

ערכי קרקע חקלאיים ב"עיר כפרית"

טיציאנו טמפסטה ומארה תיין**

מחקר זה מנסה לברר אלו גורמים משפיעים על ערכי הקרקע באזור המטרופוליני של פדואה, איטליה, שם התפשט במידה ניכרת תהליך האורבניזציה. ניתן לשער כי בסביבה מעין זו, תהיה לגורמים האגרונומיים הטיפוסיים כמו, פוריות הקרקע, גידול יכולים חקלאיים וזמינות מי השקייה – חשיבות מישנית בקביעת ערך הקרקע. לעומת זאת, משתנים כמו שימושי קרקע עירוניים, נגישות לאזורים אורבאניים מסוגים שונים וקרבה לעורקי תחבורה מרכזיים – עשויים להיות בעלי השפעה מכרעת.

חקר הדינאמיות של שווקי המקרקעין הראה זה מכבר כי ערך הקרקע קשור למספר גורמים כלכליים ולא כלכליים שונים. ערכה של חלקת קרקע מושפע כיום לא רק ממאפיינים אגרונומיים (פוריות הקרקע, קיומם של מבנים, גודל) אלא גם מגורמים רבים אחרים כגון: מרחק מאזורים עירוניים, קרבה לשירותים, מערכת הכבישים, וכד'. מצב זה מחייב התאמה של מנגנוני השוק ובמיוחד, מעבר משוק תחרותי מובהק של היצע וביקוש לצורות אחרות. בין צרכני הקרקע השונים, ניתן למנות גם את כל הלא חקלאים, הרואים בהשקעה בקרקע הגנה טובה מפני אובדן כוח הקנייה של הכסף. לכך יש להוסיף את השינוי בגישת החברה כלפי הקרקע, אשר שוב אינה נתפסת כאמצעי ייצור בלבד, אלא כמוצר צריכה. כל הנתונים הללו מסייעים בהבנת תנודות המחירים הקיצוניות בשוק המקרקעין. מתקרים שונים ניתחו את היחס בין ערכי קרקע לבין מאפיינים נופיים סביבתיים במטרה להבין כיצד משפיעה איכות הסביבה על המחירים. ככלל, המגמה בערכי קרקע קשורה בביקוש לסוגים שונים של שימושי קרקע, הנחלקים לשלוש קטגוריות: ייצור חקלאי, מגורים ושימושים אחרים.

* המאמר ראה אור במסגרת כתב־העת, Land Reform – land settlement and cooperations, 1997/2, Vol.2, היוצא לאור על־ידי הארגון למוזן ולחקלאות של הארמונות המאוחדות.

** טיציאנו טמפסטה חוקר את הקשר בין מינהל קרקע כפרית לגורמים אורבאניים ואת יחסי הגומלין בין החקלאות לבין הסביבה, במיוחד באזורים המיועדים לשימור. מארה תיין היא דוקטורנטית העוסקת בחכנון קרקע ובניהול בעיות סביבתיות. שני הכותבים שייכים לפקולטה האגרית באוניברסיטת פדואה, איטליה.

השפעה חשובה במיוחד על ערכי הקרקע יש לתכנון העירוני, הקובע את ייעוד הקרקע של כל חלקה. יותר מכך, קביעת ייעודי הקרקע ותכנון מערכת הכבישים בתכניות המרחביות עשויים לעודד בעקיפין שינוי בערכי המקרקעין ולפגוע בנגישות לאזורים עירוניים. על-פי ניתוח מודלים כלכליים שונים ברור כי עלות התחבורה לאזורי המרכז משפיעה במידה ניכרת על ערכה של חלקת קרקע. גם תכניות עירוניות משפיעות על ההבדלים במחירי הקרקע, הן באופן ישיר (בקובען את השימוש המותר בה) והן באופן עקיף (בהשפיען על עלויות התחבורה לאזורי המרכז ובעודדן את התפשטות הבנייה).

