(המשך מעמוד 15)

אוכלוסיה הדתית גילתה את היתרונות, והשתלטה על האיזור. מחירי הדירות היום בסביבת קפה תמר אינם שונים מאלה שבצפון העיר. גם כאן, השגת דירה היא פרוייקט. הסיבה שהאיזור לא הפך לווילג' נגרמה מנתון שמ־עטים, אם בכלל, לקחו בחשבון: מצאי הדירות להשכרה באיזור הזה, דווקא באיזור הזה, הוא הקטן ביותר בתל־אביב. מרבית הדירות הן דירות מוגנות, בדמי־מפתח, שאינן ניתנות בכלל להשכרה חודשית. ודירות דמי המפתח הללו, הן־הן המפתח לתעלומה. למה אין די דירות להשכרה במרכז המט־רופולין הישראלי.

דמי מפתח

בכתבה הזאת אנחנו מנסים למצוא את המיספר, מיספר הדי־רות המשחקות בשוק ההשכרה. זה לא פשוט, כי הנתונים אינם מרוכזים, ואינם נותנים את התשובה המדוייקת. אנחנו נתרכז ב„איזור מיספר שלוש", כי הוא יכול לשמש מפתח לסיווג הדירות התל־אביבי. מעבר לירקון אין כמעט דירות בדמי־מפתח. בלב העיר, באיזור נחלת־בנימין, אלנבי, התחנה המרכזית, רוב הדירות הן דווקא כאלה.

יוכי יהל, יושבת־ראש אירגון הד־יירים המוגנים, לא מסוגלת לספק את התשובה המיספרית. שרה גנני, מ־המרכז למחקר כלכלי וחברתי של עיריית תל־אביב, יכולה לתת את מיס־פר יחידות־המגורים בלבד. הלישכה ה־מרכזית לסטטיסטיקה מספקת, בעיק־בות מיפקד־האוכלוסין שנערך לפני שלוש וחצי שנים. נתונים על מיספר מישקי־הבית. משק־בית, למי שמעוני־יין, מוגדר כקבוצת אנשים שגרה בדירה אחת או יותר, ויש להם תקציב משותף, המנוהל על־ידי ראש־המיש־פחה. הלישכה מצאה שבאיזור שלנו, „איזור מיספר שלוש", כמעט 60 אחו־זים ממישקי־הבית הם בבעלות המתגו־ררים. היתר הן דירות שכורות, בשכר חודשי ובדמי־מפתח.

מהו היחס? ההנחה שמרבית הדירות שנפקדו והוגדרו כמשק־בית הן דירות דמי־מפתח. לא תהיה רחוקה מה־מציאות. מתוך 30 אלף הדירות ב־„איזור שלוש", יותר מעשרת אלפים דירות אינן יכולות. מכוח החוק, להיות מושכרות. האוכלוסיה שגרה בדירות האלה מורכבת מהרבה מאוד אנשים בודדים, שאין להם לאן ללכת. הסיבה היא, שהמחיר שהם יכולים לקבל עבור הדירה המוגנת נופל בחמישים אחוזים ויותר ממחיר של דירה חלופית. וכך, חיים עשרות אלפי אנשים בתל־אביב בגפם, בדירות ענק שוממות, בקומות התחתונות המועדות לפריצה, ובקומות העליונות שבסוף גרמי־מדרגות משב־ר־יר־גליים ומקצר־י־נשימה, ולא זזים. בעל־הבית מחכה לביולוגיה, שתעביר, לפי החוק, את הנכס לרשותו. הדייר מחכה למיפעל־הפיס, שיאפשר לו ר־כישת דירה קטנה ונחה בעיר.

