסיות איננו רצוי. לעומתם, דיירים חדשים אחדים ציינו כי דווקא בעלי הדירות הוותיקים הם בעלי הון חברתי גבוה או שהם מגלים מעורבות פעילה בניהול הקהילה.

**- כוונות להישאר: איך תיראה הקהילה בעוד חמש שנים?**

כוונותיהם העתידיות של דיירים המתחמים משקפות הן את השינויים הצפויים בקהילה ובמידת מה גם את שביעות רצונם של הדיירים כיום. המשיבים נשאלו על כוונתם להישאר לגור בדירותיהם בחמש השנים הקרובות. בסיכום הממצאים, כשבעה מכל עשרה נשאלים השיבו בחיוב. עם זאת, ככל שהמתחם מרוחק ממרכז המטרופולין, מצאנו שיעור גדול יותר הדיירים אשר השיבו בחיוב (ראו תרשים 3). פרשנות אפשרית לנתון זה היא שפרוייקטים בלב המטרופולין הם בעלי פוטנציאל גבוה יותר להשקעה ולהשאת רווח משכירות, דבר אשר מעודד תחלופת אוכלוסייה.

**תרשים 3:** שיעור הדיירים שהשיבו כי בכוונתם להישאר לגור בדירתם בעוד חמש שנים מיום המענה, כפונקציה של המרחק ממרכז המטרופולין. מרחק זה הוגדר כמרחק נסיעה (km), מצומת הדרכים בגין וקפלן בתל אביב.

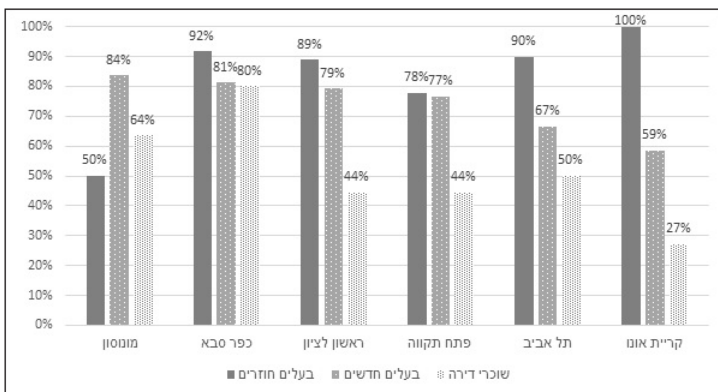


מדד הכוונה להישאר נבחן גם בנפרד עבור כל קבוצת חזקה. כמצופה, נמצאה שונות בין הקבוצות: שוכרי הדירות, מטבעו של שוק השכירות, נוטים ליציבות מגורים נמוכה, ורק כמחצית מצפים לשכור את דירתם לטווח זמן ארוך. מבין דיירי הדיור הציבורי המעטים שהשיבו לשאלון, שמונים אחוזים הביעו כוונה להישאר בדירתם. בהקשר זה, בולט לשלילה מתחם שבו דיירי הדיור הציבורי נדרשים לשלם את מלוא דמי הניהול על דירתם, ובהתאמה

שליש מתוכם האמינו כי לא יישארו בדירתם זמן רב<sup>7</sup>. מעל שמונים אחוזים מבעלי הדירות החוזרים הביעו רצון להישאר, לעומת שבעים ושבעה אחוזים מהבעלים החדשים. הפער לטובת הבעלים החוזרים מהווה נתון מפתיע. מתבקש היה כי דיירים חדשים, אשר רכשו את דירתם זה לא מכבר, ישאפו להישאר לגור בה למשך זמן רב. הסבר אפשרי לממצא זה הוא שמשקי הבית החדשים הם צעירים יחסית וצופים שינוי בגודל המשפחה ובצרכי הדיור.