תנודות בערכי קרקע בגלל שינויי ייעוד משמעותיים

ערכה של חלקת קרקע מושפע כיום לא רה מאופיינים אגרונומיים אלא גם מגורמים רבים אחרים

תנודות גדולות בערכי קרקע בדרך-כלל מתרחשות באזורים בהם התכנית העירונית מאפשרת שינויי ייעוד משמעותיים, למשל מעבר מחקלאות לבנייה עירונית. ניתן להגדיר את השלכות שינויי הייעוד על ערכי הקרקע בפשטות רבה: דיפרנציאל הערך תלוי בהבדל שבין מחירי החכירה של הקרקע לפני ואחרי שינוי הייעוד.

זיהוי הגורמים המשפיעים העקיפים מורכב הרבה יותר באזור הנחקר (פדואה, איטליה), במיוחד באזורים הצפון-מזרחיים. באזור זה התפתח דפוס התישבות מפורז, והצמיחה האורבאנית בו באה על חשבון שטחים חקלאיים, לעתים קרובות ללא התחשבות במאפיינים האגרונומיים, עובדה אשר גרמה לשינוי דרמטי בשוק המקרקעין.

במיוחד נכונים הדברים במחוזות השוליים שבין האזורים העירוניים לבין חבלי הארץ הכפריים, שם הקרקעות הנמכרות שונות מעיסקות המקרקעין האופייניות הן לאזורים הכפריים המובהקים והן למרכזי הערים.

ניתן להבחין בתופעה זו בכירור באותם אזורים מטרופוליניים המאופיינים על-ידי כלכלה רחבת בסיס והתרחבות בבנייה העירונית כפי שקורה במישור ונטו, למשל, שם מושרשים יחסי הגומלין בין המערכות העירוניות והחקלאיות. למעשה, התפתחה הבנייה בוונטו באמצעות ההתרחבות הכמעט בלתי מבוקרת של אינספור כפרים קטנים, אשר היו בעבר בעלי אופי חקלאי בעיקרו. במקרה זה, התפתחות כלכלית המתבססת על שינוי הדרגתי מכפרים קטנים לאזורים עירוניים, בדרך-כלל בעלי ממדים צנועים, המשתלבים בנוף הכפרי הפתוח, עדיפה על זו המתבססת על גידול עירוני. מקרים מסוג זה גורמים לרוב לטשטוש קו ההפרדה בין האזורים הבנויים לאזורים החקלאיים, תוך הפיכת האזור כולו לרצף עירוני-כפרי.

בהקשר דומה, מאופיין שוק המקרקעין על-ידי טווח מחירים רחב המותנה בייעוד של חלקות קרקע מסוימות ובפוטנציאל המיוחס להן. מאמר זה נועד לבחון מהם הגורמים המשפיעים על ערכי הקרקע באזור המטרופוליני של פדואה, איטליה, מרחב בו מורגשת התפשטות ניכרת של הגידול העירוני. ניתן לשער כי בסביבה כזו, לגורמים האגרונומיים הטיפוסיים כגון, פוריות הקרקע, גידול יכולים חקלאיים וזמינות מי השקיה – יש כיום השפעה מישנית בלבד על ערכי הקרקע. לעומת זאת, משתנים כגון ייעודי קרקע עירוניים, נגישות לסוגים שונים של אזורים עירוניים וקרבה לצירי תחבורה ראשיים הופכים מרכזיים.

