

שלחו להדפסה

גודל פונט

חדשות נדל"ן

נדלניסט

דירה להשכיר גויסה לסייע גם לסטודנטים

מאז המחאה החברתית הממשלה מנסה למצוא מודל עסקי לפיתוח מעונות סטודנטים, בעיקר בפריפריה. אך למרות הכוונה להוסיף לפחות 20 אלף מיטות, בפועל התווספו פחות מאלף. לקראת תחילת שנת הלימודים החליטה המדינה להעביר את האחריות לנושא לחברה שאמורה לפתח את שוק השכירות

דותן לוי

07:06, 08.10.15

יותר מ-4 שנים חלפו מאז המליצה ועדת טרכטנברג להגדיל את פתרונות הדיור לסטודנטים, אך גם השנה נפתחת שנת הלימודים עם מחסור עצום של חדרים במעונות. בהתאחדות הסטודנטים מדווחים על תפוסה מלאה בחדרים הקיימים, על סטודנטים שמגישים בקשה להתגורר במעונות אך נדחים מפאת היעדר מקום, ועל סטודנטים שנאלצים למצוא פתרונות חלופיים בשוק החופשי ששם הם מתמודדים לעתים קרובות עם שכר דירה גבוה בהרבה מיכולת המימון שלהם.

לאורך השנים צצות עוד ועוד יוזמות, פרטיות וממשלתיות כאחד, שמנסות להעניק פתרון לבעיה שכאמור טרם הצליחו לפתור. כעת עולה כי החברה הממשלתית דירה להשכיר, שהחלה את דרכה כחברה שמטרתה לפתח שוק דיור להשכרה ובעת האחרונה מונתה לעסוק בנושאים נוספים כמו רכישת דירות בליסינג, מתכננת להיכנס גם היא לתחום המעונות לסטודנטים ולנסות לסייע לדורות הבאים באקדמיה.

קצב יישום התוכניות לא מתקרב ליעדים

מספיקה השוואה מהירה לנעשה בעולם כדי להבין את עומק המחסור בפתרונות מגורים לסטודנטים בישראל. יש יותר מ-300 אלף סטודנטים בארץ, אך מספר פתרונות המגורים המוסדרים במעונות יכול לתת מענה רק ל-6.6% מהם - לעומת ממוצע עולמי של כ-15%. גם בחינה של מספר המיטות הזעום מגלה כי קרוב למחצית מהן מתחלק בין הטכניון לאוניברסיטה העברית, כלומר חצי מהמקומות במעונות מתחלק בין כ-25 מוסדות לימוד, שכל אחד מהם מציע ללומדים בו 480 מיטות בלבד בממוצע.

נוסף על החשיבות שביצירת פתרונות מגורים לסטודנטים, להצלחת מהלך של בניית מעונות יכולות להיות השפעות רחבות היקף גם על שוק המגורים הכללי המשוער להיצע דירות. ברור שכל חדר שיתווסף למאגר של המוסדות האקדמיים יפנה דירה שמושכרת כיום בשוק החופשי לסטודנטים, ובכך יסייע בהפחתת הלחץ על שוק השכירות.

בחינה של יעדי הממשלה מהשנים האחרונות בנוגע למספר המיטות שיש להקים בעבור הסטודנטים יוצרת לא מעט בלבול, אפילו בקרב חברי הכנסת שפועלים לקידום הנושא. לאחר המחאה החברתית ב-2010 מרקה באמצעי התקשורת לא מעט הצהרות בנוגע לכוונה להקים 10-20 אלף מיטות לסטודנטים. באוקטובר 2011 התקבלה החלטת ממשלה להקצאת קרקע לבניית חדרים לשיכון 10,000 סטודנטים במוסדות האקדמיים ולמתן תמריצים למוסדות שמחזיקים קרקעות המיועדות להקמת מעונות. כשנה לאחר מכן התקבלה החלטה 1262, שלמעשה ביטלה את ההחלטה הקודמת וקבעה יעד שאפטי יותר של כ-20 אלף מיטות. אלא שההחלטה משקפת רק את המדיניות, וכדי שמוסדות הלימוד אכן יבנו את המעונות החדשים, הקרקע קודם צריכה להיות מוקצית להם בפועל.