על מנת לבחון הסברים אפשריים נוספים, נבחנה גם השונוות בהתפלגות בין קבוצות החזקה השונות בכל מתחם (ראו תרשים 4). נמצאה שונוות רבה בפער בין בעלי הדירות החדשים והחוזרים במתחמים השונים. בכפר סבא, פתח תקווה וראשון לציון הפער בין דיירים חדשים לחוזרים היה קטן עד כדי בלתי מורגש. בנווה מונוסון, הפער היה גדול מאוד לטובת הבעלים החדשים: מעל שמונים אחוזים מהם הביעו כוונה להישאר, לעומת רק מחצית מהבעלים החוזרים. מנגד, בתל אביב ובקרית אונו נמצא כי שלישי או יותר מהבעלים החדשים אינם מאמינים כי יישארו לגור בדירתם, בעוד כמעט כל הבעלים החוזרים מתכננים להמשיך ולגור בדירותיהם. בשיני מתחמים אלה, שיעור הבעלים החדשים שלא מאמינים כי יישארו היה נמוך לא רק ביחס לבעלים החוזרים אלא גם ביחס לבני אותה קבוצת חזקה במתחמים אחרים. המשוותף לשתי שכונות אלה (אף שלא רק להן), הוא היותן שכונות בעלות דירוג חברתי-כלכלי נמוך ביחס לרשות בו הן ממוקמות. זאת, להבדיל מנווה מונוסון, שהיא השכונה האמידה ביותר ברשות שבה היא ממוקמת. ייתכן, אפוא, שכוונות המגורים של הדיירים מושפעות ממאפייני סביבת המגורים הרחבה, כגון מעמדה ואופייה של השכונה, או תחושת השייכות לקהילה בקרב קבוצות החזקה השונות.

**תרשים 4: שיעור המשיבים בחיוב לשאלה: "האם להערכתם תגורו בדירתכם עוד 5 שנים מהיום?"**, בחלוקה לפי מתחמים וקבוצות חזקה.



כוונות ההישארות של הדיירים הוותיקים מספקות אינדיקציה גם להמשך מגמות תחלופת האוכלוסין במתחמים השונים. בנווה מונוסון, השיעור הנמוך ממילא של בעלי דירות חוזרים המתגוררים במתחם צפוי לקטון משמעותית

ולהביא את קבוצת החזקה הזו לכדי שיעור זניח מכלל תושבי המתחם. בפתח תקווה, בה מסיבות טכניות עדיין לא החל תהליך העזיבה של בעלים וותיקים, שיעור הבעלים החוזרים צפוי לרדת לרמות דומות לאלו שבכפר סבא ובתל אביב. בשלושת המתחמים האחרים, העזיבה של בעלים חוזרים צפויה להיות מתונה, כך ששיעורם בקהילה לא צפוי לקטון משמעותית.

### דיון: שלושה טיפוסים של מתחמי פינוי-בינוי

השונות בתוצאות תהליכי פינוי-בינוי הוצגה לעיל דרך ארבעה היבטים מרכזיים: (1) במאפייני המצב הקיים, נמצאה שונות בהיקף הדירות המשמשות לשכירות ובגיל האוכלוסייה החדשה והחוזרת; (2) באופן השימוש של הבעלים הוותיקים בדירות התמורה, נמצאה שונות בהתפלגות הדירות שהושכרו ונמכרו וביעורן הכולל, וכן במספר הבעלים שבחרו לגור בדירה לאחר שלא גרו בדירה הישנה; (3) בקרב הבעלים החדשים, נמצא כי חלק מהמתחמים מושכים משפרי דור, בעוד אחרים באופן כמעט בלבדי מהווים יעד למשפחות צעירות. בנוסף, נמצאה שונות בשיעור הבעלים החדשים אשר חשים בהבדל בינם לבין הוותיקים; (4) בתכניות לעתיד, נמצא כי הפער בכוונות של בעלים חדשים ווותיקים שונה ממתחם למתחם ואף אין לו כיוונית קבועה: במתחם אחד דיירים חדשים נוטים יותר להאמין כי יישארו לאורך זמן, בעוד באחרים השיעור דומה או שדווקא החדשים הם אלו שלא מאמינים כי יישארו בדירתם. היבטים אלו נבחנו על רקע המאפיינים המרחביים-חברתיים של המתחמים השונים, ובפרט הדירוג החברתי-כלכלי של השכונה והעיר, וכן של יישובי המקור של האוכלוסייה הנכנסת.

שילוב בין מרכיבי הניתוח מעלה **שלושה טיפוסים של מתחמים**, השונים אלה מאלה בדפוסים הדמוגרפיים ובמאפייני עירוב האוכלוסייה. הטיפוסים מוגדרים דרך שלושה מאפיינים: מאפיינים אזוריים, מאפייני שוק ומאפיינים חברתיים. מאפיינים אזוריים מתייחסים למיקום היחסי (הגיאוגרפי והחברתי-כלכלי) של המתחם והשכונה, ביחס ליישוב והאזור הסובבים אותו. בפרט, מדובר על הפער החברתי-כלכלי בין השכונה לסביבתה, ועל מיקומה של השכונה ביחס למרכז המטרופולין. מאפיין זה משפיע על האטרקטיביות של המתחם כמקום למגורים. מאפייני השוק מתייחסים לאטרקטיביות של המתחם כיעד להשקעה מצד בעלי הדירות. גורמים כגון הבטחה לתשואה עולה או שוק שכירות פעיל מעודדים גישה "מנודלנת" שבה בתי המגורים משמשים יעד להשקעה ולא להשתקעות. מאפיינים חברתיים, כפי שנדונו במחקר זה, הם מידת ההומוגניות הדמוגרפית, התרבותית והחברתית-כלכלית של קבוצת האוכלוסייה במתחם, מאפיינים המזוהים עם יציבות קהילתית (Kleinhaus, 2004). סיכום מאפייני הטיפוסים מובא בלוח 6.

