

הבנייה והדיר

ההשקעות בבנייה ובעבודות עפר¹ גדלו ב-1961 ב-12 אחוזים לעומת 1960 והסתכמו ב-770 מיליון ל"י, בקירוב. גידול זה בא לאחר ירידה ב-1960, שבה נפסקה מגמת העלייה אשר ציינה את השנים הקודמות.

ההרחבה הקיפה את כל סוגי הבנייה, ובעיקרה היא תוצאה של עליית הביקוש, הן לצורכי מגורים והן לצרכים עסקיים.

בבנייה למגורים חלה ההתרחבות, הן בתחום הבנייה לעולים והן בסוגי הבנייה האחרים. הגידול הרב בבנייה הציבורית לעולים הוא תוצאה של התגברות העלייה. בבנייה הפרטית למגורים נובע גידול הביקוש מגידול האוכלוסיה, מעליית ההכנסה, ומהשקעות אינפלציוניות בדירות עם גבור הציפיות לפיחות. גידול הביקוש לבנייה העסקית חל כמעט בכל היעודים והיה מודגש בעיקר בתעשייה, בבתי הארחה ובתי עסק וכן בתחבורה. ההתרחבות בבנייה לתעשייה היא חלק מגידול כלל ההשקעה בענף זה. ההרחבה בבנייה של בתי הארחה נועדה לצרכי ענף התיירות והקייט המתפתח בקצב מהיר, ובתחבורה — מקורה ברובה בבניית גמל אשדוד.

ההרחבה הניכרת בפעילות בענף הבנייה כתוצאה מגידול הביקוש הביאה לעליית מחירי רוב התשומות בבנייה, ולעליית מחירי התפוקה של הענף בשיעור רב יותר מהמתחייב מעליית מחירי התשומות, פרט לקרקע. מחירי רוב התשומות בבנייה עלו, כיוון שלא ניתן היה להרחיב את כמותן במקביל לעליית הביקוש להן. אמנם חלה עלייה גם בהוצאות הייצור של תשומות שונות — בעקבות העלאת ההיטלים על מספר חומרי בנייה ובגלל עליית השכר, אולם בנסיבות אלה, של גידול ניכר בביקוש, לא מהן באה הדחיפה הכללית לעלייה במחירי התשומות, ולא היתה להן, איפוא, השפעה על מחירי התפוקה.

עליית מחירי התשומות שההיצע שלהן קשיח, כגון קרקע וחציץ, בשיעור גבוה יותר מהמתחייב מעליית הוצאות הייצור שלהן או ללא כל עלייה בהוצאות הייצור, מוכיחה שהגורם לעיקר העלייה במחירי התשומות הוא בגידול הביקוש. מסקנה זו מתאשרת גם על ידי עליית השכר, אשר בפועל היתה רבה יותר מהעלייה בתעריפים הרשמיים. אותה התפתחות משתקפת גם בעליית מחירי הבנייה למגורים, הגבוהה בהרבה מעליית הוצאות הבנייה. עליית מחירי הדירות הגמורות היא, ללא ספק, תוצאה של גידול הביקוש, ולא של עליית ההוצאות.

ב-1961 הוחשה עליית הוצאות הבנייה והיא הסתכמה ב-11 אחוזים. עלייה זו ברמה הממוצעת של הוצאות הבנייה היא תוצאה של עלייה בכל מרכיבי הוצאות הבנייה, אם כי בשיעורים שונים. עליית השכר היתה הגדולה ביותר בין כל סעיפי ההוצאות, והיא גרמה לעליית ממוצע הוצאות

¹ ענף הבנייה מקיף סוגי עבודות השונות זו מזו במידה רבה באופיין ובייעודן. בצד בניית מבנים למגורים ולייעודים אחרים כולל הענף גם עבודות עפר, כגון קידוח, תיעול, יישור קרקע ועוד. פרט לבנייה למגורים ולשירותים, קשורה הפעילות בבנייה — בהשקעות בציד בענפים השונים.

הבנייה יותר משאר עליות מחירי התשומות. העליות בהוצאות הבנייה ובשכר, שחלו ב־1961, הן הגדולות ביותר מאז 1956.

בבנייה הציבורית למגורים גדל שטח התחלות הבנייה ב־1961 יותר מפי שניים, בו בזמן ששטח גמר הבנייה צומצם ב־25 אחוזים, בערך. העלייה הגדולה בהתחלות הבנייה חלה בעיקר בבנייה לעולים. הירידה בשטח הגמר משקפת את מגמת הצמצום שציינה את שנת 1960. שטח התחלות הבנייה שלא למגורים עלה ב־10 אחוזים, ואילו שטח הגמר ירד ב־2 אחוזים. עיקר הגידול בהתחלות הבנייה נבע מהגברת קצב הבנייה של מוסדות ציבור, בתי עסק ומפעלי תעשייה. ההתרחבות בבניית מוסדות ציבור משקפת אף היא, בחלקה, את התגברות זרם העלייה.

לוח י"ב-1

ההשקעות בבנייה ובעבודות עפר, לפי הייעוד, 1960 ו־1961

(מיליוני ל"י)

ענף היעוד	1960	1961		העלייה או הירידה (-) מ־1960 ל־1961 (במחירי 1960)	אחוז העלייה או הירידה (-) מ־1960 ל־1961	
		מחירי 1960	מחירים שוטפים		הערך	הכמות
מגורים						
בנייה פרטית	165.8	181.5	201.9	15.7	21.8	9.5
בנייה ציבורית	140.1	170.3	189.5	30.2	35.3	21.6
סך הכל במגורים	305.9	351.8	391.4	45.9	28.0	15.0
ענפי הייצור						
חקלאות והשקיה	87.5	85.0	93.0	-2.5	6.3	-2.9
תעשייה	45.4	59.1	65.8	13.7	44.9	30.2
מחצבים וקידוחים	8.1	9.2	10.0	1.1	23.5	13.6
חשמל	19.2	18.3	19.7	-0.9	2.6	-4.7
תחבורה ודואר	33.0	36.8	39.9	3.8	20.9	11.5
סך הכל בענפי הייצור	193.2	208.4	228.4	15.2	18.2	7.9
שירותים						
בתי הארחה	8.2	14.5	16.2	6.3	97.6	76.8
בתי עסק	14.9	20.3	22.6	5.4	51.7	36.2
מבני ציבור	99.9	101.8	112.6	1.9	12.7	1.9
בניכוי : חבורי חשמל	1.4	1.2	1.3	0.2	7.1	14.3
סך הכל בשירותים	121.6	135.4	150.1	13.8	23.4	11.3
סך הכל כללי	620.7	695.6	769.9	74.9	24.0	12.1

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תנאי הדיור הוסיפו להשתפר, אם כי בקצב אטי מאשר ב־1960. מלאי המגורים לנפש עלה ב־1961 ב־4 אחוזים, ועלייה זו היא המשך למגמה ששררה בשנים הקודמות. צפיפות הדיור הממוצעת ירדה מ־1.87 נפשות לחדר בסוף 1960 ל־1.85 בסוף 1961.

