

# השפעת מיזמי התחדשות עירונית על איכות החיים של אוכלוסיות פגיעות – פיתוח כלי להערכה ומדידה

עו"ד (עו"ס) מתן רבינוביץ ופרופ' נטע זיו



## מחקר שבוצע עבור המוסד לביטוח לאומי

אוקטובר 2021

Carasso – Social Housing Research  
and Development Program  
Hagar – The Buchmann  
Faculty of Law  
Tel Aviv University

برنامج كراسو للأبحاث  
وتطوير الإسكان  
الاجتماعي  
هاجر - كلية بوخمان للحقوق  
جامعة تل أبيب

תוכנית קרסו למחקר  
ופיתוח דיור חברתי  
הגר - הפקולטה למשפטים  
ע"ש בוכמן  
אוניברסיטת תל אביב



דוח מדעי בנושא:

# השפעת מיזמי התחדשות עירונית על איכות החיים של אוכלוסיות פגיעות – פיתוח כלי להערכה ומדידה

מוגש למוסד לביטוח לאומי

עו"ד (עו"ס) מתן רבינוביץ ופרופ' נטע זיו

אוקטובר 2021

---

פרופ' נטע זיו היא חברת סגל בכירה בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב. עו"ד (עו"ס) מתן רבינוביץ הוא חוקר ב'הגר – מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי' בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.

**תודה מיוחדת נתונה לגב' יערה ספיר על סיועה הרב בביצוע מחקר זה**



## תמצית

מטרתו העיקרית של מחקר זה היא לפתח כלי שימשש מודל להערכת איכות החיים בקרב תושבים שמתגוררים במתחמי התחדשות עירונית, ובדגש על אוכלוסיות פגיעות. פיתוח ויישום של כלי זה הוא בעל פוטנציאל לסייע בהערכה ומדידה של ההשפעות החברתיות של התחדשות עירונית, ולקדם את העיסוק בהיבטים החברתיים של תהליכים אלו. לשם כך, מחקר זה חיבר בין שני עולמות תוכן תיאורטיים – עולם התוכן של ההתחדשות העירונית והשפעתה על אוכלוסיות פגיעות (כפי שמתבטא במונחים תיאורטיים כגון ג'נטרפיקציה ודחיקה) ועולם התוכן של המושג איכות החיים, דרכי הגדרתו ומדידתו השונים. מטרה נוספת של מחקר זה היא לבחון, באמצעות הכלי שפותח, קיומם של קשרים בין ממשתנים שונים לבין איכות החיים של תושבים כתוצאה מהשינוי שעברו בתהליך ההתחדשות העירונית, תוך התמקדות באוכלוסיות שהוגדרו כפגיעות.

על בסיס מדדים מוכרים ומקובלים בספרות, פותח שאלון מחקר ראשוני מסוגו בישראל המבקש לסייע בהערכת איכות החיים של תושבים בתהליכי התחדשות עירונית. השאלון נבחן ותוקף באמצעות סקר שנערך בקרב מי שהיו תושבים במתחמי התחדשות עירונית בהם הפרויקט כבר הושלם ואוכלס. ממצאי המחקר הצביעו על כך כי, בניגוד לספרות הבינלאומית ולחלק מהשערות המחקר, מאפיינים של הכנסה נמוכה וגיל לא היו קשורים לאופי השינוי שחל בעקבות פרויקט ההתחדשות בהיבטים שנבדקו. גם ההשערה אודות הבדלים במרבית היבטים של איכות החיים בין דיירי דיור ציבורי לבעלי דירות לא אוששה, פרט לתחושת מצוקה רגשית שהיתה בולטת יותר אצל דיירי הדיור הציבורי. כמו כן, ועל אף מאמצים גדולים, הניסיונות לראיין כמות משמעותית של שוכרי דירות שהתגורר במתחם טרם ההתחדשות, העלו חרס. הקושי באיתור שוכרי דירות משקפת את העובדה שהשוכרים שהתגוררו במתחם עובר לפרויקט לא חזרו להתגורר בו (ממצא צפוי) ויותר מכך – מחדדת את התובנה לפיה מבנה הבעלות בישראל הוא אלמנט מרכזי המשפיע על איכות החיים ועל השפעת ההתחדשות העירונית על משקי בית, יותר ממאפיינים אחרים כמו הכנסה או גיל. כל אלו מצביעים על הצורך בחשיבה מחודשת לגבי מוקד ההתעניינות במחקר עתידי וכן במדיניות החברתית שתיושם בנושא התחדשות עירונית.

מעבר לכך, ממצאי המחקר הצביעו, חלקם באופן מפתיע, על קשר מתאמי בין משתנים של מגדר, הרכב משק בית ומוגבלויות לבין שינויים בהיבטי איכות החיים השוניים שנבדקו ונכללו בשאלון שפותח. עוד נמצא קשר מתאמי וכן קשר ממתן של היבטים שונים בהשתתפות בתהליכים הכרוכים בקידום מיזמי ההתחדשות (חברות בנציגות דיירים, השתתפות בפגישות תושבים וניהול משא ומתן) ושל תחושת השפעה על התהליך.

## תקציר

מטרתו העיקרית של מחקר זה היא לפתח כלי שימש מודל להערכת ההשפעה של התחדשות עירונית על איכות החיים בקרב תושבים, ובדגש על אוכלוסיות פגיעות. פיתוח ויישום של כלי זה הוא בעל פוטנציאל לסייע בהערכה ומדידה של ההשפעות החברתיות של התחדשות עירונית, ולקדם את העיסוק בהיבטים החברתיים של תהליכים אלו. לשם כך, ביקשנו במחקר לחבר בין שני תחומי תוכן עיקריים – התחדשות עירונית ומדידת איכות חיים. כמו כן, ביקשנו להיעזר בכלי שיפוח על מנת לבחון איזה תפקיד משחקת ההתחדשות העירונית בכל הנוגע לאיכות החיים של אוכלוסיות פגיעות, כגון זקנים, משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, בעלי צרכים מיוחדים שוכרי דירות ודיירי דור ציבורי.

התחדשות עירונית בישראל הינה תהליך שיעדו העיקרי הוא הגדלת היצע הדיור בשטחים מבוינים, זאת לצד שיפור איכות החיים של התושבים המתגוררים בשכונות ובמתחמים המתחדשים. התהליך כולל שינוי דרסטי בסביבת החיים והמגורים הכוללת היקפי בנייה גדולים וכניסה משמעותית של אוכלוסייה חדשה. ההשפעה של תהליכי פיתוח והתחדשות בעולם נדונים סביב המסגרות המושגיות של ג'נטריפיקציה כמונח על המכיל מנעד רחב של שינויים ברמת המתחם או השכונה, הכוללים כניסת אוכלוסייה אמידה לאזורים חלשים כלכלית ודחיקה. למרות שמהסקירה ההשוואתית עולה, שלא ניתן לגזור גזירה שווה באופן מלא באשר לתהליכי התחדשות עירונית בישראל, בחרנו לבסס חלק מהשערות המחקר על הזיהוי בספרות של אוכלוסיות ספציפיות החשופות באופן מוגבר לפגיעות יותר בתהליכים אלו. בחירה זו חוזקה בעקבות בחינת הרגולציה הישראלית, מספקת הגנה מסוימת על אוכלוסיות פגישות – קשישים, דיירי דור ציבורי ודיירים שהם אנשים עם בעלי מוגבלויות. היבט משמעותי נוסף שעלה בספרות, והתבטא במערך המחקר הוא החשיבות של מידת ואופן הבחירה והשיתוף של התושב בתהליך.

מסגרת מושגית נוספת הנמצאת במוקד מחקר זה היא 'איכות חיים'. מהסקירה לעיל עולה כי לא קיימת הגדרה יחידה ומוסכמת למונח 'איכות חיים' ונראה שההסבר לכך נעוץ בכך שמדובר במונח רב-מימדי ויחסי, שהגדרתו תלויה ומשתנה בהתאם להקשר, לזמנים, מקומות וערכים אישיים וחברתיים מגוונים. על בסיס סקירה נרחבת של הנושא, בחרנו בנתיב של בחינת הנושא באמצעות פיתוח שאלון ייעודי שיבחן מספר היבטים רלוונטים של האיכות חיים. בחינת היבטים של איכות חיים הנוגעים למאפיינים המרכזיים של התחדשות עירונית בישראל ולהיבטים רחבים יותר של איכות חיים.

בהתאם לכך, הכלי למדידת איכות החיים אותו פיתחנו מתבסס על ארבעה מימדים עיקריים – איכות חיים אישית כללית, שביעות רצון ממגורים, שביעות רצון מנגישות לשירותים שונים ומצב רגשי. לצד זאת תיבחן השפעה של מידת המעורבות וההשתתפות בתהליך. ההיבטים נבחרו על סמך שיקולים של רלוונטיות להתחדשות עירונית הישראלית, התייחסות בספרות הבינלאומית שנסקרה וקיומם של שאלונים מתאימים. בניית השאלון נעשתה בהתבסס על שאלונים שנבדקו בספרות ונמצאו תקפים ומהימנים.

בהתבסס על הכלי שפותח נבנה מודל מחקר ושוערו מספר השערות הנוגעות לקשרים בין מאפיינים סוציו-דמוגרפים (גיל, הכנסה, עוצמת הזכות בדירה ומקום מגורים נוכחי), כמו גם של השתתפות בפועל ותחושת השפעה. שוער גם כי האינטרקציה בין המאפיינים הסוציו-דמוגרפיים ומשתני ההשתתפות השונים יהיה אפקט על מדדי איכות החיים.

מקור הנתונים התבסס על סקר שבוצע בקרב 86 תושבים, כאשר אוכלוסיית המחקר הוגדרה כתושבים שהתגוררו במתחם התחדשות עירונית טרם פינויו ואשר בנייתו הושלמה. כלומר המחקר התייחס למתחמי התחדשות עירונית שאוכלסו, אולם ביקש לסקור את אותם תושבים שהתגוררו בו טרם הפינוי, ללא תלות במקום מגוריהם הנוכחי. אותם תושבים (אחד מכל משק בית) השיבו לשאלון שנבנה לצורך המחקר, במסגרתו התבקשו להעריך את מידת השינוי בהיבטים שונים באיכות חייהם בעקבות פרויקט ההתחדשות העירונית.

ממצאי המחקר העלו כי השאלון והמדדים שנכללו במסגרתו נמצאו מהימנים ותקפים בבדיקות סטטיסטיות שביצעו על סמך תוצאות הסקר, אותו ערכנו בקרב תושבים שהתגוררו במקור במתחם פינוי בינוי שבנייתו הסתיימה. מכאן כי

## **המטרה העיקרית של המחקר הושגה בכך שגובש שאלון בעל נתונים פסיכומטריים טובים ובעל פוטנציאל לשמש כלי להערכת איכות חיים בהתחדשות עירונית.**

מטרה נוספת של המחקר היתה, באמצעות הכלי שפותח, לבחון קשרים בין משתנים שונים לבין איכות החיים של תושבים כתוצאה מהשינוי שעברו בתהליך ההתחדשות העירונית, תוך התמקדות באוכלוסיות שהוגדרו כפגיעות. בניגוד לספרות מן העולם ולחלק מהשערות המחקר לגבי הפגיעות של זקנים ושל אנשים בעוני בתהליכי התחדשות עירונית, הרי שמשתנים של גיל ושל הכנסת משק הבית לא שיחקו תפקיד בשינוי שחוו תושבים בהיבטי איכות החיים שנבדקו. ממצאים אלו יכולים להיות מוסברים דווקא על ידי ההיעדר של חלקים מהאוכלוסייה מן המדגם – תושבים בזיקנה מאוחרת כבר לא היו בין החיים או במצב קוגניטיבי שאיפשר ראיון, ושוכרי דירות, ובמידה פחותה גם דיירי דיור ציבורי, לא אותרו בהיקפים מספקים לצורך בחינה סטטיסטית. ממצא זה מחזק את החשיבות של סוג החזקה בדירה בהקשר של התחדשות עירונית: בעוד שעבור בעלי דירות משתנה ההכנסה לא שיחק תפקיד, הרי שעבור שוכרי דירות לא יכולנו להסיק מסקנות כלשהן. נקודה זו קשורה לתובנה לפיה מבנה הבעלות בישראל הוא אלמנט מרכזי המשפיע על איכות החיים ועל השפעת ההתחדשות העירונית על משקי בית וכי יש מקום לשים על כך דגש במחקר עתידי. כמו כן, ממצאי המחקר הצביעו, חלקם באופן מפתיע, על קשר מתאמי בין משתנים של מגדר, הרכב משק בית ומוגבלויות לבין שינויים בהיבטי איכות החיים שנבדקו ונכללו בשאלון שפותח. עוד נמצא קשר מתאמי וכן קשר ממתן של היבטים שונים בהשתתפות (חברות בנציגות, השתתפות בפגישות תושבים וניהול משא ומתן) ושל תחושת השפעה על התהליך.

לצד ממצאים אלו, ניחן המחקר במספר מגבלות – ראשית, למרות מאמצים ניכרים בנושא, המדגם היה מצומצם יחסית עבור ניתוח סטטיסטי (86 מראיינים) וכן, הוא לא כלל שוכרי דירות (פרט לאחד) שהתגורר במתחם המקורי. כמו כן, לאור התמשכות התהליכים בהתחדשות עירונית והיקפו המוגבל של המחקר, בוצע הסקר בנקודת זמן אחת וביקש מהמראיינים להעריך את מידת השינוי בהיבטים שונים בחייהם כתוצאה מהפרויקט.

מחקר זה מצטרף לשורה לא ארוכה של מחקרים שבוצעו בישראל אודות תהליכי התחדשות עירונית. אנו מקווים שההצלחה בפיתוח הכלי תוביל לא רק לשימוש והרחבה שלו אלא תשמש גם כבסיס למחקרים נוספים שיעסקו בהשפעות החברתיות של התחדשות עירונית על איכות החיים ורווחתם של התושבים.

## תוכן העניינים

8	<b>1. מבוא</b>
10	<b>2. השפעות של התחדשות עירונית על התושבים המקוריים</b>
11	2.1. רקע – התחדשות עירונית ותהליכי ג'נטריפיקציה
12	2.2. דחיקה כתוצר של תהליכי פיתוח, התחדשות וג'נטריפיקציה
15	2.3. אוכלוסיות עם פגיעות מוגברת לדחיקה
16	2.4. השפעת התחדשות עירונית על האוכלוסייה הוותיקה בישראל
18	2.5. סיכום השלכות הסקירה להמשך המחקר:
19	<b>3. התחדשות עירונית בישראל ואוכלוסיות פגיעות – רגולציה</b>
21	3.5. התחדשות עירונית ואוכלוסיות יעד של המוסד לביטוח לאומי
22	<b>4. איכות חיים – הגדרות מקובלות, אופני בחינה ומדידה</b>
22	4.1. היבטים מתודולוגיים בגיבוש מדדי איכות חיים
23	4.2. מדדי איכות חיים שפותחו בעולם
24	4.3. מדדי איכות חיים בישראל
26	4.4. איכות חיים ואוכלוסיית הזקנים
27	4.5. איכות חיים ודיוור
28	4.6. סיכום סקירת הספרות בנושא איכות חיים
29	<b>5. איכות חיים בהתחדשות עירונית ובמצבי שינוי אורבני</b>
32	<b>6. סיכום סקירת הספרות ועקרונות המחקר</b>
34	<b>7. השערות המחקר</b>
35	<b>8. מודל המחקר</b>
36	<b>9. מתודולוגיה</b>
36	9.1. אוכלוסיית המחקר, המדגם והליך הדגימה
37	9.2. מאפייני המדגם
39	9.3. כלי המחקר
41	9.5. תוקף ומהימנות המדדים
45	<b>10. אתיקה</b>
46	<b>11. ממצאים</b>
56	<b>12. דיון בממצאים</b>
61	<b>13. מגבלות המחקר</b>
62	<b>14. סיכום</b>
64	<b>15. רשימת מקורות</b>

## רשימת נספחים

71	נספח א': שאלון המחקר עימו בוצע הסקר
	נספח ב': הכלי המוצע, שהוא ארבע שאלונים, אחד עבור כל אחד מהביטי איכות החיים, בניכוי שאלות
75	סקיבלו ציון פסיכומטרי נמוך
77	נספח ג': אישור ועדת האתיקה של אוניברסיטת תל אביב

## רשימת לוחות

37	לוח 1: שכיחויות וסטטיסטיקה תיאורית של משתני הרקע עבור משתתפי המחקר
43	לוח 2: ניתוח גורמים מגשש של שביעות רצון מסביבת המגורים
44	לוח 3: ניתוח גורמים מגשש של שביעות רצון מסביבת המגורים, טעינות ומדדי מהימנות ותוקף
46	לוח 4: מתאמי פירסון ומתאמי ספירמן בין משתני הרקע לבין מדדי איכות חיים
	לוח 5: ממוצעים, סטיות תקן ותוצאות ניתוח שונות של מדדי איכות חיים לפי סוג משק הבית
48	(זוג, יחידני, אלמן, אחר)
49	לוח 6: מתאמי ספירמן בין משתני הרקע לבין השתתפות אוביקטיבית וסוביקטיבית בפרוייקט
50	לוח 7: ניתוחי גרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע וחברות בנציגות הפרוייקט
51	לוח 8: ניתוחי גרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע ונוכחות בפגישות הדיירים
53	לוח 9: ניתוחי גרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע וניהול משא ומתן על תנאי החוזה
54	לוח 10: ניתוחי גרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע ותחושת השפעה

## רשימת תרשימים

35	תרשים 1: תיאור סכמטי של מודל המחקר
51	תרשים 2: אינטראקציה של שינוי במצוקה רגשית לפי צרכים מיוחדים וחברות בנציגות הפרוייקט
52	תרשים 3: אינטראקציה של שביעות רצון מסביבת המגורים לפי מגדר ונוכחות בפגישות הדיירים
52	תרשים 4: אינטראקציה של שינוי בתחושת רווחה אישית לפי מגדר ונוכחות בפגישות הדיירים
53	תרשים 5: אינטראקציה של שינוי במצוקה רגשית לפי מגדר ונוכחות בפגישות הדיירים
54	תרשים 6: אינטראקציה של שביעות רצון מסביבת המגורים לפי מגדר וניהול משא ומתן

# 1

## מבוא

התחדשות עירונית נתפסת על ידי מדינת ישראל ככלי מדיניות רב עוצמה בעל פוטנציאל להשגת מטרות מרחביות וחברתיות – תוספת יחידות דיור במרקמים עירוניים קיימים, ייעול השימוש בקרקע, חידוש פני הערים, ניתוב לחצי הפיתוח אל תוך המרקמים העירוניים הבנויים אל מול מגמת הפירבור ושיפור תנאי המגורים ומצבן הכלכלי של אוכלוסיות מוחלשות המתגוררות באזורים עירוניים ותיקים. הכרה זו מעוגנת בהחלטות ממשלה, בתכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות, בחקיקה ובהקמתה של רשות ממשלתית להתחדשות עירונית.

במבט לעתיד, לפי יעדי מנהל התכנון במשרד האוצר, בין השנים 2021–2025, התחדשות עירונית עתידה לספק כ-50% מתוספת יחידות הדיור במחוז ת"א, ו-30% במחוז חיפה והמרכז. בין השנים 2026–2030, שיעור זה צפוי אף לעלות ולהגיע ל-60% במחוז ת"א, ול-40% במחוז חיפה והמרכז. דהיינו, בעתיד הקרוב, התחדשות עירונית צפויה להפוך לערוץ משמעותי ולעיתים עיקרי דרכו תיבנה יחידות דיור חדשות בישראל. בהתאם לכך, השפעתה על הערים הקיימות והאוכלוסייה המתגוררת בהן רק תלך ותגבר.

מימוש של תכנית להתחדשות עירונית משפיע על הפרט, על משק הבית ועל הקהילה שבה מיושמת התכנית בתחומים רבים. יחד עם זאת ולצד מרכזיותה של ההתחדשות העירונית במדיניות הדיור והתכנון, היא טרם זכתה בישראל להתייחסות מעמיקה ככלי מדיניות בתחום החברתי בכלל ובתחום הרווחה בפרט. בהתאם לכך, המדדים הקיימים היום להערכת הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית לא עוסקים בהשגת יעדים ומטרות חברתיות. עד כה לא נקבעו ברמה הממשלתית יעדים מדידים להערכת הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית מלבד מספר יחידות הדיור המתווספות ו/או יחידות הדיור העוברות חיזוק ו/או הרחבה במסגרת התחדשות עירונית. על כן, מטרתו העיקרית של מחקר זה היא לפתח כלי שימש מודל להערכת ההשפעה של התחדשות עירונית על איכות החיים בקרב תושבים, ובדגש על אוכלוסיות פגיעות. פיתוח ויישום של כלי זה הוא בעל פוטנציאל לסייע בהערכה ומדידה של ההשפעות החברתיות של התחדשות עירונית ולקדם את העיסוק בהיבטים החברתיים של תהליכים אלו. לשם כך, מייצר מחקר זה חיבור בין שני עולמות תוכן תיאורטיים – עולם התוכן של ההתחדשות העירונית והשפעתה על אוכלוסיות פגיעות (כפי שמתבטא במונחים תיאורטיים כגון ג'נטריפיקציה ודחיקה) ועולם התוכן של המושג איכות החיים, דרכי הגדרתו ומדידתו השונים.

תרומתו של המחקר היא בפיתוח, ראשוני מסוגו בישראל, של כלי למדידת איכות החיים של תושבים בתהליכי התחדשות עירונית. חשיבות זו מתחדדת לאור המקום המרכזי שתופסת ההתחדשות העירונית במדיניות הדיור והתכנון העירוני בישראל, והשינויים הדרמטיים שתהליכי אלו צופנים בחובם על המרחבים העירוניים הוותיקים. תרומה נוספת של המחקר היא בבדיקת קשרים בין משתנים שונים לבין איכות החיים של תושבים כתוצאה מהשינוי שעברו בתהליך ההתחדשות העירונית, תוך התמקדות באוכלוסיות שהוגדרו כפגיעות. תרומה זו התאפשרה באמצעות סקר בקרב אוכלוסייה שכבר השלימה את התהליך כולו. הקשרים שנשחשפו בעניין מגדר, הרכב משק בית ומוגבלויות, כמו גם מידת ההשתתפות ותחושת ההשפעה על התהליך יכולים לשמש בסיס למחקרי המשך. היעדר הקשרים של גיל ומצב סוציו-אקונומי לאיכות החיים של התושבים (בעיקר בעלי דירות), עומדים בניגוד לחלק משמעותי מהספרות הבינלאומית וכן להנחות מקובלות בתחום בישראל ומחדד את הצורך בגיבוש פרספקטיבות חדשות לבחינת השפעותיה של ההתחדשות העירונית. הקושי באיתור שוכרי דירות, בעיקר מפאת עזיבתם את המתחמים החדשים, מחדד את ההבנה בדבר החשיבות שעשויה להיות למבנה הבעלויות בישראל בכל הנוגע להשפעת ההתחדשות העירונית על איכות החיים של תושבים, הבנה שטרם הוטמעה במחקר ובמדיניות הציבורית.



המחקר נחלק למספר חלקים. חלקו הראשון של המחקר מוקדש לסקירת ספרות מהארץ ומהעולם בנושא ההשפעות של התחדשות עירונית על אוכלוסיית התושבים המקוריים, בדגש על אוכלוסיות פגיעות. נעסוק במונחים התיאורטיים של ג'נטריפיקציה ודחיקה, נעמוד על מאפייניהם העיקריים כמו גם על הבחנות משמעותיות בין ההתחדשות העירונית בעולם לבין ישראל, והאופן והמידה בה ניתן ללמוד מהתיאוריה מהעולם לגבי המתרחש בישראל בתחום זה. החלק השני, מוקדש לסקירה קצרה המתייחסת לאוכלוסיות פגיעות, במסגרת הרגולציה המסדירה את תחום ההתחדשות העירונית בישראל. החלק השלישי של המחקר מוקדש לסקירת המסגרת המושגית סביב המונח הרב-מימדי של איכות החיים וכן, של כלים מקובלים למדידתו. כמו כן, הוא כולל סקירה של האופן בו נמדדה איכות חיים במחקרים שעסקו באופן ישיר בהתחדשות עירונית, תוך התייחסות לכלים ייעודיים שפותחו במסגרות אלו. בחלק הרביעי מתוארת מתדולוגיית המחקר לרבות הסקר שביצענו לצורך בחינת תוקפו ומהימנותו של הכלי שפותח במסגרת המחקר. במסגרת זו מתואר גם כלי המחקר, שכולל בין היתר פירוט אודות המשתנים השונים הנכללים בהגדרת איכות חיים לפי מחקר זה, אופן בדיקתם והמהימנות והתוקף שלהם בהתאם לסקר שבוצע. לבסוף, מובאים ממצאי המחקר, לרבות אישושן או אי-אישושן של השערות המחקר השונות ונערך דיון בממצאים והשלכותיהם, במגבלות המחקר ובהצעות למחקרי המשך.

## 2

### השפעות של התחדשות עירונית על התושבים המקוריים

התחדשות עירונית זוכה להגדרות רבות בספרות, וכמונח תיאורטי מכיל בתוכו פרקטיקות שונות ליצירת שינוי פיזי וחברתי באזור מסוים.<sup>1</sup> כמו כן, קיימת שונות באופן התרחשותה וצורתה של התחדשות עירונית ממקום למקום, והיא מבוססת על מניעים, צרכים ומאפיינים מגוונים.<sup>2</sup> חלק מהליכי ההתחדשות העירונית מתמקדים בשיפור חזות של שכונות מגורים, לרוב במצב סוציאלי-אקונומי נמוך, תוך שדרוג המרחבים הפרטיים וכן ביצירה וחיזוק של תכניות ושירותים לתמיכה בקהילה באותן שכונות. דוגמה בולטת לכך היא פרויקט שיקום שכונות שהונהג בישראל החל מסוף שנות ה-70, ומקבילות דומות לו במדינות אחרות.<sup>3</sup> עם זאת, המחקר שלנו עוסק בהליכי התחדשות עירונית הנהוגים היום בישראל, שאינם מתמקדים רק באוכלוסייה והמרחב הקיימים, אלא כוללים תוספת של יחידות דיור וכניסה של אוכלוסיות חדשות הבאות להתגורר במתחמים ובשכונות המתחדשים.

מימוש תכנית להתחדשות עירונית משפיע על הפרט, על משק הבית ועל הקהילה שבה מיושמת התכנית בתחומי חיים רבים. תכניות להתחדשות עירונית משפיעות בצורה ישירה על תחום הדיור והתשתיות, למשל ביחס לצפיפות הדיור (מס' נפשות לחדר), ועל רמת החיים החומרית, אך לא על אלו בלבד. התחדשות עירונית, במיוחד כאשר מיושמת בהיקף נרחב, עשויה להשפיע על רמת הביטחון האישי של התושבים, על הרווחה האישית והחברתית, על איכות הסביבה באזור המתוכנן, על רמת הנגישות והאיכות של שירותי הבריאות והחינוך, על איכות הפנאי, התרבות וחיי הקהילה באזור, נגישות לתחבורה ציבורית, ועוד. אך על פי כן, עד כה, לא נקבעו ברמה הממשלתית יעדים מדידים להערכת הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית מלבד מספר יחידות הדיור המתווספות או יחידות הדיור העוברות חיזוק והרחבה במסגרת התחדשות עירונית.

עדות לכך ניתן למצוא בדוחות שנתיים המתפרסמים מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המסכמים את פעילותה השנתית, בין היתר ביחס ליעדים הממשלתיים שנקבעו בנושא (בהחלטת ממשלה מס' 376 מיום 12.6.2013) ובתכניות העבודה השנתיות של משרד הבינוי והשיכון.<sup>4</sup>

לצד השינויים הפיזיים המוחשיים שמציעים תהליכי התחדשות עירונית לשיפורם של בנייני ואזורי מגורים מדורדרים, נשאלת השאלה, כיצד משפיעים מהלכי ההתחדשות על האוכלוסייה המתגוררת באותם אזורים. על כן, בשלב הראשון נסקור את הספרות בנושא וננסה לבדוק – עם מי ההתחדשות מיטיבה ובמי פוגעת? כיצד מתבטאת התנהלות הפרויקט, ובפרט השתתפות התושבים בו? והאם תהליכים אלו והשפעותיהם כפי שמתוארים בספרות מחו"ל דומים או שונים מאלו המתקיימים בישראל ואם כן – באיזה אופן?

- 1 תמר ארז ונעמי כרמון, התחדשות עירונית: סקירת ספרות ובחינת המקרה של שכונת פלורנטין בתל-אביב-יפו, המרכז לחקר העיר ואזור, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון (1996).
- 2 ראו סקירה מקיפה בדו"ח של עמותת במקום: פדן, י (2014). התחדשות עירונית – היבטים חברתיים בתכנון. ירושלים: עמותת במקום.
- 3 כרמון, נ (1989) שיקום שכונות בישראל: הערכת תוצאות. הטכניון: מוסד שמואל נאמן.
- 4 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020. אוצר מתוך: [https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/urban\\_renewal\\_report\\_2020](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/urban_renewal_report_2020)

## 2.1. רקע – התחדשות עירונית ותהליכי ג'נטריפיקציה

החל משנות ה-60 החלו מתרבים המחקרים שבחנו הליכי תכנון מנקודת מבט חברתית ואת ההשפעה שלהם על אוכלוסיות המאופיינות במחולשות פוליטית ובפגיעות בהיבט הכלכלית-חברתי. מוקד עיקרי לכתיבה המוקדמת בנושא היו תהליכי פינוי וחיידוש משכנות עוני שהתרחשו בארצות הברית, במסגרתם פונו מבתיים מיליוני אנשים, רובם מייעוטים.<sup>5</sup> הספרות שבחנה תהליכים אלו התמקדה בתיאור של השלכות שליליות באופן דרמטי, תוך שימוש בטרמינולוגיה של מעבר כפוי והרס של קהילות. טרמינולוגיה זו השפיעה גם על כתיבה מאוחרת יותר שנגעה לתהליכי חידוש בעלי אופי שונה.<sup>6</sup> מדיניות ההתחדשות בארה"ב התעדכנה והשתנתה רבות בעשורים האחרונים, והיא כוללת מטרות ומאפיינים כגון יצירת תמהיל חברתי מגוון ומתן אפשרות לתושבים המקוריים לחזור לשכונה החדשה וליהנות מפירות ההתחדשות. למרות שאיפה זו, מחקרים הראו שבפועל רק כחמישית מהתושבים המקוריים חזרו לשכונות המתחדשות.<sup>7</sup>

מוקד נוסף לכתיבה המוקדמת היו תהליכי ג'נטריפיקציה, קרי כניסה של אוכלוסייה אמידה לשכונות בהן מתגוררת אוכלוסייה בעלת הכנסה נמוכה ומבנים מוזנחים או נטושים, תוך השפעה ניכרת על מחירי הדיור, התדמית והאופי של השכונה. המונח נטבע לראשונה בשנות ה-60 בבריטניה על ידי רות גלאס והתייחס לכניסת אוכלוסייה חזקה לשכונות ותיקות בהן התגוררו בני מעמד הפועלים. השימוש במונח התרחב מאז, והעסיק בעשורים האחרונים שורה רחבה של חוקרים מתחומי דעת שונים, תוך התמקדות בהשפעות הג'נטריפיקציה על האוכלוסייה המקורית של אותן שכונות ובעיקר דחיקתן משם.<sup>8</sup>

חשוב להדגיש, שהספרות על ג'נטריפיקציה ודחיקה עוסקת בתהליכי התחדשות עירונית במובן הרחב שלהם. ניתן להתייחס לג'נטריפיקציה כמונח על המכיל מנעד רחב של שינויים ברמת המתחם או השכונה, הכוללים כניסת אוכלוסייה אמידה לאזורים חלשים כלכלית במסגרתם דחיקה משחקת תפקיד ברמות משתנות.<sup>9</sup> אטקינסון (2000) הראה, למשל, שבלונדון של שנות ה-80, כ-38% ממשקי הבית של מעמד הפועלים עברו מחוץ למוקדי ג'נטריפיקציה עירוניים של אותה תקופה.<sup>10</sup> מק'קארתי (1974) מצא גם הוא עזיבה משמעותית של משקי בית בלונדון בסמיכות לתהליכי התחדשות עירוניים שהובילה הממשלה, כאשר מרביתם של העוזבים היו שוכרים ודיירי דיור ציבורי.<sup>11</sup> מרקוזה (1985) הדגיש שדחיקה היא תופעה המתפתחת עקב שני תהליכים, הנתפסים כמנוגדים – ג'נטריפיקציה והתדרדרות השכונה. כלומר, כפי שכניסת אוכלוסייה אמידה עשויה לדחוק אוכלוסייה חלשה יותר, הרי פעמים רבות קדם לכך תהליך של התדרדרות והזנחה השכונה, באופן שדוחק ממנה חלקים מאוכלוסייה שגרה בה קודם לכן.<sup>12</sup>

- 
- Anderson, M. (1964). The Federal bulldozer. A critical analysis of urban renewal, 1949-1962. 5
- Estrada, Gilbert, 2005. If you build it, they will move: the Los Angeles freeway system and the displacement of Mexican East Los Angeles, 1944-1972. *South. Calif. Q.* 87 (3), 287-315.
- Kearns, A., & Mason, P. (2013). Defining and measuring displacement: is relocation from restructured 6  
neighbourhoods always unwelcome and disruptive?. *Housing Studies*, 28(2), 177-204.
- Goetz, Edward G., 2013. *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy*. Cornell University 7  
Press, Ithaca, NY.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement 8  
in New York City. *Urban studies*, 43(1), 23-57.
- Atkinson, R., & Wulff, M. G. (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in 9  
the literature. *AHURI Positioning Paper*, 115, 1-29.
- Atkinson, R 2000, 'Measuring gentrification and displacement in Greater London', *Urban Studies*, vol. 37, 10  
pp. 149-165.
- McCarthy, J 1974, 'Some social implications of improvement policy in London', internal paper, Social research 11  
division, Directorate of Development, Department of the Environment.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy 12  
responses in New York City. *Wash. UJ Urb. & Contemp. L.*, 28, 195.

