

הבנייה והדירור

1. קווי ההתפתחות העיקריים

בשנת 1962 חלה התרחבות רבתי בפעילות ענף הבנייה. ההשקעות¹ בבנייה ובעבודות עפר גדלו ב-1962 במונחים ריאליים ב-15 אחוזים בקירוב (ראה לוח י"ב-1) לעומת עלייה של 12 אחוזים ב-1961, והסתכמו ב-1,132 מיליון ל"י. בעבודות עפר חלה הרחבה בשיעור של 22 אחוזים בקירוב לעומת עלייה של כ-12 אחוזים בבניית מבנים.

ההרחבה הקיפה את כל סוגי הבנייה למעט בנייה לתעשייה, לבתי-עסק ולבתי-הארחה, והיא תוצאה של עליית הביקוש למגורים ושל הרחבת הפעילות בענפי הייצור והשירותים.

הבנייה למגורים, התרחבה השנה בקצב מהיר משאר הבנייה ומשקלה בכלל הבנייה עלה במקצת. בבנייה הציבורית² לעולים חל ב-1962 גידול רב שהוא תוצאה של העלייה המוגברת וכן של ציפיות (שהתבדו במידה מסויימת) להתגברות נוספת של העלייה. הגידול הוא בעיקר רשטח גמר הבנייה שכן, כבר אשתקד החלה פעילות מוגברת בבנייה לעולים.

בבנייה למגורים שלא לעולים, הפרטית והציבורית, נובעת מגמת גידול הביקוש בעיקרה מגידול האוכלוסיה ומעלייה בהכנסות, ובמיוחד מעליית ההכנסות מהפיצויים האישיים; ובמידה פחותה יותר מהגידול הרב בנוזלות, שהביא להוזלת האשראי ואיפשר השגתו ביתר קלות, ומהשקעות אינפלציוניות בדירות, עקב ציפיות הנובעות מניסיון השנים האחרונות לעלייה מהירה במחירי הדירור.

בבנייה שלא למגורים חל גידול כמעט בכל הייעודים ובעיקר במחצבים, בתחבורה ובמפעלי השקיה ארציים, ובשיעור מתון יותר במבני ציבור. גידול זה הינו חלק מהרחבת כלל ההשקעה בענפים אלה. בתחבורה עיקר הגידול מקורו בהרחבת בניית נמל אשדוד; במחצבים הורחבה בעיקר הבנייה במפעלי ים המלח; בחקלאות והשקיה הוגבר קצב הבנייה של מפעל המים הארצי אולם חל צימצום בבנייה במשקים החקלאיים. בבניית מיבני ציבור חל גידול בעיקר בבניית בתי ספר ומרפאות בשיכוני העולים; גורם מאיט היווה האיסור שהוטל בתחילת השנה על בניית משרדים ציבוריים ומוסדות ציבור שלא לצורך קליטת עולים.

מחירי הדירות עלו ב-1962 ב-21 אחוזים לעומת 1961, וזאת בעיקר עקב הגאות בביקוש להן. מסקנה זו מתבקשת מכמה טעמים: ההתרחבות הניכרת בהיקף הבנייה למגורים חלה בד בבד עם העלייה הניכרת במחירי הדירור בשיעור גבוה מעליית המחירים לצרכן; עלייה זו במחירי הדירות

¹ אומדני ההשקעות המובאים בפרק זה אינם מהווים את תפוקת ענף הבנייה הכוללת בנוסף להן את עבודות התיקונים והאחזקה ואת הבנייה הבטחונית, שלגביהם לא מצויים בידינו נתונים ישרים.

² ענף הבנייה מקיף סוגי עבודות השונות זו מזו במידה רבה באופיין ובייעודן. בצד בניית מבנים למגורים ולייעודים אחרים, כולל הענף עבודות עפר כגון קידוח, תיעול, יישור קרקע ועוד. הביקוש לבנייה למגורים הגו אוטונומי, ואילו יתר הפעילות בענף קשורה בהתפתחות ענפי המשק השונים.

³ הבנייה הציבורית מוגדרת כבניית משרד השיכון והסוכנות בלבד.

היתה גבוהה מהמתחייב מגידול הוצאות הבנייה ולבסוף העלייה במחירי הקרקעות היתה גבוהה מעליית יתר הוצאות הבנייה ומעליית מחירי המבנים הגמורים כאחד. ההרחבה הניכרת בפעילות ענף הבנייה כתוצאה מהגידול בביקוש, וכן עליית הביקוש הספקולטיבי, הביאו לעליית מחירי הקרקע בשיעור של 50 אחוזים בקירוב לאחר התייקרות דומה אשתקד.

עליית מדד הוצאות הבנייה¹ לעומת 1961, הינה הגבוהה ביותר מאז 1956. שכר העבודה עלה ב-1962, שלא כב-1961, בשיעור דומה לעליית מדד הוצאות הבנייה בכללו. העלייה המהירה ביותר היתה במחירי העץ והברזל והינה בעיקרה תוצאה ישירה של הפיחות. הרחבת הבנייה גרמה לעליית מחירי חלק מהתשומות כגון ההובלה, בשיעור גבוה מהמתחייב מהעלייה בהוצאות ייצורן עקב הפיחות ותוספת היוקר. בסוג אחר של תשומות חלה התיקרות בעיקר בהשפעת הפיחות ותוספת היוקר, אך השפעתה על עליית כלל הוצאות הבנייה משנית בלבד², ואילו מחירי תשומות אחרות כגון חצץ, מלט, זיפוף, דמי שכירות לציוד ועוד, לא עלו כלל או עלו בשיעור מתון בלבד. בהסתגלן לפעילות המוגברת בעיקר כתוצאה מהיצען הגמיש, אולם גם בשל פעולות הממשלה לבלימת ההתייקרות.

הרחבת קצב הפעילות בענף הבנייה שהחלה כבר ב-1961, אולם נתקלה אז בקשיי הסתגלות עקב הצמצום של 1960, סללה עם זאת את הדרך להסתגלות הענף לפעילות המואצת של 1962. הענף שראה כנראה בהתרחבות של אשתקד, תחילת מגמה ארוכת טווח הרחיב את כושר ייצורו — התעסוקה עלתה, הורחב השימוש במיכון, הוגברה ההכשרה המקצועית וגדל יבוא המלט.

פעולת הממשלה, לבלימת ההתייקרות, תוך איום ביבוא מתחרה ובפתיחת מפעלים מתחרים, הצליחה אמנם לרסן התיקרות של מספר תשומות, אך עקב הביקוש המאמיר בענף, לא היה בה כדי למנוע את עליית מחירי הדירות ורווחי הקבלנים ואף לא את עליית מחירי כלל התשומות לבנייה. להיפך בענף זה, בו היצע אחת התשומות, הקרקע, הוא קשית, סופה של פעולה מעין זו לבטל את עצמה בהביאה לעלייה מוגברת במחיריה של תשומה זו.

מספר המועסקים בענף הבנייה עלה ב-1962 ב-10 אחוזים לעומת עלייה של 4.5 אחוזים ב-1961. עלייה זו הינה כפולה כמעט מגידול כלל התעסוקה במשק בשנה זו. שיעור גידול ניכר זה נתאפשר תודות לעלייתו המהירה של השכר בענף ב-1961 וב-1962 מעבר לתעריפים הרשמיים, ותודות לפעולות הכוונת עובדים לענף.

תנאי המגורים הוסיפו להשתפר גם בשנה זו. מלאי המגורים לנפש עלה ב-1962 ב-4 אחוזים. כהמשך למגמה ששררה בשנים הקודמות. גם באיכות הבנייה ניכרת מגמת השתפרות, עליה מצביע הגידול בהיקף ייצורם של חומרים לבנייה בעלת סטנדרט גבוה. כן נמשך הגידול בשטח ובמספר החדרים לדירה בבנייה הפרטית והציבורית כאחת.

בניגוד להרחבה הניכרת בבנייה, ובבנייה למגורים בפרט, ב-1962, חלה ירידה של 63 אחוזים באשראי נטו³ שניתן לבנייה ממערכת הבנקאות ומהמוסדות הכספיים. ירידה זו מוסברת ברובה בפירעון המוקדם של המשכנתאות לאחר הפיחות במסגרת ההסדר שהבטיח ביטול ההצמדה והקלות נוספות. גורמים נוספים לירידה ניתן למצוא בגידול הניכר בבנייה לעולים שהיתה בעיקרה בנייה להשכרה ומימונה חל על הממשלה, וכן במצב הנוזלות הנוח, שאיפשר השגת אשראי ממקורות אחרים בתנאים נוחים יחסית, בפרט שההצמדה היתה בתחילת השנה גורם מרתיע לגבי הלוואות ארוכות מועד.

