

Islamic University – Gaza
Higher Studies Deanship
Faculty of Commerce
Development Economics Department



الجامعة الإسلامية - غزة
عمادة الدراسات العليا
كلية التجارة
قسم اقتصاديات التنمية

تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في فلسطين

دراسة حالة قطاع غزة (1997 – 2013)

Estimating the Aggregate Demand Function for Housing in Palestine
Case Study - Gaza Strip (1997 – 2013)

إشراف

أ.د. سمير خالد صافي

د. خليل أحمد النمروطي

الباحثة

هبة مروان الأغا

قدمت خطة الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في اقتصاديات التنمية
من كلية التجارة في الجامعة الإسلامية - غزة

2015م - 1436هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾ الآية (61) سورة هود

﴿رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِن سَيِّئًا أَوْ أخطَاْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِن قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ

مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ﴾ الآية (286) سورة البقرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الدراسة المتواضعة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيد المرسلين وعلى آله وصحبه
أجمعين. فأني أهدي ثمرة هذه الدراسة المتواضعة :

- إلى الأكرم منا جميعاً أرواح الشهداء وأسرانا البواسل.
- إلى المرابطين في بيت المقدس.
- إلى الغرباء في أوطانهم ... ومن يبحث عن مأوى.
- إلى كل المعنيين بإيجاد الحلول لمشاكلنا الاسكانية.
- إلى من كلفه الله بالهبة والوقار.. وعلمني العطاء دون انتظار.. ومن أذكر اسمه بكل
فخار.. روح والدي رحمه الله
- إلى من غمرتني بحنانها وحبها ولم تبخل عليّ بدعائها وكانت لي السند والرفيقة
والصديقة والداعمة لي في كل أمور حياتي، أمي الغالية أطال الله بقاءها وألبسها ثوب
العافية.
- إلى من أعتز بهم وأدعو لهم بظهر الغيب بأن يحفظهم الله ويوفقهم لما يحب ويرضى
عملاً وإخلاصاً.. إخوتي الأعزاء، حمدي، محمد، سامح.
- إلى من أعزهم وأجلهم ... الحاضرين الغائبين .. أرواح جدي وجدتي.
- إلى كل من كان سبباً في إظهار هذا الرسالة بعد توفيق الله عز وجل.

الباحثة/ هبة مروان الأفا

الشكر والتقدير

قبل كل شيء، أحمد الله عزّ وجل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة وأقول "اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت، ولك الحمد بعد الرضى". أحمدك ربي وأشكرك على أن يسرت لي إتمام هذا البحث على الوجه الذي أرجو أن ترضى به عني. ويفضل الله وعونه يسر لي الاستاذين الفاضلين: الدكتور خليل أحمد النمروطي، والاستاذ الدكتور سمير خالد صايف. فقد كان لملاحظتهما الدقيقة والتي شكلت صلب هذا العمل، وارشاداتهما القيمة، أكبر الأثر في توجيه البحث وتذليل صعابه، فلهما كل الاحترام والشكر والامتنان. كما أتقدم بجزيل الشكر والتقدير الى الاستاذين الفاضلين: الدكتور معين مرجب مناقشا خارجياً والدكتور محمد مقاد مناقشا داخلياً، على تفضلهما بقبول مناقشة هذه الرسالة وإثرائها بملاحظتهما المفيدة، فهم أهل لسد خللها، مما يزيدنا قوة ودقة. سائلةً الله الكريم أن يثيبهم عني خيراً. كما أجد في نفسي ومن دواعي الوفاء والعرفان أن أتقدم بفائق شكري وتقديري الى الدكتور الفاضل سيف الدين عودة الذي كان سبباً في فكرة هذا البحث وما اقتطعه من وقته وجهده لتقديم النصح والارشاد. وكذلك الشكر الجزيل الى الدكتور نسيم أبو جامع لحسن استقباله وتزويدي ببعض المراجع. كما أتقدم بالتقدير والامتنان إلى د. حسن شعبان، وأ. مراد حلس، وم. محيي الدين الفراء، وأ. جمال أبو شرح، وأ. حاتم الحرانين والمرابي الفاضل أ. عمر عودة الأغا لما قدموه من مساعدة وتعاونهم الكريم. ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل والامتنان الكبير وجميل العرفان الى صديقتي وزميلتي م. مرهام الحرانين وأ. مرام الفراء على ما منحتاني من دعم وتعاون لإتمام هذا العمل. وكل الامتنان والتقدير الكريم والشكر الجزيل لكل من ساعدني في إنجاز هذا العمل ولو بكلمة تشجيع فلهم في النفس منزلة وإن لم يسعف المقام لذكركم، فهم أهل للفضل والخير والشكر. وفي الختام، لا يسعني إلا ان أتقدم بجزيل الشكر الى والدي التي ارتبط رضاها برضا الله عز وجل وأدعو الله أن يحفظها ويمن عليها بوافر الصحة.

الباحثة/ هبة مروان الأغا

فهرس المحتويات

م	العنوان	الصفحة
-	آية قرآنية	أ
-	إهداء	ب
-	شكر	ت
-	فهرس المحتويات	ث
-	فهرس الجداول	ذ
-	فهرس الأشكال البيانية	ز
-	ملخص باللغة العربية	س
-	ملخص باللغة الانجليزية	ش
الفصل الأول: الإطار العام للدراسة		
-	مقدمة	2
1.1	الإطار النظري للدراسة	
1.1.1	مشكلة الدراسة	3
1.1.2	أهداف الدراسة	3
1.1.3	متغيرات الدراسة	4
1.1.4	فرضيات الدراسة	5
1.1.5	منهجية الدراسة	5
1.1.6	منهجية جمع البيانات	5
1.1.7	أهمية الدراسة	6
1.2	الدراسات السابقة	
1.2.1	الدراسات المحلية	7
1.2.2	الدراسات العربية	11
1.2.3	الدراسات الأجنبية	16
1.2.4	ملخص الدراسات السابقة	20
1.2.5	ملخص نتائج وتوصيات الدراسات السابقة	20
1.2.6	ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة	21
الفصل الثاني: تطور مفاهيم الاسكان وواقع السكان والتنمية العمرانية في قطاع غزة		
-	مقدمة	23

23	مفهوم السكن والمسكن والاسكان	2.1
23	مفهوم السكن	2.1.1
24	مفهوم المسكن	2.1.2
24	مفهوم الإسكان	2.1.3
25	الخصائص الديموغرافية لقطاع غزة	2.2
27	النمو السكاني	2.2.1
30	التركيب النوعي	2.2.2
31	التركيب العمري	2.2.3
32	الحالة الزوجية	2.2.4
35	الكثافة السكانية	2.2.5
36	الاستقلالية الأسرية	2.2.6
37	مستوى الدخل	2.2.7
38	التنمية العمرانية في قطاع غزة والتحديات التي واجهتها.	2.3
38	تطور الاسكان في فلسطين	2.3.1
44	تطور الاسكان في قطاع غزة	2.3.2
51	أولاً: الهيئات العاملة في مجال الاسكان	
51	1- وزارة الأشغال العامة والاسكان	
52	2- مجلس الاسكان الفلسطيني	
52	3- البلديات	
52	4- مؤسسات أخرى	
53	الخلاصة	2.4
الفصل الثالث: قطاع الإنشاءات السكنية في قطاع غزة		
57	مقدمة	-
57	أهمية قطاع الانشاءات ودورها الاقتصادي	3.1
58	قطاع الانشاءات فترة الاحتلال الاسرائيلي	3.1.1
60	فترة السلطة الوطنية الفلسطينية	3.1.2
60	أولاً: قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية	
61	ثانياً: انتفاضة الاقصى والحصار الاسرائيلي	
65	ثالثاً: العدوان الاسرائيلي (2009/2008)	

67	رابعاً: التحديات والصعوبات التي تواجه الاستثمار في قطاع الانشاءات	
69	المؤشرات الاقتصادية لقطاع الانشاءات في الاقتصاد الفلسطيني	3.2
70	مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي	3.2.1
73	مساهمة قطاع الانشاءات في التشغيل والاستخدام	3.2.2
75	مساهمة قطاع الانشاءات في القيمة المضافة	3.2.3
80	الخلاصة	3.3
الفصل الرابع: تطور مؤشرات السوق السكنية في قطاع غزة		
83	مقدمة	-
83	تطور جانب العرض	4.1
83	مشكلة الأراضي في قطاع غزة والتشريعات المتعلقة بها	4.1.1
85	أولاً: تسجيل وتسوية الأراضي	
86	إيجار المساكن والتشريعات المنظمة لها وحقوق المستأجرين	4.1.2
88	تكلفة البناء	4.1.3
88	أولاً: أسعار الأراضي	
89	ثانياً: تكلفة الأيدي العاملة	
90	ثالثاً: تكلفة مواد البناء	
92	رابعاً: تكلفة اصدار رخص البناء وتطبيق المواصفات الفنية	
93	خامساً: السياسات الحكومية والتدخلات لدعم قطاع الاسكان	
95	تطور جانب الطلب	4.2
98	النمو السكاني	4.2.1
98	زيادة الاسر الجديدة	4.2.2
99	تخفيف الضائقة السكنية	4.2.3
100	الدخل	4.2.4
102	استبدال المساكن التالفة والغير صالحة للسكن	4.2.5
103	التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات	4.3
103	المصارف	4.3.1
107	شركات الرهن العقاري	4.3.2
111	مؤسسات الإسكان المتخصصة	4.3.3

111	أولاً: المجلس الفلسطيني للإسكان	
112	ثانياً: مؤسسة الإسكان التعاوني (CHF)	
113	ثالثاً: وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين - دائرة التمويل الصغير (Microfinance Department)	
114	رابعاً: المؤسسة الفلسطينية للإقراض والتنمية - FATEN	
115	الخلاصة	4.4
الفصل الخامس: التحليل القياسي لحجم الطلب على الإسكان في قطاع غزة		
119	مقدمة	-
119	منهجية القياس والنموذج القياسي	5.1
119	بيانات الدراسة	5.1.1
119	معالجة بيانات النموذج	5.1.2
120	الشكل العام للنموذج القياسي	5.1.3
121	متغيرات الدراسة	5.1.4
122	المنهجية والأسلوب	5.1.5
122	أولاً: المقاييس الاحصائية الوصفية	
122	ثانياً: أسلوب الانحدار اللوجستي Ordered Logistic Regression	
123	ثالثاً: مفهوم الانحدار اللوجستي	
124	رابعاً: طريقة الإمكان الأعظم Maximum likelihood Method	
125	خامساً: أهمية استخدام نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي	
126	التقدير القياسي لتقدير دالة الطلب على الإسكان في قطاع غزة	5.2
126	التحليل الوصفي لمتغيرات النموذج	5.2.1
126	أولاً: التحليل الوصفي للمتغير التابع	
128	ثانياً: التحليل الوصفي للمتغيرات المستقلة	
128	1- دخل الفرد	
129	2- معدل الزواج	
130	3- القروض السكنية	
131	4- تكلفة البناء السكني	
132	نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي	5.2.2

133	تقييم جودة التنبؤ باستخدام النموذج المتعدد	5.2.3
135	تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام النماذج البسيطة	5.2.4
135	نتائج اختبار الفرضيات	5.3
الفصل السادس: النتائج والتوصيات		
140	مقدمة	-
140	نتائج الدراسة	6.1
140	النتائج المتعلقة بالمنهج الوصفي	6.1.1
143	النتائج المتعلقة بالمنهج القياسي	6.1.2
144	التوصيات	6.2
145	توصيات موجهة إلى السلطة الوطنية الفلسطينية	6.2.1
147	توصيات موجهة إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان	6.2.2
147	توصيات موجهة إلى وزارة الحكم المحلي والبلديات	6.2.3
148	توصيات موجهة إلى سلطة الأراضي الفلسطينية	6.2.4
148	توصيات موجهة إلى مؤسسات القطاع الخاص والهيئات غير الحكومية	6.2.5
148	توصيات موجهة إلى الهيئات والمؤسسات التعليمية	6.2.6
149	دراسات مقترحة للباحثين	6.2.7
150	المراجع	-
166	الملاحق	-

فهرس الجداول

الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
28	عدد السكان المقدر في قطاع غزة حسب المحافظة (1997-2013)	2.1
29	معدلات النمو السكاني في الأراضي الفلسطينية وفق متوسط الفترات الزمنية (1997-2011)	2.2
29	نسبة النمو السكاني لقطاع غزة (2007-2025)	2.3
30	نسبة الجنس في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة	2.4
32	التركيب العمري للسكان في المجتمع الفلسطيني 1997، 2007، 2011	2.5
33	نسبة الأفراد المتزوجون الذي أعمارهم 12 فأكثر في الأراضي الفلسطينية حسب الجنس والمنطقة للأعوام (1997-2007)	2.6
35	الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة للعام 2007	2.7
35	الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة للعام 2013	2.8
46	عدد المنازل التي تضررت كلياً أثناء انتفاضة الأقصى (حتى 6/2007) ولا زالت بحاجة الى إعادة بناء	2.9
46	أعداد المساكن التي تم هدمها كلياً	2.10
47	المساكن المدمرة في قطاع غزة جراء عملية الرصاص المصبوب	2.11
47	الأضرار الواقعة على الاسكان جراء عملة الرصاص المصبوب حسب المحافظة وتكلفتها بالدولار	2.12
48	متوسط المساحة المخصصة للوحدة السكنية ونصيب الفرد منها	2.13
59	الناتج المحلي الاجمالي ومساهمة قطاع الانشاءات فيه (مليون دولار)	3.1
60	توزيع العاملين من الضفة الغربية وقطاع غزة (1970-1993) (ألف)	3.2
62	عدد المنازل التي هدمتها قوات الاحتلال في محافظات قطاع غزة خلال سنوات الانتفاضة	3.3
71	المساهمة النسبية لقطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي الفلسطيني (%)	3.4
73	المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الاجمالي (%)	3.5
74	نسبة الأفراد 15 سنة فأكثر في قطاع البناء والتشييد في قطاع غزة (1997-2013)	3.6

76	القيمة المضافة لقطاع الانشاءات الاقتصادي/ قطاع غزة للأعوام (1994-2013) بالأسعار الثابتة	3.7
79	أهم المؤشرات الاقتصادية لأنشطة مقاولي الانشاءات - فلسطين/ القطاع المنظم، (2010-2013)	3.8
84	التوزيع النسبي لمكيات الأراضي في قطاع غزة	4.1
90	متوسط الأجور الاسمية اليومية (بالشيكال الاسرائيلي) للعاملين معلومي الأجر لنشاط قطاع الانشاءات الاقتصادي للفترة (1996-2011)	4.2
91	تكلفة بناء مائة متر مربع من البناء السكني سنويا في قطاع غزة عن الأعوام (1994-2012)	4.3
97	التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب حيازة المسكن والمنطقة للعام 2013	4.4
100	التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة للعام 2013	4.5
105	حجم التسهيلات الائتمانية المقدمة لقطاع العقارات والانشاءات (الضفة الغربية وقطاع غزة) خلال الفترة (2008-2013)	4.6
112	اجمالي القروض الممنوحة من قبل المجلس الفلسطيني للإسكان	4.7
113	اجمالي القروض الممنوحة من قبل مؤسسة ال CHF للفترة (2008-2013)	4.8
114	اجمالي القروض الممنوحة من قبل دائرة التمويل الصغير-الأونروا Microfinance Department	4.9
115	اجمالي القروض الممنوحة من قبل مؤسسة فانتن	4.10
126	التكرارات والنسب المئوية لفئات المتغير التابع	5.1
128	أهم المقاييس الإحصائية للمتغيرات المستقلة لنموذج الدراسة	5.2
132	نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي متعدد المتغيرات المستقلة	5.3
132	نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي متعدد المتغيرات المستقلة بعد حذف متغير القروض	5.4
134	تقييم جودة التنبؤ والتصنيف للنموذج المقدر	5.5
135	نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي للمتغير المستقل إجمالي القروض السكنية	5.6
135	تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام نموذج الانحدار اللوجستية البسيط	5.7

فهرس الأشكال

الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
34	عقود الزواج المسجلة في المحاكم الشرعية والكنائس في فلسطين حسب المنطقة (1998-2012)	2.1
66	الخسائر التي تعرض لها القطاع الخاص جراء حرب (2008 / 2009)	3.1
72	مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الحقيقي خلال الفترة (1994-2013)	3.2
74	التوزيع النسبي لعدد العاملين حسب النشاط الاقتصادي في قطاع غزة، 2012	3.3
78	اجمالي القيمة المضافة بالأسعار الجارية لقطاع الانشاءات في قطاع غزة (1994-2013)	3.4
127	التسلسل الزمني للمتغير التابع حجم الطلب على الإسكان خلال الفترة (1997-2013)	5.1
129	التسلسل الزمني لمتغير الدخل السنوي للفرد في قطاع غزة خلال فترة (1997-2013)	5.2
129	التسلسل الزمني لمتغير معدل الزواج في قطاع غزة خلال فترة (1997-2013)	5.3
130	التسلسل الزمني لمتغير القروض السكنية في قطاع غزة خلال فترة (1997-2013)	5.4
131	التسلسل الزمني لمتغير تكلفة البناء السكني في قطاع غزة خلال فترة (1997-2013)	5.5

المخلص

يعتبر المسكن أحد ضروريات الحياة إذ امتن الله سبحانه وتعالى بذلك على خلقه. وقد جاء السكن في المرتبة الثالثة للضروريات المادية الأساسية للإنسان. وكانت مشكلة الإسكان ولا زالت تعتبر من أخطر القضايا في الوقت الحالي وقد تتسبب في خلل أمني كبير في المستقبل. وأصبح توفير المسكن الملائم من أكبر التحديات التي تواجه الإدارات الحكومية. وتحاول السلطة الوطنية الفلسطينية أن تجد حلولاً لهذه المشكلة من خلال توفير بعض الوحدات السكنية عن طريق إنشاء المدن الجديدة، إلا أن توفير السكن في غزة غير كافٍ من حيث الكم وكما أنه غير مرضٍ من حيث الكيف. لذا فقد هدفت الدراسة إلى تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في فلسطين خلال الفترة (1997-2013) وذلك من خلال التعرف على العوامل المؤثرة في الطلب على الإسكان في قطاع غزة، الوقوف على المشكلات التي تواجه الطلب على الإسكان من أجل الوصول إلى حلول ومقترحات تساعد في التغلب على الفجوة الموجودة بين العرض والطلب على الإسكان.

ولتحقيق أغراض الدراسة تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، وسيتم من خلاله بناء نموذج اقتصادي قياسي باستخدام برنامج 7 EViews واستخدام طريقة الانحدار اللوجيستي الترتيبي معتمدين على بيانات سلسلة زمنية لمحددات الطلب على الإسكان في قطاع غزة، وإيجاد العلاقة بين المتغيرات المختلفة للحصول على أفضل النتائج والتحليلات المنطقية.

وتوصلت الدراسة إلى أن حجم الطلب على الإسكان على مستوى الاقتصاد الفلسطيني يرتبط بعلاقة احصائية بعدة عوامل. وأشارت النتائج للمعنوية الاحصائية لمعظم العوامل (دخل الفرد، أسعار تكاليف البناء السكني، معدل الزواج، الاستقرار السياسي) في حين لم يكن هناك علاقة ذات دلالة احصائية مع متغير القروض السكنية الممنوحة. وكانت علاقة بعض المتغيرات المستقلة مع المتغير التابع غير متوافقة مع النظرية الاقتصادية نتيجة عدم استقرار الوضع الأمني والسياسي في القطاع وما له من آثار سلبية على قطاع العقارات السكنية.

وجاءت الدراسة بمجموعة التوصيات منها: إقامة صندوق إسكان وطني وبمشاركة مجتمعية، إلى جانب العمل على تشجيع قطاع تصنيع مواد البناء بمواصفات عالية وأسعار معقولة لمواجهة آثار الحصار وكذلك تلبية المتطلبات الحالية والمستقبلية ضمن ما يتطلبه السوق. واستغلال المحررات الاستغلال الأمثل مع المحافظة على المخزون القومي منها. وكذلك التأكيد على دور مؤسسات التعليم العالي ومراكز الأبحاث الهام في وضع استراتيجيات التمكين في قطاع الإسكان إلى جانب تطبيق البحوث وتقديم المشورة لإحداث الهدف المنشود لمواجهة مشكلة الإسكان.

Abstract

Housing is considered one of the essential requirements of life. Housing is a blessing that Almighty Allah has endowed humanity.. Housing came in third place in the human fundamental physical necessities. Likewise, housing issue is still considered one of the most serious issues at this time, and may cause a major security flaw in the future. The provision of adequate housing has become one of the biggest challenges that face governmental related institutions. The Palestinian National Authority is attempting to find solutions to this problem. Efforts were carried out to provide housing units through the creation of new cities and compounds. But the provision of housing in Gaza was inadequate in terms of quantity and as it is not satisfactory in terms of quality. Hence, **the current study is aimed** to identify the factors affecting the demand for housing in the Gaza Strip and to estimate the aggregate demand for housing in Palestine. Considering Gaza Strip as a case study, during the period function (1997-2013) through determining the problems facing housing demand by building up a standard model shows the relationship between economic factors affecting the size of the housing demand. This aims to extent answers and suggestions that will help to overcome the gap between supply and demand for housing.

To achieve the purpose of the study, a descriptive analytical model was used. It is considered the best approaches to deal with these situations. In the analytical method standard, econometric model will be built using E Views 7 software and adopting the ordinal logistic regression method, based on the time series of housing demand determinants in the Gaza Strip. Additionally the model is used to find the relationship between the different variables to obtain better results data and logical analysis

The study found that the housing demand size at the level of the Palestinian economy is linked with statistical relationship by means of several factors. The results pointed to statistical significance of most of the factors (income per capita, prices of residential construction costs, the marriage rate, political Stability) with the exception of granted housing loans that was insignificant. The relationship between some of the independent variables and the dependent variable were incompatible with the economic theory as a result of the Unstable political and security situation in the Gaza Strip, in addition to its negative effects on the residential real estate sector.

The study sets number of **recommendations** including, establishment of National Housing Fund jointly with the community participation. Also working to encourage the manufacture of building materials sector with high specifications and reasonable prices to counter the effects of the blockade, as well as to meet the current and the future requirements within what it takes to market. Exploitation liberated inhibited areas optimum utilization while maintaining the national stockpile. As well as the necessity to emphasis on the role of higher education & research institutions that is important in the development of empowerment strategies in the housing sector as well as the application of researches and provide advices to achieve the goal confronting the problem of housing.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

مقدمة

يعتبر المسكن أحد ضروريات الحياة إذ امتن الله سبحانه وتعالى بذلك على خلقه فقال: ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامِكُمْ ﴾ سورة النحل - آية 80. وقال: ﴿ وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَتُنَجِّتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَادْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْمُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴾ سورة الأعراف، آية 74.

فالسكن يؤمن للفرد والأسرة الاستقرار والمناخ المناسب الذي يمكنها من الإنتاج والتواصل مع المجتمع والشعور بالانتماء والاستعداد للمشاركة. لذلك جاء السكن في المرتبة الثالثة للضروريات المادية الأساسية للإنسان بعد الطعام والشراب، والصحة. ويشكل السكن أيضاً الأساس لتحقيق المتطلبات الفيزيائية الثانوية التي تشمل: تحسين مستوى الحياة، وتوفير السلع والخدمات، إضافة إلى ذلك يعتبر دعامة أساسية لتحقيق الضروريات الروحية والحسية للإنسان، على سبيل المثال: الأمان، والشخصية والهوية، والعدالة، وحرية الاختيار، وحرية المشاركة، والشعور بالمسؤولية.

لم يكن موضوع الإسكان وليد الأيام الحاضرة، وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه، عندما اتخذ من الكهوف والجبال بيوتاً، ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه إلى الراحة والهدوء، كما أنه لم يتوان في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع إلى ذلك سبيلاً، لعله يجد في كنف ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض، ويجعله قادراً على بذل ما يمكن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الأرض . (درة، 1990، ص 9)

لقد ظهرت مشاريع الإسكان العامة كأحد الحلول الملائمة لمواجهة واحتواء التحدي الكبير المتمثل في التزايد السكاني العالمي ونمو ظاهرة التحضر والتي برزت معالمها منذ منتصف القرن الماضي خاصة في دول العالم النامي، بحيث أصبحت تلك المشاريع بمثابة الملاذ الآمن لشرائح واسعة من المجتمعات التي تتصف بإمكانيات وموارد اقتصادية محدودة، وقد برزت تلك المشاريع كأحد أهم معالم الحركة العمرانية الحديثة في كثير من دول العالم كذلك تعددت وتنوعت تلك المشاريع بحيث ظهرت كمؤشر على مدى تقدم الشعوب والأمم ومدى اهتمام الجهات المختصة بشرائح المجتمع الفقيرة، وبالتالي فهي إحدى الصور التي تعكس الكثير من الخصائص الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لتلك الشعوب .

إذا كانت الحاجة إلى مشاريع الإسكان العامة ملحة وضرورية لكثير من شعوب وبلدان العالم خاصة في عالمنا العربي، فإن تلك الحاجة تبرز وبصورة أشد وضوحاً في محافظات قطاع غزة والتي

تعد من الأقاليم التي تميزها الكثافة السكانية العالية والرقعة الجغرافية المتواضعة والمحدودة جداً بحيث أضحت معضلة الإسكان من أبرز وأخطر المشاكل التي تواجه المجتمع والجهات المختصة لما لها من انعكاسات متباينة على مناحي الحياة المتعددة .

وإن تناول موضوع الإسكان من جانب رجال السياسة والتخطيط والهندسة والإدارة والاجتماع قد يعتبر كأحد مظاهر التغيير الأساسية، حيث عمد كل فريق إلى دراسة هذا الموضوع في ضوء ما يتوفر لديه من القواعد والأسس التي يرتكز إليها. (جورج شبر، 1964، ص 146)

ورغم تعدد وتنوع مشاريع الإسكان التي أقيمت منذ السبعينيات من القرن الماضي وحتى وقتنا هذا فما زال الإسكان إحدى أهم المشاكل التي يواجهها سكان محافظات قطاع غزة، خاصة فيما يتعلق بمستوى المعيشة المنخفض لشريحة واسعة من السكان إضافة إلى العجز الكبير في المعروض من الوحدات السكنية نسبة إلى الطلب، وقد تجلى ذلك بصورة أشد وضوحاً وخطراً بعد الحروب التي شنتها إسرائيل على قطاع غزة في أواخر عام (2009/2008) وما تلاها من حروب، وما ترتب عليها من تدمير لآلاف المباني والمؤسسات المختلفة، وما زالت تلك المحافظات تعاني من حصار سياسي واقتصادي محكم وخانق انعكست آثاره بصورة مباشرة على مشاريع الإسكان العامة وحركة العمران مما ضاعف من حجم المشكلة وزاد من شدة معاناة السكان في كافة محافظات غزة .

1.1.1 . مشكلة الدراسة :-

تعاني محافظات غزة من شح واضح في الأراضي المتاحة للسكن، ونمو سكاني متسارع، وارتفاع في نسبة طبقة متوسطي وصغار السن وزيادة متراكمة في الحاجة إلى المسكن، وتراجع مستمر في مستوى دخل الأفراد، ومن خلال هذا الواقع فقد تباينت مشاريع الإسكان العامة التي أقيمت في المحافظات سواء أكان من حيث الجهات المنفذة أم من الأهداف والغايات والفئات المستهدفة بتلك المشاريع ولكن هذه المشاريع لم تلبي الاحتياجات السكانية ولم تتلاءم والناحية الاقتصادية والاجتماعية أو البيئية، وتكمن مشكلة الدراسة بالتساؤل الرئيس التالي :

ما هي أهم المحددات المؤثرة في الطلب على الإسكان في قطاع غزة ؟

1.1.2 . أهداف الدراسة :-

تهدف الدراسة إلى تحقيق ما يلي :

1. تحديد أهم العوامل المؤثرة في الطلب على الإسكان في قطاع غزة .
2. الوقوف على المشكلات التي تواجه الطلب على الإسكان في قطاع غزة .
3. تقدير حجم الطلب على الإسكان في قطاع غزة.

4. التعرف على الحلول والمقترحات لمواجهة عقبات الطلب على الإسكان في قطاع غزة .

1.1.3. متغيرات الدراسة:

تم استخدام عدد من المتغيرات والتي لها تأثير على الطلب على الاسكان، وهذه المتغيرات عبارة عن متغيرات رقمية ما عدا متغير الاستقرار السياسي (الحصار) في قطاع غزة فهو متغير وهمي تم تحويله بما يتلاءم مع التحليل على البرنامج الاحصائي. وتم تفصيل المتغيرات كالتالي:

✓ المتغير التابع: مستوى حجم الطلب على الاسكان. (Housing Demand)، حجم الطلب

على الشقق السكنية في قطاع غزة وينقسم الى ثلاث فئات (1: منخفض، 2: متوسط، 3:مرتفع). ويرمز له بالرمز HD.

✓ المتغيرات المستقلة، وهي :

1. معدل الزواج (Marriage Rate) حاصل قسمة عدد السكان (Population Growth) في

قطاع غزة على عدد حالات الزواج الواقعة في قطاع غزة. ويرمز له بالرمز: MR.

2. دخل الفرد (income per capita) وهو عبارة عن إجمالي الناتج المحلي الإجمالي لقطاع

غزة مقسوم على عدد السكان في قطاع غزة - بالمليون دولار، ويرمز له بالرمز Y.

3. القروض السكنية (Housing Loans) وهي عبارة عن القروض (بالدولار) التي يتم

الحصول عليها في قطاع غزة بهدف شراء أرض للبناء السكني أو لتمويل شراء أو تشطيب وتحسين السكن الشخصي، ويرمز له بالرمز: L.

4. أسعار تكاليف البناء - البناء السكني (Housing Cost) وهي تكاليف تشمل الأبواب

الرئيسية التالية (الخامات والمواد الأولية، استئجار المعدات، أجور وتكاليف العمال) في قطاع غزة (بالدولار)، ويرمز لها بالرمز: C.

5. متغير الاستقرار السياسية (Political Stability): هو متغير وهمي تم إدراجه في

النموذج لدراسة تأثير عدم الاستقرار السياسي على الاقتصاد الفلسطيني. وهو متغير يأخذ

قيمتين (0: يوجد استقرار، 1: لا يوجد استقرار)، ويرمز له بالرمز PS.

- العوامل الأخرى المؤثرة (الخطأ العشوائي ϵ_t).

ويمكن بناء النموذج الاقتصادي من خلال المعادلة التالية:

$$HD = \beta_0 + \beta_1 MR_t + \beta_2 Y_t + \beta_3 L_t + \beta_4 C_t + \beta_5 PS_t + \epsilon_t$$

1.1.4. فرضيات الدراسة :-

بناءً على ما تقدم من خلال مشكلة الدراسة حول أهم المحددات المؤثرة على الطلب على الاسكان في قطاع غزة، يمكن صياغة فرضيات الدراسة على النحو التالي:

الفرضية الرئيسية:

يوجد علاقة ذات دلالة احصائية بين المتغيرات (متوسط دخل الفرد، معدل الزواج، القروض الاسكانية، أسعار تكاليف البناء السكني والحصار الاسرائيلي) وبين الطلب على السكن في قطاع غزة.

الفرضيات الفرعية:

(a) H_1 : يوجد علاقة طردية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين متوسط دخل الفرد وبين الطلب على السكن.

(b) H_2 : يوجد علاقة طردية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين القروض السكنية وبين الطلب على السكن.

(c) H_3 : يوجد علاقة طردية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين معدل الزواج وبين الطلب على السكن.

(d) H_4 : يوجد علاقة عكسية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين أسعار تكاليف البناء السكني وبين الطلب على السكن.

(e) H_5 : يوجد علاقة عكسية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين الحصار الاسرائيلي وبين الطلب على السكن

1.1.5. منهجية الدراسة

ولتحقيق أغراض الدراسة سيتم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، لأنه يعتبر من أفضل المناهج للتعامل مع هذه الحالات، وبناء نموذج اقتصادي قياسي (نموذج الإنحدار اللوجيستي الترتيبي) ويعتمد على بيانات سلسلة زمنية لمحددات الطلب على الاسكان في قطاع غزة، وإيجاد العلاقة بين المتغيرات المختلفة في الحصول على أفضل النتائج والتحليلات المنطقية، وسيتم استخدام برنامج 7 Eviews للتحليل الاحصائي.

1.1.6. منهجية جمع البيانات

في جمع البيانات تم الاعتماد على

- المصادر الثانوية: تم الرجوع إلى مصادر البيانات الثانوية لمعالجة الإطار النظري للبحث، والتي تتمثل في الكتب، والمراجع العربية والأجنبية ذات العلاقة، والدوريات، والمقالات، والتقارير،

والأبحاث، والدراسات السابقة التي تناولت موضوع الدراسة، والبحث، والمطالعة في مواقع الإنترنت المختلفة.

- المصادر الأولية: لمعالجة الجوانب التحليلية لموضوع البحث، تم جمع البيانات الأولية من خلال المقابلات مع المسؤولين ومن واقع المستندات الرسمية غير المنشورة من الجهات ذات الاختصاص: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وزارة الأشغال العامة والإسكان، وزارة الحكم المحلي، وزارة الاقتصاد، وزارة التخطيط، اتحاد المقاولين الفلسطينيين، مؤسسات الإقراض بهدف الإسكان وذات العلاقة خلال فترة الدراسة. باستثناء المتغير التابع الذي تم الحصول على بياناته من خلال استبانة (ملحق 2، ص 157) تم توزيعها على مجموعة من الخبراء المتخصصين في مجال الإسكان والبناء (وزارة الإسكان واتحاد المقاولين الفلسطينيين وكلية الهندسة - الجامعة الإسلامية) لتقييم مستوى الطلب على الإسكان خلال فترة الدراسة (1997-2013).

1.1.7. أهمية الدراسة :-

تكمن أهمية الدراسة في النقاط التالية :

1. مشاريع الإسكان من الدراسات الحيوية والملحة لما لها من انعكاسات متعددة الأوجه على كافة مناحي الحياة خاصة في محافظات غزة والتي تميزها الكثافة السكانية العالية وارتفاع نسبة الطبقة المعالة في المجتمع الفلسطيني والتي هي بحاجة ماسة إلى السكن الملائم .
2. ارتفاع قيمة الأراضي المخصصة للبناء بصورة تفوق كثيراً معدلات الدخل وكذلك محدوديتها بحيث أصبح من الصعوبة الحصول على قطع أراضي للبناء خاصة من قبل الفئات محدودة الدخل مما يتطلب من كافة المتخصصين والعاملين في حقل الإسكان العام التوسع في مشاريع إسكان خاصة لذوي الدخل المنخفض .
3. ندرة الأبحاث العلمية والدراسات المتعلقة بالطلب على الإسكان في الدول النامية بشكل عام وفي قطاع غزة بشكل خاص .
4. ما يضيفه هذا البحث إلى المكتبة الفلسطينية .
5. تفيد نتائج الدراسة صناع القرار في التخطيط العمراني في قطاع غزة.

الدراسات السابقة :-

1.2.1. الدراسات المحلية

1. دراسة الدويك (2014): "مقترح لتطوير سياسات اسكانية في قطاع غزة تعزز الأمن القومي الفلسطيني".

هدفت الدراسة الى تحديد أهم السياسات الاسكانية الواجب تبنيها من قبل صانعي القرار الفلسطيني، والتي لها تأثير مباشر على الأمن القومي الفلسطيني.

استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي للوصول الى نتائجه، فمن خلال المنهج الوصفي قام بدراسة تجارب الدول الأخرى في مجال الاسكان لتحديد أهم السياسات الاسكانية الواجب تبنيها والعمل على تطبيقها. أما في المنهج التحليلي، فقد أعد الباحث استبانة لغرض الدراسة استخدم فيها أسلوب المسح الشامل للفئة المستهدفة. وكذلك استخدام أسلوب المقابلات الشخصية.

وتوصلت الدراسة الى نتائج من أهمها: اعتبار المقومات التخطيطية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية والأمنية من أهم المقومات التي يركز عليها الأمن القومي الفلسطيني. وأظهرت النتائج أن أقوى علاقة ارتباط كانت بين السياسات الاسكانية المتعلقة بالنواحي الأمنية والأمن القومي الفلسطيني. وأكدت أيضا على أهمية التوازن والتكامل بين هذه السياسات، حيث كانت قيمة معامل (بيرسون) للارتباط بين المقومات التخطيطية والبيئية والاجتماعية وبين الأمن القومي الفلسطيني متقاربة ومتوسطة وتتراوح بين (44.1%-51.3%) على الترتيب. ووجد الباحث أن نسبة (88.25%) قد نالتها الفقرة التي تنص على "تجنب وجود مواقع أمنية وعسكرية داخل الأحياء السكنية تهدد حياة السكان" و(86.98%) نالتها الفقرة التي تنص على "الاستفادة من مياه الأمطار وحفظها في الخزان الجوفي".

2. دراسة سمعان (2014): "دور الحكومات الفلسطينية في مواجهة مشكلة الاسكان في قطاع غزة".

هدفت الدراسة الى توصيف مشكلة الاسكان في قطاع غزة وتسليط الضوء على جهود الحكومة الفلسطينية لمواجهة مشكلة الاسكان.

واستخدم الباحث المنهج الوصفي والتحليلي للوصول الى نتائجه. والمنهج الوصفي استخدم لتسليط الضوء على المشكلات التي تواجهها الحكومات الفلسطينية من قوانين وتشريعات لمواجهة مشكلة الاسكان. وفي المنهج التحليلي فقد استخدم الباحث استبانة استهدفت موظفي الادارات العليا في الوزارات والبلديات. وجاءت نتائج الدراسة أن حاجة قطاع غزة لعام 2014 تصل الى 70,000 وحدة سكنية وأن هناك حاجة سنوية الى 13,000 وحدة سكنية مع زيادة طبيعية بنسبة 6%، وستصل

الحاجة عام 2020 الى حوالي 180,000 وحدة سكنية. وأن جهود الحكومة تؤثر بدرجة قليلة في مواجهة المشكلة. بينما جهودها في تشجيع القطاعات الشريكة والتخطيط المستقبلي بدرجة متوسطة. وأن مبدأ التوسع الأفقي لا يتناسب مع صغر مساحة قطاع غزة ولا يتناسب مع تجربة القسائم السكنية ومشاريع الأونروا. وأن الحكومة تواجه معوقات كبيرة في مواجهة مشكلة الاسكان بما يدعو لاعتماد استراتيجية فعالة وواقعية تلائم التطورات الحادثة في قطاع غزة.

3. دراسة العبادلة (2014): "واقع ظروف السكن والاحتياجات السكنية في محافظة أريحا والأغوار".

هدفت الدراسة الى التعرف على واقع ظروف السكن في محافظة أريحا والأغوار والتعرف على حجم السكان ومراحل النمو في المحافظة ومدى علاقته بالاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية، ودراسة التركيب النوعي والعمري والاجتماعي والاقتصادي للسكان وأثر ذلك على المسكن، وتحديد أهم المشكلات السكنية التي يعاني منها السكان وتقدير الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية الى جانب التنبؤ بالاحتياجات المستقبلية وفق معدلات الزيادة السكانية والتغيرات الديموغرافية لسكان المحافظة.

واعتمدت الدراسة على منهجيات متعددة لأن الدراسة تعلقت بموضوعات شاملة ذات علاقة تكاملية، لذا فقد تم الاعتماد على المنهج التاريخي لوضع تصور مبدئي لظروف السكن وخصائصه وأثر الاحداث السياسية على السكن في المحافظة. والمنهج الوصفي لإظهار الخصائص العمرانية للمسكن وارتباطها بظروف السكن في المحافظة. والمنهج التحليلي من خلال استخدام البرنامج الاحصائي (SPSS)، واستخدام الدرجات العاملية (Factor scores) كونها درجات معيارية تقيس مدى تكثيف خصائص العامل في الوحدات الجغرافية المختلفة، وتم أخذ العوامل (الديموغرافي وخصائص المسكن، عامل الخدمات، كثافة السكان، ملكية المسكن، ومشكلة المياه) كمتغيرات مؤثرة على الاحتياجات السكنية بشكل دقيق. والمنهج الاستنتاجي حيث تم توظيفه للتأكد من فرضيات الدراسة للوصول الى تعميمات واقعية وحلول مناسبة. والمنهج الاقليمي لدراسة أثر العوامل الطبيعية والبشرية على اقليم محافظة أريحا والأغوار على السكن.

وتوصلت نتائج الدراسة الى أن النمو السكاني يؤثر بشكل مباشر على مستقبل السكن، وأن المخيمات من اهم مؤشرات العجز السكاني. وأن العامل الديموغرافي يستأثر بنسبة عالية تصل الى 112% في التأثير على السكن. وأن المحافظة بحاجة الى تطوير 59% من البنية التحتية ، 70% من الناحية الصحية ، وتطوير ما يقارب 67% من الناحية التعليمية لإجراء تعديلات ضرورية على واقع ظروف السكن. وعليه فانه لابد من وجود دعم وتنسيق بين جميع الهيئات الحكومية والأهلية التطوعية وتعزيز

مشاركتها في تخطيط وإدارة وتنفيذ البرامج والمشاريع الإسكانية بما ينسجم مع الاستراتيجية الوطنية للسكان والمساكن.

4. دراسة الفرا (2013): "حلول مقترحة للنمو العمراني المستقبلي في قطاع غزة".

هدفت الدراسة الى تحديد المشكلات والأولويات التي يواجهها قطاع غزة في مجال الإسكان والبحث عن حلول مستقبلية لمساعدة متخذي القرار من خلال الاستفادة من التجارب السابقة لبعض الدول، وخاصة أن تنمية قطاع غزة وإعادة إعمارها من أكبر المهام الملغاة على عاتق السلطة الفلسطينية في هذه المرحلة، لما لهذا من ارتباط وثيق بالمجالات الاجتماعية والاقتصادية والإيكولوجية والصحية والثقافية. حيث أن التأثير الحاد والمباشر للواقع السياسي يجعل المشاكل والمعوقات التي تجابه قطاع غزة أشد وطأة وأكثر تعقيداً.

والمنهجية المستخدمة في الدراسة هي المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج التاريخي اعتمد على المراجع والمصادر التاريخية لمعرفة تطور القطاع عبر السنوات والعوامل المؤثرة فيه. والمنهج الوصفي درس الوضع الراهن وكذلك التجارب العالمية.

خرجت الدراسة بنتائج وتوصيات أهمها: أن نقص الأرض في قطاع غزة، والنمو السكاني المتزايد، وعدم وجود ثروات طبيعية، والحصار الإسرائيلي هي أهم المشاكل العمرانية التي تعيق التنمية المستدامة للمجتمع الفلسطيني في قطاع غزة.

5. دراسة المجلس الفلسطيني للإسكان (2004): "أضواء على مشاريع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة".

تناولت هذه الدراسة التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان التي تم تنفيذها في عهد السلطة الفلسطينية والخرائط المرتبطة بها والجهات الممولة والمنفذة للمشاريع وملكية الأراضي المقامة عليها والخصائص العمرانية لها وكذلك الشروط المرتبطة بتنفيذ وتسليم الوحدات السكنية لمستحقيها .

وتوصلت نتائج الدراسة الى أن مشاريع الإسكان العامة في معظمها اعتمدت على المساعدات المالية الخارجية وأن الجزء الأكبر من تلك المشاريع كان من نصيب محافظات غزة، وجاء في التوصيات بضرورة توفير الموارد الذاتية المحلية للتغلب على مشكلة الإسكان وأن الاعتماد على التمويل الخارجي غير مأمون وكذلك أوصت بتشجيع القطاع الخاص وتوفير التسهيلات اللازمة له ليتمكن من القيام بدوره.

6. دراسة صالح (2003): "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة".

تناولت هذه الدراسة في جزء من محتواها مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ضمن ما يعرف بالإسكان المنظم والمخطط منذ الانتداب البريطاني الفلسطيني عام 1917م، وحتى عهد السلطة

الفلسطينية، توصلت الدراسة إلى وجود تباين واضح في نمط وهيكل مشاريع الإسكان في محافظات غزة خاصة بين فترة الاحتلال الإسرائيلي وعهد السلطة الفلسطينية، وأن مشكلات اجتماعية وبيئية صاحبت كثيراً من تلك المشاريع، وأوصت تلك الدراسة بتوجيه مشاريع الإسكان نحو محافظتي خان يونس ودير البلح لطاقتها الاستيعابية العالية مقارنة بمحافظة غزة والشمال كذلك أوصت بتشجيع قطاع الإسكان الخاص والتوسع العمراني الرأسي قدر الإمكان.

7. دراسة وزارة الإسكان (2002): "المعايير الإسكانية لمساحات القسائم والوحدات السكنية".
هدفت الدراسة إلى تحديد المعايير المقترحة والخاصة بتقسيم الأراضي الفضاء لغاية السكن المستقل كذلك تناولت تلك الدراسة معايير الوحدات السكنية في العمارات والمباني متعددة الطبقات. وجاء في نتائج الدراسة أن المعايير الإسكانية لا تتعلق فقط بالوحدات السكنية وتنفيذها ومساحات قسائم الأرض بل يتعدى ذلك ليشمل البنى التحتية المختلفة ممثلة في النواحي الاجتماعية والاقتصادية للسكان .
أوصت الدراسة بإيجاد رصيد إسكاني ذي معيار معين ومحدد ليصبح جزءاً من الثروة الوطنية للمجتمع وإيجاد علاقات بين الهيكل الاجتماعي والقانوني وبين اقتصاديات الإسكان.

8. دراسة وزارة الإسكان (1998): "المخطط الإسكاني العام".
قد تناولت تلك الدراسة الأهداف الوطنية العامة للمخطط الإسكاني والاتجاهات الديمغرافية في محافظات غزة، كذلك الرصيد السكاني القائم في عام 1995م والاحتياجات السكانية حتى عام 2015م، وكذلك تناولت الدراسة التوزيع الجغرافي للمشاريع السكنية وختمت الدراسة بالمعايير والسياسات الإسكانية المطلوبة وتوصلت تلك الدراسة إلى أن الاحتياجات السكنية لمحافظة غزة في تزايد مستمر وأن تلك الحاجة تتباين بين المحافظات.

9. دراسة وزارة الإسكان (1997): "السياسات الإسكانية العامة".
هدفت الدراسة إلى البحث في الاحتياجات البشرية الأساسية والضرورات الشخصية وأثرها على المسكن والاتجاهات السكانية والديمغرافية الراهنة والمستقبلية في الأراضي الفلسطينية وتناولت أيضاً استراتيجية وسياسة أولويات الإسكان إضافة إلى المحددات الرئيسية للسياسة الإسكانية .
توصلت هذه الدراسة إلى أن الأوضاع السكنية في المحافظات دون المستويات المطلوبة سواء من حيث الرصيد السكاني القائم أو معدل التغيرات في الرصيد السكاني .
أوصت الدراسة بمعالجة المعوقات التي تواجه تنمية قطاع الإسكان ووضع استراتيجيات تنمية موارد البناء المحلية وتشجيع دور القطاع الخاص في تأمين الإسكان .

10. دراسة وزارة الإسكان (1996): "المعايير والسياسات الإسكانية".

تناولت الدراسة المفاهيم الأساسية في المعايير الإسكانية وأنماط سياسات تلك المعايير وأخيراً مدى تأثير المعايير الإسكانية المختلفة على السياسة الإسكانية العامة، توصلت الدراسة إلى إمكانية تقسيم الوحدات السكنية إلى أربعة أنواع حسب المستويات المعيشة لقاطنيها بحيث تشمل إسكان اقتصادي وإسكان متوسط وفوق المتوسط وإسكان فاخر، وأوصت الدراسة إلى أن الدولة والجهات الرسمية المعنية يجب أن تقدم المعونات المالية المباشرة وغير المباشرة إلى الأسر التي تسكن في وحدات سكنية دون مستوى المعيار الأساس.

11. دراسة وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية (1995): "قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية".

هدفت الدراسة إلى التعرف على قانون التخطيط العمراني ولائحته التنفيذية. توصلت الدراسة إلى أن النظم والقوانين والتشريعات الخاصة بالسكن والصادرة عن الجهات المعنية هي من الضرورات اللازمة لإقامة مشاريع إسكانية صحية لتقليل المخاطر والمشاكل البيئية المرافقة لتلك المشاريع، أوصت الدراسة بالالتزام قدر الإمكان باللوائح والقوانين الخاصة بالإنشاءات السكنية والمرافق المصاحبة والبنى التحتية ضمن الشروط والمواصفات التي تكفل إقامة وحدات سكنية ملائمة وصحية .

1.2.2. الدراسات العربية :

1. دراسة الأغبري (2010): "تطوير الإسكان الميسر لذوي الدخل المحدود في صنعاء"

هدفت الدراسة للتعرف على المشكلة التي تعاني منها اليمن في توفير اسكان لذوي الدخل المحدود خصوصاً في العاصمة صنعاء. وقد اظهرت العديد من الدراسات والتقارير انه لا توجد في اليمن اي سياسة لإسكان ذوي الدخل المحدود في اليمن. وكذلك ايجاد الأسباب الرئيسة التي تؤثر في تكلفة الاسكان للإسهام في حل مشكلة نقص الاسكان لذوي الدخل المحدود في صنعاء عاصمة اليمن. واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي حيث تم استخدام مجموعة من التحاليل الاحصائية كان اهمها هو تطوير موديل (Hedonic Regression Model) لمعرفة ماهي المواصفات والعوامل التي تؤثر على تكلفة الاسكان في صنعاء.

وقد توصلت الدراسة إلى أن: الأسباب الرئيسة لنقص الاسكان هو ارتفاع كلفة الاسكان اجمالاً نتيجة سوء استغلال الموارد المالية في خدمة قطاع الاسكان وعدم وجود مراكز متخصص للإسكان. وكذلك عدم وجود قوانين خاصة بالإسكان أو قوانين تشجع الاستثمار في قطاع الاسكان لحماية المستثمرين وتسهيل استرداد اموالهم. وأن الزيادة المضطردة لسعر الأراضي هي أكثر العوامل التي تؤثر في كلفة

البناء نتيجة لنقص الاراضي المتاحة مقابل ازدياد الطلب عليها. كما أن استيراد معظم المواد المستخدمة في البناء يعتبر من العوامل المهمة والمؤثرة في كلفة الاسكان واطهرت الدراسة ان عدم ثبات واستقرار العملة بالسوق مقابل الدولار ايضا يؤثر في كلفة البناء خصوصا ان معظم المواد المستخدمة في البناء ماتزال مستوردة. كما أظهرت الدراسة ايضا ان شريحة ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون الحصول على مساكن ميسرة خاصة بدون دعم او قروض ميسرة لمدة لا تقل عن 25 عام وبما لا يزيد عن 30% من دخولهم حسب توصيات منظمة الامم المتحدة للمستوطنات. وخرجت الدراسة بمجموعة من التوصيات من أهمها: تأسيس وزارة مستقلة خاصة بالإسكان وبميزانية خاصة لتبدأ بعمل سياسات واستراتيجيات وطنية خاصة بالإسكان. والبحث عن مصادر دعم مالي لتمويل مشاريع اسكان ذوي الدخل المحدود. وبناء مشاريع اسكانية لذوي الدخل المحدود وبصورة ملحة وتوزيعها بواسطة الحكومة، مع ضرورة سن قوانين خاصة بحماية المستثمرين في قطاع الاسكان وتشجيع الاستثمار في قطاع الاسكان. وكذلك دعم الدولة للاستثمار في مواد البناء وكذلك دعم الابحاث الخاصة بتطوير الاسكان وايضا ايجاد مواد محلية رخيصة لاستخدامها في مشاريع الاسكان الميسر.

2. دراسة حسن (2008): "الاسواق الضمنية ومحددات الطلب على الاسكان، دراسة تطبيقية على مدينة قنا".

هدفت الدراسة الى التركيز على دراسة العوامل المحددة للطلب على سلعة الاسكان وتدرجها من حيث الأهمية الأمر الذي يضع أمام صانعي السياسة المتغيرات التي يجب التعامل معها عند ادارته للمعروض من الاسكان سواء أكان بواسطة الدولة أم بتشجيع القطاع الخاص للوصول الى تحقيق هدف الاستقرار الدائم لسوق الاسكان وتقاضى الأزمات المتوقعة.

وقد عمدت الدراسة الى اتباع فكرة أن الانفاق على سلعة السكن بشكل اجمالي يمثل الطلب على هذه السلعة، لذا كان لا بد من ايجاد العوامل التي ترتبط بالإنفاق على الاسكان باعتبار أن هذه العوامل تحدد الطلب على الاسكان.

واعتمدت الدراسة المنهج الوصفي والمنهج الكمي. وشملت الدراسة رقمين قياسيين، الأول عن جودة المكان QUAL حيث $Qual = 4 - (D_1 + D_2 + D_3 + D_4)$.

والرقم القياسي الثاني عن جودة المكان الذي يوجد فيه المسكن NHOD حيث $NHOD = 7 - (D_5 + D_6 + D_7 + D_8 + D_9 + D_{10} + D_{11})$ ، والقيم الموجبة لهذا الرقم لا تدل على جودة الجيران أو المكان.

وتم التعبير عن المتغير التابع في النموذج القياسي المستخدم بإجمالي الانفاق على سلعة الاسكان COH ويمثل اجمالي الانفاق على سلعة الاسكان مجموع كافة النفقات على الاسكان حيث :

$$COH = \Sigma R + C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6$$

وتم الاعتماد على النموذج التالي في التعرف على المتغيرات الحاكمة للطلب على الإسكان

$$COH = f (y, A, M, Q, DS, QUAL , NHOD)$$

لقد **أوضحت النتائج** أن الدخل السنوي هو المحدد الأول للطلب على الإسكان في مدينة قنا يليه الهيكل العمري لمجموعه السكان فإذا كانت الغالبية من الشباب حديثي السن فسوف يزداد الطلب على الإسكان بشكل متواصل. كذلك جاءت النتائج بأن المؤهل الدراسي من المحددات الأساسية في الطلب على الإسكان وأن هذا الطلب يزداد بارتفاع المستوى التعليمي.

3. دراسة العمري (2005): "تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في المملكة العربية السعودية".

هدفت الدراسة الى تحديد العوامل المؤثرة في الطلب على المساكن في المملكة وتقديم نموذج لدالة الطلب على الإسكان على المستوى الكلي في المملكة العربية السعودية لوضع تصور شمولي أوضح يساعد المخططين على التنبؤ ورسم السياسات وصياغة الاستراتيجيات المناسبة لتوفير الطلب على المساكن حسب الكم المطلوب والخصائص النوعية المرغوب بها، بالإضافة إلى أن هناك ندرة في الأبحاث العلمية والدراسات المتعلقة بالطلب على الإسكان في الدول النامية بشكل عام وفي المملكة العربية السعودية بشكل خاص، ومن ثم تقدير هذا النموذج بطريقة قياسية .

واعتمدت الدراسة في استخلاص نتائجها على منهجين مكملين لبعضهما، المنهج التحليلي الوصفي، أما المنهج الثاني فهو تطبيق الأساليب الحديثة التي تتعامل مع خصائص السلاسل الزمنية لتحديد العلاقة التي تربط المتغيرات محل الدراسة، وهذه المتغيرات هي: الأيجار، الدخل، عدد السكان، قروض صندوق التنمية العقاري، وعدد المساكن).

وقد أظهرت النتائج الإحصائية لاختبارات جذر الوحدة أن السلاسل الزمنية محل الدراسة غير مستقرة في مستواها العام في حين تصبح مستقرة عند أخذ الفروق الأولى ما عدا متغير عدد المساكن القائمة، حيث يستقر بعد أخذ الفروق الثانية. وبلغت مرونة السعريّة (مرونة المساكن- الأيجار) للطلب على الإسكان 0.164 وكانت منخفضة. ومرونة المساكن - عدد السكان بلغت 0.286، وبلغت مرونة المساكن-قروض الصندوق العقاري 1.81، وفي حين بلغت مرونة المساكن-عدد المساكن القائمة - 3.15. جاءت النتيجة أن انشاء مساكن جديدة يستغرق من سنتين الى سنتين ونصف، وهو ما يتفق مع الواقع المشاهد في السوق السعودي.

4.دراسة الحريقي (2004): "الاسكان في المملكة العربية السعودية، تقدير الطلب على مستوى المناطق"

هدفت الدراسة إلى تقدير الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية على مستوى المناطق الإدارية لكل خمس سنوات حتى عام ١٤٤٥ هـ / ٢٠٢٥ م. تقدير الطلب على مستوى المناطق وسيساهم في تطوير خطط واستراتيجيات تنمية المناطق التي يفترض أن تترجم الخطط الوطنية وترسم الأطر العامة للخطط المحلية. أما تقدير الطلب لكل خمس سنوات فسيتمشى مع الإطار الزمني للخطط الخمسية الوطنية والخطط الإقليمية.

تبنت الدراسة مخطط استمرار التباين الإقليمي بين المناطق، وعدم تطبيق سياسات العودة بالدرجة نفسها آخذة في الاعتبار مدى حاجة المناطق للأيدي العاملة غير السعودية لدفع عجلة التنمية، مع تراجع معدلات الخصوبة. بناءً على ذلك قدرت الدراسة عدد سكان المملكة وكذلك عدد سكان كل منطقة على حدة سنة الهدف (١٤٤٥ هـ / ٢٠٢٥ م). إضافة إلى ذلك تم تقدير الزيادة في عدد سكان المملكة وكذلك سكان المناطق في كل خمس سنوات. قدرت الدراسة أعداد المساكن التي يجب إحلالها بأخرى جديدة -نتيجة لانتهاء عمرها الافتراضي أو لاستخدامها لأغراض أخرى غير سكنية - في كل فترة خمسية لكل منطقة وعلى مستوى المملكة.

وتوصلت الدراسة الى أنه لتلبية الطلب المتنامي على المساكن فمن الأهمية أعداد خطط طويلة المدى للإسكان على مستوى المناطق الإدارية في المملكة تنفذ على مراحل تتزامن مع الخطط الخمسية. تهدف الخطط لجعل المسكن في متناول جميع شرائح المجتمع بالتركيز على تخفيض تكلفة المسكن من خلال المراحل المختلفة بدءًا من تخطيط المدينة ثم الحي وبعد ذلك عن طريق تصميم المسكن ثم تقنيات التشييد والتشغيل والصيانة، أضف إلى ذلك اقتراح سياسات لتوفير الأراضي المزودة بالخدمات والمرافق الاجتماعية وتطوير سياسات لتمويل السكن. يجب أن تأخذ الخطط في الاعتبار التغيرات الاقتصادية والاجتماعية وتطور التقنية وتأثيرها على تطور الوظائف واستخدامات الفراغات المختلفة في المسكن وعلى حجم ومكونات وعناصر مسكن المستقبل ومكوناته وعناصره.

5. دراسة خياط (2004): "دالة الطلب على التمويل الاستهلاكي في مدينة جدة: دراسة إقتصادية قياسية".

هدفت هذه الدراسة الى تطوير التمويل الاستهلاكي في المملكة وتقدير دالة الطلب على التمويل في مدينة جدة باستخدام بيانات مقطعية تم تجميعها بصورة عشوائية من أحياء مدينة جدة. حيث وجد الباحث أن تمويل النفقات الاستهلاكية (تمويل المستهلكين) يتميز في بعض جوانبه عن تمويل النفقات الإنتاجية والاستهلاكية لمنشآت الأعمال في تأثيره المباشر على الإنفاق الاستهلاكي بأن يرد هذه الموارد في وقت لاحق، ومن أكثر الأمثلة شيوعاً: تمويل السلع المعمرة والأثاث المنزلي

والسياسات، وفي الآونة الأخيرة نما حجم التمويل الاستهلاكي في المملكة العربية السعودية بشكل كبير ويات يؤثر على الاقتصاد السعودي، مما يتطلب ضرورة مراجعة الواقع الحالي، وخاصة فيما يتعلق بحقوق طرفي عملية الاقتراض (المستهلك والمؤسسة العامة).

وأظهرت نتائج الدراسة الميدانية أن أغلب الاقتراض موجه لشراء السيارات، وتصل الدراسة إلى نتيجة مؤداها أن شروط المؤسسات التمويلية المقترضة تحد من حجم التمويل الاستهلاكي، حيث تشير النتائج إلى انخفاض مرونتي الطلب الداخلية ومدة السداد، مما يتطلب ضرورة مراجعة الأسس التي يتم بناء عليها منح القروض .

6. دراسة العبد الرزاق (2004): "التغير التقني في قطاع الإنشاءات الأردني - دراسة قياسية (1968-1997)".

هدفت الدراسة إلى قياس أثر التغير التقني واتجاه التحيز التقني في قطاع الإنشاءات باستخدام بيانات السلاسل الزمنية الخاصة خلال الفترة الزمنية (1986-1997)، باستخدام صيغ مختلفة من دوال الإنتاج. وقد تم استخدام قيمة الناتج في القطاع، رأس المال المقدر في القطاع، العمالة، وعامل الزمن كمتغيرات النموذج.

واعتمدت منهجية الدراسة أسلوب التحليل الوصفي في تحليل البيانات، والأسلوب الكمي في تقدير كل من دالة الإنتاج وقياس التحيز التقني، وقياس الإنتاجية في قطاع الإنشاءات، باستخدام طريقة المربعات الصغرى (OLS).

ونتائج الدراسة أظهرت أن مرونة الإنتاج بالنسبة لعنصري الإنتاج العمل ورأس المال كانت موجبة، وأن قطاع الإنشاءات يتبع ظاهرة تزايد الغلة. وأشارت النتائج إلى الأثر الإيجابي لعامل الزمن مما يدل على تأثير القطاع بالتغير التقني. وأيضاً أشارت النتائج إلى تذبذب إنتاجية عنصري العمل ورأس المال في القطاع خلال فترة الدراسة، وتحيز التغير التقني لعنصر العمل على حساب رأس المال.

7. دراسة المجموعة الهندسية الكويتية (2004): "العرض والطلب على الإسكان".

هدفت هذه الورقة الى وضع الإطار العام والشامل للتطوير المستقبلي. ويتم ذلك التطوير على مستويات تبدأ بمستوى الدولة ككل ثم مستوى المنطقة الحضرية وأخيراً مستوى المدينة. وكذلك تحديد الطاقة الاستيعابية للمنطقة الحضرية وطرق توفير العرض الكافي من الإسكان، ولقد اعتمدت منهجية الورقة على أربعة محاور متوازية وهي: خلفية المشكلة الاسكانية والعرض والطلب على الإسكان وحجم الأراضي المطلوبة.

وقد توصلت الورقة الى وضع بدائل استراتيجيات التخطيط العمراني للدولة والاجراءات المطلوبة لذلك.

8. دراسة فاضل (1998): "دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمريين والزوار".

هدفت الدراسة الى تقدير دالة الطلب على الإسكان للمعتمريين في مكة المكرمة وزوار المدينة المنورة من خلال استبانة توضح آراء المعتمريين والزوار وأصحاب المساكن في كلتا المدينتين المقدستين والتي أوضحت العناصر المهمة لأداء الطلب على المساكن في كليهما من خلال الخصائص المميزة للوحدات السكنية وكذلك الخصائص التي تتعلق بمنطقة الجوار وموقع الوحدة السكنية من مركز المدينة ومراكز التسوق.

وأوصت الدراسة بأن تقوم الحكومة بتشجيع بناء وحدات سكنية بعيدة عن الحرم وجلب المعتمريين والزوار لها عن طريق المواصلات والاتصالات، والحدائق... إلخ، مع مراعاة الخصوصية وتناسب الغرف وأثاثها لعدد الأفراد .