יחד עם זאת, בעוד הספרות המוקדמת בנושא התחדשות עירונית, ג'נטרפיקציה ודחיקה, התמקדה באופן מובהק בתיאור השלכותיה השליליות, הספרות בעשורים האחרונים אינה כה חד משמעית. ממצאי המחקרים מעורבים ועשויים להיות תלויים במקום, הקשר וסוג התהליך. כך, בעוד ההשלכות השליליות של תהליכי התחדשות עירונית וג'נטרפיקציה היוצרים דחיקה עודם נוכחים, ישנה גם התייחסות לצדדים חיוביים יותר, במסגרתם תושבים נהנים מעליית שווי נכסים ומשיפור במצב התשתיות והשירותים.<sup>13</sup> מחקר של יואן ואח' (2006) מצא שביעות רצון גבוהה אצל תושבי שכונה בסינגפור שעברו התחדשות עירונית ובניית מגדלים, שניתן לייחס אותה לתדמית ציבורית חיובית של החיים במגדלים וכן בשל הגדלת שטחי המגורים המשמעותית לה זכו הדיירים.<sup>14</sup> בהולנד מצא קליינהאנס (2003) השפעה שלילית נמוכה ומוגבלת של מעבר בעקבות תהליך ההתחדשות על רמת ואיכות הקשרים החברתיים.<sup>15</sup> בסין לעומת זאת, תהליכי התחדשות של מרכזי ערים ישנים הובילו לחששות מפני פגיעה בנשיגות (affordability) והגברת הסגרציה.<sup>16</sup> בהונג קונג מצאו לה- גרנג ופרטוריוס (2016), שהתחדשות העירונית באי, המובלת על ידי הממשלה, אמנם יוצרת שיפור בתנאים הפיזיים והכלכליים של השכונות המתחדשות, אולם בד בבד גם הפחתה במלאי הדיור הותיק והזול באזורים מרכזיים ונחשקים, מקום משכנם של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, מהגרים וזקנים.<sup>17</sup> באופן דומה, במחקר אורך בברצלונה, מצאו ערבאסי וטאפאדה-ברטלי (2012) כי מודלים שונים של התחדשות עירונית שהופעלו בעידוד העירייה סייעו אמנם בשיפור חזותי וכלכלי של אזורים שונים בעיר, אולם בד בבד תרמו לסגרציה מרחבית, להיווצרות ולהעמקה של כיסי עוני בפאתי האזורים המתחדשים, ולפגיעה בנשיגות הדיור. הן מדגישות כי במקום לבחון האם תוצאות מדיניות עירונית היו מוצלחת, יש לשאול באילו אופנים היתה המדיניות מוצלחת ועבור מי.<sup>18</sup>

## 2.2. דחיקה כתוצר של תהליכי פיתוח, התחדשות וג'נטרפיקציה

על מנת להבין טוב יותר את ההשלכות האפשריות של התחדשות עירונית הכוללת תוספת יחידות דיור וכניסת אוכלוסייה חדשה, נתמקד להלן במונח הרב-מימדי של דחיקה ((displacement כתוצאה אפשרית של תהליכי חידוש ושינוי עירוניים. בעוד השימוש הראשוני במונח דחיקה כלל בתחילה את המשמעות המילולית של יציאה ועזיבה פיזית ממקום המגורים בעקבות תהליכי פיתוח שונים, לקראת סוף המאה ה-20 ותחילה המאה ה-21 התרחב השימוש במונח ומשמעותו השתנתה כך שהיא מתארת גם השפעות פסיכולוגיות וחברתיות.<sup>19</sup>

מרקוזה (1986) הבחין בין דחיקה ישירה, הכוללת פינוי באמצעי כפייה שונים של אוכלוסייה בעלת הכנסה נמוכה, לבין דחיקה עקיפה, שמשמעותה היווצרות שינויים באופי המקום, באופן שמייצר זרות וניכור של האוכלוסייה המקומית.<sup>20</sup> דוידסון (2008) זיהה לא רק דחיקה כלכלית עקיפה הנובעת מירידה ברמת הנשיגות, עקב השבחת נכסים, אלא גם דחיקה עקיפה שמתבטאת בשינוי באופן הספקת שירותים ציבוריים ובאופי הקהילה כפי שזו היתה קודם להתחדשות, באופן העלול

- La Grange, A., & Pretorius, F. (2016). State-led gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506–523. 13
- Yuen, B., Yeh, A. & Earl, G. (2006) High-rise living in Singapore public housing, *Urban Studies*, 43(3), pp. 583–600. 14
- Kleinhans, R. (2003) Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands, *Housing Studies*, 18(4), pp. 473–499. 15
- Stephens, M. (2010) Locating Chinese urban housing policy in an international context, *Urban Studies*, 7(14), pp. 2965–2982. 16
- La Grange, A., & Pretorius, F. (2016). State-led gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506–523. 17
- Arbaci, S., & Tapada-Berteli, T. (2012). Social inequality and urban regeneration in Barcelona city centre: reconsidering success. *European Urban and Regional Studies*, 19(3), 287–311. 18
- Lee, B. A., & Evans, M. (2020). Forced to Move: Patterns and Predictors of Residential Displacement during an Era of Housing Insecurity. *Social Science Research*, 102415. 19
- Marcuse, P. (1986), 'Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City', in Smith, N. and Williams, P. (eds), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, Boston, pp. 121–152. 20

להוביל לאובדן זהות מקומית ותחושת ניכור אצל התושבים המקוריים.<sup>21</sup> דוידסון למעשה מבקש להרחיב את ההגדרה של דחיקה לא רק כמונח בעל היבט פיזי-מרחבי אלא ככזה שכולל גם היבט פנומנולוגי, הנובע מפגיעה ב'תחושת המקום' של האדם עקב שינויים שכונתיים הגורמים לו לתחושות של מי ש'נזרק' או שמקומו נתפס.<sup>22</sup> אטקינסון (2015) מחזק ומחדד את תפיסתו של דוידסון, וטוען שתחושות של אובדן זהות מקומית, טינה וניכור אצל תושבים, מדגישים את האופן בו ג'נטרפיקציה עשויה להיות דינמיקה המהווה מקור לחוסר צדק, שנובע מהעדר שיוויון חברתי בשוק הדיור. הוא מדגיש שהבחנות אלו מרחיבות את נושא הדיון בדחיקה לעבר משמעויות חברתיות ופסיכולוגיות, על פיהן ההשפעות על תחושת זהות, מידת המתח וה'שלמות' (well-being) עשויות להתרחש לא רק במקרים בהם תושבים נאלצים לעזוב פיזית את השכונה, אלא גם כשהם נשארים בשכונה וחווים את השינוי בה.<sup>23</sup> ליס (2020) מצאה במחקרה על העיר לונדון, שלצד הציפייה לשיפור במצבם של תושבים כתוצאה מהתחדשות עירונית, רבים מהם חווים תחושות חרדה לפני הפינוי הצפוי, וכן תחושות של ניכור ואובדן לאחריו.<sup>24</sup> גוטד' (2010) מתאר בספרו את ההטבות הגלומות בהעברת דיירי דיור ציבורי לשכונות חדשות כמוטלות בספק. הוא מדגיש בעיקר את ההתעלמות של מתכננים וחוקרים מהחשיבות של היקשרות למקום ושל אובדן קשרים ומערכות תמיכה חברתיות. לדבריו, מונחים אלו אינם מסתכמים רק בנוסטלגיה למבנים או אנשים, אלא כוללים היבטים חשובים במנגנוני החיים וההישרדות של אוכלוסיות החיות בעוני. מערכות אלו מתבססות על היכרות בסביבה המיידית והמוכרת וכוללות מקורות להכנסה מזדמנת, טיפול ושמירה על ילדים, תחבורה והשגת מזון וביגוד.<sup>25</sup>

במקביל לעיסוק באוכלוסיות שעזבו את השכונות המתחדשות, חלק מהחוקרים התמקדו בהיבטים נוספים של ההתחדשות והשפעתה על אוכלוסיות שונות. מחקרו של היירה (2015) בווינגטון, התמקד דווקא באוכלוסייה הוותיקה שנתרה בשכונה לאחר תהליכי פיתוח והתחדשות. הוא טען שתהליכי התחדשות וכניסה של אוכלוסייה אמידה לשכונות חלשות מתקשרים לירידה בכוחם הפוליטי והשתתפותי של התושבים המקוריים. הכוונה היא לתהליך בו נתפסים חלק ממוקדי ההשפעה (למשל חברות בועד השכונה, ועדי בית ספר, קשרים עם מנהיגים פוליטיים) על ידי תושבים חדשים, באופן שפוגע ביכולת ההשפעה שלהם, ואף עלול לפגוע במוטיבציה שלהם להשתתף במוסדות ותהליכים המתרחשים בשכונה המתחדשת. השלכה נוספת היא פגיעה בתחושת השייכות למקום של אותם תושבים, כלומר רגשות סובייקטיביים שהמקום בו חיו אינו 'מה שהיה'. שינויים אלו מולידים תחושת אי שייכות למקום שהפך להיות שייך ל'מישהו אחר'. ואכן, ממצאי מחקרו הצביעו על תחושות 'דחיקה פוליטית' של התושבים הוותיקים, שמגבירות ניכור וטינה הן כלפי השינוי והן כלפי התושבים החדשים. 'דחיקה פוליטית' עשויה להתבטא בהקטנת ההשתתפות של התושבים הוותיקים במוסדות ואירועים באזור המגורים, פיתוח רגשות טינה כלפי 'החדשים' המקשה עליהם ליהנות מההזדמנויות הטמונות בכניסה ועירוב של אוכלוסייה חדשה ואמידה יותר. תהליכים מסוג זה עלולים אף להוביל ולעודד עזיבה.<sup>26</sup>

עם זאת, גם בנושא השפעת ג'נטרפיקציה על התושבים המקומיים קיימים ממצאים מעורבים ומנוגדים. חלק מהמחקרים מצביעים על השלכות חיוביות של כניסת אוכלוסייה אמידה וחזקה לשכונות בהם מתגוררת אוכלוסייה חלשה יותר מבחינה

- 
- Davidson, M. (2008) Gentrification in crisis: towards consensus of disagreement? *Urban Studies*, 48(10), 21 pp. 1987–1996.
- Davidson, M. 2009. "Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate." *Ethics, Place and Environment* 12 (2): 219–234. 22
- Atkinson, R. (2015). Losing one's place: Narratives of neighbourhood change, market injustice and symbolic displacement. *Housing, Theory and Society*, 32(4), 373–388. 23
- Lees, L., & Hubbard, P. (2020). The emotional and psychological impacts of London's 'new' urban renewal. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 13(3), 241–250. 24
- Goetz, Edward G., 2013. *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy*. Cornell University Press, Ithaca, NY 25
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753–1773. 26

סוציאולוגיה, ובין היתר שיפור בשירותים העירוניים והמסחריים בשכונה והגדלת ההון החברתי בה.<sup>27</sup> מחקרים אחרים מראים שתוצאות העירוב אינן תמיד כה מוצלחות, שהעירוב בין האוכלוסיות לא מתרחש בצורה משמעותית ותדירה, שהשינוי בסדרי העדיפויות וההרגלים בקהילה החדשה לא תמיד תואמים את ההעדפות והאינטרסים של התושבים המקוריים, שכתוצאה ממנה כאמור עלולה לצמוח טינה כלפי התושבים החדשים.<sup>28</sup>

היבט נוסף של דחיקה נוגע להשפעה על שכונות שכנות ש'קולטות' תושבים שעזבו בעקבות תהליכי התחדשות. מחקר שנערך בארה"ב ובהולנד על ידי קליינהאנס וואראדי (2011), בחן תופעה המכונה 'Spillover effect' ומצא עדויות להתקבצות ריכוזי עוני מחדש בשכונות סמוכות. לצד קושי אמפירי להמחיש את ההשלכות השליליות של תופעה זו, התפיסה הרווחת בארה"ב ובהולנד היא כי דיירים עם רקע רב-בעייתי נוטים להשתכן מחדש באזורים חלשים ממילא, לעיתים תוך הגברת פשיעה ועוני. כך, עבור התושבים הוותיקים באותן שכונות התהליך עשוי להתבטא בירידה באיכות השכונתית, קרי ברמה הסוציאולוגיה של הציבורי.<sup>29</sup>

**הסקירה לעיל מלמדת שניתן להבין דחיקה כמונח שאינו מתייחס רק לפינוי פיזי או כזה שנגרם מכוחות שוקיים (עליית מחירים וכניסת אוכלוסייה חזקה), אלא תהליך הכולל גם שינוי בזהות השכונתית, הקטנת כח פוליטי ואובדן תחושת מקום עבור אוכלוסיות מוחלשות באזורים שעוברים פיתוח וג'נטריפיקציה משמעותיים.<sup>30</sup>**

לצד הדיון אודות משמעותה של דחיקה, ישנה מחלוקת בספרות על עצם קיומה של דחיקה משמעותית של אוכלוסיה והאם מדובר בתופעה שלילית שקשורה בהכרח להליכי פיתוח והתחדשות. פרימן ועמיתיו (2016) ערכו מחקר על מאגרי נתונים רחבים בבריטניה בשנים 1999–2011 ומצאו שלא היה שוני משמעותי בשיעורי המעברים של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה בשכונות אלו לעומת שכונות שלא התמודדו עם תהליכי ג'נטריפיקציה. מכאן הסיקו החוקרים, שאין עדויות לכך שג'נטריפיקציה מובילה לדחיקה ישירה בהיקף נרחב. החוקרים עומדים על הקושי שבסתירה שבין ממצאיהם לבין עדויות בספרות ובתקשורת ומסבירים כי ייתכן שהדבר קשור לכך שבשכונות מוחלשות יש ממילא שיעורי מעבר גבוהים, הנובעים מסוג האוכלוסייה בשכונות אלו, לרבות היקף משקי בית עניים ושוכרים בשוק הפרטי.<sup>31</sup> גוטז' (2010), בהתייחסו לפרויקט ההתחדשות העירונית האמריקני HOPE VI<sup>32</sup> מצייין, שהפרייקט כולל אלמנט מובנה של דחיקת תושבים וכי הפגיעה ברשתות התמיכה החברתיות של תושבים בעלי הכנסה נמוכה פוגמת באפשרות שלהם ליהנות מפירות ההתחדשות.<sup>33</sup> לעומתו, קליינהאנס (2003) מדגיש כי אמנם פרויקטים של התחדשות כוללים אלמנט מובנה של דחיקה, אך מטיל ספק בשאלה אם תנאי ונתוני הדיור האובייקטיביים של תושב הם אלו שקובעים את יכולתו להנות ולהרוויח מהם. לגישתו, הדבר תלוי בעיקר במאפיינים סובייקטיביים של אותו תושב, כמו שאיפות הדיור שלו, מידת ההבנה שהוא נוקט כלפי הצורך בהתחדשות, המוכנות האישיותיות לשינוי והאופן בו מתבצע המעבר בפועל, לרבות מידת ההשפעה והבחירה שלו

- Lloyd R (2010) *Neo-Bohemia: Art and Commerce in the Postindustrial City*. New York: Routledge 27
- Joseph ML (2006) Is mixed-income development an antidote to urban poverty? *Housing Policy Debate* 17(2): 209–234.
- Granovetter M (1983) The strength of weak ties: A network theory revisited. *Sociological Theory* 1: 201–233
- ראה: HYRA (2015) והמקורות המאוזכרים בעמ' 1756. 28
- Kleinhans, R., & Varady, D. (2011). Moving out and going down? A review of recent evidence on negative spillover effects of housing restructuring programmes in the United States and the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 11(2), 155–174. 29
- Atkinson, R., & Wulff, M. G. (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. *AHURI Positioning Paper*, 115, 1–29. 30
- Freeman, L., Cassola, A., & Cai, T. (2016). Displacement and gentrification in England and Wales: A quasi-experimental approach. *Urban Studies*, 53(13), 2797–2814. 31
- פרויקט התחדשות עירונית פדרלית נרחב שמפעילה הממשלה האמריקאית החל משנות ה-90. 32
- Goetz, E. (2010) Desegregation in 3D: displacement, dispersal and development in American public housing, *Housing Studies*, 25(2), pp. 137–158. 33

בתהליך.<sup>34</sup> במחקר נוסף הדגישו דוף וקליינהאנס (2011) כי אפשרויות הבחירה ומימוש העדפות של תושבים שנדחקו או נאלצו לעבור במסגרת תהליכי התחדשות, היא בעלת השפעה על המידה בה תוצאות המעבר נתפסות כחיוביות.<sup>35</sup> מחקרם של גור ועמיתיה (2019) בטורקיה מצא, שהיעדר השתתפות ותחושת שליטה של תושבים בתהליכי התחדשות עירונית היא בעלת השפעה שלילית על איכות החיים ושיעור הרצון שלהם.<sup>36</sup> נקודה זו, של האפשרות והמידה בה יש לתושבים שליטה ואפשרות בחירה לגבי התהליך והמעבר (האם לחזור לשכונה או לא? לאן לעבור?), עשויה להיות בעלת חשיבות בגיבוש תפיסה חיובית או שלילית לגבי התהליך כולו.<sup>37</sup>

קירינס ומייסון (2013) מדגישים את הצורך להשתמש בזהירות במונחים כמו ג'נטרפיקציה ודחיקה, ומציעים לא לגזור גזירה שווה בין תהליכי התחדשות עכשוויים לבין אלו שהתרחשו בשנות ה-50 וה-60 ואשר מתוארים בספרות הקלאסית בנושא. ממצאי מחקרם מראים, שהנחקרים לא חוו מעבר אותו ניתן להגדיר כדחיקה, ושלא כל שינוי במקום מגורים בעקבות תהליך התחדשות נחווה בהכרח כדבר כפוי או פוגעני. על אף שממצאיהם מסויגים לנסיבות, לנתונים ולסוג הפרויקט הספציפי שנחקר (דיוור חברתי בגלזגו, אינה עיר גדולה ומרכזית כמו לונדון למשל), החוקרים גורסים שהשפעת מעברי דירות של אוכלוסייה היא מגוונת ותלויה הקשר, נסיבות ואופן היישום של תכנית ההתחדשות.<sup>38</sup>

### 2.3. אוכלוסיות עם פגיעות מוגברת לדחיקה

הספרות הענפה בנושא מלמדת שרוב ההתייחסות להשפעות השליליות של דחיקה נוגעת לשלוש קטגוריות: א. אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי נמוך, קרי משקי בית בעלי הכנסה נמוכה; ב. מיעוטים – בעיקר אפרו-אמריקאים והיספנים בארצות הברית; ג. סוג החזקה בדירה (בעלות, שכירות פרטית, דיוור סוציאלי ודיוור ציבורי).<sup>39</sup> ככלל, מחקרים מצאו עדויות רבות לדחיקה ופגיעה באוכלוסיות עניות כתוצאה מתהליכי פיתוח והתחדשות עירוניים מבוססי גנטרפיקציה. 40 נראה כי באופן היסטורי, בעלי הכנסה נמוכה ובעיקר שוכרי דירות נפגעים מעליית המחירים כתוצאה מג'נטרפיקציה

- Kleinmans, R. (2003) Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands, *Housing Studies*, 18(4), pp. 473–499. 34
- Doff, W., & Kleinmans, R. (2011). Residential Outcomes of Forced Relocation: Lifting a Corner of the Veil on Neighbourhood Selection. *Urban Studies*, 48(4), 661–680. <https://doi.org/10.1177/0042098010366745> 35
- Gür, M., Taneli, Y., & Dostoglu, N. (2019). MEASURING QOL IN DOĞANBEY URBAN TRANSFORMATION AREA IN BURSA, TURKEY. *Open House International*, 44(1), 34–43. 36
- Lau, W. C. (1998) Renewal of public housing estates, in: B. Yuen (Ed.) *Planning Singapore: From Plan to Implementation* (Singapore: Singapore Institute of Planners), pp. 42–53. 37
- Kearns, A., & Mason, P. (2013). Defining and measuring displacement: is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive?. *Housing Studies*, 28(2), 177–204. 38
- Kearns, A., & Mason, P. (2013). Defining and measuring displacement: is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive?. *Housing Studies*, 28(2), 177–204. 38
- Lee, B. A., & Evans, M. (2020). Forced to Move: Patterns and Predictors of Residential Displacement during an Era of Housing Insecurity. *Social Science Research*, 102415 39
- Newman, Kathe, Wyly, Elvin K., 2006. The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York city. *Urban Stud.* 43 (1), 23–57. 40
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107–131.
- Newman, Kathe, Wyly, Elvin K., 2006. The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York city. *Urban Stud.* 43 (1), 23–57.



ופיתוח.<sup>41</sup> אוכלוסיות נוספות שזוהו כפגיעות לצד בעלי הכנסה נמוכה ומיעוטים הם זקנים ונשים, בעיקר אימהות יחידניות במצב סוציו אקונומי נמוך.<sup>42</sup>

לגבי זקנים, נמצא שהם נוטים להימצא בשיעורים גדולים באזורים שעוברים תהליכי ג'נטרפיקציה והתחדשות, ושתהליכים אלו עשויים להיות בעלי השפעות מרחיקות לכת על חייהם.<sup>43</sup> מחקר שבחן שתי קהילות במונטריאול הראה, ששינוי בסביבה השכונתית עלול להוביל לתחושות של זרות, חוסר בטחון והדרה עבור הזקנים שממשיכים להתגורר בשכונה המשתנה.<sup>44</sup> מחקר דומה שנערך במספר ערים בצ'כיה מצא השפעות שליליות של שינויים במרחב העירוני על זקנים כתוצאה מתהליכי התחדשות ופיתוח, אך בד בבד גם הכיר בפוטנציאל של זקנים להתמודד ואף ליהנות משינויים, דבר שתלוי גם במידת הניידות וההון האנושי, החברתי והפיזי של הזקן.<sup>45</sup> בהקשר זה חשוב לזכור, שהתחדשות עירונית וג'נטרפיקציה הם תהליכים בהם, לרוב, האוכלוסייה המהגרת לשכונה היא לא רק מבוססת אלא גם צעירה יותר ולכן עשויה להתבטא בהתמקדות בצרכיה של האוכלוסייה הצעירה תוך דחיקה של האוכלוסייה הוותיקה והזקנה.<sup>46</sup> באפל ופיליפסון (2019) חקרו תושבים זקנים שנשארו להתגורר בשכונה בעיר מנצ'סטר שעברה תהליכי ג'נטרפיקציה משמעותיים. מראיינים רבים דיווחו על פגיעה – קשרים חברתיים, קושי של הילדים למצוא דיור הולם בשכונה, שינוי באופי המסחר בשכונה ותחושת שוליות לגביהם ולגבי צרכיהם לעומת האוכלוסיות החדשות. יחד עם זאת, הממצאים הדגישו גם את האופן בו זקנים מסוגלים לאמץ אסטרטגיות ופעולות להתמודדות והסתגלות עם השינויים בשכונה, תוך שימור חלק מהקשרים והמוסדות החברתיים. החוקרים הדגישו גם, שלצד האסטרטגיות החיוביות, קבוצות מסוימות מבין הזקנים, ובעיקר שוכרי דירות, בעלי הכנסה נמוכה ועירייתם, פגיעים יותר לתהליכים אלו.<sup>47</sup>

## 2.4. השפעת התחדשות עירונית על האוכלוסייה הוותיקה בישראל

בחלק הקודם סקרנו, בתמצית, את הספרות הכללית בנושא ההשפעות של התחדשות עירונית על התושבים הוותיקים/ מקוריים, תוך התייחסות לשני מונחי יסוד – דחיקה וג'נטרפיקציה. בחלק זה, נסקור את הספרות שבחנה נושא זה בישראל.

תהליכי ההתחדשות העירונית בהם עוסק מחקר זה החלו בישראל באמצע שנות ה-90, עם הפעלת תכניות 'פינוי בינוי' במסלול רשויות, והתפתחו בתחילת שנות ה-2000 עם הוספת מסלול יזמים של "פינוי בינוי" ואישורה של תמ"א 38. יחד עם זאת, עד לפני שנים ספורות, היה מדובר בתחום פעילות מצומצם ביותר, כך שמספר הפרויקטים שהושלמו ואוכלוסי בפוועל לא היה רב.<sup>48</sup> בשנים האחרונות, בד בבד עם נסיקה במחירי הדיור, הקמת רשות ממשלתית וחקיקה בתחום, חלה

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240. 41

Atkinson, R., & Wulff, M. G. (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. *AHURI Positioning Paper*, 115, 1–29. 42

לדיון וסקירת ספרות על הקשר שבין מגדר, מעמד וג'נטרפיקציה ראו:

Sakizlioglu, B. (2018). Rethinking the gender-gentrification nexus. *Handbook of gentrification studies*.

Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: An empirical analysis. *The Gerontologist*, 21(1), 67–75. 43

Burns, V. F., Lavoie, J. P., & Rose, D. (2012). Revisiting the role of neighbourhood change in social exclusion and inclusion of older people. *Journal of aging research*, 2012. 44

Galčanová, L., & Sýkorová, D. (2015). Socio-spatial aspects of ageing in an urban context: an example from three Czech Republic cities. *Ageing & Society*, 35(6), 1200–1220. 45

Laws, G. (1993). "The land of old age": society's changing attitudes toward urban built environments for elderly people. *Annals of the Association of American Geographers*, 83(4), 672–693. 46

Buffel, T., & Phillipson, C. (2019). Ageing in a Gentrifying Neighbourhood: Experiences of Community Change in Later Life. *Sociology*, 53(6), 987–1004. 47

מבקר המדינה, דוח שנתי 66' לשנת 2016, עמ' 1256–1262. 48



עלייה משמעותית בהיקף הפרויקטים של התחדשות עירונית, לרבות כאלו שהושלמו ואוכלסו.<sup>49</sup> על כן, בעת כתיבת שורות אלו, היקף המחקרים הישראליים הבוחנים את השפעת מיזמי התחדשות שבנייתם הושלמה על האוכלוסיה הוותיקה הינו מצומצם יחסית.

מחקרה של קיינר-פרסוב (2017) בחן מתחם של פינוי בינוי בקרית אונו ועוד 10 בניינים שעברו חידוש במסגרת תמ"א 38/1 בקרית אונו ורמת גן, במסגרתו רואיינו 92 תושבים – ותיקים וחדשים. החוקרת מדגישה גם היא את ההבחנה החשובה בין התחדשות עירונית בחו"ל, שמתרחשת לרוב באזורים בהם מתגוררים תושבים בדור ציבורי או חברתי, לבין ישראל, בה ההתחדשות מתרחשת בדירות שנמצאות בבעלות פרטית. כמו כן, בהתבססה על הספרות, היא עומדת על הבחנה בין דחיקה (Displacement), הכוללת עקירה ופגיעה בתושבים, לבין 'מיקום מחדש' (Relocation) שהוא מעבר דירה שמהווה חלק טבעי ממגורים בעיר דינמית וטומן בחובו גם פוטנציאל לשיפור ברווחה ותנאי הדור. קיינר-פרסוב מצאה שבסך הכל כ-40% מהתושבים המקוריים במתחם הפינוי בינוי שנבדק המשיכו להתגורר בו והם היוו רק כ-13% מאוכלוסיית המתחם החדש (בו מספר הדירות גדל פי שלושה). במיזמי תמ"א 38 שנבדקו, שיעורי העזיבה היו נמוכים יותר, ובנוסף צוין שלא מעט מבעלי הדירות הוותיקים נפטרו במהלך הפרויקט הממושך. עם זאת נמצא, שחלק מאלו שעזבו לא נפגעו מהתהליך וכי לא בהכרח ניתן להגדיר את תוצאות המיזם כלפיהם כ-'דחיקה'. למעשה, המחקר הצביע על כך שבהליכי ההתחדשות עירונית שנבדקו האוכלוסייה שנפגעה בצורה משמעותית, קרי סבלה מדחיקה (Displacement) הם שוכרי דירות פרטיים שלא חזרו להתגורר במתחם. זאת, לעומת בעלי דירות (תושבים ומשקיעים) שככלל נהנו מההשבחה הגלומה בתהליכים אלו, אך בעוצמות משתנות.<sup>50</sup> גם דיירי הדור הציבורי המעטים במתחם שנבדק לא נפגעו ברובם, ולטענת הכותבת חלקם אף נהנו מתוצאות הפרויקט.<sup>51</sup>

מחקר נוסף שנערך על ידי גבע ורוזן (2019), בחן שישה מתחמי פינוי ובינוי שבנייתם הושלמה ורואיינו במסגרתו 413 תושבים (70 מתוכם היו תושבים חוזרים), המהווים כשליש מאוכלוסיית המקור של אותם מתחמים. ממצאי המחקר הראו שונות בין מתחמים שונים בכל הנוגע לרמת היציבות החברתית שבהם. כמו כן, המחקר מצא כי כשליש מדירות התמורה (דירות חדשות שבעלי נכסים קבלו בתמורה במקום דירתם הישנה) אוכלסו בדוירים שהתגוררו בעבר במתחם. הכותבים מצאו כי, ככלל, בעלי הדירות המקוריים ראו ברכה בפרויקט, על אף משך הזמן הממושך שלקח להשלמתו. המחקר מצביע עם זאת על שתי אוכלוסיות, שאמנם לא עמדו במוקד המחקר, אך מושפעות מתהליכים אלו – בעלי דירות זקנים, אשר רבים מהם נפטרו במהלך התהליך ולא הספיקו להנות מפירותיו, ושוכרי דירות שאינם בעלי קול או זכויות בתהליך.<sup>52</sup> מרימס ובוגוסלבסקי (2019) בחנו את ההיבט הבריאותי של קשישים בשלבי ההתהוות של מיזמי תמ"א 38 (בשלבים שלפני תחילת הבנייה). מחקרם כלל בחינה של מספר עדויות של קשישים, מהם עלה כי הקשישים חוו רמות משמעותיות של דחק בשנות התהוות הפרויקט, בין היתר בשל תחושת חוסר אונים, אי ודאות ולחצים שהופעלו עליהם. המרוויינים דיווחו על פגיעה באיכות חייהם, לרבות בריאותם הפיזית והנפשית.<sup>53</sup>

ברודקין (2021) בחנה בכלים שונים את ההשלכות של פרויקט פינוי בינוי בשכונת נוה שרת בתל אביב, בהקשר לביקורת הכרוכות בהפעלת מסלול פינוי בינוי בהקשר של ג'נטרפיקציה ודחיקה. לצד עמידה על קשיים מתודולוגיים שונים במדידה והערכה של ג'נטרפיקציה ודחיקה, הן בחו"ל והן בישראל, הצביעה ברודקין על מספר ממצאים בקשר למתחם הנבדק. ראשית, האוכלוסייה החדשה אכן היתה בעלת יכולת סוציו-אקונומית גבוהה יותר ונמצאו אינדיקציות לקיומה של ג'נטרפיקציה כתוצאה מפרויקט הפינוי-בינוי; שנית, סקירת נסחי רישום מקרקעין העלתה, שהליך של דחיקה מתקיים

49 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. דוח התחדשות עירונית – 2018. אוחד מתוך: [https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban\\_renewal\\_report\\_2018/he/hithadshut\\_ironit\\_documents\\_urban\\_renewal\\_report\\_2018.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2018/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2018.pdf)

50 חשוב לציין כי המחקר לא כלל ראיונות פרונטליים עם תושבים שעזבו (בעלים או שוכרים).

51 קיינר-פרסוב, ג. (2017). אסטרטגיות של חידוש מגורים עירוניים – הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית. חיבור לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר דוקטור בפילוסופיה. חיפה: הטכניון.

52 גבע, י. ורוזן, ג. (2019). תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי "פינוי-בינוי": בתים מבפנים. תכנון 16(1), 201-224.

53 מרימס, ד. ובוגוסלבסקי, ט. (2019). התחדשות עירונית – ההיבט הרפואי של מצוקת הקשישים "סרבן" או "קורבן"? גרונטולוגיה וגריאטריה מו(3), תשע"ט-2019.

בשלבם מקדמיים של הפרויקט ועוד לפני שקיימת ודאות לגבי התרחשותו. בהקשר זה נמצא כי חלק משמעותי מבעלי הדירות המקומיים ידעו לנצל וליהנות מיתרונות שונים של הפרויקט ובעיקר מן ההשבחה הכלכלית הטמונה בו; שלישית, סקר שנערך במתחם לא הציג ממצאים חד משמעיים המאפשרים איתורה או איפיונה של דחיקה. הודגש, שקושי כלכלי לא בהכרח העיד על דחיקה אולם הומלץ על מחקר המשך שיתמקד בנקודה זו. לבסוף, הדגיש מחקר זה (בדומה למחקרים קודמים בישראל) שקיים שוני מהותי בין המצב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), לבין המצב בישראל וכי יש לנקוט משנה זהירות ב'צביעת' תהליכי ההתחדשות הישראלים בצבעים קודרים. בהקשר זה הודגש גם הקושי שבהעדר הנתונים אודות שוכרי הדירות, אשר מקשה על בחינת מצבם.<sup>54</sup>

## 2.5. סיכום השלכות הסקירה להמשך המחקר:

סקירת הספרות מהעולם מראה כי קיים עיסוק רב בהשלכות החברתיות של תהליכי התחדשות עירונית על התושבים ככלל, כמו גם התמקדות מסוימת באוכלוסיות פגיעות. יחד עם זאת, חשוב לזכור שהספרות שנסקרה מתייחסת לתהליכי שינוי והתחדשות בהיקפים ואופנים מגוונים, שברובם יש הבחנות מבדילות משמעותיות מההתחדשות העירונית המקודמת בישראל ואשר נמצאת בבסיס מחקר זה. חלק מהספרות עוסק בעיקר בהשפעה של כניסת אוכלוסיות חדשות, שבעקבותיה מתרחש שינוי שכונתי חברתי ופיזי. כמו כן, בחו"ל, תהליכים רבים של התחדשות עירונית במובן הפיזי מתרחשים באזורים בהם רוב התושבים הם דיירי דיר ציבורי וסוציאלי. לעומת זאת, תהליכי ההתחדשות העירונית בישראל נעשים באזורים בהם מרבית הדירות מצויות בבעלות פרטית, עם שיעור לא מבוטל של שוכרים בשוק הפרטי. כמו כן, התחדשות עירונית בישראל ממוקדת קודם כל בצד הפיזי – תוספת משמעותית של יחידות דיר ותושבים לצד השבחה פיזית של המבנים, שהם אלו שמובילים גם את השינויים ביחסים החברתיים, אופי השכונה וכו'.

על כן ברור שלא ניתן לגזור גזירה שווה מהספרות בעולם לתהליכים המקודמים בישראל תחת ההגדרה של התחדשות עירונית. יחד עם זאת, מספר היבטים העולים מהספרות שנסקרה עשויים להיות משמעותיים למחקרנו ונבקש להדגישם. הספרות מתייחסת, תחת המונח 'דחיקה', להשפעה של תהליכי שינוי עירוניים על האוכלוסייה כבעלת היבטים סובייקטיביים ואובייקטיביים. כמו כן עולה (בניגוד לדעה הרווחת) שלא כל מי שנדחק פיזית מהשכונה בהכרח נפגע או מפסיד מכך, ולהפך – לעיתים דווקא מי שנשאר עלול להיפגע. בנוסף, הספרות מתייחסת גם באופן ממוקד לאוכלוסיות ספציפיות שעלולות להיפגע. עוד היבט משמעותי הוא החשיבות שמיוחסת לאלמנט ולמידת הבחירה והשיתוף של התושב בתהליך, בין היתר לגבי השאלה האם לעבור מהשכונה ולא פחות חשוב – לאן.

על רקע זה נפרט מספר נקודות שעשויות להיות בעלות ערך להמשך הסקירה והמחקר:

1. הבחנה דו־מימדית של השפעות לפי פרמטרים של – נשאר או לא נשאר בשכונה והאם 'הרוויחו' או נפגעו מהתהליך. ההגדרה של 'הרוויחו' יכולה להיות מיוחסת לשיפור בהיבטים שונים באיכות החיים של התושבים כגון כלכלי, חברתי, פסיכולוגי־רגשי.
2. התמקדות במספר אוכלוסיות יעד בעלות פוטנציאל פגיעות גבוה וביניהן: שוכרי דירות, בעלי הכנסה נמוכה, בעלי מוגבלויות וזקנים. כמו כן, יהיה צורך להתייחס לחפיפה אפשרית בין הקטגוריות.
3. מידת הבחירה או ההשתתפות שהיו לדיירים בתהליך ההתחדשות על שלביו השונים.

54 ברודקין, א. (2021) ג'נטריפיקציה (עלות) בישראל – מיפוי תופעת דחיקת דיירים בפרויקטים של פינוי בינוי. חיבור על מחקר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורי. הטכניון: חיפה.

# 3

## התחדשות עירונית בישראל ואוכלוסיות פגיעות – רגולציה

בחלק הקודם התמקדנו בדרך בה מתוארת בספרות ההשפעה של תהליכי פיתוח והתחדשות עירוניים על האוכלוסייה המתגוררת באזורים המתחדשים. בחלק זה נסקור בקצרה את ההתייחסות לאוכלוסיות שונות במסגרת הרגולציה המסדירה את תחום ההתחדשות העירונית בישראל.

באמצעות ההתחדשות העירונית שואפת מדינת ישראל להגשים שורה של מטרות מרחביות וחברתיות, אשר באות לידי ביטוי בסעיף המטרות של החוק במסגרתו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: **“חוק הרשות הממשלתית”**)<sup>55</sup>:

“חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית שתפעל בהתאם להוראות חוק זה.”

מסעיף זה עולה שמטרת העל של תהליכי ההתחדשות העירונית היא הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. בין שלל מטרות המשנה המפורטות בו נמצא גם את השאיפה לשיפור האיכות החיים של התושבים, ובכלל זה לספק מענה הולם לצרכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות.

