

התפתחות מחירי הקרקע בישראל בתקופה 1963-1971

התקופה של 7 - 8 השנים האחרונות, עמדה בישראל בסימן תנודות חזקות, ואף מרחיקות לכת, בתחום מחירי הקרקע. לאחר שמחירי הקרקע הגיעו לשיא בשנים 1963 - 1964, חלה בהם ירידה חריפה, אשר הושפעה במידה רבה מתהליכי המיתון והשפל במשק הארץ. בשנת 1967 הגיעו המחירים לנקודת שפל; אך למן 1968 - על רקע הגאות המחודשת במשק - נסתמנה התאוששות מהירה במחירי הקרקע, ולפי הנתונים מראשית 1971 עברו כבר מחירי הקרקע, במקומות רבים בישראל, בהרבה על השיא משנת 1963/64.

אינפורמציה כללית על-התפתחות מחירי הקרקע ועל קוויה האופייניים, נתקבלה עי"ס שיחות עם מומחים שונים. בין היתר, קבלנים ובונים, שמאים וביניהם מר מ. אלמן, שמאי ממשלתי ראשי במשרד המשפטים, ומר מ. גולדנברג, שמאי מחוזי של איזור ת"א ומחוז המרכז ומנהל לשכת שני המחוזות, במשרד המשפטים.

התפתחות המחירים בסוגי מקרקעין שונים

למטרת הבדיקה של התפתחות מחירי הקרקע, ניתן להבחין בין שלושה סוגי מקרקעין:

סוג א': מגרשי בנייה, דהיינו, קרקעות שניתן להשתמש בהם לבנייה מיידית;

סוג ב': מקרקעין שעליהם קיימים בתים מוכנים ותפוסים. בקטגוריה זו כלולים, בין השאר, הבניינים שעליהם חל החוק להגנת הדייר;

סוג ג': קרקעות פנויות, שאינן באות בחשבון לבנייה מיידית (אם משום שאין עוד לגביהן תכניות בניין ערים, או שעדיין לא בוצעה בהן פרצלציה ואם מסיבות אחרות). הביקוש לקרקעות אלה נושא בעיקרו אופי ספקולטיבי, ובעיקרו של דבר ניתן לראותן כנכסים לטווח ארוך.

מתברר כי מהלך התנודות במחירי הקרקע, לא היה זהה בסוגי המקרקעין השונים. בקרקעות מסוג א' וב' ירדו מחירי הקרקע בשנים שבין 1963/64 ו- 1966/67 - דהיינו, מתקופת השיא במחירי קרקע, עד לתקופת המיתון - בשיעורים שבין 30% ו-50% (בסוג א' הירידה היתה כשליש ואילו בסוג ב' - כמחצית לערך). בסוגי מקרקעין אלה, היתה אף ההתאוששות של המחירים מהירה יחסית, ובראשית 1971 הגיעו כבר מחיריהם לרמה העולה, תכופות במידה ניכרת, על השיא של שנות 1963 - 1964.

שונה, לעומת זאת, היתה ההתפתחות במקרקעין מסוג ג'. כאן היתה ירידת המחירים חריפה מאוד והגיעה תכופות לכדי 70%-80%. ולדוגמה, באיזור שמעבר לירקון הגיע מחיר הקרקע ב-1963/64 ל-70 ל"י לממ"ר, וירד עד ל-22.58 ל"י בשנות המיתון. או דוגמה אחרת: בחולות ראשון לציון וכן בסביבת וינגייט, הגיעו מחירי הקרקע ב-1963/64 ל-17 ל"י לממ"ר והם ירדו ל-3.5 ל"י בלבד בתקופת המיתון. יתירה מזו, בעוד שגם בקרקעות אלה נסתמנה התאוששות מוחשית, בתקופה שלמן 1968 ועד ל-1971, הרי גם כיום הן לא השיגו את מחירי השיא משנת 1963/1964, ותכופות הן רחוקות עדיין משיא זה.

נראה כי הסיבה העיקרית להבדל זה, נעוצה בעובדה כי בקרקעות מסוג א' וב' - מהווה הביקוש הריאלי לקרקע (או למבנים הקיימים עליה, במקרה קרקע תפוסה) יסוד עיקרי לקביעת המחיר. משום כך, ירידת המחיר בתקופת המיתון היתה מתונה יותר, ובעקב ההתאוששות שלאחר המיתון - הושג לאחרונה מחיר העולה על זה שבתקופת השיא של 1963/64.

