

מכון ירושלים
למחקרי מדיניות
FOR POLICY
RESEARCH
معهد القدس
لبحث السياسات



"החרדי הכובש" מול "החרדי הגולש": האם תיתכן בנייה להשכרה ארוכת טווח ולא לרכישה בציבור החרדי?

ד"ר אליעזר היין



"החרדי הכובש" מול "החרדי הגולש":

האם תיתכן בנייה להשכרה ארוכת טווח
ולא לרכישה בציבור החרדי?

ד"ר אליעזר הירון

"החרדי הכובש" מול "החרדי הגולש":

האם תיתכן בנייה להשכרה ארוכת טווח ולא לרכישה בציבור החרדי?

מחבר: ד"ר אליעזר הירון

עריכה לשונית: נדב גרשון

עיצוב ועימוד: נועה עמבר-ברום

הפקה: תגל קומיי

צילום תמונת השער: ירושלים - ציור על קירות, שלמה רודד, מתוך ויקישיתוף (פיקיוויקי)

לציטוט (APA):

הירון, א' (2025). "החרדי הכובש" מול "החרדי הגולש": האם תיתכן בנייה להשכרה ארוכת טווח

ולא לרכישה בציבור החרדי? מכון ירושלים למחקרי מדיניות.

© 2025, מכון ירושלים למחקרי מדיניות

רח' רד"ק 20, ירושלים

www.jerusalem-institute.org.il

info@jerusalem-institute.org.il

“החרדי הכובש” מול “החרדי הגולש”: היתכנותו של פרויקט בנייה במתכונת השכרת יחידות דיור לצרכנים מהאוכלוסייה החרדית*

מבוא

ענף הדיור בישראל סובל בעשרים השנים האחרונות ממשבר חריף. מחירי הדיור במדינת ישראל עלו בקצב מהיר יותר מרמת ההכנסה המשפחתית. על פי הלמ"ס, בין השנים 2002-2022 טיפסו מחירי הדירות מעל 250%, בעוד שעליית השכר עמדה על 68%. פתרונות שונים הוצעו ונוסו על מנת להתמודד עם משבר זה, אך רובם לא נחלו הצלחה משמעותית.

משבר הדיור השפיע על כלל החברה הישראלית, ובאופן משתנה על ערים ואזורים גיאוגרפיים שונים; אך אחת האוכלוסיות המושפעות במיוחד מתמורות אלו היא זו החרדית. מלבד שיעור ההכנסה למשק בית חרדי, הנמוך משמעותי ממשק הבית שאינו חרדי ועומד על כ-60% ממנו (כהנר ומלאך, 2023), גם מאפייני הדיור החרדי שונים מכלל האוכלוסייה. בניגוד לציבור הכללי, הציבור החרדי מאופיין באורח חיים קהילתי שבו הקהילה מצויה במרכז ולא הפרט (משרד השיכון, 2016), הובא אצל כהנר וזיכרמן, 2019). מאפיין ייחודי זה מכתוב את דפוסי רכישת הדירה של המשפחה החרדית ומשפיע באופן ישיר על רמות הביקוש וההיצע באזורים חרדיים הומוגניים, ומכאן גם על מחירן של יחידות הדיור באזורים מבוקשים אלו.

* כותרת המאמר נשאבה מתוך שיחה עם ד"ר חיים זיכרמן, ראש בית הספר לנדל"ן בקריה האקדמית אונו.

אל מול תובנות אלו, מאמר זה יבחן את אחד הפתרונות המוצעים החדשים שמבקשים לענות על מצוקה ייחודית זו.

סידור סוגיית הדיור של האוכלוסייה החרדית על ציר הזמן מוביל לשרטוט תמונה המורכבת משלושה דורות: הראשון החל מקום המדינה ועד שנות השמונים. בשנים אלו חרדים רבים התגוררו בכלל המרחב הישראלי, ובמקביל גדל שיעור הקהילות המתגוררות בבני ברק וירושלים. הקהילות החרדיות התפרסו גם בערי הפיתוח מחצור ועד ירוחם. בדור השני, החל מסוף שנות השמונים ועד לראשית המאה הנוכחית, התכנסה הקהילה החרדית לערים וריכוזים הומוגניים כגון מודיעין עילית, ביתר עילית ואלעד. שינוי זה התרחש בין היתר בשל שינויי אידיאולוגיה שהובילו להתכנסות חרדית פנימית, לביסוסה של חברת הלומדים ולהתבצרות והיבדלות תרבותית מן המרחב הכללי. הדור השלישי, שראשיתו בשנים הראשונות למאה ה־21, אופיין במחסור גובר והולך של דירות במחירים אפשריים בריכוזים ההומוגניים, מה שגרר שתי תוצאות: בנייה בלתי חוקית, חלוקת דירות והסבת מחסנים וחנויות לאתרי דיור; ורכישת דירות מסיבית באזורי הפריפריה עם דגש לזו הצפונית (כהנר וזיכרמן, 2019; כהנר ושלהב, 2012).

כך עלה בעשרות אחוזים שיעור רכישת הדירות בקריות סביב חיפה, בטבריה ובצפת, אך גם בערים בדרום כגון אופקים, ערד, דימונה וירוחם. הגיל החציוני של רוכשי הדירות כיום עומד על 29 שנים (לעומת 41 במגזר היהודי שאינו חרדי, רגב ומילצקי, 2024). גם במחקר שנערך במכון ירושלים (היון ופראווה, 2024) עלה כי הורים חרדים רבים רוכשים דירות עבור ילדיהם באזורים הפריפריאליים, בשלב מוקדם בחייהם, ואת המשכנתא הם משלמים בכספי השכירות. כך מהווה הרכישה אמצעי הולך וגובר המשמש אותם למימון רכישת דירה עבור ילדיהם. לאחר נישואיהם משכירים הזוגות הצעירים את הדירה הממוקמת בפריפריה (כאשר לעיתים הם אף מחלקים אותה לשתיים או שלוש דירות) ועם דמי השכירות הם שוכרים דירה ביישוב במרכז הארץ כגון מודיעין עילית או בית שמש.

מכאן מגיעה השערתם של רגב וגורדון כי אמנם לעת עתה כדאי הזוגות הצעירים מבחינה כלכלית לשכור דירות קטנות בערים ההומוגניות, אולם עם התגברות

הצפיפות בערים ההומוגניות תנאי המחיה עלולים להיות קשים במיוחד, ורבים מזוגות אלו יאלצו לעזוב את הערים ההומוגניות בשנים הקרובות ולהגר לערי הפריפריה, שם תהיה ביכולתם לרכוש דירה מרווחת. לפי הנחה זו, כאשר אירוע זה יתרחש, שכונות שלמות בערים פריפריאליות מסוימות יהפכו בין לילה לשכונות חרדיות. כפי שצוין לעיל, החוקרים מציגים נתון המשלים את השערה זו ולפיו כ-92% ממשקי הבית החרדיים מעדיפים לגור ביישוב עם רוב חרדי, אך בפועל המחיר הוא שמכריע.

לגורמים אלו נכון לצרף את הנתון החשוב הבא: על פי נתוני הלמ"ס, בתוך שני עשורים תכפיל האוכלוסייה החרדית את מספרה ותמנה 1,891,300 נפשות. על בסיס הערכה דמוגרפית זו נקבע צורך של 200,000 יחידות דיור נוספות עד שנת 2035 (כהנר וזיכרמן, 2019).