1. היקף הבנייה¹

הגידול הריאלי בהיקף ההשקעות בבנייה הגיע ב־1961 ל־12 אחוזים לעומת 1960. הוצאות הבנייה עלו בממוצע ב־11 אחוזים, וערך הבנייה במונחים נומינליים עלה, איפוא, ב־24 אחוזים. העלייה הקיפה את הבנייה לכל הייעודים, פרט לענפי החקלאות והחשמל, שבהם חלה ירידה קלה. ההרחבה הגדולה ביותר חלה בהיקף הבנייה למגורים — הגידול, שהגיע ל־15 אחוזים, מהווה 61 אחוזים מכלל הגידול בהיקף הבנייה. הרחבה חלה הן בבנייה הפרטית והן ברוב סוגי הבנייה הציבורית. למן 1955 היה היקף הבנייה הציבורית למגורים נתון לתנודות גדולות. בבנייה הפרטית למגורים חלה, לעומת זאת, ירידה מ־1955 עד 1957, ומאז חל בה גידול מתמיד, אם כי בשיעורים משתנים. התנודות בבנייה הציבורית למגורים נעוצות בשינויים בסולם העדיפויות של הממשלה, המושפעים מהתנודות בעלייה. השפעה זו בלטה ב־1961, שבה חלה עלייה ניכרת בבנייה הציבורית למגורים — לאחר שנה של ירידה.

הגידול בבנייה לשירותים הגיע ל־11 אחוזים, המהווים 18 אחוזים מכלל הגידול בהיקף הבנייה. בעיקר גבר קצב ההשקעות בבתי הארחה ובבתי עסק. גידול ההשקעות במבני ציבור היה מועט, והוא משקף צירוף של גידול בשטח התחלות הבנייה ושל ירידה בשטח הגמר. הבנייה לתעשייה תרמה אף היא 18 אחוזים מכלל הגידול בהיקף הבנייה ב־1961, והיקפה עלה ב־30 אחוז. עקר הגידול כאן מקורו בהגברה ניכרת של קצב ההשקעות במספנות ישראל. גידול ההשקעות בבנייה בענף התחבורה הגיע ל־11.5 אחוזים לעומת 1960, והיווה 5 אחוזים מכלל הגידול בהיקף ההשקעות בבנייה. עיקר הגידול כאן נובע מהתחלת הבנייה של נמל אשדוד. ההשקעות בבניית נמל חיפה גדלו גם הן, והיקפן הכולל עלה על אלה של ההשקעות בבניית נמל אשדוד. גם הגידול בהשקעות הרכבת בבנייה מקורו בבניית נמל אשדוד.

ההשקעות בבנייה בחקלאות ירדו, כאמור, ב־1961. ירידה זו היא פרי צירוף של גידול בקצב ההשקעות במוביל הארצי ובמפעלי מים אזוריים, ושל ירידה בבניית מבני משק. העלייה הניכרת בהשקעות בבנייה ב־1961 באה לאחר ירידה ב־1960, ולעומת היקף הבנייה ב־1959 יש בה גידול של 9 אחוזים בלבד. גם בבנייה למגורים, המהווה כמחצית מכלל ההשקעות בבנייה, מגיע הגידול לעומת 1959 ל־9 אחוזים.

בשלוש השנים האחרונות היו המגמות בבנייה למגורים דומות לאלה של כלל היקף הבנייה, וכתוצאה מכך נשמר, פחות או יותר, משקלה של הבנייה למגורים, כשהיא מהווה כמחצית מכלל הבנייה. הבנייה לשירותים גדלה בתקופה זו בקצב מהיר יותר, ולכן עלה במקצת משקלה בתוך כלל הבנייה. משקל הבנייה לענפי הייצור ירד במידת־מה בגלל גידולה האיטי יותר לעומת כלל הבנייה.

ב־1961 בולטת מגמת התרחבות ניכרת בכל תחומי הבנייה. ההתרחבות בפועל קטנה מההתרחבות, שהיתה חלה לו הסתגלו כל התשומות בבנייה בנקל לגידול הביקוש. גידול הביקוש וקשיחות ההיצע של חלק מהתשומות הביאו לעלייה ניכרת במחירי תשומות אלה ובמחירי התפוקה. הלחץ על הבנייה מצד התגברות זרם העלייה היה בלתי צפוי, אך לעומת זאת, היתה הרחבת הבנייה ליתר הייעודים ניתנת ברובה להיחזות מראש. אולם לא נעשה די לקדם את פני הגידול

¹ אומדני ההשקעות בפרק זה אינם כוללים את השיפורים במבנים, את עבודות התיקון והאחזקה ואת הבנייה הבטחונית.

הרכב הבנייה, לפי ענף הייעוד, 1959 עד 1961

(אחוזים)

במחירים שוטפים			ענף הייעוד
1961	1960	1959	
			מגורים
26.2	26.7	25.7	בנייה פרטית
24.6	22.6	24.6	בנייה ציבורית
50.8	49.3	50.3	סך הכל במגורים
			ענפי הייצור
12.1	14.1	12.3	חקלאות והשקיה
8.5	7.3	7.4	תעשייה
1.3	1.3	1.3	מחצבים וקידוחים
2.6	3.1	3.1	חשמל
5.2	5.3	7.9	תחבורה ודואר
29.7	31.1	32.0	סך הכל בענפי הייצור
19.5	19.6	17.7	שירותים
100.0	100.0	100.0	סך הכל כללי

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הרב בביקוש או למנוע את התרחבותה של הבנייה הפחות חיונית, וכך בכך עם הרחבת הבנייה לעולים הורחבו גם שאר הבנייה הנעשית במימון ציבורי, וכן הבנייה הפרטית למגורים והבנייה העסקית לסוגיה.

