

פרק י"ב

הבנייה¹

ערך בנייתם של בניינים בשנת 1956 נאמד ב-220 מיליון ל"י, שהם כ-10 אחוזים יותר מזה שבשנה שלפני-כן; אולם עלייה זו נובעת כולה מהתייקרות הבנייה. ההיקף הממשי של הבנייה ירד ביותר מ-4 אחוזים, בשל צימצום התחלת בניינים חדשים בכל סוגי הבנייה למגורים.

היקף הבנייה הציבורית, שהיא הבנייה הממומנת בחלקה מתקציב-הפיתוח, ירד. השיכון העממי נכנס לשלבי-הבנייה האחרונים, ואילו העבודה במיפעל ה"חסכון לבניין" טרם החלה. הבנייה בקי-בוצים צומצמה, לנוכח הצורך להקים מיקלטים וביצורים. חלקם של שיכוני-העולים בסך הבנייה הציבורית עלה, אולם על-אף הגברת העלייה ירד שטח התחלות-הבנייה, לעומת 1955. הבנייה הפרטית הושפעה מצימצום האשראי לבנייה ומצימצום הביקוש. מיבצע סיני גרם לצימצום רב בבנייה, בעיקר בגלל גיוס המכוניות והנהגים.

בניגוד לנטייה הברורה לצימצום הבנייה בשנת 1956, ניכרות בראשית 1957 מגמות להגברתה, לפחות בבנייה הציבורית, עם גבור העלייה והתחלת הבנייה במסגרת מיפעל ה"חסכון לבניין". כלומר, יש סימנים לכך כי לעומת שנת 1956, בה התרכזה הבנייה בעיקרה בגמר בניינים שהוחל בבנייתם בשנה הקודמת, הרי בשנת 1957 תרוכז הבנייה בהתחלת בניינים חדשים.

1. חיקף הבנייה והוצאות הבנייה

היקף הבנייה במחירים קבועים ירד ב-1956 ביותר מ-4 אחוזים לעומת 1955; אולם בגלל העלייה בהוצאות הבנייה, שהסתכמה ב-14.3 אחוזים עלה ערך הבנייה במחירים שוטפים ב-9.5 אחוזים, והיא הסתכמה ב-220 מיליון ל"י בערך (ראה לוח י"ב-1).

הירידה בהיקף הבנייה נבעה בעיקר מירידה ניכרת בהתחלת בניינים חדשים למגורים (ראה לוח י"ב-4), ובמיוחד בשיכון העממי, אשר נכנס לשלבי האחרונים, וכן בבת-המגורים שבקיבוצים. בחודש ספטמבר אמנם הופיעו סימנים להתאוששות, אולם גיוס המכוניות והנהגים למיבצע סיני שוב הביא לירידה בבנייה.

השטח הכללי של גמר הבנייה לא נפל מן הרמה של השנה הקודמת, ואף עלה ב-6

¹ בניית בניינים בלבד; אינו כולל עבודות ציבוריות, בנייה של חברת החשמל לא"י וכולי.

לוּחַ י"ב-1

עֶרֶךְ הַבְּנִייה, 1955 ו-1956, לְפִי מִוֶּג הַבְּנִיין*, בְּאַלְפֵי ל"ו

השינוי הממשי (באחוזים)	השינוי במחירים (באחוזים)	1956	1955 (מספרים מתוקנים)		
			מחירי 1956	מחירי 1955	
ל מגורים					
—19.9	+17.0	75,875	94,792	80,929	הבנייה הציבורית
+0.4	+16.1	42,094	41,913	36,116	מזה: לעולים
—36.1	+18.0	33,781	52,879	44,813	לאחרים
+6.6	+10.0	106,532	99,938	90,854	הבנייה הפרטית
—6.1	+13.1	182,407	194,730	171,783	סה"כ למגורים
לא למגורים					
+138.4	+19.9	546	229	191	בתי הארחה
—16.5	+25.0	6,891	8,251	6,600	בתי-עסק
—1.4	+19.0	6,307	6,396	5,373	בנייני תעשייה
+33.6	+24.1	** 16,234	12,153	9,795	בניינים ציבוריים**
סה"כ					
+10.9	+23.1	** 29,978	27,029	21,959	לא למגורים**
—4.1	+14.3	** 212,385	221,759	193,742	סה"כ**

* עֶרֶךְ הַבְּנִייה בְּכָל סוֹנִיבְנִייה נֶאֱמַר כְּמִכְסֶּלֶת שְׁנֵי הַגּוֹרָמִים:

1. הַשְׂטַח שֶׁנִּבְנָה, כְּמִמְדָּה שֶׁל הַתְּחִלָּה-בְּנִייה וְנִמְרֵיבְנִייה.

