



# دولة فلسطين الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

إحصاءات الإنشاءات  
مسح الابنية القائمة، 2013

حزيران/ يونيو، 2014

تم إعداد هذا التقرير حسب الإجراءات المعيارية المحددة في ميثاق  
الممارسات للإحصاءات الرسمية الفلسطينية 2006

© شعبان، 1435هـ - حزيران، 2014.  
جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014. مسح الأبنية القائمة 2013: النتائج الأساسية.  
رام الله - فلسطين.

جميع المراسلات توجه إلى:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

ص.ب: 1647، رام الله، فلسطين.

هاتف: 2 2982700 (970/972)

فاكس: 2 2982710 (970/972)

الرقم المجاني: 1800300300

بريد إلكتروني: diwan@pcbs.gov.ps

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

الرقم المرجعي: 2056





## شكر وتقدير

يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل إلى جميع الأسر الفلسطينية التي ساهمت في إنجاح جمع البيانات من الميدان، وإلى جميع العاملين في هذا المسح لما أبدوه من حرص منقطع النظير أثناء تأدية واجبهم.

لقد تم تخطيط وتنفيذ مسح الأبنية القائمة 2013، بقيادة فريق فني من الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وبدعم مالي مشترك بين كل من دولة فلسطين ومجموعة التمويل الرئيسية للجهاز (CFG) لعام 2014 ممثلة بمكتب الممثلة النرويجية لدى فلسطين، الوكالة السويسرية للتنمية والتعاون (SDC).

يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بجزيل الشكر والتقدير إلى أعضاء مجموعة التمويل الرئيسية للجهاز (CFG) والإتحاد الأوروبي (EU) الذين ساهموا بالتمويل على مساهمتهم القيمة في تنفيذ هذا المسح.



## فريق العمل

رئيس اللجنة

- اللجنة الفنية

محمد عنثري

منال الزين

محمد خطباء

احتساب عبيدي

زياد قلالوة

سائدة ابو رعد

- إعداد التقرير

محمد عنثري

مريم الخطيب

- تدقيق معايير النشر

حنان جناجره

- المراجعة الأولية

أيمن قنغير

إبراهيم الطرشة

د. صالح الكفري

- المراجعة النهائية

محمد قلالوة

عناية زيدان

- الإشراف العام

علا عوض

رئيس الجهاز





## قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
	قائمة الجداول المقدمة
15	الفصل الأول: النتائج الرئيسية
17	الفصل الثاني: المنهجية والجودة
17	1.2 أهداف المسح
17	2.2 استمارة المسح
18	3.2 الإطار والعينة
19	4.2 تنظيم وإدارة العمل الميداني
20	5.2 معالجة وجدولة البيانات
20	6.2 معدلات الإجابة
21	7.2 دقة البيانات
22	8.2 مقارنة البيانات
23	9.2 الملاحظات الفنية
25	الفصل الثالث: المفاهيم والمصطلحات
29	الجدول



## قائمة الجداول

الصفحة	الجدول
31	جدول 1: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة ونوع المبنى، 2013
31	جدول 2: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى، 2013
32	جدول 3: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة وحالة المبنى، 2013
32	جدول 4: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة وملكية المبنى، 2013
33	جدول 5: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية، 2013
34	جدول 6: قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية والرأسمالية على المباني في فلسطين حسب المنطقة، 2013
35	جدول 7: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب بنود الإنفاق والمنطقة، 2013



## المقدمة

يعتبر نشاط الإنشاءات من الأنشطة الاقتصادية الهامة في الاقتصاد الفلسطيني، سواءً من حيث مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي، أو تشغيل الأيدي العاملة، أو ارتباطه وتأثيره المباشر على العديد من الأنشطة الاقتصادية الأخرى. ويشكل نشاط إنشاء الأبنية أحد أهم فروع نشاط الإنشاءات. وقد سعى الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى توفير البيانات الإحصائية التي تغطي مختلف أوجه نشاط الإنشاءات بما يخدم حاجات المستخدمين لهذه البيانات، حيث تشمل سلسلة المسوح الاقتصادية السنوية التي يجريها الجهاز منذ عام 1994 مسحاً لمقاولي الإنشاءات، كذلك بدأ الجهاز بتوفير مؤشرات ربعية حول رخص البناء اعتباراً من عام 1996.

من المعروف أن نشاط إنشاء المباني يمثل أهم المشاريع الإنشائية في فلسطين، 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. وبما أن حركة إنشاء الأبنية من قبل صغار المقاولين هي حركة نشطة وخصوصاً خارج حدود البلديات، فقد صمم هذا المسح للوصول إلى تقدير لقيمة إنتاج قطاع التشييد الذي نفذه صغار المقاولين.

يتضمن هذا التقرير ثلاثة فصول، حيث يشمل الفصل الأول النتائج الرئيسية والذي يتناول عرضاً لأبرز النتائج المستخلصة من المسح بينما يحتوي الفصل الثاني المنهجية والجودة والتي تتعرض إلى منهجية المسح من حيث إطار المسح والعينة وشمولية التغطية وكما يتناول العمليات الميدانية في جمع البيانات، والعمليات المكتبية من تدقيق وترميز، ومعالجة البيانات وجدولتها والفصل الثالث يشمل المفاهيم والمصطلحات التي تم استخدامها في هذا المسح.

يسر الجهاز أن يصدر تقرير مسح الأبنية القائمة 2013، ضمن سلسلة تقارير الأبنية القائمة والتي يتم إصدارها دورياً، حيث توفر بيانات إحصائية عن قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المبنى إضافة إلى قيمة الصيانة الجارية والرأسمالية في فلسطين.

والله ولي التوفيق،،،

علا عوض  
رئيس الجهاز

حزيران، 2014



## الفصل الأول

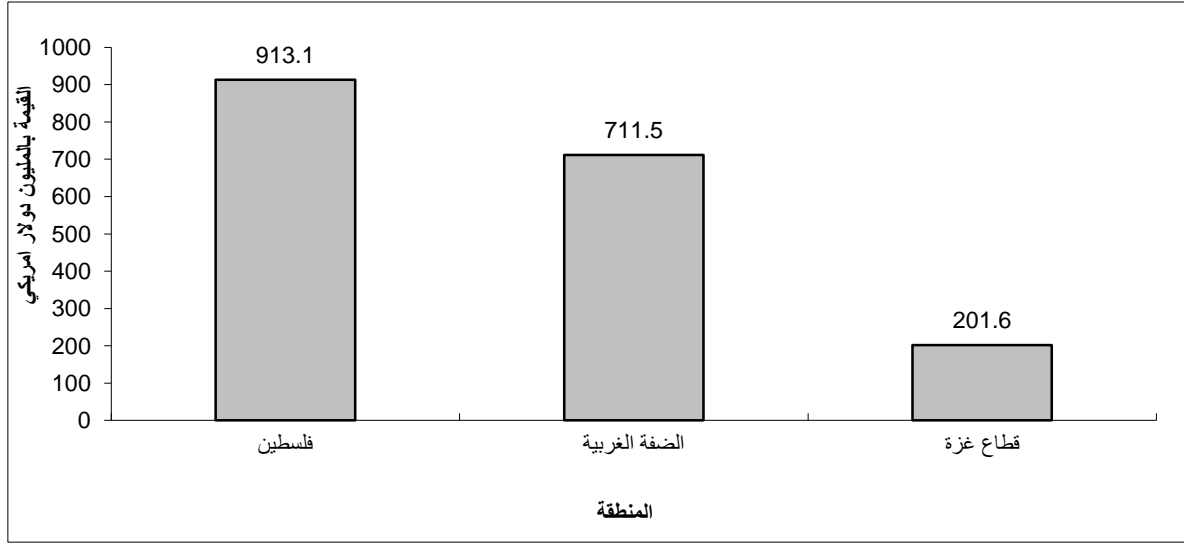
## النتائج الرئيسية

تتلخص نتائج مسح الأبنية القائمة لعام 2013 بالموشرات الرئيسية الآتية وذلك على مستوى فلسطين:

القيمة بالمليون دولار أمريكي	البند
913.1	1. قيمة الإنفاق على انشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين:
	أ. حسب نوع المبنى:
80.7	• عمارة
130.9	• فيلا / دار
46.2	• منشأة
651.3	• تحت التشييد/ تحت التشطيب
4.0	• أخرى (تشمل خيمة، براكية)
	ب. حسب حالة المبنى:
261.8	• مكتمل
454.5	• غير مكتمل
196.8	• مستغل وغير مكتمل
	ج. حسب استخدام المبنى:
247.4	• للسكن فقط
52.1	• للعمل فقط
57.9	• للسكن والعمل
552.7	• غير مبين
3.0	• أخرى
	د. حسب ملكية المبنى:
858.0	• خاص
43.1	• حكومي
12.0	• أخرى (تشمل وكالة الغوث، وقف، أخرى)
245.2	2. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني
407.8	3. قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني
1,566.1	4. إجمالي الإنفاق على المباني

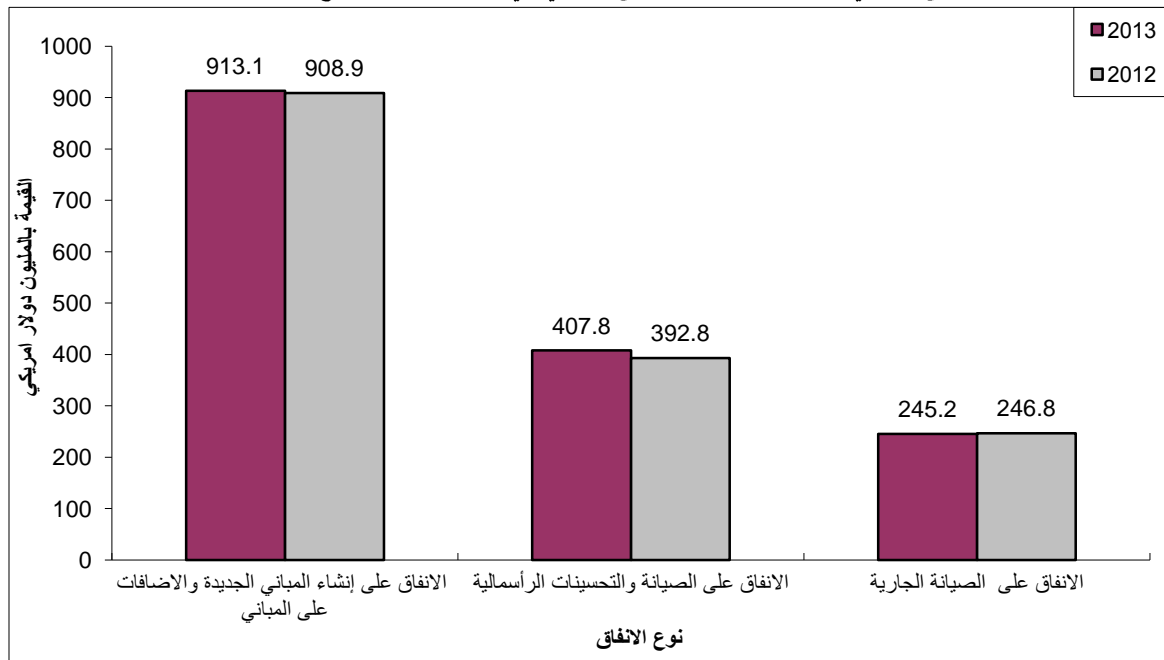
أظهرت نتائج المسح أن قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين بلغت في عام 2013 حوالي 913.1 مليون دولار أمريكي بواقع 711.5 مليون دولار أمريكي في الضفة الغربية و201.6 مليون دولار أمريكي في قطاع غزة، فيما بلغت قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني القائمة في فلسطين لذات العام 245.2 مليون دولار أمريكي، أما قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة في فلسطين فقد بلغت حوالي 407.8 مليون دولار أمريكي.

قيمة الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات على المباني حسب المنطقة، 2013



عند مقارنة قيمة الإنفاق في فلسطين على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني مع العام 2012 تظهر النتائج ارتفاعاً بنسبة 0.5% في العام 2013.

قيمة الإنفاق على المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب نوع الإنفاق، 2012، 2013





## الفصل الثاني

### المنهجية والجودة

يشمل هذا الفصل عرضاً لأهداف المسح والاستمارة المستخدمة والإطار والعينة والعمليات الميدانية والمكتبية وجدولة ومعالجة البيانات، إضافة إلى جودة البيانات وتقييمها من خلال التطرق لدقة البيانات من حيث الأخطاء الإحصائية والأخطاء غير الإحصائية في مراحل العمل المختلفة من العمل الميداني والعمليات المكتبية، ومعالجة البيانات، والإجراءات المتخذة للحد من هذه الأخطاء، كذلك التطرق إلى أهم الملاحظات على البيانات المنشورة في هذا التقرير.

#### 1.2 أهداف المسح

يهدف مسح الأبنية القائمة بصفة عامة إلى ما يلي:

1. توفير بيانات عن قيمة الأعمال المنجزة في إنشاء الأبنية والإضافات والتحسينات الرأسمالية عليها.
2. توفير بيانات عن قيمة الإنفاق على إنشاء المباني وفق خصائص متعددة مثل حالة المبنى ونوعه واستخدامه الحالي وملكيته ومادة البناء الغالبة للجدران الخارجية ونوع النشاط الإنشائي ومرحلة النشاط.
3. توفير بيانات عن قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية للمباني، والتي تساهم في تقدير القيمة المضافة لأنشطة الإنشاءات.
4. توفير بيانات عن قيمة الإنفاق على المواد الخام المشتراة من قبل المالك والمستخدم في إنشاء المباني.

وتمكن البيانات المذكورة أعلاه من تحقيق ما يلي:

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

#### 2.2 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 الآتية:

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 على المبنى.
5. مساحة البناء التي أنجزت كلياً خلال الفترة ونوعها.
6. ساعات العمل للعاملين بدون أجر.
7. قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسالية.

### 3.2 الاطار والعينة

يتكون مجتمع الدراسة لمسح الأبنية القائمة من جميع المباني في فلسطين والتي أنشئت قبل عام 2014. ويحتوي الاطار على:

- مناطق العد الخاصة بالتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 2007 وتشمل 5,091 منطقة عد.
- قوائم بالمباني في هذه المناطق من خلال بيانات التعداد 2007 (باستثناء مناطق العد في القدس (J1) فلم يتوفر لها قوائم مباني وإنما يتوفر فيها أعداد إجمالية عن عدد المباني لكل منطقة عد) وعددها 202 منطقة عد، وتشمل أيضا المباني التي تم تحديثها في تلك المناطق للأعوام 2008-2012.

#### نوع العينة:

العينة هي عينة طبقية عنقودية عشوائية منتظمة ذات مرحلتين:

### 1.3.2 المرحلة الاولى لتصميم العينة

اختيار عينة طبقية عشوائية منتظمة مكونة من 300 منطقة عد موزعة على النحو التالي: 105 مناطق عد في قطاع غزة، و165 منطقة عد في الضفة الغربية، و30 منطقة عد في القدس J1. تم سحب 100 منطقة عد بتكرار أول وإسقاط 100 منطقة عد تكرار ثالث من العينة الأصلية وذلك لتجديد حوالي 33% من العينة كل سنة ويتم تحديث مناطق العد تكرار أول من 2008 حتى نهاية 2013. والمبرر من استخدام هذا النوع من العينات (على مرحلتين) بسبب عدم وجود إطار مباني محدث لجميع فلسطين وبالتالي نستخدم العينة على مرحلتين لنقوم بتحديث المباني في عينة مناطق العد لتقليل التكلفة.

#### طبقات المرحلة الأولى (مناطق العد):

- لضمان تمثيل العينة، فقد تم تقسيم إطار مناطق العد إلى طبقات ومن ثم تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من مناطق العد في كل طبقة حسب حجم كل طبقة (عدد المباني في كل طبقة)، وتم إعداد الطبقات حسب ما يلي:
1. المنطقة (شمال الضفة الغربية، وسط الضفة الغربية، جنوب الضفة الغربية، قطاع غزة).
  2. نوع التجمع السكاني (حضر، ريف، مخيم).
  3. حجم التغير السنوي في عدد المباني في التجمعات.
    1. 0 - 0.05.
    2. 0.051 - 0.10.
    3. اكبر من 0.10.

**2.3.2 المرحلة الثانية لتصميم العينة:**

اختيار عينة عشوائية منتظمة من المباني القائمة في مناطق العد المختارة في المرحلة الأولى، وحصر شامل للمباني التي تم إنشاؤها في الفترة 2013/01/01 وحتى 2013/12/31 في مناطق العد المختارة. في القدس (J1) يتم اختيار عينة مساحية مكونة من 16 مبنى من كل منطقة عد تم اختيارها في المرحلة الأولى ويتم اختيار نقطة البداية من بداية منطقة العد.

