

עוני להשכרה: הצד האפל של שוק הדיור

מאת

שירי רגב־מסלם ומתן רבינוביץ*

תקציר

המאמר בוחן באמצעות מחקר אמפירי איכותני כיצד אנשים שההכנסה הכוללת של משק הבית שלהם היא מתחת לקו העוני, אך אינם מתגוררים בדיור ציבורי, מתמודדים עם שכירות של דירה בשוק הדיור הישראלי. בשונה ממרבית הספרות שעוסקת בזכות לדיור שעניינה מערכת היחסים שבין האזרח למדינה, ההתמקדות בשכירות פרטית שמה דגש על המשמעות של עוני ושל הזכות לדיור במסגרת מערכת היחסים האופקית בין אנשים, בהתאם לתאוריה של צדק ביחסים. המחקר חושף את אי־השוויון המהותי שבין הצדדים, ובהתאם את הפגיעה העמוקה בחירות ובכבוד של שוכרים עניים. כך, בעוד שבעלי הדירות רואים בדירה נכס כלכלי ובהתאם פועלים למקסם את רווחיהם ולהגן על עצמם מפני סיכונים כמו אי־פינוי או אי־תשלום, הם פוגעים ביכולת של המרואיינים ליצור ולשמר להם ולילדיהם בית, על המשמעויות העמוקות שכרוכות בכך. לאור פערים אלו המרואיינים תיארו מערכת יחסים מורכבת עם בעלי הדירות, הכוללת הצדקת התנהגותם של בעלי הדירה ובמקביל התנגדות דרך שיתוף בתחושות של ניצול והשפלה. המאמר מדגיש את הצורך העמוק באיזון פערי הכוחות שבין שוכרים עניים לבין בעלי הדירות, ובמקביל מאיר על האתגרים המהותיים והפרקטיים המקשים על כך; כמו כן המאמר מציע כמה כיווני מחשבה והצעות לשינוי אשר עשויים לדעת המחברים לתרום לשיפור מצבם של שוכרי דירות עניים בישראל.

| | |
|-----|------------------------------|
| 666 | מבוא |
| 671 | א. שוק השכירות בישראל |
| 673 | ב. המסגרת המשפטית |
| 674 | ג. מסגרת תאורטית: צדק ביחסים |
| 676 | ד. מתודולוגיה |

* ד"ר שירי רגב־מסלם היא מרצה בכירה בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר־אילן. מתן רבינוביץ הוא עורך דין ועובד סוציאלי, שימש כחוקר ב"הגר – מחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי" בפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל אביב.

- ה. ממצאי המחקר
- 679 1. מאבק ליצור ולשמר "בית" בעוני: זהות, ביטחון ויציבות
- 679 2. "שכירות תחילה" אל מול חרב הפינוי
- 683 3. ביטויים של פערי הכוחות המוקצנים בעסקת השכירות
- 686 4. מערכת יחסים אמביוולנטית: בין הצדקה להתנגדות
- 691 סיכום ומסקנות
- 693

מה שמצדיק יותר מכל
את הכרירות, את הייאוש הגדול,
את הנשיאה המזורה בעול
הכרירות הגדולה והייאוש הגדול...

היא העובדה הפשוטה, החותכת,
שאינ לנו בעצם לאן ללכת.

מתוך: יפוי כוח/דוד אבידן, משהו בשביל מישהו
(מבחר שירים 1964-1952), בני ברק: הקיבוץ
המאוחד, 2006, עמ' 50

מבוא

דינה היא אם יחידנית לשני בנים, המתקיימת מקצבת נכות ומסיוע בשכר דירה. היא מוציאה מחצית מהכנסתה על דמי שכירות של דירת שלושה חדרים צפופה ביבנה. ירדן היא גרושה המגדלת את שני ילדיה בדירת מרתף בת חדר אחד בירושלים, שעבורה היא משלמה כ-40% מהכנסתה. יבגניה היא אם חד-הורית לילדה עם צרכים מיוחדים. לאחר שעברה הליך של פשיטת רגל, עברה יבגניה לעיירה בדרום הארץ, שם היא שוכרת דירה קטנה שעבורה היא משלמת מעל מחצית מהכנסתה. כיצד מתמודדים דינה, ירדן ויבגניה ושוכרי דירות רבים אחרים החיים בעוני עם המציאות של שוק הדירור הישראלי, המאופיין מזה למעלה מעשור במחירי דירור ושכירות גואים? אילו קשיים חווים שוכרים עניים בשוק השכירות הפרטית? שאלות אלו עומדות במוקד מחקר זה, המבקש – לראשונה בישראל – לשפוך אור על חוויותיהם של שוכרי דירות עניים בשוק הפרטי.

על בסיס ניתוח של 30 ראיונות עומק איכותניים עם שוכרות ושוכרים שהכנסת משק הבית שלהם היא מתחת לקו העוני, המחקר חושף כי שוכרים מצויים בנחיתות דו-ממדית בשוק דירור המתנהל בכללי השוק – הן כשוכרים בעלי זכות משפטית פחותה והגנות חלשות מכוח הדין, והן כעניים, בעלי יכולת נמוכה לשלם עבור דירור. בהתאם לכך, העוני מציב את השוכרים בפני מרחב אפשרויות מצומצם מאוד, המותיר אותם במידה רבה לחסדיו של בעל הדירה – בקביעת גובה שכר הדירה, בקביעת הבטוחות והערכויות שלהן הם יידרשו ובנכונותו לטפל בתחזוקת הדירה המושכרת. אל מול התלות העמוקה של המרוויגים ברצון הטוב של בעל הדירה, הממצאים משקפים חוסר מחויבות של בעלי הבתים להתייחס בצורה מכבדת ושווה אל שוכרי דירות עניים. כך, בעוד שבעלי הדירות רואים בדירה נכס

כלכלי ובהתאם פועלים למקסם את רווחיהם ולהגן על עצמם מפני סיכונים כמו אי-פינוי או אי-תשלום, הם פוגעים ביכולת של המרואיינים ליצור ולשמר להם ולילדיהם בית, על המשמעויות העמוקות שכרוכות בכך. לאור פערים אלו, המרואיינים תיארו פעמים רבות התפתחות של מערכת יחסים אמביוולנטית עם בעלי הדירות. אמביוולנטיות זו באה לידי ביטוי בכך שהמרואיינים הצדיקו את התנהגותם של בעלי הדירה, ובמקביל ביטאו התנגדות דרך שיתוף בתחושות של ניצול ושל השפלה.

עד היום היה עיקר העיסוק בממשק שבין עוני ודיוור דרך הפריזמה של המשפט הציבורי והזכות לדיוור ולקורת גג. הספרות בארץ ובעולם מדגישה את החשיבות המרכזית של הדיוור ויציבותו לרווחתו ולכבודו של האדם.¹ בהמשך לכך, מחקרים מצביעים על כך כי עלייה במחירי הדיוור, צפיפות דיוור והיעדר יציבות עלולים לפגוע פגיעה ניכרת בהיבטי חיים אחרים של שוכרי דירות, כגון ביכולות הקוגניטיביות וברמת ההשכלה של ילדי המשפחה.² בהיבט המשפטי, הפסיקה הישראלית הכירה בזכות לדיוור כזכות יסוד הנגזרת מחוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו. מקובל לתפוס את הגרעין של הזכות לדיוור כזכות לקורת גג ואת המעטפת הרחבה יותר כזכות לדיוור נאות.³ בפסיקה הישראלית נראה כי הוכרה הזכות לדיוור מעבר לגרעין של קורת גג, ככזו הכוללת את זכותו של אדם למקום מגורים שבו הוא יוכל לממש את פרטיותו ואת חיי משפחתו.⁴ ההכרה בזכות לדיוור במשפט הישראלי הייתה גם באמצעות התחייבויות מכוח המשפט הבינלאומי: בסעיף 11א לאמנה הבינלאומית בדבר זכויות כלכליות, חברתיות ותרבותיות (1966), אשר אושררה בידי מדינת ישראל בשנת 1991, מוכרת הזכות של כל אדם לרמת חיים נאותה ובמסגרתה גם לדיוור נאות.⁵ הערה כללית מספר 4 לאמנה⁶ מציגה את הפרשנות הרשמית של האמנה למונח "דיוור נאות"

1 אלון גילדין **דיוור בר השגה במשפט** 173 (2018); תמר שורץ-זיו, עידית בליט-כהן ומימי איזנשטרט "התארגנותן של נפגעות מדיניות הדיוור הציבורי בישראל: הבחירה במאבק" **ביטחון סוציאלי** 106, 123, 134 (2019). עת"ם (מחוזי ת"א) 26217-07-18 אורן נ' משרד הבינוי והשיכון, פס' 42 ואילך (נבו 16.3.2021).

2 ראו: *OECD Economic Surveys: Israel 2020*, Org. for Econ. Co-op. & Dev. (OECD), 84, https://www.gov.il/blobfolder/news/press_23092020_b/he/pressreleases_files_press_23092020_b_file.pdf (להלן: *OECD Economic Surveys: Israel 2020*); כן ראו: רונית לויין-שנור ויובל פרוקצ'יה "על דיני השכירות בעידן המחאה החברתית: בעקבות חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017 ('חוק השכירות והוגנת')" **משפטים** מט 80, 92 ובפרט האסמכתאות בה"ש 78-79 (2019) (להלן: לויין-שנור ופרוקצ'יה "על דיני השכירות בעידן המחאה החברתית").

3 גילדין, לעיל ה"ש 1; עניין אורן, לעיל ה"ש 1, בפס' 42 לפסק הדין ואילך.

4 בג"ץ 366/03 עמותת מחויבות לשלום וצדק חברתי נ' ממשלת ישראל, פ"ד ס(3) 464, 484 (2005); עניין אורן, לעיל ה"ש 1, בפס' 42 לפסק הדין ואילך.

5 האמנה הבינלאומית בדבר זכויות כלכליות, חברתיות ותרבותיות, כ"א 31, 205 (נחתמה ב-1966) (אושררה ב-1991).

6 Committee on Economic, Social and Cultural Rights, *General Comment 4, The Right to Adequate Housing* (Sixth Session, 1991), U.N. Doc. E/1992/23 (1991), <http://hrlibrary.umn.edu/gencomm/epcomm4.htm>

וכוללת כמה פרמטרים העומדים בבסיס הזכות לדיור, ובהם בין היתר הזכות לגור בדיור עם חזקה משפטית מובטחת והזכות שהוצאות הדיור וההוצאות הנלוות לא יהיו גבוהות באופן שמקשה על מימושם של צרכים בסיסיים אחרים.⁷

כפועל, מדינת ישראל תומכת ומגינה ישירות על הזכות לדיור של אנשים החיים בעוני באמצעות מערך של דיור ציבורי ומערך של סיוע בשכר דירה. הדיור הציבורי הוא מאגר של דירות השייכות למדינה, המושכרות במחיר מוזל משמעותית ממחיר השוק של הדירה לאוכלוסייה המתקשה לעמוד בנטל הכלכלי הכרוך בקניית דירה או בשכירות בשוק הפרטי.⁸ במסגרת זו מי שזכאים לדיור ציבורי זוכים לדירה, לתחזוקה של הדירה, ליכולת להחליף בין הדירות במקרה של שינוי נסיבות משפחתיות ואף ליכולת להעביר את הזכויות בדירה לדייר ממשך בכפוף לכמה תנאים הקבועים בחוק.⁹ זכאות לדיור ציבורי נקבעת על פי קריטריונים שקובעים משרד הבינוי ומשרד הקליטה, כל אחד בנפרד. ככלל אפשר לומר, שהדיור הציבורי ניתן למשפחות מעוטות יכולת שיש להן תלות ממושכת בקצבאות קיום או נכות פיזית ושאינן להן ושלא הייתה בידן דירה במשך העשור האחרון.¹⁰ בשני העשורים האחרונים, ועל אף גידול האוכלוסין הניכר, הצטמק מלאי הדיור הציבורי בישראל ביותר ממחצית, מכ-108,000 דירות בשנת 1999 לכ-50,000 דירות בשנת 2019. מלאי הדיור הציבורי כולו היווה בשנת 2019 כ-2.5% בלבד ממלאי הדיור בישראל, לעומת כ-6% בשנת 1998 וכ-23% בשנת 1970.¹¹ צמצום משמעותי זה הוביל לגידול בשיעור של כ-115% ברשימת ההמתנה לדירה של זכאים לדיור ציבורי. כמו כן, הקריטריונים לקבלת דיור ציבורי הוקשחו מאוד במהלך השנים.¹²

לאור צמצום מערך הדיור הציבורי, הדרך המרכזית שבה המדינה מסייעת למימוש הזכות לדיור של אנשים החיים בעוני בעשורים האחרונים היא באמצעות מנגנון סיוע בשכר

7 גיל גן מור "הזכות לדיור, הזכות לשוויון בדיור וקהילת הלהט"ב" זכויות הקהילה הגאה בישראל: משפט, נטייה מינית וזהות מגדרית 537 (עינב מורגנטרן, יניב לוינסקי ואלון הראל עורכים) (2016).

8 Sharon Asiskovich, *Dismantling the Welfare State from the Left? Localization of Global Ideas in the Case of Israel's 1998 Public Housing Law* 11(1) GLOBAL SOC. POL. 69 (2011) איתי פירלמן התמורות בדיור הציבורי 1998-2011 (הכנסת, מרכז מחקר ומידע 2011); מבקר המדינה דוח שנתי 365 – לשנת 2014 ולחשבונית שנת הכספים 197 (2015) (להלן: מבקר המדינה דוח שנתי 365); ע"ע 2414/17 קלדרון נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות (נבו 13.2.2018).

9 ס' 3-4 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: חוק הדיור הציבורי); משרד הבינוי והשיכון מיצוי זכויות – בדיור הציבורי ובסיוע בשכר דירה. <https://www.amidar.co.il/public-rights.pdf>. בהתאם לחוק "דייר ממשך" הוא בן זוג או אצאצא של זכאי לדיור הציבורי שנפטר או שעבר למוסד סיעודי, בתנאי שאותו דייר ממשך גר עם הזכאי במשך שלוש שנים לפחות סמוך לפטירה או למעבר למוסד סיעודי.

10 בנק ישראל דין וחשבון 2018 198 (2019) (להלן: בנק ישראל דין וחשבון 2018).

11 מבקר המדינה רכישה ומכירה של דירות הדיור הציבורי – דוח שנתי 7'ב (2020).

12 נתנאל קופראק מערך הדיור הציבורי בישראל, נתונים ותנאי זכאות 6 (הכנסת, מרכז מחקר ומידע 2019).

