

טיוטא 09-08-2020

גרים LIVING IN
בתל-אביב TEL AVIV
– יפו YAFO
מדיניות العيش في تل
דיוור עירונית أبيب يافا

מסמך מדיניות דיוור תל אביב-יפו

סקר ספרות – מדיניות דיוור מהעולם

אוגוסט 2020

צוות התכנון :

מיכל יוקלה, טל אלסטר, עפר לרנר,

תמי גבריאלי, גידו סגל, איל סלינגר, גדי רובין



תוכן עניינים

חלק ראשון: תקציר מנהלים: תובנות מרכזיות לתל אביב-יפו

עמ' 2	ממסמכי מדיניות הדיור העירוניים
עמ' 2	יעדים ופרוגרמה
עמ' 2	היצע דיור: יעדים וכלים
עמ' 3	דיור מוזל: מדיניות, יעדים ומנגנוני מימון
עמ' 4	מלאי הדיור הקיים (הסדרת שוק השכירות, תחזוקה, ניהול)
עמ' 5	נתונים
עמ' 6	הניהול המוניציפלי של תחום הדיור בעיר

חלק שני: טבלה משווה לערים ולמדיניות דיור עירונית

חלק שלישי: סקירת מסמכי מדיניות דיור מערים נבחרות

עמ' 11	<u>לונדון</u>
עמ' 12	א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור
עמ' 14	ב. בניית דירות נוספות (כולל פרוגרמה, יעדים כמותיים, וצעדים להגדלת ההיצע)
עמ' 23	ג. דיור מוזל בלונדון: כמות, תכניות, ומקורות מימון
עמ' 27	ד. איכות בנייה ושכונות אינקלוסיביות
עמ' 31	ה. הסדרת שוק השכירות

עמ' 36	<u>סיאטל</u>
עמ' 36	א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור
עמ' 41	ב. דיור מוזל (RIRH) בסיאטל: כמות, תכניות ומקורות מימון
עמ' 56	ג. נתונים ופרוגרמה: כמות יחידות דיור, יעדים לשנת 2035 וקיבולת תכנונית לפי שימושים ואזורים בעיר

עמ' 62	<u>וינה</u>
עמ' 62	א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור
עמ' 62	ב. דיור מוזל (חברתי) בוינה: כמות, תכניות, ומקורות מימון
עמ' 66	ג. נתונים ופרוגרמה: כמות יחידות דיור ויעדים כמותיים

חלק רביעי: מקורות מידע לסקר הספרות

1. תקציר מנהלים:

תובנות מרכזיות לתל אביב-יפו ממסמכי מדיניות הדיור העירוניים

א. יעדים ופרוגרמה

לונדון

- קביעת יעדים שנתיים לדיור במחירי שוק, מחיר מוזל למעמד הביניים (Intermediate) ודיור מוזל למשקי בית עם הכנסה נמוכה (Social) – כולל צורך עתידי וצורך קיים שלא מקבל מענה (Backlog).

סיאטל

- המסמך אומד את הצורך ביחידות דיור למשקי בית עם הכנסה נמוכה ונמוכה-בינונית באמצעות ההנחה שהם ישמרו על חלקם היחסי מכלל משקי הבית בעיר.
- המסמך עורך מיפוי של דירות זולות במחירי שוק (NOAH) בעיר, ובוחן כמה מהן אכן מושכרות על ידי משקי בית עם הכנסה נמוכה, וכמה מהן על ידי משקי בית עם הכנסה גבוהה יותר (down renting). כשמתכננים את קיומו של מלאי דיור זול, צריך לקחת בחשבון down renting, כך שמספר הדירות הזולות צריך להיות גדול מאלו הנחוצות לאוכלוסיית היעד (בסיאטל המקדם הוא 1.5 דירות זולות במחירי שוק על כל דירה נחוצה למשקי בית עם הכנסה נמוכה).
- בהתבסס על הנתונים, המסמך מניח אילו רמות הכנסה של משקי בית יזדקקו לדיור מוזל (מתחת למחירי שוק), ואילו רמות הכנסה של משקי בית יוכלו להתגורר בדיור זול במחירי שוק, ומציג יעד שהוא טווח בין מספר מקסימלי של דירות מוזלות לשילוב בין דירות זולות במחירי שוק ומספר מינימלי של דירות מוזלות.
- התכנית מייצרת פער של פי 3 בין הקיבולת התכנונית שהוגדרה בתכנית המתאר (210,000 דירות) ליעד תוספת יחידות הדיור בשנת היעד 2035 (70,000 דירות).

ב. היצע הדיור: יעדים וכלים

לונדון

- התכנית שמה דגש משמעותי על הגדלת היצע הדיור ככלי למענה לצרכים וליצירת מגוון בעיר. התכנית מציבה יעד שאפתני וקונקרטי של הכפלת כמות הדירות השנתית הנבנית בעיר, מכ-1% ממלאי הדיור לכ-2% ממלאי הדיור. המסמך מונה שורת צעדים לצורך הגדלת המלאי, כגון ציפוף במרכזים עירוניים וסביב אזורים הנגישים לתחבורה ציבורית, שימוש בקרקעות עירוניות לבנייה למגורים, הפחתת ריכוזיות ועידוד יזמים קטנים, ותמיכה בבנייה ייעודית להשכרה.
- קידום של תמיכת תושבים בבנייה חדשה בשכונתם – בעיקר דרך הכללת אחוז גדול יותר של דיור מוזל מכל פרויקט, שקיפות גדולה יותר בתהליך התכנון, וקידום דיור בהישג יד על קרקע ציבורית (ולא מכירה במחיר מקסימלי בשוק).

- עזרה במתן אשראי ליזמים קטנים הינו נושא שהתכנית מדגישה. מעניין לבחון האם ישנו מחנק אשראי/ריכוזיות במתן אשראי ליזמים בתל אביב-יפו.

סיאטל

- יעדי הדיור של סיאטל לא שאפתניים לאור הביצוע בפועל – למעשה, קצב הבנייה בסיאטל עולה כמעט פי 2 על היעד העירוני. מלאי הדיור העירוני צומח בקצב מהיר מאד בהשוואה בין-לאומית, בקצב הנע בין 2.5%-ל-3.5% בשנה.
- התייחסות למלאי דיור 'נטו' – יעדי דירות חדשות מוגדרים 'נטו', כלומר, בניכוי דירות שנהרסות או מוסבות לשימושים אחרים. גם המעקב אחרי היצע הדיור השוטף נעשה תוך הטמעת הנתונים לגבי דירות שנהרסו/הוסבו.

וינה

- הצבת יעדים שאפתניים לבנייה חדשה – מסובסדת ולא מסובסדת. יעד שנתי כולל של 14,000 יחידות דיור (גידול של כ-1.4% במלאי הדיור העירוני).

ג. דיור מוזל: מדיניות, יעדים ומנגנוני מימון

לונדון

- הצבת יעד שאפתני ביותר וקונקרטי לדיור מוזל – כמחצית מהדירות החדשות הנבנות בעיר, לעומת 13% בלבד בעת כתיבת הדוח. המסמך מונה שורת צעדים לקידום היעד, בין השאר דרישות מינימום תכנוניות להכללת דיור מוזל (35%), בדיקות כלכליות קפדניות ליזמים ויצירת מסלול תכנוני מהיר, מימון דיור מוזל מתקציב עירוני וממשלתי (כשהדיור המוזל הינו מעל 40% מכלל יחידות הדיור בתכנית), והכללת רמות גבוהות (50% ומעלה) של דיור מוזל מגופים ממשלתיים וממשלתיים-למחצה עם קרקעות לקידום מגורים בעיר.
- בפועל, רוב הדיור המוזל החדש הנבנה בעיר מיועד לתושבים עם הכנסה ממוצעת (בדומה לדיור בהישג יד בתל אביב-יפו), דרך התכנית הקרויה London Living Rent. מסלול זה ממומן מכספים עירוניים ודרך דרישות תכנוניות מיזמים. לגבי דיור המיועד לאוכלוסיה עם הכנסה נמוכה (Social Rent), הציפייה היא שהממשלה תעביר לעירייה כסף למימון, בשילוב דרישות מיזמים פרטיים. אחוז נוסף של הדיור המוזל הינו במודל של בעלות משותפת (Shared ownership).

סיאטל

- התכנית שמה דגש גדול על מניעת דחיקה (Displacement) – הנושא מופיע מספר פעמים בחזון התכנית, וכרציונל מרכזי לפיתוח מלאי של דיור מוזל (מתחת למחירי השוק). לכן, זו גם האוכלוסיה שמתועדפת בשנים האחרונות בהגרלות לדיור מוזל.
- התכנית מציגה שיקולים מרחביים בעת ההחלטה על מיקום מיזמים עם דיור מוזל, ומציגה על מפת העיר את הממשק בין מיקום הפרויקטים למשתתפים אלו. המשתתפים הם גישה לתחבורה ציבורית, מידת המוביליות החברתית באזור, וסכנת דחיקה מהשכונה.

- מנגנון ה-Multifamily Tax Exemption (MFTE) שמציע פטור מארנונה (Property Tax) לבניין חדש כולו ל-12 שנים תמורת השכרת 20/25% מהדירות בדב"י במשך אותן 12 שנים מזכיר במידת מה את המנגנון הקיים בישראל בחוק עידוד השקעות הון. מסלול זה הינו במימון עירוני.
- ה-Seattle Housing Levy: משאל עירוני על תוספת ארנונה ייעודית למימון דיור מוזל. מנגנון זה קיים בסיאטל למעלה מ-30 שנים. במשאל האחרון ב-2016 הובטח כך מימון של 290 מיליון דולר ל-7 השנים הבאות. זהו מנגנון מימוני ודרך לקבלת תמיכה ציבורית מובהקת בדיור מוזל.

וינה

- יעד שנתי גבוה מאד לבניית דיור חברתי (מוזל) – כ-9,000 דירות מסובסדות בשנה (כ-70% מתוספת יחידות הדיור השנתית).
- מרבית הדיור החברתי החדש שנבנה אינו בבעלות עירונית, אלא בבעלות ארגונים ללא מטרות רווח ויזמים פרטיים - היעד השנתי לדיור מסובסד הינו ל-9,000 דירות חדשות, ואילו היעד לדיור בבעלות עירונית הינו לפחות מ-1,000 דירות לשנה.
- מערכת הדיור ברובה מחוץ לשוק הפרטי לעירייה השפעה עצומה על איכות, כמות והשגות הדיור. הדבר כרוך גם במימון ממשלתי גבוה – כ-75% מהתקציב העירוני לדיור מגיע ככסף 'צבוע' מהשלטון הפדרלי.
- ההוצאה התקציבית על דיור בוינה אינה גדולה במיוחד ביחס להיקפים המרשימים של דיור מסובסד שנבנה – כ-4% מהתקציב העירוני הכולל.

ד. מלאי הדיור הקיים (הסדרת שוק השכירות, תחזוקה, ניהול)

לונדון

- לונדון מהווה דוגמא לניסיון להסדיר את שוק השכירות עם מיעוט סמכויות עירוניות. מאמציה כוללים יצירת מאגר לבדיקת בעלי דירות 'סוררים' ופרסום בפלטפורמה הנוחה לחיפוש על ידי שוכרי דירות, יצירת רגולציה על משכירים ועל דירות להשכרה, וקידום מודל שכירות הוגנת מול השלטון המרכזי, בשיתוף עם ארגוני שוכרים ומשכירים.
- פיתוח תעשיית הבנייה האחודה להשכרה (Build to Rent) – זהו פלח בנייה שנמצא בצמיחה מהירה מאוד בלונדון. העירייה מנסה לייצר נורמות בתחום, ולגרום למשכירים אלו לספק חוזים ארוכי טווח (לשלוש שנים לפחות) ולהשקיע בניהול ובתחזוקה, כדי להבטיח שאכן מדובר במוצר דיור שמציע חלופה ויתרונות על פני שכירות פרטית 'רגילה'.
- רציונליזציה של מלאי הדיור – בעיר ישנם משקי בית רבים עם יותר משני חדרי שינה עודפים. הדבר מוביל את העירייה למחשבה על יצירת סביבה שמאפשרת ומעודדת מעבר לדירות קטנות יותר - מה שיכול 'לפנות' דירות גדולות למשקי בית גדולים שחיים בצפיפות יתר.

סיאטל

- התכנית מציגה דגש יוצא דופן יחסית על אכיפה וחינוך למודעות נגד אפליה בדיור – זה הנושא הראשון המופיע בתכנית.
- בסיאטל ישנו תקן תחזוקה עירוני לבנייני מגורים, שניתן לאכוף. מעבר לכך, לעירייה ישנן תכניות התומכות ברטרופיט ובשיפוץ של משקי בית עם הכנסה נמוכה. אם הדירות הינן להשכרה, ההשתתפות בתכנית כוללת התחייבות למגבלת השגות בשנים לאחר השיפוץ.

וינה

- סיוע בשכר הדירה ניתן על ידי העירייה, ולא על ידי הממשלה המרכזית – זאת בנוסף על ההשקעה העירונית הגדולה בדיור חברתי. מדובר בכ-16% מתקציב הדיור הכולל של וינה.

ה. נתונים

לונדון

- התכנית מציגה את קצב הגידול המהיר במשקי בית עם ילדים הגרים בשכירות. נתון זה משמש כטיעון חזק לטובת הסדרה של שוק השכירות (גם מסיבות הקשורות במדיניות וגם מסיבות פוליטיות).
- נתון רלוונטי נוסף להסדרת שוק השכירות הוא האם השוכרים מעריכים שיוכלו לקנות דירה בעיר בשנים הקרובות, ישארו בשכירות, או יעזבו את העיר? הדבר נותן אינדיקציה מסוימת לזמניות של חזקת השכירות.
- ריכוזיות בייזום בנייה למגורים ובנייה בתכניות גדולות: מעניין לבחון נתונים מקבילים בתל אביב-יפו (אחוז מהדירות שנבנות על ידי מספר יזמים, ואחוז מהדירות שמגיע מתכניות ענק לעומת תכנית בינוניות וקטנות). כמו כן, להבין כיצד העירייה מעריכה את קצב המימוש בפועל של תכניות גדולות (דוגמת שדה דב או תא/3700). המסמך הלונדוני טוען שהתרומה היחסית והאבסולוטית של תכניות ענק להיצע הדיור השנתי הינה נמוכה ביחס לתכניות קטנות היקף.
- המסמך מציג את הפער בין גידול האוכלוסיה לבין הגידול במלאי הדיור, ומראה כיצד הוא נובע מהצטופפות יתר (Overcrowding) של משקי בית משפחתיים ולא משפחתיים (שותפים). מעניין לבחון האם פער כזה קיים בתל אביב-יפו, והאם הוא נובע מסיבות דומות, או, למשל, כתוצאה מהגידול בגודל הדירות ובמספר הנפשות לדירה בדירות החדשות.
- בדומה לסיאטל, התכנית משתמשת באחוז הדירות הריקות מכלל מלאי הדיור (Vacancy Rate) לאורך זמן ככלי למדידת לחץ הביקושים על היצע הדיור הקיים. כך התכנית מחזקת את הטענה לפיה קיים מחסור בהיצע למגורים. זאת בניגוד לברצלונה, בה ההתמקדות בדירות הריקות היא כדי לפעול לאכלסן, ככלי מדיניות להגדלת ההיצע.
- נתוני העוני המוצגים בתכנית מתוקננים (Adjusted) לעלויות הדיור. הדבר מייצר השוואה שונה לשיעור העוני במדינה בכללותה (שגם הוא מתוקן לעלות הדיור).
- נתונים מעניינים נוספים לגבי עלות רכישת דירה הינם יחס משכנתא-הכנסת משק בית, ואחוז משקי הבית שקיבלו סיוע (משפחתי או אחר) לצורך רכישת דירה.

- מעבר בין חזקות: גרף מעניין מצביע על מעבר לא מבוטל מבעלות לשכירות בתוך העיר.

סיאטל

- שיעור דירות ריקות – במרבית חלקי העיר פחות מ-5% מהדירות ריקות. בדוח כתוב (ללא סימוכין) ש-5% נחשב לאחוז דירות ריקות יציב שמעיד על איזון בין היצע וביקוש.
- מוצג נתון שמראה כיצד מחירי השכירות יורדים עם העלייה בגיל הבניין. הנתון תומך בטענה שמתקיים פילטרינג (filtering) לפי גיל הבניין – משמע, הדירות החדשות של ימינו הן ה-NOAH של עוד 40, 50, ו-60 שנים.
- מוצגות מפות עירוניות המציגות עוני מרוכז לפי שכונה, ואת נטל עלות הדיור לפי שכונה. נתונים אלו יכולים לתמוך במדיניות עירונית לדיור מוזל ולסיוע בשכר דירה.

וינה

- קצב גידול האוכלוסיה של וינה מהיר משמעותית מזה של אוסטריה בכללותה – בין פי 3 לפי 6.
- מערכת הדיור הפרוגרסיבית של וינה מתקיימת על אף הטרוגניות עצומה באוכלוסיה (מאות אלפי פליטים, 42% מתושבי העיר אינם ילידי אוסטריה).

1. הניהול המוניציפלי של תחום הדיור בעיר

לונדון

- במדיניות הדיור ישנו חלק שפונה לשותפים של העירייה בקידום מדיניות דיור – חלק זה מגדיר את המחויבות של העירייה ואת הציפיות שלה משאר השחקנים המרכזיים, ובעיקר מהשלטון המרכזי.

סיאטל

- קיומו של משרד דיור עירוני שאחראי על המימון, התקצוב וההקצאה של הדיור המוזל. המשרד עובד בנפרד ולצד מחלקת התכנון והפיתוח העירונית.

וינה

- מחלקת דיור עירונית מפותחת ביותר, העוסקת במחקר ופיתוח, ובהפצת מודל הדיור העירוני של וינה באירופה. בנוסף, המחלקה בתחרויות היזמים לפרויקטי דיור שהוזכרו, ובפיקוח על חברת הדיור העירונית של וינה.

2. טבלה משווה – ערים ומדיניות דיור עירונית

מדינה	וינה	לונדון	סיאטל	ברצלונה	תל אביב
שנת כתיבת התכנית	אוסטריה דוחות שנתיים (נסקרו 2017-2019)	אנגליה 2018	ארה"ב 2017	ספרד	ישראל
שנת יעד בתכנית	אין	2041	2035		
חזון מדיניות הדיור	דיור בהישג יד לכל, ושמירה על מודל הדיור הייחודי של וינה.	להבטיח לכל לונדוני גישה לדיור באיכות טובה, בהתאם לצרכיו ובהישג יד. זאת כדרך להבטיח למגוון אנשים גישה להצלחה של לונדון ולהגשמה עצמית.	גישה לדיור בהישג יד, בטוח ונקי לכל תושבי העיר, תוך מניעת דחיקה.		
נושאים מרכזיים במסמך	1. קידום בניית דיור 2. מחקר ופיתוח 3. ניהול ופיקוח על מלאי קיים	1. בניית דירות נוספות 2. יצירת דיור בהישג יד של ממש 3. בתים באיכות גבוהה ושכונות אינקלוזיביות 4. שוק שכירות הוגן 5. טיפול בדרי רחוב	- גישה שווה לדיור - היצע דיור - מגוון דיור - בניית ועיצוב דיור - השגות דיור		
יעד דיור כולל לשנת היעד			תוספת של 70,000 דירות נטו עד 2035		
יעד דיור שנתי כולל (מס' יח"ד ו-% מהמלאי)	13,000-14,000 יחידות דיור בשנה (גידול של כ-1.3% בשנה) 1.4% (בשנה)	הצורך הוא לתוספת של כ-66,000 יחידות דיור חדשות נטו בשנה (גידול של כ-1.8% בשנה)	כ-3,500 יחידות דיור נטו בשנה (גידול של כ-1.05%)		
יעד כולל לדיור מוזל (מתחת למחר השוק) לשנת היעד			בין 10,500 ל-27,500 דירות מוזלות חדשות עד 2035		
יעד שנתי לדיור מוזל (כמות ואחוז מהיעד השנתי)	כ-9,000 דירות מוזלות בשנה – כ-70% מכלל הדירות הנבנות בעיר.	הצורך הוא ל-43,500 דירות מוזלות בשנה. היעד לשנים הקרובות הוא 50% מכלל הדירות הנבנות בעיר, ולפחות 17,000 דירות מוזלות בשנה.	לא מוצג יעד שנתי מפורש. ב-2019 מומנו 1,731 דירות מוזלות חדשות והושלמה בנייתן של 785 דירות מוזלות חדשות		

תל אביב	ברצלונה	סיאטל	לונדון	וינה	סוגי דיור מוזל (בעלות ואוכלוסיית יעד)
		RIRH - Rent/Income Restricted Housing. מיועד כמעט בלעדית למשקי בית המכניסים מתחת ל-60% מההכנסה החציונית באזור סיאטל (AMI). כמחצית ממלאי הדיור המוזל בעיר מיועד למשקי הבית המכניסים מתחת ל-30% מה-AMI.	1. דיור חברתי (Social Rent) - מיועד למשקי בית עם הכנסה נמוכה, בבעלות סוכנויות דיור ומועצות מקומיות. דיור מוזל ללא תפוגה. שכ"ד עד 45% הנחה ממחיר השוק. 2. London Living Rent – מיועד למשקי בית שמכניסים עד 60,000 פאונד בשנה. בבעלות פרטית. שכ"ד עד שליש מההכנסה הממוצעת באזור. מוגבל ל-10 שנים, ולאחר מכן אופציה לבעלות חלקית למשק הבית. Shared Ownership – תכנית לבעלות חלקית עם גורם פרטי. מיועד למשקי בית המכניסים עד 90,000 פאונד בשנה.	1. דיור בבעלות עירונית (ללא מגבלת זמן, במיוחד למשקי בית במצוקת דיור) 2. דיור בבעלות ארגוני דיור ללא מטרות רווח (ללא מגבלת זמן, כ-70-80% ממשקי הבית בעיר זכאים). דיור מסובסד בשוק הפרטי: דיור חברתי מוגבל בזמן.	
		תושבי השכונה הנמצאים בסכנת דחיקה, דרי רחוב, קשישים, בעלי מוגבלויות, ועובדים בשכר נמוך.	קשישים, דרי רחוב, נשים נפגעות אלימות.	בעלי מוגבלויות, תושבים המתגוררים בצפיפות יתר.	קבוצות מיוחדות שמקבלות מענה בדיור מוזל
451,000		662,400	8,910,000	1,888,000	אוכלוסיית העיר
52 קמ"ר		217 קמ"ר	1,569 קמ"ר	415 קמ"ר	שטח העיר
8,673 תושבים לקמ"ר		3,052 תושבים לקמ"ר	5,678 תושבים לקמ"ר	4,549 תושבים לקמ"ר	צפיפות תושבים לקמ"ר
כ-6.8 מיליארד ₪		כ-5.9 מיליארד דולר	כ-18.5 מיליארד פאונד	כ-14 מיליארד יורו	תקציב עירוני כולל
כ-15,077 ₪ בשנה		כ-8,907 דולר בשנה	כ-2,076 פאונד בשנה	כ-7,415 יורו בשנה	תקציב עירוני לנפש

תל אביב	ברצלונה	סיאטל	לונדון	וינה	תקציב עירוני לדיור
		בין 107 ל-130 מיליון דולר	כ-1.12 מיליארד פאונד	בין 500 ל-600 מיליון יורו בשנה	
		2-2.5%	6%	3-4%	% מהתקציב העירוני שמוקדש לדיור
208,000		332,000	3,665,000	980,000	כמות יחידות דיור בעיר
2.2		2.06	2.5	1.9	מס' אנשים ממוצע למשק בית
84 מ"ר		109 מ"ר	80 מ"ר		גודל יחידת דיור ממוצעת בעיר
138-143 מ"ר ¹		79 מ"ר ²	77 מ"ר ³		גודל יחידת דיור ממוצעת בבנייה חדשה
כ-1%		כ-2.5-3.5%	כ-1%	כ-1%	% גידול שנתי במלאי הדיור
כ-1.5%		כ-2.5%	כ-1.2%	כ-2.5-3%	% גידול אוכלוסיה שנתי בעיר
כ-2%		כ-0.7%	בין 0.5% ל-0.7%	בין 0.5% ל-1%	% גידול אוכלוסיה שנתי במדינה
38%		41%	23.9%		% משקי בית של אדם אחד
כ-48%		54%	50%	75%	% משקי בית המתגוררים בשכירות
		כ-8%	כ-22%	כ-60%	% משקי בית המתגוררים בדיור מוזל
22.7%		15%	24%		% ילדים מתחת לגיל 18 מכלל תושבי העיר
9.1%		26% ⁴	27% ⁵		% משקי בית החיים בעוני בעיר
18.4%		17.8% ⁶	22% ⁷		% משקי בית החיים בעוני במדינה

¹ נתוני רישוי עבור 2010-2017 וארנונה עבור 2011-2017. ראו פירוט בפרופיל הדיור.

² נתוני 2010-2018

³ ממוצע של ארבע השנים האחרונות.

⁴ לפי המדד המקובל ב-OECD (משק בית שמכניס עד 50% מההכנסה החציונית), לא לפי המדד האמריקאי המקובל לעוני.

⁵ לאחר עלויות דיור

⁶ לפי המדד המקובל ב-OECD (משק בית שמכניס עד 50% מההכנסה החציונית), לא לפי המדד האמריקאי המקובל לעוני.

⁷ לאחר עלויות דיור

3. סקירת מסמכי מדיניות דיור מערים נבחרות

לונדון, אנגליה

עם אוכלוסייה של כ-9 מיליון תושבים, ושטח הכפול משטחה של תל אביב-יפו פי 30, לונדון אינה בדיוק עיר, אלא מטרופולין עצום, ומרכז כלכלי, תרבותי ופוליטי בעל חשיבות עולמית. סקר זה בוחן את מדיניות הדיור האסטרטגית של ה-Greater London Authority, הגוף המוניציפלי שמאגד את לונדון רבתי מאז 2000, ושמשתף פעולה עם 32 המועצות המקומיות של הרבעים (Boroughs) השונים בעיר.

