



היבטים שונים של דיור ומגורים

שוק הדיור אינו במרכז תשומת הלב של רוב המתכננים, אבל אי אפשר להגזים בחשיבותו למשק הבית ולפרט. הספרים הנסקרים הפעם בטור זה מתייחסים לנושא המגורים על היבטיו השונים. האסופה הראשונה, Site Matters, עוסקת במיקום של דיור ועסקים מנקודת ראות אנשי מקצוע בתחום העיצוב, אדריכלים ואדריכלי נוף. הספר השני דן בפלישה לא חוקית כפיתרון לדיור של מיעוטי יכולת, סוגיה אקוטית בעיקר בארצות מתפתחות, אבל בעלת חשיבות לא מבוטלת גם בישראל. הספר השלישי עוסק בתכניות דיור למיעוטי יכולת בארה"ב. הוא כמובן מאוד אקטואלי בגלל קריסתם של הבנקים למשכנתאות, שהייתה הגורם הראשוני להתמוטטותה של מערכת הפיננסית בכל העולם.

C.J. Burns and A. Kahn, Editors, **Site Matters: Design Concepts, Histories, and Strategies**, Routledge, New York and London (2005) ISBN 978-0415949767.

בחירת מיקום מתאים היא בין ההחלטות הקריטיות שכל פעילות אנושית - משק בית, מפעל או עסק - חייבת לקבל. בחירת המיקום היא בעלת השלכות מרחיקות לכת לטווח ארוך גם עבור השימושים השכנים, ומכאן החשיבות של חשיבה מעמיקה במשמעותה המלאה. הרי החלטת מיקום נהפכת במקרים רבים לכמעט בלתי הפיכה, אלא בעלות גבוהה ביותר. מה עוד, עבור משרדים, שירותים, וגם מפעלים תעשייתיים היא עשויה להשפיע באופן ניכר על ההצלחה או כישלון של המיזם.

כותרת הספר - Site Matters - היא דו-משמעית. מצד אחד היא מתייחסת לכך, שהמיקום הוא חשוב לכל פעילות כלכלית או אנושית; מצד שני, המובן הנוסף של השם הוא ענייני מיקום בכלל. ואמנם המייחד את הספר הוא גישתו הרב-מקצועית המשקפת את העובדה, שתהליך הבחירה של מיקום והמשגת משמעותו נידונים על ידי אנשי מקצוע רבים מאוד ומעסיקים אותם, כולל גיאוגרפיים כלכליים, אנשי מדעי האזור ומתכנני ערים, אך גם מנהלי חברות, אדריכלים, אדריכלי נוף, יזמי נדל"ן, פוליטיקאים, וכד'.

יש בספר ניסיון לחקור ולדון באופן ביקורתי, איך מיקום נתפס על ידי המעצבים בתהליך עבודתם. ליבתו מוקדשת לצורת המחשבה על המיקום של אנשי מקצוע אלה ובחינת הצורה, שבה משמעויות אלה משפיעות על חשיבתם ועבודתם. ואמנם הדיון מראה, איך ניתן לגשת למושג, שלכאורה קל להבין, מנקודות ראות רבות כל כך, ואך ניתן לפתח עברו הרבה תיאוריות.

בפרק המבוא שני העורכים Carol Burns ו-Andrea Kahn - שניהם ארכיטקטים המעורבים בעיצוב, אך גם במחקר והוראה, בעיצוב עירוני





וארכיטקטוני - מנסחים את הגישה כ"חשיבה מיקומית" (site thinking). הספר כולל, בנוסף למבוא, 12 פרקים, פרי עיטם של ארכיטקטים ומתכנני נוף, סוציולוגים, גיאוגרפים וכו'. הפרקים מתחלקים לשלושה חלקים: מבוא תיאורטי העוסק במושגים, מונחים ומינוח; החלק השני הן בהיסטוריה ובמחקרי אירוע כדי להראות את החשיבות או חוסר חשיבות של מיקום עבור העיצוב; והפרק השלישי המתמקד ביחס בין טכניקות של ייצוג, שיטות מחקר וגישות אסטרטגיות לתכנון.