דירה. מטרת הסיוע בשכר דירה היא לסייע לזכאים לעמוד בהוצאות לשכר דירה בלי לפגוע בצרכים בסיסיים אחרים שלהם.¹³ הסיוע ניתן כמענק כספי חודשי לזכאים באמצעות חברות משכנות שפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון, והוא יכול להינתן ישירות לחשבון הזכאי או לחשבון המשכיר, לפי דרישת הזכאי. במהלך השנים האחרונות חלה עלייה במספר הזכאים המקבלים סיוע בשכר דירה, כך שבעוד שבשנת 2014 עמד מספר הזכאים לסיוע על 145,061, הרי בשנת 2018 עמד מספר הזכאים לסיוע על 171,711 (עלייה של 18%).¹⁴ הסיוע הממוצע בשכר דירה עומד על 970 ש"ח לחודש, כ-27% בלבד משכר הדירה הממוצע.¹⁵ על פי נתוני בנק ישראל, 26% ממשקי הבית המתגוררים בשכירות במדינת ישראל זכאים לסיוע בשכר דירה, ולשם כך נדרשת הוצאה ציבורית שנתית של למעלה מ-2 מילארד ש"ח.¹⁶ עם זאת הסיוע בשכר דירה שניתן בישראל נמוך יחסית בהשוואה לעולם בכלל ולמדינות ה-OECD בפרט.¹⁷

נוהל פנימי של משרד השיכון קובע את תנאי הזכאות לקבלת הסיוע. עם הזכאים לסיוע בשכר דירה נמנים מי שאין בבעלותם דירה, משפחות ויחידים המתקיימים מקצבאות קיום, משפחות הממזות את כושר ההשתכרות שהכנסתן עד 25% מעל תקרת ההכנסה המזכה בכיטוח לאומי, עולים חדשים, קבוצות מיוחדות שהכנסתן נמוכה, דרי רחוב, נשים מוכות, אסירים משוחררים וזכאים הממתינים לדיור ציבורי שלא נמצאה להם דירה פנויה. סכומי הסיוע נקבעים בצורה אחידה; כל זכאי מסווג לקטגוריה מסוימת של זכאים, וממנה נגזר גובה הסיוע בשכר דירה שהוא יהיה זכאי לקבל. הקטגוריות השונות שקבע משרד השיכון מסווגות את הזכאים בהתאם לקריטריונים הבאים: מצבם המשפחתי, מוגבלות פיזית, גיל, הכנסה ואזורי עדיפות לאומית. מכיוון שכלל יש פער בין מחירי השכירות במרכז לבין מחירי השכירות בפריפריה, ניתנת תוספת מסוימת לזכאים המתגוררים במרכז.¹⁸ מימוש הסיוע מותנה בשכירת דירה בפועל, והסיוע בכל מקרה לא יעלה על 95% מגובה שכר הדירה. מדיניות הסיוע בשכר דירה זכתה בעשור האחרון לביקורות מצד גופים רבים – מבקר המדינה, ועדות ממשלתיות, בתי המשפט, האקדמיה והחברה האזרחית. בין היתר ציינה הביקורת, כי תנאי הזכאות נקבעים בנהלים ממשלתיים פנימיים (שהם בעלי עוצמה נמוכה במדרג החקיקה), כי לא קיים מנגנון לעדכון קבוע של גובה הסיוע, כי רמת הסיוע בשכר דירה אינה מספקת לאור שוק הדיור הישראלי וכי מנגנון הסיוע בשכר דירה כרוך בחוסר

13 מבקר המדינה דוח שנתי 2016, לעיל ה"ש 8, בעמ' 455.

14 קופראק, לעיל ה"ש 12. יצוין כי מתוך הזכאים לסיוע בשנת 2018 כ-53% היו זכאי משרד הבינוי והשיכון והיתר זכאי משרד העלייה והקליטה. כמו כן, כ-56% מהזכאים לסיוע בשנת 2018 היו קשישים, ומתוכם היו הרוב קשישים עולים (כ-75%).

15 בנק ישראל דין וחשבון 2018, לעיל ה"ש 10, בפרק ח.

16 שם.

17 OECD Affordable Housing Database, PH3.1 Public Spending on Housing Allowances, <https://www.oecd.org/els/family/PH3-1-Public-spending-on-housing-allowances.pdf>

18 נוהל משרד הבינוי והשיכון 8/04 "נוהל השתתפות בשכר דירה" (29.1.2012). https://www.gov.il/he/departments/policies/nohal_0804_moch; משרד הבינוי והשיכון מיצוי זכויות דיור הציבורי ובסיוע בשכר דירה <https://www.amidar.co.il/public-rights.pdf>

יציבות עבור הזכאים.¹⁹ על אף הביקורת החריפה של כל הגורמים האמורים באשר לגובה הסיוע, בעשור האחרון רמת הסיוע בשכר דירה לא השתנתה בצורה שמותאמת להוצאה הריאלית של שכר דירה בשוק.²⁰ לאור זאת, הסוגיה של גובה הסיוע בשכר הדירה אף הגיעה להתדיינויות בבתי המשפט.²¹

בעוד רבות נכתב על הדיור הציבורי ודייריו, ועל אף המגמה הנמשכת של הסתמכות הולכת וגדלה על שכירות בשוק, אין כמעט מידע באשר לאנשים החיים בעוני והמתגוררים בשכירות פרטית. מאמר זה מבקש להשלים חלק מן החסר, ולבחון את האופן שבו אוכלוסייה זו מתמודדת עם מגורים בשכירות פרטית בתנאי השוק. בשונה ממרבית הספרות שעוסקת בזכות לדיור שעניינה מערכת היחסים שבין האזרח למדינה, ההתמקדות בשכירות פרטית שמה דגש על המשמעות של עוני ושל הזכות לדיור במסגרת מערכת היחסים האופקית בין אנשים. על כן, בחינת הממצאים תהיה על רקע התאוריה של צדק ביחסים של חנוך דגן ואביחי דורפמן.²²

פרק א יסקור בקצרה את שוק השכירות הישראלי. בהמשך לכך, פרק ב יציג בקצרה את המסגרת המשפטית הרלוונטית להסדרת מערכת היחסים שבין שוכרים לבעלי דירות בשוק הפרטי. במסגרת זו נתאר את חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 ואת התיקון לחוק משנת 2017. פרק ג יציג בקצרה את התפיסה של דגן ודורפמן שלפיה ראוי להחיל את הרעיון של צדק ביחסים בהקשר זה. פרק ד יתאר את מערך המחקר ומהלכו מהפן המתודולוגי. פרק ה יציג את ממצאינו, החושפים את המאבק של שוכרים עניים ליצור ולשמר "בית" במציאות חיים של עוני ואל מול פערי כוחות מוקצנים עם בעל הדירה. נדגים כיצד פערים אלו באים לידי ביטוי בכל שלבי השכירות, ומוליכים מערכת יחסים מורכבת עם בעל הדירה. לבסוף בסיכום נסכם את הממצאים לאור המסגרת התאורטית, נדגיש את הצורך העמוק שביישום של הרעיונות של צדק ביחסים, ובמקביל נאיר על האתגרים המהותיים והפרקטיים המקשים על כך; כמו כן נציע כמה כיווני מחשבה והצעות לשינוי, אשר עשויים לשיטתנו לתרום לשיפור מצבם של שוכרי דירות עניים בישראל.

19 גילדין, לעיל ה"ש 1; מבקר המדינה דוח שנתי 61 לשנת 2010 ולחשבונות שנת הכספים 2009 691 (2010); משרד הרווחה והשירותים החברתיים דוח הוועדה למלחמה בעוני בישראל 104 (2014) (להלן: דוח ועדת אלאוף).

20 מבקר המדינה דוח שנתי 65, לעיל ה"ש 8, בעמ' 460.

21 בעקבות עתירה שהגישה האגודה לזכויות האזרח בשנת 2018 בעניין גובה הסיוע, התחייבה המדינה לבחון את עדכון הסיוע בתקציב המדינה, ראו: כתב עתירה בעת"ם 30187-01-18 יאיר נ' משרד הבינוי והשיכון (28.5.2017); כתב תשובה מטעם המשיבים בעת"ם 30187-01-18 יאיר נ' משרד הבינוי והשיכון (1.1.2019). בעניין אחר נקבע, כי "הסיוע אינו עונה על הצורך בדיור, במסגרת הזכות לקיום אנושי ולו מינימלי בכבוד" (ראו עניין אורן, לעיל ה"ש 1, בפס' 63 לפסק הדין).

22 Hanoch Dagan & Avichay Dorfman, *Poverty and Private Law: Beyond Distributive Justice* (unpublished manuscript, 2021), https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3637034

א. שוק השכירות בישראל

שוכרי הדירות מהווים מעט יותר מרבע ממשקי הבית בישראל. רובם המוחלט של משכירי הדירות הם אנשים פרטיים, וחלקו של שוק הדיור המוסדי הוא זניח. כמו כן, שוק השכירות מתאפיין בחוזים לתקופות קצרות משמעותית מהצורך וממשך המגורים של הדיירים: למעלה מ-90% מההסכמים בשוק השכירות בשנת 2015 נחתמו למשך שנה אחת בלבד, בעוד שבפועל יותר ממחצית מהשוכרים מתגוררים בדירה השכורה במשך שלוש שנים ויותר.²³ ככלל, שוכרי הדירות חיים בשיעורים גדולים יותר במגזר היהודי ובאזור המרכז. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה היו בשנת 2019 כ-760,000 משקי בית, שהם כ-28% מסך משקי הבית בישראל, הגרים בשכירות, בעוד שכשני שלישים ממשקי הבית בישראל הם בעלי דירה אחת לפחות.²⁴ כמו כן, כ-2% ממשקי הבית מתגוררים בדיור הציבורי. ככלל, שיעור משקי הבית המתגוררים בשכירות משתנה בהתאם לאזור הגאוגרפי. כמחצית מהשוכרים מתגוררים במחוזות תל אביב ומרכז, ובתוך מחוז תל אביב שיעור השוכרים הוא הגבוה ביותר ועומד על 35%. שוק השכירות בישראל מתאפיין בדירות קטנות ובמשקי בית קטנים: 63.3% מהשוכרים גרים בדירות שלושה חדרים או פחות, וכ-69.3% ממשקי הבית שבשכירות מתגוררים עד שלוש נפשות.²⁵ שיעור השוכרים במגזר הערבי נמוך, והוא עומד על 11.2% בהשוואה ל-29.6% שוכרים באוכלוסייה היהודית. בקרב משקי הבית היהודיים שיעור השוכרים החילוניים גבוה במעט מהשוכרים החרדיים והדתיים, ועומד על 32.7% לעומת 28.7% ו-27% בהתאמה.²⁶

שוק השכירות מושפע ומעוצב ממחירי הדירות. במהלך השנים 2007-2017 עלו מחירי הדירות בישראל במצטבר בכ-90%, עלייה שמובילה לקושי גובר והולך ביכולת לרכוש דירה.²⁷ במונחי משכורת ממוצעת, בשנת 2017 עמד מספר המשכורות הדרושות לרכישת דירה על כ-145, בעוד שבשנת 1989 נדרשו 65 משכורות בלבד לרכישת דירה.²⁸ על רקע העלייה במחירי הדיור עלו מחירי שכר הדירה הממוצעים מאז שנת 2006 ועד שנת 2015 בלמעלה מ-60%.²⁹ עליות המחירים המתוארות לעיל משמעותן גם עלייה בהיקף ובשיעור ההוצאה של משקי בית על דיור מתוך כלל ההכנסות של משק הבית. הגדרות מקובלות בעולם מדברות על כך, כי מקרים שבהם ההוצאה של משק בית על דיור (כולל הוצאות נלוות) גבוהה מ-30% מהכנסה נטו של משק הבית מוגדרים כמצוקת דיור, וכאשר ההוצאה גבוהה

23 עופר רוזנדרור ואפרת שמיר על השכירות (המועצה הלאומית לכלכלה 2017). https://www.gov.il/BlobFolder/news/news_on_the_rent012017/he/news_rent.pdf

24 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה סקר כוח אדם 2019, לוח 58 – משקי בית לפי סוג משק הבית ובעלות על דירה (2019) https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2021/households_eco19_1816/t58.pdf

25 רוזנדרור ושמיר, לעיל ה"ש 23.

26 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה סקר הוצאות משק בית 2018 (2018).

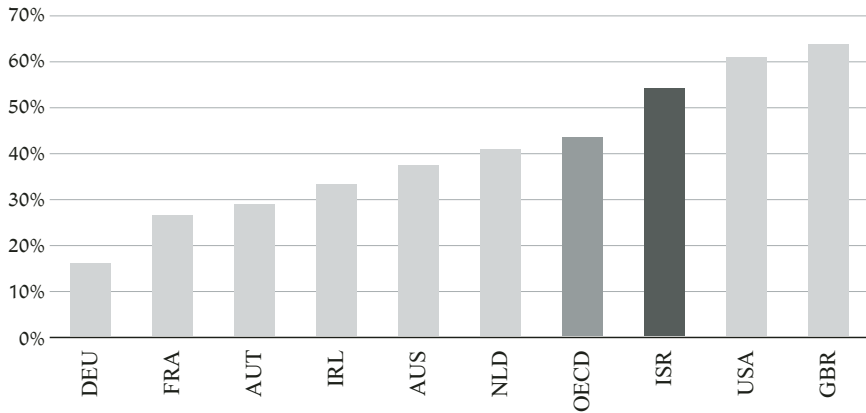
27 ראו: מכון אלוט מדד יכולת רכישת דירה בישראל ממצאי רבעון רביעי 2020 4-2 (2020).

28 צבי אקשטיין, תמיר קוגוט וסרגיי סומקין האם יש בועה במחירי הדירות? (מכון אהרון למדיניות כלכלית 2018).

29 מתן שחק נתונים על שוק השכירות בישראל (הכנסת, מרכז מחקר ומידע 2016).

מ-50% מדובר על מצוקת דיור חריפה.³⁰ הוצאות הדיור עבור משקי בית עניים בישראל מטילות נטל כבד במיוחד; למעלה מ-50% ממשקי הבית בעשירונים 1-2 מוציאים יותר מ-40% מהכנסתם הפנויה על דיור – שיעור גבוה מהמוצע במדינות ה-OECD (ראו תרשים 1).³¹ עוד מראים הנתונים, כי משקי הבית הנמצאים בארבעת עשירוני ההכנסה הנמוכים מוציאים מעל ל-30% מהכנסתם על דיור וכי גם עשירונים 5-6 קרובים מאוד לרף זה. (ראו תרשים 2).³² בניתוח שנערך עבור הוועדה למלחמה בעוני בשנת 2014 נמצא, כי משקי בית עניים באזור המרכז מוציאים למעלה מ-60% מהכנסתם על דיור.³³

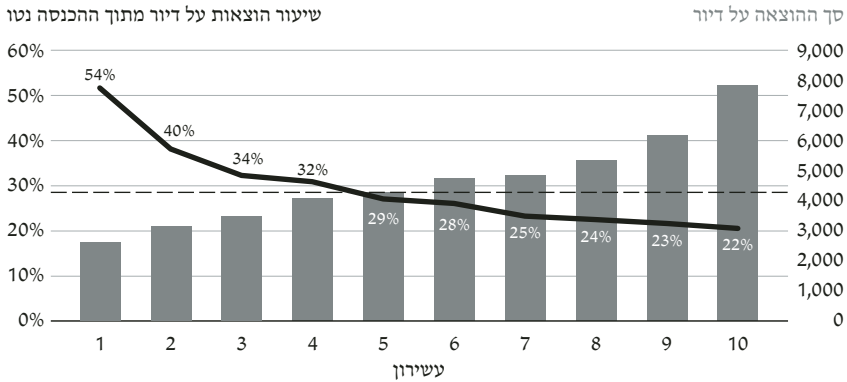
תרשים 1: שיעור משקי בית בחמישון התחתון שמוציאים לפחות 40% מהכנסתם הפנויה על דיור³⁴



מקור: OECD Economic Surveys: Israel 2020

- 30 אפשר גם אחרת – מתווה לכינונה של חברה מתוקנת – המחאה החברתית 2011-2012 159 (יוסי יונה ואביה ספיבק עורכים 2012).
- 31 *OECD Economic Surveys: Israel 2020*, לעיל ה"ש 2, בעמ' 57.
- 32 שלמה סבירסקי, אתי קונור-אטיאס ואביב ליברמן תמונת מצב חברתית 2018 (מרכז אדוה 2019).
- 33 דוח ועדת אלאוף, לעיל ה"ש 19; בניפוי משקי בית עניים ללא הוצאות דיור משמעותיות (כגון דיירי דיור ציבורי ובעלי דירות ללא משכנתה).
- 34 *OECD Economic Surveys: Israel 2020*, לעיל ה"ש 2.

תרשים 2: סך ההוצאות על דיור ושיעורים מתוך ההכנסה הכספית נטו למשק בית (בחלוקה לעשירונים), 2017



מקור: שלמה סביסקי, אתי קונור־אטיאס ואביב ליברמן תמונת מצב חברתית 2018 (מרכז אדוה 2019)

בהתאם למתואר לעיל, ניתן לומר כי שוק השכירות הפרטית בישראל מאופיין במחירים גבוהים, בהיעדר יציבות ובהטיה במאזן הכוחות והיחסים החוזיים לטובתו של המשכיר. על רקע הנתונים האמורים, שוק השכירות הישראלי מאופיין במיעוט רגולציה ופיקוח, כפי שיפורט להלן.

