

דיוני השולחן העגול: השפעת מינניזם השוק על מחירי קרקע פרטית וציבורית

שמעון בן-שמש

המכון לחקר שימושי הקרקע שבשמו יש לי הכבוד לפתוח את הדיון של השולחן העגול הזה, הוקם בישראל באפריל 1971. המכון הציב לעצמו כמטרה לקדם את המחקר והמידע בתחום יחסי הקרקע והמדיניות הקרקעית ולשמש כמסגרת לחילופי דעות ולליבון בעיות ההלכה והמעשה המתעוררות בתחום זה.

הקמתו של המכון באה על רקע ההתעניינות הגוברת בבעיות הקרקע בארץ ובעולם.

אחד הנושאים המטרידים את הציבוריות הישראלית ואת הגופים האחראיים למדיניות הקרקעית וביצועה, הוא הנושא שבחרנו כראשון לדיון ען שולחן זה: השפעת מכויזם השוק על מחירי קרקע פרטית וציבורית.

הערת המערכת: דיוני השולחן העגול נחקיימו לפני זמן-מה ביזמת המכון לחקר שימושי קרקע. אנו מביאים להלן את דבריהם של כמה מן המשתתפים, חוך השמטות וקיצורים הכרחיים.

לשוק המקרקעין יש אופי מיוחד, והוא לא דומה לשוק של סחורות ומוצרים אחרים. מה מאפיין שוק מקרקעין?

- א. אין שוק לאומי לקרקע. כל מוצר אחר, כשיש מחסור במקום אחד אפשר להביאו ממקומות אחרים. בחקופה האחרונה לא רק שקיים שוק לאומי, אלא למוצרים רבים קיים שוק בינלאומי.
- שוק מקרקעין הוא שוק של אזורים מצומצמים. אחת הטעויות האופטיות אצלנו נעוצה בהנחה שיש לנו הרבה קרקע צבורית, אבל היכן? בנגב ובאזורים שאיך השפעה למחירים בסביבת ת"א.
- מה שמאפיין את הקרקע שאין היא דומה למוצרים סטנדרטיים, כפי שזה בסחורות אחרות. ויש אפשרות של סופיסטיקציה, כלומר החלפת איכות אחת באחרת.
- א. אפשר לומר באופן פרדוקסלי שכל חלקת קרקע יש לה ערך משלה. זאת ועוד, קרקע אי אפשר לייצר והיא נמצאת בכמות מוגבלת. אמנם, אפשר לומר שניתן לייצר קרקע ע"י הפיכת קרקע חקלאית לעירונית וע"י אינטנסיפיקציה של שימוש בקרקע, ע"י הגדלת הצפיפות.
- ב. אבל, יש לזה גבול שלא כבמוצרים אחרים. אמצעי התחבורה מהווים את אחד הגורמים המגבירים והמגבילים את האפשרויות של יצירת קרקע הדרושה ע"י הרחבת השטח העירוני, וע"י אינטנסיפיקציה של השימוש.
- ג. הגורם השלישי, ואני חושב שזה אחד הגורמים החשובים להבנת שוק מקרקעין: קרקע אינה מתבלית עם הזמן.
- כל מוצר אחר, פרט לזהב ולעוד מינרלים בעלי איכות גבוהה, מתבלה עם הזמן. ויש גבול להחזקת טקסטיל או נעליים או מוצר אחד לאורך ימים. האיכות יורדת עד שהיא מאבדת את ערכה כליל.

קרקע מבחינה פיסית אינה מתבלית עם הזמן. אפשר להחזיקה זמן בלתי מוגבל. מבחינה זו אני משווה קרקע לזהב. לקרקע יש תכונה שהיא נכס אוגר נכסים. בקרקע משתמשים לא רק למטרות בנייה, אלא שאפשר להשתמש בקרקע כנכס שצריך לשמור על ערכה הריאלי של ההשקעה שולא חייבים להוציאה למכירה, כי הזמן אינו גורם להתבלות, ויש לכך ערך מכריע גם לגבי הבנת שוק המקרקעין.

אמנם קיים סייג כלכלי המגביל את השפעת הגורם הפיסי של אי-התבלות הקרקע. ההון שהושקע בקרקע, יש לו גבול מסויים, שמותר להחזיקו ללא פעולה מבחינה כלכלית.

לפיכך, כדאיות החזקת קרקע קשורה ברווח המצופה בהשוואה לריבית על ההון פלוס הוצאות האחזקה.

הביקוש לקרקע הוא לא לשם שימוש למטרות בנייה מיידית, אלא לטווח ארוך, מתוך ציפיה לשימוש בקרקע.

מהי השפעת הגומלין של מחירי קרקע באזורים שונים?

מבחינה עיונית ההבדל בין קרקע עירונית לחקלאית מתבטא בכך שבקרקע חקלאית, המחיר הנמוך ביותר של קרקע לצורך ייצור חקלאי קובע את הרנסה החקלאית של כל יתר הקרקעות.

בקרקע עירונית, המחיר הגבוה משפיע על יתר המחירים. המחיר הגבוה במרכז העיר הוא המשפיע על עליית מחירים באזורים הסמוכים. אחד הגורמים האלה הוא הציפיה לשינוי השימוש בקרקע גם באזורים סמוכים. נוסף לכך משפיעים מחירים גבוהים באזורים מרכזיים על צימצום הביקוש של אותן השכבות שבשל המחיר הגבוה במרכז העיר אין ידן משגת לקנותה.

חלק מהביקוש עובר איפוא לסביבה עירונית וע"י כך המחיר הגבוה במרכז העיר משפיע על עליית מחיר הקרקע ברדיוס רחב.

בשטח-מגורים יש השפעה מסוימת למחירים נמוכים יותר בסביבת העיר על האטת קצב עליית מחירים במרכז פתוח. שכונה חדשה במרחק מסויים מהעיר, וסיפוק שרותים, הבטחת תחבורה טובה, עשויים לרסן את עליית המחירים למגורים באזור מרכזי.

מקובל בעולם, כי משקל הקרקע במחיר הבניה, מגיע למקסימום של 50%. יש מקומות שזה מגיע ל-60%, למשל בסביבות בואה דה בולון בפריז. ועוד באזורים מסויימים במדריד, רומא ומילנו. על 80% לא שמעתי. בערים מרכזיות בשוויץ משקל הקרקע אינו מגיע ל-50% באזורי מגורים, בעלי הסטנדרט הגבוה ביותר.

המחירים לקרקע לשימוש מסחרי מגיעים בארצות שונות לממדים שלעומתם המחירים בתל-אביב הם נמוכים. אפילו בעיר לא רחוקה מת"א, בבירות, המחיר הגבוה ביותר לקרקע מסחרית הוא 3,500 דולר למטר מרובע.

