ג'ינדאס
JINDAS
جنداس
העמותה להתחדשות עירונית חברתית

התחדשות עירונית קהילתית: מנוע הצמיחה החברתי - כלכלי של ישראל

— מי אנחנו?





ג'ינדאס
JINDAS
جنداس
העמותה להתחדשות עירונית חברתית

עמותת ג'ינדאס מקדמת מוביליות חברתית

באמצעות תהליכי

התחדשות עירונית

פיזיים וקהילתיים

בדגש על הפריפריה

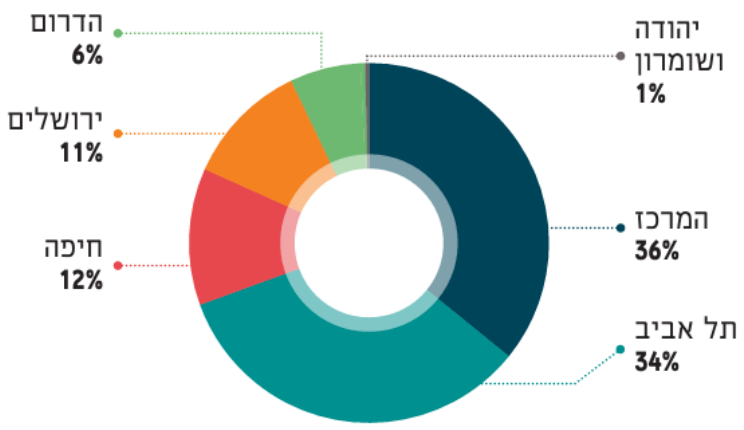
הגאוגרפית חברתית בישראל

יעדי הדיור בישראל – יעדי תכנון ביח"ד

2026-2030		2021-2025		2017-2020		
ה. עירונית מסה"כ	סה"כ ממוצע לשנה	ה. עירונית מסה"כ	סה"כ ממוצע לשנה	ה. עירונית מסה"כ	סה"כ ממוצע לשנה	
3,520	17,600	2,775	18,500	1,800	18,000	צפון
5,000	12,500	3,570	11,900	2,600	13,000	חיפה
9,800	24,500	7,650	25,500	5,500	27,500	מרכז
10,620	17,700	8,200	16,400	6,200	15,500	ת"א
3,600	12,000	2,460	12,300	1,380	11,500	ירושלים
3,434	20,200	2,328	19,400	1,480	18,500	דרום
35,974	104,500	26,983	104,000	18,960	104,000	סה"כ לשנה
179,870	522,500	134,915	520,000	75,480	416,000	סה"כ לתקופה

— מספר יח"ד שאושרו לפינוי-בינוי לפי מחוז עד סוף 2021

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	69	49,794
תל אביב	123	46,635
חיפה	32	17,105
ירושלים	41	15,505
הדרום	13	8,806
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	3	459



מתוך דוח הרשות לה. עירונית 2021

מוביליות חברתית:

הגדרה

מצב לפיו הסיכוי של הפרט לשפר את איכות חייו –
בהיבטים של קיום בסיסי, דיור, חינוך והשכלה, תעסוקה ופרנסה, בריאות, אינו נקבע בלעדית על ידי מאפייני הרקע שלו

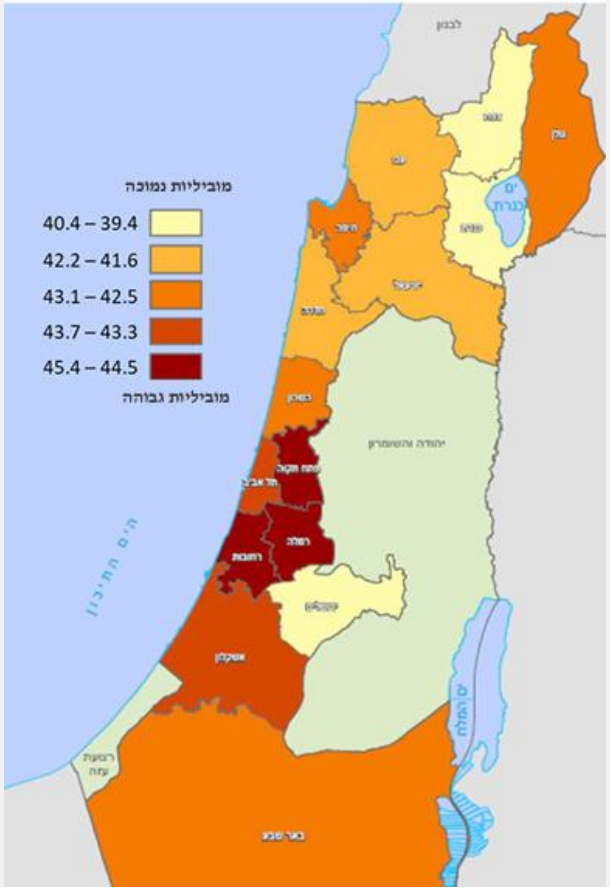
מפת המוביליות החברתית של ישראל

(בקרב יהודים שאינם חרדים)

