

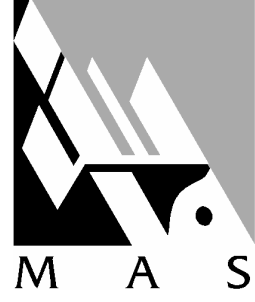


معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)

سوق السكن الفلسطيني: العرض والطلب والأسعار

عمر عبد الرازق

2015



معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)

سوق السكن الفلسطيني العرض والطلب والأسعار

عمر عبد الرازق

2015

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)

تأسس في القدس عام 1994 كمؤسسة مستقلة، غير ربحية متخصصة في أبحاث السياسات الاقتصادية والاجتماعية. يوجه عمل ماس من قبل مجلس أمناء يضم شخصيات مرموقة من أكاديميين ورجال أعمال من فلسطين والدول العربية.

رسالة المعهد

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، ملتزم بعمل أبحاث السياسات الاقتصادية والاجتماعية وفق أولويات التنمية في فلسطين بهدف المساعدة في صناعة السياسات الاقتصادية والاجتماعية وتعزيز المشاركة العامة في مناقشتها وصياغتها.

الأهداف الاستراتيجية

- ✧ عمل أبحاث ودراسات وفق أولويات واحتياجات صانعي القرار للمساعدة في اتخاذ قرارات ورسم سياسات مستندة للمعرفة.
- ✧ تقييم السياسات الاقتصادية والاجتماعية وتبيان تأثيرها على مختلف المستويات، وذلك لمراجعة وتصحيح السياسات المطبقة.
- ✧ توفير منبر حر للنقاش العام والديمقراطي حول قضايا السياسات الاقتصادية والاجتماعية للمهتمين وأصحاب الشأن.
- ✧ تقديم ونشر معلومات ونتائج الأبحاث الحديثة عن القضايا الاقتصادية والاجتماعية.
- ✧ تقديم الدعم الفني والمشورة المتخصصة لمؤسسات السلطة الوطنية الفلسطينية، والقطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية لدعم مشاركتهم وانخراطهم في عملية صياغة السياسات.
- ✧ تقوية القدرات والمصادر لعمل أبحاث السياسات الاقتصادية والاجتماعية في فلسطين.

مجلس الأمناء

سمير حليلة (رئيس المجلس)، غسان الخطيب (نائب الرئيس)، لؤي شبانة (أمين السر)، ماجدة سالم-زهر (أمين الصندوق)، صبري صيدم، اسماعيل الزبري، جواد ناجي، نافذ الحسيني، جهاد الوزير، لنا ابو حجلة، محمد نصر، خالد عسيلي، باسم خوري، نبيل قسيس، (مدير عام المعهد – عضو بحكم المنصب).

حقوق الطبع والنشر محفوظة © 2015 معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)

ص.ب. 19111، القدس وص.ب. 2426، رام الله

تلفون: 2987053/4، فاكس: 2987055، بريد إلكتروني: info@mas.ps

الصفحة الإلكترونية: www.mas.ps



معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)

سوق السكن الفلسطيني العرض والطلب والأسعار

عمر عبد الرازق

2015

سوق السكن الفلسطيني العرض والطلب والأسعار

باحث رئيسي: عمر عبد الرازق

مساعد بحث: حبيب حن

تحليل إحصائي قياسي: نائل موسى

تم إنجاز هذه الدراسة بدعم مشكور من قبل الصندوق العربي للانماء الاقتصادي والاجتماعي



معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)

القدس ورام الله

2015

حقوق الطبع والنشر محفوظة © (ماس)

ISBN 978-9950-374-52-2



تقديم

أطلق معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس) في عام 2014 مشروعاً لدراسة الإسكان والبناء في الأراضي الفلسطينية المحتلة: تقييم التجربة السابقة وبلورة الرؤية المستقبلية"، وذلك بدعم من الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي. يعمل المعهد على انجاز الدراسات المقررة ضمن هذا المشروع ونشرها تباعاً، ونضع بين يدي القارئ هذه الدراسة الفنية المعمقة بعنوان "سوق السكن الفلسطيني: العرض والطلب والأسعار"، حيث قام طاقم البحث بتحليل النواحي المختلفة لسوق السكن الفلسطيني انطلاقاً من عرض الخصائص للوحدات السكنية وساكنيها، سواء كانوا مستأجرين أو مالكين، ثم استخدام نماذج رياضية لتقدير المرونة وخصائص أخرى للطلب الفعال، وكذلك لتقدير الطلب الكامن ومؤشرات الأسعار المعقولة.

تأتي هذه الدراسة في وقت ازداد فيه الاهتمام بقطاع الإسكان والبناء كأحد القطاعات الاقتصادية التي يعول عليها في النهوض بالاقتصاد الفلسطيني، وآمل ان تساعد المقترحات والتوصيات التي قدمتها الدراسة جميع المعنيين، سواء على مستوى صناعة القرار أو المطورين أو جمعيات الإسكان غير الربحية وحتى الأفراد، في إتباع نهج في البناء يلبي الاحتياجات المتزايدة للسكن على المدى القريب والمتوسط والبعيد.

وأوجه في هذه المناسبة باسم "ماس" بالشكر إلى الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي على دعمه للمعهد وعلى تمويل هذه الدراسة.

د.نبيل قسيس

المدير العام

المحتويات

1	1- الأدبيات والبيانات
1	1-1 مقدمة
8	2-1 مراجعة الأدبيات
14	3-1 مصادر البيانات
17	2- وضع السكن في الأراضي الفلسطينية: تحليل وصفي
19	1-2 علاقة الأسرة بالوحدة السكنية
23	2-2 مواصفات الوحدة السكنية
30	3-2 قضايا تمويل تملك الوحدة السكنية
33	4-2 مواصفات اقتصادية واجتماعية للأسر
41	5-2 قضايا تتعلق بمستقبل سوق السكن
45	3- الطلب الفلسطيني الفعال للوحدات السكنية للعام 2012
45	1-3 آلية انحدار الرغبات الصريحة (Hedonic Regression): الخلفية النظرية
49	2-3 نتائج التقدير الكمي للنموذج
50	1-2-3 معاملات انحدار الرغبات الصريحة لفئة المستأجرين
54	2-2-3 معاملات انحدار الرغبات الصريحة لفئة المالكين
63	3-2-3 تقدير الطلب على مزايا السكن
86	3-3 تقدير الطلب من خلال دالة الإنفاق على السكن
87	1-3-3 النموذج بشكله العام
88	2-3-3 دوال الإنفاق المقدرة لفئة المستأجرين
91	3-3-3 دوال الإنفاق المقدرة لفئة المالكين
94	4-3 العرض والطلب على السكن: سلسلة زمنية
94	1-4-3 مشكلة المتغيرات

99	4- تحليل الفجوة في سوق السكن في الأراضي الفلسطينية
99	1-4 الطلب الكامن
99	1-1-4 المتغيرات الديموغرافية
103	2-1-4 تحسين ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية
105	3-1-4 استبدال غير الصالح من الوحدات السكنية
106	4-1-4 المساكن غير المأهولة
106	5-1-4 إجمالي الطلب الكامن
113	2-4 العرض في سوق السكن في الأراضي الفلسطينية
115	1-2-4 الكمية المعروضة الإضافية خلال الفترة 2013-2025
118	2-2-4 تقدير عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013 - 2025
119	3-4 الفجوة: فائض الطلب في سوق السكن الفلسطيني
123	4-4 القدرة على شراء الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية 2014
129	5- التوصيات
133	المراجع

قائمة الجداول

19	جدول 2-1: توزيع العينة حسب المنطقة، 2012
20	جدول 2-2: حيازة السكن (%)، 2012
20	جدول 2-3: كفاءة استئجار السكن (%)، 2012
21	جدول 2-4: أسباب الاستئجار (% نعم)، 2012
22	جدول 2-5: رغبات المستأجرين للمستقبل (%)، 2012
22	جدول 2-6: كفاءة الحصول على سكن مئك (%)، 2012
23	جدول 2-7: هل تم بناء السكن على أرض تملكها (%)، 2012
23	جدول 2-8: المادة الغالبة في بناء الجدران الخارجية للمسكن (%)، 2012
24	جدول 2-9: مساحة الوحدة السكنية، 2012
25	جدول 2-10: توزيع الوحدات السكنية حسب عدد الغرف (%)، 2012
26	جدول 2-11: حجم المسكن المفضل، 2012
26	جدول 2-12: توفر المرافق في الوحدة السكنية في الأراضي الفلسطينية (%)، 2012
27	جدول 2-13: نوع السكن الذي تقيم فيه الأسرة (%)، 2012
27	جدول 2-14: توفر حديقة منزلية (%)، 2012
	جدول 2-15: المسافة التي تفصل السكن عن المرافق الاجتماعية في الأراضي الفلسطينية (%)، 2012
28	جدول 2-16: توزيع الوحدات السكنية حسب عمرها وحسب المنطقة (%)، 2012
29	جدول 2-17: الإنفاق على المسكن والأرض (دينار أردني)، 2012
30	جدول 2-18: ما هو مصدر التمويل؟ (%)، 2012
31	جدول 2-19: معلومات تفصيلية عن مصدر التمويل، 2012
31	جدول 2-20: المدة الزمنية للبناء الشخصي (شهر)، 2012
32	جدول 2-21: المدة الزمنية للشراء (شهر)، 2012
33	جدول 2-22: حالة المسكن عند الشراء (%)، 2012
33	جدول 2-23: مواصفات أخرى للأسرة حسب المنطقة، 2012
34	جدول 2-24: مواصفات أخرى للأسرة حسب المنطقة، 2012
35	جدول 2-25: جنس رب الأسرة وعلاقته بقوة العمل (%)، 2012 37
	جدول 2-26: الحالة العملية لرب الأسرة (%)، 2012 38
38	جدول 2-27: القطاع الرئيسي للعاملين (%)، 2012
40	جدول 2-28: توزيع الاسر حسب الدخل السنوي والأجرة السنوية (%)، 2012
42	جدول 2-29: أسئلة للجميع، 2012

60	جدول 3-1: نتائج التقدير الكمي لمعاملات الرغبات الصريحة للمستأجرين_المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للأجرة السنوية ($\ln(anrr)$)
62	جدول 3-2: نتائج التقدير الكمي لمعاملات الرغبات الصريحة للمالكين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للقيمة الإيجارية المقدرة السنوية ($\ln(anrow)$)
69	جدول 3-3: دوال الطلب للمستأجرين المتغير التابع:اللوغاريتم الطبيعي لمدة الإقامة في الوحدة السكنية ($\ln(stayperiod)$)
71	جدول 3-4: دوال الطلب للمستأجرين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لمساحة الوحدة السكنية ($\ln(hoarea)$)
73	جدول 3-5: دوال الطلب للمستأجرين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعمر السكن ($\ln(hoage)$)
79	جدول 3-6: دوال الطلب للمالكين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعدد الغرف ($\ln(room)$)
82	جدول 3-7: دوال الطلب للمالكين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لمساحة الوحدة السكنية ($\ln(hoarea)$)
85	جدول 3-8: دوال الطلب للمالكين المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعمر السكن ($\ln(hoage)$)
90	جدول 3-9: دوال الطلب - علاقات إنجل - المستأجرون المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للإيجار السنوي ($\ln(annrr)$)
92	جدول 3-10: دوال الطلب - علاقات إنجل - المالكون المتغير التابع: لوغاريتم القيمة الإيجارية السنوي المقدرة ($\ln(annrow)$)
102	جدول 4-1: عدد السكان ومعدلات النمو في الضفة الغربية وقطاع غزة للفترة 2012 - 2025
105	جدول 4-2: توزيع الأسر حسب معدلات الكثافة السكنية %، 2012
109	جدول 4-3: الطلب الكامن للسكن في فلسطين للفترة 2013 - 2025
110	جدول 4-4: مجموع الطلب الكامن للوحدات السكنية حسب المنطقة للفترة 2013-2025
110	جدول 4-5: الطلب الكامن لأغراض السكن والسكن والعمل معا حسب صفة حيازة المسكن والمنطقة للفترة 2013-2025
111	جدول 4-6: الطلب الكامن للسكن في فلسطين (على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات السكنية القائمة) للفترة 2013 - 2025
112	جدول 4-7: مجموع الطلب الكامن للوحدات السكنية حسب المنطقة للفترة 2013 - 2025 (على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات القائمة)

112	جدول 4-8: الطلب الكامن لأغراض السكن والسكن والعمل معا حسب صفة حيازة المسكن والمنطقة للفترة 2013-2025 (على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات القائمة)
117	جدول 4-9: عدد الوحدات المرخصة خلال الفترة 2001 - 2013 حسب المنطقة
119	جدول 4-10: العدد المقدر للوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013 - 2025 حسب المنطقة
120	جدول 4-11: فائض الطلب على السكن في الأراضي الفلسطينية للفترة 2013 - 2025 (الفجوة الإضافية سنويا)
123	جدول 4-12: فائض الطلب على السكن في الأراضي الفلسطينية للفترة 2013 - 2025 (الفجوة الإضافية سنويا) (المساكن غير المأهولة 4%)
127	جدول 4-13: متوسطات الأسعار للمتر المربع الواحد للوحدات السكنية حسب المنطقة (US\$)
128	جدول 4-14: حسابات القدرة على شراء الوحدات السكنية للعام 2014 حسب المنطقة

قائمة الأشكال البيانية

103	عدد الوحدات السكنية اللازمة لمواجهة النمو السكاني للفترة 2013 - 2025	شكل 4-1:
107	الطلب الكامن على السكن في فلسطين للفترة 2013 - 2025	شكل 4-2:
108	معدلات النمو في الطلب الكامن على السكن في فلسطين للفترة 2013-2025	شكل 4-3:
	تطور الفائض المقدر في الطلب الكامن للفترة 2013 - 2025 حسب المنطقة	شكل 4-4:
121	(الحالة التقاؤلية)	
	تطور الفائض المقدر في الطلب الكامن للفترة 2013 - 2025 حسب المنطقة	شكل 4-5:
122	(الحالة التشاؤمية)	

الملخص التنفيذي

قامت الدراسة بتحليل وصفي لأوضاع سوق السكن الفلسطيني للعام 2012، وقدرت الدراسة تأثير المواصفات المختلفة للوحدات السكنية على الإيجار (للمستأجرين) والقيمة الإيجارية المقدرة (للمالكين) الأمر الذي مكّننا من تقدير المرونة التقليدية المختلفة للطلب الفعال وتأثير متغيرات الطلب الأخرى على الكمية المطلوبة من الوحدات السكنية. تم تحليل البيانات في مسح العام 2012 أولاً وفق آلية الانحدار التي أطلقنا عليها آلية انحدار الرغبات الصريحة (Hedonic Regression)، ثم تم تقدير ما يعرف بدالة الإنفاق أو علاقة إنجل (Engle Relation) على السكن.

ثم قمنا بتقدير الحاجة للوحدات السكنية خلال الفترة 2013 - 2025، (ما يعرف بالطلب الكامن)، وتقدير حجم العرض السنوي منها للفترة ذاتها، وبالتالي تم احتساب الفجوة السنوية الإضافية المتوقعة. بعد ذلك، تم احتساب مؤشرات القدرة على شراء الوحدات السكنية في السوق الفلسطيني للعام 2014.

ويمكن تلخيص النتائج الوصفية بما يلي:

- ✧ شكل المالكون 77.4% من مجموع العينة، بينما شكل الذين يدفعون أجراً (مالياً أو مقابل عمل) 10.2%. وكانت النسبة الأعلى للمالكين في قطاع غزة (83.1%)، وكانت النسبة في الضفة الغربية (74.6%).
- ✧ معظم المستأجرين أتموا إجراءات الاستئجار بمساعدة أحد الأقارب أو أحد الأصدقاء (حوالي 82% في قطاع غزة وحوالي 78% في الضفة الغربية). بينما كانت حصة الوسطاء (بأنواعهم) 15.5% في قطاع غزة و12.3% في الضفة الغربية. وهذا مؤشر على ضعف تنظيم سوق السكن لأغراض التأجير والاستئجار.
- ✧ ترغب الغالبية العظمى من الفلسطينيين المستأجرين في تملك سكن خاص (حوالي 99% في قطاع غزة وحوالي 87% في الضفة الغربية). وتفضل غالبيتهم تملك بيت مستقل (حوالي 92% في قطاع غزة وحوالي 80% في الضفة الغربية). إلا أن

حوالي 11% فقط منهم في الضفة الغربية و فقط 4.8% منهم في قطاع غزة يقدرون على شراء أو بناء المسكن المفضل لديهم.

✧ يقوم غالبية المالكين في الأراضي الفلسطينية (65%) ببناء مساكنهم بإشراف ومتابعة شخصية، بينما يشتري 9.7% فقط منهم مسكنه (عظم أو جاهز)، بينما يحصل الباقي (25%) على المسكن بالإرث العائلي. تقل نسبة المشترين في الضفة الغربية (7.8%) عنه في قطاع غزة (13.1%). من جهة أخرى، فإن الغالبية من المالكين (حوالي 65%) بنوا مساكنهم على أرض مملوكة لهم، وترتفع النسبة إلى حوالي 86% في قطاع غزة.

✧ شكل الطوب الإسمنتي مادة بناء جدران 57% من المباني بينما شكل الحجر بمختلف أنواعه مادة بناء جدران 38% منها. وتشير البيانات إلى أن حصة الطوب الإسمنتي تحتل المرتبة الأولى كذلك في قطاع غزة (الغالبية العظمى)، وفي شمال الضفة الغربية (أكثر من الثلثين) بينما يشكل الحجر غالبية واضحة في جنوب الضفة الغربية ووسطها.

✧ بلغ متوسط مساحة الوحدة السكنية 132.35 مترا مربعا، وكانت الوحدات السكنية الأكبر في قطاع غزة (142 مترا مربعا) بينما كانت أصغرها في وسط الضفة الغربية (124 مترا مربعا). ويلاحظ أن الوحدات السكنية المسكونة من قبل مالكيها تكبر تلك المستأجرة بحوالي 29% في شمال الضفة وبحوالي 17% في جنوب الضفة وبحوالي 8% في قطاع غزة، بينما تتساوى (بفارق متوسطه متر مربع واحد لصالح المالكين) المساحة في وسط الضفة.

✧ بلغ متوسط عدد الغرف في الوحدة السكنية 3.62 غرفة للأراضي الفلسطينية، وكان العدد الأكبر كمتوسط للغرف في قطاع غزة (3.68 غرفة)، ثم في جنوب الضفة الغربية (3.64 غرفة) ويتساوى المتوسط في كل من شمال الضفة الغربية ووسطها (3.57 غرفة). وقل متوسط عدد الغرف للمستأجرين بغرفة واحدة عنه للمالكين (ما عدا وسط الضفة).

✧ تبلغ مساحة البيت المفضل للتملك للأسر الفلسطينية المستأجرة حوالي 153 مترا مربعا في الضفة الغربية وحوالي 168 مترا مربعا في قطاع غزة.

- ✧ ترتبط الغالبية العظمى من الوحدات السكنية بالشبكة العامة للكهرباء (98.6%)، وبشبكة مياه عامة (91.1%). ويرتبط (56.5%) منها بشبكة عامة للمجاري، وتحتوي الغالبية العظمى منها على مطبخ متصل بالمياه (97.7%) وحمام متصل بالمياه (98.5%) ومرحاض متصل بالمياه (97%). من هنا لا يعتبر وجود هذه المرافق من المزايا التي تحدث تباينا في أجرة أو سعر الوحدة السكنية.
- ✧ كانت غالبية الوحدات السكنية (52.8%) عبارة عن شقة في بناية متعددة الوحدات السكنية، بينما كان 45.6% منها عبارة عن دار مستقلة أو فيلا. وتحتل الشقق المرتبة الأولى في جميع المناطق عدا جنوب الضفة الغربية (48.3%) وشمالها (43.4%) حيث تنتشر البيوت المستقلة أكثر من غيرها.
- ✧ توفرت حديقة منزلية لـ 30.5% من الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية. وارتفعت النسبة للوحدات المملوكة لتصل إلى متوسط عام يبلغ 40% تقريبا في الضفة الغربية وتبلغ أعلى قيمة لها في الوحدات المملوكة في شمال الضفة الغربية (47%) وتنخفض إلى 18% فقط للوحدات المملوكة في قطاع غزة. وتقل هذه النسبة للوحدات المستأجرة مقارنة مع الوحدات المملوكة في كل المناطق (تتساوى في قطاع غزة)، فتصل إلى 14% في وسط الضفة.
- ✧ يقع 88% من الوحدات السكنية ضمن مسافة 1 كم من المواصلات العامة ويقع 69.6% منها ضمن مسافة 1 كم من مدرسة، ويقع 57.3% منها ضمن مسافة 1 كم من عيادة لطبيب خاص، ويقع 51.9% منها ضمن مسافة 1 كم من مركز صحي، ويقع 44.6% منها ضمن مسافة 1 كم من مركز أمومة. ويقع حوالي 52% منها ضمن مسافة 1 كم من مستشفى (عام أو خاص).
- ✧ بلغ العمر المتوسط للوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية حوالي 24 سنة وكان المتوسط للوحدات المستأجرة (حوالي 25 سنة) أعلى منه للوحدات المملوكة (حوالي 22 سنة). وكان الفارق الأكبر في شمال الضفة الغربية (حوالي 9 سنين)، ثم في قطاع غزة (حوالي 6 سنين). وتنعكس الصورة في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها، حيث يقل متوسط عمر الوحدة المستأجرة عنه للمملوكة (حوالي 3 سنين وسنة على التوالي).

- ❖ هناك فرق شاسع بين متوسط الإنفاق على بناء السكن بين الضفة الغربية وقطاع غزة. حيث يزيد الإنفاق على البناء (دون تكلفة الأرض) في الضفة الغربية (34346 ديناراً) بحوالي 53% عنه في قطاع غزة (22512 ديناراً). بالمقابل زادت تكلفة الأرض في قطاع غزة عنها في الضفة الغربية بحوالي 47%، الأمر الذي جعل مجموع التكلفة للبناء في المنطقتين يتقارب بحيث زادت التكلفة الإجمالية في الضفة الغربية عنها في قطاع غزة بحوالي 18.3%، وقد بلغت حصة الأرض من التكاليف الإجمالية 40.5% في قطاع غزة و 23.3% في الضفة الغربية.
- ❖ يحصل معظم المالكين على التمويل اللازم للتملك من مدخراتهم الشخصية ومن الميراث العائلي. ويظهر أن الاعتماد على القروض قليل نسبياً (حوالي 8.5%). ويزيد في قطاع غزة الاعتماد على الادخار والميراث العائلي (حوالي 86%) عنه في الضفة الغربية (حوالي 71%)، بينما يزيد الاعتماد في الضفة الغربية على الأقساط الشهرية للمتعهد ولمواد البناء (حوالي 13%) عنه في قطاع غزة (6%).
- ❖ استغرق الذين اعتمدوا على مدخراتهم لتأمين تمويل السكن حوالي 6.5 سنة في الضفة الغربية و 9.4 سنة في قطاع غزة. وبذلك تكون فترة الاستئجار في قطاع غزة أطول منها في الضفة الغربية. أما الذين اقترضوا (حوالي 8.5% من المالكين) فلجأ معظمهم إلى البنك التجاري (88% و 70% في قطاع غزة والضفة الغربية على التوالي)، وتزيد في الضفة الغربية نسبة المقترضين من الأقارب (17%) عنها في قطاع غزة (5%). كما أن حصة مؤسسات الإقراض ترتفع في الضفة الغربية (9.2%) بحوالي 50% عنها في قطاع غزة (6.2%). من جهة أخرى، فإن متوسط قيمة الأقساط الشهرية (حوالي 13% من الضفة الغربية و 6% من قطاع غزة) اعتمدوا هذه الآلية في الضفة الغربية (410 ديناراً) أعلى منها في قطاع غزة (251 ديناراً) بحوالي 63%.
- ❖ تزيد مدة إنشاء السكن عن سنتين في الضفة الغربية وعن 1.25 سنة في قطاع غزة. بالمقابل، يستغرق شراء مسكن في الضفة الغربية حوالي 8 أشهر، بينما تزيد المدة في قطاع غزة عن السنة قليلاً.

من جهة أخرى، فإن السكن وقت الشراء في معظم حالات الشراء (71% في الضفة الغربية و82% في قطاع غزة) كان إما مشطبا كاملا أو جزئيا. وأن جودة التشطيب الكامل في معظم الحالات كانت متوسطة أو عالية.

❖ بلغ متوسط عدد سنوات الإقامة في الوحدة السكنية في الأراضي الفلسطينية حوالي 14 سنة، وكان المتوسط للوحدات السكنية المملوكة (15 سنة) أكبر منه للوحدات المستأجرة (8 سنوات)، وكان الفرق الأكبر بين المتوسطين في جنوب الضفة الغربية (9 سنوات) ثم في قطاع غزة (8 سنوات) فشمال الضفة الغربية (7 سنوات) ووسط الضفة الغربية (6 سنوات). ويتفق هذا الوضع مع ملاحظة أن الأسر في العادة تستأجر لفترة معينة قبل أن تمتلك وبعدها تستمر في العيش في وحدة مملوكة.

❖ بلغ متوسط عدد أفراد الأسرة في الأراضي الفلسطينية 5.46 شخصا، وكان المتوسط في قطاع غزة (5.92 شخصا) أعلى منه في الأراضي الفلسطينية بحوالي 8.4%. وكان المتوسط للمالكين في غزة أعلى بحوالي 7.4% وللأسر المستأجرة بحوالي 19.5%. ويلاحظ انخفاض متوسط عدد أفراد الأسرة المستأجرة عنه للأسرة المالكة في جميع المناطق باستثناء قطاع غزة.

❖ بلغ متوسط عدد أفراد الأسرة العاملين 1.11 فردا في الأراضي الفلسطينية، وبذلك يبلغ معدل الإعالة 4.76 فردا لكل عامل، ويلاحظ تباين هذا المؤشر في المناطق المختلفة، فكان الأكبر في قطاع غزة (5.44 فردا للعامل) بينما كان الأصغر في وسط الضفة الغربية (4.31 فردا للعامل). كما ويلاحظ أن معدل الإعالة للمستأجرين كان أقل منه للمالكين في جميع المناطق (يساوي 90% من المستوى العام).

❖ تشير البيانات إلى أن متوسط عمر رب الأسر المالكة لمسكنها (حوالي 46 سنة) يزيد بحوالي 9.5% عن متوسط عمر رب الأسرة المستأجرة (حوالي 42 سنة)، ويزيد عنه أيضا في كل المناطق.

❖ حوالي 92% من أرباب الأسر في قطاع غزة وحوالي 91% من أرباب الأسر في الضفة الغربية هم من الذكور. وبالتالي أقل من 10% من الأسر الفلسطينية ترأسها نساء.

- ❖ حوالي 73% من أرباب الأسر في الضفة الغربية وحوالي 65% منهم في قطاع غزة يعملون بين 1 ساعة وأكثر من 35 ساعة. وأن حوالي 95% من هؤلاء في الضفة وأن حوالي 80% منهم في قطاع غزة يعملون أعمالاً كاملة (وقت كامل) أو أكثر (ساعات إضافية).
- ❖ حوالي 3.2% من أرباب الأسر في الضفة الغربية و7.8% منهم في قطاع غزة هم من العاطلين عن العمل الذين سبق لهم أن عملوا من قبل، ولكن حوالي 7% منهم في الضفة الغربية وحوالي 23% منهم في قطاع غزة قد أخرجوا أنفسهم من سوق العمل بسبب توقفهم عن البحث عن عمل بسبب الاحباط.
- ❖ حوالي 0.6% من أرباب الأسر في الضفة الغربية و1.6% منهم في قطاع غزة هم عاطلون عن العمل وهم في سوق العمل لأول مرة. ولكن حوالي 50% منهم في قطاع غزة وحوالي 17% منهم في الضفة الغربية أخرجوا أنفسهم من سوق العمل بسبب توقفهم عن البحث عن عمل بسبب الاحباط.
- ❖ حوالي 26% من أرباب الأسر في قطاع غزة وحوالي 23% منهم في الضفة الغربية هم خارج القوى العاملة وخارج إحصائيات سوق العمل، فهم لا يعملون ولا يريدون أن يعملوا؛ وذلك لأسباب أهمها العجز وكبر السن والمرض (حوالي 71% في قطاع غزة وحوالي 65% في الضفة الغربية) والتقاعد (حوالي 13% في قطاع غزة وحوالي 18% في الضفة الغربية) والتفرغ لأعمال المنزل.
- ❖ غالبية أرباب الأسر العاملين في الأراضي الفلسطينية يعملون لحسابهم (حوالي 90% في قطاع غزة وحوالي 73% في الضفة الغربية) وأن الباقي هم أصحاب عمل. ويتضح أن رب الأسرة العامل في الضفة الغربية عمل ما متوسطه 10.4 شهراً خلال السنة السابقة للمسح، بينما عمل رب الأسرة العامل في قطاع غزة ما متوسطه 9.6 شهراً خلال السنة السابقة للمسح.
- ❖ بلغ متوسط دخل الأسرة في الأراضي الفلسطينية حوالي 8608 دولار سنوياً. وكان المتوسط في الضفة الغربية (10288 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (5303 دولار) بحوالي 94%. وأما الدخل الوسيط في الأراضي الفلسطينية فبلغ حوالي 6408 دولار

سنويا. وكان الدخل الوسيط للأسرة في الضفة الغربية (7991 دولار) أعلى منه في قطاع غزة بحوالي 108%.

❖ من جهة أخرى، بلغ المتوسط السنوي لأجرة المساكن المستأجرة حوالي 2519 دولار. وكان المتوسط في الضفة الغربية (2732 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (1842 دولار) بحوالي 48%. وبلغت الأجرة الوسيط حوالي 1868 دولار سنويا. وبلغت الأجرة الوسيط في الضفة الغربية 2031 دولار سنويا، وهي أعلى مما هي عليه في قطاع غزة (1800 دولار) بحوالي 13%. وبذلك بلغت نسبة متوسط الاجرة إلى متوسط الدخل في الأراضي الفلسطينية حوالي 29%، وكانت النسبة في الضفة الغربية (26.6%) أقل مما هي عليه في قطاع غزة (34.7%) بحوالي 23%.

❖ وأما بالنسبة للمالكين، فقد بلغ المتوسط السنوي للقيمة الإيجارية المقدرة حوالي 2238 دولار في الأراضي الفلسطينية، بانخفاض قدره حوالي 11% عن المتوسط السنوي للإيجار لفئة المستأجرين. وكان المتوسط في الضفة الغربية (2405 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (1928 دولار) بحوالي 25%. وكانت القيمة الإيجارية المقدرة الوسيط في الاراضي الفلسطينية حوالي 1800 دولار. وبلغت الأجرة الوسيط في الضفة الغربية 1868 دولار سنويا، وهي أعلى مما هي عليه في قطاع غزة (1800 دولار) بحوالي 4%. وبلغت نسبة القيمة الإيجارية المقدرة إلى متوسط دخل الأسرة المالكة في الضفة الغربية 23.4%، بينما كانت النسبة في قطاع غزة 36.4%.

❖ أشارت النتائج إلى أن 30.4% من قطاع غزة و 22.3% من الضفة الغربية يرغبون في تملك وحدة سكنية لغرض الاستثمار الاقتصادي.

❖ وتبين أن حوالي 37% من أسر قطاع غزة و 28% من أسر الضفة الغربية بحاجة إلى مساحات إضافية للمسكن الذي يقطنونه. ويبلغ متوسط الإضافة التي تشعر الأسر بحاجتها لها حوالي 121 مترا مربعا في قطاع غزة وحوالي 41 مترا مربعا في الضفة الغربية. ولكن بلغ متوسط المساحة التي تستطيع الأسرة بناءها وإضافتها إلى مسكنها حوالي 16 مترا مربعا في قطاع غزة (حوالي 13% فقط من متوسط الحاجة) وحوالي 6 مترا مربعا في الضفة الغربية (حوالي 15% فقط من متوسط الحاجة).

❖ من جهة أخرى، بلغ متوسط عدد الوحدات التي تشعر الأسر أنها ستحتاجها خلال العشرة أعوام المقبلة حوالي 1.5 وحدة في قطاع غزة وحوالي 1.2 وحدة في الضفة الغربية. ولكن صرحت الأسر في قطاع غزة أنها قادرة على شراء أو بناء 0.38 وحدة (حوالي 25% من الحاجة)، بينما صرحت أسر الضفة الغربية أنها قادرة على شراء أو بناء 0.49 وحدة (حوالي 40% من الحاجة). وتبين أن أكثر من ثلاثة أرباع الأسر في الضفة الغربية وأكثر من ثلثها في قطاع غزة ترغب بالبقاء في ذات التجمع السكني الذي تقيم فيه حالياً.

❖ تملك 13.8% من أسر الضفة الغربية و5.5% من أسر قطاع غزة قطعة أرض أخرى للبناء ولكن في موقع آخر.

❖ بالنسبة للتمويل، فإن المصدر المفضل له في قطاع غزة الأقارب (45%) بينما كان المصدر "أخرى" هو المفضل في الضفة الغربية، تأتي البنوك التجارية في المرتبة الثانية في المنطقتين (حوالي 31% في قطاع غزة وحوالي 26% في الضفة الغربية)، ويأتي الأقارب في المرتبة الثالثة كمصدر لتمويل المسكن الجديد في الضفة الغربية (حوالي 25%). وأما بالنسبة للرهن العقاري فلا تتجاوز حصته 1% من الأسر في المنطقتين.

مكننتنا البيانات المتاحة من تقدير معادلات الطلب لفئة المستأجرين للمتغيرات: مساحة الوحدة السكنية وعمر المسكن، ومدة الإقامة في المبنى. وكانت أهم النتائج للطلب على مساحة الوحدة السكنية (جميع المناطق ما عدا وسط الضفة الغربية) كما يلي:

❖ كانت مرونة الطلب السعرية (بالقيمة المطلقة) (نموذج مساحة الوحدة السكنية) للمستأجرين في جميع المناطق أقل من 1، أي أن الطلب على المساكن للإيجار غير مرّن. وكانت المرونة الأعلى في قطاع غزة (حوالي 0.78) بينما كانت المرونة الأقل في شمال الضفة الغربية (حوالي 0.12) مع غياب النموذج عن وسط الضفة الغربية. أي أن ارتفاع سعر المتر المربع الواحد من الوحدة السكنية (إيجاره السنوي) بنسبة 10% يخفض الكمية المطلوبة منها بحوالي 7.8% في قطاع غزة، وحوالي 1.5% (كمتوسط) في الضفة الغربية وحوالي 1.7% و1.2% في جنوب الضفة الغربية

وشمالها على التوالي، أي أن السكن هو من السلع ذات الطلب غير المرن كونها من السلع الأساسية للمستأجرين وهي سلعة قليلة البدائل (لا مناص من الإستئجار).
 ✧ كانت مرونة الطلب الداخلية أيضا قليلة ولكنها موجبة (أقل من 0.2 لجميع المناطق¹)، وهذا يشير إلى أن السكن المستأجر من السلع العادية ولكن بدرجة ضئيلة للمستأجرين. أي أن ارتفاع دخل الأسرة بنسبة 10%، يؤدي إلى ارتفاع الطلب على (المساحة) الوحدات السكنية المستأجرة بحوالي 1.9% في جنوب الضفة الغربية وحوالي 1.33% في الضفة الغربية ككل وبأقل من 1% في الأراضي الفلسطينية وفي شمال الضفة الغربية.
 ✧ تتفق النتائج حول المرونة السعرية والداخلية للمستأجرين مع نتائج الدراسات المختلفة وخاصة تلك التي أجريت على الدول النامية أو بعض مدنها.
 ظهر تأثير للمتغيرات الأخرى على الطلب على مساحة الوحدة السكنية المستأجرة في بعض المناطق:

✧ كلما زاد متوسط أعمار أفراد الأسرة بنسبة 10% مثلا، تنقص المساحة بحوالي (1.4%)، كون زيادة هذا المتوسط مرتبطة بإنهاء الأولاد للمراحل التعليمية ومغادرة البعض منهم للمنزل وبالتالي تقل الحاجة للمساحة المستأجرة.
 ✧ يشير المعامل السالب للسعر الضمني لمدة الإقامة في المسكن (في شمال الضفة الغربية) إلى أن مساحة الوحدة المؤجرة تقل كلما كانت الوحدة أقدم عمرا (غالبا ما تكون الأسرة استأجرت الوحدة السكنية في بداية تكوينها وبقيت فيها بسبب قلة الإيجار وعدم تغيره مع الزمن بسبب قانون الإيجار والاستئجار السائد).
 ✧ تشير البيانات إلى أن المساحة المطلوبة للاستئجار تزيد في كل المناطق (باستثناء وسط الضفة الغربية وجنوبها واللتين لم يظهر هذا المتغير في نموذجيهما) في حال كانت الوحدات المستأجرة شققا ضمن مبان متعدد الوحدات السكنية. قد يفسر هذه العلاقة كون الاستئجار يتم في المدن بينما يكاد ينعدم في الريف والمخيمات. من جهة أخرى، فإن الشقق في العادة تبنى بمساحات تتناسب سوق التملك (البيع) وتستخدم

¹ لم يكن معامل الدخل المقدر لقطاع غزة في نموذج المساحة ذا دلالة إحصائية.