על אף המבנה המוניציפלי השונה וקנה המידה העצום של לונדון לעומת תל אביב-יפו, ישנן כמה נקודות דמיון והיבטים בהם ניתן ללמוד ממנה. ראשית כל, התקציב העירוני של עיריית לונדון לנפש אינו גבוה, מה שמגביל את יכולתה לנקוט בצעדים יקרים כדי להשפיע על מערכת הדיור העירונית. שנית, גם מבחינה חוקית, סמכויות העירייה מוגבלות, כפי שניתן לראות מהאופן העקיף בו מנסה העירייה להשפיע על הסדרת שוק השכירות בעיר. העירייה משקיעה בפיתוח שיתופי פעולה עם רמות השלטון השונות בכדי להשיג השפעה על נושאים שלא מצויים בשליטתה הישירה. שלישית, העירייה פועלת תחת שלטון מרכזי שלאורך העשורים האחרונים צמצם את השקעתו בדיור, כך שהחזון העירוני השאפתני להגדלת הבנייה של דיור מוזל לכ-50% מכלל הדירות הנבנות בעיר נסמך בחלקו הגדול על מערכת היחסים עם יזמים פרטיים, על מקורותיה התקציביים המוגבלים של העירייה, ועל הקרקעות שבבעלותה ובבעלות גופים ציבוריים נוספים בעיר.

כמו הערים האחרות שנסקרו, לונדון מתאפיינת בצמיחה מואצת בשנים האחרונות, לאור הצמיחה הכלכלית עד מגפת הקורונה והביקוש העולה למגורים בעיר. אוכלוסיית העיר צומחת בקצב כפול מזה של אנגליה בכללותה. מספר האנשים הממוצע במשק בית עלה בשנים האחרונות, ל-2.5 אנשים למשק בית, בעיקר בגלל הצטופפות של שותפים ושל משפחות (למשל, צעירים שנשארים בבית הוריהם כדי לחסוך בעלויות המגורים). עם זאת, התחזית הדמוגרפית של לונדון צופה כי הגודל הממוצע של משק הבית בעיר ירד בעשורים הקרובים. כמחצית ממשקי הבית מתגוררים בשכירות, וכ-22% ממשקי הבית גרים בדיור מוזל – נתון שנמצא במגמת ירידה, אך צפוי לעלות בהדרגה, אם העירייה תעמוד ביעדיה לבניית דיור מוזל.

מבין הערים שנסקרו, עיריית לונדון שמה את הדגש הרב ביותר על הגדלת היצע הדיור כמענה מרכזי להעדפה ולצורך הגוברים של מגוון אוכלוסיות להתגורר בעיר. גם בתחום זה העירייה הציבה יעד שאפתני, של הכפלת כמות הדירות שתיבנה בעיר בכל שנה, לכ-2% מכלל מלאי הדיור העירוני. השאיפה להסדרת שוק השכירות ולהרחבת הבנייה הייעודית להשכרה (Build to Rent) משלימים את יעד זה.

מבין הערים שנסקרו, לעיריית לונדון המסמכים הבהירים והמפורטים ביותר בתחום מדיניות הדיור. לעיר מדיניות דיור אסטרטגית שפורסמה בשנת 2018, המתכתבת עם תכנית המתאר העירונית מ-2016, ובעיקר עם תכנית המתאר המעודכנת, שנמצאת כעת בשלבי הכנה וקבלת הערות. בנוסף, מדי

שנה מתפרסמים מסמכי נתונים, שמאפשרים הערכה של עמידת התכנית ביעדיה, ותומכים באפשרות של עדכונה לפי הצורך.

א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור

אלו ראשי פרקים במדיניות הדיור העירונית מ-2018:

6. בניית דירות נוספות
7. יצירת דיור בהישג יד של ממש
8. בתים באיכות גבוהה ושכונות אינקלוסיביות
9. שוק שכירות הוגן
10. טיפול בדרי רחוב

א. בניית דירות נוספות

הרציונל: משבר מחירי הדיור בלונדון נובע ממחסור בבנייה לאורך עשורים. הדרך היחידה לתקן את משבר הדיור היא לבנות כמות גדולה בהרבה של בתים. המחסור בדירות מתבטא גם במחסור במגוון של סוגי דיור ושל מיקומים למיזמי דיור. לכן, לכל מועצה מקומית (מעין עיריות) בלונדון יוגדרו יעדי דיור, כך שכל אזור יתרום לצרכי הדיור של לונדון.

1. קרקע - מעורבות גדולה יותר של העירייה בנושא קרקעות לבניית מגורים. ציפוף (גם ככלי לשמירה על השטחים הפתוחים), השקעה בתשתיות, בנייה באזורים תעשייתיים לשעבר, ושימוש ב- land assembly powers (מעין איחוד של מגרשים).

2. השקעה בבתים ובתשתיות – השקעה בדב"י, תשתיות תחבורה, ועזרה ליזמים בנגישות לאשראי.

3. גיוון תעשיית הבנייה – כולל מועצות (עיריות מקומיות) שיבנו דיור בבעלות עירונית, התאגדויות דיור (Housing Associations), פיתוח הסקטור של בנייה להשכרה, ויזמים קטנים ובינוניים. הרציונל הוא שיותר מהבתים החדשים יהיו בהישג יד.

4. שיפור הכישורים, היכולות והמתודות של תעשיית הבנייה. תיעוש הבנייה.

ב. יצירת דיור בהישג יד של ממש

הרציונל: דיור שיהיה נגיש גם לבעלי הכנסות נמוכות ולמעמד הביניים. ההצלחה של העיר תלויה בקיומו של מגוון חברתי.

5. שינוי ההגדרות כך ש'דיור בהישג יד' באמת יהיה נגיש לאוכלוסיות עם הכנסה נמוכה ובינונית.

6. יעד ארוך טווח – מחצית מהבתים שיבנו בעיר יהיו דיור בהישג יד. השקעה של 4.8 מיליארד פאונד כדי שתתחיל בנייה של 116 אלף דירות בהישג יד עד 2022 (הדוח מ-2018). כולל בנייה על קרקע בבעלות עירונית שאינה מנוצלת מספיק (under used).
7. הגנה על דיור חברתי קיים – כל דיור חברתי (מוזל) שנהרס בהתחדשות עירונית או נמכר יוחלף בדירה חדשה בדיור חברתי. משאל בקרב דיירי דיור חברתי על פרויקטי התחדשות גדולים. רציונליזציה של מלאי הדיור החברתי הקיים.

ג. בתים באיכות גבוהה ושכונות אינקלוסיביות

- הרציונל: איכות, בטחון, קיימות, תמהיל, התאמה להזדקנות האוכלוסיה.
8. בנייה איכותית, בטיחותית, מקיימת, בעיצוב טוב – עידוד סטנדרטים ותקינה לבנייה איכותית ובטוחה. הוצאת מדריכים ותקינות לעיצוב בתים.
9. מגוון דירות – התאמת דירות קיימות כך שיהיו נגישות. אימוץ תקן נגישות נוקשה.
10. עירוב התושבים בבנייה חדשה – פתיחת community led housing hub, שנועד לערב התושבים בפיתוח העירוני. נועד גם להבטיח שירותי ציבור נאותים (גנים, מרפאות, פני ותחבורה) שיתמכו בדיור הנוסף.

ד. שוק שכירות הוגן

- הרציונל: מענה לשוכרים בשוק הפרטי – הבעיות המרכזיות והמוכרות של מחירים, יציבות, ומצב הנכס.
11. שיפור האיכות של דיור פרטי להשכרה – רגולציה על מצב הדירות להשכרה דרך רישוי נכסים ורישום משכירים. 'שיום וביוש' של סוכנויות השכרה ומשכירים שפוגעים בשוכרים. השכרת דירות כעסק שדורש רישוי, וככזה נדרש לעמוד בפקוח ורגולציה.
12. שוק שכירות יציב ובהישג יד – מודל לונדון לשכירות יציבה. בנוסף, ייצוב שכר דירה שלא ישפיע על בנייה חדשה.
13. נושא ה-leaseholders (מעין חוכרים).

ה. טיפול בדרי רחוב

- הרציונל: לעיר עשירה כמו לונדון חובה מוסרית לטפל בדרי רחוב.
14. מניעת הומלסיות (Prevention) ועזרה בדיור לדרי רחוב – מציאת מגורי קבע לדרי רחוב.
15. עזרה לאנשים כך שאיש לא יישן ברחוב (rough sleepers) – מציאת פתרונות מידיים לאלו הישנים ברחוב.

ו. חלק בדוח שפונה לשותפים

חלק בדוח שמפרט איזה שימוש העירייה עושה בכוחות שבידיה (בעיקר מדיניות תכנון וקרקע עירונית), ומה העירייה מצפה ממועצות מקומיות, איגודי דיור, יזמים פרטיים, והממשלה המרכזית כדי לשפר את מדיניות הדיור של לונדון, כולל דרישה להעברת סמכויות מהשלטון המרכזי.

ב. בניית דירות נוספות (כולל פרוגרמה, יעדים כמותיים, וצעדים להגדלת היצע)

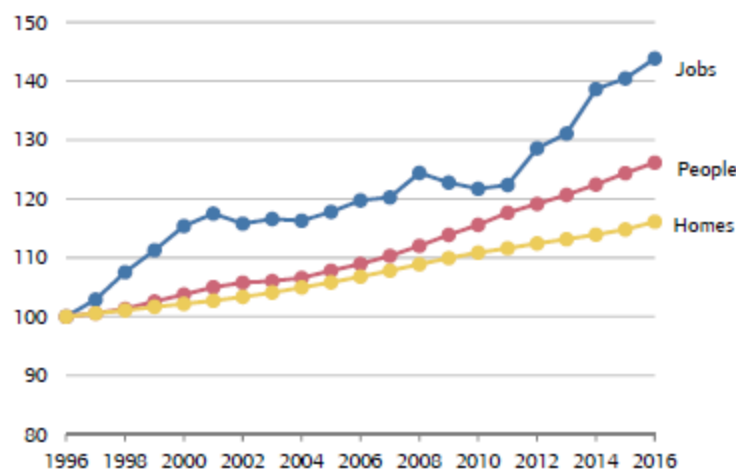
הרציונל של הפרק הפותח את המסמך הוא שמשבר מחירי הדיור בלונדון נובע ממחסור בבנייה לאורך עשורים. לפי המסמך, הדרך היחידה לתקן את משבר הדיור היא לבנות כמות גדולה בהרבה של בתים. המסמך מציג מספר טיעונים ונתונים התומכים ברציונל של הגדלת היצע הדיור בעיר:

א. תמיכה עולה בבנייה בלונדון בקרב תושבי העיר – רוב תושבי העיר תומכים בבנייה בשכונות שלהם. שליש מתושבי העיר רואים בעלויות הדיור הבעיה הלאומית החשובה ביותר באנגליה.

ב. פער בין כמות העבודות שנוספו בלונדון (גידול של 40% ב-20 שנה), לבין כמות התושבים שנוספו לעיר (גידול של 25% ב-20 שנה), לבין כמות הדירות שנוספו (גידול של 15% באותן 20 שנה).

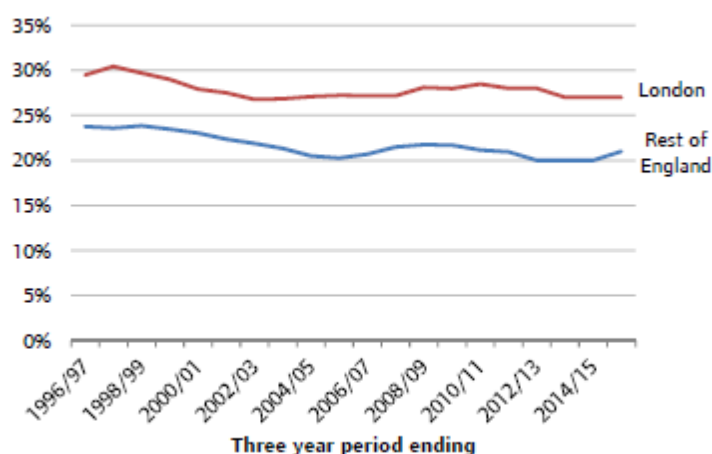
בגרף למטה: פער הולך וגדל בין מקומות עבודה לבין בניית בתים.

Fig 2: Indexed trend in the number of jobs, people and homes in London (1996=100)



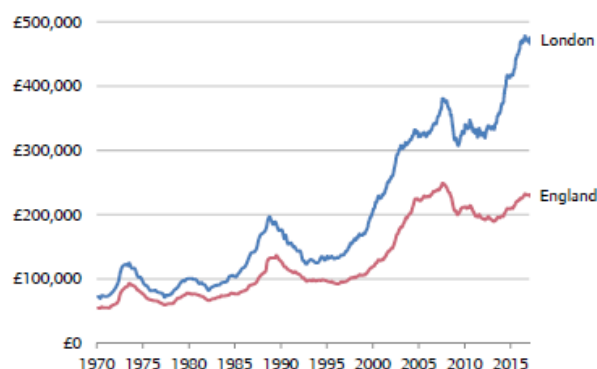
ג. העוני בלונדון גבוה, כשלוקחים בחשבון את עלויות הדיור הגבוהות.
בגרף למטה: עוני בלונדון לעומת אנגליה – מתקנן לעלות הדיור:

Fig 50: Trend in poverty rate after housing costs, London and rest of England



ד. עלות הדיור בלונדון גבוהה בהרבה מאשר בשאר המדינה, מה שמעיד על ביקושים גבוהים ומחסור בהיצע. **בגרף למטה:** הפער בין עלות הדיור בלונדון לשאר המדינה הגיע לשיא.

Fig 51: Index of average house prices, adjusted for RPI inflation (Q1 1987=100)

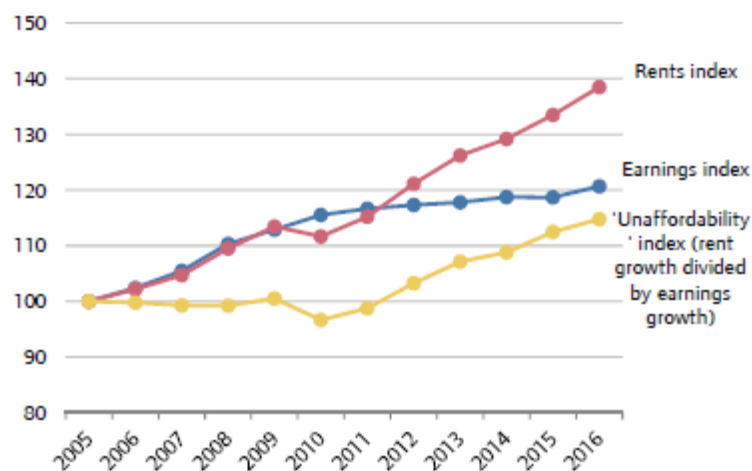


ה. נטל עלות הדיור מתגבר:

יחס הכנסת משק בית לגובה המשכנתא בלונדון בשיא של כל הזמנים – המשכנתא הממוצעת גבוהה פי 4 מההכנסה הממוצעת של משקי הבית. אחוז הולך וגדל מרוכשי הדירות מקבלים עזרה ממשפחה או מחברים. רבע משוכרי הדירות בלונדון מוציאים למעלה מ-50% מהכנסתם על דיור, מה שמוגדר כנטל עלות דיור כבד.

בגרף למטה: העלייה בשכירות לעומת העלייה בשכר ונטל עלות הדיור לעומת ההכנסה.

Fig 61: Index of cumulative change in private rents, earnings and implied affordability in London, 2005 to 2016 (2005=100)



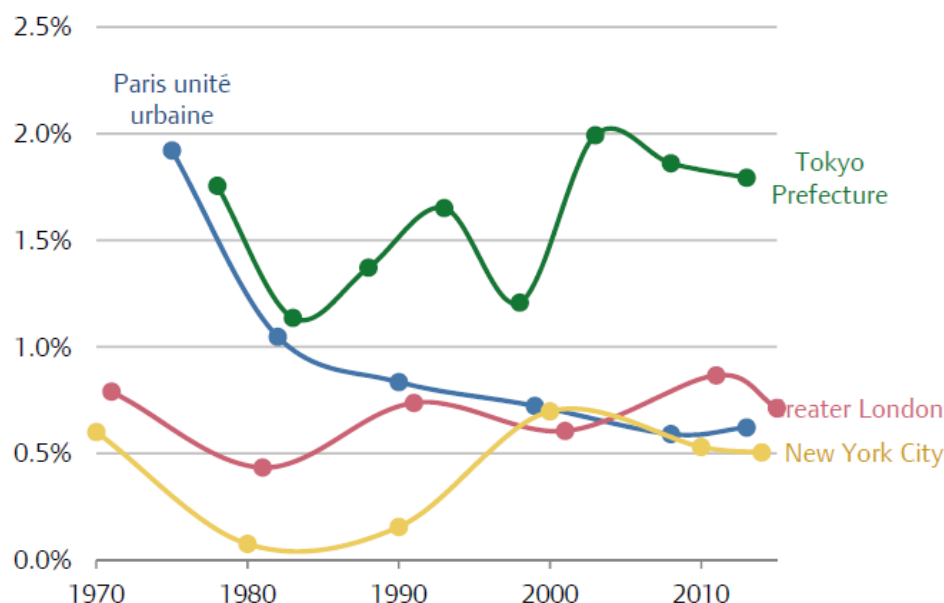
1. הדגשת החשיבות לכלכלה הלאומית של לונדון ושל מדיניות הדיור שלה. המחסור בדיור מונע מאנשים לגור בעיר, פוגע ביכולת של פירמות לגייס עובדים, וכך פוגע בכלכלה של העיר ושל המדינה כולה.

2. עובדים חיוניים – כבאות, בריאות, משטרה, חינוך – חיים באחוזים גדולים מחוץ לעיר. סקרים שנערכו מראים כי אלו שעדיין חיים בעיר צופים שיעזבו בשנים הקרובות בגלל עלויות הדיור.

ח. הקשר בין היצע דיור לשיפור תנאי הדיור והפחתת רמות המחירים: מחברי הדוח מתבססים על טוקיו, שידועה בעלויות דיור נמוכות ביחס להכנסת התושבים: "ערים כמו טוקיו מלמדות אותנו שבניית מספיק בתים לקליטת הגידול באוכלוסיה יכולה לשפר את תנאי הדיור לכולם".

בגרף למטה: קצב הגידול השנתי במלאי הדיור

Fig 5: Annualised rate of housing stock growth in four world cities since 1970



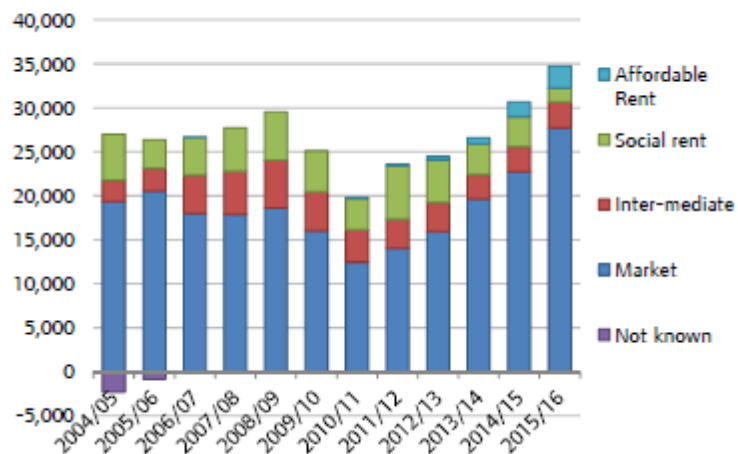
פרוגרמה ויעדים כמותיים

במקביל להכנת מדיניות הדיור העירונית, נערכה בלונדון הערכת דיור (Strategic Housing Market Assessment). כפי שצוין קודם לכן, קצב צמיחה האוכלוסיה בעיר (25% ב-20 שנים) עלה על קצב צמיחת יחידות הדיור בעיר (15% ב-20 שנים). המשמעות של הפער בין צמיחת האוכלוסיה לגידול בכמות יחידות הדיור הינו הצטופפות בדיור הקיים ועלייה בגודל משק בית ממוצע מ-2.3 נפשות ב-1991 ל-2.5 ב-2018. כמות דירות השותפים נמצאת בעלייה, אחוז הצעירים המתגוררים אצל הוריהם במגמת עלייה – מ-17% מכלל הצעירים בגילאים 20-34 בסוף שנות ה-90 ל-23% מכלל הצעירים בשנת 2018 – ואחוז הדירות הריקות נמצא בשפל של כל הזמנים (כותבי הדוח משתמשים בנתון זה כמדד לעודף הביקוש ביחס להיצע).

לפי הערכת הצורך שנערכה עד לשנת 2041, יש לבנות בלונדון כ-66 אלף יחידות דיור חדשות בכל שנה עד לשנת היעד. בפועל, בין 2013 ל-2016 נבנו רק 33 אלף דירות חדשות בשנה. **משמע, כדי לעמוד ביעדי הפרוגרמה, יש להכפיל את קצב בניית הדיור השנתית.**

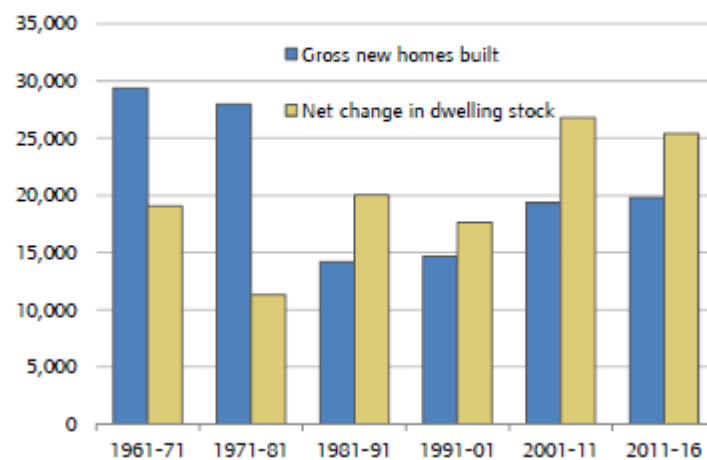
בגרף למטה: כמות דירות שנבנית כיום בלונדון בכל שנה, לפי סוג (דיור במחירי שוק, וסוגי דיור מוזל שיפורטו בהמשך).

Fig 63: Net conventional housing supply in London, 2004/05 to 2015/16



בגרף למטה: פערים בין בנייה חדשה לבין שינוי נטו בכמות הדירות החדשות – בניכוי הריסת דירות, הסבתן לשימושים אחרים, וצמצום מספר דירות (איחוד דירות).

Fig 4: Annualised gross new homes built and net change in dwelling stock in London, by decade



בטבלה למטה: צורך דיור מוערך לשנה בין 2016 ל-2041 – כמחצית מהדירות הדרושות הן מוזלות בצורה משמעותית, ומרבית הדירות הדרושות הן של שני חדרים.⁸

⁸ ההגדרות בטבלה (הסברים מפורטים בפרק שעוסק בדיור מוזל):

Intermediate – shared ownership and London Living Rent (based on income adjusted rents)

Market rate

Low cost rent – social and affordable rent (based on income adjusted rents)

Table 1: Net annualised requirement for new homes in London, 2016 to 2041

	1 bedroom	2 bedrooms	3 bedrooms	4+ bedrooms	Total	% of total
Market	10,682	2,043	4,101	6,210	23,037	35%
Intermediate	4,334	3,434	2,409	1,693	11,869	18%
Low cost rent	21,318	5,311	2,462	1,881	30,972	47%
Total	36,335	10,788	8,971	9,783	65,878	100%
% of total	55%	16%	14%	15%	100%	

בגרף למטה: יעדי וקיבולת הדיור כפי שנקבעו בתכניות דיור עירוניות בעבר השפיעו על הגידול בהיצע הדיור



כלים להגדלת ההיצע

כאמור, הפרוגרמה שנבנתה לשנת היעד (2041) מצביעה על צורך ב-66,000 יחידות דיור חדשות בשנה. נתון זה כולל גם את הצורך העתידי, וגם את הצורך הקיים שלא קיבל מענה (backlog). מרבית הדירות הדרושות הן מוזלות. בנוסף לכך, צורך זה מהווה הכפלה של כמות הדירות הנבנית בעיר מדי שנה. תכנית המשך מציבה יעדים כמותיים לכל מועצה מקומית תחת העירייה המטרופוליטית של לונדון (ה-Greater London Authority).

תכנית הדיור מציגה מגוון כלים וצעדים בהם העירייה תנקוט כדי להתקרב ליעדיה השאפתניים בתחום היצע הדיור.

א. ציפוף הבנייה והתחדשות עירונית:

התכנית מייעדת מספר אזורי לבנייה מוגברת למגורים: בנייה למגורים בשטחים תעשייתיים לשעבר, ציפוף בנייה קיימת, ועידוד מעבר קרקע משימושים קיימים לא יעילים. ציפוף הבנייה הקיימת תתמקד במרכזים שכונתיים וברחובות מסחריים. התכנית מציבה יעדים לבנייה על אזורי מסחריים נמוכים (בני קומה אחת), ומגרשי חניה חשופים. כמו כן, התכנית מעודדת שילוב מגורים עם שימושים נוספים, כמו גם מעל שימושים ציבוריים, כמו גני ילדים ובתי ספר.

בנוסף, התכנית מעודדת קידום בנייה למגורים סביב צירי תחבורה ציבורית. התכנית קובעת כי תתבצע הערכה כמותית של תוספת יחידות דיור לאורך כל קו תחבורה גדול חדש. כל תכנית חדשה סביב הקווים הקיימים והמתוכננים צריכה לקחת את קיומם העתידי בחשבון. התכנית מדגישה כי גם רשתות BRT (Bus Rapid Transit) יכולות לתרום לציפוף ולבניית דירות נוספות.

ככלל, התכנית מתווה יצירה של housing zones – אזורי בעיר עם פוטנציאל גבוה לתוספת יחידות דיור. התכנית ממסדת צוות מתכננים עירוני ייעודי לקידום בנייה למגורים באזורי אלו. מדובר בתוספת תקנים של מתכנני עירייה כדי לתמוך בקידום מהיר של תכניות באזורי אלו.

ב. פעולה על קרקע פרטית, עירונית, וציבורית

מסמך המדיניות מתווה התערבות רחבת היקף בשוק הקרקעות, הכולל שחרור קרקע רבה יותר למגורים.

