

دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية

إحصاءات الإنشاءات
مسح الأبنية القائمة - 1997

تشرين أول/أكتوبر، 1998

© جمادى الثانية، 1419هـ - تشرين أول، 1998.
جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 1998. إحصاءات الانشاءات: مسح الابنية القائمة - 1997. 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: 298 6343 (2-972)

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.org>

هاتف: 298 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 التقرير الثاني لمسح الأبنية القائمة الذي جرى في عام 1998 عن عام الاسناد الزمني 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 بيانات عن كلفة انشاء المباني حسب خصائص الأبنية القائمة حالياً في الأراضي الفلسطينية.

لقد مكنت نتائج هذا المسح من توفير بيانات مفيدة لإعداد الحسابات القومية الفلسطينية للعام 1997، 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 ليدة
رئيس الدائرة

تشرين أول، 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
22	3.3 العمليات الميدانية
24	4.3 العمليات المكتبية
24	5.3 جدولة ومعالجة البيانات
25	الفصل الرابع: جودة البيانات
25	1.4 ابرز الملاحظات الميدانية
25	2.4 ملاحظات على البيانات
25	3.4 ملاحظات على الجداول
26	4.4 معدلات الاجابة
27	5.4 الاوزان
27	6.4 حساب التقديرات
31	الفصل الخامس: النتائج الرئيسية
33	الجداول
43	الاشكال البيانية

قائمة الجداول

<u>الصفحة</u>	<u>الجدول</u>
35	جدول 1: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة
36	جدول 2: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة
37	جدول 3: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب ملكية المبنى والمنطقة
38	جدول 4: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة
39	جدول 5: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب مادة البناء الخارجية والمنطقة
40	جدول 6: كلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة
41	جدول 7: كلفة الصيانة والتحسينات الرأسالية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة
42	جدول 8: كلفة إنشاء المباني الجديدة للأبنية القائمة في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وبنود التكلفة

قائمة الاشكال البيانية

<u>الصفحة</u>	<u>الشكل</u>
45	شكل 1: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة
46	شكل 2: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة
47	شكل 3: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب ملكية المبنى والمنطقة
48	شكل 4: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة
49	شكل 5: كلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب مادة البناء الخارجية والمنطقة
50	شكل 6: كلفة إنشاء المباني الجديدة للأبنية القائمة في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وبنود التكلفة

الفصل الأول

مقدمة

نظراً لأهمية نشاط الانشاءات في الاقتصاد الفلسطيني على وجه الخصوص، فقد سعت دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية 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 بشكل خاص يمثل أهم المشاريع الإنشائية في المناطق الفلسطينية، وبأن جزءاً هاماً من إنشاء هذه المباني يتم من خلال استعانة مالكي هذه الابنية بالعمال المهرة والعاديين وصغار المقاولين بشكل مباشر. وهم يشكلون ما يمكن أن يطلق عليه بالقطاع غير المنظم في نشاط الانشاءات. وبالرغم من انه يمكن اعتبار هؤلاء المنتجين بمثابة وحدات اقتصادية لها مدخلات ومخرجات، والأصل أن يتم إجراء مسح مباشر لها، إلا انه نظراً لصعوبة اعداد إطار إحصائي لهم فقد تم اللجوء إلى هذا المسح الذي يهدف بشكل أساسي لقياس إنتاجهم من خلال التوجه لأصحاب المباني المنشأة مباشرة. وبما انه قد لوحظ أن حركة إنشاء الابنية 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. ويمكن المسح أيضاً من تحقيق أهداف 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 وإعداد 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، 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 تنفذه الدائرة ضمن سلسلة المسوح الاقتصادية اعتباراً من العام 1994. ويشكل إنتاج القطاع غير المنظم جزءاً هاماً من نشاط إنشاء 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. كلفة إنشاء المباني خلال عام 1997 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 التعاريف والمصطلحات التي تم استخدامها في هذا المسح مع شرح موجز لها.
- الفصل الثالث: 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.
- 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: ويتناول عرض أبرز النتائج المستخلصة من المسح.
- جداول نتائج المسح.
- الأشكال البيانية.

الفصل الثاني

التعاريف والمصطلحات

تم تعديل بعض التعاريف الواردة ضمن النشرة السابقة بحيث تتطابق مع التعاريف المستخدمة في التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 1997.

• الوحدة الإحصائية:

الوحدة الإحصائية في هذا المسح هي المبنى.

• المبنى:

لأغراض المسح 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 الحصر بصرف النظر عن المادة المشيد منها المبنى مثل براكية، 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 الحصر، 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 المهجور 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 التفرقة بين الدار والعمارة في حالة كون المبنى طابقين فقط، فإذا وجد أن الطابق يحتوي على شقة واحدة، يصنف المبنى على أنه دار، أما إذا اشتمل الطابق على أكثر من شقة يصنف المبنى على أنه عمارة، وفي جميع الحالات فإن المبنى المكون من أكثر من طابقين يعتبر عمارة بغض النظر عن عدد الشقق فيه.
4. خيمة: وهي مصنوعة من القماش أو الوبر أو الشعر وعادة ما تستخدم في التجمعات

- البدوية، ولا تحصر الخيم إلا إذا كانت مشغولة.
5. **براكية:** وهي مبنى قائم بذاته، وتتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون المادة الغالبة للجدران الخارجية والسطح من الزنك (الصاج) أو التتلك أو الاسيست 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 إستجارها 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 الخارجية الغالبة:

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 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 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 1997 ، أو تلك التي أجريت عليها صيانة أو تحسينات رأسمالية خلال نفس الفترة، وقد تم تفصيل كلفة الإنشاء و الصيانة الرأسمالية في سؤاليين مستقلين ويشمل كل سؤال تفاصيل البنود التالية:

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

2. أجور مصنعية: ويشمل ذلك مستحقات العاملين في تنفيذ المبنى بكافة مهنتهم سواء كانوا من العمال المهرة (المعلمين) أو العمال العاديين، سواء 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 أجور محددة للمتر المربع. كما تشمل أجور العاملين أية مزايا عينية أو نقدية إضافية تقدم لهم.

