معهد أبحاث السياسات الإقتصادية الفلسطيني (ماس)

M A S

مشروع تعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني

دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية

باسم مكحول
نصر عطياني

كانون الأول 2002

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) هو مؤسسة وطنية فلسطينية مستقلة غير ربحية للبحوث التطبيقية ذات النوعية المتميزة في مجال القضايا والسياسات الاقتصادية وأبعادها الاجتماعية.

أهداف المعهد:

- إنتاج البحوث التطبيقية وتعزيز استخدامها في عملية رسم السياسات التنموية الاقتصادية والاجتماعية، وبلورة التشريعات والقوانين الملائمة.
- تقديم الدعم الفني لصانعي القرار الفلسطيني على المستويين الحكومي والخاص، لتعزيز القدرة الوطنية على اتخاذ القرار السليم في المجالين الاقتصادي والاجتماعي.
- تقديم المشورة الفنية المتخصصة للسلطة التشريعية في المجالين الاقتصادي والاجتماعي، لمساعدتها على أداء دورها في مجالي التشريع والرقابة.
- توفير منبر للحوار الوطني الديمقراطي حول السياسات والقوانين والقضايا الاقتصادية والاجتماعية الفلسطينية، وتعزيز مشاركة المجتمع المدني الفلسطيني في عملية صنع القرار الاقتصادي والاجتماعي، وتعميق الوعي الشعبي بحقوق وواجبات المواطنة في المشاركة والمساءلة.
- توفير المعلومات حول الأداء والتطورات الاقتصادية والاجتماعية، ونشرها على أوسع نطاق لتعزيز الوعي المجتمعي، وتفعيل آليات الرقابة العامة على الأداء.
- تعزيز البنية المؤسسية للمعهد، وتطوير القدرة البحثية الفلسطينية في مجال السياسات الاقتصادية والاجتماعية، وتوثيق العلاقات المهنية مع المجتمع العلمي والبحثي، ومع بقية مؤسسات المجتمع المدني الفلسطيني.
- رعاية وتدريب الكوادر الفلسطينية الشابة، وضمها إلى الفرق البحثية، وتشجيعها على الانخراط في الأبحاث التطبيقية الخاصة بالسياسات الاقتصادية والاجتماعية.
- جذب واستقطاب الكفاءات العلمية والبحثية الفلسطينية المهاجرة للمساهمة في تنفيذ ومراجعة وتقييم الأبحاث.
- تطوير العلاقات المهنية، وتنفيذ مشاريع بحثية مشتركة مع المؤسسات البحثية المماثلة المرموقة العربية والإقليمية والدولية، بما يسهم في تبادل الخبرات وتطوير القدرات العلمية والبحثية للمعهد.

ص.ب. 19111، القدس و ص.ب. 2426، رام الله
تلفون: 2987053/4، فاكس: 2987055، بريد إلكتروني: MAS@planet.edu
الصفحة الإلكترونية: http://www.palecon.org

ISN=253936

معهد أبحاث السياسات الإقتصادية الفلسطيني (ماس)

M A S

مشروع تعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني

دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية

باسم مكحول
نصر عطياني

كانون الأول 2002

دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية

الباحثان: باسم مكحول، زميل باحث في ماس، وأستاذ مشارك، جامعة النجاح الوطنية، نابلس
نصر عطياني، باحث مساعد في ماس

التحرير اللغوي: عبد الرحمن أبو شمالة (عربي)
كارن مان (انجليزي)

ترجمة الملخص الإنجليزي: سمير محمود

التنسيق الفني: لينا عبد الله

التمويل: تم توفير التمويل لهذه الدراسة من قبل مؤسسة فورد والصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي، والبنك الإسلامي للتنمية

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)
القدس ورام الله
كانون الأول، 2002

تقديـــــــم

تندرج هذه الدراسة في إطار مشروع بحثي أشمل للمعهد، وتسعى مع مجموعة مختارة من الدراسات القطاعية التفصيلية إلى الإسهام في بلورة أوراق بحثية محورية، تعمل على استشراف إمكانات ومجالات وسبل تعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني، والتعرف على المجالات والفرص المتاحة لتنمية وتطوير علاقاته بالعالم الخارجي، وبخاصة العربي، لفك ارتهانه للاقتصاد الإسرائيلي، وتقليص حساسيته للسياسات والممارسات والإجراءات الإسرائيلية.

وتختص هذه الدراسة بقطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني، الذي يلعب دوراً اقتصادياً اجتماعياً بالغ الأهمية، عبر توفير المساكن والمرافق العامة والبنية التحتية، ولما يمتلكه من روابط أمامية وخلفية متعددة بفروع الاقتصاد الأخرى، ما يكسبه قدرة مهمة على الإسهام السريع في حفز الطلب وتعزيز النشاط الاقتصادي، ولمقدرته، كذلك، على الإسهام الفاعل والفوري في حل مشكلة البطالة الفلسطينية المتفاقمة، واستيعاب آلاف العاطلين الذين فقدوا عملهم في الاقتصاد الإسرائيلي، حيث يشكل عمال البناء نحو ثلثيهم.

تحاول الدراسة بداية تسليط الضوء على قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني من حيث حجمه، وخصائصه، وتطورات دوره على مختلف الأصعدة الإنتاجية والاستثمارية والتشغيلية، خلال حقبتي الاحتلال والحكم الذاتي الانتقالي. كما تتعرض لانعكاسات السياسات والإجراءات الإسرائيلية منذ بدء العدوان العسكري الإسرائيلي في أعقاب اندلاع انتفاضة الأقصى في الثامن والعشرين من أيلول /سبتمبر/ العام 2000، وتداعياته على هذا القطاع. وتركز الدراسة بشكل خاص على قطاع الإسكان بالنظر إلى دوره المحوري، فتتناول بالتحليل السياسات العامة للإسكان، وتستعين بالتجارب الدولية الناجحة لتحديد الدور الذي يمكن أن تضطلع به الحكومة، وبخاصة في توفير البنية التحتية الضرورية، والإطار القانوني والتنظيمي الملائم لمساندة وتمكين القطاع الخاص من الاضطلاع بدوره الحيوي في قيادة النشاط الاقتصادي، لتحقيق الأهداف التنموية الاقتصادية والاجتماعية.

وتبين الدراسة الحاجة الماسة لإصلاح الأضرار الناجمة عن العدوان الإسرائيلي، كما تشير إلى الفجوة الكبيرة القائمة بين العرض من الوحدات السكنية والطلب عليها، حيث يقدر النقص في عدد الوحدات السكنية في الضفة الغربية وقطاع غزة في مطلع العام الحالي 2003 بنحو 41.3 ألف وحدة سكنية، بكلفة استثمارية تصل قيمتها إلى حوالي 2.6 مليار دولار. وتؤكد الدراسة أن هذه الفجوة آخذة في الاتساع والتنامي، حيث تستمر سلطات الاحتلال الإسرائيلي في هدم البيوت ومصادرة الأراضي وشق الطرق الالتفافية، وترفض منح التراخيص للبناء الفلسطيني في العاصمة المحتلة القدس وضواحيها، وتعمد إلى تقييد التراخيص وتعقيد إجراءات البناء في المناطق المصنفة "ج" وفقاً لاتفاق أوسلو.

وتتناول الدراسة، كذلك، المعوقات الأخرى التي يواجهها قطاع الإسكان الفلسطيني، والمتمثلة في محدودية المساحة المتاحة للبناء في مناطق الحكم الذاتي، وارتفاع أسعار الأراضي، ومحدودية التمويل وارتفاع كلفته، والتأثير السلبي لقانون الإيجارات الساري المفعول، الذي يحابي المستأجر على حساب المؤجر.

وتوضح الدراسة الدور المحوري الذي يمكن أن يلعبه قطاع الإنشاءات والإسكان في دعم الصمود وتعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني، فعلاوة عن مهمة إصلاح الأضرار التي ألحقها العدوان الإسرائيلي بالمباني والمنشآت المتضررة والمهدمة، وإعادة إعمار شبكات البنى التحتية المتضررة، فإن هذا القطاع قادر على المساهمة الفاعلة في حل أزمة البطالة، والاستيعاب الفوري لآلاف العاطلين عن العمل، حيث تشير الدراسة الى أن سد الفجوة السكنية سيوفر فرص عمل مباشرة لنحو 117 ألف عامل، وسيعزز الطلب على الصناعات الإنشائية الفلسطينية لتصل قيمتها إلى مليار دولار، ما سيساعد بدوره فروع تلك الصناعات على توليد فرص عمل جديدة، وسيسهم ذلك في توليد الدخل وحفز الطلب الكلي في الاقتصاد الفلسطيني، وسيعزز ذلك مجمل النشاط الاقتصادي.

وتتقدم الدراسة بمجموعة من التوصيات حول استراتيجيات المديين القصير والطويل، كما تتقدم بمقترحات تفصيلية حول السياسات والإجراءات الواجب اتخاذها للتغلب على المعوقات ولتمكين هذا القطاع من القيام بدوره الحيوي في دعم الصمود الوطني وتعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني.

وبصفتي مديرة للمعهد، أود أن أعرب عن خالص الشكر والتقدير لفريق البحث في المعهد بقيادة د. باسم مكحول رئيس وحدة أبحاث الصناعة والعمل، وللزميل نصر عطياني الباحث المساعد في المعهد، اللذين بذلا جهداً استثنائياً، ولم تثنهم ظروف العدوان والحصار ومنع التجول عن العمل الدؤوب والمتواصل لإنجاز هذه الدراسة. وأتوجه كذلك بالشكر للزملاء الباحثين أعضاء فريق المشروع البحثي الخاص بتعزيز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني، الذين بذلوا جهداً مهماً في مراجعة الدراسة، وكان لملاحظاتهم النقدية دور في تطويرها.

والشكر، كذلك، موصول للمقيمين والمشاركين في ورشة العمل من الخبراء والأكاديميين، والمسؤولين، وبخاصة في وزارتي الأشغال العامة والإسكان، والصناعة، وكذلك لممثلي السلطة التشريعية والقطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية والصحافة، الذين أسهموا بفاعلية، وكان لمداخلاتهم وملاحظاتهم دور مهم في تصويب وتطوير البعد التطبيقي للدراسة.

وأتقدم بالشكر، كذلك، لوحدات الدعم الفني والإداري في المعهد.

والمعهد مدين بالشكر والعرفان لمؤسسة فورد، والصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي، والبنك الإسلامي للتنمية الذين وفروا التمويل لإنجاز هذه الدراسة.

د.غـــانية ملحيس

مديـــــرة المعهد

قواعد النشر في
معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني- ماس

يعنى معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) بنشر إنتاجه من البحوث التي ينفذها الباحثون المتفرغون وغير المتفرغين وفقا لخطط وبرامج أبحاثه في المجالات الاقتصادية والاجتماعية.

ويتبع المعهد سلسلة من القواعد والإجراءات لضمان مستوى جودة أبحاثه، يمكن إيجازها فيما يلي:

1. يشترط في أي بحث يتم إقرار إنتاجه أن ينفذه باحث رئيسي متخصص في مجال البحث، أو أن ينفذ تحت إشرافه، وان لا يكون قد سبق إنتاجه أو تقديمه في أي مكان آخر.
2. تقر الهيئة العلمية للمعهد المؤلفة من الباحثين الرئيسيين المقترح التفصيلي للدراسة للتأكد من وضوح الأهداف ودقتها، وسلامة المنهجية العلمية، وإجراءات البحث والبرنامج الزمني لإنجازه.
3. تتابع الهيئة العلمية عمل الباحث أو فريق البحث عبر تقارير دورية عن تقدم العمل.
4. تراجع الهيئة العلمية المسودة الأولى وتبدي ملاحظاتها بشأن التعديلات الموضوعية التي يتوجب إدخالها لإعداد المسودة الثانية.
5. يتم إرسال المسودة الثانية مع الإطار المرجعي إلى محكمين أو ثلاثة من الأكاديميين والخبراء المتخصصين في مجال البحث، لتقييمه، وتحديد مدى صلاحيته للنشر، وفي حالة ورود تقييمات إيجابية (اثنين على الأقل) يقوم الباحث بتعديل البحث بالاسترشاد بالملاحظات الموضوعية للمراجعين.
6. يتم عرض البحث المعدل في ورشة عمل يدعى إليها نخبة من الباحثين والأكاديميين، والخبراء المتخصصين وممثلي المؤسسات ذات العلاقة بموضوع

البحث في القطاعين الرسمي والأهلي ووسائل الإعلام، ويتم تكليف أحد الخبراء المختصين بالتعقيب على البحث، وبعد ذلك، يفتح باب النقاش للمشاركين.

7. يتولى الباحث إجراء التعديلات النهائية على البحث بالاسترشاد بنتائج ورشة العمل، ويتم تسليم الصيغة النهائية للهيئة العلمية التي تتولى بدورها التأكد من قيام الباحث بإدخال التعديلات الضرورية، ثم يتم إحالة البحث إلى مدقق لغوي.

8. تتم ترجمة الأبحاث المعدة باللغة الإنجليزية إلى اللغة العربية حيث تنشر باللغتين بشكل مشترك. فيما يتم إرفاق ملخص تنفيذي باللغة الإنجليزية للأبحاث المعدة باللغة العربية.

9. يحتفظ المعهد بحقوق نشر أبحاثه، ولا يجوز للباحث إعادة نشر أي جزء إلا بعد الحصول على إذن خطي من إدارة المعهد.

المحتويـــــــــات

1- مقدمة **1**

2- الدور الاقتصادي لقطاع الإنشاءات والإسكان **5**

2-1 خلال فترة الاحتلال 5

2-2 خلال الفترة الانتقالية 6

2-2-1 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الناتج المحلي الإجمالي *7*

2-2-2 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الاستخدام *7*

2-2-3 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الاستثمار الخاص والعام *9*

2-2-4 الصناعات الإنشائية *11*

2-2-5 تأثير الإجراءات الإسرائيلية منذ أيلول 2000 على قطاع الإنشاءات والإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة *14*

3- السياسة العامة تجاه قطاع الإسكان **19**

3-1 تمهيد 19

3-2 مبررات تدخل الدولة في قطاع الإسكان 20

3-3 استراتيجيات وسياسات الإسكان 22

3-4 الدروس والعبر المستقاة من تجارب الدول الاخرى في مجال الإسكان 24

3-5 المؤسسات المساندة لقطاع الإسكان في المناطق الفلسطينية 26

3-5-1 وزارة الأشغال العامة والإسكان *26*

3-5-2 مؤسسات الحكم المحلي والبلديات *27*

3-5-3 المجلس الفلسطيني للإسكان *28*

3-5-4 مؤسسة المواصفات والمقاييس *28*

3-5-5 جمعيات الإسكان التعاونية *30*

3-5-6 المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار- بكدار *30*

4- الوحدات السكنية المعروضة وتكلفة البناء **33**

4-1 الوحدات السكنية المعروضة 33

4-2 تكلفة البناء 35

4-2-1 الأرض 36
4-2-2 مواد البناء 36
4-2-3 العمل 37
4-2-4 خدمات البنية التحتية ورسوم الترخيص 38

5- ملامح قطاع الإسكان **41**
5-1 كثافة السكن 41
5-2 خصائص الوحدة السكنية 43
5-3 حيازة السكن 43
5-4 نوع السكن 44
5-5 توفر الخدمات والسلع المعمرة 44

6- مؤشرات أداء قطاع الإسكان **47**
6-1 نسبة سعر المسكن إلى الدخل 48
6-2 نسبة الإيجار إلى الدخل 49
6-3 المساحة المتاحة للشخص 50
6-4 إنتاج المساكن 51
6-5 الاستثمار في المساكن 52
6-6 حافظة الائتمانات المقدمة للإسكان 52

7- الطلب المتوقع على المساكن ومكوناته **55**
7-1 تمهيد 55
7-2 مكونات الطلب الكامن 56
7-2-1 الأسر المكونة حديثاً 57
7-2-2 حجم السكان والنمو السكاني 57
7-2-3 تخفيف الضائقة السكنية 58
7-2-4 استبدال المساكن التالفة وغير الصالحة للسكن 59
7-2-5 إجمالي الطلب الكامن على الوحدات السكنية 60
7-3 مقابلة العرض مع الطلب: النقص في الوحدات السكنية 60

8- مشاكل قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني **63**
8-1 تمويل أنشطة قطاع الإنشاءات والإسكان في المناطق الفلسطينية 64
8-1-1 مؤسسات التمويل والنظام المصرفي في المناطق الفلسطينية *64*
8-1-2 مصادر تمويل الاستثمار في قطاع الإنشاءات والإسكان *69*
8-1-3 حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان *71*

9- تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل وعلى الصناعات الانشائية **73**
9-1 تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل 73
9-2 تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على الصناعات الإنشائية 73

10- التوصيات: استراتيجية وسياسات الإسكان **75**
10-1 استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى القصير 75
10-2 استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى الطويل 77
10-3 مقترحات لتقليل تكلفة البناء 82

المراجع **85**
الملحق الإحصائي **91**

ملـــــخص

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على دور قطاع الإنشاءات والإسكان في الاقتصاد الفلسطيني، وتأثير الإجراءات الإسرائيلية عليه منذ شهر أيلول العام 2000، إضافة إلى التعرف على عرض الوحدات السكنية وخصائصها وتكلفة بنائها، وتقدير الطلب الكامن على المساكن، وتكلفة تلبيته وتأثيره على الاقتصاد الفلسطيني، واستعراض السياسة العامة تجاه قطاع الإسكان، والإجراءات المطلوبة لحفزه وتحسين أدائه، بما يعزز القدرة الذاتية للاقتصاد الفلسطيني.

الدور الاقتصادي لقطاع الإنشاءات والإسكان

يلعب قطاع الإنشاءات والإسكان دوراً ريادياً في الاقتصاد الفلسطيني، إضافة إلى دوره الاجتماعي المتمثل في توفير المسكن للمواطنين، والمرافق العامة للإسكان، وخدمات البنية التحتية للأنشطة الاقتصادية كافة. ارتفعت قيمة مساهمة قطاع الإنشاءات من 410 ملايين دولار سنة 1994 إلى 483 مليون دولار سنة 1999 في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة. وقد بلغ متوسط حصته من مجموع العاملين في الضفة الغربية 12.7% خلال الفترة الممتدة ما بين الربع الأول من سنة 1997 حتى الربع الثالث من سنة 2000، أما في قطاع غزة، فقد بلغ المتوسط 10.5% خلال الفترة نفسها. ويعتبر الاستثمار في قطاع الإنشاءات المجال الرئيسي للاستثمار، وبخاصة في الاستثمار الخاص. إذ بلغ مجموع ما استثمر في قطاع المباني (الإنشاءات بما في ذلك المساكن، والمباني العامة والتجارية، ومرافق البنية التحتية) 6 مليارات دولار منذ سنة 1994 حتى 1999. وقد ارتفع الاستثمار في المباني من 906 ملايين دولار سنة 1994 إلى 1.18 مليار دولار سنة 1999 في المناطق الفلسطينية. ويتميز قطاع الإنشاءات بتعدد السلع والخدمات التي تدخل في إنتاج المباني وخدمات البنية التحتية المكملة، وبالتالي تعدد روابطه الأمامية والخلفية مع بقية القطاعات الاقتصادية. إذ بلغ عدد المنشآت العاملة في الصناعات الإنشائية 5180 منشأة سنة 2000، وهو ما يشكل

35% من عدد المنشآت العاملة في القطاع الصناعي. وقد عمل فيها ما يعادل 28% من العاملين في القطاع الصناعي.

تأثير الإجراءات الإسرائيلية منذ أيلول 2000 على قطاع الإنشاءات والإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة

أدت الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى إلى تراجع كبير في أنشطة قطاع الإنشاءات والإسكان، إذ قدر تراجع أنشطته بـــ 80% خلال الربع الرابع من سنة 2000، و60% خلال الربعين الأول والثاني من سنة 2001، وقد تراجعت مساحة المباني الجديدة المرخصة بنسبة 38% في الضفة الغربية سنة 2001، وبنسبة 52% في قطاع غزة مقارنة بسنة 2000، وتراجعت المساحات الجديدة المرخصة خلال الربع الأول من سنة 2002 بنسبة 44.8% مقارنة بالربع الأول من سنة 2000، وتراجع عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة خلال الربع الأول من سنة 2002 بنسبة 42.1% مقارنة بالربع الأول من سنة 2000. كما تراجع دور قطاع الإنشاءات في الاستخدام، إذ انخفض عدد العاملين في قطاع الإنشاءات من 47.4 ألف عامل خلال الربع الثالث من سنة 2000 إلى 25.12 ألف خلال الربع الثاني من سنة 2002 في الضفة الغربية، ومن 15.7 ألف عامل إلى 4 آلاف عامل في قطاع غزة خلال الفترة نفسها. أي ما يعادل تراجعاً بنسبة 47% في الضفة الغربية، وبنسبة 75% في قطاع غزة. إضافة إلى تراجع أعداد العاملين في قطاع الإنشاءات، فقد تراجعت الأهمية النسبية لقطاع الإنشاءات في الاستخدام، حيث انخفضت حصة العاملين في قطاع الإنشاءات من 13.5% خلال الربع الثالث من سنة 2000 إلى 7.9% خلال الربع الثاني من سنة 2002 في الضفة الغربية، وتراجعت من 9.6% إلى 3% في قطاع غزة خلال الفترة نفسها. إضافة إلى تراجع استثمارات القطاع الخاص في قطاع الإسكان، فقد تراجع الاستثمار العام، والذي يمول خدمات البنية التحتية، بشكل مطرد. وقد عزز هذا التراجع توقف العمل في العديد من مشاريع البنية التحتية والتي كان قد بدأ العمل بها، بسبب عدم تمكن العاملين من الوصول إليها، أو لعدم توفر مستلزمات الإنتاج، إضافة إلى تجميد تنفيذ بعض مشاريع البنية التحتية والمرافق العامة التي كانت مقرة.

مبررات تدخل الدولة في قطاع الإسكان

تتلخص العوامل التي تبرر تدخل الدولة بإخفاق الأسواق المالية بسبب تردد مؤسسات التمويل في منح القروض، وبخاصة لذوي الدخل المحدود. يضاف إلى ذلك، نقص المعلومات للمنتج والمستهلك حول الأبنية، ومستلزمات الإنتاج والمواصفات والمقاييس. كما أن الآثار الخارجية للمساكن تبرر تدخل الدولة، إذ لا تعتمد قيمة المسكن فقط على مواصفاته، بل تتأثر بعوامل خارجية عدة مثل الموقع، وخدمات البنية التحتية. يضاف إلى ذلك انخفاض مرونة عرض المساكن ما يخلق عدم توازن في سوق الإسكان، وبالتالي عدم تحقيق الكفاءة الاقتصادية من جهة، وتوفير فرصة لأصحاب المساكن القائمة لتحقيق المزيد من الأرباح الاحتكارية من خلال زيادة الأسعار الناجمة عن زيادة الطلب من جهة أخرى.

استراتيجيات وسياسات الإسكان

انتهجت الدول ثلاث استراتيجيات إسكان لتوفير مساكن ملائمة ذات نوعية جيدة وسعر معقول: استراتيجية المسؤولية العامة: حيث تتولى الدولة مباشرة توفير المساكن وتزويدها بخدمات البنية التحتية وبيعها أو تأجيرها للأسر، بحيث تعطل آلية الأسواق وتحدد الدولة أسعار المساكن والأراضي. واستراتيجية المسؤولية الخاصة: حيث تترك الدولة مسؤولية توفير المساكن للقطاع الخاص. واستراتيجية المسؤولية التعاونية: وتعمل على ربط الاستراتيجيتين (العامة والخاصة معاً)، حيث ينحصر دور الدولة في مساندة وتمكين القطاع الخاص والأسر على إنتاج المساكن.

الدروس والعبر المستقاة من تجارب الدول الأخرى في مجال الإسكان

هنالك توجه في العالم نحو سياسات إسكان قائمة على مبدأي المساندة والتمكين للقطاع الخاص، بدلاً من قيام الدولة بتوفير المساكن مباشرة. كما أن الضعف المؤسسي بما في ذلك ضعف الأنظمة والقوانين التي تنظم قطاع الإسكان، يعتبر من أهم أسباب ضعف وتيرة النمو في قطاع الإسكان، وتركز إنتاج المساكن الموجهة للأغنياء بسبب ضعف القدرة الشرائية لذوي الدخل المحدود، كما أن الدول التي حققت نجاحاً في سياسات الإسكان، عملت على ملاءمة البرامج الإسكانية مع أهداف الاستراتيجية

الاقتصادية، وضرورة تدخل الدولة في سوق الأراضي، وبخاصة في المناطق الحضرية. أما أهم معوقات عمل القطاع الخاص في قطاع الإسكان فتشمل: ضعف مصادر التمويل المتاحة، ونقص الأراضي الملائمة للبناء، وارتفاع تكلفتها، وضعف خدمات البنية التحتية المتوفرة للمساكن.

الوحدات السكنية المعروضة

قدر عدد الوحدات السكنية القائمة بحوالي 256.9 ألف وحدة سنة 1997 في الضفة الغربية باستثناء المنطقة j1 في محافظة القدس، و66.8 ألف وحدة في قطاع غزة. وقد ارتفعت وتيرة البناء بعد سنة 1993، حيث بلغ متوسط عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة 12.7 ألف وحدة ما بين العامين 1996 و2000. وتحتل الضفة الغربية النصيب الأكبر من المباني السكنية الجديدة المرخصة، مقارنة بقطاع غزة. إذ بلغت حصة الضفة الغربية 79% من مجموع المساحات السكنية المرخصة منذ سنة 1996 حتى سنة 2000، والبالغة 7.6 مليون متر مربع. أما من حيث عدد الغرف في المسكن فقد بلغ بالمتوسط 3.3 غرفة في الضفة الغربية، و3.6 في قطاع غزة. وتستخدم الغالبية العظمى من الوحدات السكنية لغرض السكن فقط، إذ بلغ نصيبها 83.6% في الضفة الغربية، و88.6% في قطاع غزة.

تكلفة البناء

بشكل عام، تمتاز المناطق الفلسطينية بارتفاع تكلفة البناء، إذ قدرت تكلفة بناء المتر المربع بـــ 300 دولار سنة 1991 مقارنة بـــ 212 دولاراً للمتر المربع في عشر دول ذات دخل مشابه للمناطق الفلسطينية. وقد ارتفعت تكلفة البناء بشكل كبير مع مرور الوقت، إذ بلغت 45 دولاراً للمتر المربع سنة 1970، و250 دولاراً سنة 1990. أما في الوقت الحالي، فإن متوسط تكلفة المتر المربع تقدر بـــ 400 دولار.

مؤشرات أداء قطاع الإسكان

تبين من تحليل أوضاع قطاع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة أن هناك بعض النتائج التي يمكن التوصل إليها، وهي كما يلي:

- إنتاج المساكن متدن في المناطق الفلسطينية.
- مستويات الإيجار متدنية في الأراضي الفلسطينية، ولكن أسعار المساكن والأراضي مرتفعة جداً.
- ارتفاع مستويات الاستثمار في قطاع الإسكان الفلسطيني في الضفة الغربية وقطاع غزة كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي.
- مؤشرات الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة مثل عدد الأشخاص في الغرفة الواحدة، تعتبر طبيعية بالنسبة للبلدان ذات الدخل المتماثل، وتتراجع كثافة السكن بشكل متسارع مع مرور الوقت.
- حدث تحسن كبير على نوعية المساكن من حيث توفر خدمات البنية التحتية، والسلع المعمرة، ومساحة الوحدات السكنية، وحصة الفرد من هذه المساحة.
- نظام توفير التمويل اللازم لقطاع الإسكان ضعيف، وهذا بدوره يؤثر على قطاع الإسكان.

الطلب المتوقع على المساكن

يتحدد الطلب الكامن بالعوامل الديموغرافية مثل معدل نمو السكن، ومعدل تشكيل الأسر الجديدة، والهجرة الداخلية والخارجية، وكثافة السكن. وقد قدر إجمالي الطلب الكامن على الوحدات السكنية بـــ 47.87 ألف وحدة سنة 2003، ويرتفع إلى 56.49 ألف وحدة سنة 2012. كما يلاحظ أن الطلب الناجم عن تشكيل أسر جديدة يشكل حوالي 49% من الطلب الكامن على المساكن، ومن هنا تنبع أهمية توجيه برامج وسياسات تمكين الحصول على المساكن إلى الفئات الشابة من المواطنين.

مقابلة العرض مع الطلب: النقص في الوحدات السكنية

قدر النقص في الوحدات السكنية بـــ 41.27 ألف وحدة سنة 2003، ويرتفع إلى 49.89 ألف وحدة سنة 2012 في حالة استمرار الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى، وترتفع من 34.67 ألف وحدة إلى 43.21 ألف وحدة في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية. وقد بلغ متوسط النقص السنوي في الوحدات السكنية حوالي 47.13 ألف وحدة سكنية في حالة استمرار الإجراءات الإسرائيلية، و40.5 ألف

وحدة سكنية في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية. وقدرت نسبة تغطية العرض للطلب الكامن (Production to needs ratio) 27% سنة 2003، ومن المتوقع أن تنخفض هذه النسبة إلى 23% سنة 2012 في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية. ويتضح من هذه المعطيات ضعف قدرة قطاع الإسكان على تلبية الحاجات الإسكانية في المناطق الفلسطينية، ومن هنا تنبع أهمية زيادة الطلب الفعال من خلال تحسين إمكانيات تمويل شراء الوحدات السكنية.

مشاكل قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني

يواجه قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني مجموعة من التحديات والصعاب التي تعترض تقدمه، ومن هذه التحديات والمشاكل:

- ارتفاع تكلفة البناء في المناطق الفلسطينية، و نقص مساحة الأرض الملائمة للبناء.
- الإجراءات والسياسات الإسرائيلية المجحفة بحق قطاع الإسكان الفلسطيني، وبخاصة سياسة رفض أو تأخير إعطاء رخص البناء للسكان الفلسطينيين، وبخاصة في القدس الشرقية وضواحيها، والمناطق المصنفة "ج" حسب اتفاقيات أوسلو. إضافة إلى قيام سلطات الاحتلال الإسرائيلي باتباع وانتهاج سياسة هدم البيوت.
- ارتفاع عدد أيام التعطل في تنفيذ المشاريع الجديدة.
- قلة مصادر وفرص التمويل المتوفرة وصعوبة استخدام ما هو متاح منها.
- ضعف وغياب القوانين والتشريعات التي تنظم قطاع الإسكان الفلسطيني.
- وجود طبقة كبيرة من الفقراء وذوي الدخل المحدود في المجتمع.
- تعدد مرجعية المواصفات المستخدمة وعدم الإدراك الكافي لأهميتها، والقدرة على تطبيقها. وضعف البيانات والمعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في التحليل والتقييم وصياغة ورسم الخطط والاستراتيجيات الإسكانية.

حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان

قدر حجم الاستثمار المباشر اللازم لتلبية الطلب الكامن من الاحتياجات السكنية بـ 2.64 مليار دولار سنة 2003، ويزداد ليصل إلى 3.1 مليار دولار سنة 2012، وسيكون هنالك نقص في تمويل الطلب الكامن يصل إلى 1.92 مليار دولار

سنة 2003، أي أن القوة الشرائية الحالية للوحدات السكنية تعادل 27% من الطلب الكامن، وبالتالي فهنالك نقص في التمويل يعادل 73% من قيمة الطلب الكامن. وهذه مبالغ ضخمة لا تسمح الظروف المالية الحالية والمنظورة للسلطة الوطنية الفلسطينية بتوفيرها، لذا، لا بد من الإسراع في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقليل تكلفة البناء، بحيث تزداد شريحة الأسر التي تستطيع دفع ثمن الوحدة السكنية من جهة، وحفز مؤسسات التمويل على زيادة فرص التمويل وبخاصة لذوي الدخل المحدود، من جهة أخرى.

تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل وعلى الصناعات الإنشائية

قدر عدد فرص العمل المباشرة السنوية التي سيوفرها الاستثمار في قطاع الإسكان لتلبية الطلب الكامن بـــ 116.9 ألف فرصة عمل سنة 2003، ويزداد ليصل 138 ألف سنة 2012. كما قدر الطلب المحلي المتوقع من منتجات الصناعات الإنشائية الفلسطينية سنة 2003 بـــ 1030 مليون دولار ويرتفع إلى 1220 مليون دولار سنة 2012. بينما قدر عدد فرص العمل المتوقعة في الصناعات الإنشائية والناجمة عن الطلب المحلي بـــ 42.92 ألف فرصة عمل سنة 2003 و50.83 ألف فرصة عمل سنة 2012.

استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى القصير

هنالك حاجة ماسة وسريعة لإعادة إعمار ما دمره الاحتلال، ونظراً لشح الموارد المالية المتوفرة، يجب أن تعطى الأولوية لإعادة إعمار المساكن والبيوت المدمرة كلياً في المرحلة الأولى، وإصلاح البيوت المدمرة جزئياً في المرحلة الثانية، وإصلاح شبكات البنية التحتية الضرورية لحياة المواطنين اليومية. إضافة إلى إعادة إعمار ما دمره الاحتلال، لا بد من إجراء دراسة تفصيلية لامكانية البدء بإنشاء مشاريع إسكانية لتوفير فرص عمل ومساكن بتكلفة معقولة نسبياً. ولتنشيط قطاع البناء بشكل سريع، لا بد من التفكير جدياً في تخصيص جزء من المساعدات المقدمة للسلطة الوطنية وإقراضها بشروط ميسرة، وتأسيس صندوق مخصص لتوفير ضمانات للقروض التي تقدمها المؤسسات المالية لذوي الدخل المحدود، وصندوق آخر لتوفير الضمانات ضد الأخطار الناجمة عن عدم الاستقرار السياسي في المناطق الفلسطينية.

استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى الطويل

ينبغي أن ينصب الهدف الأساسي في توفير مسكن ملائم من حيث النوعية والسعر. أما استراتيجية الإسكان المقترحة للمناطق الفلسطينية، فإنها تبنى على فلسفة استراتيجية المساندة والتمكين والذي يتلخص دور الحكومة فيها في توفير الأراضي، وخدمات البنية التحتية، والبيئة القانونية والتشريعية والمالية والإدارية للأسر والشركات كي تلعب دوراً أكثر فاعلية في عملية توفير المساكن.

مقترحات لتقليل تكلفة البناء

من الإجراءات المقترحة لتخفيض تكلفة البناء ما يلي:

- تشجيع بناء الوحدات السكنية التي تشيّد جدرانها الخارجية من مادة الإسمنت أو حجر الطوب بدلاً من الحجر الطبيعي.
- تخفيض مساحة البيوت الجديدة.
- تشجيع تشييد المباني ذات الطوابق المتعددة بدلاً من المباني المنفصلة.
- تخفيض أسعار الأراضي.
- تشجيع قيام صناعة المباني الجاهزة.
- تشجيع استخدام البيوت الجاهزة "كرفانات".
- اشتراط توفير فحوصات التربة قبل منح الترخيص.
- تشجيع تأسيس صناعة إسمنت محلية.
- تفعيل دور نقابة المهندسين والمراكز الاستشارية.