לפי הסקר שביצעתי בשביל האו"ם מתברר, שבערים כגון מילנו, רומא ומדריד וגם ערי גרמניה המרכזיות, המחירים הגבוהים ביותר נעים בערך מ-2500 עד 3000 דולר ועד 4000 דולר. בשוויץ, בלוגנו הקטנה, המחיר הוא פי שלושה יותר ממילאנו (7500 \$), בציריך זה מגיע ל-14.000 אלף דולר למטר מרובע יותר מאשר בסיטי בלונדון ויותר מאשר במאנהטן בניו-יורק. ידוע, שביחס לקרקע בשימוש מסחרי לא גורמים פנימיים של העיר בלבד קובעים את המחיר, אלא גורמים מקרו-כלכליים. אפשר לומר שהכנסה מפעילות כלכלית ומהשימוש שיש ממבנה על הקרקע קובעים את ערך הקרקע.

הוא הדין לגבי מגורים ושימוש מסחרי. יש למסדות אלה השלכות ממשיות ותמיד היתה הרגשה שאותנו לא מעניין מה המחירים בת"א. כי אנחנו מעוניינים הלא בפוזר אוכלוסיה, ומחירים גבוהים באזור ת"א ישפיעו על הכוונת אוכלוסיה לאזורי פתוח.

בינתיים קורה שמחירים גבוהים בת"א משפיעים ברדיוס עד ראשון לציון והלאה, ולמחירים הגבוהים במרכז ת"א השפעה על עלית משקל קרקע בהוצאות דירה למעוטי יכולת בסביבת ת"א, בגוש דן ובאיזורים הרבה יותר מרוחקים מת"א. באיזה תנאי יכולה קרקע ציבורית להשפיע באופן חיובי ובאופן שלילי?

לקרקע בבעלות צבורית יש השפעה חיובית באותן הארצות ובאותם תנאים בהם קרקע משמשת כגורם דומיננטי באספקה לשוק לכל השימושים, לא רק להבטחת שכון צבורי, ולשרותים צבוריים, לפיכך, קרקע שבבעלות ציבורית נמסרת לשימוש גם לבנייה פרטית עבור בעלי הכנסה גבוהה, וגם למטרות מסחריות.

אם משתמשים בקרקע בבעלות ציבורית רק למטרה אחת, אז משיגים את המטרה והיא אספקת קרקע לשיכון צבורי, אבל אין בכך השפעה רצינית על השוק.

לקרקע ציבורית יש השפעה גם חיובית וגם שלילית. קנה מידה הינו מחיר קבוע לקרקע ביחס למוצרים אחרים.

סקר בארצות אירופה הוכיח שהולנד שהיא ארץ בעלת צפיפות אוכלוסיה גבוהה ביותר, מצטיינת בעליה ממוצעת במחירי קרקע הנמוכה ביותר מכל ארצות אירופה, ומשקל הקרקע בהוצאות בנייה הוא כמעט יציב משך 20 שנה. ואילו בארצות בעלות הכנסה לאומית יותר נמוכה, כגון; ספרד ואיטליה, מגיע משקל הקרקע בשיכון הציבורי ל- 25% - 28% בערך. באזורים מרכזיים שבערים גדולות הגיע משקל קרקע בהוצאות בנייה ל- 50%. בהולנד אי-אפשר למצוא בעיר אמסטרדם, וברוטרדם, דירה ברמה גבוהה ביותר אשר משקל הקרקע מגיע ל-40%.

אחת המסקנות של הסמינר במדריר היא להנהיג מדיניות של רכישת קרקע ע"י המדינה, או רשות צבורית, אבל יחד עם זאת נקבע שבעלות על קרקע בידי רשות צבורית כשלעצמה אינן בכוחה לשנות ולא כלום.

בעלות צבורית עשויה להיות גורם משפיע כאשר היא קשורה במדיניות קרקעית כוללת.

כשמדברים בבירור על משקל קרקע בחהליך של פיתוח, יש לקבוע הנחה אחת: שינוי קרקע חקלאית לעירונית במידה שניבא להוצרות ערך חדש ולא לעליית מחיר קרקע רגילה.

ח"כ אהרון גולדשטיין

ההרצאה של מר דרין היתה חשובה מאד. הוא מסר בה על המתרחש בשטח אספקת קרקעות לבניית דיור בארצות העולם החפשי. למרבה הצער, אין בארצות אלו יכולות לשמש דוגמה לישראל.

בכל הארצות שמר דרין ביקר וחקר בהן, קיים מסחר בקרקעות והגורם הדומיננטי בשוק המקרקעין בארצות אלו היא הקרקע הפרטית. אני מכיר אישית משפחות רבות בארצות-הברית, שהגיעו לאותה ארץ לפני כיוכל שנים והשקיעו כספן בחלקות קרקע, בסביבות הערים. קרקע זו שהפכה לאחר מכן לאדמת בנין עירונית יקרה, העשירה משפחות. אלו עושר רב.

בישראל, לעומת זאת, אין מסחר בקרקעות, אלא במגרשים בודדים ומספרם של אלה פחת במידה קיצונית בעשור השנים האחרון, לאחר שרובם שימשו לבנייה. במידה ועדיין קיימת קרקע פרטית סביב היא, בעיקרה, חקלאית.

הגורם הדומיננטי בשוק המקרקעין בישראל היא הקרקע הנימצאת בידי הממשלה. גם העיריות, אין להן, למרבה הצער, רזרבות קרקע, כפי שזה מקובל בעולם החפשי. ומחמת היעדר קרקע פרטית ומספרם הזעום של המגרשים המוצעים למכירה-עלה מחירים בשיעורים אסטרונומיים ומוסיף עדיין לעלות.

אין להתעלם מהעובדה שלעליית המחירים המטורפת של המגרשים בככר המדינה המגיעים כבר לכדי 25-30 אלף לירות לחדר (כלומר, הקרקע כשלעצמה, לדירה של 4 חדרים, עולה כבר כ- 100-120 אלף לירות). נודעת השפעה על כל הקרקעות בסביבות תל-אביב, כגון ברמת-גן, חולון, בת-ים ואף יותר רחוק מזה.

אם ברחובות למשל, חושבה, לפני שנתיים, הקרקע לכל חדר בדירה בשווי של כ-2,000 לירות, הרי כיום מגיע שוויה ל-6,000 לירות (300 אחוז).

והוא הדין בראשון לציון ובמקומות אחרים ועל אחת כמה וכמה במקומות יותר קרובים תל-אביב.

אם רוצים לפתור את בעיית הקרקע לבנייה בסביבות הערים, יש רק דרך אחת: הפיכת קרקע חקלאית או פסבדו-חקלאית באותם איזורים לקרקע לבנייה.

אבל כדי למנוע ספקולציה גם בקרקע זו יש להקים חברה מיוחדת ובלעדית, שרק היא תהיה רשאית לקנות קרקע חקלאית לשם הפיכתה לקרקע לבנייה. שאם לא כן, גם מחירי הקרקע החקלאית יאמירו לגבהים שישראל לא תוכל לעמוד בהם.

