

ממדף הספרים

Indices of Urban Land Prices and Construction
Cost of Wooden Houses In Japan

אינדקסים של מחירי קרקע עירוניים ושל הוצאות בנייה ובתי עץ
ביפן,

סוף מרץ 1970, יצא לאור בהוצאת המכון היפני לנכסי דלא-ניירי
16 עמודים.

החוברת מורכבת משני חלקים. בחלקה הראשון מובאים נתונים על
האינדקס של מחירי קרקע ביפן. בחלק השני: האינדקס של הוצאות
בנייה ובתי עץ ביפן. בהקדמה לחלק הראשון מוסברת השיטה הנהוגה
ביפן - לקביעת אינדקסים של מחירי קרקע, לריכוז ולפרסום
מחירי קרקע. משנת 1936 עד מרץ 1959, בוצע הדבר ע"י:
Nippon Kangyo Bank, והחל מתאריך זה - ע"י המכון
היפני לנכסי דלא ניירי. האינדקס מבוסס על מרץ 1955 והאינפורמציה
כוללת ממוצע של אינדקסים הנאספים ב-140 ערים.

האינדקס הנ"ל - הקובע את מגמות מחירי הקרקע העירוניים,
הממוצעים, ביפן - איננו מביא בחשבון את המחירים הגבוהים ביותר.

נוסף לאינדקס זה מתפרסם אינדקס של מחירי קרקע לייעודים
שונים, המורכב מאינדקס המחירים הגבוהים ביותר של מחירי
הקרקע - לשימוש מסחרי, למגורים ותעשייתי, וכן את האינדקס
של ממוצע מחירי הקרקע לשימושים מיוחדים. נוסף לשני אינדקסים

אלה מתפרסם אינדקס מחירי קרקע לשימושים מיוחדים ל-6 הערים הגדולות ביותר.

בהתאם לסיכומים שנתפרסמו, מתברר שעל בסיס מרץ 1955 = 100, הגיע אינדקס מחירי הקרקע ביפן, במרץ 1970, ל-1395. באותו הזמן, בהתאם לפרסומים של בנק יפן, עלה אינדקס המחירים הסיסונאים ל-115.2 (מרץ 1955 = 100). מתוך השוואתו קצב עליית המחירים, בהתאם לשנים, מתברר שהעליות הנבוהות ביותר היו בשנים 1960, 1961, כאשר קצב עליית המחירים השנתי, הממוצע, היה 19% בהשוואה לשנה הקודמת. עליית המחירים במרץ 1970, בהשוואה לספטמבר 1969, היה כממוצע 9%, לעומת 10% במחצית השנה הקודמת. באותן התקופות עלה אינדקס המחירים הסיסונאים ב-2.6% לעומת 2.6% בחצי השנה הקודמת. לא היו הבדלים ניכרים בעליית המחירים בהתאם לשימושים שונים.

עליית הוצאות הבנייה של כתי עץ, היתה אטית יותר.

במרץ 1970: 302.9%, בהשוואה ל-100 במרץ 1955. במחצית השנה האחרונה - במרץ 1970 בהשוואה לספטמבר 1969 - עלה האינדקס של הוצאות הבנייה ב-4.63%, בהשוואה ל-9.37% במחצית השנה הקודמת (מרץ 1969 - ספטמבר 1969).

* * *

ESPACE URBAIN ET PRIX DU SOL

שטח עירוני ומחירי קרקע, מאת ז'אן ז'אק גראנל, יצא לאור בהוצאת:
שטח עירוני ומחירי קרקע; SIREY-Recherches Economiques
יצא לאור בהוצאת: פריז, 1970 - 292 עמודים.

הספרות בשטח התיאוריות של מחירי קרקע - מצומצמת למדי. המחקר על בעיות של רנטה קרקעית עירונית הצטמצם, בדרך כלל, לפרסומים שהופיעו בארה"ב. עבודתו של גראנל, שהינו כלכלן במקצועו, מהווה תרומה רצינית לבירור בעיות תיאורתיות, הקשורות בהתפתחות מחירי קרקע. בתור יסוד לעבודתו, מנתח גראנל את אופיו של שוק המקרקעין בצרפת, ובמיוחד מסתמך על חומר רב שרוכז באזורים עירוניים של פריז, מרסיי וכן של ערי צרפת נוספות כגון ליון, רואן וראז.

חלקו הראשון של הספר מוקדש להתפתחות תיאוריות על מחירי קרקע ועל סקר מדיניות קרקעית בתקופה הנוכחית. החלק השני דן בניתוח שוק המקרקעין בערי צרפת השונות; בחלק זה רוכז חומר רב. מעניין הפרק המרכז נתונים על התפתחות מחירי קרקע בפריז החל משנת 1860 ועד 1966. פרק מיוחד דן על כגורמים המשפיעים על מחירי קרקע. בפרק המסכם מנסח המחבר את גישתו לתיאוריה של התהוות מחירי קרקע. ומנסב לנסח המלצות למדיניות קרקעית. נוסף יש בו נסיון לניסוח תיאוריה המסבירה את אופיו של שוק מקרקעין.

בין ההמלצות בקשר למדיניות הקרקעית, מדגיש המחבר במיוחד את הצורך ברזרבות קרקעיות, לטווח ארוך, מתוך תביעה להקצאת אמצעים כספיים הולמים, ע"י האוצר, לשם רכישת קרקע ע"י מוסדות ציבור. נוסף לכך הוא רואה בהנהגת מס רכוש קרקעי - אחד

האמצעים היעילים לגיוס אמצעים כספיים, הדרושים לרכישת רזרבות קרקעיות. כמו כן, הוא רואה במס זה אמצעי לריסון ספסרות קרקעית. בסוף הספר ניתנת ביבליוגרפיה עשירה, כבעיות הקשורות בקרקע עירונית.