2. הַמְחִיר הַמְמוּצָה לְמִמְדָּה (לְרִבּוֹת רִיבִית וְרִיבּוֹת הַכֶּלֶן, וְלִמְעַט מְחִיר הַקֶּרֶקֶה וְהוּצָאוֹת-יִסְתָּוֶה) עַל סֶמֶךְ אִינְפּוֹרְמַצִּיָּה הַתְּקַבֵּלֶת מִחִבְרוֹת הַשִּׁיכּוֹן וְקִבְלָנִים פּוֹרְטִים.

כִּיּוֹן שֶׁאֵין בִּידֵינוּ סְטַטִּיסְטִיקָה שׁוֹטֶטֶת בְּדַבָּר פְּעִילוֹת הַבְּנִייה, אֲנִי נֹאֲלָצִים לְהִסְתַּסֵּק בְּחִישׁוֹב מִמְדָּה הַתְּחִלָּה וְהַנֶּסֶר, אֲף־כִּי יִתְכַּן כִּי בִּשְׁנָה מִסּוּיָמָה מִסְלָף חִישׁוֹב כֹּזֵה אֶת הַתְּמוֹנָה. בְּאַרְצוֹת אַחֵרוֹת מִתְבַּסֵּס חִישׁוֹב עֶרֶךְ הַבְּנִייה עַל סְטַטִּיסְטִיקָה לְקוּיָּה הֶרְבֵּה יוֹתֵר: בְּאַרְצֵי-ב, לְמִשָּׁל, בְּחִיעֶדֶר חוֹמֶר מְדוּיָּק יוֹתֵר, מְכּוּסֵם אֲוִמְדֵן עֶרֶךְ הַבְּנִייה עַל רִשְׁיוֹנוֹת-הַבְּנִייה.

** אֵינוֹ כּוֹלֵל אֶת הַבְּנִייה שֶׁל הָאוֹנִיבֶרְסִיטֶה הָעֵבְרִית, הַטֶּכְנִיּוֹן וְ"הַרְסֵה", עַלִּיה הַסִּירִים עֲדִיין נִתּוּנִים מִלֵּאִים. בִּשְׁנַת 1956 הִסְתַּכְּמוּ הָהוּצָאוֹת עַל בְּנִייה זוֹ בִּיֶּלְדֵי 8 מִלִּיּוֹן ל"ו בְּקִירֹב, וַיֵּשׁ לְהוֹסִיף כִּסּוֹם זֶה לְאֲוִמְדֵן שִׁכְלוֹת.

חֲסִיֶּס וְ: חֲלֻשָּׁה מִבְּרִכּוֹת לְסְטַטִּיסְטִיקָה, וְחִישׁוֹבֵי כֶּנֶס יִשְׂרָאֵל.

אַחֲזוּיִם, אֲך־גַּם כֹּאן מֵרָאָה הַהִתְפַּתְּחוֹת בְּמִשְׁךְ שְׁנַת 1956 נִטְיָה בְּלִת־פּוֹסֶקֶת לְצִימָצוֹם כְּמִפּוֹרֵט בְּלוֹחַ י"ב-2.

הַעֲלִיָּה בְּהוּצָאוֹת-הַבְּנִייה נִבְעָה מִשְׁלוֹשָׁה גּוֹרָמִים עִקְרִיִּים: הַהִיטָלִים עַל חוֹמֵר־בְּנִייה שֶׁהִטִּילָה הַמַּמְשָׁלָה עוֹד בְּמַחְצִית הַשְּׁנִיָּה שֶׁל 1955, הָעֲלָאת שְׁכֶר־הִסּוּד בְּמַחְצִית הָרִאשׁוֹנָה שֶׁל 1956, וְהָעֲלָאת תּוֹסֶפֶת-הַיּוֹקֵר בְּמִשְׁךְ הַשְּׁנָה.

הַמְמוּצָה הַחוּדְשִׁי שֶׁל מִדַּד הוּצָאוֹת הַבְּנִייה עָלָה בִּשְׁנַת 1956 ב־14.8 אַחֲזוּיִם, לְעוֹמֶת 1955.

לוח י"ב-2

שטח גמר הבנייה, 1956 לעומת 1955, באלפי מ"ר

1955	1956	אחוז השינוי
376	547	+ 45.5
437	511	+ 16.9
479	454	- 5.2
495	383	-22.6
ס"ה כ	1,787	1,895 + 6.0

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

כמפורט בלוח י"ב-3: אך חלק ניכר מעלייה זו נובע מן ההיטלים שהוטלו על חומרי-הבנייה עוד ב-1955. מתחילת השנה הנסקרת ועד לסופה עלה המדד ב-7.9 אחוזים בלבד.