1- مقدمة

حظي قطاع الإنشاءات والإسكان باهتمام كبير من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية والدول المانحة نظراً للنقص الكبير في عرض الوحدات السكنية، وخدمات البينة التحتية ونوعيتها من جهة، والطلب المتزايد على خدمات البنية التحتية والمساكن من جهة أخرى. ويعزى تزايد الطلب إلى ارتفاع معدلات النمو السكاني (الطبيعي والعائدين)، إضافة إلى ارتفاع معدلات تشكيل الأسر الجديدة، إذ أن حوالي نصف السكان هم دون سن الخامسة عشرة، ما يعني أن أعداداً متزايدة من الشباب سيخوضون تجربة تشكيل أسر جديدة. يضاف إلى ذلك ارتفاع كثافة السكن، وبخاصة في المخيمات، وما ينجم عنها من آثار سلبية اجتماعية واقتصادية. كما أن خدمات البنية التحتية المتوفرة في المناطق الفلسطينية ونوعيتها أقل بكثير مقارنة بالدول المحيطة. ولقد ساهم تشكيل السلطة الوطنية الفلسطينية واستلامها صلاحيات الترخيص، وبخاصة في المناطق المصنفة "أ"، وعودة العديد من الفلسطينيين من الخارج، وأجواء التفاؤل التي صاحبت عملية التسوية، بشكل مباشر، في إحداث نمو متسارع في طلب وبناء الوحدات السكنية. هذا إضافة إلى تزايد الطلب على المنشآت التجارية، وتنفيذ العديد من مشاريع البنية التحتية المادية التي صاحبت عملية التسوية والمفاوضات في المنطقة. ونتيجة لذلك، شهد قطاع الإنشاءات نمواً كبيراً بعد سنة 1993، إذ زاد عدد العاملين فيه من 21.6 ألف عامل سنة 1993 إلى 47.4 ألف عامل خلال الربع الثالث من سنة 2000 في الضفة الغربية، ومن 13 ألف عامل إلى 15.7 ألف عامل في قطاع غزة للعامين نفسيهما على التوالي، وهذا يشكل حوالي 13.5% من العاملين في الضفة الغربية و9.6% في قطاع غزة خلال الربع الثالث من سنة 2000. كما شكل ما استثمر في قطاع الإنشاءات 24% من الناتج المحلي الإجمالي، و64% من إجمالي التكوين الرأسمالي، وشكلت حصته من الناتج المحلي الإجمالي حوالي 10% في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة. كما تحسنت ظروف السكن من حيث زيادة مساحة المساكن، وتوفر المزيد من المرافق العامة والسلع المعمرة فيها، وتراجع كثافة السكن ومعدلات الازدحام.

إلا أن وتيرة العمل والاستثمار في قطاع الإنشاءات والإسكان قد تراجعت بشكل كبير بسبب الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى، إذ انخفض عدد العاملين فيه بحوالي 47% في الضفة الغربية خلال الربع الثاني من سنة 2002 مقارنة بالربع الثالث من سنة 2000, وانخفض بنسبة 75% في قطاع غزة. وقدر التراجع في القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بـــ 80% خلال الربع الأول من الانتفاضة وبـــ 60% خلال الربعين الأول والثاني من سنة 2001. وقد ازدادت حدة هذه الخسائر مع تصاعد الإجراءات الإسرائيلية، وبخاصة مع بدء حملة إعادة احتلال المدن الفلسطينية، وتزايد عمليات هدم المنازل، بحيث أصيب قطاع الإنشاءات والإسكان بحالة من التوقف شبه التام. وقد عزز هذا التراجع ما يعانيه قطاع الإنشاءات والإسكان من مشاكل مثل غياب استراتيجية إسكان للمناطق الفلسطينية، وارتفاع تكلفة البناء، ما يؤدي إلى ارتفاع أسعار المساكن، وضعف فاعلية نظام توفير التمويل اللازم لقطاع الإسكان، وضعف الأطر القانونية المنظمة لقطاع الإنشاءات بما في ذلك قوانين الطابو، وفرز الأراضي، والمخططات الهيكلية، وتواضع أداء جمعيات الإسكان التعاونية.

في ضوء هذه الاعتبارات، تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على دور قطاع الإنشاءات والإسكان في الاقتصاد الفلسطيني، وتأثير الإجراءات الإسرائيلية عليه منذ شهر أيلول العام 2000، إضافة إلى التعرف على عرض الوحدات السكنية وخصائصها وتكلفة بنائها، وتقدير الطلب الكامن على المساكن، وتكلفة تلبيته وتأثيره على الاقتصاد الفلسطيني. كما تهدف الدراسة إلى استعراض السياسة العامة تجاه قطاع الإسكان والإجراءات المطلوبة لحفزه وتحسين أدائه بما يعزز القدرة الذاتية للإقتصاد الفلسطيني. ولتحقيق أهداف الدراسة فقد تم استخدام أساليب التحليل الوصفي للبيانات المنشورة وغير المنشورة التي يوفرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، والمسوحات الميدانية المتوفرة. كما تمت مراجعة الأدبيات والدراسات ذات العلاقة بموضوع الدراسة. ونظراً لأهمية قطاع المباني السكنية، سواء من حيث حصته من مجمل الاستثمار في قطاع الإنشاءات، أم من حيث دوره في حل الضائقة السكنية، أو من حيث دوره الريادي في الاقتصاد الفلسطيني، فسيتم التركيز عليه في هذه الدراسة.

وتتكون الدراسة من عشرة أجزاء إضافة للمقدمة. الجزء الأول يقدم لمحة عن دور قطاع الإنشاءات والإسكان منذ سنة 1967، بينما يناقش الجزء الثاني السياسات العامة تجاه قطاع الإنشاءات والإسكان والمؤسسات المساندة له والدروس المستقاة من تجارب الدول الأخرى. أما الجزء الثالث فيركز على ملامح قطاع الإسكان ويلخص الجزء الرابع مؤشرات أداء قطاع الإسكان. ويناقش الجزء الخامس عرض المساكن وتكلفة بنائها، وتم تقدير الطلب المتوقع من المساكن في الجزء السادس. كما تم عرض مشاكل قطاع الإنشاءات والإسكان في الجزء السابع. ويعرض الجزء الثامن تمويل أنشطة قطاع الإنشاءات، بينما يعرض الجزء التاسع تأثير الاستثمار في قطاع الإنشاءات والإسكان على سوق العمل والصناعات الإنشائية. أما الجزء العاشر فيناقش التوصيات المتعلقة بالسياسات والإجراءات المقترحة لحفز قطاع الإنشاءات وتحسين أدائه بما يعزز القدرات الذاتية للاقتصاد الفلسطيني.

2- الدور الاقتصادي لقطاع الإنشاءات والإسكان

يلعب قطاع الإنشاءات والإسكان دوراً ريادياً في الاقتصاد الفلسطيني إضافة إلى دوره الاجتماعي المتمثل في توفير المسكن للمواطنين والمرافق العامة للإسكان وخدمات وخدمات البنية التحتية لكافة الأنشطة الاقتصادية. ويشمل ذلك دوره في الإنتاج والاستخدام والاستثمار وروابطه مع بقية الأنشطة الاقتصادية، وبخاصة الصناعات الإنشائية وقطاع الخدمات. وفيما يلي استعراض لمساهمة قطاع الإنشاءات في الاقتصاد الفلسطيني.

2-1 خلال فترة الاحتلال

اضطر الاقتصاد الفلسطيني للعمل تحت ظروف الاحتلال التي عملت كل ما يمكن لخنق نشاطاته، سواء من خلال الممارسات الضريبية، أم من خلال سياسة الترخيص ومصادرة المعدات، أم من خلال السيطرة على المعابر وغيرها من القيود. على الرغم من الظروف الصعبة، شهد الاقتصاد الفلسطيني معدلات نمو عالية، إذ بلغ متوسط النمو الحقيقي في الدخل القومي 9.7% سنوياً خلال الفترة ما بين 1969 و1979 (Kanaan 1998). ويرجع ذلك إلى فتح الأسواق الإسرائيلية أمام تدفق العمالة الفلسطينية وإلى حد معين أمام المنتجات الفلسطينية، إضافة إلى الطفرة النفطية في دول الخليج العربي، وما رافقها من تزايد حوالات العاملين الفلسطينيين.

وكان قطاع الإنشاءات من بين أكثر القطاعات نمواً، فقد زادت قيمته المضافة من 24.8 مليون دولار سنة 1972 في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة إلى 556 مليون دولار سنة 1992 بالأسعار الجارية. كما زادت مساهمته في الناتج المحلي من 9% سنة 1972 إلى 22.4% سنة 1992 (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 1). كما كان لقطاع الإنشاءات دور كبير في توفير فرص عمل، إذ زاد عدد العاملين من 8.4 ألف عامل في الضفة الغربية سنة 1970 إلى 21.6 ألف عامل سنة 1993، بينما ازداد

عددهم من 4.5 ألف عامل إلى 13 ألف عامل في قطاع غزة. كما ارتفعت الأهمية النسبية للاستخدام في قطاع الإنشاءات، إذ زادت حصة قطاع الإنشاءات من الاستخدام من 8.4% سنة 1970 في الضفة الغربية إلى 14.6% سنة 1993، وزادت من 8.5% إلى 15.4% في قطاع غزة (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 2).

إضافة إلى دوره في الإنتاج والاستخدام، فقد شكل قطاع الإنشاءات المجال الأساسي للاستثمار وقدرت حصته من التكوين الرأسمال الثابت بحوالي 85% خلال الفترة الممتدة ما بين 1967 حتى 1993، وقد ازدادت قيمة هذه الاستثمارات من 2 مليون دولار سنة 1969 إلى 628 مليون دولار سنة 1994. (صبري 1998)

2-2 خلال الفترة الانتقالية

شهد الاقتصاد الفلسطيني تحولات جذرية بعد سنة 1993، فقد كان من بين نتائج عملية التسوية في الشرق الأوسط حصول الفلسطينيين وبدرجة محدودة نسبياً على إمكانية التحكم بمستقبلهم، ورسم سياسات وبرامج اقتصادية لتحقيق أهداف اقتصادية عدة. وقد خلقت هذه التطورات فرصاً وتحديات اقتصادية كبيرة لمستقبل الاقتصاد الفلسطيني: وعلى الرغم من العوائق التي مارستها إسرائيل والمتمثلة في الإغلاقات الشاملة والتصاريح الأمنية التي بدأت تمارسها إسرائيل ألحقت خسائر فادحة بالاقتصاد الفلسطيني وأضرت كثيراً بالبيئة الاستثمارية وثقة المستثمرين المحليين والأجانب، فإن الاقتصاد الفلسطيني حقق نمواً حقيقياً سنوياً بنسبة 9.3% خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 1994 و1999، وبلغ متوسط نمو الاستثمار الحقيقي 10% خلال الفترة نفسها، فقد بلغ مجموع ما استثمر 9.4 مليار دولار في كل من الضفة الغربية (بما فيها القدس الشرقية) وقطاع غزة. وقد شكل التكوين الرأسمالي 37.4% من الناتج المحلي الإجمالي خلال السنوات 1994-1999.

كما نما نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 4.94%، ونما نصيب الفرد من الدخل القومي الحقيقي بنسبة 5.7% خلال الفترة نفسها (ماس المراقب

الاقتصادي 2001). إلا أن هذه المكاسب الاقتصادية تعرضت لتراجع كبير بسبب تشديد الممارسات القمعية الإسرائيلية الهادفة للقضاء على انتفاضة الأقصى وسيتم التطرق لتأثير هذه الممارسات على قطاع الإنشاءات في بند منفصل. وقد لعب قطاع الإنشاءات دوراً ريادياً خلال الفترة الانتقالية ويتضح ذلك من خلال المؤشرات التالية:

2-2-1 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الناتج المحلي الإجمالي

ارتفعت قيمة مساهمة قطاع الإنشاءات من 410 ملايين دولار سنة 1994 إلى 483 مليون سنة 1999 في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، أي ما يشكل زيادة بنسبة 17.8%، وبمتوسط نمو سنوي 3.5% (لمزيد من التفاصيل أنظر جدول 3)، وتستحوذ باقي الضفة الغربية على ما نسبته 68% من القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات سنة 1999، أما حصة قطاع غزة، فتبلغ 26.6% خلال السنة نفسها، كما أن قطاع الإنشاءات في باقي الضفة الغربية ينمو بوتيرة أسرع مما هو عليه في قطاع غزة، إذ بلغ متوسط النمو السنوي 7.7% في الضفة الغربية، وبنسبة 3.3% في قطاع غزة خلال الفترة الممتدة ما بين 1994 و1998 (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 3).[1] وعلى الرغم من ذلك فقد شهد قطاع الإنشاءات تراجعاً في نشاطه خلال سنة 1996 في الضفة الغربية بنسبة 7% مقارنة بسنة 1995 ويعزى ذلك إلى تزايد حدة الإغلاقات الأمنية للمناطق الفلسطينية، إذ بلغت حوالي 132 يوماً خلال سنة 1996. أما من حيث الأهمية النسبية لقطاع الإنشاءات، فإن حصته من الناتج المحلي تأتي في المرتبة الثالثة بعد قطاعي الخدمات والصناعة، وتراوحت حصته ما بين 11% سنة 1994 و9% سنة 1998 في الضفة الغربية، وما بين 15% سنة 1994 و9% سنة 1999 في قطاع غزة. (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 3).

2-2-2 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الاستخدام

تزداد أهمية قطاع الإنشاءات في مجال الاستخدام مقارنة بمساهمته في المجالات الأخرى نظراً لما تعانيه المناطق الفلسطينية من ارتفاع في معدلات البطالة،

---

[1] باقي الضفة الغربية تشمل الأحياء العربية من القدس الشرقية التي تقع خارج الحواجز الإسرائيلية.

وضعف القدرة الاستيعابية للعمالة. وقد ازداد عدد العاملين في قطاع الإنشاءات بشكل كبير بعد سنة 1994، إذ ارتفع عددهم من 21.6 ألف عامل في الضفة الغربية سنة 1993 إلى 26.5 ألف عامل خلال الربع الأول من سنة 1997، واستمر الارتفاع في عدد العاملين إلى أن وصل خلال الربع الثالث من سنة 2000 إلى 47.4 ألف عامل، أي ما يشكل زيادة سنوية بنسبة 13.6% خلال الفترة الممتدة ما بين 1997 حتى 2000 أما في قطاع غزة، فقد ارتفع عدد العاملين من 13 ألف عامل سنة 1993 إلى 15.5 ألف خلال الربع الثالث من العام 2000. (لمزيد من التفاصيل، أنظر الجدولين 2 و4). ويلاحظ تذبذب كبير في عدد العاملين في قطاع الإنشاءات من فصل لآخر تبعاً للظروف الجوية والاقتصادية السائدة في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة.

أما من حيث الأهمية النسبية لقطاع الإنشاءات في الاستخدام، فقد بلغ متوسط حصته من مجموع العاملين في الضفة الغربية 12.7% خلال الفترة الممتدة ما بين الربع الأول من سنة 1997 حتى الربع الثالث من سنة 2000، أما في قطاع غزة، فقد بلغ المتوسط 10.5% خلال الفترة نفسها، ويلاحظ من الجدول تذبذب كبير في دور قطاع الإنشاءات، في الاستخدام في قطاع غزة، من فترة لأخرى، بينما يميل دوره للتزايد في الضفة الغربية، إذ ارتفعت حصة العاملين في قطاع الإنشاءات من 10.5% خلال الربع الأول من سنة 1997 إلى 13.5% خلال الربع الثالث من سنة 2000.

وقد أشارت دراسة لماس إلى الدور الكبير لقطاع الإنشاءات في استيعاب القوى العاملة، إذ تبين أن 15.4% من القادمين الجدد لسوق العمل سيجدون عملاً في قطاع الإنشاءات في الضفة الغربية، و12.3% في قطاع غزة، وقد جاء قطاع الإنشاءات في المرتبة الثانية، من حيث قدرته الاستيعابية بعد قطاع الخدمات (ماس: مكحول 2001).

وعند مقارنة حصة قطاع الإنشاءات من الناتج المحلي والاستخدام يلاحظ تدني إنتاجية العاملين في هذا القطاع، فعلى سبيل المثال عمل في قطاع الإنشاءات حوالي 13.35% من العاملين في الضفة الغربية وشكل إنتاجهم (القيمة المضافة)

حوالي 9.5% من الناتج المحلي الإجمالي سنة 1999، أي أن كل 1% من الناتج المحلي الإجمالي يلزمها 1.4% من العاملين في الضفة الغربية. أما في قطاع غزة، فقد بلغت هذه النسب 1% و1.09%، ما يعني أن الإنتاجية في قطاع غزة أعلى منها في الضفة الغربية. وقد بلغ متوسط نصيب العامل في القيمة المضافة 8.5 ألف دولار في الضفة الغربية سنة 1999 و9174 دولاراً في قطاع غزة. وللمقارنة مع بقية القطاعات، فقد بلغت هذه القيم: 11.85 و10.05 ألف دولار للاقتصاد ككل في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة على التوالي، و13.56 و12.07 ألف دولار في القطاع الصناعي، و8.77 و6.54 ألف دولار في القطاع الزراعي. وعلى الرغم من تدني إنتاجية العاملين في قطاع الإنشاءات فإن متوسط الأجرة اليومية فيه يزيد بنسبة 22% مقارنة بالمتوسط العام والذي بلغ 69 شيكلاً يومياً، وذلك سنة 2001. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2002A)[2]

2-2-3 مساهمة قطاع الإنشاءات والإسكان في الاستثمار الخاص والعام

يعتبر الاستثمار في قطاع الإنشاءات المجال الرئيسي للاستثمار، وبخاصة الاستثمار الخاص. إذ بلغ مجموع ما استثمر في قطاع المباني (الإنشاءات بما في ذلك المساكن، والمباني العامة والتجارية، ومرافق البنية التحتية) 6 مليارات دولار منذ سنة 1994 حتى 1999، واستثمر منها ما نسبته 65% في باقي الضفة، و31% في قطاع غزة و4% في القدس العربية. وقد ارتفع الاستثمار في المباني من 906 مليون دولار سنة 1994 إلى 1.18 مليار دولار سنة 1999 في المناطق الفلسطينية، أي ما يشكل زيادة سنوية بنسبة 6% خلال الفترة الممتدة ما بين 1994 حتى 1999، ويتذبذب حجم الاستثمار من سنة إلى أخرى، إلا أنه يميل للزيادة بشكل عام في الضفة الغربية بمعدل سنوي 8.8% ويميل للثبات في قطاع غزة (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 5). ويشكل الاستثمار في المباني الشكل الأكبر من أشكال الاستثمار في المناطق الفلسطينية، إذ بلغت حصة الاستثمار في المباني 66% من مجمل التكوين الرأسمالي الثابت في الضفة الغربية و 65% في قطاع غزة خلال الفترة الممتدة من سنة 1994 حتى سنة

---

2 حسبت من قبل الباحث بناء على الحسابات القومية ومسوحات العمل التي ينفذها الجهاز المركز للإحصاء الفلسطيني.

1999. كما أن الاستثمار في المباني يشكل ما نسبته 29% من الناتج المحلي الإجمالي في المناطق الفلسطينية، [ووصل إلى 27% و29% سنة 1994 في كل باقي الضفة الغربية وقطاع غزة على التوالي]. وهذه نسبة مرتفعة مقارنة بالمستويات العالمية. إذ بلغت 3% في الدول الصناعية، و2% في الدول النامية، و10% في الأردن و2% في مصر (مايو 1997).

أما الاستثمار العام في قطاع الإنشاءات والذي يصنف تحت بند "النفقات الرأسمالية والتطويرية" في موازنة السلطة، فإنه يعتمد في تمويله على المساعدات التي تقدمها الدول المانحة والمؤسسات الدولية بشكل كبير. وقد بلغ مجموع ما أنفق على قطاع الإنشاءات 742 مليون دولار حتى نهاية سنة 2000، وقد بلغت حصة قطاع الإسكان من إجمالي المعونات المقدمة للسلطة الوطنية 3.3% حتى نهاية العام 2000 أي ما يعادل 109 ملايين دولار (ماس، المراقب الاقتصادي 2001)، أي أن الاستثمار العام في قطاع الإنشاءات يقدر ب 106 ملايين دولار كمتوسط سنوي، وهو ما يعادل 10.6% من الاستثمار الكلي في قطاع الإنشاءات.[3] وبالتالي، فإن مساهمة القطاع الخاص في الاستثمار في قطاع الإنشاءات تقدر ب 89.4% وهذا مؤشر على الدور الرئيسي الذي يلعبه القطاع الخاص في تمويل الاستثمار في قطاع الإنشاءات وبخاصة الاستثمار في المباني السكنية والتجارية.

أما الاستثمار العام الممول من الموارد الفلسطينية الذاتية، فهو قليل نسبياً، وبدأت السلطة الوطنية تخصص بنداً في الموازنة بعنوان النفقات الاستثمارية والتطويرية سنة 1996، حيث بلغت قيمة الاستثمار المخطط 26.3 مليون في ذلك العام، وانخفض إلى 6.3 مليون سنة 1999، ثم عاد ليرتفع إلى 38 مليون دولار سنة 2001 (المجلس التشريعي- لجنة الموازنة). وما يميز الاستثمارات العامة هو اعتمادها شبه الكلي على التمويل الخارجي، ما جعلها عرضة للتقلبات من فترة لأخرى تبعا لتقدم العلمية السلمية، إذ يزداد تدفقها عندما تتقدم العملية السلمية والعكس صحيح (ماس،

---

3 حسبت هذه النسبة على أساس أن متوسط الاستثمار السنوي في قطاع الإنشاءات يقدر بمليار دولار (لمزيد من التفاصيل انظر جدول 5).

المراقب الاقتصادي 2001). كما أن السلطة الوطنية لا تتحكم في اوجه استخدام هذه الأموال ولا آلية إنفاقها بشكل تام. أما الاستثمارات العامة الممولة من الموارد الفلسطينية فهي قليلة نسبيا من جهة، وقد لا تنفذ على أرض الواقع من جهة أخرى. إذ أنها نفقات مخططة في الموازنة وقد لا تنفذ فعلياً.

2-2-4 الصناعات الإنشائية

يتميز قطاع الإنشاءات بتعدد السلع والخدمات التي تدخل في إنتاج المباني وخدمات البنية التحتية المكملة، وبالتالي تعدد روابطه الأمامية والخلفية مع بقية القطاعات الاقتصادية، ما يعطي قطاع الإنشاءات أهمية إضافية في الاقتصاد (إضافة إلى دوره المباشر في الاستثمار والتشغيل وتوفير المساكن والمرافق العامة) تتمثل بدوره غير المباشر، وبخاصة في تأثيره على الصناعات والخدمات المكملة، وبخاصة الصناعات الإنشائية والخدمات التمويلية والنقل. وقدر مضاعف الاستثمار في قطاع الإنشاءات بثلاثة إلى أربعة دولارات، أي أن كل دولار يستثمر يولد ما بين 3 إلى 4 دولارات في حالة اعتماد قطاع الإنشاءات على السوق المحلية في توفير كامل احتياجاته في مستلزمات الإنتاج ومن الأيدي العاملة، ومن هنا فإن قطاع البناء يطلق عليه محرك الاقتصاد (سودربرغ 1997).

وسيتم التركيز في هذا الجزء من الدراسة على الصناعات الإنشائية على أن تتم مناقشة قضايا التمويل في فصل لاحق. وقبل البدء باستعراض الصناعات الإنشائية لا بد من الإشارة إلى أنه لا يوجد تعريف محدد في تصنيف الأنشطة الصناعية ISIC لمكونات الصناعات الإنشائية، وقد نجم عن ذلك صعوبة في معالجة البيانات الإحصائية المتوفرة حول النشاط الصناعي في المناطق الفلسطينية، والتي تقتصر فقط على مستوى الحد الرابع من النشاط ISIC digit 4. إذ أن هنالك أنشطة صناعية تستخدم منتجاتها في قطاع الإنشاءات وبقية القطاعات مثل صناعة العدد اليدوية (ISIC: 29) وصناعة الآلات والأجهزة الكهربائية (ISIC:31) ومنتجات المطاط واللدائن (ISIC: 15)، والمواد الكيماوية (ISIC: 24). وسيتم في هذه الدراسة شمل الصناعات التالية ضمن الصناعات

الإنشائية لأن معظم إنتاجها موجه لقطاع الإنشاءات، مع التأكيد مرة أخرى أن هذه العملية لا تعكس الحجم الحقيقي للصناعات الإنشائية: صناعة التعدين واستغلال المحاجر (ISIC: 14)، وصنع منتجات المعادن اللافلزية القاعدية (ISIC: 26) والتي تشمل صناعة حجر البناء، وصنع الفلزات القاعدية (ISIC: 27)، وصنع منتجات المعادن عدا الماكينات (ISIC: 28).

ويتضح من جدول 6 أن عدد المنشآت العاملة في الصناعات الإنشائية بلغ 5180 منشأة سنة 2000، وهو ما يشكل 35% من عدد المنشآت العاملة في القطاع الصناعي. وقد عمل فيها ما مجموعه 22.27 ألف عامل أي ما يعادل 28% من العاملين في القطاع الصناعي، ويشكل إنتاجها 31% من قيمة الإنتاج الصناعي، وشكلت حصتها من القيمة المضافة 27%. كما ساهمت الصناعات الإنشائية بحوالي 33% من صادرات القطاع الصناعي، ومن أهم هذه الصادرات هي الحجارة، إذ بلغت قيمة صادرات الحجارة 70.6 مليون دولار سنة 2000، أي ما يعادل 22% من إنتاج هذه السلعة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2002B). وأبرز الصناعات الإنشائية المنتشرة في الأراضي الفلسطينية هي صناعة قطع وتشكيل الحجارة، إذ تعتبر صناعة الحجر إحدى أهم الصناعات الفلسطينية، والتي تلعب دوراً مهماً في الاقتصاد الفلسطيني، سواء من حيث مساهمتها في الإنتاج، أم في تلبية الطلب المحلي لقطاع الإنشاءات، أم في الصادرات الفلسطينية، إذ أن هنالك 1050 منشاراً عملت في الأراضي الفلسطينية سنة 1999، أي ما يعادل 75% من المنشآت الصناعية التحويلية، فقد ساهمت بـ 2.5% من الناتج المحلي الإجمالي سنة 1999 و16% من قيمة إنتاج الصناعات التحويلية، وتوظف 12.6% من إجمالي العاملين في الصناعات التحويلية، إذ بلغ عدد العاملين 8661 عاملاً، وبذلك تحتل صناعة الحجر المركز الأول من حيث حصتها في الإنتاج، والمركز الثاني من حيث حصتها في القيمة المضافة، كما تساهم صناعة الحجر بـ 50% من صادرات الصناعة التحويلية. وقد شهدت صناعة المناشير تطوراً كبيراً، إذ زاد عددها من 581 منشأة سنة 1994 إلى 1050 سنة 1999 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، المسوح الصناعية، أعداد مختلفة). وعلى الرغم من هذا الازدهار في صناعة المناشير، فإن هذه الصناعة تواجه في الآونة الأخيرة مجموعة من

التحديات والصعوبات، بعضها ناجم عن السياسات الإسرائيلية وممارساتها، وذلك لوجود جزء مهم منها في مناطق لا تزال تحت سيطرة سلطات الاحتلال الإسرائيلي، ونظراً لاستمرار السيطرة الإسرائيلية على خطوط الاتصال بين الضفة الغربية وقطاع غزة والقدس، وكذلك على منافذ الاتصال الفلسطيني مع العالم الخارجي. زد على ذلك الصعوبات الأخرى التي تعزى إلى عوامل اقتصادية، وبخاصة التسويقية منها، والناجمة عن احتداد مشكلة المنافسة لمنتجات هذه الصناعة في الأسواق المحلية والخارجية. يضاف إلى ذلك المشكلات المتعلقة بالبيئة وظروف الإنتاج (ماس: مكحول وأبو الرب، 1998).

أما صناعة التعدين واستغلال المحاجر فإنها توفر الصخور اللازمة لتشكيل حجارة البناء والرخام إضافة إلى توفير الركام بأشكاله المختلفة مثل الحصمة والناعمة والطمم. أما الرمال، فإنها تستورد من إسرائيل إلى الضفة الغربية وتنتج محلياً في قطاع غزة. أما صناعة منتجات المعادن عدا الماكينات، فإن أهم فروعها هو صناعة المنتجات المعدنية الإنشائية والتي شكلت حوالي 82% من مجمل عدد منشآت صناعة منتجات المعادن.

وقد رافق نمو قطاع الإنشاءات نمواً كبيراً في الصناعات الإنشائية، إذ ازداد عدد المنشآت العاملة في التعدين بنسبة 34% خلال الفترة ما بين 1994 حتى 2000، فيما زاد عدد المنشآت العاملة في صناعة منتجات المعادن اللافلزية القاعدية بنسبة 28%، وصناعة منتجات المعادن بنسبة 47%. وبشكل عام، زاد إنتاج الصناعات الإنشائية خلال هذه الفترة بنسبة 60%، أي ما يعادل نمواً سنوياً بمقدار 12%، كما نمت القيمة المضافة بنسبة 7% سنوياً. وللمقارنة، فقد شهد قطاع الإنشاءات نمواً في قيمته المضافة بنسبة 3.6% سنوياً خلال الفترة الممتدة ما بين 1994-1999 في باقي الضفة الغربية وقطاع غزة معاً، فيما نما بنسبة 8.6% في باقي الضفة الغربية. أما في قطاع غزة فيلاحظ تذبذب القيمة المضافة من سنة لأخرى، ونتج عن ذلك معدلات نمو سالبة في بعض السنوات مثل سنة 1995، و1999، وموجبة في بقية السنوات (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 3).

وتوفر صناعة الإنشاءات المحلية كامل احتياجات قطاع الإنشاءات من مادة الإسمنت المخلوط والحجر والطوب والحصى ومنتجات الرخام. بينما يغطي جزء من المستلزمات الأخرى خلال الاستيراد والجزء الآخر ينتج محلياً مثل البلاط والرخام والألمنيوم ومواد الدهانات والمسامير والأسلاك والأنابيب والمواد الكهربائية وتتراوح حصة الاستيراد لهذه المستلزمات ما بين 20 إلى 90% (صبري 1998). بينما تعتمد السوق المحلية كلياً على تلبية حاجتها من مواد الإسمنت وبلاط السيراميك والكراميكا والحديد على الاستيراد. وتشير المعطيات السوقية إلى أن حجم السوق المحلية يبرر تأسيس المزيد من الصناعات الإنشائية، وبخاصة سلعة الإسمنت ومنتجات الألمنيوم والمنتجات الخشبية والأثاث ومستلزمات المطابخ والحمامات. إذ قدرت حاجة السوق المحلية من مادة الإسمنت بـــ 1.5 مليون طن سنوياً، وهو ما يكفي لتأسيس مصنع إسمنت ذي جدوى اقتصادية، وما يشجع هذا التوجه هو توفر المواد الخام اللازمة لإنتاج الإسمنت (مكحول 1997). وقد جرت محاولات فلسطينية عدة لتأسيس مصنع إسمنت، إلا أنها فشلت في مراحلها الأولية ولم تصل إلى مرحلة الإنتاج.

2-2-5 تأثير الإجراءات الإسرائيلية منذ أيلول 2000 على قطاع الإنشاءات والإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة

أدت الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى إلى تراجع كبير في مختلف الأنشطة الاقتصادية، إذ قدرت الخسائر الاقتصادية منذ بداية الانتفاضة حتى شهر آذار من سنة 2002 بـــ 2.4 مليار دولار، بما يعادل 40% من الدخل القومي لسنة 1999، أو ما يعادل نصف الناتج المحلي لسنة 1999 (الأونكتاد، 2002).[4] كما تراجع نصيب الفرد من الدخل القومي بـــ 12% لسنة 2000 وبـــ 19% لسنة 2002. ونتيجة لذلك ارتفعت نسبة السكان الذين يعيشون تحت خط الفقر إلى 50%، وتراجع

[4] تجدر الإشارة هنا إلى أن هنالك تقارير عدة حول تقديرات الخسائر أعدتها جهات محلية ودولية. وتختلف تقديرات الخسائر بسبب اختلاف الفترة الزمنية التي غطتها هذه التقارير من جهة، واختلاف بنود الخسائر التي شملتها من جهة أخرى. فبعضها يركز فقط على الخسائر الحالية في الناتج القومي، والآخر يضيف إليها الخسائر الناجمة عن ضياع الفرص الاستثمارية، والآخر يضيف إليها أموال السلطة التي تحتجزها إسرائيل، والخسائر البشرية، والخسائر في المدى البعيد. وقد تمت مناقشة هذه الأمور بالتفصيل في دراسة مارس 2001.

دخل حوالي 67% من الأسر إلى ما دون خط الفقر (الأونكتاد، 2002)، وارتفعت معدلات البطالة من 10% في شهر أيلول سبتمبر 2000 إلى 28.9% بحلول نهاية شهر آذار 2002.[5]

وكان قطاع الإنشاءات والإسكان من أكثر القطاعات الاقتصادية تضرراً، إذ قدر تراجع أنشطته بـ 80% خلال الربع الرابع من سنة 2000، و60% خلال الربعين الأول والثاني من سنة 2001 (ماس: عبد الرازق وآخرون، 2001). وقد تراجعت مساحة المباني الجديدة المرخصة بنسبة 38% في الضفة الغربية سنة 2001، وبنسبة 52% في قطاع غزة مقارنة بسنة 2000 (UNSCO 2002). وتراجعت المساحات الجديدة المرخصة خلال الربع الأول من سنة 2002 بنسبة 44.8% مقارنة بالربع الأول من سنة 2000، وتراجع عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة خلال الربع الأول من سنة 2002 بنسبة 42.1% مقارنة بالربع الأول من سنة 2000 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2002). كما تراجع دور قطاع الإنشاءات في الاستخدام، إذ انخفض عدد العاملين في قطاع الإنشاءات من 47.4 ألف عامل خلال الربع الثالث من سنة 2000 إلى 25.12 ألف خلال الربع الثاني من سنة 2002 في الضفة الغربية، ومن 15.7 ألف عامل إلى 4 آلاف عامل في قطاع غزة خلال نفس الفترة. أي ما يعادل تراجعا بنسبة 47% في الضفة الغربية و بنسبة 75% في قطاع غزة. إضافة إلى تراجع أعداد العاملين في قطاع الإنشاءات، فقد تراجعت الأهمية النسبية لقطاع الإنشاءات في الاستخدام. حيث انخفضت حصة العاملين في قطاع الإنشاءات من 13.5% خلال الربع الثالث من سنة 2000 إلى 7.9% خلال الربع الثاني من سنة 2002 في الضفة الغربية، وتراجعت من 9.6% إلى 3% في قطاع غزة خلال نفس الفترة (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 4).

ويعزى ذلك إلى تراجع مستويات الدخل، كما أشرنا سابقاً، وإلى توقف العمل كلياً أو جزئياً في المشاريع الإنشائية بسبب عدم قدرة العمال على الوصول لهذه

---

5 نسب البطالة المذكورة قدرت على أساس تعريف مكتب العمل الدولي. وعند إضافة العمالة المحبطة إلى العاطلين عن العمل، فإن نسبة البطالة تصل إلى 38.7% خلال الربع الأول من سنة 2002 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح القوى العاملة، 2002).