בנוגע לקרקעות פרטיות, העירייה מתווה פעולה למניעת 'דגירה' ורכישה ספקולטיבית של קרקעות. המסמך מבהיר כי האינטרסים של בעלי הקרקע לא תמיד תואמים את הצורך העירוני בהיצע שנתי גבוה של יחידות דיור חדשות. העירייה תזהה קרקעות פנויות לבניית מגורים ותדרש את הפיתוח שלהן בשיתוף עם מועצות ואיגודי דיור, באמצעות איחוד מגרשים, רכישת קרקעות בשוק, וגם, כמוצא אחרון, ברכישה כפויה.

במסגרת מדיניות הדיור העירונית, העירייה הקימה קרן קרקע, לרכישת קרקעות לצורך בניית מיזמי דיור עם אחוז גבוה של דיור מוזל. ההשקעה הראשונית בקרן הקרקע הינה 250 מיליון פאונד. פרויקט ראשון שיצא לדרך הינו רכישה של קרקע ציבורית-למחצה מקרן בריאות המסונפת לשירות הבריאות הלאומי של בריטניה (NHS). השטח שנרכש הוא של 73 דונם. בעקבות רכישת הקרקע, העירייה מעלה בתכנית את מספר הדירות המותרות בה מ-470 ל-800, ואת מספר הדירות המוזלות מ-14% ל-50%. העירייה מקדמת את התכנית בשיתוף יזם פרטי. קרן הבריאות שמכרה לעירייה את הקרקע תשתמש בו כדי להקים מתקן רפואי חדש בחלק מהקרקע שלא נמכר לעירייה.

העירייה מקדמת פרויקטים למגורים על קרקעות בבעלות עירונית: למשל, דרך קרקעות ששייכות לסוכנות התחבורה של לונדון (פוטנציאל של עד 10,000 דירות), מכבי האש של לונדון, והמשטרה של לונדון (עד 2,500 דירות). הצפי הוא לממוצע של 50% דיור מוזל בפרויקטים על קרקעות עירוניות.

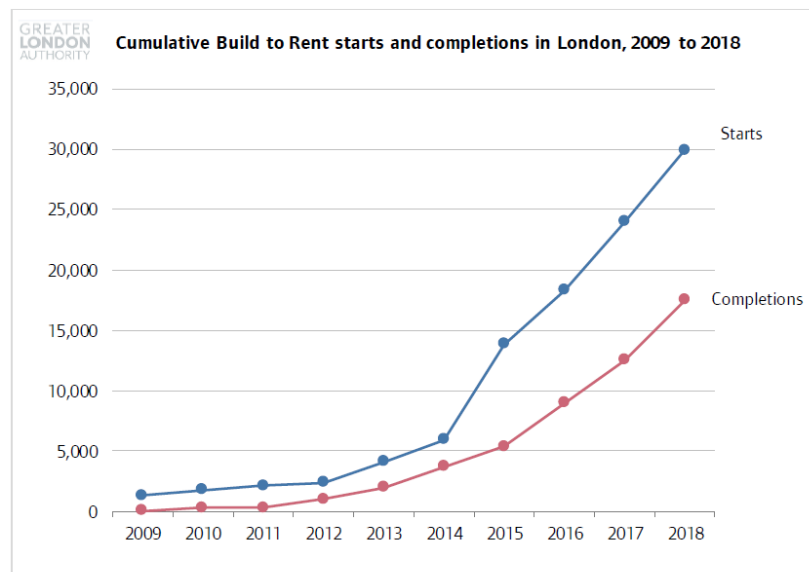
העירייה עוסקת גם בקידום בנייה למגורים על קרקעות בבעלות ציבורית שאינה עירונית, דוגמת קרקעות של חברת הרכבת, שירות הבריאות הלאומי, ומשרד ההגנה הבריטי. אם לגוף ציבורי אין את היכולת לקדם ייזום בנייה בעצמו, העירייה תשקול לקנות ממנו את הקרקע במחיר שוק כדי להאיץ את

הקידום, או לבקש מהממשלה שתיתן לעירייה את הקרקע לצורך האצת הבנייה למגורים. כמו כן, העירייה הקימה מעין מאגר של יזמים מומלצים תחת ה-London Development Panel, שנועד לספק שירותי ייזום לגורים ציבוריים. חלק מיחידות הדיור בפרויקטים אלו ייעודו לעובדים חיוניים, אולם מבלי לגרוע מאחוז הדיור המוזל המיועד לשאר אוכלוסית העיר.

ג. קידום בניית מגורים להשכרה (Build to Rent)

העירייה שמה לה למטרה לעודד את הבנייה הייעודית להשכרה. הבנייה להשכרה יכולה לתרום להגדלה כללית של ההיצע למגורים, ובפרט לענות על הביקוש הגובר למגורים בשכירות, ויכולה להבטיח השכרה יציבה וארוכת טווח יותר, כמו גם השקעה גדולה יותר מצד המשכירים בבניין ובמתחם הכולל, וסטנדרט ניהול גבוה מאשר בדירות פרטיות להשכרה (Mom & Pop). בנוסף, תעשיית הבנייה להשכרה פגיעה פחות לתנודתיות ולמחזוריות של שוק הדיור, ויכולה למשוך השקעה מוסדית סולידית. הבנייה הייעודית להשכרה בלונדון נמצאת בגידול חד – ב-2017, כ-17% מכלל הדירות שנמצאות בבנייה הינן דירות ייעודיות להשכרה. מספר הדירות המיועדות להשכרה עלה פי כמה בשנים האחרונות.

בגרף למטה: התחלת וגמר בנייה ייעודית להשכרה בלונדון



התכנית המרכזית שהעירייה מקדמת במישור זה הוא פטור ממס על רכישת קרקע לדירות להשכרה, מה שיאפשר לחברות יזמיות להשכרה להתחרות על קרקע פרטית עם חברות הבונות למכירה. הפטור הינו בסמכות השלטון המרכזית, והעירייה מנסה לקדמו מול הממשלה.

בנוסף, העירייה גיבשה מספר קריטריונים לדירות להשכרה ייעודית/בבעלות אחודה. מטרת הקריטריונים היא להבטיח שדירות אלו אכן יניבו שיפור לשוכרים, בדמות יציבות במגורים, וניהול ותחזוקה משופרים. הקריטריונים שגובשו:

- חוזי שכירות לשלוש שנים לפחות. לשוכר יש יכולת לצאת מהחוזה עם התראה מראש של חודש.

- ודאות על שכר הדירה לאורך תקופת המגורים עם חתימת החוזה (כולל עליות שנתיות מוגדרות מראש).
- ניהול on site – לא בהכרח נוכחות של 24/7, אבל נוכחות קבועה בפרויקט של אנשי ניהול ותחזוקה בפרויקט.
- מנגנון לטיפול בתלונות דיירים.
- ללא חיובים מראש מלבד שכר דירה לחודש ופיקדון.

העירייה מעוניינת לבחון שילוב של דיור מוזל בפרויקטים אלו. בנוסף, היא מציינת בחינה של הגבלת amenities (דוגמת חדרי כושר וחדרי משחקים) בפרויקטים של בנייה להשכרה ככלי להוזלת מחירי השכירות.

ד. מניעת ריכוזיות וקידום פרויקטים על מגרשים קטנים:

המסמך מצביע על ריכוזיות בתחום ייזום הבנייה למגורים. מרבית הבנייה למגורים בלונדון נעשית על ידי מספר מצומצם יחסית של יזמים גדולים: 4 מהיזמים אחראים ל-25% מהתחלות הבנייה ו-14 יזמים ל-50% מהתחלות הבנייה ב-2016. המסמך מציין כי המורכבות הגדולה של מערכת התכנון והרישוי, וכן הגישה המוגבלת לאשראי, מהווים חסמים ליזמים קטנים יותר.

הסיבה לתעדוף של יזמים קטנים הוא שלרוב הם בונים דירות זולות יותר בפרויקטים קטנים יותר. בנוסף, יזמים קטנים מממשים מהר יותר את התכניות שלהם. הדבר גורם לפער בין תכנון לביצוע בפרויקטים גדולי היקף לעומת פרויקטים קטנים: פרויקטים גדולים (500 יח"ד ומעלה) שמאפשרים מייצרים כמות גדולה של יחידות דיור 'על הנייר', אבל היזמים בונים אותן בהדרגה ו'מטפטים' אותן לאט לשוק. כך שפרויקטים גדולים תרמו בלונדון רק 13% מתוספת הדירות השנתית ב-5 השנים שקדמו לדוח, על אף שהמלאי התכנוני שהם מייצרים גדול מאד. לכן, העירייה מעוניינת לקדם פרויקטים על שטחים קטנים יותר, שמאפשרים לוח זמנים מהיר יותר בין התכנון לבין הביצוע (ההגדרה למגרש קטן בה משתמשים בדוח היא מתחת ל-2.5 דונם, ומגרש קטן מאד הוא דונם ומטה).

לפיכך, המסמך מציע שני כלי מדיניות לתעדוף של בנייה למגורים על ידי יזמים קטנים ועל מגרשים קטנים: ראשית, מכירת קרקע בבעלות עירונית במקטעים קטנים וליזמים קטנים, שחלקם פועלים למטרות רווח וחלקם שלא למטרות רווח. העירייה גם תסייע ליזמים אלו בהשגת ההון העצמי הנדרש. שנית, העירייה תפעל להקל בנטל הדרישות הרגולטוריות על פרויקטים קטנים. הכוונה לדרישות כגון הכנת נספחים סביבתיים, רוח והצללה. הרציונל הוא שלדרישות אלו עלויות קבועות, שהופכות לנטל כלכלי משמעותי בפרויקטים קטנים.

ה. תיעוש הבנייה

העירייה מעוניינת לקדם את התיעוש בבנייה כדרך להאצת הבנייה ולשפר את איכותה. בנוסף, זוהי דרך להתמודד עם התנודתיות בשוק העבודה בבנייה, שמושפע מאד ממדיניות ההגירה שבשליטת הממשלה.

הדוח מציע לקדם את מקצוע הבנייה ולעזור לבנות קריירות בתחום זה, כדרך להתמקצעות והעמקת ידע בשוק הבנייה המתועשת. בנוסף, הדוח ממליץ על האצת הסטנדרטיזציה של בנייה מתועשת, ככלי להטמעתה בתעשיית הבנייה.

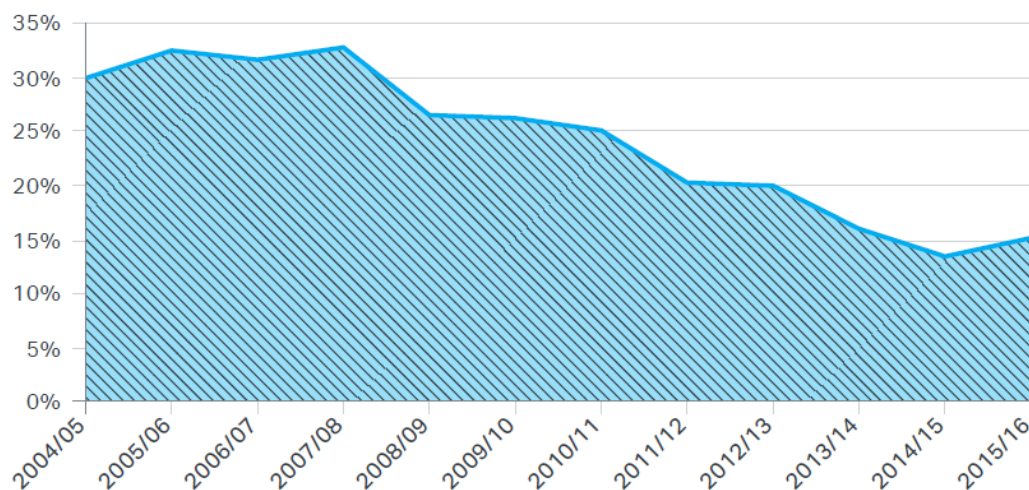
ג. דיור מוזל בלונדון: כמות, תכניות, ומקורות מימון

במסמך מדיניות הדיור של לונדון נעשית הפרדה ברורה בין הפרק שמתמקד בהיצע הכללי (אותו סקרנו), לבין פרק זה, שמתמקד בדיור מוזל למכירה ולהשכרה. הרציונל לדיור מוזל בלונדון הינו הרצון והצורך בעיר מגוונת. שוכרים עם הכנסות נמוכות לא יכולים לעמוד במחירי השוק. הדוח מדגיש כי העירייה רוצה לשמור גם על מעמד הביניים בעיר – כדי להימנע ממצב של עיר לעשירים בדיור פרטי ולעניים בדיור ציבורי.

המציאות הקיימת בעת כתיבת הדוח היא של ירידה חדה באישורים של בניית דיור מוזל, ומחסור בתקציבים לדיור מוזל. דירות ציבוריות נמכרות במקביל למאמצים להגדיל את מלאי הדיור המוזל (המדיניות הבריטית דומה למדיניות מכירת הדירות לדיירי הדיור הציבורי בישראל). כרגע, יותר מרבע מיליון תושבים ממתינים בתור לדיור ציבורי בלונדון לבדה. ישנה עלייה חדה במקבלי הסיוע בשכר דירה, במקביל לירידה בכמות הדירות הציבוריות הפנויות.

בגרף למטה: אחוז הדירות המוזלות שאושרו מכלל הדירות החדשות בלונדון – מגמת ירידה עקבית

Figure 4.1: Affordable homes as a percentage of net conventional approvals in London, 2004/05 to 2015/16⁹²



כמו כן, המסמך מצביע על עלייה במספר דרי הרחוב, ובמיוחד כאלו המגיעים למגורים ברחוב בעקבות סיומו של פתרון מגורים קצר טווח.

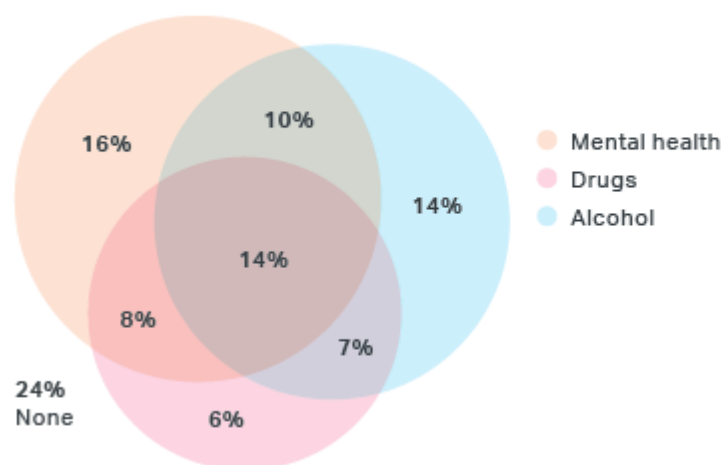
בגרף למטה: עלייה בשיעור דרי הרחוב כתוצאה מסיום שכירות.

Figure 7.1: Households accepted as homeless in London by reason for loss of last settled home, 1998/99-2016/17¹⁸¹



בגרף למטה: סוגי הקשיים איתם מתמודדים אנשים שישנו ברחוב (מחלות נפש, ושימוש בסמים ובאלכוהול)

Figure 7.2: Support needs of people seen sleeping rough in London, 2015/16¹⁸¹



היעד העירוני: חצי מהבתים החדשים שייבנו בעיר יהיו מוזלים (משלושת סוגי הדיור המוזל). על קרקע עירונית וציבורית היעד הוא לכל הפחות 50% דיור מוזל מכלל הדירות, לעומת יעד מינימום של 35% על קרקע פרטית. זאת לעומת שנת 2015, בה רק 13% מהדירות שאושרו היו מוזלות.

בלונדון 3 סוגים של דיור מוזל:

1. שכר דירה חברתי – social rent/London affordable rent
2. שכר דירה למחייה בעיר – London living rent
3. בעלות משותפת – London shared ownership

להלן פירוט על שלושת סוגי הדיור המוזל.

1. שכר דירה חברתי (Social Rent/London Affordable Rent)

זהו הדיור שמיועד לבעלי הכנסה נמוכה בעיר. השלטון המרכזי הגדיר דיור בהישג יד כדיור מוזל שמחירו ב-80% ממחיר השוק, מה שכמובן לא מספיק עבור בעלי הכנסה נמוכה. העירייה הגבילה את המחיר לדירת שלושה חדרים ב-London affordable rent ל-153 פאונד בשבוע, או 45% ממחיר השוק לדירה זו (הרעיון של תעריף כלל עירוני הוא לא לפגוע במשקי בית עם הכנסה נמוכה שחיים בחלקים היקרים יותר בעיר). סוג דיור זה מאפשר עלייה שנתית בשכר הדירה בצמוד האינפלציה + 1%, זאת כדי לעודד שיפוץ של דירות.

העירייה נמצאת במשא ומתן מתמשך עם הממשלה גם בנוגע לקריטריונים וגם בנוגע למימון דירות אלו. הממשלה קובעת את הקריטריונים לדיור חברתי, אבל ראש העירייה במו"מ איתם כדי להשתמש במימון הממשלתי לטובת הצורך של לונדונים: דיור לבעלי הכנסה נמוכה ובינונית, גם לרכישה וגם להשכרה, ודרך מגוון ארגונים (פרטי, מועצות, איגודי דיור, וארגונים קהילתיים).

2. שכר דירה למחייה בעיר (London Living Rent)

זהו פלח בדיור המוזל שנועד לסייע לבעלי הכנסות בינוניות, כדי לאפשר להם לחסוך להון עצמי לקניית דירה. התכנית מיועדת למשקי בית שמכניסים מתחת ל-60,000 פאונד בשנה, ולא יכולים לרכוש דירה באזור בו הם מתגוררים, גם לא בבעלות משותפת. שכר הדירה בדירות אלו הוא עד שליש מהכנסת משק הבית הממוצע באזור של לונדון (עם שווי לפי מספר חדרים). מיועד ל-10 שנים לאותו משק הבית, ונועד לאפשר חסכון להון עצמי לדירה במקביל. לאחר מכן, עם מכירת הבתים לאחר 10 שנים, למשקי בית אלו זכות ראשונים לרכוש את הדירות, דרך התכנית לבעלות משותפת (Shared Ownership).

3. בעלות משותפת (London shared ownership)

המודל הוא חלק מתכנית ארצית לבעלות משותפת, שמשמעותה תשלום שכר דירה על חלק מהדירה בבעלותו של גוף פרטי או ציבורי, ובעלות על החלק השני. התכנית הלונדונית נועדה לקדם את המודל בעיר, וליצור סטנדרטיזציה של מתן ועלות השירותים בתחום. התכנית בלונדון מיועדת למשקי בית שמכניסים מתחת ל-90,000 פאונד בשנה.

מבחינת מיקוד באוכלוסיות ספציפיות, הדוח מזכיר הקצאה של 2,000 דירות מוזלות בשנים הקרובות לקשישים, לנשים שסבלו מאלימות, ולדרי רחוב שעוברים לדיור קבוע.

העירייה הגדירה שלוש דרכים מרכזיות לעמוד ביעד השאפתני של 50% דיור מוזל מכלל הדירות שייבנו:

1. מערכת התכנון: יותר הכללה של דיור מוזל בתכניות חדשות
2. מימון: הגדלת המימון העירוני והממשלתי לדיור מוזל
3. קרקע עירונית: יותר שימוש בקרקע עירונית שנמצאת בתת שימוש לבניית דיור מוזל (סעיף זה מפורט בתת הפרק הקודם שעוסק בהגדלת היצע הדיור).

1. מערכת התכנון

מסמך המדיניות מגדיר שבתכנית המתאר הבאה, כל פרויקט דיור חדש שנהנה ממסלול מהיר לתכנון יכלול בין 35 ל-50% דיור מוזל. 30% לפחות מהדיור המוזל צריך להיות בשכר דירה חברתי – כלומר, מיועד לבעלי הכנסה נמוכה, 30% לפחות צריך להיות בשכר דירה למחייה או בבעלות משותפת – כלומר, לבעלי הכנסה בינונית, ו-40% לשיקול הדעת של המועצה המקומית ולפי הצורך המקומי. הדיור המוזל שאינו מיועד לבעלות משותפת (כעת או בעוד 10 שנים) יישאר דיור מוזל לצמיתות.

תנאי הסף של 35% דיור מוזל נועד לייצר ודאות בשוק המקרקעין, כך שבעלי קרקע ויזמים ידעו שזו הדרישה הסטנדרטית, והנחה זו תופנם לתוך מחירי הקרקע. פרויקטים שיטענו כי אינם יכולים לעמוד בסף ה-35% ולהיות כלכליים יעמדו בבדיקת כדאיות כלכלית קפדנית של העירייה עם מתודולוגיה אחידה ומנגנוני בקרה (Viability Assessment)). תכניות פרטיות שיכללו 35% דיור מוזל יקודמו במסלול תכנוני מואץ ללא סבסוד ציבורי. המסלול מתמרץ יזמים להוציא היתר בנייה תוך שנתיים (Implement planning permissions within 2 years). ללא עמידה בתנאי הסף, היזם צפוי להיכנס לדיונים שמאיים עם העירייה על הנחותיו הכלכליות, ולצפות לעיכובים באישור הפרויקט.

העירייה מעודדת פניות מיזמים (למטרות רווח ושלא למטרות רווח) לקדם דיור מוזל מגוון, ובפרט דיור קהילתי (Community-led housing), דיור מוזל בבנייה מתועשת, ודיור קבוע לדרי רחוב.

מאז עודכנה בדיקת הכדאיות הכלכלית לפי תנאי הסף החדשים של 35%, 34% מסך הדירות שאושרו בלונדון בפרויקטים עם 10 דירות חדשות ומעלה היו דירות מוזלות. לפי העירייה, נתון זה מהווה אינדיקציה לכך שגישת תנאי הסף עם הבדיקה הכלכלית עובדת. האצת תהליכי התכנון והרישוי לפרויקטים עם 35% דיור מוזל ומעלה גורמת לכך שיותר דירות מוזלות יבנו בהקדם.

2. מימון עירוני וממשלתי

העירייה מעוניינת בבנייה מסיבית של דיור חברתי (Social Housing), דיור מוזל לבעלי הכנסה נמוכה. ברור לעירייה שהדבר דורש מימון ציבורי, ובעיקר מימון ממשלתי. הממשלה הבטיחה לעירייה השקעה כוללת של 4.82 מיליארד פאונד כדי לתמוך בהתחלת בנייה של 116,000 דירות מוזלות מ-2016 עד 2022. העירייה מברכת על הסכומים שהוקצו, אולם להערכתה, כדי לעמוד ביעדיה לדיור מוזל לבעלי

הכנסה נמוכה לשנת 2041, המימון הממשלתי צריך לגדול פי 4, מ-700 מיליון פאונד בשנה ל-2.7 מיליארד פאונד בשנה. כמו כן, העירייה מביעה חשש שהמענק לכל דירה יהיה קטן מדי, לאור העלייה במחירי הקרקע ומחירי הבנייה.

מימון עירוני (שמקורו, כאמור, בכספים ממשלתיים) חל על כל פרויקט פרטי שמגיע ל-40% דיור מוזל ומעלה – על כל דירות הדיור המוזל (ולא רק אלו מעל ל-40%). מנגנון זה נועד לתמרץ את היזמים לעלות מ-35% דיור מוזל ל-40% ומעלה.

בנוסף למימון ולתכנון של דיור חברתי לבעלי הכנסות נמוכות, העירייה תסרב לאשר המרה של דיור מוזל קיים לבעלי הכנסה נמוכה לדיור מוזל לרמות הכנסה גבוהות יותר, או לדיור במחירי שוק. במסגרת המסמך, העירייה דורשת שעל כל דירה שנמכרת לדייר בדיור הציבורי (right to buy) היא תוחלף בדירה מקומית דומה על ידי המועצה המקומית והממשלה. בנוסף, כשנהרסות דירות מוזלות במהלך התחדשות עירונית, העירייה קובעת כי הן יוחלפו לפחות במספר זהה של דירות בהישג יד. העירייה מעודדת רציונליזציה של מלאי הדיור החברתי הקיים – כך שדיירים המעוניינים בכך יוכלו לעבור דירה, ובמיוחד כאלו המעוניינים לעבור לדירה קטנה יותר.

בשנה הראשונה של התכנית העירונית החדשה, החלה בנייה של 12,526 דירות מוזלות, מתוכן 2,826 בשכר דירה חברתית למשקי בית עם הכנסה נמוכה. זוהי עלייה משמעותית, כך שכשליש מהדירות שנבנות בעיר הינן מוזלות.

ד. איכות בנייה ושכונות אינקלוסיביות

חלק זה של הדוח עוסק בתמהיל דירות, ובחידוש ובהנגשת דירות קיימות, כדי לענות על שני צרכים עיקריים: האחד, הזדקנות האוכלוסיה, שדורשת התאמה של הדירות, והשני, הצורך בצמצום טביעת רגל אקולוגית שדורשת התאמה אנרגטית של הדירות. זאת לאור צפי לעלייה של 24% במספר משקי הבית של מבוגרים (+65) בעשור הקרוב. בנוסף, 14% מתושבי העיר מוגדרים כבעלי מוגבלויות. בשילוב העובדה שרק 9% ממלאי הדיור בעיר עומד בתקן לבניית בתים נגישים⁹, ורק ב-16% מהבניינים ישנה מעלית (לעומת 53% בפריז, 44% בניו יורק, ו-38% בטוקיו), לעיר יש צורך לעבור התאמה לאוכלוסיה שגרה ותתגורר בה.

הדוח מציין כי ככלל, גודל הדירות הנבנות בלונדון עונה על צרכי התושבים – גודל דירה ממוצעת חדשה בלונדון ב-4 השנים שקדמו לכתיבת הדוח הינו 77 מ"ר. עם זאת, ישנו ביקוש שלא מקבל מענה של משקי בית קטנים החיים בבתים גדולים ולא מונגשים למעבר לדירה מונגשת או התאמה של הדירה

⁹ "Building Regulations set out optional requirements for accessibility to homes for people with mobility space, and WCs problems, including level access, flush thresholds, sufficiently wide doors and circulation stock, at entrance level. Homes with all these 'visitability' features comprise just 9% of London's housing but 49% of those homes built after 1990. Source: MHCLG, English Housing Survey."