¹ מדד הוצאות הבנייה המוזכר שונה מזה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עקב מדידה שונה של השכר.

² שכן העלייה במחירי תשומות אלו, נוטה להיספג, לפחות בחלקה, על ידי ירידה במחירי הקרקע שהיצעה קשית.

³ בהקשר זה עדיף להתייחס לאשראי ברוטו אולם אין נתונים לגבי היקפו.

לוח י"ב-1

ההשקעות בבנייה ובעבודות עפר*, לפי הייעוד, 1961 ו-1962

(מיליוני ל"י)

אחוז העלייה או הירידה (-) מ' 1961 ל' 1962		העלייה או הירידה (-) מ' 1961 ל' 1962 (מחירי 1961)		1962		1961	ענף הייעוד
מחירים קבועים	מחירים שוטפים			מחירי שוטפים 1961	מחירי 1961		
מגורים							
11.3	26.3	28.5	318.4	280.5	252.0		בנייה פרטית
43.0	62.3	54.9	207.1	182.5	127.6		בנייה ציבורית לעולים
9.1	24.0	6.7	91.0	80.1	73.4		בנייה ציבורית לאחרים
30.6	48.3	61.6	298.1	262.6	201.0		סך כל הבנייה הציבורית**
19.9	36.1	90.1	616.5	543.1	453.0		סך כל הבנייה למגורים
ענפי הייצור והשירותים							
14.9	29.7	14.1	123.1	109.0	94.9		חקלאות והשקיה
-10.3	0.3	-7.1	69.3	62.0	69.1		תעשייה
196.5	236.0	22.4	38.3	33.8	11.4		מחצבים וקידוחים
18.9	38.4	3.5	25.6	22.0	18.5		חשמל
11.4	26.7	5.6	62.1	54.6	49.0		תחבורה ודואר
-13.0	0.8	-2.7	24.1	21.2	23.9		בתי הארחה
-30.4	-20.8	-6.3	16.4	14.4	20.7		בתי עסק
סך הכל בענפי הייצור והשירותים							
10.3	24.8	29.5	358.9	317.0	287.5		הייצור והשירותים
5.5	19.7	7.2	156.6	138.0	130.8		בנייני ציבור
14.6	29.9	126.8	1,132.0	998.1	871.3		סך הכל כללי
מזה:							
12.3	27.3	83.6	863.0	761.4	677.8		מבנים
22.3	39.0	43.2	269.0	236.7	193.5		עבודות עפר

* לנבי 1961 — נתונים מתוקנים; נתוני לוח זה אינם ניתנים להשוואה עם אלה שהופיעו בדו"ח בנק ישראל 1961.
 ** בנייה על-ידי משרד השיכון והסוכנות היהודית.
 ה מ ק ו ר : השקעה מרכזית לסטטיסטיקה.

2. היקף הבנייה

היקף ההשקעות בבנייה התרחב ב־1962, בשיעור ריאלי של 14.6 אחוזים. גידול ניכר זה הקיף את הבנייה על כל ייעודיה פרט לבנייה לתעשייה ולבתי עסק והארוחה והוא ממשיך את המגמה שהחלה ב־1961 אולם תוך האצה ניכרת בקצב הגידול. ערך ההשקעות בבנייה עלה ב־30 אחוזים והגיע ליותר ממיליארד ל"י.¹

התרחבות מואצת זו, שבאה לאחר שנה שגם בה חל גידול ניכר בבנייה, מצאה את היצע התשומות בתהליך של הסתגלות, מה שאיפשר הרחבת פעילות ניכרת מזו שבשנה שחלפה תוך פחות וזעזעים. גם ההתחלקות השונה של הגידול בין הייעודים השונים, הקלה על תהליך ההתרחבות, בהתחשב בכך שהרכב התשומות בבנייה לייעודים אלו שונה. עבודות העפר, בהן מרכיב הציוד הוא גבוה, התרחבו ב־1962 ב־22 אחוזים, ואילו בבניית מבנים, בה חמורה יותר בעיית המחסור בתשומות, דבר האמור בעיקר לגבי פועלים וקרקע, חלה עלייה של 12 אחוזים. ההתרחבות הניכרת בעבודות העפר ב־1962 אופשרה תודות לעודף הניכר בכושר הייצור

לוח י"ב-2

הרכב הבנייה, לפי ענף הייעוד, 1959 עד 1962

(אחוזים)

במחירים שוטפים				ענף הייעוד
1962	1961	1960	1959	
מגורים				
28.1	28.9	34.8	31.9	בנייה פרטית
26.3	23.1	23.5	26.7	בנייה ציבורית *
54.5	52.0	58.3	58.6	סך הכל למגורים
ענפי הייצור והשירותים				
10.9	10.9	14.0	12.6	חקלאות והשקיה
6.1	7.9	8.0	8.4	תעשייה
3.4	1.3	1.5	1.3	מחצבים וקדוחים
2.3	2.1	3.2	3.3	חשמל
5.5	5.6	5.6	7.9	תחבורה ודואר
3.6	5.1	4.2	2.9	בתי הארחה ובתי עסק
31.7	33.0	36.5	36.4	סך הכל בענפי הייצור והשירותים
13.8	15.0	5.2	5.0	בנייני ציבור
100.0	100.0	100.0	100.0	סך הכל כללי

* בנייה על־ידי משרד השיכון והסוכנות היהודית.
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

¹ ערך הבנייה ללא הקרקע; מכאן שערכה של הבנייה בשוק היה גבוה יותר.

התחלת הבנייה וגמר הבנייה לפי הסוג, 1961 ו-1962*

(אלפי מטרים מרובעים)

גמר הבנייה			התחלת הבנייה			סוג הבנייה
אחוז העלייה או הירידה (-) מ-1961 ל-1962	1962	1961	אחוז העלייה או הירידה (-) מ-1961 ל-1962	1962	1961	
						בנייה למגורים
77.0	1,290	729	7.1	1,562	1,458	בנייה ציבורית
9.2	1,395	1,277	12.1	1,627	1,452	בנייה אחרת
						סך כל הבנייה למגורים
33.8	2,685	2,006	9.6	3,189	2,910	
						בנייה שלא למגורים
						בנייה בענפי הייצור והשירותים
						בתי הארחה
-100.0	—	2	-100.0	—	4	בנייה ציבורית
-4.3	90	94	9.5	76	84	בנייה אחרת
-6.3	90	96	-13.6	76	88	סך הכל בבתי הארחה
						בתי עסק
+10.0	10	5	—	8	8	בנייה ציבורית
-28.1	92	128	-55.7	89	201	בנייה אחרת
-23.3	102	133	-53.6	97	209	סך הכל בבתי עסק
						תעשייה
-25.0	9	12	-50.0	6	12	בנייה ציבורית
-31.1	363	527	-8.8	405	444	בנייה אחרת
-31.0	372	539	-9.9	411	456	סך הכל בתעשייה
						חקלאות
-27.3	72	99	17.9	99	84	בנייה ציבורית
-37.5	75	120	8.0	81	75	בנייה אחרת
-32.9	147	219	13.2	180	159	סך הכל בחקלאות
						סך הכל בענפי הייצור והשירותים
-28.0	711	987	-16.2	764	912	
						בנייני ציבור
22.8	97	79	-16.4	97	116	בנייה ציבורית
0.4	266	265	-11.8	307	348	בנייה אחרת
5.5	363	344	12.9	404	464	סך הכל בבנייני ציבור
						סך כל הבנייה שלא למגורים
-19.3	1,074	1,331	-15.1	1,168	1,376	
12.6	3,759	3,337	1.7	4,357	4,286	סך הכל כללי
59.6	1,478	926	5.4	1,772	1,682	מזה: בנייה ציבורית
-5.4	2,281	2,411	-0.7	2,585	2,604	בנייה אחרת

* שיטת החישוב בלוח זה שונה מזו שכלוח המקביל בדו"ח 1981. ולכן השוני בין המספרים לנבי 1981.
המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

של הציוד הקיים. עודף כושר זה נבע מכך שב-1961 הוגבר יבוא הציוד מחמת דמי השכירות הגבוהים לציוד מקומי. ההתרחבות בבניית המבנים אופשרה תודות לגידול בתעסוקה בשיעור כפול מזה שב-1961.

התוצר או הערך המוסף בענף הבנייה עלה ב-32 אחוזים, מ-313 מיליון ל"י ב-1961 ל-413 מיליון ל"י ב-1962. גידול זה משקף עלייה ניכרת בתשלומי השכר בעקבות גידול מספר השכירים ועליית השכר למועסק, וכך עלייה ברווחים.