للإيجار في حال تعثر البيع أو أنها تبنى لاستخدامها لسكن أفراد الأسرة المالكة في المستقبل ويتم تأجيرها بصورة مؤقتة. كما أن البيوت المستقلة تكون حولها حديقة منزلية تعوض عن بعض المساحة.

✧ تقل مساحة الوحدات المؤجرة في حال كانت قريبة من مستشفى خاص (أقل من 1 كم) في الضفة الغربية، بحوالي 50%. أي أن المستأجر يقبل بالمساحة الأقل مقابل ميزة القرب من المستشفى.

✧ ترتفع مساحة الوحدات السكنية المستأجرة التي تكون مادة الحجر أساسية في بناء جدران المبنى الذي تقع فيه، بحوالي 22% في الضفة الغربية (وحوالي ضعف ذلك في جنوب الضفة الغربية).

مكثنتا البيانات المتاحة من تقدير دوال الطلب للمالكين على ثلاثة متغيرات من مزايا الوحدات السكنية، عدد الغرف، ومساحة الوحدة السكنية، وعمر المبنى. نلاحظ أن النموذج الأول (الطلب على عدد الغرف) تم تطبيقه على جميع المناطق وأن النموذج الثاني (الطلب على مساحة الوحدة السكنية) تم تطبيقه على جميع المناطق باستثناء وسط الضفة الغربية. وكانت أهم النتائج كما يلي:

الطلب على عدد الغرف لفئة المالكين

✧ إشارات المعاملات كلها في الاتجاه الصحيح (المنسجم مع النظرية)، حيث يعتبر عدد الغرف ممثلاً للكمية المستهلكة من السكن أو خدماته.

✧ كانت المروونات السعرية الذاتية (أي لسعر الغرفة) قليلة فالسكن للتملك سلعة ذات طلب غير مرن (جميعها أقل من 0.44 بالقيمة المطلقة)، وكان أعلى المروونات السعرية من نصيب جنوب الضفة الغربية، وكان أدناها من نصيب وسط الضفة الغربية. فإذا ارتفع سعر الغرفة الواحدة بنسبة 10% ستخفض الكمية المطلوبة منها بحوالي 4.38% في جنوب الضفة الغربية وبحوالي 4.0% في شمالها، ولكن الكمية المطلوبة ستخفض في الضفة الغربية بحوالي 3.4% وفي قطاع غزة بحوالي 3%. وسيكون الانخفاض في وسط الضفة الغربية بحوالي 2.4% بينما يكون الانخفاض بحوالي 2.7% في مجمل الأراضي الفلسطينية.

- ✧ تشير النتائج إلى أن مساحة الوحدة السكنية تعتبر بديلة لعدد الغرف في جميع المناطق، فالمرونة السعرية التقاطعية كانت موجبة في المناطق التي كانت فيها ذات دلالة إحصائية (جميع المناطق ما عدا قطاع غزة ووسط الضفة الغربية). وكانت المرونة التقاطعية الأكبر في جنوب الضفة الغربية (0.263) بينما كانت الأصغر في الأراضي الفلسطينية (0.117).
- ✧ كانت المرونة الداخلية موجبة ولكن صغيرة (جميعها لا تزيد عن 0.14)، أي أن الزيادة في الدخل لها تأثير قليل على عدد الغرف الذي ترغب فيه الأسرة المالكة لمسكنها. فزيادة دخل الأسرة بنسبة 10% تزيد الطلب على الغرف بحوالي 1.4% في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها، بينما سيرتفع بحوالي 1.1% في الضفة الغربية (ككل) وحوالي 0.5% في قطاع غزة.
- ✧ ونقسم بقية المتغيرات المؤثرة في عدد الغرف بين متغيرات متصلة وأخرى وهمية (dummy). الأولى يمكن اعتبار علاقتها بعدد الغرف سببياً بينما تعتبر المجموعة الثانية مواصفات أو مزايا مؤثرة (مرجحة) في قرار التملك:
- ✧ كلما زاد عمر رب الأسرة المالكة زاد الطلب على عدد الغرف، وقد كانت المرونة لهذا المتغير الأعلى في قطاع غزة (0.162) بينما كانت القيمة الدنيا لها في وسط الضفة الغربية (0.088). بالإضافة إلى ذلك، كان معامل هذا المتغير ذا دلالة إحصائية في منطقة أخرى فقط (جنوب الضفة الغربية). إن زيادة عمر رب الأسرة مرتبطة بتقدمه المهني والوظيفي وبالتالي الدخل وإنهاء الأولاد أو بعضهم للمراحل التعليمية الجامعية، وبالتالي هذه الزيادة في الطلب على السكن. كذلك وبالمنطق نفسه يمكن تفسير المرونة الموجبة لمتوسط أعمار أفراد الأسرة والتي كانت أيضاً قليلة. بالإضافة إلى ذلك كانت مرونة عدد أفراد الأسرة موجبة والأكبر بين هذه المجموعة من المرونة (وظهرت بدلالة إحصائية مقبولة في جميع المناطق²) أي أن حجم الأسرة أكثر تأثيراً في الطلب على عدد الغرف من عمر رب الأسرة أو متوسط أعمار أفرادها.

² كانت المرونة ذات دلالة إحصائية في منطقة وسط الضفة الغربية على مستوى 16.8% فقط، ويلاحظ أن المرونة هنا كانت الأقل بين المناطق.

وأما مجموعة المتغيرات الوهمية (dummy)، فيمكن قراءة نتائجها كما فعلنا للمستأجرين، ولكن هنا نشير إلى ملاحظات حول بعضها وخاصة الجديد منها:

يرتفع الطلب على السكن للتملك في الحالات التالية:

- ✧ مادة بناء الجدران حجر (تبلغ نسبة الارتفاع حوالي 7% في الأراضي الفلسطينية، وترتفع إلى 13.3% في الضفة الغربية و10.5% في قطاع غزة. وتصل إلى 21% في جنوب الضفة الغربية).
- ✧ وجود حديقة منزلية، وتصل نسبة الزيادة إلى حوالي 6.6% في الأراضي الفلسطينية، وترتفع إلى 12% في قطاع غزة.
- ✧ يزيد الطلب على الغرف بين الأسر التي يعمل ربها لحساب غيره (بحوالي 5.3%)، بينما ينخفض بين الأسر التي يعمل ربها لحسابه بحوالي (2.5%). يبدو أن الأمر مرتبط باستقرار الدخل وإمكانية الحصول على تمويل في الحالة الأولى أكثر منه في الثانية.

الطلب على مساحة الوحدة السكنية لفئة المالكين

- ✧ كانت المرونة السعرية الذاتية في نموذج المساحة بالقيمة المطلقة أقل من واحد (الطلب غير مرن) ولكن جميعها أعلى من 0.73. وكانت أعلاها في قطاع غزة بينما أدناها كان في جنوب الضفة الغربية. أي أن ارتفاع سعر المتر المربع الواحد بنسبة 10% يؤدي إلى انخفاض المساحة (الكمية) بحوالي 9.73% في قطاع غزة وحوالي 8.83% في مجمل الأراضي الفلسطينية، بينما ستخفص الكمية في الضفة الغربية وفي شمالها وجنوبها بحوالي 8% و7.6% و7.4% على التوالي.
- ✧ عند المقارنة مع فئة المستأجرين نجد أن المرونة السعرية الذاتية لفئة المالكين أعلى بكثير منها للمستأجرين. فبينما كانت المرونة في قطاع غزة (الأعلى بين المناطق في الفئتين) للمالكين أعلى منها للمستأجرين بحوالي 25% فقط، كانت في شمال الضفة الغربية للمالكين أكثر من ستة أضعافها للمستأجرين (6.5 ضعفا) وفي الضفة الغربية كانت للمالكين أكثر من خمسة أضعافها للمستأجرين (5.3 ضعفا)، وكانت في جنوب الضفة الغربية للمالكين أكبر منها للمستأجرين بـ (4.4) ضعفا. يعود ذلك إلى كون

- قرار الشراء (التملك) التزاما بتخصيص جزء كبير من ثروة العائلة في المسكن، كما أن الشراء يمكن أن يستغرق وقتاً أطول بكثير من قرار الاستئجار.
- ✧ وعند المقارنة مع نموذج الطلب على الغرف نجد أن المرونة السعرية الذاتية في نموذج المساحة أعلى من تلك في نموذج الغرف وبفارق كبير. فقد كانت في نموذج المساحة 3.3 أضعافها في نموذج الغرف في الأراضي الفلسطينية وفي قطاع غزة. وكانت 2.35 ضعفا في الضفة الغربية. وهذا متوقع لسببين: الأول طبيعة "سلعة" الغرف من كونها تأتي بأرقام صحيحة ومحدودة بين الواحد والخمسة أو الستة، بينما تتراوح المساحة بين مستويات أوسع وتفاوت بالأمطار المربعة وأجزائها. والثاني من كون عدد الغرف يخص التقسيم الداخلي للوحدة السكنية ويصعب تغييره بعد البناء وبعد الشراء.
- ✧ يلاحظ أن المرونة الداخلية في نمودجي الغرف والمساحة متساوية في جميع المناطق، لأن قرار شراء الوحدة السكنية هو في ذات الوقت قرار شراء المساحة وشراء الغرف. كما يلاحظ أن مستواها متدني، فهي لا تزيد عن 0.14 في جميع المناطق. أي أن هناك حاجة لزيادة كبيرة في الدخل (أو الدخل المتوقع) حتى تقرر الأسرة التملك. وعند المقارنة مع الطلب لفئة المستأجرين نجد أن المرونة الداخلية للمالكين أقل منها للمستأجرين بحوالي 26% في جنوب الضفة الغربية، وبحوالي 18% في كل من الضفة الغربية وشمالها، وبالمجمل كانت أقل للمالكين في الأراضي الفلسطينية بحوالي 8.6%³. ويعود ذلك إلى الأهمية النسبية لقرار التملك مقارنة بقرار الاستئجار.
- ✧ عند المقارنة مع دراسات دولية، نجد أن النتائج التي حصلنا عليها تتفق مع النتائج العامة لمرونة الطلب السعرية والداخلية.

دوال الإنفاق المقدرة لفئة المستأجرين:

- ✧ لم تنطبق أي صورة من صور النموذج على شمال الضفة الغربية لفئة المستأجرين.
- ✧ تحمل المرونة الداخلية للإنفاق على السكن الإشارة المتوقعة (الموجبة) (وهي تساوي المرونة الداخلية للطلب على السكن) وجميعها ذات دلالة إحصائية عالية وقيمتها منخفضة (الطلب غير مرن)؛ وكان أعلاها في وسط الضفة الغربية (0.332) وأدناها

³ لم ينطبق النموذج (المساحة) على قطاع غزة للمستأجرين.

في قطاع غزة (0.08). وعند المقارنة مع نموذج انحدار الرغبات الصريحة، نجد أن مرونة الإنفاق الدخلية أعلى بصورة واضحة في كافة المناطق، فقد زادت المرونة الدخلية للإنفاق في الأراضي الفلسطينية بحوالي 264% وفي الضفة الغربية بحوالي 18%.

- ✧ كانت مرونة الإنفاق السعرية ذات دلالة إحصائية عالية في كل من الضفة الغربية وجنوبها وقطاع غزة (غابت عن باقي المناطق). وكانت جميعها موجبة (أي أن الطلب على السكن غير مرن)، وكانت في قطاع غزة (0.267) أقل من ثلثها في الضفة الغربية (0.843). وتعني أن ارتفاع سعر المتر المربع بنسبة 10% ستؤدي إلى ارتفاع الإنفاق على السكن (لفئة المستأجرين) بحوالي 8.43% في الضفة وبحوالي (2.67%) في قطاع غزة. وهذا يعني أن كمية الاستهلاك من السكن انخفضت بنسب تقل عن 10% وبذلك تكون مرونة الطلب السعرية تساوي (-0.733) في قطاع غزة و(-0.157) في الضفة الغربية وحوالي (-0.169) جنوب الضفة الغربية.⁴
- ✧ كان تأثير حجم الأسرة في الاتجاه المتوقع (طردي) باستثناء في قطاع غزة حيث كانت الإشارة سالبة والقيمة ضئيلة والمعامل لا يتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة. ولم يتمتع المعامل بالدلالة الإحصائية المقبولة أيضا في الأراضي الفلسطينية وإن كان يحمل الإشارة الصحيحة (وكان ضئيلا بالمقارنة مع المعاملات الأخرى المقبولة).
- ✧ كان تأثير مربع حجم الأسرة ضئيلا نسبيا وكان سالبا في كافة المناطق (ما عدا قطاع غزة حيث كان موجبا ولكنه ضئيل جدا (0.002) ولا يتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة) الأمر الذي يعني أن ارتفاع حجم الأسرة يؤدي إلى زيادة الإنفاق على المسكن بصورة متناقصة وهو ما يؤكد وجود تأثير المزاخمة للإنفاق على المجموعات السلعية الأخرى. ولم يتمتع معامل الأراضي الفلسطينية بالدلالة الإحصائية وكان لا يختلف عن الصفر!⁵
- ✧ كان تأثير عمر رب الأسرة ذا دلالة إحصائية مقبولة في كل من الأراضي الفلسطينية وقطاع غزة، وكان تأثيره موجبا (وقليلا) بينما كان سالبا ولا يتمتع بالدلالة الإحصائية

⁴ مرونة الطلب السعرية تساوي واحد ناقص مرونة الإنفاق السعرية.

⁵ كان مستوى الدلالة الإحصائية للمرونة السعرية في منطقة جنوب الضفة الغربية 15.4%.

المقبولة في الضفة الغربية (ضئيل) وجنوبها. وكان تأثير مربع عمر رب الأسرة رغم ضآلته (0.001) سالباً في الأراضي الفلسطينية وقطاع غزة (أي أن تأثير عمر رب الأسرة في هذه المناطق طردي بصورة متناقصة).

✧ وبالنسبة لمعاملات مدة الإقامة في الوحدة السكنية ومربعه فلم تتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة في أي من المناطق وكانت قيمتها قريبة من الصفر في معظم حالاتها.

دوال الإنفاق المقدرة لفئة المالكين

✧ تحمل المروونات الدخلية الإشارة المتوقعة (وهي ذاتها للإنفاق والطلب) (الموجبة) وجميعها ذات دلالة إحصائية عالية وهي قليلة (الطلب غير مرن) (أعلاها في وسط الضفة الغربية (0.148) وأدناها في قطاع غزة (0.07). وعند المقارنة مع نموذج انحدار الرغبات الصريحة، كانت مرونة الإنفاق الدخلية أعلى في كافة المناطق.

✧ كانت معاملات سعر الغرفة (مروونات الإنفاق بالنسبة لسعر الغرفة) ذات دلالة إحصائية عالية جداً (قريبة من 100%) في جميع المناطق، وكانت موجبة مما يعني أن الطلب على السكن غير مرن. وكانت أعلى المروونات من نصيب وسط الضفة الغربية (0.83) وأقلها في الضفة الغربية (0.74) وبذلك تكون مروونات الطلب بالنسبة لسعر الغرفة تساوي مرونة الانفاق السعرية ناقصة واحد صحيح. ولذلك تكون في وسط الضفة الغربية (-0.17) وفي الضفة الغربية (-0.26) وهكذا.

✧ كانت معاملات سعر المتر المربع ذات دلالة إحصائية عالية في كل المناطق باستثناء قطاع غزة. وكانت موجبة في تلك المناطق (أي أن الطلب هناك غير مرن) وأما في قطاع غزة فكان المعامل سالباً وقليل نسبياً وليس ذا دلالة إحصائية وبذلك تكون مرونة الطلب بالنسبة لسعر المتر المربع تساوي (-0.895) في الأراضي الفلسطينية و(-0.827) في الضفة الغربية.

✧ كان تأثير حجم الأسرة في الاتجاه المتوقع (طردي) في كافة المناطق، إلا أنه لم يتمتع بالدلالة الإحصائية في جنوب الضفة الغربية.

- ✧ كان تأثير مربع حجم الأسرة ضئيلاً نسبياً وكان سالباً في كافة المناطق (إلا أنه لم يتمتع بالدلالة الإحصائية في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها) الأمر الذي يؤكد وجود تأثير المزامنة للإنفاق على المجموعات السلعية الأخرى.
- ✧ كان تأثير عمر رب الأسرة ذا دلالة إحصائية مقبولة في جميع المناطق وكان تأثيره موجياً (وقليلاً، فلم تزد المعاملات عن 0.024). ولم يتمتع المعامل بالدلالة الإحصائية المقبولة في وسط الضفة الغربية رغم كون إشارته صحيحة (+0.003). وكان تأثير مربع عمر رب الأسرة رغم ضآلته (قريب جداً من الصفر) سالباً في المناطق كافة (أي أن تأثير عمر رب الأسرة في هذه المناطق طردي بصورة متناقصة).
- ✧ وبالنسبة لمعاملات مدة الإقامة في الوحدة السكنية فكانت موجبة (دون دلالة إحصائية) في الضفة الغربية (+0.007) باستثناء في وسط الضفة الغربية (بدون دلالة إحصائية مقبولة) وجنوبها (-0.007). وكانت معاملات مربع الإقامة سالبة (وقريبة جداً من الصفر) في جميع المناطق (دون دلالة إحصائية مقبولة في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها).

الطلب الكامن على السكن في الأراضي الفلسطينية

- ✧ تتلخص التطورات الديموغرافية بالنمو السكاني والتغير في حجم الأسرة ويوفر الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني تنبؤاته لهذه المتغيرات للسنوات المقبلة.
- ✧ لتحسين ظروف السكن، تم افتراض معالجة مشكلة الاكتظاظ خلال 10 سنوات من خلال زيادة عدد الغرف في الوحدات المكتظة ليصبح متوسطها مساوٍ للمتوسط العام.
- ✧ تم تقدير غير الصالح من الوحدات السكنية باستخدام تقديرات تعداد العام 2007 (1.024% للضفة الغربية و0.43% لقطاع غزة).
- ✧ بالنسبة للمساكن غير المأهولة، فقدرها تعداد العام 2007 بحوالي 16% للضفة الغربية وحوالي 10% لقطاع غزة، إلا أن هذا يعتبر مبالغة غير مبررة للتقدير لهذا البند، لذلك اعتمدنا حالة أخرى بافتراض أن نسبة المساكن غير المأهولة 4% فقط.
- ✧ تبين أن الطلب الكامن على السكن في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة يتزايد بشكل عام. وبلغ المتوسط السنوي للطلب الكامن للفترة 2013 – 2025 حوالي 33.3 ألف وحدة سكنية سنوياً في الضفة الغربية وحوالي 20.2 ألف وحدة سكنية سنوياً في قطاع

غزة، متزايدا من حوالي 28.6 ألف وحدة في الضفة الغربية وحوالي 16.4 ألف وحدة في قطاع غزة في العام 2013، إلى حوالي 37 ألف وحدة في الضفة الغربية وحوالي 24.15 ألف وحدة في قطاع غزة في العام 2025. وبلغ المتوسط السنوي لمعدل النمو حوالي 2.19% سنويا في الضفة الغربية وحوالي 3.27% سنويا في قطاع غزة. ✧ وأما التقديرات للفترة 2013 – 2025 بافتراض أن نسبة المساكن غير المأهولة ثابتة عند 4% فهي أقل، حيث تتخفص المتوسطات السنوية للطلب الكامن في هذه الحالة إلى حوالي 29.3 ألف وحدة سنويا في الضفة الغربية وحوالي 18.7 ألف وحدة سنويا في قطاع غزة.

تقدير عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013 – 2025

✧ عند تقدير الوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013 – 2025، افترضنا حالتين أو سيناريوهين نفترض الأولى (التفاولية) استمرار الوضع القائم بحيث يستمر عدد الوحدات الجديدة في الضفة الغربية بالنمو بمتوسط سنوي يبلغ حوالي 15.6% سنويا (وهو معدل نموه خلال الفترة 2008 – 2013) وأن يكون معدل النمو السنوي لعدد الوحدات الجديدة في قطاع غزة 24% (معدل نموه للعام 2013) لفترة زمنية يصل خلالها العدد إلى مستوى تكون نسبته إلى العدد في الضفة الغربية 28% (متوسط النسبة خلال الفترة الاعتيادية) (يحدث ذلك في العام 2020)، ومن ثم تثبت النسبة عند ذلك، أي أن معدل النمو عندها في قطاع غزة يساوي نظيره في الضفة الغربية. أما الحالة الثانية (التشاؤمية)، فنفترض استمرار التصيق على قطاع غزة حتى في ظل المصالحة وحكومة التوافق الوطني بحيث يكون النمو في عدد الوحدات الجديدة المرخصة حوالي 8.6% وهو معدل النمو الذي تحقق في الفترة 2011 – 2013. ✧ وعند تقدير الفجوة في سوق السكن تبين الفائض الإضافي في الطلب (النقص في السوق) يتناقص من حوالي 16.85 ألف وحدة في الضفة الغربية في العام 2013 إلى حوالي 3.73 ألف وحدة في العام 2019، لينقلب إلى فائض في العرض في العام 2020 (340 وحدة) ثم يتزايد فائض العرض ليصل إلى أكثر من 39.1 ألف وحدة في العام 2025. أما في قطاع غزة، ففي الحالة الأولى (الحالة التفاولية) ارتفع فائض (الإضافي) الطلب (النقص في السوق) من حوالي 14.6 ألف وحدة في العام 2013،

إلى أقل قليلاً من 14.8 ألف وحدة في العام 2015، ثم ينخفض باستمرار في باقي السنوات ليصل في نهاية العام 2025 إلى حوالي 2.8 ألف وحدة. أما في الحالة التشاؤمية، فيرتفع النقص في سوق السكن في قطاع غزة خلال الفترة ليصل إلى حوالي 18.9 ألف وحدة في العام 2025.

✧ وعند افتراض أن نسبة المساكن غير المأهولة تكون 4%، ينخفض فائض الطلب بحوالي 17% في الضفة الغربية للعام 2013 وحوالي 7% في قطاع غزة للحالة الأولى. كما أن مقدار فائض العرض يرتفع في الضفة الغربية في العام 2025 بحوالي 14%. وأما في قطاع غزة، ففي الحالة التفاؤلية يتناقص فائض الطلب بصورة واضحة ليصل في العام 2025 إلى 625 وحدة (22% فقط من الحالة التفاؤلية عندما كانت نسب المساكن غير المأهولة مساوية لنسب تعداد العام 2007). وأما في الحالة التشاؤمية، فيرتفع الفائض في الطلب على السكن في قطاع غزة ليصل إلى 16.7 ألف وحدة في العام 2025 (88% من نظيرتها عندما كانت نسب المساكن غير المأهولة مساوية لنسب تعداد العام 2007).

القدرة على شراء الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية 2014

باستخدام أسعار الشقق للعام 2014 والتي تم جمعها من الاعلانات التجارية للمحافظات المختلفة وباعتماد شروط الإقراض لأغراض السكن وشروط الرهن العقاري في الأراضي الفلسطينية، وباستخدام معدل فائدة سنوي ثابت 5%، تم حساب مؤشرات القدرة على شراء المسكن لعينات من الأسر الفلسطينية:

✧ تبين أن العائلة الفلسطينية التي تكسب المتوسط العام للدخل (حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي) والقريب من 2000 \$ للفرد في الضفة الغربية و1500 \$ في غزة، وباعتماد متوسط لعدد أفراد الأسرة 5.5 في الضفة الغربية و6 في قطاع غزة، وإذا اعتمدنا نسبة 30% كحد أقصى مسموح به لنسبة القسط الشهري من الدخل الشهري (وهي النسبة التي تنصح بها المكاتب الاستشارية في أسواق العقار العالمية) نلاحظ، أن هذه العائلة لا تستطيع شراء شقة (مساحتها 140 متراً مربعاً) في أي من المناطق الفلسطينية باستثناء الأحياء التي تمثل القيمة الدنيا في نابلس، وإلى حد ما في مناطق

القيمة الدنيا في غزة وفي سلفيت. وعند اعتماد نسبة الـ 40% بدلا من الـ 30%، عندها تتسع الخيارات المتاحة أمام العائلة بحيث تستطيع شراء شقة في كل من نابلس (المتوسط العام) والخليل (مناطق القيمة الدنيا).

✧ وإذا نظرنا إلى أسرة يصل دخلها 3300 شيكلا شهريا (يعادل \$954 حاليا في شهر 6، 2014). نلاحظ هنا أنه باستخدام معيار الـ 40% يمكن أن تمول هذه الأسرة شقة في معظم المناطق (ولكن في حدود المتوسط أو دونه). أما باستخدام معيار الـ 30%، فإن خياراتها لا تختلف كثيرا عن خيارات الأسرة المتوسطة.

✧ وعند حساب الحد الأدنى للدخل الشهري للأسرة والذي يمكنها من امتلاك شقة بمساحة 140 مترا مربعا باعتماد نسبة الـ 40%، تبين أنه حتى تستطيع الأسرة تملك شقة في حي متوسط في غزة يجب أن يكون دخلها الشهري حوالي \$952، في حين إذا أرادت الأسرة شراء شقة في الأحياء المميزة في غزة فإنها تحتاج إلى دخل شهري يبلغ حوالي \$1450.

1- الأدبيات والبيانات

1-1 مقدمة

تتكون دراسة سوق السكن من دراسة العرض والطلب للوحدات السكنية. وتجعل الميزات المتعددة للسكن من الدراسة مهمة خاصة. فالسكن سلعة معمرة يتم استهلاك خدماته عبر سنين طويلة تورث من جيل إلى آخر. كما أن قرار تملك السكن هو قرار استثماري كبير، حيث تشكل قيمة المسكن جزءا كبيرا (بل هو غالبا الأكبر بين الأصول) من ثروة العائلة. من جهة أخرى، فإن تعريف وتحديد سلعة السكن أعقد بكثير منه في حالة السلع الأخرى. فالسكن سلعة ذات وحدات متميزة في جوانب متعددة وتتأثر بأبعاد كثيرة. فالوحدات تتميز في المدينة الواحدة بل في الحي الواحد داخل المدينة. كما أنها تتميز بحسب الخصائص التفصيلية للسكن نفسه من حيث التصميم والمساحة وتفصيله الداخلية من حيث عدد الغرف وتوفر المرافق المختلفة ونوعيتها من حمام ومرحاض ومطبخ ومنافع عامة (مياه وكهرباء ومجاري) كما تتميز الوحدات السكنية من حيث المادة المستخدمة في البناء الخارجي ومن حيث كونها مستقلة أم ضمن مبنى مؤلف من عدد من الوحدات السكنية. بالإضافة إلى ذلك، تتميز الوحدات السكنية من حيث بعدها عن المرافق الأساسية في المنطقة، فبعدها عن المدارس والموصلات العامة والمسافة بينها وبين المستشفيات والعيادات والمراكز التجارية والمتنزهات وغيرها عوامل تؤثر في قيمة الوحدة السكنية بل وقيمة أجزائها الشهرية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن الطلب على السكن، والذي يمكن أن يكون للاستئجار أو التملك، يعتمد على عوامل كثيرة ومتنوعة. فهو بالتأكيد يعتمد على مواصفات الوحدة السكنية المحددة لقيمة الوحدة السكنية ونوعيتها، كما أنه يعتمد على مجموعة من العوامل المتعلقة بالوضع الاقتصادي العام من حيث معدلات النمو ومستويات الدخل الشخصي والأسعار والتضخم ومعدلات البطالة والتشغيل والأجور والتوقعات المختلفة بخصوص المستقبل الاقتصادي العام والسياسات الحكومية الاقتصادية العامة وتلك الخاصة بالتمويل العقاري وقوانين الإيجار والقوانين والإجراءات الخاصة بالتنظيم الحضري والبيئي، ومجموعة من

العوامل المتعلقة بالوضع الاجتماعي العام من حيث معدلات النمو السكاني ومعدلات تكون الأسرة ومعدلات الزواج ومعدلات الطلاق والتوزيع العمري للأسر والمستوى التعليمي العام والمستوى الثقافي العام والتغير في هذه المعدلات عبر الزمن ومن حيث القيمة الاجتماعية المرتبطة بتملك البيت وموروث العادات التي تمجد التملك وتنتظر بنوع من الدونية لقضية استئجار السكن أو تأجيره. كل ذلك بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية والاجتماعية المتعلقة بالعائلة صاحبة القرار بتملك أو استئجار السكن. فنوع العمل الذي يقوم به رب الأسرة ودخله وعمره ومستوى تحصيله العلمي وعدد أفراد أسرته ومتوسط أعمارهم ومكان السكن (مدينة، ريف، مخيم) وعدد الأفراد العاملين في العائلة (وبالتالي مستوى دخل العائلة) وثقافة العائلة الممتدة تجاه الموضوع، كلها عوامل مهمة في القرار الاستهلاكي للعائلة بخصوص السكن.

ويقسم الطلب على السكن إلى قسمين: الطلب الفعال (effective demand) والطلب الممكن أو الكامن (potential demand) والثاني يشمل الأول. وتلعب العوامل الاجتماعية الدور الأهم في تحديد حجم الطلب الكامن بينما تلعب العوامل الاقتصادية وقوى السوق الدور الأبرز في تحديد الطلب الفعال خلال فترة محددة. فالطلب الفعال هو تحقيق الجزء الممكن تنفيذه من الطلب الكامن.

أما بالنسبة للعرض في سوق السكن فيعتمد على تكلفة الإنتاج ومدى ربحية الاستثمار في الأبنية السكنية، مقارنة بالربحية في المشاريع المنافسة، وعلى السياسات الحكومية المختلفة والمتعلقة بالمعاملة الضريبية لمشاريع الإسكان وقوانين الإيجارات والعمل وغيرها والإجراءات العامة بخصوص التراخيص والمتطلبات التنظيمية والشروط البيئية ودرجة تنظيم قطاع المقاولات والقوانين والإجراءات المصرفية والتمويلية لقطاع السكن. بالإضافة إلى ذلك، فإن النشاط الاقتصادي العام والتوقعات بخصوص المستقبل الاقتصادي والاستقرار الاقتصادي والسياسي والبيئة الاستثمارية العامة ونظرة المجتمع لفكرة تملك السكن وفكرة العيش في أبنية متعددة الوحدات السكنية (الشقق)، كلها عوامل تؤثر في كمية العرض ونوعيته من الوحدات السكنية.

يمثل سوق السكن في الضفة الغربية وقطاع غزة حالة دراسية استثنائية من حيث عدم خضوع السوق بشكل كامل للسيادة الفلسطينية سواء من حيث الجغرافيا أو التنظيم والهيكلية أو إمكانية تنفيذ السياسات العامة.

فالاحتلال الاسرائيلي ما زال متحكماً بمعظم الجوانب المتعلقة بسوق السكن الفلسطيني. بالإضافة إلى السيطرة والتحكم بالمعابر والمنافذ السياسية والاقتصادية للأراضي الفلسطينية، فإن الاحتلال الإسرائيلي ما زال ينفذ سياسات الاستيلاء على الأراضي وإبعاد السكان الفلسطينيين عنها ومنعهم من الاستفادة منها أو استخدامها. فمصادرة الأراضي مستمرة وتوسيع وتكثيف الاستيطان عملية إستراتيجية ومتصاعدة. كما أن التقسيم الإداري للأراضي الفلسطينية (الضفة الغربية وقطاع غزة) إلى مناطق أ وب وج⁶ والذي نجم عن اتفاق سياسي مرحلي⁷ بين منظمة التحرير الفلسطينية والحكومة الإسرائيلية والذي أعطى صلاحيات خاصة لقوات الاحتلال بشأن التصرف بهذه المناطق تاركاً نسبة قليلة من الأراضي الفلسطينية تحت الصلاحيات الكاملة للسلطة الفلسطينية (مناطق أ)، أما مناطق (ب) فتشارك قوات الاحتلال مع السلطة الفلسطينية في الصلاحيات فيها (وخاصة ما يتعلق بقضايا التصرف بالأرض والأبنية وتنظيمها) كما تم الاتفاق على ترك منطقة ج (63.9% من الضفة الغربية⁸) تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة (أمنياً وأراضي وأبنية)، الأمر الذي حد من قدرة السلطة الفلسطينية على التأثير في الواقع السكاني أو الاقتصادي أو التنظيمي لمعظم مناطق الضفة الغربية.

من جهة أخرى، فإن جدار الفصل العنصري الذي أقامته إسرائيل في أراضي الضفة الغربية عزل مساحات شاسعة من الأراضي الفلسطينية (724 ألف دونم) والتي تتواجد على جزء منها تجمعات سكانية فلسطينية (514 ألف نسمة)⁹ كما أن معظمها يشكل احتياطياً استراتيجياً للتخطيط العمراني والسكاني للأراضي الفلسطينية. وبالإضافة إلى ذلك، فإن

⁶ هناك تقسيمات أخرى خاصة ببعض المناطق كالخليل والقدس ..

⁷ اتفاقيات أوسلو وتوابعها للمرحلة الانتقالية.

⁸ مركز أبحاث الأراضي، جمعية الدراسات العربية 2014.

⁹ المصدر السابق.

إسرائيل تقوم بفرض واقع في الضفة الغربية يحول دون قيام دولة فلسطينية متواصلة الأجزاء من خلال توسيع المناطق الأمنية التي تسيطر عليها وخاصة في الأغوار. وتستخدمها في توفير شبكة من الطرق لتواصل التجمعات الاستيطانية وتشكل امتداداً احتياطياً للمستوطنات.

وتظهر سياسات الاحتلال المدمرة أكثر ما تظهر في القدس والمناطق المحيطة بها وخاصة ذلك الجزء الذي تطلق عليه إسرائيل اسم "القدس الكبرى". وتندرج الإجراءات الإسرائيلية ومنظومة القوانين والقرارات التي تتخذها بخصوص سكان القدس وأراضيهم وأبنيتهم تحت عنوان "تأسيس السكان" وجعلهم يهربون من أراضيهم وديارهم. والإجراءات الإسرائيلية هناك شملت قيام البلدية بتنظيم وتخطيط الأراضي العربية بعيداً عن أغراض الإسكان وتسخيرها للمساحات الخضراء والمنتزهات والمتاحف والأماكن العامة، أي لرفاهية السكان اليهود. من جهة أخرى، جعلت البلدية إجراءات الحصول على تراخيص للبناء للعرب الفلسطينيين شبه مستحيلة إدارياً وفنياً ومالياً الأمر الذي اضطرهم لبناء مساكن جديدة أو إضافة أجزاء لمساكنهم القائمة دون ترخيص. بالإضافة إلى ذلك كثفت بلدية الاحتلال من إجراءات الهدم بحجة عدم الترخيص ومكنت المستوطنين من الاستيلاء على بيوت قديمة وأراضي بقرارات قضائية بعيدة عن العدالة والإجراءات القانونية السليمة مستغلة ثغرات في سجلات الأراضي أو آليات تسجيل الأراضي وآليات التوريث ونقل الملكية. تهدف هذه الإجراءات في القدس ومحيطها إلى تهويد المدينة سكانياً ومعمارياً وتراثياً (خاميسي 2013).

