

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

إحصاءات الإنشاءات
مسح الأبنية القائمة - 2003

تموز/ يوليو 2004

© جمادى الأول 1425هـ - تموز 2004.
جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2004. إحصاءات الإنشاءات: مسح الأبنية القائمة-2003
رام الله - فلسطين.

جميع المراسلات توجه إلى دائرة النشر والتوثيق / قسم خدمات الجمهور على العنوان التالي:
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
ص.ب. 1647، رام الله، فلسطين.

فاكس: 2 240 6343 (970/972)

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.org>

هاتف: 2 240 6340 (970/972)

بريد إلكتروني: diwan@pcbs.pna.org

شكر وتقدير

يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لجميع الأسر الفلسطينية التي تعاونت مع الباحثين الميدانيين والمساهمة في إنجاح هذا المسح من خلال تقديمهم للبيانات المطلوبة.

لقد تم تخطيط وتنفيذ مسح الأبنية القائمة بدعم مالي وفني مشترك بين كل من السلطة الوطنية الفلسطينية (PNA) ومجموعة التمويل الرئيسية للجهاز (CFG) ممثلة بمكتب الممثلة النرويجية لدى السلطة الفلسطينية، مكتب الممثلة الهولندية لدى السلطة الوطنية الفلسطينية، الوكالة السويسرية للتنمية والتعاون (SDC)، وزارة التنمية الدولية البريطانية (DFID)، المفوضية الأوروبية (EC)، والبنك الدولي. يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لمجموعة التمويل الرئيسية للجهاز (CFG).

تقديم

يعتبر نشاط الإنشاءات من الأنشطة الاقتصادية الهامة في الاقتصاد الفلسطيني سواءً من حيث مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، أو تشغيله للأيدي العاملة، أو ارتباطه وتأثيره المباشر على العديد من الأنشطة الاقتصادية الأخرى. يشكل نشاط إنشاء الأبنية على وجه الخصوص جزءاً هاماً من مجمل نشاط الإنشاءات بشكل عام.

ومن منطلق سعي الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى توفير البيانات الإحصائية حول نشاط الإنشاءات، يقوم بتنفيذ مسح مقاولي الإنشاءات للقطاع المنظم، ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994. وحتى يتم تغطية أنشطة الإنشاءات بالكامل، كان لابد من المباشرة بإجراء مسح تغطي القطاع غير المنظم من هذا النشاط، والذي يضم في معظمه صغار المقاولين والعمال المهرة والعمال العاديين العاملين لحسابهم ممن لم يشملهم مسح مقاولي الإنشاءات.

يسر الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن يصدر التقرير السابع لمسح الأبنية القائمة الذي جرى في عام 2004 عن عام الإسناد الزمني 2003، والذي تم تنفيذه في إطار الجهد المتواصل لمراقبة مساهمة صغار المقاولين والعمال المهرة في نشاط إنشاء الأبنية والتي يتوجب قياسها لتوفير بيانات متكاملة عن نشاط الإنشاءات، حيث يوفر التقرير بيانات هامة عن تكلفة إنشاء المباني حسب خصائص الأبنية القائمة حالياً في الأراضي الفلسطينية.

إن نتائج هذا المسح توفر بيانات مفيدة لإعداد الحسابات القومية الفلسطينية للعام 2003، سواءً بما يتعلق بنشاط الإنشاءات أو بالأنشطة العقارية، ويأمل الجهاز أن تكون هذه البيانات مفيدة أيضاً للباحثين والمهتمين بهذه الأنشطة من القطاعين العام والخاص.

ومن الجدير بالذكر أن عام 2003 قد تزامن مع استمرار انتفاضة الأقصى في الأراضي الفلسطينية التي اندلعت في أواخر أيلول عام 2000، وما ترتب عليها من إجراءات إسرائيلية من حصار وإغلاق التي طالت جميع الأنشطة الاقتصادية وقد شهد عام 2003 تحسناً نسبياً مقارنة بعامي 2001 و 2002.

والله ولي التوفيق،،،

د. حسن أبو لبده

رئيس الجهاز

تموز، 2004

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
	قائمة الجداول والأشكال البيانية
	ملخص تنفيذي
13	المقدمة: الفصل الأول:
13	1.1 برنامج المسح
13	2.1 أهداف المسح
14	3.1 هيكلية التقرير
15	المفاهيم والمصطلحات: الفصل الثاني:
21	النتائج الرئيسية: الفصل الثالث:
23	المنهجية: الفصل الرابع:
23	1.4 استثمار المسح
24	2.4 الإطار والعينة
25	3.4 العمليات الميدانية
26	4.4 العمليات المكتبية
26	5.4 جدولة ومعالجة البيانات
27	جودة البيانات: الفصل الخامس:
27	1.5 ابرز الملاحظات الميدانية
27	2.5 ملاحظات على البيانات
27	3.5 ملاحظات على الجداول
28	4.5 معدلات الإجابة
29	5.5 الأوزان
31	الجداول

قائمة الجداول والأشكال البيانية

الصفحة	الجدول
33	جدول 1: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ونوع المبنى في عام 2003.
33	جدول 2: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وحالة المبنى في عام 2003.
34	جدول 3: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وملكية المبنى في عام 2003.
34	جدول 4: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى في عام 2003.
35	جدول 5: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية للمبنى في عام 2003.
35	جدول 6: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية في عام 2003.
36	جدول 7: تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة في عام 2003.
36	جدول 8: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة في عام 2003.
	الأشكال البيانية:
22	الشكل 1: التوزيع النسبي للتكلفة الإجمالية للمباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع التكلفة - 2003
22	الشكل 2: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة للأعوام 2000-2003

ملخص تنفيذي

يغطي هذا التقرير بيانات العام 2003 التي تم جمعها خلال الفترة من 2004/4/13-2004/5/22 من أصحاب المباني، في ظل استمرار إجراءات الحصار والإغلاق على الأراضي الفلسطينية التي أثرت بشكل سلبي على جميع الأنشطة الاقتصادية، وضمنها نشاط الإنشاءات. وقد كانت نتائج مسح الأبنية القائمة على النحو التالي:

بلغت قيمة تكلفة إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية في العام 2003، (408.9) مليون دولار أمريكي وقد بلغت تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة في الأراضي الفلسطينية لعام 2003، (39.3) مليون دولار أمريكي، وفي حين بلغت تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة في الأراضي الفلسطينية لعام 2003، (65.2) مليون دولار أمريكي.

وقد ارتفعت قيمة تكلفة إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية في العام 2003 بنسبة 7.7% مقارنةً بعام 2002، في حين ارتفعت بنسبة 62.4% مقارنةً بعام 2001. كذلك ارتفعت تكلفة الصيانة الجارية للعام 2003 بنسبة 8.8% مقارنةً بعام 2002، وارتفعت النسبة مقارنةً بعام 2001 لتصل 24.6%. أما تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة للعام 2003 فقد تراجعت بنسبة 0.2% مقارنةً بعام 2002، في حين ارتفعت عن 2001 بشكل كبير بنسبة بلغت 73.8%.

الفصل الأول

مقدمة

نظراً لأهمية نشاط الإنشاءات في الاقتصاد الفلسطيني على وجه الخصوص، فقد سعى الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني للوصول إلى أرقام إحصائية تغطي أهم جوانب هذا النشاط الاقتصادي، وخصوصاً فيما يتعلق بالبيانات اللازمة لإعداد الحسابات القومية.

ومن المعروف أن نشاط إنشاء المباني يمثل أهم المشاريع الإنشائية في المناطق الفلسطينية، وأن جزءاً هاماً من إنشاء هذه المباني يتم من خلال استعانة مالكي هذه الأبنية بالعمال المهرة والعاديين وصغار المقاولين الذين يشكلون ما يمكن أن يطلق عليه مصطلح القطاع غير المنظم في نشاط الإنشاءات. وبالرغم من أنه يمكن اعتبار هؤلاء المنتجين بمثابة وحدات اقتصادية لها مدخلات ومخرجات، والأصل أن يتم إجراء مسح مباشر لها، إلا أنه نظراً لصعوبة إعداد إطار إحصائي لهم فقد تم اللجوء إلى هذا المسح الذي يهدف بشكل أساسي لقياس إنتاجهم من خلال التوجه لأصحاب المباني مباشرة. وبما أنه قد لوحظ أن حركة إنشاء الأبنية بدون ترخيص هي حركة نشطة وخصوصاً خارج حدود البلديات في غضون السنوات الأخيرة، فقد صمم هذا المسح القائم على أساس المعاينة الجغرافية للوصول إلى تقدير لقيمة إنتاج القطاع غير المنظم في نشاط إنشاء الأبنية.

