



دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية

إحصاءات الإنشاءات:

مسح الابنية القائمة - 1996

كانون ثاني/يناير، 1998

© رمضان، 1417هـ - كانون ثاني، 1998.
جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 1998. إحصاءات الانشاءات: مسح الابنية القائمة - 1996. رام الله - فلسطين.

جميع المراسلات توجه إلى قسم خدمات الجمهور على العنوان التالي:

دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية

ص.ب. 1647، رام الله

الضفة الغربية، فلسطين

فاكس: 998 6343 (2-972)

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.org>

هاتف: 998 6340 (2-972)

بريد إلكتروني: pcbs@pcbs.pna.org

شكر و تقدير

تسجل دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية شكراً جزيلاً لجميع الاسر الفلسطينية التي تعاونت مع الباحثين الميدانيين في المساهمة بانجاح هذا المسح من خلال تقديمهم للبيانات المطلوبة.

تتولى حكومة المانيا الاتحادية الصديقة توفير التمويل الكامل والدعم الفني لجميع نشاطات الدائرة في مجال اعداد الاحصاءات الاقتصادية وذلك عبر الوكالة الالمانية للتعاون الفني (GTZ). تتقدم دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية بالشكر الجزيل لحكومة المانيا و (GTZ).

تقديم

يعتبر نشاط الانشاءات من الأنشطة الاقتصادية الهامة في الاقتصاد الفلسطيني سواء 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 الانشاءات بشكل عام.

وفي سعي دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية إلى توفير البيانات الإحصائية حول مختلف اوجه هذا النشاط الاقتصادي قامت بتنفيذ مسح مقاولي الانشاءات، ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994، وكذلك باشرت بإعداد إحصاءات رخص الأبنية الصادرة عن الجهات الرسمية المانحة لها اعتباراً من الربع الأول 1996.

ويسر دائرة الإحصاء المركزية أن تصدر تقرير مسح الأبنية القائمة الذي جرى في عام 1997، حيث هدف هذا المسح بشكل أساسي إلى قياس إنتاج العاملين في إنشاء الأبنية ممن لم يشملهم مسح مقاولي الانشاءات، ويقصد بذلك أساساً صغار المقاولين والعمال المهرة والعاديون العاملون لحسابهم ممن يطلق عليهم "بالقطاع غير المنظم"، إذ أن مساهمة هؤلاء في نشاط إنشاء الأبنية هي مساهمة هامة توجب قياسها خلال المحاولة لتوفير بيانات متكاملة عن المنتجين في نشاط الانشاءات. ووفر المسح بشكل هامشي بعض البيانات عن خصائص الأبنية القائمة حالياً في الأراضي الفلسطينية باعتبار أن عينة المسح قد صممت على أساس المعاينة الجغرافية في هذه الأراضي.

لقد مكنت نتائج هذا المسح من توفير بيانات مفيدة لإعداد الحسابات القومية الفلسطينية للاعوام 1994-1996، سواء بما يتعلق بنشاط الانشاءات أو بالأنشطة العقارية، وتأمل الدائرة أن تكون مفيدة أيضاً للباحثين والمهتمين بهذه الأنشطة من القطاعين العام والخاص.

والله ولي التوفيق،،،

د. حسن أبو ليد

رئيس الدائرة

كانون ثاني، 1998

قائمة المحتويات

<u>الصفحة</u>	<u>الموضوع</u>
	قائمة الجداول
	قائمة الاشكال البيانية
13	الفصل الأول: مقدمة
13	1.1 برنامج المسح
14	2.1 أهداف المسح
14	3.1 هيكلية التقرير
15	الفصل الثاني: التعاريف والمصطلحات
21	الفصل الثالث: المنهجية
21	1.3 استثمار المسح
22	2.3 الاطار والعينة
23	3.3 العمليات الميدانية
24	4.3 العمليات المكتبية
24	5.3 جدولة ومعالجة البيانات
27	الفصل الرابع: جودة البيانات
27	1.4 ابرز الملاحظات الميدانية
27	2.4 ملاحظات على البيانات
27	3.4 ملاحظات على الجداول
28	4.4 معدلات الاجابة
29	5.4 الاوزان
29	6.4 حساب التقديرات
33	الفصل الخامس: النتائج الرئيسية
35	الجداول
49	الاشكال البيانية

قائمة الجداول

<u>الصفحة</u>	<u>الجدول</u>
37	جدول 1: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة
38	جدول 2: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة
39	جدول 3: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب ملكية المبنى والمنطقة
40	جدول 4: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة
41	جدول 5: عدد المباني ومساحتها بالمتر المربع في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب مادة البناء الخارجية والمنطقة
42	جدول 6: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب معدلات اعمارها والمنطقة
43	جدول 7: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب عدد الطوابق والمنطقة
44	جدول 8: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة للاعوام 1994-1996
45	جدول 9: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب بنود التكلفة للاعوام 1994-1996
46	جدول 10: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية في الضفة الغربية حسب بنود التكلفة للاعوام 1994-1996
47	جدول 11: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية في قطاع غزة حسب بنود التكلفة للاعوام 1994-1996

قائمة الاشكال البيانية

<u>الصفحة</u>	<u>الشكل</u>
51	شكل 1: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة
52	شكل 2: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة
53	شكل 3: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة
54	شكل 4: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة للاعوام 1994-1996
55	شكل 5: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية في الضفة الغربية وقطاع غزة للاعوام 1994-1996

الفصل الأول

مقدمة

نظراً لأهمية نشاط الانشاءات في الاقتصاد الفلسطيني على وجه الخصوص، فقد سعت دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية الى الوصول الى ارقام احصائية تغطي اهم جوانب هذا النشاط الاقتصادي، وخصوصاً بما يتعلق بالتقديرات اللازمة لاعداد الحسابات القومية.

ومن المعروف ان نشاط انشاء المباني بشكل خاص يمثل اهم المشاريع الانشائية في المناطق الفلسطينية، وبأن جزءاً هاماً من انشاء هذه المباني يتم من خلال استعانة مالكي هذه الابنية بالعمال المهرة والعاديين وصغار المقاولين بشكل مباشر. وهم يشكلون ما يمكن ان يطلق عليه بالقطاع غير المنظم في نشاط الانشاءات. وبالرغم من انه يمكن اعتبار هؤلاء المنتجين بمثابة وحدات اقتصادية لها مدخلات ومخرجات، والاصل ان يتم اجراء مسح مباشر لها، الا انه نظراً لصعوبة اعداد اطار احصائي لهم فقد تم اللجوء الى هذا المسح الذي يهدف بشكل اساسي لقياس انتاجهم من خلال التوجه لاصحاب المباني المنشأة مباشرة. وبما انه قد لوحظ أن حركة انشاء الابنية بدون ترخيص هي حركة نشطة وخصوصاً خارج حدود البلديات في غضون السنوات الاخيرة، فقد صمم هذا المسح القائم على اساس المعاينة الجغرافية للوصول الى تقدير لقيمة انتاج القطاع غير المنظم في نشاط انشاء الابنية. ويمكن المسح ايضاً من تحقيق اهداف وفوائد مصاحبة لهذا الهدف الرئيسي.

1.1 برنامج المسح:

يشمل هذا البرنامج المرحلتين التاليتين:

أ. المرحلة التحضيرية

تتمثل هذه المرحلة بدراسة الوضع الراهن من خلال استعراض البيانات المتوفرة ضمن المصادر المتاحة، ومن ثم تحديد الهدف من جمع البيانات وتحديد مصادر هذه البيانات ثم تصميم الاستمارة وكتيب التعليمات الخاص بها واعداد الميزانية 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، وادخال البيانات على الحاسب الالى. وبعد الانتهاء من عملية الادخال والتدقيق تستخرج الجداول النهائية التي تشتمل على نتائج المسح.

2.1 اهداف المسح:

يهدف مسح الابنية القائمة بصفة عامة الى مايلي:

1. قياس قيمة الاعمال المنجزة في انشاء الابنية والاضافات والتحسينات الرأسمالية عليها من قبل القطاع غير المنظم. ويقصد بذلك صغار المقاولين والعمال المهرة والعاديين ممن لم يتم تغطيتهم في مسح مقاولي الانشاءات الذي تنفذه الدائرة ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994. ويشكل انتاج القطاع غير المنظم جزءاً هاماً من نشاط انشاء الابنية بوجه خاص وبالتالي من مجمل نشاط الانشاءات. ويساهم ذلك في وضع تقديرات متكاملة عن نشاط الانشاءات لغايات اعداد الحسابات القومية، وبناء قاعدة معلومات متكاملة عن نشاط الانشاءات.
2. يوفر المسح بيانات تتعلق بعدد المباني الموجودة في المناطق الفلسطينية وذلك وفق خصائص متعددة مثل حالة المبنى ونوعه واستخدامه الحالي وملكيته ومادة البناء الخارجية الغالبة له ومساحته وعدد طوابقه.
3. يوفر المسح بيانات عن تكاليف الصيانة الجارية للمباني. وهذه البيانات مطلوبة لتقدير القيمة المضافة للانشطة العقارية، اذ يمكن قياس قيمة انتاج هذا النشاط من مصادر إحصائية اخرى (مثل مسح انفاق واستهلاك الاسرة 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 الاول: ويشمل مقدمة المسح والتي تتعرض لبرنامج المسح واهدافه وهيكلية التقرير.
- الفصل الثاني: ويحتوي على اهم التعاريف والمصطلحات التي تم استخدامها في هذا المسح مع شرح موجز لها.
- الفصل الثالث: ويحتوي على المنهجية والتي تتعرض الى استمارة المسح والاطار والعينة وشمولية المسح والعمليات الميدانية من حيث جمع البيانات والعمليات المكتبية من تدقيق وترميز ومن ثم معالجة البيانات وجدولتها.
- الفصل الرابع: ويتعلق بجودة البيانات ويشمل أبرز الملاحظات الميدانية، ومعدلات الاجابة، وحساب الاوزان والتقدير، والتباين في التقديرات لابرز المتغيرات الواردة في جداول المسح.
- الفصل الخامس: ويتناول عرض ابرز النتائج المستخلصة من المسح.
- جداول نتائج المسح.
- الاشكال البيانية.

