

1999 -

2001 /

© 1421 - 2001.

.

:

1999 - : 2001.

- .

:

1647 . .

(970 -2) 240 6343 :

<http://www.pcbs.org> :

(970 -2) 240 6340 :

diwan@pcbs.pna.org :

.

.(GTZ)

.

(GTZ)

.

.

.1994

.

.

.

.1999

2000

1999

.

.

2001

13	:
13	1.1
14	2.1
14	3.1
15	:
21	:
23	:
23	1.4
24	2.4
25	3.4
26	4.4
26	5.4
27	:
27	1.5
27	2.5
27	3.5
28	4.5
29	5.5
29	6.5
31	
41	

33	.1999	:1
34	.1999	:2
35	.1999	:3
36	.1999	:4
37		:5
		.1999
38	.1999	:6
39	.1999	:7
40	.1999	:8

43	.1999	:1
44	.1999	:2
45	.1999	:3
46	.1999	:4
47		:5
		.1999
48	.1999	:6

1.1

: 2.1

:

.1

.1994

.

.

1999

.2

.

.3

.

.

: 3.1

:

:

•

:

•

:

•

:

•

:

•

.

•

.

•

.

:
 .
 :
 .
 :
 .1
 .2
 ...
 .3
 .

:
 :
 : .1
 : .2
 :
 : () .3
 : .4

□

■

■ ■ ■

•

•

1.

: .2

•

.3 :

•

4.

•

: .5

■

()

.6

■

7.

■

■

: .8

:

:

: .1

.

)

: .2

(

(1)

: .3

.....

: .4

.

: .5

.....

: .6

:

:

: .1

: .2

(...)

)

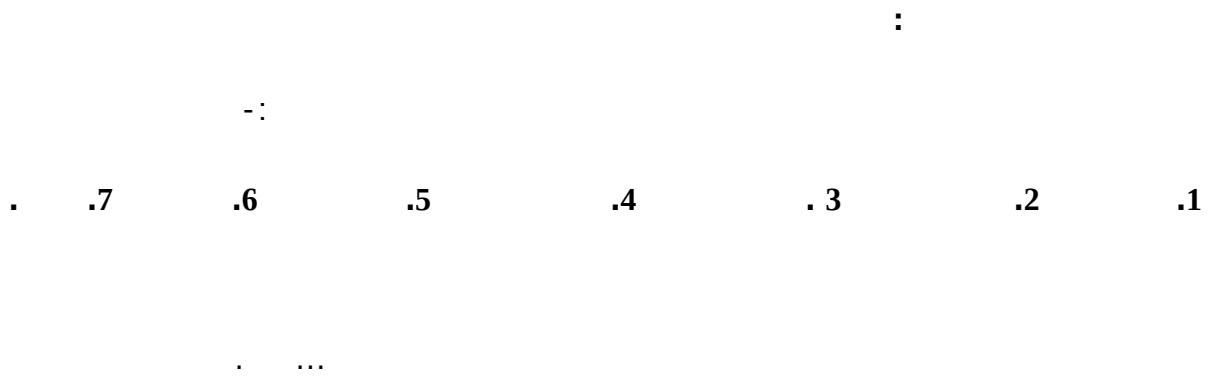
(....

: .3

: .4

: .5

:



$(^2)$



() : + .5

.

: .6

()

.

: .7

.

.

: .8

.

: .9

.

:

.1967

	:	1999	
1999	(	)	.1
	:	(1000.0)	
	:	.	
	.	(211.3) :	•
	.	(463.8) : /	•
	.	(43.4) :	•
	.	(281.5) :(	•
	:	.	
	.	(405.3)	•
	.	(345.2)	•
	.	(249.5)	•
	:	.	
	.	(499.5)	•
	.	(49.8)	•
	.	(104.7)	•
	.	(346.0)	•
	:	.	
	.	(917.3)	•
	.	(44.2)	•
	.	(38.5)	•
	.	(41.2) 1999	.2
	.	(99.4) 1999	.3

الفصل الرابع

المنهجية

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

1.4 استمارة المسح:

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

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

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

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

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

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

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

7. سنة المباشرة بالعمل وسنة الإنهاء من إنشاء المبنى.

8. المساحة الإجمالية للمبنى.

9. عدد الطوابق في المبنى.

10. قيمة الإنفاق على الصيانة الجارية في المبنى لعام 1999.

11. قيمة أقساط التأمين على المبنى لعام 1999.

12. تفاصيل كلفة إنشاء المبنى: وذلك للأبنية التي حدث فيها نشاط إنشائي لعام 1999، وتشمل كلفة إنشاء الأبنية

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 1998 - 1999 ونوعها.

14. ساعات العمل للعاملين بدون اجر .

15. تفاصيل كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية في العام 1999 مفصلة حسب نفس البنود التي تم ذكرها في البند 13 أعلاه.

2.4 الإطار والعينة:

1.2.4 شمولية المسح:

يتكون مجتمع المسح في مسح الأبنية القائمة من جميع المباني في الأراضي الفلسطينية (باقي الضفة الغربية، القدس، قطاع غزة) والتي شيدت قبل عام 2000. أما الإطار فقد تكون من :-

- 3493 منطقة عد من مناطق العد الخاصة بالتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت لعام 1997.
- خرائط تفصيلية لمناطق العد في ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967.
- قوائم بالمباني المشيدة في هذه المناطق من بيانات التعداد (باستثناء مناطق العد في ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوةً بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967. فلم يتوفر لها قوائم مباني).

