

הבנייה¹

בשנת 1958 חלה עלייה קלה בערך הכולל של הבנייה בארץ בהשוואה לשנת 1957, אשר בה היתה רמת הבנייה גבוהה לגבי השנים הקודמות. מספר המועסקים בבנייה לא השתנה לגבי השנה שעברה ובהוצאות הבנייה כמעט ולא חלה עלייה.

ערך הבנייה למגורים ירד במקצת כתוצאה מכך שהבנייה לעולים צומצמה בשיעור רב יותר משיעור הגברת הבנייה הפרטית והבנייה הציבורית לאוכלוסייה הקיימת. ערך הבנייה שלא למגורים עלה כתוצאה מבנייה מורחבת של בנייני תעשייה חדשים ומהתוספת של מבנים לבניינים קיימים, וכן מגידול בבניית בניינים ציבוריים.

במשך שנת 1958 חלה ירידה בצפיפות הדיור הממוצעת מ-2.1 נפשות לחדר ל-2.0 נפשות.

1. היקף הבנייה

הערך של כל סוגי הבנייה בשנת 1958, במחירים קבועים, עלה ב-3 אחוזים לגבי 1957 והגיע ל-371 מיליון ל"י. הבנייה שלא למגורים עלתה ב-13 אחוזים והבנייה למגורים ירדה ב-0.3 אחוזים. שטח הבנייה שבוצעה בשנת 1958, הנאמד על-פי ממוצע של התחלת בנייה וגמר בנייה, עלה ב-4 אחוזים לעומת 1957. שטח התחלת הבנייה ירד ב-12 אחוזים, ואילו שטח הגמר עלה ב-26 אחוזים. בשנת 1958 הוחל בבניית 30,400 יחידות דיור לעומת 43,200 בשנת 1957, ואילו מספר יחידות הדיור שנגמרו השנה הסתכם ב-33,500 לעומת 31,200 בשנה הקודמת. שני שלישים מסך יחידות הדיור, שנבנו השנה, הוקמו בעזרת מימון ציבורי, לרוב הלוואות לזמן ארוך מאמצעי הממשלה.

הצמצום הגדול ביותר של הבנייה במימון ציבורי חל בשלב התחלת הבנייה לעולים חדשים, עקב האטת קצב העלייה מחוץ לארץ. שטח התחלת הבנייה במימון ציבורי ירד ב-25 אחוזים, אך שטח הבנייה בשלב הגמר עלה ב-19 אחוזים, עקב השלמת הבניינים שהוחלו בשנת 1957. במקביל לצמצום הבנייה לעולים, הוגדלה בשיעור רב הבנייה לחיסול מעברות וצריפונים. הרחבה גדולה חלה גם בבנייה במסגרת מפעל החיסכון לבניין.

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

ערך הבנייה לפי סוג הבניין, 1957-1958 *

(מיליוני ל"י)

סוג הבניין	במחירי 1958		מחירים שוטפים
	1958	1957	1957
אחוז העלייה או הירידה (—) מ־1957 ל־1958			
ל מגורים			
שיכון במימון ציבורי			
לעולים	114.1	136.6	135.3
לאחרים	49.6	24.0	23.7
סך כל השיכון במימון ציבורי	150.0	160.6	159.0
הבנייה במימון פרטי	127.5	117.6	116.5
סך כל הבנייה למגורים	277.5	278.2	275.5
לא למגורים			
בתי עסק ובתי הארחה	12.4	13.8	13.7
בנייני תעשייה	73.8	13.0	12.9
בניינים ציבוריים	58.5	56.1	55.5
סך כל הבנייה לא למגורים	144.7	82.9	82.1
סך הכל כללי	422.2	361.1	357.6

* לשנת 1957 נתונים מתוקנים ולשנת 1958 נתונים ארעיים.
ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

שטח התחלת הבנייה של דירות במימון פרטי ירד ב־6 אחוזים, בעוד שבשנת 1957 עלה במידה ניכרת. מאחר שהקמת בית מגורים פרטי נמשך כ־8 עד 12 חודשים הרי שהעלייה בשלב הגמר בשיעור של 22 אחוזים בשנת 1958, היתה תוצאה מהרמה הגבוהה של התחלת בנייה בשנת 1957.

