

1. קווי ההתפתחות העיקריים

לאחר שנתיים של גידול מוחש, הואט ב־1970 קצב הגידול של כלל הפעילות בענף הבנייה. תפוקת הענף הסתכמה בכ־3.25 מליארד ל"י במחירים שוטפים — עלייה ריאלית בשיעור של כ־7 אחוזים בלבד. בשנים 1968 ו־1969, לעומת זאת, היו שיעורי הגידול כ־25 אחוזים בממוצע לשנה.

הגידול בפעילות התרכז בבנייה למגורים. ההשקעה בתחום זה גדלה בקצב מואץ והסתכמה ב־32 אחוזים. בבנייה לענפי המשק חלה, כנגד זאת, ירידה מוחלטת של כ־12 אחוזים. בלטה במיוחד בחריפותה הירידה בתחומי "עבודות הבינוי האחרות" — בעיקר בנושאי התחבורה. (צינור הנפט, כבישים). בתחום הפעילות העיקרי השלישי — בנייה בטחונית ועבודות אחזקה — התייצבה הפעילות על רמה דומה לזו של 1969, לאחר שהוכפלה בשנתיים שלאחר מלחמת ששת הימים.

נתוני התחלות הבנייה של מבנים מצביעים אף הם, בסיכום שנתי על האטה בקצב ההתרחבות (9 אחוזים ב־1970 לעומת 30 אחוזים ב־1969). הנתונים על כלל התחלות הבנייה במשך השנה המהווים כרגיל אינדיקטור למגמות המתפתחות בענף, מצביעים כמדומה על הסתמנות מפנה חד יותר ב־1970 (ראה דיאגרמה י"ב-1). רמת התחלות המבנים לענפי המשק ב־1970 היתה גמוכה מזו של 1969 בהמשך לירידה שנסתמנה כבר ב־1969. באשר להתחלות הבנייה למגורים, באלה נמשכה העלייה עד הרביע השלישי של השנה, ומכאן ואילך נסתמנה ירידה. מגמה זו היא בעיקרה פרי פעילותה של הבנייה הציבורית. בבנייה הפרטית החלה האטה עוד ב־1969 ואילו במשך 1970 נרשמה בה ירידה.

בבנייה למגורים המשיך לבלוט גם ב־1970 הפער הניכר בין היקף ההתחלות החדשות — שהגיע לרמה הגבוהה של 44 אלף דירות — להיקף הגמר הנמוך עדיין יחסית — 31 אלף דירות. (ראה לוח י"ב-1).

הגידול של כ־20 אחוזים במספר הדירות החדשות שבבניתן הוחל התרכז בבנייה הציבורית — במסגרתה גדל היקף ההתחלות ב־55 אחוזים — בעוד שרמת ההתחלות בבנייה הפרטית נשארה דומה בסיכום שנתי תוך מגמת ירידה במשך השנה.

היקף הגמר הנמוך גרם קשיים באספקת דירות לעולים ולקבוצות נתמכות אחרות, אולם במשך השנה, במקביל לגידול בהיקף הגמר השוטף (ראה דיאגרמה י"ב-2), חל שיפור במצב. המכירות של דירות חדשות לציבור (להוציא עולים וקבוצות נתמכות אחרות) הגיעו לשיאן בסוף 1969 וראשית 1970 ומאז הן נמצאות בירידה. הדבר נתן אותותיו בגידול המלאי הלא מכור של דירות חדשות ובירידה בהתחלות הבנייה הפרטית, זאת, על אף שגברו ב־1970 במידה ניכרת הרכישה הישירה של הממשלה מהבנייה הפרטית וגדלה הפניית עולים ואחרים — המקבלים תמיכה ציבורית — לרכישה עצמית בשוק הרגיל.

הירידה בהשקעות בבנייה לענפי המשק (בשיעור 12 אחוזים) נובעת, בין היתר, מצמצום תקציבי הפיתוח, ממדיניות ויסות בניית מבני ציבור וסיומן של כמה עבודות פיתוח גדולות.

אינדקסות עיקריים בהתפתחות הבנייה, 1964 עד 1970 *

השינוי באחוזים		1970	1969	1968	1967	1966	1965	1964	
מ"מ 1968-1969	מ"מ 1970-1969								
(מיליוני ל"י, מחירי 1969)									
32	38	1,285	970	705	605	895	1,110	1,035	בנייה למגורים
-12	15	1,025	1,170	1,020	840	955	1,060	990	בנייה לענפי המשק
8	24	2,310	2,140	1,725	1,445	1,850	2,170	2,025	סך ההשקעות
תפוקה שאינה השקעה (אומדן חלקי כולל אחזקת מבני מגורים ובנייה בטחוניית)									
3	26	600	580	460	300	250	220	200	סך תפוקת הענף
7	24	2,910	2,720	2,185	1,745	2,100	2,390	2,225	
(אלפי מ"ר)									
18	51	4,245	3,610	2,395	1,650	2,060	3,090	3,750	התחלות מגורים
התחלות מבנים									
-14	-4	1,180	1,365	1,425	1,165	1,360	1,640	1,860	שלא למגורים
9	30	5,425	4,975	3,820	2,815	3,420	4,730	5,610	סך התחלות מבנים
(דירות)									
1	45	23,190	22,970	15,830	9,750	13,910	18,900	21,080	בנייה פרטית — התחלות
55	59	20,860	13,440	8,430	9,230	8,590	18,980	27,300	בנייה ציבורית — התחלות
21	50	44,050	36,410	24,260	18,980	22,500	37,880	48,380	סך הכול, התחלת דירות
22	24	19,920	16,340	13,160	15,330	18,520	18,520	18,800	בנייה פרטית — גמר
21	-3	11,030	9,140	9,440	12,570	19,060	19,900	19,180	בנייה ציבורית — גמר
21	13	30,950	25,480	22,600	27,900	37,580	38,420	37,980	סך הכול, גמר דירות
מועסקים									
8	11	(90,000)	83,000	75,000	63,000	75,600	92,000	87,000	(ממוצע שנתי **)
צריכת מלט									
15	31	1,435	1,242	948	650	867	1,044	980	(אלפי טון) רכישת ציוד בניין (מיליוני ל"י)
5	12	77	73	65	8	26	76	70	מחירי (1969)

* נתוני 1970 — אומדן ראשון. נתוני שנים קודמות — מתוקנים.
 ** כולל כ-2,000 מועסקים מהשטחים בממוצע שנתי ב-1968, כ-6,000 בממוצע שנתי ב-1969 וכ-12,000 בממוצע שנתי ב-1970.
 המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ועיבודי בנק ישראל.

