

אחת התופעות הבולטות בהתפתחות המשק בשנת 1957, היתה הגברת הבנייה, שהביאה לפעילות מוגברת בייצור חומרי בנייה, לתעסוקה מלאה של עובדי הבנייה המקצועיים, ולקליטת אלפי פועלים מקצועיים ובלתי מקצועיים נוספים. באזורי פיתוח מסוימים היוותה הבנייה מקור ראשון, ולעתים כמעט מקור יחיד, לתעסוקה של העולים החדשים. הפניית המקורות לבנייה סיפקה מקומות עבודה רבים בהוצאות נמוכות יחסית במטבע חוץ. הפנייה אלטרנטיבית של מקורות להשקעה בחקלאות ובתעשייה, היתה מספקת, אמנם, תעסוקה מיידית נמוכה יותר, אך עם תום ביצוע ההשקעה היו נוצרים יותר מקומות תעסוקה.

עיקר הגידול בבנייה, בשנת 1957, חל בשיכוני עולים. אולם גם בבנייה הפרטית למגורים וגם בבניית בתי עסק ומוסדות ציבוריים הורגשה פעילות יתר.

כושר בלתי מנוצל של מפעלים לייצור חומרי בנייה ושל כוח אדם, בתחילת השנה, אפשר הרחבת הבנייה ללא האמרה גדולה בהוצאות הבנייה. לא כן הדבר ביחס למגרשים, במיוחד בכמה אזורים של תל-אביב, אשר האמרת מחיריהם הפכה לגורם שהגביל את התרחבות היתר של הבנייה הפרטית.

שאלת האשראי חדלה בשנת 1957 להיות שאלה ראשונה במעלה לגבי הבנייה הפרטית, שלא כמו בשנת 1956. עם גידול הביקוש לדירות פרטיות, הן על-ידי מקבלי פיצויים אישיים והן על-ידי עולים בעלי אמצעים, מימנו הקונים חלק גדול יותר משלבי הבנייה, ובכך הקלו על בעיית האשראי של הקבלנים. בבנייה הציבורית הממומנת על-ידי הממשלה נתעוררו קשיי מימון במשך השנה עקב קשיי המימון הרגילים של הממשלה והסוכנות היהודית.

1. היקף הבנייה

ערך הבנייה במחירים קבועים של 1957 הסתכם ב-360 מיליון ל"י, דהיינו עלייה של 33 אחוזים לעומת 1956. ערך הבנייה לעולים הוכפל.

¹ בניית בניינים בלבד פרט למבני משק חקלאיים; אינו כולל עבודות ציבוריות.

ערך הבנייה לפי סוג הבניין (מחירים שוטפים ומחירי 1957), 1955-1957 *

(מיליוני ל"י)

סוג הבניין	מחירים שוטפים			מחירי 1957			אחוז העליה או הירידה (-) במחירי 1957	
	1955	1956		1955	1956	1957	מ"ל 1956	מ"ל 1957
ל מגורים								
שיכון ציבורי **								
לעולים	47	55		58	58	122	—	110
לאחרים	53	40		67	43	40	-36	-7
סך הכל	100	95		125	101	162	-19	60
בנייה פרטית	101	109		122	118	125	-3	6
סך הכל למגורים	201	204		247	219	287	-11	35
לא למגורים								
בתי עסק ***	8	9		10	10	14	—	40
בנייני תעשייה	6	7		8	7	8	-13	14
בניינים ציבוריים	27	36		36	38	52	6	37
סך הכל לא למגורים	41	52		54	55	74	2	35
סך הכל כללי	242	256		301	274	361	-9	32

* נתונים מתוקנים לשנים 1955 ו-1956; נתונים ארעיים לשנת 1957.

** במימון חלקי או בלעדי של הממשלה והסוכנות היהודית, כולל הוצאות פיתוח (כיוכ, מים וכבישים).

*** כולל בתי הארחה.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

שטח הבנייה שבוצעה במשך 1957, הנאמד על סמך ממוצע השטח של התחלת הבנייה וגמר הבנייה, עלה ב-33 אחוזים. שטח התחלת הבנייה עלה ב-80 אחוז ואילו בשטח הגמר חלה ירידה קלה (ראה לוח י"א-2). בשנת 1957 הוחל בבניית 44,800 יחידות דיור לעומת 22,800 בשנה הקודמת, אולם מספר יחידות הדיור שנגמרו בשתי השנים כמעט ולא השתנה (32,000 ב-1957 ו-31,300 ב-1956).

