



לבנות עתיד

מפגש מס' 3 29.07.21

חברות לכולן/ם בעידן החדש

דגן לוי

ראש אגף כלכלה בתנועה הקיבוצית

ועד גיל 71
תשלם משכנתא?



שאלה:

כיצד תראה בעתיד הבנייה בתנועה הקיבוצית?

תשובה:

אין לי מושג

אני מאמין קטן בעתידנות

אני מאמין קצת יותר



"..בעולמנו שולט הקיצוני, הבלתי ידוע והבלתי סביר עד מאד – בעוד אנו מתמקדים בידוע ובחוזר ונשנה.. כמעט כל דבר בחיי החברה והמדע נוצר כתוצאה מקפיצות וזעזועים נדירים אך משמעותיים.. ההיסטוריה והחברות אינן מזדחלות. הן מזנקות"



תחת עתידנות,
נצביע על מספר פרמטרים
כללים,
ואחריהם נצלול לפרמטר
המרכזי

פרמטרים חיצוניים: תופעות יסוד בחברה הישראלית

- השבטיות: המפץ הגדול של כור ההיתוך.
- קטילת האליטות ההיסטוריות ושחיטת פרות קדושות.
- הימין רואה בנו אויב אידאולוגי, השמאל מקריב אותנו למולך או שהתרחק מערכינו.

התוצאה:

- לחץ לפתיחת שערי הקיבוץ והורדת גדרותיו.
- לחץ ל"ביטול פריבילגיות": "תהיו כמו כולם".

והפרמטר המרכזי: ציפוף

ישראל מצטופפת, בעיקר עקב ילודה חריגה (כבר
היום 29* בעולם):

חגיגות היסטריות במוסדות התכנון: ישראל 2048
15? 17? 18? מ' תושבים? מה המשמעות?

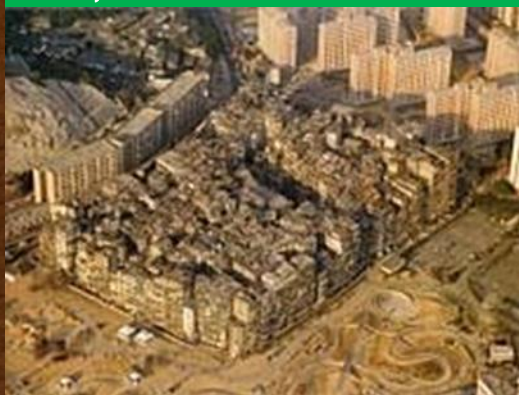


לחץ רגולטורי לציפוף הבנייה בכפר

דבר הרגולטור (מתוך מצגת "עדכון הוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות המגורים במרחב העירוני והכפרי 2021):

"..קצב גידול האוכלוסייה בישראל הוא הגבוה מבין המדינות המפותחות.

בעשורים הבאים יעלה היקף האוכלוסייה מתשעה ל- 12, 14, 16, 18 מיליון נפש וישראל תהפוך למדינה הצפופה בעולם המערבי. על רקע זה, נדרשת הגדרת ערכי יסוד: העיר, הכפר, עתודות קרקע רציפות של שטחים חקלאיים ושטחי טבע ונוף כתשתית לקיום ולרווחת הדור שלנו והדורות הבאים במציאות המצטופפת..".



אם כן, מה המשמעות?

עלייה במחירי הדירות:

העלייה השנתית הריאלית במחירי הדירות -

מאז 1948 כ- 2% לשנה;

מאז 1960 כ- 3% לשנה;

מאז 2000 כ- 4% לשנה;

מאז 2010 כ- 4.5% לשנה.

