

# דן כורגליות מחירי מקרקעין באזורים שונים

לחודש אוקטובר 1982 (בדולרים)

כל הערכים המצוינים להלן משקפים אמת מידה כללית למגמות שוק המקרקעין בחודש אוקטובר 1982.

(א) מחירי מקרקעין בירושלים וסביבתה		
		מגורים
קרקע לחדר	\$ 9,000 — \$ 7,000	בית וגן
" "	\$ 13,000 — \$ 12,000	בית הכרם
" "	\$ 25,000 — \$ 23,000	רחבייה, טלבייה
" "	\$ 7,000 — \$ 6,000	מרכז תלפיות
" "	\$ 10,000 — \$ 8,000	מושב גרמנית
" "	\$ 10,000 — \$ 8,000	גבעת שאול
" "	\$ 5,000 — \$ 4,000	נווה יעקב
		בנייה נמוכה
מגרש של חצי דונם	\$ 80,000 — \$ 60,000	מבשרת ירושלים
מגרש של חצי דונם	\$ 150,000	גבעת שאול
		מסחר
לממ"ר מבונה	\$ 8,000 — \$ 6,000	במשולש
" "	\$ 3,000	בנין „כלל“
" "	\$ 2,000	רמת אשכול
" "	\$ 2,500 — \$ 2,000	גילה, קרית יובל
		תעשייה
לממ"ר קרקע	\$ 80 — \$ 70	עטרות
	\$ 150 — \$ 120	גבעת שאול
		משרדים
לממ"ר מבונה	\$ 1,500 — \$ 1,300	מרכז העיר (חדש)
" "	\$ 1,300 — \$ 1,100	מרכז העיר ישן
		דמי מפתח
לחדר מבונה	\$ 15,000	במקום טוב

## מחירי מקרקעין באזור תל-אביב והמרכז

(1) בכניה רוויה (בדולרים, קרקע לחדר)

אזור בחשל	אזור בינוני	אזור טוב	העיר
6,000—4,000	12,000—10,000	20,000—15,000	תל-אביב
	בבלי, רמת אביב	16,000—13,000	רמת-גן
6,000—4,000	10,000— 8,000	16,000—13,000	גבעתיים

6,000—4,000	10,000— 8,000	16,000—13,000	בני ברק
6,000—4,000	10,000— 8,000	10,000— 8,000	חולון
5,000—4,000	8,000— 5,000	9,000— 7,000	בת-ים
5,000—3,000	7,000— 4,000	10,000— 8,000	ראש-ל"צ
5,000—4,000	8,000— 5,000	9,000— 8,000	רחובות
5,000—4,000	7,000— 4,000	8,000	רעננה
3,000	5,000	8,000	הרצליה
3,000	5,000	8,000	כפר-סבא
3,000	5,000	8,000	פתח-תקוה
3,000	5,000	6,000	אשדוד
2,000	4,000	6,000	אשקלון
1,500	4,000	צפון העיר	

**(2) בעיר תל-אביב**

לחדר מבונה	\$ 10,000 — \$ 13,000	דמי מפתח (במקום טוב)
לממ"ר מבונה	" 4,000 — " 3,000	חנויות (במקום טוב) אלנבי
" "	" 6,000 — " 3,000	דיזנגוף
" "	" 3,000 — " 1,500	חנויות (במקומות בינוניים)

**(3) בעיר ראשון לציון (בדולר לממ"ר מבונה)**

לממ"ר מבונה	\$ 4,000 — \$ 3,000	חנויות (במקום טוב)
" "	" 3,000 — " 2,000	חנויות (במקום בינוני)

**(4) בעיר פתח-תקוה (בדולר לממ"ר מבונה)**

לממ"ר מבונה:	\$ 4,000 — \$ 3,000	חנויות (במקום טוב)
" "	\$ 3,000 — " 2,000	חנויות (במקום בינוני)

**(5) בעיר חולון (בדולר לממ"ר מבונה)**

לממ"ר מבונה	\$ 4,000 — \$ 3,000	חנויות (במקום טוב)
" "	" 3,000 — " 2,000	חנויות (במקום בינוני)

**(6) רמת-גן נכעתיים**

לממ"ר מבונה	\$ 5,000 — \$ 3,000	חנויות (במקום טוב)
-------------	---------------------	--------------------

**משרדים בתל-אביב**

לממ"ר מבונה	\$ 2,000	(1) רמה מעולה במקום מרכזי
" "	" 1,400	(2) רמה בינונית במקום מרכזי
" "	" 800—1,000	(3) משרדים ישנים