נסתפק כאן בסקירת קצרה של פרקים בודדים, כהדגמה ומתאבן. הפרק הראשון מנתח את הסוגיה של משמעות המיקום על ידי דיון בצילומים של אתר מסוים ושל הנוף המשתקף ממנו, כהדגמה לריבוי של נקודות הראות האפשריות לבריור הסוגיה. הפרק השני דן בתפישות החברתיות והמשפטיות המשתנות של זכויות ובעלות על אתר. המאמר מתאר, איך שחקנים שונים (בעלים, שכנים, משתמשים, או רשויות) מתייחסים למקום כלשהו, תובעים זכויות לגביו, על סמך תפיסתם המיוחדת את זיקתם המשפטית או חברתית למקום. פרקים נוספים עוסקים בסוגיות, כגון ההבדל במשמעות בין מקום (place) ואתר (site) והקשר בין אופי הקרקע והתכנון הארכיטקטוני. מאמר נוסף מתמקד בהשלכות של שיקולים אקולוגיים על עיתוי הפיתוח, תוך התייחסות לנוף כפסיפס דינאמי. בהמשך יש כמה פרקים העוסקים בהיסטוריה של החשיבה על מיקום עם דיון על השפעת המיקום מבחינת גישות פיסיות, טיפולוגיות ותרבותיות. פרק אחר מתמקד בשכונות מגורים או פרוורים כהרחבת מושג האתר. התרומה של Marcuse מתמקדת במושג האתר מתוך גישה גיאוגרפית רחבה ודגש על הפעילות ציבורית. הוא רואה את האתר כאזור או תחום המוגדר על ידי גורמים חוקיים, טופוגרפיים, ואקולוגיים, המבוססים על תפישתם של המשתמשים הנוכחיים או עתידיים ושל קבוצות העניין הרלוונטיות. כגורמים משמעותיים הוא מציין בנוסף את השאיפות של המתכננים או האדריכלים כפרמטרים חשובים.

בסיכום מדובר בספר מעניין, שכדאי לקרוא לכל מי שרוצה להבין את המשמעויות הרבות של מיקום מנקודת ראות של מי שאינו מתכנן עירוני. הספר מבטיח הזדמנות פז להרחיב ולהעמיק את הבנת הקורא, איך ארכיטקטים, מעצבים, ומתכנני נוף ואמנים ממשיגים ומתייחסים למיקום ולאחר. יחד עם זאת, ריבוי נקודות הראות של המחברים השונים גורם לחוסר אחידות בהבנת מושג המיקום והאתר ולטשטוש המשמעות של ההגדרות השונות.

Robert Neuwirth, *Shadow Cities: A Billion Squatters, A New Urban World*, Routledge, New York (2006).

יש להניח, שרק בודדים בין קוראי כתב העת הזה זוכרים את שכונות הארגזים שקישטו בעבר הרחוק מקומות, כגון שכונת עמל או את החוף של תל-אביב. בשכונות אלה גרו עולים חדשים ללא שירותים ותשתית ב"ליפט" (צריך קטן שנבנה מארגז גדול שבו נשלחו מטענים, כגון רהיטים). לדיירי שכונות אלה לא הייתה זכות לשטח שבו הם גרו. מבחינה חוקית הם היו פולשים לרכוש לא להם ורק החוק האותומני וחשש מפני מהומות מנעו פינוים בכוח. במשך השנים נעלמו שכונות אלה מהערים, בד"כ אחרי מתן פיצוי או דיור חילופי. אולם התופעה ממשיכה להתקיים גם בישראל בישובים הבדואים הלא מוכרים הממוקמים על אדמות המדינה. חוסר מעמדם החוקי מונע אספקת





תשתית ושירותים ציבוריים בסיסיים. אין כאן המקום לדון בסוגיה כאובה ומכעיסה זו, אבל מראה שתופעת הפולשים המתוארת בספר של Neuwirth אינה מוגבלת למדינות נחשלות, אלא ממשיכה להתקיים גם בישראל של המאה ה-21. הספר שרובו כתוב בסגנון עיתונאי, משלב היסטוריה, תיאוריה והרבה מאוד ניסיון אישי בתיאור וחקר של קהילות פולשים בעולם.