3. مواد بناء مشتتة من المالك: يشمل ذلك قيمة كافة مواد البناء المستخدمة في أنشطة التشييد للمبنى خلال السنة المحددة والمشتتة مباشرة من المالك، وسواء 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 منجور الأبواب والمطابخ وتركيب المصاعد وما شابه.

4. أجور مصنعية + مواد بناء: إذا تم تنفيذ أية أعمال من قبل مقاولين أو عمال مهرة (باستثناء شركات المقاولات) بحيث شمل العقد معهم تقديمهم للمواد اللازمة للعمل فان مستحقات هؤلاء تسجل في هذا البند، ويلاحظ أن ذلك لا يشمل مستحقات المنشآت الصناعية التي وردت في البند السابق.

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

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

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

8. أخرى: ويشمل ذلك أية مصاريف أخرى مثل مستحقات المكاتب الهندسية لتصميم مخططات المبنى أو الإشراف على تنفيذه.

• باقي الضفة الغربية :

ويقصد بذلك الضفة الغربية باستثناء محافظة القدس.

الفصل الثالث

المنهجية

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

1.3 استمارة المسح:

لقد صممت استمارة المسح بحيث تلي المطلوب من البيانات حسب 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 الخلية ورقم المبنى ووصف المبنى، وهذه البيانات تكون مطبوعة سلفاً على الصفحة الأولى للاستمارة لمباني عينة المسح من خلال البيانات المتوفرة لدى الدائرة بعد إجراء التعداد الشامل للمباني الذي تم 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 وسنة إتمام إنشاء المبنى.
8. المساحة الإجمالية للمبنى.
9. عدد الطوابق في المبنى.
10. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية في المبنى للعام 1997.
11. قيمة أقساط التأمين على المبنى للاعوام للعام 1997.
12. تفاصيل كلفة إنشاء المبنى: وذلك للأبنية التي حدث فيها نشاط إنشائي في للعام 1997، وتشمل كلفة إنشاء الابنية الجديدة والإضافات الأفقية والعمودية خلال الفترة المذكورة البنود التالية:
 - كلفة الحفريات.
 - مواد بناء مشتراة 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 1996-1997 ونوعها.

14. ساعات العمل للعاملين بغير اجر.

15. تفاصيل كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية في العام 1997 مفصلة حسب نفس البنود التي تم ذكرها في البند 13 أعلاه.

2.3 الإطار والعينة:

1.2.3 شمولية المسح:

يغطي المسح كافة الابنية الواقعة في المناطق الفلسطينية. وبعد إنهاء تنفيذ التعداد العام للسكان والمساكن قامت دائرة الاحصاء المركزية الفلسطينية باستحداث إطار شامل للمباني والمساكن والأسر وذلك لغايات تصميم عينات المسوح الأسرية المختلفة التي تقوم بها الدائرة، حيث تم تقسيم كافة الأراضي الفلسطينية إلى عدد من مناطق العد المتساوية تقريباً في عدد الوحدات السكنية وتشمل كل منطقة عد حوالي 102 مبنى.

2.2.3 عينة المسح:

العينة هي طبقية عنقودية عشوائية ذات مرحلتين تم في المرحلة الأولى اختيار عينة طبقية عشوائية مكونة من 250 منطقة عد من مجموع مناطق العد في الضفة الغربية وقطاع غزة (مجتمع الهدف) والبالغة 3495 منطقة عد حسب التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت. وفي المرحلة الثانية تم اختيار عينة عشوائية من المباني ضمن كل منطقة عد (بما معدله 16 مبنى في المنطقة الواحدة)، وبحيث بلغ حجم العينة الإجمالي 3991 مبنى.

الطبقات:

في المرحلة الأولى والتي تم فيها اختيار مناطق العد وزعت على طبقات حسب التصنيفات التالية: الضفة، غزة، القدس وقد تم ترتيب الملف حسب:

1- المحافظة التي تتبع لها مناطق العد.

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

3- حجم التجمع.

أما في المرحلة الثانية و المتمثلة في اختيار عينة مباني من مناطق العد التي تم اختيارها في المرحلة الأولى فقد قسمت المباني داخل كل منطقة عد إلى ثلاث طبقات :

الطبقة الأولى : المباني التي سنة إنشاؤها 1994 فما دون وسحب في العينة ما نسبته 4% منها.

الطبقة الثانية : المباني التي سنة إنشاؤها بين 1995-1997 حيث سحب في العينة ما نسبته 65% منها.

الطبقة الثالثة : المباني قيد الإنشاء وأخذت حصراً شاملاً.

3.3 العمليات الميدانية:

1.3.3 التجربة القبلية:

تم تنفيذ تجربة قبلية للمسح خلال يومين وكانت هذه التجربة تهدف 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 حققت التجربة الأهداف المنشودة، حيث تم إجراء بعض التعديلات على وثائق المسح تبعاً للملاحظات التي وردت من الباحثين، وقد تبين من التجربة القبلية أن العقبة الأساسية التي يمكن أن تواجه العمل الميداني هي إمكانية الاتصال مع أصحاب الابنية أو المخولين بالإدلاء بالبيانات عنها، وقد تم اتخاذ التدابير الميدانية اللازمة لزيادة فرصة لقاء الباحثين مع أصحاب الابنية في عينة المسح.

2.3.3 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 مستويات استيعابهم لمفاهيم وتعليمات الاستمارة، ويتم اختيار الأفضل من بين المتدربين ليشكلوا فريق تنفيذ العمل الميداني، ويقوم المتدربون بنفس الوقت بتقييم الدورة التدريبية بما يفيد في تطويرها مستقبلاً.

3.3.3 تنظيم وإدارة العمل الميداني:

تتولى إدارة العمل الميداني تنفيذ عملية جمع البيانات والتنسيق ميدانياً وفق الخطة المعدة لذلك، بالإضافة إلى اعداد التعليمات والنماذج والأدوات اللازمة للعمل الميداني. ويتشكل فريق العمل الميداني من منسق للعمل الميداني ومشرفين وفرق ميدانية حيث يضم كل فريق مشرفاً وأربعة باحثين.