תפוקת ענף הבנייה לפי הייעוד, 1965 עד 1970

(במחירי 1969)

הרכב התוספת לתפוקה בין 1969 ל-1970	הרכב תפוקת 1970	העלייה או הירידה (-)		1970	1969	1968	1967	1966	1965	
		מ-1969 ל-1970	מ-1968 ל-1969							
(מיליוני ל"י)										
(אחוזים)										
בנייה למגורים										
60	12	47	45	355	242	167	173	295	395	בנייה ציבורית למגורים
109	32	28	36	932	728	536	432	600	714	בנייה פרטית למגורים
169	44	33	38	1,287	970	703	605	895	1,109	סך כל הבנייה למגורים
הבנייה לענפי המשק										
5	2	26	-3	44	35	36	29	37	35	חקלאות
8	5	12	-7	137	122	131	87	106	177	חרושת מכרות ומחצבים
-5	2	-14	78	57	66	37	37	50	48	חשמל
-1	1	-3	-36	31	32	50	66	69	69	מים
-54	10	-27	25	281	383	306	212	216	247	הובלה תחבורה וקשר
0	1	0	-23	24	24	31	36	60	71	בתי עסק
3	1	14	-12	42	37	42	26	24	37	בתי הארחה
-34	14	-13	22	407	470	385	347	390	374	מוסדות ושירותים ציבוריים
-78	35	-12	15	1,023	1,169	1,018	840	952	1,058	סך כל הבנייה לענפי המשק
מזה : מבנים										
(-10)	(20)	(-3)	(15)	(584)	(603)	(525)	(455)	(568)	(623)	עבודות בינוי אחרות
(-69)	(15)	(-23)	(15)	(439)	(569)	(494)	(386)	(385)	(436)	סך כל ההשקעות
89	79	8	24	2,310	2,142	1,722	1,446	1,848	2,168	
11	21	3	26	600	580	460	300	250	220	תפוקה אחרת * אומדן
100	100	7	25	2,910	2,722	2,182	1,746	2,098	2,388	סך כל התפוקה

* כולל בנייה ביטחונית ואומדן של הוצאות אחזקת מבני מגורים.
** הפרשים בסך הכול בסורים השונים נובעים מעיגול מספרים.
*** נתוני 1970 — אומדן ראשון. נתוני שנים קודמות — מתוקנים.
ה מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ועיבורי בנק ישראל.

התחלות וגמר של בניית מבנים לפי הייעוד, 1962 עד 1970 *
(אלפי מ"ר)

העלייה או הירידה (-)	1970 לעומת ממוצע 1962-65	1970 לעומת 1969	1970	1969	1968	1967	1966	ממוצע שנתי 1962- 1965
התחלות								
	27.8	17.6	4,246	3,611	2,396	1,650	2,057	3,322
בנייה למגורים								
מזה : בנייה פרטית למגורים	35.1	2.1	(2,575)	(2,521)	(1,732)	(1,014)	(1,496)	(1,906)
בנייה ציבורית למגורים	18.0	53.3	(1,671)	(1,090)	(664)	(636)	(561)	(1,416)
בניית מבנים לענפי המשק	-24.8	-13.6	1,180	1,366	1,426	1,165	1,364	1,569
סך הכול	10.9	9.0	5,426	4,977	3,822	2,815	3,421	4,891
מזה : בנייה פרטית	11.7	-2.4	3,438	3,522	2,692	1,684	2,308	3,077
בנייה ציבורית	9.6	36.6	1,988	1,455	1,130	1,131	1,113	1,814
גמר								
	5.5	27.6	3,098	2,428	1,994	2,381	3,116	2,936
בנייה למגורים								
מזה : בנייה פרטית למגורים	(35.4)	(26.3)	(2,236)	(1,770)	(1,375)	(1,598)	(1,888)	(1,651)
בנייה ציבורית למגורים	(-32.9)	(31.0)	(862)	(658)	(619)	(783)	(1,228)	(1,285)
בניית מבנים לענפי המשק	-7.1	3.9	1,249	1,202	1,427	1,137	1,755	1,344
סך הכול	1.6	19.8	4,347	3,630	3,421	3,518	4,871	4,280
מזה : בנייה פרטית	17.5	19.9	3,139	2,617	2,359	2,352	3,058	2,671
בנייה ציבורית	-24.9	19.2	1,208	1,013	1,062	1,166	1,813	1,609

* נתוני 1970 — אומדנים ראשוניים. נתוני שנים קודמות — נתונים מתוקנים.
ה מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

במקביל להאטה בגידול תפוקת הענף, חלה גם האטה בגידול גורמי הייצור ובתשומות השונות. מספר המועסקים גדל בכ-8 אחוזים — שיעור דומה לגידול התפוקה. מספר המועסקים הישראליים כמעט שלא נשתנה, ועיקר התוספת — כ-7,000 מועסקים בממוצע שנתי — באה מהשטחים המוחזקים. בסוף 1970 עבדו בישראל כ-16 אלף עובדים מהשטחים המוחזקים, מתוך כ-90 אלף מועסקים בבנייה.

גם השנה היה, כנראה, מחסור מסויים בעובדי בניין מקצועיים. הנתונים של לשכות העבודה אינם מורים אמנם על החרפת המחסור בהשוואה לשנה הקודמת — שיעור ההזמנות שלא נענו היה כ-20 אחוזים בממוצע שנתי (בהשוואה לכ-40 אחוזים בתעשייה) ולמעלה ממחצית הזמנות אלו שלא נענו היו לטפסנים ולבנאים, הדרושים בשלבים הראשונים של הבנייה. אף על פי כן יש לזכור, שעובדי גמר נוטים יותר לעבוד בקבוצות קבלניות (כעצמאיים) ופחות כעובדים שכירים כך שנתוני הלשכות אינם משקפים בהכרח את מלוא המחסור. האטה חלה, כנראה, גם ברכישת ציוד בניין. אשראי מיוחד ליבוא ציוד בניין שהועמד לרשות

הקבלנים על רקע הטענות על מחסור בעובדים נוצל במשך השנה רק במיעוטו. באופן כללי גברה במשך השנה התחרות על קבלת עבודות לזמן ארוך (בתחום עבודות העפר) ומשרד השיכון לא נתקשה להשיג קבלנים להרחבת התחלות הבנייה הציבורית.

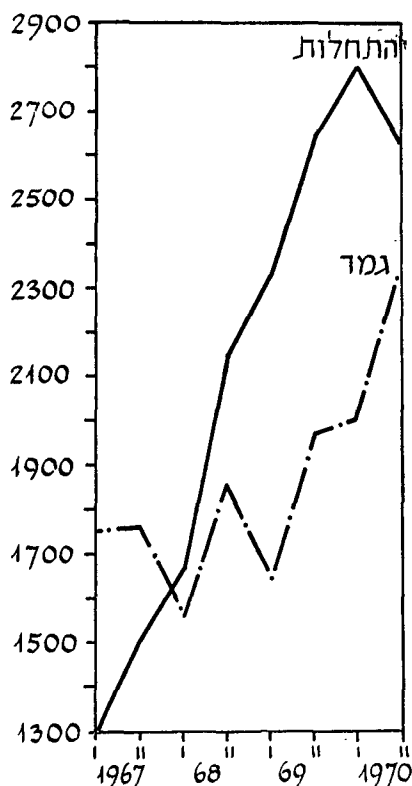
מחירי התשומות בבנייה עלו בממוצע שנתי בכ- 11 אחוזים, ובמשך השנה — בכ- 12 אחוזים. עליית המחירים הקיפה את כל התשומות ולא חרגה השנה מעליית המחירים במשק. בחלקה הושפעה מהיטלי היבוא ומעליית הוצאות בתעשיית חומרי הבנין. בשורה של תשומות ניכרה גם השפעתם של לחצי ביקוש מקומיים במקביל למיצוי כושר הייצור המקומי. דומה, שב-1970 עלו מחירי התשומות לראשונה בשיעור שאינו נופל מעליית מחירי התפוקה, לאחר שנתיים שבהן היתה עלייה תלולה במחירי דירות ובמחירי בנייה אחרת, מול יציבות יחסית במחירי התשומות.