החוק, שאינו מותיר הורשה של דירה מוגנת, אינו מאפשר סילוק של דייר שגר בה תקופה העולה על שישה חודשים. הורה חולה מחזיר הביתה, למגורים חלקיים, את אחד הבנים. הבעיה נדחית בדור. בעיית דמי־המפתח. הבעיה שלך, בעיית המגורים בתל־אביב, מחמירה. כי אם יש רק 20 אלף דירות לא מוגנות ב„איזור שלוש", אפשר לדבר על אחוז מסויים מתוכן שמושכר. 10 אחוזים? 20? אולי. סביר. אנחנו מדברים, איפוא, על 2000־3000 דירות, המבוקשות על־ידי העדרים העצומים של בני־האדם ש־שוטפים את העיר לילה־לילה, בפאבים ובאולמות הקונצרטים, בצוותא וב־סינמטקים, בבתי־הקפה ובקולנוע, בתיאטרונים ובדירות הקטנות עצמן, שכל אחת מהן משמשת גם מועדון חברתי ואכסניה זמנית או מתמשכת לאלה שעוד מחפשים.

העץ, המתווך והעיתון

דירה, אתה חושב, מוצאים באמ־צעות מתווך. בדיוק כמו שמכונית קונים במיגרש־המכוניות. המתווך ה־תל־אביבי הוא לא בדיוק מתווך. הוא רושם. אתה חותם על טופס התחייבות לתשלום עמלה בגובה תשלום חודשי אחד, מקבל שתי כתובות, והולך אל גורלך.

גורלך, בדרך כלל, הוא למצוא דירה תפוסה מזמן, שהושכרה באמצעות מתווך אחר. למה לא. בעל־הבית אינו נדרש למאום לשם מסירת הכתובת למתווך, ולכן הוא מוסר את אותה הכתובת למיספר רב של מתווכים. יש אפילו סוכנות־תיווך חדשה, שגובה רק 20 שקלים, ובתמורה אתה מקבל זכות לעיין חודש שלם ברשימה של דירות. תרגיל לא רע. גם אתה יכול להעתיק רשימה של כתובות מהעיתון, ולחלק אותה לחברים שלך תמורת 20 שקל.

אבל העיתון, כבר אמרנו, יעזור לך בדיוק כמו המתווך. מה שנשאר זה העץ. העץ התל־אביבי, משקף אמיתי של הפעילות הכלכלית בעיר, מראה לך את התמונה העגומה. אין מודעות היצע. יש המון מודעות של מחפשים, אבל זה לא עוזר. לפעמים, בין המו־דעות מוצעת גם קורת גג, בתור שותף. לתלוש, לקחת, ולגור. החדר שלקחת היום יכול להיות בסיס כיבוש הדירה כולה. השותפה לדירה מתחתנת, השו־תף נוסע לתאילנד — הכל יכול להיות. ובכלל, לחפש דירה יותר קל לעשות מתוך דירה, ולא על צ'ימידין.

מה עושים

המחיר לדירה באזורים המבוקי־שים של תל־אביב משתנה, בהת־אם לגודל. מחיר החדר יותר גדול, כאשר הדירה יותר קטנה. כך, למשל, דירת חדר מושכרת ב־200 דולר, דירת שני חדרים — 350, דירת שלושה חדרים — 400, ודירת ארבעה חדרים — 450 דולר. הלחץ על הדירות קצת יותר קטן מעבר לירקון, בגלל היעדר דירות בדמי־המפתח, הוא פוחת ככל שהדירה יותר גדולה, והמחיר יורד אם הדירה לא מרוהטת.

הפיתרון, בטווח העכשווי, מסתמן כך: מגורים בצוותא, בהרכב של שלו־שה או ארבעה, בדירה ריקה, מעבר לירקון, או במיזרח, בגיבעתיים, וח־לקים של רמת־גן. יש שם דירות ח־דשות, מרווחות. ולעיתים יש בהן ש־רותים כפולים, המאפשרים הפיכת ה־דירה לשתי יחידות דיור בפועל, וה־עובדה שהן ריקות היא רק יתרון. ציוד הכרחי אפשר לרכוש, ובזול מאוד.

הסיכוי להשיג דיור במרכז תל־אביב הולך ופוחת, והעתיד איננו מב־טיח באופן מיוחד. חוק הגנת־הדייר לא ישונה, והשכרת־המישנה, הסאב־לט, תשאר פיתרון ניו־יורקי, כמו הרבה דברים אמריקאיים אחרים.