לוח י"א-2

שטח התחלת הבנייה וגמר הבנייה לפי סוג הבניין, 1956-1957

(אלפי מטרים מרובעים)

סוג הבניין	התחלת הבנייה			גמר הבנייה		
	1956	1957 *	או הירידה (-) מ' 1956 ל' 1957	1956	1957 *	או הירידה (-) מ' 1956 ל' 1957
למגורים						
שיכון ציבורי						
לעולים	382	1,098	187	513	782	52
לאחרים	211	394	87	361	147	-59
סך הכל	593	1,492	152	874	929	6
בנייה פרטית	644	926	44	864	669	-23
סך הכל למגורים	1,237	2,418	95	1,738	1,598	- 8
לא למגורים						
בתי עסק **	100	118	18	56	112	100
בנייני תעשייה	70	64	- 9	71	91	28
בניינים ציבוריים ***	110	124	13	98	110	12
סך הכל לא למגורים	280	306	9	225	313	39
סך הכל כללי	1,517	2,724	80	1,963	1,911	- 3

* מספרים ארעיים.

** כולל בתי הארחה.

*** מספרים חלקיים.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הגברת הבנייה הציבורית החלה ברבע השני של השנה הנסקרת, עם תחילת השנה התקציבית החדשה ועם גידול העלייה. בששת החודשים, אפריל עד ספטמבר, הוחל בבנייתן של 21,300 יחידות דיור (מהן 17,900 לעולים), בהשוואה ל-15,300 יחידות דיור בכל שנת 1956 (מהן 10,600 לעולים). ברבע האחרון של השנה הואט קצב התחלת הבנייה ואילו שטח הגמר עלה. העלייה בבנייה הפרטית החלה גם היא ברבע השני, לאחר תקופה של שפל. ההרגעה

המדינית-ביטחונית לאחר מבצע סיני ובואם של אלפי עולים חדשים הביאו להגברת הביקוש לדירות.

על שטח הבניינים בתהליך הבנייה, כלומר, לאחר ההתחלה ולפני הגמר, יש נתונים רק לגבי השיכון הציבורי. נתונים אלה מראים גידול בלתי פוסק במשך כל שנת 1957, בניגוד למגמת הירידה בשנה שלפני כן (ראה לוח י"א-3 ודיאגרמה י"א-1).

לוח י"א-3

שטח השיכון הציבורי הנמצא בתהליך הבנייה לפי רבעי השנה, 1956-1957

מדד ממוצע 1956=100	השטח הממוצע * ממ"ר	
127	554	1956 רביע ראשון
97	423	רביע שני
91	396	רביע שלישי
85	368	רביע אחרון
97	421	1957 רביע ראשון
137	598	רביע שני
186	807	רביע שלישי
204	886	רביע אחרון

* ממוצע השטח בתהליך הבנייה בסוף שלושת חודשי הרביע.
ה מקור: אגף השיכון, משרד העבודה.

2. הוצאות הבנייה

מדד הוצאות הבנייה עלה ב-5 אחוזים בממוצע לעומת 1956, וב-2.6 אחוזים בלבד מתחילת השנה ועד לסופה. אולם מדד הוצאות הבנייה מבוסס על ההוצאות לבניית שלד הבניין בלבד, בבנייה סטנדרטית לעולים. יתר על כן, הסעיף "עבודה" במדד, אשר משקלו הוא כ-40 אחוז, מודד את התנודות בתעריפי השכר הרשמיים ואינו מביא בחשבון תשלומי שכר מעל (או מתחת) לתעריף זה, ולא תשלומים לשעות נוספות.