2. הבנייה למגורים

דיאגרמה י"ב-1

שטח התחלות וגמר של בניית מבנים לפל
הייעודים לפי חצאי שנים,
1967 עד 1970

(אלפי מ"ר)



מספר הדירות שבבנייתן הוחל ב-1970 מסתכם בכ- 44 אלף, לעומת כ- 36 אלף דירות ב-1969. היקף הגמר גדל גם הוא — מ- 26 אלף ב-1969 ל- 32 אלף דירות ב-1970 — אך עדיין בולט הפיגור הרב בהיקף הגמר לעומת היקף ההתחלות, ופיגור זה — תוצאת משך הייצור הארוך — הינו גורם מפתח בהסברת ההתפתחויות בבנייה למגורים (ראה לוח י"ב-1 ודיאגרמה י"ב-2).

אומדן הביקוש השנתי הכולל לתוספת דירות חדשות בתנאים הקיימים בשנתיים האחרונות (בהנחה, שהיקף העלייה יגיע לכ- 40 אלף איש לשנה) נע בין כ- 33 אלף לכ- 38 אלף דירות חדשות (גמורות) לשנה¹. המצב המאפיין איפוא את שנת 1970 (ובמידה מסויימת אף את 1969) הוא מחסור בדירות גמורות ועודף בדירות מותחלות.

הגידול השנתי במספר המשפחות החדשות הינו גורם המפתח בקביעת היקף הביקוש השנתי לתוספת דירות חדשות לאיכלוס. גורמים כלכליים, כעליית רמת ההכנסות, תקבולים מחו"ל ושינויי מחירים, משפיעים פחות על מספר הדירות המבוקשות ויותר על גודל הדירה, טיבה ומיקומה (כל אלה מתבטאים בערך הדירה).

השפעתם של הגורמים הכלכליים על מספר הדירות המבוקשות פועלת דרך רכישה מקדימה וספקולטיבית, באמצעות התקבוצות או התפצלות משפחות במסגרת משק בית אחד, דרך היקף שינויי יעוד של דירות מגורים (הפיכתם למשרדים ועסקים) ודרך היקף הגרט.

¹ ראה, צוות לתכנון רב שנתי, תחזית בנייה למגורים 1970-1974, משרד השיכון, ירושלים ינואר 1970. נתון ביקורת מהווה היקף הגמר הממוצע בשנות השישים — 33 אלף דירות לשנה. הנתון השנתי נע בין 22 אלף ל- 40 אלף דירות, אך תחום השינוי של היקף האיכלוס השנתי מצומצם יותר, כיוון שקיימת צבירת מלאי מזה (בשנים 1964-1966) ואכילת מלאי מזה (בשנים 1967-1969).

בשנים 1968-1970 חל גידול ניכר בהשוואה לשנים הקודמות בגורמים המשפיעים על היקף הביקוש לדירות. מספר העולים גדל מ-18 אלף ב-1967 ל-30 אלף ב-1968 ול-38 ו-37 אלף ב-1969 וב-1970 בהתאמה. שיעור הנישואין בקרב האוכלוסייה היהודית גדל מ-7.7 לאלף נפש ב-1967 ל-8.6, 9.3 ו-9.2 בשלוש השנים הבאות. גידול נרשם גם בשיעור הילודה בקרב האוכלוסייה היהודית מ-21.5 לאלף נפש ב-1967 ל-22.8, 23.3 ו-23.4 בשלוש השנים הבאות.

העברות פיצויים אישיים מגרמניה ואוסטריה הסתכמו ב-123 מיליון דולר ב-1967 ועלו ל-143, 138 ול-202 מיליון דולר, בהתאמה, בשלוש השנים שלאחר מכן. גידול ניכר מאוד חל גם בהעברות פרטים מחו"ל, הקשור, בין היתר, בגידול מספר העולים מארצות הרווחה: מ-87.5 מיליון דולר ב-1967 ל-131, 156 ו-175 מיליון דולר בהתאמה בשלוש השנים 1968-1970.

מהנתונים לעיל מתקבלת תמונה של גידול ניכר בביקוש לתוספת דירות בין 1967 ל-1968, גידול נוסף ב-1969 ואולי התייצבות ב-1970. הגידול ב-1970 מתרכז בפיצויים אישיים ובהעברות פרטים מחו"ל, שהשפעתם על מספר הדירות המבוקשות, כאמור לעיל הינה מועטה, מה גם שכנגד גידול זה בהכנסות מחו"ל חלה האטה ניכרת בהכנסות הפנויות ממקורות פנים.

עודף בהתחלות בנייה ב-1964 וירידה בביקוש בשנים 1965-1967 (בעיקר צמצום העלייה) יצרו מלאי עודף של דירות גמורות וגרמו לרמת התחלות חדשות נמוכה בהרבה מרמת הביקוש השוטף. הגידול המחדש בביקוש אחרי מלחמת ששת הימים (כמתואר לעיל) נענה בפיגור ע"י ההיצע — פיגור שהתרכז למעשה בהתחלות הבנייה הציבורית. לכך עוד נוסף משך הזמן הארוך הדרוש להשלמת הבנייה. בשלב ראשון ניתן היה לספק דירות גמורות מהמלאי שהצטבר בשנות השפל, אולם משחוסל המלאי והסתמן מחסור, החלו הקדמות של רכישה, עיכוב מכירות של דירות מיד שנייה ורכישות ספקולטיביות, לרבות רכישות מצד משקיעים מחו"ל. כל אלה גרמו לביקוש יתר לדירות חדשות. התוצאה הייתה שבמחצית השנייה של 1969 ובראשית 1970 השיגה

רמת ההתחלות ועברה, כנראה, את היקף הביקוש לדירות גמורות. ראייה לכך — הגידול במלאי הלא מכור בבנייה הפרטית, למרות הגדלת המכירות לממשלה (ראה לוח י"ב-4). את הירידה המסויימת בהתחלות הבנייה הפרטית במשך 1970 יש איפוא לראות כתיקון רמת התחלות מופרות בסוף 1969 ובראשית 1970 והתאמתה להיקף המכירות.