ورغم خروج قوات الاحتلال من قطاع غزة إلا أن الاحتلال ما زال يفرض عليه حصاراً مطبقاً جواً وبحراً وبراً. كما أن الاحتلال يفرض ما يسميه بالشريط الحدودي من أراضي القطاع كمنطقة عازلة يمنع السكان من استغلالها أو إعمارها. وقد شنت قوات الاحتلال حروباً متعددة ومدمرة على قطاع غزة منذ العام 2006¹⁰ أدت إلى تدمير عشرات الآلاف من المساكن والمباني العامة والخاصة بالإضافة إلى تدمير شبه كامل للبنية التحتية في القطاع. كما أنه وبعد كل حرب، تخرق إسرائيل أي تفاهات لوقف النار أو لترتيب الحركة

¹⁰ شنت إسرائيل حروباً مدمرة على غزة في الأعوام 2006، 2008-2009، 2012، و2014.

عبر المعابر المختلفة، وخاصة فيما يتعلق بكميات مواد البناء التي تسمح بإدخالها إلى القطاع بهدف إعادة الإعمار.

أدت هذه الحالة الإحتلالية السائدة في الأراضي الفلسطينية إلى تفاقم حالة عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي والاستثماري التي يعاني منها الشعب الفلسطيني منذ زمن طويل، وأدى ذلك إلى تفاقم الخلل في البيئة الاستثمارية حيث أن عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي يعتبر عاملاً طارداً رئيسياً للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية. بالإضافة إلى ذلك، فإن البيئة الاستثمارية عامة وتلك الخاصة بسوق السكن تعاني من غياب البيئة القانونية والإجرائية المناسبة، حيث أنه لم يتم حتى الآن اعتماد قوانين ملائمة للقضايا التي تخص سوق السكن بما في ذلك الإيجار والاستئجار، تنظيم حقوق الملكية، وتطوير الرهن العقاري، وإدارة أراضي الوقف، وتسجيل الأراضي (الطابو) وتنظيم المهن المتعلقة بسوق السكن وغيرها من القضايا.

وما زالت السلطة الفلسطينية (بعد 20 عاماً من تأسيسها) تعمل على بلورة سياسة وطنية للإسكان بمساعدة المؤسسات الدولية¹¹. فرغم تركيز البرنامج العام لإنماء الاقتصاد الوطني الفلسطيني للسنوات 1994-2000، على قطاع الإسكان وضرورة النهوض به من خلال برامج ضخمة للإسكان ورغم اعتبار خطة التنمية الفلسطينية 1999-2003 لقطاع الإنشاءات والإسكان من أكثر القطاعات قابلية للنمو (مكحول وعطياني، 2002) ورغم وجود ما عرف بـ "الخطة الإستراتيجية لقطاع الإسكان" في الخطة الوطنية 2011-2013، والخطة الإستراتيجية لتطوير قطاع الإسكان في فلسطين (2010)، إلا أن السياسة الوطنية للإسكان كانت ما زالت في طور النقاش حتى نهايات العام 2013. من جهة أخرى، شهد قطاع الإسكان تطورات مهمة في مجالات مختلفة مثل تأسيس شركة فلسطين للرهن العقاري (1997) وقيام صندوق الاستثمار الفلسطيني بتأسيس شركة الرهن والإقراض للإسكان الميسر، إلا أن آثار هذه التطورات ما زالت محدودة وما زالت الفجوة بين المعروض والمطلوب من الوحدات السكنية كبيرة.

¹¹ مؤسسات موئل - الأمم المتحدة (UN-Habitat) والرابعية (Quartet)، وغيرها.

تشكل هذه الدراسة "سوق السكن الفلسطيني" جزءاً من برنامج بحثي يجريه معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس) مكون من أبحاث مستقلة تتناول بالإضافة إلى السوق الفلسطيني: العرض والطلب والأسعار، تأثير الاحتلال الإسرائيلي تجاه استخدامات الأراضي والإسكان في الأراضي الفلسطينية المحتلة، وواقع التخطيط الهيكلي في دولة فلسطين وأثره على التنمية، والإطار القانوني للمساكن في الأراضي الفلسطينية المحتلة: دراسة تحليلية، وتقانات وتكاليف الأبنية المخصصة للسكن في الأراضي الفلسطينية، والسياسة الوطنية للإسكان: تقييم ودروس.

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الجوانب المختلفة لسوق السكن الفلسطيني من خلال "تحديد حجم العرض والطلب الفعال والأسعار على مختلف أنواع المساكن (حسب شرائح التكلفة، وحسب أغراض الطلب: التملك والاستئجار وكبيت ثان وللاستخدامات الجزئية) في الأراضي الفلسطينية المحتلة، وذلك بالاستناد إلى آخر المعلومات المتوفرة وتحديد الطلب المستقبلي للسنوات العشر القادمة".¹²

وسيتم تحقيق الأهداف من خلال تحليل البيانات التي تنتجها مسح الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وتلك البيانات إلى استطعنا الحصول عليها من بعض المصادر الأخرى. وقد انقسمت البيانات إلى قسمين رئيسيين: البيانات المقطعية والسلاسل الزمنية، وتمثلت البيانات المقطعية الأساسية بمسح لواقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 أتاحه لنا الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. أما السلاسل الزمنية فاشتملت على بيانات نشرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني خلال السنوات السابقة حول ظروف السكن وأوضاع المباني وخصائص المجتمع الفلسطيني الديموغرافية والاقتصادية. بالإضافة إلى سلاسل زمنية حول التخمين الذي تجريه دائرة الأملاك في وزارة المالية الفلسطينية لتقدير قيمة الأملاك لأغراض جباية ضريبة الأملاك. كما قمنا بجمع بيانات ميدانية مقطعية وزمنية (الربع الأول من العام 2014) حول أسعار الوحدات السكنية من خلال الإعلانات المبوبة في وسائل الإعلام ووسائل التواصل المختلفة. كما أتاحت لنا بيانات زمنية/مقطعية من مجلس الإسكان الأعلى ومن شركة فلسطينية للرهن العقاري.

¹² مرجعية خطة البحث المقررة من قبل معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)

أما حدود الدراسة فتفرضها البيانات المتاحة حيث أن مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 يمكننا فقط من التحليل على مستوى الأراضي الفلسطينية أو الضفة الغربية أو قطاع غزة أو شمال الضفة الغربية أو وسط الضفة الغربية أو شمال الضفة الغربية. وبالتالي لن نتمكن من التحليل على مستوى المحافظة أو على مستوى مدن/قرى/مخيمات كما هو معتاد في الدراسات التي تتناول الوضع الفلسطيني. من جهة أخرى، فإن البيانات المتاحة والتي تمكن من دراسة خصائص الطلب الفعال على السكن هي فقط لعام واحد (2012) وبالتالي لن نتمكن من تقدير الطلب الفعال للسنوات المستقبلية وسنكتفي بتقدير الطلب الكامن السنوي حتى العام 2025.

وتتبع أهمية هذه الدراسة من كونها تضيف بعداً تحليلياً جديداً، فهي الأولى (حسب ما نعلم) التي تحلل الطلب الفعال على السكن الفلسطيني وتبين خصائصه ذات الأهمية البالغة في رسم الاستراتيجيات السكنية وتحليل تأثير السياسات السكنية العامة على سلوك الأسرة الفلسطينية تجاه سوق السكن. كما أن الدراسة توفر آلية لتقدير الطلب الكامن والفجوة في سوق السكن بالإضافة إلى أنها توفر آلية لتقدير القدرة على شراء المساكن وبالتالي تساعد في رسم سياسات السكن الميسر (affordable housing).

اعتمدت الدراسة منهجية التحليل الوصفي لوضع السكن وظروفه في الأراضي الفلسطينية خلال العام 2012، بينما اعتمدت منهجية التحليل القياسي المعتمدة في علم الاقتصاد وفي النماذج المعتمدة في الأدبيات للوصول إلى خصائص الطلب الفعال على السكن الفلسطيني. وفي هذا السياق تم اعتماد نموذج انحدار الرغبات المصرح عنها (Revealed Preferences Regression) والمعروف في الأدبيات بآلية (Hedonic Regression) وسنستخدم مصطلح انحدار الرغبات الصريحة للدلالة على ذلك. من جهة أخرى، تم استخدام نماذج إنجل (Engle Model or Engle Relations) لتقدير زوال النفقات على السكن وبالتالي تحليل خصائص الطلب على السكن. بعد ذلك تم اعتماد آلية تحليل الفجوة (Gap Analysis) لتقدير الطلب الكامن على السكن والعرض المتوقع للفترة 2013 - 2025 ومن ثم الفجوة في السوق. وأخيراً تم اعتماد المعادلات المالية المعروفة (financial formulae) لتقدير المقدرة على شراء الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية للعام 2014.

وعند محاولة التحليل باستخدام النموذج التقليدي للعرض والطلب والمتمثل بنموذج المرحلتين المختزل (two – stage - reduced – form model) لم تكن السلاسل الزمنية المتاحة للبيانات كافية للحصول على نتائج ذات دلالة إحصائية.

تتكون الدراسة من خمسة فصول: يشتمل الفصل الأول على هذه المقدمة ومراجعة للأدبيات وتوضيح لمصادر البيانات. يعرض الفصل الثاني نتائج التحليل الوصفي لوضع السكن في الأراضي الفلسطينية في العام 2012، ويتكون من أربعة أجزاء تتناول علاقة الأسرة بالوحدة السكنية ومواصفات الوحدة السكنية والقضايا المتعلقة بتمويل تملك الوحدة السكنية والمواصفات الاقتصادية والاجتماعية للأسرة. ويعرض الفصل الثالث نتائج التحليل القياسي لخصائص الطلب الفعال على السكن في الأراضي الفلسطينية ويشتمل التحليل على نتائج 48 نموذجا قياسيا تم تقديرها لمعالجة كافة الجوانب. وأما الفصل الرابع فيتكون من أربعة أجزاء، يعرض الجزء الأول تقديرا للطلب الكامن على السكن في الأراضي الفلسطينية للفترة 2013 – 2025، ويعرض الجزء الثاني تقديرا للكمية المعروضة من الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية للفترة ذاتها ثم يعرض الجزء الثالث تقديرا للفجوة في سوق السكن الناجمة عن مقابلة الطلب الكامن مع العرض المقدر، وأما الجزء الرابع فيعطي تحليلا للقدرة على شراء وحدة سكنية في الأراضي الفلسطينية في العام 2014. وأما الفصل الخامس والأخير فيعرض أهم التوصيات التي تمخضت عنها الدراسة.

1-2 مراجعة الأدبيات

تعددت وتنوعت الدراسات المتعلقة بسوق السكن، فهناك عدد كبير جدا من الأبحاث المتعلقة بالسوق وخاصة في الدول المتطورة (الولايات المتحدة وبريطانيا) (Malpezzi and Mayo, 1987) في تجاوب مع التعددية التي يتميز بها السوق من حيث الخصائص والعوامل المؤثرة فيه. كما أن الدول المتطورة جعلت من أساسيات سياساتها الاجتماعية-الاقتصادية التدخل في سوق السكن لمصلحة المستأجر والمشتري في غالب الأحيان ولتشجيع المستثمرين في حالات أخرى، تحت شعار "الحق في السكن الملائم" أو توفير المساكن المقدر على شرائها (affordable housing)، أو توفير السكن للشرائح الضعيفة أو

المهمشة من المجتمع (social housing)، مما حفز كثيرا من الأبحاث لدراسة آثار السياسات المرسومة أو القوانين المتعلقة بالسكن. وكان لتوفر البيانات التفصيلية المتعلقة بالمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المختلفة دور كبير في تشجيع الباحثين وفي إنجاح الدراسات من حيث تحقيقها لأهدافها وفي استخدامها لآخر التطورات في المنهجية العلمية لدراسة الاقتصاد وخاصة التطورات في علم الاقتصاد القياسي. كما أن نجاح هذه الدراسات ساهم في تعظيم تأثيرها على السياسات الاقتصادية ومراجعة القوانين المتعلقة بالسوق. (Blanc, 2005); (Malpezzi,1999) (Smith and others, 1988).

بالمقابل، فإن الدراسات المتعلقة بالأسواق النامية قليلة نسبيا وتعاني بالدرجة الأساسية من ضعف البيانات المتاحة وقلة تغطيتها لفترات زمنية مناسبة الطول. من جهة أخرى، فإن ضعف البيئة القانونية والاستثمارية والإجرائية تجعل دراسة السوق في الدول النامية بشكل عام تحديا صعبا، وتزيد درجة الصعوبة عندما يتعلق الأمر بسوق السكن (Arimah,1992). ويتضح ذلك من مراجعة الدراسات المنشورة في المجالات العالمية والمنابر المعتادة (كالمؤسسات الدولية ذات العلاقة). فالعدد قليل ومستوى التحليل في الغالب وصفي ويعتمد آلية اعتماد المؤشرات الاجتماعية والسيناريوهات في تقدير الطلب الكامن المستقبلي. يقل عدد الدراسات أكثر فأكثر عند البحث في موضوع الطلب الفعال أو موضوع العرض في سوق السكن. وتتباين دراسات سوق السكن في تركيزها على الجوانب المختلفة من السوق: فهناك دراسات تركز على الطلب ومرونته السعرية والدخلية وفيما إذا كان للإيجار أو التملك:

(Lee & Kong, 1977); (Delauney & others, 2011); (Egert & Dubravko, 2007); (Goodman & Masahiro, 1984); (Hanushek & Quigley, 1980); (Hendershott & others, 1980); (Henderson & Loannides, 1986); (Malpezzi & Mayo, 1987); (Papaport, 1996).

وهناك دراسات تركز على جانب العرض (وهي قليلة نسبيا) ومرونته السعرية وتلك المتعلقة بالتكلفة ومعاملات التكيف (adjustment):

(Egert & Dubravko, 2007); (Green & others, 2005); (Leeuw & Nkanta, 1971); (Phang & others, 2010); (Smith, 1976); (Wang & others, 2012).

كما أن هناك دراسات تتناول الطلب والعرض بشكل مبسط ومباشر ومختزل (reduced form) وتضيف دراسات أخرى إلى النموذج آليات التكيف:

(Arcelus & Meltzer, 1973); (Chow & Niu, 2009); (Conefrey & Whelan, 2011);
(Egert & Dubravko, 2007); (Esteban & Altuzarra 2008); (Harris & Davis, 2010);
(Kohn & Brayant, 2010); (Malpezzi, 1999); (Smith, 1969); (Wang & others, 2012).

وتتباين الدراسات أيضا من حيث نظرتها إلى سوق السكن: فمنها ما يتناوله من زاوية كونه سلعة معمرة تستهلك خدماتها خلال فترة زمنية طويلة وبالتالي تفرق هذه الدراسات بين استهلاك السكن واستهلاك خدماته. بالمقابل، تنظر بعض الدراسات إلى تملك السكن على أنه استثمار وبالتالي تعامل سوق السكن على أنه سوق لأصل من الأصول الاستثمارية يخضع لتحاليل تتعلق بربحية الاستثمار في السكن مقارنة بتلك في الاستثمارات الأخرى:

(Arcelus & Meltzer, 1973); (Aster, 2009); (Bhattacharya, 1988); (Davies, 1977); (Arevalo & Ruiz-Castillo, 2006); (Esteban & Altuzarra 2008);
(Goodman & Masahiro, 1984); (Hall, 1996); (Hendershott & others, 1980);
(Krainer & Wei 2004); (Lam, 2003); (Quigley & Raphael, 2004); (Smith, 1969).

من جهة أخرى، فإن دراسات سوق السكن تتباين في المنهجية المستخدمة من حيث أدوات التحليل القياسي ودرجة تطور النماذج النظرية المستخدمة. بالمجمل يمكن تقسيمها إلى:

غالبية الدراسات التي تستخدم البيانات المقطعية (cross sectional) والمأخوذة من مسوح تفصيلية خاصة لسوق السكن استخدمت أسلوبا من مرحلتين: الأولى تقوم بتقدير ما نطلق عليه في هذه الدراسة دوال الرغبات الصريحة كترجمة لمصطلح (Hedonic Functions) والتي تقدر مساهمة مواصفات ومزايا الوحدة السكنية في تحديد سعرها أو أجرتها وتقوم المرحلة الثانية بتقدير دوال الطلب على هذه المزايا والمواصفات بإضافة متغيرات اقتصادية واجتماعية للأسرة أو رب الأسرة، ومن ثم الحصول على تقدير للمرونة السعرية والدخلية وغيرها:

(Arimah, 1992); (Cropper & others, 1988); (Henderson & Loannides, 1986); (Hunaiti, 2014); (Kim, 1992); (Malpezzi & Mayo, 1987); (Malpezzi, 1999); (Palmquist, 1984); (Smith & others, 1988).

قامت مجموعة أخرى من الدراسات المقطعية بتقدير دالة الإنفاق على السكن أو الخدمات السكنية، وتعرف هذه الدالة في الأدبيات بعلاقات إنجل (Engle Relations)، وذلك باستخدام مجموعة من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية للأسرة ومتغيرات مواصفات الوحدة السكنية وموقعها كمتغيرات مستقلة في معادلة إنجل التي تعتمد الإنفاق على السكن كمتغير تابع، ومن ثم يتم اشتقاق المرونة السعرية والدخلية وتلك المتعلقة بالمتغيرات الأخرى من مرونة ومعاملات الإنفاق:

(Boumeester, 2011); (Lee & Kong, 1977); (Annez & Wheaton, 1984); (Blanc, 2005); (Conefrey & Whelan, 2011); (Davies, 1977); (Egert & Dubravko, 2007); (Goodman & Masahiro, 1984); (Malpezzi & Mayo, 1987); (Malpezzi, 1999); (Smith & others, 1988).

أما الدراسات التي تعتمد السلاسل الزمنية، فعادة تعتمد نماذج العرض والطلب الأساسية مع إدخال تطوير عليها بما تسمح به تفاصيل البيانات المتاحة. ويتم التحليل في العادة باستخدام آلية المرحلتين المختزلة (reduced form -two- stage model). وتتميز هذه الدراسات بقدر توسعها في استخدام المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في الطلب والعرض:

(Annez & Wheaton, 1984); (Arcelus & Meltzer, 1973); (Aster, 2009); (Delauney & others, 2011); (Chow & Niu, 2009); (Conefrey & Whelan, 2011); (Esteban & Altuzarra 2008); (Harris & Davis, 2010); (Kohn & Brayant, 2010); (Malpezzi, 1999); (Smith, 1969); (Wang & others, 2012).

تستخدم الدراسات التي تتناول أسواق لا تتوفر فيها بيانات تفصيلية السلاسل الزمنية لاشتقاق معدلات التغير السنوي في المتغيرات الأساسية الديموغرافية والاجتماعية لتقدير الطلب المستقبلي الكامن (potential demand) والذي يقدر حاجة المجتمع المستقبلية للوحدات السكنية مقابل ما هو مقدر للوحدات السكنية الجديدة التي يتوقع إنشاؤها خلال السنوات المستقبلية:

(Bramley & others, 2010); (Boumeester, 2011); (Aster, 2009); (North Ayrshire Mainland Council, 2009); (Scottish Government, 2008); و(مكحول وعطياني، 2002) و(أبو هنطش وصلاح، 2009).

من الملفت للنظر وجود عدد كبير من الدراسات¹³ في الدول المتطورة تعتمد ما يعرف بتحليل الفجوة (gap analysis) والذي يعمل أساساً على تقدير الطلب الكامن والعرض المتوقع من الوحدات السكنية في منطقة سكنية مخصصة أو مدينة ما وذلك بناء على مسح لمنطقة البحث يرصد الخصائص الاجتماعية والديموغرافية والاقتصادية ثم تفترض ثبات هذه الخصائص لسنوات الثلاث القادمة (يمكن أن نقل المدة عن ذلك أو أن تزيد لتصل إلى 5 سنوات). يتم في العادة إشراك الفئات المعنية من حكومة محلية ومطورين ومستثمرين وأسر في التحضير للدراسة ونقاش نتائجها في مراحلها المختلفة:

(Aster, 2009); (Delauney & others, 2011); (Harris & Davis, 2010); (North Ayrshire Mainland Council, 2009); (Scottish Government, 2008); (Bramley & others, 2010);

هناك مجموعة من الدراسات تركز على موضوع القدرة على شراء السكن. تستخدم هذه الدراسات بيانات أسعار الوحدات السكنية والإيجارات وبيانات الدخل وبيانات الرهن العقاري وأدوات التمويل الأخرى وشروطها وغيرها من البيانات المالية لحساب قدرة العائلة ذات الدخل الوسيط على شراء الوحدة السكنية الملائمة ذات السعر الوسيط في سوق السكن. تتم هذه الدراسات بناء على افتراض نسبة قصوى محددة من الدخل تخصص للإنفاق على مشروع شراء الوحدة السكنية كقسط شهري.

وتتناول دراسات أخرى موضوع القدرة على الشراء من زاوية أخرى بحيث تحاول الإجابة على سؤال كيف نجعل الوحدات السكنية منخفضة التكلفة بحيث تستطيع الفئات الضعيفة في المجتمع شراءها، والمقصود هنا تدخل الدولة لتحقيق الهدف:

¹³ تغطي هذه الدراسات معظم مدن ومعظم الأقاليم السكنية في الولايات المتحدة وبريطانيا (بشكل خاص) وكثير من الدول الأوروبية الأخرى.

(Harris & Davis, 2010); (Krainer & Wei 2004); (Malpezzi & Mayo, 1987); (Malpezzi, 1999); (Mayo & Gross, 1987); (North Ayrshire Mainland Council, 2009); (Quigley & Raphael, 2004); (Scottish Government, 2008);
و(مكحول وعطياني، 2002) و(أبو هنطش وصلاح، 2009).

وأخيراً، فإن مجموعة كبيرة من الدراسات تخصصت في دراسة السياسات السكانية للدولة والقوانين المتعلقة بها والنظام الضريبي المعتمد والتغيرات التي تدخل عليه وآثارها على سوق السكن ومدى تحقيقها لأهدافها المعلنة:

(Blanc, 2005); (Buckley & others, 2005); (Hall, 1996); (Hendershott & others, 1980); (Kain, 1974); (Mayo & Gross, 1987); (Quigley & Raphael, 2004); (Scottish Government, 2008);
و(مكحول وعطياني، 2002)

أما بالنسبة لسوق السكن الفلسطيني، فقد أجريت دراسات عديدة في هذا السياق، وتناولت أهميته الاقتصادية والتشغيلية ومواصفاته وأدائه والمشاكل التي يعاني منها (سودبرغ، 1997)، (صبري، 1997، 1998)، (شعبان، 1997). واقترحت دراسات أخرى استراتيجيات إسكان للأراضي الفلسطينية (شديد، 1997)، (مايو، 1997)، (مكحول وعطياني، 2002)، ولأسباب متعلقة بمدى توفر البيانات وتفصيلها، اقتصرَت الدراسات التي تناولت سوق السكن الفلسطيني على تقدير كميات الطلب الكامن المستقبلي باعتماد مؤشرات لمواصفات السكن، ولم تستطع تحليل الطلب الفعال (مكحول وعطياني، 2002) و(أبو هنطش وصلاح، 2009) و(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2007). نقوم في هذه الدراسة بتحليل الطلب الفعال للسكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012. مغلقين جزءاً من الثغرة في الدراسات المتعلقة بسوق السكن الفلسطيني، حيث إن البيانات المتاحة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012) مكنتنا فقط من تحليل العلاقات المقطعية بين متغيرات الطلب المختلفة للعام 2012 ولم تتوفر بيانات زمنية كافية لتمكننا من اعتماد توقعات ملائمة للطلب الفعال للسنوات المستقبلية.

1-3 مصادر البيانات

بالرغم من النجاحات التي حققها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني خلال عمره القصير، إلا أن البيانات التي تخص سوق السكن تعاني من ثغرات كثيرة أهمها عدم توفر بيانات حول أسعار الوحدات السكنية ودخل الأسرة وعدم توفر السلاسل الزمنية الكافية حول كثير من المتغيرات. لذلك، انحصرت الدراسات السابقة في محاولات متواضعة لتوقع حجم الطلب الكامن (مكحول وعطياني، 2002) وفي بعض التقارير الوصفية التي تم استخدامها في الندوات (ماس، 2012) و(ماس، 2013). فقد استخدم مكحول وعطياني بيانات المسح 1997 وتلك الديموغرافية والاجتماعية المتاحة في المسوح الأخرى لتقدير الطلب الكامن على السكن في الأراضي الفلسطينية كما وقام بتقدير العرض المستقبلي من خلال استخدام رخص الأبنية السكنية الصادرة خلال السنة على أنها اضافة سنوية للكمية المعروفة. كما قام (أبو هنطش وصلاح، 2009) بدراسة الطلب على السكن وعلى الرهن العقاري من خلال مسح أجراه معهد أبحاث السياسات الاقتصادية، واستخدم النتائج في تقدير الطلب الكامن مستفيداً من المنهجية التي اتبعها مكحول وعطياني.

يقوم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بثلاثة مسوح تتعلق بسوق السكن في الأراضي الفلسطينية: مسح التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، ومسح ظروف السكن (يسمى الآن بمسح واقع السكن)¹⁴ وإحصاءات رخص الأبنية. كما تنشر رقماً قياسياً لتكاليف البناء. كل من هذه المسوح له أهدافه وكل منها يعاني من بعض الثغرات التي تعيق استخدامها في دراسات بحثية متطورة. إلا أن مسح واقع السكن للعام 2012 اشتمل على بيانات تعلقت بوضع الأسرة في سوق العمل وإجمالي الدخل الشهري والسنوي الذي تحققه الأسرة (متميزاً عن سابقه من المسوح)، الأمر الذي مكننا من استخدام البيانات التفصيلية في تقدير نماذج قياسية مختلفة للطلب على السكن وخصائصه في الأراضي الفلسطينية والحصول على تقدير للمرونة السعرية والدخلية التي تجعل التنبؤات للطلب الفعال المستقبلي أكثر دقة باعتمادها على علاقات مقدرة بين العوامل المؤثرة في الطلب من خلال منهجية علمية

¹⁴ التسمية الجديدة بدأت بمسح العام 2012

معتمدة. بالإضافة إلى ذلك، فإن معرفة المرونة المختلفة يجعل نقاش السياسات الحكومية والقوانين المقترحة وآثارها أكثر علمية وأكثر دقة.

وقد استخدمنا مسوح ظروف السكن التي سبقت العام 2012 لنتبع التطورات التي حصلت عبر الزمن على وضع المؤشرات المختلفة المتعلقة بسوق السكن. وسوف يتم استخدام هذه المؤشرات وتطوراتها في تقدير الطلب الكامن المستقبلي.

من جهة أخرى، وفرت لنا دائرة ضريبة الأملاك في وزارة المالية بياناتها حول ضريبة الأملاك والتي تغطي الأبنية في مدن وبلدات الضفة الغربية (التجمعات السكنية التي تديرها بلدية)¹⁵. والمتغيرات الأساسية التي تحويها البيانات تتعلق بقيمة تخمين دائرة الأملاك للقيمة الإيجارية للأبنية سواء كانت أبنية سكنية أو غيرها؛ حيث يتم احتساب ضريبة الأملاك بناء على قيمة التخمين¹⁶. كما تشمل هذه البيانات بعضاً من مواصفات الأبنية، مثل عدد المطابخ والغرف وفيما إذا وجد فيها حمام أو مخزن. وبالرغم من أن البيانات لا تحتوي على رمز يميز الأبنية السكنية من غيرها، إلا أننا استطعنا الحصول منها على عينة من البيانات نعتقد أنها تمثل الأبنية السكنية. وقمنا باستخدام علاقات متفق عليها في الأدبيات المالية المختصة بتقييم الأصول لاستخراج سلسلة زمنية من أسعار الوحدات السكنية في الضفة الغربية، وعلى مستوى المناطق الثلاث: شمال ووسط وجنوب الضفة الغربية. ثم استخدمنا هذه السلسلة (كبدل للأسعار proxy) في تقدير نموذج للعرض والطلب على السكن (reduced-form two-stage regression). إلا أن تقدير النماذج بناء على هذه البيانات لم يعطينا نتائج ذات دلالة إحصائية وبالتالي لم نستطع الحصول على تقدير للطلب والعرض عبر السلاسل الزمنية¹⁷.

بالإضافة إلى ذلك، وفرت لنا شركة فلسطين للرهن العقاري بيانات أسعار للوحدات السكنية التي قامت بتمويلها خلال الفترة (2001-2013). إلا أن أعمال الشركة تتركز بصورة

¹⁵ لا تتوفر لدائرة ضريبة الأملاك في وزارة المالية في الضفة الغربية البيانات المتعلقة بقطاع غزة.

¹⁶ يدفع المالك ضريبة بمعدل 24% من 80% من قيمة التخمين مقسمة إلى 17% ضريبة أملاك لوزارة المالية، و7% للبلدية (ما يعرف بضريبة المعارف).

¹⁷ سيكون بالإمكان إجراء الدراسة الزمنية بعد بضع سنوات.

كبيرة في منطقة رام الله (بلغت نسبة إجمالي التمويل في رام الله حوالي 85% من إجمالي التمويل الذي قدمته الشركة خلال الفترة المعنية). ولا تشتمل البيانات على متغيرات ضرورية (غير السعر) حول الوحدات السكنية الممولة (مواصفاتها) ولا حول الأسر التي اشترتها. لذلك لم نتمكن من استخدام البيانات في التحليل القياسي.¹⁸

¹⁸ حصلنا على بيانات من مجلس الإسكان الفلسطيني تعلقت بالمشاريع التي نفذها المجلس في الضفة الغربية والقدس وقطاع غزة، ونظرا لمحدودية البيانات وعدم تغطيتها لسلسلة زمنية ونظرا لأن المجلس قد تحول إلى التمويل الجزئي كمنح أو قروض ميسرة، ورغم أهمية الدور الذي يقوم به المجلس إلا أننا لم نتمكن من الاستفادة من البيانات لأغراض هذه الدراسة.

2- وضع السكن في الأراضي الفلسطينية: تحليل وصفي

البيانات المستخدمة في هذا الجزء هي نتائج مسح أجراه الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني تحت عنوان واقع السكن في الأراضي الفلسطينية، 2012. وتكونت البيانات من ثلاثة أقسام:

القسم الأول: يتكون من البيانات التعريفية للاستمارة ويظهر فيها عنوان المبحوث وأفاد الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن البيانات تمكن من التحليل على مستوى الضفة الغربية وقطاع غزة ككل¹⁹ وعلى مستوى الضفة ومستوى قطاع غزة ومستوى أقاليم الضفة الغربية الثلاث (إحصائياً) الشمال (محافظات جنين، وطوباس، ونابلس، وطولكرم، وقفيلية، وسلفيت)، والوسط (محافظات القدس، ورام الله، وأريحا) والجنوب (محافظات بيت لحم، والخليل). بينما لا تسمح البيانات بالتحليل على مستوى المحافظة، ولا على مستوى المدينة، أو القرية، أو المخيم.

وبالتالي، فإن النتائج ستتصف بمستوى من العمومية يجعل الاعتماد عليها في السياسة الإسكانية المحلية محل شك، إلا أنها تناسب رسم الاستراتيجيات الوطنية وتلك التي تخص إقليم قطاع غزة وإقليم الضفة الغربية كلا على حدة. أما التباينات بين أجزاء الضفة الغربية المختلفة (أو أجزاء قطاع غزة) (والتي تختلف اختلافات جوهرية في معظم المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية ومستويات المعيشة)، فإن التعرف على مداها وتحليل تأثيرها يجب أن يعتمد على مسوح تفصيلية تلائم المستوى التحليلي المطلوب. وتعتبر نتائج هذه الدراسة خلفية مهمة لدراسات تفصيلية سواء على مستوى المحافظة أو مستوى الحضر والريف في كل محافظة أو على مستوى التباين حسب حالة اللجوء ومكان سكن اللاجئ (مخيم) أو حتى على مستوى كل تجمع سكني. فالأنسب بعد اعتماد إستراتيجية وطنية عامة للإسكان أن يتم وضع الخطط والسياسات الإسكانية للتجمعات السكانية المتقاربة جغرافياً واقتصادياً واجتماعياً. بناء على دراسات تفصيلية تخصها.

⁶ لا تشمل ذلك الجزء من القدس الذي ضمته سلطات الاحتلال بعد العام 1967.

واهم أوجه القصور في هذا المقام يتمثل في عدم تمكننا من تحليل أوضاع السكن في محافظة القدس والتي تعيش ظروفًا بالغة الصعوبة بسبب الإجراءات الشرسة للاحتلال الإسرائيلي تجاه المدينة المقدسة ومنطقتها وسكانها والتي تستهدف الوجود العربي في المدينة وتعمل على تهويدها سكانياً وعمرانياً وتنظيمياً وثقافياً. وبالتالي لا بد من دراسة تفصيلية خاصة بسوق السكن في مدينة القدس خاصة ومحافظة عامة.

القسم الثاني: يتكون من بيانات السكن وتشمل المتغيرات الواصفة للوحدة السكنية وتفصيلها الداخلية (داخل الوحدة السكنية) كعدد الغرف وتوفر المرافق المختلفة من حمام ومرحاض ومطبخ ومساحة الوحدة السكنية وتوفر المنافع العامة وصفة إشغال الوحدة السكنية (ملك أم إيجار) ومقدار الأجرة الشهرية والقيمة المقدرة لإيجار الوحدات السكنية المملوكة والمادة المكونة للمبنى وعمر المبنى، والمسافة بين السكن والمرافق الخدمية الاجتماعية المختلفة (مدارس ومراكز صحية ومواصلات). بالإضافة إلى نوع السكن من حيث كونه مستقلاً أو جزءاً من مبنى يتكون من عدد من الوحدات السكنية.

كما يوفر هذا القسم بيانات حول كيفية تملك الوحدات المملوكة وعن مصادر التمويل والمدة الزمنية التي تطلبها إنجاز البناء أو شراؤه ومقدار الانفاق عليها، إلا أن البيانات هنا ينقصها بيانات حول قيمة الوحدة السكنية أو سعر شرائها.

ويوفر هذا القسم كذلك، بيانات حول المستأجرين وتشمل كيفية الاستئجار والأسباب الدافعة إليه والمدة الزمنية التي تطلبتها عملية الاستئجار. بالإضافة إلى بيانات حول تطلعات الأسرة المستقبلية بخصوص تملك السكن.

القسم الثالث: يتكون من بيانات أفراد الأسرة وتشمل معلومات عن رب الأسرة وأفرادها من حيث الجنس والعمر والعلاقة بقوة العمل والحالة العملية الرئيسية وعدد الأشهر الفعلية للعمل خلال العام 2012 والقطاع الرئيسي للعمل. ويوفر المسح أيضاً في هذا القسم بيانات تفصيلية حول دخل الأسرة الشهري والسنوي ومصادره، وهذا ما جعل هذا المسح متميزاً عن سابقيه من ناحية تمكينه للباحثين القيام بتحليل لم تكن ممكنة قبله. ولكن لا يشمل هذا

القسم بيانات حول المستوى التعليمي لرب الأسرة وأفرادها، وهي بيانات تفيد الأدبيات أن لها علاقة بقرار التملك أو الاستئجار.