(א) הבנייה לענפי הייצור, השירותים ומבני הציבור

הגידול הריאלי בבנייה לענפי הייצור והשירותים הגיע ב-1962 ל-9 אחוזים בקירוב לעומת 1961, והוא מהווה כ-29 אחוזים מכלל התרחבות הבנייה בשנה זו. כמחציתו של גידול זה מקורה בהרחבת הבנייה למכרות ומחצבים, בשיעור של 200 אחוזים בקירוב לעומת 1961, כתוצאה מביצוע עבודות עפר בהיקף נרחב, במפעלי ים המלח.

הגידול בבנייה לחקלאות והשקיה הגיע ל-15 אחוזים, והוא משקף צירוף של עלייה בהיקף ההשקעות במוביל המים הארצי וצמצום בבניית מפעלי השקיה מקומיים ומבני משק חקלאיים.

היקף הבנייה לתעשייה צומצם, ב-1962 לאחר הרחבה ניכרת ב-1961. הסבר לכך נמצא, כנראה, בגידול ניכר יותר בהשקעה בציוד יחסית להשקעה במבנים במפעלים קיימים, שכן החלפת ציוד במפעל קיים אינה גוררת בהכרח גם השקעה במבנים. הגידול בבנייה לחשמל נובע מהשלמת תחנת הכוח באשדוד. בבנייה לתחבורה מקור הגידול הוא בהגברת קצב בניית נמל אשדוד. בבניית בתי הארחה ובתי עסק חלה ב-1962 ירידה, לאחר ההתרחבות המהירה ב-1961, אולם היקפה גבוה עדיין מזה שב-1960. בבניית מבני ציבור חל גידול של 5 אחוזים בקירוב, שניתן ליחסו לבניית מוסדות משלימים לשיכוני העולים — בתי ספר, מרפאות וכדומה.

(ב) הבנייה למגורים

היקף ההשקעות בבנייה למגורים הסתכם ב-1962 ב-600 מיליון ל"י² — גידול של 20 אחוזים בקירוב לעומת השנה הקודמת. זוהי עלייה ניכרת, אף בהשוואה לקצב המואץ של 1961. גידול זה תרם 71 אחוזים מכלל הגידול בהיקף הבנייה. ההרחבה הקיפה את כל סוגי הבנייה למגורים ושיעורה הגבוה ביותר היה בבנייה הציבורית לעולים (ראה לוח י"ב-1), כדי לאפשר הרחבת הבנייה לעולים נעשה ב-1962, בניגוד ל-1961, מאמץ לצמצם את שאר הבנייה הציבורית. כן נמשכה גם השנה בניית מבני אסבסט לעולים.

היקף הבנייה למגורים נמצא בקו עלייה מאז קום המדינה אך חלו בו תנודות שמקורן בעיקר בתנודות הקיצוניות בבנייה הציבורית למגורים; אלו נעוצות בשינויים בסולם העדיפויות של הממשלה המושפעים מהתנודות בעלייה. בבנייה הפרטית למגורים היו התנודות מתונות יותר, ומאז 1957 מצטיינת בנייה זו בגידול מתמיד אם כי בשיעורים משתנים.

שלשה גורמים מרכזיים הם המסבירים בעיקרם את הרחבת הבנייה למגורים; גידול האוכלוסיה, עליית ההכנסה הריאלית הפנויה לנפש וזרם הפיצויים האישיים מהם מופנים כ-40 אחוזים לרכישת דירות³, התנודות מוסברות בעיקר בשיעורי הגידול המשתנים של גורמים אלו.

¹ יתכן והירידה נובעת משיטת איסוף הנתונים ואין בה משום ירידה למעשה, שכן לוקה האינפורמציה על הרחבת מפעלים קיימים בחסר, ולאחרונה מסתמנת התרחבות בבנייה זו יותר מאשר בהקמת מפעלים חדשים.

² ראה הערה 1 בעמ' 217 בפרק זה.

³ על פי סקרי החיסכון 1957/58, 1958/59.

ההשקעה בבנייה למגורים 1957 עד 1962

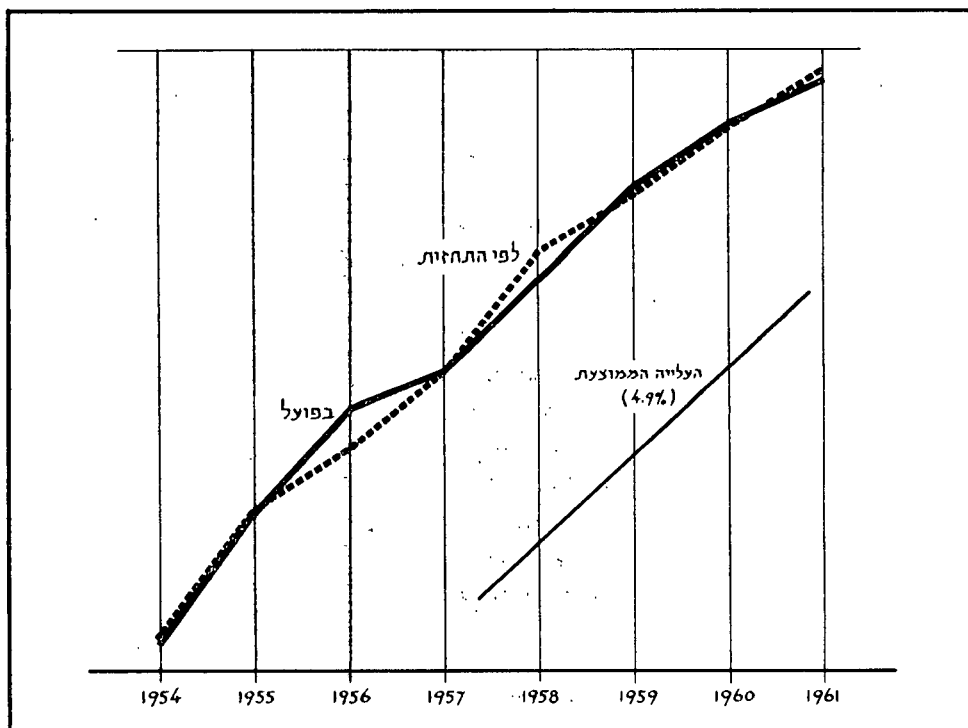
(מחירי 1961)

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	184.5		190.6		375.1	
1958	188.1	2.0	169.1	-12.3	357.2	-4.8
1959	220.2	17.1	178.8	5.7	399.0	11.7
1960	228.8	3.9	155.8	-12.9	384.6	-3.4
1961	252.0	10.1	201.0	29.0	453.0	17.8
1962	280.5	11.3	262.6	30.6	543.1	19.9

* לנבי השנים הקודמות הנתונים הם מתוקנים, ולכן אין להשוותם עם הנתונים כרו"ח בנק ישראל 1961.
ה מקור: השכח המרכזית לסטטיסטיקה.

דיאגרמה י"ב-1

השתנות שטח המגורים למשפחה בפועל, ולפי תחזית*, 1954 עד 1961**



* תחזית השינוי בשטח הדירה למשפחה מבוססת על שיעורי השינוי בהכנסה הריאלית הפנויה למשפחה ובהכנסה הריאלית מהפיצויים האישיים למשפחה, שהם הנורמים העיקריים הקובעים את היקף הביקוש לדירה.
** כיוול חצי לוגריתמי.

גורמים אלו, ובעיקר גידול האוכלוסין המהיר, וזרם הפיצויים האישיים שהיקפו בלירות ישראליות הוכפל כמעט לעומת השנה הקודמת, הם שמסבירים גם את ההתרחבות הניכרת ב-1962. הסברים נוספים להרחבה זו, אם כי חשיבותם משנית, ניתן למצוא גם באפשרות השגת אשראי נוח לזמן ארוך בעקבות ההתרחבות המוניטרית שחלה השנה, וכן בהתגברות הציפיות לעליית מחירים בכלל ועליית מחירי הדיוור בפרט המגדילות את הנטייה להשקיע בדיוור (ובקרע) כאמצעי להבטחת ערך החיסכון תוך הפקת רווחי הון ניכרים.

הבנייה הציבורית למגורים הושפעה בצד התרחבות העלייה, גם מהציפיות להתגברותה הנוספת, ציפיות שלא התאמתו במלואן. היקף העלייה היה גבוה במקצת ב-1962 מאשר ב-1961 אך בעוד שב-1961 היתה העלייה בלתי צפויה בחלקה, והבנייה לעולים לא סיפקה את הצרכים, הרי ב-1962 היו ציפיות ליותר עולים משהגיעו למעשה ודירות רבות נותרו ריקות. כתוצאה חל ב-1962 גידול במלאי הדירות הריקות שבידי "עמידר" בשיעור של כ-140 אחוזים, לעומת ירידה של כ-50 אחוזים במלאי זה ב-1961.