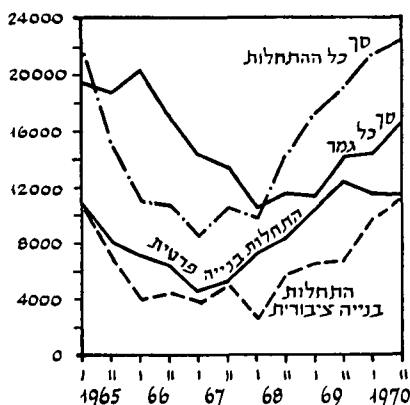
צריך לזכור, כי רמת רכישה גבוהה אינה אומרת בהכרח רמת איכלוס גבוהה. היקף האיכלוס תלוי בסך ההיצע של דירות גמורות הנקבע על פי היקף הגמר השוטף והמלאי הבלתי מנוצל של דירות. ב-1969 עלה אמנם היקף הגמר השוטף בהשוואה לשנת 1968 — שנה שבה הגיעה רמתו לשפל (ראה לוח י"ב-1) — אך כנגד זאת, היה מצוי ב-1968 היצע של דירות לא מכורות שהצטבר במשך המיתון. מלאי זה נוצל ברובו במהלך 1968. בשנת 1969 — עת המשיך לגדול הביקוש לדירות מוכנות לאיכלוס — היה סך ההיצע של דירות גמורות נמוך מבכל שנה אחרת משנות השישים. התוצאה

היתה ניצול אינטנסיבי יוצא דופן של מלאי הדירות הקיים והגברת הרכישה של דירות חדשות בבנייה ואף בשלבי תכנון. רק כשהחל גידול משמעותי בהיקף הגמר השוטף במחצית השנייה של 1969 נחלש הביקוש לרכישת דירות חדשות. מרבית הדירות שבנייתן הושלמה היו אמנם כבר מכורות

דיאגרמה י"ב-2

בניית דירות, 1965 עד 1970

(חצאי שנה)



מראש אך השלמתן אפשרה לחלק מהרוכשים להציע בשוק את דירותיהם הקודמות¹. אינדיקטור לגידול ההיצע של דירות מיד שנייה אפשר לראות במספר מודעות היצע הדירות המתפרסמות ב"לוחות" בעתונות היומית. מספר מודעות אלה גדל בכ-20 אחוזים ב-1970 בהשוואה ל-1969, כשעיקר הגידול במחצית השנייה של השנה.

א. הבנייה הפרטית למגורים

את התפתחות היקף ההתחלות החדשות של הבנייה הפרטית מול היקף המכירות ניתן לראות בלוח י"ב-4. מהנתונים בולטת העובדה, כי המכירות לשוק הפרטי הגיעו לשיאן באמצע 1969

לוח י"ב-4

התפתחויות בבנייה הפרטית, 1969 ו-1970

(נתונים חצי שנתיים)

אוקטובר 1968 אפריל 1969	אפריל 1969 אוקטובר 1969	אוקטובר 1969 אפריל 1970	אפריל 1970 אוקטובר 1970
דירות			
7,000	9,600	10,700	9,400
מכירות סך הכול	6,640	9,335	8,555
מזה: רכישות ישירות ועקיפות			
של הממשלה	690	2,480	4,285
מכירות לשוק הרגיל הלא נתמך	5,950	6,855	4,130
הגידול במלאי הלא מכור	360	265	1,050
מדדים			
100	137	153	134
מכירות סך הכול	100	145	129
מזה: רכישות ישירות ועקיפות			
של הממשלה	100	359	621
מכירות לשוק הרגיל	100	115	90
הגידול במלאי הלא מכור	100	74	292

- הערות ומקורות: (1) הנתונים מתייחסים ל-34 הרשויות המקומיות העיקריות. הבנייה במקומות אלה מהווה כ-90 אחוזים מכלל הבנייה הפרטית בישובים היהודיים ולמעשה כמעט כל הבנייה הפרטית המסחרית.
- (2) התחלות — נתון מעוגל, המקור — הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (3) מכירות — התחלות כמשך התקופה ועוד הירידה במלאי הלא מכור. דיווח על המלאי הלא מכור בידי הבנייה הפרטית נמצא בסקרים חצי שנתיים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- (4) רכישות ישירות ועקיפות של הממשלה — כולל רכישות ישירות, המקור משרד השיכון, וכן הלוואות שנתנו לעולים לרכישה עצמית של דירות.
- (5) מכירות לשוק הרגיל — סך המכירות פחות הרכישות הישירות והעקיפות של הממשלה.
- (6) ההערכה הרכישות של דירות הרשות מצד הציבור המקומי הלא נתמך צריך להוסיף מכירות של חברת שיכון ופיתוח המונדרת כחברה ממשלתית וכן השתכנויות במסגרת מטעל החיפון לבניין.
- בדיקה של נתונים אלה גילתה, כי הוספתם לא תשנה את התמונה המצטיירת לעיל.
- (7) מכל מקום יש להתייחס בהסתיגות לנתונים המוחלטים המובאים כאן.

¹ ראה בהקשר זה את התפתחות התחלות הבנייה הפרטית, לעומת התפתחות גמר סך הבנייה של דירות בשנים 1969 ו-1970 בדיאגרמה י"ב-3.

ומאז הן בירידה. סך המכירות, לרבות מכירות ישירות לממשלה ומכירות שהממשלה סייעה להן במימון, הגיע לשיאו בסוף 1969 וראשית 1970. למרות זאת, חל באותה תקופה גידול ניכר במלאי הדירות הלא מכורות שבידי הבנייה הפרטית. הנתונים מעידים איפוא על החטאה מסויימת בהערכת המשך התפתחות הביקוש לדירות חדשות מהבנייה הפרטית במחצית השנייה של 1969 וראשית 1970, למרות הכניסה המוגברת של הביקוש הממשלתי הישיר והעקיף אל השוק הפרטי.

התגובה היתה, כאמור, צמצום מסויים ב־1970 בהיקף התחלות הבנייה הפרטית, ואמנם במקביל חלה ירידה בהיקף התוספת למלאי הלא מכור. לקראת סוף 1970 נסתמנה התייצבות ואף ירידה במלאי הדירות הלא מכורות המצויות בשלבי בנייתן הראשונים. נתונים מוקדמים על ראשית 1971 מורים על הפסקת הירידה בהתחלות הבנייה הפרטית.