وتتطلب مهمة الإشراف والمتابعة والتدقيق لمختلف فعاليات المشروع وجود مكاتب لوائية 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 و 8 لعام 1998 في الضفة الغربية و قطاع غزة.

4.3.3 جمع البيانات:

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

5.3.3 التدقيق الميداني:

يقوم الباحث من ثم المشرف بتدقيق الاستمارات تدقيقاً أولياً ومن ثم تنقل للمدقق الميداني الذي يقوم بتدقيق الاستمارات 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 يشك بدقة أي معلومات بها مع مالك المبنى قيد الدراسة وتصحح الأخطاء لتكون الاستثمارات جاهزة للترميز ومن ثم الإدخال.

2.4.3 الترميز:

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

5.3 جدولة ومعالجة البيانات:

تقوم دائرة احصاءات الانشاءات والنقل في الدائرة بإعداد كافة البرامج اللازمة لمعالجة البيانات بما فيها التدقيق الآلي وإعداد الجداول.

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 الإدارة العامة لأنظمة 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 كشوف 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 أبرز 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 للإزالة أو التغطية.
 2. كما كان متوقعاً 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.

2.4 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.

3.4 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 الحاسب الآلي عند إجراء العمليات الحسابية.

4.4 معدلات الإجابة:

1.4.4 تعريف:

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

- أخطاء زيادة الشمول:
 - أ- المبنى غير موجود.
 - ب- سنة إنشاء المبنى 1998.
 - ج- لا ينطبق عليها تعريف المبنى.

- العينة الصافية = العينة الأصلية - حالات أخطاء الشمول
$$\text{Net Sample} = \text{Sample} - \text{Over Coverage}$$

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

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

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

2.4.4 قيم معدلات الإجابة:

بالنسبة لمسح الابنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:

- حجم العينة الأصلي 3991 مبنى.
- عدد حالات عدم الاستجابة 221 حالة
- عدد حالات أخطاء الشمول 65 حالة.
- العينة الصافية = $3991 - 65 = 3926$
- نسبة عدم الاستجابة = $\frac{221}{3926} = 5.6\%$
- نسبة الاستجابة = 94.4%

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:

$$\text{عدد عناصر الإطار} = \text{وزن العنصر يساوي} \frac{\text{عدد عناصر العينة}}{\text{عدد حالات الاستجابة}}$$

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.

$$\text{معامل التعديل} = \frac{\text{عدد مباني العينة في الخلية} - \text{عدد حالات أخطاء الشمول}}{\text{عدد حالات الاستجابة}}$$

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 لأبرز المتغيرات:

الفصل الخامس

النتائج الرئيسية

يمكن أن نستخلص من نتائج مسح الابنية القائمة لعام 1997 المؤشرات الرئيسية التالية:

1. بلغ إجمالي قيمة كلفة إنشاء المباني الجديدة (بما في ذلك الإضافات على المباني) خلال عام 1997 في الضفة

الغربية وقطاع غزة (699.8) مليون دولار وهي موزعة كما يلي:

أ. حسب نوع المبنى:

- عمارة: (203.3) مليون دولار.
- فيلا / دار: (328.5) مليون دولار.
- منشأة: (57.9) مليون دولار.
- أخرى تشمل هامشي، حوش، أخرى: (110.1) مليون دولار.

ب. حسب حالة المبنى وقت الزيارة:

- مكتمل (309.9) مليون دولار.
- تحت الإنشاء (154.1) مليون دولار.
- مستغل غير مكتمل (235.8) مليون دولار.

ج. حسب استخدام المبنى:

- للسكن فقط (376) مليون دولار.
- للعمل فقط (63.5) مليون دولار.
- للسكن والعمل (96.7) مليون دولار.
- مغلق/خال (38.9) مليون دولار.
- غير معروف (124.7) مليون دولار.

د. حسب ملكية المبنى:

- خاص (667.4) مليون دولار.
- حكومي (9.2) مليون دولار.
- أخرى (23.2) مليون دولار.

2. بلغت تكلفة الصيانة الجارية على المباني القائمة خلال عام 1997 (38.9) مليون دولار.

3. بلغت تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني القائمة خلال عام 1997 (48.9) مليون دولار.

جدول 1: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة ونوع المبنى خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 1: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Region and Building Type, 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	اخرى Other	منشأة Establishment	فيلا/دار Villa\House	عمارة Building	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	110,133.9	57,873.7	328,505.5	203,296.8	699,809.9	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	81,924.8	40,609.2	247,640.7	113,947.9	484,122.6	الضفة الغربية
North	26,710.7	32,676.6	111,788.9	20,570.4	191,746.6	الشمال
Middle	54,963.9	4,093.7	78,312.3	67,836.2	205,206.1	الوسط
South	250.2	3,838.9	57,539.5	25,541.3	87,169.9	الجنوب
Gaza Strip	28,209.1	17,264.5	80,864.8	89,348.9	215,687.3	قطاع غزة

جدول 2: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وحالة المبنى خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 2: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Region and Building Status, 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	مستغل وغير مكتمل Used but not Completed	تحت الانشاء Under Construction	مكتمل Completed	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	235,843.1	154,072.9	309,893.9	699,809.9	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	143,220.2	123,302.1	217,600.3	484,122.6	الضفة الغربية
North	52,690.3	39,529.6	99,526.7	191,746.6	الشمال
Middle	81,719.4	60,177.8	63,308.9	205,206.1	الوسط
South	8,810.5	23,594.7	54,764.7	87,169.9	الجنوب
Gaza Strip	92,622.9	30,770.8	92,293.6	215,687.3	قطاع غزة

جدول 3: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وملكية المبنى خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 3: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Region and Ownership, 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	اخرى* Other*	حكومي Governmental	خاص Private	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	23,174.8	9,225.7	667,409.4	699,809.9	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	20,912.9	5,372.1	457,837.7	484,122.7	الضفة الغربية
North	19,331.4	2,473.5	169,941.8	191,746.7	الشمال
Middle	1,331.3	0.0	203,874.8	205,206.1	الوسط
South	250.2	2,898.6	84,021.1	87,169.9	الجنوب
Gaza Strip	2,261.9	3,853.6	209,571.7	215,687.2	قطاع غزة