לעומת זאת, בקרקעות מסוג ג' - היטור לקביעת המחיר הוא הביקוש הספקולטיבי, המושתת על הציפיות לגבי העתיד. מסתבר כי המיתון היווה מכה קשה לציפיות אלו, ועל כן היתה כאן הירידה חריפה במיוחד. ואם כי באה התאוששות, הרי המחירים עדיין לא חזרו לרמת השיא.

התפתחות מחירי הקרקע בתל-אביב ובערי מרכז הארץ

ההתפתחות הזאת במחירי הקרקע, על כל היקפה, באה לידי השתקפות בנתוני הלוח שלהלן - לגבי הערים העיקריות של מחוזות תל-אביב והמרכז. יצויין כי בלוח זה, המתייחס לבנייה מסטנדרט גבוה ובינוני (אך לא נמוך), מובא מחיר הקרקע במוצע לחדר מגורים בכניין המוקם על החלקה, ולשם השוואה מביאים אנו גם את המחיר הממוצע לדירת מגורים:

התפתחות מחירי הקרקע ומחירי הדירות* בערי מרכז הארץ, 1963/64 - 1971
(בל"י)

העיר	1963/64	1966/67	ראשית 1971
תל אביב			
מחיר הקרקע לחדר	13,000	9,500	14,500 - 15,000
מחיר דירה	70,000 - 72,000	60,000	85,000 - 110,000
רמת גן			
מחיר הקרקע לחדר	6,000 - 7,000	5,000 - 5,500	8,000 - 12,000
מחיר דירה	55,000 - 58,000	42,000 - 46,000	70,000 - 80,000
בת ים			
מחיר הקרקע לחדר	6,500	4,500	7,500 - 8,000
מחיר דירה	38,000 - 40,000	28,000 - 32,000	55,000 - 60,000

* הנתונים מתייחסים לבניית מגורים בסטנדרט גבוה, או בינוני, ולדירות בנות 3-4 חדרים.

ראשית 1971	1966/67	1963/64	העיר
ראשון לציון			
2,000	1,800 - 1,200		מחיר קרקע לחדר
43,000 - 42,000	28,000 - 26,000		מחיר דירה
אשקלון			
1,500 - 1,250	600 - 500	1,000 - 800	מחיר קרקע לחדר
לוד			
2,000 - 1,700	800 - 750	1,500	מחיר קרקע לחדר
רמלה			
1,500	750	1,500	מחיר קרקע לחדר
חולון			
10,000 - 8,500	5,500	7,500	מחיר קרקע לחדר
70,000 - 65,000	48,000 - 40,000	45,000	מחיר דירה
גבעתיים			
9,000 - 8,000	4,500 - 4,000	5,500 - 5,000	מחיר קרקע לחדר
70,000 - 65,000	40,000 - 38,000	52,000 - 50,000	מחיר דירה
בני ברק			
6,000	2,750	4,500	מחיר קרקע לחדר
55,000 - 48,000	40,000 - 38,000	50,000	מחיר דירה
פתח תקוה			
5,000 - 4,500	1,750 - 1,500	3,000	מחיר קרקע לחדר
55,000 - 50,000	30,000 - 28,000	37,000 - 36,000	מחיר דירה

מתברר כי בין נקודת השפל של 1966/67 לבין ראשית 1971, עלה המחיר הממוצע של קרקע לחדר בתל-אביב ובערים אחרות במרכז הארץ, בשיעור של 50% עד 100%. כן מראים הנתונים כי המחיר הממוצע של קרקע לחדר-גבוה בתל-אביב, בממוצע, רק ב 10% - 15% בהשוואה לתקופת השיא של 1963/64, אך בערים אחרות כבר היה המחיר, בראשית 1971, גבוה ב 30% - 50% מאשר בתקופת השיא.