ב. המסגרת המשפטית

הדין המרכזי המסדיר את שוק השכירות בישראל הוא חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, אשר קובע הוראות – דיספוזיטיביות ברובן – בדבר היבטים שונים ביחסים שבין הצדדים להסכם שכירות. בפועל, יחסים אלו, לרבות שכר הדירה, סוג הבטוחות, חובת תיקון ועוד, מבוססים על הסכמות חוזיות בין הצדדים הנערכות במסגרת שוקית ובהתאם לחופש החוזים הנהוג בישראל.

תיקון לחוק השכירות והשאלה משנת 2017 ביקש להסדיר את תחום השכירות למגורים, להגביר את הוודאות באשר לחיובים המוטלים על הצדדים ולקבוע הסדרים הוגנים כלפי שוכרי הדירות, תוך הותרת הגמישות הנדרשת לאור אופיו המגוון של השוק (להלן: התיקון לחוק).³⁵ התיקון לחוק ייחד חלק נפרד (סימן ו) לשכירות למגורים, ואף קבע כי חלק מהוראות הפרק הן קוגנטיות.³⁶ התיקון קבע פרטים שחייבים להיכלל בחוזה שכירות למגורים (פרטי הנכס, הצדדים, ציוד בדירה, תיאור הדירה, תנאים מסחריים ועוד). כמו כן הוסמך שר המשפטים לקבוע בתקנות "חווה מצויה", שהוראותיו ישמשו השלמה לסוגיות שלא נכללו בחוזה השכירות שבין הצדדים. יתרה מכך, התיקון לחוק כלל סטנדרט מינימום לדירה ראויה

35 דברי הסבר להצעת חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ו-2016, ה"ח הממשלה 1405.

36 ס' 25 לתיקון לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

למגורים. בהתאם הגדיר התיקון שורה של מתקנים שחייבים להיכלל בדירה, לרבות מערכות מים, ביוב, חשמל, פתחי אוורור ותאורה טבעית ודלתות וחלונות לפתחי הדירה וכן הפרדה בין השירותים ליתר הדירה; עוד נקבע בתיקון, שבדירה ראויה למגורים לא יהיה סיכון בלתי-סביר לבטיחות השוכר ולבריאותו. זאת ועוד, התיקון לחוק קבע סטנדרט מקסימום באשר לגובה הבטוחות שמשכיר יכול לדרוש. כך נקבע, כי משכיר יכול לדרוש כבטוחה לא יותר משליש מדמי השכירות או סכום השווה לשלושה חודשי שכירות (לפי הנמוך). כמו כן נקבעו כללים לאופן מימוש הבטוחה, שלפיהם משכיר יכול לממש בטוחה רק בכפוף להודעה מראש ורק במקרים של אי-תשלום חיובים או של נזקים לדירה. במקרה שהמשכיר לא מימש את הבטוחה, הוא מחויב להחזירה לשוכר בתוך 60 יום מתום תקופת השכירות. התיקון לחוק כלל גם שורה של חובות המוטלות על המשכיר. כך למשל, הוטלה חובת יידוע מראש תוך קביעת זמנים מינימליים להודעה של המשכיר על כוונתו להאריך או שלא להאריך את תקופת השכירות. זאת ועוד, התיקון לחוק קבע כי על המשכיר חלה חובת תיקון של הנכס תוך זמן קצוב. באופן דומה, התיקון לחוק כולל גם אחריות של המשכיר להתאמת הנכס לאופן שבו הוא הוצג לשוכר וחובה לגלות לשוכר מראש על כל אי-התאמה בנכס המושכר.

אפשר לראות, כי באופן מסורתי הרגולציה והפיקוח על שוק השכירות בישראל הייתה מינימלית ונתונה בראש ובראשונה להסכמות הצדדים. עם זאת התיקון משנת 2017 הכניס אלמנט חדש, וכלל הוראות קוגנטיות שמטרתן להגן על השוכרים. כפי שנפרט להלן, הכנסת סטנדרט מינימום ומקסימום והטלת אחריות על משכירי הדירות כפי שנעשה במסגרת התיקון לחוק תואם במידה רבה את תאוריית הצדק ביחסים של דגן ודורפמן.³⁷

ג. מסגרת תאורטית: צדק ביחסים

חנוך דגן ואביחי דורפמן טוענים, כי יש להגן על הזכות לדירור של אנשים עניים גם באמצעות החלת הרעיון של צדק ביחסים.³⁸ בהתאם לתפיסתם, יש צורך להרחיב את השיח בנוגע לזכות הבסיסית לדירור מעבר לשאלות של צדק חלוקתי ושל חובות המדינה בהקשר זה גם אל המשפט הפרטי, ובהמשך לכך להחיל חובות גם על הצדדים לעסקה. במילים אחרות, לטענתם הזכות לדירור איננה צריכה להיות מובטחת אך ורק דרך מנגנוני סיוע מדינתיים, אלא שעליה להיות אחד הערכים פנימיים של דיני הקניין. תאוריה זו מבוססת על הרעיון שלפיו עוני משפיע השפעה מהותית על מערכות היחסים האופקיות שבין אנשים.³⁹

37 Dagan & Dorfman, לעיל ה"ש 22.

38 שם.

39 בהקשר זה יש להדגיש את דבריה של תמר קריכלי-כץ, המציינת כי הביקורת שלה לעניין אופן הטיפול של התאוריה של צדק ביחסים בסוגיית אי-השוויון המעמדי אינה רלוונטית להצעות של התאוריה בהקשר של עוני, שהוא מקרה קצה של אי-שוויון מעמדי (ראו: תמר קריכלי-כץ "מה לגבי אי השוויון המעמדי? מאמר תגובה על ספרו של חנוך דגן תיאוריה ליברלית של דיני הקניין" פורום עיוני משפט מד 1 (2021). בהמשך לכך, ראו גם את תגובתו של חנוך דגן: חנוך דגן "קניין ליברלי, למרות הכל" פורום עיוני משפט מה 1 (2021), שלפיו אומנם אין חפיפה בין עוני לבין אי-שוויון מעמדי, ולכן התאוריה אינה מכוונת לאי-שוויון מעמדי

לתפיסתם עוני משפיע השפעה ניכרת על היכולת של האדם להתנהל כאדם אוטונומי שווה זכויות. לכן, עקרון הצדק ביחסים מבקש שתנאי האינטרקציה בין אנשים יביאו בחשבון את העוני של האדם במסגרת מערכת היחסים שבין הצדדים. כלומר, יש להחיל על בעלי הבתים חובות ואחריות שיתאימו (להלן: חובות התאמה) את האינטרקציה לכך שהיא נעשית עם אדם השרוי בעוני, באופן שהן יאפשרו לו להשתתף בכבוד, כאדם שווה ואוטונומי במסגרת האינטרקציה השוקית של שכירת דירה. החובה על בעלי הדירות הפרטיים ראויה מכוח האחריות שלהם לקיים אינטרקציות עם אחרים באופן שמכבד את השוויון המהותי ואת החירות האישית של האדם שמולם, והמאפשרות לו לכתוב את סיפור חייו. במילים אחרות, להתעלם מהעוני של האדם המצוי מולך משמע שלא להכיר באפשרויות המוגבלות שלו במסגרת החיים בעוני, ובכך שבפועל אין לו אפשרות אמיתית להתנהל מולך כאדם שווה.⁴⁰ לאור זאת, יש לגישתם של דגן ודורפמן להחיל את החובות האמורות על האינטרקציה שבין בעל הדירה הפרטי לבין השוכר העני גם בעולם אידיאלי שבו ישנה אפשרות ציבורית לקבל דיור ראוי. כך, לשיטתם, גם אם היה מדובר בדיור ציבורי אשר מספק בצורה ראויה את הזכות לדיור של אנשים עניים, לא ראוי לשחרר את בעלי הדירות מאחריות לקיים יחסים הוגנים ומכבדים מול שוכרי דירות עניים.⁴¹ יתרה מכך, בעולם המוגבל במשאבים, אשר אין בו אפשרות מעשית לספק דיור הולם לכל מי שזקוק לכך, יש חשיבות מוגברת להחלת העיקרון של צדק ביחסים בשוק השכירות. בהמשך לכך, על פי תפיסתם, היקף הצדק ביחסים צריך להיקבע בין היתר על פי היקף הצדק החלוקתי במישור המדינתי.⁴²

דגן ודורפמן מציעים כמה אסטרטגיות פעולה אפשריות ליישום הרעיון של צדק ביחסים בהקשר של דיור לשוכרים עניים. אפשרות ישירה היא לחייב יזמים לכלול בפרויקטים של בנייה יחידות המיועדות מראש לשכירות זולה וארוכת טווח. פרויקטים שכאלו מחייבים קבלנים פרטיים להיות אחראים לכך שגם לשוכרים עניים תהיה גישה למוצר שהם מספקים.⁴³ אפשרות אחרת היא התאמות מבניות באמצעות הכנסה של סטנדרט מינימום וסטנדרט מקסימום ליחסי השכירות. סטנדרט מינימום יכול להיות דומה לסטנדרט שהוכנס בתיקון משנת 2017 לחוק השכירות והשאילה לעניין ההגדרה של דירה ראויה למגורים. בהתאם לגישה של צדק ביחסים, סטנדרט המינימום מניח ששני הצדדים לחוזה השכירות אינם בעלי כוח מיקוח שווה, ולכן בעל הדירה מחויב לשמור על סטנדרט מינימלי כביטוי להגינות ולכבוד במערכת היחסים שבין הצדדים. סטנדרט שכזה הכרחי לאור ההבנה שתנאי מחיה בטיחותיים ובריאותיים חיוניים כדי שהשוכר יוכל לממש את חירותו.⁴⁴ סטנדרט מקסימום יכול להיקבע לעניין ההגבלות על גובה הערובה, בדומה להגבלות שהוכנסו לחוק בתיקון משנת 2017 בסעיף 25(י) לחוק השכירות והשאילה. זאת ועוד, דגן ודורפמן קוראים להקים

בין מעמד הביניים והמעמד הגבוה. עם זאת הוא מדגיש כי לאור ההגדרה היחסית של עוני, מדובר בהגדרה החורגת אך ורק ממקרי הקצה של נזקקות חומרית והמתייחסת בצורה רחבה יותר לתביעות בגין אי-שוויון כלכלי מצידם של בני המעמדות הנמוכים יותר.

40 Dagan & Dorfman, לעיל ה"ש 22, בעמ' 16.

41 שם, בעמ' 17.

42 שם, בעמ' 19.

43 שם, בעמ' 27.

44 שם, בעמ' 33.

רשות מנהלית שתסייע לפרטים באכיפה של הסטנדרטים האמורים ותפעל אקס-אנטה למנוע הדרה של שוכרים עניים מהשוק.

ד. מתודולוגיה

הממצאים והניתוחים המוצגים במאמר זה מבוססים על מחקר איכותני המשלב 30 ראיונות עומק פרטניים שנערכו בחודשים יוני עד ספטמבר 2020. ראיונות העומק נועדו כדי לקבל תמונה על החוויה של המרואייין ועל המשמעות שהוא מייחס לה בתוך ההקשר התרבותי שבו הוא פועל.⁴⁵ באמצעות יצירת יחסי אמון ומתוך קרבה אל המרואיינים, מתודה זו אפשרה להאיר בצורה אותנטית ומדויקת את דפוסי הדיור ואת דרכי ההתמודדות של אנשים החיים בעוני ושוכרים דירה בשוק הפרטי.⁴⁶

במסגרת פרדיגמה זו המדגם הוא מדגם מכוון הנבנה על בסיס "דגימה תאורטית".⁴⁷ המדגם נבנה כך שמצד אחד תישמר הומוגניות יחסית בין המרואיינים, ומן הצד האחר הוא יהיה מדגם רחב מספיק שיאפשר לאתר מספר הולם של מרואיינים מתוכו. לאור זאת היו הקריטריונים הבסיסיים לבחירת מרואייין היותו של המרואייין מתגורר בשכירות בשוק החופשי ושההכנסה הכוללת של משק הבית מציבה אותו מתחת לקו העוני. מכיוון שההנחה התאורטית הראשונית שלנו הייתה כי ישנם הבדלים מהותיים בין החוויה של שוכרים ערבים לשוכרים יהודים בשוק הדיור, ולאור המדגם המצומצם מלכתחילה, החלטנו להגביל את המחקר הנוכחי אך ורק לשוכרים יהודים. במסגרת זו המדגם כולל מיעוט של גברים (13%) ורוב של נשים (87%), משפחות שלהן שני מפרנסים (37%) ומשפחות חד-הוריות (63%), כמו גם משפחות המקבלות סיוע בשכר דירה (57%) ומשפחות שאינן מקבלות סיוע מכל סיבה שהיא (43%). הגיל הממוצע של המרואיינים עמד על 38 שנים. מכיוון שהנחנו כי ייתכנו הבדלים בחוויות הדיור בהתאם לאזור הגאוגרפי, בחרנו לכלול במדגם מרואיינים ממגוון רחב של ערים – החל משררות, אשדוד ויבנה בדרום, ירושלים, בית שמש וביתר עילית באזור ירושלים, רחובות, בני ברק ונתניה באזור המרכז והשרון, ועד קריית שמונה

45 Andrea Fontana, & James H. Frey, *The Interview: From Structured Questions to Negotiated Text*, in HANDBOOK OF QUALITATIVE RESEARCH 645 (Norman K. Denzin & Yvonna S. Lincoln eds., 2000); IRVING E. SEIDMAN, INTERVIEWING AS QUALITATIVE RESEARCH: A GUIDE FOR RESEARCHERS IN EDUCATION AND THE SOCIAL SCIENCES (1991); ROBERT S. WEISS, LEARNING FROM STRANGERS: THE ART AND METHOD OF QUALITATIVE INTERVIEW STUDIES (1994); אשר שקרי מילים המנסות לגעת: מחקר איכותני – תיאוריה ויישום (2003).

46 נעמה צבר בן-יהושע המחקר האיכותני בהוראה ובלמידה (1995).

47 BARNEY G. GLASER & ANSELM L STRAUSS, THE DISCOVERY OF GROUNDED THEORY: STRATEGIES FOR QUALITATIVE RESEARCH (2007); Jan E. Trost, *Statistically Nonrepresentative Stratified Sampling: A Sampling Technique for Qualitative Studies*, 9(1) QUALITATIVE SOCIOLOGY, 54 (1986).

בצפון.⁴⁸ כמו כן, לאור ההנחה כי חוויות המרואיינים יכולות להיות מושפעות מהבדלים במידת הרתיות – בין קהילות חילוניות ודתיות – בחרנו לכלול במדגם מרואיינים חילוניים (24% לרבות שתי חוזרות בשאלה), מסורתיים (53%), דתיים (13%) וחרדיים (10%).⁴⁹ יש להדגיש כי שלא במתכוון המדגם מוטה לטובת נשים, משפחות חד-הוריות, משתתפים בגיל העבודה וזכאי משרד השיכון. הטיה זו תואמת במידת מה את הנתונים שלפיהם בשנת 2020 כרבע מהמשפחות שבראשן עומד הורה עצמאי חיו בעוני,⁵⁰ וכי בשנת 2021 עמדו נשים בראש כ-87.5% ממשקי הבית החד-הוריים בישראל.⁵¹ לעומת זאת, ההטיה לטובת משקי בית בגיל העבודה היא על אף ש-47% ממקבלי סיוע בשכר דירה הם ממשרד הקליטה ויותר ממחצית הזכאים לסיוע הם קשישים, שמתוכם הרוב עולים.⁵² לאור זאת, אנו ממליצים לערוך מחקרי המשך שיתמקדו באוכלוסיות המובחנות של ערביי ישראל, של זקנים ושל עולים כדי לבחון את הצרכים ואת המאפיינים הייחודיים שלהם באשר לפתרונות דיור. אוכלוסיות מוחלשות נוספות שמן הראוי לבחון בחינה ממוקדת הן אוכלוסיית החרדים וכן אנשים עם מוגבלויות ומתמודדי נפש המתגוררים בשכירות בשוק החופשי בקהילה, אשר לא קיבלו ייצוג מספק במדגם האמור.

