

המערך המרחבי של מחירי הקרקע במרכז ירושלים

מאמר זה מכוסם על עבודת גמר שנעשתה במחלקה לגיאוגרפיה של האוניברסיטה העברית בירושלים, בהדרכתו של פרופ' אריה שחר.

מטרת העבודה היתה לבחון את המערך המרחבי של מחירי הקרקע במרכז ירושלים המערבית בתקופה שבה העיר היתה מבותרת, היינו בשנים 1949—1967. בגלל המיתון שפקד את המשק הישראלי בשנתיים שלפני מלחמת ששת הימים, התיחסו לשנים 1949—1964. המחקר כלל את שטח מרכז העסקים הראשי (שיכונה להלן — המע"ר) של ירושלים המערבית ואת האזורים הגובלים אתו, אשר אליהם נוטה העיר להתפשט. במסגרת המחקר נסינו לעמוד על:

1. המחירים של חלקות הקרקע בתחום המחקר, ובעיקר — על יחסי המחירים.
2. התפתחות מחירי הקרקע היחסיים במשך תקופת המחקר.
3. הקשר בין מחירי הקרקע לבין מבנה העיר ומגמות התפתחותה. לצורך זה תחמנו את המע"ר ונסינו לבחון את התהליכים העוברים עליו. התבססנו כאן על הספרות המקצועית המציינת את קיומה של נקודת שיא במחירי הקרקע (שהיא גם נקודת שיא מבחינות אורבניות אחרות) והמציעה דרך לתחום את המע"ר הלכה למעשה על בסיס התפלגות מחירי הקרקע בעיר.¹

הכיוון של התפשטות מחירי הקרקע

בדיקת המערך המרחבי של מחירי הקרקעות בירושלים בסוף תקופת המחקר, היינו בשנת 1964, הראתה כי המחירים הגבוהים ביותר היו במע"ר ובשוליו. יחד עם זאת הסתמנה בירושלים, בדומה למצב ביתר אזורי הארץ בתקופת הגאות של 1964, מגמה של עלייה יחסית במחירי הקרקע גם בשטחים הקרובים יותר אל שולי השטח העירוני. תופעה אופיינית לירושלים הישראלית היא התפשטותם של מחירי הקרקע הגבוהים לכיוון אחד בלבד, למערב. מצד שני, היו מחירי הקרקע בשטחים סמוכים לקו-הפסקת-האש נמוכים ביותר, וזה למרות שהיו ביניהם שטחים (כמו „המרכז המסחרי“) הקרובים למע"ר. הדבר עומד בניגוד מוחלט למצב ששרר לפני 1948, כאשר מחירי הקרקע ב„מרכז המסחרי“ היו הגבוהים ביותר בירושלים, לאחר „לב“ המע"ר.

תיחום מרכז העסקים של העיר

תיחום המע"ר נעשה לפי שיטת Murphy-Vance. הקו התוחם את גלעין המע"ר מקיף את כל החלקות שמחירן גבוה ב-20% ומעלה ממחיר השיא, בעוד שהקו המקיף את החלקות שמחירן גבוה ב-10% ומעלה ממחיר השיא תוחם את שולי המע"ר. תיחום זה נעשה גם לגבי השנים 1945—1947. ההשוואה בין שתי המפות מלמדת כי שטח גלעין המע"ר של ירושלים המערבית זהה כמעט בשתי התקופות. לא כן הדבר בנוגע לשולי המע"ר. נמצא שלמע"ר של ירושלים בשנים 1949—1964, לא היו למעשה שוליים בצדו המזרחי וגם השוליים הצפוניים היו מצומצמים. לעומת זאת התפתח אזור מובהק של שולי המע"ר לכיוון מערב ודרום מערב. האזור המערבי הלך והתחזק במשך תקופה זו (יש לזכור כי אזור זה השתרע לאורך דרך הקשר החיצונית היחידה של מרכז ירושלים באותן שנים).

הקשר בין מחירי הקרקע והמערך האורבני

בנושא זה בדקנו שלוש השערות:

א. מחירי הקרקע יורדים עם הריחוק ממרכז העיר. בדיקת הקשר בין מחיר הקרקע לבין המרחק ממרכז העיר (המרכז נקבע באמצע רח' בן-יהודה) העלתה שתי תופעות: האחת, שכבר עמדנו עליה, היא כי מחירי הקרקע אינם יורדים במידה שווה מעברי המרכז השונים: הירידה לכיוון מזרח, לעבר קו הפסקת האש, תלולה בהרבה מזו שלכיוון מערב. התופעה השנייה, האופיינית לערים בדרך כלל, היא ירידה מהירה של מחירי הקרקע במרחק קטן מהמרכז, וירידה מתונה יותר עם גידול המרחק מהמרכז. התחום שבו יורדים מחירי הקרקע בצורה תלולה זהה למעשה לתחום שולי המע"ר, כפי שתחמנו אותו על בסיס של 10% ממחיר השיא.

חישבנו את הקשר בין מחירי הקרקע לבין המרחק מהמרכז על-פי מקדם המתאם שניתקבל היה 0.70.

מקדם מתאם זה מעיד על קיום קשר בעל משמעות בין מחיר הקרקע לבין המרחק מהמרכז: ככל שהמרחק מהמרכז גדל — יורד המחיר.