הטיפוס הראשון הוא של קהילה יציבה שעוברת או עברה כבר שינוי בהרכב האוכלוסייה. מבין הבעלים הוותיקים, הרוב המוחלט עזבו כבר או מתעתדים לעזוב בזמן הקרוב. התנהגות הוותיקים עשויה לשקף התייחסות אל דירותיהם כאל מקור להכנסה ולא כאל מקום מגורים, כך שהעזיבה לא מקושרת בהכרח לדחיקה כפויה. התושבים החדשים, לעומתם, רואים את הפרוייקט כמקום למגורים לטווח הארוך. עם הזמן ההומוגניות צפויה לגדול עוד, והקהילה תחווה שינויים מעטים. מתחם כזה הוא המתחם בנווה



מונוסון, הממוקם בשכונה בעלת יתרון חברתי-כלכלי שנתפסת כיוקרתית ביחס לסביבתה.

**לוח 6: סיכום הממצאים, שלושה טיפוסים של מתחמי פינוי-בינוי**

טיפוס (מתחמים)	מאפיינים אזוריים	מאפייני שוק	מאפיינים חברתיים
א': קהילה יציבה לאחר שינוי (תמר, נווה מונוסון)	שכונה בעלת יתרון אזורי	שוק שכירות פעיל	יציבות גבוהה; נוכחות מועטה של בעלים וותיקים; שביעות רצון גבוהה של הבעלים החדשים
ב': קהילה מעורבת יציבה (ששת הימים, כפר סבא; קרית האמנים, ראשון לציון; יוספסברג, פתח תקווה)	שכונה בעלת מאפיינים דומים לסביבתה	שוק שכירות חלש באופן יחסי, תשואה נמוכה	יציבות גבוהה; דימיון יחסי (תרבותי וחברתי-כלכלי) בין חדשים לוותיקים
ג': קהילה מעורבת בקונפליקט (נווה שרת, תל אביב; צמרות קרית אונו)	שכונה חלשה בסביבה מרכזית וחזקה	שוק שכירות פעיל מאוד, פוטנציאל לעליית ערך, ריבוי דירות להשקעה	יציבות נמוכה; פערים תרבותיים וחברתיים-כלכליים בין חדשים לוותיקים; שביעות רצון נמוכה של הבעלים החדשים

הטיפוס השני הוא של קהילה יציבה שבה יש עירוב בין אוכלוסיות חדשות וותיקות. קהילות אלו נמצאו במתחמים בעלי הומוגניות יחסית, הן ברמה האזורית – בין המתחם לסביבתו – והן בין קבוצות האוכלוסייה במתחם. הדמיון האזורי יכול להתקיים בשכונה אמידה ביישוב אמיד או להיפך. שני המצבים מפחיתים את הלחצים החברתיים והנדל"ניים על המתחם. בהתאמה, אלו מתחמים שבהם שוק השכירות איננו דומיננטי, ומרבית הבעלים הוותיקים אשר ראו בהתחדשות הזדמנות נדל"נית, כבר מימשו את ההשקעה ועזבו. תרומה נוספת ליציבות נובעת מהדמיון הדמוגרפי והתרבותי בין התושבים הנכנסים לאלו הוותיקים. יש לציין כי שני המתחמים בקבוצה זו – "קרית האמנים" בראשון לציון וששת הימים בכפר סבא – שונים זה מזה במאפייניהם החברתיים כלכליים, ובמשתני שביעות הרצון (שלא נסקרו במאמר זה) נמצאה שונות גדולה ביניהם. למרות זאת, משותפת להם היציבות היחסית של הקהילה המעורבת. אנו מעריכים כי גם מתחם "יוספסברג" בפתח תקווה ישתיך בסופו של דבר לטיפוס זה, שכן הוא נושא מאפיינים אזוריים ומאפייני שוק דומים, וניתוח הכוונות העתידיות מצביע על כך ששיעור הבעלים החוזרים בו יהיה דומה למתחמים אחרים מאותו טיפוס.