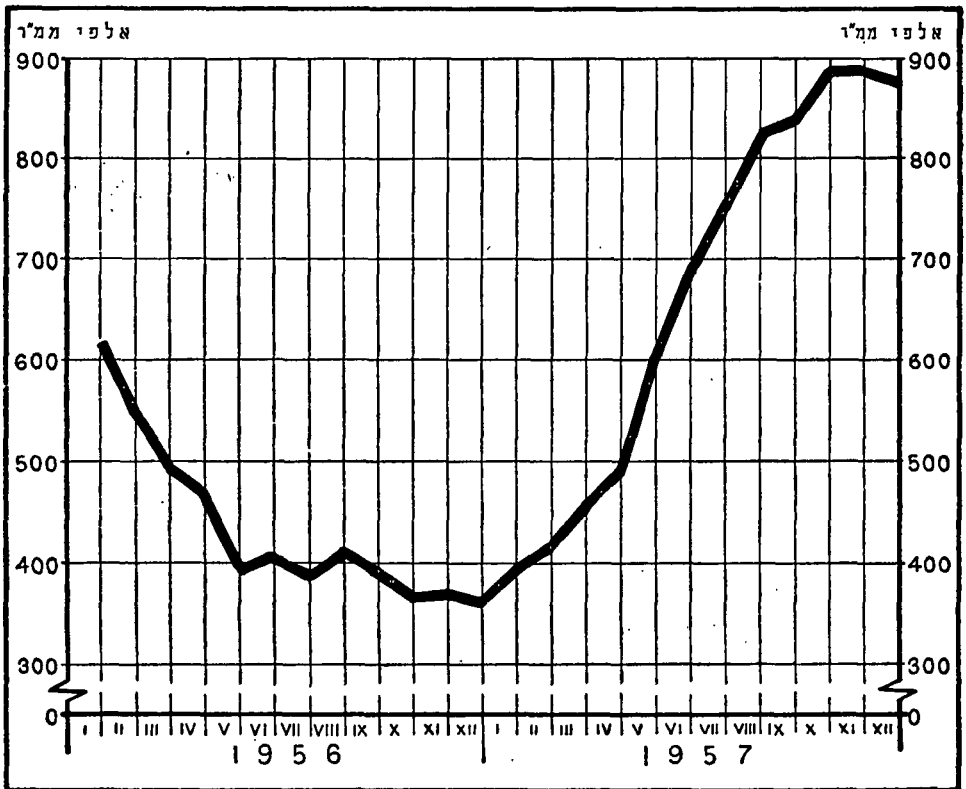
העלייה הממוצעת בהוצאות הבנייה בכללה נאמדת ב-7 אחוזים לעומת ממוצע 1956. יש לראות עלייה זו כמתונה יחסית, בהתחשב בגיאות בענף זה.

(א) חומרי בנייה

חומרי בנייה מייצור מקומי ומיבוא מהווים כ-45 אחוזים מסך הוצאות הבנייה בבנייה סטנדרטית לעולים ולמעלה מ-50 אחוז בבנייה בעלת איכות גבוהה יותר.

שטח הבנייה הציבורית בתהליך הבנייה, 1956-1957

(סוף כל חודש)



מתחילת שנת 1957 ועד לסוף אוגוסט לא חל שינוי ניכר במחירי חומרי הבנייה, אולם החל בספטמבר ועד לסוף השנה חלו העלאות מחירים בשיעור של 2 עד 10 אחוזים ברוב חומרי הבנייה המיוצרים בארץ, כגון: מלט, מוצרי מלט, חצץ, זיפוזף וצבע שמן. בתחילת השנה הנסקרת שרר רפיון בענף חומרי הבנייה ובתי החרושת לא עבדו במלוא הכושר. היה גם מלאי גדול של חומרי בנייה מיבוא. עם הגברת הביקוש לחומרי בנייה, הוגבר בפרק זמן קצר, הייצור המקומי עד כדי 25 אחוזים ויותר, והעץ והברזל מיבוא הוצאו מן המלאי שבמחסנים. ייצורו של המלט — המהווה 25 עד 30 אחוז מסך ההוצאות על חומרי הבנייה — הוגבר עם התקנת הכבשן השני בבית התרושת למלט "שמשון" בחודש אפריל 1957, ועם הפעלת בתי החרושת של "נשר" במלוא הכושר. המכירות המקומיות גדלו ב-23 אחוזים, מבלי שפחתה כמות היצוא לעומת השנה הקודמת. בגלל הירידה בביקוש למלט לצורכי ביטחון בשנת 1957, לעומת השנה שקדמה לה, יש להניח, שבאופן יחסי, עלה השימוש במלט לצורכי הבנייה האזרחית עוד יותר.

