

# الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

إحصاءات الإنشاءات  
مسح الأبنية القائمة - 2004

أيار/ مايو 2005

© ربيع ثاني 1426هـ - أيار 2005.

جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2005. إحصاءات الإنشاءات: مسح الأبنية القائمة-2004

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)

هاتف: 2 240 6340 (970/972)

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.gov.ps>

بريد إلكتروني: [diwan@pcbs.gov.ps](mailto:diwan@pcbs.gov.ps)

## شكر وتقدير

يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لجميع الأسر الفلسطينية التي تعاونت مع الباحثين الميدانيين والمساهمة في إنجاز 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 الوطنية الفلسطينية، مكتب الممثلة الهولندية لدى السلطة الوطنية الفلسطينية، الوكالة السويسرية للتنمية والتعاون (SDC)، وزارة التنمية الدولية البريطانية (DFID)، المفوضية الأوروبية (EC)، والبنك الدولي (WB). يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لمجموعة التمويل الرئيسية للجهاز (CFG).

## فريق العمل

### 1- اللجنة الفنية:

محمود القيه  
محمد الخطباء  
رامي العريدي  
ربي القبيح  
عميد مشاقي

### 2- إعداد التقرير:

أيمن قنغير  
رامي العريدي

### 3- المراجعة الأولية:

بسام عبد الله  
سائد خليل  
سفيان دغره

### 4- المراجعة النهائية:

محمود جرادات  
لؤي شبانه  
رئيس الجهاز

## 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 الثامن لمسح الأبنية القائمة الذي جرى في عام 2005 عن عام الإسناد الزمني 2004، والذي تم تنفيذه في إطار الجهد المتواصل لرصد حجم مساهمة صغار المقاولين والعمال المهرة في نشاط إنشاء الأبنية 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 2004، 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 2004 قد تزامن مع استمرار الإجراءات الإسرائيلية منذ انطلاقة انتفاضة الأقصى أواخر أيلول عام 2000 من حصار وإغلاق، وبالرغم من هذه الإجراءات فقد شهد عام 2004 تحسناً نسبياً مقارنة بالأعوام 2001، 2002 و 2003.

والله ولي التوفيق،،،

لؤي شبانة  
رئيس الجهاز

أيار، 2005

## قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
	قائمة الجداول والأشكال البيانية
	ملخص تنفيذي
15	المقدمة: الفصل الأول:
15	أهداف المسح
17	المفاهيم والمصطلحات: الفصل الثاني:
23	النتائج الرئيسية: الفصل الثالث:
25	المنهجية: الفصل الرابع:
25	1.4 استمارة المسح
25	2.4 الإطار والعينة
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
31	الجدول

## قائمة الجداول والأشكال البيانية

الصفحة	الجدول
33	جدول 1: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ونوع المبنى في عام 2004.
33	جدول 2: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وحالة المبنى في عام 2004.
34	جدول 3: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وملكية المبنى في عام 2004.
34	جدول 4: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى في عام 2004.
35	جدول 5: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية للمبنى في عام 2004.
35	جدول 6: قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية في عام 2004.
36	جدول 7: قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة في عام 2004.
36	جدول 8: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب بنود الإنفاق والمنطقة في عام 2004.

### الأشكال البيانية:

24	الشكل 1: التوزيع النسبي لاجمالي الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب نوع الإنفاق 2000 - 2004.
24	الشكل 2: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى للأعوام 2000 - 2004.

## ملخص تنفيذي

يغطي هذا التقرير بيانات عام 2004 التي تم جمعها في بداية عام 2005 من أصحاب المباني في ظل استمرار إجراءات الحصار والإغلاق على الأراضي الفلسطينية والتي أثرت بشكل سلبي في على جميع الأنشطة الاقتصادية بما فيها نشاط الإنشاءات ثم بدأت بالارتفاع والتحسن في عام 2003. وقد كانت نتائج مسح الأبنية القائمة على النحو التالي:

أظهرت نتائج المسح أن قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية قد بلغت في عام 2004 حوالي 811.3 مليون دولار أمريكي، فيما بلغت قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني القائمة في الأراضي الفلسطينية لذات العام 76.4 مليون دولار أمريكي، أما قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة في الأراضي الفلسطينية فقد بلغت حوالي 286.1 مليون دولار أمريكي.