זה מכבר הכירו בוונטו שיש בעיית חוסר מידע על אודות הגורמים העיקריים המאפיינים את שוק המקרקעין המקומי, הנובעת מכך שאין שירותי איסוף נתונים ובסיס נתונים. עקב כך, בניסיון להרחיב את המידע על אודות מגמות בשוק המקרקעין באזור כפרי זה בו היקף האורבאניזציה הוא גבוה, נערך מחקר על עסקאות בחלקות חקלאיות באזור המטרופוליני של פדואה, ונאסף מידע על אודות 81 מכירות בשישה יישובים המשתייכים לשתי החגורות המטרופוליניות הראשונות סביב פדואה. הבחירה באזור זה נבעה מן העובדה כי מה שקורה באזור משקף היטב את מה שמתרחש בשוק המקרקעין החקלאי הסוער. ואומנם, היישובים בתוך שתי החגורות הראשונות עברו לאחרונה תנופת פיתוח ובנייה אשר פלשה בחלקה אל תוך האזור הכפרי. ביישובים רבים קיימת חלוקה לאזורים שונים, אשר תרמה רבות להבדלים הגדולים בתנאי השוק. המתקר סקר את התקופה שבין 1990 ל-1995, שבה מספר העסקאות הגדול ביותר התרחש בשנתיים האחרונות. כדי לבדוק את מחירי המכירה האמתיים, וכפועל יוצא מכך, את הערך האמתי של קרקע חקלאית, נערך סקר – חלקו באמצעות שאלונים למתווכים, וחלקו באמצעות תיחקור ישיר של הצדדים המעורבים בעסקאות. כלל ידוע הוא, כי כדי להפחית את תשלומי המסים, ערך העסקה הנרשם בשטר המכר נוטה להיות נמוך בהרבה מן הערך האמתי, למעט בשני מקרים יוצאים מן הכלל: כאשר מופעלת זכות הקדימה, וכאשר הצדדים המעורבים הן חברות המחויבות בהגשת מאזן שנתי.

בנוסף למידע על מחיר המכירה המופחת, נאסף מידע כדי לאבחן באופן מפורט את סוג הנכסים החקלאיים שנמכרו ואת מצבם. ניתן לסווג את הנתונים שנאספו על-פי ארבע קטגוריות עיקריות: מאפיינים של ייצור חקלאי, אזורים עירוניים (קיימים ועתידיים), היבטים נופיים סביבתיים ונגישות. מאפייני הייצור של החלקות שנמכרו, אשר בודדו במחקר הם: שטח החלקה; קיומה של מערכת השקיה; צורת הניהול, לפי אבחנה בין משק משפחתי לפעילות לא משקית בעיקר; והאיכות האגרונומית של הקרקע המסווגת לשלוש רמות. כמו כן, נבדק קיומם של מבנים – מבני מגורים או מבני עזר ושטחם היחסי נמדד. ואחרון חביב, זוהו מגבלות קיימות על הקרקע, במיוחד זכויות מעבר לאספקת גזו מתאן, קווי מתח חשמלי, מובילי מים או מיתקנים צבאיים.

שלושה סוגי נגישות לחלקה והשפעתם על שווי הקרקע

במחקר זהו שלוש סוגים עיקריים של נגישות אפשרית לחלקה ממערכת הכבישים המקומית או האזורית: באמצעות כביש גישה קידמי, דרך עפר, או גישה מתוך השדות. מובן שסוגי הנגישות השונים משפיעים הן על עלות השימושים החקלאיים והן על אפשרויות הבנייה. יש יותר מסיבה אחת להניח כי הגורם האחרון משפיע על ערך הקרקע החקלאית יותר מאשר הראשון.

תנודות גדולות

בערכי קרקע

בדרך-כלל

מתרחשות באזורים

בהם התכנית

העירונית מאפשרת

שיווי "עוד

משמעותיים, למשל

מעבר מחקלאות

לבנייה עירונית

באשר להיבטים העירוניים, עבור כל חלקה שנמכרה צוין ייעוד הקרקע כפי שנקבע על-ידי תכנית המיתאר שבתוקף. במקרים שבהם תכנית המיתאר הייתה בהליכי שינוי, צוין ייעוד הקרקע המתוכנן. כמובן, קיים מרווח טעות בהגדרה של הפרמטר האחרון, שכן בין שלב התכנון של הטייטא הראשונה לבין שלב האישור של תכנית המיתאר, עלולים לחול שינויים רבים בייעודי הקרקע. שני מאפיינים נוספים, מן "הטיפוס העירוני", שנלקחו בחשבון, מתייחסים למגבלות כמו שטחים ציבוריים פתוחים או שטחי תנייה וכן רצועות שימור לאורך גדות נהרות ובתי עלמין. לבסוף, צוין גם מיקומן של אותן חלקות הנופלות בגבולות ה־Medio Brenta, כפי שהוגדרו בתכנית האזורית של ונטו, וה־Bacchiglione (שהוצע בתכנית המחוזית של ויצנזה).