הבניה בתוך תל־אביב מוסיפה לא יותר מאלף דירות בשנה, ואלו הן דירות יקרות במיוחד, המעלות את מחיר השכירות, ולא לוחצות אותו למטה. הדתיים כובשים את לב־תל־אביב, והגגות נשארים ריקים. תל־אביב, על 300 וקצת אלף תושביה, הולכת ומתרוקנת מתושבים, ומזקינה במהירות. האוכלוסיה הצעירה נדחפת החוצה, אבל, כמו שאומרים בעיריה, ככה זה בכל עיר בעולם.

את השטח היקר ביותר רוכשים הכי עשירים. ואלה, גם בישראל, הם לא הצעירים. בסדר. הכיוון, מר להט, יהיה הרצליה.

צ'יץ' והצעירים (במערכת הבחירות)
ראש־העיר הקטנה ביותר בארץ

הנדון

(המשך מעמוד 11)

אירגון־ההגנה. בפגישה (שנכחתי בה) הציע פון־וייזל כי כל המחתרות יתכננו ביחד מהפכה: ביום מסויים יקומו אנשי ההגנה, האצ"ל והלח"י, יחד עם המוני החיילים הארצישראליים בצבא הברי־טי, ויכריזו על הארץ כולה כעל דומינ־יון עברי עצמאי. באותה שעה היו מצויים חצי מיליון חיילים בריטיים במרחב.

באמצע שנות ה־40 טבעתי את ה־מושג „המרחב השמי" (או, בקיצור, „המרחב"). הצעתי כי התנועה הל־אומית העברית תושיט את ידה לתנועה הלאומית הערבית במאבק לגירוש האימפריות ולהקמת איחוד — מדיני, תרבותי, כלכלי וצבאי — של מדינות משוחררות, ממארוקו ועד איראן, מ־תורכיה ועד אתיופיה, שבו נמלא אנחנו תפקיד מרכזי.

האם היינו כולנו מטורפים?

מה נטע בנו אופטימים משוגע זה בתקופה הקודרת ביותר — ערב ה־שואה, בזמן השואה ולמחרת השואה — כשהיינו יישוב קטן ומדולדל? ואחר־כך, כאשר לחמנו מילחמה נוא־שת להקמת המדינה?

איני יודע. זהו עניין לפסיכולוגים. כאן די בציון העובדה: אז האמנו כ־כוחנו. בחוסננו הרוחני והגופני.

וכל זה בא אחרי דור אופטי־מי עוד יותר — הדור שהלך להקים את הקיבוץ, סמל־האום־טימיות שאין דומה לו בעולם כולו, גוף המסמל את האמונה שניתן להקים חברה מושלמת, צודקת ושוויונית; ולא חלילה על־ידי כפייה, אלא מתוך רצון חופשי של בני־אדם בני־חורין.

מתוך אותה אופטימיות הלכו לייבש ביצות, להשתקע במקומות נידחים — קומץ של בני־אדם בסביבה עויינת.

האם אין הציונות כולה סיפור של אופטימיות בלא־גבול, אופטימיות הגר־בלת באוטופיה?

ביום, במדינה ריבונית, המח־זיקה באחד הצבאות הגדולים והיקרים ביותר בעולם, שהשי־גה ניצחונות כה רבים ומו־חצים, שיש לה בעלי־ברית אדיריכוח, שאויביה מפולגים ורופסים — שולטת הפסימיות במקומותינו.

■ ■ ■

וויכוח שבין פסימיסטים ואופ־טימיסטים, נראה לפעמים כאילו שני הצדדים מגלמים נפשות הפוכות.

הפסימיסטים דוגלים בארץ־ישראל השלמה. הם מדברים בשם האמונה, בפיהם דיבורים רמים על קוממיות, זקיפות־קומה, גאווה לאומית וכו' וכו'.

