

ברחבי תבל

מגמות במדיניות הקרקע באנגליה

לקראת מס על אגירה ספקולטיבית של קרקע באנגליה

החלטות לגבי בקשות להארכה, אך בדרך כלל תוגבל תקופת הזמן המורחבת עד להשלמת הבניה ל-4 שנים מתאריך מתן הרשיון. במקרה שמדובר בר קרקע שלגביה קיים כבר רשיון — תוגבל התקופה ל-3 שנים.

לבוניים תוענק זכות ערעור על החלטות השלטונות המקומיים בפני השר.

המס יוטל לפי ערכו המלא של הכס בשוק למחרת מתן רשיון התכנון הרלבנטי, ובמקרה שמדובר בקרקע שכבר ניתן לה היתר — לפי ערכה בתאריך פרסום "הספר הלבן" (ה-9 לאפריל 1973). במקרה זה יאמוד שמאי מחוזי את ערכו של הנכס, כשלבוניים שמורה זכות ערעור בפני בית הדין לקרקעות.

כוונת הממשלה היא, להטיל מס בשעור של 30% עבור כל שנת פיגור. החלטה סופית לגבי שעור המס תתקבל בהתאם לנסיבות שישררו בשעת הפעלת החוק. כל מי שניתנו לו 3 שנים להשלמת הפיתוח ולא קיבל ארכה נוספת, יהיה חייב במס במקרה שלא שלם ישלים את הפיתוח עפ"י התוכנית, ביום הראשון לשנה הרביעית.

ב"ספר לבן" שהוגש ע"י מר ג'ופרי ריפון, השר לבעיות הסביבה באנגליה, ומר פטר תומס, השר של וולס, הותוו ראשי פרקים לתקנות רחבות-טווח שמטרתן להבטיח הצענאות של דיור באיכות טובה לאוכלוסיה. בכיוונת הממשלה לשריין מלאי נאות של קרנות לאשראי אפותיקאי ושל קרקע לבניה, על-מנת לקיים היקף רחב של בנייה פרטית למגורים ואספקה מוגברת של בתים לרכישה. הממשלה תעודד גם את הרשויות המקומיות לבנות למטרת מכירה וכן למכור בתים קיימים.

מס על אגירת הקרקע

תקנות הממשלה שנועדו להבטיח תוספת דיור לא ישאו פרי כל עוד תמשך אגירת קרקעות בעלות רשיונות תכנון, ע"י ספסרי קרקעות ללא עונש.

כוונת הממשלה היא להטיל מס על בעלי קרקע במקרה פיגור בלתי-מוצדק בהשלמת מפעלי שיכון שעבורם ניתנו כבר רשיונות תכנון. במקרים מיוחדים יוטל על שלטונות התכנון המקומיים לקבוע את משך הזמן הנאות עד להשלמת הבניה ולקבל

דוגמאות לחישוב המס

דוגמא א'

לאחר הפעלת התקנות ניתן רשיון תכנון מלא לעשר דירות על שטח בן אקר אחד, עם ארכה בת 3 שנים להשלמת הביצוע. בתום תקופה זו לא הושלמה אף אחת מהדירות ולמעשה לא הושלמו עד היום האחרון של השנה הרביעית.

ערך הקרקע ביום שלאחר מתן הרשיון נאמד ב-£ 60,000. בנסיבות אלה גובה המס שיש לשלם הוא:
 $£ 18,000 = £ 60,000 \times 30\%$

דוגמא ב'

לאחר פרסום "הספר הלבן" אך לפני פרסום החוק החדש ניתן רשיון לתכנון ובניה של 40 דירות על שטח של 4 אקרים קרקע, ונקבעה ארכה בת 4 שנים החל מתאריך קבלת הרשיון עד לגמר הביצוע. בתום השנה הרביעית הושלם פיתוחם של שני אקרים עם 25 דירות, אולם לא הושלמה אף אחת מ-15 הדירות שהוצע לבנותן על שני האקרים הנותרים. לאחר מכן הושלמה בניית עשר דירות על אקר וחצי נוספים ביום ה-100 של השנה החמישית, וחמש דירות על חצי האקר הנותר ביום ה-160 של אותה השנה. הערך המוערך של 1.5 האקרים למחרת מתן הרשיון הוא: £ 50,000 ; וזה של חצי האקר הנותר £ 20,000.
בנסיבות הנ"ל סכום המס הכולל לתשלום הוא:

$$£ 50,000 \times 30\% + \frac{100}{365} \times £ 20,000 \times 30\% \times \frac{165}{365} = £ 6,740$$