לוח 6: 10 הישובים עם המוביליות כלפי מעלה (R_{25}) הגבוהה והנמוכה ביותר, בקרב 50 הישובים הגדולים

יהודים שאינם חרדים

דירוג	שם ישוב	R_{25}	$P_{Q5,Q1}$	$P_{Q1,Q5}$
	מוביליות גבוהה			
1	רמת השרון	47.7	28.4%	24.2%
2	ראשון לציון	46.0	22.5%	17.5%
3	גבעתיים	45.9	18.0%	20.0%
4	רמת גן	45.8	20.7%	19.3%
5	קריית אונו	45.8	15.5%	17.6%
6	חולון	45.8	18.6%	16.2%
7	פתח תקוה	45.7	18.2%	16.5%
8	הרצליה	45.7	20.2%	20.5%
9	רעננה	45.6	20.5%	25.3%
10	יבנה	45.4	14.6%	11.0%
	מוביליות נמוכה			
41	ערד	41.1	13.7%	21.0%
42	עפולה	41.0	9.8%	17.4%
43	קריית שמונה	41.0	11.0%	14.8%
44	קריית ים	40.1	12.6%	19.4%
45	בית שמש	39.9	12.4%	19.9%
46	ירושלים	39.9	14.4%	24.7%
47	קריית מלאכי	39.7	8.3%	15.4%
48	מגדל העמק	39.0	9.1%	18.6%
49	טבריה	38.0	9.6%	21.2%
50	צפת	37.3	10.0%	24.6%