2.2.4 عينة المسح:

العينة هي طبقية عشوائية منتظمة ذات مرحلتين :

- تم في المرحلة الأولى اختيار عينة طبقية عشوائية مكونة من 254 منطقة عد .
- وفي المرحلة الثانية تم اختيار عينة عشوائية منتظمة من المباني التي شيدت في مناطق العد المختارة وحصر شامل للمباني التي لم تكن موجودة في اطار التعداد (المباني التي تم انشاؤها بعد التعداد في الفترة الواقعة ما بين 1999/1/1 الى 1999/12/31 في مناطق العد المختارة .

طبقات العينة:

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

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

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

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

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

3- طبقات نوع المبنى:

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

3.4 العمليات الميدانية:

1.3.4 اختبار الاستمارة:

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

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

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

2.3.4 اختبار وتدريب العاملين:

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

3.3.4 تنظيم وإدارة العمل الميداني:

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

وتتطلب مهمة الإشراف والمتابعة والتدقيق لمختلف فعاليات المشروع وجود مكاتب في المحافظات قريبة من مختلف مناطق العمل بحيث يتم استخدامها كمراكز لتجمع أفراد الفرق العاملة في الميدان قبل وبعد انتهاء العمل اليومي، حيث تتم عملية استلام وتسليم أدوات المسح المختلفة وتعبئة النماذج وكتابة التقارير ومراجعة وتدقيق حصيلة العمل اليومي. وقد تم تنفيذ المسح ميدانياً في الفترة بين شهري 1 و 2 لعام 2000 في الضفة الغربية وقطاع غزة.

4.3.4 جمع البيانات:

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

5.3.4 التدقيق الميداني:

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

4.4 العمليات المكتبية:

1.4.4 التدقيق المكتبي:

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

2.4.4 الترميز:

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

5.4 جدولة ومعالجة البيانات:

تتولى الإدارة العامة لأنظمة المعلومات في الجهاز إعداد كافة البرامج اللازمة لمعالجة البيانات بما فيها التدقيق الآلي بينما تقوم الإدارة العامة للإحصاءات الإقتصادية بإعداد الجداول، حيث تم استخدام برنامج Access.

1.5.4 إدارة وتنظيم عملية إدخال البيانات:

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

2.5.4 تدقيق البيانات المدخلة:

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

3.5.4 جدولة البيانات:

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

الفصل الخامس

جودة البيانات

1.5 ابرز الملاحظات الميدانية:

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

1. لم يكن من السهولة التعرف على بعض أرقام المباني التي كانت قد ثبتت من قبل الفرق المتخصصة في تعداد عام 1997، بسبب تعرضها للإزالة أو التغطية.

2. كما كان متوقفاً لدى تصميم المسح، وجد أن هناك بعض الصعوبات لدى البعض من أصحاب الابنية (أو المخولين بالإدلاء بالبيانات الإحصائية عنها) في توفير الإجابة على بعض الأسئلة المطروحة وخصوصاً بما يتعلق بسنة انتهاء إنشاء المبنى، وتفاصيل تكاليف إنشائه. وقد بذل الباحثون جهوداً مركزة للحصول على ما يمكن من البيانات الشاملة والدقيقة حسب ما أمكن للمدلي بالبيانات تقديره وتوفيره.

2.5 ملاحظات على البيانات

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

3.5 ملاحظات على الجداول:

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

4.5 معدلات الإجابة:

1.4.5 تعاريف:

- عدم الاستجابة وتشمل:
 - أ- حالات الرفض.
 - ب- المبنى شاغر.
 - ج- عدم إمكانية الاتصال بالمالك.
 - د- ليس هناك معلومات.
 - هـ- المقابلة مكتملة جزئياً.
- أخطاء زيادة الشمول:
 - أ- المبنى غير موجود.
 - ب- لا ينطبق عليها تعريف المبنى (الواجهات الأساسية غير مكتملة- المبنى قيد الإنشاء).

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

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

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

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

2.4.5 قيم معدلات الإجابة:

بالنسبة لمسح الابنية القائمة كانت هذه المتغيرات كما يلي:

- حجم العينة الكلية 5106 مبنى.
- عدد حالات عدم الاستجابة 240 حالة
- عدد حالات زيادة الشمول 73 حالة.
- العينة الصافية = $5106 - 73 = 5033$
- نسبة عدم الاستجابة = 4.77%
- نسبة الاستجابة = 95.23%

5.5 الأوزان:

يعرف وزن العنصر على أنه النظر الضربي لاحتمال اختيار هذا العنصر في العينة، ويمكن تفسيره على أنه القيمة العددية التي يمثلها هذا العنصر في مجتمع الهدف. ففي حالة العينة العشوائية البسيطة مثلاً فإن وزن العنصر يساوي نسبة عدد عناصر الإطار / عدد عناصر العينة.

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

6.5 حساب التقديرات:

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

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

حيث $\hat{Y}_A$ = هي تقدير لمجموع المتغير Y في المجتمع الجزئي A. مثال : مجموع تكاليف صيانة المباني عام 1999.

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

i = وحدة المعاينة الأولية (منطقة العد).

j = وحدة التحليل (المبنى).

A = مجتمع جزئي من مجتمع الهدف لعناصره خصائص مشتركة، مثال المباني التي حدث لها صيانة عام 1999

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

w'_{hij} = وزن المبنى المعدل.

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

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

حيث:

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

الطبقة h، مثال: مجموع التكاليف الموزونة للصيانة عام 1999 في الخلية i ضمن الطبقة j.