תשומת לב ניתנה גם למאפיינים הנופיים־הסביבתיים. נסקרו גורמים העשויים לשפר את המיקום הסביבתי, כגון קיומם של אזורים טבע, נהרות ופארקים בסמוך לחלקה החקלאית שנמכרה, וכן גורמים העלולים לפגוע במיקום הסביבתי, כגון מיזבלות או מחצבות. מיקומן של החלקות החקלאיות נבחן על-פי מידת ריחוקן מן הערים הראשיות ומן השירותים העיקריים. נמדדו המרחקים לא רק מבירת המחוז אלא גם מן העיר הקרובה ומן האזור המיושב הקרוב ביותר. כדי להשלים את התמונה, נבדקה גם קרבתה של החלקה לבית-חולים, לבנק, לתחנת רכבת, לנקודות גישה אל הכביש המהיר, לבתי ספר ולמרכז המסחר / מלאכה הקרוב.

מגמה של העברת קרקעות מידי לא־חקלאים לחקלאים

העסקאות שנבדקו כללו חלקות קרקע בשטח כולל של 1,693,522 מ"ר, ובשטח חלקה ממוצע של 20,907 מ"ר. גודלה של כל חלקה נע בין שטח מזערי של 100 מ"ר לבין שטח מרבי של 243,000 מ"ר. למרות ההבדלים הקטנים, רוב החלקות היו קטנות מ־6,000 מ"ר (42 אחוז) ומתוכן, כ־30 אחוז היו קטנות מ־3,000 מ"ר. מבחינה אגרונומית החלקות הצטיינו ברמת פוריות טובה או סבירה, למעט 6.2 אחוזים שנחשבו בעלות פוריות נמוכה. השימוש במערכות השקיייה אינו נפוץ, וקיים רק ב־16 אחוז מן הקרקעות. גידולי הפירות המעטים שנמצאו הם או בצורת מטעים (מקרה אחד בלבד) או בצורת כרמי גפנים (7.4 אחוזים). הכרמים צנועים בגודלם, והם חופסים רק אחוז מזערי מתוך הקרקעות שנמכרו. מנקודת ראות חקלאית, המדגם מייצג דיו את המציאות במישור המרכזי והדרומי של פדואה, שם מעטים המטעים והכרמים, והקרקעות הן לרוב מאוד פורייות, למרות שאינן נהנות ממערכות השקיייה קבועות. נתון מעניין עלה מניתוח צורות הניהול, שכן, התברר כי רוב הקרקעות החקלאיות מנוהלות בידי אנשים שאינם משתייכים למגזר הראשוני (85.2 אחוז), ואילו היתר מנוהלות ככל הנראה כמשקים משפחתיים. הדבר תואם את הממצאים של סקר שנערך באזור הרי אוגאניה, לפיו בשנים האחרונות ניכרת מגמה של העברת קרקעות מידי לא חקלאים לחקלאים. על חלק מן הקרקעות קיימים מבנים (18.5 אחוז), הן מבני מגורים והן מבני עזר, ששטחם אינו עולה בדרך־כלל על 900 מ"ר ואשר מצבם הפיזי ירוד ומצריך שיפוצים. השימוש ב־23.5 אחוז מן הקרקעות החקלאיות מוגבל, בעיקר עקב קיומן של זכויות מעבר (12.3 אחוז). באשר לאפשרויות הגישה אל החלקות, נראה שאל 71.6 אחוז מהן ניתן לגשת ישירות ממערכת הכבישים המקומית או האזורית, אל 24.7 אחוז ניתן לגשת באמצעות דרכי עפר ורק אל 3.7 אחוזים מגיעים דרך השדות.

ובאשר להיבטים האורבאניים – רוב החלקות שנמכרו הן חלקות שעל־פי הגדרתן האזורית לא חלים עליהן אילוצים עירוניים או נופיים והן מהוות 55.5 אחוז, ואילו 7.5 אחוזים הן קרקעות חקלאיות בעלות ייעודים עירוניים שונים. יתר על כן, ב־10 אחוזים מן החלקות שנמכרו מתוכננים שינויים בייעודי הקרקע על־פי משתנים עירוניים שהוגדרו אך טרם אושרו סופית. קרוב ל־22 אחוז מהחלקות גובלים בפארקים אזוריים או מחוזיים וכ־5 אחוזים מהקרקעות נמצאים באזורי שימור הגובלים בכתי עלמין או בנהרות. מדגם המחקר משקף, אפוא, בצורה רחבה ומקיפה את התנאים האורבאניים העיקריים הקיימים באזורים הכפריים.

