

בעקבות היעד הזול הבא

הזינוק בשכר הדירה דחק אמנים, סטודנטים וצעירים ממרכז הערים לטובת ציבור אמיד יותר. ג'נטריפיקציה מואצת עלולה לגרום לתוצאות דומות גם בשכונות מוחלשות, אך לא כל התחדיות פסימיות **נעמה ריבה**

הם צפופים, רועשים, לעתים מלוכלכים, אך מאז ומעולם מהווים מוקד משיכה לכל קשת האוכלוסייה. מרכזי ערים משלבים מסחר עם תרבות ופנאי, מציעים נגישות גבוהה למרכזי התעסוקה והם איראליים להולכי רגל. גם דיור יש בשפע במרכזים האורבניים ההיסטוריים, אולם בשנים האחרונות זינקו בהם המחירים באופן דרסטי – וכתוצאה, אופיין של ערים שלמות השתנה. עליית המחירים דוחקת את המגור היצירתי אט-אט ממרכזי הערים. אזורים שהיו מאוכלסים באמנים, סטודנטים וצעירים עוברים מתיחת פנים אסתטית, נפתחים בהם עסקים ומבני ציבור, אך הדירות מתרוקנות מיושביהן. שכר הדין רה הגבוה הופך שכונות ותיקות לשכונות יוקרה. בתל אביב, למשל, התפשטות המרכז דרומה הפכה שכונות כמו נווה שבצפון יפו והמושבה האמריקאית לשכונות יוקרה שהצעירים והסטודנטים נעלמו מהן. מפילוח נתוני הלמ"ס שערכו בארגון "מעירים" (פלטפורמה מקוונת להנגשת מידע תכנוני), עולה כי בתל אביב יש 19 אלף דירות ריקות, בירושלים 15.1 אלף דירות ריקות ובחיפה כ-10 אלף. לפי הלמ"ס, דירה ריקה מוגדרת כדירה שאינה מאוכלסת באופן קבוע; דירה בבנייה או בשיפוץ, דירה שטרם אוכלסה, דירה הרוסה, אטומה או נטושה, דירה ריקה בעקבות פטירת דייריה או מעברם למוסד, דירת גופש ודירה שמשמשים בה מדי פעם.

התופעה של הרחבת אזורי היוקרה עלולה לפגוע בחיוניות הערים ולהפוך אותן לערי-מוזיאון. ינון גבע, חוקר ג'נטריפיקציה והליכי התחדשות עירונית באוניברסיטה העברית, מציין כי מדובר בבעיה עולמית. "ערים רבות רוצות שתתרחש בהן התופעה הזו, של הפיכת שכונות ותיקות לשכונות לעשירים, כי זה מביא יוקרה וכסף". עם זאת, תהליכים אלה אינם נצחיים, שכן התרוקנות העיר מתושביה הצעירים יכולה להפוך אותה למשעממת ומנוונת, ומכאן להורדת מחירים.

גבע מסביר שאזורים מוזנחים הם אלה שהופכים יוקרתיים, כלומר, ג'נטריפיקציה לא מתרחשת בפרוורים או בשכונות חדשות. הוא מוסיף כי התהליכים העוברים על השכונות המוזנחות נובעים הן מסיבה כלכלית והן מסיבה

העיר התחתית בחיפה. למטה: שיפוץ מבנה בוואדי סאליב והשכונה בשנות ה-60 צילומים: אייל טואג, שוורץ-בסנוסוף אדר, ארכיון העיר חיפה



**מנהל סניף "אנגלו סכסון"
בחיפה: "אמנם יש הרבה
פרויקטים ממותגים
והעירייה השקיעה בפיתוח
השכונות הוותיקות, אבל
האוכלוסייה בעיר שמרנית
ולא עוברת לשם"**

