

בשדה המחקר

מרכיב הקרקע במחירי דירות

השונות המתייחסות לערך הקרקע, גמישות הביקוש לקרקע, הגורמים המשפיעים על הצע המקרקעין, קשר הגומלין בין ערך הקרקע ומרחקי הנסיעות, המיגבלות המוסדיות המשפיעות על שוק המקרקעין וכיו"ב. בין היתר דן המחבר בתורותיהם של ריצ'רד פ. מיוט, מריון קלאוסון, מאכס ניוטץ, או'ג'ין פ. בריגהאס, רוברט ה. הייג ואחרים.

בכל מכלול התורות והמחקרים הנסגרים ע"י המחבר מופיעה הקרקע כגורם ייצור שערכו נקבע ע"י המיקום במרחב (נגישות) וכן ע"י התנאים המאפיינים את הסביבה שבה נמצאת הקרקע (הפעילויות הכלכליות בסביבה וההשקעות הציבוריות המתבצעות בה, תנאים סביבתיים כגון נוף וזיהום אוויר ועוד). בנוסף לכך מושפע ערך הקרקע מגורמים רבים אחרים כגון ההגבלות המוסדיות-אדמיניסטרטיביות לגבי השימוש בה (התקנות לגבי ייעודי הקרקע באזורים שונים של הישוב, אחוזי הבניה, מיסים ורשיונות ועוד), יחסי הביקוש וההצע למגורים, גורמים ספיקולטיביים וכיו"ב.

נוכח הקשיים הרבים הכרוכים בדיקת ההשפעה של הפרמטרים השונים על מחיר הקרקע סבור המחבר שיש להעריך את ערך הקרקע **כהפרש שבין מחיר המוצר הסופי** (כגון מחיר הדירה שהוקמה על הקרקע) לבין הוצאות הייצור שמחוץ לקרקע. לפי גישה

מחקרו של ד"ר דן שפר בנושא "מרכיב הקרקע במחירי דירות", אשר הופיע לאחרונה מטעם המכון לחקר שימושי קרקע בירושלים ו"המרכז לחקר העיר והאזור" ליד הטכניון בחיפה, תורם תרומה רצינית לספרות העוסקת בבעיות הקרקע והמדיניות הקרקעית.

מטרתו המעשית של המחקר היתה לבחון באיזו מידה עשויה הוזלת קרקע המיועדת לבניית-מגורים להוזיל את מחירי הדירות. בנסותו לתת תשובה לשאלה זו, מגולל המחבר יריעה רחבה של ההיבטים התיאורטיים והאמפיריים השונים המתייחסים לשוק המקרקעין בכללו, ושוק המקרקעין בישראל בפרט. כן הגיע המחבר למספר הכללות מעניינות לגבי אופיו של שוק המקרקעין וכן קשר הגומלין שבין מחירי הקרקע מזה ומחירי הדירות מזה. המחקר קיבל איפוא אופי של דיון כללי יותר בבעיות של שוק המקרקעין על המסקנות המשתמעות מכך לגבי מחירי הדירות.

סקירה עיונית

במחקרו של ד"ר ד. שפר יש ארבעה חלקים. חלקו הראשון נושא אופי עיוני מובהק ובו סוקר המחבר את התורות

(* ד"ר דן שפר, מרכיב הקרקע במחירי דירות. המכון לחקר שימושי קרקע, ירושלים: והמרכז לחקר העיר והאזור ליד הטכניון בחיפה,

1975.

זו **מוכתב** למעשה ערך הקרקע ע"י מחיר המוצר הסופי, ועל כל פנים אין למחיר הקרקע השפעה על מחיר סופי זה של המוצר. ובמלים אחרות, לפי תפיסה זו אין למחיר הקרקע השפעה רבה ועל מחיר הדירה, ולמעשה ההיפך מזה הוא הנכון: **מחיר הקרקע מוכתב בעיקרו ע"י מחיר הדירה.**
הגורמים להתייקרות הדירות בישראל

בחלק השני מנסה המחבר לעקוב אחר התהליך של התייקרות הדיור ל- גורמיו בתקופה האחרונה בישראל; וזאת כדי לבחון באיזו מידה ניתן ל- אות את עליית מחירי הקרקע כגורם חשוב להאמרת מחירי הדירות.

לצורך בדיקה זו סוקר המחבר את הגורמים שהשפיעו על גידול הביקוש למגורים בישראל, כגון הבניה עבור עיר לים חדשים, זוגות צעירים, חיסול מש- כנות עוני, העלאת רמת הדיור, חיסול מלאי הדירות ועוד. מצד שני בודק הוא את הגורמים שקבעו את הצע הבניה למגורים: כוח העבודה בענף הבניה, חומרים וציוד, מחיר ההון לצורך הש- קעה, מרכיב הקרקע במחירי דירות וכיו"ב.

על יסוד בדיקות אלו מתקבלת ה- תמונה הבאה: בין 1965 ו-1971 חל גידול ניכר בביקוש למגורים בישראל, וזאת מכמה סיבות: (א) אוכלוסיית ה- מדינה גדלה בחצי מיליון נפש; (ב) רמת החיים של האוכלוסייה עלתה; (ג) אחוז המבנים שנתבלו גדל במידה מוחשית, וגבר מאידך הצורך לחדש את מלאי הדיו רבמשק.