**حجم العينة وطبقات المرحلة الثانية (المباني):**

بلغ حجم العينة حوالي 4,407 مبنى في الضفة الغربية وقطاع غزة منها حوالي 480 مبنى في القدس (J1) وتم تقديره باستخدام معادلة حجم العينة.

ولضمان تمثيل العينة للمجتمع تم تقسيم إطار المرحلة الثانية إلى طبقات، ومن ثم يتم اختيار عينة عشوائية منتظمة من كل طبقة وتم اختيار الطبقات حسب المتغيرات الآتية:

1- المناطق (شمال الضفة الغربية، وسط الضفة الغربية باستثناء القدس (J1)، جنوب الضفة الغربية، قطاع غزة)

2- نوع المبنى: ( فيلا، دار، عمارة، منشأة، تحت التشييد وتحت التشطيب، خيمة، براكية، أخرى)

3- عمر المبنى: حيث تم تقسيم عمر المبنى إلى فئات على النحو الآتي:

1- من سنة إلى عشرة سنوات (1-10).

2- (11-20) سنة.

3- أكثر من عشرين سنة.

**توزيع العينة في المرحلة الثانية:**

تم توزيع العينة بطريقة التناسب مع الحجم (proportional allocation) حسب حجم طبقات التصميم في المرحلة الثانية (المنطقة ونوع المبنى وعمر المبنى) أي حسب عدد الأبنية من كل طبقة.

**4.2 تنظيم وإدارة العمل الميداني**

تم تنفيذ عملية جمع البيانات والتنسيق ميدانيا وفق ما يلي:

- تم اختيار فريق العمل الميداني من التخصصات المناسبة، وتم تدريبهم بشكل كامل على استمارة المسح نظريا وعمليا.
- تم فحص فريق العمل خلال التدريب وبعد الانتهاء من التدريب بالتطبيق العملي وذلك بإجراء تجربة قبلية للتدريب على استخدام الخرائط، واستخدام الأجهزة اللوحية والتي استخدمت لأول مرة في جمع البيانات لهذا المسح في مناطق الضفة الغربية باستثناء مناطق القدس (J1) ولم تستخدم في جمع البيانات في قطاع غزة.
- تم اختيار فريق العمل الميداني ممن اجتازوا امتحان التقييم في نهاية الدورة التدريبية.
- تم تنفيذ زيارات ميدانية من قبل إدارة المشروع ومن قبل إدارة العمل الميداني تركزت في الأسبوعين الأول والثاني للمراقبة وفحص سير العمل في الميدان، وقد تم توضيح بعض الملاحظات الفنية للباحثين خلال الزيارات الميدانية.

- تم تقسيم فريق العمل الميداني إلى عدة مستويات إدارية وذلك لتسهيل آليات المتابعة والرقابة على جودة البيانات والمتابعة على سير العمل الميداني:
  - الباحث الميداني: الذي يقوم باستيفاء البيانات من أصحاب المباني مباشرة ويقوم بتدقيقها وفحصها.
  - المشرف الميداني: الذي يقوم بالمتابعة على عمل الباحثين وتوزيع العمل والإشراف على الفريق.
  - المنسق الميداني: الذي يقوم بالتنسيق بين إدارة المشروع وفريق العمل في كل محافظة.
- تم تزويد إدارة المشروع بتقرير يومي حول الإنجاز ونسبة الاستجابة وعدم الاستجابة حتى يتسنى لإدارة المشروع الوقوف على سير العمل بصورة مستمرة.
- تم تنفيذ زيارة أخرى لبعض المباني التي زارها الباحثون للتأكد من دقة البيانات التي تم إعطاؤها للباحثين والتي سميت بإعادة المقابلة وقد استخدم فيها استمارة مختصرة من الاستمارة الرئيسية، وقد تم اختيار هذه المباني بشكل عشوائي وذلك بسحب عينة عشوائية منتظمة بمقدار 10% من حجم العينة الأصلية للمسح.

## 5.2 معالجة وجدولة البيانات

- من أجل التحقق من جودة البيانات واتساقها، تم اتخاذ مجموعة من الإجراءات التي من شأنها تعزيز دقة البيانات خلال عملية معالجتها وحوسبتها، وقد تمثلت هذه الإجراءات بما يلي:
- أولاً: إجراءات التحضير للبرنامج على الأجهزة اللوحية التي ستعمل في الميدان في محافظات الضفة:
- تم تجهيز البرنامج على الأجهزة اللوحية التي تم العمل عليها في الضفة الغربية.
  - تغذية البرنامج بقائمة من الشروط أو القيود للتدقيق الآلي على البيانات المدخلة من حيث التدقيق ومنطقية البيانات.
  - تم إدخال استمارة مغلوطة على البرنامج لفحصه والتأكد من صلاحيته.
  - تم تدريب الباحثين والمشرفين على طريقة استخدام الجهاز بشكل عام وعلى طريقة استخدام البرنامج الخاص بالمسح وخطواته. تم تزويدهم بتعليمات حول المشاكل التي قد تواجههم في الميدان وكيفية التعامل معها وحلها.
- ثانياً: إجراءات التحضير لإدخال الاستثمارات الورقية لمحافظة غزة والقدس J1:
- تجهيز برنامج الإدخال.
  - تغذية البرنامج بقائمة من الشروط أو القيود للتدقيق الآلي على الاستثمارات من حيث التدقيق ومنطقية البيانات.
  - التحقق من فاعلية البرنامج من خلال إدخال استثمارات تجريبية إحداها مغلوطة والأخرى صحيحة.
  - اختيار مدخلي البيانات من ذوي الاختصاص في مجال البرمجة والكمبيوتر وتم تدريبهم بشكل كامل على برنامج الإدخال.
  - استلام ملفات بالبيانات المدخلة بشكل أسبوعي أو نصف شهري ليتم فحصها وتدقيقها وتم تسليم كشوف بالملاحظات لتعمم على مراكز الإدخال في كل المناطق ليتم معالجتها.

## 6.2 معدلات الإجابة

- بالنسبة لمسح الأبنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:
- حجم العينة 4,407 مبنى في فلسطين، منها 480 مبنى تم اختيارها بشكل مساحي من القدس (J1)، و 407 مبنى أنشأت خلال عام 2013 في مناطق العد المختارة حيث أخذت كحصر شامل.
- معدلات التجاوب وعدم التجاوب:

نسبة أخطاء زيادة الشمول =  $\frac{\text{مجموع حالات زيادة الشمول}}{\text{العينة الأصلية}} \times 100\%$

وتساوي = 1.38%

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

وتساوي = 9.8%

العينة الصافية = العينة الأصلية - (حالات زيادة الشمول)  
نسبة الاستجابة = 100% - نسبة عدم الاستجابة.

وتساوي = 90.2%

- عدد حالات عدم الاستجابة 427 حالة
- عدد حالات زيادة الشمول 61 حالة
- العينة الصافية = 4,407 - 61 = 4,346 مبنى

## 7.2 دقة البيانات

### 1.7.2 الأخطاء الإحصائية

إن بيانات هذا المسح تتأثر بالأخطاء الإحصائية نتيجة لاستخدام أسلوب العينة وليس حصراً شاملاً لوححدات مجتمع الدراسة، ولذلك من المؤكد ظهور فروق عن القيم الحقيقية التي نتوقع الحصول عليها من خلال البيانات. وقد تم احتساب التباين لأهم المؤشرات حيث تبين أن الخطأ النسبي مقبول لجميع مؤشرات المسح وبهذا تكون بيانات المسح قابلة للنشر على هذه المستويات.