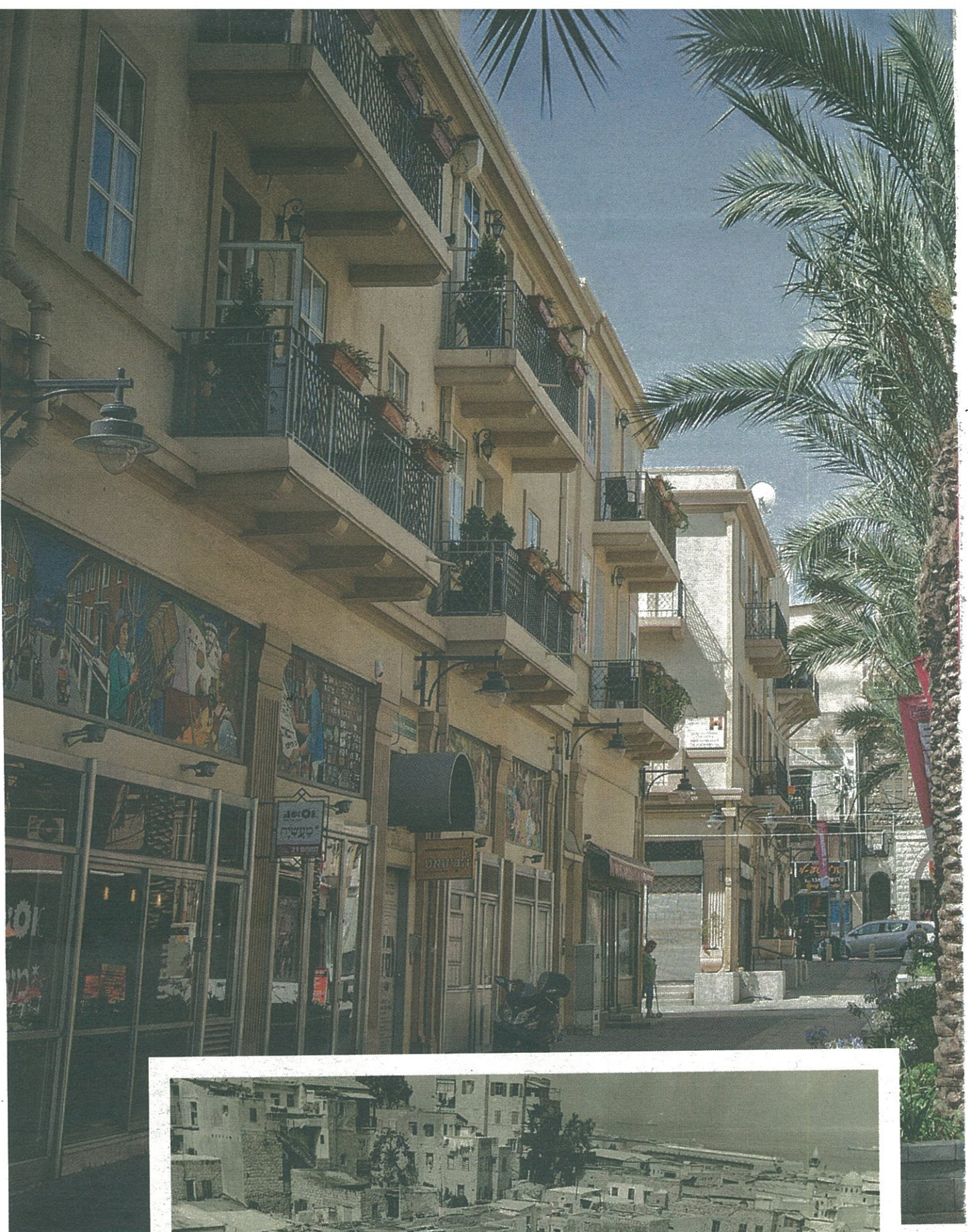
תרבותית. "המקומות המזוהים הם בעלי הפוטנציאל הכי גדול לרווח, בשילוב סיוע של מדיניות תכנון ומימון. כמו כן, מקומות מסוימים הופכים לאופנתיים. יש משפט שאומר שאחרי שהאמנים מזהים את המקומות המזוהים, מגיעים הילדים של העשירים ואחריהם מגיעים העשירים עצמם. לעשירים יש את הכוח הפוליטי לעודד ניקיון ושיטור ויש להם שיתוף פעולה של בנקים, משרדי קצ"מ ושלטון".

לדברי גבע, הצעירים תמיד ימצאו תמיד את המקום הבא: "אנשים נרחקו לאט לאט לאזורים אחרים בתל אביב כיוון שהיצע הדירות הולך ומצטמצם. גם בגלל מגדלים וגם בגלל שימור ופרויקטים של תמ"א 38. בערים כמו ניו יורק ולונדון, מרכז העיר כבר לא מעניין. בלונדון המזרח והדרום מתפתחים ובניו יורק המוקד נע ממנהטן לקווינס ולברוקליין".