*Includes Waqf, Cooperative, Charitable and other

* تشمل ابنية الوقف، التعاونية، الخيرية وغيرها

جدول 4: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة والاستخدام الحالي للمبنى خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 4: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Region and Utilization, 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	غير معروف Unspecified	مغلق/خال Closed/Vacant	للسكن والعمل Work and Residential	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	124,658.1	38,936.4	96,701.7	63,563.0	375,951.0	699,810.2	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	97,709.7	33,893.7	68,949.1	46,730.7	236,839.6	484,122.8	الضفة الغربية
North	32,905.5	4,322.1	32,693.1	37,633.7	84,192.3	191,746.7	الشمال
Middle	61,755.8	17,559.8	5,176.2	5,151.4	115,562.9	205,206.1	الوسط
South	3,048.4	12,011.8	31,079.8	3,945.6	37,084.4	87,170.0	الجنوب
Gaza Strip	26,948.4	5,042.7	27,752.6	16,832.3	139,111.4	215,687.4	قطاع غزة

جدول 5: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة ومادة البناء الخارجية خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

Table 5: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip
by Region and External Material, 1997, (Value in US \$ 1000)

Region	أخرى Other	طوب اسمنتي Cement Block	حجر واسمنت Stone & Cement	حجر Stone	المجموع Total	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	69,275.7	311,167.9	66,731.6	252,634.6	699,809.8	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	66,634.8	118,939.7	66,731.6	231,816.5	484,122.6	الضفة الغربية
North	41,499.4	77,038.4	11,759.4	61,449.4	191,746.6	الشمال
Middle	8,978.3	30,136.7	34,507.6	131,583.5	205,206.1	الوسط
South	16,157.1	11,764.6	20,464.6	38,783.6	87,169.9	الجنوب
Gaza Strip	2,640.9	192,228.2	0.0	20,818.1	215,687.2	قطاع غزة

جدول 6: كلفة الصيانة الجارية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة
خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار أمريكي)

**Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip
During 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة الجارية Cost of Current Maintenance	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	38,857.9	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	34,129.5	الضفة الغربية
North	9,395.0	الشمال
Middle	11,025.0	الوسط
South	13,709.5	الجنوب
Gaza Strip	4,728.4	قطاع غزة

جدول 7: كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة
خلال عام 1997، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 7: Cost of Capital Repair and Improvements on Buildings in the
West Bank and Gaza Strip During 1997, (Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية Cost of Capital Repair and Improvements	المنطقة
West Bank & Gaza Strip	48,876.2	الضفة الغربية وقطاع غزة
West Bank	47,295.2	الضفة الغربية
North	10,237.2	الشمال
Middle	35,780.0	الوسط
South	1,278.0	الجنوب
Gaza Strip	1,581.0	قطاع غزة

جدول 8: كلفة انشاء المباني الجديدة في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وبنود التكلفة

خلال عام 1997، (القيمة بالالف دولار امريكي)

Table 8: Cost of Construction of New Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Region and Cost Item During the Year 1997 (Value in US \$ 1000)

Cost	المنطقة				التكلفة
	المنطقة	المنطقة	المنطقة	المنطقة	
	قطاع غزة	القدس	باقي الضفة الغربية	الضفة الغربية وقطاع غزة	
	Gaza Strip	Jerusalem	Remaining West Bank	West Bank and Gaza Strip	
Excavations by	1,867.2	1,514.0	13,490.6	16,871.8	حفریات بالالیات
Construction Materials *	119,924.1	30,519.3	228,358.1	378,801.4	مواد بناء *
Workmanship	35,341.6	8,768.7	77,448.8	121,559.1	اجور مصنعية
Workmanship+Materials **	41,663.1	7,352.6	84,717.5	133,733.2	اجور مصنعية + مواد بناء **
Contracting Companies	9,616.8	443.1	13,343.2	23,403.1	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	3,811.3	689.9	5,585.0	10,086.3	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	2,177.3	971.9	7,377.9	10,527.1	توصيل خدمات
Other	1,285.9	1,755.2	1,786.7	4,827.8	اخرى
Total	215,687.3	52,014.8	432,107.9	699,809.9	المجموع

* Construction materials purchased by owner.

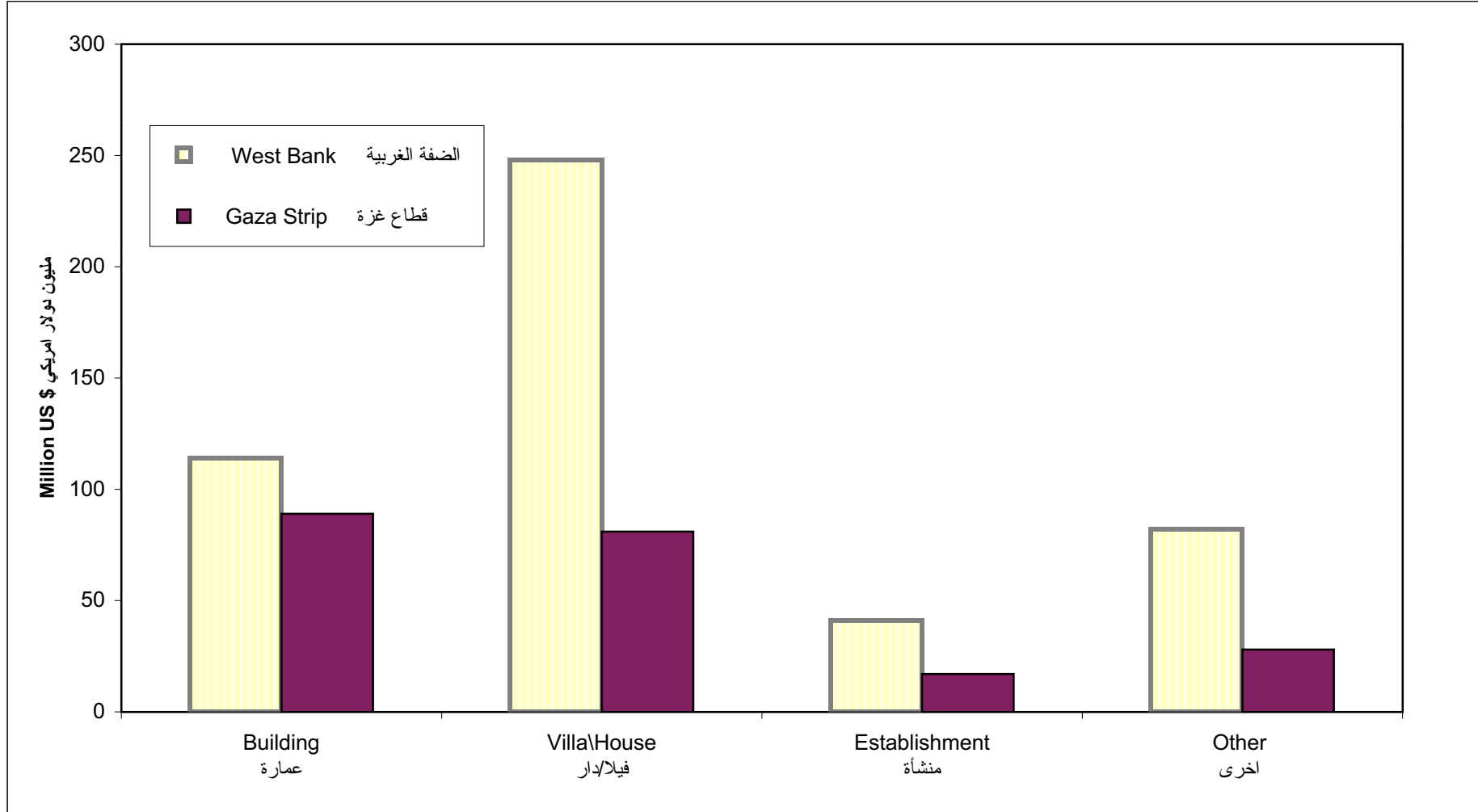
** Where contract includes workmanship and materials

