

## פרק 4 - מגמות שינוי פנימיות

### 4.1 כללי

הפרק להלן יציג וינתח את התהליכים הדמוגרפיים והכלכליים-תפקודיים שעברו על שכונת פלורנטין במהלך שלושים השנים האחרונות. לימוד והבנת התהליכים משמשים בסיס לתהליך התכנוני המבוסס על התערבות בתהליכים בעלי השפעה על בעלי עניין, במגמה לאתר בעיות חזויות ולהתערב בתהליכים בצורה מושכלת על מנת להשיג את מטרות התכנית. התהליכים מתייחסים לשינויים בזמן ובמרחב שחלו בשכונה. הניתוח מתבסס על נתוני מפקד האוכלוסין והדיוור של השנים 1972 (נתונים חלקיים בהשוואה למפקדים המאוחרים יותר), 1983, 1995, הערכות לשנת 1990 המתבססות על ניתוח רובעי על פי השנתון הסטטיסטי של עיריית תל אביב, וכן נתונים לשנת 2000 כפי שנאספו בסקר האוכלוסייה המדגמי על ידי צוות התכנון. נתוני מפקד האוכלוסין הם האמינים ביותר אולם הפירוט המירבי שהם מספקים הוא ברמת האזור הסטטיסטי בלבד. שכונת פלורנטין כוללת, כאמור לעיל, ארבעה אזורים סטטיסטיים מלאים (-811 814) וחלק קטן מאזור סטטיסטי נוסף (712) המצוי בחלקה המערבי. הנתונים המצרפיים המשמשים, להלן, לניתוח אינם כוללים את אזור 712 הכולל ממילא רק חלק קטן מאד של תושבי השכונה. תת-אזור סטטיסטי זה נותח במסגרת סקר האוכלוסייה.