الفصل الثاني

التعاريف والمصطلحات

• الوحدة الاحصائية:

الوحدة الاحصائية في هذا المسح هي المبنى.

• المبنى:

يعرف المبنى لاغراض هذا المسح بانه كل مشيد قائم بذاته ومثبت على الارض او على الماء بصفة دائمة او مؤقتة، وذلك بغض النظر عن المادة المشيد منها، وبصرف النظر عن الغرض من انشائه وكيفية استخدامه حالياً. وتعتبر الاماكن التالية بمثابة مبان لاغراض المسح:

- المباني الهامشية الموجودة بصفة دائمة او مؤقتة وقت المسح بصرف النظر عن المادة المشيد منها المبنى، مثل البراكيه والخيمة وبيت الشعر والكشك ... الخ، سواء كانت مستخدمة للسكن او للعمل.
- المباني تحت التشييد او تحت الهدم.
- العربات وهاكل المركبات المثبتة على الارض بصفة دائمة او مؤقتة وقت المسح اذا كانت مستخدمة للسكن وبحيث ان الفرد المقيم فيها ليس له مكان اقامة معتاد آخر، او اذا كانت مستخدمة للعمل.

بينما لا تعتبر بمثابة مبان بعض المشيدات العامة مثل خزانات المياه، ومحطات تقوية الكهرباء والحدائق الخالية من المباني والساحات العامة وما في حكمها. وكذلك لا تعتبر مبان كل من الملاحق والبراكيات و حظائر الحيوانات المقامة داخل سور المبنى الاصلي او في حدوده حيث تعتبر من مكوناته.

• حالة المبنى:

ويمكن ان يكون المبنى:

1. مكتمل: هو المبنى الذي تم انجاز هيكله وتشطيباته بشكل كامل بما في ذلك المبنى الخالي او المهجور الصالح للاستخدام.
2. تحت الانشاء: اذا كان العمل لا زال جارياً بانشاء المبنى على ان يكون قد تم انهاء كافة الجدران او الصب لسقف طابق واحد على الاقل.
3. مهجور: هو المبنى غير المستغل بسبب عدم صلاحيته او الذي صدر فيه قرار هدم او ازالة.
4. مستغل لكنه غير مكتمل: هو المبنى لمستغل بالسكن او العمل ولكنه غير مكتمل بعد حسب تعريف المكتمل في البند 1.

• نوع المبنى:

- **عمارة:** هي مبنى مكون من طابقين أو أكثر بما فيها الطابق الارضي أو التسوية الذي قد يكون دكاكين أو مخازن أو كراجات، ويحتوي كل طابق على أكثر من شقة واحدة، وأعدت كل شقة لسكن أسرة واحدة، ولا يجمع بين الشقة والآخرى إلا الدرج والممر المؤدي الى الطريق العام. وإذا اشتمل المبنى على طابقين فقط ووجد ان الطابق الواحد يحتوي على شقة واحدة فإن المبنى يصنف بأنه دار، أما اذا اشتمل الطابق على أكثر من شقة واحدة فإنه يصنف بأنه عمارة. وفي جميع الحالات يعتبر المبنى المكون من أكثر من طابقين بأنه عمارة.
- **فيلا:** هي مبنى معد اصلاً لسكن أسرة واحدة، وتتكون من طابق واحد أو أكثر حيث يصل بين الطوابق درج داخلي، وتكون جدران الفيلا عادة من الحجر النظيف ويمكن ان يكون لها سقف من القرميد، ويحيط بالفيلا عادة سور خارجي ويوجد حديقة فاصلة بين المبنى والسور. وقد توجد ابنية فرعية تابعة للفيلا داخل السور حيث تعتبر جزءاً من الفيلا.
- **دار:** هي مبنى معد لسكن أسرة واحدة ويتكون من طابق واحد في الغالب، ويمكن ان يتكون من طابقين ويشمل كل طابق على شقة واحدة فقط، وتسكن أسرة واحدة في كل شقة.
- **حوش:** هو مبنى ذو شكل معماري متواجد غالباً في المدن القديمة أو القرى حيث مادة البناء الاساسية له هي الحجر أو الحجر واللين. ويتكون الحوش من عدة وحدات سكنية وله مدخل واحد أو مداخل متعددة تؤدي الى هذه الوحدات جميعاً.
- **هامشي:** مثل البراكية، الخيمة، بيت الشعر، أو الكشك والتي تكون مشغولة بسكن أو عمل عند المسح. اما اذا كانت خالية فلا تعد.
- **اخرى:** اية مبان لا يمكن تصنيفها في احد الانواع السابقة.

• ملكية المبنى:

تحدد ملكية المبنى حسب مالكة وليس الجهة التي تشغل المبنى، وتكون الملكية وفق احدى الحالات التالية:

1. خاص: اذا كان المبنى مملوكاً لفرد أو مجموعة افراد أو شخصية اعتبارية خاصة مثل المؤسسات والمنشآت.
2. حكومي: اذا كان المبنى ملك السلطة الوطنية الفلسطينية، باستثناء الوقف مع ملاحظة ان مباني الدوائر الحكومية المستأجرة تحدد وفقاً للجهة المستأجره منها.
3. سلطة محلية: هي المباني التي تملكها البلديات والمجالس القروية.
4. تعاوني: هي المباني التي تملكها الجمعية التعاونية باختلاف انشطتها.
5. خيرى: هي المباني التي تملكها الجمعيات والمؤسسات الخيرية التي لا تهدف للربح.

6. وقف: هي المباني الموقوفة سواء للأعمال الخيرية أو لأي جهة أخرى.
7. أخرى: إذا كان المالك من غير الجهات المذكورة أعلاه، مثل المباني المملوكة للبعثات الأجنبية ووكالة غوث اللاجئين وغيرها.

• الاستخدام الحالي للمبنى:

ويمكن ان يكون احد الحالات التالية:

1. للسكن فقط: وذلك عندما يكون المبنى مستخدماً بشكل كامل لأغراض السكن.
2. للعمل فقط: وذلك عندما يكون المبنى مستخدماً لأغراض العمل ولا يوجد به مساكن مع ملاحظة ان وجود سكن للحارس او للمدير لا يغير من كونه مبنى مخصصاً للعمل.
3. للعبادة: وتشمل المساجد والكنائس والاديرة.
4. للترفيه/للثقافة: تشمل دور السينما والمسارح والمكتبات العامة وما شابه.
5. متعدد الاغراض: وذلك للابنية متعددة الاستخدام مثل الابنية التي يوجد فيها مساكن ومنشآت بآن واحد، ودور العبادة التي يوجد فيها مسكن لاسرة القائم عليها وما شابه.
6. مغلق: وذلك اذا كان المبنى مشغولاً باسرة او اكثر او منشأة واحدة او اكثر ولكنه وجد مغلقاً اثناء المسح.
7. خال: اذا كان المبنى مكتملاً تماماً ولا يقيم به احد وغير مستغل لأي غرض، ويكون على الاغلب معروضاً للايجار او للبيع.

• مادة البناء الخارجية الغالبة:

هي المادة التي تشكل اكثر من نصف مساحة الواجهات الخارجة للمبنى (وبحالة تساوي المساحات تماماً بين مادتين يختار احدهما) ويمكن ان تكون اما حجر او خرسانة (اسمنت) او منشأ معدني او غير ما ذكر فتحدد المادة المستخدمة في الجدران الخارجية (أخرى). وتجدر الملاحظة ان المادة الاساسية المستخدمة تحدد دون اعتبار لمادة التشطيب مثل القصارة والدهان وغيرها التي يمكن ان تكسي مادة الطوب الاسمنتي مثلاً.

• المساحة الاجمالية للمبنى (م²):

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

• الصيانة الجارية للمبنى:

كما هو معروف في المحاسبة التجارية فان الصيانة الجارية تتميز عن الصيانة الرأسمالية بأنها تحافظ على اداء الاصل ولا تؤدي الى اطالة عمره او تغيير نوعية انتاجه. وتستهلك الصيانة الجارية خلال سنة واحدة بعكس الصيانة الرأسمالية التي تمتد لاكثر من سنة. وتكون قيمة الصيانة الجارية صغيرة نسبياً مقارنة بكلفة الاصل الكلية.

