

מצפון אפריקה מאמצע שנות ה-50, לבין העולים שהגיעו מעט מוקדם יותר מאירופה ומאסיה. כיוון שאנו מניחים שדברים אלה ידועים לכותב, הרי אפשר שהתכוון שאין לייחס משמעות רבה (במובן החברתי) לעובדה שעולי צפון אפריקה, כקבוצה, לא הצליחו לצבור נכסי דיור ברמה דומה לזו של עולי אירופה ואסיה; זאת כיוון שקיימים הבדלים גדולים בתוך כל אחת מקבוצות המוצא ולא כל עולי צפון אפריקה הם בעלי דירות שערכם נמוך.

כמאמר הרגשנו שאנו רואים באי-שוויון בדיור תהליך דו-שלבי. השלב הראשון נוגע לעצם הבעלות והשלב השני נוגע לערך הדיור כשיש בעלות. על סמך נתונים ממפקד האוכלוסין של 1983 ומסקר הוצאות המשפחה משנת 1986/87 ועל-ידי שימוש במודלים של רגרסיה לוגיסטית ומודלים הלוקחים בחשבון סלקטיביות בניחותה ערך הדיור (tobit regression), הראינו שבכל אחד משלבים אלו עולי צפון-אפריקה נמצאו בעמדה נחותה בהשוואה לעולים שהגיעו מאירופה ומאסיה. כאשר לוקחים בחשבון את התוצאה המשולבת של שני השלבים (בעלות על דירה ושווי הדירה), נחשף מכנה חברתי המבחין בין יוצאי צפון-אפריקה, אסיה ואירופה. הכחנה זו, המתגלה בשוק הדיור, שונה מהתפיסה הדיכוטומית (אסיה-אפריקה ואירופה-אמריקה) שרבים ממדעני החברה אימצו ואשר מבוססת על ממצאים משוק העבודה. יתרה מזאת, כפי שצינו במאמרנו (עמ' 266), לפערים שהתגלו בערך הדיור השלכות חשובות על אפשרויות העברה בין-דורות של עושר ואי-שוויון ברמת החיים בקרב הצאצאים של עולי שנות ה-50 וה-60.

הערת השנייה של בורוכוב עניינה בהסבר שלנו לפערים בבעלות על דיור ובערך הדיור בשנת 1986. בהסבר זה אנו נותנים משקל מכריע לתנאי ההתחלה השונים של קבוצות העולים משנות ה-50 ומראשית שנות ה-60. טענתו היא שבכך אנו מתעלמים מתהליכים שהתרחשו במהלך התקופה, הן ברמת הפרט (כמו דפוסי הגירה פנימית) והן ברמת שוק הדיור ככללותו. בורוכוב מציג שיעור קצר בתהליכים דינמיים של שוק הדיור, אך אין הוא מסביר מה הרלוונטיות של דברים אלה למחקרנו. יותר מכך, קשה להבין כיצד דברים אלה סותרים את מה שאנו הצגנו. אין לנו שום ויכוח עם הטענה שמחירי הדירות משתנים ושאינם הם משתנים בקצב אחיד על-פני זמן ומקום; ואין ספק שגורמים רבים משפיעים על מחירי הדיור. נכון שקניית דירה איננה קניית הקירות בלבד; כשנאשים רוכשים דירה הם "קונים" סביבה, שכנים, מעמד חברתי ועוד. אבל זה הרי הבסיס לטיעון שאנו מעלים במאמר בדבר החשיבות החברתית של חקר האי-שוויון בבעלות על נכסי דיור. דווקא על רקע דברים אלה מקבלים הפערים בשווי הדיור בין קבוצות העולים משנה חשיבות, שהרי כפי שבורוכוב בעצמו טוען, יש קשר בין האיכויות הסביבתיות של אזור המגורים לבין מחירי הדירות. מהערך הממוצע הנמוך של דירות בבעלות עולי צפון אפריקה ניתן גם להסיק על מאפייני סביבת המגורים (מערכת חינוך, שירותים חברתיים ועוד) שרבים מקבוצה זו נחשפים אליה.