כלל גורמים אלו מעלים את המסקנה כי קיים צורך אקוטי של יחידות דיור נוספות המיועדות למגור החרדי. תובנה זו עומדת בבסיס שאלת המחקר של מאמר זה, והיא מבקשת לבחון את היתכנותו של אחד הפתרונות המוצעים שעלו בשנה האחרונה: הקמת מיזם של עשרות אלפי יחידות דיור להשכרה, הממוקם במרכז הארץ הקרוב למטרופולינים החרדים, העשוי להיות פתרון ריאלי לכלל האתגרים שהוצגו לעיל.¹ הדגש על מיזם במרכז הארץ נעוץ בהנחה שצוינה כי גם הזוגות הצעירים הרוכשים דירה בערי הפריפריה בוחרים להשכיר אותה לגורמים שאינם

1 בשנת 2013 התקבלה שתי החלטת ממשלה על אודות הקמת חברת "דירה להשכיר" אשר מטרתה "לסייע למאמצי הממשלה בפיתוח שוק השכירות המוסדית". ב-2023, עשר שנים מאוחר יותר, עברה החלטה ממשלתית תחת הכותרת "רפורמה בשוק השכירות", כאשר המטרה שהוגדרה היתה: "להקל על יוקר המחיה ולשפר את איכות המגורים בשכירות ולאפשר למשקי בית למצוא בשוק השכירות תחליף ראוי למגורים בבעלות תוך הגברת הוודאות והיציבות לשוכרים וקידום שכירות ארוכת טווח... הוחלט על תכנון ייעודים לפרויקטים להשכרה ארוכת טווח" (רפורמה בשוק השכירות, החלטה מספר 188 של הממשלה מיום 24.02.2023). הרציונל העומד מאחורי החלטה זו היא ההכרה כי השכרה לטווח ארוך מציעה אלטרנטיבה שמאפשרת מגורים בכבוד בלי הצורך לקחת משכנתא גדולה. כמו כן, הגדלת היצע הדירות להשכרה עשויה להפחית את הלחץ על שוק המכירה, מה שעשוי לייצב או להאט את עליית מחירי הדירות לאורך זמן. עד כה התוכנית לא נחלה הצלחה רבה, ומספר הדירות שהועמדו לשכירות ארוכת טווח עמד על אלפים בודדים (ניסני, גלובס, 2025). יודגש כי החלטת הממשלה שהוזכרה לא כללה את מאפייניו הייחודיים של הדיור החרדי ואת ההיתכנות למיזם מסוג זה בשוק דיור זה.

חרדים ולהתגורר בעצמם בערים ההומוגניות החרדיות במרכז הארץ. הצעה זו ראויה לבחינה גם אם תתגשם תחזיתם של רגב וגורדון כי הצעירים החרדים ינהרו בסופו של תהליך לערי הפריפריה בגלל עליית מחירי הדיור; שכן אם ימצא להם פתרון ריאלי מבוסס כלכלית באזור המרכז הם יעדיפו אותו.

המאמר יחולק לשלושה חלקים: א. מיפוי גיאוגרפי – האוכלוסייה החרדית בישראל (על צירים שונים). ב. דפוסי המגורים – מגמות ברכישות דירה במרכז ובפריפריה; רכישת דירה מול שכירותה; הקצאות ובנייה ייחודיות לחברה החרדית; שכונות שכונות; מוסדות חינוך ובתי כנסת. ג. היחס למגדלי מגורים במגזר החרדי – כולל התייחסות פרטנית לסוגיית "מעלית שבת".

מתודולוגיית המחקר נעשתה באמצעות שילוב בין שני מקורות מרכזיים: דליית נתונים ותובנות ממחקרים קודמים שפורסמו בשדה זה, וראיונות עם 15 מומחים, ביניהם אנשי רשויות מקומיות חרדיות, מנהלי חברות דיוור, קבלנים, מתווכים ועורכי דין העוסקים בנדל"ן חרדי. שמותיהם של רוב המרואיינים הושמטו לבקשתם. המומחים עברו ראיון בשיטת מחקר איכותני, ראיון חצי־מובנה. מטבע הדברים נדרשו המומחים לתת דגש רב יותר בתחום התמחותם, החל מאיכלוס אוכלוסיות שונות ועד לשאלת מעלית השבת במגדלים. הראיונות נותחו ותימות חולצו בשלוש הקטגוריות שהוצגו לעיל.

א. מיפוי גיאוגרפי: האוכלוסייה החרדית בישראל (על צירים שונים)

האוכלוסייה החרדית בישראל מונה על פי הלמ"ס (2023) כ־1,335,000 נפש. חלקם באוכלוסייה עומד על 13.6% מכלל האוכלוסייה, והוא צפוי לגדול ל־16% מכלל האוכלוסייה בשנת 2030.

הקהילה החרדית מתגוררת בעשרות יישובים ברחבי הארץ, כאשר שני היישובים המובילים הם ירושלים (290,000 תושבים) ובני ברק (202,959 תושבים). בין הערים המעורבות שבהן מתגוררים חרדים רבים ניתן למנות את בית שמש (115,398

תושבים); אשדוד (48,626 תושבים); ופתח תקווה (26,024 תושבים, כהנר ומלאך, 2023). את שלוש המוקדים – ירושלים, בני ברק ואשדוד מכנה כהנר (2009) בשם "המשולש החרדי" שכן בערים אלו מתרכז חלק הארי של החברה החרדית.

לצד "המשולש החרדי" והערים המעורבות הגדולות קיימות גם רשויות מקומיות חרדיות. רשויות אלו התפתחו בעיקר בשנות ה-90 וכיום הן מונות שבע רשויות מקומיות בעלות אוכלוסייה חרדית הומוגנית: ארבע עיריות – בני ברק, מודיעין עילית, ביתר עילית ואלעד; ושלוש מועצות מקומיות – רכסים, קרית יערים ועמנואל. מספר התושבים החרדים ברשויות האלו עומד על כ-420,000 נפשות שהם כ-31% מכלל הציבור החרדי בישראל. ברשויות אלו עומד ראש רשות חרדית וחברי המועצה שהם – כולם או רובם – חרדים (פינקלשטיין, 2022). על פי רגב וגורדון (2020), כ-92% ממשקי הבית החרדיים מעדיפים לגור ביישוב עם רוב חרדי (להוציא קבוצת החרדים המודרניים כפי שיובהר בסמוך). שלהב (1991) וכהנר (2016) מוסיפים כי הדרישה לחיים קהילתיים-תרבותיים או הלכתיים המאפיינים את הקבוצות בחברה החרדית מייצרת ביקוש לקהילות גיאוגרפיות הומוגניות. ככלל, המשולש החרדי, הערים הגדולות המעורבות והרשויות המקומיות החרדיות מאכלסות כ-79% מכלל האוכלוסייה החרדית בישראל (כהנר, 2021).