הטיפוס השלישי הוא של קהילה מעורבת שלא הגיעה למצב יציב ונמצאו בה קונפליקטים. קהילות אלו נמצאו בלב המטרופולין, באזורים המהווים "מובלעת" של מאפיינים חברתיים-כלכליים חלשים באזור ביישוב אמיד יחסית. אזורים אלה מאופיינים בשוק נדל"ן ער המושך משקיעים המצפים לתהליך ג'נטריפיקציה. לפיכך, גם הבעלים הוותיקים נמנעים ממכירת דירותיהם. בשני המתחמים השייכים לטיפוס זה, נמצאו קונפליקטים בין קבוצות אוכלוסייה. במתחם בשכונת נווה שרת בתל אביב, הקונפליקטים

נגעו בעיקר לפער בין אוכלוסייה חדשה שנמשכה למיקום האטרקטיבי בצפון תל אביב, לבין אוכלוסייה וותיקה משכונה עם היסטוריה של מצוקה. בצמרות קריית אונו המתחים נגעו לפערים דתיים, שנבעו משיוכו הכפול של המתחם, הן לגני תקווה הדתית והן לקריית אונו החילונית. חלק ניכר מבעלי הדירות החדשים, השייכים לרוב מקבוצות אוכלוסייה אמידות יותר, הצהירו כי יעדיפו לעזוב את דירותיהם בטווח הזמן הקרוב. בטיפוס זה של מתחמים, אם כן, ניכרת ההשפעה של מתחים בקנה מידה אזורי על מרקם החיים בקנה המידה של בניין המגורים, וצפויה בהם יציבות נמוכה לאורך זמן, עקב עזיבה של דיירים חדשים וגידול בהיקף הדירות המושכרות.

### מסקנות והשלכות מדיניות

מחקר זה בחן באופן אמפירי את תוצאותיה של מדיניות "פינוי-בינוי" בשישה פרויקטים במטרופולין תל אביב, שהיו מבין הראשונים שתוכננו ונבנו במסלול זה. על רקע החששות העולים במחקר ובדיון הציבורי לגבי סכנת הדחיקה של תושבים וותיקים וקשיי השילוב בינם לבין התושבים הנכנסים (Chaskin & Joseph, 2013; Geva & Rosen, 2018; Lees, 2008), זוהו שלושה טיפוסים של פרויקטים. הטיפוסים ממוקמים בסביבות שונות מבחינה חברתית-כלכלית ונדל"נית, ומשקפים תוצאות מובחנות יציבות דמוגרפית ועירוב חברתי.

הדיון הציבורי והמחקרי בנוגע לסוגיות חברתיות בהתחדשות עירונית בישראל, התמקד עד כה בשאלת היכולות והמשאבים של קהילת התושבים במתחמים עצמם. תיקוני המדיניות המבורכים שנערכו בשנים האחרונות סיפקו מענה מסוים בהיבט זה, במתן סיוע פרטני לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים כגון דיירי דיור ציבורי ובעלי דירות קשישים. על סמך הממצאים אנחנו מבקשים להרחיב את הדיון גם להשפעתם של מאפיינים בקנה מידה אזורי, מטרופוליני וארצי: השפעות שכונתיות (neighborhood effects) ומגמות פיננסיזציה (financialization) ו"נידלון". בקצרה, אין די ביצירת מאגר דירות חדשות ויוקרתיות לשם שינוי אופייה של סביבת המגורים. בישראל, כמו במקומות אחרים בעולם, מצאנו כי עירוב בין אוכלוסיות מייצר קונפליקטים ופוגע בשביעות הרצון של הצדדים השונים. אלא שבניגוד למדינות מערביות אחרות, בישראל השילוב נעשה ללא ליווי וללא במסגרת אדמיניסטרטיבית כלשהי.