المشاريع، أو لعدم توفر مدخلات الإنتاج المطلوبة للاستمرار في تنفيذها، أو توقف مصادر تمويلها. وينطبق ذلك بشكل خاص على جمعيات الإسكان التي اضطرت لإيقاف العمل في مشاريعها الإسكانية بسبب تدني مواردها المالية، والتي تأتي أساساً من المساهمات الشهرية للمستفيدين، والذين تراجعت دخولهم أو توقفت كليا.[6]

وقدرت خسائر قطاع الإنشاءات بـــ 327 مليون دولار، إضافة إلى الخسائر المادية في البنية التحتية والمقدرة بـــ 165 مليون دولار، كما تحملت السلطة الوطنية الفلسطينية وأجهزتها مصاريف إضافية نتيجة محاولتها إصلاح أضرار البنية التحتية التي سببها الاحتلال الإسرائيلي قدرت بـــ 132 مليون دولار حتى أيلول من سنة 2001 (PECDAR 2002). بينما قدرت الأونكتاد قيمة الخسائر المادية (Physical damage) بـــ 305 ملايين دولار حتى آذار من سنة 2002 (الأونكتاد 2002). وقد ازدادت حدة هذه الخسائر في أعقاب حملة إعادة احتلال المدن في الضفة الغربية وقطاع غزة، وانتهاج سياسة هدم بيوت نشطاء الانتفاضة. وقدرت الخسائر المادية الناجمة عن ذلك خلال شهر نيسان من سنة 2002 بـــ 360 مليون دولار، منها 97 مليون دولار خسائر في المباني والمعدات، و88 مليون دولار خسائر في البنية التحتية، و66 مليوناً خسائر المساكن الخاصة (الأونكتاد 2002). وقدر عدد المنازل التي تعرضت للأضرار 39023 منزلاً حتى نهاية شهر آب من العام 2002، منها 2639 منزلاً تعرضت لأضرار كبيرة، وقدرت قيمة جميع المنازل التي تضررت بـــ 113 مليون دولار. كما تعرض 118 مبنى عاماً إلى الأضرار، حيث بلغت قيمتها 8.16 مليون دولار، إضافة إلى 411 مبنى تابعاً للأجهزة الأمنية بقيمة 46 مليون دولار.[7]

إضافة إلى تراجع استثمارات القطاع الخاص في قطاع الإسكان، فقد تراجع الاستثمار العام، والذي يمول خدمات البنية التحتية، بشكل مطرد. إذ تم تمويل حوالي 93% من الاستثمارات العامة قبل الانتفاضة من قبل الدول المانحة، إلا أن تدهور

---

[6] فعلى سبيل المثال لا الحصر، توقف العمل في مشروع الإسكان التابع لجمعية موظفي جامعة النجاح منذ آذار من سنة 2001 لعدم توفر مصادر التمويل.

[7] التقرير السادس الصادر عن وزارة الأشغال العامة والإسكان حول خسائر قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني بسبب الإجراءات الإسرائيلية، والذي يحمل تاريخ 2002/8/31.

الأوضاع المعيشية والصحية في المناطق الفلسطينية أدى إلى تحويل جزء كبير من المساعدات الموجهة للاستثمارات العامة إلى مساعدات إنسانية، وقد تراجع الاستثمار العام بـ 17% سنة 2000، مقارنة بسنة 1999، وبنسبة 25% سنة 2001 (UNSCO 2002). وقد عزز هذا التراجع توقف العمل في العديد من مشاريع البنية التحتية التي بدئ العمل بها بسبب عدم تمكن العاملين من الوصول إليها، أو لعدم توفر مستلزمات الإنتاج، إضافة إلى تجميد تنفيذ بعض مشاريع البنية التحتية والمرافق العامة التي كانت مقرة.

3- السياسة العامة تجاه قطاع الإسكان

3-1 تمهيد

تتلخص السياسة العامة تجاه أي نشاط اقتصادي، بمجموعة القوانين والأنظمة، التي تعتمدها الجهات الرسمية، بحيث توضح حقوق وواجبات الأطراف ذات العلاقة بذلك النشاط. وبخلاف أي نشاط اقتصادي آخر، فإن الحكومات تلعب دوراً أساسياً في قطاع الإنشاءات والإسكان حتى في الدول الرأسمالية المتقدمة، وذلك للأهمية الخاصة للإنشاءات والإسكان في حياة الإنسان ورفاهيته. ويشمل التدخل الحكومي مجالات عدة، منها تنظيم قطاع الإسكان، والمواصفات والمقاييس، والترخيص، والرقابة على المشاريع الإنشائية، والتمويل، وخدمات البنية التحتية، وسوق الأراضي، والجوانب القانونية المتعلقة بالملكية ونقلها والإيجار، وغيرها من القضايا التي تهم الأطراف ذات العلاقة.

وقد حظي قطاع الإسكان الفلسطيني باهتمام كبير في خطط وبرامج التنمية الفلسطينية، وذلك نظراً لأهمية هذا القطاع الذي يمس المجتمع الفلسطيني بفئاته كافة. فقد ركز البرنامج العام لإنماء الاقتصاد الوطني الفلسطيني للسنوات 1994-2000 على قطاع الإسكان، حيث شدد على ضرورة النهوض ببرامج إسكان ضخمة لتلبية الطلب المتزايد على المساكن. وقد شدد البرنامج على ضرورة البدء بإعداد برامج للإسكان وجميع متطلباتها الأساسية، وتأسيس بنك الإسكان، وجمعيات تعاونية ومؤسسات الرهن العقاري، ومعالجة القوانين والأنظمة والتشريعات التي تنظم قطاع الإسكان والإنشاءات. كما ركز البرنامج على ضرورة أن تقوم وزارة الإسكان بلعب دور فاعل ونشط في عمليات البناء والتشييد من خلال مراجعتها المباشرة للتصاميم الهندسية وذلك بالتنسيق والتعاون مع وزارة الحكم المحلي والمجالس البلدية والقروية، كما يطلب منها توفير التمويل اللازم للمؤسسات والشركات التي ستأخذ على عاتقها تنفيذ البرامج الإسكانية، وفي الوقت نفسه، فان هذا لا يعفيها من أن تقوم هي نفسها بتمويل نسبة معينة من الوحدات السكنية، على أن يتم بيعها بأسعار مخفضة لفئات الدخل المتدني. ونص

البرنامج العام للإنماء على ضرورة الإسراع في تأسيس بنوك إسكان وإقراض لغرض توفير التمويل اللازم للبدء في عمليات استثمارية في هذا القطاع، وكذلك تأسيس وإنشاء شركات مقاولات من القطاعات العامة والخاصة والتعاونية، وفي الوقت نفسه اقترح البرنامج أن تكون الأراضي التي ستقام عليها المشاريع والبرامج الإسكانية أراضي أميرية. كما ركز البرنامج على ضرورة إنشاء القرى النموذجية والسياحية والتجمعات الإسكانية لمحاولة تخفيف الضغط السكاني، وتوفير المرافق الأساسية المصاحبة لهذا القطاع من شبكات مياه وكهرباء وطرق وصرف صحي وغير ذلك من البنى التحتية الأساسية والضرورية. أما خطة التنمية الفلسطينية 1999-2003، فقد اعتبرت قطاع الإنشاءات والإسكان من أكثر القطاعات قابلية للنمو بسبب تزايد الآمال والتوقعات المبنية على عملية التسوية في المنطقة.

3-2 مبررات تدخل الدولة في قطاع الإسكان

على الرغم من كون الوحدات السكنية سلعة خاصة يمكن توفيرها وتبادلها من خلال آلية السوق، فإنها والأرض التي تقام عليها الوحدات السكنية تتمتع بمزايا معينة قد تعرقل عمل آلية السوق (العرض والطلب على المساكن والأرض)، وبالتالي عدم تحقق الكفاءة الاقتصادية أو الإنتاجية في عمل قطاع الإسكان.[8] ومن هنا تنبع مبررات تدخل الدولة في سوقي الإسكان والأراضي في محاولة منها لتجنب الآثار السلبية لهذه المعوقات.

وفيما يلي ملخص لهذه المعوقات التي تبرر تدخل الدولة (Keivani and Werna 2001):

1. إخفاق الأسواق المالية Capital Market Failures: نظراً لارتفاع أسعار الوحدات السكنية مقارنة بدخل المواطن، فإن القليل منهم يستطيع شراء وحدة سكنية دون الحاجة إلى قرض طويل الأجل من مؤسسات التمويل، إلا أن مؤسسات التمويل

[8] تشمل هذه المزايا عدم قابلية الأرض والمساكن للانتقال من مكان لآخر تبعا لتقلبات العرض والطلب عليها immobility، وكون المساكن سلعاً معمرة durability.

حتى المتخصصة منها في تمويل الإسكان، تتردد في منح القروض بسبب ارتفاع المخاطر التي قد تظهر مع مرور الوقت من جهة، وضعف الضمانات المقدمة من المقترض من جهة أخرى. ويعزز تقلب دخل الأفراد هذا التخوف. ومن هنا، فإن الطلب الفعال على المساكن يكون قليلاً مقارنة بالطلب الكامن. لذا، فإن الدولة تتدخل في محاولة منها لتقليل عنصر المخاطرة الذي قد يظهر، وبخاصة لذوي الدخل المحدود من خلال تقديم كفالات للمقرضين، أو تأسيس مؤسسات مالية تضمن قروض الإسكان.

2. نقص المعلومات: Imperfect Information: تفترض النظرية الاقتصادية أن آلية الأسواق تميز بتوفر المعلومات التامة للبائع والمشتري، وأن كليهما يتصرف بناءً على هذه المعلومات، وبخاصة تلك المتعلقة بالأسعار والنوعية. إلا أن هنالك نقصاً في المعلومات في حالة المساكن لأسباب عدة منها: أن الوحدة السكنية سلعة معقدة من الناحية الفنية، إضافة إلى تعدد الأطراف التي تتدخل في بناء المسكن من السلطات المحلية، والمكاتب الهندسية ومؤسسات البناء والتمويل والتشطيب. كما أن عملية شراء مسكن أو بيعه عملية معقدة تتطلب التنسيق بين أطراف عدة، بما في ذلك مؤسسات التمويل والأجهزة القضائية.

3. الآثار الخارجية: لا تعتمد قيمة المسكن فقط على مواصفاته، بل تتأثر بعوامل خارجية عدة مثل الموقع، وخدمات البنية التحتية، لذا فإن عدم توفير خدمات بنية تحتية في منطقة معينة سيقلل الاستثمار في المساكن في تلك المنطقة على الرغم من وجود حاجة للمزيد من المساكن في تلك المنطقة. لذا، لا بد من تدخل الدولة من أجل تقليل تأثير العوامل الخارجية بما يساهم في توزيع الاستثمارات بين المناطق المختلفة.

4. انخفاض مرونة عرض المساكن: نظراً لخصائص المساكن من حيث كونها سلعاً معمرة (Durable)، وعدم قابليتها للنقل (Immobility)، وعدم تجانسها (Heterogeneity)، وطول الفترة الزمنية اللازمة لبناء مساكن جديدة، فإن عرض المساكن لا يستجيب بسرعة لزيادة الطلب، ما يخلق عدم توازن في سوق الإسكان، وبالتالي عدم تحقيق الكفاءة الاقتصادية من جهة، وتوفير فرصة لأصحاب المساكن

القائمة لتحقيق المزيد من الأرباح الاحتكارية من خلال زيادة الأسعار الناجمة عن زيادة الطلب من جهة أخرى. كما أن طبيعة المساكن كونها ثابتة لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان في حالة زيادة العرض إلى مكان آخر فيه نقص في العرض يسهم في تقليل مرونة العرض السعرية. يضاف إلى ذلك أن نقص الأراضي المتوفرة للبناء يقلل من إمكانية زيادة العرض من المساكن وهذا بدوره يسهم في تخفيض مرونة العرض السعرية. ومن هنا تتدخل الدولة لمحاولة زيادة مرونة عرض المساكن، خلال توفير المزيد من الأرض، وتقليل أيام التعطل والتأخير في تنفيذ المشاريع الإنشائية.

على الرغم من هذه المبررات لتدخل الحكومة في سوقي الإسكان والأرض، فإن هذا التدخل قد يخلق المزيد من العوائق أمام آلية السوق، وبالتالي خلق مشاكل وعقبات أمام عمل القطاع الخاص تحد من قدرته على الاستجابة للتغيرات الاقتصادية والديموغرافية، وأهم هذه العوائق التي قد تخلقها الحكومة هي في مجال الأنظمة والمواصفات والقوانين التي تحكم سوق الإسكان والأرض. لذا، لا بد من أن يكون تدخل الحكومة مدروساً بحيث يسهل عمل الأسواق ولا يكون بديلاً أو معيقاً له.

3-3 استراتيجيات وسياسات الإسكان

يتمحور الهدف الأساسي لأية استراتيجية إسكان حول توفير مساكن ملائمة ذات نوعية جيدة وسعر معقول. ولتحقيق هذا الهدف انتهجت الدول ثلاث استراتيجيات هي (جنسن 1997):

1. المسؤولية العامة: حيث تتولى الدولة مباشرة توفير المساكن وتزويدها بخدمات البنية التحتية وبيعها أو تأجيرها للأسر، بحيث تعطل آلية الأسواق وتحدد الدولة أسعار المساكن والأراضي، وتتطلب هذه الاستراتيجية موارد مالية ضخمة. وقد أثبتت التجارب أن قوى البيروقراطية وانتشار الفساد أدت إلى معالجة غير كفؤة لمشاكل قطاع الإسكان.

2. المسؤولية الخاصة: حيث تترك الدولة مسؤولية توفير المساكن للقطاع الخاص الذي يعمل من خلال آلية لتحديد كمية ونوعية المساكن وأسعارها ومواصفاتها ومن يستفيد منها، ويتحدد العائد على الاستثمار من خلال قوى السوق. إلا أن ضخامة سعر المساكن مقارنة بدخل الأسر قد يخلق فجوة كبيرة بين عرض المساكن والطلب الكامن عليها، ما يحرم ذوي الدخل المحدود والمتدني من إمكانية الحصول على مسكن ملائم.
3. المسؤولية التعاونية: وتعمل على ربط الاستراتيجيتين (العامة والخاصة معاً)، حيث ينحصر دور الدولة في مساندة وتمكين القطاع الخاص والأسر على إنتاج المساكن. وهنالك توجه عام في مختلف دول العالم لاتباع هذه الاستراتيجية، وبخاصة بعد أن تبناها البنك الدولي ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. وقد بنيت هذه الاستراتيجية على الفكر الاقتصادي الكلاسيكي الذي يعطي الدور الريادي للقطاع الخاص وقوى السوق في توفير المساكن، والتي أصبحت سلعة كبقية السلع، وذات قيمة تبادلية.

وعلى الرغم من أن الاستراتيجية التعاونية تمثل الخيار العملي خاصة في الدول التي تعاني من نقص في موارد التمويل العامة، إلا أن غياب نظام للضمان الاجتماعي وارتفاع تكلفة المساكن سيحرم الفقراء من الحق في الحصول على مسكن مناسب ما يتطلب تقديم شكل من أشكال الدعم المالي للأسر الفقيرة. وحسب استراتيجية المساندة والتمكين اصبح دور الدولة مسانداً (Supporter) للقطاع الخاص وليس مزوداً للمساكن (Provider)، أو مزاحماً للقطاع الخاص. وقد حدد البنك الدولي سبع أدوات لمساندة وتمكين القطاع الخاص والأسر، بحيث شكلت هذه الأدوات مرجعاً لسياسات الإسكان التي تتبعها الدولة. وهذه الأدوات هي (World Bank 1993A):

- ضمان الحق في تملك الأرض والمسكن وتبادلها من خلال وضع الأطر القانونية التي تحمي حقوق الأطراف ذات العلاقة.
- تطوير مؤسسات التمويل والرهن العقاري وضمان حصول الفقراء على التمويل الرخيص.

- وضع الأنظمة القانونية اللازمة للإيجارات.
- تنظيم أسواق الأراضي بما يضمن إمكانية الحصول على ارض مناسبة للبناء.
- توفير خدمات البنية التحتية المستدامة.
- توفير دعم مالي للفقراء بشرط وضع آلية فعالة في اختيار المستفيدين.
- تطوير صناعة الإنشاءات المحلية من خلال إزالة العوائق التي تعترض تقدمها وتعزيز روح المنافسة.

3-4 الدروس والعبر المستقاة من تجارب الدول الأخرى في مجال الإسكان

لا بد من الإشارة إلى أن نجاح سياسة أو إجراء معين في بلد ما، لا يعني بالضرورة أنه سينجح في المناطق الفلسطينية، إذ أن لكل مجتمع خصوصياته الثقافية والاجتماعية والاقتصادية والجغرافية التي تؤثر في عرض المساكن والطلب عليها ودور الأطراف ذات العلاقة بقطاع الإسكان. لذا، فإن رسم سياسة إسكانية في المناطق الفلسطينية يجب أن ينطلق من دراسة دقيقة لتقدير الطلب على المساكن، وتكلفة البناء وإمكانية تخفيضها وإمكانيات السوق الحالية وتحديد الفجوة بين العرض والطلب على المساكن.

وفيما يلي ملخص للدروس والعبر المستقاة من تجارب الدول الأخرى والمؤسسات الدولية:

1. هنالك توجه في العالم نحو سياسات إسكان قائمة على مبادئ المساندة والتمكين للقطاع الخاص. بدلاً من قيام الدولة بتوفير المساكن مباشرة، وهذا يتطلب تحولاً من المركزية في عمليات توفير المباني ومرافق البنية التحتية والتمويل التي تقوم بها الحكومات إلى تقديم المساندة للقطاع الخاص والأسر للقيام بتوفير المساكن (ويكلي 1997، World Bank 1993A). وقد برز هذا التوجه بعد فشل تجربة قيام الدولة بتوفير المساكن مباشرة وبيعها أو تأجيرها للأسر بسبب ما يتطلبه ذلك من

موارد مالية ضخمة لا تتوفر للحكومات، إضافة إلى العوائق البيروقراطية التي تحد من كفاءة القطاع العام مقارنة بالقطاع الخاص (مايو 1997).

2. إن الضعف المؤسسي، بما في ذلك ضعف الأنظمة والقوانين التي تنظم قطاع الإسكان، هو من أهم أسباب ضعف وتيرة النمو في قطاع الإسكان (Njoh 1996).
3. نقص فرص التمويل المتاحة يدفع المستثمرين ومنتجي الإسكان للتركيز على المساكن غالية الثمن والموجهة لذوي الدخل المتوسط والمرتفع، ما يقلل عرض المساكن لذوي الدخل المحدود (Baharoglu 1996). إذ أن القطاع الخاص لا يمول الفقراء، فلا بد من تدخل الدولة في دعم الأسر الفقيرة للحصول على مسكن مناسب (Smets 1997)، وأن أهم شكل من أشكال مساندة الأسر الفقيرة هو مساعدتها في الحصول على قطعة أرض مناسبة للبناء وبسعر معقول (Ofori 1996).
4. إن الدول التي حققت نجاحاً في سياسات الإسكان، وعملت على ملاءمة البرامج الإسكانية مع أهداف الاستراتيجية الاقتصادية، وذلك كأحد المكونات الرئيسية لاستراتيجية التنمية الاقتصادية (كورنيل وسراج الدين 1997).
5. ضرورة تدخل الدولة في سوق الأراضي وبخاصة في المناطق الحضرية، إذ أن القيمة السوقية للأرض لا تكون عادة أداة مناسبة لتوزيع الأراضي بالشكل الأمثل (World Bank 1972).
6. إن أهم معوقات عمل القطاع الخاص في قطاع الإسكان تشمل (World Bank 1993A):

- ضعف مصادر التمويل المتاحة.
- مشاكل الحصول على أرض ملائمة للبناء.
- ارتفاع تكلفة مواد البناء.
- ضعف المخططات الهيكلية ومعايير البناء.
- ضعف خدمات البنية التحتية المتوفرة للمساكن.

وبالتالي، فإن دور القطاع العام لا بد من أن يركز على تخفيف حدة هذه المعوقات وتمكين القطاع الخاص من تفعيل دوره في قطاع الإسكان.

3-5 المؤسسات المساندة لقطاع الإسكان في المناطق الفلسطينية

تشكل المؤسسات المساندة لقطاع الإسكان أهمية بالغة، حيث تلعب هذه المؤسسات دوراً رئيسياً في تطوير وتنمية هذا القطاع. وتتعدد المؤسسات المساندة لتشمل وزارة الإسكان، ومؤسسات الحكم المحلي، ومجلس الإسكان الفلسطيني، وبكدار ومؤسسات التمويل. وفيما يلي استعراض موجز لدور هذه المؤسسات مع الإشارة إلى أن مؤسسات التمويل ستعرض في فصل لاحق يغطي تمويل قطاع الإنشاءات.

3-5-1 وزارة الأشغال العامة والإسكان

أنشأت السلطة الوطنية الفلسطينية وزارة الأشغال العامة والإسكان كجزء من هيكلها المؤسسي سنة 1994، وتتكون من خمس هيئات ومديريات. وتسعى الوزارة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف التي يمكن تلخيص أهمها بما يلي: العمل على توفير مسكن دائم ومعقول للمواطن الفلسطيني، وتشجيع صناعة البناء الفلسطينية، والعمل على استغلال المواد الخام الفلسطينية، والمشاركة بالبحوث العلمية والتطوير الحضري، وذلك بهدف الإبقاء على قطاع الإسكان الفلسطيني مواكباً للتطورات الحديثة، إضافة إلى إحياء العمارة العربية الإسلامية.

ولكي تستطيع الوزارة تحقيق أهدافها المنشودة، فقد قررت اعتماد بعض الخطط ، منها:- قيام الوزارة بتنفيذ مشاريع وبرامج إسكانية، تهدف إلى إفادة الفقراء وذوي الدخل المتدني والمحدود عن طريق بيع قطع أراضي لهم بأسعار منخفضة، وعدد آخر من المشاريع والخطط التي نفذتها الوزارة بالتعاون مع وزارات ومؤسسات أخرى، حيث نفذت الوزارة 18 مشروع إسكان خلال الفترة 1994- 2002، واستفادت منها 3238 أسرة، وقد تم تنفيذ 16 مشروعاً في قطاع غزة ومشروعين في الضفة الغربية، كما قامت الوزارة بتوزيع قسائم من الأراضي العامة وبأسعار مخفضة لذوي الدخل المحدود والمتدني، حيث بلغت مساحة هذه الأراضي 1150 دونماً، استفادت منها 5770 أسرة، جميعها في قطاع غزة (وزارة الأشغال العامة والإسكان 2002). إضافة إلى ذلك، نفذت الوزارة 240 مشروع مرافق عامة بالتعاون مع المجلس الاقتصادي

الفلسطيني للتنمية والإعمار- بكدار، ووزارات الصحة، والشؤون الاجتماعية، والأوقاف.

كما عملت الوزارة مع البنك الدولي على وضع الخطوط العريضة لاستراتيجية إسكان في المناطق الفلسطينية، وتهدف إلى إحداث زيادة كمية ونوعية في الوحدات السكنية، وتطوير الصناعة الإنشائية، والارتقاء بنوعية خدمات البنية التحتية، وتوفير مصادر التمويل وبخاصة لذوي الدخل المحدود بالتعاون مع مؤسسات القطاع الخاص والهيئات الدولية.

كما ساهمت الوزارة في إصدار قانون تمليك الشقق والطبقات في العام 1997 حيث أصبح ولأول مرة في تاريخ فلسطين بإمكان أي شخص أن يسجل شقته باسمه. ومن الشروط الواجب توفرها في العقار الذي هو موضوع الرهن أن تكون ارض العقار ضمن مناطق السلطة الفلسطينية الخاضعة لسيطرتها الإدارية (مناطق A وB) كي تكون مسجلة أو بالإمكان تسجيلها في وزارة العدل الفلسطينية (الطابو)، ونظام جمعيات الإسكان التعاونية، وقانون تأجير الشقق والطبقات. وتعاني وزارة الأشغال العامة والإسكان من معوقات عدة تحد من فاعلية مساهمتها في قطاع الإسكان، واهم هذه المعوقات، السياسات الإسرائيلية المتعلقة باستخدام الأرض وسياسة مصادرة الأراضي للأغراض العسكرية والاستيطانية، وغياب مخططات هيكلية تفصيلية للعديد من المناطق، وغياب خطة وطنية لقطاع الإسكان تكون قادرة على توجيه وإدارة أنشطة الإسكان (أبو حميد، 2002).

3-5-2 مؤسسات الحكم المحلي والبلديات

تلعب وزارة الحكم المحلي والبلديات دورا أساسيا في قطاع الإسكان لدورها الكبير في توفير خدمات البنية التحتية، كما أن المجالس البلدية تشكل حلقة الوصل بين المؤسسات العامة والوزارات والمؤسسات الخاصة ذات العلاقة بقطاع الإسكان، ولكن الذي حاصل هو أن المجالس البلدية ليس لها أي دور في مجال الإسكان، وذلك بسبب المعاناة التي واجهتها زمن الاحتلال الإسرائيلي والحكم "العسكري. من هنا بات من

الضروري أن تتمتع هذه البلديات بالمرونة والليونة، بحيث تتجاوب مع التغيرات المحيطة، وبخاصة المحلية. كما تقوم هذه المجالس بتنفيذ السياسة الوطنية على الإطار المحلي، وهذا يؤكد ضرورة أن تتمتع هذه المجالس بالقدرة على التنظيم، وهاتان الصفتان المطلوب توفرهما في السلطات المحلية (المرونة والتنظيم) من أهم الأمور التي دعت إليها سياسة التمكين والمساندة، حين تحدثت عن جعل السلطة في أدنى مستويات القرار، وذلك كي يكون هناك نوع من اللامركزية في اتخاذ القرار، حيث أن القرارات تكون متبادلة من أعلى الهرم إلى القاعدة، ومن القاعدة إلى أعلى الهرم.

3-5-3 المجلس الفلسطيني للإسكان

تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان كمؤسسة غير هادفة للربح، تعمل على حل مشاكل الإسكان الفلسطيني وخدمة هذا القطاع بما يخدم أهداف خطط التنمية الفلسطينية، حيث أن المجلس له علاقاته وارتباطاته مع السلطة الفلسطينية. ويسعى المجلس إلى تنفيذ مشاريع إسكانية متعددة، وتشمل برامج ومشاريع الإسكان التي ينوي المجلس القيام بها مئات الوحدات السكنية، التي مولتها دول الاتحاد الأوروبي والولايات المتحدة الأمريكية واليابان. وقد نفذ المجلس 12 مشروعاً سكنياً في الضفة الغربية، و5 مشاريع في قطاع غزة، وبلغ عدد الوحدات السكنية في هذه المشاريع 574 وحدة في الضفة الغربية، و1178 وحدة في قطاع غزة.

ويعمل المجلس على تشجيع القطاع الخاص على المشاركة في عملية البناء، والعمل على الحصول على قروض أو هبات من جهات عربية وغربية لدعم برامج الإسكان التي يقوم بها المجلس، والتعاون مع مؤسسات محلية وأجنبية لتنمية وتحديث قطاع الإسكان الفلسطيني، ومساعدة جمعيات الإسكان المحلية في تنفيذ برامجها الإسكانية.

3-5-4 مؤسسة المواصفات والمقاييس

أنشأت السلطة الوطنية الفلسطينية مؤسسة المواصفات والمقاييس للعمل على حماية صحة وسلامة المستهلك، وحماية البيئة الفلسطينية والمحافظة عليها قدر الإمكان

ورفع مستوى جودة الصناعات الفلسطينية وزيادة قدرتها التنافسية، والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني والتنمية الاقتصادية. وذلك من خلال إعداد المواصفات، واعتماد مختبرات الفحص والمعايرة التي تختص في إجراء الفحوصات والتحاليل، ومنح علامات الجودة، وتوحيد طرق القياس وتطويرها، ووضع نظام وطني للقياس. وعلى الرغم من حداثة عمر المؤسسة، فإنها نجحت في تحقيق العديد من الإنجازات، أهمها: اعتمدت المؤسسة 622 مواصفة مختلفة، منها 83 مواصفة في مجال الإنشاءات، و186 مواصفة في المجال الهندسي، واعتمدت 19 مختبراً، وأصدرت شهادات جودة لـــ 120 مصنعاً ومؤسسة فلسطينية. وخلال الانتفاضة الحالية استطاعت المؤسسة اعتماد 10 مواصفات (مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، بيانات غير منشورة).

وتواجه المؤسسة مشاكل عدة تعيق عملها وتحد من تأثيرها على الصناعة الفلسطينية، منها:

1. عدم السيطرة على المعابر ما يؤدي إلى دخول منتجات غير مطابقة للمواصفات في كثير من الأحيان.
2. عدم وجود بنية تحتية في مجال المختبرات الخاصة بالصناعات الهندسية كالطاقة والكهرباء, الأمر الذي يؤدي إلى إرسال العينات إلى دول أخرى للمعاينة كالأردن وإسرائيل وغيرها.
3. هناك إشكالات مع بعض الجهات والمؤسسات الرسمية، حيث أنها لا تعتمد المصانع الفلسطينية الحاصلة على شهادات المؤسسة، بحيث تلجأ هذه الوزارات وتعتمد في عطاءاتها على المصانع الإسرائيلية أو غير الفلسطينية.
4. عدم توفر الوعي الكامل لدى المستهلك المحلي لأهمية التزام المنتج بالمواصفات، بحيث يتمكن المستهلك من إلزام المنشات بالمواصفات أو محاولة تطبيقها.

وعلى الرغم من أهمية المواصفات التي أصدرتها مؤسسة المواصفات والتي اعتمدت على مصادر عدة أهمها المواصفات الإسرائيلية والأردنية والبريطانية، فإن هنالك إشكالات عدة يعاني منها قطاع الإنشاءات في مجال المواصفات منها:

1. عدم وجود مرجعية موحدة للمواصفات، إذ أن بعض المؤسسات المحلية (بكدار مثلاً) والأجنبية مثل الأنروا وUNDP تستخدم مواصفات خاصة بها. كما أن بعض الدول المانحة تطبق مواصفاتها على المشاريع التي تنفذها.
2. عدم الإدراك الكافي من قبل بعض المستثمرين ومقاولي الإنشاءات والمكاتب الهندسية لأهمية تطبيق المواصفات خاصة في مجالات السلامة والصحة والبيئة العامة.
3. وجود ضعف لدى بعض المهندسين في فهم المواصفات وقدرتهم على تطبيقها، وبخاصة أن العديد من المواصفات كتبت باللغة الإنجليزية.

3-5-5 جمعيات الإسكان التعاونية

تلعب الجمعيات التعاونية دوراً مهماً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إلا أن دورها في الأراضي الفلسطينية ظل هامشياً خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي، حيث منعت السلطات الإسرائيلية إعطاء تراخيص رسمية لهذه الجمعيات، حيث انه ومنذ الاحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية العام 1967 وحتى العام 1978 كان هناك ثلاث جمعيات إسكان تعاونية فقط، وهذا يدل على مدى حدة الإجراءات الإسرائيلية تجاه تأسيس مثل هذه الجمعيات. وبعد العام 1978 نشطت الجمعيات التعاونية من خلال القروض التي حصلت عليها من قبل اللجنة الأردنية-الفلسطينية المشتركة، فيما بلغ عدد المنازل التي تم بناؤها من قبل هذه الجمعيات 1415 منزلاً وذلك حتى العام 1986 (شديد 1997). وقد شكلت جمعيات الإسكان التعاونية العاملة في الأراضي الفلسطينية حوالي 5.1% من إجمالي عدد الجمعيات التعاونية العاملة في الوطن العربي حيث بلغ عدد جمعيات الإسكان التعاونية الفلسطينية 177 جمعية، وذلك حتى العام 1997 (القطب 1997).

3-5-6 المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار- بكدار

تم تأسيس وإنشاء هذه المؤسسة سنة 1993، كمؤسسة فلسطينية تتولى الإشراف على استخدام وتنفيذ المشاريع الممولة من الدول المانحة والتي ينسقها البنك

الدولي. وقد بلغت قيمة المشاريع التي يشرف عليها بكدار والتي التزمت بها الدول المانحة 712 مليون دولار، وذلك حتى نهاية العام 2001. وتم تمويل هذه الالتزامات من قبل 33 دولة مانحة، وجاءت ضمن 30 برنامج عمل. وقد أشرف المجلس على تنفيذ مشاريع بقيمة 633 مليون دولار، خصص منها 11.3 مليون دولار لتمويل بناء مباني عامة، و169 مليون دولار للشوارع، و47 مليون دولار للمياه والمجاري، و1.4 مليون دولار للكهرباء (PECDAR 2002).[9] ويتولى بكدار مسؤولية اختيار الجهات المنفذة للمشاريع ومتابعة تنفيذها، كما أنه يساهم في توزيع المشاريع بين المناطق الفلسطينية وتحديد الجهات المستفيدة.

---

9 مبلغ الـ 633 مليون دولار يمثل قيمة السحوبات من المبلغ الذي التزمت به الدول والمؤسسات المانحة لمشاريع بكدار والبالغ 712 مليون دولار.

4- الوحدات السكنية المعروضة وتكلفة البناء

4-1 الوحدات السكنية المعروضة

يعتمد عرض الوحدات السكنية على عدد الأبنية المقامة سنوياً ومساحتها ونسبة التآلف من المساكن القائمة، ما يجعلها خارج نطاق الاستعمال. وهذا بدوره يعتمد على توفر مدخلات الإنتاج بما فيها الأرض والبنى التحتية وتوفر العمالة الماهرة والبيئة الاستثمارية (مايو 1997). وتشير البيانات المتوفرة إلى أن عدد الوحدات السكنية القائمة قدرت بحوالي 256.9 ألف وحدة سنة 1997 في الضفة الغربية باستثناء المنطقة j1 في محافظة القدس، و66.8 ألف وحدة في قطاع غزة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 1999) وتتوزع هذه المساكن بين المناطق الحضرية والريفية والمخيمات كما يلي وعلى التوالي: 48%، و45.5%، و6.5% في الضفة الغربية، و63.8%، و5.7%، و30.5% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 1999).

أما من حيث عدد الوحدات السكنية الإضافية فقد قدرت بـــ 445 وحدة سنة 1967 في الضفة الغربية و7 وحدات في قطاع غزة (الدقاق 1981)، وارتفع العدد إلى 4875 وحدة سنة 1976 في الضفة الغربية (باستثناء القدس). في حين بلغ ذلك العدد العام 1987 حوالي 6574. ويمكن القول، بشكل عام، أنه وخلال الفترة 1976-1987 كان هناك 4708 وحدة سكنية مكتملة تم إنشاؤها سنوياً في الضفة الغربية (باستثناء القدس)، وقد تراوح عدد الغرف في الوحدة السكنية ما بين 3-3.7 غرفة، وذلك خلال الفترة نفسها، أما في قطاع غزة، فقد تم إنشاء حوالي ثلث الوحدات السكنية التي أنشئت في الضفة الغربية، وذلك خلال الفترة نفسها 1976-1987. وبلغ معدل الإنتاج السنوي في المساكن 1646 وحدة سكنية في قطاع غزة خلال هذه الفترة.

