

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

إحصاءات الإنشاءات
مسح الأبنية القائمة - 1998

تشرين ثاني / نوفمبر، 1999

© رجب، 1420هـ - تشرين ثاني، 1999.

جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999. إحصاءات الإنشاءات: مسح الأبنية القائمة - 1998.

رام الله - فلسطين.

جميع المراسلات توجه إلى قسم خدمات الجمهور على العنوان التالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

ص.ب. 1647، رام الله

رام الله، فلسطين

فاكس: (972-2) 240 6343

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.org>

هاتف: (972-2) 240 6340

بريد إلكتروني: diwan@pcbs.pna.org

شكر وتقدير

يسجل الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني شكراً جزيلاً لجميع الأسر الفلسطينية التي تعاونت مع الباحثين الميدانيين في المساهمة بإنجاح هذا المسح من خلال تقديمهم للبيانات المطلوبة.

تتولى حكومة ألمانيا الاتحادية الصديقة توفير التمويل الكامل والدعم الفني لجميع نشاطات الجهاز في مجال إعداد الإحصاءات الاقتصادية وذلك عبر الوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ). يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لحكومة ألمانيا و(GTZ).

تقديم

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

وفي 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 العاملون لحسابهم ممن لم يشملهم مسح مقاولي الإنشاءات.

إذ أن مساهمة هؤلاء في نشاط إنشاء الأبنية هي مساهمة فاعلة يتوجب قياسها خلال المحاولة لتوفير بيانات متكاملة عن نشاط الإنشاءات. ويوفر المسح أيضاً بيانات هامة عن كلفة إنشاء المباني حسب خصائص الأبنية القائمة حالياً في الأراضي الفلسطينية.

ويسر الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن يصدر التقرير الثالث لمسح الأبنية القائمة الذي جرى في عام 1999 عن عام الإسناد الزمني 1998.

لقد مكنت نتائج هذا المسح من توفير بيانات مفيدة لإعداد الحسابات القومية الفلسطينية للعام 1998، سواءً بما يتعلق بنشاط الإنشاءات أو بالأنشطة العقارية، ويأمل الجهاز أن تكون مفيدة أيضاً للباحثين والمهتمين بهذه الأنشطة من القطاعين العام والخاص.

والله ولي التوفيق،،،

د. حسن أبو لبده
رئيس الجهاز

تشرين ثاني، 1999

قائمة المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
	قائمة الجداول
	قائمة الاشكال البيانية
15	الفصل الأول: مقدمة
15	1.1 برنامج المسح
16	2.1 أهداف المسح
16	3.1 هيكلية التقرير
17	الفصل الثاني: المفاهيم والمصطلحات
23	الفصل الثالث: النتائج الرئيسية
25	الفصل الرابع: المنهجية
25	1.4 استثمار المسح
26	2.4 الإطار والعينة
27	3.4 العمليات الميدانية
28	4.4 العمليات المكتبية
28	5.4 جدولة ومعالجة البيانات
31	الفصل الخامس: جودة البيانات
31	1.5 ابرز الملاحظات الميدانية
31	2.5 ملاحظات على البيانات
31	3.5 ملاحظات على الجداول
32	4.5 معدلات الإجابة
33	5.5 الأوزان
33	6.5 حساب التقديرات

37

الجدول الرئيسية للأراضي الفلسطينية

47

الأشكال البيانية

قائمة الجداول

<u>الصفحة</u>	<u>الجدول</u>
39	جدول 1: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة.
40	جدول 2: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى والمنطقة.
41	جدول 3: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة.
42	جدول 4: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة.
43	جدول 5: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية للمبنى والمنطقة.
44	جدول 6: كلفة الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة.
45	جدول 7: كلفة الصيانة والتحسينات الرأسالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة.
46	جدول 8: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة.

قائمة الأشكال البيانية

<u>الصفحة</u>	<u>الشكل</u>
49	شكل 1: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة.
50	شكل 2: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى والمنطقة.
51	شكل 3: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة.
52	شكل 4: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة.
53	شكل 5: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية للمبنى والمنطقة.
54	شكل 6: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة.

الفصل الأول

مقدمة

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

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

1.1 برنامج المسح:

يشمل هذا البرنامج المرحلتين التاليتين:

أ. المرحلة التحضيرية

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

ب. المرحلة التنفيذية

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

2.1 أهداف المسح:

يهدف مسح الابنية القائمة بصفة عامة إلى ما يلي:

1. قياس قيمة الأعمال المنجزة في إنشاء الابنية والإضافات والتحسينات الرأسمالية عليها من قبل القطاع غير المنظم. ويقصد بذلك صغار المقاولين والعمال المهرة والعاديين ممن لم يتم تغطيتهم في مسح مقاولي الانشاءات الذي ينفذه الجهاز ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994. ويشكل إنتاج القطاع غير المنظم جزءاً هاماً من نشاط إنشاء الأبنية ومن مجمل نشاط الانشاءات. ويمكن ذلك في وضع تقديرات متكاملة عن نشاط الانشاءات لغايات اعداد الحسابات القومية، وبناء قاعدة معلومات متكاملة عن نشاط الانشاءات.
2. كلفة إنشاء المباني خلال عام 1998 وذلك وفق خصائص متعددة مثل حالة المبنى ونوعه واستخدامه الحالي وملكيته ومادة البناء الخارجية الغالبة.
3. يوفر المسح بيانات عن تكاليف الصيانة الجارية للمباني. وهذه البيانات مطلوبة لتقدير القيمة المضافة للأنشطة العقارية، إذ يمكن قياس قيمة إنتاج هذا النشاط من مصادر إحصائية أخرى (مثل مسح إنفاق واستهلاك الأسرة الفلسطيني) وتوفر البيانات السابقة معلومات عن الاستهلاك الوسيط لهذا النشاط بما يمكن من تقدير القيمة المضافة لها.

3.1 هيكلية التقرير:

يتضمن هذا التقرير عدة فصول كما يلي:

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

الفصل الثاني

المفاهيم والمصطلحات

تم مطابقة المفاهيم الواردة ضمن النشرة مع المفاهيم المستخدمة في التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 7991.

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.

وتمشياً مع أغراض 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 برابية، خيمة، بيت شعر، كشك... الخ، إذا كانت مثبتة على الأرض ومستخدمه للسكن أو للعمل أو لكليهما.
3. العربات أو هياكل السيارات المثبتة في الأرض بصفة دائمة أو مؤقتة وقت المسح، إذا وجدت مشغولة بسكن وليس للفرد المقيم فيها مكان إقامة معتاد آخر داخل الأراضي الفلسطينية، أو إذا كانت مستخدمة كمنشأة.

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

حالة المبنى:

ويمكن أن يكون المبنى:

1. مكتمل: هو المبنى الذي تم إنجاز هيكله وتشطيباته بشكل كامل بما في ذلك المبنى الخالي أو المهجور الصالح للاستخدام.

2. تحت التشييد: إذا كان العمل لا زال جارياً بإنشاء المبنى على أن يكون قد تم إنهاء كافة الجدران أو الصب لسقف طابق واحد على الأقل.
3. مهجور (غير صالح للاستخدام): هو المبنى غير المستغل بسبب عدم الصلاحية أو الذي صدر فيه قرار هدم أو إزالة.
4. مستغل وغير مكتمل: وهو المبنى الذي يتم استغلاله إلا أنه غير مكتمل إنشائياً مثل بعض الابنية التي تكون مسكونة على الرغم من أنها غير مشطوبة.

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 التفريق 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 التنتك 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 لكليهما 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 إستئجارها من أحد الأفراد تعتبر خاصة، أي الرقم (1)، ولا تشمل المباني المملوكة لجهة حكومية أجنبية.