מנתוני רשות מקרקעי ישראל עולה כי מספר הבקשות להקצאת קרקעות למעונות

שהגישו מוסדות הלימוד מאז ההחלטה רחוק מלהתקרב למספרים הייעודיים. למעשה, לאחר ההחלטה הראשונה התקבלו בקשות להקצאה של קרקע לכ-3,400 מיטות ולאחר השנייה ל-5,637 מיטות, כך שבסך הכל התקבלו דרישות לקרקעות בעבור בניית כ-9,000 מיטות.

אך מספרים אלה אינם משקפים כמובן את מספר הדירות לסטודנטים שנבנו בפועל. מאז התקבלו שתי ההחלטות החלו מוסדות הלימוד בהליכים לבניית חדרים שיכילו כ-9,600 מיטות, אך עד כה לא אוכלסה אפילו מיטה אחת על ידי סטודנטים, ולמעשה רק 5 מוסדות שהגישו בקשה להקצאת קרקע נמצאים כיום בשלבי בנייה מתקדמים: המכללה האקדמית עמק יזרעאל (166 מיטות), אוניברסיטת תל אביב (311), המכללה האקדמית כנרת (245), אוניברסיטת אריאל (492) והטכניון (488). בסך הכל מדובר בכ-1,700 מיטות שבנייתן נמצאת בשלבים אחרונים, ומתוכן פחות מ-1,000 יאוכלסו בשנת הלימודים הקרובה.

גם היזמים הפרטיים נכנסו לתמונה

הקושי במעקב אחר מספר חדרי המעונות שנבנים בפועל אינו מסתיים כאן. רשות מקרקעי ישראל מקצה את הקרקע גם לרשויות מקומיות בעוד שהות"ת (הוועדה לתכנון ולתקצוב, שהיא ועדת משנה של המועצה להשכלה גבוהה) מקצה כספים למוסדות הלימוד. בפועל לחלק מהמוסדות היו קרקעות זמינות והן לא נדרשו לקרקע אלא לתקצוב, שהוענק להם מהאוצר בתיווך הות"ת. לדברי יוני אבן טוב, ממונה באגף תקצוב, במועצה להשכלה גבוהה הוקצו עד כה כ-200 מיליון שקל על ידי הות"ת בשתי פעימות - הראשונה בשנת 2013 והשנייה ב-2015. גם כאן כמו בהקצאת הקרקעות לא מדובר בהכרח במוסדות לימוד שקיבלו את הכסף, אלא "בצביעת" הכסף על ידי האוצר כמיועד למטרה זו. בפועל תקצוב זה, אם ימומש במלואו, יכול להספיק להוספת כ-6,000 מיטות.

בד בבד הגיעו אל השוק הזה לא מעט יזמים פרטיים - חלקם בשיתוף רשויות מקומיות שפעלו כדי להגדיל את הבנייה בעבור סטודנטים. היקפים אלה לא נספרים בדרך כלל, ולמעשה אין שום גוף שדואג לסכם את היקף המיטות הכללי שנבנה בשוק הפרטי והציבורי יחד. בין הפרויקטים שנמצאים כעת בבנייה אפשר לציין את מגדל המגורים Oxford Tower שיוזמת חברת Wave-E נדל"ן בבאר שבע. יחידות הדיור נמכרות למשקיעי נדל"ן מרחבי הארץ, והוא ייתן מענה למגורי 360 סטודנטים. יוזמות נוספות קיימות גם במרכז הארץ ובצפון. אחת מהן היא של היזם דורון שגיא אשר עתיד להסב בניין משרדים בעיר התחתית בחיפה למעונות סטודנטים. גם היזם יעקב לב מקים מעונות סטודנטים ביפו, וכך גם חברת אונו מ.א.י. המקימה פרויקט מעונות בקריית אונו. עם זאת, אבן טוב מעריך כי בשוק הפרטי ובהקצאות של רמ"י שלא דרך הות"ת לא מתבצעים כרגע פרויקטים שיוכלו לשנות את התמונה בעבור הסטודנטים, ולדבריו מדובר לרוב בפרויקטים קטנים.