1.1 برنامج المسح:

يشمل هذا البرنامج المرحلتين التاليتين:

أ. المرحلة التحضيرية

تتمثل هذه المرحلة بتحديد الهدف من جمع البيانات وتحديد مصادر هذه البيانات ثم تصميم الاستمارة وإعداد كتيب التعليمات الخاص بها وتصميم عينة المسح وإعداد الخرائط المناسبة لها وإعداد الموازنة التقديرية وخطة العمل والجدول الزمني وقواعد التدقيق والترميز وتحديد فترة جمع البيانات.

ب. المرحلة التنفيذية

وتشتمل هذه المرحلة على عملية جمع البيانات من الميدان ومراجعتها وتدقيقها ميدانياً، ثم عملية تجهيز البيانات مكتبياً من خلال عملية الترميز والتدقيق النهائي، وإدخال البيانات على الحاسب الآلي. وبعد الانتهاء من عملية الإدخال والتدقيق تستخرج الجداول النهائية التي تشتمل على نتائج المسح.

2.1 أهداف المسح:

يهدف مسح الأبنية القائمة بصفة عامة إلى ما يلي:

1. قياس قيمة الأعمال المنجزة في إنشاء الأبنية والإضافات والتحسينات الرأسمالية عليها من قبل القطاع غير المنظم. ويقصد بذلك صغار المقاولين والعمال المهرة والعاديين ممن لم يتم تغطيتهم في مسح مقاولي الإنشاءات الذي ينفذه الجهاز ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994. ويشكل إنتاج القطاع غير المنظم جزءاً هاماً من نشاط إنشاء الأبنية ومن مجمل نشاط الإنشاءات. ويمكن ذلك في وضع تقديرات متكاملة عن نشاط الإنشاءات لغايات إعداد الحسابات القومية، وبناء قاعدة معلومات متكاملة عن نشاط الإنشاءات.

2. توفير بيانات عن تكلفة إنشاء المباني خلال عام 2003 وذلك وفق خصائص متعددة مثل حالة المبنى ونوعه واستخدامه الحالي وملكيته ومادة البناء الخارجية الغالبة للجدران.
3. توفير بيانات عن تكاليف الصيانة الجارية للمباني. والتي تسهم في تقدير القيمة المضافة للأنشطة العقارية.

3.1 هيكلية التقرير:

يتضمن هذا التقرير عدة فصول كما يلي:

- الفصل الأول: ويشمل مقدمة المسح والتي تتعرض لبرنامج المسح وأهدافه وهيكلية التقرير.
- الفصل الثاني: ويحتوي على أهم المفاهيم والمصطلحات التي تم استخدامها في هذا المسح مع شرح موجز لها.
- الفصل الثالث: ويتناول عرض أبرز النتائج المستخلصة من المسح.
- الفصل الرابع: ويتعلق بجودة البيانات ويشمل أبرز الملاحظات الميدانية، ومعدلات الإجابة، وحساب الأوزان والتقدير، والتباين في التقديرات لأبرز المتغيرات الواردة في جداول المسح.
- الفصل الخامس: ويحتوي على المنهجية والتي تتعرض إلى استمارة المسح والإطار والعينة وشمولية المسح والعمليات الميدانية من حيث جمع البيانات والعمليات المكتبية من تدقيق وترميز ومن ثم معالجة البيانات وجدولتها.
- جداول نتائج المسح: وعددها ثمانية جداول إحصائية تبرز أهم مؤشرات نشاط الأبنية القائمة.
- الأشكال البيانية: ويتم من خلالها عرض أهم نتائج المسح بشكل مقارن.

الفصل الثاني

المفاهيم والمصطلحات

الوحدة الإحصائية:

الوحدة الإحصائية في هذا المسح هي المبنى.

المبنى:

يعرف المبنى بأنه كل مشيد قائم بذاته ومثبت على الأرض أو على الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، وذلك بصرف النظر عن المادة المشيد منها، وبصرف النظر عن الغرض من إنشائه، وكيفية استخدامه حالياً.

تحقيقاً لأغراض المسح تعتبر الأماكن التالية مباني:

1. المبنى تحت التشييد إذا تم وضع الأساس وبناء الجدران الأربعة أو السقف لطابق واحد على الأقل.
2. المباني الهامشية الموجودة بصفة دائمة أو مؤقتة وقت المسح بصرف النظر عن المادة المشيد منها المبنى مثل براكية، خيمة، بيت شعر، كشك... الخ، إذا كانت مثبتة على الأرض ومستخدمة للسكن أو للعمل أو لكليهما.
3. العربات أو هياكل السيارات المثبتة في الأرض بصفة دائمة أو مؤقتة وقت المسح، إذا وجدت مشغولة بساكن ليس له مكان إقامة معتاد آخر داخل الأراضي الفلسطينية، أو إذا كانت مستخدمة كمنشأة.

بينما لا تعتبر مباني قائمة بذاتها ولا تحصر بعض المشيدات العامة مثل خزانات المياه ومحطات تقوية الكهرباء والحدائق والساحات العامة والمباني الأثرية القديمة والمهجورة وغير المستخدمة لأي غرض وغير صالحة للسكن وما في حكمها، أما إذا وجد بداخلها مطعم أو مقهى أو ملهى يقدم خدمات مقابل أسعار معينة فتعتبر مباني ومنشآت، وكذلك لا تعتبر مباني كل من الملاحق أو الدكاكين أو حظائر الحيوانات أو حظائر الطيور المقامة داخل سور المبنى الأصلي أو في حدوده حيث تعتبر من مكوناته.

حالة المبنى:

ويمكن أن يكون المبنى:

1. **مكتمل:** هو المبنى الذي تم إنجاز هيكله وتشطيباته بشكل كامل بما في ذلك المبنى الخالي أو المهجور الصالح للاستخدام.
2. **تحت التشييد:** إذا كان العمل لا زال جارياً بإنشاء المبنى على أن يكون قد تم إنهاء كافة الجدران أو الصب لسقف طابق واحد على الأقل.
3. **مهجور (غير صالح للاستخدام):** هو المبنى غير المستغل بسبب عدم الصلاحية أو الذي صدر فيه قرار هدم أو إزالة.
4. **مستغل وغير مكتمل:** وهو المبنى الذي يتم استغلاله إلا أنه غير مكتمل إنشائياً مثل بعض الأبنية التي تكون مسكونة على الرغم من أنها غير مشطبة.