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

$$f_h = \frac{n_h}{N_h} \quad n_h = \text{عدد مباني العينة في الطبقة h.}$$

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

والجدول التالي يظهر حساب التباين لأبرز المتغيرات:

جدول حساب التباين

Variable	Classifications	تقدير كلفة الإنشاء (بالآلاف دولار امريكي) Construction Estimates (US \$ 1000)	الخطأ المعياري Standard Error	الخطأ النسبي C.V %	فئة الثقة 95 %		أثر التصميم Design Effect	عدد المشاهدات No. of Observations	التصنيفات	المتغير
					95% Confidence Interval					
					الحد الاعلى Upper	الحد الأدنى Lower				
Building Type	Villa\ House	463817	56261.0	12.1	574089.0	353544.0	5.5	692	فيلا / دار	نوع المبنى
	Establishment	43372	19574.0	45.1	81737.0	5007.0	1.3	97	منشأة	
	Building	211366	26993.0	12.8	264273.0	158459.0	1.0	181	عمارة	
	Other	281480	37057.0	13.2	354111.0	208848.0	0.7	669	اخرى	
Building State	Completed	405323	44207.0	10.9	491968.0	318678.0	2.2	628	مكتمل	حالة المبنى
	Used but not completed	249512	46163.0	18.5	339991.0	159033.0	5.0	248	تحت الانشاء	
	Under construction	345199	43261.0	12.5	429991.0	260407.0	0.9	763	مستغل وغير مكتمل	
Building Property	Private	917274	66883.0	7.3	1048366.0	786183.0	3.4	1609	خاص	ملكية المبنى
	Govovernmental	44178	22592.0	51.1	88459.0	-103.0	1.2	16	حكومي	
	Other	38582	26844.0	69.6	91197.0	-14033.0	0.5	14	اخرى	
Building Use	Residential only	499456	51029.0	10.2	599473.0	399439.0	3.0	684	للسكن فقط	الاستخدام الحالي للمبنى
	Work only	49824	20704.0	41.6	90403.0	9244.0	1.3	98	للعمل فقط	
	Residential & Work	104703	31637.0	30.2	166711.0	42696.0	10.8	88	للسكن والعمل	
	Other	346051	43909.0	12.7	432114.0	259989.0	0.9	769	اخرى	
Building Construction Material of External Walls	Stone	304053	55615.0	18.3	413058.0	195049.0	1.4	289	حجر	مادة البناء للجدران الخارجية للمبنى
	Stone and cement	187206	36101.0	19.3	257963.0	116449.0	2.7	196	حجر واسمنت	
	Other	461795	51505.0	11.2	562744.0	360846.0	3.7	1006	طوب اسمنتي	
	Cement Block	46980	10270.0	21.9	67108.0	26851.0	3.3	148	اخرى	
Current Maintinence 1999		41235	3789.0	9.2	48662.0	33808.0	1.4	944	الصيانة الجارية 1999	
Capital Repair & Improvements 1999		99364	13975.0	14.1	126756.0	71973.0	0.7	274	الصيانة والتحسينات الرأسمالية 1999	
Cost of Construction 1999	RWB	726968	71500.0	9.8	867109.0	586827.0	2.0	1012	باقي الضفة الغربية	كلفة الانشاء 1999
	Jerusalem*	22967	10201.0	44.4	42960.0	2974.0	0.7	28	القدس*	
	Gaza Strip	250099	24208.0	9.7	297547.0	202652.0	0.8	599	قطاع غزة	
	Palestinian Territory	1000034	72237.0	7.2	1141619.0	858449.0	1.7	1639	الاراضي الفلسطينية	

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

*ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته اسرائيل عنوة بعيد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967

جدول 1: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Type and Region, 1999 (Value in US \$ 1000)**

Region	نوع المبنى Building Type					المنطقة
	المجموع Total	أخرى Other	منشأة Establishment	فيلا / دار Villa \ House	عمارة Building	
Palestinian Territory	1000034.2	281479.9	43371.9	463816.7	211365.7	الأراضي الفلسطينية
West Bank	749934.9	206377.0	25788.6	370874.2	146895.1	الضفة الغربية
North	320849.1	81495.3	2585.4	192386.5	44381.9	الشمال
Middle	126606.0	45649.8	16971.6	19946.6	44038.0	الوسط
South	302479.8	79231.9	6231.6	158541.1	58475.2	الجنوب
Gaza Strip	250099.3	75102.9	17583.3	92942.5	64470.6	قطاع غزة

جدول 2: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى و المنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالالف دولار امريكي)

**Table 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Status and Region, 1999 (Value in US \$ 1000)**

Region	حالة المبنى				المنطقة
	المجموع Total	مستقل وغير مكتمل Used but not Completed	تحت الإنشاء Under Construction	مكتمل Completed	
Palestinian Territory	1000034.2	249511.8	345199.1	405323.3	الأراضي الفلسطينية
West Bank	749934.9	234403.7	263938.4	251592.8	الضفة الغربية
North	320849.1	134877.9	90526.1	95445.1	الشمال
Middle	126606.0	7094.2	48841.7	70670.1	الوسط
South	302479.8	92431.6	124570.6	85477.6	الجنوب
Gaza Strip	250099.3	15108.1	81260.7	153730.5	قطاع غزة

جدول 3: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالالف دولار أمريكي)

**Table 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Ownership and Region, 1999 (Value in US \$ 1000)**

Region	ملكية المبنى Building Ownership				المنطقة
	المجموع	أخرى*	حكومي	خاص	
	Total	Other*	Governmental	Private	
Palestinian Territory	1000034.2	38582.0	44177.8	917274.4	الأراضي الفلسطينية
West Bank	749934.9	36582.1	18003.1	695349.7	الضفة الغربية
North	320849.1	4007.7	854.8	315986.6	الشمال
Middle	126606.0	30698.8	16971.6	78935.6	الوسط
South	302479.8	1875.6	176.7	300427.5	الجنوب
Gaza Strip	250099.3	1999.9	26174.7	221924.7	قطاع غزة