אנו מקבלים את הטענה של בורוכוב שבמהלך התקופה אנשים החליפו דירות,

ויבל אלמלך ונח לוי-אפשטיין

שוק הדיור, מדיניות ממשלתית ואי-שוויון בקרב עולי שנות ה-50 וה-60: תגובה על הערתו של אליהו בורוכוב

בחגובה למאמרנו "הגירה ושיכון בישראל: מבט נוסף על אי-שוויון אתני" (אלמלך ולוי-אפשטיין, 1998), מעלה אליהו בורוכוב מספר השגות על דברים שאמרנו, ובעיקר על דברים שלא אמרנו ולדעתו ראויים להיאמר. אנו מודים לו על שטרח לקרוא ולהעיר על עבודתנו ושמחים על ההזדמנות שניתנה לנו להגיב על הערותיו. בורוכוב פותח באומרו "אף שאינני חולק על הטענה המרכזית של אלמלך ולוי-אפשטיין, כרצוני להעיר על מאמרם כמה הערות..." (עמ' 623). נשיב כאן לארבע הערות מרכזיות שהוא מציג.

הערתו הראשונה נוגעת ישירות לפערים בנכסי דיור בין קבוצות המוצא השונות. הוא מקבל אמנם שהנתונים שהכאנו מצביעים על פער גדול בשיעור הבעלות על נכסי דיור בין העולים מצפון אפריקה לעולים אחרים, אך טוען שהפער בין קבוצות אלה בשווי הדירות איננו משמעותי. כסוף הערתו זו הוא מוסיף ואומר ש"התמקדות בהבדלים הבלתי-משמעותיים שהתגלו במדגם הזה מסיטה את ההתעניינות ממשנתים אחרים, חשובים יותר" (עמ' 624). קשה לקבל את הטענה שההבדלים בין הקבוצות אינם משמעותיים.

גם אם מידת השונות בכל אחת מהקבוצות היא גדולה, הרי העובדה שבכל אחת מן הקבוצות ישנן משפחות בעלות דירות ששוויין רב (וגם כאלה שערך דירתן נמוך) איננה סותרת את הטענה שברמה הקבוצתית קיימים פערים משמעותיים ברמת העושר שנצבר בנכסי דיור. נתוני סקר הוצאות המשפחה 1986/87 שעליו התבססו מלמדים שהערך החציוני בהתפלגות שווי הדיור של העולים מאירופה (בקרב אלה שהיו בעלי דירה) היה 76,428 שקלים, וזה של העולים ממדינות אסיה היה 73,161 שקלים. הערך החציוני של בעלי הדירות מקרב העולים מצפון אפריקה היה 60,919 שקלים בלבד. לשליש מן העולים מצפון אפריקה הייתה דירה שערכה נאמד בפחות מ-50,000 שקלים. זאת, בהשוואה לכ-20% מקרב שתי קבוצות המוצא האחרות. פחות מ-10% מן העולים מצפון אפריקה דיווחו שערך דירתם גבוה מ-125,000 שקלים, בעוד שבקרב העולים מאירופה, שיעור בעלי דירות שערכם גבוה מסכום זה היה כפול. נראה לנו שהנתונים מלמדים בצורה עקבית ומשכנעת שנוצר פער ממשי בנכסי דיור בין העולים שהגיעו

ואולי אף שינו את יישוב המגורים. לצערנו, הנתונים שהיו בידינו לא סיפקו מידע על היסטוריית המגורים של הנחקרים ואף לא כללו מידע על משך הזמן שאנשים התגוררו בדירה שהייתה בבעלותם בעת המחקר. לא ברור, עם זאת, כיצד מידע זה הוא "מרכזי להבנת ההבדלים בשיעורי הבעלות ובשווי הדירות בשנת 1986" (עמ' 624). הדבר עשוי להסביר חלקית את שיעורי הבעלות הנמוכים בעירות הפיתוח בהשוואה ליישובים אחרים (מחקרים הראו שהנטייה לעזוב קיימת בעיקר באוכלוסיות חזקות מבחינה כלכלית [גונן וחסון, 1974; כהן, 1966]). עם זאת, אין הם מסבירים את העובדה שאפילו 20 ו-30 שנים לאחר עלייתם לארץ, שיעורי הבעלות על דיוור של העולים שהגיעו בין אמצע שנות ה-50 לאמצע שנות ה-60 לא התקרבו לשיעורי הבעלות שאפיינו את אלה שעלו בשנים הראשונות לקום המדינה ונהנו מהמצאי הגדול של דיוור פלשתיני נטוש ומהבנייה המזורזת בפרברי הערים הגדולות (ראו לוח 3 במאמר שלנו). במובן בסיסי יותר, נראה לנו שהכותב מתייחס לשוק הדיוור כשוק חופשי ולמאפייני הבעלות ושווי הדיוור כתוצרים של החלטות של פרטים ומשפחות. אנו לא מקבלים תפיסה זו. ראשית, התערבות המדינה הייתה כל-כך מסיבית, הן בתחום הבנייה והן בתחום הכוונת אוכלוסיות ומתן משכנתאות, שלא ניתן להבין את דפוסי הבעלות ואת ההבדלים בערך הדיוור רק כתוצרים אגרטיביים של התנהגויות אינדיווידואליות. שנית, לא רק שאין זו החלטה קלה לעזוב מקום מגורים, מקום עבודה, בית ספר וקשרים חברתיים, אלא שמחירי הדירות בעירות הפיתוח, והביקוש הנמוך בהשוואה לדירות במרכז הארץ, הקשו עוד יותר על אלה שרצו לעזוב ודבר זה העצים את הקשר בין מוצא עדתי, מקום מגורים וערך דיוור.