(Estates Gazette, London, April 1973 : מתוך)

סכום המס יגדל מיום ליום, עד שיגיע, בתום השנה הרביעית ל-30% מהערך בעת מתן הרשיון, ובסוף השנה החמישית יגיע ל-60% מאותו ערך וכיו"ב.

באתר שבו פותח חלק מהקרקע עפ"י התוכנית, יוטל המס רק על ארבעה חלקי שלא הושלם עדיין.

המס לא ניתן לניכוי לצרכי מס הכנסה, כלומר: לא ייחשב כהוצאות עסק לבונים ולמפתחי השטח או כתוספת עלות לאלה החייבים במס רווחי הון.

מקרים חריגים

המס לא יחול על המקרים הבאים כדלקמן:

1) מקרים בהם היתר התכנון ניתן לצורך שיפור או שינוי במבנה קיים, או לצורך הרחבת מבנה קיים בתנאי שהמבנה בצורתו המורחבת לא יכלול יותר מ-2 דירות.

2) מגרשים אשר ב-9 באפריל 1973 הוצאו עבורם רשיונות תכנון להקמת שתי דירות חדשות נוספות לכל היותר.

3) קרקע עליה ניתן רשיון מעורב — לשיכון ולצורת פיתוח אחרת — אם לדעת שלטונות התכנון המקוריים אין הדיור בבחינת צורת הפיתוח העיקרית.

על הגורמים להתייקרות הדיור והקרקע באנגליה

ב"ספר הלבן" מדובר גם על אמ- צעים שמטרתם לעודד את הרשויות המקומיות למכור בתי מגורים ולבנות למטרת מכירה; וזאת בנוסף לבניה לשם השכרה, פנוי משכנות עוני ושיפור בתים מיושנים. כן מוזכרים בו אמצעים אחרים, בלתי-מוגדרים, שמטרתם לאפשר לרשויות המקומיות לטפל באופן מקיף בבעיות הבניה המיושנת באזורי מצוקה.

במה מסתכם כל האמור לעיל? ברור שה"ספר הלבן" מלא וגדוש כוונות טובות, אך לדעת רבים ההצעות המובאות בו הן תמימות למדי. קשה להניח כי משהו יורשע בעוון אגירת קרקע על יסוד ההצעות הבלולות במסמך זה. ואף אם קבלן בלתי זהיר מסויים יאלץ לשלם מס על אגירת קרקע, הרי הוא יעביר עלות זו לקונה הבית.

הלחצים האינפלציוניים והתייקרות הדיירות

יתירה מזו, יש מקום להניח כי העלייה הנוכחית הניכרת במחירן של קרקעות היא בעיקרה תוצאה של מגמות האינפלציה במשק וחוסר אמון בערך הכסף ולא של מחסור בקרקע. שהרי עובדה היא כי חברות בטוח וקרנות פנסיה מוכנות לשלם מחיר גבוה עבור קרקע חקלאית למרות שאין כל סיכוי לפתחה לייצור צורך בניה. רבים רואים בקרקע זרז השקעה כדאית כדי להבטיח את

בכתב העת "איסטייטס גאזיט", הופיע מאמר, פרי עטו של א.א. ווד, המותח ביקורת על מימצאי ה"ספר הלבן הנ"ל של ממשלת אנגליה והנוגע בבעיות יסוד של מדיניות הקרקע בארץ זו. להלן תמצית ממאמר זה:

האמנם מחסור ברזרבות קרקעיות

מהו הגורם שהביא להאמרה ה"מדהימה של מחירי הדיירות באנגליה בשנתיים האחרונות, האם ה"מחסור בקרקע או גורם אחר? נראה שהממשלה מאמינה בכנות כי הרעב לקרקע הוא הסיבה העיקרית לגידול העצום שחל במחיר בתי המגורים. גישה זו מוצאת את ביטויה ב"ספר הלבן" שפורסם לאחרונה ע"י הממשלה. ההצעות ה"מובאות בספר הלבן כוללת הנחיות שתכליתן להניע את הרשויות המקומיות לספק קרקע מרובה יותר לייצור דיור. בו בזמן מדובר על הטלת מס המכוון כנגד ספסרי קרקעות האוגרים קרקע שלגביה קיימים רשיונות תכנון, וזאת מתוך ציפייה לרווחים קלים בעתיד. הממשלה מציעה, כמו כן, להרחיב את תפקידי "האיגוד לבניה" ו"סוכנות הבניה הלאומית" (בהנהלתו של לורד גודמן) על מנת להמריץ את תנועת הבניה המספקת זירות למטרת השכרה באזורי מצוקה.

כספם בפני אינפלציה חריפה. נוסף לכך לדירות בבעלות יש יתרונות פיסקאליים גדולים המגדילים את ה"כדאיות של ההשקעה ברכישת בית מגורים.

כגורם אינפלציוני נוסף יש לראות את הגידול העצום בזרם הכספים לרכישת בתים העובר דרך חברות הבניה. בשנתיים האחרונות חלה עליה של קרוב ל-50% בזרם הכספים בעוד שמלאי הבתים במשק הלאומי גדל ב-3% בלבד. מצב זה לא יכול היה שלא להביא לייקור הבתים וזהו בדיוק מה שקרה. מלאי ההון של חברת הבניה החל אמנם להצטמק לאחרונה (מגמה דיפלציונית במובן מסויים), אך הממשלה הודיעה על מתן סובסידיה לשיעורי הריבית למשכנתאות.

המסקנה הבלתי נמנעת היא שיש לחפש דרך נאותה של מימון לרכישת דירה, אשר תבטיח תאום בין אספקת הכסף לבין ההיצע של בתי מגורים — הן בתים חדשים והן בתים מ"יד שניה". מסתבר כי קיימות שתי אפשרויות: על הממשלה לקבל על עצמה את האחריות לפעילותן הפיננסית של חברות הבניה (תפקיד שאין להניח שיהא לרוחן של חברות אלו) או שהפרלמנט יתן ערבות להבטחת שיעורי ריבית נארים לצרכיהן של חברות הבניה.

סתימת פירצה

"הספר הלבן" מבטיח כי הממשלה תגיש הצעה לחוק שלפיו הסכמים שבין הרשויות המקומיות לבין גורמים (אנשים או חברות) העוסקים בפיתוח ובניה, יחייבו גם את

הגורמים שיבואו במקומם מאוחר יותר, כאשר הקרקע תעבור מיד לידי בתהליך הפיתוח. בדרך זו תיסתם פירצה רצינית, שהרי כמה מהרשרות המקומיות נתקלו עד כה בקשיים בהחזר עלות השירותים החירייים כאשר הגורם המקורי שעסק בפיתוח העביר את הקרקע לבעלים חדשים. נראה גם כי לנוכח הנסיון בעבר, יהיה זה הגיוני ביותר שהרשות המקומית תרכוש את הקרקע בעצמה, תפתח בה את התשתית החיונית, תפתח ותכשיר את השטח לצורך השכרה או מכירה או תוציא מרשותה קרקע בערכה המוגדל על מנת שאחרים יפתחוה.

חגורת ירק

מאחר שלאחרונה נוספו 70,000 אקרים לחגורת הירק המטרופוליטנית של לונדון, מציע ה"ספר הלבן" להפריש מתוך שטח זה 20,000 אקרים לשם פיתוח מוקדם למטרות דירה. כן שם ה"ספר הלבן" דגש על הפיכת חגורת הירק של לונדון (ושל מקומות אחרים) לאתר שימושי יעיל למטרות נופש ורווחת התושבים. פיתוח הגיוני למטרות דירה, בתנאי צפיפות המתקבלת על הדעת (כמודגש ב"ספר הלבן"), של שטח קטן מתחורת הירק המוניציפאלית. יתקבל בברכה ע"י רבים מהמתכננים.

