

לגור בקטנה

שינויים חברתיים וכלכליים חשפו את המחסור הגדול בדירות קטנות, ששטחן יקר בשיעור ניכר ביחס לדירות גדולות. מוסדות התכנון מנסים לשנות את המגמה כדי שבעתיד יהיה זול יותר לנהל משק בית קטן

נעה נבט

דירות קטנות בהשוואה לצורכי האוכלוסייה, היחס שלהן מתוך עסקות הנדל"ן הולך וקטן. "ללא תכנון של דירות נוספות בעתיד בהי"תאם לשינויים הדמוגרפיים בישראל – המי"חסור הזה רק יחמיר", אומר זינגר.

בחינת התחלות הבנייה בששת החודשים הראשונים של 2019 מעלה שהמצב מתחיל להשתנות. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 17% מסך כל התחלות הבנייה בישראל היו של דירות קטנות – בנות שניים או שלושה חדרים. לשם השוואה, ב-2018 כולה הסתכמו התחלות הבנייה של דירות קטנות ב-12% מכלל התחלות הבנייה.

הצורך הגדל בדירות קטנות נובע מסיבות מגוונות, כלכליות וחברתיות, והרצון של רשויות התכנון לספק אותן נובע גם הוא מכמה סיבות. ראשית, החברה הישראלית משתנה: גיל הנישואים עולה, שיעור הגירושים עולה גם הוא וכך גם תוחלת החיים. רווקים בני 35 לא זקוקים לדירה בת ארבעה חדרים, וגם לא בהכרח יכולים לקנות אותה. זוגות שהתגרשו מחפשים דירה קטנה להתיישב בה. בני הגיל השלישי, שילדיהם עזבו את הבית, מוותרים על הבית הגדול, לעתים צמוד הקרקע, ששירת אותם שנים – ורוצים לעזוב לדירה צנועה יותר.

"אנחנו רוצים לתת מענה לפלה אוכלוסייה מסוים שלא צריך דירה גדולה, ויש הרבה כאלה", אומר שמעון ג'יני, מנכ"ל גולדן ארט, המקימה בווארי סאליב שבחיפה את הפרויקט הרובע, הכולל שלושה בניינים שבכל אחד מהם מספרים משתנים של דירות קטנות. "ב-20-30 שנה האחרונות המגמה היתה להגדיל את מסיפר החדרים ואת שטח הדירה, וזה התאים למשפחות גדולות. כל מי שלא עונה על ההגדרה הזאת נותר עם דירות קטנות משנות ה-50. הפרויקט שלנו קרוב למוסדות אקדמיה, לקירית הממשלה ולמרכזי הביילוי בעיר התחתית, וזה מדבר אל קהל היעד".

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק, אומר כי לאחר שנים שבהן ראשי הערים היו משויכנעים שדירות קטנות מושכות אוכלוסייה

נות, בנות שניים ושלושה חדרים. גורמי התכנון והיזמים זיהו את המגמות החברתיות וכעת מנסים להרביק את הפער שנוצר במישך תקופה ארוכה.

בריקה שעשו באתר מרלן, לוח דירות והשוואת מחירים, מעלה כי מ-2004 חלה ירידה במספר העסקות של דירות קטנות. ב-2004-2008 היה שיעור העסקות 29%-30% מכלל העסקות, 28% ב-2009-2012 ו-25%-26% ב-2013-2019. מנכ"ל מרלן, איתן זינגר, אומר כי לאחר שנים של הזנחה בבניית

ברק ובבורסה, והם לא זקוקים לדירה גדולה, מסביר נרב. "בנוסף, אני רואה הרבה גברים שהתגרשו ומחפשים דירה קטנה כדי לגור ליד הילדים, ואנשים מבוגרים שי"לדיהם גדלו וכעת רוצים לעזוב את הבית צמוד הקרקע ולעבור לדירה קטנה".