בסוף נובמבר 1961 החליטה ועדת השרים לענייני כלכלה על נקיטת צעדים לוויסות הבנייה. ועדה בינמשרדית, שמונתה לשם ביצוע ההחלטה, החליטה לצמצם את הבנייה הציבורית של מבנים משרדיים ומבני חינוך. אולם ב-1961 לא הביאו צעדים אלה להקלת הלחץ על התשומות, והשפעתם תוכל להיות מורגשת רק ב-1962. אפשרות אחרת לטפל בגיאומטריה הביקוש היתה — הרחבת השימוש במיכון כתחליף לעבודת ידיים. אך בתחילת נובמבר 1961, כשהורגש כבר המחסור בעובדים בחריפות, הועלו המסים על יבוא ציוד כבד לבנייה מ-30 ל-50 אחוזים מערך הציוד. כוונת ההחלטה היתה עידוד הייצור המקומי של ציוד כבד והפסקת יבוא ציוד בשער חליפין בלתי ריאלי. אולם העלאת המסים בשני שלישם, דווקא בשעה שהחרפת המחסור בעובדים מביאה להאטת הרחבת הבנייה, האטה את קצב רכישת הציוד על-ידי חברות הבנייה והקבלנים — לפחות עד להרחבת הייצור המקומי.

האמצעי שנקט על-מנת להקל את לחץ-היתר מצד הביקוש היה — בנייה של אובסטונים לעולים. אמצעי זה לקוי מכמה בחינות: א. טיב הבנייה של האובסטונים גרוע מזה של מבנים רגילים, בעוד שבמחיר אין הבדל גדול. ב. משך החיים קצר מזה של מבנים רגילים, והוא נאמד במחצית ממשך חיי המבנים הרגילים. ג. בניית אובסטונים מחייבת שימוש ביותר קרקע מאשר בנייה עירונית אחרת. ויש בה, איפוא, משום שימוש לא יעיל בקרקע, שמחירה עולים בתלילות. ד. הבנייה ביחידות חד-קומתיות מפוזרות מייקרת את השירותים המוניציפאליים. השימוש באובסטונים הוגבר בסוף השנה, משגבר לחץ הביקוש עוד יותר.

התחלת הבנייה וגמר הבנייה, לפי הסוג, 1960 ו-1961

(אלפי מטרים מרובעים)

סוג הבנייה	התחלת הבנייה		אחוז העלייה או הירידה (-) מ-1960 ל-1961	גמר הבנייה		אחוז העלייה או הירידה (-) מ-1960 ל-1961
	1961	1960		1961	1960	
בנייה למגורים	723	1,426	97.2	1,044	728	-30.3
בניית הממשלה והסוכנות	1,044	1,128	8.0	894	984	10.1
בנייה אחרת	1,767	2,554	44.5	1,938	1,712	-11.7
סך כל הבנייה למגורים	138	205	48.6	92	106	15.2
בנייה שלא למגורים	66	55	-16.7	15	90	500.0
לבתי עסק						
לבתי הארחה						
סך כל הבנייה	204	260	27.5	107	196	83.2
לבתי הארחה ובתי עסק						
מזה:						
בבניית הממשלה	(12)	(13)	(8.3)	(11)	(7)	(-36.4)
בבנייה אחרת	(192)	(247)	(28.6)	(96)	(189)	(96.9)
לתעשייה	9	11	22.2	11	12	9.1
בבניית הממשלה	162	253	56.2	150	179	19.3
בבניית רשויות מקומיות	217	143	-34.1	183	263	43.7
בבנייה אחרת	388	407	4.9	344	454	32.0
סך כל הבנייה לתעשייה						
מוסדות ציבור	93	113	21.5	95	79	-16.8
בבניית הממשלה והסוכנות	190	261	37.4	228	187	-18.0
בבנייה אחרת	283	374	32.2	323	266	-17.6
סך כל הבנייה למוסדות ציבור	149	82	-45.0	257	96	-62.6
למשק החקלאי (בבניית הסוכנות)						
סך כל הבנייה שלא למגורים	1,024	1,123	9.7	1,031	1,012	-1.8
סך הכל כללי	2,791	3,677	31.7	2,969	2,724	-8.3
מזה:						
בבניית הממשלה והסוכנות	986	1,645	66.8	1,418	922	-35.0
בבנייה אחרת	1,805	2,032	12.6	1,551	1,802	16.2

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

2. הוצאות הבנייה ומחירי התשומות

הגורם העיקרי לעליית מחירי התשומות הוא הרחבת הביקוש. עדות לכך יש, כאמור, בעליית מחירי הקרקע לבנייה, ובפרט מחירי הקרקעות בערים¹; בעליית מחירי התשומות האחרות, ביותר מהמתחייב מתוך גידול הוצאות הייצור שלהן; ובעליית השכר מעל לתעריפים הרשמיים. ממוצע הוצאות הבנייה², פרט למחיר הקרקע, היה גבוה ב־1961 ב־11 אחוזים מאשר ב־1960. זוהי העלייה הגדולה ביותר למן 1956, והיא נגרמה על־ידי עליית מחיריהם של רוב חומרי הבנייה ועל־ידי עליית השכר.

לוח י"ב-4

מדר הוצאות הבנייה*, לפי מעיפה, 1960 ו־1961

(1950 = 100)

הסעיף	המשקל	המדר הממוצע ב־1960	המדר הממוצע ב־1961	אחוז העלייה מ־1960 ל־1961	התרומה לעליית המדר (אחוזים)
שכר	60.0	396.8	452.4	14.0	58.5
הובלה	11.0	262.1	270.2	3.1	1.6
חציץ	5.0	246.0	272.8	10.9	2.3
זיפויף	3.0	417.8	450.3	7.8	1.7
מלט	6.5	1,066.1	1,166.9	9.5	11.5
עץ	8.0	1,203.7	1,295.4	7.6	12.9
ברזל	6.5	824.3	925.0	12.2	11.5
סך הכל	100.0	510.9	567.9	11.2	100.0

ח. ב. ק. ר.: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואומדני כסף ישראל.
* אין מדר זה זהה עם המדר המתפרסם על־ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגלל הבדלים במדיות עליית השכר.

(א) השכר

השכר הממוצע בענף הבנייה עלה ב־1961 ב־14 אחוזים לעומת 1960. זוהי העלייה הגדולה ביותר למן 1956. עלייה זו נובעת משלושה מקורות:

1. העלאת שכר היסוד לפועלים יומיים והשכר לעבודה הקבלנית ב־5 אחוזים באפריל 1961.
2. הגדלת תוספת היוקר ביולי 1961.
3. עליית השכר מעל לתעריפים הרשמיים בגלל המחסור בעובדים.