نوع المبنى:

هو الشكل الهندسي أو المعماري للمبنى بصرف النظر عن كيفية استخدامه الحالي. ومن المباني ما كان الغرض من إنشائه أصلاً للسكن مثل الفيلا أو العمارة والدار ومنها ما كان الغرض من إنشائه للعمل مثل المسجد أو المدرسة أو المستشفى أو المصنع أو الفندق... الخ. ويكون نوع المبنى أحد الحالات التالية:

1. **فيلا:** هي مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة، ومعد أصلاً لسكن أسرة واحدة، ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر يصل بينهما درج داخلي، ويخصص أحد الأجنحة في حالة الطابق الواحد أو الطابق الثاني للنوم والجناح الآخر أو الطابق الأرضي يخصص للاستقبال والمطبخ والخدمات بمختلف أنواعها، كما يتوفر في الغالب للفيلا حديقة تحيط بها بغض النظر عن مساحتها بالإضافة إلى سور يحيط بها من الخارج ووجود كراج للسيارة كما يغطي السطح العلوي للفيلا بمادة القرميد على الأغلب، ويمكن أن يوجد ضمن حدود الفيلا أحد المباني أو الملاحق ويكون من مكوناتها.
2. **دار:** هي مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة ويتكون من طابق واحد في الغالب، ويمكن أن يتكون من طابقين ويشمل كل طابق على شقة واحدة فقط وتمثل الدار البناء التقليدي الشائع.
3. **عمارة:** هي مبنى مكون من طابقين أو أكثر بما فيها الطابق الأرضي الذي قد يكون مخازن أو دكاكين أو شقق أو كراجات ويحتوي كل طابق على أكثر من شقة، أعدت كل شقة لسكن أسرة واحدة، ولا يجمع بين الشقة والأخرى إلا الدرج والممر المؤدي إلى الطريق العام. ويمكن التفرقة بين الدار والعمارة في حالة كون المبنى طابقين فقط، فإذا وجد أن الطابق يحتوي على شقة واحدة، يصنف المبنى على أنه دار، أما إذا اشتمل الطابق على أكثر من شقة يصنف المبنى على أنه عمارة، وفي جميع الحالات فإن المبنى المكون من أكثر من طابقين يعتبر عمارة بغض النظر عن عدد الشقق فيه.
4. **خيمة:** وهي مصنوعة من القماش أو الوبر أو الشعر وعادة ما تستخدم في التجمعات البدوية، ولا تحصر الخيم إلا إذا كانت مشغولة.
5. **براكية:** وهي مبنى قائم بذاته، وتتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون المادة الغالبة للجدران الخارجية والسطح من الزنك (الصاج) أو التتلك أو الاسبست ولا تحصر إلا إذا كانت مشغولة.
6. **منشأة:** وهو المبنى المعد أصلاً لاستخدامه للعمل فقط مثل المسجد والمدرسة والمستشفى والمصنع والفندق أو عدة دكاكين فقط .
7. **تحت التشييد:** وتشمل المباني التي يتم العمل فيها على أن يكون قد تم بناء الجدران الأربعة أو السقف لطابق واحد على الأقل، مع ملاحظة أن المبنى المستخدم جزء منه للسكن أو للعمل أو كليهما إلا أن باقي أجزائه تحت التشييد لا يعتبر تحت التشييد بل حسب الاستخدام. كما أنه يجب ملاحظة أن المباني التي يوجد بها مساكن سكنية مكتملة مغلقة أو خالية ومساكن أخرى تحت التشييد لا يعتبر استخدام المبنى تحت التشييد وإنما حسب الاستخدام.

8. أخرى: أي مباني بأشكال معمارية لا يمكن تصنيفها في أحد الأنواع السابقة، مثل الأكواخ والكهوف والمغارات والأكشاك والتي تكون مشغولة بسكن أو عمل وقت المسح، أما إذا كانت خالية فلا تحصر.

ملكية المبنى:

يستوفى هذا البيان عن صفة مالك المبنى وليس عن الجهة التي تشغل المبنى ويكون إحدى الحالات الآتية:

1. خاص: إذا كان المبنى مملوكاً لفرد أو مجموعة أفراد أو شخصية اعتبارية خاصة مثل مؤسسة أو شركة تابعة للقطاع الخاص وسواء كان القطاع الخاص وطني أم أجنبي.
2. حكومي: إذا كان المبنى ملك السلطة الوطنية الفلسطينية (باستثناء الوقف مثل المساجد والمباني الموقوفة للأعمال الخيرية) مع ملاحظة أن مباني الدوائر الحكومية التي يتم استئجارها من أحد الأفراد تعتبر خاصة، أي البند رقم (1) الوارد أعلاه، ولا تشمل المباني المملوكة لجهة حكومية أجنبية.
3. هيئة أو جمعية خيرية: مثل المباني المملوكة للجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.... الخ، والتي لا تهدف إلى الربح.
4. وقف: للمباني الموقوفة مثل المساجد والمباني الموقوفة للأعمال الخيرية.
5. وكالة الغوث: إذا كان المبنى ملكاً لوكالة الغوث مثل مباني المدارس والمستشفيات.... الخ التابعة لوكالة الغوث، إذا كانت غير مستأجرة من جهة أخرى.
6. أخرى: خلاف ما ذكر، مثل إذا كان المبنى مملوكاً لأكثر من جهة مما ذكر أعلاه، أو مملوكاً لحكومة أجنبية أو لهيئة دولية.

الاستخدام الحالي للمبنى:

ويمكن أن يكون أحد الحالات التالية:

1. للسكن فقط: إذا كان المبنى مستخدماً كله للسكن مثل المباني السكنية العادية.
2. للسكن والعمل: إذا كانت بعض الوحدات السكنية بالمبنى مستخدمة للسكن والبعض الآخر مستخدمة للعمل مثل عمارة بها بعض شقق سكنية وبعض الشقق تستخدم للعمل فهي للسكن والعمل، كما أن المبنى المعد للسكن وتستخدم جميع طوابقه وشققه للسكن باستثناء الطابق الأرضي الذي يستخدم كمخازن أو دكاكين أو كراجات يعتبر المبنى للسكن والعمل، كما أن المبنى المعد أصلاً للعمل (مثل المصنع، المدرسة، المسجد،... الخ) إلا أن به أسرة تقيم بصفة معتادة يعتبر للسكن والعمل، كما أن الفنادق والمسكن العامة (مثل دور الأيتام ودور العجزة.... الخ) تعتبر للسكن والعمل.
3. للعمل فقط: هو المبنى المستخدم بشكل كامل للعمل فقط ولا توجد به أسر مقيمة بصفة معتادة .
4. مغلق: إذا كان المبنى مشغولاً بأسرة أو أكثر أو مستخدماً للعمل ولكنه وجد مغلقاً طوال فترة الحصر.
5. خالي: إذا كان المبنى لا يقيم به أحد أو غير مستغل ويكون عادة معروضاً للإيجار أو البيع.

ملاحظة: إذا كانت بعض أجزاء المبنى مستخدمة والبعض الآخر مغلقاً أو خالياً يعتبر المبنى مستخدماً للسكن أو العمل أو السكن والعمل حسب الحالة.

مادة البناء للجدران الخارجية:

هي المادة الأساسية والغالبة في هيكل بناء الجدران الخارجية والمقصود بها أحد المواد الآتية:-

1. حجر نظيف
2. حجر وإسمنت
3. إسمنت مسلح
4. طوب إسمنتي
5. لبن طيني
6. حجر قديم
7. أخرى

والحجر القديم هي المادة المستخدمة في المباني القديمة في الأحياء القديمة من المدن والقرى، وقد تكون المواد المستخدمة في المبنى أكثر من مادة ولكن لغرض المسح فالمقصود هنا المادة الغالبة في بناء الجدران الخارجية، أما البند أخرى فتشمل الخشب والقش والقماش والوبر والشعر والزنك والصاج والإسبست ... الخ.

المساحة الإجمالية للمبنى (م²):

هي مجموع المساحات المسقوفة بالمتر المربع ولكافة أجزاء المبنى وكافة طوابقه وذلك وفق المساحات الفعلية، ولا تعتبر الفرندات والمساحات غير المسقوفة جزءاً من هذه المساحة.

الصيانة الجارية للمبنى:

كما هو معروف في المحاسبة التجارية فان الصيانة الجارية تتميز عن الصيانة الرأسمالية بأنها تحافظ على أداء الأصل ولا تؤدي إلى إطالة عمره أو تغيير نوعية إنتاجه. وتستهلك الصيانة الجارية خلال سنة واحدة بعكس الصيانة الرأسمالية التي تمتد لأكثر من سنة. وتكون قيمة الصيانة الجارية صغيرة نسبياً مقارنة بتكلفة الأصل الكلية.