בסיכום הדבר קובע המחבר כי עיקר הסתייגותו כלפי ה"ספר הלבן" מתייחסת לטענה שאין היצע מספיק של קרקע לדירה בערים הגדולות. האמת היא כי קיימות הוכחות

של אנשים רבים לחזור ולגור במר־
כזי הערים וסביבתם, הרי יש מקום
לפיתוח מזורז של קרקעות בלתי־
מנוצלות אלה.

חות ניכרות לקיומן של קרקעות
בלתי־מנוצלות או מוזנחות בסביבות
מרכזיות למדי של הערים. ואם גם
מביאים בחשבון את רצונם המוגבר

הקצאת קרקע לצרכי נופש באנגליה

את מגרש אחד למשחק כדור-רגל, מגרש להוקי, מגרש לקריקט, משטח דשא תלת-מסכוכי למשחק הכדורת, שני מגרשים לטניס, מגרש משחקים קטן לילדים וביתן — כל זאת, על שטח של 6 אקרים קרקע (24 דונ"מ). לכל אלה ניתן להוסיף אקר אחד לאלף נפש עבור פארקים; וב- סך הכל מתקבלת איפוא מכסה של 7 אקרים לצרכי נופש בממוצע לאלף תושבים (28 דונ"מ).

שמירה על נורמות

למרות הביקורת שהושמעה לאח-רונה, נודעה לנורמה זו של 7 אקרים לאלף נפש השפעה ניכרת על רשויות התכנון. בסקר שהקיף 245 רשויות בשנת 1969, נאסף מידע רב על הקצאת השטחים לשטחי נופש עירוניים. היחס שבין גודל האוכלוסיה לבין סה"כ שטחי הנופש משתקף בנתונים הבאים:

בעיית מימדיו של הביקוש לשטחים פתוחים לצרכי נופש בערים העמידה את המתכננים בפני בעיות רציניות. מירב המאמצים, שנעשו לאחרונה כדי לגשר בין הביקוש ל- היצע של שטחי נופש התרכזו בעיקר בדרג האזורי, בעוד שבמישור העירוני רוני ניתנה לבעיה זו תשומת לב מועטה יחסית. הנורמות המקובלות בתחום זה באנגליה הן אלו שנקבעו בשנת 1925 ע"י ה"איגוד הלאומי למגרשי משחקים". נורמות אלו מתבססות על ההנחה כי הממוצע מתוך מדגם של 1000 איש, יימנו 500 איש על הקבוצה הפעילה של גילאי 10—40. מתוך 500 איש אלה, 150 לא ירצו לעסוק בספורט כלל, או שיימנעו מכך בגלל מחלה או חולשה, ואילו 150 איש ישתמשו במתקני הספורט והבידור של ביה"ס או ה-אוניברסיטאות שבהם הם לומדים. את דרישותיהם של 200 האיש הנותרים אפשר יהיה למלא ע"י הקצ-

לוח 1: גודל האוכלוסיה והיקף שטחי הנופש ב-98 רשויות תכנון באנגליה, 1969

האוכלוסיה

סה"כ הנופש (אקרים) מ-50 אלף	עד 100 אלף	עד 150 אלף	עד 250 אלף	עד 500 אלף	עד 1,000 אלף ממיליון	יותר	סה"כ ערים
—	—	—	1	3	2	6	5,000 ויותר
—	1	5	6	2	1	15	5,000—2,000
1	2	3	1	—	—	7	2,000—1,500
1	—	3	11	—	—	18	1,500—1,000
—	3	1	3	—	—	8	1,000—800
3	—	2	2	—	—	7	800—600
4	10	2	—	—	—	16	600—400
5	5	1	—	1	—	12	400—200
8	—	—	1	—	—	9	עד 200
22	16	14	23	15	5	3	98

נפש, בעוד שערים גדולות נמצאות מתחת למכסה זו. ממצאים אלה דו"מים למדי ממימצאיו של ק. קלארק, לפיהם מכסות שטחי הנופש העירוני ניים בארה"ב עולות במידה שפוחתת האוכלוסיה. הן מגיעות ל-17 ממ"ר לנפש בערים שאוכלוסיתן היא יותר מ-250,000 תושבים, ועולות עד 61 ממ"ר לנפש בערים בעלות 5 עד 10 אלף תושבים בלבד.