Neuwirth בוחן בספר זה קהילות של פולשים בארבעה אזורים מטרופולין: ריו, נאירובי, מומבאי, ואיסטמבול. המחבר מראה על סמך נתונים סטטיסטיים, כי אחד מתוך שישה אנשים בעולם הנו היום פולש, דהיינו גר בשטח שאינו שייך לו. התיזה המרכזית של ניווירט היא ש-squatting, פלישה לא חוקית, היא צורה מקובלת אם לא לגיטימית של פיתוח עירוני המתבססת על המאמצים והדבקות של הפולשים ושהיא הייתה נפוצה במשך ההיסטוריה האנושית.

החלק הראשון של הספר מתאר את המציאות של קהילות הפולשים, שקולן בד"כ כמעט ולא נשמע בגלל מעמדן השולי בחברה ה"לגיטימית". Neuwirth נוקט כאן בגישה אתנוגרפית, המאפשרת לקורא לחדור לעולם שבד"כ אין לו גישה אליו ולחוות אותו לפחות באופן עקיף. הסיפורים האישיים והראיונות מציגים את הצד האנושי של הסטטיסטיקה, שבה הספר מתחיל. כצפוי, לכל אחת מקהילות הפולשים האופייניות שלה. רוסנה בריו, למשל, היא מלבד להעדרם של זכויות קרקע והסדרה פורמאלית של בעלות ותכניות, שכונה נורמאלית מרוב הבחירות. יש בה מסעדות פיצה, מועדוני לילה, חנויות להשכרת וידאו טלוויזיה בכבלים, ושירותים מסחריים אחרים. לעומת זאת, בעיר ענייה, כמו נאירובי, שכונות הפולשים מורכבות מבקתות חמר, שאין בהן מים זורמים, שלא לדבר על ביוב. מצד שני, יש שכונות פולשים במומבאי, שבהן גרה אוכלוסיה של המעמד הבינוני הנהנית ממים זורמים, חשמל וביוב, ושבהן רבים מהבתים בנויים מבטון. לסולטן ביילי באיסטנבול, לעומת זאת, יש רוב הסממנים של שכונה סטנדרדית; כביש מהיר עובר דרך הקהילה שלאורכו נמצאים בנקים, סוחרים מכונית, קפה אינטרנט, משרדי מתווכים, בתי מגורים רבי קומות, וכיוב'. ארבעת הפרקים הראשונים של הספר, הכוללים כמעט שני שלישים ממנו, מוקדשים לתיאור קהילות אלה. הם מראים שקהילות של פולשים שונות באופן דרמטי אחת מהשנייה, ושרבות מהן מתפקדות כערים לגיטימיות לכמעט כל דבר, מלבד להעדר רישום המקרקעין.

בחלק השני של הספר Neuwirth עובר לדיון יותר אקדמי ומציג את תופעת הפלישה בהיסטוריה, החל מיוון העתיקה, לפריס, אנגליה, עד לארה"ב לרבות סן פרנסיסקו, שיקאגו וניו-יורק. הוא טוען, שמודעות למורשת הפלישה תעזור לנו להבין טוב יותר את בעיותיהם של הפולשים. אולם אין בו תשובה או הצעה קונקרטית למדיניות המתמודדת עם התופעה.