1.2.3. الدراسات الأجنبية:

1- Bandubandea (2008): A Study of Residential Housing Demand in India

هدفت الدراسة الى توفير دراسة تحليلية مفصلة شاملة (المستوى الجزئي والمستوى الكلي) عن الوضع الراهن والمستقبلي حول إمكانات النمو في صناعة الإسكان في الهند من خلال ما تفرزه هذه الصناعة من روابط أمامية وخلفية وكذلك تبحث في طبيعة التمويل العقاري وطبيعة المخاطر الكامنة في هذا المجال، وتبحث الدراسة بشكل خاص في المسائل المتعلقة بضمانات القروض الإسكانية، استنادا إلى بيانات تم جمعها من عدد قليل من البنوك و HFC (Home Finance Company).

وجاءت الدراسة بنتائج على المستوى الجزئي وعلى المستوى الكلي منها: الربط بين الطلب على الاسكان وبين غيره من القطاعات مثل انتاج الحديد الصلب والاسمنت - حيث أن كل 10% زيادة في الطلب على الاسكان ستؤدي الى زيادة 4.59%، 4.67% في الطلب على الصلب والاسمنت على التوالي. وأن مؤشر أسعار الاسكان يتغير بتغير الدورة الاقتصادية وخاصة مع الزيادة الحادثة في نمو الائتمان المصرفي السكني - وبالتحديد في العام 2004 عندما كثفت البنوك جهودها في قطاع الاقراض لغرض الاسكان. ووجدت الدراسة أن الدخل ومرونة الطلب السعرية أقل من الوحدة الوطنية. حيث أخذت الدراسة عوامل الدخل والمقترضين من حيث الجنس والعمر وأماكن سكنهم كمحددات للطلب على الاسكان.

2- Vajiranivesa (2008): Housing demand model: a case study of the capital, Bangkok, Thailand

هدفت الدراسة الى التعرف على الطلب في العاصمة التايلندية بانكوك عن طريق استخدام نموذج محاكاة يجمع المتغيرات المشمولة في الدراسة. وهدفت الدراسة إلى التعرف على الإسكان في تايلاند،

والفجوة الموجودة بين العرض والطلب في المساكن. وذلك عن طريق معرفة الأسباب التي تولد الطلب على المساكن والعوامل المؤثرة على الطلب، ومن أهمها العوامل الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية، وبدراسة السوق العقاري في العاصمة بانكوك التي يبلغ عدد سكانها 20% من سكان البلد، وبدراسة سلسلة زمنية تمتد 30 سنة من (1973-2006) وتوصلت الدراسة إلى أن أهم العوامل التي تؤثر في الطلب على المساكن.

- التركيبة السكانية (عدد السكان - السن - الهجرة - معدلات الولادة - الوفيات)

- العوامل الاجتماعية (الزواج- الطلاق)

- العوامل الاقتصادية (الدخل - قروض الإسكان - الأرقام القياسية لأسعار المساكن)

وجاء في نتائج الدراسة أن العوامل الاقتصادية تعتبر من العوامل الرئيسية والتي تدفع بمبيعات الاسكان الناتجة من الاحتياجات السكنية والتي تزيد من الطلب على الاسكان، ولكن ما زال هناك حدود لهذه المبيعات نتيجة للقيود المفروضة على الاحتياج السكني. ورغم ان نتائج هذه الدراسة قد أكدت نفس النتائج الواردة في دراسات سابقة، الا أنها ولدت مفهوما جديدا لكيفية تأثير العوامل الاقتصادية في الطلب على الاسكان بشكل تسلسلي. وأن عدد السكان يلعب دورا مهما في ازدياد الاحتياجات السكنية، وخاصة لدى الشريحة السكانية الناضجة في المجتمع. ووجد أن العوامل الاجتماعية تحدد توقيت الاحتياجات السكنية، كما وجدت الدراسة أن العوامل الاقتصادية تلعب دورا حيويا من حيث تهيئة الظروف المالية التي تعزز أو تخفض الطلب على المساكن. ولكن في حالة الاوضاع الاقتصادية المستقرة تلعب العوامل الديموغرافية والاجتماعية دورا أكبر في حركة الطلب على المساكن.

3- Arnote (2008): Housing policy in developing countries: the importance of the informal economy

هدفت الدراسة الى أن كل الدول لديها الاقتصاد الرسمي والاقتصاد غير الرسمي. ولكن في المتوسط، فان الحجم النسبي لقطاع الاقتصاد غير الرسمي أكبر بكثير في البلدان النامية عما هو عليه في البلدان المتقدمة. وتناقش هذه الورقة أن هذا الأمر وأيضا ارتفاع نسبة السكن غير الرسمي له آثار وانعكاسات مهمة على سياسات الاسكان في الدول النامية. وأن هذه السياسات ان نجحت في هذه الدول فليس بالضرورة أن يكتب لها النجاح في دول أخرى. وفي حالة ثبات النشاط الاقتصادي الحقيقي، فانه كلما زاد الحجم النسبي للقطاع الاقتصادي غير الرسمي كلما انخفضت القدرة المالية للدولة، وكلما تشوهت قدرة الحكومة على توفير مستوى معين من السلع والخدمات، الأمر الذي يؤدي الى تضيق النطاق على قدرة الحكومة على تحقيق سياساتها بالدرجة والحجم الرغوب فيه. ولفس الأسباب، فان سياسات الاسكان التي ثبت نجاحها في البلدان المتقدمة قد لا تكون موفقة عندما يتم تطبيقها على الدول النامية .

وتوصلت الدراسة الى أن الكفاءة في توفير خدمات الاسكان في البلدان النامية يكون عن طريق تمكين أسواق الاسكان الرسمية وغير الرسمية من العمل معا. ونسبة النشاط الاقتصادي العالية الحادثة في القطاع غير الرسمي وارتفاع عدد المساكن في سوق الاسكان غير الرسمي يضع القيود على نطاق السياسة الاسكانية وكيفية تطبيقها بما يتناسب مع الاحتياجات الرسمية. وعليه فإن كلا النطاقين يجب أن يعملتا بتناغم وتعاون متكافئ لكي تكون سياسة الحكومة وبرامجها الاسكانية المحلية فعالة في تحسين الرفاهية الاسكانية للفقراء.

4- Halougolo (2005): Demand for new housing in Turkey: Application Form ARDL

هدفت الدراسة الى تقديم التقديرات التجريبية لدالة الطلب على منازل سكنية جديدة في تركيا باستخدام بيانات السلاسل الزمنية للفترة 1964-2004. تم تشكيل دالة الطلب الكلي على المساكن الخاصة الجديدة في تركيا وتقديرها باستخدام اختبار حدود التكامل المشترك الذي اقترحه Pesaran وآخرون. (2001) لحساب المرونات القصيرة والطويلة المدى للمتغيرات الدخل ومستوى الأسعار. وقد قامت الدراسة باستخدام اختبارات الاستقرار (المجموع التراكمي) (CUSUM) ومجموع التراكمي من المربعات (CUSUMSQ) لتقدير دالة الطلب على السكن الجديد. والنتائج التجريبية تشير إلى أن الدخل هو المتغير الأكثر أهمية في تفسير الطلب على المساكن الجديدة في تركيا واستقرار وظيفة هذه الطلب.

والمنهج المستخدم هو المنهج الوصفي من خلال تطبيق تقنية التكامل المشترك على دالة الطلب على المساكن الجديدة في تركيا لاستكشاف المحددات الرئيسية والكشف عن أهمية وجود معادلة مستقرة للطلب على السكن للسياسات الاقتصادية التقييمية.

وتوصلت الدراسة الى أن أهم عامل في تحديد مستوى الطلب على المساكن هو الدخل الحقيقي ويليه أسعار المساكن ثم مستوى التحضر. في هذه الدراسة، فإن مستوى الدخل المقدر ومرونات الأسعار تتماشى ومثيلاتها من الدراسات السابقة في أدبيات الطلب على السكن. واستطاعت هذه الورقة أن تكشف من خلال تقدير دالة الطلب على المساكن الخاصة عن وجود علاقة طويلة المدى بين المتغيرات المستقلة والتابعة

وأشارت النتائج أنه بالإمكان استخدام الدالة المقدر للطلب على الاسكان الخاص كأداة للسياسة العامة لوضع وتطبيق استراتيجيات الاسكان في تركيا. حيث أن استقرار دالة الطلب على الاسكان سيقبل من اختلال بيئة الاقتصاد الكلي وسيزيد من مصداقية التزام الحكومة بسياسة الاسكان المستدامة من خلال تقديم المزيد من الحوافز للقطاع التجاري وتطوير أدوات السياسة الاقتصادية لكل من المؤسسات الاسكانية الخاصة والعامة الأمر الذي من شأنه تحفيز الاستثمار الفعال والمستمر في قطاع البناء والتشييد.

5- Palesterouse (2002): Dynamic demand for housing in the Philippines - the impact of income and lifestyle

هدفت الدراسة الى البحث في نمط استهلاك المساكن للأسر الفلبينية. ويتم فحص مسألتين أساسيتين: الأولى: الطلب على المساكن المرتبطة بالدخل والتغيرات الديموغرافية والثانية: نمط استهلاك المساكن للأسر والذي يشير الى وجود عيوب كبيرة في سوق الاسكان أو الى سلبيات في سوق رأس المال في البلاد. **وقد بينت النتائج:** أنه لا يوجد بدائل سكنية للأسر ذات الدخل المحدود على وجه التحديد في سوق الاسكان الرسمي ما لم يحدث زيادة كبيرة على دخل الأسرة ، وأن الدخل هو عامل رئيس في مجال الطلب على الإسكان، والعوامل الأخرى مثل نمط وأسلوب الحياة، وأسعار الوحدات السكنية وخطط التمويل المبتكرة تؤثر أيضا في الطلب على السكن. وعلى المدى الطويل، فان التحسينات الاقتصادية ستؤدي الى احداث الدفعة المطلوبة في الدخل للأسر الحضرية لتتمكن من الدخول الى سوق السكن الرسمي. أما على المدى القصير، فلا بد من البحث عن أشكال وبدائل لتوفير السكن للأسر الحضرية. حيث سوق التأجير يوفر بديلا محتملا للأسر منخفضة الدخل نظرا لارتفاع تكاليف تملك المنازل في المناطق الحضرية وخاصة في المدن المتحضرة. وكذلك فعلى أصحاب السياسات والاستراتيجيات الاسكانية الوصول الى خطط تمويل مبتكرة (كالتمول الصغير، ومشاريع الاسكان الاضافية)، وعلاوة على ذلك يجب على الحكومة أن تجد سبلا ووسائل فعالة للحد من ارتفاع تكلفة الاسكان في البلاد.

6- Innocentia (2001): Demand Estimation of Housing Units in South Africa

هدفت الدراسة الى تقدير الطلب على الوحدات السكنية ومدى المساهمة الايجابية لهذا الطلب على النمو والاستقرار الاقتصادي، ومناقشة ذلك من خلال دراسة العوامل المؤثرة على الطلب من خلال النظرية الاقتصادية الى جانب السياسة المالية المتبعة من قبل الحكومة ومدى أثر ذلك على سوق الاسكان في جنوب أفريقيا.

والمنهج المستخدم في هذه الدراسة هو المنهج الكمي والمنهج الوصفي من خلال دراسة مدى أثر المتغيرات المستقلة المتمثلة في (أسعار الفائدة الحقيقية، الطلب السابق على القروض السكنية، الدخل المحلي المتاح) على المتغير التابع المتمثل في الطلب المستقبلي على القروض السكنية. وعليه تم بناء نموذج قياسي (نموذج انحدار متعدد) يمكن استخدامه فيما بعد لتوقع الطلب المستقبلي على قروض الاسكان في جنوب أفريقيا

وجاءت الدراسة بالنتائج التالية أن أسعار الفائدة الحقيقية والدخل المحلي المتاح لهما تأثير كبير في الطلب على القروض العقارية، وكوسيلة لتحفيز الطلب على الوحدات السكنية فلا بد لأسعار الفائدة أن تكون في أدنى مستوى لها مما يؤدي الى خلق زيادة في النمو الاقتصادي. الى جانب التأكيد على

دور الحكومة في تحفيز الانفاق الاستثماري للمواطن وخاصة في مجال الاسكان من خلال نوع السياسة المالية المستخدمة عبر تخفيض الضرائب.

7- Darsi (1999): Housing in the city of San Francisco Workforce

هدفت الدراسة إلى معرفة الفجوة بين الطلب للقوى العاملة والعرض في مدينة سان فرانسيسكو بالولايات المتحدة الأمريكية عن طريق دراسة سلسلة زمنية ممتدة من (1978-1998) وأخذت الدراسة البعد النظري فقط دون استخدام نموذج قياسي تطبيقي لدراسة متغيرات الدراسة، وتوصلت الدراسة إلى أن قلة الطلب على المساكن يرجع إلى الارتفاع الحاد في أسعارها مقارنة مع دخول تلك الأسر وأيضاً مع معدل الضريبة التي تدفعه هذه الأسر للحكومة.

1.2.4. ملخص الدراسات السابقة:

الدراسات السابقة ناقشت العديد من الموضوعات التي تمثلت في الآتي:

1. مشكلة السكن والنقص في الوحدات السكنية القائمة والسياسات السكانية العامة (الدويك، 2014) (العبادلة، 2014) (سمعان، 2014).
2. مشاريع الاسكان في محافظات غزة والبيانات الاحصائية والشروط التي يجب تنفيذها (الفراء، 2013) (صالحه، 2003) (دراسة وزارة الاسكان، 2002) (دراسة وزارة الاشغال العامة والاسكان، 1999).
3. تقدير دالة الطلب على الوحدات السكنية. (العمرى، 2005) (الحريقي، 2004) (المجموعة الهندسية الكويتية، 2004) (Bandubandea, 2008) (Halougolo, 2005) (Innocentia,) (2001)
4. المعايير المرتبطة بالوحدات السكنية والقوائم المعدة لذلك، والشروط والمواصفات الصحية والبيئية. (الأغبري، 2010) (Vajiranivesa, 2004)
5. السياسات الاسكانية السليمة ومساهمتها في الحجم النسبي للقطاع الاقتصادي. (Arnote, 2008)
6. أثر التغير التقني على تطوير قطاع الانشاءات والنهوض به. (العبد الرزاق، 2004)
7. معوقات التنمية الاسكانية وسبل تطوير الرصيد السكني. (Palesterous, 2002) (Darsi,) (1999)

1.2.5. ملخص نتائج وتوصيات الدراسات السابقة:

- 1- تعاني محافظات غزة من نقص حاد في الرصيد الاسكاني، وأن الاحتياج للوحدات الاسكانية المختلفة في تمام مستمر.
- 2- تباين الحاجة السكنية بين محافظات غزة، فهي أكثر إلحاحاً وخاصة في محافظات الشمال ومحافظة رفح نتيجة للدمار والتجريف الناتج عن حرب غزة 2008.

- 3- معظم مشاريع الاسكان الحكومي في غزة تعتمد على الدعم والتمويل الخارجي.
- 4- ان الأسباب الرئيسية لنقص مشاريع الاسكان هو ارتفاع تكاليف البناء السكني اجمالاً نتيجة سوء استخدام الموارد المالية في خدمة قطاع الاسكان.
- 5- العمل على اتباع سياسات اسكانية مخططة ومنظمة من قبل الجهات المختصة لجعل المسكن في متناول جميع شرائح المجتمع.
- 6- تطوير سياسات وخطط لتمويل السكن آخذين في الاعتبار التغييرات الاقتصادية والاجتماعية والتركيبية السكانية والتطور التقني.
- 7- تشجيع القطاع الخاص للمساهمة في توفير الحاجة السكنية من قبل الجهات المختصة، حيث يجب أن يعمل كلا النطاقين بتناغم وتعاون متكافئ لكي تكون السياسات الحكومية الاسكانية فعالة وذات أثر واضح في تحسين الرفاهية الاسكانية وخاصة للفقراء وذوي الدخل المحدود.
- 8- تقديم المزيد من الحوافز للقطاع التجاري وتطوير أدوات السياسة الاقتصادية لكل من المؤسسات الاسكانية العامة والخاصة، الأمر الذي من شأنه تحفيز الاستثمار الفعال والمستمر في قطاع البناء والتشييد

1.2.6. ما يميز بين الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة:

يظهر الخلاف في عدة نواحي، يمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- طبيعة المكان الذي ستطبق عليها الدراسة، حيث تعتبر فلسطين بشكل عام ومنطقة قطاع غزة بشكل خاص من أكثر المناطق حول العالم المعرضة للتغيرات السريعة والمفاجئة سواء أكانت من الناحية السياسية والاستقرار الأمني أم من الناحية الاقتصادية وخاصة جراء الحصار الاسرائيلي الجائر وما له من تبعات، وعليه فإن هذه الدراسة ستكتسب ميزة التخطيط في ظل الأزمات.
- 2- المشكلة السكانية القائمة في قطاع غزة قائمة على أساس وجود عجز في عرض الإسكان نتيجة للحصار الاسرائيلي وما نتج عن حرب (2008/2009) والحروب التي تلتها من تدمير وتخريب للمساكن، الأمر الذي أدى الى زيادة الطلب بشكل مستمر لا تتواءم مع عرض الاسكان.
- 3- محاولة المساهمة في ايجاد الحلول الملائمة لعلاج المشكلة القائمة.
- 4- استخدام نموذج الإنحدار اللوجيستي الترتيبي في الاطار العملي.

الفصل الثاني

تطور مفاهيم الإسكان

وواقع السكان والتنمية العمرانية في قطاع غزة

مقدمة

2.1. مفهوم السكن والمسكن والإسكان

2.1.1 مفهوم السكن

2.1.2 مفهوم المسكن

2.1.3 مفهوم الإسكان

2.2. الخصائص الديموغرافية لقطاع غزة

2.2.1 النمو السكاني

2.2.2 التركيب النوعي

2.2.3 التركيب العمري

2.2.4 الحالة الزوجية

2.2.5 الكثافة السكانية

2.2.6 الاستقلالية الأسرية

2.2.7 مستوى الدخل

2.3. التنمية العمرانية في قطاع غزة والتحديات التي واجهتها.

2.3.1 تطور الإسكان في فلسطين

2.3.2 تطور الإسكان في قطاع غزة

أولاً: الهيئات العاملة في مجال الإسكان

2.4 الملخص

مقدمة:

تعتبر المشكلة الإسكانية من أهم المشاكل وأعقدها، وخاصة أن مفهوم المسكن عاد غير مقتصر على المأوى فحسب بل تعدى ذلك ليشمل توفير البنى التحتية والخدمات الاجتماعية الثابتة بمستوى لائق يحقق العيش الكريم للأسرة، ويرفع من المستوى العام للبيئة العمرانية.

وتعتبر فلسطين من أكثر البلدان التي تواجه مشكلة الإسكان، نتيجة النمو السكاني المتسارع وكذلك ممارسات الاحتلال الإسرائيلي لسياسة التدمير والتهجير لأبناء هذا الشعب، حيث أن مشكلة الإسكان تشغل أذهان المخططين والمعماريين والمشرعين والمسؤولين، خاصة في وضع السياسات والخطط التي تضمن توفير السكن الملائم للمواطن الفلسطيني وبما يتناسب مع عقائده وعاداته وإمكاناته المادية والفنية والبيئية.

وتكون الرؤية واضحة للقائمين على صياغة هذه الخطط من خلال دراسة الوضع القائم في محافظات الوطن عامة وفي قطاع غزة خاصة وذلك من خلال نقطتين رئيسيتين وهما:
السكان بما فيه من تغييرات، والإسكان الذي يتبع تغييرات السكان بشكل واضح.

2.1. مفهوم السكن والمسكن والإسكان:

2.1.1 مفهوم السكن: (إسماعيل، 2000، ص 8)

السكن في اللغة من الفعل الثلاثي سكن، والسكن أو السكنية معناها في اللغة الهدوء والاطمئنان، ومنها جاء تعريف المسكن بأنه المكان الذي يجد فيه الإنسان الراحة بعد يوم حافل من العناء والتعب.

وقد كان السكن في البداية مقتصرًا على مفهوم المأوى Shelter والذي يجد فيه الإنسان الأمان والراحة ويأوي إليه ليحمي نفسه من عناصر البيئة الخارجية سواء من عناصر الجو أو الحيوانات المفترسة... الخ، ثم أخذ التطور في مفاهيم السكن يصاحبه تطور في شكل المسكن وطبيعة الوظائف التي يحويها حتى وصلنا اليوم إلى مفهوم شامل للسكن الذي يضم جميع أنواع الراحة والرفاهية، وأيضا صاحبه تطور في الطرق المعمارية والإنسانية لبناء هذه المساكن. حيث استقت أنماطها المعمارية من البيئة المحلية المحيطة بها ومن طبيعة النظام الاجتماعي الذي يحكم الناس.

2.1.2 مفهوم المسكن: (سالم، 1996)

يمكن تعريف المسكن على أساس أنه قيمة للاستعمال أو التبادل أو للاستعمال والتبادل معا، بغض النظر عن مساحته والمواد المشيدة به، وهو المحصلة النهائية الناتجة عن التنمية والاستثمار، أي أنه المحصلة النهائية الناتجة عن استثمار رؤوس الأموال المختلفة في توجيه وتنظيم السلع المختلفة الداخلة في آليات سوق الإسكان، سواء عن طريق التشييد أو التوزيع أو إدارة تلك السوق، ومرتبطة ارتباطاً وثيقاً مع إستراتيجية التنمية الشاملة للبلاد.

وعليه فإن المسكن هو البناء الذي يأوي إليه الإنسان ويشمل هذا المأوى كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة.

أما الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني فقد عرف المسكن (الوحدة السكنية): على أنه مبنى أو جزء من مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة، وله باب أو مدخل مستقل أو أكثر من مدخل يؤدي إلى الطريق أو الممر العام دون المرور في وحدة سكنية أخرى، وقد تكون الوحدة السكنية غير معدة أصلاً للسكن إلا أنها وجدت مسكونة وقت الإعداد، وقد تكون الوحدة السكنية مستخدمة للسكن أو العمل أو لكليهما أو مغلقه أو خالية. وقد تكون الوحدة السكنية مشغولة بأسرة واحدة أو أكثر وقت العد. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007، ص 28)

2.1.3 مفهوم الإسكان

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية... وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها... وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان... والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة... والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان. (<http://www.arab-eng.org/vb/showthread.php?t=130640>)

وترى الباحثة أن مفهوم الإسكان يختلف من شخص لآخر حسب وظيفته في المجتمع. فمفهوم الإسكان يختلف عند المعماري عنه عند المخطط العمراني أو السياسي أو الاقتصادي أو الاجتماعي أو المنتج أو الإداري أو الباحث. حيث قد يكون الغرض منه تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال أو توازن بين العرض والطلب أو إنتاج لسلعة وصناعة وتسويق وتأثيث، بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن في أي مكان مناسب، أو هو توازن في

السكان مع مكان العمل. أو حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه. أو دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم أو عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، أو أساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية. وهو ارتباط بالبيئة المحلية.

2.2. الخصائص الديموغرافية للسكان في قطاع غزة:

للعامل الديموغرافي¹ تأثير كبير على التوسع العمراني بحيث يمثل جانب الطلب، فالعلاقة بين النمو السكاني وزيادة الطلب هي علاقة طردية بالاتجاه والحجم تقريبا ولكنها ليست المحدد الوحيد للطلب، فهناك الجانب الاجتماعي الذي يتعلق في تركيب العائلة، والجانب الاقتصادي المتعلق بمستوى المعيشة، فالسكان هم محور هذا الامتداد على مختلف أشكاله. وهم السبيل الذي يدفع بهذا الاتجاه أو غيره. حيث يدلنا التاريخ أن الإنسان منذ وجد حاول أن ينظم محيط حياته (مأواه، مصدر رزقه) بطريقة ما اتفقت وظروف كل جماعة في كل عصر وفي كل بيئة، (عبدالله، 1999، ص 9)

شهد قطاع غزة الكثير من التغيرات وخاصة في الجوانب الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، وذلك بسبب حالة عدم الاستقرار السياسي في مختلف الأوضاع والمناحي الحياتية للسكان.

وتأثرت التركيبة الديموغرافية الفلسطينية بعدة متغيرات تمثل في :

1. حرب عام 1948م: نتج عنها تهجير، وتشريد آلاف الفلسطينيين من قراهم، و مدنهم تحت بطش الآلة العسكرية الإسرائيلية؛ حتى استقر جزء منهم في قطاع غزة، وجزء آخر في الضفة الغربية والقدس الشريف. بينما استقر الجزء الأخير خارج فلسطين في الدول العربية المجاورة، ودول أخرى.

شكل اللاجئين الفلسطينيون من الأراضي الفلسطينية المحتلة عام 1948 م نسبة كبيرة من عدد سكان مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، وتتميز محافظات غزة عن باقي محافظات السلطة الوطنية الفلسطينية بارتفاع نسبة اللاجئين حيث يشكلون ما نسبته (74.4 %) من إجمالي سكان قطاع غزة (تقرير المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان، 1999، ص25). شهدت هذه المرحلة هجرة واسعة منذ بداياتها وحتى عام 1967 م، إذ هاجر من الضفة الغربية حوالي 400 ألف شخص، وتوجه معظمهم إلى الأردن أو إلى البلدان العربية النفطية وخاصة الكويت.

(¹) المتغيرات الديموغرافية: العلم الذي يهتم بدراسة متغيرات السكان الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغيرها من المتغيرات.

بلغت الهجرة الفلسطينية أقصاها في الفترة (1961-1967) حيث بلغ معدل النمو السكاني في الضفة الغربية (0.05 %) فقط، أما معدل الهجرة السنوي فقد وصل إلى (2.5 %) تقريباً. أما بالنسبة لقطاع غزة فقد قلصت الحكومة المصرية آنذاك هجرة الفلسطينيين بشكل كبير؛ لذا فالمهاجرون من قطاع غزة أقل بكثير مقارنة بالمهاجرين من الضفة الغربية. (خليفة، 1997 ص44)

2. حرب عام 1967م: هيأت سلطات الاحتلال الإسرائيلي الظروف المناسبة لطرد الفلسطينيين من الأراضي الفلسطينية المحتلة بالقوة تارة، و بتعميق تردي الأوضاع الاقتصادية تارة أخرى؛ مما أدى إلى ارتفاع معدلات الهجرة الفلسطينية إلى الخارج، حيث تركزت الهجرة في البداية على فئة الشباب الذين يبحثون عن العمل، ثم ما لبثت أن انخفضت الهجرة للخارج بسبب الإجراءات والسياسات التي اتخذتها الدول العربية بطرد الفلسطينيين من أراضيها لا سيما بعد حرب الخليج الثانية عام 1991م.

3. فترة السبعينيات والثمانينيات حتى بداية التسعينيات - ما قبل توقيع اتفاق أوسلو: تأثر حجم السكان الفلسطينيين على مدى السنوات الماضية، والمتمثلة في فترة الاحتلال الإسرائيلي للأراضي الفلسطينية المحتلة بتغيرات ديموغرافية مختلفة بسبب الحروب المتواصلة على الشعب الفلسطيني بين الفينة والأخرى، الاستيطان الإسرائيلي، وحالات عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في الأراضي الفلسطينية؛ نجم عنه تفشي ظاهرة الفقر والبطالة واحتكار مواردها الطبيعية من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي.

4. الفترة التي تلت قيام السلطة الوطنية الفلسطينية في عام 1994م: تأثر معدل النمو السكاني الفلسطيني بارتفاع صافي الهجرة المتزايدة إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، بالإضافة إلى معدلات النمو الطبيعية للسكان؛ مما أحدث تطورات في مجال التنمية السكانية من خلال نشر الوعي في مجال التكاثر السكاني، الصحة الإنجابية، انتشار العيادات والمستشفيات الخاصة والعامة، اختلاف الأوضاع الاقتصادية، وتغير بعض مفاهيم القيم، العادات، والتقاليد.

5. فترة الانقسام الفلسطيني بين مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية: أحدث الانقسام الفلسطيني تغييرات ديموغرافية في خروج أعداد من الفلسطينيين إلى خارج قطاع غزة؛ مما انعكس سلباً على الاستقرار السياسي، والاقتصادي في الأراضي الفلسطينية، وشجع الكثير من المستثمرين إلى الهروب من قطاع غزة إلى الضفة الغربية، أو خارج مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية.

6. الحرب الإسرائيلية على قطاع غزة: شنت إسرائيل عدواناً على قطاع غزة بتاريخ 2008/12/27 واستمرت لغاية 2009/1/17؛ نتج عنها دمار في البنية التحتية، تدمير المساكن و المنشآت والمزارع والشوارع وشبكات المياه والكهرباء وغيرها، بالإضافة إلى

الخسائر البشرية و المعاناة القاسية التي عاشها الفلسطينيون في قطاع غزة (من استشهاد وجرح وتشريد عشرات الآلاف من السكان). حول قطاع غزة إلى منطقة منكوبة؛ ترتب عليها آثار ديموغرافية، اجتماعية، اقتصادية، ونفسية صعبة للسكان الفلسطينيين المقيمين فيه. (مركز الزيتونة للدراسات والاستشارات، 2009)

وفيما يتعلق بهذا الجانب في قطاع غزة فقد نما بشكل كبير سكانيا خلال فترات زمنية متلاحقة، حيث وصل عدد سكانه حسب آخر تعداد لمركز الإحصاء الفلسطيني للعام 2013 بنحو 1.70 مليون نسمة منهم 864 ألف ذكر و 837 ألف أنثى (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014)، موزعين على خمس محافظات وهي (الشمال - غزة - الوسطى - خان يونس - رفح). وهذا النمو الكبير في أعداد السكان يتطلب توفير العديد من الخدمات والحاجات لهم، حيث أن جزءاً كبيراً من الامتداد العمراني في المدن يذهب إلى الأنشطة الاقتصادية والخدماتية الأخرى، ومن أبسط تلك الأمور توفير المسكن الملائم. حيث تشكل الأعداد المتزايدة في السكان عنصراً ضاغطاً على مدى قدرة القطاع بتحقيق تلك الاحتياجات، وتلبيتها في ضوء الموقع الجغرافي الذي يحتله القطاع، وقلة الأراضي المخصصة للبناء، و نظراً للتزايد المستمر لأعداد القاطنين في قطاع غزة دعت الحاجة إلى التوجه عمرانيا بالاتجاه العمودي لتلبية متطلبات هذه النمو، ويندرج تحت هذا الجانب العديد من العوامل التي تعزز وتساهم في تحقيق الامتداد عمودياً، ومنها:

2.2.1 النمو السكاني:

تأثر معدل النمو السكاني بارتفاع صافي الهجرة إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، إلى جانب ارتفاع معدلات النمو الطبيعية؛ مما أثر على حجم وتوزيع السكان في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية.

وبالنظر إلى الجدول (2.1) نجد أن عدد السكان المقدر منتصف عام 2013 في قطاع غزة حوالي 1.70 مليون نسمة، واعتبرت محافظة غزة أكبر محافظات قطاع غزة من حيث عدد السكان، إذ قدر عددهم حوالي 588 ألف نسمة، وتعتبر محافظة رفح أقل محافظات قطاع غزة من حيث عدد السكان، فقد قدر عدد سكانها حوالي 210 ألف نسمة.

جدول (2.1) عدد السكان المقدر في قطاع غزة حسب المحافظة، (منتصف العام 1997-2013)

السنة	إجمالي	شمال غزة	غزة	دير البلح	خانيونس	رفح
1997	995,522	178,605	357,768	144,015	195,475	119,659
1998	1,032,761	186,485	370,198	149,456	202,247	124,375
1999	1,071,055	194,637	382,943	155,052	209,190	129,233
2000	1,109,677	202,909	395,760	160,696	216,172	134,140
2001	1,145,894	210,712	407,745	165,988	222,700	138,749
2002	1,182,908	218,729	419,963	171,397	229,354	143,465
2003	1,221,128	227,051	432,546	176,982	236,207	148,342
2004	1,261,017	235,782	445,645	189,148	251,075	153,439
2005	1,304,388	245,326	459,851	195,705	259,056	158,988
2006	1,349,263	255,256	474,509	202,493	267,294	164,737
2007	1,416,966	270,494	496,692	205,414	270,828	173,539
2008	1,440,332	275,687	504,047	209,014	275,134	176,450
2009	1,486,816	286,246	519,027	215,808	283,286	182,449
2010	1,535,120	297,269	534,558	222,866	291,737	188,690
2011	1,588,692	309,434	551,833	230,689	301,138	195,598
2012	1,644,293	322,126	569,715	238,807	310,868	202,777
2013	1,701,437	335,253	588,033	247,150	320,835	210,166

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي (أعداد مختلفة)، رام الله - فلسطين

ويمكن التطرق إلى معدلات النمو السكاني وفق متوسط الفترة الزمنية المبينة حسب الجدول (2.2)، حيث نلاحظ أن عدد السكان في منتصف الفترة من عام 1997 وحتى عام 2001 كمتوسط للفترة في كافة محافظات الأراضي الفلسطينية قد بلغ 2,961,737، أي بمعدل نمو سنوي قدره 3.04%. موزعين على الضفة الغربية بمقدار 1,890,755 مليون نسمة كمتوسط للفترة، أي بمعدل نمو سنوي قدره 2.76%، وبمقدار 1,070,982 مليون نسمة كمتوسط للفترة في قطاع غزة، أي بمعدل نمو سنوي قدره 3.58%؛ تعود الزيادة المضطربة في عدد السكان خلال الفترة إلى اندلاع انتفاضة الأقصى، وما صاحبها من انخفاض في تكاليف الزواج؛ مما شجع الشباب الفلسطيني على الزواج، وتقييد حرية انتقال القوى العاملة الفلسطينية؛ مما شجع الفلسطينيين على كثرة الإنجاب.

ثم انخفض معدل النمو السكاني السنوي في منتصف الفترة الممتدة من 2002 وحتى 2006 إلى 2.85% في الأراضي الفلسطينية. يتوزع ما بين 2.58% في الضفة الغربية، وفي قطاع غزة بمقدار 3.32%؛ يعود ذلك إلى ضعف الهجرة من الخارج إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية بسبب القيود التي فرضها الاحتلال الإسرائيلي والمتمثلة بما يُسمى "جمع الشمل للعائلات الفلسطينية"، وهروب المستثمرين من الأراضي الفلسطينية إلى الخارج بسبب عدم الاستقرار السياسي والأمني.

ثم عاود النمو السكاني بالارتفاع، لكن بوتيرة بطيئة للفترة الممتدة من منتصف عام 2007-2011، حيث بلغت نسبة التغير السنوي في الأراضي الفلسطينية 2.91%. فيما انخفضت نسبة

التغير السنوي لتصل إلى 2.66% في الضفة الغربية، فيما بقيت نسبة التغير السنوي ثابتة عند 3.32% مقارنة مع الفترة السابقة في قطاع غزة.

جدول (2.2) معدلات النمو السكاني وفق متوسط الفترات الزمنية (1997-2011)

قطاع غزة		الضفة الغربية		الأراضي الفلسطينية		متوسط الفترة الزمنية
معدل النمو %	العدد (مليون نسمة)	معدل النمو %	العدد (مليون نسمة)	معدل النمو %	العدد (مليون نسمة)	
3.58	1.070.982	2.76	1.890.755	3.04	2.961.737	2001-1997
3.32	1.263.741	2.58	2.221.712	2.85	3.413.453	2006-2002
3.32	1.489.336	2.66	2.450.107	2.91	3.939.443	2011-2007
3.168	1.274.686	2.48	2.187.525	2.73	3.438.211	متوسط عام للفترة

تم احتساب متوسط الفترة الزمنية في الجدول بناء على بيانات الجهاز المركزي الفلسطيني، 2011، أحوال الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، رام الله - فلسطين.

أما في العام 2013، فقد بلغ معدل النمو السكاني في فلسطين 2.94% بواقع 2.62% في الضفة الغربية و3.44% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014). وحسب تقرير الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لأحوال الفلسطينيين المقيمين للعام 2014 ومن خلال الجدول (2.3)، فمن المتوقع أن تبقى معدلات النمو في قطاع غزة كما هي خلال الأربعة أعوام القادمة. حيث أن انخفاض الوفيات وبقاء معدلات الخصوبة مرتفعة سيؤدي إلى ارتفاع معدل الزيادة الطبيعية. وتجد الباحثة أن عدم التناسب بين النمو السكاني المتزايد وبين توفير الاحتياجات في قطاع الإسكان والقطاعات الأخرى سيكون كفيلاً بحدوث كارثة خطيرة في قطاع غزة.

جدول (2.3) نسبة النمو السكاني في لقطاع غزة للأعوام من 2007 حتى 2025

السنة	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
نسبة النمو السكاني لغزة (%)	3.8	3.7	3.6	3.5	3.4	3.4	3.3	3.3	3.2	3.2
السنة	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
نسبة النمو السكاني لغزة (%)	3.2	3.1	3.1	3.1	3	3	3	3	3	

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014، أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في فلسطين في نهاية العام (أعداد مختلفة) رام الله - فلسطين

2.2.2 التركيب النوعي:

يعتبر التركيب النوعي ظاهرة بيولوجية في المجتمعات البشرية عامة، كونها نتاجاً للعوامل المؤثرة في النمو السكاني من مواليد، وفيات، وهجرة ولا يمكن اعتبار أحدهم مستقلاً كلياً عن الآخر، ويتم دراسته لعدة أسباب، أهمها، أنها توضح الملامح الديموغرافية للسكان في المنطقة من حيث علاقتها بالمتغيرات السكانية المذكورة سابقاً.

إلى جانب أنها تحدد الفئات المنتجة والتي يقع على عاتقها إعالة باقي أفراد الأسرة . وعليه فإن التغيرات التي تقع على التركيب النوعي وتنعكس ايجابياً أو سلبياً على التنمية. (أبو عيانة، 1989: ص 399)

ويعد دراسة التركيب النوعي والعمرى ضروري ومهم للتخطيط السكاني والإسكاني في أي مجتمع، كونها تهيئ وسيلة غير مباشرة لتقدير مستويات الخصوبة والوفاة ومدى تأثيرها على حركة السكان في المستقبل (Hawley, a.h.1959, p 368)

وتشير البيانات الواردة في الجدول (2.4) بأن نسبة الجنس قد ازدادت بشكل مضطرب خلال الفترة (1997-2011) على النحو التالي:

جدول (2.4) نسبة الجنس في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة

2013	2012	2011	2009	2007	2005	2000	1997	المنطقة
103.2	103.2	103.2	103.1	103	102.7	102.3	101.9	الأراضي الفلسطينية
103.2	103.2	103.2	103.1	103	102.7	102.2	102.1	الضفة الغربية
		103.1	103.1	103	102.5	101.7	101.5	قطاع غزة

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2015، أحوال الفلسطينيين المقيمين (أعداد مختلفة) رام الله - فلسطين

تشير البيانات المدرجة في الجدول (2.4) الى أن نسبة الجنس دائماً في صالح الذكور سواء على مستوى الأراضي الفلسطينية عامة أو على مستوى الضفة الغربية وقطاع غزة كل على حده. ونجد نسبة الذكور في قطاع غزة أقل من نسبة الذكور في الضفة الغربية خلال السنوات السابقة باستثناء عامي 2007 و2009، حيث بلغت نسبة الجنس بين الشباب 103 ذكور لكل 100 أنثى عام 2007، و103.1 ذكور لكل 100 أنثى عام 2009. فالمعدلات متساوية بينهما، الأمر الذي يدل على أن المجتمع الفلسطيني مجتمع ذكوري.

ويتضح أن الفجوة بين الجنسين كانت لصالح الضفة الغربية، ثم ما لبثت أن تقلصت تدريجياً حتى تساوت مع قطاع غزة. ولا يوجد تباينات بين الضفة الغربية وقطاع غزة في العام 2011، حيث كانت النسبة دائماً لصالح الذكور.

2.2.3 التركيب العمري:

ويعرف التركيب العمري بعملية توزيع السكان حسب الفئات العمرية المختلفة في موعد إسناد زمني محدد. تستخدم أكثر من فئة عمرية لتقسيم السكان، حيث يقسم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني السكان على النحو التالي:

- السكان الذين تقل أعمارهم عن 15 سنة.
- السكان الذين تتراوح أعمارهم من 15 - 64.
- السكان الذين تزيد أعمارهم عن 64 سنة.

وتساعد دراسة التركيب العمري للسكان على معرفة حجم، دور السكان في المجتمع، وما يرتبط به من عوامل مختلفة كالتعليم من خلال معرفة أعداد الملتحقين بالمدارس، والنشاط الاقتصادي للجنسين؛ لتقدير حجم الطلب المتوقع على التعليم، الهجرة، وكذلك السياسات المتعلقة بمختلف جوانب حياتهم عبر قياس مدى توفر القوى العاملة، والتخطيط للخدمات العامة، قياس الإعالة الاقتصادية، التحليل الديموغرافي. وإبراز مدى الدعم الذي يتوجب على البالغين (المنتجين) تقديمه للمعالين في المجتمع.

كما يعتبر معرفة التركيب العمري للسكان أمر مهم لمعرفة تأثيرات مهمة على الرفاه الاقتصادي للسكان على مستوى الاقتصاد الكلي" (جامعة القدس المفتوحة: ص1)

بالنظر للبيانات الواردة في الجدول (2.5) نلاحظ أن المجتمع الفلسطيني فتياً، حيث أن حوالي 47.1% من سكان الأراضي الفلسطينية في عام 1997 هم من الفئة العمرية (15 سنة فأقل)، إلا أن تلك المعدلات تناقصت تدريجياً إذ بلغت (44%) في عام 2007، ثم تراجعت بشكل كبير لتصل إلى 40.8% في عام 2011 لتكون لصالح الفئة المنتجة (15-60) سنة. بينما بلغت نسبة كبار السن عام 1997 م حوالي 3.5%، وانخفضت في عام 2007 م لتصل إلى 3.1%، ثم واصلت الانخفاض حتى وصلت إلى 2.9% في العام 2011، ويمثل التراجع لصالح الفئة العمرية المنتجة، لتخفيف عبء الإعالة في الأراضي الفلسطينية.

وعند مقارنة التركيب العمري لكل من الضفة الغربية، وقطاع غزة، نلاحظ أن مجتمع قطاع غزة فتي أكثر من مجتمع الضفة الغربية، حيث أن معدلات الفئة العمرية (15 سنة فأقل) تتناقص في

كل منهما وان اختلفت وتيرة الانخفاض. بينما ترتفع تدريجيا معدلات الفئة العمرية (15-60) سنة في الضفة الغربية، وقطاع غزة، وأن اختلفت وتيرة الارتفاع بينهما، رغم أن فئة كبار السن في قطاع غزة منخفضة بشكل اكبر من الضفة الغربية.

جدول (2.5) التركيب العمري للسكان في المجتمع الفلسطيني للأعوام 1997، 2007، 2011

قطاع غزة			الضفة الغربية			الاراضي الفلسطيني			الفئة العمرية
***2011	**2007	*1997	***2011	**2007	*1997	***2011	**2007	*1997	السنوات
44.1	48.3	50.3	38.9	41.3	45.1	40.8	44	47.1	اقل من 15 سنة
53.5	49	46.8	57.8	55.3	51.1	56.3	52.9	49.4	60-15
2.4	2.7	3.3	3.4	3.8	3.8	2.9	3.1	3.5	65 فأكثر

*المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2000). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 1997. النتائج النهائية- تقرير السكان في الاراضي الفلسطينية: الجزء الأول. رام الله- فلسطين
 **:الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2008) التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007. النتائج شبه النهائية - تقرير السكان في الضفة الغربية - (ملخص السكان والمساكن). رام الله- فلسطين
 *** الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012 أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، 2011. رام الله- فلسطين.

2.2.4 الحالة الزوجية:

ويقصد بها الحالة الاجتماعية للفرد، حيث يعتبر الزواج من أهم الظواهر الديموغرافية ذات الأثر المباشر في تكوين الأسر أو تفككها، وذلك عن طريق تعرضها للترمل أو الطلاق. كما له الأثر المباشر في زيادة أعداد السكان من خلال الانجاب، لذا يعتبر الزواج هو مسار الوجود الانساني، تباعا لذلك فان الدراسات السكانية المعاصرة تهتم بدراسة الحالة الزوجية، ويصنف السكان تبعاً لذلك الى أربعة أصناف أو فئات وهي : فئة العزاب والمتزوجون، والأرامل والمطلقون، حيث تعكس هذه المؤشرات قضايا مختلفة، فمثلا الزواج يعطي صورة واضحة على مدى النمو السكاني، وقدرة المجتمع الانجابية، بالإضافة الى أنه يعطي صورة واضحة عن مدى الترابط والانسجام الموجود في المجتمع من خلال وجود أسر مترابطة. وعكس ذلك مؤشر الطلاق يعطي الصورة المتناقضة من ذلك ويدل على وجود المشاكل المترتبة على التفكك. لذا فان دراسة معدلات الزواج والطلاق ذات أهمية كبرى في التحليل الديموغرافي.

ولقد أظهرت نتائج التعداد خلال 2007 أن عدد السكان (12 سنة فأكثر) المتزوجين في الضفة الغربية 764,841 فرداً يشكلون ما نسبته 51.5% من مجمل السكان ، وعند مقارنة الحالة الزوجية للأفراد ما بين تعدادي السكان 2007، 1997 تبين أن نسبة المتزوجين كانت عام 1997

في الضفة الغربية 53.8 % لتصبح 51.5% عام 2007. وهذا يدل على وجود انخفاض معدلات الزواج في الضفة الغربية والذي قد يكون ناتجاً عن الإجراءات الإسرائيلية خلال انتفاضة الأقصى والأسباب الاقتصادية المرافقة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009، ص 59)

وتشير النتائج الموضحة في الجدول (2.6) أن نسبة المتزوجين في الضفة الغربية عام 1997 من الذكور قد بلغت 52.4% لتصبح 50.3% عام 2007. أما بالنسبة للإناث فقد كانت 55.2 % عام 1997 لتصبح 52.7 % عام 2007، وقد لوحظ انخفاض في نسبة المتزوجات والمتزوجين في الضفة الغربية خلال العشرة أعوام، ويرجع ذلك لنفس الأسباب التي تم ذكرها بالنسبة للأراضي الفلسطينية.

جدول (2.6) نسبة الأفراد المتزوجون الذين أعمارهم 12 سنة فأكثر في الأراضي الفلسطينية حسب الجنس والمنطقة للأعوام (1997 - 2007)

الجنس	1997			2007		
	الضفة الغربية	قطاع غزة	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	الأراضي الفلسطينية
ذكور	52.4	54.1	53.1	50.3	48.2	49.7
إناث	55.2	57.2	55.9	52.7	50.7	50.8
كلا الجنسين	53.8	55.7	54.5	51.5	49.6	50.8

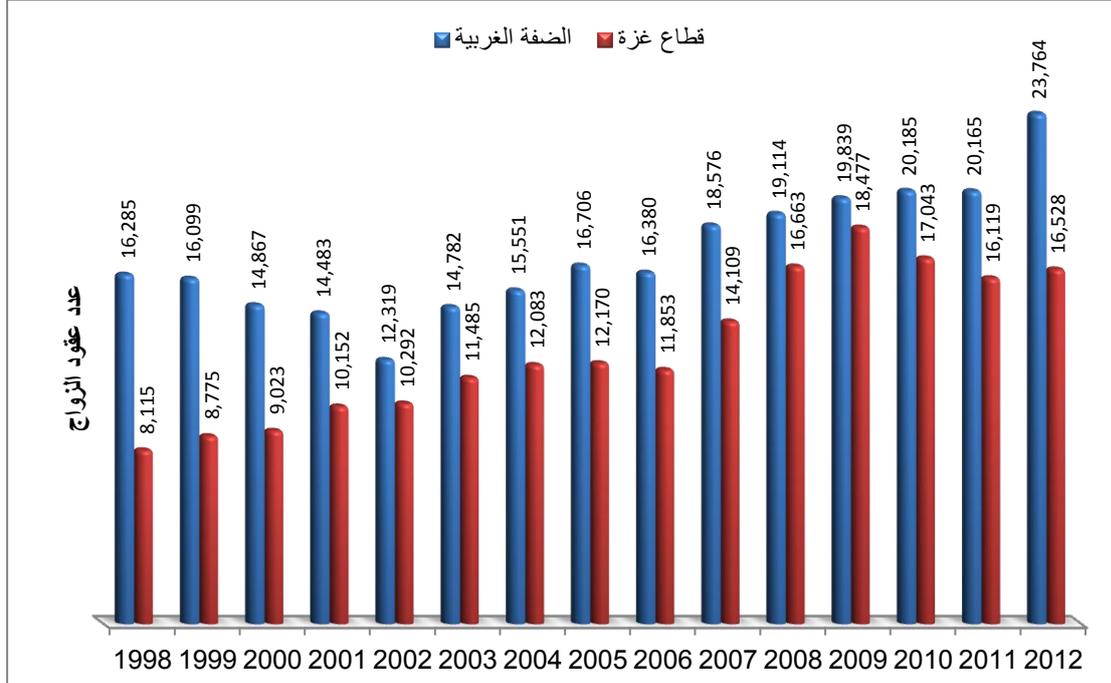
المصدر: الجهاز لمركز للإحصاء الفلسطيني، 2009، كتاب القدس الإحصائي السنوي ص60، رام الله - فلسطين

أما على مستوى قطاع غزة فقد أظهرت النتائج أن عدد السكان 12 سنه فأكثر المتزوجين في قطاع غزة 409,552 فرداً يشكلون ما نسبته 49.6% خلال 2007 من مجمل السكان 12 سنة فأكثر في قطاع غزة، حيث بلغ عدد المتزوجين من الذكور 204,267 فرداً ويشكلون ما نسبته 48.2% وعدد المتزوجات من الإناث 205,285 فرداً يشكلن ما نسبته 50.5%. وعند مقارنة الحالة الزوجية للأفراد ما بين تعدادي السكان 2007، 1997 تبين أن نسبة المتزوجين عام 1997 في قطاع غزة 55.7 % لتصبح 49.6% عام 2007، وحسب الجنس فقد كانت نسبة المتزوجين عام 1997 من الذكور 54.1%، لتصبح 48.2 % عام 2007، أما بالنسبة للإناث فقد كانت النسبة 57.2% عام 1997 لتصبح 50.7% عام 2007، بمعنى انخفاض معدلات الزواج في قطاع غزة نتيجة لارتفاع سن الزواج وانخفاض نسب الزواج المبكر، وقد يكون ناتجاً عن ارتفاع نسب التعليم خاصة الجامعي وارتفاع نسب البطالة والأسباب الاقتصادية المرافقة.

أشارت النتائج السابقة إلى أن نسبة المتزوجين من كلا الجنسين في الضفة الغربية أعلى من نسبة المتزوجين في قطاع غزة خلال عام 2007، والشكل (2.1) يوضح الفروق بين عدد حالات الزواج في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، مع العلم أن نسبة المتزوجين في عام 1997 في قطاع

غزة كانت أعلى من الضفة الغربية ولكن خلال العشرة أعوام تبين وجود انخفاض كبير في نسبة المتزوجين في قطاع غزة مقارنة مع الانخفاض في الضفة الغربية، وقد يعزى ذلك إلى المستوى المعيشي الأفضل في الضفة الغربية منه للسكان في قطاع غزة، كما يعود ذلك إلى الاستقرار الأمني والاقتصادي في الضفة الغربية أفضل منه في قطاع غزة ومعدلات البطالة المنخفضة نسبياً.

شكل (2.1) عقود الزواج المسجلة في المحاكم الشرعية والكنائس في فلسطين حسب المنطقة (2012-1998)



المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، قاعدة بيانات الزواج والطلاق، 2012 - رام الله فلسطين.

أما على صعيد الأراضي الفلسطينية تبين من خلال النتائج التي أصدرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وجود انخفاض في نسبة المتزوجين لعام 2007 مقارنة بعام 1997. أما على صعيد التجمع السكاني للأفراد المتزوجين (12 سنة) فأكثر في الأراضي الفلسطينية، فقد أظهرت النتائج، الموضحة في تقرير مسح السكان والمنشآت للعام 2007 الصادر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، أنه في عام 2007 في الضفة الغربية قد احتل الحضر أعلى نسبة للأفراد المتزوجين 12 سنة فأكثر وذلك بنسبة 65.7%، يليه المناطق الريفية بنسبة 28.5%، ثم المخيم في المرتبة الأخيرة حيث كان بنسبة 5.8%، وترجع ذلك إلى أن السكان في المناطق الحضرية لديهم مستوى معيشي أفضل مما يجعلهم يسعون للزواج لوجود إمكانيات مادية ونفسية أفضل من المناطق الأخرى، وكذلك بالنسبة للمناطق الريفية فإن الأسر في المجتمع الريفي في الضفة الغربية يفضلون الزواج المبكر في كثير من الأحيان. أما في عام 1997 في الأراضي الفلسطينية فقد كانت أكبر نسبة للأفراد المتزوجين في الأراضي الفلسطينية لصالح الحضر أيضاً بنسبة 53.4%، ويليه ذلك الأفراد

المتزوجين الذين يسكنون الريف وذلك بنسبة 31%، أما المخيم فقد كان له أقل نسبة للأفراد المتزوجين فكانت النسبة 15.6%.

2.2.5 الكثافة السكانية:

تبرز أهمية الكثافة السكانية باعتبارها أحد المقاييس لمعرفة توزيع السكان ومدى التركيز السكاني للمجتمعات، حيث تعتبر الكثافة السكانية نتاجاً للعلاقة بين مساحة المدينة وعدد السكان. وتشتمل قطاع غزة على خمسة محافظات وبلغ عدد سكانها حسب السجل المدني الخاص بوزارة الداخلية والذي تُشرف عليه وتغذيه بالمعلومات الإدارة المركزية للأحوال المدنية ومديريات وزارة الداخلية الخمسة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2013 أكثر من مليون و853 ألف نسمة، ويتوزع هؤلاء على مساحة إجمالية تقدر 365 كم مربع (السجل المدني لوزارة الداخلية، 2013).

وتختلف الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة حسب مساحة كل محافظة وعدد السكان الموجودين فيها وترتكز الخدمات الموجودة فيها ومن الملاحظ أن محافظة غزة هي ثاني المحافظات من حيث المساحة ولكنها تعاني من كثافة سكانية عالية وذلك بسبب كونها مركزاً إقليمياً هاماً ووجود العديد من الخدمات فيها .

جدول (2.7) الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة للعام 2007

المحافظة	المساحة (كم ²)	عدد السكان	الكثافة السكانية (فرد/كم ²)
شمال غزة	61	270,246	4,430
غزة	74	496,411	6,708
الوسطى	58	205,535	3,544
خانيونس	108	270,979	2,509
رفح	64	173,372	2,709
قطاع غزة	365	1,416,543	3,881

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي التاسع، 2007، رام الله - فلسطين

جدول (2.8) الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة للعام 2013

المحافظة	المساحة (كم ²)	عدد السكان *	الكثافة السكانية (فرد/كم ²) **
شمال غزة	61	302,000	4,950
غزة	74	700,000	9,459
الوسطى	58	260,000	4,482
خانيونس	108	360,000	3,333
رفح	64	321,000	5,015
قطاع غزة	365	1,853,000	5,076

* السجل المدني لوزارة الداخلية - غزة - للعام 2013، ** حساب الباحثة

2.2.6 الاستقلالية الأسرية :

هناك ارتباط بين حجم الأسرة ومساحة البيت الذي تشغله، فالأسرة المشكّلة من مجموعة كبيرة من الأفراد تتطلب مساحة أكبر من المسكن من الأسرة الأقل حجماً. كما أن هناك تلازماً بين عمليات التغيير الاجتماعي وما ينجم عنها من انفصال الأسر الصغيرة المكونة لها، وعمليات الطلب على الإسكان، فغالباً ما تلجأ الأسر الشابة أو الأسر في بداية التكوين إلى شقق في عمارات سكنية كمرحلة انتقالية أو دائمة، لذا فالأسر الكبيرة والمقتدرة مالياً وفي ضوء عمليات التغيير الاجتماعي وما ينتج عنها من تحولات في حجم الأسرة من ممتدة إلى أسرة نواة، وتحت مظلة الاستقلالية الأسرية في أن تعيش كل أسرة في مسكنها الخاص، تحاول هذه الأسر التكيف مع الموروث الثقافي والواقع الاجتماعي من خلال جمع الأسرة في عمارة سكنية يشغل كل فرد مترج شقة سكنية مستقلة، وهذا النمط واضح في المجتمع الفلسطيني سواءً كان على صعيد المدن أو القرى.

ففي المدن يكون توسع البناء عمودياً في حين يكون في الأرياف أفقياً لذا فهناك ارتباط كامل بين عدد الأسر المكونة والطلب على البيوت السكنية من الناحية العملية بسبب طبيعة العائلة الممتدة للشعب الفلسطيني ، وبسبب الظروف المادية التي تمنع الكثير من الأسر من أن تستقل في بيت منفصل (صبري، 1978، ص 35) لا يشكل هذا العامل في مجموعه طلباً على الإسكان، وإنما يكون كذلك بالنسبة للمكان الذي تنتقل إليه الأسرة ، وبصفة عامة فإن انتقال الأسر يتركز بصفة رئيسة على الهجرة من الريف إلى المدينة ومن المدن الصغيرة إلى المدن الكبيرة (مقبول، 1987)، لأسباب تتعلق بتوافر الخدمات وفرص العمل سعياً من هذه الأسر في تحسين مستواها المعيشي أو لتلبية احتياجاتها المتنامية.

بلغ عدد الأسر الفلسطينية في تعداد (2007) 646,755 أسرة، منها 427,533 أسرة في الضفة الغربية (متوسط حجم الأسرة 5.8 نسمة) و219,222 أسرة في قطاع غزة (متوسط حجم الأسرة 6.5 نسمة). في حين بلغ عدد الأسر الفلسطينية (الضفة الغربية وغزة) في تعداد (1997) 452,153 أسرة أي بزيادة مقدارها 194,164 أسرة (متوسط حجم الأسرة 6.4). إن انخفاض عدد أفراد الأسر الفلسطينية في إحصاء 2007 عن إحصاء 1997 يدل على توجه الأسر الفلسطينية من الأسر الممتدة والمركبة إلى تكوين الأسر النووية، ومع ذلك فإن معدل أفراد الأسرة ما زال مرتفعاً. من الملاحظ إن انخفاض حجم الأسرة يدل على انخفاض نسبة الخصوبة من جانب والى التوجه نحو الأسر النووية على حساب الأسر الممتدة من جانب آخر، نسبة الأسر النووية¹ لعام 2007 بلغت

¹ الأسرة النووية (الأسرة النواة): وهي الأسر المعيشية التي تتكون كافيّة من نواة أسرية واحدة ، وتتشكل من أسرة مؤلفة من زوجين فقط أو من زوجين مع ابن أو ابنة (بالدم فقط وليس بالتبني) أو أكثر أو أب (رب الأسرة) لديه ابن أو ابنة أو أكثر أو أم (رب الأسرة) لديها ابن أو ابنة أو أكثر، مع عدم وجود أي شخص من الأقرباء الآخرين أو من غيرهم.

78.8% مقارنة مع 73.2% عام 1997 فيما انخفضت نسبة الأسر الممتدة¹ من 23% عام 1997 إلى 16.4 عام 2007، وهذا يؤكد الاتجاه السائد لدى الأسر الفلسطينية زيادة الأسر النووية على حساب الأسر الممتدة.

وأشارت بيانات عام 2013 إلى أنه طرأ انخفاض في متوسط حجم الأسرة في فلسطين مقارنة مع عام 1997، حيث انخفض متوسط حجم الأسرة إلى 8.8 فرداً عام 2013 مقارنة مع 6.44 فرداً عام 1997. من جانب آخر انخفض متوسط حجم الأسرة في الضفة الغربية إلى 8.3 فرداً عام 2013 مقارنة مع 6.40 فرداً عام 1997، أما في قطاع غزة فقد انخفض متوسط حجم الأسرة إلى 6.3 فرداً في العام 2013 مقارنة مع 6.49 في العام 1997. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013)

وأشارت بيانات عام 2010 إلى أن معظم الأسر الخاصة في فلسطين هي أسر نووية حيث تشكل 85.9% من مجمل الأسر الخاصة في حين بلغت نسبتها 81.6% عام 2007. وعلى مستوى الضفة الغربية تشكل الأسر النووية 85.7% مقابل 82.5% في قطاع غزة. أما الأسر الممتدة في فلسطين فتشكل حوالي 11.0% وذلك لعام 2010. كما بلغت نسبة الأسر المكونة من شخص واحد في فلسطين لنفس العام 3.1%. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013)

2.2.7 مستوى الدخل :

يعتبر مستوى الدخل للأسرة من المتغيرات المهمة التي تساهم وتحدد طبيعة ونوعية ونمط المسكن الذي تسعى هذه الأسرة للحصول عليه وكما هو معروف فإن زيادة الدخل الشهري يرتبط بزيادة القدرة على الادخار بعد إشباع حاجاتها الأساسية ، وبالتالي تكون الإمكانية أكبر في الأنفاق على السكن أو تحديده (ذيب، 1987، ص 30)، كذلك فإن هناك علاقة وطيدة بين الميل لاستهلاك المساكن وبين الدخل الشهري لأفراد الأسرة والعلاقة بينهم عكسية. (ذيب، 1987، ص 30)

ومن المجتمعات التي تعاني ضائقة الدخل لدى سكانه مجتمع قطاع غزة، حيث انه لا يقل عن 70% من أبناء هذا المجتمع يعانون من ضائقة الدخل المطلق أو النسبي بالمقارنة مع المجتمعات المجاورة في هذه البلاد (أبو كشك، 1980، ص 15)، وعليه فان مشكلة السكن في فلسطين تتلخص بغلاء الأسعار والأجور، فقد بلغ سعر الشقة ذات المساحة 129 م² المقدر بحوالي 58 ألف دولار أي ما يعادل أكثر من ست أضعاف دخل الأسرة 7 أفراد السنوي ؛ مما يعني أن الأسرة التي تقوم بتوفير 20% من دخلها تحتاج إلى 23 سنة من دخلها لتوفير وامتلاك هذه الشقة (المجلس

¹ الأسرة الممتدة: هي الأسر المكونة من أسرة نووية أو أكثر مع وجود أفراد آخرين يعيشون معهم وترتبطهم علاقة بتلك الأسرة.

الاقتصادي الفلسطيني للتنمية و الأعمار، بكار، إضافة إلى ذلك فإن ارتفاع أثمان وأسعار مواد البناء وتكلفته أدت إلى الحد من الإقبال على السكن، فارتفع كلفة البناء ومقارنته بدخول فئات الدخل المحدود والتمتدني ينتج عنه إما عدم القدرة على الاستفادة من مشاريع الإسكان المعروضة أو إضطرارهم لتحمل نفقات السكن الجديدة على حساب حاجاتهم الأساسية الأخرى، بحيث ترتفع نسبة الأنفاق على السكن بما لا يقل عن 35% من دخل الأسرة، بينما لا تتجاوز هذه النسبة 20% بالدول النامية . (ذيب: 1987، ص 12).

2.3. التنمية العمرانية في قطاع غزة والتحديات التي تواجهها:

إن قطاع الإسكان يمتلك خصوصية خاصة في فلسطين نتيجة للبنية المدمرة التي خلفها الاحتلال والتضييق على المخططات الهيكلية وتوسعة حدود البلديات وهدم وإغلاق المنازل وطرد ساكنيها ومحدودية رخص البناء الأمر الذي حد من إمكانيات النهوض بهذا القطاع بشكل مناسب مع النمو الطبيعي في عدد السكان والاحتياجات الضرورية ومواجهة حالة الاكتظاظ بالنسبة للأشغال على المساحة والكثافة السكانية ومحدودية الأرض جراء المصادرة والاستيطان والمناطق الخضراء.

