

רחוב טיפוסי בפרברי
לונדון – רוב הדירות עד
שלושה חדרים | צילום:
שאטרסטוק



יהיו מיועדים לדיוור ברהשגה, וכך נהוג גם בהולנד: 30 אחוז מהדירות משתייכות למאגר של דיוור ציבורי מוזל. ואילו בחבל הבאסקים בספרד הרף הרבה יותר גבוה: 75 אחוז מהבנייה החדשה באזורים העוברים הליכי עיור, יכללו דיוור ברהשגה.

נדמה שבזמן שבישראל נופלות וקמות ממשלות שנכשלות פעם אחר פעם בניסיון להוריד את יוקר המחיה, במדינות מפותחות הבינו מזמן שדיוור ברהשגה, תמיכה בצעירים וחיוק המעמד הבינוני הם בסיס לצמיחה ולישגשוג כלכלי. אז איפה טעינו וכיצד ניתן לעשות זאת נכון?

העולם מאמין בקטן

אחת הדרכים לדאוג לצעירים היא להגדיל את ההיצע של דירות קטנות, שיהיו מיועדות גם להשכרה. "בכל העולם, במרכזי הערים הגדולות מתכננים ובונים דיירות קטנות במיוחד", אומר אדריכל גיל שנהב, ממשך "כנען-שנהב אדריכלים", יו"ר המועצה העולמית לבנייה גבוהה ISRALL-CTBUH. "כמעט שלא ניתן לראות דירות 4-5 חדרים במרכז העיר, למעט דירות מיוחדות ופרויקטים יוקרתיים, אלא בעיקר דירות 1-3 חדרים: דירות סטודיו, דירות 2 חדרים ודירות 3 חדרים. מי שרוצה דירה גדולה יכול לחבר דירות, אך התכנון הבסיסי תמיד יהיה קטן".

בניו-יורק, לדוגמה, לכל פרויקט יוקרתי מוצמד פרויקט ברהשגה להשכרה. לא מדובר בפרויקטים המיועדים לאוכלוסיות חלשות, אלא לאנשי מעמד הביניים, דוגמת מורים, כבאים, רופאים, עובדים סוציאליים ועוד, כדי שגם הם יוכלו לגור במרכז העיר.

גם בסינגפור דואגים למעמד הביניים עם דיוור ציבורי איכותי. כמחצית מהדירות החדשות נבנות שם על ידי התאגיד הציבורי. הפרויקטים הללו הם מתחמי מגורים הכוללים לא רק דירות מושקעות אלא גם היצע של שירותים קהילתיים כמו בתי ספר, מגרשי משחקים, מסלולי ריצה על הגגות, חנויות ואף אולמות שמחות קטנים להשכרה עבור הדיירים. "בנוסף, פרויקטים אלה משתמשים במקום הגינון החדש (GPR – green plot ratio), המאפשר בניית גינות ושטחי שהייה ירוקים לכל גובהו של הבניין, כאשר היקף השטח הירוק אף יכול לעיתים להיות גדול עד פי שניים וחצי משטח הבניין", מוסיף אדריכל שנהב.

בריטניה מאמינה במודולרי

שיטה נוספת להתמודד עם משבר הדיוור היא באמצעות בנייה מודולרית. כך עושים למשל בבריטניה. אחת הסיבות להיווצרותו של משבר דיוור חמור בקרב הזוגות הצעירים באי הבריטי היא בעיית ה-greenbelts. במטרה למנוע את התפשטות הערים, תחמו את פרבריהן בשטחים שזכו לכינוי "חגורות ירוקות", אך כשמספר תושבי הערים החל לגדול לא נותרו בערים שטחים לבניית יחידות דיוור נוספות כמתבקש. ההיצע הנמוך של דירות למגורים מול הביקוש העולה לדירות יצר מחסור שהוביל כצפוי לעליית מחירים, בדיוק כמו בישראל.

כדי להעלות במהירות את היצע הדירות בשוק וכך לגרום לירידת מחירים, עלה השימוש בענף הבנייה המודולרית