היקף העזיבה של בעלי דירות וותיקים היה נמוך ממה ששוער מראש. יתרה מכך, ניכר כי עזיבה של בעלי דירות עשויה לנבוע ממגוון מניעים ולהתבטא ביותר מצורה אחת, ואין להסיק מכך בהכרח לגבי היקפי הדחיקה הכפויה של אוכלוסייה וותיקה. בהקשר זה, ישנה משמעות מכרעת לעובדה כי ההתחדשות העירונית בישראל ממוקדת בנכסים בבעלות פרטית. בעלות על דיור מאפשרת ככל הנראה חופש פעולה רחב יותר וניעות כלכלית, בוודאי אם משקללים את ההטבה המשמעותית הנובעת מההתחדשות. יתרון יחסי זה בולט בהשוואה לדיירי הדיור הציבורי המעטים שנדגמו במחקר זה, ואשר חלקם הושפעו לרעה מהגידול בעלויות המחיה בבניינים החדשים.

יש לציין שתי קבוצות אשר הושפעו ישירות מתהליכי ההתחדשות ולא עמדו במוקד מחקר זה. ראשית, בעלי הדירות הזקנים מבין הוותיקים, אשר רבים

מהם נפטרו לפני איכלוס הפרוייקט, ולא זכו להתגורר בדירתם החדשה. שנית, שוכרי הדירות בבניינים הוותיקים, שאינם בעלי זכות וקול בתהליך ההתחדשות. בנייני השיכון הוותיקים סיפקו היצע של דיור זול, הגם שאיננו באיכות מספקת, לאוכלוסיות שידן לא הייתה משגת לגור במקום אחר. הפגיעה באוכלוסייה זו בולטת במיוחד לאור הדומיננטיות של דיור להשכרה בחלק מהפרוייקטים החדשים, וחוסר היציבות שצורת חזקה זו יוצרת בחיי השוכרים החדשים בפרט והקהילה במתחמים בכלל.

הדיון הביקורתי במדיניות התחדשות עירונית מוטת-שוק נסוב לרוב סביב שאלה מרכזית אחת: מי מרוויח מתהליכי ההתחדשות? כאמור, הממצאים מחזקים את ההנחה כי בעלי הדירות רואים, לרוב, ברכה בעמלם ובסבלנותם. למרות זאת, עולה החשש כי כאשר מדובר בפן החברתי, המדיניות הקיימת לוקה ב"קוצר רואי" ומניחה במובלע או במפורש כי ישנו קשר בין אינטרס כלכלי של שחקנים בודדים לבין שיפור כולל של השכונה והאזור. אנו מטילים ספק בקשר זה. אדרבא, נראה כי תוצאות ההתחדשות בהיבט זה תלויות במידה בסביבה הקיימת. על כן, יש לבחון מחדש את הניסיון למתג פרוייקטים של התחדשות עירונית כמגורי "יוקרה" נטולי הקשר, בין השאר עקב הצורך לעמוד ביעדי רווחיות של יזמי הפרוייקטים. מסקנה זו עלולה להיות משמעותית גם בהתייחס לשכונות היוקרה חדשות שנבנות כיום בערים חלשות יחסית ככלי לחיזוק אזורי.

לאור כל זאת, אנו קוראים לשילוב של שיקולים חברתיים בקנה מידה שכונתי ואזורי במדיניות ההתחדשות העירונית בישראל. ראשית, יש להתייחס לשיפור הדיור כחלק ממכלול רחב יותר של התערבויות, הכולל שירותי ציבור ובניית הקהילה החדשה. תכנון התחדשות בראיה שכונתית, כפי שנעשה במשרד השיכון, בחלק מהרשויות המקומיות ובחלק מהסכמי הגג הקיימים, הוא צעד נכון בכיוון זה. גם תכנית "שיקום שכונות", על מגבלותיה, יכולה לשמש כבסיס לבחינה של התערבות כזו. שנית, לאור העובדה כי בממוצע, רבע מהדירות בפרוייקטים אלה משמשות כהשקעה, ורבע מדירות התמורה נמכרות זמן קצר לאחר התהליך, יש לתת את הדעת לשילוב מנגנונים של שכירות מוסדית, ומוטב בת השגה, בסביבות מתחדשות. שלישית, יש לבחון דרכים לאזן את מנגנוני התמורה וההקלות במס, אשר מותירים את מירב התמורה בידי משקיעים ויזמים, ואינם מספקים מענה לרשות המקומית, האחראית למתחם בטווח הארוך.