### جدول حساب تباين النتائج على مستوى فلسطين

القيمة بالآلاف دولار أمريكي

فترة الثقة 95%	الخطأ النسبي %	الخطأ المعياري	قيمة التقدير	المتغير	الحد الأدنى	الحد الأعلى
1,080,399.1	745,822.3	9.3	85,329.1	913,110.7	قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني	
502,990.8	312,520.6	11.9	48,576.8	407,755.7	قيمة الإنفاق على الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني	
275,981.0	214,384.9	6.4	15,709.2	245,183.0	قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية على المباني	

### 2.7.2 الأخطاء غير الإحصائية

أما الأخطاء غير الإحصائية فهي ممكنة الحدوث في كل مراحل تنفيذ المشروع، خلال جمع البيانات أو إدخالها والتي يمكن إجمالها بما يلي:

أخطاء الاستجابة (المبحوث)، وأخطاء المقابلة (الباحث) وأخطاء إدخال البيانات. لتفادي الأخطاء والحد من تأثيرها فقد بذلت جهوداً كبيرة من خلال تدريب الباحثين تدريباً مكثفاً، وتدريبهم على كيفية إجراء المقابلات، والأمور التي يجب

إتباعها أثناء إجراء المقابلة، والأمور التي يجب تجنبها، وقد تم إجراء التجربة القبلية من حيث استخدام الخرائط، وتم إجراء بعض التمارين العملية والنظرية خلال الدورات التدريبية، وتم الرد على مجمل الاستفسارات والعمل على تكريس وحدة المفاهيم الواردة في بنود الاستمارة، وكذلك إصدار التعاميم اللازمة، ومن أجل الإطلاع على حقيقة الوضع الميداني، كان هناك اتصال دائم مع طاقم العمل الميداني من خلال الزيارات الميدانية المستمرة للإطلاع على سير العمل الميداني للمشروع. وتم عقد اجتماعات دورية مع الفريق الميداني خلال الزيارات الميدانية المختلفة، والمتابعة والرد على الاستفسارات الواردة من الفريق، والإشكاليات التي واجهها.

كما تم تدريب مدخلي البيانات على برنامج الإدخال، وتم فحص برنامج الإدخال قبل البدء بعملية إدخال البيانات ووضع القيود على بعض بنود الإدخال وفقاً لطبيعة البند ومنطقية العلاقة بين بنود الاستمارة.

### إعادة المقابلة:

تم تنفيذ إعادة المقابلة وفق المنهجية المعتمدة في الجهاز، حيث تم سحب عينة ممثلة لطبقات المرحلة الأولى مقدارها 400 مبنى بنسبة 10% تقريباً من العينة الرئيسية للمشروع من قبل دائرة العينات واطر المعاينة، وتم جمع بيانات عينة إعادة المقابلة من قبل المشرفين الميدانيين خلال فترة العمل الميداني، وتم أيضاً إعداد برنامج إدخال لاستمارة إعادة المقابلة ومقارنة نتائج إعادة المقابلة مع نتائج العينة الرئيسية، وأظهرت نتائج إعادة المقابلة تطابقاً مع نتائج المسح الرئيسي بنسبة عالية وهو ما يعني ان هناك ثقة في عملية جمع البيانات.

### أهم الإشكاليات التي ظهرت في المسح:

1. مشاكل مرتبطة بالخرائط، حيث أن قسم من هذه الخرائط لا يحتوي على أرقام للمباني الأمر الذي كان له أثر سلبي في الاستدلال على مباني العينة من قبل الباحث الميداني.
2. وجود صعوبة لدى بعض المبحوثين في الرد على بعض أسئلة الاستمارة مثل سنة التأسيس أو الأسئلة التي لها علاقة بالتكاليف الإنشائية.
3. تواجد بعض الأسر خارج المبنى أثناء زيارة الباحث مما يضطره للعودة للأسرة في فترات مختلفة.

### حساب الأوزان

يعرف وزن الوحدة الإحصائية (وحدة المعاينة) في العينة بأنه المقلوب الرياضي لاحتمال اختيار الوحدة، وعينة مسح الأبنية القائمة هي عينة طبقية عشوائية ذات مرحلتين، حيث يتم في المرحلة الأولى حساب وزن مناطق العد بالاعتماد على احتمال اختيار كل منطقة عد، ثم في المرحلة الثانية يتم حساب وزن المبنى من كل منطقة عد، ثم نجد حاصل ضرب وزن المرحلة الأولى في وزن المرحلة الثانية فنحصل على وزن المبنى الأولي، ثم نقوم بتعديل هذه الأوزان بالاعتماد على معالجة حالات عدم الاستجابة وتكون فئة التعديل هي (محافظة، نوع المبنى) وبالتالي نحصل على وزن المبنى النهائي.

### 8.2 مقارنة البيانات

البيانات الناتجة عن هذا المسح يمكن مقارنتها مع بيانات السنوات السابقة لذات المسح على نفس المستوى من المنطقة الجغرافية.

## 9.2 الملاحظات الفنية

هناك مجموعة من الملاحظات الفنية الهامة والتي يجب أخذها بعين الاعتبار عند الإطلاع على هذا التقرير، وهي على النحو الآتي:

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. في حالة وجود نشاط إنشائي سواءً لإنشاء مبنى جديد أو لأعمال صيانة رأسمالية للمبنى طلب من المالك توفير تفاصيل عن قيمة الإنفاق على 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. تم جمع البيانات المالية بالعملة الثلاث (الدينار الأردني، الدولار الأمريكي، الشيفل الإسرائيلي)، حيث تم استخدام متوسط سعر العملات خلال عام الإسناد الزمني وهي الفترة التي تم جمع البيانات المالية عنها.
4. قد يلاحظ بعض الاختلافات الطفيفة لقيم نفس المتغير بين الجداول المختلفة، أو بين مفردات المتغير ومجموعه، وقد نجم ذلك عن التقريب المصاحب لعمليات توزيع نتائج عينة المسح والتقريب المصاحب لعمليات حساب النتائج.
5. تم ربط متغير تكاليف إنشاء المبنى مع متغير مساحة البناء التي أنجزت كلياً، حيث أظهرت النتائج وجود تناسق بين المتغيرات.
6. أظهرت نتائج إعادة المقابلة لبعض المباني للتأكد من دقة البيانات وجود تطابق عالي في النتائج.
7. تم اعتماد معدلات صرف العملات التالية خلال سنة الإسناد الزمني للمشروع 2013، للتحويل إلى دولار أمريكي:

$$0.2771 = \text{شيفل إسرائيلي/ دولار أمريكي}$$

$$1.4104 = \text{دينار أردني/ دولار أمريكي}$$





## الفصل الثالث

### 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، ويكون المبنى محاطاً بأربع جدران أو على الأقل جدار واحد مكتمل.

#### 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. **غير مكتمل:** إذا كان العمل لا زال جارياً بإنشاء المبنى على أن يكون قد تم إنهاء كافة الجدران أو الصب لسقف طابق واحد على الأقل، أي إما أن يكون المبنى تحت التشييد أو تحت التشطيب.
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 مشطوبة.

#### نوع المسكن:

وهو الشكل الهندسي أو المعماري للمسكن، والذي قد يكون فيلا، أو دار، أو شقة، أو غرفة مستقلة، أو أي شكل آخر. مثل (براكية أو خيمة...الخ).

ويكون نوع المبنى أحد الحالات الآتية:

1. **فيلا:** هي مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة، ومعد أصلاً لسكن أسرة واحدة عادة، 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 للاستقبال والمطبخ والخدمات بمختلف أنواعها، كما يتوفر في الغالب للفيلا حديقة تحيط بها بغض النظر عن مساحتها بالإضافة إلى سور يحيط بها من الخارج، وكراج 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:** وهي مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر، وقد تتكون الدار من طابق واحد أو طابقين تستغلها أسرة واحدة، أما إذا كانت الدار مقسمة إلى وحدات سكنية منفصلة كل منها تشمل المرافق الخاصة بها ويقدم بكل منها أسرة مستقلة، فيعتبر كل مسكن شقة.
3. **عمارة:** 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.
4. **خيمة:** هي مصنوعة من القماش أو الوبر أو الشعر وعادة ما تستخدم في التجمعات البدوية.
5. **براكية:** مبنى قائم بذاته وتتكون من غرفة واحدة أو أكثر وتكون المادة الغالبة للجدران الخارجية والسطح من الزنك (الصاج) أو التلك أو الاسبست ولا يتم حصرها إلا إذا كانت مشغولة.
6. **منشأة:** مبنى معد أصلاً لاستخدامه للعمل فقط مثل المسجد والمدرسة والمستشفى والمصنع والفندق أو عدة دكاكين، أو المباني متعددة الطوابق المعدة أصلاً بكاملها للعمل فقط مثل مباني المكاتب أو الأسواق التجارية.
7. **تحت التشطيب:** المبنى الذي أنجز هيكله الخارجي بالكامل، أي تم الانتهاء من بناء كافة الطوابق ولكن ما زالت عمليات التشطيب الداخلي مثل القصارة، التبايط، وتمديد الكهرباء والماء، قيد الإنجاز وهو غير جاهز للاستعمال، ولم يكن بالإمكان تحديد نوع المبنى.
8. **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.
9. **أخرى:** مباني لا يمكن تصنيفها كأحد الأنواع السابقة، مثل الأكواخ والكهوف والمغارات والأكشاك بشرط أن تكون مشغولة بسكن أو عمل وقت المسح.