نستعرض في بقية هذا الجزء ملخصاً للنتائج الوصفية للمتغيرات المختلفة:

2-1 علاقة الأسرة بالوحدة السكنية

توزعت أسر العينة على الضفة الغربية بنسبة 66.4%، موزعة على شمالها (26%) ووسطها (21.2%) وجنوبها (19.2%) وقطاع غزة (33.6%). وقد كان حجم العينة الإجمالي 3504 أسرة، جدول رقم (2-1).

جدول 2-1: توزيع العينة حسب المنطقة، 2012

المنطقة	حجم العينة	%
شمال الضفة الغربية	912	26.0
وسط الضفة الغربية	744	21.2
جنوب الضفة الغربية	672	19.2
قطاع غزة	1176	33.6
الأراضي الفلسطينية	3504	100

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

شكل المالكون 77.4% من مجموع العينة، بينما شكل الذين يدفعون أجرا (ماليا أو مقابل عمل) 10.2%. وكانت النسبة الأعلى للمالكين في قطاع غزة (83.1%)، وبلغت في الضفة الغربية 74.6% جدول رقم (2-2).

جدول 2-2: حيازة السكن (%، 2012)

حيازة المسكن	الأراضي الفلسطينية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
ملك	77.4	83.1	79.3	71.5	71.6
مستأجر	10.1	7.1	8.1	18.8	8.2
مقابل عمل	0.2	0.1	0.3	0.3	0
بدون مقابل	12.3	9.7	12.1	9.4	20.2
أخرى	0.1	0	0.2	0	0
المجموع	100	100	100	100	100

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يبين الجدول رقم (2-3) أن المستأجرين أتموا إجراءات الاستئجار بمساعدة أحد الأقارب أو أحد الأصدقاء. حيث بلغت حصة هؤلاء من كيفية الاستئجار حوالي 82% في قطاع غزة وحوالي 78% في الضفة الغربية. ويأتي في المرتبة التالية لذلك الوسطاء (بأنواعهم) بحوالي 15.5% في قطاع غزة وحوالي 12.3% في الضفة الغربية. وهذا مؤشر على ضعف تنظيم سوق السكن لأغراض التأجير والاستئجار.

جدول 2-3: كيفية استئجار السكن (%، 2012)

الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة
وسيط	9.1	9.3
شركة أو مؤسسة عقارية	1.4	4.8
متعهد أو مقاول	2.5	2.4
أحد الأقارب	43.9	41.7
أحد الأصدقاء	35.4	40.5
إعلان بالصحف والمواقع الإلكترونية	2.5	2.4
أخرى	5.1	0
المجموع	100	100

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يتضح من الجدول رقم (2-4) أن السبب الأهم للاستئجار هو عدم توفر سكن ملك (كان أهم سبب في قطاع غزة (90%) والضفة الغربية (88%)). يأتي بعد ذلك الظروف الاجتماعية والعائلية (41.7% في قطاع غزة و32.3% في الضفة الغربية) ثم جاء ارتفاع تكلفة المواصلات بين مكان العمل ومكان السكن (30.5% في الضفة الغربية و16.7% في قطاع غزة)، وكان من الأسباب المهمة في الضفة الغربية صعوبة الانتقال بين الحواجز العسكرية (27.9%) بينما لا يعتبر ذلك مشكلة في قطاع غزة منذ انسحاب الاحتلال الإسرائيلي من هناك. ويستأجر البعض (8.2% في الضفة الغربية و1.2% في قطاع غزة) بسبب تأجير مسكنهم الملك بقصد الاستثمار.²⁰

جدول 2-4: أسباب الاستئجار (% نعم)، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
90.5	88.8	89.2	عدم توفر مسكن ملك
16.7	30.5	27.2	ارتفاع تكلفة المواصلات بين العمل والمسكن
0	27.9	21.2	صعوبة التنقل بين الحواجز العسكرية
1.2	8.2	6.5	تأجير المسكن الملك للاستثمار
41.7	32.3	34.6	ظروف اجتماعية وعائلية

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

من جهة أخرى، يشير الجدول رقم (2-5) إلى رغبة جامحة عند الفلسطينيين المستأجرين في تملك سكن خاص (حوالي 99% في قطاع غزة وحوالي 87% في الضفة الغربية). وتشير البيانات التفصيلية إلى أن الغالبية العظمى تفضل تملك بيت مستقل (حوالي 92% في قطاع غزة وحوالي 80% في الضفة الغربية). إلا أن حوالي 11% فقط منهم في الضفة الغربية و4.8% منهم في قطاع غزة يقدرون على شراء أو بناء المسكن المفضل لديهم.

²⁰ كل بند كان عبارة عن سؤال مستقل في الاستمارة، وأجابت الأسرة بنعم أو لا إن كانت تعتبر البند سبباً مهماً وراء استئجاره للسكن.

جدول 2-5: رغبات المستأجرين للمستقبل (%،) 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
1.2	12.7	9.9	مسكن مستأجر
98.8	87.3	90.1	تملك مسكن جديد
100	100	100	المجموع

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يقوم غالبية المالكين في الأراضي الفلسطينية (65%) ببناء مساكنهم بإشراف ومتابعة شخصية، بينما يشتري 9.7% فقط منهم مسكنه²¹ (عظم أو جاهز)، بينما يحصل الباقي (25%) على المسكن بالإرث العائلي. نقل نسبة المشترين في الضفة الغربية (7.8%) عنه في قطاع غزة (13.1%)، بينما ترتفع نسبة الإرث في قطاع غزة (28.6%) مقابل 23% في الضفة الغربية). من جهة أخرى، فإن الغالبية من المالكين (حوالي 65%) بنوا مساكنهم على أرض مملوكة لهم، وترتفع النسبة إلى حوالي 86% في قطاع غزة وهذا يكون في محاولة من الأسر لتقليص تكلفة إنشاء المسكن، (جدول رقم 2-6) و جدول رقم 2-7).

جدول 2-6: كيفية الحصول على سكن مُلك (%،) 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
28.6	23	25	ارث عائلي
58.3	69.2	65.3	بناء شخصي
3.8	1.3	2.2	شراء عن طريق وسيط أو سمسار
1.1	0.2	0.5	شراء بواسطة مؤسسة عقارية
1.7	0.7	1.1	شراء بواسطة متعهد أو مقاول
2.5	2	2.2	شراء عن طريق أحد أفراد الأسرة
3.2	2.6	2.8	شراء عن طريق أحد الأصدقاء
0.6	0	0.2	شراء عن طريق جمعية
0.2	0.9	0.7	أخرى
100	100	100	المجموع

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

²¹ وهذه النسبة قليلة نسبياً وتشكل الفئة المستهدفة للجزء الاستثماري من سوق السكن (ذلك الجزء الذي ينفذه مستثمرون بقصد البيع).

جدول 2-7: هل تم بناء السكن على أرض تملكها (%، 2012)

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
85.8	52.7	64.6	نعم
8	39.9	28.4	لا
6.3	7.3	6.9	لا ينطبق
100	100	100	المجموع

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

2-2 مواصفات الوحدة السكنية

شكل الطوب الإسمنتي مادة بناء جدران 57% من المباني بينما شكل الحجر بمختلف أنواعه مادة بناء جدران 38% منها، وكان الباقي (5%) من مواد الخرسانة أو الطين أو الأخرى. وتشير البيانات أن حصة الطوب الإسمنتي تحتل المرتبة الأولى كذلك في قطاع غزة (الغالبية العظمى)، وفي شمال الضفة الغربية (أكثر من الثلثين) بينما يشكل الحجر غالبية واضحة في جنوب الضفة الغربية ووسطها ويعود ذلك إلى تباين مستويات الدخل وإلى موروث ثقافي وقوانين الحكم المحلي التي تشترط أن تكون الأبنية في المدن من الحجر، جدول رقم (2-8).

جدول 2-8: المادة الغالبة في بناء الجدران الخارجية للمسكن (%، 2012)

المادة	الأراضي الفلسطينية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
حجر بأنواعه	38.7	4.6	27.6	66.8	82.4
طوب إسمنتي	57.0	95.2	66.8	25.5	12.1
خرسانة (دكة)	2.7	0	2.5	4.4	5.5
طين	0.1	0	0.1	0.1	0
أخرى	1.5	0.2	3.0	3.2	0
المجموع	100	100	100	100	100

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

بلغ متوسط مساحة الوحدة السكنية 132.35 مترا مربعا، وكانت الوحدات السكنية الأكبر في قطاع غزة (142 مترا مربعا) بينما كانت اصغرها في وسط الضفة الغربية (124 مترا مربعا). وعند المقارنة، نجد أن متوسط مساحة الوحدة السكنية يتزايد عبر الزمن بصورة بطيئة، فقد كان للأراضي الفلسطينية عام 2010 أقل قليلا من 132 مترا مربعا²². ويلاحظ أن حوالي 26% من الوحدات السكنية نقل مساحتها عن 100 متر مربع، بينما نقل مساحة 42.2% من الوحدات السكنية عن 120 متر مربع، وأن الشقة التي مساحتها 120 مترا مربعا هي الأكثر تكرارا في العينة (11.8%). كما ويلاحظ أن 60% من الوحدات السكنية تبلغ مساحتها 130 مترا مربعا أو أقل، وأن النسبة ترتفع إلى 82.6% من الوحدات عند مساحة الـ 170 مترا مربعا أو أقل. ويلاحظ أن الوحدات السكنية المسكونة من قبل مالكيها تكبر تلك المستأجرة بحوالي 29% في شمال الضفة وبحوالي 17% في جنوب الضفة وبحوالي 8% في قطاع غزة، بينما تتساوى (بفارق متوسطه متر مربع واحد لصالح المالكين) المساحة في وسط الضفة. جدول رقم (2-9). ويبدو أن ذلك مرتبط بالتباين في متوسط حجم الأسرة الفلسطينية فهي أكبر في قطاع غزة وشمال الضفة الغربية وجنوبها.

جدول 2-9: مساحة الوحدة السكنية، 2012

المنطقة	متوسط المساحة (م ²)	متوسط مساحة مالك (م ²)	متوسط مساحة مستأجر (م ²)	أقل من 100 م ² %	حتى 130 م ² %	حتى 160 م ² %	حتى 200 م ² %	أكثر من 200 م ² %
شمال الضفة الغربية	127.4	130	101	26.6	34.9	16.0	12.8	9.6
وسط الضفة الغربية	124.0	124	123	32.6	22.1	22.5	15.5	7.3
جنوب الضفة الغربية	131.5	133	114	19	33.2	26	13.7	8
قطاع غزة	142.0	143	132	25.2	27.4	16.2	15.8	15.5
الأراضي الفلسطينية	132.7	134	119	26%	29.3%	19.4%	14.6%	10.8%

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

²² تم حسابها من بيانات مسح ظروف السكن للعام 2010 باستخدام الأوزان النسبية، ولوحظ أن هناك فرقا كبيرا بين نتائج مسح ظروف السكن ونتائج تقارير رخص الأبنية فيما يخص متوسط مساحة الوحدة السكنية. اعتمدنا نتائج مسح ظروف السكن للمقارنة مع بيانات العام 2012 والمشتقة من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية.

بلغ متوسط عدد الغرف في الوحدة السكنية 3.62 غرفة للأراضي الفلسطينية، وكان العدد الأكبر كمتوسط للغرف في قطاع غزة (3.68 غرفة)، ثم في جنوب الضفة الغربية (3.64 غرفة) ويتساوى المتوسط في كل من شمال الضفة الغربية ووسطها (3.57 غرفة). وقل متوسط عدد الغرف للمستأجرين بغرفة واحدة عنه للمالكين (ما عدا وسط الضفة). والعدد الأكثر تكراراً كان 3 و4 غرف للوحدة السكنية (32.7% و32.3% من الحالات على التوالي). وقد كان العدد 5 غرف في 14.4% من الوحدات و2 غرفة في 13.3% من الوحدات. تشير البيانات إلى ارتفاع تدريجي بطيء في هذا المتوسط عبر الزمن فقد كان متوسط عدد الغرف في الأراضي الفلسطينية في العام 2006 حوالي 3.3 غرفة جدول رقم (10-2).

جدول 10-2: توزيع الوحدات السكنية حسب عدد الغرف (%، 2012)

عدد الغرف في الوحدة السكنية	الأراضي الفلسطينية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
1	2.1	1.6	2.6	3.4	0.6
2	13.3	13.8	12.8	14.9	11.5
3	32.7	30.4	34.2	32	35.3
4	32.3	31.9	31.8	28.4	38.2
5 فأعلى	19.6	22.3	18.6	21.3	14.4
المجموع	100	100	100	100	100
متوسط عدد الغرف	3.62	3.68	3.57	3.57	3.64
المتوسط للملاك (عدد)	3.65	3.72	3.60	3.59	3.68
المتوسط للمستأجر (عدد)	3.36	3.25	3.34	3.5	3.2

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

تبلغ مساحة البيت المفضل للأسر الفلسطينية المستأجرة حوالي 153 متراً مربعاً في الضفة الغربية وحوالي 168 متراً مربعاً في قطاع غزة. وكان متوسط عدد الغرف المفضل للمستأجرين في الضفة الغربية 4.34 بينما كان المتوسط في قطاع غزة 4.13 غرفة (جدول رقم (11-2)).

جدول 2-11: حجم المسكن المفضل، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
4.13	4.34	4.29	عدد الغرف
2.83	2.77	2.78	عدد غرف النوم
168.45	153.04	156.72	المساحة بالمتر المربع

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

ترتبط الغالبية العظمى من الوحدات السكنية بالشبكة العامة للكهرباء (98.6%)، وبشبكة مياه عامة (91.1%). ويرتبط (56.5%) منها بشبكة عامة للمجاري، بينما يستخدم (30.3%) منها الحفرة الامتصاصية لتصريف المجاري. وتحتوي الغالبية العظمى منها على مطبخ متصل بالمياه (97.7%) وحمام متصل بالمياه (98.5%) ومرحاض متصل بالمياه (97%)، جدول رقم (2-12). من هنا لا يعتبر وجود هذه المرافق من المزايا التي تحدث تباينا في أجرة أو سعر الوحدة السكنية.

جدول 2-12: توفر المرافق في الوحدة السكنية في الأراضي الفلسطينية (%، 2012)

المرفق	%
شبكة كهرباء عامة	98.6
شبكة مياه عامة	91.1
شبكة مجاري عامة	56.5
حمام متصل بالمياه	98.5
مرحاض متصل بالمياه	97.0
مطبخ متصل بالمياه	97.7

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

كانت غالبية الوحدات السكنية (52.8%) عبارة عن شقة في بناية متعددة الوحدات السكنية، بينما كان 45.6% منها عبارة عن دار مستقلة أو فيلا (43.7% و 1.9% على التوالي).

وتحتل الشقق المرتبة الأولى في جميع المناطق عدا جنوب الضفة الغربية (48.3%) وشمالها (43.4%) حيث تنتشر البيوت المستقلة أكثر من غيرها، ويلاحظ أن هذا لا يتفق مع ما تفضله الأسر، فالغالبية العظمى منها تفضل البيت المستقل (بأنواعه) على الشقق، ولكن الواقع المعاش يعكس الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي ساهمت في قرار استهلاك الخدمات السكنية استئجاراً أو تملكاً. جدول رقم (2-13).

جدول 2-13: نوع السكن الذي تقيم فيه الأسرة (%، 2012)

نوع المسكن	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
دار أو فيلا	44.5	48	37.7	54.3	36.9	51.7
شقة	53.8	50	61.3	43.4	59.7	48.3
أخرى	1.7	2	1	2.3	3.4	0
المجموع	100	100	100	100	100	100

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

وتبين أن 30.5% من الوحدات السكنية توفرت حولها حديقة منزلية. وارتفعت النسبة للوحدات المملوكة لتصل إلى متوسط عام يبلغ 40% تقريباً في الضفة الغربية وتبلغ أعلى قيمة لها في الوحدات المملوكة في شمال الضفة الغربية (47%) وتتنخفض إلى 18% فقط للوحدات المملوكة في قطاع غزة. وتقل هذه النسبة للوحدات المستأجرة مقارنة مع الوحدات المملوكة في كل المناطق (تتساوى في قطاع غزة)، فتصل إلى 14% في وسط الضفة. جدول رقم (2-14).

جدول 2-14: توفر حديقة منزلية (%، 2012)

توفر الحديقة	شمال الضفة		وسط الضفة		جنوب الضفة		قطاع غزة		الأراضي الفلسطينية	
	ملك	مستأجر	ملك	مستأجر	ملك	مستأجر	ملك	مستأجر	ملك	مستأجر
نعم	47	27	31	14	37	18	18	18	31	18

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يبين الجدول (2-15) توزيع الوحدات السكنية بحسب بعدها عن أهم المرافق الاجتماعية المختلفة. يشير الجدول إلى أن 88% من الوحدات السكنية تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم من المواصلات العامة وأن 69.6% منها تقع ضمن مسافة 1 كم من مدرسة ابتدائية أو ثانوية، وأن 57.3% منها يفصلها عن أقرب عيادة لطبيب خاص مسافة تقل عن 1 كم، وأن 51.9% منها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم من أقرب مركز صحي، وأن 44.6% منها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم من أقرب مركز أمومة. أما المستشفى العام أو المستشفى الخاص فيقع كل منهما ضمن دائرة يقل نصف قطرها عن 5 كم لحوالي 52.7% و 51.3% من الوحدات السكنية على التوالي.

جدول 2-15: المسافة التي تفصل السكن عن المرافق الاجتماعية في الأراضي الفلسطينية (2012، %)

المرافق	أقل من 1 كم	1-5 كم	أكثر من 5 كم
المواصلات العامة	88	11	1
أقرب مدرسة	69.9	26.5	4.0
أقرب عيادة طبيب خاص	57.3	32.2	10.4
أقرب مركز صحي	51.5	38.6	9.5
أقرب مركز أمومة	44.6	39.8	15.6
أقرب مستشفى خاص	16.7	34.6	48.7
أقرب مستشفى عام	15.8	36.9	47.3

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

بلغ العمر المتوسط للوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية حوالي 24 سنة وكان المتوسط للوحدات المستأجرة (حوالي 25 سنة) أعلى منه للوحدات المملوكة (حوالي 22 سنة). وكان الفارق الأكبر في شمال الضفة الغربية (حوالي 9 سنين)، ثم في قطاع غزة (حوالي 6 سنين). وتنعكس الصورة في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها، حيث يقل متوسط عمر الوحدة المستأجرة عنه للمملوكة (حوالي 3 سنين وسنة على التوالي). من جهة أخرى، تبين أن 7.1% من المساكن كانت أعمارها تزيد عن الخمسين سنة وهو العمر الاقتصادي الافتراضي للمباني السكنية، ولا بد من أخذ هذه النسبة بعين الاعتبار عند تقدير

الاحتياجات المستقبلية للوحدات السكنية (الطلب الكامن). ويلاحظ أن عمر ما يقارب نصف الوحدات السكنية كان أقل من 20 سنة (49.1%). ويلاحظ أن الوحدات السكنية المملوكة أقل عمرا من المعدل العام (6.5% أكبر عمرا من 50 سنة و49.6% أقل عمرا من 20 سنة) وكانت الوحدات الأصغر عمرا من بين الوحدات السكنية المملوكة تقع في وسط الضفة الغربية ثم في قطاع غزة، ثم شمال الضفة الغربية. وعند مقارنة الوحدات المملوكة بالوحدات المستأجرة يتضح أن الأخيرة هي الأكبر في جميع المناطق باستثناء جنوب الضفة (حيث المستأجرة أقل (قليلا) عمرا من المملوكة). ويظهر الفرق الأكبر في العمر في شمال الضفة الغربية (أكثر من 21% من الوحدات المستأجرة يزيد عمرها عن 50 سنة، وحوالي ثلاثة أرباعها (74.6%) يزيد عمره عن 20 سنة)، ثم في قطاع غزة (10.7% من الوحدات المستأجرة يزيد عمرها عن 50 سنة، وحوالي 60% منها يزيد عمره عن 20 سنة). جدول رقم (2-16).

جدول 2-16: توزيع الوحدات السكنية حسب عمرها وحسب المنطقة (%، 2012)

الفئات العمرية للمسكن (سنة)	شمال الضفة الغربية		وسط الضفة الغربية		جنوب الضفة الغربية		قطاع غزة		الأراضي الفلسطينية		
	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	متوسط عام
أقل من 10	11.9	8.5	14.2	27.2	19.9	10.9	21.4	4.8	17.2	13.1	16.9
10-20	31.3	16.9	30.4	24.7	36.5	47.3	32.0	35.7	32.4	30.2	32.2
20-30	23.3	9.9	18.1	16.0	19.4	12.7	25.5	19.0	22.3	14.8	21.7
30-40	14.9	28.2	14.4	3.7	14.6	23.6	11.8	26.2	13.7	19.9	14.2
40-50	9.1	15.5	10.5	13.6	6.6	3.6	6.2	3.6	7.9	9.3	8.0
50 فأعلى	9.6	21.1	12.5	14.8	2.9	1.8	3.0	10.7	6.5	12.7	7.1
المجموع	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
المتوسط (سنة)	24	34	26	23	19	18	19	25	22	25	24

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

2-3 قضايا تمويل تملك الوحدة السكنية

هناك فرق شاسع بين متوسط الإنفاق على بناء السكن بين الضفة الغربية وقطاع غزة. حيث يزيد الإنفاق على البناء (دون تكلفة الأرض) في الضفة الغربية (34346 ديناراً) بحوالي 53% عنه في قطاع غزة (22512 ديناراً)²³. بالمقابل زادت تكلفة الأرض في قطاع غزة عنها في الضفة الغربية بحوالي 47%، الأمر الذي جعل مجموع التكلفة للبناء في المنطقتين يتقارب بحيث زادت التكلفة الإجمالية في الضفة الغربية عنها في قطاع غزة بحوالي 18.3%، وقد بلغت حصة الأرض من التكاليف الإجمالية 40.5% في قطاع غزة و23.3% في الضفة الغربية جدول رقم (2-17).

جدول 2-17: الإنفاق على المسكن والأرض (دينار أردني)، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	
22512	34346	متوسط قيمة الإنفاق على المسكن
15343	10450	التكلفة الإجمالية للأرض عند إنشاء المسكن
37855	44796	المجموع
40.5	23.3	حصة الأرض %

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يحصل معظم المالكين على التمويل اللازم للتملك من مدخراتهم الشخصية ومن الميراث العائلي. ويظهر أن الاعتماد على القروض قليل نسبياً (حوالي 8.5%). ويزيد في قطاع غزة الاعتماد على الادخار والميراث العائلي (حوالي 86%) عنه في الضفة الغربية (حوالي 71%)، بينما يزيد الاعتماد في الضفة الغربية على الأقساط الشهرية للمتعهد ولمواد البناء (حوالي 13%) عنه في قطاع غزة (6%)، جدول رقم (2-18).

²³ يعود هذا الفرق الكبير إلى الفرق في تكلفة العمل، حيث متوسط الأجور في قطاع غزة يقل عنه في الضفة الغربية بحوالي 30% بالإضافة إلى الفرق في أسعار مواد البناء الأساسية (الحديد والإسمنت) المستوردة من مصر عبر الأنفاق.

جدول 2-18: ما هو مصدر التمويل؟(%)، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
57	47.8	51.1	ادخار
8.4	8.6	8.5	قرض
3.4	4.8	4.3	أقساط شهرية للمتعهد
2.6	8.1	6.1	أقساط شهرية للوالم البناء
28.7	24.1	25.7	ارث عائلي
0	6.6	4.2	أخرى
100	100	100	المجموع

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

جدول 2-19: معلومات تفصيلية عن مصدر التمويل، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
9.4	6.51	7.67	مدة الادخار (سنة)
مصدر القرض (%)			
87.7	69.7	76	بنك
4.9	17.1	12.9	أقارب وأصدقاء
6.2	9.2	8.2	مؤسسة إقراض
1.2	3.9	3	أخرى
251	410	367	متوسط قيمة القسط الشهري الذي يدفع لتمويل المسكن ، سواء للقرض أو الأقساط الشهرية (دينار)

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يبين الجدول رقم (2-19) أن الذين اعتمدوا على مدخراتهم لتأمين تمويل السكن استغرقهم الأمر حوالي 6.5 سنة في الضفة الغربية و9.4 سنة في قطاع غزة (تزيد عن الضفة الغربية بحوالي 45%). وبذلك تكون فترة الاستئجار في قطاع غزة أطول منها في الضفة الغربية. أما الذين اقترضوا (حوالي 8.5% من المالكين) فلجأ معظمهم إلى البنك التجاري (88% و70% في قطاع غزة والضفة الغربية على التوالي)، وتزيد في الضفة الغربية نسبة المقترضين من الأقارب (17%) عنها في قطاع غزة (5%). كما أن حصة مؤسسات

الإقراض ترتفع في الضفة الغربية (9.2%) بحوالي 50% عنها في قطاع غزة (6.2%). من جهة أخرى، فإن متوسط قيمة الأقساط الشهرية (حوالي 13% من الضفة الغربية و6% من قطاع غزة اعتمدوا هذه الآلية) في الضفة الغربية (410 ديناراً) أعلى منها في قطاع غزة (251 ديناراً) بحوالي 63%.

حيث أن معظم المالكين يقومون ببناء المسكن بإشرافهم ومتابعتهم الشخصية، وحيث أن معظم يعتمد على المدخرات، فإن عملية الإنشاء تحتاج إلى وقت طويل نسبياً؛ تزيد المدة عن سنتين في الضفة الغربية وعن 1.25 سنة في قطاع غزة. قد يعزى الفرق في غزة إلى الفرق في التكلفة حيث تصل في غزة إلى حوالي 61% من التكلفة في الضفة الغربية، جدول رقم (2-20). بالمقابل، وكما هو متوقع، فإن شراء المسكن يستغرق وقتاً أقل من بنائه (بإشراف شخصي). حيث يستغرق شراء مسكن في الضفة الغربية حوالي 8 أشهر، بينما تزيد المدة في قطاع غزة عن السنة قليلاً، جدول رقم (2-21). وقد يعزى الفرق هنا إلى أن التوجه إلى مؤسسات الإقراض والأقارب في الضفة الغربية أسهل مقارنة مع قطاع غزة، ومعلوم أن إجراءات هؤلاء أسرع (وأسهل) من إجراءات البنوك المعتمدة بصورة أكبر في قطاع غزة.

جدول 2-20: المدة الزمنية للبناء الشخصي (شهر)، 2012

المرحلة	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة
إعداد المخططات	1.58	1.8	1.13
إصدار التراخيص اللازمة	2.15	2.68	1.05
الانتهاء من البناء العظم	13.91	15.31	10.99
الانتهاء من التشطيب وتجهيز المسكن	19.6	22.73	13.07
المجموع	37.25	42.52	26.24

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

جدول 2-21: المدة الزمنية للشراء (شهر)، 2012

المرحلة	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة
تحديد الموقع	3.28	2.51	4.09
البحث عن المسكن	3.27	2.63	3.94
معاينة المساكن	1.58	1.6	1.56
اختيار المسكن المناسب	2.14	1.4	2.91
المجموع	10.27	8.14	12.5

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

من جهة أخرى، فإن السكن وقت الشراء في معظم حالات الشراء (71% في الضفة الغربية و82% في قطاع غزة) كان إما مشطباً كاملاً أو جزئياً. وأن جودة التشطيب الكامل في معظم الحالات كانت متوسطة أو عالية، جدول رقم (2-22).

جدول 2-22: حالة المسكن عند الشراء (%، 2012

الحالة	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة
عظم	24	28.6	19.4
تشطيب جزئي	23.3	15	31.8
تشطيب كامل	52.7	56.4	48.8
عالي الجودة	25.5	18.4	30.6
متوسط الجودة	56.5	65.8	50
منخفض الجودة	17.9	15.8	19.4

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

2-4 مواصفات اقتصادية واجتماعية للأسر

بلغ متوسط عدد سنوات الإقامة في الوحدة السكنية في الأراضي الفلسطينية حوالي 14 سنة، وكان المتوسط للوحدات السكنية المملوكة (15 سنة) أكبر منه للوحدات المستأجرة (8

سنوات)، وكان الفرق الأكبر بين المتوسطين في جنوب الضفة الغربية (9 سنوات) ثم في قطاع غزة (8 سنوات) فشمال الضفة الغربية (7 سنوات) ووسط الضفة الغربية (6 سنوات). ويتفق هذا الوضع مع ملاحظة أن الأسر في العادة تستأجر لفترة معينة قبل أن تمتلك وبعدها تستمر في العيش في وحدة مملوكة. جدول رقم (2-23).

جدول 2-23: مواصفات أخرى للأسرة حسب المنطقة، 2012

المنطقة	متوسط عمر رب الأسرة مالك (سنة)	متوسط عمر رب الأسرة مستأجر (سنة)	معدل الإعالة مالك	معدل الإعالة مستأجر	مدة الإقامة في الوحدة السكنية مالك (سنة)	مدة الإقامة في الوحدة السكنية مستأجر (سنة)
شمال الضفة الغربية	48	41	3.91	4.43	17	10
وسط الضفة الغربية	47	45	4.10	4.35	17	11
جنوب الضفة الغربية	46	36	4.40	4.74	14	5
قطاع غزة	44	40	5.11	5.47	13	5
الأراضي الفلسطينية	46	42	4.33	4.81	15	8

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

بلغ متوسط عدد أفراد الأسرة في الأراضي الفلسطينية 5.46 شخصاً، وكان المتوسط في قطاع غزة (5.92 شخصاً) أعلى منه في الأراضي الفلسطينية بحوالي 8.4%. وكان المتوسط للمالكين في غزة أعلى بحوالي 7.4% وللأسر المستأجرة بحوالي 19.5%. ويلاحظ انخفاض متوسط عدد أفراد الأسرة المستأجرة عنه للأسرة المالكة في جميع المناطق باستثناء قطاع غزة، جدول رقم (2-24).

بلغ متوسط عدد أفراد الأسرة العاملين 1.11 فرداً في الأراضي الفلسطينية، وبذلك يبلغ معدل الإعالة²⁴ 4.76 فرداً لكل عامل، ويلاحظ تباين هذا المؤشر في المناطق المختلفة، فكان الأكبر في قطاع غزة (5.44 فرداً للعامل) بينما كان الأصغر في وسط الضفة الغربية (4.31 فرداً للعامل). كما ويلاحظ أن معدل الإعالة للمستأجرين كان أقل منه للمالكين في

²⁴ يعرف معدل الإعالة بحاصل قسمة عدد أفراد الأسرة على عدد العاملين فيها.

جميع المناطق (يساوي 90% من المستوى العام) وكان الفرق الأكبر بينهما في شمال الضفة الغربية (يساوي 88% هناك- أكثر قليلا من نصف فرد)، بينما كان الفرق الأقل في وسط الضفة الغربية (يساوي 94% هناك- حوالي 0.25 فرد) جدول رقم (2-23).

تشير البيانات إلى أن متوسط عمر رب الأسر المالكة لمسكنها (حوالي 46 سنة) يزيد بحوالي 9.5% عن متوسط عمر رب الأسرة المستأجرة (حوالي 42 سنة)، ويزيد عنه أيضا في كل المناطق. وكان الفرق الأكبر في جنوب الضفة الغربية (حوالي 10 سنوات) بينما كان الفرق الأقل في وسط الضفة الغربية (أقل من سنتين). جدول رقم (2-23).

جدول 2-24: مواصفات أخرى للأسرة حسب المنطقة، 2012

المنطقة	متوسط عدد أفراد الأسرة مالك	متوسط عدد أفراد الأسرة مستأجر	متوسط عدد أفراد الأسرة مالك	عدد الأفراد العاملين مستأجر	عدد الأفراد العاملين
شمال الضفة الغربية	5.24	4.64	5.2	1.18	1.22
وسط الضفة الغربية	5.1	4.75	5.03	1.16	1.22
جنوب الضفة الغربية	5.56	4.51	5.47	0.95	1.18
قطاع غزة	5.92	5.94	5.92	1.02	0.92
الأراضي الفلسطينية	5.51	4.97	5.46	1.10	1.11

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يتضح من نتائج القسم الأخير من الاستمارة (المتعلق ببيانات أفراد الأسرة وربها) أن (جدول رقم (2-25)):

حوالي 92% من أرباب الأسر في قطاع غزة وأن حوالي 91% من أرباب الأسر في الضفة الغربية هم من الذكور. وبالتالي أقل من 10% من الأسر الفلسطينية ترأسها نساء.

أن حوالي 73% من أرباب الأسر في الضفة الغربية وأن حوالي 65% منهم في قطاع غزة يعملون بين 1 ساعة وأكثر من 35 ساعة. وأن حوالي 95% من هؤلاء في الضفة

وأن حوالي 80% منهم في قطاع غزة يعملون أعمالا كاملة (وقت كامل) أو أكثر (ساعات إضافية).

حوالي 3.2% من أرباب الأسر في الضفة الغربية و7.8% منهم في قطاع غزة هم من العاطلين عن العمل الذين سبق لهم أن عملوا من قبل، ولكن حوالي 7% منهم في الضفة الغربية وحوالي 23% منهم في قطاع غزة قد اخرجوا أنفسهم من سوق العمل بسبب توقفهم عن البحث عن عمل بسبب الاحباط.

بالإضافة إلى ذلك، فإن حوالي 0.6% من أرباب الأسر في الضفة الغربية و1.6% منهم في قطاع غزة هم عاطلون عن العمل وهم في سوق العمل لأول مرة. ولكن حوالي 50% منهم في قطاع غزة وحوالي 17% منهم في الضفة الغربية أخرجوا أنفسهم من سوق العمل بسبب توقفهم عن البحث عن عمل بسبب الاحباط.

حوالي 26% من أرباب الأسر في قطاع غزة وحوالي 23% منهم في الضفة الغربية هم خارج القوى العاملة وخارج إحصائيات سوق العمل، فهم لا يعملون ولا يريدون أن يعملوا؛ وذلك لأسباب أهمها العجز وكبر السن والمرض (حوالي 71% في قطاع غزة وحوالي 65% في الضفة الغربية) والتقاعد (حوالي 13% في قطاع غزة وحوالي 18% في الضفة الغربية) والتفرغ لأعمال المنزل.

يتضح من الجدول رقم (2-26) أن غالبية أرباب الأسر العاملين في الأراضي الفلسطينية يعملون لحسابهم (حوالي 90% في قطاع غزة وحوالي 73% في الضفة الغربية) وأن الباقي هم أصحاب عمل. ويتضح أن رب الأسرة العامل في الضفة الغربية عمل ما متوسطه 10.4 شهرا خلال السنة السابقة للمسح، بينما عمل رب الأسرة العامل في قطاع غزة ما متوسطه 9.6 شهرا خلال السنة السابقة للمسح.

أما الجدول رقم (2-27) فيوزع العاملين من أرباب الأسر على القطاعات المختلفة، ويلاحظ:

أن المرتبة الأولى في الضفة الغربية كانت في قطاع "خاص وطني داخل المنشآت" (حوالي 46%) تبعه في المرتبة الثانية قطاع "خاص وطني خارج المنشآت" (حوالي 21%). أما

قطاع "الحكومة الوطنية" فجاء في المرتبة الثالثة في الضفة الغربية (حوالي 14%). أما في قطاع غزة فكان قطاع "الحكومة الوطنية" في المرتبة الأولى في توظيف أرباب الأسر هناك (حوالي 38%) ثم كان قطاع "خاص وطني خارج المنشآت" ثانياً بحوالي 29%، وكان قطاع "خاص وطني داخل المنشآت" في المرتبة الثالثة بحوالي 26%. ويلاحظ فروق أخرى بين الضفة الغربية وقطاع غزة وخاصة في مجالي العمل في قطاع "خاص أجنبي داخل وخارج المنشآت" (حوالي 17% في الضفة الغربية وحوالي 1.6% في قطاع غزة) وقطاع "وكالة الغوث والهيئات الدولية الأخرى" (حوالي 0.8% في الضفة الغربية وحوالي 4.6% في قطاع غزة).