המדגם מייצג את האזור המטרופוליני בין פדואה לוונציה

במטרה לעמוד על מידת ההשפעה שיש להתפשטות האורבאנית על ערכי הקרקע, נמדד המרחק בין החלקות לבין הערים הקרובות ומערכות הכבישים העיקריות. רוב החלקות (88.9)

אחוז) נמצאות ברדיוס של 15 ק"מ ממרכז פדואה וממוקמות ביישובים שכוללים במעגל הסובב הראשון או השני. כשלושה רבעים מן הקרקעות נמצאות במרחק של פחות מק"מ מן הכפר הקרוב. במובן זה, יכול המדגם להיחשב כמדגם מייצג של האזור המטרופוליטני הנרחב המשתרע בין פדואה, ונציה, טרכיסו וויצנוזה. דפוס ההתיישבות של מרכז ונטו אופייני בעבר על-ידי בינוי מפוזר וכפרים קטנים. צמיחה כלכלית ניכרת בשנות ה-70 וה-80 הובילה לחינוך הדפוס הזה, וכך רוב הכפרים קיבלו היום צביון עירוני, הן מבחינת סוג הבניינים והן מבחינת אספקת השירותים. בשל כך, גם אזורי התעשייה, המלאכה והמסחר מפוזרים מאוד. אין זה מפתיע, אם כן, ש-81.5 אחוז מן החלקות במדגם נמצאות במרחק של פחות מ-4 ק"מ מן המרכז התעשייתי / המסחרי הקרוב, ו-30.9 אחוז נמצאות במרחק של פחות מ-2 ק"מ ממנו. המצב דומה לגבי סניף הבנק הקרוב. 80.2 אחוז מן החלקות נמצאות במרחק של פחות מ-3 ק"מ מהבנק ו-40.7 אחוז במרחק הקטן מק"מ אחד. בית-החולים הקרוב ביותר – הכוונה לבית-החולים הכללי של פדואה או בית-החולים שבקאמפוס אמפירו – נמצא במרחק הנע בין 3 ל-15 ק"מ. באשר לשירותי תחבורה, 71.6 אחוז מן הקרקעות החקלאיות נמצאות במרחק של פחות מק"מ אחד מתחנת האוטובוס הקרובה ביותר, בעוד שרק 19.8 אחוז נמצאות במרחק של פחות מחצי ק"מ. המצב לגבי תחנות רכבת ונקודות גישה אל הכביש המהיר קצת פחות נוח – רוב (76.5 אחוז) החלקות שנמכרו ממוקמות במרחק של יותר מ-5 או 6 ק"מ מן התחנות.

השוק אינו מבחין בין אזור עירוני אחד לישנה, אל ותיחם דה לאפשרויות הבנייה על החלקה

בדיקה של הגורמים העלולים לפגוע בחלקות מבחינת איכות הסיביה הראתה כי רק אחוז מזערי (4.9) מן החלקות ממוקם ליד מחצבות או מיזבלות. למעשה, ישנם מאפיינים סביבתיים המשפרים מאוד את איכות החלקות. 18.5 אחוז מן החלקות, ממוקמות באזורים בעלי איכויות סביבתיות ייחודיות, כגון אזורי טבע, שטחים ירוקים ופארקים. ואילו 32.1 אחוז מן החלקות נמצאות ליד נהרות.

מחיר השוק נקבע לפי אפשרויות הבנייה

המחיר למטר מרובע קרקע משתנה במידה ניכרת על-פי הייעוד העירוני של הקרקע והמבנים העומדים עליה. מחיר חלקת קרקע ממוצעת ללא מבנים באזור מרוחק מהמרכז הוא כ-70 מיליון לירטות להקטאר (10 דונמים), ומחיר זה מזנק עד מעל 240 מיליון לירטות להקטאר, כאשר ישנם על הקרקע מבני מגורים או מבני עזר, אפילו אם מצבם הפיסי אינו טוב. (מחירי הלירטה הנקובים במאמר זה מתייחסים לערכה ב-1997).