(ב) שכר עבודה

שכר עבודה ישיר בבנייה מהווה חלק ניכר מסך ההוצאות — כ־40 אחוז בבנייה סטנדרטית לעולים, דהיינו שיעור גבוה בהרבה מאשר בהשקעות אחרות. אין נתונים טובים ביותר על העלייה בשכר העבודה, אולם ידוע, שבחודשי האביב והקיץ יכולו פועלים מקצועיים מאומנים לדרוש ולקבל שכר שמעל לתעריפים הרשמיים, אשר לא השתנו במשך השנה חוץ משתי העלאות בתוספת היוקר, שהסתכמו בהעלאה ממוצעת של 8 אחוזים.

3. התעסוקה בבנייה

תוספת המועסקים בשנת 1957 בענף הבנייה כולו (כולל עבודות ציבוריות), נאמדת ב־10,000 פועלים או ב־20 אחוז לעומת 1956. למעלה מ־60 אלף איש, שהם קרוב לעשירית מכלל המועסקים בארץ, עסקו בענף זה.

בתחילת גאות הבנייה, ולאחר שהפועלים המקצועיים שהיו מחוסרי עבודה בראשית השנה נקלטו בשוק העבודה, הוכר בצורך הדחוף להכשיר פועלי בנייה מקצועיים נוספים. משרד העבודה, בשיתוף פעולה עם הסתדרות פועלי הבניין, הפעיל תוכנית הכשרה מקצועית שהקיפה כ־3,000 פועלים במשך השנה, רובם עולים חדשים. ארגון הקבלנים גם הוא הכשיר מאות פועלים מקצועיים נוספים.

ההעברה של עובדים בלתי מקצועיים לענף הבנייה לא נתקלה בקשיים, משום שבראשית השנה היו בערים ובאזורי פיתוח אלפי פועלים בלתי מקצועיים מובטלים באופן מלא או חלקי. כן נוספו עובדים מבין העולים החדשים שהגיעו ארצה במשך השנה.

4. הבנייה למגורים

(א) מצב הדיור

קצב הבנייה המואץ בשנה הנסקרת איפשר הקלת מה בצפיפות הדיור, למרות מימדי העלייה המוגברת. בשנת 1957 התווסף בממוצע חדר אחד לכל 1.7 נפשות נוספות, בעוד שהמצב הקיים היה (לפי סקר כוח האדם, נובמבר 1957) של כ־2.1 נפשות לחדר. יש להניח, שההאטה המשוערת של העלייה בשנת 1958 וגמר הבתים שבנייתם התחילה בשנת 1957, יביאו לירידה נוספת בצפיפות הדיור.

מודד נוסף לשיפור מצב הדיור הוא המעבר ממגורים במבנים ארעיים למבנים של קבע. כ־5,300 משפחות הועברו לשיכונים של קבע במסגרת תוכנית חיסול מעברות הבדונים והפחונים בשנה הנסקרת, בהשוואה ל־4,800 משפחות שהועברו בשנה שקדמה לה. בסוף שנת 1957 נותרו במעברות הבדונים והפחונים עוד כ־3,200 משפחות ו־500 בודדים¹.

אולם, בד בבד עם המעבר ממבנים ארעיים למבני קבע, התווספו בשנה הנסקרת למעלה מ־3,500 מבנים ארעיים חדשים (ראה לוח י"א-5) לעומת 3,100 ב־1956. מדיניות הממשלה היא

¹ במעברות הצריפונים ובמחנות הצבא הבריטי לשעבר נשארו 18,200 משפחות ו־2,200 בודדים.

להימנע מבנייה זו עד כמה שאפשר, משום הצורך להחליפה כעבור מספר שנים, אולם בגלל הצרכים המידיים של הכנת קורת גג למספר בלתי ידוע של עולים בגל העלייה ממצרים וממזרח אירופה, הובאו מחוץ לארץ, בתחילת השנה, בתי עץ טרומיים והוקמו צריפי אסבסט.

(ב) השיכון הציבורי

השיכון הציבורי כולל בתי מגורים שנבנו במימון חלקי או בלעדי של הממשלה והסוכנות היהודית.

למעלה מ-60 אחוז מסך הדירות שהוקמו בשנת 1957, נבנו במסגרת השיכון הציבורי, ומתוך זה נועדו למעלה מ-80 אחוז לעולים (מן העלייה החדשה ומתושבי המעברות גם יחד). התופעה הבולטת בבנייה למגורים בשנה הנסקרת היא השיעור הגבוה של הבנייה לעולים מכלל הבנייה, שיעור שכמוהו לא היה שנים מספר (ראה לוח י"א-4).