*Includes Waqf, Cooperative, Charitable and other Buildings

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

جدول 4: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Building Utilization and Region, 1999 (Value in US \$ 1000)**

Region	Building Utilization					المنطقة
	المجموع Total	أخرى* Other*	للسكن والعمل Work and Residential	للعمل فقط Work only	للسكن فقط Residential only	
Palestinian Territory	1000034.2	346051.6	104703.3	49823.5	499455.8	الأراضي الفلسطينية
West Bank	749934.9	264374.8	91985.3	33009.7	360565.1	الضفة الغربية
North	320849.1	90547.2	55432.0	8151.1	166718.8	الشمال
Middle	126606.0	48979.4	2447.0	22309.1	52870.5	الوسط
South	302479.8	124848.2	34106.3	2549.5	140975.8	الجنوب
Gaza Strip	250099.3	81676.8	12718.0	16813.8	138890.7	قطاع غزة

*Includes Closed, Vacant and Not Stated Buildings

* تشمل الأبنية المغلقة، الخالية وغير المبينة

جدول 5: كلفة إنشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية للمباني والمنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

Table 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region, 1999 (Value in US \$ 1000)

Region	مادة البناء للجدران الخارجية Construction Material of External Walls					المنطقة
	المجموع	أخرى	طوب اسمنتي	حجر واسمنت	حجر	
	Total	Other	Cement Block	Stone & Cement	Stone	
Palestinian Territory	1000034.2	46979.8	461795.3	187205.8	304053.3	الأراضي الفلسطينية
West Bank	749934.9	44958.2	230572.3	171689.1	302715.3	الضفة الغربية
North	320849.1	6938.0	189433.4	96145.4	28332.3	الشمال
Middle	126606.0	7674.9	17320.8	2218.6	99391.7	الوسط
South	302479.8	30345.3	23818.1	73325.1	174991.3	الجنوب
Gaza Strip	250099.3	2021.6	231223.0	15516.7	1338.0	قطاع غزة

جدول 6: كلفة الصيانة الجارية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة
خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory
During 1999, (Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة الجارية Cost of Current Maintenance	المنطقة
Palestinian Territory	41235.1	الأراضي الفلسطينية
West Bank	24597.3	الضفة الغربية
North	6890.2	الشمال
Middle	13705.4	الوسط
South	4001.7	الجنوب
Gaza Strip	16637.8	قطاع غزة

جدول 7: كلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية على المباني في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة
خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 7: Cost of Capital Repair and Improvements on Buildings
in the Palestinian Territory During 1999, (Value in US \$ 1000)**

Region	تكلفة الصيانة والتحسينات الرأسمالية Cost of Capital Repair and Improvements	المنطقة
Palestinian Territory	99364.4	الأراضي الفلسطينية
West Bank	67836.4	الضفة الغربية
North	9296.1	الشمال
Middle	31673.4	الوسط
South	26867.0	الجنوب
Gaza Strip	31528.0	قطاع غزة

جدول 8: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة خلال عام 1999، (القيمة بالآلاف دولار أمريكي)

**Table 8: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Cost Item and Region During the Year 1999 (Value in US \$ 1000)**

Cost Item	المنطقة Region				بند التكلفة
	الأراضي الفلسطينية Palestinian Territory	قطاع غزة Gaza Strip	الضفة الغربية West Bank		
			القدس* Jerusalem*	باقي الضفة الغربية Remaining West Bank	
Excavations by Machinery	12991.8	980.2	0.0	12011.6	حفرات (بالآليات)
Workmanship	174599.3	41794.6	226.7	132578.0	أجور مصنعية
Construction Materials **	573641.1	117500.2	2759.7	453381.2	مواد بناء **
Workmanship+Materials ***	172475.1	60080.8	19113.8	93280.5	أجور مصنعية + مواد بناء***
Contracting Companies	43986.9	23339.4	0.0	20647.5	مستحقات شركات مقاولات
Licensing Fees	9659.3	2242.2	799.9	6617.2	رسوم ترخيص ومخالفات
Utilities Connection Fees	8964.0	2723.1	66.6	6174.3	توصيل خدمات (مياه وكهرباء..)
Other	3716.7	1438.8	0.0	2277.9	أخرى
Total	1000034.2	250099.3	22966.7	726968.2	المجموع