ניתן להבחין בשתי תופעות נוספות בהקשר זה. הראשונה — צמצום התחלות הבנייה בערים הגדולות כבר במחצית השנייה של 1969 בתגובה על ההאטה במכירות לשוק הלא נתמך. במקביל לכך גדלו התחלות הבנייה הפרטית בערים השכנות ואחר כך בערים מרוחקות יותר. הגורם המיידי היה העלייה המהירה במחירי קרקעות ודירות שהתרכזה, כמובן, במרכזים הראשיים (ראה להלן בפסקה על מחירי הדירות). התופעה השנייה — מעבר של הבונים הפרטים לבנייה בחסות הממשלה, הן כקבלנים גרידא (דהיינו הממשלה היא היוזמת והמממנת הבלעדית) והן בשותפויות עם הרשויות וחברות ממשלתיות. בולט כאן, כמדומה, הניסיון המר של תקופת השפל — דהיינו החברות הגדולות העדיפו הפעם לחסות בצל הממשלה, משנתגלו סימנים ראשוניים להיווצרות עודף בהתחלות — יחסית לרמת המכירות השוטפת.¹

ב. הבנייה הציבורית

בניגוד לבנייה הפרטית שבה חלה התייצבות בהתחלות בסיכום שנתי ומגמת ירידה במשך השנה, הרי שבבנייה הציבורית למגורים חלה האצה בהתחלות הבנייה ב־1970 ורק ברביע האחרון נרשמה ירידה. נתונים חלקיים מצביעים על המשך הירידה בתחילת 1971.

הגידול בהיקף התחלות הבנייה הציבורית אחרי מלחמת ששת הימים התעכב זמן מה (ראה דיאגרמה י"ב-2). בשלב ראשון גרם לכך המלאי הגדול של דירות בלתי מנוצלות שנצטברו בידי הבנייה הציבורית בשנים 1965-1967. כנגד הטענה, שבשל משך הייצור הארוך צריך בכל זאת להגדיל מיד את היקף ההתחלות על מנת לספק ביקוש לדירות גמורות כעבור שנה וחצי — שנתיים, עמדו בפני הממשלה שיקולים של הוצאות מוגברות לצרכי ביטחון ותקציב גירעוני גדול בלאו הכי. הגדלה רבתי של היקף ההתחלות באה רק ב־1969, כשנסתבר בעליל, כי קיים מחסור בדירות לעולים ולקבוצות נתמכות אחרות (זוגות צעירים, ודרי משכנות עוני). אולם הפעלת ארגון הבנייה, שהיה משותק למחצה במשך כמה שנים, הצריכה זמן רב ותכניות הבנייה ל־1969/70 לא מומשו במלואן. הפער בהיצע נתמלא בחלקו הגדול ע"י הבנייה הפרטית למגורים שמטבעה גמישה יותר בהסתגלות לתנאים משתנים. היקף ההתחלות הכולל במחצית השנייה של 1969 (שיעור שנתי של כ־40 אלף דירות) נראה כמספיק, אך לא נפתרה בעיית המחסור בדירות גמורות. משך הייצור הארוך מנע מראש כל אפשרות להגדיל בטווח הקצר את מספרן, ועל כן נמשך ואף החריף המחסור בדירות גמורות ובשלבי גמר לעולים וקבוצות נתמכות אחרות. המחסור, שהגיע לשיאו בראשית 1970, התבטא בהרחבה מזוירות של מסגרות המעבר (אולפנים, מעונות קליטה, כולל בתי הבראה) באיכלוס עולים אצל קרובי משפחה תמורת תשלום, ואף בעיכוב העברתם ארצה של עולים ממרכזי עלייה בחו"ל.

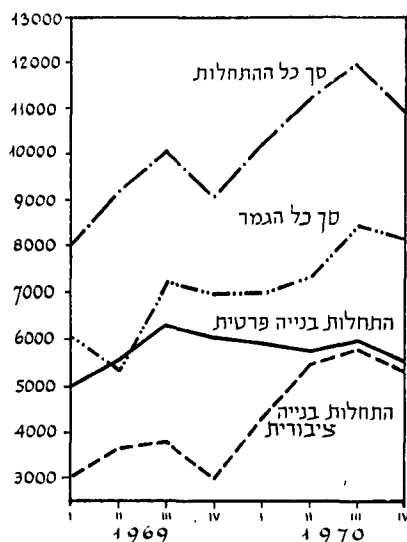
¹ כאמור הואט במהלך 1970 ולבסוף פסק הגידול במלאי הדירות הלא מכורות שבידי הבנייה הפרטית. מאידך גיסא מראים נתונים חלקיים על גידול במלאי הדירות שבידי משרד השיכון וחברותיו.

מחסור זה לחץ על הממשלה לנקיטת צעדים. היא פנתה במקביל הן להגברת הרכישה של דירות בשוק הפרטי — סך הרכישה השנתי עלה מכ-4,600 לכ-8,500¹ — והן להגדלת היקף ההתחלות החדשות. כאמור, היקף ההתחלות במחצית השנייה של 1969 היה ברמה מספקת.

דיאגרמה י"ב-3

בניית דירות, 1969 ו-1970

(רבעי שנה)



לגידול המהיר של התחלות הבנייה הציבורית ב-1970 תרמה, כנראה, הנכונות הרבה של קבלנים וחברות בנייה פרטיות לעבוד ולשתף פעולה עם משרד השיכון, כשנוצר אצלם חשש לעודף התחלות בנייה. הבנייה למשרד השיכון גם פתרה לקבלנים שונים את בעיית רכישת קרקע לבנייה באיזורים עירוניים, בעייה שהלכה והחמירה בשנתיים האחרונות.

משרד השיכון מודע לכך, כי היקף ההתחלות ב-1970 עשוי להיות גבוה מהביקוש הנורמלי לדירות גמורות לאיכלוס. הרמה הגבוהה של ההתחלות ב-1970 מוסברת בצורך לחסל פיגורים שנוצרו בעבר בפתרונות דיור לזוגות צעירים, משפחות מרובות ילדים ודרי משכנות עוני, מצד אחד, וברצון ליצור רזרבה מסויימת למקרה של גידול בלתי צפוי בהיקף העלייה, מצד שני.

באופן כללי יש לזכור, כי יחסית לבנייה הפרטית, יש בידי הבנייה הציבורית לממן צבירה מסויימת של מלאי דירות. דבר זה נכון במיוחד כל עוד מדובר בדירות המצויות בבנייה ועדיין

אינן גמורות. כאמור, מעידים נתונים חלקיים על גידול ניכר במלאי הדירות בתהליך בנייה שבידי הבנייה הציבורית במשך 1970.

הנתונים החלקיים על ראשית 1971 מצביעים, עם זאת, על כך שהחלה, כנראה, מגמת ירידה גם בהתחלות הבנייה הציבורית למן הרביעי האחרון של 1970. כיוון שקשה לקבוע מהו ההיקף האופטימלי של התחלות הבנייה ראוי להזהר מצמצום רב מדי המתבסס על מלאי הדירות שמצטבר עתה בידי הבנייה הציבורית. משך הייצור הארוך מקשה על התאמה מיידיית במקרה של שינוי בלתי צפוי בביקוש (כתוצאה מעלייה, למשל) ועדיף לנצל רווחה זמנית להחשת פתרון בעיות דיור של קבוצות מעוטות הכנסה. האלטרנטיבה של צמצום ניכר מדי בהתחלות עשויה להתגלות כיקרה מדי בטווח של שנתיים-שלוש.