לוח י"א-4

אחוז יחידות דיור שנבנו לעולים מכל הבנייה למגורים ומהבנייה הציבורית, 1955-1957

	מהבנייה הציבורית			מכל הבנייה למגורים		
	1957	1956	1955	1957	1956	1955
התחלה	81.5	69.2	56.2	61.6	46.4	36.3
גמר	90.2	66.4	53.6	65.5	41.8	36.5

ח מ פ ו ר : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

מפעל החיסכון לבניין, שעליו הוכרו בשנת 1955, נכנס בשנה הנסקרת לשלב ביצוע והוחל בהקמת כ-3,300 דירות. "מפעל" זה מיועד, כמו השיכון העצמי בשעתו, לשיפור תנאי הדיור של האוכלוסייה הקיימת. במשך 1957 נרשמו כ-4,500 חוסכים נוספים, ופקדונות הנרשמים עלו ב-16 מיליון ל"י.

במאי 1957 הוכרו על תוכנית חדשה, "מפעל החיסכון לבניין לעולה", המאפשרת לעולים חדשים שהגיעו ארצה לאחר אוקטובר 1956 ולתושבי המעברות לרכוש דירה, בעלת איכות העולה על זו של שיכון עולים רגיל, בתנאי מימון נוחים. במשך השנה נרשמו כ-1,500 חוסכים שהפקידו סך של 1.7 מיליון ל"י והוחל בבנייתן של 1,900 דירות.

תוכנית חדשה נוספת לשיכון עולים מתייחסת לקליטת עולים בקיבוצים. הסוכנות היהודית הקימה במסגרת תוכנית זו כ-2,700 יחידות דיור בקיבוצים קיימים. אם לאחר תקופה מסוימת יצאו העולים את הקיבוץ, יובטח להם זכויותיהם כעולים (לגבי שיכון עירוני ועזרה בסידור עבודה) על-ידי הסוכנות היהודית, והדירות תועברנה לרשות הקיבוץ בתנאי מימון נוחים.

הבנייה הציבורית למגורים לפי הסוג, 1957

השטח הממוצע ליחידת דיור (ממ"ר)	גמר בנייה		התחלת בנייה		
	אחוזים	יחידות דיור	אחוזים	יחידות דיור	
41	58.6	13,450	57.9	19,003	שיכון קבע לעולים *
35	15.4	3,524	12.1	3,962	שיכון בהתיישבות
					מפעל החיסכון לבניין
62	10.6	2,437	19.3	6,326	(כולל לעולה) ושונות
28	15.4	3,529	10.7	3,504	שיכון ארעי לעולים **
43	100.0	22,940	100.0	32,795	סך הכל

* אינו כולל בתי עץ, ומבנים בשיכון בהתיישבות.

** כולל בתי עץ. בפרסומי אגף השיכון נכללים בתי העץ בשיכון קבע לעולים, בעוד שהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה כוללת אותם בשיכון ארעי. הלוח הותאם להתנאות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

המקור: אגף השיכון, משרד העבודה.

(ג) ההתפלגות הגיאוגרפית של הבנייה לעולים

שיכון העולים בכלל מתוכנן כמכשיר לפיזור האוכלוסייה בחלקי הארץ שמחוץ למישור החוף. בשנת 1957 חל שינוי מסוים באזורי הבנייה לעולים. בגלל ההרכב המקצועי השונה של העולים החדשים והצורך להקים שיכונים לתושבי המעברות בקרבת המעברות שחוסלו, התרכז חלק גדול יותר של הבנייה לעולים באזורי תל-אביב וחיפה (17.5 אחוזים מן הדירות שהוחל בבנייתן לעומת 8 אחוזים בשנת 1956), וחלק קטן יותר באזורי הדרום והגליל.

42 אחוזים מן הדירות החדשות שהוחל בבנייתן הוקמו בערים, בפרט בערים הבינוניות והקטנות, לעומת 27 אחוזים בשנת 1956, ואילו חלקם של יתר המקומות ירד מ-73 אחוזים בשנת 1956 ל-58 אחוזים בשנה הנסקרת (ראה לוח י"א-6). התווה למקומות עירוניים באזורי הפיתוח נמשכה ב-1957, אולם במושבים ובמקומות כפריים אחרים, פרט לקיבוצים, חלה ירידה גדולה יחסית. ההגבלה בכמות השטחים החדשים לעיבוד חקלאי גרמה להאטה בהקמת יישובים חדשים וחלק גדול של עולים הופנו ליישובים חקלאיים קיימים ולאזורי פיתוח עירוניים, בהם יושם הדגש על פיתוח תעשייתי.