وقد ارتفعت قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية في عام 2004 بنسبة 98.4% مقارنة بعام 2003، في حين ارتفعت بنسبة 113.7% مقارنة بعام 2002. كذلك ارتفعت قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية للعام 2004 بنسبة 94.4% مقارنة بعام 2003، وارتفعت النسبة مقارنة بعام 2002 لتصل 111.6%. أما قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة للعام 2004 فقد ارتفعت بنسبة 338.8% مقارنة بعام 2003، في حين ارتفعت عن 2002 بنسبة بلغت 337.5%.



## الفصل الأول

### المقدمة

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 كبيراً من إنشاء هذه المباني يتم بواسطة العمال المهرة والعاديين وصغار المقاولين الذين يشكلون ما يطلق عليه " القطاع غير المنظم" في نشاط الإنشاءات. ويمكن اعتبار هؤلاء المنتجين بمثابة وحدات اقتصادية لها مدخلات ومخرجات، إلا أنه نظراً لصعوبة إعداد إطار إحصائي لهم، فقد تم اللجوء لقياس إنتاجهم من خلال التوجه لأصحاب المباني مباشرة. وبما أن حركة إنشاء الأبنية بدون ترخيص هي حركة نشطة وخصوصاً خارج حدود البلديات في غضون السنوات الأخيرة، فقد صمم هذا المسح للوصول إلى تقدير لقيمة إنتاج قطاع التشييد الذي نفذه القطاع غير المنظم.

#### أهداف المسح:

يهدف مسح الأبنية القائمة بصفة عامة إلى ما يلي:

1. توفير بيانات تقديرية عن قيمة الأعمال المنجزة في إنشاء الأبنية والإضافات والتحسينات الرأسمالية عليها من قبل القطاع غير المنظم.
2. توفير بيانات تقديرية عن قيمة الإنفاق على إنشاء المباني في القطاع غير المنظم وفق خصائص متعددة مثل حالة المبنى ونوعه واستخدامه الحالي وملكيته ومادة البناء الخارجية الغالبة للجدران.
3. توفير بيانات تقديرية عن قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية للمباني. والتي تسهم في تقدير القيمة المضافة للأنشطة العقارية.

وتمكن البيانات المذكورة أعلاه من تحقيق ما يلي:

- أ. المساهمة في توفير البيانات الأساسية اللازمة لإعداد الحسابات القومية وذلك وفق نظام الحسابات القومية المقترح من الأمم المتحدة (SNA 1993).
- ب. توفير البيانات اللازمة لأغراض البحث والتحليل الاقتصادي.
- ت. توفير البيانات اللازمة لمتخذي القرارات والمخططين والمهتمين بأنشطة الإنشاءات - للقطاع غير المنظم.



## 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 كليهما.
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 غير الصالحة 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 التلك 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 والكنائس 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، الكنيسة... 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. حجر قديم
6. أخرى

الحجر 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 والإسبت ... الخ.

#### المساحة الإجمالية للمبنى (م<sup>2</sup>):

هي مجموع المساحات المسقوفة بالمتري وكافة 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.

#### قيمة الإنفاق على إنشاء المبنى والصيانة والتحسينات الرأسمالية:

يشمل هذا المتغير التكاليف المنفقة على إنشاء المباني التي حدث فيها نشاط إنشائي في عام 2004، أو تلك التي أجريت عليها صيانة أو تحسينات رأسمالية خلال نفس الفترة، وقد تم تفصيل تكلفة الإنشاء والصيانة الرأسمالية في جزأين مستقلين ويشمل كل جزء تفاصيل البنود التالية:

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

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 2004 بالمؤشرات الرئيسية التالية:

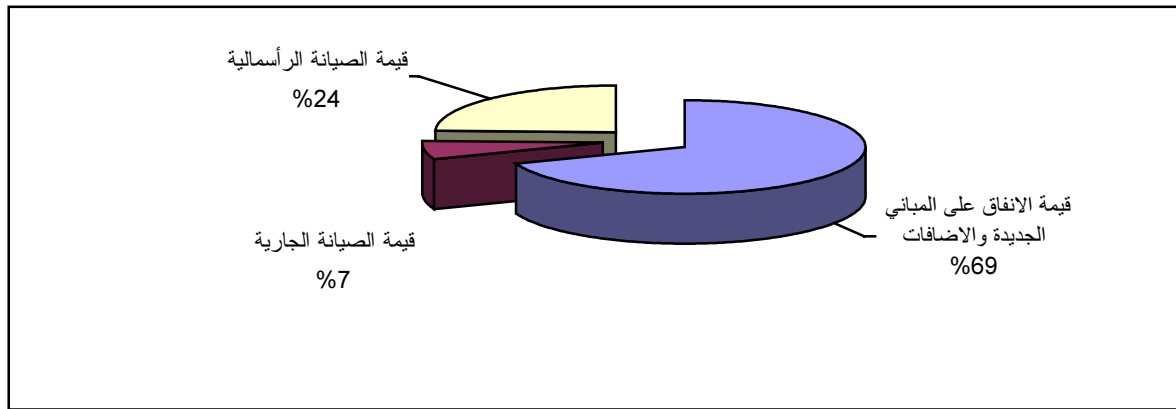
القيمة بالمليون دولار أمريكي	البند
811.3	1. قيمة الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية.
	أ. حسب نوع المبنى:
224.7	• عمارة.
121.3	• فيلا / دار.
61.0	• منشأة.
403.7	• تحت التشييد
0.6	• أخرى ( تشمل خيمة، براكية، أخرى).
	ب. حسب حالة المبنى وقت الزيارة:
183.4	• مكتمل.
381.3	• تحت الإنشاء.
246.5	• مستغل وغير مكتمل.
	ج. حسب استخدام المبنى:
300.2	• للسكن فقط.
82.5	• للعمل فقط.
63.3	• للسكن والعمل.
365.3	• غير ميبين.
	د. حسب ملكية المبنى:
699.4	• خاص.
58.5	• حكومي.
39.6	• هيئة أو جمعية خيرية.
13.8	• أخرى ( تشمل وكالة الغوث، وقف، أخرى).
76.4	2. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني القائمة.
286.1	3. قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأس مالية على المباني القائمة.

يتضح من البيانات أعلاه أن قيمة الإنفاق إجمالي الإنفاق على إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية وصلت في عام 2004 إلى 811.3 مليون دولار أمريكي، وقد ارتفعت هذه القيمة بنسبة 98.4% مقارنة مع عام 2003، وبنسبة 113.7% مقارنة مع العام 2002.

وقد بلغت قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني القائمة 76.4 مليون دولار أمريكي لعام 2004 مسجلة ارتفاعاً بنسبة 94.4% مقارنة بالعام 2003، أما قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية فقد ارتفعت بنسبة 338.8% مقارنة بالعام 2003.

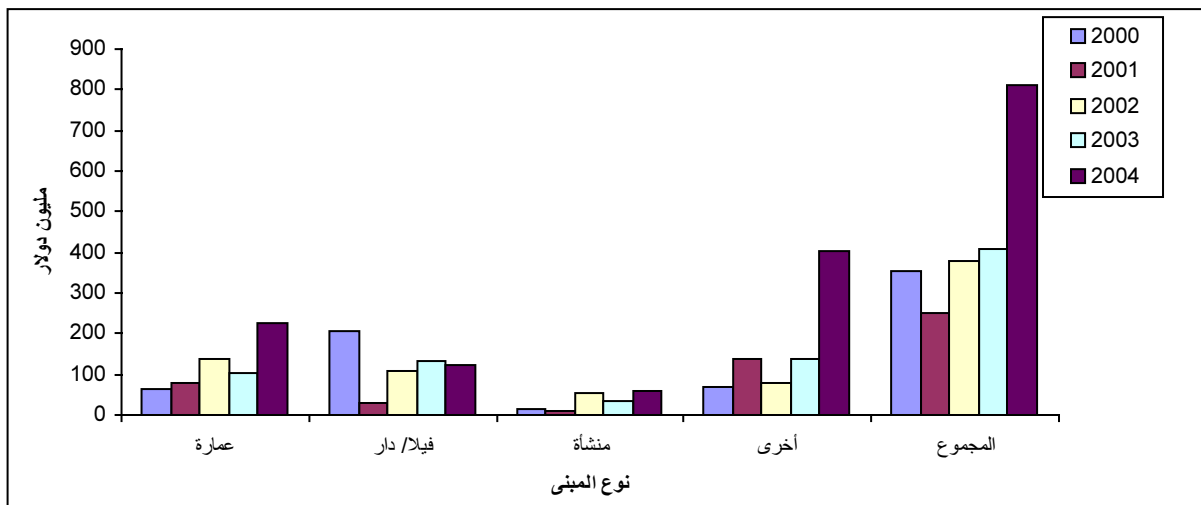
والشكل التالي يبين التوزيع النسبي للإنفاق على إنشاء المباني للعام 2004 .