وقد ارتفعت وتيرة البناء بعد سنة 1993، فقد بلغ عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة 12.9 ألف وحدة سنة 1996 في الضفة الغربية وقطاع غزة، وقد

بلغت ذروة النشاط الإسكاني سنة 1999، حيث بلغ عدد الوحدات الجديدة 14.4 ألف وحدة، وبلغت مساحتها 2 مليون متر مربع (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 7). هذا وقد بلغ متوسط عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة 12.7 ألف وحدة ما بين العامين 1996 و2000. هذا وقد تراجعت وتيرة تشكيل المساكن بنسبة 26% خلال سنة 2000 مقارنة بسنة 1999، وقد يعزى ذلك إلى الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع الانتفاضة، إذ تراجع عدد الوحدات الجديدة المرخصة بنسبة 49% خلال الربع الرابع من سنة 2000 مقارنة بالربع الثالث من السنة نفسها، كما تراجعت المساحة المرخصة بـــ 40% خلال الفترة نفسها (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 8). وتحتل الضفة الغربية النصيب الأكبر من المباني السكنية الجديدة المرخصة، مقارنة بقطاع غزة. إذ بلغت حصة الضفة الغربية 79% من مجموع المساحات السكنية المرخصة منذ سنة 1996 حتى سنة 2000، والبالغة 7.6 مليون متر مربع. وعلى الرغم من أن سكان الضفة الغربية يشكلون 63% من مجموع السكان، فإن حصتهم من المساكن الجديدة تزيد على ما هي عليه في قطاع غزة، وبالتالي يمكن القول أن قطاع غزة عانى أكثر من الضفة الغربية من مشكلة الإسكان، ويؤكد ذلك نسبة الاكتظاظ السكاني التي سيشار إليها لاحقاً.

أما من حيث عدد الغرف في المسكن فقد بلغ بالمتوسط 3.3 غرفة في الضفة الغربية و3.6 في قطاع غزة، ويرتفع متوسط عدد الغرف في الحضر مقارنة بالريف والمخيمات، إذ بلغ 3.4 في مدن الضفة الغربية، و3.7 من مدن قطاع غزة، وتمتاز المساكن بكبر حجمها، إذ بلغت نسبة البيوت التي تحوي أربع غرف أو أكثر 48.2% في قطاع غزة، مقارنة بـــ 40.5% بالضفة الغربية سنة 1997. وتشير هذه المعطيات إلى أن متوسط حجم الوحدة السكنية في قطاع غزة يزيد على ما هو عليه في الضفة الغربية. وقد يعزى ذلك إلى ارتفاع متوسط عدد أفراد الأسرة في قطاع غزة، حيث بلغ 7، بينما بلغ 6.9 في الضفة الغربية سنة 1997. كما أن ارتفاع حدة الاكتظاظ السكاني في قطاع غزة تدفع المواطنين إلى بناء بيوت بمساحات أكبر.

وتستخدم الغالبية العظمى من الوحدات السكنية للسكن فقط، إذ بلغ نصيبها 83.6% في الضفة الغربية، و88.6% في قطاع غزة، أما بقية المساكن فقد تستخدم للسكن والعمل أو العمل فقط (2.1% في الضفة وغزة)، أو أنها مغلقة أو خالية (12.7% في الضفة وغزة) (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2001). كما أن 12% من المباني القائمة والبالغة 226.5 ألف مبنى في الضفة الغربية عبارة عن عمارات متعددة الطوابق، بينما شكلت الفلل والبيوت المنفصلة (دار) ما نسبته 80%، والبقية عبارة عن خيم وبراكيات، أما في قطاع غزة، فقد بلغت هذه النسب 14% و80% على التوالي (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2001).

وتتأثر وتيرة عرض المساكن على مدار السنة بالظروف الجوية، إذ يتراجع مستوى النشاط في فصل الشتاء مقارنة بالفصول الأخرى، وقدر هذا التراجع بـــ 28% خلال الربعين الأول والرابع مقارنة بالربعين الثاني والثالث من سنة 1999. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2001)

2-4 تكلفة البناء

تسهم دراسة تكلفة مكونات البناء في تقدير الأهمية النسبية لكل مكون من جهة، وإلى توجيه السياسات والإجراءات اللازمة الهادفة إلى تخفيض تكلفة البناء من جهة أخرى. وتتأثر تكلفة البناء بحجم المسكن وموقعه ومواصفاته، وتكلفة مستلزمات الإنتاج، والعمالة، والمرافق العامة، إضافة إلى تخطيط عملية التنفيذ وإدارتها، والتراخيص، وأساليب العمل. وسيتم التركيز في هذا الفصل على التكاليف المباشرة التي يتحملها صاحب المسكن، والتي تقسم عادة إلى أربعة بنود هي (مايو 1997):

- الأرض.
- مواد البناء والتشطيب.
- العمل المباشر وغير المباشر.
- الاشتراك بخدمات البنية التحتية، ورسوم الترخيص.

أما تكلفة توفير المرافق العامة من شوارع وساحات عامة وشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، فإنها تمول من قبل القطاع العام، ولا يدفع ثمنها المواطن بشكل مباشر، وما يهم المواطن هو تكلفة الاشتراك في هذه الخدمات ونوعيتها. وتجدر الإشارة هنا إلى أن الحديث يدور حول تكلفة بناء المساكن الجاهزة للسكن (مشطبة). وفيما يلي استعراض لمكونات التكاليف المباشرة للبناء في المناطق الفلسطينية:

4-2-1 الأرض

يعتبر سعر الأرض من أبرز مكونات تكلفة البناء نظراً لارتفاع أسعار الأراضي الملائمة للبناء في المناطق الفلسطينية. ويعزى ارتفاع أسعار الأراضي لأسباب عدة منها: صغر المساحات المتاحة للبناء ضمن الخرائط الهيكلية للمدن والتي لا تستطيع الجهات الفلسطينية توسيعها إلا بموافقة سلطات الاحتلال، يضاف إلى ذلك غياب أية رقابة أو ضوابط على سوق تجارة الأراضي، من حيث تحديد الأسعار، ما جعلها عرضة للمضاربة بين التجار، يضاف إلى ذلك ضعف خدمات البنية التحتية في المناطق البعيدة نسبياً عن مراكز المدن، ما يسهم في تقليل الكميات المعروضة من الأرض. وقد ارتفعت أسعار الأراضي بشكل كبير بعد توقيع اتفاقية أوسلو، بحيث زاد سعر الأرض في بعض المناطق عن عشرة أضعاف ما كان عليه قبل ذلك. ويعمل ارتفاع سعر الأرض في المدن إلى دفع المواطنين للبحث عن أراضي في الأرياف، أو المناطق البعيدة عن مراكز المدن، إلا أن هذه الأراضي قد لا يتوفر فيها خدمات بنية تحتية مناسبة، ما ينعكس سلباً على نوعية المساكن التي ستقام عليها وظروف العيش فيها.

4-2-2 مواد البناء

تستخدم العديد من مواد البناء في عملية بناء المساكن بما فيها الإسمنت ومشتقاته، والحديد، والحجارة والركام، ومنتجات الأخشاب، والمعادن، والدهانات، والألمنيوم، والبلاط. وتشكل تكلفة هذه المواد البند الأهم من بين مكونات تكلفة البناء. إذ قدرت حصتها بـ 51% من مجمل تكاليف البناء (صبري 1998). وتشكل مادة

الإسمنت أهم بنود مواد البناء إذ بلغت حصتها 9.28%، يليها المواد الكهربائية 6.55%، والحديد، والبلاط والرخام 6.24%، 5.97% والطوب 5.93 (صبري 1998). وتتميز مواد البناء المستخدمة في المناطق الفلسطينية بأن معظمها مستورد من إسرائيل وعبرها، بما في ذلك الإسمنت والحديد والألمنيوم والدهان والبلاط ومنتجات الأخشاب والمعادن والبلاستيك. وقد ساهم ذلك في ارتفاع أسعارها نتيجة للرسوم الجمركية والضرائب التي تفرض على هذه المنتجات. وقدرت الزيادة في أسعارها بـــ 50% مقارنة بسعرها في الأسواق الدولية (ويكلي 1997). كما أن مواد البناء المنتجة محلياً مرتفعة الثمن، وبخاصة حجارة البناء، إذ أن سعرها يزيد بحوالي 30% على الحجارة المستوردة في الأردن، والتي تتوفر في بعض مناطق الضفة الغربية الغربية، إذ يتم تصديرها من الأردن إلى إسرائيل ومن ثم يعاد تصديرها إلى أسواق الضفة الغربية (مكحول وأبو الرب، 1998).

3-2-4 العمل

تظهر العمالة عند نقطتين محددتين في عملية الإنشاءات، الأولى عند التوظيف في المكاتب الهندسية التي تقوم بعملية إعداد المخططات، والمراقبة والإدارة للأعمال الإنشائية، أما الثانية فتظهر في موقع العمل، وتشمل أعمال البناء والتشطيب. وقدرت تكلفة العمل بـــ 24.51% من مجمل تكلفة البناء في المناطق الفلسطينية (صبري 1998)، بينما قدرت حصة تكلفة العمل الذي تقدمه المكاتب الهندسية بـــ 40% من تكلفة العمل والباقي يخصص للعمل في مواقع البناء. ويعزى ارتفاع تكلفة العمل في المناطق الفلسطينية إلى ارتفاع متوسط أجرة العامل في قطاع الإنشاءات، إذ بلغت 84 شيكلاً يومياً مقارنة بـــ 69 شيكلاً لجميع الأنشطة الاقتصادية في الضفة الغربية. وقد ساهم ارتفاع متوسط أجرة العامل الفلسطيني في قطاع الإنشاءات في إسرائيل والبالغة 113 شيكلاً يومياً في زيادة أجورهم في المناطق الفلسطينية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2001). إذ عمل في قطاع الإنشاءات الإسرائيلي حوالي 81 ألف عامل من المناطق الفلسطينية، ما خلق نقصاً في عرض عمالة الإنشاءات في المناطق الفلسطينية، وبالتالي ارتفاع متوسط الأجور للعاملين في قطاع الإنشاءات (الجهاز

المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2002A). إلا أن تراجع أعداد العاملين الفلسطينيين في قطاع الإنشاءات الإسرائيلي بعد اندلاع انتفاضة الأقصى قد زاد عرض عمال الإنشاءات بشكل كبير ما أسهم في تخفيض مستوى الأجور في المناطق الفلسطينية.

4-2-4 خدمات البنية التحتية ورسوم الترخيص

يتطلب البدء بإنشاء المباني الحصول على التراخيص اللازمة من البلديات، أو وزارة الحكم المحلي، أو مكاتب التنظيم. وتقدر حصة رسوم الترخيص بـ 1.2% من مجمل تكلفة إنشاء المباني (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999). كما يتطلب تشغيل الوحدات السكنية تزويدها بخدمات بنية تحتية، وبخاصة المياه والكهرباء وجمع القمامة. وتتوفر هذه الخدمات في غالبية المناطق الفلسطينية (وبخاصة المدن)، وأهم أوجه النقص هي في مجال شبكات الصرف الصحي. وقدرت حصة تكاليف الاشتراك في خدمات البنية التحتية بـ 1.2% من مجمل تكاليف البناء (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999).

وبشكل عام، تمتاز المناطق الفلسطينية بارتفاع تكلفة البناء، إذ قدرت تكلفة بناء المتر المربع بـ 300$ سنة 1991 مقارنة بـ 212 دولاراً للمتر المربع في عشر دول ذات دخل مشابه للمناطق الفلسطينية (World Bank 1993B). وقد ارتفعت تكلفة البناء بشكل كبير مع مرور الوقت، إذ بلغت 45 دولاراً للمتر المربع سنة 1970 و250 دولاراً سنة 1990 (صبري 1998). أما في الوقت الحالي، فإن متوسط تكلفة المتر المربع تقدر بـ 400 دولار. وقد ساهم كبر حجم الوحدات السكنية الجديدة في ارتفاع تكاليف البناء، إذ زاد متوسط حجمها من 125 متراً مربعاً سنة 1996 إلى 153 متراً مربعاً سنة 2000 (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 7).

وللمقارنة، فقد بلغ متوسط مساحة الوحدة السكنية 140 متراً مربعاً سنة 1991 في المناطق الفلسطينية، بينما بلغ الوسيط لمساحة الوحدات السكنية 61 متراً مربعاً في عشر دول ذات أوضاع مشابهة للمناطق الفلسطينية. كما أن متوسط مساحة الأرض المخصصة لكل وحدة سكنية مرتفعة جداً في المناطق الفلسطينية، إذ بلغت 500 متر

مربع، بينما بلغ الوسيط 163 متراً مربعاً في عشر دول مشابهة سنة 1991 (World Bank 1993B). ويعزى ارتفاع متوسط مساحة الأرض المخصصة لكل وحدة سكنية إلى شيوع المساكن المنفصلة (دار أو فيلا)، إذ بلغت حصتها 53.1% من المساكن المأهولة في الضفة الغربية سنة 1997 بينما بلغت هذه النسبة 52.2% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2000). أما حصة الشقق في المباني المتعددة الوحدات، فقد بلغت 44% في الضفة الغربية و47% في قطاع غزة خلال الفترة نفسها. وتنبع أهمية هذه الإحصائيات في الدور الذي يمكن أن يلعبه زيادة المباني متعددة الطوابق (التوسع الرأسي) في تقليل تكلفة البناء مقارنة بزيادة المساكن المنفصلة (التوسع الأفقي). وسيتم التطرق لهذه القضية لاحقاً. وقد عمل ارتفاع تكلفة البناء إلى ارتفاع سعر الوحدات السكنية، إذ بلغ متوسط سعر الوحدة الجديدة في المناطق الفلسطينية ثلاثة أضعاف سعرها في عشر دول ذات دخل مشابه (World Bank 1993B)، ما جعل متوسط سعر الشقة إلى دخل الأسرة يقترب من مستواه في الدول الغنية.

5- ملامح قطاع الإسكان

تسهم دراسة ملامح قطاع الإسكان في التعرف على الوضع الحالي من حيث النواقص والفرص المتاحة، وهذا بدوره يسهم في تحديد أوجه ومتطلبات التغيير، وبالتالي رسم سياسات إسكانية ملائمة. وسيتم في هذا الجزء التعرف على ملامح الإسكان في قطاع غزة من خلال مؤشرات عدة منها: كثافة السكن، وخصائص الوحدة السكنية، وحيازة السكن، ونوع السكن، ومدى توفر الخدمات والسلع المعمرة في المساكن.

5-1 كثافة السكن

اعتمدت دول العالم مقياساً عالمياً لقياس كثافة السكن، وهو قسمة عدد الأفراد في المسكن على عدد غرف المسكن، حيث يلعب هذا المقياس دوراً بالغ الأهمية في التخطيط الحضري والسكاني، ورسم السياسات المتعلقة بالسكان، وبعض المسائل الاجتماعية كمستويات المعيشة، والاكتظاظ السكاني. وبناء على توصيات الأمم المتحدة، يشكل وجود ثلاثة أشخاص أو أكثر في غرفة واحدة، ضائقة سكنية أو ازدحام سكاني في الدول النامية، في حين أن الدول المتقدمة تعتبر وجود شخصين في غرفة واحدة ضائقة سكنية، وذلك في بداية الستينيات، ثم انخفض هذا المعدل مطلع السبعينيات ليصل إلى 1.5 شخص للغرفة الواحدة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997A).

وتشير البيانات المتوفرة إلى أن متوسط عدد الأفراد في الغرفة بلغ 2.6 فرد في كل من باقي الضفة الغربية وقطاع غزة، و2.4 في القدس الشرقية سنة 1967، وارتفع هذا المعدل ليبلغ 3.1 فرد في الضفة الغربية سنة 1976. ثم عاد لينخفض إلى أن وصل 2.3 فرد سنة 1993 في الضفة الغربية، وإلى 2.6 فرد في قطاع غزة، و2.2 في القدس الشرقية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997A,B). وقد استمر هذا التحسن بعد تشكيل السلطة الوطنية إلى أن وصل 1.8 فرد في الضفة الغربية سنة

2000، و2.1 في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001). وهذا مؤشر أولي على تحسن ظروف السكن في المناطق الفلسطينية. أما درجة الازدحام، فقد تراجعت بشكل كبير مع مرور الوقت، إذ بلغت نسبة الأسر التي تعاني من الازدحام 56.4% في باقي الضفة الغربية، و52.4% في قطاع غزة سنة 1967، وانخفض إلى 52.5% في الضفة الغربية، و47.2% في قطاع غزة سنة 1975 (الدقاق 1981). واستمر تراجع الاكتظاظ السكاني ليصل إلى 27% في باقي الضفة الغربية، و37.5% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997)، وإلى 18.8% في الضفة الغربية و24.3% في قطاع غزة سنة 2000. وقد بلغ متوسط تراجع مؤشر الاكتظاظ بـــ 4% سنوياً للمناطق الفلسطينية خلال الفترة 1995 حتى 2000 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001).

وتزداد مشكلة الاكتظاظ السكاني في المخيمات والمناطق الريفية مقارنة بالمناطق الحضرية، فقد بلغت 14.9% في المناطق الحضرية، و27.4% في المناطق الريفية، و26.3% في المخيمات في الضفة الغربية سنة 1997، و25.6% في المناطق الحضرية، و29.9% من الأرياف، و32% في قطاع غزة للسنة نفسها (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000). كما أن نسبة الأسر التي تعيش في منازل مكتظة تقل مع تقدم المستوى العلمي لرب الأسرة، إذ بلغت 10.9% للأسر التي يحمل رب الأسرة شهادة البكالوريوس أو أعلى، مقابل 24.4% من الأسرة التي لا يحمل رب الأسرة فيها شهادات علمية في الضفة الغربية، حيث بلغت هذه النسبة 15.1% و24.8% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000).

إضافة إلى كثافة السكن، يستخدم عدد الأسر في المسكن كمؤشر آخر على الاكتظاظ، ويحدث الاكتظاظ عندما تعيش أكثر من أسرة في مسكن واحد، وقد ازداد عدد المساكن التي تسكنها أسرة واحدة من 95% سنة 1993 إلى 98% سنة 1997 في الضفة الغربية. أما في قطاع غزة، فبلغت هذه النسبة 93.5% سنة 1997، وتزداد نسبة المساكن التي يقطنها أكثر من أسرة في المخيمات، إذ بلغت 3.2% في الضفة الغربية، و8.9% في قطاع غزة، بينما تقل في المناطق الريفية (2.3% في الضفة،

و5.6% في غزة) والمناطق الحضرية (1.6% في الضفة، و5.9% في غزة) (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000).

5-2 خصائص الوحدة السكنية

إن إحصائيات خصائص الوحدة السكنية التي تضم نوع الوحدة السكنية، والملكية، ومواد البناء الداخلة في بناء الوحدة السكنية، وسنة التأسيس، وعدد المساكن المقامة سنوياً، والإيجار، لها تأثيرات مهمة في الوضع المعيشي لسكان الضفة الغربية وقطاع غزة، وذلك لأنهم يميلون إلى قضاء معظم وقتهم داخل الوحدة السكنية، وبخاصة المرأة التي تبقى مقيدة الحركة في الوحدة السكنية خلال الجزء الأكبر من النهار.

5-3 حيازة السكن

تبين حيازة السكن توزيع المسكن على ساكنيها باعتبارهم مستأجرين أو ملاكاً، وتنبع أهمية هذا المؤشر في كونه مؤشراً على قدرة الأسرة في الحصول على مسكن ملك لها. وقد بلغت نسبة الأسر التي تعيش في مساكن تعود ملكيتها لأحد أفراد الأسرة في الضفة الغربية 82.1%، و93.1% في قطاع غزة سنة 2001 (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 9). وقد ارتفعت نسبة الأسر التي تملك مساكنها من 75.3% في الضفة الغربية سنة 1997 وفي 83.2% في قطاع غزة خلال العام نفسه.[10] وهذا مؤشر إيجابي مهم على تحسن قدرة الأسر على شراء الوحدات السكنية، ومن جهة أخرى فإن قانون الإيجار السائد والمعروف بقانون حماية المستأجر منع المؤجر من زيادة الأجرة، ما دفع أصحاب وتجار المساكن إلى تفضيل بيعها على تأجيرها، وللمقارنة، فقد بلغت نسبة البيوت التي يقطنها مالكيها 63% في دول مشابهة للمناطق الفلسطينية (World Bank 1993B).

---

[10] بلغت نسبة الأسر التي تملك مساكنها 66.4% في الضفة الغربية سنة 1974 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997).

5-4 نوع السكن

ويتأثر نوع السكن (كونه المسكن على شكل دار، أو شقة أو فيلا) بالأوضاع الاقتصادية (القدرة على الشراء) والأنماط الاجتماعية السائدة. وتشير البيانات المتوفرة إلى أن نسبة الأسر التي تعيش في مسكن على شكل شقة قد ارتفعت من 19.7% سنة 1966 في الضفة الغربية إلى 43.7% سنة 2000، في حين بلغت 31.9% في قطاع غزة سنة 2000. وقد يعزى تزايد الإقبال على الشقق إلى قلة الأراضي المسموح بالبناء فيها، وارتفاع تكاليف البناء، وبخاصة في المدن. أما المساكن التي تكون على شكل فيلا فهي قليلة جداً وتصل إلى 0.9% في الضفة الغربية سنة 1997، و0.6% في غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000). كما تنتشر الشقق السكنية في الحضر أكثر من الأرياف، إذ بلغت 58.6% في الحضر، مقابل 29.1% في الأرياف في الضفة الغربية سنة 1997، وبلغت قيمة هذه النسبة 55.5%، و15.2% في قطاع غزة. وتنبع أهمية تقسيم المساكن إلى شقق أو دور وفيلا إلى أن تكلفة بنائها ومتطلباتها من البنية التحتية والمرافق العامة تختلف بشكل كبير.

5-5 توفر الخدمات والسلع المعمرة

يحتاج المسكن إلى الضروريات الحياتية المهمة والتي منها الهدوء والصحة والخصوصية مهما كان نوع المسكن أو شاغله، والمسكن الصحي هو الذي تتوفر فيه مساحة كافية لكل أفراد الأسرة، للمنام والمأكل والمعيشة والمنافع، وتتوفر فيه إضاءة وتهوية طبيعيتان، بالإضافة إلى تزويده بالمياه النقية، والصرف الصحي، وشبكات الكهرباء، والهاتف. وسوف يتم التطرق في هذا الفصل عن أوضاع الوحدة السكنية في الضفة الغربية وقطاع غزة، من حيث مدى توفر الخدمات والتسهيلات. وتوفر الحكومة، عادة، شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي، بالإضافة إلى الهاتف، أما الأسرة فهي التي توفر التدفئة، والماء الساخن، والسلع المعمرة المتوفرة في الوحدة السكنية.

وتشير البيانات الواردة في جدول 10 إلى تحسن كبير في مستوى توفر الخدمات في المساكن. إذ ازدادت نسبة المساكن التي تتوفر لديها المياه من شبكة المياه العامة من 84.1% سنة 1996 إلى 89.8% سنة 2000 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001)، و91.6% في قطاع غزة، وللمقارنة فقد بلغت هذه النسبة 23.5% في الضفة الغربية، و13.9% في قطاع غزة سنة 1974 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997A). وتقل نسبة هذه البيوت في المناطق الريفية لتصل إلى 65.7% في الضفة الغربية، و36.6% في قطاع غزة، أما المخيمات، فإن 97.2% إلى 95.8% من المساكن في كل الضفة والقطاع تحصل على مياهها من شبكة المياه العامة.

أما بالنسبة لمصدر الإضاءة، فإن غالبية المساكن تستخدم الكهرباء، إذ أن نسبة المساكن التي تحصل على الكهرباء من الشبكة العامة ارتفعت من 98.1% سنة 1996 إلى 99.2% سنة 2000 في المناطق الفلسطينية، وكانت هذه النسبة 45.8% في باقي الضفة، و34.5% في قطاع غزة سنة 1975 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997A و2001). أما على صعيد التجمع السكني، فإن المساكن المتصلة بالشبكة العامة بلغت في الأرياف 88.9% في الضفة الغربية، و62.7% في قطاع غزة سنة 1997.

أما نظام الصرف الصحي المتوفر، فإنه يؤثر على الصحة العامة للسكان وعلى البيئة المحلية من حيث التلوث، وأفضل الطرق التي تستخدمها كثير من الدول، هي وصل التجمعات السكانية بشبكات مجاري عامة من أجل معالجة المياه العادمة في محطات أعدت خصيصاً لهذا الغرض. فقد تبين أن نسبة البيوت المتصلة بالشبكة العامة للصرف الصحي قد ارتفعت من 34% سنة 1996 إلى 42.8% سنة 2000 في المناطق الفلسطينية، وقد بلغت هذه النسبة 50.4% في قطاع غزة سنة 1997، و24.5% في الضفة الغربية. كما أن نسبة البيوت التي يتوفر فيها مطبخ قد ازدادت من 95.5% سنة 1997 إلى 98.6% سنة 2000، إن مرافق المسكن تشير بشكل كبير إلى درجة الراحة التي يقدمها المسكن لشاغليه، ومن بين المرافق الأساسية الحمام والمرحاض، ويفضل فصلهما عن بعضهما البعض. وقد ازدادت نسبة البيوت التي

يتوفر فيها حمام من 93.4% سنة 1997 إلى 97.7% سنة 2000. أما السلع المعمرة، فإن وجودها يعتمد على المستوى المادي للأسرة، بالإضافة إلى مدى توفر الكهرباء اللازمة لتشغيل السلع الكهربائية المعمرة، كالتلفزيون والثلاجة والغسالة وغيرها، لذلك نجد أن نسبة هذه السلع أخذت بالتزايد مع تزايد نسبة الأسر التي تصلها الكهرباء، وبالذات شبكة الكهرباء العامة. وقد ازداد عدد البيوت التي يتوفر فيها هاتف من 22.9 % سنة 1996 إلى 46.8% سنة 2000، وتراجعت نسبة الأسر التي تملك سيارة خصوصية من 23.5% سنة 1996 إلى 21.6%، وارتفعت نسبة الأسر التي تملك ثلاجة كهربائية وسخاناً شمسياً وطباخ غاز وغسالة ملابس وتلفازاً من 85.5%، و59.8%، و74.7%، و73.5%، و89.6% على التوالي سنة 1996 إلى 92.3%، و68.7%، و98.8%، و87.5%، و94% سنة 2000. كما ازدادت نسبة المساكن التي تتوفر فيها تدفئة مركزية من 1.6% سنة 1997 إلى 2.8% سنة 2000 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001). أما مادة بناء الجدران الخارجية، فقد ارتفعت نسبة البيوت المبنية من مواد معمرة إلى 99.2% في الضفة الغربية (منها 29.2% حجر صخري)، و99.5% في قطاع غزة (منها 1% فقط بني من حجر صخري، والباقي موزع على الأسمنت والطوب الإسمنتي).

6- مؤشرات أداء قطاع الإسكان

تختلف معايير تقييم أداء قطاع الإسكان حسب وجهة نظر الجهات الفاعلة فيه، وهي: مستهلكو الإسكان، ومنتجو الإسكان، ومؤسسات التمويل، والحكومات المحلية، والحكومة المركزية. فقطاع الإسكان الجيد من وجهة نظر المستهلك هو الذي تتمكن فيه كل أسرة من الحصول على وحدة سكنية مناسبة توفر الحماية والسلامة والخصوصية، ومزودة بخدمات البنية التحتية، وكل ذلك بسعر معقول. كما أن المستهلك (سواء المالك أم المستأجر) يرغب بتوفير الحماية القانونية التي تحمي حقوقه في الملكية ونقل الممتلكات.

أما منتجو الإسكان، فيرون أن الأداء الجيد يتطلب توفير الأراضي الملائمة والمزودة بخدمات البنية التحتية، وتوفر مستلزمات الإنتاج والعمالة اللازمة، وتوفير التمويل والقدرة على التأقلم مع التقلبات السوقية، وتوفير المعلومات حول مكونات العرض والطلب على المساكن، ومنظومة قوانين توضح حقوق وواجبات المنتج، وبيئة استثمارية محفزة، إضافة إلى معدل ربح معقول يجذب الاستثمار لقطاع الإنشاءات.

بينما تتطلب مؤسسات التمويل وضوح وشفافية في منظومة القوانين التي تضمن حماية قروضها وممتلكاتها وضمانات ضد الخطر الناجم عن عدم الاستقرار السياسي، وحرية في اتخاذ قرار منح التسهيلات للمواطنين أو رفضها، وتوفر إيداعات كافية وإقراضها، إضافة إلى تحقيق هامش ربح معقول يمكنها من الاستمرارية. أما الحكومات المحلية، فيهمها أن تكون المساكن آمنة وتحافظ على السلامة العامة والبيئة، واستخدام الأرض بكفاءة وتوفير خدمات البنية التحتية اللازمة، وأن تحصل على إيرادات من قطاع الإسكان تكون كافية لتمويل توسيع وتحسين وصيانة خدمات البنية التحتية. بينما ترغب الحكومة المركزية في زيادة دور قطاع الإنشاءات في الاقتصاد في مختلف المجالات، وبخاصة الاستخدام والقيمة المضافة وميزان المدفوعات، إضافة إلى توفير مساكن للعائلات بنوعية وتكلفة معقولة.

وتجدر الإشارة إلى أن أهداف هذه الأطراف قد تتعارض مع بعضها البعض، ومن هنا تنبع أهمية وجود تنسيق بين مختلف هذه الجهات. ولتسهيل عملية تتبع تطور أداء قطاع الإنشاءات ومقارنته مع الدول الأخرى وتوحيد منهجية المقارنة، فقد تم تطوير مجموعة من المؤشرات من قبل البنك الدولي، ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية سنة 1990 (مايو 1997). وقد شملت هذه المؤشرات الأسعار، وكمية الإسكان ونوعيته، ومؤشرات تغطي جانبي الطلب والعرض من الوحدات السكنية. وفيما يلي استعراض لبعض هذه المؤشرات في المناطق الفلسطينية:

6-1 نسبة سعر المسكن إلى الدخل

ويتم احتسابه من خلال نسبة متوسط أسعار المساكن السائدة إلى متوسط الدخل السنوي للعائلة. وقد أشارت نتائج الدراسات العالمية إلى أن هذه النسبة بلغت في الدول الصناعية حوالي 4.70، وفي دول أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا 6.59، وفي منطقة أفريقيا المجاورة للصحراء 2.21 سنة 1991 (مايو 1997). ويعتبر هذا المؤشر أكثر المؤشرات التي تعطي صورة عن الأداء الكلي للإسكان، فهو مقياس صحيح عن مدى توافق سعر الإسكان مع الدخل، أي بمعنى آخر القدرة على الدفع. فمثلاً، إذا كانت النسبة عالية، فهذا يعني أن فئة قليلة من السكان بمقدورها شراء المساكن، ما يعني أن العرض من الإسكان لا يلبي الطلب عليه. وقد أشارت نتائج تحليل البيانات المتوفرة عن مختلف دول العالم أن هذه النسبة كانت متفاوتة ومختلفة من بلد إلى آخر كما ذكرنا قبل قليل. أما بالنسبة للضفة الغربية وقطاع غزة، فقد أشارت نتائج تحليل البيانات المتوفرة إلى أن نسبة سعر المسكن إلى الدخل حوالي 6.4، وفي مصر 6.67، وفي الأردن 3.39، وفي إسرائيل حوالي 5.03 سنة 1991، وقدرت بـ 10 سنة 1999 في المناطق الفلسطينية (Hamed 1999). أما ارتفاع أسعار المساكن الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة، فهو ناجم أصلاً عن ارتفاع تكاليف البناء والأراضي، وقد قدرت تكلفة شراء متر مربع واحد من الأرض في الأراضي الفلسطينية بنحو 60 دولاراً، وإسرائيل 116 دولاراً، والأردن 23 دولاراً. كما قدرت تكلفة بناء المتر المربع الواحد

وتجهيزه بحوالي 275 دولاراً وذلك في العام 1993، أما في الأردن فقد بلغت 150 دولاراً، وفي مصر 90 دولاراً العام 1990، أما في إسرائيل فقد بلغت 570 دولاراً العام 1993. ويعزي ارتفاع تكاليف البناء في الأراضي الفلسطينية إلى ارتفاع مستويات الأجور الناجم عن دخول العمال الفلسطينيين في إسرائيل، واستيراد المواد الخام من إسرائيل أو عبرها، حيث أن المادة الخام التي كانت تصنع محلياً هي فقط حجر البناء، أما بقية المواد، فكانت تأتي من إسرائيل، وبخاصة الإسمنت، حيث كانت إسرائيل ترفض إنشاء مصنع للإسمنت في الضفة الغربية لتلبية الاحتياجات المحلية.

وثمة سبب آخر لارتفاع أسعار المساكن في الأراضي الفلسطينية، وهو أن المساكن الفلسطينية كبيرة المساحة، إذ ارتفع متوسط الوحدة السكنية من 120م^2 حتى مطلع التسعينيات إلى 126م^2 سنة 1996 إلى 153م^2 سنة 2000. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2001 وA1997) وهذا أعلى من المتوسط السائد في عشر دول ذات أوضاع اقتصادية مشابهة، إذ بلغ المتوسط فيها حوالي 96م^2 سنة 1991 (World Bank 1993B).

2-6 نسبة الإيجار إلى الدخل

تعرف هذه النسبة على أنها نسبة الإيجار السنوي للوحدة السكنية إلى متوسط دخل الأسرة السنوي. ويعتبر هذا المؤشر مقياساً على القدرة على الدفع، حيث أن ارتفاع قيمة هذا المؤشر يعتبر دليلاً على أن العرض من المساكن لا يلبي الطلب عليها، وانخفاض هذه النسبة يدل على أن هناك تدابير وإجراءات لضبط الإيجارات، تؤدي في النهاية إلى خفضها، ومن ثم خفض معدلات إنتاج المساكن والاستثمار فيها. تشير النتائج المتوفرة حول معظم دول العالم إلى أن نسبة الإيجار إلى الدخل بالمتوسط تبلغ حوالي 0.18، وتتراوح ما بين 0.03- 0.38، حيث بلغت في الدول الصناعية 0.18، وأوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا 0.06، وفيما بلغت في آسيا الجنوبية 0.19 (مايو، 1997). وتتأثر هذه النسبة بالتدخلات الحكومية، ضمن ما يسمى بضوابط الإيجار، حيث أن نسبة الإيجار إلى السكن تكون منخفضة في حالة وجود ضوابط

الإيجار، وتكون مرتفعة في البلدان التي يكون فيها الطلب على المساكن مرتفعاً، ما يؤدي إلى ارتفاع معدلات تشكيل المساكن. وقد أظهرت نتائج تحليل البيانات المتوفرة إلى أن نسبة الإيجار إلى الدخل في الضفة الغربية وقطاع غزة تتراوح ما بين 0.05-0.07، وفي مصر 0.06، وفي الأردن 0.16، وفي إسرائيل 0.22. والجدير بالذكر أنه لو أتيح المجال للإيجارات بالارتفاع، لوصلت إلى معدلات قد تصل إلى 19- 25% من الدخل الوسيط، وعند هذه المستويات، فمن المتوقع أن يكون معدل العائد على الإيجارات محفزاً للاستثمار في هذا المجال. ولذلك، فإن زيادة نسبة مساكن الإيجار من إجمالي عدد المساكن بشكل عام يتوافق مع سهولة انتقال اليد العاملة، وبالتالي مرونة في سوق العمل، وهذان هدفان يساعدان في تحقيق التنمية الاقتصادية على المدى الطويل. ويعزى تدني نسبة الإيجار إلى قانون الإيجار الذي يمنع مالك العقار من زيادة أجرته. أما البيوت المؤجرة بعد سنة 1994، فإن نسبة الإيجار إلى الدخل تقدر بـــ 20% من متوسط دخل الأسرة.