מכלל הדירות שאוכלסו מהבנייה הציבורית היו כ-70 אחוזים מיועדים לעולים חדשים לעומת 30 עד 40 אחוזים בשנים הקודמות (ראה לוחות י"ב-11 ו-12).

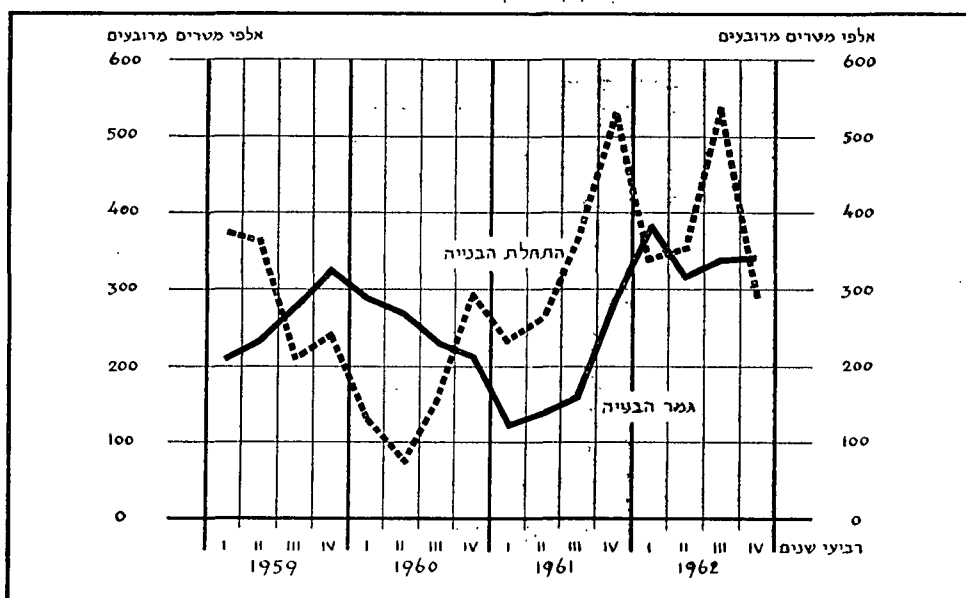
בבנייה הציבורית בכללה חלה ב-1962, בהשפעת הגידול בבנייה לעולים, התרחבות רבה. התחלות הבנייה הציבורית שלא לעולים צומצמו, אך חלה התרחבות ניכרת בגמר בהשפעת הרחבת התחלות הבנייה ב-1961. משקלה של הבנייה הציבורית בתוך כלל הבנייה שלא לעולים המשיך לרדת גם בשנה זו.

עיקר איכלוס הדירות חל ב-1962 בצפון ובדרום בניגוד ל-1960 ו-1961 בהן היה רובו במרכז. נראה שגידול הבנייה הציבורית במרכז הארץ מואט יחסית לצפון ולדרום (ראה לוחות י"ב-11 ו-12).

קצב הבנייה הציבורית למגורים הצטיין ב-1962 בדומה לשנים הקודמות, בחוסר אחידות,

דיאגרמה י"ב-2

הבנייה הציבורית למגורים, לפי רבעי שנה, 1961 ו-1962



הבנייה למגורים על-ידי משרד השיכון, לפי הסוג, 1961 ו-1962

הסוג		יחידות דירור				אחוזים	
		התחלת הבנייה		גמר הבנייה		התחלת הבנייה	
		1962	1961	1962	1961	1962	1961
ל ע ו ל י ם							
שיכון עולים							
חיסול מעברות							
התיישבות							
		15,545	19,579	5,836	14,960	60.4	72.9
		2,411	1,370	2,625	1,628	9.4	5.0
		81	—	81	—	0.3	—
		18,037	20,949	8,542	16,588	70.1	77.9
סך הכל לעולים							
ל א ח ר י ם							
חיסול משכנות עוני							
מפעל החיסכון לבניין							
שיכון ותיקים וזוגות							
צעירים באזורי פיתוח							
מפעלי שיכון שונים							
		969	442	460	703	3.8	1.6
		4,045	4,127	2,930	3,618	15.7	15.4
		2,114	934	548	1,915	8.2	3.4
		577	390	377	534	2.2	1.9
		7,705	5,893	4,315	6,770	29.9	22.1
		25,742	26,842	12,857	23,358	100.0	100.0
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
סך הכל							

ה מקור : משרד השיכון.

אולם בניגוד ל-1961 שבה נמשכה מגמת הגידול מתחילת השנה עד סופה חלו ב-1962 עליות וירידות לסירוגין הן בהתחלות הבנייה והן בגמר.

בבנייה הציבורית הוחל ב-1962 בבניית 27,000 דירות בקירוב — עלייה של כ-4 אחוזים לעומת 1961, שהיא פרי עלייה של כ-16 אחוזים בהתחלות דירות לעולים וירידה של כ-23 אחוזים בהתחלות הבנייה לאחרים. מספר הדירות שבניתן ונסתיימה הגיע ל-23,000 — עלייה של כ-82 אחוזים לעומת 1961; עלייה זו משקפת את גמר בנייתן המוגברת של דירות לעולים שהוחל בה ב-1961. כ-78 אחוזים מהתחלות הבנייה הציבורית היו מיועדים לעולים לעומת 70 אחוזים ב-1961 ו-61 אחוזים ב-1960. גם בגמר הבנייה מסתמנת עליית חלקה של הבנייה לעולים — 71 אחוזים ב-1962 לעומת 66 אחוזים ב-1961 ו-62 אחוזים ב-1960.

במחצית הראשונה של השנה הוצע להגביל את הבנייה הפרטית למגורים כדי לשחרר תשומות בענף לצורך הבנייה לעולים. הצעה זו המריצה משתכנים פוטנציאליים להקדים את רכישת הדירות מחשש שתתקדנה בקצב מואץ, ויתכן שאף הגבירה את הביקוש הספקולטיבי לדירות בתחילת השנה; היא פעלה כנראה גם להגברת הבנייה הפרטית בתחילת השנה מתוך שהונח שלא תוגבל המשכת בנייה שכבר הוחל בה¹.

בבנייה הפרטית הוחל בבניית 16,400 דירות ב-1962 לעומת 14,600 דירות ב-1961 — עלייה של 12 אחוזים, ונסתיימה בנייתן של 13,750 דירות לעומת 12,950 ב-1961 — עלייה של 6 אחוזים.

¹ קיימת סברה שהצעת חוק מס שבח מקרקעין השפיעה אף היא בכיוון זה.

3. התשומות

ממוצע מדד הוצאות הבנייה¹ שאינו כולל קרקע, היה גבוה ב-1962 ב-14 אחוזים מאשר ב-1961. העלייה שנרשמה במדד זה במשך 1962 (מדצמבר 1961 לדצמבר 1962) הסתכמה ב-15 אחוזים. שיעורי עלייה אלה הינם הגבוהים מאז 1956.

הבנייה המוגברת למרבית הייעודים הביאה להתייקרות בהוצאות הבנייה שהיתה גבוהה מהמתחייב מהפיחות ומתוספת היות. שכר העבודה שהאמיר ב-1961 אל מעל לתעריפים הרשמיים המשיך לעלות בקצב מהיר משיעור הגידול בתעריפי השכר הרשמיים. רוב התשומות הסתגלו אמנם להרחבת הביקוש להן וכמויותיהן הורחבו. להסתגלות זו תרמו מחד כוחות השוק, כמו תשלומי השכר הגבוהים ויבוא הציוד הנרחב שנבע מדמי השכירות המקומיים הגבוהים, ומאידך פעולות ההכוונה מצד גורמים ממשלתיים והסתדרותיים שהתבטאו בהגברת ההכשרה המקצועית ובעידוד המעבר למקצועות הבנייה; צמצום בניית מוסדות ציבור בתחילת השנה והמשכת בניית מבני אסבסט לעולים, תרמו מצידם להחלשת הביקוש לתשומות. אולם עם כל זאת חלה כתוצאה מהביקוש המוגבר, עלייה ניכרת במחיריהן של מספר תשומות, ביניהן ההובלה ובעיקר הקרקע.