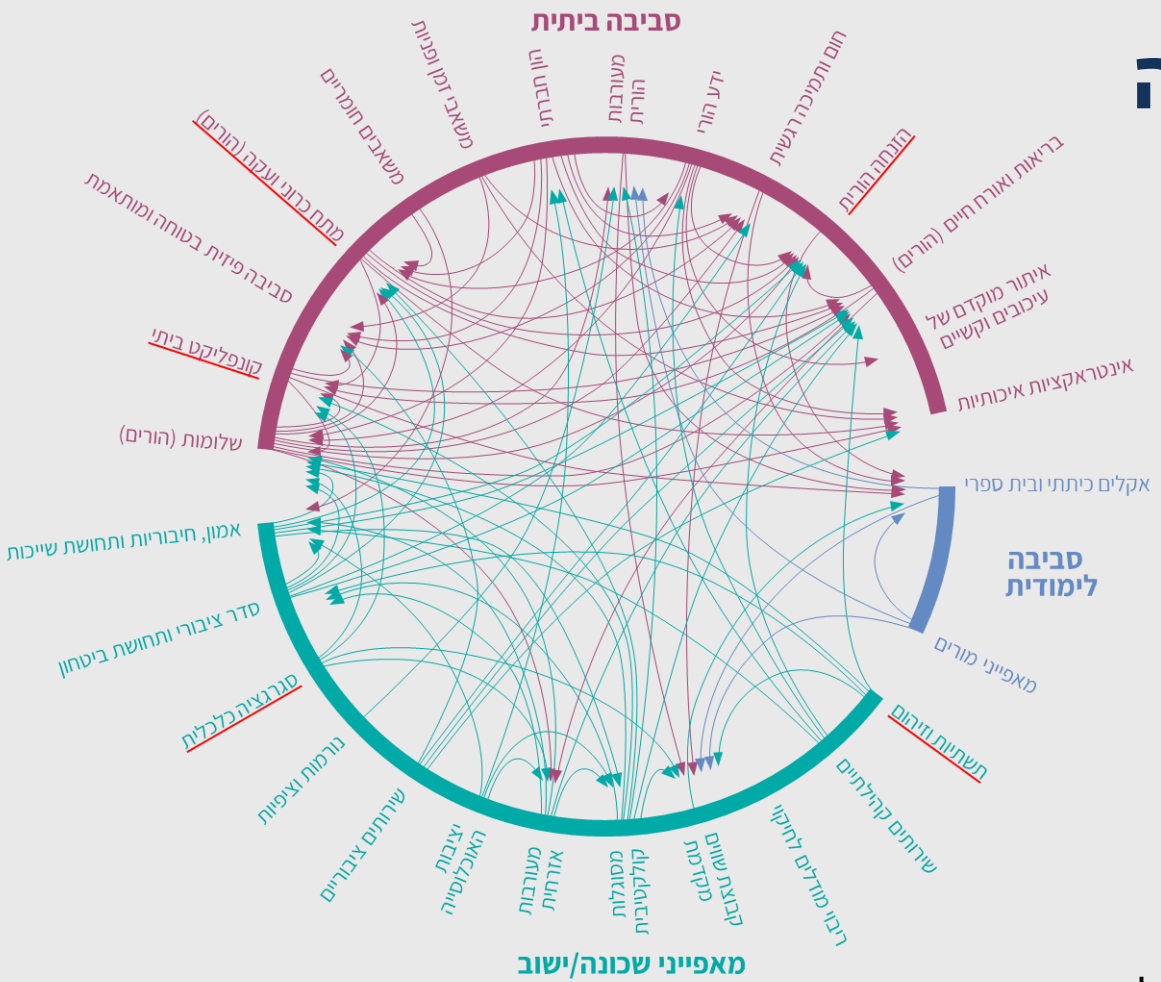
מקור: קיריל ובץ 2021, מ. האוצר

הקשר שבין מחיר מכירה למ"ר והסיכויים למוביליות חברתית:

רמת השרון	44,100 ש"ח
ראשון לציון	19,300 ש"ח
גבעתיים	39,860 ש"ח
רמת גן	29,024 ש"ח
קריית אונו	18,898 ש"ח
חולון	23,836 ש"ח
פתח תקוה	21,631 ש"ח
הרצליה	31,641 ש"ח
רעננה	29,690 ש"ח
יבנה	18,093 ש"ח
ממוצע:	**27,607 ש"ח**

ערד	10,454 ש"ח
עפולה	8,296 ש"ח
קריית שמונה	8,357 ש"ח
קריית ים	14,012 ש"ח
בית שמש	15,196 ש"ח
ירושלים	25,885 ש"ח
קריית מלאכי	12,905 ש"ח
מגדל העמק	10,897 ש"ח
טבריה	8,757 ש"ח
צפת	11,316 ש"ח
ממוצע:	**12,607 ש"ח**

גורמי ההשפעה על מוביליות חברתית



מפת הידע שפותחה על ידי קרן רש"י, ג'ינדאס וג'וינט ישראל

התחדשות עירונית חברתית



התחדשות
דירות
קיימות +
יצירת מלאי
דירות
חדשות

יצירת מלאי
דירות
להשכרה
ארוכת טווח
בתמהיל
מחירים מגוון

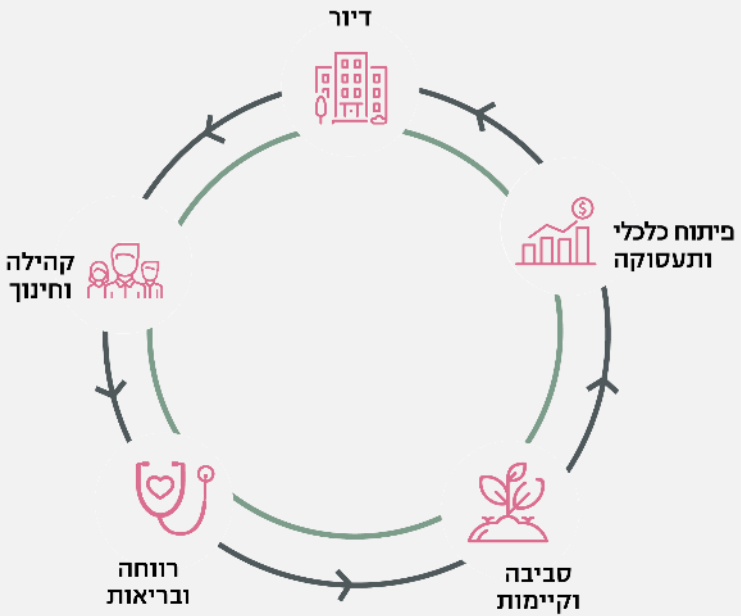
שירותים
ציבוריים
וחברתיים
ברמה
גבוהה

תחזוקה
ואחזקה
בסטנדרט
גבוה לטווח
ארוך

ליווי
פרטני
לקידום
מוביליות
חברתית

בינוי קהילה
וחיזוק
המנהיגות
המקומית

התחדשות עירונית חברתית – גישה כוללנית להתערבות ממוקדת אזור



מודל ההתערבות מכוון לקידום מוביליות חברתית בקרב אוכלוסיות מוחלשות

מאפשר התחדשות עירונית באזורים עם ערכי קרקע נמוכים ויצירת מוקד משיכה לאוכלוסיות ממעמד ביניים