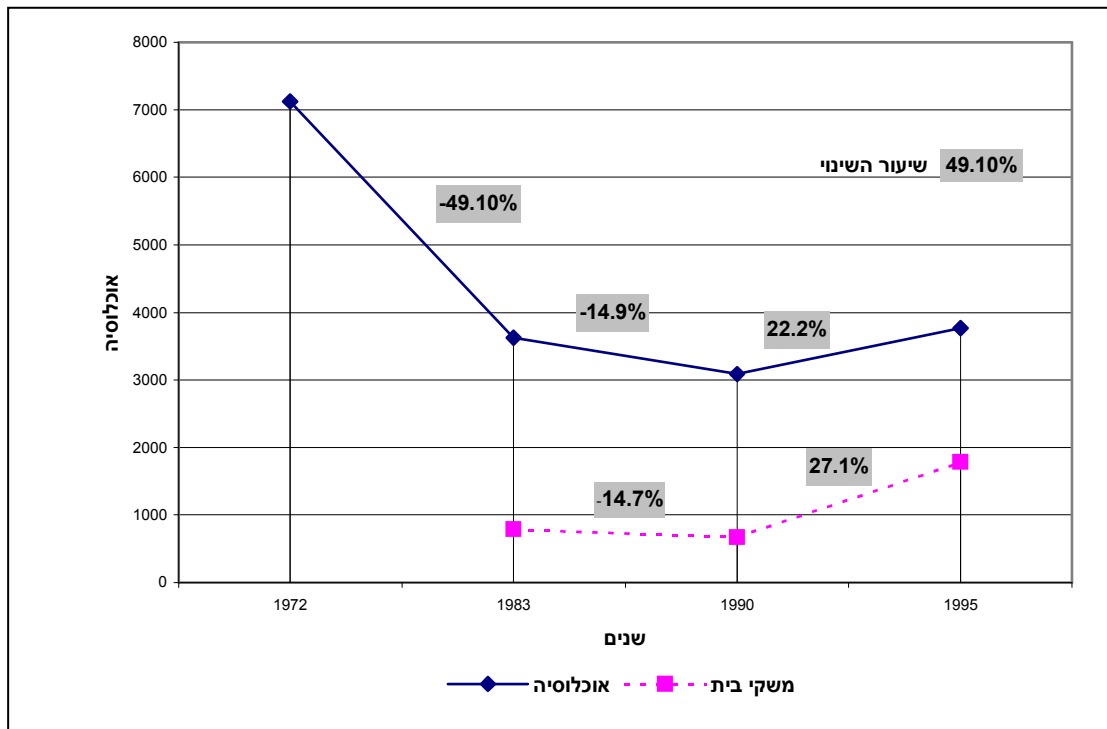
### 4.2 תהליכים דמוגרפיים

התהליכים הדמוגרפיים מתייחסים לשינויים בגודל האוכלוסייה ובהרכבה. בחינת איור 4.1 מצביעה על ירידה דרמטית בהיקף האוכלוסייה בין 1972 ל-1983, תקופה בה למעלה ממחצית האוכלוסייה עזבה את השכונה. במהלך שנות השמונים המשיכה מגמת הירידה אולם שיעורה התמתן ועמד על 14.9% בלבד. האוכלוסייה ירדה מ 7,123 נפש בשנת 1972 ל- 3,084 נפש בשנת 1990 (לוח 4.1). עם הפעלת פרויקט ההתחדשות בפלורנטין בתחילת שנות ה-90, חלה בין השנים 1990-1995 עלייה במספר התושבים בשיעור של 22.2% והגיעה לכדי 3770 נפש. אולם, מרבית האוכלוסייה הורכבה ממשקי בית קטנים. הנתונים מורים על עלייה יחסית גדולה (של 27.1%) במספר משקי הבית שעלו מ- 1404 בשנת 1990 ל- 1784 בשנת 1995 (איור 4.1). בשנת 1983 כ- 36% ממשקי הבית בפלורנטין היו בעלי נפש אחת ועל פי מפקד האוכלוסין 1995, עלה השיעור לכדי 59.8%. העלייה בכלל משקי הבית מקבלת ביטוי בעליה הגבוהה יחסית, המקבילה, שחלה בשיעור הדירות המתאכלסות מסך הדירות בשכונה, המוצגת בהמשך באיור 4.3. דהיינו, הגידול באיכלוס יחידות דיור על ידי משקי בית קטנים, יותר מאשר העלייה במספר המוחלט של האוכלוסייה, הוא שיצר את דימוי הצמיחה וההתחדשות של פלורנטין במחצית הראשונה של פרויקט ההתחדשות.

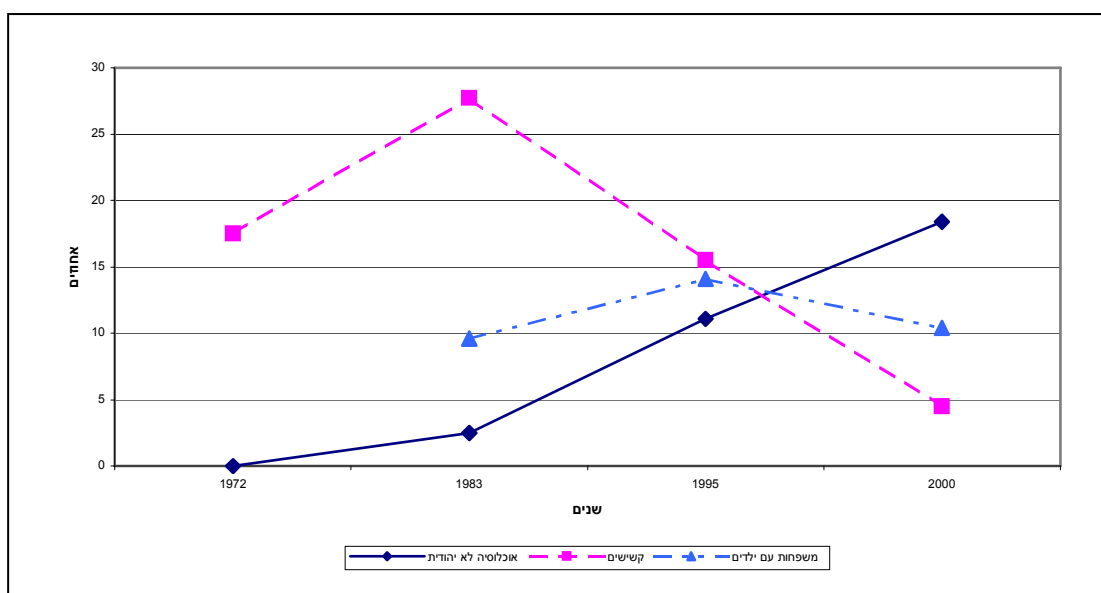
לוח 4.1 : אוכלוסייה ומשקי בית בפלורנטין, 1972-1995.