3. هيئة أو جمعية خيرية: مثل المباني المملوكة للجمعيات الخيرية والأندية الرياضية.....الخ، والتي لا تهدف

إلى الربح.

4. وقف: للمباني الموقوفة مثل المساجد والمباني الموقوفة للأعمال الخيرية.

5. وكالة الغوث: إذا كان المبنى ملكاً لوكالة الغوث مثل مباني المدارس والمستشفيات.....الخ التابعة

لوكالة الغوث، إذا كانت غير مستأجرة من جهة أخرى.

6. أخرى: خلاف ما ذكر، مثل إذا كان المبنى مملوكاً لأكثر من جهة مما ذكر أعلاه، أو مملوكاً

لحكومة أجنبية أو لهيئة دولية.

الاستخدام الحالي للمبنى:

ويمكن أن يكون أحد الحالات التالية:

1. للسكن فقط: إذا كان المبنى مستخدماً كله للسكن مثل المباني السكنية العادية.

2. للسكن والعمل: إذا كانت بعض الوحدات السكنية بالمبنى مستخدمة للسكن والبعض الآخر مستخدمة للعمل مثل

عمارة بها بعض شقق سكنية وبعض الشقق تستخدم للعمل فهي للسكن والعمل، كما أن المبنى المعد للسكن

وتستخدم جميع طوابقه وشققه للسكن باستثناء الطابق الأرضي الذي يستخدم كمخازن أو دكاكين أو كراجات يعتبر

المبنى للسكن والعمل، كما أن المبنى المعد أصلاً للعمل (مثل المصنع، المدرسة، المسجد،...الخ) إلا أن به أسرة تقيم بصفة معتادة يعتبر للسكن والعمل، كما أن الفنادق والمساكن العامة (مثل دور الأيتام ودور العجزة...الخ) تعتبر للسكن والعمل.

3. **للعمل فقط:** هو المبنى المستخدم بشكل كامل للعمل فقط ولا توجد به أسر مقيمة بصفة معتادة .
4. **مغلق:** إذا كان المبنى مشغولاً بأسرة أو أكثر أو مستخدماً للعمل ولكنه وجد مغلقاً طوال فترة الحصر.
5. **خالي:** إذا كان المبنى لا يقيم به أحد أو غير مستغل ويكون عادة معروضاً للإيجار أو البيع.

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

مادة البناء للجدران الخارجية:

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

1. حجر نظيف
 2. حجر وإسمنت
 3. إسمنت مسلح
 4. طوب إسمنتي
 5. لبن طيني
 6. حجر قديم
 7. أخرى.
- والحجر القديم هي المادة المستخدمة في المباني القديمة في الأحياء القديمة من المدن والقرى، وقد تكون المواد المستخدمة في المبنى أكثر من مادة ولكن لغرض المسح فالمقصود هنا المادة الغالبة في بناء الجدران الخارجية، أما البند أخرى فتشمل الخشب والقش والقماش والوبر والشعر والزنك والصاج والإسبست ... الخ.

المساحة الإجمالية للمبنى (م²):

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

الصيانة الجارية للمبنى:

كما هو معروف في المحاسبة التجارية فإن 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 بكلفة الأصل الكلية.

كلفة إنشاء المبنى والصيانة والتحسينات الرأسمالية:

يشمل هذا المتغير التكاليف المنفقة على إنشاء المباني التي حدث فيها نشاط إنشائي لعام 8991، أو تلك التي أجريت عليها صيانة أو تحسينات رأسمالية خلال نفس الفترة، وقد تم تفصيل كلفة الإنشاء والصيانة الرأسمالية في سؤاليين مستقلين ويشمل كل سؤال تفاصيل البنود التالية:

1. الحفريات بالآليات: وتشمل تكاليف أعمال الحفر التي تتم باستخدام الآليات بذلك سواءً تمت أعمال الحفر بالمقاولـة حسب الكمية المنجزة أو مقابل استئجار الآليات مقابل اجر يومي أو بالساعة.

2. أجور مصنعية: ويشمل ذلك مستحقات العاملين في تنفيذ المبنى بكافة مهنتهم سواءً كانوا من العمال المهرة (المعلمين) أو العمال العاديين، سواءً كان العمل مقابل اجر شهري أو يومي أو بصفة تعاقدية مقابل كمية العمل المنجز كما هي العادة مثلاً في التعاقد مع المعلمين على تنفيذ أعمال مصنعية القسارة أو تركيب البلاط مقابل أجرة محددة للمتر المربع. كما تشمل أجور العاملين أية مزايا عينية أو نقدية إضافية تقدم لهم.

4. مواد بناء مشتراة من المالك: يشمل ذلك قيمة كافة مواد البناء المستخدمة في أنشطة التشييد للمبنى خلال السنة المحددة والمشتراة مباشرة من المالك، وسواءً كانت هذه المواد مستخدمة في أعمال الهيكل أو أعمال التشطيب. كذلك يشمل هذا البند المدفوعات للمنشآت الصناعية لأعمال تركيبية في المبنى مثل شبابيك الألمنيوم وحديد الحماية والأبواب وأعمال النجارة للأبواب والمطابخ وتركيب المصاعد وما شابه.

5. 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.

6. مستحقات شركات المقاولات: اذا تم التعاقد مع شركة مقاولات مسجلة على تنفيذ كامل المبنى أو أية أجزاء منه أو أعمال متخصصة فيه (مثل أعمال الهيكل أو التمديدات الصحية أو الكهربائية) فان مستحقات هذه الشركات ترد في هذا البند وحسب السنة المحددة.

7. رسوم الترخيص والمخالفات: وهي الرسوم المدفوعة للجهات المانحة للرخص بما في ذلك أية رسوم مخالفات نتيجة للتجاوزات على الأنظمة وشروط الترخيص. ولا يشمل ذلك التأمينات التي تسترد بعد الانتهاء من تنفيذ المبنى.

8. رسوم توصيل الخدمات: يشمل ذلك رسوم توصيل المياه والكهرباء والهاتف أو الاتصال بالشبكة العامة حسب نوع الشبكة.

9. 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 للأراضي الفلسطينية عام 1967.

الفصل الثالث

النتائج الرئيسية

يمكن أن نستخلص من نتائج مسح الأبنية القائمة لعام 1998 المؤشرات الرئيسية التالية:

1. بلغ إجمالي قيمة كلفة إنشاء المباني الجديدة (بما في ذلك الإضافات على المباني) خلال عام 1998 في الأراضي الفلسطينية (985.5) مليون دولار وهي موزعة كما يلي:

أ. حسب نوع المبنى:

- عمارة: (278.0) مليون دولار.
- فيلا / دار: (563.2) مليون دولار.
- منشأة: (93.7) مليون دولار.
- أخرى (تشمل خيمة، براكية، تحت التشييد، أخرى): (50.6) مليون دولار.

ب. حسب حالة المبنى وقت الزيارة:

- مكتمل (463.3) مليون دولار.
- تحت الإنشاء (257.7) مليون دولار.
- مستغل وغير مكتمل (264.5) مليون دولار.

ج. حسب استخدام المبنى:

- للسكن فقط (543.9) مليون دولار.
- للعمل فقط (93.7) مليون دولار.
- للسكن والعمل (57.2) مليون دولار.
- أخرى (290.7) مليون دولار.

د. حسب ملكية المبنى:

- خاص (870.0) مليون دولار.
- حكومي (113.5) مليون دولار.
- أخرى (2.0) مليون دولار.

2. بلغت تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة خلال عام 1998 (54.0) مليون دولار.

3. بلغت تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة خلال عام 1998 (95.7) مليون دولار.