#### ملكية المبنى:

- تمثل القطاع أو الجهة التي يتبعها مالك المبنى وليس الجهة التي تشغل المبنى، ويصنف إلى إحدى الحالات الآتية:
1. **خاص:** هو ذلك المبنى الذي تعود ملكيته إلى فرد أو مجموعة من الأفراد أو إلى إحدى المؤسسات التي يملكها القطاع الخاص.
  2. **حكومي:** هو ذلك المبنى الذي تعود ملكيته لدولة فلسطين (باستثناء الوقف).
  3. **ملاحظة:** مباني الدوائر الحكومية التي يتم استئجارها من أحد الأفراد تعتبر خاصة، أي الرقم (1)، كما لا تشمل المباني المملوكة لجهة حكومية أجنبية.
  3. **سلطة محلية:** إذا كان المالك بلدية أو مجلس قروي.
  4. **هيئة أو جمعية خيرية:** إذا كان المبنى مملوكاً لجمعية أو مؤسسة خيرية.
  5. **وقف:** المباني الموقوفة مثل المساجد والمباني الموقوفة الأخرى.
  6. **وكالة الغوث:** المبنى الذي تعود ملكيته لوكالة الغوث مثل مباني المدارس والمستشفيات.... الخ التابعة لوكالة الغوث، وليست مستأجرة من جهة أخرى.
  7. **أخرى:** المبنى المملوك 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 للسكن فقط مثل المباني السكنية العادية، مع ملاحظة أن المبنى المستخدم جزئياً للسكن وباقي أجزائه غير مستخدمة يعتبر للسكن فقط.
2. **للسكن والعمل:** إذا كانت بعض الوحدات السكنية بالمبنى مستخدمة للسكن والبعض الآخر مستخدمة للعمل.
3. **للعمل فقط:** هو المبنى المستخدم بشكل كامل للعمل فقط ولا توجد به أسر مقيمة بصفة معتادة، مع ملاحظة أن المبنى المستخدم جزئياً للعمل وباقي أجزائه غير مستخدمة يعتبر للعمل.
4. **مغلق:** إذا كان المبنى مشغولاً بأسرة أو أكثر أو مستخدماً للعمل ولكنه وجد مغلقاً طوال فترة الحصر.
5. **خالي:** إذا كان المبنى صالحاً للسكن أو العمل ولكن لا يقيم به أحد أو غير مستغل طوال فترة الحصر.
6. **مهجور:** هو المبنى غير المستغل لفترات طويلة بسبب عدم الصلاحية ويحتاج إلى إجراء بعض التصليحات والترميمات الضرورية والأساسية ليصبح صالحاً للسكن. وكذلك المباني التي لا يستطيع مالكوها استخدامها بسبب الإجراءات الإسرائيلية.

**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:**

وهي مادة البناء الأساسية والغالبة في بناء هيكل الجدران الخارجية والمقصود بها أحد المواد الآتية: (حجر نظيف، حجر وإسمنت، إسمنت مسلح، طوب إسمنتي، لبن طيني، حجر قديم، أخرى).

**الصيانة الجارية للمبنى:**

هي تلك الصيانة التي تحافظ على أداء الأصل ولا تؤدي إلى إطالة عمره أو تغيير نوع إنتاجه، وعادة ما تستهلك الصيانة الجارية خلال سنة واحدة.

**قيمة الإتفاق على إنشاء المبنى والصيانة والتحسينات الرأسمالية:**

يشمل هذا المتغير التكاليف المنفقة على إنشاء المباني التي حدث فيها نشاط إنشائي في عام 2013، 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 الخاصة 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 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 مثل 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 قبل المالك: يشمل قيمة كافة مواد البناء المستخدمة في أنشطة التشييد للمبنى خلال سنة الإسناد والمشتراة مباشرة من قبل المالك، وسواءً 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، ولا 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 لتجاوزات 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. تكاليف هندسية: مستحقات المكاتب الهندسية لتصميم مخططات المبنى أو الإشراف عليه.
9. أخرى: ويشمل ذلك أية مصاريف أخرى.

#### شمال الضفة الغربية:

وتشمل ست محافظات هي جنين، طوباس، طولكرم، نابلس، قلقيلية، سلفيت.

#### وسط الضفة الغربية:

وتشمل ثلاث محافظات رام الله والبيرة، القدس، أريحا والأغوار.

#### جنوب الضفة الغربية:

وتشمل محافظتي الخليل وبيت لحم.

#### قطاع غزة:

ويشمل خمس محافظات شمال غزة، غزة، دير البلح، خان يونس، رفح.

#### القدس (J1):

اي ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته اسرائيل عنوة بعيد احتلالها للضفة الغربية عام 1967.

## الجداول Tables



جدول 1: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة ونوع المبنى، 2013

**Table 1: Value of Expenditure on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Type, 2013**

(Values in USD 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Type						المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Others*	تحت التشييد/ تحت التشطيب Under Construction\ Under Preparation	مُنشأة Establishment	فيلا/ دار Villa/ House	عمارة Building	
<b>Palestine</b>	<b>913,110.7</b>	<b>3,977.0</b>	<b>651,277.1</b>	<b>46,171.0</b>	<b>130,984.5</b>	<b>80,701.1</b>	فلسطين
West Bank	711,516.6	3,977.0	554,337.0	45,022.4	89,193.2	18,987.0	الضفة الغربية
Gaza Strip	201,594.1	0.0	96,940.1	1,148.6	41,791.3	61,714.1	قطاع غزة

\* Other: including tent, metal building.

\* أخرى: تشمل الخيمة والبراكبة.

جدول 2: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى، 2013

**Table 2: Value of Expenditure on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Current Building Utilization, 2013**

(Values in USD 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Utilization						المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Other*	غير مبيّن Not stated	للسكن والعمل Residential and work	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	
<b>Palestine</b>	<b>913,110.7</b>	<b>3,012.3</b>	<b>552,670.3</b>	<b>57,878.7</b>	<b>52,149.3</b>	<b>247,400.1</b>	فلسطين
West Bank	711,516.6	0.0	501,838.7	24,820.6	49,157.9	135,699.3	الضفة الغربية
Gaza Strip	201,594.1	3,012.3	50,831.6	33,058.0	2,991.4	111,700.8	قطاع غزة

\*Include closed building, vacant building, deserted building

\* تشمل المبنى المغلق والمبنى الخالي والمبنى المهجور

جدول 3: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة وحالة المبنى، 2013

**Table 3: Value of Expenditure on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Status, 2013**

(Values in USD 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Status			حالة المبنى	المنطقة
	المجموع Total	مستغل وغير مكتمل Used but not completed	غير مكتمل Uncompleted	مكتمل Completed	
<b>Palestine</b>	<b>913,110.7</b>	<b>196,810.1</b>	<b>454,467.0</b>	<b>261,833.6</b>	فلسطين
West Bank	711,516.6	150,701.6	403,635.4	157,179.6	الضفة الغربية
Gaza Strip	201,594.1	46,108.6	50,831.6	104,654.0	قطاع غزة

جدول 4: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة وملكية المبنى، 2013

**Table 4: Value of Expenditure on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Ownership, 2013**

(Values in USD 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Building Ownership			ملكية المبنى	المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Others*	حكومي Governmental	خاص Private	
<b>Palestine</b>	<b>913,110.7</b>	<b>12,021.1</b>	<b>43,144.5</b>	<b>857,945.1</b>	فلسطين
West Bank	711,516.6	10,504.4	41,995.9	659,016.3	الضفة الغربية
Gaza Strip	201,594.1	1,516.7	1,148.6	198,928.8	قطاع غزة

\*Include UNRWA, Endowment, Philanthropic society and others

\* تشمل وكالة الغوث، الوقف، جمعية خيرية أو غيرها.