אך בעוד שהביקוש עלה במידה ניכ- רת, נשאר הצע הדירות נמוך יחסית. שהרי מספר הדירות שהושלמו ב-1971 היה זהה למספר הדירות שהושלמו

שש שנים לפני כן, בשנת 1965. הסיבות להצע נמוך זה נעוצות בכושר הייצור המוגבל של ענף הבניה בארץ. מכל מקום ברור כי כתוצאה מהגידול ה- מהיר בביקוש לדירות מזה וההיצע ה- מוגבל מזה, חלה עלייה ניכרת במחירי הדירות בארץ. כלומר, התייקרות הדי- רות נבעה מיחסי הביקוש וההיצע ב- ענף בניית המגורים ולא מהעליה ב- מחיר הקרקע. ומכאן המסקנה כי אילו הוזלו מחירי הקרקע בארץ, לא היה בכך כדי לבלום את העליה במחירי הדירות.

משוואות רגרסיה

בחלק השלישי של המחקר, מנסה המחבר לבחון את הגורמים העיקריים המשפיעים על ערכי הקרקע בתוך עיר לצורך הבדיקה התייחס המחקר להער- כות שומה שנעשו ב-1971 לגבי ערכי קרקע באזורים שונים בעיר חיפה. כן נקט המחבר, לשם בדיקה זו, בשיטה של משוואות רגרסיה שבהן מבוטא הקשר בין ערכי הקרקע לבין משתנים מסבירים שונים.

במשוואות הרגרסיה נכללו שלוש ה- קבוצות הבאות של משתנים:

(א) **משתני מיקום**, כגון זמני הנסיעה מחלקת הקרקע הנתונה למרכז הדר, למרכז העיר התחתית או למפרץ חיפה; (ב) **שירותים כלכליים וחברתיים**, כ- גון סה"כ השטח הבנוי באזור, שטח מסחר ושירותים באזור, שטח בניני צי- בור, שטח בידור וחברה, מספר יחידות דיור וכיו"ב;

(ג) **משתני "הסביבה האנושית"**, ביי- ניהן צפיפות הדיור (מספר נפשות ל- חדר), אחוז המשפחות שבבעלותן כלי רכב, הכנסה חיצונית למשפחה בשנה ועוד.

מניתוח הנתונים מתקבלות כמה

מסקנות. ולדוגמה, מתברר שערכה של הקרקע עולה במידה שהיא קרובה יותר למרכז העיר או במידה שבאזור קיימות ציפיות לשינוי של יעוד הקרקע ממגורים לשירותים, מסחר ולמשרדים. כן קיימת מגמה בולטת לייקור הקרקע באזורים של משכנות עוני, במידה שקיימות ציפיות לשיקום של אזורים אלה ולעליה בערך הקרקע בעתיד.

התיזה המרכזית של המחקר

לאחר שלושת החלקים הראשונים שבהם מנתח המחבר את שוק המקרקעין מנקודות ראות שונות, הוא מנסה לפתח בחלק הרביעי (והאחרון) את התיזה המרכזית של המחקר.

תיזה זו קובעת כי הביקוש לקרקע (כל עוד אינו למטרת השקעה ספיקולטיבית בלבד) הינו בגדר **ביקוש נגזר**; כלומר, הקרקע היא אמצעי יצירת מוצרים מוגמרים כגון בתי מגורים, מבני תעשייה, מבני מסחר, בתי ספר, בתי חולים, כבישים וכיו"ב. המסקנה היא כי אין זה נכון שמחיר המוצר מושפע באורח בולט ממחיר הקרקע. נהפוך הוא, **מחיר המוצר מכתוב את מחיר הקרקע**.

גישה זו סותרת את ההשקפה הרורחת בחוגים מסויימים והגורסת, כי עליית מחירי הדירות מקורה בעליית מחירי הקרקעות. בניגוד לכך מצדדת

גישה זו בהשקפה האלטרנטיבית, הסבורה כי עליית מחירי הקרקע מקורה בעליית מחירי הדירות. ואמנם, הבדיקה שנערכה בחלק קודם של המחקר (חלק ב) הראתה כי ההתייקרות הגדולה של הדירות בישראל בין 1965 ו-1971/72 מקורה היה לא בהתייקרות הקרקע, אלא בגידול הרב של הביקוש לדירות (עקב גידול האוכלוסיה, עליית רמת החיים, העליה המוגברת ועוד) מזה וההיצע המוגבל של דירות (מחמת תפוקתו המוגבלת של ענף הבניה בארץ) מזה.

על יסוד ניתוח זה, מגיע המחבר למסקנה המעשית הבאה: בתקופה של גאות, גובר במשק הביקוש לדירות וכן לקרקעות לצורך בניה. במצב זה, **המדיניות של הוזלת קרקע לבניה לא תביא לידי ירידה במחירי הדירות**, אלא תגדיל את הרווחים (של הקבלנים, חברות בניה ושיכון ועוד). לעומת זאת, בתקופות של שפל ומיתון הוזלת מחירי הקרקע יכולה אמנם להביא לירידת מחירי הדירות. אלא שבתקופות אלו מסתמנת גם בלאו הכי מגמת ירידה במחירי הקרקע, ואין צורך בהתערבות ציבורית בתחום זה. ומכאן, **שמדיניות יזומה של הוזלת קרקעות איננה אפקטיבית** כאשר היא נחוצה (כגון בזמן גאות). ומצד שני, **כאשר מדיניות יזומה כזאת יכולה להיות אפקטיבית** (כגון בזמן שפל) **אין היא נחוצה**.