קיומו של מבנה גורם גם להפחתה ממשית בערך הדיפרנציאלי בין אזורים שניתן לבנות

עליהם לבין קרקעות חקלאיות. למעשה, המחיר למ"ר קרקע, לפי אחוזי הבנייה המזעריים והמרביים המותרים באזורים צפופי בנייה, נע בממוצע בין 73,000 לירטות ל-138,000 לירטות למ"ר – מחירים דומים לאלה שבאזורים עירוניים. מכאן ניתן להסיק, שכל האזור המטרופוליני, ללא קשר לייעודו העירוני, נכלל בביקוש לאזורים שניתן לבנות בהם. במילים אחרות, השוק אינו מבחין בין אזור עירוני אחד למשנהו, אלא מתייחס רק לאפשרויות הבנייה על החלקה. אפשרויות אלה מותנות בזכויות הבנייה המותרות על-פי תכנית המיתאר ובשאלה האם החלקה היא חלקה בנויה. יתרה מזאת, כאשר החלקה כבר בנויה, השיפוצים והתוספות הכרוכים במסים עירוניים נמוכים עד כדי עשרים אחוז מאלה המוטלים על מבנים חדשים. משמעותם של גורמים אלה היא כי, רכישת מבנים כפריים עשויה להיות בעלת ערך מסיבות רבות, העולות על השיקולים הנופיים-סביבתיים. מכאן שרכישת חלקה חקלאית שיש עליה מבנים תיחשב כעסקה כדאית גם אם מצבם הפיסי של המבנים ירוד, שכן התשלום אינו עבור המבנים אלא עבור זכויות הבנייה הפוטנציאליות של החלקה. אם נדייק יותר, הנתונים מצביעים על כך שישנם גורמים רבים אחרים העשויים להשפיע על מחיר המכירה. בראש ובראשונה, מתברר כי ערכי הקרקע משתנים במידה ניכרת בהתאם לגודל החלקה. למעשה, המחירים הגבוהים ביותר שולמו עבור חלקות שגודלן היה פחות מ-3,000 מ"ר (8,441 לירטות למ"ר), בעוד שחלקות בעלות שטח גדול יותר נמכרו במחירים הנמוכים כ-20 אחוז. תופעה זו נובעת מן הביקוש לחלקות חקלאיות קטנות, אשר רכישתן היא בהישג ידם של חקלאים קטנים רבים שיכולתם לגייס הון מוגבלת. התפלגות זו בביקוש מקבלת משנה תוקף לאור התופעה של עליית ערך הקרקע, בחלקות שעומדים עליהן מבנים, תופעה הרלוונטית רק לחלקות קטנות. הביקוש לחלקות קטנות עם מבנים הוא גורם עירוני טיפוסי והוא משפיע בעליל על עליית מחיר המכירה. ערכה האגרונומי של הקרקע אינו משפיע רבות על מחירה, אולם לאפשרויות ההשקיה יש חשיבות מסוימת. ערך החלקות שיש בהן מערכות השקיה גבוה כ-18 אחוז מערך של אלה שאין בהן מערכות השקיה.

גורם משמעותי בקביעת המחיר – הנגישות אל הקרקע

גורם משמעותי בקביעת המחיר הוא הנגישות אל הקרקע. ערך החלקות הבלתי מבונות, הפונות אל הכביש, גבוה כ-70 אחוז מאלה שהגישה אליהן היא באמצעות דרכי עפר או מתוך שדות חקלאיים. אין לייחס פער זה לעלויות הנמוכות יותר של איסוף היבולים, אלא לתועלת הרבה יותר שיש לקרקעות הגובלות בכביש, הנגישות יותר, עבור שימושים לא חקלאיים. למאפייני מערכת הכבישים יש אפוא, השפעה מרכזית על עליית ערכי הקרקע באזורים חקלאיים.