שנה	1972	1983	1990	1995
אוכלוסייה	7,123	3,623	3,084	3,770
משקי בית	אין נתונים	1,650	1,404	1,784

מקור: מפקדי האוכלוסין ושנתוני עיריית תל אביב.



מבחינת התהליך המתואר לעיל, בשנות השבעים הייתה עזיבה רבה של משפחות בגיל ביניים, עם ילדים. עשור מאוחר יותר ירד שיעור גילאי הביניים ובמקביל עלה גיל האוכלוסייה הותיקה שנותרה. עדות לכך מוצגת בלוח 4.2. בשנת 1972 הגיל החציוני של אוכלוסיית פלורנטין היה 43.3 ואילו ב-1983 הוא עלה ל-50. במקביל ניתן לראות עלייה בשיעור הקשישים (גילאי +65, איור 5.2) מ-17.5 בשנת 1972 לכדי 27.7 בשנת 1983. עם הפעלת פרויקט ההתחדשות הייתה כאמור חדירה של אוכלוסייה צעירה והגיל החציוני ירד ב-1995 לכדי 35. במקביל ירד שיעור הקשישים בשכונה (חלקם כדרך הטבע) ל-15.3. מגמה זו המשיכה עד סוף העשור ועל פי סקר האוכלוסייה, הגיל החציוני של תושבי פלורנטין בשנת 2000 הוא 30 ושיעור הקשישים ירד לכדי 4.5. איכלוסה מחדש של פלורנטין משנת 1990 ואילך היה מלווה גם בעלייה במספר המשפחות עם ילדים (אם כי רובם משפחות חד-הוריות, להלן) מ-9.6% בשנת 1983 ל-14.1% ב-1995. אולם, המחסור בשרותי ציבור השפיע לרעה על התהליך ומספר המשפחות עם ילדים בשכונה החל לרדת. על פי סקר 2000, רק 10.4% מכלל משקי הבית המתגוררים בפלורנטין הם משפחות עם ילדים.



שינוי נוסף שחל, בעיקר בחומש האחרון, נוגע להרכב משקי הבית בשכונה. הנתונים המוצגים בלוח 4.2 מורים על מגמת הירידה במשפחות עם ילדים מ 1983 עד שנות התשעים ועליה

לוח 4.2: שינויים בגיל ובהרכב משקי הבית בפלורנטי, 1972-2000.

שנה	2000	1995	1983	1972
חציון הגיל	30.0	35.0	50.0	43.3
ממוצע נפשות למשק בית	*2.42	1.76	2.30	אין נתונים
מס. ילדים ממוצע למשק בית	1.3	1.8	1.9	אין נתונים