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

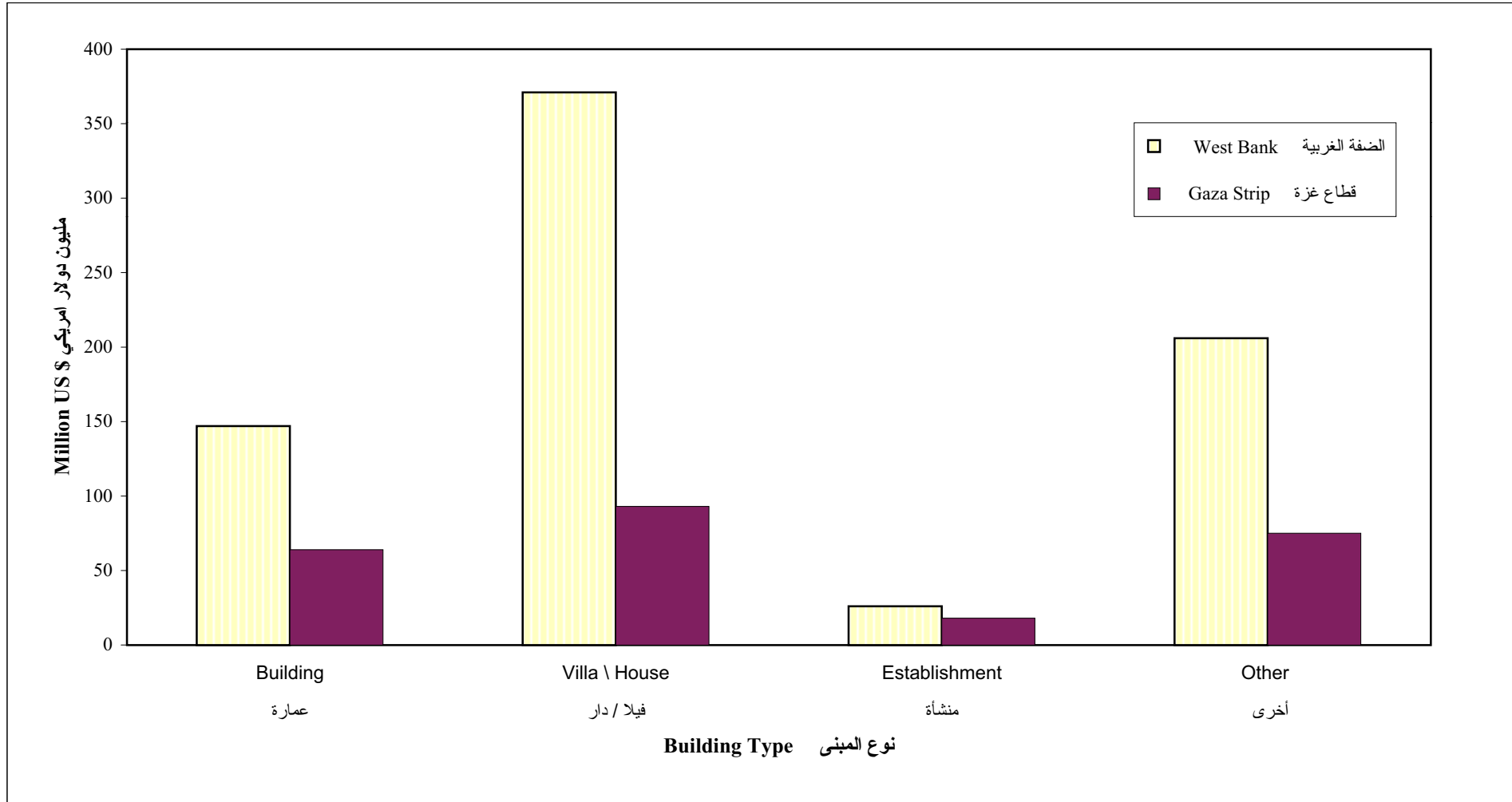
** Construction materials purchased by owner.

*** Includes workmanship and materials.

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

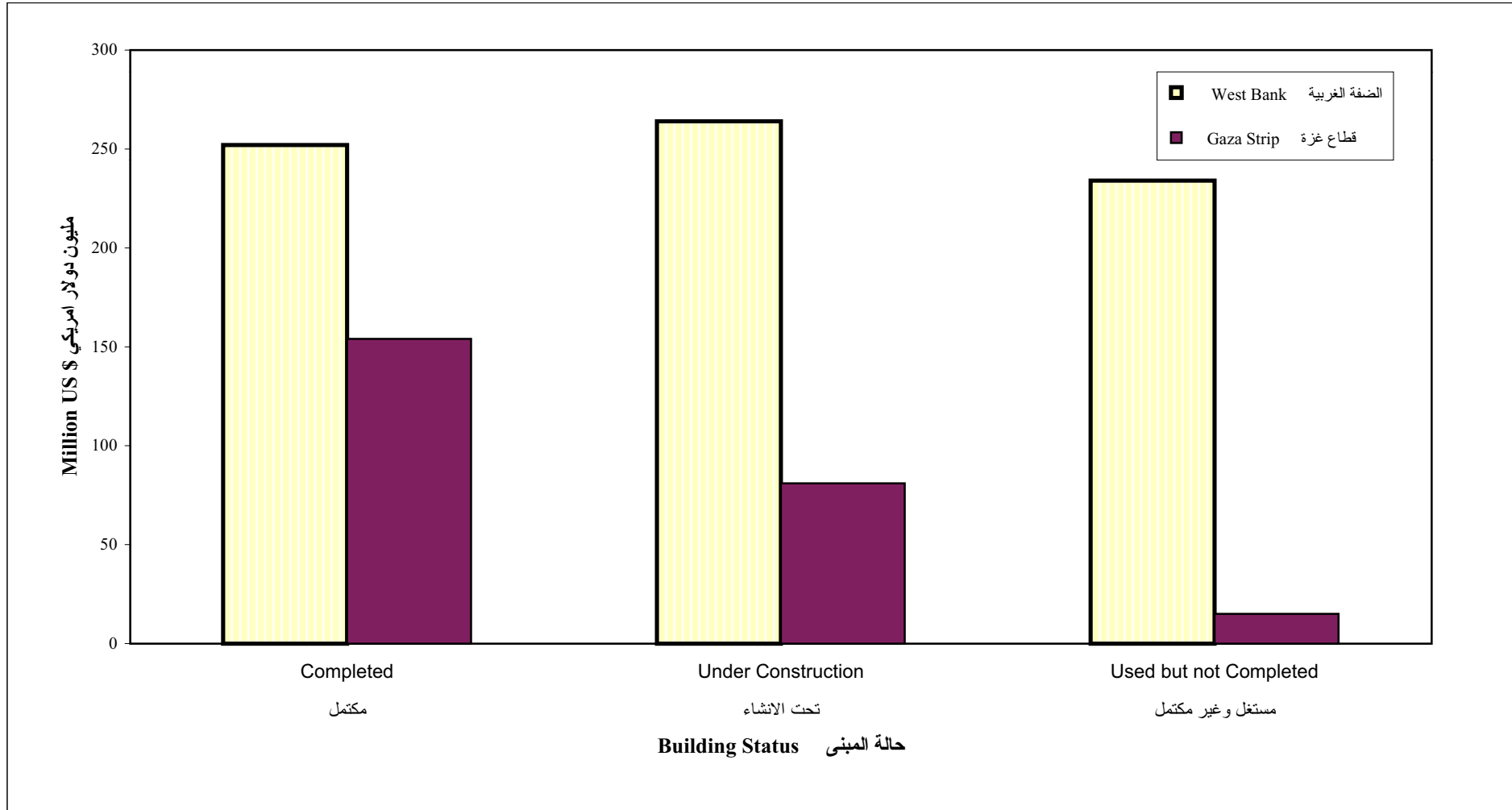
شكل 1: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب نوع المبنى والمنطقة خلال عام 1999