ההיקף הכולל של פתרונות דיור קבועים שסופקו לעולים החדשים היה דומה ב-1969 וב-1970 — 9,000 ו-9,375, בהתאמה. בתוך כלל הפתרונות בולט הגידול במתן משכנתאות לעולים לרכישה עצמית של דירות בשוק הפתוח, מ-1,970 הלוואות בשנת 1969 ל-3,140 הלוואות ב-1970. כמו כן, חלה עלייה קלה בדירות שמשרד השיכון רכש (חדשות ומיד שנייה) והעמיד לרשות העולים: מ-2,120 ל-2,230 דירות. ירידה נרשמה בדירות שנמסרו לעולים מבניית משרד השיכון, מ-4,430 ב-1969 ל-3,360 ב-1970.

¹ כולל רכישות ישירות של דירות חדשות ומיד שנייה וכן מתן הלוואות לעולים לרכישת דירות בשוק הפתוח. לא כולל מתן הלוואות לאחרים לרכישה בשוק הפתוח. רכישת הדירות החדשות לא סייעה הרבה באיכלוס עולים ב-1970 כיוון שרוב הדירות שנרכשו, בנייתן לא הושלמה ב-1970.

הפנייה המוגברת אל השוק הפרטי כדי לספק דיור קבע לעולים נבעה מרמת הגמר הנמוכה בבנייה הציבורית, אך שיקפה גם, כנראה, נטייה של חלק מהעולים (בעיקר מארצות המערב) לרכוש בעצמם דירות בשוק הפתוח, תוך היעזרות בתנאי המימון הנוחים יחסית שהועמדו לרשותם.

ג. מחירי הדירות

העלייה במחירי הדירות במשך 1970 הסתכמה לפי סקר מחירי הדירות בכ-18 אחוזים (15 אחוזים בשנה הקודמת). בשל פגורים הנובעים משיטת המדידה, סביר ליחס שיעור עלייה מוחש זה לשנת 1969, ולכל היותר — לראשית 1970. הנתונים שהובאו לעיל, בדבר מועד רמת השיא במכירות לציבור במחצית השנייה של 1969, מזה, והגידול במלאי הבלתי מכור החל מסוף 1969, מזה, מתיישבים עם התיקון הנובע מהנחת הפיגור במדידה. מהם גם מסתבר, כי יש לצפות לקצב נמוך יותר של עליית מחירי הדירות במשך 1970. מכל מקום, יש לזכור, כי ב-1970 היתה עליית מחירים כללית במשק, בין היתר, כתוצאה מהטלת היטלים, ולכן עלייה במחירי הדירות של 10-15 אחוזים אינה חורגת מהכלל. יש בכך מפנה לעומת המצב בשנתיים הקודמות, שבהן היתה עלייה תלולה במחירי הדירות, אשר בלטה על רקע היציבות היחסית ברמת המחירים הכללית. אף כי במשך 1970 חלה עלייה ניכרת, בשיעור 12 אחוזים בקירוב בהוצאות הבנייה (ראה להלן), נראה, כי עדיין היה זה הביקוש שגרר את המשך העלייה במחירי הדירות, ובעיקר הביקוש הנתמך ע"י הממשלה במישרין ובעקיפין (סכומי המשכנתאות הועלו במקביל לעלייה במחירי הדירות).¹

בנתוני הסקרים דלעיל נמצא, כי המחיר הממוצע של דירות בנות 3 חדרים שהעברת בעלותן נרשמה במשרדי רישום המקרקעין בראשית 1971 היה כ-58 אלף בירושלים, כ-54 אלף בת"א, כ-43 אלף בחיפה וכ-36.5 אלף בערים אחרות, כגון: נתניה, רמת גן, באר שבע וכו'. עליית מחירי הדירות והמגרשים בערים הגדולות עשויה להסביר את המעבר ההדרגתי בהתחלות הבנייה הפרטית למן המחצית השנייה של 1969 ובמשך 1970 מן הערים הגדולות אל מקומות הישוב הסמוכים.² יש לזכור, כי העלייה המצטברת במחירי הדירות בשלוש השנים שלמן מלחמת ששת הימים מסתכמת בכ-40 אחוזים.

תופעה מעניינת הבולטת בסקר הנ"ל הינה העלייה המוחשת בדמי המפתח של דירות שכורות. זאת, כאשר בשנתיים האחרונות גדונו הצעות לשינוי חוק הגנת הדייר, ומכל מקום נצפתה עלייה ניכרת בדמי השכירות השוטפים. ייתכן שהדבר נובע גם מתוספת ביקוש לשוק זה שנתנה הממשלה בדרך של הלוואות לעולים לשכירת דירות בדמי המפתח. מספר ההלוואות הללו הסתכם ב-486 בשנת 1969 ועלה ל-650 בשנת 1970.

3. הבנייה לענפי המשק³

בהשקעה בבנייה לענפי המשק חלה, לפי הנתונים הראשונים, ירידה בשיעור 12 אחוזים. בהתחלות הבנייה של מבנים לענפי המשק היתה ירידה דומה — 14 אחוזים. נתונים ראשונים

¹ במתן אשראי אפוזיקאי לציבור הרגיל, צמצום בסך האשראי החדש שניתן וצמצום בגודלה של ההלוואה הממוצעת. דיון מפורט בנושא האשראי האפוזיקאי — ראה בפרק המוסדות הכספיים.

² מעניינת ההתפתחות באזור תל אביב רבתי. מועד השיא בת"א עצמה היה במחצית הראשונה של 1969 (רביע 2) גבעתיים וחולון — המחצית השנייה של 1969 (רביע 3), בת ים, רמת גן ופתח תקוה — המחצית הראשונה של 1970 (שתי הראשונות רביע ראשון והאחרונה רביע שני), ראשון לציון — רביע 3, ואילו ברחובות היה עדיין הרביע האחרון של 1970 גבוה בהתחלות הבנייה ובמידה רבה מאשר כל השנים האחרונות. מתוך לאיזור זה מעניין לציין, כי בירושלים היה השיא כבר ברביע השלישי של 1969, ואילו בחיפה נרשם השיא רק ברביע השלישי של 1970.

³ ראה דיון מפורט בפרק ההשקעות.

על השקעות והתחלות בנייה בתחומים אלה נוטים להיות מוטים כלפי מטה, אך נראה, כי גם הנתונים המתוקנים יצביעו על ירידה כלשהי ב־1970. בגרימת הירידה חברו יחד צמצום בתקציבי הפיתוח הממשלתיים, צו ויסות הבנייה של מבני ציבור וגורמים מקריים כהשלמת העבודות הגדולות בקו צינור הנפט אילת-אשקלון ומפעלי ים המלח.