מהירות הבנייה תלויה גם בעומק הסבסוד

מנתוני הבנייה הדלילים אפשר להבין כי יש בעיות שמעכבות את קצב הבנייה למרות התקצוב והקצאת הקרקעות. בהתאחדות הסטודנטים טוענים כי הבעיה הראשונה היא העברת תקציבים למוסדות שלא מתוקצבים על ידי הות"ת. מדובר בכ-60 מיליון שקל שהמדינה הסכימה להעביר לאותם מוסדות בלתי מתוקצבים, אך עד כה לא נמצאה הדרך המתאימה להעברתם.

הבעיה השנייה נוגעת לצד התכנוני, שכן לטענת ההתאחדות פרויקטים רבים תקועים בוועדות המחוזיות זמן רב בעיקר בשל התנגדויות. בעיה נוספת לדבריהם היא מדיניות שגויה שלטענתם כיוונה את מוסדות הלימוד לבנות מעונות במתכונת של מכריזי BOT שקשה ליישם בפריפריה בשל היעדר כדאיות כלכלית.

"אפשר לבנות הרבה ומהר, אבל זה תלוי בעומק הסבסוד", אומר יו"ר התאחדות הסטודנטים גלעד ארדיטי. לדבריו, כיום המדינה מסבסדת מיטת מעונות ב-30-50 אלף שקל, והעלות בפועל עומדת על כ-180 אלף שקל למיטה. על הפער הזה צריך לגשר. הגופים הגדולים כמו אוניברסיטת ת"א והטכניון יודעים לעשות זאת על ידי תרומות או מודלים כלכליים שיאפשרו את הוצאת הפרויקטים אל הפועל, אך גופים קטנים בפריפריה ובמרכז אשר מעולם לא התמודדו עם בניית מעונות מתקשים לעשות זאת. "100 מיליון השקלים שהועברו בשנת 2013 היו הסכום הראשון אי פעם שמדינת ישראל תקצבה בו מעונות סטודנטים. מי שקיבל את הכסף היה צריך לעבור עקומת למידה די רצינית כדי

לתכנן, לממן ולהקים מעונות וזה הוביל לעיכובים רבים", אומר אבן טוב.

לפי ארדיטי, כדי לקדם בנייה בהיקפים כאלה יש צורך בתכנון ובמעקב. "צריך לבנות תוכנית לבניית 25 אלף מיטות בטווח של 10 שנים ולהקצות לזה סכומים. זה דורש תכנון נכון וסכום של כמיליארד שקל שיתפרס על פני התקופה וזה לא קורה. בסוף המדינה תוציא מיליארד שקל, אבל לא תתכנן את זה וככה זה ייראה", הוא מדגיש.

לדברי ח"כ רועי פולקמן אשר מטפל גם הוא בנושא, המל"ג עשתה את עבודתה, אבל לא עשתה כל שביכולתה כדי לפתור את הבעיה. לטענתו, "הם לא התעסקו אף פעם בבנייה של מגורים ולא באמת הלכו על זה בכל הכוח לא מבחינת מימון ולא מבחינת יעדים לביצוע. אף שר חינוך או שר אוצר לא התעסק עם זה ולא באמת התייחסו לזה כפיתרון שצריך לקדם ולא היה את הידע לכך".