(ד) הבנייה הפרטית למגורים

בבנייה הפרטית — הבנייה שאינה ממומנת על-ידי הממשלה — הורגשה פעילות יתר בשנה הנסקרת, אם כי לא במידה שתשווה לפעילות השיכון הציבורי. החל בחודש אפריל חל גידול ניכר בהתחלת הבנייה. שטח ההתחלה בשנת 1957 עלה ב-44 אחוזים לעומת 1956, אולם בשטח

התחלת בנייה של יחידות דיור לעולים לפי המקום, 1956-1957

(אחוזים)

1957	1956	
		ערים
9.3	5.2	שלוש הערים הגדולות
32.9	21.6	ערים אחרות
42.2	26.8	סך הכל
		מקומות אחרים
25.4	19.0	מקומות עירוניים
32.4	54.2	מקומות כפריים
13.0	23.5	מזה: מושבים
11.2	1.1	קיבוצים
8.2	29.6	מקומות כפריים אחרים
57.8	73.2	סך הכל
100.0	100.0	סך הכל כללי
27.565	10.607	סך כל יחידות הדיור

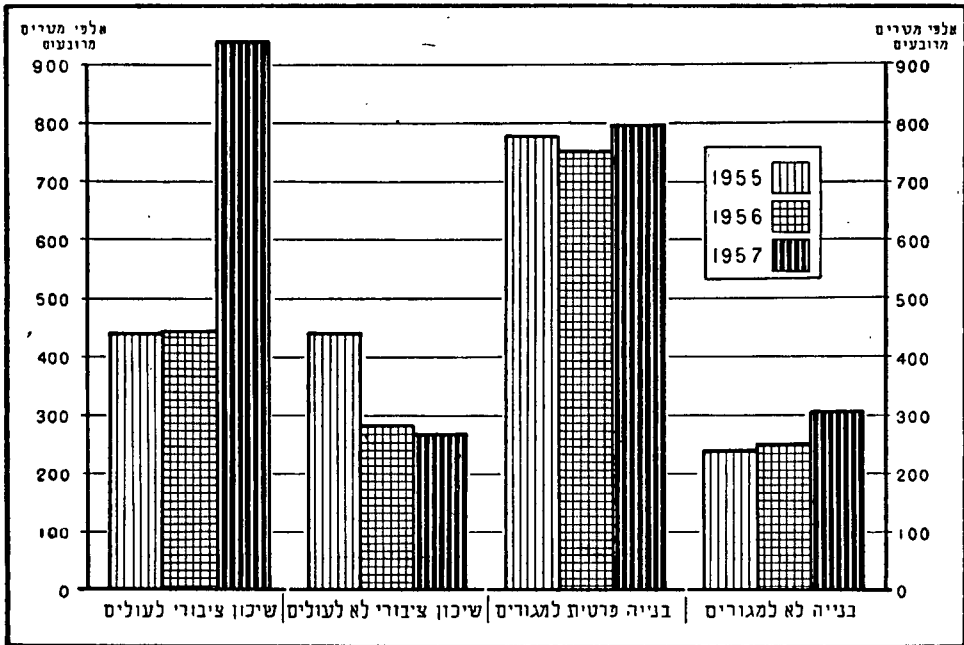
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הגמר חלה ירידה ב-23 אחוזים, המשקפת את הצמצום הניכר בהתחלת הבנייה בסוף 1956 וברבע הראשון של 1957, שנבע מהמצב הביטחוני (ראה לוח י"א-2). הגורם המגביל להתפשטות יתר של הבנייה הפרטית היה המחירים הגבוהים למגרשים, בעיקר בתל-אביב וברמת-גן. העלייה הממוצעת במחירי המגרשים נאמדת, על-ידי ארגון הקבלנים והבונים, ב-40 אחוז בתל-אביב, 25 אחוזים בירושלים ו-30 אחוז בחיפה. הבנייה הפרטית הושפעה גם היא ממימדי העלייה הגדולים, שכן בין העולים נמצאו בעלי אמצעים, שקנו דירות מחוץ למסגרת השיכון הציבורי. כן הושפעה בנייה זו מהזרם המוגבר של פיצויים אישיים מגרמניה.

