

حلول توصيات في ضوء محدودية خطتي الإسكان اللتين طرحتهما الحكومة "سعر للسكان" و"شقة للإيجار"، فإننا نقترح بأن تحيد الحكومة عن اعتمادها الحصري على مبادئ السوق الحر وأن تُطلق خطة بناء حكومية لإقامة شقق للإيجار طويل الأمد، بكلمات أخرى، نحن نقترح إحداث توسيع مكثف وتحسين جوهري لمجال السكن الشعبي، بحيث تستفيد منه الطبقة المتوسطة أيضاً، ولا سيما الأزواج الشابة الراغبة بالحصول على بيت يأويها في ظروف توفر لعائلاتها أطر تعليم جيد وعملاً يتيح لها العيش الكريم. يستند اقتراحنا على تقييمنا بأن الاتجاهات الاقتصادية والاجتماعية التي آلت إلى أزمة السكن الحالية، والتي تقودها قوى سوق قوية مثل "المستثمرين"، سوف تستمر في المستقبل المنظور أيضاً، ما يعني أن نموذج الإسكان في شقة مملوكة – النموذج المهيمن منذ إقامة الدولة، لم يعد ممكناً اعتماده أساساً وحيداً لسياسة الإسكان العام. يقوم الافتراض السائد في الكثير من البلدان على أن الإنفاق على السكن يجب ألا يتجاوز الـ 30% من مجمل الدخل المتاح للأسرة. الإنفاق، في حالة تجاوزه النسبة المذكورة، قد يقود إلى المس بقدرة الأسرة على تمويل احتياجاتها المعيشية الأساسية، وقد يلحق ضرراً بالغاً بمستوى حياتها. من الناحية العملية، فإن العديد من الأسر في إسرائيل، سواء تلك التي تقيم في بيوت مستأجرة، أم تلك التي تسدد قروض الرهن العقاري (المشكنتا) عن الشقة التي تملكها، تنفق مبالغ تتجاوز النسبة المذكورة: ففي عام 2014 مثلاً، بلغت النفقة على السكن لدى 33.5% من مجمل الأسر أكثر من 30% من دخلها. تشمل هذه المصروفات دفعات استئجار الشقة أو سداد المشكنتا، بما في ذلك فواتير الخدمات البيئية، وصيانة المنزل، وضريبة البلدية – الأرونا. الوضع بين الأسر المستأجرة أسوأ من ذلك، ففي عام 2015 مثلاً بلغ متوسط الإنفاق لدى الفئات العشرية الأدنى الخمس للأسر التي تسكن في بيوت مستأجرة أكثر من 30% من دخلها، 35%، يُستدل من تقييم أجريناه، وبكل وضوح، بأن اقتناء الشقق اليوم في مناطق الطلب هو امتياز محفوظ للفئات العشرية الأعلى فقط. في واقع الأمر فإن شراء الشقق في مناطق الطلب لقرابة 60% من سكان إسرائيل، دون أن يتوفر بجعبتها رأس مال ذاتي يزيد عن 25% من سعر الشقة، يقود إلى إلحاق الضرر بمستوى معيشتها نتيجة النفقة المرتفعة التي يفرضها سداد قرض المشكنتا. توصيتنا باعتماد خيار السكن الشعبي عوضاً عن مختلف نماذج الإيجار الخاص تستند إلى جملة من الوقائع، ومنها المعطيات التي تبين بأن سوق الإيجار الخاص هو في المقام الأول وسيلة لنقل الرأسمال من الشرائح ذات الدخل المنخفض إلى جيوب الشرائح الميسورة؛ لقد تحولت هذه الوسيلة إلى عامل هام في صياغة خريطة عدم المساواة في المجتمع. 71% من مجمل المبالغ التي يدفعها المستأجرون لأصحاب الشقق تصل إلى جيوب الفئات العشرية الأعلى. في عام 2015 اجترفت الفئة العشرية العليا وحدها حوالي 6. ما شكّل نحو 45% من مجمل الدخل الذي وصل إلى جيوب الأسر التي أجرت شققاً تملكها. النموذج الذي نقترحه، يستند إلى تجربة بلدان عدة، ولا سيما في أوروبا الغربية. تحتل اليوم إسرائيل بمقياس عالمي مرتبة منخفضة جداً في كل ما يتعلق بالميزانيات المخصصة للسكن الشعبي: ففي عام 2015، قرابة 2% فقط من الأسر في إسرائيل أقامت في شقق شعبية، مقارنةً بعدة دول أوروبية، ومنها هولندا والنمسا والسويد وبريطانيا وفرنسا، التي كان حجم الإسكان الشعبي فيها أكبر بكثير، وتراوح بين 17% و-32% من مجمل الأسر. استناداً إلى الخبرة المتراكمة في الدول الأوروبية بكل ما يتعلق بالسكن الشعبي على نطاق واسع، واستناداً إلى معدلات بناء حقيقية، نقترح بأن تقوم الحكومة بإنشاء بنك من حوالي 45, يُنشأ هذا البنك ويُجدد بحيث يحافظ على تشكيله قرابة نصف سوق الإيجار وحوالي 15% لغاية 20% من وحدات السكن في إسرائيل. طبقاً للنموذج الذي نقترحه، ولا تُعرض مع مرور الزمن للبيع بملكية خاصة. إلى ذلك، يخضع رصد المساكن الشعبية لمعايير موسّعة توفر الاستحقاق للأسر غير المالكة لشقة من مجمل السكان، حتى إن كنا نفترض بأن معظم الطلب سوف يصل من الأسر المحسوبة على الفئات العشرية الست المنخفضة. خيار يكون متوفرًا جنباً إلى جنب مع خيار الملكية وخيار الإيجار الخاص. طبقاً لاقتراحنا،