המוראל של אנשי־השלום ירוד. הם קרויים תבוסתנים, פשרנים, ותרנים, חסרי־אמונה. כל אחד מהם מוכן לנעוץ סכין בגב רעהו, כדי להוכיח שהוא לא שייך, חלילה, למחנה עלוב זה.

אולם אם נבדוק את התפי־סות האמיתיות של שני המ־חנות, מתגלה תמונה הפוכה.

אנשי ארץ־ישראל־השלמה אינם מאמינים שהעולם הערבי ישלים איתנו אי־פעם. לכן הם מבקשים להקים גטו גדול, חמוש, מבוצר ומנותק, שבו נוכל לעמוד על נפשנו ולחיות על חרבנו.

עד מתי? עד שיופעל הנשק הגר־עיני והכימי? עד שישתנו יחסי־הכוחות לרעתנו, והעדיפות הערבית העצומה בפוטנציאל בלתי־מנוצל תבוא לידי ביטוי ממשי?

אם זו אינה תפיסה פסימית, קטנת־אמונה — מהי?

ואילו מחנה־השלום האמיתי מאמין ביכולתנו להגיע לברית־שלום, לפרוץ את חומות־הגטו, להשתלב במרחב ה־גדול הזה, להצטרף כמדינה בת־חורין למרחב כלכלי־מדיני־צבאי בעל פו־טנציאל עצום.

אנו מאמינים בחיים. אנו מאמינים בהתפתחות הבריאה, המביאה שלום אחרי מילחמה, סינתזה אחרי ניגודים, גשמי ברכה אחרי הבצורת.

נאיביות? שיגעון? ואולי הריאליזם האמיתי?

קוראים לזה אופטימיות.

פיתרון בשמיים: בנייה על הגג

החזון של צ'יץ' הושפע, אולי, מהמינגווי ושות' שאיכלסו את גגות פריז לפני מלחמת העולם השנייה. צעירים. גגות. בוהמה. זה מתכון יפה. בספרים.

בתל־אביב, האישור הכללי שמאפשר לבנות דירות קטנות על הגגות, לא שינה בהרבה המבנה הדמוגרפי בעיר, ולא הקל על הלחץ הגדול למגו־רים זולים, סבירים, בלב־תל־אביב. הסיבה היא, כרגיל, כסף.

היום מותר לבנות דירות בנות שישים מטרים מרובעים. בערך. על גגות של בניינים ישנים בני שלוש קומות. יופי.

מחיר הגג הוא שלושים אלף דולר. מטר מרובע בנוי עולה בין אלף לאלף וחמש מאות דולר. התוצאה היא דירה בת שניים וחצי חדרים. במחיר של מאה אלף דולר. גם קטן, גם יקר. גם בלי מעלית. דירה כזאת איננה השקעה כדאית למשכיר דירות. ומחוץ לאפשרות הקנייה של צעיר ישראלי סביר.

חוץ מזה, מצאי הגגות הניתנים לבינוי הוא די קטן.

מעט מאוד דיירים של בתים משותפים מסו־גלים להגיע לאיזה שהיא הסכמה על משהו, ולמכור את הגג, שהוא, על פי החוק, חלק מהרכוש המשותף; זהו מבצע בלתי אפשרי.

נותרו הגגות של בעלי הבתים. אלה שחלק מרכושם תפוס בידי דיירים מוגנים בדמי מפתח.

המאבק המתיש בין בעלי הבתים ובין הד־יירים, יצר תופעה חדשה: בניינים שלמים נקנים מבעלי הבתים על־ידי חברות השקעה גדולות, בנקים, וחברות ביטוח. דוד בלאס, למשל, צבר כך את הונו. החברות האלה מחכות לעידן הניו־יורקי, למטוטלות הבריזל הענקיות שהורסות בלוקים שלמים, ומפנות מגרשי ענק לטובת גורדי שחקים חדשים. שום גג, בבתים האלה, לא יימכר.

הדיור על הגג כפתרון מגורים נשאר, פחות או יותר, בשמיים.