**בנייה נמוכה — שווי קרקע ליחידה למגורים בדולרים**

ממ"ר קרקע	ל-500	\$ 150,000	אפקה
" "	ל-400	" 120,000	צהלה
" "	ל-400	" 130,000	רמת השרון (טוב)
" "	ל-1,200	" 200,000	סביון
" "	ל-1,000	" 200,000	כפר שמריהו
" "	ל-500	" 50,000	אבן-יהודה
" "	ל-500	" 40,000—50,000	אזור יהוד
" "	ל-280	" 50,000	ראשל"צ
לדונם (מגרשי מינהל)		\$ 30,000—35,000	כפר יונה א'
של 3 קוטגים נפרדים)		\$ 300—280 לממ"ר לבניה	רמת-גן (רחוב מקדונלד)

**תעשייה (בדולרים לממ"ר קרקע)**

200—250	תל-אביב — גבורי ישראל
" "	" — שונצינו
200—150	בני ברק — השומר
60— 80	פתח-תקוה — קרית אריה
100	חולון
50	ראשל"צ (חדש)
45	" (ישן)
40— 50	רחובות
20— 25	רמלה
250—300	רמת-גן

**פרדסים (בדולרים לדונם)**

פרדס ממ"י באזור המרכז	
לא בשטח שיפוט עירוני	1,500— 2,200
פרדס פרטי בגבול שיפוט עירוני	
ללא אפשרויות ניצול לבניה	4,000— 8,000
קרקע חקלאית בגבול שיפוט עירוני	
(במקום טוב)	12,000—24,000

**חיפה והסביבה**

**מגורים (בדולרים, קרקע לחדר)**

חיפה — כרמל	7,000—10,000
חיפה — נוה שאנן	7,000—10,000
קריות: טוב	5,000
בינוני	3,500
נהריה — מרכז	3,000

	בנייה נמוכה (דולר ממ"ר קרקע)
150—220	דניה
50— 60	טבעון
	משרדים (דולר לממ"ר מבונה)
1,200—1,000	חיפה — כרמל
	מסחרי (דולר לממ"ר מבונה)
3,000—4,000	מקום טוב בחיפה
2,000—3,000	מקום בינוני בחיפה

באזור גוש דן האחוז המכסימאלי המקובל במקומות טובים בערים הגדולות עד 55%, בערים ראשון לציון, רחובות, חולון, נתניה, פתח-תקוה, כפר-סבא עד 50% מכסימום. ביחס למחירי המקרקעין בחודש 10/81 ניתן לומר שהיתה ירידה ריאלית ביחס למודד ברוב סוגי הנכסים והתקרבות לשעור הפיחות של המטבע.

## מחירי קרקע לתעשייה באזורי פיתוח

### בניהול מינהל מקרקעי ישראל, לשנת 1982

טבלה זו באה לקבוע מחירים להקצאת קרקע לתעשייה באזורי פיתוח ותנאים להקצאה במחירים המוזלים.

הטבלה הוכנה על-ידי הוועדה לקביעת מחירי קרקע לתעשייה באזורי פיתוח, שחבריה הם: השמאי הממשלתי הראשי, מנהל אגף עירוני בממ"י והממונה על תיעוש אזורי פיתוח במשרד המסחר והתעשייה.

הטבלה מבוססת על הערכות השמאי הממשלתי ואשר עליהן ניתנו הנחות והקלות מיוחדות, בהתחשב בסיווג אזורי הפיתוח וברגישויות כלכליות ולאומיות אחרות.

לאור הבעיות המיוחדות במספר אזורי פיתוח, הוחלט גם השנה להקצות קרקע לתעשייה במחיר מוזל לאותם יזמים אשר יבנו ויפעלו על הקרקע המוקצעת להם. במשך חמש שנות חכירה, לפיתוח.

הטבלה ערוכה בשלושה טורים, כדלקמן:

- סיווג הקבוצות ופירוט הישובים בכל קבוצה.
  - המחיר המוזל, שיהיה הבסיס לקביעת מחיר העיסקה.
  - המחיר הבסיסי שהוא המחיר שנקבע על-ידי השמאי הממשלתי. והתפרש בין המחיר המוזל למחיר הבסיס ייחשב כהלוואה עומדת ליזם אשר יחזיק בקרקע בהתאם להסכם, לפחות 5 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.
- אם יחזיק בקרקע פרק זמן קצר מזה, יהיה על היזם לשלם למינהל את התפרש הנ"ל בצירוף ריבית והפרשי הצמדה בהתאם להוראות החשב, וזאת בנוסף לתשלומים אחרים המגיעים למינהל בעד השימוש בקרקע והעברת הזכויות (דח"ש, דמי הסכמה).