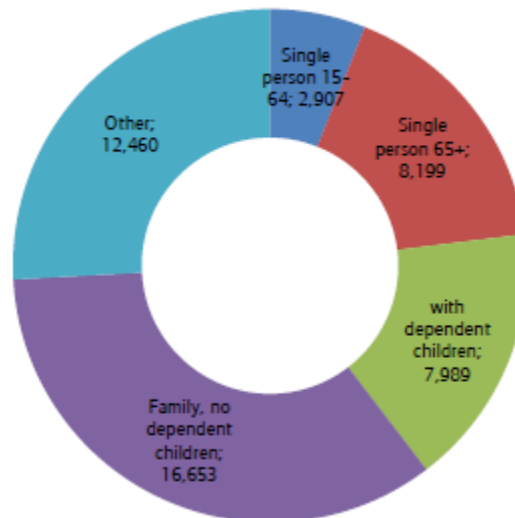
הקיימת. המסמך מציין כי יותר ממחצית מבעלי הבתים המבוגרים בלונדון גרים בבתים עם שני חדרי שינה ריקים לפחות. בנוסף, הצפי הוא שמרבית משקי הבית שיצטרפו למגורים בלונדון עד 2041 יהיו קטנים (אדם אחד או שניים). לכן, דרושה צמיחה מהירה יותר של כמות יחידות הדיור ביחס לגידול באוכלוסייה.

בשני הגרפים למטה: משקי הבית הצפויים להתווסף ללונדון ב-25 השנים הקרובות

Fig 69: Projected annualised household growth 2016-2041 by type and number of children

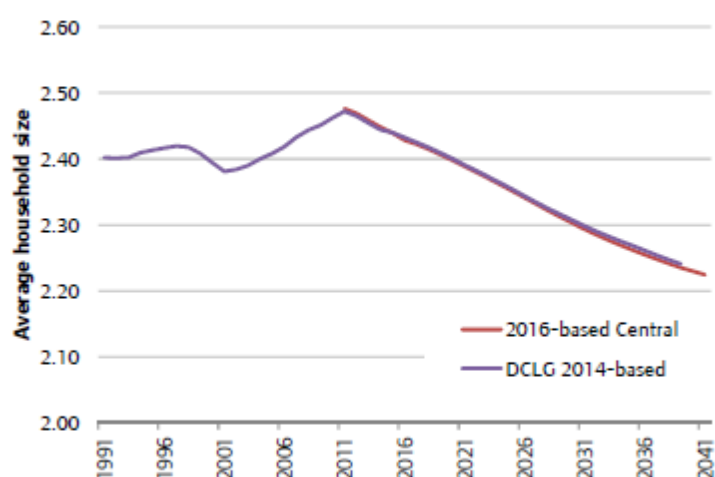


Fig 38: annualised growth in households by type 2016 to 2041



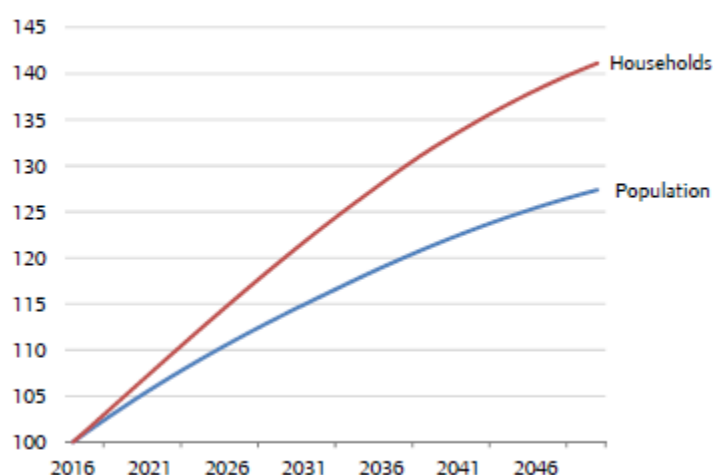
בגרף למטה: צפי לירידה בגודל המשק הבית הממוצע בלונדון ב-25 השנים הבאות

Fig 40: estimated and projected average household size for London



בגרף למטה: בשל הירידה בגודל הממוצע של משק הבית, כמות משקי הבית בעיר צפויה לצמוח בקצב מהיר יותר מהאוכלוסיה.

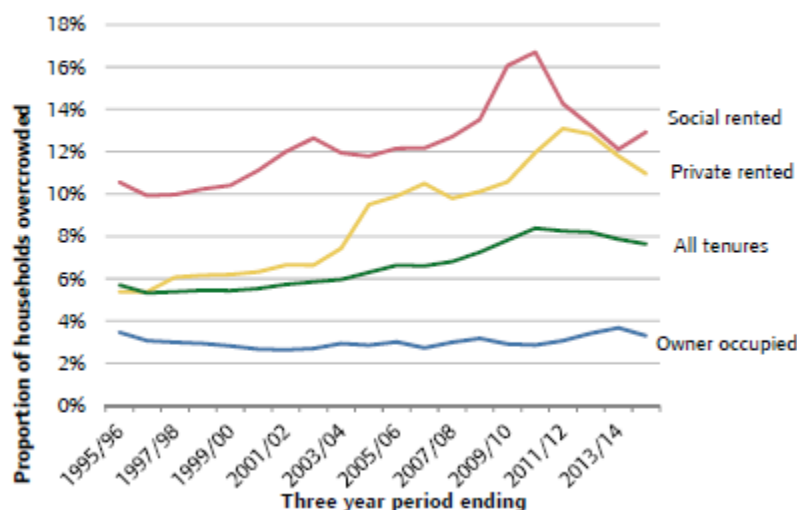
Fig 41: Indexed growth in population and households (2016=100), GLA 2016-based central projection



בעיה נוספת בה עוסק המסמך היא בעיית צפיפות היתר בעיר. צפיפות היתר בקרב משקי בית (הנמדדת במספר חדרי שינה לאנשים) החריפה בעשורים האחרונים. הדוח מציין כי צפיפות יותר מובילה לבעיות בריאותיות ולהישגים לימודיים נמוכים יותר בקרב תלמידים, ומאפיינת בעיקר משקי בית עם הכנסה נמוכה, ולכן מרחיבה אי שוויון.

בגרף למטה: אחוז משקי הבית שסובלים מצפיפות יתר נמצא במגמת עלייה

Fig 66: Proportion of households in London overcrowded (according to the bedroom standard) by tenure, 1995/96 to 2014/15



לפיכך, המסמך מגדיר ארבעה צעדים דרושים:

1. שינויים בבתיים הקיימים והתאמתם לצורכי האוכלוסיה ולשינויי האקלים.
2. בניית בתים חדשים שיאפשרו מעגל חיים שלם ויתאימו למגוון אוכלוסיות.
3. חבילה אטרקטיבית לבעלי בתים שמעוניינים לעבור לדירה קטנה יותר באזורם.
4. יצירת בתים עם חדר שינה נפרד לעובדי סיעוד צמודים.

המסמך מציע מספר כלים הנוגעים לצעדים אלו, ומפנה למסמכים קיימים ועתידיים העוסקים בחלק מהסוגיות.

א. שיפור העיצוב של דירות חדשות:

המסמך מצביע על הצורך בכתיבת מסמך כללי עירוני שייצור סטנדרט עיצוב דירות. בנוסף, תכנית המתאר העתידית תקבע סטנדרטים לצפיפות, כולל גודל מינימלי של חדרים. המסמך הנוכחי מציע יצירת תערוכה עירונית (Expo) בנושא עיצוב יחידות מגורים, שתעסוק בקידום מגוון טיפולוגיות של דיור, כולל דרכים לציפוף והוספת דירות במגרשים קטנים יחסית. התערוכה תקודם בעזרת צוות יועצי דיור שמייץ לראש העירייה – Good Growth by Design Programme.

מנגנון נוסף המוצע לשיפור איכות הדיור בעיר הוא ה-Public Practice – תכנית להכנסת מומחים לאדריכלות, עיצוב והתחדשות עירונית לצוותי העבודה במועצות המקומיות, כדי לשפר את הכלים המקצועיים של המועצות. הדבר יעשה בשילוב של מימון ציבורי ופרטי.

ב. קיימות ותקנים סביבתיים:

המסמך מקשר למספר תכניות עירוניות שנעשו בתחום הקיימות והיעילות האנרגטית, ולחזון ארוך הטווח של אפס פליטות פחמן – ובפרט ל-Mayor's Energy for Londoners programme ול-Mayor's London Environment Strategy. המסמך מציע קידום מספר יוזמות חקיקה ברמה הלאומית, דוגמת רפורמת מיסוי (הפחתת מע"מ) כדי לעודד התאמה סביבתית (רטרופיט) של בתי מגורים. המסמך מתייחס לאופן בו יש לבנות את הטבת המס כך שתיטיב עם משכירי הדירות, כדי להימנע מהכשל בו התועלת המרכזית (חסכון בכסף כתוצאה מצריכת אנרגיה מופחתת) מופנית לשוכרים, ואילו העלות מושטת על המשכירים. בנוסף, המסמך ממליץ על יצירת תקציב ממשלתי למימון הגנה מפני שריפות לבניינים קיימים. לבסוף, המסמך מציין מספר כלים אדריכליים להטמעה בתכניות למניעת איי חום עירוניים, דוגמת עיצוב, מפנה (orientation), הצללה ואוורור.

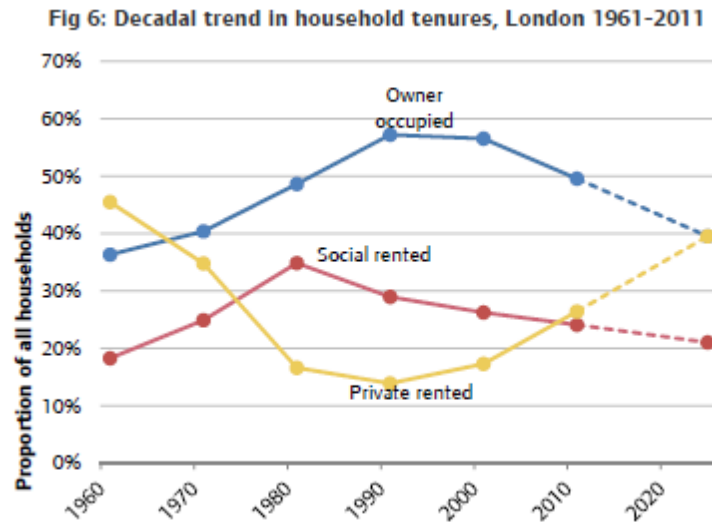
ג. עיצוב דיור מוזל ותמהיל דירות

בנוגע לדיור המוזל שמוגדר כ-Social Rent, ומיועד למשקי בית עם הכנסה נמוכה, תגובת המדיניות הנוגעת לתמהיל היא בניית יותר דירות חדשות המיועדות למשפחות, ובמקביל, עידוד מעבר של משקי בית קטנים עם דירות גדולות לדירות קטנות יותר, באמצעות בנייה של דירות קטנות ואיכותיות של חדר עד שלושה חדרים. נושא נוסף שמוזכר במסמך הינו עיצוב שהוא tenure blind בפרויקטים שמעריבים דירות למכירה, להשכרה, ולהשכרה מוזלת, ללא יצירת הבחנה חיצונית בין הדירות.

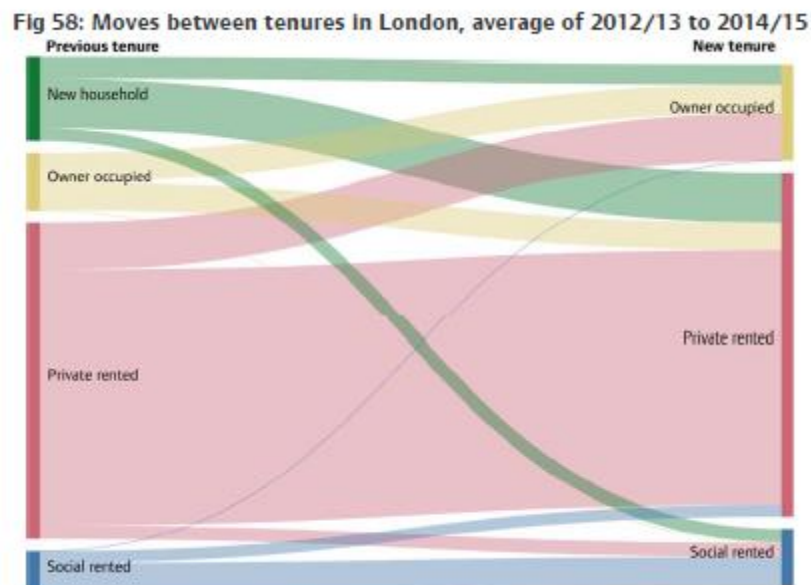
ה. הסדרת שוק השכירות

המסמך מגדיר את הסדרת שוק השכירות הפרטי בלונדון כנושא מרכזי, שמטרתו לספק מענה לשוכרים בשוק הפרטי. שוק השכירות הפרטי בלונדון מתאפיין בבעיות המרכזיות של שוק שאינו מוסדר, דוגמת עלויות מחירים חדות, העדר יציבות במגורים, ומצב תחזוקתי וניהולי רעוע של הנכס. זאת, לצד הסמכויות המוגבלות של עיריית לונדון בנושא זה, לעומת הממשלה המרכזית והמועצות המקומיות. העירייה טוענת כי הסדרת שוק השכירות הופכת קריטית יותר ככל שאנשים גרים זמן רב יותר בשוק השכירות בכלל, ובדירה שכורה ספציפית בפרט. הנושא רלוונטי במיוחד למשקי בית עבורם יציבות בדיור הינה קריטית, דוגמת משפחות עם ילדים. המסמך מצביע על מספר נתונים שתומכים בצורך הגובר בהסדרה – ראשית כל, העלייה המשמעותית בכלל משקי הבית החיים בשכירות פרטית בלונדון, ל-27% מסך משקי הבית בעיר ב-2017. השכירות הפרטית צומחת על חשבון החלק היחסי של מגורים בבעלות ובשכירות המוזלת. הצפי הוא שבשנת 2025 40% ממשקי הבית בלונדון יגורו בשכירות פרטית.

בגרף למטה: עלייה קיימת וצפויה בשכירות הפרטית על חשבון בעלות ושכירות מוזלת.



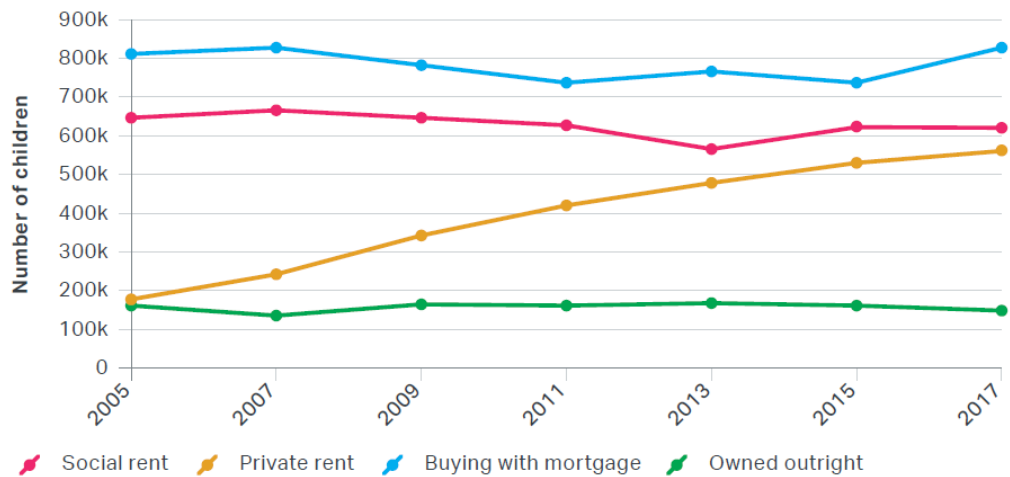
שוק השכירות הפרטי הינו חיוני במיוחד עבור תושבים חדשים בלונדון, ומהווה 'מדרגת כניסה' לעיר. **בגרף למטה:** מעבר בין חזקות דיור על פני זמן. 80% מתושבי העיר החדשים מתגוררים בשכירות פרטית.



הנתונים מצביעים על גידול חד במספר המשפחות עם ילדים שחיות בשכירות פרטית. זהו טיעון מרכזי במסמך לטובת הסדרת השוק – משפחות עם ילדים נסמכות על שירותים סמוכים, דוגמת גני ילדים ובתי ספר, וזקוקות ליציבות וליכולת לצפות בקירוב את עלות המגורים שלהם.

בגרף למטה: עלייה חדה בכמות הילדים הגרים בשכירות פרטית – מספרן של משפחות עם ילדים הגרות בשכירות פרטית יותר מהוכפל בעשור שקדם לכתיבת הדוח.

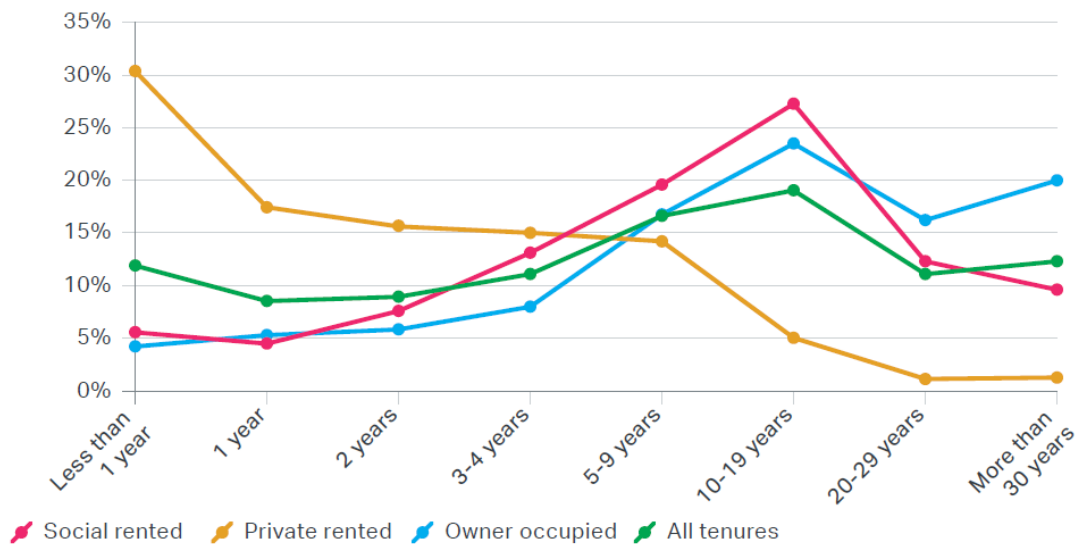
Figure 6.1: Number of dependent children under 19 in London by tenure, 2005 to 2017¹⁵⁵



נתון נוסף המלמד על הצורך בהסדרת שוק השכירות הוא שכמות גדולה יותר של משפחות רואה בדירה בשכירות פתרון קבוע, ולראייה, אחוז משקי הבית שחי באותה הדירה מספר שנים בשכירות פרטית נמצא במגמת עלייה. משך תקופת השכירות נמצא בעלייה. בנוסף לכך, רק שליש מהשוכרים מעריכים שייקנו דירה ב-5 השנים הקרובות. כלומר, רוב משקי הבית ששוכרים צפויים להישאר בשוק השכירות, והוא אינו פתרון זמני.

בגרף למטה: משך זמן מגורים בדירה לפי חזקה.

Figure 6.2: Length of time in current home by tenure, London 2013/14 to 2015/16¹⁵⁶



על אף הצורך הגובר ביציבות והחשיבות העולה של שוק השכירות הפרטית, חוזה השכירות הסטנדרטי בלונדון הוא לחצי שנה או שנה, מה שמקשה שוכרים בכלל, ועל משפחות עם ילדים בפרט, לתכנן את עתידן באזור, בין השאר מבחינת מוסדות חינוך ותעסוקה.

לכן, תכנית הדיור העירונית מציעה מספר כלים להסדרת שוק השכירות, במסגרת המגבלות הרגולטוריות בהן פועלת העירייה. כלי משמעותי אחד הינו פיתוח סקטור הבנייה הייעודית להשכרה (Build to Rent), שכבר נידון בפרק שעוסק בהיצע הדיור. המסמך מציע שני כלים מרכזיים נוספים:

א. רגולציה על משכירי דירות, סוכנויות השכרה ו-Airbnb

המסמך מבהיר כי מרבית המשכירים והחברות לניהול דירות להשכרה (Letting Agencies)¹⁰ בלונדון פועלים בהגינות. עם זאת, מיעוט מביניהם פוגעים בשוכרים, ומפרים את הסטנדרטים הקבועים בחוק בנוגע לבטיחות מבנים, סניטציה, וכדומה. בנוסף, חלק מהמשכירים לא משלמים את מיסי הנדל"ן הדרושים בחוק לממשלה ולמועצה המקומית. לכן, המסמך מציע שני סוגי רגולציה נחוצים: רישום משכירים, לצורך מעקב על הדרישות החוקיות המופנות אליהם (מיסוי), ורישום נכסים, הנוגע לדרישות החוקיות הכרוכות בדירה עצמה (בטיחות, מצב תחזוקתי, וכולי). המסמך מדגיש כי משכירים הגונים כמעט לא יישאו בנטל רגולטורי כלשהו.

שני סוגי רגולציה אלו מצויים כיום בסמכות המועצות המקומיות בלונדון (borough councils). חלק מהן בוחרות לפקח על הדירות ועל המשכירים, וחלק לא. ראש העירייה רוצה לייצר סטנדרט אחיד, כך שכל המועצות המקומיות יחילו את שני סוגי הפיקוח. בנוסף, העירייה מתווה הקמת גוף משותף למועצות המקומיות, שמטרתו לאפשר להן לחלוק פרקטיקות ולשפר את האכיפה על משכירים סוררים.

מנגנון נוסף למניעת השכרה גרועה ופוגענית הינו הקמת גוף בודק (Checker) כלל עירוני. תפקידו ליידע את הציבור בנוגע למשכירים ולחברות ניהול דירות סוררים ולהתריע מפניהם דרך שיוש וביוש (name and shame). למעשה, מדובר באתר אינטרנט בהפעלת העירייה, שאחראי על רשימה מתעדכנת של משכירים וחברות ניהול פוגעניות ונצלניות, הכולל פיקוח והצבעה על כשלים בריאותיים ובטיחותיים, כגון סכנות כיבוי אש וחשמל, צפיפות מסוכנת מבחינה בריאותית, בעיות מכרסמים וחרקים, טחב וכדומה.¹¹ האתר מאפשר חיפוש לפי שם משכיר/חברת ניהול, או לפי כתובת. כך שוכרים יכולים לברר לפני חתימת חוזה אם המשכיר/חברת הניהול הפרו בעבר את רגולציית ההשכרה הקיימת. בנוסף, הרשימה נועדה להרתיע משכירים וחברות ניהול מהפרת החוק והתעמרות בשוכרים.

בנוגע לרגולציה על השכרה לטווח קצר (Airbnb), בלונדון קיימת מגבלה נוכחית של עד 90 יום בשנה להשכרה קצרת טווח, שנועדה להגביל את תופעת ההסבה של דירות מגורים לשימוש תיירותי קבוע. עם זאת, מגבלה זו קשה לאכיפה. לכן, בשיתוף עם Airbnb, נעשים נסיונות לשפר את האכיפה.

ב. פיתוח 'מודל לונדון' לשכירות יציבה

הפיתוח של 'מודל לונדון' לשכירות יציבה נחוץ בגלל העובדה שמשקי בית רבים יותר, ובפרט משפחות עם ילדים ואנשים מבוגרים, זקוקים לשכירות כפתרון של קבע. לעירייה אין סמכות לאשר את המודל לבדה, אך היא תעשה מאמצים ממוקדים לקדמו מול השלטון המרכזי, בשיתוף עם ארגוני שוכרים

¹⁰ יצוין כי 60% מיחידות הדיור המושכרות בלונדון מושכרות באמצעות חברות לניהול דירות.

¹¹ <https://www.london.gov.uk/rogue-landlord-checker>

ומשכירים. המטרה היא לספק יותר יציבות בדיור למשקי בית, לצד שמירה על זכויות המשכירים, ומבלי לפגוע בהיצע הדיור.

המודל אמור לאפשר יציבות רבה יותר לדיירים, כך שהם יוכלו לאתגר עליות לא הוגנות בשכר הדירה, או להתלונן על מצב פיזי ירוד של הדירה. כמו כן, המודל ימנע פינוי של שוכרים מסיבות לא סבירות, יגדיר באופן ברור אילו סיבות מאפשרות למשכיר לתפוס חזקה בנכס. המודל יאפשר למשכירים לפנות באורח יעיל יותר שוכרים סוררים. כחלק מהמודל, יוקם מוסד בוררות לשוכרים ולמשכירים.

היבט נוסף של תנאי שוכרים שמקודם מול הממשלה הינו עמלות תיווך וגובה פיקדון בעת חתימה על חוזה. העירייה מקדמת הצעת חוק בסמכות ממשלתית שתמנע ממתווכים לגבות כסף משוכרים – בשוק התיווך נוצר כשל, במסגרתו השוכרים, שאינם הלקוחות של המתווכים, משלמים את דמי התיווך (המתווכים עובדים עבור המשכירים). בנוסף, העירייה מבקשת להגביל בחוק את גובה הפיקדון המירבי בעת חתימה על חוזה. הצעת החוק הממשלתית הקיימת מגבילה את הפיקדון לגובה של שישה שבועות שכירות, ואילו העירייה מבקשת להגביל את גובה הפיקדון לשלושה חודשי שכירות בלבד.

בנוגע לפיקוח על שכר דירה, לעירייה אין סמכות להטיל מגבלות בנושא, והדבר צריך להיעשות במסגרת המודל המוצע. העירייה מודעת לכך שיש להיות זהירים, ולהציע מודל שיגביל העלאות בלתי סבירות בשכר הדירה, מבלי לפגוע בהיצע הדירות להשכרה. לשם כך, מוצע להקים את מוסד הבוררות שהוזכר קודם לכן.¹²

לבסוף, העירייה מתריעה על כך שהסיוע הממשלתי בשכר דירה למשקי בית נזקקים נשחק משמעותית ביחס לעלייה בשכר הדירה בלונדון, מה שמקשה מאד על שוכרי דירות עם הכנסה נמוכה התלויים בסיוע.

¹² המסמך מפנה לעבודות הבאות בנוגע לפיקוח על שכר דירה:

Kath Scanlon and Christine Whitehead, LSE London, 'Rent stabilisation: Principles and international experience, a report for the London Borough of Camden', 2014.