בחלק השלישי של הספר, שהוא אולי החשוב ביותר, כוללים שלושה פרקים, שכל אחד מהם עוסק בהיבט בעייתי אחר של הפלישה. הפרק הראשון עוסק בניסיונות לשידרג קהילות של פולשים על ידי גורמים חיצוניים. כפי ש-Neuwirth מסביר, גורמי תכנון ממשלתיים משתפים רק לעתים רחוקות את תושבי הקהילות בגיבוש המדיניות, ולכן בד"כ אינן משיגות הרבה כאשר הן מיושמות. הפרק השני דן בשאלה, האם הפולשים הם עבריינים, הרי השתלטו באופן לא חוקי על רכוש שאינו שלהם. אמנם יש עבריינות ופשיעה בשכונות פולשים, אבל יש עבריינות גם בערים חוקיות. קהילות אלה אינן חוקיות אבל אינן מרכזי עבריינות, אם כי ריבוי של אוכלוסיה החיה בשולי



החברה הנורמטיבית עלול לגרום לריבוי עבריינים. בפרק האחרון של החלק השני Neuwirth עוסק בסוגית הבעלות על נכסים. תוך הסתמכות על סדרה מכובדת של מחברים – מאריסטו עד סמית ומארקס – הוא טוען שהבעיה מחייבת פיתרון פוליטי ולא משפטי. טענתו היא שזכויות ברישום המקרקעין אינן הפיתרון היחיד לפולשים. ואמנם במקרים רבים חוקים הצליחו שאין להם קשר לזכויות בעלות – כגון חוקים המאפשרים לפולשים ליצור שלטון עצמי בקהילתם.

החלק האחרון של הספר העוסק לכאורה בעתיד הוא קצר ומסיים באותו הסגנון העיתונאי שבו הספר התחיל. הוא אמנם נוגע לשאלת הפיתרון בשיחות שהוא מנהל עם התושבים, אבל אין בו תשובות של ממש לסוגיות שהוא מעלה. ברור שמטרתו של Neuwirth אינה להציע פיתרונות לבעיות הקשורות לקהילות של פולשים אלא לנסות להביא את מכלול הסוגיות הקשורות לתופעה למודעות הקורא. הספר ערי צל נגמר כמו שיחתו של Neuwirth עם התושבים עם רשימת שאלות אבל ללא פיתרון. הסיום הוא די פתוח לעודד את הקורא לענות בעצמו על השאלות של Neuwirth.

William M. Rohe and Harry L. Watson, (eds.) (2007). **Housing and Real Estate Chasing the American Dream: New Perspectives on Affordable Homeownership**. Cornell University Press, Ithaca, NY, 2007. 328 pages.

בשנות השמונים של המאה האחרונה היו משכנתאות בעייתיות (subprime mortgage loans – הלוואות סאבפריים). הגורם המרכזי בארה"ב להגדלת שערי הבעלות על דיור של משקי בית מיעוטי יכולת. בשוק ההון בארצות הברית, המונח סאבפריים (subprime) מתייחס להלוואות שניתנות ללווים בעייתיים מבחינת הבנקים, מכיוון שלא החזירו הלוואות בעבר או שאין להם נכסים או מקורות הכנסה טובים מספיק כדי לשמש ערבויות להלוואה. הלוואות סאבפריים היא מסוכנת יותר למלווה מאשר הלוואות פריים, משום שהסיכון שהלווה לא יחזיר את ההלוואה גבוה יותר. לכן, הלוואות סאבפריים ניתנת בשער ריבית גבוה יותר מאשר הלוואות רגילות. שער הריבית הגבוה נועד לפצות על סיכון האשראי הנוסף שכרוך במתן הלוואה כזאת.