לסיום, כהצעה להמשך מחקר, אנו רואים חשיבות בבחינה של גורמים נוספים על תהליכי התחדשות עירונית, ובפרט מאפייני ההתארגנות של הבעלים המקוריים, המסלול שבו קודם הפרוייקט והתפקיד שמילאה הרשות המקומית. על אף שמאפיינים אלו לא עמדו במוקד המחקר, הממצאים מרמזים כי השפעתם של גורמים אלה על השונות בין הפרוייקטים הייתה פחותה מהמצופה. בימים אלה מושקעים משאבים רבים בקידום התארגנות הקהילה המקומית טרם ההתחדשות, מתוך שאיפה לשפר את תהליך ההתחדשות ולהגדיל את סיכויי היישום של פרוייקטי פינוי-בינוי. אנו רואים חשיבות בבחינה אמפירית של מידת ההשפעה של צעדים אלו גם על התוצר הסופי. לאור ממצאי המחקר, ייתכן כי נדרשת השקעה מקבילה גם בקנה המידה השכונתי, ביצירת סביבת מגורים המעודדת קשר ושייכות,

ובהתמודדות עם הפערים החברתיים והתרבותיים בין קבוצות אוכלוסייה בשכונות הנמצאות בתהליך שינוי.

### תמיכות

מחקר זה נתמך על ידי הקרן הלאומית למדע (מענק מס' 789/15) ועל ידי תכנית הופמן למנהיגות ואחריות באוניברסיטה העברית בירושלים.

### הערות

1. סקירה מקיפה על תולדות מדיניות פינוי-בינוי מופיעה בגבע ורוזן 2016.
2. מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסום 1530, 2013.
3. נתון זה מתייחס ליחס בין מספר יחידות הדיור לפני ואחרי תהליך ההתחדשות. היחס במונחי שטח בנוי הוא גבוה משמעותית, שכן הדירות החדשות גדולות יותר מקודמותיהן ונוספו גם שטחי שירות כגון חניות, חדרי מדרגות ומבואות.
4. במתחם אחד נמצאו עלויות תחזוקה גבוהות באופן חריג ביחס לאחרים. בעת ביצוע הסקר הדיירים היו מודעים לסכום החריג והיו מצויים בתהליך של החלפת חברת הניהול. לאור זאת, הושמט המתחם מהניתוח בנושא זה.
5. נתון זה מוטה בגלל שיעור הוותיקים הנמוך שנדגם במתחם.
6. בעת ביצוע הסקר, דיירי מתחם זה היו מנועים מלמכור את דירותיהם, עקב עיכוב ברישום המקרקעין בטאבו. בראיונות הרקע עלה כי שיעור המתגוררים במתחם צפוי לרדת עם הסדרת הרישום. לאור עובדה זו הושמט המתחם מניתוח מכירת הדירות המובא לעיל.
7. חלק מהנתונים לגבי דיירי הדיור הציבורי הושמטו מהמאמר, מחשש כי היקף המשיבים הנמוך עשוי לפגום בתנאי האנונימיות של השאלון.

### מקורות

- אלטרמן, ר. (2009). מיגדלים כושלים: בעיות התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי מגורים. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.
- גבע, י., ורוזן, ג. (2016). עבודה קהילתית בהתחדשות עירונית: מודל חדש לקידום צדק בעיר? ירושלים: מחקרי פלורסהיימר, המכון ללימודים עירוניים, האוניברסיטה העברית.
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. (2017). תחזוקת מבנים גבוהים בישראל. ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. (2018). דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2017.
- הרשקוביץ, א. (2006). מתכנית שרון לתמ"א/35 - האידיאולוגיה של שלוש תכניות מתאר ארציות. אופקים בגיאוגרפיה, 67, 31-40.
- מבקר המדינה. (2011). דוח שנתי 361 לשנת 2010 ולחשבונות שנת הכספים 2009: כרך שני. ירושלים.