جدول 2-25: جنس رب الأسرة وعلاقته بقوة العمل (%، 2012)

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
92.3	90.8	91.3	جنس رب الأسرة (ذكر %)
			العلاقة بقوة العمل: (%)
15.2	4.7	8.2	مشتغل (1-14 ساعة)
11.6	13.2	12.6	مشتغل (15-34 ساعة)
38.2	55.2	49.4	مشتغل (35 ساعة فأكثر)
لا يعمل وسبق له العمل			
6	3	4.1	بحث عن عمل خلال الأسبوع الماضي
1.8	0.2	0.7	لم يبحث عن عمل بسبب الإحباط
لا يعمل ولم يسبق له العمل			
0.8	0.5	0.6	بحث عن عمل الأسبوع الماضي
0.8	0.1	0.3	لم يبحث عن عمل بسبب الإحباط
لا يعمل ولا يريد العمل			
0.1	0.1	0.1	الدراسة/ التدريب
4.1	3.4	3.6	التفرغ لأعمال المنزل
18.1	15.2	16.2	العجز/المرض/كبر السن
3.4	4.2	3.9	التقاعد/وجود إيراد
0.1	0.3	0.2	أخرى

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

جدول 2-26: الحالة العملية لرب الأسرة (%، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
10.3	27.5	21.9	صاحب عمل (%)
89.7	72.5	78.1	يعمل لحسابه (%)
9.61	10.36	10.12	عدد أشهر العمل خلال الـ 12 شهر الماضية

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

جدول 2-27: القطاع الرئيسي للعاملين (%، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
25.9	45.9	39.4	خاص وطني داخل المنشآت
29.1	21.3	23.8	خاص وطني خارج المنشآت
0.6	10.5	7.3	خاص أجنبي داخل المنشآت
0.8	6.6	4.7	خاص أجنبي خارج المنشآت
37.5	13.7	21.4	حكومة وطنية
0	0.5	0.3	حكومة أجنبية
1.5	0.6	0.9	هيئة أو جمعية خيرية
4.1	0.6	1.8	وكالة الغوث
0.5	0.2	0.3	هيئة دولية أخرى
100	100	100	المجموع

المصدر: حسب من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

يبلغ متوسط دخل الأسرة في الأراضي الفلسطينية حوالي 8608 دولار سنوياً. وكان المتوسط في الضفة الغربية (10288 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (5303 دولار) بحوالي 94%. تشير البيانات التفصيلية في الجدول رقم (2-28) إلى أن غالبية كبيرة من الأسر الفلسطينية (حوالي 86%) يقل دخلها السنوي عن 15000 دولار. وأما الدخل الوسيط فيبلغ حوالي 6408 دولار سنوياً؛ أي أن 50% من الأسر الفلسطينية يقل دخلها عن ذلك. وتشير البيانات إلى أن الوضع في الضفة الغربية أفضل منه في قطاع غزة، ففي حين قل دخل حوالي 81% من الأسر في الضفة الغربية عن 15000 دولار في السنة، كانت

النسبة في قطاع غزة حوالي 96% من الأسر. بالإضافة إلى ذلك، كان الدخل الوسيط للأسرة في الضفة الغربية (7991 دولار) أعلى منه في قطاع غزة بحوالي 108%.

من جهة أخرى، بلغ المتوسط السنوي لأجرة المساكن المستأجرة حوالي 2519 دولار. وكان المتوسط في الضفة الغربية (2732 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (1842 دولار) بحوالي 48%. وبلغت الأجرة الوسيط حوالي 1868 دولار سنوياً، أي أن 50% من الأسر الفلسطينية دفعت أقل من ذلك كأجرة سنوية للمسكن الذي تستأجره. وتشير بيانات التوزيع للأجرة السنوية أن غالبية المستأجرين (76% منهم) دفعوا أقل من 3000 دولار سنوياً. أما في الضفة الغربية فقد كانت نسبة أولئك الذين دفعوا أجرة سنوية تقل عن 3000 دولار حوالي 71%، ووصلت هذه النسبة في قطاع غزة إلى حوالي 92%. وبلغت الأجرة الوسيط في الضفة الغربية 2031 دولار سنوياً، وهي أعلى مما هي عليه في قطاع غزة (1800 دولار) بحوالي 13%. وبذلك بلغت نسبة متوسط الأجرة إلى متوسط الدخل في الأراضي الفلسطينية حوالي 29%، وكانت النسبة في الضفة الغربية (26.6%) أقل مما هي عليه في قطاع غزة (34.7%) بحوالي 23%.

وأما بالنسبة للمالكين، فقد بلغ المتوسط السنوي للقيمة الإيجارية المقدرة حوالي 2238 دولار في الأراضي الفلسطينية، بانخفاض قدره حوالي 11% عن المتوسط السنوي للإيجار لفئة المستأجرين. وكان المتوسط في الضفة الغربية (2405 دولار) أعلى منه في قطاع غزة (1928 دولار) بحوالي 25%. وكانت القيمة الإيجارية المقدرة الوسيط في الأراضي الفلسطينية حوالي 1800 دولار. وبلغت الأجرة الوسيط في الضفة الغربية 1868 دولار سنوياً، وهي أعلى مما هي عليه في قطاع غزة (1800 دولار) بحوالي 4%. ويشير الجدول رقم (2-28) إلى أن حوالي 82% من الأسر المالكة لمسكنها قدرت أجرته السنوية بأقل من 3000 دولار. وكانت النسبة لهؤلاء في الضفة الغربية (77.6%) أقل منها في قطاع غزة (91.5%). وبلغت نسبة القيمة الإيجارية المقدرة إلى متوسط دخل الأسرة المالكة في الضفة الغربية 23.4%، بينما كانت النسبة في قطاع غزة 36.4%.

جدول 2-28: توزيع الاسر حسب الدخل السنوي والأجرة السنوية (%، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
المالكون (الدخل)			
59.9	29.7	40.3	أقل من 5000 دولار
27.3	34.7	32.1	بين 5000 وأقل من 10000 دولار
8.4	17	14	بين 10000 وأقل من 15000 دولار
4.4	18.6	13.6	أكثر من 15000 دولار
المستأجرون (الدخل)			
52.4	17.6	25.9	أقل من 5000 دولار
35.7	33.7	34.2	بين 5000 وأقل من 10000 دولار
6	22.8	18.8	بين 10000 وأقل من 15000 دولار
5.9	25.9	21.1	أكثر من 15000 دولار
المجموع (الدخل)			
59.4	28.3	39	أقل من 5000 دولار
27.9	34.6	32.2	بين 5000 وأقل من 10000 دولار
8.2	17.7	14.4	بين 10000 وأقل من 15000 دولار
4.5	19.4	14.4	أكثر من 15000 دولار
5303.08	10288.48	8608.1	متوسط الدخل
3839.9	7991.14	6408.5	الدخل الوسيط
المالكون (الأجرة المقدرة)			
12.6	23.4	16.1	أقل من 1000 دولار
50	39.2	42.9	بين 1000 وأقل من 2000 دولار
28.8	25	26.3	بين 2000 وأقل من 3000 دولار
8.6	12.4	17.6	أكثر من 3000 دولار
1927.93	2404.79	2237.94	متوسط الأجرة المقدرة
1800	1868.06	1800	الأجرة المقدرة الوسيط
المستأجرون (الأجرة)			
6	19	16	أقل من 1000 دولار
57.1	30	36.5	بين 1000 وأقل من 2000 دولار
28.6	21.7	23.4	بين 2000 وأقل من 3000 دولار
8.3	29.2	24.1	أكثر من 3000 دولار
1841.51	2731.66	2518.63	متوسط الأجرة السنوية
1800	2031.03	1868.06	الأجرة السنوية الوسيط

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012
(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

2-5 قضايا تتعلق بمستقبل سوق السكن

خصص قسم من الاستثمار لجميع العينة سواء كان المبحوث مالكا أو مستأجرا وتركزت على قضايا تتعلق بمستقبل سوق السكن (جدول رقم (2-29)):

أشارت النتائج إلى أن 30.4% من قطاع غزة و 22.3% من الضفة الغربية يرغبون في تملك وحدة سكنية لغرض الاستثمار الاقتصادي.

وتبين أن حوالي 37% من أسر قطاع غزة و 28% من أسر الضفة الغربية بحاجة إلى مساحات إضافية للسكن الذي يقطنونه. ويبلغ متوسط الإضافة التي تشعر الأسر بحاجتها لها حوالي 121 مترا مربعا في قطاع غزة و حوالي 41 مترا مربعا في الضفة الغربية. وتعكس الحاجة الكبيرة للمساحة الإضافية في قطاع غزة حجم مشكلة الاكتظاظ التي تعاني منها الأسر هناك. إلا أن غالبية الأسر في المنطقتين لا تستطيع بناء المساحة الإضافية التي تحتاجها. فبلغ متوسط المساحة التي تستطيع الأسرة بناءها وإضافتها إلى مسكنها حوالي 16 مترا مربعا في قطاع غزة (حوالي 13% فقط من متوسط الحاجة) و حوالي 6 مترا مربعا في الضفة الغربية (حوالي 15% فقط من متوسط الحاجة). وتشكل المساحة المرغوبة جزءا من الطلب الممكن بينما تشكل المساحة المقدور على بنائها جزءا من الطلب الفعال.

من جهة أخرى، بلغ متوسط عدد الوحدات التي تشعر الأسر أنها ستحتاجها خلال العشرة أعوام المقبلة حوالي 1.5 وحدة في قطاع غزة و حوالي 1.2 وحدة في الضفة الغربية. وهذا يعتبر جزءا من الطلب الكامن على الوحدات السكنية، ولكن صرحت الأسر في قطاع غزة أنها قادرة على شراء أو بناء 0.38 وحدة (حوالي 25% من الحاجة)، بينما صرحت أسر الضفة الغربية أنها قادرة على شراء أو بناء 0.49 وحدة (حوالي 40% من الحاجة)، وهذه التقديرات لقدرة الأسر هي جزء من الطلب الفعال على الوحدات السكنية. وتبين أن أكثر من ثلاثة أرباع الأسر في الضفة الغربية وأكثر من ثلثها في قطاع غزة ترغب بالبقاء في ذات التجمع السكني الذي تقيم فيه حاليا. ويرغب حوالي 29% من أسر قطاع غزة و حوالي 21% من أسر الضفة الغربية يرغبون في الانتقال للسكن في تجمع آخر في المحافظة

نفسها. أما الباقي (3% من أسر غزة ومن أسر الضفة الغربية) فيرغبون بالانتقال للسكن في محافظة أخرى.

تملك 13.8% من أسر الضفة الغربية و5.5% من أسر قطاع غزة قطعة أرض أخرى للبناء ولكن في موقع آخر.

جدول 2-29: أسئلة للجميع، 2012

قطاع غزة	الضفة الغربية	الأراضي الفلسطينية	
30.4	22.3	25	هل ترغب في الاستثمار في شقة أو منزل لأسباب اقتصادية (نعم%)
36.8	28	31	هل الأسرة بحاجة لمساحة إضافية (نعم%)
120.7	41	72.8	ما هي المساحة التي تحتاجها الأسرة (متر مربع)
15.8	6	9.8	المساحة التي تستطيع الأسرة بناءها فعلياً (متر مربع)
1.51	1.21	1.31	عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها الأسرة خلال 10 سنوات
0.38	0.49	0.45	عدد الوحدات السكنية التي تستطيع الأسرة بناءها خلال 10 سنوات
5.5	13.8	11	هل تمتلك أرضاً للبناء في موقع آخر (نعم %)
			أين تريد الأسرة بناء المسكن الجديد: (%)
68.3	76.3	73.6	نفس التجمع السكني
28.7	20.6	23.3	تجمع آخر / نفس المحافظة
3	3.1	3.1	محافظة أخرى
			المصدر المفضل للحصول على التمويل: (%)
30.6	25.5	27.4	بنك تجاري
45.2	24.5	32.3	الأقارب
1	0.7	0.8	رهن عقاري
23.2	49.3	39.4	أخرى

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

بالنسبة للتمويل، فإن المصدر المفضل له في قطاع غزة الأقارب (45%) بينما كان المصدر "أخرى" هو المفضل في الضفة الغربية²⁵، تأتي البنوك التجارية في المرتبة الثانية

²⁵ لا بد من مراجعة التفاصيل لهذا البند، وسيمرر الاقتراح إلى الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

في المنطقتين (حوالي 31% في قطاع غزة وحوالي 26% في الضفة الغربية)، ويأتي الأقارب في المرتبة الثالثة كمصدر لتمويل المسكن الجديد في الضفة الغربية (حوالي 25%). وأما بالنسبة للرهن العقاري فلا تتجاوز حصته 1% من الأسر في المنطقتين. وحيث أن الرهن العقاري يكون أيسر من القروض التجارية، فإن تفسير الحصة المتدنية للرهن العقاري يعود إلى عدم فهم آلية الرهن العقاري في المجتمع الفلسطيني والسبب هو حداثة وجود شركات الرهن العقاري وقلة عددها واقتصار نشاطها على السوق الثانوية²⁶.

²⁶ هناك شركة واحدة فقط (شركة فلسطين للرهن العقاري) وتعمل في مجال تمويل برامج البنوك التجارية التي تمويل الإسكان (هيئة رأس المال الفلسطيني، 2014).

3- الطلب الفلسطيني الفعال للوحدات السكنية للعام 2012

بسبب طبيعة سلعة السكن المعمرة وأن استهلاكها يتم عبر السنين، فإن الطلب يكون في الحقيقة على الخدمات السكنية. من جهة أخرى، فإن غياب قياس محدد للكمية يحتم علينا معاملة الخدمات السكنية كسلعة مركبة من مواصفاتها المتعددة (Composite commodity of housing attributes). سيتم اعتماد آلية انحدار الرغبات الصريحة (Hedonic Regression) في هذا الجزء لتقدير قيمة كل ميزة من مزايا السكن ومن ثم يتم تقدير دوال الطلب على هذه المزايا، ومن هذه الدوال يتم تقدير المرونة السعرية والدخلية للطلب على السكن. ومن ثم نستخدم نموذجاً مباشراً لتقدير العلاقات بين المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية في سوق السكن من خلال تقدير دوال الانفاق أو علاقات إنجل (Engle Relations).

3-1 آلية انحدار الرغبات الصريحة (Hedonic Regression): الخلفية النظرية

تستخدم دراسات الطلب على السكن نمودجا وضعه العالم Lancaster في العام 1966 وطوره العالم Rosen في العام 1974 (Arimah,1992) (Malpezzi & Mayo, 1987) لتحديد تأثير مزايا السلع المعمرة على قرار الاستهلاك لخدمات هذه السلع وبالتالي تحديد مساهمة هذه المزايا في السعر وتأثير التغير فيها على رغبات المستهلكين وسلوكهم. ثم يتم تقدير الطلب على هذه المزايا نيابة عن الطلب على السكن ذاته. وهذا يجعل من الممكن تقدير المرونة المختلفة (سعرية ودخلية) والتي توفر أدوات لتقدير الطلب الفعال المستقبلي على السكن وتحليل الآثار التي قد تترتب على سياسات عامة مقترحة أو قوانين تقرر حول الموضوع. يعتبر هذا النهج تطبيقاً لنظريات الاقتصاد الجزئي على سوق السكن. نطبق هذا النهج في هذا الجزء من الدراسة على سوق السكن في الضفة الغربية وقطاع غزة مستخدمين البيانات الخام حول أوضاع السكن في العام 2012، التي وفرها لنا الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

يرجع الأساس النظري لهذا النموذج إلى نظرية سلوك المستهلك (الأسرة) والذي يفترض به من خلال عقلانيته تعظيم منفعته التي يحصل عليها من خلال إنفاق دخله المحدود على السلع والخدمات المختلفة المتاحة في السوق:

$$\text{Maximize } U(X, A_1, A_2, \dots, A_n) \quad (1)$$

Subject to the constraint: (شريطة)

$$I = vX + P(A) \quad (2)$$

حيث U دالة المنفعة بمواصفاتها الرياضية المعروفة²⁷. و X هي مجموعة من السلع والخدمات (الأخرى) التي تستهلكها الأسرة إلى جانب المزايا المختلفة للسكن ($A_1, A_2, \dots, A_n$) (Attributes) و v هي vector الأسعار للسلع الأخرى، و vX هي مجموع القيمة النقدية للإنفاق على السلع الأخرى، و $P(A)$ هي ما نطلق عليه دالة الرغبات الصريحة (Hedonic Function) والأصل أنها دالة غير خطية (Cropper & others, 1988) و (Palmquist, 1984). ولأغراض هذه الدراسة فإن $P(A)$ دالة لوجاريمية خطية على جانبها حيثما يكون اللوغاريتم معرفاً و I تمثل دخل الأسرة. ينتج عن عملية التعظيم دوال الطلب للسلع والخدمات الأخرى (X) ولكل من مزايا السكن (A_i).

ولا بد بداية من تقدير الدالة $P(A)$ من خلال نموذج انحدار يبين تأثير المواصفات المختلفة للوحدات السكنية على السعر الذي يدفعه المستهلك مقابل الخدمات السكنية. والهدف من ذلك تقدير ما يعرف بالسعر الضمني لكل من المزايا (implicit price) لاستخدامه في تقدير دوال الطلب في المرحلة التالية. وتعتبر الأجرة السنوية للوحدات السكنية المستأجرة هي قيمة الخدمات السكنية المستهلكة؛ أما بالنسبة للأسر المالكة لمساكنها، فيعتبر السعر السنوي المقدر للمسكن (annual imputed price) أو القيمة الإيجارية المقدرة من قبل المالك (equivalent estimated rent) (Malpezzi and Mayo, 1987) وهذا الأخير متاح مباشرة في المسح المعتمد. ثم يتم اشتقاق أسعار ضمنية لهذه المزايا والتي يتم استخدامها في مرحلة تحليلية ثانية لتقدير دوال الطلب على المزايا المختلفة.

²⁷ المواصفات المتعلقة بسلوك المنفعة الحدية ومعدل الإحلال الحدي: الدالة تتصف بالتقعر (quasi-concave)، والتي تضمن وجود حل للمسألة.

وغالبا ما يتم استخدام الدوال اللوغاريتمية في تقدير العلاقة بين الإيجار السنوي (للمستأجرين) (anrr) والقيمة الإيجارية المقدرة (للمالكين) (anrow) كمتغير تابع وبين المزايا المختلفة للوحدة السكنية والتي تشمل (في المسح المعتمد):

عدد الغرف في الوحدة السكنية (room).
وجود حديقة (fnc). (= 1 في حال وجود حديقة و 0 إن لم يكن هناك حديقة).
نوع السكن (type). (= 1 في حال شقة ضمن مبنى، 0 في الحالات الأخرى).
عمر المبنى أو الوحدة السكنية (hoage)، بالسنوات.
مساحة الوحدة السكنية (hoarea) بالمتر المربع.
مدة الإقامة في الوحدة السكنية (stayperiod) بالسنوات.
المادة المصنوع منها جدران المبنى (wall) (= 1 في حال حجر و 0 غير ذلك).
المسافة بين السكن والمواصلات العامة (disttran). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن وأقرب عيادة طبيب خاص (distsdcc). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن والمركز الصحي (disthcc). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن وأقرب مستشفى عام (distpphos). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن وأقرب مستشفى خاص (distprhos). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن وأقرب مدرسة (distsch). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.
المسافة بين السكن وأقرب مركز أمومة (distmcc). متغير منفصل من 1 إلى 3 تمثل فترات بالكيلومترات.

ويتم تقدير معادلة من قبيل:

$$\ln(anrr_i) \text{ or } \ln(anrow_i) = b_0 + \sum_{i=1}^n b_i \ln(A_i) + \sum_{j=n+1}^m b_j \ln(A_j) + U_i \quad (3) \dots$$

حيث: b_i هي المعاملات المقدرة للمزايا التي ينطبق عليها اللوغاريتم وهي المتغيرات المتصلة و تمثل مروونات المتغير التابع بالنسبة للمزايا، و b_j هي المعاملات المقدرة للمزايا التي يمثلها متغيرات منفصلة أو وهمي (dummy) حيث اللوغاريتم غير معرف.

بعد ذلك يتم اشتقاق الأسعار الضمنية للمزايا المختلفة من خلال المعادلة:

$$P_i = b_i \left(\frac{R_i}{A_i} \right) \quad (4) \dots$$

حيث P_i هي السعر الضمني للميزة i ، و R_i هي الإيجار السنوي أو القيمة الإيجارية السنوية للوحدة السكنية و b_i هي مرونة الإيجار بالنسبة للميزة i (من هنا جاءت عملية الضرب بالحد الثاني على يمين المعادلة).²⁸

وبذلك يكون من الممكن تقدير الطلب على المزايا المختلفة باستخدام نموذج قياسي يربط بين كميات المزايا وأسعارها الضمنية وأسعار البدائل والمكملات والدخل (أو ما يمثلها) وبقية العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في خيار الأسرة تجاه السكن استئجاراً أو تملكاً. كما في المعادلة (5):

$$DA_i = D_i (P_i, P_j, I, N) \quad (5) \dots$$

A_i هي الطلب على الميزة DA_i : حيث

²⁸ حيث أن المرونة تعرف بـ

$$b_i = \frac{\partial R_i}{\partial A_i} \cdot \frac{A_i}{R_i}$$

وبالتالي فإن السعر الضمني:

$$P_i = \frac{\partial R_i}{\partial A_i} = b_i \frac{R_i}{A_i}$$

وحيث: P_j عبارة عن أسعار مجموعة المزايا المنافسة أو المكملة و N هي مجموعة الخصائص الاقتصادية والاجتماعية للأسرة والتي تؤثر في صياغة قراراتها في موضوع السكن.

تستخدم دالة الرغبات الصريحة في تحليل مركبات أسعار السلع المعمرة والتي تستهلك على مدى فترات زمنية طويلة. بحيث يكون الطلب الحالي (الآني) هو طلب على المواصفات التي تميز السلعة عن بدائلها من إنتاج المنتج ذاته أو من إنتاج منتجين آخرين (الماركات المختلفة للسلع المعمرة كالسيارات والكهربائيات المنزلية والأثاث والوحدات السكنية وغيرها). تربط المعادلة المقدرة بين المواصفات المختلفة وسعر السلعة المعمرة من خلال بيان تأثير التغير في أي من المواصفات (إما بالنسبة المئوية أو بالعدد) على السعر وبالتالي يستخدمها المنتجون ومحلو الأسواق في تطوير سلعهم وفي عملية التسعير عند التسويق. ويعرف تأثير التغير في أي من المواصفات على السعر بالسعر الضمني (أو سعر الظل) للمواصفة أي أن الزيادة في هذه المواصفة تؤثر على السعر بمقدار معين يمثل القيمة التي يكون المستهلك مستعداً لدفعها مقابل تلك الزيادة في المواصفة. وبهذه الطريقة يمكن للباحث تقدير الطلب على كل مواصفة والذي يتأثر بأسعار (الضمنية) المواصفات الأخرى (البديلة والمكملة) بالإضافة إلى تأثيره بمتغيرات الطلب الأخرى كالدخل والأذواق وأعداد المستهلكين وحجم أسرهم ووظائفهم ومواصفاتهم الاجتماعية. وتشير الأدبيات إلى أن استخدام هذه الآلية لم يقتصر على منطقة جغرافية دون غيرها. ولم يرتبط بمدى تطور سوق السكن أو الدولة المبحوثة وإنما ارتبط فقط بمدى توفر البيانات التفصيلية اللازمة والتي غالباً ما كانت مسحاً ميدانياً لعينة ممثلة من العائلات لاستيضاح سلوكها تجاه سوق السكن بشقيه الإيجاري والتمليك. فقد طبقت هذه الآلية في الدول المتطورة في الغرب والشرق، واستخدمت في الدول النامية وفي الدول الصاعدة وفي كافة القارات.

3-2 نتائج التقدير الكمي للنموذج

تم تقدير النموذج في المعادلة (3) باستخدام بيانات مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012، وذلك لحساب معاملات الرغبات الصريحة (Hedonic)

Coeffecients) لمزايا الوحدات السكنية التي تؤثر في تحديد قيمة الخدمات السكنية (الأجرة السنوية للمستأجرين والقيمة الإيجارية المقدرة للوحدات المسكونة بمالكها). وتم تقدير النموذج لكل من المستأجرين والمالكين على حدة ولكل منطقة (الأراضي الفلسطينية، الضفة الغربية، قطاع غزة، شمال الضفة الغربية، وسط الضفة الغربية، وجنوب الضفة الغربية) أي ما مجموعه 12 نموذجاً، باستخدام آلية المربعات الصغرى العادية (OLS) بأسلوب الخطوة - خطوة لاستبعاد المتغيرات التي لا تتمتع بالأهمية المعيارية والدلالة الإحصائية أو تلك التي يكون تأثيرها على المتغير التابع هامشياً. يعرض الجدول رقم (3-1) والجدول رقم (3-2) النتائج المقدرة للمستأجرين والمالكين على التوالي.

3-2-1 معاملات إحدار الرغبات الصريحة لفئة المستأجرين

أ- الأراضي الفلسطينية (المستأجرون)

يتضح من الجدول رقم (3-1) أن المعاملات للمتغيرات المختلفة والمتعلقة بمزايا الوحدة السكنية والتي امتازت بالدلالة الإحصائية المقبولة، كلها تحمل الإشارة الصحيحة. وبالنسبة للأراضي الفلسطينية (الضفة الغربية وقطاع غزة باستثناء ذلك الجزء من القدس الذي قامت إسرائيل بضمه بعد احتلال عام 1967) فنلاحظ ما يلي:

- ✧ تبين أن أكبر هذه المعاملات حجماً كان لمساحة الوحدة السكنية (0.376) والذي يعني مرونة قليلة بين المساحة والإيجار السنوي، فارتفاع المساحة بنسبة 10% يزيد الإيجار السنوي بنسبة 3.76%.
- ✧ يأتي بعد ذلك مدة الإقامة في المسكن (-0.225) وهي أيضاً مرونة قليلة؛ حيث أن ارتفاع مدة الإقامة في المسكن بنسبة 10% تؤدي إلى انخفاض الإيجار السنوي بحوالي 2.25% وهذا الأمر مرتبط بقانون الإيجار والاستئجار الذي يمنع المالك من تغيير الإيجار السنوي بعد الاتفاق الأول، فكلما طالبت مدة الإقامة في الوحدة السكنية كان إيجارها السنوي أقل من مثيلاتها التي تم تأجيرها في زمن لاحق.
- ✧ وكانت المرونة بين الإيجار وعمر الوحدة السكنية بالسنوات (-0.2)، حيث أن ارتفاع عمر الوحدة السكنية بنسبة 10% يؤدي إلى انخفاض الإيجار السنوي بنسبة 2.0%.

يعني هذا الأمر أن المستأجر لا يهتم كثيرا لسنة تأسيس الوحدة السكنية. بالإضافة إلى أن الوحدة السكنية ذات العمر الأطول تكون قد أجرت قديما ويكون إيجارها أقل.

كانت بقية المتغيرات المؤثرة عبارة عن متغيرات وهمية (dummy) ما يعني أن المعامل الذي يظهر أمام المتغير مرتبط بالقيمة التي تم اختيارها للمتغير:

✧ يلاحظ أن مادة البناء الغالبة على جدران المسكن تزيد ثابت المعادلة بمقدار 0.176 (ارتفاع المعادلة اللوغاريتمية ككل) عندما تكون من الحجر بأنواعه. وهذا يعني أن متوسط الإيجار لوحدة سكنية مادة بنائها من الحجر يزيد بحوالي 19.2% عن إيجار غيرها²⁹.

✧ يلاحظ أن بعد المسكن عن أقرب عيادة طبيب خاص يزيد ثابت المعادلة بمقدار 0.275 (ارتفاع المعادلة اللوغاريتمية ككل) عندما تكون المسافة أقل من 1 كم. ويؤدي ذلك إلى زيادة الإيجار بحوالي (32%). حيث أن القرب من العيادة يعني في الغالب القرب من المركز التجاري الأمر الذي يؤثر إيجابا على أجرة الوحدة السكنية.

✧ بالنسبة للمسافة التي تفصل المسكن عن أقرب مستشفى خاص فيلاحظ أن الزيادة في ثابت المعادلة اللوغاريتمية تصل إلى 0.332 عندما تكون أقل من 1 كم. أي أن الإيجار السنوي في المدن أو الأحياء التي فيها مستشفى خاص يكون أعلى بحوالي 39.4%.

ب- الضفة الغربية (المستأجرون)

يلاحظ أن المتغيرات التي أثرت في الإيجار السنوي في الأراضي الفلسطينية ككل هي ذاتها المؤثرة في الإيجار السنوي في الضفة الغربية. وباستثناء الثابت ومرونة عمر المسكن (بالقيمة المطلقة)، فإن المعاملات المقدرة للضفة الغربية هي أكبر منها في الأراضي الفلسطينية (بالقيمة المطلقة في الحالات السالبة):

²⁹ تم احتساب ذلك وفق المعادلة : $\ln(R1) - \ln(R2) = 0.176$ ومنها نحصل على $(R1/R2) = e^{0.176} = 1.192$.

- ✧ كانت مرونة الإيجار لعمر المسكن (-0.155)، أي أن تأثيره في الضفة الغربية أقل من تأثيره في جميع الأراضي الفلسطينية؛ أي أن عمر المسكن المستأجر أقل أهمية للمستأجر في الضفة الغربية.
- ✧ أما مرونة الإيجار لمساحة الوحدة السكنية (0.499) فتشير إلى أن مساحة الوحدة السكنية أكثر أهمية للمستأجر في الضفة الغربية. وكذلك بالنسبة لمدة الإقامة في السكن (-0.264).
- ✧ ويزيد الإيجار السنوي بحوالي 28% في الضفة الغربية في حال كون المادة الغالبة لبناء جدران المسكن من الحجر بأنواعه، و بحوالي (37.4%) و (53.6%) في حال كون المسكن يقع ضمن دائرة نصف قطرها 1 كم من أقرب عيادة طبيب خاص ومستشفى خاص على التوالي.

ب-1 شمال الضفة الغربية (المستأجرون)

- ✧ تقتصر المتغيرات المؤثرة في الإيجار في شمال الضفة الغربية على مساحة الوحدة السكنية ومدة الإقامة فيها وكون الوحدة السكنية شقة أم مستقلة.
- ✧ تأثير مساحة الوحدة السكنية (المرونة = 0.634) وتأثير مدة الإقامة فيها (-0.316) على الإيجار في شمال الضفة الغربية أكبر منها في الضفة الغربية.
- ✧ يزداد الإيجار السنوي للوحدة السكنية في شمال الضفة الغربية بحوالي 45% في حال كونها شقة ضمن بناية متعددة الوحدات السكنية. ويذكر أن حصة الشقق من إجمالي الوحدات السكنية المستأجرة في شمال الضفة الغربية تبلغ حوالي 68.9%. وغالبا ما تكون الشقق المؤجرة حديثة (عمرها أقل) نسبيا وبالتالي تكون إيجاراتها أعلى من تلك القديمة.

ب-2 وسط الضفة الغربية (المستأجرون)

- ✧ تشمل قائمة المتغيرات المؤثرة في الإيجار في وسط الضفة الغربية مدة الإقامة في الوحدة السكنية ووجود حديقة منزلية وبعد المسكن عن أقرب مستشفى خاص.
- ✧ كانت مرونة الإيجار لمدة الإقامة في الوحدة السكنية في وسط الضفة الغربية (-0.463) الأكبر (بالقيمة المطلقة) بين كافة المناطق³⁰.

³⁰ لم يكن لمدة الإقامة تأثير على الإيجار في قطاع غزة ولا في جنوب الضفة الغربية.

✧ كان وسط الضفة الغربية المنطقة الوحيدة التي تأثر الإيجار فيها بوجود حديقة منزلية؛ حيث يزيد متوسط الإيجار للوحدة السكنية بحوالي 51% عن مثيلاتها في حال وجود حديقة منزلية. وقد يعود ذلك لارتفاع الدخل ومستوى المعيشة في منطقة وسط الضفة الغربية وارتفاع حصة الوحدات السكنية المستقلة المؤجرة، مقارنة مع المناطق الأخرى (73.2%).

✧ ارتفع متوسط إيجار الوحدات السكنية القريبة من مستشفى خاص (أقل من 1 كم) في وسط الضفة الغربية بحوالي 140% عن إيجار تلك البعيدة عنه. ويعود ذلك إلى أن المستشفيات في وسط الضفة الغربية موجودة في مراكز المدن (رام الله والبييرة والقدس) والتي ترتفع فيها الإيجارات عنها في المناطق السكنية الأخرى سواء في منطقة الوسط ذاتها أو المناطق الأخرى.

ب-3 جنوب الضفة الغربية (المستأجرون)

✧ تقتصر قائمة المتغيرات المؤثرة في الإيجار في منطقة جنوب الضفة الغربية على مساحة الوحدة السكنية وبعد المسكن عن المواصلات العامة وبعده عن أقرب مستشفى عام.

✧ كان تأثير مساحة الوحدة السكنية المستأجرة (المرونة = 0.836) الأكبر على الإطلاق بين المناطق³¹.

✧ ارتفع متوسط الإيجار للوحدة السكنية في جنوب الضفة الغربية بحوالي 71.4% وحوالي 32% في حال كون المسكن على بعد يقل عن 1 كم من المواصلات العامة وعن أقرب مستشفى عام على التوالي مقارنة مع مثيلاتها من الشقق البعيدة.

ج- قطاع غزة (المستأجرون)

بينت نتائج التحليل (الجدول رقم (3-1)) أن المتغيرات المؤثرة في الإيجار في قطاع غزة اقتصر على عمر المسكن ومساحته ومادة جدرانه وكون الوحدة السكنية شقة في بناية متعددة الوحدات السكنية أو مستقلة:

³¹ لم يكن لمساحة الوحدة السكنية تأثير على الإيجار في وسط الضفة الغربية.

- ✧ كانت مرونة الإيجار في قطاع غزة لعمر المسكن (-0.245) أكبر (بالقيمة المطلقة) منها في الأراضي الفلسطينية (والضفة الغربية)، ويعني ذلك أن المستأجر في غزة يهتم أكثر لحدثة الوحدة السكنية.
- ✧ وكان تأثير مساحة الوحدة السكنية في قطاع غزة الأقل بين المناطق (المرونة = 0.261) رغم أن متوسط المساحة للوحدات المستأجرة هناك كانت الأكبر (132.3 مترا مربعا)، ويعني ذلك أن اهتمام المستأجر في قطاع غزة يكون في توفر الوحدة السكنية للإيجار ومستوى إيجارها دون التركيز كثيرا على فارق المساحة بين الوحدات المتاحة (مقارنة مع الضفة الغربية والمناطق الأخرى).
- ✧ أما مادة الجدران فكان المعامل لها سالبا، مما يعني أن المستأجر في قطاع غزة لا يبحث عن بيت مبني من الحجر. وأن الوحدة السكنية المستأجرة المبنية بالحجر يقل إيجارها السنوي بحوالي 28% عن تلك المبنية من مواد أخرى ويذكر أن نسبة الوحدات السكنية المبنية من الحجر في قطاع غزة تصل إلى 4.7% فقط من مجمل الوحدات السكنية عامة و8% من الوحدات السكنية المؤجرة.
- ✧ ويزيد الإيجار السنوي للوحدة السكنية بحوالي 20% في حال كانت شقة في بناية متعددة الوحدات السكنية. ويبدو أن الشقق الأفضل (من حيث المساحة وتوفر المرافق الداخلية) من بين الوحدات المتاحة للإيجار. وقد بلغت حصة الشقق من بين الوحدات المستأجرة في قطاع غزة حوالي 66.7%.

