

דעות

www.TheMarker.com

שוק הנדל"ן / ירון גרנמן

עזבו את הפריפריה
- חזקו את העיר

בתרבות הפופולרית, העיר הגדולה היא מחוז הכיסופים של צעירים ואמנים, השואפים לגרוי. היכן שהאורות דולקים כל הלילה והכל אפשרי. הוגת הרעות ג'יין ג'ייקובס, טענה שלחלום זה בסיס כלכלי מוצק, שכן הערים הן מקור עושרן של האומות. לדעתה, העולם אינו מורכב מאומות עשירות ועניות, אלא מאזורים עשירים ודלים, כשהאזורים המפותחים והעשירים מרוכזים סביב לערים גדולות. האזור העירוני הוא אזור יצרני שבו פורחים חדשנות ויוזמה, המייצרים תעסוקה ועושר. מחקר של חברת מקינזי בדבר היתרונות הכלכליים של העירוניות, מצא כי 600 המרכזים העירוניים הגדולים, שבהם כחמישית מאוכלוסיית העולם, תורמים 60% מכלל התוצר העולמי; ו-100 הערים הגדולות אחראיות ל-38% ממנו.

בארה"ב ובאיחוד האירופי מספר תושבים דומה, אך התוצר הלאומי לנפש בארה"ב גדול משמעותית. לטענת מקינזי, הסיבה היא שארה"ב עירונית יותר. כ-50 הערים הגדולות בארה"ב כ-160 מיליון תושבים, לעומת כ-100 מיליון באירופה. ההמלצה לאירופים, החרדים ממיתון מתמשך, היא להסיר הסמים רגולטוריים וביורוקרטיים הבולמים את גידולן של הערים ואת ההגירה אליהן. הערים הגדולות הן חממות צמיחה, המאפשרות יחסי גומלין בין יזמים, משקיעים, עובדים וצרכנים. גם בעידן התקשורת הזמינה בכף היר, נוטים יזמי טכנולוגיה, משקיעים ויועצים בתחום להצטופף יחדיו, בין אם בעמק הסיליקון ובין אם בקריית עתידים. בהתאמה צופה חברת מקינזי ש-100 הערים הגדולות בעולם יהיו אחראיות ליותר משליש מהגידול בתוצר העולמי בעשור הקרוב.

המסקנה ברורה, יש לחזק את הערים הקיימות ולעודדן להצטופף. תמ"א 35, חזון העל התכנוני של ישראל, קובעת כמטרה ראשית "מתן מענה תכנוני לצורכי הבנייה והפיתוח של ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור". היישום, למרבה הצער, לוקה בחסר. הוד"לים (ועדות דיוור לאומיות), שהולדתן כמכשיר לפתרון משבר הדיוור באמצעות זירו תוכניות בנייה למגורים, אישרו באחרונה תוכניות בעלות אופי פרברי, ההולם את חלום הבית והגינה, אך מנוגד למגמה הרצויה. בכלל זה תוכנית נוה מנחם בבאר שבע לבניית 632 יחידות צמודות קרקע ותוכנית להכפלת היישוב מבועים בנגב. במקביל, מתקרמת התוכנית להקמת עשרה יישובים חדשים במבואות ערד, בהתאם להחלטת הממשלה מאוקטובר 2011. חיזוק המרכזים העירוניים בישראל תקטנה והצפופה אינו רק הכרח סביבתי, אלא כלכלי. על הממשלה הבאה להציב את ציפוף וחיזוק המרכזים העירוניים כמטרת על. מדינה השואפת לצמיחה חייבת למעט בהקמת פרברים יישובים חדשים וכבישים. במקום זאת, יש לעודד את הערים הקיימות, לצופפן ולהשקיע בשדרוג התשתיות ובמערכות הסעת המונים, השקעה שתישא את התשואה הגבוהה ביותר כמונחי תוצר, רווחה ועושר. הכותב הוא שותף וראש מחלקת נדל"ן במשרד עורכי הדין תדמור ושות'