الفصل الرابع

المنهجية

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

1.4 استمارة المسح:

لقد تم تصميم استمارة المسح بما يمكن من جمع البيانات التي تتطلبها أهداف المسح. وروعي في الاستمارة أن تكون مبسطة بما يتعلق بتكاليف إنشاء المبنى وأعمال الصيانة والتحسينات الرأسمالية بما يتلاءم مع ما يمكن أن يتوفر لدى أصحابها. وقد شملت استمارة المسح على الأسئلة التالية:

1. موقع المبنى: التجمع والمحافظة ورقم منطقة العد ورقم المبنى ووصف المبنى، وهذه البيانات تكون متوفرة على الصفحة الأولى للاستمارة اعتماداً على بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت الذي تم تنفيذه خلال عام 1997.

2. حالة المبنى: مكتمل، تحت التشييد، مهجور، مستغل وغير مكتمل.

3. نوع المبنى: فيلا، دار، عمارة، خيمة، براكية، منشأة، تحت التشييد، أخرى.

4. ملكية البناء: خاص، حكومي، هيئة أو جمعية خيرية، وقف، وكالة غوث، أخرى.

5. الاستخدام الحالي للمبنى: للسكن فقط، للسكن والعمل، للعمل فقط، مغلق، خال، غير مبين.

6. مادة البناء الخارجية الغالبة للمبنى: حجر، طوب إسمنت، خرسانة، أخرى.

7. سنة المباشرة بالعمل وسنة الإنتهاء من إنشاء المبنى.

8. المساحة الإجمالية للمبنى.

9. عدد الطوابق في المبنى.

10. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية في المبنى لعام 1998.

11. قيمة أقساط التأمين على المبنى لعام 1998.

12. تفاصيل كلفة إنشاء المبنى: وذلك للأبنية التي حدث فيها نشاط إنشائي لعام 1998، وتشمل كلفة إنشاء الابنية

الجديدة والإضافات الأفقية والعمودية خلال الفترة المذكورة البنود التالية:

• كلفة الحفريات.

• مواد بناء مشتتة من المالك.

• أجور مصنعية + مواد بناء.

• مستحقات شركات مقاولات.

• رسوم ترخيص ومخالفات.

• توصيل خدمات (مياه، كهرباء...).

• أخرى.

• المجموع.

13. مساحة البناء التي أنجزت كلياً في الفترة 1997-1998 ونوعها.
14. ساعات العمل للعاملين بدون اجر.
15. تفاصيل كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية في العام 1998 مفصلة حسب نفس البنود التي تم ذكرها في البند 13 أعلاه.

2.4 الإطار والعينة:

1.2.4 شمولية المسح:

- يتكون مجتمع المسح في مسح الأبنية القائمة من جميع المباني في الأراضي الفلسطينية (باقي الضفة الغربية، القدس، قطاع غزة) والتي شيدت قبل عام 1999. أما الإطار فقد تكون من :-
- 3493 منطقة عد من مناطق العد الخاصة بالتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 1997.
 - خرائط تفصيلية لمناطق العد في ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967.
 - قوائم بالمباني المشيدة في هذه المناطق من بيانات التعداد (باستثناء مناطق العد في ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967. فلم يتوفر لها قوائم مباني).

2.2.4 عينة المسح:

- العينة هي طبقية عنقودية عشوائية منتظمة ذات مرحلتين :
- تم في المرحلة الأولى اختيار عينة طبقية عشوائية مكونة من 248 منطقة عد .
 - وفي المرحلة الثانية تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من المباني التي شيدت في مناطق العد المختارة وحصر شامل للمباني التي لم تكن موجودة في إطار التعداد (المباني التي تم انشاؤها بعد التعداد في الفترة الواقعة ما بين 1998/1/1 الى 1998/12/31 في مناطق العد المختارة .

طبقات العينة:

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

1- تم تقسيم المجتمع الى 4 طبقات جغرافية كما يلي:

- الضفة الغربية باستثناء محافظة القدس.
- قطاع غزة
- ذلك الجزء من محافظة القدس الواقع تحت السيطرة الإدارية للسلطة الفلسطينية .
- ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967.

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

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

3-طبقات نوع المبنى:

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

3.4 العمليات الميدانية:

1.3.4 اختبار الاستمارة:

تم تنفيذ تمرين ميداني للمسح خلال يوم واحد وكان يهدف هذا التمرين إلى:

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

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

2.3.4 اختيار وتدريب العاملين:

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

3.3.4 تنظيم وإدارة العمل الميداني:

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

وتتطلب مهمة الإشراف والمتابعة والتدقيق لمختلف فعاليات المشروع وجود مكاتب في المحافظات قريبة من مختلف مناطق العمل بحيث يتم استخدامها كمراكز لتجمع أفراد الفرق العاملة في الميدان قبل وبعد انتهاء العمل اليومي، حيث تتم عملية استلام وتسليم أدوات المسح المختلفة وتعبئة النماذج وكتابة التقارير ومراجعة وتدقيق حصيلة العمل اليومي. وقد تم تنفيذ المسح ميدانياً في الفترة بين شهري 7 و8 لعام 1999 في الضفة الغربية وقطاع غزة.

4.3.4 جمع البيانات:

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

5.3.4 التدقيق الميداني:

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

4.4 العمليات المكتبية:

1.4.4 التدقيق المكتبي:

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

2.4.4 الترميز:

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

5.4 جدولة ومعالجة البيانات:

تتولى الإدارة العامة لأنظمة المعلومات في الجهاز إعداد كافة البرامج اللازمة لمعالجة البيانات بما فيها التدقيق الآلي وإعداد الجداول، وقد تم استخدام حزمة Oracle مدعمة بنظام التعريب Nafitha 4.2.

1.5.4 إدارة وتنظيم عملية إدخال البيانات:

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

2.5.4 تدقيق البيانات المدخلة:

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

3.5.4 جدولة البيانات:

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

الفصل الخامس

جودة البيانات

1.5 أبرز الملاحظات الميدانية:

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

1. لم يكن من السهولة التعرف على بعض أرقام المباني التي كانت قد ثبتت من قبل الفرق المتخصصة بشكل يسبق العمل الميداني الفعلي للمسح، بسبب تعرضها للإزالة أو التغطية.
2. كما كان متوقفاً لدى تصميم المسح، وجد أن هناك بعض الصعوبات لدى البعض من أصحاب الابنية (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.

2.5 ملاحظات على البيانات

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

3.5 ملاحظات على الجداول:

- يمكن أن يلاحظ بعض الاختلافات الطفيفة لقيم نفس المتغير بين الجداول المختلفة، أو بين مفردات المتغير ومجموعه، وقد نجم ذلك عن التقريب الذي يتم بواسطة الحاسوب عند إجراء العمليات الحسابية.
- بالنسبة لمناطق الضفة الغربية تم تقسيمها كما يلي:
 - شمال : وتشمل المحافظات التالية: جنين، طولكرم، نابلس، قلقيلية.
 - وسط: وتشمل المحافظات التالية: القدس، رام الله والبيرة، أريحا.
 - جنوب: وتشمل المحافظات التالية: الخليل، بيت لحم.

4.5 معدلات الإجابة:

1.4.5 تعاريف:

- عدم الاستجابة وتشمل:
 - أ- حالات الرفض .
 - ب- المبنى شاغر .
 - ج- عدم إمكانية الاتصال بالمالك.
 - د- ليس هناك معلومات
 - هـ المبنى مكتمل جزئياً
- أخطاء زيادة الشمول:
 - أ- المبنى غير موجود.
 - ب- لا ينطبق عليها تعريف المبنى.
- العينة الصافية = العينة الكلية - حالات أخطاء الشمول
Net Sample = Sample - Over Coverage

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

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

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

2.4.5 قيم معدلات الإجابة:

بالنسبة لمسح الابنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:

- حجم العينة الكلية 4756 مبنى.
- عدد حالات عدم الاستجابة 257 حالة
- عدد حالات أخطاء الشمول 73 حالة.
- العينة الصافية = $4756 - 73 = 4683$
- نسبة عدم الاستجابة = 5.5%
- نسبة الاستجابة = 94.5%

5.5 الأوزان:

يعرف وزن العنصر على انه النظير الضربي لاحتمال اختيار هذا العنصر في العينة، ويمكن تفسيره على انه القيمة العددية التي يمثلها هذا العنصر في مجتمع الهدف .