* مواد البناء المشتراه مباشرة من المالك

** حيث يشمل العقد تقديم المواد والمصنعية

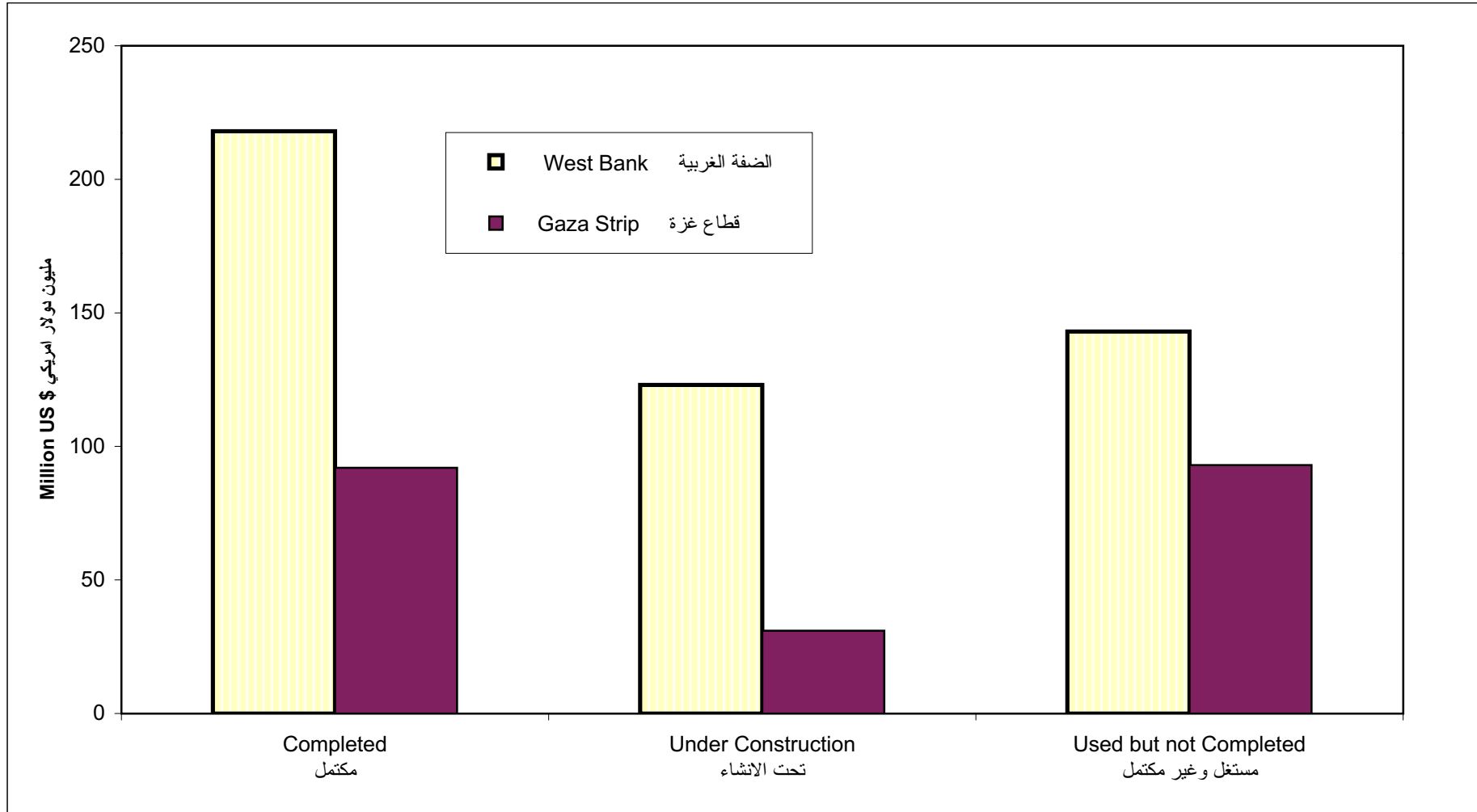
شكل 1: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب نوع المبنى والمنطقة خلال عام 1997

