

# סקר אנליטי על תפוצות מחירי הקרקע בבת-ים

## מאת ש.זרחי

עבודתם של ד"ר א. שחר וי. שלהב על הנושא :

" הגורמים המרחביים בתפוצת מחירי הקרקע בבת-ים " , אשר הופיעה לפני מספר חדשים , מהווה בלי ספק הרומה חשובה לחקר הפרובלמטיקה של יחסים קרקעיים ומחירי קרקע בישראל . אם כי עבודת מחקר זו מתייחסת לעיר אחת בלבד – ולא דוקא מהגדולות בארץ – הרי נודעת לה חשיבות רבה מבחינה מתודולוגית ועקרונית כאחת .

כיסוד לעבודה זו משמשים נתונים סטטיסטיים , שרוכזו ע"י המחלקה למחקר כלכלי וחברתי של משרד השיכון .

### הגישה המתודולוגית

מחברי המחקר קבעו לעצמם , כמטרה עיקרית , לבדוק את הקורלציה בין גובה מחירי הקרקע באזורים ואתרים שונים של העיר , לבין משתנים כלכליים ודמוגרפיים שונים , כגון ריכוזי האוכלוסיה , ריכוזי המסחר והתעשייה וכיו"ב . לצורך זה הם ריכזו , קודם כל , נתונים ( שמקורם באגף לשומת מקרקעין במשרד הפנים – לגבי העסקות של מכירות קרקע בבת-ים בשנים 1948 – 1967 – והמחירים שנחשבו בעסקות אלו . לגבי כל שנה , אותרה החלקה שעבורה הושג המחיר הגבוה ביותר , ואילו כל יתר מחירי החלקות – חושבו כאחוזים ממחיר זה , שהוא מחיר השיא . נתונים אלה הועלו על מפות , לגבי כל שנה , וסומנו " קוים שווים מחיר יחסי " ; דהיינו , קוים המחברים את כל הנקודות בעיר , שערכן היחסי למחיר השיא הוא שווה . בדרך זו נתקבלה תמונה בהירה למדי , לגבי יוקרם היחסי של האזורים והאתרים השונים בעיר .



ועוד, השוואת הנתונים בשלושה תאריכים (1949, 1955 ו-1965), מראה כי מרכז הכובד של המסחר בבת-ים - זו מזרחה; וזאת כתוצאה מפיתוח שיכוני עמידר והאיזור שממזרח לשדרות העצמאות בשנות ה-50, ופיתוח רמת הנשיא ורמת יוסף בשנות ה-60. והנה, התברר כי מרכז הכובד של מחירי השיא של הקרקע - זו באותו כיוון ובצמוד למרכזי הכובד של המסחר.

מימצאים אלה מאשרים, איפוא, את ההנחות בדבר ההשפעה החזקה מאוד, הנודעת לאיתור התיפקודים המסחריים על תפוצת מחירי הקרקע.

### שימושי קרקע "מעודדים"

המחקר ניסה לבחון גם את הגורמים האחרים, המשפיעים השפעה מעודדת על עליית מחירי הקרקע; דהיינו, ריכוזי האוכלוסיה, צפיפות הבינוי, מציאותם של עורקי תחבורה ועוד.

הבדיקות הראו, קודם כל, כי מחירי הקרקע הגבוהים ביותר - נוטים להתרכז באזורים, שאופייניים להם ריכוזים גדולים של אוכלוסיה. עם זאת, נודעת כאן חשיבות לא רק לגודל האוכלוסיה; אלא גם לרמתה הכלכלית והסוציאלית; וכך מתברר כי מחירי הקרקע גבוהים במיוחד באזורים הסטטיסטיים 05, 02 - שבהם מרוכזת אוכלוסיה גדולה, המורכבת רובה מילידי הארץ ויוצאי ארצות המערב. לעומת זאת, באיזור סטטיסטי 01 - אין מחירי הקרקע גבוהים, על אף קיומה של אוכלוסיה גדולה וצפופה; וזאת, משום שכאן מתרכזת אוכלוסיה אשר רכשה הסוציאלית ירודה למדי ומרובים בה בעלי הכנסות נמוכות.