הערתו השלישית של בורוכוב נוגעת לקשר בין מועד העלייה לארץ לבין מבנה ההזדמנויות בשוק הדיוור. הוא איננו מתייחס לגורם המרכזי שהצננו, קרי, התיישבות העולים הוותיקים בדיוור פלשתיני נטוש במרכז הארץ ולאורך מישור החוף. אנו מניחים שהוא מקבל טענה זו. כמו כן, טענו שההצמדה על הלוואות לדיוור שהונהגה באמצע שנות ה-50 פעלה לרעת הלוויים לאחר מועד זה, בהשוואה לאלה שעלו קודם לכן וקיבלו הלוואות נוחות יותר. בורוכוב מוסיף שבשנת 1962 הסכימה הממשלה להמיר את הלוואות הצמודות לדולר בהלוואות צמודות מדר. רק בשלב מאוחר יותר (סוף שנות ה-60) בוטלה ההצמדה והיא חודשה רק בסוף שנות ה-70. נראה לנו ששינויים אלה מדגימים את טענתנו שעולים שהגיעו בתקופות שונות נחשפו להזדמנויות דיוור שונות ושלמדינה היה תפקיד מרכזי בעיצוב הזדמנויות אלה. עוד ראוי לציין שבהדגישנו את השפעת מועד העלייה ואת השפעת המדיניות שהייתה נהוגה בתקופות שונות על סיכויי הבעלות על דיוור, כווננו בדברינו לא רק לנגישות לדיוור הנטוש ולעזרה הממשלתית למשתכנים אלא גם למחירים היחסיים של דירות בתקופות השונות. למשל, מחיר יחידת דיוור ציבורי בשנת 1959 היה גבוה פי ארבעה ממחיר יחידה דומה ב-1950; ובתקופה 1959-1974 היחס בין מחיר דירה ממוצעת להכנסה שנתית ממוצעת גדל מ-2.74 ל-4.89 (סלייפר, 1992). בתנאים שהיו בארץ באותה תקופה, ככל שרכישת נכס דיוור נעשתה

מוקדם יותר, נהנו הרוכשים מתנאים טובים יותר (ראו וייס ופינס, 1972, עמ' 191). בחלקה השני של ההערה מציין בורוכוב שגם בעקבות השינויים שהונהגו במהלך השנים נמשך הסבסוד הכבד של משכנתאות לזכאים. כלומר, המדינה הקלה על אוכלוסיות רבות להגיע לבעלות על דיוור. אין לנו ויכוח על כך, ובמאמרנו לא נגענו בשאלה אם המדינה עושה די מבחינת רמת הסבסוד שהיא מעניקה. טענתנו הייתה שהעולים שהגיעו במועדים שונים בתקופה 1947-1970 נחשפו לאפשרויות דיוור שונות, ואם במכוון או שלא במכוון, נחשפו גם למדיניות ממשלתית משתנה (אלמלך, 1995). העולים מצפון אפריקה, אשר הגיעו מאוחר יותר מעולי אסיה ואירופה, נתקלו במערכת שהייתה פחות נוחה מבחינות רבות (העדר דיוור זמין, מדיניות פיזור אוכלוסייה, ממסד יותר מבוסס). את התוצאות בתחום הדיוור ניתן היה לראות גם באמצע שנות ה-80, התקופה שמחקרנו עסק בה).