לדעתי חייב מחיר הדירות בישראל להיות בשעור שיהיה בטוח הישג ידם של רוב אזרחיה ובעיקר הזוגות הצעירים. דבר זה יהיה בר-ביצוע רק כאשר משקל הקרקע בדיור יהיה נמוך יחסית.

אני מתכוון לגוש דן, שבו אין לממשלה שטחי קרקע גדולים פנויים לצורכי בנייה. והרי אזור זה קולט 60% מריבוי האוכלוסיה ומהעליה והוא יוסיף לקלוט שיעור דומה, למרות מאמצינו לפזר את תושבי המדינה ככל היותר.

פתרון בעיית הדיור בגוש דן יתאפשר רק על ידי הפיכתם של 50 אלף דונם קרקע חקלאית או פסבדו חקלאית באיזורים העירוניים הקריטיים שבו אדמת בנין. שטח זה יוכל לספק קרקע להקמתן של כ-300 אלף יחידות דיור.

כפי שאמרתי קודם, יש למסור את הפיכת הקרקע לידי גורם אחד ויחיד, כדי למנוע ספקולציה. גורם זה ראוי שיהיה מורכב ממינהל מקרקעי ישראל וגורמי בנייה מרכזיים – מרכז הקבלנים וחברות בנייה ציבורית.

את ההפיכה המוצעת של הקרקע אפשר לבצע מבלי לפגוע קשה בחקלאות ממש. מה גם שהבעיה בישראל היא יותר בעית המחסור במים מאשר בקרקע חקלאית.

ברור שהמצב השורר כיום אינו נסבל, כאשר מחיר הקרקע בתל-אביב קפץ מ-7,000 לירות לחדר – כפי שהיה לפני שלוש שנים ל-25-30 אלף לירות וזאת כתוצאה מספקולציה שמקורה בהעדר קרקע עירונית פרטית.

אין גם ספק שהמצב ילך וירע, אם לא ייעשה בהקדם לפתרון הבעיה בדרך שהצעתי.

ד"ר א. להמן

אני מצטער שלא יכולתי לשמוע את הרצאתו של ד"ר דריק, אולם אני רוצה במקום זה להגיד מלים אחדות על ענין שבמשך כמעט 50 שנה הוא מבחינת "אידיאה פיקס" שלי.

אני לא חושב שהשאלה של השוק היא שאלה אקדמאית. אנחנו יודעים שבדרך כלל הגדלת המחיר של סחורות יכולה לגרום להגדלת יצור. בקרקע אין אפשרות של הגדלה ע"י ייצור, פרט למקרה של הולנד אשר רכשה קרקע מהים. אבל אני מסתפק בדבריו של ד"ר בכך על "Imperfect Market".

אין חשיבות בכך איך הקרקע תגיע לרשות שעליה דובר כאן, אם זו שותפות של גורמים שונים וכו'. בכל אופן, תהיה זאת רשות ציבורית, ואני מוכן ללכת בקו של ח"כ גולדשטיין, ולהניח להגע קט שבאמת אפשר להצליח ולרכז באיזו צורה שהיא 50 אלף הדונם ביד של רשות כזאת. מה הלאה?

אנחנו ארץ קטנה, ארץ שתמשיך למשוך אוכלוסייה נוספת כל שנה ושנה, ואנחנו מוכרחים להודות בזה, שאפילו אם ה-50 אלף הדונם יהיו בידינו, איננו רשאים לומר באופן מוסרי-פוליטי: לעשר שנים הבעייה נפתרה ואחרי זה המבול.

אנחנו יכולים לדחות לתקופה מסויימת את ההשפעה של הספקולציה, אולם לא עשינו בזה מעשה קונסטרוקטיבי לתמיד. אני רואה בהזנחת הנקודה הזאת – וטענתי זאת בפני הקק"ל, עוד בשנות ה-30 – אחת השגיאות ההיסטוריות של התנועה הציונית. אם נצליח לרכז את ה-50 אלף דונם בידי רשות אחת יש להפסיק מאוחו מועד כל עיסקות של מכירת קרקע, ויש לומר: יש רק חכירה. דמי החכירה מוכרחים להיות מבוססים על ההכנסה של הבניין המוקם על הקרקע.

לא איזה חישוב פיקטיבי ולא איזה חישוב שהשוק החפשי יכול ליצור
רנטה פוטנציאלית – אלא חישוב של רנטה ריאלית. וזה לא יגביל את
הפעילות של הבנייה הפרטית ולא יגביל את הפעילות של הבנייה הציבורית.
אז אפשר יהיה להפעיל גם את התכנון שדובר עליו בהרבה יותר אפקטיביות
כלכלית.

אז גם לא תפריע לי המחשבה שקנייה במקום אחד תגדיל את הערך של הקרקע
באותה סביבה מפני שאנשים יעדיפו את הקרקע הזאת בגלל האפשרות לקבל
אותה בחכירה.

נשארתי הבעיה הקשה שתידרש השקעה של כסף ציבורי בקנה מידה גדול.
רבותי, אני לא מקבל את הטענה הזו מפני שהסכומים שמשקיעים היום מכסף
ציבורי בבניין הם פנטסטיים, ולפי דעתי במידה מסוימת מוגזמים. בתוך זה
אנחנו מממנים את המחירים של הקרקע (כפי שנאמר: 20 אלף לירות לחדר)
בכסף ציבורי.

אני מודה ומתוודה שאני במשך כל השנים שאני בארץ לא הצלחתי לשכנע
אף אחד. בכל אופן, אף אחד מאנשי הממשלה... בפעם האחרונה שעשיתי
נסיון זה היה עם הופיין ז"ל. הלכתי יחד אתו לאשכול, שהזמין למטרה
זו מספר אנשים, הורוביץ ונפתלי ומנדלסון ועוד, ואנחנו נכשלנו בעניין
הזה במאה אחוז והופיין עזב יחד אתי אחרי שעה של ויכוח את האולם
ואמר: להמך, אני חושב שכאן אנחנו שני הסוציאליסטים היחידים.

ד"ר י. בך

יש להודות לד"ר דריין אשר העמיד בפתיחתו לדיון את הנושא בכל היקפו; אבל אני מניח שגירסתו, כי ביחס לקרקע לא מדובר בשוק הובעה בכוונה, כדי לעורר תגובה ווויכוח. אין זאת שאלה אקדמאית גרידא – בזה אני חולק על הערתו של מר תמיר. הנכון הוא שגם ביחס לקרקע מדובר ב"שוק" אבל בשוק בלתי מושלם (Imperfect Market). הייתי אומר שהקרקע, היא דוגמה קלאסית לפעילות של גורמים בתנאים של שוק בלתי מושלם. אם ברצוננו לנתח את הסוגיה, אנו חייבים לחקור את המרכיבים של ההיצע והביקוש אם פועלים בשטח זה.