ففي حالة العينة العشوائية البسيطة مثلاً فإن وزن العنصر يساوي عدد عناصر الإطار

عدد عناصر العينة

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

6.5 حساب التقديرات:

تم حساب تقدير المجموع الكلي للمتغير Y في المجتمع الجزئي A حسب المعادلة التالية:

$$(1) \dots\dots\dots \hat{Y}_A = \sum_h \sum_i \sum_{j \in A} w'_{hij} y_{hij}$$

حيث \hat{Y}_A = هي تقدير لمجموع المتغير Y في المجتمع الجزئي A. مثال : مجموع تكاليف صيانة المباني عام 1998.

h = طبقة جزئية في المجال المرغوب حساب التقدير له، مثال : طبقة المباني في المناطق الريفية

i = وحدة المعاينة الأولية (منطقة العد).

z = وحدة التحليل (المبنى).

A = مجتمع جزئي من مجتمع الهدف لعناصره خصائص مشتركة . مثال " المباني التي حدث لها صيانة عام 1998.

y_{hij} = قيمة المشاهدة للمتغير y للعنصر (المبنى) z في منطقة العد i في الطبقة h.

w'_{hij} = وزن المبنى المعدل.

وقد استخدمت المعادلة التالية لحساب تباين غير منحاز للتقدير \hat{Y}_h الذي تم حسابه في المعادلة (1) :

$$(2) \dots\dots\dots v(\hat{Y}_A) = \sum_h (1 - f_h) * \frac{n_h}{n_h - 1} \sum_{i=1}^{n_h} (\hat{Y}_{Ahi} - \frac{\hat{Y}_{Ah}}{n_h})^2$$

حيث:

\hat{Y}_{Ahi} = وهي عبارة عن مجموع قيم المشاهدات الموزونة للمجتمع الجزئي A في منطقة العد i ضمن

الطبقة h، مثال: مجموع التكاليف الموزونة للصيانة عام 1998 في الخلية i ضمن الطبقة z.

وهي عبارة عن تقدير غير منحاز للمجموع الحقيقي لكل عناصر المتغير ضمن

$$\hat{Y}_{Ah} = \sum_i \sum_{j \in A} w'_{hij} y_{hij}$$

الطبقة h للمجتمع الجزئي A .

عدد مباني العينة في الطبقة h .

$$n_h = \text{عدد مباني العينة في الطبقة h}$$

$$f_h = \frac{n_h}{N_h}$$

حيث N_h هي عدد المباني في مجتمع الهدف في الطبقة h، وعادة تهمل قيمة f_h إذا كانت اقل من 5%.

والجدول التالي يظهر حساب التباين لأبرز المتغيرات:

الجداول
Tables

جدول 1: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Type and Region , 1998, (Value in US \$ 1000)**

Region	Building Type					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	منشأة Establishment	فيلا / دار Villa \ House	عمارة Building	
Palestinian Territory	985478.0	50677.7	93635.5	563177.8	277987.0	الأراضي الفلسطينية
West Bank	740396.3	19115.6	46627.6	471124.3	203528.9	الضفة الغربية
North	218525.2	6249.6	16508.0	140575.3	55192.3	الشمال
Middle	269492.0	4586.6	18336.9	159311.5	87257.1	الوسط
South	252379.1	8279.4	11782.6	171237.5	61079.5	الجنوب
Gaza Strip	245081.7	31562.1	47007.9	92053.5	74458.1	قطاع غزة

جدول 2: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى و المنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Status and Region , 1998, (Value in US \$ 1000)**

Region	Building Status				المنطقة
	المجموع Total	مستغل وغير مكتمل Used but not Completed	تحت الإنشاء Under Construction	مكتمل Completed	
Palestinian Territory	985478.0	264447.0	257746.8	463284.3	الأراضي الفلسطينية
West Bank	740396.3	238703.8	208120.6	293572.0	الضفة الغربية
North	218525.2	106282.9	48567.9	63674.4	الشمال
Middle	269492.0	57597.8	60178.8	151715.5	الوسط
South	252379.1	74823.1	99373.9	78182.1	الجنوب
Gaza Strip	245081.7	25743.2	49626.2	169712.3	قطاع غزة

جدول 3: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالالف دولار أمريكي)

**Table 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Ownership and Region , 1998, (Value in US \$ 1000)**

Region	ملكية المبنى				المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Other*	حكومي Governmental	خاص Private	
Palestinian Territory	985478.0	1945.8	113499.1	870033.1	الأراضي الفلسطينية
West Bank	740396.3	1687.2	30513.5	708195.6	الضفة الغربية
North	218525.2	0.0	11742.9	206782.3	الشمال
Middle	269492.0	191.1	17398.9	251902.1	الوسط
South	252379.1	1496.2	1371.8	249511.2	الجنوب
Gaza Strip	245081.7	258.6	82985.6	161837.5	قطاع غزة

*Includes Waqf, Cooperative, Charitable and other Buildings

* تشمل أبنية الوقف، الهيئات أو الجمعيات الخيرية، وكالة الغوث وغيرها

جدول 4: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Utilization and Region, 1998, (Value in US \$ 1000)**

Region	Building Utilization					المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Other*	للسكن والعمل Work and Residential	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	
Palestinian Territory	985478.0	290648.3	57197.8	93732.8	543899.1	الأراضي الفلسطينية
West Bank	740396.3	212890.4	43584.0	46239.5	437682.5	الضفة الغربية
North	218525.2	53610.4	12542.0	17613.1	134759.7	الشمال
Middle	269492.0	60145.6	7752.5	17963.7	183630.1	الوسط
South	252379.1	99134.4	23289.4	10662.7	119292.7	الجنوب
Gaza Strip	245081.7	77758.0	13613.8	47493.3	106216.6	قطاع غزة

*Includes Closed, Vacant and Not Stated Buildings

* تشمل الأبنية المغلقة، الخالية وغير المبنية

جدول 5: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية للمباني والمنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Table 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region , 1998, (Value in US \$ 1000)

Region	مادة البناء للجدران الخارجية Construction Material of External Walls					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	طوب اسمنتي Cement Block	حجر واسمنت Stone & Cement	حجر Stone	
Palestinian Territory	985478.0	77074.6	406574.9	148881.5	352947.1	الأراضي الفلسطينية
West Bank	740396.3	77074.6	168927.1	148211.5	346183.2	الضفة الغربية
North	218525.2	30428.9	123142.2	4836.8	60117.2	الشمال
Middle	269492.0	8631.6	31437.4	42179.5	187243.5	الوسط
South	252379.1	38014.0	14347.4	101195.3	98822.4	الجنوب
Gaza Strip	245081.7	0.0	237647.8	670.0	6763.9	قطاع غزة

جدول 6: كلفة الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة
خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory
During 1998 ,(Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة الجارية Cost of Current Maintenance	المنطقة
Palestinian Territory	54033.5	الأراضي الفلسطينية
West Bank	36969.3	الضفة الغربية
North	13349.8	الشمال
Middle	10458.9	الوسط
South	13160.5	الجنوب
Gaza Strip	17064.2	قطاع غزة

