

## מחירי קרקע בערים גדולות בעולם

עריכת השוואה בין מחירי־הקרקע בארצות שונות, ואפילו בערים שונות של אותה הארץ היא בגדר משימה מסובכת. קל יותר להשוות מגמות בהתפתחות מחירי הקרקע בארצות ובערים שונות מאשר להשוות את המחירים האבסולוטיים במונחי מטבע. עם זאת, השוואת מחירי הקרקע הגבוהים ביותר לכל טיפוס של שימוש, ובמיוחד של מחירי הקרקע המסחרית במרכז העסקים הראשי לעומת מחיר הקרקע באזורי המגורים היקרים ביותר, יש בה כדי לתת תמונה כללית על המתרחש בתחום מחירי הקרקע. אלא שיש לזכור, שמחירים המבוטאים ביחידות מטבע ליחידת־שטח, אינם משקפים במלוא הדיקוק את ערכה של הקרקע, מאחר שצריך להביא בחשבון את המקדם של אחוזי הבניה, שהוא בעל השפעה ניכרת מאוד על הערך. נוסף על כך, מחיר הקרקע הגבוה ביותר אינו משקף את אופיים האמיתי של המחירים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית ולקרקע למגורים בכלכלה העירונית, כי בדרך כלל מוגבלים המחירים הגבוהים ביותר לאזור מצומצם מאוד, ורמת המחיר יורדת הרבה אפילו במרחק קטן ממנו. הטופוגרפיה של עיר נתונה, ובייחוד של אזורי המסחר והמגורים המרכזיים שבה, משפיעה אף היא על רמת המחירים הגבוהים ביותר ועל היחס שבין לבין מחירי הקרקע הממוצעים שבעיר.

נמצא כי הנתונים שנאספו כאן ושיובאו להלן ניתנים ליישום במידה מוגבלת, וכוונתם להדגים כמה מן הגורמים המשפיעים בעיצוב מחירי הקרקע המסחרית והקרקע־שנועדה למגורים. אפשר לנתח את הנתונים באופן שיגלו, למשל, את היחס בין גודלה של עיר ושל ארץ לבין רמת התפתחותן הכלכלית־חברתית מצד אחד, ומצד אחר — בין הגודל האמור לבין עיצוב מחירי הקרקע לצרכי מסחר ועסקים והקרקע למגורים. כן אפשר להשתמש בהם לחקר התפתחותה הכלכלית של ארץ, שתוך כך יחושבו מונחי־מטבע לפי התוצר הלאומי הגולמי השנתי (תל"ג) לנפש, וערך הקרקע יתבטא ביחידות תל"ג. אך יש להביא בחשבון עוד פרטים נוספים, כדי להעריך את רמת המחירים בערים שונות.

אם־כן, אע"פי שהנתונים בלוח שלהלן יש להם מגבלות מסויימות, הרי הם בעלי ערך בתוך סייגים אלה ונותנים בסיס למחקר מקיף בעתיד.

### ערכי הקרקע המסחרית

להלן לוח המפרט את מחיר הקרקע בערים שונות בעולם בהשוואה לרמת התוצר הלאומי, גודל האוכלוסיה ושעורי עליית המחירים:

לוח : מחירי קרקע, תוצר ואוכלוסיה במספר ערים גדולות בעולם, 1971

מחירי קרקע (דולרים)	מחיר קרקע למגורים (ברולרים)	יחס המחירים : מגורים : מסחר	תוצר לאומי גלמי לנפש ב-1971 (ברולרים)	המחיר לממ"ר קרקע ביחידות של תוצר לאומי שנתי		הגידול בתוצר הלאומי לנפש בתקופה 1970-53 (באחוזים)	הגידול במחירי המצרכים לנפש ב-1970-53 (באחוזים)	האוכלוסיה (במיליונים)	
				קרקע מסחרית	קרקע למגורים			בעיר	בארץ
1. ציריך	14,000	40:1	4,158	3.40	0.08	97	50	0.4	6.4
2. ג'נבה	(10,000)							0.2	
3. לונגו	(8,000)							0.1	
4. טוקיו	11,000	13:1	2,190	4.50	0.35	359	97	11	10.7
5. ניו-יורק	8,000	8:1	5,110	1.60	0.20	75	46	16	206
6. לונדון	8,000	50:1	2,653	3.00	0.06	58	80	7	55
7. פאריס	7,000	6:1	3,449	2.00	0.35	143	90	9	52
8. מרסיי	(2,000)	(7:1)						0.9	
9. ביירות	4,800	35:1	580	7.00	0.20			0.8	3
10. מינכן	4,500	7:1	3,791	1.20	0.16	176	48	1.3	61
11. דיסלדורף	(4,500)							0.7	
12. מדריד	3,500	5:1	1,154	3.00	0.60	200		3	34
13. מילנו	3,000	5:1	2,001	1.50	0.30	147	71	1.7	54
14. אמסטרדם	2,700	13:1	2,990	0.90	0.07	131	86	1.0	13
15. בואנוס-איירס	2,500		1,111	2.30		87	4,122	8	23
16. מקסיקו-סיטי	1,600	10:1	689	2.30	0.23		110	8.5	52
17. תל-אביב	1,700	3:1	1,852	0.90	0.27	370	146	0.4	3.2
18. שטוקהולם	1,000	7:1	4,690	0.20	0.03	100	85	1.2	8
19. הלסינקי	1,000	6:1	2,457	0.40	0.07	115	72	1	0.6
20. קופנהגן	1,000	10:1	3,612	0.30	0.03	103	105	1.2	5
21. טייפה	1,000	7:1	416	0.25			478	1.7	15
22. לימה	300	6:1	480	0.60	0.06	116	139	2.5	14
23. קולומבו (צ'יילון)	250		167	1.50				0.6	13
24. לה-פאז	200	5:1	225	1.00	0.20	84	5,624	0.8	5
25. קלקוטא	160	10:1	100	1.60	0.15	84	133	7	563

© כל הזכויות שמורות למכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע, קק"ל

עיון בלוח שלעיל ילמדנו, שאין יחס ישיר בין רמת המחירים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית לבין גודלה של עיר, גודלו של אזור עירוני ומספר תושביה של ארץ. נראה שהגורם העיקרי, המשפיע על ערך הקרקע המסחרית, הוא רמת הפעילות הכלכלית ותפקידה של העיר בעסקי המסחר והכספים הבינלאומיים. בדרך כלל משמשות הערים הגדולות ביותר בארצות מרובות-אוכלוסין — כמרכזי מסחר ופיננסים בינלאומיים. אך יש ערים גדולות, שתפקידן במסחר הבינלאומי צנוע יותר; על-פירוב אלו ערים בארצות בעלות תל"ג נמוך מאוד לנפש.

מבין חמש הערים, העומדות בראש הרשימה מבחינת ערכי-הקרקע, ארבע הן הערים הגדולות בעולם: ניו-יורק, טוקיו, לונדון ופאריס. אבל הרמה הגבוהה ביותר של ערך הקרקע המסחרית מופיעה בציריך, עיר של 400,000 תושבים (800,000 באזור העירוני כולו) בארץ של 6.5 מיליון. גם בבירות, עיר בת 800,000 תושבים בארץ של שלושה מיליון, מחירי הקרקע המסחרית הם מן הגבוהים ביותר בעולם. שתי הערים, בבירות וציריך, הן מרכזים של עסקי-כספים בינלאומיים ושל שוק חופשי במטבע זר.

לעומת זאת אתה מוצא, שבשתיים מן הערים הגדולות בעולם, בואנוס-איירס ומקסיקו-סיטי, ערכי הקרקע נמוכים יותר מאשר בערים וארצות אחרות, קטנות מהן באוכלוסייתן. אמנם, ישנו דמיון בין מחירי הקרקע המסחרית בערים הדומות זו לזו בגודלן, אבל רק אם הן דומות גם בגודלן וגם באופיין (ערי תעשייה, ערי מסחר וכו').

כמה דוגמאות: בעיר-התיירות לוגאנו (שוויץ), המונה 70,000 תושבים, מחיר הקרקע המסחרית (8,000 דולר לממ"ר) גבוה יותר מאשר בעיר התעשייה מילאנו שבאיטליה (3,000 דולר לממ"ר), אף כי מילאנו היא בעלת אוכלוסיה של 1.7 מיליון ונמצאת במרחק 100 ק"מ בלבד מלוגאנו. אותה השוואה ניתן לערוך בין ג'נבה שבשוויץ, בעלת 120,000 תושבים, שבה הערך הגבוה ביותר לקרקע מסחרית הוא 10,000 דולרים לממ"ר, לבין ליאון שבצרפת, שמספר תושביה 1 מיליון ומרחקה מג'נבה 200 ק"מ בלבד, ובה הערך הגבוה ביותר לקרקע מסחרית הוא 2,000 דולר לממ"ר.