מה הם הכוחות המצויים מאחורי הביקוש לקרקע ?

למשל : המחיר של קרקע במרכז תל-אביב הוא פונקציה של אותו מחיר אשר מוכנים לשלם עבור דירה באותו איזור. לכן, אם יעמידו את הקרקע לרשות בניית דירות באיזור מסויים מתחת למחיר המהווה מרכיב של מחיר הדירה, אזי בעל הדירה יהנה מרנטה שנוצרת ע"י כך, דהיינו הוא ירוויח את ההפרש. כל תכנון צריך לקחת בחשבון את כוחות השוק ולהתבסס על הגורמים אשר יוצרים את הביקוש לקרקע. הניתוח של כוחות ההיצע והביקוש הוא הדרך להבהרת המחשבה ולקביעת מדיניות התכנון הנכונה.

שאלה שניה היא – אם יש ליצור רזרבות קרקעיות בידי גורמים מסויימים ע"י מכירת הקרקע או אם יש לשמור את הבעלות על הקרקע בידי הציבור ולמסור אותה לשימוש בתנאים של חכירה בלבד. הוזכרו כאן הקרקעות של חולות ראשל"צ. קרקעות אלו נמצאות כיום ברשות הקרן הקימת ומינהל מקרקעי ישראל. מדוע יש צורך, במצב דברים זה, להכניס גורם נוסף לריכוז קרקעות אלה ?

בכלל אין לדעתי מקום להעברת הבעלות על הקרקע, כי הרנטה נוצרה בכל מקרה לאור השימוש בקרקע והשאלה היא רק מי יזכה בקבלת הרנטה הזאת, דהיינו אם יקבל אותה משקיע פרטי או אם יקבל אותה הציבור. הואיל והרנטה נובעת בעיקר מפיתוח הסביבה, יש להבטיח כי יהנה ממנה הציבור.

א. הווננסקי

בקשר לדברי קודמי, אין זה מיותר להתייחס למספר הגדרות שהובאו במושג הראשון של שולחן עגול זה.

נראה לי שכמה הגדרות לגבי קרקע ומחירי קרקע הן קצת מיושנות :

- א. ההגדרה האומרת שכמות הקרקע היא קונסטנט, מיושנת לדעתי, בעידן החלל. נראה לי שחוק שמירת החומר כמו שהוא פועל על כל דבר בעולם, פועל גם על קרקע. מבחינת ניצול העיר, אני אומר שההגדרה הקובעת כי כמות הקרקע לא גדלה ומוגבלת, עם כל ההשלכות שיש לכך על המחיר והסחר הקרקע, היא מיושנת הואיל והקרקע הפכה ממושג דו-מימדי למושג תלת-מימדי. קרקע לא נמדדת עוד לפי אורכה ורוחבה אלא גם לפי גובהה. נוסף כאן מימד האויר שהוא במחינת הקרקע מהווה תוספת.
- ב. לא נראה לי שדווקא באכסניה זו אומרים שאין מייצרים קרקע. הקרן הקיימת מייצרת קרקע וזה נכון בפרט בחקלאות, ואם להוסיף לכך את יבוש הקרקע בחיפה, תל-אביב ויפו הרי ההגדרה הזו היא קצת מיושנת ולא נכונה.
- ג. השוואת הקרקע עם זהב לא נראית לי היות וזהב במבחן הכלכלי לא נתון לאותן תנודות מחירים כמו הקרקע. לגבי הזהב יש ביקורת רבה וכן הסכמים בינלאומיים ודברים אלה אינם מתייחסים לקרקע. הזהב הוא גם חומר עקר ואילו הקרקע היא חומר פורה ומניב תנובות בצורה של רנטות ורווחים כתוצאה משימוש.

ד. נראה לי שאותם דברים נוגעים גם למכניזם של מחירי הקרקע. אבל נותרו כמה הנחות ישנות שכוחן עדיין יפה, כגון ההנחה שהקרקע נשארה כהגדרה היחידה למושג "מולדת" והיא הנכס היקר ביותר שבעבורו מוכנים תמיד הבנים להקריב את חייהם על מנת להיות על אדמה זו חופשיים ולעבדה.

אך ההגדרות הבאות לקבוע מכניזם של מחירי הקרקע – התיישנו. אין לחשוב שהמכניזם הקיים באנגלית בשוק הקרקעות, דומה למכניזם שלנו בקביעת מחירי הקרקע.

היו כמה נוסחאות לקביעת מחיר הקרקע :

נוסחה אחת אמרה שמחיר הקרקע נקבע ע"י נוחיות הגישה לקרקע, מרחק אפקטיבי ממרכז העיר. לעומת תיאוריה זו היו תיאוריות אחרות שהן קרובות יותר למציאות הישראלית והן אומרות שמחיר הקרקע תלוי בחשיבות האזור שבו מצויה הקרקע, מבחינה חברתית והמעמד החברתי, גודל החלקות העומדות למכירה, קשר תחבורתי ביניהן, תשתית ופיתוח ולבסוף גם טופוגרפיה. נוסחה זו אמנם מחקרבת למציאות שלנו אך מי שיאמר שיש גורם דומיננטי בזה יטעה.

כל הגורמים האלה ביחד, הם גורמים שמשפיעים על מחירי הקרקע.

יחד עם זאת נראה לי שבמשק שלנו, ישנם שני יסודות שהם בכל זאת העיקריים אבל לא נבדלים מאחרים. יסוד אחד הוא חוק ישן של חברה רכושנית, של משק רכושני, האומר שמחיר הקרקע נחון לכלל של היצע וביקוש. ההיצע פירושו כמות הסחורות המוצעות למכירה בשוק הביקוש, הוא סכום האמצעים העומדים לרשות הקונים המוכנים לרכוש את הרכוש הזה.

יסוד שני הוא התכנון. הקרקע, לדוגמה, בדימונה, באופקים, ירוחם ובערד לא היתה שווה פרוטה אולם ברגע שתוכנן להקים ערים במקומות הנ"ל הקרקע קיבלה את ערכה.

כלומר שני גורמים אלה – ההצע הביקוש והתכנון – בנוסף לכל הגורמים שהוזכרו קודם הם שנותנים את הצביון העיקרי.

אינני רוצה לדבר על סתירות בתורת המחירים כאשר מלומד אחד טוען כי תכנון עיר טוב הוא זה שהופך את הקרקע לזולה בכל שטחי העיר ואילו מלומד שני אומר את ההיפך, כלומר תכנון עיר טוב הוא זה שמביא למצב שמחיר כל הקרקע בעיר עולה ואין קרקע יקרה יותר או זולה יותר. המחיר יעלה גם בפריפריה ע"י תכנון גישות למרכז.

אני אומר את הדברים על אחריותי ללא כל קשר למוסד שבו אני עובד. מינהל מקרקעי ישראל היה ער לכל הבעיות האלה במשך 10 שנות קיומו.