Kath Scanlon and Christine Whitehead, LSE London, 'Proposals for regulation of the private rented sector: an analysis Interim report for the National Landlords Association', 2015

סיאטל, וושינגטון, ארה"ב

סיאטל הינה עיר בת כ-700 אלף תושבים, הנמצאת במגמת צמיחה כלכלית ודמוגרפית מואצת בעשור האחרון, בין השאר בעקבות השגשוג של תעשיית ההייטק המקומית. סיאטל מהווה דוגמא לעיר אמריקאית עם מדיניות דיור פרוגרסיבית, העושה מאמצים גדולים יחסית להיאבק בדחיקת תושבים, ולייצר דיור במחירי שוק ודיור מוזל עבור תושבי העיר הוותיקים למול עליות המחירים החדות של השנים האחרונות.

מעבר לתקציבים הפדרליים, לסיאטל מספר תכניות במימון עירוני לבניית דיור מוזל, המיועד כולו למשקי בית עם הכנסה נמוכה. מבין הערים שנסקרו, סיאטל מקדישה את תשומת הלב הרבה ביותר למיקומם של מיזמי דיור מוזל, ובפרט לנושאים כגון נגישות לתחבורה ציבורית, למקומות תעסוקה, ולשכונות עם מוביליות בין דורית-גבוהה. סיאטל נחשבת מובילה בפיתוח מנגנון הסיוע בשכר דירה כך שישפר את מצבן של משפחות מעוטות הכנסה עם ילדים. כיום, כ-8% ממלאי הדיור העירוני הינו דיור מוזל.

בתחום היצע הדיור, סיאטל צומחת בקצב מהיר במיוחד של כ-2.5% בשנה. העיר מתאפיינת בבנייה רבה של דירות ייעודיות להשכרה (81% מכלל יחידות הדיור שנוספו לעיר ב-8 השנים האחרונות), בגודל ממוצע של 60 מ"ר לדירה. זאת בהתאם לגודל משק הבית הקטן יחסית בעיר – כ-2.06 נפשות למשק בית. מעניין לציין כי בעיר כמעט ואין בניית דירות למכירה בעשור האחרון, מסיבות ביטוחיות ומשפטיות. כמו בערים אמריקאיות נוספות, לאור האחוז הגבוה של בתים צמודי קרקע ממלאי הדיור הקיים, סיאטל מעבירה תקנות ועורכת תכניות מתאריות מעודכנות כדי לאפשר בנייה צפופה יותר בשכונות אלו.

מסמכי הדיור שנסקרו עבור סיאטל כוללים את פרק הדיור בתכנית המתאר מ-2017, את הנספח הפרוגרמטי שמהווה חלק מתכנית זו, ושני מסמכי דיור נוספים מ-2019 ומ-2020.

א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור

תכנית המגורים של סיאטל הינה חלק מתכנית המתאר שאושרה בשנת 2017. חזון המגורים העירוני כולל הבטחת גישה לדיור בהישג יד, בטוח ונקי לכל תושבי העיר, תוך מניעת דחיקה. המסמך שם דגש מרכזי על מניעת דחיקה (Displacement) משכונות וממסגרות קהילתיות קיימות, המספקות תמיכה לתושבים. חזון זה עולה לנוכח האתגר המרכזי של סיאטל בתחום הדיור: העלייה המהירה בשכר הדירה, שמאיימת לדחוק אנשים מהעיר. לכן, המטרה המרכזית של שימור ויצירת דיור בהישג יד היא לאפשר לאנשים להמשיך ולחיות בשכונה שלהם.

אלו ההגדרות הרלוונטיות לתחום הדיור בהם התכנית של סיאטל משתמשת:

RIRH (Rent/income restricted housing) – דיור שמגביל את הכנסת משקי הבית ואת שכר הדירה שהם משלמים. במילים אחרות – דיור מוזל (או מתחת למחיר השוק).

דיור בהישג יד – כולל RIRH וגם דיור במחירי השוק שהוא בהישג יד של אוכלוסיה עם הכנסה נמוכה ובינונית-נמוכה (NOAH – Naturally Occurring Affordable Housing).

מדיניות הדיור העירונית של סיאטל מחולקת ל-5 נושאים רחבים:

- א. גישה שווה לדיור
- ב. היצע דיור
- ג. מגוון דיור
- ד. בניית ועיצוב דיור
- ה. השגות דיור

א. גישה שווה לדיור

מטרת המדיניות העירונית בנושא היא לספק גישה הוגנת ושווה לדיור לכל תושבי סיאטל. הכוונה היא בעיקר להעדר אפליה בשכירת דירה, בשל מאפיינים כמו מגדר ונטייה מינית, גיל, קבלת סיוע ממשלתי בשכר דירה, מוצא אתני, דת, ועמדה פוליטית. בנוסף, הנושא כולל מעבר מהיר של דרי רחוב לדיור קבוע (כבסיס לשיקום) – גישה 'דיור תחילה' (Housing First).

צעדי מדיניות מוצעים במסגרת הנושא:

- יצירת תרבות עירונית בה כולם מכירים ומכבדים את חוקי העדר אפליה בהשכרת דירה.
- קידום תכניות דיור להכללת אוכלוסיות עם הכנסה נמוכה ברחבי העיר.
- אכיפת שווקי דיור הוגנים ומניעת סגרגציה.
- עידוד משקי בית שמקבלים סיוע בשכר דירה להתגורר באזורים עם שירותים ברמה גבוהה, ובעיקר תחבורה ציבורית טובה, בתי ספר ופארקים איכותיים.
- מלחמה בפרקטיקות של סינון שוכרים (Screening) שלא הולמות את החוק והמדיניות העירונית.
- מאמץ עירוני להקטין פערים בבעלות על דיור בין קבוצות אתניות שונות.
- פיתוח דיור בהישג יד ככלי למניעת דחיקה באזורים מועדים לדחיקה. זאת באמצעים כמו בנק קרקעות, רכישת מבנים זולים (על ידי גופים ציבוריים/ללא מטרות רווח), ופרויקטים חדשים לדיור מוזל/דיור מעורב הכנסה.

ב. היצע דיור

מטרת המדיניות העירונית בנושא היצע הדיור היא עמידה ביעדי הדיור האזוריים, הנוכחיים והעתידיים, עבור כל הקבוצות הכלכליות והדמוגרפיות בעיר – זאת באמצעות הגדלת מלאי הדיור של סיאטל. התכנית, שאושרה ב-2017, מציבה יעד כללי עירוני לתוספת יחידות דיור – 70,000 יחידות דיור חדשות 'נטו' עד 2035. הדגשים תחת פרק זה נוגעים לציפוף ובניית מגורים לצד תשתיות תחבורה ומוקדי

תעסוקה, שימור ובנייה של דיור בהישג יד, ומניעת דחיקה של תושבים עם הכנסה נמוכה, ובעיקר תושבים לא לבנה.

צעדי מדיניות מוצעים במסגרת הנושא:

- קידום ואפשרו עיצוב ובנייה חדשניים ולא מסורתיים כדי לאפשר צמיחת מלאי הדיור.
- זיהוי קרקעות ציבוריות לצורך בניית דיור מוזל (RIRH).
- אימוץ רגולציות בנייה ותכנון שיאפשרו הסבה של מבנים שאינם למגורים למבני מגורים, תוך שמירה על סטנדרט בטיחות נאות.
- עידוד פרויקטים למגורים או מעורבי שימושים עם מגורים על קרקע פנויה או בשימוש חסר (under-used), וקידום מדיניות לאכלוס דירות ריקות.
- מעקב שוטף אחר היצע הדיור, ובפרט, עידוד החלפת דיור שנהרס לטובת שימוש אחר/דיור יקר יותר בדיור הדומה המקורי.
- זיהוי מוקדם של דיור בהישג יד שנמצא בסכנת הריסה ועבודה על צמצום דחיקה דרך תהליך התכנון.
- מעקב שוטף והערכת המאמץ העירוני למניעת דחיקה.

ג. מגוון דיור

מטרת נושא זה היא לקדם מגוון סוגי דיור ברחבי העיר, כדי לספק מגוון הזדמנויות ואפשרויות בחירה לקבוצות בגילאים, גזעים, קבוצות אתניות, ורקעים תרבותיים שונים. המגוון יבוא לידי ביטוי באמצעות גדלים שונים של משקי בית, סוגי משקי בית (משפחתיים, יחידניים, משותפים, עם ובלי ילדים, מבוגרים, צעירים), ורמות הכנסה שונות. בפרט, התכנית מעוניינת לעודד מגוון רחב יותר של טיפולוגיות בינוי בעיר, שיאפשרו למשקי בית עם הכנסה נמוכה ולמשפחות עם ילדים בהכנסה בינונית להתגורר בעיר. הכוונה לטיפולוגיות כגון courtyard housing, raw housing, ודירות, על חשבון בתים צמודי קרקע.

צעדי מדיניות מוצעים במסגרת הנושא:

- זיהוי ויישום אסטרטגיות למגוון סוגי דיור ועיצוב בשכונות העיר, כולל שימוש בשפה עיצובית ייחודית לשכונות השונות.
- אפשרו ועידוד בניית והתאמת דיור לתושבים מבוגרים ולתושבים עם מוגבלויות, דרך עיצוב דיור למגורים עצמאיים, מגורים עם סיוע (assisted living), ומגורים עם מגורי קבע של עובד סיעודי. זאת בדגש על בנייה וחידוש בתים באזורים בעיר עם נגישות טובה לשירותי בריאות.
- בניית דיור מוזל בגודל שמתאים למשפחות.
- פיתוח שימוש בדיור מודולרי (customizable modular designs) וקונספטים נוספים לדיור גמיש כדי להתאים לצרכים המשתנים של משקי בית, ובפרט באזורים המיועדים כיום לבתים צמודי קרקע.
- אפשרו סוגי דיור נוספים באזורים המיועדים כיום לבתים צמודי קרקע.

ד. בניית ועיצוב דיור

מטרת הפרק העוסק בבנייה ובעיצוב הינה לתרום להבטחת קיומו של מלאי דיור בריא, בטוח, ומקיים סביביתית, שהינו גמיש ומותאם לשינויים דמוגרפיים. בסיטל ישנו תקן תחזוקה עירוני מחייב. הבנייה למגורים בעיר מתאפיינת בעלייה בסטנדרטים הסביבתיים לאור שינוי האקלים. העירייה מציבה לעצמה מטרה לפתח חוסן עירוני במגורים – כלומר, לאפשר תנאי מחייה טובים לתושבים גם במקרה של אסונות טבע.

צעדי מדיניות מוצעים במסגרת הנושא:

- אכיפה ורגולציה שנועדה להבטיח שכל הבתים בעיר בטוחים ועומדים בתקן התחזוקה העירוני.
- עידוד חדשנות בבנייה ובעיצוב כדי להשיג מטרות סביבתיות: שימור מים, אנרגיה וחומרים, הפחתת פליטת גזי חממה, והקטנת השפעות סביבתיות ובריאותיות נוספות של תהליך הבנייה.
- בחינת תמיכה במשקי בית (בעיקר עם הכנסה נמוכה) כדי להכין בתים קיימים לרעידות אדמה.
- קידום עיצוב אוניברסלי בבנייה חדשה ובשיפוץ בניינים קיימים כדי לאפשר מגורים לאוכלוסיה מבוגרת ולבעלי מוגבלויות.
- שילוב בין מאמצי שימור לתוספת דירות: הסבת מבנים היסטוריים לשימוש מגורים ככלי למימון השימור.
- קידום גישה לקבלת החלטות ציבוריות בנושא דיור לכל תושבי העיר.
- קידום דיור בטוח ונקי מסכנות בריאותיות לכל תושבי העיר.
- בחינת דרכים להפחתת עלויות בנייה.

ה. השגות דיור

הפרק המפורט ביותר בתכנית עוסק בהשגות דיור – הן דיור במחירי שוק והן דיור מוזל (RIRH). מטרת התכנית היא לאפשר למשקי בית בכל רמות ההכנסה לחיות בסיטל במחיר בהישג ידם, ולהפחית לאורך זמן את המחסור בדיור של תושבים מעוטי הכנסה, שלא מקבלים כרגע מענה מספק. המסמך מפרט כי דיור בהישג יד של תושבים עם הכנסה נמוכה עוזר להם בגישה להזדמנויות ובצמצום פערים חברתיים. השקעה כזו עוזרת להחזיר את עצמה, בעיקר למשפחות עם ילדים.¹³ התכנית מפרטת שורת צעדי מדיניות שנועדו להפוך את העיר לבת השגה ולהוגנת יותר.

¹³ המשפט האחרון מתייחס למאמר של הכלכלן ראז' צ'טי (Chetty) וחוקרים נוספים, שחקרו את הניסוי Moving To Opportunity, במסגרתו משפחות עם ילדים שגרו בשכונות עוני עברו להתגורר בשכונות עם שיעורי עוני נמוכים. החוקרים מצאו כי המעבר לשכונות אלו השפיע סביבתית על סיכויי ההצלחה של ילדים אלו בבגרותם, לעומת ילדים שנשארו בשכונות עם ריכוז גבוה של עניים. הצלחה זו באה לידי ביטוי, בין השאר, במשכורת גבוהה יותר בבגרותם של ילדים שגדלו בשכונות עם שיעורי עוני נמוכים. המאמר הציג חישוב לפיו הכנסות העודפות של המשלה ממיסוי המשכורות הגבוהות יותר הפכה את הסיוע שעזר למשקי הבית לעבור לשכונות מעוטות עוני למשתלם מבחינה כלכלית. המאמר:

צעדי מדיניות מוצעים במסגרת הנושא:

- הבטחת מימון ציבורי ופרטי לשימור ולבניית דיור לעובדים בשכר נמוך, לאנשים עם צרכים מיוחדים, ולדרי או אנשים בסיכון לדרות רחוב.
- הרחבה ושימור של תכניות לדיור בהישג יד, במיוחד כאלו לטווח ארוך, תוך תעדוף של משקי בית עם הכנסה נמוכה מאד.
- קידום דיור בהישג יד למשקי בית עם הכנסה נמוכה, במיוחד באזורים עם גישה מצוינת לחינוך, לתעסוקה ולהזדמנויות חברתיות, תוך שימת דגש על עיר מכלילה ועל מניעת דחיקה מהשכונה ומהעיר כולה.
- ניטור קבוע של ההיצע, המגוון, וההשגות של הדיור למשקי בית עם הכנסה נמוכה, והערכה מחודשת של מדיניות הדיור לפי הממצאים.
- שיתוף עם המחוז בו נמצאת סיאטל כדי למנוע ולסיים את תופעת דרות הרחוב, בגישה של דיור תחילה ומתן שירותים תומכים, כולל מציאת מימון.
- הגדלת מבחר הדיור והזדמנויות הדיור של משקי בית עם הכנסה נמוכה מאד, גם על ידי מימון של RIRH בכל רחבי העיר, במיוחד באזורים עם סיכויי דחיקה גבוהים. המסמך קורא להגדיל את מבחר הדיור בעיקר באזורים עם תחבורה ציבורית טובה ושירותים (amenities) נוספים, גם אם המשמעות היא הגדלת הסובסידיה הדרושה לכך. על המדיניות העירונית לקחת בחשבון שמיקום דיור למשקי בית עם הכנסה נמוכה בקרבה לתחבורה ציבורית תפחית עלויות תחבורה (וכך תפחית עלות מחייה כוללת).
- שאיפה למניעת אובדן נטו (net loss) של דירות RIRH בעיר כולה.
- שימוש באסטרטגיות להפחתת פוטנציאל דחיקה של אוכלוסיות מודרות כשעוסקים במיקום של RIRH.
- עידוד משכירי דירות לשמר, לשקם ולפתח את הדירות שלהם באופן שיצמצם דחיקה וישמור על השגות הדיור.
- בכל הריסה/שיפוץ משמעותי של בניין קיים למגורים, יש להודיע מראש בזמן לכל השוכרים ולשלם להם דמי סיוע במעבר דירה. הסיוע מוגבל למשקי בית שמכניסים עד 50% מההכנסה החציונית הממוצעת. סכום הסיוע נחלק בין היזם לבין העירייה.
- הקפדה על תקשורת רגישה תרבותית עם השכנים של פרויקט RIRH.
- עידוד וקידום חקיקה ותמיכה פדרלית, מדינתית ומחוזית שתגדיל ותאפשר שימור ובנייה חדשה של דיור למעוטי הכנסה.
- קידום שיתוף פעולה עם המגזר הפרטי לאספקת דיור בהישג יד.
- פיתוח דיור בהישג יד בבנייה חדשה, דרך מגוון כלים, כגון רגולציית פיתוח, איזור מכליל, תמריצים, פטור מארנונה, והפחתות בדמי היתר.

Chetty, Raj, Nathaniel Hendren, and Lawrence F. Katz. "The effects of exposure to better neighborhoods on children: New evidence from the Moving to Opportunity experiment." *American Economic Review* 106.4 (2016): 855-902.

- שימוש בתקנות סביבתיות כדי למנוע דחיקה.
- לשקול דדישה לדיור בהישג יד ו-RIRH בבנייה חדשה, ובמיוחד בתכניות גדולות (מתאריות) והסכמי פיתוח, שיובילו להריסת בתים קיימים ו/או תוספת תעסוקה משמעותית.
- אספקת מגוון הזדמנויות לאנשים העובדים בסיאטל.
- עידוד מעסיקים גדולים לממן דיור בהישג יד לתושבים עם הכנסה נמוכה, בינונית-נמוכה ובינונית.
- המשך קידום best practices של בנייה ירוקה ומקיימת בפרויקטי RIRH.
- הקמת תכנית שתומכת בהישארות בבתיהם של בעלי דירות עם הכנסה נמוכה.
- קידום מיזמים לבעלות על דירה למשקי בית עם הכנסה נמוכה-בינונית. יש לבחון יישום של מודלים דוגמת community land trusts, עזרה בהון עצמי, דיור מעורב הכנסה, ו-limited equity housing co-ops.
- צמצום השפעות שליליות של הריסת דיור זול (mitigation).

ב. דיור מוזל (RIRH) בסיאטל: כמות, תכניות, ומקורות מימון

כל תכנית מתאר במדינת וושינגטון כוללת תחזית וצרכי היצע דיור כפרק חובה, כולל תכנית זו. בחלק זה נתמקד בהערכת הצורך לדיור למשקי בית עם הכנסה נמוכה ובינונית-נמוכה.

המלאי הקיים, הרציונל והצורך העתידי בדיור מוזל

ב-2015 היו בסך הכל 27,000 יחידות דיור RIRH (מוזלות) מאוכלסות בסיאטל, מתוך כ-332,000 יחידות דיור בכל העיר – כ-8.1% מכלל יחידות הדיור בעיר. נתון זה לא כולל משקי בית שמקבלים סיוע בשכר דירה בדירות במחירי שוק (tenant-based section 8). התכנית מציינת שכמות זו של דיור מוזל לא עונה על הצורך, בעיקר בקרב התושבים עם ההכנסה הנמוכות ביותר בעיר (המוגדרים כתושבים שהכנסתם היא עד 50% מההכנסה החציונית באזור).¹⁴ ניתן לראות כי מרבית הדיור המוזל הקיים הוא מיועד לבעלי הכנסות נמוכות מאד (עד 30% מההכנסה החציונית באזור) ונמוכות (-30 60% מההכנסה החציונית באזור).

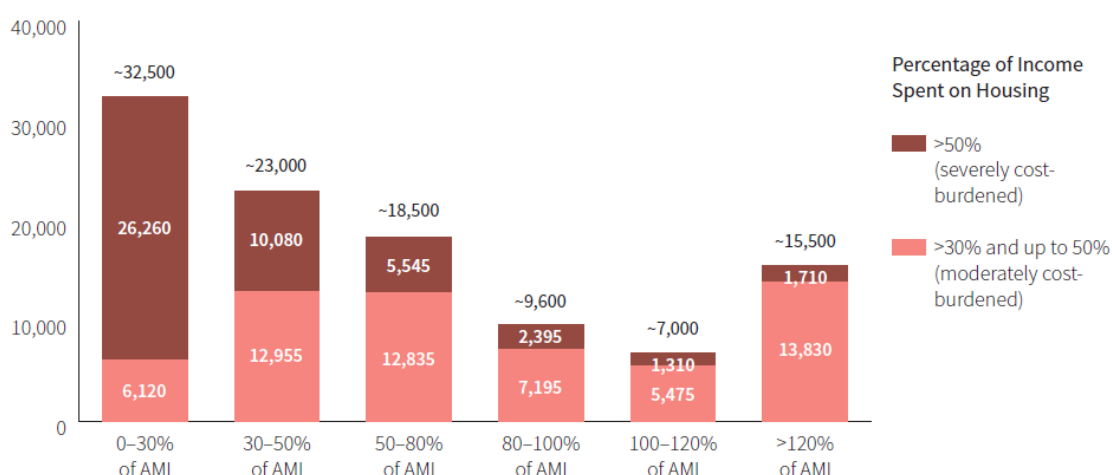
בטבלה למטה: דיור מוזל בסיאטל לפי הכנסת משק הבית

¹⁴ במרבית המדינות העשירות, וישראל ביניהן, זוהי ההגדרה למשקי בית החיים בעוני.

Rent/Income-Restricted Housing Units by Income Category					
Urban Centers/Villages	≤ 30% AMI	>30 to 60% AMI	>60 to 80% AMI	Total ≤80% AMI	Estimated Total Housing Units
Outside of Urban Center/Village	2,642	1,357	712	4,711	183,037
Urban Centers	6,403	4,101	1,087	11,591	65,412
Hub Urban Villages	976	2,677	364	4,017	20,886
Residential Urban Villages	2,507	3,318	1,031	6,856	38,377
Manufacturing Industrial Centers	41	1	0	42	345
Grand Total	12,569	11,454	3,194	27,217	308,057

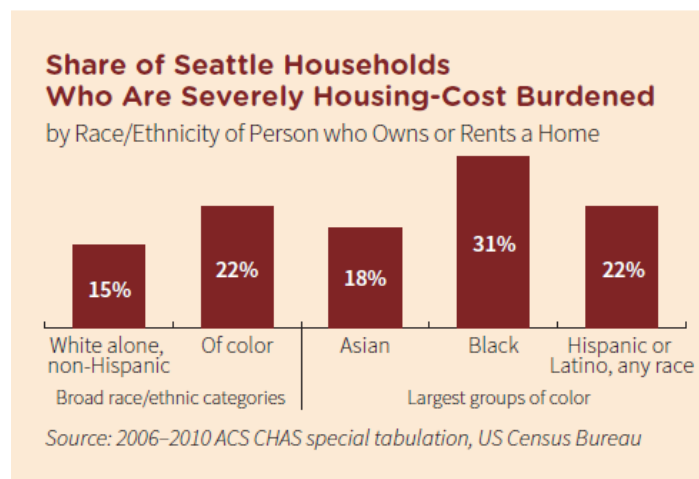
רציונל מרכזי לאספקת דיור מוזל הינו נטל עלות הדיור הכבד על תושבים עם הכנסה נמוכה. המסמך מציג קשר חזק בין הכנסות לבין חזקת דיור: רק 20% ממשקי הבית שחיים בבעלות מכניסים מתחת ל-80% מההכנסה החציונית באזור (להלן: AMI), ואילו רוב משקי הבית שגרים בשכירות מרוויחים מתחת ל-80% מה-AMI. ככלל, 38% ממשקי הבית בסיאטל מוציאים יותר מ-30% מהכנסתם על דיור – 21% בין 30 ל-50% מהכנסתם (מה שנחשב נטל עלות דיור גבוה), ו-17% יותר מ-50% מהכנסת (מה שנחשב נטל עלות דיור גבוה מאוד). 42% ממשקי הבית השוכרים דירה ו-33% ממשקי הבית המתגוררים בבעלות מוציאים למעלה מ-30% מהכנסתם על דיור.

בגרף למטה: נטל עלות דיור לפי הכנסת משק הבית: הנטל כבד וגדול יותר בקרב תושבים עם הכנסה נמוכה ונמוכה מאד



נטל עלות דיור גבוה מאד נפוץ יותר בקרב תושבים לא לבנים, מה שקשור, בין השאר, לדפוסים היסטוריים של בעלות על דיור.

בגרף למטה: אחוז ממשקי הבית בעיר שנטל עלות הדיור שלהם גבוה מאוד (=50% מהכנסת משק הבית ומעלה לדיור), לפי גזע/קבוצה אתנית.

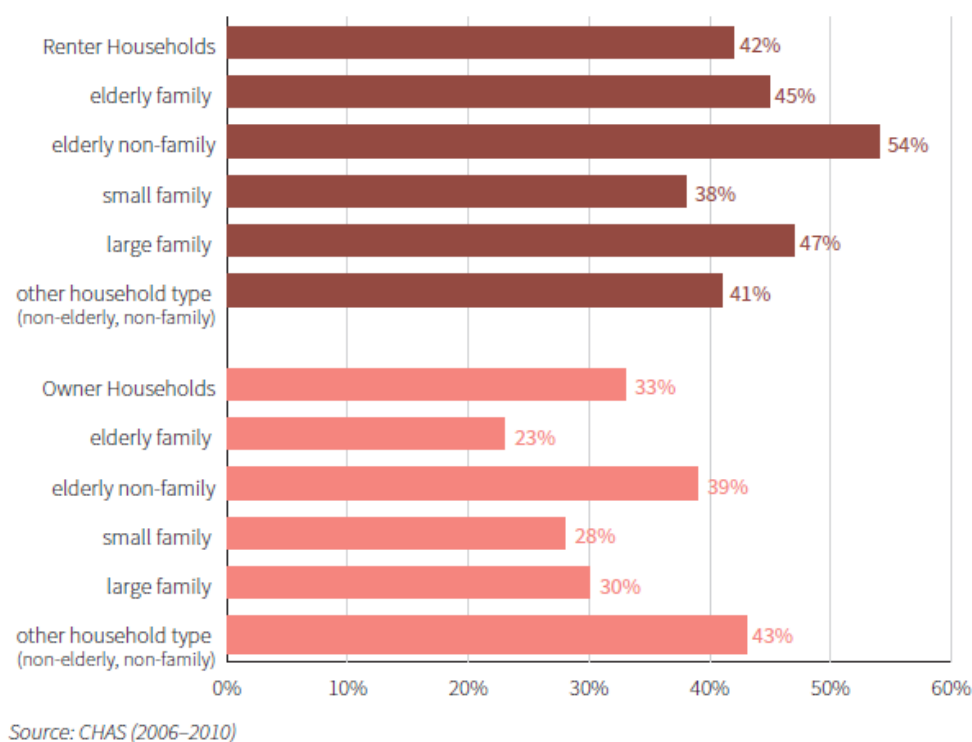


משקי בית של מבוגרים יחידים שחיים בשכירות (בעיקר נשים) ומשקי בית של משפחות גדולות (חמישה אנשים ומעלה) סובלים נטל עלות דיור גבוה במיוחד.