לסיכום: ניתוח הנתונים מראה שלאופי החקלאי הטיפוסי של הקרקע אין תפקיד מרכזי בקביעת מחיר המכירה שלה. חיזוק למסקנה זו ניתן למצוא בעובדה כי צורת הניהול של

החלקה נתפסת בעיני אנשים הבאים מחוץ לסביבה החקלאית, כמרכיב חשוב ומכריע בקביעת ערכה.

כן נבדקה השאלה האם ניתן לייחס את ערכי הקרקע החקלאית לכמה מגורמי הקיטוב האפשריים של הביקוש, כמו קרבתן לערים מכל הגדלים המציעות סוגים שונים של שירותים או שירות יחיד. נראה כי ללא קשר לשאלת קיומם של מבנים על הקרקע, למרחק ממרכז פדואה אין כל השפעה על מחיר המכירה. כמו כן, אין למרחק ממרכז העיר השפעה על ערך הקרקע החקלאית. נכון להיום, דמי החכירה של הקרקע אינם נקבעים עוד על-פי הימצאותה של עיר מרכזית גדולה בקרבתה. ההיפך הוא הנכון – דמי החכירה נקבעים על-פי מיקום הקרקע ביחס לאזורים המיועדים לשימושים מסוימים או לאזורים עירוניים קטנים יותר. הוכח, למשל, כי המרחק מן המרכז המסחרי או התעשייתי הקרוב משפיע על מחיר המכירה.

נכון להיום ניתן

לקבוע כי, בתוך

הגבולות

המטרופוליניים

השוק גדו

היעלמות מוחלטת

על מה שכוונה

בעבר "הדואליזם

של עיר וכפר"

במיוחד נכון הדבר לגבי חלקות בלתי מבונות, שם הערכים הגבוהים ביותר התקבלו עבור חלקות הנמצאות בקרבה מיידית למרכז וירדו בהדרגה ככל שגדל המרחק. הערכים ירדו כדי מחצית המחיר במקרים שבהם המרחק היה גדול מ-6 ק"מ. הוא הדין לגבי המרחק מן הכפר הקרוב.

באשר למרחק משירותים, ההשפעה שיש למרחק החלקה מן הבנק היא ברורה. מחיר החלקות המבונות הנמצאות במרחק של פחות מ-2.5 ק"מ מבנק נע סביב 32,500 לירות למ"ר, והוא הולך וקטן ככל שגדל המרחק. מחירי החלקות הבלתי מבונות אינם נתונים לתנודות, ונעים בין 6,000 ל-7,000 לירות למ"ר. למרחק מבית-ספר לא הייתה כל השפעה על מחירי המכירה, הן של החלקות המבונות והן של החלקות הבלתי מבונות.

לעומת זאת, גורם משמעותי בקביעת המחיר הוא המרחק מנקודות גישה אל הכביש המהיר. חלקות עם ובלי מבנים, שמרחקן מנקודות הגישה אל הכביש המהיר קטן מ-5 ק"מ, נמכרו במחירים גבוהים יותר, והמחיר ירד ככל שעלה המרחק.

מכאן להיבטים הנופיים-סביבתיים – הקרבה לאזורים בעלי איכויות טבעיות ייחודיות (פארקים, שטחים ירוקים, וכו') תורמת לעלייה במחירי החלקות המבונות, אך גורמת לירידה במחירי החלקות הבלתי מבונות. עובדה זו מאששת את מה שכבר צוין לגבי הקשר בין המגבלות הנופיות-סביבתיות לבין ערכי הקרקע. ההשפעה שיש לקרבה לנהר היא ברורה. במיוחד נכון הדבר לגבי חלקות מבונות, שקרבתן לדרכי מים הביאה לעליית ערך הקרקע.

מאמר זה עמד על המנגנונים הקובעים את מחירי הקרקע החקלאית באזורים מטרופוליניים. המדגם הרחב והמקיף שנעשה על מכירות קרקע בעלות מאפיינים שונים מן ההיבט האורבאני, האגרונומי והטריטוריאלי, אפשר לנתח את השפעת מגוון רחב של מרכיבים על מחיר המכירה. התמונה העולה מפתיעה במידת מה.