ومنذ اللحظة الأولى لقيام السلطة الوطنية الفلسطينية وهي تولي قطاع الإسكان أهمية خاصة سواء من خلال المشاريع التي نفذت بشكل مباشر من خلال وزارة الأشغال العامة والإسكان أو من خلال الدعم لجمعيات الإسكان التعاونية ومن خلال تخصيص الأراضي الحكومية لمشاريع الإسكان، أو من خلال برنامج إعادة بناء وإصلاح المباني العامة والخاصة التي تعرضت للضرر بفعل الاجتياحات الإسرائيلية. ولعبت الجمعيات الإسكانية دوراً مهماً ما قبل السلطة بدعم من منظمة التحرير الفلسطينية كجزء من عوامل الصمود للشعب الفلسطيني على أرضه. وسيتم في هذه الجزئية استعراض تطور قطاع الإسكان في فلسطين بشكل عام وقطاع غزة بشكل خاص أثناء الاحتلال الإسرائيلي وبعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية مروراً بالمرحلة التي مر بها خلال هذه الفترة وما طرأ عليه، إلى جانب استعراض لأهم المؤسسات الداعمة لهذه القطاع والآليات التي تتبعها من أجل النهوض به.

2.3.1 تطور الإسكان في فلسطين (الضفة وقطاع غزة والقدس الشريف):

يعدُّ قطاع الإسكان من القطاعات التي شهدت اهتماماً كبيراً من السلطة الوطنية الفلسطينية بمجرد توليها زمام الأمور في المناطق الفلسطينية بعد توقيع "اتفاقية أوسلو" عام 1994، حيث انتقلت الصلاحيات المدنية من إسرائيل إلى السلطة الوطنية الفلسطينية. وبموجب هذا الاتفاق المرحلي تم انتقال صلاحيات ومسؤوليات التنظيم إلى الجانب الفلسطيني ضمن المناطق المصنفة A؛ سعياً منها

لإصلاح البنية التحتية التي دمرها الاحتلال، وتوفير السكن والمباني للوزارات والوافدين من الخارج. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12)

وفي عام 1995 تم استكمال الاتفاقيات المرحلية المتعلقة بالضفة الغربية وقطاع غزة، والتي ظهر من خلالها مفهومان جديان لتقسيم الصلاحيات، وهما B و C حيث تكون المنطقة B تحت السيادة الفلسطينية من الناحية الإدارية والتنظيمية دون الناحية الأمنية، والمنطقة C تخضع إدارياً وتنظيماً وأمنياً للسيادة الإسرائيلية. بلغت مساحة المنطقة A (سيادة فلسطينية كاملة) 20.8%، بينما مساحة المنطقة B فقد بلغت 23.7% من إجمالي مساحة الضفة الغربية، وتوالت الاتفاقيات وإعادة الانتشار إلى أن بلغت في شهر آذار عام 2001 ما يقارب 40% من مساحة الضفة الغربية ضمن مناطق الصلاحيات "B,A". (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12)

وتم إنشاء وزارة للإسكان لتتولى توفير السكن وتسليم المساكن التي كانت في حوزة "حارس أملاك الغائبين" (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني- وفا، 2014/1/12). وساهم القطاع الخاص والبنكي في إنشاء المساكن بتشجيع من مؤسسات السلطة الوطنية الفلسطينية، كما هو الشأن بالنسبة للمجلس الفلسطيني للإسكان، ومختلف البنوك التي قدمت تسهيلات وقروض إسكان للموظفين. وقد أولت السلطة الوطنية الفلسطينية اهتماماً كبيراً بتوفير المساكن لفلسطينيي القدس، من خلال تقديم القروض والمساعدات لهم لأعمال البناء؛ سعياً منها لتثبيتهم داخل المدينة المقدسة، التي تسعى إسرائيل إلى تفرغهم منها.

وخلال الفترة (1994-2000) التي وواكبت عملية الانسحاب وبناء المؤسسات، تم إصدار التشريعات والقوانين التي تعتمد بالأساس على القوانين المعمول بها، أو التي عمل بها قبل دخول السلطة الوطنية الفلسطينية. وكان من بين الأجهزة التي أنشأت أو فوضت صلاحية إدارتها للسلطة الفلسطينية أجهزة التنظيم والبناء والتي اعتمدت في تكوينها وعملها على قوانين التنظيم التي سبقت الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، إضافة إلى بعض التعديلات التي أدخلت من قبل سلطات الاحتلال. واعتمدت السلطة الوطنية الفلسطينية ثلاثة مستويات لأجهزة التخطيط حسب القانون الأردني وهي: (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12)، مجلس التنظيم الأعلى، واللجان اللوائية في المحافظات - اللجنة المركزية لقطاع غزة، واللجان المحلية في المدن والقرى.

وأشارت معظم التقارير الاقتصادية للنمو الملحوظ الذي شهده الاستثمار العقاري في فلسطين، وحسب تقرير لصندوق الاستثمار الفلسطيني، فإن قطاع الاستثمار العقاري تتوفر فيه مقومات جذب ونقاط قوة، جعلت من الاستثمارات العقارية محطة مهمة في الاقتصاد الفلسطيني، ويتبين ذلك في الضواحي السكنية الجديدة في عدة مناطق من فلسطين.

ولكن مع بداية انتفاضة الأقصى في عام 2000 وإعادة احتلال المدن والقرى الفلسطينية منذ شهر نيسان 2001، والوقائع الجديدة التي فرضتها سلطات الاحتلال على الأرض، من بناء وتوسعة المستعمرات وبناء الجدار الفاصل أو العازل بين الضفة الغربية والمناطق المحتلة عام 1948، يمكن القول أن مفهوم السيادة الفلسطينية على مناطق A و B، قد فقد معناه أو مضمونه.

وبالإضافة إلى قطع التواصل الجغرافي بين أراضي السلطة الوطنية الفلسطينية خلال المرحلة الانتقالية بين الضفة الغربية وقطاع غزة - فإن المحافظات الفلسطينية التي تم تشكيلها إداريًا لا يوجد بينها تواصل جغرافي من ناحية عملية ورسمية، حيث يتخللها مناطق مصنفة "C" رغم أن التقسيم الإداري الفلسطيني يفترض وجود تواصل بين هذه المحافظات، إلا أن التصنيف التنظيمي المنقسم إلى ثلاثة مستويات من المسؤوليات والصلاحيات جعل التقسيم إلى محافظات فاعلاً في مناطق "A" و "B" فقط، وهذا الواقع حال دون إعداد مخططات هيكلية إقليمية أو لوائية للمحافظات. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12)

أما بالنسبة للهيئات المحلية؛ فقد ازداد عددها إلى 510 هيئات في العام 2004، لتشمل جميع التجمعات السكانية في الضفة الغربية وقطاع غزة، موزعة بين بلدية أو مجلس قروي أو لجان مشاريع في التجمعات الصغيرة . والتي كانت 141 هيئة محلية ما بين بلدية ومجلس قروي قبل قيام السلطة الفلسطينية في العام 1994. وقد منحت البلديات الفلسطينية صلاحيات التخطيط والتنظيم وتراخيص الأبنية بالتنسيق مع اللجنة المركزية للتنظيم والبناء ومجلس التنظيم الأعلى. وبدأت اللجنة المركزية للتنظيم والبناء بإعداد مخططات هيكلية للقرى التي لا يوجد لها مخطط هيكلية، أو لتلك التي أعد لها مخطط هيكلية خلال فترة الاحتلال ولكنه لا يستجيب لإحتياجات البلدة على المستوى المحلي؛ فقد تولت وزارة الحكم المحلي مسؤولية التخطيط الهيكلية والعمرانية للمدن والقرى، سواء من خلال إمكانياتها الفنية، أو بالتنسيق مع مؤسسات القطاع الأهلي (مثل الجامعات ومراكز الأبحاث والدراسات)، أو القطاع الخاص مثل (المكاتب والشركات الهندسية). (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12).

أما على المستوى الوطني؛ فقد تولت وزارة التخطيط والتعاون الدولي مسؤولية وضع استراتيجيات للتخطيط الوطني، وكذلك إعداد مخطط إقليمي لمحافظات الضفة الغربية وقطاع غزة بالاعتماد على دعم نرويجي وبمشاركة مستشارين نرويجيين. هذا المخطط الذي صدر في نهاية عام 1998 اعتمد على فرضيات جيوسياسية واقتصادية. وجاء ليشكل إطاراً لوضع مخططات إقليمية في المحافظات وكذلك في المدن المركزية.

وبهدف رفع مستوى الخدمات وتحسين نوعيتها للمواطنين وتقليل الكلفة وتكريس العمل الجماعي في الهيئات المحلية ذات العدد السكاني الصغير؛ قامت وزارة الحكم المحلي باعتماد عدد من مجالس الخدمات المشتركة، بلغ مجموعها 49 مجلساً، منها: 25 مجلساً في الضفة الغربية وأربعة مجالس في قطاع غزة، وكل مجلس من هذه المجالس يحوي عددًا من التجمعات السكانية تشترك فيما بينها بخدمة واحدة أو مجموعة من الخدمات، مثل: جمع النفايات الصلبة والتخلص منها، توفير مياه الشرب، مشاريع الكهرباء، شبكات المياه العادمة وغيرها. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12).

ولقد اعتبر قطاع الإسكان أحد أهم موارد التنمية في أي بلد، إذا ما توفر التمويل الذي يمكن المواطن من امتلاك بيته، وفي فلسطين الفرصة متاحة للتمويل من خلال صندوق الاستثمار الفلسطيني وبعض البنوك العاملة في الأراضي الفلسطينية، وعدد محدود من الشركات الاستثمارية. واستطاع صندوق الاستثمار خلال العام 2010 أن يوقع اتفاقيات مع عدة أطراف دولية للتمويل بقيمة 500 مليون دولار؛ لتمويل العقارات للمواطنين الذين لا يملكون البيوت بالشراكة مع بعض البنوك الفلسطينية؛ لتكون المراكز النهائية لإقراض المواطنين لهذه الأموال، والتي ستأتي من الخارج على شكل قروض وليس على شكل هبات أو مساعدات. وذلك بالتنسيق ما بين الجهات الفلسطينية الرسمية (سلطة الأراضي، الطابو، وزارة العدل ووزارة الإسكان) لاستيعاب الأموال. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا، 2014/1/12)

وأشارت بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن مؤشر نمو وتطور قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية طرأ عليه تحسن ملحوظ، وقد انخفض هذا المؤشر في باقي الضفة الغربية من 2.3 فرد في العام 1993، إلى 1.8 فرد عام 2000. ويلاحظ أن النسبة في الضفة الغربية أفضل منها في قطاع غزة، حيث انخفضت النسبة في غزة من 2.6 إلى 2.1 فرد، وقد عانت 27.5 من الأسر الفلسطينية في الضفة الغربية و 37.5% في قطاع غزة من الازدحام السكاني سنة 1997. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009).

وحسب تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني فإن عدد الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية في العام 2011 بلغ 884,385 وحدة سكنية، أي بزيادة حوالي 26 % مقارنة بالعام 2007. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009).

ومع التطور الحضري والعمراني والإسكاني في فلسطين فإن مشاريع السكن الاقتصادي أصبح لها انعكاسات اجتماعية كبيرة من خلال تمكين شرائح كبيرة من المجتمع الفلسطيني وخاصة شريحة الشباب من الاستقرار الاجتماعي في بيئة عمرانية تتمتع بكافة الشروط الصحية، وكذلك انعكاسات

اقتصادية من خلال خلق العديد من فرص العمل المباشرة وغير المباشرة، حيث ترتبط بمهنة البناء والتشييد مهن عديدة ومتنوعة. هذا بالإضافة لانعكاساتها العمرانية الإيجابية من حيث كونها البديل والمعالجة الوقائية الأساسية لتوسع مناطق السكن العشوائي، والتي تخل بتوازن النسيج العمراني، وتحد من إمكانيات التخطيط السليم لنمو هيكل المدينة (العيسوي، 2008، ص 5).

وترى الباحثة أن توفير السكن الملائم لجميع المواطنين دون إستثناء يتطلب صياغة سياسات وآليات عمل متنوعة وتضافر جهود جميع المؤسسات الوطنية الحكومية والخاصة منها على حدٍ سواء. ومن ثم فإن الأسس التي ترتكز عليها السياسة السكانية الفلسطينية لا بد أن تتبع من الاحتياجات المختلفة للمواطنين، وتلبي في نفس الوقت الطلب المتزايد على المساكن والمرافق الأخرى، مما يعني تعزيز الجهود اللازمة لتنفيذ هذه السياسة، وخاصة المتعلقة بتوفير السكن منخفضة التكاليف، وإمكانيات صياغته بشكل يلبي الاحتياجات الخاصة للفئات الضعيفة والمحرومة من ذوي الدخل المنخفض والفقراء.

ويواجه قطاع الإسكان الفلسطيني مجموعة من التحديات والصعاب التي تعترض تقدمة حيث يعتبر هذا القطاع أهم القطاعات الاقتصادية الفلسطينية، لأنه يمس كافة فئات المجتمع وشرائحه المختلفة ويمكن الحديث عن هذه التحديات والمشاكل كما يلي:

- تعتمد صناعة البناء الفلسطينية على الاستيراد من إسرائيل وغيرها من الدول وبشكل خاص الإسمنت والحديد والخشب والمواد الكهربائية و الميكانيكية وغير ذلك من المواد الضرورية الأساسية اللازمة للبناء وتبلغ نسبة المواد المستوردة حوالي 70% من إجمالي المواد المستخدمة في البناء وكل ذلك أدى إلى وجود نقص في المساكن المشيدة والمبنية، حيث عمل ذلك على رفع وزيادة إيجارات الشقق السكنية الجديدة في المدن الرئيسية، حتى وصلت بالمتوسط إلى حوالي 500 دولار شهريا، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فقد أصبح التوجه إلى بناء العمارات ذات الطوابق المتعددة بسبب ارتفاع أسعار الأراضي واكتظاظ السكان خاصة في قطاع غزة وفي نفس الوقت قلة مساحات الأراضي المخصصة للبناء كل ذلك أدى إلى تبني مشاريع بناء العمارات المتعددة الطوابق ذات الشقق السكنية الكثيرة الغرف (بالمتوسط حجم الشقة 140 مترا مربع) وذلك لتلبية حاجة السكان الفلسطينيين (ماس، 2002، وعبد الكريم 2002). ويرأي الباحثة أن نسبة مواد البناء المستوردة تصل الى حوالي (80% - 85%).

- الإجراءات والسياسات الإسرائيلية المجحفة والظالمة بحق قطاع الإسكان الفلسطيني خاصة سياسة رفض إعطاء ومنح رخص البناء للسكان الفلسطينيين وعدم إيصال خدمات البنية التحتية المختلفة للمناطق الحضرية وما حولها، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي

التي يوجد فيها خدمات بنية تحتية بالإضافة إلى انتشار الإسكان غير الرسمي أو غير المرخص حيث تشير بيانات ودراسات عدة إلى أن نسبة البناء غير المرخص بلغت في الضفة الغربية حوالي 65%، وفي قطاع غزة أكثر من 80%.

• ومن الإجراءات الإسرائيلية الأخرى قيام سلطات الاحتلال الإسرائيلي بإتباع 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 مترا من الطرقات العامة، وصادرت آلاف الدونمات من الأراضي لبناء المستوطنات وشق الطرق الالتفافية وإغلاق الأراضي لغرض التدريبات العسكرية، وغير ذلك من الإجراءات الاحتلالية (ماس، 2002، وعبد الكريم 2002).

• عدم وجود قوانين وتشريعات تنظم قطاع الإسكان الفلسطيني والاقتصار بذلك على الأوامر والقرارات العسكرية الإسرائيلية التي كانت سارية في ظل الحكم العسكري، إضافة إلى القوانين الأخرى غير المتناسبة مع الحالة والخصوصية الفلسطينية، والشيء الذي زاد المشكلة اتساعا هو المادة السابعة من اتفاقية القاهرة الموقعة بين السلطة الفلسطينية وإسرائيل والتي تم بموجبها منع السلطة الفلسطينية من ممارسة حق التشريع إلا بعد الحصول على إذن مسبق من الحكومة الإسرائيلية والخضوع للأوامر العسكرية التي كانت سائدة (ماس، 2003).

• وجود طبقة كبيرة من الفقراء وذوي الدخل المحدود والمتدني في المجتمع يشكلون نسبة لا بأس بها، وهذه الأسر والعائلات لا تملك الدخل الكافي لشراء المسكن أو الأرض، نظرا لارتفاع أسعارها، خاصة في المدن، حيث أن تكلفة الأرض تشكل حوالي 40% من تكلفة بناء المسكن، وهذا يلتقي مع تدني فرصة الحصول على تمويل لعملية البناء، مما شكل عائقا كبيرا أمام تلك العائلات . وأخيرا لازالت المناطق الفلسطينية تعاني من ضعف قاعدة البيانات والمعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في التحليل والتقييم وصياغة ورسم الخطط والاستراتيجيات الإسكانية (مكحول وعطياني، 2003).

إن الحاجة إلى السكن تزايدت منذ اندلاع انتفاضة الأقصى في سبتمبر 2000 ، حيث شرعت قوات الاحتلال الإسرائيلية في سياسة التدمير وهدم مئات بل آلاف المباني السكنية للفلسطينيين العزل وخاصة في المناطق الجنوبية من القطاع (خانيونس ورفح) مما تسبب في تشريد آلاف المواطنين وتركهم في العراء بلا مأوى، حيث أشارت إحصائيات وكالة الغوث إلى أنه مع نهاية ديسمبر 2004 تم هدم ما مجموعه 2521 منزلا تعود ملكيتها إلى 4337 عائلة لاجئة تقريبا.

ومما سبق ترى الباحثة أنه وبالرغم من أن المشاكل التي تعاني منها المناطق السكنية هي مشاكل كبيرة في العديد من دول العالم الثالث، إلا أنها في فلسطين عامة وفي قطاع غزة خاصة لا

تطول الفقراء فقط بل تشمل جزءًا كبيرًا وشريحة عريضة من المجتمع الفلسطيني من فئة موظفي الحكومة وأصحاب المهن البسيطة، والذين لا يتوفر لديهم مقدرة مادية يمكن تجميعها لإقامة مسكن خاص بالعائلة، خاصة في ظل الظروف السابقة من سنوات الانتفاضة والتي أدت إلى ارتفاع نسبة البطالة في المجتمع الفلسطيني إلى أرقام قياسية، وجعلت الغالبية العظمى من السكان تستصعب الحصول على لقمة العيش الكريم، فكيف سيكون الأمر عندما يفكر المرء باقتناء شقة سكنية أو بيت خاص. ومع العلم بأن أحد أهم أهداف التنمية السكنية المستقبلية هو توفير السكن لكل هذه الفئات والذي يرتبط بتحقيق تنمية اقتصادية شاملة تتوفر فيها فرص العمل والرعاية الاجتماعية ومتطلبات البيئة الصحية، إلا أن ذلك سيستغرق سنوات عدة قبل أن تتحسن معايير المسكن الذي يستطيع الإنسان الفلسطيني اقتنائه، خاصة في ظل التزايد المطرد للسكان والعائدين وفي ظل محدودية الأراضي وارتفاع أثمانها، وبالتالي فإن السكن الاقتصادي لذوي الدخل المحدود سيبقى حاجة ملحة لفترات طويلة من الزمن.

2.3.2 تطور الإسكان في قطاع غزة

يقع قطاع غزة في المنطقة الجنوبية من الساحل الفلسطيني على البحر الأبيض المتوسط، ويشكل تقريبا 1.33 % من مساحة فلسطين التاريخية (من النهر الى البحر) (موقع ويكيبيديا، تاريخ الدخول 2014/2/2)، ويسمى بقطاع غزة نسبة لأكبر مدنه غزة، ويقسم إداريا إلى خمس محافظات هي: محافظة شمال غزة، محافظة غزة، محافظة الوسطى، محافظة خان يونس، محافظة رفح. ونظرا لتبعات حرب 1948م وجدت مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة وعددها ثمانية.

وخلال العقود الماضية تطور التعداد السكاني للقطاع بشكل عكس التطورات السياسية التي حدثت في فلسطين. حيث بلغ عدد السكان حسب بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 1.519.624 نسمة سنة 2005 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2006)، وبناء على التقديرات التي أعدها الجهاز والتي بنيت بالاعتماد على نتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007، فقد بلغ عدد السكان المقدر منتصف عام 2014 في فلسطين حوالي 4.55 مليون نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014/7/11)، وتبلغ الكثافة السكانية الفعلية 3958 نسمة /كم². ويجب النظر إلى هذه النسبة من زاوية التوزيع السكاني في مناطق القطاع المختلفة، حيث أن نسبة الكثافة السكانية في العديد من مناطق القطاع ولا سيما مخيمات اللاجئين، تتجاوز ذلك بكثير.

ومع ازدياد عدد السكان، حيث بلغ عدد سكان القطاع في العام 2006 بحسب دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية حوالي مليون ونصف المليون نسمة ظهرت مشكلة الإسكان وأصبحت الحاجة ملحة لتوفير المسكن الملائم للمواطن الفلسطيني بشكل يتناغم مع البيئة والعادات والتقاليد المحلية

والإمكانيات المادية والتقنية . ويعتبر الإسكان من أهم التحديات التي تواجه السلطة الوطنية، حيث تزداد مشكلة الإسكان في فلسطين وخاصة في قطاع غزة يوماً بعد يوم ، حيث يسكن في القطاع حوالي 683.560 لاجئ يشكلون ما نسبته 76.8% تقريباً من عدد سكان القطاع حسب إحصائية وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين للعام 1995. (العيسوي، 2008) وقد بلغ عدد اللاجئين الفلسطينيين 5.3 مليون لاجئ بتاريخ 2013/1/1، وقد شكل اللاجئون الفلسطينيون المقيمون في الضفة الغربية والمسجلون لدى وكالة الغوث بداية العام 2013 ما نسبته 17% من إجمالي اللاجئين المسجلين لدى وكالة الغوث مقابل 24% في قطاع غزة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013/6/20)

وحاولت السلطة الوطنية أن توجد حلولاً لهذه المشكلة عبر إقامة التجمعات العمرانية مثل مدن الزهراء والعودة والشيخ زايد، إلا أن توفير السكن في قطاع غزة غير كافٍ من حيث الكم.

ولقد مر بناء مشاريع الإسكان في قطاع غزة بعدة مراحل، واتخذت عدة صور، بدءاً من مباني وكالة الغوث في مخيمات اللاجئين ومروراً بالمشاريع الخاصة ومشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان. وبعد عودة السلطة الوطنية الفلسطينية تم إنشاء وزارة الإسكان التي أخذت على عاتقها حل مشكلة الإسكان من خلال إنشاء المشاريع المختلفة والتي أدت إلى زيادة الرصيد السكني خصوصاً في محافظات غزة ثم جاءت الانتفاضة الثانية (انتفاضة الأقصى 2000) وتلاها الحرب التي شنتها إسرائيل على قطاع غزة في أواخر 2008 وما نتج عنه من دمار حل بهذه الانجازات جراء القصف الإسرائيلي المتواصل المصاحب لهذه الحرب، ونشر حالة من عدم الاستقرار والطمأنينة بين الناس وعرض الإنجازات الإسكانية للتدمير والفقدان.

ونتيجة للحصار الظالم على القطاع ولعدم وجود مواد البناء الأساسية، مع عدم توفر التمويل الكافي واللازم لعمليات الإعمار، لم تتمكن الحكومة أو أي جهة أخرى من المباشرة في إعادة بناء ما خلفته الحرب من الوحدات السكنية المهدامة، أو المتضررة جزئياً، مما أدى إلى تدهور الحالة الإنسانية للمشردين الجدد بسبب التعنت الإسرائيلي، والعجز العربي والانحياز الغربي للمحتل.

ولا تزال أهم الاحتياجات الملحة غير الملباة في غزة في قطاع الإسكان هي إصلاح وإعادة بناء المنازل التي دُمرت خلال حرب 2008. فقد تأثرت أكثر من 61 ألف أسرة خلال الحرب؛ حيث تم تشريد 20,000 شخص بسبب التدمير الكامل لمنازلهم. وقد سببت الأضرار التي لحقت بالمساكن تفاقماً في الحالة غير المستقرة، إضافة للظروف الخاصة لقطاع غزة وما يعانيه من حصار ونقص مواد البناء. حيث بلغ عدد المنازل التي تم هدمها قبل حرب 2008 (أثناء انتفاضة الأقصى) حوالي 5,539 منزل ولقد تم إعادة بناء 139 منزل عن طريق وزارة الأشغال العامة والإسكان كما تم إصلاح

1,105 منزل عن طريق مؤسسات أخرى ويوجد 4,295 منزل لا زال بحاجة إلى إعادة بناء وهي موزعة كالتالي:

جدول (2.9) عدد المنازل التي تضررت كلياً أثناء انتفاضة الأقصى (حتى 2007/6) ولا زالت بحاجة إلى إعادة بناء

المحافظة	إجمالي الهدم الكلي للمنازل	ما تم بناؤه بواسطة الوزارة	ما تم بناؤه بواسطة مؤسسات أخرى	منازل بحاجة إلى إعادة بناء
	العدد	العدد	العدد	العدد
رفح	3,465	99	628	2,738
خان يونس	896	13	120	763
الوسطى	264	10	111	143
غزة	340	10	84	246
الشمال	574	7	162	405
مجموع	5,539	139	1,105	4,295

المصدر: تقرير وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2012

أما بالنسبة لأعداد المساكن التي تم هدمها كلياً جراء عمليات القصف الصهيوني بعد حرب (2009/2008) فكانت حوالي 3,500 وحدة سكنية وهي موزعة على كافة محافظات غزة كما هو موضح في جدول (2.10) التالي:

جدول (2.10) أعداد المساكن التي تم هدمها كلياً

المحافظة	الهدم الكلي
رفح	501
خان يونس	352
الوسطى	209
غزة	957
الشمال	1,324
المجموع	3,343

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2012

ملاحظة: قد تصل أضرار الهدم الكلي إلى 3500 وحدة سكنية

أثرت الأضرار التي لحقت بقطاع الإسكان على عدد كبير من المناطق في قطاع غزة ذي الكثافة السكانية العالية. ويوضح الاستقصاء الذي قامت به الاونروا وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي UNDP أنه قد تم هدم وتدمير ملاجئ 61,068 أسرة تضم ما يقرب من 433,583 شخصاً. (برنامج الأمم المتحدة الإنمائي UNDP والاونروا UNERWA 2010)

ويوضح الجدول (2.11) أنه قد تم تدمير 3,425 وحدة سكنية بالكامل، كما تعرضت 2,843 وحدة سكنية لأضرار هيكلية كبيرة و(54,800) وحدة سكنية لأضرار بسيطة. بالإضافة لذلك

يوضح الجدول (2.12) الأضرار التي لحقت بالمنازل والمقدرة من قِبَل الحكومة والتكلفة التقديرية لهذه الأضرار، بغض النظر عن شدة الضرر.

جدول (2.11) المساكن المدمرة جراء عملية الرصاص المصوب

الإجمالي	حدة الضرر			البند
	أضرار بسيطة	أضرار كبيرة	مهذمة بالكامل	
47887	43996	1689	2202	الوحدات السكنية للاجئين
13181	10804	1154	1222	الوحدات السكنية لغير اللاجئين
61068	54800	2843	3425	إجمالي الوحدات السكنية

المصدر : تقرير غزة ما بعد عام، تقييم احتياجات الإنعاش المبكر وإعادة إعمار غزة 2010، UNERWA

ويظهر الجدول (2.12) أن التكلفة الإجمالية للأضرار (الكلية والجزئية) هي 235,475,199 دولاراً. وتتركز معظم الأضرار في المحافظة الشمالية (42% من الأضرار المقدرة) تليها محافظة غزة (26%). بالإضافة إلى مستوى الضرر، فإن واحداً من أسباب استمرار أحوال قطاع الإسكان الفرعي مريرة هو أنه منذ يونيو/حزيران 2007 عند بدء فرض الحصار، أصبحت مواد البناء نادرة مما أدى إلى أن تصبح الأسر غير قادرة على إصلاح الأضرار أو إكمال الوحدات السكنية المبنية جزئياً. وبسبب حظر دخول مواد البناء إلى قطاع غزة، قام عدد قليل من الشركاء بدعم إعادة الإعمار وإصلاح المساكن المدمرة والمتضررة. وبدلاً من ذلك ذهب معظم الدعم المقدم في صورة مساعدات نقدية وخطط تعويض، ويقوم بتنفيذه بشكل أساسي برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، مع جعل الأموال متاحة من قِبَل السلطة الوطنية الفلسطينية والاونروا ووزارة الأشغال العامة في غزة.

جدول (2.12) الأضرار الواقعة على الإسكان جراء عملية الرصاص المصوب حسب المحافظة وتكلفتها (بالدولار)

قطاع غزة	رفح	خان يونس	الوسط	غزة	الشمال
تكلفة الأضرار (بالدولار الأمريكي)					
235,475,199	28,357,117	21,512,647	25,296,494	60,569,980	99,738,961
(في المائة) الأضرار الإجمالية (قطاع غزة)					
100	12	9	11	26	43
عدد الأسر المتضررة					
61068	6882	8779	7177	15870	22260
(في المائة) إجمالي الأسر المتضررة					
100	11	14	13	26	27

المصدر : تقرير غزة ما بعد عام، تقييم احتياجات الإنعاش المبكر وإعادة إعمار غزة 2010، UNERWA

ويعاني قطاع الإسكان في قطاع غزة من سوء تخطيط نظراً لضعف الأجهزة الإدارية واللوجستية والقصور في سيطرة وتوجيه السلطات المحلية على بعض جوانب العملية العمرانية بشكل عام، حيث يمكن إجمال مشاكل الإسكان في قطاع غزة بالأمور التالية:

- عدم توفر إستراتيجية عامة وواضحة للتعامل مع المشاريع الإسكانية الكبرى، حيث لم تقم مشاريع إسكان جماعية يمكنها أن تعطي نموذجاً ومعايير موحدة لنسب البناء والارتفاعات والارتدادات الملائمة، ومبنية على دراسات واقعية وقابلة للتطبيق في أكثر من موقع، بحيث يمكن تعميمها لتعطي نمطا نموذجيا في التعامل مع هذه المشاريع من حيث التخطيط والتكوين.
- غالبًا ما تفتقد مواقع مشاريع الإسكان للبنية التحتية المناسبة، والتي تتمثل في:
 - عدم وجود طرق محلية مرصوفة بشكل جيد؛
 - ضعف الخدمات العامة المقدمة؛
 - قلة المناطق الخضراء.

- الربط غير الجيد بشبكة الطرق المحلية والإقليمية، مما يجعل السكان بمعزل عن بعض الخدمات الأساسية المختلفة والمعاناة في توصيل الأولاد للمدارس والتسوق وغيره. (السقا، 2001)
- المسافة بين المباني صغيرة، مما يحد من الخصوصية الاجتماعية للسكان، وبسبب ارتفاع أسعار الأراضي يقوم المالكون بالبناء على أقصى مساحة ممكنة من الأرض ، دون الالتزام بنظام الارتدادات ، مما يؤدي إلى اكتظاظ البناء على القسيمة الواحدة، والبناء عبر سلسلة من المخالفات تنتهي بخضوع البلديات للأمر الواقع وترخيصها بعد دفع المخالفة. (السقا، 2001)
- مواقع بعض هذه التجمعات غير ملائم من الناحية الصحية والبيئية، مثال: تمت إقامة تجمع العودة السكني في بيت لاهيا بالقرب من مسطحات مياه الصرف الصحي وفي اتجاه مهب الرياح السائدة. العامل المشترك بالنسبة للمناطق العمرانية في قطاع غزة جميعاً هو التكديس السكاني الهائل والكثافة البنائية العالية في هذه التجمعات، حيث يبلغ معدل إشغال الوحدات السكنية حالياً بالقطاع 6.9 شخص/وحدة سكنية ومعظم هذه الوحدات غير ملائمة صحياً أو بيئياً أو اجتماعياً، والزيادة المستمرة في الكثافة السكانية تؤدي للحاجة المتزايدة للوحدات السكنية سنوياً. وفي مسح ميداني قام به مركز البحوث والعلوم الإنسانية التابع لاتحاد العمال النرويجي (FAFO) تبين أن معدل النمو السكاني في القطاع تراوح ما بين 3.5-4% ، وأن متوسط المساحة المخصصة للوحدة السكنية ونصيب الفرد منها هي كالتالي:

جدول (2.13) متوسط المساحة المخصصة للوحدة السكنية ونصيب الفرد منها

المنطقة	متوسط مساحة الوحدة السكنية م ²	متوسط نصيب الفرد م ²
غزة	50	11
المدن الأخرى	76	8
المخيمات	91	6

المصدر: مركز البحوث والعلوم الإنسانية - 2011

وفي ضوء ذلك قدرت الوحدات السكنية المدمرة للفترة ما بين 2000 - 2010 بـ 106,000 وحدة سكنية، كما أن سياسة الاحتلال التي أدت إلى تدمير وتخريب الآلاف من الوحدات والبيوت السكنية أدت كذلك إلى فقدان جزء كبير ومهم من الرصيد الوطني السكني. ويزيد هذا التكديس في مخيمات اللاجئين، حيث الظروف الصحية والبيئية غير المناسبة للسكن.

- ظاهرة المباني غير المكتملة، والتي يشترك بها قطاعات كبيرة من المباني وليس فقط بيوت المخيمات أو إسكان محدودي ومتوسطي الدخل، وذلك نتيجة الظروف الاقتصادية والسياسية التي مر بها المجتمع الفلسطيني في العقود الأخيرة. (السقا، 2001)

- القيمة الجمالية المنخفضة بالنسبة للشكل الخارجي والتشكيل العمراني أو التكوين الداخلي، بسبب ارتفاع كلفة البناء وفي ظل التدهور الاقتصادي، مما أدى إلى استخدام الحد الأدنى من العناصر الجمالية داخل المسكن وخارجه، أو استخدام عناصر إنشائية ومعمارية قليلة الكلفة، وبالتالي انعكس على المنظر العام للمساكن، وأضعف من قدرة المجتمع المحلي على إفراز طابع معماري مميز للعمران الفلسطيني في قطاع غزة

- الصعوبات الاقتصادية التي يعيشها القطاع وكذلك تدني مستوى دخل الفرد بالمقارنة مع ارتفاع تكاليف المعيشة، ألقى بظلاله على شكل وأسلوب الامتداد العمراني في القطاع، فحين يكون ثمن الأرض المشتراه والبناء المنوي إقامته عليها هو كل ما استطاع المالك أن يجمعه طوال سنوات عمله، فإنه من البديهي حينئذ أن يكون عليه استغلال أقصى مساحة من الأرض والبناء، وأن يكون المبنى جاهزاً لكل الاحتمالات، للسكن أولاً ثم لكسب العيش إن لم يكن الآن فربما في المستقبل. والمسكن في تلك الحالة يجب أن يكون قابلاً للاستغلال لأجيال لاحقة، وبما أن أحداً لا يعلم ما سيكون عليه الحال في العقود القادمة، فإن المالك ينفق جزءاً لا يستهان به من تكاليف البناء في أساسات ضخمة ليتحمل المبنى المزيد من الطوابق في المستقبل وما يرافق ذلك من هدر للمال والمدخرات. (السقا، 2001)

هذا بالإضافة إلى الامتداد العمراني العشوائي في محيط المدن على حساب المناطق الزراعية وباقي المناطق الوظيفية الأخرى المطلوبة لاتزان الهيكل العمراني في مدن القطاع ولتلبية الاحتياجات المعيشية الأخرى. وقد شجع تلك العشوائية ضعف آليات التخطيط الهيكلي للمدن وعدم قدرتها على التعامل مع المتغيرات المستجدة، خاصة بعد انسحاب الاحتلال من قطاع غزة، حيث وجدت بعض المحافظات أن هيكلها العمراني بحاجة إلى إعادة نظر في ضوء إضافة الأراضي المحررة من المستوطنات إليها.

إن هذه التجمعات العشوائية هي عائق حقيقي أمام التطور العمراني السليم حيث تفتقد هذه التجمعات إلى أدنى مستويات الخدمة العامة، وهذا بدوره ينمي الأضرار الاجتماعية المترتبة على هذا النمط من الحياة. وبالتالي يصبح النهوض بالمستوى الاجتماعي والاقتصادي والعمراني لهذه المناطق من أهم المشاكل التي تواجهها المراكز الحضرية في المدن. إن الواقع الاقتصادي لبعض الأسر غير القادرة على امتلاك الوحدات السكنية ، والذي يعد أهم أسباب ظهور المناطق العشوائية يمكن أن يجد الجواب المناسب إذا ما توفرت وحدات سكنية بأسعار معقولة تتناسب ودخل هذه الأسر الفقيرة. (مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين، 2013)

- استنفاد رصيد المساكن: سببت سياسة الهدم الإسرائيلية المستمرة استنفاد المخزون المتاح للمساكن وأجبرت حوالي 180 ألفاً من مواطني غزة على إخلاء مساكنهم على مدى السنوات العشر الماضية. وقد أشار تقرير الجمعية العامة للأمم المتحدة الصادر في مايو/أيار 2007 إلى أنه خلال الفترة بين 2000/9/28 و 2006/6/15 تم تدمير 28997 منزلاً في قطاع غزة سواء جزئياً أو كلياً.

- النمو السكاني: يضع النمو الطبيعي للسكان ضغوطاً إضافية على قطاع الإسكان المرهق بالفعل، خاصة في سياق الحصار الحالي، والذي لا يُسمح فيه بدخول أية مواد بناء

وعليه فإن الحالة التي يبدو عليها قطاع الإسكان في قطاع غزة هي نتيجة لظروف سياسية واقتصادية عاشها القطاع بالإضافة إلى الضغط الديموغرافي، وهي في مجملها خلقت طابعا معيناً للمسكن في القطاع وطابعا لأسلوب العيش فيه.

ونجد أن غياب التخطيط السليم وارتفاع تكاليف البناء وارتفاع أسعار الأراضي وتدني مستوى الدخل مقارنة بارتفاع تكاليف المعيشة وفوق ذلك كله عدم الإحساس بالأمن والاطمئنان في ظل أوضاع سياسية واقتصادية غير مريحة كلها ألقت بظلالها على الوضع العام للمسكن وحركة العمران في القطاع من حيث الشكل والمضمون.

وترى الباحثة أن تجاوز هذه العقبات ليس بالأمر السهل، ولكنه مع ذلك يظل أمراً ضرورياً، فهناك ضرورة لتفعيل وتطوير نظم البناء السارية في البلديات، وقبل ذلك يجب أن تقوم البلديات والقرى بالتعاون مع مهندسي القطاع الخاص بإعداد تخطيط عمراني سليم يأخذ في الحسبان حاجات أهل القطاع في المدن و القرى والتجمعات السكنية الأخرى، ويحدد مناطق معينة للسكن والصناعات والأماكن الترويحية والخدمات الأخرى الصحية والتعليمية.

أولاً: الهيئات العاملة في قطاع الإسكان في قطاع غزة:

لم يكن هناك وجود فعلي في قطاع غزة أو في فلسطين بالعموم لمؤسسات إسكان فلسطينية إلى أن تم إنشاء مجلس الإسكان الفلسطيني في عام 1991. كان عمل البلديات المتعلق بالإسكان ينحصر في منح التراخيص داخل حدود البلديات حتى قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية.

1- وزارة الأشغال العامة والإسكان: (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا،
2014/6/13)

تم إنشاء وزارة الأشغال العامة والإسكان في العام 1994 كجزء من هيكل السلطة الوطنية الفلسطينية المؤسسي. وتبرز أهمية عمل الوزارة في بناء وتأهيل البنية التحتية الضرورية لقيام الشركات والجمعيات الإسكانية بتنفيذ مشاريع سكنية مختلفة. إذ أن ذلك يوفر التكلفة على تلك الشركات والجمعيات، وبالتالي يشجعها على الاستثمار والانخراط في هذا القطاع. كما أن توفير البنية التحتية في الأراضي المفروزة حديثاً، يكفل - إذا ما ترافق مع فرز مساحات شاسعة من الأراضي غير المفروزة والمسجلة - انخفاض أسعار الأراضي؛ وبالتالي توسيع الاستثمار في قطاع الإسكان، وعرض المزيد من الوحدات السكنية وبأسعار أقل.

لم تستطع وزارة الإسكان توفير الأموال اللازمة لبناء العدد الكافي من الوحدات السكنية ، لسد احتياجات كافة شرائح السكان ، ولم تستطع سد النقص في الفجوة بين الطلب والوحدات السكنية المعروضة، لذلك فقد عمدت إلى إتباع نظام "جمعيات الإسكان وعمدت إلى تشجيع الاستثمار في تشييد المباني التي توفر وحدات سكنية للمواطنين، إضافة إلى تشجيع عمل المجلس الفلسطيني للإسكان لبعض المشاريع الهامة التي قامت الوزارة برعايتها تتمثل في مشروع (إسكان حي الندى) مشروع (مدينة الزهراء)، مشروع (ضاحية المشتل)، مشروع (إسكان دير البلح)، مشروع (إسكان تل الهوا) مشروع (إسكان الشروق - الحي النمساوي)، مشروع (إسكان مدينة الشيخ زايد)، مشروع (مدينة العودة)، مشروع (حي السلام)، مشروع (شركة تطوير فلسطين).

كما قامت بمساندة الجمعيات التعاونية الإسكانية، من خلال توفير قطع الأراضي والتسهيلات الأخرى اللازمة لتنفيذ مشروعاتها. وكان من برامج الوزارة، برنامج إسكان الموظفين العموميين، الذي يعد مرتكزا أساسيا لتحسين ظروف حياة المواطنين وعاملاً مهماً في دفع التنمية الاقتصادية؛ شمل المشروع جميع محافظات الوطن من رفح جنوباً وحتى جنين شمالاً على أراض خاصة وحكومية وأراض سيتم شراؤها للمشروع في المدن والقرى الفلسطينية مع التركيز على المناطق الريفية. كذلك هدفت فيه الوزارة الى الارتقاء في مستوى البيئة العمرانية وذلك عن طريق تقليل نسبة السكن العشوائي وتنظيم التجمعات السكنية.

2- مجلس الإسكان الفلسطيني (Palestinian Housing Council-PHC)

تأسس مجلس الإسكان الفلسطيني كمنظمة لا تتوخى الربح لتعمل على توفير الإسكان. واتخذ من القدس مقراً، وله مكاتب أخرى في معظم المدن الرئيسية في الضفة الغربية وقطاع غزة. وهذا المجلس مسؤول عن مشاريع إسكانية متعددة جديدة ممولة من قبل الاتحاد الأوروبي والحكومتين الأمريكية واليابانية. (يوسف، 2002، ص 12)

ساهم المجلس في تطوير قطاع الإنشاءات للمباني متعددة الطوابق ، حيث قام ببناء 1198 وحدة سكنية في قطاع غزة، استفاد منها حوالي 8,386 مواطناً فلسطينياً. وقد تم توزيع هذه الوحدات على فئة ذوي الدخل المحدود بحيث تسترد كلفة المسكن على فترات زمنية طويلة تصل إلى 25 سنة. ولم تتناسب كلفة هذه المشاريع مع الشريحة المستهدفة، مما أدى إلى عزوفهم عن الاستفادة منها، مما تسبب باستفاد شرائح مغايرة، كما أن ضعف الواقع القانوني أثر سلباً على مواصلة البناء، حيث أن نسبة سداد أثمان الشقق كانت متدنية بما لا يمكن من إعادة تطوير هذه المشاريع. وقام المجلس بالعديد من المشاريع الإسكانية، كان أهمها في قطاع غزة: حي تل السلطان برفح، مشروع القلعة بخانيونس، مشروع أبراج عين جالوت بالنصيرات، مشروع إسكان الكرامة بجباليا، مشروع إسكان الشرطة، مشروع إسكان جمعية موظفي هيئة الرقابة بمنطقة تل الهوا. (الموقع الإلكتروني للمجلس الفلسطيني للإسكان، 2014/6/13)

3- البلديات: (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا، 2013/6/17)

لعبت البلديات دوراً حيوياً في تحديد أداء ومؤشرات قطاع الإسكان، وذلك من خلال تأثيرها على حجم المعروض من الوحدات السكنية، ونوعيته. وتمارس البلديات مهامها وتحدد سياستها بموجب مجموعة من التشريعات المطبقة في فلسطين، ومن بينها قانون الهيئات المحلية لسنة 2000.

4- مؤسسات أخرى: (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الوطني الفلسطيني وفا، مؤسسات الإسكان

الفلسطينية، تاريخ الدخول: 2013/6/17)

وهناك جهات أخرى تستطيع - فيما إذا قامت بمسؤولياتها - تطوير وتحسين واقع قطاع الإنشاءات والإسكان في فلسطين. ومثال على ذلك، نذكر نقابة المهندسين، إذ أن هنالك حاجة لتفعيل دور نقابة المهندسين والمراكز الاستشارية لعقد دورات تدريبية للمهندسين في المجالات المختلفة، كدورات التصميم الحديث، وأساليب التصميم المحوسب، وأساليب إدارة المشاريع الإنشائية، بالإضافة إلى دورات في كيفية التخطيط للمشاريع وإدارتها وتنفيذها وفق أسس إدارية اقتصادية حديثة، وبخاصة في ظل التطورات المتسارعة في قطاع الإنشاءات. كما يمكن عقد دورات تدريبية في مجال المواصفات الفنية من حيث فهمها وكيفية تطبيقها.

وللجامعات ومراكز البحث العلمي والمختبرات تأثير كبير على مؤشرات الإسكان في فلسطين؛ إذ تعد الجامعات ومؤسسات التعليم الفني والمدارس المهنية رافداً أساسياً للعمالة الماهرة والمدرية في مختلف المجالات ومنها الإسكان. من ناحية أخرى، يمكن أن تسهم مراكز البحث والاستشارات الهندسية والمختبرات في تطوير قطاع الإسكان، من خلال قدرتها على ابتكار أساليب جديدة ومواد بديلة في البناء؛ لتقليل كلفة البناء.

2.5 الخلاصة:

لقد تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل تطوراً لمفاهيم الإسكان وواقع السكان في قطاع غزة خلال فترة الدراسة، كما تناول التطور الذي مرت به التنمية العمرانية في قطاع غزة والتحديات التي واجهتها والتي أثرت عليها. ويمكن إجمال ذلك في ما يلي:

- لم يعد يقتصر مفهوم المسكن على المأوى فحسب بل تعدى ذلك ليشمل توفير البنى التحتية والخدمات الاجتماعية الثابتة بمستوى لائق يحقق العيش الكريم للأسرة، ويرفع من المستوى العام للبيئة العمرانية.
- يؤثر العامل الديموغرافي بشكل كبير على التوسع العمراني بحيث يمثل جانب الطلب، فالعلاقة بين النمو السكاني وزيادة الطلب هي علاقة طردية بالاتجاه والحجم تقريبا ولكنها ليست المحدد الوحيد للطلب، فهناك الجانب الاجتماعي الذي يتعلق في تركيب العائلة، والجانب الاقتصادي المتعلق بمستوى المعيشة.
- شهد قطاع غزة الكثير من التغيرات وخاصة في الجوانب الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، وذلك بسبب حالة عدم الاستقرار السياسي في مختلف الأوضاع والمناحي الحياتية للسكان.
- تأثر معدل النمو السكاني بارتفاع صافي الهجرة إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، إلى جانب ارتفاع معدلات النمو الطبيعية؛ مما أثر على حجم وتوزيع السكان في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية. وفي العام 2013، بلغ معدل النمو السكاني في فلسطين 2.94% بواقع 2.62% في الضفة الغربية و3.44% في قطاع غزة.
- المجتمع الفلسطيني مجتمعا ذكوري حيث بلغت نسبة الجنس بين الشباب 103.2 ذكور لكل 100 أنثى في العام 2013.
- يعتبر الزواج من أهم الظواهر الديموغرافية ذات الأثر المباشر في تكوين الأسر. وبعد العام 1997 كان هناك انخفاض كبير في نسبة المتزوجين في قطاع غزة، وقد يعزى ذلك إلى تدهور المستوى المعيشي للسكان في قطاع غزة، وعدم وجود استقرار أمني واقتصادي وارتفاع معدلات البطالة.

- ويعتبر مستوى الدخل للأسرة من المتغيرات الهامة التي تساهم وتحدد طبيعة ونوعية ونمط المسكن الذي تسعى هذه الأسرة للحصول عليه وزيادة الدخل الشهري ترتبط بزيادة القدرة على الادخار بعد إشباع حاجاتها الأساسية، وبالتالي تكون الإمكانية أكبر في الأنفاق على السكن أو تحديده، كذلك فإن هناك علاقة وطيدة بين الميل لاستهلاك المساكن وبين الدخل الشهري لأفراد الأسرة والعلاقة بينهم عكسية.
- يعدّ قطاع الإسكان من القطاعات التي شهدت اهتماماً كبيراً من السلطة الوطنية الفلسطينية بمجرد توليها زمام الأمور في المناطق الفلسطينية بعد توقيع "اتفاقية أوسلو" عام 1994. وشهدت الفترة (1994-2000) نمواً ملحوظاً في الاستثمار العقاري.
- ازداد عدد الهيئات المحلية إلى 510 هيئات في العام 2004، مقارنة بـ 141 هيئة محلية ما بين بلدية ومجلس قروي قبل قيام السلطة الفلسطينية في العام 1994. وكان عمل البلديات المتعلق بالإسكان ينحصر في منح التراخيص حتى قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية.
- يعد قطاع الإسكان أحد أكثر القطاعات تأثراً بالأوضاع السياسية والأمنية والاقتصادية التي سادت الأراضي الفلسطينية، ومر بتطورات مهمة خلال الأربعين سنة الماضية.
- اعتمدت صناعة البناء الفلسطينية على الاستيراد من إسرائيل وبشكل خاص الإسمنت والحديد والخشب والمواد الكهربائية والميكانيكية وغير ذلك من المواد الضرورية الأساسية اللازمة للبناء وتبلغ نسبة المواد المستوردة حوالي (80% - 85%) من إجمالي المواد المستخدمة في البناء مما أدى إلى وجود نقص في المساكن المشيدة والمبنية، وعمل ذلك على رفع وزيادة إيجارات الشقق السكنية الجديدة في المدن الرئيسية.
- مر بناء مشاريع الإسكان في قطاع غزة بعدة مراحل، واتخذ عدة صور، بدءاً من مباني وكالة الغوث في مخيمات اللاجئين ومروراً بالمشاريع الخاصة ومشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان. وبعد عودة السلطة الوطنية الفلسطينية تم إنشاء وزارة الإسكان التي حاولت زيادة الرصيد السكني.
- لا تزال أهم الاحتياجات الملحة غير الملباة في غزة في قطاع الإسكان هي إصلاح وإعادة بناء المنازل التي دُمرت خلال حرب 2008. فقد تأثرت أكثر من 61 ألف أسرة خلال الحرب؛ حيث تم تشريد 20,000 شخص بسبب التدمير الكامل لمنازلهم.
- يعاني قطاع الإسكان في قطاع غزة من سوء تخطيط نظراً لضعف الأجهزة الإدارية واللوجستية والقصور في سيطرة وتوجيه السلطات المحلية على بعض جوانب العملية العمرانية بشكل عام.
- إن الصعوبات الاقتصادية التي يعيشها القطاع وتدني مستوى دخل الفرد بالمقارنة مع ارتفاع تكاليف المعيشة، يؤثر على شكل وأسلوب الامتداد العمراني في القطاع.

- سببت سياسة الهدم الإسرائيلية المستمرة استنفاد المخزون المتاح للمساكن وحوالي 180 ألفاً من مواطني غزة أُجبروا على إخلاء مساكنهم على مدى السنوات العشر الماضية. وخلال الفترة بين (2000/9 - 2006/6) تم تدمير 28997 منزلاً في قطاع غزة سواء جزئياً أو كلياً.
- للجامعات ومراكز البحث العلمي والمختبرات تأثير كبير على مؤشرات الإسكان في فلسطين؛ إذ تعد رافداً أساسياً للعمالة الماهرة والمدربة في مختلف المجالات ومنها الإسكان. من ناحية أخرى، فإن مراكز البحث والاستشارات الهندسية والمختبرات يمكن أنه تساهم في تطوير قطاع الإسكان، من خلال قدرتها على ابتكار أساليب جديدة ومواد بديلة في البناء؛ لتقليل كلفة البناء.

الفصل الثالث

قطاع الإنشاءات السكنية في قطاع غزة

مقدمة

3.1. أهمية قطاع الانشاءات ودورها الاقتصادي

3.1.1 قطاع الانشاءات فترة الاحتلال الاسرائيلي

3.1.2 فترة السلطة الوطنية الفلسطينية

أولاً: قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية

ثانياً: انتفاضة الاقصى والحصار الاسرائيلي

ثالثاً: حرب 2008/2009

رابعاً: التحديات والصعوبات التي تواجه الاستثمار في قطاع الانشاءات.

3.2. المؤشرات الاقتصادية لقطاع الانشاءات في الاقتصاد الفلسطيني

3.2.1: مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي

3.2.2: مساهمة قطاع الانشاءات في التشغيل والاستخدام

3.2.3: مساهمة قطاع الانشاءات في القيمة المضافة.

3.3. الخلاصة

مقدمة:

يعتبر قطاع الإنشاءات من القطاعات الهامة التي تشكل الاقتصاد الفلسطيني بشكل عام، والواقع أن قطاع الإنشاءات لا يستمد أهميته من مجرد كونه أحد القطاعات الاقتصادية، بل لأهميته أيضاً من الناحية الاجتماعية، حيث يلعب دوراً هاماً في توفير المساكن للمواطنين، والبنية التحتية والمرافق العامة، كذلك في استيعاب أعداد كبيرة نسبياً من العمالة، الأمر الذي يؤدي للإسهام في علاج مشكلة البطالة، وبالتالي فإن لها بعداً نفسياً ولو بشكل غير مباشر.

لذلك يعدُّ قطاع الإسكان من القطاعات التي شهدت اهتماماً كبيراً من السلطة الوطنية الفلسطينية بمجرد توليها زمام الأمور في المناطق الفلسطينية؛ سعياً منها لإصلاح البنية التحتية التي دمرها الاحتلال، وتوفير السكن والمباني للوزارات والوفاة من الخارج.

يسلط هذا الفصل الضوء على قطاع الإنشاءات والإسكان الفلسطيني في فلسطين بالعموم وقطاع غزة بالخصوص من حيث الحجم والخصائص وتطوره عبر الزمن ومساهمته في المجالات الانتاجية والاستثمارية والتشغيلية خلال فترة الاحتلال وفترة قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية. كما سيتم التعرض للانعكاسات السياسية والاجراءات الاسرائيلية التعسفية في اعقاب اندلاع انتفاضة الأقصى في العام 2000، وحرب 2008 والحصار المفروض على قطاع غزة، وتداعيات ذلك كله على قطاع الإنشاءات.

3.1. أهمية قطاع الإنشاءات السكنية ودورها الاقتصادي:

ان قطاع الإنشاءات من أهم القطاعات الاقتصادية نظراً لدوره الاقتصادي المتمثل في توفير الدخل والاستخدام من جهة، ولدوره في توفير الأبنية اللازمة للسكن والأنشطة الاقتصادية من جهة أخرى. إضافة إلى ذلك، فإن قطاع الإنشاءات يرتبط ارتباطاً مباشراً بالعديد من الأنشطة الاقتصادية، بما في ذلك الصناعات ذات العلاقة بقطاع الإنشاءات، مثل: مناشير الحجر، ومصانع الباطون الجاهز، ومصانع الطوب، ومصانع الألمنيوم، والدهان، والبلاط، وغيرها من المصانع الأخرى، كما يعتبر محفزاً للعمل في ورش الحدادة والنجارة والألمنيوم وغيرها. (ماس، 2006)

ويعتبر قطاع الإنشاءات من القطاعات الاقتصادية ذات البعد التنموي في المجتمع الفلسطيني، في ظل عملية البناء والاعمار وفق الاحتياجات السكانية في الأراضي الفلسطينية. وكان من المتوقع نمو هذا القطاع بدرجة كبيرة نتيجة للزيادة الطبيعية في الطلب على السكن والبنية التحتية المكتملة للسكن - من طرق وصرف صحي ومدارس ومستشفيات... الخ - في ظل استقرار الأوضاع الداخلية في قطاع غزة إثر قدوم السلطة الوطنية، وعودة العديد من المغتربين في الخارج، بالإضافة للزيادة الطبيعية في الطلب على السكن.

3.1.1 فترة الاحتلال الاسرائيلي:

يؤخذ بعين الاعتبار أن موضوع السكن والإسكان من أكثر المواضيع حيوية وأهمية للإنسان كونه حقاً أساسياً من حقوقه كفلتها له الديانات السماوية ومن ثم القوانين الدولية، إذ دون السكن لا تستقيم الحياة. ولعله من المفيد الإشارة الى أن قطاع الإسكان يمتلك خصوصية خاصة في فلسطين نتيجة للبنية المدمرة التي خلفها الاحتلال والتضييق على المخططات الهيكلية وتوسعة حدود البلديات وهدم المنازل واغلاق المنازل وطرد ساكنيها ومحدودية رخص البناء الأمر الذي حد من امكانيات النهوض بهذا القطاع بشكل مناسب ومواجهة حالة الاكتظاظ بالنسبة للأشغال على المساحة والكثافة السكانية ومحدودية الأرض جراء المصادرة والاستيطان والمناطق الخضراء. (صحيفة الأيام، 2005)

ولقد بدأت سلطات الحكم العسكري الإسرائيلي فعلياً وبتاريخ 1978/3/10 إقامة مشاريع إسكان لإستيعاب سكان أكبر مخيمات في محافظات غزة وهي: جباليا والشاطئ وخانيونس ورفح، حيث أنشأت خمسة مشاريع اسكانية تقدر مساحتها بنحو 6000 دونماً وذلك لإعادة توطين اللاجئين وتفرغ المخيمات التي تضم معظم اللاجئين الفلسطينيين في محافظات غزة وبالتالي ظهرت حركة بناء واسعة وملحوظة حتى نهاية السبعينيات وأوائل الثمانينيات من القرن الماضي. (صالحة، 2003، ص 66)

واضطر الاقتصاد الفلسطيني للعمل تحت ظروف الاحتلال التي عملت كل ما يمكن لخنق نشاطاته سواء من خلال الممارسات الضريبية، أو من خلال سياسة الترخيص ومصادرة المعدات، أو من خلال السيطرة على المعابر وغيرها من القيود. وعلى الرغم من الظروف الصعبة، إلا أن الاقتصاد الفلسطيني شهد معدلات نمو عالية، حيث بلغ متوسط النمو الحقيقي في الدخل القومي 9.7% سنوياً خلال الفترة 1969 و1979. (مكحول، عطيان، 2002)

ومنذ وجود الاحتلال في قطاع غزة وقبل قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، كانت سلطات الاحتلال ممثلة في الادارة المدنية لقطاع غزة تعتمد في التعامل مع قطاع غزة على مخطط محافظات اقليمي تحت مسمى تخطيط بناء المدن المتحضر للمنطقة الاقليمية بقطاع غزة، حيث يوضح هذا المخطط استعمالات الأراضي وتوزيع التجمعات العمرانية على طول القطاع. (اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، 2014/2/23)

وكان قطاع الانشاءات من بين أكثر القطاعات نمواً، فقد زادت قيمته المضافة من 24.8 مليون دولار سنة 1972 في كل من الضفة الغربية واقطاع غزة الى 556 مليون دولار سنة 1992 بالاسعار الجارية.، وزادت مساهمته في الناتج المحلي من 9% سنة 1972 الى 22.4% سنة 1992. كما في جدول (3.1).

جدول (3.1) الناتج المحلي الاجمالي ومساهمة قطاع الانشاءات فيه (مليون دولار)

الضفة الغربية		قطاع غزة		السنة
مساهمة قطاع الانشاءات (%)	الناتج المحلي الاجمالي (بالملايين)	مساهمة قطاع الانشاءات (%)	الناتج المحلي الاجمالي (بالملايين)	
9	198.6	10	77.6	1972
11	395.3	15	153.4	1974
14	454.9	20	195.6	1976
14	498.5	21	196.9	1978
14	756.3	21	2887.7	1980
17	710.6	23	291.4	1982
16	727.4	22	261.4	1984
15	1189	22	347.6	1986
15	1345.4	22	444.5	1988
22.7	1674.4	18.5	545.6	1990
22.8	1841	18.5	538.8	1991

المصدر: معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، دور قطاع الانشاءات والاسكان في التنمية الاقتصادية، كانون الأول 2002، ص 95

ولقد كان لهذا القطاع الدور الأكبر في توفير فرص العمل، حيث زاد عدد العاملين في الضفة الغربية وقطاع غزة من (8.4 ألف) عامل و(4.5 ألف) عامل سنة 1970 الى (21.6 ألف) عامل و(13 ألف) عامل سنة 1993. كما ارتفعت الأهمية النسبية للاستخدام في قطاع الانشاءات، حيث زادت هذه الحصة في الضفة الغربية وقطاع غزة من 8.4% و 8.5% على التوالي سنة 1970 الى 14.6% و 15.4% على التوالي سنة 1993، كما هو موضح في جدول (3.2).

أما في مجال الاستثمار فقد كان لقطاع الانشاءات النصيب الأكبر، حيث قدرت حصته من التكوين الرأسمالي الثابت بحوالي 85% خلال الفترة الممتدة ما بين 1967 حتى 1993. وقد زادت قيمة هذه الاستثمارات من 2 مليون الى 628 مليون دولار خلال الفترة من 1969 حتى 1994. (صبري، 1998).

ويجدر الإشارة الى أن سلطات الاحتلال الاسرائيلي جمدت مشاريع الاسكان الحكومية نسبياً خلال الفترة (1984 - 1990) الا أن عمليات البناء الخاصة استمرت بالرغم من انطلاق انتفاضة الشعب الفلسطيني الأولى عام 1987 وما رافقها من اضطراب الوضع الأمني في الأراضي الفلسطينية في تلك الفترة، وقد تجدد بناء المشاريع الاسكانية الحكومية بعد هذا التاريخ وخاصة في الفترة التي سبقت توقيع اتفاقية أوسلو، فرغم الأوضاع الأمنية والاقتصادية السيئة عادت المشاريع الاسكانية تجدد كأحد المؤشرات الدالة على حدوث تغييرات سياسية مرتقبة في المنطقة. (زقوت، 2011، 47).

جدول (3.2) توزيع العاملين من الضفة الغربية وقطاع غزة (1970 - 1993) ألف

العاملون في قطاع غزة		العاملون في الضفة الغربية		السنة
العدد الكلي	الانشاءات	العدد الكلي	الانشاءات	
52.8	4.5	99.9	8.4	1970
51.5	2.4	91.2	5.6	1971
46.1	1.8	90.3	6.5	1972
45.4	1.7	78.8	6.7	1973
46.7	1.9	95.2	6.8	1974
46.5	2.3	91.9	7.8	1975
48.3	2.1	92.6	9.2	1976
49.7	3.2	91.8	9.4	1977
49.7	3.2	94.7	10.4	1978
45.3	3.1	93	10.9	1997
46.4	3.5	94.2	10.2	1980
46.6	4	93.5	10.9	1981
45.9	3.8	97.9	10.5	1982
45.6	3.7	99.1	10.8	1983
47	4	104	11.7	1984
49.2	4.1	103.7	12.7	1985
50.3	4.1	114.6	14.7	1986
54.2	4.5	114.7	14	1987
53.5	4.5	119	12.7	1988
59.2	7.5	115.4	12.7	1989
60.8	6.7	128	14	1990
65.9	6.6	123.4	13	1991
71.6	8.9	132.1	14.1	1992
84.4	13	147.7	21.6	1993

المصدر: معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، دور قطاع الانشاءات والاسكان في التنمية الاقتصادية، كانون الأول 2002، ص 96

3.1.2 فترة السلطة الوطنية الفلسطينية:

"يعتبر قطاع الإنشاءات الفلسطيني من أكثر القطاعات الإنتاجية التي ارتبطت بعملية التسوية بعد العام 1994، حيث سادت حالة من التفاؤل والاستقرار السياسي خاصة بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية على قطاع غزة وأجزاء معينة من الضفة الغربية، الأمر الذي نجم عنه حركة نشطة في مجال البناء والإنشاءات خاصة في قطاع غزة." (مكحول وعطياني، 2003).