تكلفة إنشاء المبنى والصيانة والتحسينات الرأسمالية:

يشمل هذا المتغير التكاليف المنفقة على إنشاء المباني التي حدث فيها نشاط إنشائي لعام 2003، أو تلك التي أجريت عليها صيانة أو تحسينات رأسمالية خلال نفس الفترة، وقد تم تفصيل تكلفة الإنشاء والصيانة الرأسمالية في جزأين مستقلتين ويشمل كل جزء تفاصيل البنود التالية:

1. الحفريات بالآليات: وتشمل تكاليف أعمال الحفر التي تتم باستخدام الآليات بذلك سواءً تمت أعمال الحفر بالمقولة حسب الكمية المنجزة أو مقابل استئجار الآليات مقابل اجر يومي أو بالساعة.
2. أجور مصنعية: ويشمل ذلك مستحقات العاملين في تنفيذ المبنى بكافة مهنتهم سواءً كانوا من العمال المهرة (المعلمين) أو العمال العاديين، سواءً كان العمل مقابل اجر شهري أو يومي أو بصفة تعاقدية مقابل كمية العمل المنجز كما هي العادة مثلاً في التعاقد مع المعلمين على تنفيذ أعمال مصنعية القسارة أو تركيب البلاط مقابل أجره محددة للمتر المربع. كما تشمل أجور العاملين أية مزايا عينية أو نقدية إضافية تقدم لهم.
3. مواد بناء مشتراة من المالك: يشمل ذلك قيمة كافة مواد البناء المستخدمة في أنشطة التشييد للمبنى خلال السنة المحددة والمشتراة مباشرة من قبل المالك، وسواءً كانت هذه المواد مستخدمة في أعمال الهيكل أو أعمال

- التشطيب. كذلك يشمل هذا البند المدفوعات للمنشآت الصناعية لأعمال تركيبية في المبنى مثل شبابيك الألمنيوم وحديد الحماية والأبواب وأعمال النجارة للأبواب والمطابخ وتركيب المصاعد وما شابه.
4. أجور مصنعية + مواد بناء: إذا تم تنفيذ أية أعمال من قبل مقاولين أو عمال مهرة (باستثناء شركات المقاولات) بحيث شمل العقد معهم تقديمهم للمواد اللازمة للعمل فان مستحقات هؤلاء تسجل في هذا البند، ويلاحظ أن ذلك لا يشمل مستحقات المنشآت الصناعية التي وردت في البند السابق.
5. مستحقات شركات المقاولات: إذا تم التعاقد مع شركة مقاولات مسجلة على تنفيذ كامل المبنى أو أية أجزاء منه أو أعمال متخصصة فيه (مثل أعمال الهيكل أو التمديدات الصحية أو الكهربائية) فان مستحقات هذه الشركات ترد في هذا البند وحسب السنة المحددة.
6. رسوم الترخيص والمخالفات: وهي الرسوم المدفوعة للجهات المانحة للرخص بما في ذلك أية رسوم ومخالفات نتيجة للتجاوزات على الأنظمة وشروط الترخيص. ولا يشمل ذلك التأمينات التي تسترد بعد الانتهاء من تنفيذ المبنى.
7. رسوم توصيل الخدمات: يشمل ذلك رسوم توصيل المياه والكهرباء والهاتف أو الاتصال بالشبكة العامة حسب نوع الشبكة.
8. أخرى: ويشمل ذلك أية مصاريف أخرى مثل مستحقات المكاتب الهندسية لتصميم مخططات المبنى أو الإشراف على تنفيذه.

باقي الضفة الغربية:

يقصد بذلك الضفة الغربية باستثناء ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للضفة الغربية عام 1967.

القدس (J1): هي ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للضفة الغربية عام 1967.

القدس (J2): وتشمل باقي محافظة القدس.

الفصل الثالث

النتائج الرئيسية

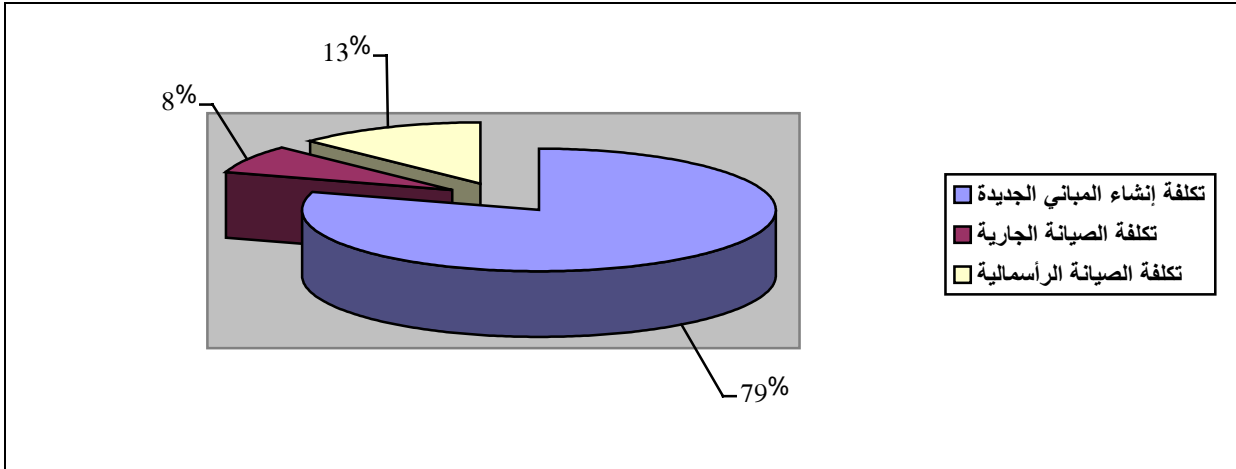
تتلخص نتائج مسح الأبنية القائمة لعام 2003 بالمؤشرات الرئيسية التالية:

القيمة (بالمليون دولار أمريكي)	البند
408.9	1. قيمة تكلفة إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية.
	أ. حسب نوع المبنى:
103.0	• عمارة.
131.1	• فيلا / دار.
36.2	• منشأة.
138.6	• أخرى (تشمل خيمة، براكية، تحت التشييد، أخرى).
	ب. حسب حالة المبنى وقت الزيارة:
126.8	• مكتمل.
137.9	• تحت الإنشاء.
144.2	• مستغل وغير مكتمل.
	ج. حسب استخدام المبنى:
163.3	• للسكن فقط.
35.7	• للعمل فقط.
70.2	• للسكن والعمل.
139.7	• أخرى.
	د. حسب ملكية المبنى:
356.2	• خاص.
26.9	• حكومي.
25.8	• أخرى.
39.3	2. تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة.
65.2	3. تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة.

يتضح من البيانات أعلاه أن قيمة إجمالي تكلفة المباني في الأراضي الفلسطينية 507.4 مليون دولار أمريكي، وقد ارتفعت بنسبة 4.4% مقارنة مع عام 2002، وبنسبة 58% مقارنة مع العام 2001. وقد بلغت تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة 39.3 مليون دولار أمريكي لعام 2003 مسجلة ارتفاعاً بنسبة 8.7% مقارنة بالعام 2002، أما تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية فقد انخفضت بقيمة 0.2 مليون دولار أمريكي مقارنة بالعام ذاته

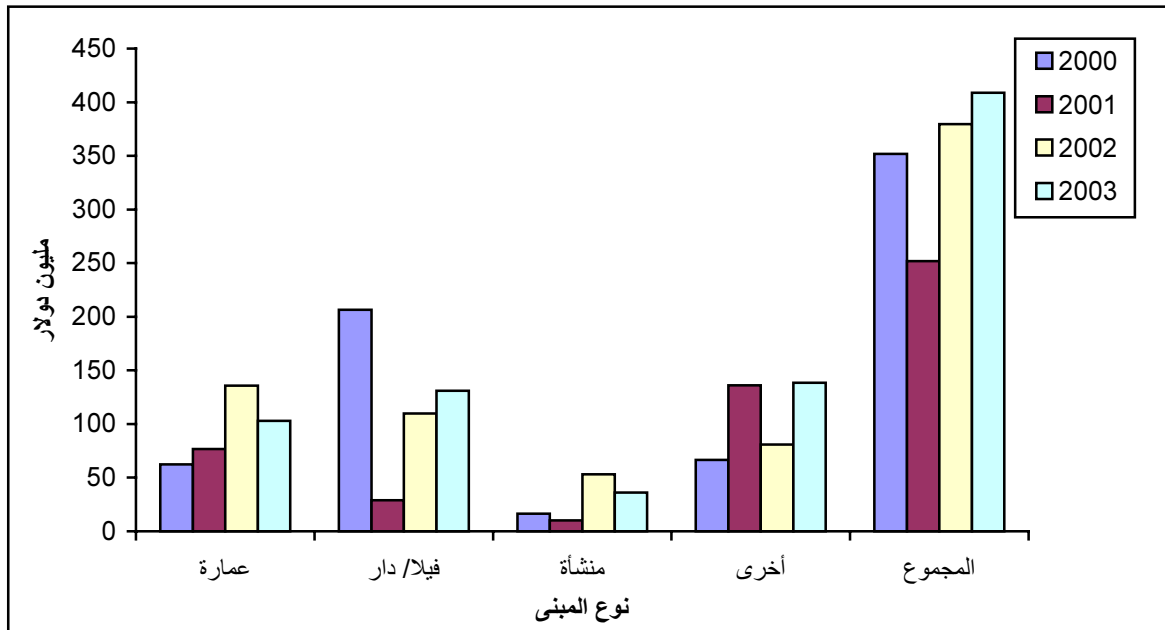
والشكل التالي يبين توزيع تكلفة المباني للعام 2003.