جدول 7: كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة
خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 7: Cost of Capital Repair and Improvements on Buildings
in the Palestinian Territory During 1998 ,(Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية Cost of Capital Repair and Improvements	المنطقة
Palestinian Territory	95670.2	الأراضي الفلسطينية
West Bank	65485.6	الضفة الغربية
North	13180.5	الشمال
Middle	27240.3	الوسط
South	25064.8	الجنوب
Gaza Strip	30184.6	قطاع غزة

جدول 8: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة خلال عام 1998، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي) ،

**Table 8: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Cost Item and Region During the Year 1998 (Value in US \$ 1000)**

Cost Item	المنطقة				بند التكلفة
	Region		West Bank		
	الأراضي الفلسطينية Palestinian Territory	قطاع غزة Gaza Strip	القدس* Jerusalem*	الضفة الغربية باقي الضفة الغربية Remaining West Bank	
Excavations by Machinery	15474.9	658.6	431.5	14384.8	حفرات (بالآليات)
Workmanship	179166.5	34877.2	5041.9	139247.5	أجور مصنعية
Construction Materials **	513091.1	81808.8	12011.1	419271.2	مواد بناء **
Workmanship+Materials ***	147948.1	37229.8	12382.3	98336.0	أجور مصنعية + مواد بناء***
Contracting Companies	99684.2	85451.0	216.6	14016.7	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	12017.1	1718.0	872.2	9426.9	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	12057.5	1849.6	499.5	9708.5	توصيل خدمات (مياه وكهرباء..)
Other	6038.5	1488.8	106.1	4443.7	أخرى
Total	985478.0	245081.7	31561.2	708835.1	المجموع

*Those parts of Jerusalem Governorate which were annexed after 1967 occupation by Israel.

** Construction materials purchased by owner.

*** Includes workmanship and materials.

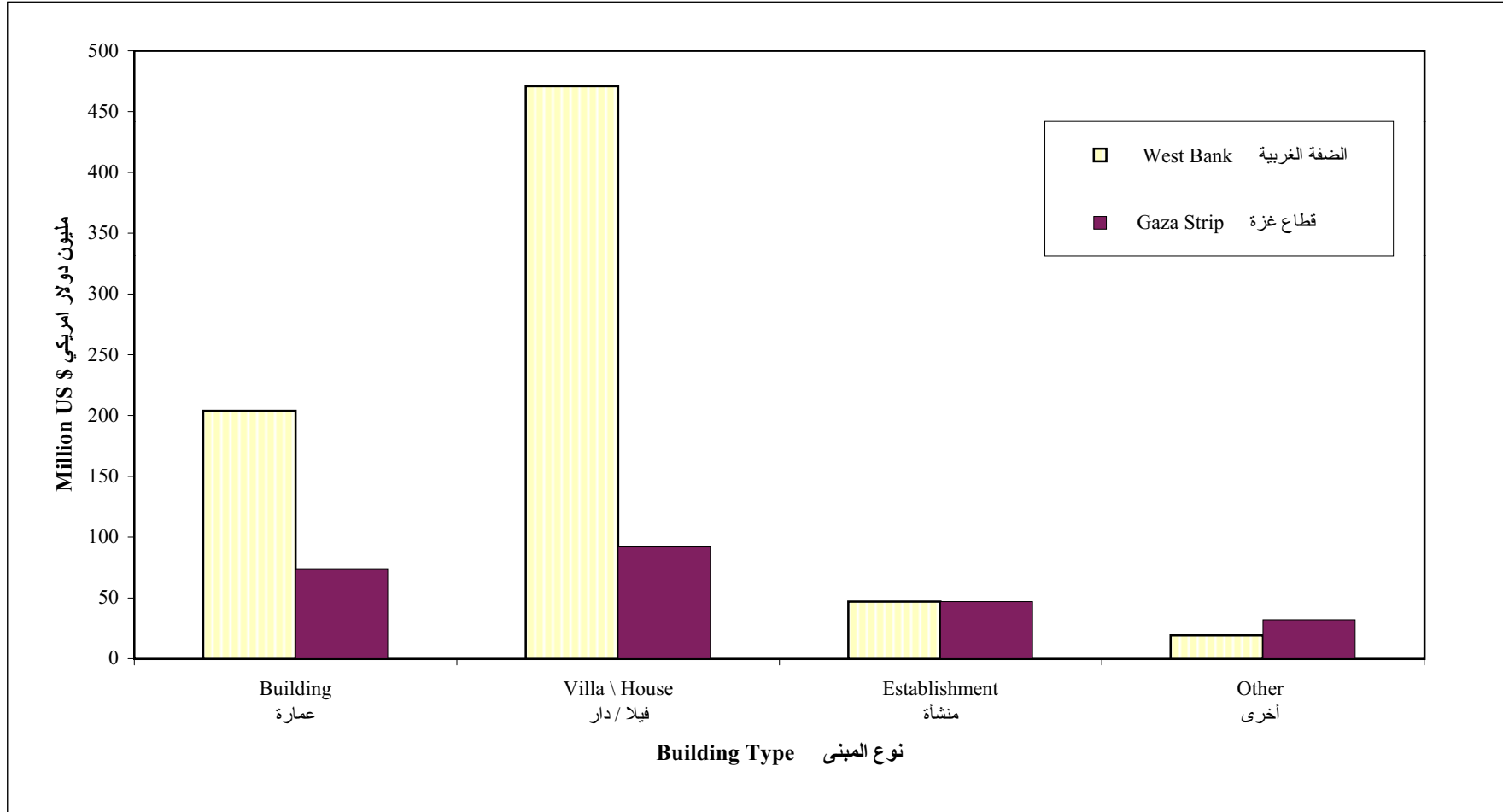
*ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967.
** مواد البناء المشتراه مباشرة من المالك.
*** يشمل تقديم المواد والمصنعية.

الأشكال البيانية

Figures

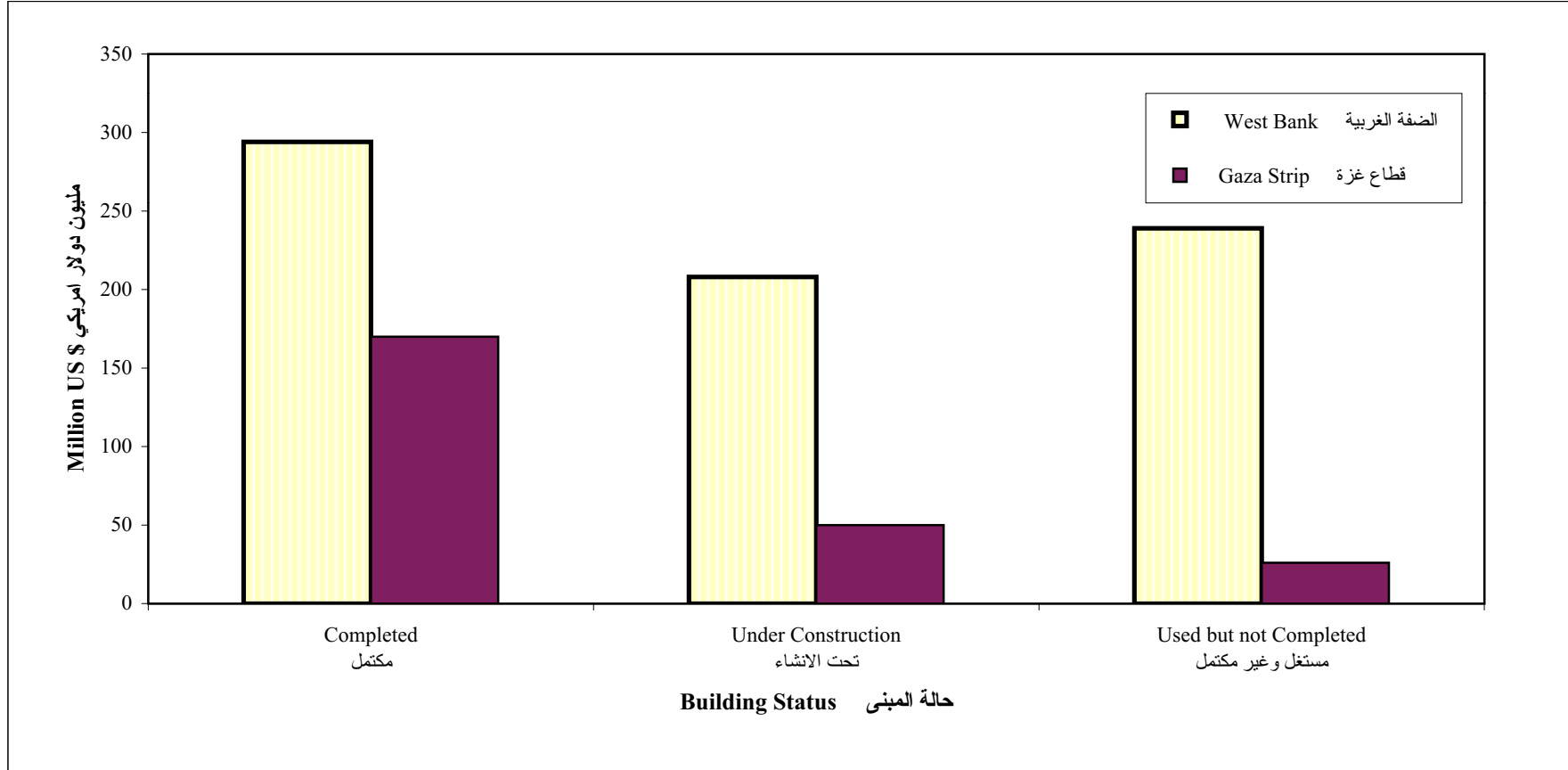
شكل 1: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة خلال عام 1998