3-6 المساحة المتاحة للشخص

وتعرف على أنها نصيب الفرد من المساحة التي بإمكانه أن يستخدمها في السنة السابقة، وكلما زادت المساحة التي يستطيع الفرد استخدامها، دل ذلك على سعة وكبر المساحة المتاحة، وكلما قلت المساحة المتاحة، كان ذلك دليلاً على الاكتظاظ السكاني. وقد أشارت البيانات المتوفرة إلى أن نصيب الفرد من المساحة المتاحة في البلدان الصناعية بلغ حوالي 31 متراً مربعاً، في حين بلغ أدنى مستوى له في دول آسيا الجنوبية (7.1 متر مربع)، و14.5 متر مربع في دول أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا، مع الإشارة إلى أن متوسط المساحة المتاحة للشخص هي 18 متراً مربعاً في العالم سنة 1991 (مايو، 1997). أما في الضفة الغربية وقطاع غزة، فقد بلغت المساحة المتاحة للشخص الواحد حوالي 15.1 متر مربع، وفي الأردن 10 أمتار مربعة، وفي مصر 12 متراً مربعاً، وإسرائيل 24.8 متر مربع سنة 1991 (مايو،

1997). وقد ارتفع متوسط المساحة لكل شخص في المناطق الفلسطينية إلى 17.8 متر مربع سنة 1997.[11]

6-4 إنتاج المساكن

يمكن تعريف هذا المؤشر على أنه مجموع ما أنتجه القطاعان العام والخاص من المساكن لكل ألف نسمة. وتبرز أهمية هذا المؤشر في معرفة أهمية قطاع الإسكان في الاقتصاد، وباعتباره مقياساً حول مجاراة قطاع الإسكان للطلب المتزايد عليه. كما يمكن معرفة معدل الزيادة في عدد المساكن الإجمالي، من خلال قياس إنتاج المساكن، حيث أنه ومن خلال ذلك يمكن معرفة مدى تجاوب إنتاج المساكن مع التغيرات الديموغرافية والسكانية، وذلك لأن هذا الإنتاج يعتمد على خصائص السكان الديموغرافية، وبخاصة حجم الأسرة. وعند النظر إلى الدول المختلفة، فإننا نلاحظ أن نسب الإنتاج في آسيا الشرقية (7.16) بيت لكل ألف مواطن، وفي الدول الصناعية (6.12)، في حين بلغت في أوروبا ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا 6.54، مع ملاحظة أن المتوسط العالمي لإنتاج المساكن بلغ حوالي 6.8 سنة 1991 (مايو، 1997). أما في الدول المجاورة، فقد بلغ معدل إنتاج المساكن في الأردن 12.5، وفي مصر 11.2، وفي إسرائيل 3.8 سنة 1991.

أما في الضفة الغربية والقطاع، فقد بلغ معدل إنتاج المساكن 4.5 مسكن لكل ألف نسمة سنة 1997، وانخفض إلى 3.3 سنة 2000.[12] وهذا مؤشر على شح إنتاج المساكن مقارنة بالطلب المتزايد عليها. وتجدر الملاحظة هنا أن هذا المتوسط لا يأخذ بعين الاعتبار المساكن التي تبنى دون ترخيص، وبالتالي فإن المعدل الحقيقي سيكون أعلى من المعدل المذكور سالفاً.

---

[11] حسبت على أساس قسمة مساحة البيوت القائمة على عدد السكان سنة 1997.

[12] حسبت من قبل الباحث على أساس عدد السكان وعدد المساكن الجديدة المرخصة.

5-6 الاستثمار في المساكن

ويمكن تعريف هذا المؤشر على أنه نسبة الاستثمار في مجالات الإسكان إلى الناتج المحلي الإجمالي، وهذا المؤشر بصورته الحالية يقيس مساهمة قطاع الإسكان بشكل مباشر في الاقتصاد الوطني. وقد أشارت البيانات المتوفرة إلى أن نسبة الاستثمار في الإسكان (بما في ذلك البنية التحتية والإنشاءات غير السكنية) إلى الناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية بلغ في المعدل 25% خلال الفترة الممتدة ما بين 1994 و1999 في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة. (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 5). في حين بلغ في الأردن 15%، وفي مصر 2%، وفي إسرائيل 3%، والدول الصناعية 3%.

ويمكن لنا أن نعزي ارتفاع النسبة في الضفة الغربية وقطاع غزة إلى أكثر من عامل منها: وجود حركة بناء وإسكان قوية في الأراضي الفلسطينية بسبب جو التفاؤل الذي رافق عملية التسوية في المنطقة، ما خلق زيادة في الطلب على المساكن وخدمات البنية التحتية، وتدني عنصر المخاطرة مقارنة بالاستثمارات الأخرى مثل الاستثمارات الإنتاجية (صناعة وزراعة) أو الخدمية، يضاف إلى ذلك اهتمام السلطة الوطنية بتطوير خدمات البنية التحتية، حيث استثمر حوالي 500 مليون دولار في تطويرها منذ سنة 1994. ومن الجدير بالذكر أن نسبة الاستثمار في الإسكان من الناتج المحلي تتراجع كلما ارتفعت مستويات التنمية، وينطبق ذلك على كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث تراجعت النسبة من 27% سنة 1994 إلى 22% في قطاع غزة خلال الفترة نفسها (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 5).

6-6 حافظة الائتمانات المقدمة للإسكان

وهذه تمثل نسبة القروض المقدمة للرهن العقاري إلى إجمالي القروض. وتعتبر هذه النسبة مقياساً مهماً على المساهمة في تمويل قطاع الإسكان، وتدني هذه النسبة يوضح أن المؤسسات المالية والتمويلية لا تقوم بالدور المطلوب منها في عملية

تمويل قطاع الإسكان، وأنها تواجه صعوبات وقيود في توفير التمويل اللازم. وتبلغ نسبة هذه القروض بالمتوسط حوالي 18%، وقد بلغت في البلدان الصناعية حوالي 23%، فيما بلغ في آسيا الجنوبية 3%، و9% في أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا سنة 1991 (مايو، 1997). أما في دول المنطقة المجاورة فقد كانت نسبة القروض المقدمة للإسكان في الأردن 19%، وفي مصر 2%، وفي إسرائيل 14%.

أما في الضفة الغربية وقطاع غزة، فقد بلغت هذه النسبة 10.19% سنة 2001، أو ما يعادل 124 مليون دولار، وهذا يشكل زيادة كبيرة مقارنة بالقروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات سنة 1996، والبالغة 46 مليون دولار، أي أن اهتمام المؤسسات المصرفية بقطاع الإنشاءات يزداد مع مرور الوقت، وقد بلغ متوسط القروض الممنوحة لهذا القطاع 99.66 مليون دولار سنوياً خلال الفترة الممتدة من 1996 حتى 2001 (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 11) بالمقارنة مع حجم الاستثمار في المباني، فإن المؤسسات المصرفية ساهمت فقط بتمويل ما نسبته 5% سنة 1996 وارتفعت النسبة إلى 10.4% سنة 1999 (لمزيد من التفاصيل، انظر جداول 5). وللمقارنة، تبلغ نسبة القروض المقدمة للإسكان من مجموع الاستثمار في المباني 86% في الدول المتقدمة، و16% في الدول النامية (صبري 1997)، ما يشير إلى تواضع مساهمة المؤسسات المصرفية في تمويل أنشطة قطاع الإسكان في المناطق الفلسطينية.

ويتبين من التحليل السابق لأوضاع قطاع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة أن هناك بعض النتائج التي يمكن التوصل إليها، وهي كما يلي:

- إنتاج المساكن متدن في المناطق الفلسطينية.
- مستويات الإيجار متدنية في الأراضي الفلسطينية، ولكن أسعار المساكن والأراضي مرتفعة جداً.
- ارتفاع مستويات الاستثمار في قطاع الإسكان الفلسطيني في الضفة الغربية وقطاع غزة كنسبة مئوية من الناتج المحلي الإجمالي.

- مؤشرات الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة مثل عدد الأشخاص في الغرفة الواحدة، تعتبر طبيعية بالنسبة للبلدان ذات الدخل المتماثل، وتتراجع كثافة السكن بشكل متسارع مع مرور الوقت.
- حدث تحسن كبير على نوعية المساكن من حيث توفر خدمات البنية التحتية، والسلع المعمرة، ومساحة الوحدات السكنية، وحصة الفرد من هذه المساحة.
- نظام توفير التمويل اللازم لقطاع الإسكان ضعيف، وهذا بدوره يؤثر على قطاع الإسكان.

وبناءً على هذه المؤشرات، فإن هنالك تفاؤلاً حول مدى قدرة قطاع الإسكان الفلسطيني على التجاوب مع التغيرات الديموغرافية، وبخاصة النمو السكاني، وتشكيل الأسر الجديدة، والتغيرات الاقتصادية.

7- الطلب المتوقع على المساكن ومكوناته

7-1 تمهيد

لقد أصبح الإسكان ينظر إليه كسلعة ذات قيمة تبادلية تحددها قوى السوق وليس سلعة تنتج وتوزع خارج السوق. وسيتم فيّ هذا الجزء دراسة جانب الطلب على المساكن والعوامل المحددة له في المناطق الفلسطينية. وهناك نوعان من الطلب على المساكن. الأول يعتمد على قدرة المستهلك على الشراء ورغبته في الشراء، وهذا النوع من الطلب يسمى بالطلب الفعال Effective demand. ويتأثر الطلب الفعال بالظروف الاقتصادية السائدة، وبخاصة مستوى الدخل والأسعار، كما يعتمد على السياسات الحكومية، وبخاصة الضرائب والإعانات، إضافة إلى البيئة القانونية، وبخاصة قوانين تمليك العقارات ونقلها والإيجار.

ويعبر عادة عن دور العوامل الاقتصادية المحددة للطلب الفعال بمرونة الطلب السعرية، ومرونة الطلب بالنسبة للدخل. وقد قدرت دراسات سابقة على مستوى دول العالم أن الطلب على المساكن قليل المرونة، سواء بالنسبة للأسعار أم الدخل. إذ بلغت مرونة الطلب السعرية 0.47- لجميع الأسر، و0.21- للملاك، و0.75- للمستأجرين، بينما تراوحت مرونة الطلب بالنسبة للدخل ما بين 0.3 و0.6 للمستأجرين، وما بين 0.4 و0.8 للمالكين (Tiwariad and Parikh 1997). ويعكس انخفاض مرونة الطلب السعرية والدخلية كون المساكن سلعة أساسية من حيث أهميتها لحياة المواطن.

أما النوع الثاني من الطلب، فهو الطلب الكامن Potential demand، أو طلب الطاقة الاستهلاكية، وهو الطلب الذي يقترن بالرغبة في الشراء دون ضرورة توفر القدرة على الشراء. وقد ينجم ضعف أو عدم القدرة على الشراء عن عوامل اقتصادية مثل تدني مستوى الدخل، أو ارتفاع الأسعار، أو عوامل قانونية أشير إليها أعلاه. ويتحدد الطلب الكامن بالعوامل الديموغرافية، مثل معدل نمو السكن، ومعدل تشكيل

الأسر الجديدة، والهجرة الداخلية والخارجية، وكثافة السكن. وبما أن المسكن يشكل أغلى سلعة يشتريها المستهلك، فإن الطلب على المساكن يتأثر بالظروف السائدة في الأسواق المالية وأسواق الأراضي والسياسات الاجتماعية (Huber 2000).

وتستمد دراسة الطلب الكامن أهميتها بعد أن أصبح الحصول على السكن المناسب من حقوق الإنسان الأساسية، وقد نص على ذلك حوالي 12 ميثاقاً دولياً حتى سنة 1997 (شعبان 1997)[13] إذ يسمح تقدير الطلب الكامن بتقدير العجز (النقص) في الوحدات السكنية مقارنة بالكمية المعروضة من هذه الوحدات. وسيتم التركيز في تقدير الطلب على المباني من الوحدات السكنية (التي تستخدم للسكن)، على الرغم من إدراكنا لأهمية الطلب على الأنواع الأخرى من المباني بما في ذلك المباني التجارية، والصناعية، والأبنية العامة (الحكومية والبلدية) والأبنية التي تخدم أنشطة المنظمات الأهلية. إلا أن تقدير الطلب على هذه المباني يتطلب بيانات غير متوفرة حالياً.

2-7 مكونات الطلب الكامن

سيتم في هذه الدراسة تقدير الطلب الكامن على المساكن في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة بالاعتماد على العوامل الديموغرافية التي تعتبر المحرك الأساسي للحاجة إلى المساكن، إضافة إلى الحاجة الناجمة عن ضرورة تخفيض الازدحام السكاني، واستبدال المساكن التالفة. وتشمل العوامل الديموغرافية: الأسر المكونة حديثاً، والأسر التي ترغب في تحسين أوضاعها بسبب النمو السكاني. وفيما يلي استعراض لمكونات الطلب الكامن مع الإشارة إلى العوامل الاقتصادية (وبخاصة السعر والدخل) التي تحدد الطلب الفعال، وأن الطلب الكامن يشمل الطلب الفعال:

---

13 يعرف السكن المناسب بأنه السكن الذي يوفر قدراً مناسباً في الخصوصية والمساحة الكافية والأمن والإضاءة والتهوية والبنى التحتية الكافية، وموقعاً مناسباً مقارنة بمكان العمل والمرافق العامة الأساسية، وكل ذلك بتكلفة معقولة (شعبان 1997).

7-2-1 الأسر المكونة حديثاً

نظراً إلى أن كل أسرة بحاجة إلى مسكن، فسيكون هنالك طلب مساوٍ لعدد الأسر المكونة حديثاً، وعلى افتراض أن المطلوب هو توفير وحدة سكنية لكل أسرة. وتشير البيانات المتوفرة إلى أن متوسط عدد عقود الزواج المسجلة سنوياً بلغ 15.35 ألف في الضفة الغربية، و8.13 ألف في قطاع غزة خلال الفترة من 1996 حتى سنة 2000 (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 12). ويلاحظ من الجدول أن عدد عقود الزواج ينمو بنسبة 6.6% سنوياً في قطاع غزة، بينما يتذبذب عدد عقود الزواج من سنة إلى أخرى في الضفة الغربية، فقد ازداد عدد العقود حتى سنة 1999، ثم عاد لينخفض بعد ذلك، وسيتم تقدير حاجة الأسر المكونة حديثاً على أساس أنها ستنمو بنسبة 2.3% في الضفة الغربية، و6.6% في غزة (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 12) .

كما سيفترض أن عدد الأسر المكونة حديثاً قد تزايد في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة إلى المتوسط السابق لفترة الانتفاضة. وبناء على هذه الافتراضات، يبين جدول 13 عدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية حاجة الأسر المكونة حديثاً خلال عشر سنوات قادمة. ويتضح من الجدول أنه سيكون هنالك حاجة لـ 15.6 ألف وحدة سكنية سنوياً خلال السنوات العشر القادمة في الضفة الغربية، و10.9 ألف وحدة في قطاع غزة.

7-2-2 حجم السكان والنمو السكاني

تم استخدام تقديرات عدد السكان في المناطق الفلسطينية التي أعدها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني حتى سنة 2012 (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 14)، كما سيتم استخدام متوسط المساحة المتاحة للشخص الواحد في المناطق الفلسطينية، والبالغة 15.1 متر مربع مايو 1997). كما سيتم استخدام متوسط مساحة الوحدة السكنية خلال السنوات 1996-2000، والبالغ 138 متراً مربعاً. ويتضح من جدول 15 أن الاحتياجات السكنية الناجمة عن النمو السكاني بلغت 12 ألف وحدة سكنية سنة 2003 في الضفة الغربية، و6.5 ألف وحدة سكنية في قطاع غزة، وانخفض العدد

ليصل إلى 9.8 ألف وحدة في الضفة الغربية سنة 2010، وازداد إلى 7.6 ألف في قطاع غزة، وبلغ المتوسط السنوي لعدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية متطلبات النمو السكاني 11.55 ألف وحدة في الضفة الغربية، و8.3 ألف وحدة في قطاع غزة حتى سنة 2012.

7-2-3 تخفيف الضائقة السكنية

أشارت البيانات المتوفرة إلى أن حوالي 23.7% من الأسر في الضفة الغربية تعيش في بيوت ذات كثافة سكانية عالية (ثلاثة أفراد أو أكثر للغرفة)، بينما وصلت هذه النسبة في قطاع غزة 28% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000). وبلغ عدد هذه الأسر 62.1 ألف في الضفة الغربية، و40.5 ألف أسرة في قطاع غزة. وتعاني هذه الأسر من الضائقة السكنية، وما لذلك من انعكاسات اجتماعية ونفسية وصحية سلبية على قاطني هذه المساكن.

لذا، لا بد من تمكين هذه الأسر لتحسين أوضاعها السكنية من خلال زيادة حجم مساكنها. ولتقدير الاحتياجات السكنية لهذه الأسر سيفترض أنه ستتم زيادة عدد الغرف في مساكن هذه الأسر، ليصبح مساوياً لمتوسط عدد الغرف في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، وقد بلغ هذا المتوسط 3.3 غرفة في الضفة الغربية سنة 1997، و3.6 غرفة في قطاع غزة، و3.49 في كليهما (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000). بينما قدر متوسط عدد الغرف للأسر التي تعاني من الضائقة السكنية 2.13 غرفة في الضفة الغربية، و2.32 غرفة في قطاع غزة، و2.2 في كليهما.[14] وتجدر الإشارة هنا إلى أن المساحات الإضافية المقدرة باستخدام هذه الطريقة لن تحل بالضرورة مشكلة الضائقة السكنية، لكنها ستسهم في تخفيضها بدرجة معينة، ولا تسمح البيانات المتاحة بتقدير التحسن الناجم عن ذلك.

---

[14] تم تقدير متوسط عدد الغرف في مساكن الأسر التي تعاني من الضائقة السكنية من قبل الباحث بالاعتماد على البيانات المتوفرة في تقرير المساكن الذي نشره الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني سنة 2000.

وبناء على ذلك، فهنالك حاجة لزيادة متوسط عدد الغرف بـــ 1.17 غرفة في الضفة الغربية، و1.28 غرفة في قطاع غزة، و1.2 غرفة في كليهما لمسكن لكل أسرة تعاني من الضائقة السكنية. وعلى افتراض أن مساحة الغرفة تعادل 16 متراً مربعاً، وبما أنه من الصعوبة حل مشكلة الضائقة السكنية خلال سنة واحدة، فسيتم الافتراض أنها تخفف بشكل تدريجي وعلى مدى عشر سنوات. كما قدر عدد الأسر التي تعاني من الضائقة السكنية سنة 2002 على افتراض أن نسبتها من الأسر بقيت ثابتة، كما كانت سنة 1997، وأن عدد الأسر الكلي ازداد بما يعادل عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة كل سنة بعد سنة 1997 مع الإشارة إلى أن عدد الوحدات المرخصة لا يعكس بالضرورة زيادة مساوية في عدد الأسر، كما تم الافتراض أن عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة قد تراجع بنسبة 43% خلال سنة 2001 (UNSCO 2002)، وبنسبة 80% خلال سنة 2002.[15]

وبالاعتماد على هذه المعطيات، فقد قدر عدد الأسر التي تعاني من الضائقة السكنية بـــ 113.5 الف أسرة سنة 2002، وبناء على ذلك، فقد قدرت متطلبات تحسين وضع هذه الأسر بما يعادل 13.6 ألف غرفة سنوياً ابتداءً من سنة 2003 حتى سنة 2012، ولتحويل هذه الاحتياجات من غرف إلى ما يعادل وحدات سكنية، فقد تم قسمة عدد الغرف على متوسط عدد الغرف في المسكن، والبالغ 3.4 غرفة سنة 1997، وبذلك يبلغ عدد الوحدات الإضافية المطلوبة حوالي 4 آلاف وحدة سكنية سنوياً حتى سنة 2012. وتجدر الإشارة هنا إلى أن بعض البيوت القائمة قد تكون غير قابلة للتوسيع، وبخاصة في المخيمات، ما يتطلب بناء المزيد من الوحدات السكنية خارج هذه المخيمات.

7-2-4 استبدال المساكن التالفة وغير الصالحة للسكن

يتعرض بعض البيوت، وبخاصة القديمة منها للتلف بسبب الظروف الجوية، ما يجعله غير مؤهل للسكن، كما أن بعض البيوت قد تهدم نتيجة لأعمال التوسع في المرافق العامة، وبخاصة الشوارع. ولا توجد إحصائيات دقيقة حول هذه البيوت، إلا أن

[15] مقدار التراجع سيكون أكبر سنة 2002 نظراً لحملة إعادة احتلال المدن الفلسطينية منذ شباط 2002.

نسبتها تقدر بـــ 0.5% من البيوت القائمة سنة 1997، وبذلك يقدر عدد هذه الوحدات بـــ 1.89 ألف وحدة سنوياً.[16]

7-2-5 إجمالي الطلب الكامن على الوحدات السكنية

يتضح من جدول 16 أن إجمالي الطلب الكامن على الوحدات السكنية ازداد من 47.87 ألف وحدة سنة 2003 إلى 56.49 ألف وحدة سنة 2012. كما يلاحظ أن الطلب الناجم عن تشكيل أسر جديدة يشكل حوالي 49% من الطلب الكامن على المساكن، ومن هنا تنبع أهمية توجيه برامج وسياسات تمكين الحصول على المساكن إلى الفئات الشابة من المواطنين.

7-3 مقابلة العرض مع الطلب: النقص في الوحدات السكنية

يمكن تقدير النقص في الوحدات السكنية من خلال مقابلة عدد الوحدات المعروضة من المساكن مع عدد الوحدات المطلوبة. وقد ازداد عدد الوحدات المعروضة بمتوسط سنوي بلغ 12.69 ألف وحدة خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 1996 حتى سنة 2000. وقد بلغ هذا المعدل 13.2 ألف وحدة سنوياً خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 1996 حتى 1999. أما خلال فترة الانتفاضة فقد تراجع حجم النشاط في قطاع الإسكان بنسبة وصلت إلى 26% خلال سنة 2000، و(لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 17) وبنسبة قدرت بـــ 43% خلال سنة 2001، ويتوقع أن تصل إلى نسبة 80% خلال سنة 2002. وسيتم تقدير النقص في الوحدات السكنية على أساس السيناريوهات الآتية:

- استمرار الإجراءات الإسرائيلية، وبالتالي فإن متوسط عدد الوحدات المعروضة سنوياً يقدر بـــ 50% من المتوسط السائد قبل الانتفاضة، والبالغ 13.2 ألف وحدة سكنية.

---

[16] قدرت هذه النسبة بناء على رأي خبراء مركز البناء في جامعة النجاح الوطنية.

- توقف الإجراءات الإسرائيلية وعودة وتيرة النشاط في قطاع الإسكان إلى سابق عهدها، إذ سيتم عرض 13.2 ألف وحدة سكنية كل سنة.

وبناء على ذلك، فقد قدر النقص في الوحدات السكنية بـ 41.27 ألف وحدة سنة 2003، ويرتفع إلى 49.89 ألف وحدة سنة 2012 في حالة استمرار الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى، وترتفع من 34.67 ألف وحدة إلى 43.21 ألف وحدة في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية. وقد بلغ متوسط النقص السنوي في الوحدات السكنية 47.13 ألف وحدة سكنية في حالة استمرار الإجراءات الإسرائيلية، و 40.5 ألف وحدة سكنية في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية.

وقدرت نسبة تغطية العرض للطلب الكامن (Production to needs ratio) 27% سنة ،2003، ومن المتوقع أن تنخفض هذه النسبة إلى 23% سنة 2012 في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية. ويتضح من هذه المعطيات ضعف قدرة قطاع الإسكان على تلبية الحاجات الإسكانية في المناطق الفلسطينية، ومن هنا تنبع أهمية زيادة الطلب الفعال من خلال تحسين إمكانيات تمويل شراء الوحدات السكنية.

8- مشاكل قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني

يواجه قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني مجموعة من التحديات والصعاب التي تعترض تقدمه، حيث يعتبر هذا القطاع من أهم القطاعات الاقتصادية الفلسطينية، كونه يمس كافة فئات المجتمع وشرائحه المختلفة، ويمكن لنا الحديث عن هذه التحديات والمشاكل كما يلي:

- ارتفاع تكلفة البناء في المناطق الفلسطينية. ويعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار مواد البناء، وارتفاع أسعار الأراضي، وكبر مساحات المساكن وارتفاع مواصفاتها.
- نقص مساحة الأرض الملائمة للبناء، ما ساهم في رفع أسعار المتوفر منها. ومن هنا لا بد من العمل على توفير المزيد من الأراضي من خلال توسيع الخرائط الهيكلية، واستصلاح ما هو متوفر من الأرض وتزويده بخدمات البنية التحتية.
- الإجراءات والسياسات الإسرائيلية المجحفة بحق قطاع الإسكان الفلسطيني، وبخاصة سياسة رفض أو تأخير إعطاء رخص البناء للسكان الفلسطينيين، وبخاصة في القدس الشرقية وضواحيها، والمناطق المصنفة "ج" حسب اتفاقيات أوسلو، إضافة إلى قيام سلطات الاحتلال الإسرائيلي باتباع وانتهاج سياسة هدم البيوت، حيث عمدت إلى هدم مئات الوحدات السكنية الفلسطينية بذرائع وحجج أمنية واهية، كما منعت بناءها ثانية. ومنعت البناء على مسافة 150 متراً من الطرقات العامة، ومصادرة آلاف الدونمات من الأراضي لبناء المستوطنات وشق الطرق الالتفافية، وإغلاق الأراضي لغرض التدريبات العسكرية، وغير ذلك من الإجراءات الاحتلالية.
- ارتفاع عدد أيام التعطل في تنفيذ المشاريع الجديدة. إذ بلغ متوسط الفترة اللازمة لتنفيذ مشروع سكني 18 شهراً في المناطق الفلسطينية، مقارنة بـــ 14 شهراً في عشر دول نامية ذات أوضاع اقتصادية مشابهة (World Bank 1993B). ويعزى التأخير في إنجاز المشاريع إلى الإغلاقات الإسرائيلية للمناطق الفلسطينية، وضعف إدارة مشاريع الإنشاءات، ومشاكل مالية، وعدم ملاءمة المواصفات (صبري

1998). وقد ازدادت حدة التأخير خلال انتفاضة الأقصى وما تبعها من ممارسات إسرائيلية، وبخاصة بعد بدء عملية إعادة احتلال واجتياح المناطق الفلسطينية والتي انطلقت خلال شباط من سنة 2002، ما أدى إلى توقف شبه تام في النشطة قطاع الإنشاءات.

- قلة مصادر وفرص التمويل المتوفرة وصعوبة استخدام ما هو متاح منها. فعلى الرغم من وجود 23 بنكاً في المناطق الفلسطينية، فإن دورها يكاد ينحصر في عمليات التمويل قصيرة الأجل.
- ضعف وغياب القوانين والتشريعات التي تنظم قطاع الإسكان الفلسطيني، وبخاصة في مجال المواصفات الفنية، ومعايير البناء والسلامة، وطرق قياس أعمال الإنشاءات.
- وجود طبقة كبيرة من الفقراء وذوي الدخل المحدود في المجتمع يشكلون نسبة كبيرة، إذ أن حوالي 50% من السكان يعيشون تحت خط الفقر. وهذه الأسر والعائلات لا تملك الدخل الكافي لشراء المسكن، أو الأرض، نظراً لارتفاع أسعارها. وعزز ذلك تدني فرص الحصول على تمويل لعملية البناء، وبالتالي، فإن ذلك يشكل عائقاً كبيراً أمام تلك العائلات.
- تعدد مرجعية المواصفات المستخدمة وعدم الإدراك الكافي لأهميتها، والقدرة على تطبيقها.
- ما زالت المناطق الفلسطينية تعاني من ضعف قاعدة البيانات والمعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في التحليل والتقييم وصياغة ورسم الخطط والاستراتيجيات الإسكانية.

8-1 تمويل أنشطة قطاع الإنشاءات والإسكان في المناطق الفلسطينية

8-1-1 مؤسسات التمويل والنظام المصرفي في المناطق الفلسطينية

شهدت الفترة التي أعقبت التوقيع على الاتفاقية الاقتصادية في باريس سنة 1994 بين منظمة التحرير الفلسطينية والحكومة الإسرائيلية الكثير من التحولات

الاقتصادية. فقد تزايد عدد البنوك بعد تلك الفترة بشكل سريع إلى أن وصل إلى 23 بنكاً وعدد فروعها 116 مع نهاية سنة 2001. وتزايدت الودائع البنكية، أيضاً، بعد تلك الفترة فارتفعت من 522.78 مليون دولار في سنة 1994 إلى 3398 مليون دولار مع نهاية سنة 2001 (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 11). وقد شكلت الودائع ما نسبته 22% من الناتج المحلي لسنة 2000، وهي نسبة منخفضة مقارنة بالمستويات العالمية والإقليمية، إذ بلغت 42% في الدول الغربية، و78% في الأردن، و42% في مصر، و145% في دول آسيا سنة 1999 (Valdivieso etals 2001). أما بالنسبة للتسهيلات المصرفية في الضفة الغربية وقطاع غزة، فقد ارتفعت من 424 مليون دولار العام 1996 (أي ما يعادل 11% من الناتج المحلي الإجمالي) إلى 1219 مليون دولار في نهاية العام 2001. وقد ازدادت نسبة التسهيلات من الودائع من 25% سنة 1996 إلى 35.9% سنة 2001، ما يشير إلى تنامي دور البنوك في تمويل الأنشطة الاقتصادية (لمزيد من التفاصيل، أنظر جدول 10). وللمقارنة، فقد بلغت حصة التسهيلات من الودائع 105% في الدول الغربية، و85% في مصر، و86% في الأردن سنة 1999 (Valdivieso etals 2001). وعلى الرغم من تزايد حصة التسهيلات من الودائع، فإنها ما زالت متدنية مقارنة بالدول الأخرى، وهذا يشير إلى تدني مساهمة البنوك في تمويل التنمية في المناطق الفلسطينية. ويتصف الجهاز المصرفي في فلسطين بتركز الخدمات المصرفية في الائتمان قصير ومتوسط الأجل، وإهمال القطاعات الإنتاجية، وتوجيه التسهيلات للقطاعات التجارية. ولم ينجح هذا الجهاز حتى الآن في توفير فرص تمويلية طويلة الأجل للأنشطة الاستثمارية الإنتاجية القائمة والجديدة. فقد شكل رصيد الجاري مدين 53% من مجموع التسهيلات حتى نهاية سنة 2001، فيما شكلت القروض 45% خلال كانون الثاني من سنة 2002 (لمزيد من التفاصيل، انظر الجدولين 11 و18).

ولا تشكل القروض مجال الاستخدام الرئيسي لأموال المصارف، ويلاحظ تطور إيجابي في هذا المجال، فقد ارتفعت حصة القروض من التسهيلات من 34.5% سنة 1996 إلى 45% خلال كانون الثاني 2002. وبشكل عام، هناك سيولة كافية من أجل تمويل الاستثمارات، إلاّ أن مؤسسات التمويل تبنت منهجية إقراض قصيرة الأجل، وبقي الإقراض طويل الأجل غير كاف. كما أن البنوك ترى أن هنالك مخاطر سياسية

عالية، ما أثر سلباً على الاستثمار الخاص. ولقد وضعت المصارف ومؤسسات التمويل تركيزاً غير متوازن على قدرة المقترض على تقديم الضمانات والرهن كأساس لسياستها الإقراضية، بدلاً من التركيز على القوة الكامنة في السوق والقدرات الاعتمادية للعميل المحتمل (بال-تريد 2000).

وقدر حجم التمويل المقدم لقطاع الإنشاءات بـ 46.5 مليون دولار سنة 1994، وارتفع إلى 124 مليوناً سنة 2001 (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 11). وعلى الرغم من تزايد اهتمام مؤسسات التمويل بقطاع الإنشاءات، فإن دورها النسبي من حجم الاستثمار في هذا القطاع ما زال متواضعاً، إذ بلغت حصتها 10.5% سنة 1999. ويعزى ضعف إقبال البنوك التجارية على تمويل أنشطة قطاع الإنشاءات في المناطق الفلسطينية إلى طبيعة التمويل المطلوب من حيث كونه طويل الأجل. بينما تتركز اهتمامات البنوك التجارية على التمويل قصير الأجل، وهذا ينسجم مع طبيعة عملها. إذ أن هذه البنوك تستثمر جزءاً من أموال المودعين التي قد يطلبها أصحابها خلال مدة قصيرة جداً (ودائع تحت الطلب)، ما يدفع البنوك إلى استثمارها في مجالات قصيرة الأجل. كما أن كون التمويل المطلوب لقطاع الإنشاءات، وبخاصة مشاريع الإسكان، هو طويل الأجل، فإنه يتعرض لمخاطر أعلى مقارنة بالتمويل قصير الأجل. وتشمل هذه المخاطر خطر التسهيلات الائتمانية الناجم عن عدم قدرة المقترض على سداد القرض، وبخاصة في ظل ضعف الضمانات المتوفرة، وخطر تقلب أسعار الفائدة وأسعار الصرف، والخطر الناجم عن عدم استقرار الأوضاع السياسية والاقتصادية في المناطق الفلسطينية الذي يغذي جو المخاطرة وعدم اليقين لدى مؤسسات التمويل، وبالتالي إحجامها عن التمويل طويل الأجل.

وإدراكا من الجهات ذات العلاقة، بما في ذلك وزارة الأشغال العامة والإسكان والقطاع الخاص الفلسطيني بأهمية تقليل مخاطر التمويل طويل الأجل، وبالتالي زيادة مصادر التمويل المتوفر لقطاع الإسكان، تم تأسيس شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري سنة 1997، وباشرت أعمالها في شهر أيلول من العام 2000. وتهدف الشركة إلى المشاركة الفاعلة في حل أزمة السكن الفلسطيني، من خلال تقديم التأمين للبنوك في

حالة تعثر المقترض ولفترات مختلفة قد تصل إلى عشرين سنة. هذا وتقدم الشركة مجموعة من البرامج المختلفة التي تخدم فئات وطبقات شعبية وتستفيد من القروض التي تقدمها للرهن العقاري، بالتعاون مع البنوك المشاركة، حيث تشتمل هذه البرامج على برامج لشراء شقق سكنيه كاملة، أو برامج تشطيب العقارات والشقق، أو برامج إضافة بناء على البناء القائم، وغير ذلك من البرامج التي تعمل على تخفيف حدة الأزمة المالية التي قد يواجهها أي شخص لحصوله على شقة سكنيه أو بيت.

أما بالنسبة لسعر الفائدة، فقد كان في السابق قد تم تحديده بـــ 6.5% من قبل الشركة، وترفعه البنوك إلى 8.5%، ولكن الشركة في الوقت الحاضر قامت بتخفيض سعر الفائدة إلى 5.5%، في حين أبقت البنوك على سعر الفائدة السابق نفسه، وتصل قيمة القرض الذي يستطيع المقترض الحصول عليه بالمتوسط إلى 90 ألف دولار، ومدة القرض قد تصل إلى 20 سنة، وكلما زادت المدة الزمنية ارتفعت الفائدة المدفوعة وقلت قيمة الدفعة الشهرية التي يدفعها المقترض.أما عن المشاكل التي تواجه الشركة وتعترض تقدم الشركة وأداءها لنشاطاتها بشكل أكثر فاعلية، فيمكن الحديث عنها كما يلي:

- إجراءات البنوك الطويلة، فعملية الإقراض ترهق المواطن لشدة التعقيدات البنكية، فهي قد تستغرق شهوراً طويلة، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن البنوك لا تقوم بعملية الإقراض طويل الأجل، كما أن البنوك العاملة في فلسطين ما زالت مترددة ومتخوفة من المشاركة مع الشركة في عمليات التمويل والرهن، حيث أن هناك فقط ستة بنوك تشارك الشركة وتعمل معها في هذا المجال (البنك العربي، والبنك العقاري المصري، وبنك القدس للتنمية، وبنك القاهرة-عمان، وبنك فلسطين المحدود، والبنك التجاري الفلسطيني)، إلا أن العمل مع بعض هذه البنوك متوقف حالياً.
- عدم الاستقرار السياسي الذي ينجم عنه عدم الاستقرار الاقتصادي، والإجراءات والسياسات الإسرائيلية المجحفة بحق الاقتصاد الفلسطيني، الأمر الذي ينعكس سلباً على ضمان استمرار الدخل للفرد، أي بصورة أخرى مبدأ الاستقرار الوظيفي.