עדות למחסור זה אפשר לראות בנתוני שירות התעסוקה, אשר לפיהם היוו עובדי הבניין המקצועיים, שנדרשו ולא סופקו, 22 אחוזים, בממוצע, מכלל העובדים שלא סופקו ב־1961, ו־36 אחוזים מכלל העובדים המקצועיים שלא סופקו. גם בין העובדים הבלתי מקצועיים שלא סופקו

¹ למעשה די בכך כדי להוכיח, שהביקוש הוא שקבע את עליית המחירים בענף, שכן אילולא גדל הביקוש, היתה עליית מחירי התשומות האחרות באה על חשבון הרגשה הקרקעית.

² העלייה במדר הוצאות הבנייה, המתפרסם על־ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קטנה יותר — 9 אחוזים, אך מדר זה מוטה, כנראה, כלפי מטה, בעיקר משום שאינו כולל עליות שכר מסוימות, שאינן מתבטאות בתעריפי השכר הרשמיים. עליות כאלה חלו ב־1961 מחמת המחסור בעובדים בענף הבנייה.

גדול חלקם של הנדרשים מענף הבניין, בעוד שהמועסקים בבניין מהווים 9 אחוזים בלבד מכלל המועסקים.

שני המקורות הראשוניים, המשתקפים בתעריפי השכר הרשמיים, היה בהם כדי להביא לעלייה של 9 אחוזים בשכר הממוצע בענף. עליית השכר גרמה 58 אחוזים מכלל העלייה בהוצאות הבנייה.

(ב) חומרי בניין

מחירי רוב חמרי הבניין עלו ב־1961. העלייה הכללית במחירי החומרים נבעה, כאמור, מגידול הביקוש בעקבות הגברת הבנייה, אולם במקרים מסוימים היתה עליית המחירים תוצאה של הגדלת ההיטלים או של עליית הוצאות הייצור. מסיבות אלה חלו גם שינויים במחירים היחסיים של חומרי הבניין.¹ נוסף לעליית המחירים הביא גידול הביקוש גם לירידה ביצוא חומרי הבניין ב־1961 4.2 אחוזים. ירידה זו היתה גדולה במיוחד בכמה מן המוצרים. מחירי חומרי הבניין המרכיבים את מדד הוצאות הבנייה עלו ב־9.3 אחוזים, בממוצע. עליית מחיריהם גרמה 42 אחוזים מכלל העלייה בהוצאות הבנייה. עיקר העלייה חלה ברבע הראשון של השנה.

העלייה הגדולה ביותר במשך השנה, בשיעור של 29 אחוזים, חלה במחיר החצץ. עלייה ניכרת זו חלה, בשעה שמחירי התשומות בייצור החצץ עלו בשיעור נמוך בהרבה, והיא נובעת מהעלייה הגדולה בביקוש לחצץ ומקשיחות היצע החצץ.

עלייה גדולה חלה במשך השנה גם במחיר הברזל: 18 אחוזים. לעלייה תרמו ההיטלים שהוטלו בפברואר, אולם ההתייקרות נמשכה גם בתקופה מאוחרת יותר, והגיעה לשיעור גבוה מזה שנבע מההיטלים בלבד. מחיר המלט עלה ב־11 אחוזים במשך השנה. מלבד ההשפעה של העלאת המס, השפיע כאן גם גידול הביקוש, שהביא לירידת יצוא המלט ב־18 אחוזים לעומת 1960. מחירי יתר חומרי הבניין עלו אף הם ב־1961.

מחירי חומרי בניין מסוימים עלו ב־1961 יותר מהמתחייב על־ידי מלוא ההעלאה בשיעור המס — לאחר שאנו מביאים בחשבון את העלייה הנובעת מעליית הוצאות הייצור. התפתחות זו אפשרית רק בנסיבות של עלייה ניכרת בביקוש לתשומות אלה.

3. מחירי הדירות

מחירי הדירות הגמורות עלו בשיעור גבוה מזה של מדד הוצאות הבניה. בין ינואר 1959 ליולי 1961 עלה מדד מחירי הדירות ב־27 אחוזים לעומת עלייה של 20 אחוזים במדד הוצאות הבניה.

הסיבה העיקרית להפרש זה היא בעלייה המהירה של מחירי הקרקע, ביחוד באזורים עירוניים, בעקבות גידול הביקוש לדירות, שכן היצע הקרקע לבניה הוא הפחות גמיש מכל התשומות בבניה. בבניה הפרטית מגיע היום חלקה של הקרקע, בממוצע, ל־30 אחוזים, בקירוב, ממחיר הדירה לעומת 15 אחוזים ב־1958. בתל־אביב מגיע חלקה של הקרקע ל־45 אחוזים, בקירוב, מערך הדירה לעומת 23 אחוזים ב־1958. בממוצע ארצי עלה מחיר הקרקע בתקופה זו בערך פי ארבעה.²

העלייה המואצת במחירי הקרקעות נבעה בעיקר מהגיאאות בביקוש לדירות וכן מהגידול

¹ כיון שעיקר עליית המחירים נבעה מהגידול בביקוש, הושפעו המחירים היחסיים בעיקר על־ידי גמישות ההיצע, אולם גם עליית ההוצאות השפיעה במידה מסוימת.

² לפי נתוני המחלקה לסטטיסטיקה של המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים.

מדדי מחירי הדירות והוצאות הבנייה, ינואר 1959 עד יולי 1961

התקופה	מחירי הדירות		הוצאות הבנייה	
	המדד *	אחוז העלייה לעומת התקופה הקודמת	המדד	אחוז העלייה לעומת התקופה הקודמת
ינואר 1959	100.0	—	100.0	—
יולי 1959	102.0	2.0	101.5	1.5
ינואר 1960	106.0	2.9	103.2	1.7
יולי 1960	110.9	5.6	107.8	4.5
יולי** 1961	126.7	14.2	119.7	11.0

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואומדני בנק ישראל.
 * מדד זה משקף את השינויים בתקופות המצויינות בלוח אך הוא משתקף במדד המחירים לצרכן בפינוור של חצי שנה.
 ** כיוון שמדד הוצאות הבנייה היה מוטע כלפי מטה, נאמדה עליית ההוצאות ביולי 1961 לעומת יולי 1960 ב-11 אחוזים.

בביקוש הספקולטיבי לקרקעות בעקבות התגברות החששות מאינפלציה ומפיחות. עליית מחירי הקרקע הגיעה ב-1961 לשיעור של 30 עד 40 אחוזים. ההיצע הקשיח של הקרקע, מחד וההשקעות בקרקע לשם הבטחת ערך הכסף בלוחי גידול הביקוש לדירות, מאידך, הביאו לעליית מחירי הדירות בקצב מהיר יותר מעליית הוצאות הבנייה.