جدول 5: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية، 2013

**Table 5: Value of Expenditure on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Construction Material of External Walls, 2013**

(Values in USD 1000)

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	Construction Material of External Walls مادة البناء للجدران الخارجية						المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Others*	إسمنت مسلح Concrete	طوب إسمنتي Cemet Block	حجر وإسمنت Stone & Cemet	حجر Stone	
<b>Palestine</b>	<b>913,110.7</b>	<b>13,356.9</b>	<b>53,732.2</b>	<b>356,806.4</b>	<b>59,012.4</b>	<b>430,202.9</b>	فلسطين
West Bank	711,516.6	13,356.9	53,732.2	155,715.4	59,012.4	429,699.8	الضفة الغربية
Gaza Strip	201,594.1	0.0	0.0	201,091.0	0.0	503.1	قطاع غزة

\*Include old stone and others.

\* تشمل حجر قديم، لبن طيني، أخرى.

جدول 6: قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية والرأسمالية على المباني في فلسطين حسب المنطقة، 2013

**Table 6: Value of Current Maintenance and Expenditures on Capital Addition Repairs and Improvement on Building in Palestine by Region, 2013**

(Values in USD 1000 )

(القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Region	قيمة الصيانة والتحسينات الرأسمالية Value of Capital Additions Repairs and Improvements	قيمة الصيانة الجارية Value of Current Maintenance	المنطقة
<b>Palestine</b>	<b>407,755.7</b>	<b>245,183.0</b>	فلسطين
West Bank	329,818.2	183,820.1	الضفة الغربية
Gaza Strip	77,937.5	61,362.9	قطاع غزة

جدول 7: قيمة الإنفاق على إنشاء المباني الجديدة والإضافات على المباني في فلسطين حسب بنود الإنفاق والمنطقة، 2013

Table 8: Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Expenditure Items and Region, 2013

(Value in USD 1000)

(القيمة بالألف دولار أمريكي)

Expenditure Item	قطاع غزة Gaza Strip	الضفة الغربية West Bank	فلسطين Palestine	بند الإنفاق
Excavations by Machinery	1,051.7	33,044.7	<b>34,096.4</b>	حفرات (بالآليات)
Workmanship	19,712.0	86,474.6	<b>106,186.6</b>	أجور مصنعية
Construction Materials*	85,295.7	302,030.1	<b>387,325.8</b>	مواد بناء*
Workmanship + Materials**	50,788.5	102,659.5	<b>153,448.0</b>	أجور (مصنعية + مواد بناء)**
Contracting Companies	38,560.5	153,489.1	<b>192,049.5</b>	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees and Penalties	2,505.5	13,620.9	<b>16,126.4</b>	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	1,320.4	7,915.4	<b>9,235.8</b>	توصيل خدمات
Engineering Costs	1,474.6	9,598.5	<b>11,073.1</b>	تكاليف هندسية
Others	885.2	2,683.8	<b>3,569.0</b>	أخرى
<b>Total</b>	<b>201,594.1</b>	<b>711,516.6</b>	<b>913,110.7</b>	<b>المجموع</b>

\*Construction materials purchased by owner.

\* مواد البناء المشتراة مباشرة من المالك.

\*\*Construction materials purchased by contractor.

\*\* مواد البناء المشتراة من المقاول.



**State of Palestine  
Palestinian Central Bureau of Statistics**

**Construction Statistics  
Existing Buildings Survey 2013**

**June 2014**

PAGE NUMBERS OF ENGLISH TEXT ARE PRINTED IN SQUARE BRACKETS.  
TABLES ARE PRINTED IN ARABIC FORMAT FROM RIGHT TO LEFT.

**This document is prepared in accordance with the standard procedures stated in the Code of Practice for Palestine Official Statistics 2006.**

© June 2014

**All rights reserved.**

**Citation:**

**Palestinian Central Bureau of Statistics, 2014.** *Existing Buildings Survey 2013 – Main Results.* Ramallah – Palestine.

All correspondence should be directed to:

**Palestinian Central Bureau of Statistics  
P.O.Box 1647, Ramallah, Palestine.**

Tel: (972/970) 2 298 2700

Fax: (972/970) 2 298 2710

Toll free: 1800300300

E-Mail: [diwan@pcbs.gov.ps](mailto:diwan@pcbs.gov.ps)

Website: <http://www.pcbs.gov.ps>

**Reference ID: 2056**

## **Acknowledgment**

**The Palestinian Central Bureau of Statistics (PCBS) extends its deep appreciation to all Palestinian families who contributed to the success of collecting the survey data for their cooperation and understanding during the field work. Thanks are also to the members of the team who conducted this project.**

**The survey of Existing buildings has been planned and conducted by a technical team from PCBS and with joint funding from the State of Palestine and the Core Funding Group (CFG) for the year 2014, represented by the Representative Office of Norway to Palestine and the Swiss Development and Cooperation Agency (SDC).**

**Moreover, PCBS very much appreciates the distinctive efforts of the Core Funding Group (CFG) and the (EU) for their valuable contribution to funding the project.**









## Table of Contents

<b>Subject</b>	<b>Page</b>
List of Tables	
Introduction	
Chapter One: <b>Main Findings</b>	<b>[13]</b>
Chapter Two: <b>Methodology and Data Quality</b>	<b>[15]</b>
2.1: Objectives	[15]
2.2: Questionnaire	[15]
2.3: Survey Frame and Sample	[15]
2.4: Response Rates	[16]
2.5: Accuracy of the Data	[16]
2.6: Comparability	[17]
2.7: Technical Notes	[18]
Chapter Three: <b>Concepts and Definitions</b>	<b>[19]</b>
<b>Tables</b>	<b>[29]</b>



## List of Tables

<b>Table</b>		<b>Page</b>
<b>Table 1:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Type, 2013	<b>31</b>
<b>Table 2:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Current Building Utilization, 2013	<b>31</b>
<b>Table 3:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Status, 2013	<b>32</b>
<b>Table 4:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Building Ownership, 2013	<b>32</b>
<b>Table 5:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Region and Construction Material of External Walls, 2013	<b>33</b>
<b>Table 6:</b>	Value of Current Maintenance and Expenditures on Capital Additions Repairs and Improvements on Buildings in Palestine by Region, 2013	<b>34</b>
<b>Table 7:</b>	Value of Expenditures on New Construction of Buildings and Additions in Palestine by Expenditure Items and Region, 2013	<b>35</b>



## **Introduction**

Construction is one of the major economic activities in the Palestinian economy. It contributes substantially to the Gross Domestic Product, comprises a large share of employees, and directly influences several other economic activities. Building construction in particular represents one of the major construction activities.

It has been necessary for PCBS to establish a statistical database that covers several aspects of construction activities in order to accommodate the different needs of users. The annual economic survey series conducted by PCBS as of 1994 includes a survey of construction contractors. PCBS has also collected statistics on building licenses on a quarterly basis since the reference year 1996.

The construction of buildings represents the bulk of the construction projects taking place in Palestine. Most of these activities are carried out by self-employed and skilled workers and small contractors who, together, constitute what is termed the "informal sector" in construction. This survey aims to measure economic indicators such as the cost of construction, the cost of new additions, and other related indicators. The output of this survey is based on a special methodology designed to obtain the required data by addressing building owners directly.

The report is divided into three chapters: chapter one presents the main findings of the survey, while chapter two discusses the quality and methodology of the field work in terms of the questionnaire, field work operations, coverage, data processing and tabulation. Finally, chapter three explains the main concepts and definitions used in the report with a brief description.

PCBS is pleased to present this Existing Buildings Survey 2013, which provides information on the value of expenditure on new buildings and additions, along with the value of expenditure on capital repairs, improvements and on current maintenance in Palestine.