ירושלים: תמיד בתזוזה

השינויים שעוברים בעשור האחרון על מרכז העיר של ירושלים קיצוניים יותר מאשר בתל אביב. בנחלאות, למשל, מחירי הרכישה עלו פי שלושה מאז 2008. דירות רבות בשכונה נמכרות לפי חישוב של יותר מ-30 אלף שקלים למ"ר. האדריכלית ענבר וייס, מנכ"לית עמותת "רוח חדשה" הפועלת למען הצעירים בירושלים, אומרת שרבים עוזבים את הבירה הן בגלל איכות החיים והן בגלל מצב הדירות. היא סבורה שההשפעה של תופעת דירות הרפאים בירושלים חמורה מאשר בתל אביב. "אני חושבת שאחד ההבדלים בין דירות היוקרה בתל אביב לירושלים הוא שרוב דירות היוקרה בירושלים נבנות תושבי חוץ. רואים את זה בפרויקטים כמו 'כפר דוד' בממילא, שם נבנו דירות יוקרה קרוב יחסית לחומות העיר העתיקה".

היא מאבחנת שהעיר נפגעת שלוש פעמים מדירות היוקרה. "הראשונה היא רחיקת הצעירים החוצה. הם לא יכולים לגור בדירות הללו והמחיריים עולים בעקבותיהם. הפעם השנייה היא שאין מי שיסתובבו בחובות; הדירות הריקות האלו מאוכלסות רק בשלושת הרגלים. ההיבט השלישי הוא שהעיר לא מספיק נהנית מתושבי החוץ כללית. הם לא צורכים את מה שיש לעיר להציע". האדריכל יאיר אסף שפירא, חוקר במכון ירד שלים, אומר שפרויקטים של תמ"א 38 תורמים משמעותית להפיכת שכונות מרכז העיר לאזורי יוקרה. "אם ברחביה מרחיבים דירות בבניין ישן, או כמו בבעלי הדירות לא ישכירו אותן לסטודנטים, אלא לעשירים. אלה תהליכים שמתרחשים כל הזמן. כרגע אנחנו רואים תזוזות בתוך השכונות, והסטודנטים מרחיבים זוו בין היתר לכיוון קרית שמואל". לדבריו, ירושלים מספיק גדולה ותמיד יש לאן לעבור ולהישאר בגבולות תיה: "תמיד יהיה את המקום הבא שהסטודנטים יזוהו ואז הוא יהפוך למקום מגניב של צעירים, עד שהמחירים גם שם יעלו. תמיד אפשר להתרחק ואז להיסחב בתחבורה ציבורית, ואלה אכן שיקולים שסטודנטים וצעירים לוקחים בחשבון. אני חושב שקווי הרכבת הקלה החדשים ישנו את מפת הנדל"ן העירונית ויאפשרו להתרחק ממרכז העיר, מה שיקל על אוכלוסיות הסוחרים".



► וייס מציעה פתרונות משלה לבעיה: "מי שיכול ליצור תמריצים למגזר הפרטי זו לשכת התכנון המחוזית בעזרת תוכניות נקודתיות, או במסמך מדיניות רחב לעניין זה. מטה הדיור ומינהל התכנון יכולים באמצעות תיקון חקיקה חכם לסייע, אבל צריך לחשוב איזה ואיך. פתרון נוסף הוא הפחתת ארנונה לצעירים באזורים ספציפיים בעיר. ככה נהגו בברלין, וזה פתרון שיכול לעשות פלאים". היא מציינת כי החסמים של מהלך כזה הם בעיקר משפטיים, "אך כשהמדינה ממש רוצה – היא מוצאת גם את הפתרון. נות המשפטיים. עיריית ירושלים לא יכולה להוביל מהלך כזה בלי גיבוי מלמעלה".

תל אביב: הדרום החדש

בעשור האחרון מחירי הדיור לקנייה ולהי שכרה עלו גם בשכונות דרום העיר, שבאופן מסורתי משכו אליהן סטודנטים וצעירים. דירות פנטהאוס בפלורנטין, בצפון יפו ובאזור שוק הפשפשים נמכרות במחירים גבוהים של 45-60 אלף שקל למ"ר.