לצד חוק הרשות הממשלתית, כוללת הרגולציה של ההתחדשות העירונית התייחסות למספר אוכלוסיות:

א. **כלל בעלי הדירות:** התחדשות עירונית בישראל מבוססת על פעילות השוק הפרטי וביצועה מותנה בהתקיימותה של עיסקה, במסגרתה מקנים בעלי הזכויות במקרקעין את זכויות הבנייה שבבעלותם לגורם יזמי בתמורה לקבלת שירותי ייזום ובנייה. במסגרת זו הם אמורים לקבל דירה חדשה ומוגדלת בבניין חדש (או מחודש), תוך השתתת מלוא עלויות הבנייה, התכנון, המיסוי, הייעוץ המשפטי ומעבר הדירה על הגורם היזמי. היזם מקבל בתמורה את הדירות החדשות, הצפויים להיבנות במסגרת הפרויקט.<sup>56</sup> לצורך קידום עסקאות אלו קבע המחוקק כי ניתן לבצען גם במקרים בהם אין הסכמה של כלל בעלי הדירות, אלא של רוב משמעותי מהם.<sup>57</sup> יחד עם זאת, המחוקק ביקש לעודד הכללת תנאים מינימליים להגנה על בעלי דירות בעסקאות פינוי ובינוי, וקבע שעסקאות שאינן כדאיות מבחינה כלכלית או שלא יכללו דיור חלופי זמני או בטוחות הולמות, יוכל בעל הדירה לסרב להסכים לביצוע העסקה, וסירובו ייחשב כסביר.<sup>58</sup>

55 סעיף 1 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

56 רבינוביץ, מ. (2020). ייצוג בעלי דירות בהתחדשות עירונית: היבטים מקצועיים ואתיים. תל אביב: מרכז הגר.

57 סעיף 2(א) חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 וסעיף 5א'. לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

58 סעיף 2(ב) חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006. תנאי דומים קיימים מכוח פסיקה גם בעסקאות לפי תמ"א 38, ראה: רע"א 14/1002, דב שומרוני נ' אוהד קופמן ו-14 א' (ניתן ביום 7.9.2014; פורסם בנבו).

מלבד היותה של עיסקה זו מורכבת ורבת סיכונים, יחסי כוחות לא מאוזנים בין יזמים לבין בעלי הדירות הובילו לתלונות רבות על התנהלות לא הולמת כלפי בעלי הדירות, לרבות החתמות פוגעניות, מערכת לחצים אינטנסיבית וכד'.<sup>59</sup> המחוקק ביקש להגן על בעלי הדירות מפני תופעות אלו על ידי רגולציה שהטילה חובות שונות על מארגני עסקאות, קבעה מגבלות צורניות ומהותיות לגבי סוגי הסכמים המחייבים את הדיירים, חייבה הגברת שקיפות כלפי בעלי הדירות החל משלבים מוקדמים של התהליך ולכל אורכו, ואף מאפשרת ביטול הסכמים במקרים מסוימים.<sup>60</sup> כמו כן, החוק מספק לבעלי דירות ותיקים פטור חלקי מתשלום ארנונה עבור דירתם החדשה, זאת לתקופה של חמש שנים, בכפוף לכך שהם מתגוררים בדירה החדשה וכי הכנסתם אינה עוברת את רף ההכנסות הקבועה בתקנות.<sup>61</sup>

ב. **דיירי דיור ציבורי:** התחדשות עירונית מתבצעת כאמור כעיסקה בין יזם לבין בעלי דירות במתחם או בבנין מסוים. דיירי דיור ציבורי מתגוררים בדירות שבבעלות המדינה אותם הם שוכרים על פי זכאות מכוח הדין ולכן הם אינם חלק מהעיסקה והסכמתם אליה אינה נדרשת. עם זאת, החוק מקנה לדיירי דיור ציבורי המתגוררים במתחם או בבנין העובר התחדשות עירונית לזכות המשיך להתגורר בדירה החדשה שתיבנה (עד גודל מסוים), ללא העלאה בשכר הדירה, מבלי לשאת בעלויות התחזוקה ('ועד בית') ותוך שמירה על זכויותיהם על פי חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998.<sup>62</sup>

ג. **קשישים:** המחוקק הכיר במאפיינים והצרכים הייחודיים של אוכלוסיית הקשישים בהתחדשות עירונית, באופן שבא לידי ביטוי בסעיף 2(ב)6 לחוק פינוי בינוי.<sup>63</sup> החוק מייחד עילת סירוב ייחודית לקשישים (בני 75 ומעלה) המחייבת יזמים בעיסקת פינוי בינוי להציע לקשישים העומדים בתנאים שקובע החוק חלופת תמורה נוספת המותאמת יותר לצרכיהם: (דירה מחוץ לפרויקט, כסף במקום הגדלת הדירה או שתי דירות קטנות במקום אחת גדולה.<sup>64</sup> בנוסף, במיזמי תמ"א 38/1, שכוללים בניה מסיבית תוך כדי המשך מגורים בבנין, מחויבים יזמים להציע לבני 80 ומעלה מגורים חלופיים זמניים למשך הבנייה.<sup>65</sup>

כמו כן, המחוקק הקנה פטור מדמי תחזוקה ('ועד בית') למשך חמש שנים לבעלי דירות קשישים עניים, בעלי דירה יחידה המקבלים גימלה לפי חוק הבטחת הכנסה.<sup>66</sup>

ד. **דיירים עם מוגבלויות:** המחוקק גם הכיר בצורך שבמסגרת עיסקת פינוי בינוי תינתן לבעלי דירה שהם אנשי עם מוגבלות, פיזית, נפשית או שכלית, דירת תמורה ודירה חלופית זמנית (לתקופת הבנייה של הפרויקט) עם ההתאמות המתחייבות בהתאם לנדרש לו על פי המוגבלות. לשם כך ייחד המחוקק עילת סירוב קונקרטי לדיירים שהם אנשים עם מוגבלות.<sup>67</sup> בנוסף, במיזמי תמ"א 38/1, הכוללים בניה מסיבית תוך כדי המשך מגורים בבנין, מחויבים יזמים

59 משרד הרווחה והשירותים החברתיים. התערבות עבודה קהילתית בהתחדשות עירונית – סיכום שנת 2015. וגם: רודניצקי, ע. (2017). התחדשות עירונית חברתית – מודל לליווי דיירים בהתחדשות עירונית. תל אביב: הקליניקה לדיור, קהילה ומשפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת ת"א.

60 חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וכן סעיף 1 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.

61 סעיף 17 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 ותקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה), התשע"ט-2018.

62 סעיף 18 לחוק הרשות הממשלתית וכן מדריך לזכויות דיירי הדיור הציבורי בפרויקטי התחדשות עירונית מתוך אתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית [https://www.gov.il/he/Departments/guides/zchuyot\\_hadayar\\_renew?chapterIndex=2](https://www.gov.il/he/Departments/guides/zchuyot_hadayar_renew?chapterIndex=2)

63 ראו: רבינוביץ, מ. (2017). מבט אל אוכלוסיית הזקנים בתהליכי התחדשות עירונית. תל אביב: הגר.

64 סעיף 2(ב)6(ו)-7 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.

65 סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

66 סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית.

67 סעיף 2(ב)5 לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.

להציע לדיירים שמרותקים לביתם מגורים חלופיים זמניים למשך הבנייה, ואלו צריכים לכלול התאמות נדרשות מחמת המוגבלות.<sup>68</sup>

מסקירה זו עולה כי אמנם הרגולציה מדגישה את ההתחדשות העירונית בישראל כהליך שיעדיו הם פיזיים בעיקרם, אולם היא גם כוללת הכרה בצורך של אוכלוסיות מסוימות בהגנה, ובהם קשישים, דיירי דיור ציבורי ודיירים שהם אנשים עם מוגבלויות.

### 3.5. התחדשות עירונית ואוכלוסיות יעד של המוסד לביטוח לאומי

מחקר זה מתמקד באיכות החיים של האוכלוסייה המתגוררת במתחמים ובניינים שעברו תהליכי התחדשות עירונית, ובפרט אוכלוסיות פגיעות וכאלו שמהוות חלק מאוכלוסיית היעד של המוסד לביטוח לאומי. המוסד לביטוח לאומי הוא גוף סטטוטורי שפועל ליצירת ביטחון סוציאלי וליישום מדיניות הרווחה של מדינת ישראל.<sup>69</sup> מכוח חוק הביטוח הלאומי, תשנ"ה-1995 המוסד מטפל במגוון רחב של אוכלוסיות עם צרכים או מצוקות ייחודיות: אימהות, ילדים, נפגעי עבירה, תאונות, מובטלים, נכים, סיעודיים, אזרחים ותיקים ושארם, משרתי מילואים, מתנדבים, נפגעי כוחות הביטחון ועוד. בפועל, רשימה זו מפורטת אפילו יותר וכוללת תתי-אוכלוסיות נוספות.<sup>70</sup>

מהשוואת האוכלוסיות מהספרות העולמית ומהרגולציה הישראלית לאלו בהם מטפל הביטוח הלאומי, עולה כי ישנה חפיפה מסוימת (גם אם לא מדויקת בהגדרתה) במספר אוכלוסיות: משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, קשישים, משפחות יחידניות ואנשים עם מוגבלות. שוכרי דירות ודיירי דיור ציבורי אינם מוגדרים כאוכלוסיית יעד של הביטוח הלאומי, על אף שחלקם מקבל תמיכות מהמדינה (בעיקר משרד השיכון בדרך של דיור ציבורי וסיוע בשכר דירה) והם מהווים אוכלוסייה שעשויה להיות פגיעה לתהליכי התחדשות עירונית.

**המחקר יתמקד בניסיון לבחון קשרים בין אוכלוסיות אלו לבין שינויים באיכות החיים כתוצאה מפרויקט ההתחדשות.**

68 סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008.

69 מתוך אתר המוסד לביטוח לאומי <https://www.btl.gov.il/About/Pages/hazon.aspx>

70 ראו המוסד לביטוח לאומי – מינהל מחקר ותכנון, מערכת הביטוח הלאומי בישראל 2018 <https://www.btl.gov.il/Publications/2018> [Habituah\\_haleumi/Documents/charth18-h.pdf](https://www.btl.gov.il/Publications/2018/Habituah_haleumi/Documents/charth18-h.pdf)

# 4

## איכות חיים – הגדרות מקובלות, אופני בחינה ומדידה

למונח 'איכות חיים' פרשנויות רבות ולא ניתן להצביע על הסכמה תיאורטית או מקצועית יחידה ואחידה ביחס להגדרתו ועל האופן שבו ראוי למדוד איכות החיים, לא ברמת הפרט או משק הבית וגם לא ברמת החברה או המדינה.<sup>71</sup> במהלך המאה ה-20 התמ"ג (תוצר מקומי גולמי) הפך למדד מרכזי לפיתוח כלכלי ורווחה חברתית בין היתר בעידוד של גופים כלכליים בינלאומיים ובראשם הבנק העולמי וקרן המטבע הבינלאומית.<sup>72</sup> עם זאת, בעשורים האחרונים הלכה וגברה הביקורת על השימוש הבלעדי במדדים כלכליים, ובעיקר בתמ"ג, על מנת לבטא רווחה ואיכות חיים. שטיגליץ ופיטוסי, כלכלנים חתני פרס נובל, טענו כי מדדי מאקרו אינם משקפים את כלל ההיבטים של הרווחה באוכלוסיה, והציעו דרכים חדשות לבחון ולמדוד מושגים כמו איכות חיים וקידמה, תוך התמקדות במדידת פעילות כלכלית, מדידה רב מימדית של רווחה ואיכות חיים ומדידה של קיימות.<sup>73</sup> מתוך הכרה זו התגבשה הסכמה ש'איכות חיים' היא מונח רב-מימדי שחובק תחומי חיים שונים, החורגים מראיה כלכלית גרידא. התפיסה הרווחת היום, ואשר מקובלת בקרב חוקרים אקדמיים וארגונים בינלאומיים כגון ה-OECD, האו"ם והאיחוד האירופי, היא שאיכות חיים מקפלת בתוכה היבטים של רווחה – צריכה של טובין או בעלות על טובין, לצד תועלות לא-חומריות שאנשים מפיקים מעבר לצריכת סחורות ושירותים בשוק.<sup>74</sup> לאור זאת, פותחו בשנים האחרונות על ידי ממשלות וחוקרים מדדים מורכבים יותר, המבוססים על משתנים המתמקדים בנושאים כגון חברה, קיימות וסביבה ואשר נועדו לספק תמונה מעמיקה יותר ביחס לאיכות החיים.<sup>75</sup>

### 4.1 היבטים מתודולוגיים בגיבוש מדדי איכות חיים

בתהליך גיבוש של מדדים לבחינת איכות חיים, יש חשיבות למטרת המדידה ולאובייקטים אותם מבקשים למדוד. בלייס (2012) הצביע על שלושה אובייקטים נפוצים: מדידת 'שלומות' או 'רווחת חיים' (Well-being) המתמקדת בהערכת מצבם של פרטים או קבוצות; מדידת רווחה-כלכלית, הבוחנת את תרומת הכלכלה לרווחה של פרטים ומדידת קיימות, המתמקדת במידה בה ניתן יהיה לקיים את רווחת החיים גם בעתיד.<sup>76</sup>

בחירת האינדיקטורים באמצעותם תתבצע המדידה היא מלאכה מורכבת ויכולה להיעשות על פני מגוון מימדים – בחינה סובייקטיבית או אובייקטיבית, בחינה בזמן רגעי-נתון או לטווח הארוך, וכן סוג הגדרה הנבחרת למונח 'איכות חיים'.<sup>77</sup> ישורון, סטרבצ'קניסקי וקידר (2017) מציינים כי בפועל, טווח המשתנים האפשרי הוא עצום ומגוון, כך שהבחירה נעשית פעמים רבות באופן סובייקטיבי. על כן הם מציעים, שבחירת האינדיקטורים תיעשה תוך מחשבה גם על איכות הנתונים

71 Sen, A., & Nussbaum, M. (1993). Capability and well-being. The quality of life. Nussbaum, Sen, A. (Eds.), ראו: Oxford, Clarendon.

Dasgupta, P. (2004). Human Well-Being & Natural Environ.

72 המשרד להגנת הסביבה, **מדדים לאיכות חיים, לקיימות ולחוסן לאומי** (2016), שם, עמ' 6.

73 Stiglitz, J. E., Sen, A., & Fitoussi, J. P. (2009). Report by the commission on the measurement of economic performance and social progress.

74 המשרד להגנת הסביבה, שם, עמ' 10.

75 ישורון, ג., סטרבצ'קניסקי, מ. וקידר, י. (2017). **מדד נן ליר לאיכות חיים**. ירושלים: נן ליר, עמ' 12.

76 Bleys, B. (2012). Beyond GDP: Classifying alternative measures for progress. Social Indicators Research 109(3), 355–376.

77 Bleys, B. (2012). Beyond GDP: Classifying alternative measures for progress. Social Indicators Research 109(3), 355–376.

הזמינה והתאמה למושג המדידה הרצוי.<sup>78</sup> סירגי (2011) מבחין בין מדדים שמפותחים 'מלמטה' (Bottom-up), במסגרתם מאפשרים לקהילה הנמדדת לזהות ולהגיש אינדיקטורים שחשובים להם. מנגד, ישנם מדדים שמפותחים 'מלמעלה' (Top-down), המפותחים בהתאם לתיאוריה מבוססת היטב, ומכאן שהם גם נתפסים כאמינים יותר.<sup>79</sup> הוא עומד גם על החשיבות של עיגון תיאורטי כבסיס לפיתוח מדד, ומסווג במאמרו שש מסגרות תיאורטיות עליהם מבוססים רבים מהפרויקטים של מדידת איכות חיים: תפיסת ההתפתחות הסוציו-אקונומית; תפיסת התועלות האישיות; תפיסת הצדק החברתי; תפיסת ההתפתחות האנושית; תפיסת הקיימות; ותפיסה של יכולות ותפקוד. אוונס (1994) עמד על הבחנה מהותית בין המימד האובייקטיבי של איכות חיים, המשתקף ברמת החיים על פי תנאים הניתנים לאימות, לבין המימד הסובייקטיבי של איכות חיים, המשתקף באופן ובמידה בה אדם תופס את חייו ביחס לסטנדרטים חיצוניים.<sup>80</sup> על פי רוב, המימד האובייקטיבי יתמקד בניתוח מידע שניוני ממאגרים קולקטיביים ואילו המימד הסובייקטיבי יכלול מידע ראשוני שנאסף ברמה הפרטית על ידי שאלונים.<sup>81</sup> בחינת איכות חיים דרך המימד האובייקטיבי בלבד ספגה ביקורת על כך שאין ביכולתם של מדדים אובייקטיביים לשקף במדויק את הערכותיהם ותחושותיהם של פרטים, דבר שהיווה בסיס לפיתוח ושילוב של מדדים ואינדיקטורים סובייקטיביים במדידה.<sup>82</sup> בבחינה סובייקטיבית נודעת חשיבות לשאלה האם יש לעשות שימוש במדד גלובלי, כלומר להעריך את איכות החיים של אדם על פי רמת שביעות הרצון והסיפוק הכללית מחייו או שיש לעשות שימוש במדדים ספציפיים, שבוחנים את שביעות רצונו וסיפוקו של אדם מהיבטים שונים ומגוונים בחייו (משפחה, עבודה, זוגיות, בריאות, מצב כלכלי וכו'). בחינת איכות חיים לפי גישה זו, מתמקדת ראשית בזיהוי תחומי החיים שהפרט תופס כמשמעותיים, בדיקת כל תחום בנפרד על פי הערכת האדם, וביצוע הערכה כללית על ידי דירוג ושקלול על פי החשיבות היחסית שכל אדם מייחס לתחומים השונים, כאשר בפועל פעמים רבות החוקרים הם אלו שקובעים ומגדירים את התחומים על פי הנחותיהם המקדימות.<sup>83</sup> פוטר ועמיתיו (2012), עמדו על החשיבות של גישה רב מימדית, אשר כוללת פרמטרים קהילתיים, כגון תמיכה קהילתית ושביעות רצון משירותים ציבוריים, במדידת איכות חיים. מחקרם מפרט שורה של מדדים שונים (כל מדד כולל מספר אינדיקטורים) שנמצאו כמנבאים של איכות החיים, ביניהם: שביעות רצון ממגורים, היקשרות לקהילה, מאפיינים שכונתיים, רמת השירותים הציבוריים והחברתיים ורמת התמיכה הקהילתית.<sup>84</sup>

## 4.2. מדדי איכות חיים שפותחו בעולם

המונח איכות חיים נבחן הן בהיבט של מדעי הבריאות והן בהיבטים של מדעי החברה, פסיכולוגיה וגרונטולוגיה. במדעי הבריאות בוחנים בריאות פיזית ונפשית, כאשר הכלי הבולט ביותר פותח על ידי ארגון הבריאות העולמי, שהגדיר איכות חיים כ"תפיסות של האדם לגבי עמדותיו בחיים במסגרת התרבות ומערכת הערכים שהוא חי בה, תוך התייחסות למטרות,

- 78 ישורון, ג., סטרבצ'נסקי, מ. וקידר, י. (2017). **מדד ון ליר לאיכות חיים**. ירושלים: ון ליר.
- 79 Sirgy, M. J. (2011). Theoretical perspectives guiding QOL indicator projects. *Social Indicators Research*, 103(1), 1-22.
- 80 Evans, D. R. (1994). Enhancing quality of life in the population at large. *Social indicators research*, 33(1-3), 47-88.
- 81 Marans, R. W., & Stimson, R. (2011). Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research. *Social Indicators Research*, 45, 1-29.
- 82 McCrea R., Shyy, T. K. & Stimson, R. J., (2006). What is the Strength of the Link Between Objective and Subjective Indicators of Urban Quality of Life?. *Applied Research in Quality of Life* 1, pp. 79-96.
- Cummins, R. A. (2000). Objective and Subjective Quality of Life: An Interactive Model. *Social Indicators Research*, 52(1), pp. 55-72.
- 83 סגל-אנגלצ'ין, ד. ווונדר, י. (2001). לקראת הגדרת המושג 'איכות חיים' בעבודה הסוציאלית. חברה ורווחה כא/4
- 84 Potter, J., Cantarero, R., & Wood, H. (2012). The multi-dimensional nature of predicting quality of life. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 781-790.

לציפיות ולסטנדרטים שלו במסגרת זו.<sup>85</sup> הארגון חיבר שני כלים למדידת איכות חיים בהם נעשה שימוש מחקרי נרחב ומגוון – שאלון ה-WHOQOL-100 והגרסה המקוצרת שלו WHOQOL BREF.<sup>86</sup>

כיוון שעיסוקו של מחקר זה הוא במדעי החברה, עיקר המיקוד יעשה על דרכי בחינת איכות חיים בהיבט זה, הזוכה כאמור להגדרות, מחקרים וכלי מדידה מגוונים. עם השנים, פותחו כלים מדידה שונים שהסתמכו על גופי ידע מתחומי הסוציולוגיה, פסיכולוגיה, כלכלה התנהגותית, אקולוגיה ועוד. כמו כן, מדידה של איכות חיים החלה לשחק תפקיד גם בעיצוב של מדיניות, תוך מעורבות הולכת וגוברת של ארגונים ומוסדות בינלאומיים, פוליטיקאים ופקידים בכירים. כך למשל, בשנת 2011 החל ארגון ה-OECD ביוזמת 'החיים הטובים', שכוללת דוח דו-שנתי שבוחן את רווחת החיים (Well-being) במדינות החברות בארגון, וכן מדד שמאפשר השוואה של איכות החיים במדינות השונות, תוך התמקדות בכמה היבטים. על פי הגדרות היוזמה, המונח רווחת-חיים אמור לכלול בתוכו את כל ההיבטים המשפיעים על רווחתם של בני האדם, תוך הישענות על ההבחנה בין רווחת החיים בהווה, הכוללת תנאי מחייה חומריים ואיכות חיים, לבין קיימות, כלומר רווחת החיים על פני זמן. רווחת החיים בהווה כוללת חלוקה ל-11 תחומים של מדידה ומספר אינדיקטורים בכל תחום. בתנאי המחיה החומריים נכללים נושאים כגון הכנסה, בעלות על מוצרים וצריכה ובאיכות החיים נכללים מדדים המתייחסים לבריאות, קשרים חברתיים, ביטחון אישי ועוד. תחום הדיור למשל, כולל אינדיקטורים כגון – מספר חדרים לנפש, שיעור האנשים שמשלמים מעל 40% מהכנסתם על הוצאות דיור, חוסר גישה לסניטציה בסיסית ושביעות רצון מדיור (סובייקטיבי).<sup>87</sup> קיימים כלים ומדדים נוספים למדידת איכות חיים, אשר פותחו על ידי ארגונים בינלאומיים או מדינות, ואשר מתבססים על שורה של תחומים וכוללים אינדיקטורים שונים. החוקרים הדרום-אפריקנים גרילינג וטרגאנה (2020), ערכו השוואה בין שבעה מדדים כאלו ומצאו, שלמרות שאין הגדרה ברורה ומוסכמת למונח איכות חיים, ועל אף שמדובר במושג רב-מימדי במהותו, הרי שתחומים רבים היו משותפים והופיעו בכל המדדים שנבחנו, למשל: הכנסה, בריאות, קהילה, סביבה ועוד. החוקרים גם בחנו אילו אינדיקטורים משמשים לבחינת כל תחום מדידה, לדוגמה: תחום הדיור נמדד באופן סובייקטיבי על ידי בחינת שביעות רצון מהמגורים ובאופן אובייקטיבי על ידי סוג הדיור וקיומם של תשתיות בסיסיות.<sup>88</sup>

### 4.3. מדדי איכות חיים בישראל

גם בישראל גבר בעשור האחרון העניין במושג איכות חיים ואופן מדידתו. לצד שתי החלטות ממשלה שהתקבלו בנושא,<sup>89</sup> **המשרד להגנת הסביבה** פירסם בשנת 2013 דוח המיועד להוות אבן דרך לפיתוח ואימוץ מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן בישראל, תוך הסתמכות על מודלים שפותחו בחו"ל, ובראשם ע"י ה-OECD.<sup>90</sup> מאחורי פיתוח מדדים אלו עומדת התובנה, לפיה בחינת שגשוג של חברה בהתבסס על צמיחה כלכלית בלבד מספקת תמונה חלקית. על פי גישה זו, צמיחה כלכלית אינה מטרה בפני עצמה, אלא אמצעי להגברת השגשוג והרווחה החברתיים, ויש צורך בפיתוח אינדיקטורים נוספים ורחבים יותר. הדוח כולל מספר פרקים העוסקים ברקע וסקירה מחו"ל, המלצות על תחומי מדידה על סמך עבודת ה-OECD, סוגיות מתודולוגיות, הצעות בדבר שימוש במדדים בגיבוש מדיניות, תהליכי שיתוף ציבור והמלצות למתווה של תהליך לקביעת המדדים בישראל.

85 יעקב, י, אמיר, מ (2001). איכות חיים סובייקטיבית: המשגה ומדידה על-פי ארגון הבריאות העולמי גרונטולוגיה כח, (3/4) 169-185.

86 למידע אודות הכלי ולנוסח השאלונים, ראו באתר הארגון: <https://www.who.int/healthinfo/survey/whoqol-qualityoflife/en/>

87 OECD better life initiative, 2013. "Measuring Well-Being and Progress," [www.oecd.org/std/Measuring%20Well-Being%20and%20Progress%20Brochure.pdf](http://www.oecd.org/std/Measuring%20Well-Being%20and%20Progress%20Brochure.pdf)

88 Greyling, T., & Tregenna, F. (2020). Quality of life: Validation of an instrument and analysis of relationships between domains. *Development Southern Africa*, 37(1), 19-39.

89 החלטת ממשלה 5255 משנת 2012 והחלטת ממשלה 2494 משנת 2015.

90 המשרד להג"ס, מדדים לאיכות חיים, לקיימות ולחוסן לאומי, אוקטובר 2013. אחוזר מתוך: <http://www.sviva.gov.il/infoservices/reservoirinfo/doclib2/publications/p0701-p0800/p0719.pdf>



כהמשך לעבודה זו פיתחה ממשלת ישראל מדדי איכות חיים. בדוח מסכם שפורסם בשנת 2016 מטעם המשרד להגנת הסביבה מצוינת החשיבות של מדידה רחבה ורב מימדית שאינה מתמקדת רק בתמ"ג, זאת מכיוון שצמיחה כלכלית אינה תכלית המדיניות, אלא שיפור איכות החיים הוא תכליתה. ההגדרה העדכנית של המונח שאומצה על ידי ישראל ומצוינת בדוח היא: "זמינות המרכיבים והתפקודים הנדרשים לסיפוק צרכים אנושיים שונים, והיכולת לפעול להגשמת מטרות אישיות, לשגשג ולחוש סיפוק מחוויית החיים"<sup>91</sup>. הדוח כולל פירוט נרחב על אופן גיבוש כל אחד מהמדדים והאינדיקטורים השונים, ב-11 תחומי חיים: איכות התעסוקה; ביטחון אישי; בריאות; דיור ותשתיות; חינוך השכלה וכישורים; מעורבות אזרחית בממשל; סביבה; רווחה אישית וחברתית; רמת חיים חומרית; פנאי, תרבות וקהילה; טכנולוגיות מידע. כל אחד ממדדים אלו מורכב משורה של אינדיקטורים ספציפיים שנוגעים להיבטים שונים של המדד. כך למשל, תחום הדיור והתשתיות נבחן על ידי מדד הוצאה לדיור (שיעור משקי בית שמוציאים יותר מ-30% מהכנסתם נטו על דיור), שביעות הרצון מהדירה ומאזור המגורים (מבוסס על שתי שאלות הנכללות בסקר החברתי של הלמ"ס), אוכלוסייה שאינה מחוברת לתשתיות טיפול בשפכים (מדידת שיעור האוכלוסייה הזו מתוך האוכלוסייה הכללית), שביעות רצון מהתחבורה הציבורית באזור (מבוסס על שאלון בסקר החברתי של הלמ"ס) וצפיפות הדיור (מס' נפשות לחדר).<sup>92</sup>

בשנת 2017 פירסם מכון ון-ליר דוח מחקר על בסיסו פותח 'מדד ון-ליר' לאיכות חיים. המחקר מציע דרך לפיתוח מדדי איכות החיים בישראל, תוך יצירת הבחנה בין איכות חיים לקיימות. המחקר סקר 15 פרויקטים למדידת איכות חיים בישראל ובעולם, הכוללים כ-350 אינדיקטורים. אינדיקטורים אלו מיונו על בסיס תשע קטגוריות שהוגדרו על ידי ממשלת ישראל. בהתבסס על חברי פאנל מומחים בכל אחד מהתחומים ובעזרת שאלון דלפי,<sup>93</sup> נבחרו בין 5-10 אינדיקטורים עבור כל אחד מתשעת התחומים, תוך הבחנה בין איכות חיים לקיימות. המדד שפותח כולל 66 אינדיקטורים שזכו לקונצנזוס הרב ביותר מהמומחים בכל תחום. המחקר כולל גם השוואה בין ישראל ל-OECD על בסיס המדד, למשל: מדד הדיור כולל אינדיקטורים כגון 'מדד לבטחון שיש למשקי בית באפשרות להחזיק בבתים', 'שיעור ההוצאה הממוצעת על דיור מכלל ההכנסה הפנויה' או 'שיעור העובדים הנוסעים עד חצי שעה למקום עבודתם'.

בחינת איכות חיים איננה מתמקדת רק בבחינות רוחב של מדינה שלמה, אלא גם באוכלוסיות ומגזרים שונים. למשל, מחקר שפירסמו קסיר ורומנוב (2018) מבקש לתאר את איכות החיים של תושבי ישראל על פי חלוקה והשוואה בין שלושה מגזרים בולטים בישראל – יהודים לא-חרדים, יהודים-חרדים וערבים. המדדים פותחו על בסיס המדדים הממשלתיים, המדד של מכון ון-ליר והמדד של OECD. לגישת הכותבים, תהליך הפיתוח של מדד מצרפי צריך לעמוד בארבעה שלבים: קביעת רשימת תחומים; קביעת רשימת אינדיקטורים בכל תחום; בניית מדד מצרפי בכל תחום ולבסוף, שקלול המדדים של התחומים לכדי ערך המדד המצרפי. כותבי המחקר הציבו לעצמם שלושה תנאי סף בהם צריך כל אינדיקטור לעמוד: זמינות עבור כל אחת מהקבוצות המשוות, זמינות מידע במקורות ציבוריים ובעל ערך שאינו קבוע אלא ניתן לשינוי. תהליך המחקר כלל עריכת סקר בקרב כ-1,000 משקי בית במטרה לדרג את חשיבות תחומי החיים בקרב האוכלוסיות השונות. המחקר מציג בפירוט רב את רשימת התחומים והאינדיקטורים ואת תוצאות המדידה עבור כל אחד מהם, לרבות השוואה בין הקבוצות השונות. המחקר כולל גם נספח ובו מפורט הבסיס של כל אינדיקטור.

91 מדינת ישראל, מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן לאומי, מרץ 2016 \ אוחזר מתוך: <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/DocLib2/Publications/P0801-P0900/P0817.pdf>

92 מדינת ישראל, מדדי איכות חיים, קיימות וחוסן לאומי, מרץ 2016 \ אוחזר מתוך: <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/DocLib2/Publications/P0801-P0900/P0817.pdf>

93 שאלון דלפי – שיטה לקבלת תשובות מהימנות מקבוצת אנשים, ובפרט תובנות קונצנזוסאליות מקרב קבוצת מומחים. השיטה מבוססת על אנונימיות, משוב מבוקר הכולל מס' סבבים של השאלון ותוצר סטטיסטי של התשובות. השימוש בשיטה כלל התאמות מיוחדות לאופי המחקר הספציפי כלל קב' מומחים בכל אחד מהתחומים וכן היווצרות עם הציבור הרחב. ראו: ישורון, ג., סטרבצ'נסקי, מ. וקידר, י. (2017). **מדד ון-ליר לאיכות חיים**. ירושלים: ון-ליר.

## 4.4. איכות חיים ואוכלוסיית הזקנים

אוכלוסייה נוספת שנחקרת רבות סביב המונח איכות חיים, היא הזקנים. כך למשל, מדידת איכות החיים בזיקנה יכולה להיעשות על פי מדדים אובייקטיביים – רמה סוציו-אקונומית, השכלה, בריאות וכו'.<sup>94</sup> אולם רבים מהמחקרים משלבים או מתמקדים במדדים סובייקטיביים, שמתייחסים לתפיסת האדם הזקן את מצבו הבריאותי, הכלכלי, החברתי-קהילתי, הפסיכולוגי, כמו גם התמקדות בבריאות, ובמצבי סיכון כגון אובדן או התדרדרות פיזיולוגית.<sup>95</sup> המודל האקולוגי של לוטון מדגיש את הקשר בין איכות חיים לסביבת המגורים של הזקן, ואף בוחן השפעה זו בהקשר של זקנים בתפקוד נמוך.<sup>96</sup> מודל זה הביא לפיתוח הענף של גרונטולוגיה סביבתית, אשר שם דגש על החשיבות של התאמת הסביבה הפיזית לצרכי הזקן, כגורם משמעותי המשפיע על איכות חייו. המודל אף קובע מדדים המסייעים לבחון את האיכות ומידת ההתאמה של מבנה, קהילה או שכונה לצרכי האדם הזקן.<sup>97</sup> בישראל, השוואת הררי (2016) את איכות החיים הסובייקטיבית של זקנים החיים בעיר אל מול זקנים החיים בכפר, באמצעות שאלון מתוקף של ארגון הבריאות העולמי (WHOQOL-BREF). הררי מצאה כי ככלל, הזקנים שהתגוררו בכפר דיווחו על איכות חיים גבוהה יותר.<sup>98</sup> אקלר (2003) בחנה את איכות החיים של זקנים המתגוררים בבתי אבות באמצעות שאלונים שפותחו במיוחד לצורך המחקר שלה,<sup>99</sup> ובהתבסס על מחקר קודם בנושא.<sup>100</sup> כיוון שהגדרת המונח איכות חיים רחבה, גמישה ומשתנה, הספרות כוללת מנעד רחב ביותר של אוכלוסיות נוספות ומובחנות, אשר איכות חייהן נבחנת בהקשר למאפיינים הייחודיים להן ובהקשרים מסוימים, לדוג': בחינת איכות חייהם של של חולי אסטמה באמצעות שאלון ייעודי,<sup>101</sup> או של אימהות יחידניות באמצעות שאלון מתוקף של ארגון הבריאות העולמי (WHOQOL-BREF).<sup>102</sup>

- Molzahn, A. E., Kalfoss, M., Schick Makaroff, K., & Skevington, S. M. (2011). Comparing the importance of 94  
different aspects of quality of life to older adults across diverse cultures. *Age and Ageing*, 40(2), 192–199.  
doi:10.1093/ageing/afq156
- Vesan, P., & Bizzotto, G. (2011). *Quality of Life in Europe: Conceptual approaches and empirical definitions* 95  
(No. 108). LABORatorio R. Revelli, Centre for Employment Studies.
- Pinquart, M., & Sörensen, S. (2000). Influences of socioeconomic status, social network, and competence 96  
on subjective well-being in later life: A meta-analysis. *Psychology and Aging*, 15(2), 187.  
Lawton, M. P. (1991). A multidimensional view of quality of life in frail elders.
- Rantakokko, M., Iwarsson, S., Kauppinen, M., Leinonen, R., Heikkinen, E., & Rantanen, T. (2010). Quality of 97  
life and barriers in the urban outdoor environment in old age. *Journal of the American Geriatrics Society*,  
58(11), 2154–2159.
- הררי, י. (2016) הקשר בין מקום המגורים (עיר לעומת כפר) ובין איכות חיים סובייקטיבית של זקנים בישראל. עבודת גמר מחקרית 98  
(תזה) המוגשת כמילוי חלק מהדרישות לקבלת התואר "מוסמך האוניברסיטה", אוניברסיטת חיפה.
- אקלר, ס. (2003). איכות חיים בבתי אבות. חיבור שהוגש כעבודת גמר לקראת התואר "מוסמך אוניברסיטה בעבודה סוציאלית" 99  
באוניברסיטת תל אביב.
- רון, פ. ולבנשטיין, א. (1997). הכשרה תוך מוסדית לצוותים מקצועיים וסמך מקצועיים במוסדות לזקנים: היבט אחד של פרויקט 100  
איכות חיים של דיירים במוסדות. גרונטולוגיה, (78), 73–81.
- Yen, I. H., Yelin, E. H., Katz, P., Eisner, M. D., & Blanc, P. D. (2006). Perceived neighborhood problems and 101  
quality of life, physical functioning, and depressive symptoms among adults with asthma. *American journal  
of public health*, 96(5), 873–879.
- Hernández, R. L., Aranda, B. E., & Ramírez, M. T. G. (2009). Depression and quality of life for women in single- 102  
parent and nuclear families. *Span j psychol*, 12(01), 171–83.