לוח י"ב-3

השינויים במדד הוצאות הבנייה, 1956 לעומת 1955

אחוז השינוי
המדד הכללי
+14.8
עבודה
+14.7
הובלה
-0.4
חצץ *
+11.9
זיפזיף *
+12.0
מלט
+20.2
עץ
+14.7
ברזל
+27.1

יאינו כולל הובלה.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. רמת הפעילות בענף הבנייה

האינדיקטורים לרמת הפעילות בענף הבנייה, עליהם יש בידינו נתונים, הם: היחס שבין התחלת הבנייה וגמר הבנייה; התצרוכת בחומרי-בנייה; היקף השיכון הציבורי בתהליך הב-

נייה; ורמת התעסוקה. כל אחד מאינדקאטורים אלה העיד על ירידת הפעילות בענף בשנת 1956.

(א) היחס שבין התחלת הבנייה וגמר הבנייה

כמסתבר מלוח י"ב-4, ירדו בשנת 1956 התחלות הבנייה ביחס לגמר הבנייה בכל סוגי הבנייה למגורים. הירידה הבולטת ביותר היתה בבנייה הציבורית שלא לעולים, בה היוו ההתחלות 58 אחוז בלבד משטח גמר הבנייה.

לוח י"ב-4

התחלת הבנייה וגמר הבנייה, לפי השטח וסוג הבנייה, 1955 ו-1956, באלפי מ"ר *

התחלת הבנייה ביחס לגמר (באחוזים)		גמר הבנייה			התחלת הבנייה			
1956	1955	אחוז השינוי	1956	1955	אחוז השינוי	1956	1955	
ל מגורים								
הבנייה								
68.0	96.1	—4.2	874	912	—32.2	594	876	הציבורית
74.5	95.0	+12.3	513	457	—12.0	382	434	מזה: לעולים
58.4	97.1	—20.7	361	455	—52.3	211	442	לאחרים
הבנייה								
71.7	95.8	+21.6	806	663	—9.0	578	635	הפרטית
69.8	95.9	+6.7	1,680	1,575	—22.4	1,172	1,511	סה"כ למגורים
לא למגורים								
50.0	50.0	+100.0	4	2	+100.0	2	1	בתי-הארח
128.3	105.7	—24.3	53	70	—8.1	68	74	בתי-עסק
90.9	60.0	—17.5	66	80	+25.0	60	48	בנייני תעשייה
110.9	141.7	+53.3	92	60	+20.0	102	85	בנייני-ציבור **
סה"כ								
107.4	97.6	+1.4	215	212	+11.6	231	207	לא למגורים **
74.0	96.1	+6.0	1,895	1,787	—18.3	1,403	1,718	סה"כ **

* ההפרשים בסיכום נובעים מעיגול המספרים.
 ** אינו כולל הבנייה של האוניברסיטה העברית, הטכניון ו"הרסה" — ראה הערה שנייה ללוח י"ב-1.
 המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, וחשובי בנק ישראל.

גם בשיכונ־עולים ובבנייה הפרטית חלה ירידה ניכרת, וההתחלות היוו 70 עד 75 אחוז בלבד מן הגמר, לעומת 95 אחוז ומעלה בשנת 1955. ירידה בשטח ההתחלות, לעומת שטח גמר הבנייה, מעידה כמובן על נטייה לצימצום הבנייה.

רק בבנייה שלא למגורים עלה שטח התחלת הבנייה על שטח הגמר, אולם בגלל חלקה המועט בכלל הבנייה, לא היה בכך להשפיע בהרבה על פעילות הענף בכללו.

(ב) התצרוכת בחומרי־בנייה

ברוב חומרי־הבנייה המיוצרים בארץ חלה ירידה בייצור לשוק המקומי, כמפורט בלוח י"ב-5.

לוח י"ב-5

אספקת חומרי־בנייה מסויימים מייצור מקומי, 1955 ו־1956*

היחידה	1955	1956	אחוז השינוי
מלט**	470.0	440.0	-6.4
לבני סליקאט	29.7	28.1	-5.4
לוחות אסבסט־מלט גליים	825.5	618.9	-25.0
לוחות אסבסט־מלט שטוחים	68.2	38.3	-43.8
רוכבים	29.6	33.3	+12.5
עץ לבוד***	14.6	11.0	-24.7
מסמרים ומסמרות	3.1	2.8	-9.7
זכוכית שטוחה***	1.0	1.8	+80.0
בלוקים ולבנים	100	71	-29.0
מרצפות ומדרגות	100	86	-14.0
מוצרי מתכת לבנייה	100	97	-3.0
מוצרי ארמאטורה	100	61	-39.0

* בלי להתחשב בשינוי המלאי, פרט למלאי המלט.