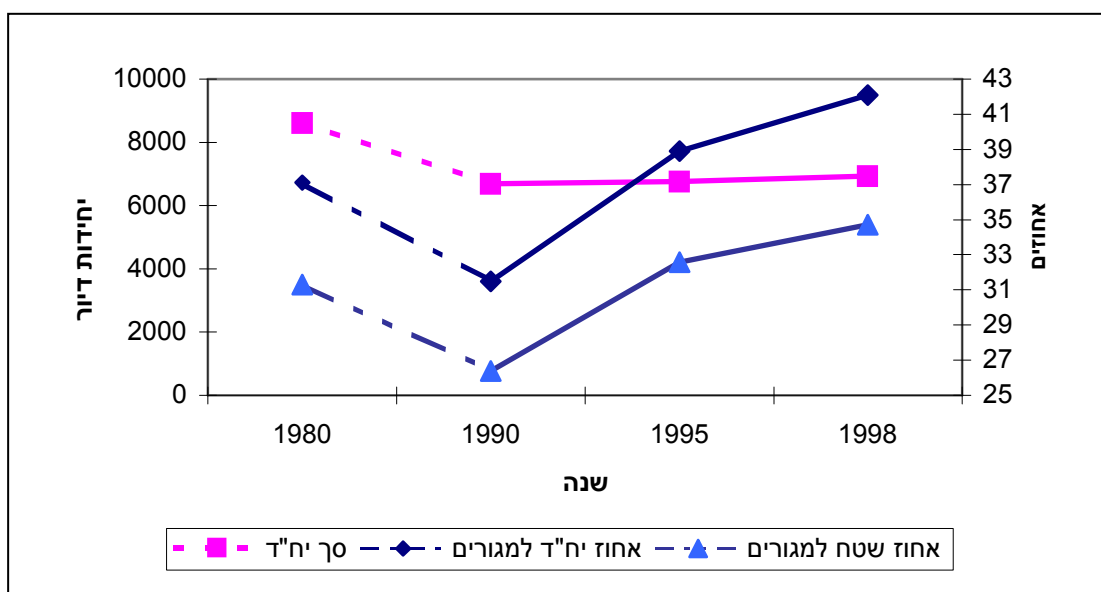
\* - מספר הנפשות המתגוררות בדירה  
 מקור: מפקדי האוכלוסין והדיור, סקר סביבתכנון 2000.

מקבילה בשיעור המשפחות הקטנות שעברו לשכונה. בחומש האחרון ניכרת מגמת עלייה בממוצע הנפשות למשק בית. אולם, נתון זה מתייחס למספר הנפשות המגוררות בדירה ולא בהכרח לגודל המשפחה. נתון זה מעיד על מגמת ריבוי המגורים המשותפים של צעירים בשכונה. אישוש לממצא זה משתקף בירידה המתמדת של מספר הילדים הממוצע למשק בית העומד על 1.3 בלבד בראשית שנות ה-2000. ממצא זה משתקף בפועל בירידה בביקושים לגני ילדים ומוסדות חינוך אחרים בשכונה.

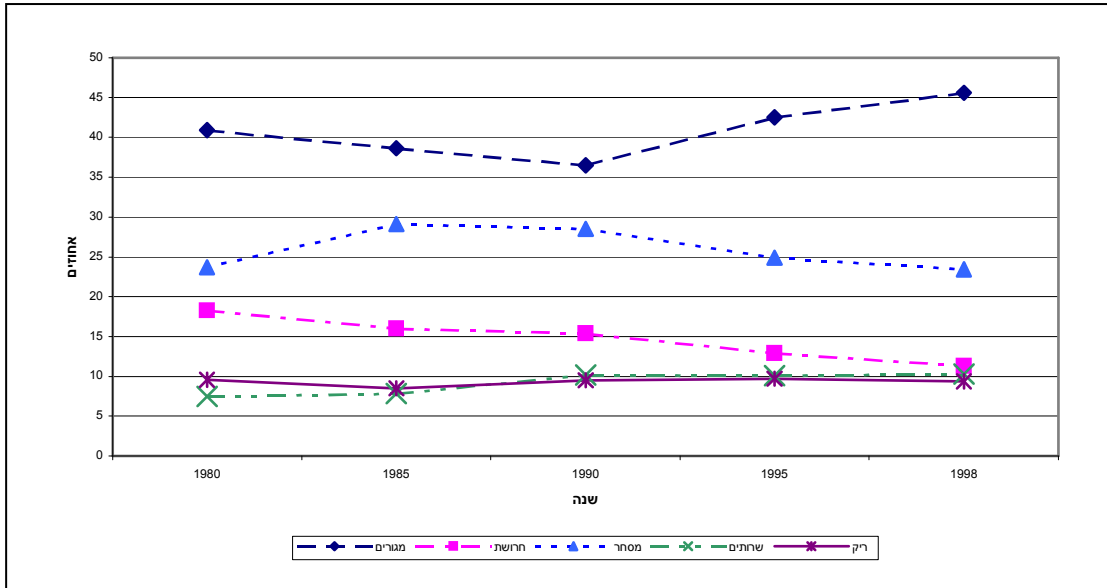
באשר להרכב האוכלוסייה, החל מאמצע שנות השמונים חל גידול מתמיד בשיעור האוכלוסייה הלא-יהודית בשכונה מ- 2.5% בשנת 1983 ל- 17.3% כיום. חלקה הגדול של אוכלוסייה זו הם עובדים זרים המוצאים בשכונה דיור זול, בין אם באופן פרטי ובין שבאמצעות מעסיקיהם. מגמה זו עלולה להחליש את כוחה הכלכלי של השכונה.