שטח התחלת הבנייה וגמר הבנייה לפי סוג הבניין, 1957-1958

(אלפי מטרים מרובעים)

סוג הבניין	התחלת הבנייה		אחוז העלייה או הירידה (—) מ־1957 ל־1958	גמר הבנייה		אחוז העלייה מ־1957 ל־1958
	1957	1958		1957	1958	
ל מגורים						
בנייה במימון ציבורי	1,443	1,084	-24.9	923	1,099	19.1
מזה : לעולים	1,226	814	-33.6	822	891	8.4
לאחרים	217	271	24.9	101	208	105.9
בנייה במימון פרטי	855	806	- 5.7	628	768	22.3
סך כל הבנייה למגורים	2,298	1,890	-17.7	1,551	1,867	20.4
לא למגורים						
בתי עסק ובתי הארחה	116	90	-22.4	99	100	1.0
בנייני תעשייה	98	207	111.2	146	214	46.6
בניינים ציבוריים *	155	153	- 1.3	98	207	111.2
סך כל הבנייה לא למגורים	369	450	22.0	343	521	51.9
סך הכל כללי	2,667	2,340	-12.2	1,894	2,388	26.1

* מספרים חלקיים.

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואגף השיכון.

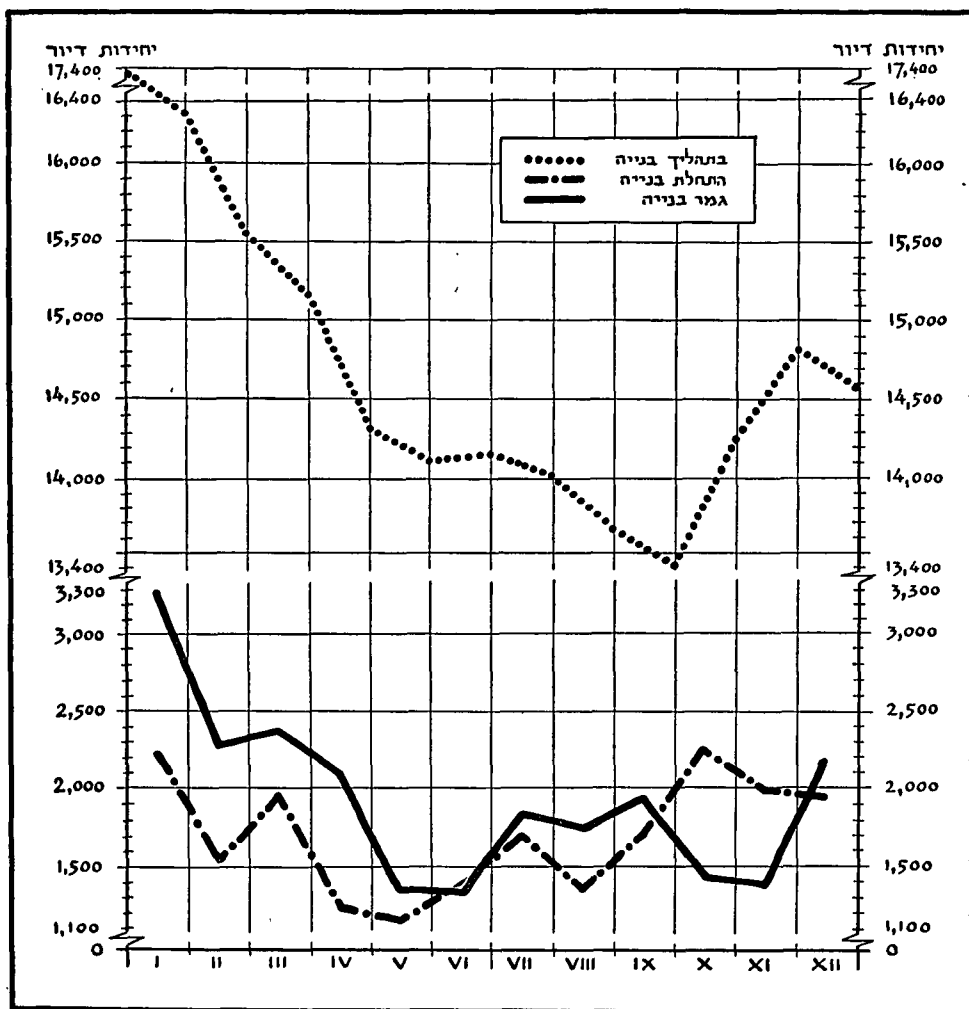
בבנייה שלא למגורים הסתמנה עלייה, הן בהתחלת הבנייה והן בשלב הגמר, אך בעוד ששטח התחלת הבנייה של בתי עסק ובתי הארחה ירד ב-22 אחוזים, גדל לעומת זאת שטח התחלת הבנייה של בנייני תעשייה.