** הייצור המקומי בתוספת היבוא, פחות היצוא, בתוספת או בהחסרת השינוי במלאי, כולל מלט לתעשיית חומרי־בנייה.

*** לאחר התכרת היצוא.

**** לפי מדר הייצור התעשייתי.

ח ט ו ר : חלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, חישובי בנק ישראל.

ביבוא חומרי־בנייה חלה עלייה, אך היא לא נגרמה על־ידי הגברת הביקוש השוטף, אלא משום שעצים וברזל לבנייה הובאו במסגרת השילומים ולא הושפעו בטווח קצר על־ידי גורמי השוק בארץ. מלאי הברזל בידי חברת השילומים עלה במידה ניכרת.

(ג) היקף השיכון הציבורי העומד בתהליך בנייתו

הבנייה הציבורית למגורים כוללת את כל השיכונים הנהנים מהלוואות מתקציב־הפיתוח¹, ולא רק את השיכונים שהממשלה עצמה בונה. על אגף השיכון במשרד העבודה הוטל התפקיד לאשר את תוכניות הבנייה, מקום הבנייה ותנאי המימון של שיכונים אלה, ולעקוב אחר בנייתם. בקשר לכך מרכז אגף השיכון סטטיסטיקה שוטפת, לא רק על התחלת השיכונים וסיומם, כפי שעושה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לגבי כלל בניית הבתים בארץ, אלא גם, מאז אוגוסט 1955, על היקפם של השיכונים הציבוריים הנמצאים בתהליך בנייתם. נתונים אלה, המובאים בלוח י"ב-6, מראים על ירידה מתמדת במשך השנה הנסקרת.

לוח י"ב-6

שטח השיכונים הציבוריים בתהליך בנייתם, ממוצע חודשי,
אוגוסט 1955 עד דצמבר 1956, באלפי מ"ר

674	1955 : אוגוסט וספטמבר
695	אוקטובר עד דצמבר
554	1956 : ינואר עד מארס
423	אפריל עד יוני
396	יולי עד ספטמבר
368	אוקטובר עד דצמבר

מקור: אגף השיכון, משרד העבודה.

(ד) רמת התעסוקה בענף הבנייה²

מספר המועסקים בענף הבנייה ירד בשנה הנסקרת לעומת 1955. לפי סקר כוח האדם של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הועסקו בענף הבנייה ובעבודות ציבוריות כ-47,300 איש, ביוני 1956, לעומת 54,300 בנובמבר 1955, אם נקח בחשבון את העונתיות בענף הבנייה³ הרי מסתמכת הירידה בשנה הנסקרת ב-16 אחוזים.

באופן יחסי היתה הירידה בתעסוקה חמורה יותר בקרב העובדים הבלתי־מקצועיים. הירידה בהיקף הבנייה בשנה הנסקרת נבעה מצימצום שטח התחלתם של בניינים חדשים, ב-18 אחוזים. העבודה בשלביה הראשונים של הבנייה עד לגמר השלד, היא ברובה בלתי־מקצועית, בניגוד לשלבים האחרונים.

¹ ראה רשימת השיכונים בשנה הנסקרת, בפיסקה 3(א) להלן.

² הנתונים בדבר תעסוקה מתייחסים לכלל הבנייה, ולא רק לבניית בניינים.

³ לפי מוד התעסוקה בבנייה, של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3. ייעוד הבנייה

(א) הבנייה למגורים

יש יסוד להניח כי על-אף הגברת העלייה חל שיפור־מה בצפיפות הדיור בארץ, בשנה הנסקרת. התוספת גטו של חדרים במשך השנה הגיעה ל-60,000 חדרים, ואילו התוספת לאוכלוסייה, באותו פרק־זמן, היתה 83,300 נפש, כלומר נוספו פחות מ-1.4 נפשות לכל חדר נוסף.

הבנייה למגורים הוסיפה להוות כ-85 אחוז משטחה הכללית של הבנייה ומערכה הכספית. היקף הבנייה למגורים ירד ב-1956 ב-6 אחוזים, בהשוואה לשנת 1955, וההוצאות עלו ב-13 אחוז. הבנייה למגורים מתחלקת לבנייה הממומנת בחלקה על-ידי הממשלה מתקציב הפיתוח ("הבנייה הציבורית") והבנייה הפרטית. הבנייה הציבורית מתחלקת לשיכון עולים (עולים חדשים ותושבי מעברות), ולשיכון לתושבים ותיקים יותר (השיכון העממי, השיכון בהתיישבות העובדת, שיכון נכים, שיכון מומחים, שיכון באזורי-פיתוח מיוחדים, ושיכון ציבורי לקבוצות מאורגנות שונות שקיבלו מאגף השיכון אישור לכך).