Figure 1: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region, 1997



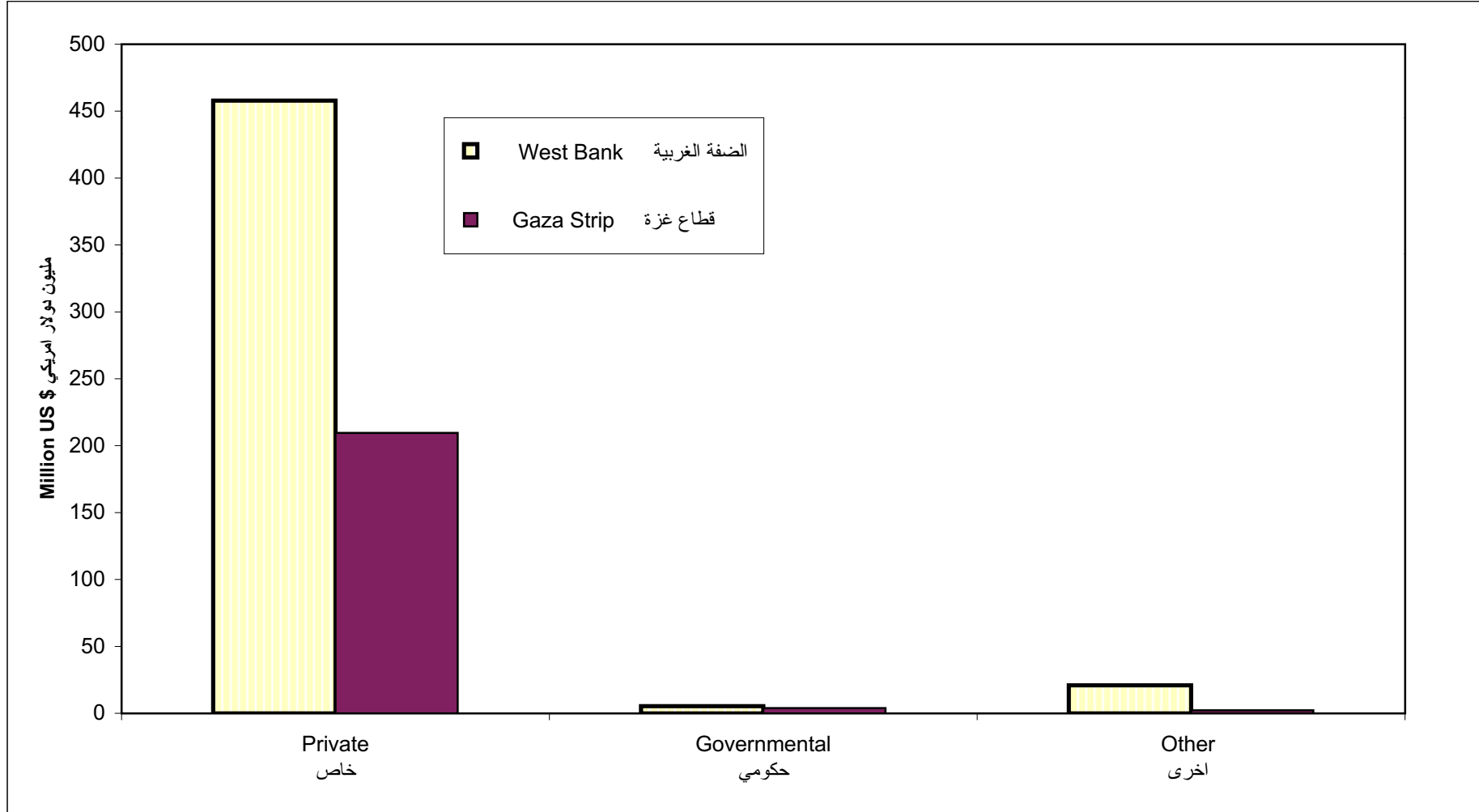
شكل 2: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب حالة المبنى والمنطقة خلال عام 1997

Figure 2: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region, 1997



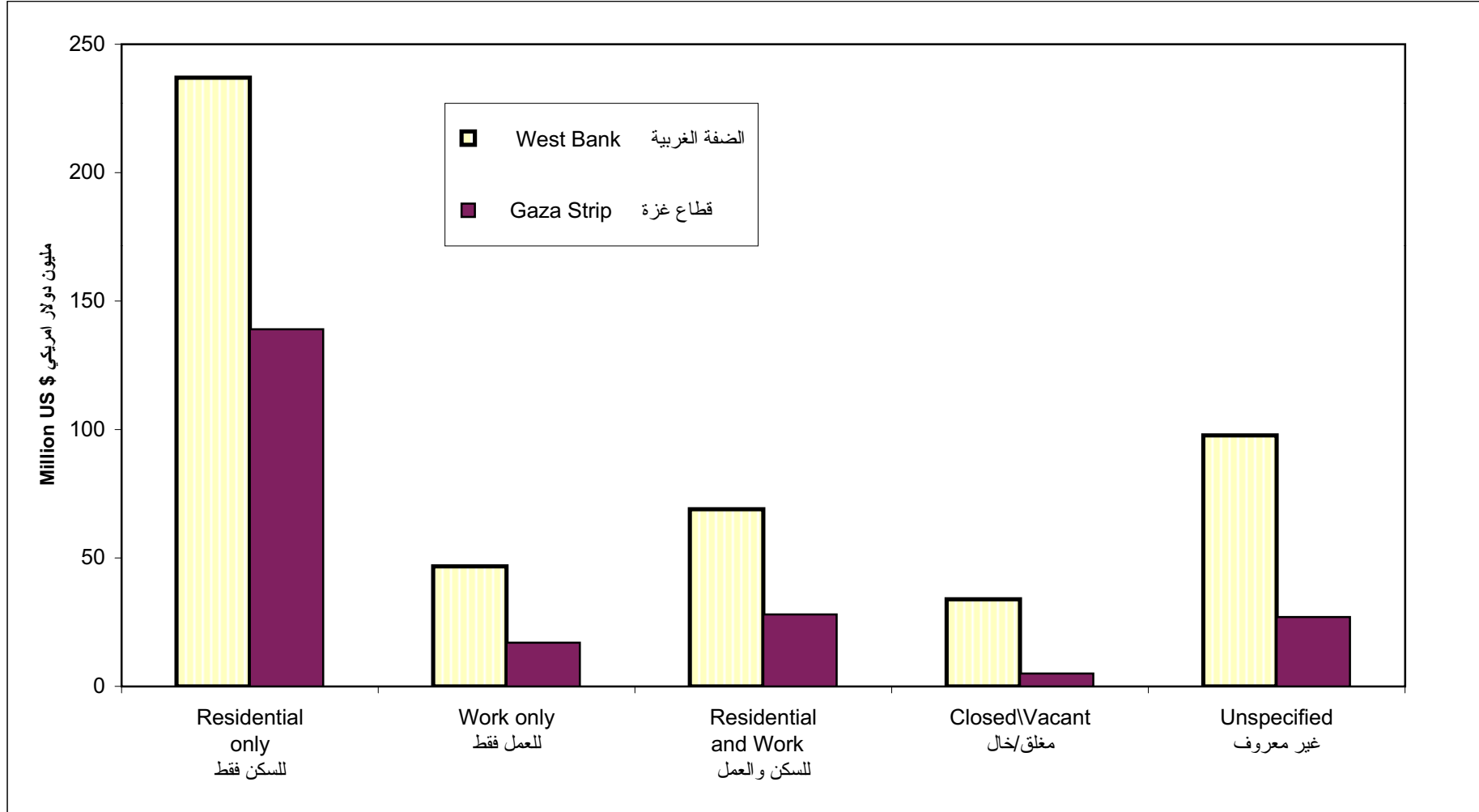
شكل 3: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب ملكية المبنى والمنطقة خلال عام 1997

