

אילו...

אדמות תל-אביב נרכשו ע"י קבוצתו של מאיר דיזנגוף במימון עצמי חלקי של 60 משפחות המייסדים, תושבי יפו ברובם. את יתרת המימון קיבלו מבנק מסחרי – בנק אנגלו-פלשתינה בהלוואה ל-18 שנה בריבית של 4% בערבות עצמית ובערבות הקרן הקיימת, בעקבות המלצתו של ד"ר ארתור רופין. בקיץ 1909 נבנו הבתים הראשונים.

אילו נמכרו האדמות למשקיעים יהודים פרטיים...

אילו ההסתדרות הציונית הייתה משווקת ליהודים בעולם את האפשרות לרכוש קרקעות בארץ ישראל מידי אפנדים ערבים, היו יהודים רבים רוכשים קרקע במישרין או באמצעות מתווכים. וודאי היו קמות חברות לשייוק קרקע בארץ הקודש. אין פסול בגיוס תרומות ואין פסול ברכישת אדמות בהיקף גדול ע"י ארגונים ציוניים. הדרך הנכונה צריכה הייתה להתבסס על מכירת האדמות שנרכשו ע"י הגופים הציוניים ליהודים שמעוניינים להתיישב, ללא הטלת מגבלות על צורת ההתיישבות ומגבלות על זכות הקניין. ירצה יהודי להקים חווה חקלאית פרטית – שישקיע, תרצה קבוצה אידיאולוגית להקים קיבוץ – שירכשו את השטח באמצעיהם או מתרומות תומכיהם. ירצו יהודים להקים כפר, מושבה או סתם שכונת מגורים... שיקימו. סביר להניח שאיש עסקים יהודי פרטי, היה רוכש את הקרקע מהאפנדי הערבי, במחיר נמוך בהרבה. גם כיום, כאשר גוף ציבורי מעוניין לרכוש קרקע, הסוחר הממולח מבין מייד שמולו עומדים עסקנים שקונים את הקרקע בכסף שאינו שלהם והמחיר מיד מרקייע... יזמים פרטיים שהקימו את המושבות הראשונות בסוף המאה ה-19, הקימו את חלקן באזורים מרוחקים כמו מטולה, ראש פינה, יסוד המעלה ועוד. וזאת בתנאים קשים מאלה ששררו בסוף שנות העשרים, וללא כל יישוב יהודי אחר בסביבה.

אילו בוטל חוק הגנת הדייר...

חוק הגנת הדייר היה צריך להתבטל מייד עם הקמת המדינה. כך היו נמנעות התסבוכות בהמשך, ויהודים היו חוזרים להשקעה פרטית מסיבית בבנייני מגורים. אילו כך היו נוהגים, אזי עם קום המדינה רוב הקרקעות היו בבעלות פרטית. קרקעות שנכבשו במלחמת השחרור והיו לרכוש המדינה היו צריכות להיות משווקות לאזרחים ולמשקיעים במכירות פומביות שקופות וכן צריך היה להימנע מלהפעיל לחצים על משפחת רוטשילד לתרום את אדמותיהם למדינה. הקרקע היחידה שנשארה בבעלות קרן רוטשילד, עד היום, הם אדמות קיסריה והתוצאות נראות כיום בשטח – אזור מגורים ותעשייה מבוקש ומבחר.

בעיית המגורים של מליון העולים שנקלטו בשנות החמישים הראשונות הייתה נפתרת טוב יותר אילו המדינה לא הייתה מעורבת במישרין. המדינה הייתה צריכה להשקיע בתשתיות בלבד כפי שהמליצו מומחים כבר אז: רשת כבישים, חשמל, מים וטלפון. את היתר היו היהודים עושים בעצמם... אילו חוק הגנת הדייר לא היה מהלך אימים על משקיעים, היו נבנים אלפי בניינים פרטיים עם דירות להשכרה.

אילו נמכרו הקרקעות כבר ב-1948 לאזרחים...

אילו היו אדמות זמינות למכירה, ולא בבעלות הממסד הפוליטי, היו יהודים רוכשים קרקעות, כמו בכל מקום בעולם, ומקימים ביתם בהדרגה. מי שאין לו כסף היה שוכר דירה או חדר, מי שכבר מצא עבודה – ייתכן שהיה רוכש חלקה בפרוטות באזור מרוחק יותר (אילו המדינה הייתה משקיעה בכבישים ובתשתיות). ואם בכל זאת רצתה המדינה לסייע, די היה בהלוואה לטווח ארוך לכל עולה (במקום לבנות לו "שיכון") – העולה היה מסתדר בכספי ההלוואה טוב מאשר באמצעות צבא הפקידים הממשלתי. המערכת המושחתת, אותה היטיב אפרים קישון לתאר בספרו "סלאח שבת" הייתה נמנעת. לא היה צריך לקבל "פתקה" מהפקיד המושחת כדי להגיע ל"שיכון".

ומה עם "עיירות הפיתוח" ?

אילו הקרקעות היו פרטיות ייתכן שעיירות הפיתוח לא היו קמות. ייתכן שהיו קמים במקומן עשרות אזורי מגורים אחרים; אך בוודאי שלא היו קמות עיירות עדתיות מכוערות – ללא תעסוקה, מוכות עוני ומוכות עזיבה, הבולעות מיליארדי שקלים – בור ללא תחתית. יתכן שעירה כמו דימונה הייתה קמה מאליה, כפי שקמה כל עיר אחרת בעולם (אם כי לא בטוח שבאותו מקום), בזכות אזורי התעסוקה הטבעיים בים המלח והכור הגרעיני. אילו היו כבישים ותשתיות, היו קבוצות עובדים רוכשות קרקעות שמחירן באזור זה זול גם כיום (אילו הופרטו). היו קמות שכונות מגורים עם בתים צמודי קרקע לתפארת, על שטחים נרחבים במקום שיכוני הרכבת הדוחים. שכונות שהיו הופכות בהדרגה לעיר משגשגת, ללא צורך במענקים למפעלים כושלים. הריכוז הדמוגרפי-עדתי, העני בחלקו הגדול, היה נמנע.