أولاً: قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية

وبعد قدوم قيام السلطة الوطنية الفلسطينية تم إنشاء وزارة الأشغال العامة الاسكان في العام 1994 كجزء من هيكلها المؤسسي. حيث هدفت الى تحقيق مجموعة الأهداف تتمحور حول توفير وحدات سكنية للمواطن تتوافر فيها الشروط الصحية والاجتماعية السلمية في كل من المناطق المدنية والريفية، وتطوير وصيانة الوحدات القائمة، والمرافق والمباني الرسمية الحكومية وعناصر البنية

التحتية. بالإضافة إلى المساهمة في تنمية وتطوير صناعة وتكنولوجيا البناء والإنشاءات في فلسطين. (<http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5155>)

وعلى الرغم من أن قطاع الاسكان شهد تطوراً ملحوظاً في السنوات (1991 – 1995) حيث بلغت مساهمة قطاع الاسكان والإنشاءات حوالي 26% من الناتج المحلي الاجمالي، و70% من اجمالي الاستثمار الخاص في عام 1994، وبلغت مساهمته في التشغيل 73 ألف عامل، أي حوالي 15% من الايدي العاملة في عام 1995، إلا ان القطاع الخاص تحمل الجزء الأكبر من الحجم الكلي للاستثمارات المالية في مجال السكن والاسكان، والذي لبي غالباً احتياجات ومتطلبات الشريحة ذات الدخل المرتفع من السكان وهي بالطبع تشكل شريحة ضئيلة من سكان المحافظات في غزة. (زقوت، 2011، ص 54).

وظهر في مناطق السلطة الفلسطينية عدد من البنوك ومؤسسات التمويل التي ساهمت في دعم الاستثمار في قطاع الإسكان ولو بشكل جزئي. فقد ارتفع عدد المنشآت العاملة في هذا المجال من 290 منشأة عام 1994 إلى 341 منشأة عام 1999 (نسبة الزيادة 17.5%)، إلا أن الانتكاسات السياسية التي صاحبت الفترة 1996-1999، وما رافقها من آثار سلبية على حالة الاستقرار الأمني والسياسي والاقتصادي في المنطقة، أدى إلى تراجع عدد المنشآت في تلك الفترة. وخلال الانتفاضة تراوح العدد بين الارتفاع والانخفاض من سنة لأخرى، إلا أنه بلغ عام 2005 حوالي 513 منشأة تعمل في مجال الإنشاءات. ويمكن أن نعزو ذلك الارتفاع إلى انتشار شركات المقاولات والتعهدات للمساهمة في عمليات إعادة البناء والتأهيل للبنية التحتية في الأراضي الفلسطينية". (مكحول وعطياني، 2003).

وأشارت معظم التقارير الاقتصادية لنمو ملحوظ يشهده الاستثمار العقاري في فلسطين، وحسب تقرير لصندوق الاستثمار الفلسطيني، تبين أن الاقتصاد تتوفر فيه مقومات جذب ونقاط قوة، جعلت من الاستثمارات العقارية محطة مهمة في الاقتصاد الفلسطيني، ويتبين ذلك من الضواحي السكنية الجديدة في عدة مناطق من فلسطين. (قرش، 2009، ص 12)

ثانياً: انتفاضة الاقصى والحصار الاسرائيلي:

مر الاقتصاد الفلسطيني في أزمة واضحة بداية العام 1996، ثم عاد ليشهد انفراجاً ملحوظاً حتى الربع الثالث من العام 2000 وتمثل ذلك أساساً في نمو ملحوظ في العمالة، داخل الخط الأخضر وداخل الأراضي الفلسطينية المحتلة. وغني عن القول أن العمالة تعتبر مؤشراً هاماً للوقوف على تطور الاقتصاد الفلسطيني ونموه، فقد انخفض معدل البطالة القياسية من (25%) في العام 1996 إلى (11%) خلال النصف الأول من العام 2000. ومع اندلاع الانتفاضة تمثلت الآثار

السريعة للاعتداءات الإسرائيلية خلال انتفاضة الأقصى بفقدان العمال الفلسطينيين لأماكن عملهم داخل إسرائيل، إذ فقد حوالي (100,000) عامل فرص عملهم، وارتفع معدل البطالة الرئيس خلال الأيام الأولى للانتفاضة من (11%) إلى ما يقارب (30%)، ناهيك عن فقدان كثير من العمال العمل لأعمالهم داخل الأراضي الفلسطينية بسبب تعطل الأنشطة المحلية الناجمة عن القيود المفروضة على الحركة والتنقل للأفراد وللبضائع. أدى كل ذلك إلى رفع معدلات البطالة في الأرض الفلسطينية إلى ما يزيد عن (40%) من القوى العاملة. (تقرير مكتب منسق الأمم المتحدة الخاص لعملية السلام في الشرق الأوسط حول آثار المواجهات والقيود التي فرضتها السلطات الإسرائيلية على أراضي السلطة الفلسطينية خلال الفترة من 28 سبتمبر إلى 26 نوفمبر 2000).

وخلال سنوات الانتفاضة تعرض قطاع غزة لأسوأ حملة هدم وتجريف للمنازل السكنية، فما بين سبتمبر 2000 وحتى ديسمبر 2004، هدمت قوات الاحتلال حوالي (4,885) منزلاً سكنياً، بينها (2,699) منزلاً هدمت بصورة كلية، و(2,186) منزلاً هدمت بصورة جزئية. (المركز الفلسطيني لحقوق الانسان، دراسة رقم 41)

والجدول (3.3) يوضح عدد المنازل التي هدمتها قوات الاحتلال في محافظات غزة خلال أعوام الانتفاضة وفقاً لمعلومات المركز الفلسطيني لحقوق الانسان:

والجدول (3.3) عدد المنازل التي هدمتها قوات الاحتلال في محافظات غزة خلال سنوات الانتفاضة

المجموع	محافظة شمال غزة		محافظة غزة		محافظة الوسطى		محافظة خان يونس		محافظة رفح		المحافظات الأعوام	
	كلي	جزئي	كلي	جزئي	كلي	جزئي	كلي	جزئي	كلي	جزئي		
3	114	0	1	0	45	0	21	2	36	1	11	2000
51	291	0	1	0	25	0	18	9	82	42	140	2001
419	376	34	35	70	44	36	43	62	24	217	230	2002
814	719	191	58	75	26	70	40	109	108	458	487	2003
899	1199	103	139	150	38	44	34	144	390	458	598	2004
2186	2699	328	259	295	178	150	156	326	640	1087	1466	المجموع
4885												المجموع

المصدر: المركز الفلسطيني لحقوق الانسان، وحدة البحث الميداني - 2006

وأثرت السياسات الإسرائيلية تجاه الأراضي الفلسطينية تأثيراً سلبياً على كافة المناحي الاقتصادية، حيث قامت إسرائيل بفرض قيود مشددة على حركة الأفراد والبضائع بين شطري الوطن في الضفة الغربية وقطاع غزة، وبين تلك الأراضي وإسرائيل. بالإضافة إلى تعطل حركة التبادل التجاري الفلسطيني مع العالم الخارجي. الأمر الذي أدى إلى تضرر كافة القطاعات الاقتصادية بشكل مباشر وكبير، وكان لمنع وصول المواد الخام ومستلزمات الإنتاج، وعدم تمكن العمالة الفلسطينية من الوصول إلى أماكن عملها، الأثر البالغ في انخفاض القدرة الإنتاجية بطاقتها المعتادة، الأمر الذي

جعل الاقتصاد الفلسطيني يتحول إلى اقتصاد يصارع من أجل البقاء. وشكلت القيود المفروضة على الحركة وإغلاق المعابر والحدود، سبباً رئيساً في تدهور الأنشطة الإنتاجية، وتوزيع البضائع وشملت الخسائر الاقتصادية في المدى القصير انخفاض دخل المزارعين والتجار وأصحاب الأعمال، والعمال الذين لم يستطيعوا الوصول إلى أماكن عملهم ونشاطهم داخل الأراضي الفلسطينية وإسرائيل. وانعكس ذلك على مجموعة واسعة من الأنشطة الاقتصادية التي تضم الزراعة، الصناعة، الإنشاءات، والتجارة (الداخلية والخارجية) والمواصلات والخدمات بما فيها تلك المتعلقة بالسياحة.

ولقد تأثر هذا القطاع بصورة خطيرة منذ بدء الانتفاضة وكان يمثل هذا القطاع حوالي 10% من إجمالي الناتج المحلي وبلغ عدد العاملين في هذا القطاع حوالي 57 ألف عامل في منتصف عام 1999 حسب إحصاء الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وهذا يدل على دوره الهام في توفير فرص العمل في دعم الاقتصاد المحلي حيث يمثل (حوالي 31.5%) من مجموع فرص العمل الجديدة المولدة في القطاع الخاص ونتيجة للوضع الراهن من اغلاقات وعدم وصول المواد الخام كالحصمة والأسمنت.. الخ التي يعتمد عليها هذا القطاع في استمرارها،" (أبو القمصان، 2005، ص8)، وذلك كله أدى إلى توقف نشاط هذا القطاع بصورة كبيرة وازدياد نسبة العاطلين عن العمل وتوقف عدد كبير من المستثمرين وعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم اتجاه البنوك بالإضافة إلى الوضع الاقتصادي السيئ لدى الأفراد الذي أدى إلى إلغاء الكثير من المشاريع الإنشائية الخاصة أو تأجيلها على الأقل لحين وضوح الرؤية للمستقبل السياسي الراهن.

ويعتبر قطاع الإسكان أحد أهم موارد التنمية في أي بلد، إذا ما توفر التمويل الذي يمكن المواطن من امتلاك بيته، وفي فلسطين الفرصة متاحة للتمويل من خلال صندوق الاستثمار الفلسطيني وبعض البنوك العاملة في الأراضي الفلسطينية، وعدد محدود من الشركات الاستثمارية. ولقد اعتبر قطاع الإنشاءات من أكثر القطاعات المتضررة جراء السياسة الإسرائيلية المتبعة في معبر كارني، وإغلاق المعبر لفترات طويلة، يعني عدم دخول مواد البناء الأساسية إلى القطاع طوال فترة الإغلاق، في الوقت الذي يكون فيه المقاول بصدد إنجاز مشروع الملزم بتسليمه في الموعد المحدد له. الأمر الذي يجعل . من الوفاء بالتزام مهمة مستحيلة، نظراً لعدم توفر مواد البناء اللازمة لذلك، بالرغم من أن مواد البناء التي يتم إدخالها في الظروف العادية عندما يكون المعبر مفتوحاً، قليلة الكمية، مما يؤدي إلى تحمل المقاول خسارة التأخير. (تقرير مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2005، ص 13).

أثرت العراقل الإسرائيلية المستمرة في المعابر الفلسطينية بشكل كبير على الاستمرار في العديد من مشاريع البنية التحتية والبناء، سواء المشاريع القائمة عليها البلديات أو وزارة الأشغال العامة

والاسكان، خاصة معبر كارني الذي يتم من خلاله استيراد المواد الأساسية لمشاريع البنية التحتية مثل (البسكورس، البوتومين، الأسمنت، حديد التسليح...إلخ).

ساهمت الاغلاقات المستمرة للمعبر في عرقلة العديد من المشاريع التي تتبناها وزارة الأشغال العامة والإسكان، حيث توجد مشاريع تعترض وزارة الإسكان إنشائها، فهي تحتاج إلى كميات كبيرة من مواد البناء من حين لآخر، ولكن عملية إغلاق المعابر تعرقل الاستمرار في إنشاء هذه المشاريع خاصة، وأن هذه المواد تستورد من الخارج. وبلغ حجم العطل والتأخير في البدء واطمام المشاريع لدى وزارة الأشغال العامة والإسكان (3) أضعاف وقته الحقيقي، كما حدث في مشروع إنشاء (20) وحدة سكنية في رفح حيث تأخر بمعدل (132) يوم. وهناك مشاريع تم توقفها لفترات ما بين شهرين وثلاث شهور بسبب الاغلاقات الإسرائيلية. كما أثر الإغلاق على المشاريع التي تنفذها البلديات، فقد تسببت الإغلاقات الإسرائيلية بمشاكل عديدة لمشاريع بلدية غزة أهمها عرقلة سير هذه المشاريع نتيجة نقص المواد اللازمة لإنجاز المشاريع. (تقرير مركز الميزان لحقوق الانسان، 2005)

وتمثلت أهم المشاكل الناجمة عن إغلاق المعابر في:

1. أكثر من (90%) من المواد الأساسية المستخدمة في مشاريع البلدية لم تدخل إلى القطاع، مما انعكس سلباً على المشاريع بتوقفها لمدة زمنية غير محددة.
2. عدم إدخال المواد اللازمة للمشاريع بصورة كافية أدى إلى تأخير اتمام المشاريع.
3. إرتفاع أسعار مواد البناء في حالة الإغلاق لفترات طويلة، وأحياناً كانت ترتفع الأسعار إلى الضعف، مما زاد التكلفة على المقاول، ومس بقدرته على التعامل مع التكلفة الجديدة للأسعار، وهذا أدى إلى خسارة المقاول من جهة، وعدم القدرة على الاستمرار في تنفيذ المشروع من جهة أخرى.
4. وقع تأثير الإغلاق السلبي على العمال حيث ارتبطت مشاريع البلدية عادة بالمقاول والذي يعمل مع فريق من العمال حسب حجم المشروع، حيث يتم الاستغناء عن هؤلاء العمال نتيجة توقف تلك المشاريع، الأمر الذي يؤثر على حياتهم المعيشية، ويزيد من نسبة البطالة داخل المجتمع الفلسطيني.

إن ازدياد أسعار المواد الخام وبنسب متفاوتة، وندرة وجودها دفع بالمقاولين إلى استبدالها بمعدات أقل جودة ولا تعطي نفس الكفاءة. وتتسبب ذلك في توقف العمل في المشاريع خاصة تلك المتعلقة بالبنية التحتية.

كما أن تراكم المواد الأولية للمشاريع على المعابر أثر على أسعار نقل هذه المواد وبالتالي إرتفاع أسعار النقل يرفع من تكلفة المواد. ومن جهة أخرى فان ارتفاع الأسعار يؤدي بالمواطنين إلى

إيقاف البناء أو عدم التفكير في البناء أصلاً. كما ان إغلاق المعبر لم يؤثر فقط في تعطيل إتمام المشروعات، بل يؤثر كذلك على علاقة المقاولين مع الجهات القائمة على المشاريع وعلى العمال الذين يتأثرون بشكل مباشر من ذلك، إذ أن (12%) من القوى العاملة تعمل في مجال البناء، وبالتالي يترتب على توقف دخول مواد البناء إلى توقف العمال عن العمل. (تقرير مركز الميزان لحقوق الانسان، 2005، ص 14).

هذا من جانب ومن جانب آخر عدم القدرة في بعض الأحيان الوصول إلى أرض المشروع الذي تكون الجهات المعنية بصدد إنشائه خاصة مشاريع إعادة إعمار البيوت المهدامة، فهي غالباً ما تكون مناطق تماس مع الجانب الإسرائيلي مثل المغرقة، كفار داروم، ورفح المتاخمة لمناطق التماس. وخير مثال على ذلك المباني التي هدمت على أيدي الاحتلال بالقرب من منطقة الزهراء، حيث خشي الكثير من العمال العمل فيها لقربها من القوات الإسرائيلية، مما ترتب عليه تعطيل المشاريع لفترات طويلة، وعدم إنجازها في المواعيد المحددة.

وفي العام 2006، بعد مشاركة حماس في الانتخابات البرلمانية وتشكيل أول حكومة وكرد فعل على نتائج الانتخابات، شهدت الأراضي الفلسطينية حصاراً تجارياً ومالياً إسرائيلياً ودولياً مشدداً، الأمر الذي انعكس على الحياة العامة وتأثر الانفاق الحكومي التطويري والتشغيلي وفي المجالات الاجتماعية، مما أدى إلى تراجع كبير في الأوضاع الاقتصادية.

ثالثاً: العدوان الإسرائيلي عام (2008/2009):

ومما لا شك فيه أن الواقع السكني ظل يراوح مكانه مطابقاً للسنوات السابقة والتي أعقبت الحرب الأخيرة والتي نفذها الاحتلال الإسرائيلي في الفترة 27 كانون الأول ديسمبر 2008م وحتى 17 كانون الثاني 2009 والتي أدت إلى تدمير وإتلاف ما يقرب من 60,000 مسكن مع تعثر خطط الاعمار بسبب الحصار المستمر والقيود المفروضة على إدخال مواد البناء لإصلاح البنية التحتية والمؤسسات، هذا بالإضافة إلى عشرات الآلاف من المساكن الأخرى التي تنتظر إجراء الإصلاحات، مما يجبر الآلاف من الأسر المهجرة على العيش في أوضاع غير مستقرة والاعتماد على المعونات الإنسانية.

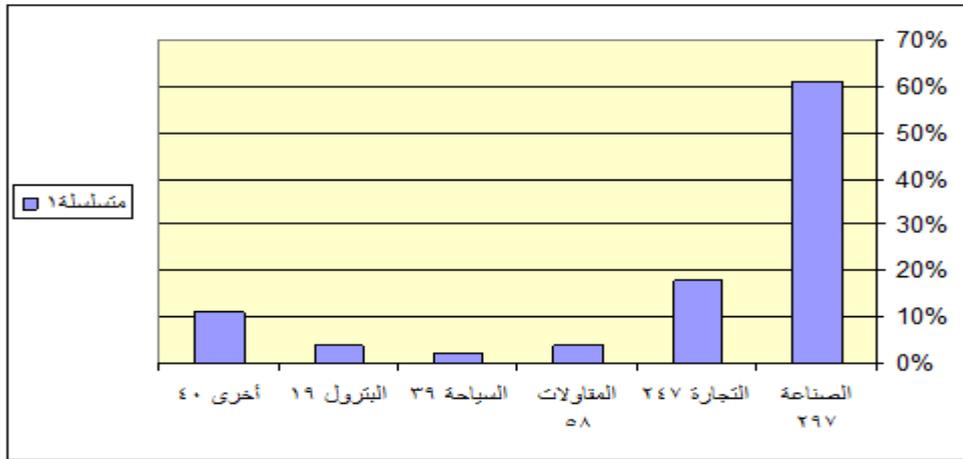
وتسبب هذا العدوان الذي شنه الاحتلال الإسرائيلي بدمار واسع النطاق أصاب الكثير من مقومات البنى التحتية لصناعة الإنشاءات سواءً قطاع المقاولات نفسه أو المصانع الإنتاجية أو الشحن و.... إلخ.

وفي دراسة أعدها القطاع الخاص بالتعاون مع مؤسسة UNDP فإن الخسائر التي تعرض لها القطاع الخاص بلغت 139 مليون دولار. (إعادة إعمار محافظات غزة بين الواقع والطموح، 2009)

ويتبين من الشكل (3.1) أن قطاع الإنشاءات كان المتضرر الأكبر خلال العدوان الإسرائيلي. وحيث أن قطاع الإنشاءات والمقاولات من أهم القطاعات الإنتاجية حيث شغل ما يقارب (22%) من الطاقة العاملة في قطاع غزة، في العام 2009، وكانت شركات القطاع الخاص تعمل على استيعاب وتشغيل عدد كبير من المهندسين والفنيين.

وبلغ مجموع المشاريع في قطاع البناء والإنشاءات والبنية التحتية التي تم إيقافها وتعطيلها نتيجة عدم توفر المواد الخام بنحو 370 مليون دولار بما فيها مشاريع وكالة الغوث الاونروا وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي والبلديات ومشاريع أخرى للقطاع الخاص.

شكل (3.1) الخسائر التي تعرض لها القطاع الخاص



المصدر: م. أسامة كحيل، ورقة عمل حول إعادة إعمار محافظات غزة بين الواقع والطموح، 2009/6/21

حيث توقفت جميع مشاريع البناء والتطوير التي تنفذها الأونروا والتي تشكل مصدر دخل لما يزيد عن 121 ألف شخص واعتبرت مصدراً حيوياً للوظائف في سوق غزة الذي يعاني من البطالة والفقر، وقدرت تكلفة المشاريع التي تم إيقافها بسبب نقص المواد الخام ولوازم البناء من الاسمنت والحديد والحصمة بحوالي 93 مليون دولار. كما وتوقفت جميع المشاريع الإنشائية والعمرانية والتطويرية الخاصة والعامة ومشاريع البنية التحتية نتيجة عدم وجود مواد البناء. (الطباع، 2009)

وتوقفت جميع مصانع البناء والتي تشغل أكثر من 3,500 عامل وموظف، 13 مصنع بلاط، 250 مصنع بلوك، 30 مصنع باطون جاهزة، مصانع الانترلوك، 145 مصنع رخام وجرانيت ومصانع أنابيب الصرف الصحي والمناهل عن العمل تماماً. (الطباع، 2009)

كما توقفت شركات المقاولات والإنشاءات العاملة في قطاع غزة والبالغ عددها 220 شركة عن العمل تماماً (كحيل، 2009) وتكبدت خسائر فادحة نتيجة تجميد المشاريع قيد الإنشاء وأصاب التلف جميع المعدات والآلات الخاصة بهذه الشركات.

وتعمدت آلة الحرب الإسرائيلية إلى تدمير ما تبقى من قطاع الإنشاءات حيث تم استهداف ما يزيد عن 61 منشأة خلال فترة الحرب علي غزة وبلغت الخسائر الأولية المباشرة لقطاع الإنشاءات نتيجة الحرب حوالي 27 مليون دولار أمريكي حسب تقديرات أصحاب المنشآت. وتضررت أكثر من 58 شركة من شركات المقاولات خلال فترة الحرب وبلغت إجمالي خسائر شركات المقاولات نتيجة الحرب 6 مليون دولار أمريكي. (الطباع، 2009)

رابعاً: التحديات والصعوبات التي تواجه الاستثمار في قطاع الإنشاءات في قطاع غزة:

تعد محافظات غزة مغلقة ومعزولة عن العالم الخارجي وتتحكم إسرائيل بمعابرها الخارجية بوصول مواد البناء والمواد الخام اللازمة للمصانع الإنشائية، حيث تفتقر محافظات غزة للمواد الخام باستثناء الرمل والذي يتم استنزافه أيضاً بشكل عشوائي. وتحتاج محافظات غزة لكافة مستلزمات تنفيذ المشاريع كافة من العالم الخارجي والتي تتحكم إسرائيل بدخولها من عدمه مما يجعل هذا القطاع الاستراتيجي الضخم والذي تتجاوز قيمة أعمال في المتوسط 200 مليون دولار حتى 2000 وتجاوزت لاحقاً رغم قلة المشاريع على الأقل سنوياً في محافظات غزة لوحدها مرهوناً بالجانب الإسرائيلي الذي ومنذ اندلاع الانتفاضة سعى من خلال إغلاق المعابر إلى تدمير الاقتصاد الفلسطيني ..ومنه قطاع الإنشاءات ضمن سياسات مبرمجة ومنهجية. (موقع الحملة الوطنية الفلسطينية لفك الحصار عن غزة، فبراير 2014)

وقد واجه قطاع الإسكان مجموعة من التحديات والصعاب التي تعترض تقدمه، ويمكن الحديث عن هذه التحديات والمشاكل كما يلي :

1. تعتمد صناعة البناء في قطاع غزة على الاستيراد من إسرائيل، وبشكل خاص الإسمنت والحديد والخشب والمواد الكهربائية والميكانيكية وغير ذلك من المواد الضرورية والأساسية اللازمة للبناء، ذلك أدى إلى نقص في المساكن المشيدة والمبنية، حيث عمل ذلك على رفع وزيادة إيجارات الشقق السكنية الجديدة في المدن الرئيسية، هذا من ناحية، من ناحية أخرى فقد أصبح التوجه نحو بناء العمارات متعددة الطوابق بسبب ارتفاع أسعار الأراضي واكتظاظ السكان.
2. إن محاولة خلق بديل عبر الأنفاق للحصول على مواد بناء من مصر لم يكن حلاً جذرياً وناجماً، إذ تعرضت هذه الأنفاق للتدمير من حين لآخر، وهذه المواد المهربة بعضها لا يخضع لمقاييس الجودة المعمول بها عالمياً، وتذبذب أسعارها بحسب الحالة الأمنية أيضاً يضعف استقرار سوق العقارات بقطاع غزة.
3. ارتفاع أيام التعطل في تنفيذ المشاريع الجديدة بسبب الإغلاقات الإسرائيلية وكذلك بسبب ضعف إدارة المشاريع في ظل هذه الإغلاقات. ("مركز الإحصاء الفلسطيني، 2009، ص 123)

4. واجه قطاع الإنشاءات على وجه التحديد انخفاضا وتدهورا حادا ومتواصلًا منذ منتصف 2007، حيث توقف أكثر من 90% من شركات المقاولات عن العمل بسبب عدم توفر الاسمنت والحديد والحصمة التي ارتفعت أسعارها في السوق السوداء (ان وجدت) إلى أكثر من 800% إلى جانب توقف استيراد الأدوات الصحية والكهربائية وارتفاع أسعارها بنفس النسبة السابقة.
5. هبط عدد العاملين في قطاع الإنشاءات من حوالي 10% من مجموع العاملين بالفعل إلى حوالي 1% فقط نهاية عام 2008 (المراقب الاقتصادي الاجتماعي - العدد 16)، وبلغ مجموع المشاريع في قطاع البناء والإنشاءات والبنية التحتية التي تم إيقافها وتعطيلها نتيجة عدم توفر المواد الخام بنحو 370 مليون دولار .

تأثر قطاع الإنشاءات الى حد كبير بالقيود الإسرائيلية المفروضة على استخدامات الأراضي ومن تدني الإستثمار في البنية التحتية، وبعد فترة ركود طويلة امتدت من بداية الثمانينيات حتى بداية التسعينيات شهد هذا القطاع نمواً سريعاً في أعقاب اتفاقية أوسلو في عام 1993. فقد زادت مساحة البناء قيد الإنشاء من بضع مئات الآلاف من الأمتار المربعة في الثمانينات إلى أكثر من 2.5 مليون متر مربع سنوياً خلال الفترة 1993 إلى 2000. ثم بدأت مساحة البناء تنخفض من 2.457 مليون متر مربع في عام 2000 حتى بلغت 1,080 مليون متر مربع في عام 2002. وفي عام 2003 شهدت ارتفاعاً ملحوظاً إذ بلغت 1,863 مليون متر مربع. وقد انعكس هذا النمو أيضاً على المؤشرات الأخرى كعدد المباني وتراخيص البناء التي تم إصدارها (مكحول وعيطاني، 2003). لقد مثل النمو الكبير الذي شهده قطاع الإنشاءات بعد عام 2003 إشارة قوية لانتعاش اقتصادي. ويستوعب هذا القطاع تاريخياً أكثر من 80% من الاستثمارات الخاصة. وعلاوة على ذلك فلهذا القطاع ارتباطات خلفية وأمامية قوية في الاقتصاد. وعليه فإن من شأن نموه أن يحفز النمو في القطاعات الأخرى إلا أن استدامة هذا النمو ظلت وستظل معتمدة على الاستقرار السياسي.

ولقد أدت الإجراءات الإسرائيلية الهادفة لقمع انتفاضة الأقصى إلى تراجع كبير في أنشطة قطاع الإنشاءات والإسكان إذ قدر تراجع أنشطته بـ 80% خلال الربع الرابع من سنة 2000، و60% خلال الربعين الأول والثاني من سنة 2001. 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 4.6 ألف عامل 2005 (نسبة التراجع حوالي 90%). إضافة إلى تراجع استثمارات القطاع الخاص في قطاع الإسكان فقد تراجع الاستثمار العام الذي يمول خدمات البنية التحتية بشكل مطرد. وقد عزز هذا التراجع توقف العمل في العديد من مشاريع البنية التحتية التي 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 مقررة. (ماس، 2001، ماس، 2003).

3.2. المؤشرات الاقتصادية لقطاع الانشاءات في الاقتصاد الفلسطيني:

يعتبر الإسكان واحداً من أهم القطاعات الاقتصادية ويعتبر مدخلا مهما من مدخلات التنمية الاقتصادية، وله مساهمة فاعلة في الدخل القومي. بحيث يرتبط بشكل مباشر وغير مباشر في تنمية قطاعات أخرى مثل المحاجر، الخرسانة الجاهزة، الطوب والبلاط، مشاغل الألمنيوم، المكاتب الهندسية، الصناعات الانشائية.

ويعد قطاع البناء والتشييد الأداة الأساسية لتقديم الأصول الثابتة وتكوين رأس المال الثابت وتأمين تناميته في مختلف قطاعات الإنتاج السلعي والخدمي حيث يقوم بإنجاز المشاريع الإنشائية لها، وهذا يتطلب توفير وتطوير مواد البناء المختلفة بما يتناسب مع متطلبات القطاعات الأخرى وبما يحقق التشغيل والإنتاج الأمثل لقطاع البناء والتشييد، وتطبيق التخصص ورفع مستوى الإنتاجية وتعميق درجة التأهيل والتدريب وتحسين نوعية الإنتاج. وله أيضا أهمية اقتصادية من حيث مساهمته في توليد الدخل والتشغيل لعدد كبير من الداخلين إلى سوق العمل في مختلف المستويات التعليمية والاختصاصات.

شهد عام 2011 تحسناً لافتاً في أداء ونتاج قطاع البناء والتشييد الذي ارتفعت قيمة ناتجه من نحو 365.2 مليون دولار عام 2010 الى نحو 982.1 مليون دولار عام 2011، كما ارتفعت مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي لأعلى مستوى لها منذ عام 1999 حيث بلغت 11.2% مقابل بلوغها نحو 4.4% في عام 2010، وهو النشاط الذي تركز في جزئه الأكبر في قطاع غزة. كما تجدر الإشارة إلى أن هذا النمو يعود الى التخفيف النسبي للحصار وللقبوض الإسرائيلية المفروضة على إدخال مواد البناء لصالح بعض مؤسسات الأمم المتحدة لتنفيذ عدد من مشروعاتها، كما يعود الى نشاط الاستثمار الخاص في القطاع للأفراد وكذلك للمؤسسات في المجال العقاري للتأهيل او للتجديد او لإعادة البناء.

وتشير التقديرات الى مساهمة أنشطة البناء والتشييد بنحو 82% من نمو التكوين الرأسمالي الفلسطيني خلال عام 2011، وهي الجهود المستحقة والمعطلة منذ سنوات، وذلك اعتمادا على تزايد قدرة السوق السوداء والأسواق غير المنظمة في قطاع غزة على تزويد السوق الفلسطيني المتعطش للإعمار بمستلزمات ومواد البناء، لوجود نحو 300 نفق يتم عبرها إدخال هذه المواد. حيث أدى كل ذلك لانطلاق عمليات البناء والترميم للمنازل والمؤسسات والطرق والمرافق، بوتيرة سريعة (مقارنة بسنوات الحصار السابقة)، تعبر عن استحقاقات السنوات السابقة، أكثر مما تعبر عن نشاط استثماري مستدام في هذا القطاع. ويكفي للتدليل على ذلك الإشارة لاحتياج المجتمع الفلسطيني لنحو 400 الف وحدة سكنية خلال السنوات العشر القادمة، لتلبية الطلب المحلي في الاراضي الفلسطينية المحتلة،

وبخاصة في قطاع غزة والقدس، لمواجهة التزايد الطبيعي للسكان اضافة للاستحقاقات المتزاكمة المرحلة من السنوات السابقة. علما بأن قطاع غزة وحده بحاجة إلى نحو 180 ألف وحدة سكنية (بكلفة تقديرية بنحو 5 مليار دولار). (وكالة فلسطين برس. www.palpress.co.uk، 14 ديسمبر 2011). كما أن نحو 72% من الاسر الفلسطينية ستكون بحاجة لوحداث سكنية جديدة خلال العقد القادم، علما بأن 37% فقط من تلك الاسر لديها القدرة على تمويل عملية البناء، ما يبرز التحديات الكبيرة أمام قطاع البناء والتشييد، ودور معوقات الاحتلال الاسرائيلي في عرقلة هذا النشاط (الذي يمثل بدوره اداة هامة لمقاومة التوسع الاستيطاني الاسرائيلي في الاراضي الفلسطينية المحتلة)، كما يبرز من جانب اخر وجود آفاق واسعة للاستثمار والتشغيل والنمو لهذا القطاع الحيوي وكذلك للاقتصاد الفلسطيني حال ازالة تلك القيود والمعوقات الاسرائيلية. (وزارة الاقتصاد الوطني، ومعهد الأبحاث التطبيقية "الخسائر الاقتصادية الناجمة عن الاحتلال الإسرائيلي، لفلسطين" - أيلول/سبتمبر 2011). ويمكن القول أنه خلال فترة السلطة الوطنية الفلسطينية كان لقطاع الانشاءات دوراً ريادياً مهماً من خلال المؤشرات التالية :

3.2.1 مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الإجمالي :

إن قطاع الانشاءات له تأثير كبير على الاقتصاد الفلسطيني والأداة التي من خلالها مجتمع يحقق هدفه المتمثل في النمو الاقتصادي والتنمية. وقد تقلبت حصة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الإجمالي فلسطين والقيمة المضافة له طوال فترة الدراسة خصيصاً لقطاع غزة. ويتأثر أداء قطاع الانشاءات ببعض المتغيرات، مثل الإستثمار والمساعدات الخارجية ومؤشرات أخرى. ان نتائج تحليل بيانات السلاسل الزمنية لكثير من الدراسات والأبحاث لأثر قطاع الانشاءات على الاقتصاد الفلسطيني تبين أنه، أولاً، هناك تأثير كبير من الاستثمارات والمساعدات الخارجية على هذا القطاع، وبالتالي فإن لديها آثاراً إيجابية على الناتج المحلي الإجمالي والقيمة المضافة. الثاني، نتائج قطاع غزة تدل على أن هناك تأثيراً كبيراً للإستثمار في البناء وتأثيراً محدوداً جداً للمساعدات الخارجية على قطاع الانشاءات في قطاع غزة. (EI-Namroty، 2012).

"من المعروف أن قطاع الإنشاءات - الذي زادت مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بصورة ملحوظة - كان يقع موضوعياً خارج إطار السيطرة والتحكم المباشر للسياسة الاقتصادية الإسرائيلية في المناطق المحتلة، وتزامن تطوره مع تحويلات العاملين الفلسطينيين في الخارج والعاملين في إسرائيل، حيث زادت مساهمة هذا القطاع في الناتج المحلي الإجمالي من 6% عام 1968 إلى حوالي 16% عام 1987 قبل أن يتراجع إلى 13% بعد الانتفاضة الوطنية الأولى وتحديدًا عام 1993 وذلك رغم القيود على البناء والزيادة الكبيرة في أسعار الأراضي بسبب ضيق حجم الأراضي البلدية

والمخططات الهيكلية للقرى الفلسطينية، الأمر الذي ساهم في زيادة التكلفة وتحمل قطاع الإنشاءات أعباء إضافية." (الصوراني, 2006، ص 32).

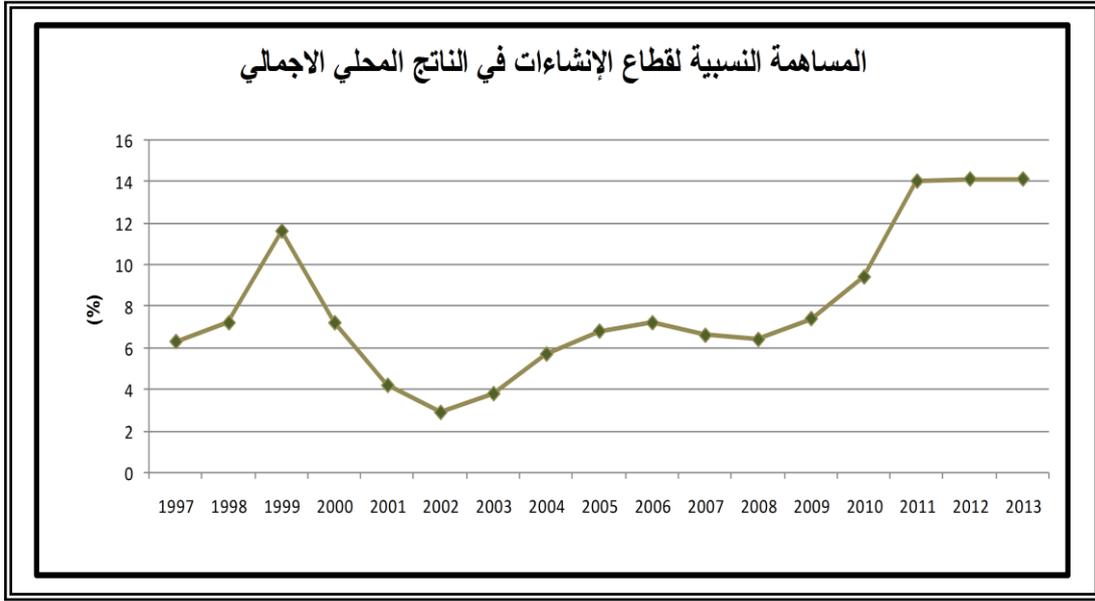
إن مساهمة قطاع الانشاءات في تكوين الناتج المحلي الاجمالي يعتبر عنصراً هاماً في الاقتصاد الفلسطيني، ويرتبط بأنشطة الاسكان والتشييد العديد من الصناعات الأخرى، ولقد مر قطاع الانشاءات في قطاع غزة العديد من التغيرات والتحولت، اذ شهد فترات من الانتعاش وفترات من الكساد وذلك حسب الاوضاع السياسية والاقتصادية التي يمر بها قطاع غزة، والجدول (3.4) يوضح مساهمة قطاع البناء والانشاءات في اجمالي الناتج المحلي الحقيقي في قطاع غزة. حيث تضاعفت حصة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي من 6.3% في العام 1997 الى 14.1% في العام 2012.

جدول (3.4) المساهمة النسبية لقطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي الفلسطيني (%)

الانشاءات	السنة
6.3	1997
7.2	1998
11.6	1999
7.2	2000
4.2	2001
2.9	2002
3.8	2003
5.7	2004
6.8	2005
7.2	2006
6.6	2007
6.4	2008
7.4	2009
9.4	2010
14	2011
14.1	2012
14.1	2013

المصدر : الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني سنوات مختلفة، احصاءات الحسابات القومية ، رام الله - فلسطين

شكل (3.2) مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الحقيقي خلال الفترة (1994 - 2013)



المصدر : عمل الباحثة بناءً على بيانات جدول (3.4)

ونلاحظ من الشكل (3.2) أن مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الحقيقي كانت متذبذبة خلال الفترة (1997-31)، حيث كانت أكبر مساهمة بنسبة (14.1%) في العامين 2012، 2013 وأدنى قيمة كانت في العام 2002 بنسبة (2.9%). حيث شهدت هذه الفترة تراجع للمؤشرات الاقتصادية وتصعيد اسرائيلي من خلال التدمير للمنشآت العامة والخاصة خلال الانتفاضة الثانية، ومنع وصول مواد البناء للأراضي الفلسطينية. والذي ساهم في زيادة مساهمة قطاع الإنشاءات خلال العامين 2012، 2013 بقيمة (14.1%) هو زيادة النشاط في بناء المدن الاسكانية والمنشآت في قطاع غزة بالإضافة لارتفاع أسعار تكاليف البناء.

ولا بد من الإشارة أنه قد طرأ تحول كبير في تركيبة الاقتصاد الفلسطيني منذ العام 1994 حيث بات الاقتصاد الفلسطيني أكثر نزوحاً نحو قطاعات الخدمات والإنشاءات، ولكنه كان على حساب القطاعات الانتاجية الأخرى ومساهمتها في الناتج المحلي، وكما هو موضح في الجدول (3.5) فان حصة قطاع الخدمات في الناتج المحلي قد ارتفعت من 25% في العام 1994 الى 58% في العام 2012، وتضاعفت حصة قطاع الإنشاءات من 7.2% لتصبح 14.1% في الاعوام نفسها، أما حصة باقي القطاعات الانتاجية في الناتج المحلي فقد تراجعت بدرجة كبيرة كما هو ظاهر في قطاعي الزراعة والصناعة.

جدول (3.5) المساهمة النسبية للأنشطة الاقتصادية في الناتج المحلي الإجمالي (%)

السنة	الزراعة وصيد الأسماك	التعدين والصناعة	الإنشاءات	الخدمات والفروع الأخرى
1994	11.9	22.3	7.2	58.6
1995	11.6	20.8	5.4	55.5
1996	13.2	17.2	6.9	51.7
1997	10.3	15.6	6.3	54.7
1998	10.3	15.1	7.2	54.3
1999	9.3	15	11.6	56.0
2000	8.6	14.0	7.2	61.9
2001	7.8	17.1	4.2	62.1
2002	6.3	17.2	2.9	67.0
2003	6.6	17.6	3.8	64.3
2004	7.1	17.1	5.7	60.3
2005	5.2	17.0	6.8	60.1
2006	5.6	15.0	7.2	60.5
2007	5.5	15.3	6.6	62.1
2008	5.9	15.6	6.4	60.4
2009	7.5	13.2	7.4	61.6
2010	5.0	12.0	9.4	60.3
2011	5.9	12.0	14.0	57.4
2012	4.9	11.9	14.1	57.9
*2013	4.9	11.9	14.1	57.9

المصدر: معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، ورقة خلفية لجلسات الطاولة المستديرة، أيلول 2013
* الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، فلسطين في أرقام 2013، مارس 2014، ص 50، رام الله، فلسطين

يمكن القول أن ارتفاع معدل مساهمة قطاع الإنشاءات في الآونة الأخيرة راجع للسياسات التي اتبعتها الاحتلال الإسرائيلي من خلال تخفيف بعض القيود التي فرضها على الأراضي الفلسطينية عامة وعلى قطاع غزة خاصة ودخول بعض المواد الخام وبعض مواد البناء، بالإضافة إلى تجارة الانفاق مع جمهورية مصر العربية.

3.2.2. مساهمة قطاع الإنشاءات في الاستخدام و التشغيل:

يعتبر قطاع الإنشاءات من بين القطاعات الأكثر استخداماً للأيدي العاملة. حيث يلعب دوراً مهماً في تشغيل الأيدي العاملة قياساً بالقطاعات الأخرى.

وأشارت دراسة لمعهد ماس 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، و 12.3% في قطاع غزة، وقد جاء قطاع الإنشاءات في المرتبة الثانية، من حيث قدرته الاستيعابية بعد قطاع الخدمات (ماس، مكحول، 2009، ص 35).

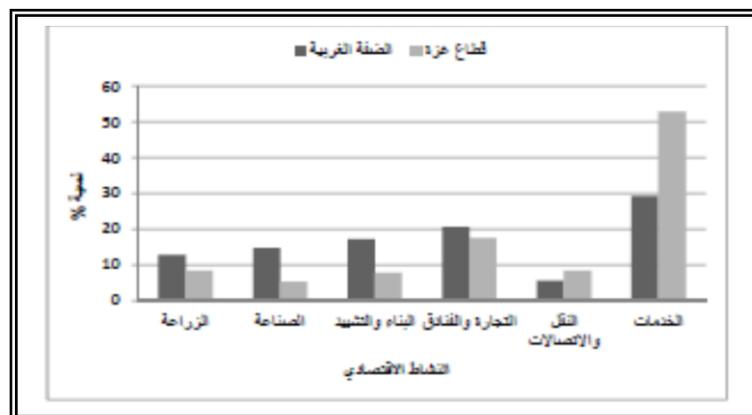
ونتيجة للنمو العمراني الحادث في الضفة الغربية وقطاع غزة في أوائل التسعينات فقد تزايدت أعداد العاملين في قطاع الانشاءات لتبلغ حوالي 29% من إجمالي العاملين. ولكن انخفضت نسبته في التشغيل الى (9%) في العام 2003 بسبب الانتفاضة الثانية. ولكن هذه المساهمة أخذت في الانتعاش والزيادة بنسبة (13%) في العام 2005 على مستوى الاراضي الفلسطينية (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2005)،

جدول (3.6) نسبة الأفراد 15 سنة فأكثر العاملين في قطاع البناء والتشييد في قطاع غزة، 1997-2013

السنة	النسبة
1997	16.5
1998	20.5
1999	17.8
2000	13.3
2001	4.4
2002	6.3
2003	10.4
2004	8.1
2005	9.2
2006	5.9
2007	4.3
2008	0.9
2009	0.9
2010	3.0
2011	6.0
2012	7.7
2013	7.0

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014. قاعدة بيانات القوى العاملة، 2013. رام الله- فلسطين.

لقد شهدت الأنشطة الاقتصادية في الاراضي الفلسطينية ارتفاعا في عدد العاملين بنسب متفاوتة بين الضفة الغربية وقطاع غزة. وقد كان قطاع الانشاءات في المرتبة السادسة من حيث التوزيع النسبي لعدد العاملين حسب النشاط الاقتصادي في قطاع غزة في العام 2012. شكل (3.3) التوزيع النسبي لعدد العاملين حسب النشاط الاقتصادي في قطاع غزة ، 2012



المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، أداء الاقتصاد الفلسطيني، أيار 2013

نلاحظ من شكل (3.2) تذبذب نسبة العاملين في قطاع الإنشاءات في قطاع غزة ، اذ بلغ متوسط نسبة العاملين في قطاع الإنشاءات (14.8 %) خلال الفترة (1995 - 2011) وعلى الرغم من ارتفاع نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الاجمالي خلال عام 2011 إلا ان نسبة العاملين في هذا القطاع انخفضت وهذا يعود الى حد ما الى انخفاض معدل الاجر اليومي في قطاع غزة اذ بلغ (40.1) شيكل خلال عام 2010 (مسح القوى العاملة، 2010، ص 109)، بالإضافة الى عدم الاستقرار في الحصول على المواد الاساسية للبناء.

3.2.3 مساهمة قطاع الإنشاءات القيمة المضافة:

تعتبر القيمة المضافة من المؤشرات المهمة التي تبين مدى مساهمته في الاقتصاد المحلي. وتذبذبت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات الفلسطيني بين الارتفاع والانخفاض كما هو واضح في الجدول (3.7) خلال الفترة 1994-1999. وعلى المستوى الجغرافي، لوحظ أنها كانت في حالة الارتفاع المستمر في الضفة الغربية 250% خلال الفترة. أما في قطاع غزة فقد ارتفعت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات خلال الفترة 1994 - 1996 حوالي 30% لتبدأ بعد ذلك في التراجع خلال الأعوام اللاحقة حيث تراجعت بنسبة 27% عام 1999 مقارنة مع عام 1994. (المراقب الاقتصادي الاجتماعي، عدد8). وفي عام 2002 بلغت القيمة المضافة لهذا القطاع حوالي 32.3 مليون دولار أمريكي ، ثم عاودت بالارتفاع في العام 2005 حيث بلغت القيمة المضافة 130 مليون دولار. ولكن بعد العام 2006 بدأت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالتذبذب نتيجة لانعدام الاستقرار السياسي لتصل الى أدنى قيمة لها في العام 2008، حيث بلغت 40.5% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، أعداد مختلفة).

ارتفعت القيمة المضافة بالأسعار الثابتة في قطاع الإنشاءات (فلسطين) عام 2004 مقارنة بالعام 2003 بنسبة 69.9% لتصل إلى حوالي 85.3 مليون دولار. وارتفعت القيمة المضافة في قطاع غزة عنها في الضفة الغربية في هذه السنة لتبلغ حوالي 48.7 مليون دولار (بزيادة نسبتها 86.5%) مقابل 38.8 مليون دولار في الضفة الغربية (بزيادة نسبتها 53.4%). وقد بلغت نسبة القيمة المضافة في قطاع الإنشاءات من إجمالي القيمة المضافة حوالي 5% في العام 2004، مقارنة ب 4.1 % في العام 2003 . (ماس، 2006)

جدول (3.7) القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات الاقتصادي/ قطاع غزة للأعوام 1994-2013 بالأسعار الثابتة:

2004 سنة الأساس

السنة	القيمة المضافة (بالمليون دولار)
1994	103.5
1995	66.1
1996	94.2
1997	80.8
1998	108.7
1999	150.5
2000	98.4
2001	62.0
2002	32.3
2003	48.7
2004	88.6
2005	130.1
2006	94.7
2007	72.6
2008	40.5
2009	41.2
2010	120.1
2011	279.1
2012	292.8
2013	313.3

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مبنية على تقديرات ربعية، احصاءات تراكمية، رام الله - فلسطين

http://www.pcbs.gov.ps/Portals/_Rainbow/Documents/a-Navacon-1994-2013.html

"ويعتبر الاستثمار في قطاع الإنشاءات المجال الرئيس للاستثمار في فلسطين، إذ بلغ مجموع الاستثمارات في مجال المساكن والمباني العامة والتجارية ومرافق البنية التحتية حوالي (6) مليارات دولار خلال الفترة 1994-1999 توزعت بنسبة 31% على قطاع غزة، وبنسبة 65% في باقي الضفة الغربية، وبنسبة 4% في القدس الشرقية." (مكحول، عطيان، 2002، ص 52)

كما بلغ معدل نسبة الاستثمار في الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية وقطاع غزة 25% خلال الفترة 1994-1999، مع العلم بأن هذا المؤشر متماثل في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، في حين بلغ هذا المؤشر 15% في الأردن، و2% في مصر، و3% في إسرائيل، و3% في الدول الصناعية. (مكحول، عطيان، 2002، ص 9) ويعزى ذلك لزيادة حركة البناء وتطوير البنية التحتية منذ قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، إضافة لتدني عنصر المخاطرة في الاستثمار بقطاع الإنشاءات مقارنة مع القطاعات الإنتاجية الرئيسة الأخرى.

وبالرغم من كل ما تقدم فإن قطاع الإنشاءات يعتبر من أكثر القطاعات الاقتصادية تضرراً نتيجة للإغلاقات الإسرائيلية طوال فترة انتفاضة الأقصى وقد تعرض أكثر من 39 ألف منزل للأضرار حتى أيلول 2002 (وزارة والأشغال العامة والاسكان، 2003)، و61068 منزل (لاجئين وغير لاجئين) بين (2008-2009) خلال حرب الفرقان حيث بلغت التكلفة الاجمالية للأضرار 235,475,199 دولاراً. (UNDP6، 2010).

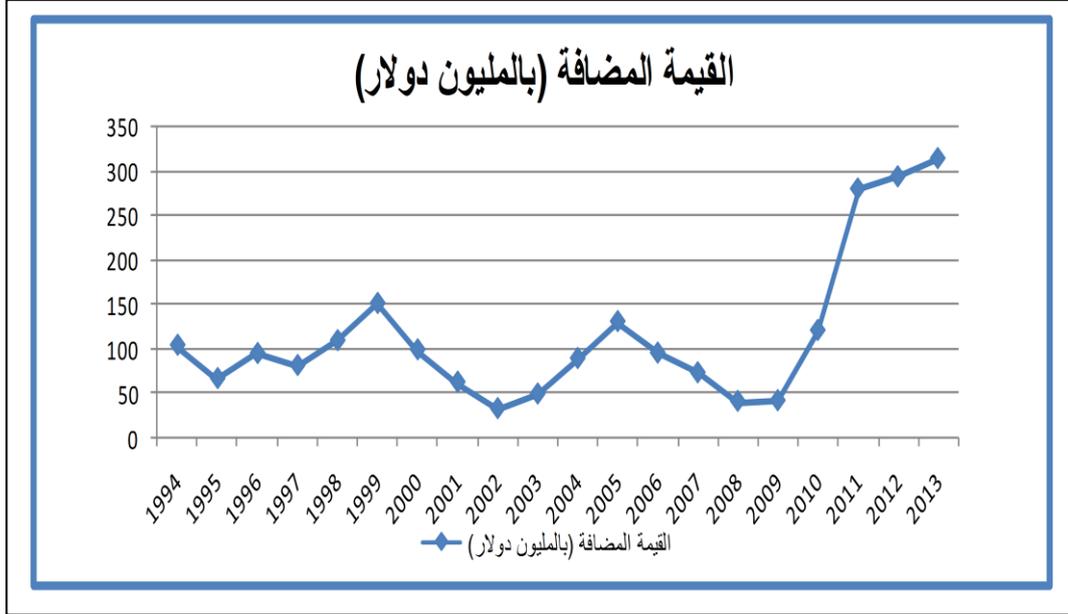
وقد تراجعت أنشطة قطاع الإنشاءات بنسبة 80% خلال الربع الرابع لعام 2000، و60% خلال النصف الأول لعام 2001، كما قدرت وزارة المالية خسائر قطاع الإنشاءات خلال الخمسة عشر شهراً الأولى بحوالي 530 مليون دولار، أي بنسبة 80% من حجم القيمة المضافة التي يحققها هذا القطاع وتقدر نسبة الخسائر في مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي 10% سنوياً. (الصوراني، 2006، ص 33). ارتفعت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بنسبة 9.3% خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2013 مقارنة مع نفس الفترة من عام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 31/12/2013. بالإضافة إلى التنبؤات الاقتصادية للعام 2014)، وقد بلغت نسبة التغير في القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات (2011- 2012) حوالي 24.7% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013، ص18)

ويوضح شكل (3.4) اجمالي القيمة المضافة بالأسعار الجارية لقطاع الإنشاءات في قطاع غزة منذ العام 1994 وحتى العام 2013. ويظهر جلياً خلال الفترة (1999-2004) أثر الإجراءات الإسرائيلية في دور قطاع الإنشاءات وحجمه في الأراضي الفلسطينية. حيث انخفضت القيمة المضافة (بالأسعار الجارية) من حوالي 100 مليون دولار في العام 1999 لتصل إلى 32.3 مليون دولار في العام 2002. ونتيجة لبعض الانفراج السياسي الذي شهدته الأراضي الفلسطينية بداية العام 2003 عادت القيمة المضافة في هذا القطاع للارتفاع مرة أخرى لتصل إلى 88.6 مليون دولار عام 2004. (ماس، 2006).

وواصلت الارتفاع لتصل إلى 130.1 مليون دولار في العام 2005 عقب إعادة الانتشار وإخلاء المستوطنات مما اتاح المجال لاستغلال الأراضي وبدأت الظروف المعيشية والحركة العمرانية أفضل حالاً في قطاع غزة. ثم عادت لتتخف تدريجياً لتصل إلى أدنى مستوياتها 41.2 مليون دولار في العام 2009 نظراً للظروف السياسية التي شهدتها الأراضي الفلسطينية وخاصة قطاع غزة بعد انتخابات المجلس التشريعي في العام 2006 وتأثر البيئة الاستثمارية وقتها، ثم الانقسام الداخلي وتداعياته في العام 2007، ثم كان العدوان الإسرائيلي على قطاع غزة 2008-2009 الذي أدى إلى تدمير الكثير من المنشآت العامة والخاصة ملحقاً بأضراراً اقتصادية بشكل ملحوظ، ناهيك عن الخسائر

البشرية. وبعدها عاودت القيمة المضافة في قطاع غزة ارتفاعا ملحوظا بلغ 332.2 مليون دولار في العام 2011 ويعزى ذلك للهدوء النسبي وتحسن البيئة الاستثمارية نتيجة لرفع الحصار نسبيا عن قطاع غزة من قبل الاحتلال الاسرائيلي والسماح بدخول مواد البناء المختلفة.

شكل (3.4) اجمالي القيمة المضافة بالأسعار الجارية لقطاع الانشاءات في قطاع غزة (1994-2013)



المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، احصاءات تراكمية، 2014، رام الله - فلسطين

وفي العام 2012، بلغت مساهمة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الإجمالي لفلسطين 23.4% في قطاع غزة مقابل 10.8% في الضفة الغربية، كما شهد نمواً في عدد العاملين فيه خاصة في قطاع غزة حيث بلغت نسبة الزيادة 36.6%، وقد بلغت القيمة المضافة لهذا النشاط 955.1 مليون دولار وهي أعلى من عام 2011 بنسبة 6.5% ويعزى الارتفاع في عدد العاملين في قطاع غزة الى ما شهده خلال العام 2009 من حصار خانق ومنع كافة المعاملات الاقتصادية من وإلى القطاع الأمر الذي أدى الى توقف شبه كامل في حركة الانشاءات (المراقب الاقتصادي الاجتماعي، 2012، 2013). وقد استمر الحصار على القطاع خلال عامي (2011، 2012) ولكن بوتيرة أقل مقارنة بالأعوام السابقة (2008-2010)، مما أدى الى زيادة نشاط الانشاءات وزيادة أعداد العاملين فيه بنسبة تجاوزت 150% خلال العام 2011 وبنسبة 36.6% خلال العام 2012 لتصل الى مستوى يقارب ما كان عليه قبل الحصار. وبالرغم من تفاوت في معدلات النمو في أعداد العاملين في الأنشطة الاقتصادية الا أن التوزيع النسبي للعاملين بقي مشابهاً لما كان عليه عام 2011، حيث بلغت نسبة العاملين في قطاع الانشاءات 14.4% (بنسبة 17.2% في الضفة الغربية مقابل 7.7% في قطاع غزة). (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013).

أما في العام 2013، فقد بلغت نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي 10.1%، وبلغ التوزيع النسبي للعاملين في قطاع الإنشاءات 15.6% (بواقع 11.5% في الضفة الغربية، و7% في قطاع غزة، و60.1% في إسرائيل والمستوطنات). (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014)

من جانب آخر بلغ معدل الأجر اليومي الاسمي للعامل في نشاط الإنشاءات 124.5 شيكل وهو أعلى معدل أجر يومي إسمي بين الأنشطة الاقتصادية، كما بلغ معدل إنتاجية العامل 12,751.6 دولار، وهو أيضاً أعلى معدل للإنتاجية بين الأنشطة الاقتصادية الرئيسية. ويشكل نشاط الإنشاءات بنداً أساسياً في التكوين الرأسمالي الثابت الذي يدخل ضمن احتساب الناتج المحلي الإجمالي، وهو يمثل بالتالي بعداً أساسياً في دراسة بنية وتطور الاقتصاد الفلسطيني. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

وفي العام 2013، بلغ حجم الانتاج المتحقق من أنشطة الإنشاءات 666.4 مليون دولار، وبلغ حجم الانتاج الوسيط 387.4 مليون دولار، وبلغ حجم القيمة المضافة لهذه الأنشطة 279.0 مليون دولار، كما بلغ حجم التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي 2.5 مليون دولار.

شكل (3.8) أهم المؤشرات الاقتصادية لأنشطة مقاولي الإنشاءات فلسطين - القطاع المنظم، 2010 - 2013

السنة				المؤشرات
2013	2012	2011	2010	
525	560	587	438	عدد المؤسسات
10,177	11,290	7,222	5,754	عدد العاملين
71,705.5	89,337.2	52,431.5	42,784.3	تعويضات العاملين
666,408.2	670,052.0	392,046.8	379,402.5	الانتاج
387,385.9	367,140.7	231,307.2	202,059.2	الاستهلاك الوسيط
279,022.4	302,911.3	160,739.2	177,343.2	القيمة المضافة
2,537.2	3,256.5	4,441.8	3,057.7	التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، أعداد مختلفة، 2014، رام الله - فلسطين

إن تذبذب القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات الفلسطيني يمكن أن نعزوه إلى مجموعة من الأسباب أهمها الحالة السياسية والأمنية التي سادت المنطقة، والظروف التي تعمل في ظلها تلك المنشآت والشركات، لكن الشيء المهم الذي تود الباحثة التأكيد عليه هو أنه في حال توفر الاستقرار السياسي والاقتصادي فإن ذلك له الدور الأكبر في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية في فلسطين.

3.3 الخلاصة :

لقد تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل مدى أهمية قطاع الانشاءات ودوره الاقتصادي في قطاع غزة والتحديات والصعوبات التي واجهت عملية الاستثمار في هذا القطاع خلال فترة الدراسة، كما تناول مؤشرات قطاع الانشاءات الاقتصادية والتي تؤثر بشكل فعال في الاقتصاد الفلسطيني. ويمكن اجمال ذلك في ما يلي:

- يرتبط قطاع الانشاءات ارتباطاً مباشراً بالعديد من الأنشطة الاقتصادية مما يولد ترابطات اقتصادية أمامية وخلفية. ويساهم في علاج مشكلة البطالة لقدرته على استيعاب أعداد كبيرة من العمالة.
- ظهور حركة بناء واسعة في قطاع غزة في نهاية السبعينيات وأوائل الثمانينيات، نتيجة بدء سلطات الاحتلال بإقامة مشاريع للإسكان تقدر مساحتها 6,000 دونم، لإعادة توطين واستيعاب سكان أكبر مخيمات في قطاع غزة.
- كان قطاع الانشاءات من بين أكثر القطاعات نمواً، في الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث زادت قيمته المضافة من 24.8 مليون دولار سنة 1972 الى 556 مليون دولار سنة 1992، وزادت مساهمته في الناتج المحلي من 9% سنة 1972 الى 22.4% سنة 1992.
- ارتفعت الأهمية النسبية للاستخدام في قطاع الانشاءات، حيث زادت هذه الحصة في قطاع غزة من 8.5% سنة 1970 الى 15.4% سنة 1993.
- زادت قيمة الاستثمارات في قطاع الانشاءات من 2 مليون الى 628 مليون دولار خلال الفترة من 1969 حتى 1994.
- اعتبر قطاع الإنشاءات الفلسطيني من أكثر القطاعات الإنتاجية التي ارتبطت بعملية التسوية بعد العام 1994، وبلغت مساهمته حوالي 26% من الناتج المحلي الاجمالي، و70% من إجمالي الاستثمار الخاص في عام 1994، وبلغت مساهمته في التشغيل 73 ألف عامل، أي حوالي 15% من الايدي العاملة في عام 1995.
- ارتفع عدد المنشآت العاملة في قطاع الانشاءات من 290 منشأة عام 1994 إلى 341 منشأة عام 1999. وبلغت عام 2005 حوالي 513 منشأة وارتفعت لتبلغ 587 منشأة في العام 2011، ولكنها في العام 2013 انخفضت إلى 525 منشأة.
- خلال سنوات الانتفاضة (سبتمبر 2000 - ديسمبر 2004) هدمت قوات الاحتلال حوالي 4885 منزلاً سكنياً (2,699 هدماً كلياً، و2,186 هدماً جزئياً).
- من المشاكل الناجمة عن اغلاق المعبر في قطاع غزة منع دخول أكثر من 90% من المواد الأساسية المستخدمة في مشاريع البلدية، وارتفاع أسعار مواد البناء في حالة الإغلاق لفترات طويلة.

- شهدت الأراضي الفلسطينية حصاراً تجارياً ومالياً إسرائيلياً ودولياً مشدداً في العام 2006، أدى ذلك الى تراجع كبير في الأوضاع الاقتصادية وتأثر الانفاق الحكومي التطويري والتشغيلي.
- تم تدمير 60,000 مسكن في الحرب التي شنتها قوات الاحتلال الإسرائيلي عام 2008. وتعرثر خطط الاعمار بسبب الحصار المستمر والقيود المفروضة علي إدخال مواد البناء لإصلاح البنية التحتية والمؤسسات.
- هبط عدد العاملين في قطاع الإنشاءات من حوالي 10% من مجموع العاملين بالفعل إلى حوالي 1% فقط نهاية عام 2008.
- تم استهداف ما يزيد عن 61 منشأة خلال فترة الحرب علي غزة وبلغت خسائر قطاع الإنشاءات حوالي 27 مليون دولار. كما تضررت أكثر من 58 شركة من شركات المقاولات وبلغت إجمالي خسائر شركات المقاولات 6 مليون دولار.
- شهد عام 2011 تحسناً في ناتج قطاع الإنشاءات الذي ارتفعت قيمة ناتجه من نحو 365.2 مليون دولار عام 2010 إلى نحو 982.1 مليون دولار عام 2011.
- تضاعفت حصة قطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الاجمالي من 6.3% في العام 1997 إلى 14.1% في العام 2013.
- أعداد العاملين في قطاع الإنشاءات في قطاع غزة تأثرت خلال فترة الدراسة حيث بلغت نسبة التشغيل 16.5% في العام 1997 لتتخفف إلى أدنى مستوى لها 0.9% في العام 2009، ثم ارتفعت لتصل إلى 7% في العام 2013.
- ارتفعت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات في قطاع غزة خلال الفترة (1994-1996) حوالي 30%، وبدأت في التراجع لتصل إلى 27% عام 1999. وقد بلغت نسبة التغير في القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات (2011-2012) حوالي 24.7%. ثم عاودت للارتفاع بنسبة 9.3% خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2013 مقارنة مع نفس الفترة من عام 2012.