לוח י"ב-5

התחלות וגמר בנייה של מבנים לענפי המשק, 1963 עד 1970

(אלפי מ"ר)

1970 *	1969	1968	1967	1966	1965	1964	1963	
התחלות								
164	143	131	196	176	108	194	177	חקלאות והשקיה
414	441	332	233	288	437	720	542	תעשייה ומלאכה
144	185	219	176	246	330	315	214	בתי עסק, משרדים והארכה
458	597	744	560	654	768	628	456	בנייני ציבור
1,180	1,366	1,426	1,165	1,364	1,643	1,857	1,389	סך הכול
גמר								
150	137	168	139	140	191	175	174	חקלאות והשקיה
456	348	325	288	510	587	560	476	תעשייה ומלאכה
139	185	316	206	298	274	206	110	בתי עסק, משרדים והארכה
504	532	618	504	807	547	460	403	בנייני ציבור
1,249	1,202	1,427	1,137	1,755	1,599	1,401	1,163	סך הכול

* אומדן ראשון. לפי נסיון השנים הקודמות מוטה האומדן הראשון כלפי מטה בסדר גודל של 10 אחוזים ומעלה.
ה מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בירידה בהשקעות בולט יותר הצמצום ב"עבודות בינוי אחרות" ופחות, הצמצום בהשקעה במבנים (ראה לוח י"ב-2). עבודות הבינוי האחרות כוללות הן את הפרוייקטים הגדולים שצוינו לעיל והן סלילת כבישים והנחת צינורות מים וביוב—שגם בהם חלה ירידה—פרי הצמצום בתקציבי הפיתוח. ראוי להזכיר, עם זאת, כי עבודות מסוג זה מבוצעות מעבר לקו הירוק אך אינן נכללות בסטטיסטיקה המובאת כאן (חלקן כלול בנתונים על הבנייה הבתחנית).

עם גידול הפעילות בענף הבנייה, הפעילה הממשלה מדיניות ויסות של בניית מבני ציבור. הויסות שהחל בפעולת ועדת שרים בסוף 1968 הורחב והפך לצו מחייב באוגוסט 1969. לפי צו זה, נאסרה התחלת בנייתם של מבני ציבור (למעט בתי ספר וגני ילדים) בתי עסק ומבני משרדים. באפריל 1970 כאשר חודש תוקף הצו, בוטל האיסור המוחלט על התחלת בנייה חדשה למבני ציבור והושאר מקום לשיקול דעת; ואמנם, הלך וגדל במשך השנה חלקן של הבקשות שאושרו לבנייה.

כאשר ניתנים תקציבי בנייה למשרדי הממשלה השונים אך קיים איסור או ויסות של בנייה חדשה באמצעות צו ויסות הבנייה פוגע הצו במיוחד בשירותים ציבוריים (כמבני בתי חולים ומרפאות ומרכזיות דואר), שהרחבתם מחייבת בנייה חדשה של מבנים מיוחדים להם. לעומת זאת,

מאבד הצו הרבה מהאפקטיביות שלו כשמדובר במבני משרדים ממשלתיים ואחרים. שכן במקרים אלה יכולים (ואף נוהגים) הנוגעים בדבר להשתמש בתקציבים שהועמדו לרשותם לרכישת מבנים מתאימים בשוק הפתוח מהמלאי של הבנייה הפרטית.

בעוד ששורה של אמצעי מדיניות מרסנים, ביניהם צמצום תקציבי הפיתוח, ננקטו ע"י הממשלה משיקולים מקור-כלכליים — על רקע החשש מרמת פעילות כלכלית מופרזת, הרי שצו ויסות הבנייה הופעל גם משיקולים אחרים. צו זה בא בעיקרו על רקע חששות ספציפיים לקיום קשיי יצור בענף הבנייה, בגלל מחסור בגורמי ייצור, שיחמירו את המחסור בדירות לעולים ויקשו על בנייה בטחונת באזורי הגבול.

בדיעבד, מתברר, כי לא התגלו קשיי יצור מיוחדים בענף הבנייה, יחסית לענפים אחרים.¹ אדרבא, הענף גילה כושר הסתגלות גבוה לגידול המהיר בביקוש לתפוקתו. בין 1967 ל-1970 גדלו התפוקה הריאלית של הענף ב-67 אחוזים, סך התחלות הבנייה לכל היעודים — ב-93 אחוזים וסך התחלות הבנייה למגורים — ב-157 אחוזים. אף על פי כן, לא נתארך משך הבנייה אלא התקצר בשיעורים ניכרים ב-1969 וב-1970 בהשוואה לשנים קודמות.²

מאחר שנראה, כי בשאלת הבנייה למגורים חלה הקלה (ובהתחלות הבנייה למגורים אף נמצא עודף) ולאור ההערכה על כושר הייצור של הענף (ידיעות מראשית 1971 מעידות על התגברות התחרות על קבלת עבודות חדשות והדבר מתבטא גם בהורדת מחירים) נראה, שנחלש תוקפם של השיקולים עליהם התבסס צו הויסות. בתנאים אלה נראה כעדיף לוטת את הפעילות בענף הבנייה במסגרת כללית של ויסות הפעילות הכלכלית באמצעות מכשירי מדיניות כלליים, כגון מדיניות מונטרית ופיסקלית, כולל מערכת תקציבי הפיתוח.

4. גורמי הייצור, תשומות ומחיריהם

כאמור, הואט קצב גידול תפוקת הענף לכ-8 אחוזים ב-1970, בהשוואה לכ-25 אחוזים בכל אחת מהשנתיים הקודמות. האטה זו התבטאה גם בקצב הגידול של גורמי הייצור והתשומות האחרות, כשבמקרים מסוימים הגיע כושר הייצור הקיים במשך השנה לניצול מלא ונוצרו עקב זאת הפרעות לפעילות השוטפת בענף. לפרסום רב זכה המחסור במלט. צריכת המלט עלתה מ-650 אלף טון ב-1967 ל-1,420 אלף טון ב-1970. בתקופת השפל הושבתו מתקני ייצור ישנים, והתקנתם והפעלתם של תנורים חדשים תצריך עוד זמן רב. אף על פי כן נראה, שגם ב-1970 לא היוו גורמי הייצור הראשוניים והתשומות השוטפות מגבלות אפקטיביות על היקף הפעילות בענף, להוציא צוראי בקבוק זמניים, שנפתרו ע"י הגדלת יבוא ומציאת תחליפים מקומיים.

קשיים מיוחדים התעוררו השנה לגבי נתוני התעסוקה. בשני המקורות העיקריים — סקרי כוח האדם ונתוני המוסד לביטוח לאומי — נעשו שינויים בהגדרות ובשיטות המדידה המקשים על ניתוח ההתפתחות בין 1969 ל-1970. קשיים אלו נוספו לקושי שנתגלה כבר ב-1968, והוא משקלם הגדל והולך של עובדים מהשטחים המוחזקים בסך תוספת התעסוקה בענף הבנייה (סקרי כוח האדם מתייחסים רק לעובדים ישראלים ונתוני הביטוח הלאומי החלו לכלול את העובדים מהשטחים המוחזקים רק מראשית 1970). קשיים בגין עובדה זו התעוררו גם לגבי המקור השלישי — דיווחים ישירים של מעבידים בענף הבנייה, הגם שדיווחים אלה היו אמורים מלכתחילה לכלול את העובדים השכירים מהשטחים המוחזקים. הנתונים ממקור זה כפי שהם, מצביעים על גידול של כ-11 אחוזים במספר השכירים ובימי העבודה של שכירים יומיים בשנת 1970 בהשוואה

¹ שיעור ההומנות לעובדי בניין שלא נענו ע"י לשכות העבודה הגיע במוצע בשנת 1970 ל-20 אחוזים בבנייה ול-41 אחוזים בכלל התעשייה.