היעדר קורלאציה בין גודל האוכלוסיה לבין מחיר הקרקע המסחרית גלוי עוד יותר לעין, כשמשווים ערים בארץ אחת, הנבדלות זו מזו באופיין הכלכלי. הערך הגבוה ביותר לקרקע מסחרית בעיר קאן שלחוף הים בצרפת, עיר של 70,000 תושבים, הוא 3,000 דולרים לממ"ר, ואילו בעיר הגדולה ליאון, המונה מיליון תושבים הערך המקביל הוא 2,000 דולרים לממ"ר. השוואה זו מלמדת, שוב, כי תפקידה של עיר במסחר, בכספים ובתיירות הבינלאומיים הוא מן הגורמים החשובים ביותר בקביעת הערכים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית. אלמנט חשוב אחר קשור בשאלה, האם היחסים הכלכליים הבינלאומיים של הארץ הנתונה מתרכזים בעיר גדולה אחת או מתפשטים על-פני ערים אחדות. למשל, בארה"ב וברפובליקה הפדרלית של גרמניה, משתתפות כמה ערים במסחר הבינלאומי: שיקגו, סן-פרנציסקו, ניו-ארליאנס וניו-יורק בארה"ב; דיסל-דורף, האמבורג, מינכן וברלין בגרמניה המערבית. על-כן אתה מוצא, שערכי

הקרקע הגבוהים ביותר בשתי ארצות אלו פזורים על-פני ערים אחדות. דוגמאות להתרכזות המסחר הבינלאומי בעיר אחת מערי הארץ הן בואנוס-איירס, מכסיקו-סיטי (הדוגמה הקלאסית), קופנהאגן, הלסינקי; לונדון ושטוקהולם.

### מחיר הקרקע ורמת התוצר הלאומי לנפש

לא נמצאה גם קורלציה ישירה בין המחירים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית לבין התל"ג של אותה ארץ. אמנם שוויץ היא השלישית ברשימת הארצות בגובה התל"ג לנפש (אחרי ארה"ב ושוודיה), ולה גם הערך הגבוה ביותר לקרקע מסחרית בעולם. אבל את המקום השני בגובה ערכי הקרקע תופסת טוקיו, וזאת למרות שיפן היא השמינית מבחינת התל"ג לנפש ברשימת הארצות שלפנינו. להלסינקי אותו התל"ג שיש לטוקיו, אך היא במקום החמישה-עשר מבחינת מחירי הקרקע המסחרית. דוגמה מאלפת אף יותר מכך היא ביירות: התל"ג שלה לנפש הוא 580 דולר, נמוך פי שלושה מזה של תל-אביב (1,852 דולרים), אבל הערך הגבוה ביותר לקרקע מסחרית בביירות גבוה פי שלושה מאשר בתל-אביב (בביירות 4,800 דולרים לממ"ר, בתל-אביב 1,700 דולרים לממ"ר). שוב לפנינו הוכחה, שתפקידה של עיר במסחר הבינלאומי — ולא רמת ההכנסות של תושביה — הוא הגורם המכריע המשפיע על ערכי הקרקע המחרית בה.

כאשר מתרגמים את מחירי הקרקע ליחידות תל"ג לנפש, יוצא שערך הקרקע בניר-יורק שווה לזה שבמילנו ודומה לזה שבמינכן (ניר-יורק — 1.6; מילנו — 1.5; מינכן — 1.2). למכסיקו-סיטי, לבואנוס-איירס, למדריד, ללונדון ולטוקיו ערכים גבוהים יותר מאשר לניר-יורק. בארצות הסקנדינביות העשירות מופיעים הערכים הנמוכים ביותר לקרקע מסחרית, כשהם מבוטאים במונחים אלו. שוב רואים אנו כאן, כי תפקידה של ארץ במסחר הבינלאומי יש לו השפעה חזקה — מעבר לרמתה הכלכלית של האוכלוסיה המקומית — בקביעת ערכי הקרקע לצרכי עסקים.

הטופוגרפיה של עיר נתונה ושל מרכזה המסחרי הוא גורם נוסף המשפיע על מחירי הקרקע. האזורים הקטנים של מרכזי העסקים בערי שוויץ, לעומת האזור הגדול במנהאטן, ניר-יורק, בצירוף עם תקנות הבנייה, המרשות בניינים רבי-קומות בני-יורק ומגבילות את גובה הבניה בציריך, בגינה ובלוגאנו, יש להם השפעה ניכרת על ערכי הקרקע בשוויץ בהשוואה לאלה של ניר-יורק.