בחלוקה לזרמים (על ציר העדתיות) הרי שבערים ערד, קריית גת, עמנואל ואשדוד קיים רוב חסידי מובהק (מ-92% ועד 65% בהתאמה); הליטאים שולטים בערים כרמיאל, מודיעין עילית, קרית ביאליק וירושלים (מ-80% ועד 50% בהתאמה); ואילו הספרדים וחב"ד נמצאים במספרים גבוהים בערים חולון, בת ים, נתיבות ורמלה (81% עד 66% בהתאמה). רגב וגורדון (2020) מסכמים כי כאשר בוחנים את התפלגות רכישות החרדים בשנים האחרונות ניתן לראות כי הזרם הליטאי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות במחוזות ירושלים, יהודה ושומרון, חיפה ותל אביב, ואילו הזרם החסידי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות במחוזות הצפון והדרום. במחוז המרכז (היקר יחסית) הזרם הספרדי הוא הדומיננטי ביותר ברכישות.

שתי מסקנות רלוונטיות נוספות הן כי במחוזות הגרעין החרדיים כגון ירושלים ואזור תל אביב, הליטאים והחסידיים רוכשים דירות במחירים גבוהים יותר

מהספרדים, ובמחוזות המרכז ויהודה ושומרון מחירי הרכישה של שלושת הזרמים דומים למדי. כמו כן, בהשוואה לליטאים ולחסידי הרוכשים בפריפריה דירות קטנות וישנות, הרוכשים הספרדים קונים דירות גדולות יותר וחדשות יותר. המשמעות של ממצאים אלו היא כי בזרם החסידי ובזרם הספרדי יש נכונות להתגורר בפריפריה הרחוקה יחסית, ואילו בזרם הליטאי יש העדפה חזקה יותר להישאר ככל הניתן בקרבה גיאוגרפית למשולש החרדי (ראו גם כהנר, 2020).

מיפוי גיאוגרפי על הציר שמרני-מודרני

במחקרה החשוב מיפתה לי כהנר (2021) את בני המגזר החרדי לארבע קבוצות: חרדים אולטרא-שמרנים (28%), חרדים שמרנים (32%), חרדים עם "נגיעות מודרניות" (29%), וחרדים מודרניים (11%). כשבחנה כהנר את מגורי הקבוצות החרדיות על ציר זה התקבלה תמונה אחידה יחסית בין הקבוצות. במילים אחרות, למרות הציפייה שהקבוצות המודרניות יתגוררו בשכונות חרדיות שבערים הכלליות (כמו פתח תקווה או רחובות למשל), מתברר כי בסך הכל המפתח העדתי-אתני שהוזכר לעיל דומיננטי ומשפיע יותר. יוצאת דופן היא הקטגוריה "המודרנית", כלומר החרדים המודרניים ביותר, שם קיים פער בין העדפה למגורים בסביבה מעורבת חרדית-דתית (63%) לסביבה חרדית הומוגנית (37%). עם זאת, גם את הנתון הזה יש לסייג ולהבחין בין העדפה ובין מגורים בפועל, כלומר חרף ההצהרות אוכלוסייה זו מתגוררת ברובה באזורים החרדיים, כשחלקם עושים זאת בקווי התפר שבין אזורים אלו לאזורים כלליים. רק מעטים מתגוררים באזורים מעורבים לחלוטין.

מיפוי אוכלוסייה רלוונטית למיזם יחידות דיור בשכירות

מיזם יחידות דיור רב-ממדים מייצר למעשה עיר חדשה, וכפי שאמר אחד המרואיינים:

מכיוון שמדובר על 21 אלף יחידות דיור, אנחנו מדברים על עיר. זה משהו ענק, לא נכון יהיה לשאול איזו אוכלוסייה תגור שם; כי אתה תחליט איזו אוכלוסייה, אתה יכול לייצר מה שנקרא עוגנים – והעוגנים האלו שאתה מטיל יכולים להיות כלכליים ותרבותיים והם בסופו של דבר יכריעו לאן הולך האזור הזה.

במילים אחרות, עיר חרדית כה גדולה תכלול מן הסתם את כלל הזרמים החרדים – אזור חסידי, אזור ליטאי, אזור ספרדי, אזור חרדי־מודרני. ביחס לזרם האחרון אמר מומחה לשוק הדיור החרדי:

יש שני סוגי חרדים ביחס לדיור: "החרדי הכובש" ו"החרדי הגולש". "הכובש" עובר לגור ברמת אשכול ושורק לחברים והם באים ומשתלטים על השכונה והופכים אותה לחרדית. כך אירע גם בקרית יובל. "הגולש" לעומת זאת, הוא זה שעובר לגבעת שמואל ואומר: אני רוצה שתהיה לי את היכולת לקנות את הקוגל אצל זהבה בבני ברק – אבל צפוף לי מדיי אצלכם... אני רוצה טיפה אוויר. טיפה בתי קפה. אני רוצה את כל ה-Facilities. הטרגדיה היא שהחרדי הכובש מוציא את הגולש. בקיצור, חרדיות מודרנית מחפשת את ההטרוגני. ולכן, אם אתה תעשה אזור חרדי לגמרי ולא יהיה לך ארומה, לא יהיה לך שם מסעדות, ולא יהיה קניון, לא בטוח שהחרדי המודרני הגולש ירצה לגור שם (ד"ר חיים זיכרמן, ראש בית הספר לנדל"ן בקריה האקדמית אונו וחוקר החברה החרדית בישראל, ראיון, מרץ 2025).

דבריו של זיכרמן הולמים את מה שהעלתה כהנר (לעיל, 2021) כי חרדים מודרנים מצהירים אמנם ברובם כי הם מבכרים סביבה מעורבת, אך בפועל מיעוט מהם מבצעים זאת. רובם עדיין מתגוררים באזורים חרדים הומוגניים ולעיתים בוחרים את קו התפר שבין אזורים אלו לאזורים הכלליים. הרצון לקבל גם את היתרונות החרדיים וגם את אלו החילוניים עולים כאמור גם בדבריו של מרואיין זה.

לסיכום, המרואיינים העלו הסתייגויות שונות, אך לבסוף הסכימו כולם כי העיר החדשה נדרשת לכלול אזורים שונים לאוכלוסיות השונות, וכפי שהתבטא אחד מהם:

בסוף צריך לגוון באיכלוס. לעשות אזורים של טיפה יותר מודרנים. אזורים חסידיים. כל חסידות באזור מסוים. הרי אנחנו רוצים שבסוף יהיה שם טוב לכולם, ברגע שזה טוב לכולם זה גם טוב ליזם. הוא מקבל שם טוב. בקיצור, הקמת אזורים מתוחמים של אוכלוסיות שונות.

הכוונה רכה

את זאת מבצעים כאמור בעזרת העוגנים. כיצד הם פועלים? מדובר במנגנוני סינון המסוגלים להבטיח כי האוכלוסייה המיועדת אכן תהיה זו שאליה כיוונו יוזמי הפרויקט. במקרה הזה אוכלוסייה חרדית מיינסטרימית שאינה כוללת שוליים קיצוניים מימין ומשמאל. האסוציאציה המיידית למנגנון כזה היא ועדת איכלוס. שתי שאלות עולות לגביהן – האם הדבר אפשרי? ומה בדבר חוקיותה?