**June 2014**

**Ola Awad**  
**President of PCBS**



## Chapter One

**Main Findings**

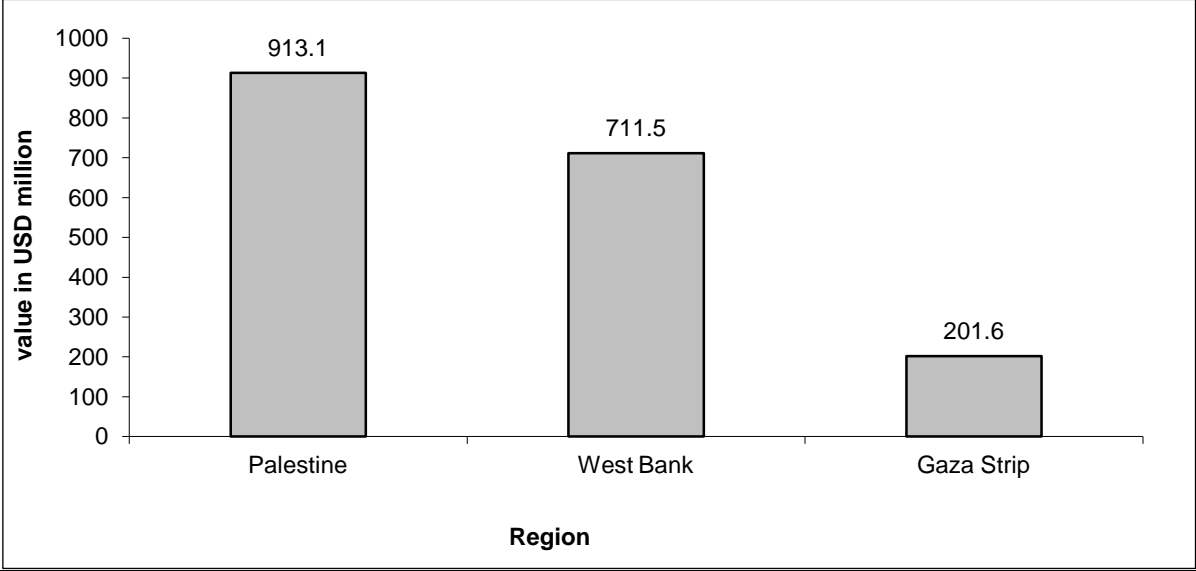
The following are the main indicators derived from the Existing Buildings Survey 2013 in Palestine:

<b>Item</b>	<b>Value in USD million</b>
<b>1. Value of expenditures on new buildings and additions in Palestine:</b>	<b>913.1</b>
<b>A. Value of expenditures on new buildings and additions by building -type:</b>	
a- Building	80.7
b- Villa/ House	130.9
c- Establishment	46.2
d- Under construction\ Under preparation	651.3
e- Others, including tent, metal building	4.0
<b>B. Value of expenditures on new buildings and additions by building status:</b>	
a- Completed	261.8
b- Uncompleted	454.5
c- Used -but not completed	196.8
<b>C. Value of expenditures on new buildings and additions by building utilization:</b>	
a-Residential only	247.4
b-Work only	52.1
c-Residential and work	57.9
d-Not stated	552.7
e- Others	3.0
<b>D. Value of expenditures on new buildings and additions by building ownership:</b>	
a- Private	858.0
b- Governmental	43.1
b- Others, including (UNRWA, endowment, others)	12.0
<b>2. Value of current maintenance for existing buildings:</b>	<b>245.2</b>
<b>3. Value of capital improvements for existing buildings:</b>	<b>407.8</b>
<b>4. Total value of expenditures on building construction and maintenance:</b>	<b>1,566.1</b>



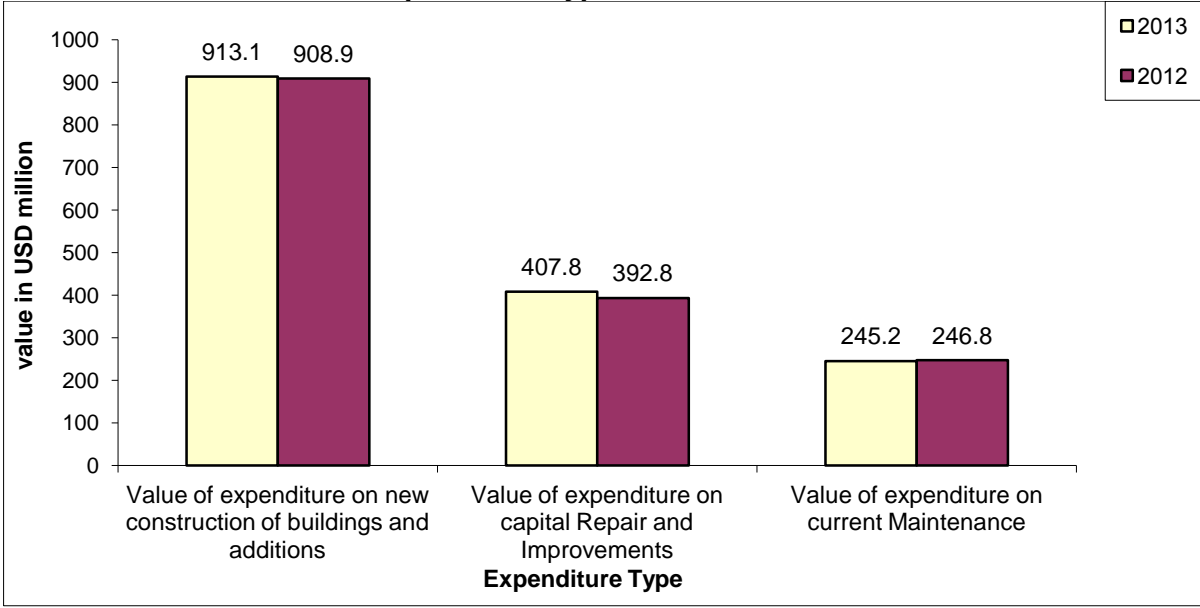
The survey results indicated that the value of construction of new buildings and additions in Palestine in 2013 was USD 913.1 million (711.5 in West Bank and 201.6 in Gaza Strip). The cost of current maintenance to existing buildings was USD 245.2 million, while the cost of capital repairs and improvements to existing buildings totaled USD 407.8 million in 2013.

**Value of Expenditure on New Buildings and Additions to Buildings in Palestine by Region , 2013**



The results of the survey also indicated an increase of 0.5% in the value of expenditure in Palestine in 2013 compared with 2012.

**Value of Expenditure on New Buildings and Additions to Buildings in Palestine by Expenditure Type, 2012 and 2013**



## Chapter Two

### Methodology and Data Quality

#### 2.1 Objectives

- To measure the output of those engaged in building construction, additions, capital and current maintenance.
- To provide data on the cost of construction of existing buildings with various characteristics in Palestine.
- To provide data on the costs of current maintenance; this is necessary to estimate the intermediate consumption of real estate activities.

#### 2.2 Questionnaire

The questionnaire for the survey was designed to meet the objectives of the study. The questionnaire included essential economic variables required to identify characteristics pertinent to the cost of building construction, maintenance, and capital and current maintenance. In addition, the survey results provide statistics on buildings as well as basic data required for Palestine's national accounts. The questionnaire included questions such as:

1. The nature, features, characteristics and geographical location of the buildings.
2. The value of expenditures on current maintenance.
3. The value of insurance fees on buildings.
4. Expenditure on the construction of a building, including new buildings, or vertical and horizontal additions.
5. Value of expenditure on maintenance, including capital maintenance.

#### 2.3 Survey Frame and Sample

The survey includes all buildings constructed during or before 2014 in Palestine.

The sampling frame includes:

- 5,091 enumeration areas used in the Population, Housing and Establishments Census of 2007.
- Lists of buildings constructed in these enumeration areas according to the 2007 census (excluding Jerusalem J1) and the 202 area count.

#### Survey sample

A two-stage stratified cluster random sample was used in this survey:

##### First stage for sample design:

In the first stage, 300 enumeration areas were selected and distributed as 105 enumeration areas in the Gaza Strip, 165 enumeration areas in the West Bank, and 30 enumeration areas in JI. The sample represents the following strata:

1. Geographical areas in Palestine (North, Middle and South of West Bank, Gaza Strip)
2. Locality type (urban, rural, camp)
3. Value of annual change in number of buildings.
  1. 0-0.05
  2. 0.051-0.1
  3. Greater than 0.1

## Second stage for sample design:

In the second stage, a systematic random sample of all buildings constructed in the selected enumeration area was taken, in addition to listing all buildings that did not exist in the sampling frame from the 2007 census and establishment year 2013. The following strata were taken into consideration:

1. Geographical location:
  - (North West Bank, Middle West Bank excluding J1, South West Bank, Gaza Strip)
2. Building type:
  - Villa
  - House
  - Apartment
  - Establishment
  - Tent, marginal and other
  - Under construction/ Under preparation.
3. Age of building:
  - From 1 to 10 years.
  - From 11 to 20 years.
  - More than 20 years.

**Sample distribution:** The distribution of the sample was proportional to size (proportional allocation) by the size of layers of design (area and type of building, age of the building) by any number of buildings in each layer.

## 2.4 Response Rates:

- The sample size was 4,407 buildings in Palestine, of which 407 buildings were constructed in 2013.
- Non- response cases were 427.
- Over-coverage cases were 61.
- Net sample = 4,407 - 61 = 4,346.
- Non- response rate = 9.8%.
- Over-coverage rate =1.38%.

