

עניינים תוכן

מבוא	2
דיור ציבורי. הגדרות ורקע	3
דיור בציבורי בישראל עד לשנות האלפיים	5
דיור ציבורי בישראל בעשור האחרון	7
פרק דיון סיכום	8
ביבליוגרפיה	10

מבוא

נושא העבודה : דיור ציבורי

עם הקמת המדינה נדרשה מדינת ישראל לספק פתרונות דיור להמוני עולים אשר באו ארצו. הפתרונות הללו ניתנו באמצעות, בין השאר, בנייה ציבורית בהיקף גדול אשר נועד להתמודד עם העלייה ההמונית ועם ביקוש הולך וגובר לדירות. הדיור הציבורי פירשו מאגר של דירות להשכרה אשר נמצאות בבעלות המדינה. הן מועברות לתושבים במחיר מוזל, כדי לאפשר לאוכלוסיות מתקשות לעמוד בנטל הכלכלי אשר כרוך בקנייה של דירה או בהשכרה של דירה בשוק החופשי.

מאז תחילת הבנייה הציבורי חלו שינויים רבים בשיעור של הדיור הציבורי לעומת כלל הבנייה למגורים בארץ. בשנות החמישים כמחצית מן הבנייה בישראל הייתה בנייה ציבורית, והחל משנות השבעים חלה מגמה של צמצום שיעור הדירות הציבוריות. אל הצורך לספק פתרונות דיור התלוותה תפיסה אשר גורסת כי יש לפזר את אוכלוסיות העולים באזורי שבהם אין הרבה תושבים. זאת כדי ליישב את הארץ. מכאן עולה השאלה כיצד המגמות הללו שינו את הזכאות לדיור ציבורי מבחינתו של האזרח הדורש דיור ציבורי.

עבודה זו תבקש לבחון את סוגיות הדיור הציבורי עם הדגש על הקריטריונים אשר מאפשרים את הזכאות לדיור ציבורי. המטרה היא לבחון כיצד הקריטריונים הללו הוקשחו או הוקלו במהלך העשור האחרון לעומת העבר. הנתונים אשר יבדקו יהיו הקריטריונים עצמם אשר מאפשרים את הזכאות לדירה יחד עם מספר היצע הדירות, אשר קובע את מידת הקשיחות של הזכאות לדיור ציבורי.

לכן, שאלת המחקר של העבודה תהיה:

שאלת המחקר

כיצד הדיור הציבורי בישראל תומך בדורשי הדיור הציבורי בעשור האחרון לעומת העבר?

על מנת לענות על שאלת המחקר אערוך את המבנה הבא. הפרק הראשון של העבודה יגדיר את הדיור הציבורי ויעמוד על המאפיינים העיקריים של דיור זה. הפרק השני של העבודה יתאר את התמורות העיקריות אשר עברו על הדיור הציבורי מאז הקמת המדינה ועד לעשור האחרון. הפרק השלישי של העבודה יעסוק בניתוח של המאפיינים של הדיור הציבורי בעשור האחרון. לבסוף אערוך פרק סיכום אשר ינסה לענות על שאלת המחקר.

דיור ציבורי. הגדרות ורקע

דיור ציבורי הוא תוצאה של מדיניות דיור שנועדה לספק פתרון דיור למשקי בתים שלא מסוגלים לשכור או לרכוש דירה בשוק הפרטי. דיור ציבורי פירושו מאגר של דירות להשכרה בבעלות המדינה במחיר מוזל. דירות אלו מיועדות בעיקר לאוכלוסייה חלשה אשר מתקשה לעמוד בנטל הכלכלי הכרוך בקנייה של דירה או אפילו השכרה של דירה בשוק החופשי. מאגר נמצא באחריות של משרד הבינוי וחד עם משרד העלייה והקליטה. בפועל הוא מנוהל על ידי מספר חברות שיכון שונות כמו עמידר וחברת עמיגור (צברי, 2014).

בשנים שלאחר מלחמת העולם השנייה כמעט כל המדינות שהיו במלחמה הנהיגו תכניות ממשלתיות לשיקום, חידוש והרחבה של מאגר דירות המגורים במדינות שלהם. המטרה הייתה לאפשר למעמד הביניים ולמעמד הפועלים דיור ראוי. במשך שלושה עשורים מחויבות זו ליוותה את המדיניות באירופה וסיפקה עבור התושבים של המדינה דיור בר השגה. הדיור הציבורי הפך לאופציה משמעותית עד כדי יכולת להתחרות עם השוק הפרטי, הן מבחינת איכות והן מבחינת כמות (ויינשטיין, 2014).

הרעיון אשר עומד מאחורי הגדרת הדיור הציבורי הוא יצירת דיור בר השגה. דיור זה הוא דירה שהעלות הכוללת של נחשבת לניתנת להשגה על ידי ההכנסות של בעל המשק. על הדיור הזה להתאים בסטנדרטים ובמיקום למשקי בית בעלי הכנסה בינונית או נמוכה והעלות שלו אינה גבוהה עד שמשק הבית לא יכול לספק צרכים אחרים של יושבי הבית. מלבד הדיור הציבורי קיימים גם מגוונים אחרים לסיוע בדיור של מעוטי הכנסה כמו הוזלת מחירי הדירות על ידי סבסוד הרקע, או סבסוד כספי על ידי מתן קצבאות שנועדו לעזור למשקי הבית להיות מסוגלים לעמוד בהוצאות הדרושות על הוצאת הדירה (סבירסקי והופמן-דישון, 2017).

הדין בתחום הדיור הציבורי כולל קטגוריה אשר מכונה דייר ממשקי. הדייר הממשקי הוא דייר בן משפחה של שוכר הדירה המקורי. נקבעו בקשר אליו הוראות אשר מעניקות לו מעמד מיוחד. הדייר הממשקי זכאי להמשיך להתגורר בדירה הציבורית לאחר המוות של השוכר המקורי והוא אף יכול לרכוש את הדירה בהנחה מסוימת. המטרה של יצירת דין בנוגע לדייר ממשקי נובע משתי סיבות (זיו ורודינקי, 2014):

1. הרצון של המדינה להגן על אדם שזכאי לדירה לפי הקריטריונים של זכאות לדיור ציבורי.
2. הרצון ליצור מנגנון לצמצום פערים בין קבוצות שונות באוכלוסייה. זאת באמצעות הכרה בחשיבות שמירת בית המגורים בתור נכס של המשפחה.