### מחיר הקרקע למגורים

הסתכלות בלוח מראה, כי בין חמש הערים בעלות המחירים הגבוהים ביותר לקרקע לצרכי עסקים אתה מוצא שלוש, שבהן גם ערכי הקרקע למגורים הינם הגבוהים ביותר; אלו הן פאריס, ניר-יורק, וטוקיו. בפריס מופיע הערך הגבוה ביותר לקרקע למגורים, 1,200 דולרים לממ"ר. ואילו במחירי הקרקע לצרכי עסקים באה פאריס אחרי טוקיו וניר-יורק. מעניין שציריך, בעלת הערכים הגבוהים ביותר לקרקע לצרכי עסקים, נמצאת בקטגוריה הבינונית מבחינת

מחירי הקרקע לצרכי מגורים, 350 דולרים לממ"ר, ולונדון נכנסת בקטגוריה של מחירים נמוכים לקרקע למגורים — 160 דולרים לממ"ר.

תקנות הבניה והטופוגרפיה של העיר והאזור הן בין הסיבות למחירים הנמוכים יחסית של קרקע לצרכי מגורים בציריך ובלונדון. בציריך מקדם הבניה הגבוה ביותר הוא 2.5, והאוכלוסיה גדלה בעיקר כלפי חוץ, אל סביבותיה של העיר המשופעות ביופי טבעי ובשרת תחבורה מצויינת. אזורי המגורים של לונדון, עיקרם בתי-משפחה בודדים או בודדים למחצה, שלכל אחד מהם גינה קטנה, והם מבוססים על מקדם אחוזי-בניה נמוך.

לעומת אלה מקדם אחוזי-הבניה באזורי המגורים של פאריס, ניר-יורק וטוקיו הוא גבוה בהשוואה לזה של ציריך ולונדון. המחרים הגבוהים ביותר לקרקע-מגורים בפאריס, בהשוואה לאלו שבני-יורק, ניתן להסבירם בעובדה, שאחוז גבוה מבעלי ההכנסה הגבוהה בני-יורק מעדיפים לגור מחוץ לעיר, ואילו השכבות המקבילות בפאריס בוחרות לגור בתוך העיר ולהחזיק בית נוסף בכפר לסופי-שבוע ולחופשות.

מדריד, מילנו, מינכן ותל-אביב הן בעלות מחירים גבוהים מאוד לקרקע לצרכי-מגורים — 650 דולרים עד 700 דולר לממ"ר, וגם בהן נוטות השכבות בעלות ההכנסה הגבוהה לגור בתוך העיר. יש שבתל"ג לנפש מופיעים הבדלים ניכרים בין ארבע ערים אלו (מינכן — 3.791 דולר, מדריד — 1.151 דולר, תל-אביב — 1.852 דולר ומילנו יותר מאלפיים דולר), ובהשוואה לכך קטנים ההבדלים ביניהן מבחינת הערכים הגבוהים ביותר לקרקע למגורים. זאת ניתן להסביר בפער הגדול שבין רמות ההכנסה הגבוהה והבינונית במדריד, תל-אביב ומילנו לבין הרמות המקבילות במינכן. קו משותף, המייחד את ארבע הערים, היא המדיניות של זחיקת השכבות בעלות ההכנסה הנמוכה, ואפילו הבינונית, אל מחוץ לעיר, שעה שהספסרות בקרקע, שאינה מוגבלת ע"י הרשויות הציבוריות, תורמת את תרומתה למחירים גבוהים של קרקע לצרכי מגורים.