הערתו האחרונה של בורוכוב נוגעת לטענתנו שאיכות הדיוור בעירות הפיתוח הפחיתה את הביקוש לדיוור זה. הוא מציין שבצד הדוגמאות של שיכונים בעירות פיתוח ושכונות עירוניות מסוימות (כמו רמת יוסף בבת-ים) שהידרדרו, ניתן להביא דוגמאות למבנים דומים אשר נבנו בסטנדרטים הצנועים של שנות ה-50 וה-60 שלא הידרדרו, ושהאטרקטיביות שלהם אף גדלה (לדוגמה, החלק הדרומי של רמת אביב). טענה זו בהחלט מקובלת עלינו ואנו מסכימים שלמיקום גיאוגרפי ולהרכב האוכלוסייה, כמו לגורמים נוספים, תפקיד חשוב בקביעת האטרקטיביות של נכסי דיוור ושל מחירים. עם זאת, קשה להתעלם מההשוואה שעושה בורוכוב בין הדיוור הציבורי ברמת אביב לדיוור ציבורי ברמה דומה שנבנה בשכונה ג בכאר שבע. אף שמאפייני המבנים עשויים להיות דומים (כטענת הכותב), אין להתעלם מן העובדה שהאוכלוסיות שהגיעו לשכונות אלה היו שונות, וערך הנכסים שהדיירים זכו בהם היו שונים בתכלית. הטענה שהעלינו במאמרנו (אף שלא דיברנו באופן ספציפי על שכונות אלה) היא שהדיירים בשכונות אלה, הנבדלים כמוצא העדתי שלהם, לא הגיעו לשכונות אלה באקראי או כתוצאה מתהליכי שוק בלבד, אלא במידה רבה כתוצאה מהתערבות המדינה בעיצוב תכניות התיישבות והתאמתן לקבוצות אוכלוסייה שונות.

לכסוף, ברצוננו להגיב על הערה כללית של בורוכוב בנוגע למשמעות החברתית של המדיניות שאימצה הממשלה למכור לעולים את דירות המגורים שלהם (במקום שמירת הבעלות בידי המדינה והשכרת הדירות לעולים). אנחנו מסכימים עם בורוכוב ש"התוצאה של החלטת הממשלה באותו צומת בראשית שנות ה-50 היא שהרוב הגדול של משפחות העולים וירשיהם הן היום בעלות רכוש" (עמ' 626). אנו גם נוטים להסכים עם הערכתו (אף שגם לנו אין אסמכתאות לעניין זה) שההנהגה הכלכלית של המדינה ביקשה לעודד היווצרות מעמד בינוני של בעלי רכוש, כמו גם לתת תחושת יציבות ושייכות לעולים החדשים. במובנים חשובים מדיניות זו הצליחה. שיעור הבעלות על דירות בישראל הוא מן הגבוהים בעולם המערבי (Lewin-Epstein & Semyonov, 2000).

עם זאת, כפי שהראינו במאמרנו, לא כולם נהנו באופן שווה מהעברה זו של נכסי

מן הספרות המקצועית

בעריכת עפרה פרי

אפרים ענבר

סקירת הספר:

Security concerns: Insights from the Israeli experience, edited by Daniel Bar-Tal, Dan Jacobson, and Aharon Klieman. Stamford JAI Press, 1998. 472 pp.

החוט המקשר בין התרומות השונות לקובץ חשוב זה הוא תחום הביטחון הלאומי בישראל, אבל ההגדרה הרחבה של המושג ביטחון לאומי, המופיעה במאמר הפותח, מטשטשת במידה מסוימת את גבולות תחום הנושא. רק חלק מהמאמרים הם מקוריים ומציגים מחקר חדש. האחרים מציגים זכרים שמחבריהם כבר כתבו בעבר — כולם כתובים היטב ובהירים בטיעוניהם. יתר על כן, העורכים רצו להציג תמונה שלמה ככל האפשר. סקירה של קובץ מאמרים היא תמיד משימה קשה, לכן אמקד את הערותי במספר מאמרים.