המדד המובא כאן, הוא המדד של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בתיקון סעיפי השכר. מדד זה עדיין אינו משקף את כל התייקרות הוצאות הבנייה², ואין אף להסיק שעיקר ההתייקרות

לוח י"ב-6

מדד הוצאות הבנייה*, לפי סעיפיו, 1961 ו-1962

הסעיף	המשקל בסוף 1961	אחוז העלייה		התרומה לעליית המדד מינואר 1962 לינואר 1963 (אחוזים)
		דצמבר 1961 לעומת דצמבר 1960	דצמבר 1962 לעומת דצמבר 1961	
שכר	47.9	14.2	14.3	46.0
הובלה	5.3	7.9	11.2	4.0
חצץ	2.7	29.3	0.0	—
זיפויף	2.5	14.6	1.3	0.2
מלט	13.1	11.4	0.0	—
עץ	17.8	5.8	25.3	30.1
ברזל	10.7	16.9	27.2	19.7
סך הכל	100.0	12.5	14.9	100.0

* מדד זה שונה מהמדד של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בגלל הכולל באופן המדידה של שינויי השכר.
ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואומדני בנק ישראל.

¹ מדד זה שונה מזה המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשל מדידה שונה של סעיפי השכר.
² מדד הוצאות הבנייה כולל רק שבעה מרכיבים שמשקליהם נקבעו ב-1950, והוא אמור לייצג בניית שלד של שיכון. המחירים הנמדדים הם מחירי היצרן הרשמיים.

בשנה זו נובעת מגורמים אלה וזאת מכיון שאין המדד כולל את השתנות מחירי הקרקע, שהיא אחת התשומות העיקריות בבנייה. מה גם שהשנה חלה עלייה קיצונית במחירה.

(א) השכר והתעסוקה

השכר בענף הבנייה עלה במשך 1962, בדומה ל-1961 בשיעור של 14 אחוזים בערך. עלייה זו היוותה כ-46 אחוזים מגידול כלל הוצאות הבנייה. תעריפי השכר הרשמיים עלו ב-10 אחוזים בקירוב בעקבות תשלום תוספת היוקר ביולי ועלייה בתשלומים הנלווים (התוספות הסוציאליות) באוגוסט. עליית השכר מעל לתעריפים הרשמיים גם ב-1962, מצביעה על המחסור שהיה קיים עדיין בעובדים בענף. עדות למחסור זה ניתן למצוא בנתוני שירות התעסוקה, לפיהם היו ב-1962 עובדי הבניין המקצועיים שנדרשו ולא סופקו 15 אחוזים בממוצע מכלל העובדים שלא סופקו ו-34 אחוזים מכלל העובדים המקצועיים שלא סופקו. גם בין הלא מקצועיים שלא סופקו גדול חלקם של הנדרשים מענף הבניין. מן הראוי להשוות נתונים אלו לחלקם של המועסקים בבניין בכלל המועסקים, שהגיע ב-1962 ל-9.7 אחוזים בלבד.

לוח י"ב-7

התעסוקה בבנייה, 1958 עד 1962

המועסקים בבנייה, באחוזים מכלל המועסקים	אחוז הגידול לעומת השנה הקודמת	מספר המועסקים הממוצע	
9.8		64.000	1958
9.6	1.6	65.000	1959
9.3	—	65.000	1960
9.3	4.5	68.000	1961
9.7	10.0	75.000	1962

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנק ישראל.

מספר המועסקים בבנייה עלה ב-1962 ב-10 אחוזים לעומת 1961 והגיע ל-75.000 בקירוב. שיעור העלייה במספר המועסקים היה כפול בקירוב משיעור העלייה בכלל המועסקים במשך ב-1962. לפיכך עלה חלקו של ענף הבנייה בכלל המועסקים מ-9.3 ל-9.7 אחוזים, לאחר מגמת ירידה שנמשכה מאז 1958. גם במספר ימי העבודה למועסק נמשכה העלייה אף כי בקצב מתון מאשר אשתדק.

עיקר הגידול במועסקים חל ב-1962 בקרב השכירים היציבים בו בזמן שבמספר הארעיים חלה אף ירידה לעומת השנה הקודמת. מספרם של כלל השכירים עלה ב-1962 ב-12 אחוזים והוא הסתכם ב-54 אלף. גם במספרם של חברות הבנייה והקבלנים חלה התרחבות מ-2,200 ב-1961 ל-2,400 ב-1962 — עליה בשיעור של 9 אחוזים לערך¹.

¹ לפי נתוני המוסד לביטוח לאומי.

הכשרת פועלי בניין חדשים*, לפי המחוז, 1960/61 עד 1962/63

אחוז העלייה		1962/63 **	1961/62	1960/61	המחוז
מ"מ 1961/62 ל"ל 1962/63	מ"מ 1960/61 ל"ל 1961/62				
109.1	120.0	207	99	45	ירושלים
55.3	87.5	702	452	241	הדרום
219.5	405.5	1,179	369	73	תל-אביב והמרכז
91.7	285.7	414	216	56	חיפה והצפון
120.2	173.7	2,502	1,136	415	סך הכל

* משך הקורסים 75 יום, ומסימיהם נחשבים לפועלי בניין בדרגה נמוכה.
 ** אומדן.
 ח מ ק ו ר : הסתדרות פועלי הבניין.

הגידול בהיקף המועסקים הוא תוצאה של גורמים שונים שפעלו השנה להגברת היצע העבודה לענף ואיפשרו הסתגלותו לתנאי הביקוש המוגבר. גורם עיקרי היה השכר הגבוה יחסית לתקופת ההכשרה הקצרה הנדרשת כדי לעבוד בבניין; שכר גבוה זה הפך את ענף הבנייה למקום עבודה מושך לכוחות חדשים למרות התעסוקה הבלתי צמיחה בבניין. כן חל גידול בהיצע העבודה הלא מקצועית עקב הגידול במספר העולים החדשים ותוצאה ממעבר עובדים לענף מהחקלאות שהתעסוקה בה לא צמיחה. נוסף על כך הוחל בפעילות מכוונת להגברת התעסוקה בענף שכן הובן שהמחסור בעובדים מהווה צוואר בקבוק בהתפתחות הבנייה; פעילות זו התבטאה בהגברת ההכשרה המקצועית, בהפניות עובדים ובעיקר עולים חדשים לענף, ובשיפורים שונים בתנאי העבודה, כגון העלאות בדרגה ומתן יציבות תוך תקופת זמן קצרה יותר. במסגרת זו יש לראות גם את קריאתם של משרד השיכון והסתדרות פועלי הבנייה, להתנדבות ציבור העובדים לעבודה בבנייה.

(ב) חומרי הבניין וההובלה

מחירי חומרי הבניין, הכלולים במדד הוצאות הבנייה עלו בממוצע ב-1962 ב-16.6 אחוזים לעומת 1961 ומחירי ההובלה ב-14.7 אחוזים. במשך 1962 עלו מחירי חומרי הבניין ב-16 אחוזים לערך ואילו תעריפי ההובלה עלו במשך השנה ב-11 אחוזים. ביחד תרמה עלייתם 54 אחוזים מעליית מדד הוצאות הבנייה במשך 1962.
 לפי מדד שני¹ שסלו מכיל יותר חומרים, היתה העלייה במחירי חומרי הבניין במשך 1962 מתונה יותר.

עיתוי עליית מחירי רוב החומרים שהתייקרו ב-1962 מלמד שהיא נבעה בעיקר מהפיחות שהביא לעליית הוצאות ייצורם של אלה בהם מרכיב היבוא הוא גבוה. עלייה נוספת כתוצאה מתשלום תוספת היוקר ביולי נרשמה במחירי הברזל בלבד. מחירי חלק מהחומרים לא עלה כלל השנה, ומחירי מיעוטם בלבד התייקרו יותר משהתחייב מעליית הוצאות ייצורם.
 ניתן לומר, אם כך שפעילות הממשלה לספיגת תוספת היוקר, והמסע לבלימת ההתייקרות

¹ מדד המחירים של חומרים ושירותים לבנייה כפי שנקבע על ידי הוועדה לקביעת סדרי המסירה של עבודות ממשלה לקבלנים, המחושב על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תוך איום ביכוא מתחרה ובהקמת מפעלים מתחרים, הצליחו במידה רבה, לגבי חומרי הבניין, בדרך זו ניתן אולי לבלום התייקרות חלקית מצד ההוצאות, אך אין בה כדי למנוע, בתקופה של גאות בביקוש, את עליית מחירי התפוקה, או מחירי התשומות שהיצען קשיח. ואמנם התייקרות שלא חלה במחירי החומרים, מצאה את ביטוייה בעלייה כפולה במחירי הקרקעות.

הגידול בביקוש לחומרי הבניין, בעקבות הגברת הבנייה, הביא בנוסף לעליית מחירי חלק מהם, גם להרחבת הייצור ולצמצום היצוא של חומרי בנייה רבים. עיקר הצמצום ביצוא חל במלט, הנמצא בקוירידה מאז 1960, אולם שיעור ירידתו היה נמוך ב-1962 מזה שב-1961. למעשה בוצע חלק מהיצוא רק על מנת לשמור על שווקים בשוק העולמי, וכתוצאה היה צורך ביכוא מלט פורטלנד בשיעור של 20 אחוזים מהיקף היצוא. גם ביצוא חומרי בנייה אחרים, כגון שיש, נגרות-בניין, מרצפות, אריחי קיר ועוד, שעיקר ייצורם הוא לשוק המקומי, חלה ב-1962 ירידה ניכרת.