• كلفة انشاء المبنى والصيانة والتحسينات الرأسمالية:

يشمل هذا المتغير التكاليف المنفقة على انشاء المباني التي حدث فيها نشاط انشائي الفترة 1994 - 1996 فقط، او تلك التي اجريت عليها صيانة او تحسينات رأسمالية خلال نفس الفترة، وقد تم تفصيل كلفة الانشاء و الصيانة الرأسمالية في سؤاين مستقلين ويشمل كل سؤال تفاصيل البنود التالية:

1. الحفريات بالاليات: وتشمل تكاليف اعمال الحفر التي تتم باستخدام الاليات الخاصة بذلك سواء تمت اعمال الحفر بالمقولة حسب الكمية المنجزة او مقابل استئجار الاليات مقابل اجر يومي او بالساعة.

2. اجور مصنعية: ويشمل ذلك مستحقات العاملين في تنفيذ المبنى بكافة مهنتهم سواء كانوا من العمال المهرة (المعلمين) او العمال العاديين، سواء كان العمل مقابل اجر شهري او يومي او بصفة تعاقدية مقابل كمية العمل المنجز كما هي العادة مثلاً في التعاقد مع المعلمين على تنفيذ اعمال مصنعية القسارة او تركيب البلاط مقابل اجرة محددة للمتر المربع. كما تشمل اجور العاملين اية مزايا عينية او نقدية اضافية تقدم لهم.

3. مواد بناء مشتراه من المالك: يشمل ذلك قيمة كافة مواد البناء المستخدمة في أنشطة التشييد للمبنى خلال السنة المحددة والمشتراه مباشرة من المالك، وسواء كانت هذه المواد مستخدمة في اعمال الهيكل او اعمال التشطيب. كذلك يشمل هذا البند المدفوعات للمنشآت الصناعية لاعمال تركيبية في المبنى مثل شبابيك الالمنيوم وحديد الحماية والابواب واعمال منجور الابواب والمطابخ وتركيب المصاعد وما شابه.

4. اجور مصنعية + مواد بناء: اذا تم تنفيذ اية اعمال 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 ان ذلك لا يشمل مستحقات المنشآت الصناعية التي وردت في البند السابق.

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

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

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

8. اخرى: ويشمل ذلك اية مصاريف اخرى مثل مستحقات المكاتب الهندسية لتصميم مخططات المبنى او الاشراف على تنفيذه.

الفصل الثالث

المنهجية

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

1.3 استمارة المسح:

لقد صممت استمارة المسح بحيث تلبى المطلوب من البيانات حسب اهداف المسح. وروعي في الاستمارة ان تكون مبسطة بما يتعلق بتكاليف انشاء المبنى واعمال الصيانة والتحسينات الرأسمالية بما يتلاءم مع ما يمكن ان يتوفر لدى اصحابها. وقد شملت استمارة المسح على الاسئلة التالية:

1. موقع المبنى: التجمع والمحافظة ورقم الخلية ورقم المبنى ووصف المبنى، وهذه البيانات تكون مطبوعة سلفاً على الصفحة الاولى للاستمارة لمباني عينة المسح من خلال البيانات المتوفرة لدى الدائرة بعد اجراء الحصر الشامل للمباني الواقعة في خلايا العينة الذي تم خلال عام 1997.

2. حالة المبنى: مكتمل، تحت الانشاء، مهجور، مستغل لكن غير مكتمل.

3. نوع المبنى: عمارة، فيلا، دار، حوش، هامشي، اخرى.

4. ملكية البناء: خاص، حكومي، سلطة محلية، تعاوني، خيرى، وقف، اخرى.

5. الاستخدام الحالي للمبنى: للسكن فقط، للعمل فقط، للعبادة، للترفيه او الثقافة، متعدد الاغراض، مغلق، خالٍ.

6. مادة البناء الخارجية الغالبة للمبنى: حجر، طوب اسمنت، خرسانة، منشأ معدني، اخرى.

7. سنة المباشرة وسنة اتمام انشاء المبنى.

8. المساحة الاجمالية للمبنى.

9. عدد الطوابق في المبنى.

10. قيمة الانفاق على الصيانة الجارية في المبنى للاعوام 1994-1996.

11. قيمة اقساط التأمين على المبنى للاعوام 1994-1996.

12. تفاصيل كلفة انشاء المبنى: وذلك للابنية التي حدث فيها نشاط انشائي في الفترة 1994 - 1996، وتشمل كلفة

انشاء الابنية الجديدة والاضافات الافقية والعمودية خلال الفترة المذكورة البنود التالية:

- كلفة الحفريات.
- مواد بناء مشتراه من المالك.
- اجور مصنعية + مواد بناء.
- مستحقات شركات مقاولات.
- رسوم ترخيص ومخالفات.
- توصيل خدمات (مياه، كهرباء ...).
- اخرى.
- مجموع.

13. مساحة البناء التي انجزت كلياً في الفترة 1994-1996 ونوعها.

14. تفاصيل كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية في الفترة 1994-1996 مفصلة حسب نفس البنود التي تم ذكرها في البند 13 اعلاه.

2.3 الاطار والعينة:

1.2.3 شمولية المسح:

يغطي المسح كافة الابنية الواقعة في المناطق الفلسطينية كما هي بتاريخ 1996/12/31. ولحين انتهاء تنفيذ التعداد العام للسكان والمساكن قامت دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية ومنذ عام 1995 باستحداث اطار شامل للمباني وذلك لغايات تصميم عينات المسوح الديموغرافية المختلفة التي تقوم بها الدائرة، حيث تم تقسيم كافة الاراضي الفلسطينية الى عدد من الخلايا المتساوية تقريباً في عدد الوحدات السكنية (حوالي 120 وحدة سكنية في كل خلية) وتشمل كل خلية حوالي 102 مبنى. وشملت العينة الشاملة المصممة لغايات مسوح الدائرة (480) خلية. وتشكل العينة الشاملة من (12) عينة جزئية (Replicate) وبحيث تشمل كل عينة جزئية على (40) خلية تقريباً.

وبما ان آخر تحديث لمباني خلايا العينة الشاملة كان قد انجز في الفترة 95/7 - 96/3، فقد نشأت الحاجة لاجراء تحديث جديد لخلايا عينة المسح، وهو ما تم تنفيذه فعلياً قبل المباشرة بالمسح حيث تم استيفاء سجل حصر كامل للابنية الجديدة بمساكنها واسرها. وقد استثنى المسح عند تنفيذه كافة المباني التي بوشر بإنشائها خلال العام 1997.

2.2.3 عينة المسح:

العينة هي عنقودية طبقية عشوائية ذات مرحلتين تم في المرحلة الأولى اختيار عينة طبقية عشوائية مكونة من 180 خلية من مجموعة خلايا تشكل مجتمعة تجمعات الضفة الغربية وقطاع غزة (مجتمع الهدف). وفي المرحلة الثانية تم اختيار عينة عشوائية من المباني ضمن كل خلية (بما معدله 30 مبنى في الخلية الواحدة)، وبحيث بلغ حجم العينة الاجمالي 5422 مبنى.

الطبقات

في المرحلة الأولى والتي تم فيها اختيار الخلايا وزعت على طبقات حسب التصنيفات التالية:

1- المحافظة التي تتبع لها الخلية.

2- نوع التجمع الذي تتبع له هذه الخلية (مدينة ، قرية و مخيم).

3- حجم التجمع.

أما في المرحلة الثانية و المتمثلة في اختيار عينة مباني من الخلايا التي تم اختيارها في المرحلة الأولى فقد قسمت المباني داخل كل خلية إلى طبقتين :

الطبقة الأولى : المباني الموجودة فعلياً في قوائم مباني الخلايا المختارة قبل اجراء التحديث المذكور اعلاه، حيث تم اختيار عينة عشوائية بسيطة من كل خلية بحجم يتناسب مع عدد المباني في الخلية.

الطبقة الثانية : المباني التي تم اضافتها لكل خلية من خلال التحديث وقد تم حصرها جميعاً في المسح .

3.3 العمليات الميدانية:

1.3.3 التجربة القبلية:

تم تنفيذ تجربة قبلية للمسح خلال يومين وكانت هذه التجربة تهدف الى:

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

وقد حققت التجربة الاهداف المنشودة، حيث تم اجراء بعض التعديلات على وثائق المسح تبعاً للملاحظات التي وردت من الباحثين، وقد تبين من التجربة القبلية ان العبء الاساسية التي يمكن ان تواجه العمل الميداني هي امكانية الاتصال مع اصحاب الابنية او المخولين بالادلاء بالبيانات عنها، وقد تم اتخاذ التدابير الميدانية اللازمة لزيادة فرصة لقاء الباحثين مع اصحاب الابنية في عينة المسح.

2.3.3 اختيار وتدريب العاملين:

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

3.3.3 تنظيم وادارة العمل الميداني:

تتولى ادارة العمل الميداني تنفيذ عملية جمع البيانات والتنسيق ميدانياً وفق الخطة المعدة لذلك، بالاضافة الى اعداد التعليمات والنماذج والادوات اللازمة للعمل الميداني. ويتشكل فريق العمل الميداني من منسق للعمل الميداني ومشرفين وفرق ميدانية حيث يضم كل فريق مشرفاً واربعة باحثين.