الشكل رقم (1): التوزيع النسبي للتكلفة الإجمالية للمباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع التكلفة - 2003



ولدى مقارنة تكلفة إنشاء المباني الجديدة مع الأعوام السابقة فقد أبرزت النتائج حدوث تحسن نسبي لمؤشرات 2003 والشكل التالي يوضح أهم النتائج.

شكل (2): تكلفة إنشاء المباني الجديدة في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى للأعوام 2000-2003



الفصل الرابع

المنهجية

يشمل هذا الفصل عرضاً لاستمارة المسح والإطار والعينة والعمليات الميدانية والمكتبية وجدولة ومعالجة البيانات.

1.4 استمارة المسح:

لقد تم تصميم استمارة المسح بما يمكن من جمع البيانات التي تتطلبها أهداف المسح. وروعي في الاستمارة أن تكون مبسطة بما يتعلق بتكاليف إنشاء المبنى وأعمال الصيانة والتحسينات الرأسالية بما يتلاءم مع ما يمكن توفيره من أصحاب تلك المباني. وقد شملت استمارة المسح الأسئلة التالية:

1. موقع المبنى: التجمع والمحافظة ورقم منطقة العد ورقم المبنى ووصف المبنى، وهذه البيانات تكون متوفرة على الصفحة الأولى للاستمارة اعتماداً على بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت الذي تم تنفيذه خلال عام 1997 وتحديثاته.
2. حالة المبنى: مكتمل، تحت التشييد، مهجور، مستغل وغير مكتمل.
3. نوع المبنى: فيلا، دار، عمارة، خيمة، براكية، منشأة، تحت التشييد، أخرى.
4. ملكية البناء: خاص، حكومي، هيئة أو جمعية خيرية، وقف، وكالة غوث، أخرى.
5. الاستخدام الحالي للمبنى: للسكن فقط، للسكن والعمل، للعمل فقط، مغلق، خال، غير مبين.
6. مادة البناء الخارجية الغالبة للمبنى: حجر، طوب إسمنت، خرسانة، أخرى.
7. سنة المباشرة بالعمل وسنة الانتهاء من إنشاء المبنى.
8. المساحة الإجمالية للمبنى.
9. عدد الطوابق في المبنى.
10. عدد الوحدات السكنية في المبنى.
11. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية في المبنى لعام 2003.
12. قيمة أقساط التأمين على المبنى لعام 2003.
13. تفاصيل تكلفة إنشاء المبنى: وذلك للأبنية التي حدث فيها نشاط إنشائي لعام 2003، وتشمل تكلفة إنشاء الأبنية الجديدة والإضافات الأفقية والعمودية خلال الفترة المذكورة البنود التالية:
 - تكلفة الحفريات.
 - مواد بناء مشتتة من المالك.
 - أجور مصنعية + مواد بناء.
 - مستحقات شركات مقاولات.
 - رسوم ترخيص ومخالفات.
 - توصيل خدمات (مياه، كهرباء ...).
 - أخرى.
14. مساحة البناء التي أنجزت كلياً في العام 2003 ونوعها.
15. ساعات العمل للعاملين بدون اجر.

16. تفاصيل تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية في عام 2003 مفصلة حسب نفس البنود التي تم ذكرها في البند 13 أعلاه.

2.4 الإطار والعينة:

1.2.4 شمولية المسح:

يتكون مجتمع المسح في مسح الأبنية القائمة من جميع المباني في الأراضي الفلسطينية (باقي الضفة الغربية، القدس (J2)، قطاع غزة) والتي شيدت قبل عام 2003. أما الإطار فقد تكون من :-

- 3493 منطقة عد من مناطق العد الخاصة بالتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 1997 وتحديثاته.
- لا يوجد إطار للمباني في القدس (J1).
- قوائم بالمباني المشيدة في هذه المناطق من بيانات التعداد (باستثناء مناطق العد في J1).

2.2.4 عينة المسح:

العينة هي طبقية عنقودية عشوائية منتظمة ذات مرحلتين :

- تم في المرحلة الأولى اختيار عينة طبقية عشوائية مكونة من 245 منطقة عد .
- وفي المرحلة الثانية تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من المباني التي شيدت في مناطق العد المختارة وحصر شامل للمباني التي لم تكن موجودة في إطار التعداد (المباني التي تم إنشاؤها بعد التعداد في الفترة الواقعة ما بين 2003/1/1 إلى 2003/12/31 في مناطق العد المختارة)، وقد بلغ حجم العينة 4343 مبنى.

طبقات العينة:

لضمان تمثيل العينة، فقد تم تقسيم الإطار إلى طبقات ومن ثم تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من مناطق العد في كل طبقة، وقد كان نظام الطبقات كما يلي:

- 1- تم تقسيم المجتمع إلى 4 طبقات جغرافية كما يلي:
 - الضفة الغربية باستثناء محافظة القدس.
 - قطاع غزة
 - القدس (J2).
 - القدس (J1).

2- طبقات حسب عدد المباني قيد الإنشاء في منطقة العد:

- مناطق عد فيها عدد المباني قيد الإنشاء ما بين 0 - 5 مباني.
- مناطق عد فيها عدد المباني قيد الإنشاء 6 مباني فأكثر.

3- طبقات نوع المبنى:

- تحت التشييد
- دار، عمارة، منشأة
- فيلا، خيمة، براكية، أخرى

3.4 العمليات الميدانية:

1.3.4 اختبار الاستمارة:

تم تنفيذ تمرين ميداني للمسح (تجربة قبلية) خلال يوم واحد وكان يهدف هذا التمرين إلى:

- قياس الوقت اللازم للوصول للمباني وتعبئة الاستمارة.
- دراسة دقة العناوين المتعلقة بموقع المبنى.
- دراسة استمارة المسح شكلياً وفنياً.
- اختبار النماذج المستخدمة في الميدان.

وقد حقق التمرين الأهداف المنشودة، حيث تم إجراء بعض التعديلات على وثائق المسح تبعاً للملاحظات التي وردت من الباحثين، وقد تبين من التمرين أن العقبة الأساسية التي يمكن أن تواجه العمل الميداني هي إمكانية الاتصال مع أصحاب الأبنية أو المخولين بالإدلاء بالبيانات عنها، وقد تم اتخاذ التدابير الميدانية اللازمة لزيادة فرصة لقاء الباحثين مع أصحاب الأبنية في عينة المسح.

2.3.4 اختيار وتدريب العاملين:

يتم اختيار العاملين في الميدان من العناصر المؤهلة ومن ذوي الخبرة في العمل الإحصائي كلما كان ذلك ممكناً، ثم يتم تدريبهم نظرياً وعملياً. وفي نهاية التدريب تجري عملية اختبارهم لتحديد معرفتهم بمفاهيم وتعليمات الاستمارة، ويتم اختيار الأفضل من بين المتدربين ليشكلوا فريق العمل الميداني، ويقوم المتدربون بنفس الوقت بتقييم الدورة التدريبية بما يفيد في تطويرها مستقبلاً.