ב. מחירי הקרקע נוטים להתאים עצמם למרכזי הכובד של האוכלוסיה. ניתן להניח כי מרכז הכובד של מגורי האוכלוסיה הוא גם הרצוי ביותר לפעילויות המע"ר, היות וסך כל המרחקים שעל האוכלוסיה לעבור על מנת להגיע אל המע"ר יהיה במקרה זה הקטן ביותר או שהנגישות תהא הגדולה ביותר. יחד עם זאת ידוע לנו כי לעתים המע"ר אינו ממוקם סמוך למרכז הכובד של האוכלוסיה ובתנאים מסויימים אין כל קשר בין השניים. הדבר קרה באותן ערים בהן שטחי המגורים התפתחו בעיקר לכיוון אחד (כמו בירושלים המבותרת), ואילו מיקום המע"ר לא נשתנה. המע"ר קשיח מטבעו לתזוזות, עקב ההשקעות הגדולות המצויות בו, בעיקר בנכסי דלא ניידי (אורך חייהם הגבוה של הבנינים, הוא לבדו מאיט מאוד שינויים במערך העירוני). ואמנם מצאנו כי המע"ר של ירושלים נשאר קרוב יחסית לגבול המזרחי של העיר (קו הפסקת האש), אם כי בו בזמן הלך ונע מרכז הכובד של האוכלוסיה מערבה, והגיע בראשית שנות הששים אל ההצטלבות של דרך רופין עם דרך בן-צבי שבעמק המצלבה.²)

מקדם המתאם בין המרחק ממרכז הכובד של האוכלוסיה, לבין מחירי הקרקע הוא 0.03. בניגוד להשערת המחקר, מעיד מקדם מתאם זה על חוסר קשר בין מרכז הכובד

של האוכלוסיה לבין מחירי הקרקע. ממצא זה מתאים למצבה המיוחד של ירושלים בשנים אלו, כאשר מרכזו בותר על-ידי קו גבול עוין.

ג. מחירי הקרקע נוטים לעלות בכיוון הגידול של העיר. לעומת הקשיחות של מיקום המע"ר אנו משערים כי כל התרחבות, שפירושה זשקעות הון חדשות, תהיה מותאמת לכיוון הגידול של העיר, חוץ נטיה להתקרב אל מרכז הכובד של האוכלוסיה. כפי שראינו, התרחב המע"ר של העיר הישראלית בתקופה שבין מלחמת השחרור ומלחמת ששת הימים, בכיוון מערב ודרום מערב. לשם בדיקת הקשר בין מחירי הקרקע במרכז ירושלים הישראלית לבין מגמות הגידול שלה באותה תקופה, הישבנו מדד של עלית מחירי הקרקעות, לפי גושים, במרכז ירושלים בעשור 1950–1960. המדד הממוצע של עלית מחירי הקרקעות במרכז ירושלים הגיע בשנת 1960 ל-761 נקודות הבסיס: $100 = 1950$ נקודות).

העליות הקטנות ביותר במדד היו בדרך כלל בשטחים הסמוכים לקו הפסקת האש. בשטחים הצמודים לו ממש אף חלו ירידות במחירי הקרקע (הנומינליים) מסוף תקופת המנדט ועד לשנות החמישים והשישים. עם זאת מצאנו כי בכמה גושים, המרוחקים יותר מקו הפסקת האש, החלו מחירי הקרקע לעלות בשנות השישים. כמו כן נמצאו עליות קטנות יחסית במדד מחירי הקרקעות (עד 350 נקודות) בשטחים שהם בגלעין המע"ר. יש לזכור כי המחירים בגלעין המע"ר היו גבוהים ביותר כבר בתחילת התקופה, ולכן העליה היחסית קטנה, גם אם המחירים המוחלטים גבוהים מאד.

עליות גדולות במחירי הקרקע מצאנו באותם גושים שהיו סמוכים למע"ר בתחילת התקופה ואשר במשך השנים נכנסו לתחום המע"ר ממש. מדד עלית מחירי הקרקע היה הגבוה ביותר — 2000 ויותר (לעומת מדד מוצע של 761) בשטחים שממערב למע"ר, עם שלוחה לדרום-מערב.

נוכל אם כן לקבוע כי בתקופת חלוקת העיר, היה קשר הדוק בין מחירי הקרקע לבין כיוון התפתחותה של ירושלים הישראלית.

בשנה האחרונה בצענו מחקר שמטרתו לבחון את המערך המרחבי של מחירי הקרקע במרכז ירושלים והשתנתו, ובעיקר את השפעתו של קו הפסקת האש, בארבע תקופות: סוף תקופת המנדט, תחילה וסיום תקופת ביתור העיר והשנים שלאחר איחוד העיר מחדש. לשם כך הישבנו רגרסיה רבת-משתנים שלקחה בחשבון מכלול של גורמים עירוניים. בדעתנו להמשיך במחקר זה על-ידי בחינת המערך המרחבי של מחירי הקרקע בירושלים כולה בארבע התקופות הנ"ל, תקופות שבהן עברו על העיר תמורות מרחיקות לכת.

⁽¹⁾ Raymond Murphy & J.E. Vance. "Dellimiting the CBD. Reading in Urban Geography, (Chicago, 1959.

⁽²⁾ אריה שחר, קווים לגיאוגרפיה של ירושלים שלמה. ירושלים לדורותיה. החברה לחקירת א"י ועתיקותיה. ירושלים תשכ"ט עמ' 149.