Figure 3: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Ownership and Region, 1997



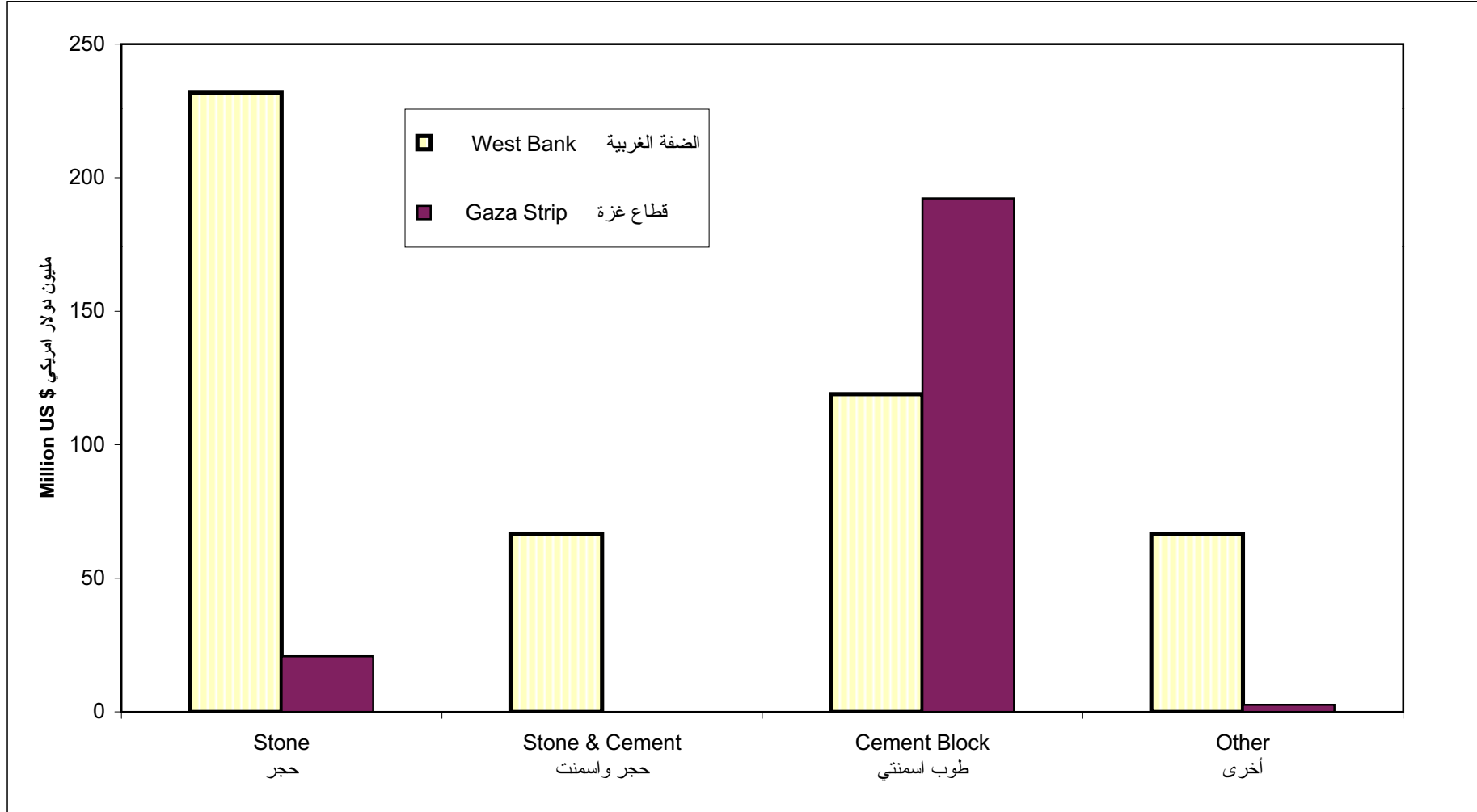
شكل 4: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة خلال عام 1997