העלייה הניכרת בגמר הבנייה של דירות בעלות איכות יותר גבוהה משל עולים, מתבטאת בעליית הייצור של מוצרים המבוקשים לדירות אלה (כגון, אמבטיות מאומלות, אריחי קיר מוזגים ועוד).

במשך השנה חלו תנודות ניכרות בבנייה של השיכון הציבורי. התחלת הבנייה וגמר הבנייה ירדו בהדרגה מתחילת השנה ועד לחודש מאי, אולם לאחר מכן חלה שוב הרחבה עקב העלייה ממזרח אירופה (ראה דיאגרמה י"א-1). הבנייה הפרטית למגורים היתה ברמה פחות או יותר קבועה במשך כל השנה.

הבנייה הציבורית, 1958

(יחידות דיור)



2. הוצאות הבנייה

מדד הוצאות הבנייה עלה בממוצע בשנת 1958 רק באחוז אחד לעומת ממוצע שנת 1957, אך ירד באחוז אחד מתחילת השנה עד לסופה. זוהי איפוא, השנה הראשונה שמדד הוצאות הבנייה לא עלה כמעט, בעוד שבשנים קודמות הוא עלה במידה ניכרת. הוצאות הבנייה למטר מרובע בבנייה פרטית למגורים עלו ב-3 אחוזים, שמהם 2 אחוזים לרגל שיפור טיב הבנייה. גם בבנייה הציבורית למגורים שופר טיב הבנייה, אף שההוצאות למטר מרובע עלו רק באחוז אחד. אחוז זה אינו משקף את מידת השיפור, מפני שהשיפור נעשה על

חשבון ההוצאות להכשרת שטח הבנייה; הוצאות הבנייה עלו ואילו הוצאות הכשרת השטח ירדו. המגמה לירידת הוצאות ההכשרה של מקום הבניין היא בגלל ההחלטה למעט בהקמת מרכזים עירוניים חדשים, ובמקום זה לפתח את המרכזים הקיימים, וכן בגלל הקמת מספר יותר קטן של מבנים בעלי קומות במקום מספר רב של מבנים קטנים מפוזרים.

(א) חומרי בנייה

חומרי הבנייה מהווים כ-40 עד 50 אחוז מכל הוצאות הבנייה בהתאם לסוג הבנייה. במשך השנה הסתמנה ירידה ניכרת במחירי הברזל; מחיר הברזל היה בשנת 1958, נמוך בממוצע ב-10.7 אחוזים לעומת הממוצע בשנה שעברה, ומסוף 1957 לסוף 1958 ירדו מחירי הברזל ב-22 אחוזים. הירידה הניכרת במחירי ברזל נובעת מירידת מחירי הברזל בשוק הבינלאומי. המחירים הממוצעים של עץ לבן ואורן ירדו ב-1.6 אחוזים לעומת הממוצע בשנת 1957, והמחירים של עץ לבוד לא נשתנו. מחירים של יתר חומרי הבנייה, שברובם מיוצרים בארץ, עלו מ-2 אחוזים עד 7 אחוזים. הובלת חומרי הבנייה עלתה ב-6 אחוזים בממוצע.