وتتطلب مهمة الاشراف والمتابعة والتدقيق لمختلف فعاليات المشروع وجود مكاتب لوائية قريبة من مختلف مناطق العمل بحيث يتم استخدامها كمراكز لتجمع افراد الفرق العاملة في الميدان قبل وبعد انتهاء العمل اليومي، حيث تتم عملية استلام وتسليم ادوات المسح المختلفة وتعبئة النماذج وكتابة التقارير ومراجعة وتدقيق حصيلة العمل اليومي. وقد تم تنفيذ المسح ميدانياً في الفترة بين شهري 7 و 1997/8 في الضفة الغربية و قطاع غزة.

4.3.3 جمع البيانات:

جمعت البيانات بأسلوب المقابلة الشخصية لمالكي الابنية او المخولين بالادلاء بالبيانات عنها بواسطة الباحثين المؤهلين والمدربين تدريباً جيداً على مفاهيم استمارة المسح.

5.3.3 التدقيق الميداني:

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

4.3 العمليات المكتبية:

1.4.3 التدقيق المكتبي:

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

2.4.3 الترميز:

بعد الانتهاء من عملية التدقيق تتم عملية الترميز التي يقوم بها المرمر طبقاً لادلة الترميز المعدة مسبقاً والمعمول بها في دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية بحيث تكون جاهزة لادخال بياناتها على الحاسوب ليتم استخراج النتائج.

5.3 جدولة ومعالجة البيانات:

تقوم الادارة العامة لانظمة المعلومات في الدائرة بإعداد كافة البرامج اللازمة لمعالجة البيانات، وبعد ذلك يتم إدخال وتدقيق وجدولة البيانات.

1.5.3 تدريب مدخلي البيانات:

قبل البدء بإدخال البيانات يتم تدريب عدد من مدخلي البيانات على استعمال برامج الإدخال نظرياً وعملياً ويتم تزويد كل منهم بدليل تعليمات الإدخال وبعد ذلك يباشر بإدخال بيانات المسح على الحاسوب.

2.5.3 إدارة وتنظيم عملية الإدخال:

تتولى الادارة العامة لانظمة المعلومات متابعة إعداد التعليمات والنماذج والأدوات اللازمة لإدخال البيانات، وكذلك القيام باختيار وتدريب العاملين في إدخال البيانات من مشرفين ومدخلي بيانات، ويتشكل فريق إدخال البيانات من مشرف إدخال ومدخلي بيانات ومدقق إدخال.

3.5.3 تدقيق البيانات المدخلة:

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

4.5.3 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 الرابع

جودة البيانات

1.4 ابرز الملاحظات الميدانية:

- يمكن ذكر الملاحظات التالية التي برزت خلال العمل الميداني لهذا المسح:
1. لم يكن من السهولة التعرف على أرقام المباني التي كانت قد ثبتت من قبل الفرق المتخصصة بشكل يسبق العمل الميداني الفعلي للمسح، حيث تعرضت للازالة أو التغطية، وامكن التغلب على هذه العقبة من خلال الاستعانة مرة اخرى بالفرق المتخصصة بالحصر والترقيم.
 2. بدأ العمل الميداني في مختلف المناطق في فترات متفاوتة، حيث ادت الظروف الامنية التي سادت في الضفة الغربية خلال فترة المباشرة بتنفيذ المسح الى تأخير العمل، بسبب ظروف الاغلاق التي تعرضت لها الضفة والقطاع.
 3. كما كان متوقفاً لدى تصميم المسح، وجد ان هناك بعض الصعوبات لدى البعض من اصحاب الابنية (او المخولين بالادلاء بالبيانات الاحصائية عنها) في توفير الاجابة على بعض الاسئلة المطروحة وخصوصاً بما يتعلق بسنة انتهاء انشاء المبنى، وتفاصيل تكاليف انشائه. وقد بذل الباحثون جهوداً مركزة للحصول على ما يمكن من البيانات الشاملة والدقيقة حسب ما امكن للمدلي بالبيانات تقديره وتوفيره.

2.4 ملاحظات على البيانات

1. بالاشارة الى النقطة الثانية في الفقرة 1.4، فانه نتيجة لعدم توفر قيود محاسبية لدى غالبية المبحوثين في هذا المسح، اضافة الى مرور فترة زمنية بين وقت المقابلة في المسح وفترة الاسناد له، فان مستوى دقة البيانات من حيث اخطاء القياس (أي الاخطاء غير الاحصائية) يجب ان يقرأ ضمن هذا السياق وخصوصاً بما يتعلق بتكاليف انشاء المباني وصيانتها وهي المتغيرات التي تشكل اساس هدف المسح.
2. كذلك فقد تقرر دمج بعض تفاصيل المتغيرات في مجموعة واحدة بسبب ارتفاع قيمة التباين لتفاصيل المتغير.
3. في حالة وجود نشاط انشائي سواء لانشاء جديد او لاعمال 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 الى المجموع كما وردت في حالات الاجابة المفصلة.

3.4 ملاحظات على الجداول:

- يمكن ان يلاحظ بعض الاختلافات الطفيفة لقيم نفس المتغير بين الجداول المختلفة، او بين مفردات المتغير ومجموعه، وقد نجم ذلك عن التقريب الذي يتم بواسطة الحاسب الالي عند اجراء العمليات الحسابية.

4.4 معدلات الاجابة:

1.4.4 تعريف:

- عدم الاستجابة وتشمل:
 - أ- حالات الرفض.
 - ب- المبنى شاغر.
 - ج- عدم امكانية الاتصال بالمالك.
 - د- ليس هناك معلومات

• اخطاء الشمول:

- أ- المبنى غير موجود.
- ب- مكرر.
- ج- لا ينطبق عليها تعريف المبنى.
- د- سنة انشاء المبنى 1997.

- العينة الصافية = العينة الاصلية - حالات اخطاء الشمول
 $Net\ Sample = Sample - Over\ Coverage$

- نسبة اخطاء الشمول = $\frac{\text{مجموع عدد حالات اخطاء الشمول}}{\text{عدد حالات العينة الاصلية}}$

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

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

2.4.4 قيم معدلات الاجابة:

بالنسبة لمسح الابنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:

- حجم العينة الاصلية 5422 مبنى.
- عدد حالات عدم الاستجابة 377 حالة
- عدد حالات اخطاء الشمول 248 حالة.
- العينة الصافية = $5422 - 248 = 5174$
- نسبة عدم الاستجابة = $\frac{377}{5174} = 7.3\%$
- نسبة الاستجابة = 92.7%

5.4 الأوزان

يعرف وزن العنصر على انه القيمة العددية التي يمثلها هذا العنصر في مجتمع الهدف ويعرف رياضياً على انه النظير الضربي لاحتمال اختيار هذا العنصر في العينة، ففي حالة العينة العشوائية البسيطة مثلاً فإن وزن العنصر يساوي عدد عناصر الاطار
عدد عناصر العينة

ولكن بسبب التحيز الناتج عن حالات عدم الاستجابة وأخطاء الشمول فان تعديلاً على الأوزان لابد منه لتقليل هذا التحيز. لذلك فقد تم تعديل الأوزان للمباني حسب عدد حالات عدم الاستجابة وأخطاء الشمول في كل خلية على النحو التالي:
وزن المبنى المعدل = وزن الخلية في المرحلة الأولى * وزن المبنى في المرحلة الثانية * معامل التعديل. حيث:
وزن الخلية في المرحلة الأولى : يعطى لكل خلية من الخلايا التي تم اختيارها في المرحلة الأولى.
وزن المبنى في المرحلة الثانية : يعطى لكل مبنى تم اختياره من مجموع مباني الخلية المختارة في العينة حسب الطبقة التي ينتمي لها المبنى في الخلية.
معامل التعديل = عدد مباني العينة في الخلية - عدد حالات أخطاء الشمول
عدد حالات الاستجابة

6.4 حساب التقديرات:

تم استخدام طريقة Ultimate Cluster Variance لحساب تقدير المجموع الكلي للمتغير Y في المجتمع الجزئي A التي تعطى بالمعادلات التالية:

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

حيث $\hat{Y}_o =$ هي تقدير لمجموع المتغير Y في المجتمع الجزئي A. مثال : مجموع تكاليف صيانة المباني عام 1996.
h = طبقة جزئية في المجال المرغوب حساب التقدير له، مثال : طبقة المباني الريفية

i = وحدة المعاينة الأولية (الخلية).

j = وحدة التحليل (المبنى).

A = مجتمع جزئي من مجتمع الهدف لعناصره خصائص مشتركة . مثال " المباني التي حدث لها صيانة عام 1996.

y_{hij} = قيمة المشاهدة للمتغير y للعنصر (المبنى) z في الخلية 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) :

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

حيث:

$\hat{Y}_{Ahi} = \sum_{j \in A} w'_{hij} y_{hij}$ وهي عبارة عن مجموع قيم المشاهدات الموزونة للمجتمع الجزئي A في الخلية i ضمن الطبقة h،

مثال: مجموع التكاليف الموزونة للصيانة عام 1996 في الخلية i ضمن الطبقة z.

