



מצוקת הדיור: הפתרון טמון בפיתוח הפריפריה מאת האלוף (מיל') גרשון הכהן

מבט מבס"א מס' 1,945, 28 בפברואר 2021

תקציר: מצוקת מחירי הדיור מוכרת לכולם ומעיקה ביותר, בעיקר על הצעירים. אולם כשהיא מוזכרת במערכת הבחירות היא נותרת בשולי הבטחות המתמודדים. על מנת לדחוף את ממשלת ישראל לתנופת בנייה במחיר ברי השגה נדרשת תביעה של הצעירים לאופק חדש הממתין להם בגליל, בנגב ובמזרח הארץ.

מעט מדי נאמר על מחירי הדיור כמרכיב משמעותי בקשיי הפרנסה. מחיר הדירות נקבע בעיקר על-ידי כוחות השוק, ביחסי היצע וביקוש. אלא שלמרות צמצום המעורבות הממשלתית במשק, הקרקע עדיין מוחזקת ברובה הגדול בידי המדינה, ובידי הממשלה נתון כוח מידי להשפיע על המחירים ועל מדיניות התכנון. מבחינת הצעירים, המחירים ברי ההישג נמצאים מחוץ לאזורי הביקוש בגוש דן וברצועת החוף. אולם כאן מתגלים החסמים שהטילה המערכת הניהולית על פיתוח ההתיישבות היהודית במרחבי הגליל, הנגב וכמובן יהודה ושומרון.

לכאורה ניתן היה להציע מענה בקריאה לצעירים לפנות לפריפריה. אלא שההתנהלות הממשלתית כפי שהתקבעה בתחומים אלה בשנים האחרונות חוסמת את הבשורה לאלו הרוצים לבנות במצפה לבון בגליל העליון, במחיר שמתקרב למיליון שקלים. בשביל מה לעבור לפריפריה?

עו"ד רון רוגין מטפל בענייני ההתיישבות בנגב ובגליל כבר עשרות שנים וגיבש את תוכנית "מאה הימים לחיזוק ועידוד ההתיישבות", בדגש על הגליל והנגב ואזורי הספר. הוא מציע את תוכניתו למתמודדים במערכת הבחירות, כשאת הצורך בתוכנית ממשלתית ממוקדת אפשר להסביר גם לילד בכיתה א'. הבנת הצורך מתחילה בשאלה הפשוטה מדוע מגרש בעומר המשווק במכרז רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עולה 2-3 מיליון שקלים כאשר חמש דקות משם בתל שבע מגרשים משווקים על-ידי המדינה לבדואים בלא יותר מ-30,000 שקלים.

התשובה מצויה בעקרונות התכנון והניהול שהתקבלו בממשלות ישראל בעשורים האחרונים. בראש ובראשונה, תוכנית המתאר הארצית תמ"א 35 שהציבה מכסה תכנונית לכמות יחידות מגורים ביישובים הכפריים היהודיים בגליל ובנגב. בתוכנית המתאר לכל אחד מהיישובים הוגבלה הבנייה למכסת יעד שבין 300 ל-500 יחידות.

כאן טמון הבדל מהותי בין המגזר הכפרי היהודי לבין המגזר הערבי, הבדואי והדרוזי. ביישובים יהודיים דוגמת יודפת, שהגיעו זה מכבר לסף המכסה התכנונית, אין לזוגות צעירים סיכוי למצוא מקום ואין יכולת לפתח מרקם אוכלוסייה רבדורי. גני ילדים נסגרים, והיישובים הופכים בהדרגה לבתי אבות.

בתוספת דרישת התכנון הארצי להימנע מהקמת יישובים חדשים נוצר פער הולך וגדל בין היצע לביקוש, תהליך שמתבטא במחירים ההולכים ועולים במרחב הכפרי היהודי.

מלבד יישובי קו העימות בקדמת הגבול, שיווק המגרשים ביישובים כפריים פתוח לתחרות שוק חופשי במכרז למרבה במחיר. להתנהלות בהיגיון כלכלי יש הצדקה מלאה בערים הגדולות וביישובים במרכז הארץ. אולם העתקת מדיניות זו למרחב הכפרי בגליל ובנגב הטילה מחסום נוסף להתפתחות ההתיישבות היהודית במרחבי הפריפריה.

תוך פחות משני עשורים צפויה אוכלוסיית ישראל להגיע ל-15 מיליון נפש. לקראת שנת 2040 הונחו רשויות התכנון לתכנן בניית 2.6 מיליון דירות חדשות, כולן בתחומי הקו הירוק. גם בתוכנית המתאר הארצית החדשה תמ"א 1, מרחבי יו"ש ובקעת הירדן מהווים חור שחור, מחוץ לתכנון הארצי. לרוב הציבור אין מושג כיצד הקפאת הבנייה במעלה אדומים ומרחבי מזרח הארץ העלתה את מחירי הדירות בכל המדינה.

על מנת לדחוף את ממשלת ישראל לתנופת בנייה במחיר ברהשגה, הפונה במגמה ברורה לפריפריה, נדרשת תביעה של הצעירים לאופק חדש הממתין להם בגליל, בנגב ובמזרח הארץ.

המאמר התפרסם בישראל היום ב-12.2.2021.

** אלוף (מיל') גרשון הכהן הוא עמית מחקר בכיר במרכז בגין-סאדאת למחקרים אסטרטגיים. שירת בצה"ל במשך ארבעים ושתיים שנים. פיקד על חיילים בקרבות מול מצרים וסוריה. לשעבר מפקד גיס ומפקד המכללות הצבאיות.*