5. הבנייה שלא למגורים

ערך הבנייה שאיננה מיועדת למגורים: בשנת 1957, נאמד ב-75 מיליון ל"י בקירוב, שהם כ-20 אחוז מסך ערך הבנייה, לעומת 55 מיליון ל"י בשנת 1956 (במחירים קבועים של 1957). יש לציין גידול ניכר בבניית בתי עסק, כולל סניפי בנקים חדשים, בתי קולנוע, חנויות ובתי מלון (הוספת חדרים ובניית בתי-מלון חדשים).

שטח בניית בתים (ממוצע של התחלה וגמר), 1955-1957



כמו־כן חלה עלייה בבניית בניינים ציבוריים — כולל התקדמות בבניית קרית האוניברסיטה העברית, מרכז הבריאות החדש של "הדסה", בניין הרבנות הראשית, היכל התרבות והטכניון. עם גידול האוכלוסייה והתפתחותם של אזורי מגורים חדשים, הוקמו בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מרפאות, מועדוני נוער ומוסדות שונים.

בבניית מבנים תעשייתיים לא חל גידול ניכר בערך הבנייה בשנה הנסקרת לעומת השנה שקדמה לה, ובשטח התחלת הבנייה חלה ירידה. רוב הבנייה רוכזה בהקמת מחסנים ואולמי עבודה נוספים לבתי חרושת קיימים, ובמידה מועטה יחסית, בהקמת מפעלים חדשים.

6. מימון הבנייה

(א) האשראי הבנקאי

האשראי הבנקאי לבנייה הורחב במידה ניכרת בשנת 1957 לעומת השנה שלפני כן. יתרות האשראי מאמצעי הבנקים עלו מסוף שנת 1956 לסוף שנת 1957 ב־6 מיליון ל"י, או ב־28 אחוזים, ואילו יתרות האשראי מפקדונות הממשלה עלו ב־1.3 מיליון ל"י או ב־12 אחוזים (ראה לוח י"א-7).

האשראי מפקדונות הממשלה, שהוא בעיקרו אשראי לזמן ארוך, נועד למבצעי השיכון הציבורי ומקורו בתקציב הפיתוח. האשראי מאמצעי המוסדות הבנקאיים ניתן הן למבצעי הבנייה הציבורית

יתרות האשראי לבנייה ממערכת המוסדות הבנקאיים ומהבנקים למשכנתאות,
1955-1957

(מיליוני ל"י)

(סוף התקופה)

העלייה		1957	1956	1955	
מסוף 1956 לסוף 1957	מסוף 1955 לסוף 1956				
					מערכת המוסדות הבנקאיים
6.0	1.6	27.4	21.4	19.8	מאמצעי המוסדות הבנקאיים
1.3	1.8	12.3	11.0	9.2	מפקדונות הממשלה
7.3	3.4	39.7	32.4	29.0	סך הכל
					הבנקים למשכנתאות
1.6	2.2	14.5	12.9	10.7	מאמצעי המוסדות הבנקאיים
8.2	11.9	64.4	56.2	44.3	מפקדונות הממשלה
9.8	14.1	78.9	69.1	55.0	סך הכל

המקור: בנק ישראל.

והן למבצעי הבנייה הפרטית והוא משמש כהון חוזר לקבלנים ולמימון קניות של חומרי בנייה מהשילומים.

(ב) מימון השיכון הציבורי

הבנייה הציבורית ממומנת כמעט כולה על-ידי הממשלה והסוכנות היהודית. חלק קטן ממומן על-ידי אשראי ביניים מאמצעיהם של חברות השיכון והקבלנים המבצעים, וכן על-ידי פקדונות של החוסכים במסגרת מפעל החיסכון לבניין.

בעיית מימון השיכון הציבורי החריפה במשך התקופה הנסקרת. הסכום שהוקצב למטרה זו בתקציב המקורי לא הספיק לכסות את ההוצאות והנסיונות למשוך השקעות פרטיות מחוץ לארץ לא נשאו פרי. על-כן היה צורך לכלול בהצעת תקציב הפיתוח הנוסף, שהוגש לכנסת בדצמבר 1957, סכומים גדולים נוספים לבנייה.