شكل رقم (1): التوزيع النسبي لإجمالي الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب نوع الإنفاق 2004 - 2000



ولدى مقارنة قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة مع الأعوام السابقة تبرز النتائج حدوث ارتفاع ملحوظ لمؤشرات 2004 والشكل التالي يوضح أهم النتائج.

شكل (2): قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى للأعوام 2004 - 2000



## 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. وقد روعي في تصميم استمارة المسح شمولها لأهم المتغيرات الاقتصادية التي تدرس الظواهر المتعلقة بتكاليف إنشاء المبنى وأعمال الصيانة والتحسينات الرأسمالية والجارية، وهي بذات الوقت تأتي لتلبية الاحتياجات من البيانات الاقتصادية الأساسية اللازمة لإعداد الحسابات القومية لفلسطين، إضافة لشمولها للعديد من المتغيرات التي توفر بيانات حول المباني، وتشمل الاستمارة المتغيرات الواقعة ضمن المجالات الرئيسية التالية:

1. أسئلة حول طبيعة المبنى وخصائصه وسماته وموقعه الجغرافي.
2. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية في المبنى.
3. قيمة أقساط التأمين على المبنى.
4. قيمة الإنفاق على إنشاء المبنى وتشمل قيمة الإنفاق على إنشاء الأبنية الجديدة والإضافات الأفقية والعمودية خلال الفترة.
5. مساحة البناء التي أنجزت كلياً خلال الفترة ونوعها.
6. ساعات العمل للعاملين بدون اجر.
7. قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية.

#### 2.4 الإطار والعينة:

##### 1.2.4 شمولية المسح:

يتكون مجتمع الهدف في مسح الأبنية القائمة من جميع المباني في الأراضي الفلسطينية (باقي الضفة الغربية وقطاع غزة) والتي شيدت قبل عام 2005. أما الإطار فقد تكون من :-

- 3,493 منطقة عد من مناطق العد الخاصة بالتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 1997 وتحديثاته.
- لا يوجد إطار للمباني في منطقة القدس.
- قوائم بالمباني المشيدة في هذه المناطق من بيانات التعداد (باستثناء مناطق العد في القدس).

##### 2.2.4 عينة المسح:

تم تصميم عينة طبقية عشوائية منتظمة وقد تم اختيارها على مرحلتين: المرحلة الأولى: تم اختيار عينة طبقية عشوائية من مناطق العد مكونه من (245) منطقة عد، 213 منطقة عد في باقي الضفة الغربية وقطاع غزة و32 منطقة عد في القدس. وقد روعي في اختيارها تمثيل الطبقات التالية:

1. المنطقة الجغرافية (باقي الضفة الغربية، القدس، قطاع غزة).
2. نوع التجمع حيث يشمل حضر، ريف، مخيم.

المرحلة الثانية: فيما تعلق بباقي الضفة الغربية وقطاع غزة فقد تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من المباني التي شيدت في مناطق العد المختارة وحصر شامل للمباني التي لم تكن موجودة في إطار التعداد والتي سنة التأسيس لها بين الأعوام 1998-2003 وذلك بالحصول على بعض المؤشرات العامة عنها مثل: نوع المبنى والاستخدام الحالي للمبنى سنة التأسيس إلى غير ذلك من المؤشرات، أما المباني المستحدثة والتي سنة تأسيسها 2004 فقد تم تخصيص استمارة لها واستيفاء بياناتها كما هو الحال في استمارات العينة، وقد بلغ حجم العينة في باقي الضفة الغربية وقطاع غزة 3,386 مبنى، وقد روعي في اختيار المرحلة الثانية تمثيلها الطبقات التالية:

1. نوع المبنى:

- تحت التشييد.
- دار، عمارة، منشأة.
- فيلا، خيمة، براكية، أخرى.
- 2. سنة تأسيس المبنى.

أما في منطقة القدس فقد استخدمت العينة المساحية العشوائية المنتظمة، حيث تم اختيار 20 مبنى بطريقة عشوائية في كل منطقة عد وحصر شامل للمباني غير الموجودة على خرائط مناطق العد والتي سنة التأسيس لها بين الأعوام 1998-2003 وذلك بالحصول على بعض المؤشرات العامة عنها مثل: نوع المبنى والاستخدام الحالي للمبنى سنة التأسيس إلى غير ذلك من المؤشرات، أما المباني المستحدثة والتي سنة تأسيسها 2004 فقد تم تخصيص استمارة لها واستيفاء بياناتها كما هو الحال في استمارات العينة، وقد بلغ حجم العينة في منطقة القدس 640 مبنى من 32 منطقة عد.