3-2-2 معاملات انحدار الرغبات الصريحة لفئة المالكين

أ- الأراضي الفلسطينية (المالكون)

يتضح من الجدول رقم (3-2) أن قائمة المتغيرات المؤثرة في القيمة الإيجارية التقديرية للوحدات السكنية المملوكة لسكانها تتوسع مقارنة مع تلك المؤثرة لفئة المستأجرين. فهناك معاملات جديدة (عدد الغرف، وجود حديقة منزلية³²) وهناك تفاصيل جديدة للمتغيرات الخاصة بموقع المسكن. وغاب عن القائمة مدة الإقامة في الوحدة السكنية. ويتسق ذلك مع

³² كان هذا المتغير موجودا فقط للمستأجرين في وسط الضفة الغربية.

أن التملك قرار ذو أهمية بالغة للأسرة الفلسطينية ويشكل استثماراً مهماً يستنزف جزءاً مهماً من ثروة الأسرة.

✧ كانت مساحة الوحدة السكنية الأكثر تأثيراً (المرونة = 0.279) من بين متغيرات المرونة، وتؤدي زيادة المساحة بـ 10% إلى زيادة القيمة الإيجارية المقدرة (قيمة الخدمات السكنية المستهلكة) بحوالي 2.8%. بينما تزيد القيمة الإيجارية المقدرة بحوالي 2.2% عند ارتفاع عدد الغرف بـ 10%.

وتشير البيانات إلى تأثير المتغيرات الأخرى كما يلي:

✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 39% في حال كانت جدران المبنى من مادة الحجر بأنواعه.

✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 17% في حال كونها شقة في مبنى.

✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 6% في حال وجود حديقة للمسكن.

✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 31% وبحوالي 29% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم و 1 - 5 كم عن أقرب مستشفى خاص على التوالي.

✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 37% وبحوالي 26% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم و 1 - 5 كم عن المواصلات العامة على التوالي.

✧ تنقص القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 16% في حال بعد المسكن بمسافة تقل عن 1 كم عن أقرب عيادة طبيب خاص. ويبدو أن تأثير الضجيج واكتظاظ المرور في مراكز المدن (حيث العيادة) في حالة التملك يغلب التأثير الإيجابي للقرب من المركز والعيادة الذي ظهر في حالة الاستئجار.

ب- الضفة الغربية (المالكون)

تتفق قائمة المتغيرات المؤثرة في القيمة الإيجارية للوحدات السكنية المملوكة لسكانها في الضفة الغربية مع تلك التي تخص الأراضي الفلسطينية³³:

- ✧ يقل تأثير مساحة الوحدة السكنية في الضفة الغربية (المرونة = 0.255) عنه في الأراضي الفلسطينية، حيث أن المساحة أكثر أهمية للمالكين في قطاع غزة (المرونة = 0.291). بالمقابل، يزيد تأثير عدد الغرف في الضفة الغربية (المرونة = 0.247) عنه في الأراضي الفلسطينية والذي هو أقل أهمية في قطاع غزة (المرونة = 0.193).
- ✧ وتشير البيانات إلى تأثير المتغيرات الأخرى كما يلي:
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 37% في حال كانت جدران المبنى من مادة الحجر بأنواعه.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 16% في حال كونها شقة في مبنى.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 10% في حال وجود حديقة للمسكن.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 10% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم عن المواصلات العامة.
- ✧ تنقص القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 16% في حال بعد المسكن بمسافة تقل عن 1 كم عن أقرب عيادة طبيب خاص.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 72% وبحوالي 39% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم وبين 1 - 5 كم عن أقرب مستشفى عام على التوالي.

ب-1 شمال الضفة الغربية (المالكون)

تتلخص النتائج للمعاملات المقدرة للمتغيرات المؤثرة في القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية المملوكة لسكانها في شمال الضفة الغربية بما يلي:

³³ الاستثناء الوحيد في غياب متغير بعد المسكن عن أقرب مستشفى خاص.

- ✧ تبلغ مرونة القيمة الإيجارية المقدرة لعمر الوحدة السكنية (-0.046) وهي ضئيلة جدا رغم أهميتها المعيارية الإحصائية. حيث أن ارتفاع عمر الوحدة السكنية بنسبة 100% (الضعف) يقلل القيمة الإيجارية المقدرة بحوالي 4.5%.
- ✧ كانت مرونة القيمة الإيجارية المقدرة لمساحة الوحدة السكنية (0.315) الأكبر بين المناطق كافة. وبلغت المرونة لعدد الغرف (0.254).
- ✧ وتشير البيانات إلى أن تأثير المتغيرات الأخرى على القيمة الإيجارية المقدرة في شمال الضفة الغربية كان كما يلي:
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 11% في حال كانت جدران المبنى من مادة الحجر بأنواعه.
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 36% وبحوالي 19% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم وبين 1 - 5 كم عن أقرب مستشفى خاص على التوالي.

ب-2 وسط الضفة الغربية (المالكون)

- تتلخص النتائج للمعاملات المقدرة للمتغيرات المؤثرة في القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية المملوكة لساكنيها في وسط الضفة الغربية بما يلي:
- ✧ كانت مرونة القيمة الإيجارية المقدرة لعدد الغرف (0.465) الأكبر بين المناطق كافة، بينما غاب تأثير مساحة الوحدة السكنية.
 - ✧ وتشير البيانات إلى تأثير المتغيرات الأخرى على القيمة الإيجارية المقدرة في شمال الضفة الغربية كما يلي:
 - تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 36% في حال كانت جدران المبنى من مادة الحجر بأنواعه.
 - تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 16% في حال كان هناك حديقة للمسكن.
 - تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 101% وبحوالي 77% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم وبين 1 - 5 كم عن أقرب مستشفى خاص على التوالي.

- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 33% في حال كونها تقع ضمن مسافة نقل عن 1 كم عن أقرب مستشفى عام.

ب-3 جنوب الضفة الغربية (المالكون)

تتلخص النتائج للمعاملات المقدرة للمتغيرات المؤثرة في القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية المملوكة لساكنيها في جنوب الضفة الغربية بما يلي:

- ✧ كانت مرونة القيمة الإيجارية المقدرة لمساحة الوحدة السكنية (0.202) الأقل بين المناطق كافة. وبلغت المرونة لعدد الغرف (0.24).
- ✧ وتشير البيانات إلى تأثير المتغيرات الأخرى على القيمة الإيجارية المقدرة في جنوب الضفة الغربية كما يلي:
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 33% في حال كانت جدران المبنى من مادة الحجر بأنواعه.
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 13% في حال كانت الوحدة السكنية شقة في مبنى متعدد الوحدات السكنية.
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 9% في حال كان هناك حديقة للمبنى.
- تقل القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 16% في حال كانت تقع على مسافة نقل عن 1 كم عن أقرب عيادة طبيب خاص.
- تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 24% في حال كونها تقع ضمن مسافة نقل عن 1 كم عن أقرب مستشفى خاص.

ج- قطاع غزة (المالكون)

تتلخص نتائج النموذج للمالكين في قطاع غزة بـ:

- ✧ يدخل عمر المسكن بمرونة ضئيلة (-0.046)، ويزيد تأثير مساحة الوحدة السكنية في قطاع غزة (المرونة = 0.291) عنه في الأراضي الفلسطينية، وبذلك، فالمساحة أكثر

أهمية في قطاع غزة. بالمقابل، عدد الغرف أقل أهمية هناك، حيث يقل تأثير عدد الغرف في قطاع غزة (المرونة = 0.193) عنه في الأراضي الفلسطينية.

وتشير البيانات إلى تأثير المتغيرات الأخرى كما يلي:

- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 9% في حال كونها شقة في مبنى.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 15% في حال بعد المسكن بمسافة تقل عن 1 كم عن أقرب عيادة طبيب خاص.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 24% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم عن أقرب مستشفى خاص.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 12% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم عن أقرب مستشفى عام.
- ✧ تزيد القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية بحوالي 10% في حال كونها تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم عن المواصلات العامة.

جدول 1-3: نتائج التقدير الكمي لمعاملات الرغبات الصريحة للمستأجرين
المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للأجرة السنوية ($\ln(anrr)$)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	6.29 (10.66) (0.000)	5.52 (6.182) (0.000)	6.89 (13.88) (0.000)	4.53 (3.43) (0.001)	8.30 (39.25) (0.000)	3.43 (5.24) (0.000)
عمر المسكن	- 0.200 (- 3.23) (0.001)	- 0.155 (- 2.05) (0.042)	- 0.245 (-3.00) (0.004)			
مساحة الوحدة السكنية	0.376 (3.38) (0.001)	0.499 (2.85) (0.005)	0.261 (3.23) (0.002)	0.634 (2.11) (0.039)		0.836 (5.99) (0.000)
مادة الجدران	0.176 (2.11) (0.036)	0.247 (2.1) (0.038)	- 0.328 (- 2.320) (0.024)			
شقة			0.183 (2.03) (0.046)	0.372 (2.25) (0.028)		
مدة الإقامة في المسكن	- 0.225 (- 4.94) (0.000)	- 0.264 (- 4.65) (0.000)		- 0.316 (- 4.81) (0.000)	- 0.463 (- 5.38) (0.000)	
وجود حديقة منزلية					0.411 (2.04) (0.045)	
بعد المسكن عن أقرب عيادة طبيب خاص	0.275 (3.01) (0.003)	0.318 (2.83) (0.005)				
بعد المسكن عن أقرب مستشفى خاص 2	0.332 (4.04) (0.000)	0.429 (4.04) (0.000)			0.875 (5.21) (0.000)	
بعد المسكن عن المواصلات العامة						0.539 (3.10) (0.004)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
بعد المسكن عن أقرب مستشفى عام						0.277 (3.18) (0.003)
R ² المعدل	32.3%	35.4%	41.6%	32.9%	54.8%	55.0%
قيمة F	20.52	17.33	12.56	11.473	29.33	18.515

ملاحظات: النموذج المستخدم لوارثي (اللوارثي الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوارثي على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (الأجرة السنوية) والمتغير اللوارثي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جداً تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 95% في جميع الحالات.

جدول 3-2: نتائج التقدير الكمي لمعاملات الرغبات الصريحة للمالكين
المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للقيمة الإيجارية المقدرة السنوية (Ln(anrow))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	4.69 (30.03) (0.000)	4.22 (24.56) (0.000)	5.58 (35.26) (0.000)	3.03 (15.07) (0.000)	6.75 (77.33) (0.000)	5.97 (22.27) (0.000)
عمر المسكن			- 0.046 (-2.86) (0.004)	- 0.046 (- 2.11) (0.035)		
مساحة الوحدة السكنية	0.279 (8.88) (0.000)	0.255 (5.94) (0.000)	0.291 (7.61) (0.000)	0.315 (5.88) (0.000)		0.202 (3.00) (0.003)
عدد الغرف	0.218 (5.56) (0.000)	0.247 (4.87) (0.000)	0.193 (3.79) (0.000)	0.254 (4.07) (0.000)	0.465 (7.69) (0.000)	0.24 (3.04) (0.002)
مادة الجدران	0.329 (15.20) (0.000)	0.318 (11.14) (0.000)		0.104 (2.56) (0.011)	0.308 (6.18) (0.000)	0.284 (5.25) (0.000)
شقة	0.159 (7.13) (0.000)	0.152 (4.91) (0.000)	0.083 (3.12) (0.002)			0.118 (2.81) (0.005)
وجود حديقة منزلية	0.059 (2.64) (0.008)	0.095 (3.34) (0.001)			0.151 (2.96) (0.003)	0.090 (2.28) (0.023)
بعد المسكن عن أقرب مستشفى خاص 2	0.271 (8.46) (0.000)			0.172 (2.29) (0.022)	0.696 (9.19) (0.000)	
بعد المسكن عن أقرب مستشفى خاص	0.257 (10.71) (0.000)		0.218 (5.16) (0.000)	0.305 (7.53) (0.000)	0.572 (5.78) (0.000)	0.214 (5.41) (0.000)
بعد المسكن عن المواصلات العامة	0.312 (2.96) (0.003)	0.099 (2.39) (0.017)	- 0.104 (- 1.65) (0.099)			

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
بعد المسكن عن المواصلات العامة 2	0.231 (2.26) (0.024)					
بعد المسكن عن أقرب مستشفى عام	0.545 (10.10) (0.000)	- 0.126 (- 0.118) (0.006)			0.286 (2.96) (0.003)	
بعد المسكن عن أقرب مستشفى عام 2	0.330 (10.15) (0.000)					
بعد المسكن عن أقرب عيادة طبيب خاص	- 0.175 (- 7.27) (0.000)	- 0.18 (- 5.86) (0.000)	0.139 (4.08) (0.000)			- 0.174 (- 4.00) (0.000)
R ² المعدل	%31.8	%38.6	%26.2	%59.1	%46.9	%30.1
قيمة F	116.70	112.5	37.16	147.95	69.31	32.89

ملاحظات: النموذج المستخدم لوارثي (اللوارثي الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوارثي على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (القيمة الإيجارية المقدرة) والمتغير اللوارثي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جدا تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 95% في جميع الحالات.

3-2-3 تقدير الطلب على مزايا السكن

بعد تقدير معاملات المتغيرات المؤثرة (المفسرة) في الإيجار السنوي للمستأجرين وفي القيمة الإيجارية التقديرية السنوية للمالكين، يتم اشتقاق الأسعار الضمنية لهذه المتغيرات (مزايا الوحدة السكنية)، (المعادلة رقم 4)). ثم يتم استخدام هذه الأسعار الضمنية لتقدير دوال الطلب على هذه المزايا باستخدام المتغيرات المناسبة وهي عبارة عن متغيرات اقتصادية كالدخل والأسعار الضمنية ومتغيرات اجتماعية تتعلق بمواصفات الأسرة وربها، ومتغيرات تتعلق بخصائص المسكن وموقعه.

وعند تقدير المعادلة رقم (5) للمناطق المختلفة نجد أن مجموعة المتغيرات التابعة تختلف من منطقة لأخرى بحسب نتائج تقدير انحدار الرغبات الصريحة، فبعض المتغيرات لم تكن ذات دلالة إحصائية في منطقة ما وكانت ذات دلالة إحصائية في منطقة أخرى. نستعرض أولاً تقدير الطلب للمزايا المختلفة للوحدات السكنية المستأجرة، ثم لتلك التي يسكنها مالكوها.

أ- دوال الطلب على السكن لفئة المستأجرين

مكنتنا البيانات المتاحة من تقدير معادلات الطلب لفئة المستأجرين للمتغيرات: مساحة الوحدة السكنية (جميع المناطق باستثناء وسط الضفة الغربية) وهو المتغير الذي يمكن استخدامه للتعبير عن الكمية المطلوبة وبالتالي تكون المعاملات المقدرة الأهم هي المرونة السعرية والدخلية. وعمر المسكن، فقط على المستوى الفلسطيني وعلى مستوى كل من الضفة الغربية وقطاع غزة على حدة (لم تقبل التقديرات على مستوى مناطق الضفة الغربية الثلاث. ومدة الإقامة في المبنى (جميع المناطق باستثناء قطاع غزة وجنوب الضفة الغربية).

ويلاحظ على النتائج ما يلي:

✧ كانت مرونة الطلب السعرية (بالقيمة المطلقة) (نموذج مساحة الوحدة السكنية؛ جدول (3-4)) للمستأجرين في جميع المناطق أقل من 1، أي أن الطلب على المساكن للإيجار غير مرن. وكانت المرونة الأعلى في قطاع غزة (حوالي 0.78) بينما كانت المرونة الأقل في شمال الضفة الغربية (حوالي 0.12) مع غياب النموذج عن وسط الضفة الغربية. أي أن ارتفاع سعر المتر المربع الواحد من الوحدة السكنية (إيجاره السنوي) بنسبة 10% يخفض الكمية المطلوبة منها بحوالي 7.8% في قطاع غزة، وحوالي 1.5% (كمتوسط) في الضفة الغربية وحوالي 1.7% و 1.2% في جنوب الضفة الغربية وشمالها على التوالي، أي أن السكن هو من السلع ذات الطلب غير المرن كونها من السلع الأساسية للمستأجرين وهي سلعة قليلة البدائل (لا مناص من الإستهجار في معظم الحالات).

❖ كانت مرونة الطلب الدخلية أيضا قليلة ولكنها موجبة (أقل من 0.2 لجميع المناطق³⁴)، وهذا يشير إلى أن السكن من السلع العادية ولكن بدرجة ضئيلة للمستأجرين. وكانت المرونة الدخلية الأعلى في جنوب الضفة الغربية ثم في الضفة الغربية للأراضي الفلسطينية مجتمعة. أي أن ارتفاع دخل الأسرة بنسبة 10%، يؤدي إلى ارتفاع الطلب على (المساحة) الوحدات السكنية المستأجرة بحوالي 1.9% في جنوب الضفة الغربية وحوالي 1.33% في الضفة الغربية ككل و بأقل من 1% في الأراضي الفلسطينية وفي شمال الضفة الغربية.

❖ تتفق النتائج حول المرونة السعريّة والدخلية للمستأجرين مع نتائج الدراسات المختلفة وخاصة تلك التي أجريت على الدول النامية أو بعض مدنها.

(Arimah,1992; Palmquist,1984; Mayo & Gross, 1987; Hanusshek & Quigley, 1980; Chow & Niu, 2009; Malpezzi & Mayo,1987)

ظهر تأثير للمتغيرات الأخرى على الطلب على مساحة الوحدة السكنية في بعض المناطق، ومن العلاقات التي تظهر في جدول رقم (3-4):

❖ رغم الدلالة الإحصائية التي تمتع بها متغير "السعر الضمني" لعمر المسكن في الأراضي الفلسطينية والضفة الغربية وقطاع غزة، إلا أن تأثيره ضئيل جدا: فقد كان أكبر المعاملات (0.006)³⁵.

❖ كلما زاد متوسط العمر لأفراد الأسرة بنسبة 10% مثلا، تنقص المساحة بحوالي (1.4%)، كون زيادة هذا المتوسط مرتبطة بارتفاع مدة الإقامة في الوحدة السكنية الأمر الذي يعني انخفاض الأجرة.

❖ بنفس المنطق تفسر المرونة السالبة لعمر رب الأسرة (والتي كانت ذات دلالة إحصائية فقط في جنوب الضفة الغربية).

³⁴ لم يكن معامل الدخل المقدر لقطاع غزة في نموذج المساحة ذا دلالة إحصائية.

³⁵ تحمل معاملات هذا المتغير إشارة سالبة كما أن قيم المتغير هي سالبة ذاتها (كلما زاد عمر المسكن قل الإيجار السنوي، أنظر تفسير نتائج انحدار الرغبات الصريحة)، وهذا يعني أن عمر المنزل ومساحة المسكن مزايا مكملّة لبعضها!!!.

- ✧ يشير المعامل السالب للسعر الضمني لمدة الإقامة في المسكن (في شمال الضفة الغربية) إلى أن مساحة الوحدة المؤجرة تقل كلما كانت الوحدة أقدم عمرا (غالبا ما تكون الأسرة استأجرت الوحدة السكنية في بداية تكوينها وبقيت فيها بسبب قلة الإيجار وعدم تغيره مع الزمن بسبب قانون الإيجار والاستئجار السائد).
- ✧ تشير البيانات إلى أن المساحة المطلوبة للاستئجار تزيد في كل المناطق (باستثناء وسط الضفة الغربية وجنوبها واللتين لم يظهر هذا المتغير في نموذجيهما) في حال كانت الوحدات المستأجرة شققا ضمن مبنى متعدد الوحدات السكنية. قد يفسر هذه العلاقة كون الاستئجار يتم في المدن بينما يكاد ينعهد في الريف والمخيمات. من جهة أخرى، فإن الشقق في العادة تبنى بمساحات تناسب سوق التملك (البيع) وتستخدم للإيجار في حال تعثر البيع أو أنها تبنى لاستخدامها لسكن أفراد الأسرة المالكة في المستقبل ويتم تأجيرها بصورة مؤقتة. كما أن البيوت المستقلة تكون حولها حديقة منزلية تعوض عن بعض المساحة.
- ✧ تقل مساحة الوحدات المؤجرة في حال كانت قريبة من مستشفى خاص (أقل من 1 كم) في الضفة الغربية، بحوالي 50%. أي أن المستأجر يقبل بالمساحة الأقل مقابل ميزة القرب من المستشفى.
- ✧ يلاحظ أن بعض المعاملات يتضارب تفسيرها بين منطقة وأخرى أو حتى لنفس المنطقة وخاصة في تأثير المتغيرات الوهمية (dummy) كالبعد عن المرافق الصحية أو المدارس أو غيرها من متغيرات الموقع أو توفر المرافق في الوحدة السكنية. يعود ذلك إلى طبيعة الدراسة المقطعية التي نفذناها، فهي تبين العلاقات القائمة وكيف أن تباين المتغيرات ينعكس في المتغيرات التابعة وليس بالضرورة كعلاقة سببية. فمثلا، تشير البيانات إلى أن مساحة الوحدات السكنية القريبة من مستشفى خاص بما يزيد عن 1 كم ويقل عن 5 كم تكون أكبر في الأراضي الفلسطينية بحوالي 13% بينما تكون أقل بحوالي 28% في الضفة الغربية. ولا تفهم هذه النتائج على أنها سببية، حيث أن الوحدات السكنية قد تكون أنشئت قبل بناء المستشفى. ولكن تفهم على أن واقع الوحدات السكنية القائمة خلال فترة المسح (العام 2012) كانت بهذه المواصفات. والعلاقات الأهم هي ما يتعلق بالمرونة السعرية والدخلية لأن تلك تقوم على أساس سببي، وتدخل بصورة أساسية في صناعة قرار الاستئجار (أو التملك) ومواصفات الوحدة السكنية المرغوبة للاستئجار (أو التملك).

- ✧ ترتفع مساحة الوحدات السكنية التي تكون مادة الحجر أساسية في بناء جدران المبنى الذي تقع فيه، بحوالي 22% في الضفة الغربية (وحوالي ضعف ذلك في جنوب الضفة الغربية).
- ✧ بالنسبة للدوال المفسرة لعمر المسكن، فقد كانت ممكنة التقدير للمستأجرين للأراضي الفلسطينية ولكل من الضفة الغربية وقطاع غزة على حدة فقط (جدول رقم (3-5)). وتقرأ هذه النتائج على أنها تبين مدى تفسير العوامل المختلفة لعمر المسكن. فمثلاً³⁶، تظهر المرونة السعرية (علاقة عمر السكن بالسعر الضمني الذي نتج عن انحدار الرغبات الصريحة) موجبة ولكنها ضئيلة جداً (أكبرها 0.015 في قطاع غزة)، أي أن تأثيرها يؤول إلى الصفر.
- ✧ يبدو أن الوحدات السكنية القائمة على حديقة منزلية هي الأقدم مقارنة مع التي ليس لها حديقة. يزيد عمر الأولى بحوالي 41% في الأراضي الفلسطينية وبحوالي 60% في الضفة الغربية.
- ✧ يقل عمر الوحدات السكنية التي تقع ضمن مباني متعددة الوحدات (شقق) عن تلك المستقلة بحوالي 25% في الأراضي الفلسطينية وبحوالي 27% في الضفة الغربية.
- ✧ وبالنسبة للدوال المفسرة لمدة الإقامة في السكن، فكانت ممكنة التقدير للمستأجرين في جميع المناطق ما عدا قطاع غزة وجنوب الضفة الغربية (جدول رقم (3-3)). وتقرأ هذه النتائج على أنها تبين العوامل المختلفة المرتبطة بمدة الإقامة في السكن والتي هي قرار سلوكي للأسرة المستأجرة على عكس عمر السكن الذي تمت قراءة نتائج دواله أعلاه. أي أن بعض المتغيرات قد تكون علاقتها سببية مع مدة الإقامة في السكن. فمثلاً،
- ✧ رغم ضآلة معاملات السعر الضمني لمدة الإقامة (وهو سالب: حيث كلما زادت مدة الإقامة كلما قل إيجارها بسبب قانون الإيجار والاستئجار) (أكبرها 0.003)، إلا أن الإشارة الموجبة تعني أنه كلما اقترب السعر الضمني من الصفر (أي زاد كرقم سالب)، كلما كانت مدة الإقامة أقل (عهد المستأجر بالشقة قريب) وبالتالي كلما كانت رغبة المستأجر بالاستمرار فيها لفترة أطول!

³⁶ يمكن فهم العلاقات الأخرى بنحو مشابه.

- ✧ يلاحظ أن مدة الإقامة تنخفض كلما كان سعر المتر المربع (الإيجار) أعلى. فعند ارتفاع سعر المتر المربع ب 10% تنخفض مدة الإقامة بحوالي 1.7% و 2.0% و 2.3% في الأراضي الفلسطينية والضفة الغربية وشمالها على التوالي. ويعود هذا إلى كون مدة الإقامة القليلة مرتبطة بالمباني حديثة الإنشاء والتي غالبا ما تكون مساحتها أعلى، وأجرتها أعلى.
- ✧ يلاحظ أن المرونة الدخلية موجبة (أقل من 0.22)، أي أن ارتفاع الدخل يؤدي إلى ارتفاع مدة الإقامة في الوحدة السكنية. أي أن مدة الإقامة تعتبر سلعة عادية، ويعني ذلك ميل الأسر إلى الاستقرار في الوحدة المستأجرة (والحي أو البلدة أو المدينة). وهذا يعكس الحاجة إلى ارتفاع الدخل بصورة كبيرة نسبيا حتى تقرر الأسرة التملك وترك الإيجار.
- ✧ كلما ارتفع عمر رب الأسرة المستأجرة تميل الأسرة إلى الاستمرار في السكن في الوحدة السكنية (في جميع المناطق التي تم تقدير النموذج فيها). ويعود الأمر إلى الشعور بالاستقرار والانتماء للمنطقة والعلاقات التي أقامتها الأسرة. وكان التأثير الأكبر في وسط الضفة الغربية (ارتفاع عمر رب الأسرة بـ 10% يؤدي إلى ارتفاع مدة الإقامة للأسرة المستأجرة في وسط الضفة الغربية بحوالي 15%).
- ✧ بالنسبة لمتغيرات الموقع والمسافة عن المرافق الاجتماعية، فهي عبارة عن خصائص للوحدات السكنية التي تطول فيها الإقامة أو تقصر، فمثلا،
- ✧ ترتفع مدة الإقامة للمستأجرين في الوحدات السكنية التي تقع ضمن مسافة تقل عن 1 كم عن أقرب عيادة، بحوالي 28% في الأراضي الفلسطينية وحوالي 21% في الضفة الغربية.
- ✧ وترتفع مدة الإقامة للمستأجرين في حال كانت الوحدة السكنية قريبة من مستشفى عام (أقل من 1 كم) بحوالي 43% في الأراضي الفلسطينية و بحوالي 138% في وسط الضفة الغربية.
- ✧ ترتفع مدة الإقامة للمستأجرين بحوالي 40% في كل من الأراضي الفلسطينية والضفة الغربية في حال كان رب الأسرة "يعمل لصالحه". كأن يكون صاحب مهنة أو صاحب بقالة أو ما شابه، وبالتالي يرتبط عمله بمكان السكن.

جدول 3-3: دوال الطلب للمستأجرين

المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لمدة الإقامة في الوحدة السكنية (Ln (stayperiod))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	-4.058 (-5.428) (0.000)	-4.712 (-4.88) (0.000)		-0.69 (-0.465) ³⁷ (0.644)	-4.051 (-4.9) (0.000)	
السعر الضمني لمدة الإقامة	0.002 (10.508) (0.000)	0.002 (8.479) (0.000)		0.003 (6.219) (0.000)	0.001 (9.311) (0.000)	
لوغ سعر المتر المربع (الضميني)	-0.171 (-2.40) (0.017)	-0.200 (-2.294) (0.023)		-0.234 (-1.682) (0.098)		
لوغاريتم الدخل	0.178 (3.22) (0.001)	0.217 (2.546) (0.012)				
لوغاريتم متوسط عمر أفراد الأسرة	0.409 (2.71) (0.007)					
لوغ عمر رب الأسرة	0.836 (3.95) (0.000)	1.243 (5.93) (0.000)		0.948 (2.616) (0.011)	1.466 (6.72) (0.000)	
أقرب عيادة أقل من 1 كم	0.249 (2.579) (0.011)	0.194 (1.697) (0.092)				
وجود حديقة					0.601 (3.186) (0.002)	
أقرب مستشفى عام أقل من 1 كم	0.358 (2.88) (0.004)				0.866 (4.80) (0.000)	
أقرب مستشفى عام بين 1 و 5	0.357 (3.4)	0.293 (2.541)			0.818 (4.326)	

³⁷ المعلمة (الثابت) ليست ذات دلالة إحصائية.

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
كم	(0.001)	0.012			(0.000)	
رب الأسرة يعمل لصالحه	0.33 (2.793) (0.006)	0.343 (2.557) (0.011)				
مادة البناء الجدران (حجر)	0.237 (2.67) (0.008)					
المواصلات العامة أقل من 1 كم	-0.391 (-1.93) (0.055)					
أقرب مستشفى خاص أقل من 1 كم		0.423 (2.654) (0.009)				
R ² المعدل	%61.6	%59.6		%67.1	%66.6	
F	33.979	31.98		43.175	44.556	

ملاحظات: النموذج المستخدم لواريتمي (اللواريتمي الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللواريتمي على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (مدة الإقامة) والمتغير اللواريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جداً تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 90% في أي من الحالات.

جدول 3-4: دوال الطلب للمستأجرين

المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لمساحة الوحدة السكنية (Ln(hoarea))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	4.644 (15.98) (0.000)	3.455 (12.141) (0.000)	4.65 (70.285) (0.000)	3.888 (8.412) (0.000)		2.712 (5.463) (0.000)
لوغ سعر المترع (الضمني)	-0.279 (-7.691) (0.000)	-0.15 (-5.084) (0.000)	-0.778 (-10.96) (0.000)	-0.116 (-2.569) (0.013)		-0.167 (-1.515) (0.137)
لوغ الدخل	0.081 (2.911) (0.004)	0.133 (4.03) (0.000)		0.094 (1.779) (0.080)		0.187 (3.203) (0.002)
السعر الضمني لعمر المسكن	-0.002 (-4.506) (0.000)	-0.002 (-5.08) (0.000)	-0.006 (-5.042) (0.000)			
لوغ متوسط أعمار أفراد الأسرة	-0.142 (-2.319) (0.021)					
لوغ عمر رب الأسرة						-0.151 (-1.339) (0.187)
السعر الضمني لمدة الإقامة في المسكن	0.000 (-2.162) (0.032)			-0.195 (-1.341) (0.185)		
شقة	0.155 (3.204) (0.002)	0.153 (3.093) (0.002)	0.140 (1.886) (0.064)	0.166 (2.348) (0.022)		
أقرب مستشفى خاص أقل من 1 كم		-0.693 (-4.22) (0.000)				
أقرب مستشفى خاص بين 1 و 5 كم	0.125 (2.846) (0.005)	-0.323 (-2.351) (0.020)				

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
أقرب مستشفى		0.557				
عام أقل من 1 كم		(3.431)				
		(0.001)				
أقرب مستشفى		0.402				0.157
عام بين 1 و 5 كم		(2.92)				(2.421)
		(0.004)				(0.019)
مادة بناء		0.199				0.384
الجدران (حجر)		(4.18)				(3.434)
		(0.000)				(0.001)
أقرب عيادة						-0.167
طبيب خاص أقل من 1 كم						(-2.622)
						(0.012)
R ² المعدل	%31.8	%43.4	%63.9	%14.1		%48.4
F	16.088	15.332	43.405	4.383		12.96

ملاحظات: النموذج المستخدم لوجاريتمي (اللوجاريتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوجاريتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (مساحة الوحدة) والمتغير اللوجاريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t ، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جداً تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 80% في أي من الحالات.

جدول 3-5: دوال الطلب للمستأجرين
المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعمر السكن (Ln(hoage))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	2.022	2.515	3.343			
	(6.156)	(6.4)	(37.34)			
	(0.000)	(0.000)	(0.000)			
سعر عمر المبنى	0.007	0.008	0.015			
	(13.69)	(11.49)	(11.44)			
	(0.000)	(0.000)	(0.000)			
وجود حديقة	0.344	0.467				
	(4.0)	(4.35)				
	(0.000)	(0.000)				
لوغ متوسط أعمار أفراد الأسرة	0.272	0.267				
	(2.88)	(2.19)				
	(0.004)	(0.030)				
أقرب عيادة أقل من 1 كم	0.483					
	(2.81)					
	(0.005)					
أقرب عيادة بين 1 و 5 كم	0.373					
	(2.1)					
	(0.037)					
ثقة	-0.292	-0.31				
	(-3.41)	(-2.83)				
	(0.001)	(0.005)				
أقرب مستشفى خاص أقل من 1 كم	0.333	0.57				
	(3.03)	(3.89)				
	(0.003)	(0.000)				
أقرب مستشفى خاص بين 1 و 5 كم	0.16	0.271				
	(1.8)	(2.61)				
	(0.073)	(0.010)				
مادة بناء الجدران		-0.228				
		(-2.36)				
		(0.019)				

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
أقرب مدرسة			0.194			
أقل من 1 كم			(2.19)			
			(0.032)			
R ² المعدل	56.6%	59.2%	66.7%			
F	37.879	35.81	73.004			

ملاحظات: النموذج المستخدم لوارثيتم (اللوارثيتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوارثيتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (عمر الوحدة السكنية) والمتغير اللوارثيتم المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جدا تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 92% في أي من الحالات.

ب- دوال الطلب على السكن لفئة المالكين

مكنتنا البيانات المتاحة من تقدير دوال الطلب للمالكين على ثلاثة متغيرات من مزايا الوحدات السكنية، عدد الغرف، ومساحة الوحدة السكنية، وعمر المبنى. وتم اعتماد أسلوب الخطوة-خطوة في التحليل (OLS) لتصفية المتغيرات المؤثرة واستبعاد تلك التي لا تساهم في تفسير التباين في المتغير التابع. وبالتالي نجد أن المتغيرات المستقلة تختلف من منطقة إلى أخرى. تظهر النتائج في الجداول 3-8/7/6 على التوالي. يتضح أن العينة الأكبر (حوالي 78% مالكون) سمحت بتقدير نماذج انحدار الرغبات الصريحة للمالكين في المرحلة الأولى في معظم المناطق، ومن ثم نلاحظ أن النموذج الأول (الطلب على عدد الغرف) تم تطبيقه على جميع المناطق (جدول رقم 3-6))، وأن النموذج الثاني (الطلب على مساحة الوحدة السكنية) تم تطبيقه على جميع المناطق باستثناء وسط الضفة الغربية (جدول رقم 3-7)). وأما النموذج الثالث (الطلب على عمر المسكن) فظهر فقط لقطاع غزة وشمال الضفة الغربية (جدول رقم 3-8)).³⁸ وفيما يلي عرض ونقاش لأهم النتائج:

³⁸ لن نستعرض هذا النموذج بالتفصيل ونكتفي بعرض النتائج في الجدول ونحيل القارئ إلى التحليل الذي يخص النموذج نفسه لفئة المستأجرين.

ب-1 الطلب على عدد الغرف لفئة المالكين

يبين الجدول رقم (3-6) أن عددا كبيرا من المتغيرات تؤثر في الطلب على عدد الغرف في الوحدة السكنية، وأن الأمر ينطبق على جميع المناطق. كما يتضح من الجدول أن جميع المعاملات المقدرة المعروضة في الجدول ذات دلالة إحصائية معتمدة (معظمها تحت مستوى ال 5%، وبعضها تحت مستوى ال 10%) وقليل (أربعة فقط) فوق مستوى ال 10% ولكن أقل من 20%، وأضيفت إلى الجدول لغرض إتمام الصورة في بعض المناطق ويمكن حذفها دون التأثير على غنى نتائج النموذج. كما أن إشارات المعاملات كلها في الاتجاه الصحيح (المنسجم مع النظرية)، حيث يعتبر عدد الغرف ممثلا للكمية المستهلكة من السكن أو خدماته.