המסים על הקרקע ועל חומרי הבניין, ליחידת דיור, עלו בין אפריל 1960 לאפריל 1961 יותר מאשר מחירי הדירות. אולם רמת המסים עדיין נמוכה לעומת המסים על נכסים בני קיימא אחרים. בפרט בולט הדבר לגבי דירות פאר. יש לזכור, שבתנאי עודף הביקוש הקיימים היום היתה כל העלאה נוספת של המס באה על חשבון מחיר הקרקע.

באפריל 1960 היה שיעור המס ליחידת דיור גבוה במקצת בדירות הגדולות לעומת הדירות

תמסים על חומרי הבניין ועל הקרקע, כאחוז ממחיר הדירה, אפריל, 1960 ו-1961

גודל הדירה (מטרים מרובעים)	מחיר הדירה (אלפי ל"י)		המסים כאחוז ממחיר הדירה		אחוז העלייה במחיר הדירה	אחוז העלייה בשיעורי המיסים
	1960	1961	1960	1961		
בבניית משרד השיכון						
35	5.1	5.5	10.8	11.4	7.8	5.6
53	7.1	7.7	9.8	10.4	8.5	6.1
58	8.0	8.7	11.3	11.9	8.7	5.3
68	9.8	10.6	12.4	13.0	8.2	4.8
בבנייה פרטית						
80	25—16	28—18	13—8	13—8	12	—
100	32—22	35—25	12—8	12—9	11	5

ה מקור: דו"ח הכנסות המדינה, 1960/61.

הקטנות. אולם עליית שיעורי המסים בין אפריל 1960 לאפריל 1961 עמדה ביחס הפוך לגודל הדירה — ככל שהדירה גדולה יותר היתה עליית שיעור המס קטנה יותר. כתוצאה מעליות אלה נהפכו המסים עד אפריל 1961 למסים יחסיים לגודל הדירה. שיעורי המסים על חומרי הבניין בלבד עמדו באפריל 1961 ביחס הפוך לגודל הדירה — הם היו נמוכים יותר ככל שהדירה גדולה יותר. תופעה זו נעוצה במשקלם הנמוך יותר של חומרי הבניין בדירות הגדולות ובמשקל הגבוה יותר של שכר העבודה בהן.

אף כי שיעור המס הכולל, לדירה, נמוך יחסית, הרי העובדה שהוא מוטל, למעשה, בחלקו הגדול, בשיעורים גבוהים על מספר מצומצם של תשומות — יש בה כדי לגרום עיוותים בהקצאת המקורות, כמו, למשל, שימוש מופרז בברזל על חשבון המלט.

4. מבנה הענף ופוח העבודה

ב־1961 פעלו בענף כ־2,200 חברות בנייה וקבלנים¹. מספר המועסקים הממוצע היה 67,900, וחלה בו עלייה של 4.5 אחוזים לעומת 1960 — כשיעור העלייה במספר המועסקים במשק בכללו. חלקו של ענף הבנייה בתוך כלל המועסקים נשאר, איפוא, ללא שינוי. בין הרביע הראשון לאחרון ב־1961 גדל מספר המועסקים בענף ב־11 אחוזים. במספר השכירים בענף חלה ב־1961 עלייה של 5.4 אחוזים לעומת 1960 והוא הסתכם ב־48,500.

לוח י"ב-7

התעסוקה בבנייה, 1958 עד 1960

מספר המועסקים הממוצע	אחוז הגידול לעומת השנה הקודמת	המועסקים בבנייה, כאחוז מכלל המועסקים
1958	—	9.8
1959	1.6	9.6
1960	—	9.3
1961	4.5	9.3

ח מ ס ו ר : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואומדני בנק ישראל.

בשנים הקודמות נבעה הירידה בחלקו של ענף הבנייה בתוך כלל המועסקים בעיקר מהקטנת משקלו של הענף במשק, כלומר מגידולה האיטי של התפוקה בענף לעומת ענפים אחרים. ב־1961 חל גידול מהיר, של 12 אחוזים, בתפוקת הענף, אך משקלו בתוך כלל המועסקים לא גדל. אי־גידול זה נעוץ בעיקר בעלייה שחלה ב־1961 במספר ימי העבודה למועסק, בריבוי העבודה בשעות נוספות, ובהגדלה מסוימת של המיכון בענף. התפתחות אחרונה זו נובעת בעיקר מכוח המשיכה הנמוך של הענף לגבי עובדים חדשים ומתהליך של יציאת עובדים מהענף, שגורמיהם — תנאי

¹ לפי נתוני המוסד לביטוח לאומי. אין להשוות מספר זה עם המספר המובא באותו עניין בדו"ח בנק ישראל, 1960, בגלל השוני בהגדרות.

העבודה הקשים והתעסוקה הבלתי צמיתה בענף. תהליך זה מודגש במיוחד בתנאי תעסוקה מלאה, שבהם קובע ביקוש הענפים האחרים את היקף היציאה מהענף.

5. בניית כתי מגורים

ההשקעות בבנייה למגורים גדלו, כאמור, ב-1961 בקצב מהיר. ההשקעות בבנייה הציבורית למגורים עלו ב-1961 בשיעור גדול פי שניים ויותר מאשר בבנייה הפרטית. בכך משתקפת ההרחבה הניכרת של הבנייה לעולים. אולם גם התרחבות הבנייה הפרטית הגיעה לשיעור גבוה מהממוצע בשנים הקודמות.

התנודות הניכרות, שחלו בבנייה הציבורית בשנים האחרונות, מקורן בעיקר בתחום הבנייה לעולים. בתוך כלל הבנייה שלא לעולים הולך משקלה של הבנייה הציבורית וקטן.

משך זמן הבנייה הממוצע של דירות מגורים נע בין 9 ל-12 חודשים, ולכן משקפים נתוני גמר הבנייה בעיקר את המגמה ששררה ב-1960. הירידה לעומת 1960 היא, איפוא, תוצאה מירידת ההשקעות בבנייה הציבורית למגורים ב-1960, שהתבטאה בירידה בשטח התחלות הבנייה באותה שנה. מאידך, הוכפל כמעט שטח התחלות הבנייה הציבורית למגורים ב-1961.

למזן 1957 נמצאות ההשקעות בבנייה הפרטית למגורים בקו עלייה, אולם קצב העלייה אינו אחיד. מגמת גידול זו נעוצה בתהליך עליית ההכנסה הממוצעת לנפש ובריבוי הטבעי. המגמה הכללית היתה מלווה בתנודות, אשר יתכן והן מוסברות על-ידי הציפיות לפיחות ועל-ידי התגברות העלייה ב-1959 וב-1961, שהביאו לעליית הביקוש לדירות. התנודות בבנייה הציבורית למגורים מוסברות בעיקרן על-ידי התנודות בזרם העלייה.

