

## מגמות התפתחות במחירי קרקע

קטעים ממחקר שבוצע בשביל הועדה הלאומית לבעיות פיתוח עירונני בארה"ב.  
הוגש בווינגטון ב-1969

הדו"ח מהווה סקירה של המחקרים, שבוצעו לאחרונה — והמתייחסים לערך הקרקע בארה"ב.

למרות חשיבותו של ערך הקרקע, כמרכיב בשימושי קרקע וכן בהפתחות שטחים עירוניים ושיקום — חשיבות שאינה נופלת מערכו הפיסיקאלי של הקרקע עבור השלטונות המקומיים, כבסיס לגביית מיסי רכוש — חסרה עדיין תיאוריה, שיהא בכוחה להסביר את מאבק הכוחות. קיימת, אמנם, כמות זעומה של ממצאים אמפיריים, שבאמ צעותם אפשר לבסס תיאוריה, או לבחון אותה. אולם הפער בין התיאוריה והמציאות, נובע ממורכבותו המירבית של הנושא. חלקת קרקע היא, ללא ספק, אובייקט יציב, אולם לא כן הערך שלה. בשימוש חקלאי — נקבע ערכה של חלקת קרקע מסוימת, הגבוה מהערך של חברתה בעלת אותו שטח, ע"י ההבדלים בפוריותה ובמיקומה, ביחס לשוק שימכור את התוצרת של אותה קרקע. כלומר יש להתחשב במחיר התוצרת, נטו, ובתוספת הובלת התוצרת ומכירה. משום כך, בחברה חקלאית מובהקת, אפשר להעריך קרקע בהווה ובעתיד — ביתר קלות. ואילו בחברה תעשייתית, נקבע ערכה של קרקע — לא משום חכונותיה, אלא רק כאתר לפעילות. הערך יכול להיות מוכפל פי כמה וכמה מונים, אף ללא כל שינוי במהותה של הקרקע, אלא בגלל התפתחות אורבנית בקרבתה. ההופכת אותה למוקד פעילות בעל אינטנסיביות גבוהה. היות והבסיס לשימוש אפשרי, או השימוש המעשי של הקרקע, עשויים להשתנות באחד מן הימים — תלויה שומת הערך בהכנסות הצפויות מהשימוש הנוכחי וכן מן ההכנסות הצפויות משימוש אינטנסיבי יותר בעתיד.

ערכה של חלקת קרקע — כמו כל סחורה אחרת — נערץ בזכות להפיק תועלת משירותיה. מקובל לחשוב היום, כי הערך של קרקע עירונית נובע מהשימוש בה, כבסיס לפעילות, או לעתים — חשוב יותר השימוש הצפוי לה בעתיד.

שומת הערך, במובן כלכלי, צמודה ל"ערך השוק", כלומר המחיר אשר קונה מוכן לשלם למוכר, אם לשניהם ידועות הנסיבות הרלוונטיות. שוק מושלם מעין זה, מעולם לא היה קיים; ועוד פחות מאשר במוצרים אחרים, קיים הוא בכל הקשור לנכסי דלא נידי. באין אפשרות לחדור לעומק המניעים והלחצים, המופעלים על הקונה ועל המוכר, יש להניח כי על אף שעיסקה מסויימת מתבצעת בתנאים רחוקים מן התנאים של השוק

האינדואל, אפשר להתאים אל המחיר הממוצע המשולם עבור נכסים-הניתנים להשוואה — כאל "ערך השוק".

היחס אל ערך הקרקע הוא דבר אחד, ודבר אחר הוא — כיצד יכולים להשיג מספרים מדויקים בגדון. מחירים של רוב המוצרים, נקבע באמצעות עיסקות סחר בשוק. כאשר מדובר בקרקע — הרי אך כמות קטנה של קרקע נסחרת בתקופה מסוימת, וכן אין שום בטחון כי עיסקה זו מייצגת את הקרקע כולה. רצוי להשוות התפתחות מחירים של אותה חלקה במשך תקופה מסוימת, אך לעתים רחוקות נמכרת חלקה בגודל ובמצב פיתוח זהים. ואפילו נערכת, במשך הזמן, עסקה שנייה על חלקה זהה מבחינה גיאוגרפית — הרי שהתנאים הסביבתיים שונים. יתרה מזאת, מחירי עסקות קרקע אינם גלויים, מסיבות שונות. יתכן והאינפורמציה הניתנת — מוטעית, או כוללת תשלום עבור הסדר מימון מיוחד, נוסף לתשלום עבור הקרקע עצמה. כמו כן אין מבחינים בעסקות הנעשות בין צדדים קשורים האחד בשני, או בעסקות שהן בגדר כורח. איסוף מידע על עסקות קרקע, הינו תהליך מייגע, ארוך ויקר.

אכן, אחד הדברים המפתיעים בידע הכלכלי, הוא העדר תיאוריה ומידע אמפירי, ביחס לקרקע עירונית. מחיר הקרקע הינו, אולי, המרכיב המכריע ביותר ביחס לשימוש קרקע באזורים מסוימים, ועל כן הוא משפיע על קביעת אופי הערים שלנו. אולם, בכל זאת, תהיינה פעולות אלה פרטיות או ציבוריות — הן אינן מקבלות את תשומת הלב הדרושה — ביחס להשפעתן על ערך הקרקע וביחס לתוצאות שיש לתמורות במחירי הקרקע על גידול העיר ועל אופיה. כל זה נכון, בייחוד משום, שכאמור, תיאוריה וידע אמפירי, עליהם אפשר להתבסס, מוגבלים.

ההערכות של הגידול השנתי במחירי הקרקע הכוללים, נעות בין 5.0% ל-6.0%. כאשר קיימת הבחנה ביחס לשימושים שונים — השער הגבוה ביותר לצורות מסוימות ומגיע לכדי 9.2% לשנה. ההערכות המבוססות על מספרי המפקד הממשלתי, מצביעות על גידול מהיר יותר של קרקע המיועדת לשיכון רב-משפחתי, ואילו קרקע חקלאית וקרקע המיועדת לשימוש מסחרי ותעשייתי, גדלה בשיעור נמוך יותר מן הממוצע. הסקירה השוטפת של מחירי קרקע בארה"ב, הוכיחה אף היא כי קיים פער בין המידע שבידינו, לבין התיאוריה, — פער המותיר שאלות שאינן ניתנות לפתרון בהתאם. הגדלת מספר המיפקדים הנערכים מטעם הממשלות, ביחס לשוק הקרקע — לשם צבירת פרטים אופייניים וספציפיים על מיקום הקרקע וגודלה — יכולה לסייע בהשגת מידע, העשוי לאפשר ביסוסו של מדד מחירי קרקע — מכשיר חשוב לניתוח מעמיק יותר. עבודה זו הוכיחה כי ערך הקרקע עלה במדינה — מאז שנת 1945.