الفصل الرابع

تطور مؤشرات السوق السكنية في قطاع غزة

مقدمة

4.1. تطور جانب العرض

4.1.1 مشكلة الأراضي في قطاع غزة والتشريعات المتعلقة بها

أولاً: تسجيل وتسوية الأراضي

4.1.2 إيجار المساكن والتشريعات المنظمة لها وحقوق المستأجرين

أولاً: أسعار الأراضي

ثانياً: تكلفة الأيدي العاملة

ثالثاً: تكلفة مواد البناء

رابعاً: تكلفة اصدار رخص البناء وتطبيق المواصفات الفنية

خامساً: السياسات الحكومية والتدخلات لدعم قطاع الاسكان

4.2. تطور جانب الطلب

4.2.1 النمو السكاني

4.2.2 زيادة الاسر الجديدة

4.2.3 تخفيف الضائقة السكنية

4.2.4 الدخل

4.2.5 استبدال المساكن التالفة وغير الصالحة للسكن

4.3. التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات

4.3.1 المصارف

4.3.2 شركات الرهن العقاري

4.3.3 مؤسسات الإسكان المتخصصة

أولاً: المجلس الفلسطيني للإسكان

ثانياً: مؤسسة الإسكان التعاوني (CHF)

ثالثاً: وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين - دائرة التمويل الصغير

(Department Microfinance)

رابعاً: المؤسسة الفلسطينية للإقراض والتنمية - FATEN

4.4 الخلاصة

مقدمة:

يتحدد مستوى العرض والطلب على المساكن في الاقتصاد باعتبار المسكن سلعة يتم تبادلها بين البائعين والمشتريين في الاسواق الرسمية وغير الرسمية. وينعكس مستوى الطلب والعرض السائد والفرق بينهما على أسعار المساكن وأسعار الموارد الانتاجية اللازمة لإنتاج المساكن (Saks, 2005)، وعلى حجم الطلب على الادوات التمويلية لشراء المساكن وأسعار الفائدة وشروط الاقراض الأخرى (Neves, 2001).

وتساهم مجموعة من العوامل في تحديد مستويات كل من العرض والطلب. وسيتم من خلال هذا الفصل استعراضها، وذلك للوقوف على الفجوة الموجودة بين العرض والطلب على الاسكان في قطاع غزة بالخصوص وبيان عدم التوازن الموجود في سوق الاسكان.

4.1. تطور جانب العرض

تتشترك مجموعة من العوامل في التأثير على جانب المعروض من المساكن، وتساهم في تحديد حجم المعروض من الوحدات السكنية بمختلف أشكالها في الأراضي الفلسطينية.

وفي جانب العرض، فإن التغيرات الحاصلة على أعداد السكان برزت كمحدد مهم في التأثير على المعروض من الوحدات السكنية. أما أسعار الأراضي والتشريعات المنظمة لها وأسعار عناصر الانتاج من أيدي عاملة والمواد الخام شكلت هذه العناصر عوامل مهمة في تحديد حجم العرض. أما التدخلات الحكومية من سياسة ضريبية ودعم لقطاع الاسكان، فقد ساهم ذلك في تحديد توجهات القطاع الخاص نحو الاقبال على بناء وحدات سكنية جديدة أو الاحجام عن ذلك. (DPMC, 2008). وأسعار التملك للوحدات السكنية يتأثر بالارتفاع نتيجة لإرتفاع أسعار عناصر الانتاج السكني. ويعد ايجار الوحدات السكنية أحد أشكال العوائد المتوقعة على الاستثمار في بناء المساكن، وعليه يعتبر ايجار الوحدات السكنية محدداً مهماً لعرض السكن، لذا فإن الايجارات المنخفضة والتشريعات المقيدة لرفع الايجار يؤدي الى احجام المستثمرين عن الاستثمار في قطاع الاسكان. (NHSC, 2008). ويمكن إجمال تلك العوامل بواقع قطاع الأراضي والتشريعات المتعلقة بها، ومستويات إيجار المساكن والقوانين المنظمة للإيجار، وتكلفة البناء، والتدخلات الحكومية. وسنتناول هذه العوامل كل على حده.

4.1.1. مشكلة الأراضي في قطاع غزة والتشريعات المتعلقة بها:

تكتسب الأرض أهمية خاصة نتيجة لانعكاساتها وتأثيراتها على مختلف جوانب الحياة. فبالإضافة للبعد السياسي وأهمية الأرض في الصراع الفلسطيني الإسرائيلي، يوجد بعد اقتصادي للأرض باعتبارها مورداً اقتصادياً هاماً.

وتأتي الأهمية الاقتصادية للأرض بحكم قيمتها السوقية، وتأثيراتها على تكلفة إنشاء المشاريع الاستثمارية في فلسطين، وانعكاس ذلك على قرارات المستثمرين وتوجهاتهم. أضف إلى ذلك، أهمية الأرض في توفير مصادر التمويل اللازم في الاستثمار حيث أنها من الأصول غير المنقولة التي تعتمد عليها المصارف والمؤسسات التمويلية كرهن لتقديم التسهيلات الائتمانية.

وتعدُّ مشكلة توفر الأراضي المتاحة للسكن عائقاً رئيساً أمام تنفيذ مشاريع الإسكان والتوسع العمراني ولقد أدى ارتفاع الضغط السكاني وارتفاع الكثافة السكانية وطبوغرافية المدن إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي (معهد الأبحاث التطبيقية أريج، 2005)، وتوجه التوسع العمراني نحو الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن، حيث كان لذلك آثار سلبية على الإنتاج الزراعي. فعلى سبيل المثال في العديد من مدن الضفة الغربية أقيمت المساكن على أراضي زراعية، و13.9% من سكان مدينة أريحا أقاموا مساكنهم على أراضيهم الزراعية (فريحات، 2006) ويظهر أن المدن الرئيسية تستجيب للطلب على الأراضي السكنية بتوسيع مساحتها رغم الكلفة الاقتصادية الباهظة لهذا التوسع سواء من حيث كلفة الأرض أو شبكة البنية التحتية أو الخسارة الناجمة عن تآكل الأراضي الزراعية وتأتي هذه الاستجابات في غياب سياسة طويلة الأمد للتخطيط الحضري. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007، ص49)

وتعد القضايا المتعلقة بالأراضي من أعقد القضايا وأكثرها تشابكاً في فلسطين. ومن الأسباب الرئيسة لهذا التعقيد تعدد التشريعات المنظمة لموضوع الأراضي، حيث يسري في قطاع غزة نحو 70 تشريعاً، وتختلف تلك التشريعات تبعاً لاختلاف الإدارة أو الحكم الذي أدار الأراضي الفلسطينية منذ مطلع القرن السابق. كما تختلف الإجراءات القانونية المتبعة في حل النزاعات المتعلقة بملكية وتداول الأراضي.

وتصنف ملكيات الأراضي في قطاع غزة ضمن أربع فئات رئيسة (أراضي خاصة، أراضي أوقاف، أراضي بئر السبع، وأراضي حكومية)، وكما هو مبين في جدول (4.1) فإن النسبة الأكبر لملكيات الأراضي هي لصالح الملكية الخاصة، حيث بلغت 63.9% من مجمل مساحة قطاع غزة.

جدول (4.1) التوزيع النسبي لملكيات الأراضي في قطاع غزة

النسبة المئوية	نوعية الملكية
63.9%	خاصة
2.1%	أوقاف
18.7%	أراضي بئر السبع
15.3%	حكومية

المصدر المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020 ، وزارة التخطيط حسب اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، غزة، أراضي بئر السبع هي أراضي غير مسجلة في دائرة الطابو والملكيات فيها غير محددة، ولا تعطى فيها رخص بناء الا بعد إقرارها مساحياً حسب الأصول.

ورغم أن الانسحاب الاسرائيلي من مستعمرات قطاع غزة (المحررات) أعاد أراضي جديدة للسيادة الفلسطينية والتي يمكن استغلالها لأغراض التنمية العمرانية المختلفة الا أن أي استخدام مستقبلي لهذه الأراضي يجب أن يأخذ حساسيتها البيئية بعين الاعتبار، وفي المخطط الاقليمي لمحافظة الجنوبية (قطاع غزة) تم تناول الخيارات المختلفة للنمو الحضري المستقبلي لها وخاصة امكانية التمدد العمراني في مناطق المحررات، حيث توجد المساحة الأكبر التي تم الجلاء عنها، الا أن نتيجة تحليل الخيارات التي تم تحليلها أن هذا التمدد سيتعارض مع أولويات الحماية والحفاظ على الموارد الطبيعية الهامة والموجودة فيها (أحواض جوفية للمياه العذبة، مناطق زراعية بقيمة عالية، مناطق ذات خاصية جمالية وتراث ثقافي وطبيعي مميز. وكان مقترح المخطط التوجه بالتمدد العمراني لكل من مدينتي خان يونس ورفح شرقا نحو الأراضي الأقل حساسية والقيمة البيئية. (وزارة التخطيط، 2005) (الفرا، 2012، ص32)

وعليه فإن الأرض تعتبر أحد العناصر الأساسية في البناء، ولها وزن نسبي مهم في تكلفة البناء، لذلك فمن المتوقع أن يكون لها تأثير كبير في توجهات المستثمرين والراغبين في بناء وحدات سكنية. ومن شأن الارتفاعات الكبيرة في أسعار الأراضي أن تحد من التوسع في بناء الوحدات السكنية، مما يؤثر سلبياً على حجم المعروض من تلك الوحدات.

أولاً: تسجيل وتسوية الأراضي

تعتبر عملية تسجيل الأراضي وتسجيل الشقق من أهم المحددات التي تحدد عملية التمويل، بسبب ارتباطها الوثيق بموضوع الضمانات المطلوبة. فمن النادر أن تجد مصرفاً أو مؤسسة على استعداد تمويل شراء عقار دون أن يكون له سند تسجيل رسمي في دوائر تسجيل الأراضي والشقق. لذلك يعتبر تسجيل الأراضي والشقق لدى دوائر تسجيل الأراضي (الطابو) من أهم الاحتياجات بل المتطلبات الأساسية التي تشكل صلب البنية التحتية في قطاع الإنشاءات والرهن العقاري، وضمان حفظ حقوق الملكية ابتداءً وما يتعلق بها من تمويل وضمانات. وبموجب تشريعات الأراضي في قطاع غزة فإن التصرف بالأراضي وإبرام العقود القانونية والرسمية بشأنها يخضع إلى نظام قانوني محدد، ويقتضي بشكل أساسي أن تكون هذه الأراضي قد شملتها أعمال التسوية.

ولقد برزت الصعوبات المتعلقة بتسوية الأراضي وتسجيلها لدى الدوائر الرسمية كأحد العوامل المهمة في رسم ملامح قطاع الأراضي، وتأثير ذلك على حجم المتاح للبناء منها، وانعكاساتها المترتبة على قطاع الإسكان بشكل عام.

ومن أبرز الصعوبات التي تعترض عملية تسوية الأراضي، نذكر انخفاض عدد الموظفين في دوائر الأراضي والمساحة مقارنة بعدد المعاملات وتعقيدها، ووجود، أو عدم وجود، رؤية وإدراك لدى

صانعي القرار في السلطة الوطنية تجاه أهمية تسوية الأراضي والأبعاد المتعددة المترتبة على استكمال هذه العملية. (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الفلسطيني-وفا، 2014/3/23)

لذا ترى الباحثة هنا أنه لا بد من تركيز الاهتمام على تطوير وتحديث آليات عمل دوائر الأراضي، ويتوجب العمل على زيادة فاعلية سلطة الأراضي وتحسين قدرتها على تنفيذ مهامها وإنجاز انشطتها بما يضمن اتساع رقعة الأراضي المشمولة بأعمال التسوية.

4.1.2 إيجار المساكن والتشريعات المنظمة لها وحقوق المستأجرين:

بالإضافة إلى تأثيرها على جانب الطلب، تساهم قوانين الإيجار المنظمة في تحديد مستوى عرض المساكن. تنعكس مستويات الإيجارات السائدة في أي بلد والتشريعات المنظمة لموضوع الإيجارات على رغبة وتوجهات المستثمرين نحو الاستثمار في قطاع الإسكان وإقامة الأبنية السكنية. ويهتم المستثمرين في قطاع غزة بمستويات الإيجار السائدة، حيث يشكل الإيجار السنوي عائداً على الاستثمارات في مجال البناء، ويعتبر من المعايير الأساسية لتحديد القرارات الاستثمارية.

يطبق في قطاع غزة قانون تقييد إيجار العقارات التجارية رقم لسنة 1941 في قطاع غزة. وبتفحص مستويات إيجارات المساكن والعقارات التجارية، يتبين أن هناك زيادة ملحوظة في مستوى الإيجارات نتيجة للعوامل الاقتصادية والديموغرافية التي سادت الأراضي الفلسطينية (الموقع الإلكتروني لمركز المعلومات الفلسطيني-وفا، 2014/3/23). إلا أن الزيادة لا تعني عدم وجود مشاكل حقيقية في العقارات والمساكن التي لا زال مستأجروها يشغلونها وبإيجارات قديمة ومنخفضة القيمة مقارنة بمستويات المعيشة والأسعار السائدة. ومن المتوقع أن يستمر التردد من قبل المستثمرين للاستثمار في البناء إذا استمر تطبيق قوانين الإيجارات الحالية التي تحمي المستأجر، وتدفع المؤجرين للمبالغة في الإيجارات الجديدة.

ويشكل هذا الوضع معضلة حقيقية لصانعي السياسات، فمن جهة تسعى الدولة للاهتمام بمصالح المستأجرين وضمان عدم استغلالهم وتوفير المسكن الملائم لجميع مواطنيها، وفي المقابل يتوجب عليها تحفيز الاستثمار في مجال البناء والإسكان ويتطلب تطوير قطاع الإسكان، ومحاولة التوفيق بين المصالح المتعارضة لفتي المستأجرين والمؤجرين، وكي يتم إقرار قانون إيجارات عصري يراعي المصالح الاقتصادية والاجتماعية لمختلف الأطراف المؤثرة والمتأثرة ولتحقيق العدالة الاقتصادية والاجتماعية، يتوجب أن يضع القانون حداً لمبدأ الامتداد القانوني وبقاء المستأجر في العقار بعد انتهاء العقد دون زيادة الإيجار، وتحديد نسب الزيادة على الإيجار بما يتناسب مع مستويات المعيشة وتضخم الاسعار، على أن لا يُثقل كاهل المستأجر في نفس الوقت.

ومستوى طلب المستأجرين ورغبتهم في الحصول على مسكن جديد يتأثر بمستويات الإيجار السائدة في أي بلد، والتشريعات المنظمة لها. وفي فلسطين لا يوجد استثناء لهذه القاعدة، حيث يمايز المستأجر بين الإيجار الذي يدفعه من جهة وبين امتلاكه لمسكن جديد وما يترب على ذلك من التزامات من جهة أخرى (ماس، 2009). وتجدر الإشارة الى أن زيادة معدلات نمو الشقق السكنية قد يكون مؤشراً على انخفاض معدلات تملك الأسر الفلسطينية مساكنهم وزيادة معدلات المستأجرين، وهو بلا شك مؤشر على ضعف قدرة الأسر الفلسطينية من الحصول على الوحدات السكنية وامتلاكها.

وقد طرأت تغييرات مهمة على مستويات الإيجار في فلسطين بعد العام 1994، أي بعد قدوم السلطة وإقامة مؤسساتها، وعودة آلاف الفلسطينيين من الخارج. وفي دراسات عديدة منها دراسة (مكحول، 2002) تم استخدام مؤشر الإيجار الى الدخل كمقياس لقدرة المستأجرين على الدفع، وحسبت الدراسة نسبة الإيجار الى الدخل في الضفة الغربية وقطاع غزة قبل العام 1994.

وبيّنت نتائج مسح ظروف السكن للعامين 2000، 2006 أن متوسط الأجرة الشهرية للمساكن المستأجرة في المجتمع الفلسطيني كان 86، و115 ديناراً أردنياً لنفس العامين. في حين ارتفع هذا المتوسط بشكل ملحوظ ليبلغ 152.8 ديناراً أردنياً في العام 2010، بواقع 164.8 ديناراً أردنياً في الضفة الغربية مقابل 108.5 ديناراً أردنياً في قطاع غزة، وتشير البيانات إلى أن 43.3% من أسر الضفة الغربية التي تسكن في مساكن مستأجرة تدفع أجرة شهرية تبلغ 150 ديناراً أردنياً فأكثر، أما في قطاع غزة فقد بلغت هذه النسبة 6.8%. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010).

وعادة تميل التشريعات المطبقة في الأراضي الفلسطينية لصالح المستأجر، تتعامل والأضرار الناجمة عن استمرار الإيجارات القديمة في ذات البناية، إضافة الى رغبتهم في تحقيق أكبر قدر ممكن من الاستفادة لأنهم يعلمون أن الإيجار لن يرتفع في المدى المتوسط في ظل التشريعات الحالية. (ماس، 2009). لذا فلا بد من وجود قانون يحدد نسب الزيادة في الإيجار بما يتناسب ومستويات المعيشة وتضخم الاسعار، على أن لا يتّقل كاهل المستأجر في نفس الوقت.

وبناءً على ما ذكر فإنه عند ارتفاع مستوى الإيجار بما يفوق مستوى الدخل فان ذلك يؤدي الى ارتفاع نسبة الإيجار الى الدخل، الأمر الذي سيدفع بالمستأجرين للتفكير جدياً بتملك مسكن جديد فيزيداد الطلب على المساكن. فالتفكير العقلاني والاقتصادي سيقودهم الى جدوى دفع قسط شهري لمسكن جديد بدلاً من دفع ايجار مرتفع. (ماس، 2009)

4.1.3. تكلفة البناء:

أشارت الدراسة في الخلفية النظرية إلى أهمية تكاليف المكونات الرئيسية في البناء - كأسعار الأراضي وأسعار عناصر الإنتاج الأخرى، كالعمال والمواد الخام وتكلفة الحصول على تراخيص بناء- في التأثير على جانب العرض من المساكن، ومن الأهمية بمكان دراسة تكاليف البناء للتعرف على الأهمية لعناصر الإنتاج اللازمة لعملية البناء، ومن ثم تحديد السياسات الواجب إتباعها لتخفيض تكاليف البناء من أجل التوسع في أنشطة الإنشاءات السكنية.

أولاً: أسعار الأراضي:

تعتبر أسعار الأراضي من أبرز مكونات تكلفة البناء نظراً لارتفاع سعر الأراضي الملائمة للبناء في المناطق الفلسطينية. كما وتختلف مساهمة الأرض في تكلفة البناء تبعاً للموقع الجغرافي والشكل القانوني وطبيعة الملكية لهذه الأرض. ويمكن أن نعزو ارتفاع أسعار الأراضي لعدة أسباب منها: صغر المساحة المتاحة للبناء ضمن الخرائط الهيكلية للمدن، غياب الرقابة والضوابط على سوق العقارات والأراضي، كما أن توفر خدمات البنية التحتية في الأرض ومدى ارتباطها بالمرافق العامة والخدمات الأساسية يعد عاملاً مهماً في تحديد أسعارها.

كما أشارت الدراسة سابقاً أن مضاربات التجار بالأراضي، وغياب الرقابة الرسمية والضوابط على سوق العقارات والأراضي تساهم في ارتفاع أسعار الأراضي. يضاف إلى ذلك انحسار مساحة الأراضي المخصصة لأغراض البناء. وقد ساهمت هذه العوامل وغيرها من العوامل السياسية والديمقراطية في ارتفاع أسعار الأراضي بشكل كبير خلال العقد الأخيرين.

وتشير تقديرات اتحاد المقاولين الفلسطينيين إلى أن تكلفة الأرض تشكل نحو (30-45)% من تكلفة بناء المنزل، و(15-25) % من تكلفة بناء شقة في المدن، وتتنخفض النسبة لحوالي (5-15)% لبناء منزل في المناطق الريفية. (أبو هنطش، صلاح، 2009)

وينعكس انخفاض المعروض والمتوفر من الأراضي المخصصة للبناء، وارتفاع أسعارها في تزايد تكلفة البناء بشكل عام، وتراجع أنشطة البناء في معظم التجمعات السكنية. الأمر الذي يدفع المستثمرين للبناء في المناطق البعيدة عن التجمعات السكنية. وعادة ما تعاني الأراضي في المناطق البعيدة من ضعف خدمات البنية التحتية والمرافق العامة، مما يستدعي تدخل الجهات الرسمية من خلال شق الطرق المؤدية لتلك الأراضي، ومدّها بالخدمات الأساسية اللازمة للبناء، ويتوقع أن تسهم التدخلات الرسمية في حل مشكلة انخفاض مساحة الأراضي القابلة للبناء وارتفاع أسعارها، والتأثير من ثم على توجهات المستثمرين نحو التوسع في إقامة المشاريع الإسكانية، وفي تخفيض أسعار الوحدات السكنية.

ثانياً: تكلفة الأيدي العاملة

يعتبر الناتج المحلي الإجمالي مؤشراً حقيقياً لتوفير فرص عمل للعنصر البشري، ومهماً في التحليل الاقتصادي؛ لوجود علاقة طردية ما بين فرص العمل المتاحة، والقاعدة الإنتاجية، إذ أن ارتفاع مستويات الإنتاج يؤدي إلى زيادة القدرة على توفير فرص للتوظيف. كما يعتبر الاستثمار الركيزة الأساسية لتحقيق التراكم الرأسمالي الذي يمهد لتحقيق التنمية الاقتصادية، حيث يوجد ارتباط وثيق بين نمو الاستثمارات من جهة، وبين زيادة فرص التوظيف من جهة أخرى. فكلما اتجهت الاستثمارات نحو التزايد فإن ذلك يعني تحسناً في أوضاع التوظيف. كما أن زيادة معدلات الاستثمار تؤدي إلى زيادة الإنتاجية؛ مما يترتب على ذلك زيادة الدخل المحلي الحقيقي، وزيادة متوسط دخل الفرد الحقيقي، وتوفير فرص التوظيف.

وتعتبر أجور العاملين في قطاع الإنشاءات في الأراضي الفلسطينية مرتفعة نسبياً إذا ما قورنت بمستوى الأجور في الأنشطة الاقتصادية الأخرى. فقد بلغ معدل أجره العامل اليومية في الإنشاءات على مستوى أراضي السلطة الفلسطينية نحو 120 شيكلاً مقارنة بنحو 90 شيكلاً للعاملين في جميع الأنشطة الاقتصادية بشكل عام (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009)، وتشكل أجور العاملين في الإنشاءات نحو ربع تكلفة البناء في الأراضي الفلسطينية (صبري، 1998) وتعتبر مشكلة ارتفاع أجور العاملين مشكلة عامة تواجه الاقتصاد الفلسطيني، وتؤثر سلباً على القدرة التنافسية للمنتجات الفلسطينية في مختلف القطاعات. وتطبق هذه القاعدة إلى حد بعيد على قطاع الإسكان والإنشاءات، حيث يتأثر عرض المساكن والتوسع في الأنشطة الإسكانية بشكل سلبي بارتفاع مستويات الأجور التي تؤثر على التكلفة الإجمالية للبناء بسبب وزنها النسبي في التكلفة.

وتشير البيانات الواردة في جدول (4.2) إلى انخفاض معدل أجور القوى العاملة في قطاع الإنشاءات في قطاع غزة، حيث بلغ (40.2) شيكل كمتوسط للفترة (2000/1996) بفجوة مقدارها (268.7%) مقارنة بالأجور اليومية في إسرائيل والمستوطنات. ثم ارتفعت بشكل طفيف لتصل إلى (43.1) شيكل كمتوسط للفترة (2005/2001) بفجوة مقدارها (319%) مقارنة بالأجور اليومية في إسرائيل والمستوطنات. ثم واصلت الأجور بالارتفاع لتبلغ (94.2) شيكل وبفجوة مقدارها (362.4%) مقارنة بالأجور اليومية في إسرائيل والمستوطنات.

جدول (4.2) متوسط عام الأجر الاسمية اليومية (بالشيكل الاسرائيلي) للعاملين معلومي الأجر لنشاط قطاع الانشاءات الاقتصادي للفترة (1996-2011)

فجوة الأجر			قطاع غزة 3	الضفة الغربية 2	اسرائيل والمستوطنات 1
2:3	1:3	1:2			
الفترة 2000- 1996					
179	268.7	152.7	40.2	70.7	108
الفترة 2005 - 2001					
185.4	319	172.1	* 43.1	79.9	137.5
الفترة 2011 - 2006					
189.8	362.4	190.9	49.2	93.4	178.3

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2012، قاعدة بيانات مسح القوى العاملة الفلسطينية، 1996-2011. رام الله، فلسطين.

(* قطاع الانشاءات في قطاع غزة اجور العاملين فيه للأعوام (2008، 2009) كانت تساوي صفر لوجود حصار كامل لقطاع غزة

ولا بد أن نشير الى معدلات البطالة في قطاع غزة ارتفعت في نشاط البناء والتشييد، مقارنة بالأنشطة الاقتصادية الأخرى، حيث بلغت (42.4%) كمتوسط عام في الفترة (1995-2000)؛ يرجع ذلك إلى ارتفاع تكلفة المباني، مما خفض الطلب على إنتاج المساكن، بالإضافة إلى أن الإجراءات الاسرائيلية التعسفية أدت إلى الحصار والإغلاق المحكم على قطاع غزة مما تعذر توفر المواد الخام مثل الاسمنت والحديد، وتعطيل العديد من مشاريع المدارس والمستشفيات، والمرافق العامة بين الفنية والأخرى. ثم تراجعت معدلات البطالة في الفترة (2011-2005) بفارق مقداره (11.3%)، ثم انخفضت مرة أخرى خلال الفترة (2011-2006) بفارق مقداره 14.1% عن متوسط (2001-2005)، ويعود ذلك الى تزايد الطلب على المساكن نتيجة العوامل الديموغرافية؛ نمو السكان، معدل تشكيل الاسر الجديدة، والهجرات الداخلية والخارجية العكسية، وبناء بيوت ومؤسسات بديلة لما دمره الاحتلال في الفترات السابقة، بالإضافة الى ادخال مواد البناء اللازمة من خلال الأنفاق، وفي بعض الأحيان من معبر كرم أبو سالم من قبل الاحتلال الاسرائيلي لمشاريع لمؤسسات دولية مثل الأونروا وبناء العديد من المدارس وبعض مشاريع البنية التحتية، مما زاد الطلب على العمالة الفنية للبناء والتشييد. (شيخ العيد، 2013)، (twenty years of Oslo Accords: Assessment of Economic aspects, 2013).

ثالثاً: تكلفة مواد البناء:

إن تكلفة مواد البناء تعتبر عنصراً أساسياً في تكلفة البناء السكني، وعليه فإنها من العوامل المؤثرة في تحديد المعروض من الوحدات والمشاريع السكنية. وتعتبر عملية استيراد مواد البناء من اسرائيل أو عبرها عاملاً مهماً يؤدي الى ارتفاع أسعارها وربما تزيد هذه الأسعار الى حوالي 50% عن

أسعارها في الاسواق الدولية الأخرى. وفي حال عدم وجود أسواق بديلة عند ارتفاع أسعار مواد البناء، وعدم العثور على مواد بناء بديلة بتكلفة أقل، فإن تلك العوامل بالتأكيد ستحد من توجهات وامكانيات المستثمرين في مجال الاسكان.

والملاحق (1، ص165)، يوضح التكلفة التفصيلية مائة متر مربع من البناء سنويا في قطاع غزة عن الأعوام (1997 - 2013)، والارتفاع والانخفاض في التكلفة تابع للحصار وليس للسعر الدولي وذلك في سنوات الحصار أما غير سنوات الحصار منذ العام (1997 - 2007) فهو ارتفاع في الأسعار بشكل طبيعي أم في العام 2011، ونصف 2012 فكانت الأسعار مستقرة بسبب وضع الإنفاق المستقر. ومن خلال الجدول (4.2)، نجد أن تكاليف البناء السكني في قطاع غزة مرت بمراحل مختلفة وتذبذبت الأسعار بين متوسطة ومرتفعة بسبب الأوضاع السياسية التي مرت بها المنطقة خلال فترة الدراسة (1997-2013).

جدول (4.3) تكلفة مائة متر مربع من البناء السكني سنوياً في قطاع غزة عن الأعوام (1994 - 2012)

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	قيمة المبلغ
65577.5	63263	61720	61720	61720	61720	60177	60177	NIS
14903.9	14058.44	13131.9	14692.2	15164.61	14908.21	15836	15430	\$
2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	قيمة المبلغ
77350	84290	98680	98680	87730	69435	69435	65577.5	NIS
20090.9	23610.6	26455.7	26455.7	24505.5	16893.9	15603.3	14637.8	\$

المصدر: عمل الباحثة، لعدم وجود جداول توضح تكاليف البناء السكني لقطاع غزة، وبعد التحري مع وزارة الاسكان والاشغال العامة ووزارة الاقتصاد واتحاد المقاولين الفلسطينيين ومكاتب الهندسة والمقاولين، تم عمل الجدول بتصريف من الباحثة وبالتعاون مع مسؤول الدراسات والاحصاء بوزارة الاقتصاد الوطني، أ. أحمد محمود الجديا، وأمين سر اتحاد المقاولين الفلسطينيين أ.جهد الفرا.

ملاحظة: الأسعار الواردة هي متوسط أسعار السنة المشار إليها (تكاليف البناء السكني - تشطيب عادي)، وللعلم فإن الأسعار للعام 2013 تتساوى تقريبا مع العام 2012.

وللعلم فإن تكاليف مواد تشطيب البناء تتجاوز عملية البناء ذاتها؛ ويعود ذلك إلى أن 90% من مواد البناء تستورد من خارج فلسطين، وتخضع للضرائب والرسوم العالية.

وتتسم المناطق الفلسطينية بارتفاع تكلفة البناء، وفقا لتقديرات تقارير البنك الدولي للأعوام (1996، 1999)، فإن تكلفة بناء المتر المربع بلغت 300 دولار في العام 1991 مقارنة ب212 في عشر دول ذات دخل مشابه. وارتفعت تكلفة البناء بشكل ملحوظ بعد العام 1994 وتم تقديرها

بحوالي 400 دولار لبناء المتر المربع في المشاريع الإسكانية الكبيرة حالياً. وترتفع تكلفة البناء لتصل إلى 700 دولار للمتر المربع في الفيلات السكنية والوحدات المستقلة ذات النوعية العالية.

وفي الأراضي الفلسطينية، بشكل عام وبناءً على تقديرات البنك الدولي، فإن تكاليف البناء السكني اتسمت بارتفاعها حيث بلغت 300 دولار في عام 1991 مقارنة بـ 212 دولار في عشر دول ذات دخل مشابه. وارتفعت التكلفة بشكل ملحوظ بعد العام 1994، (ماس، 2009). وواصلت التكلفة في ارتفاعها لتتراوح في الخمس سنوات الأخيرة (2007-2013) بين (200-264.5) دولار وذلك في حال كانت الأرض مملوكة للشخص، أما في حال حساب سعر الأرض فقد تصل التكلفة حوالي 450 دولاراً للمتر المربع.

رابعاً: تكلفة إصدار رخص البناء وتطبيق المواصفات الفنية:

عند التفكير في إنشاء مباني سكنية فإن ذلك يتضمن في المراحل الأولية الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية أو وزارة الحكم المحلي، أو مكاتب التنظيم.

وتعتبر البلديات من اللاعبين المهمين والمؤثرين على تكلفة المساكن في المناطق الفلسطينية. وتأتي أهميتها من خلال قدرتها على تطبيق سياستها الخاصة بفرض الرسوم والضرائب على الأنشطة السكنية بموجب الصلاحيات التي منحها إياها قانون الهيئات المحلية الفلسطينية لسنة 1997. (مكحول، عطيان، 2002)

والحصول على التراخيص اللازمة للبناء يشمل الاشتراك في خدمات البنية التحتية من ماء وكهرباء وهاتف وتشير بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى أن حصة رسوم الترخيص تشكل بالمتوسط نحو 1.7% من التكلفة الإجمالية للبناء يضاف لها 1.2% لتكاليف الاشتراك بخدمات البنية التحتية، ليصبح المجموع 2.9% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2006) وهذه نسبة مرتفعة وتشكل عبئاً على الأسر التي ترغب ببناء مسكنها الخاص، أو المستثمرين والمطورين الراغبين في البناء والاستثمار في مجال الإسكان. وتجدر الإشارة إلى أن بيانات الإحصاء لا تفرق بين الرسوم والتكاليف المفروضة على المباني لأغراض السكن وتلك المفروضة على المباني لأغراض تجارية. ومن خلال الاطلاع على تعريف الرسوم والتأمينات التي تفرضها البلديات على المساكن، يتبين ارتفاع النسب والمبالغ المفروضة على الأفراد والمؤسسات لاستصدار رخص البناء واستكمال الإجراءات المتعلقة بالبلديات. كما أنه يوجد فرق بالرسوم المفروضة على المباني لأغراض السكنية والمباني لأغراض التجارية وتزيد الرسوم المفروضة على الأبنية التجارية بشكل ملحوظ عن الرسوم على المباني السكنية. وتتطبق النتيجة والانطباع السابق على تكاليف الاشتراك بخدمات البنية التحتية، فهي مرتفعة أيضاً، وتختلف حسب الغرض من البناء.

ومن العوامل الرئيسية إلى أدت إلى ارتفاع قيمة رسوم الترخيص هو أن الإيرادات المتأتبة من رسوم تراخيص الأبنية تشكل المصدر الأساسي لإيرادات الهيئات المحلية الفلسطينية، يليها ضريبة الاملاك والتي بلغت نسبتها 17% في الضفة و 15% في غزة من الإيجار السنوي المقدر، كما ان الموارد المالية للهيئات المحلية من المصادر الأخرى محدودة، حيث لا تغطي المخصصات الحكومية غير الدائمة وأثمان الخدمات ونفقات الهيئات المحلية المتزايدة. (أبو هنطش، صلاح، 2009). ومن المواصفات الفنية التي تطلبها وتشتت توافرها في الأبنية المقامة، وجود الارتدادات عن الأبنية المجاورة والطرق، والحد الأعلى المسموح به لارتفاع الأبنية وعدد طوابقها.

وكثرة التعقيدات وإجراءات إستصدار الموافقات والتراخيص المطلوبة من الهيئات المحلية يؤدي الى ارتفاع الفترة الزمنية اللازمة لإتمام المشاريع السكنية مما ينتج عنه تعطيل تنفيذ هذه المشاريع. ويعزى تراجع إقبال الراغبين في الاستثمار في مجال الاسكان الى هذه المتطلبات والمواصفات، الامر الذي ينعكس سلباً على جانب العرض للإسكان.

خامساً: السياسات الحكومية والتدخلات لدعم قطاع الإسكان:

تعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشاكل التي تواجه السلطة الوطنية الفلسطينية، نظرا لارتباطها الوثيق بحياة السكان والأوضاع الاقتصادية والاجتماعية لهم، وانعكاس ذلك على الحياة الصحية للمجتمع الفلسطيني. من هنا يحتل قطاع الإسكان في فلسطين أهمية كبرى لعدة اعتبارات، أولها تدني مستوى الدخل الفردي للمواطن، مما يستدعي توفير سكن لذوي الدخل المحدود ضمن سياسة إسكانية واضحة المعالم تلبى هذه الاحتياجات، وثانياً: توفر عرض من الوحدات السكنية من طرف القطاع الخاص مقابل انخفاض الطلب، ليس لانعدام الحاجة، بل لتدني مستوى الدخل الفردي مقابل ارتفاع حاد بكلفة السكن، وثالثاً: فقدان أعداد كبيرة جداً للمأوى- السكن - نتيجة لسياسة هدم وتدمير البيوت في عدة مواقع، وخاصة في مدينة القدس وقطاع غزة أثناء الحرب الأخيرة على القطاع، ورابعاً: الزيادة الطبيعية في أعداد السكان، ما يتطلب توفير عدد وحدات سكنية تتناسب مع الزيادة الطبيعية في عدد السكان، هذه الاعتبارات وضعت قطاع الإسكان على أولويات الأجندة الفلسطينية، ما يتطلب سياسة إسكانية تنقل هذه الأولوية إلى واقع يتناسب مع الإمكانيات الفلسطينية. (هنية، 2007/10/2)

ومن بين المؤسسات الرئيسية والمؤثرة على قطاع الإسكان في الأراضي الفلسطينية، نذكر وزارة الأشغال العامة والإسكان - التي أنشئت في العام 1994 حيث كانت بداية التدخل الحكومي المباشر بالسياسة الاسكانية ، وزراه الحكم المحلي، وزارة المالية، سلطة الأراضي.

ولا بد من الإشارة الى أن مستوى المعروض من الوحدات السكنية في المناطق الفلسطينية يتحدد ويتأثر من خلال العديد من السياسات، والعديد من المؤسسات الرسمية والجهات الحكومية

يشتركون في رسم السياسات المرتبطة بأنشطة البناء والإسكان. وبينت تجارب الدول أن التدخلات الحكومية تؤثر في جانب عرض المساكن، وتتركز في المشاركة المباشرة في تزويد المساكن، والدعم بأشكاله المختلفة لبعض الشرائح، ومنح الإعفاءات الضريبية، وتوفير الأرض المخصصة للبناء، وتوفير خدمات ومرافق البنية التحتية.

ومنذ اللحظة الأولى لقيام السلطة الوطنية الفلسطينية وهي تعنى بقطاع الإسكان سواء من خلال إنشاء المؤسسات الحكومية السابق ذكرها اعلاه، والتي تعنى بالإنتاج الإسكاني، وإنشاء مؤسسات التمويل الإسكاني، وسن التشريعات أو من خلال المشاريع التي نفذت بشكل مباشر من خلال وزارة الأشغال العامة والإسكان أو من خلال الدعم لجمعيات الإسكان التعاونية أو من خلال تخصيص الأراضي الحكومية لمشاريع الإسكان، أو برنامج إعادة بناء وإصلاح المباني العامة والخاصة التي تعرضت للضرر والهدم والتدمير بفعل الاجتياحات الإسرائيلية. (فريجات، الخطيب، 2009)

إن محدودية الموارد المالية الذاتية لمؤسسات السلطة الفلسطينية كانت تعتبر معيقاً أساسياً لقيام بدورها وتحقيق أهدافها، وتعتبر جداراً تصطدم به الجهود والمحاولات التي تبذلها المؤسسات الفلسطينية الحكومية وغير الحكومية في مجال تطوير التنمية والتطوير. ولكن تلك المعوقات والصعوبات لا تعني أن السلطة لم تقم ببعض الجهود الهادفة لتحسين أداء قطاع الإسكان وتوفير المسكن، كما لا يعني ذلك أن السلطة استخدمت جميع إمكانياتها وطاقاتها لتطوير قطاع الإسكان. (اشنية، حباس، 2004)

وقد حددت وزارة الأشغال العامة والإسكان عدداً من السياسات الإسكانية تتمثل فيما يلي:

- سياسات لتحقيق الخطط والبرامج،
- سياسات تتعلق بالتمكين والمشاركة،
- سياسات تختص بسياسة الانتفاع،
- سياسات تختص بمشاركة القطاع الخاص،
- سياسات تتعلق بالجمعيات الإسكانية التعاونية،
- سياسات تتعلق بالتخلص من السكن العشوائي. (فريجات، الخطيب، 2009)

لقد بذلت الحكومة الفلسطينية عبر سنوات تعاقبها جهوداً كثيرة انطلاقاً من مسؤولياتها الملقاة على عاتقها من خلال تلبية الحاجة السكنية وتوفير المسكن الملائم ضمن المقدرة المالية لجميع فئات الدخل مع التركيز على فئات ذوي الدخل المتدني، وتحسين كفاءة أسواق الأراضي في المدن الرئيسية وتنمية مبادرات القطاع الخاص.

وخصت من خلال الموازنة العامة أو عبر المساعدات الدولية مئات الملايين من الدولارات لتطوير البنية التحتية وتسهيل مهمة القطاع الخاص لكي يلعب دوراً أكبر في توفير الاحتياجات من الوحدات السكنية. إلا أن جهود السلطة ظلت قاصرة عن تحقيق متطلبات التنمية الحقيقية والنهوض بقطاع الإسكان. (أبو هنطش، صلاح، 2009)

ويجب أن تكون الدولة بمثابة داعم لوجود قطاع إسكان يتمتع بأداء أفضل، لا أن تكون مورداً أو منتجاً مباشراً للمساكن. هذا يعني أن على الدولة أن تقوم بتوفير إطار قانوني وسياساتي وتنظيمي تستطيع الأسر وجمعيات الإسكان التعاونية من خلاله تحقيق أهدافها الإسكانية، ومن خلاله يكون بوسع القطاع الخاص والمجتمع المدني وسلطات الحكم المحلي مساعدة المواطنين على تحقيق هذه الأهداف.

إلا أن مساهمة الجهات الحكومية اتسمت بالضعف العام، وتضاؤل دورها فيما يتعلق بالسياسات والاستراتيجيات المساندة ويشمل ذلك: عدم بذل الحكومة الجهد الكافي والمطلوب تجاه تحسين خدمات البنية التحتية في المناطق البعيدة عن مراكز المدن، وتأخرها في البدء بمشاريع تسوية الأراضي وزيادة المعروض والمتوفر منها، وضعف رقابة السلطات الضريبية على أنشطة المتاجرة بالأراضي وعدم إتباع الحكومات الفلسطينية لإجراءات جديّة في مجال تخصيص الأراضي الحكومية للمشاريع الإسكانية. كان يمكن أن تسهم الإجراءات والسياسات المذكورة في توفير بيئة مساندة من شأنها تخفيض تكلفة البناء وزيادة المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتنامي على السكن وسد الفجوة القائمة.

4.2. تطور جانب الطلب:

عند تناول الطلب على السكن لابد من التمييز بين مصطلحين أساسيين وهما الطلب الكامن (Potential Demand) والطلب الفعال (Effective Demand)، حيث يعتمد الطلب الكامن على توفر الرغبة في شراء منزل دون ضرورة أن تقترن تلك الرغبة بقدرة فعلية على الشراء، وتعتبر العوامل الديموغرافية مثل معدل نمو السكان ووتيرة تشكيل الأسر الجديدة، والهجرة ومعدلات ازدحام السكن المحدد الأبرز للطلب الكامن.

وفي المقابل فإن الطلب الفعال يعتمد على رغبة المستهلكين وقدرتهم على شراء المنازل والتي تتعلق بأسعار المساكن، ومستويات دخل الأسر، وشروط الاقتراض مثل أسعار الفائدة وقيمة الدفعة الأولى. لذا فإن الطلب الفعال يعبر عنه بالمرونة السعرية ومرونة الطلب بالنسبة للدخل. وفي دراسات سابقة على مستوى دول العالم فقد قدر الطلب على المساكن بأنه قليل المرونة، سواء بالنسبة للسعر أو للدخل. وبلغت مرونة الطلب السعرية 0.47 لجميع الأسر، و0.21 للملاك، و0.75 للمستأجرين،

بينما تراوحت مرونة الطلب بالنسبة للدخل ما بين (0.4 و 0.8) للمالكين وما بين (0.3 و 0.6) للمستأجرين (Tiwariad and Parikh 1997). وتعكس أهمية المساكن كسلعة أساسية ومهمة في حياة المواطن انخفاض مرونة الطلب السعرية والدخلية. (مكحول، عطيان، 2002). ويعزى تباين درجة مرونة الطلب لكل من المالك والمستأجر إلى اختلاف الأهداف والآثار المترتبة على استجابة الكميات للأسعار. فالمرونة السعرية لطلب المالك منخفضة جداً 0.21 إذ أن انخفاض الأسعار سيترتب عليه انخفاض في إيرادات المالك، ورغم أن المرونة السعرية لطلب المستأجرين غير مرنة إلا أنها أكبر مقارنة بالمالك إذ تبلغ 0.75، بمعنى أن هناك مرونة أعلى، ومن ثم إمكانية أكبر لإستجابة الكمية المطلوبة نتيجة تغير الأسعار، وقد يتاح ذلك للمستأجر إذا توفرت له بعض البدائل التي تتناسب مع هذا المستوى من المرونة. على صعيد مرونة الطلب الدخلية فإنها تشير إلى أن السلعة ضرورية لكل منهما باعتبار أنها أقل من واحد صحيح، وهي أقل لدى المستأجر، حيث أن استجابة الكمية للتغير في الدخل أقل مقارنة بالمالك، فتغيرات الدخل بالنسبة للمستأجر لا تؤثر على طلبه على السكن الضروري والمهم والأساسي في حياته بمعنى أن انخفاض الدخل قد لا يترتب عليه تخلي المستأجر عن فكرة الإيجار وإنما قد يدفعه للبحث عن سكن بأسعار أقل.

ولا بد من الإشارة هنا أن سعر السلعة والدخل يمثلان العاملين الأساسيان للتأثير على الطلب على السلعة، إلى جانب تأثير عوامل أخرى مثل ذوق المستهلك وأسعار البدائل.

وترى الباحثة، وبناءً على اقتصاديات السوق، فإن سلعة الاسكان تعتبر سلعة اقتصادية من النوع الاستهلاكي المعمر، وهي تطلب من قبل الأفراد لإقتناعهم بأنها قادرة على اشباع حاجاتهم، والأفراد يحصلون على هذه السلعة طبقاً لدخولهم، وبالتالي فهي سلعة خاصة، وبالتالي فإن تقديم نفس الكمية من الاسكان لكل شخص لا يتوقف على الهدف الاجتماعي. والتفاوت في توزيع الدخل اللازم لاقتصاديات السوق جعل بعض الأفراد يحصلون على سلعة الاسكان من خلال السوق مباشرة. أما أصحاب الدخل المنخفضة، فإن سلعة الاسكان بالنسبة لهم فهي سلعة جديرة بالإشباع طبقاً للهدف الاجتماعي.

وتشير البيانات إلى تزايد ملكية الفلسطينيين للمنازل التي يقطنونها، فقد ارتفعت نسبة البيوت المملوكة من ساكنيها في الضفة الغربية من 48% إلى 68% بين العامين 1945 و 1985، وتزايد النسبة بشكل ملحوظ في المناطق الريفية حيث ارتفعت في فترة المقارنة من 86% إلى 89%، وفي قطاع غزة ارتفعت النسبة من 72% إلى 89% خلال نفس الفترة (shaded, 1995)، واستمر الارتفاع في هذه النسبة خلال السنوات اللاحقة، وبلغت عام 2007 (81.1%) في الضفة الغربية و 89.4% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007).

وقد قدرت سابقاً إحدى الدراسات المعدة حول قطاع الإسكان (مكحول، 2002) الطلب الكامن على الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية عام 2003 بنحو 47.87 ألف وحدة سكنية، وفي سياق توضيحها لمكونات الطلب الكامن، بينت الدراسة أن عدد الوحدات المطلوبة نتيجة تكوين الأسر الجديدة استناداً إلى عقود الزواج المسجلة قدرت بنحو 23.48 ألف وحدة سكنية، أو ما نسبته 49% من إجمالي الطلب الكامن، يضاف لها حوالي 18.5 ألف وحدة سكنية بسبب الزيادة السكانية و 4 آلاف وحدة لتخفيف الازدحام والضائقة السكنية للأسر، إضافة إلى 1.89 ألف وحدة تطلبها الأسر بسبب استبدال الوحدات التالفة، ووفقاً للتقديرات والمنهجية المستخدمة في الدراسة المذكورة، توقعت أن يبلغ الطلب الكامن على الوحدات السكنية خلال العام 2009 حوالي 56.09 ألف وحدة سكنية.

وفي العام 2013 وحسب احصائيات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وحسب جدول (4.4)، فإن أكثر من ثلاثة أرباع الأسر في فلسطين تعيش في مساكن ملك، بواقع 73.8% في الضفة الغربية و 83.0% في قطاع غزة. أما نسبة الأسر التي تعيش في مساكن مستأجرة في فلسطين فقد بلغت 10.6% بواقع 12.5% في الضفة الغربية و 7.0% في قطاع غزة.

جدول (4.4) التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب حيازة المسكن والمنطقة، 2013

المجموع	حيازة المسكن			المنطقة
	أخرى*	مستأجر	ملك	
100	12.4	10.6	77.0	فلسطين
100	13.7	12.5	73.8	الضفة الغربية
100	10.0	7.0	83.0	قطاع غزة

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2013، تقرير المساكن 2012، رام الله فلسطين
*أخرى تشمل (دون مقابل، مقابل عمل، أخرى)

وفي جانب الطلب، من أهم العوامل المؤثرة على النمو الاقتصادي الحقيقي مضاف إليه ثقة لمستهلكين وتوقعاتهم للمستقبل ومستويات التشغيل السائدة واستمرار تدفق الدخل على الأسر. كما أن للسياسات الحكومية والدعم الممنوح لقطاع الإسكان والتشريعات المنظمة له تأثير مهم على الطلب على الإسكان. مضافاً إليه توفر الرغبة والقدرة لدى مؤسسات الإقراض وبشروط ميسرة بأسعار الفائدة والضمانات المطلوبة. (DPMC, 2008). كما أن الطلب على الإسكان يتحدد من خلال النمو الطبيعي للسكان ومعدلات الهجرة. (Stillman and Mare, 2008) وأسعار المساكن يعتبر محدداً أساسياً للطلب على الإسكان. (Morrais, 2007)

وعلى الرغم من التراجع الاقتصادي الذي تشهده الأراضي الفلسطينية، إلا أن الطلب الكامن على الوحدات السكنية لا يزال في ازدياد مستمر نتيجة للنمو السكاني المرتفع، وزيادة تشكيل الأسر

الجديدة. ونتيجة لذلك، فإنه من المتوقع أن يتحسن أداء قطاع الانشاءات، وبالتالي زيادة استيعابه للعاملين.

4.2.1. النمو السكاني:

النمو السكاني هو التغير الذي يحدث في حجم السكان، نتيجة الزيادة الطبيعية (الفرق بين عدد المواليد وعدد الوفيات) والهجرة (الداخلية والخارجية). وتشكل الاعداد المتزايدة في السكان عنصر ضغط على مدى قدرة قطاع الاسكان بتحقيق تلك الاحتياجات المتزايدة، وتلبيتها في ضوء الموقع الجغرافي الذي يحتله قطاع غزة، وشح الأراضي المخصصة للبناء.

تأثر حجم السكان في الأراضي الفلسطينية وخاصة في قطاع غزة بارتفاع صافي الهجرة الى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية منذ عام 1994. وبلغ معدل النمو السكاني السنوي في الفترة (1997 - 2001) 3.58%، وكان هناك زيادة مضطربة في تلك الفترة بسبب اندلاع انتفاضة الأقصى، وما صاحبها من انخفاض في تكاليف الزواج؛ فازدادت عدد حالات الزواج، وفرضت اسرائيل قيود على انتقال القوى العاملة الفلسطينية؛ مما شجع الفلسطينيين على كثرة الإنجاب. أما في الفترة الممتدة من (2002 - 2006) فقد انخفض معدل النمو السكاني في قطاع غزة 3.32%؛ ويعود ذلك إلى ضعف الهجرة من الخارج إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية بسبب القيود التي فرضها الاحتلال الإسرائيلي والمتمثلة بما يُسمى "جمع الشمل للعائلات الفلسطينية"، وهروب المستثمرون من الأراضي الفلسطينية الى الخارج نتيجة عدم الاستقرار السياسي والأمني. ثم عاود النمو السكاني بالارتفاع بوتيرة بطيئة، في الفترة الممتدة من (2007 - 2011) في الأراضي الفلسطينية، ولكن بقيت نسبة التغير السنوي ثابتة عند 3.32% مقارنة مع الفترة السابقة في قطاع غزة.

وعليه فإنه ونتيجة للنمو السكاني الحادث في قطاع غزة فقد تزايدت الاحتياجات السكنية فيها. وبناءً على دراسة (مكحول، عطيان، 2002) فقد كانت الاحتياجات السكنية الناجمة عن النمو السكاني في قطاع غزة 6.5 ألف وحدة سكنية في العام 2003. وازدادت الى 7.6 ألف وحدة سكنية في العام 2010، وبلغ المتوسط السنوي لهذه الاحتياجات 8.3 ألف وحدة سكنية في العام 2012. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013)

4.2.2. زيادة الاسر الجديدة:

بما أن كل أسرة بحاجة الى مسكن، فسيكون هناك طلب مساوٍ لعدد الأسر المكونة حديثاً، وهذا في حال افتراض توفير وحدة سكنية لكل أسرة جديدة.

ويبين الهرم السكاني للمجتمع الفلسطيني أنه مجتمع فتي، ولقد أظهرت البيانات الصادرة عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن المجتمع المقيم في قطاع غزة فتي بشكل أكبر مما هو عليه في الضفة الغربية، وقد قدرت نسبة الأطفال دون الخامسة في منتصف العام 2013 في فلسطين بحوالي 14.8% من مجمل السكان، بواقع 13.7% في الضفة الغربية و16.5% في قطاع غزة، وقدرت نسبة الأفراد في الفئة العمرية (0-14) سنة للعام نفسه بحوالي 40.1% من مجمل سكان فلسطين، بواقع 38.0% في الضفة الغربية و43.4% في قطاع غزة. ويتضح ان معظم السكان من صغار السن (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013). أي أن هناك نسبة كبيرة من السكان تحت سن الرابعة والعشرين وخاصة في قطاع غزة وهي إشارة قوية إلى أنه مجتمع فتي ينتقل فيه الشبان والشابات إلى سن الزواج بمعدلات متسارعة ومتصاعدة، وبلغ معدل الزواج 9.7 حالة زواج لكل 1000 من مجمل السكان في عام 2013 على مستوى فلسطين، بواقع 9.3 في الضفة الغربية و10.1 في قطاع غزة.

وتُظهر البيانات أن عدد عقود الزواج المسجلة عام 2013 في فلسطين قد ارتفعت عن عام 2012، حيث بلغت 42,698 عقدًا عام 2012، مقارنة مع 40,292 عقدًا عام 2012؛ (أي بارتفاع مقداره 2,406 عقود عن عام 2012)، وبلغ عدد عقود الزواج المسجلة عام 2013 في الضفة الغربية 25,388 عقدًا (بما نسبته 59.5% من عدد عقود الزواج المسجلة في فلسطين)، وهي أكثر بـ 1,624 عقدًا عن عام 2012، وبلغ عدد عقود الزواج المسجلة في قطاع غزة 17,310 عقدًا في عام 2013 (بما نسبته 41.5% من عدد عقود الزواج المسجلة في فلسطين)، وهي أكثر بـ 782 عقدًا مقارنة مع 2012. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014)

4.2.3. تخفيف الضائقة السكنية:

أكدت الكثافة السكنية في فلسطين مرتفعة بشكل عام وفي قطاع غزة بشكل خاص، ويعود ذلك إلى حوالي 1.7 مليون شخص في مساحة لا تتجاوز 365 كم² معظمهم من اللاجئين الذين هجروا من قراهم وبلداتهم التي احتلت عام 1984، هذا بالإضافة للزيادة الطبيعية المرتفعة التي يتسم بها المجتمع الفلسطيني المقيم في فلسطين. وقد بلغت الكثافة السكانية لعام 2014 نحو 756 فردا/كم² في فلسطين بواقع 4,822 فردا/كم² في قطاع غزة.

تشير بيانات 2013 إلى أن نسبة الأسر في فلسطين التي تعيش في مساكن على شكل شقة تشكل 50.7% من إجمالي الأسر في فلسطين، في حين أن 47.3% من الأسر تسكن في مساكن على شكل دار، والأسر التي تسكن فيلا بلغت 0.6%.

جدول (4.5) التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة، 2013

المجموع	أخرى	شقة	دار	فيلا	المنطقة
100	1.4	50.7	47.3	0.6	فلسطين
100	1.8	40.8	56.7	0.7	الضفة الغربية
100	0.8	69.9	29.1	0.2	قطاع غزة

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح ظروف السكن، 2014

وتشير البيانات أن متوسط كثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة) في فلسطين قد بلغ 1.6 فرداً للغرفة في العام 2013 بواقع 1.5 فرد/غرفة في الضفة الغربية، مقابل 1.8 فرد/غرفة في قطاع غزة، حيث تسكن 11.0% من الأسر في فلسطين في وحدات سكنية ذات كثافة سكنية تبلغ 3 أفراد أو أكثر للغرفة الواحدة، بواقع 9.5% من أسر الضفة الغربية و14.0% من أسر قطاع غزة.

ووفقاً للبيانات فقد بلغ متوسط عدد الغرف 3.4 غرفة في المسكن خلال العام 2013 في فلسطين، ولا يوجد فرق في ذلك على مستوى المنطقة الضفة الغربية وقطاع غزة، فيما وصلت نسبة من يسكن من الأسر في فلسطين في مساكن تحتوي على (1-2) غرفة 20.1%، بواقع 19.9% من الأسر في الضفة الغربية و20.6% في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2013). ولا بد من تمكين هذه الأسر لتحسين أوضاعها السكنية من خلال زيادة حجم مساكنها، مما يعني زيادة الطلب على الإسكان.

4.2.4. الدخل:

ويعتبر مستوى الدخل للأسرة من المتغيرات الهامة التي تساهم وتحدد طبيعة ونوعية ونمط المسكن الذي تسعى هذه الأسرة للحصول عليه وكما هو معروف فإن زيادة الدخل الشهري ترتبط بزيادة القدرة على الادخار بعد إشباع حاجاتها الأساسية، وبالتالي تكون الإمكانية أكبر في الأنفاق على السكن أو تحديده (ذيب، 1987، ص 30)، كذلك فإن هناك علاقة وطيدة بين الميل لإستهلاك المساكن وبين الدخل الشهري لأفراد الأسرة والعلاقة بينهم عكسية. (ذيب، 1987، ص 30).

لا شك بأن مستوى الدخل ينعكس بشكل مباشر على أي قطاع اقتصادي، إن وجود طبقة كبيرة من الفقراء ومحدودي الدخل في المجتمع يشكلون نسبة لا بأس بها، وهذه الأسر والعائلات لا تملك الدخل الكافي لشراء المسكن أو الأرض نظراً لارتفاع أسعارها خاصة في المدن، حيث تشكل الأرض نسبة كبيرة من تكلفة السكن، وهذا يلتقي مع تدني فرصة الحصول على تمويل لعملية البناء

وتساهم مجموعة من العوامل في تحديد توجهات الأسر الفلسطينية لإقتناء مساكنهم الخاصة وزيادة إقبالهم على المساكن الجديدة، ومن أبرز تلك العوامل المفهوم السائد لدى غالبية الأسر حول إمكانية مراكمة المدخرات عن طريق بناء أو شراء مسكن، والارتفاع المستمر في أسعار العقارات

والأراضي وما يترتب عليه من ارتفاع في مدخرات وثروة مالكي المنازل، إضافة إلى أهمية المسكن للأسر الفلسطينية كملجأ آمن لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والنفسي .

ويعتمد الاستثمار ومراكمة الثروة في مجال البناء على نسبة (سعر المسكن إلى دخل الأسرة)، وتعتبر هذه النسبة عاملاً مهماً في تحديد قدرة الأسر على تملك المساكن وفقاً لإمكانياتها، وقد أشارت العديد من الدراسات التي أجريت على عدد من الدول إلى أن الطلب على المسكن وإمكانية الحصول عليه تتزايد إذا كان سعر المسكن لا يزيد عن أربعة أضعاف الدخل السنوي للأسرة (صبري، 2009)، وتوصلت دراسة (مكحول، 2002) إلى أن نسبة سعر المسكن إلى الدخل في فلسطين مرتفعة وتبلغ 6.4%، في حين بلغت في مصر 6.67%، وفي الأردن 3.39%، ويمكن أن يعزى ارتفاع أسعار المسكن في المناطق الفلسطينية إلى ارتفاع تكاليف البناء (حوالي 300 دولار لبناء المتر المربع في فلسطين مقارنة بـ 212 دولاراً لعشر دول مشابهة)، إضافة إلى أن المساكن الفلسطينية كبيرة المساحة، حيث بلغ متوسط مساحة الوحدة السكنية 140 متراً مربعاً (صبري، 2009).

وتؤثر مستويات الإيجارات السائدة في أي بلد والتشريعات المنظمة لموضوع الإيجارات على مستوى طلب المستأجرين ورغبتهم في الحصول على مسكن جديد، ولا يعد الواقع الفلسطيني استثناء من هذه القاعدة، حيث يمايز المستأجر بين الإيجار الذي يدفعه من جهة وتملكه لمسكن جديد وما يترتب عليه من التزامات من جهة أخرى.

وقد بينت دراسات عديدة أن مستويات الإيجارات في فلسطين قد طرأ عليها تغيرات مهمة بعد عام 1994، أي بعد قدوم السلطة الفلسطينية وإقامة مؤسساتها، وعودة آلاف الفلسطينيين من الخارج، واستخدمت إحدى هذه الدراسات (مكحول، 2002) مؤشر نسبة الإيجار إلى الدخل كمقياس لقدرة المستأجرين على الدفع، وحسبت الدراسة نسبة الإيجار إلى الدخل في الضفة الغربية وقطاع غزة قبل عام 1994، وتراوحت وفقاً للبيانات المتوفرة بين 0.05 و 0.07، وارتفعت النسبة بشكل ملحوظ نتيجة ارتفاع مستوى الإيجارات بعد عام 1994 لتبلغ 0.2، وهي نسبة مرتفعة جداً إذا ما قورنت بمثيلاتها في الدول المجاورة، أو مع مستواها قبل إنشاء السلطة في عام 1994، فقد بلغت نسبة الإيجار السنوي إلى متوسط دخل الأسرة السنوي في الدول الصناعية 0.18، وبلغت في دول أوروبا والشرق الأوسط وشمال أفريقيا 0.06، وبلغت في الأردن 0.16 وفي مصر 0.06 وفي إسرائيل 0.22 .

إن استمرار ارتفاع مستويات الإيجار بشكل يفوق الارتفاع في مستويات الدخل سيؤدي بالنتيجة إلى ارتفاع نسبة الإيجار إلى الدخل، ومن شأن ارتفاع تلك النسبة أن يزيد طلب المستأجرين على المسكن، ويدفعهم بشكل جدي لشراء مسكن جديد، إذ أن حسابات الربح والخسارة ستدفعهم إلى

اتخاذ قرار اقتصادي بجدوى دفع قسط شهري لمسكن جديد بدلاً من دفع إيجار مرتفع . (أبو هنطش وصلاح، ماس، 2009)

4.2.5 استبدال المساكن التالفة وغير الصالحة للسكن:

قد تتعرض بعض المنازل القديمة للتلف أو للهدم نتيجة لأعمال التوسع في المرافق العامة وبخاصة الشوارع. وفي كلتا الحالتين لن تكون تلك المنازل صالحة للسكن.

وقد تعرّض قطاع الاسكان بشكل خاص وقطاع الإنشاءات بشكل عام لخسائر فادحة منذ مطلع الانتفاضة الثانية نتيجة مجموعة من العوامل والتي من أهمها الإغلاق والحصار الشامل الذي فرضته سلطات الاحتلال على محافظات غزة وأيضاً الممارسات الإسرائيلية من تدمير المباني والمعدات، والبنية التحتية للاقتصاد الفلسطيني، وتدمير مطار غزة الدولي، وميناء غزة البري، بالإضافة لمنع وصول المواد الخام للأراضي الفلسطينية. بالإضافة الى تدمير المباني والمساكن والبنية التحتية خلال الانتفاضة الثانية. وهناك العديد من المنازل في قطاع غزة والتي دُمرت خلال الحرب التي شنتها اسرائيل عام 2008. فقد تأثرت أكثر من 61 ألف أسرة من الأضرار التي لحقت بالإضافة الى تشريد 20,000 شخص بسبب التدمير الشديد أو الكامل لمنازلهم (تقرير UNDP، 2010) بعد فرارهم من منازلهم بحثاً عن ملجأ أكثر أماناً أثناء الاعتداءات. وقد سبب الدمار والأضرار التي لحقت بالمساكن تفاقماً في الحالة غير المستقرة والتي نتجت عن الظروف الخاصة لقطاع غزة وعن عامين من الحصار لم يتم خلالهما القيام بأية عمليات إعمار بسبب نقص مواد البناء، مما نتج عنه هوة كبيرة بين الحجم المطلوب من الوحدات السكنية والمعروض من هذه الوحدات.