(1) שיכון עולים

לא חל שינוי בשטח הבנייה לעולים² בשנה הנסקרת לעומת השנה שלפני־כן אך חלקו של שיכון העולים בסך הבנייה, ובמיוחד בסך הבנייה הציבורית, עלה.

לוח י"ב-7

חלקו של שיכון העולים בסך הבנייה למגורים
ובסך הבנייה הציבורית, 1955 ו-1956, באחוזים

שיכון העולים				
כאחוז מסך הבנייה הציבורית		כאחוז מסך הבנייה למגורים		
1956	1955	1956	1955	
לפי מספר הדירות				
69.2	56.2	49.0	39.4	התחלות
66.4	53.6	42.8	38.3	גמר
לפי השטח				
64.4	49.6	32.7	28.8	התחלות
58.7	50.1	30.6	29.0	גמר

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, חישובי בנק ישראל.

¹ 64,928 חדרים חדשים (לפי חישוב הרואה שני חדרונים — בחדר אחד), פחות כ-4,600 פחונים ובדונים שחוסלו.

² ממוצע ההתחלות והגמר.

מכל שתי דירות שבנייתן החלה בשנת 1956, היתה דירה אחת מיועדת למשפחת עולים; וכן, שני-שלישים ויותר מכל הדירות הניבנות שנהנו ממימון ממשלתי היו דירות לעולים. במסגרת שיכון העולים כלולה גם הבנייה לעולים בבואם ארצה, וכן שיכון-קבע לתושבי המעברות הנותרים (תוכנית חיסול המעברות). בשנת 1956 הגיעו ארצה 55,000 עולים, ובאותו פרק-זמן ירד מספר תושבי המעברות ב-4,836 משפחות, או 21,400 נפש. 10,800 יחידות-הדיור החדשות בשיכונני-עולים קבועים, שבנייתן נגמרה בשנת 1956, יחד עם יחידות-הדיור הפנויות שהוקמו במושבי-עולים בשנים קודמות — לא הספיקו לשכן את המשפחות היוצאות מן המעברות ואת כל העולים שהגיעו ארצה ושהיו זקוקים לסידור מטעם השלטונות. על-כן הוקמו כ-2,200 פחונים וצריפונים חדשים.

(2) שיכון ציבורי שלא לעולים

השיכון העממי היה מיועד לתושבים בעלי אמצעים מוגבלים, שאינם עולים. במסגרת שיכון זה נבנו מאז 1952 13,000 יחידות-דיור, ובשנה הנסקרת נכנסה תכנית זו לשלב-הסיום. שטח ההתחלות החדשות ירד בלמעלה ממחצית, לעומת 1955, ואף שטח הגמר ירד בשליש. בקיבוצים פחתה הבנייה בלמעלה ממחצית, כתוצאה מפניית הממשלה להפסיק את הבנייה למגורים ולהתרכז בהקמת ביצורים ומקלטים.

לוח י"ב-8

שטח הבנייה בקיבוצים, 1955 ו-1956, באלפי מ"ר *

	1956	1955	
התחלות	63	121	—48.0
גמר	45	116	—61.2

* אינו כולל בנייני-עור.

המקור: המשכה חמרכית לפטמיסטיקה.

עוד בשנת 1955 הוכנה תכנית רחבה חדשה, במסגרת מיפעל ה"חסכון לבניין", ובמשך השנה הנסקרת נרשמו 4,138 משפחות כמועמדות לשיכון זה; אולם הבנייה עצמה לא החלה אלא ב-1957. המיפעל מיועד — כשיכון העממי לפניו — לתושבים בעלי הכנסות מוגבלות. חלקו של המשתכן במימון הדירה יהא גדול יותר מאשר בשיכון העממי (50 אחוז), והוא יגיע בממוצע ל-60 אחוז (כולל הפקדון בעת ההרשמה, בגובה של 10 עד 14 אחוז מערך הדירה, ותשלומים חודשיים עד לכניסת המשתכן לדירתו). 40 האחוז הנותרים יכוסו על-ידי משכנתה שמקורה במימון ממשלתי, בגובה של 25 עד 35 אחוז מערך הדירה, והלוואה נוספת מחברות השיכון. ערך החסכונות, כמו מחיר הדירה, צמוד למדד הוצאות הבנייה.

בסוף 1956 הגיע סכום פקדונות הנרשמים ל-15.6 מיליון ל"י.

