

התפתחות מחירי קרקע למגורים בשנים 1977-1978

סקר שנערך במחלקה לסטטיסטיקה של מרכז הקבלנים מראה, שברבע הראשון של 1978 הת-ייקרו מחירי הקרקעות, שנועדו למבני מגורים, בשמונה ערים בינוניות במרכז הארץ, בשיעורים הנעים בין 13.6% ל-47% ● ●

שמו באותה תקופה התייקרויות גבוהות יותר: כדי 20%-18% כבתיים וכרא-שוני לציון, 36%-35% ברחובות ובפתח-תקוה, 40% ברמת-גן, 41.2% בחולון ו-46.7% ברעננה.

השוואת נתוני הסקר עם מחירי הקרקעות מחדש דצמבר 1976 מצביעה על התייקרו-יות בשיעור של 40% ועד 135%. במשך התקופה של 15 חדשים עלו מחירי הקר-קעות למבני מגורים באזורים באיכות "בינונית" בבתיים ב-51.5%, ברמת-גן בכ-64%, בפתח-תקוה בכ-73%, ברחובות ב-100% ובראשון לציון בכ-133%.

באזורים מרכזיים של אותן הערים עלו מחירי הקרקע ב-15 החודשים כדלהלן: בבתיים ב-40.4%, בראשון לציון ב-50%, ברמת-גן ב-75%, בחולון בכ-85%, בפ"ת בכ-96%, ברחובות בכ-126% וברע-ננה ב-135.7%.

התייקרויות גדולות אלה השפיעו בצורה קשה על שוק נכסי דלא-ניידי, וגרמו לחוסר יציבות בכל התחום הזה.

המגמה הזאת השפיעה בעקיפין גם על מקרקעי ישראל כפי שהיא מתבצעת בהווה, אין בה כדי לספק את הביקוש, ונראה לי שיש

המכרזים שפורסמו בחודשים האחרונים מטעם מינהל המקרקעין בקשר למכירת והח-רת קרקעות למגורים — לא ענו אלא על חלק קטן ביותר מהביקוש לקרקע שהיה מור-גש בשנה האחרונה. התוצאה הישירה מהיצע מצומצם זה היתה המשך האמרת מחירי הקר-קע למגורים בחודשים הראשונים של 1978. סקר שנערך במחלקה לסטטיסטיקה של מרכז הקבלנים מצביע על-כך, שברבע הרא-שוני של 1978 התייקרו מחירי הקרקעות, שנו-עדו למבני מגורים, בשמונה ערים בינוניות במרכז הארץ, בשיעורים הנעים מ-13.6% עד 47%.

העליות במחירי הקרקעות למגורים בי-ש-ראל החלו להסתמן בחודשי אפריל-ספטמבר 1977, נמשכו ואף התגברו בחודשי אוקטובר-דצמבר 1977, ובשלושת החודשים הראשונים של שנת 1978.

נתוני הסקר מראים, כי ברביע הראשון של 1978 נרשמו עליות מחירים באזורי בניה באיכות "בינונית": בבתיים ב-13.6%, בחו-לון ב-15.4%, ברמת-גן ב-26.7%, בפתח-תקוה ורחובות ב-20.8% ובראשון לציון ב-40%.

באזורים מרכזיים של אותם הערים נר-

אין בה כדי לספק את הביקוש, ונראה לי שיש צורך לשנות את קווי המדיניות הקיימים ע"י הזרמת עתודות קרקע בצורה מבוקרת (הת-חיבות בניה בתקופה מוגבלת). שינוי זה עשוי להבטיח יציבות בשוק ולאפשר הספקת דיור במחירים סבירים לשכבות הרחבות של האוכלוסייה. זהו צו השעה.

מחירי תשומות אחרות בענף הבינוי, והביאה לתגובת שרשרת של התייקרויות. מצב זה של חוסר יציבות אינו יכול להימשך והכרחי לשים לו קץ ע"י הקצאות מקיפות של עתודות קרקע ממשלתיות, כדי לספק את הבי-קוש.

המסקנה היא כי הקצאת קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל כפי שהיא מתבצעת בהווה,

התייקרות הקרקעות למבני מגורים (מחירי קרקע לחדר במספר אזורים עירוניים בתקופה דצמבר 1976—מאריס 1978)

מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	אחוז השינוי (%)		מחירי קרקע לחדר (בלי"י)		מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	מחירי קרקע לחדר (בלי"י)
	דצמבר 1976 לעומת דצמבר 1977	דצמבר 1977 לעומת דצמבר 1976	דצמבר 1976 לעומת דצמבר 1977	דצמבר 1977 לעומת דצמבר 1976								
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	51.5	13.6	33.3	24,000—26,000	20,000—24,000	15,000—18,000	אזור באיכות בינונית	בתי-חיים	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	40.4	17.9	18.1—20.0	32,000—34,000	26,000—30,000	22,000—25,000	אזור באיכות בינונית	חולון	אזור מרכזי	אזור באיכות בינונית	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	41.5	15.4	20.0—25.0	35,000—40,000	30,000—35,000	25,000—28,000	אזור באיכות בינונית	רמת-גן	אזור באיכות בינונית	אזור באיכות בינונית	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	84.6	41.2	28.0—33.0	58,000—62,000	40,000—45,000	30,000—35,000	אזור באיכות בינונית	פחת-תקוה	אזור באיכות בינונית	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	63.8	26.7	25.0—33.0	45,000—50,000	35,000—40,000	28,000—30,000	אזור באיכות בינונית	רעננה	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	75.0	40.0	23.8—26.3	68,000—72,000	48,000—52,000	38,000—42,000	אזור באיכות בינונית	רחובות	אזור באיכות בינונית	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	73.0	20.8	40.0—47.0	30,000—34,000	25,000—28,000	17,000—20,000	אזור באיכות בינונית	ראשון-לציון	אזור באיכות בינונית	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	59.6	35.4	40.0—50.0	43,000—45,000	30,000—35,000	20,000—25,000	אזור באיכות בינונית		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	135.7	46.7	52.0—66.6	30,000—36,000	20,000—25,000	13,000—15,000	אזור באיכות בינונית		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	100.0	20.0	66.6	23,000—25,000	20,000	12,000	אזור באיכות בינונית		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	126.6	36.0	66.6	33,000—35,000	25,000	15,000	אזור באיכות בינונית		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	133.3	40.0	66.6	20,000—22,000	15,000	9,000	אזור באיכות בינונית		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי
מחירי קרקע לחדר (בלי"י)	50.0	20.0	25.0	28,000—32,000	25,000	20,000	אזור מרכזי		אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי	אזור מרכזי