דוד נוימן, במאמר הסוקר את הדיון בממד הטריטוריאלי של הביטחון הלאומי בישראל, מעיר הערה השוואתית חשובה, שבעידן הגלובליזציה גבולות ושטח פחות חשובים. עם זאת, הוא נמנע מלהגיע למסקנה המתבקשת, שבאזור המזרח התיכון, שרובו הגדול טרם התחבר אל הכפר הגלובלי ושבגלל חוסר תשתית עשויה ההתחברות להימשך מספר עשורים — התעקשותה של ישראל על גבולות ביטחון היא כורח הנובע מאופיה של המערכת האזורית.

ראובן פדהצור מציג את עיקרי "תרבות הביטחון" שעוצבה על ידי דוד בן-גוריון וטוען שהשפעתה נמשכת עד ימינו. אפשר לחלוק על מספר מרכיבים, כגון חשיבות השואה ומידת המיליטריזם, אבל ברור שהדומיננטיות של "תרבות הביטחון" פגה במידה רבה בגלל השפעות ליברליות על החברה הישראלית. המחבר אינו מציין את החודרנות ההולכת וגדלה של אמצעי התקשורת, בתי המשפט וארגוני הורים למיניהם והשפעתה על הממסד הביטחוני ועל קבלת ההחלטות בנושאי ביטחון לאומי. שמרנים בישראל אכן מצטערים על מגמה זו, שלדעתם אינה מתאימה למציאות האסטרטגית שבה נמצאת ישראל.

המדינה לידיים פרטיות. יותר מכך, אנו טוענים שמדיניות הדירור שהפעילה המדינה נועדה להשיג שלוש מטרות בר-זמנית: מלבד תרומתה לקליטת העולים, נועדה המדיניות לבסס את הריבונות היהודית על שטחי המדינה החדשה, במיוחד באזורי הגבול ובאזורים של ריכוזי אוכלוסייה ערבית. כמו כן, נועדה המדיניות להביא לפיזור האוכלוסייה מאזורי החוף והמרכז לפריפריה הגיאוגרפית בצפון ובדרום (כרמון, 1998). הפניית אלפי עולים חדשים לפריפריה הייתה קלה בהרבה מאשר לנסות ולהעביר אוכלוסיות ותיקות ומבוססות. תכניות השיכון שפותחו בהמשך, ואשר סבסדו באופן דיפרנציאלי את הדירור באזורים שונים, אפשרו למשפחות דלות אמצעים להגיע לבעלות על דירה, אך בתנאי שהתאימו עצמם ליעדים הלאומיים (בעיקר של יישוב הפריפריה). מדיניות זו הביאה את האוכלוסיות החלשות לאזורים מרוחקים מהמרכז, שאופיינו במערכות חינוך ובהזדמנויות עבודה פחות מפותחות. מדיניות של צמצום פערים כלכליים-חברתיים (כמו תכניות סבסוד משכנתאות), כאשר היא נקשרת עם יעדים לאומיים נוספים, מגייסת בעיקר את האוכלוסיות החלשות למדיניות ההתיישבות. כך הפכה פריפריה גיאוגרפית לפריפריה חברתית, ולכך יש השלכות ארוכות טווח לא רק על המתיישבים אלא גם על צאצאיהם.

מקורות

- אלמלך, י' (1995). דירור לכל — אי-שוויון אתני בשוק הדירור: המקרה של מהגרים לישראל. עבודה גמר לתואר מוסמך, אוניברסיטת תל אביב.
- אלמלך, י' ולוי-אפשטיין, ג' (1998). הגירה ושיכון בישראל: מבט נוסף על אי-שוויון אתני. מגמות, לט, 269-243.
- גונן, ע' וחסון, ש' (1974). הבדלים ערתיים בשני מקומ מגורים בשיכונים עולים בשולי בינוניות בישראל. מגמות, כ, 310-315.
- ייס, י' ופינס, ד' (1972). שוק השכירות, מחירי דירות והמחיר של שירותי דירור. רבעון לכלכלה, יט, 194-187.
- כהן, א' (1966). בעיות של עיירות פיתוח ושיכונים עירוניים. רבעון לכלכלה, 50-49, 117-131.
- כרמון, ג' (1998). מדיניות דירור בישראל: חמישים השנים הראשונות. חיפה: הטכניון, המרכז לחקר העיר והאזור.
- סלייפר, י' (1992). בחכמה יבנה בית. ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- Lewin-Epstein, N., & Semyonov, M. (2000). Migration, ethnicity and inequality: Home ownership in Israel. *Social Problems* 47, 425-444.