היום איציק ברוך, בעלי קבוצת יובלים שבונה מספר פרויקטים בדרום העיר, מחלק את הפרויקטים והשכונות לשתי קבוצות: פרויקטים שמשנים אוור מקצה לקצה ופרויקטים יוקרתיים בשכונות שיש בהן דיור מגוון. "פלורנטין זו שכונה גדולה עם כל מיני גדלים של מגרשים ועם דירות קטנות. בשכונה קטנה כמו המושבה האמריקאית, מתחם של 44 דירות כמו פרויקט קרן (שב"רוך הוא מיוזמי; נ"ר), משנה את האופי של השכונה כולה. בשכונה כמו שפירא, שיש בה מגרשים קטנים, אין אפשרות לפרויקט גדול שישנה את כל השכונה".

ברוך מוסיף כי בפרויקטים יוקרתיים יש דירות גדולות, ואילו כיום רצף השכונות של פלורנטין, נוה שאנן ושפירא מאופיין בדיירות קטנות. "באזור דרך שלמה ודרומה ממנה אנו רואים פרויקטים עם דירות מרווחות יותר שיכולות למשוך אוכלוסיה שמאפיינת פרויקטי יוקרה".

דוגמה מצוינת לכך היא פרויקט "Florentin Square" בדרך שלמה פינת רחוב אבולעפיה, שמתכנן האדריכל אילן פיבקו ושיווקו החלה באחרונה. באתר היוזמים קושרים לו סופרלטיבים כמו "קונסט" פט מגורים חדשניים, "מפרט טכני עשיר" ו"סטנדרטים שטרם נראו באזור". הפרויקט עצמו צפוי להיות חריג לסיבה בממדיו: מבנה בגובה 17 קומות ובו 200 דירות, לובי מרשים עם שומר וחדר כושר.

גם עיריית תל אביב עצמה מנסה להריב את גבולות הג'נטריפיקציה, אף על פי שהיא לא מצהירה על כך באופן גלוי. לפי פרק "חברה וקהילה" של התוכנית העירונית האסטרטגית שפורסמה ב-2017, העירייה מנסה להרחיב את המעגל שבו צעירים יכריזים לגור, כדי שגם השכונות בקצוות יהפכו לשכונות יוקרתיות. כותבי הדו"ח שואלים

ירושלים מספיק גדולה ותמיד יש לאן לעבור ולהישאר בגבולותיה. תמיד יהיה את המקום הבא שהסטודנטים יזהו ואז הוא יהפוך למקום מגניב, עד שהמחירים גם שם יעלו"



מה יהיה על הצעירים המצויים בראשית דרכם, ועונים: "מסיבה זו פועלת העירייה למשיכת צעירים יצירתיים בראשית דרכם, והקימה עבורם מרכזים לצעירים במספר מקומות בעיר, ובהם במרכז הוותיק, בשכונת התקווה וכיפוף. במקומות אלה מתאפשר לצעירים ליוזם פעילויות כלכליות וחברתיות ולממש את היתרונות הגלומים במעמד היצירתי הנמצא בתל אביב". למעשה, העירייה מסמנת את המקומות הבאים שתתרחש בהן הג'נטריפיקציה. במקביל העירייה מקדמת פרויקטים של דיור בריהשגה, אך הם מעטים מדי.

האדריכל אסף אשרוב, המתכנן 25 פרויקטים באזור דרום העיר, כולל פרויקט דיור בריהשגה בנוה שאנן, אומר שהעירייה לא אקטיבית דיה בשוק הדיור. "אזורי יוקרה אלה אזוריים שאנחנו רואים בהם משפרי דיור. רואים את זה ביפו ובאזור שלמה, אבל עדיין

שכונת פלורנטין בתל אביב. מימין: היזם איציק ברוך והדמיה של בניינים ברחוב הרצל, סמוך לשכונה צילומים: דניאל צצ'יק, כפיר זיו

**ינון גבע, חוקר ג'נטריפיקציה:
"אחרי שהאמנים מזהים
את המקומות המוזנחים,
מגיעים הילדים של
העשירים ואחריהם מגיעים
העשירים עצמם"**

מגורי היוקרה משפיעים גם על שכנתיה של תל אביב. "יותר ויותר צעירים עוברים לגבעתיים ורמת גן", מציין ינון גבע. "בשתי הערים הללו יש בעיה של תשתיות פיזיות, של מוקדי תרבות ותחבורה ציבורית, אבל כמו שאנחנו רואים את השינויים בתל אביב לאורך השנים, לחץ של אוכלוסיות חזקות, עשוי להביא לשינוי מדיניות הפיתוח".