## الفصل الخامس

### جودة البيانات

#### 1.5 ابرز الملاحظات الميدانية:

الملاحظات التالية 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 المنشآت والسكان والمساكن عام 1997، بسبب تعرضها للإزالة أو التغطية.
2. وجد 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، وتفاصيل 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) والناجمة عن الأحداث التي تمر بها المنطقة من إغلاق وحصار.

#### 2.5 ملاحظات على البيانات

1. 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 سواء لإنشاء مبنى جديد أو لأعمال صيانة رأسمالية للمبنى طلب من المالك توفير تفاصيل عن قيمة الإنفاق على إنشاءه. 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.
- معدلات صرف العملات:

تم اعتماد معدلات صرف العملات التالية، للتحويل إلى دولار أمريكي:

دولار أمريكي/ شيقل إسرائيلي جديد = 4.4789

دولار أمريكي/ دينار أردني = 0.7091

- بالنسبة للأراضي الفلسطينية تم تقسيمها كما يلي:
- الضفة الغربية : وتشمل كافة المحافظات في الضفة الغربية بما فيها القدس.
- قطاع غزة: وتشمل كافة المحافظات في قطاع غزة.

#### 4.5 معدلات الإجابة:

##### 1.4.5 تعريف:

- 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

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

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

- نسبة الاستجابة =  $100\% - \text{نسبة عدم الاستجابة}$ .

##### 2.4.5 قيم معدلات الإجابة:

- بالنسبة لمسح الأبنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:
- حجم العينة 4026 مبنى، هذا وقد تم إجراء حصر شامل لحوالي 319 مبنى أنشأت خلال عام 2004 في مناطق العد المختارة.
- عدد حالات عدم الاستجابة 415 حالة
- عدد حالات زيادة الشمول 124 حالة.
- العينة الصافية =  $4026 - 124 = 3902$ .
- نسبة عدم الاستجابة =  $10.3\%$ .



جدول 1: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ونوع المبنى في عام 2004  
**Table 1: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building type in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالألف دولار أمريكي

Region	Building Type						المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	تحت التشييد Under construction	منشأة Establishment	فيلا/ دار Villa/ House	عمارة Building	
<b>Palestinian Territory</b>	<b>811261.9</b>	<b>568.1</b>	<b>403707.7</b>	<b>61019.3</b>	<b>121273.8</b>	<b>224693.1</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	473908.0	568.1	303619.0	21299.6	70696.5	77724.7	الضفة الغربية
Gaza Strip	337353.9	0.0	100088.6	39719.7	50577.3	146968.3	قطاع غزة

جدول 2: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وحالة المبنى في عام 2004  
**Table 2: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building status in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالألف دولار أمريكي

Region	Building Status				المنطقة
	المجموع Total	مستغل وغير مكتمل Used but not completed	تحت الإنشاء Under Construction	مكتمل Completed	
<b>Palestinian Territory</b>	<b>811261.9</b>	<b>246535.4</b>	<b>381296.6</b>	<b>183429.9</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	473908.0	53317.9	281208.0	139382.2	الضفة الغربية
Gaza Strip	337353.9	193217.6	100088.6	44047.8	قطاع غزة



جدول 3: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة وملكية المبنى في عام 2004

**Table 3: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building ownership in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالآلاف دولار أمريكي

Region	Building Ownership					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other*	هيئة أو جمعية خيرية Philanthropic society	حكومي Govern- mental	خاص Private	
<b>Palestinian Territory</b>	<b>811261.9</b>	<b>13809.5</b>	<b>39606.8</b>	<b>58492.7</b>	<b>699352.8</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	473908.0	13759.1	2914.0	34073.0	423161.9	الضفة الغربية
Gaza Strip	337353.9	50.4	36692.9	24419.7	276190.9	قطاع غزة

\*Includes UNRWA, Endowment, and others.

\*تشمل وكالة الغوث، الوقف وغيرها.