- عدم فاعلية الجهاز القضائي والتنفيذي، حيث أن وجود قانون لا يعني شيئاً إذا لم تكن هناك أداة تنفيذية تطبقه وتراقب تنفيذه وفق المصلحة العامة.

وعلى الرغم من المشاكل التي واجهتها وما زالت تواجهها الشركة، فإنها استطاعت تحقيق إنجازات مهمة في هذا المجال، حيث نفذت 82 قرضاً بقيمة حوالي 5 ملايين دولار أمريكي (موزعة بين 4.75 مليون دولار في الضفة الغربية، و0.25 مليون دولار في قطاع غزة)، وذلك حتى نهاية شهر أيلول من العام 2002، وهناك أيضا قروض تمت الموافقة عليها من قبل الشركة وهي جاهزة للصرف بقيمة 1.4 مليون دولار تقريباً، فيما تبلغ قيمة القروض التي ما زالت قيد الدراسة من قبل الشركة حوالي 2.8 مليون دولار، وذلك للمدة المذكورة نفسها.

وعن الخطط المستقبلية للشركة، فهناك خطة لإقراض حوالي 37 مليون دولار جاهزة ومتوفرة، كما أن الشركة تدرس إمكانية إصدار وقبول سندات طويلة الأجل لتسهيل عملية الإقراض ولغرض تخفيف الضغط والعبء عن المواطنين. وعلى الرغم من أهمية الدور الذي تقوم به الشركة في توفير مصادر التمويل، فإن مساهمتها ما زالت محدودة.

أما أهمية توفر التمويل والخدمات التي تقدمها مؤسسات التمويل كعنصر من عناصر البيئة الاستثمارية في المناطق الفلسطينية، فقد تبين من دراسة قام بها البنك الدولي أن المشاكل الناجمة عن عدم الاستقرار السياسي تأتي على رأس المعيقات التي تواجه المستثمرين، إذ أن 77% من المستثمرين يعتبرونها مشكلة مهمة أو مهمة جداً، يليها الفساد في المؤسسات العامة (71%)، ومن ثم مشكلة التضخم وتقلب أسعار الصرف 64%، وارتفاع أسعار الفائدة التي تطلبها مؤسسات التمويل (62%)، وأنظمة ومستويات الضرائب (56%)، يليها السلوك غير التنافسي الذي تمارسه بعض مؤسسات القطاع العام (الشركات الحكومية وشبه الحكومية)، ومشاكل ذات علاقة بالتمويل 49%، ومشاكل ذات علاقة بالنظام القضائي، وانتشار الجريمة والسرقات (Swell 2001).

وعند الاستفسار عن المحددات المتعلقة بقضايا التمويل فقد تبين أن ارتفاع سعر الفائدة يعتبر أهمها (66% من منشآت العينة يعتبرونه مهم أو مهم جداً)، وتليها صعوبة توفير الضمانات اللازمة للحصول على تمويل (55%)، وكذلك نقص التمويل طويل الأجل (54%)، إذ أن معظم الشركات تعتمد على التمويل الذاتي، كما أن الإجراءات الورقية المطلوبة من المستثمرين تشكل عائقاً مهماً أمامهم (41%) (Swell 2001).

وفي دراسة أخرى قام بها مركز تطوير القطاع الخاص، تبين أن الخدمات التي تقدمها البنوك حصلت على تقييم إيجابي بشكل عام في مجالي السرعة في دراسة الطلبات وإدارتها ونوعية الخدمات، إذ أن نسبة التقييم الإيجابي هي 44% في مجال السرعة في إدارة الطلبات وإدارتها، و39% في نوعية الخدمات التي تقدمها المصارف. وقد كان التقييم سلبياً بشكل عام في مجالي متطلبات الرهونات العقارية والضمانات المطلوبة على التسهيلات الائتمانية، حيث تنخفض نسبة التقييم الإيجابي هنا إلى 27%، في حين ترتفع نسبة التقييم السلبي إلى 38% من أفراد العينة. أما تكلفة الخدمات المصرفية فحصلت على تقييم إيجابي من 29% من أفراد العينة، وسلبي من 31% (مركز تطوير القطاع الخاص، 2001).

8-1-2 مصادر تمويل الاستثمار في قطاع الإنشاءات والإسكان

يمكن تقسيم مصادر التمويل إلى مصدرين: عام ويشمل الاستثمارات الممولة من الدول المانحة والسلطة الفلسطينية، والاستثمارات الممولة من القطاع الخاص. وفيما يلي استعراض لهذه المصادر:

- الاستثمار العام: تشمل مساهمة القطاع العام ما تقوم به البلديات والمؤسسات الأهلية والأجنبية من بناء للمرافق العامة مثل المدارس، والمستشفيات، والمباني التجارية، ومشاريع الإسكان. ويشمل ما تقوم به هذه الأطراف في مجال خدمات البنية التحتية من شوارع، وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء. وقد حظي قطاع الإنشاءات باهتمام الدول المانحة التي أعدت برنامجاً لتقديم المساعدات المالية

والفنية للسلطة الوطنية الفلسطينية خلال الفترة الانتقالية، ورصد لهذا البرنامج التزامات بقيمة 2.3 مليار دولار. وبلغت حصة قطاع النقل 12.2%، والطرق والخدمات البلدية 14%، والطاقة 18%، والإسكان 11.6% (منها 5% حصة القطاع العام، و6.6% حصة القطاع الخاص) (ماس، المراقب الاقتصادي، 2002). وقد بلغ مجموع ما أنفق على قطاع الإنشاءات 742 مليون دولار حتى نهاية سنة 2000، وقد بلغت حصة قطاع الإسكان من مجموع السحوبات 3.3% حتى نهاية العام 2000، أي ما يعادل 109 ملايين دولار. وتنفذ المشاريع الإنشائية التي تمولها الدول المانحة من خلال بكدار، حيث نفذت مشاريع عدة لمباني عامة بقيمة 11.3 مليون دولار، وشوارع وطرق عامة بقيمة 169 مليوناً، وشبكات مياه ومجاري بقيمة 47 مليون دولار حتى نهاية العام 2001 (PECDAR 2002).

كما أن بعض المشاريع السكنية الممولة من الدول المانحة قد نفذت من خلال مجلس الإسكان الفلسطيني، حيث تم تمويل ما مجموعه 1752 وحدة سكنية، وبقيمة تصل إلى 70 مليون دولار (صبري 1998). يضاف إلى ذلك برنامج تحسين الوحدات السكنية القائمة في المخيمات، والتابع لوكالة الغوث، والتي تقدر استثماراته بربع مليون دولار سنوياً.

أما مساهمة السلطة الوطنية الفلسطينية في الاستثمار في قطاع الإنشاءات، فلا تتوفر بيانات حول حصتها من النفقات الرأسمالية والتطويرية الواردة في موازنة السلطة. وقد قدرت النفقات الرأسمالية والتطويرية المخططة والممولة من الموازنة 38 مليون دولار سنة 2001، وبلغت أعلى مستوى لها سنة 1997، حيث بلغت 47 مليون دولار (المجلس التشريعي- لجنة الموازنة).

وبشكل عام، تقدر حصة القطاع العام بما في ذلك أبنية الوقف والهيئات الخيرية ووكالة الغوث من مجمل تكلفة إنشاء المباني في مجال الإسكان بحوالي 11.5% سنة 1998، وتزداد هذه النسبة لتصل إلى 34% في قطاع غزة، إلا أنها تقدر بـ 4% في الضفة الغربية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999). وقد يفسر

ذلك تركز غالبية المشاريع الإسكانية التي تنفذها وزارة الإسكان في قطاع غزة، كما أشير إلى ذلك سابقاً.

الاستثمارات الخاصة: تشمل الاستثمارات الخاصة المدخرات الفردية للمواطنين والمؤسسات التي تستثمر مباشرة في المباني السكنية والتجارية والمدخرات التي يعاد استثمارها كقروض تقدمها مؤسسات التمويل. وقد شكلت حصة القطاع الخاص حوالي 96% من تكلفة إنشاء المباني في الضفة الغربية، و66% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1999). أما الاستثمارات الممولة من مؤسسات التمويل فقد بلغت 124 مليون دولار سنة 2001، حيث قدمت لقطاع الإنشاءات، بينما تم تمويل بقية مساهمة القطاع الخاص من خلال المدخرات الفردية والمؤسسية.

8-1-3 حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان

قدر حجم الاستثمار المباشر اللازم لتلبية الطلب الكامن من الاحتياجات السكنية على افتراض أن متوسط مساحة الوحدة السكنية 138 متراً مربعاً، وأن تكلفة المتر المربع تبلغ 400 دولار. أي أن متوسط سعر الوحدة السكنية 55.2 ألف دولار، وتشمل تكلفة البناء والتشطيب والاشتراك بشبكة خدمات البنية التحتية. وتشكل هذه التكاليف حجم الاستثمار المباشر الذي سيتحمله مالك الوحدة السكنية، أما الاستثمار غير المباشر والذي يشمل توفير خدمات البنية التحتية والمرافق العامة من مدارس وساحات عامة ومرافق أخرى مكملة لخدمة المواطنين، فتتحملها المؤسسات العامة (البلديات، والمجالس المحلية، والحكومة المركزية).

ويتضح من جدول 19 أن حجم الاستثمار المباشر يقدر بـ 2.64 مليار دولار سنة 2003، ويزداد ليصل إلى 3.1 مليار دولار سنة 2012، وعلى افتراض أن عدد الوحدات السكنية الجديدة المعروض سنوياً سيصل إلى متوسط مستواه قبل سنة 2000، والبالغ 13.2 ألف وحدة سكنية سنوياً، فإنه سيكون هنالك نقص في تمويل الطلب الكامن يصل إلى 1.92 بليون دولار سنة 2003، أي أن القوة الشرائية الحالية للوحدات

السكنية تعادل 27% من الطلب الكامن، وبالتالي فهنالك نقص في التمويل يعادل 73% من قيمة الطلب الكامن. وهذه مبالغ ضخمة لا تسمح الظروف المالية الحالية والمنظورة للسلطة الوطنية الفلسطينية توفيرها، لذا لا بد من الإسراع في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتقليل تكلفة البناء، بحيث تزداد شريحة الأسر التي تستطيع دفع ثمن الوحدة السكنية من جهة، وحفز مؤسسات التمويل على زيادة فرص التمويل، وبخاصة لذوي الدخل المحدود، من جهة أخرى. وسيتم التطرق لهذه الإجراءات لاحقاً.

9- تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل وعلى الصناعات الإنشائية

9-1 تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل

تشير البيانات المتوفرة إلى أن متوسط حصة العامل في قطاع الإنشاءات من الاستثمار تقدر بـــ 22.6 ألف دولار خلال الفترة الممتدة ما بين سنة 1997 حتى 1999، وتراوحت ما بين 26 ألف دولار سنة 1997 و21 ألف دولار سنة 1999. وعلى افتراض أن متوسط حصة العامل من الاستثمار ستكون كما كانت عليه خلال السنوات 1997 حتى 1999، فإن عدد فرص العمل المباشرة السنوية التي سيوفرها الاستثمار في قطاع الإسكان ولتلبية الطلب الكامن تقدر بـــ 116.9 ألف عامل سنة 2003، ويزداد ليصل 138 ألفاً سنة 2012، وعلى افتراض ثبات جميع المتغيرات الاقتصادية الأخرى مثل أجور العاملين وتكنولوجيا الإنتاج. (لمزيد من التفاصيل، أنظر الجدولين 6 و20).[17]

9-2 تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على الصناعات الإنشائية

ستعمل الزيادة في نشاط قطاع الإنشاءات على زيادة الطلب على منتجات الصناعات الإنشائية المحلية والمستوردة. ولتقدير حجم هذا التأثير من الصناعات الإنشائية المحلية، سيتم الافتراض أن حصة مبيعات الصناعات الإنشائية الفلسطينية في الأسواق المحلية من مجمل مبيعاتها والبالغة 81% سنة 1999 ستبقى ثابتة خلال السنوات القادمة الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000). وعلى هذا الأساس، فإن استثمارات قطاع الإنشاءات سنة 1999، والبالغة 1.18 بليون دولار، خلقت طلباً بقيمة 465 مليون دولار على منتجات الصناعات الإنشائية المحلية، أي أن كل دولار

[17] تعتبر حصة العامل من الاستثمار في قطاع الإنشاءات مرتفعة جداً مقارنة بالقطاعات الأخرى، فقد بلغت 11.85 ألف دولار في قطاع الصناعة التحويلية و9.38 ألف دولار في قطاع الخدمات سنة 1999 (ماس، المراقب الاقتصادي، 2002).

يستثمر في قطاع الإنشاءات يخلق طلباً بقيمة 0.39 دولار على منتجات الصناعات الإنشائية المحلية. وعلى هذا الأساس فإن الطلب المحلي المتوقع من منتجات الصناعات الإنشائية الفلسطينية سنة 2003 يقدر بـــ 1030 مليون دولار، ويرتفع إلى 1220 مليون دولار سنة 2012.[18]

ولتقدير تأثير الاستثمارات في قطاع الإسكان على عدد العاملين في الصناعات الإنشائية، فسيتم الافتراض أن إنتاجية العامل (حصته من الإنتاج) والبالغة 24 ألف دولار سنة 2000 ستبقى كما هي خلال السنوات القادمة، (لمزيد من التفاصيل، انظر جدول 6). فإن عدد فرص العمل المتوقعة في الصناعات الإنشائية والناجمة عن الطلب المحلي يقدر بـــ 42.92 ألف فرصة عمل سنة 2003، و50.83 ألف فرصة سنة 2012، أي ما يمثل زيادة بنسبة 138% سنة 2003، و182% سنة 2012 مقارنة بسنة 2000.[19]

إضافة إلى هذه الآثار، فإن التوسع في قطاع الإسكان سيؤثر على قطاعات أخرى مثل الخدمات الإنشائية، وخدمات النقل والتأمين والاتصالات وغيرها. إلا أن نقص البيانات المتاحة لا يسمح بتقدير هذه الآثار.

---

18 حسبت هذه التقديرات بناء على حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان والواردة في جدول 19.

19 حسبت هذه الأرقام على أساس أن عدد العاملين في الصناعات الإنشائية الذين ينتجون للسوق المحلية يساوي حصتهم من مبيعات الصناعات الإنشائية في السوق المحلية والبالغة 81%، وبذلك يبلغ عددهم 18 ألف عامل سنة 2000 من أصل 22.2 ألف عامل يعملون في الصناعات الإنشائية سنة 2000.

10- التوصيات: استراتيجية وسياسات الإسكان

يتمحور الهدف الأساسي لاستراتيجية الإسكان في تطوير قطاع إسكان جيد الأداء يتميز بما يلي: قدرته على توفير مساكن ملائمة من حيث النوعية والسعر، ونفقات أعلى على البنى التحتية، وأسعار أقل للأراضي التي تصلها خدمات البنية التحتية، وإيجارات أعلى للمساكن، ونفقات مرتفعة على البنى التحتية، وأسعار أقل للأراضي التي تصلها خدمات البنية التحتية، وانخفاض في نسبة المباني غير المرخصة، وزيادة في مشاركة ومساهمة المؤسسات المالية والتمويلية في تمويل المشاريع الإسكانية. إلا أنه وبسبب خصوصية الأوضاع في المناطق الفلسطينية، لا بد من التركيز على أهداف آنية وطارئة. ومن هنا يجب التمييز بين السياسات المطلوبة في المدى القصير، وتلك المطلوبة في المدى الطويل.

10-1 استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى القصير

لقد عملت الإجراءات الإسرائيلية القمعية على إلحاق أضرار فادحة في جميع نواحي الحياة بما فيها الأنشطة الاقتصادية، والتي كان قطاع الإنشاءات من أكثرها تضرراً، وبخاصة بعد تصعيد وتيرة هدم المساكن، وما ترتب عن ذلك من فقدان آلاف الأسر مساكنها. كما استهدفت القوات الإسرائيلية مقرات الأجهزة الأمنية والمؤسسات العامة والوزارات، إضافة إلى استهداف خدمات البنية التحتية، وبخاصة الشوارع والأرصفة وشبكات المياه والكهرباء والهاتف.

لذا، فإن هنالك حاجة ماسة وسريعة لإعادة إعمار ما دمره الاحتلال، ونظراً لشح الموارد المالية المتوفرة، فيجب أن تعطى الأولوية لإعادة إعمار:

1. المساكن والبيوت المدمرة كلياً في المرحلة الأولى، وإصلاح البيوت المدمرة جزئياً في المرحلة الثانية، لما لذلك من أهمية قصوى في تعزيز صمود المواطنين أمام الاحتلال وتثبيتهم في المناطق الفلسطينية.

2. شبكات البنية التحتية الضرورية لحياة المواطنين اليومية، وبخاصة شبكات المياه والكهرباء والهاتف.
3. يمكن تأجيل إصلاح بعض الشوارع والأرصفة لفترة من الوقت وبخاصة في المناطق المعرضة للاجتياحات المتكررة، وذلك لتجنب إعادة تدمير ما تم إصلاحه، وإعطاء الأولوية كما جاء في البندين الأول والثاني.

إضافة إلى إعادة إعمار ما دمره الاحتلال، لا بد من إجراء دراسة تفصيلية لإمكانية البدء بإنشاء مشاريع إسكانية (أحياء أو مدن جديدة). وسيعمل ذلك على توفير فرص عمل، ما يسهم في تقليل حدة البطالة في المناطق الفلسطينية من جهة، وتوفير مساكن بتكلفة معقولة نسبياً من جهة أخرى.

ولتنشيط قطاع البناء بشكل سريع، لا بد من التفكير جدياً في تخصيص جزء من المساعدات المقدمة للسلطة الوطنية وإقراضها بشروط ميسرة إلى جمعيات الإسكان التي توقف البناء في مشاريعها بسبب نقص مصادر تمويلها. كما لا بد من التفكير في تأسيس صندوق مخصص لتوفير ضمانات للقروض التي تقدمها المؤسسات المالية لذوي الدخل المحدود، شريطة توفير التمويل بشروط ميسرة من حيث سعر الفائدة وفترة السداد. وصندوق آخر لتوفير الضمانات ضد الأخطار الناجمة عن عدم الاستقرار السياسي في المناطق الفلسطينية، إذ لا يمكن الاعتماد فقط على آلية السوق لتوفير التمويل اللازم لقطاع الإنشاءات في هذه الظروف، وذلك بسبب شيوع روح التردد بين المستثمرين، وارتفاع عنصر المخاطرة الائتمانية الناجم عن زيادة احتمالات إفلاس المقترضين. ومن هنا، فإن دور السلطة يجب أن يكون أكثر فاعلية ومرونة، وبخاصة في مجال توفير التمويل، مع إدراكنا لصعوبة توفير مثل هذا التمويل في ظل تراجع إيرادات السلطة واعتمادها بشكل شبه كلي على المساعدات الخارجية، وتوجيهها لتغطية رواتب العاملين في القطاع العام والاحتياجات الإنسانية والائتمانية الطارئة.

10-2 استراتيجية وسياسات الإسكان في المدى الطويل

لا بد من التذكير أن هناك روابط حقيقية ومتينة بين قطاع الإسكان والاقتصاد الوطني بشكل عام، لدرجة أنه إذا تضرر قطاع الإسكان في جوانب معينة، فإن ذلك ينعكس بالضرر على الاقتصاد الوطني. ولذلك فإن سياسات الإسكان تؤثر سلباً أو إيجاباً على الاقتصاد الوطني، حيث تسهم السياسات الناجحة في إحداث التوازن الاقتصادي وزيادة في التنمية والنمو، وعلى العكس من ذلك، فإن فشل سياسات الإسكان يؤدي إلى اضطرابات ومشاكل اقتصادية واجتماعية قد تهدد الوضع والاستقرار العام. لذلك، يجب قبل صياغة استراتيجية وسياسة للإسكان وضع تعريف لها يدخل ضمن طار التنمية الاقتصادية والسياسات الاقتصادية الكلية، بما يضمن تناسق سياسات الإسكان مع أهداف التنمية الاقتصادية مع ضرورة التركيز على أنه لا بد للسلطة الفلسطينية من أن تحدد بوضوح الأهداف المرجو تحقيقها من استراتيجية الإسكان الوطنية.

آما بالنسبة لأهداف استراتيجية الإسكان في المدى الطويل، فينبغي أن ينصب الهدف الأساسي في توفير مسكن ملائم من حيث النوعية والسعر. أما الأهداف المساندة لذلك، فتشمل:

- تحسين ظروف وشروط السكن في الأحياء السكنية القائمة، وبخاصة الأحياء السكنية التي يقطنها ذوو الدخل المحدود والمتدني، وذلك من خلال توفير خدمات البنية التحتية الضرورية، والشروط البيئية والصحية.
- إنشاء برامج إسكانية يستفيد منها بالدرجة الأولى الفقراء وذوو الدخل المحدود من جهة، وقادرة على تلبية الطلب المتزايد على المساكن نتيجة للزيادة السكانية من ناحية أخرى.
- توفير البيئة القانونية المنظمة لنشاطات الإسكان من جهة، والهادفة لحفز القطاع الخاص على الاستثمار في هذا القطاع من جهة أخرى، وذلك من خلال سن التشريعات الضرورية في مجال الطابو، والإيجارات وفرز الأراضي.

- إعادة تنظيم المخططات الهيكلية للمدن والقرى الفلسطينية، وتوسيع أسواق الأراضي فيها بهدف تقليل كلفة شراء الأرض والحصول عليها.
- العمل قدر الإمكان على حفز وتشجيع تصنيع المواد الخام اللازمة للبناء محلياً، وتقليل الاستيراد من الخارج، بهدف خفض تكاليف البناء من جهة، وتوفير فرص عمل محلية وغيرها من المكاسب الاقتصادية من جهة أخرى.
- تشجيع العمل التعاوني من خلال تأسيس الجمعيات التعاونية والمؤسسات الداعمة له، وفي الوقت نفسه تحفيز المؤسسات المالية على ضرورة قيامها بتمويل نشاطات الإسكان المختلفة والمساهمة فيها، من خلال منح إعفاءات ضريبية لهذه المؤسسات وتسهيل إجراءات الطابو للشقق والأراضي، بما يوفر ضمانات لهذه المؤسسات.

أما استراتيجية الإسكان المقترحة للمناطق الفلسطينية، فإنها تبنى على فلسفة استراتيجية المساندة والتمكين والذي يتلخص دور الحكومة فيها في توفير الأراضي وخدمات البنية التحتية والبيئة القانونية والتشريعية والمالية والإدارية للأسر والشركات، كي تلعب دوراً أكثر فاعلية في عملية توفير المساكن. ويعزى اختيار هذه الاستراتيجية إلى النجاح الذي حققته الدول التي تبنتها من جهة، ولمحدودية الموارد المالية المتوفرة للسلطة الوطنية الفلسطينية من جهة أخرى. وحسب هذه الاستراتيجية، فإن دور السلطة يجب أن يتجاوز موضوع تهيئة الموقع والخدمات، بل يتطرق لموضوع تقديم الدعم للأسر والعائلات، ويشمل تمكين السلطات المحلية والبلديات ومؤسسات القطاع الخاص والأسر والمنظمات الأهلية والمجتمعية.

وفيما يلي بعض الإجراءات والسياسات المقترحة لتطوير قطاع الإسكان، والنهوض به ليلعب دوره الرئيسي في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية:

- تنظيم تطوير الأراضي والمساكن: لا بد من توفير الأراضي في المناطق الحضرية والريفية بأسعار معقولة تمكن فئات المجتمع من تجاوز المرحلة الأولى في بناء المسكن، وهي الحصول على الأرض واستملاكها. ويمكن للسلطة أن توفر الأرض من خلال فرز الأراضي العامة، وتزويدها بخدمات البنية التحتية، وبيعها بأسعار

مخفضة، ويمكن إتاحة المجال أمام القطاع الخاص للمساهمة في ذلك من خلال تحمله تكلفة فرز وتزويد الأراضي بخدمات البنية التحتية مقابل حصوله على جزء من هذه الأراضي، وعرض المتبقي للمواطنين بأسعار مخفضة. كما يمكن للسلطة أن تساهم في رفع كفاءة سوق الأراضي من خلال تسهيل إجراءات التسجيل وتكلفتها وتنظيم مهنة تجارة الأراضي، ومحاربة المضاربة والاحتكار من خلال فرض ضرائب تصاعدية على أسعار الأراضي. كما انه لا بد من الإسراع في إعداد المخططات الهيكلية للمدن والبلديات كافة، وتطوير القائم منها بما يسمح بزيادة مساحات الأراضي المخصصة للبناء وتزويدها بما يلزم من مرافق عامة.

- تطوير حقوق الملكية: الإسراع في إصدار ما يلزم من التشريعات القانونية والأنظمة واللوائح التي تنظم حقوق الملكية، وبخاصة ملكية المباني والعقارات، الأمر الذي يتطلب ضرورة البدء بتنظيم الحيازات العقارية.
- تطوير تمويل الرهن العقاري: ينبغي للسلطة الفلسطينية أن ترسم سياسة واستراتيجية مالية للإسكان، حيث انه لا بد من تضافر جهود المؤسسات العامة، وبخاصة وزارة الإسكان، والمؤسسات الأهلية مثل مجلس الإسكان الفلسطيني، والمؤسسات الخاصة، بما في ذلك القطاع المالي ومؤسسات التمويل الفلسطينية. ولذلك، يتوجب على السلطة الفلسطينية أن تتبنى رؤية واضحة واستراتيجية مالية تخدم قطاع الإسكان بفعالية عالية، ويمكن للفئات كافة الاستفادة منها، ولكن يجب أن تكون هناك بيئة قانونية تنظم القطاع المالي وتنظم العلاقة بين المقرض والمقترض، وحقوق الملكية العقارية، وملكية الأراضي وشروط العقود بين المالك والمستأجر، وتنظيم العلاقة بينهما، وتطوير نظام تمويل قروض الرهن العقاري، من خلال تسهيل العلاقة وتبسيطها بين المقرض والمقترض للنهوض بهذا القطاع، كما ينبغي أن يتم التركيز في السياسات المالية على أن تقوم المؤسسات بالإقراض والاقتراض وفق معدلات فائدة محددة ومعقولة، بحيث تعمل على تشجيع عمليات الاستثمار في هذا القطاع من جهة، وتضفي روح المنافسة بين المؤسسات المالية من جهة أخرى. ويمكن للسلطة زيادة مصادر التمويل المتوفر من خلال:

1. تشجيع حشد المدخرات الفردية والمؤسسية من خلال وضع نظام ضريبي محفز للادخار والاستثمار.
2. تشجيع تشكيل تعاونيات الإسكان وتزويدها بالأرض اللازمة لبدء مشاريع إسكانية.
3. تشجيع المؤسسات الأهلية والخاصة على البدء بمشاريع إسكان للموظفين من خلال استثمار أرصدة صناديق الادخار ومكافآت نهاية الخدمة.
4. تقليل مخاطر الرهن العقاري لتشجيع المؤسسات على زيادة مخصصات الإقراض، وذلك من خلال المساهمة في توفير ضمانات عينية بما في ذلك الأراضي والشقق، بما يسمح لمؤسسات التمويل برهن هذه الأصول كضمانات لقروضها. كما يمكن تشكيل مؤسسة لضمان قروض ذوي الدخل المحدود، ومؤسسة لضمان القروض ضد المخاطر الناجمة عن عدم الاستقرار السياسي في المناطق الفلسطينية.

- توفير خدمات البنية التحتية: على الرغم من التحسن الكبير الذي طرأ على نسبة المنازل التي تحصل على خدمات المرافق العامة والبنية التحتية، فإن هناك حاجة متزايدة للمزيد من هذه الخدمات وتحسين نوعيتها، وبخاصة شبكات الصرف الصحي، إضافة إلى ضرورة التركيز على الأحياء الفقيرة والمخيمات والمناطق الريفية، حيث ينبغي أن ينصب الاهتمام الرسمي على إيصال وتوفير خدمات البنية التحتية للأحياء الفقيرة، أو تلك المكتظة بالسكان، وتوسيع نطاق هذه الأحياء، وفق مخططات وخطط تنموية يكون الهدف منها القدرة على استرداد تكاليف مشروعات البنية التحتية، كما يجب فتح المجال أمام القطاع الخاص (الخصخصة) للعب دوره في توفير خدمات البنية التحتية، وبخاصة في مجال المياه والكهرباء.
- تنظيم صناعة البناء: لقد تبين من الدراسات السابقة أن الصناعات الإنشائية، وبخاصة صناعة التعدين والكسارات ومناشير الحجر تعاني من صعوبات كبيرة تحد من قدرتها على التطور (ماس: مكحول وأبو الرب، 1998). وينطبق الأمر ذاته على بقية الصناعات الإنشائية الفلسطينية. ومن هنا يجب على الحكومة أن تسهم في خلق بيئة استثمارية محفزة، وأن تزيل الحواجز والعوائق كافة التي تمنع

دخول الشركات الجديدة أو الصغيرة إلى هذا القطاع. كما يجب العمل على توفير المواد الخام اللازمة للبناء محلياً أو استيرادها من الخارج، وذلك لفك التبعية الاقتصادية لإسرائيل، والعمل قدر الإمكان على استخدام المواد الخام ومواد البناء الأساسية المصنعة محلياً، وفي هذا السياق، لا بد من تشجيع تطوير صناعات إنشائية جديدة مجدية اقتصادياً. ويمكن أن تساهم الحكومة في ذلك من خلال توفير المزيد من الحوافز الاستثمارية للاستثمار في هذه الصناعات، وتوفير حماية فعلية مؤقتة للفروع الواعدة فيها، كما يمكن للسلطة أن تساهم مباشرة في الاستثمار في بعض المجالات، مثل صناعة الإسمنت، وأن تدخل شريكاً للقطاع الخاص. وكذلك إعطاء أفضلية للمنتجات الإنشائية المحلية في العطاءات الحكومية للمباني العامة، ومرافق البنية التحتية (على افتراض أن المنتجات المحلية تحقق الحد الأدنى المطلوب من المواصفات والمعايير). ومن المتوقع أن يسهم ذلك في تخفيض تكلفة البناء في المناطق الفلسطينية.

- تطوير إطار مؤسسي لإدارة قطاع الإسكان: هناك حاجة لوجود إطار مؤسسي يعمل على تنظيم قطاع الإسكان، وتنظيم الشركات الكبرى التي تؤثر فيه، بحيث ينصب الهدف الأساسي في خدمة هذا القطاع والنهوض به وتنظيمه وفق خطة تنموية، حيث أنه يجب صياغة خطة وطنية تشترك فيها الحكومة مع القطاعات الخاص والأهلي والتعاوني لتوحيد الجهود الوطنية وتضافرها في التنسيق بين خطط هذا القطاع، وسياسات الاقتصاد الكلي. كما ينبغي التركيز على إدارة المساعدات المقدمة للإسكان بشكل جيد، بحيث يستفيد منها بالدرجة الأولى الفقراء وذوو الدخل المتدني، وتوفير خدمات البنية التحتية في الأحياء الفقيرة. ويشمل تفعيل دور الإطار المؤسسي تدريب كوادر السلطات المحلية والبلديات ووزارة الإسكان في مجالات التخطيط والتطوير الحضري والعمراني، وكيفية تنفيذ السياسات الإسكانية ومتابعتها وتقييمها. ولا بد من أن يشمل التدريب المؤسسات ذات العلاقة مثل نقابة المهندسين، ومقاولي الإنشاءات.

3-10 مقترحات لتقليل تكلفة البناء

تبين في الفصول السابقة أن أسعار الوحدات السكنية مرتفعة في المناطق الفلسطينية، وذلك بسبب ارتفاع تكلفة البناء. لذا، فإن أية استراتيجية إسكان تهدف إلى تعزيز قدرة ذوي الدخل المحدود والمتوسط على الحصول على مسكن ملائم لا بد من أن تعمل على تقليل أسعار الوحدات السكنية من خلال إجراءات وسياسات تعمل على تخفيض تكلفة البناء، ومن الإجراءات المقترحة لتخفيض تكلفة البناء ما يلي:

- تشجيع بناء الوحدات السكنية التي تشيَّد جدرانها الخارجية من مادة الإسمنت أو حجر الطوب بدلاً من الحجر الطبيعي. إذ أن 29.2% من المساكن المشيدة في الضفة الغربية شيدت باستخدام الحجر الطبيعي (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2000)، والذي تشكل حصته من تكاليف البناء 3% (صبري 1998). وتصنف هذه المباني تحت باب الكماليات. ويتطلب هذا التحول ذلك التنسيق مع البلديات والمجالس المحلية لمراعاة ذلك عند منح الترخيص. إلا أن بعض البلديات في مدن الضفة الغربية تشترط استخدام الحجر الطبيعي في بناء الجدران الخارجية، وذلك حفاظاً على المنظر الجمالي للمدن. ومن هنا لا بد من التنسيق بين وزارة الإسكان وهذه البلديات لتخصيص أراض محددة يسمح بتشييد المساكن باستخدام الإسمنت وحجر الطوب. إضافة إلى التوفير في استخدام الحجر الطبيعي، فإن ذلك سيسهم، أيضاً، في تقليل تكلفة العمل اللازم لبناء الجدران الخارجية بنسبة لا تقل عن 60%. كما يمكن استبدال الحجر الطبيعي بحجر صناعي، حيث تقل تكلفة الحجر الصناعي بنسبة 50% مقارنة بالحجر الطبيعي.
- تخفيض مساحة البيوت الجديدة، بحيث لا يزيد مثلاً على 120 متراً مربعاً للأسر الشابة التي يشكل طلبها على المساكن الجزء الأكبر من الطلب الكلي، مقارنة بالمتوسط الحالي والبالغ 153 متراً مربعاً. ويمكن أن يتم ذلك من خلال اشتراط تحديد حجم المسكن للأسر التي ترغب في الحصول على تمويل ميسر من المؤسسات ذات العلاقة.

- تشجيع تشييد المباني ذات الطوابق المتعددة بدلاً من المباني المنفصلة، وسيسهم ذلك في تخفيض تكلفة المباني من خلال التوفير في مساحة الأرض المطلوبة، إذ أن بناء عشرة مساكن في مبنى متعدد الطوابق يحتاج إلى عشر مساحة الأرض اللازمة في حالة بنائها بشكل منفصل. ويمكن أن يتم تشجيع هذا التوجه من خلال فرض رسوم ترخيص أكبر على المباني المنفصلة.
- تخفيض أسعار الأراضي، ويمكن أن يتم ذلك من خلال إجراءات عدة منها:

1. توفير الأراضي العامة بعد فرزها وتزويدها بخدمات البنية التحتية وعرضها للبيع بأسعار منخفضة، ويمكن أن يسهم القطاع الخاص بذلك من خلال قيامه بتوفير خدمات البنية التحتية مقابل حصوله على جزء من هذه الأرض.
2. مراقبة سوق الأراضي والحد من المضاربة من خلال فرض ضرائب متصاعدة على أسعار الأراضي للحد من ارتفاع أسعارها.
3. العمل على توسيع المخططات الهيكلية وزيادة المساحات المتاحة للبناء.