## 1.1. איכות חיים ודיור

ליטמן (1999) הדגיש כי כלים למדידת איכות חיים צריכים לשקף תנאים וצרכים מקומיים ולא דווקא לשאוף למדידה שתהיה אוניברסלית ומקיפה.<sup>103</sup> ואכן, בחינת איכות חיים עשויה להתמקד גם בבחינה הקשרית; למשל, בחינת איכות חיים באזורים עירוניים או פריפריאליים, בהתאם לזכות הקניינית (בעלות, שכירות, דיור ציבורי וכו') או בחינת איכות חיים בהתאם לצפיפות עירונית. מחקרם של גו ועמיתיו (2018) עסק בשביעות רצון מדיור או איכות הדיור והתפקיד שהדיור מגלם בשמירה על בריאות. הם זיהו מרכיבים ומאפיינים שונים בדיור שתרמו לשביעות רצון הדיירים ואיכות חיים כמו המרחב הדירתי, מיקום, רמת תחזוקה וכו'. כמו כן, הם בחנו את ההשפעה של צורת החזקה בדירה (בעלות, שכירות פרטית, שכירות ציבורית) על מידת שביעות הרצון מדיור. התוצאות הראו שוני משמעותי באופן בו מגדירות הקבוצות השונות את איכות החיים והפרמטרים אליהם הן מייחסות חשיבות רבה יותר. כך למשל, דיירים בדיור הציבורי ייחסו חשיבות רבה יותר למשתנים של מיקום הדיור ולפרטיות בתוך הדירה, בהשוואה למגזרים האחרים. ממצא זה מדגיש, שעבור קבוצת הדיור הציבורי התנאים הפיזיים אינם מובנים מאלהים לעומת הקבוצות האחרות שמתמקדות יותר בהיבטים של איכות אדריכלית וכד'.<sup>104</sup> מחקר נוסף בחן את הקשר בין בעלות על דיור לבין רווחה אישית (Subjective Wellbeing) בסין. השוק הסיני מתואר ככזה שעבר הפרטה מסיבית ב-20 השנה האחרונות ויש בו לחצי פיתוח ועליית מחירים משמעותית ביותר, תוך שהוא הפך לאפיק השקעה משמעותי. בין היתר, עסק המחקר בהשוואה בין בעלים לבין שוכרים ומצא שבעלי דירה מאושרים יותר באופן כללי מאשר שוכרי דירות.<sup>105</sup>

שביעות רצון מדיור (residential satisfaction) היא סוגיה אשר נחקרת במשך מספר עשורים באופנים שונים, ואשר זוהתה כמרכיב מהותי בבחינה של איכות חיים, רווחה אישית ושביעות רצון מהחיים.<sup>106</sup> ניתן להגדיר שביעות רצון ממגורים כתפיסות על האופן והמידה בו תנאי המגורים של אדם מתאימים לצרכיו, העדפותיו וצרכיו, וניתן לבחנה בכמה רמות שונות – שביעות רצון מהבית או הדירה (housing satisfaction), שביעות רצון משכונת המגורים (neighbourhood satisfaction) ושביעות רצון כללית מאזור המגורים (community satisfaction).<sup>107</sup> סטרימיקיני (2015) עמדה על כך שמיעוט של אינדיקטורים ברי-השוואה מקשה על בחינת ההשפעה של תנאי דיור על איכות החיים. במחקרה הציעה שכל מערכת של מדדים לתנאי הדיור תכלול מידע על היבטים פיזיים של הדיור, מאפייני סביבת המגורים ומחיר הדיור ביחס להכנסת משק הבית.<sup>108</sup> החוקרת ההולנדית אדריאנסה (2007) פיתחה כלי מדידה הכולל 16 שאלות והנוגע להיבטים שונים של שביעות רצון ממגורים כגון דירה, שכונה, שכנים ותחושת מקום.<sup>109</sup>

- Leitmann, J. (1999). Can city QOL indicators be objective and relevant? Towards a participatory tool for 103  
sustaining urban development. *Local environment*, 4(2), 169–180.
- Gou, Z., Xie, X., Lu, Y., & Khoshbakht, M. (2018). Quality of life (qol) survey in hong kong: Understanding the 104  
importance of housing environment and needs of residents from different housing sectors. *International  
journal of environmental research and public health*, 15(2), 219.
- Hu, M., & Ye, W. (2020). Home ownership and subjective wellbeing: A perspective from ownership heterogeneity. 105  
*Journal of Happiness Studies*, 21(3), 1059–1079., 1–21.
- Wang, D. & Wang, F. (2016) Contributions of the usage and affective experience of the residential environment 106  
to residential satisfaction. *Housing Studies*, 31(1), pp. 42–60.
- logit vs. regression models. Growth and Lu, M. (1999) Determinants of residential satisfaction: Ordered 107  
Change, 30, pp. 264–287 DOI: 10.1111/0017-4815.00113
- Streimikiene, D. (2015). Quality of life and housing. *International Journal of Information and Education 108  
Technology*, 5(2), 140.
- Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale 109  
(RESS). *Journal of housing and the built environment*, 22(3), 287.

## 1.2. סיכום סקירת הספרות בנושא איכות חיים

לסיכום נראה, שלא קיימת הגדרה יחידה ומוסכמת למונח 'איכות חיים ושההסבר לכך נעוץ בכך שמדובר במונח רב-מימדי ויחסי, שהגדרתו תלויה ומשתנה בהתאם להקשר, לזמנים, מקומות וערכים אישיים וחברתיים מגוונים. 110 נראה שמחקרים שונים עושים שימוש במגוון רחב של כלים לבחינת איכות חיים, החל משימוש בשאלונים של ארגון הבריאות העולמי, מדדים אחרים (למשל מדד קשר למקום המגורים<sup>111</sup>) או שאלונים הכוללים מדדים ואינדיקטורים מבוססי ספרות, שנבנו אד-הוק לצורך מחקר ספציפי.<sup>112</sup>

מטרת מחקרנו היא לפתח כלי שיאפשר לבחון את השפעת ההתחדשות העירונית על איכות החיים של תושבים החיים במתחמים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית. התחדשות עירונית מתרחשת במתחמי פינוי בינוי בהיקפים של בין כמה עשרות לבין כמה מאות של יחידות דיור (לפני ביצוע ההתחדשות). מן הסקירה שלעיל עולה, שמדדי איכות החיים שפיתחה המדינה (ובמידה דומה גם אלו של ה-OECD, של מכון ון-ליר ואחרים), אמנם נעשו על בסיס מתודולוגי מאד נרחב, מעמיק ומוסכם – דבר המגביר את אמינותם – אולם הם מיועדים לספק תמונת 'מאקרו' רחבה. מערכת מדדים שכזו אינה ערוכה לספק תמונת מצב ביחס לאזורים גאוגרפיים ספציפיים ומצומצמים יחסית. כך, למשל, מדדים סובייקטיביים, שהם בעלי חשיבות רבה, מבוססים על סקרים שמאפשרים לקבל תמונה ביישובים בני עשרות אלפי תושבים. כמו כן, סקרים חברתיים של הלמ"ס נערכים במדגמים גדולים, אולם הרזולציה המרחבית איננה גבוהה וישנו קושי בביצוע פילוחים מרחביים ברמה של מתחם. כך, ייתכן שעבור מדדים אובייקטיביים המבוססים על נתונים מנהליים שונים, ניתן יהיה להגיע לרזולוציה גבוהה שתאפשר פילוח סביר. יחד עם זאת, עבור מדדים סובייקטיביים, מבוססי סקר, הדבר אינו רלוונטי.

מן האמור לעיל נראה, שהמסגרות המתודולוגיות המקובלות והמתוקפות שנסקרו לעיל אינן מתאימות לצרכים המוגדרים של מחקרנו. אנו סבורים, שאין מקום לפתח כלי שמבוסס על נתוני למ"ס או על מדדי איכות החיים ברמה הארצית, אולם מדדים אלו ועצם הבחירה בהם, עשויים לשמש כגורם מסייע בבחירת מדדים ספציפיים בהמשך. **נתיב מתודולוגי נוסף הוא פיתוח של כלי מדידה להתחדשות עירונית בישראל, שמתבצע על ידי סקר ייעודי, על בסיס אינדיקטורים שייבחרו לצורך כך במיוחד.** מהסקירה שלעיל עולה, כי נעשה שימוש בנתיב זה בנושאים שונים ולגבי אוכלוסיות או הקשרים מסוימים. על כן נקדיש את החלק הבא של סקירתנו לספרות העוסקת בבחינת איכות חיים בתהליכי שינוי אורבני ובאופן ספציפי בתהליכי התחדשות עירונית, תוך דגש על הכלים והמדדים השונים בהם נעשה שימוש.

Rezvani, M. R., & Mansourian, H. (2011). Developing small cities by promoting village to town and its effects on quality of life for the local residents. *Social Indicators Research*, 110(1), 147–170.

למשל: 111

Rollero, C., & De Piccoli, N. (2010). Does place attachment affect social well-being?. *European Review of Applied Psychology*, 60(4), 233–238.

Liu, A. M. M. (1999). Residential satisfaction in housing estates: a Hong Kong perspective. *Automation in construction*, 8(4), 511–524.

# 5

## איכות חיים בהתחדשות עירונית ובמצבי שינוי אורבני

מחקר זה עוסק בבחינת איכות החיים של תושבים שמתגוררים או התגוררו בשכונות ומתחמים שעברו תהליכי התחדשות עירונית. לאור הסקירה לעיל נשאלת השאלה האם קיימת מסגרת למדידת איכות חיים המתאימה באופן מלא או חלקי לנושא המחקר, או שיש צורך לפתח מסגרת חדשה. לשם מענה על שאלה זו נסקור מספר מחקרים שעסקו באיכות החיים בתהליכי התחדשות עירונית, ונציג את האופן בו נבחנה איכות החיים במחקרים אלו. הסקירה תתמקד במחקרים שתיארו תהליכי התחדשות עירונית דומים ככל שניתן במאפייניהם למודל ההתחדשות העירונית המקודם בישראל.

נזכיר, שתהליכי התחדשות עירונית בישראל (במובן של מיזמים רחבי היקף מסוג של פינוי בינוי ותמ"א) נמצאים בשלבים ראשוניים יחסית, ומעטים המתחמים שכבר אוכלסו. מכאן, שיש בנמצא מיעוט של מחקרים שהתמקדו באוכלוסייה זו בישראל (ואלו פורטו לעיל).

בעשורים האחרונים נערכו מחקרים לא מעטים שביקשו לבחון את איכות החיים באזורים אורבניים, אולם כמו בתחומי מחקר אחרים, גם כאן ניחן המחקר במגוון רחב של הגדרות, הקשרים מודלים, מדדים ואינדיקטורים ומתודולוגיות.<sup>113</sup> פורהור (2018) מצוין, על סמך בחינה השוואתית של מחקרי איכות חיים בתחום האורבני, כי נעשה שימוש במדדים ואינדיקטורים מגוונים, בין היתר בשל השוני במטרות וביעדים של המחקרים השונים בתחום, כמו גם בשל עולמו הערכי של החוקר או בשל גורמים כמו סוג המידע הזמין.<sup>114</sup> בהתאם, ולמרות מחקר רב בהיבט האורבני והמרחבי, לא קיימת הגדרה אחידה ומקובלת למושג איכות חיים בהקשר זה.<sup>115</sup> כמו בתחומים אחרים, גם כאן המחלוקת המתודולוגיות העיקרית היא בין הגישה האובייקטיבית, העושה שימוש במידע שניוני על אזורים ומרחבים שונים (לרוב ממאגרי מידע ממשלתיים או מוניציפליים), לבין הגישה הסובייקטיבית, הנסמכת על מידע ממקור ראשון שנאסף באמצעות שאלונים וסקרים, ומתמקדת בהערכות של אנשים את איכות חייהם ואת איכות החיים העירוניים וגם כאן, לא קיימת הסכמה על המדדים או האינדיקטורים לצורך יש לבדוק במסגרת מדידת איכות החיים העירוניים וגם כאן, לא קיימת הסכמה על המדדים או האינדיקטורים לצורך מדידה.<sup>117</sup> להלן נציין מספר מחקרים שנערכו בעשור האחרון ומהם נבקש ללמוד על המסגרות התיאורטיות עליהם בוססו המחקר, על סוגי הכלים בהם נעשה שימוש או שפותחו לצורך המחקר והמימדים השונים של איכות החיים שנכללו בהם.

113 Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & De Hollander, A. (2003). Urban environmental quality and human well-being: Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and urban planning*, 65(1-2), 5-18.

Türksever, A. N. E., & Atalik, G. (2001). Possibilities and limitations for the measurement of the quality of life in urban areas. *Social indicators research*, 53(2), 163-187.

114 Forouhar, A., & Hasankhani, M. (2018). Urban renewal mega projects and residents' quality of life: evidence from historical religious center of Mashhad metropolis. *Journal of Urban Health*, 95(2), 232-244.

115 Rezvani, M. R., & Mansourian, H. (2011). Developing small cities by promoting village to town and its effects on quality of life for the local residents. *Social Indicators Research*, 110(1), 147-170.

116 Marans, R. W., & Stimson, R. (2011). Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research. *Social Indicators Research*, 45, 1-29.

117 ראו סקירה של חוקרים שונים המציעים בין 5-7 תחומים שונים למדידה, בעמ' 1592 ב- Soleimani, M., Tavallaei, S., Mansuorian, H., & Barati, Z. (2014). The assessment of quality of life in transitional neighborhoods. *Social indicators research*, 119(3), 1589-1602.

Porteous, J. D. (1977). *Environment & behavior: planning and everyday urban life*.

סיז'ק-פאלק (2018) ערכה בחינה השוואתית של איכות חיים בשני אזורים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית בעיר לודז' בפולין ובעיר רובה בצרפת. איכות החיים הוגדרה דרך המסגרת התיאורטית של 'ניו־אורבניזם' ונערכה בחינה סובייקטיבית ואובייקטיבית של אלמנטים שונים באותם אזורים כמדד לאיכות חיים – הליכיות, איכות המרחב הציבורי, תמהיל הדיוור, תחבורה ציבורית ושביילי אופניים.<sup>118</sup> קנטררו ופוטרו (2014) ערכו בחינה של איכות החיים במספר עיירות אמריקניות והשפעה של תהליכי שינוי הנובעים מגידול משמעותי באוכלוסייה וכניסת מהגרים והשפעתם על איכות החיים של האוכלוסייה, תוך השוואה בין זקנים וצעירים. המחקר התמקד במספר מדדים, שכל אחד מורכב ממספר אינדיקטורים וביניהם – שביעות רצון מהמגורים, השכונה והנגישות וכן לגבי השינויים באזור המגורים ולגבי רווחת חיים (מידת ה'סטרס' שחוו סביב נושאים שונים).<sup>119</sup> נג, קאם ופונג (2005) בחנו את תחושת השייכות ואיכות החיים של תושבי בניינים בהונג קונג שעמדו להתפנות מבתייהם לאזורים אחרים בעיר במסגרת תהליכי התחדשות עירונית. הבסיס התיאורטי המחקרי שלהם רואה איכות חיים בהקשר אורבני בכלל ושל התחדשות עירונית בפרט, כמורכב משלושה מימדים: איכות המגורים הסובייקטיבית, השכנים והקהילה הרחבה.<sup>120</sup> החוקרים ציינו את הכרתם בכך שמימדים אלו, ואיכות החיים העירונית בכלל, עשויים להיות מושפעים גם ממאפיינים סוציו־דמוגרפיים כגון הכנסה, חזקה בדיוור, גיל ומגדר. החוקרים עשו שימוש במדד אותו פיתחו אד־הוק ומבוסס על מדדים ושאלונים אחרים, כאשר איכות החיים נמדדה על ידי שלושה פרמטרים עיקריים: הראשון, מדד שביעות רצון מהחיים (מבוסס על אינדקס של ניוגרטן משנת 1961) שכלל שמחה, הערכת השנים האחרונות, משמעות בחיים ותחושת דכאון; השני, מדד איכות חיי משפחה, שכלל שביעות רצון מחיי המשפחה, איכות הקשרים המשפחתיים ותמיכה משפחתית; השלישי, מדד בריאות, שכלל יכולת עבודה, יכולת למידה, יכולת להתמודד עם סיטואציות יומיומיות ואיכות השינה. לצד איכות החיים נבחנו גם משתנים דמוגרפיים וכן משתנים סביבתיים הנוגעים לשביעות רצון ממגורים, שכנים וקהילה. החוקרים מסכמים בכך שהסביבה הביתית היתה בעלת השפעה רבה יותר על איכות החיים ממשתנים כמו הכנסה, חזקה וגיל. בנוסף, המאמר מדגיש את החשיבות של אובדן פוטנציאלי של הון אנושי כתוצאה מההתחדשות והאתגר שבבנייתו מחדש לאחר סיום הפרויקט ושינוי האוכלוסייה.<sup>121</sup> ריזבאני ועמיתיו (2012) בחנו את איכות החיים העירונית בנוראבאד שבאירן, כאשר איכות החיים הסובייקטיבית נבחנה באמצעות שאלון בן 25 שאלות בשלושה תחומים – הסביבה הפיזית, הסביבה הכלכלית (תעסוקה, עושר, הכנסה וכו') וסביבה חברתית, תוך שהם מציינים כי קיימת הסכמה לגבי המרכזיות של שלושת התחומים הללו.<sup>122</sup>

פורהור (2018) ביקש לבחון את ההשפעה של התחדשות עירונית בעיר משהד באיראן על איכות החיים הסובייקטיבית של התושבים. המחקר, שמשלב שיטות כמותיות עם איכותניות, מצא שהפרויקט פגע משמעותית באיכות החיים הסובייקטיבית בשל השפעות לא רצויות על הסביבה הפיזית, הכלכלית והחברתית. איכות החיים במחקר נבחנה על ידי מודל מושגי ייעודי למחקר שפותח על בסיס ספרות ומבוסס על שלושה מרכיבים המחולקים למדדים ואינדיקטורים: מרכיב פיזי (המורכב ממדדי איכות המרחב הפיזי, נגישות ועירוב שימושים<sup>123</sup>), מרכיב סוציו־תרבותי (המורכב ממדדי לכידות חברתית ותחושת ביטחון) ומרכיב כלכלי (המורכב ממדדי הכנסה ונכסים). גור (2019) ביקשה לפתח מודל של בחינת איכות החיים באזור

Cysek-Pawlak, M. M. (2018). The new urbanist principle of quality of life for urban regeneration. *Architecture 118 Civil Engineering Environment*, 11(4), 21–30.

Cantarero, R., & Potter, J. (2014). Quality of life, perceptions of change, and psychological well-being of the elderly population in small rural towns in the Midwest. *The International Journal of Aging and Human Development*, 78(4), 299–322.

Ng, S. H., Kam, P. K., & Pong, R. W. (2005). People living in ageing buildings: Their quality of life and sense of belonging. *Journal of environmental psychology*, 25(3), 347–360.

Ng, S. H., Kam, P. K., & Pong, R. W. (2005). People living in ageing buildings: Their quality of life and sense of belonging. *Journal of environmental psychology*, 25(3), 347–360.

Rezvani, M. R., Mansourian, H., & Sattari, M. H. (2013). Evaluating quality of life in urban areas (case study: Noorabad City, Iran). *Social indicators research*, 112(1), 203–220.

עירוב שימושים היא תופעה מרחבית המתקיימת כאשר שימושים שונים (מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ופארקים) פועלים זה לצד זה באותו מרחב פיזי, בין אם מדובר בבניין, רחוב או שכונה. ראו: משרד הבינוי והשיכון, **פורום קיטו בנושא: עירוב שימושים**, 2017.

שעובר שינוי אורבני בטורקיה. מדובר בהליך בקנה מידה גדול יחסית ובהובלת המדינה והעירייה וכולל ציפוף של פי 5-6 במספר האנשים והגדלה משמעותית של הוצאות התחזוקה. המחקר התבצע על פי מודל מושגי ייעודי למחקר, שפותח על בסיס ספרות, וכלל מרכיב פיזי (איכות הדיור ונגישות תחבורתית), מרכיב חברתי (יחס והיקשרות לשכונה, תחושת ביטחון), מרכיב כלכלי ושביעות רצון מהחיים. ממצאי המחקר מעלים, שהיעדר בחירה והתעלמות מהעדפות הדיירים השפיעו לרעה על שביעות הרצון, תחושת השייכות ואיכות החיים של הדיירים בפרויקט.<sup>124</sup> סולימני (2014) בחן את איכות החיים של תושבי שכונה באיראן שעוברת תהליכי שינוי (Transition) והתחדשות עירונית (Urban Renewal). המחקר כלל איסוף נתונים מ-244 משקי בית בשכונה והמודל המושגי שפותח לצורך המחקר, בהתבסס על ספרות, כלל שבעה תחומים למדידה סובייקטיבית: סביבת השכונה, המבנים הפיזיים בשכונה, דיור, מצב כלכלי, מצב הפרטים בשכונה, נגישות לשירותים, איכות השירותים ובטחון. כמו כן, המחקר כלל גם בחינת איכות חיים אובייקטיבית בשכונה על פי מספר מדדים ומצא קשר סטטיסטי נמוך יחסית בין המדדים האובייקטיביים לסובייקטיביים.<sup>125</sup>

בחלק זה סקרנו את המחקרים שבחנו קשרים בין איכות החיים לבין תהליכי התחדשות עירונית במספר מדינות. כמו כן, ביקשנו להתמקד באופן בו הוגדרה איכות החיים באותם מחקרים, את הכלים באמצעותם נבחנו, בפועל, ואת יחידת המחקר בה התמקדו (פרטים או שכונות/מקומות).

**מהסקירה לעיל עולה בבירור, שבחינת איכות חיים בהקשר של תהליכי התחדשות עירונית באמצעות כלי ייעודי, לרוב שאלון, שבאמצעותו ייעשה סקר בקרב אוכלוסיית התושבים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית, היא דרך המלך בספרות בנושאים אלו. על אף שהשאלונים והכלים בהם השתמשו החוקרים אינה זהים, הרי שיש בהם חפיפה בחלק ניכר מהמידים. הסקרים בחנו תחושת רווחה אישית, שביעות רצון ממגורים (דירה ושכונה או אזור מגורים), נגישות למסחר ושירותים. מרבית המחקרים התמקדו בהיבטים שונים של איכות חיים סובייקטיבית, וחלקם עשו זאת תוך שילוב עם הצגה ובחינה של מאפיינים אובייקטיביים.**

Gür, M., Taneli, Y., & Dostoğlu, N. (2019). MEASURING QOL IN DOĞANBEY URBAN TRANSFORMATIONZAREA 124 IN BURSA, TURKEY. *Open House International*, 44(1), 34-43.

Soleimani, M., Tavallaei, S., Mansuorian, H., & Barati, Z. (2014). The assessment of quality of life in transitional 125 neighborhoods. *Social indicators research*, 119(3), 1589-1602.



# 6

## סיכום סקירת הספרות ועקרונות המחקר

התחדשות עירונית בישראל הינה תהליך שיעדו העיקרי הוא הגדלת היצע הדיור בשטחים מבוזנים, זאת לצד שיפור איכות החיים של התושבים המתגוררים בשכונות ובמתחמים המתחדשים. התהליך כולל שינוי דרסטי בסביבת החיים והמגורים הכוללת היקפי בנייה גדולים וכניסה משמעותית של אוכלוסייה חדשה. עם ביטולה של תמ"א 38, מסתמן כעת שפינוי בינו הוא כלי ההתחדשות העירונית העיקרי אותו מתכוונת המדינה ליישם. ההשפעה של תהליכי פיתוח והתחדשות בעולם נדונים סביב המסגרות המושגיות של ג'נטריפיקציה כמונח על המכיל מנעד רחב של שינויים ברמת המתחם או השכונה, הכוללים כניסת אוכלוסייה אמידה לאזורים חלשים כלכלית ודחיקה. למרות שמהסקירה ההשוואתית עולה, שלא ניתן לגזור גזירה שווה באופן מלא באשר לתהליכי התחדשות עירונית בישראל, מספר מסקנות הן משמעותיות למחקרנו. הספרות מתייחסת, תחת המונח 'דחיקה', להשפעה של תהליכי שינוי עירוניים על האוכלוסייה כבעלת היבטים סובייקטיביים ואובייקטיביים. כמו כן עולה (אולי בניגוד לדעה הרווחת) שלא כל מי שנדחק פיזית מהשכונה בהכרח נפגע או מפסיד מכך, וכי לעיתים דווקא מי שנותר בה עלול להיפגע. בנוסף, הספרות מתייחסת באופן ממוקד לאוכלוסיות ספציפיות החשופות באופן מוגבר לפגיעות יותר בתהליכים אלו. בישראל, הרגולציה מספקת הגנה על אוכלוסיות פגיעות – קשישים, דיירי דיור ציבורי ודיירים שהם אנשים עם בעלי מוגבלויות. קיימת חפיפה מסוימת בין אוכלוסיות אלו לבין אוכלוסיית היעד של המוסד לביטוח לאומי וכן עם אוכלוסיות הנתמכות על ידי ועל ידי משרדי ממשלה שונים. היבט משמעותי נוסף שעלה בספרות, הוא החשיבות של מידת ואופן הבחירה והשיתוף של התושב בתהליך.

מסגרת מושגית נוספת הנמצאת במוקד מחקר זה היא 'איכות חיים'. מהסקירה לעיל עולה כי לא קיימת הגדרה יחידה ומוסכמת למונח 'איכות חיים' ונראה שההסבר לכך נעוץ בכך שמדובר במונח רב-מימדי ויחסי, שהגדרתו תלויה ומשתנה בהתאם להקשר, לזמנים, מקומות וערכים אישיים וחברתיים מגוונים. נראה שמחקרים שונים עושים שימוש במגוון רחב של כלים לבחינת איכות חיים, החל משימוש בשאלונים של ארגון הבריאות העולמית, מדדים אחרים או שאלונים הכוללים מדדים ואינדיקטורים מבוססי ספרות, שנבנו אד-הוק לצורך מחקר ספציפי. מדדי איכות החיים שפיתחה מדינת ישראל (ובמידה דומה גם זה של ה-OECD, של מכון ון-ליר ואחרים), אמנם נעשו על בסיס מתודולוגי נרחב, מעמיק ומוסכם (המגדיל את אמינותם) אולם הם מיועדים לספק תמונת 'מאקרו' רחבה. מערכת מדדים שכזו אינה ערוכה לספק תמונת מצב ביחס לאזורים גאוגרפיים ספציפיים ומצמצמים יחסית.

מסקנתנו היא אפוא שהמסגרות המתודולוגיות המקובלות והמתוקפות שנסקרו לעיל, אינן מתאימות לצרכים המוגדרים של מחקרנו. נתיב מתודולוגי נוסף שעלה מהסקירה הוא פיתוח של כלי מדידה להתחדשות עירונית בישראל, שמתבצע על ידי שאלון ייעודי ועל בסיס אינדיקטורים שייבחרו לצורך כך במיוחד. בסקירה ספציפית על דרכי מדידת איכות חיים במצבי שינוי אורבני והתחדשות עירונית, עלה כי דרך המלך היא של בחינה באמצעות כלי ייעודי, לרוב שאלון, שיסקור את אוכלוסיית התושבים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית. על אף שהשאלונים והכלים בהם השתמשו החוקרים אינה זהים, הם מקיימים חפיפה בחלק מהמימדים העיקריים אותם הם מבקשים לבחון כמו שביעות רצון מהחיים, שביעות רצון ממגורים (דירה ושכונה או אזור מגורים) ונגישות.

נפרט אפוא את הנקודות העיקריות שעלו מהסקירה ויהוו את התשתית למערך המחקר הנוכחי:

1. התמקדות במספר אוכלוסיות יעד שעשויות להיות פגיעות בקרב תושבי מתחמים של פינוי וביניהם: שכרי דירות, דיירי דיור ציבורי בעלי הכנסה נמוכה, דיירים שהם אנשים עם מוגבלויות וזקנים.
2. התייחסות לאלמנט של מידת הבחירה שיש לדייר או השיתוף שהיה לדיירים בתהליך עצמו.



3. התמקדות בבחינה סובייקטיבית של איכות חיים בקרב תושבים שעברו תהליכי התחדשות עירונית, שתיעשה באמצעות בניית שאלון ייעודי ומותאם להתחדשות עירונית בישראל.

4. בחינת היבטים של איכות חיים הנוגעים למאפיינים המרכזיים של התחדשות עירונית בישראל ולהיבטים רחבים יותר של איכות חיים. בהתאם לכך, מדידת איכות החיים תתבסס על ארבעה מימדים עיקריים – איכות חיים אישית כללית, שביעות רצון ממגורים, שביעות רצון מנגישות לשירותים שונים ומצב רגשי. לצד זאת תיבחן השפעה של מידת המעורבות והשתתפות בתהליך. ההיבטים נבחרו על סמך שיקולים של רלוונטיות להתחדשות עירונית הישראלית, התייחסות בספרות הבינלאומית שנסקרה וקיומם של שאלונים מתאימים. בניית השאלון נעשתה בהתבסס על שאלונים שנבדקו בספרות ונמצאו תקפים ומהימנים.

# 7

## השערות המחקר

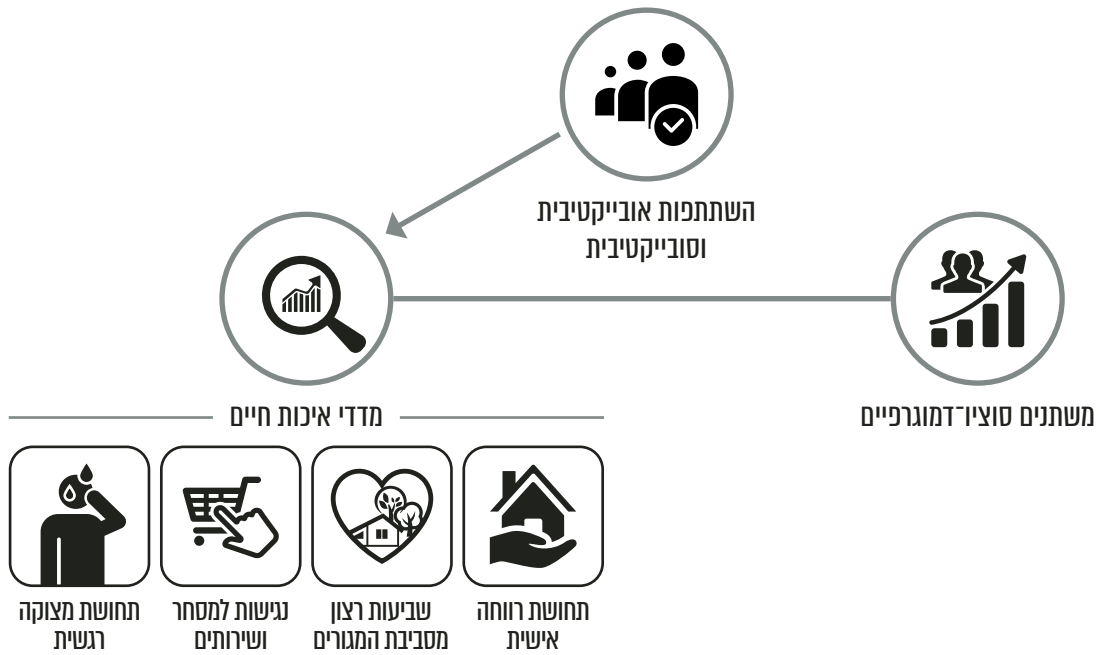
- א. יימצא קשר שלילי בין גיל ראש משק הבית לבין השינוי באיכות החיים של כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, ככל שגיל ראש משק הבית יהיה גבוה יותר צפויה איכות החיים להיפגע יותר כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי.
- ב. יימצא קשר חיובי בין רמת ההכנסה של משק הבית של התושב לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, ככל שרמת ההכנסה של משק הבית של התושב תהיה נמוכה יותר כך צפויה איכות החיים להיפגע יותר כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי.
- ג. יימצא קשר שלילי בין צרכים מיוחדים לבין השינוי באיכות החיים של כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, בעלי צרכים מיוחדים ידווחו על יותר פגיעה באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי.
- ד. יימצא קשר חיובי בין המשך מגורים במתחם לאחר ההתחדשות לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. באופן ספציפי יותר – יימצא קשר חיובי בין המשך מגורים במתחם לבין שינוי חיובי שביעות הרצון מהמגורים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, תושבים שלא המשיכו להתגורר במתחם לאחר ההתחדשות צפויה לחוות פגיעה גדולה יותר באיכות החיים שלהם כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי.
- ה. יימצא קשר חיובי בין עוצמת הזכות בדירה (שכירות/דיור ציבורי/בעלות) לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, ככל שעוצמת הזכות תהיה חזקה יותר כך יהיה שיפור גדול יותר באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי (לצורך העניין, שכירות הוגדרה כזכות החלשה ביותר, לאחריה דיור ציבורי, לאחר בבעלות).
- ו. יימצא קשר חיובי בין ההשתתפות בתהליך בפועל לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מהתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, ככל שמידת ההשתתפות בפועל היתה רבה יותר כך יהיה שיפור גדול יותר באיכות החיים כתוצאה מפרויקט הפינוי ובינוי.
- ז. יימצא קשר חיובי בין תחושת ההשפעה בתהליך לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מהתהליך הפינוי ובינוי. כלומר, ככל שתחושת ההשתתפות תהיה גבוהה יותר כך השינוי באיכות החיים יהיה חיובי יותר. הספרות בנושא מצביעה על כך שיש להתייחס להשתתפות בפועל ולתחושת השתתפות באופן נפרד שכן ההשפעה שלהם עשויה להיות שונה וכי תחושת ההשתתפות אף עשויה לשמש כגורם מתווך בין השתתפות בפועל לבין משתנים נוספים.<sup>126</sup>
- ח. לאינטראקציה בין המשתנים הדמוגרפיים ומשתני ההשתתפות יהיה אפקט על מדדי איכות החיים, קרי, בהינתן ערכים משתנים של משתני ההשתתפות, נשער כי הקשר בין משתני הרקע הדמוגרפיים לבין שביעות הרצון יהיה שונה תחת ערכים שונים של השתתפות.

Levin, L., & Baruch Ben-Abou, C. (2020). Social welfare reform in Israel: Social workers' views on change, 126 participation and professional values. *Health & Social Care in the Community*, 28(3), 803–810.

# 8

## מודל המחקר

בתרשים 1 מוצג מודל סכמטי של המחקר, המבוסס על השערות המחקר הישירות, כולל השערת אפקט האינטראקציה.



תרשים 1: תיאור סכמטי של מודל המחקר

# 9

## מתודולוגיה

מקור הנתונים מבוסס על סקר שערכנו בקרב תושבים שהתגוררו במקור במתחם פינוי בינוי שבנייתו הסתיימה. התושבים התבקשו להשיב על השאלון ייעודי שפותח במסגרת המחקר. בשלב הראשון גיבשנו מדדי מחקר, בשלב השני בדקנו קשרים בין משתנים בהתבסס על השערות המחקר. ולבסוף בנינו מודל מחקר אמפירי בהתאם לניסוח התיאורטי וביצענו בדיקה של ההשערות במסגרת המודל שנבנה.<sup>127</sup>

### 9.1. אוכלוסיית המחקר, המדגם והליך הדגימה

אוכלוסיית המחקר הוגדרה כתושבים שהתגוררו במתחם התחדשות עירונית טרם פינוי ואשר בנייתו הושלמה. כלומר המחקר התייחס למתחמי התחדשות עירונית שאוכלוסיו, אולם ביקש לסקור את אותם תושבים שהתגוררו בו טרם הפינוי, ללא תלות במקום מגוריהם הנוכחי. אותם תושבים (אחד מכל משק בית) השיבו לשאלון שנבנה לצורך המחקר, במסגרת התבקשו להעריך את מידת השינוי בהיבטים שונים באיכות חייהם בעקבות פרויקט ההתחדשות העירונית. האומדן הכללי של אוכלוסייה זו לא ידוע, שכן בישראל לא מפורסמים באופן שוטף נתונים אודות היקף יחידות הדיור שנהרסו במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. גם בפנייה לרפרנט הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לא ניתן לנו המידע המבוקש. הנתון העדכני ביותר אותו איתרנו הוא שבסוף שנת 2018 אוכלוסיית ישראל 23 מתחמי פינוי בינוי. עוד אנחנו יודעים, שעד סוף שנת 2020 ניתנו היתרי בנייה ל-75 מתחמי התחדשות עירונית (יצוין כי ממתן היתר הבניה ותחילת הבנייה ועד האכלוס חולף פרק זמן של כשנתיים וחצי שלוש שנים לפחות).<sup>128</sup> על בסיס הנחה של כ-100 יחידות דיור בממוצע במצב המקורי של המתחם לפני הריסתו, ושמאז 2018 אושרו עוד מתחמים נוספים (הערכה: כ-15) – אנו מעריכים שאוכלוסיית המחקר כולה, כלומר תושבים מקוריים שהתגוררו במתחמי התחדשות שנהרסו וכבר אוכלוסו, עומדת על כ-4,000–5,000 משקי בית.