✧ كانت المرونة السعرية الذاتية (أي لسعر الغرفة) قليلة فالسكن سلعة ذات طلب غير مرن (جميعها أقل من 0.44 بالقيمة المطلقة)، وكان أعلى المرونة السعرية من نصيب جنوب الضفة الغربية، وكان أدناها من نصيب وسط الضفة الغربية. فإذا ارتفع سعر الغرفة الواحدة بنسبة 10% ستخفض الكمية المطلوبة منها بحوالي 4.38% في جنوب الضفة الغربية وبحوالي 4.0% في شمالها، ولكن الكمية المطلوبة ستخفض في الضفة الغربية بحوالي 3.4% وفي قطاع غزة بحوالي 3%. وسيكون الانخفاض في وسط الضفة الغربية بحوالي 2.4% بينما يكون الانخفاض بحوالي 2.7% في مجمل الأراضي الفلسطينية.

✧ تشير النتائج إلى أن مساحة الوحدة السكنية تعتبر بديلة لعدد الغرف في جميع المناطق، فالمرونة السعرية التقاطعية كانت موجبة في المناطق التي كانت فيها ذات دلالة إحصائية (جميع المناطق ما عدا قطاع غزة ووسط الضفة الغربية). وكانت المرونة التقاطعية الأكبر في جنوب الضفة الغربية (0.263) بينما كانت الأصغر في الأراضي الفلسطينية (0.117).

✧ كانت المرونة الدخلية موجبة ولكن صغيرة (جميعها لا تزيد عن 0.14)، أي أن الزيادة في الدخل لها تأثير قليل على عدد الغرف الذي ترغب فيه الأسرة المالكة لمسكنها. فزيادة دخل الأسرة بنسبة 10% تزيد الطلب على الغرف بحوالي 1.4% في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها، بينما سيرتفع بحوالي 1.1% في الضفة الغربية (ككل) وبحوالي 0.5% في قطاع غزة.

وتقسم بقية المتغيرات المؤثرة في عدد الغرف بين متغيرات متصلة وأخرى وهمية (dummy). الأولى يمكن اعتبار علاقتها بعدد الغرف سببياً بينما تعتبر المجموعة الثانية مواصفات أو مزايا مؤثرة (مرجحة) في قرار التملك:

✧ كلما زاد عمر رب الأسرة المالكة زاد الطلب على عدد الغرف، وقد كانت المرونة لهذا المتغير الأعلى في قطاع غزة (0.162) بينما كانت القيمة الدنيا لها في وسط الضفة الغربية (0.088). بالإضافة إلى ذلك، كان معامل هذا المتغير ذا دلالة إحصائية في منطقة أخرى فقط (جنوب الضفة الغربية). إن زيادة عمر رب الأسرة مرتبطة بتقدمه المهني والوظيفي وبالتالي الدخل وإنهاء الأولاد أو بعضهم للمراحل التعليمية الجامعية، وانخفاض النفقات الإجمالية، وبالتالي هذه الزيادة في الطلب على السكن. كذلك وبالمنطق نفسه يمكن تفسير المرونات الموجبة لمتوسط أعمار أفراد الأسرة والتي كانت أيضاً قليلة. بالإضافة إلى ذلك كانت مرونة عدد أفراد الأسرة موجبة والأكبر بين هذه المجموعة من المرونات (وظهرت بدلالة إحصائية مقبولة في جميع المناطق³⁹) أي أن حجم الأسرة أكثر تأثيراً في الطلب على عدد الغرف من عمر رب الأسرة أو متوسط أعمار أفرادها.

وأما مجموعة المتغيرات الوهمية (dummy)، فيمكن قراءة نتائجها كما فعلنا للمستأجرين، ولكن هنا نشير إلى ملاحظات حول بعضها:

يرتفع الطلب على السكن (على الغرف) في الحالات التالية:

✧ مادة بناء الجدران حجر (تبلغ نسبة الارتفاع حوالي 7% في الأراضي الفلسطينية، وترتفع إلى 13.3% في الضفة الغربية و10.5% في قطاع غزة. وتصل إلى 21% في جنوب الضفة الغربية).

✧ المساكن القائمة على حديقة منزلية، وتصل نسبة الزيادة إلى حوالي 6.6% في الأراضي الفلسطينية، ترتفع إلى 12% في قطاع غزة.

³⁹ كانت المرونة ذات دلالة إحصائية في منطقة وسط الضفة الغربية على مستوى 16.8% فقط، ويلاحظ أن المرونة هنا كانت الأقل بين المناطق.

✧ الأسر التي يعمل ربها لحساب غيره (بحوالي 5.3%)، بينما ينخفض الطلب بين الأسر التي يعمل ربها لحسابه بحوالي (2.5%). يبدو أن الأمر مرتبط باستقرار الدخل وإمكانية الحصول على تمويل في الحالة الأولى أكثر منه في الثانية.

ب-2 الطلب على مساحة الوحدة السكنية لفئة المالكين

✧ وكما كان متوقعا، ولأن مساحة الوحدة السكنية، كما هو الحال بالنسبة لعدد الغرف، تنوب عن كمية السكن المطلوبة، نلاحظ أن النتائج للنموذجين تتفق في معظمها كما واتجاهها. فالمرونة الدخلية هي ذاتها، وكذلك تأثير متغيرات المواصلات (مادة البناء ووجود حديقة والمسافة بين المسكن والمرافق المختلفة، وعمر رب الأسرة ومتوسط أعمار أفرادها،.....). ولكنها تختلف في المرونة السعرية الذاتية والنقاطية، كما أن بعض المتغيرات المرتبطة بمواصفات السكن أو الموقع أو خصائص الأسرة، ظهرت بدلالة إحصائية في أحد النموذجين بينما لم تكن ذات دلالة إحصائية في الآخر لبعض المناطق. ورغم أن نموذج عدد الغرف كان الأشمل من حيث تطبيقه على المناطق كافة، (لم ينطبق نموذج الطلب على مساحة الوحدة السكنية على وسط الضفة الغربية)، إلا أن المساحة أدق من عدد الغرف في تمثيل الكمية المستهلكة. من جهة أخرى، لم ينطبق نموذج عدد الغرف في أي من المناطق لفئة المستأجرين بينما انطبق نموذج المساحة على جميع المناطق ما عدا وسط الضفة الغربية الأمر الذي يتيح المقارنة خاصة في المرونة:

- كانت المرونة السعرية الذاتية في نموذج المساحة بالقيمة المطلقة أقل من واحد (الطلب غير مرن) ولكن جميعها أعلى من 0.73. وكانت أعلاها في قطاع غزة بينما أدناها كان في جنوب الضفة الغربية. أي أن ارتفاع سعر المتر المربع الواحد بنسبة 10% يؤدي إلى انخفاض المساحة (الكمية) بحوالي 9.73% في قطاع غزة وبحوالي 8.83% في مجمل الأراضي الفلسطينية، بينما ستنخفض الكمية في الضفة الغربية وفي شمالها وجنوبها بحوالي 8% و 7.6% و 7.4% على التوالي.

- عند المقارنة مع فئة المستأجرين نجد أن المرونة السعرية الذاتية لفئة المالكين أعلى بكثير منها للمستأجرين. فبينما كانت المرونة في قطاع غزة (الأعلى بين

المناطق في الفئتين) للمالكين أعلى منها للمستأجرين بحوالي 25% فقط، كانت في شمال الضفة الغربية للمالكين أكثر من ستة أضعافها للمستأجرين (6.5 ضعفا) وفي الضفة الغربية كانت للمالكين أكثر من خمسة أضعافها للمستأجرين (5.3 ضعفا)، وكانت في جنوب الضفة الغربية للمالكين أكبر منها للمستأجرين ب (4.4) ضعفا. يعود ذلك إلى كون قرار الشراء (التملك) التزاما بتخصيص جزء كبير من ثروة العائلة في المسكن، كما أن الشراء يمكن أن يستغرق وقتا أطول بكثير من قرار الاستئجار.

- وعند المقارنة مع نموذج الطلب على الغرف نجد أن المرونة السعرية الذاتية في نموذج المساحة أعلى من تلك في نموذج الغرف وبفارق كبير. فقد كانت في نموذج المساحة 3.3 أضعافها في نموذج الغرف في الأراضي الفلسطينية وفي قطاع غزة. وكانت 2.35 ضعفا في الضفة الغربية. وهذا متوقع لسببين: الأول طبيعة "سلعة" الغرف من كونها تأتي بأرقام صحيحة ومحدودة بين الواحد والخمسة أو الستة، بينما تتراوح المساحة بين مديات أوسع وتتفاوت بالأمطار المربعة وأجزائها. والثاني من كون عدد الغرف يخص التقسيم الداخلي للوحدة السكنية ويصعب تغييره بعد البناء وبعد الشراء.

- يلاحظ أن المرونة الدخلية في نمودجي الغرف والمساحة متساوية في جميع المناطق، لأن قرار شراء الوحدة السكنية هو في ذات الوقت قرار شراء المساحة وشراء الغرف. كما يلاحظ أن مستواها متدني، فهي لا تزيد عن 0.14 في جميع المناطق. أي أن هناك حاجة لزيادة كبيرة في الدخل (أو الدخل المتوقع) حتى تقرر الأسرة التملك. وعند المقارنة مع الطلب لفئة المستأجرين نجد أن المرونة الدخلية للمالكين أقل منها للمستأجرين بحوالي 26% في جنوب الضفة الغربية، وبحوالي 18% في كل من الضفة الغربية وشمالها، وبالمجمل كانت أقل للمالكين في الأراضي الفلسطينية بحوالي 8.6%⁴⁰. ويعود ذلك إلى الأهمية النسبية لقرار التملك مقارنة بقرار الاستئجار.

- عند المقارنة مع دراسات دولية، نجد أن النتائج التي حصلنا عليها تتفق مع النتائج العامة لمرونة الطلب السعرية والدخلية من حيث كونها تقل عن 1.

⁴⁰ لم ينطبق النموذج (المساحة) على قطاع غزة للمستأجرين.

جدول 3-6: دوال الطلب للمالكين

المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعدد الغرف (Ln (room))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	0.477 (5.039) (0.000)	0.455 (3.876) (0.000)	0.58 (3.506) (0.000)	0.588 (3.176) (0.002)	0.655 (2.658) (0.008)	0.984 (4.491) (0.000)
لوغاريتم الدخل	0.074 (11.306) (0.000)	0.109 (12.671) (0.000)	0.052 (5.173) (0.000)	0.077 (6.4) (0.000)	0.140 (7.99) (0.000)	0.139 (8.536) (0.000)
لوغاريتم سعر الغرفة (الضمني)	-0.269 (-14.944) (0.000)	-0.339 (-16.007) (0.000)	-0.296 (-13.380) (0.000)	-0.404 (-13.012) (0.000)	-0.239 (-11.01) (0.000)	-0.438 (-11.955) (0.000)
لوغ سعر المتر المربع (الضمني)	0.117 (6.774) (0.000)	0.205 (9.952) (0.000)		0.242 (8.043) (0.000)		0.263 (7.653) (0.000)
السعر الضمني لعمر المسكن			-0.003 (-5.665) (0.000)	-0.004 (-4.568) (0.000)		
مادة بناء الجدران (حجر)	0.070 (5.645) (0.000)	0.125 (8.959) (0.000)	0.100 (2.050) (0.041)	0.122 (5.36) (0.000)	0.145 (4.99) (0.000)	0.194 (6.874) (0.000)
لوغاريتم عمر رب الأسرة			0.162 (2.532) (0.012)		0.088 (1.81) (0.072)	0.121 (3.013) (0.003)
لوغ متوسط أعمار أفراد الأسرة	0.14 (9.106) (0.000)	0.101 (5.54) (0.000)	0.114 (2.45) (0.014)	0.144 (5.293) (0.000)		
وجود حديقة	0.064 (5.228) (0.000)	0.064 (4.69) (0.000)	0.114 (4.75) (0.000)	0.049 (2.475) (0.018)	0.053 (1.81) (0.071)	0.053 (2.461) (0.014)
لوغاريتم عدد أفراد الأسرة	0.205 (15.471) (0.000)	0.123 (7.494) (0.000)	0.211 (6.949) (0.000)	0.137 (5.633) (0.000)	0.055 (1.382) (0.168)	0.115 (4.455) (0.000)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
أقرب عيادة طبيب خاص أقل من 1 كم	0.078 (3.234) (0.001)					
أقرب عيادة طبيب خاص بين 1 و 5 كم	-0.022 (-1.684) (0.092)					
أقرب مستشفى خاص (أقل من 1 كم)	0.094 (5.348) (0.000)	-0.076 (-1.812) (0.070)	0.100 (3.875) (0.000)	0.041 (1.401) (0.162)		
أقرب مستشفى خاص (بين 1 و 5 كم)	0.057 (4.276) (0.000)		0.112 (4.375) (0.000)		0.106 (3.054) (0.002)	
أقرب مستشفى عام (أقل من 1 كم)	0.100 (2.497) (0.013)			0.049 (1.613) (0.107)		
أقرب مستشفى عام (بين 1 و 5 كم)			0.039 (1.639) (0.102)	-0.057 (-2.417) (0.016)		0.038 (1.716) (0.087)
أقرب مدرسة أقل من 1 كم	0.373 (11.353) (0.000)	0.611 (13.623) (0.000)	0.137 (2.74) (0.006)	1.156 (14.454) (0.000)	0.267 (3.586) (0.000)	0.048 (2.222) (0.027)
أقرب مدرسة بين 1 و 5 كم	0.43 (12.643) (0.000)	0.630 (13.844) (0.000)	0.16 (3.243) (0.001)	1.215 (14.438) (0.000)	0.311 (4.132) (0.000)	
شفقة	0.035 (2.766) (0.006)		0.073 (3.545) (0.000)		0.063 (1.417) (0.157)	
المواصلات العامة أقل من 1 كم				-0.366 (-2.959) (0.003)		
المواصلات العامة بين 1 و 5 كم	0.037 (1.865) (0.062)	-0.074 (-1.659) (0.098)		-0.301 (-2.371) (0.018)		
رب الأسرة يعمل لحساب غيره				0.052 (2.434) (0.000)		

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
رب الأسرة يعمل لحسابه		-0.025 (-1.716) (0.086)				
R ² المعدل	%27.9	%31.1	%42.6	%40.3	%29.0	%39.5
F	80.121	61.9 19	40.625	36.137	26.078	38.896

ملاحظات: النموذج المستخدم لوجاريتمي (اللوجاريتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوجاريتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (عدد الغرف) والمتغير اللوجاريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جدا تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 83% في أي من الحالات.

جدول 3-7: دوال الطلب للمالكين

المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لمساحة الوحدة السكنية (Ln(hoarea))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	0.723 (7.647) (0.000)	0.461 (3.926) (0.000)	1.046 (5.956) (0.000)	0.803 (4.338) (0.000)		0.812 (3.705) (0.000)
لوغ الدخل	0.074 (11.306) (0.000)	0.109 (12.671) (0.000)	0.052 (5.18) (0.000)	0.077 (6.40) (0.000)		0.139 (8.536) (0.000)
لوغ سعر المتر المربع (الضماني)	-0.883 (-51.017) (0.000)	-0.795 (-38.688) (0.000)	-0.973 (-34.076) (0.000)	-0.758 (-25.18) (0.000)		-0.737 (-21.479) (0.000)
لوغ سعر الغرفة (الضماني)	0.731 (40.665) (0.000)	0.661 (31.156) (0.000)	0.681 (20.967) (0.000)	0.596 (19.202) (0.000)		0.562 (15.318) (0.000)
السعر الضماني لعمر المبنى			-0.003 (-5.70) (0.000)	-0.004 (-4.568) (0.000)		
لوغ عدد أفراد الأسرة	0.205 (15.471) (0.000)	0.123 (7.494) (0.000)	0.213 (7.001) (0.000)	0.137 (5.633) (0.000)		0.115 (4.455) (0.000)
لوغ عمر رب الأسرة			0.16 (2.488) (0.013)			0.121 (3.013) (0.003)
لوغ متوسط أعمار أفراد الأسرة	0.14 (9.106) (0.000)	0.101 (5.54) (0.000)	0.118 (2.534) (0.011)	0.144 (5.293) (0.000)		
مادة بناء الجدران (حجر)	0.070 (5.645) (0.000)	0.125 (8.959) (0.000)	0.104 (2.129) (0.034)	0.122 (5.36) (0.000)		0.194 (6.874) (0.000)
المواصلات العامة أقل من 1 كم			-0.076 (-1.69) (0.091)	-0.366 (-2.959) (0.003)		

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
المواصلات العامة بين 1 و 5 كم		0.037 (1.865) (0.062)		-0.301 (-2.371) (0.018)		
أقرب عيادة طبيب خاص أقل من 1 كم			0.077 (3.201) (0.001)			
أقرب عيادة طبيب خاص بين 1 و 5 كم	-0.022 (-1.684) (0.092)					
أقرب مستشفى خاص أقل من 1 كم	0.094 (5.348) (0.000)	-0.076 (-1.812) (0.070)	0.101 (3.904) (0.000)	0.030 (1.401) (0.162)		
أقرب مستشفى خاص بين 1 و 5 كم	0.057 (4.267) (0.000)		0.113 (4.406) (0.000)			
أقرب مستشفى عام أقل من 1 كم		0.100 (2.497) (0.013)		0.036 (1.613) (0.107)		
أقرب مستشفى عام بين 1 و 5 كم			0.039 (1.664) (0.097)	-0.057 (-2.417) (0.016)		0.038 (1.716) (0.087)
أقرب مدرسة أقل من 1 كم	0.373 (11.353) (0.000)	0.611 (13.623) (0.000)	0.138 (2.763) (0.006)	1.156 (14.454) (0.000)		0.048 (2.222) (0.027)
أقرب مدرسة بين 1 و 5 كم	0.430 (12.643) (0.000)	0.63 (13.844) (0.000)	0.161 (3.267) (0.001)	1.215 (14.438) (0.000)		
وجود حديقة	0.064 (5.228) (0.000)	0.064 (4.69) (0.000)	0.115 (4.762) (0.000)	0.049 (2.475) (0.014)		0.053 (2.461) (0.014)
شقة	0.035 (2.766) (0.006)		0.073 (3.568) (0.000)			

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
رب الأسرة يعمل لحساب غيره		0.025 (1.716) (0.086)		0.052 (2.434) (0.015)		
R ² المعدل	%57.8	%57.4	%68.8	%68.4	%58.7	
F	280.477	182.934	112.111	113.88	83.505	

ملاحظات: النموذج المستخدم لوجاريتمي (اللوجاريتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوجاريتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (مساحة الوحدة) والمتغير اللوجاريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جداً تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 83% في أي من الحالات.

جدول 3-8: دوال الطلب للمالكين

المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي لعمر السكن ($\ln(hoage)$)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت			0.244 (0.818) (0.414)*	0.51 (1.817) (0.070)		
لوغ الدخل				-0.076 (-3.322) (0.001)		
السعر الضمني لعمر المبنى			0.033 (24.81) (0.000)	0.049 (26.748) (0.000)		
لوغ سعر الغرفة (الضمني)			0.138 (2.875) (0.004)	0.193 (6.971) (0.000)		
لوغ متوسط أعمار أفراد الأسرة			0.433 (7.728) (0.000)	0.611 (11.663) (0.000)		
لوغ عدد أفراد الأسرة			0.316 (7.39) (0.000)	0.285 (5.996) (0.000)		
مادة بناء الجدران (حجر)			0.661 (6.313) (0.000)			
أقرب عيادة طبيب خاص أقل من 1 كم			0.139 (3.144) (0.002)			
أقرب مستشفى خاص أقل من 1 كم			0.113 (2.073) (0.039)			
أقرب مستشفى خاص بين 1 و 5 كم			0.184 (3.83) (0.000)			
أقرب مدرسة أقل من 1 كم				0.084 (1.783) (0.075)		

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
رب الأسرة يعمل لحساب غيره			0.13 (2.043) (0.041)			
R ² المعدل			%51.1	%59.9		
F			100.417	182.537		

* ليس ذا دلالة إحصائية.

ملاحظات: النموذج المستخدم لوارثي (اللوارثي الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوارثي على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (عمر الوحدة السكنية) والمتغير اللوارثي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جدا تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 92% في أي من الحالات.

3-3 تقدير الطلب من خلال دالة الإنفاق على السكن

ينطلق هذا الأسلوب في التحليل من ذات البداية التي انطلقت منها آلية التحليل في الجزء السابق؛ قيام المستهلك بتعظيم منفعته. ينجم عن هذا التعظيم دالة الطلب على السكن والمعتمدة على دخل المستهلك والخصائص الاقتصادية والاجتماعية التي تم استعراضها في الأقسام السابقة. يتم هنا تقدير ما يعرف بدالة الإنفاق أو علاقة إنجل (Engle Relation). نتبع في هذا الجزء الآلية التي استخدمها (Malpezzi & Mayo, 1987) ونطبق النموذج الذي طبقه على سوق السكن في 16 مدينة في 8 دول نامية. وبحسب توفر البيانات حول هذه الأسواق قام الباحثان بتقدير نموذج بسيط وآخر أسموه بالنموذج الكامل. سنقوم بتطبيق نموذج يقع في الغالب بينهما على المناطق المختلفة وللفئتين (المستأجرين والمالكين)؛ يختلف النموذج (بمتغيراته المستقلة) بين المناطق والفئات بحسب البيانات وبحسب حجم العينة وتوافق الصيغة المحددة للنموذج مع المتطلبات العلمية للتحليل القياسي. وكما في النماذج السابقة، نعتمد البيانات المتاحة لنا من خلال مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012.

3-3-1 النموذج بشكله العام

ينتج عن تعظيم المستهلك لمنفعته دوال الطلب والتي يمكن التعبير عنها بدوال الإنفاق أو ما يعرف بعلاقات إنجل، وفي حالة الإنفاق على السكن تكون الصيغة العامة للنموذج كما يلي:

$$R = f(y, z, x) \quad (6)$$

حيث: R تمثل الإنفاق على السكن (PxQ)، وهو عبارة عن الإيجار السنوي لفئة المستأجرين والقيمة الإيجارية السنوية المقدرة للمالكين.

y دخل الأسرة السنوي.

z مجموعة من المتغيرات المتعلقة بمواصفات الأسرة كعدد أفراد الأسرة وعمر رب الأسرة ومدة إقامة الأسرة في المسكن.

x مجموعة من المتغيرات الاقتصادية المتعلقة بالسكن كالأسعار الضمنية للغرفة وللـمـرـبـع.

وعند التقدير الكمي للنموذج تم استخدام صورة عامة منه باستخدام لوغاريتم الإيجار (أو القيمة الإيجارية المقدرة) كمتغير تابع، ولوغاريتم الدخل ولوغاريتم الأسعار في المتغيرات المستقلة، بينما تم استخدام المتغيرات الأخرى بصيغتها العددية (دون اللوغاريتم) وكان النموذج على النحو التالي (Malpezzi & Mayo, 1987):

$$\ln(R) = b_0 + b_1 \ln(y) + b_2 \ln(\text{phoarea}) + b_3 \ln(\text{proom}) + b_4 H + b_5 \text{HSQ} + b_6 \text{Hedage} + b_7 \text{HedageSQ} + b_8 \text{Staypd} + b_9 \text{StaypdSQ} + u \quad (7)$$

حيث: SQ في نهاية رمز المتغير تعني مربعه. وبقية المتغيرات معرفة من قبل.

ومن المتوقع (نظريا) أن تكون b_1 موجبة (المرونة الدخلية)، و b_2 و b_3 موجبة إذا كان الطلب غير مرن (كما هو متوقع وكما كان في نموذج انحدار الرغبات الصريحة) وأما إذا كان الطلب مرنا فستكون المعاملات السعرية (مرونة الإنفاق السعرية) سالبة، و b_4 موجبة (حجم الأسرة يتناسب طرديا مع الكمية)، و b_5 سالبة حيث أن معامل مربع حجم الأسرة

يفترض أن يفحص فرضية أن تأثير حجم الأسرة من جهة يرفع الطلب على السكن، ولكن في ذات الوقت كبر حجم الأسرة يعني حاجتهم أكثر فأكثر للسلع الأساسية كالطعام وغيره الأمر الذي يؤدي إلى "مزاحمة" السكن على الدخل المتاح. وأما b_6 فمن المفترض أن تكون سالبة لفئة المستأجرين وموجبة لفئة المالكين (كلما ارتفع عمر رب الأسرة كلما قل الطلب على الاستئجار وزاد على التملك)، ومن المتوقع أن تفحص b_7 فيما إذا كان تأثير عمر رب الأسرة متزايداً أم متناقصاً. ومن المتوقع أن تفحص b_8 و b_9 تأثير مدة الإقامة على الطلب على السكن وفيما إذا كان هذا التأثير يتغير بشكل متزايد أم متناقص. نعرض فيما يلي أهم نتائج تقدير النموذج (7) في المناطق المختلفة لفئتي المستأجرين والمالكين على التوالي:

3-3-2 دوال الإنفاق المقدرة لفئة المستأجرين

يعرض الجدول رقم (3-9) نتائج النماذج المقدرة لدوال الإنفاق في المناطق المختلفة لفئة المستأجرين. وتلخص النتائج بما يلي:

- ✧ لم تتطبق أي صورة من صور النموذج على شمال الضفة الغربية لفئة المستأجرين.
- ✧ تحمل مرونة الدخلية للإنفاق على السكن الإشارة المتوقعة (الموجبة) (وهي تساوي المرونة الدخلية للطلب على السكن) وجميعها ذات دلالة إحصائية عالية وقيمتها منخفضة (الطلب غير مرن)؛ وكان أعلاها في وسط الضفة الغربية (0.332) وأدناها في قطاع غزة (0.08)⁴¹. عند المقارنة مع نموذج الرغبات الصريحة (Hedonic) للمستأجرين، نجد أن مرونة الإنفاق الدخلية أعلى بصورة واضحة في كافة المناطق، فقد زادت المرونة الدخلية للإنفاق في الأراضي الفلسطينية بحوالي 264% وفي الضفة الغربية بحوالي 18%، وما زالت المرونة الدخلية هنا أقل من 1، أي أن السكن المستأجر سلعة أساسية.

- ✧ كانت مرونة الانفاق السعرية ذات دلالة إحصائية عالية في كل من الضفة الغربية وجنوبها وقطاع غزة (غابت عن باقي المناطق). وكانت جميعها موجبة (أي أن الطلب على السكن غير مرن)، وكانت في قطاع غزة (0.267) أقل من ثلثها في الضفة

⁴¹ مرونة الإنفاق الدخلية = مرونة الطلب الدخلية.

الغربية (0.843). وتعني أن ارتفاع سعر المتر المربع بنسبة 10% ستؤدي إلى ارتفاع الإنفاق على السكن (لفتة المستأجرين) بحوالي 8.43% في الضفة وبحوالي (2.67%) في قطاع غزة. وهذا يعني أن كمية الاستهلاك من السكن انخفضت بنسب تقل عن 10% وبذلك تكون مرونة الطلب السعرية تساوي (-0.733) في قطاع غزة و(-0.157) في الضفة الغربية وحوالي (-0.169) جنوب الضفة الغربية.⁴²

✧ كان تأثير حجم الأسرة في الاتجاه المتوقع (طردي) باستثناء في قطاع غزة حيث كانت الإشارة سالبة والقيمة ضئيلة والمعامل لا يتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة. ولم يتمتع المعامل بالدلالة الإحصائية المقبولة أيضا في الأراضي الفلسطينية وإن كان يحمل الإشارة الصحيحة (وكان ضئيلا بالمقارنة مع المعاملات الأخرى المقبولة).

✧ كان تأثير مربع حجم الأسرة ضئيلا نسبيا وكان سالبا في كافة المناطق (ما عدا قطاع غزة حيث كان موجبا ولكنه ضئيل جدا (0.002) ولا يتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة) الأمر الذي يعني أن ارتفاع حجم الأسرة يؤدي إلى زيادة الإنفاق على المسكن بصورة متناقصة وهو ما يؤكد وجود تأثير المزاخمة للإنفاق على المجموعات السلعية الأخرى. ولم يتمتع معامل الأراضي الفلسطينية بالدلالة الإحصائية وكان لا يختلف عن الصفر!⁴³

✧ كان تأثير عمر رب الأسرة ذا دلالة إحصائية مقبولة في كل من الأراضي الفلسطينية وقطاع غزة، وكان تأثيره موجبا (وقليلا) بينما كان سالبا ولا يتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة في الضفة الغربية (ضئيل) وجنوبها. وكان تأثير مربع عمر رب الأسرة رغم ضآلته (0.001) سالبا في الأراضي الفلسطينية وقطاع غزة (أي أن تأثير عمر رب الأسرة في هذه المناطق طردي بصورة متناقصة).

✧ وبالنسبة لمعاملات مدة الإقامة في الوحدة السكنية ومربعه فلم تتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة في أي من المناطق وكانت قيمتها قريبة من الصفر في معظم حالاتها.

⁴² مرونة الطلب السعرية تساوي واحد ناقص مرونة الإنفاق السعرية.

⁴³ كان مستوى الدلالة الإحصائية للمرونة السعرية في منطقة جنوب الضفة الغربية 15.4%.

جدول 3-9: دوال الطلب - علاقات إنجل - المستأجرون
المتغير التابع: اللوغاريتم الطبيعي للإيجار السنوي ($\ln(annrr)$)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	4.579 (9.759) (0.000)	4.239 (14.008) (0.000)	5.746 (11.284) (0.000)		3.445 (4.121) (0.000)	3.265 (3.428) (0.001)
لوغاريتم الدخل	0.295 (7.764) (0.000)	0.157 (5.985) (0.000)	0.079 (2.006) (0.048)		0.332 (3.81) (0.000)	0.299 (4.575) (0.000)
لوغ سعر المتر المربع (الضمني)		0.843 (27.835) (0.000)	0.267 (3.111) (0.003)			0.831 (6.006) (0.000)
عدد أفراد الأسرة	0.025 (0.556) *(0.579)	0.072 (1.909) (0.057)	-0.023 (-0.504) *(0.616)		0.474 (2.832) (0.005)	0.166 (1.625) (0.111)
مربع عدد أفراد الأسرة	0.000 (-0.067) *(0.946)	-0.006 (-1.651) (0.100)	0.002 (0.837) (0.405)		-0.038 (-2.376) (0.019)	-0.016 (-1.449) (0.154)
عمر رب الأسرة	0.030 (1.755) (0.080)	-0.005 (-0.499) *(0.618)	0.056 (2.253) (0.027)			-0.055 (-1.569) (0.124)
مربع عمر رب الأسرة	-0.001 (-3.069) (0.002)	0.000 (0.279) *(0.78)	-0.001 (-2.359) (0.021)			0.001 (1.647) (0.106)
مدة الإقامة في الوحدة السكنية		0.006 (0.918) *(0.36)	-0.019 (-1.444) *(0.153)			0.023 (1.251) *(0.217)
مربع مدة الإقامة		0.000 (-1.415) *(0.158)	0.000 (0.694) *(0.49)			-0.001 (-1.159) *(0.252)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
R ² المعدل	26.7%	86.0%	26.1%	17.5%	56.1%	
F	26.521	205.368	4.659	10.66	9.613	

* ليس ذا دلالة إحصائية.

ملاحظات: النموذج المستخدم لوغاريتمي (اللوغاريتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوغاريتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (أجرة الوحدة السكنية) والمتغير اللوغاريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جدا تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 87% في أي من الحالات.

3-3-3 دوال الإنفاق المقدرة لفئة المالكين

تم تقدير النموذج (7) على فئة المالكين في جميع المناطق ويعرض الجدول رقم (3-10) النتائج المقدرة والتي يمكن تلخيصها بالتالي:

- ✧ تحمل المرونات الدخلية الإشارة المتوقعة (وهي ذاتها للإنفاق والطلب) (الموجبة) وجميعها ذات دلالة إحصائية عالية وهي قليلة (الطلب غير مرن) (أعلاها في وسط الضفة الغربية (0.148) وأدناها في قطاع غزة (0.07). وعند المقارنة مع نموذج انحدار الرغبات الصريحة، كانت مرونة الإنفاق الدخلية أعلى في كافة المناطق.
- ✧ كانت معاملات سعر الغرفة (مرونات الإنفاق بالنسبة لسعر الغرفة) ذات دلالة إحصائية عالية جدا (قريبة من 100%) في جميع المناطق، وكانت موجبة مما يعني أن الطلب على السكن غير مرن. وكانت أعلى المرونات من نصيب وسط الضفة الغربية (0.83) وأقلها في الضفة الغربية (0.74) وبذلك تكون مرونات الطلب بالنسبة لسعر الغرفة تساوي مرونة الإنفاق السعرية ناقصة واحد صحيح. ولذلك تكون في وسط الضفة الغربية (-0.17) وفي الضفة الغربية (-0.26) وهكذا.
- ✧ كانت معاملات سعر المتر المربع ذات دلالة إحصائية عالية في كل المناطق باستثناء قطاع غزة. وكانت موجبة في تلك المناطق (أي أن الطلب هناك غير مرن) وأما في

قطاع غزة فكان المعامل سالبا وقليل نسبيا ووليس ذا دلالة احصائية وبذلك تكون مرونة الطلب بالنسبة لسعر المتر المربع تساوي (-0.895) في الأراضي الفلسطينية و(-0.827) في الضفة الغربية.

- ✧ كان تأثير حجم الأسرة في الاتجاه المتوقع (طردي) في كافة المناطق، إلا أنه لم يتمتع بالدلالة الإحصائية في جنوب الضفة الغربية.
- ✧ كان تأثير مربع حجم الأسرة ضئيلا نسبيا وكان سالبا في كافة المناطق (إلا أنه لم يتمتع بالدلالة الإحصائية في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها) الأمر الذي يؤكد وجود تأثير المزاخمة للإنفاق على المجموعات السلعية الأخرى.
- ✧ كان تأثير عمر رب الأسرة ذا دلالة إحصائية مقبولة في جميع المناطق وكان تأثيره موجبا (وقليلا، فلم تزد المعاملات عن 0.024). ولم يتمتع المعامل بالدلالة الإحصائية المقبولة في وسط الضفة الغربية رغم كون إشارته صحيحة (+0.003). وكان تأثير مربع عمر رب الأسرة رغم ضآلته (قريب جدا من الصفر) سالبا في المناطق كافة (أي أن تأثير عمر رب الأسرة في هذه المناطق طردي بصورة متناقصة).
- ✧ وبالنسبة لمعاملات مدة الإقامة في الوحدة السكنية فكانت موجبة (دون دلالة إحصائية) في الضفة الغربية (+0.007) باستثناء في وسط الضفة الغربية (بدون دلالة إحصائية مقبولة) وجنوبها (-0.007). وكانت معاملات مربع الإقامة سالبة (وقريبة جدا من الصفر) في جميع المناطق (دون دلالة إحصائية مقبولة في كل من وسط الضفة الغربية وجنوبها).