(ג) קרקע

הגידול בביקוש לדיוור ולבנייה אחרת ב-1962 הביא לעליית הביקוש לקרקע המיועדת לבנייה, אליה הצטרף הביקוש הספקולטיבי הגדל לקרקעות. היצע הקרקע הוא הפחות גמיש בין התשומות לבנייה ולכן לא ניתן היה להרחיב את כמותה במקביל לעליית הביקוש. הרחבת הביקוש לבנייה, שלוותה בהסתגלות חלק מהתשומות, ושמחירי חלק מהן הוקפאו, מצאה את ביטוייה בעלייה מוגברת במחירי הקרקע ב-1962. פעולת הממשלה לבלימת התייקרותן של חלק מהתשומות גרמה לעלייה מהירה יותר במחירי המגרשים. פעולה זו היתה בניגוד לכיוון הרצוי בתיתה פרס מיותר לבעלי הקרקעות ובהענישה יחסית את יצרני שאר התשומות, באשר מחד, אין בהעלאת מחירי הקרקע כדי להביא להגדלת הכמות המוצעת של מגרשים¹, ומאידך עלולה הקפאת מחירי החומרים להקטין את קצב התרחבות היצעם בעתיד.

הנתונים החלקיים המצויים על מחירי הקרקעות לבנייה מצביעים על עלייה בשיעור של ארבעים עד ששים אחוזים במשך 1962². התייקרות דומה חלה גם במשך 1961. מחירי הקרקע העירונית לבנייה באזורים ה"צפופים" עלו בשיעור גבוה בהרבה מזה של שאר הוצאות הבנייה ומזה של מחירי הדיוור; דבר זה צפוי בשנים בהן יש גאות בביקוש לבנייה, שכן כאשר עולים מחירי הדירות בקצב מהיר מהוצאות הבנייה עולים מחירי המגרשים לבנייה אף בקצב מהיר יותר ממחירי הדירות³. מנקודת מבטו של הבונה הבודד עלית מחירי המגרשים הנה עלייה בהוצאותיה, והעלאת מחירי הדירות שהוא בונה הינה מבחינתו תוצאה בלתי נמנעת הבאה לשמור על הרווחיות והכדאיות. אולם העובדה שמדי שנה נמצאים קונים ליותר דירות, גם במחירים הגבוהים יותר, די בה להוכיח שההסבר להתייקרות הקרקע נעוץ בעיקרו בהרחבת הניכרת של הביקוש לדירות.

¹ למעשה יתכן אף שדווקא התייקרות במחירי הקרקע, היוצרת ציפיות להתייקרות נוספת, גורמת להקטנת היצע הקרקע לבנייה מיידית.

² נתונים אלו על השתנות מחירי הקרקע מבוססים על: א. נתוני המחלקה לסטטיסטיקה של ארגון הקבלנים ב. נתוני מר קרן מחברת רסקו ג. נתוני אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ד. נתוני מחקר הנערך על ידי מחלקת המחקר בבנק ישראל.

³ למשל בדירה שערכה בשוק 40,000 ל"י, ההוצאות לבנייתה 24,000 ל"י, ורווח הקבלן, לפי 10 אחוזים, 4,000 ל"י, יהיה מחיר הקרקע 12,000 ל"י. בעקבות הגידול בביקוש, עלה מחיר הדירה, בשיעור של 20 אחוזים ל-48,000 ל"י, הוצאות הבנייה עלו בשיעור של 5 אחוזים בלבד; רווח הקבלן נשאר, בהשפעת ההתחרות בין הקבלנים, בגבולות של 10 אחוזים; כתוצאה יגיע מחיר הקרקע ל-18,000 ל"י, דהיינו עלייה בשיעור של 50 אחוזים. דוגמא זאת הנראית קיצונית משקפת עקרונית את המצב בשנים אלה, כשהביקוש הספקולטיבי לקרקע עוד ממריץ את התייקרות הקרקע. קשיחות היצע הקרקע בצד גמישות או הסתגלות יתר התשומות ובצד התחרות בין הקבלנים היא שהביאה לעלייה במחירי הקרקע, וגרמה להתייקרות הדירה לאחר שחלה העלייה בביקוש לדירות.

לעלייה הניכרת בשנים האחרונות במחירי הקרקעות, מספר השפעות: (א) היא ממריצה לחיסכון בשימוש ולניצול יעיל יותר של הקרקע הנדירה, למשל בצורת בנייה לגובה; (ב) היא מגבירה את היקף היצע הקרקע בטווח הארוך למשל בכך שהיא מעודדת הריסת מבנים ישנים או קטנים או מעבר לבנייה בשטחים מרוחקים יותר; (ג) היא מביאה לפיזור ניצול הקרקע הפנויה על פני השנים הבאות, כיוון שבעלי הקרקע, נוטים להימנע מלהציעה במידה ואינם זקוקים לנכסים נזילים יותר, בצפותם לעליית מחירה בעתיד במהירות יחסית שתבטיח תשואה גבוהה להון המושקע. השפעה אחרונה זו יש בה כדי לווסת את היקף הבנייה למגורים, ואף למתן תנודות ניכרות בבנייה משנה לשנה, ולמנוע בשנות הגאות ריכוזם של גורמי ייצור מרובים בבנייה. מאידך יש בהתגברות הציפיות לעלייה מואצת במחירי המגרשים ולרווחי הון הקשורים בכך כדי להגביר את הביקוש הספקולטיבי לקרקע, הגורם גם הוא להתייקרות מחירי הקרקעות נוסף לזו הנגרמת על ידי הרחבת הביקוש לדירה. ציפיות אלו עודדו בשנים האחרונות ובעיקר ב-1962, בעלי הון מחוץ לארץ להשקיע בקרקע, מה שעוד האיצ את עליית מחירה. אספקט שלילי של ביקוש זה, הינה האפשרות להרוויח רווחי הון ניכרים בשוק המגרשים תוך אי תשלום מלוא המס. מכירת קרקע ממשלתית מתחת למחירי השוק מלבד היותה הפסד לממשלה אין בכוחה להביא להוזלת מחירי הדירות והינה בגדר מתן פרס לקונה קרקע זו מאחר שהוא יכול למכרה מיד תוך השגת רווחים ניכרים. מחיר המגרשים חייב להיקבע על ידי השוק, ולכן אין מבחינה זו הצדקה להקפאת מחירי המגרשים.

4. מחירי הדירות

מחיר הדירות הממוצע עלה ב-1962 בשיעור הגבוה של 21 אחוזים לעומת מחירן הממוצע ב-1961.¹ עליית מחירים מואצת זו מהירה מעליית מדד הוצאות הבנייה, והיא הגבוהה בין הסעיפים העיקריים במדד המחירים לצרכן. ההתרחבות שחלה בהיקף הבנייה הפרטית למגורים (11.3 אחוזים), בד בבד עם עלייה זו במחירי הדירה, יש בה כדי להוכיח שחל גידול ניכר בביקוש לדירות בשנה זו.

העלייה במחירי הדירות בקצב מהיר מזה של מדד הוצאות הבנייה, נמשכת מאז 1959.² מינואר 1959 ליולי 1962 עלו מחירי הדירות ב-56 אחוזים בקירוב³ לעומת עלייה של כ-36 אחוזים במדד הוצאות הבנייה. הסיבה העיקרית להפרש זה נעוצה כאמור בעליית הביקוש לדירות שמצאה ביטוייה גם בעליית מחירי הקרקע, בפרט באיזורים עירוניים, בשיעור מהיר יותר ממחירי הדירות.

מרכיב הקרקע בערך הדירה הולך, אם כן, ועולה במרוצת השנים האחרונות. עלינו לזכור שזו בעיקר תוצאה של הביקוש המאמיר לדירה בצד היצעו הקשיח של הקרקע ולא סיבה לייקור מחירי הדירות. מחיר הקרקע יקר כיוון שמחיר הדירה יקר וההיפך יהיה נכון רק כאשר הסיבה העיקרית להתייקרות הקרקע נובעת מהביקוש הספקולטיבי לקרקעות. העלייה המהירה במחירי הדירות ב-1962 הינה כנראה תוצאה של שני הגורמים כאחד, של הגידול בביקוש לדירות מחד ושל עליית הביקוש הספקולטיבי לקרקע מאידך.