ירידת מחירי ברזל ועץ, שהם בעלי משקל ניכר בסך הוצאות הבנייה, גרמה לעלייה הקטנה של מדד הוצאות הבנייה.

(ב) שכר

מדד הוצאות הבנייה מראה, ששכר העבודה בענף הבנייה מגיע ל-45 אחוזים מכלל ההוצאות (פרט לרווח הקבלן). ב-1958 הוגדל השכר פעם אחת ביולי עם הגדלת תוספת יוקר לפועלי בניין לרגל עליית מדד המחירים לצרכן.

תעריפי השכר בממוצע בשנת 1958 עלו ב-4 אחוזים על ממוצע שנת 1957. אין נתונים מוסמכים לגבי עליית שכר עבודה מעל לתעריף הרשמי, אך ידוע, שבמחצית השנייה של השנה עם הגברת הבנייה הציבורית, קיבלו פועלים מקצועיים במקומות מסוימים שכר יותר גבוה.

3. תעסוקה

העלייה הקלה בבנייה לא הביאה לשינויים ברמת התעסוקה. בענף הבנייה, ובכלל זה עבודות ציבוריות, הועסקו למעלה מ-60 אלף איש, שמהם כ-45 אלף איש בעבודות בניין בלבד — כ-7 אחוזים מכלל המועסקים בארץ. בדרך כלל, לא הורגש חוסר בפועלי בניין, היות ובשנת 1957 נקלטו בענף הבנייה מספר ניכר של פועלים.

משרד העבודה, בשיתוף עם הסתדרות פועלי הבניין, המשיך בפעולת ההכשרה המקצועית, ובמשך 1958 הוכשרו כ-1,000 פועלים לעומת 2,300 בשנה שעברה. מספר הפועלים שקיבלו הכשרה מקצועית ירד השנה, כי חלק ניכר מהמחסור שהורגש בשנת 1957 הופחת על-ידי ההכשרה המקצועית הגדולה באותה שנה.

4. הבנייה למגורים

(א) מצב הדיור

בשנת 1958 פחתה צפיפות הדיור הממוצעת בארץ, שירדה מ-2.1 בסוף 1957 ל-2.0 נפשות לחדר בסוף 1958 — פחיתה ב-5 אחוזים. ההטבה הזאת נובעת מגידול ניכר ביחס שבין הבנייה שנגמרה לתוספת נטו של האוכלוסייה. תוספת האוכלוסייה בשנת 1958 הסתכמה ב-56 אלף נפש לעומת 104 אלף נפש בשנת 1957, בעוד שתוספת חדרי מגורים מכל הבנייה החדשה נאמדת ב-78,300 — תוספת של חדר אחד בממוצע לכל 0.7 נפשות נוספות.

מודד נוסף לשיפור מצב הדיור משתקף מן המעבר ממגורים במבנים ארעיים למבנים של קבע. בשנת 1958 עזבו את השיכונים הארעיים, מסוגים שונים, כ-4,130 משפחות ו-650 בודדים שהסתכמו לסך של כ-19,100 נפש. הבנייה של מבנים ארעיים נפסקה כמעט כליל בשנת 1958, והוקמו רק 208 אסבסטונים.

(ב) השיכון הציבורי

השיכון הציבורי כולל בתי מגורים הנבנים במימון חלקי או שלם של הממשלה והסוכנות.