הוצאות הממשלה והסוכנות היהודית לשיכון בשנת 1957, הסתכמו ב־140 מיליון ל"י בקירוב. החלק המכריע הוצא על שיכונים שנשארו בבעלות הממשלה והסוכנות, והיתר, הלוואות באמצעות הבנקים ובמישרין לחברות השיכון.

(ג) מימון הבנייה הפרטית

הבנייה הפרטית, שלא כשיכון הציבורי (פרט למפעל החיסכון לבניין), ממומנת בחלקה כבר בשלבי הביצוע, על-ידי מקדמות מקוני הדירות לקבלנים ולחברות הבנייה. הקבלן מקבל תשלום

חלקי ראשון בזמן חתימת החוזה (לפעמים אף לפני התחלת הבנייה), ותשלומים נוספים עם ההתקדמות בהקמת הבניין. כאשר שוק הדירות הוא חלש, כפי שהיה המצב בשנת 1956, מצטבר מעין "מלאי" של דירות מוכנות, אשר אין להן קונים, ואילו בשנת 1957 אזל "מלאי" זה במקומות כמו תל-אביב, דבר שהביא להגדלת השתתפות הקונים במימון הבנייה כבר בשלבי הביצוע. לזרם המוגבר של פיצויים אישיים מגרמניה היה תפקיד חשוב בהתפתחות זו. מקורות אשראי נוספים הם הספקים של חומרי בנייה, "אוצר הקבלנים" (שעל-יד המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל), והאשראי הבלתי בנקאי.

(ד) מימון רכישת הדירות

בבנייה הפרטית משלם רוכש הדירה את החלק הארי ממחיר הדירה במזומנים ועל חלק קטן בלבד ניתנת לו משכנתא למספר שנים. רוב המשכנתאות בבנייה הפרטית ניתנות באורח ישיר על-ידי הקבלן, וחלק קטן בלבד ניתן באמצעות הבנקים למשכנתאות.

בשיכון הציבורי, משלם המשתכן, במקרה של רכישת הדירה, סכום נמוך בשיכון לעולים ו-60 אחוז ממחיר הדירה במפעל החיסכון לבניין¹. על שארית הסכום ניתנת לו משכנתא לזמן ארוך מהבנקים למשכנתאות. מקורות המימון של משכנתאות אלה הם ברובם פקדונות הממשלה (מתקציב הפיתוח), ובמידה קטנה מאוד מקורות עצמיים של הבנקים האפוטיקאיים ושל חברות השיכון המבצעות את הבנייה.

על מקורות המימון של רוכשי דירות ישנם נתונים סטטיסטיים חלקיים כמו סכומי המשכנתאות הניתנות על-ידי הבנקים למשכנתאות בלבד. לגבי יתר המקורות אין נתונים, אך אפשר לסכמם: הם מורכבים מ"דמי מפתח", כאשר הקונה עובר מדירה אחת לשנייה, מפיצויים אישיים מגרמניה, מחסונות אישיים, ומהלוואות שונות — מקופות התגמולים במקום העבודה, מקרובים וממוסדות.

יתרות האשראי מהבנקים למשכנתאות עלו מסוף 1956 לסוף 1957 ב-9.8 מיליון ל"י (או ב-23.5 אחוזים), מהם 1.6 מיליון ל"י מאמצעיהם של המוסדות ו-8.2 מיליון ל"י מפקדונות הממשלה (ראה לוח י"א-7).

מספר המשכנתאות החדשות לרוכשי דירות בשיכונים הציבוריים הגיע ל-4,300 בסך של 10 מיליון ל"י בלבד, בהשוואה ל-6,400 משכנתאות בסכום של 16.5 מיליון ל"י בשנת 1956 ו-9,000 משכנתאות בסכום של 21.9 מיליון ל"י בשנת 1955. נתונים אלה אינם משקפים את המימדים הגדולים של השיכון הציבורי שהוקם, משום שהשנה נשאר חלק גדול יותר מהשיכון הציבורי בבעלות הממשלה² ונמסר לעולים בשכירות, וחלק נוסף טרם הושלם או טרם נמסר לדיירים עד לסוף השנה.

¹ סכום זה מורכב מפיקדון בזמן ההרשמה בתוספת התשלומים החודשיים עד לכניסה לדירה. התור לכניסה לדירה נקבע על-ידי הגרלה.

² בעיקר בידי החברה הממשלתית "עמידר".