## 2.5 Accuracy of the Data:

### 2.5.1 Statistical Errors:

The findings of the survey may be affected by statistical errors due to use of a sampling method in conducting the survey instead of a comprehensive enumeration of the units of the target population.

**Table of Variance Calculation in Palestine**

Value in USD 1000

Variable	Estimate	Standard Error	Coefficient of Variation%	95% Confidence Interval	
				Lower	Upper
Value of expenditures on new construction of buildings and additions	913,110.7	85,329.1	9.3	745,822.3	1,080,399.1
Value of capital additions repairs, and improvements	407,755.7	48,576.8	11.9	312,520.6	502,990.8
Value of current maintenance	245,183.0	15,709.2	6.4	214,384.9	275,981.0

### **2.5.2 Non-Statistical Errors**

These types of errors could appear in one or all of the survey stages that include data collection and data entry.

**Response errors:** these errors are related to respondents, field workers, and data entry personnel. To ensure data quality, a series of measures were implemented to support the accuracy of data collection and data processing as follows:

#### **Re-interview of sample:**

Re-interviews were conducted according to the methodology adopted by the PCBS of selecting a representative sample of 400 buildings, which constitute about 10% of the main sample of the survey. Re-interview data were collected by field supervisors during field work. A computer program was also prepared to enter re-interview data. After comparing data from the main survey with that of the re-interview sample, we concluded that there is a high degree of consistency between the two sets of results and this gives us confidence in the data collection process.

**Errors by field workers:** a series of measures were implemented to support the accuracy of data collection by the selection of a specialized field work team. The team was trained in theory and practice in the completion of the survey questionnaire. Field visits were a helpful tool to test the accuracy of field workers and to resolve problems that they encountered in the field.

**Data entry errors:** to ensure the quality and consistency of data, measures were put in place, such as preparing the data entry program prior to data collection for checking purposes and the application of validation rules to the program to check the consistency of data. The efficiency of the program was checked through pre-testing, including inputting incorrect information and checking efficiency in identifying this information.

#### **Main obstacles in the survey:**

1. Problems with maps since some buildings were not numbered on the maps.
2. There was no one available in the household to answer questions such as the year of construction or building costs.
3. Families were not present, forcing field workers to re-visit the property several times.

#### **Weights calculation:**

The weight of statistical units (sampling unit) in the sample is defined as the mathematical inverse of the selection probability where the sample of the survey is a two-stage stratified cluster sample. In the first stage, we calculate the weight of enumeration areas based on the probability of each enumeration area. In the second stage we calculate the weight of buildings in each enumeration area. Initial building weights resulted from the product of the weight of the first stage and the weight of the second stage. Final building weights were obtained after adjustment of the initial weights with the cases of non-response relating to design strata (governorate, building type).

### **2.6 Comparability:**

Data from this survey can be compared with data from previous surveys at the same level.

## **2.7 Technical Notes:**

1. Some non-statistical errors relating to building construction and maintenance of some buildings were evident as a result of the long period of time between the interview and the base year. In addition, most respondents do not possess financial records.
2. Differences apparent in the results of certain indicators are due to approximation.
3. Inability to disseminate results on annexed areas in Jerusalem because of the high relative error of indices and the small number of observations.
4. Financial data were collected in NIS, USD and JD, but were converted and published in USD using the average exchange rate during the reference period.

### **Exchange rates 2013:**

NIS/ USD = 0.2771

JD/ USD = 1.4104

## Chapter Three

### Concepts and 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.
- **Building Status:**
  1. **Completed building:** A building that structurally completed, including a vacant building that is habitable.
  2. **Uncompleted building:** A building where construction work is not complete, provided the wall and ceiling of at least one storey is completed (i.e. the building may be under construction or under preparation).
  3. **Vacant building:** A building that is not occupied by anyone because it is unsuitable for residence and is to be demolished.
  4. **Building used but not completed:** A building that is occupied by individuals although it has not been completed structurally.
- **Construction Materials of External Walls:**

The main material used in the construction of the external sides of walls. It could comprise cleaned stone, stone and concrete, concrete, cement blocks, adobe clay, old stone, or other.
- **Type of Housing Unit:**
  1. **Villa:** A separately established building that is usually constructed from clean stone. It is constructed for the living of one household and consists of a 2-suite- single or double or multiple storeys connected through internal stairs. One of the suites is constructed as bedrooms, while the second suite is constructed for reception and involves the kitchen and other related services. In general, the villa is surrounded by a garden, regardless of the area of this garden, which is surrounded by boarding wall or fence. Villas normally have a roofed parking area (garage). Villas may also include separate small buildings or extensions as part of them.
  2. **House:** A building usually established for the residence of one household or more. The house may be comprised of single storey or more that is utilized by a single household. Nevertheless, if the house is divided into housing units each of which has its own utilities and occupied by a different household, each housing unit would be classified as an apartment.
  3. **Building:** A building comprised of two or more floors, including the ground floor that usually involves stores, groceries, garages or apartments. Each floor consists of more than one apartment, usually constructed for housing purposes.
  4. **Tent:** It is made of textile, wool, or hair. It is typically used in Bedouin localities.
  5. **Marginal:** It is a separate unit, usually comprised of one or more rooms. The main construction material of the ceiling and the external walls is made of zinc, tinsplate, etc, but it does not under-go listing if is not occupied.
  6. **Establishment:** It is a building usually constructed for non-residential purposes, e.g. mosques, schools, hospitals, factories, hotels, or a number of stores or multi-storey

buildings originally intended for one task only, such as office buildings or commercial premises.

7. **Under Preparation:** A building where construction work is complete, but the internal finishing process is under development and the building is not ready for use.
8. **Under Construction:** A building where construction work is not complete, provided the wall and ceiling of at least one storey are completed.
9. **Other:** Any building whose architecture does not allow it to be classified under one of the aforementioned categories.

- **Building Ownership:**

1. **Private Building:** A building that is owned by an individual, a group of individuals or the private sector.
2. **Governmental:** This means that the building is owned by the State of Palestine (excluding Waqf properties, e.g., mosques, buildings dedicated to charitable work, etc.).  
**Note:** Government buildings rented from individuals are considered as private. This category does not include buildings belonging to foreign governmental entities.
3. **Local Authority:** If the building is owned by a municipality or a rural council .
4. **Charitable Societies (non- profit organizations):** If the owner is a charitable society, (such as sports clubs, etc.).
5. **Waqf:** It refers to buildings dedicated to charitable work, e.g., mosques, etc.
6. **United Nations Relief and Works Agency (UNRWA):** This term refers to the buildings owned by UNRWA, including schools and hospitals, that belong to UNRWA and are not rented from other parties.
7. **Other:** This refers to buildings to which none of the aforementioned definitions apply or to cases in which a building is owned by more than one of the aforementioned entities, e.g., owned by a foreign or international entity other than the UNRWA.

- **Utilization of the Building:**

It refers to the way the building is currently used, regardless of the purpose of its construction. The utilization could be one of the following:

1. **Residential Only:** It means that the building is solely used for residential purposes, i.e. normal buildings.
2. **Residential and Work:** It means that some of the units in the building are used for habitation purposes and other units are used for work.
3. **Work Only:** It means that the building was used for work purposes 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 also applies to buildings used for work purposes but found closed during the listing period.
5. **Vacant:** It means that the building is not being utilized. Normally, such a building is for rent or for sale.
6. **Deserted:** A building that has not been used for a long period of time due to being unsuitable and requiring renovation and maintenance to be suitable for habitation. Deserted buildings include those that cannot be used by the owners as a result of Israeli measures.

- **Important Note:**  
If some parts of the building are used while other parts are vacant, closed or under construction, the current use shall be habitation only, for work only, or habitation and work.
- **Current Maintenance of the Building:**  
It is keep to the performance of the source, and its life age or change its production quality, and it consumed through one year.
- **Value of capital expenditure on building construction:**  
Includes expenditure on the construction of buildings in which construction activity took place during the reference period.
- **North of the West Bank:**  
It includes the six governorates of Jenin, Tubas, Tulkarem, Nablus, Qalqilia and Salfit.
- **Middle of the West Bank:**  
It includes the three governorates of Ramallah and Al-Bireh, Jerusalem, and Jericho and Al-Aghwar.
- **South of the West Bank:**  
It includes Hebron and Bethlehem governorates.
- **Gaza Strip:**  
It includes North Gaza, Gaza, Deir Al-Balah, Khan Younis and Rafah.
- **Jerusalem (J1):**  
parts of Jerusalem which were annexed by Israel in 1967.