חלק מהמוראיינים התבטאו מפורשות בעד ועדה מסוג הזה. את שאלת חוקיותה הם מבטלים בהינף יד ומציינים שהיא פועלת גם ביישובים ובקיבוצים חילוניים רבים. עם זאת, רוב המוראיינים הציעו הליך של "הכוונה רכה". לאמור, טכניקות שבאופן טבעי יסננו את כלל הצרכנים הפונים לאלו האידיאליים. להלן ציטוטי הטכניקות שהוצעו:

◀ מנהלת מכירות גדולה סיפרה כי לחילונים המתעניינים על רכישת דירה באחד הפרויקטים שלה היא מסבירה כי החניון סגור בשבת והמעלית אינה עובדת. לחרדים קיצוניים היא מספרת כי בפרויקט מתגוררים לא מעט חרדים מודרניים עם טלוויזיות בבתיהם.

◀ עורך דין העוסק בנדל"ן הציע מנגנון סינון כספי לאזור היוקרתי יותר, ולפיו רק משפחות המשתכרות 15 אלף שקלים רשאים לקנות בפרויקט. היתרון: סינון של משפחות עוני ומצוקה. החיסרון: ראשי משק בית חרדי מסוגלים להמציא תלושי משכורת פיקטיביים של עשרות אלפי שקלים.

◀ יזם חרדי הצביע על אופציית הכנסת סעיף לחוזה ולפיו גם אם מונהגת במקום הנהגה שאינה תואמת את רוח הקהילה של הקונה – ולמשל מעלית שבת בבניינים – לא תהיה לו אפשרות להתנגד.

◀ אחד מבכירי הרשויות החרדיות הזכיר כי מנגנון סינון נוסף חייב לכלול סף של רמה דתית: קוד לבוש לנשים, בקשה או הדגשת ציפייה מן הגברים להשתתף בשיעורי תורה, או בלשוננו: "לא ניתן לעשות זאת בצורה כפייתית כמובן, אך יש להסביר לאנשים כי אנחנו מבקשים להקים קהילה, וחלק מהקהילתיות זה לבוא לשמוע שיעור קליל".

ב. דפוסי מגורים במגזר החרדי

כבר במהלך הצעת השידוך על ידי השדכן הורי המשודכים נוהגים לבחון את השתתפותם הפוטנציאלית של מחותניהם ברכישת דירה עבור בני הזוג. השתתפות מלאה או חלקית עבור בני הזוג על שני זוגות ההורים הינה נורמה מקובלת בחברה החרדית. זהו אחד הגורמים לכך ששיעור הבעלות על דירה בחברה החרדית גבוה משמעותית באופן עקבי מזה הכללית: 70% מול 62.9% בלבד באוכלוסייה הכללית (היון ופראוור, 2024).

גם בסקר שנערך על ידי מכון ירושלים עבור מחקר זה (אסף־שפירא, יניב ופרדו, 2024) עלה באופן מובהק כי על אף שחרדים מתגוררים בשכירות יותר מלא־חרדים (בשל איפיונה הצעיר של האוכלוסייה) – ביחס לשאלת העדפה, שיעור הלא־חרדים המעדיפים לגור בשכירות הינו כפול משיעור החרדים. כמו כן, כמעט בכל קבוצת גיל שיעור החרדים שגרים בשכירות נמוך משיעור הלא־חרדים.

מדוע רוכשים החרדים דירות לילדיהם ולא נוקטים בצעד של שכירות דירה כפי שמקובל? ובכלל, מדוע קיימת העדפה כה ברורה לבעלות על דירה על פני שכירות? במחקרם העלו היון ופראוור מספר אופציות, והצעות נוספות עלו גם במחקר זה.

➤ הגורם הפורמלי והמקובל בבסיס בחירת השתתפותם הכספית של הורי המשודכים ברכישת דירה כרוך בדוקטרינת "חברת הלומדים". התפיסה החברתית הבסיסית הגורסת כי על הגבר להשקיע את חייו בלימוד התורה – כוללת בחובה את התובנה כי הוא לא יוכל לעשות זאת אם ייכנס לחיי הנישואין כשעל גבו רובץ עול כלכלי בדמות רכישת דירה או שכירתה.

➤ להבדיל מהאוכלוסייה החילונית שבה בני הזוג "מחתינים את עצמם" – ההורים החרדים תופסים את עצמם כמי שמחוייבים לדאוג לנישואין של הילד. חלק מאחריות זו היא רכישת דירה עבורו. מנגנון השידוכים בנוי סביב אחריות זו.

➤ מחירי השכירות בישראל כה גבוהים שכלכלית נכון יותר לרכוש דירה עם משכנתא גבוהה ולשלם את אותו סכום עבור דירה בבעלותך.

< ההורים החרדים מבקשים "יציבות" כלכלית בסיסית עבור ילדיהם ושכירות לא עונה על שאיפה זו. גם ברחוב החילוני אנשים שואפים ליציבות, אולם נדמה כי דווקא המצב הסוציאו־אקונומי הנמוך המאפיין את המשפחות החרדיות, בוודאי הצעירות שבהן, מדרבן אותן להשיג את היעד הנדל"ני המקנה תחושה של יציבות כלכלית, לכל הפחות בסיסית.

< החרדים כאוכלוסייה שמרנית מחזיקים בתפיסה שמרנית קלאסית: טרם הכול מחויב האדם לדאוג לבית – למקום יציב ולשמירת הקן המשפחתי.

< ההורים רואים בהשתתפות חלקית ברכישת דירה ובנטילת משכנתא על ידי בני הזוג אפקט חינוכי: ההורים שומרים על הקשר הבין־דורי הכולל גם הכוונה מול ילדיהם באמצעות השותפות הכלכלית.

לצד תובנות אלו, לא הסתירו מומחי הנדל"ן איתם שוחחנו את המשגה הכלכלי הטמון בתפיסות אלו. כך לפי אחד המרואיינים:

הרי אם הייתי נותן לבן שלי את ה־800 אלף שקל שקיבל משני הצדדים ואומר לו, שכור דירה ובינתיים שים אותם בקרן פנסיה, אין ספק שמדובר באופק שיניב לו יותר תועלת ותשואה. אתה שואל אם קניתי לבן שלי דירה? התשובה היא כן. תשאל כל חרדי שמתעסק בשוק ההון, מתעסק בפיננסים ותשאל אותו האם יש לך דירה או לא? התשובה שלו כן, אבל אני לא יודע למה.

מרואיין נוסף, שגם רכש דירה לילדיו, סיפר שאף הצליח לשכנע את לקוחותיו:

אני מכרתי מאות ואלפי דירות, ואני רואה שיש גישה כזו של קניית דירה. ישבו אצלי זוגות ונאמו לי על השכירויות ופתחתי להם את העיניים. למה הם לא עושים את החשבון? לא יודע. אני מקווה שהנכדים או הבנים שלי יהיה להם מספיק ביטחון לומר שהביטחון שלי הוא לשים את הכסף בבנק ולא דירות.

תשובה זו כללה מרואיינים נוספים שנושא הפיננסים ושוק ההון קרוב לליבם. באופן מרתק הם הודו כי בסופו של יום הם ירכשו דירה לילדיהם, אך לצד זאת הדגישו כי

במקרים רבים אין בכך היגיון כלכלי. ההסבר לכך נעוץ בתפיסה השמרנית החרדית אך בעיקר באילוצים החברתיים: ההורים אינם מעוניינים להיות יוצאי דופן בפרט מול הורי הצד השני, הסבורים כי רכישת דירה היא צורך קריטי.