משקל מרכיב הקרקע במחיר הדירה

מסקנה אחרת היא, שהקרקע הפכה לאחד המרכיבים החשובים ביותר במחיר דירה; וניתן כאן להביא את הדוגמאות הבאות: בתל-אביב מגיע מחיר הקרקע לחדר, לרוב, עד קרוב ל-15 אלף ל"י; דהיינו, 45 - 50 ואף יותר לדירה בת 3-4 חדרים. כיוון שמחיר דירה נע בין 85 ו-110 אלף ל"י, הרי שמרכיב הקרקע הוא קרוב ל- 50% ממחיר דירה. לעומת זאת בערי האגד ובפתח תקוה, מהווה מרכיב הקרקע 30%-40% ממחיר דירה, ואילו בערי הפיתוח הגדולות (אשקלון, לוד וכו') - מגיע חלקו של מרכיב זה לשיעור של 10%-20% ממחיר דירה. להלן נתונים על מחיר הקרקע, בממוצע למטר מרובע, בסביבות שונות של תל-אביב - סביבות מרכזיות מזה וסביבות פריפרייות מזה:

מידד הקרקע למטר מרובע בסביבות שונות של תל-אביב וסביבותיה.

1963/64 - 1971

(בל"י)

ראשית 1971	1966/67	1963/64	
			אזורים מרכזיים בתל-אביב
800	600 - 650	700 - 750	רחוב החשמלאים
750	600	700	רחוב קרליבך
1,250 - 1,100	900 - 1,000	1,650 - 1,750	סביבת מגדל שלום
1,000*	800 - 850	1,250	פיתח הרצל ליליתבלום
700	450 - 500	600 - 650	רחוב הארכקה
			הפריפריה של תל-אביב
85	50 - 55	40 - 45	תל-בירון
95 - 90	60 - 65	75	נחלה
110 - 100	60 - 65	75	נפרח
140	80	70	רמת הן
80	40	60 - 65	יד המעביר
80	35	50	רמת השרון
100 - 90	50	75	הרצליה פיתוח

* 1960/61

ההתפתחות בירושלים

יוקר הקרקע לבנייה בירושלים הגיע לאחרונה לאותה רמה, בערך, כמו בתל-אביב. גם כאן מגיע, תכופות, המחיר של קרקע לחדר לסביבת 15,000 ל"י, כשהשעור המכסימלי ביותר הוא 17,500 ל"י.

באתרים מרכזיים בעיר (כגון ברחביה), לא היו התנודות במחירי הקרקע - תוך 8-10 השנים האחרונות - חזקות במיוחד. בתקופת המיתון היתה הירידה במחירי הקרקע מתונה למדי, ואילו כתוצאה מההתאוששות, לאחר מלחמת ששת הימים, הגיעו מחירי הקרקע, בראשית 1971, לרמה העולה ב 20% - 30% על זה של השיא משנת 1963/64.

לעומת זאת, מסתמנת עלייה מהירה מאוד של מחירי הקרקע בכמה שכונות - שבהן מתנהלת בניית מגורים אינטנסיבית - על רקע הבינוני המהיר, האופייני לירושלים לאחר מלחמת יוני 1967. כדוגמה מובהקת, יכולה לשמש שכונת תלפיות. בגוש 30115 שבשכונה זו בוצעו, בתקופת המיתון, עיסקות מקרקעין - לפי מחיר של 55 עד 65 ל"י למטר מרובע. רמה ירודה יחסית זו, התמידה עד לראשית 1969. אך בספטמבר 1969, כבר עלה המחיר ל-132 ל"י לממ"ר, ביולי 1970 - 155 ל"י, ובמאי 1971 - 200 ל"י לממ"ר ומעלה. בגוש 30114 שבשכונת תלפיות, עמדו מחירי הקרקע על כ-30 ל"י לממ"ר באמצע 1967, אך בהתחלה 1970 כבר הגיע המחיר ל-123 ל"י, ובמאי 1971 - ל-180 ל"י.

דומה למדי היתה ההתפתחות ברחוב טשרניחובסקי, בנבעת אלישר (גוש 30121). בתקופת המיתון, ב-1966, עמדו כאן מחירי הקרקע על 130 עד 140 ל"י לממ"ר, אך במרץ 1969, הם הגיעו כבר ל-200 ויותר ובמאי 1971 - ל-340 ל"י לממ"ר.