² קשה גם לטעון, שלהתפתחות זו תרם תרומה ניכרת גם צו הויסות. אומדן מירבי על השפעת צו הויסות ב-1970 על היקף סך הפעילות בענף מראה, כי לכל היותר מנע הצו עבודות בנייה בהיקף של כ-3 אחוזים מסך התפוקה השנתית בבנין.

ל-1969. אולם אף כאן הועלתה, כאמור, האפשרות של כיסוי בלתי מלא של העובדים מהשטחים בשנת 1969. תיקון מתאים עשוי להוריד את שיעור הגידול ל-8 אחוזים — שיעור דומה לשיעור גידול תפוקת הענף.

נתון זה מתייחס לשכירים בלבד. באשר לעובדים עצמאיים צפוי בדרך כלל, שנים שבהן גדל היקף גמר הבנייה, גידול בשיעור רב מזה של השכירים (בעבודות גמר בולטת יותר הנטייה להתאגדות עובדים בקבוצות קבלניות ואז אינם מסווגים כשכירים). אין זה ברור מה אירע השנה בתחום זה, וייתכן, כי ההיצע הגמיש יחסית של שכירים מהשטחים מול ההיצע המצומצם של כוח אדם ישראלי הכריע כנגד ההתפתחות המקובלת. בהמשך לשנה הקודמת, בא, כנראה, כמעט כל הגידול בתעסוקה בענף מהשטחים המוחזקים. הנתונים מצביעים על גידול במספר העובדים מהשטחים בממוצע שנתי מכ-6,000 לכ-12 אלף, ובסוף השנה הם מנו כ-16 עד 17 אלף עובדים מתוך כ-90 אלף מועסקים בענף.

הוצאות העבודה לשכיר עלו בממוצע ב-12.5 אחוזים ב-1969. גם השנה היו עובדים שקיבלו שכר גבוה מהתעריף, אך נראה, ששיעור התשלומים "מתחת השולחן" ואף הרמה המוחלטת של התשלום היו עדיין נמוכים בהשוואה לתקופת הגיאות הקודמת. אצל העובדים בקבוצות קבלניות נקבע התשלום לפי התפוקה, והתמורה ליום עבודה גבוהה בהרבה מהשכר לשכיר.

לוח י"ב - 6

השינוי במחירי תשומות בבניית מגורים, מ-1969 ל-1970

משך 1970 (ינואר לעומת 1971 (ינואר 1970)		ממוצע 1970 לעומת ממוצע 1969		המשקל במדד	
תרומת הסעיף לסך השינוי	שיעור העלייה במחיר במשך השנה	תרומת הסעיף לסך השינוי	שיעור העלייה במחיר בממוצע שנתי		
5.8	11.3	5.5	5.5	58.3	1. חומרי מחצבה, שיש וחרסינה
11.3	7.7	11.3	6.4	117.6	2. מלט איטונג, סיליקט ומוצריהם
8.9	11.1	9.6	17.6	90.2	3. ברזל ומוצרי מתכת
10.5	14.1	10.0	7.2	103.3	4. עץ וחומרים אחרים
5.9	9.8	6.3	15.5	60.4	5. חומרי אינסטלציה סניטרית וחשמלית
50.9	13.7	50.7	12.1	501.5	6. הוצאות עבודה *
1.7	9.6	1.6	4.2	17.1	7. הובלה
2.9	7.1	2.9	9.8	29.8	8. ציוד וכלי עבודה
2.1	10.5	2.1	6.8	21.8	9. שונות
100.0	12.1	100.0	10.9	1000.0	10. סך הכול

* הנתון לקוח מתוך סדרה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה המבוססת על דיווחי מעבידים.
ה מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ועיבורי בנק ישראל.

נתוני לשכות העבודה על הזמנות לעובדים שלא סופקו מצביעים על יציבות בשיעור הזמנות שלא סופקו מתוך סך ההזמנות לעובדים, כ-20 אחוזים — בדומה לשנה שעברה (שיעור נמוך בהרבה לעומת התעשייה). עם זאת סביר, שהיה מחסור רב יותר של עובדים מקצועיים, בעיקר עובדי גמר שאינם נוטים להיכלל בנתוני לשכות העבודה, שכן הם מאורגנים בקבוצות קבלניות.

בציוד בנייה ועבודות עפר לא היה, כנראה, מחסור. לאחר הגידול הרב ביבוא ציוד בשנתיים הקודמות היה הגידול ב-1970 מתון יחסית (ראה לוח י"ב 1). זאת, אף כי הוקטן שיעור המכס על ציוד בניין. כמו כן מיעטו הקבלנים לנצל קו אשראי מיוחד שהועמד לרשותם בתנאים נוחים מהרגיל לשם יבוא ציוד בניין. בלט ב-1970 המשך ההתרחבות של מפעלי הבטון המוכן וגידול התפוקה של בתי החרושת הטרומיים. להערכת המצב בתחום עבודות העפר ראוי לציין את התחרות הקשה על קבלת עבודות גדולות.

יצורם של חומרי הבנייה השונים השתנה בשיעור לא אחיד, שנע בין ירידה של 12.5 אחוזים (מסמרים ומוצרי תייל) לעלייה של 24 אחוזים (חומרי איטונג וזכוכית שטוחה). ניכר המשך השיפור בטיב הבנייה שהתבטא, בין היתר, בהחלפת לבני סיליקט בלבני איטונג, ביבוא אריחי קיר על חשבון ייצורם המקומי, החלפת עץ באלומיניום וכדו'. יבוא תשומות שוטפות ישירות לבנייה גדל רק ב-2 מיליון דולר והגיע ל-21 מיליון דולר ב-1970 (בתוך תפוקה של כ-3 מיליארד ל"י). היקף יבוא מצומצם זה מעיד, כי למרות הצורך ביבוא חומרים שונים, הצליחו, בעיקרו של דבר, תעשיות חומרי הבנייה המקומיות לספק את הביקוש הרב.

בהוצאות הבנייה חלה ב-1970 לראשונה עלייה ניכרת (כ-11 אחוזים בממוצע שנתי ו-12 אחוזים במשך השנה), לאחר עלייה שבלטה במתינות, יחסית לעלייה במחירי התפוקה בשנתיים הקודמות. העלייה במחירים היתה כללית והקיפה גם מוצרים וחומרים שלגביהם לא הועלו המכסים והמיסים (פירוט ראה בלוח י"ב-6).