בשלוש השנים האחרונות המינהל העמיד את התיזה האומרת כי מחיר הקרקע הוא חלק בעל משקל קבוע בתוך ערך הנכס שנבנה עליה.

המינהל חילק את הארץ לשקבע קבוצות וקבע את ערך הקרקע כ-1/33-1/5 מערך הנכס. ע"י כך המינהל רצה מצד אחד להשתחרר מחובת שמאות מתמדת ומצד שני לקבוע, לפי מושגי תורת מחירים מודרנית, את ערך הקרקע על בסיס התכנון, קרי על בסיס הנכס שנבנה על פי תכנון.

לתכנון יש השלכות על מחירי הקרקע אך נמצא כי לעיתים מחיר הנכס במרכז העיר ובפריפריה הוא אותו מחיר. הדבר נובע מכך שליחידת דיור במרכז העיר מחושב שטח של כ-120 מ"ר וזה חלק יחסי של כל בנין בו בזמן שאדם המתגורר, למשל, בסביון משלם אמנם אותו סכום בעד יחידת דיור אולם השטח שהוא מקבל הוא הרבה יותר גדול מאשר מקבלים במרכז העיר. בסביון גם יתכן ניצול של 15% מכלל השטח ואילו בעיר הניצול מגיע לאחוז הרבה יותר גדול - 240-250 אחוז.

מינהל מקרקעי ישראל נוהג להקצות קרקעות ולדוגמה בשנת 71-72 ביחס ל-7.5% מסה"כ הדירות שנבנו - 14.313 ערך הקרקע היה 1% - 0.4% מערך הנכס וביחס ל- 5.8% מסה"כ הנ"ל ערך הקרקע היה 8% - 6% מערך הנכס.

מינהל מקרקעי ישראל הקצה את רוב הקרקעות מחוץ לערים הגדולות במחירים נמוכים ולכן אין תרומה זו משפיעה על מחיר הקרקע בתוך עיר גדולה. הקה"ל לפני 49 או 48 שנים נתנה קרקע ב-40 ליי לדונם (אני מדבר על חכירה ולא על קניה). לפני 15 שנים הקה"ל מסרה מגרש שעלה 200 ליי. ולפני 8 שנים עוד היו מגרשים שדמי החכירה היו מבוססים על 300 ליי למגרש. אני מדבר על ערים גדולות אך זה לא הביא לשום רוויה הואיל והנכסים של הקה"ל ורשות הפיתוח בערים הגדולות היו מצומצמים.

עובדה היא שאם עושים היום תחזית הרי נמצא שחסרה קרקע באותם המרכזים שאליהם מכוונת וזורמת העליה.

וכן למטרות ציבוריות חסרה קרקע מעל ל-40% המוקצבים למטרות אלו לפי החוק.

היה נחוץ לדעתי לעשות סקר מדויק של הקרקעות אשר ברשות העיריות.

אני רוצה להקריא לפניכם את דברי פרופ' מיכאל ברונז אשר נמנה עם הכלכלנים הבכירים של מדינתנו :

" הממשלה חייבת להשפיע בעזרת מדיניותה המקרו-כלכלית על תנאי הרקע של מספר מחירים המהווים מפתח להקצאה נכונה של גורמי יצור כגון : שער הריבית , שער-החליפין ומחירי קרקע ומים".

נראה לי שיותר נכון יהיה לומר לא מחיר קרקע, כי אם מחיר למטר של בניה, שכן הדפיניציה דונם קרקע איננה יכולה להצביע עד כמה ניתן לבנות על דונם זה. כל המושגים שלנו ביחס למחירים נוגעים יותר למטר בניה מאשר למטר שהוא במציאות.

לדעתי מתוך הדברים עד כה מתבקשות המסקנות הבאות :

לא ניתן מבחינת המשטר שלנו להשפיע על מחירי הקרקע במרכזי העיר מאחר והדבר יכול להוביל למצב הקיים בשוויץ המהוללת כאשר מטר מרובע של קרקע עולה בה יותר מאשר עולה מטר מרובע של זהב בעובי מסוים. בשוויץ מטר של קרקע מרובע במרכזים עירוניים מסוימים עולה 14 אלף דולר .

נראה לי שכל שאיפוחינו להטיל מרות על מחירי קרקע במרכז העיר הן תקוות שווא אלא אם היום נבנה איזו עיר חדשה בין ת"א ולאשקלון או מודיעין חדשה. במקרה זה נוכל לקבוע מחירים אדמינסטראטיביים גם במרכזי העיר.

יש לזכור את פרשת ההפקעות במנשיה, אם נרצה להפקיע שטחים אחרים. יושב כאן מנהל המינהל ואין צורך לספר את כל קורות הפרשה הזו, אומר רק שהיו שם דירות רעועות וכך שטחים פנויים ומה שנתקבל מהפקעת מנשיה זה ערך קרקע שלילי, ואף הערכות השמאי בדבר 400 אלף לירות לדונם לא יספיקו לכסות את הוצאות ההפקעה של אותם השטחים. מכיון ששום סובסידיה לא תעזור, אין לנו כל אמצעים לכסות את ההפסדים שנגרמו במנשיה.

לדעתי אין זה אלא חלום להטיל מרות על מרכזי עיר אך אין זה כך ביחס ליתר חלקי הארץ, שם יש כח והשפעה לקבוע מחירים. אולי זה נוגד את התיאוריה שאני כופר בה, האומרת כי מחיר הקרקע במרכז העיר משפיע על הפריפריה ולא להיפך אך זה מתייחס לשוק החופשי.

אנו יכולים להגדיל את ההיצע של הקרקע ע"י תכנון וע"י יצירת רזרבות קרקעיות. נוסף לכך, אם אנו רוצים להציל את מחירי הקרקע אנו צריכים לתת את הדעת על המשטר הפיננסי במדינה. האם כבר נבדק מדוע קונים קרקעות ודירות גדולות? האם נערכה סטטיסטיקה שתבדוק כמה דירות נרכשות שלא למגורים אלא לשם השקעה? למרות שלא נעשתה סטטיסטיקה כזו, לדעתי, חלק מהדירות לא נרכש לצרכי דיור אלא כהשקעה שהכנסה סבירה בצידה.

כל עוד אין במדינה זו אפשרות לחסכון יציב, אין כל דרך לעצור את זרם הכסף לרכישת קרקעות ודירות יקרות והדבר גורם לעלית המחירים.

כלומר, יש מערכת יחסים פיננסיים שאין להחלים ממנה ואם לא ניתן את הדעת על השוק הפיננסי, על נזילות הכספים, על האינפלציה הדוהרת ועל רצונו של האזרח הקטן והגדול לחסוך כסף שלעת זקנה יתן לו פירות או שישמר ערך הכסף שהשקיע, הרי עלול להיווצר מצב שאותו זרם יתמיד ונצטרך לשלם רבע מיליון לירות עבור דירה בינונית או 20 אלף לירות עבור דונם פרדס שיתכן ובעוד 50 שנה יהפך לקרקע עירונית ויתכן שלא.