גיוס המשתתפים התבסס על פרסום מודעה ברשתות חברתיות (כך למשל, בקבוצות שונות בקהילות הידע של משרד הרווחה) כמו גם בקבוצות ווטסאפ של פעילים חברתיים, תוך הצעת שובר קנייה על סך 200 ש"ח כהוקרת תודה לנכונות להשתתף במחקר.⁵³ מתוך הכרה במגבלות השיטות הללו, פנינו לעובדות סוציאליות במחלקות רווחה ובמרכזי "עוצמה" על מנת שיסייעו בהפצת המודעה בין לקוחותיהן.

במהלך עריכת הראיונות התייחסנו לרשימת השאלות שהכנו למרואיינים, שעניינן ההיסטוריה של פתרונות הדיור של המרואיינים במהלך חמש השנים האחרונות בדגש על הסוגיות הבאות: הליך מציאת הדירה; גובה דמי השכירות והאופן שבו המרואיין מתמודד עם תשלום דמי השכירות; קשיים במהלך השכירות; חוויות המרואיינים באשר למעברי דירות. כמו כן, השאלות בחנו את האופן שבו המרואיינים תופסים את הזכות לדיור. לבסוף שאלנו על המצב הכלכלי של המרואיין ועל כמה נתונים דמוגרפיים. בתחילת הדרך המשכנו לפתח את מדריך הריאיון במחקר ולשכללו, ככל שהיכרותנו עם שדה המחקר ועם

48 7 מרואיינים מיבנה, 6 מנתניה, 4 מירושלים, 3 מאשדוד, 3 מבית שמש, 2 מרמלה ומראיין אחד מכל אחת מהערים הבאות: רחובות, קריית שמונה, בני ברק, שדרות וביתר עילית.

49 המרואיינים נשאלו אם הם מגדירים את עצמם כחילוניים, כמסורתיים או כדתיים. מרואיינים מסוימים ציינו במפורש שהם חרדיים.

50 מירי אנדבלד, להב כראדי, רינה פינס וניצה (קלינר) קיסר ממדי העוני והאי-שוויון בהכנסות – 2020 (לפי נתונים מינהליים) (המוסד לביטוח לאומי 2021).

51 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שנתון סטטיסטי לישראל 2021 35 (2021).

52 קופראק, לעיל ה"ש 12, בעמ' 52.

53 JOHN LOFLAND, DAVID SNOW, LEON ANDERSON & LYN H. LOFLAND, ANALYZING SOCIAL SETTINGS: A GUIDE TO QUALITATIVE OBSERVATION AND ANALYSIS (2006), Weiss; לעיל

ה"ש 45.

המרואיינים השתפרה.⁵⁴ הראיונות עוצבו כשיחות פתוחות, שאפשרו למשתתפים להתייחס לנרטיבים אישיים, מה שגם נתן למרואיינים ולנו מרחב לנתב את השיחה למקומות לא-צפויים.⁵⁵ הראיונות ארכו כשעה בממוצע, והוקלטו בהסכמת המרואיינים. עשרה ראיונות נערכו פרונטלית, ועשרים ראיונות נערכו באמצעות תוכנת "זום". השימוש ב"זום" נבע מכך ששלב הראיונות התקיים בעיצומה של מגפת הקורונה ועל רקע סגרים ומגבלות שונות של ריחוק חברתי.⁵⁶ על אף היתרונות הברורים של מפגש "פנים אל פנים", הופתענו לגלות כי הראיונות שבוצעו ב"זום" השתוו באיכותם למפגשים הפרונטליים. יתרה מכך, השימוש בתוכנה סיפק כמה יתרונות בולטים: הוא הקל על האפשרות לראיין שוכרים המתגוררים ביישובים מרוחקים (קריית שמונה, שדרות), וכך הקל על האפשרות לערוך את הראיונות בשעות הערב המאוחרות, מה שהיווה יתרון בעיקר עבור מרואיינים שהם הורים לילדים קטנים, שיכלו להתפנות לריאיון ולשוחח בשקט יחסי. למדנו שהריאיון ב"זום" בהחלט מאפשר ליצור קרבה, כנות ופתיחות מצד מרואיינים, ומרבייתם שלטו בטכנולוגיה ברמה טובה, שאפשרה לקיים את הריאיון בקלות.

החומר שנאסף מהראיונות תומלל בצורה אותנטית ככל האפשר, ונותח באמצעות התאוריה המעוגנת בשדה.⁵⁷ יש להבהיר כי השימוש בתאוריה מעוגנת בשדה התבסס על גישתה של קתי שרמאז, שתופסת את המתודה כמערכת של עקרונות ושל קווים מנחים ולא כמרשם אחיד ומדויק של כללים מתודולוגיים נוקשים.⁵⁸ בהתאם לכך, בשלב הקידוד הראשוני פירקנו כל ריאיון בנפרד ליחידות משמעות בסיסיות, ולאחר מכן לקטגוריות. מרבית הקטגוריות עלו מתוך הראיונות עצמם, וקצתם נקבעו מראש בהתאם לשאלות במדריך הריאיון. בשלב השני חילצנו מכל ריאיון היגדים המבטאים כל אחת מהקטגוריות שחזרו על עצמן לרוחב מרבית הראיונות. בשלב זה הוגדרו חלק מהקטגוריות מחדש, חלקן התפתחו לתתי-קטגוריות

-
- Mario Luis Small, "How Many Cases Do I Need?" *On Science and the Logic of Case Selection in Field-Based Research*, 10(1) ETHNOGRAPHY 5 (2009) 54
- .MICHAEL QUINN PATTON, *QUALITATIVE RESEARCH & EVALUATION METHODS* (2002) 55
- Bojana Lobe, David Morgan & Kim A. Hoffman, *Qualitative Data Collection in an Era of Social Distancing*, 19 INT'L J. QUALITATIVE METHODS 1 (2020) 56
- Howlett, *Looking at the "Field" Through a Zoom Lens: Methodological Reflections on Conducting Online Research During a Global Pandemic*, 22(3) QUALITATIVE RESEARCH 387 (2021); Mandy M. Archibald, Rachel C. Ambagtsheer, Mavourneen G. Casey & Michael Lawless, *Using Zoom Videoconferencing for Qualitative Data Collection: Perceptions and Experiences of Researchers and Participants*, 18 INT'L J. QUALITATIVE METHODS 1 (2019)
- BARNEY G. GLASER & ANSELM L. STRAUSS, *THE DISCOVERY OF GROUNDED THEORY* (1967); 57
- ANSELM L. STRAUSS & JULIET M. CORBIN, *BASICS OF QUALITATIVE RESEARCH: GROUNDED THEORY PROCEDURES AND TECHNIQUES* (1990); דן גבתון "תיאוריה מעוגנת בשדה" *מסורות וזרמים במחקר האיכותי: תפיסות, אסטרטגיות וכלים מתקדמים* 195 (נעמה צבר-בן יהושע עורכת 2001).
- KATHY CHARMAZ, *CONSTRUCTING GROUNDED THEORY: A PRACTICAL GUIDE THROUGH QUALITATIVE ANALYSIS* (2006) 58

וחלקן נזנחו. בשלב השלישי והאחרון קשרנו את הקטגוריות לתמות מארגנות החושפות את הנרטיב השזור ברוב סיפורי המרוויינים. לבסוף, לאור התמות שעלו מן המחקר, חיברנו את הממצאים למסגרת המושגית הרלוונטית של צדק ביחסים.

ה. ממצאי המחקר

1. מאבק ליצור ולשמר "בית" בעוני: זהות, ביטחון ויציבות

מהמחקר עולה, כי חוויית השכירות של המרוויינים מעוצבת בראש ובראשונה דרך המאבק הכרוך בצורך ליצור ולשמר מקום מגורים המהווה עבורם ועבור ילדיהם "בית" במציאות חיים של עוני. נראה כי מעבר להיבט הפיזי, המרוויינים מבקשים ליצור ולקיים עבורם ועבור ילדיהם חיבור חיוני וחם למקום מגוריהם, באופן שיקנה להם תחושת שייכות, ביטחון, עצמאות ודימוי עצמי חיובי.⁵⁹ המסקנה מכך היא, כי החשיבות העצומה שהמרוויינים מקנים לקורת הגג אינה נוגעת רק למקום הפיזי שבו הם מתגוררים, אלא לרעיון של "בית" כמרחב בעל משמעויות סמליות ייחודיות וקשר רגשי עבורם, המהווה חלק מזהותם.⁶⁰ החשיבות העצומה של קורת הגג עבור הזהות של המרוויינים באה לידי ביטוי בכך, שלתפיסתם השאלה אם יש להם קורת גג היא מהותית להגדרה של מהו עוני ומיהו עני. לפי מודים אובייקטיביים של שכר ושל גודל משפחה, הכנסת משק הבית של כלל המרוויינים הייתה בקו העוני או נמוך ממנו, וכך גם הוגדר קריטריון ההשתתפות במחקר. בהתאם לכך, המרוויינים דיברו בגלוי על המצוקה הכלכלית שלהם ועל דרכי ההתמודדות וההישרדות שלהם במציאות זו. גם כאשר המרוויינים נשאלו ישירות כיצד הם מגדירים את מצבם הכלכלי, 22 מרוויינים הגדירו את מצבם הכלכלי כקשה, 4 מרוויינים בלבד הגדירו אותו כממוצע או כסביר ו-4 מרוויינים נוספים לא השיבו על כך. עם זאת היה ניכר כי המרוויינים נמנעים מלהגדיר את עצמם כעניים ומבססים זאת על כך שיש להם קורת גג. בהתאם לכך, עני הוא מי שגר ברחוב, מי שאין לו קורת גג. לאור זאת, אף שהמרוויינת אסתר אינה מצליחה לספק לעצמה אוכל בסיסי ונאלצת להסתמך על בני משפחה שיספקו לה מזון, היא אינה תופסת את עצמה כענייה:

"זה שיש לי קורת גג אני לא ענייה, אבל אני ענייה כי אין לי כסף. אני לא גרה ברחוב כן, אני מקווה שאני לא אגיע לשם בקרוב אבל לא יודעת, קשת

David N. Benjamin, *Afterword, or Further Research Issues in Confronting the Home Concept*, in *THE HOME: WORDS, INTERPRETATIONS, MEANINGS AND ENVIRONMENTS* 293 (David N. Benjamin, David Stea & Eja Aren eds., 1995); Victoria F. Burns, Jean-Pierre Lavoie & Damaris Rose, *Revisiting the Role of Neighborhood Change in Social Exclusion and Inclusion of Older People*, *J. AGING RESEARCH* (2012) 59

Margaret Jane Radin, *Property and Personhood*, 34(5) *STAN. L. REV.* 957 (1982); Jeffrey Douglas Jones, *Property and Personhood Revisited*, 1 *WAKE FOREST J.L. & POL'Y* 93 (2011); Robert L. Rubinstein & Kate de Medeiros, *Home, Self and Identity*, in *HOME AND IDENTITY IN LATE LIFE: INTERNATIONAL PERSPECTIVES* 47 (Graham Rowles & Habib Chaudhury eds., 2005) 60

יום מאוד קשת יום... יש לי בני דודים שמאז שאמא שלי הלכה הם לקחו אותי פרויקט כאילו אני כמו בת אצלם וכל שבוע הם עושים לי קניות של דברים... קניות ממש ככה קניות... אם לא הם אני רעבה ללחם אני אומרת את האמת כי אני לא הייתי מצליחה".

איכויות נוספות של "בית" שאותן מבקשים המרואיינים הן תחושות של ביטחון ושל יציבות. כך, בדומה לספרות בנושא, המרואיינים מדגישים שכיוון שקשר רגשי למקום המגורים הוא משהו שמתפתח במהלך שנות מגורים במקום ספציפי, פיתוח קשר שכזה מחייב יציבות.⁶¹ בניגוד מוחלט לכך, המרואיינים תיארו חיים הנחווים כארעיות קבועה. המרואיינים הדגישו שוב ושוב את התחושה שמדובר במקום זמני שאינו שייך להם, ועל כן כל הזמן מלווה אותם החשש שייתכן שהם יאלצו לעבור מדירתם בשל מגוון סיבות. חשש זה מעוגן בניסיון שהם צברו בשוק הדיור, ואכן מרבית המרואיינים סיפרו שהם עברו למעלה מעשר דירות בחייהם. לאור זאת, חלק מהמרואיינים נמנעו מההשקעה הנדרשת כדי ליצור תחושה של בית, גם אם בפועל הם התגוררו כמה שנים באותה דירה. כך תיארה זאת כרמלה, בת 38 מנתניה, נשואה ואם לחמישה ילדים, המתגוררת כמעט עשרים שנים בדירות שכורות:

"אני יגיד לך גם מה הקטע גם שאתה בדירה שכירות אתה בא לך לעשות משהו, אתה אומר בואנה אבל זה לא דירה שלך אתה תעשה תשים איזשהו טפט יפה בסלון, זה לא דירה שלך אם אתה באמת משקיע כסף על זה, זה לא שלך. אתה לא יכול לעצב את הבית אתה לא יודע כמה זמן אתה תחיה בתוך הבית".

החשיבות שהמרואיינים מקנים לאיכויות של ביטחון ושל יציבות בתפיסה שלהם את קורת הגג באה לידי ביטוי בכך שרובם דיברו במפורש על הרצון שלהם לרכוש דירה ולהורישה לילדיהם. בעלות על דירה היא הצורה האולטימטיבית להבטיח ביטחון ויציבות לא רק עבורם אלא גם עבור הדורות הבאים, וכך היא ממלאת תפקיד גם בהקשר של שמירה על זהות.⁶² כך, כרמלה מדגישה את הכאב ואת התסכול שלה מכך שלאור העובדה שהיא חיה בשכירות, אין לה יכולת לתעל את העבודה הקשה שלה לטובת עתיד ילדיה:

"הכסף שאני עבדתי, שאני אמרתי יום אחד הבית הזה יהיה של הילדים שלי, לא הוא לא יהיה של הילדים שלי. הוא לא שלי. כל מה שעבדתי קשה ועשיתי משהו וזה בסוף שילמתי מה... לאנשים זרים".

עם זאת מרבית המרואיינים התייחסו לאפשרות לרכוש דירה כחלום בלתי אפשרי. רעיון זה בא לידי ביטוי בדבריה של יערה, בת 38, גרושה ואם לשני ילדים, בעלת הכנסה של 8,000 ש"ח בקירוב (כולל מזונות):

"הלוואי הלוואי וכאילו והיה לי בית משלי, חלום חיי. לזרוק כסף ככה על שכירות שזה לא שווה את זה. הלוואי והייתי יכולה לקחת משכנתא, חלום חלום חיי. זה החלום שלי שיהיה לי בית משלי, ולא יודעת אם אני אגיע מתישהו לדבר כזה".

Amos Rapoport, *A Critical Look at the Concept of "Home"*, in *THE HOME: WORDS*, 61

.INTERPRETATIONS, MEANINGS, AND ENVIRONMENTS, *supra* note 59, at 25

Shelly Kreiczer-Levy, *Succession Law in Israel*, 28 (2) ISRAEL STUDIES REVIEW 300 62

.(2013)

החלום הבלתי-מושג לבעלות על דירה מתחבר לקצה השני של פתרונות הדיור – הדיור הציבורי, שהפך להיות נדיר יותר בישראל בעשור האחרון עקב הצטמקות המלאי. ככלל, מרבית המרואיינים התייחסו אל הדיור הציבורי כאל פתרון בעל יתרונות רבים, כגון המחיר המוזל, היציבות ואף הפוטנציאל להעביר זכויות לדור הבא. מרים, גרושה ואם לחמישה ילדים, מדברת על החשיבות הגדולה שהיא מעניקה לקבלת דיור ציבורי, ומצדיקה בכך את הימנעותה מלעבוד כדי לקבל בבוא היום דירה בדיור הציבורי:

"פה [באפשרות לקבל דיור ציבורי] אני מבטיחה לילדים שלי פשוט קורת גג, שזה משהו שמבחינתי זה האובססיה שלי עכשיו, לא מעניין אותי כלום אני רוצה את הדיור הציבורי... אני בהמתנה אני מאמינה כבר 3 וחצי שנים".