בגרף למטה: נטל עלות דיור לפי חזקה וסוג משק בית

Housing Appendix Figure A-10

Percentage share of cost-burdened households by household type, Seattle

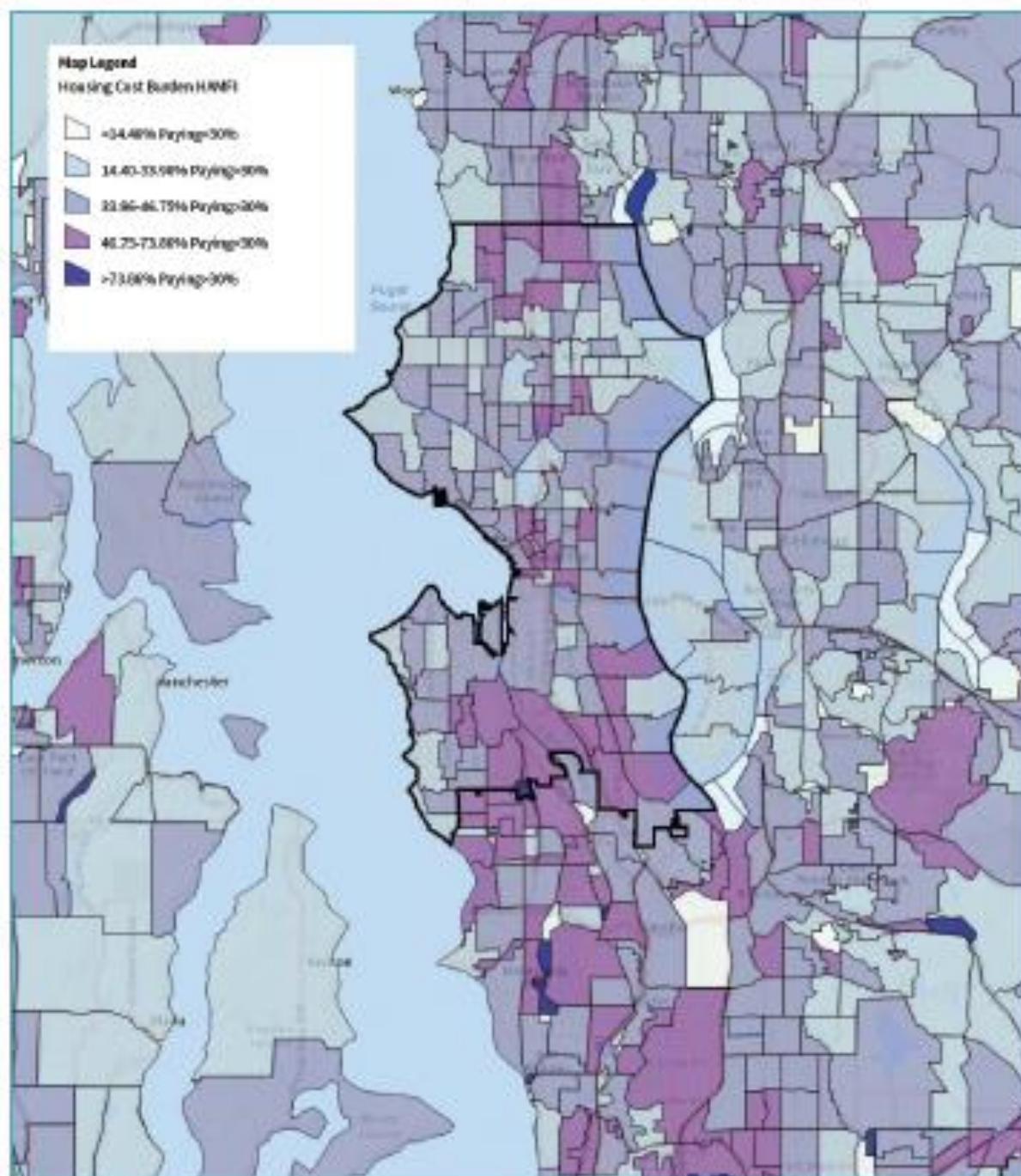


המסמך מצביע גם על נטל עלות הדיור בראייה שכונתית, כך שניתן לראות היכן בעיות ההשגות הקשות ביותר בעיר.

במפה למטה: אחוז משקי בית עם נטל עלות דיור של 30% ומעלה לפי שכונה

Housing Appendix Figure A-14

Share of Households with Housing Cost Burden

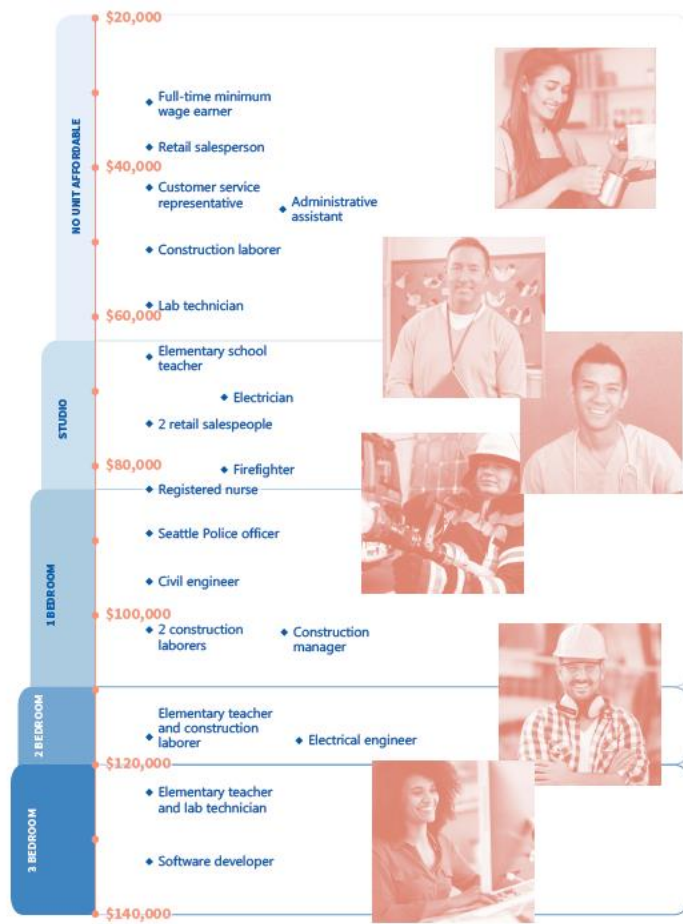


Source: CHAS (2007-2011)

העירייה מתייחסת לאפשרות של אנשים ממקצועות שונים להתגורר בעיר.

בתרשים למטה: מחירי שכירות במחירי השוק בהישג ידם של בעלי מקצועות שונים לפי מספר חדרים

FIGURE 3.3 Average Income by Occupation and Rental Housing Considered Affordable*



התכנית מציגה את השגות יחידות הדיור השונות בעיר לפי הכנסת משקי הבית. דירה בהישג יד מוגדרת כדירה שמשק הבית מוציא עליה עד 30% מהכנסתו.

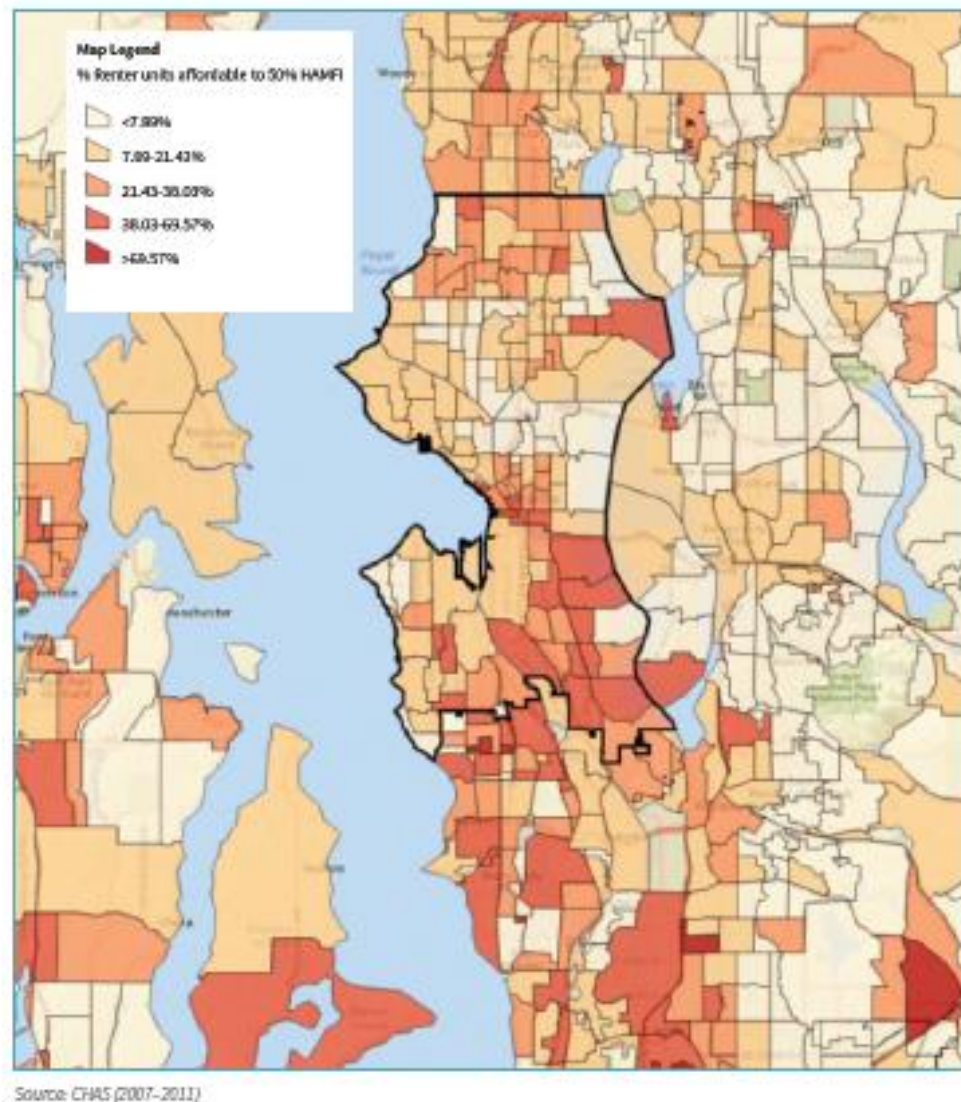
11% מהדירות בסיאטל בהישג ידם של משקי בית שמכניסים 30% ומטה מה-AMI

22% מהדירות בסיאטל בהישג ידם של משקי בית שמכניסים בין 30 ל-50% מה-AMI

42% מהדירות בסיאטל בהישג ידם של משקי בית שמכניסים בין 50 ל-80% מה-AMI

במפה למטה: אחוז דירות להשכרה מהשכונה בהישג ידם של משקי בית שמכניסים 50% מה-AMI. המפה כוללת דיור מוזל ודיור במחירי שוק.

Housing Appendix Figure A-30
Share of Rental Units Affordable at or Below 50 Percent of AMI



המסמך עורך הבחנה מרכזית בין דירות במחירי שוק שעונות על צוריהם של משקי בית עם הכנסה נמוכה-בינונית (NOAH) לבין דיור מוזל שמיועד למשקי בית עם הכנסה נמוכה יותר (RIRH). הנתונים שנאספו מראים כי רבות מהדירות במחירי שוק שנמצאות תאורטית בהישג ידם של משקי בית שמרוויחים בין 50% ל-80% מהחציון, מושכרות בפועל למשקי בית עם הכנסה גבוהה יותר – מה שמכונה down renting. תאורטית, ללא down renting, לתושבים ברמת הכנסה של בין 50% ל-80% מההכנסה החציונית לא היתה בעיית השגות בסיאטל בדירות במחירי השוק. המסמך מוצא כי בקרב משקי הבית שמכניסים למטה מ-50% מההכנסה החציונית, בעיית ההשגות לא היתה נפתרת גם ללא down renting. כלומר, כדי לאפשר למשקי בית ברמות הכנסה אלו לחיות בעיר עם נטל עלות דיור סביר, דרוש דיור מוזל.

בטבלה למטה: יחידות דיור בהישג יד הפנויות למשקי בית עם הכנסה נמוכה

Housing Appendix Figure A-32

Affordability and Availability of Rental Units at Specified Income Levels

		0-30% of AMI	0-50% of AMI (cumulative)	0-80% of AMI (cumulative)
A	Total renter households with household incomes at or below-income level	34,820	56,835	82,650
B	Occupied rental units that are affordable <i>and available</i> (i.e., units with rent affordable to households at the specified income level and occupied by renters at or below that income level)	11,025	30,050	69,685
C	Occupied rental units that are affordable, but <i>not available</i> (i.e., rental units with rents are affordable at or below the specified income level but occupied by households above that income level)	5,300	17,335	37,055
D	All occupied rental units that are affordable (i.e., occupied rental units that have rents affordable at the specified income level, ignoring income of current occupant household) (B+C)	16,325	47,385	106,740
E	Vacant for-rent units that are affordable <i>and available</i> at or below-income level	340	1,835	3,625
F	Total rental units that are affordable (i.e., total units—occupied or vacant—with rents affordable to households at specified income level) (D+E)	16,665	49,220	110,365
G	Total rental units that are affordable <i>and available</i> at or below-income level (B+E)	11,365	31,885	73,310
H	Nominal shortage or surplus of affordable rental units at or below-income level (A-F) when only considering affordability and not availability	Shortage: 18,155	Shortage: 7,615	Surplus: 27,715
I	Effective shortage or surplus of affordable <i>and available</i> rental units at or below-income level (A-G) when availability is considered	Shortage: 23,455	Shortage: 24,950	Shortage: 9,340
J	Affordable rental units per 100 renter households at or below-income level (F/A * 100)	48	87	134

לפי התחזית הדמוגרפית שנערכה, בהתבסס על גידול האוכלוסיה ושמירה על יחס זהה של הכנסה בקרב התושבים, הצורך עד 2035 הינו בין 27,500 ל-36,500 יחידות דיור חדשות בהישג ידם של משקי בית שמרוויחים עד 80% מה-AMI. נתון זה כולל 10,500 דירות RIRH לבעלי הכנסה נמוכה במיוחד (עד 30% מה-AMI).¹⁵ ההנחה היא שהעירייה צריכה לספק RIRH למשקי בית עם הכנסה נמוכה מאד ונמוכה בצורה קיצונית (0-30% ו-30-60% מה-AMI). ההנחה היא שהשוק ימשיך לספק דירות למרבית משקי בית המכניסים בין 60-80% מה-AMI.

קהל יעד, משך הזמן של הדיור המוזל, וקידומו במערכת התכנון

כפי שנכתב קודם לכן, כמעט כל משקי הבית המתגוררים בדיור מוזל בסיאטל מכניסים מתחת ל-60% מה-AMI. בהתאם לכך, גם הדירות המוזלות החדשות והמתוכננות מיועדות למשקי בית אלו. הדירות המוזלות הן בהישג ידם של משקי בית שמכניסים עד 60% מה-AMI – \$46,500 ליחיד ו-\$66,400

¹⁵ הצגה מפורטת של הפרוגרמה מופיעה בחלק הבא של המסמך.

למשפחה של 4 אנשים. בפועל, קהל היעד של חלק מהפרויקטים הוא משקי בית שמרוויחים 0-30% מה-AMI וחלק הוא משקי בית שמרוויחים עד 50-60% מה-AMI. העדיפות באכלוס היא לדרי רחוב לשעבר, מבוגרים, בעלי מוגבלות, עובדים בשכר נמוך, ובשנים האחרונות, יותר ויותר לתושבי השכונה בה נבנה הדיור המוזל ונמצאים בסכנת דחיקה.

הדיור המוזל הנבנה בעיר נשמר בדיור מוזל ל-50 שנים לפחות. במסמך נכתב כי תהליך רכישת הקרקע, הרישוי והבנייה של מיזמים לדיור מוזל דומים לקידום שני מיזמי דיור בכלל, ונע בין 18 ל-36 חודשים.¹⁶ מיזמים הכוללים דיור מוזל לרוב כוללים שימושים ציבוריים בקומת הקרקע. דוגמא לשימושים ציבוריים שנכללו בפרויקטים משנת 2019: מתנ"ס, גן ילדים לקהילה המוסלמית, מרכז קהילתי ובריאותי לקהילה הלהט"בית, קופת חולים, בית קפה, חדר ישיבות ומתנ"ס לקהילה האתיופית, מרכז תמיכה ל-supportive housing, מרכז לקשישים, ומרכז מזון קהילתי.

תכניות לדיור מוזל

בסיאטל ישנן שלוש תכניות עיקריות לבניית דיור מוזל בעיר –

1. Incentive zoning (IZ) – תוספת המוסיפה זכויות (רח"ק) מעבר לרח"ק בסיסי, בתמורה לבניית RIRH או לתשלום חלף דיור מוזל (שמשמש לבנייה/רכישה בפרויקט אחר). במקרה של תשלום חלף, הדיור המוזל יכול להיבנות באותה שכונה, או בשכונה עם נגישות לתחבורה ציבורית מהירה (בעיקר רק"ל) לאזורי תעסוקה בלבד. לרוב, תכנית זו כוללת דיור מוזל בהיקף של 7-10% מכלל יחידות הדיור בפרויקט. מאז התחלת תכנית זו ב-2010, נבנו באמצעותה 115 דירות RIRH ב-21 פרויקטים, ומאז 2001 התקבלו 52.9 מיליון דולר בתשלומי חלף של יזמים. בשנים האחרונות, רוב היזמים מעדיפים לשלם את כספי החלף מאשר לכלול את יחידות הדיור. משרד הדיור של סיאטל מקבל את כספי החלף, ותומך באמצעותם בפרויקטים הכוללים RIRH של יזמים שלא למטרות רווח, יזמים למטרות רווח, וסוכנויות דיור ציבורי.

2. Mandatory Housing Affordability (MHA) – העברת כספים דרך תכנית זו תמכה ב-2019 ב-844 דירות RIRH. התכנית הזו מחליפה בהדרגה את ה-Incentive Zoning. בשנת 2019, התכנית הורחבה לאזורים נוספים עם נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ולמקומות עבודה, וכך הוסיפה למלאי הדיור העירוני סך של 72,000 יחידות דיור. מתוכן, 6,000 דירות מוזלות צפויות להתאכלס ב-10 השנים הבאות.

3. Multifamily Tax Exemption (MFTE) – מדובר בפטור מארנונה לבניינים להשכרה.¹⁷ הפטור מארנונה תקף ל-12 שנים לבניינים חדשים להשכרה. כדי להיכלל בתכנית ולקבל את

¹⁶ "The entitlement and permitting process and construction timeline is similar to any multifamily residential development, running roughly 18 to 36 or more months from start to finish depending on the scale and complexity of the project."

¹⁷ כיום, כמעט כל הדירות הנבנות בסיאטל נבנות כדיור להשכרה (multifamily).

הפטור, הדרישה היא לכך ש-25%-20 מהדירות בפרויקט יהיו RIRH לאורך אותן 12 שנים. התכנית וולונטרית, וכרגע כ-40% מהפרויקטים הזכאים בוחרים להשתתף בה. ב-2014 נבנו במסגרת תכנית זו 485 דירות RIRH ב-29 פרויקטים, עם צפי ל-2,346 דירות RIRH עד 2018. ב-2019 אושרו דרך התכנית 578 דירות מוזלות חדשות. העלות השנתית ל-2019 של התכנית היא 14 מיליון דולר (בהעדר הכנסה מארנונה).

לצד תכניות אלו, העירייה מפתחת מספר קטן של פרויקטים על קרקע בבעלות עירונית, לצורך בניית דיור מוזל למכירה, דיור ציבורי, ודיור מעורב הכנסה.

ישנן שתי תכניות עירוניות נוספות הנוגעות לשיפוץ של דירות קיימות:

1. רטרופיט אנרגטי, בריאותי ובטיחותי ליחידות דיור של בעלי הכנסה נמוכה: בין 6,000 ל-12,000 דולר ליחידת דיור, במימון עירוני, מדינתי ופרדלי.¹⁸ בשנת 2014, התכנית תמכה בשיפוץ של 499 יחידות דיור (191 צמודי קרקע ו-308 דירות). אם יחידת הדיור המיועדת לרטרופיט היא דירה להשכרה, ישנה דרישה עירונית לשמירה על השגות הדיור לשלוש שנים לפחות כתנאי לקבלת המענק. תכנית זו תמכה ברטרופיט של 16,345 יחידות דיור מאז 2000.

2. הלוואה לשיפוץ דירה/בית למשקי בית עם הכנסה נמוכה – ההלוואה בתנאים הנעים בין 0% ל-3% ריבית, עד 24,000 דולר, לעד 20 שנים. הרעיון הוא להתמקד בדירות ובבתים הסובלים סכנה בטיחותית או בריאותית, בשיפורים אנרגטיים, ובחידוש שכונות. עד כה ניתנו כ-2900 הלוואות סך הכל במסגרת התכנית. קבלת ההלוואה מוגבלת למשקי בית המכניסים עד 80% מה-AMI.

צעד נוסף המקודם בשנים האחרונות העוסק במלאי הקיים הינו הסרת חסמי מיסוי, רגולציה ורישוי כדי לעודד הוספת דיוריות (Accessory Dwelling Units) בבתים פרטיים, כדי לאפשר השלמת הכנסה למשקי בית ואפשרויות דיור גמישות.

המיקום בעיר של מיזמי דיור מוזל

התכנית העירונית מדגישה את העובדה שיש למקם את מיזמי הדיור המוזל באזורים עם נגישות טובה לתחבורה ציבורית, בשכונות עם גישה להזדמנויות חברתיות וכלכליות (מוביליות חברתית גבוהה)¹⁹,

¹⁸ מבחינת היקף וחלוקת התמיכה, בשנת 2014 המענקים הכוללים הסתכמו ב-3.3 מיליון דולר, מתוכם 1.2 מיליון במימון עירוני, 0.2 במימון המדינה, ו-1.9 מיליון במימון פרדלי.

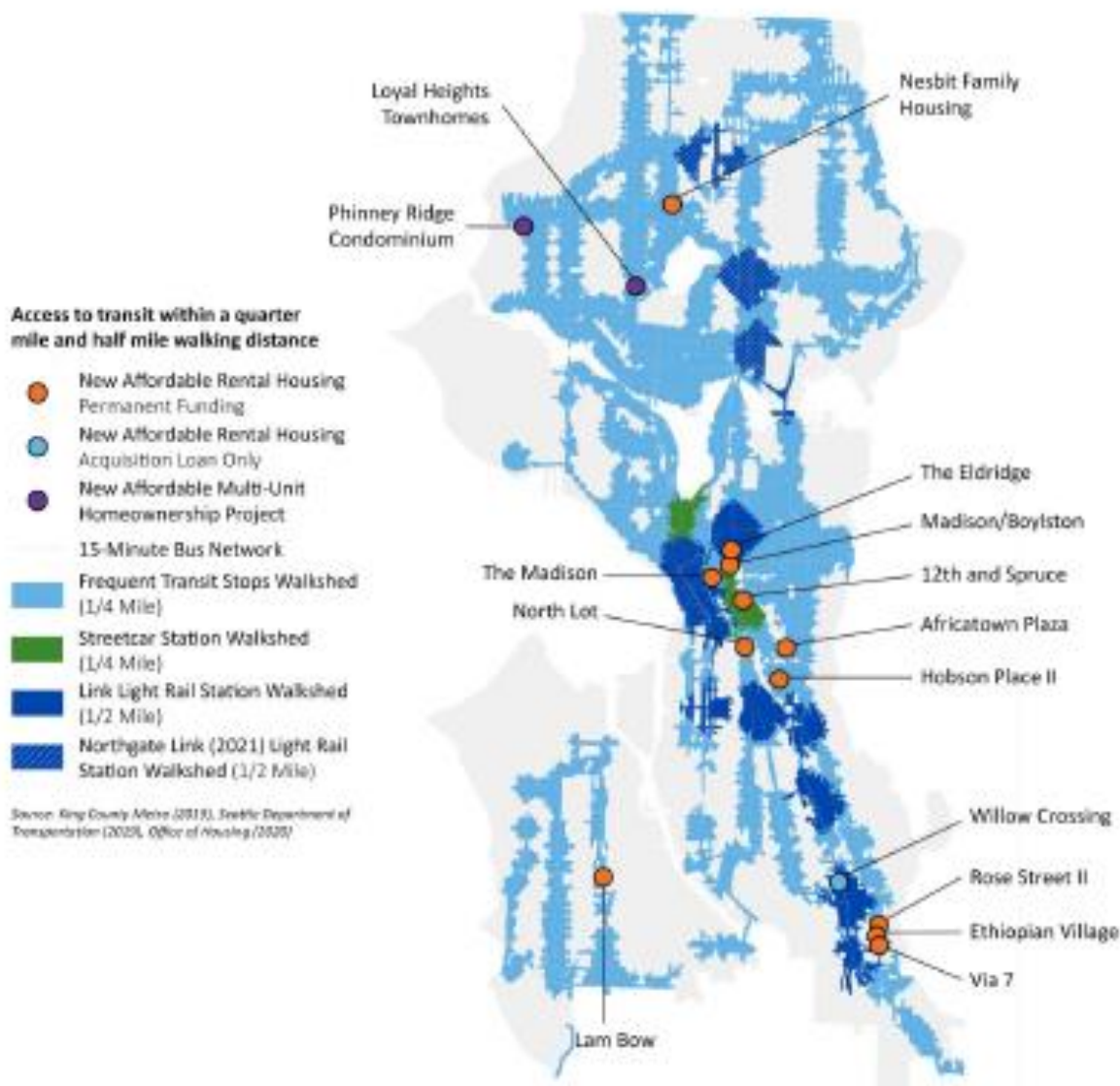
¹⁹ מדד הגישה להזדמנויות מורכב ממספר משתנים המודדים נגישות של אוכלוסיות מודרות במגוון היבטים חברתיים, כלכליים, ופיזיים. מדד הגישה להזדמנויות כולל מדדים הקשורים באיכות החינוך, הזדמנויות כלכליות, תחבורה ציבורית, שירותים לתושב, ובריאות.