לדעתי יש צורך לשאוף לחוק חכירה אשר יגדיר את זכויות בעל הקרקע עם כל המשמעות הנובעת מכך וכן יוגדרו זכויות המחזיק בקרקע.

יש גם לשנות, לפי עניות דעתי, את חוק מינהל מקרקעי ישראל שהוא חוק לא מוגדר ושסמכויות המינהל בהתאם לחוק זה לא הוגדרו בכל השטחים. אני לא רוצה להכנס לפרטים.

יש לדעתי לתת למינהל מקרקעי ישראל יותר סמכויות ביצוע, יותר סמכויות בתהליך התכנון והפיתוח להרחיב את המשאבים שלו ולאפשר לו לרכוש רזרבות קרקעיות. כמו כן יש לקבוע בעל בית אחד בלבד לתכנון, פיתוח והקצאת קרקעות.

שמעון בן-שמש

כדי לנתח את הנושא, עלינו לקבוע כמה עובדות והליכים השולטים בנידון בארץ:

מחיר ולא ערך: כיום, לפי דעתי, אין לדבר בארץ על ערך קרקע אלא על מחיר קרקע; כלומר, מחיר השוק.

רצונו של המוכר הוא הקובע: לפי הנוהג של מוכר מרצון וקונה מרצון. שום קונסטלציה אחרת איננה קיימת בהעברת קרקעות. ומוכר הוא בעל זכויות שרוצה להשיג את המחיר הגבוה ביותר עבור זכויותיו.

יתרה מזאת, אם איננו רוצה למכור, הרי הקרקע איננה קיימת לעניננו. כלומר, מספר האנשים שאינם מוכרים את הקרקע באותו איזור תכנון, הם הם הקובעים את מחירי הקרקע. ומכאן שאי-רצונו של המוכר למכור הוא הקובע את מחיר הקרקע באיזור הנידון.

רוצה בעל הזכויות למכור ואיננו יכול: יש בעלי זכויות הרוצים למכור את זכויותיהם אך אינם יכולים, כגון בעלים נעדרים, ירושות מסובכות, שותפויות, ציפיה לעלית מחיר הקרקע וסתם אי יכולת להחליט.

עד כאן עמדנו על העובדות וההליכים הפשוטים המניעים את גלגלי מחירי הקרקע.

ולעומת כל האמור לעיל, עומדים צורכי הציבור ולוחצים על מחירי הקרקע ומצמצמים אגב ניצול ופיתוח את הרזרבות הקרקעיות. וככל שהרזרבה מתדלדלת והמוצר, הקרקע, נעשה יותר נדיר. ומשום כך התיקרות היא תופעה בלתי נמנעת. בנוסף לכך קיימת אמוטיזציה של איזורים שאינם חוזרים למערכת הרזרבות אלא בזמנים וקשיים מרובים. איזורים אלה מתבלים במהירות שונה מזו של הפיתוח והדרישה לרזרבות חדשות והם מהווים "מטען מת", מעיק ומגדיל יותר ויותר על לחץ צרכי הציבור לעומת הרזרבות הקטנות והולכות.

ומה עומד בפנינו? גלי העליה גוברים, רמת החיים עולה ומאידך איננו מדביקים את פער הדיור, והנושא ידוע. יהיה הכרח לפתור את הבעיה של חוסר קרקע וריסון מחיריה על ידי פניה לבעלי הזכויות בקרקע המתוכננת (שאינם רוצים או אינם יכולים להכניס את אדמתם למעגל הפיתוח הרצוי, ובכך אנו כוללים גם בעלים פרטיים וגם בעלי זכויות חכירה) שישתמשו בזכויותיהם ויפתחו את הקרקעות בהתאם ובזמן ולמטרות הרצויים לציבור או שישכימו למכירתם לגופים הציבוריים

האחראים למטרות הנ"ל ויקבלו תמורת זכויותיהם תמורה כספית שתקבע על ידי טריבונלים מיוחדים בעלי סמכויות קבועות וברורות.

בכך תבוא הגאולה גם לבעל הזכות (על ידי היוון זכויותיו), גם לגורמים הציבוריים ולבסוף גם לרוכש הדירה הבנויה בשטח המתוכנן כאמור לעיל.

פתרון ציבורי נוסף בלתי נמנע הוא להועיד אדמות חקלאיות ולהכניסן למסגרת תכנון מורחב ולעייר אותן, אולם רק בתהליכים הנ"ל.

יצחק לוי :

ועדה ממשלתית לתכנון שנות ה-80 וה-90 בהשתתפות נציגי משרדי הממשלה דנה בבעיות פיזור אוכלוסין. נציגי משרדי השכון והקליטה הסתייגו ממדיניות פיזור האוכלוסין המוצעת.

לדעתי, פיזור האוכלוסין הוא חלום. במשך 20 שנה הוקפאו אזורי החוף של המדינה ואז קפצו המחירים. ענין שני הוא האם באמת חסרה קרקע. לדעתי לא חסרה ואם כבר אומרים שחסרה הרי זה במרכז הארץ, ולא בגליל ובבאר-שבע ואפילו לא בירושלים ובחיפה.

מתוך כך שכל אחד רוצה לגור במרכז, הרי במשך 5 השנים הבאות, מתוך הרצוי וההכרחי לבנייה באזור זה יחסרו 43% קרקע. לכן יש ליצור את רזרבות הקרקע בפריפריות. לדעתו, גם בצורה כזו לא ירדו מחירי הקרקע ברח" אבן גבירול, והאוכלוסיה בכל זאת תרצה לגור באזור זה.

אני מתייחס לחוק החכירה : המינהל פועל כבר מזמן בחיפושי דרך להגיע לחוק חכירה. חוק חכירה צריך לחול על פוטנציאל קרקעי לגבי 320,000 שונים שיש לנו בארץ.

לגבי הקמת טריבונלים אשר יפקחו ויקבעו מחירי קרקע - אמונתי קטנה ביותר. תחליף אחד שנאמר פה לטריבונל, הוא מיסוי, אך למיסוי טוב דרושה הוצאה לפועל. אך איננו אופטימי שנגיע לזה כמו לגבי פיזור האוכלוסין. פיזור אוכלוסיה ייתכן רק על פי תכנון מכוון. ייתכן מאד שיצטרכו להפוך חקלאית לעירונית, ע"כ כך נרויח קרקע עירונית, באותה העת החקלאות תהיה אינטנסיבית יותר בשטח קטן יותר, עם תוספת מים. אם נהפוך בהגיון קרקע חקלאית לעירונית לא יהיה המצב של היום שמחירים במרכז תל-אביב מאמירים בלי סוף.