החברה הממשלתית תציע ליווי מקצועי

אל הוואקום הזה צפויה להיכנס כעת חברת דירה להשכיר כאמור. הכניסה של החברה לתחום נמצאת כרגע בהתהוות והחלה לאחר שהתקבלה פנייה מהאוצר ומהכנסת כדי שדירה להשכיר תלווה את נושא בניית המעונות במישור המקצועי ובמיוחד בהובלת תוכניות ומכרזים. "זו אוזלת יד, אבל אם היו מקצים את המשאבים הנכונים יכולנו כבר להיות עם 15 אלף חדרי מעונות וזה היה משפיע גם על שוק הדיור. לכן, הכניסה של דירה להשכיר היא חשובה מעין כמותה", אומר פולקמן.

כאמור, הסיבה לפניה נובעת מכך שהתקציבים והקרקעות קיימים, אך למרות זאת אין התקדמות של ממש בבניית המעונות. תפקידה של דירה להשכיר יהיה ללוות ולתכנן את הבנייה בכל השלבים בעבור מוסדות הלימוד, אשר כידוע אינם חברות עסקיות או גופי תכנון, ולעתים כאשר יש בעיות בתב"ע או קיים צורך לבנות מכרזים מורכבים בשל כדאיות כלכלית בעייתית, הם לא יודעים לעשות זאת.

נוסף על כך תידרש החברה למצוא מודלים כלכליים שיתאימו לפריפריה ולהסרת חסמים למוסדות במרכז הארץ. כך למשל נבחנת תפיסה חדשה ולפיה המעונות לא ייבנו בהכרח בצמוד למוסד האקדמי, אלא במיקום בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית. בנייה כזו יכולה להיות על קרקע חומה (קרקע בבעלות הרשות המקומית שאפשר לפתח בה כמה ייעודים ובהם מגורי סטודנטים). הפרויקט הראשון שנמצא כעת בטיפול החברה הוא הקמת מעונות בעיר לוד.

הסטודנטים מתארגנים לסייע לעצמם

היעדר מעונות סטודנטים מוסדרים יצרו מצב שבו הסטודנטים, במיוחד אלה שלא לומדים בקרבת בית הוריהם, נאלצים לשאת בהוצאות שכר דירה כבדות. בניסיון לפתור את הבעיה נרשמו ברחבי הארץ מספר התארגנויות של סטודנטים שמנסות להסדיר את הנושא, הבולטות שבהן בקריית שמונה ובבאר שבע שבהן אחוז הסטודנטים מבין כלל שוכרי הדירות הוא גבוה יחסית.

בסביבת קריית שמונה הבעיה שבה נתקלו הסטודנטים היתה בעיקר בקיבוצי ומושבי הסביבה. לדברי נטעלי ביז'אוי, יו"ר אגודת הסטודנטים במכללת תל חי, במשך שנים נרשמה עליית מחירים מופרזת באזור. "המחירים לא שיקפו את מצב הנכס וחלק מתנאי הדיור לא היו הולמים", היא אומרת. לאור זאת החליטו באגודה לבנות מחירון שמציג מחירים הוגנים לדירות באזור. כשזה לא עזר היתה מחאה אגרסיבית יותר. "בכפר גלעדי הסטודנטים מחאו מול חדר האוכל, וכשזה לא עזר הרבה עזבו כאות מחאה. זו פעם ראשונה שהקיבוץ התמודד עם חיפוש של שוכרים, עד אז הם ניהלו רשימות המתנה", היא אומרת.

אחיאב לנקרי, פעיל בוועד שוכרי הדירות בבאר שבע, מספר על יוזמה דומה. לדבריו, על מנת לממש את הסיוע לסטודנטים נבנה מחירון וניתן סיוע בחוזים וביכולת למצוא דירה. לנקרי אומר כי בשלב זה עיקר הטיפול בנושא השכירות מתבצע ברמה מתונה ללא לוחמנות מצד הסטודנטים אך מציין כי בעבר הוקמו אוהלים ליד האוניברסיטה כמחאה. "אנחנו יכולים להקפיד השכרת דירות, אבל אנחנו מגיעים מהצד השני של עזרה לסטודנטים במציאת דירה במחיר נכון. לדירות ראויות אנחנו מאפשרים לפרסם בלוחות של הסטודנטים שמבוקרים על ידי חברי הוועד".