בארצות הסקנדינביות וארצות השפלה אתה מוצא תופעה הפוכה, שכן בהן קיימות רשויות ציבוריות פעילות. והן גרמו לכך, שהמחיר הגבוה ביותר של קרקע לצרכי מגורים אינו עולה על 100—170 דולר לממ"ר, למרות התל"ג הגבוה לנפש. תוצאות מעניינות נתקבלו, כאשר הערך הגבוה ביותר של קרקע לצרכי מגורים חושב ביחידות של תל"ג שנתי לנפש. ניתוח כזה הוא בעל חשיבות למחירי הקרקע לצרכי מגורים יותר מאשר למחירי הקרקע לצרכי עסקים, מאחר שהתל"ג השנתי לנפש מבטא ביתר דיוק את כוח הקניה של האוכלוסיה המקומית ברכישת קרקע למגורים כחלק מהוצאות הדיור. התוצאות הן: מדריד — 0.60, פאריס — 0.35, טוקיו — 0.35, מילנו — 0.30, תל-אביב — 0.27, מכסיקר-סיטי — 0.26. לשש ערים אלו משותף שיעור גבוה מאוד של עלייה בתל"ג לנפש בתקופת השנים 1953—1970: טוקיו — 359%, תל-אביב — 370%, מדריד — 200%; מילנו — 146% ופאריס — 143%. גם למינכן היה שיעור עליה גבוה מאוד — 176%, אבל התל"ג לנפש, שהוא גבוה מאוד במינכן, מעמיד את רמת מחירי הקרקע לצרכי מגורים, כשהם מחושבים ביחידות תל"ג, על 0.16, וזה נמוך יותר מאשר בשש הערים האמורות. ניר-יורק, אף שמופיע בה, מחיר

גבוה של קרקע לצרכי מגורים — 1000 דולר לממ"ר — יש לה רק 0.20 יחידות תל"ג, משום שכאן התל"ג לנפש הוא הגבוה ביותר — 5.110 דולר. הארצות הסקנדינביות וארצות השפלה מצביעות על היחידות הנמוכות ביותר — 0.03 עד 0.07 תל"ג — למרות התל"ג הגבוה לנפש, בגלל המחירים הנמוכים יחסית של קרקע לצרכי מגורים (160 לממ"ר). ציריך, שבה מחיר הקרקע לצרכי מגורים, המתבטא ביחידות-מטבע, הוא למעלה מכפליים מזה שבלונדון — 350 דולר לממ"ר — יש לה רק 0.08 ביחידות תל"ג, בגלל התל"ג השנתי הגבוה לנפש — שהוא 4,150 דולר. דוגמה מאלפת ביותר היא כלכותה: מחיר קרקע בה הוא 16 דולר לממ"ר שהם כ-0.17 ביחידות תל"ג, וזאת משום שהתל"ג השנתי הוא 100 דולר לנפש. השוואה בין שטוקהולם לכלכותה מלמדת, שהקרקע היקרה ביותר לצרכי מגורים בכלכותה היא יקרה פי שלושה בשביל האוכלוסיה המקומית מאשר קרקע מקבילה בשביל תושבי שטוקהולם בעירם, מאחר שהתל"ג השנתי לנפש בשטוקהולם גבוה פי 47 מאשר בכלכותה.

לה-פאז, טייפה, לימה וביירות הן בעלות ערך גבוה של קרקע למגורים ביחידות תל"ג: לימה — 0.10, לה-פאז — 0.18, ביירות — 0.20, טייפה — 0.35. קשה לתושבי הערים האלה לשלם את המחירים הנמוכים יותר בעד קרקע למגורים, יותר משקשה לתושבים של ארצות בעלות תל"ג גבוה לנפש לשלם את המחירים הגבוהים יותר אבסולוטיים. הרמה הגבוהה של מחירי הקרקע למגורים, המבוטאים ביחידות תל"ג, בערים האמורות מוסברת בשיעור עליה גבוה יותר במדד המחירים לצרכן: כלכותה — 133%; לימה — 139%; טייפה — 474%; לה-פאז — 5,624%. כוח הקניה הפוחת והולך של הכסף באותן ארצות ובאחרות (תל-אביב — 110%, מכסיקו-סיטי — 146%, מדריד — 150%, בואנוס-אייירס — 4,122%) הוא אחד הגורמים המעודדים ספסרות בקרקע, שבעטיה הצטמצם היצע הקרקע בשוק עקב החזקת שטחים גדולים בעיר ללא שימוש.

## היחס בין מחירי קרקע למגורים ולמסחר

מחירי הקרקע לצורך עסקים בכל הערים שנבדקו כאן, גבוהים פי כמה ממחירי הקרקע למגורים. היחס בין מחירי הקרקע העסקית למחירי הקרקע למגורים נע בין 1:3.4 ו-1:4 במדריד ובתל-אביב לבין 1:50 בלונדון.