Figure 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region, 1999



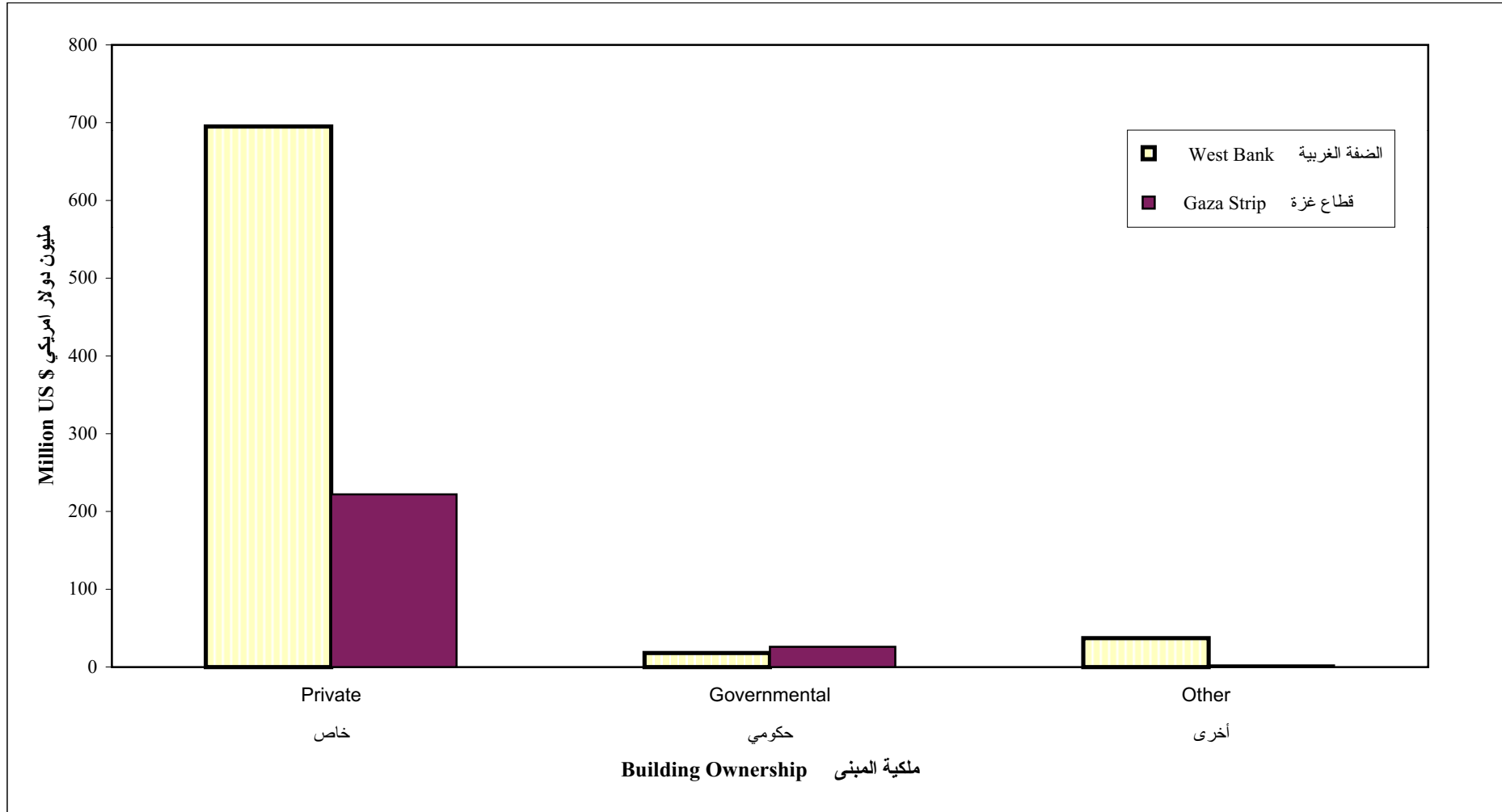
شكل 2: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب حالة المبنى والمنطقة خلال عام 1999

Figure 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region, 1999



شكل 3: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب ملكية المبنى والمنطقة خلال عام 1999