הניתוח שערכו נרב ועיריית קולע לתהי"ליכים הדמוגרפיים שמתרחשים בישראל. לאחר שבמשך עשורים נבנו כאן בעיקר דירות גדולות, בנות ארבעה חדרים ויותר, בשנים האחרונות גדל הביקוש לדירות קט"פני שנה החליטו נרב ועיריית, הורים לשניים מהמרכז, לקנות דירה להשקיעה. התקציב שהיה להם הספיק לדירה ברמת גן, והם החליטו שבמקום לקנות דירה ישנה בת ארבעה חדרים, שעברו שנים מאז ששיפצו אותה בפעם האחרונה, הם יקנו דירה קטנה אבל חדשה, ישר מהניילונים, בפרויקט של חברת משהב.

לא רק העניין הכספי גרם להם לבחור בדירה קטנה. "ברמת גן גרים הרבה צעירים שעוברים באזור התעשייה המתחדש של בני



שמעון ג'יני, מנכ"ל גולדן ארט: "בשנים האחרונות המגמה היתה להגדיל את שטח הדירה, וזה התאים למשפחות גדולות. כל מי שלא עונה על ההגדרה הזאת נותר עם דירות קטנות משנות ה-50. אנחנו רוצים לתת מענה לפלח אוכלוסייה מסוים שלא צריך דירה גדולה, ויש הרבה כאלה"



הדמיית פרויקט אייס בתל אביב. המגמה לתכנן דירות קטנות רלוונטית לישראל כולה, אך היא חשובה במיוחד במטרופולינים הדמיה: וויזיוניט

חלשה ויוצרות סלאמס, החשיבה מתחילה להשתנות. "ראשי ערים מעדיפים לבנות כמה שיותר שטח מסחרי ומשרדים, ולא דירות, כי תושבים משלמים פחות ארנונה מעסקים, אבל אם כבר דירות – עדיף שהן ימשכו אוכלוסייה חזקה שתשלם יותר", אומר כהן. "כעת הם מבינים את השינויים שחלו בחברה, ורואים שהדירות האלה מתאימות לאנשים מבוססים שרוצים לגור בדירה קטנה. השלב הבא הוא שהמדינה תיתן לראשי ערים תמריצים כדי שיבנו בשטחים פרויקטים עם דירות קטנות, מה שייצור שוק גדול" בריא יותר.

מי רוצה לגור במיקרו-דירה?

כבר ב-1994 התייחסה המדינה לסוגיית הדירות הקטנות, כששמעון שבס, אז מנכ"ל משרד ראש הממשלה, תיקן תקנה שנושאת את שמו. תקנת שבס איפשרה ליוזם להוסיף יחידות דיוור בשיעור של 20% מעבר למה שאושר בתוכנית הבנייה, מבלי לשנות את שטחו הכולל של הפרויקט. ב-2011 קבע הו"ד מנכ"ל של משרד הפנים שבניין חדש חייב לכלול לפחות 20% דירות קטנות. ב-2015 שולב בחוק התכנון והבנייה סעיף שמחייב היקף של 20% דירות קטנות בתוכנית שבה יותר מ-100 יחידות דיוור חדשות. ב-2015 הוסיף שר האוצר, משה כחלון, תקנה שנושאה גם היא את שמו, שאיפשרה תוספת של 30% מעבר לתוכנית הבנייה, אך בליווי הגדלת השטח הכולל של הפרויקט.

"21% מאוכלוסיית ישראל גרים לבד בדי"ר", אומר אדריכל ארו בן אליעזר, יועץ בכיר למנכ"לית מינהל התכנון. "זה חלק גדול מאוד מהאוכלוסייה, וזה מעיד על כך שאנחנו צריכים לאפשר לאנשים לקנות דירה קטנה. לא רק שיש מחסור בדירות קטנות חדשות, אלא שמהלכים של התחדשות עירונית פוגעים בהיצע הקיים. הורסים בניינים ישנים שבהם יש דירות שלווה חדרים, ובונים במקומם בניינים עם דירות גדולות. מאחר שהביקוש גדול וההיצע קטן, המחיר של מ"ר בדירה קטנה גבוה ממחירו של מ"ר בדירה גדולה".