3.3.4 تنظيم وإدارة العمل الميداني:

يتم تنفيذ عملية جمع البيانات ميدانياً وفق الخطة المعدة لذلك، بالإضافة إلى إعداد التعليمات والنماذج والأدوات اللازمة للعمل الميداني. ويتشكل فريق العمل الميداني من منسق للعمل الميداني ومشرفين وفرق ميدانية.

وتتطلب مهمة الإشراف والمتابعة والتدقيق لمختلف فعاليات المشروع وجود مكاتب في المحافظات قريبة من مختلف مناطق العمل بحيث يتم استخدامها كمراكز لتجمع أفراد الفرق العاملة في الميدان قبل وبعد انتهاء العمل اليومي، حيث تتم عملية استلام وتسليم أدوات المسح المختلفة وتعبئة النماذج وكتابة التقارير ومراجعة وتدقيق حصيلة العمل اليومي. وقد تم تنفيذ المسح ميدانياً في الفترة بين شهري نيسان وأيار من العام 2004 في الضفة الغربية وقطاع غزة.

4.3.4 جمع البيانات:

جمعت البيانات بأسلوب المقابلة الشخصية لمالكي الأبنية أو المخولين بالإدلاء بالبيانات عنها بواسطة الباحثين المؤهلين والمدرّبين تدريباً جيداً على مفاهيم استمارة المسح.

5.3.4 التدقيق الميداني:

يقوم الباحث من ثم المشرف بتدقيق الاستثمارات تدقيقاً أولياً ومن ثم تنقل للمدقق الميداني الذي يقوم بتدقيق الاستثمارات تدقيقاً شكلياً وفنياً حسب قواعد التدقيق المعدة مسبقاً.

4.4 العمليات المكتبية:

1.4.4 التدقيق المكتبي:

تسلم الاستثمارات المعبأة والمدققة ميدانياً للمدقق المكتبي الذي يقوم بتدقيق الاستثمارات تدقيقاً نهائياً، بحيث تراجع الاستثمارات التي يشك بدقة أي معلومات بها مع مالك المبنى قيد الدراسة وتصحح الأخطاء لتكون الاستثمارات جاهزة للترميز ومن ثم الإدخال.

2.4.4 الترميز:

بعد الانتهاء من عملية التدقيق تتم عملية الترميز التي يقوم بها المرمر طبقاً لأدلة الترميز المعدة مسبقاً والمعمول بها في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بحيث تكون جاهزة لإدخال بياناتها على الحاسوب ليتم استخراج النتائج.

5.4 جدولة ومعالجة البيانات:

يتم إعداد كافة البرامج اللازمة لمعالجة البيانات بما فيها التدقيق الآلي ومن ثم إعداد الجداول باستخدام برنامج Access.

1.5.4 إدارة وتنظيم عملية إدخال البيانات:

قبل البدء بإدخال البيانات يتم تدريب عدد من مدخلي البيانات على استعمال برامج الإدخال نظرياً وعملياً ويتم تزويد كل منهم بدليل تعليمات الإدخال والنماذج والأدوات اللازمة لإدخال البيانات، ويتشكل فريق إدخال البيانات من مشرف إدخال ومدخلي بيانات ومدقق إدخال، وبعد ذلك يباشر بإدخال بيانات المسح على الحاسوب.

2.5.4 تدقيق البيانات المدخلة:

تعد برامج خاصة لتدقيق البيانات المدخلة وفق قواعد التدقيق المتعلقة باتساق وشمول بيانات الاستثمارات، وتعد وفقاً لهذه البرامج كشوف بالاستثمارات التي تشمل أية أخطاء، حيث يتم تصحيحها وإدخالها على الحاسوب مرة أخرى لتنظيف كافة البيانات من الأخطاء.

3.5.4 جدولة البيانات:

بعد الانتهاء من إدخال البيانات وتدقيقها وتنظيفها من أية أخطاء، يتم استخراج جداول نتائج المسح وذلك وفق نماذج الجداول المعدة مسبقاً لهذا الغرض.

الفصل الخامس

جودة البيانات

1.5 ابرز الملاحظات الميدانية:

يمكن ذكر الملاحظات التالية التي برزت خلال العمل الميداني لهذا المسح:

1. لم يكن من السهولة التعرف على بعض أرقام المباني التي كانت قد ثبتت من قبل الفرق المتخصصة في تعداد عام 1997، بسبب تعرضها للإزالة أو التغطية.
2. كما كان متوقفاً لدى تصميم المسح، وجد أن هناك بعض الصعوبات لدى البعض من أصحاب الأبنية (أو المخولين بالإدلاء بالبيانات الإحصائية عنها) في توفير الإجابة على بعض الأسئلة المطروحة وخصوصاً بما يتعلق بسنة انتهاء إنشاء المبنى، و تفاصيل تكاليف إنشائه. وقد بذل الباحثون جهوداً مركزة للحصول على ما يمكن من البيانات الشاملة والدقيقة حسب ما أمكن للمدلي بالبيانات تقديره وتوفيره.
3. لقد تم تنفيذ المسح بكافة مراحل (التحضيرية والتنفيذية) بالرغم من كل الصعوبات والمعوقات التي تعرض لها فريق العمل (سواء الإداري، الفني أو الميداني) والنتيجة عن الأحداث التي تعصف بالمنطقة من انتهاكات إسرائيلية لإبناء شعبنا والمؤسسات العامة والخاصة مع إندلاع إنتفاضة الأقصى في الربع الأخير من العام 2000.

2.5 ملاحظات على البيانات

1. بالإشارة إلى النقطة الثانية في الفقرة 1.4، فإنه نتيجة لعدم توفر قيود محاسبية لدى غالبية المبحوثين في هذا المسح، إضافة إلى مرور فترة زمنية بين وقت المقابلة في المسح وفترة الإسناد له، فإن مستوى دقة البيانات من حيث أخطاء القياس (أي الأخطاء غير الإحصائية) يجب أن يقرأ ضمن هذا السياق وخصوصاً بما يتعلق بتكاليف إنشاء المباني وصيانتها وهي المتغيرات التي تشكل أساس هدف المسح.
2. كذلك فقد تقرر دمج بعض تفاصيل المتغيرات في مجموعة واحدة بسبب ارتفاع قيمة التباين لتفاصيل المتغير.
3. في حالة وجود نشاط إنشائي سواءً لإنشاء جديد أو لأعمال صيانة رأسمالية للمبنى طلب من المالك توفير تفاصيل تكلفة إنشائه. وقد تم معالجة الحالات التي لم يتمكن فيها المالك من توفير هذه التفاصيل بحيث أخذت بنفس معدلات نسب كل بند إلى المجموع كما وردت في حالات الإجابة المفصلة.

3.5 ملاحظات على الجداول:

- يمكن أن يلاحظ بعض الاختلافات الطفيفة لقيم نفس المتغير بين الجداول المختلفة، أو بين مفردات المتغير ومجموعه، وقد نجم ذلك عن التقريب الذي يتم بواسطة الحاسوب عند إجراء العمليات الحسابية.
- بالنسبة للاراضي الفلسطينية تم تقسيمها كما يلي:
 - الضفة الغربية : وتشمل كافة المحافظات في الضفة الغربية بما فيها القدس (JI).
 - قطاع غزة: وتشمل كافة المحافظات في قطاع غزة.

4.5 معدلات الإجابة:

1.4.5 تعاريف:

- عدم الاستجابة وتشمل:
 - أ- حالات الرفض.
 - ب- المبنى شاغر.
 - ج- عدم إمكانية الاتصال بالمالك.
 - د- ليس هناك معلومات.
 - هـ- المقابلة مكتملة جزئياً.
- أخطاء زيادة الشمول:
 - أ- المبنى غير موجود.
 - ب- لا ينطبق عليها تعريف المبنى (الواجهات الأساسية غير مكتملة- المبنى قيد الإنشاء).