- تشجيع قيام صناعة المباني الجاهزة Prefabricated Walls والتي تعمل على توفيرات كبيرة في تكلفة البناء تصل إلى 40% مقارنة بالمباني المشيدة من الحجر، وبنسبة 25% من المباني المشيدة من الأسمنت[20] ويتطلب النجاح في هذه الصناعة شيوع المساكن النمطية (ذات المقاييس المتشابهة). ويمكن في المراحل الأولى من تأسيس هذه الصناعة استخدام منتجاتها في تشييد المدارس والمستشفيات والدوائر الحكومية أو مشاريع الإسكان الكبيرة مثل مشاريع جمعيات الإسكان.
- تشجيع استخدام البيوت الجاهزة "كرفانات" والتي تناسب المساكن الصغيرة (100 متر مربع أو اقل)، كما يمكن أن تكون بديلاً جيداً لمساكن المخيمات الفلسطينية، وبخاصة المساكن المكتظة والتي لا يمكن تحسين وضعها الحالي داخل المخيمات الفلسطينية. إلا أن هذا النمط من المباني يحتاج لمساحات واسعة من الأراضي لتعذر بناء وحدات متعددة الطوابق، أي أن كل وحدة سكنية ستكون منفصلة عن بقية الوحدات.

---

[20] بناء على تقديرات مركز بحوث البناء في جامعة النجاح الوطنية.

- اشتراط توفير فحوصات التربة قبل منح الترخيص، وأن تراعي المكاتب الهندسية نتائج هذه الفحوصات عند إعداد المخططات والتصميم، وبخاصة ما تعلق منها بعدد الأعمدة، وأبعادها وسمك الأسطح والاحتياجات من الحديد المقوى، ويسهم ذلك في تقليل تكلفة البناء، إذ عندما يكون موقع البناء صخرياً، فإن الحاجة من عدد الأعمدة ومواصفاتها والحديد المقوى تنخفض مقارنة بموقع غير صخري.
- تشجيع تأسيس صناعة إسمنت محلية، إذ أشارت جميع دراسات الجدوى التي أعدت لهذه الصناعة إلى أنها ستكون مجدية ومنافسة للأصناف المستوردة من ناحية الأسعار. ويمكن تشجيع ذلك من خلال مساهمة السلطة للقطاع الخاص في تمويل هذا المشروع، واستدراج شركات أجنبية للمساهمة في توفير المعدات وتشغيل المشروع. وتنبع أهمية مساهمة السلطة بسبب تردد القطاع الخاص في السعي الجدي لتأسيس مصنع للإسمنت على الرغم من تعدد محاولاته والتي لم تنجح حتى الآن. وسيسهم تأسيس مصنع للإسمنت في تخفيض تكاليف البناء من خلال تخفيض أسعار الإسمنت والتي تشكل نسبة 13.28% من تكلفة البناء (يشمل ذلك الإسمنت، والإسمنت المخلوط).
- تفعيل دور نقابة المهندسين والمراكز الاستشارية في عقد دورات تدريبية للمهندسين في مجالات التصميم الحديث، وتخطيط المشاريع وإدارتها وتنفيذها وفق أسس إدارية اقتصادية حديثة، وبخاصة في ظل التطورات المتسارعة في قطاع الإنشاءات، بما في ذلك أساليب التصميم المحوسب وأساليب إدارة المشاريع الإنشائية. إضافة إلى عقد دورات تدريبية في مجال المواصفات الفنية من حيث فهمهما وكيفية تطبيقها.

ولابد من التأكيد على أن فاعلية العديد من هذه المقترحات تعتمد على مدى تقبل المواطن لها، ومن هنا لا بد من القيام بحملة توعية وتثقيف للمواطن، وبخاصة ذوي الدخل المحدود، بأهمية هذه الإجراءات كوسيلة لتخفيض التكلفة وتقبل السكن في شقق صغيرة في مباني متعددة الطوابق، وجدرانها الخارجية مشيدة من الإسمنت أو الطوب أو الجدران الجاهزة.

المراجع

أبو كشك، بكر. الضائقة السكنية في الأرض المحتلة. جامعة بيرزيت، 1980.

أبو حميد، إبراهيم خليل. تنمية قطاع الإسكان والبنية الأساسية في المناطق الفلسطينية. وزارة الأشغال العامة والإسكان. غزة. 2002.

الأونكتاد. تقرير عن مساعدة الأونكتاد للشعب الفلسطيني. الأونكتاد، جنيف، 2002.

بال- تريد. مؤتمر الحوار الوطني الاقتصادي. رام الله. 2000.

جنسن، رولف. استراتيجيات الإسكان في فلسطين: وجهة نظر من غزة، في إعادة إعمار فلسطين، في القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. إحصاءات أوضاع المسكن في الضفة الغربية وقطاع غزة، سلسلة تقارير الوضع الراهن (رقم 6). رام الله، فلسطين. 1997A.

_____، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 1997. تقرير المساكن في الضفة الغربية وقطاع غزة. الجزأين الأول والثاني، رام الله 2000.

_____، إحصاءات الإنشاءات: مسح الأبنية القائمة-1998. رام الله 1999.

_____، إحصاءات رخص الأبنية في الأراضي الفلسطينية. رام الله 2002.

_____، المسح الصناعي: النتائج الأساسية، وبيانات غير منشورة. 2002B.

_____، مسح القوى العاملة التقرير السنوي 2001. رام الله، 2002A.

_____، المسح الديموغرافي للضفة الغربية وقطاع غزة - سلسلة تقارير المواضيع (رقم 2)، أوضاع المسكن- نتائج تفصيلية. رام الله، فلسطين. 1997B.

_____، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي رقم 2. رام الله. 2001.

الدقاق، إبراهيم. مشكلة الإسكان في الأرض المحتلة. المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت 1981.

زحلان، انطوان. إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

سراج الدين، منى، وكورنيل، جان. استراتيجيات حضرية للتنمية الاقتصادية، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

سودربيرغ، جان. قطاع البناء، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

شديد، محمد. استراتيجية إسكان للأراضي الفلسطينية، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

شعبان، إبراهيم. القانون والإسكان في فلسطين، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

صبري، نضال رشيد. تمويل الإسكان الخاص، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

_____، الإسكان كقطاع ريادي داخل الاقتصاد الفلسطيني. برنامج التشغيل الفلسطيني، مكتب العمل الدولي، رام الله 1998.

_____، تمويل الإسكان الخاص في إعادة إعمار فلسطين، تحرير أنطوان زحلان، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت 1997.

_____، مشكلة الإسكان في الضفة الغربية، جامعة بيرزيت. 1978.

الصراف، فلك حليم. اقتصادات صناعة الإنشاءات: مواد البناء، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

القطب، اسحق يعقوب. دور جمعيات الإسكان التعاونية في تنمية قطاع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

مايو، ستيفن. أداء قطاع الإسكان واستراتيجية الإسكان في الضفة الغربية غزة، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

مركز تطوير القطاع الخاص. مسح أوضاع القطاع الخاص في فلسطين، سلسلة المسوحات الاقتصادية رقم (1)، مركز تطوير القطاع الخاص، نابلس، تشرين الثاني 2001.

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني- ماس. عبد الرازق، عمر وآخرون. تأثير الحصار الإسرائيلي على الاقتصاد الفلسطيني خلال الفترة 2000/9/28- 2001/6/30. رام الله. 2001.

ـــــــــــ، مكحول، باسم. محددات القدرة الاستيعابية للعمل في الضفة الغربية وقطاع غزة، ماس، رام الله، 2001.

ـــــــــــ، مكحول، باسم؛ أبو الرب، محمود. صناعة المحاجر والكسارات والمناشير في الضفة الغربية وقطاع غزة، ماس، رام الله، 1998.

ـــــــــــ، المراقب الاقتصادي، عدد خاص 1994-2000، ماس، رام الله. 2001.

مكحول، باسم. تجارة الإسمنت في الضفة الغربية: تقييم أولي. مركز البحوث والدراسات الفلسطينية، نابلس، 1997.

ناصر، كمال. نحو استراتيجية مالية فعالة، في إعادة إعمار فلسطين، في القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

ناصر، كمال، مختار، ناجي، وعبد الهادي، أيمن. سياسة تمويل الإسكان في المناطق الفلسطينية، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات-

الاستراتيجيات، تحرير: انطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

وزارة الأشغال العامة والإسكان، الإدارة العامة للسياسات والتخطيط الحضري. بيانات غير منشورة. غزة، 2002.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي، التقارير الربعية للمساعدات الدولية. رام الله، 2001.

ويكلي، باتريك. الحكومة المحلية والتطوير المؤسساتي والإداري لقطاع الإسكان، في إعادة إعمار فلسطين: القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، تحرير أنطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت. 1997.

Abdel-Hadi, Rami. Construction and Housing in the West Bank and Gaza Strip. UNCTA, Geneva, 1994.

Baharoghu, Deniz. Housing Supply Under Different Economic Development Strategies and the Forms of State Intervention: The Experience of Turkey. Habitat International, Vol.20, No.1, PP.43-60, 1996.

Bar-Nathan, Moshe. Beenstock, Michael. Haitovsky, Yoel. The Market for Housing in Israel. Regional Science and Urban Economics 28 (1998) 21-49.

Hamed, O. Private Investment in Development Under Adversity. ed Ishac diwan and Radwan Shaban. MAS and the World Bank Ramalla 1999.

Huber, Franz. The Economics of Housing. Regional Science and Urban Economics 30 (2000), 365-372.

Islam, Nazrul. Sustainability Issues in Urban Housing in a Low-Income Country: Bangladesh. Habitat International, Vol.20, No.3, PP.377-388, 1996.

Israeli Central Bureau of Statistics. Statistical Abstract of Israel. No. 45, Israel, 1994.

Kanaan, Oussama. Private Investment Under Uncertainty in the West Bank and Gaza Strip, in The Economy of the West Bank and Gaza Strip. International Monetary Fund, Washington D.C, 1998.

Keivani, Ramin. Werna, Bdmundo. Modes of Housing Provision in Developing Countries. Progress in planning 55 (2001), 65-118.

Lee, Michael. The Evolution of Housing Finance in Indonesia: Innovative Responses to Opportunities. Habitat International, Vol.20, No.4, PP.583-594, 1996.

Loannides, Yannis. Rosenthal. Estimating the Consumption and Investment Demands for Housing and their Effect on Housing Tenure Status. Financial Services Review, 4(1), 1995.

Moore, David. Tilton, John. Economic Growth and the Demand for Construction Materials. Resources Policy. Vol.22, No.3, PP.197-205.

Njoh, A. Intergenerational Relations and Effectiveness in a Developing Housing Policy Field. Habitat International, Vol. 1, No. 2. 1996.

Ofori, G. Hindl, R. Hugo, F. Improving the Construction Industry of South Africa: A Strategy. Habitat International, Vol.20.No.2, PP 203-220, 1996.

Ogu, V. Ogbuozobe, J. Housing Plicy in Nigeria: Towards Enablement of private Housing Development.

PECDAR. Activity Report 2001. PECDAR, Ramallah, 2002

Ren, Hong. Shao line, Shang. The UK Construction industry Under Cyclical High Inflation, High Interest Rates and Recession. International Journal of Project Management, Vol. 14, No.5, PP.301-305, 1996.

Smets, P. Private Housing Finance in India: Reaching Down- Market. Habitat International, Vol.21, No. 1. 1997.

Swell, David. Governance and the Business Environment in West Bank and Gaza, Working paper No. 23. World Bank. Washington D.C. 2001

Tiwari, Piyush. Jyoti, Parikh. Demand for Housing in the Bombay Metropolitan Region. Journal of Policy Modeling 19(3): 295-321, 1997.

UNCTAD. Selected Statistical Series on the Balance of Payments, Foreign Trade, Population, Labor Force and Employment of the Occupied Palestinian Territories (West Bank and Gaza Strip), 1968-1987.

UNSCO. The Impact on the Palestinian Economy of Confrontation, Border Closure and Mobility Restrictions: 1 October 2000-31 December 2001. UNSCO, Gaza 2002.

Valdivieso, Rosa. Allemn, Ulric Erickson von. Banniester, Geoffrey. Davoodi, Hamid. Fischer, Felix. Jenkner, Eva. Said, Mona. West Bank and Gaza Economic Performance, Prospects, and Polices. IMF, Washington D.C. 2001.

World Bank. Developing the Occupied Territories: An Investment in Peace. Vo.5, World Bank. Washington DC. 1993B.

_____ Housing: Enabling Markets to Work, World Bank Policy Paper. 1993.

_____ Housing: Enabling Markets to Work. World Bank Policy Paper. Washington. 1993A.

_____ Urbanization Sector. Working Paper. World Bank. Washington. 1972.

الملحق الإحصائي

قائمة جداول الملحق الإحصائي

جدول 1: الناتج المحلي الإجمالي ونسبة مساهمة قطاع الإنشاءات فيه (مليون دولار) 95

جدول 2: توزيع العاملين من الضفة الغربية وقطاع غزة 1970-1993 (ألف) 96

جدول 3: مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي – مليون دولار وبالأسعار الحقيقية للسنة 1997 97

جدول 4 : مساهمة قطاع الإنشاءات في الاستخدام حسب مكان العمل– ألف عامل 98

جدول 5: التكوين الرأسمالي والناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية وقطاع غزة بأسعار 1997، (مليون دولار أمريكي) 99

جدول 6: بعض المؤشرات الاقتصادية لقطاع الإنشاءات الفلسطيني والقطاع الصناعي سنة 2000 100

جدول 7: عدد الوحدات السكنية المرخصة 1996-2000 100

جدول 8: المساحات المرخصة في الضفة الغربية وقطاع غزة (ألف متر مربع) 101

جدول 9: النسبة المئوية للأسر حسب حيازة المسكن والمنطقة، 2000 101

جدول 10: النسبة المئوية للأسر حسب توّفر الخدمات، 1996-2000 102

جدول 11: توزيع التسهيلات الائتمانية على القطاعات الاقتصادية 103

جدول 12: عقود الزواج المسجلة حسب المحافظة 104

جدول 13: عدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية احتياجات الأسر المكونة حديثاً 105

جدول 14: عدد السكان المتوقع في الأراضي الفلسطينية في نهاية العام حسب المنطقة، 2002- 2012 106

جدول 15: عدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية متطلبات النمو السكانية 107

جدول 16: إجمالي الطلب الكامن المقدر من الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية– ألف وحدة سكنية 107

جدول 17: النقص المقدر في الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية – ألف وحدة سكنية 108

جدول 18: توزيع التسهيلات الائتمانية حسب نوعها 108

جدول 19 : حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان 109

جدول 20: تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل 109

جدول 21 : مساحة الأبنية الجديدة المرخصة في الضفة الغربية وقطاع غزة (بآلاف الأمتار المربعة) 110

1: الناتج المحلي الإجمالي ومساهمة قطاع الإنشاءات فيه (مليون ،

السنة	قطاع غزة		الضفة الغربية	
	الناتج المحلي الإجمالي (بالملايين)	مساهمة قطاع الإنشاءات %	الناتج المحلي الإجمالي (بالملايين)	مساهمة قطاع الإنشاءات %
1972	77.6	10	198.6	9
1974	153.4	15	395.3	11
1976	195.6	20	454.9	14
1978	196.9	21	498.5	14
1980	287.7	21	756.3	14
1982	291.4	23	710.6	17
1984	261.4	22	727.4	16
1986	347.6	22	1189	15
1988	444.5	22	1345.4	15
1990	545.6	18.5	1674.4	22.6
1991	538.8	18.5	1513.3	27.7
1992	645.6	21.4	1841	22.8

المصدر: كتاب الإحصاء الإسرائيلي، سنوات مختلفة.

جدول 2: توزيع العاملين من الضفة الغربية وقطاع غزة

1970-1993 (ألف)

السنة	العاملون في الضفة الغربية		العاملون في قطاع غزة	
	الإنشاءات	العدد الكلي	الإنشاءات	العدد الكلي
1970	8.4	99.9	4.5	52.8
1971	5.6	91.2	2.4	51.5
1972	6.5	90.3	1.8	46.1
1973	6.7	87.8	1.7	45.4
1974	6.8	95.2	1.9	46.7
1975	7.8	91.9	2.3	46.5
1976	9.2	92.6	2.1	48.3
1977	9.4	91.8	3.2	49.7
1978	10.4	94.7	3.3	49.0
1979	10.9	93.0	3.1	45.3
1980	10.2	94.2	3.5	46.4
1981	10.9	93.5	4.0	46.6
1982	10.5	97.9	3.8	45.9
1983	10.8	99.1	3.7	45.6
1984	11.7	104.0	4.0	47.0
1985	12.7	103.7	4.1	49.2
1986	14.7	114.6	4.1	50.3
1987	14.0	114.7	4.5	54.2
1988	12.7	119.0	4.5	53.5
1989	12.7	115.4	7.5	59.2
1990	14.0	128.0	6.7	60.8
1991	13.0	123.8	6.6	65.9
1992	14.1	132.1	8.9	71.6
1993	21.6	147.7	13.0	84.4

Source: UNCTAD 1970—1987:,..
1988-1993: ICBS, SAI, No. 45, 1994, P809.

جدول 3: مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي – مليون دولار وبالأسعار الحقيقية للسنة 1997

السنة	الإنشاءات	الناتج المحلي الإجمالي	حصة قطاع الإنشاءات %
الضفة الغربية وقطاع غزة			
1994	410.2	3463	12
1995	358.7	3654	10
1996	368.8	3664.3	10
1997	430.7	4421.5	10
1998	518.3	4847.3	11
1999	483.1	5134	10
باقي الضفة الغربية			
1994	229.8	2058.2	11
1995	216.9	2224.1	10
1996	212.2	2234.7	9
1997	253.2	2751.5	9
1998	300.6	3104.6	10
1999	329.1	3274.8	10
قطاع غزة			
1994	169.2	1131	15
1995	128.7	1136.6	11
1996	140.4	1137.9	12
1997	156.8	1369.9	11
1998	191.8	1420.1	13.5
1999	128.9	1434.3	9

المصدر: الجهاز المركز للإحصاء الفلسطيني – الحسابات القومية: 1994-1999، بيانات غير منشورة.

جدول 4 : مساهمة قطاع الإنشاءات في الاستخدام حسب مكان العمل – ألف عامل

الدورة	قطاع غزة		الضفة الغربية		إسرائيل والمستوطنات	
	العاملون في الإنشاءات	حصة الإنشاءات من مجموع العاملين (%)	العاملون في الإنشاءات	حصة الإنشاءات من مجموع العاملين (%)	العاملون الفلسطينيون في الإنشاءات	حصة الإنشاءات من مجموع العاملين (%)
الربع الأول 1997	11.3	10	26.5	10.5	47.85	57.2
الربع الثاني 1997	11.3	9.8	27.5	9.7	44.18	54.7
الربع الثالث 1997	11.5	10.7	34.2	12	39.16	53.0
الربع الأول 1998	12	10.2	30.4	11	60.57	58.4
الربع الثاني 1998	13.8	11.5	35.4	12	65.96	54.9
الربع الثالث 1998	15.6	13.1	41.4	13.9	64.26	55.1
الربع الرابع 1998	17	12.9	43.2	13.8	70.83	57.2
الربع الأول 1999	12	9.3	36.5	12.3	71.22	53.7
الربع الثاني 1999	14.5	10.3	42.4	13.5	76.02	58.1
الربع الثالث 1999	17.3	11.7	43.6	13.7	75.47	55.9
الربع الرابع 1999	12.4	8.1	44.5	13.9	79.31	57.0
الربع الأول 2000	12.9	8.4	42.3	13.6	72.38	55.2
الربع الثاني 2000	15.4	9.6	48.2	14.3	74.5	55.9
الربع الثالث 2000	15.7	9.6	47.4	13.5	81.00	55.5
الربع الرابع 2000	3.1	2.6	29.3	9.3	19.30	44.4
الربع الأول 2001	2.6	2.1	30.66	10.5	33.19	46.1
الربع الثاني 2001	4.7	3.7	37.99	12.1	34.66	45.6
الربع الثالث 2001	7.9	6.1	35.17	11.2	33.08	52.5
الربع الرابع 2001	7.0	5.2	30.34	9.6	38.35	56.4
الربع الأول 2002	6.6	4.8	23.71	7.8	28.14	47.7
الربع الثاني 2002	3.99	3	25.12	7.9	11.97	36.3

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني: مسح القوى العاملة، أعداد مختلفة.

جدول 5 : التكوين الرأسمالي والناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية وقطاع غزة بأسعار 1997، (مليون دولار أمريكي).

الضفة الغربية وقطاع غزة					
السنة	المباني	غير المباني	التغير في المخزون	إجمالي التكوين الرأسمالي	حصة المباني من إجمالي التكوين الرأسمالي %	حصة المباني من الناتج المحلي الإجمالي %
1994	906.3	377.4	53.5	1337.3	68	26
1995	847.0	356.2	73.9	1277.1	66	23
1996	860.3	407.1	64.1	1331.5	65	24
1997	1029.4	487.6	97.5	1614.5	64	23
1998	1178.2	546.5	121.8	1846.6	64	24
1999	1181.0	613.8	208.2	2002.9	59	23
المجموع	6002.2	2788.6	619	9409.9	64	24
باقي الضفة الغربية						
1994	563.2	215.6	27.4	806.2	70	27
1995	519.9	203.7	39.7	763.3	68	23
1996	537.2	234.8	34.2	806.2	67	24
1997	657.1	300	53.5	1010.5	65	24
1998	806.7	348.4	55.5	1210.5	67	26
1999	813.2	370.9	141.3	1325.4	61	25
المجموع	3897.3	1673.4	351.6	5922.1	66	25
قطاع غزة						
1994	323.4	121	20.8	465.2	70	29
1995	304	107	28.5	439.4	69	27
1996	292.7	123.3	24.1	440.1	67	26
1997	331.7	131.7	38.1	501.5	66	24
1998	316.6	120.6	60.4	497.6	64	22
1999	317.4	162	60.2	539.6	59	22
المجموع	1885.8	765.6	232.1	2883.4	65	25

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الحسابات القومية من سنة 1994-1999.

جدول 6: بعض المؤشرات الاقتصادية لقطاع الإنشاءات الفلسطيني والقطاع الصناعي سنة 2000

المؤشر	النشاط الاقتصادي (ISIC)				الصناعات الإنشائية	القطاع الصناعي	حصة الصناعات الإنشائية من القطاع الصناعي
	التعدين واستغلال المحاجر	صنع منتجات المعادن اللافلزية القاعدية	صنع الفلزات القاعدية	صنع منتجات المعادن عدا الماكينات			
عدد المنشآت	293	1746	25	3116	5180	14509	0.35
عدد العاملين	2647	11958	142	7525	22272	76918	0.28
الإنتاج -مليون دولار	67	323.5	6.8	137.6	535	1708.7	0.31
القيمة المضافة- مليون دولار	32.4	105.5	1.1	52.3	191.4	698.5	0.27
الصادرات – مليون دولار	3.3	70.6	3.18	17.9	95	285	

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، المسح الصناعي، بيانات غير منشورة، 2002.

جدول 7: عدد الوحدات السكنية المرخصة 1996-2000

الفترة	وحدات جديدة		وحدات قائمة	
	عدد	مساحة ألف متر مربع	عدد	مساحة ألف متر مربع
1996	12902	1619.3	1658	225
1997	12894	1729.1	2732	392.7
1998	12647	1762.6	2723	385.1
1999	14416	2016.9	3644	431.2
2000	10602	1625	2712	381

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي الثاني رقم (2)، 2001.

جدول 8: المساحات المرخصة في الضفة الغربية
وقطاع غزة (ألف متر مربع)

السنة	مساحات جديدة	مساحات قائمة	المجموع
1996	2290.1	302.3	2592.5
1997	2391.8	500.1	2891.9
1998	2505.7	469.1	2974.7
1999	2860.1	554.4	3414.5
2000	2457.6	482.4	2940

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي رقم (2)، 2001.

جدول 9: النسبة المئوية للأسر حسب حيازة
المسكن والمنطقة سنة 2000

حيازة المسكن	الأراضي الفلسطينية	المنطقة	
		الضفة الغربية	قطاع غزة
ملك	85.5	82.1	93.1
مستأجر	8.5	11.1	3.1
دون مقابل	5.8	6.7	3.7
مقابل عمل	0.1	0.1	0.1
المجموع	100	100	100

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، الكتاب السنوي 2001.

جدول 10: النسبة المئوية للأسر حسب توفّر الخدمات، 1996-2000

الخدمات	السنة			
	1996	1997	1998	2000
مطبخ	..	95.5	..	98.6
حمام	..	93.4	..	97.7
شبكة مياه عامة	84.1	83.6	85.4	89.9
كهرباء	98.1	99.9	99.0	99.2
شبكة صرف صحي	34.0	33.7	37.9	42.8
هاتف	22.9	19.5	37.7	46.8

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، الكتاب السنوي 2001.

.. البيانات غير متوفرة.

جدول 11: توزيع التسهيلات الائتمانية على القطاعات الاقتصادية

القطاع الاقتصادي	الأهمية النسبية					
	1996	1997	1998	1999	2000	2001
الزراعة	0.70	3.68	1.49	1.58	1.56	1.11
الصناعة والتعدين	19.5	12.94	10.87	10.53	8.16	8.91
الإنشاءات	11	12.29	12.56	12.34	9.23	10.19
التجارة العامة	35.5	37.15	24.71	26.39	26.58	24.39
خدمات النقل	1.70	1.01	2.85	3.78	3.64	3.26
السياحة والفنادق والمطاعم	1.50	1.39	2.64	3.48	2.22	3.26
خدمات ومرافق عامة	0.70	2.51	3.48	6.14	9.01	9.52
خدمات مالية	1.40	0.85	0.66	2.94	3.34	3.17
شراء أسهم	0	0.72	1.28	0.80	0.94	0.06
أغراض أخرى	28	27.46	39.48	32.01	35.31	34.14
إجمالي التسهيلات الائتمانية (مليون دولار)	423.86	612.87	833.10	1005.47	1346.25	1219.99
حجم الودائع	1711.30	2090.14	2414.71	2875.14	3506.89	3398
نسبة التسهيلات من الودائع	24.76	29.32	34.5	34.97	38.38	35.9

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية. النشرة الإحصائية، أعداد مختلفة.

جدول 12: عقود الزواج المسجلة حسب المحافظة

المحافظة	السنة				
	1996	1997	1998	1999	2000
الأراضي الفلسطينية	20736	23492	24400	24874	23890
الضفة الغربية	13613	15883	16285	16099	14867
جنين	1778	1833	1856	1916	1830
طوباس	344	380	422	416	375
طولكرم	1031	1194	1172	1231	1078
قلقيلية	484	561	551	563	543
سلفيت	425	510	513	522	452
نابلس	2144	2340	2352	2342	2164
رام الله والبيرة	1673	1819	1982	2008	1727
القدس	1728	2489	2420	2482	2330
أريحا	172	219	235	241	245
بيت لحم	1026	1122	990	933	1042
الخليل	2808	3416	3792	3445	3081
قطاع غزة	7123	7609	8115	8775	9023
شمال غزة	1174	1306	1309	1525	1783
غزة	2757	2891	3076	3055	2756
دير البلح	968	1033	1049	1250	1219
خانيونس	1362	1551	1729	1876	2104
رفح	862	828	952	1069	1161

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الكتاب السنوي 2001.

جدول 13: عدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية احتياجات الأسر المكونة حديثاً

السنة	الضفة الغربية		قطاع غزة		الأراضي الفلسطينية	
	عدد الأسر المكونة حديثاً (ألف)	عدد الوحدات السكنية (ألف)	عدد الأسر المكونة حديثاً (ألف)	عدد الوحدات السكنية (ألف)	عدد الأسر المكونة حديثاً (ألف)	عدد الوحدات السكنية (ألف)
2003	15.35	15.35	8.13	8.13	23.48	23.48
2004	15.7	15.7	8.67	8.67	24.37	24.37
2005	16	16	9.23	9.23	25.23	25.23
2006	16.4	16.4	9.8	9.8	26.2	26.2
2007	16.8	16.8	10.4	10.4	26.8	26.8
2008	17.2	17.2	11.1	11.1	28.3	28.3
2009	17.6	17.6	11.9	11.9	29.5	29.5
2010	18	18	12.6	12.6	30.6	30.6
2011	18.4	18.4	13.5	13.5	31.9	31.9
2012	18.8	18.8	14.4	14.4	33.2	33.2

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 14: عدد السكان المتوقع في الأراضي الفلسطينية في نهاية العام حسب المنطقة، 2002- 2012

السنة	الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
	عدد السكان- مليون نسمة	معدل النمو %	عدد السكان- مليون نسمة	معدل النمو %	عدد السكان- مليون نسمة	معدل النمو %
2002	3.55	5.69	2.25	4.65	1.30	5.03
2003	3.72	4.62	2.36	4.89	1.36	4.79
2004	3.90	5.88	2.46	4.24	1.44	4.84
2005	4.08	4.86	2.57	4.47	1.51	4.62
2006	4.26	5.30	2.68	4.28	1.59	4.41
2007	4.45	4.40	2.79	4.10	1.66	4.46
2008	4.64	5.42	2.90	3.94	1.75	4.27
2009	4.84	4.57	3.01	3.79	1.83	4.31
2010	5.03	4.37	3.12	3.65	1.91	3.93
2011	5.20	4.19	3.21	2.88	1.99	3.38
2012	5.35	3.52	3.30	2.80	2.06	2.88

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الكتاب السنوي 2001.

جدول 15: عدد الوحدات السكنية اللازمة لتلبية متطلبات النمو السكانية

السنة	الضفة الغربية		قطاع غزة	
	الزيادة في السكان (ألف نسمة)	عدد الوحدات المطلوبة (ألف وحدة)	الزيادة في السكان (ألف نسمة)	عدد الوحدات السكنية(ألف وحدة)
2003	110	12	60	6.5
2004	150	11.9	80	8.7
2005	110	12	70	8.3
2006	110	12	80	8.7
2007	110	12	70	7.6
2008	110	12	90	9.8
2009	110	12	80	8.7
2010	110	12	80	8.7
2011	90	9.8	80	8.7
2012	90	9.8	70	7.6

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 16: إجمالي الطلب الكامن المقدر من الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية- ألف وحدة سكنية

السنة	الوحدات السكنية المطلوبة بسبب تشكيل الأسر الجديدة	الوحدات السكنية المطلوبة بسبب نمو السكان	الوحدات السكنية المطلوبة لتخفيض الضائقة السكنية	الوحدات السكنية المطلوبة بسبب استبدال التالف	المجموع
2003	23.48	18.5	4	1.89	47.87
2004	24.37	20.6	4	1.89	50.86
2005	25.23	20.3	4	1.89	51.42
2006	26.2	20.7	4	1.89	52.78
2007	26.8	19.6	4	1.89	52.29
2008	28.3	21.8	4	1.89	56
2009	29.5	20.7	4	1.89	56.09
2010	30.6	20.7	4	1.89	57.19
2011	31.9	18.5	4	1.89	56.29
2012	33.2	17.4	4	1.89	56.49

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 17: النقص المقدر في الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية – ألف وحدة سكنية

السنة	الطلب الكامن	الوحدات السكنية المعروضة مع استمرار الإجراءات الإسرائيلية	الوحدات السكنية المعروضة في حالة توقف الإجراءات الإسرائيلية	النقص في الوحدات السكنية مع استمرار الإجراءات الإسرائيلية	النقص في الوحدات السكنية مع توقف الإجراءات الإسرائيلية
2001	47.87	6.6	13.2	41.27	34.67
2004	50.86	6.6	13.2	44.26	37.66
2005	51.42	6.6	13.2	44.82	38.22
2006	52.78	6.6	13.2	46.18	39.58
2007	52.29	6.6	13.2	45.69	39.09
2008	56	6.6	13.2	49.4	42.8
2009	56.09	6.6	13.2	49.49	42.89
2010	57.19	6.6	13.2	50.59	43.99
2011	56.29	6.6	13.2	49.69	43.09
2012	56.49	6.6	13.2	49.89	43.29

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 18: توزيع التسهيلات الائتمانية حسب نوعها

السنة	القروض %	الجاري مدين %	التمويل التأجيري %	سحوبات مصرفية وكمبيالات مخصومة %
1996	34.5	60.3	0.0	5.2
1997	41.2	53.1	0.0	5.7
1998	39.4	53.9	0.0	6.8
1999	43.4	52.8	0.0	3.8
2000	38.3	56.8	0.0	4.9
2001	44.4	52.7	0.0	2.9
كانون الثاني 2002	45.0	51.9	0.0	3.1

المصدر: سلطة النقد الفلسطينية، النشرة الإحصائية أعداد مختلفة.

نموذج تقييم

دور قطاع الإنشاءات والإسكان
في التنمية الاقتصادية الفلسطينية

بغية تطوير نوعية الأبحاث والتقارير الصادرة عن معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني -ماس- واثرائها، فانه من المفيد تلقي آراء القراء حول هذا المنشور والمنشورات الأخرى المماثلة . ولذلك يرجى التفضل بالإجابة على نموذج التقييم المرفق واعادته إلى العنوان التالي:

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني -ماس

ر. ا. ا. -ص.ب 2426 -تلفون: 02-2987053/4 فاكس: 02-2987055

شارع الكلية الأهلية -عمارة دير اللاتين- الطابق الرابع

1- اسم المص[illegible] وعنوا[illegible] [illegible]تياري):

_____

_____

2- أي صفة [illegible]ن الصفا[illegible] التالية تعتبر الأفضل للتعريف بمجال عملك؟

☐ حكومي ☐ سلطة تنفيذية ☐ سلطة تشريعية ☐ أكاديمي او بحثي

☐ منظمة دولية ☐ منظمة لا تستهدف الربح ☐ مؤسسة عامة ☐ وسائل الإعلام

☐ مؤسسة خاصة ☐ غير ذلك (يرجى التحديد) _____ .