הלוואות ניתנו בתנאים מחמירים יותר (ריבית והחזר) למשפחות שלא "הטבה" זו עקב הכנסתם הנמוכה לא היו יכולים לרכוש בית, שהוא גם בארה"ב התגלמות ה"חלום האמריקאי". כידוע, החמרת המצב הכלכלי בשנותיים האחרונות גרמה להרחבת האבטלה ולקשיי החזר דווקא עבור השכבות החלשות והפגיעות ביותר. התוצאה הייתה קריסה במחירי הדיור, חידלון בתשלום ההלוואות, ובסופו של הדבר התמוטטות הבנקים למשכנתאות ומשבר הפיננסי הפוגע בכלכלה העולמית. להתפתחות זו היו כמובן השפעות הרסניות ביותר עבור שוק הדיור בארה"ב. כתוצאה הלך וגדל בשנה האחרונה מספר הלווים בהלוואות סאבפריים, שאיבדו את מגוריהם בגלל הריבית הגבוהה, שער האבטלה התופח וחוסר יכולת למחזר משכנתאות.

הספר של Rohe ו-Watson "הרדיפה אחרי החלום האמריקאי" מתאר את הרקע למשבר המשכנתאות שפקד בקיץ האחרון את ארה"ב ודרדר את כל העולם למשבר הכלכלי החמור ביותר מאז 1929. הספר מתאר ומספק הערכה ביקורתית של המדיניות לעידוד הבעלות על דיור עבור משפחות מיעוטי

יכולת ומנתח את השינויים הדרושים במדיניות הדיור עבור אוכלוסיה זו. עשרת פרקיו דנים בסוגיית הבעלות על דיור למיעוטי יכולת מהפרספקטיבות העיקריות הכוללות: ההתפתחות ההיסטורית, הסביבה הפוליטית, העיצוב הארכיטקטוני, הבסיס הכלכלי והמשמעות החברתית. נצטרך גם כאן להסתפק במבט חלקי ושטחי על הנושאים הנידונים בספר, תוך דילוג על פרקים שנראו לנו פחות רלוונטיות עבור הקורא הישראלי.

בסקירה ההיסטורית הפרק השני מתאר את המאמצים של ממשל Hoover לקדם את הבעלות על הבית בכלל ובמעמד הפועלים בפרט. מדיניות זו הייתה מבוססת על אמונה עמוקה בערך המוסרי של הבעלות, אולם התעלמה לחלוטין מהסוגיה, איך אפשר להפוך משפחות עם הכנסה הנמוכה לבעלי בתים המצליחים לטפח את הנכס לאורך זמן. היו גם כשלי מינהל: הפרק השליש מראה איך תכנית לסבסוד משכנתאות עם ריבית נמוכה (Section 235) הוכשלה על ידי פקידי משרד השיכון האמריקאי (HUD), שאפשרו לאנשי נדל"ן למכור בתים רעועים במחירים מנופחים אחרי תיקונים קוסמטיים בלבד.

לאווירה הפוליטית הייתה כמובן השפעה חשובה על מדיניות הדיור למיעוטי יכולת. רוב מקבלי ההחלטות אמנם תמכו בבעלות על הדיור ובתכניות שעודדו את הרכישה, אבל לא התעניינו ביזמות המיועדות להקל על הבעלות אחרי הקנייה. יתר על כן, לא הייתה מדיניות כוללת לתמיכה באוכלוסיה החלשה. כתוצאה פותחו במיוחד תכניות עבור קבוצות מסוימות, כגון עבור חיילים משוחררים, שכונות עוני או קשישים. בהעדר מדיניות כוללת לטובת האוכלוסייה החלשה, התפתחה, כפי שמתואר בפרק 4, מערכת מאולתרת של תמריצים נקודתיים, שעסקה בפערים וכשלים של מדיניות הדיור, אך לעיתים קרובות מדי הטיבה עם אוכלוסיה שלא היוותה את היעד. למשל, הפחתת פטור ממיסוי על תשלומי הלוואות בהחלט מעודדת את הבעלות על דיור, אבל מטיבה בעיקר עם השכבות האמידות ולא עם מיעוטי יכולת.