שטחי הנופש וצפיפות האוכלוסיה

לוח 2 שלהלן מראה את היחס שבין הרמה הנוכחית של הקצאת שטחים לנופש לבין צפיפות הבינוי בערים השונות. כפי שמסתבר מ-תשובותיהן של הרשויות, השיגו כבר בשנת 1969 53% מביניהן את הנור-מה של 7 אקרים לאלף נפש. אולם 20% מכלל הרשויות עודן מקצות פחות מ-4 אקרים לאלף נפשות.

נתונים אלה מצביעים על מידה מרובה של קורלציה ($r=0.82$) בין גודל אוכלוסית הערים לבין גודל השטחים המוקצים בהן לנופש.

אך העובדה המעוררת תש-מת לב מרובה ביותר מתייחד-סת למספר הגדול יחסית של רשר-יות שהקצאת השטחים לנופש מגי-עה אצלן למכסה של כ-7 אקרים לנפש. מתוך 98 תשובות בעלות מש-מעות, שנתנו בסקר, ב-45 רשויות ההקצאה היא בסביבת מכסה זו של 7 אקרים לאלף נפש, בעוד ש-26 רשויות מקצות למעלה מ-7 אקרים, ו-27 פחות מזה. משוואת הרגרסיה שנתקבלה היא: $Y = 531 + 5.1 \cdot X$ כאשר Y הוא סה"כ השטחים לנופש (באקרים) ו- $X =$ סה"כ האוכלוסיה (באלפים).

מסקנה אחרת המתקבלת מנתוני הלוח היא כי ערים קטנות נמצאות מעל למכסה של 7 אקרים לאלף

לוח 2: צפיפות האוכלוסיה והשטחים המיועדים לנופש ב-98 רשויות תכנון באנגליה, 1969 מספר נפשות בממוצע לאקר

שטחים לנופש בממוצע לאלף תושבים (אקרים)	עד 35	עד 25	עד 15	עד 5	1 עד 5	פחות מ-1 סה"כ
4-0.5	2	1	3	7	4	2
5-4	1	2	2	3	—	1
6-5	1	1	4	3	—	1
7-6	—	—	5	3	—	—
8-7	—	—	5	8	2	1
10-8	—	—	6	5	2	—
15-10	—	—	1	11	1	2
50-15	—	—	—	4	1	3
סה"כ ערים	4	4	26	44	10	98

נופש פחות מ-6 אקרים לאלף נפש. ולעומת זאת, מתוך 37 רשויות שבהן צפיפות האוכלוסיה פחותה מ-10 נפשות לאקר, רק 13 רשויות מקצות לא יותר מ-6 אקרים לאלף נפש ל-צרכי נופש.

נתוני לוח 2 מצביעים גם על כך שיש יחס הפוך בין גודל שטחי ה-נופש המוקצים לנופש לבין צפיפות הבינוי בעיר הנתונה. 14 מתוך 19 רשויות שבהן עולה צפיפות האוכל-ר-סיה על 20 נפש לאקר מקצות לצרכי

תכנון לשנת 1980

עקב החשש למחסור בשטחי נר-פש, במיוחד כתוצאה מהגידול בשעות הפנאי וההשתתפות הגדלה והולכת בפעילויות של נופש ובידור, נשאלו רשויות התכנון ביחס ל-מדיניות הפעולה שלהן לעשור הבא. 86% מהנשאלים הצהירו שבכוונתם להגדיל את שטח הקרקע לאתרי ה-נופש, ואילו 69 רשויות הצביעו על נורמות שונות של הקצאת שטחים לנופש שאותן קיוו להשיג עד שנת 1980. אלו נעו בין שני אקרים ל-אוכלוסיה של אלף נפש עד ל-3 אקרים; בעוד שהמוצע הגיע ל-7.3 אקרים לאלף נפש.

מתוך 98 הרשויות שנשאלו אם יש ברשותן מלאי מספיק של קרקע על מנת למלא את הדרישות שמציגות תחזיות התכנון לשטחי נופש לשנת 1980, 14 רשויות (14% בלבד) ענו, כי כנראה לא יעמדו לרשותן עתודות מספיקות של קרקע.