(3) הבנייה הפרטית

הבנייה הפרטית, כלומר הבנייה שאינה נהנית מהלוואות מתקציב-הפיתוח, כוללת לרוב בתים משותפים, בעיקר בסביבות תל-אביב ורמת-גן. בשנת 1956 הושפעה הבנייה הפרטית על-ידי מדי-ניות האשראי, שראתה בבנייה למגורים, פרט לשיכוני עולים — בנייה בעלת עדיפות נמוכה, יחסית. גם מצב הבטחון צימצם את הביקוש לדירות חדשות. כתוצאה מכך ירד שטח התחלות-הבנייה כשליש, בהשוואה עם גמר-הבנייה. אך כיוון שנטייה דומה שררה גם בסוגים האחרים של בנייה למגורים, לא ירד חלקה היחסי של הבנייה הפרטית בשנה הנדונה, אלא אף עלה והגיע כדי מחצית מסך שטח הבנייה למגורים (לעומת 42 אחוז בשנת 1955).

זרם הפיצויים האישיים מגרמניה שאזרחי ישראל קיבלו בשנת 1956 הגביר את הבנייה הפרטית, שכן יש להניח כי חלק מאמצעים אלה שימש לרכישת דירות חדשות למקבליהם.

(4) הפיזור הגיאוגרפי

השיכון בארץ מתוכנן בחלקו כמכשיר לפיזור האוכלוסיה. בשנת 1956 פוזרה הבנייה לעולים באזורים כפריים יותר, והתרכזו באזורים עירוניים פחות מאשר בשנה שלפני-כן. מספר שיכוני-העולים שניבנו בכפר עלה מעט על מספר אלה שניבנו בעיר, ואילו בשנת 1955 היה המצב הפוך, כפי שמראה לוח י"ב-9. קרוב ל-80 אחוז מסך הבנייה הגמורה בכפר נועד בשנה הנסקרת לעולים, בהשוואה ל-60 אחוז בשנת 1955.

לוח י"ב-9

התחלקות שטח הבנייה למגורים לאזורים עירוניים וכפריים, לעולים ולאחרים, 1955 ו-1956, באחוזים

גמר		התחלות		
1956	1955	1956	1955	
לעולים				
49.3	54.9	45.0	48.3	באזורים עירוניים
50.7	45.1	55.0	51.7	באזורים כפריים
100.0	100.0	100.0	100.0	סה"כ
לאחרים				
93.7	87.6	89.7	88.2	באזורים עירוניים
6.3	12.4	10.3	11.8	באזורים כפריים
100.0	100.0	100.0	100.0	סה"כ

חמסור: חשבת המרכזית לסטטיסטיקה, וחישובי בנק ישראל.

הבנייה לתושבים שאינם עולים התרכזה עוד יותר מאשר בשנים האחרונות באזורים עירוניים. קרוב ל-95 אחוז משטח גמרי-הבנייה, וכמעט 90 אחוז מהתחלות-הבנייה — מקומם באזורים עירוניים.

כמעט כל הבנייה למגורים באזורים כפריים ובאזורי-פיתוח עירוניים מסויימים (כגון אילת) היתה בשנת 1956 — כבשנים קודמות — בנייה ציבורית.