הדברים שהושמעו כאן התיחסו לשני תחומים שונים. האחד הוא תחום של חלוקת ההכנסה והשני הוא תחום של הקצאת מקורות. הנושא הראשון הוא ענין למערכת המיסים. הנושא השני הוא ענין למדיניות קרקעות.

האספקט של חלוקת ההכנסה. עלית מחירי הקרקעות הבאה לידי בטוי ישיר בהתיקרות הדירות, היא תהליך בלתי נמנע בעיר מתפתחת. זהו תהליך המאפיין את כל האיזוריים המטרופוליטניים בעולם הנמצאים בתהליך של צמיחה. עלית המחירים נובעת מעצם גידול הביקוש. עם התרחבות העיר מתרחקת הפריפריה ממרכזי הפעילויות. לפיכך, גדל היתרון של חלקי העיר הקיימים הנמצאים קרוב יותר למרכזים הללו. יתרון זה בא לידי ביטוי ישיר במחיר הקרקעות וגידולו לאורך זמן בא לידי בטוי בעלית המחירים. (מבחינה זו זהות המסקנות של כל המודלים העוסקים בהסבר של הרנסה האורבנית).

לעלית מחירי הקרקעות יש השפעה מרחיקת לכת על חלוקת ההכנסה. היא מראה את מצבם של חסרי הזכויות בקרקע, הנזקקים למוצרים ושירותים המיוצרים בעזרת קרקע ובמיוחד מגורים. על קבוצה זו, שניתן לכנותה "הנכנסים לשוק הדיור", נמנים עולים חדשים, זוגות צעירים, ומהגרים מן הכפר ומעירות הפיתוח אל העיר.

לעומת קבוצה זו קיימת קבוצה גדולה של בעלי זכויות על קרקע, שמצבה במקרים רבים משתפר כתוצאה מעלית מחירי הקרקעות. על קבוצה זו נמנה חלק גדול מבעלי הדירות, בעלי זכויות החזקה בדירות (דיירים מוגנים) ובעלי קרקעות פנויות. כדאי לזכור שלא מדובר בקבוצה קטנה של ספקולנטים, אלא בקבוצה גדולה (אחוז המשפחות שבבעותם דירה עולה על 60%).

עלית מחירי הדירות מעשירה, איפוא, קבוצה מסוימת של אוכלוסיה ומרוששת קבוצה אחרת.

לכן, אם סבורים שאין הצדקה להרעה יחסית במצבם של הנכנסים לשוק הדיור לעומת בעלי הדירות, יש להתאים את מערכת המיסים לכך שהמעוות יתוקן. כלומר, יש להטיל מיסים על בעלי הדירות ועל בעלי הזכויות במקרקעין ולהעבירה לקבוצת הנכנסים לשוק הדיור.

כמובן, שיכולים להיות שיקולים שונים בעמדה שיש לציבור ביחס לבעיה זו של חלוקת הכנסה. לגבי עולים מדיניות ההעדפה הקיימת היא ברורה. קיימת העדפה ברורה הבאה לידי ביטוי בתמיכה הממשלתית במימון רכישת הדירות של העולים, שהיקפה הולך וגדל במקביל לעלית מחירי הדירות. לתמיכה זו יש משמעות הדומה להעברת הכנסות משאר הקבוצות לסוג זה של נכנסים לשוק הדיור. אשר לזוגות הצעירים, המדיניות פחות ברורה כי קיימים שיקולים לכאן ולכאן. (צריך לזכור שזוגות צעירים נמצאים בראשית דרכם ופוטנציאל הגדול של הכנסתם גבוה לעתים קרובות מזה של הותיקים בעלי הדירות. על קבוצת בעלי הדירות נמנים גם כאלו שפוטנציאל הגידול בהכנסתם הוא מצומצם וכאלו שהכנסתם כבר בתהליך ירידה).

לסיכום: בעית התיקרות מחירי הקרקעות היא תופעה בלתי נמנעת בעיר הנמצאת בתהליך גידול. להתיקרות זו יש השלכות על חלוקת ההכנסה בין קבוצות אוכלוסיה שונות, שאותה יש לפתור לאור המדיניות ביחס לאופן של חלוקת ההכנסה.

האספקט של הקצאח מקורות עם גידולה של האוכלוסיה יש לספק לה קרקעות נוספות לצרכי הדיור והצרכים האחרים. המדיניות הקרקעית בתחום זה צריכה להיות מכוונת להגדלת האספקה של הקרקעות בדרך הזולה ביותר מבחינת המקורות הכלכליים הריאליים שיש להקדיש לשם כך. קיימת אפשרויות שונות להגדלת האספקה של קרקעות לצרכי פיתוח, אפשרות אחת היא להגדיל את מספר הדירות של שטח נתון, כלומר להגדיל את הצפיפות. אפשרות אחרת היא להפוך שטחים חקלאיים לאדמת בנין.

אפשרות נוספת היא לפסוח על האדמה החקלאית ולהגדיל היצע קרקע נגישה (אקססיבילית) בשטחים שלא יוכשרו לעיבוד חקלאי ע"י פיתוח מערכת תחבורה מחאימה. (למשל, קישור איזור מודיעין עם האיזור המטרופוליטני באמצעות – כביש מהיר או אמצעי להסעה המונית). כמובן, קיימת גם אפשרות ליבש חלק מהים.

כל אחת מהאפשרויות הללו של הגדלת אספקה הקרקעות כרוכה בהוצאות ריאליות. הגדלת הצפיפות מחייבת הריסה ובינוי מחדש. ההוצאה הריאלית הכרוכה בכך היא ערך שירותי הדיור המסופקים ע"י המבנים הקיימים שאותם הורסים בתוספת הוצאות ההריסה. הפיכת אדמות חקלאיות לאדמת בנין מחייבת עקירה של מטעים והעברת האדמות החקלאיות לאיזורים פחות מתאימים ויותר מרוחקים. ערך ההכנסות הנקיות של מטעים קיימים שייקרו והוצאות נוספות להעברת מים ותוצרת חקלאית משקפים את ההוצאה הריאלית הכרוכה בהגדלת היצע הקרקע בדרך זו. הכשרתם של איזורים בלתי חקלאיים, המרוחקים יחסית ממרכזי הפעילות האורבנית (איזור מודיעין), כרוכה גם היא, כמובן ריאלית, כגון, הוצאות פיתוח תשתית מקומות, תשתית תחבורתית והעתק המהוון של הוצאות התחבורה השוטפות הכרוכות במיקום רחוק יחסית. הגדלת האספקה של הקרקע ע"י ייבוש הים כרוכה בהוצאות המיוחדות לייבוש.