- מבקר המדינה. (2016). פעולות הממשלה לקידום התחדשות עירונית כצורך לאומי. דו"ח שנתי 2016 (עמודים 1243–1304).
- מועלם, נ. (2018). צעירים לנצח: אתגרי התחזוקה של מבנים גבוהים: לקראת מדיניות כוללת. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון.
- קינר-פרסוב, נ. (2008). משמעות הבית בתהליכי מעבר: שינוי והמשכיות במגורים בתהליך פינוי ובינוי. חיבור לשם קבלת תואר מגיסטר למדעים. הטכניון.
- שדר, ה. (2014). אבני הבניין של השיכון הציבורי. ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- Aalbers, M. B. (2011). The Revanchist Renewal of Yesterday's City of Tomorrow. *Antipode*, 43(5), 1696–1724. <http://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2010.00817.x>
- Aalbers, M. B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4), 542–554. <http://doi.org/10.1111/ijur.12522>
- Arthurson, K., Levin, I., & Ziersch, A. (2015). Social mix, '[A] very, very good idea in a vacuum but you have to do it properly!' Exploring social mix in a right to the city framework. *International Journal of Housing Policy*, 15(4), 418–435. <http://doi.org/10.1080/14616718.2015.1093748>
- August, M. (2014). Challenging the rhetoric of stigmatization: The benefits of concentrated poverty in Toronto's Regent Park. *Environment and Planning A*, 46(6), 1317–1333. <http://doi.org/10.1068/a45635>
- August, M. (2016). "It's all about power and you have none:" The marginalization of tenant resistance to mixed-income social housing redevelopment in Toronto, Canada. *Cities*, 57, 25–32. <http://doi.org/10.1016/j.cities.2015.12.004>
- August, M., & Walks, A. (2017). Urban Redevelopment. In *International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology* (pp. 1–11). John Wiley & Sons. <http://doi.org/10.1002/9781118786352.wbieg0516>
- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2016). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A*, 49(3), 631–651. <http://doi.org/10.1177/0308518X16676271>
- Brail, S., & Kumar, N. (2017). Community leadership and engagement after the mix: The transformation of Toronto's Regent Park. *Urban Studies*, 54(16), 3772–3788. <http://doi.org/10.1177/0042098016683122>
- Carmon, N. (1996). *Urban Renewal and Neighborhood Regeneration: Past Experiences and Lessons for the Future*. Technion, Israel Institute of Technology, Center for Urban and Regional Studies.
- Carmon, N. (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum*, 30, 145–158.
- Charney, I. (2017). A "Supertanker" Against Bureaucracy in the Wake of a Housing Crisis: Neoliberalizing Planning in Netanyahu's Israel. *Antipode*, 49(5), 1223–1243. <http://doi.org/10.1111/anti.12331>
- Chaskin, R. J., & Joseph, M. L. (2013). "Positive" Gentrification, Social Control and the "Right to the City" in Mixed-Income Communities: Uses and Expectations of Space and Place. *International Journal of Urban and*

*Regional Research*, 37(March), 480–502. <http://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2012.01158.x>

Chaskin, R. J., & Joseph, M. L. (2015). Contested Space: Design Principles and Regulatory Regimes in Mixed-Income Communities in Chicago. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 660(1), 136–154. <http://doi.org/10.1177/0002716215576113>

Feitelson, E. (2018). Shifting sands of planning in Israel. *Land Use Policy*, 79(September), 695–706. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.09.017>

Fenster, T., & Kulka, T. (2016). Whose Knowledge, Whose Power? Ethics in Urban Regeneration Projects With Communities. *Geografiska Annaler, Series B: Human Geography*, 98(3), 221–238. <http://doi.org/10.1111/geob.12101>

Fields, D. (2017). Urban struggles with financialization. *Geography Compass*, (August). <http://doi.org/10.1111/gec3.12334>

Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233–244. <http://doi.org/10.1177/0042098014528394>

Friedman, R., & Rosen, G. (2018). The challenge of conceptualizing affordable housing: definitions and their underlying agendas in Israel. *Housing Studies*, 3037, 1–23. <http://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458289>

Garfunkel, D. (2017). High-Rise Residential Condominiums and the Transformation of Private Property Governance. *UBC Law Review*, 50(4), 891–934.

Geva, Y., & Rosen, G. (2018). The regeneration deal: Developers, homeowners and new competencies in the development process. *Geoforum*, 96, 10–20. <http://doi.org/10.1016/j.geoforum.2018.07.011>

Goetz, E. G. (2011). Where Have All the Towers Gone? the Dismantling of Public Housing in U.S. Cities. *Journal of Urban Affairs*, 33(3), 267–287.

Goetz, E. G. (2013). *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy*. Ithaca: Cornell University Press.

Haila, A. (2016). *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. Wiley-Blackwell.

Hananel, R. (2010). Zionism and agricultural land: National narratives, environmental objectives, and land policy in Israel. *Land Use Policy*, 27(4), 1160–1170. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2010.03.006>

Hananel, R. (2013). Planning discourse versus land discourse: The 2009-12 reforms in land-use planning policy and land policy in Israel. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(5), 1611–1637. <http://doi.org/10.1111/1468-2427.12011>

Hananel, R. (2017). From central to marginal: The trajectory of Israel's public-housing policy. *Urban Studies*, 54(11), 2432–2447. <http://doi.org/10.1177/0042098016649323>