وقد بلغ عدد المنازل التي تم هدمها أثناء انتفاضة الأقصى حوالي 5,539 منزلاً ولقد تم إعادة بناء 139 منزلاً عن طريق وزارة الأشغال العامة والاسكان، كما تم إصلاح 1,105 منزلاً عن طريق مؤسسات أخرى ويوجد 4,295 منزلاً لا زال بحاجة إلى إعادة بناء. أما بالنسبة لأعداد المساكن التي تم هدمها كلياً جراء عمليات القصف الصهيوني بعد حرب (2009/2008) فكانت حوالي 3,500 وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والاسكان، 2010) وحسب الاحصاءات الأولية لوزارة الأشغال العامة والاسكان، فقد بلغت خسائر قطاع الاسكان أثناء حرب 2014 أكثر من (45,000) وحدة سكنية، منها (8,238) مهدمة كلياً، و(32,000) مهدمة جزئياً، منها (7,374) وحدة سكنية مهدمة جزئياً بشكل غير صالح للسكن. (وزارة الأشغال العامة والاسكان، اكتوبر 2014)

4.3. التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات

تتعدد مصادر التمويل الإسكاني في الأراضي الفلسطينية، ويشكل هذا التمويل أحد أهم حلقات التنمية الاسكانية والتنمية الاقتصادية. ولضمان تحقيق أية رؤية لقطاع الاسكان من خلال خطته التنموية فلا بد من ضمان مصادر تمويلية لها.

ويختلف أداء مؤسسات التمويل تبعاً للفترة الزمنية والظروف السياسية والاقتصادية والبيئية المحيطة، وبشكل عام تتكون مصادر تمويل الإسكان في الأراضي الفلسطينية من التمويل من المدخرات الشخصية للأفراد والمصارف ومؤسسات الرهن العقاري المتخصصة، والقطاع العام كالحكومات والبلديات، ومؤسسات الإسكان المتخصصة المحلية والدولية العاملة في فلسطين (صالح، 1998) وستقتصر الدراسة هنا على ثلاثة أنواع من المؤسسات التمويلية، وهي: المصارف وشركات الرهن العقاري، ومؤسسات الإسكان المتخصصة باعتبارهم المزودين الأساسيين للقروض العقارية في قطاع غزة.

4.3.1 المصارف:

ساهم الغياب القسري للقطاع المصرفي بعد العام 1967، في انحسار فرص ومصادر التمويل الإسكاني في الأراضي الفلسطينية، وتسببت تلك الإجراءات بفقدان الفلسطينيين لمصدر أساسي لتمويل شراء المساكن وتمويل عملية بنائها بالنسبة للمالكين والمستثمرين، وعزز هذا عزوف الفلسطينيين عن التعامل مع فروع البنوك الإسرائيلية في الأراضي الفلسطينية، واقتصر التعامل على الخدمات المصرفية المرتبطة بالتجارة مع إسرائيل، واستمر هذا الوضع حتى العام 1986 حين تم افتتاح فرع لبنك القاهرة عمان في الضفة الغربية.

وبدأ من عام 1994، أعادت المصارف افتتاح فروع لها في الأراضي الفلسطينية، وبلغ عددها سبعة مصارف وبلغ عدد فروعها 33 فرعاً، وشهد القطاع المصرفي تطورات متسارعة في مختلف المؤشرات، حيث تضاعف عدد المصارف العاملة وبلغ عددها 13 مصرفاً في العام 1995 تعمل من خلال شبكة فروع مكونة من 57 فرعاً ووصل العدد مؤخراً إلى 23 مصرفاً و190 فرعاً نهاية العام 2008 (سلطنة النقد، 2008)، نمت قيمة التسهيلات الائتمانية بشكل ملحوظ بعد 1994، وبلغت حوالي 1,346.2 مليون دولار في العام 2000، وشكلت ما نسبته 38% من ودائع العملاء، لكنها أخذت بالتناقص بشكل كبير بعد اندلاع انتفاضة الأقصى، وبلغت أدنى مستوياتها في العام 2002، بواقع 957.1 مليون دولار، بالرغم من أن قيمة التسهيلات الائتمانية ونسبتها من الودائع عادت للنمو تدريجياً في الأعوام اللاحقة، إلا أنها انخفضت في العامين الأخيرين، وشكلت التسهيلات 30% من ودائع العملاء نهاية العام 2008.

بلغت قيمة القروض المقدمة 1,054 مليون دولار في العام دولار في العام 2008، وبلغت قيمة قروض السكن 181 مليون دولار (17.2%) وقد توزعت قروض السكن ما بين قروض السكن الشخصية لشراء مسكن دائم، واستخدم 25% لتحسين ظروف المسكن، أما قروض السكن للأغراض التجارية، فتوزعت ما بين شراء بناء قائم (11.6%) وتأسيس عقار جديد (27.7%) (سلطة النقد، 2008). ارتفعت قيمة التسهيلات الممنوحة لقطاع الإنشاءات والعقارات بنسبة 16% نهاية شهر 2011/8 مقارنة مع نفس الفترة من العام 2009 قبلها انخفاض في نسبة التسهيلات المتعثرة لنفس القطاع والفترة الزمنية من 24.5% في عام 2009 الى 15.5% في العام 2011. وتشير البيانات المرفقة الى أن قروض الاسكان والرهن العقاري بنهاية أغسطس 2011 قد بلغت 9.3% من إجمالي التسهيلات الائتمانية للمصارف ومؤسسات الإقراض المتخصصة. (سلطة النقد الفلسطينية، يوليو 2011). وتبعاً لبيانات سلطة النقد الفلسطينية لعام 2013، فقد بلغ عدد قروض الإسكان والرهن العقاري الممنوحة حتى نهاية الربع الأول من عام 2013 بلغت حوالي (12,629) قرصاً بقيمة إجمالية بلغت حوالي 607 ملايين دولار مشكلة ما نسبته 10% من إجمالي التسهيلات الممنوحة من الجهاز المصرفي. (الموقع الإلكتروني لصحيفة الاقتصادية، 2014/4/23). وتشير الممارسة العملية للمصارف وسياساتها الائتمانية لنوع من الانفتاح في التعاملات والتسهيلات الائتمانية، إلا أنها كانت متحفظة إلى حد بعيد، ولم تتوسع بتقديم تسهيلات بالقدر الكافي واللازم لتغطية الطلب المتزايد من طالبي التسهيلات بشكل عام والقروض السكنية خصوصاً.

وبشكل عام ومما سبق، لا تزال حصة قطاع الإسكان من إجمالي التسهيلات الائتمانية متواضعة، ويعزى ذلك على الأغلب إلى متطلبات وشروط القروض السكنية في مواجهة سعي المصارف لتقديم تسهيلات وقروض منخفضة القيمة وقصيرة الأجل وبضمانات ومعقدة نسبياً. ولا ينكر القائمون على المصارف العاملة في الأراضي الفلسطينية سياساتهم المتحفظة إزاء التوسع في تقديم تسهيلات ائتمانية، ويعزرون هذه السياسة إلى ارتفاع حجم المخاطر وعدم استقرار الأوضاع السياسية والأمنية والاقتصادية في فلسطين.

وفي دراسة أعدتها بكار عام 2008 كانت قد كشفت عن فرق واضح بين متوسط أسعار الفائدة المفروضة على الودائع والقروض بين الشيكل والدينار والدولار، إذ يبلغ متوسط أسعار الفائدة على القروض بالشيكل في فلسطين ثلاثة أضعاف ما هي عليه في إسرائيل، حسب الدراسة. وقد بلغ متوسط الفائدة على القروض بهذه العملة في الأراضي الفلسطينية 12.78% في العام 2007، مقابل 4.05% فقط في إسرائيل. أما متوسط سعر الفائدة على الودائع بالشيكل، فقد بلغت 2.2% في الأراضي الفلسطينية، في حين يرتفع في إسرائيل 3.93%. وبالنسبة للدينار الأردني، فقد بلغ متوسط

أسعار الفائدة على القروض 9.15% في فلسطين مقابل 8.68% في الأردن، وعلى الودائع 3.38% فقط في الأراضي الفلسطينية مقابل 5.45% في الأردن.

أما بالنسبة للدولار، فقد أظهرت الدراسة أن متوسط أسعار الفائدة على الإيداع بالعملة الأميركية قد بلغ في أمريكا 5.27%، في حين انخفض إلى 2.38% فقط في الأراضي الفلسطينية. وعزت الدراسة هذه الفروقات في أسعار الفائدة في الأراضي الفلسطينية إلى جهل أو عدم معرفة المودعين بالفروق القائمة بين ما يدفع لهم في فلسطين أو ما يسجل عليهم من الفوائد والنسب المعمول بها في البلدان المصدرة للعملة المتداولة، بالإضافة إلى عدم اعتراض المودعين والمقترضين على هذا الموضوع. وعزت الدراسة هذه الفروقات في أسعار الفائدة في الأراضي الفلسطينية إلى جهل أو عدم معرفة المودعين بالفروق القائمة بين ما يدفع لهم في فلسطين أو ما يسجل عليهم من فوائد ونسب المعمول بها في البلدان المصدرة للعملة المتداولة، بالإضافة إلى اعتراض المودعين والمقترضين على هذا الموضوع.

وقد دفع هذا الوضع سلطة النقد الفلسطينية للتدخل وإصدار تعليماتها المتعلقة بإلغاء الحدود الدنيا لنسبة التسهيلات للودائع التي كانت مفروضة على المصارف، حيث بلغت سابقاً 30%. ثم أصدرت سلطة النقد الفلسطينية تعليماتها للمصارف العاملة في فلسطين في العام 2010 برفع نسبة القروض والتسهيلات من الودائع، إلى 50%. (جريدة الحياة، 26 فبراير 2014). كما قامت بتخفيض الحد المسموح به للمصارف فيما يتعلق بالتوظيفات الخارجية للودائع، حيث انخفض الحد من 65% إلى 55% في أغسطس 2009.

جدول (4.6) يوضح حجم التسهيلات الائتمانية المقدمة لقطاع العقارات والانشاءات (الضفة الغربية وقطاع غزة) خلال الفترة (2008-2013)، (المبالغ بالمليون دولار)،

النشاط	2008	2009	2010	2011	2012	2013
العقارات والانشاءات	188.2	221.5	331.6	411.5	589.5	650.4
الانشاءات	49.8	63.5	101.6	138.0	151.0	168.0
عقارات سكنية	124.9	119.5	184.9	213.6	351.3	403.3
عقارات لأغراض التجارة والاستثمار	13.5	38.5	45.2	59.8	87.1	79.2
تطوير الأراضي	34.5	44.7	76.7	29.7	41.7	57.1
للاستخدام الشخصي	25.0	20.7	51.7	16.6	37.7	55.2
للاستثمار	9.4	24.0	25.0	13.0	4.0	2.0

المصدر: موقع سلطة النقد الفلسطينية الإلكتروني، الإحصائيات، البيانات التراكمية، البيانات المصرفية، 2014

وتتعدد متطلبات التمويل وأشكال الضمانات التي تطلبها المصارف من أجل تقديم التسهيلات لجمهور المستفيدين، وتختلف تلك الأشكال والمتطلبات من مصرف إلى آخر، حيث يتبنى كل مصرف سياسة ائتمانية تعكس وضعه الائتماني، ومركزه المالي، وقدرته على إدارة المخاطر، كما تسهم جنسية

المصرف ومدى التزامه بتعليمات إدارته المركزية والبنك المركزي الذي يشرف عليه، في تحديد توجهاته وطبيعة اشتراطاته المسبقة لمنح التسهيلات للمقترضين.

بالإضافة للضمانات المطلوبة تفرض المصارف أسعار فائدة محددة وعمولات إدارية ورسوم تامين على القروض السكنية ، ويحدد المصرف فترات السداد وقيمة القسط الشهري استناداً لقدرة المقترض على السداد ومستوى دخله الثابت، وتختلف أسعار الفائدة وفترات السداد والعمولات على القروض السكنية من مصرف لآخر، وتعتمد أسعار الفائدة على سعر الفائدة العالمي)، بالإضافة إلى الهامش الخاص بكل مصرف، ويجب الإشارة إلى أن ثلاث عملات رئيسية يتم تداولها في السوق الفلسطينية (الشيكل، الدولار، الدينار). وتستخدم المصارف تلك العملات في مختلف تعاملاتها المصرفية ، وينعكس هذا التعدد في العملات في اختلاف أسعار الفائدة على القروض المقدمة بكل عملية، ومن خلال استطلاع بيانات مجموعة من المصارف اتضح أن أسعار الفائدة التي تطلبها المصارف على القروض العقارية بالدولار تتراوح بين 5.5%-7.5%، وتزيد أسعار الفائدة المطلوبة على التسهيلات المقدمة بالدينار والشيكل مقارنة بالدولار. (نصار، 2005)

إن الضمانات والشروط التي تطلبها المصارف مرتفعة نسبياً إذا ما قورنت بإمكانيات المقترضين وقدرتهم على توفيرها، وعادة ما تصطدم الضمانات المتعلقة بضرورة سند تسجيل الشقة في دوائر الطابو بالواقع السيئ لتسجيل الأراضي كما أوضحنا سابقاً، ويواجه المقترضون صعوبة في توفير كفاء بالمواصفات التي يطلبها المصرف، خاصة في ظل استثناء موظفي القطاع العام من إمكانية قبولهم كفاء، ومن الواضح أن الشروط المشددة تؤثر عكسياً على الطلب على الائتمان العقاري، وأن السياسة الائتمانية للمصارف تركز بدرجة اكبر على قدرة المقترض على تقديم الضمانات والرهن منها على الوضع المالي للمقترض وقدرته على السداد.

ويتعزز الانطباع السابق حول تعقيد الضمانات التي تطلبها المصارف، من خلال نتائج الورقة المعدة من قبل البنك الدولي حول المعوقات التي تعترض زيادة الاستثمارات في فلسطين، حيث أشارت إلى أن ارتفاع أسعار الفائدة التي تطلبها مؤسسات التمويل تشكل احد أهم معوقات الاستثمار، وأشار 66% من المستطلعين إلى تأثير هذا السبب في قراراتهم الاستثمارية في فلسطين (Swell,2001)، وأظهرت نتائج دراسة أخرى قام بها مركز تطوير القطاع الخاص للتعرف على تقييم القطاع الخاص لأداء المصارف ، وبينت أن 38% من المستطلعين آراؤهم كان تقييمهم سلبياً بشكل عام في مجالي متطلبات الرهن العقارية والضمانات المطلوبة على التسهيلات الائتمانية (مركز تطوير القطاع الخاص، 2001).

نجد أن التسهيلات الائتمانية المقدمة من البنوك التجارية مقارنة مع إجمالي الودائع في عام 2004 بلغت في قطاع غزة 520,3 مليون دولار أي ما نسبته 53.26% إلى إجمالي الودائع لترتفع في عام 2005 لتصل 593,51 مليون دولار ثم لتعاود الانخفاض في السنوات التالية لتصل في الربع الرابع من عام 2009 إلى 154,97 مليون دولار فقط أي بتراجع ما نسبته 70% عن عام 2004، ولتصبح نسبة التسهيلات الائتمانية إلى إجمالي الودائع في قطاع غزة في العام 2009 فقط 16,71% مما يشير إلى التراجع الكبير في السياسة الائتمانية للبنوك العاملة في قطاع غزة تجاه المشاركة في عملية التنمية الاقتصادية، كما ونلاحظ تراجع في التسهيلات الممنوحة للقطاع الخاص لنفس الفترة حيث كانت نسبة التسهيلات الائتمانية للقطاع الخاص إلى إجمالي ودائع القطاع الخاص في عام 2004 حوالي 29.1% لترتفع إلى 37.2% في عام 2006 ثم تتخفض لتصل 26.6% في الربع الثالث من العام 2009 وذلك مؤشر آخر لتراجع دور البنوك في عملية التنمية الاقتصادية وذلك بانخفاض حجم التسهيلات الائتمانية بحوالي 10.6% منذ عام 2006-2009 (أبو جامع، 2012).

ولقد بلغت الأهمية النسبية لقطاع الانشاءات والعقارات في التسهيلات الائتمانية المباشرة الممنوحة للقطاع الخاص في العام 2009 16.7%، وارتفعت الى 19.9% في العام 2010، وانخفضت بدرجة بسيطة في العام 2011 لتصل الى 18% م عاودت الارتفاع لتصل الى 21% في العام 2012 ، أما مع نهاية العام 2013 فقد احتلت التسهيلات الممنوحة لتمويل قطاع العقارات والانشاءات المرتبة الثانية بنسبة 20.9%. (سلطة النقد الفلسطينية)

4.3.2 شركات الرهن العقاري

رغم التطورات التي شهدتها القطاع المصرفي الفلسطيني، إلا أن دوره في توفير مصادر للتمويل العقاري ظل محدوداً، وكانت الحاجة ملحة لإنشاء شركة متخصصة للرهن العقاري، بحيث تشكل مصدراً مهماً لتمويل شراء الشقق السكنية لشرائح واسعة من المستهلكين، وأُنشئت بالتالي شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري في عام 1997، بمبادرة من السلطة الوطنية الفلسطينية وعدد من المؤسسات الاقتصادية الفلسطينية والدولية الكبرى، وبرأس مال أولي قدره 20 مليون دولار، وتعتبر - شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري PMHC / Palestine Mortgage & Housing Crop - من أوائل شركات الرهن العقاري المختصة بتمويل قطاع الاسكان في المنطقة. وتم ملائمة القروض الإسكانية طويلة الأجل لسياسة وطبيعة عمل البنوك العاملة في فلسطين والتزاماتها، وتكفل البنك الدولي بتوفير التمويل اللازم لقيام الشركة بمهامها من خلال تقديم قرض ميسر للشركة لمدة 40 عام، وتتوزع ملكية الشركة بين القطاع الخاص الذي يملك 88% مقابل 12% للسلطة الفلسطينية، وتقدم الشركة القروض الإسكانية للفئات المستهدفة بشكل غير مباشر عن طريق تقديم ضمانات للمصارف المشاركة في برامج الشركة، على أن تقوم المصارف بتقديم القروض مباشرة للمستفيدين وفقاً للشروط

الواردة في اتفاقياتها مع الشركة، وبلغ عدد المصارف المشاركة في برامج الشركة 10 مصارف، وتقوم الشركة في حال تحقق الخسارة بتوفير تغطية تأمينية للمصارف بنسبة تصل إلى 70% من صافي قيمة الخسارة المتحققة وذلك بعد التسوية النهائية للعقار بالمزاد العلني. (الموقع الإلكتروني ل PMHC، 2014/5/22)

وتشير بيانات الشركة إلى أن إجمالي قيمة القروض التي ضمنتها الشركة منذ تأسيسها حوالي 23 مليون دولار موزعة على 178 قرصاً، وقد بلغت قيمة القروض الممولة 8,593,329 دولار للعام 2013 وهو موزعة على 17 قرصاً، في حين بلغت قيمة القروض الممولة 12,616,371 دولار للعام 2012 وهي موزعة على 39 قرصاً. ومن خلال أداء الشركة المالي فقد عملت على طرح برامج وخدمات لتلبية احتياجات مختلف شرائح المجتمع وقدمت حلولاً مميزة. وهذا ما هو واضح في محفظة القروض المعاد تمويلها، إذ ازدادت بنسبة مقدارها 11.87% مقارنة مع العام 2012 حيث بلغت قيمتها ما يقارب 33 مليون دولار أمريكي. (شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري، 2013)

تقدم شركة فلسطين للرهن العقاري خدماتها للمواطنين من خلال خمسة برامج وهي: تمويل شراء وحدات سكنية جديدة. وتمويل بناء وحدات سكنية جديدة. وإعادة تمويل قروض سكنية قائمة. وتمويل تشطيب تلك الوحدات. وتمويل إضافة أجزاء سكنية للوحدات القائمة.

تقدم الشركة هذه الخدمات بالتعاون مع أو من خلال المصارف العشرة المعتمدة لديها، وتتحدد قيمة القرض الممنوح وقيمة الأقساط الشهرية بما يتناسب مع دخل الأسرة الشهري، بحيث لا يتجاوز القسط 40% إذا لم يوجد على المقترض التزامات مالية أخرى، كما لا يجوز أن تتعدى نسبة القسط للقرض الحالي والإقساط الأخرى 50% إذا كان على المقترض التزامات مالية أخرى، ويجدر التأكيد على أن شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري تقوم بتمويل شراء العقارات لأهداف السكن فقط، ولا يدخل ضمن إطار عملها تمويل شراء العقارات للأهداف التجارية.

تقوم شركة الرهن العقاري بحساب سعر الفائدة على قروض السكن تبعاً للشروط الواردة في الاتفاقات الموقعة ما بينها وبين المصارف، وخلافاً للوضع في المصارف فقد اعتمدت الشركة سعر فائدة ثابت يستقر في الفترة الحالية عند مستوى 6.95% يتم تجديده كل 5 سنوات، أما فترة سداد القروض المقدمة من الشركة فتصل إلى 20 سنة كحد أقصى، وهي بذلك تتميز عن المصارف التي تعتمد الإقراض قصير الأجل، وحالياً تصل نسبة تغطية القروض المقدمة من قبل الشركة إلى 90% من قيمة العقار (كانت 80% في السابق)، وجاءت هذه الزيادة بعد التعليمات الجديدة الصادرة عن هيئة سوق رأس المال باعتبارها الجهة المشرفة على قطاع الرهن العقاري. (الموقع الإلكتروني ل PMHC، 2014/5/23)

تتشابه متطلبات الاستفادة من القروض التي تقدمها الشركة مع الشروط والمتطلبات التي تفرضها المصارف على المقترضين، إذ تشترط شركة فلسطين للرهن العقاري أن تكون الأرض التي بني عليها العقار موضوع الرهن مسجلة أو قابلة للتسجيل لدى دوائر تسجيل الأراضي التابعة لوزارة العدل (الطابو)، وفي حال كان العقار موضوع القرض شقة سكنية فيشترط أن يتوفر فيه سند (تسجيل) منفصل.

ويتضح مما تقدم بان متطلبات شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري ترتبط بتوجيهات المصارف التي تنفذ القروض السكنية للمتعاملين مع الشركة، وتستند إلى الاتفاقات التي توقعها الشركة مع المصارف، وبالتالي فإن ما تم التوصل له بشأن صعوبة توفير متطلبات التمويل والضمانات المطلوبة بالنسبة للمصارف، يمكن أن ينسحب إلى حد بعيد على المتطلبات والضمانات التي تطلبها الشركة لتمويل القروض السكنية.

وتتباين الآراء حول سياسة الشركة وتوجهاتها منذ إنشائها، حيث ترى بعض التقييمات (قرش، 2009) أن سياسة الشركة القائمة على الإقراض من خلال المصارف قد حدثت من انجازاتها ومن توسعها في تقديم خدماتها بسبب تأثرها بالسياسة المتحفظة بالمصارف، وما يزيد الأمور صعوبة ويقلل من مستوى المرونة لدى الشركة إزاء تنازلها عن بعض الضمانات المطلوبة، انخفاض رأس مال الشركة مقارنة بالمصارف، وتعقد المشكلة بسبب عدم توفر السيولة الكافية لإعادة الإقراض، وعدم قدرتها على اخذ مخاطرة عالية، كما أنه لا يوجد سوق ثانوي للرهن العقاري في فلسطين تستطيع الشركة من خلاله تسديد الرهونات التي بحوزتها للحصول على سيولة إضافية لاستخدامها في التمويل العقاري.

في المقابل، يرى القائمون على الشركة بان سياستها القائمة على تقديم خدماتها من خلال المصارف هي سياسة معتمدة في أكثر الدول تقدماً في مجال الرهن العقاري وأن السياسة المتحفظة للمصارف، وضعف الوعي لدى الجمهور في موضوع الرهن العقاري هي عوامل تساهم في إضعاف قدرة الشركة على توسيع قاعدة المستفيدين من خدماتها، وتعتمد الشركة في الفترة الحالية سياسة جديدة تقوم على المبادرة في عقد الاتفاقيات مع مزودي الإسكان، وتحث المصارف على توفير التمويل اللازم لشراء الوحدات السكنية.

ومن خلال ورشة عمل حول دراسة بعنوان الاطار القانوني للمساكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة والمنظمة من قبل معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني، والتي جاء فيها: أن من أبرز العقبات أمام تطور السوق العقاري وسوق المساكن؛ أن 70% من أراضي الضفة الغربية و 10% من أراضي القطاع غير خاضعة لأعمال التسوية الأمر الذي يترتب عليه عدم حصول ملاكها

على سندات تسجيل رسمية، ما يحرمهم من الحصول على التسهيلات الائتمانية بضمانات عقارية، وتقييد سوق الرهن العقاري. (الموقع الإلكتروني لصحيفة الحدث، 2014/11/19). وترى الباحثة أن عدم وجود سياسة ائتمانية واضحة تخص محدودى ومتوسطى الدخل في استراتيجيات المصارف لجهة تيسير حصولهم على المساكن من تيسير للضمانات وتخفيض الفوائد، يؤدي الى ضعف ثقة المواطن في هذه الشركات مما يضعف من الاقبال عليها.

ومن جهة أخرى فإن اعتقاداً يسود لدى القائمين على الشركة مفاده بأن الطلب على الوحدات السكنية بمختلف أنواعها ينشأ من كمية ونوعية المعروض والمتوفر من الوحدات السكنية، أي أن العرض من المساكن يخلق الطلب عليها من قبل المستهلكين، وبالتالي فإنه من الضروري تشجيع مبادرات مطوري المشاريع الإسكانية، مع ضرورة توفر المؤسسات التمويلية لمساعدة النهائيين من تمويل شراء المساكن، إضافة إلى ضرورة وجود بيئة قانونية ملائمة لتعزيز أداء سوق الرهن العقاري في فلسطين.

واستكمالاً للجهود والمحاولات المبذولة من مؤسسات التمويل العقاري في سياق تلبية الاحتياجات المتزايدة لمصادر التمويل العقاري، تم توقيع مذكرة تفاهم عام 2008 بين صندوق الاستثمار الفلسطيني (Palestine Investment Fund) والهيئة الأمريكية عبر البحار (أوبيك) لإنشاء شركة رهن عقاري جديدة اسمها (أمل) برأس مال مقدر للشركة 500 مليون دولار، بحيث تساهم (أوبيك) بمبلغ 250 مليون دولار ويساهم صندوق الاستثمار بمبلغ 765 مليون دولار وتنتزع الحصة الباقية 75 مليون دولار لبنك فلسطين، و15 مليون دولار من شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري، و20 مليون من هيئة التنمية الدولية التابعة للمملكة المتحدة (DFID)، وتقوم الفكرة على توفير الإقراض العقاري الميسر لذوي الدخل المحدود والمتوسط حيث يتوقع أن تتراوح قيمة القروض التي ستقدمها الشركة الجديدة بين 40 و70 ألف دولار، ولفترات سداد تصل حتى 25 عاماً، وسيتم العمل وفق آلية تقديم القروض الإسكانية مباشرة للمقترضين ودون وساطة البنوك، خلافاً لما يتم العمل به حالياً من قبل شركة الرهن العقاري حالياً (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، وفا، 2014/5/23). وفي العام (2014) تم توقيع اتفاقية خاصة لتأمين القروض العقارية بين شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري والبنك العربي، في إطار توثيق التعاون في مجال منح التمويل العقاري لمعتمدي البنك وتقديم ميزات إضافية للمعتمدين. حيث تأتي هذه الاتفاقية ضمن المساعي المبذولة الى تقديم ميزات أكبر لمعتمدين في ضوء الطلب المتزايد على قروض السكن واستهداف قطاعات أكبر من المعتمدين وتقديم محفزات خاصة بتخفيض نسبة الدفعة الأولى مما يسهل اتخاذ قرار تملك المسكن إضافة الى خيارات التمويل المتعددة التي توفرها قروض البنك العربي العقارية. وتمكن الاتفاقية البنك من رفع نسبة الحد الأعلى للتمويل العقاري لتصل الى 90% مما سيمكن شريحة أكبر من المعتمدين من تملك المسكن

ضمن شروط تمويل ميسرة ولفترة تصل الى 25 سنة ودون تأثير يذكر على نسبة فائدة التمويل. (الموقع الالكتروني ل PMHC، 2014/5/23).

4.3.3 مؤسسات الإسكان المتخصصة:

يعمل في الأراضي الفلسطينية عدد من مؤسسات الإسكان المتخصصة، نذكر منها المجلس الفلسطيني للإسكان، ومؤسسة الإسكان التعاوني CHF، إضافة إلى قروض تحسين السكن التي تقدمها مؤسسات الإقراض الصغيرة، وقد قدمت مؤسسات الإقراض حتى نهاية عام 2008 حوالي 3.567 قرصاً سكنياً من أصل حوالي 22.285 قرصاً، وبلغت قيمة القروض المقدمة في مجال البناء والإسكان حوالي 13.4 مليون دولار أو ما نسبته 26.6% من إجمالي القروض المقدمة، والجدير بالذكر أن مؤسستي الإسكان والمجلس الفلسطيني للإسكان والإسكان التعاوني هما أكثر المؤسسات تخصصاً في هذا المجال، ولديهما أكبر محفظة ائتمانية في مجال قروض السكن بين المؤسسات الأخرى. (مركز المعلومات الفلسطيني-وفا، 2014/5/27)

أولاً: المجلس الفلسطيني للإسكان **Palestinian housing Council**:

أنشئ المجلس الفلسطيني للإسكان في عام 1991 في مدينة القدس، وبدأ عمله بعدها بسنة، وبلغ حجم التمويل الكلي للمجلس حتى الآن ما يقارب 135 مليون دولار، استخدمت لتنفيذ العديد من المشاريع في الضفة الغربية وقطاع غزة. (الموقع الالكتروني للمركز الفلسطيني للمعلومات-وفا، 2014/5/27) يقدم المجلس خدماته بشكل عام من خلال أربعة برامج:

- برنامج القروض المباشرة (يستهدف هذه البرنامج بشكل أساسي مناطق القدس والأرياف، ويمنح القرض من أجل بناء وحدات سكنية من قبل طالب القرض بشرط تقديم أوراق تثبت ملكية الأرض أو وثيقة رخصة الأرض، ويبلغ الحد الأقصى للقرض 25 ألف دولار بشرط أن لا تزيد مساحة الوحدة السكنية المراد بناؤها عن 180 متراً مربعاً، ولفترة سداد تصل إلى 14 سنة، أما القرض لغايات تشطيب السكن فإن قيمته لا تتجاوز 15 ألف دولار وبفترة سداد تصل إلى 9 أعوام. وقد قام المجلس حتى نهاية شهر حزيران 2007 بتمويل 2.682 قرص بقيمة إجمالية بلغت 62.9 مليون دولار.
- برنامج القروض غير المباشرة (بناء المساكن): ومن خلاله يقدم المجلس شقق سكنية ذات تكلفة منخفضة بهدف بيعها لذوي الدخل المحدود، وتحديد الأوسر التي لا تمتلك أرضاً للبناء وبشروط محددة. ويتم بيع الشقق السكنية مقابل أن يدفع المستفيد 20% من قيمتها، وتبقى الوحدة السكنية مسجلة باسم المجلس حتى يتم سداد باقي المبلغ من قبل المستفيد باعتباره قرصاً. وبلغ عدد الوحدات السكنية المبنية عبر هذا البرنامج 1.684 وحدة سكنية بقيمة 68.5 مليون دولار حتى عام 2007.

- برنامج المنح: يقوم المجلس بتقديم منح صغيرة بقيمة تصل إلى 5.000 دولار لصالح الفئات المهمشة والفقيرة، ويهدف البرنامج الى تقليص كثافة المسكن من خلال التوسع وإضافة مساحات جديدة للوحدات السكنية القائمة تستوفي شروط الصحة والسلامة العامة، بالإضافة إلى ترميم الوحدات السكنية. وبلغ عدد المنح المقدمة 679 منحة حتى نهاية عام 2007 بقيمة وصلت إلى أكثر من 2 مليون دولار.

أما فيما يتعلق بالسياسة الائتمانية للمجلس الفلسطيني للإسكان فإنها قريبة من سياسة المصارف بشكل عام، إلا أن المجلس لا يطلب من المقترض رهن العقار مقابل الحصول على القرض، وذلك بسبب أن أغلب المناطق الفلسطينية التي يقوم المجلس بتمويل مشاريع فيها ليس لها أوراق تسجيل (طابو).

ويوضح جدول (4.7) إجمالي القروض الممنوحة بهدف الإسكان من قبل المجلس الفلسطيني للإسكان، ويتبين من خلال الجدول أن المجلس قد توقف خلال الأعوام (2008-2010) عن منح القروض في قطاع غزة نتيجة لانعدام الاستقرار السياسي الحادث في تلك الفترة ومن ثم عاد لإستئناف تقديم خدماته مع بداية العام 2011.

جدول (4.7) القروض الممنوحة من قبل المجلس الفلسطيني للإسكان

السنة	اجمالي قيمة القروض - بالدولار
2007	829,972
2008	-
2009	-
2010	-
2011	6,745,000
2012	9,640,000

المصدر: أ. محمد بسيسو، أ. فراس الشوا، المجلس الفلسطيني للإسكان، 2013

ثانياً: مؤسسة الإسكان التعاوني (CHF) Cooperating Housing Foundation:

تأسست مؤسسة الإسكان التعاوني CHF في غزة عام 1995، وكانت تعني في البداية بقضايا تحسين السكن بشكل أساسي، وفي عام 2002 باشرت عملها في الضفة الغربية وقطاع غزة من خلال 3 فروع في رام الله ونابلس وغزة، ثم توسعت في مناطق جنين وطولكرم وبيت لحم، وقد استفاد من برامج المؤسسة منذ تأسيسها وحتى الآن ما يقارب من 14 ألف مقترض، وبلغت قيمة القروض المقدمة نحو 63 مليون دولار، ويقدر عدد المقترضين النشطين حالياً بـ 5300 مقترض، وتبلغ محفظة الإقراض الحالية 12.3 مليون دولار. (منشورات CHF). ولكن المؤسسة توقفت عن منح القروض السكنية بشكل كامل بداية العام 2006 ولمدة نصف عام تقريباً، وكان هذا بسبب المقاطعة الدولية ونشوء ما يعرف بأزمة الرواتب إثر توقف السلطة عن دفع رواتب موظفي القطاع العام لأكثر

من 12 شهراً، وعادت المؤسسة وباشرت نشاطها بدايات عام 2007، كما هو ظاهر في الجدول (4.8)، وباشرت بتقديم هذه الخدمة بتحفظ أكبر في إستراتيجية تقديم القروض السكنية، وفي آب 2008 تم إنشاء مؤسسة ريادة CHF لتكون مسئولة عن برنامج إقراض السكن الدائم من قبل CHF، ويتم التحضير لجعل مؤسسة ريادة مؤسسة مستقلة بذاتها وبمعزل عن CHF. (منشورات CHF).

جدول (4.8) القروض الممنوحة من قبل مؤسسة CHF للفترة (2008 - 2012)

السنة	اجمالي القروض الممنوحة - بالدولار
2007	1,837,385
2008	8,749,250
2009	5,900,400
2010	6,021,830
2011	7,888,620
2012	6,918,060
2013	7,475,080

المصدر: أ. عاطف عودة، أ. هالة نصر، مؤسسة CHF، ريادة للإقراض والخدمات المالية، 2013.

وتمنح ريادة قروضها السكنية من خلال 3 برامج إقراض: قروض تحسين السكن، قروض المساعدة في شراء وحدات سكنية، قروض المساعدة في شراء قطعة أرض لأغراض البناء السكني. ويصل الحد الأقصى للقرض الذي تقدمه المؤسسة إلى 15 ألف دولار فقط، وبفترة سداد تصل إلى 3 سنوات كحد أقصى. أما شروط المؤسسة لمنح القرض فتشمل وجود مصدر دخل ثابت (لا يعني بالضرورة راتب)، ووثيقة للتحقق من الملكية - لا يشترط تقديم طابو- وفي حالة القروض لتحسين السكن مثلا تقدم أي وثيقة تثبت حق طالب القرض بتحسين السكن بالإضافة لورقة عدم ممانعة بإجراء تعديلات وتحسينات على المسكن، وفي حالة شراء وحدة سكنية جاهزة يجب على طالب القرض تقديم نسخة عن عقد الشراء بينه وبين المالك. (منشورات CHF، 2013).

ثالثاً: وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين - دائرة التمويل الصغير (Microfinance Department)

أطلقت الأونروا مبادراتها للتمويل الصغير في الضفة الغربية وقطاع غزة في حزيران 1991 التي جاءت استجابة لارتفاع معدلات البطالة وانتشار الفقر في أعقاب الاندلاع الانتفاضة الأولى عام 1987 وحرب الخليج، وذلك برأس مال يقدر بـ \$ 600,000. ومنذ اندلاع الانتفاضة الثانية عام 2000، ركزت الدائرة على المشاريع الصغيرة جداً والعائلات محدودة الدخل، كما أضافت إليها منتجات إقراضية جديدة استجابة للحاجات المتنامية للفئات المستهدفة.

وتهدف دائرة التمويل الصغير إلى دعم التنمية الاقتصادية والاقتصاد الوطني بزيادة الدخل ورفع مستوى معيشة الأفراد، وتخفيف حدة الفقر عن طريق توفير القروض، وتعزيز فرص خلق عمل

دائمة ولحفاظ على القائم منها وتحفيز المشاريع المقامة والإسهام في خلق مشاريع جديدة. وتعمل الدائرة على تحقيق الاستدامة عبر تحديد نسب فوائد تسمح بتغطية تكاليفها. وتعتبر الدائرة أكبر مؤسسة للتمويل في المناطق الفلسطينية المحتلة، لدورها الملحوظ في توليد وتمكين اللاجئين الفلسطينيين والفئات الفقيرة الأخرى بما فيها النساء والشباب. وتقدم دائرة التمويل عدة برامج اقرضية من ضمنها قروض الاسكان والذي بدأ العمل به في قطاع غزة في العام 2006، والجدول (4.9) يوضح اجمالي القروض السكنية الممنوحة في قطاع غزة، وفي أواخر 2008 في الضفة الغربية.

جدول (4.9) القروض الممنوحة عن الفترة (2007-2013)

المبلغ	اجمالي القروض الممنوحة - بالدولار
2007	1,802,600
2008	1,948,100
2009	829.500
2010	2,752,400
2011	2,098,800
2012	1,300,100
2013	1,735,300

المصدر: أ. بهجت عيد، الأونروا - دائرة التمويل الصغير Microfinance Department. M

حيث هدف هذا البرنامج للتخفيف من الاكتظاظ وتحسين ظروف حياة عائلات اللاجئين الفلسطينيين، عبر مساعدة من لا تتوفر لديهم القدرة على الوصول الى سوق الاقراض العقاري ولا تتوفر ليهم ضمانات القروض العقارية. وقد صمم هذا المنتج بهدف تحسين وتصليح وتوفير وبناء وتطوير المسكن خارج وداخل المخيم الفلسطيني. (منشورات لدائرة التمويل الصغير، 2011)

رابعاً: المؤسسة الفلسطينية للإقراض والتنمية - FATEN:

فاتن، نشأت عن برنامج الإقراض والتوفير بضمان المجموعة الذي بدأته في فلسطين مؤسسة إنقاذ الطفل الأمريكية عام 1995، وقد استقلت فاتن كلياً بإدارتها ومبانيها في إدارة شؤونها وبرامجها في مارس 1995، وتعتبر المؤسسة حالياً من أكبر المؤسسات العاملة في تقديم الخدمات المالية للمرأة بشكل خاص. وتهدف هذه المؤسسة إلى مكافحة الفقر من خلال توفير الوسائل الكريمة لتوليد الدخل الكافي للعائلة لتغطية احتياجاتها الأساسية، وتوفير إمكانية مستدامة للحصول على خدمات مالية للفلسطينيين الفقراء النشيطين اقتصادياً وخصوصاً النساء، والوصول إلى كفاءة تشغيلية فعالة وخدمات زبائن مثالية .

وتقدم المؤسسة عدة برامج أهمها: برنامج قروض المجموعات، والقروض الفردية، وقروض بهدف تحسين المسكن، حيث يوضح جدول (4.10) اجمالي القروض الممنوحة من قبل المؤسسة بهدف (شراء/ تحسين) المسكن.

جدول (4.10) القروض الممنوحة من مؤسسة فاتن بهدف تحسين ظروف المسكن في قطاع غزة

السنة	اجمالي القروض الممنوحة لتحسين ظروف السكن - بالدولار
2007	-
2008	-
2009	143,502
2010	85,300
2011	873,600
2012	1,238,450
2013	1,210,500

المصدر: أ. هيجر البلتاجي، المؤسسة الفلسطينية للإقراض والتنمية - فاتن

ومن خلال استعراض مؤسسات الإقراض وأنشطتها في مجال الإقراض السكني نجد أن حجم التمويل المقدم من قبل المصارف ومؤسسات الإقراض الخاصة لا يتناسب وحجم الطلب اللازم لحاجة سكان قطاع غزة. ومن خلال الجداول المعروضة لإجمالي القروض الممنوحة من قبل هذه الجهات خلال الفترة الزمنية المذكورة فيها، نجد أن حجم التمويل كان ضعيفاً ومحدوداً أو معدوماً لبعض المؤسسات بين عامي (2007، 2008) نتيجة للحصار الإسرائيلي الذي فرض على قطاع غزة من اغلاق للمعايير التجارية بشكل كامل ومنع دخول مواد البناء اللازمة، تلاه بعد ذلك بعض الانفراج في الاعوام (2009، 2010) وبدأت المصارف ومؤسسات الإقراض برفع قيمة القروض الممنوحة للإسكان وازدادت تدريجياً بعد الحرب الإسرائيلية نهاية 2008 وبداية 2009، حيث بدأت مواد البناء بالدخول عبر الاتفاق الحدودية. كما أن ارتفاع تكاليف الإقراض لهذه المؤسسات نتيجة لارتفاع سعر الفائدة على التسهيلات الممنوحة، ويعزى السبب لوجود عدد من العملات المتداولة في قطاع غزة خاصة - ومناطق السلطة الوطنية عامة - لعدم وجود عملة فلسطينية، وذلك من شأنه رفع درجة المخاطرة التي تضعها مؤسسات الإقراض نتيجة لتقلبات سعر صرف تلك العملات كما أن الاستقرار السياسي المتذبذب في قطاع غزة وعدم انتظام الرواتب لموظفي السلطة الوطنية الفلسطينية خلال الفترة 2006-2007. كما أن الانقسام الداخلي كان ولا زال له الأثر الأكبر على أداء مؤسسات الإقراض والبنوك التجارية العاملة في قطاع غزة.

4.4. الخلاصة:

تناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل تطور مؤشرات السوق السكنية في قطاع غزة من خلال استعراض تطور أهم محددات جانب العرض محددات جانب الطلب، إضافة الى عرض لأهم مؤسسات التمويل الاسكاني المتواجدة في قطاع غزة ودورها في تطور قطاع الإنشاءات من خلال ما تمنحه من تسهيلات ائتمانية. ويمكن اجمال ذلك فيما يلي:

- تعد مشكلة توفر الأراضي المتاحة للسكن عائقاً رئيساً أمام تنفيذ مشاريع الإسكان والتوسع العمراني ولقد أدى ارتفاع الضغط السكاني وارتفاع الكثافة السكانية وطبوغرافية المدن إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي.
- في المخطط الإقليمي لمحافظة الجنوبية (قطاع غزة)، يوجد مقترح للتمدد العمراني في مناطق المحررات لكل من مدينتي خان يونس والرفح شرقاً نحو الأراضي الأقل حساسية والقيمة البيئية.
- عدم وجود رؤية وإدراك لدى صانعي القرار في السلطة الوطنية تجاه أهمية تسوية الأراضي والأبعاد المتعددة المترتبة على استكمال هذه العملية.
- أن مضاربات التجار بالأراضي، وغياب الرقابة الرسمية والضوابط على سوق العقارات والأراضي، وانحسار مساحة الأراضي المخصصة لأغراض البناء ساهم في ارتفاع أسعار الأراضي بشكل كبير خلال العقد الأخيرين.
- تساهم قوانين الإيجار المنظمة في تحديد مستوى عرض المساكن، وفي قطاع غزة يشكل الإيجار السنوي عائداً على الاستثمارات في مجال البناء، ويعتبر من المعايير الأساسية لتحديد القرارات الاستثمارية.
- لا بد من إقرار قانون إيجارات عصري يراعي المصالح الاقتصادية والاجتماعية لمختلف الأطراف المؤثرة والمتأثرة في موضوع الإيجارات.
- بينت نتائج مسح ظروف السكن في فلسطين أن 6.8% من أسر قطاع غزة التي تسكن في مساكن مستأجرة تدفع أجرة شهرية تبلغ 150 ديناراً أردنياً فأكثر.
- إن أجور العاملين في قطاع الإنشاءات في الأراضي الفلسطينية مرتفعة نسبياً، وهي تشكل ربع تكلفة البناء تقريباً.
- وفقاً لتقديرات البنك الدولي فإن تكلفة البناء في المناطق الفلسطينية تتسم بارتفاعها. وفي قطاع غزة خاصة فإن الارتفاع أو الانخفاض في التكلفة أصبح تابعاً للحصار وليس للسعر الدولي.
- وصلت تكلفة البناء في قطاع غزة في الأعوام (2007-2013) للمتر المربع الواحد بين (200 - 264.5) دولار وذلك في حال كانت الأرض مملوكة للشخص، أما في حال حساب سعر الأرض فقد تصل التكلفة حوالي 450 دولاراً.
- إن مساهمة الجهات الحكومية اتسمت بالضعف العام، وتضاؤل دورها فيما يتعلق بالسياسات والاستراتيجيات المساندة لتحسين خدمات البنية التحتية في المناطق البعيدة عن مراكز المدن، وتأخرها في البدء بمشاريع تسوية الأراضي وزيادة المعروض والمتوفر منها، وضعف رقابة السلطات الضريبية على أنشطة المتاجرة بالأراضي وعدم إتباع الحكومات الفلسطينية لإجراءات جدية في مجال تخصيص الأراضي الحكومية للمشاريع الإسكانية.

- إن الاجراءات الحكومية لم تساهم في توفير بيئة مساندة من شأنها تخفيض تكلفة البناء وزيادة المعروض من المساكن لمقابلة الطلب المتنامي على السكن وسد الفجوة القائمة.
- بلغ اجمالي التسهيلات الائتمانية في قطاع الانشاءات والعقارات في العام 2013 حوالي 20.9% (59.5% عبارة عن قروض للسكن والاقامة أو لتحسين ظروف المسكن) وهو يأتي في المرتبة الثانية بعد القروض الاستهلاكية.
- ضعف الوعي لدى الجمهور في موضوع الرهن العقاري من العوامل التي تساهم في إضعاف قدرة شركة فلسطين للرهن العقاري على توسيع قاعدة المستفيدين من خدماتها.
- من خلال إجمالي القروض الممنوحة من قبل المصارف ومؤسسات الاقراض خلال فترة الدراسة، فإن حجم التمويل كان ضعيفاً ومحدوداً أو معدوماً لبعض المؤسسات بين الأعوام (2007، 2008، 2009) نتيجة للحصار الاسرائيلي الذي فرض على قطاع غزة.
- عدم وجود عملة فلسطينية وتعدد العملات المتداولة في قطاع غزة خاصة وفي الأراضي الفلسطينية عامة، أدى الى ارتفاع سعر الفائدة على التسهيلات الممنوحة مما أدى الى ارتفاع تكاليف الاقراض لهذه المؤسسات.
- كان للاستقرار السياسي المتذبذب في قطاع غزة وعدم انتظام الرواتب لموظفي السلطة الوطنية الفلسطينية الأثر الكبير والسلبى على أداء مؤسسات الاقراض والبنوك التجارية العاملة فيها.

الفصل الخامس

الدراسة التطبيقية

لتقدير دالة الطلب على الاسكان في قطاع غزة

مقدمة

5.1. منهجية القياس والنموذج القياسي للدراسة

5.1.1 بيانات الدراسة

5.1.2 معالجة بيانات النموذج

5.1.3 الشكل العام للنموذج

5.1.4 متغيرات الدراسة

5.1.5 المنهجية والأسلوب

أولاً: المقاييس الاحصائية الوصفية

ثانياً: أسلوب الانحدار اللوجستي الترتيبي

ثالثاً: مفهوم الانحدار اللوجستي الترتيبي

رابعاً: طريقة الامكان الاعظم

خامساً: أهمية استخدام نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي

5.2. التقدير القياسي لدالة الطلب على الاسكان في قطاع غزة

5.2.1 التحليل الوصفي لمتغيرات الدراسة

أولاً: التحليل الوصفي للمتغير التابع

ثانياً: التحلي الوصفي للمتغيرات المستقلة

5.2.2 نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي

5.2.3 تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام النموذج المقدر المتعدد

5.2.4 تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام النماذج البسيطة

5.3. نتائج اختبار الفرضيات

مقدمة:

تستعرض الباحثة في هذا الفصل المتغيرات الاقتصادية التي تتعلق بمتغيرات الدراسة، وعلى أساس ذلك تم بناء نموذج قياسي، بهدف دراسة تأثير مجموعة من المتغيرات المستقلة والمتمثلة في (دخل الفرد، معدل الزواج، القروض السكنية، تكاليف البناء، الاستقرار السياسي) على المتغير التابع المتمثل بحجم الطلب على الإسكان في قطاع غزة، كما ويستعرض البحث المنهج البحثي المستخدم في التحليل والأساليب القياسية التي تم الاعتماد عليها في تقدير نموذج الدراسة بالإضافة لمجموعة من الأساليب الوصفية التي استخدمت لوصف متغيرات الدراسة حسب البيانات التي تم الحصول عليها من مصادرها الاصلية.

واعتمدت الدراسة القياسية على الأساليب الإحصائية المتقدمة والتي تستخدم في دراسة تأثير مجموعة من المتغيرات المستقلة على متغير تابع واحد بهدف تحديد المتغيرات الأكثر تأثيراً والمتغيرات الأضعف والمتغيرات غير المؤثرة على هذا المتغير التابع وتفسير سلوكه.

5.1 النموذج القياسي للدراسة:

5.1.1. بيانات الدراسة:

تمثلت بيانات الدراسة في البيانات التي تعبر عن المتغيرات الاقتصادية السابق ذكرها، حيث تم توفير هذه البيانات على شكل بيانات ربع سنوية خلال الفترة (1997-2013)، (ملحق 3، ص159)، وتم الحصول على هذه البيانات من المصادر الأولية: لمعالجة الجوانب التحليلية لموضوع البحث، حيث تم جمع هذه البيانات الأولية من خلال المقابلات مع المسؤولين ومن واقع المستندات الرسمية غير المنشورة من الجهات ذات الاختصاص: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ووزارة الأشغال العامة والإسكان، ووزارة الاقتصاد، ووزارة التخطيط، اتحاد المقاولين الفلسطينيين، مؤسسات الإقراض بهدف الإسكان وذات العلاقة خلال فترة الدراسة. باستثناء المتغير التابع الذي تم الحصول على بياناته من خلال استبانة تم توزيعها على مجموعة من الخبراء المتخصصين في مجال الإسكان والبناء (وزارة الإسكان واتحاد المقاولين الفلسطينيين وكلية الهندسة - الجامعة الإسلامية) لتقييم مستوى الطلب على الإسكان خلال فترة الدراسة. (ملحق 2، ص157).

5.1.2. معالجة بيانات النموذج:

بهدف التقدير الإحصائي تم تحويل البيانات السنوية إلى بيانات ربعية باستخدام طرق التحويل المتوفرة في برنامج (E-Views). حيث تم استخدام طريقة (quadratic-match sum) لتقسيم بيانات متغير دخل الفرد ومتغير معدل الزواج باعتبار أن هذه المتغيرات إجمالية القيم، أما المتغيرات الأخرى المتمثلة في (إجمالي القروض السكنية، تكاليف البناء السكني) تم تقسيمها باستخدام طريقة (Cubic-

(match last) وذلك لأن هذه المتغيرات تراكمية القيم، واستخدام هذه الطريقة يجعلنا نفقد أول ثلاث مشاهدات من بيانات هذه المتغيرات، وبذلك يصبح عدد المشاهدات 64 مشاهدة وسيتم تقدير نموذج الدراسة ابتداء من الربع الأول لعام 1998م وحتى الربع الرابع لعام 2013م.

5.1.3. الشكل العام للنموذج القياسي:

تم استخدام نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي (Ordered Logistic regression)، بالاعتماد على طريقة الإمكان الأعظم (MLE-Maximum likelihood Estimate) في التقدير. وهو النموذج الملائم والمناسب لنوع البيانات المتاحة للدراسة لأنه يدرس العلاقة بين متغير وصفي تابع منقسم إلى أكثر من قسمين والعديد من المتغيرات المستقلة سواء كانت وصفية أو كمية وهو الصورة الموسعة لنموذج الانحدار اللوجستي الثنائي وهو يعتمد على فرضية الاحتمالات النسبية (PPO) proportional odds والتي يمكن أن تتأثر بحجم العينة وطبيعة المتغيرات المستقلة في النموذج. كما أنه لا يمكن استخدام طريقة المربعات الصغرى الاعتيادية في تقدير نماذج الانحدار ذات المتغيرات التابعة النوعية، لأنها تؤدي إلى تقدير معاملات انحدار غير منطقية، وبالتالي استخدام نموذج الانحدار اللوجستي يؤدي إلى تقدير معاملات انحدار دقيقة ومنطقية.

وعليه فقد تم استخدام النموذج لتحقيق أهداف الدراسة المتعلقة بتحديد أهم العوامل والمحددات المؤثرة في الطلب على الإسكان بقطاع غزة، وتم دراسة تأثير مجموعة من العوامل المستقلة والتمثلة في (دخل الفرد، معدل الزواج، القروض السكنية، تكاليف البناء، الاستقرار السياسي) على حجم الطلب على الإسكان الذي يعبر عن المتغير التابع والمعبر عنه بمتغير فئوي ترتيبي يشمل ثلاث فئات تتمثل في (طلب منخفض، طلب متوسط، طلب مرتفع)، وبناء عليه تم صياغة المعادلة المطلوبة على النحو الآتي:

$$D = f(MR, Y, L, C, PS)$$

وتصاغ المعادلة بشكل رياضي على هيئة نموذج انحدار على النحو الآتي:

$$\log\left(\frac{\text{prob}(D_i)}{1 - \text{prob}(D_i)}\right) = \beta_i + \beta_1 MR + \beta_2 Y + \beta_3 L + \beta_4 C + \beta_5 PS + \varepsilon_i$$

حيث أن:

HD : مستوى حجم الطلب على الإسكان

MR : معدل الزواج

Y : دخل الفرد

L : القروض السكنية

C : تكاليف البناء السكني

- PS : متغير وهمي يعبر عن الاستقرار السياسي
- β_t : معلمة إضافية لتحديد التغير بين فئات المتغير التابع. (الحد الثابت عند الفئة t)
- β_1 : معامل متغير معدل الزواج.
- β_2 : معامل متغير متوسط دخل الفرد.
- β_3 : معامل متغير القروض السكنية.
- β_4 : معامل متغير تكاليف البناء.
- β_5 : معامل المتغير الوهمي الأوضاع السياسية.
- ε_i : حد الخطأ العشوائي.

ويتم تقدير درجة لوجيت المتغير التابع (S - logit estimates a score) كدالة خطية في المتغيرات المستقلة (Hamilton, 2006, p.279) على الشكل الآتي:

$$\text{Logit}_S = \beta_1 MR + \beta_2 Y + \beta_3 L + \beta_4 C + \beta_5 PS$$

وبعد ذلك يتم حساب احتمالية كل فئة من فئات المتغير التابع وفقاً للمعادلات الآتية (Friedman, 2010):

$$P(Y = 1) = \text{Exp}(\text{Limit2} - S)$$

$$P(Y = 2) = \text{Exp}(\text{Limit3} - S) - \text{exp}(\text{Limit2} - S)$$

$$P(Y = 3) = 1 - \text{Exp}(\text{Limit3} - S)$$

حيث (Limit2, Limit3) عبارة عن معاملات إضافية لتحديد التغيرات بين فئات المتغير التابع (Ancillary parameters to define the changes among categories). والبعض يشير لهما بالحدود الثابتة التي تفصل بين فئات المتغير التابع.

• الإشارات المتوقعة للمعاملات:

نتوقع الباحثة أن تكون إشارات المعلمات المقدره للمتغيرات المستقلة في النموذج القياسي المقترح على النحو التالي:

PS	C	L	Y	MR	المتغير
-	-	+	+	+	الإشارة المتوقعة

5.1.4. متغيرات الدراسة:

✓ المتغير التابع: مستوى حجم الطلب على الاسكان. (Housing Demand)، وينقسم الى

ثلاث فئات (1: منخفض، 2: متوسط، 3: مرتفع). ويرمز له بالرمز HD.

• المتغيرات المستقلة:

✓ معدل الزواج (Marriage Rate) ويرمز له بالرمز: MR.

- ✓ دخل الفرد (income per capita) ويرمز له بالرمز Y.
- ✓ القروض السكنية (Housing Loans) ويرمز له بالرمز: L.
- ✓ أسعار تكاليف البناء - البناء السكني (Cost of Housing) ويرمز لها بالرمز: C.
- ✓ متغير الاستقرار السياسية (Political Stability): ويرمز له بالرمز PS.

5.1.5. المنهجية والاسلوب:

تم استخدام المنهج الإحصائي الوصفي في هذه الدراسة بغرض وصف متغيرات الدراسة وذلك من خلال الاشكال البيانية والمقاييس الإحصائية وذلك لكل متغير من متغيرات الدراسة، كما تم استخدام المنهج القياسي وذلك بهدف قياس تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع، وحساب احتمال مستوى حجم الطلب على الإسكان في قطاع غزة وفقاً لهذه المتغيرات، وذلك بالاستعانة ببرنامج (Eviews) للقياس والتقدير، بالإضافة لبرنامج (Excel) لإجراء الرسوم البيانية، حيث تم الاستعانة بمجموعة من الادوات والاساليب الإحصائية والقياسية، والتي تمثلت فيما يلي:
أولاً: المقاييس الإحصائية الوصفية:

تم الاستعانة بالمقاييس الإحصائية الوصفية بغرض وصف بيانات متغيرات الدراسة، وذلك من خلال حساب الوسط الحسابي والانحراف المعياري والوسيط وأقل وأكبر قيمة لكل متغير من متغيرات الدراسة، مع الاستعانة بالرسومات البيانية لتوضيح التسلسل الزمني لمتغيرات الدراسة.

ثانياً: أسلوب الانحدار اللوجستي الترتيبي (Ordered Logistic Regression):

من المعروف في الدراسات الاقتصادية استخدام نماذج الانحدار الخطية البسيطة والمتعددة لدراسة تأثير متغير أو مجموعة من المتغيرات المستقلة على متغير تابع، ويتم استخدام هذا الأسلوب في حالة كون المتغير التابع متغيراً كمياً تكون بياناته على شكل أرقام كمية، إلا أنه في حالة البيانات الفئوية (ترتيبية أو اسمية) فإن أساليب الانحدار الخطية لا تصلح في مثل هذه الحالات. بحيث يأخذ المتغير التابع قيمة ثنائية Dichotomous أو أكثر، وأن هذا يشكل تحدياً كبيراً للباحثين عند محاولتهم توظيف تحليل الانحدار الخطي (البسيط أو المتعدد) ، الذي يكون مقيداً نوعاً ما باشتراط أن يكون المتغير التابع متغيراً كمياً متصلاً بدلا من أن يكون وصفياً منفصلاً.

لذا يرى (Lea, 1997) أنه يجب استخدام تقنية الانحدار اللوجستي Logistic Analysis Technique في مثل تلك الحالات ، وأنه وإن كان العديد من الأساليب الإحصائية التي طورت لتحليل البيانات ذات المتغيرات الوصفية (النوعية) مثل تحميل الدوال التمييزية Discriminant Functions Analysis، إلا أن الانحدار اللوجستي يتمتع بالعديد من المميزات التي تجعله ملائماً للاستخدام في مثل تلك الحالات (بابطين، 2009، ص 4).

وللانحدار اللوجستي عدة أنواع، الا أن أكثر الأنواع شيوعاً هو تحليل الانحدار اللوجستي الثنائي (Binary Logistic Regression)، وهناك نوع آخر وهو الانحدار اللوجستي المتعدد (Multinomial Logistic Regression) المستخدم في حالة المتغير التابع الاسمي متعدد القيم (أكثر من قيمتين)، كما أن هناك نوعاً ثالثاً للانحدار اللوجستي يسمى الانحدار اللوجستي الترتيبي (Ordinal Logistic Regression) الذي يستخدم في الحالات التي يكون فيها المتغير التابع متغيراً ترتيبياً الذي سيتم استخدامه في هذا البحث دون غيره، وسنستخدم ترميز المتغير التابع المتعدد القيمة بالقيم (1، 2، 3).

ثالثاً: مفهوم الانحدار اللوجستي:

يمكن تعريف نموذج الانحدار اللوجستي بأنه نموذج يستخدم للتنبؤ باحتمالية وقوع حدث ما وذلك بملاءمة البيانات على منحى لوجستي. ويستخدم الانحدار اللوجستي عدة متغيرات متوقعة والتي يمكن أن تكون رقمية أو فئوية. فمثلاً يستخدم التحليل اللوجستي في التسويق لحساب توقعات ميل المستهلك الى شراء منتج ما أو امتناعه عن الشراء. وكذلك يستخدم بشكل واسع في الطب والعلوم الاجتماعية. (<http://ar.wikipedia.org>).

كما يمكن تعريفه على أنه أسلوب احصائي لفحص العلاقة بين المتغير التابع النوعي ومتغير واحد أو أكثر من المتغيرات المستقلة، أي أنه الأسلوب الاحصائي المستخدم لفحص وتوفيق العلاقة بين المتغير التابع النوعي ثنائي أو متعدد القيمة ومتغير واحد أو أكثر من المتغيرات المستقلة أيًا كان نوعها. (www.tinbergen.nl).

ويعرف كذلك بأنه ذلك النوع من الانحدار المستخدم في التنبؤ بقيم المتغيرات التابعة النوعية أو الفئوية بالاعتماد على مجموعة متغيرات مستقلة مختلطة، كأن يكون قسم منها متغيرات مستمرة أو قياسات، والقسم الآخر يكون على شكل متغيرات متقطعة نوعية او فئوية (core.ecu.edu).