جدول 4: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى في عام 2004

**Table 4: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building current utilization in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالآلاف دولار أمريكي

Region	Building Utilization					المنطقة
	المجموع Total	غير مبين Un cleared	للسكن والعمل Work and Residential	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	
<b>Palestinian Territory</b>	<b>811261.9</b>	<b>365270.4</b>	<b>63369.4</b>	<b>82464.9</b>	<b>300157.3</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	473908.0	266476.0	54476.6	41339.7	111615.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	337353.9	98794.4	8892.7	41125.1	188541.7	قطاع غزة

جدول 5: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية للمبنى في عام 2004

**Table 5: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and construction material of external walls in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالآلاف دولار أمريكي

Region	Construction Material of External Walls						المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Other*	خرسانة concrete	طوب إسمنتي Cement Block	حجر وإسمنت Stone & Cement	حجر Stone	
<b>Palestinian Territory</b>	<b>811261.9</b>	<b>4008.0</b>	<b>23921.2</b>	<b>387757.1</b>	<b>16952.6</b>	<b>378623.1</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	473908.0	3929.1	23921.2	52533.6	16460.5	377063.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	337353.9	78.9	0.0	335223.5	492.1	1559.5	قطاع غزة

\*Includes old stones and others.

\*تشمل حجر قديم، أخرى.

جدول 6: قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية في عام 2004

**Table 6: Value of current maintenance on buildings in the Palestinian Territory in 2004**

Value in US \$ 1000

القيمة بالآلاف دولار أمريكي

Region	قيمة الصيانة الجارية value of Current Maintenance	المنطقة
<b>Palestinian Territory</b>	<b>76381.9</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	54437.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	21944.3	قطاع غزة

جدول 7: قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأس مالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة في عام 2004  
**Table 7: Value of expenditures of capital additions repairs and improvements on buildings in the Palestinian Territory by region in 2004**

Value in US \$ 1000		القيمة بالآلاف دولار أمريكي
Region	قيمة الصيانة والتحسينات الرأس مالية value of additions repairs and improvements	المنطقة
<b>Palestinian Territory</b>	<b>286073.0</b>	الأراضي الفلسطينية
West Bank	211846.9	الضفة الغربية
Gaza Strip	74226.1	قطاع غزة

جدول 8: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات في الأراضي الفلسطينية حسب بنود الإنفاق والمنطقة في عام 2004  
**Table 8: Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by expenditure item and region in 2004**

Value in US \$ 1000					القيمة بالآلاف دولار أمريكي
Expenditure Item	Region				بند الإنفاق
	الأراضي الفلسطينية Palestinian Territory	قطاع غزة Gaza Strip	المنطقة الغربية		
			West Bank	الضفة الغربية باقي الضفة الغربية Remaining West Bank	
			القدس* Jerusalem*		
Excavations by Machinery	17591.1	1422.2	1504.3	14664.6	حفرات ( بالآليات )
Workmanship	53299.0	10879.7	2806.8	39612.5	أجور مصنعية
Construction Materials**	228698.5	49656.2	19424.0	159618.3	مواد بناء**
Workmanship + Materials***	66993.2	53204.3	4937.6	8851.3	أجور مصنعية + مواد بناء***
Contracting Companies	405734.5	219767.0	2022.4	183945.1	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees and Penalties	28557.8	1701.9	4563.5	22292.4	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	3162.9	431.7	1042.2	1689.1	توصيل خدمات ( مياه وكهرباء..)
Other	7224.9	291.0	446.1	6487.9	أخرى
<b>Total</b>	<b>811261.9</b>	<b>337353.9</b>	<b>36746.8</b>	<b>437161.2</b>	<b>المجموع</b>

Data represents those parts of Jerusalem Governorate which were annexed by Israel in 1967

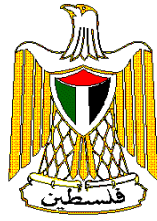
\*تمثل هذه البيانات ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوة بعيد احتلالها للضفة الغربية عام 1967.

\*\*Construction materials purchased by owner.

\*\* مواد البناء المشتراة مباشرة من المالك.

\*\*\*Includes workmanship and materials.

\*\*\*يشمل تقديم المادة والأعمال المصنعية.



# **Palestinian Central Bureau of Statistics**

## **Construction Statistics Existing Buildings Survey – 2004**

**May, 2005**

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)

© May , 2005.  
**All rights reserved.**

**Suggested Citation:**

**Palestinian Central Bureau of Statistics, 2005. *Existing Building Survey–2004*** 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  
E-Mail: [diwan@pcbs.gov.ps](mailto:diwan@pcbs.gov.ps)

Fax: (972/970) 2 240 6343  
web-site: <http://www.pcbs.gov.ps>

## **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 (CFG) for this support.**



## Team Work

- **Technical Committee**

Mahmoud alqayya  
Mohammad Khutaba  
Ruba Qubbaj  
Ameed Mashaqi  
Rami Al Areedi

- **Report Preparation**

Ayman Quneir  
Rami Al Areedi

- **Preliminary Review**

Bassam Abdullah  
Sa'id Khalil  
Sufian Dagrah

- **Final Review**

Mahmoud Jaradat  
Luay Shabaneh

President



## **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 producing statistics on building licenses since the first quarter of 1996.