אמירה נוספת שעלתה היא שגם הצעירים המתעקשים לרכוש דירה באזורים מרוחקים כמו ערי הפריפריה בצפון לא באמת מעוניינים לגור שם, והם בהחלט עשויים להחזיק בדירה שרכשו עבור השקעה ולשכור בית באזור מרכזי ויוקרתי כגון בית שמש.

נתון רלוונטי נוסף מעלה כי בשנים האחרונות ניכרת ירידה של כ-4% בשיעור הבעלות החרדית על דירות. הגורם המרכזי לירידה זו הוא העלייה החדה בשיעור הריבית המתלווית למשכנתא (רגב ומילצקי, 2024).

לצד זאת העלו המרואיינים מספר הסתייגויות בולטות ביחס לפרויקט שכירות. על בסיס הטיעון כי חרדים מעוניינים בבעלות על דירה בשל השאיפה ליציבות צריך לאפשר שכירות לטווח ארוך (מינימום 20 שנים). שכירות ארוכת טווח זו נדרשת להיות בעלת שקיפות גם בנושא המחיר. כלומר, עקיבות בתשלום דמי השכירות ללא שינויים דרמטיים במהלך השנים. מומלץ לנהל את המשא ומתן מול ראשי קבוצות שבהן יכולים הצרכנים, ככוח מאוגד, להבטיח את עתיד שכירותם הן בשאלת טווח הזמן והן בשאלת המחיר.

לסיכום: המרואיינים הצביעו על חוסר התוחלת הכלכלית שיש ברכישת דירה, מול שכירת דירה והשקעת הכסף בבנק או בקרנות הון וכדומה. עם זאת, גם הם הודו כי הם רוכשים דירה לילדיהם, דבר הנובע כפי הנראה מתפיסות שמרניות ואילוצים חברתיים. נדמה שהעלאת המודעות ליתרונות הכלכליים המתלווים לשכירת דירה והשקעת הכסף, או אפילו בדירה בפריפריה, עשויה למשוך את ליבם של קונים פוטנציאליים רבים. עליית הריבית לצד הירידה בשיעור הבעלות על דירות במגזר החרדי עשויים גם כן להוות גורם מסייע. מספר הסתייגויות עלו ביחס למיזם שכירות גדול: מתן אפשרות לשכירות ארוכת טווח, עקיבות ושקיפות במחיר ועבודה מול קבוצות.

מבני ציבור ושירותים ציבוריים

הרשויות החרדיות מקדישות 8.4% למוסדות חינוך והשכלה, בעוד אלו שאינן חרדיות רק 2%, כלומר פער של פי 4.2 לטובת החרדים. כמו כן, ברשויות החרדיות הגידולים החקלאיים תופסים שיעור נמוך משטח הרשות. לתרבות, נופש, פנאי וספורט מקדישה הרשות החרדית 0.3% בלבד. בשיעור השטח המשמש למגורים מתוך שטח הרשות אין הבדל ממשי בין החרדיות לשאינן חרדיות. עם זאת, בכל הנוגע לצפיפות האוכלוסין לק"מ רבוע בשטח הרשות של רשות חרדית עומד על 12,405 נפשות לעומת 2,586 נפשות בלבד אצל לא-חרדים, כלומר פער של פי 6 לטובת החרדים. פערים אלו מלמדים על צרכיה של החברה החרדית הדורשים גיבוש פרוגרמות ייחודיות לאוכלוסייה החרדית ובתכנון שמביא בחשבון את צורכי האוכלוסייה (פינקלשטיין, 2022, וראו בעניין זה כבר את מחקרו המוקדם של שלהב, 1977). כך למשל, ביחס למוסדות חינוך מתברר כי לעיתים מספר מוסדות החינוך משתרעים על שטח גדול מזה שהוקצה להם בתכנון המוקדם. בין הגורמים לתופעה – מספר הילדים הרב הזקוק למוסדות חינוך, ההפרדה המגדרית המצריכה מספר רב יותר של מוסדות חינוך, וכן השונות בין הקהילות והחצרות השונים המצריך מוסדות נפרדים.

בתי כנסת: שהינו־קסלה, שניאור ומילצקי (2020) מצאו כי כמות המגרשים שהוקצו לבתי כנסת קטנה ממספר בתי הכנסת הקיימים בפועל. כלומר, בתי כנסת משתרעים על שטח הגדול מזה שהוקצה, ורבים שוכנים במבנים יבילים – קראוונים וכדומה.

לפי פינקלשטיין, המצוקה המתוארת (הן בחינוך אך בעיקר בבתי הכנסת) נובעת מצרכים ממשיים, אך יש אינדיקציות לכך שהמצוקה גוברת עקב תכנון והקצאות לא יעילים – לעיתים בשל שיקולים פוליטיים. כך למשל, דו"ח מבקר המדינה משנת 2017 מצא שעיריית בני ברק "הציבה או היתה אחראית במרוצת השנים להצבתם של 181 מבנים יבילים מבלי שקיבלה מהוועדה המקומית היתר בנייה". ככלל לתפיסתה של העירייה – מגורים בעיר חרדית גובים מחיר בדמות פגיעה באיכות החיים, ותושבים ברחוב ספציפי נדרשים להקריב את איכות החיים שלהם

לצורך מה שנחשב טובת הכלל. הליכי האכיפה בתחום התכנון והבנייה הם איפוא נרפים מאוד, ולעיתים הרשויות כלל אינן פועלות כנגד עבירות בנייה המתרחשות בשטחן. נתון נוסף בהקשר זה מלמד על שיעור נמוך במיוחד של התושבים החרדים עצמם שאישרו שהיו פועלים כנגד בנייה המסיבה רעש וזיהום באזורם (35%) מול תושבים שאינם חרדים (63%).

תחבורה: לא פחות מ-81% מעל גיל 20 מחזיקים ברשותם רכב בציבור הכללי, לעומת זאת רק 42% מהחרדים בגילים אלו.

תובנות מן המחקר

בניגוד לתובנות שעלו מן המחקרים שהוצגו בחלק התיאורטי ולפיהם המגזר החרדי לא מקנה חשיבות לסוגיית איכות הסביבה – כל המרואיינים ציינו ללא יוצא מן הכלל כי סביבה מטופחת, גנים ופארקים קורצים לאוכלוסייה החרדית. "לחרדים חשוב גינות" אמרה לנו מנהלת מכירות ותיקה, ואמירה זו עלתה בווריאציות נוספות. מלבד הגינות והפארקים עלו עוד מספר אלמנטים סביבתיים שעשויים למשוך את לב הקונים. הנה מספר ציטוטים:

- < מה שדרוש הוא כניסות רחבות. לא כמו במודיעין עילית למשל, לובי קטנטן עם מיליון עגלות.
- < מיזוג מובנה בדירות. לפעמים רישות של מיזוג בכל הבית עלול להגיע לעשרות אלפי שקלים שמרתיעים את הקונים הפוטנציאליים.
- < מעליות איכותיות שמאפשרות תנועה חופשית (וראו בהמשך ביחס למגדלים) היא דבר שחרדים עם משפחות גדולות צריכים.
- < חניות פרטיות. לא ייתכן שהרחובות יהיו צרים ועל כל חנייה יריבו שלוש מכוניות. כיום גם למשפחות רבות יש שני רכבים כך שהצורך בחנייה הוא גדול.
- < תחבורה ציבורית נוחה, לא כזו שמגיעה פעם בשעה (וראו נתוני אחזקה ברכב במגזר החרדי בחלק התיאורטי).