מתוך הרשויות שציינו, כי אין ברשותן מלאי מספיק של קרקע כדי לספק את הצורך בשטחי נופש הצפוי עד לשנת 1980, רק 5 עשו הסדרים עם רשויות שכנות על מנת להשיג את שטחי הקרקע הדרושים. עוב-דות אלו מראות כי בתכנון שטחי נופש נוטות רוב הרשויות לפעול ב-נפרד. מבין 128 הרשויות שענו לשא-לון, צידדו 47 רשויות (37% בלבד), בשיטת תכנון שטחי נופש בשיתוף

עם רשויות אחרות, בעוד ש-81 רשו-יות (63%) פעלו בנפרד בתחום זה. יתכן כי כתוצאה מהקשיים הכרו-כים באומדן הביקוש לשטחי נופש עירוניים, העדיפו המתכננים להת-בסס על המכסה המקובלת של שב-עה אקרים לאלף נפש, כפי שהומלץ עוד בשנת 1925. על אף הביקורת שנמתחה לאחרונה על נורמה זו, מ-סיבות אמפיריות ותיאורטיות כאחד, מוכיחים מימצאי הסקר שלעיל כי היתה לה השפעה גדולה על ההקצ-אה של הרשויות לצרכי נופש. עם זאת מתברר כי בעוד ש-7 אקרים לאלף נפש מהווים את הרמה ה-ממוצעת של הקצאה, קיימת נטיה שיטתית ברשויות הקטנות יותר ל-הקצות יותר מכך, ואילו הרשויות הגדולות מקצות פחות מכך. קיימת גם עדות לכך שכמה מרשויות התכ-נון — ובעיקר אלו הסובלות ממח-סור בקרקע מקטינות את שטח ה-הקצאה לנפש לצורך נופש, כשהן יוצאות מההנחה כי כניסה חפשית לאתרים בלתי מפותחים בכפר תש-מש מעין תחליף לאתרי נופש עירו-ניים כגון פארקים. רק רשויות מע-טות עשו עד כה הסדרים כלשהם כדי למלא את המחסור ע"י שיתוף פעור-לה עם הרשויות שברשותן מלאי קרקע גדול יותר.

מתוד :

Journal of Royal Town
Planning Institute. March 1973

(התרגומים מן השפה האנגלית של שלושת הרשימות על אנגליה נעשו בידי הגב' זהבה בס).

קרקע בבעלות ציבורית בגרמניה המערבית

46%, קיל — 39%, ליבק — 41%
וקארלסרוהה — 39%.

ב) קרקע בלתי מפותחת, אשר פיתוחה ובינוייה צפויים אמנם לפי התכניות הקיימות אך עדיין לא ניתן האישור להתחלת עבודות הפיתוח.

מבחינה זו יש עניין בנתונים הבאים לגבי המחיר הממוצע של קרקע לבניה וקרקע בלתי-מפותחת בגרמניה המערבית בחדשי יולי-ספטמבר 1972 לפי סוג הישובים והיצוין כי הנתונים שלעיל אינם כוללים את הקרקע בבעלות פדרלית וכן בבעלות המדינות ("לאנדר") החברות בפדרציה המערב-גרמנית. נוסף לכך מצויות כמויות מסוימות של קרקע בבעלות מוסדות וגופים צבוריים שונים. אם נביא בחשבון את כל הגורמים האלה, ניזכר כי חלקה של הבעלות הציבורית על הקרקע לכל צורותיה מגיע במספר ערים ליותר מ-50%.

מתוך: Stadtbau-Informationen,

(בטאון האיגוד הגרמני לעיור, בנין ערים ותכנון מרחבי. יוני 1973).