חיפה: המהפך עוד רחוק

חיפה מתנהגת באופן שונה מרוב הערים בעולם. השכונות הוותיקות שלה מוזנחות יחסית, וגם השכונות לאורך קו החוף אינן אטרקטיביות בעיני משפחות מהמעמד הבינוני-גבוה. השכונות היוקרתיות של חיפה הן שכונות הווילות הקרובות לאוניברסיטה כמו דניה. מיזמי גדל"ן חדשים לאורך ציר הנשיא במרכז הכרמל וציר מוריה הסיטו בשנים האחרונות את שוק היוקרה בעיר לכיוונים נוספים, ודירות פנטהאוס שם נמכרות במחירים של חמישה מיליון שקל – סכום שנחשב לדמינוני בחיפה לפני שנים ספורות. בשונה מירושלים ותל אביב, ההשפעה של פרויקטי היוקרה בחיפה על המרקם האנושי בעיר מועטה יחסית ואין הגירה המונית לערי הלוויין שלה.

"לשכונות האורבניות, ההיסטוריות, יש פוטנציאל להפוך לאופנתיות – אבל גם להפוך ליוקרתיות", אומר האדריכל יריב לוסיג, שמתכנן פרויקטים בשכונות הוותיקות ואדי סאליב והעיר התחתית. "מה שאנחנו רואים כיום זה שבעיקר משקיעים קונים דירות בשכונות האלה ושמדובר בדירות קטנות". המחירים בשתי שכונות אלה עדיין נמוכים בקנה מידה ארצי, כ-15 אלף שקל למ"ר. יש עוד דרך עד למימוש הפוטנציאל של השכונות הללו. זה יכול לקרות בבת גלים שבה בונים בניינים עם דירות יותר גדולות, הוא מוסיף.

מנהל סניף "אנגלו סכסון" בחיפה, דרור אלוני, סבור כי הפיכת השכונות הוותיקות לשכונות יוקרה, או כר לפרויקטי יוקרה, היא בגדר חלום רחוק. "יש באזורים הללו פוטנציאל רדום. נכון שהיתה עליית מחירים, אבל עדיין אנחנו לא רואים שמשפחות מגיעות לשם והרוב זה יומים ומשקיעים תל-אביבים. האזורים הנחשבים עדיין נמציים בכרמל ושכונת היוקרה של חיפה היא כמה בתים בדניה. אמנם יש הרבה פרויקטים ממותגים והעירייה השקיעה בפיתוח השכונות הוותיקות, אבל האוכלוסייה בחיפה שמרנית ולא עוברת לשם, להוציא מקומיים שחוזרים לעיר ומוהים את המקומות האלה כמוחדים. אין ספק שלשכונות כמו הדר יש פוטנציאל אדיר, אבל עדיין אין מהפך".

ייתכן שדווקא הפוטנציאל הלא ממומש של עיר כמו חיפה הוא טוב למדינה כמו ישראל, שאין בה דיוור ציבורי, דיוור ברישגה או כל רגולציה על ענף הנדל"ן. כך, בלי להתכוון, אזורים אורבניים יישארו עם מחירים סבירים עבור האוכלוסייה היצרנית שמעדיפה לגור בלב העיר ולא בפרוור. ■



לא בנוה שאנן ובשפירא. יכול להיות שעוד כמה שנים גם שם יהיו פרויקטי יוקרה. הוא מציין שמי שבעיקר הושפע מהשינויים ביפו זו האוכלוסייה הערבית, שעזבה את השכונות אחרי שהמחירים בהן האמירו בשנים האחרונות גות. "יש בניינים ביפו שהפנטהאוסים שלהם הם דירות רפאים ששייכות לתושבים זרים שבאים לכמה שבועות בשנה בלבד". אשורב מוסיף כי העירייה, לדידו, לא עושה מספיק כדי לשמור על גיוון אוכלוסיות. "מי שמקדמים את דרום העיר הם היוזמים. מה שמשאיר את השכונות מעט בנות השגה זה הדירות הקטנות". לדעתו, העירייה היתה יכולה לעשות יותר עם המרחב הציבורי: "בנוה שאנן יש לא מעט שטחים ציבוריים, למשל בית הספר לעיוורים. במקום להכניס לשם גן ילדים בלבד, היה ניתן להקים שם קומפלקס משולב שכולל גם מגורים ומתחם קהילתי".