הבעיה המרכזית בתחום זה לאור הצרכים לטווח ארוך היא לבדוק מהי הדרך הזולה ביותר מביין האפשרויות שמניחי, וכאלו שאולי לא מניתי, לאספקת קרקע. לשם כך דרוש תכנון כולל שבו יובאו בחשבון הצרכים לזמן ארוך בתחום השכון, החקלאות, התחבורה והפיתוח הכלכלי והחברתי (התיחסות התכנון לכל האספקטים הללו היא שמקנה לו את שם התואר "כולל"). המדיניות הקרקעות היא, איפוא, מכשיר במסגרת התכנון הכולל. היא מתיחסת לשאלה איך להשתמש בקרקע ואיך להבטיח הצע מספיק של קרקעות לאור מדיניות הפיתוח.

לבסוף ברצוני להתיחס למושג שנעשה בו שימוש רב אבל לא תמיד מוצדק, במהלך הדיונים כאן. אני רוצה להתיחס למושג "ספקולציה", שמשתמשים בו כתואר גנאי. בכלכלה מוגדרת "ספקולציה" כקניה בזמן שהסחורה זולה, אחזקתה ומכירתה בזמן שהיא יקרה (אבא לרנר בספרו "ענין של כולם"). יתכן שהרווחים המופקים מעסקות כאלו אינם אסטטיים ויש לספוג אותם ע"י מיסים, אבל הרבה פעמים הפונקציה שמבצעים הספקולנטים היא חיובית. קונים כאשר המחיר נמוך, כלומר שהטובין בשפע (שבע שנים טובות) ומוכרים כאשר המחיר גבוה, כלומר שהטובין בצמצום (שבע שנים רעות). מבלי להתיחס באופן ערכי לזכאות של הספקולנט ביחס לרווחים, עצם הפונקציה עשויה להיות חיובית.

הוא הדין לגבי קרקעות. כדאי לפעמים להחזיק קרקע כרזרבה קרקעית, הן לצרכים בלתי נראים מראש והן לצרכים שונים הנראים מראש. אפשר אפילו להראות שאחזקת קרקע פנויה במרכז העיר ע"י ספקולנטים יכולה לפעמים להתגלות בדיעבד כשמוש נכון. למשל, בצפון תל-אביב הרסו בתים נמוכים רבים שאורך חייהם היה קצר מ-25 שנה.

מסתבר בדיעבד שהערך המהוון של שירותי הדיור במשך שנים אלו היה נמוך מערך ההשקעה.

כלומר, בדיעבד הסתבר שלא כדאי היה לבנותם וכדאי היה אולי מלכתחילה להחזיק רזרבות קרקעיות פנויות בצפון תל-אביב במידה הרבה יותר גדולה. במרכזי ערים בארה"ב הורסים לפעמים בתים בני שלושים קומות, שאורך חייהם אינו עולה על 40-50 שנה, ומקימים תחתם בניינים בני 40 קומות. ייתכן שבמבט לאחור אפשר להגיע למסקנה שמוטב היה לו הושאר השטח כרזרבה במשך תקופה זו. באופן יותר כללי:

באוניברסיטה תל-אביב בוצעה עבודה שבעזרתה הראנו שיש לפעמים הצדקה, משיקולים של יעילות כלכלית חברתית, להשאיר רזרבות קרקעיות סמוך למרכזי הערים. שוב, אם יש להחזיק רזרבות ובאיזו צורה (אחת הצורות של רזרבה קרקעית יכולה להיות שימושי קרקע בלתי אינטנסיביים) זוהי שאלה של תכנון כולל לטווח ארוך, שבה דנתי קודם לכן.

י. מרר

אני שייך לתומכים בהצעת ד"ר ליהמן בקשר לחכירה אך לא מאמין בהגשמה. קיים בזמן האחרון מו"מ לגבי שלש הערים הגדולות שבהן מצב הקרקע הצבורית אינו פשוט. במקומות רבים שוקלים הפקעת שטח של אדמה פרטית. לכן חשובה מאד בעיית התכנון שתאפשר לנו ליצור רזרבה קרקעית.

לדעתי אין מחסור קרקע אבל אין תכנון מתאים לקרקע שישנה ואין שליטה על המחירים. הבעיה היא איך להשתלט על המחירים. המיסים הקיימים כגון; מס שבח ומס השבחה לא יועילו הרבה, מפני שזה מתווסף למחיר הקרקע.

הדרך הנכונה כעת לפקח על מחירי הקרקע היא לא הקפאה במחיר השוק אלא עריכת מיסוי חדש על קרקע פנויה בגובה כזה שלא יתן לבעל הקרקע רווחים הנוגעים מתקופת הציפייה. אם לדוגמא ידרשו מס שנתי של 10% מערך השוק, ספק אם כדאי להחזיק את הקרקע כדי להרוויח באופן ספקולטיבי.

אם רוצים כיום לשחרר כוח אדם וחומרי-בנין, יש להקטין או לאסור את הבנייה הלוקסריוזית, מפני שזה מביא גם למחסור בפועלים ולהתיקרות בחומרי בניה.

שמעון בן-שמש - טיכום

לפני שאני בא לנסות ולסכם דיון רחב ומסתעף זה, עלי להעיר שאין בסיכום זה אלא כיצד הבינתי אותו אני אישית :

- א. התערבות בשוק מחירי הקרקע הכרחית היא, הן לפרט בעל הזכויות, הן לבונה והן לציבור. הדרכים להתערבות זו יכולות להיות : התערבות ישירה, עקיפה או שתיהן גם יחד.
התערבות ישירה - על ידי קביעת מחירים באמצעות מוסדות ציבוריים מוסמכים לכך.
עקיפה - על ידי מיסים על קרקע פנויה המנוצלת בניגוד לחיכנון המוסכם באותה שעה לגבי אותה קרקע.
- ב. יצירת רזרבות קרקעיות מספיקות וזמינות על ידי תכנון נכון ופתוח שיעשה על ידי הציבור בשיתופה של היוזמה הפרטית.
- ג. לתכנן ולפתח שטחים חקלאיים פריפריים, הגובלים עם ההתפשטות העירונית ההכרחית, כרזרבה נכונה ולזמן הנכון על מנת להמנע מלחצים המעוותים התפתחות נכונה והמעניקים, באמצעות מחירים מופרזים של הקרקע כספים עצומים בידי יחידים, בעלי הקרקע והנגבים, בסופו של דבר, מדי בודדים הזקוקים לדירה.
- ד. הבעלויות על השטחים המתוכננים או על הרזרבות חייבות להתרכז בידי גוף ציבורי, במקרה זה מנהל מקרעי ישראל, המייצג את כל בעלי הקרקע הציבורית. מימון הבעלות על שטחים אלה חייבת לחול על הבעלים הנ"ל ועל גופים פרטיים המשתתפים ביוזמה ובביצוע הפיתוח והבניה.
- ה. מעגל הקביעה והפיקוח על המחירים צריך להיות סגור וכולל, החל מזכויותיו הכספיות של בעל הזכות לקרקע שלפני התכנון וכלה במחיר המשולם על ידי קונה הדירה, כלומר, סיום מבצע התכנון, הפתוח והבניה.