PCBS is pleased to issue the eighth 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 the Israeli closure imposed on the Palestinian Territory since September 2000, this survey had negatively impacted the fieldwork of even so, the work was accomplished according to plans.

The findings of this survey will be used in compiling the National Accounts for 2004 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.

**May, 2005**

**Luay Shabaneh  
President**

## Table of Contents

<b>Subject</b>	<b>Page</b>
List of Tables and Figures	
<b>Executive Summary</b>	<b>13</b>
1. Introduction	13
2. Objectives	13
3. Definitions	13
4. Methodology	14
5. Main Findings	15
<b>Tables</b>	<b>31</b>

## List of Tables and Figures

<b>Tables</b>	<b>page</b>
<b>Table 1:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building type in 2004.	<b>33</b>
<b>Table 2:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building status in 2004.	<b>33</b>
<b>Table 3:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building ownership in 2004.	<b>34</b>
<b>Table 4:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and building current utilization in 2004.	<b>34</b>
<b>Table 5:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by region and construction material of external walls in 2004.	<b>35</b>
<b>Table 6:</b> Value of current maintenance on buildings in the Palestinian Territory in 2004.	<b>35</b>
<b>Table 7:</b> Value of expenditures of capital additions repairs and improvements on buildings in the Palestinian Territory in 2004.	<b>36</b>
<b>Table 8:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by expenditure item and region in 2004.	<b>36</b>
<b>Figures</b>	
<b>Figure 1:</b> Percentage distribution of existing buildings expenditures in new buildings and additions in the Palestinian Territory by expenditure type for the years 2000 - 2004.	<b>16</b>
<b>Figure 2:</b> Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by building type for the years 2000 - 2004.	<b>16</b>



# 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), this report covers data from 1/1/2004 to 31/12/2004.

The construction of buildings represents the bulk of construction projects taking place in the Palestinian Territory, most 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, the output of this survey depending on a special methodology designed to get the requested data via addressing building owners directly.

## 2. Objectives

- Measuring the output of the informal sector engaged in building construction, additions and capital and current maintenance.
- Providing data on the cost of construction of existing buildings in the Palestinian Territory by several characteristics.
- 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.
- Building: the building is defined as any fixed construction that is temporarily or permanently erected on the surface of the earth or water. The building is surrounded by four walls or with at least one completed ceiling at the time of the visit, regardless of the construction material and the purpose of construction and utilization. The building might be utilized for habitation, for work, for both, vacant, closed or under construction.
- Construction Materials of External Walls:
  - 1- Cleaned Stone
  - 2- Stone and concrete
  - 3- Concrete
  - 4- Cement Blocks
  - 5- Clay Adobe
  - 6- Old Stone
  - 7- Other

- **Utilization of the building:**

It refers to the way the building is currently used, regardless of the purpose of its construction

1. **Habitation Only:** it means that the building was completely used for residential purposes only, i.e. normal buildings.
2. **Habitation and Work:** it means that some of the housing units in the building are used for habitation purposes whereas other units are used for habitation and for work. An example of this is a building comprising units used for habitation purposes only whereas other units are used for work purposes. Likewise, a building comprised of units used for residential purposes, except for the ground floor that consists of stores, groceries, garages....etc, are considered habitation and non-habitation at the same time. Also, the building constructed for work purposes (e.g. factory, school, mosque ...etc)but includes a unit permanently occupied by a household is considered habitation and work at the same time.
3. **Work only:** it means that the building was used for work only, i.e. not occupied by any household.
4. **Closed:** it means that one household or more occupied the building but it was closed during the listing period. This applies as well to building used for work purposes but found closed during the listing period.
4. **Vacant:** it means that the building was used for work only, i.e. not occupied by any household.

**Important Note: if some parts of the buildings are used while other parts are vacant, closed or under construction , the current use shall be habitation, for work only ,or habitation for work, depending on case.**

- **Remaining West Bank:** The West Bank except for those parts of Jerusalem Governorate, which were annexed after 1967 occupation by Israel.