לוח י"א-3

הבנייה הציבורית למגורים לפי הסוג, 1958

גמר הבנייה				התחלת הבנייה				הסוג
מספר החדרים הממוצע בדירה	השטח הממוצע ליחידת דיור (ממ"ר)	אחוז מסך הבנייה	יחידות דיור	מספר החדרים הממוצע בדירה	השטח הממוצע ליחידת דיור (ממ"ר)	אחוז מסך הבנייה	יחידות דיור	
שיכון קבע רגיל לעולים								
2.41	44.8	40.7	9,432	2.46	50.6	30.4	6,205	לקליטה חדשה
2.15	43.8	4.7	1,085	2.52	49.1	3.1	636	לחיסול מעברות
2.70	59.5	8.9	2,069	2.68	59.3	4.2	855	מפעל חיסכון לעולה
2.38	49.1	6.0	1,393	2.57	53.2	23.6	4,815	מפעל חיסול צריפונים
1.91	28.6	0.9	208	1.80	28.8	0.5	92	שיכון ארעי לעולים
2.70	62.0	3.6	835	2.50	63.7	2.4	486	שיכון מומחים
1.49	32.0	21.1	4,883	1.40	33.1	16.1	3,287	שיכון בהתיישבות
2.75	64.5	13.3	3,082	2.77	67.6	19.1	3,897	מפעל החיסכון לבניין
2.04	54.0	0.8	175	2.38	60.5	0.6	115	שונות
2.28	46.8	100.0	23,162	2.38	52.2	100.0	20,388	סך הכל

ה מקור: אגף השיכון, משרד העבודה.

מאחר שבשנת 1958 הואט קצב העלייה, שוכנו בשיכוני קבע העולים החדשים שהגיעו ארצה במשך השנה, וכן העולים שהגיעו לפני שנה שטרם שוכנו. בשנת 1958 חל שיפור בטיב הבנייה וגדל השטח של יחידת הדיור לעולים. הגודל הממוצע של דירה בשיכון קבע לעולים בשנת 1957 היה בממוצע 2 חדרים על שטח של 37.7 מ"ר, בעוד שבשנת 1958 עלה גודל הדירה ל-2.4 חדרים על שטח של 44.7 מ"ר. בד בבד עם פחיתת מספר העולים שהגיעו ארצה, הופנה חלק גדול מהבנייה הציבורית לחיסול מבנים ארעיים במעברות ושופרו תנאי הדיור לאוכלוסייה הקיימת. לשם חיסול הצריפונים תוכננה תוכנית לשלוש שנות תקציב, לבניית 20,000 יחידות דיור — 14,000 דירות חדשות, 4,000 התקנת צריפונים לבתי קבע ו-2,000 שיפוץ צריפונים לקליטת עולים. ביצוע התוכנית החלה באוקטובר 1957.

התוכנית כוללת שלושה טיפוסים דירות על שטח של 36 עד 54 מ"ר, במחיר 5,300 עד ל-7,200 ל"י אשר חלק מהן ישלם המשתכן במזומנים והיתר בצורת הלוואות. התשלום שיידרש ממעוטי יכולת עד הבניסה לדירה, יהיה יותר קטן.

הדירות מיועדות לעולים, שהגיעו ארצה בשנים קודמות, ששוכנו במבנים ארעיים ולא קיבלו עדיין שיכוני קבע.

בשנת 1958 נגמרו במסגרת תוכנית זו 1,400 יחידות דיור וחלק ניכר כ-4,800 יחידות דיור המהוות 23.6 אחוזים מכלל התחלות הבנייה של השיכון הציבורי, הוחל בבנייתן רק בשנת 1958 ועודן נמצאות בתהליך הבנייה.

במשך השנה נרשמו כ-800 חוסכים, והוקמו 2,070 יחידות דיור במסגרת "מפעל החיסכון לעולה". הבנייה במסגרת תוכנית זו, שהוכרז עליה במאי 1957, מאפשרת לעולים שהגיעו ארצה לאחר אוקטובר 1956 ולתושבי המעברות, לרכוש דירה יותר טובה מן השיכון הרגיל לעולים ובתנאי מימון נוחים.

בשנת 1957 תוכננה תוכנית נוספת לקליטת עולים בקיבוצים. הסוכנות היהודית הקימה השנה במסגרת תוכנית זו 3,700 יחידות דיור בקיבוצים קיימים.

גידול ניכר של בניית בתי מגורים, חל גם במסגרת התוכנית של "מפעל החיסכון לבניין". אחת הסיבות לגידול היתה, שבינוי 1958 הוחל ב"חיסכון מזורו", המאפשר למעוניינים לקבל את הדירה תוך שנה.

