

## הקצאת קרקע ממשלתית לבונים — דרך להוזלת הדיור

כיום העיון שנערך מטעם המכון לחקר שימושי קרקע ביום 4.4.74, העלה מר א. רובינשטיין, מנכ"ל חברת הבניה „רובינשטיין ושות', הצעה להוזיל את מחירי הדירות בישראל ע"י הקצאת קרקע ממשלתית לבניית דירות. הוא הביע דעה דומה בראיון שהתפרסם ככתאון הסתדרות פועלי הבנין. על פי ההצעה יש להקים גוף שתפקודו יהיה לדאוג לתכנון ופיתוח שטחי קרקע נרחבים במגמה להציעם למכירה לשם בניה תוך זמן קצר. הממשלה אשר תמסור את הקרקע תקבע פרקי זמן קצובים לשלבי הבניה השונים בהם יהוייב הבונה: עד 5 שנים ליעוד קרקע לבניה, עד 3 שנים — לתכנון הקרקע, 1 שנה — לצורך פיתוח והתחלת הבניה. בזמן של מצוקת דיור על הממשלה להעמיד קרקע לרשות בוני דירות כתנאי שתיכנה מיד. אם הבונה לא יחל בבניה תוך 3 חודשים, תופקע ממנו הקרקע או שיוטל עליו קנס. בהודמנות זו מביאים אנו להלן תזכיר שהוגש בשעתו ע"י מר א. רובינשטיין למוסדות הממלכתיים המתאימים:.

הצעתנו מבוססת על ההנחות הבאות:

- א. הדרישה ההולכת וגוברת לקרקע לא תקטן אלא תגדל. ואם בצד הביקוש לא יגבר ההיצע, תהא התוצאה עלייה נוספת במחירי הקרקעות.
- ב. בבעלות המדינה נמצאת רזרבה קרקעית, אשר תוכל לענות על כל צרכי השיכון העירוני לדורות רבים, הן בסביבת הערים הגדולות והן בערי השדה.
- ג. אין דרך יעילה לפיקוח על מחירי הקרקע הניסחרת או על מחירי הדירות והבתים המוקמים על קרקע זו. משום כך, מכירה של קרקע ציבורית מתחת למחיר בשוק, בין לפרטים ובין לחברה ציבורית לשיכון, אינה מבטיחה כי הצרכן, המשתכן, אמנם יהנה מהמחיר הנמוך של הקרקע.
- ד. אם כי המדינה חייבת לקבל את מחיר השוק, הרי אין להתעלם מן העובדה כי אין בפנינו שוק של התחרות. למדינה יש כמעט מונופולין מלא על הרזרבה הקרקעית ומשום כך יכולה היא לקבוע במידה לא מעטה את מחיר השוק עצמו ע"י ויסות ההיצע. הגברת ההיצע תוריד בהכרח את מחירי הקרקעות — תוצאה שאותה מבקש מנהל מקרקעי ישראל להשיג.
- ה. האמרת מחיריהם של קרקעות ודירות מסכלת את מגמת ייצוב המשק. ככל שמאמיר מחיר הדירה כן גדל גם הפער בין אמצעו הכספיים לבין אפשרות רכישתה; והדברים אמורים בעיקר לגבי אותו חלק מכריע של המפרנסים העובדים בערים הגדולות הנזקקים לשיכון בסביבתן.
- ו. קיים הפרש גדול בין מחירי קרקע בלתי מתוכננת ובלתי מפותחת לבין מחיר קרקע מתוכננת ומפותחת המוכנה לבניה.

לאור כל האמור לעיל הצעתנו היא להקים גופים — חברות פיתוח — שמתפקידם יהיה לדאוג לתכנון ולפיתוח שטחי קרקע נרחבים במגמה להציעם למכירה לשם בניה תוך זמן קצר.

## תפקידן של חברות הפיתוח

פעולותיהן של חברות הפיתוח יהיו הבאות:

א. חברות הפיתוח יקבלו זכויות לגבי רכוזי קרקע בשטחים גדולים, ידאגו לתכנונם המהיר, ייבצעו את כל עבודות הפיתוח: חשמל, מים, כבישים, ביוב וכיוצא באלה עבודות הדרושות לשם בניה מיידית של בתי מגורים.

ב. חברות הפיתוח לא ימכרו את הקרקעות אלא לאחר השלמת התכנון והפיתוח. המכירה תעשה במחיר שייקבע לאחר קבלת הערכה מהמעריך הממשלתי. מחיר הקרקע, אליו יש לחתור, אינו צריך לעלות על שעור של 10%—12% ממחיר הבניה. המכירה לא תעשה ע"י התחייבות להעביר את הקרקע לחברות המשכנות, אלא ע"י מתן זכויות בניה ומכירת יחידות דיור למשתכנים. הקרקע תרשם רק בדרך רישום הדירה במישרין על שם המשתכן. זכותה של החברה המשכנת תפקע אם לא תבנה בזמן קצר, הכל כפי שייקבע ע"י חברות הפיתוח בהתאם להנחיותיו של מנהל מינהל מקרקעי ישראל.

ג. חברות הפיתוח יעבירו למנהל מינהל מקרקעי ישראל את הסכומים שיקבלו עבור מכירת הזכויות בקרקע לאחר שתקבלנה תמורה מתאימה עבור השקעותיהן והוצאותיהן.

ד. רצוי שרשויות התכנון ישתפו פעולה עם חברות הפיתוח לשם אישורן המהיר של כל תכניות המתאר.

ה. מן הראוי שבתפקיד חברות הפיתוח תשמשנה אותן חברות הבניה הקיימות, שיש להן נסיון בעבודות פיתוח ובניה (אן חברות בת שלהן, או חברות משותפות). רצוי גם שמנהל מקרקעי ישראל או הממשלה ישתתפו, או יהיו מיוצגים בהנהלתן של חברות אלו.

## דרך לייצוב מחירי הקרקע והדירות

חברות הפיתוח יפעלו במיוחד לפתרון בעית הקרקע למגורים באזורים עירוניים ועירוניים למחצה. בעזרת הרזרבה הקרקעית הגדולה שתועמד לרשותן יוכלו חברות הפיתוח, באם יפעלו בקנה מידה גדול, להשיג את המטרות הבאות: א. מינהל מקרקעי ישראל יוכל להשיג את מחירה המלא של הקרקע כשהיא מוכנה לניצול מידי לצרכי בניה.

ב. צימצום הרווח הנוצר כיום בין מחיר רכישת הקרקע לבין מחיר הקרקע בעת בנייתה.

ג. התוויתה של מדיניות קרקעית עקבית וברורה.

ד. ומעל לכל: ייצוב מחיר הקרקע והדירות, מניעת האמרת מחירים, וכתוצאה מכך, השפעה מכרעת על יציבות רמת המחירים במשק.