

# "במשרדי האוצר והפנים חשבו שכל הילדים שלנו צריכים לגור בדימונה"



(צילום: כפיר זי)

אקשטיין. "ההתחדשות העירונית חייבת להיות במרכז תשומת לב של משרד השיכון"

**פרופ' צבי אקשטיין מספר על מאבקו בהחלטת הממשלה להפסיק את התכנון במרכז, וקורא לממשלה לכפות את מרותה גם על השלטון המקומי / שלומית צור**

**"ה"** הדבר הכי גרוע שעליו הצביע מבקר המדינה ברוח האחרון היא ההחלטה לא לתכנן בנייה במרכז הארץ, כך סבור פרופ' צבי אקשטיין, לשעבר המשנה לנגיד בנק ישראל. "ואגב", מדגיש אקשטיין, "התהליך החל עוד ב-2002, לפני ממשלת אולמרט. הוביל אותו אגף התקציבים באוצר, והיה תהליך ארוך שהביא להפסקת התכנון במרכז כדי לעזור לפריפריה".

● **מה רע בפיוזר אוכלוסיה? "זאת היתה שגיאה עצומה. עם כל הכבוד לפריפריה, אנשים רוצים לגור במרכז הארץ וזה טבעי. בכל העולם פיוזר האוכלוסיה הוא כזה שיותר אנשים גרים במרכז מדינה, ואי אפשר לעבוד נגדו. בשנת 2008, כשהייתי משנה לנגיד בנק ישראל, אמרנו לממשלה שזאת החלטה שגויה. אבל במשרד האוצר ובמשרד הפנים חשבו שכל הילדים שלנו צריכים לגור בדימונה. זה קונספט שגוי, ולא סתם המדיניות הזאת לא יושמה. הכישלון השני היה בממשלת נתניהו. גם הזמן הרב שלקח לזהות את הבעיה ולהתמודד איתה, וגם ביצוע הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל שלא היתה משמעותית בכלל לבנייה חדשה. ראש הממשלה דיבר רק על העברת הבעלות של הקרקעות הבנויות לסקטור הפרטי, אבל לא התייחס כלל לקרקע לא מתוכננת במרכזי ערים, שמיועדת לבנייה ולא קורה איתה דבר. ביזבוז את הזמן על דברים פחות משמעותיים כמו הסכמי גג".**

## חמישה צעדים

אקשטיין, היום דיקן בית ספר אריסון למנהל עסקים ובית ספר טיומקין לכלכלה במרכז הבינתחומי הרצליה, מציג את חמשת הצעדים שעל הממשלה הבאה לבצע בתחום הדיור, "הממשלה הנוכחית לא השכילה לעשות".

"הצעד הראשון הוא ברמת

## "אם אחת הממשלות היתה בונה תוכנית רוחבית טובה, אני מאמין שהממשלות הבאות היו מאמצות אותה. עובדה שזה קרה בתחום החינוך, התשתיות והבריאות"

התכנון הארצי", אומר אקשטיין. "צריך לשנות את הקונספציה של התכנון במדינת ישראל היום. צריכים מרחבי תכנון על פני כל הארץ, שמתייחסים לכל התושבים ולקרקעות בכל המקומות, לרבות קרקעות לא מתוכננות, כמו עתודות אדירות בין אשדוד להרצליה, ולרבות פינוי בינוי במרכזי הערים. גם בהיבט של כמות הוועדות, שהיום היא קטסטרופה".

הצעד השני עליו מדבר אקשטיין מתייחס לתכנון המקומי. "יש קשר בין מצבן של העיריות לבין יכולתן לספק את צורכי האוכלוסיה, מה שגורם להן להעדיף מסחר ותעסוקה על מגורים, ואת זה צריך לשנות מהיסוד", אומר אקשטיין. "ללא רפורמה מקיפה במימון הרשויות המקומיות, לא יהיה שום שינוי במחירי הדיור. לא בעזרת תרגילים של הסכמי גג או תרגילים אחרים חסרי משמעות. המשימה של הממשלה היא להביא לכך שראשי ערים יביאו דיירים

● **והנה, אנחנו לפני בחירות ומבטיחים לנו קרקע בחינם.** "זה דבר רע. קרקע היא מצרך שצריך לתת תמריצים להשתמש בו נכון ולנתב את הציבור לאן שרוצים שיגורו. לחלק קרקע חינם זה לתת מתנה לחברים שלך".

הצעד הרביעי שאליו מתייחס אקשטיין הוא ההתחדשות העירונית. "במקום להתעסק בתרגילים, ממשלת ישראל צריכה לעודד התחדשות עירונית על ידי כך שתכיר בכך שיש לה ערך כלכלי. ההתחדשות העירונית חייבת להיות במרכז תשומת לב של משרד השיכון, ורק היא. לא מחיר מטרה ולא דברים אחרים".

● **אבל רון חולדאי למשל יגיד לך שתמ"א 38 היא תוכנית בעייתית כי אין לו תשתיות של גני ילדים והניות לתוספת יחידות דיור האלה.**

"תל אביב זאת העיר הכי עשירה במדינה, ויש לה מספיק כסף כדי לספוג את הצרכים האלה. הממשלה צריכה לחייב

## "קרקע היא מצרך שצריך לתת תמריצים להשתמש בו נכון ולנתב את הציבור לאן שרוצים שיגורו. לחלק קרקע חינם זה לתת מתנה לחברים שלך"

את חולדאי לממש תמ"א 38 בעיר שלו, זאת חובת העירייה".

הצעד החמישי שעליו מדבר אקשטיין הוא עידוד ותמריצים לבנייה מהירה. "חייבים ליצור תהליכים של השקעת הון, במקום החסמים והרגולציה שקיימים היום. תמריצים לבנייה מהירה גם בבנייה רוויה וגם בבנייה לא רוויה שכבר שנים מוזנחת ולא מקודמת".

● **בל קנציה מוגיעים שרים חדשים ושולפים מהכובע תוכניות חדשות, ואנחנו לא מתקדמים לשום מקום.**

"אני לא מסכים. אם אחת הממשלות היתה בונה תוכנית רוחבית טובה, אני מאמין שהממשלות הבאות היו מאמצות אותה ומיישמות אותה. עובדה שזה קרה בתחום החינוך עם תוכנית אופק חדש שנוסחה בממשלת אולמרט ויושמה גם על ידי ממשלת נתניהו הראשונה והשנייה. חלק גדול מהכבישים שנשללו בתקופת השר ישראל כ"ץ תוכננו בממשלות קודמות, וגם בתחום הבריאות נרשמו הישגים שמקורם בממשלות קודמות".

● **נגידת בנק ישראל והורידה עוד את הריבית. איך זה ישפיע לדעתך על שוק הדיור? "אותי היא לא הפתיעה.**

זה צעד נכון לאור התחזקות השקל. מאחר והביקושים לדיור קשיחים, ההשפעה של הריבית מוגבלת. ההיצע הוא הגורם לכשל בדיור ולא הריבית". ●