Figure 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region, 1998



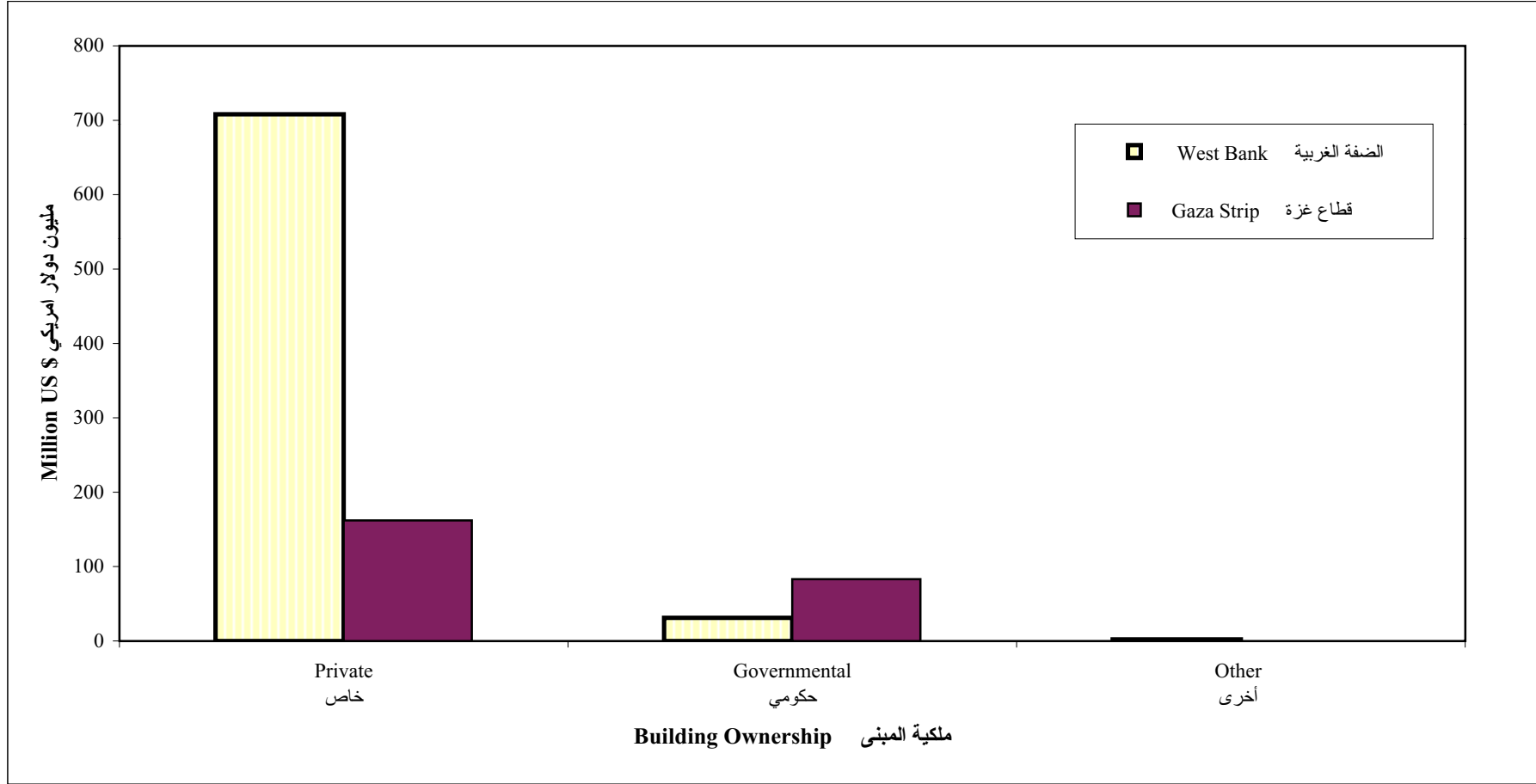
شكل 2: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى والمنطقة خلال عام 1998