כולל מעטפת חברתית שמונעת את הדחיקה של האוכלוסיה הותיקה המוחלשת בשכונה

מרחב ציבורי



ליווי פרטני לקידום מוביליות



מוסדות חינוך פורמלי ובלתי פורמלי



התחדשות עירונית חברתית



ה. עירונית ודיור בר השגה



מבני ציבור



בינוי קהילה

חסמים לה. עירונית מיטיבה:

ליווי פרטני וקהילה

- קושי בארגון דיירים
- התעלמות מוחלטת מאוכלוסיית השוכרים
- פער עצום בהנגשת הזכויות של דיירים ותפקיד הרשויות המקומיות מחוץ לאיזורי הביקוש



כלכלה ומדיניות

- ערכי קרקע נמוכים אשר אינם מאפשרים כדאיות ליזמים
- משך זמן התכנון בישראל ומסלולי מימון ממשלתיים כמעט תמיד מותנים בהוכחת כלכליות מראש
- מדיניות הדיור בישראל היא תנודתית מאוד
- היעדר תמריצים ממשלתיים ליציאה מאיזורי הביקוש

תשתיות ושירותים

- היעדר תשתיות ציבוריות המאפשרות למרכזי הערים להתפתח
- איכות השירותים לתושב היא כמעט תמיד נגזרת
- של האיתנות הכלכלית של היישוב

דרוש כפר שלם



המלצות לשינוי ממשלה



- שילוב דיור בר השגה בתהליכי התחדשות עירונית .
- יצירת כדאיות כלכלית בהתחדשות עירונית מחוץ לאיזורי הביקוש

רשויות מקומיות



- ראייה הוליסטית שכונתית
- פיתוח תשתיות להאצת התחדשות עירונית
- שילוב מגזר שלישי בתהליכי ה. עירונית

יזמים



- שת"פ עם עמותות לבניית הסכמות ואמון עם הדיירים
- השקעה בתשתית החברתית של שכונות היעד

עמותות מקומיות



- השתלבות בתהליכי התחדשות עירונית
- למידה של עבודה בשותפויות רב מגזריות

פילנתרופיה



- ❑ השקעה בפיתוח יכולות לליווי דיריים בתהליכי התחדשות עירונית
- ❑ השקעה בדיור בר השגה
- ❑ השקעה בקידום מוביליות חברתית בראייה רחבה

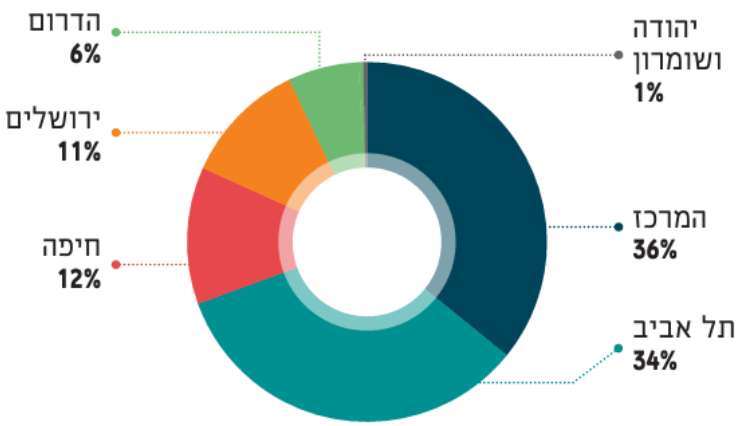
השקעות אימפקט



- מימון משלים ליצירת מלאי דיור בר השגה בישראל
- אקוסיסטם של השקעות אימפקט לתחום

זה בידינו....

המחוז	מספר המתחמים	מספר יחידות הדיור המוצעות
המרכז	69	49,794
תל אביב	123	46,635
חיפה	32	17,105
ירושלים	41	15,505
הדרום	13	8,806
יהודה ושומרון	1	600
הצפון	3	459



מתוך דוח הרשות לה. עירונית 2021

ג'ינדאס
JINDAS
جنداس
העמותה להתחדשות
עירונית בדרום

תודה רבה