התברר כי, הנגישות אל חלקות חקלאיות, המבנים העומדים על הקרקע והמרחק מאזורי ייצור לא-חקלאיים הם הגורמים העיקריים המשפיעים על קביעת מחירי הקרקע החקלאית. גורמים אלו מדגישים את האופי העירוני שלובש הביקוש לקרקע באזורים מטרופוליניים. נטייה זו מקבלת חיזוק מכך שכל הגורמים העלולים להגביל את אפשרויות הבנייה (כגון קיומם של פארקים אזוריים, רצועות של שטחים לשימור לאורך נהרות ובתי עלמין) תורמים במידה ניכרת לירידת מחירי הקרקע באזורים אלה. הדבר מדגיש בראש ובראשונה את חוסר היעילות של המנגנון העירוני הקיים ביצירת קווי אבחנה ברורים בין שימושי הקרקע השונים במרחב. באזור ונטו, חוקי הבנייה החלים על בניינים כפריים מאפשרים לאנשים, שעיסוקם אינו בחקלאות, לבנות בתוך אזורים חקלאיים. על-פי חוקי ונטו, די ברכישת קרקע ראוייה לעיבוד בשטח של 6 הקטאר (60 דונם) על מנת לבנות בית בנפח של 600 מ"ק, בתוספת מבני עזר, שתאורטית יכולים להגיע לשטח של עד 3,000 מ"ר.

הפיזור של אזורים מסחריים ובתי מגורים לעוברים שאינם מן המגזר החקלאי על פני כל האזורים הכפריים הביא לעלייה ניכרת בביקוש לפיתוח תשתיות באזור החקלאי עצמו.

נכון להיום ניתן לקבוע כי, בתוך הגבולות המטרופוליניים השוק גזר היעלמות מוחלטת על מה שכונה בעבר "הדואליזם של עיר וכפר". כמוכנים רבים ניתן למצוא היום בוונטו מעין "עיר כפרית" או "עיר הפזורה במרחב", שבה גורמים רבים משפיעים על ערך האזורים. הוכחה לכך ניתן למצוא בעובדה שהאזורים המרכזיים, במובן הצר של המונח (כלומר עיר המחוז או העיר המקומית), שוב אינם המרכיב הבלעדי המשפיע על עליית דיפרנציאל דמי החכירה. שכן, הוא מושפע היום גם – ואולי אף בעיקר – מאינספור מרכזים עירוניים קטנים כמו כפרים ומחוזות, המציעים שירותים בסיסיים כלשהם, או אזורי תעשייה, מסחר ומלאכה.

מהם כלי העזר העשויים לסייע בניהול המרחב בהקשר זה, ומהם היעדים שיש לשאוף להשגתם בעזרת כלים אלו? קרוב לוודאי שהמנגנונים העירוניים הקיימים משפיעים, אם בכלל, רק בשוליים על פיתוח המרחב באמצעות בנייה. יתרה מזאת, יש כיום ספק אם ניתן, בעזרת הכלים העירוניים המסורתיים, להגביל את ההתפתחות של עיר מפורזת הנתונה לשינויים טכנולוגיים פתאומיים. כדי ליצור כלי עזר חדשים חיוני להקדיש תשומת לב להגדרת היעדים הרצויים במונחים של ניהול. ברור גם לאלה המחזיקים בעמדות מנוגדות ומיושנות, כי יש לשוב ולהציב בניהול השטח העירוני את המטרה להעניק מקסימום רווחה

לציבור וליצור שינויים מרחביים בני קיימא. במקום לנסות למנוע בכל מחיר היווצרות דמי חכירה באמצעות מערכות מגבילות הנעשות יותר ויותר מורכבות, עדיף לאמץ את העקרונות המושגיים הטיפוסיים לכלכלה סביבתית. שאז, במסגרת מגבלות ברורות, ניהול האזור העירוני יווסת על-ידי מדדים שלא למטרות רווח, שימנעו מאלה המונעים משיקולי רווח ליצור לחצים חיצוניים שליליים הפועלים נגד טובת הקהילה. בהקשר זה, חוקי רכוש מוגדרים בבהירות ומערכת מיסוי הולמת עשויים לגרום לחלוקה מחודשת של השכירות בין הקהילה כולה, ובה בעת להפחית את ההיבטים השליליים.