- العينة الصافية = العينة الكلية - حالات أخطاء الشمول
Net Sample = Sample - Over Coverage

- نسبة أخطاء الشمول = $\frac{\text{مجموع عدد حالات أخطاء الشمول}}{\text{عدد حالات العينة الكلية}} \times 100$

- نسبة عدم الاستجابة = $\frac{\text{مجموع حالات عدم الاستجابة}}{\text{العينة الصافية}} \times 100$

- نسبة الاستجابة = 100% - نسبة عدم الاستجابة

2.4.5 قيم معدلات الإجابة:

بالنسبة لمسح الأبنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:

- حجم العينة الكلية 4343 مبنى.
- عدد حالات عدم الاستجابة 324 حالة
- عدد حالات زيادة الشمول 99 حالة.
- العينة الصافية = 4343 - 99 = 4244
- نسبة عدم الاستجابة = 7.46%
- نسبة الاستجابة = 92.54%

5.5 الأوزان:

يعرف وزن العنصر على انه النظير الضربي لاحتمال اختيار هذا العنصر في العينة، ويمكن تفسيره على انه القيمة العددية التي يمثلها هذا العنصر في مجتمع الهدف. ففي حالة العينة العشوائية البسيطة مثلاً فإن وزن العنصر يساوي نسبة عدد عناصر الإطار / عدد عناصر العينة.

ولكن بسبب التحيز الناتج عن حالات عدم الاستجابة وأخطاء الشمول فقد تم تعديل الأوزان للمباني حسب عدد حالات عدم الاستجابة وأخطاء الشمول في كل منطقة عد .

الجداول

Tables

جدول 1: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ونوع المبنى في عام 2003

Table 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Type in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Type					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	منشأة Establishment	فيلا/ دار Villa \ House	عمارة Building	
Palestinian Territory	408865.6	138595.6	36175.1	131139.6	102955.3	الأراضي الفلسطينية
West Bank	326961.9	122643.7	34751.2	95508.0	74059.0	الضفة الغربية
Gaza Strip	81903.7	15951.9	1423.9	35631.6	28896.3	قطاع غزة

جدول 2: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وحالة المبنى في عام 2003

Table 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Status in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Status				المنطقة
	المجموع Total	مستغل وغير مكتمل Establishment	تحت الإنشاء Under Construction	مكتمل Completed	
Palestinian Territory	408865.6	144174.3	137888.1	126803.2	الأراضي الفلسطينية
West Bank	326972.7	106587.1	121936.2	98438.4	الضفة الغربية
Gaza Strip	81907.9	37587.2	15951.9	28364.8	قطاع غزة

جدول 3: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وملكية المبنى في عام 2003

Table 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Ownership in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Ownership				المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other*	حكومي Governmental	خاص Private	
Palestinian Territory	408865.6	25791.2	26842.5	356231.9	الأراضي الفلسطينية
West Bank	326961.9	25122.6	25752.1	276087.2	الضفة الغربية
Gaza Strip	81903.7	668.6	1090.4	80144.7	قطاع غزة

*Includes Waqf, Cooperative, Charitable and other Buildings

*تشمل أبنية الوقف، الهيئات الخيرية، وكالة الغوث وغيرها.

جدول 4: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى في عام 2003

Table 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Current Utilization in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Utilization					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other*	للسكن والعمل Work and Residential	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	
Palestinian Territory	408865.6	139697.7	70168.6	35703.4	163295.9	الأراضي الفلسطينية
West Bank	326961.8	123745.8	64931.0	34976.4	103308.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	81903.8	15951.9	5237.6	727.0	59987.3	قطاع غزة

*Includes closed, Vacant and Not Stated Buildings

* تشمل الأبنية المغلقة، الخالية وغير المبنية

جدول 5: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية في عام 2003
Table 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Construction Material of External Walls in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالألف دولار أمريكي)

Region	Construction Material of External Walls مادة البناء للجدران الخارجية					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	طوب إسمنتي Cement Block	حجر وإسمنت Stone & Cement	حجر Stone	
Palestinian Territory	408865.6	45061.4	142871.6	32502.2	188430.4	الأراضي الفلسطينية
West Bank	326961.8	45061.4	67451.6	32502.2	181946.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	81903.8	-	75420.0	-	6483.8	قطاع غزة

Mark (-) means there is no data.

الإشارة (-): تعني لا يوجد بيانات.

جدول 6: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية في عام 2003
Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالألف دولار أمريكي)

Region	تتكلفة الصيانة الجارية Cost of Current Maintenance	المنطقة
Palestinian Territory	39259.7	الأراضي الفلسطينية
West Bank	30079.4	الضفة الغربية
Gaza Strip	9180.3	قطاع غزة

جدول 7: تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسالية على المباني في الأراضي الفلسطينية في حسب المنطقة عام 2003

Table 7: Cost of Capital Additions Repairs and Improvements on Buildings in the Palestinian Territory by Region in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلف دولار أمريكي)

Region	تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسالية Cost of Additions Repairs and Improvements	المنطقة
Palestinian Territory	65222.3	الأراضي الفلسطينية
West Bank	57289.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	7932.7	قطاع غزة

جدول 8: تكلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة في عام 2003

Table 8: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region in 2003

(Value in US \$ 1000)

(القيمة بالآلف دولار أمريكي)

Cost Item	Region				بند التكلفة
	الأراضي الفلسطينية Palestinian Territory	قطاع غزة Gaza Strip	المنطقة الغربية		
			الضفة الغربية	باقي الضفة الغربية Remaining West Bank	
Excavations by Machinery	11326.4	1929.5	335.5	9061.4	حفريات (بالآليات)
Workmanship	64471.7	9252.4	100.9	55118.4	أجور مصنعية
Construction Materials**	202613.0	36488.3	512.8	165611.9	مواد بناء**
Workmanship + Materials***	64339.1	27500.3	2415.3	34423.5	أجور مصنعية + مواد بناء***
Contracting Companies	43042.2	3480.8	-	39561.4	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees and Penalties	7994.3	387.9	1525.5	6080.9	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	2900.6	798.2	5.7	2096.7	توصيل خدمات (مياه وكهرباء..)
Other	12178.3	2066.4	-	10111.9	أخرى
Total	408865.6	81903.8	4895.7	322066.1	المجموع

These data represents those parts of Jerusalem Governorate which were annexed after 1967 occupation by Israel

*تمثل هذه البيانات ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوة بعيد احتلالها للضفة الغربية عام 1967.

**Construction materials purchased by owner.

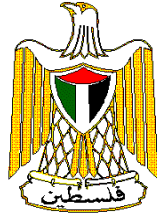
** مواد البناء المشتراة مباشرة من المالك.

***Includes workmanship and materials.

***يشمل تقديم المادة والأعمال المصنعية

Mark (-) means there is no data.

الإشارة (-): تعني لا يوجد بيانات.



Palestinian Central Bureau of Statistics

Construction Statistics Existing Buildings Survey – 2003

July, 2004

Cover price 3 US \$

PAGE NUMBERS OF ENGLISH TEXT ARE PRINTED IN SQUARE BRACKETS.
TABLES ARE PRINTED IN THE ARABIC ORDER (FROM RIGHT TO LEFT)

© July 2004.

All rights reserved.

Suggested Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 2004. *Existing Building Survey–2003* Ramallah- Palestine.

All correspondence should be directed to:

Dissemination and Documentation Department/ Division of user services

Palestinian Central Bureau of Statistics

P.O.Box 1647, Ramallah, Palestine.

Tel: (972/970) 2 240 6340

Fax: (972/970) 2 240 6343

E-Mail: diwan@pcbs.pna.org

web-site: <http://www.pcbs.org>

Acknowledgment

The Palestinian Central Bureau of Statistics (PCBS) expresses its deep gratitude to the Palestinian households who cooperated with the fieldwork team through providing data requested in this survey.

Financial and Technical support for the Existing Building survey 2003 at the PCBS is being provided by the Palestinian National Authority (PNA) at the Core Funding Group (CFG) represented by the Representative Office of the Netherlands to PNA, Swiss Agency for Development and Cooperation (SDC), UK Department for International Development (DFID), The European Commission (EC), and The World Bank (WB). On this occasion, the PCBS extends special thanks to the Core Funding Group (CFG) for this support.

Preface

Construction is a vital activity in the Palestinian Economy. Not only it contributes substantially in the Palestinian Gross Domestic Product and employment, but also it has strong interrelations with other economic activities. The construction of buildings, in particular, comprises a significant part of the construction activities as a whole.