מאז שנות השמונים צומצמו בארה"ב תכניות לפיתוח קהילתי, שהיו מבוססות שיתוף על התושבים ועל אספקת דיור בר השגה. במקום זה ניתן דגש על הגדלת ההזדמנויות לבעלות, שהתבטאו, בין היתר, בהקלות בהלוואות סאברפריים. אולם, כפי שהתברר בינתיים, שכירות היא עדיין החלופה העדיפה לחלק ניכר ממיעוטי יכולת, אם כי דווקא ברובד הנמוך בעיות המשכירים נובעות מקשיים בניהול ובשמירה על הרכוש. לכן נטען בפרק החמישי, שאולי היה עדיף לחפש פתרונות עבור הטיפול בשוכרים (וגם משכירים) שלא הטמיעו נורמות שיאפשרו תחזוקה השומרת על איכות הנכסים.

מבחינה ארכיטקטונית התכנית HOPE VI של משרד השיכון האמריקאי היוותה שיפור משמעותי בעיצוב דיור סוציאלי. במקום בתים דמויי קסרקטינים ומגדלים בתוך "פארק" – לרוב מוזנח – התחילו להקים שכונות מעורבות לפי עקרונות העירוניות החדשה. אך בפרק 6 מוצע לעבור לשכונות מעורבות מבחינת ההכנסה ותערובת של שימושי קרקע. כמו כן מוצע לעודד הקמת בתים "גמישים" (flex houses), המאפשרים התאמה לשינויים במהלך השנים ויכולות לקלוט גם מגוון של עסקים ביתיים. רעיון אחר, שהוגשם בכמה שכונות במונטריאול, היה מבוסס על תכנון מבנים בעלי שלוש קומות המאפשרים שימושם כבית חד-משפחתי, דו-משפחתי או תלת משפחתי. הרעיון של עידוד הבעלות נבע, בין היתר, מהתקווה שבאמצעותו מיעוטי



ורצברגר : היבטים של דיור ומגורים

הכנסות יוכלו לצבור רכוש ונכסים ולהטמיע כך ערכים של המעמד הבינוני. הרי בעלות על דיור נתפסה כהשקעה סולידית בטווח הארוך בוודאי עד לפני שנתיים שלוש. אולם במחקר המתואר בפרק 9 (Duda ו-Belsky, Retsinas) המסקנות שונות גם עבור התקופה לפני הקריסה של בועת הדיור. כאשר מתייחסים לתנאי הלוואות הסאבפריים ומחזור הלוואות שהיו מקובלות בערים גדולות, היה עבור לווים עם הכנסה נמוכה עדיף לשכור דירה מלרכוש אותה, אלא בתנאים הרגילים של הלוואות. לכן Belsky וחבריו מדגישים את הצורך לשנות את חוקי המיסוי כך שיתנו לבעלים עם הכנסה נמוכה הטבות דומות לאלה של המעמד הבינוני, ולהרחיב תכניות שיעמיקו את הבנתם של המציאות הפיננסית והנדל"נית.

הספר מרתק בניסיונו הרב-מקצועי להראות את המדיניות לעידוד הבעלות בראייה רחבה ביותר. גם הקורא הישראלי יפיק תועלת רבה מהתובנות, מהביקורת וגם מהצעות המועלות במאמרים השונים. מצד שני, אי אפשר להתעלם ממשבר הלוואות בסאבפריים וקריסתם של שני הבנקים הגדולים שניהלו את שוק המשני של משכנתאות בעקבותיו. היום המסקנות נראות מיושנות לגבי האמצעים הפיננסיים שהופעלו ושהיוו בסופו של הדבר הגורים הראשוני למשבר הפיננסי הנוכחי. יתר על כן, רוב הקוראים הישראלים היו בוודאי רוצים ללמוד יותר על כישלוננו של ניהול השוק המשני למשכנתאות האחראי למצב הנוכחי ושבִּישֵׂרָאֵל, אולי למזלנו, טרם התפתח.

אליה ורצברגר