ويقوم نموذج الانحدار اللوجستي على فرض أساسي هو أن المتغير التابع Y هو متغير اسمي ذو حدين ولدينا متغير مستقل واحد - للتبسيط - كمي X ، على سبيل المثال فإنه يمكن أن نطلق على أحد القيمتين اللتين يأخذهما المتغير التابع التعبير "نجاح" Success، وتعطى القيمة 1، ويمكننا أن نرمز الى القيمة الأخرى "فشل" Failure وتعطى القيمة 0، ويمكن أن نرمز الى احتمال النجاح عندما يأخذ المتغير X القيمة x مثلاً بالرمز $\pi(x)$ ، وبهذا يطلق على المقدار $(\log \frac{\pi(x)}{1-\pi(x)})$ تعبير "لوجيت الاحتمال logit"، ويمكن بالتالي التعبير عن النموذج اللوجستي بالعلاقة الخطية مع لوجيت الاحتمال كما يلي:

$$\text{logit}[\pi(x)] = \log\left(\frac{\pi(x)}{1 - \pi(x)}\right) = \alpha + \beta x$$

وتعتبر نماذج الانحدار اللوجستي حالة خاصة من حالات نماذج الانحدار ويطلق على هذه النماذج أحياناً نماذج اللوجيت المعممة - Generalized Linear Models ، وتستخدم عندما نرغب في التنبؤ بوجود صفة معينة أو ظاهرة أو خاصية معينة بالاعتماد على قيم متغير أو مجموعة من المتغيرات المستقلة الأخرى التي لها علاقة بالمتغير التابع تماماً كما هو الحال في نماذج الانحدار العامة، وتستخدم لكل من Odds Ratio (نسبة الأفضلية، معامل الأفضلية) معاملات النموذج اللوجستي في تقدير قيمة نسبة الخلف للمتغيرات المستقلة في النموذج، وهذه حالات شائعة وتستخدم في علوم كثيرة.

وباختصار فإن نموذج الانحدار اللوجستي هو ببساطة تحويلة لوغاريتمية للانحدار الخطي، ولذلك يكون من المناسب استخدام خصائص التوزيع اللوجستي (logistic distribution) الذي يقيد الاحتمالات المقدر. ومن الضروري الإشارة الى أن معالم نموذج اللوجيت يتم بطريقة الإمكان الأعظم (Maximum Likelihood - ML)، وهي من أشهر طرائق التقدير في الإحصاء.

ويجدر الإشارة الى أن الانحدار اللوجستي يحسب مقدار التغير في لوغاريتم معامل الأفضلية log odds للمتغير التابع، وليس التغير في المتغير التابع نفسه كما هو الأمر في الانحدار الخطي (Garson, 2006, p762)

ولذلك فإن أسلوب الانحدار اللوجستي الترتيبي يستخدم عندما يكون المتغير التابع متغيراً ترتيبياً يتكون من أكثر من فئتين (Xing Liu,2009,P633). وفي هذه الدراسة حيث المتغير التابع يمثل مستوى الطلب على الإسكان في قطاع غزة عبارة عن متغير ترتيبي يتكون من ثلاث فئات (منخفض، متوسط، مرتفع)، وبناءً على ذلك يعتبر أسلوب الانحدار اللوجستي الترتيبي الأسلوب الأكثر ملاءمة لدراسة تأثير المتغيرات المستقلة على المتغير التابع وفق هذا الأسلوب ووفقاً لنوعية البيانات.

رابعاً: طريقة الإمكان الأعظم (Maximum likelihood Method):

تعتبر هذه الطريقة من الطرق الاحصائية ذات الكفاءة العالية في تقدير معالم التوزيعات الاحصائية بمختلف أنواعها بغض النظر عن طبيعة البيانات، وفي الآونة الأخيرة شاع استخدام هذه الطريقة كطريقة احصائية لتقدير معالم نماذج الانحدار المختلفة لدراسة تأثير مجموعة من المتغيرات المستقلة على متغير تابع، ومن أشهر استخداماتها تقدير معالم نماذج الانحدار اللوجستي الترتيبي (Ordered logistic regression)، وذلك لمعرفة احتمال كل فئة من فئات

المتغير التابع الترتيبي، وتتسم طريقة الامكان الاعظم بالكفاءة العالية في التقدير والاتساق وعدم التحيز كما ولها أقل تباين ممكن. (Ferguson, 1996).

وتعرف طريقة الاحتمال أو الامكان الأعظم بأنها طريقة تكرارية Iterative تعتمد على تكرار العمليات الحسابية عدة مرات، حتى يتم الوصول الى أفضل تقدير للمعاملات، والتي من خلالها يمكن تفسير البيانات المشاهدة (Newsom, 2003, p65). وتقيس دالة الإمكان الأعظم (M.L) الاحتمالات المشاهدة لعدد n من المتغيرات المستقلة ولتكن (P_1, P_2, \dots, P_n) التي تقع في العينة ويمثل حاصل ضرب هذه الاحتمالات دالة الامكان الأعظم $M.L = \text{prob}(P_1, P_2, \dots, P_n)$ (غانم والجاعوني، 2011، 119-120)

وتستخدم طريقة الاحتمال الاعظم لحساب معاملات اللوجت Logit في الانحدار اللوجستي، وتهدف هذه الطريقة الى تعظيم لوغاريتم الاحتمال log likelihood، الذي يعكس مدى امكانية أو احتمال أن تكون تلك القيم المشاهدة للمتغير التابع في الامكان توقعها أو التنبؤ بها، من خلال المتغير أو المتغيرات المستقلة، ويلاحظ أن تقديرات الاحتمال الاعظم أنها طريقة تكرارية تبدأ بقيمة أولية لما ينبغي أن تكون عليه معاملات اللوجت ، ثم تحدد هذه الطريقة اتجاه ومقدار التغير في معاملات اللوجت، والذي سيزيد من لوغاريتم الاحتمال (Walker, 1996, p32).

خامساً: أهمية استخدام نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي:

تكمن أهمية تحليل الانحدار اللوجستي عند مقارنته بالأساليب الاحصائية الاخرى مثل الانحدار الخطي والتحليل التمييزي، في أن الانحدار اللوجستي هو الأداة الأكثر قوة لأنه يقدم اختباراً لمعنوية المعاملات، كما أنه يعطي الباحثة فكرة عن مقدار تأثير المتغير المستقل في المتغير التابع النوعي، بالإضافة الى ذلك، فإن الانحدار اللوجستي يرتب تأثير المتغيرات المستقلة، مما يسمح للباحث بالاستنتاج بأن متغيراً ما يعتبر أقوى من المتغير الاخر في فهم ظهور النتيجة المطلوبة، كما أن تحليل الانحدار اللوجستي يمكنه أن يتضمن المتغيرات المستقلة النوعية وكذلك تأثير التفاعل بين المتغيرات المستقلة في المتغير التابع النوعي. كما أن من مزايا استخدام الانحدار اللوجستي هو أنه أقل حساسية تجاه الانحرافات عن التوزيع الطبيعي لمتغيرات الدراسة، وذلك مقارنة بأساليب احصائية اخرى مثل التحليل التمييزي والانحدار الخطي المتعدد، والانحدار اللوجستي يستطيع أن يتجاوز العديد من الإفتراضات المقيدة لإستخدام طريقة المربعات الصغرى OLS في الانحدار الخطي، الأمر الذي يجعل في نهاية المطاف تحليل الانحدار اللوجستي هو الأسلوب الأفضل في حالة المتغير التابع الفئوي ثنائي القيمة (www.exeter.ac.uk).

وهذا النموذج على عكس النموذج الانحدار الخطي الذي لا يمكن استخدامه إلا بعد التحقق من افتراضات معينة، فيمكن انتهاك افتراضات تحليل الانحدار الخطي، وأهمها افتراضين رئيسيين هما: الأول اعتدالية التوزيع الطبيعي Normality والثاني تجانس التباين Homoscedasticity ، يرجع ذلك إلى طبيعة المتغير التابع. فبالنسبة لتوزيع الأخطاء سوف لن يكون طبيعياً عند أي مستوى من مستويات X عندما يكون المتغير التابع فنوي، حيث أن توزيع الأخطاء في مثل هذه الحالة سيكون متبعاً للتوزيع اللوجستي Logistic Distribution وليس التوزيع الطبيعي Normal Distribution. أما عدم تجانس تباين المتغير العشوائي (حد الخطأ ، فإن حد الخطأ في الانحدار ينفوت ويتغير حسب مستويات المتغير المستقل X ، حيث يلاحظ أن توفيق البيانات من خلال خط مستقيم يمتد من الحد الأدنى للمتغير التابع الى الحد الأعلى مما يولد قيم أخطاء غير متجانسة.

5.2. التقدير القياسي لتقدير دالة الطلب على الإسكان في قطاع غزة

5.2.1. التحليل الوصفي لمتغيرات النموذج:

تم استخدام مجموعة من الأساليب الإحصائية الوصفية لوصف متغيرات الدراسة، وذلك من خلال استخدام بعض مقاييس التشتت ومقاييس النزعة المركزية حيث تم حساب الوسط الحسابي والانحراف المعياري والوسيط لكل متغير من متغيرات نموذج دالة الطلب على الإسكان، وكذلك أقل قيمة وأكبر قيمة لكل متغير من المتغيرات، كما استعانت الباحثة بالأشكال البيانية لتوضيح التسلسل الزمني للمتغيرات خلال فترة الدراسة، وكذلك تم الاستعانة بالنسب المئوية والتكرارات لوصف بيانات المتغير التابع وتحديد مستويات الطلب على الإسكان خلال فترة الدراسة أولاً: التحليل الوصفي للمتغير التابع:

يتضح من خلال الجدول (5.1) أن فترة الدراسة كانت مقسمة لثلاث فئات حسب مستوى الطلب على الإسكان، حيث أن ما يقارب نصف فترة الدراسة بواقع 36 ربعاً كان حجم الطلب على الإسكان فيها متوسطاً، كما أن 26.5% من فترة الدراسة بواقع 18 ربعاً كان حجم الطلب على الإسكان فيها منخفضاً، في حين أن 20.6% من فترة الدراسة بواقع 14 ربعاً كان حجم الطلب على الإسكان فيها مرتفعاً.

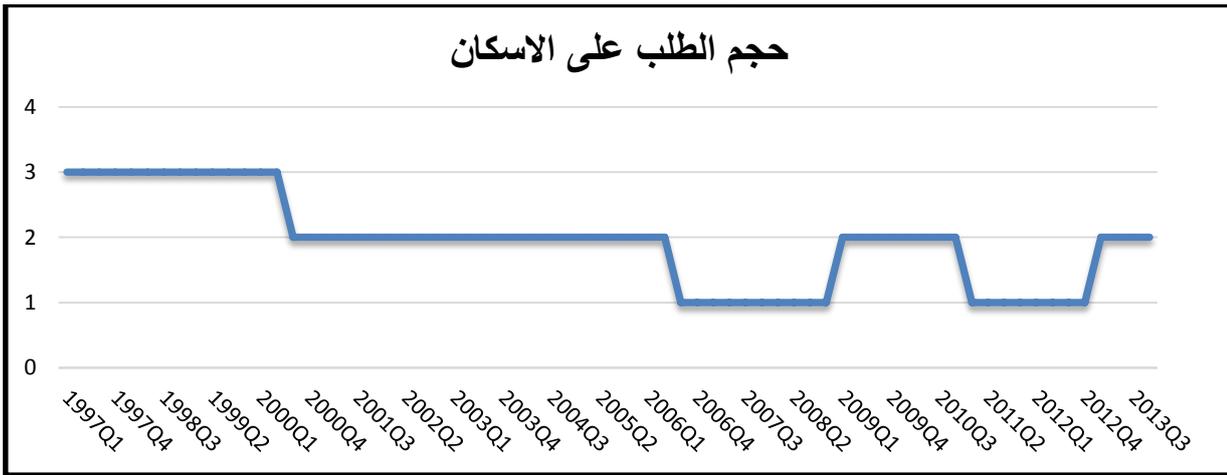
جدول (5.1) التكرارات والنسب المئوية لفئات المتغير التابع

النسبة	التكرار	حجم الطلب
26.5	18	منخفض (1)
52.9	36	متوسط (2)
20.6	14	مرتفع (3)
100.0	68	المجموع

ولا بد من الإشارة الى أن مجمل الإجراءات التعسفية وعمليات الدمار الشامل التي قامت بها قوات الاحتلال في مدن وقرى ومخيمات قطاع غزة منذ العام 2000، تضاف إلى إطار الصورة حول الخصوصية الفلسطينية، الأمر الذي يؤكد أنه إذا كان حق السكن حقاً إنسانياً أساسياً في كافة أرجاء العالم، فهو قضية جوهرية في فلسطين.

ويتضح من خلال الجدول (5.1) والشكل (5.1) أن حجم الطلب على الاسكان قد ارتفع خلال الفترة (1997-2000/q2)، وذلك لتأثر معدل النمو السكاني بارتفاع صافي الهجرة المتزايدة الى مناطق السلطة والوطنية بالإضافة الى زيادة معدلات النمو الطبيعية للسكان إضافة إلى ضعف الخدمات المرتبطة به (بنية تحتية، مرافق، وحدات سكنية)، كما أن اعتداءات قوات الاحتلال الإسرائيلي المستمرة والتي نتج عنها تدمير مساكن الفلسطينيين ومرافقها وبنيتها التحتية وغياب المصادر التمويلية الكافية، وندرة الأراضي السكنية وارتفاع أسعارها، ضاعف من تحديات بناء المزيد من الوحدات السكنية.

شكل (5.1) التسلسل الزمني للمتغير التابع حجم الطلب على الإسكان خلال الفترة (1997-2013).



الشكل من إعداد الباحثة (1 = منخفض، 2 = متوسط، 3 = مرتفع)

أما خلال الفترات الزمنية (2000/q3 - 2006/q2) و(2009-2010) وكذلك في العام 2013، فقد كان حجم الطلب على الإسكان متوسطاً، لحدوث تغييرات ديموغرافية بخروج أعداد من الفلسطينيين من قطاع غزة الى الضفة الغربية والخارج وخاصة في فترة الإنقسام الفلسطيني بدءاً من العام 2006 وما نتج عنه من تذبذب اقتصادي وعدم استقرار سياسي في قطاع غزة، والحصار الاقتصادي المستمر على غزة لم يترك للاقتصاد المحلي في غزة اي فرصة للتعافي، والواردات تخضع لقيود صارمة، إلى جانب تعرض الاقتصاد في غزة لمزيد من التراجع جراء القيود المفروضة على التحويلات المالية. ويعزى السبب أيضاً لضعف الهجرة من الخارج الى داخل مناطق السلطة الوطنية وخاصة إلى قطاع غزة بسبب القيود المفروضة من الاحتلال الإسرائيلي. أما الفترات الزمنية الأخرى

من فترة الدراسة، فقد كان حجم الطلب على الاسكان معتدلاً أو منخفضاً نتيجة للإستقرار النسبي السائد خلال تلك الفترة، وتعادل جانبي الطلب والعرض.

ثانياً: التحليل الوصفي للمتغيرات المستقلة:

جدول (5.2) أهم المقاييس الإحصائية للمتغيرات المستقلة لنموذج الدراسة

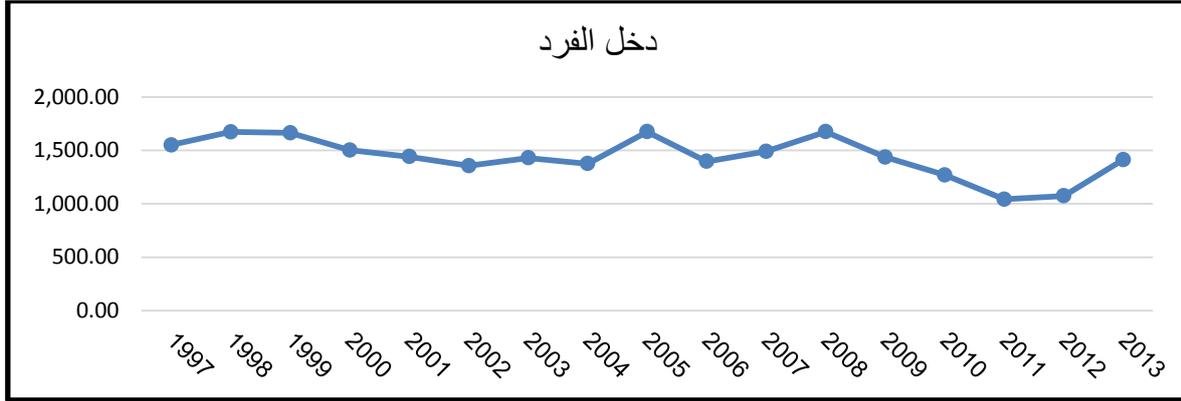
متغيرات النموذج	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوسيط	أقل قيمة	أكبر قيمة
دخل الفرد (بالدولار)	1439.265	188.208	1437.3	1042.8	1674.3
معدل الزواج (كل ألف حالة)	9.575	1.362	9.405	7.643	12.427
القروض السكنية	81772353	28894953	74400000	48000000	1.45*(10 ⁸)
تكاليف البناء	18027.57	4558.27	15603.3	13131.9	26455.7

1. دخل الفرد:

يتضح من خلال جدول (5.2) أن متوسط دخل الفرد في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغ (1,439.256) دولاراً بانحراف معياري (188.208) دولار، وبلغت قيمة الوسيط (1,437.3)، كما بلغت أقل قيمة لدخل الفرد خلال فترة الدراسة (1,042.81) دولاراً وذلك في العام 2011، نتيجة لتداعيات انتفاضة الأقصى والحروب التي شنها الاحتلال الاسرائيلي على قطاع غزة والسياسات التعسفية والقيود التي فرضها لتدمير الاقتصاد الفلسطيني مما أدى الى ارتفاع الأسعار. بينما أكبر قيمة لدخل الفرد خلال فترة الدراسة بلغت (1,674.3) دولاراً وكان ذلك في العام 2005، نتيجة للإفتتاح الاقتصادي الذي تلا قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية خلال فترة التسعينات وحتى السنوات الأولى بعد العام 2000، الى جانب زيادة المساعدات الدولية وزيادة الانفاق الحكومي والإستقرار السياسي النوعي الذي ساد المنطقة آنذاك.

أما في النصف الثاني للعام 2008، أخذت قيمة دخل الفرد في التناقص حتى وصلت أدنى قيمة لها أواخر العام 2010، حيث ساد تلك الفترة نوع من عدم الإستقرار السياسي والاقتصادي نتيجة للحرب التي شنها الاحتلال الاسرائيلي على قطاع غزة وما نتج عنها من خسائر بشرية ومادية فادحة، وارتفاع شديد في الاسعار. والشكل (5.2) يوضح التحركات الزمنية لدخل الفرد السنوي في قطاع غزة خلال فترة الدراسة.

شكل (5.2) التسلسل الزمني لمتغير الدخل السنوي للفرد في قطاع غزة خلال فترة الدراسة

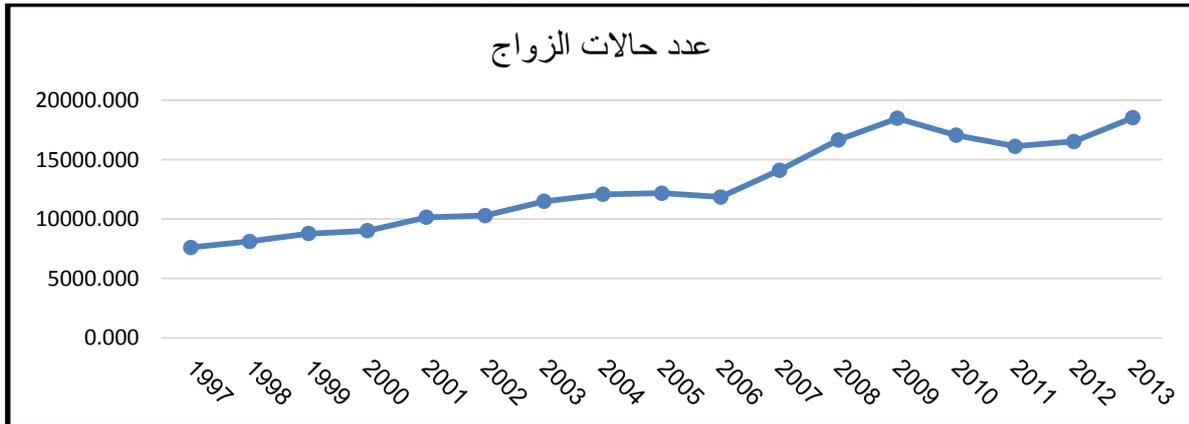


الشكل من إعداد الباحثة

2. معدل الزواج:

يتضح من خلال الجدول (5.2) أن متوسط عدد حالات الزواج في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغ (9.57) حالة زواج لكل ألف نسمة من السكان بانحراف معياري (1.36) حالة وكذلك بلغت قيمة وسيط معدل الزواج (9.41) حالة لكل الف نسمة من السكان، كما كان أقل عدد لحالات الزواج في قطاع غزة خلال فترة الدراسة (7.64) حالة لكل ألف نسمة من السكان وذلك في العام 1997، نتيجة لارتفاع سن الزواج في تلك الفترة يقابله ارتفاع الاقبال على التعليم وخاصة التعليم الجامعي. بينما أكبر عدد لحالات الزواج في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغ (12.43) حالة وكان ذلك في العام 2009. والشكل (5.3) يوضح التحركات الزمنية لمعدلات الزواج في قطاع غزة خلال فترة الدراسة.

شكل (5.3) التسلسل الزمني لمتغير عدد حالات الزواج في قطاع غزة خلال فترة الدراسة



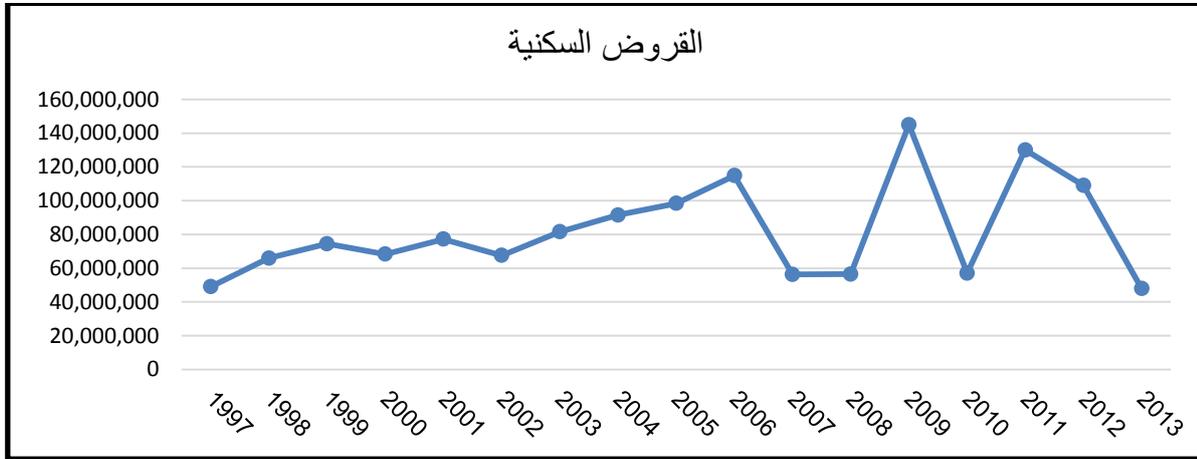
الشكل من إعداد الباحثة

ويرجع السبب في ارتفاع معدلات الزواج رغم الحصار إلى دعم الحكومة الفلسطينية للشباب المقبلين على الزواج عبر تقديمها المساعدات المادية، وشعور المواطن الفلسطيني بالأمان، حيث شهد العام 2008 فترة سكون أمني، إلى جانب جهود جمعيات المجتمع المدني في دعم الزواج وتزويجها أعداداً كبيرة من الأسرى والجرحى وأصحاب الحالات الخاصة.

3. القروض السكنية:

يتضح من خلال الجدول رقم (5.2) أن متوسط إجمالي القروض السكنية الممنوحة في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغ (81,772,353) دولار بانحراف معياري (28,894,953) دولار، وبلغت قيمة الوسيط (74,400,000)، كما كان أقل قيمة للقروض السكنية الممنوحة في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغت (48,000,000) دولار وذلك في العام 2013، وذلك نتيجة الظروف السياسية المتذبذبة التي عانى منها قطاع غزة جراء الحصار الإقتصادي المفروض عليه من قبل الاحتلال، كما وقد وصلت قيمة القروض الممنوحة الى مستويات متدنية في الفترة بعد منتصف العام 2006 بعد فوز حركة حماس في الإنتخابات الفلسطينية، حيث كان لذلك تداعيات كبيرة وخطيرة كما أن الضغوط الخارجية من قبل الجهات المانحة وتراجع المعونات الخارجية وتأخر رواتب الموظفين العموميين أثر سلباً بانخفاض نسبة القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات الإقراض، إلا أن هذه النسبة بدأت في الإرتفاع تدريجياً لتصل الى أكبر قيمة للقروض السكنية خلال فترة الدراسة بلغت (1.45×10^8) دولار وذلك في العام 2009، وذلك نتيجة لنمو قيمة التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك الى الأفراد بهدف الإسكان من خلال التعديلات والتسهيلات المقدمة من قبل البنوك. والشكل (5.4) يوضح التحركات الزمنية لحجم القروض السكنية الممنوحة في قطاع غزة خلال فترة الدراسة.

شكل (5.4) التسلسل الزمني لمتغير القروض السكنية في قطاع غزة خلال فترة الدراسة



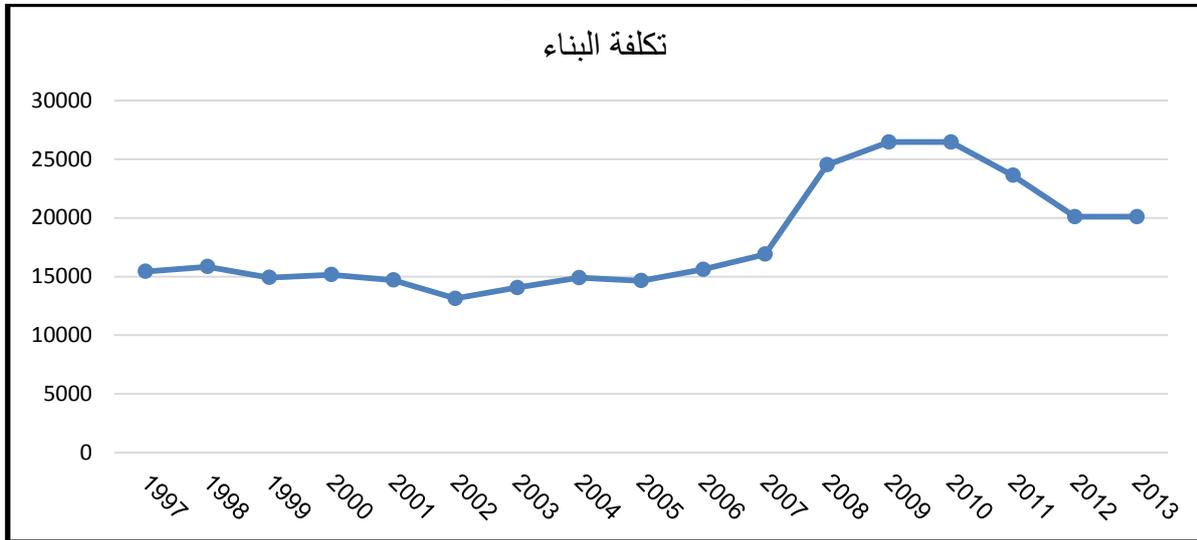
الشكل من إعداد الباحثة

أما الأعوام (2010-2013)، فقد تراوحت نسبة القروض الممنوحة بين الارتفاع والانخفاض نتيجة لقيام بعض البنوك بتقليص خدماتها المصرفية والتمويلية واقتصار دورها على القروض الشخصية (الاستهلاكية) وذلك بسبب ارتفاع مستوى المخاطرة وعدم استقرار الوضع السياسي ولصعوبة التوقع المستقبلي.

4. تكلفة البناء.

يتضح من خلال جدول (5.2) أن متوسط تكاليف البناء في قطاع غزة خلال فترة الدراسة بلغ (18,027.57) دولاراً بانحراف معياري (4,558.27) دولاراً، وبلغت قيمة الوسيط (15,603.3)، كما كانت أقل قيمة لتكاليف البناء في قطاع غزة خلال فترة الدراسة (13,131.9) دولاراً وذلك في العام 2002، حيث زادت المساعدات الدولية وعلى أثرها شهد قطاع الإنشاءات انتعاشاً ملحوظاً من المشاريع القطرية والسعودية والمشاريع الاماراتية، ودخول كمية كبيرة من مواد البناء للمساهمة في عملية التنمية العمرانية التي زادت وتيرتها من بعد قدوم السلطة الوطنية والزيادة السكانية غير الطبيعية الحادثة وقتها. بينما أكبر قيمة لتكاليف البناء خلال فترة الدراسة بلغت (26,455.7) دولاراً وذلك في العام 2009، نتيجة للحصار الإقتصادي الذي فرض من قبل الاحتلال الإسرائيلي والقيود التي فرضت على استيراد مواد البناء والسياسة الاقتصادية الاسرائيلية الهادفة للسيطرة على الأسواق الفلسطينية مما أدى الى الارتفاع المتزايد والمتسارع في أسعار المواد اللازمة لعملية البناء في ظل الطلب المتزايد عليها لإعادة اعمار قطاع غزة، بعد سلسلة الحروب التي دمرت آلاف المنازل الفلسطينية، ويعزى السبب أيضا الى تذبذب الأسعار جراء قيام السلطات المصرية بحملات أمنية مكثفة لإغلاق الأنفاق الأمر الذي أستغله التجار لرفع الأسعار رغم توفر كميات ومخزون من تلك المواد في قطاع غزة. والشكل (5.5) يوضح التحركات الزمنية لتكاليف البناء في قطاع غزة خلال فترة الدراسة.

شكل (5.5) التسلسل الزمني لمتغير تكلفة البناء في قطاع غزة خلال فترة الدراسة



الشكل من إعداد الباحثة

5.2.2. نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي (Ordered Logistic Regression) (Results)

توضح الباحثة هنا نتائج تحليل نموذج الانحدار اللوجستي، حيث تم تقدير نموذج الانحدار اللوجستي بشكل أولي للنموذج وذلك بإدخال جميع المتغيرات المستقلة في النموذج، وذلك للحصول على معاملات انحدار للمتغيرات المستقلة وتأثيرها على المتغير التابع، وأشارت النتائج في جدول (5.3) إلى أن متغير القروض السكنية (L) غير مؤثر في تقدير حجم الطلب على الإسكان لأن القيمة الاحتمالية (P-value) له أكبر من مستوى الدلالة 0.05، (ملحق رقم 1، ص 156).

جدول (5.3) نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي متعدد المتغيرات المستقلة

Variables	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
COST	0.000382	0.000131	2.915101	0.0036*
L	-2.02*10 ⁽⁻⁹⁾	1.39*(10 ⁻⁸)	-0.145653	0.8842
MR	-6.730997	2.031055	-3.314039	0.0009*
Y	0.027857	0.009634	2.891620	0.0038*
DUM (PS)	-2.026553	0.950506	-2.132077	0.0330*
Limit Points				
LIMIT_2	-2.880105	3.749537	-0.768123	0.4424
LIMIT_3	2.283240	3.814782	0.598524	0.5495
Pseudo R-squared = 0.37				

*المتغير دال احصائياً عند مستوى دلالة 0.05

لذا لجأت الباحثة لإستبعاد متغير القروض السكنية وإعادة النموذج مرة أخرى للحصول على نموذج انحدار أفضل.

جدول (5.4) نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي متعدد المتغيرات المستقلة بعد حذف متغير القروض

Variables	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
COST	0.000383	0.000131	2.922201	0.0035*
MR	-6.810080	1.966119	-3.463717	0.0005*
Y	0.028574	0.008330	3.430039	0.0006*
DUM (PS)	-1.995763	0.927489	-2.151792	0.0314*
Limit Points				
LIMIT_2	-2.615414	3.266404	-0.800701	0.4233
LIMIT_3	2.572684	3.247963	0.792092	0.4283
Pseudo R-squared= 0.37		LR statistic= 45.5		prob.= 0.000

(* المتغير دال احصائياً عند مستوى 0.05).

من خلال النتائج الموضحة بالجدول (5.4) يمكننا صياغة النموذج المقدر على شكل معادلة رياضية وفق ما يلي:

$$S = 0.000383*C - 6.8101*MR + 0.028574*Y - 1.99578*DUM$$

وبعد الحصول على القيمة المقدرة من المعادلة السابقة يتم التعويض في المعادلات التالية لحساب احتمال كل فئات من فئات المتغير التابع.

$$P(D=1) = \text{Exp}(-2.62 - S)$$

$$P(D = 2) = \text{Exp}(2.57 - S) - \text{Exp}(-2.62 - S)$$

$$P(D = 3) = 1 - \text{Exp}(2.57 - S)$$

حيث S تمثل الدرجة اللوجستية المحسوبة من المعادلة المقدرة.

من خلال النتائج السابقة يتضح ما يلي:

- إن مستوى الدلالة الإحصائية لتأثير متغير (القروض السكنية) كان أكبر من مستوى 0.05 ويشير هذا لأن حجم القروض السكنية الممنوحة ليس له تأثير ذو دلالة إحصائية في حجم الطلب على الإسكان.
- أما بالنسبة لباقي المتغيرات المستقلة الأخرى فقد كان لها تأثير ذو دلالة إحصائية عند مستوى 0.05 على حجم الطلب على الإسكان.
- حيث أن متغير تكاليف البناء كان له تأثيراً إيجابياً على المتغير التابع، وهذا عكس فرضية الدراسة، وبديل هذا على أن ارتفاع تكاليف البناء خلال فترة الدراسة يؤدي إلى زيادة الدرجة اللوجستية المقدرة، وهذا بدوره سيزيد من احتمال الطلب المرتفع على الإسكان، وسيخفض من احتمال الطلب المنخفض على الإسكان، وكذلك الحال بالنسبة لمتغير دخل الفرد فقد كان له تأثيراً إيجابياً ويتوافق مع فرضية الدراسة، حيث أن زيادة دخل الفرد ستؤدي لزيادة الطلب على الإسكان.
- وبالنسبة لمتغير معدل الزواج فقد أشارت النتائج لأن له تأثيراً سلبياً، وهذا يتعارض مع فرضية الدراسة، وذا دلالة إحصائية عند مستوى 0.05 على حجم الطلب على الإسكان، وكذلك الحال بالنسبة للمتغير الوهمي الإستقرار السياسي فقد كان له تأثيراً سلبياً، ويتوافق مع فرضية الدراسة، حيث أن الأوضاع السياسية غير المستقرة التي مر بها الإقتصاد الفلسطيني خلال فترة الدراسة أسفرت عن خفض الطلب على الإسكان بشكل كبير.

5.2.3. تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام النموذج المقدر المتعدد:

✓ معامل (Pseudo R-squared): نلاحظ من خلال جدول (5.4) أن قيمة معامل التحديد بلغت

(Pseudo R-squared = 0.37) وهذه القيمة تشير إلى أن المتغيرات المستقلة في النموذج

المقدر تفسر ما نسبته 37% من التغير الحاصل في المتغير التابع، أما النسبة المتبقية (63%) فتعزي الى عوامل أخرى غير مدرجة بالنموذج.

✓ **اختبار (LR statistic):** نلاحظ من جدول (5.4) فإن قيمة الاختبار بلغت (LR statistic = 45.5) بقيمة احتمالية (Prob = 0.000000) وهي أقل من (0.05)، والتي تتبع توزيع χ^2 بدرجات حرية 4 (للمتغيرات المستقلة) وهذا يعني أن هناك علاقة بين المتغيرات المستقلة معاً على المتغير التابع وهذا يعني أن النموذج المقدر جيد ويمكن التنبؤ به.

✓ **اختبار (Z):** نلاحظ من جدول (5.4) أن القيمة الاحتمالية لاختبار (Z) المحسوبة للمتغيرات المستقلة هي ذات دلالة معنوية لأنها أقل من 0.05، لذلك جميع المتغيرات المستقلة الداخلة في النموذج هي دالة إحصائياً.

✓ **التصنيف الصحيح لفئات المتغير التابع:**

يوضح جدول (5.5) نسبة التصنيف الصحيح لفئات المتغير التابع، حيث يلاحظ من خلال الجدول أنه:

- من بين 18 مشاهدة من مشاهدات المتغير التابع لفئة الطلب المنخفض على الإسكان تم تصنيف 9 مشاهدات تصنيفاً صحيحاً وبذلك تكون نسبة التنبؤ أو التصنيف الصحيح لفئة الطلب المنخفض 50%.
- أما بالنسبة لفئة الطلب المتوسط على الإسكان من بين 36 مشاهدة من مشاهدات المتغير التابع لفئة الطلب المتوسط تم تصنيف 30 مشاهدة تصنيفاً صحيحاً وبذلك تكون نسبة التنبؤ الصحيح بفئة الطلب المتوسط هي 83.33%.
- بينما فيما يتعلق بفئة الطلب المرتفع فقد شككت 10 مشاهدات من مشاهدات المتغير التابع تم تصنيفها تصنيفاً صحيحاً وبذلك تكون نسبة التنبؤ الصحيح 100%.

جدول (5.5) تقييم جودة التنبؤ والتصنيف للنموذج المقدر

Dep. Value	Obs.	Correct	Incorrect	% Correct	% Incorrect
1	18	9	9	50.00	50.00
2	36	30	6	83.33	16.67
3	10	10	0	100.0	0.00
Total	64	49	15	76.56	23.44

وبشكل عام من بين جميع مشاهدات المتغير التابع البالغ عددها 64 مشاهدة تم تصنيف 49 مشاهدة بشكل صحيح وبذلك تكون نسبة التصنيف الصحيح الكلية لفئات المتغير التابع 76.56%.

وجداول (5.6) يوضح نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي للمتغير المستقل إجمالي القروض السكنية، وذلك لدراسة تأثيره للتحقق من المعنوية الإحصائية لتأثيره في ظل إهمال تأثير باقي المتغيرات الأخرى.

حيث يلاحظ من الجدول أن القيمة الاحتمالية لمتغير إجمالي القروض السكنية كانت أكبر من مستوى 0.05 وبذلك نستنتج أن القروض السكنية ليس لها تأثير ذو دلالة إحصائية على حجم الطلب الإسكان عند مستوى 0.05، وهذه النتيجة تتفق مع النتيجة التي تم التوصل لها في النموذج المتعدد.

جدول (5.6) نتائج تقدير نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي للمتغير المستقل إجمالي القروض السكنية

Variables	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
L	-1.61E-08	1.02E-08	-1.57835	0.1145
LIMIT_2	-2.287453	0.951385	-2.404341	0.0162
LIMIT_3	0.337218	0.897945	0.375544	0.7073
Pseudo R-squared = 0.034				

5.2.4. تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام النماذج البسيطة:

جدول (5.7) يوضح نسبة التصنيف الصحيح لفئات المتغير التابع، حسب نموذج الانحدار اللوجستي البسيط الذي يدرس تأثير متغير القروض السكنية على حجم الطلب على الإسكان، حيث يلاحظ من خلال الجدول أن نسبة التصنيف الصحيح بلغت 56.25%.

جدول (5.7) تقييم جودة التنبؤ والتصنيف باستخدام نموذج الانحدار اللوجستية البسيط

Dep. Value	Obs.	Correct	Incorrect	% Correct	% Incorrect
1	18	2	16	11.11	88.89
2	36	34	2	94.44	5.56
3	10	0	10	0.00	100.00
Total	64	36	28	56.25	43.75

وبعد التوصل لعدم معنوية تأثير متغير القروض السكنية في كلا النموذجين البسيط والمتعدد، يتسنى لنا حذف متغير القروض السكنية من نموذج الدراسة بشكل نهائي، وإعادة تقدير النموذج بواسطة باقي المتغيرات المستقلة الأخرى.

5.3. نتائج اختبار الفرضيات:

1- الفرضية الأولى:

تنص الفرضية على وجود علاقة طردية ذات دلالة إحصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين متوسط دخل الفرد وبين الطلب على السكن.

جاء متغير دخل الفرد (Y) من حيث الأهمية في معنوية التأثير على المتغير التابع (DH) في المرتبة الرابعة ، حيث بلغت معنويته (0.0006)، ومن خلال نتائج التحليل جدول (5.4)، نجد معامل خط الانحدار لمتوسط دخل الفرد بلغ 0.0285. وعليه فإنه كلما زاد متوسط دخل الفرد بمقدار 100 دولار، مثلاً، فإن ذلك يزيد الدرجة اللوجيستية لحجم الطلب على الاسكان بمقدار 2.8 درجة - أي أنه سيزيد احتمال الطلب المرتفع على الاسكان بمقدار 2.8 مرة في لوغاريتم لأفضلية للمتغير التابع مع ثبات تأثير المتغيرات الأخرى، وسيقبل احتمال الطلب المنخفض. وتتفق هذه النتيجة مع العديد من الدراسات السابقة، منها (العمرى، 2005)، (حسن 2008) (Bandyopandhyay,2008) والكثير منها يؤكد على أهمية عنصر دخل الفرد وأثره الطردي على حجم الطلب على الاسكان، وهذا يتفق مع الحالة الفلسطينية في قطاع غزة بالخصوص وفلسطين عامة.

2- الفرضية الثانية:

تنص الفرضية على وجود علاقة طردية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين معدل الزواج وبين الطلب على السكن في قطاع غزة.

جاء متغير معدل الزواج (MR) في المرتبة الثالثة من حيث أهميته في التأثير على المتغير التابع (DH). فقد أظهر هذا المتغير معنوية عالية بلغت (0.0005)، ومن خلال نتائج التحليل جدول (5.4)، أظهر هذا المتغير معنوية عالية على المتغير التابع عند مستوى دلالة 0.0005، وبلغ معامل خط الانحدار (-6.81) وهذا يعني أنه كلما زاد معدل الزواج بنسبة 1 في الألف، فإن الدرجة اللوجيستية للمتغير التابع ستقل بمقدار 6.81 درجة - أي أنه سيزيد احتمال الطلب المنخفض على الاسكان بمقدار 6.81 مرة في لوغاريتم الأفضلية للمتغير التابع، وينخفض احتمال الطلب المرتفع على الاسكان وذلك خلال فترة الدراسة. وهذا يختلف مع فرضية الدراسة، ويخالف النظرية الاقتصادية في ازدياد حجم الطلب على المساكن الجديدة في حال ارتفاع معدل تكوين الأسر الفلسطينية (الزواج)، حيث شهد قطاع غزة فترة انقطاع الرواتب وبالتالي انخفاض متوسط دخل الأفراد، مما جعل الطلب على الاسكان يقل وخاصة في ظل الحصار المفروض منذ عام 2006، الأمر الذي تسبب في ارتفاع أسعار مواد البناء وبالتالي ارتفاع أسعار الشقق السكنية، مما دفع الأفراد الى اللجوء للسكن مع عائلاتهم.

ويمكن تفسير ذلك أيضاً أنه رغم زيادة عدد المؤسسات الداعمة للأزواج الشابة، ورغبتهم في اختيار بيتٍ مستقلٍ سواء بالإيجار أو تملك، إلا أن الكثيرين يختارون السكن في بيت العائلة ويعتمدون نظام العائلة الممتدة، بسبب الواقع الاقتصادي الصعب الذي تعيشه آلاف العائلات في قطاع غزة والتي لا تملك سوى الكفاف من قوت يومها بسبب انعدام الأمن والاستقرار السياسي في المنطقة وما نتج عنه من انخفاض في فرص العمل وزيادة في معدلات البطالة وغلاء في الاسعار وانخفاض في دخل الفرد. وعليه فإن العلاقة عكسية ولا تتفق هذه النتيجة مع النظرية الاقتصادية في العلاقة

الطردية بين معدل الزواج وحجم الطلب على الاسكان، كما لا تتفق مع ما جاء في بعض الدراسات مثل دراسة (حسن، 2008) (K Vajiranivesa, 2008)، (Bandubandea, 2008) 3- الفرضية الثالثة:

تنص الفرضية على وجود علاقة عكسية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين أسعار تكاليف البناء السكني وبين الطلب على السكن في قطاع غزة.

جاء متغير أسعار تكاليف البناء السكني (C) في المرتبة الثانية في التأثير على المتغير التابع (DH)، حيث بلغت معنويته (0.0035). ومن خلال نتائج التحليل القياسي جدول (5.4) نجد أن معامل خط الانحدار قد بلغ (0.000383). وهذا يعني أنه كلما زادت التكاليف بنسبة بمقدار 10.000 دولار فإن الدرجة اللوجيستية ستزيد بمقدار 3.8 درجة- أي أنه سيزيد من احتمال الطلب المرتفع على الاسكان بمقدار (0.0035) مرة في لوغاريتم الافضلية لمتغير التابع مع ثبات تأثير بقية المتغيرات. وينخفض احتمال الطلب المنخفض على الاسكان وذلك خلال فترة الدراسة. وهذا يوافق الواقع الفلسطيني في قطاع غزة ولكنه لا يتفق مع فرضية الدراسة والنظرية الاقتصادية والتي تقترض وجود تأثير عكسي وسلبى بين أسعار تكاليف البناء السكني وبين الطلب على الاسكان. ويمكن تفسير ذلك كون سلعة الاسكان (السكن) سلعة ضرورية جداً في فلسطين عامة وفي قطاع غزة بالخصوص، وخاصة في الفترات الزمنية غير المستقرة بسبب الاضطرابات السياسية والإجراءات الإسرائيلية المقيدة، والتي كان لها تأثير سلبي وما تسببت به الحروب التي شنها الاحتلال الاسرائيلي من تدمير كلي وجزئي للمنازل والممارسات التعسفية والناجمة عن الحصار المفروض على قطاع غزة الأمر الذي أدى الى ارتفاع حاد في أسعار مستلزمات البناء، وعدم وجود بدائل أخرى متوفرة للسكن للأفراد الذين فقدوا منازلهم وأصبحوا دون مأوى مما يضطرهم الى اعادة بناء منازلهم المدمرة رغم ارتفاع التكاليف. وهذه النتيجة لا تتفق مع ما جاء في الدراسات السابقة مثل (Bandyopadhyay, 2008)، (Arnott, 2008)، (Halicioglu, 2005)، (Bajari, 2010)، (Ballesteros, 2002).

4- الفرضية الرابعة:

تنص الفرضية على وجود علاقة طردية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين القروض السكنية وبين الطلب على السكن

أما متغير القروض السكنية، فقد كان هذا المتغير غير معنوي في التأثير على المتغير التابع (DH) لأن معنويته بلغت (0.8842) كما جاء في جدول (5.3) وحتى بعد تطبيق النموذج المقدر البسيط بلغت معنويته (0.1114)، جدول (5.6)، وهي قيمة أكبر من مستوى دلالة 0.05 بكثير. وبلغ معامل خط الانحدار (-0.00000000161) جدول (5.6). وبذلك يكون متغير القروض ليس له دلالة احصائية ما يعني أنه غير مؤثر في حجم الطلب على الاسكان في ظل وجوده في النموذج المتعدد، ولذا قامت الباحثة بتقدير نموذج انحدار لوجيستي ترتيبى بسيط، للتحقق من تأثيره على حجم الطلب

حيث جاءت نتيجة الانحدار البسيط متوافقة مع نتيجة النموذج المتعدد من حيث عدم معنوية تأثيره على حجم الطلب على الاسكان وعليه تستنتج ان القروض لم يكن لها تأثير على الطلب على الاسكان خلال فترة الدراسة، ويرجع السبب هنا أن هذه القروض الممنوحة لم يتم توجيهها الى قطاع الاسكان في قطاع غزة خلال فترة الدراسة وتم استخدامها لأغراض اقتصادية أخرى. وهذه النتيجة لا تتوافق والنظرية الاقتصادية والدراسات السابقة مثل (Innocentia, 2001)، (Garabato: Ramada-)، (Sarasola, 2011).

5- الفرضية الخامسة:

تنص الفرضية على وجود علاقة عكسية ذات دلالة احصائية عند مستوى $\alpha \leq 0.05$ بين الحصار الاسرائيلي وبين الطلب على السكن

أما المتغير الوهمي (الاستقرار السياسي) فقد احتل المرتبة الأولى في التأثير على المتغير التابع (DH)، فقد بلغت معنويته (0.0314). ومن خلال نتائج التحليل القياسي جدول (5.4) نجد أن معامل خط الانحدار قد بلغ (-1.995) جدول (5.4). أي أنه كلما كان الوضع السياسي غير مستقر سينخفض حجم الطلب على الاسكان. أي أنه سيزيد احتمال الطلب المنخفض على الاسكان بمقدار 1.995 مرة في لوغاريتم الأفضلية للمتغير التابع،

وهذا يوافق الواقع الفلسطيني في قطاع غزة في بعض فترات مدة الدراسة ويتوافق مع فرضية الدراسة والنظرية الاقتصادية.

ويتم تفسير ذلك أن الفترات غير المستقرة سياسياً واقتصادياً التي مر بها الاقتصاد الفلسطيني قد ساهمت في العمل على خفض الطلب على الاسكان.

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

مقدمة

6.1. نتائج الدراسة

6.1.1. النتائج المتعلقة بالمنهج الوصفي

6.1.2. النتائج المتعلقة بالمنهج القياسي

6.2. التوصيات

6.2.1. توصيات موجهة الى السلطة الوطنية الفلسطينية

6.2.2. توصيات موجهة الى وزارة الأشغال العامة والاسكان

6.2.3. توصيات موجهة الى وزارة الحكم المحلي والبلديات

6.2.4. توصيات موجهة الى سلطة الأراضي الفلسطينية

6.2.5. توصيات موجهة الى القطاع الخاص والهيئات غير الحكومية

6.2.6. توصيات موجهة الى الهيئات والمؤسسات التعليمية

6.2.7. دراسات مقترحة للباحثين

مقدمة:

كان ينبغي في هذه الدراسة أن تأتي على ذكر الذين شردوا ودمرت منازلهم في حرب 2014، والتي امتدت من رفح جنوباً وحتى بيت حانون شمالاً، والتي هدفت إلى إيقاع أكبر عدد من الخسائر في الأرواح والممتلكات والبنية التحتية. ولكن لم يتسنى للباحثة القيام بذلك، لضيق الوقت ولأن موضوع ابواء هؤلاء المشردين يستحق رسالة خاصة بهم.

حاولت الباحثة في هذه الدراسة التعرف على حجم الطلب على الاسكان في فلسطين من خلال أخذ قطاع غزة كحالة دراسة، وتم ذلك من خلال دراسة علاقة هذا الطلب بالمتغيرات المستقلة المتمثلة في (معدل الزواج، دخل الفرد، القروض الاسكانية، أسعار تكاليف البناء، والحالة السياسية السائدة) على مستوى قطاع غزة خلال الفترة الزمنية (1997-2013)؛ وتم ذلك للوقوف عن كثب على التفاصيل الدقيقة التي تؤثر على حجم الطلب على الاسكان من خلال استخدام المنهجين الوصفي والقياسي. حيث تم في المنهج الوصفي التعرف على مفهوم الاسكان والطلب على الاسكان، وأهم مؤشرات الاقتصادية والعوامل المؤثرة على جانبي العرض والطلب. أما المنهج القياسي فمن خلال أدوات القياس الاقتصادي والاحصائي تم بناء نموذج قياسي بناءً على بيانات سلسلة زمنية لتقدير دالة الطلب على الاسكان في فلسطين وأخذ قطاع غزة كحالة دراسة. ويتكون هذا الفصل من جزئين، الأول: يتناول النتائج التي تم التوصل إليها من خلال الدراسة، والثاني: يتضمن بعض التوصيات حول الموضوع محل الدراسة.

6.1 نتائج الدراسة

6.1.1. النتائج المتعلقة بالمنهج الوصفي:

1. منذ العام 1967م شهد قطاع الاسكان في قطاع غزة نمواً مطرداً، وساهمت جهات عديدة محلية ودولية ومؤسسات رسمية وغير رسمية في احداث تغييرات مهمة في قطاع الاسكان، الا أنه قد واجه بعض المعوقات والقيود التي فرضتها سلطات الاحتلال. وقد واجه هذا القطاع العديد من التذبذبات نتيجة لحدوث تغييرات ديموغرافية في الأراضي الفلسطينية نتيجة للحروب الحاصلة فترة الاحتلال الاسرائيلي وحالات عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي في الأراضي الفلسطينية.

2. في أواسط التسعينيات أي في الفترة التي تلت قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية شهد النمو السكاني الفلسطيني ارتفاعاً نتيجة لزيادة الهجرة الى مناطق السلطة الوطنية، بالإضافة الى زيادة معدلات النمو الطبيعية للسكان.

3. الفترة التي تلت قيام السلطة الوطنية الفلسطينية في عام 1994م: تأثر معدل النمو السكاني الفلسطيني بارتفاع صافي الهجرة المتزايدة إلى مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، بالإضافة إلى معدلات النمو الطبيعية للسكان.

4. فترة الانقسام الفلسطيني بين مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية: أحدث الانقسام الفلسطيني تغييرات ديموغرافية في خروج أعداد من الفلسطينيين إلى خارج قطاع غزة؛ مما انعكس سلبياً على الاستقرار السياسي، والاقتصادي في الأراضي الفلسطينية، وشجع الكثير من المستثمرين إلى الهروب من قطاع غزة إلى الضفة الغربية، أو خارج مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية.

5. الحروب المتلاحقة التي شنتها إسرائيل على قطاع غزة: انتفاضة الأقصى، حرب (2008/2009)، وحرب 2012، والحرب الأخيرة 2014؛ نتج عنها دمار في البنية التحتية، تدمير المساكن و المنشآت والمزارع والشوارع وشبكات المياه والكهرباء وغيرها، بالإضافة إلى الخسائر البشرية و المعاناة القاسية التي عاشها الفلسطينيون في قطاع غزة (من استشهاد وجرح وتشريد عشرات الآلاف من السكان)، مما حول قطاع غزة إلى منطقة منكوبة؛ ترتب عليها آثار ديموغرافية، اجتماعية، اقتصادية، ونفسية صعبة للسكان الفلسطينيين المقيمين فيه.

6. من أهم مشاكل الإسكان في قطاع غزة ما يلي:

- عدم توفر استراتيجية عامة وواضحة للتعامل مع المشاريع الإسكانية الكبيرة.
- عدم وجود ربط جيد بشبكة الطرق المحلية والإقليمية، مما يؤدي إلى شح الخدمات الأساسية المختلفة.
- انعدام الخصوصية الاجتماعية للسكان لصغر المسافة بين المباني وذلك لعدم الالتزام بنظام الارتدادات.
- ارتفاع أسعار الأراضي.
- عدم ملء مواقع بعض التجمعات السكنية من الناحية الصحية والبيئية.
- ارتفاع الكثافة السكانية.
- الحصار الإسرائيلي المفروض على قطاع غزة وما له من تداعيات من حيث شح الموارد والمواد الخام اللازمة للبناء والتشييد وبالتالي ارتفاع أسعارها.

7. هناك عوامل عديدة عززت وساهمت في زيادة الطلب على الإسكان والتوجه عمرانياً في الاتجاه العمودي، ومنها:

- النمو السكاني: حيث بلغ معدل النمو السكاني في العام 2013 في فلسطين 2.94% بواقع 2.62% في الضفة الغربية و3.44% في قطاع غزة. مقارنة بالفترة الزمنية (1997-2001) حيث بلغ معدل النمو السكاني في فلسطين 3.04%، أي بمعدل نمو سنوي 2.76% في الضفة الغربية و3.58% في قطاع غزة.

- عدد حالات الزواج: فهو يعطي صورة واضحة على مدى النمو السكاني، حيث أن له أثراً مباشراً في زيادة أعداد السكان وقياس القدرة الانجابية وبالتالي تكوين أسر جديدة فتزداد الحاجة الى وحدات سكنية جديدة.
 - الكثافة السكانية: حيث تعد مقياساً لمعرفة توزيع السكان وهي نتاج للعلاقة بين مساحة المدينة وعدد السكان. وتعتبر مدينة غزة ذات كثافة سكانية عالية بين مدن قطاع غزة، بسبب كونها مركزاً إقليمياً هاماً ووجود العديد من الخدمات فيها، وقد بلغت الكثافة السكانية لقطاع غزة 3.881 (فرد/كم²).
 - الاستقلالية الأسرية: حدوث انخفاض عدد أفراد الأسر الفلسطينية في احصاء 2007 عن إحصاء 1997 أي أنه توجه الأسر الفلسطينية من الأسر الممتدة والمركبة إلى تكوين الأسر النووية؛ الأمر الذي يؤدي لزيادة الطلب على الوحدات السكنية الجديدة. أما في قطاع غزة فقد انخفض متوسط حجم الأسرة إلى 6.3 فرداً في العام 2013 مقارنة مع 6.49 فرداً في العام 1997.
 - مستوى الدخل: حيث أنه من المتغيرات الهامة التي تساهم وتحدد طبيعة ونوعية ونمط المسكن الذي تسعى هذه الأسرة للحصول عليه. وهناك علاقة وطيدة بين الميل لاستهلاك المساكن وبين الدخل الشهري لأفراد الأسرة والعلاقة بينهم عكسية.
8. إن مشاريع السكن الاقتصادي في فلسطين - مع التطور الحضري والعمراني والإسكاني - أصبح لها انعكاسات اجتماعية كبيرة من خلال تمكين شرائح كبيرة من المجتمع الفلسطيني وخاصة شريحة الشباب من الإستقرار الإجتماعي في بيئة عمرانية تتمتع بكافة الشروط الصحية، وكذلك انعكاسات اقتصادية من خلال خلق العديد من فرص العمل المباشرة وغير المباشرة، حيث ترتبط بمهنة البناء والتشييد مهن عديدة ومتنوعة.
9. إن قطاع الإنشاءات من القطاعات الاقتصادية ذات البعد التنموي في المجتمع الفلسطيني، في ظل عملية البناء والاعمار وفق الاحتياجات السكانية في الأراضي الفلسطينية. وهو من أهم القطاعات الإنتاجية حيث شغل ما يقارب (22%) من الطاقة العاملة في قطاع غزة، في العام 2009. ولهذا القطاع دوراً ريادياً مهماً يظهر جلياً من خلال المؤشرات الاقتصادية التالية:
- بلغت حصة قطاع الانشاءات في الناتج المحلي الاجمالي 14.1% في العام 2012 مقارنة ب 6.3% في العام 1997.
 - احتل قطاع الانشاءات المرتبة السادسة من حيث التوزيع النسبي لعدد العاملين حسب النشاط الاقتصادي في قطاع غزة في العام 2012. وبلغت نسبة التشغيل في قطاع الانشاءات والتشييد في قطاع غزة 7% للعام 2013.

- ارتفعت مساهمة قطاع الانشاءات والتشييد في القيمة المضافة بنسبة 9.3% خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2013 حيث بلغت قيمة المساهمة 313.3 مليون دولار، مقارنة مع نفس الفترة من عام 2012 والتي بلغت 292.8 مليون دولار.
- 10. فشل بعض مشاريع الاسكان العام في تقليل الفجوة بين العرض والطلب على الاسكان نتيجة لعدم تلبيةها لحاجة الشريحة المستهدفة من السكان.
- 11. جهود الحكومة المبذولة للحد من تفاقم الفجوة بين العرض والطلب على الاسكان تكاد تكون ضعيفة.
- 12. يشكل التمويل الإسكاني عاملاً مساعداً في حلقات التنمية الاسكانية والتنمية الاقتصادية. الا أنه قد يواجه بعض المعوقات والتحديات بعضها يتعلق بمؤثرات داخلية كالأداء الداخلي أو البيئة المساندة لعمل مؤسسات التمويل. ومؤثرات خارجية كالأستقرار السياسي في المنطقة.
- 13. تسعى الدولة للاهتمام بمصالح المستأجرين وضمان عدم استغلالهم وتوفير المسكن الملائم للمواطن. وتعمل لمحاولة تحفيز الاستثمار في مجال البناء والاسكان. كما تسعى لإقرار قانون يراعي المصالح الاقتصادية والاجتماعية لمختلف الاطراف المؤثرة والمتأثرة.

6.1.2. النتائج المتعلقة بالمنهج القياسي:

- 1- بعد تطبيق نموذج الانحدار اللوجستي الترتيبي، جاءت النتائج بوجود تأثير لمجموعة المتغيرات المستقلة على حجم الطلب على الاسكان في قطاع غزة.
- 2- إن حجم الطلب على الاسكان على مستوى الاقتصاد الفلسطيني يرتبط بعلاقة احصائية بعدة عوامل منها معدل الزواج، دخل الفرد، القروض السكنية، الأوضاع السياسية.
- 3- أشارت النتائج للمعنوية الاحصائية لمعظم العوامل ما عدا القروض السكنية الممنوحة حيث كانت غير دالة احصائياً.
- 4- بلغ معامل التحديد (Pseudo R-squared) (0.37) وهذه القيمة تشير إلى أن المتغيرات المستقلة في النموذج المقدر تفسر ما نسبته 37% من التغير الحاصل في المتغير التابع، أما النسبة المتبقية فتعزي الى عوامل أخرى غير مدرجة بالنموذج.
- 5- بلغت قيمة الاختبار LR statistic (45.5) بقيمة احتمالية Prob بلغت (0.0000) وهي أقل من (0.05)، والتي تتبع توزيع χ^2 بدرجات حرية 4 نسبة للمتغيرات المستقلة الواردة في الدراسة، وهذا يعني أن هناك علاقة بين المتغيرات المستقلة معاً على المتغير التابع وهذا يعني أن النموذج المقدر جيد ويمكن التنبؤ به.

- 6- بلغت نسبة التصنيف الصحيح لفئة الطلب المنخفض 50% من أصل 18 مشاهدة. أما بالنسبة لفئة الطلب المتوسط فقد بلغت نسبة التصنيف الصحيح 83.33% من أصل 36 مشاهدة. في حين بلغت 100% لفئة الطلب المرتفع من أصل 10 مشاهدات.
- 7- نجد أن حجم الطلب على الاسكان يتأثر ايجابياً بدخل الفرد على مستوى الاقتصاد الفلسطيني في قطاع غزة، حيث بلغ معامل خط الانحدار لمتوسط دخل الفرد (0.028). وعليه فإنه كلما زاد متوسط دخل الفرد بمقدار 100 دولار فإن ذلك يزيد الدرجة اللوجيستية لحجم الطلب على الاسكان بمقدار 2.8 درجة.
- 8- لا يتأثر حجم الطلب على الاسكان على مستوى قطاع غزة خلال فترة الدراسة بزيادة معدل الزواج، حيث بلغ معامل خط الانحدار لمعدل الزواج (-6.81). وهذا يعني أنه كلما زاد معدل الزواج بنسبة 1 في الألف، فإن الدرجة اللوجيستية للمتغير التابع ستقل بمقدار 6.81 درجة.
- 9- أما بالنسبة لأسعار تكاليف البناء السكني في قطاع غزة فقد كان لها تأثير ايجابي على حجم الطلب على الاسكان، بلغ معامل خط الانحدار لتكاليف البناء السكني (0.00038). وهذا يعني أنه كلما زادت التكاليف بمقدار 10.000 دولار فإن الدرجة اللوجيستية ستزيد بمقدار 3.8 درجة.
- 10- المتغير الوهمي (الاستقرار السياسي) يؤثر سلبياً على حجم الطلب على الاسكان في قطاع غزة، حيث بلغ معامل خط الانحدار للوضع السياسي (-1.99). أي أنه كلما كان الوضع السياسي غير مستقر فإن ذلك سيقلل حجم الطلب على الاسكان. وهذا يرجع للآثار السلبية التي نتجت عن حالة انعدام الاستقرار الأمني والقيود التعسفية التي فرضت على سكان قطاع غزة.
- 11- لم يكن هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين حجم التسهيلات الممنوحة للبناء السكني وحجم الطلب على الاسكان في قطاع غزة. حيث بلغ معامل خط الانحدار للقروض السكنية (-) $1.61E-08$. وبلغت ال P-value (0.114)، وهي قيمة أكبر من مستوى دلالة 0.05.