3- ما هو تقييمك لمضمون هذا المنشور؟

☐ ممتاز ☐ جيد جدا ☐ جيد ☐ ضعيف

4- إلى أي مدى يفيدك هذا المنشور في مجال عملك؟

☐ مفيد جدا ☐ متوسط الفائدة ☐ ضعيف الفائدة ☐ غير ذي صلة

5- يرجى بيان أهم ثلاث جوانب أعجبتك في هذا المنشور:

_____

_____

_____

6- يرجى بيان أهم ثلاث جوانب لم تعجبك في هذا المنشور:

_____

_____

_____

7- إذا كنت قد قرأت منشورات أخرى صادرة عن ماس، عدا هذا المنشور، فما هو تقييمك الإجمالي لها؟

☐ جيدة دوما ☐ جيدة في العادة ولكن مع بعض الاستثناءات ☐ متوسطة عموما ☐ ضعيفة

8- إلى أي مدى تفيدك هذه المنشورات بصورة عامة في مجال عملك؟

☐ مفيدة جدا ☐ متوسطة الفائدة ☐ ضعيفة الفائدة ☐ ليست ذات صلة

EVALUATION FORM

The Role of Construction and Housing Sector in Palestinian Economic Development

In order to develop and improve the quality of the publications produced by MAS, we believe that it will be helpful to obtain feedback from our readers. We would therefore be grateful if, after reading this publication, you could complete the following evaluation form and return it to the address below:

Palestine Economic Policy Research Institute - MAS
Ramallah - P O BOX 2426
Tel: 02 - 2987053 /2987054
Fax: 02 - 2987055

1. Name and Address of Respondent (optional):

2. Which of the following best describes your field of work?

   - ☐ Governmental
   - ☐ Legislative body
   - ☐ International organization
   - ☐ Public organization
   - ☐ Other (please specify)
   - ☐ Executive body
   - ☐ Academic or research body
   - ☐ Non-profit organization
   - ☐ Private institution

3. What is your evaluation of the content of this publication?

   ☐ Excellent ☐ Very good ☐ Good ☐ Poor

4. To what extent is this publication useful to your field of work?

   ☐ Very useful ☐ Moderately useful ☐ Slightly useful ☐ Irrelevant

5. Please specify three aspects of this publication which you liked.

   _____

   _____

6. Please specify three aspects about this publication which you did not like or require improvement.

   _____

   _____

7. If you have read other MAS publications, what is your general impression of them?

   - ☐ Consistently good
   - ☐ Usually good with some exceptions
   - ☐ Mediocre
   - ☐ Poor

8. To what extent are these publications of benefit to your field of work?

   ☐ Very helpful ☐ Moderately helpful ☐ Slightly helpful
   ☐ Irrelevant

جدول 19 : حجم الاستثمار المقدر في قطاع الإسكان

السنة	الطلب الكامن مليون متر مربع (1)	حجم الاستثمار المطلوب مليون دولار
2003	6.61	2642.42
2004	7.02	2807.47
2005	7.10	2838.38
2006	7.28	2913.46
2007	7.22	2886.41
2008	7.73	3091.20
2009	7.74	3096.17
2010	7.89	3156.89
2011	7.77	3107.21
2012	7.80	3118.25

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 20: تأثير الاستثمار في قطاع الإسكان على فرص العمل

السنة	حجم الاستثمار (مليون دولار)	عدد فرص العمل (ألف عامل)
2003	2642.42	116.9
2004	2807.47	124.2
2005	2838.38	125.6
2006	2913.46	128.9
2007	2886.41	127.7
2008	3091.20	136.8
2009	3096.17	137
2010	3156.89	139.7
2011	3107.21	137.5
2012	3118.25	138

المصدر: حسبت من قبل الباحث.

جدول 21 : مساحة الأبنية الجديدة المرخصة في الضفة الغربية وقطاع غزة (بآلاف الأمتار المربعة)

السنة	الضفة الغربية		قطاع غزة		الضفة والقطاع	
	المجموع	منه سكني	المجموع	منه سكني	المجموع	منه سكني
1996	1456.03	1147.75	301.12	247.57	1757.15	1395.33
1997	1346.6	1147.75	193.7	144	1539.9	1310.6
1998	1531.33	1167.3	313.97	242.61	1935.31	1542.9
1999	2014.6	1300.28	352	321.2	2366.6	1900
2000	1644.41	1258.6	232.3	201.5	1796.71	1460.1

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح الإنشاءات رخص الأبنية، الربع الرابع 2000.

قائمة منشورات
معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني-ماس

في المجال الاقتصادي

1- السياسات التجارية

1-1 الترتيبات الجمركية الفلسطينية الإسرائيلية: البحث عن العدالة في توزيع الإيرادات الجمركية، 1995.
1-2 التجارة الخارجية السلعية للضفة الغربية وقطاع غزة: الإمكانات والآفاق، 1995.
1-3 العلاقات التجارية بين فلسطين وإسرائيل: منطقة تجارة حرة أم اتحاد جمركي، 1996.
1-4 بيانات التجارة الخارجية (السلعية) قراءة نقدية لمنهجية جمع البيانات ومقترحات للتطوير، 2000.
1-5 علاقة فلسطين بالاتحاد الأوروبي: الإطار الحالي والعلاقة المستقبلية، 2000.
1-6 التجارة الخارجية الفلسطينية المصرية: واقعها وآفاقها المستقبلية، 2000.
1-7 التجارة الخارجية الفلسطينية الإسرائيلية: واقعها وآفاقها المستقبلية، 2000.
1-8 التجارة الخارجية الفلسطينية الأردنية: واقعها وآفاقها المستقبلية، 2000.
1-9 مصادر ومنهجية جمع بيانات التجارة الخارجية الفلسطينية الخدمية، 2001.
1-10 فلسطين ومنطقة التجارة الحرة العربية الكبرى، 2002.
1-11 السياسات التجارية الفلسطينية: البدائل والخيارات المتاحة، 2002.
1-12 التجارة الخدمية الفلسطينية: الواقع والآفاق، 2002.

2- سياسات التنمية البشرية والعمالة

2-1 برنامج التشغيل في الضفة الغربية و قطاع غزة، 1996.
2-2 برامج أيجاد فرص العمل في الضفة الغربية و قطاع غزة، 1996.
2-3 العمل الفلسطيني في إسرائيل: 1967-1997، 1998.
2-4 البنود المتعلقة بالعمل في بروتوكول العلاقات الاقتصادية بين حكومة إسرائيل ومنظمة التحرير الفلسطينية: مراجعة نقدية، 1999.
2-5 تحليل العرض والطلب على العمالة الفلسطينية، 2000.
2-6 محددات القدرة الاستيعابية للعمل في الضفة الغربية وقطاع غزة، 2001.
2-7 سياسات تحسين القدرة الاستيعابية للعمل في الضفة الغربية وقطاع غزة: البدائل المتاحة، 2001.

3- السياسات المالية

3-1 الموازنة الفلسطينية للعام 1995 (نافذ).
3-2 تقييم أولي للنظام الضريبي في الضفة الغربية و قطاع غزة، 1996.
3-3 السياسات التجارية والمالية الفلسطينية وتأثيرها على العجز في الميزان التجاري والعجز في الموازنة، 2002.

4- السياسات النقدية

4-1 القطاع المصرفي الفلسطيني: دراسة إحصائية - العدد 1، 1995 (نافذ).
4-2 القطاع المصرفي الفلسطيني: دراسة إحصائية - العدد 2، 1995(نافذ).

4-3 مراقبة البنوك، 1995 (ليس للتوزيع).
4-4 النظام المصرفي الفلسطيني: الواقع والإمكانات، 1996.

5- الصناعة

5-1 القدرة التنافسية للصناعة الفلسطينية مقارنة بالصناعة الأردنية، 1996.
5-2 فرص وإمكانيات التصنيع في فلسطين، 1997.
5-3 تأثير العملية السلمية على صناعة النسيج والملابس في فلسطين، 1997.
5-4 فلسطين وإسرائيل: علاقات التعاقد من الباطن في صناعة الملابس، 1997.
5-5 صناعة الدباغة والصناعات القائمة على استغلال الجلود الطبيعية في الضفة الغربية وقطاع غزة: الظروف الحالية والآفاق، 1998.
5-6 صناعة المحاجر والكسارات والمناشير في الضفة الغربية وقطاع غزة: الواقع والآفاق، 1999.
5-7 الصناعة الدوائية في فلسطين: الواقع والآفاق، 1999.
5-8 إعادة هيكلة صناعة الملابس في فلسطين: للتكيف مع المتغيرات المحلية والإقليمية والدولية، 2000. (ماس والمنتدى).
5-9 صناعة الأحذية في فلسطين وقدرتها على مواجهة التغيرات المحلية والإقليمية والعالمية، 2000.
5-10 استراتيجية وسياسات التصنيع الفلسطينية: المقومات والخيارات المتاحة في المديين القصير والطويل، 2001.
5-11 صناعة البرمجيات في الضفة الغربية وقطاع غزة: الواقع والآفاق، 2002.

6- السياحة

6-1 قطاع السياحة الفلسطيني: الوضع الراهن وإمكانيات المستقبل، 1997.

في مجال التشريعات والقوانين الاقتصادية والاجتماعية

1. مراجعة نقدية لمشروع قانون المصارف الفلسطيني، 2000.
2. مراجعة نقدية لمشروع قانون الصناعة الفلسطيني، 2001.
3. مراجعة نقدية لمشروع قانون الزراعة الفلسطيني، 2001.
4. مراجعة نقدية لمشروع قانون إيجار المساكن والعقارات التجارية، 2001.

المراقب الاقتصادي

1. عدد رقم 1، حزيران 1997.
2. عدد رقم 2، كانون أول 1997.
3. عدد رقم 3، حزيران 1998.
4. عدد رقم 4، كانون أول 1998.
5. عدد رقم 5، حزيران 1999.
6. عدد رقم 6، نيسان 2000.
7. عدد رقم 7، كانون أول 2000.
8. عدد رقم 8، كانون أول 2001.

في المجال الاجتماعي

1. نظام التكافل الاجتماعي غير الرسمي (غير الممأسس) في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1997
2. مؤسسات الدعم الاجتماعي في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1997.
3. صناديق التقاعد والتأمين الصحي في أماكن العمل في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1997
4. التمويل غير الرسمي ومؤسسات الإقراض غير الربحية، في الضفة الغربية وقطاع غزة 1998.
5. نحو نظام ضمان اجتماعي في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1998.
6. الهجرة الداخلية والعائدة في الضفة الغربية وقطاع غزة، 2000.

المراقب الاجتماعي

1. عدد رقم 1، كانون ثاني 1998.
2. عدد رقم 2، كانون ثاني 1999.
3. عدد رقم 3، شباط 2000.
4. عدد رقم 4، أيار 2001.
5. عدد رقم 5، أيار 2002

في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية

1. أبعاد الفقر في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1995 (نافذ).
2. نحو استراتيجية تنموية فلسطينية، (نافذ)1996.
3. مستويات المعيشة في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1997.
4. تنمية رغم الصعاب، 1999.
5. مشاريع القطاع غير المنظم في الضفة الغربية وقطاع غزة: دراسة حالات، 2000.
6. تقييم خطط التنمية الفلسطينية وبرامج الوزارات المختلفة من زاوية مكافحة الفقر، 2001.
7. تأثير الحصار الإسرائيلي على الاقتصاد الفلسطيني خلال الفترة 2000/9/28-2001/6/30، 2001.

قراءات أولية في التقارير الإحصائية لدائرة الإحصاء المركزية

1. أسعار المستهلك، المسح الديمغرافي للعام 1995(1996) (نافذ).
2. المسح الصناعي / مسح الخدمات-1994 : نتائج أساسية، التقرير الأول، 1997.
3. الحسابات القومية الفلسطينية -1994: تقديرات أولية، 1997.

في مجال تعزيز مشاركة مؤسسات المجتمع المدني

1. تعداد المنظمات غير الحكومية الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة، 2001.
2. علاقات المنظمات غير الحكومية الفلسطينيةفيما بينها ومع السلطة الوطنية الفلسطينية والممولين، 2001.
3. تمويل التعليم الجامعي الفلسطيني، 2002

أوراق للنقاش

1. خيارات السياسات التجارية للضفة الغربية وقطاع غزة، 1997.
2. الصحة في فلسطين، الإمكانيات والتحديات، 1997.
3. البنية التحتية في الضفة الغربية وقطاع غزة: المؤسسات والنمو، 1997.
4. السياسة النقدية في ظل غياب عملة وطنية وفي ظل مجلس عملة في الضفة الغربية وقطاع غزة، 2000.

قام ماس بمهام سكرتاريا منتدى أبحاث السياسات الاجتماعية والاقتصادية في فلسطين للفترة 3/1/1997 – 1999/12/31 – وتم إصدار ونشر الدراسات التالية:

1. مصادر تمويل الشركات المساهمة العامة الفلسطينية غير المالية: قبل اتفاق اوسلو وبعده، 1993-1998.
2. المنظمات المجتمعية التطوعية والسلطة الوطنية الفلسطينية: نحو علاقة تكاملية، 1999.
3. بيوت المسنين في الضفة الغربية وقطاع غزة: واقع وافاق مستقبلية، 1999.
4. السياحة الثقافية في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1999.
5. فصل الضفة عن القطاع: مأزق تفاوضي ام خيار اسرائيلي استراتيجي؟، 1999.
6. محددات المشاركة النسائية في سوق العمل في الضفة الغربية وقطاع غزة، 1999.
7. مشاريع الاعمال الصغيرة الفلسطينية في الضفة الغربية: طبيعتها وشروط نجاحها، 1999.
8. البطالة في الاراضي الفلسطينية: الواقع وآفاق الحل، 1999.
9. التعليم العالي الفلسطيني: بين القطاع العام والخصخصة، 1999.
10. الاسر التي ترأسها نساء: النقاش العالمي والواقع الفلسطيني، 1999.
11. إعادة هيكلة صناعة الملابس في فلسطين للتكيف مع المتغيرات المحلية والاقليمية والدولية، 2000. (ماس والمنتدى)
12. التأقلم مع التغيير: دراسة حالة لاربع منظمات اهلية فلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة (1994-1998)، 2000.

التقارير السنوية الإنجليزية للأعوام:

1995، 1996، 1997، 1998، 1999، 2000، 2001.

التقارير السنوية العربية للأعوام:

ماس تحت المجهر، 2000.

التقرير السنوي 2001

قائمة منشورات ماس، 1998.

النشرة التعريفية، 1999.

للحصول على المنشورات: يرجى الاتصال بالمدير الاداري والمالي للمعهد.

MAS Discussion Papers

1. Trade Policy of the West Bank and Gaza Strip, 1997.
2. Health in Palestine: Potential and Challenges, 1997.
3. Infrastructure in the West Bank and Gaza Strip: Institutions and Growth, 1997.
4. Monetary Policy in the Absence of a National Currency and Under Currency Board in West Bank and Gaza Strip, 2000.

MAS acted as secretariat for Social and Economic Policy Research in Palestine (PRIP) for the period from 1/3/1997 to 31/12/1999 and published the following studies:

1. The Capital Structure of the Non-Financial Corporate Sector in Palestine: A Comparative Study, Pre and Post 1993 Oslo Accords, 1998. (Arabic only).
2. Voluntary Community Organizations and the Palestinian National Authority: Towards an Integrated Relationship, 1999. (Arabic only).
3. Homes for the Elderly in Palestine: Reality and Future Prospects, 1999. (Arabic only).
4. Cultural Tourism in the West Bank and Gaza Strip, 1999. (Arabic only).
5. The Separation of the West Bank from the Gaza Strip: A Negotiating Dilemma or a Strategic Israeli Policy? 1999. (Arabic only).
6. The Determinants of Labor Force Participation Rate for Women in the West Bank and Gaza Strip, 1999.
7. Palestine Small Business Enterprise: The Nature and Causes of Success, 1999.
8. Higher Education in Palestine: Between Public Sector and Privatization, 1999. (Arabic only).
9. Unemployment in Palestinian Territories: Current Situation and Perspectives, 1999. (Arabic only).
10. Female-Headed Households: The Global Debate and the Palestinian Context, 1999.
11. Restructuring of the Garment Industry in Palestine: Adjustment to Local, Regional and International Changes, 2000. (Arabic only).
12. Adapting to Change: The Case Study of Four Palestinian NGOs in the West Bank and Gaza Strip (1994-1998), 2000.

Annual Reports (English) for years 1995 – 1996-1997-1998-1999-2000, 2001.
Annual Reports (Arabic):
MAS in Focus, 2000
Annual Report for 2001

MAS List of Publications, 1998
MAS Brochure, 1999

All publications are published in Arabic and English in one volume unless otherwise stated.

Social Field

1. Informal Social Support System (non-institutionalized) in the West Bank and Gaza Strip, 1997.
2. Living Standards in the West Bank and Gaza Strip, 1997.
3. Social Support Institutions in the West Bank and Gaza Strip, 1997. (Arabic only).
4. The Workplace as a Source of Pension Benefits and Health Insurance in the West Bank & Gaza Strip, 1997.
5. Informal Finance and Lending NGOs in the West Bank and Gaza Strip, 1998.
6. Towards a Social Security System in the West Bank and Gaza Strip, 1998.
7. Internal Migration and Palestinian Returnees in West Bank and Gaza Strip, 2000.

MAS Social Monitor

MAS Social Monitor Issue No. 1 1998.
MAS Social Monitor Issue No. 2 1999.
MAS Social Monitor Issue No. 3 2000.
MAS Social Monitor Issue No. 4 2001.
MAS Social Monitor Issue No. 5 2002.

Economic and Social Development

1. Poverty in the West Bank and Gaza Strip, 1995. (Out of print).
2. Toward a Vision of Palestinian Economic Development, 1996. (Out of print).
3. Development Under Adversity, 1999. (In collaboration with World Bank).
4. The Informal Sector Enterprises in the West Bank and Gaza Strip: Case Studies, 2000.
5. Evaluation of Palestinian Development Plans and Ministerial Programs Pertaining to Poverty Eradication, 2001.
6. The Effects of Israeli Siege on the Palestinian Economy for the Period 28/9/2000-30/6/2001, 2001.

Civil Society Empowerment

1. Mapping of Palestinian Non-Governmental Organizations in the West Bank and Gaza Strip, 2001.
2. The Relations Among the Palestinian Non-Governmental Organizations and with the Palestinian National Authority and donors, 2001.
3. Financing Palestinian University Education Prospects for Improvement, 2002

First Reading in PCBS Statistical Reports Series

1. Bulletin of Consumer Prices and Demographic Survey, 1996. (Out of print).
2. The Industrial and Services Survey – Main Results, Report No.1 1997.
3. National Accounts for 1994, 1997.

4. Monetary Policies

4.1 Palestinian Banking Sector: Statistical Review Issue 1, 1995. (Out of print).

4.2 Palestinian Banking Sector: Statistical Review Issue 2, 1995. (Out of print).

4.3 Banking Regulations, 1995 (not for distribution).

4.4 The Palestinian Banking System: Reality and Potential, 1996.

5. Industry

5.1 The Competitiveness of Palestinian Industry Compared to Jordanian Industry, 1996. (Out of print). (Arabic only).

5.2 Opportunities and Potential for Palestinian Industrialization, 1997.

5.3 The Impact of the Peace Process on the Textile and Garment Industry in Palestine, 1997.

5.4 Palestine and Israel: Subcontracting Relations in the Garment Industry, 1997.

5.5 Tanning and Natural Leather Based Industries in West Bank & Gaza: Current Status and Prospects, 1998.

5.6 Quarrying, Crushing and Stone Industries in Palestine: Current Situation and Prospects, 1999.

5.7 The Pharmaceutical Industry in Palestine: Reality and Future Prospects, 1999. (Arabic only with English abstract).

5.8 Footwear Industry in Palestine: Ability to Adjust to Local, Regional and International Challenges, 2000. (Arabic only with English abstract).

5.9 Palestinian Industrialization Policies and Strategy: Options Available at Short- and Long Terms, 2001

5.10 Software Industry in the West Bank and Gaza Strip: Reality and Prospects, 2002.

6. Tourism

6.1 The Palestinian Tourism Sector: Present State and Future Prospects, 1997.

Economic, Commercial and Social Legislation

1. The A Critical Review of the Proposed Palestinian Banking Law, 2000.
2. Critical Review of the Proposed Palestinian Industrial Law, 2001.
3. Critical Review of the Proposed Palestinian Agricultural Law, 2001.
4. Critical Review of the Proposed Palestinian Law on Renting Residential and Commercial Properties, 2001.

MAS Economic Monitor

MAS Economic Monitor. Issue No.1. 1997
MAS Economic Monitor. Issue No.2. 1997
MAS Economic Monitor. Issue No.3. 1998
MAS Economic Monitor. Issue No.4. 1998
MAS Economic Monitor. Issue No.5. 1999
MAS Economic Monitor. Issue No.6. 2000
MAS Economic Monitor. Issue No.7. 2000
MAS Economic Monitor. Issue No.8. 2001

MAS PUBLICATIONS

Economic Field

1. Trade Policies

1.1 Palestinian-Israeli Trade Arrangements: Searching for Fair Revenue Sharing, 1995.
1.2 Potential Merchandise Trade of the West Bank and Gaza Strip, 1995. (Arabic only).
1.3 Trade Relations between Palestine and Israel: Free Trade Area or Customs Union? 1996.
1.4 Analytical Review to Improve Trade Data Collection Methodologies: The Case of Palestinian Merchandise Trade Statistics, 2000. (Arabic only with English abstract).
1.5 Associating Palestine with the European Union: The Present Framework and the Way Ahead, 2000.
1.6 Palestinian-Egyptian Foreign Trade: Reality and Future Prospects, 2000.
1.7 Palestinian-Israeli Foreign Trade: Reality and Future Prospects, 2000.
1.8 Palestinian-Jordanian Foreign Trade: Reality and Future Prospects, 2000.
1.9 Palestinian Foreign Trade in Services: Data Sources and Collection Methodology, 2001.
1.10 Palestine and The Great Arab Free Trade Area, 2002.
1.11 Palestinian Trade Policy: Alternatives and Options, 2002
1.12 Palestinian Trade in Services: Reality and Prospects, 2002.

2. Labor and Human Resource Development Policies

2.1 Employment Generation Schemes in the West Bank and Gaza Strip, 1996.
2.2 Palestinian Employment in Israel 1967-1997: A Review, 1998.
2.3 The Implementation of Labor-related Articles in the Protocol on Economic Relations between the Government of Israel and the PLO: A Critical Review, 1999.
2.4 The Implementation of Labor-related Articles in the Protocol on Economic Relations between the Government of Israel and the PLO: A Critical Review, 1999.
2.5 Analysis of Palestinian Labor Supply and Demand, 2000.
2.6 Determinants of Labor Absorptive capacity in the West Bank and Gaza Strip, 2001.
2.7 Enhancing the Labor Absorptive Capacity in The West Bank and Gaza Strip: Options and Policies, 2001.

3. Fiscal Policies

3.1 The Palestinian Authority's 1995 Budget. (Out of print). (Arabic only).
3.2 A Preliminary Evaluation of the Tax System in the West Bank and Gaza Strip, 1996.
3.3 The Impact of Palestinian Trade and Fiscal Policies on Trade and Budget Deficits, 2002.

Short-term housing strategies and policies

After more than two years of war, reconstruction of the damage caused by the current occupation is urgently required. Given the scarcity of available financial resources, priority must be given initially to homes that have been completely demolished and then to heavily damaged houses. Also, infrastructure needs to be repaired as it is essential to people's daily lives. In addition to the reconstruction process, a detailed study is needed to explore the possibility of initiating housing projects and thus create jobs and housing units at reasonable prices. To encourage rapid expansion of the construction sector, some of the financial assistance offered to the PNA needs to be allocated to this sector in the form of soft loans. A fund could be established to provide guarantees for financial institutions providing loans to low-income families. Another fund could be established to provide guarantees against possible risks resulting from political instability in the Palestinian Territories.

Long-term housing polices and strategies

The focus should be primarily on providing decent and suitable housing, taking into consideration quality and price. The housing strategy proposed for the Palestinian territories is based on the philosophy of "enabling the private sector". That is, the role of the government is to provide land and infrastructure in addition to an appropriate legal, financial, and administrative environment for building companies and the public.

Suggestions for lowering building costs

To reduce building costs, a number of measures could be taken:

- Encourage buildings with walls made of cement or bricks instead of stones.
- Reduce the size of new houses.
- Encourage the building of multi-storey buildings instead of separate houses.
- Lower land prices: How?
- Promote the production of pre-fabricated homes.
- Encourage the use of caravans.
- Make building permits conditional on the conducting of soil testing so results can be taken into consideration when designing buildings.
- Encourage the creation of a local cement industry.
- Enhance the participation of the Engineers' Union and consultancy centers.

population for homes. It is therefore important to enhance effective demand by increasing the possibilities of obtaining finance to purchase houses.

Problems in the Palestinian housing and construction sector

Like all Palestinian economic sectors, the housing sector is facing tremendous difficulties and challenges which prevent it from developing. These challenges can be summed up as follows:

- High cost of building in Palestinian areas and shortage of suitable land for construction.
- Repressive Israeli measures and policies, including consistent refusals or delays in issuing building permits to Palestinians, particularly in Arab East Jerusalem and its environs, as well as in Area C which is under Israeli control according to the Oslo agreements. In addition, there is a longstanding Israeli policy of house demolitions.
- High number of disruptions during the building of new housing projects.
- Scarcity of resources and financing opportunities and difficulties in making use of the opportunities available.
- Absent or inadequate legislation regulating the housing sector.
- Presence of a large number of poor and low-income families.
- Existence of several references relating to relevant standards and specifications, failure to recognize their importance, coupled with an inability to apply them. There is also little information to assist the analysis, evaluation, and formulation of housing plans, policies and strategies.

Estimated volume of investment in housing sector

The volume of direct investment required to meet the potential demand for housing is estimated at $12.64 billion in 2003, rising to $3.1 billion by 2012. In 2003, a shortfall of $1.92 billion in financing potential demand is anticipated. That is, existing purchasing power equals 27% of the potential demand. Therefore, there will be a financial shortfall of 73% of the value of potential demand. These are large sums which cannot be provided by the resources available to the Palestinian National Authority at present or in the foreseeable future. Measures should be taken immediately to reduce building costs. This will increase the number of Palestinian families able to afford to buy a house while lower costs will give financial institutions an incentive to increase financing opportunities for low-income families.

Indicators of housing sector performance

Analysis of data on the WBGS housing sector produced the following results:

- The number of houses built in Palestinian controlled areas was low.
- Rental rates were also low although land and housing prices were very high.
- Levels of investment in the WBGS housing sector were high relative to GDP.
- Housing indicators, such as number of persons per room, were comparable with those of countries with similar incomes. Housing density was also falling dramatically over time.
- There was a significant improvement in the quality of housing in terms of the availability of infrastructure, durable goods, size, and individual share of space.
- Very poor financing of the housing sector exerted a negative influence.

Against this background, the prospects for the Palestinian housing sector to respond to demographic changes in terms of population growth and economic changes are good.

Anticipated demand for housing

Demographic factors, namely the housing growth rate, new families, emigration and immigration, and housing density are all used to determine future demand for housing. The potential demand for housing units in 2003 was estimated at 47,870 but is expected to rise to 56,490 units by 2012. New families represented 49% of potential demand for housing units, underlining the importance of creating housing programs and policies that enable newlyweds to obtain their own home.

Matching supply and demand: housing shortage

It was estimated that there will be a shortage of 41,270 units in 2003, increasing to 49,890 in 2012 if Israeli repressive measures continue. If Israeli measures cease, the shortage will be 34,670 units, rising to 43,210 by 2012. The average annual shortage will be 47,130 units if Israeli measures persist and 40,500 units if these measures cease. The production needs ratio in 2003 was estimated at 27% but could drop to 23% by 2012 if Israeli measures cease. The results of the study clearly showed the weakness of the housing sector in meeting the needs of the WBGS

state leaves the private sector to provide housing. The third strategy is that of cooperative responsibility with a "marriage" of public and private sector involvement. The state's role is limited to supporting the private sector which builds the housing.

Lessons drawn from other countries

There is currently a global trend towards housing polices based on support for the private sector rather than government-built housing. Institutional failure, namely poor legislation governing the housing sector, is one of the factors influencing the slow growth in housing. Housing is targeted at the better-off due to the weak purchasing power of poorer low-income families. Countries with successful housing policies have matched housing programs to the goals of their economic strategies. They have also intervened in the land market, particularly in urban areas. In housing, the private sector faces a significant number of obstacles: few available sources of finance, a shortage of suitable land for construction, the high cost of land, and poor infrastructure.

Housing units available

Excluding the so called 'J1' area in the Jerusalem governorate, there were 256,900 housing units in the West Bank and 132,800 in the Gaza Strip in existence in 1997. The pace of building started to increase after the start of the peace process in the region (1993) with an average of 12,700 newly licensed housing units built per annum between 1996-2000. The majority of these licensed buildings were in the West Bank, comprising 79% of all licensed building areas and equal to 7.6 million square meters between 1996-2000. The average number of rooms per unit was 3.3 in the West Bank compared to 3.6 in the Gaza Strip. The majority of these units were used for housing purposes only: 83.6% in the West Bank and 88.6% in the Gaza Strip.

Building costs

In general, the cost of building in Palestinian areas is high at $300 per square meter in 1991 compared to $212 per square meter in ten countries with similar national incomes. The cost of building has risen significantly over the years. For example, in 1970 a square meter cost $75. By 1990, the cost had jumped to $250. At present, the average cost of one square meter is around $400.

47,400 workers in the third quarter of 2000 to 25,120 in the second quarter of 2002 in the West Bank. In the Gaza Strip, the number of workers was down from 15,700 to 4,000 during the same period. In other words, there was a 47% drop in the West Bank and a 75% drop in the Gaza Strip. The relative importance of the construction sector in employment declined significantly from 13.5% in the third quarter of 2000 to 7.9% in the second quarter of 2002 in the West Bank and from 9.6% to 3% in the Gaza Strip over the same period.

In addition to the downturn in private sector investment in housing, public investment has also steadily declined. This has affected work on infrastructure which is principally, if not totally, funded by public investment. Work ceased on a number of projects related to infrastructure due to the inability of workers to reach their place of employment and the lack of materials to complete these projects. A number of approved projects related to infrastructure and public facilities have been frozen due to lack of funding and other obstacles.

Justifications for state intervention in housing sector

Failure in financial markets naturally justifies state intervention in the construction and housing sector. Financial institutions have been reluctant to provide loans, particularly to people on limited incomes. Furthermore, there has been a shortage of information for both the producer and the consumer concerning buildings, production needs, standards, and specifications. An additional factor justifying intervention by the state are the external impacts of housing. That is, the value of a housing unit depends not only on its specifications but also on other external factors such as location and infrastructure. Low flexibility in the housing supply creates an imbalance in the housing market. This leads to economic inefficiency and creates an opportunity for existing homeowners to achieve monopoly profit through increases in prices resulting than from an increase in demand.

Housing strategies and policies

States adopt three main strategies to provide suitable, affordable, and good quality housing. One strategy is public responsibility where the state assumes direct responsibility for the provision of housing and the necessary infrastructure and then sells or rents them to families. In so doing, the state overrides the market mechanism and fixes housing and land prices. A second strategy is that of private responsibility where the

Summary

This study aims to outline the role of the construction and housing sector in the Palestinian economy and the impact of Israeli measures since September 2000. It identifies the supply, characteristics, potential demand, and cost of housing. It also reviews general policy towards the housing sector and the measures required to promote and enhance its performance, thereby benefiting the overall Palestinian economy.

Economic role of the construction and housing sector

In addition to its social role in providing homes, public facilities, and the infrastructure for economic enterprises, the construction and housing sector is a driving force in the Palestinian economy The value of its contribution rose from $410 million in 1994 to $483 million in 1999 in the West Bank and Gaza Strip (WBGS). Construction accounted for 12.7% of total West Bank employed persons between the first quarter of 1997 and the third quarter of 2000 and 10.5% in the Gaza Strip over the same period. Investment in this sector is considerable, particularly by the private sector. Between 1994-1999, $6 billion was invested in the construction sector, comprising housing units, public and commercial buildings, and infrastructure facilities. Investment in buildings rose from $906 million in 1994 to $1.18 billion in 1999 in the WBGS. The sector is characterized by having several forward and backward linkages since a large number of products and services are used in buildings and complementary infrastructure. There were 5,180 enterprises involved in the construction industry in 2000, representing about 35% of all firms in the industrial sector, while 28% of workers in the industrial sector were employed in construction.

Impact of Israeli measures since September 2000

Repressive Israeli measures aimed at quelling the Al-Aqsa Intifada forced a sharp decline in activities of 80% in the fourth quarter of 2000 and 60% in the first and second quarters of 2001. The area of new licensed buildings fell by 38% in the West Bank in 2001 and by 52% in the Gaza Strip in comparison with 2000. The area of new licensed buildings also dropped significantly by 44.8% in the first quarter of 2002 compared with the same quarter of 2000. The number of new licensed housing units fell by 42.1% during the first quarter of 2002 in comparison with the first quarter of 2000. Furthermore, employment in the construction sector dropped from

9. The author is not permitted to reproduce, in whole or in substantial part, from the research published by MAS without the express written permission of the Director of the Institute.

Publication Standards at the Palestine Economic Policy Research Institute-MAS

The Palestine Economic Policy Research Institute –MAS- engages in the publication of applied research papers and studies related to the Institute's program in the area of economics and social science and conducted by full or part time researchers.

The Institute abides by the following standards and procedures to ensure the high quality of its research publications:

1. The approved research project should be conducted or supervised by a specialist senior researcher. The research must not have been published previously or submitted for publication elsewhere.
2. The terms of reference of the study are approved by an internal MAS scientific committee (consisting of senior researchers) to ensure accurate goals, appropriate use of scientific methodology and procedures and the timetable for completion.
3. The internal scientific committee supervises the work of the researcher or team of researchers through periodic progress reports.
4. The initial draft of the study is reviewed by the scientific committee for objective content-related amendments to be added to the second draft.
5. The second draft is then submitted for evaluation in accordance with the terms of reference to two or three external academic experts specializing in the subject. Provided that there is a positive evaluation by at least two experts, the researcher is asked to review the study taking into consideration the objective recommendations of these experts.
6. The study is presented for discussion at a public workshop attended by academics, researchers, and representatives from public and private sector institutions related to the subject of the research.
7. Comments and feedback from the workshop are incorporated into the study and the final draft is reviewed by the scientific committee to ensure that the necessary amendments have been made. The study is then edited.
8. Research papers written in English are translated into Arabic and published in both languages. An executive summary in English is attached to research papers written in Arabic.

Translated to English: Sameer Mahmoud

Layout: Lina Abdallah

Funding: This Study was funded by the Islamic Development Bank, The Ford Foundation and The Arab Fund for Economic and Social Development.

Palestine Economic Policy Research Institute (MAS)
Jerusalem and Ramallah

December, 2002

M A S

Palestine Economic Policy Research Institute

Enhancing The Local Capacity of the Palestinian Economy

The Role of Construction and Housing Sector in Palestinian Economic Development

Basim Makhool
Nasr Atyani

December 2002

The Palestine Economic Policy Research Institute (MAS) was founded in 1994 as an independent, non-profit institution to address the socio-economic policy making process through appropriate and relevant applied economic and social policy research.

MAS MISSIONS:

- Bridging the gap between research output and the policy and decision-making process through applied soci-economic research to assist in the formulation of [illegible] policies and appropriate legislation.
- Identifying developmental challenges and priorities and enhancing [illegible]
- Providing technical support to PNA bodies (executive and legi[illegible] sector, and NGOs to enable them to function more effectively [illegible] governance.
- Promoting the participation of civil society institutions in [illegible] formulation and decision-making.
- Broadening public debate on socio-economic issues and ensuring [illegible] performance.
- Disseminating information and enhancing public awareness, trans[illegible], and accountability.
- Strengthening socio-economic policy research capacity and insti[illegible] in Palestine.
- Sponsoring and training young Palestinians in socio-economic [illegible] research by including them in MAS research teams.
- Attracting expatriate Palestinian, Arab and international economists, [illegible] scientists, and experts to contribute to and review MAS research.
- Promoting links with local, regional and international policy research institutes and academic institutions in economic and social fields.

P.O. Box 19111, Jerusalem and P.O. Box 2426, Ramallah
Tel: ++972-2-2987053/4, Fax: ++972-2-2987055, e-mail: MAS@planet.edu
Web Site : http://www.palecon.org

Palestine Economic Policy Research Institute

Enhancing The Local Capacity of the Palestinian Economy

The Role of Construction and Housing Sector in Palestinian Economic Development

Basim Makhool
Nasr Atyani

December 2002