- Hyra, D. S. (2012). Conceptualizing the New Urban Renewal: Comparing the Past to the Present. *Urban Affairs Review*, 48(4), 498–527. <http://doi.org/10.1177/1078087411434905>
- Joseph, M. L., Chaskin, R. J., & Webber, H. S. (2007). The theoretical basis for addressing poverty through mixed-income development. *Urban Affairs Review*, 42(3), 369–409. <http://doi.org/10.1177/1078087406294043>
- Jou, S.-C., Clark, E., & Chen, H.-W. (2016). Gentrification and revanchist urbanism in Taipei? *Urban Studies*, 53(3), 560–576. <http://doi.org/10.1177/0042098014541970>
- Karaman, O. (2014). Resisting urban renewal in Istanbul. *Urban Geography*, 35(2), 290–310. <http://doi.org/10.1080/02723638.2013.865444>
- Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(4), 367–390. <http://doi.org/10.1007/s10901-004-3041-5>
- La Grange, A., & Pretorius, F. (2016). State-led gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506–523. <http://doi.org/10.1177/0042098013513645>
- Lai, L. W. C., Chau, K. W., & Cheung, P. A. C. W. (2018). Urban renewal and redevelopment: Social justice and property rights with reference to Hong Kong's constitutional capitalism. *Cities*, (June), 0–1. <http://doi.org/10.1016/j.cities.2017.12.010>
- Lavee, E., Cohen, N., & Nouman, H. (2018). Reinforcing public responsibility? Influences and practices in street-level bureaucrats' engagement in policy design. *Public Administration*, (2013), 1–16. <http://doi.org/10.1111/padm.12402>
- Lees, L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470.
- Lees, L. (2014). The Urban Injustices of New Labour's "New Urban Renewal": The Case of the Aylesbury Estate in London. *Antipode*, 46(4), 1–27. <http://doi.org/10.1111/anti.12020>
- Loboda Lichtenbaum, S., & Rosen, G. (2018). Municipal management of residential collectively owned open space: Exploring the case of Israel. *Land Use Policy*, 76, 762–771. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.004>
- Manzo, L. C., Kleit, R. G., & Couch, D. (2008). "Moving Three Times Is Like Having Your House on Fire Once": The Experience of Place and Impending Displacement among Public Housing Residents. *Urban Studies*, 45(9), 1855–1878.
- Margalit, T., & Alfasi, N. (2016). The undercurrents of entrepreneurial development: Impressions from a globalizing city. *Environment and Planning A*, 48(10), 1967–1987. <http://doi.org/10.1177/0308518X16651872>
- Mualam, N. (2018). Playing with Supertankers: Centralization in Land Use Planning in Israel — A National Experiment Underway. *Land Use Policy*, 75, 269–283. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.03.019>

Newman, K., & Ashton, P. (2004). Neoliberal urban policy and new paths of neighborhood change in the American inner city. *Environment and Planning A*, 36(7), 1151–1172. <http://doi.org/10.1068/a36229>

Orenstein, D. E., & Hamburg, S. P. (2009). To populate or preserve? Evolving political-demographic and environmental paradigms in Israeli land-use policy. *Land Use Policy*, 26(4), 984–1000. <http://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.12.003>

Rosen, G., & Walks, A. (2013). Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. *Geoforum*, 49, 160–172. <http://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.06.010>

Shin, H. B. (2009). Property-based redevelopment and gentrification: The case of Seoul, South Korea. *Geoforum*, 40(5), 906–917. <http://doi.org/10.1016/j.geoforum.2009.06.009>

Sim, L. L., Lum, S. K., & Malone-Lee, L. C. (2002). Property rights, collective sales and government intervention: Averting a tragedy of the anticommons. *Habitat International*, 26(4), 457–470. [http://doi.org/10.1016/S0197-3975\(02\)00021-8](http://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00021-8)

Unsal, B. O. (2015). State-led Urban Regeneration in Istanbul: Power Struggles between Interest Groups and Poor Communities. *Housing Studies*, 30(8), 1299–1316. <http://doi.org/10.1080/02673037.2015.1021765>

Walks, A. (2014). From Financialization to Sociospatial Polarization of the City? Evidence from Canada. *Economic Geography*, 90(1), 33–66. <http://doi.org/10.1111/ecge.12024>

Webb, B., & Webber, S. (2017). The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalisation. *Cities*, 61(1), 48–57. <http://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.006>

Yang, D. Y. R., & Chang, J. C. (2018). Financialising space through transferable development rights: Urban renewal, Taipei style. *Urban Studies*, 55(9), 1943–1966. <http://doi.org/10.1177/0042098017710124>