- < מרכזים מסחריים קרובים שיאפשרו חווית קניות נעימה. כמובן גם קופות חולים.
 - < משחקייה לילדים וחדר כושר בבניין יכולים למצוא חן בעיני קונים פוטנציאליים. גם בריכה רלוונטית, ומגרשי כדורסל.
 - < מרפסת סוכה. זה נראה אולי טריוויאלי, אך מניסיוני במקרים רבים הבנייה שלה בכל דירה מאתגרת.
 - < מחסנים לדירות, גם אם לא גדולים. קרשי הסוכה, הדפנות והאופניים צריכים מקומות אכסון.
 - < מתנ"סים פעילים שכוללים גם חוגים שונים לילדים.
 - < חברת דיור שתטפל בעניין הסביבתי (וראו בהמשך ביחס למגדלים): בקרית ספר למשל אתה יכול לראות קילוגרמים של זבל אבל לאיש לא אכפת. למה? כי ראש העיר שואב את כוחו מחצרות הרבנים ואלו לא רואים את הזבל. במילים אחרות, התושב פיון ואין לו כל כח. אסור שזה יקרה בפרויקט כזה. התושב צריך להיות חזק ומיוצג.
- לסיכום:** מרשימת ההמלצות עולה כי לחרדים חשובות אסתטיקה, פרקטיקה ונוחות. אין צורך בבניית פסלים בגינות הציבוריות, אבל דרוש כי תהיינה גינות מטופחות. אין צורך בבניית מוסדות תרבות מפוארים, אך כן במתנ"סים איכותיים שפועלים ללא הפסקה. אין צורך בשוער בבנין, אך מעליות, חנייה, משחקייה ואולי אפילו חדר כושר לגמרי רלוונטיים. כך גם לגבי בנייה בלתי חוקית המסיבה רעש וזיהום. החרדים אולי יתנגדו לכך בפועל בשיעור נמוך, אך הם אינם מעוניינים בכך כברירת מחדל טבעית והיו שמחים לשמוע כי קיים יישוב המתנגד לבנייה מסוג זה. גם פינקלשטיין (2022) במחקרו מצביע על שינויים בתחום עבירות הבנייה ומפגעי הסביבה בשנים האחרונות. אלו מאופיינות בעלייה גוברת והולכת של פניות תושבים, עמותות וגורמי אופוזיציה לבתי המשפט, למבקר המדינה ולגורמי ממשל ותקשורת, עם ביקורת על התנהלות הרשויות החרדיות.

ג. מגורים במגדלים וסוגיית מעלית שבת

בסקר שנערך על ידי מכון ירושלים עבור מחקר זה (אסף-שפירא, יניב ופרדו, 2024) צוין כי מרבית האזורים שבהם החלה בניית בניינים בני 10 קומות או יותר בשנים 2019-2023 היו אזורים שבהם שיעור האוכלוסייה החרדית היה נמוך עד לא קיים. לצד זאת בבית שמש ישנן התחלות של בנייה בבניינים גבוהים (כ-10% מהדירות באזורים הדרומים של העיר). בעיר ירושלים ישנם מספר בניינים רבי קומות שבהם מתגוררים חרדים, ביניהם – "פרויקט רזידנס" בשכונת בית וגן (רחוב משה זילברג) – בניינים בני 10-18 קומות; בניין בקרית משה על פני ציר הרצל בן 25 קומות; גבעת האנטנה ועוד.

במחקר זה נבדקה ההיתכנות לצד הנכונות למגורים במגדלים או בבניין רבי קומות.

ככלל עלה באופן מובהק כי מגדלים ובניינים רבי קומות אינם פתרון נוח למגזר החרדי. היתרון המובהק – נוף מרהיב הנשקף מקומה גבוהה, פחות רלוונטי למשפחות חרדיות ברוכות ילדים. להוציא משפחות "חוצניקיות" אמידות, אין ביקוש משמעותי לדירות נוף בקומות גבוהות. מספר גורמים נוספים עומדים בבסיס התימה כי מגדלים אינם פתרון נוח לאוכלוסייה החרדית:

❏ דמי ועד הבית או חברת ניהול גבוהים במיוחד (800-1000 שקלים מול 200 שקלים בבניין חרדי "רגיל"). הסיבה: עלות תחזוקה גבוהה – ביטוח מעליות, מערכת סילוק אשפה, משאבות מים.

❏ חוסר יכולת לתחזק לובי וחדרי מדרגות במצב נורמטיבי עם כמות כה גבוהה של דיירים ובעיקר של ילדים.

❏ אנדרלמוסיה בין השכנים: האשמות הדדיות, טענות כי הקומות העליונות משליכות אשפה לתחתונות, מעליות מתקלקלות או לא עומדות בעומס.

להבדיל מאוכלוסייה כללית מבוססת, המסוגלת לתחזק מגדל מגורים עם תנאים סביבתיים נוחים, קיים קושי לתחזק מגדל דומה על רקע הנתונים הדמוגרפיים והכלכליים שבאוכלוסייה החרדית.

ההמלצה הגלויה של המרואיינים היתה: עבודה מול חברת ניהול איכותית. על אף מחירה הגבוה (אותו יש לגלם בתבונה בדמי השכירות), לא ניתן – בפרט באתר חרדי – לתחזק בניין רב קומות ללא גוף האמון על תפקודו השוטף של הבניין, ועל תדירות סטנדרטית של המעליות.

לשאלת מעלית השבת

על מנת להבין את הרקע התיאורטי של סוגיית מעלית השבת המורכבת שוחחנו עם מר שגיא הראל, לשעבר מהנדס ראשי באלקטרה מעליות ויוזם-מתכנן מעלית השבת שזכתה להסכמתם של גדולי הדור. אין זה מאמר הלכתי ועל כן יוצגו הדברים בקיצור נמרץ.

במדריך ההלכתי הקלאסי "שמירת שבת כהלכתה" (כג, נח) נפסק כי מותר להשתמש במעלית בשבת כאשר היא פועלת באופן אוטומטי. הסמכות ההלכתית העומדת מאחורי הפסק היא רבי שלמה זלמן אויערבך זצ"ל, מגדולי הפוסקים בדור הקודם. הבסיס לפסק בקצרה הוא שתוספת האנרגיה המתרחשת בעת הכניסה למעלית אינה אלא בגדר "גרמא" ועל כן אין בכך איסור שבת.