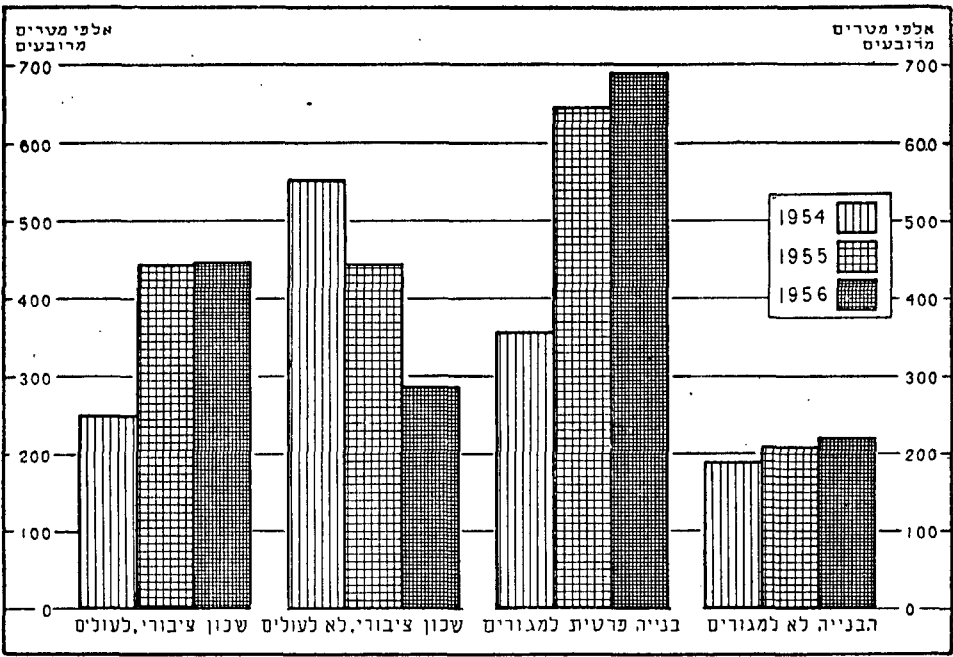
(ב) הבנייה שלא למגורים

ערך הבנייה שלא למגורים נאמד ב-38 מיליון לירות בשנה הנסקרת, ומהווה כ-17 אחוז מסך בניית בניינים. לעומת הירידה בהיקף הבנייה למגורים, עלה ב-1956 היקפה הממשי של הבנייה האחרת ב-11 אחוז, ואילו ההוצאות עלו ב-23.1 אחוז, כמפורט בלוח י"ב-1.

העלייה העיקרית חלה בבניית בנייני-ציבור (של הממשלה, העיריות והמוסדות הציבוריים האחרים). בסעיף זה כלולים בתי-ספר, מוסדות לחינוך גבוה, מרפאות, בתי-חולים, מוסדות-סעד, בניינים ממשלתיים וכולי. הקמת יישוב חדש או שיכון עירוני בשכונה חדשה — פירושה הקמת בנייני-ציבור נוספים, כגון בתי-ספר, גן-ילדים, מרפאה, בית-כנסת וצרכניה. כן מביא ריבוי האוכלוסיה במרכזים עירוניים לצורך בהקמת בתי-ספר ומרפאות נוספים. בשנה הנסקרת נמשכה בנייתם של המרכזים החדשים של האוניברסיטה העברית ו"הדסה" בירושלים, שימלאו את מקום הבניינים המנותקים שעל חר הצופים, וכן של הטכניון בחיפה.

ציור י"ב-1

בניית בתים (ממוצע התחלות וגמר), 1954 עד 1956



בבניית בתי-הארוחה חלה בשנת 1956 עלייה, לעומת 1955, אולם היקפה המוחלט נשאר מצומצם. היקפה הכולל של בניית בנייני-תעשייה לא השתנה במשך השנה הנסקרת, ואילו בבניית בתי-לעס חלה ירידה הן בהתחלות-הבנייה והן בגמר-הבנייה.

4. האשראי לבנייה

האשראי הבנקאי לבנייה מאמצעיהם של הבנקים צומצם בשנת 1956, לעומת השנה שלפני כן והאשראי מפקדונות הממשלה — עלה. יתרות האשראי שלא מפקדונות הממשלה, בסוף הרביעים הראשון, השני והשלישי של השנה, ירדו לעומת המועד המקביל בשנת 1955, היתרות בסוף דצמבר עלו ב-10 אחוזים בקירוב, ואילו ערך הבנייה במחירים שוטפים עלה ב-9.5 אחוזים לערך, וערך הבנייה הפרטית למגורים עלה בכ-17 אחוז. (ראה לוח י"ב-10). בהכוונה האיכותית של האשראי ניתנה עדיפות נמוכה, יחסית, לבנייה, ובמיוחד לאותה בנייה שאינה מיועדת לשיכון עולים.

לוח י"ב-10

יתרות האשראי לבנייה שניתן באמצעות המוסדות הבנקאיים, 1955 ו-1956, באלפי ל"י

אחוז השינוי, 1956 לעומת 1955		1956		1955		
סוף דצמבר	סוף יוני	סוף דצמבר	סוף יוני	סוף דצמבר	סוף יוני	
						מאמצעי המוסדות הבנקאיים
+ 9.9	— 8.0	14.685	13.630	13.360	14.812	הבנקים המסחריים
+ 3.3	— 4.9	6.677	7.025	6.466	7.385	האגודות השיתופיות לאשראי
+ 7.7	— 6.9	21.362	20.655	19.826	22.197	סה"כ
						מפקדונות הממשלה
+ 22.3	+ 17.0	10.034	8.694	8.203	7.428	הבנקים המסחריים
— 0.7	+ 25.3	992	1.316	999	1.050	האגודות השיתופיות לאשראי
+ 19.8	+ 18.1	11.026	10.010	9.202	8.478	סה"כ

ח מ ס ו ר : בנק ישראל.

ההלואות מן הבנקים המסחריים והאגודות השיתופיות לאשראי משמשות כהון חוזר למבצעי הבנייה, ולמימון קניות חומרי-בנייה מן השילומים. ההלוואות מפקדונות הממשלה מיועדות למבצעי השיכון הציבורי, ומקורן בתקציב הפיתוח.

להלוואות מתקציב הפיתוח שעברו את הבנקים יש להוסיף הלוואות בסכום של כ-26 מיליון ל"י מתקציבי הפיתוח, שניתנו באורח ישיר לבונים.