היתרון המרכזי של הדיור הציבורי עבור המרואיינים הוא הביטחון והוודאות שפתרון זה מספק. כך למשל, סיכמה בתמציתיות מרים, הזכאית לסיוע מוגדל בשכר דירה בשל היותה ברשימת המתנה לדיור הציבורי: "בדיור ציבורי אף אחד לא יכול לגעת בכך. עד המוות מוכטח לך". יבגניה, חד-הורית בת 38 המתגוררת עם אביה המבוגר ועם בתה היחידה בעיירה בדרום, גם הדגישה זאת כיתרון המרכזי מבחינתה, יתרון משמעותי בהרבה מסייע מוגדל בשכר דירה:

"אם המדינה נותנת את הדירה זה משהו שהוא קבוע ואף אחד לא יכול להזיז אותך ואני יכולה בדירת עמיגור לחיות חמש שנים אוקיי? זאת אומרת יש התחייבות. פה בדירה של שכירות פה יש מצב שבעל הבית מחליט מחר שהוא רוצה למכור אותי [הטעות במקור] ומה אני עושה, אתה מבין... אתה לא יודע מחר איפה תישן. כאילו אין לך בטחון... בנושא הדירה. ויש עוד חלק – נגיד היום אני לא חולמת לקנות דירה בתור אם חד הורית אבל בדיור ציבורי יש אחרי זה אפשרות להגיש מעמדות לקניית דירה. אוקיי, אז לפחות פה יש לך איזה שהוא אופק יש מצב שיהיה לך, אתה יודע, אולי אולי בתקווה ברצון שמיים, דירה".

רצון זה ליצור ולשמר "בית" מתרחש כמציאות חיים של עוני. מציאות זו משמעותה, כי מלכתחילה מרחב האפשרויות של המרואיינים בשוק הדיור מוגבל מאוד בשל היכולת הכלכלית הנמוכה שלהם. כלומר, מראש מצבם הכלכלי מפנה אותם לתחתית שוק הדיור. יתרה מכך, לעיתים מרחב האפשרויות מצטמצם עוד יותר בשל החשש של בעלי הדירות כי המרואיינין לא יצליח לעמוד בתשלום דמי השכירות, גם אם המרואיינין מוכן להתחייב על כך. כך למשל, מרואיינות ציינו כי לעיתים בעלי דירות נרתעים מלהשכיר את דירתם לנשים גרושות עם ילדים, שכן הן מתויגות כעניות וכחסרות עורף כלכלי, שיתקשו לעמוד בתשלומי השכירות.⁶³ כך תיארה את החוויה לאה, גרושה בת 30 מרמלה שמגדלת שני ילדים:

"כן גם הרבה סוגרים דלת כאילו שואלים מתחקרים אותך, אתה נשוי אתה לא נשוי אתה בזוגיות כאילו ממש... אה אוקיי את גרושה אז אני יחזיר תשובה

63 יוער, כי כאן המרואיינות מעלות לכאורה טענה של אפליה מטעמי זהות. על פי רוב אפליה מטעמי זהות נשענת על היגיון שונה, שכן ישנה הנחה בדבר יכולת זהה לשלם (לעניין הבחנה זו, ראו: קריכלי-כץ, לעיל ה"ש 39). עם זאת כאן המרואיינות מעלות את הזהות כפרוקסי שבו בעלי הבתים משתמשים כדי לסמן את המצב הכלכלי של השוכר.

ואתה כבר מבין שזה זהו... הרבה דרישות במיוחד ששומעים שאני גרושה...
אם לא תצליחי לעמוד יש לך הורים אז יש מי שישלם?"

יתרה מכך, מציאות חיים של עוני משמעותה כי המרואיינים מצויים בחשש תמידי מהוצאה כפויה מהדירה. כך למשל, שירלי, בת 35, נשואה ואם לשלושה ילדים, שבעלה נמצא בהליך של פשיטת רגל, מציינת:

"לא, אין לי איפה לגור אם אני לא אעמוד בשכירות אין לי לאן, זה לרחוב... אין לי לאן ללכת... אני יכולה להגיד לך אני חיה עם 20 מינוס, 20 אלף מינוס. בזה אני חיה, כאילו אתה כל חודש מפחד ועוד קצת מגדיל אותו ועד קצת מגדיל, ועוד הלוואה ועוד הלוואה, ואנחנו חייבים היום לבנק מעל 150 אלף כאילו. תבין זו המציאות, זה ברוך כלכלי בור ללא תחתית".

זאת ועוד, משמעות המציאות של חיים בעוני והמאבק ליצור "בית" נחשפת במלואה כאשר בוחנים את מרחב האפשרויות המצומצם ואת החרדה התמידית מפניו כשני גורמים הפועלים כל העת במקביל. דבריה של מירי, גרושה ואם לשני ילדים מבית שמש, מדגישים עד כמה מרחב האפשרויות המצומצם של שוכרים עניים, בשל אי-היכולת לשלם שכר דירה גבוה ואי-היכולת לספק ערכויות, מגביר את החשש מצורך כפוי לעבור דירה:

"ניסיתי הרבה פעמים במשך ה-5 שנים האלה לצאת מפה לבית כאילו ממש נורמלי, לא מחולקת, בית עם אוויר, עם תנאים, מטבח נורמלי, מקלחת... הכול, כמו שצריך. וגיליתי שזה נורא קשה. מבחינת הלתת צ'קים, ערבויות, הדמי השכירות מאוד גבוהים, לא כוללים חשמל, לא תמיד גם מים וארנונה, זה משתנה. והשכירות באמת היא מאוד יקרה. וזה גרם לי להישאר פה, זה גרם לי פשוט להישאר ולא לעזוב, כי אני לא יודעת מי יהיה בעל הדירה שלי, אני לא יודעת מה יבקשו".

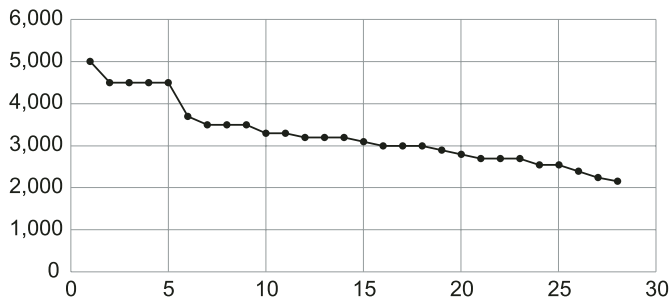
כלומר, בשונה מהרצון האוניברסלי של אנשים ליצור ולשמר לעצמם "בית", המאבק על "בית" בנסיבות של עוני שלוב בחרדה ממשיית שבמקרה של פינוי מהדירה, אנשים שחיים בעוני ייאלצו לגור ברחוב. בכך, מציאות החיים של עוני מטילה איום חריף ותמידי על הזהות, על הביטחון ועל היציבות ש"בית" מסמל. בהתאם לכך, רות מתארת את המשמעות של פינוי כפוי של דירה בשכירות כמונחים של תלישות אלימה וקשה מהזהות ומהקהילה:

"אנשים שלא חווים את הדבר הזה, לא יכולים להבין מה זה התחושה שעוקרים אותך מבית. אתה פשוט נעקר מבית שאתה גר בשכירות אתה עוקרים לך לא רק את עצמך, עוקרים לך את הנשמה. הנשמה נעקרת מהמקום. אם זה שכנות טובה יכול להיות, אם בית ספר שצריך להעביר ילדים אם זה לעקור ילדים, ממש אתה עוקר, אתה צריך להעתיק את עצמך וזה דבר קשה. בפרט בגיל יותר גדול זה דבר קשה מאוד. הלעקור הזה, המשמעות שלו, פשוטו כמשמעותו, זה לעקור מהשורש, לעבור דירה זה לעקור משהו מהשורש".

2. "שכירות תחילה" אל מול חרב הפינוי

אל מול חרב הפינוי הכפוי וההבנה כי יש בשוק הדיור מעט מאוד אפשרויות עבורם, המרואיינים בוחרים לתת חשיבות עליונה לתשלום דמי השכירות כדי לשמר את קורת הגג שלהם. כפי שנראה להלן, הקדימות לתשלום שכר הדירה נעשית על רקע של מצוקה כלכלית גדולה, שמאלצת את משק הבית להעדיף תשלום שכירות על פני צרכים ושירותים בסיסיים אחרים. עבור כלל המרואיינים דמי השכירות הם שיעור גבוה מאוד מתוך הכנסתם. בהקשר זה חשוב להדגיש כי המרואיינים לא התגוררו בערי המרכז היקרות ביותר, אלא במעגלים רחוקים יותר (כך למשל, נתניה, רמלה, יבנה ואשדוד) ואף בפריפריה (קריית שמונה, ביתר עלית, שדרות). ממוצע השכירות שעליו דיווחו המרואיינים עמד על 3,150 ש"ח, בעוד שממוצע ההכנסה למשק בית (כולל קצבאות) עמד על 6,566 ש"ח. קרי, בממוצע כ-48% מהכנסות משקי הבית של המרואיינים הוקדשו לתשלום דמי שכירות (היחס שבין הוצאה הממוצעת על שכירות להכנסה הממוצעת). המצב דומה גם בחישוב חציוני: שכר דירה חציוני של המרואיינים עומד על 3,125 ש"ח לחודש מול הכנסות משק בית (כולל קצבאות) של 6,000 ש"ח, קרי כ-52% מהכנסת משק הבית. כפי שניתן לראות בתרשים 6, כמחצית מהמרואיינים שילמו שכר דירה נמוך מ-3,000 ש"ח, ולמעלה מ-80% מהמרואיינים שילמו שכר דירה שבין 2,100-3,700 ש"ח.

תרשים 6: דמי השכירות ששילמו המרואיינים במחקר זה (בש"ח, על פי דיווח עצמי)



לאור ההכנסה הנמוכה ודמי השכירות הגבוהים, מתוך 30 מרואיינים דיווחו 26 מרואיינים על חובות מגוונים, לעיתים לכמה גורמים במקביל: 8 מרואיינים דיווחו על חובות לרשויות (חשמל, ארנונה, גז, מים וכיוצא באלה); 15 מרואיינים דיווחו על חובות לבנק ועל חשבונות מוגבלים (מינוס גדול או החזרי הלוואות משמעותיים בגין צריכה); 3 מרואיינים דיווחו על תיק פתוח בהוצאה לפועל; 5 מרואיינים דיווחו שעברו תהליך של פשיטת רגל שהסתים; 2 מרואיינות דיווחו על חוב בגין שכר דירה; 5 מרואיינים דיווחו על חובות למשפחה ולמכרים; ומרואיין אחד דיווח על חוב לשוק האפור. למעשה רק שלושה מרואיינים דיווחו כי אין להם חובות כלל, בעיקר בשל נסיבות חיים ייחודיות.⁶⁴

64 כך למשל, שולה, בת 31, מצליחה להתקיים ללא חובות לאור העובדה שיש לה הכנסה משפחתית גבוהה יחסית בשל קצבת נכות עבור הילד, כמו גם תמיכה כלכלית של ההורים, לצד מגורים

מהראיונות עולה כי במציאות שבה ההכנסה נמוכה ודמי השכירות גבוהים, גם ניהול מדויק ומחושב של כלל ההוצאות אינו מאפשר לעמוד במלוא ההתחייבויות הכספיות הנדרשות לצרכים הבסיסיים של משק הבית. לכן, המחויבות לתשלום שכר הדירה דורשת בהכרח מהמרוויינים לבחור על אילו צרכים בסיסיים אחרים לוותר. אלו, עובד רשות מקומית, נשוי למורה בחינוך המיוחד ואב לארבעה ילדים, מתאר את הנטל הכבד של הוצאות הדיור עבור משק הבית שלו, אשר אינו מאפשר לחיות בלי חובות והסתמכות על הלוואות או "מינוס", גם בהינתן התנהלות כלכלית נכונה ולא "פזרנית":

"הנה, אני ישבתי היום ברווחה ופעמונים שעברו איתי והרימו ידיים. מה זה הרימו ידיים? עשו אתנו חשבון, צמצמנו מה שאפשר. הגענו למצב שאני מביא להם קבלה כל יום על מה שאני קונה. אבל ראו שכל חודש אנחנו במגרעה של 3 אלף שקל, אתה מבין? אז זה כדור שלג. כל חודש, 3 נהיה 6 נהיה 9. אתה לא יכול לצאת מזה... רוב הקושי זה הדיור. רוב ההוצאות שלי החדרשיות זה השכר דירה והוועד בית שאני משלם והארנונה. זה יוצא כמעט 5 וחצי אלף שקל שאני כל חודש נותן... חצי מההכנסה, מה זה 5 וחצי אלף שקל היום, אתה יכול לחיות כמו בנאדם?"

12 מרוויינים הדגישו במפורש את החשיבות ואת הקדימות שהם נותנים לתשלום שכירות. שכר הדירה נתפס כתשלום שמבטיח את "קורת הגג" המשפחתית, כלומר כבעל חשיבות ראשונה במעלה, אף יותר ממזון ומתשלומים אחרים. כפי שתיארה ירדן, בת 32, אם חדר-הורית המתגוררת מאז גירושה כתשע שנים עם שני ילדיה בדירת מרתף בת חדר אחד בירושלים:

"אני חושבת שדיור זה א' ב'. זה לפני הכל. גם אם בנאדם אם יש לו עוד כגד או פחות כגד או שתי חולצות או שלוש... אני חושבת שעל הרבה דברים אפשר לוותר. גם דברים שלחלק מהאנשים זה נראה בסיסי אבל כשאתה נמצא במצב שבאמת אין לך אתה באמת יכול לראות מה מותרות ומה לא. אני חושבת שבית לישון, אפילו קטן, באמת הכי קטן שיש... שיהיה לו מיטה לשים בה את הראש. אני חושבת שזה אחד הדברים הכי חשובים... זה הבסיס לכל בנאדם אנושי."

כך, התמונה שהצטיירה היא שההכנסות הקיימות מיועדות קודם כול כדי לשלם את שכר הדירה, כפי שעולה מתיאורה של גילה, גרושה כבת 50 ממרכז הארץ, אם לשני ילדים בגיל צבא:

"אני אשלם שכירות ואני לא יאכל. חשוב לי מאוד הבית... ארבע קירות לי ולילדים שלי... והיו פעמים ששילמתי שכירות כמה שקיבלתי מהמדינה, ולא היה לי אוכל בבית. ולא היה לי לעשות שבת. היו מלא פעמים כאלה... אוכלים לחם ומרגרינה שצריך. ככה לימדתי את הילדים שלי גם. כשאין זה מה שיש. לא מתפנקים. זה מה שאוכלים. זה החיים."

בעיירה בגליל העליון בשכירות נמוכה יחסית. מרוויינת אחת (מס' 19) לא התייחסה לנושא בתשובותיה.

החשיבות הגדולה שהמרוויינים העניקו לתשלום השכירות באה לידי ביטוי גם בכך שהמרוויינים תיעדפו את תשלום שכר הדירה על תשלומים לרשויות השונות (חשמל, ארנונה, מים) ולבנקים. חלק מהמרוויינים נימקו תיעדוף זה בנימוק "אנושי", ולפיו עדיף להיות חייב לחברה או לרשות מאשר לאדם פרטי שזה רכושו הפרטי ומסתמך על ההכנסה הזו. כך עולה מתיאורה של מיכאלה, דתייה בת 26, נשואה ואם לשני ילדים קטנים מבית שמש:

"שכירות תמיד הצלחנו כי זה יורד בעשירי בהוראת קבע, אז זה הדבר הראשון שיורד... גם חשוב לי שכאילו... כבנאדם לבנאדם, אם אני חייבת לבנק, אני חייבת לבנק, זה מסתדר. אני חייבת לבנק לא לבנאדם, כי אני יודעת שזה המשכורת של בנאדם בסוף, הם השקיעו פה. זה אני לא רוצה להיות חייבת. זה בוודאות".