Figure 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region, 1998



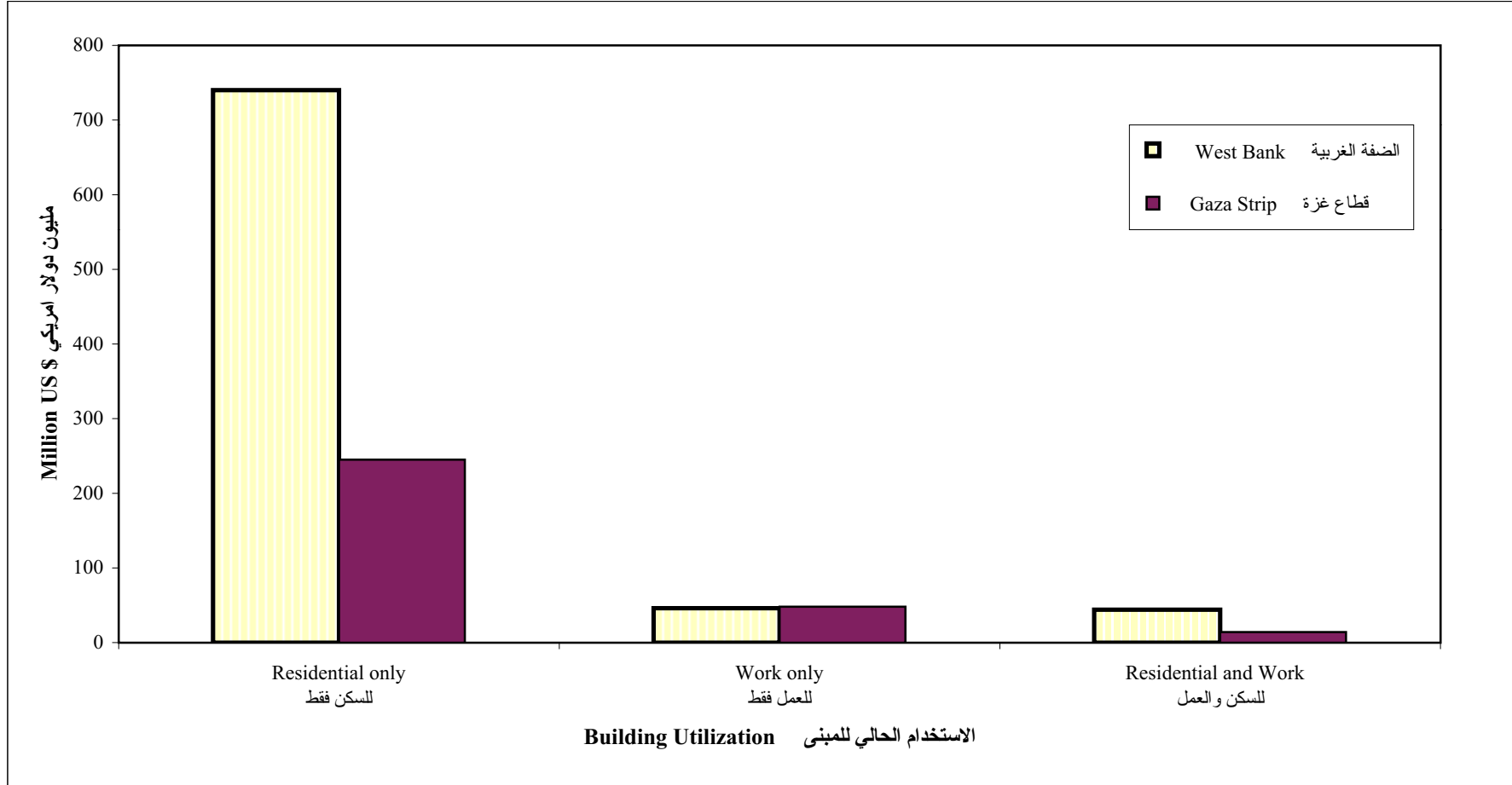
شكل 3: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة خلال عام 1998

Figure 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region, 1998



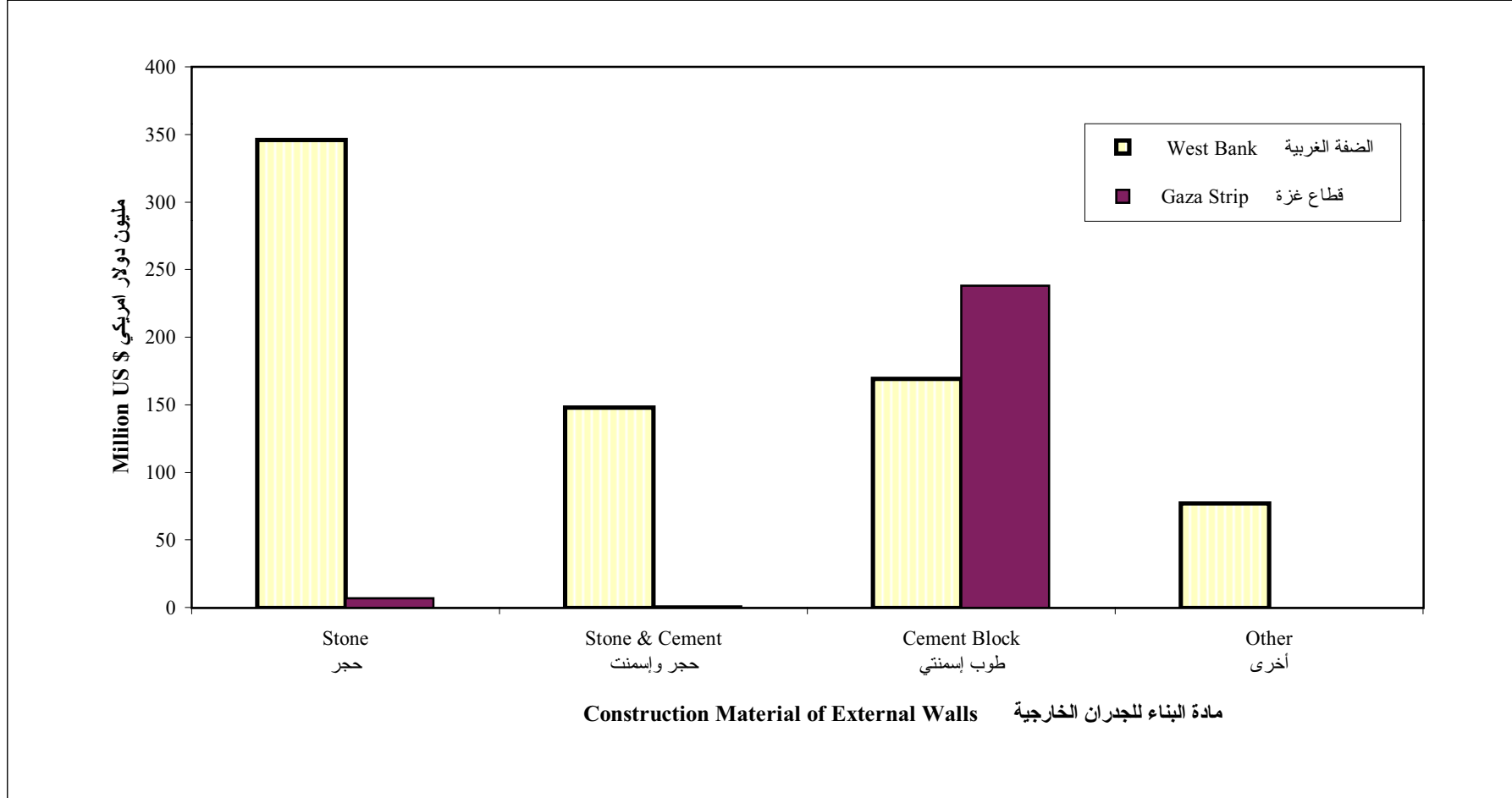
شكل 4: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة خلال عام 1998

