

**ענף הבנייה בישראל,
צמיחה והתפתחות (1970-1997)**
מוחמד עסלי ואהוד בר-סלע

תקציר

תוצר ענף הבנייה היווה בממוצע 12% מסך התוצר העסקי המקומי. אולם שיעור זה ירד בצורה מתמשכת מאז 1973, אבל ירידה זו אינה מעידה על האטה בענף, כי אם צמיחה של הענף בקצב נמוך יותר יחסית לסך הסקטור העסקי. תוצר הענף צמח בקצב ממוצע של 2.31% לעומת התוצר העסקי שצמח בקצב ממוצע של 5.08%. תוצר ענף הבנייה, בנוסף לכל משתני הענף כמו פרוץ, עבודה, ביקוש וכיו"ב, מאופיינים במחזורי עסקים. בעבודה זו חקרנו את הענף מנקודת מבט של הטווח הארוך, כלומר את המגמה של השינוי במשתנים משנת 1970 ועד 1997. הענף הוא דינמי, המגיב להשפעות ושינויים חיצוניים כמו הגירה, עלייה ומחירים אבל תגובת משתני הענף לשינויים אלה אינה מיידית, ומופיעה לאחר 1.5-2 שנים, שזהו הזמן הממוצע לבניית דירה בישראל. ממצאים העולים מהעבודה הם: (א) תרומתו של עובד ישראלי לכל אחוז צמיחה בענף היא 0.63%, ותרומתו של עובד לא-ישראלי לצמיחה כזו היא 0.28%. (ב) השפעתו של ההון בתהליך הייצור בענף אינה מובהקת. לכן ענף הבנייה הוא עתיר עבודה ודל הון. (ג) הפריון הכולל בענף לא השתנה, בממוצע, משנת 1970. בענף לא הייתה השקעה מובהקת בהון אנושי, והייתה עלייה בביקושים; לכן הייתה בענף נסיגה טכנולוגית ברמה של 0.75% לשנה אשר בלמה את העלייה בפריון הכולל.

**The construction industry in Israel,
Growth and evolution (1970-1997)**
Muhammad Asali and Ehud Bar-Selaa'

Abstract

The output of the construction industry (OCI) was about 12% of total output of the domestic business sector (DBS). This proportion has been declining since 1973, but this does not reflect a slowing down in the construction industry (CI). The average growth rate of the OCI is 2.3% while the average growth rate of the DBS is 5.1%. One of the properties of the CI is business cycles. However, in this paper we examine the long-run trends. The CI is dynamic; its product is affected by exogenous variables like migration and immigrant absorption, but responses of the industry variables take about 1.5-2 years, which is the exact average time it takes to build an apartment in Israel. The findings of this paper are as follows: (a) Increasing the number of Israeli workers by 1% raises construction output by 0.63%, while increasing the number of non-Israeli workers raises it by 0.28%. (b) The effect of capital on the production process in the CI is not significant, explaining why CI is labor rich and capital poor. (c) Total factor productivity (TFP) hasn't changed, on average, since 1970. There was no investment in human capital in the CI, while immigrant absorption must have pushed the TFP up, consequently we conclude that there was technological regression in the CI of about 0.75% per year.