¹ עלייה זו נמדדת על יסוד מחירי הדירות במדד המחירים לצרכן, מדידה שיתכן ואינה מדויקת כל צרכה אך היא היחידה הקיימת. אינדקסורים שונים אחרים מצביעים אף הם על עלייה ניכרת במחירי הדירות בשנה זו. דיון נוסף על עליית מחירי הדירות מובא בפרק ו', "המחירים", עמ' 76.

² לא מצויה אינפורמציה על השנים שלפני כן. מדידת מחירי הדירות החלה רק בינואר, 1959.

³ נראה שאחוז זה אף מוטה כלפי מטה.

מדדים של מחירי הדירות, מחירי הדירות במפעל החיסכון לבניין, והוצאות הבנייה,
ינואר 1959 עד יולי 1962

הוצאות הבנייה *		מחירי הדירות במפעל החיסכון לבניין		מחירי דירות		התקופה
אחוז העלייה לעומת התקופה הקודמת	המדד	אחוז העלייה לעומת התקופה הקודמת	המדד	אחוז העלייה לעומת התקופה הקודמת	המדד	
—	100.0	—	100.0	—	100.0	ינואר 1959
1.5	101.5	2.5**	102.5	2.0	102.0	יולי 1959
6.2	107.8	8.5	111.5	8.7	110.9	יולי 1960
11.0	119.7	15.0	128.2	14.2	126.7	יולי 1961
14.0	136.5	17.0	150.0	23.0	155.8	יולי 1962

* השינויים בהוצאות הבנייה כאן שונים מאשר במדד הוצאות הבנייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בשל שוני במדידת השכר.

** בין יולי 1958 ליולי 1959 הניעה העלייה במדד זה, הנמדד אחת לשנה, ל-5.0 אחוזים. למען הפשטות הונחה כאן לינאריות בעליית המדד במשך השנה.

המקור: לנבי מחירי דירות והוצאות הבניה — הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ראת הערה *; לנבי מחירי הדירות במפעל החיסכון לבניין — משרד השיכון; לנבי הוצאות השכר בבנייה — אומדני בנק ישראל.

דמי המפתח עלו ב־1962 ב־27 אחוזים לעומת 1961 ומינואר לדצמבר 1962 נרשמה בהם התייקרות של 24 אחוזים. בדרך כלל ניתן לצפות שדמי המפתח יתייקרו במקביל לדירות. אולם עם פרסום התקנות להעלאת שכר הדירה של דירות המוגנות לפי חוק הגנת הדייר, בספטמבר 1962, ניתן היה לצפות שדמי המפתח יעלו בשיעור נמוך מזה של מחירי הדירות. העובדה שקרה ההיפך נובעת מאי הבהירות ששררה בשוק זה זמן רב. ההעלאה בשכר הדירה היתה צפויה כבר מכמה שנים ולכן חששו כנראה שוכרי הדירות הפוטנציאליים מהפסד חלק מדמי המפתח בעקבות העלאה זו. חשש שדחף רבים לקנות דירה במקום לשכרה, מה שמנע עלייתם של דמי המפתח מרמתם הנמוכה יחסית בעבר. פרסום התקנות שקבעו את שכר הדירה החדש, היתה בו משום הבהרת המצב ומאחר שאין עתה ציפיות לתיקון נוסף בחוק הגנת הדייר, חלה העלייה בדמי המפתח.

5. תנאי הדיוור

מלאי ההון המושקע במגורים, לנפש, עלה ב־1962 בדומה ל־1961 בשיעור של 4 אחוזים; עלייה זו מצביעה על שיפור ברמת הדיוור הממוצעת.¹

איכות הבנייה החדשה גבוהה בדרך כלל מהרמה הממוצעת בעבר, בעוד שהמבנים הנהרסים הם בדרך כלל מבני ארעי שונים, בתים ערביים נטושים, ומבנים בשכונות עוני לפיכך חל במשך

¹ בשנה זו הפסקנו לחשב את הירידה בצפיפות הממוצעת (ראה דו"ח בנק ישראל 1961 עמ' 194) כיון שהשינויים שנמדדו קטנים מלהיות מובהקים. למרות זאת ניתן להניח שמגמת הירידה במספר הנפשות לחדר נמשכה גם השנה.

השנים שיפור בתנאי הדיור. אינדיקטור נוסף לשיפור זה ניתן למצוא בצריכה המוגברת של חומרים לבנייה מסטנדרט גבוה; צריכת אריחי קיר מחרסינה היתה גבוהה ב־1962 ב־160 אחוזים מאשר ב־1957 בו בזמן שצריכת המלט עלתה ב־58 אחוזים בלבד והיקף הבנייה למגורים — ב־45 אחוזים.

מספר הנפשות לחדר בממוצע למשפחה הולך ויורד במרוצת השנים, כלומר קטנה צפיפות

לוח י"ב 10

המשפחות היהודיות, לפי מספר הנפשות לחדר, 1957 עד 1961

(אחוזים מצטברים)

נפשות לחדר	1957	1958	1959	1960	1961
פחות מ־1	6.1	5.5	6.1	6.6	7.8
פחות מ־2	44.1	43.0	43.1	47.5	54.5
פחות מ־3	75.8	77.1	77.1	79.2	82.2
פחות מ־4	87.3	87.7	87.8	89.5	91.6
כל המשפחות	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
מספר המשפחות	455,200	486,500	499,600	505,700	530,900

ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הדיור. כן עולה בהתמדה אחוז המשפחות שצפיפות דיורן נמוכה. במפקד האוכלוסין 1961 נמצא שצפיפות הדיור בערים קטנה בשיעור ניכר מזו שבכפרים.

אינדיקטור נוסף לשיפור תנאי הדיור הנו הגידול בשטח הדירה ובמספר החדרים בה. שטחה הממוצע של דירה שנבנתה בבנייה הציבורית עלה ב־1962 לעומת 1961, אך במספר החדרים לדירה לא חל שינוי. עם זאת גבוה מספר החדרים לדירה בבנייה החדשה, מהממוצע בדירות הקיימות. שטחה הממוצע של דירה בבנייה הפרטית עלה ב־1962 ב־6 אחוזים בקירוב.

6. מימון הבנייה והדיור

חלק הארי של האשראי לבנייה מיועד למימון רכישת דירות ועיקרו הלוואות לזמן ארוך כנגד משכנתאות. יתרת האשראי נטו של מערכת הבנקאות והמוסדות הכספיים לענף הבנייה הסתכמה בסוף 1962 ב־548 מיליון ל"י בקירוב, תוספת של 149 מיליון ל"י לעומת סוף 1961. 68 מיליון ל"י מתוספת זו מהווים גידול ביתרת החוב של הלווים כתוצאה מהוספת הפרשי ההצמדה לאחר הפיחות, ו־23 מיליון ל"י מתייחסים להעברת הלוואות קיימות מחברות הבנייה לבנקים למשכנתאות. האשראי החדש, נטו, שניתן ב־1962 מסתכם אם כך ב־58 מיליון ל"י בלבד לעומת אשראי בסך 147 מיליון ל"י שניתן ב־1961, וזאת למרות ההרחבה הניכרת בבנייה למגורים שחלה ב־1962. ירידה זו מוסברת בעיקר בפדיון המוקדם של המשכנתאות¹ שהסתכם