בשנת 1958 נבנו 3,100 יחידות דיור במסגרת "מפעל החיסכון לבניין", בהשוואה ל-1,100 יחידות בשנה הקודמת. דירות אלה הן לרוב על שטח של 55 עד 72 מ"ר, והשנה התחילו לבנות בכמה מקומות מספר מצומצם של דירות יותר גדולות על שטח של 80 עד 90 מ"ר. כן הוקמו הדירות בסביבות קרובות לעיר יותר מאשר בשנים קודמות; כ-70 אחוז מדירות אלה הוקמו בסביבת תל-אביב, חיפה וירושלים.

במשך 1958 נרשמו כ-3,100 חוסכים נוספים, ותוספת הפקדונות הגיעה ל-12 מיליון ל"י.

(ג) הבנייה הפרטית

השטח של גמר הבנייה בבנייה הפרטית, שאינה ממומנת על-ידי הממשלה, עלה ב-22 אחוזים, ואילו בהתחלת הבנייה חלה ירידה של 6 אחוזים. שטח הבנייה שבוצעה במשך השנה, הנאמד לפי ממוצע של התחלת הבנייה וגמר הבנייה, עלה ב-6 אחוזים.

מספר יחידות דיור שהחלו לבנות הגיע השנה ל-10,000 בגודל ממוצע של 78 מ"ר, ונגמרו 10,350 יחידות דיור בגודל ממוצע של 72 מ"ר. יותר מ-80 אחוז מן הבנייה הפרטית רוכז בשלוש הערים הגדולות, או בסביבתן הקרובה.

5. הבנייה שלא למגורים

ערך הבנייה שלא למגורים, במחירים קבועים, עלה מ-83 מיליון ל"י ב-1957 ל-94 מיליון ל"י ב-1958, והיווה 25 אחוזים מערך כלל הבנייה. ערך בנייה זו עלה גם במספרים מוחלטים וגם ביחס לכלל הבנייה.

עיקר הגידול חל בבניית בנייני תעשייה, בחלקו להרחבת המבנים הקיימים ובחלקו לבניית מפעלים חדשים. השטח של התחלת הבנייה במבנים התעשייתיים עלה לעומת שנת 1957 ב-111 אחוזים, ואילו גמר הבנייה עלה ב-47 אחוזים. גידול ניכר חל גם בגמר בניינים ציבוריים, בעיקר למוסדות השכלה גבוהה, בריאות ואומנות.

במקביל לגידול האוכלוסייה והתפתחות אזורי מגורים חדשים, הוקמו בתי-ספר, גני-ילדים, מרפאות, בתי-כנסת מועדוני נוער ומוסדות ציבוריים אחרים. שטח גמר הבנייה של בתי עסק והארחות עלה במקצת, ואילו שטח התחלת הבנייה ירד ב-22 אחוזים, בהשוואה לשנה הקודמת.

6. מימון הבנייה

(א) האשראי הבנקאי

סך האשראי הבנקאי לבנייה בשנת 1958 עלה ב-7.4 מיליון ל"י על האשראי ב-1957. יתרות האשראי מאמצעי המוסדות הבנקאיים עלו מסוף שנת 1957 לסוף שנת 1958 ב-0.8 מיליון ל"י (3 אחוזים), ואילו יתרות האשראי מפקדונות הממשלה עלו ב-6.6 מיליון ל"י (54 אחוזים). האשראי

לוח י"א-4

יתרות האשראי לבנייה ממערכת הבנקאות, 1956-1958

(מיליוני ל"י)

(סוף התקופה)

העלייה		1958	1957	1956	
מסוף 1957 לסוף 1958	מסוף 1956 לסוף 1957				
0.8	6.0	28.2	27.4	21.4	מאמצעי המוסדות הבנקאיים
6.6	1.3	18.9	12.3	11.0	מפקדונות הממשלה
7.4	7.3	47.1	39.7	32.4	סך הכל

מפקדונות הממשלה, שנועד למבצעי השיכון הציבורי ומקורו בתקציב הפיתוח, ניתן בעיקר לזמן ארוך, והאשראי-מאמצעי המוסדות הבנקאיים, ניתן גם למבצעי הבנייה הציבורית וגם למבצעי הבנייה הפרטית. הקבלנים משתמשים באשראי זה, כהון חוזר למימון קניית חומרי בנייה מהשילומים.