$\hat{Y}_{Ah} = \sum_i \sum_{j \in A} w'_{hij} y_{hij}$ وهي عبارة عن تقدير غير منحاز للمجموع الحقيقي لكل عناصر المتغير ضمن الطبقة h

للمجتمع الجزئي A .

$n_h =$ عدد مباني العينة في الطبقة h.

$f_h = \frac{n_h}{N_h}$ و N_h هي عدد المباني مجتمع الهدف في الطبقة h، وعادة تهمل قيمة f_h إذا كانت اقل من

5%.

ومن المعادلتين (1) و(2) نستطيع حساب تقدير ما يسمى **الخطأ النسبي** - وهو الخطأ الإحصائي الناتج عن دراسة جزء من مجتمع الهدف بدلاً من دراسة المجتمع كاملاً - باستخدام المعادلة التالية:

$$C.V = \frac{v(\hat{Y}_A)}{\hat{Y}_A}$$

وتجدر الإشارة هنا إلى أن هناك نوعاً آخر من الأخطاء من الصعب أو من المستحيل في معظم الأحيان قياسها وهي **الأخطاء غير الإحصائية** والتي قد تحدث في جميع مراحل المسح وخاصة فيما يتعلق بجمع وجدولة وتحليل البيانات والتي تؤدي في كثير من الأحيان إلى تحيز غير مقصود في النتائج .

والجدول التالي يظهر حساب التباين لابرز المتغيرات:

الفصل الخامس

النتائج الرئيسية

يمكن ان نستخلص من نتائج مسح الابنية القائمة الذي جرى خلال الفترة 7-9/96 المؤشرات الرئيسية التالية:

1. بلغ اجمالي عدد المباني حتى 1996/12/31 في الاراضي الفلسطينية (336,105) مبنى وهي موزعة كما يلي:

أ. حسب نوع المبنى:

- عمارة: (56,282) مبنى.
- فيلا / دار: (260,289) مبنى.
- اخرى تشمل هامشي، حوش، اخرى: (19,534) مبنى.

ب. حسب حالة المبنى:

- مكتمل (238,293) مبنى.
- تحت الانشاء (19,311) مبنى.
- مستغل غير مكتمل (75,259) مبنى.
- مهجور (3,242)

ج. بلغت تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة ما يلي:

- (23,362) الف دولار لعام 1994.
- (25,830) الف دولار لعام 1995.
- (29,210) الف دولار لعام 1996.

2. كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية للابنية القائمة كانت كالتالي:

- (733,129) الف دولار في عام 1994.
- (864,933) الف دولار في عام 1995.
- (828,917) الف دولار في عام 1996.

جدول 1: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة، 1996

**Table 1: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Type and Region, 1996**

Region	اخرى Other	فيلا/دار Villa\House	عمارة Building	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	19,534	260,289	56,282	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	11,780	188,970	34,703	235,453	الضفة الغربية
North	3,581	85,634	14,512	103,727	الشمال
Middle	2,485	50,397	9,391	62,273	الوسط
South	5,714	52,939	10,800	69,453	الجنوب
Gaza Strip	7,754	71,319	21,579	100,652	قطاع غزة

جدول 2: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة، 1996

**Table 2: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Status and Region, 1996**

Region	مهجور Abandoned	مستغل وغير مكتمل Used but not Completed	تحت الانشاء Under Construction	مكتمل Completed	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	3,242	75,259	19,311	238,293	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	1,863	34,589	14,804	184,197	235,453	الضفة الغربية
North	69	21,749	7,980	73,929	103,727	الشمال
Middle	574	5,585	2,196	53,918	62,273	الوسط
South	1,220	7,255	4,628	56,350	69,453	الجنوب
Gaza Strip	1,379	40,670	4,507	54,096	100,652	قطاع غزة

جدول 3: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب ملكية المبنى والمنطقة، 1996
**Table 3: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Ownership and Region, 1996**

Region	اخرى* Other*	حكومي/سلطة محلية Governmental/ Local Authority	خاص Private	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	6,441	2,603	327,061	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	5,183	2,059	228,211	235,453	الضفة الغربية
North	1,338	1,184	101,205	103,727	الشمال
Middle	1,473	340	60,460	62,273	الوسط
South	2,372	535	66,546	69,453	الجنوب
Gaza Strip	1,258	544	98,850	100,652	قطاع غزة

*Includes Waqf, Cooperative, Charitable and other

* تشمل ابنية الوقف، التعاونية، الخيرية وغيرها

جدول 4: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة، 1996

**Table 4: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Utilization and Region, 1996**

Region	مغلق/خال Closed/Vacant	متعدد الاغراض Multi- utilization	للعمل فقط* Work only*	للسكن فقط Residential only	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	9,924	42,967	23,319	259,895	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	6,188	33,975	15,197	180,093	235,453	الضفة الغربية
North	724	14,127	6,646	82,230	103,727	الشمال
Middle	1,245	7,166	3,845	50,017	62,273	الوسط
South	4,219	12,682	4,706	47,846	69,453	الجنوب
Gaza Strip	3,736	8,992	8,122	79,802	100,652	قطاع غزة

* Includes Cultural, Recreation and Worship Buildings

* يشمل ما هو مستخدم للثقافة والترفيه والعبادة

جدول 5: عدد المباني ومساحتها بالمتر المربع في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب مادة البناء الخارجية والمنطقة، 1996

Table 5: Number and Area of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by External Material and Region, 1996

Region	Other			Cement Block			Stone			Total			المنطقة
	متوسط مساحة المبنى م ² Average Building Area m ²	المساحة الف م ² Area (1000)m ^o	العدد Num.	متوسط مساحة المبنى م ² Average Building Area m ²	المساحة الف م ² Area (1000)m ^o	العدد Num.	متوسط مساحة المبنى م ² Average Building Area m ²	المساحة الف م ² Area (1000)m ^o	العدد Num.	متوسط مساحة المبنى م ² Average Building Area m ²	المساحة الف م ² Area (1000)m ^o	العدد Num.	
West Bank & Gaza Strip	156	9,928	63,557	242	40,466	166,942	287	30,336	105,606	240	80,729	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	156	9,855	63,056	189	12,891	68,122	286	29,862	104,275	223	52,608	235,453	الضفة الغربية
North	152	4,201	27,718	202	10,139	50,091	285	7,375	25,918	209	21,714	103,727	الشمال
Middle	173	2,897	16,746	134	1,087	8,135	297	11,091	37,391	242	15,076	62,273	الوسط
South	148	2,757	18,592	168	1,665	9,896	278	11,396	40,966	228	15,818	69,453	الجنوب
Gaza Strip	145	72	501	279	27,575	98,820	356	474	1,331	279	28,121	100,652	قطاع غزة

جدول 6: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب معدلات اعمارها والمنطقة، 1996

**Table 6: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Average Age and Region, 1996**

Region	Age of Building from Completion Year (years)*									المنطقة
	غير معروف Un known	+ 50	49-40	39-30	29-20	19-10	9-5	4-0	المجموع Total	
West Bank & Gaza Strip	2,126	16,564	16,661	23,973	38,398	59,442	36,171	48,203	241,535	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	1,519	16,000	10,514	20,553	28,644	43,642	27,383	37,807	186,059	الضفة الغربية
North	483	6,197	3,809	8,238	8,403	16,704	11,915	18,249	73,997	الشمال
Middle	576	5,315	4,857	7,814	11,211	12,495	5,096	7,128	54,492	الوسط
South	460	4,488	1,848	4,501	9,030	14,443	10,372	12,430	57,570	الجنوب
Gaza Strip	607	564	6,147	3,420	9,754	15,800	8,788	10,396	55,476	قطاع غزة

* For completed and abandoned buildings only

* للابنية المكتملة والمهجورة فقط

جدول 7: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب عدد الطوابق والمنطقة، 1996

**Table 7: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Number of Storeys and Region, 1996**

Region	عدد الابنية حسب عدد الطوابق Number of Buildings by Number of Storeys						المنطقة
	خمسة فأكثر	اربعة طوابق	ثلاثة طوابق	طابقين	طابق واحد	المجموع	
	Five and More	Four Storeys	Three Storeys	Two Storeys	One Storey	Total	
West Bank & Gaza Strip	3,051	6,275	28,921	125,302	172,556	336,105	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	1,496	3,060	18,495	100,492	111,910	235,453	الضفة الغربية
North	523	1,327	7,374	45,533	48,970	103,727	الشمال
Middle	676	850	5,386	24,558	30,803	62,273	الوسط
South	297	883	5,735	30,401	32,137	69,453	الجنوب
Gaza Strip	1,555	3,215	10,426	24,810	60,646	100,652	قطاع غزة

جدول 8: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة
للاعوام 1994-1996، (القيمة بالالف دولار أمريكي)

**Table 8: Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip
During 1994 - 1996 ,(Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة الجارية			المنطقة
	Cost of Current Maintenance			
	1996	1995	1994	
West Bank & Gaza Strip	29,209.9	25,830.6	23,362.4	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	25,996.0	22,752.6	20,928.9	الضفة الغربية
North	14,167.9	9,587.7	10,048.5	الشمال
Middle	6,754.1	8,112.2	6,996.0	الوسط
South	5,074.0	5,052.7	3,884.4	الجنوب
Gaza Strip	3,213.9	3,078.0	2,433.5	قطاع غزة

جدول 9: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية للابنية القائمة في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب بنود التكلفة
للاعوام 1994-1996، (القيمة بالالف دولار امريكي)

Table 9: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements on Existing Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Cost Item During the Years 1994-1996, (Value in US \$ 1000)

Cost	السنة			التكلفة
	1996	1995	1994	
Excavations by	13,914.7	14,602.7	21,533.8	حفريات بالاليات
Construction Materials *	320,665.4	310,088.5	323,292.1	مواد بناء *
Workmanship	123,112.1	119,802.2	115,643.1	اجور مصنعية
Workmanship+Materials **				اجور مصنعية + مواد بناء **
+ Contracting Companies	341,069.6	375,818.3	242,230.5	+ مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	13,302.6	20,525.9	18,877.1	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	13,309.1	18,974.3	7,876.0	توصيل خدمات
Other	3,544.1	5,121.7	3,676.7	اخرى
Total	828,917.6	864,933.5	733,129.3	المجموع

* Construction materials purchased by owner.