### 4.3 תהליכים כלכליים-תפקודיים

השינויים הדמוגרפים שעברו על שכונת פלורנטין השפיעו על היקף תפוסת דירות המגורים. ככלל, בשנות השמונים חלה ירידה בהיקף הכולל של יחידות דיור מ- 8,622 בשנת 1980 (רק 37% מהן שימשו בפועל למגורים) ל- 6,696 בשנת 1990 (רק 31.5% מהן שימשו בפועל למגורים). בעשור התשעים חלה עליה מתונה (כ- 3.5% בממוצע) ובשנת 1998 הגיע מספרן ל- 6,939 ושיעור תפוסתן למגורים הגיע ל- 42.1%. דהיינו, בחומש האחרון חלה האטה משמעותית בקצב הגידול השנתי הממוצע של יחידות דיור המתאכלסות למגורים (מ- 4.7% בתקופה 1990-1995 ל- 2.7% בתקופה 1995-1998).



התנודות במספר הדירות המשמשות למגורים בשכונה לווה במגמות מגוונות של השימושים האחרים בדירות הפנויות. איור 4.4 מורה על התאמה בין ההיקף לתמהיל תפוסת יחידות המגורים. התנודות בהיקף התפוסה גררו שינוי מקביל בתחום המסחר. דהיינו, גידול בהיקף דירות המגורים שהתפנו גרר חדירה של מסחר, במיוחד לקומות ביניים ועליונות ולהיפך. ביקוש גובר למגורים גרר בעקבותיו פינוי של חלק מיחידות המסחר. לעומת זאת לא נמצאו קשרים דומים בתחומי החרושת והשרותים. מספר היחידות המשמשות לחרושת מצוי בירידה מתונה ומתמשכת (מ- 18.3% בשנת 1980 ל- 11.3% ב- 1998) ומספר היחידות המשמשות לשרותים נמצא יציב (10.2%). יציבות קיימת גם בשיעור יחידות הדיור הריקות (כ- 9.5% מכלל יחידות הדיור לכל אורך התקופה) אולם לא בשטחן. נמצא כי קיימת עליה מתמשכת בשטח הדירות הריקות, דהיינו הדירות המתפנות הן גדולות יותר ומעידות על הגירה שלילית, או תמותה, מתמשכת של אוכלוסייה ותיקה.



ההאטה בקצב אכלוס יחידות הדיור בפלורנטין בחומש האחרון והעלייה המקבילה בשטח הדירות המתפנות מעידים על שתי תופעות: א. הצטברות היצע של דירות גדולות יחסית, ו- ב. חוסר ביקוש לדירות גדולות. חוסר הביקוש נובע ברובו מחוסר ההתאמה שבין מחיר הדירות לבין מיקומן במערך הכלל עירוני ומצבן הפיזי. להמחשה, מחירי הדירות החדשות בפלורנטין הוא כדלקמן:

מחירי דירות 2 חדרים - 120,000-135,000 דולר (לפי קומה), כולל מע"מ.

מחירי דירות 4 חדרים - 200,000-250,000 דולר, כולל מע"מ.

ניתוח אוכלוסיית ה"מתעניינים" (באמצעות סקר מתווכים בשכונה ובקרבת היזמים בה) ברכישת דירות קטנות מצביע על "מתעניינים" מכל רחבי גוש דן. ביקושים ברורים אותרו גם מאזורים מרוחקים (חיפה ובאר שבע, לדוגמא) שרמת מחירים זו למוצרי מגורים, אטרקטיבית עבורם. לוח 4.3 מציג את התחלות הבנייה למגורים במחוזות תל אביב והמרכז המצויים, שניהם, בסביבה העסקית של פלורנטין. ניתוח הביקושים מצביע על כך ש- 45%-40% מהביקושים הם של זוגות צעירים. אולם, היקפים אלה של ביקוש פוטנציאלי, חרף המיתון המתבטא בנתוני לוח 4.3, הם גדולים ביותר מול פוטנציאל ההיצע המתאים לזוגות צעירים המצוי כיום בפלורנטין.