Figure 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region, 1998

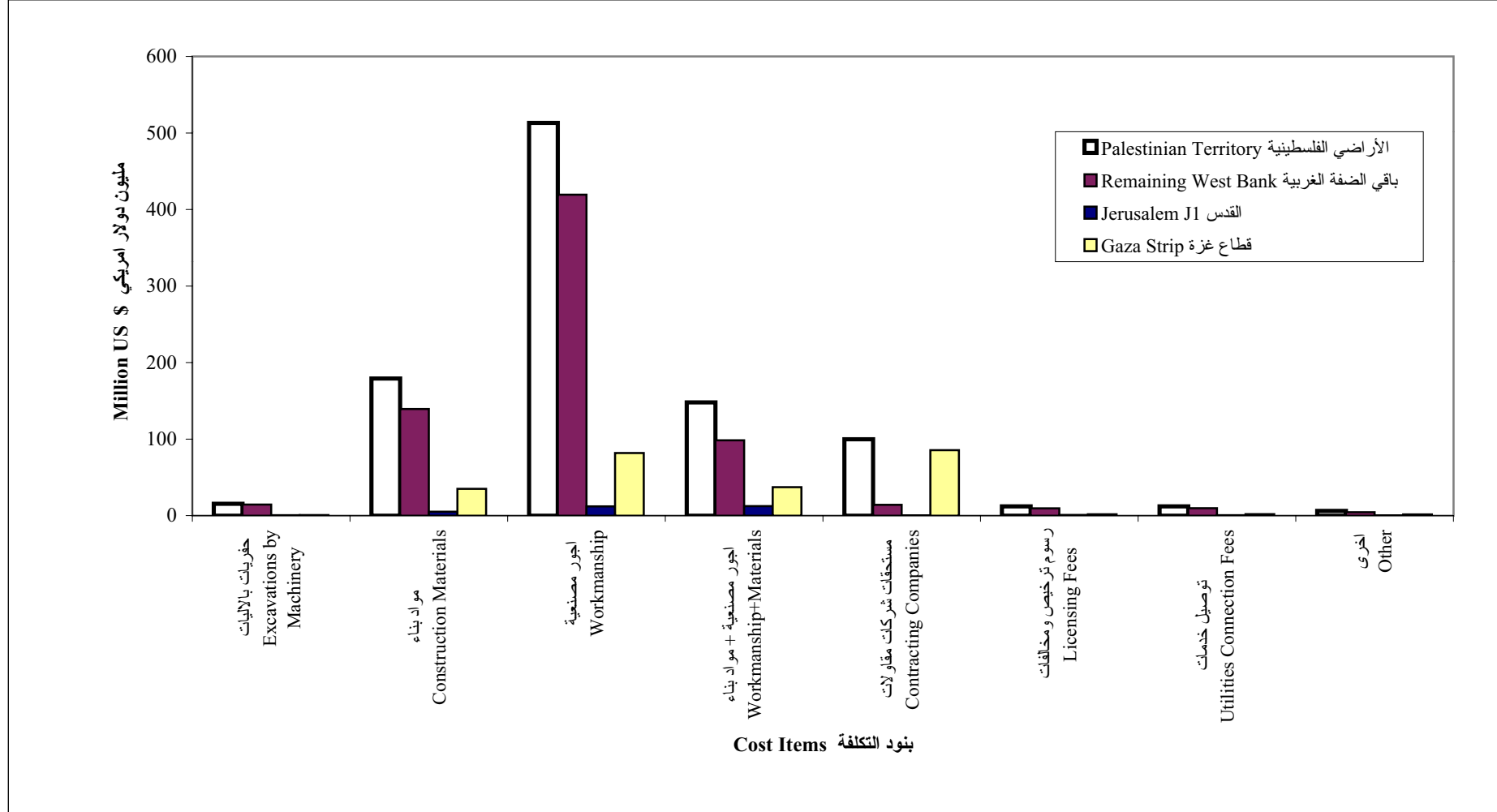


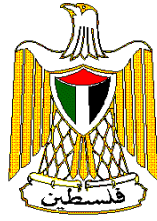
شكل 5: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية والمنطقة خلال عام 1998

Figure 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region, 1998



شكل 6: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة خلال عام 1998
 Figure 6: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
 by Cost Item and Region During the Year 1998





The Palestinian Central Bureau of Statistics

Construction Statistics Existing Buildings Survey - 1998

November, 1999

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

© November 1999.
All rights reserved.

Suggested Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 1999. *Existing Building Survey – 1998.* Ramallah - Palestine.

All correspondence should be directed to:

Department of user services
Palestinian Central Bureau of Statistics
P.O.Box 1647, Ramallah
Ramallah, Palestine.

Tel: 972-2-240 6340
E-Mail: diwan@pcbs.pna.org

Fax: 972-2-240 6343
web-site: <http://www.pcbs.org>

Unofficial Translation

Unofficial Translation

Presidential Decree No. (19/1999)

On the Expansion of PCBS' Mandate and Scope of Operation

**The Chairman of the Executive Committee of the Palestine Liberation Organization,
President of the Palestinian National Authority,**

Upon reviewing the Statistics Law No. (31/1947) which is effective in Gaza Governorates, the Statistics Law No. (24/1950) which is effective in the West Bank Governorates, the Presidential Decree No. (163/1994) on the establishment of the Palestinian Bureau of Statistics and the Presidential Decree No. (4/1995) on the transformation of the Palestinian Bureau of Statistics into the Palestinian Central Bureau of Statistics,

We decree the following:

Article (1)

[... *This article has to do with the changing the title of PCBS as stated in Arabic, The English title is the same. The change is effective as of May 4, 1999*]

Article (2)

The Palestinian Central Bureau of Statistics is requested to compile, tabulate, and disseminate statistics on *all* Palestinians wherever they reside.

Article (3)

The Palestinian Central Bureau of Statistics shall issue an annual statistical yearbook for Palestinian official statistics as of May 4th 1999.

Article (4)

All concerned parties, each in their respective field, shall enforce this decree as of the date of issue and publication in the official gazette.

Issued in Gaza City on June 24th 1999.

Yaser Arafat
The President of the Executive Committee
of the Palestine Liberation Organization
President of the Palestinian National Authority

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.

The Government of Germany through the German Agency is providing financial and technical support for the Economic Statistics Program at the PCBS for Technical Cooperation (GTZ). The PCBS extends special thanks to the Government of Germany and the GTZ for this support.

Preface

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

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

PCBS is pleased to issue the third 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 Territories.

The findings of this survey will be used in compiling the National Accounts for 1998 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.

November, 1999

Hasan Abu-Libdeh, Ph.D
President

Table of Contents

<u>Subject</u>	<u>Page</u>
List of Tables	
List of Figures	
Executive Summary	[15]
1. Introduction	[15]
2. Objectives	[15]
3. Definitions	[15]
4. Methodology	[15]
5. Survey Stages	[15]
6. Main Findings	
Tables	37
Figures	47

List of Tables

<u>Table</u>		<u>Page</u>
Table 1:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region.	39
Table 2:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region.	40
Table 3:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region.	41
Table 4:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region.	42
Table 5:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region.	43
Table 6:	Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory.	44
Table 7:	Cost of Capital Repairs and Improvements on Buildings in the Palestinian Territory.	45
Table 8:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region	46

List of Figures

<u>Figure</u>		<u>Page</u>
Figure 1:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region	49
Figure 2:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region	50
Figure 3:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region	51
Figure 4:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region	52
Figure 5:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region	53
Figure 6:	Cost of Construction of buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region	54

Executive Summary

1. Introduction

In view of the significance of the construction activity in the Palestinian economy, PCBS found it necessary to accommodate the need as much as possible, for the statistical figures that cover the prominent aspects of this activity, particularly estimates essential for compilation of the Palestinian National Accounts.

The construction of buildings represents the bulk of construction projects taking place in the Palestinian Territory. Major number of these buildings are normally constructed by self-employed skilled workers and small size contractors. This survey aims to measure their output via addressing building owners directly.

2. Objectives

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

3. Definitions:

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

4. Methodology

- 4.1 Questionnaire: The questionnaire used in this survey was designed as simple as the data expected to be kept by respondents.
- 4.2 Sample: A two stage stratified cluster random sample was used in this survey. In the first stage 248 PSU (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 on an average 19 buildings per PSU . The total sample amounted to 4756 buildings.

5. Survey Stages

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

4.2 Implementation Stage:

4.2.1 Fieldwork operations: They are initiated after the recruitment and training of qualified interviewers. PCBS's Fieldwork Directorate administers fieldwork activities including interviewing and per-data entry editing activities.

4.2.2 Data Processing and Tabulation: This phase includes:

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

6. Main Findings

The following main indicators are derived from the Existing Buildings Survey 1998:

	Values in
1. Cost of building construction during 1998 in the Palestinian Territory	985.5
A. Cost of building construction by building type:	
a- Building:	278.0
b- Villa/House:	563.2
c- Establishment	93.7
d- Others, including marginal buildings and enclosures:	50.6
B. Cost of building construction by building status:	
a- Completed:	463.3
b- Under construction:	257.7
c- under destruction and utilized but not completed:	264.5
C. Cost of building construction by building utilization:	
a- Residential only	543.9
b- Work only	93.7
c- Work and Residential	57.2
d- Others	290.7
D. Cost of building construction by building ownership:	
a- Private	870.0
b- Governmental	113.5
c- Other	2.0
2. Cost of current maintenance for buildings during 1998	54.0
3. Cost of capital improvements for buildings during 1998	95.7