ובשכונות בהן קיימת סכנה גבוהה לדחיקה התושבים הקיימים. ראו את המפות בעמודים הבאים המצליבות בין משתנים אלו לבין מיקומם של פרויקטים חדשים הכוללים דיור מוזל.

במפה למטה: מיקום מיזמי דיור מוזל ואזורים עם נגישות טובה לתחבורה ציבורית.

Map E: Access to Frequent Transit Service

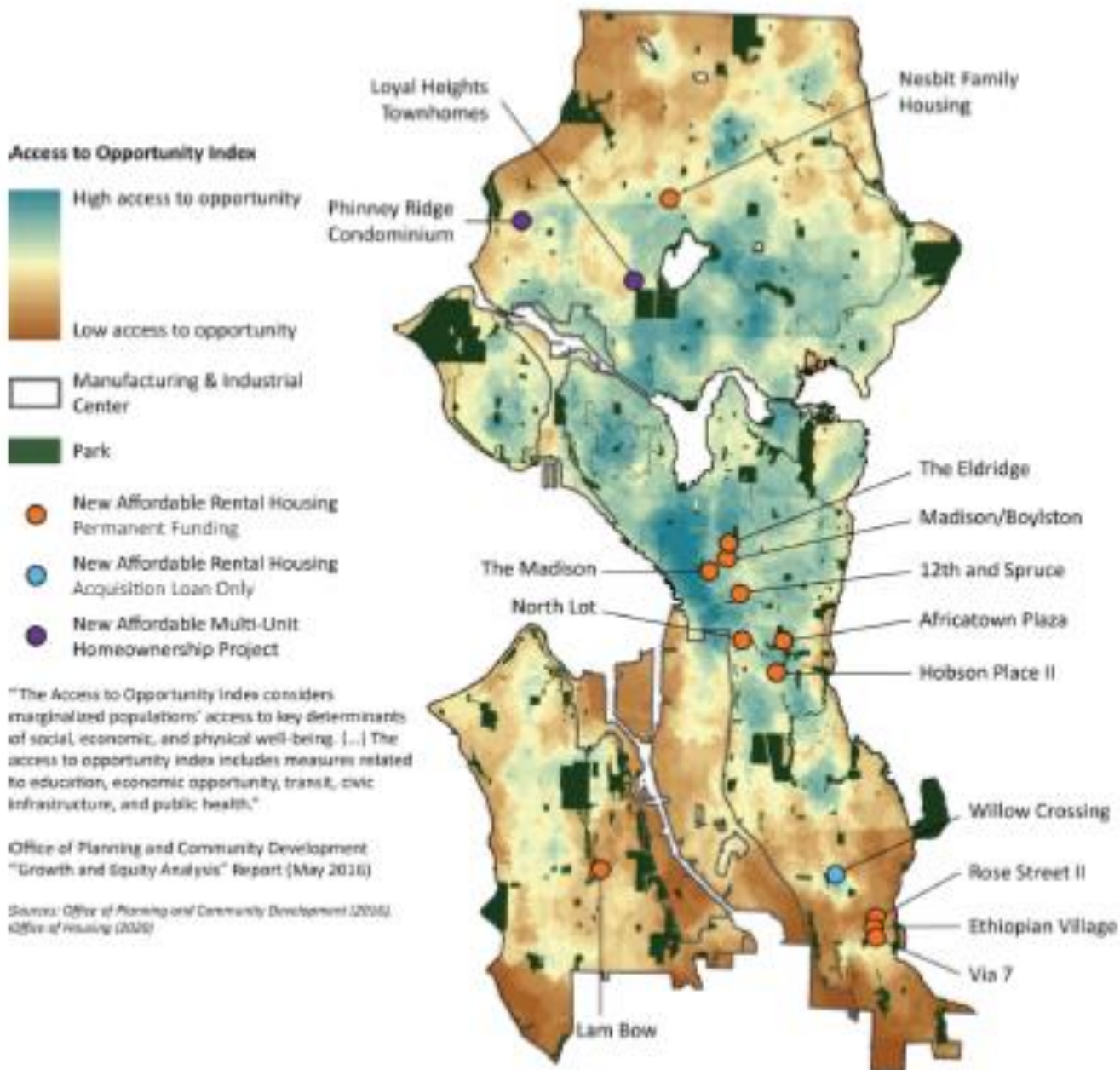
Access to transit is a priority for all OH investments, as transportation costs are second only to housing costs for most low-income households and many low-income households do not own a car. In particular, OH prioritizes locations near high capacity transit and light rail station areas, both existing and planned.



במפה למטה: מיקום מיזמי דיור מוזל ואזורים עם גישה מרובה להזדמנויות כלכליות וחברתיות (מובילות גבוהה)

Map F: Access to Opportunity Index

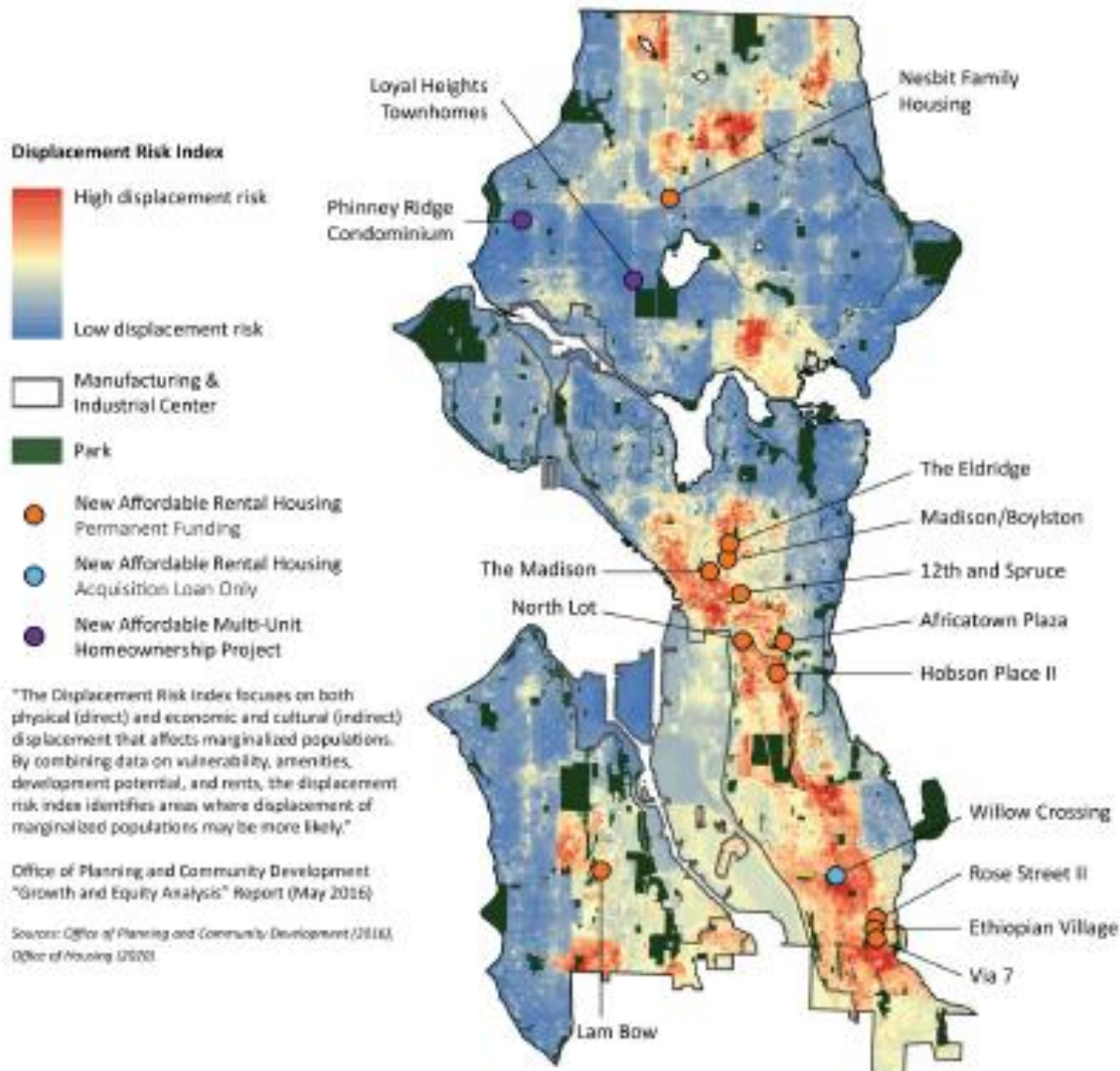
OH prioritizes investments in locations that afford low-income residents the greatest access to opportunities such as jobs, quality education, parks and open space, and services.



במפה למטה: מיקום מיזמי דיור מוזל ואזורים עם סכנת דחיקה גבוהה

Map G: Displacement Risk Index

OH prioritizes locations that support community development investments in low-income communities, including neighborhoods where marginalized groups have historic roots or access to culturally-relevant business and services, and locations where low-income residents have a high risk of displacement.



דיוור מוזל ב-2019 ובשנים הקרובות

המסמך המעודכן ביותר העוסק באופן מפורט בדיוור מוזל, דוח ההשקעות לשנת 2019, מציג את סך ההשקעות העירוניות ואת כמות הדירות המוזלות הנמצאות בתכנון, בבנייה ובאכלוס. ב-2019, העירייה השקיעה כ-107 מיליון דולר ביצירת 1,731 יחידות דיור מוזלות (RIRH) חדשות להשכרה. 1,731 יחידות הדיור החדשות הן ב-12 פרויקטים שונים (ממוצע של כ-145 דירות מוזלות לפרויקט). בין 2018 ל-2022 צפויה השלמה של כ-6,700 יחידות דיור מוזלות במימון עירוני (כ-1,350 בשנה). מתוך 6,700 יחידות הדיור, 150 יהיו למכירה והיתר להשכרה.

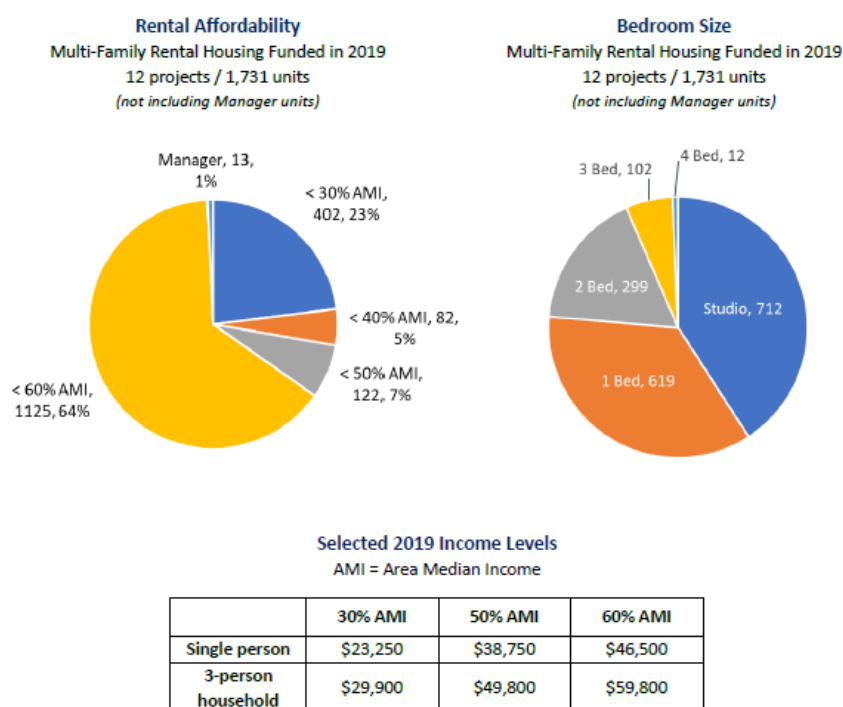
תמונת מצב קיים ב-2019 של דירות במימון עירוני, באחריות משרד הדיור של סיאטל (office of Housing):

ג. 785 דירות RIRH שבנייתן הושלמה ב-2019

ד. 1600 דירות RIRH נמצאות בבנייה ויאולסו ב-2020 וב-2021

ה. 890 דירות RIRH בשלבי פיתוח – גיוס הכסף על ידי היזם ותהליך הרישוי – והצפי לאכלוסן הוא ב-2022

בתרשימים למטה: הפרויקטים שאושרו ב-2019 לפי מספר חדרים ורמות הכנסה של קהלי היעד



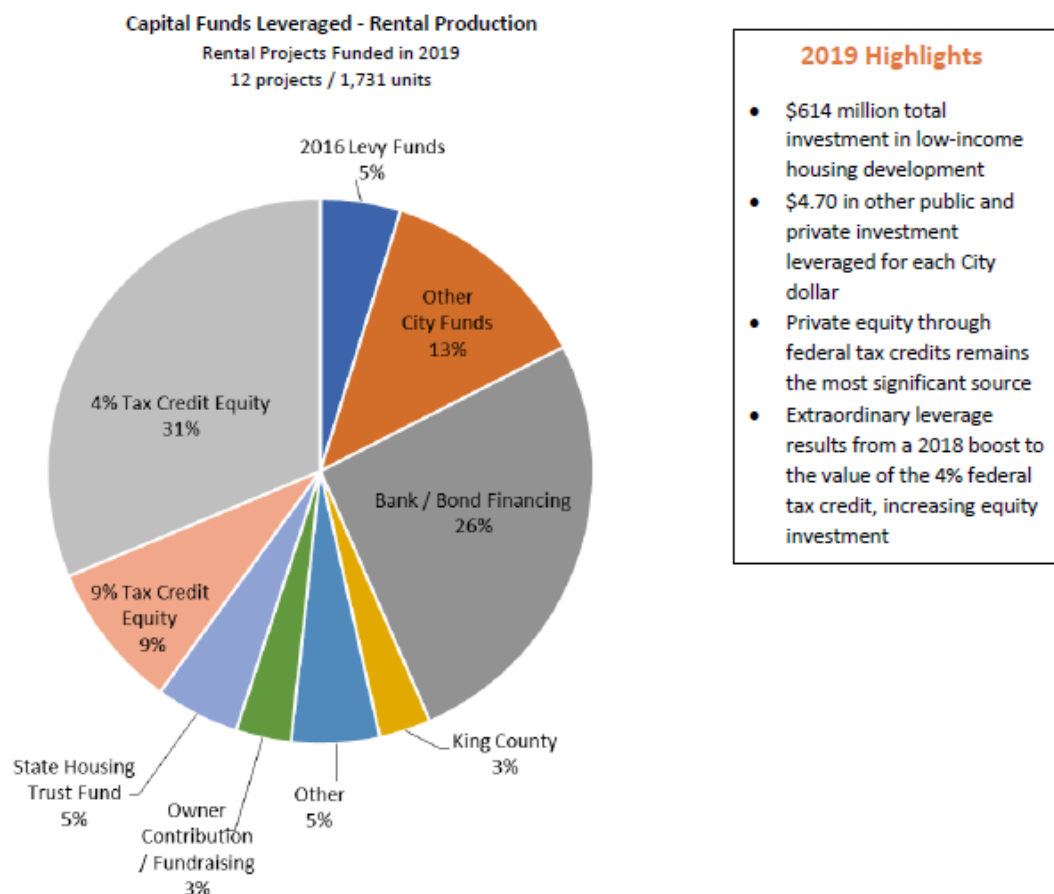
מימון דיור מוזל

107 מיליון דולר הושקעו בדיור מוזל מכספים עירוניים ב-2019. אלו המקורות התקציביים העירוניים:

- כ-29 מיליון מה-voter approved housing levy – כל מספר שנים, תושבי סיאטל מצביעים על תוספת לארנונה שמיועדת לבניית דיור מוזל. ההצבעה האחרונה התרחשה ב-2016, ובמסגרתה התושבים הצביעו על תוספת ארנונה של 290 מיליון דולר ל-7 שנים. זאת לאור הצטמצמות המשאבים המוקצים לדיור מוזל מטעם השלטון הפדרלי.
- כ-11 מיליון מחלף דב"י מיזמים מפרויקט ה-IZ
- כ-12 מיליון מתשלומים של יזמים במסגרת פרויקט ה-MHA
- כ-12 מיליון ממכירת נדל"ן בבעלות עירונית
- כ-13 מיליון ממס קנייה עירוני (sales tax)
- כ-28 מיליון ממס נדל"ן (REET) real estate excise tax
- כ-2 מיליון ממענקים פדרליים

כמו כן, מיסוי על אובר וליפט אמור להניב 52 מיליון דולר ב-5 שנים הבאות לצורך מימון דיור מוזל. ב-2019, 614 מיליון דולר הושקעו ככלל בדיור מוזל להשכרה בסיאטל (יחס מינוף של 4.7 דולר על כל דולר עירוני) – רוב הכסף הנוסף בא מ-private activity bonds ומ-LIHTC.

בגרף למטה: חלוקת ההשקעה בדיור מוזל בסיאטל - 2019



ג. נתונים ופרוגרמה: כמות יחידות דיור, יעדים לשנת 2035 וקיבולת

תכנונית לפי שימושים ואזורים בעיר

בכל סיאטל, היו בסוף 2015 336,188 יחידות דיור. יעד תוספת יחידות דיור שהוגדר לשנת 2035 הינו תוספת 'נטו' של 70,000 יחידות דיור (נטו=בניכוי דירות שיהרסו/יומרו לשימושים אחרים). תכנית המתאר פורטת את יעדי הדיור לאזורים ולתת אזורים בעיר. יצוין כי התכנית יוצרת במכון פער של יותר מפי 3 בין הקיבולת התכנונית של העיר (כ-223,000 יחידות דיור) ליעד לעוד 20 שנים (כ-70,000 יח"ד). התכנית מחלקת את הקיבולת התכנונית ליחידות דיור לפי ייעודים בתכנית המתאר:

60% מהקיבולת למגורים – באזורים מעורבי שימושים (עם מסחר ושימושים נוספים, בעיקר).

15% מהקיבולת למגורים – באזורי מע"ר (downtown)

20% מהקיבולת למגורים - באזורים שמאפשרים בניית דירות להשכרה (multifamily)

5% מהקיבולת למגורים - באזורים לצמודי קרקע

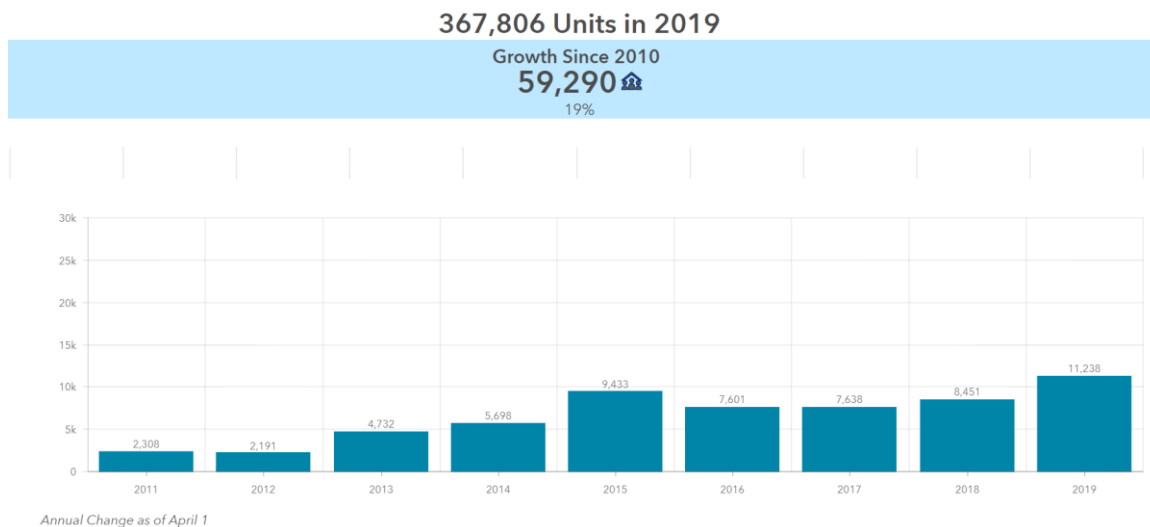
	Residential Development Capacity (Housing Units)	Share of Total Residential Development Capacity
TOTAL	223,713	100%
By Future Land Use Designation:		
Single-Family	10,959	5%
Multifamily	46,803	21%
Commercial/Mixed-Use	132,439	59%
Downtown	33,512	15%
Major Institution	N/A	N/A
City-Owned Open Space	0	0%

בפועל, נראה שקצב הבנייה בסיאטל גבוה בהרבה מהיעד שהציבה לעצמה העירייה. מ-2005 עד 2015 התווספו לעיר 50,000 יחידות דיור חדשות (כ-5,000 יחידות דיור בשנה). נתון זה כולל את הירידה המשמעותית בשנים שלאחר המשבר הכלכלי של 2008.

Year	Units Built	Units Demolished	Net New Units
2005	3,669	(551)	3,118
2006	3,456	(575)	2,881
2007	4,531	(882)	3,649
2008	4,937	(985)	3,952
2009	7,334	(341)	6,993
2010	3,943	(309)	3,634
2011	2,305	(169)	2,136
2012	3,252	(577)	2,675
2013	6,621	(337)	6,284
2014	8,308	(760)	7,548
2015	7,587	(590)	6,997

מאז פרסום תכנית המתאר, קצב הבנייה בעיר אף התגבר, ונע בין 7,600 ל-11,000 יחידות דיור חדשות בשנה.

בגרף למטה: יחידות דיור חדשות בסיאטל מ-2011 עד 2019 (לקוח מה-GIS העירוני²⁰)



הפרוגרמה לדיור מוזל – צורכי דיור לפי הכנסת משקי בית

התכנית ממפה את רמות ההכנסה של משקי הבית הנוכחיים בעיר:

26% ממשקי הבית בסיאטל מכניסים עד 50% מה-AMI²¹

40% ממשקי הבית בסיאטל מכניסים עד 80% מה-AMI

18% ממשקי הבית בסיאטל מכניסים בין 80 ל-120% מה-AMI

42% ממשקי הבית בסיאטל מכניסים למעלה מ-120% מה-AMI

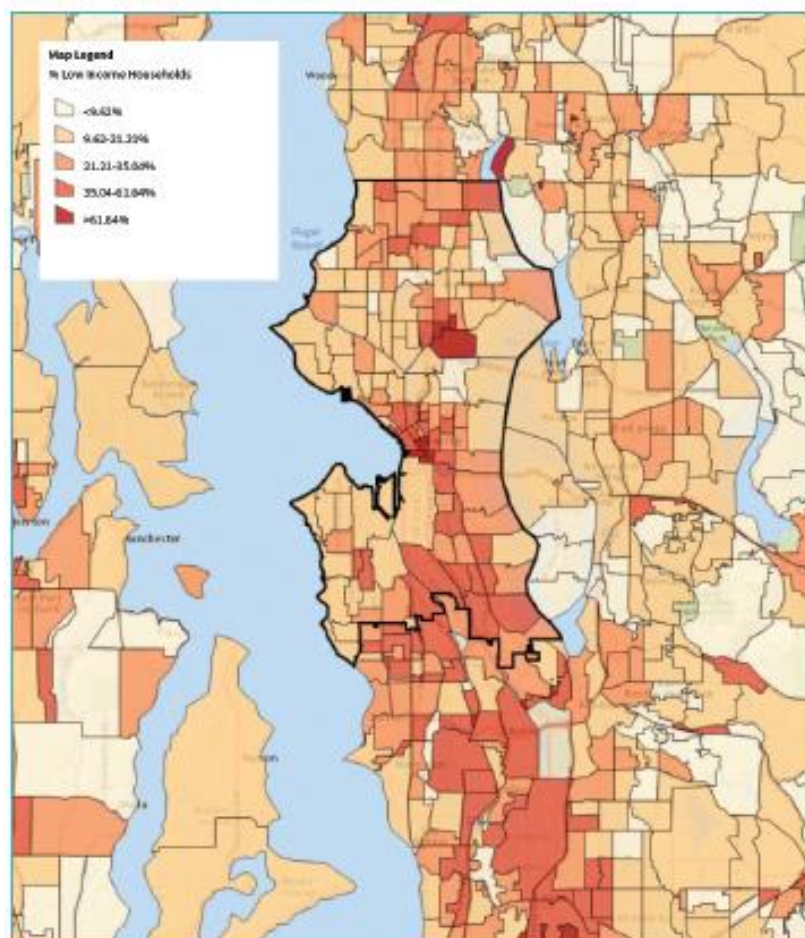
בנוסף, התכנית מציגה את ריכוזי העוני בעיר.

במפה למטה: אחוז משקי הבית מכלל השכונה עם הכנסה נמוכה

²⁰<http://seattlecitygis.maps.arcgis.com/apps/opsdashboard/index.html#/846486cdbad44b5f8349dfc8ffa1dac5>

²¹ זו ההגדרה המקובלת לעוני במרבית המדינות העשירות.