קצב הבנייה הציבורית למגורים לא היה אחיד ב-1961, כשם שלא היה אחיד גם ב-1960. אולם להבדיל מ-1960, לא חלו ב-1961 עליות וירידות לסירוגין, ומגמת העלייה נמשכה מתחילת

לוח י"ב-8

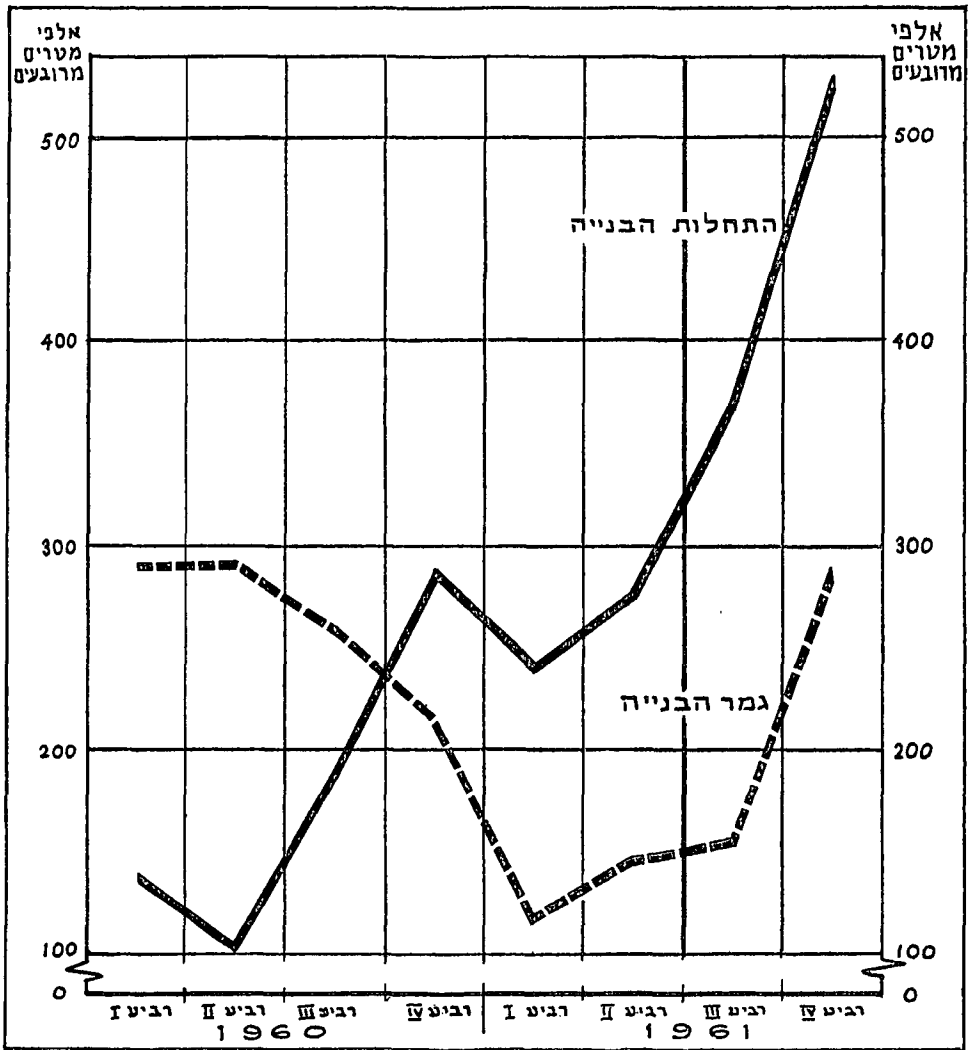
ההשקעה בבנייה למגורים, 1957 עד 1961

(מחירי 1955)

השנה	הבנייה הפרטית		הבנייה הציבורית		סך כל הבנייה למגורים	
	מיליוני ל"י	אחוז העלייה או הירידה (-) לעומת השנה הקודמת	מיליוני ל"י	אחוז העלייה או הירידה (-) לעומת השנה הקודמת	מיליוני ל"י	אחוז העלייה או הירידה (-) לעומת השנה הקודמת
1957	110.6	..	127.2	..	237.8	..
1958	114.7	3.7	118.7	- 6.7	233.4	- 1.9
1959	128.4	11.9	123.1	3.7	251.5	7.8
1960	130.2	1.4	95.2	-22.7	225.4	-10.4
1961	142.6	9.5	115.8	21.6	258.4	14.6

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הבנייה הציבורית למגורים, לפי רבעי שנה, 1960 ו-1961



המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

השנה עד סופה, הן בהתחלות הבנייה והן בגמר הבנייה. אותה מגמה ציינה גם את רמת התעסוקה בענף.

בבנייה הציבורית הוחל ב-1961 בבניית 26,000 דירות, בקירוב — עליה של 117 אחוזים לעומת 1960. מספר הדירות שבנייתן נסתיימה הגיע ל-13,000 — ירידה של 25 אחוזים לעומת 1960. כ-71 אחוזים מההתחלות בבנייה הציבורית היו מיועדות לעולים לעומת 61 אחוזים ב-1960. ראוי לציין, שגם בבנייה הציבורית שלא לעולים עלו ההתחלות בקצב מהיר — ב-63 אחוזים — אף על פי שהאטה כלשהי היה בה כדי להקל על מחסור בגורמי הייצור. בבנייה הפרטית הוחל בבניית 12,100 דירות ב-1961 לעומת 12,600 ב-1960, ונסתיימה בניית 11,000 דירות — כ-1960.