בעקבות פסק זה הוקמו מעליות שבת בהכשרים של מכונים שונים כדוגמת "צומת" או "מכון מדעי טכנולוגי להלכה", ורבים משומרי המצוות המשתייכים לזרם הדתי-לאומי החלו להשתמש בהם. עם זאת, רוב ככל שומרי המצוות המשתייכים לזרם החרדי בחרו להחמיר על עצמם ולא לעלות במעלית השבת. יהודים אלו העדיפו להסתמך על הפסק של גדולי הפוסקים החרדים האחרים (כמו הרב יוסף אלישיב זצ"ל) האוסרים את השימוש במעלית שבת, כאשר לחלק מן הגישות הוא איסור דאורייתא (ולא רק דרבנן) של ממש. גם לדידו של הראל, ההיתר של הרב אויערבך כבר אינו רלוונטי שכן המציאות הטכנולוגית השתנתה, וברי שהשימוש במעלית כיום אסור. מדוע? מבלי להיכנס למפרט הטכני ייאמר בקצרה שמערכת השקילה של תא המעלית מעבירה אינדיקציות לבקר שנותן מצידו הוראות למעלית מה היא האנרגיה הנדרשת להפעלה. ישנם חיישנים שמגיבים עם כל כניסה למעלית וזהו איסור גמור. זו לא גרמא אלא פעולת איסור מלאכה גמורה. כשרבי שלמה זלמן

התיר את מעלית השבת, לא היו מנגנונים כמו אלו הקיימים היום, ולכן אין לי ספק שהוא היה אוסר היום.

בעקבות תובנות אלו ובשל המציאות היום-יומית שבה המגזר החרדי לא נעזר במעלית שבת, הקים הראל חברה שיצרה מעלית שבת שעונה על כל הגדרים ההלכתיים. מעלית זו זכתה להסכמתם של גדולי הפוסקים החרדים – המקובלים על הכול – הרב יצחק מרדכי רובין, הרב שלום גלבר והרב שריאל רוזנברג. בפסקם כתבו הרבנים כי ניתן להשתמש במעלית ללא חשש. הפסק מצוי בידיו של הראל. רבנים בכירים נוספים מכל החצרות אישרו ואף עודדו בשיחות עם הראל וצוותו את המעלית החדשה.

הראל ביקש מחבריו לא לפרסם את פתרון המעלית החדש כמו גם את ההסכמות הנדירות שקיבל, אלא לאפשר למוצר לחלחל מפה לאוזן. אלא שהפרסום דלף, וכמה "נשמות טובות" כלשונו מן העיר בני ברק פנו לגדולי הדור ולשלושת הרבנים וקבלו בפניהם כי נעשית "רפורמה" על השבת. הרבנים קיבלו את דבריהם ופרסמו מכתב חדש שאוסר גם את המעלית אותה התירו כאמור בשלב הראשון ללא חשש.

ישנן שתי תפיסות מסביר הראל ביחס למעלית השבת: הלכתית טהורה, וזו החוששת, בצדק, ממדרון חלקלק. המעלית שלנו מותרת לכתחילה אבל החשש של הרבנים היה מפני "זילותא דשבת", כלומר זילות השבת. התחושה כאילו נעשית רפורמה בהלכות שבת, ומשזו תתקבל אין לדעת לאן עוד עלולה קדושת השבת להתדרדר.

כיום הוא מסכם – יש בשוק מעלית שכל גדולי הרבנים התירו אותה ללא כל פקפוק, אולם אין הוא יכול להציג מסמך פורמלי של רב חרדי בעל שיעור קומה המתיר את המעלית.

דעות המרואיינים לגבי מעלית שבת

שאלת השימוש במעלית שבת כיום שנויה במחלוקת בקרב המרואיינים השונים. כולם הסכימו כי "הגרעין הקשה" של המגזר החרדי, כלומר זה שאיננו משתייך

לאוכלוסייה הקרויה "מודרנית" (ראו לעיל אבחנתה של כהנר, 2020), לא ישתמש במעלית שבת ויהי מה.

הייתי עם בעלי בשוויץ, במלון בן 15 קומות. הרב המקומי התקשר אליי באופן אישי והבהיר לי כי השימוש במעלית מותר, אבל לא היינו מסוגלים לעלות במעלית. אמרנו לו, תקשיב אדוני הרב, גם אם זה מותר במאה אחוז אנחנו בהרגשה שלנו לא יכולים להיכנס למעלית כזאת, או לחדר שבו האור או המזגן נדלקים באופן אוטומטי.

לשאלה האם ייתכן שהמצב השתנה בשנים האחרונות היא עונה בנחרצות: "אני מלווה בנייה חרדית כבר 20 שנים. מעלית השבת לא נכנסה. זו לא הערכה זו עובדה". גם יזם חסידי הבהיר כי השימוש במעלית שבת אינו רלוונטי עבור בני המגזר: "מגדלים יכולים להצליח רק בקומות הנמוכות. הדירות האלו נחטפות. עד קומה 6 אתה מוכר בתוך זמן קצר".

טיעון מעניין נוסף נשמע מפי מנהלת מכירות שסיפרה כי גם "חרדים מודרניים" סירבו לרכוש במגדלים שברשותה דירות בקומות גבוהות, שכן גם אם הם עולים במעלית השבת, אביהם ואחיהם לא עולים, וכך גם אורחים שמרנים נוספים ויצא שכרם בהפסדם.

מול אמירות חד-משמעיות אלו נשמעו גם קולות אחרים. כך למשל אמרו לא מעט מרואיינים כי "חוצניקים" ו"חרדים מודרניים" לא יהססו להשתמש במעלית שבת. גם הוריהם משתמשים כך שהטיעון על אודות ביקורי ההורים אינו רלוונטי. אוכלוסיות נוספות שהוזכרו הן חלק מן החסידים על בסיס ההבנה כי כל חסידות שהרבי שלה יאשר לה שימוש במעלית השבת תציית להוראותיו ללא היסוס. הצעה נוספת שיש לבחון את היתכנותה היא הקמת בית כנסת בקומה העשירית למשל, מתוך הבנה של הדיירים כי אומנם הם ייהנו מבית הכנסת בשבת, אך לא יוכלו לצאת מהבניין במהלכה. לא מעט מומחים ציינו כי מגדלים נבנים בימים אלו באזורים שונים בריכוזים החרדיים (ירושלים – גבעת מרדכי, בית שמש ועוד). לא ייתכן, הם אומרים, שאיסור מעלית השבת ייוותר על כנו – ללא פתרון מקובל – נוכח מגורים בקומות כה גבוהות.

המסקנה העולה מן הקולות הסותרים היא כי המציאות היום־יומית מכתיבה את ההתנהגות ההלכתית, ומשעה שתוקם מעלית בהכשר מהודר לחלוטין, ההיתר יתפשט וחרדים רבים שאולי לא היו עושים בה שימוש בעבר – לא יהססו להשתמש בה כיום. ההמלצה הישירה היא לעשות שימוש במכתבי גדולי הרבנים שהתירו (ושוב אסרו) את המעלית החדשה ללא כל פקפוק באופן מושכל. השימוש צריך להיעשות על ידי פרסום נקודתי וישיר מול הלקוחות והימנעות מפרסומים או אמירות גורפות ופומביות שעלולות לייצר התנגדויות שמצידן עלולות להוביל להתנגדות רבנית משמעותית.