במחקר זה השתתפו 86 מרואיינות ומרואיינים שמשתייכים לאוכלוסיית המחקר. הם התגוררו ב-10 מתחמים ברחבי הארץ, בין היתר בראשון לציון, יהוד, קרית אונו, רמת השרון, חיפה, פתח תקוה ותל אביב-יפו. במתחמים אלו התגוררו במקור, על פי הערכתנו, כ-1,200–1,400 תושבים. לאחר אישור ועדת האתיקה של אוניברסיטת תל אביב (ראו נספח ג') התחלנו בפניה יזומה לשחקנים שונים בתחום ההתחדשות העירונית: מינהלות עירוניות, יזמים, עורכי דין, עובדות קהילתיות ופעילים חברתיים, על מנת שייעו לנו בחיבור לפעילים מרכזיים ותושבים במתחמים שאוכלוסו. במקביל, פעלנו לאיתור כתובות של מתחמים שאוכלוסו על ידי חיפוש באמצעי תקשורת ובמאגרי מידע תכנוניים. במתחמים שאותרו פרסמנו מודעות עם פרטי קשר והודעה על רצוננו לקיים סקר במתחם, וכן פרסמנו מודעות באמצעים אלקטרוניים כגון קבוצות פייסבוק וווטסאפ שכונתיות. במקביל, התחלנו בביצוע סקר מדלת אל דלת במתחמים שאותרו, תוך פגישות פנים אל פנים עם התושבים. כאמצעי משלים עבור תושבים שחששו מכניסה שלנו אליהם הביתה (הן בשל מגפת הקורונה והן מטעמים אחרים) או שלא היו פנויים בזמן הביקור, העלינו את השאלון לפלטפורמה דיגיטלית ייעודית לביצוע סקרים (אתר JOTSFORM) והשיבו עליו 9 תושבים שנכללו במדגם, לאחר ניפוי של מספר משיבים שלא נכללו באוכלוסיית המחקר.

127 ראו לדוגמה:

Groves, Robert M., Fowler, Floyd J., Couper, Mick P., Lepkowski, James M., Singer, Eleanor and Tourangeau, Roger. (2009). *Survey Methodology*. Wiley, West Sussex.

DeVellis, Robert F. (2012). *Scale Development Theory and Applications*. Sage, London.

128 ראו: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, "דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2018.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, "דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020.

## 9.2 מאפייני המדגם

כבסיס לניתוחים שיוצגו בהמשך, נציג להלן את משתני רקע של המדגם, המפורטים גם בלוח 1.

שיעור הנשים במדגם גבוה כמעט פי שניים משיעורם של הגברים (66.3 אחוז לעומת 33.7, בהתאמה). כ-40% ממשתתפי הסקר היו בין גילאי 65 ל-75 וכ-8% נוספים בגילאי 76 ומעלה. הגיל הממוצע הוא 62.08 עם סטיית תקן של 12.90 שנה. משתתפי המדגם התאפיינו בותק משמעותי במגורים במתחם לפני הפינוי, מעל 25 שנות מגורים בממוצע עם סטיית תקן של 14.74 שנים. רק שיעור קטן (7.2 אחוז) דיווח כי התגורר בדירה לפני הפינוי במשך פחות מחמש שנים. הדירות שהיו במתחם לפני הפינוי היו בנות 3.26 חדרים בממוצע עם סטיית תקן של 1.09 חדרים. במצב הנוכחי, במרבית הדירות לא התגוררו צעירים שגילם פחות מ-18 (77.4 אחוז), וב-37.6 אחוז ממשקי הבית חיו 3 נפשות ומעלה – מדובר במשקי בית עם ילדים, משקי בית עם צעירים (גילאי 20) שעדיין מתגוררים עם ההורים, ומשקי בית בהם מתגורר הורה זקן עם המשפחה של אחד מילדיו. מכלל המשתתפים רק 18.6% היו חברים בנציגות הפרויקט ויחד עם זאת ברמה האישית, יותר משליש (36.5 אחוז) ניהלו בעצמם מו"מ מול הגורמים המובילים בתהליך הפינוי-בינוי על תנאי הפינוי האישיים שלהם. לגבי ארץ הלידה – 8.75 אחוז עלו לאחר 1989 (בעיקר ממדינות חבר העמים) ו-8.75 אחוז הם ילידי הארץ, כאשר היתר נולדו מחוץ לישראל ועלו לפני 1989 (82.5 אחוז). כלומר הרוב המכריע של משתתפי המדגם הם כאלו שלא נולדו בישראל אך עלו אליה לפני 1989. מתוך כלל משתתפי הסקר, 27.2 אחוז דיווח שמתגורר במשק הבית בעל צרכים מיוחדים – בעיקר נכות פיזית אצל קשישים ומיעוט אצל צעירים, זאת לצד מיעוט דיירים עם מוגבלויות קוגניטיביות ומוגבלויות הנובעות ממחלות לא-מולדות. מבחינת עוצמת הזכות הדירה, גילנו קושי משמעותי באיתור שוכרי דירות (כאחוז מהמדגם) ודיירי דוור ציבורי (10% מהמדגם). יתר המרואיינים היו בעלי דירות (89% מהמדגם).

בחלק ההמשך של לוח 1 מוצגים משתני ההשתתפות, שמיועדים להוות משתנים מתערבים במודל המחקר ובהתאם לניסוח השערות המחקר. בהיבט האובייקטיבי של ההשתתפות, ישנם שלושה משתנים שמודדים השתתפות: חברות בנציגות הפרויקט, כאשר רק 18.6 משתתפים דיווחו כי חברו לנציגות הפרויקט, לעומת 81.4 אחוז שלא היו חברים בנציגות. הנוכחות בפגישות הדיירים מתחלקת באופן שווה בקירוב בין ארבע רמות השתתפות, 27.9 אחוז לא השתתפו כלל, 22.1 אחוז השתתפו בחלק קטן, 25.6 אחוז השתתפו ברובן, ו-24.4 אחוז השתתפו בכולן. כשליש (36.5 אחוז) מהמשתתפים ניהל גם משא ומתן אישי על תנאי הפינוי מול יזם הפרויקט מבחינה סובייקטיבית, משמע, תחושת ההשתתפות הסובייקטיבית בתהליך, 70.9 אחוז חשו שלא הייתה להם כל השפעה על התהליך או שהשפעתם הייתה מוגבלת מאוד, לעומת 29.1 אחוז שחשו כי הייתה להם השפעה כלשהו ואפילו משמעותית על תוצאות התהליך.

### לוח 1: שכיחויות וסטטיסטיקה תיאורית של משתני הרקע עבור משתתפי המחקר

השאלה	שכיחות	אחוז	ממוצע	ס.ת.
<b>מגדר</b>				
גברים	29	33.7		
נשים	57	66.3		
<b>גיל המרואיין</b>				
19-50	16	18.6	62.08	12.90
51-64	28	32.6		
65-75	35	40.7		
76-85	6	7		
86+	1	1.1		

השאלה	שכיחות	אחוז	ממוצע	ס.ת.
<b>כמה שנים התגוררת בדירה לפני הפינוי בינוי</b>			25.54	14.74
1.5-5 שנה	6	7.2		
6-10 שנה	14	16.9		
11-20 שנה	16	19.3		
מעל 21 שנה	47	56.6		
<b>כמה חדרים היו בדירה לפני הפינוי</b>			3.26	1.09
1.5-2	19	22.1		
2.5-3	35	40.7		
3.5-4	19	22.1		
4.5-5	10	11.6		
5.5+	3	3.5		
<b>האם יליד הארץ</b>				
עולים אחרי 1989	7	8.75		
לא	66	82.5		
כן	7	8.75		
<b>האם בעל צרכים מיוחדים</b>				
לא	57	72.2		
כן	22	27.8		
<b>מספר נפשות במשק הבית</b>			2.47	1.38
1	23	27.1		
2	30	35.3		
3+	32	37.6		
<b>מס' ילדים מתחת לגיל 18</b>				
0	65	77.4		
1	9	10.7		
2	8	9.5		
3	2	2.4		
<b>הכנסת משק הבית</b>			3.07	2.03
נמוכה (עד 7,000)	29	53.7		
בינונית (7,000-16,000)	12	22.2		
גבוהה (+ 16,000)	13	24.1		
<b>עוצמת הזכות בדירה</b>				
בעלות	76	88.4		
דיור ציבורי	9	10.5		
שכירות	1	1.1		
<b>השתתפות אוביקטיבית</b>				
<b>האם היית חבר נציגות בפרויקט</b>				
לא	70	81.4		
כן	16	18.6		

השאלה	שכיחות	אחוז	ממוצע	ס.ת.
<b>האם נכחת בפגישות של דיירי הבניין בנושא</b>				
באף אחת	24	27.9		
בחלק קטן	19	22.1		
ברובן	22	25.6		
בכולן	21	24.4		
<b>האם ניהלת משא ומתן על תנאי החוזה שלך</b>				
לא	54	63.5		
כן	31	36.5		
<b>השתתפות סוביקטיבית</b>				
<b>עד כמה מרגיש שהיתה לך השפעה על הפרוייקט</b>				
			2.57	2.30
כלל לא (1)	53	61.6		
השפעה מועטה (2-3)	8	9.3		
השפעה בינונית (4-5)	9	10.5		
השפעה משמעותית (6-7)	16	18.6		

### 9.3. כלי המחקר

בחלק זה נפרט את הכלים למדידת המשתנה התלוי במחקר – איכות החיים, על מרכיביה ומדדיה השונים וכן את הכלים למדידת המשתנים המתערבים. כמו כן, נפרט את המשתנים הבלתי תלויים המורכבים ממשתני רקע סוציו-דמוגרפיים. בחלק הבא נפרט אודות המהימנות והתוקף של המדדים השונים שיפורטו להלן, כפי שיצאו במדגם המחקר.

כאמור, המחקר נערך באמצעות שאלון שגובש במיוחד לצורך המחקר ובהתבסס על מדדים וכלים ממחקרים דומים בספרות הבינלאומית. השאלות בשאלונים השונים תורגמו מאנגלית תוך שמירה קפדנית על המשמעות המקורית. תרגום השאלות נעשה על ידי מחברי המסמך, שניהם דוברי אנגלית ברמה גבוהה מאד (פרט לשאלון אחד לו אותר תרגום קיים לעברית). כמו כן, בשאלונים בוצעה התאמה כללית במסגרתה נתבקשו הנשאלים להעריך את השינוי שחל בכל רכיב בין המצב הנוכחי (אחרי ההתחדשות) לבין מצבם בדירה הקודמת (לפני ההתחדשות).

שאלון המחקר עימו בוצע הסקר מצורף כנספח א'.

הכלי המוצע, שהוא ארבע שאלונים, אחד עבור כל אחד מהיבטי איכות החיים, בניכוי שאלות שקיבלו ציון פסיכומטרי נמוך, מצורף כנספח ב'.

**משתנה תלוי – איכות חיים:** במחקר זה איכות החיים נבחנה על פי ארבעה מרכיבים – תחושת רווחה אישית (Personal well-being), שביעות רצון מסביבת המגורים, נגישות למסחר ושירותים ותחושת מצוקה רגשית (Distress) כאשר כל רכיב מורכב ממדד מובחן ומתוקף, ועומד בפני עצמו כמשתנה. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם לסקירה לעיל, איכות חיים הוא מושג דינמי ונרחב והבחירה אילו היבטים לכלול הוא להשמיט ממנו תלוי בנסיבות והקשרים שונים. כמו כן, הספרות שסקרנו הצביעה על כך שבחינת איכות חיים במצבים דומים נעשית באמצעות שאלון שנבנה אד-הוק לאור הנסיבות הייחודיות וצרכי המחקר. בבחירת ארבעת היבטים בהם נעשה שימוש במחקרנו, התבססנו על שני מדדים שנוגעים ישירות בהתחדשות עירונית (סביבת מגורים ונגישות למסחר ושירותים) ושני היבטים נרחבים וכלליים יותר (רווחה אישית ותחושת מצוקה רגשית). הבחירה נעשתה מתוך מודעות לכך שלא תהיה לנו אפשרות להקיף את מלוא המונח 'איכות חיים' והיבטים הרלוונטיים לו בהתחדשות עירונית. לכן, נבחרו היבטים שמצד אחד יהיו מבוססים על הספרות אותה

סקרנו ומצד שני, יהיו רלוונטיים ככל שניתן לתהליכי התחדשות עירונית המנוהלים בישראל. וכל זאת, תוך הבנה שהכלי שפותח צריך להיות מוגבל באורכו על מנת לאפשר ביצוע הראיון במלואו מבלי 'להתיש' את המרואיינים.

להלן יפורטו ארבעת היבטי איכות החיים שנכללו בכלי שפותח:

א. **תחושת רווחה אישית:** משתנה שמבוסס על מדד איכות חיים אישית (Personal well-being) המופיע על שאלון PWI-A שפיתחה קבוצת חוקרים בראשות קאמינגס ולא ודווחה לו מהימנות אלפא קרונברך של 0.78<sup>129</sup>. השאלון תורגם לעברית על ידי פרופ' שרה כרמל. השאלון כולל 8 שאלות – 7 שאלות המבטאות היבטים שונים באיכות החיים ושאלה כללית המבקשת להעריך את איכות החיים.<sup>130</sup> התשובות מבוססות על סולם ליקרט שיותאם למדידת השינוי וכן שינוי של סולם הליקרט כך שיבחן ערכים שבין 3- (הרבה פחות) ל-3 (הרבה יותר), כאשר באמצע הערך 0 מצוין היעדר שינוי (ללא שינוי). למשל, 'עד כמה את/ה מרוצה מהשינוי בחייך בעקבות הפינוי בינוי בנושאים הבאים – ממה שהשגת בחייך?'

ב. **מדד תחושת מצוקה רגשית (distress):** מדד זה מבוסס על שאלון ה-K-6 שפיתח קסלר ונחשב ככלי גלובלי, שימושי וקצר יחסית לבחינת לתחושות מצוקה וסימפטומים של דכאון או חרדה. במחקר שערכו קסלר ועמיתיו (2003) שנערך על מדגם של 1,000 נשאלים אמריקנים נמצאה מהימנות אלפא קרונברך של 0.89<sup>131</sup>. השאלון כולל שש שאלות בסולם ליקרט בהם מדרג הנשאל את המידה בה חווה רגשות ותחושות מסוימות בטווח של ארבע השבועות האחרונים. במסגרת מחקרנו, בוצעה התאמה לשאלון כך שתבחן את התקופה שבין עזיבת הבית הקודם למועד הנוכחי. התשובות יהיו מבוססות על סולם ליקרט שהותאם למדידת השינוי וכן בוצע שינוי של סולם הליקרט כך שיבחן ערכים שבין 3- (הרבה פחות) ל-3 (הרבה יותר), כאשר באמצע הערך 0 מצוין היעדר שינוי (ללא שינוי). למשל, 'מאז הפינוי בינוי, עד כמה את/ה מרגישה/עצבנית?'

ג. **שביעות רצון מסביבת המגורים:** משתנה זה מבוסס על מדד RESS שפיתחה החוקרת ההולנדית Adriaanse, ככלי אינטגרטיבי ומקיף לבחינת שביעות רצון ממגורים. המדד מורכב משאלון ב-16 פריטים שנוגעים בשלושה תחומים: מוניטין שכונתי, אקלים חברתי ושביעות רצון ממגורים. השאלון נבדק ודווחה לו מהימנות אלפא קורנברך.<sup>132</sup> התשובות היו מבוססות על סולם ליקרט שהותאם למדידת השינוי בין ערכים של 3- (הרבה פחות) ל-3 (הרבה יותר), כאשר באמצע הערך 0 מצוין היעדר שינוי (ללא שינוי). למשל: "בהשוואה בין מקום המגורים שלך כיום לבין הדירה והשכונה לפני הפינוי בינוי, באיזו מידה נכונה כל אחת מן האמירות הבאות לגביך – 'אני מרגיש בנוח בשכונה שלי?' " (אקלים חברתי), 'אני חי בשכונה נעימה ומלכודת' (מוניטין שכונתי), 'אני מרוצה מהדירה שלי' (שביעות רצון ממגורים).

ד. **נגישות למסחר ושירותים:** מדד זה מבוסס על רכיב מתוך שאלון שנכלל במחקר אורך שערכו קנטררו ופוטרו (2014), בו בחנו השפעות על אוכלוסיה ביישובים הנמצאים בשינוי דמוגרפי משמעותי. השאלון נבדק על מדגם בשתי עיירות בנברסקה. הרכיב הספציפי בו עשינו שימוש, בשל היותו תכליתי ותמציתי, כולל 4 שאלות הנוגעות לנגישות לתחבורה

Tomyn, A. J., Tyszkiewicz, M. D. F., & Cummins, R. A. (2013). The personal wellbeing index: psychometric equivalence for adults and school children. *Social indicators research*, 110(3), 913–924.

ראו גם:

International Wellbeing Group (2013). Personal Wellbeing Index: 5th Edition. Melbourne: Australian Centre on Quality of Life, Deakin University, <http://www.acqol.com.au/instruments#measures>

130 השאלון המקורי כולל 9 שאלות, אולם בשל היעדר רלוונטיות לנושא המחקר, הורדנו שאלה אחת העוסקת בהערכת שביעות הרצון מרמת הרחובות ורמת הדתיות.

131 Kessler RC, Barker PR, Colpe LJ, et al. Screening for Serious Mental Illness in the General Population. *Arch Gen Psychiatry*. 2003;60(2):184–189. doi:10.1001/archpsyc.60.2.184

132 Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, 22(3), 287.



ציבורית, שירותים פנאי, מסחר וקניות בסיסיות, ודווחה עבורו מהימנות של מעל 0.7 אלפא קרונברך.<sup>133</sup> התשובות היו מבוססות על סולם ליקרט שהותאם למדידת השינוי בין ערכים של 3- (הרבה פחות טובה) ל-3 (הרבה יותר טובה), כאשר באמצע הערך 0 מציין היעדר שינוי (ללא שינוי). למשל: 'הערך את השינוי ביחס לדירה ולשכונה שלך לפני הפינוי בינוי, בנושא הבא – הנגישות של מקומות לקניות בסיסיות (מזון, פארם וכו.)'.

**משתנה ממתן – תחושת השפעה על התהליך:** משתנה זה ביקש לבחון את תחושת ההשפעה על התהליך. משתנה זה נבדק על ידי שאלה אחת שביקשה מהמשתתף להעריך את מידת ההשפעה שלו על הפרויקט על בסיס סולם ליקרט שבו 1 (לא היתה לי השפעה כלל) לבין 7 (השפעה משמעותית מאד). השאלה נוסחה כך: "עד כמה את/ה מרגיש/ה שהייתה לך השפעה על הפרויקט".

**משתנה מתערב ממתן – השתתפות בתהליך בפועל:** משתנה זה ביקש לבחון את ההשתתפות בתהליך בפועל. משתנה זה נבדק על ידי 2 שאלות כן/לא לגבי חברות בנציגות, וניהול מו"מ על תנאי החוזה, ועל ידי שאלת נוכחות בפגישות של ועד הבניין או המתחם, שתכלול 4 ברירות – בכלול, ברוב, בחלק קטן או באף אחת.

**משתנה בלתי תלוי – נתוני רקע ומאפיינים סוציודמוגרפיים:** הנשאלים התבקשו למסור פרטים אודות גיל (משתנה רציף בסולם מנה), מגדר (משתנה בסולם שמי), רמת הכנסה (משתנה בסולם רווח – לפי עשירוני הכנסה), גודל משק הבית (משתנה בדיד בסולם מנה), ותק במגורים (משתנה רציף בסולם מנה), הרכב משק הבית (זוגי, יחידי, רווק, אלמן או אחר – משתנה בסולם אורדינלי), בעל צרכים מיוחדים (כן או לא ותיאור הצורך המיוחד – האם פיזי, קוגניטיבי, נפשי) וגודל הדירה (מספר חדרים, משתנה בסולם רווח, בקפיצות של חצי חדר).

**משתנה בקרה – אירועי חיים:** הנשאלים התבקשו לציין האם חוו אירועים שונים מתוך רשימה של 12 אירועי חיים שונים, על פי שאלון שנוסח בישראל בהצלחה.<sup>134</sup> הנשאלים התבקשו לבחור בין התשובות כן או לא ואם כן חוו את האירוע, התבקשו לציין באיזו שנה הוא אירע.

## 9.5. תוקף ומהימנות המדדים

בסך הכול השיבו למדגם 86 משיבים, ובפועל, השאלונים מכילים גם תשובות חסרות, משמע, הנתונים שהתקבלו מ-86 המשיבים הם חלקיים ולא מלאים. כדי להימנע מאיבוד מידע השתמשנו במסגרת ניתוח של אינפורמציה מלאה מבוססת נראות (Full Information Maximum Likelihood)<sup>135</sup>, כך שגם מידע חלקי, קרי, תצפיות שלא השיבו לכל השאלות, משתתף בניתוחים, באמצעות ניתוחי גורמים אקספלורטוריים (Exploratory Factor Analysis, EFA) וקטנפירמטוריים (Confirmatory Factor Analysis, CFA) לגיבוש מדדי המחקר. הניתוח האמפירי של שלב גיבוש המדדים נעשה בתוכנת Mplus V.8.3,<sup>136</sup> שמאפשרת שימוש גם במידע חלקי בניתוחים כאלה. בשני הלוחות הבאים, לוחות 2 ו-3, מוצגות תוצאות ניתוחי הגורמים, כאשר השלב הראשון, שאינו מוצג, הבחין בכלי המחקר של שביעות הרצון מסביבת המגורים כגורם ייחודי (Distinct), ואילו ניתוח הגורמים הנוסף נעשה על כל שאר פריטי השאלון, והתוצאות מוצגות בלוח 2. חלוקה זאת נובעת מהצורך לחלק בין ריבוי הפריטים שקשורים לכלי המחקר הראשון לעומת האחרים והיא חלוקה טכנית מיסודה. אנחנו

Cantarero, R., & Potter, J. (2014). Quality of life, perceptions of change, and psychological well-being of 133 the elderly population in small rural towns in the Midwest. *The International Journal of Aging and Human Development*, 78(4), 299–322.

Ginzburg, K. (2006). Life events and adjustment following myocardial infarction. *Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology*, 41(10), 825–831.

Enders, C. K. (2010). *Applied missing data analysis*. Guilford press. 135

Muthén, L.K. and Muthén, B.O. (1998-2017). *Mplus User's Guide*. Eighth Edition. Los Angeles, CA: Muthén & Muthén. 136

שואפים לגיבוש מדדים אמפיריים שמהימנותם גבוהה, קרי, הם חולקים שונות משותפת (Shared Variance) ושקלול המתאם בין הפריטים מצביע על עקיבות פנימית (Internal Consistency).

מבחינת היעד הראשון, ניתוח הגורמים מספק לנו שיעורי הסבר משותף שהוא החלק המשותף של השונות, שמוסבר על ידי הפריטים השונים השותפים למדד, ומבחינת היעד השני נציג שני מדדי מהימנות פנימית: מדד אלפא של קרונובר (Cronbach's Alpha) ומדד אומגה של מקדונלד (McDonald Omega), כאשר מקובל להתייחס לשני כמדד עדיף שמשקלל פריטים על פי משקלם בהסבר השונות המשותפת, לעומת הראשון שמניח משקל שווה לכל פריט.<sup>137</sup> תוצאות הניתוח מצביעות על מהימנות גבוהה בשתי צורות המדידה עבור ארבעה מדדים שגובשו בתהליך זה, בשני הלוחות כאחד. תוקף למבנה (Construct Validity) מתקבל מניתוח הגורמים המאשש בהתבסס על טיב ההתאמה של הניתוח. ישנם מספר מדדי טיב התאמה והם מוצגים בתחתית הלוח. בשני המקרים, הן עבור מדד שביעות רצון מסביבת המגורים והן עבור המדדים המוצגים בלוח 2 התקבלו מדדי טיב התאמה ברמה מקובלת, ואפשר להסיק מכך שהמדדים שגובשו עומדים בציפיות ואכן מייצגים גוף תוכן משותף, כפי ששוער בחלק התיאורטי.<sup>138</sup> בנוסף, טעינויות (Loadings), כביטויים לקשר או המתאם בין פריט מסוים לגורם והערכת תרומותו של הפריט לגיבוש גוף התוכן, נרשמו בתחתית הלוחות. 8 שאלות שניחנו בטעינות נמוכה מאד – הוצאו מהניתוח. בהמשך המחקר, למניעת מורכבות יתר, נעשה שימוש בערך הממוצע של הפריטים המשותפים לכל גורם כמדד מחקר לצורך בדיקת ההשערות. ארבעת המדדים הסופיים שגובשו הם, כפי שפורט בסעיף הקודם: שביעות רצון מסביבת המגורים; שביעות רצון מהשינוי בנגישות למסחר ושירותים; שינוי בתחושת רווחה אישית; ושינוי במצוקה הרגשית. מתאמי פירסון (Pearson Correlation Coefficient) בין המדדים האלה חושבו ורשומים בהמשך ללוח 2. למרות המתאמים הגבוהים יחסית בין מדדי שביעות הרצון מסביבת המגורים ואיכות החיים הכללית וכן הקשר השלילי עם השינוי במצוקה רגשית, מתאמים אלה עדיין בתחום המקובל ואפשריים ליישום במודל בדיקת ההשערות בהמשך. יתרה מכך, המהימנות הפנימית הגבוהה של כל מדד תומכת במובחנותם של המדדים שגובשו ביחס למדדים אחרים ומספקת תוקף מבחין או מפלה (Discriminant Validity).<sup>139</sup>

- Hayes, A. and Coutts, J. J. (2020). "Use Omega Rather than Cronbach's Alpha for Estimating Reliability. 137 But...". *Communication Methods and Measures*, 14: 1–24.
- Marsh, Herbert W, Hau, Kit-Tai and Wen, Zhonglin. (2004). "In Search of Golden Rules: Comment on Hypothesis- 138 Testing Approaches to Setting Cutoff Values for Fit Indexes and Dangers in Overgeneralizing Hu and Bentler's (1999) Findings". *Structural Equation Modeling*, 11 (3): 320–341.
- Taylor, Catherine S. (2013). "Validity and Validation". In Natasha S. Beretvas (eds.) *Series in Understanding 139 Statistics*. Oxford University Press, Oxford, pp 1–24.

## לוח 2: ניתוח גורמים מגשש של שביעות רצון מסביבת המגורים

טעינות	פריט שאלון	השאלה בשאלון
.79***	23	השכונה הזו נעימה
.79***	24	אני מרוצה מהאוכלוסייה בשכונה
.76***	28	אני מרגיש/ה שייך לשכונה
.73***	29	יש לי הרבה קשרים טובים עם תושבים מהשכונה
.68***	21	אני מרגיש/ה בנוח בשכונה שלי
.63***	22	אני מרוצה מסביבת המגורים שלי
.63***	31	אני חי בשכונה נעימה ומלוכדת
.60***	27	התושבים בשכונה נחמדים זה לזה
.55***	34	האופן שבו הדירה שלי מחולקת הוא נוח
.53***	30	יש לי קשר טוב עם השכנים שלי בבניין
.44***	35	הדירה שלי נעימה
.38***	33	אני מרוצה מהדירה שלי
<b>מדדים מסכמים</b>		
.897		מהימנות (אלפא; Cronbach's Alpha)
.897		מהימנות (אומגה; McDonald's Omega)
42.8%		שיעור ההסבר המשותף
0.90 (1.06)		ממוצע (ס. תקן)
54		גודל מדגם חלקי

מובהקות: \*\*\*  $p < .05$ , \*  $p < .01$ , \*\*  $p < .001$

טיב התאמה של המודל: CFI=.929, TLI=.901, RMSEA=.092,  $X^2=81.42$ ,  $df=47$ ,  $p=.001$ , SRMR=.067

! גודל מדגם חלקי הוא מספר המשיבים שהשיבו לשאלות אלו במלואן (Listwise Deletion)

הוצאו מהמדד השאלות הבאות בגלל טעינות נמוכה מ 0.35 עם הגורם: (שאלה 25 – אני מרגיש צורך לעבור מהשכונה, שאלה 26 – הבניינים בשכונה במצב טוב ונראים אטרקטיביים, שאלה 32 – תושבים בשכונה הזו מכירים אחד את השני טוב, שאלה 36 – הדירה שלי מתוחזקת כראוי).

### לוח 3: ניתוח גורמים מגשש של שביעות רצון מסביבת המגורים, טעינות ומדדי מהימנות ותוקף

פרט השאלון	שם הגורם	שינוי תחושת רווחה אישית	שינוי במצוקה רגשית	שינוי בנגישות למסחר ושירותים	CFA
13	עד כמה מרוצה מהשינוי ברמת החיים שלך	.68***	-.14	-.01	.74***
15	עד כמה מרוצה ממה שהשגת בחיך	.88***	-.01	-.08	.93***
16	מהשינוי בקשרים המשפחתיים והחברתיים שלך	.34**	-.31**	.004	.41***
17	מהשינוי בתחושת הביטחון האישי שלך	.36**	-.28*	.05	.42***
20	באופן כללי, אם הנך חושב על חיך בנסיבות האישיות שלך מאז הפינוי בינוי, עד כמה הנך שבע רצון מחיך	.49***	-.29**	.03	.56***
37	שינוי בגישה נוחה לתחבורה ציבורית בשכונה	.13	.10	.49***	.48***
38	שינוי בנגישות של גינות, פארקים ושירותי פנאי ותרבות	-.25*	-.14	.55***	.58***
39	שינוי בנגישות של מקומות לקניות בסיסיות (מזון, פארם וכו')	.003	-.03	.83***	.86***
40	שינוי בנגישות למקומות מסחר (בגדים, חשמל, קוסמטיקה וכו')	.02	.02	.96***	.94***
41	מאז הפינוי בינוי מרגיש עצבני	.17	.93***	-.01	.88***
42	מאז הפינוי בינוי מרגיש חוסר תקווה	-.07	.76***	.21*	.72***
43	מאז הפינוי בינוי מרגיש חוסר מנוחה וחוסר קשר	.02	.83***	.19*	.79***
44	מאז הפינוי בינוי מרגיש כל כך מדוכא ששום דבר לא יכול היה לשמח אותך	-.02	.70***	.19	.61***
45	מאז הפינוי בינוי מרגיש שכל דבר מחייב מאמץ	-.02	.61***	-.01	.50***
46	מאז הפינוי בינוי מרגיש חסר ערך	.10	.40**	.09	-
<b>מדדים מסכמים</b>					
	מהימנות (אלפא; s Alpha'Cronbach)	.801	.827	.803	
	מהימנות (אומגה; s Omega'McDonald)	.805	.842	.798	
	שיעור ההסבר המשותף	45.8%	51.1%	42.6%	
	ממוצע (ס. תקן)	1.50 (1.12)	-0.39 (1.03)	0.55 (0.96)	
	גודל מדגם חלקי <sup>1</sup>	84	78	80	

מובהקות: \*\*\* p<.05, \*\* p<.01, \* p<.001

טיב התאמה של המודל המגשש: CFI=.947, TLI=.906, RMSEA=.072, X<sup>2</sup>=87.07, df=60, p=.012, SRMR=.044

טיב התאמה של המודל המאשש: CFI=.988, TLI=.978, RMSEA=.037, X<sup>2</sup>=54.70, df=49, p=.267, SRMR=.038

! גודל מדגם חלקי הוא מספר המשיבים שהשיבו לשאלות אלו במלואן (Listwise Deletion)

בניתוח גורמים מגשש, הוצאו הפריטים הבאים בשל טעינויות נמוכות מ-0.30 עם הגורם: שאלה 14 (שביעות רצון מהשינוי במצב הבריאות), שאלה 18 (שביעות רצון מהשינוי בתחושת השייכות לשכונת או לקהילת המגורים שלך), שאלה 19 (עד כמה אתה מרוצה מהשינוי בתחושת הביטחון הביטחון שלך לגבי העתיד).

בניתוח הגורמים המאשש, הוצאה השאלה 46 (מאז הפינוי בינוי מרגיש חסר ערך) בגלל טעינות נמוכה (0.22) עם הגורם. מתאמי פירסון: בין שביעות רצון מסביבת המגורים לבין שינוי באיכות החיים הכללית  $r=.65$ ,  $p<.001$ ; בין שביעות רצון מסביבת המגורים לבין השינוי במצוקה  $r=-.50$ ,  $p<.001$ ; בין שינוי באיכות החיים לבין השינוי בנגישות  $r=.18$ ,  $p>.10$ ; בין שינוי באיכות החיים לבין השינוי במצוקה  $r=-.53$ ,  $p<.001$ ; ובין השינוי בנגישות לשינוי במצוקה  $r=-.10$ ,  $p>.10$ .

# 10

## אתיקה

המחקר קיבל את אישור ועדת האתיקה של אוניברסיטת תל אביב **מצורף כנספח ג'** והמשתתפים התבקשו לחתום על טופס הסכמה מדעת טרם תחילת הראיון. למרואיינים הובטחה אנונימית מלאה והודגשה העובדה כי המידע הוא לצורך ניתוח סטטיסטי מצטבר ואף אינו משויך ישירות למתחם מסוים.

# 11

## ממצאים

לוח 4 מציג מקדמי מתאם בין ארבעת המדדים שגובשו לבין סדרה של תכונות רקע אישיות ומידת ההשתתפות בתהליך פינוי-בינוי, כאשר נעשה שימוש בשני סוגים של מקדמי מתאם, מקדם המתאם של פירסון שמטפל בקשר בין זוגות של משתנים רציפים, ומקדם המתאם של ספירמן, שמטפל בקשר בין משתנים שלפחות אחד מהם הוא קטגוריאלי. בנוסף לקשרים הדו-משתניים, נערכה סדרה של ניתוחי שונות חד משתנים וחד-כיווניים (One-Way Univariate Analysis of Variance).

**לוח 4: מתאמי פירסון ומתאמי ספירמן בין משתני הרקע לבין מדדי איכות חיים**

פריט שאלון	השאלה	שביעות רצון מסביבת המגורים	רווחה אישית	שינוי בנגישות למסחר ושירותים	שינוי בתחושת מצוקה רגשית
<b>מתאמי פירסון למשתנים רציפים</b>					
Q4	כמה חדרים היו בדירה לפני הפינוי	.07	.07	.07	-.15
Q5	כמה שנים התגוררת בדירה לפני הפינוי בינוי	.03	-.12	.01	-.004
Q9	האם נכחת בפגישות של דיירי הבניין בנושא	.33**	.11	.26*	-.04
Q58	גיל המרוויין	.01	-.05	.03	.07
Q59	גיל בן/בת הזוג	-.16	-.003	-.03	-.09
Q60	מספר נפשות במשק הבית	.06	.08	-.04	-.08
Q61	מס' ילדים מתחת לגיל 18	-.02	-.01	-.15	-.05
Qq64	הכנסת משק הבית	.11	.02	.07	-.16
Q12_a	תחושת והשפעה	.36**	.16	.18	-.02
<b>מתאמי ספירמן למשתנים קטגוריאליים</b>					
Q8	האם היית חבר נציגות בפרויקט	.47***	.23*	.08	-.15
Q10	האם ניהלת משא ומתן על תנאי החוזה שלך	.18	.06	.11	.01
Q65	האם יליד הארץ	-.13	.08	-.20	-.06
Q66	האם בעל צרכים מיוחדים	-.38**	-.12	-.10	.09
Q62	מגדר	-.03	.28**	-.13	-.10
Qq63	האם משק הבית זוגי	.21*	.24*	.03	-.23*
Qq6	האם בבעלות	.16	.12	-.04	-.23*

מובהקות: \*\*\* p<.05, \*\* p<.01, \* p<.001

מניתוח הנתונים בלוח 4 עולה כי בהתייחס להשערת המחקר כי **יימצא קשר שלילי בין גיל ראש משק הבית לבין השינוי באיכות החיים של כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי**, לא נמצא קשר מובהק בין גיל לבין אף אחד מארבעת מדדי איכות החיים שהוגדרו. מכאן עולה כי השערה זו לא אוששה.