הבנייה הציבורית למגורים, לפי חסות, 1960 ו-1961

אחוזים				יחידות דיור				ל עו ל ים	
גמר הבנייה		התחלת הבנייה		גמר הבנייה		התחלת הבנייה			שיכון עולים
1961	1960	1961	1960	1961	1960	1961	1960		
1961	1960	1961	1960	1961	1960	1961	1960		
44.1	36.5	60.0	29.3	5,836	6,405	15,636	3,528	חיסול מעברות וצריפונים	
19.8	19.6	9.5	21.3	2,625	3,439	2,466	2,564	שיכון בהתיישבות	
3.5	5.8	1.0	10.3	458	1,024	271	1,235	סך כל הבנייה לעולים	
67.4	61.9	70.5	60.9	8,919	10,868	18,373	7,327	ל א ח ר ים	
2.4	—	5.8	4.8	314	—	1,507	579	שיכון באיוורי פיתוח ותיקים	
1.8	—	2.8	2.9	234	—	721	345	זוגות צעירים	
2.8	0.9	1.4	2.1	377	164	360	255	מיעוטים	
22.1	33.2	15.8	26.4	2,930	5,822	4,122	3,179	חיסכון לבניין	
3.5	4.0	3.7	2.9	460	691	969	344	חיסול משכנות עוני	
32.6	38.1	29.5	39.1	4,315	6,677	7,679	4,702	סך כל הבנייה לאחרים	
100.0	100.0	100.0	100.0	13,234	17,545	26,052	12,029	סך הכל	

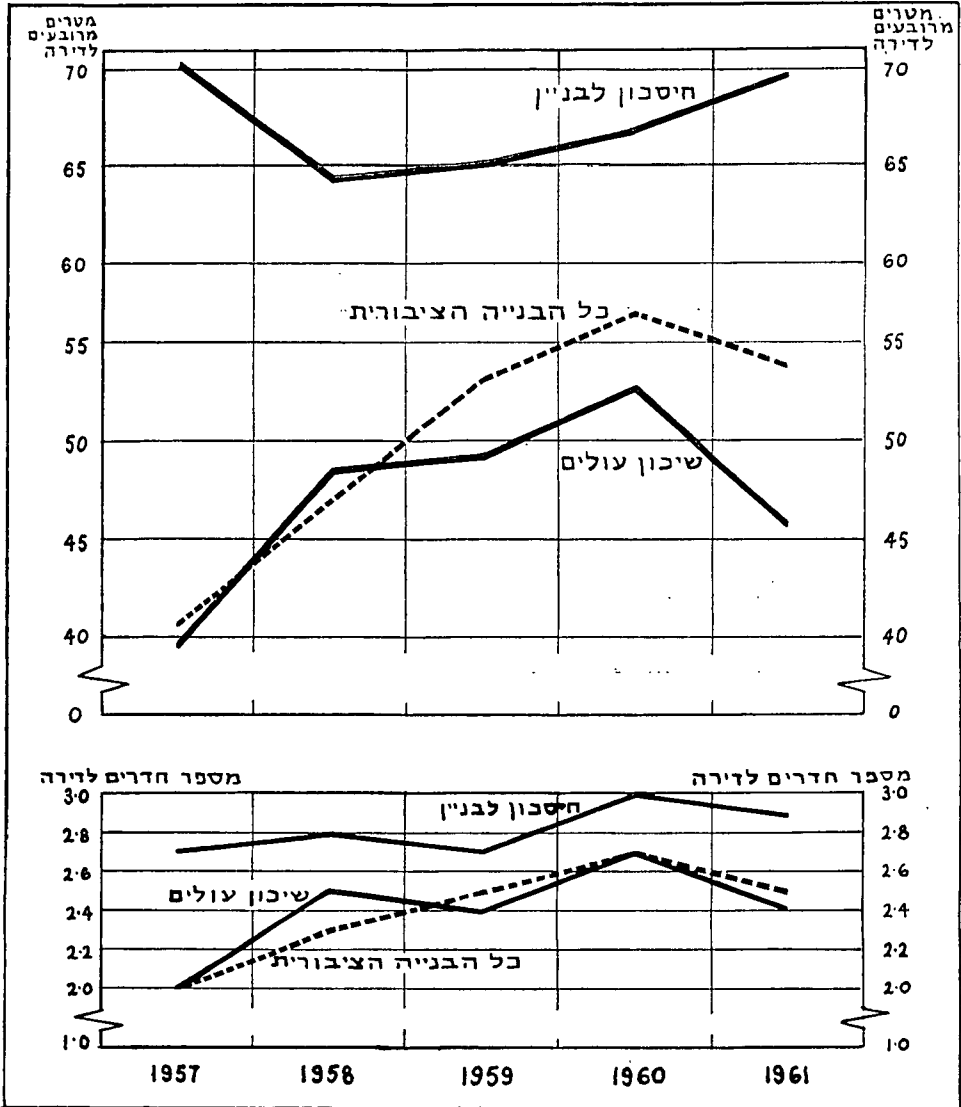
המקור: משרד השיכון והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בבנייה הפרטית ירד מספר הדירות שנבנו ב-1961 ב-2 אחוזים, בערך, לעומת עלייה של 11 אחוזים בשטח הממוצע לדירה. מתוך צירוף שתי מגמות מנוגדות אלה עלה היקף ההשקעות בבנייה הפרטית ב-9.5 אחוזים.

6. תנאי הדיור

ב-1961 נוספו כ-64,000 חדרים מהבנייה החדשה, ומאידך, נגרעו כ-7,350 חדרים במגורי-ארעי ובמבנים שפורקו. התוספת, נטו, למספר החדרים היא 5 אחוזים. בו בזמן גדלה האוכלוסיה ב-82,000 נפש, שהם 3.8 אחוזים. שיעור הגידול במספר החדרים היה גבוה במקצת משיעור ריבוי האוכלוסיה, ונמשכה, איפוא, הירידה בצפיפות הדיור, ירידה הנמשכת למן 1953. מ-1.87 נפשות לחדר בסוף 1960 ירדה הצפיפות ל-1.85 נפשות לחדר בסוף 1961. הקבוצות, שהצפיפות בהן היא מהממוצע ומטה, גדלו, בעוד שמשקל הקבוצות שבהן גבוהה הצפיפות מהממוצע

מספר החדרים והשטח הממוצע בבנייה הציבורית למגורים, 1957 עד 1960



המקור: משרד השיכון.

פחת (ראה לוח י"ב-10). בחישוב הצפיפות לא הובאו, כמובן, בחשבון הבדלי הטיב בין החדרים שנוספו לחדרים שנגרעו או לממוצע החדרים הקיימים. רמת הבנייה החדשה גבוהה, בדרך כלל, מהרמה הממוצעת בעבר, בעוד שהחדרים שנגרעו הם, בדרך כלל, במבנה ארעי שונים ובבתים ערביים נטושים. מסיבות אלה אין הירידה בצפיפות משקפת את מלוא השיפור בתנאי הדיור. אינדיקטור מהימן יותר לשיפור תנאי הדיור הוא מלאי ההון המושקע במגורים, לנפש. מלאי הון המגורים לנפש נמצא בעלייה מתמדת בשנים האחרונות, וב-1961 חל בו גידול של 4 אחוזים לעומת גידול ממוצע של 5 אחוזים בשנים הקודמות.