In an attempt to provide statistical data on the different aspects of this activity, the PCBS has initiated the Construction- Contractors Survey within the economic survey series since 1994. PCBS has also started to prepare statistics on building licenses as of the first quarter of 1996.

PCBS is pleased to issue the seventh report on the existing buildings. This survey aimed basically to measure the output of producers engaged in construction activities; those not covered in the Construction- Contractors Survey. We refer here to self- employed skilled and unskilled workers (informal sector) who significantly contribute to the buildings' construction activity. This significant contribution brought up the urgent need to be surveyed to provide more complete data on producers in construction activities. This survey provided data on the cost of construction of existing buildings according to different characteristics in the Palestinian Territory.

It is important to mention that Al-Aqsa Intifada that took place in all the Palestinian Territory since September 2000, is still going on during the implementation phase of the survey. As a result of the Israeli closure all the aspects of the economic activities have been affected especially the construction activities.

The findings of this survey will be used in compiling the National Accounts for 2003 for both construction and real estate activities. We hope also that this data is of benefit to researchers and other interested parties from both public and private sectors.

July, 2004

**Hasan Abu-Libdeh, Ph.D
President**

Table of Contents

Subject	Page
List of Tables and Figures	
Executive Summary	[11]
1. Introduction	[11]
2. Objectives	[11]
3. Definitions	[11]
4. Methodology	[11]
5. Survey Stages	[11]
6. Main Findings	[12]
Tables	31

List of Tables and Figures

Table	Page
Tables	
Table 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Type in 2003.	33
Table 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Status in 2003.	33
Table 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Ownership in 2003.	34
Table 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Building Current Utilization in 2003.	34
Table 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Region and Construction Material of External Walls in 2003.	35
Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory in 2003.	35
Table 7: Cost of Capital Additions Repairs and Improvements on Buildings in the Palestinian Territory in 2003	36
Table 8: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region in 2003.	36
Figures	
Figure 1: Percentage Distribution of Existing Buildings Costs in the Palestinian Territory by Cost Type for the Years 2000-2003.	13
Figure 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type for the years 2000-2003.	13

Executive Summary

1. Introduction

In view of the significance of the construction activities in the Palestinian Economy in terms of its capacity to create job opportunities and also its contribution to Gross Domestic Product (GDP), PCBS had devoted important efforts to produce a comprehensive data base on the construction activities which became as part of its master plans since the establishment of PCBS in 1993, as a result; an annual survey on the existing building survey was introduced which is designed to capture the informal sector in the construction activities, this survey also serves as a complementary part to the annual survey on the formal part of constructions which is conducted through the survey on the Construction Contractors Survey (Establishment survey).

The construction of buildings represents the bulk of construction projects taking place in the Palestinian Territory, most of these activities of these activities are constructed by self-employed, skilled workers and small size contractors whom together constitute what is called the Informal Sector in construction. This survey aims to measure the economic indicators such as the cost of constructions, cost of new additions and other related indicators as the output depending on a special methodology designed to get the requested data via addressing building owners directly.

2. Objectives

- 2.1 Measuring the output of the informal sector engaged in building construction, additions and capital and current maintenance.
- 2.2 Providing data on the cost of construction of existing buildings in the Palestinian Territory by several characteristics.
- 2.3 Providing data on costs of current maintenance necessary for estimating the intermediate consumption of real estate activities.

3. Definitions

- Statistical unit: The statistical unit is the building.
- Remaining West Bank: the West Bank except for those parts of Jerusalem Governorate, which were annexed after 1967 occupation by Israel.

4. Methodology

- 4.1 Questionnaire: The questionnaire used in this survey was designed as simple as the data expected to be kept by respondents.
- 4.2 Sample: A two stage stratified cluster random sample was used in this survey. In the first stage (245 enumeration area) were selected out of the 3493 PSU into which all Palestinian Territory was subdivided for statistical purposes. In the second stage a random sample from each PSU was selected, the sample amounted to 4343 buildings.

5. Survey Stages

- 5.1 Preparation Stage: Examining available data and specifying objectives and data sources. It included also developing the questionnaire, manual, dummy tables, work plan, timetable, editing and coding rules.

5.2 Implementation Stage:

5.2.1 Fieldwork operations: They are initiated after the recruitment and training of qualified interviewers. Fieldwork activities including interviewing and pre-data entry editing activities administered by the PCBS.

5.2.2 Data Processing and Tabulation: This phase includes:

- Developing a data entry program and training of operators.
- Organizing data entry process.
- Post-data entry editing.
- Tabulation.

6. Main Findings

The following main indicators are derived from the Existing Buildings Survey 2003:

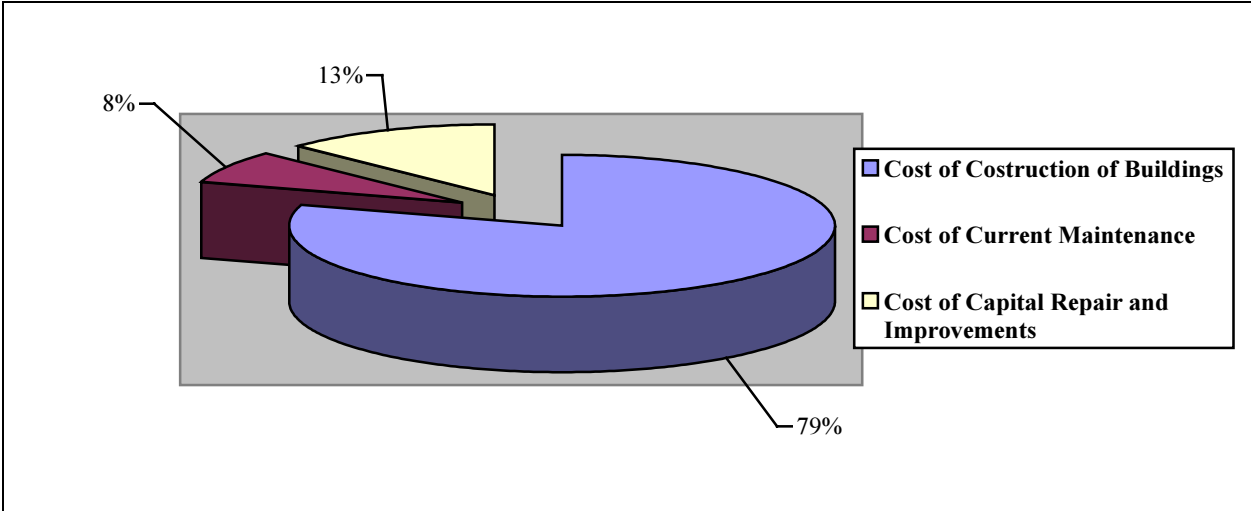
Item	Values in Million US \$
1. Cost of building construction in the Palestinian Territory	408.9
A . Cost of building construction by building type:	
a- Building	103.0
b- Villa/ House	131.1
c- Establishment	36.2
d- Others, including marginal buildings and enclosures	138.6
B. Cost of building construction by building status:	
a- Completed	126.8
b- Under construction	137.9
c- under destruction and utilized but not completed	144.2
C. Cost of building construction by building utilization:	
a- Residential only	163.3
b- Work only	35.7
c- Work and Residential	70.2
d- Others	139.7
D. Cost of building construction by building ownership:	
a- Private	356.2
b- Governmental	26.9
c- Other	25.8
2. Cost of current maintenance for buildings	39.3
3. Cost of capital improvements for buildings	65.2

The results indicate that the cost of buildings in the Palestinian Territory in the year 2003 was 507.4 U.S \$, reflecting an increasing by 4.4% comparing with 2002, main while the cost of

current maintenance increase by 8.7% compared with 2002, but the cost of capital repair and improvements decreased by 0.2 million U.S \$ in 2003 compared with the same year.

The figure below show the costs distributed by cost items.

Figure (1): Percentage Distribution of Existing Buildings costs in the Palestinian Territory by Cost Type -2003



Also the results of the survey indicate that the year 2003 had witnessed a partial recovery in the main indicators compared with the years 2001 and 2002, as the main indicators had some improvements, as seen from the following chart.

Figure(2): Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type for the Years 2000-2003