בהתייחס להשערת המחקר כי **יימצא קשר חיובי בין רמת ההכנסה של משק הבית של התושב לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי**, לא נמצא קשר מובהק בין הכנסת משק הבית לבין אף אחד מארבעת מדדי איכות החיים שהוגדרו. מכאן עולה כי השערה זו לא אוששה.

בהתייחס להשערת המחקר כי יימצא קשר חיובי בין עוצמת הזכות בדירה (שכירות/דיוור ציבורי/בעלות) לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי, נמצא קשר שלילי מובהק בין בעלות לבין תחושת מצוקה רגשית, כלומר מי שלא היו בעלי דירות (דיירי דיוור ציבורי ושוכר דירה), חוו שינוי גדול יותר במצוקה הרגשית. לגבי שלושת המדדים האחרים (נגישות למסחר ושירותים, תחושת רווחה אישית ושביעות רצון ממגורים), לא נמצא קשר מובהק. בהקשר זה יש להדגיש כי על אף מאמצים גדולים שהושקעו בנושא, הצלחנו לראיין שוכר אחד בלבד ו-9 דיירי דיוור ציבורי, אלו מהווים יחד רק כ-12% מהמדגם. לאור ההיקף המצומם, הן מבחינת כמותית והן מבחינת השיעור שלהם במדגם, יש להתייחס לממצאים אלו בזהירות המתבקשת.

בהתייחס להשערת המחקר כי יימצא קשר שלילי בין צרכים מיוחדים לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מתהליך הפינוי ובינוי, נמצא קשר שלילי מובהק בין היות התושב בעל צרכים מיוחדים לבין שביעות הרצון שלו מסביבת המגורים (כלומר בעלי צרכים מיוחדים היו פחות שבעי רצון מהשינוי בסביבת המגורים בעקבות פרויקט הפינוי בינוי. לגבי שלושת המדדים האחרים (נגישות למסחר ושירותים, תחושת רווחה אישית ותחושת מצוקה רגשית), לא נמצא קשר מובהק.

בהתייחס להשערת המחקר כי יימצא קשר חיובי בין ההשתתפות בתהליך בפועל לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מהתהליך הפינוי ובינוי, נמצא קשר חיובי מובהק בין תדירות ההשתתפות בישיבות נציגות לבין השינוי שחוו התושבים בתחושת הרווחה הכללית ובנגישות למסחר ושירותים ( $r=.26, p<.05$ ;  $r=.33, p<.01$ ; בהתאמה). כלומר ככל שתושבים דיווחו על השתתפות ביותר פגישות נציגות, כך הם חוו באופן חיובי יותר את השינוי בתחושת הרווחה האישית ובנגישות למסחר ושירותים כתוצאה מן הפרויקט. עוד נמצא קשר חיובי מובהק בין חברות בנציגות הפרויקט לבין מדדי שביעות רצון מסביבת מגורים ותחושת רווחה אישית ( $r=.23, p<.05$ ;  $r=.47, p<.001$ ; בהתאמה). כלומר, מי שדיווחו על חברות בנציגות חוו בצורה חיובית יותר את השינוי בשביעות הרצון שלהם מסביבת המגורים ובתחושת הרווחה האישית שלהם כתוצאה מן הפרויקט. לגבי המשתנה של ניהול מ"מ אודות תנאי החוזה באופן עצמאי – לא נמצא קשר סטטיסטי מובהק עם אף אחד מארבעת המדדים שנבדקו.

בהתייחס להשערת מחקר כי יימצא קשר חיובי בין תחושת ההשפעה על התהליך לבין השינוי באיכות החיים כתוצאה מהתהליך הפינוי ובינוי, נמצא קשר חיובי מובהק בין תחושת ההשפעה על התהליך לבין המדד של שביעות רצון מסביבת המגורים ( $r=.36, p<.01$ ). כלומר ככל שתושב חש שההשפעה שלו על התהליך היתה גבוהה יותר כך שביעות הרצון שלו מסביבת המגורים היתה גבוהה יותר. ביחס לשלושת המדדים האחרים (נגישות למסחר ושירותים, תחושת מצוקה רגשית ותחושת רווחה אישית) לא נמצא קשר מובהק.

כדי להבין טוב יותר מה תפקידה של ההשתתפות, בדקנו קשרים בין משתני הרקע לבין ההשתתפות האובייקטיבית והסובייקטיבית. לוח 6 מציג קשרים (מתאמי ספירמן) אלה. נמצא כי לנשים חלק קטן יותר בהשתתפות כחברות נציגות הפרויקט בהשוואה לגברים, משקי בית זוגיים נכחו ביותר מפגשים של דיירי הבניין ונטו יותר לנהל משא ומתן אישי על חוזה המעבר בהשוואה למשקי בית בסטטוס אחר. כאמור, משתנים אלה שולבו בהמשך במודל המחקר כמשתני רקע.

כמו כן, מעבר להשערות המחקר הראשוניות, ביצענו בדיקה לגבי כמה משתני רקע נוספים. הכוונה הראשונית במחקר היתה לבחון גם את הקשר של מקום המגורים הנוכחי (במתחם המחודש או במקום אחר) לבין מדדי איכות החיים השונים, אולם קושי רב לאתר דיירים שלא התגוררו במתחם המחודש (זאת למרות השקעה אינטנסיבית בנסיון לגייס משתתפים מקבוצות אלו למחקר), לא איפשר לבצע בדיקות סטטיסטיות לגבי משתנה זה, על אף חשיבו, כפי שבאה לידי ביטוי בסקירת הספרות. משתנה נוסף שנבדק מתייחס להבדלים מגדריים, שם נמצא כי נשים דיווחו על שינוי גבוה יותר לטובה באיכות החיים הכללית כתוצאה מההתחדשות העירונית, בעוד שבשאר המדדים לא נמצאו הבדלים מובהקים בין נשים לגברים.

משתנה נוסף שנבדק הוא הרכב משק הבית (זוגי, יחידי, רווק, אלמן או אחר), לוח 5 מציג תוצאות של ניתוח שונות לארבעת מדדי איכות החיים מול משתנה הרכב משק הבית. לניתוח השונות מתלווה ניתוח המשך המבוסס על השוואות זוגיות של

כל האפשרויות ודירוגם מהממוצע הנמוך יותר לגבוה יותר בעזרת שימוש באותיות לטיניות. כפי שעולה מלוח 5, נמצאו הבדלים ברמה הממוצעת של מדד תחושת הרווחה האישית ומדד תחושת המצוקה הרגשית. בקצה האחד של המדד נמצאים התושבים שחיים בזוגיות, שחשו שיפור גבוה יותר בתחושת הרווחה האישית יותר בממוצע, וחוו שינוי נמוך יותר בתחושת המצוקה הרגשית, ואילו בקצה השני נמצאים האחרים, שחוו שינוי גבוה יותר בתחושת המצוקה הרגשית ושינוי לרעה בתחושת הרווחה האישית שלהם ביחס למשקי הבית הזוגיים. בתוך אפשר למצוא דיירים יחידניים או אלמנים, שתחושת הרווחה האישית ותחושת המצוקה הרגשית שלהם אינן שונות הן מאלה של התושבים שמצויים בזוגיות והן מאלה שמצויים בסטטוס משפחתי אחר. מכאן, כפי שהוצג גם בלוח 3, בנינו משתנה בינארי שמקבל שני ערכים עבור משק בית זוגי, ומשק בית בסטטוס לא-זוגי. כפי שניתן לראות בלוח 3, נמצא קשר חיובי מובהק בין היות משק הבית זוגי (לעומת לא-זוגי), לבין מדדי שביעות רצון מסביבת מגורים ותחושת רווחה אישית וכן קשר שלילי מובהק עם מדד תחושת המצוקה הרגשית ( $r=-.23, p<.05$ ;  $r=.24, p<.05$ ;  $r=.21, p<.05$ ). כלומר נמצא כי משקי בית זוגיים דיווחו על שינוי חיובי בשביעות הרצון מסביבת מגורים מתחושת הרווחה האישית שלהם בעקבות ההתחדשות וכן, על פחות תחושת מצוקה רגשית מאשר משקי בית שאינם זוגיים.

מרכיב נוסף בכלי שפותח הוא שאלון אירועי חיים לוחצים, ששולב על מנת לסייע לנו בבקרה על הממצאים ובאיתור מקרים משמעותיים שיכולים לשמש כמסבירים נוספים לשינויים באיכות החיים. יחד עם זאת, על השאלון השיבו רק כמחצית מהמראיינים, חלק מתוך 'עייפות' וחלקם חשו אי רלוונטיות לנושא המחקר. היקף זה שלא משיבים לא איפשר לנו לבצע ניתוח סטטיסטי אל מול יתר הממצאים.

## לוח 5: ממוצעים, סטיות תקן ותוצאות ניתוח שונות של מדדי איכות חיים לפי סוג משק הבית (זוג, יחידני, אלמן, אחר)

	שביעות רצון מסביבת המגורים	שינוי בתחושת רווחה אישית	שינוי בנגישות למסחר ושירותים	שינוי בתחושת מצוקה רגשית
זוג	ממוצע 1.11	1.75 <sup>b</sup>	0.60	-0.64 <sup>a</sup>
	ס.ת. 1.00	0.93	1.16	1.02
	N 46	46	46	44
יחידני	ממוצע 0.55	1.29 <sup>ab</sup>	0.55	-0.12 <sup>ab</sup>
	ס.ת. 1.53	1.80	0.75	1.19
	N 14	14	14	11
אלמן	ממוצע 0.94	1.56 <sup>ab</sup>	0.32	-0.49 <sup>ab</sup>
	ס.ת. 0.85	0.93	0.74	1.01
	N 11	11	11	11
אחר	ממוצע 0.53	0.85 <sup>a</sup>	0.57	0.19 <sup>b</sup>
	ס.ת. 0.74	0.73	0.54	0.61
	N 15	15	15	14
Df	3,82	3,82	3,82	3,76
F	1.70	2.79*	0.26	3.07*
Eta	.06	.09	.01	.11

מובהקות: \*\*\*  $p<.05$ , \*  $p<.01$ , \*\*  $p<.001$ ; אותיות לטיניות לדירוג הממוצעים השוליים מהנמוך לגבוה.



## לוח 6: מתאמי ספירמן בין משתני הרקע לבין השתתפות אוביקטיבית וסובייקטיבית בפרוייקט

השתתפות	אוביקטיבית				השאלה
	Q8	Q9	Q10	Q12_a	
פריט שאלון	חבר נציגות בפרוייקט	נכחת בפגישות של דיירי הבניין בנושא	ניהלת משא ומתן על תנאי החוזה שלך	תחושת השפעה	
Qq63	.27*	.18	.03	.17	האם משק הבית זוגי
Q62	-.29**	.05	-.02	-.18	מגדר
Q66	-.14	-.12	.01	-.10	האם בעל צרכים מיוחדים
Q58	.004	.17	.02	-.03	גיל המרואיין
Q59	-.02	.12	-.10	-.15	גיל בן/בת הזוג
Qq64	.24	.26	.23	.23	הכנסת משק הבית
Q5	-.03	.07	.19	-.09	כמה שנים התגוררת בדירה לפני הפינוי בינוי
Q4	.18	.20	.14	.07	כמה חדרים היו בדירה
Q61	.05	-.15	.09	.05	מס' ילדים מתחת לגיל 18
Q65	-.14	-.13	-.23*	.04	האם יליד הארץ

מובהקות: \*\*\* p<.05, \* p<.01, \*\* p<.001

השלב השני של הניתוח הסטטיסטי הוקדש לבחינת ההשערה לפיה **לאינטראקציה בין המשתנים הדמוגרפיים ומשתני ההשתתפות יהיה אפקט על מדדי איכות החיים השונים**, קרי, כי הקשר בין משתני הרקע הדמוגרפיים לבין מדדי איכות החיים השונים יהיה שונה תחת ערכים שונים של השתתפות. בשל מגבלת גודל המדגם, שמאפשרת שילוב של מספר משתנים מוגבל, החלטנו על שלושה משתני רקע במודל המחקר: צרכים מיוחדים, מגדר והרכב משק הבית. משתנים אלה נמצאו כבעלי מתאם סטטיסטי מובהק עם חלק ממדדי איכות החיים ולכן הנחנו כי הם בעלי פוטנציאל גבוה להראות קשר עם משתני התוצאה, קרי, משתני השינוי באיכות החיים.

לצורך כך ערכנו מודל רגרסיה אינטגרטיבי, שמורכב ממשתנים רקע בלתי תלויים (משק בית זוגי, מגדר וצרכים מיוחדים) כמסבירי איכות החיים. כל מודל רגרסיה נבדק באופן בלתי תלוי בכל אחד מארבעת משתני התוצאה (שינוי בשיעור הרצון מסביבת המגורים, בתחושת הרווחה האישית, בנגישות למסחר ושירותים, ובתחושת המצוקה הרגשית), כאשר האלמנט שהתווסף הוא שילוב של אינטראקציה עפ משתני ההשתתפות השונים (שלושה אובייקטיביים ואחד סובייקטיבי) מודל הרגרסיה מורכב משלושה שלבים, או צעדים. הצעד הראשון אומד קשר בין משתני הרקע לבין משתני התוצאה. הצעד השני בודק אפקט עיקרי של משתנה השתתפות מסוים, וכן בודק מהי תוספת ההסבר במונחים של  $DR^2$ . בדיקה זאת מתייחסת לתוספת בשיעור ההסבר שנובעת מתוספת המשתנה לצעד השני. בצעד השלישי נוסף משתנה האינטראקציה – שהוא אחד מארבעת השאלות הנוגעות להשתתפות (חברות בנציגות, מידת ההשתתפות בפגישות, ניהול מו"מ ותחושת השתתפות). תוצאות ניתוח זה מוצגות בלוחות 7 עד 10 להלן. כשהממצאים הראו אפקט אינטראקציה באחד או יותר מארבעת הרגרסיות, ניתוח מקורות האינטראקציה מוצג גראפית.

## לוח 7: ניתוחי רגרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע וחברות בנציגות הפרוייקט

מצוקה רגשית	נגישות למסחר ושירותים	תחושת רווחה אישית	שביעות רצון מסביבת המגורים		
<b>שלב 1</b>					
				האם משק הבית זוגי	Qq63
-0.25*	.03	.24*	.17		
				מגדר	Q62
-0.17	-0.09	.21*	-0.05		
				צרכים מיוחדים	Q66
.10	-0.08	-0.09	-.36**		
.18***	.02	.16***	.22***		R <sup>2</sup>
<b>שלב 2</b>					
				חבר בנציגות הפרוייקט	Q8
-0.19	.06	.22*	.38***		
					R <sup>2</sup>
.21***	.03	.20***	.33***		
					DR <sup>2</sup>
.03	.003	.04*	.11***		
<b>שלב 3</b>					
				האם משק הבית זוגי X חבר בנציגות	Qq63 X q8
.20	-0.28	-0.12	-0.12		
				מגדר X חבר בנציגות	Q62 X q8
-0.09	-0.07	.01	-0.05		
				צרכים מיוחדים X חבר בנציגות	Q66 X q8
-0.25*	.05	-0.02	.03		
.26***	.04	.20***	.34***		R <sup>2</sup>
.057	.018	.003	.004		DR <sup>2</sup>
8,77	8,77	8,77	8,77		df
3.43**	0.42	2.44*	4.87***		F

.p<.05. \*\*p<.01. \*\*\*p<.001\* N=86

### לוח 7 מציג את המודל בשילוב המשתנה של חברות בנציגות:

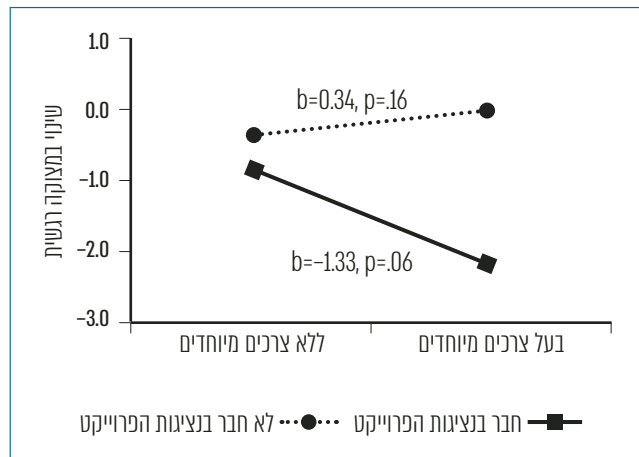
השלב הראשון מצביע על כך שלהרכב משק בית זוגי אפקט חיובי על השינוי באיכות החיים הכללית ואפקט שלילי על השינוי במצוקה הרגשית לעומת משק בית שאינו זוגי. בנוסף, דיירים בעלי צרכים מיוחדים דיווחו על שביעות רצון נמוכה יותר מסביבת המגורים החדשה.<sup>140</sup>

השלב השני הצביע על כך כי לחברות בנציגות הפרוייקט אפקט חיובי על שביעות הרצון מהסביבה ועל השינוי באיכות החיים. במילים אחרות, המשתתפים שהיו חברים בנציגות הפרוייקט דיווחו על יותר שביעות רצון מהשינוי בסביבת המגורים ושינוי גדול יותר לטובה באיכות החיים הכללית כתוצאה מהמעבר.

בשלב השלישי, נמצא כי לאינטראקציה בין משתתפים עם צרכים מיוחדים וחברות בנציגות הפרוייקט יש אפקט שלילי על השינוי בתחושת המצוקה הרגשית, כלומר משתתפים עם צרכים מיוחדים שהיו חברים בנציגות השינוי בתחושת המצוקה הרגשית היה קטן יותר מאשר בעלי צרכים מיוחדים שלא היו חברים בנציגות. תרשים 2 מציג ניתוח של מקורות האינטראקציה. לגבי מי שלא היה חבר בנציגות הפרוייקט, העובדה שהם בעלי צרכים מיוחדים או שאינם כאלה, אינה קשורה בשינוי במצוקה הרגשית, אך עבור מי שהשתתף בנציגות הפרוייקט, אם היה בעל צרכים מיוחדים, חווה שינוי מצומצם יותר במצוקה הרגשית. במילים אחרות, השתתפות בנציגות הפרוייקט היא מפתח לערכים נמוכים יותר של שינוי במצוקה הרגשית עבור בעלי צרכים מיוחדים.

140 שלב זה זהה גם ליתר הבדיקות במודל כפי שהוצגו לעיל ולכן, על מנת להימנע מסירבול, לא נחזרו על תיאורו במסגרת התיאור של הבדיקות הבאות במודל.

לא נמצא שקיים אפקט ממתן בכל הנוגע למשתני הרכב משק הבית ומגדר.



תרשים 2: אינטראקציה של שינוי במצוקה רגשית לפי צרכים מיוחדים וחברות בנציגות הפרוייקט

## לוח 8: ניתוחי רגרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע ונוכחות בפגישות הדיירים

מצוקה רגשית	נגישות למסחר ושירותים	תחושת רווחה אישית	שביעות רצון מסביבת המגורים	
<b>שלב 1</b>				
-.25*	.03	.24*	.17	האם משק הבית זוגי Qq63
-.17	-.09	.21*	-.05	מגדר Q62
.10	-.08	-.09	-.36**	צרכים מיוחדים Q66
.18***	.02	.16***	.22***	R <sup>2</sup>
<b>שלב 2</b>				
.11	.26*	-.02	.22*	נוכחות בפגישות הדיירים Q9
.19**	.08	.16*	.26***	R <sup>2</sup>
.01	.06*	.00	.04*	DR <sup>2</sup>
<b>שלב 3</b>				
-.05	.15	-.02	.05	האם משק הבית זוגי X נוכחות Qq63 X q9
.42*	-.18	-.41*	-.43*	מגדר X נוכחות Q62 X q9
-.11	-.09	.10	-.10	צרכים מיוחדים X נוכחות Q66 X q9
.25**	.13	.24*	.32***	R <sup>2</sup>
.06	.05	.08	.06	DR <sup>2</sup>
9,76	9,76	9,76	9,76	df
2.74**	1.25	2.62*	3.98***	F

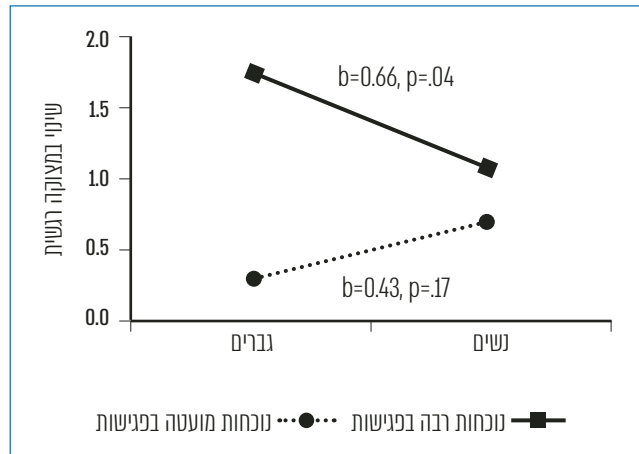
.p<.05. \*\*p<.01. \*\*\*p<.001\* N=86

לוח 8 מציג את המודל בשילוב המשתנה של מידת הנוכחות בפגישות דיירים:

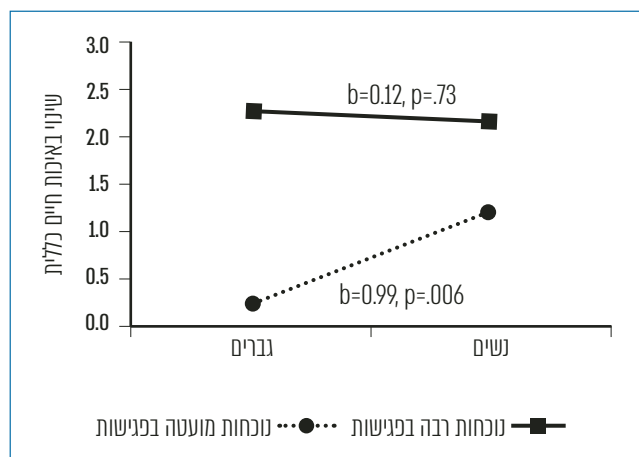
השלב השני מצביע על כך כי לנוכחות בפגישות אפקט חיובי על שביעות הרצון מסביבת המגורים ועל הנגישות למסחר ושירותים.

השלב השלישי נמצא כי לאינטרקציה בין מגדר ומידת הנוכחות בפגישות יש אפקט מתערב על השינוי בשביעות רצון מסביבת המגורים החדשה, בתחושת הרווחה האישית ובתחושת המצוקה הרגשית – נשים דיווחו על שביעות רצון נמוכה יותר מסביבת המגורים החדשה בהשוואה לגברים, כאשר מדובר במשתתפים שהפגינו נוכחות רבה בפגישות (תרשים 3). שנית, השינוי בתחושת הרווחה הכללית בקרב נשים היה גבוה יותר עבור משתתפים שנוכחותם בפגישות הייתה מועטה יותר (תרשים 4). ולבסוף, השינוי בתחושת המצוקה הרגשית בקרב נשים היה נמוך יותר בקבוצת המשתתפים שדיווחו על השתתפות נמוכה יותר בפגישות (תרשים 5).

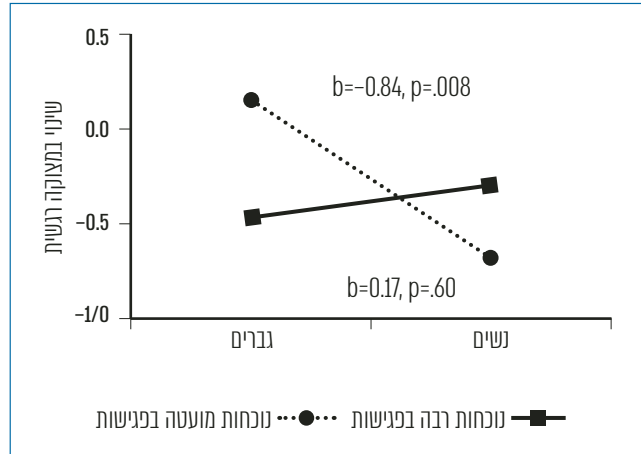
לא נמצא שקיים אפקט מתערב בכל הנוגע למשתני הרכב משק הבית וצרכים מיוחדים.



תרשים 3: אינטראקציה של שביעות רצון מסביבת המגורים לפי מגדר ונוכחות בפגישות הדיירים



תרשים 4: אינטראקציה של שינוי בתחושת רווחה אישית לפי מגדר ונוכחות בפגישות הדיירים



תרשים 5: אינטראקציה של שינוי במצוקה רגשית לפי מגדר ונכחות בפגישות הדיירים

### לוח 9: ניתוחי רגרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע וניהול משא ומתן על תנאי החוזה

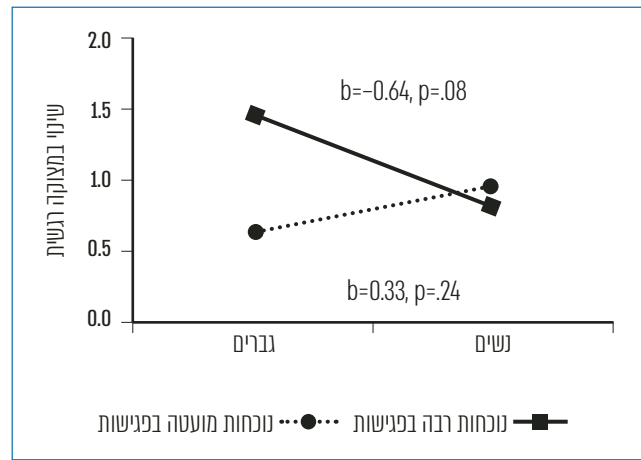
מצוקה רגשית	נגישות למסחר ושירותים	תחושת רווחה אישית	שביעות רצון מסביבת המגורים		
<b>שלב 1</b>					
-0.25*	.03	.24*	.17	האם משק הבית זוגי	Qq63
-0.23*	.08	.19	.22*	דירה בבעלות	Qq6
-0.17	-0.09	.21*	-0.05	מגדר	Q62
.10	-0.08	-0.09	-.36**	צרכים מיוחדים	Q66
.18***	.02	.16***	.22***	R <sup>2</sup>	
<b>שלב 2</b>					
.05	.12	-0.05	.12	ניהול משא ומתן על תנאי החוזה	Q10
.18**	.04	.16***	.23***	R <sup>2</sup>	
.002	.01	.002	.01	DR <sup>2</sup>	
<b>שלב 3</b>					
.06	.16	-0.09	.13	האם משק הבית זוגי X ניהול משא ומתן	Qq63 X q10
-0.05	-0.21	-0.37	-.39*	מגדר X ניהול משא ומתן	Q62 X q10
-0.05	.02	-0.08	-.11	צרכים מיוחדים X ניהול משא ומתן	Q66 X q10
.13	-	-	-	דירה בבעלות X ניהול משא ומתן	Qq6 X q10
.19*	.06	.20*	.29**	R <sup>2</sup>	
.01	.02	.04	.06	DR <sup>2</sup>	
8,77	8,77	8,77	8,77	df	
2.23*	0.61	2.41*	3.94**	F	

.p<.05. \*\*p<.01. \*\*\*p<.001\* N=86

לוח 9 מציג את המודל **בשילוב המשתנה של ניהול משא ומתן** על תנאי הסכם ההתחדשות העירונית:

לא נמצא שמשתנה זה מקיים קשר עם אחד ממדדי איכות החיים שהוגדרו. אולם, כן נמצא אפקט אינטראקציה בין ניהול המשא ומתן לבין המגדר – נשים חשו פחות שביעות רצון מהשינוי בסביבת המגורים בהינתן שעסקו במשא ומתן על תנאי

המעבר, ואילו בקרב הקבוצה שלא ניהלה משא ומתן לא נמצאו הבדלים בין נשים לגברים ברמת שביעות הרצון מסביבת המגורים החדשה (ראו תרשים 6).



תרשים 6: אינטראקציה של שביעות רצון מסביבת המגורים לפי מגדר וניהול משא ומתן

## לוח 10: ניתוחי רגרסיה של מדדי איכות חיים, לפי משתני רקע ותחושת השפעה

מצוקה רגשית	נגישות למסחר ושירותים	תחושת רווחה אישית	שביעות רצון מסביבת המגורים		
<b>שלב 1</b>					
-.25*	.03	.24*	.17	האם משק הבית זוגי	Qq63
-.23*	.08	.19	.22*	דירה בבעלות	Qq6
-.17	-.09	.21*	-.05	מגדר	Q62
.10	-.08	-.09	-.36**	צרכים מיוחדים	Q66
.18***	.02	.16***	.22***	R <sup>2</sup>	
<b>שלב 2</b>					
.01	.16	.15	.29**	תחושת השפעה	Q12_a
.18**	.05	.18**	.30***	R <sup>2</sup>	
.00	.02	.02	.08**	DR <sup>2</sup>	
<b>שלב 3</b>					
-.01	-.11	-.21	-.21	האם משק הבית זוגי X ניהול משא ומתן	Qq63 X q12
.27	.03	-.21	-.13	מגדר X ניהול משא ומתן	Q62 X q12
.08	.02	-.21	-.15	צרכים מיוחדים X ניהול משא ומתן	Q66 X q12
.57	-.05	-.36	-.10	דירה בבעלות X ניהול משא ומתן	Qq6 X q12
.23*	.05	.25**	.33***	R <sup>2</sup>	
.06	.007	.07	.03	DR <sup>2</sup>	
9,76	9,76	9,76	9,76	df	
2.57*	0.46	2.79**	4.15***	F	

.p<.05. \*\*p<.01. \*\*\*p<.001\* N=86

לוח 10 מציג את המודל **בשילוב המשתנה של תחושת השפעה על התהליך:**

בשלב השני נמצא קשר חיובי בין התחושה הסובייקטיבית של השפעה על הפרויקט לבין שביעות הרצון מסביבת המגורים. משתתפים שדיווחו על תחושה סובייקטיבית של השפעה רבה יותר על התהליך, חשו בהמשך שביעות רצון גבוהה יותר מסביבת המגורים. יחד עם זאת, לא ניתן היה לאפיין מעורבות של רמת ההשתפות הסובייקטיבית באפקט של משתני הרקע על משתני התוצאה.

# 12

## דיון בממצאים

מחקר זה עוסק בפיתוחו של כלי שיאפשר בחינה ומדידה של איכות החיים של תושבים שמתגוררים או התגוררו בשכונות ומתחמים שעברו תהליכי התחדשות עירונית, בדגש על אוכלוסיות פגיעות. באמצעות חיבור בין שני עולמות תוכן – התחדשות עירונית ואיכות חיים ביקשנו לפתח כלי שיאפשר לבחון את איכות החיים של תושבים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית. לצורך כך ולאשונה בישראל, פותח שאלון ייעודי, ככלי המבקש לבחון את השינוי שחולל פרויקט ההתחדשות העירונית בהיבטים שונים הנוגעים לאיכות החיים של התושבים המקוריים של מתחם ההתחדשות – סביבת המגורים, נגישות, איכות החיים הכללית ומצוקה רגשית. באמצעות כלי זה, ביקשנו לבחון מספר השערות הנוגעות לאיכות החיים של אוכלוסיות פגיעות בהתחדשות עירונית, ובהם משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, אנשים עם מוגבלויות, זקנים, שוכרי דירות ודיירי דיור ציבורי. מן הממצאים כפי שמתוארים לעיל עולה **המטרה העיקרית של המחקר הושגה בכך שגובש שאלון בעל נתונים פסיכומטריים טובים ובעל פוטנציאל לשמש כלי להערכת איכות חיים בהתחדשות עירונית**. כמו כן, נמצאו מספר ממצאים מפתיעים הנוגעים לאוכלוסיות הנתפסות כפגיעות בתהליך – היעדר קשר בין גיל והכנסת משק הבית לבין השינוי בהיבטי איכות החיים שנבדקו, כמו גם קשרים מובהקים בין הרכב משק הבית, צרכים מיוחדים ומגדר לבין חלק מהיבטי איכות החיים שנבדקו. בחלק שלהלן נדון בממצאים שעלו מהסקר שערכנו לצורך בחינת השאלון ובהתאם למודל המחקר.

### הקשר בין גיל, הכנסה ועוצמת הזכות בדיור לבין ארבעת מדדי איכות החיים

השערות המחקר אודות קשר בין גיל והכנסה לבין מדדי איכות החיים השונים לא אוששה. כלומר, בעלי הכנסה נמוכה יותר או בני גיל מבוגר יותר מבין המשתתפים בסקר, לא חוו רמות נמוכות יותר של איכות חיים בהיבטים שנבדקו. ממצאים אלו עומדים בניגוד לאינדקסיות מתוך הספרות העולמית, הכוללת עדויות רבות לדחיקה ופגיעה באוכלוסיות עניות כתוצאה מתהליכי פיתוח והתחדשות עירוניים מבוססי ג'נטריפיקציה.<sup>141</sup> יצוין גם כי המדגם כלל שיעור גבוה יחסית של בעלי הכנסה שהוגדרה נמוכה (עשירונים 1 – 3).

בנוסף, שיערנו כי יימצא קשר בין חזקת הדיור – בעלות, דיור ציבורי ושוכרי דירות – לבין ההיבטים השונים של איכות החיים. בפועל, התעורר קושי משמעותי באיתור תושבים שלא היו בעלי דירות והמדגם כולל שוכר אחד ותשעה דיירי דיור ציבורי בלבד, באופן שאינו מאפשר בדיקה סטטיסטית של הקשרים תוך התייחסות מובחנת לשוכרים. על כן, בחינת הקשר התמקדה בהבחנה של בעלים מול מי שאינם בעלים. נמצא קשר שלילי בין בעלות בדירה לבין תחושת מצוקה רגשית, אולם לא נמצא קשר עם שלושת ההיבטים הנוספים של איכות החיים. היעדר ההבדלים במקרה הזה עשוי לנבוע מכך שדיירי הדיור הציבורי, בדומה לבעלים שראינו, המשיכו להתגורר במתחם ולמעשה נהנו מיתרונות ההתחדשות ממש כמו יתר הבעלים. השוני בתחושת המצוקה הרגשית עשוי להיות קשור לכך שגורלם בפרויקט היה תלוי בגורם נוסף והוא החברה המשכנת שלהם (המנהלת את הנכסים המדינה כבעלים של הנכס) שלהם וברמת השקיפות בו התנהל התהליך מולם.

בהקשר זה נדגיש כי יש להתייחס לממצאים בנושא עוצמת הזכות בדירה בזירה המתבקשת, שכן מדובר על היקף נמוך של מרואיינים מהדיור הציבורי ואפסי בקרב שוכרי דירות, תוך שיש רוב גדול של המרואיינים שהם בעלי דירות (כ-88%

Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. 141 *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107-131.

Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban studies*, 43(1), 23-57.