אולם נראה שעבור רבים התיעדוף שניתן לתשלום דמי שכירות תחילה נבע מנימוק אינסטרומנטלי יותר של הסיכוי לאבד את קורת הגג אל מול סנקציות של רשויות, כגון צבירת חובות, הגבלת חשבון וניתוקים. כך מתארת ירון, המשלמת כשליש מהכנסתה (כולל הסיוע) עבור דירת חדר בקומת מרתף שבה היא מתגוררת עם שני ילדיה:

"כי כל פעם שהיה לי כסף לא משנה... קודם כל הבאתי לו [לבעל הבית], גם אם לא היה לי אחרי זה איך לשלם לקופת חולים או לטלפון וניתקו לי את הטלפון ו... היו לי בעיות עם גורמים כאלה וא־ארנונה ו... אבל זה גורמים שלא יכולים לעשות לי הם יכולים... נכון הם יכולים הוצאה לפועל הם יכולים עורכי דין אבל אין מקסימום יבואו ויקחו לי לא יודעת את המקרה מהבית... במקרה הכי – הילדים שלי לא ישנים ברחוב. זה מה שחשוב לי". (ההדגשה הוספה)

יבגניה, אם חד־הורית מדרום הארץ שמגדלת ילדה בעלת מוגבלות ומתמודדת עם הליך פשיטת רגל וחובות כבדים, מתארת בבהירות את האופן שבו ההיררכיה ביחסי הכוחות מעצבת את סדר העדיפויות שלה בתשלום החובות. בהתאם לכך, תשלום לרשויות, שמוגבלות יחסית בהטלת הסנקציות, הוא נמוך בחשיבותו מתשלום השכירות לבעל הדירה:

"הכל היה הולך לשכירות כל טיפת כסף שהיית אוגרת זה רק היה הולך לשכירות... ואז בחשמל נגיד חצי שנה אתה יכול למשוך ואחרי זה אתה חייב לשלם אחרי זה ינתקו אותך, אז חצי שנה לא הייתי משלמת [ארנונה ומים] לא יכולים לעשות לך כלום... היום כבר הם גם לא יכולים לעשות לך ביטול רישום לבית ספר, אסור להם".

לסיכום חלק זה, הדגמנו כי עבור המרוויינים החשיבות של שמירה על קורת הגג חורגת מההיבט הפיזי, וכוללת גם משמעויות סמליות ורגשיות הכרוכות במושג "בית". בהמשך לכך, חשפנו את המאבק הכרוך ביצירת "בית" ובשמירה עליו במציאות של עוני, ואת האיום המתמיד על הזהות, על היציבות ועל הביטחון שהמרוויינים מבקשים אשר נסיבות של עוני יוצרות. במציאות שכזו המרוויינים שמים את תשלום שכר הדירה בראש סדר העדיפויות, ומעדיפים לוותר על הוצאות בסיסיות כמו מזון ותשלום חשבונות מים וחשמל כדי לשלם את שכר הדירה, ובלבד שלא להיות חשופים לפינוי כפוי. אל מול החשיבות העצומה שהמרוויינים מקנים לצורך ליצור ולשמר בית עבורם ועבור ילדיהם, עבור בעלי

הדירות מדובר בנכס כלכלי שנועד להניב עבורם הכנסה. כפי שנראה להלן, פערי כוחות מוקצנים אלו מעצבים את עסקת השכירות על כל שלביה.

3. ביטויים של פערי הכוחות המוקצנים בעסקת השכירות

מרחב האפשרויות המצומצם והחרדה הממשית של המרואיינים כי הם עלולים להיותר ללא קורת גג מעצימים ומקצינים את פערי הכוחות המובנים שבין שוכרים לבעלי דירות. פערי הכוחות המוקצנים בין המרואיינים לבעלי הדירות באים לידי ביטוי בכל השלבים של עסקת השכירות – החל מחתימת החוזה והסכמה על בטוחות, בהמשך במהלך תקופת השכירות בכל הנוגע לאחריות על תיקונים בדירה, ומאוחר יותר גם לקראת סיום החוזה, בהחלטות אם להעלות את שכר הדירה או לסיים את חוזה השכירות. שירלי, בת 35 מיבנה, נשואה ואם לשלושה ילדים, מדגישה את השליטה המלאה שיש לבעל הבית על ממדים בסיסיים של חייה. לאור זאת, המקום שאמור להיות הכי בטוח נחוזה כמעורער וכנשלט בידי מישהו אחר:

"פה יש לך בעל דירה שהוא מחליט לך איך הבית יראה, הוא מחליט לך אם הוא רוצה שתצבע לו בסוף, הוא מחליט לך אם הוא רוצה שתפנה אותו גם אתה עומד בתשלומים זה ההבדל... פה יש מישהו שהוא שולט בך, הוא החליט שאתה עוד שנה, אני כמו שבועלת הדירה שלי מוכרת, ואתה צריך בלחץ להתארגן לחפש".

(א) שלב ההתקשרות

פערי הכוחות המוקצנים בין הצדדים לעסקה באים לידי ביטוי בראש ובראשונה בשלב ההתקשרות הראשוני. החשיבות העצומה שהמרואיינים מייחסים לקורת הגג מצד אחד וליכולת הכלכלית הנמוכה שלהם מן הצד האחר מחייבת אותם להתפשר על דברים מהותיים, ולשכור דירות בתנאים שהם עצמם תופסים כלא־ראויים. בהתאם, 18 מרואיינים תיארו חיים בדירה הנוכחית בתנאים בעייתיים: דירות קטנות מאוד וצפופות, דירות מחולקות או כאלה ששימשו מחסן והוסבו לדירה וכן דירות במצב תחזוקתי ירוד מאוד. כמו כן, 23 מרואיינים סיפרו שהם נאלצו לחיות בדירות שכאלו בעבר. רק 5 מרואיינים ציינו שהדירות שהם חיים בהן הן במצב טוב או סביר מבחינתם.⁶⁵ היעדר החלופות מאלץ שוכרים להתפשר על גודל הדירות ועל תנאי המחיה, כפי שניכר גם בדבריה של ירדן:

"אני גרה גם בדירה מאוד מאוד קטנה. זאת אומרת זה דירת חדר שינה אחד. אני חד הורית. אה... אז אני ישנה עם שני הבנים שלי וכל דירה עוד מילימטר יותר גדולה זה כבר עוד אלף אלף חמש מאות לפחות, אז ככה אני נשארת ושומרת על מה שיש לי מאוד חזק".

חלק מהמרואיינים תיארו מצבים שהם נאלצו לשכור דירה מחלוקת, משמע דירה קטנה ורחוקה מאוד, שלא הותאמה באופן סביר למגורים. כך עולה מהריאיון עם חנה, גרושה בת 35 המתגוררת עם בתה בדירת חדר מחולקת:

65 שני מרואיינים נוספים לא התייחסו לכך ישירות.

"החדר הורים של אותה דירה, פשוט סגרו אותו, בנו שם מטבחון קטן ושירותים ומקלחת... אני גרה שם עם הילדה שלי, אגב, יש לי ילדה אחת קטנה בת 4. וזו דירה מאוד מאוד פיצית. כאילו דירה, בעיקרון דירת חדר כי היא באמת קטנה, חלון אחד קטן".

עבור מי שנמצא בעיצומו של משבר, לעיתים גם דירת חדר או מרתף עשויה להיות יקרה מדי, כפי שקרה ליבגניה שבשל התמוטטות העסק שלה נאלצה – יחד עם בתה – לשכור חדר בדירה של אישה מבוגרת:

"אני גרתי בבית של מישהי, השכרתי כולה חדר, כן באלף שקל... כמעט שנה... (עם) מישהי מבוגרת ואנחנו לא היינו יוצאים לסלון כי זה היה מפריע ו... מה שהיה מותר לילדה שלי זה לשחק במרפסת כי הייתה סגורה כזאת עם חלונות סגורים, אז היא הייתה יושב שם משחקת במשחקים ואז חוזרת לחדר – כי החדר היה רק מיטה זוגית כאילו וארון. זה הכל. לא היה שם מקום לשום דבר, לא לשולחן לא לכיסאות כלום".

חלק מהדירות שבהן גרים אותם שוכרים כלל לא יועדו או תוכננו מראש כדירות, אלא כמחסנים וכמרתפים. המשמעות של מגורים בדירות מהסוג הזה היא לא רק הדוחק ואי-ההתאמה למגורים, אלא גם תשתיות בלריות ולא-תקינות. מירי, גרושה בת 37 המגדלת את שני ילדיה במרתף שהוסב לדירת חדר מתארת את מצב הדירה:

"למעשה לא היה שיש בכלל למטבח... אני סדרתי בעצמי חוטי חשמל חשופים, זה היה מאוד מסוכן, של דוד. דוד חשמל. וגם מתג, שהיה מאוד מסוכן, וגם מנורה שהייתה במקלחת, שהייתה חשופה עם חוטי חשמל".

פשרה אפשרית אחרת עבור שוכרים עניים היא לשכור דירה בשכונות המוגדרות קשות. טלי מנתניה, שעברה כשבוע לפני הריאיון לדירה חדשה ויצאה משכונה קשה יחסית בנתניה, מספרת על הדילמה של מגורים עם ילדיה במחיר שבהישג ידה אך בשכונת מצוקה, אל מול האלטרנטיבה של התחייבות לשכירות מעבר ליכולתה תמורת האפשרות להוציא את ילדיה משכונה ענייה:

"הלכתי לראות דירות ב-4 אלף, ואז כאילו את נחנקת, ואת אומרת, מה? אני אשלם 4 אלף ואני אגור במאורה הזאת? ... ואז את מגיעה למקום כזה ואת יכולה להשיג אותו ב-4 וחצי ואז את אומרת, בשביל זה אני מוכנה להילחם. בשביל 500 שקל [תוספת לשכר הדירה] ושיהיה לי טיפה חיים נורמטיביים, לא וואו פנסי, בשביל זה אני מוכנה להילחם... אז כאילו אתה אומר, גם לשלם כל כך הרבה כסף וגם כאילו לחיות במסכנות עם דירות בפרברים בשכונות מצוקה... ואז להשליך את זה על הילדים שהם לא אשמים כי אתה בחרת להביא ילדים לעולם... יש מלא קטעים שבגלל זה הסתבכתי בחובות בחיים".

אפשרות נוספת היא להתרחק לערים המרוחקות עוד יותר מהמרכז שבהן השכירות מעט זולה יותר, אולם במחיר של התרחקות ממשפחה וממכרים ולעיתים גם של כניסה לאזורים הנמצאים בסיכון ביטחוני גבוה יותר. רות, גרושה מיבנה, מתארת את ההתלבטות הזו ואת בחירתה להשאר בדירה זולה ובמצב ירוד ולא להתרחק עוד דרומה:

"ואני נשארת פה גם כי אני לא אמצא כאלה דירות במחירים האלה... אנחנו גם היום ב40 ק"מ [מרצועת עזה] אנשים מפחדים לעבור לגור יותר בדרום בגלל מלחמות וכאלה, ושכירויות לך תחפש באשקלון, יחסית אפשר למצוא דירות חדשות במחירים טובים, נגיד בקריית גת... אני לא אוכל נגיד להיות יותר במרכז, כאילו כל המשפחה שלי במרכז, וככל שמתרחקת אני גם מרחקת מהמשפחה שלי אבל, אם אני רוצה בית נורמלי ובית טוב אז אני פשוט צריכה להתרחק".

חלופה נוספת העומדת בפני שוכרים עניים הן יחידות דיור הנמצאות בחצרות פרטיות. יערה, גרושה בת 32, מתארת כיצד הבחירה בחלופה הזו כרוכה בויתור כואב על פרטיות בשל הצמידות לבעל הבית:

"לרוב חיפשתי יחידות דיור למרות שעכשיו אני לא רוצה יחידת דיור אני רוצה בית נורמלי אני רוצה בבניין. לא אכפת לי בניין שיש בו קומה שלישית בלי מעלית רביעית לא אכפת לי אפילו. העיקר... שהבעל דירה לא יגור מקדימה מאחורה מהצדדים, שיהיה לי את השקט שלי... הנה פה זה גם עכשיו הבן שלו [של בעל הבית] גר לידי בצד השני ממש לידי. ו... אין זה מאוד קשה, כאילו אין את הפרטיות. אני לא יכולה".

ביטוי נוסף לפערי הכוחות המוקצנים שבין הצדדים עולה גם בסוגיית הבטוחות שדורש בעל הדירה כתנאי להשכרתה. בעלי דירות מפקידים נכס יקר בידיהם של שוכרים, וחוששים בעיקר מכך שהשוכרים לא ישלמו או שלא יפנו את הדירה עם סיום החוזה. הנורמה החוזית כדי להתמודד עם חשש זה היא דרישה של מגוון ערבויות – המחאות שניתנות מראש, שטר חוב, פיקדון במזומן, ערבות בנקאית, תשלום מראש של חלק מדמי השכירות וכדומה. בטוחות גבוהות או כאלו שמצריכות איתנות כלכלית, כגון ערבות בנקאית, הפקדת פיקדון מזומן או חתימת ערבים, נפוצות יותר ככל שהדירה מבוקשת יותר. כך, דרישות לביטחונות משמעותיים הן מנגנון נוסף הדוחק שוכרים עניים לתחתית שוק השכירות – לדירות הנמצאות בשכונות בעייתיות או לדירות שתחזוקתן לקויה. דינה, המגדלת שני ילדים בדירה קטנה והמתקיימת מקצבת נכות, מתארת את הקושי שדרישות אלו מציבות עבורה:

"היה שביקשו ערבויות, וביקשה מישהי צ'ק בנקאי. אבל אני לא יכולה לתת לך עשרת אלפים שקל שישכבו אצלך, אין לי אותם... אז היא אומרת אם אין לך אותם אז את לא רשאית לגור בבית כזה שהוא... כמה מיליונים טובים".

הצבת דרישות מהסוג הזה לשוכרים שחיים בעוני מונעת מהם כניסה לדירות מסוימות וממילא תורמת לצמצום מרחב האפשרויות שלהם בשוק השכירות, שכן לרוב הם חסרים את העורף המשפחתי הדרוש כדי לחתום על ערבות ואת האיתנות הכלכלית כדי לשלם פיקדון מראש או לתת ערבות בנקאית. כך טלי, גרושה בת 42 מנתניה, מתארת את הלבטים ואת הקשיים שכרוכים בדרישה לערבויות, באופן שמעמידה בדילמה – ויתור על דירה או נטילת התחייבות כספית גבוהה, בידיעה שלא תוכל לכסות אותה במקרה הצורך:

"מספיק שזה בנאדם שהוא מכבד את עצמו ולא באמת איזה יחידת חדר באיזה פרוורים מסכנים, אז אתה לא יכול להתקדם עם שום בנאדם בלי לחתום על שטר חוב ולתת צ'ק עם ביטחון על כל הרשויות, ועוד צ'ק פיקדון שמבקשים על... אממ... הם מבקשים שטר חוב של 40 אלף ₪, ועוד צ'ק שרשום עליו פיקדון

של 15 אלף ₪... ויש קטעים שאני חותמת ואני אומרת, כאילו איזה מטורף, מה אני עושה בכלל? כאילו אם באמת משהו יסתבך לי, מה לי ולסכומים האלה?... אבל אני עושה את זה, כי אחרת מה? אין לי ברירה".