(ב) מימון השיכון הציבורי

הבנייה הציבורית ממומנת ברובה על-ידי הממשלה והסוכנות היהודית, ורק חלק קטן בלבד ממומן על-ידי אשראי ביניים מאמצעים של חברות בנייה וקבלנים, וכן על-ידי אשראי מפקדונות של החוסכים, במסגרת מפעל החיסכון לבניין.

הוצאות הממשלה והסוכנות היהודית לשיכון בשנת 1958, הסתכמו ב-121 מיליון ל"י לעומת 144 מיליון ל"י בשנה הקודמת. חלק ניכר מהסכום הוצא על שיכונים שנשארו בבעלות הממשלה והסוכנות, והושכרו לדיירים. היתר ניתן כהלוואות, חלקן באמצעות הבנקים וחלקן במישרין לחברות השיכון.

הסכום שהוקצב לשיכון בתקציב הממשלה לשנת 1958/59 לא הספיק לכסות את כל ההוצאות, ולכן שולמו מקדמות על חשבון תקציב השנה הבאה.

(ג) מימון הבנייה הפרטית

המימון לבנייה הפרטית בא מכמה מקורות. הקבלן מקבל בדרך כלל מהקונה תשלום חלקי ראשון בזמן חתימת החוזה, ותשלומים חלקיים נוספים עם התקדמות הבנייה, ולעתים ממומנים כל שלבי הבנייה על-ידי מקדמות. בזמן ביקוש גדול לדירות חדשות, עולה השתתפות הקונים במימון הבנייה כבר בשלבי הביצוע; על חלק מהדירות שנגמרו השנה והתחילו לבנות אותן בשנה שעברה, קיבלו הקבלנים תשלומים מהקונים בשנה הקודמת.

מקורות אשראי נוספים הם הספקים של חומרי בנייה, "אוצר הקבלנים" (שעל-יד המרכז הארצי של ארגוני הקבלנים והבונים בישראל) ואשראי בלתי בנקאי.

(ד) מימון רכישת הדירות

בבנייה הפרטית משלם רוכש הדירה את חלק הארי ממחיר הדירה במזומנים, ועל חלק קטן בלבד ניתנת לו משכנתא לכמה שנים. רוב המשכנתאות בבנייה הפרטית ניתנת על-ידי הקבלנים, וחלק קטן בלבד ניתן על-ידי הבנקים למשכנתאות. בשיכון לעולים משלם המשתכן סכום נמוך במזומן, ועל היתרה ניתנת לו משכנתא לזמן ארוך מהבנקים למשכנתאות. במסגרת מפעל החיסכון לבניין, משלם רוכש הדירה חלק יותר גדול במזומן ועל הנותר ניתנת לו משכנתא לזמן ארוך. הסכום שהמשתכן משלם במזומן, מורכב מפיקדון בזמן ההרשמה בתוספת התשלומים החודשיים עד לכניסה לדירה. מקורות המימון של המשכנתאות, הם ברובם פקדונות הממשלה מתקציב הפיתוח, ובמידה קטנה מאוד ממקורות עצמיים של הבנקים למשכנתאות ושל חברות השיכון המבצעות את הבנייה.

יירות האשראי מהבנקים למשכנתאות עלו מסוף 1957 לסוף 1958 ב-14.3 מיליון ל"י.
(46 אחוזים), מהן 2.5 מיליון ל"י מאמצעי המוסדות ו-11.8 מיליון ל"י מפקדונות הממשלה.
על מקורות המימון של רוכשי דירות ישנם רק נתונים חלקיים, כמו סכומי המשכנתאות
הניתנות על-ידי הבנקים למשכנתאות. יתר המקורות מורכבים מדמי מפתח, כאשר הקונה מפנה
דירתו הקודמת, מחסכונות אישיים, מפיצויים אישיים מגרמניה ומהלוואות שונות.