מהמדגם). נראה שנקודה זו עשויה לסייע לנו בהסבר הממצא והפער מול ממצאי הספרות העולמית. להבנתנו ההבדל נובע מהבדל משמעותי בין תהליכי התחדשות בעולם (בעיקר המערבי) לבין ישראל. מיזמי התחדשות עירונית בעולם מתרחשים פעמים רבות במתחמים אשר לא מאופיינים בשיעור גבוה של דיירי דיור ציבורי או דיור בהישג יד, בעוד שבשראל מדובר במיזמים בהם שיעור הבעלות הפרטית גבוה, **בכל הקשור לגורם הרלבנטי לצורך התקשרות בהסכם לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט התחדשות עירונית**. בישראל המצב הוא שהשוכרים (למעט דיירי דיור ציבורי לגביהם כאמור קיימת הגנה מסויימת ברגולציה) אינם מהווים חלק מעסקת הפינוי בינוי, הם "שקופים" בכל שלבי ההליך, נוטים שלא להמשיך להתגורר במתחם החדש אלא עוברים למקום אחר. לעומתם בעלי הדירות במתחמי ההתחדשות מצויים בו בשיעור גבוה (בין אם הם מתגוררים במתחם ובין אם לאו), מצב המחזק את האפשרות שלהם להרוויח כלכלית מפרויקט ההתחדשות ואף להשאר לגור במתחם החדש. מכאן שיש לנקוט משנה זהירות בטרם גוזרים גזירה שווה מהספרות בעולם לתהליכים המקודמים בישראל תחת ההגדרה של התחדשות עירונית.

ואכן, מחקרים שנערכו בישראל, הצביעו על כך שככלל, בעלי דירות ראו ברכה בפרויקט.<sup>142</sup> ממצאי המחקר שלנו אינם סותרים ממצאים אלו ומצביעים על כך שבקרב בעלי דירות (וכן מיעוט דיירי דיור ציבורי) שעברו התחדשות עירונית, לרמת ההכנסה של משק הבית לא היתה השפעה על השינוי שחוו בהיבטים השונים של איכות החיים שנבדקו – בשביעות הרצון ממגורים, בנגישות, באיכות החיים הכללית ובתחושת המצוקה. להבנתנו, ממצאים אלו מחדדים את היעדרם של חזקות דיור שונות, ובעיקר של שוכרי דירות, הן מהמדגם שלנו והן ממדגמי המחקרים הנוספים שנעשו בישראל. נקודה זו עשויה אף לחזק את ההנחה כי צורת החזקה בדירה היא רכיב משמעותי ביותר בכל הנוגע להשלכות שיש לתהליכי ההתחדשות עירונית על תושבים וכן את ההבנה כי מבנה הבעלות בישראל הוא אלמנט מרכזי בהשפעה על איכות החיים של תושבים.

הממצאים גם עומדים בחלקם בניגוד לעיסוק בספרות העולמית בהשפעת התחדשות עירונית על זקנים, לפיה הם נוטים להימצא בשיעורים גדולים באזורים שעוברים תהליכי ג'נטריפיקציה והתחדשות ושתהליכים אלו עשויים להיות בעלי השפעות מרחיקות לכת על מצבם.<sup>143</sup> מחקר ישראלי ראשוני אף הצביע על אפשרות כי התחדשות עירונית היא בעלת השפעה משמעותית על מצבם הרגשי של זקנים.<sup>144</sup> ממצאי מחקרנו מצאו אמנם שיעור גבוה של בני 65 ומעלה שגרו במתחמים השונים (כ-50 אחוזים מהמדגם), אולם לא מצאנו קשר בין הגיל הנוכחי של התושבים לבין השינוי שהם חוו כתוצאה מההתחדשות העירונית בהיבטים השונים של איכות החיים שלהם. גבע ורוזן (2019) עמדו על כך כי אוכלוסיית הזקנים עשויה להיות פגיעה בתהליכים אלו, ומציינים כי רבים מהתושבים הזקנים במתחמים אותם חקרו נפטרו במהלכו של התהליך.<sup>145</sup> בדומה לכך, אחד ההסברים לפער בין הספרות לבין ממצאי מחקרנו עשוי להיות טמון בפרקי הזמן הארוכים בהם מאופיינים מיזמי התחדשות עירונית, הנמשכים שנים רבות, לעיתים למעלה מעשור, עד לאכלוסם מחדש, כך, ניתן לשער כי הרבה מאלו שהיו בגיל זיקנה בשלבים המשמעותיים של הפרויקט (ההתארגנות, התכנון, המעבר) כבר אינם בין החיים או שמצבם הפיזי והקוגניטיבי לא איפשר להם להשתתף במחקר. הסבר זה מתחדד כאשר מסתכלים על גילאי המרוויינים במדגם. אמנם כמחצית מהמדגם הם בני 65 ומעלה, אולם מתוכם רק מעטים מאד (פחות מ-10% מהמדגם) נמצאים בגילאי הזיקנה המאוחרת – 75 ומעלה ורק מרואיין אחד היה בן למעלה מ-86. הדעת נותנת כי רבים מאלו שהיו זקנים במהלך תכנון וביצוע הפרויקט, נפטרו במהלכו.<sup>146</sup> כלומר, ביצוע הסקר בנקודת הזמן לאחר סיום ואכלוס הפרויקט, ובהינתן פרקי הזמן הממושכים בהם מאופיינים תהליכי התחדשות עירונית, ייצרה מצב בו לא ניתן היה לראיין

142 גבע, י. ורוזן, ג. (2019). תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי "פינוי-בינוי": בתים מבפנים. תכנון 16(1), 201-224.  
קיינר-פרסוב, ג. (2017). אסטרטגיות של חידוש מגורים עירוניים – הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית. חיבור לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר דוקטור בפילוסופיה. חיפה: הטכניון.

Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: An empirical analysis. *The Gerontologist*, 143 21(1), 67-75.

144 מרימס, ד. ובוגוסלבסקי, ט. (2019). התחדשות עירונית – ההיבט הרפואי של מצוקת הקשישים "סרבן" או "קורבן"? *גרונטולוגיה וגריאטריה (מו)* 3(3), תשע"ט-2019.

145 גבע, י. ורוזן, ג. (2019). תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי "פינוי-בינוי": בתים מבפנים. תכנון 16(1), 201-224.

146 בהקשר זה נציין כי במהלך הסקר הגענו לדירות בהם התגוררו דיירים זקנים שעל פי התרשמותנו, מצבם הקוגניטיבי לא איפשר לראינם.

חלק משמעותי מאותם זקנים שחיו במתחם במהלך הפרויקט. ממצא זה וההסברים האפשריים לו, מחזקים את הצורך, עליו נרחיב גם בהמשך, לבצע בדיקות אלו בשלבים שונים של התהליך ותוך ניטור ההשפעות לאורך זמן.

## הקשר בין צרכים מיוחדים לבין ארבעת מדדי איכות החיים

בדומה לגיל ולהכנסת משק הבית, גם ההשערה אודות קשר בין צרכים מיוחדים (מוגבלויות פיזיות, נפשיות או קוגניטיביות) להיבטים של תחושת רווחה אישית, נגישות למסחר ושירותים ותחושת מצוקה רגשית לא אוששה. בנוסף, נמצא קשר שלילי מובהק בין צרכים מיוחדים לבין שביעות רצון מהשינוי בסביבת המגורים. כלומר, בעלי מוגבלויות הביעו ככלל פחות שביעות רצון מהשינוי בסביבת המגורים שלהם כתוצאה מההתחדשות העירונית. בעלי מוגבלויות בהחלט עשויים להוות אוכלוסייה פגיעה בהקשר להתחדשות עירונית ואף זכו להתייחסות מסוימת ברגולציה הישראלית שמחייבת קיום התאמות מתחייבות בדירה החדשה של בעל המוגבלות. במידה מסוימת היה ניתן גם להניח שדווקא קיומה של מוגבלות, בעיקר פיזית, היתה צריכה להיות קשורה לעלייה בשביעות הרצון מהשינוי בסביבת המגורים שכולל, בדרך כלל, תוספת של מתקנים מודרניים יותר ובניה לפי תקנים המותאמים לבעלי מוגבלויות – למשל בניית מעלית בבניה החדשה, רמפה לכיסא גלגלים, מעקות וכו'. יחד עם זאת, הסביבה הביתית והשכונתית, על פרטיה השונים, היא בעלת חשיבות רבה יותר עבור שגרת היומיום וההרגלים של אנשים עם מוגבלויות ולכן עצם השינוי עצמו הוא בעל משמעות רבה יותר עבורם ועלול להחוות כמאיים או 'כ'קשה לעיכול'. נקודה חשובה נוספת היא החיבור בין גיל לבין מוגבלות. אמנם המדגם לא היה גדול מספיק כדי לבחון זאת אולם יש לציין כי מעל מחצית מבעלי המוגבלויות היו בני 65 ומעלה. בהקשר זה, הספרות מצביעה על כך שאוכלוסיית הזקנים אינה מוחלשת מטבעה, כלומר מעצם גילה, אלא בתלות של מצבה הפיזי והקוגניטיבי.

## הקשר בין משתנים נוספים – מגדר והרכב משק בית – לבין מדדי איכות החיים

לצד הבדיקות לאישוש השערות המחקר, בחנו קשר בין עוד משתני רקע לבין היבטי איכות החיים השונים ונציג בקצרה שניים מהם – מגדר והרכב משק הבית. בהקשר המגדרי, ממצאי מחקר הצביעו על כך כי נשים חוו שינוי טוב יותר בהיבט של תחושת רווחה אישית. יתר ההיבטים לא הצביעו על קשר עם הנושא המגדרי. הספרות המוקדמת יותר בנושא ג'נטריפיקציה הצביעה על נשים, ובעיקר על נשים ממשקי בית יחידניים (חד הוריות, נשים זקנות החיות בגפן) כפגיעות יותר לדחיקה.<sup>147</sup> ממצאינו מספקים אינדיקציה לכך שאין לראות בהכרח נשים כמי שנפגעות יותר מגברים מתהליכי התחדשות עירונית ומצביעים על כך שבדומה לקריאה של חוקרות מהעת האחרונה, יש מקום להסתכלות על תהליכי התחדשות עירונית גם דרך משקפיים 'מגדריות', תוך מתן דגש על יחסי הגומלין עם מצב סוציו-אקונומי, סוג השינוי המרחבי שמתרחש והאינטראקציות גם עם ההיבטים המגדריים של משקי הבית החדשים (למשל – משקי בית ותיקים עם תפקידי מגדר 'מסורתיים' יותר אל מול משקי בית חדשים המאופיינים בערכים שיוונים יותר).<sup>148</sup> בהקשר של הרכב משק הבית, בהשוואה בין משקי בית זוגיים ללא-זוגיים (אלמן, חד הורי וכו') נמצא שיש קשר חיובי בין היות משק הבית זוגי לבין השינוי בתחושת הרווחה האישית ובשביעות הרצון מסביבת המגורים. כמו כן, נמצא קשר שלילי בין היות משק הבית זוגי לבין תחושת מצוקה רגשית, כלומר משקי בית זוגיים חשו פחות מצוקה רגשית כתוצאה מהפרויקט. למעשה, היה זה המשתנה שביטא קשר עם הכי הרבה היבטים של איכות החיים. הספרות בהקשר הזה אינה רבה ומתייחסת לפגיעות של משקי בית יחידניים בראשן עומדות נשים, לרוב תוך שילוב וקשר עם מצב סוציו-אקונומי נמוך וכן במידה מסוימת עם גיל.

Bondi, L. (1991) 'Gender divisions and gentrification: a critique', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 190-198.

Peake, L. (2016). The twenty-first-century quest for feminism and the global urban. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 219-227.

Sakizlioglu, B. (2018). Rethinking the gender-gentrification nexus. *Handbook of gentrification studies*.

## הקשר בין השתתפות בפועל לבין מדדי איכות החיים

השתתפות בפועל נבחנה על ידי שלושה משתנים נפרדים – חברות בנציגות הדיירים (כן או לא) ותדירות ההשתתפות בפגישות הדיירים (בחירה בין ארבע תשובות) והאם ניהלת משא ומתן על תנאי החוזה שלך (כן או לא)

לגבי חברות בנציגות נמצא קשר חיובי בין חברות בנציגות הדיירים בפרויקט לבין השינוי בתחושת הרווחה האישית ובשביעות הרצון מסביבת המגורים כתוצאה מהפרויקט. כלומר, תושבים שהיו חברים בנציגות הפרויקט חוו את השינוי בהיבטים אלו בצורה חיובית יותר מאלו שלא היו חברים בנציגות הדיירים. לא נמצא קשר מובהק עם שני ההיבטים הנוספים – תחושת מצוקה רגשית ונגישות למסחר ושירותים. נציגות הדיירים אמורה לסייע להתארגנות הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית ולייצג את הדיירים מול בעלי המקצוע השונים, הרשות המקומית וגופי התכנון.<sup>149</sup> ניתן להניח כי חברי נציגות יהיו מלכתחילה לא רק הדומיננטיים יותר מבין הדיירים אלא גם בעלי זמינות, משאבים, ניסיון וכישורים רבים יותר באופן יחסי מבין הדיירים. בנוסף, המעורבות שלהם בקבלת ההחלטות ובתהליכים המורכבים והארוכים שהובילו להקמתו, עשויה להוביל למעין 'גאוות יחידה' והזדהות כלפי הפרויקט ולחיבור לתהליך כולו. מאפיינים ותחושות שכאלו עשויות להיות גורם מסביר לנטייה החיובית יותר כלפי השינויים בהיבטים איכות החיים הכללית וסביבת המגורים כתוצאה מהפרויקט ומאפשרים להחשף ולחוות את הצדדים החיוביים יותר של הפרויקט. כלומר ייתכן שעצם ההשתתפות וההובלה היא שמשפיעה לטובה על תפיסת השינוי שהפרויקט ייצר אך מנגד ייתכן גם שהמשאבים והמעמד של אותה אוכלוסייה הוא שמסביר הן את ההשתתפות בנציגות והן את השינוי החיובי במדדים. לגבי השתתפות בפגישות נמצא קשר חיובי בין מידת ההשתתפות בפגישות לבין השינוי באיכות החיים הכללית והשיפור בנגישות לשירותים. כלומר מי שהשתתפו ביותר בפגישות חוו את השינוי בתחושת הרווחה האישית ובנגישות למסחר ושירותים כתוצאה מהפרויקט בצורה טובה יותר. אוכלוסייה זו כוללת בתוכה גם את החברים בנציגות אולם היא רחבה יותר – כרבע ממשתתפי המדגם העידו כי לקחו חלק בכל פגישות הדיירים וכרבע נוסף מהמשתתפים העידו כי לקחו חלק ברוב פגישות הדיירים. נראה שהסברים אודות חברות בנציגות שהוצגו להלן יכולים, בעוצמה פחותה יותר, לספק הסבר מסוים גם לקשרים אלו, וכן ייתכן שמעורבותם בפגישות הובילו לשיפורים בתכניות ובתהליכים באופן שהיטיב עימם. השתתפות ומעורבות גדולים יותר יכולים להגביר את החיבור לפרויקט ומטרותיו ולהקטין חששות הנובעות מאמונות שגויות ודיסאנופורמציה אודות טיבו של ההליך ושל האינטרסים של המעורבים בו. מסקנות אלו בהחלט מתיישבות עם ההכרה בספרות כי שיתוף והשתתפות של הציבור בהליכי תכנון עירוני מסייעים בביסוס הלגיטימציה של ההליך ושל עיצובו תוך התחשבות באינטרסים ובעמדות של הציבור המשותף.<sup>150</sup> מנגד, ניתן גם לשאול מי הן האוכלוסיות שלא השתתפו בפגישות או השתתפו פחות והאם ייתכן שמאפיין זה תרם לתפיסה שלילית יותר של השינוי כתוצאה מפרויקט ההתחדשות. סוגייה זו מכונה בספרות גם 'בעיית הייצוג', שנוגעת לחשש שבמסגרת תהליך השיתוף עצמו עלול להיות ייצוג יתר לקבוצות אוכלוסייה מסוימות, תוך התעלמות או הדחקה של קולות מצד קבוצות לא מעורבות.<sup>151</sup> במסגרת מדגם המחקר הנוכחי לא ניתן היה לבחון סוגיה זו, אולם היותה של ההשתתפות בפועל (בין בנציגות ובין בפגישות הדיירים) משתנה משמעותי במחקר, עשויה להיות מעניינית לבחינה נוספת. כך למשל, במדגם גדול יותר או כזו שממוקד בפרויקטים ספציפיים ניתן לבחון את מאפייני הנציגים ואת אלו שהשתתפו בהרבה פגישות אל מול אלו שלא, וכן לבחון יותר לעומק אם הנושאים בהם עסקו אותם תושבים נגעו לאינטרסים רחבים, של קבוצות מסוימות או אישיים.

לגבי ניהול משא ומתן על תנאי העסקה לא נמצא מתאם עם אף אחד מארבעת מדדי איכות החיים. ממצא זה יכול להיות מעניין כאשר משווים בין ההיבט הפרטני של משתנה זה (ניהול משא ומתן על תנאי העסקה) אל מול המימד הקולקטיבי של משתני ההשתתפות האובייקטיביים האחרים (חברות בנציגות ומידת השתתפות בפגישות). ייתכן למשל שהעובדה שההיבט

149 מדובר בפרקטיקה שהתפתחה סביב פרויקטים אלו בשל הצורך לנהל משא ומתן עם קבוצה מצומצמת של דיירים והיא נעשית בעידוד הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומינהלות עירוניות. ראו: הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עקרונות לבניית נציגות דיירים לארגון תהליך התחדשות עירונית ולקידומו.

150 אשקול, ב. ואשקול, א. (2016). שיתוף ציבור בתכנון – הלכה למעשה? תכנון 13(1) 133-153.

151 אשקול, ב. ואשקול, א. (2016). שיתוף ציבור בתכנון – הלכה למעשה? תכנון 13(1) 133-153.

הקולקטיבי נמצא קשור לשביעות רצון מסביבת המגורים וההיבט הפרטני לא, מדגימה את החשיבות והעוצמה של של הממד הקולקטיבי – התושבים כקבוצה – בהתחדשות עירונית אלא מול החשיבות והעוצמה הפחותים של התושב כפרט.

## הקשר בין תחושת השפעה על הפרויקט לבין מדדי איכות חיים

ההפרדה בין השתתפות בפועל (אובייקטיבית) לבין תחושת השפעה על הפרויקט לא נעשתה באופן מלאכותי, אלא בהתבסס על ספרות בנושא שמצביעה על כך שיש להתייחס להשתתפות בפועל ולתחושת השתתפות באופן נפרד.<sup>152</sup> ואכן בשונה מחברות בנציגות והשתתפות בפועל בפגישות, תחושת ההשפעה לא נמצאה קשורה עם ההיבטים של תחושת רווחה אישית (בניגוד לחברות בנציגות) ולנגישות (השתתפות בפגישות). עם זאת, תחושת השפעה גדולה יותר על הפרויקט נמצאה קשורה באופן חיובי עם שינוי בשביעות הרצון מסביבת המגורים. את הקשר המתאמי ניתן אולי גם להסביר בכך שההשפעה המשמעותית והנראית ביותר לעין של הפרויקט היא פיזית, קרי סביבת המגורים ולכן תחושת השפעה גבוהה מקושרת ספציפית לתחושת שביעות רצון גבוהה יותר מהשינוי בסביבת המגורים.

מעניין לציין כי כ-61% מהמשתתפים במדגם העידו על תחושה כי כלל לא היתה להם השפעה. כמו כן, לא היתה בהכרח חפיפה בין חברות בנציגות או השתתפות במרבית המפגשים לבין תחושת ההשפעה – למשל היו חברי נציגות שהרגישו שלא השפיעו על הפרויקט ולהפך, כאלו שלא היו חברי נציגות אך השתתפו ברוב או כל המפגשים והביעו תחושת השפעה על הפרויקט. ממצא זה מעלה תהיות לגבי האפקטיביות של ההשתתפות עצמה וכיצד היה ניתן לסווג במדרג של השתתפות, למשל באמצעות הכלי הקלאסי של ארנסטין (1969) שהגדירה 'סולם שיתוף' הכולל רצף של תהליכי שיתוף לפי רמות העוצמה שלהם וקטלוגן לשלוש קטגוריות – אי השתתפות, שיתוף סמלי ו'כוח אזרחי'.<sup>153</sup> אם תושב הוא חבר בנציגות או שמגיע למרבית מפגשי התושבים, אך עדיין חש שלא היתה לו השפעה על התהליך – ניתן לשאול האם אותם מפגשים או החברות בנציגות אכן מאפשרים השתתפות אמיתית (ומשפיעה) או רק שיתוף והעברת מידע.

## אינטראקציה בין משתנים דמוגרפיים מסוימים (מגדר, הרכב משק בית וצרכים מיוחדים) ומשתני ההשתתפות לבין מדדי איכות החיים

בדיקתנו העלתה, כי משתנה תחושת ההשפעה על הפרויקט לא עמד באינטראקציה עם אף אחד משלושת המשתנים. המשתנה של חברות בנציגות נמצא כמקיים אינטראקציה יחד עם צרכים מיוחדים בממד המצוקה הרגשית – כלומר, חברות בנציגות של בעלי צרכים מיוחדים הובילה לפחות מצוקה רגשית מאשר בעלי צרכים מיוחדים אחרים. יש להתייחס לממצא זה בזהירות המתחייבת מגודל המדגם והמספר המצומצם יחסית של בעלי מוגבלויות, אולם אם נניח כי עבור בעלי מוגבלויות השינויים הכרוכים בפרויקט הם בעלי משמעות גדולה, הרי שהדעת נותן כי החברות בנציגות עבורם, שמשמעותה ידע והבנה גדולים יותר לתהליך ולשינויים הכרוכים בו, יכולה לשמש כגורם שמפחית את תחושת המצוקה הרגשית כתוצאה משינויים אלו. ייתכן גם שמקום בו ההשפעה היתה אמיתית, הדבר הוביל לסביבה שמתאמת יותר לצרכיהם ומאפייניהם המיוחדים. הממצא המשמעותי ביותר בבדיקת האינטראקציות היה באינטראקציה שנמצאה בין מגדר ומידת ההשתתפות בפגישות שנמצא כי מקיימת קשר שלילי עם שביעות רצון ממגורים ועם תחושת רווחה אישית וכן, קשר חיובי עם מצוקה רגשית. כלומר, עבור נשים, דווקא אלו שנכחו בפגישות רבות דיווחו על פגיעה בהיבטים שונים של איכות חיים כתוצאה מפרויקט ההתחדשות ביחס לנשים שלא נכחו – פחות שביעות רצון מסביבת המגורים ופגיעה באיכות החיים הכללית, לצד עלייה במצוקה הרגשית. ממצאים אלו מפתיעים יחסית בעיקר בקשר לאיכות החיים הכללית – שכן כשנבדקו בנפרד, הן נשים והן מי שנכחו יותר בפגישות דיווחו על עלייה גבוהה במדד זה

Levin, L., & Baruch Ben-Abou, C. (2020). Social welfare reform in Israel: Social workers' views on change, 152 participation and professional values. *Health & Social Care in the Community*, 28(3), 803–810.

Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of planners*, 35(4), 153–216–224.

# 13

## מגבלות המחקר

מחקר זה מתאפיין במספר מגבלות שחשוב להכיר במסגרת בחינת הממצאים, הקשורות קשר הדוק לקושי בו נתקלנו באיתור וגיוס מרואיינים. קושי זה נבע ממכלול של סיבות – חשדנות טבעית של תושבים, קושי לאתר תושבים מקוריים שלא המשיכו להתגורר במתחם ותקופת משבר הקורונה במהלכה נערך הסקר שהגבירה את החשש אצל חלק מהתושבים, בעיקר המבוגרים שבהם. כמו כן, נתקלנו בשיתוף פעולה נמוך מצד תושבים, יזמים ורשויות מקומיות, באופן שהצריך הישענות כמעט בלעדית של הסקר עבודת שטח ומעבר מדלת אל דלת. קשיים אלו השפיעו על תוצאות הסקר בכמה היבטים עיקריים, אותם נפרט להלן. ראשית, גודלו של המדגם – למיטב ידיעתנו, מדובר באחד הסקרים המקיפים ביותר שנערך בקרב תושבים ותיקים של מתחמי התחדשות עירונית בישראל. כמו כן, כפי שצינו לעיל, אוכלוסיית המחקר כולה, קרי תושבים שהתגוררו במקור במתחמי התחדשות עירונית שכבר אוכלסו אינה גדולה ומונה בסך הכל כמה אלפי תושבים, חלקם נפטרו או שבשל מצבם רפואי הקשור לגילם אינם מסוגלים להתראיין. יחד עם זאת, מבחינה אבסולוטית, 86 מרואיינים הם מדגם קטן מאד לניתוח סטטיסטי ויש לקחת זאת בחשבון בבחינת הממצאים. שנית, הרכב המדגם – בפועל המרואיינים היו ברובם (כ-88%) בעלי דירות שהתגוררו במתחם המחודש. עובדה זו היתה בניגוד לכוונה המקורית לראיין שיעור משמעותי של שוכרי דירות ודיירי דיור ציבורי, וכן תושבים (מכל חזקות הדיור) שלא המשיכו, מסיבות שונות, להתגורר במתחם המחודש לאחר פינויו. כוונה זו היתה בהתאם לספרות בנושא שזיהתה את נושא חזקת המגורים וגיל המרואיינים כמאפיינים מסבירים של פגיעות אוכלוסייה בסוג כזה של תהליכים. בפועל, ועל אף מאמצים גדולים ומגוונים שערכנו, הצלחנו לאתר מעט מאד תושבים שלא המשיכו להתגורר במתחם, וכן שוכר בודד אחד ומיעוט של דיירי דיור ציבורי.

מגבלה נוספת של המחקר היתה שבחינת ההשפעה נעשתה בנקודת זמן ספציפית אחת ובה התבקשו המשתתפים להעריך את השינוי באיכות חייהם בעקבות פרויקט ההתחדשות העירונית. תהליכי התחדשות עירונית נמשכים הרבה זמן וכוללים שלבים שונים של תכנון, רישוי ובנייה וכך, רק בין מועד הפינוי ועד האכלוס מחדש יכולות לחלוף מספר שנים ואילו פרויקט שלם, מתחילתו בהתארגנות התושבים, דרך חתימת הסכם, הליכי תכנון ורישוי ולאחר מכן בנייה נמשכים כעשור ואף יותר מכך. על כן, וודאי במסגרת מחקר מצומצם זה, לא ניתן היה לבחון את השינוי 'בזמן אמת'. חלק מיתרונות אלו, נוגעים גם למסגרת המושגית של 'איכות חיים', שהיא מטבעה לא רק סובייקטיבית אלא גם גמישה ומשתנה לאורך הזמן. כך, קשיים שונים יכולים להיתפס כפגיעה משמעותית באיכות החיים בנקודת זמן מסוימת (למשל במהלך פינוי הדירה או תוך הסתגלות ראשונית לאחר האכלוס מחדש), אך כאקוטיים פחות לאחר פרק זמן מסוים (חודשים, שנים). ולהפך – יתרונות מסוימים (איכות הדיור, גודל הדירה) עשויים להחוות כפחות חשובים או ככאלו שכבר נהפכו ל'רגילים' ככל שהזמן חלף.

כמו כן, בחינת איכות החיים נעשתה עבור כל המדגם באופן כללי, ללא התייחסות למתחם הספציפי בו התגוררו המשתתפים. השאלון יכול בהחלט לשמש בעתיד לא רק להשוואה בין נקודות זמן באותו פרויקט, אלא גם בין פרויקטים שונים בנקודות זמן שונות. באופן זה ניתן יהיה לקבל הבנה נרחבת יותר של השפעת הפרויקט על היבטים שונים של איכות החיים של התושבים, בנקודות שונות בפרויקט ולאור מאפיינים שונים של הפרויקט – למשל בינוי פינוי (בו יש מעבר דירות אחד) לבין פינוי בינוי רגיל או לפי גודל הפרויקט, אזורים בארץ וכו'. מחקרי המשך יכולים לעשות שימוש בכלי שפותח במסגרת זו תוך התמקדות במתחמים ספציפיים והשוואה ביניהם למשל לפי גודל פרויקט, אזורים בארץ או מאפיינים ייחודיים של הפרויקט (למשל פרויקט רגיל אל מול פרויקט בינוי-פינוי, בו התושבים קודם עוברים לדירתם החדשה ולאחר מכן נהרסים הבניינים הישנים). כמו כן, ניתן להמשיך ולנסות להגדיל את המדגם ובעיקר את היקף שוכרי הדירות ודיירי הדיור הציבורי המקוריים. ככל שהדבר מתאפשר, מוצע לעשות שימוש בשאלון לאורך זמן – לפחות בשתי נקודות שונות.

# 14

## סיכום

מטרתו העיקרית של מחקר זה היא לפתח כלי שימש מודל להערכת ההשפעה של התחדשות עירונית על איכות החיים בקרב תושבים, ובדגש על אוכלוסיות פגיעות. פיתוח ויישום של כלי זה הוא בעל פוטנציאל לסייע בהערכה ומדידה של ההשפעות החברתיות של התחדשות עירונית, ולקדם את העיסוק בהיבטים החברתיים של תהליכים אלו. לשם כך, ביקשנו במחקר לחבר בין שני תחומי תוכן עיקריים – התחדשות עירונית ומדידת איכות חיים. כמו כן, ביקשנו להיעזר בכלי שיפוח על מנת לבחון איזה תפקיד משחקת ההתחדשות העירונית בכל הנוגע לאיכות החיים של אוכלוסיות פגיעות, כגון זקנים, משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, בעלי צרכים מיוחדים שוכרי דירו ודיירי דיר ציבורי.

סקירת הספרות שערכנו בנושא התחדשות עירונית הראתה כי קיים עיסוק רב בהשלכות החברתיות של תהליכים אלו על התושבים ככלל, כמו גם התמקדות בהשפעות על אוכלוסיות פגיעות. הסקירה העלתה שקיימות מספר הבחנות מבדילות, בין היתר במבנה הבעלויות, באופן שלא מאפשר לנו לגזור גזירה שווה בין השלכות תהליכי ההתחדשות העירונית בעולם לבין אלו המקודמים בישראל. לצד זאת הסקירה סייעה לנו לחדד כי יש לתת דגש על מספר אוכלוסיות בעלות פוטנציאל גבוה לפגיעות כגון שוכרי דירות, דיירי דיר ציבורי, זקנים, אנשים עם מוגבלויות ומשקי בית בעלי הכנסה נמוכה. מסקנה אף קיבלה חיזוק מסוים מסקירת הרגולציה הישראלית בנושא. הסקירה העלתה כי אמנם הרגולציה מדגישה את ההתחדשות העירונית בישראל כתהליך שיעדיהם פיזיים בעיקרם, אולם היא גם כוללת הכרה בצורך של אוכלוסיות מסוימות בהגנה, ובהם קשישים, דיירי דיר ציבורי ודיירים שהם אנשים עם מוגבלויות. אוכלוסיות אלו אף עמדו בחפיפה מסוימת עם אוכלוסיות יעד של הביטוח הלאומי (קשישים, אנשים עם מוגבלויות) ואוכלוסיות נוספות המקבלות תמיכה ממשרדי הממשלה (שוכרי דירות עניים).

סקירת הספרות שערכנו בנושא מדידת איכות חיים העלתה שלא קיימת הגדרה יחידה ומוסכמת למונח 'איכות חיים' ושההסבר לכך נעוץ בכך שמדובר במונח רב-מימדי ויחסי, שהגדרתו תלויה ומשתנה בהתאם להקשר, לזמנים, מקומות וערכים אישיים וחברתיים מגוונים. הסקירה העלתה כי נעשה שימוש במגוון רחב של כלים לבחינת איכות חיים, החל משימוש בשאלונים של ארגון הבריאות העולמי, מדדים אחרים (למשל מדד קשר למקום המגורים) או שאלונים הכוללים מדדים ואינדיקטורים מבוססי ספרות, שנבנו אד-הוק לצורך מחקר ספציפי. עוד מצאנו כי מסגרות מתודולוגיות נרחבות ומתוקפות, כגון מדדי ה-OECD שאף אומצו על ידי מדינת ישראל, אינן מתאימות לצרכים המוגדרים של מחקרנו, בין היתר בשל פערים משמעותיים בקנה המידה בהם פועלים כלים אלו לבין קנה המידה של התחדשות עירונית, המתוחם לאזורים גאוגרפיים מצומצמים יחסית. עוד העלתה הסקירה כי מחקרים מהעולם שעסקו במדידת איכות חיים של תושבים בתהליכי התחדשות עירונית עשו שימוש באמצעות כלי ייעודי, לרוב שאלון. בקרב אוכלוסיית התושבים שעוברים תהליכי התחדשות עירונית, היא דרך המלך בספרות בנושאים אלו. על אף שהשאלונים והכלים בהם השתמשו החוקרים אינה זהים, הרי שיש בהם חפיפה בחלק ניכר מהמידים. הסקרים בחנו תחושת רווחה אישית, שביעות רצון ממגורים (דירה ושכונה או אזור מגורים), נגישות למסחר ושירותים. מרבית המחקרים התמקדו בהיבטים שונים של איכות חיים סובייקטיבית, וחלקם עשו זאת תוך שילוב עם הצגה ובחינה של מאפיינים אובייקטיביים.

על בסיס הסקירה, פיתחנו במסגרת מחקר זה שאלון ייעודי שימש ככלי למדידת איכות החיים של תושבים בתהליכי התחדשות עירונית. שאלון זה מבוסס על ארבעה מימדים עיקריים – איכות חיים אישית כללית, שביעות רצון ממגורים, שביעות רצון מנגישות לשירותים שונים ומצב רגשי. לצד זאת נבחנו גם ההשלכה של מידת ההשפעה וההשתתפות בתהליך ההתחדשות. ההיבטים נבחרו על סמך שיקולים של רלוונטיות להתחדשות עירונית הישראלית, התייחסות בספרות הבינלאומית שנסקרה וקיומם של שאלונים מתאימים. בניית השאלון נעשתה בהתבסס על שאלונים שנבדקו בספרות ונמצאו תקפים ומהימנים.

השאלון והמדדים שנכללו במסגרתו נמצאו מהימנים ותקפים בבדיקות סטטיסטיות שביצעו על סמך תוצאות סקר, אותו ערכנו בקרב תושבים שהתגוררו במקור במתחם פינוי בינוי שבנייתו הסתיימה. התושבים התבקשו להשיב על השאלון ייעודי שפותח במסגרת המחקר. בשלב הראשון גיבשנו מדי מחקר, בשלב השני בדקנו קשרים בין משתנים בהתבסס על השערות המחקר. ולבסוף בינו מודל מחקר אמפירי בהתאם לניסוח התיאורטי וביצענו בדיקה של ההשערות במסגרת המודל שנבנה. בסקר השתתפו 86 מרואיינות ומרואיינים שמשתייכים לאוכלוסיית המחקר, קרי תושבים שגרו במקור במתחם התחדשות עירונית שבנייתו הושלמה. המשתתפים התבקשו להעריך את מידת השינוי בהיבטים האמורים (סביבת מגורים, רווחה אישית, נגישות למסחר ושירותים ומצוקה רגשית) כתוצאה מפרויקט הפינוי בינוי. ארבעת המדדים שגובשו נמצאו מהימנים ותקפים בבדיקות סטטיסטיות שבוצעו על בסיס המענה לסקר. בכך למעשה **הושגה מטרתו המרכזית של מחקר זה – פיתוחו של כלי שמאפשר הערכה ומדידה של איכות חיים בהתחדשות עירונית.**

מטרה נוספת של המחקר היתה, באמצעות הכלי שפותח, לבחון קשרים בין משתנים שונים לבין איכות החיים של תושבים כתוצאה מהשינוי שעברו בתהליך ההתחדשות העירונית, תוך התמקדות באוכלוסיות שהוגדרו כפגיעות. בניגוד לספרות מן העולם ולחלק מהשערות המחקר לגבי הפגיעות של זקנים ושל אנשים בעוני בתהליכי התחדשות עירונית, הרי שמשנתנים של גיל ושל הכנסת משק הבית לא שיחקו תפקיד בשינוי שחוו תושבים בהיבטי איכות החיים שנבדקו. מממצאים אלו יכולים להיות מוסברים דווקא על ידי ההיעדר של חלקים מהאוכלוסייה מן המדגם – תושבים בזיקנה מאוחרת כבר לא היו בין החיים או במצב קוגניטיבי שאיפשר ראיון, ושוכרי דירות, ובמידה פחותה גם דיירי דיור ציבורי, לא אותרו בהיקפים מספקים לצורך בחינה סטטיסטית. ייתכן כי נקודה זו מחזקת את החשיבות של סוג החזקה בדירה בהקשר של התחדשות עירונית: בעוד שעבור בעלי דירות משתנה ההכנסה לא שיחק תפקיד, הרי שעבור שוכרי דירות לא יכולנו להסיק מסקנות כלשהן. נקודה זו קשורה לתובנה לפיה מבנה הבעלות בישראל הוא אלמנט מרכזי המשפיע על איכות החיים ועל השפעת ההתחדשות העירונית על משקי בית וכי יש מקום לשים על כך דגש במחקר עתידי. כמו כן, ממצאי המחקר הצביעו, חלקם באופן מפתיע, על קשר מתאמי בין משתנים של מגדר, הרכב משק בית ומוגבלויות לבין שינויים בהיבטי איכות החיים שנבדקו ונכללו בשאלון שפותח. עוד נמצא קשר מתאמי וכן קשר ממתן של היבטים שונים בהשתתפות (חברות בנציגות, השתתפות בפגישות תושבים וניהול משא ומתן) ושל תחושת השפעה על התהליך.

