

## דיור ומגורים בדרום - עובדות ופתרונות

### נייר עמדה-תקציר מנהלים

מצוקת הדיור בכל הארץ ובדרום בפרט ממשיכה להעמיק ומגיעה לשיא קריטי. הדיור הינו אחד הגורמים המרכזיים המשפיעים על צמיחה והתפתחות האזור וכיום מצוקת הדיור בנגב מהווה את החסם המרכזי הן למשפחות צעירות מקומיות הרוצות לבנות את ביתן בנגב והן לחדשות המעוניינות להגיע.

#### העובדות

- **מחירי הדיור מאמירים:** בין 2008-2013 מחירי דירת משפחה ממוצעת בארץ עלו ב- 58%. בשדרות, מחירי הדירות הכפילו את עצמם ועלו ב- 101%. בבאר שבע ב- 95%, בנתיבות ב- 92%, בדימונה ב- 79% וכך ברבות מהערים בנגב.

עיר	נתיבות ואופקים	ירוחם ודימונה	ב"ש, ערד, מצפה רמון	הרצלייה, ר"ג, בת-ים, גבעתיים	תל אביב יפו
תושבים לדירה	4	3.1	2.7	2.5	2.15

- **המחסור בדיור:** הפער בין הביקוש להיצע הדיור גדל וערי הנגב הופכות לצפופות יותר בשל הפער בין הביקושים הגדלים להיצע הדיור המצומצם. בחברה הבדואי התופעה חמורה וקשה אף יותר בשל הימנעות ארוכת שנית ממצייאת פתרון מוסכם לסוגיית התכנון בחברה הבדואית

- **הפער בתכנון:** הממשלה מובלת על-ידי מגמות השוק במקום לצפות אותן ולהובילן. רובן המוחלט של התוכניות המאושרות ואלו שבתכנון מתרכזות או משרתות את השוק בגוש דן רבתי, בכך מסייעת להגדלת הפערים והלחץ במרכז הארץ עולה.

- **כשל השוק הקרב/הבא:** יעד הממשלה הוא הגדלת מספר תושבי הנגב ב-200,000 תושבים עד לסוף העשור, ועשרות מיליארדים מושקעים במעבר צה"ל שנועד לחזק יעד זה, אך היכן יגורו כל אלו?/כבר היום קיים קושי במציאת דיור זמין.

- **העתיד הקרוב:** בעוד 80 שנה אוכלוסיית ישראל צפויה לגדול ל-08 מיליון, 5 מיליון מתוכם בגוש דן (המורחב) חלקם היחסי כיום ( - מדובר בכמות משתקת שגם אם יוקמו כל יחידות הדיור הדרושות שם, תא השטח לא יעמוד בעומס).

- **הבטחות:** תוכניות המתאר הקיימות בנגב מאפשרות כבר היום לבנות כ- 177,000 יח"ד חדשות, רובן המוחלט בערים הקיימות, אך הבנייה אינה מתקדמת. הממשלה מבטיחה התחדשות עירונית אולם קיומה מותנה בכוחות השוק ובישובים בהם התמריץ הכלכלי מוגבל ההתחדשות כמעט ואינה ממומשת.

**התפיסה: שיטת הכלים השלובים: רק בניה איכותית בנגב שתעצים ותחזק את הישובים הקיימים ואת שוק הדיור בנגב והאטרקטיביות שלו, יביאו לאיזון במדינה כולה.**

## פתרונות מוצעים

1. **קידום החלטת ממשלה** הקובעת יעדים כמותיים ואיכותיים בלוח זמנים להאצת הדיור בנגב ולאכלוס בפועל של דירות. להבדיל מהמצב הקיים המתמרץ קבלנים לרכוש דירה ולהמתין להאמרת המחירים.
2. **קידום תוכנית מתארית אזורית מיוחדת** לדיור ומגורים בנגב בדגש על הסעיפים הבאים: יצירת "מרכז חיים" נוסף בישראל המהווה אפשרות לדיור במחיר סביר בסביבה של איכות חיים. תוכנית המאפשרת פיתוח של תמהילי דיור לטובת גיוון אוכלוסייה ובכך מונעת יצירת של משכונות עוני לצד מגורי יוקרה.
3. **תמהילי דיור ודיור להשכרה** – הכללה של לפחות 10,000 יח"ד להשכרה, חלק מהן עם אפשרות רכישה בתנאים מיוחדים ע"י השוכרים בעשור הקרוב בנגב. לפחות מחציתם מחוץ לבאר שבע.
4. **תכנון** – לאפשר תכנון ובניה של מבנים של עד 4 קומות, בתמהיל גדלים 40-040 (?) מ"ר, ללא דרישה לחנייה תת קרקעית ועם שטחים פתוחים המחברים בין המבנים.
5. **מתן עדיפות מקומית** לרשויות ולארגונים חברתיים הפועלים בנגב לטובת יצירת פתרונות דיור קהילתיים ומתן עדיפות בזכייה במכרזים, תוך גידור שכר הדירה והמכירה לסוף תקופה.
6. **רשת ביטחון** – הבטחת רשתות ביטחון ליזמים בנגב על ידי מתן הלוואות עומדות ו/או בסיוע ומימון ממשלתיים לטובת הגדלת האטרקטיביות של השקעה הנגב וזאת לצד העמדת סבסוד לרכישת דיור המיועד לזוגות צעירים ואוכלוסיות מעוטות הכנסה.
7. **התחדשות עירונית** – פיתוח מודלים של התחדשות עירונית וחדוש מרכזי הערים באמצעות השקעה ממשלתית מאסיבית תשתיות פיזיות וחיזוק ההון החברתי.
8. **דיור ציבורי** – הכללת כ- 10% מכלל הדירות הנבנות בכל שכונה לדירות דיור ציבורי לצד שיפור התחזוקה של הדירות הקיימות ותגבור הסיוע לדיירי הדיור הציבורי ונפגעי משכנתאות על מנת להבטיח קורות גג ראוייה.
9. **האצת פיתוח תשתיות בחברה הבדואית** – עמידה ביעד הלאומי של בניה ופיתוח שכונות חדשות ולפתח מראש מס' סופי בברור
10. **הקמת שכונות ייחודיות בערי הנגב** – כחלק מהצורך בהפחתת העומס במרכז, יש לקדם הקצאת קרקע לפיתוח דיור ושכונות חדשות במודל אטרקטיבי המשלב תכנון אדריכלי וקהילתי ייחודי. שיתוכן ויאושר מראש כתנאי לתקציב, כולל תקציב לשכונות הוותיקות.
11. **מיפוי מצאי והאצת תכנון במרחב הכפרי** – הרחבת הגופים המעורבים בפיתוח המרחב הכפרי ומיפוי וזיהוי הקרקעות הזמינות לאכלוס תוך הצבת יעדי שיווק מחייבים לחומש הקרוב למגזר הכפרי. הקמת יחידה ממשלתית בין משרדית שתעסוק בשיווק של קרקעות אלו.
12. **הגברת השיתוף של תושבים מכל קבוצות האוכלוסין בעיצוב התכנון באזור**

**טוב לנגב – מצויין לישראל !!!**