6.2 التوصيات

من خلال ما توصلت إليه الباحثة من نتائج لتقدير دالة الطلب على الاسكان في فلسطين - دراسة حالة لقطاع غزة، نجد إن المشكلة متحركة وهي في حركتها تتفاقم ولا يمكن الوقوف أمام حركتها إلا برؤى فكرية متوازنة ترى سبيلها مباشرة إلى المشكلة بتطوير التشريعات التي تحفظ توازن المشكلة، وبالتخطيط الذي يساعد على حلها، وهذا يعني أن أساس الحل يكمن في تنظيم قطاع الإسكان

واستقراره، وهذا هو الفارق الأساسي بين التقدم والتخلف، وعليه فإن هناك العديد من التوصيات المتعلقة بدراسة مشكلة الإسكان المتفاقمة في قطاع غزة من أهمها:

6.2.1 توصيات موجهة الى السلطة الوطنية الفلسطينية:

1. لا بد من العمل الجاد من قبل صناع القرار في السلطة الوطنية الفلسطينية والمجتمع الفلسطيني بجميع أطيافه السياسية واستغلال الفرص المتاحة للمصالحة الفلسطينية والوقوف صفاً واحداً لوضع الآليات الجادة لإنهاء الانقسام وتوفير كل الدعم لتمكين المصالحة الوطنية من القيام بمهامها والحفاظ على مقدرات الشعب الفلسطيني في قطاع غزة والضفة الغربية والعمل على تحقيق الحلم الفلسطيني بقيام دولتنا الفلسطينية وعاصمتها القدس الشريف، وتحرير الشعب من أكبر سجن في العالم وإنهاء أسوأ وأطول وأشد حصار يشهده العالم في القرن الواحد وعشرون، وتجنب قطاع غزة من كارثة اقتصادية، اجتماعية، صحية، بيئية وإصلاح ما دمّرتة الحروب الإسرائيلية.
2. إقامة صندوق إسكان وطني وبمشاركة مجتمعية وذلك عن طريق فرض ضريبة إسكان - مدروسة - على كافة العاملين ذوي الدخل المتوسطة والمرتفعة في جميع القطاعات في محافظات غزة وتخصص لإقامة وحدات سكنية للشرائح الفقيرة من المجتمع وخاصة تلك التي تقيم في العشوائيات على أراض حكومية بحيث يتم تأجير تلك الوحدات لهذه الفئة وبأسعار رمزية تخصص عوائدها لدعم صندوق الإسكان.
3. تعزيز الأمن القومي وذلك بنشر المشاريع الاسكانية في محافظات غزة في المناطق الحدودية غير المأهولة والتي تشكل مناطق سهلة الاختراق والسيطرة، ولقد ثبت قديماً وحديثاً أن المناطق المأهولة يصعب اجتياحها والسيطرة عليها وقت الحرب وتعتبر منطقة مفرق الشهداء جنوب محافظة غزة بمثابة عنق الزجاجة للقطاع لذا يجب تغيير الخارطة في تلك المنطقة بإقامة مشاريع إسكان عامة على الأراضي المتاحة.
4. تخطيط المناطق العشوائية بحيث يتم تحويلها الى مشاريع اسكان بنظام العمارات ذات التوسع الرأسي ويتم دراسة ملف كل حالة من حالات التعدي بحيث يعطى المنتفع وحدة سكنية بنظام الايجار الشهري الذي تحدده الجهات المختصة ويعود الايراد الى صندوق الاسكان الوطني.
5. سن القوانين والتشريعات التي تمنع الزحف العمراني على الأراضي الزراعية إلا حسب القوانين التي تسمح بذلك، حيث أن تلك الأراضي ثروة قومية للمجتمع يتحقق بواسطتها الأمن الغذائي والسلة الغذائية لسكان القطاع في ظل الحصار الخانق.
6. أن تحاول الحكومة الفلسطينية بذل جهوداً أكثر انطلاقةً من مسؤوليتها الملقاة على عاتقها من خلال تلبية الحاجة السكنية وتوفير المسكن الملائم ضمن مقدراتها المالية لجميع فئات الدخل

مع التركيز على فئات ذوي الدخل المتدني، وتحسين أسواق الأراضي في المدن الرئيسية، وتنمية مبادرات القطاع الخاص.

7. اصلاح الواقع العمراني للمخيمات الفلسطينية في محافظات غزة ضمن مشاريع اسكان مخططة مع الحفاظ على الرمزية السياسية لتلك المخيمات. (فهي رمز للمقاومة وبؤرة للصراع).

8. العمل على تشجيع قطاع تصنيع مواد البناء، بحيث تكون قادرة على مواجهة المتطلبات الحالية والمستقبلية بمواصفات عالية وبأسعار معقولة ضمن ما تتطلبه السوق المحلية وربما الخارجية ، ويتم ذلك من خلال :

✓ تسهيل اجراءات الحصول على التراخيص اللازمة لبناء المصانع المتعلقة بصناعة مواد البناء.

✓ دعم قطاع صناعة مواد البناء بتقديم الاعفاءات الضريبية.

✓ تسهيل اجراءات استيراد المواد الخام الغير متوفرة في السوق المحلي والتي يتطلبها هذا القطاع.

✓ مراقبة انتاج هذا القطاع والمحافظة على المواصفات واتخاذ الاجراءات بحق المخالفين لحمايته وتطويره.

✓ زيادة كفاءة هذا القطاع من خلال دورات متخصصة في هذه الصناعة للعاملين في هذا القطاع من عمال وفنيين واداريين ضمن التعاون الفني القائم مع الدول المانحة والصديقة

✓ انشاء مرصد حضري بيئي يقوم على رصد الكتلة العمرانية والموارد البيئية وتحديد حالتها وامكانياتها وطاققتها الاستيعابية لتحسين عملية ادارة البيئة العمرانية والموارد البيئية.

✓ انشاء بنك معلومات وطني يقوم كجهة مركزية تشرف على انتاج الخرائط الموحدة التصانيف والمساحات والحدود لضمان الجودة.

✓ أن يتم العمل على أن يكون السكن في موقع ملائم وخصوصا لذوي الاحتياجات الخاصة، فلا بد للحكومة أن تعمل على ضرورة توفير ما يمكن لهذه الفئات من استعمال المرافق العامة أو الابنية وغير ذلك من المرافق، بحيث تشترط الحكومة على المقاولين والشركات التي تقوم بهذه الانشاءات بمراعاة ما سبق الاشارة اليه.

6.2.2. توصيات موجهة الى وزارة الاشغال العامة والاسكان:

- 1- التركيز على اقامة المشاريع الاسكانية المعتمدة على التوسع الرأسي متعدد الطبقات بما لا يقل عن خمس أدوار ورفع الكثافة البنائية والتخطيط والتنظيم وتوفير البيئة الاسكانية الملائمة، حيث أن نظام البناء الرأسي في قطاع غزة سوف يحد من استنزاف الأراضي الزراعية ويحقق محددات السكن البيئية من تهوية وضاءة وخصوصية أفقية ويوفر البيئة الخارجية المنشودة.
- 2- انشاء مشاريع اسكانية للأزواج الشابة ذات مساحات محدودة بأسعار ودفعات ميسرة.
- 3- اعتبار المحررات وهي معظمها أراضي حكومية مخزوناً استراتيجياً قومياً لمواجهة التطورات المستقبلية والحذر من الافراط في استخدامها في مشاريع لا تخدم المصلحة العامة وخاصة توزيعها على شكل قسائم منفصلة والابقاء على جزء منها كمحميات طبيعية ورثة ينتفس منها سكان محافظات غزة.
- 4- وضع خطط للإسكان الميسر وتنفيذها بواسطة القطاع الخاص تشجيعاً لمشاركة هذا القطاع بدأً بيد مع الحكومة.
- 5- محاولة تطوير مستوى وآليات الشراكة والتنسيق بين الوزارات ذات العلاقة بمجال الاسكان والبلديات الى جانب تشجيع مشاركة القطاع الخاص والمؤسسات غير الحكومية. والعمل على التنسيق المتبادل بمنظومة متطورة تهدف الى تشجيع تلك القطاعات والمؤسسات على المبادرة وتحمل المسؤولية الوطنية.
- 6- العمل بشكل جدي وتنموي وغير متحيز بدراسات حول المشاريع الاسكانية السابقة وتقييم لها وحصر المتطلبات السكنية ومراعاتها في المشاريع المستقبلية، ومراعات معايير الاستدامة.

6.2.3. توصيات موجهة الى وزارة الحكم المحلي والبلديات:

- 1- دعم مفهوم المشاركة الشعبية على كافة المستويات في قطاع الاسكان في النموذج القائم على التمكين والمساندة، حيث كان سابقاً مشاركة المجتمع المحلي تعني مشاركة الأهالي في البرامج والمشاريع الحكومية والآن تعني مشاركة الحكومة في البرامج التي يضعها الأهالي. وهذا يساعد على خلق بعض فرص العمل بلا تكلفة يتحملها القطاع العام وكذلك يزيد من الترابط بين أفراد المجتمع.
- 2- ضرورة العمل على المحافظة على النسيج المجتمعي والثقافي عند تخطيط وتصميم الاحياء السكنية في قطاع غزة.
- 3- لا بد من إعادة النظر في المخططات القديمة الخاصة بتخطيط المدن والمراد تطبيقها، بحيث تصبح ملائمة مع الوضع والاحتياجات الراهنة حسب المخطط الاقليمي لقطاع غزة وزيادة

- الإهتمام بموضوع التشاور مع المواطنين وذلك من أجل تحسين نوعية المخطط دون إجحاف أو ظلم والحصول على تأييد المواطنين، مما يقلل مجالات الفساد في أوساط الموظفين.
- 4- ضرورة وأهمية دراسة أنظمة البناء الحالية، حيث أن كل بلدية تضع أنظمة خاصة بالبناء تبعاً لأوضاعها، وعليها فإنه لا بد من إقامة لجنة معمارية اجتماعية اقتصادية قانونية بحيث تضع مفاهيم للقضايا الإسكانية المختلفة حسب بيئتها المحيطة بهدف توسيع الحركة العمرانية بشكل مدروس ومخطط اقتصادياً واجتماعياً وبيئياً.
- 5- استصلاح (1-2) كيلومتر باتجاه البحر على طول خط الساحل لقطاع غزة حيث تزداد مساحة القطاع بحوالي (45 - 90) كم²، كما يحدث في معظم دول العالم التي تطل على البحر ومساحتها محدودة، كما في بعض دول الخليج.

6.2.4. توصيات موجهة إلى سلطة الأراضي الفلسطينية:

- 1- مراقبة الأراضي الحكومية وتحديد الجهات المخولة في التصرف بها إذ أنها ثروة قومية.
- 2- العمل الجاد على ضرورة انجاز معاملات التسجيل للأراضي وبشروط ميسرة بأجال معقولة ورسوم مخفضة للخروج من مشاكل الملكية التي تزداد حدتها بمرور الزمن بما يفتح المجال للتعديات غير القانونية والتمدد العمراني العشوائي.

6.2.5. توصيات موجهة إلى القطاع الخاص والهيئات غير الحكومية:

- 1- التعامل مع جمعيات الإسكان بنظام الإيجار والإستئجار طويل الأمد للأرض وليس البيع بحيث لا يملك المنتفع من العقار إلا الوحدة السكنية فقط والأرض تبقى حكومية والتأكد فيما إذا كان هؤلاء حقاً هم في حاجة إلى السكن أم كانت الجمعية ستاراً للحصول على الأرض للمتاجرة بها.
- 2- ضرورة توفر الخبرة والأمانة والثقة لدى المسؤولين، حيث أن سياسة تمويل الإسكان تعتمد على درجة التزام هؤلاء المسؤولين في المؤسسات والهيئات بتلك السياسة.

6.2.6. توصيات موجهة إلى الهيئات والمؤسسات التعليمية:

- 1- توفير المساعدة الأكاديمية لقطاع الإسكان، حيث أن لمؤسسات التعليم العالي ومؤسسات البحوث من دوراً مهماً من خلال وضع استراتيجيات التمكين في قطاع الإسكان وهذا الدور ليس قاصراً على تقديم البحوث وتدريب المهنيين الجدد. ولكنه يتعدى إلى تطبيق البحوث وتقديم المشورة لتحديث أثراً ملموساً على مستويات متعددة وبأساليب مختلفة.
- 2- لا بد من التنمية البشرية للنساء والرجال في فلسطين عن طريق نشر التعليم المهني وتحديد التعليم الأكاديمي الذي أصبح مع عدد الخريجين في فلسطين من الجامعات عبئاً اقتصادياً

واجتماعيا ومالياً على الدولة الفلسطينية وعلى العائلة وأحد أهم معوقات التنمية في فلسطين خاصة والوطن العربي عامة.

6.2.7 دراسات مقترحة للباحثين حول:

1. مدى مساهمة قطاع الإنشاءات في إجمالي الناتج المحلي لفلسطين.
2. مدى مساهمة قطاع الإنشاءات في نسبة التشغيل والاستخدام في فلسطين.
3. الترابطات الأمامية والخلفية المتولدة من قطاع الإنشاءات.
4. دور القطاع المصرفي ومؤسسات الإقراض في تطوير قطاع الإنشاءات.
5. أهمية التشريعات والقوانين في دعم وتطوير قطاع الإسكان في فلسطين.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

☒ الكتب

- القرآن الكريم
- أبو صبحة ، كايد عثمان (2003). جغرافية المدن، ط1، دار وائل للنشر والتوزيع.
- أبو عيانة، فتحي محمد (1999)، دراسة تحليلية للقرية والمدينة، دار المعرفة الجامعية.
- أبو عيانة، فتحي محمد (1987)، مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافية البشرية، الإسكندرية، المعرفة الجامعية.
- أبو كشك، بكر (1980) الضائقة السكنية في الأرض المحتلة، جامعة بيرزيت، بيت لحم، فلسطين
- الشيخ درة، اسماعيل ابراهيم (1988)، اقتصاديات الاسكان، الكويت، عالم المعرفة.
- العيسوي، فايز محمد (2001)، أسس جغرافية السكان، الاسكندرية، دار المعرفة الجامعية.
- موسى، عبد الرسول علي (1982) "الاسكان ومفهم التخطيط الاسكاني، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية.
- الهيتي، صبري فارس (2002)، جغرافية المدن، ط1، عمان، دار صفاء للنشر والتوزيع.
- ذيب، توفيق (1987)، محددات الطلب على الإسكان ومرونته للمنتفعين من الشركات العقارية في الأردن، عمان.
- سعيد، سلوى أحمد محمد (1988) الإسكان والمسكن والبيئة. جدة: دار البيان العربي
- سليمان، أحمد منير (1966) الاسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية، منشورات دار الراتب الجامعية، بيروت.
- عبدالله، محمد أحمد (1999) تاريخ تخطيط المدن، عمان، مؤسسة الوراق.
- محيسن، نبيل (2007) نهاية مشكلة الاسكان الآن، بيروت، المؤسسة العربية للدراسات والنشر.

☒ الرسائل الجامعية

- أبو حسان، صالح أحمد (2004) المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في منطقة دورا (محافظة الخليل). رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية
- الأغبري، وائل عبد الغني محمد (2010) "تطوير الاسكان الميسر لذوي الدخل المحدود في صنعاء" رسالة دكتوراه ، جامعة بوترا الماليزية.
- اسماعيل، غسان غالب (2000) نحو سياسة وطنية للإسكان في فلسطين، اسماعيل، غسان غالب، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية.

- الحريقي، فهد بن نويصر (2004) "الاسكان في المملكة العربية السعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق" بحث، جامعة الملك فيصل.
- الدويك، أيمن عبد العزيز (2014) "مقترح لتطوير سياسات اسكانية في قطاع غزة تعزز الأمن القومي الفلسطيني" رسالة ماجستير، أكاديمية الادارة والسياسة للدراسات العليا.
- العمري، أحمد بن علي العمري (2005) "تقدير دالة الطلب الكلي على الإسكان في المملكة العربية السعودية" رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.
- العبدلة، ميساء كمال (2014) "واقع ظروف السكن والاحتياجات السكنية في محافظة أريحا والأغوار" رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية.
- العبد الرزاق، بشير أحمد فرج (2004) "التغير التقني في قطاع الانشاءات الأردني - دراسة قياسية (1968-1997)" دراسة مقدمة للنشر في مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية.
- الفراء، مصطفى كامل عبد الرحمن (2007) "تأثير الاحتلال الاسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة" رسالة دكتوراه، جامعة الأزهر ، القاهرة.
- الفراء، محمد صبري (2012) "واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الاقليمي لقطاع غزة"، الجامعة الاسلامية، غزة، فلسطين.
- بابطين، عادل احمد حسن (2009)، الانحدار اللوجيستي وكيفية استخدامه في بناء نماذج التنبؤ للبيانات ذات المتغيرات التابعة ثنائية القيمة، اطروحة دكتوراة غير منشورة، اختصاص احصاء وبحوث، جامعة أم القرى - كلية التربية - قسم علم النفس، المملكة العربية السعودية.
- بو سنيينة، محمد (2011) " دراسة التأخيرات في المشاريع الانشائية بسبب المالك خلال الفترة 2005-2010" رسالة دكتوراه، الاكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالي، الجماهيرية الليبية.
- تفاحة، عمرو (2009) " أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين (حالة دراسة - المباني السكنية في مدينة نابلس)"، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- حسن، جمال ابراهيم (2008) "الأسواق الضمنية ومحددات الطلب على الاسكان: دراسة تطبيقية على مدينة قنا" رسالة ماجستير، جامعة جنوب الوادي القاهرة.
- جاسر، معين (2011) "محافظة بيت لحم - دراسة حالة التركيب السكاني وخصائص المسكن" رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، فلسطين.
- خياط، محمد نجيب غزالي (2004) "دالة الطلب على التمويل الاستهلاكي في مدينة جدة: دراسة اقتصادية قياسية". بحث، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية.
- خليفة، محمد (1997) الطلب على القوى العاملة الفلسطينية في اسرائيل والأراضي المحتلة، رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، برنامج دراسات التنمية، فلسطين.

- رزق، فوزي كمال (2010) "مشاريع اسكان الأونروا ومدى ملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة" رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، فلسطين.
- سمعان، جهاد راتب (2014) "دور الحكومات الفلسطينية في مواجهة مشكلة الاسكان في قطاع غزة." رسالة ماجستير، أكاديمية الادارة السياسة للدراسات العليا، غزة، فلسطين.
- شيخ العيد، جلال (2013) " تقدير دوال الطلب على القوى العاملة الفلسطينية في مناطق السلطة الوطنية 2011/1997" رسالة دكتوراة، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- صالحة، رائد أحمد (2003) "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة". رسالة دكتوراه، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- طه، رانية محمد (2010) "التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية الاجتماعية للسكان، حالة دراسية: البلدة القديمة بنابلس" رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- عارف، هشام حمدان (1997) "القدرات الكامنة لذوي الدخل المنخفض في مشروعات الاسكان" رسالة ماجستير غير منشورة. جامعة القاهرة، القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- فوزي، هالة وديع (2002) "التجارب العالمية لإدارة التنمية العمرانية" رسالة دكتوراة، جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- فاضل، أيمن صالح (1998) " دراسة تحليلية لدالة الطلب على خدمات الإسكان للمعتمدين والزوار". دراسة مقدمة للنشر في مجلة جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية.
- محسن، عبد الكريم حسن (2000) "الطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة، مدينة غزة كحالة دراسة" رسالة ماجستير، جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- نصار، محمد صادق (2005) " العوامل المحددة لقرار منح التسهيلات الائتمانية المباشرة، دراسة تحليلية مقارنة في المصارف الاسلامية والتجارية العاملة في قطاع غزة" رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية، فلسطين.
- وناسي، سهام (2009) " النمو الحضري ومشكلة السكن، دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن" رسالة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية.
- يوسف، رائد محمد صالح (2002) "المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض" رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

☒ الدراسات وأوراق العمل

- ابراهيم، يوسف كامل (2004)، السياسات السكانية وأهميتها في التخطيط الوطني، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، سلسلة الدراسات التحليلية المعمقة (10) حزيران/ يونيو 2004، رام الله، فلسطين.
- أبو القمصان، خالد (2005) ورقة عمل " دراسة تحليلية لواقع الاقتصاد الفلسطيني بين فرص الاستثمار وتحديات المستقبل" المؤتمر العلمي الأول، الجامعة الإسلامية.
- أبو جامع، نسيم (2012) "أثر الانقسام السياسي على دور البنوك التجارية في تمويل الاقتصاد الغزي 2004-2009"، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والادارية، المجلد 20، العدد 1، ص128، يناير 2012، فلسطين.
- أبو جامع، نسيم؛ الأغا، وفيق، (2010) "استراتيجية التنمية في فلسطين" مجلة جامعة الأزهر، سلسلة العلوم الانسانية ، المجلد 12 العدد 1، فلسطين.
- أبو صفية، يوسف (1995) التحدي البيئي في غزة، قضايا فلسطينية، مجلة فصلية، مركز الدراسات والأبحاث في وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية، العدد صفر.
- اشيتية، محمد. حباس، أسامة (2004) البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين، المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والاعمار (بكدار)، فلسطين.
- البيومي، نادية؛ شبات، ناصر (2002) "دراسة الاحتياجات الطارئة بالمشاركة- محافظة شمال غزة" برنامج دراسات التنمية - جامعة بيرزيت، فلسطين.
- السلطة الوطنية الفلسطينية (2009)، الخطة الدولية الفلسطينية للإنعاش المبكر وإعادة الاعمار في غزة لعامي 2009-2010، ورقة عمل مقدمة في المؤتمر الدولي لمساندة الاقتصاد الفلسطيني لإعادة الاعمار في غزة، شرم الشيخ جمهورية مصر العربية، مارس 2009.
- السلطة الوطنية الفلسطينية، قوانين فلسطينية، القانون الأساسي المعدل لسنة 2003 (غزة، مطابع مركز رشاد الشوا الثقافي، 2004)
- الشيحة، عدنان؛ الحريقي، فهد؛ الجار الله، أحمد؛ سلاغور، جمال الدين (2003) "الطلب على السكن للعشرين سنة القادمة" جامعة الملك فيصل، المملكة العربية السعودية.
- الدقاق، إبراهيم (1988) السياسة الاستيطانية الإسرائيلية وانعكاساتها على قضية الإسكان الفلسطيني في الأراضي المحتلة، مجلة المستقبل العربي بمصر، العدد 107، 4- 29.
- الفراء، مصطفى كامل، مشاريع الإسكان في عهد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة، مجلة القطاع الهندسي، جامعة الأزهر، المجلد 2، العدد 5، أكتوبر 2007.

- القيق، فريد صبحي (2010). مفاهيم الاستدامة كمنهجية شاملة لتقييم المخططات العمرانية – قطاع غزة كحالة دراسة"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة واعداد غزة ، الجامعة الاسلامية، فلسطين
http://www.ochaopt.org/documents/ocha_opt_special_easing_the_blockade_2011_03_english.pdf.
- السلطة الوطنية الفلسطينية، قوانين فلسطينية، القانون الأساسي المعدل لسنة 2003 (غزة، مطابع مركز رشاد الشوا الثقافي، 2004).
- الحنيطي، حرب (1995) الطلب على المساكن في الأردن "دراسة حاله" النشرة السكانية، العدد 3، عمان، الأردن.
- العبد الرزاق، مولاي؛ شعيب، بونوة (2010) " دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية في الدول النامية – دراسة حالة الجزائر" مجلة الباحث، العدد 7.
- الراعي، محمد ابراهيم (2003) " دراسة حول الصناعات التحويلية في فلسطين – تحليل ورؤية نقدية" وزارة الاقتصاد الوطني، فلسطين.
- المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والاعداد (بكدار) (2008). تقرير عن الاسمنت في الأراضي الفلسطينية، 2008/5/21، غزة، فلسطين.
- الوتار، سمير نور الدين (2002) المحاضرة السابعة ، الاسكان – مقدمة ومفاهيم، جامعة المالك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان (2006)، "تأهيل ضحايا انتهاكات الحق في السكن الملائم – دراسة تقييمية للتجمعات السكنية الجديدة لأصحاب المنازل المدمرة في قطاع غزة "نموذجاً"، دراسة رقم (41).
- المركز الفلسطيني لحقوق الانسان (1999) دراسة حول واقع حقوق العمال في قطاع غزة، سلسلة الدراسات.
- المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان(2005) "الحق في السكن الملائم في المواثيق الدولية لحقوق الإنسان"
- الأمم المتحدة (2011) تقرير خاص "تحفيف الحصار، تقييم الأثر الانساني على السكان في قطاع غزة" مكتب الأمم تنسيق الشؤون الانسانية، فلسطين.
- المرصد الاقتصادي (2011) "السوق العقاري في الأردن: الواقع والآفاق المستقبلية" الجامعة الأردنية، عمان، الأردن.
- النقيب، أنور (2010) " العوامل المؤثرة على صناعة البناء في مصر بالتركيز على الاسمنت" أكاديمية السادات للعلوم الادارية، جمهورية مصر العربية.

- الهيئة العامة للإسكان (2010) الاطار الاجتماعي والاقتصادي المحدد ومستقبل سوق الاسكان، المملكة العربية السعودية.
- الهيئة العامة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن (2007) " بعد مرور عام على الاخلاء الاسرائيلي لقطاع غزة، الآثار القانونية للإخلاء- ادارة الاراضي المخلاة - المناطق المهمشة سلسلة تقارير خاصة (45). فلسطين.
- تقرير مكتب منسق الأمم المتحدة الخاص لعملية السلام في الشرق الأوسط (2001) "آثار المواجهات والقيود التي فرضتها السلطات الإسرائيلية على أراضي السلطة الفلسطينية خلال الفترة من 28 سبتمبر إلى 26 نوفمبر 2000".
- برنامج الأمم المتحدة الانمائي/ برنامج مساعدة الشعب الفلسطيني (2010) " غزة ، تقرير ما بعد عام واحد، تقييم احتياجات الانعاش المبكر وإعادة الاعمار في غزة"، فلسطين.
- بارود، نعيم سليمان(2005) "متطلبات التنمية المستدامة من المؤشرات الاحصائية" الجامعة الاسلامية، غزة، فلسطين.
- تهامي محمد حليم (2010) "تجارب الاسكان منخفض التكاليف في العالم" كلية الهندسة، جامعة الزقازيق، القاهرة.
- حرب الفرقان وتجربة وزارة الأشغال العامة والإسكان (2010)، دراسة لوزارة الاشغال العامة والاسكان غير منشورة.
- حمودة، ألفت يحيى (1987) الطابع المعماري بين التأصيل والمعاصرة، الدار المصرية اللبنانية، جمهورية مصر العربية.
- خضر، زاهر؛ حمدان، بدر (2013) "دور مؤسسات التمويل في تمويل قطاع الانشاءات في قطاع غزة" ورقة عمل، الكلية الجامعية للعلوم التطبيقية، فلسطين.
- رجب، معين (2014) الوضع الاقتصادي وإعادة الإعمار في قطاع غزة، مركز الزيتونة للدراسات والاستشارات.
- رولنك، راكيل (2012)، تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق، عن البعثة التي قامت بها الى اسرائيل والأرض الفلسطينية، مجلس حقوق الانسان.
- سلطة النقد الفلسطينية (2013) "الدور الاقتصادي لمؤسسات الاقراض المتخصصة وأثرها على الاستقرار المالي" (نصر عبد الكريم، محمد عابد، عبيد أبو زيتون).
- سعيد، نادر عزت (2007) "مذكرات التنمية البشرية 1998-2007، توثيق وتحليل التجربة الفلسطينية" برنامج دراسات التنمية ، جامعة بيرزيت، فلسطين.

- صافي، سمير؛ مقداد، خليل، (2009) دراسة مقارنة حول الخصائص الاجتماعية والأسرية والزواجية والتعليمية والاقتصادية للأسرة في الأراضي الفلسطينية (1997-2007)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، رام الله، فلسطين.
- صالحه، رائد "دور السلطة الوطنية الفلسطينية في حل مشكلة الإسكان في محافظات غزة" الجامعة الإسلامية، فلسطين.
- صبري، نضال (1978) مشكلة الإسكان في الضفة الغربية، جامعة بيرزيت، فلسطين.
- صبري، نضال (2001) الإسكان كقطاع ريادي داخل الاقتصاد الفلسطيني، برنامج التشغيل الذاتي، تقرير مشروع رقم 2.
- صندوق الاستثمار الفلسطيني (2010) برنامج السكن الملائم والاقراض العقاري الميسر، رام الله، فلسطين.
- علي، مي؛ المصري، لينا (2010) "دور المشاركة المجتمعية في إعادة اعمار غزة - منطقة حي السلام كحالة دراسة"، المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وعمار غزة، الجامعة الإسلامية، فلسطين.
- عبد الصادق، أحمد علي؛ عبده، علي عبدالله؛ فيصل، سيف، عوض (2000) "السكان والتنمية .. النظرية والواقع"، الجمهورية اليمنية.
- عبد الحميد، علي شعبان (2005) "ادارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل" ورقة عمل - الملتقى العربي الثاني حول ادارة المدن الكبرى، جامعة الدول العربية، جمهورية مصر العربية.
- غانم، عدنان والجاعوني، فريد خليل (2011)، استخدام تقنية الإنحدار اللوجستي ثنائي الاستجابة في دراسة أهم المحددات الاقتصادية والاجتماعية لكفاية دخل الأسرة "دراسة تطبيقية على عينة عشوائية من الأسر في محافظة دمشق"، مجلة جامعة دمشق لعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 27، العدد الأول.
- فريجات، الخطيب (2009) "واقع ظروف السكن في الاراضي الفلسطينية"، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، رام الله، فلسطين.
- فريجات، فايز (2010) "مؤشرات جودة المسكن في الاراضي الفلسطينية المحتلة" الملتقى الدولي ادارة الجودة الشاملة في قطاع الخدمات، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية.
- فريجات، فايز (2006). تهميش الزراعة الحضرية في فلسطين، المؤتمر الأول للتخطيط الحضري.
- فياض، محمد (2013) عقود البناء والمقاولات الصغيرة في فلسطين بين قصور النظرية واشكالات التطبيق، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، رام الله، فلسطين.
- فلسطين برس (2010)، تقرير حول الوضع الاسكاني في الأراضي الفلسطينية المحتلة وتحدياته.

- كحيل، أسامة جبر (2009). "اعادة اعمار محافظات غزة بين الواقع والطموح" ورقة عمل، اتحاد المقاولين الفلسطينيين.
- مكحول، باسم؛ عطيان، نصر (2002) دور قطاع الانشاءات والاسكان في التنمية الاقتصادية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، رام الله، فلسطين.
- مقبول، هاني (1987) الأوضاع الديمغرافية في الضفة الغربية، جمعية الدراسات العربية، القدس، فلسطين. مركز الزيتونة للدراسات والاستشارات (2009) تقرير معلومات (8)، العدوان الاسرائيلي على قطاع غزة 2008/12/27 - 2009/1/18، بيروت.
- مجلة شؤون تنمية (2006) السقا، صلاح، أنواع الانماط السكنية ومقوماتها في قطاع غزة.
- منتدى شارك الشبابي (2013) " تقرير واقع الشباب الفلسطيني 2013، المستقبل يقرع الباب" تقرير صادر عن منتدى شارك الشبابي بالشراكة مع مركز التمكين الاقتصادي للشباب 2013، فلسطين.
- مجلس وزراء الاسكان والتعمير العرب (2004) "الدراسة الاسترشادية لتحفيز التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الاسكانية وبين الطلب الفعلي على الاسكان بالبلاد العربية" دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الاسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية" جمهورية مصر العربية.
- مركز الميزان لحقوق الانسان (2013) " السكن في قطاع غزة أزمة يفاقمها الحصار" غزة، فلسطين.
- مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين (2013) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية" الموثل".
- منشورات جامعة القدس المفتوحة (2002) جغرافية السكان، فلسطين.
- ماكنيكول، جوفري (2003) " السكان والتنمية اطلالة تمهيدية" موسوع السكان، نيويورك.
- ناشور، إلهام (2012) " تحليل اتجاهات أزمة السكن في محافظة البصرة" مجلة دراسات البصرة، السنة السابعة، العدد 14، العراق.
- وزارة التخطيط والتعاون الدولي (1998) "المخطط الإقليمي محافظات غزة 1998-2015"، الجزء الأول والثاني، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين.
- وزارة التخطيط" المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2015"، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، 2005م.
- وزارة الاشغال العامية والاسكان (2009) " تقرير انجازات الوزارة لأشهر مايو، يونيو، يوليو 2009" غزة ، فلسطين.
- وزارة التخطيط " قطاع التنمية العمرانية (2010- 2020) تقرير حول المخطط القطاعي للتنمية العمرانية.

- هنية، صلاح (2007/10/2)، "أولوية الأولويات"، وزارة الأشغال العامة والإسكان - يوم الإسكان العربي قطاع الإسكان.
- هيئة الأمم المتحدة (2010) "تقرير عن الاهداف الانمائية للألفية 2010".
- يوسف، محمد (1998) "العشوائيات والتجارب العربية والعالمية" كلية التخطيط العمراني - جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- يوسف، وائل حسين؛ عيد، محمد عبد السميع (2004) "استثمار طاقات المجتمع في تيسير الحصول على المسكن (البناء بالجهود الذاتية)" ندوة الإسكان (2) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

الدوريات

- المهندس الفلسطيني (2002) "تجربة الاسكان المغربية، رقم المجموعة 4، العدد 40
- مجلة جامعة كركوك للعلوم الادارية والاقتصادية (2002) استخدام نموذج الانحدار اللوجيستي في التنبؤ بالدوال زوات المتغيرات الاقتصادية التابعة النوعية، عباس، علي خضير، المجلد 2، العدد 2.
- مجلة الميلاد (2001) "الاسكان في فلسطين" رقم المجموعة 2، العدد 34.
- مجلة الباحث (2006) "دور البنوك وفعاليتها في تمويل النشاط الاقتصادي، عدد 4.
- المهندس الأردني (2010) "الاستثمار في الاسكان وأثره على تنمية البيئة العمرانية في المدينة الأردنية. العدد 74.
- مجلة الجامعة الاسلامية، أبو الهيجا، أحمد، (2001)، "نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن حالة دراسة"، المجلد التاسع، العدد 5.
- مجلة البناء (2007) "مشروعات المواقع والخدمات كمدخل للحد من ظاهرة الاسكان العشوائي في مصر" د. محمد عماد نور الدين، العدد 12.
- مجلة عالم البناء (2008) "مشكلة البناء وضرورة الاتجاه الى تكنولوجيا جديدة، رقم المجموعة 4، العدد 41
- مجلة عالم البناء (2004) "أزمة الاسكان في مصر والعالم الثالث: خطوة على طريق الحل" رقم المجموعة 1 العدد 10.
- مجلة عالم البناء (2007) "حول أزمة الاسكان، رقم المجموعة 2، العدد 13
- مجلة عالم البناء (2009) "الاتجاهات الحديثة في مشروعات الاسكان في الصين" رقم المجموعة 11، العدد 118.
- مجلة عالم البناء (2000) "اقتصاديات الاسكان كتخصص مستقل، رقم المجموعة 2، العدد 22.

- مجلة العمران (2010) "واقع الاسكان في غزة" رقم المجموعة 1، العدد 4.
- المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل (1998) " تجربة الاسكان بالسعودية"، المملكة العربية السعودية.
- مجلة رسالة الكلية (1999) "مشكلات الاسكان" رقم المجموعة 1، العدد 1.
- مجلة شؤون تنمية (2005) "الاحصاءات الديموغرافية لقطاع غزة كأساس لتخطيط مشاريع الاسكان" رقم المجموعة 5.
- سوق المال الفلسطيني (2011) "قطاع الاسكان في فلسطين (نظرة على الواقع والتحديات)"، العدد 21.
- مجلة صامد الاقتصادي (1997) "تأثير الاحتلال على تطوير الامتداد العمراني والاسكان الفلسطيني. رقم المجموعة 9، العدد 69 - 70.
- مجلة صامد الاقتصادي "تنمية قطاع الاسكان في الأراضي المحتلة" رقم المجموعة 10.

☒ المواقع الالكترونية

- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا. www.wafainfo.ps
- شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري. www.pmhc.com
- سلطة النقد الفلسطينية. www.pma.ps
- وكالة فلسطين برس. www.palpress.ps
- وزارة الاشغال العامة والاسكان www.mpwh.ps
- دنيا الوطن.
- <http://www.alwatanvoice.com/arabic/news/2014/11/20/621834.html>
- صحيفة الاقتصادية
- (http://www.aliqtisadi.ps/ar_page.php?id=51ba0y334752Y51ba0)
- <http://ar.wikipedia.org>
- www.tinbergen.nl
- www.core.ecu.edu
- www.exeter.ac.uk
- صحيفة الحدث.
- <http://alhadath.ps/article.php?id=642423y6562851Y642423#sthash.KWL52f6q.dpuf>

النشر الرسمية:

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (1998-2013)، كتاب فلسطين الإحصاء السنوي، (أعداد مختلفة)، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014/7/11، اليوم العالمي للسكان، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2005) " مؤشرات التنمية الألفية (MDGs) في فلسطين - المفهوم والاتجاهات" رام الله ، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني "دراسة حول الاحتياجات السكنية في الأراضي الفلسطينية" رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (أعداد مختلفة)، كتاب القدس الإحصائي السنوي، أعداد مختلفة، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت - 2007، النتائج النهائية، تقرير المباني السكنية. رام الله ، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009) "تفاوت نمو المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية بين المحافظات الفلسطينية 1997 - 2007، رام الله فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009) "واقع ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية" رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009) "اسقاطات المساكن في الأراضي الفلسطينية حتى عام 2017"، رام الله فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009) "المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني"، رام الله فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2013)، مسح القوى العاملة في فلسطين، التقرير السنوي 2013، رام الله فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح الانشاءات، التقرير السنوي، أعداد مختلفة (1997-2012)، رام الله، فلسطين
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2014)، سلسلة المسوح الاقتصادية، أعداد مختلفة (1998-2014)، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2013) الفلسطينيون في نهاية العام 2012، رام الله، فلسطين.

- جهاز الاحصاء المركزي الفلسطيني (2014) أداء الاقتصاد الفلسطيني خلال الأرباع الثلاثة الأولى من عام 2013، بالإضافة إلى التنبؤات الاقتصادية للعام 2014.
- سلطة النقد الفلسطينية (2013) التقرير السنوي- أعداد مختلفة (2002-2013)، رام الله، فلسطين،
- سلطة النقد الفلسطينية (2013)، تقرير الاستدامة المالية العامة 2012، رام الله، فلسطين.
- شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري(2013)، التقرير السنوي 2013. رام الله، فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس) (2013) المراقب الاقتصادي والاجتماعي، الأعداد (26-34)، رام الله، فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية(2013)، الآثار الاقتصادية والاجتماعية ومخاطر التوسع في القروض الاستهلاكية في الأراضي الفلسطينية المحتلة، رام الله، فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) (2006) خدمات الانشاءات في القطاع غير المنظم في الأراضي الفلسطينية: الواقع والآفاق، رام الله، فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) (2009) الاسكان والقروض العقارية في فلسطين، رام الله، فلسطين.
- معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) (2013) "مشاريع اعادة اعمار قطاع غزة ... ما لها وما عليها" طاولة مستديرة (8) ورقة خلفية، رام الله، فلسطين.
- معهد الأبحاث التطبيقية-القدس (أريج) (2003) "محافظة بيت لحم واقع واحتياجات وطموحات"، فلسطين.
- معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج) (2005) أثر النشاطات العمرانية المختلفة على استخدام الارض والمجتمعات الفلسطينية.

ثانيا: المراجع الانجليزية:

☒ الكتب

- The World Bank (2008). The Economic Effects of Restricted Access to Land in the West Bank
- Arabic Planning Institute. Housing needs for Arab citizens. Kuwait. April (1989).
- UNITED NATIONS.(1993) Proceedings of the Symposium on Low – Cost Housing in the Arab Region. Amman..

- Abedmoussa, Mustafa (2008) “ Construction Claims in Palestine” MSc Construction Management, University Of Birmingham.
- Arnote, Richard (2008). Housing policy in developing countries the importance of the informal economy.
- Agresti, A. (1996) An Introduction to Categorical Data Analysis. New York: John Wiley & Sons, Inc
- Agresti, A. (2002) Categorical Data Analysis, Second Edition. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Ballesteros, Marife M. (2002) The Dynamics of Housing Demand in the Philippines: Income and Lifecycle Effects
- Bandubandea, Arendum (2008). A Study of Residential Housing Demand in India
- Darsi, Frank (1999) Housing in the city of San Francisco Workforce.
- Greene, William H., Econometric Analysis (fifth edition), Prentice Hall, 2003, 736–740.
- Friedman, Jerome; Hastie, Trevor; Tibshirani, Rob (2010). "Regularization paths for generalized linear models via coordinate descent". Journal of Statistical Software 33
- Halougolo, Ferda (2005). Demand for new housing in Turkey: Application Form ARDL.
- Harrell, F. E, (2001) Regression Modeling Strategies. New York: Springer-Verlag
- Hawley, A.H. "Population Composition ",The Study of Population ,edited by Hauser ,P. and Duncan,O., Chicago, 1959.
- Liao, T. F. (1994) Interpreting Probability Models: Logit, Probit, and Other Generalized Linear Models. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, Inc. Proportional Odds Model Using Stata, SAS and SPSS.
- Najmi, Hidaya (2011) “Project Management for Construction Projects” An-Najah National University, Palestine.
- Powers, D. and Xie, Yu. Statistical Methods for Categorical Data Analysis. Bingley, UK: Emerald Group Publishing Limited.
- Shweiki, Inas (2013) “Construction Contracting Management Obstacles in Palestine” An-Najah National University, Palestine.
- Statistics with Stata (updated for version 9)/ Lawrence Hamilton, Thomson Books/Cole, 2006.

- United Nations, A/CONF/165/14, Report of the United Nations Conference on Human Settlement (HABITAT II): Istanbul, 3-14 June 1996, 7 August 1996.
- Vajiranivesa, Pon (2008). Housing demand model: a case study of the capital, Bangkok, Thailand).

التقارير وأوراق العمل والأبحاث:

- Al Hallaq, Khalid; Ibrahim, Moheeb (2014) ‘Safe work Behavior in Gaza Strip Construction Industry’ IUG Journal of Natural and Engineering Studies, Vol.22, No.1, pp 25- 42 2014, ISSN 1726-6807.
- Barot, Bharat (2001), An Econometric Demand-Supply Model for Swedish Private Housing, National Institute of Economic Research [KI], Stockholm.
- Borsch-Supan, Axel. Heiss, Florian. Seko Miki, (2002) “ Housing Demand in Germany and Japan.
- Cramer, J. S. (2002) The Origins of Logistic Regression, Tinbergen Institute Discussion Paper TI 2002-119/4, available at: <http://www.tinbergen.nl/discussionpapers/02119.pdf>.
- de La Paz, Paloma (2003) “ Determinants of Hosing Price in Spanish Cities” Journal of Property Investment & Finance.
- El-Namrouy, Khalil (2012) “The Impact of Construction Sector on Palestinian Economy - Case Study: (Gaza Strip)” American Academic & Scholarly Research Journal, Vol. 4, No. 5, Sept 2012
- El-habil, Abdalla. El-Jazzar, Majed (2014) “A Comparative Study between Linear Discriminant Analysis and Multinomial Logistic Regression” An - Najah Univ. J. Res. (Humanities). Vol. 28(6).
- Enshassi, Adnan. Mohamed, Sherif. Abushaban, Saleh. (2009) “Factors Affecting the Performance of Construction Projects in The Gaza Strip”, Journal of Civil Engineering and Management.
- Garson, David (2006), Logistic Regression , available at: <http://www2.class.ncsu.edu/garson/pa765/logistic.htm>
- Holmans, Alan, (2013) Town & Country Planning, Tomorrow Series Paper 16, new estimates of housing demand and need in England, 2011 to 2031.
- Karantonis, Angelo (2010) “Population growth and housing affordability in the modern city - Sydney a case study’ University of Technology, Sydney

- Lea , Stephen (1997) “Multivariate Analysis II: Manifest Variables Analysis” Topic 4 : Logistic Regression and Discriminant Analysis. University of Exeter, Department of Psychology. Revised 11th March, 1997, available at:

<http://www.exeter.ac.uk/~SEGLEa/multivar2/diclogihtml>

- Mayo, Stephen (1980) “Theory and Estimation in the Economics of Housing Demand” Journal of Urban Economics 10, 95-116.
- Ministry of Work, (2003) “Construction Industry Policy” TANZANIA.
- Newsom (2003) , Data Analsis II: Logistic Regression , Fall 2003, available at: http://www.upa.pdx.edu/IOA/newsom/da2/ho_logistic.pdf.
- Pearce, David (2003) “The Social and Economic Value of Construction, The Construction Industry’s Contribution to Sustainable Development, the Construction Industry Research and Innovation Strategy Panel.
- Walker , Jonathan (1996), Methodology Application : Logistic Regression using the CODES Data , available at: <http://www-nrd.nhtsa.dot.gov/Pubs/96843.PDF>.
- Snedker, Karen, Glyn,Pattey, Wang, Chiachi (2010) Ordered/Ordinal Logistic Regression with SAS and Stata1, University of Washington.
- Sanders, Nick, (2007) “Deriving Demand Functions – Examples”, UC Davis Graduate Department of Economics.
- Tica, Josip , The Macroeconomic Aspects of the Croatian Housing Market” UDK 332.822 (497.5) JEL Classifi cation R31, Izvorni znanstveni rad
- Xing Liu,2009, journal of Modern Applied Statistical Methods, Volume 8/ Issue 2, Article 30, 11-1-2009, Ordinal Regression Analysis.

ملاحق الدراسة

ملحق رقم (1)

التكلفة التفصيلية لبناء مائة متر مربع من البناء سنويا في قطاع غزة عن الأعوام
(1994 - 2012)

2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	الوحدة	عدد	احتياج عظم
7905	7626	7440	7440	7440	7440	7254	7254	طن	3	حديد
6800	6560	6400	6400	6400	6400	6240	6240	عدد	4000	حجر بلوك
765	738	720	720	720	720	702	702	سيارات	3	رمل
7310	7052	6880	6880	6880	6880	6708	6708	طن	20	اسمنت
6120	5904	5760	5760	5760	5760	5616	5616	طن	80	حصمة
85	82	80	80	80	80	78	78	كيلو	20	سلك
170	164	160	160	160	160	156	156			سبائكة اسود
85	82	80	80	80	80	78	78	كيلو	20	مسامير
85	82	80	80	80	80	78	78	لفة	2	كهرباء اسود
10200	9840	9600	9600	9600	9600	9360	9360	0	0	اجرة مقاول
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	اخرى
							0			تشطيب
5100	4920	4800	4800	4800	4800	4680	4680	متر	150	بلاط
1827.5	1763	1720	1720	1720	1720	1677	1677	طن	5	مواد قصارة
2975	2870	2800	2800	2800	2800	2730	2730	0	0	عدة كهرباء
2550	2460	2400	2400	2400	2400	2340	2340	0	0	عدة سباكة
3400	3280	3200	3200	3200	3200	3120	3120	0	0	ابواب
3400	3280	3200	3200	3200	3200	3120	3120	0	0	شبابيك
4250	4100	4000	4000	4000	4000	3900	3900	0	0	رخام مطبخ
2550	2460	2400	2400	2400	2400	2340	2340	0	0	أخرى
65577.5	63263	61720	61720	61720	61720	60177	60177	0	0	المجموع NIS
14903.9	14058.44	13131.9	14692.2	15164.61	14908.21	15836	15430			المجموع \$

تابع ملحق رقم (1)

2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	الوحدة	عدد	احتياج عظم
9300	10200	10200	13200	13200	8370	8370	7905	طن	3	حديد
8000	9600	9600	12900	13000	7200	7200	6800	عدد	4000	حجر بلوك
900	960	960	1000	1050	810	810	765	سيارات	3	رمل
8600	9500	10100	10200	10400	7740	7740	7310	طن	20	اسمنت
7000	7000	7000	7100	7200	6480	6480	6120	طن	80	حصمة
100	110	120	140	140	90	90	85	كيلو	20	سلك
200	220	240	280	280	180	180	170			سبابة اسود
100	110	120	140	140	90	90	85	كيلو	20	مسامير
100	110	120	140	140	90	90	85	لفة	2	كهرباء اسود
12000	1320	14400	10680	10680	10800	10800	10200	0	0	اجرة مغاول
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	اخرى
							0			تشطيب
6000	13200	7200	8400	8600	5400	5400	5100	متر	150	بلاط
2550	2360	2580	3000	301	1935	1935	1827.5	طن	5	مواد قصارة
3500	3850	4200	4900	4900	3150	3150	2975	0	0	عدة كهرباء
3000	3300	3600	4200	4200	2700	2700	2550	0	0	عدة سبابة
4000	4800	4800	5600	5600	3600	3600	3400	0	0	ابواب
4000	4400	4800	5600	5600	3600	3600	3400	0	0	شبابيك
5000	5500	6000	7000	7000	4500	4500	4250	0	0	رخام مطبخ
3000	3300	3600	4200	4200	2700	2700	2550	0	0	أخرى
77350	84290	98680	98680	87730	69435	69435	65577.5	0	0	المجموع NIS
20090.9	23610.6	26455.7	26455.7	24505.5	16893.9	15603.3	14637.8			المجموع \$

- المصدر: عمل الباحثة، لعدم وجود جداول توضح تكاليف البناء السكني لقطاع غزة، وبعد التحري مع وزارة الاسكان والاشغال العامة والاقتصاد واتحاد المقاولين الفلسطينيين ومكاتب الهندسة والمقاولين، تم عمل الجدول بتصريف من الباحثة وبالتعاون مع مسؤول الدراسات والاحصاء بوزارة الاقتصاد الوطني، أ.أحمد محمود الجديا، وأمين سر اتحاد المقاولين الفلسطينيين أ.جهد الفراء.
- ملاحظة: تكلفة مائة متر مربع من البناء سنويا، الارتفاع والانخفاض في التكلفة تابع للحصار، وليس للسعر الدولي وذلك في سنوات الحصار أما غير سنوات الحصار منذ العام 1997 - 2007 فهو ارتفاع في الأسعار بشكل طبيعي أما في العام 2011، ونصف 2012 فكانت الأسعار مستقرة بسبب وضع الإنفاق المستقر،
- ملاحظة: * الأسعار الواردة متوسط أسعار السنة المشار إليها.
- ** أسعار تكاليف البناء للعام 2013 تقريبا مساوية للعام 2012

ملحق رقم (2)

نموذج استبانة

ارجو اختيار المناسب لحجم الطلب على الاسكان حيث أن :

(1) يشير الى الطلب المنخفض ، (2) يشير الى الطلب المتوسط ، (3) يشير الى الطلب المرتفع

حجم الطلب على الاسكان			الفترة الزمنية	
مرتفع	متوسط	منخفض		
3			الربع الأول	1997
3			الربع الثاني	
3			الربع الثالث	
3			الربع الرابع	
3			الربع الأول	1998
3			الربع الثاني	
3			الربع الثالث	
3			الربع الرابع	
3			الربع الأول	1999
3			الربع الثاني	
3			الربع الثالث	
3			الربع الرابع	
3			الربع الأول	2000
3			الربع الثاني	
3			الربع الثالث	
3			الربع الرابع	
3			الربع الأول	2001
3			الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	
	2		الربع الأول	2002
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	
	2		الربع الأول	2003
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	
	2		الربع الأول	2004
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	
	2		الربع الأول	2005
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	
	2		الربع الأول	2006
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	

	2		الربع الرابع	2006
	2		الربع الأول	
	2		الربع الثاني	
		1	الربع الثالث	
		1	الربع الرابع	2007
		1	الربع الأول	
		1	الربع الثاني	
		1	الربع الثالث	
		1	الربع الرابع	2008
		1	الربع الأول	
		1	الربع الثاني	
		1	الربع الثالث	
		1	الربع الرابع	2009
	2		الربع الأول	
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	2010
	2		الربع الأول	
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	2011
		1	الربع الأول	
		1	الربع الثاني	
		1	الربع الثالث	
		1	الربع الرابع	2012
		1	الربع الأول	
		1	الربع الثاني	
		1	الربع الثالث	
		1	الربع الرابع	2013
	2		الربع الأول	
	2		الربع الثاني	
	2		الربع الثالث	
	2		الربع الرابع	

- تم تصميم الاستبانة من قبل الباحثة.
- تم عرض الاستبانة على عينة من ذوي الخبرة والاختصاص للإجابة عليها بتاريخ يونيو 2014.
- العينة التي قامت بالإجابة على الاستبانة:

- م. عزمي الخزندار - رئيس لجنة اعمار غزة
- م. علي شاهين - رئيس لجنة العطاءات - وزارة الاسكان
- مهندسو وزارة الاسكان والقطاع الخاص:
- م. ماجد صيام
- م. أحمد أبو حية
- م. يوسف أبو مدكور
- م. حسن الغصين

ملحق (3)

البيانات ربع السنوية لفترة الدراسة (1997-2013) للمتغيرات المستقلة والمتغير التابع
في النموذج القياسي

MR	PS	Y	POP	M	L	C	HD	dateid01
0.0076432	0	1,550.70	995522	7609	48,950,000	15430	3	1997
0.001966	0	411.8547	1004783	1975	53374629	15636.39	3	1998-01-01
0.001981	0	417.4328	1014063	2009	57724406	15800.82	3	1998-04-01
0.001999	0	420.9641	1023382	2046	61924480	15881.34	3	1998-07-01
0.002019	0	422.4484	1032761	2085	65900000	15836	3	1998-10-01
0.002061	0	422.6984	1042215	2148	69518934	15643.96	3	1999-01-01
0.002076	0	419.7641	1051749	2183	72420532	15368.82	3	1999-04-01
0.002083	0	414.4578	1061362	2211	74186864	15095.33	3	1999-07-01
0.002085	0	406.7797	1071055	2233	74400000	14908.21	3	1999-10-01
0.002034	1	386.9094	1080814	2198	72906667	14867.91	3	2000-01-01
0.002042	1	378.4156	1090563	2227	70612217	14937.81	3	2000-04-01
0.002063	1	371.4781	1100214	2270	68686659	15057.01	2	2000-07-01
0.002097	1	366.0969	1109677	2327	68300000	15164.61	2	2000-10-01
0.002208	1	367.1156	1118894	2471	70179398	15206.44	2	2001-01-01
0.002239	1	362.9094	1127935	2526	73280600	15155.3	2	2001-04-01
0.002257	1	358.3219	1136901	2566	76116502	14990.71	2	2001-07-01
0.00226	1	353.3531	1145894	2590	77200000	14692.2	2	2001-10-01
0.002181	1	340.8313	1154995	2519	75563241	14260.89	2	2002-01-01
0.002185	1	337.9688	1164208	2544	72315383	13784.32	2	2002-04-01
0.002204	1	337.5938	1173517	2586	69084833	13371.61	2	2002-07-01
0.002235	1	339.7063	1182908	2644	67500000	13131.9	2	2002-10-01
0.002334	0	355.4977	1192366	2783	68741074	13142.64	2	2003-01-01
0.00237	0	358.1086	1201890	2848	72195369	13354.59	2	2003-04-01
0.002397	0	358.7305	1211477	2904	76801980	13686.83	2	2003-07-01
0.002417	0	357.3633	1221128	2951	81500000	14058.44	2	2003-10-01
0.002425	0	335.2844	1230852	2985	85408399	14397.62	2	2004-01-01
0.002429	0	337.4281	1240701	3014	88365640	14669.06	2	2004-04-01
0.002427	0	345.0719	1250736	3035	90390061	14846.55	2	2004-07-01
0.002418	0	358.2156	1261017	3049	91500000	14903.9	2	2004-10-01
0.002399	0	413.082	1271584	3050	91888299	14834.12	2	2005-01-01
0.002378	0	422.7367	1282385	3049	92445821	14707.11	2	2005-04-01
0.002352	0	423.4023	1293344	3042	94237932	14611.97	2	2005-07-01
0.002322	0	415.0789	1304388	3029	98330000	14637.8	2	2005-10-01
0.002198	0	360.8094	1315462	2892	105096686	14840.44	2	2006-01-01
0.002196	0	349.2906	1326598	2913	112149828	15142.61	2	2006-04-01

MR	PS	Y	POP	M	L	C	HD	dateid01
0.002222	0	343.5656	1337847	2973	116410555	15433.75	1	2006-07-01
0.002278	0	343.6344	1349263	3074	114800000	15603.3	1	2006-10-01
0.002428	1	360.4969	1360868	3304	105304644	15603.83	1	2007-01-01
0.002514	1	367.7531	1372563	3450	90172369	15640.35	1	2007-04-01
0.002601	1	376.4031	1384223	3600	72716410	15980.99	1	2007-07-01
0.00269	1	386.4469	1395720	3755	56250000	16893.9	1	2007-10-01
0.002811	1	417.7672	1406970	3955	43929427	18535.87	1	2008-01-01
0.002893	1	422.6453	1418065	4103	38283196	20618.37	1	2008-04-01
0.002967	1	420.9641	1429140	4240	41682867	22741.54	1	2008-07-01
0.003031	1	412.7234	1440332	4365	56500000	24505.5	1	2008-10-01
0.003152	1	378.8063	1451742	4576	83037806	25611.7	2	2009-01-01
0.00317	1	365.0938	1463337	4639	113326099	26166.82	2	2009-04-01
0.003153	1	352.4688	1475050	4651	137326342	26378.82	2	2009-07-01
0.003102	1	340.9313	1486816	4612	145000000	26455.7	2	2009-10-01
0.002919	1	335.5477	1498599	4375	130142005	26556.74	2	2010-01-01
0.002843	1	324.1586	1510494	4294	101881160	26646.51	2	2010-04-01
0.002772	1	311.8305	1522625	4220	73179735	26640.87	2	2010-07-01
0.002706	1	298.5633	1535120	4154	57000000	26455.7	2	2010-10-01
0.002625	1	250.9	1548064	4064	62448861	26028.33	1	2011-01-01
0.002579	1	267.9	1561383	4027	83211762	25381.93	1	2011-04-01
0.002547	1	265.4	1574964	4011	109118782	24561.14	1	2011-07-01
0.002528	1	258.6	1588692	4016	130000000	23610.6	1	2011-10-01
0.002516	1	255	1602477	4032	138015676	22585.68	1	2012-01-01
0.002525	1	287.5	1616322	4082	134646792	21584.7	1	2012-04-01
0.00255	1	273.6	1630252	4157	123704512	20716.75	1	2012-07-01
0.002589	1	258.4	1644293	4257	109000000	20090.9	1	2012-10-01
0.002642	1	276.4	1658460	4382	93707186	19783.4	2	2013-01-01
0.002709	1	287.6	1672729	4532	78451069	19739.28	2	2013-04-01
0.00279	1	431	1687066	4707	63219418	19870.75	2	2013-07-01
0.002884	1	417.5	1701437	4907	48000000	20090	2	2013-10-01

ملاحظة: بهدف التقدير الاحصائي تم تحويل البيانات السنوية إلى بيانات ربعية باستخدام طرق التحويل المتوفرة في برنامج (E-Views). حيث تم استخدام طريقة (quadratic-match sum) لتقسيم بيانات متغير دخل الفرد ومتغير معدل حالات الزواج باعتبار أن هذه المتغيرات إجمالية القيم، أما المتغيرات الأخرى المتمثلة في (إجمالي القروض السكنية، عدد السكان، تكاليف البناء السكني) تم تقسيمها باستخدام طريقة (Cubic-match last) وذلك لأن هذه المتغيرات تراكمية القيم، واستخدام هذه الطريقة يجعلنا نفقد أول ثلاث مشاهدات من بيانات هذه المتغيرات، وبذلك يصبح عدد المشاهدات 64 مشاهدة وسيتم تقدير نموذج الدراسة ابتداء من الربع الأول لعام 1998م وحتى الربع الرابع لعام 2013م.

ملحق رقم (4)

مخرجات برنامج ال Eviews للنموذج المتعدد
(المتغيرات المستقلة المؤثرة وغير المؤثرة على المتغير التابع)

Dependent Variable: DEMAND
Method: ML - Ordered Logit (Quadratic hill climbing)

Sample: 1998Q1 2013Q4
Included observations: 64
Number of ordered indicator values: 3
Convergence achieved after 15 iterations
Covariance matrix computed using second derivatives

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
COST	0.000382	0.000131	2.915101	0.0036
L	-2.02E-09	1.39E-08	-0.145653	0.8842
MR	-6.730997	2.031055	-3.314039	0.0009
YD	0.027857	0.009634	2.891620	0.0038
DUM	-2.026553	0.950506	-2.132077	0.0330
Limit Points				
LIMIT_2:C(6)	-2.880105	3.749537	-0.768123	0.4424
LIMIT_3:C(7)	2.283240	3.814782	0.598524	0.5495
Pseudo R-squared	0.367240	Akaike info criterion	1.446883	
Schwarz criterion	1.683011	Log likelihood	-39.30025	
Hannan-Quinn criter.	1.539906	Restr. log likelihood	-62.10929	
LR statistic	45.61808	Avg. log likelihood	-0.614066	
Prob(LR statistic)	0.000000			

ملحق رقم (5)

مخرجات برنامج ال E-views للنموذج المتعدد
(المتغيرات المستقلة المؤثرة على المتغير التابع)

Dependent Variable: DH
Method: ML - Ordered Logit (Quadratic hill climbing)

Sample: 1998Q1 2013Q4
Included observations: 64
Number of ordered indicator values: 3
Convergence achieved after 13 iterations
Covariance matrix computed using second derivatives

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
MR	-6810.080	1966.119	-3.463716	0.0005
YD	0.028574	0.008330	3.430038	0.0006
CH	0.000383	0.000131	2.922201	0.0035
DUM	-1.995763	0.927489	-2.151792	0.0314
Limit Points				
LIMIT_2:C(5)	-2.615414	3.266404	-0.800701	0.4233
LIMIT_3:C(6)	2.572684	3.247963	0.792092	0.4283
Pseudo R-squared	0.367069	Akaike info criterion	1.415965	
Schwarz criterion	1.618360	Log likelihood	-39.31088	
Hannan-Quinn criter.	1.495699	Restr. log likelihood	-62.10929	
LR statistic	45.59683	Avg. log likelihood	-0.614233	
Prob(LR statistic)	0.000000			

ملحق (6)

جدول تقييم جودة التنبؤ والتصنيف للنموذج المقدر المتعدد

Prediction Evaluation for Ordered Specification

Equation: EQ01

Date: 10/29/14 Time: 19:41

Estimated Equation					
Dep. Value	Obs.	Correct	Incorrect	% Correct	% Incorrect
1	18	9	9	50.000	50.000
2	36	30	6	83.333	16.667
3	10	10	0	100.000	0.000
Total	64	49	15	76.563	23.438

ملحق رقم (7)

مخرجات برنامج ال E-views للنموذج البسيط
(المتغير المستقل - القروض السكنية - غير المؤثر على المتغير التابع)

Dependent Variable: DEMAND

Method: ML - Ordered Logit (Quadratic hill climbing)

Sample: 1998Q1 2013Q4

Included observations: 64

Number of ordered indicator values: 3

Convergence achieved after 2 iterations

Covariance matrix computed using second derivatives

Variable	Coefficient	Std. Error	z-Statistic	Prob.
L	-1.61E-08	1.02E-08	-1.578350	0.1145
Limit Points				
LIMIT_2:C(2)	-2.287453	0.951385	-2.404341	0.0162
LIMIT_3:C(3)	0.337218	0.897945	0.375544	0.7073
Pseudo R-squared	0.034398	Akaike info criterion	1.967901	
Schwarz criterion	2.069099	Log likelihood	-59.97283	
Hannan-Quinn criter.	2.007768	Restr. log likelihood	-62.10929	
LR statistic	4.272917	Avg. log likelihood	-0.937076	
Prob(LR statistic)	0.038724			

ملحق رقم (8)

جدول تقييم جودة التنبؤ والتصنيف للنموذج البسيط

Prediction Evaluation for Ordered Specification
Equation: L_EQ
Date: 10/29/14 Time: 19:42

Estimated Equation					
Dep. Value	Obs.	Correct	Incorrect	% Correct	% Incorrect
1	18	2	16	11.111	88.889
2	36	34	2	94.444	5.556
3	10	0	10	0.000	100.000
Total	64	36	28	56.250	43.750