בבנייה הציבורית, עלה מספר החדרים הממוצע לדירה בין 1957 ל-1961 ב-25 אחוזים. לראשונה למן 1957 חלה ב-1961 ירידה בשטח הדירות ובמספר החדרים הממוצע. זוהי תוצאה של חזרה לבניית מבני אובסט עקב לחץ המחסור בדירות. עיקר הירידה חלה בבנייה לעולים, אך גם ביתר סוגי הבנייה הציבורית. פרט לבנייה במסגרת מפעל החיסכון לבניין, לא נמשכה ב-1961 העלייה בשטח הממוצע לדירה. בבנייה הפרטית, לעומת זאת, גדל השטח הממוצע לדירה ב-11 אחוזים, בערך — מ-81 ל-90 מטרים מרובעים.

לוח י"ב-10

המשפחות היהודיות*, לפי מספר הנפשות לחדר, 1957 ו-1960

נפשות לחדר	נובמבר 1957	נובמבר 1960
פחות מאחת	5.6	7.0
1.00—1.99	38.5	41.4
2.00—2.99	33.1	30.9
3.00—3.99	10.6	10.3
4.00 ומעלה	12.2	10.4
סך הכל	100.0	100.0
מספר המשפחות	477,100	512,300

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
* לרבות קבוצים ולהוציא מוסדות.

ב-1961 נמשך המעבר מדירות בשכירות לדירות בבעלות, המציין את כל השנים האחרונות. מעבר זה הוא פרי כמה גורמים:

(א) חוק הגנת הדייר ואי-הבהירות לגבי שכר-הדירה ודמי-המפתח. אלה מקטינים את כדאיות ההשקעה בבנייה להשכרה לעומת השקעות אחרות, ומביאים לידי כך, שרובן המכריע של הדירות

לוח י"ב-11

המשפחות, לפי הבעלות על הדירה

(אחוזים)

הבעלות	1956/7	1959/60
בבעלות הדייר	42.7	54.1
בשכירות	56.3	44.7
בשכירות משנה	1.0	1.2
סך הכל	100.0	100.0

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, סקר הוצאות המשפחה, 1959/60.

רכישת דירות מבנייה ציבורית וגודל ההלוואה, לפי סוג השיכון, 1960/61

סוג השיכון	מספר הדירות שנמכרו	ערך הדירות שנמכרו (אלפי ל"י)	סך כל המשכנתאות שניתנו (אלפי ל"י)		המחיר הממוצע לדירה (ל"י)	המשכנתא כאחוז מערך הדירה
			על-ידי הממשלה והבנקים	על-ידי חברות הבנייה		
ב איזורי פיתוח						
חיסכון לבניין	538	5,672	3,014	—	10,543	53.1
קליטה חדשה	165	1,181	994	—	7,155	84.2
חיסול מעברות וצריפונים	338	2,378	2,121	—	7,035	89.2
חיסול משכנות עוני	104	777	653	—	7,470	84.0
שיכון ותיקים	300	2,996	2,282	—	9,987	76.2
שיכון מומחים ועובדי ציבור	35	264	227	—	7,530	86.0
חליפין	91	635	559	—	6,978	88.0
סך הכל באזורי פיתוח	1,571	13,903	9,850	—	8,850	70.8
באזורים אחרים						
חיסכון לבניין	3,177	47,235	12,626	1,625	14,868	30.2
זוגות צעירים	46	413	263	—	8,978	63.7
חיסול מעברות וצריפונים	1,150	10,889	7,969	790	9,469	80.4
קליטה חדשה	531	5,282	3,378	240	9,947	68.5
חיסול משכנות עוני	151	1,739	906	20	11,519	53.2
שיכון מומחים	83	914	546	67	11,009	67.1
סך הכל באזורים אחרים	5,138	66,472	25,688	2,742	12,937	42.8
בכל האזורים						
חיסכון לבניין	3,715	52,907	15,640	1,625	14,241	32.6
קליטה חדשה	696	6,463	4,372	240	9,286	71.4
חיסול מעברות וצריפונים	1,488	13,267	10,090	790	8,916	82.0
חיסול משכנות עוני	255	2,516	1,559	20	9,867	62.8
שיכון ותיקים	300	2,996	2,282	—	9,987	76.2
שיכון מומחים ועובדי ציבור	118	1,178	773	67	9,983	71.3
חליפין	91	635	559	—	6,978	88.0
זוגות צעירים	46	413	263	—	8,978	63.7
סך הכל	6,709	80,375	35,538	2,742	11,980	47.6

המקור: משרד השיכון.

החדשות מיועדות למכירה ולא להשכרה. מאידך, מרתיעה אי בהירות זו את הצרכנים מהשקעה בדמי מפתח.

(ב) בריחה מהכסף מחשש האינפלציה והפיחות והשקעתו בנכסי דלא נידיי על-מנת להבטיח את ערכו. האינפלציה הופכת את החוסך למשקיע בנכסי דלא נידיי. תופעה זו גברה ב-1961 במידה ניכרת עם התגברות הציפיות לפיחות.

(ג) הבטחת אשראי לזמן ארוך, לשם מימון רכישת דירות, בשיעור ניכר מערך הדירה, בייחוד בבנייה הציבורית.

(ד) העובדה שהדירות בבנייה הציבורית מיועדות למכירה בלבד, פרט לחלק מהבנייה לעולים.

אחוזי המשפחות, הגרות בדירות שבבעלותן, הוסיף לעלות ב-1961. בשנה זו נמכרו כ-6,350 דירות לדיירים שגרו בהן בתנאי שכירות; מהן כ-2,350 דירות לעולים, וכ-4,000 — דירות של רשות הפיתוח.

האפשרות לקבל הלוואה כנגד משכנתא, לזמן ארוך, בשיעור ניכר מערך הדירה, איפשרה רכישת דירות גם לאלה, שאין להם חיסכון מוכן. ההלוואה, כאחוז מערך הדירה, גדולה יותר, ככל שמחיר הדירה נמוך יותר, והיא גדולה יותר באיזורי הפיתוח לעומת יתר האיזורים. הריבית על הלוואות אלה נמוכה, יחסית, אולם רובן צמודות למדד המחירים לצרכן או לשער המטבע. אין להניח שההצמדה היוותה גורם מרתיע לגבי רכישת דירות, וודאי שהאפשרות לקבל אשראי לזמן ארוך לשם מימון הרכישה הגדילה את קניית הדירות מהבנייה הציבורית. למרות תנאי הרכישה הנוחים נראה שרק כמחצית מספר הדירות מבנייה זו נרכשו, בעוד שהמחצית השנייה הושכרה. השכרת דירות מהבנייה הציבורית נעשית בשיכוני עולים, ובמידה פחותה מזו — לגבי זוגות צעירים.