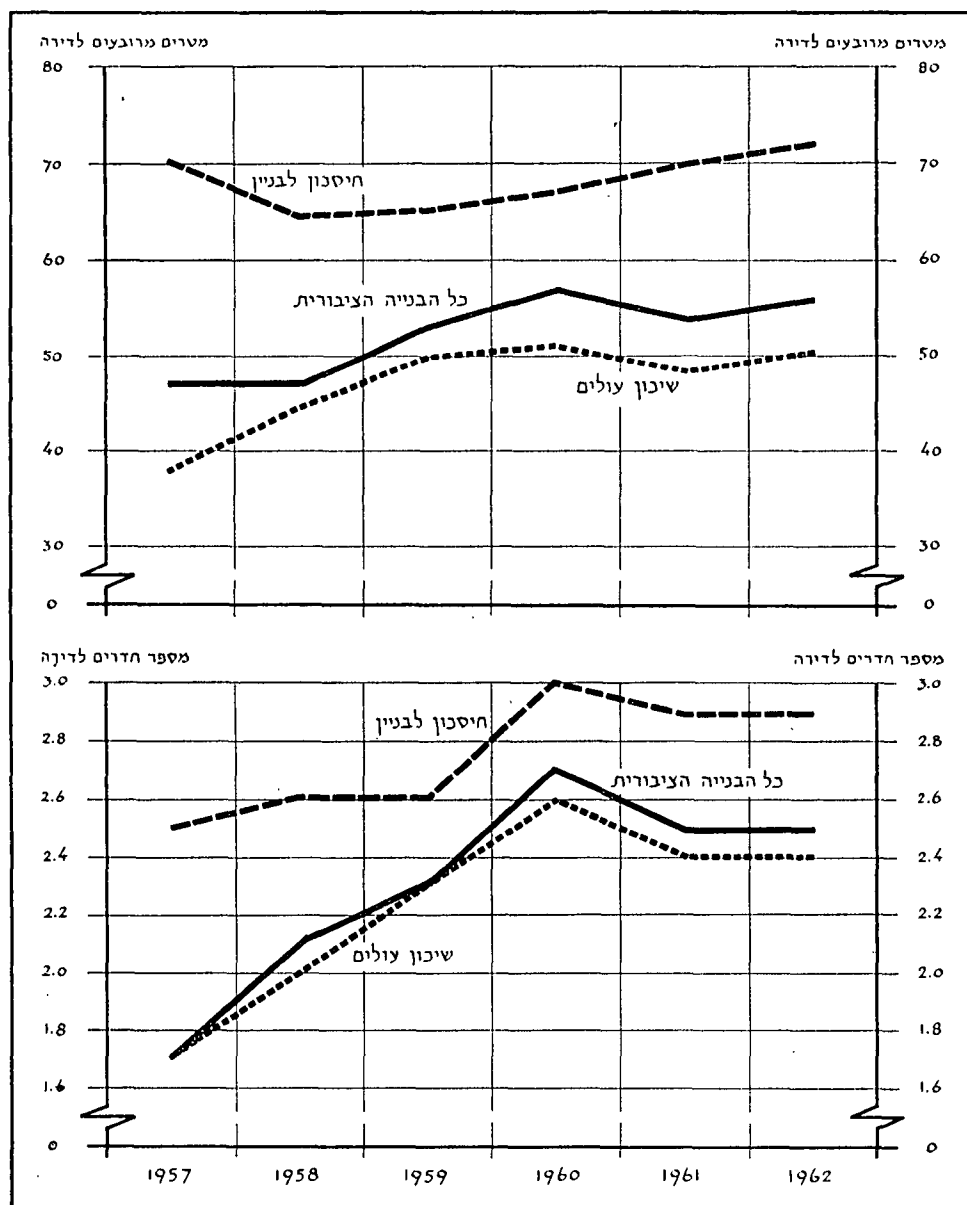
¹ פירוט על כך ראה בפרק י"ג, "המוסדות הכספיים".

ב־50 עד 60 מיליון ל"י. אך גם האשראי ברוטו שניתן ב־1962 נמוך עדיין מזה שניתן ב־1961. ירידה זו הינה פרי כמה גורמים:

(א) הבנייה לעולים, שחלה בה הרחבה ניכרת ב־1962, נמסרה ברובה בהשכרה ומימונה חל בעיקרו על הממשלה. מספר הדירות מהבנייה הציבורית שהושכרו ב־1962 הסתכם ב־12,500

דיאגרמה י"ב-3

מספר החדרים והשטח הממוצע בבנייה הציבורית למגורים, 1957 עד 1962



השכרת דירות מהבנייה הציבורית והמחיר הממוצע לדירה,
לפי הסוג ולפי האיזור, 1960 עד 1962

1962		1961		1960	
המחיר הממוצע ליחידה (ל"י)	מספר יחידות הדירור	המחיר הממוצע ליחידה (ל"י)	מספר יחידות הדירור	המחיר הממוצע ליחידה (ל"י)	מספר יחידות הדירור
לעולים					
חיסול מעברות					
9.210	958	7.583	1.167	6.532	1.279
9.179	11,181	7.968	3,194	6.909	1,549
שיכון עולים					
9.181	12,139	7.865	4,361	6.739	2,828
סך הכל לעולים					
10.277	307	8.244	125	6.973	298
לאחרים					
9.208	12,446	7.876	4,486	6.761	3,126
סך הכל כללי					
8.879	5,062	8.221	1,796	6.782	857
מזה: בדרום*					
9.267	4,447	7.592	1,812	6.803	1,468
במרכז*					
9.685	2,937	7.755	878	6.663	801
בצפון*					

* הדרום — מגדלה דרומה; המרכז — בין גדרה לקו חיפה—עפולה, הצפון — מצפון לקו חיפה—עפולה.
חמקור: מחלקת הנבייה והרכוש — עמידר.

בקירוב לעומת 4,500 בשנה שעברה ומאידך חלה ירידה במספר הדירות שנמכרו (ראה לוחות י"ב-11 ו-12); (ב) הנוילות הגבוהה ששררה במשק איפשרה לרוכשי דירות (ולפודי משכנתאות) להשיג מימון אלטרנטיבי ביתר קלות. ייתכן אמנם שהמימון ממקורות אחרים ניתן היה להשגה גם בשנים הקודמות ולו גם בתנאים מעט פחות טובים, אך ההלוואה לזמן ארוך כנגד משכנתא נחשבה תמיד לנוחה וההצמדה לא היתה בשנים קודמות גורם מרתיע; ואילו ב-1962 לפחות בתחילת השנה, גדלה כנראה בהשפעת הפיחות ההסתייגות מהלוואות צמודות מעין אלה. ההלוואה כנגד משכנתא לקוני דירות במפעל החיסכון לבניין הגיעה ל-35 אחוזים בממוצע מערך הדירה. לרוכשי דירות מבנייה ציבורית אחרת, ניתנה משכנתא בשיעור של 55 עד 85 אחוזים מערך הבנייה. ההלוואות ניתנות ברובן מכספי הממשלה ובחלקן מהמוסדות הכספיים (בעיקר בנקים למשכנתאות), מחברות הבנייה ומהסוכנות היהודית. שכר הדירה לדירות שהושכרו מהבנייה הציבורית בשנים 1960 עד 1962 נע, בהתחשב בסוג הדירה, בין 20 ל-30 ל"י לחודש. ניכרת עלייה איטית בשכר הדירה של דירות חדשות. אולם אף לגבי דירות שהושכרו ב-1962, היה שכר הדירה הממוצע 22.5 ל"י לחודש בלבד. שכר דירה זה נותן תשואה של פחות מ-3 אחוזים לשנה על ערך הדירות ואינו מכסה אף את הוצאות אחזקתן השוטפות.

לוח י"ב-12

רבישת דירות מהפנייה הציבורית*, מחירן וגודל החלואה, לפי סוג השיכון ולפי האזור, 1959 עד 1962

1959			1960			1961			1962		
מספר הדירות	המחיר הממוצע	המשכנתא הממוצעת	מספר הדירות	המחיר הממוצע	המשכנתא הממוצעת	מספר הדירות	המחיר הממוצע	המשכנתא הממוצעת	מספר הדירות	המחיר הממוצע	המשכנתא הממוצעת
(ל"י)			(ל"י)			(ל"י)			(ל"י)		
432	7,691	5,431	825	7,776	6,129	668	8,617	5,951	845	11,082	8,520
1,238	7,530	4,015	1,863	7,917	5,574	1,079	8,491	6,447	587	9,752	7,652
1,670	7,572	4,381	2,688	7,874	5,744	1,747	8,539	6,257	1,432	10,537	8,164
705	10,504	3,695	2,370	10,283	3,585	3,371	13,103	4,005	2,994	13,892	4,824
—	—	—	236	7,664	6,096	351	11,104	6,147	345	13,050	10,139
—	—	—	324	8,719	6,867	456	9,709	4,748	18	9,910	8,077
23	9,100	6,200	172	7,452	6,443	225	10,220	3,474	155	12,855	5,849
728	10,460	3,774	3,102	9,763	4,277	4,403	12,445	4,226	3,512	13,743	5,408
2,398	8,448	4,198	5,790	8,879	4,958	6,150	11,336	4,752	4,944	12,815	6,207
2,206	8,342	4,149	4,745	8,887	4,876	5,045	11,739	4,823	3,129	12,289	6,831
158	10,010	4,620	781	8,999	5,382	515	9,544	3,655	1,283	14,099	4,960
34	8,088	5,429	264	8,374	5,379	590	9,446	5,078	532	12,808	5,533

לעולים
שיכון עולים
חיסול צריפונים ומעברות
סך הכל לעולים
לאחרים
חיסכון לבניין
חיסול משכנות עוני
זוגות צעירים
ושיכון ותיקים
שונים
סך הכל לאחרים
סך הכל כללי

מזה:

במרכז **
בדרום **
בצפון **

* להוציא דירות שנבנו על ידי חברת "שיכון עובדים".
** דרום — מדרום לגדרה, מרכז — בין גדרה לקו היפה עפולה, צפון — מצפון לקו היפה עפולה.
המקור: "עמידר", מהלקת הבנייה והרכוש, והכרות "דפקו", "משכנות הבונה" ו"מעונות עממיות".