מחקר זה מצטרף לשורה לא ארוכה של מחקרים שבוצעו בישראל אודות תהליכי התחדשות עירונית. אנו מקווים שההצלחה בפיתוח הכלי תוביל לא רק לשימוש והרחבה שלו אלא תשמש גם כבסיס למחקרים נוספים שיעסקו בהשפעות החברתיות של התחדשות עירונית על איכות החיים ורווחתם של התושבים.

## רשימת מקורות

- אקלר, ס. (2003). איכות חיים בבתי אבות. חיבור שהוגש כעבודת גמר לקראת התואר "מוסמך אוניברסיטה בעבודה סוציאלית" באוניברסיטת תל אביב
- אשקול, ב. ואשקול, א. (2016). שיתוף ציבור בתכנון – הלכה למעשה? תכנון 13(1)133-153.
- במקום – מתכננים למען זכויות תכנון והמרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי. (2008). מעורבות הציבור בהליכי התכנון בישראל. אוחר מתוך אתר האינטרנט של עמותת 'במקום': <http://bimkom.org>.
- בנבנישתי, א. ושגיא, ג. (2005). שיתוף הציבור בהליך המינהלי. בתוך: דותן, י. ובנדור, א. (עורכים). **ספר יצחק זמיר: על משפט, ממשל וחברה**. (עמ' 119-160). ירושלים: המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר
- ברודקין, א. (2021) ג'נטריפיקציה (עלות) בישראל – מיפוי תופעת דחיקת דיירים בפרויקטים של פינוי בינוי. חיבור על מחקר לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורי. הטכניון: חיפה
- גבע, י. ורוזן, ג. (2016). עבודה קהילתית בתהליך התחדשות עירונית – מודל חדש לקידום צדק בעיר? ירושלים: פלורסהיימר
- גבע, י. ורוזן, ג. (2019). תוצאות חברתיות-מרחביות של מיזמי "פינוי-בינוי": בתים מבפנים. תכנון 16(1), 201-224.
- הר לב, א. וחושן, מ. (2005). שיתוף הציבור בתכנון מדיניות סביבתית ובעיצובה בהקשר של איכות סביבה עירונית. בתוך: קמחי, י. (עורך). **איכות הסביבה העירונית**. (עמ' 217-256). ירושלים: מכון ירושלים לחקר ישראל, המרכז למדיניות סביבתית.
- הררי, י. (2016) הקשר בין מקום המגורים (עיר לעומת כפר) ובין איכות חיים סובייקטיבית של זקנים בישראל. עבודת גמר מחקרית (תזה) המוגשת כמילוי חלק מהדרישות לקבלת התואר "מוסמך האוניברסיטה", אוניברסיטת חיפה.
- וקסמן, א. ובלאנדר, ד. (2002). דגמים של שיתוף אזרחים. נייר עמדה מס' 26. ירושלים: המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- יעקב, י. אמיר, מ. (2001). איכות חיים סובייקטיבית: המשגה ומדידה על-פי ארגון הבריאות העולמי גרונטולוגיה, כח(3/4), 169-185.
- ישורון, ג., סטרבצ'נסקי, מ. וקידר, י. (2017). מדד ון ליר לאיכות חיים. ירושלים: ון ליר.
- ישי, י. (2003). דמוקרטיה ייצוגית; דמוקרטיה משתתפת. בתוך: צ'רצ'מן, א. וסדן, א. (עורכות). **השתתפות – הדרך שלך להשפיע**. (עמ' 23-39). תל-אביב: הקיבוץ המאוחד.
- כרמון, נ. (1989) שיקום שכונות בישראל: הערכת תוצאות. הטכניון: מוסד שמואל נאמן.
- כרמון, ד. ואלתרמן, ר. (2011). **התשמע קולי? הזכות להתנגד בפני מוסדות התיכנון בחוק ובפועל**. חיפה: המרכז לחקר העיר והאזור. מבקר המדינה, דוח שנתי 66' לשנת 2016.
- מרימס, ד. ובוגוסלבסקי, ט. (2019). התחדשות עירונית – ההיבט הרפואי של מצוקת הקשישים "סרבן" או "קורבן"? גרונטולוגיה וגריאטריה מו(3), תשע"ט-2019.
- המשרד להגנת הסביבה, מדדים לאיכות חיים, לקיימות ולחוסן לאומי (2016).
- משרד הרווחה והשירותים החברתיים. התערבות עבודה קהילתית בהתחדשות עירונית – סיכום שנת 2015.
- סגל-אנגלצ'ין, ד. ווונזר, י. (2001). לקראת הגדרת המושג 'איכות חיים' בעבודה הסוציאלית. חברה ורווחה כא/4.
- צ'רצ'מן, א. וסדן, א. (2003). השתתפות – הדרך שלך להשפיע. תל-אביב: הקיבוץ המאוחד.



- פדן, י (2014). התחדשות עירונית – היבטים חברתיים בתכנון. ירושלים: עמותת במקום.
- קיינר-פרסוב, נ. (2017). אסטרטגיות של חידוש מגורים עירוניים – הערכה מנקודת ראות של הוגנות חברתית. חיבור לשם מילוי חלקי של הדרישות לקבלת התואר דוקטור בפילוסופיה. חיפה: הטכניון.
- רבינוביץ, מ. (2020). ייצוג בעלי דירות בהתחדשות עירונית: היבטים מקצועיים ואתיים. תל אביב: מרכז הגר.
- רודניצקי, ע. (2017). התחדשות עירונית חברתית – מודל לליווי דיירים בהתחדשות עירונית. תל אביב: הקליניקה לדיוור, קהילה ומשפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת ת"א.
- רון, פ. ולבנשטיין, א. (1997). הכשרה תוך מוסדית לצוותים מקצועיים וסמך מקצועיים במוסדות לזקנים: היבט אחד של פרויקט איכות חיים של דיירים במוסדות. גרונטולוגיה, (78), 73-81.
- [https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban\\_renewal\\_report\\_2018/he/hithadshut\\_ironit\\_documents\\_urban\\_renewal\\_report\\_2018.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2018/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2018.pdf): אוחר מתוך: 2018. דוח התחדשות עירונית – 2018.
- [https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/urban\\_renewal\\_report\\_2020](https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/urban_renewal_report_2020): אוחר מתוך: 2020. דו"ח התחדשות עירונית לשנת 2020.
- תמר ארז ונעמי כרמון, התחדשות עירונית: סקירת ספרות ובחינת המקרה של שכונת פלורנטין בתל-אביב-יפו, המרכז לחקר העיר ואזור, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון (1996).
- Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, 22(3), 287.
- Alfasi, N. (2003). Is public participation making urban planning more democratic? The Israeli experience. *Planning Theory & Practice*, 4(2), 185-202.
- Anderson, M. (1964). The Federal bulldozer. A critical analysis of urban renewal, 1949-1962.
- Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban studies*, 37(1), 149-165.
- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. *European Journal of Housing Policy*, 4(1), 107-131.
- Atkinson, R., & Wulff, M. G. (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. *AHURI Positioning Paper*, 115, 1-29.
- Atkinson, R. (2015). Losing one's place: Narratives of neighbourhood change, market injustice and symbolic displacement. *Housing, Theory and Society*, 32(4), 373-388.
- Arbaci, S., & Tapada-Berteli, T. (2012). Social inequality and urban regeneration in Barcelona city centre: reconsidering success. *European Urban and Regional Studies*, 19(3), 287-311.
- Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of planners*, 35(4), 216-224.
- Bleys, B. (2012). Beyond GDP: Classifying alternative measures for progress. *Social Indicators Research* 109(3), 355-376.
- Bondi, L. (1991) 'Gender divisions and gentrification: a critique', *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 190-198.

- Buffel, T., & Phillipson, C. (2019). Ageing in a Gentrifying Neighbourhood: Experiences of Community Change in Later Life. *Sociology*, 53(6), 987-1004.
- Burns, V. F., Lavoie, J. P., & Rose, D. (2012). Revisiting the role of neighbourhood change in social exclusion and inclusion of older people. *Journal of aging research*, 2012.
- Cummins, R. A. (2000). Objective and Subjective Quality of Life: An Interactive Model. *Social Indicators Research*, 52(1), pp. 55-72.
- Cantarero, R., & Potter, J. (2014). Quality of life, perceptions of change, and psychological well-being of the Ilderly population in small rural towns in the Midwest. *The International Journal of Aging and Human Development*, 78(4), 299-322.
- Cysek-Pawlak, M. M. (2018). The new urbanist principle of quality of life for urban regeneration. *Architecture Civil Engineering Environment*, 11(4), 21-30.
- Dasgupta, P. (2004). Human Well-Being & Natural Environ.
- Davidson, M. (2008) Gentrification in crisis: towards consensus of disagreement? *Urban Studies*, 48(10), pp.1987–1996.
- Davidson, M. 2009. "Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate." *Ethics, Place and Environment* 12 (2): 219–234.
- DeVellis, Robert F. (2012). *Scale Development Theory and Applications*. Sage, London.
- Doff, W., & Kleinhans, R. (2011). Residential Outcomes of Forced Relocation: Lifting a Corner of the Veil on Neighbourhood Selection. *Urban Studies*, 48(4), 661–680. <https://doi.org/10.1177/0042098010366745>
- Enders, C. K. (2010). *Applied missing data analysis*. Guilford press.
- Estrada, Gilbert, 2005. If you build it, they will move: the Los Angeles freeway system and the displacement of Mexican East Los Angeles, 1944-1972. *South. Calif. Q.* 87 (3), 287–315.
- Evans, D. R. (1994). Enhancing quality of life in the population at large. *Social indicators research*, 33(1-3), 47-88.
- Forouhar, A., & Hasankhani, M. (2018). Urban renewal mega projects and residents' quality of life: evidence from historical religious center of Mashhad metropolis. *Journal of Urban Health*, 95(2), 232-244.
- Freeman, L., Cassola, A., & Cai, T. (2016). Displacement and gentrification in England and Wales: A quasi-experimental approach. *Urban Studies*, 53(13), 2797-2814.
- Galčanová, L., & Sýkorová, D. (2015). Socio-spatial aspects of ageing in an urban context: an example from three Czech Republic cities. *Ageing & Society*, 35(6), 1200-1220.
- Ginzburg, K. (2006). Life events and adjustment following myocardial infarction. *Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology*, 41(10), 825-831.
- Goetz, E. (2010) Desegregation in 3D: displacement, dispersal and development in American public housing, *Housing Studies*, 25(2), pp. 137–158.
- Goetz, Edward G., 2013. *New Deal Ruins: Race, Economic Justice, and Public Housing Policy*. Cornell University Press, Ithaca, NY.

- Gou, Z., Xie, X., Lu, Y., & Khoshbakht, M. (2018). Quality of life (qol) survey in hong kong: Understanding the importance of housing environment and needs of residents from different housing sectors. *International journal of environmental research and public health*, 15(2), 219.
- Granovetter M (1983) The strength of weak ties: A network theory revisited. *Sociological Theory* 1: 201–233.
- Groves, Robert M., Fowler, Floyd J., Couper, Mick P., Lepkowski, James M., Singer, Eleanor and Tourangeau, Roger. (2009). *Survey Methodology*. Wiley, West Sussex.
- Gür, M., Taneli, Y., & Dostoğlu, N. (2019). MEASURING QOL IN DOĞANBEY URBAN TRANSFORMATION AREA IN BURSA, TURKEY. *Open House International*, 44(1), 34-43.
- Hayes, A. and Coutts, J. J. (2020). "Use Omega Rather than Cronbach's Alpha for Estimating Reliability. But..." *ommunication Methods and Measures*, 14: 1–24.
- Henig, J. R. (1981). Gentrification and displacement of the elderly: An empirical analysis. *The Gerontologist*, 21(1), 67-75.
- Hernández, R. L., Aranda, B. E., & Ramírez, M. T. G. (2009). Depression and quality of life for women in single-parent and nuclear families. *Span j psychol*, 12(01), 171-83.
- Hyra, D. (2015). The back-to-the-city movement: Neighbourhood redevelopment and processes of political and cultural displacement. *Urban Studies*, 52(10), 1753-1773.
- International Wellbeing Group (2013). *Personal Wellbeing Index: 5th Edition*. Melbourne: Australian Centre on Quality of Life, Deakin University.
- Jalaludin, B., Maxwell, M., Saddik, B., Lobb, E., Byun, R., Gutierrez, R., & Paszek, J. (2012). A pre-and-post study of an urban renewal program in a socially disadvantaged neighbourhood in Sydney, Australia. *BMC Public health*, 12(1), 521.
- Kearns, A., & Mason, P. (2013). Defining and measuring displacement: is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive?. *Housing Studies*, 28(2), 177-204.
- Kessler RC, Barker PR, Colpe LJ, et al. Screening for Serious Mental Illness in the General Population. *Arch Gen Psychiatry*. 2003;60(2):184–189. doi:10.1001/archpsyc.60.2.184.=
- Kleinhans, R. (2003) Displaced but still moving upwards in the housing career? Implications of forced residential relocation in the Netherlands, *Housing Studies*, 18(4), pp. 473–499.
- Kleinhans, R., & Varady, D. (2011). Moving out and going down? A review of recent evidence on negative spillover effects of housing restructuring programmes in the United States and the Netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 11(2), 155-174.
- La Grange, A., & Pretorius, F. (2016). State-led gentrification in Hong Kong. *Urban Studies*, 53(3), 506-523.
- Laws, G. (1993). "The land of old age": society's changing attitudes toward urban built environments for elderly people. *Annals of the Association of American Geographers*, 83(4), 672-693.
- Lawton, M. P. (1991). A multidimensional view of quality of life in frail elders.

- Lau, W. C. (1998) Renewal of public housing estates, in: B. Yuen (Ed.) *Planning Singapore: From Plan to Implementation* (Singapore: Singapore Institute of Planners), pp. 42–53.
- Lee, B. A., & Evans, M. (2020). Forced to Move: Patterns and Predictors of Residential Displacement during an Era of Housing Insecurity. *Social Science Research*, 102415.
- Lees, L., & Hubbard, P. (2020). The emotional and psychological impacts of London's 'new' urban renewal. *Journal of Urban Regeneration & Renewal*, 13(3), 241-250.
- Levin, L., & Baruch Ben-Abou, C. (2020). Social welfare reform in Israel: Social workers' views on change, participation and professional values. *Health & Social Care in the Community*, 28(3), 803-810.
- Liu, A. M. M. (1999). Residential satisfaction in housing estates: a Hong Kong perspective. *Automation in construction*, 8(4), 511-524.
- Lloyd R (2010) Neo-Bohemia: Art and Commerce in the Postindustrial City. New York: Routledge Joseph ML (2006) Is mixed-income development an antidote to urban poverty? *Housing Policy Debate* 17(2): 209–234.
- Lu, M. (1999) Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models. *Growth and Change*, 30, pp. 264–287 DOI: 10.1111/0017-4815.00113
- Marans, R. W., & Stimson, R. (2011). Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research. *Social Indicators Research*, 45, 1–29.
- Marsh, Herbert W, Hau, Kit-Tai and Wen, Zhonglin. (2004). "In Search of Golden Rules: Comment on Hypothesis-Testing Approaches to Setting Cutoff Values for Fit Indexes and Dangers in Overgeneralizing Hu and Bentler's (1999) Findings". *Structural Equation Modeling*, 11 (3): 320 – 341.
- McCrea R., Shyy, T. K. & Stimson, R. J., (2006). What is the Strength of the Link Between Objective and Subjective Indicators of Urban Quality of Life?. *Applied Research in Quality of Life* 1, pp. 79-96.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Wash. UJ Urb. & Contemp. L.*, 28, 195.
- Marcuse, P. (1986), 'Abandonment, Gentrification, and Displacement: The Linkages in New York City', in Smith, N. and Williams, P. (eds), *Gentrification of the City*, Allen and Unwin, Boston, pp. 121–152.
- McCarthy, J 1974, 'Some social implications of improvement policy in London', internal paper, Social research division, Directorate of Development, Department of the Environment.
- Molzahn, A. E., Kalfoss, M., Schick Makaroff, K., & Skevington, S. M. (2011). Comparing the importance of different aspects of quality of life to older adults across diverse cultures. *Age and Ageing*, 40(2), 192-199. doi:10.1093/ageing/afq156
- Muthén, L.K. and Muthén, B.O. (1998-2017). *Mplus User's Guide*. Eighth Edition. Los Angeles, CA: Muthén & Muthén.
- Newman, K., & Wyly, E. K. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban studies*, 43(1), 23-57.
- Ng, S. H., Kam, P. K., & Pong, R. W. (2005). People living in ageing buildings: Their quality of life and sense of belonging. *Journal of environmental psychology*, 25(3), 347-360.

- OECD better life initiative, 2013. "Measuring Well-Being and Progress," [www.oecd.org/std/Measuring%20Well-Being%20and%20Progress%20Brochure.pdf](http://www.oecd.org/std/Measuring%20Well-Being%20and%20Progress%20Brochure.pdf).
- Peake, L. (2016). The twenty-first-century quest for feminism and the global urban. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 219-227.
- Vesan, P., & Bizzotto, G. (2011). Quality of life in Europe: Conceptual approaches and empirical definitions.
- Pinquart, M., &
- Potter, J., Cantarero, R., & Wood, H. (2012). The multi-dimensional nature of predicting quality of life. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 50, 781-790.
- Porteous, J. D. (1977). *Environment & behavior: planning and everyday urban life*.
- Rezvani, M. R., & Mansourian, H. (2011). Developing small cities by promoting village to town and its effects on quality of life for the local residents. *Social Indicators Research*, 110(1), 147-170.
- Rezvani, M. R., Mansourian, H., & Sattari, M. H. (2013). Evaluating quality of life in urban areas (case study: Noorabad City, Iran). *Social indicators research*, 112(1), 203-220.
- Rollero, C., & De Piccoli, N. (2010). Does place attachment affect social well-being?. *European Review of Applied Psychology*, 60(4), 233-238.
- Sakızlıoğlu, B. (2018). Rethinking the gender-gentrification nexus. *Handbook of gentrification studies*.
- Sen, A., & Nussbaum, M. (1993). Capability and well-being. The quality of life. *Nussbaum, Sen, A. (Eds.), Oxford, Clarendon*.
- Sirgy, M. J. (2011). Theoretical perspectives guiding QOL indicator projects. *Social Indicators Research*, 103(1), 1-22.
- Stephens, M. (2010) Locating Chinese urban housing policy in an international context, *Urban Studies*, 7(14), pp. 2965-2982.
- Sakızlıoğlu, B. (2018). Rethinking the gender-gentrification nexus. *Handbook of gentrification studies*.
- Stiglitz, J. E., Sen, A., & Fitoussi, J. P. (2009). Report by the commission on the measurement of economic performance and social progress.
- Streimikiene, D. (2015). Quality of life and housing. *International Journal of Information and Education Technology*, 5(2), 140.
- Soleimani, M., Tavallaei, S., Mansourian, H., & Barati, Z. (2014). The assessment of quality of life in transitional neighborhoods. *Social indicators research*, 119(3), 1589-1602.
- Sörensen, S. (2000). Influences of socioeconomic status, social network, and competence on subjective well-being in later life: A meta-analysis. *Psychology and Aging*, 15(2), 187.
- Taylor, Catherine S. (2013). "Validity and Validation". In Natasha S. Beretvas (eds.) *Series in Understanding Statistics*. Oxford University Press, Oxford, pp 1-24.

Tomyn, A. J., Tyszkiewicz, M. D. F., & Cummins, R. A. (2013). The personal wellbeing index: psychometric equivalence for adults and school children. *Social indicators research*, 110(3), 913-924.

Türksever, A. N. E., & Atalik, G. (2001). Possibilities and limitations for the measurement of the quality of life in urban areas. *Social indicators research*, 53(2), 163-187.

Wang, D. & Wang, F. (2016) Contributions of the usage and affective experience of the residential environment to residential satisfaction. *Housing Studies*, 31(1), pp. 42-60.

Van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & De Hollander, A. (2003). Urban environmental quality and human well-being: Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. *Landscape and urban planning*, 65(1-2), 5-18.

Yuen, B., Yeh, A. & Earl, G. (2006) High-rise living in Singapore public housing, *Urban Studies*, 43(3), pp. 583-600.

## נספח א': שאלון המחקר עימו בוצע הסקר

שלום רב,

מחקר זה מבקש לבחון את איכות החיים של תושבים שחיו בדירות שעברו תהליכי פינוי בינוי. המחקר מתבצע על ידי חוקרים מאוניברסיטת תל אביב והוא מבקש לבדוק את השינוי באיכות החיים של תושבים כתוצאה מפרויקט הפינוי בינוי, בין אם חזרו להתגורר בדירות החדשות שנבנו ובין אם עברו, מסיבה כלשהי, למקום אחר.

התשובות יהיו אנונימיות לחלוטין וישמשו לצורך ניתוחים סטטיסטיים בלבד.

### חלק ראשון – פרטים כלליים

השאלות הבאות מתייחסות ביחס למצב הקודם (לפני הפינוי בינוי):

1. שם מתחם הפינוי בינוי (שם, כתובת): \_\_\_\_\_
2. מקום מגורים כיום (ביחס למגורים לפני הפינוי בינוי): באותו מתחם / באותה שכונה / באותה עיר / בעיר אחרת
3. באיזו שנה עזבת את הדירה הישנה בפרויקט הפינוי בינוי: \_\_\_\_\_
4. כמה חדרים היו בדירה: \_\_\_\_\_
5. כמה שנים התגוררת בדירה לפני הפינוי בינוי? \_\_\_\_\_
6. האם הדירה הייתה 1. בבעלותך 2. בשכירות 3. דיור ציבורי?
7. במידה ובעלות - האם משלם משכנתא? כן / לא
8. האם היית חבר/ת נציגות בפרויקט? כן / לא
9. האם נכחת ברוב הפגישות של דיירי הבניין בנושא? 1. בכלן 2. ברובן 3. בחלק קטן 4. באף אחת
10. האם ניהלת מו"מ על תנאי החוזה שלך (למשל: גודל הדירה, ערבויות, שכריות)? כן / לא
11. אילו מאפיינים נוספו לדירה שלך בעקבות הפינוי ובינוי (ניתן לסמן כמה תשובות):  
 תוספת חדר / תוספת מרפסת / קומה גבוהה יותר / תוספת מחסן / תוספת חניה / לא נוספו מאפיינים / אחר, פרט: \_\_\_\_\_

השפעה משמעותית מאד						לא הייתה לי השפעה כלל	
7	6	5	4	3	2	1	12. עד כמה את/ה מרגישה שהייתה לך השפעה על הפרויקט?

## חלק שני – תחושת רווחה אישית

עד כמה את/ה מרוצה מהשינוי בחיך בעקבות הפינוי בינוי בנושאים הבאים:	בהחלט לא מרוצה						בהחלט לא מרוצה	מרוצה בהחלט	לא חל אצלי שינוי בתחום זה
13. מהשינוי ברמת החיים שלך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
14. מהשינוי בבריאות שלך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
15. ממה שהשגת בחיך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
16. מהשינוי בקשרים המשפחתיים והחברתיים שלך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
17. מהשינוי בתחושת הביטחון האישי שלך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
18. מהשינוי בתחושת השייכות לשכונת או לקהילת המגורים שלך?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
19. מהשינוי בתחושת הביטחון הביטחון שלך לגבי העתיד?	-3	-2	-1	0	1	2	3	X	
20. באופן כללי, אם הנך חושב על חיך בנסיבות האישיות שלך מאז הפינוי בינוי, עד כמה הנך שבע/ת רצון מחיך?	-3	-2	-1	0	1	2	3		X

## חלק שלישי – שביעות רצון מסביבת המגורים

בהשוואה בין מקום המגורים שלך כיום לבין הדירה והשכונה לפני הפינוי בינוי, באיזו מידה נכונה כל אחת מן האמירות הבאות לגביך?	פחות הרבה						פחות הרבה יותר
21. אני מרגיש/ה בנוח בשכונה שלי	-3	-2	-1	0	1	2	3
22. אני מרוצה מסביבת המגורים שלי	-3	-2	-1	0	1	2	3
23. השכונה הזו נעימה	-3	-2	-1	0	1	2	3
24. אני מרוצה מהאוכלוסייה בשכונה	-3	-2	-1	0	1	2	3
25. אני מרגיש/ה צורך לעבור מהשכונה	-3	-2	-1	0	1	2	3
26. הבניינים בשכונה במצב טוב ונראים אטרקטיביים	-3	-2	-1	0	1	2	3
27. התושבים בשכונה נחמדים זה לזה	-3	-2	-1	0	1	2	3
28. אני מרגיש/ה שייך לשכונה	-3	-2	-1	0	1	2	3
29. יש לי הרבה קשרים טובים עם תושבים מהשכונה	-3	-2	-1	0	1	2	3
30. יש לי קשר טוב עם השכנים שלי בבנין	-3	-2	-1	0	1	2	3
31. אני חי בשכונה נעימה ומלוכדת	-3	-2	-1	0	1	2	3
32. תושבים בשכונה הזו מכירים אחד את השני טוב	-3	-2	-1	0	1	2	3
33. אני מרוצה מהדירה שלי	-3	-2	-1	0	1	2	3
34. האופן שבו הדירה שלי מחולקת הוא נוח	-3	-2	-1	0	1	2	3
53. הדירה שלי נעימה	-3	-2	-1	0	1	2	3
36. הדירה שלי מתוחזקת כראוי	-3	-2	-1	0	1	2	3



## חלק רביעי – נגישות למסחר ושירותים

הרבה יותר טובה			אותו דבר			הרבה פחות טובה	אנא הערכי את השינוי ביחס לדירה ולשכונה שלך לפני הפינוי בינוי, בנושאים הבאים
3	2	1	0	-1	-2	-3	37. גישה נוחה לתחבורה ציבורית בשכונה
3	2	1	0	-1	-2	-3	38. הנגישות של גינות, פארקים ושירותי פנאי ותרבות
3	2	1	0	-1	-2	-3	39. הנגישות של מקומות לקניות בסיסיות (מזון, פארם וכו')
3	2	1	0	-1	-2	-3	40. הנגישות למקומות מסחר (בגדים, חשמל, קוסמטיקה וכו')

## חלק חמישי – תחושת מצוקה רגשית

הרבה יותר			ללא שינוי			הרבה פחות	מאז הפינוי בינוי, עד כמה את/ה –
3	2	1	0	-1	-2	-3	41. מרגישה/עצבנית
3	2	1	0	-1	-2	-3	42. מרגישה/חוסר תקווה
3	2	1	0	-1	-2	-3	43. מרגישה/חוסר מנוחה וחוסר שקט
3	2	1	0	-1	-2	-3	44. מרגישה/כל כך מדוכא/ת ששום דבר לא יכול היה לשמח אותך
3	2	1	0	-1	-2	-3	45. מרגישה/שכל דבר מחייב מאמץ
3	2	1	0	-1	-2	-3	46. מרגישה/חסר/ת ערך

## חלק שישי – שאלון אירועי חיים לוחצים

לפניך שורה של אירועים קשים שקורים לאנשים. האם קרה לך האירועים הבאים, ואם כן מתי התרחשו.

אם כן, מתי (חודש ושנה)

_____	כן / לא	47. מוות של אנשים קרובים
_____	כן / לא	48. סכנת פציעה או מוות
_____	כן / לא	49. תאונת דרכים קשה
_____	כן / לא	50. פגיעה במלחמה או אירוע טרור
_____	כן / לא	51. מחלה קשה שלך
_____	כן / לא	52. מחלה קשה של אדם יקר לך
_____	כן / לא	53. היית עד או קרבן של פשע
_____	כן / לא	54. עברת אירוע של התרוששות כלכלית
_____	כן / לא	55. גירושין
_____	כן / לא	56. הסתבכת בפלילים
_____	כן / לא	57. שימוש מופרז בשתייה או בסמים

## חלק שביעי – נתונים דמוגרפיים

לסיום, מס' שאלות אחרונות לצרכי סטטיסטיקה בלבד:

58. גיל המרואיין: \_\_\_\_\_
59. גיל בן/בת הזוג: \_\_\_\_\_
60. מספר נפשות במשק הבית: \_\_\_\_\_
61. מס' ילדים מתחת לגיל 18: \_\_\_\_\_
62. מגדר: זכר / נקבה / אחר: \_\_\_\_\_
63. סוג משק הבית: זוגי / יחידני / אלמנה / רווק/ה / אחר, פרט \_\_\_\_\_
64. האם עלית לישראל אחרי שנת 1989? אם כן, מהיכן? \_\_\_\_\_
65. האם את מתמודד עם מוגבלות מסוימת פיזית\נפשית\קוגניטיבית? \_\_\_\_\_
66. האם הכנסת משק ביתך היא:

- א. עד 5,000
- ב. 5,000 – 7,500
- ג. 7,500-10,000
- ד. 10,000 – 13,000
- ה. 13,000-16,500
- ו. 16,500 – 20,000
- ז. למעלה מ-20,000
- ח. מסרב/ת לענות (לא להקריא)

תודה רבה על השתתפותך ועל זמנך!

# נספח ב': הכלי המוצע, שהוא ארבע שאלונים, אחד עבור כל אחד מהביטי איכות החיים, בניכוי שאלות שקיבלו ציון פסיכומטרי נמוך

## מדד ראשון – תחושת רווחה אישית

### מבוסס על מדד PWI-A ותורגם על ידי פרופ' שרה כרמל

International Wellbeing Group (2013). Personal Wellbeing Index: 5th Edition. Melbourne: Australian Centre on Quality of Life, Deakin University <http://www.acqol.com.au/instruments#measures>

לא חל אצלי שינוי בתחום זה	בהחלט מרוצה			ללא עמדה ברורה (נייטרלי)			בהחלט לא מרוצה	עד כמה את/ה מרוצה מהשינוי בחייך בעקבות הפינוי בינוי בנושאים הבאים:
X	3	2	1	0	-1	-2	-3	1. מהשינוי ברמת החיים שלך?
X	3	2	1	0	-1	-2	-3	2. ממה שהשגת בחייך?
X	3	2	1	0	-1	-2	-3	3. מהשינוי בקשרים המשפחתיים והחברתיים שלך?
X	3	2	1	0	-1	-2	-3	4. מהשינוי בתחושת הביטחון האישי שלך?
X	3	2	1	0	-1	-2	-3	5. באופן כללי, אם הנך חושב על חייך בנסיבות האישיות שלך מאז הפינוי בינוי, עד כמה הנך שבע/ת רצון מחייך?

## מדד שני – שביעות רצון מסביבת המגורים

### מבוסס על מדד RESS

Adriaanse, C. C. M. (2007). Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *Journal of housing and the built environment*, 22(3), 287.

הרבה יותר			אזכור			הרבה פחות	בהשוואה בין מקום המגורים שלך כיום לבין הדירה והשכונה לפני הפינוי בינוי, באיזו מידה נכונה כל אחת מן האמירות הבאות לגביך?
3	2	1	0	-1	-2	-3	1. אני מרגיש/ה בנוח בשכונה שלי
3	2	1	0	-1	-2	-3	2. אני מרוצה מסביבת המגורים שלי
3	2	1	0	-1	-2	-3	3. השכונה הזו נעימה
3	2	1	0	-1	-2	-3	4. אני מרוצה מהאוכלוסייה בשכונה
3	2	1	0	-1	-2	-3	5. התושבים בשכונה נחמדים זה לזה
3	2	1	0	-1	-2	-3	6. אני מרגיש/ה שייך לשכונה
3	2	1	0	-1	-2	-3	7. יש לי הרבה קשרים טובים עם תושבים מהשכונה
3	2	1	0	-1	-2	-3	8. יש לי קשר טוב עם השכנים שלי בבניין

הרבה יותר			אותו דבר			הרבה פחות	בהשוואה בין מקום המגורים שלך כיום לבין הדירה והשכונה לפני הפינוי בינוי, באיזו מידה נכונה כל אחת מן האמירות הבאות לגביך?
3	2	1	0	-1	-2	-3	9. אני חי בשכונה נעימה ומלוכדת
3	2	1	0	-1	-2	-3	10. אני מרוצה מהדירה שלי
3	2	1	0	-1	-2	-3	11. האופן שבו הדירה שלי מחולקת הוא נוח
3	2	1	0	-1	-2	-3	12. הדירה שלי נעימה

## מדד שלישי – נגישות למסחר ושירותים

### מבוסס על רכיב משאלון מחקר

Cantarero, R., & Potter, J. (2014). Quality of life, perceptions of change, and psychological well-being of the elderly population in small rural towns in the Midwest. *The International Journal of Aging and Human Development*, 78(4), 299-322.

הרבה יותר טובה			אותו דבר			הרבה פחות טובה	אנא הערכי את השינוי ביחס לדירה ולשכונה שלך לפני הפינוי בינוי, בנושאים הבאים
3	2	1	0	-1	-2	-3	1. גישה נוחה לתחבורה ציבורית בשכונה
3	2	1	0	-1	-2	-3	2. הנגישות של גינות, פארקים ושירותי פנאי ותרבות
3	2	1	0	-1	-2	-3	3. הנגישות של מקומות לקניות בסיסיות (מזון, פארם וכו')
3	2	1	0	-1	-2	-3	4. הנגישות למקומות מסחר (בגדים, חשמל, קוסמטיקה וכו')

## מדד רביעי – תחושת מצוקה רגשית

### מבוסס על שאלון Kessler-6

Kessler RC, Barker PR, Colpe LJ, et al. Screening for Serious Mental Illness in the General Population. *Arch Gen Psychiatry*. 2003;60(2):184–189. doi:10.1001/archpsyc.60.2.184

הרבה יותר			ללא שינוי			הרבה פחות	מאז הפינוי בינוי, עד כמה את/ה –
3	2	1	0	-1	-2	-3	1. מרגישה/עצבנית
3	2	1	0	-1	-2	-3	2. מרגישה/חוסר תקווה
3	2	1	0	-1	-2	-3	3. מרגישה/חוסר מנוחה וחוסר שקט
3	2	1	0	-1	-2	-3	4. מרגישה/כל כך מדוכא/ת ששום דבר לא יכול היה לשמח אותך
3	2	1	0	-1	-2	-3	5. מרגישה/שכל דבר מחייב מאמץ

## נספח ג': אישור ועדת האתיקה של אוניברסיטת תל אביב

●●● Academic Secretariat  
Senate Office



●●● המזכירות האקדמית  
מדור הסנאט

17/12/2020

לכבוד  
פרופ זיו נטע  
הפקולטה למשפטים  
כ.א.ן

שלום רב,

הנדון: עבודת מחקר מס' 0002426-1 בנושא: השפעת מיזמי התחדשות עירונית על איכות החיים של תושבים. בדגש על אוכלוסיות מוחלשות

הצעת המחקר הנ"ל עומדת בקריטריונים של ועדת האתיקה של אוניברסיטת תל אביב.

לידיעת החוקר: האישור הוא אישור אתי בלבד.

אני מאחל לך הצלחה בהמשך המחקר.

תוקף האישור: 16-12-2021.

**\* לתשומת לב החוקרים: בקשות להארכת אישור יוגשו חודש לפני פקיעת תוקפו של האישור.**

בברכה,

פרופסור מאיר להב

יו"ר ועדת אתיקה אוניברסיטאית

אוניברסיטת תל-אביב  
ועדת האתיקה האוניברסיטאית