הבנקים למשכנתות, ובמידת-מה גם האגודות השיתופיות לאשראי, נותנים הלוואות לזמן-ארוך ולזמן-בינוני לרוכשי דירות, ורובן הגדול — לרכישת דירות בשיכונים הציבוריים השונים. נוסף על ההלוואות מפקדונות הממשלה, המהווים כיום למעלה מ-80 אחוז מסך היתרות של הבנקים למשכנתות, נותנים בנקים אלה — לפי הסדר עם אגף השיכון — הלוואות נוספות, מאמצעיהם-הם, לצורך רכישת דירות בשיכונים ציבוריים.

יתרות האשראי לרוכשי דירות בבנקים למשכנתות עלו מסוף 1955 עד סוף 1956 בסך של 14 מיליון ל"י, כלומר ב-4 מיליון ל"י פחות מאשר בשנה שלפני כן. באגודות השיתופיות לאשראי ירדו במקצת יתרות האשראי שניתן לחברי האגודות לשם קניית דירות ושיפוצן. לוח י"ב-11 מראה את התפתחות האשראי לזמן-ארוך ולזמן-בינוני לרוכשי דירות.

לוח י"ב-11

יתרות האשראי לרוכשי דירות, 1954 עד 1956, באלפי ל"י

ה ש י נ ו י		סוף 1956	סוף 1955	סוף 1954	
סוף 1956 לעומת	סוף 1955 לעומת				
סוף 1955	סוף 1954				
הבנקים למשכנתות					
+ 2,209	+ 788	12,875	10,666	9,878	מאמצעי הבנקים
+11,870	+17,153	56,226	44,356	27,203	מפקדונות הממשלה
+14,079	+17,941	69,101	55,022	37,081	סה"כ
— 335	—	11,412	11,747	**	האגודות השיתופיות לאשראי *
+13,744	—	80,513	66,769	—	סה"כ

* כולל אשראי ממקדונות הממשלה.
** לא חושב כסעיה נפרד לפני 1955.
ה מ ס ו ר : בנק ישראל.

בשנת 1956 ירד סכום ההלוואות שניתנו על-ידי הבנק האפותיקאי הכללי ובנק המשכנתות לשיכון — המחזיקים למעלה מ-90 אחוז מסך כל אמצעי הבנקים למשכנתות — ב-25 אחוז, לעומת 1955; ומספר ההלוואות ירד כמעט ב-30 אחוז. הסכום הממוצע של ההלוואה עלה ב-145 ל"י, בעקבות התייקרות הבנייה. לוח י"ב-12 מראה את התחלקות ההלוואות לפי סוגי השיכונים השונים.

ההלוואות שניתנו על-ידי הבנק האפומיקאי הכללי ובנק המשכנתות לשיכון,
1955 ו-1956, באלפי ל"י

אחוז השינוי	1956	1955	
—23.3	3,025	3,946	שיכון עולים
—30.7	7,900	11,398	השיכון העממי
—3.0	4,429	2,017	שיכון ציבורי
	65	2,616	שיכון צבא הקבע
—42.5	1,100	1,913	סוגי-שיכון אחרים
—50.5	217	438	בודדים
—25.0	16,736	22,328	סה"כ
—29.3	6,495	9,181	מספר ההלוואות
+ 6.0	2,577	2,432	סכום ההלוואה הממוצע (בל"י)

המספר: דו"ח הבנק האפומיקאי הכללי, 1956, ודו"ח בנק המשכנתות לשיכון, 1956.

מקורות האשראי שהוזכרו עד כה, ושעליהם בלבד מצויים נתונים סטטיסטיים, מתייחסים ברובם לשיכון הציבורי ומקורם העיקרי הוא תקציב הפיתוח. את האשראי לבנייה שמחוץ למסגרת הבנייה הציבורית אין אפשרות למוד. רק חלקו עובר את הבנקים המסחריים, ואילו לגבי המקורות האחרים אין בידינו נתונים. מקורות נוספים אלה כוללים הלוואות בלתי-בנקאיות, אשראי שמספקים הסוחרים בחומרי-בנייה, ו"אוצר הקבלנים", שהוקם לפני שנים מספר על-ידי המרכז הארצי של אירגוני הקבלנים והבונים, כדי להעניק הלוואות במזומנים ובחומרי-בנייה לחבריהם. הונו העצמי של ה"אוצר" היה בגובה של כחצי מיליון ל"י, ועמדו לרשותו הלוואות מקרן הביטוח לפועלי-הבניין, ואשראי מחברת השילומים ומן האוצר (בצורת דחייה של תשלום הבלו על המלט).