הבדלים ניכרים בין המחירים הגבוהים ביותר של קרקע לשימוש עסקי לבין המחירים הגבוהים ביותר של קרקע למגורים באותה הסביבה בקופנהגן נמצאו הן במחקר זה והן במחקרים קודמים שנעשו ע"י ר.מ. הורד (R. M. Hurd) ב-1924, וכן במחקר שנערך בעת האחרונה ע"י פ.פ. ונדט (P. F. Wendt). לפי הורד נע היחס בין 1:4 בערים הגדולות ביותר לבין 1:15 בערים קטנות. במחקרנו על קופנהגן, המתיחס ל-1969, העלה כי היחס בין המחירים הממוצעים של הקרקע לשימוש עסקי והקרקע למגורים נע בין 1:3 ו-1:5, בהתאם לסביבות השונות שבעיר, ואילו היחס בין המחיר הגבוה ביותר של קרקע לשימוש עסקי לבין הערך הגבוה ביותר של קרקע למגורים הוא 1:10.

הלוח הנ"ל מצביע על שלוש ערים, המגלות יחס גבוה מן הרגיל בין המחיר הגבוה ביותר של קרקע מסחרית לבין מחיר קרקע למגורים: לונדון 1:50, ציריך 1:40, ביירות 1:35. לכל שלוש הערים מחירים גבוהים מאוד של קרקע מסחרית, אבל בביירות ובלונדון המחירים לקרקע למגורים נמוכים יותר מאשר בציריך, שהיא העיר בעלת המחירים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית. הנתונים לשלוש ערים אלו עשויים להביאנו לידי הנחה, שאין שום יחס בין רמות המחירים של קרקע לצרכי מסחר ועסקים וקרקע למגורים.

אולם יש להביא בחשבון, את הגורמים המשפיעים על המחירים הגבוהים של קרקע מסחרית בביירות ובציריך, וכן את הטופוגרפיה של לונדון ואת תקנות המגורים שבה, היוצרות את הערכים הנמוכים יחסית לקרקע למגורים.

היחס הנמוך ביותר בין מחיר הקרקע המסחרית למחיר הקרקע למגורים מופיע בתל-אביב (1:3.4), במדריד (1:4), במילנו (1:5), בלה-פאז (1:5). יחס גבוה מזה במקצת אנו רואים בכלכותה (1:6), ואילו הערים האחרות שנחקרו מראות יחס מ-1:7 בטייפה ועד 1:16. את היחס הנמוך בתל-אביב, במדריד ובמילנו, ניתן להסביר ברמה הגבוהה מאוד של מחירי הקרקע למגורים ובמחירים הנמוכים יחסית של קרקע לשימוש מסחרי ועסקי. להפאז ולימה מראות יחס נמוך בגלל המחירים הנמוכים יחסית — בהשוואה לאלו שבערים אחרות — הן של הקרקע לצרכי מסחר ועסקים והן של הקרקע למגורים. יש להעיר כאן, כי ביחידות תל"ג, מגלות ערים אלו רמה גבוהה של מחירי קרקע למגורים ורמה בינונית של ערכי קרקע לצורך עסקים.

היחס הנמוך (בין ערך הקרקע לשימוש עסקי לבין ערך הקרקע למגורים) בתל-אביב, מדריד, במילנו, בפאריס ובהלסינקי מושפע גם מהרגלי השכבות האמידות יותר, המעדיפות לגור בחלקים המרכזיים של העיר ושל האזור העירוני. לערי סקנדינביה ולאמסטרדם מחירים זומים בקרקע למגורים, אך הן נבדלות ביחס שבין ערכי הקרקע למגורים לבין ערכי קרקע לצורך עסקים, שכן באמסטרדם מופיעים המחירים הגבוהים ביותר לקרקע מסחרית, ואילו בהלסינקי — הנמוכים ביותר.

מחירי הקרקע לשימוש עסקי אמנם משפיעים השפעה כלשהי על מחירי הקרקע למגורים. אבל ההשוואה מלמדת, שהיחס בין השניים (בין ערך הקרקע המסחרית לבין ערך הקרקע למגורים) הוא תוצאה של גורמים רבים, הכוללים את הטופוגרפיה של העיר, את תקנות הבנייה שלה ואת המדיניות לביצוען, וכן את סולם העדיפויות של התושבים באשר למקום המגורים. השוואה עם שיעור העליה בתל"ג לנפש שבארץ הנתונה עם אינדקס המחירים לצרכן מראה גם את פעולתם החזקה של גורמים מאקרו-כלכליים על רמת מחירי הקרקע העירונית.