גם לצפיפות הבינוי נודעת השפעה מעודדת על מחירי הקרקע. אלא שהתברר כי השפעה זו הינה חלשה בהרבה, מכפי שמקובל לחשוב. ולדוגמא: מהנתונים לגבי 1955, התברר כי מקדם המיתאם בין מחיר הקרקע לבין המרחק מן השטח הבנוי – היה:  $R = -0.481$ . בלבד. כן התברר כי קורלציה בין תפוצת מחירי הקרקע, לבין אחוזי הבנייה באזורים ובאתרים השונים של העיר, אינה חזקה במיוחד. קיימת גם קורלציה בין מחירי הקרקע, לבין הקירבה לעורקי התחבורה, אך קורלציה זו חזקה במיוחד ( $R = -0.758$ ) – בכל הנוגע לקירבה לשדרות העצמאות, שהן עורק התנועה הראשי לתל-אביב. לעומת זאת, הקורלציה בין מחירי הקרקע, לבין המרחק מעורק התחבורה החדש – המוביל לחולון, דרך הרחובות אנילביץ', מבצע סיני ויוספטל – חלשה בהחלט ( $R = -0.539$ ).

### שימושי קרקע "דוחים"

המחקר ניסה לבחון גם את השפעתם של שימושי קרקע "דוחים"; דהיינו, שימושים ה"מזיקים" למחיר הקרקע ומביאים להנמכתו. כידוע נמנים על קטיגוריה זו שני סוגים עיקריים של שימושי קרקע (א) שימושים המפצים סביבם מפגעים סביבתיים, כגון: עשן, רעש וריח. לכאן שייכים בעיקר מפעלי תעשייה; (ב) שימושים שבהם כרוך אלמנט של דימוי רע ואבדן יוקרה, כגון: משכנות עוני ומגורים בסטנדרט ירוד בכללם.

כאשר לגורם הראשון, הרי נמצא אמנם כי איזור התעשייה הוא בכל מקרה, בגדר שימוש קרקע דוחה. ככל שגדל המרחק של קרקע מאיזור התעשייה, כך גדל מחירה; ומקדם המיתאם הוא במקרה זה  $R = -0.684$ . השפעה זו קיימת, בדרך כלל, עד למרחק כ-900 מטרים מאיזור התעשייה.

עם זאת, אין לייחס לגורם זה משמעות קובעת. עובדה היא, הנתונים לגבי התקופה 1963 – 1965 מצביעים על עלייה ניכרת של מחירי הקרקע באזוריה הדרומיים והדרום-מערביים של בת-ים; וזאת על אף איזור התעשייה הסמוך. נראה כי שלוש סיבות עיקריות לכך: (א) רוב החלקות הפנויות בעיר נמצאות בדרום, ועל כן פונה לחץ הביקוש לקרקע – לחלק זה של העיר; (ב) השפעתה המרתיעה של התעשייה אינה גדולה במיוחד; כיוון שמועטים כאן מפעלי התעשייה הגדולים ממש; (ג) עליית מחירי הקרקע בדרום ניזונה מהקמתו של בנין העיריה החדש.

השפעתו של הגורם הדוחה השני (דהיינו, של המגורים בסטנדרט ירוד ומשכנות העוני), גם היא אינה מוחלטת. קיימת אמנם קורלציה מסויימת ( $R = -0.720$ ) בין מחירי הקרקע, לבין מרחק החלקות משכונני עמידר בבת-ים. אך עם זאת, קיימים ריכוזי חלקות שבהם מחירי הקרקע הגיעו לרמה גבוהה יחסית, על אף קרבתן לשיכונני עמידר; וזאת משום שהן קרובות להצטלבות המסחרית של רחובות עצמאות – רוטשילד ולמוקד התחבורתי של שדרות העצמאות.

\* \* \*

בסיכום, ניתן לקבוע כי מחקרם של ד"ר א. שחר וי. שלהב, מהווה נסיון מענין לבחון את השפעתם של פרמטרים כלכליים ודמוגרפיים שונים על תפוצת מחירי הקרקע בעיר. מן הראוי שבדיקות במטרה דומה, ייערכו גם לגבי מספר ערים אחרות בישראל.

לתשומת לב ראוייה גם העובדה כי מחברי המחקר מסתמכים על ספרות מקצועית ענפה בבעיות הקרקע; בין השאר; על עבודותיהם של ל. וינג'ור, ר.מ. הארד, ר.י. ראטקליף, ו. אלונזו, ד.י. ריינולדס ורבים אחרים.