נתונים שפורסמו בשנת 1973 מראים כי מתוך שטחה הכולל של גרמניה המערבית, המגיע ל-24.3 מיליון הקטרים, קצת יותר מ-6.1 מיליון (דהיינו, כ-15%) נמצאים בבעלות ציבורית-קהילתית; דהיינו, בעלות הרשות העירונית או הכפרית. שטח זה מתחלק כלהלן:

(בהקטרים)	
קרקע חקלאית	— 140,000
שטחי יערות	— 3,800,000
כבישים ושטחים אחרים	
המיועדים לתחבורה	— 850,000
שטחים בנויים	— 170,000
פארקים ושטחי ירק	— 270,000
נהרות, אגמים וכו'	— 330,000
קרקע אחרת	— 570,000
סה"כ	— 6,130,000

בעוד שבממוצע לכל המדינה מגיע, כאמור, חלקה של הקרקע בבעלות ציבורית-קהילתית ל-25% קיימים ערים ורשויות אחרות שבהם משקלה של הבעלות הציבורית רב יותר. וכך, למשל, מגיע בברלין חלקה של בעלות זו ל-47%, בהמבורג — 34%, פראנקפורט — 47%, האנובר —

מחירי קרקע לבניה וקרקע בלתי-מפותחת

אחת הבעיות שנודעת להן חשיבות מיוחדת לגבי תכנון הערים והמדיניות הקרקעית היא ההבדל בין מחיריהם של שני הסוגים הבסיסיים הבאים של קרקע:
א) קרקע לבניה; דהיינו, קרקע

שניתן לבנות עליה לפי התכניות המאושרות של בנין ערים ורמת הפיתוח שלה מאפשרת בניה מיידית; ערים השונות. הנתונים מבוססים על העיסקות של העברת מקרקעין שבוצעו באותה תקופה בגרמניה המערבית.

מתוך:

Stadtbau-Informationen, May 1973

מחיר ממוצע של קרקע לבניה וקרקע בלתי מפותחת בגרמניה-המערבית, יולי-ספטמבר (במרקים למ"ר)

גודל הישוב	קרקע לבניה	קרקע בלתי-מפותחת	סה"כ קרקע
עד 10,000 תושבים	27.6	16.8	22.4
10,000 עד 100,000 תו'	52.9	28.9	39.5
100,000 תושבים ויותר	113.0	30.7	56.1
סה"כ	40.0	21.5	30.5

נתונים אלה מראים, קודם כל, כי לגבי גרמניה המערבית כולה, היה המחיר הממוצע של קרקע לבניה לממ"ר 40 מרקים, לעומת 21.5 מרקים בקרקע בלתי-מפותחת. כלומר, הקרקע לבניה היתה יקרה ב-86% מאשר קרקע בלתי-מפותחת. עם זאת מתברר כי במידה שהעיר גדולה יותר, גדל הפער בין מחירי קרקע לבניה וקרקע בלתי-מפותחת. המחיר הממוצע של קרקע לבניה

היה בישובים קטנים, המונים עד 10 אלף תושבים, גבוה יותר ב-64% מאשר המחיר של קרקע בלתי-מפותחת; ובערים המונות בין 10 ו-100 אלף תושבים גבוה יותר ב-83%. לעומת זאת בערים גדולות יחסית המונות 100 אלף תושבים ומעלה היה המחיר של קרקע לבניה גדול פי 3.7 מאשר מחירה של קרקע בלתי-מפותחת.

נחירי שיא של הקרקע ביפן

רדה הראשי בטוקיו לפי מחיר של כ-10,000 דולרים לממ"ר. אחת הסיבות למחירי הקרקע הגבוהים ביפן נעוצה בצפיפות האור-כלוסין הגדולה בארץ זו. צפיפות האוכלוסיה בשטח הבנוי גדולה ביפן פי 4 מאשר באנגליה, פי 3 מאשר בגרמניה המערבית ופי 30 מאשר בארה"ב.

(מתוך:

Stadtbau-Informationen, June 1973

המחירים בשוק המקרקעין ביפן עולים בהתמדה ובקצב מהיר; לפי המשוער הם כיום הגבוהים ביותר בעולם. חברת בניה יפנית, המעוניינת להקים בנין קומות בטוקיו, הציעה לבעל מגרש (בגודל 160 ממ"ר) תמורה לפי מחיר של 3,000 דולרים לממ"ר. יצויין כי כל המגרש נקנה לפני 25 שנה ע"י בעליו במחיר 250 דולרים.

ועוד, רשות השידור הממלכתית ביפן מכרה לפני זמן קצר את מש-