בן אליעזר אומר כי מינהל התכנון עוסק בימים אלה בבדיקה של הנושא, כדי לקבוע מה צריך להיות תמהיל הדירות בפרויקטים חדשים. אחת האפשרויות שנבחנו היא לשנות את ההגדרות שקבע המחוקק לפני שנים לדירה קטנה, ואולי אף להוסיף הגדרה של מיקרו-דירה, שעדיין לא ברור מה יהיה שטחה. עם זאת, בן אליעזר מבהיר שיש גבול להקטנת הדירות: "אנחנו חושבים על רווחת הפרט, ולא רוצים שאנשים יגורו בקופסאות".

מאחר שכל דירה חדשה חייבת לכלול מ"ד, מינהל התכנון יצר קשר עם פיקוד העורף כדי לברוק איך אפשר להתאים את המ"ד לדירה קטנה. "כשיש בדירה שישה חדרים, אין בעיה שאחד מהם יהיה מ"ד", אומר בן אליעזר. "אבל בדירה קטנה מ"ד תופס שלישי מהשטח, וזה עלול לפגוע באיכות החיים. פיקוד העורף בוחן את הנושא הזה, למשל פיתוח דלתות וחלונות דקים יותר. אנחנו גם בודקים את האפשרויות להקים מ"מקים, מרחב מוגן קומתי, בבניינים חדשים, כך שבדירות לא יהיה צורך במ"ד, מה שיפנה שטח בתוכן".

סיבה נוספת לצורך הגדלת דירות קטנות הוא שטחה המצומצם של ישראל לצד הצמיחה בגודל האוכלוסייה. אדריכלית רחל פלור, שותפה במשרד יסקי מור סיון, מדגישה כי לפי התחזיות, ערים מסוימות יכפילו וישלשו את גודלן בעשורים הקרובים, ולכן יש להיערך מבעתה תכנונית. "ישראל דלה ברזרבות קרקע פנויות ושטחים פתוחים, ומקסום מספר יחידות הדיוור

הוא צו השעה", היא אומרת. "כמו כן, חייבים לייצר מנעד רחב יותר של יחידות דיוור". פלור מציינת מגמה אחרת שעולה בקנה אחד עם דירות קטנות: שילוב יחידות דיוור באיזורי תעסוקה. הרעיון הוא שבמקום להקים אוזרי מגורים ואזורי תעסוקה נפרדים ומרוחקים אלה מאלה – יש לייצר מתחמים שימושיים, כך שמ"ד קום העבודה נמצא ליד הבית, והאזור נשאר שוק קק גם אחרי שעות הפעילות של המשרדים. זאת לא שכונת מגורים קונבנציונלית, אלא מגורים בתוך המע"ד, מרכז עסקים ראשי מוטה תחבורה ציבורית, אומרת פלור. "הדירות באזורים האלה קטנות, והדיירים מקבלים שירותים מהבניין. חדר הסכה, פינת עבודה וכו'. מרחב הדירה אמנם קטן, אך פעילויות שונות מתנהלות בשטחים הציבוריים, המפגישים בין הדיירים".