#### 4. Methodology

- **Questionnaire:** The questionnaire used in this survey was designed as simple as the data expected to be kept by respondents.
- **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 4026 buildings.

## 5. Main Findings

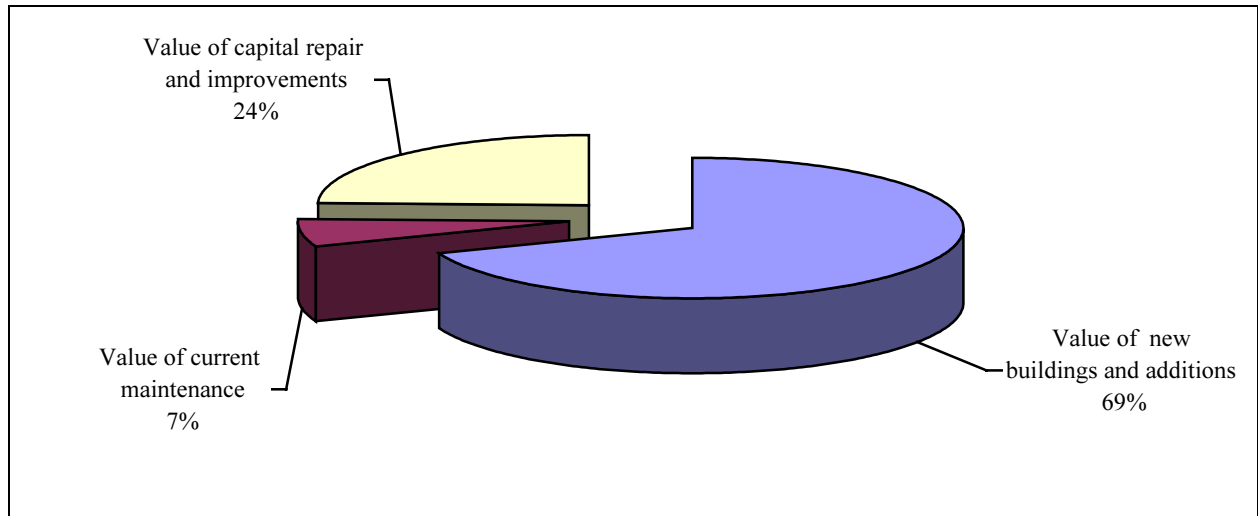
The following main indicators are derived from the existing buildings Survey 2004:

<b>Item</b>	<b>Values in Million US \$</b>
<b>1. Value of expenditures of new buildings and additions in the Palestinian Territory</b>	<b>811.3</b>
<b>A . Value of expenditures of new buildings and additions by building type:</b>	
a- Building	224.7
b- Villa/ House	121.3
c- Establishment	61.0
d- Under Construction	403.7
e- Others, including(tent, irony building, Others)	0.6
<b>B. Value of expenditures of new buildings and additions by building status:</b>	
a- Completed	183.4
b- Under construction	<b>381.3</b>
c- Used but not completed	246.5
<b>C. Value of expenditures of new buildings and additions by building utilization:</b>	
a- Residential only	300.2
b- Work only	82.5
c- Work and Residential	63.3
d- Un cleared	365.3
<b>D. Value of expenditures of new buildings and additions by building ownership:</b>	
a- Private	699.4
b- Governmental	58.5
c- Philanthropic society	39.6
d- Others, including (UNRWA ,Endowment, others)	13.8
<b>2. Value of current maintenance for buildings</b>	<b>76.4</b>
<b>3. Value of capital improvements for buildings</b>	<b>286.1</b>

The results indicate that the value of expenditures of new buildings and additions in the Palestinian Territory in the year 2004 was 811.3 million US \$, reflecting an increase by 98.4% comparing with 2003, main while the value of current maintenance increase by 94.4% compared with 2003, but the value of capital repair and improvements increased by 338.8% in 2004 compared with the previous year.

The figure below show the expenditures distributed by expenditure type.

**Figure (1): Percentage distribution of existing buildings Expenditures in new buildings and additions in the Palestinian Territory by expenditure type for the years 2000 - 2004**



Also the results of the survey indicate that the year 2004 had witnessed recovery in the main indicators compared with the years 2001, 2002, and 2003 as the main indicators had some improvements, as seen from the following chart.

**Figure (2): Value of expenditures of new construction of buildings and additions in the Palestinian Territory by building type for the years 2000 - 2004**