**לוח 4.3:** התחלות בניה למגורים (מס. יח"ד) בסביבה העסקית של פלורנטין, 1997-1999.

שנה	מחוז תל אביב	מחוז המרכז
1997	4,390	13,780
1998	4,360	11,930
1999	3,790	9,920

מקור: ל.מ.ס., שנתונים סטטיסטיים לישראל, שנים מתאימות.

הביקושים מצד אוכלוסייה צעירה ליחידות דיור קטנות וההגירה השלילית שאפיינה את פלורנטין בטרם פרויקט ההתחדשות יצרו עודף של דירות גדולות. עם הקטנת מלאי הדירות הקטנות נוצרה אי התאמה בסיסית בין תמהיל הדירות הזמינות (בעיקר דירות גדולות), מצב הנכסים והמחירים הנגזרים מהם לבין הביקושים הרלבנטיים. התפתחות זו עודדה את התהליכים הבאים: א. יזמים רוכשים דירות גדולות, מחלקים אותן למספר יחידות קטנות ומשכירים אותן לאוכלוסיות חלשות ופגיעות ובכללן עובדים זרים, קשישים עריריים ומשפחות חד-הוריות. לתהליך זה השלכות שליליות על הביטחון האישי בשכונה ועל עוצמתה הכלכלית. ב. התרבות נכסים העומדים כ"אבן שאין לה הופכין" המעודדים חדירה של מסחר, מלאכה ואחסון לאזורי מגורים מובהקים.

#### **4.4 מארג התהליכים והשלכותיהם**

שילוב התהליכים שתוארו לעיל לכדי מארג אחד מוצג באיור 4.5. המארג מדגים את הקשר הקיים בין התהליכים הדמוגרפיים לתהליכים הכלכליים-תפקודיים והשלכותיהם הכוללות. ההאטה בקצב האכלוס שחלה כתוצאה מחוסר התאמה בין ההיצע לביקוש הדיורי, התהליכים שהחלו בעקבות חוסר ההתאמה והתוצאות של חדירת אוכלוסיות חלשות ופגיעות לשכונה גרמו לתוצאות הבאות: ירידה בעוצמה הכלכלית של השכונה, עלייה בפוטנציאל הפשע והניצול, פגיעה באיכות החיים, פגיעה בתדמית השכונה למגורים ובעקבות כל אלה, פגיעה בשוק הנדל"ן הדיורי שמשמעותו – הורדת ערך הנכסים בשכונה. התהליכים יוצרים מעין מעגלים סגורים שמשמעותם היא כדלקמן.

המשך קליטת משקי בית קטנים וצעירים תחזק את השכונה כשכונת מעבר. אולם, המשך קליטה זה יגדיל את חוסר ההתאמה בין ההיצע לביקוש ובכך יעודד את המשך אכלוסן של אוכלוסיות חלשות ופגיעות. תהליך זה יגרום להתדרדרות השכונה מבחינת תמהיל שימושי הקרקע (המשך חדירת מסחר ומלאכה לאזורי מגורים מובהקים), מבחינת כוחה הכלכלי ויכולתה למנוע המשך התדרדרות פיזית, מבחינת הירידה באיכות החיים ופוטנציאל ההשקעות בה. ללא פוטנציאל זה השכונה עלולה לאבד גם את אופייה המיוחד והחיות העירונית שקיימת בה עדיין. המשכה כשכונת מעבר מיצה להערכתנו את אורך החיים "הטבעי" ולפיכך שמירת אופייה המיוחד וחיותה העירונית תלויים עתה בשינוי תמהיל האוכלוסייה באופן שיאפשר מגוון דיורי, יתר חוסן כלכלי מקומי וביקושים פנימיים הטרוגניים.