Figure 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region, 1999



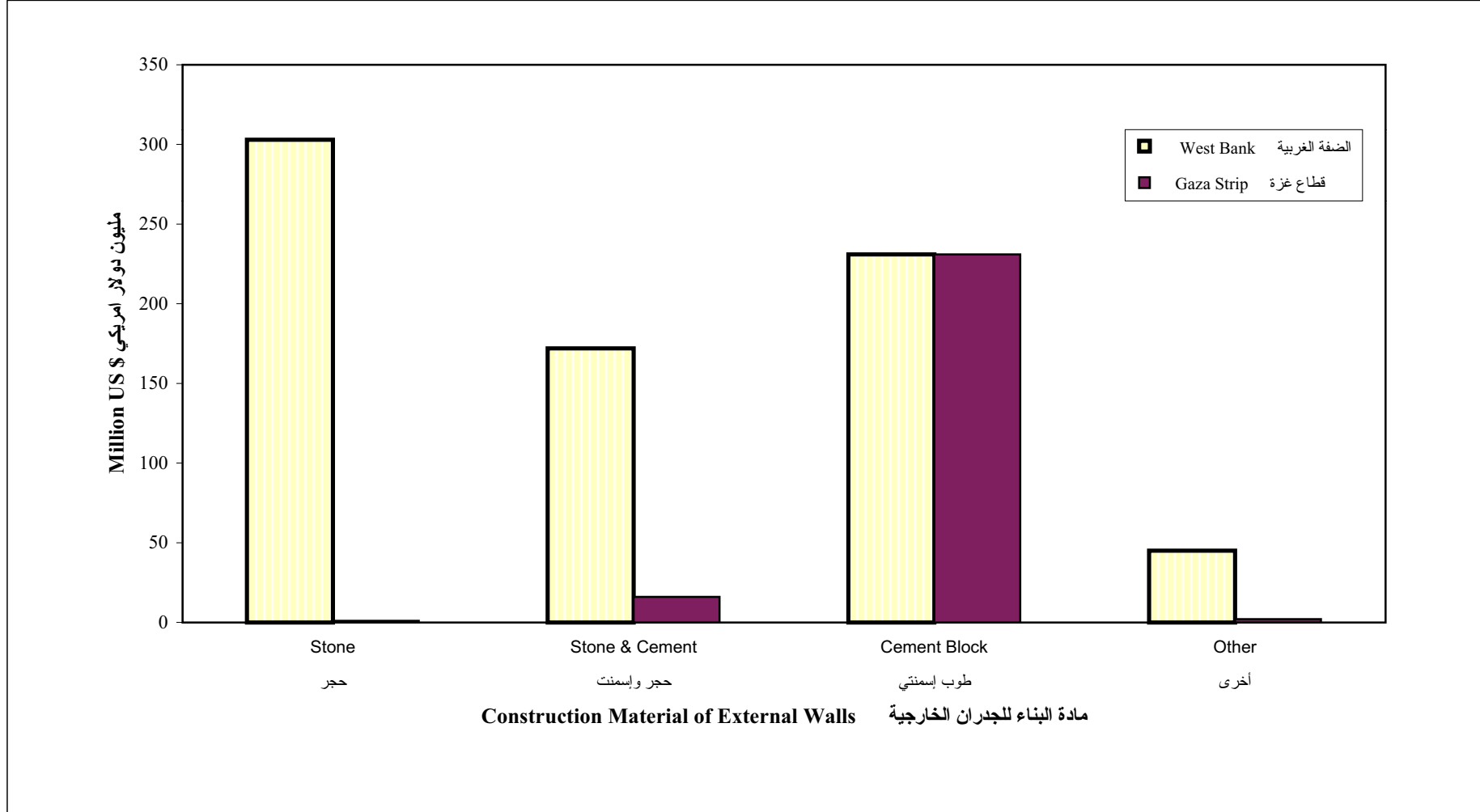
شكل 4: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب الاستخدام الحالي للمبنى والمنطقة خلال عام 1999

Figure 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region, 1999



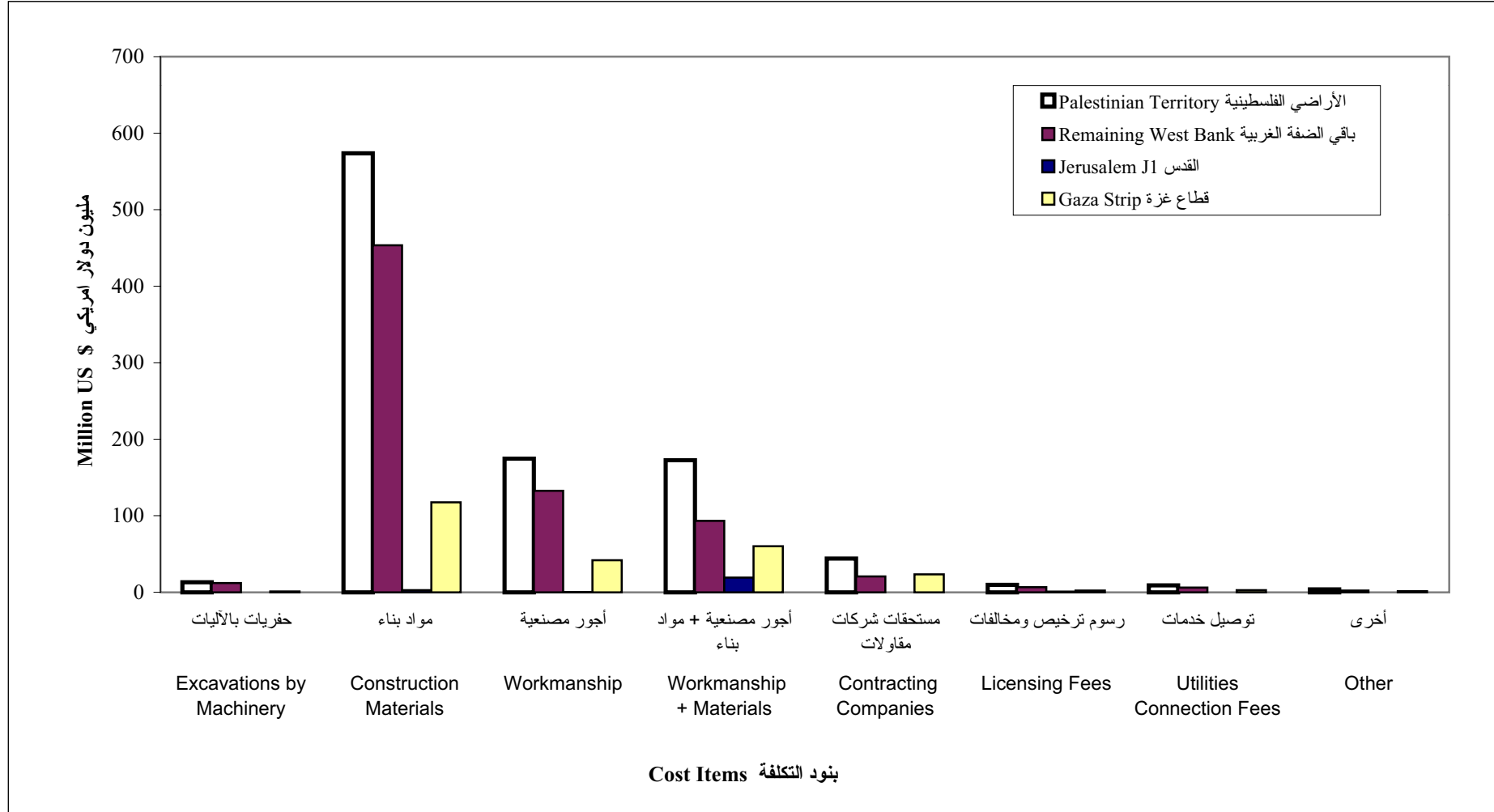
شكل 5: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب مادة البناء للجدران الخارجية والمنطقة خلال عام 1999