** Where contract includes workmanship and materials

* مواد البناء المشتراه مباشرة من المالك

** حيث يشمل العقد تقديم المواد والمصنعية

جدول 10: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية للابنية القائمة في الضفة الغربية حسب بنود التكلفة
للاعوام 1994-1996، (القيمة بالالف دولار امريكي)

Table 10: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements on Existing Buildings in the West Bank by Cost Item During the Years 1994-1996, (Value in US \$ 1000)

Cost	السنة			التكلفة
	1996	1995	1994	
Excavations by	11,436.9	11,382.2	18,496.6	حفریات بالالیات
Construction Materials *	232,265.4	201,483.4	223,755.1	مواد بناء *
Workmanship	89,923.7	80,592.1	79,743.3	اجور مصنعية
Workmanship+Materials **				اجور مصنعية + مواد بناء **
+ Contracting Companies	191,767.7	234,663.2	182,556.6	+ مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	10,399.8	14,057.2	14,317.6	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	10,780.8	13,380.6	4,901.3	توصیل خدمات
Other	2,817.2	2,974.0	2,880.4	اخرى
Total	549,391.5	558,532.8	526,650.8	المجموع

* Construction materials purchased by owner.

** Where contract includes workmanship and materials

* مواد البناء المشتراه مباشرة من المالك

** حيث يشمل العقد تقديم المواد والمصنعية

جدول 11: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية للابنية القائمة في قطاع غزة حسب بنود التكلفة
للاعوام 1994-1996، (القيمة بالالف دولار امريكي)

Table 11: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements on Existing Buildings in Gaza Strip by Cost Item During the Years 1994-1996, (Value in US \$ 1000)

Cost	السنة			التكلفة
	1996	1995	1994	
Excavations by	2,477.9	3,220.5	3,037.2	حفریات بالالیات
Construction Materials *	88,400.0	108,605.1	99,537.0	مواد بناء *
Workmanship	33,188.4	39,210.1	35,899.8	اجور مصنعية
Workmanship+Materials **				اجور مصنعية + مواد بناء **
+ Contracting Companies	149,301.9	141,155.2	59,673.9	+ مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	2,902.8	6,468.7	4,559.6	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	2,528.3	5,593.6	2,974.7	توصیل خدمات
Other	726.9	2,147.6	796.3	اخرى
Total	279,526.1	306,400.7	206,478.5	المجموع

* Construction materials purchased by owner.

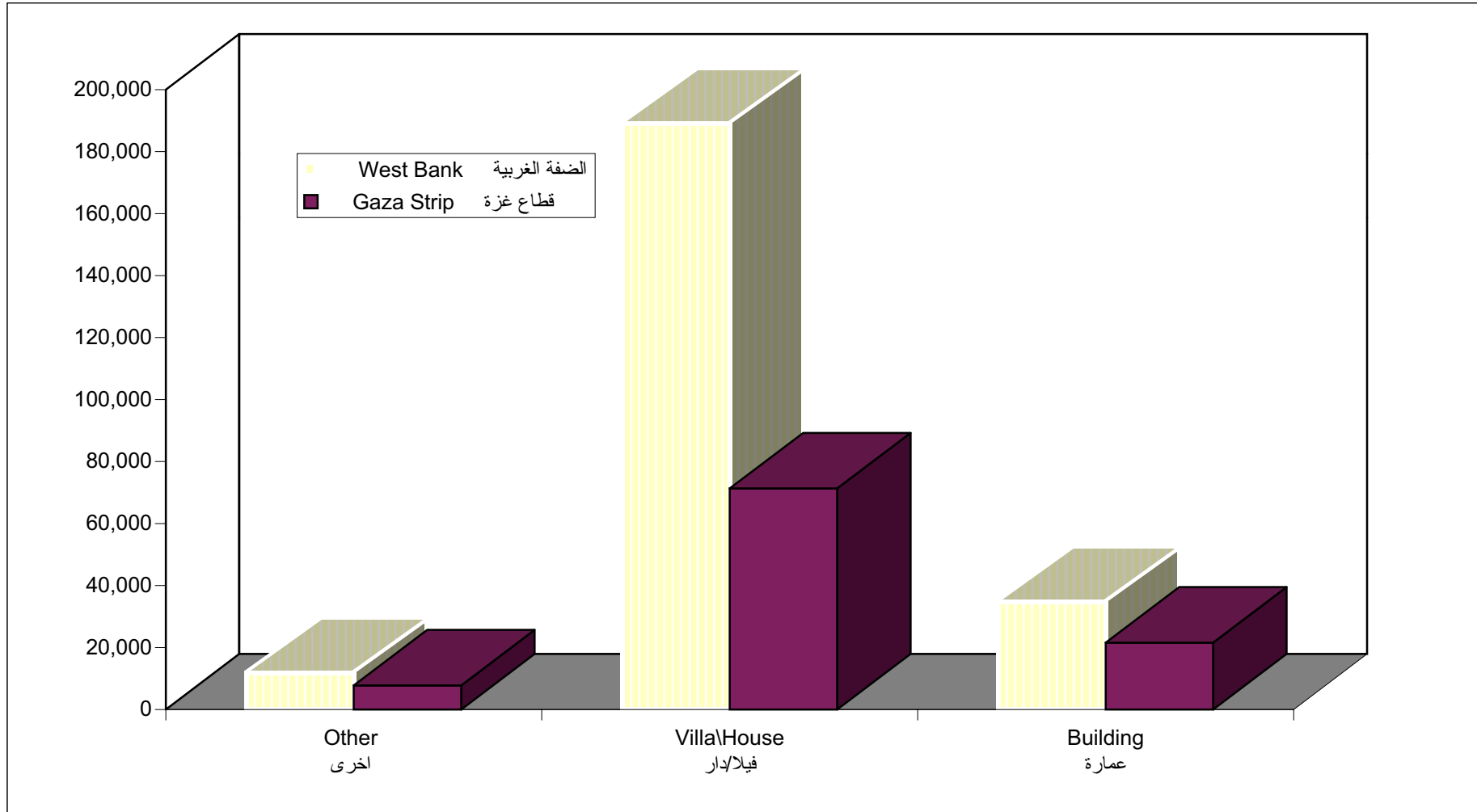
** Where contract includes workmanship and materials