היעדר היכולת לספק בטוחות מתאימות מוביל לעיתים גם לצורך לשקר בעת חתימת ההסכם. כך למשל, חלי, יוצאת בשאלה בת 31 המתקיימת מקצבת נכות, מספרת כיצד היא רימתה את בעל הדירה בכך שהיא חתמה ערכות לבן הזוג שלה עבור דירה שבה שניהם מתגוררים:

"באחת מהדירות בעצם מה שעשינו, עשינו קומבינה רשמנו את הדירה על שם בעלי שהוא השוכר ואני זאתי שהייתי חתומה על איזשהו מסמך כזה שהוא ערבון אני לא ממש יודעת להסביר אפילו מה זה כי זה לא משהו בנקאי לא ממש ברור... ואני גם זאת שנתנה את הצ'קים. אוקיי? וזאת הייתה הקומבינה שעשינו כדי שכן נוכל לקבל את הדירה בסופו של דבר".

(ב) מהלך השכירות

הממצאים חושפים עוד כי אחת ההשלכות הקשות ביותר של פערי הכוחות המוקצנים בין הצדדים היא הסרה מוחלטת של אחריות בעל הדירה לתחזוקה בסיסית של הדירה. תיאורה של מירי מבטא היטב נורמה המחברת בין גובה השכירות לבין מצב התחזוקה של הדירה. על פי נורמה זו, ליקויים בדירה מובילים להפחתה במחיר, ושיפורים (גם אם בסיסיים כגון מזגן) מובילים להעלאה של שכר הדירה:

"תראה, זה התחיל גם בצורה לא פיירית, זה התחיל ב־2400 שקלים, שזה לא הצדיק את המחיר. ואז התגלו המון המון ליקויים פה. ובאמת בעל הדירה אמר "כן, נכון", ואז הוריד ל־2200, ואז התחלתי לשלם 2000 כי היו עוד ליקויים ועוד ליקויים ועוד ליקויים, ואז בגלל שהוא שם פה מזגן, אז אמר 'טוב, תשלמי 2150'".

בעיות תחזוקה בדירה עשויות להותיר את השוכרים בפני שוקת שבורה, כאשר הם מגלים פגם חמור בדירה שבעל הדירה ממאן לתקנו. כך עלה מהריאיון עם חלי, נשואה בת 31 ללא ילדים, שהיא ובעלה מתקיימים מקצבאות נכות ומתגוררים בדירת שני חדרים מחולקת:

"באחת הדירות אני פיתחתי מחלה כרונית בעקבות צנרת שהיא חלודה. הייתי צריכה לבשל עם מים חלודים, להתקלח עם מים חלודים. הכל הייתי צריכה לעשות עם מים חלודים במשך כמעט שנה. פיתחתי מחלה כרונית ובעל הבית לא הסכים לסדר. כל פעם סיפר תירוצים והוא לא הסכים לסדר את זה".

זאת ועוד, המרואיינים חשפו נורמה שלפיה ככל שבעל הדירה משכיר את הדירה במחיר נמוך יותר, כך ישנה ציפייה כי בתמורה הוא לא יידרש לתקן דברים בדירה. שוכרי הדירה מבינים שבשל המחיר הנמוך מצופה מהם להסתדר לכד, ולא להטריד או להטריח את בעל הדירה; לעיתים נאמר כך מפורשות ולעיתים במשתמע. כך עולה למשל מדבריה של כלנית, רווקה בת 41 מאשדוד, שגרה בגפה ומתקיימת מקצבת נכות:

"לשפץ... לא מוכן, קשה הוא מאוד קשה... רטיבות בשירותים דברים כאלה, הוא לא... כל הזמן צריכה לעמוד איתו... בגלל שזה זול הוא אומר שזה זול אז... אי אפשר להגיד כלום".

(ג) סיום החוזה

פערי הכוחות המוקצנים שבין המרואיינים לבעלי הדירות באים לידי ביטוי גם באפשרות החד-צדדית של בעל הדירה לדחוק את השוכר אל מחוץ לדירה, בין אם בסיום פורמלי של החוזה ובין אם בהעלאת שכר הדירה, ללא הגבלה. ההכרה בכך כי בפועל ההחלטה אם השוכר יוכל להישאר בדירה תלויה אך ורק בבעל הדירה מגבירה מאוד את תחושת אי-הוודאות וחוסר השליטה של השוכרים. מצב זה מחריף כאשר מדובר במשקי בית עניים, הן בשל מרחב החלופות המצומצם יותר והן בשל המשמעות הגדולה שיש עבורם גם לסכומים קטנים של העלאה. לאה, גרושה ואם לשניים מנתניה, תיארה את הקשיים ואת המתח הנפשי שגרמו לה הרצון של בעלת הדירה להעלות בסכום שמגיע לכמעט מחצית מהסיוע בשכר דירה שלו היא זכאית, ואת חוסר השליטה המוחלט שלה בסיטואציה:

"אחרי שנה, היא רצתה להעלות לי ב-300 שקלים... וממש כעסתי עליה וממש בכיתי, כאילו בכיתי בכי והייתי מעורערת יומיים... לה לא בכיתי, אבל בכיתי ממש בכיתי ביני לבין עצמי, עם חברות... ואיתה כעסתי. אמרתי לה איך את מעלה לי ככה אחרי שנה וזה עשר אחוז, כאילו מה. כן, אחרי זה היא העלתה לי ב-200 שקלים אחרי שנתיים, אבל זה ממש הכניס אותי לבור... אז כן, זה שאתה בידיים של מישהו שיכול להעלות, להוציא אותך. זה כן מלחיץ".

החשש של המרואיינים מפניו כפוי מועצם בין היתר בשל העלויות הכרוכות במעבר – בהובלה ובריהוט שמתבלה או שמצריך החלפה. עלויות אלו יכולות להיות מכשול של ממש עבור שוכרים עניים, כפי שעולה מהריאיון עם לאה, גרושה ואם לשני ילדים מרמלה:

"אז נגיד אם אתה עובר דירה הוצאות קופצות פי... איפה הובלה? איפה דברים שאתה צריך לקנות לבית? יש היום הובלה לא פחות מ-1,500 שקל? ואם המדרגות צרות אז הם מבקשים ממך הובלה דרך חלון אז אתה שוקל אם לקחת איתך ריהוט בכלל".

עלויות הובלה והאובדן של ריהוט נשקלים כל הזמן אל מול ההעלאות הוזולות של שכר הדירה, ובעצם מחלישים את כוחם של השוכרים העניים אל מול בעל הדירה. כך למשל, מתארת שירלי, נשואה ואם לשלושה ילדים שעברה יחד עם בעלה תהליך של פשיטת רגל:

"(בעלי הדירות) גם מרשים לעצמם אחרי שנה להעלות לך כי מעבר דירה זה דבר לא פשוט, לשלם 2,500 הובלה אז אתה אומר יאללה אני אוסיף לו את העוד מאה מאתיים, מה אני עכשיו אתחיל לעבור... הנה אני למשל יש לי שהוא תנור בילט אין וכיריים שהם על הגז, בבית שאני עוברת צריך יחידה אז עכשיו אני צריכה לראות איך אולי אני אמכור את שלי ביד 2 אולי אני אמצא יד שנייה. אתה כל הזמן עוסק באיך, איך אני אעשה את זה... אז הם מרשים לעצמם להעלות לך אחרי שנה כי הם יודעים שהמעבר מאוד מאוד קשה".

עבור נשים גרושות החשש ממעבר אינו מסתיים רק בעלויות ובאובדן ריהוט, אלא ממש בהיבט הפיזי של סחיבת ציוד וארגונים במשקל רב. טלי, גרושה ואם לשני ילדים מנתניה, סיפרה שבשל מצוקה כלכלית היא בחרה להעביר בעצמה את מרבית תכולת הדירה, באופן שגרם לה לנזק פיזי של ממש:

"פעם לא היה לי כסף להובלה. זה יישמע הזוי מה שאני אומרת לך. אני העברתי בעגלות של סופר את כל הבית. חוץ מהמקרר שזה כאילו מישוהו בא ועשה לי טובה. ככה העברתי את כל הבית. זה היה מטורף... פרצתי לעצמי דיסק, זה נזק לכל החיים. הייתי אחרי זה... לשירותים היו גוררים אותי. עשיתי לעצמי נזק. לקחתי את זה נפשית. נפשית שנה לא יצאתי מזה... כעסתי על עצמי. למה עשיתי את זה. ואז אני כאילו אומרת אבל לא היה לך כסף, מה רצית."

לסיכום חלק זה, ראינו את המשמעות המעשית של פערי הכוחות המוקצנים שבין המרואיינים לבין בעלי הדירות, אשר באה לידי ביטוי בכל שלבי השכירות. מהדברים האמורים לעיל נחשפת התלות העמוקה של המרואיינים ברצון הטוב של בעלי הדירות כדי לשמור על קורת הגג שלהם. תלות זו מחדרת את המתח הגלום במערכת היחסים שבין שוכרים עניים לבין בעלי דירות. כפי שנפרט להלן, מערכת היחסים שבין המרואיינים לבין בעלי הדירות מכילה במקביל שתי עמדות סותרות. מצד אחד, המרואיינים מצדיקים את בעלי הדירות בשאיפתם למקסם את רווחיהם מנכס כלכלי ולהגן על עצמם מפני סיכונים כמו אי-פינוי או אי-תשלום, ומן הצד האחר, הם משתפים בתחושות קשות של השפלה, של ניצול ושל חוסר כבוד בסיסי להיותם בני אדם כמוהם.

4. מערכת יחסים אמביוולנטית: בין הצדקה להתנגדות

התלות העמוקה של המרואיינים ברצון הטוב של בעל הדירה עיצבה תפיסה אמביוולנטית של מערכת היחסים שלהם עם בעלי הדירות שנעה בין הצדקה להתנגדות. מרבית המרואיינים קיבלו את הכללים הקיימים בשוק הדיור כלגיטימיים, ובהתאם הצדיקו את ההתנהגות של בעלי הדירות. כך למשל, דליה, אם חד-הורית לחמישה ילדים, הממתינה כארבע שנים לדיור ציבורי; היא מתארת חרדות וקשיים נפשיים סביב המאבק שלה לשמר קורת גג לה ולילדיה, אף שהיא מכירה ומקבלת את האינטרס של בעל הדירה להניב הכנסה מהנכס שלו:

"בעל הבית לא מעניין אותו. הוא רוצה את השכירות שלו כל חודש. אותו לא מעניין אם יש לך או אין לך... הוא תכלס, זה הבית שלו, זה בית להשקעה, הוא רוצה לקבל את הכסף שלו. לא מעניין אותו אם יש לך את היכולת לשלם או אין לך את היכולת לשלם. אותו זה לא מעניין". (ההדגשה הוספה)

באופן דומה, מרים, שתיארה כיצד היא נאלצת להציג מצג שווא במעמד שכירת הדירה כאילו יש לה בן זוג, כיוון שמוטל ספק ביכולתה לעמוד בתשלום דמי השכירות, ממשוכה ומצדיקה את בעלי הדירות אשר רוצים לוודא שלשוכר יש מנין לשלם את דמי השכירות:

"אבל צודקים גם. מי שמשכיר דירה רוצה לדעת שיש לשוכר איך לשלם... אני היום חיה 3,400 שקל כמעט, מזה אני חייה. זה כל הכסף שאני מקבלת בחודש". (ההדגשה הוספה)

גם טלי, גרושה בת 42 מנתניה אשר תיארונו למעלה את הקשיים שדרישה לערביות מציבה בפניה, מצדיקה בהמשך את בעלי הדירות שנצמדים לדרכי פעולה שמבטיחות אותם באופן הטוב ביותר:

"יש קטעים שאנשים ביקשו ממני לתת 3 חודשים מראש ואת החודש האחרון גם במזומן... הם רוצים צ'ק בנקאי, לא מעניין אותם. בגלל שאם זה מסתבך, הם לא רוצים לרוץ אחר כך יותר מדי. הם רוצים בנקאי, מה איכפת להם. בשנייה הכסף אצלם". (ההדגשה הוספה)

יתרה מכך, חלק מהמרוויינים הפנימו לגמרי את כללי השוק, שלפיהם לא רציונלי להשכיר דירה לאדם עני, מצב אשר כולל בחובו סיכון גבוה לאי-תשלום שכר הדירה, ועל כן מתארים תחושות של הוקרת תודה לבעל הדירה, אשר מוכן להשכיר להם את הדירה. כך למשל אומרת מירי:

"הוא אומר... אם בא לה ואם היא מסוגלת ויכולה, שתלך, תמצא משהו יותר טוב... בשלב מסוים שהוא כבר התייאש ממני, מהתלונות שלי, אז הוא אמר את זה. ומצד שני, הוא אמר 'תשמחי במה שיש לך'... ובאמת התחלתי להגיד תודה... זה לא מובן מאליו, כי יש כאלה שגם את זה אין להם". (ההדגשה הוספה)

עם זאת במקביל לכך שהמרוויינים מצדיקים את בעלי הדירות הפועלים להגן על הנכס הכלכלי שלהם, הם גם מבטאים התנגדות למציאות זו, ומשתפים בתחושות של עושק ושל השפלה. כך למשל, על אף שמירי מציינת כי היא אסירת תודה לבעל הבית על כך שהוא משכיר לה את הדירה, היא מתקוממת נגד הפער העצום בין האופן שבו הוא מתחזק את ביתו לבין חוסר הנכונות שלו לתקן דברים בסיסיים בדירה שהיא שוכרת ממנו. בעוד שהיא מתגוררת בדירת חדר (מרתף חנייה בבית פרטי שהוסב לדירה) לא-מאווררת שסובלת מבעיית רטיבות ועובש במטבח, בעל הבית גר מעליה בויליה שהוא מתחזק ומשפץ באופן שוטף:

"הוא לא חי ככה, אוקי? הוא לא חי ככה. הוא כן דואג לכל דבר ואני רואה אותו כמה שהוא דואג ומטפל ועובד פה נורא קשה בבית שלו, כדי שהוא ייראה טוב, שהם יחיו במצב תקין. עכשיו, זה לא דרישות מוגזמות, כי בסך הכול, מדובר בבריאות שלנו... אם נסתכל על ההיבט הזה, זה לגמרי עניין בריאותי... זה גורם לי להרגיש שאנחנו פחות טובים, פחות שווים". (ההדגשה הוספה)

באופן דומה הגם שיהודה, תלמיד ישיבה בן 24 המתגורר עם אשתו בדירה מחולקת בגודל של כ-20 מ"ר בבני ברק, מצדיק את הנורמה שלפיה המחיר הנמוך של הדירה מאפשר לבעל הדירה להשכיר דירה במצב לא-טוב, הוא ממשיך וטוען כי במסגרת הנורמה הזו בעל הדירה שלו למעשה מתכוון להרוויח על חשבוננו:

"הוא בעצם אומר לנו תראו, אני יודע שאני נותן לכם דירה במצב לא טוב בגלל זה המחיר הוא נמוך. אתם תשפצו את הקירות, עליכם [על חשבונכם]. הוא מרשה לנו לעשות את כל הדברים האלה, בחוזה סיכמנו איתו... כשתעזבו אני אתן אותה למישהו אחר במחיר הרבה יותר גבוה". (ההדגשה הוספה)

התפיסה האמביוולנטית של מערכת היחסים עם בעל הדירה באה לידי ביטוי חד בדבריה של רוית, המתארת את מערכת היחסים באמצעות דימוי המעלה תמונה של אישה מוכה:

"אני פשוט 9 שנים גרה אצלו והוא כאילו מכיר אותי אז הוא... די נכנסתי לו ללב אז הוא כבר מתייחס, כאילו הבנת, זה כאילו לטיפה סטירה, ממש ככה, לטיפה סטירה... אל תבקשי ממני כלום, עזבי אותי בשקט". (ההדגשה הוספה)

בהמשך הריאיון רות מתארת את הדואליות שבין הבנתה שההתנערות מתחזקת הדירה אינה תקינה ומהווה ניצול של מצבה הכלכלי הנחות, לבין הבנתה מנגד שאין לה למעשה ברירה אלא להשלים עם המצב כי המחיר הזול שהיא משלמת הוא נדיר יחסית. לכן היא מברכת על מזלה שבעל הדירה מותיר את המחיר נמוך ואף מוכן להתגמש ולספוג עיכובים בתשלום:

"כל חודש נותנת לו מזומן... אני עכשיו בחוב אצלו ופשוט יש לי מזל, המזל שלי שבאמת יש לי בעל דירה כאילו לא מזל, מצד אחד תגודי בבית כזה, יישבר לך חלון, נכנס לך מים בחורף דברים כאלה, הוא כמו שהוא זורק זין הוא גם לא מעז להעלות לי את השכירות כי בית כזה כמו שאני גרה בו זה בית שהוא יכול להרוויח עכשיו 4.5 אלף בשכירות, אין היום בתים במחירים האלה". (ההדגשה הוספה)

לסיכום חלק זה, הראינו כיצד התלות המוחלטת של המרואיינים בבעלי הדירות מולידה מערכת יחסים מורכבת; במסגרת מערכת יחסים זו המרואיינים מצדיקים את רצונם של בעלי הדירה להגן על הנכס הכלכלי שבבעלותם, אך במקביל משתפים בתחושות הקשות שהתנהגות זו מעוררת בהם, תחושות שלפיהן בעלי הדירות מבטלים אותם ומתעלמים מהיותם בני אדם הזכאים ליחס הוגן ולכבוד בסיסי.