בעשור האחרון התייקרו

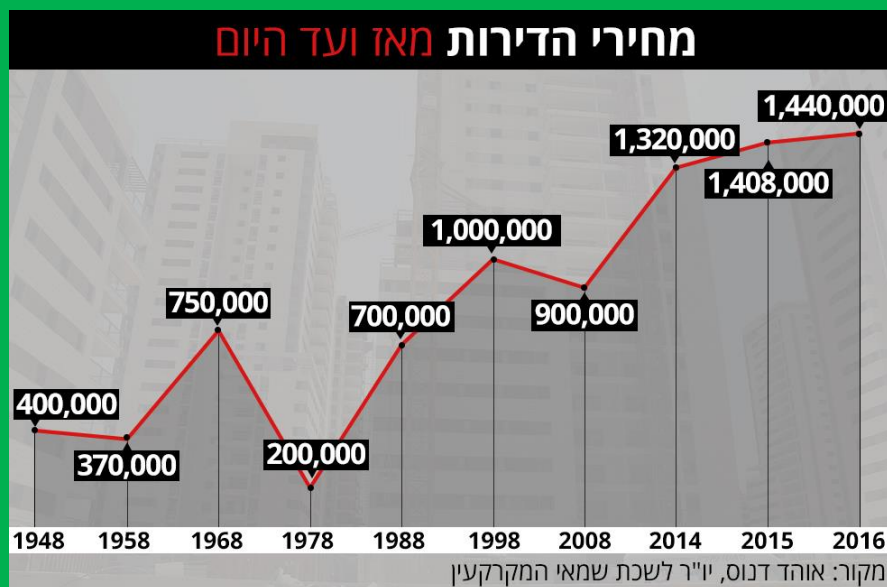
במחצית;

ב- 20 השנה האחרונות ב- 120%.

בקיבוצים עפ"י רוב בשיעורים ניכרים יותר.

גידול של 5% לשנה בעשר השנים הבאות = 60% בעוד עשור. 2

מ'שם יגדל ל- 3.2 מ'שם, 3 מ'שם יגדל ל- 5 מ'שם.



ג'נטרפיקציה

התוצאה:

בניית בית כפרי סטנדרטי שאיננו בפריפריה הרחוקה -
עמק יזרעאל, נניח - כולל הקרקע, יעלה 2-3 מ'ש, ועוד
עשור 3-5 מ'ש.

נקלטים בני קיבוץ ומעמד בינוני (בקמ"ב) מהעיר
יודעים לגייס 1, 1.5 מ'ש על בסיס הלוואות וקצת הון
עצמי.

התוצאה:

הגירת בקמ"ב החוצה מהקיבוץ, קליטת אוכלוסיה
עשירה שאינה מחפשת קיבוץ או קהילות;
התמיינות כספית במקום קהילתית-ערכית.



לחץ "לשווק"

כבר היום אנחנו פוגשים מפעם לפעם דרישה
ל"שיווק" אגרסיבי של מגרשים לבנייה.
שני היבטים:

1. **היקף** – דרישה לקצב מהיר הסותרת שמירה
על אופי הקהילה;
2. **הלאמת** זכות הקיבוץ להחלטה על הנקלטים
ע"י גורם חיצוני – רמ"י.

לחץ רגולטורי לציפוף הבנייה בכפר

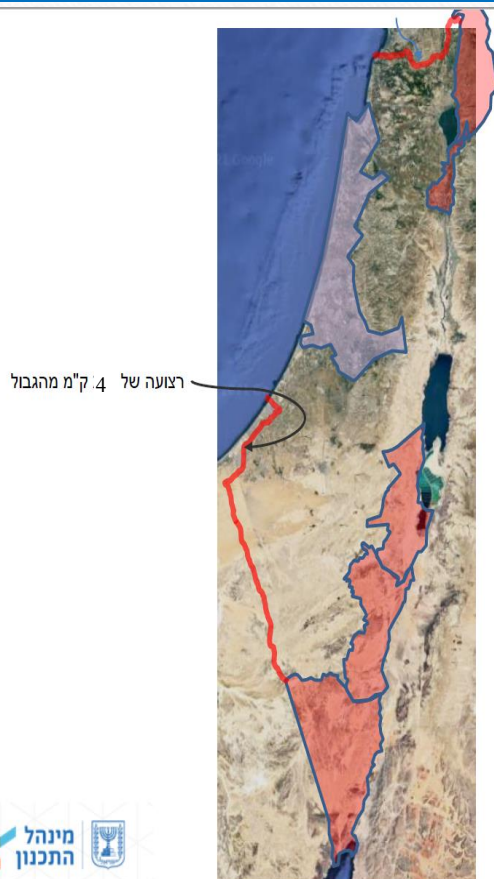
בחזור לדבר הרגולטור (וזה ילך ויחמיר על ציר הזמן):