Figure 4: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region, 1997



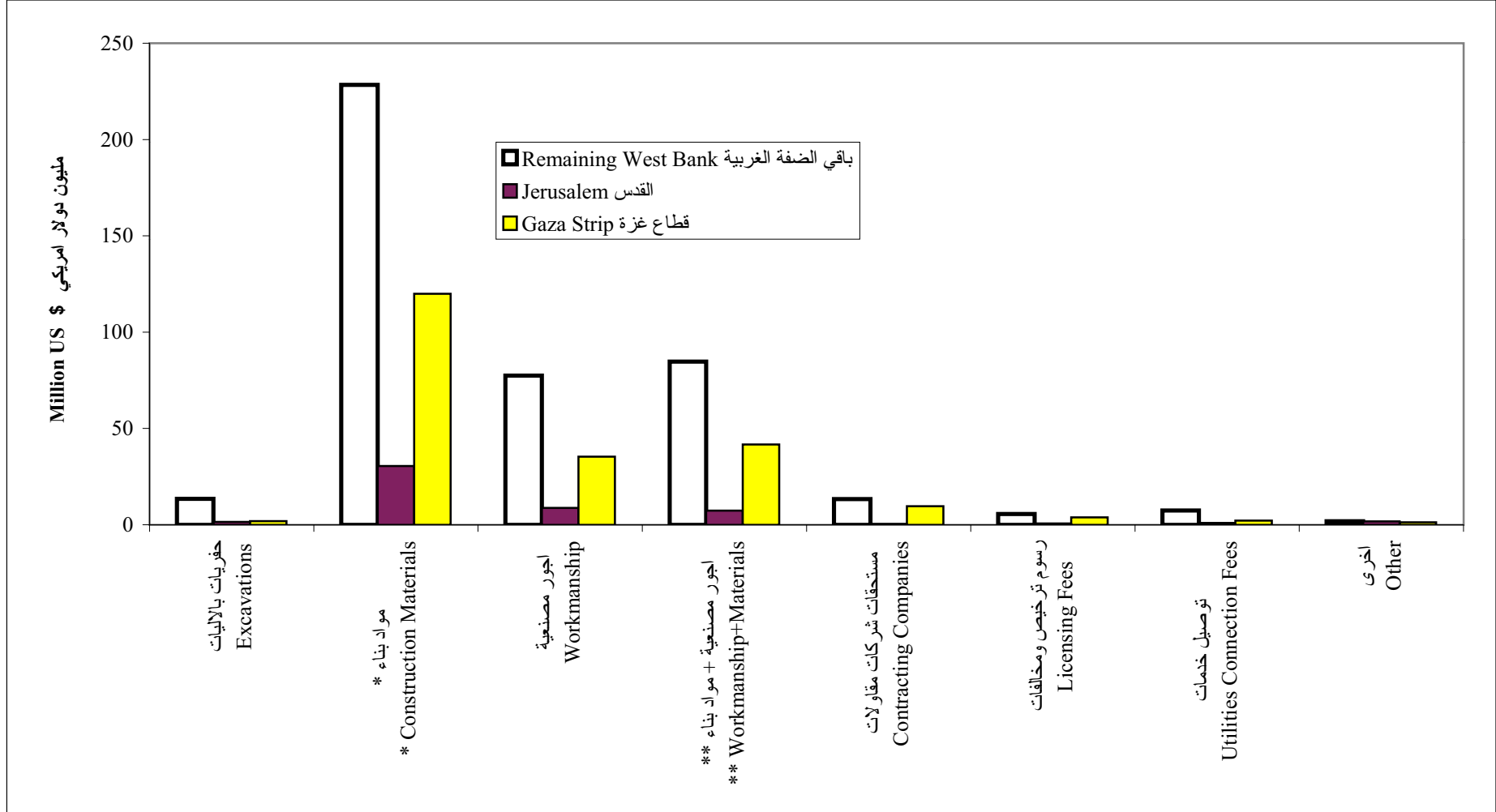
شكل 5: كلفة انشاء المباني في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب مادة البناء الخارجية للمبنى والمنطقة خلال عام 1997

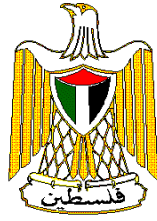
Figure 5: Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by External Material and Region, 1997



شكل 6: كلفة انشاء المباني الجديدة في الضفة الغربية وقطاع غزة حسب المنطقة وبنود التكلفة للعام 1997

Figure 6: Cost of Construction of New Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Region and Cost Item During the Year 1997





The Palestinian Central Bureau of Statistics

Construction Statistics Existing Buildings Survey - 1997

October, 1998

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

October, 1998.

All rights reserved.

Suggested Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 1998. *Existing Building Survey - 1997.*
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: 972-2-298 6340

E-Mail: pcbs@pcbs.pna.org

Fax: 972-2-298 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 the second 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 1997 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.

October, 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	33
Figures	43

List of Tables

<u>Table</u>		<u>Page</u>
Table 1:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region	35
Table 2:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region	36
Table 3:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Ownership and Region	37
Table 4:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region	38
Table 5:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by External Material and Region	39
Table 6:	Cost of Current Maintenance on Buildings in the West Bank and Gaza Strip	40
Table 7:	Cost of Capital Repairs and Improvements on Buildings in the West Bank and Gaza Strip	41
Table 8:	Cost of Construction of New Existing buildings in the West Bank and Gaza Strip by Region and Cost Item	42

List of Figures

<u>Figure</u>		<u>Page</u>
Figure 1:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Type and Region	45
Figure 2:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Status and Region	46
Figure 3:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Ownership and Region	47
Figure 4:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by Utilization and Region	48
Figure 5:	Cost of Construction of Buildings in the West Bank and Gaza Strip by External Material and Region	49
Figure 6:	Cost of Construction of New Existing buildings in the West Bank and Gaza Strip by Region and Cost Item	50

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 cost of construction 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 cluster random sample was used in this survey. In the first stage 250 PSU's (enumeration area) were selected out of the 3495 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 16 building per PSU's . Total sample amounted to 3991 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 are derived from the Existing Buildings Survey 1997:

	Values in Million US \$
1. Cost of building construction during 1997 in the West Bank and Gaza	699.8
A . Cost of building construction by building type:	
a- Building:	203.3
b- Villa/House:	328.5
c- Establishment	57.9
d- Others, including marginal buildings and enclosures:	110.1
B. Cost of building construction by building status:	
a- Completed:	309.9
b- Under construction:	154.1
c- under destruction and utilized but not completed:	235.8
C. Cost of building construction by building utilization:	
a- Residential only	376
b- Work only	63.5
c- Work and Residential	96.7
d- Closed / Vacant	38.9
e- Unspecified	124.7
D. Cost of building construction by building ownership:	
a- Private	667.4
b- Governmental	9.2
c- Other	23.2
2. Cost of current maintenance for buildings during 1997	38.9
3. Cost of capital improvements for buildings during 1997	48.9