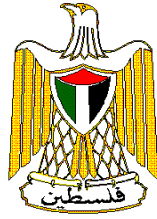
Figure 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region, 1999



شكل 6: كلفة انشاء المباني في الأراضي الفلسطينية حسب بنود التكلفة والمنطقة خلال عام 1999

Figure 6: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory
by Cost Item and Region During the Year 1999





The Palestinian Central Bureau of Statistics

Construction Statistics Existing Buildings Survey - 1999

February, 2001

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

© February 2001.
All rights reserved.

Suggested Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 2001. *Existing Building Survey–
1999* Ramallah- Palestine.

All correspondence should be directed to:

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

Tel: 970 -2-240 6340
E-Mail: diwan@pcbs.pna.org

Fax: 970 -2-240 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 fieldwork 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). PCBS extends special thanks to the Government of Germany and the GTZ for this support.

Preface

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

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

PCBS is pleased to issue the fourth report on the existing buildings. This survey aimed basically to measure the output of producers engaged in Construction activities; those not covered in the Construction- Contractors Survey. We refer here to self- employed skilled and unskilled workers (informal sector) who significantly contribute to the buildings' construction activity. This significant contribution brought up the urgent need to be surveyed to provide more complete data on producers in construction activities. This survey provided data on the cost of construction of existing buildings according to different characteristics in the Palestinian Territory.

The findings of this survey will be used in compiling the National Accounts for 1999 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.

February, 2001

**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. Definitions	[13]
4. Methodology	[13]
5. Survey Stages	[13]
6. Main Findings	[14]
Tables	31
Figures	41

List of Tables

<u>Table</u>	<u>Page</u>
Table 1: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region, 1999.	33
Table 2: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region, 1999.	34
Table 3: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region, 1999.	35
Table 4: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region, 1999.	36
Table 5: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region, 1999.	37
Table 6: Cost of Current Maintenance on Buildings in the Palestinian Territory, 1999.	38
Table 7: Cost of Capital Repairs and Improvements on Buildings in the Palestinian Territory, 1999	39
Table 8: Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region, 1999.	40

List of Figures

<u>Figure</u>		<u>Page</u>
Figure 1:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Type and Region, 1999.	43
Figure 2:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Status and Region, 1999.	44
Figure 3:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Ownership and Region, 1999.	45
Figure 4:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Building Utilization and Region, 1999.	46
Figure 5:	Cost of Construction of Buildings in the Palestinian Territory by Construction Material of External Walls and Region, 1999.	47
Figure 6:	Cost of Construction of buildings in the Palestinian Territory by Cost Item and Region, 1999.	48

Executive Summary

1. Introduction

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

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

2. Objectives

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

3. Definitions:

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

4. Methodology

- 4.1 Questionnaire: The questionnaire used in this survey was designed as simple as the data expected to be kept by respondents.
- 4.2 Sample: A two stage stratified cluster random sample was used in this survey. In the first stage 254 PSU (enumeration area) were selected out of the 3493 PSU into which all Palestinian Territory was subdivided for statistical purposes. In the second stage a random sample from each PSU was selected on an average 19 buildings per PSU. The total sample amounted to 5106 buildings.

5. Survey Stages

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

5.2 Implementation Stage:

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

5.2.2 Data Processing and Tabulation: This phase includes:

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

6. Main Findings

The following main indicators are derived from the Existing Buildings Survey 1999:

	Values in Million US \$
1. Cost of building construction during 1999 in the Palestinian Territory	1000.0
A . Cost of building construction by building type:	
a- Building	211.3
b- Villa/ House	463.8
c- Establishment	43.4
d- Others, including marginal buildings and enclosures	281.5
B. Cost of building construction by building status:	
a- Completed	405.3
b- Under construction	345.2
c- under destruction and utilized but not completed	249.5
C. Cost of building construction by building utilization:	
a- Residential only	499.5
b- Work only	49.8
c- Work and Residential	104.7
d- Others	346.0
D. Cost of building construction by building ownership:	
a- Private	917.3
b- Governmental	44.2
c- Other	38.5
2. Cost of current maintenance for buildings during 1999	41.2
3. Cost of capital improvements for buildings during 1999	99.4