* مواد البناء المشتراه مباشرة من المالك

** حيث يشمل العقد تقديم المواد والمصنعية

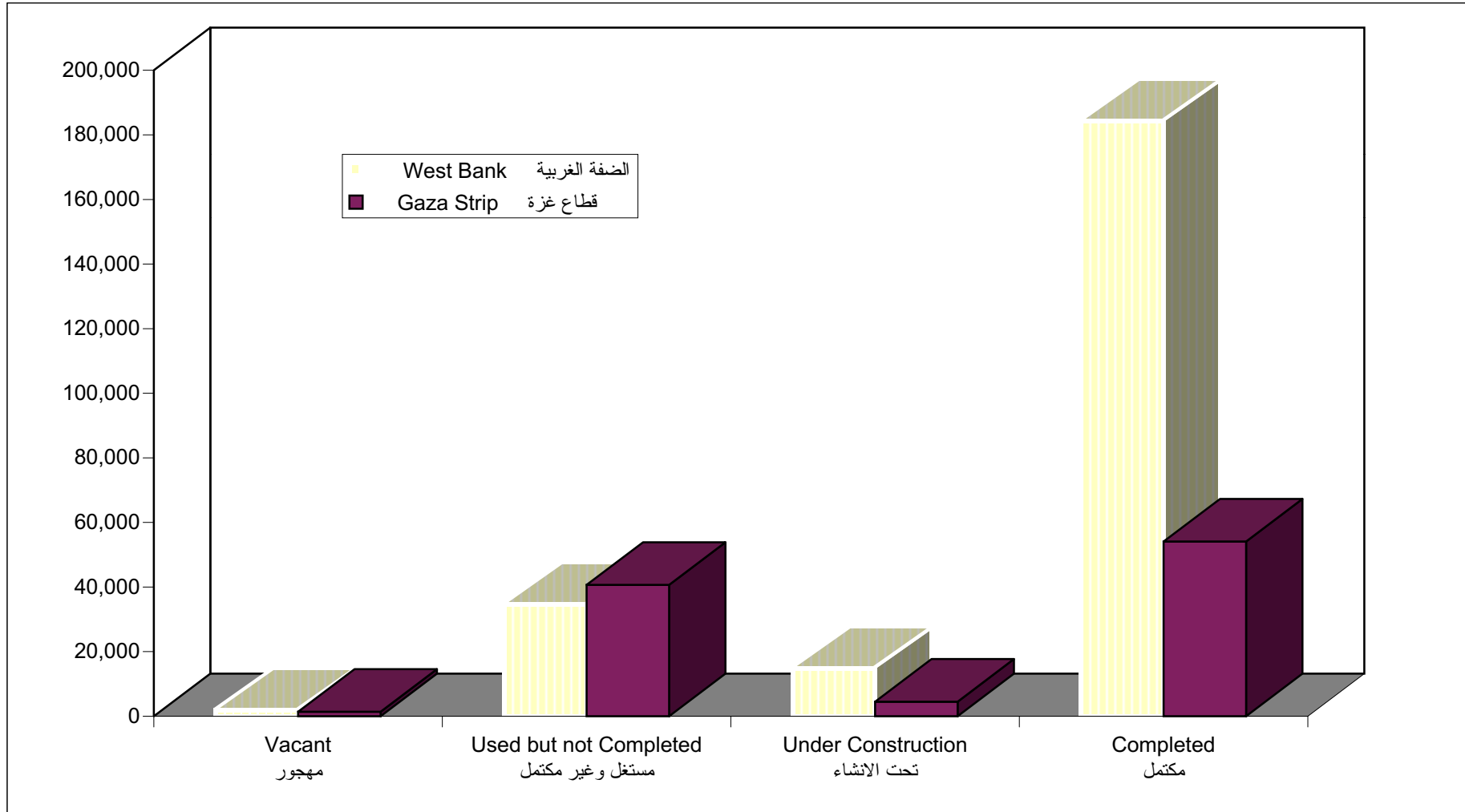
شكل 1: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة، 1996

Figure 1: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region, 1996



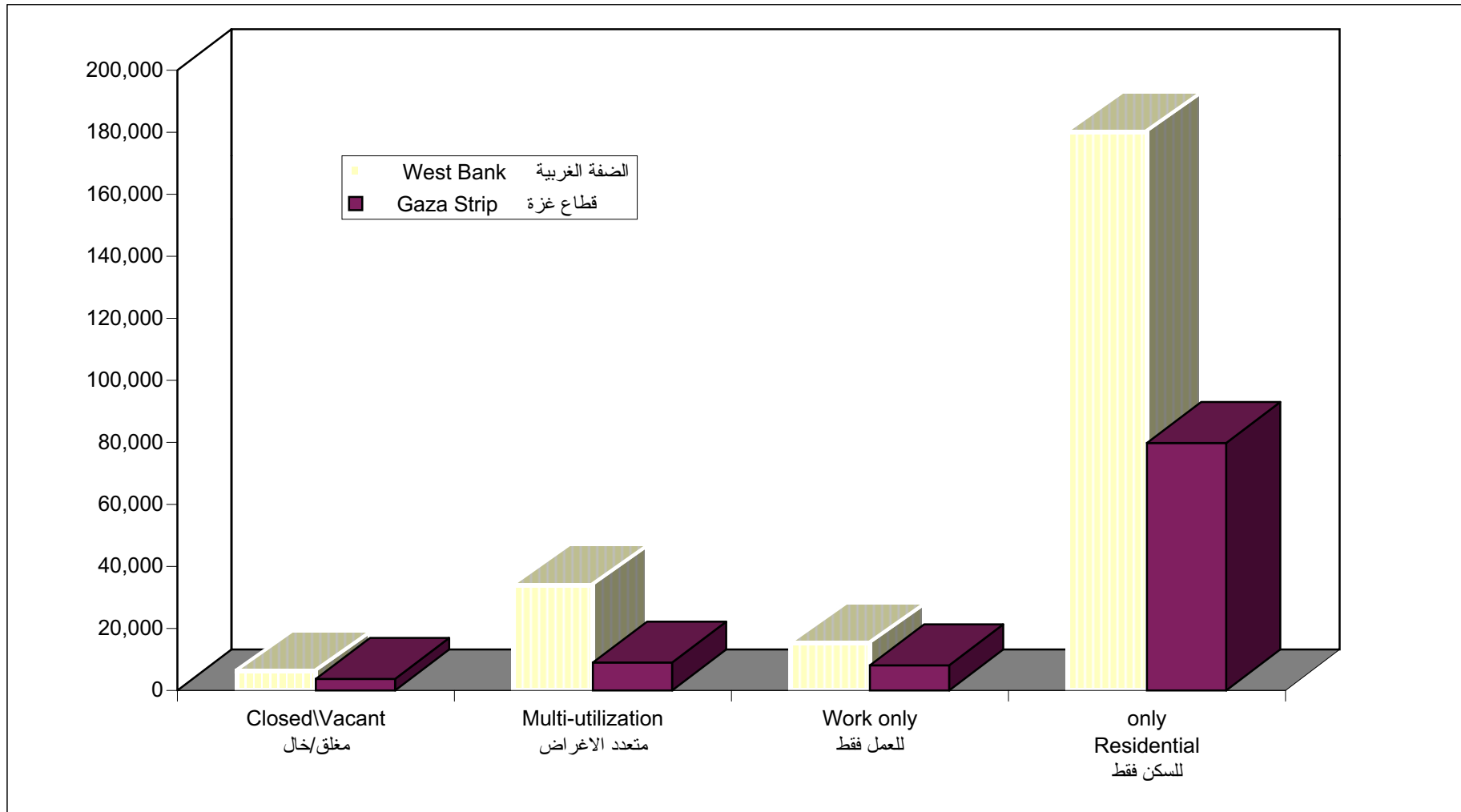
شكل 2: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة، 1996