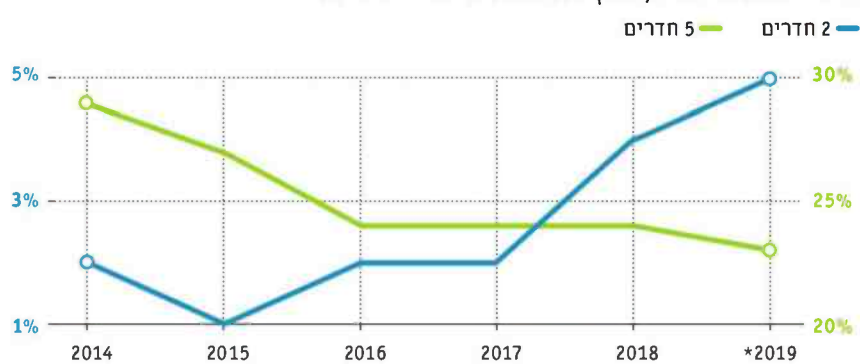
להתפשר על דירה מעופשת

אף שהמגמה לתכנן דירות קטנות רלוונטית לישראל כולה, היא חשובה במיוחד במטרופולינים. בתל אביב מייחסים לכך חשיבות רבה, ובחמש השנים האחרונות מחייבת העירייה כל יום להקריש 30% מהפרויקט לדירות קטנות. "בתחילת הדרך היו לנו הרבה ויכוחים עם היוזמים, אבל כיום הם אלה שמבקשים לבנות יותר דירות קטנות, כי הם מבינים שהם מוכרים מטרים, ולא דירה", אומרת אורלי אראל, סגנית מנהלת אגף התכנון של עיריית תל אביב-יפו. "אנחנו מעודדים את היוזמים לבנות מ"מקים ולא מ"מרים, וממליצים לוועדת התכנון המקומית לוותר על מקום חניה לכל יחידה – כי זה מוריד את מחיר הדירה בחצי מיליון שקל. העמדה שלנו היא שבעיר הזאת צריכות להיות הרבה יחידות דיוור קטנות, גם הדירות שמיועדות למשפחות צריכות להיות קטנות יותר, והמרחב הציבורי צריך לתת את המענה למה שהדירה לא נותנת".

אראל אומרת כי דירות קטנות יסייעו לייצור תמהיל מגוון יותר של תושבים, בני כל הגילים, ולא רק משפחות. "אנשים רוצים לגור לבד, וכרגע הם צריכים להתפשר על דירה קטנה ומעופשת. אנחנו מצייעים להקים דירות קטנות שמספקות חווית מגורים נעימה". יהודה גורטד, מנכ"ל YBOX, אומר כי דיי רות שני חדרים מבוקשות בישראל בכלל ובי תל אביב בפרט, והחברה מקפידה ש-20%-35%

חושבים בקטן

שיעור התחלות הבנייה, מתוך כלל התחלות הבנייה בישראל



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

ינואר 2019



אדריכל ארו בן אליעזר:
 "21% מאוכלוסיית ישראל גרים לבד בדירה. זה חלק גדול מאוד מהאוכלוסייה, וזה מעיד על כך שאנחנו צריכים לאפשר לאנשים לקנות דירה קטנה. אבל אנחנו עדיין חושבים על רווחת הפרט, ולא רוצים שאנשים יגורו בקופסאות"

שדוד, ורואים ביקוש משמעותי לדירות שלווה חדרים", הוא אומר. "דירה כזאת נמכרת באשדוד ב-1.6 מיליון שקל, וזה מחיר נגיש לזוג צעיר שרוצה להתחיל את החיים. שתי קבוצות אחרות שמתעניינות בדירות כאלה הם משקיעים ודיוקים, שמעדיפים לחסוך את שכר הדירה". פלור מעריכה כי המגמה תזלוג לפריפריה, אבל תהיה שונה מעט. "הדירות הקטנות רל" וונטיות גם מחוץ למטרופולינים, אבל הדירה הקטנה תהיה גדולה יותר", היא אומרת. "לא כולם רוצים לגור במרכז, יש אנשים שרוצים לגור בסביבה עירונית שונה, ודירות קטנות יכולות לתת להם מענה".

מהדירות בכל פרויקט יהיו בנות שני חדרים. "בעבר המשקיעים ותושבי החוץ היו הקהל העיקרי שרכש את הדירות האלה, אך זה השתנה לאחר שכחלון העביר את חוק מיסוי הדי"ר השלישית. קהל הרוכשים הצטמצם לתושבי חוץ, שמעוניינים בדירה קטנה שתשמש אותם בזמן שהם מבקרים בישראל. קהל יעד אחר הוא הורים לילדים מתבגרים שרוכשים את הדירה ליום שבו הילדים יעזבו את הבית". האם מגמת ההקטנה תזלוג מתל אביב לפריפריה? נסים אחיעזרא, מנכ"ל חברת הבנייה אחים רוניץ, אומר שכן, משום שלתושבי הפריפריה צרכים דומים. "אנחנו בונים כעת באי