סיכום ומסקנות

מחקר זה חושף כי המרואיינים נתונים במאבק מתמשך ליצור ולשמר "בית" עבורם ועבור ילדיהם בשוק הדירור הישראלי. במאבק זה הם מצויים בנחיתות דו-ממדית, הן כשוכרים בעלי זכות משפטית פחותה והגנות חלשות מכוח הדין, והן כעניים בעלי יכולת נמוכה לשלם עבור דירור. בהתאם לכך, מלכתחילה מרחב האפשרויות שלהם לשכור קורת גג וליצור לעצמם "בית" מצומצם מאוד, וחרב הפינני הכפוי מרחפת כל הזמן מעליהם. חרדת הפינני ומרחב האפשרויות המצומצם מותיר אותם במידה רבה לחסדיו של בעל הבית בכל שלבי השכירות. לאור זאת, שוכרי דירות עניים נמצאים תחת איום מתמיד על הביטחון, על היציבות ועל הזהות שלהם, ומתגוררים בתנאי מחיה ירודים ולא-ראויים. כלומר, הממצאים מדגימים את האופן שבו עוני פוגע פגיעה מהותית ביכולתם של המרואיינים לעצב את סיפור חייהם ולקיים אינטרקציה עם בעל הדירה בכבוד וכאנשים שווים במהותם. יתרה מכך, הממצאים ממחישים שכללי המשחק הנהוגים בשוק השכירות בישראל משקפים דה פקטו מצב של חוסר מחויבות של בעלי הבתים להתייחס בצורה מכבדת ושווה לשוכרי דירה עניים. במסגרת הכללים הללו, בעוד שבעלי הדירות פועלים לכאורה בצורה לגיטימית בשאיפתם למקסם את רווחיהם מנכס כלכלי ולהגן על עצמם מפני סיכונים כמו אי-פינוי או אי-תשלום, הם פוגעים ממשית בזכותם של שוכרים עניים להיכנס לעסקת השכירות כאנשים שווים

במהותם. כלומר, בהתאם לתאוריה של צדק ביחסים, הממצאים מדגישים את אי-השוויון המהותי שבין הצדדים ובהתאם את הפגיעה העמוקה בחירות ובכבוד של שוכרים עניים. על כן, מאמר זה מדגיש את הצורך העמוק באיזון פערי הכוחות שבין שוכרים עניים לבעלי הדירות. איזון פערי הכוחות הקיצוניים שבין שוכרים עניים לבעלי דירות יכול להיעשות דרך חיזוק כוח המיקוח של השוכרים. אחת האפשרויות לכך היא הקמת איגודים של שוכרי דירות. איגודים שכאלה קיימים במדינות רבות כגון גרמניה, צרפת, שוודיה ואחרות, והם עשויים להיות גורם בעל השפעה באיזון יחסי הכוחות המובנים בשוק השכירות, המוטה כיום לטובת בעלי הדירות. במצב שבו רוב שוכרי הדירות הם ממשקי בית בעלי הכנסה בינונית-נמוכה, נראה כי קשה לצפות שהתארגנות שכזו תתרחש באופן אורגני. על כן מוצע לבחון אפשרות להנעה ממוסדת של התארגנות שכזו.

אפשרויות לחיזוק כוח המיקוח של השוכרים במסגרת המשפט הציבורי יכולות להיות בתחום של פתרונות חדשניים לסוגיית הערכויות או של פתרונות חברתיים לעלויות הכבדות הכרוכות במעברי הדירות עבור שוכרים עניים, כגון שוכרים מוזלים להובלת ריהוט או לציוד בסיסי לבית (מקרר, תנור, מיטות לילדים וכדומה). אפשרות נוספת במסגרת זו יכולה להיות הגדלה ניכרת של סיוע המדינה, כך למשל דרך העלאת שיעור הסיוע והצמדתו למחירי השכירות. לכאורה, אם הסיוע בשכר דירה ייתן מענה מספק, פערי הכוחות יצטמצמו ואי-השוויון במשא ומתן בין השוכר העני לבין בעל הדירה יצטמצם אף הוא. עם זאת יש להדגיש כי בדומה לעמדתם של דגן ודורפמן, גם לתפיסתנו המישור המדינתי הוא נפרד מהעקרונות של צדק ביחסים ועומד בפני עצמו.⁶⁶ כלומר, בנסיבות שהסיוע בשכר דירה מספק, עדיין מוטלת חובה רעיונית על המשכיר להתייחס לצד השני במסגרת עסקת השכירות כאל בן אדם שווה, אף שחובות התאמה יתייתרו.

יתרה מכך, במציאות הקיימת שבה בפועל סיוע המדינה לוקה בחסר, כפי שתואר בראשית המאמר, הרי יש חשיבות מיוחדת להחלה של צדק ביחסים במסגרת עסקת השכירות. זאת ועוד, במסגרת הרמות של סיוע המדינה הקיימות כיום, לא ראינו הבדלים בין מרואיינים שקיבלו סיוע מוגדל בשכר דירה, מרואיינים שקיבלו סיוע רגיל בשכר דירה או מרואיינים שלא קיבלו כל סיוע מדינתי. כלומר, אף שחלק גדול מהביקורת על מנגנון הסיוע בשכר הדירה התמקד בשיעור הנמוך של הסיוע, הממצאים של מחקר זה מבקשים להצטרף לתנועה שהחלו בה דגן ודורפמן, ולהסב את תשומת הלב לחובות העצמאיות שיש להחיל על הצדדים בהתקשרות מכוח היותם בני אדם שווים במהותם.

בהמשך לכך, הממצאים במאמר זה מחזקים את הרעיון של החלת חובות התאמה על בעלי בתים ותומכים בו. כך, הממצאים תומכים ברעיון לחייב יזמים להקצות שיעור מסוים של דירות חדשות להשכרה ארוכת טווח במחירים מופחתים.⁶⁷ כמו כן, הממצאים תומכים בהחלה של חובות על המשכיר כאמור בתיקון לחוק משנת 2017. הרעיון של קביעת סטנדרט מינימום לדירה ראויה למגורים ושל החלת חובות תיקון על בעל הדירה מכיר למעשה בכך ששני הצדדים לחוזה השכירות אינם בעלי כוח מיקוח שווה, ולכן מחייב את בעל הדירה

66 Dagan & Dorfman, לעיל ה"ש 22, בעמ' 17.

67 שם, בעמ' 27; נטע זיו ומתן רבינוביץ "השכרה ארוכת טווח בישראל – תמונת מצב והערכת המדיניות הממשלתית" מקרקעין 4, 51 (2021).

לשמור על סטנדרט מינימלי כביטוי להגינות ולכבוד במערכת היחסים שבין הצדדים. סטנדרט שכזה הכרחי לאור ההבנה שתנאי מחיה בטיחותיים ובריאותיים חיוניים כדי שהשוכר יוכל לממש את חירותו. בצורה דומה אפשר להצדיק גם את ההגבלות על גובה לערובה שהוכנסו לחוק בתיקון משנת 2017. זאת ועוד, לאור הממצאים החושפים תלות קשה של המרואיינים באינטרסים ובגחמות של בעל הדירה, כמו גם לאור ההיקף המוגבל של סיוע המדינה,⁶⁸ נראה כי יש מקום לבחון גם החלה של חובות נוספות על בעלי הדירות; כך למשל, סטנדרט מקסימום אפשרי נוסף יכול לבוא לידי ביטוי גם דרך הגבלות על שכר דירה מקסימלי באזורים מסוימים או דרך הגבלה על שיעור מקסימלי של העלות שכר דירה בשנה.⁶⁹

עם זאת הממצאים שלנו מאירים גם על הקשיים המוסדיים הקיימים ביישום של צדק ביחסים, ובראשם אתגר האכיפה של סטנדרטים בשוק מבוזר כמו שוק הדירור בישראל. בהתאם לכך, המרואיינים לא הזכירו כלל את הסטנדרטים שנקבעו בתיקון משנת 2017 לחוק השכירות והשאלה, התשל"ז-1971, לא בהקשר של התנאים לקיומה של דירה ראויה ולא בהקשר של גובה ערבות מקסימלי. כלומר, אף שעברו חמש שנים כמעט ממועד הכנסת הסטנדרטים האמורים, לא ראינו במסגרת המחקר הד לקיומם בשטח. בהתאם לכך, יש צורך בחשיבה יצירתית על מנגנוני אכיפה חדשים המתאימים למציאות של שוק מבוזר. נדמה כי הצעד ראשון בכיוון זה צריך להיות הקמה של רשות מנהלית שמיועדת לאכוף את הסטנדרטים, לפעול בצורה מניעתית ולסייע מראש לעיצוב מערכת יחסים מאוזנת יותר בין שוכרים עניים לבין בעלי דירות באמצעות מנגנונים של בדיקות תקופתיות, של דיווחים תקופתיים ושל הפעלת סקנציות מנהליות שונות במקרים של הפרה.⁷⁰ בהקשר זה נעיר, כי יש מי שטוענים כי התיקון לחוק אף עשוי להביא לפגיעה ברווחת השוכרים, בייחוד החלשים ביותר, בין היתר בשל העלויות הכרוכות ביישום הרגולציה, אשר עלולות להיות מגולגלות לשוכר.⁷¹ לכן לכאורה יש לשקול את העלות המוסדית של מנגנון הסיוע בשכר דירה לעומת מנגנון פיקוח ואכיפה של סטנדרטים. עם זאת אנו מאמצים את גישתם של דגן ודורפמן, שלפיה החלת חובות התאמה על משכירים מבטאת את האחריות של בעלי דירות פרטיים באופן שסיוע בשכר דירה אינו עושה.

אף על פי כן, הממצאים שלנו מאירים על חסר מסוים בתאוריה של דגן ודורפמן בהקשר של עוני. לטענתנו, הממצאים במאמר זה מדגישים כי החלה של צדק ביחסים מחייבת קודם כול קיומו של אתוס הכולל מחויבות בסיסית של המדינה ושל פרטים לבצע התאמות אל מול המצב של עוני. כלומר, כדי להחיל צדק ביחסים בהקשר של עוני, יש צורך להכיר בכך כי לחברה יש אחריות למצבים של עוני ושאינן מדובר אך ורק במצב שהוא באחריותו האישית של האדם המצוי בעוני. בהקשר הישראלי נראה כי קיומן והתחזקותן של תפיסות

68 Dagan & Dorfman, לעיל ה"ש 22, בעמ' 19.

69 יוער, כי במקור הצעות החוק משנת 2017 לתיקון חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971, כללו גם פיקוח על שכר הדירה, אך לאור התנגדות משרד המשפטים וגורמים נוספים יצא סעיף זה מגדרי התיקון לחוק.

70 Dagan & Dorfman, לעיל ה"ש 22, בעמ' 25.

71 ראו לוינ-שנור ופרוקצ'יה "על דיני השכירות בעידן המחאה החברתית", לעיל ה"ש 2; רונית לוינ-שנור ויובל פרוקצ'יה "עוד על חוק השכירות ההוגנת (חוק השכירות והשאלה (תיקון)), התשע"ז-2017" משפטים על אתר יב 203 (2019).

נאו-ליברליות, אשר מדגישות את האחריות של האינדיבידואלים לגורלם, מערערות על היווצרותו ועל קיומו של אתוס שכוה. בהתאם לכך, הממצאים שלנו ממחישים כי אפילו המרואיינים עצמם, אשר חווים על בשרם את ההשפלה ואת אי-הצדק, מצדיקים את ההתנהגות של בעלי הבתים כהתנהגות לגיטימית במסגרת כללי השוק. כלומר, בשונה מאוכלוסיות אחרות כגון אנשים עם מוגבלות – הדוגמה שעליה מתבססים דגן ודורפמן בפיתוח של צדק ביחסים בהקשר של עוני – נדמה כי בנוגע לאנשים עניים, בטרם יהיה אפשר להחיל רעיונות של צדק ביחסים, נדרשים מאמץ ותשומת לב נוספים כדי לפתח אתוס אשר יכיר במחויבות החברתית לאנשים החיים בעוני.

לבסוף, ממצאי המחקר מבקשים למקד את המבט של הגורמים העוסקים בעוני לסוגיית הדיור, ובעיקר לשוכרים עניים. העוני בישראל מהווה – ובצדק – כר נרחב לפעילות של גורמי רווחה, של גופי מחקר אקדמיים ושל ארגוני חברה אזרחית וסיוע משפטי. על אף שפעילות זו מקיפה היבטים רבים של התופעה, הרי בנושא הדיור נודע בעיקר העיסוק בדיור הציבורי, ונושא השוכרים העניים מקבל תשומת לב מועטה יחסית. בהקשר זה, ומבלי להפחית בחשיבות העיסוק בדיור הציבורי, בולט הפער שבין העיסוק המועט בנושא השכירות לבין ההשפעה הרבה שיש לעצם המגורים בשכירות, להוצאה הגדולה עבור שכר דירה ולתנאי השכירות עבור משקי בית עניים בישראל. להבנתנו יש צורך בתשומת לב מחקרית גדולה יותר לסוגייה של שוכרים עניים, להשלכותיה ולבחינה של המדיניות הממשלתית והציבורית האחראית למצב זה. בהמשך לכך נראה שממצאי המחקר הותירו כמה שאלות פתוחות שמצריכות המשך חשיבה ומחקר. אנו מציעים לערוך מחקרים נוספים העוסקים בסוגים של משקי בית אשר לא קיבלו ביטוי מספק במסגרת המדגם המצומצם של מחקרנו – אזרחים ותיקים החיים בשכירות, גברים גרושים המשלמים מזונות, עולים חדשים ומתמודדי נפש. התמקדות באוכלוסיות אלו, ובייחוד באוכלוסיית הגברים הגרושים, יכולה גם לסייע לבחון אם ישנם הבדלים בין גברים ונשים בחוויית השכירות בנסיבות של עוני. כמו כן חשוב לבחון, כיצד אפשר לשלב את הסיוע בשכר דירה כחלק ממערך רב-ממדי של תמיכה שתסייע בפתרון הקשיים המובנים הנובעים מפערי הכוחות המוקצנים שתוארו במחקר זה או לפחות בהקלתם, וכן אילו כלים חלופיים (ובשאיפה גם מיטביים יותר) ניתן להפעיל בתקציב הייעודי של סיוע בשכר דירה. במסגרת זו חשוב לבחון את ההבדלים שבין חוויותיהם של שוכרים המקבלים סיוע נמוך בשכר דירה, של שוכרים הנמצאים ברשימת המתנה לדיור ציבורי ומקבלים סיוע מוגדל בשכר דירה ושל דיירי הדיור הציבורי.