Figure 2: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region, 1996

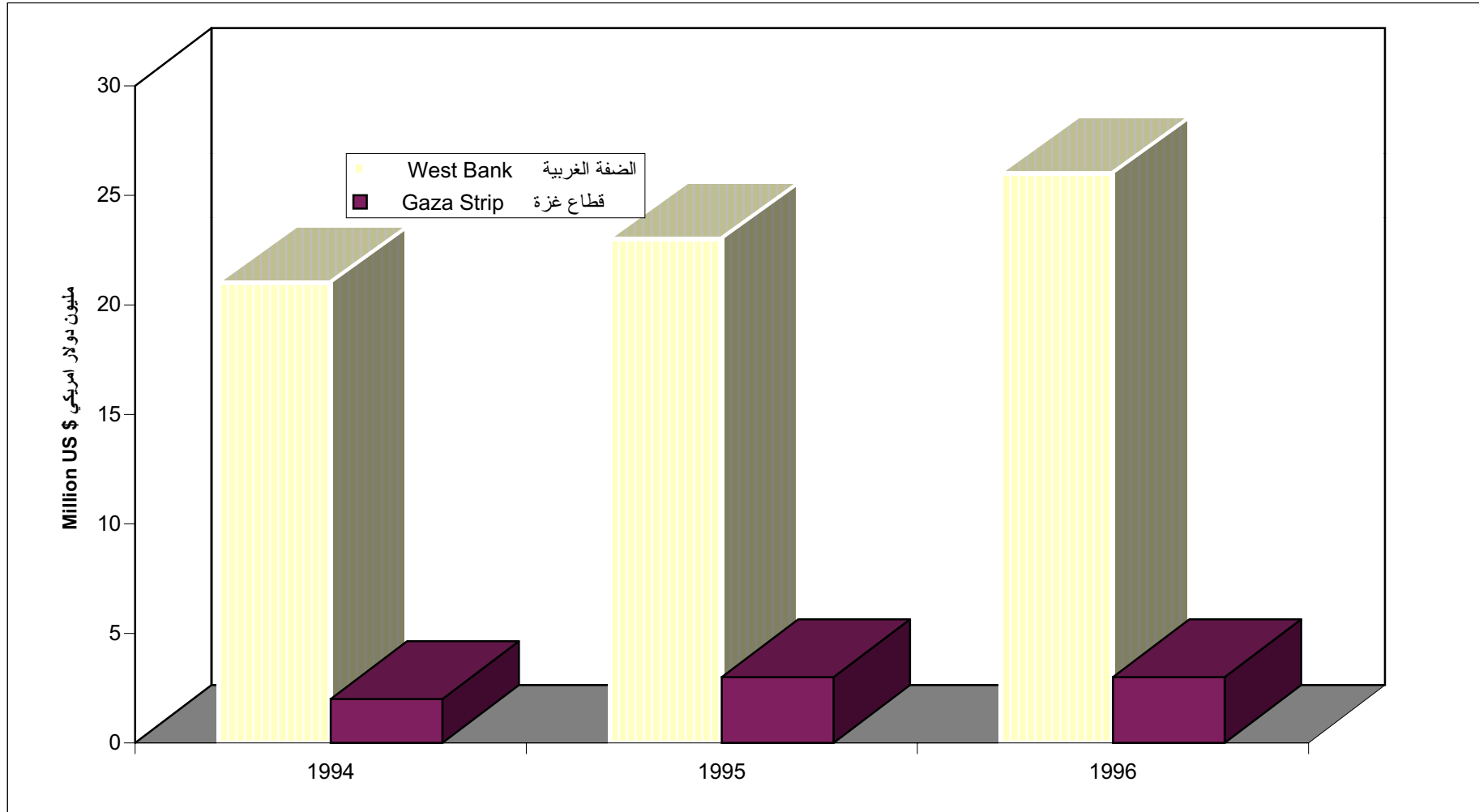


شكل 3: عدد المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة، 1996

Figure 3: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region, 1996

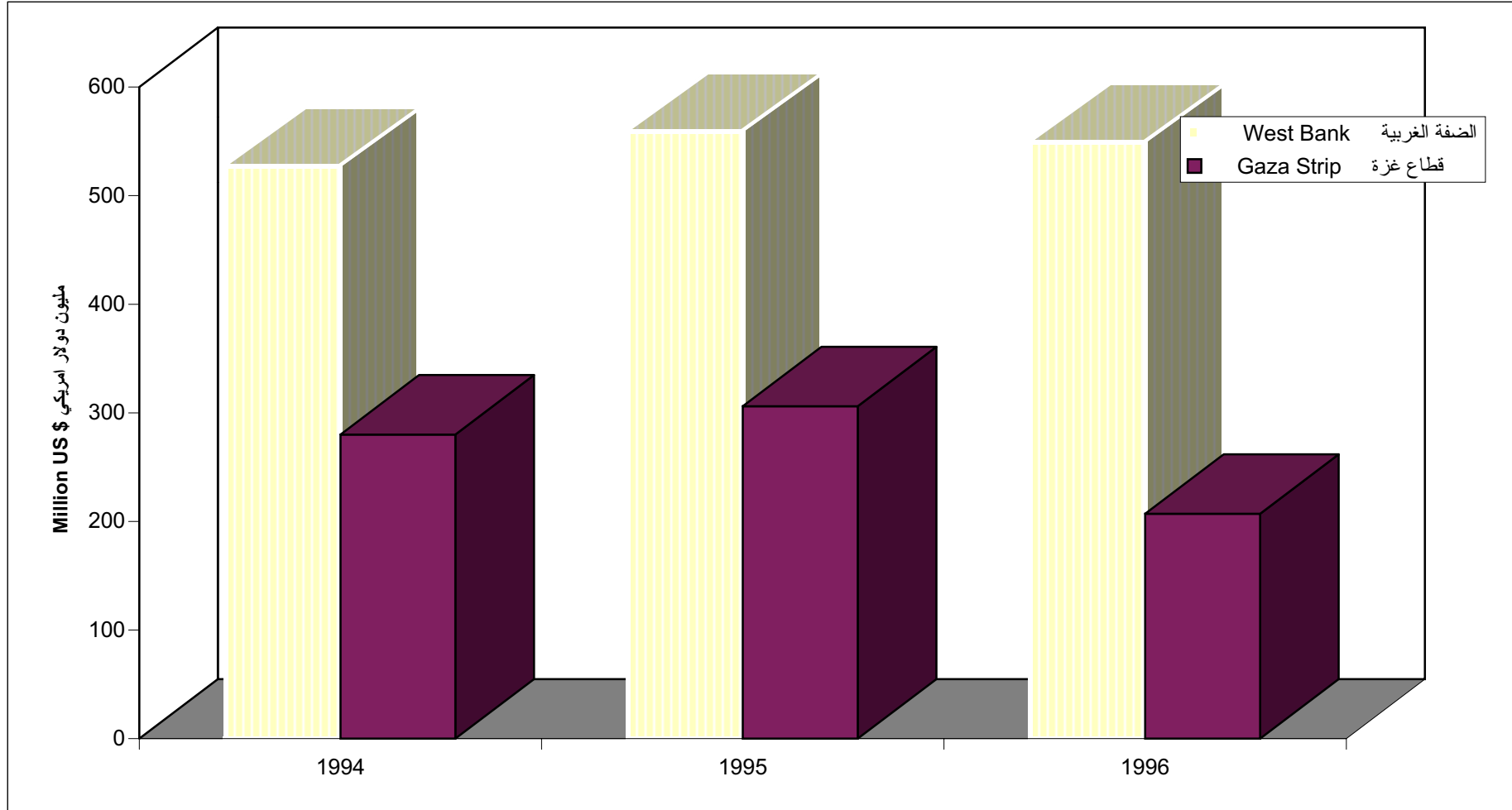


شكل 4: تكلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة للاعوام 1994-1996
Figure 4: Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip During 1994 - 1996



شكل 5: كلفة انشاء المباني الجديدة والصيانة والتحسينات الرأسمالية في الضفة الغربية وقطاع غزة للاعوام 1994-1996

Figure 5: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repairs and Improvements in the West Bank and Gaza Strip During the Years 1994-1996





The Palestinian Central Bureau of Statistics

Construction Statistics: Existing Buildings Survey - 1996

January, 1998

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

January, 1998.

All rights reserved.

Suggested Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 1998. *Existing Building Survey - 1996.*
Ramallah-Palestine.

All correspondence should be directed to:

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

Tel: 972-2-998 6340

E-Mail: pcbs@pcbs.pna.org

Fax: 972-2-998 6343

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

Acknowledgment

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

Financial and technical support for the Economic Statistics Program at the PCBS is being provided by the Government of Germany through the German Agency 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 surveys series since 1994. The PCBS has also started to prepare statistics on building licenses as of the first quarter of 1996.

The PCBS is pleased to issue this 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. Marginally, this survey provided some data on the characteristics of currently existing buildings in the Palestinian Territories, taking into account that the sample design was based on area sampling concept.

The findings of this survey will be used in compiling the National Accounts for 1994-1996 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.

January, 1998

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

Table of Contents

<u>Subject</u>	<u>Page</u>
List of Tables	
List of Figures	
Executive Summary	[13]
1. Introduction	[13]
2. Objectives	[13]
3. Methodology	[13]
4. Survey Stages	[13]
5. Main Findings	[14]
Tables	37
Figures	51

List of Tables

<u>Table</u>	<u>Page</u>
Table 1: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region	37
Table 2: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region	38
Table 3: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Ownership and Region	39
Table 4: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region	40
Table 5: Number and Area of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by External Material and Region	41
Table 6: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Average Age and Region	42
Table 7: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Number of Storeys and Region	43
Table 8: Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip During the Years 1994 - 1996	44
Table 9: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements in the West Bank and Gaza Strip by Cost Item During the Years 1994 - 1996	45
Table 10: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements in the West Bank by Cost Item During the Years 1994 - 1996	46
Table 11: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements in Gaza Strip by Cost Item During the Years 1994 - 1996	47

List of Figures

<u>Figure</u>	<u>Page</u>
Figure 1: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region	51
Figure 2: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region	52
Figure 3: Number of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region	53
Figure 4: Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip During 1994 - 1996	54
Figure 5: Cost of Construction of New Buildings and Capital Repair and Improvements in the West Bank and Gaza Strip During the Years 1994 - 1996	55

Executive Summary

1. Introduction

In view of the significance of the construction activity in the Palestinian economy, the 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 Territories. 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 number of existing buildings in the Palestinian Territories by several characteristics.
- 2.3 Providing data on costs of current maintenance necessary for estimating the intermediate consumption of real estate activities.

3. Methodology

- 3.1 Questionnaire: The questionnaire used in this survey was designed as simple as the data expected to be kept by respondents.
- 3.2 Sample: A two stage stratified random cluster sample was used in this survey. In the first stage 180 PSU's (enumeration area) were selected out of the 1733 PSU's into which all Palestinian Territories are subdivided for statistical purposes. The average PSU size was 102 buildings. In the second stage a random sample from each PSU's was selected on an average 30 building per PSU's . Total sample amounted to 5422 buildings.

4. Survey Stages

- 4.1 Preparation Stage: Examining available data and specifying objectives and data sources. It included also developing the questionnair, 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. The 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.

5. Main Findings

The following main indicators as of end 1996 are derived from the Existing Buildings Survey:

1. Number of buildings in the West Bank and Gaza strip at the end of 1996 amounted to:	336,105
2. Number of buildings by type:	
a- Building:	56,282
b- Villa/House:	260,289
c- Others, including marginal buildings and enclosures:	19,534
3. Number of buildings by status:	
a- Completed:	238,293
b- Under construction:	19,311
c- under destruction and utilized but not completed:	75,259
d- Vacant	3,242
4. Cost of current maintenance for buildings during 1994-1996 (1000 US\$):	
a- For 1994	23,362
b- For 1995	25,830
c- For 1996	29,210
5. Cost of constructing new buildings and capital improvements during 1994-1996 (1000 US\$):	
a- For 1994	733,129
b- For 1995	864,933
c- For 1996	828,917