Housing Appendix Figure A-12
Share of Households with Income at or Below 50 Percent of AMI



Source: CHAS (2007-2011)

התחזית העירונית לצורך ב-70,000 יחידות דיור חדשות עד 2035, בשילוב הנחה לפיה מבנה ההכנסות של משקי הבית ישאר כשהיה מוביל לנתונים הבאים:

כ-10,500 (15%) ממשקי הבית החדשים יכניסו עד 30% מה-AMI

כ-7,500 (11%) ממשקי הבית החדשים יכניסו בין 30 ל-50% מה-AMI

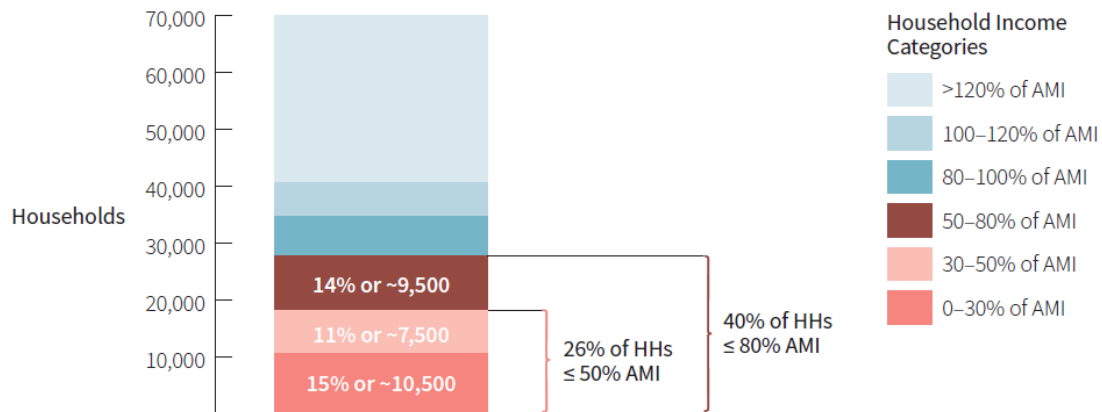
כ-9,500 (14%) ממשקי הבית החדשים יכניסו בין 50 ל-80% מה-AMI

סך הכל, מדובר כ-27,500 משקי בית חדשים (40% מכלל משקי הבית החדשים) עד 2035 שצפויים להיות עם הכנסה של עד 80% מה-AMI.

בגרף למטה: צפי תוספת דיור לשנת היעד לפי רמות הכנסה של משקי הבית

Housing Appendix Figure A-33

Estimated Household Growth by Income Level



בהמשך לדיון בנושא דיור זול במחירי השוק (NOAH) בשילוב השכרה של דירות זולות על ידי משקי בית עם הכנסות גבוהות יותר (down renting), הדוח מונה קשת אפשרויות לגבי דיור עבור קבוצות ההכנסה בין 30 ל-50% מה-AMI ו-50-80% מה-AMI. אפשרות אחת היא שכל המלאי עד ל-80% יסופק באמצעות דירות מוזלות (RIRH). אפשרות שנייה היא חלק מהמלאי עד ל-80% יסופק על ידי RIRH וחלק על ידי דירות בהישג יד במחירי שוק (NOAH). אם האפשרות השנייה תתממש, צריך לקחת בחשבון את השגות הדירות ואת פניותן (availability) לאור קיומו של down renting. המסמך משתמש ביחס של 1.5 דירות בהישג יד במחירי שוק = דירה אחת בהישג יד הפנויה למשקי בית עם הכנסות נמוכות (השאר 'נתפסות' על ידי בעלי הכנסה גבוהה יותר).

בתרגום למספרים, אלו ההערכות התכנית לגבי צורך ביחידות דיור למשקי בית ברמות ההכנסה הנמוכות:

הכנסה של עד 30% AMI – כל הדירות החדשות הדרושות יהיו RIRH – 10,500 דירות חדשות.

בין 30 ל-50% AMI – דרושות 7,500 דירות RIRH או 11,500 דירות בהישג יד במחירי שוק (או תמהיל של שתי האפשרויות).

בין 50 ל-80% AMI – דרושות 9,500 דירות RIRH או 14,500 דירות בהישג יד במחירי שוק (או תמהיל של שתי האפשרויות).

סך הכל, הצורך העתידי הוא בין 27,500 דירות RIRH לבין 10,500 דירות RIRH בנוסף ל-26,000 דירות במחיר שוק שיהיו בהישג ידן של אוכלוסיות ברמות הכנסה אלו. המסמך מבהיר שזהו רק צורך עתידי, ללא מענה על חוסרים קיימים (backlog).

מחירי שכירות בסיאטל

בטבלה למטה: מחירי שכירות לדירת שני חדרים (הסוג הנפוץ בעיר) – עלייה במחירים ובגודל הדירות

Housing Appendix Figure A-22

Seattle Average Rent per Unit and per Net Rentable Square Foot
(1-Bedroom Apartment Units)

Year	Average Rent per 1-BR Unit	Average Rent per NRSF
2005	\$1,045	\$1.55
2006	\$1,047	\$1.54
2007	\$1,147	\$1.65
2008	\$1,148	\$1.66
2009	\$1,130	\$1.65
2010	\$1,135	\$1.62
2011	\$1,160	\$1.64
2012	\$1,206	\$1.70
2013	\$1,302	\$1.83
2014	\$1,412	\$1.97

בטבלה למטה: מחירי השכירות לכל גדלי הדירות בסיאטל

Average Market Rents by Unit Type and Market Area

D+S Market Area	All Units	Studio	1-BR	2-BR/1-B	2-BR/2-B	3-BR/3-B
SEATTLE (city as a whole)	\$1,488	\$1,169	\$1,412	\$1,605	\$2,156	\$2,411

שיעור הדירות הריקות בעיר – במרבית חלקי העיר השיעור הוא מתחת ל-5%. המסמך מציין כי שיעור דירות ריקות (Vacancy) של 5% נחשב לאחוז יציב שמעיד על איזון בין היצע וביקוש.

בטבלה למטה: דוגמא לפילטרינג לפי גיל הבניין – דמי שכירות וגיל הבניין. דמי השכירות יורדים עם העלייה בגיל הבניין.

Average Rent per Unit by Age of Housing

Age of Housing (Decade in Which Built)	Average Rent
2010 and later	\$1,822
2000–2009	\$1,731
1990–1999	\$1,550
1980–1989	\$1,230
1970–1979	\$1,083
1960–1969	\$1,117
1940–1959	\$1,174
1920–1939	\$1,137
1900–1919	\$1,060

וינה, אוסטריה

וינה היא בירת אוסטריה והמרכז הכלכלי והתרבותי שלה, וגרים בה כ-1.9 מיליון אנשים. וינה מהווה דוגמא יוצאת דופן בקנה מידה עולמי למדיניות דיור חברתית. לעיר מסורת רבת שנים של בניית דיור בבעלות עירונית, ובכלל מעורבות עירונית עמוקה במערכת הדיור, שנועדה להבטיח דיור בהישג יד לקשת אוכלוסיה רחבה. מספר עצום של כ-60% ממשקי הבית מתגוררים בדיור מוזל עם מעורבות ציבורית – דיור מסובסד, דיור בבעלות ארגונים ללא מטרות רווח, או דיור בבעלות עירונית. כ-75% ממשקי הבית בווינה מתגוררים בשכירות. על דירות אלו מושתתת רגולציה שמסדירה את היחסים בין המשכיר לשוכר ומגבילה את עליית המחירים המותרת. בהתאם לחלקו העצום ממלאי הדיור, מרבית הדיור המוזל בווינה מיועד למגוון תושבים, ולא רק לאלו הנזקקים ביותר.

וינה ממשיכה לבנות כמות גדולה מאוד של דיור מוזל – כ-70% מכלל התחלות הבנייה בעיר – ולצמוח בקצב מהיר (כ-3% בשנה) ביחס לשאר אוסטריה (כ-1% בשנה). וינה הגדילה בשנים האחרונות את יעדי הדיור השנתיים שלה – גם לדיור במחירי שוק וגם לדיור מוזל – כדי לענות על חלק מהביקוש הגובר למגורים בה. בין השאר, העירייה מקדישה מאמצים משמעותיים לקלוט את אוכלוסיית הפליטים הגדולה שעברה להתגורר בעיר בשנים האחרונות. תושבים אלו זכאים לדיור מוזל ולסיוע עירוני.

מעניין לציין כי חלק גדול מתקציב הדיור העירוני, שנועד לתמוך בבניית דיור מוזל ובסיוע בשכר דירה למשקי בית נזקקים, מועבר לעירייה מהממשלה המרכזית. בנוסף, תקציב הדיור העירוני (כולל הסכום המועבר מהממשלה) אינו יוצא דופן ביחס לערים האחרות שנבחנו, על אף היקף הדיור המוזל המרשים של העיר.

מסמכי הדיור שנסקרו הם מסמכים באנגלית שמפורסמים על ידי מחלקת הדיור של עיריית וינה. הם מכילים מידע מועט על מדיניות הדיור העירונית ביחס למסמכים מהערים האחרות שנסקרו.

א. חזון ונושאים עיקריים במדיניות הדיור

החזון הוינאי: דיור בהישג יד לכל, ושמירה על מודל הדיור הייחודי של וינה. אלו הם ראשי הפרקים לדוחות הדיור של עיריית וינה משלושת השנים האחרונות:

1. קידום בניית דיור – נושא הכולל בניית דיור במחירי שוק ובניית דיור חברתי (הכוונה לדיור מוזל, הכולל שתי קטגוריות – דיור בבעלות עירונית ודיור בבעלות ארגונים ללא מטרות רווח), תחרויות יזמים על קרקע עירונית, שיקום בניינים ישנים, חיזוק שכונות מגורים, ופיתוח ערים חכמות ומקיימות.
2. מחקר ופיתוח – פיתוח והפצת מודל הדיור החברתי של וינה.
3. ניהול ופיקוח – מידע על חברת הדיור העירונית, כולל ייעוץ למשקי בית וטיפול קהילתי בקרב הדיירים.

ב. דיור מוזל (חברתי) בווינה: כמות, תכניות ומקורות מימון

רציונל, מלאי הדיור המוזל ובנייה חדשה של דיור מוזל

אחוז הדיור המוזל בווינה מכלל מלאי הדיור הוא מהגבוהים בעולם. לעיר היסטוריה ארוכה של בנייה ומימון של דיור מוזל. מסמכי הדיור העירוניים מדגישים את ההכרה הרחבה בזכות לדיור בווינה, ובצורך בהתערבות מעמיקה מצד הממשלה והעירייה כדי להבטיח השגות למגוון קבוצות בעיר. כ-200,000 מהדירות בווינה הן דירות מוזלות בבעלות ארגוני דיור ללא מטרות רווח, ועוד 220,000 דירות הן בבעלות עירונית – סך הכל 420,000 דירות מוזלות, או 45% ממלאי הדיור של וינה. דירות אלו מוגדרות כדיור חברתי קבוע (Permanently Socially Bounded). בנוסף לכך, 15% ממלאי הדיור בווינה הינו דיור פרטי (חלקו בבעלות וחלקו בשכירות) שקיבל סובסידיה ציבורית כלשהי, ולכן יש בו הטבות דיור מוזל זמני (Temporary Socially Bounded): למשל, דיור להשכרה של יזם פרטי שקיבל סובסידיה ציבורית, או דירות למכירה שקיבלו סובסידיה ציבורית. כך שסך הכל 60% ממשקי הבית בווינה גרים בדיור מסובסד, ו-45% ממלאי הדיור הוא 'חברתי' (בבעלות ארגוני דיור ללא מטרות רווח או בבעלות עירונית).

מבחינת היצע דיור חדש, בווינה ממשיכה להיבנות ולהתחדש כמות משמעותית של דירות מוזלות בכל שנה. בעיר נבנות כ-7,000-6,000 דירות מסובסדות בשנה, ומשופצות כ-12,000 דירות (עירוניות ובשוק הפרטי) בשנה. גם דיור מוזל בבעלות עירונית ממשיך להיבנות – ישנו יעד עירוני לתוספת של 4,000 דירות בבעלות עירונית ל-5 שנים (2015-2020).

קהל יעד ותנאי שכירות בדיור המוזל

בדיור בבעלות עירונית, שכר הדירה הינו 7.5 יורו למ"ר, ללא פקדונות. זאת לעומת מחירים ממוצעים בשוק של 12 עד 18 יורו למ"ר. מדובר בדירות למגוון אוכלוסיות, הנעות בגודלן בין 35 מ"ר ל-100 מ"ר. בשנים האחרונות, מושם דגש על יצירת דיור מוזל שמתאים למשפחות חד הוריות –ברמה האדריכלית (גודל ועיצוב הדירות) ובסוג השירותים הזמינים ליד הבית.

בכל צורות הדיור החברתי בווינה, נהוגים חוזי שכירות לא מוגבלים (open ended), כלומר, כאלו שהדיירים יכול להישאר בהם ככל שירצו, מתוך רצון להבטיח יציבות בדיור גם למי שלא יכול לקנות דירה. בפועל, רק מיעוט קטן של תושבים יכול לרכוש דירה בווינה (לרוב מדובר ביורשים של דירות קיימות), ולכן ישנו רצון להבטיח יציבות גבוהה לשוכרים.

מבחינת קהלי יעד וקריטריונים, כ-75-80% ממשקי הבית בווינה זכאים לגור בדיור חברתי בבעלות ארגונים ללא מטרות רווח. הקריטריון המרכזי הוא הכנסת משק הבית. הזכאות לדיור החברתי בבעלות עירונית מוגבלת יותר – משק בית צריך שיהיה לו צורך דיור דחוף כדי להיות זכאי (הכוונה בעיקר למוגבלות פיזית, או למשק בית הסובל מצפיפות יתר בדירה).

כלים לאספקת דיור מוזל – תכנון, מימון ותחרויות יזמים

מבחינה תכנונית, ישנו ייעוד קרקע מיוחד לדיור מוזל. בבנייה למגורים בייעוד זה, שני שליש מהרח"ק למגורים יהיה לדיור מוזל. העירייה מחילה ייעוד זה בשלושה מקרים: בהסבה של קרקע מתעשייה או מסחר למגורים, בהגדלת ציפוף באיזור מגורים או איזור מעורב-שימושים, או בבניית רבי קומות. האיזור החדש לא חל על פרויקטי עיבוי (infill) קטנים ועל איזורים של צמודי-קרקע. מטרת הייעוד היא יצירת תמהיל חברתי ברחבי העיר.

מבחינת מימון הדיור המוזל בעיר, ישנם שלושה מנגנוני סבסוד עיקריים:

1. הלוואה עירונית בשיעור של 1% ל-40 שנים ליזמים, המכסה בדרך כלל כ-35% מעלויות הבנייה. במשך 40 השנים הללו, שכר הדירה מוגבל לפי תחשיב שכ"ד למ"ר (ב-2019 משך ההלוואה ומגבלת שכר הדירה עלו מ-35 שנים ל-40 שנים). לאחר מכן, שכר הדירה כבר לא מוגבל באופן זה, אך הוא עדיין מפוקח כחלק ממדיניות פיקוח שכר הדירה הכללית בינה ובאוסטריה.

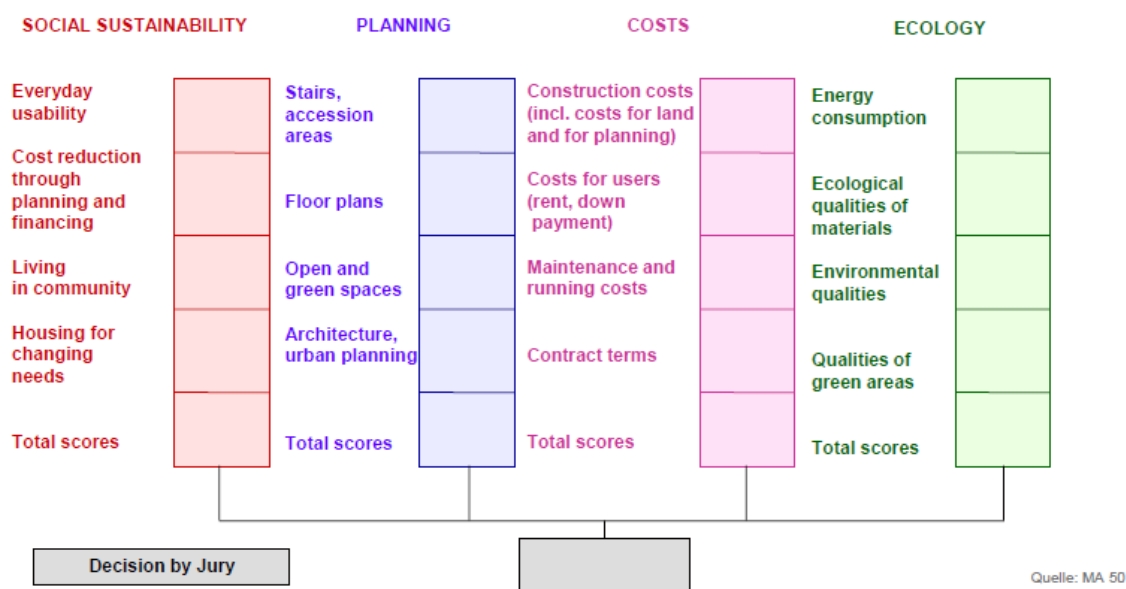
2. סובסידיות ישירות ליזמים ככלי להפחית את מחירי השכירות – זהו כלי יותר נדיר. מדובר במענקים ישירים שמוענקים ליזמים, במקרה של בניית דיור לבעלי הכנסות נמוכות במיוחד, או תפקוד אנרגטי יוצא מגדר הרגיל של הבניין החדש.

3. אספקת קרקע: חברה עירונית ללא מטרות רווח – המסווגת כחברה פרטית כדי למנוע לחצים פוליטיים על פעילותה – אחראית על אספקת קרקע. החברה העירונית קיבלה קרקע ציבורית בשווי של 45 מיליון יורו בשנת 1984, ומאז מתנהלת בתקציב עצמאי. החברה קונה קרקעות בשוק ומוכרת אותם ליזמים הזוכים בתחרויות העירונית. החברה עובדת בשיתוף פעולה הדוק עם מחלקת התכנון, כך שפרויקטים של החברה מקודמים מהר יותר בצנרת התכנונית.

סובסידיות ישירות ואספקת קרקע ניתנות גם לפי קריטריוני איכות, על בסיס תחרויות בין יזמים עם צוות שופטים אינטר-דיסציפלינרי. הקריטריונים לבחינה כוללים, בין השאר, קיימות חברתית ותמהיל מוצע, תכנון ואדריכלות, הצעות לעירוב שימושים, עלויות, ואקולוגיה. תחרויות היזמים הן לפרויקטים מעל 500 דירות. ב-2018 נערכו 9 תחרויות מסוג זה.

בתרשים למטה: קריטריונים להערכת הצעות בתחרויות הדיור של וינה

DEVELOPERS' COMPETITIONS: VIENNA 4 PILLAR-MODEL



בסך הכל, עיריית וינה משקיעה כ-600 מיליון יורו בשנה במערכת הדיור העירונית – כ-4% מכלל התקציב העירוני. המקורות לסכום זה הינם כ-450 מיליון יורו ממס ההכנסה – 1% ממס ההכנסה באוסטריה מועבר לשלטון הפדרלי (ה-1% נחלק בשווה בין העובדים למעסיקים). השלטון הפדרלי מעביר לכל מדינה (גוף שלטון אזורי) הקצאה מסכום זה. וינה מהווה מדינה בפני עצמה, וכך מקבלת את הסכום ישירות מהשלטון הפדרלי. 150 מיליון יורו נוספים מגיעים ממקורותיה העצמיים של העירייה, ונובעים מהחזר של הלוואות עבר (אותן הלוואות מוזלות ליזמים שהוזכרו) וממקורות נוספים.

מבחינת השימושים של סכום זה, כ-330 מיליון יורו מושקעים במימון יחידות דיור חדשות, כ-170 מיליון יורו מושקעים בשיפוץ של מבנים קיימים, ועוד כ-100 מיליון יורו מופנים לסיוע בשכר דירה עבור אנשים המצויים במצוקה כלכלית או עם הכנסות נמוכות מאוד. המסמך מציין שמשך הזמן לתכנון, לרישוי ולבנייה של דירות מוזלות הינו כ-5 שנים.

ניהול ותחזוקת מלאי הדיור העירוני

הניהול של מלאי הדיור העירוני נעשה על ידי Wiener Wohnen, חברה עירונית ייעודית. החברה אחראית לניהול ולתחזוקתן של 220 אלף דירות, בהן מתגוררים כחצי מיליון וינאים. בין השאר, החברה עוסקת בשיפוץ מלאי הדירות. לדוגמא, בשנת 2018, החלו 12 פרויקטי שיפוץ ברחבי העיר בעלות כוללת של 108 מיליון יורו, שיטיבו עם למעלה מ-4,000 דיירים. פרויקט לדוגמא עם 287 דירות קיימות כלל החלפת מעליות, תוספת מרפסות, בידוד תרמי (התקנת חלונות מבודדים), התקנת דלתות חדשות (בטיחות אש ונגד פריצות), אינסטלציה ומערכות לאצירת מים, התקנת אינטרקום וקודן, התקנת חדר כביסה (מכונות כביסה, מייבשים ומגהצים) בשטח המשותף, התקנת חניות אופניים, הקמת אזור משחקים לילדים. בנוסף, הפרויקט כלל תוספת של 34 דירות חדשות בעליות הגג של המבנים הקיימים. העלות הכוללת של הפרויקט 17 מיליון יורו, מתוכם 8.6 מיליון בסבסוד העירייה, והשאר בהלוואות שהדיירים משלמים ביחד עם שכר הדירה. פרויקט תוספת הדירות בעליית הגג של בניינים בבעלות עירונית הניב עד כה לעיר תוספת של 2,000 דירות חדשות, ועוד כ-500 נמצאות בתהליך בנייה. בנוסף לשיפוצים ולהוספת דיור למלאי, החברה העירונית עוסקת גם בקשרי קהילה, מידע לתושבים, וייעוץ משפטי.

ג. נתונים ופרוגרמה: כמות יחידות דיור ויעדים כמותיים

הדוחות שנסקרו מציגים יעדים הולכים וגדלים להעלאת קצב בניית הדירות בעיר: ב-2016 הוחלט להעלות את כמות הדירות הנבנית בוינה כל שנה מ-10,000 ל-13,000 דירות (עלייה של 30%), מתוכם 9,000 מסובסדות (כ-70% מכלל הדירות הנבנות). היעד המעודכן ל-2019 ול-2020 הינו תחילת בנייה של 14,000 דירות בכל שנה. לדירות בבעלות עירונית ישנו יעד חמש-שנתי לבניית 4,000 דירות ב-2015-2020.

כפי שצוין, כ-45% מהדיור מוגדר כ'דיור חברתי' קבוע, והינו בבעלות ארגונים ללא מטרות רווח או בבעלות עירונית. בנוסף, 30% ממשקי הבית גרים בשוק השכירות הפרטי, כך שכ-75% ממשקי הבית גרים בשכירות, מתוך סך הכל של כ-980,000 יחידות דיור בעיר.

בעיר כולה גרים כ-1.8 מיליון תושבים. 42% מתושבי העיר נולדו מחוץ לאוסטריה. מתוך אלו שנולדו מחוץ לאוסטריה, 50% נולדו מחוץ לאיחוד האירופאי. קבוצות המהגרים הגדולות ביותר בעיר הן מגרמניה, סרביה, טורקיה, הונגריה, סוריה, ואפגניסטן. וינה קלטה כמויות עצומות של פליטים בגל הפליטים הגדול האחרון: העיר קלטה 250,000 פליטים ב-2015 לבדה, מתוכם 80,000 באופן קבוע. תושבים אלו זכאים לקצבת קיום חודשית וזכאים לדיור חברתי.

וינה מתאפיינת בקצב צמיחה מהיר לעומת שאר אוסטריה – ב-2016 וב-2017, התווספו לעיר כ-45,000 תושבים בשנה (צמיחה שנתית של כמעט 3%). זאת לעומת קצב צמיחת האוכלוסיה הכללי באוסטריה, הנע בשנים האחרונות בין 0.5% ל-1%. הצמיחה המהירה באוכלוסית וינה מתמקדת בשתי קבוצות אוכלוסיה: בני 0-14 ובני 75+.

4. מקורות מידע לסקר הספרות

לונדון, אנגליה

- GLA Budget for 2019-20, 2019

התקציב העירוני האחרון של עיריית לונדון

- Homes for Londoners, Affordable Housing and Viability Supplementary Guidance, 2017

דוח העוסק בסוגי הדיור המוזל בלונדון

- Housing in London: The evidence base for the Mayor's Housing Strategy, 2019

מסד נתונים רלוונטי שפורסם לאחר התכנית האסטרטגית, ומאפשר מעקב ועדכון

- London Housing Strategy, Greater London Authority, 2018

תכנית הדיור האסטרטגית של לונדון

- London Strategic housing market assessment, Greater London Authority, 2017

המסמך מקביל לפרוגרמת דיור, וכולל הערכות צורך לדיור במחירי שוק ובמחיר מוזל.

מידע נוסף התקבל בהתכתבות ובשיחה עם נציגת מחלקת התכנון של עיריית לונדון. אנו מודים לשלהבת ויסנר (Shalhevet Visner) על עזרתה הנדיבה בתשובה לשאלות ובהפניה למקורות נוספים.

סיאטל, וושינגטון, ארה"ב

- Annual Investments Report 2019, Seattle Office of Housing, 2020

דוח הכולל מידע עדכני על דיור מוזל בסיאטל – כלים, אוכלוסיות יעד, כמויות ומימון.

- Housing Choices Background Report, 2019

מידע עדכני על מדיניות הדיור העירונית

- Seattle Citywide Planning, Housing Chapter, 2017

החלק העוסק בדיור בתכנית המתאר של סיאטל.

- Seattle Citywide Planning – Housing Appendix, 2017

נספח לפרק הדיור בתכנית המתאר. המסמך מקביל לפרוגרמה, ומגדיר יעדי דיור כלל עירוניים ולפי איזור לשנת 2035.

מידע נוסף התקבל בהתכתבות ובשיחה עם משרד הדיור של עיריית סיאטל. אנו מודים לג'ניפר לברק (Jennifer LaBrecque) על עזרתה הנדיבה בתשובה לשאלות ובהפניה למקורות נוספים.

וינה. אוסטריה

- Förster, Wolfgang, Vienna – Sustainable Housing for a Growing Metropolis, PUSH Consulting, Partners on Urbanism and Sustainable *Housing*, 2018

הרצאה מאת ד"ר וולפגאנג פורסטר, מומחה למודל הדיור של וינה ויועץ לעיריית וינה.

- Housing in Vienna, Annual Report 2017, Published by the City of Vienna

דוח שנתי מטעם מחלקת הדיור בעיריית וינה

- Housing in Vienna, Annual Report 2018/2019, Published by the City of Vienna

דוח שנתי מטעם מחלקת הדיור בעיריית וינה

מידע נוסף התקבל בהתכתבות עם מחלקת הדיור של עיריית וינה. אנו מודים לדניאל גלייזר (Daniel Glaser) על עזרתו הנדיבה בתשובה לשאלות ובהפניה למקורות נוספים.