סיכום והמלצות

- < מיזם יחידות דיור להשכרה בהיקף משמעותי עבור האוכלוסייה החרדית דורש הקמת אזורים שונים ומתוחמים העונים על צורכיהן של האוכלוסיות השונות: חסידים לחצרותיהם השונות; חרדים מיינסטרימיים – ליטאים וספרדים; וחרדים מודרניים. ביחס לקבוצה האחרונה חשוב לשמר את הרצון שלה לחיות מחד בקהילה הומוגנית או בגבולה לצד ביקושה לסביבה הכוללת מתקנים מודרניים. בשל ריבוי האוכלוסיות שבעיר והמתח הנלווה לכך, הן בין הקהילות והן בין הרבנים, מומלץ להתקשר עם עסקן חרדי נמרץ המקורב לחצרות הרבנים כמו גם לראשי העיר כדי שהלה יצליח להוליך את ספינת הפרויקט – הכוללת גם היא קבוצות שונות כאמור – בין הסערות.
- < על מנת לשמר את ההון האנושי בפרויקט באיכות גבוהה יש לייצר "עוגנים" בדמות מוסדות חינוך ייעודיים לקהילות מסוימות. הצעות נוספות שעלו: שכנוע הקונים (קיצוניים מחד, ומודרניים עד בלתי חרדים מאידך) כי רוח המקום לא תתאים לאופיים, החתמתם על סעיף בחוזה ולפיו יקבלו את תנאי הקהילה, קבלת לקוחות עם מאפיינים סוציו־אקונומיים גבוהים בלבד, דרישה חוזית לשמר חיי רוח וקהילה בדמות השתתפות בשיעורי תורה.
- < המומחים החרדים מודעים לחוסר התוחלת הכלכלית שקיימת בקניית דירה תחת שכירתה, אך הם מציינים בו זמנית כי הם רוכשים דירה לילדיהם, דבר הנובע כפי הנראה מתפיסות שמרניות ואילוצים חברתיים. נדמה שהעלאת המודעות לתועליות הכלכליות המתלוות לשכירת דירה והשקעת הכסף בבנק או בקרנות הון וכדומה, או אפילו בדירה בפריפריה עשויה למשוך את ליבם של קונים פוטנציאליים רבים. עליית הריבית לצד הירידה בשיעור הבעלות על דירות במגזר החרדי עשויות להיות גם כן גורם מסייע. מספר הסתייגויות עלו ביחס למיזם שכירות גדול: איפשר שכירות לטווח ארוך, עקיבות ושקיפות במחיר ועבודה מול קבוצות.

< למרות התפיסה הרווחת שלפיה החרדים אינם מעוניינים בסביבת מגורים ירוקה, איכותית ונקייה, מן המחקר עלה כי היא אינה נכונה. קיים רצון לבניית פארקים, מתנ"סים ברמה נאותה וכניסות בניין מטופחות לצד התנגדות לבנייה בלתי חוקית.

< ההנחה כי מגדלים ובניינים רבי קומות קורצים לצרכן הישראלי, אולי בשל הנוף הנשקף מן החלונות הגבוהים, אינה רלוונטית ביחס למגזר החרדי. מנהלי הפרויקטים שהתראיינו סיפרו על אנדרלמוסיה השוררת בבניינים אלו, על חיכוכים בין שכנים ועל לא מעט ליקויים מול המעליות הנדרשות לשרת מאות ילדים. ההמלצה החד־משמעית היתה ליצור ערוצי התקשרות עם חברות ניהול איכותיות. המחיר עשוי להיות גבוה, אך יש לגלם אותו בתבונה בדמי השכירות.

< שאלת מעלית השבת נידונה בפוסקים, אך מחקר זה חשף כי מעלית שבת אחת זכתה לברכתם של הרבנים מכל החוגים. המכתב המתיר "לכתחילה" את המעלית מצוי בידי המהנדסים, אלא שהרבנים חזרו בהם בלחץ קולות שמרניים. נדמה כי אין ספק שאוכלוסיות חרדיות מיינסטרימיות־שמרניות לא יעלו במעלית השבת, לא מפני החשש ההלכתי אלא כפונקציה של הרגשה כי הנסיעה בה אינה הולמת את השבת, אך בקרב החלקים האחרים (זאת מלבד "חוצניקים" וחצרות חסידיות מסוימות) עשויה מעלית השבת להיכנס אט־אט לשימוש, בפרט כאשר אין ברירה.

< ההמלצה הישירה היא להשתמש במכתבי גדולי הרבנים שהתירו (ושוב אסרו) את המעלית החדשה ללא כל פקפוק באופן מושכל. פרסום נקודתי וישיר מול הלקוחות והימנעות מפרסומים או אמירות גורפות ופומביות שעלולות לייצר התנגדויות שמצידן עלולות להוביל להתנגדות רבנית משמעותית.

ביבליוגרפיה

- אסף-שפירא, י', יניב, ע' ופרדו, י'. (2024). פרוייקט בנייה בבית שמש. בדפוס.
- היון, א' ופראוור, א' (2024). פרנסה משמים – מרכיב הנס בכלכלת משקי הבית החרדיים. מכון ירושלים למחקרי מדיניות.
- כהנר, ל' (2020). החברה החרדית על הציר שבין שמרנות למודרניות. המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- כהנר, ל' וזיכרמן, ח' (2019). תכנון דיור לאוכלוסייה החרדית: ישראל 2015-2035. תכנון, 16(1), 175-200.
- כהנר, ל' ומלאך, ג' (2023). שנתון החברה החרדית בישראל 2023. המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- כהנר, ל' ושלהב, י' (2012). מגטו לפרווה: תמורות בארגון המרחבי החרדי. בתוך ק' קפלן ונ' שטדלר (עורכים), מהישרדות להתבססות: תמורות בחברה החרדית בישראל ובחברה (עמ' 252-272). מכון ואן-ליר והוצאת הקיבוץ המאוחד.
- כהנר, ל' (2009). התפתחות המבנה ההיררכי והמרחבי של האוכלוסייה החרדית בישראל [חיבור לשם קבלת תואר בפילוסופיה]. אוניברסיטת חיפה.
- נויבירט, י' (תש"ע). שמירת שבת כהלכתה. פלדהיים, מכון לבריור הלכה נשמת אהרן ויעקב.
- פינקלשטיין, א' (2022). חרדים לעירם, פוליטיקה ומינהל ברשויות המקומיות החרדיות. המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- רגב, א' וגורדון, ג' (2020). שוק הדיור החרדי ופרישתה הגיאוגרפית של האוכלוסייה החרדית בישראל. המכון הישראלי לדמוקרטיה.
- רגב, א' ומילצקי, י' (2024). דו"ח מצב החברה החרדית 2024. המכון החרדי למחקרי מדיניות.
- שהינוקסלר, ש', שניאור, מ' ומילצקי, י' (2020). תדריך לתכנון עירוני של שכונות לאוכלוסייה החרדית. המכון החרדי למחקרי מדיניות ומשרד הבינוי והשיכון.
- שלהב, י' (1997). מנהל וממשל בעיר החרדית. מכון פלורסהיימר למחקרי מדיניות.
- עיתונות:
- ניסני, י' (05.01.2025). הממשלה שאפה ל-100 אלף דירות להשכרה לטווח ארוך? יש בקושי 5,000. גלובס. <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001498195>