אבחנה על בסיס גיאוגרפי בין שלושה אזורים: מרכז הארץ, פריפריה ואזורים מרוחקים, ויצירת מדרג פיתוח על פיו:

- במרכז הארץ יקבעו ערכי צפיפות גבוהים יותר וכלל, לא תתאפשר הרחבה גיאוגרפית של ישובים.
- בפריפריה יקבעו ערכי צפיפות בינוניים וקריטריונים לאפשרות של הרחבת ישוב במקרים מסוימים.
- באזורים המרוחקים יקבעו ערכי צפיפות נמוכים יחסית תתאפשר הרחבה.

לחץ רגולטורי לציפוף הבנייה בכפר

וזה כבר פשרה
גדולה מבחינתם
— הצעתם
המקורית הייתה
גרועה בשיעור
ניכר, וצריך
להניח שיהיה
המשך



חלוקה לאזורים (אילוסטרציה)

אזור א (אזור ביקוש):
מחוז תל אביב
מרכז
חיפה
ירושלים

אזור ב+ג (פריפריה):
מחוז צפון ודרום למעט
אזורי ספר

אזור ד (ספר):
מועצה אזורית גולן
מועצה אזורית עמק הירדן ממזרח
ומדרום לכינרת
מועצה אזורית עמק המעינות
מועצה אזורית תמר
מועצה אזורית ערבה תיכונה
מועצה אזורית חבל אילות
4 ק"מ לאורך גבולות צפון מצריים
ועזה



פרמטר/אזור	מרכז	פריפריה	ספר
צפיפות ממוצעת	6	4-5	3-4
צפיפות מינימלית	4	3	2

סיכום עד כאן:

תהליכים חברתיים שעוברים על החברה הישראלית, שהעיקרי שבהם הוא הצטופפות אוכלוסין קיבוצית:

- מעלה ותעלה את עלות בניית בית בקיבוץ;
- תגרום לג'נטריפיקציה;
- תגרום ללחץ להלאמת השליטה על הדיור והחברות בקיבוץ;
- גורמת ותגרום ללחץ לציפוף מגורים ולהגבהת גדר הקיבוץ לבנייה – החוצה
- ולהנמכת הגדר הריבונות של הקיבוץ – פנימה.
- תפעל לביטול "הפריבילגיות" של הקיבוץ לרבות בעולם הבנייה והשיוך.



פתרונות: אותנטיות

שמירה על אופיו ועל ייחודו של הקיבוץ:

- ✓ ערבות הדדית ברמה גבוהה,
- ✓ קהילתיות עמוקה ורחבה;
- ✓ חקלאות אמיתית ומקומית;
- ✓ תרבות מפותחת ומקורית;
- ✓ נכסים משותפים;
- ✓ גורמי ייצור משותפים;
- ✓ קליטה לחברות מלאה;
- ✓ מעורבות ותמיכה בחברה הישראלית;

..כי אם אנחנו כמו כולם, אז לא מגיעים לנו ריבונות על שטחי
הקיבוץ, הסדרי קרקע, בנייה ומיסוי, מכסות חקלאיות ועוד ועוד

פתרונות - עולם הדיור – דיור בר השגה:

בנייה:

שיוך

חלופת האגודה

ביטול שיוך

מגוון שימושים

מגוון גדלים

מגוון טיפולוגי

בנייה קלה

ציפוף הדיור

בנייה לגובה

הקטנת החצר



ואת כל זה נראה בהמשך היום;

..וננחם את מי שלא יצליח
לבנות את בית חלומותיו:

בית אינו המקום בו אתה חי,



אלא המקום בו מבינים אותך."