جدول 3- 10: دوال الطلب - علاقات إنجل - المالكون

المتغير التابع: لوغاريتم القيمة الإيجارية السنوي المقدرة ((Ln(annrow))

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
الثابت	2.354 (26.676) (0.000)	2.027 (17.415) (0.000)	2.810 (19.771) (0.000)	1.553 (8.943) (0.000)	1.442 (7.104) (0.000)	4.687 (25.863) (0.000)
لوغاريتم الدخل	0.088 (15.599)	0.137 (16.967)	0.070 (8.054)	0.141 (11.198)	0.148 (9.323)	0.146 (8.63)

المتغير	الأراضي الفلسطينية	الضفة الغربية	قطاع غزة	شمال الضفة الغربية	وسط الضفة الغربية	جنوب الضفة الغربية
	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)	(0.000)
لوغاريتم سعر الغرفة (الضمني)	0.778 (43.918) (0.000)	0.737 (34.192) (0.000)	0.758 (25.666) (0.000)	0.797 (25.546) (0.000)	0.826 (40.148) (0.000)	
لوغ سعر المتر المربع (الضمني)	0.105 (6.061) (0.000)	0.173 (8.107) (0.000)	-0.021 (-0.749) (0.454)*	0.191 (5.637) (0.000)		0.748 (31.74) (0.000)
عدد أفراد الأسرة	0.051 (5.97) (0.000)	0.050 (4.184) (0.000)	0.059 (4.698) (0.000)	0.067 (3.316) (0.001)	0.047 (2.051) (0.041)	0.027 (1.24) (0.216)*
مربع عدد أفراد الأسرة	-0.002 (-3.239) (0.001)	-0.003 (-2.85) (0.004)	-0.003 (-3.152) (0.002)	-0.005 (-2.887) (0.004)	-0.002 (-1.149) (0.251)*	-0.002 (-1.291) (0.197)*
عمر رب الأسرة	0.012 (4.633) (0.000)	0.009 (2.883) (0.004)	0.013 (3.232) (0.001)	0.009 (1.728) (0.084)	0.003 (0.448) (0.654.)*	0.024 (3.987) (0.000)
مربع عمر رب الأسرة	-0.00008 (-3.518) (0.000)	-0.00006 (-2.131) (0.033)	-0.00001 (-2.336) (0.020)	-0.00007 (-1.567) (0.118)	-0.000006 (-0.091) (0.928)*	0.000 (-2.928) (0.004)
مدة الإقامة في الوحدة السكنية	0.003 (1.861) (0.063)	0.001 (0.571) (0.568)*	0.007 (2.595) (0.010)	0.008 (2.724) (0.007)	-0.003 (-0.947) (0.344)*	-0.007 (-1.692) (0.091)
مربع مدة الإقامة	-0.00008 (-2.998) (0.003)	-0.00005 (-1.724) (0.085)	0.000 (-2.254) (0.024)	-0.000 (-2.464) (0.014)	-0.00001 (-0.218) (0.827)*	-0.00001 (0.175) (0.861)*
R ² المعدل	78.2%	83.2%	61.7%	82.5%	79.7%	66.7%
F	1239.0	1109.7	196.4	438.0	279.1	153.9

* ليس ذا دلالة إحصائية.

ملاحظات: النموذج المستخدم لوغاريتمي (اللوغاريتم الطبيعي) على جانبي المعادلة حيثما هو معرف، أي أنه لا يمكن تطبيق اللوغاريتم على المتغيرات الوهمية (dummy). وبالتالي فإن المعاملات المقدرة في الجدول تمثل المرونات بين المتغير التابع (القيمة الإيجارية المقدرة للوحدة السكنية المملوكة) والمتغير اللوغاريتمي المستقل. تحوي الأقواس العليا في كل خلية من الجدول قيمة t، بينما تحوي الأقواس السفلية في الخلية ذاتها قيمة الاحتمال لعدم الثقة، أي أن احتمال الثقة بالمعاملات تكون 1 ناقص القيمة بين القوسين، وكل المعاملات المعروضة في الجدول تتمتع بالدلالة الإحصائية بدرجة ثقة عالية جداً تزيد عن 99% في معظم الحالات، ولا تقل عن 90% في أي من الحالات.

3-4 العرض والطلب على السكن: سلسلة زمنية

للقيام بتقدير العرض والطلب على السكن من خلال السلاسل الزمنية، لا بد من توفر سلسلة زمنية للمتغيرات المستخدمة في النموذج المقدر لفترة زمنية كافية لتلبية المعايير الإحصائية القياسية لقدرة النموذج على تفسير العلاقات المقدرة. وجدنا أن الحالة الفلسطينية تعاني من مشاكل في الأمرين، حيث لا تتوفر السلاسل الزمنية لجميع المتغيرات الضرورية وخاصة سعر الوحدة السكنية ومساحة الأبنية السكنية القائمة (التراكمية) السنوية (الكمية)، وتكلفة بناء الوحدة السكنية (أو المتر المربع) خلال الفترة الزمنية. كذلك، فإن أطول فترة زمنية متاحة والتي تشمل معظم المتغيرات مقتصرة على الفترة 2001 - 2012، أي أن عدد المشاهدات مقتصر على 12 مشاهدة، وهذا يعني أن الشروط الإحصائية اللازمة لصالح النموذج لن تكون متوفرة على الأغلب⁴⁴. وقد حاولنا التغلب على هاتين المشكلتين:

3-4-1 مشكلة المتغيرات

أولاً: استخدمنا البيانات التي وفرتها دائرة الأملاك الفلسطينية لما يعرف بتخمين الإيجارات السنوية والتي تستند إليها وزارة المالية في احتساب ضريبة الأملاك⁴⁵. وقد وجدنا أن البيانات تعاني من مشاكل عدة:

- ✧ تحتوي البيانات بالإضافة إلى العنوان ورقم المبنى واسم المستخدم (اسم صريح أحياناً، وتعبير مثل المالك أو ابن المالك أو غير ذلك أحياناً أخرى)، قيمة التخمين وعدد الغرف وعدد المطابخ ووجود صالة. ولكنها لا تحتوي على بيانات حول المساحة.
- ✧ تغطي البيانات الضفة الغربية فقط (دون قطاع غزة) وتغطي فقط تلك التجمعات السكنية التي يديرها مجلس بلدي.
- ✧ البيانات تشمل الأبنية السكنية وغير السكنية ولا تشمل على رمز يميز بينهما. قمنا باستخدام متغير "وجود مطبخ" وعدد المطابخ، لفصل البيانات التي تمثل المباني السكنية. فالمبنى الذي لا يحوي مطبخاً لا يكون للسكن كما أن المبنى الذي يحتوي

⁴⁴ يعتمد الموضوع على عدد المتغيرات المستخدمة في النموذج.

⁴⁵ تحسب ضريبة الأملاك، والتي يدفعها المالك، على أساس 17% من 80% من قيمة التخمين تجبها وزارة المالية، بالإضافة إلى 7% من الـ 80% من قيمة التخمين تجبها البلدية باسم ضريبة المعارف.

- عددا كبيرا من المطابخ (أكثر من 3) اعتبرناه ليس للسكن لاعتبارات أنه يمكن أن يكون مبنى متعدد الوحدات وغير معروف عددها ولم نجد أي مؤشر يدلنا على ذلك.
- ✧ لا يوجد ما يميز العلاقة بين المستخدم للمبنى وملكيته، فلا يوجد رمز للمستأجر وما إذا كان المستخدم هو المالك.
- ✧ لاحظنا تباينا كبيرا نسبيا في بيانات التخمين ومعظمه ناجم عن آلية التخمين المستخدم والتي تميز ضد المباني المؤجرة، فالتخمين للمبنى المؤجر يستند إلى عقد الإيجار (إن وجد) بينما يكون التخمين للمبنى المستخدم من قبل المالك يعتمد على تقدير لجنة معينة لهذا الغرض وهي في العادة من المقيمين في المنطقة أي أنهم معروفون للجميع مما يسبب لهم الحرج، الأمر الذي يؤدي إلى تخفيض قيمة التخمين بشكل عام⁴⁶.

بالرغم من المشاكل التي تعاني منها البيانات، استخدمنا المتوسط السنوي العام لقيمة التخمين لتكوين سلسلة للضفة الغربية تغطي الفترة من بداية الثمانينات (لبعض المحافظات مثل رام الله وغيرها) ولكنها تبدأ في مناطق أخرى من تاريخ ما تم اعتمادها كبلدية في التسعينيات من القرن الماضي وبعضها بعد 2005.

وقد استخدمنا آلية معتمدة في علم التمويل لتقدير القيمة الأساسية للأصول (ومنها السكن والسلع المعمرة) لتقدير قيمة الوحدة السكنية (دون تحديد مساحة) من خلال القيمة المخمنة للإيجار السنوي. حيث يتم افتراض أن صافي الإيجار هو العائد السنوي للسكن (Branson, 1987) ومن ثم يتم استخدام المعادلة التالية في احتساب القيمة الأساسية للسكن:

$$R = (r + t + \delta - \lambda) V \quad (8)$$

حيث أن R الإيجار السنوي وهنا نستخدم قيمة التخمين.

و r هي معدل الفائدة الحقيقية (تساوي الفائدة الاسمية - معدل التضخم).

و t معدل ضريبة الأملاك (كنسبة من قيمة السكن).

⁴⁶ من المفروض (وحسب الآلية المعتمدة نظريا) أن يكون التخمين مماثل للقيمة الإيجارية للسكن والتي من المفترض أن تساوي إيجار مسكن مشابه مؤجر في المنطقة نفسها.

و δ معدل الاهتلاك السنوي للمباني السنوية.
و λ معدل الزيادة في القيمة السوقية للسكن (capital gain).
و V القيمة الأساسية للسكن (fundamental value).
وفي هذه الحالة القيمة الأساسية للسكن (V) هي المجهول.

وحيث أن البيانات بالدينار الأردني، قمنا بتحويل بيانات الرقم القياسي للأسعار التي يصدرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بناء على أسعار السلع والخدمات المقيمة بالشيكل الإسرائيلي إلى رقم قياسي موازي بالدينار الأردني⁴⁷، ومن ثم حساب معدل التضخم السنوي للدينار الأردني. وحيث أن ضريبة الأملاك تحتسب على الإيجار (التخمين) وليس على قيمة المسكن، ضربنا الطرف الأيسر من المعادلة بالقيمة (0.808) (1 ناقص حصل ضرب 0.24 ب 0.8)⁴⁸.

وعند تطبيق المعادلة (على افتراض أن λ تساوي معدل التضخم على الأقل) وجدنا أن معامل V ؛ $(r + \delta - \lambda)$ ، كان سالبا في كثير من السنوات، أي أن الاستثمار في المسكن (كأصل استثماري) لم يكن مربحا بل كان العائد سالبا والسبب الرئيس وراء ذلك هو كون معدل الفائدة الحقيقية (على الدينار الأردني) سالبا. وهذا يشير إلى أن قرار تملك السكن ليس قرارا استثماريا ربحيا⁴⁹، وإنما يغلب على القرار القيمة الاجتماعية التي يعطيها الفلسطيني لامتلاك سكن. ولذلك قررنا (كما هو معمول به في الدراسات) افتراض أن معدل نمو القيمة الرأسمالية للسكن يساوي معدل الفائدة الحقيقية.

من جهة أخرى، فإن المحاسبين يستخدمون 2% كمعدل للاهلاك السنوي للمباني السكنية. وعند تطبيق ذلك حصلنا على القيمة الأساسية المقدرة للوحدة السكنية في الضفة الغربية

⁴⁷ يتم ذلك من خلال ضرب الرقم القياسي لأسعار المستهلك بالشيكل بقيمة متوسط سعر صرف الدينار الأردني مقابل الشيكل (عدد الشواكل لكل دينار) لسنة الأساس المعتمدة (2004 في هذه الحالة) وقسمته على سعر صرف الدينار مقابل الشيكل للسنة المعنية.

⁴⁸ يدفع المالك ضريبة بمعدل 24% من 80% من قيمة التخمين مقسمة إلى 17% ضريبة أملاك لوزارة المالية، و7% للبلدية (ما يعرف بضريبة المعارف).

⁴⁹ قد يظهر الجانب الاستثماري في قرار تملك المسكن في كونه البديل الوحيد للأصول المالية وغير المالية المتاحة للمواطن الفلسطيني تحت الاحتلال ولفترة طويلة، ومن جهة أخرى، قد يكون الانطباع السائد (وهو انطباع صحيح في غالب الأحيان) أن العقارات (وخاصة المساكن) ترتفع قيمتها السوقية عبر الزمن (نمو في القيمة الرأسمالية) بصورة مجزية.

وفي كل محافظة من محافظاتنا. وبما أن هذه السلسلة ناجمة عن حاصل ضرب سلسلة متوسط القيمة التخمينية للإيجار السنوي بالقيمة الثابتة (40.4)⁵⁰، فإن التذبذب فيهما سيكون متطابقا. وافترضنا أنه يمكن استخدام هذه السلسلة المشتقة للقيمة الأساسية للسكن كممثل وبدل لسعر السكن.

ثانيا: حيث أن استخدام السلسلة الزمنية لتقدير العرض والطلب بحاجة لمتغير الكمية والذي هو في هذه الحالة كمية الوحدات السكنية الموجودة كل سنة (كمية تراكمية Housing stock). لم يكن هذا المتغير متاحا للفترة الزمنية الكاملة. فاستخدمنا بيانات رخص الأبنية الجديدة السنوية (تصدر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بصورة ربعية) لتكوين متغير الكمية التراكمي. وحيث أن تقدير العرض على السكن بحاجة إلى متغير تكلفة المبنى، استخدمنا المتغير متاح حول الإنفاق على المباني السكنية والذي يصدره الجهاز المركزي للإحصاء في مسح المباني وهو عبارة عن تقدير المالك لنفقاته على المبنى. وعند تطبيق نموذج العرض والطلب المختزل ذي المرحلتين وجدنا أن أقصر النماذج (Chow & Niu (2009) كان النموذج التقليدي للعرض والطلب وتكونت المعادلات المقدرة من ثلاثة متغيرات بالإضافة إلى الثابت ونظرا لقصر السلسلة الزمنية كانت العلاقة بين السعر وكل من الدخل والتكلفة لا تتمتع بالدلالة الإحصائية المقبولة رغم كون الإشارات صحيحة. وأما النماذج الأخرى (Kohn & Bryant, 2010) و (Esteban & Altuzarra, 2008)، فكان عدد المتغيرات أكبر (كون النموذج يشتمل على متغيرات اجتماعية واقتصادية) وبالتالي تكون درجات الحرية أقل ومن ثم لم يكن هناك حاجة لتقدير النموذج⁵¹. وبالتالي لم نتتمكن من الحصول على نموذج من السلاسل الزمنية يمكننا من تنبؤ (تقدير) الطلب الفعال المستقبلي على السكن في الأراضي الفلسطينية.

⁵⁰ حاصل قسمة 0.808 على 0.02.

⁵¹ لذلك لا نعرض هنا النموذج أو البيانات أو نتائج التقدير!

4- تحليل الفجوة في سوق السكن في الأراضي الفلسطينية

نعمد في هذا الفصل آلية تحليل الفجوة (gap analysis) بتقدير الطلب الكامن وتقدير العرض المتوقع للفترة 2013 - 2025 ومن ثم تقدير الفجوة المتوقعة في السوق، وأفردنا الجزء الرابع من الفصل لعرض تحليل القدرة على الشراء للوحدات السكنية للعام 2014.

4-1 الطلب الكامن

يمثل الطلب الكامن للسكن الحاجة الإجمالية للوحدات السكنية في المجتمع. ويمكن التنبؤ به للسنوات المقبلة اعتماداً على المعلومات المتاحة حول تغير المؤشرات الديموغرافية المختلفة. وأهم المتغيرات الديموغرافية يتمثل في معدلات تكوين الأسر الجديدة، والنمو السكاني ومتوسط عدد أفراد الأسرة والتغير في التركيبة العمرية للسكان وصافي معدلات الهجرة إلى المنطقة المدروسة والتطورات الاقتصادية العامة فيها من حيث كونها جاذبة للأيدي العاملة من خارج المنطقة أو طاردة لهم إلى خارج المنطقة. وبالتالي، فإن الطلب الكامن يشمل الطلب الفعال والذي يعتبر الجزء المنفذ من الطلب الكامن ولذلك، فإنه يعتمد على المؤشرات الاقتصادية وخاصة الدخل المتاح والأسعار، بالإضافة إلى الارتفاع في القيمة الرأسمالية للوحدة السكنية. من جهة أخرى، فإن الطلب الكامن يتأثر بمستويات الاكتظاظ السكاني الحالي وتلك المرغوبة اجتماعياً وبيئياً، ومعدل الاستبدال للمساكن غير الصالحة للاستخدام، والمعدل الضروري أو الطبيعي للمساكن غير المأهولة.

4-1-1 المتغيرات الديموغرافية

تتكون الأسر الجديدة في الأراضي الفلسطينية من خلال الزواج، كما أن النمو السكاني يعني ارتفاعاً في عدد الأسر. ومن البديهي أن يشمل العدد الإضافي للأسر الناجم عن الزيادة في عدد السكان (بالإضافة إلى التغير في متوسط حجم الأسرة) عدد الأسر التي تكونت حديثاً بالزواج. أي أن التقدير للطلب الكامن يعتمد على إحدى طريقتين: تقدير عدد

الأسر المكونة خلال السنة مباشرة أو تقدير عدد الأسر الإضافية من خلال تاريخ المتغيرات السكانية وخاصة النمو في عدد السكان والتغير في حجم الأسرة والتغير في التركيبة العمرية للسكان. ولما كان المتوفر من البيانات حول تكوين الأسر يتمثل في عقود الزواج وحالات الطلاق خلال السنة، فإن الاعتماد عليها في تقدير عدد الأسر الجديدة تشوبه بعض المشاكل التي تؤثر في دقة التقدير:

عقد الزواج لا يعني بالضرورة حدوث الزواج وبالتالي تكوين أسرة خلال سنة العقد، بل وقد يتم الفسخ (الطلاق) قبل إتمام عملية الزواج. ولا تتوفر بيانات تمكننا من التعرف على هذه التفاصيل.

أما بالنسبة للطلاق فيمكن أن يتم قبل إتمام الزواج وبالتالي يعني عدم تكون الأسرة، وقد يتم بعد الزواج وتأثير ذلك على عدد الأسر يعتمد على وضع الأسرة عند الطلاق. فإذا كانت الأسرة حديثة التكوين وليس هناك أطفال ففي الغالب يؤدي الطلاق إلى تفكيك الأسرة وتعود المطلقة للسكن في بيت العائلة (أي تعود إلى أسرتها الأولى)، وأما إذا كانت الأسرة لديها أطفال فيمكن أن تبقى الأسرة برئاسة المرأة وحضانتها للأولاد قائمة أو تتفكك الأسرة وتعود المطلقة إلى أسرة أهلها وتكون حضانة الأولاد للرجل وغالبا ما ترعاهم أسرته إلى حين زواجه مرة أخرى. وقد يكون هناك نتائج أخرى لعملية الطلاق من حيث تأثيرها على عدد الأسر! كما تعتمد النتيجة النهائية على حالة الطلاق (خصوصا عند المسلمين) من حيث كونه نهائي أو رجعي⁵². أي أن عقود الزواج تمثل أكثر من الحد الأقصى الممكن للزيادة في عدد الوحدات السكنية⁵³.

من هنا، استخدمنا الطريق الثانية في تقدير عدد الأسر الجديدة. يقدر عدد الأسر المستقبلي في المجتمع باستخدام عدد السكان المتوقع والعدد المتوقع لأفراد الأسرة، بالإضافة إلى تغيرات متوقعة في التركيبة العمرية للمجتمع وصافي معدلات الهجرة إلى المنطقة المبحوثة والتي قد تتجم عن التطور في الأوضاع الاقتصادية في

⁵² كون الطلاق رجعي حالة شرعية تجيز للزوجين الرجوع إلى بعضهما وبالتالي استمرار الأسرة.

⁵³ حتى تمثل الحد الأقصى يجب أن تسفر جميع عقود الزواج عن زواج فعلي وأن لا يقع أي طلاق بين الأزواج الجدد خلال السنة.

المنطقة أو عدمه. ولما كانت دراستنا تغطي كامل الأراضي الفلسطينية أو الإقليمين الكبيرين: الضفة الغربية وقطاع غزة، ولما كانت الإجراءات الإسرائيلية من حصار وسيطرة على المعابر من وإلى قطاع غزة، بل وإن الاحتلال هو صاحب القرار في السماح للفلسطيني للانتقال في السكن (أو حتى الزيارة) بين الضفة الغربية وقطاع غزة، فإن تأثير عوامل الهجرة والوضع الاقتصادي العام بين الإقليمين ينعدم.

1-1-1-4 النمو السكاني

ينشر الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني تقديرات لأعداد السكان في الأراضي الفلسطينية للفترة 2012 – 2025، وتشير التقديرات إلى انخفاض مستمر في معدل نمو السكان في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة (جدول رقم (4-1)). أي أن عدد السكان في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة يتزايد بصورة متناقصة. من جهة أخرى، تشير بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن حجم الأسرة الفلسطينية أيضا في تناقص مستمر، فبلغ متوسط الانخفاض في حجم الأسرة في الضفة الغربية حوالي 0.046 فردا سنويا، وفي قطاع غزة حوالي 0.069 فردا سنويا. تم استخدام هذه المعدلات في تقدير حجم الأسرة للفترة 2012 – 2025، ومن ثم تم احتساب عدد الأسر المقدرة في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة والذي يمثل عدد الوحدات السكنية اللازمة لإسكان الأسر الإضافية الناجمة عن النمو السكاني (جدول رقم (4-3)).⁵⁴ حيث يلاحظ أن عدد الوحدات السكنية اللازمة لمقابلة النمو السكاني تتزايد بمعدلات متناقصة في بداية الفترة في كلا المنطقتين، ثم يرتفع معدل التزايد في الضفة الغربية في العام 2018، ليعود المعدل بعد ذلك إلى التناقص حتى نهاية الفترة (حوالي 0.4% في العام 2025). أما في قطاع غزة فيستمر معدل الزيادة بالتناقص حتى نهاية العام 2021، ثم يرتفع لسنتين لينخفض مرة أخرى في العام 2024، ليرتفع من جديد ويصل إلى حوالي 3.9% في العام 2025 (الشكل 4-1).

⁵⁴ على افتراض أن كل أسرة بحاجة إلى وحدة سكنية خاصة بها.

جدول 4-1: عدد السكان ومعدلات النمو في الضفة الغربية
وقطاع غزة للفترة 2012 – 2025

السنة	الضفة الغربية		قطاع غزة	
	عدد السكان	معدل النمو %	عدد السكان	معدل النمو %
2012	2,649,020		1,644,293	
2013	2,719,112	2.646	1,701,437	3.475
2014	2,790,331	2.619	1,760,037	3.444
2015	2,862,485	2.586	1,819,982	3.406
2016	2,935,368	2.546	1,881,135	3.360
2017	3,008,770	2.501	1,943,398	3.310
2018	3,083,559	2.486	2,005,728	3.207
2019	3,159,563	2.465	2,067,929	3.101
2020	3,236,594	2.438	2,129,798	2.992
2021	3,314,484	2.407	2,191,179	2.882
2022	3,393,017	2.369	2,252,269	2.788
2023	3,470,482	2.283	2,314,322	2.755
2024	3,546,603	2.193	2,376,998	2.708
2025	3,620,925	2.096	2,440,764	2.683

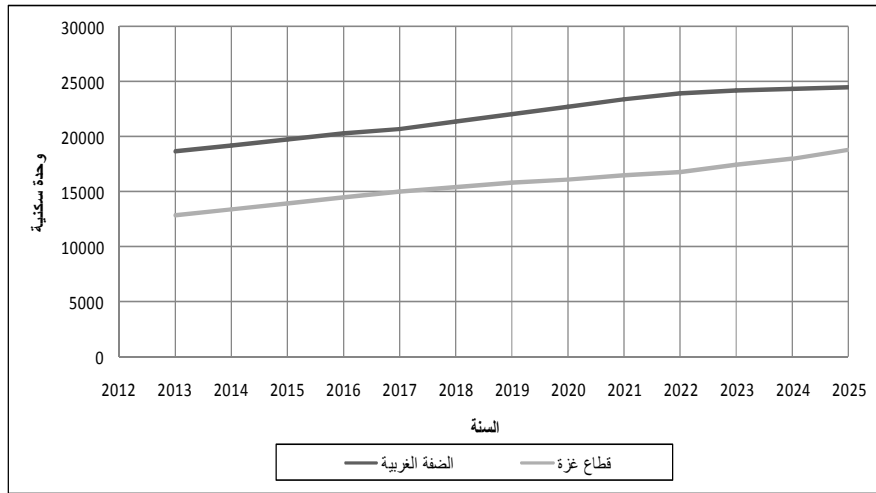
المصدر: تقدير عدد السكان منشور (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014) أما معدلات النمو فتم حسابها من قبل الباحث.

ومن العوامل المؤثرة في تقدير عدد الأسر، التغير في التركيبة العمرية للسكان، فمن الملاحظ أن المجتمع الفلسطيني يكبر في العمر (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2014)، فقد ارتفع العمر الوسيط لسكان الأراضي الفلسطينية من 16.4 سنة في العام 2000 إلى 19.3 سنة في العام 2013. وكان الارتفاع في الضفة الغربية خلال الفترة ذاتها (من 17.4 سنة إلى 20.3 سنة) أقل منه في قطاع غزة (من 14.9 سنة إلى 17.9 سنة) بحوالي 3.3%⁵⁵. ويؤدي ارتفاع العمر في المجتمع إلى آثار متباينة على عدد الأسر: فمن جهة، يعني ارتفاع العمر تأخير في سن الزواج بشكل عام (خاصة مع ارتفاع مستويات

⁵⁵ كان معدل النمو السنوي للعمر الوسيط في قطاع غزة 1.41% سنوياً بينما كان في الضفة الغربية حوالي 1.19% سنوياً.

التحصيل العلمي) وبالتالي تقليل عدد الأسر المتوقع؛ ومن جهة أخرى، فإن ارتفاع العمر يعني زيادة نسبة المتقاعدين في المجتمع وبالتالي ارتفاع نسبة الأسر ذات الفرد الواحد أو الفردين، خاصة في ظل التغير الثقافي في المجتمع تجاه سكن الآباء الكبار في مساكن مستقلة عن الأبناء أو في المساكن الجماعية الخاصة بالمسنين. بالإضافة إلى ذلك، فإن توسع الشريحة الأكبر سناً يعني انخفاض متوسط عدد أفراد الأسرة لهذه الشريحة. وبمراجعة للبيانات المتاحة، لم نستطع تقدير التأثير الصافي لهذا العامل على عدد أفراد الأسرة، وبالتالي نكتفي باستخدام الزيادة السكانية ومتوسط حجم الأسرة لتقدير العدد المتوقع للأسر.

شكل 4-1: عدد الوحدات السكنية اللازمة لمواجهة النمو السكاني
للفترة 2013 - 2025



المصدر: بالاعتماد على بيانات الجدول رقم 4-3.

4-1-2 تحسين ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية

ومن العوامل المؤثرة في الحاجة إلى المساكن (الطلب الكامن) الوضع القائم للمساكن المأهولة وخاصة مستويات الاكتظاظ، مقاسه بمتوسط عدد الأفراد للغرفة الواحدة. وبالرغم من تحسن هذا المؤشر بشكل عام في الأراضي الفلسطينية وفي كل من الضفة الغربية

وقطاع غزة، إلا أن البيانات (مسح العام 2012) تشير إلى أن حوالي 7.9% من الأسر الفلسطينية ما زالت تعاني من الاكتظاظ عام 2012 (3 أفراد فأكثر للغرفة) وتزيد النسبة في قطاع غزة (9.4%) عنها في الضفة الغربية (7.1%) جدول رقم (4-2). وإذا ما أردنا حل مشكلة هؤلاء، فمن الضروري زيادة عدد المساكن بحيث يصبح متوسط عدد الأفراد للغرفة الواحدة أقل من 3. ولحساب ذلك، نحسب عدد الأسر التي تعاني من الاكتظاظ (حوالي 34.21 ألف أسرة في الضفة الغربية وحوالي 23.89 ألف أسرة في قطاع غزة) ونحسب عدد الغرف الإضافية الذي يحل مشكلة الاكتظاظ (1.39 غرفة بالمتوسط لكل وحدة تعاني من الاكتظاظ في الضفة الغربية و1.03 غرفة بالمتوسط لكل وحدة تعاني من الاكتظاظ في قطاع غزة)⁵⁶ وبالتالي هناك حاجة لإضافة 47552 غرفة في الضفة الغربية وحوالي 24607 غرفة في قطاع غزة. وباستخدام متوسط عدد الغرف للوحدة السكنية، نحصل على عدد الوحدات السكنية الإضافية اللازمة لحل المشكلة (13209 وحدة سكنية في الضفة الغربية و6687 وحدة سكنية في قطاع غزة). إلا أن تحقيق هذا الهدف لا يتم في سنة واحدة، وإذا افترضنا أن حل مشكلة الاكتظاظ يكون خلال عشرة أعوام (مكحول وعطياني، 2002)، فإن الحاجة السنوية للوحدات السكنية الإضافية تقدر بحوالي 1302 وحدة سكنية في الضفة الغربية و669 وحدة سكنية في قطاع غزة⁵⁷. وسنفترض ثبات العوامل المؤثرة في هذا التقدير وبالتالي سيكون هذا البند ثابتاً لمدة 10 سنوات ثم يصبح صفراً، على افتراض أن المشكلة تكون قد حلت حينها.

⁵⁶ تبين أن متوسط عدد الغرف في الوحدات السكنية التي يعاني ساكنوها من الاكتظاظ كان 2.21 غرفة في الضفة الغربية و 2.65 غرفة في قطاع غزة. وكان المتوسط العام لعدد الغرف في الضفة الغربية 3.6 غرفة (الفرق في حالة مشكلة الاكتظاظ 1.39 غرفة) وكان المتوسط العام لعددتها في قطاع غزة 3.68 غرفة (الفرق في حالة مشكلة الاكتظاظ 1.03 غرفة).
⁵⁷ يمثل ذلك تقديراً منخفضاً للحاجة لتحسين ظروف السكن، حيث أنه خلال العشر سنوات المفترضة تدخل مجموعة جديدة من الأسر في مجموعة الذين يعانون من الاكتظاظ، وبالتالي سيحتاج العلاج إلى فترة أطول من الزمن. إلا أن الفرق لا يؤثر في التحليل، خاصة وأن أي برنامج لمعالجة الموضوع لا بد وأن يعتمد على دراسات تفصيلية للمنطقة السكنية أو الفئة الاجتماعية المعنية.

جدول 4-2: توزيع الأسر حسب معدلات الكثافة السكنية %، 2012

معدل الكثافة	الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر
أقل من 1	16.3	19.3	17.8	22.1	13.4	10.7
بين 1 و 2	51.2	49.9	51.5	51.7	50.6	44
بين 2 و 3	24.8	22.6	23.5	20.6	27.1	28.6
3 فأكثر	7.9	8.3	7.3	5.6	8.9	16.7
3 فأكثر للمجموع	7.9		7.1		9.4	

المصدر: حسبت من قبل فريق البحث من مسح واقع السكن في الأراضي الفلسطينية للعام 2012 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012)

4-1-3 استبدال غير الصالح من الوحدات السكنية

تتضرر المباني من الظروف البيئية وعبر الزمن. وللأسف لا تغطي البيانات المتاحة معلومات عن هذه الفئة من المساكن. فالمسوح تغطي المساكن المأهولة ولا تميز بين تلك الصالحة للسكن وتلك التي لا تصلح لذلك حتى ولو كانت مسكونة. بل إن المسح 2012 لا يغطي تلك الوحدات السكنية المغلقة أو المهجورة أو تلك المستخدمة للعمل. يغطي المسح فقط تلك الوحدات السكنية المستخدمة للسكن أو للسكن والعمل معاً، ومن الجدير بالذكر أن هذين الصنفين شكلا 84.5% فقط من الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية التي غطاها تعداد 2007 (كانت النسبة في الضفة الغربية 82.5% بينما وصلت في قطاع غزة إلى 88.4%). سيتم اعتماد هذه النسب لتقدير عدد الوحدات السكنية الإجمالية للعام 2012 والتي ستشكل سنة أساس لحسابات الفترة الزمنية (2013-2025).

لتقدير الجزء غير الصالح للسكن من إجمالي الوحدات السكنية، اعتمدنا نتائج تعداد العام 2007 والذي يشير إلى أن نسبة الوحدات السكنية المهجورة بلغت 1.024% في الضفة الغربية و 0.43% في قطاع غزة. لا شك أن نسبة كبيرة من المساكن المهجورة تكون غير صالحة للسكن، إلا أنها لا تمثل جميع المساكن غير الصالحة حيث أن بعض الأسر تعيش في مساكن آيلة للسقوط أو تعاني من مشاكل تجعلها غير ملائمة للسكن. ولكن لأغراض هذه الدراسة اعتمدنا نسب المساكن المهجورة لتقدير الحاجة إلى استبدال الوحدات غير

الصالحة للسكن وذلك بسبب عدم وجود بيانات أخرى. وعند استخدام هذه المعدلات، فإن سوق السكن الفلسطيني يكون بحاجة إلى 4321 وحدة في الضفة الغربية 961 وحدة في قطاع غزة لاستبدال غير الصالح من الوحدات السكنية في العام 2013. وستستخدم النسب ذاتها في التقدير للسنوات اللاحقة (جدول رقم (3-4)).

4-1-4 المساكن غير المأهولة

يتميز الوضع في الأراضي الفلسطينية بارتفاع نسبة الأسر التي تملك وحدات سكنية لكنها تعيش خارج الأراضي الفلسطينية، وتكون مساكنهم غير مأهولة لكنها ليست جزءا من السوق؛ فهي غير معروضة للإيجار أو البيع. ووصلت نسبة هذه الوحدات السكنية في العام 2007 حوالي 16% في الضفة الغربية و10% في قطاع غزة. من جهة أخرى، تفيد الدراسات بأنه لا بد من وجود عدد من المساكن غير المأهولة الصالحة للسكن كي يكون السوق فعالاً. يسمح ذلك للحراك في سوق السكن والانتقال من مكان إلى آخر، سواء كان ذلك بسبب تغير مكان العمل أو بسبب الرغبة في تبديل التجمع السكاني أو الرغبة في تغيير الحي أو المسكن الذي تسكنه الأسرة سواء كانت الأسرة مستأجرة أو مالكة. تفترض بعض الدراسات نسبة 4% من مجمل الوحدات السكنية المتاحة كمعدل لعدم الإشغال (vacancy rate).

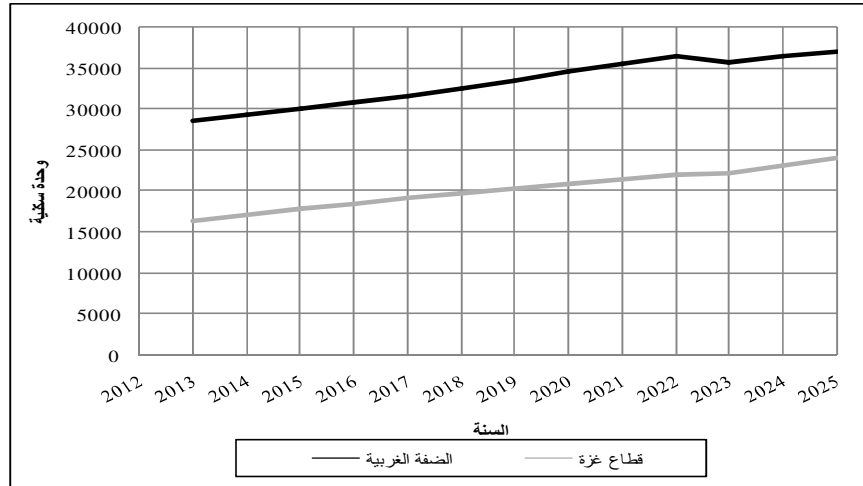
لتقدير عدد الوحدات السكنية غير المأهولة للفترة 2013 - 2025، ميزنا بين حالتين؛ الأولى استخدمنا فيها معدلات تعداد العام 2007 للمساكن غير المأهولة والتي تشمل تلك الوحدات السكنية الخالية والتي ليست جزءا من السوق، ويشكل ذلك مبالغة في التقدير (over estimation) (جدول 3-4)، والثانية افترضنا فيها الحاجة إلى وحدات سكنية غير مأهولة في السوق الفلسطيني بنسبة 4% لتيسير الحراك في سوق السكن (جدول 4-6).

4-1-5 إجمالي الطلب الكامن

يعرض الجدول رقم (3-4) البنود المختلفة التي تمثل الحاجة (الطلب الكامن) إلى الوحدات السكنية للفترة 2013 - 2025 لكل من الضفة الغربية وقطاع غزة على حدة وللأراضي

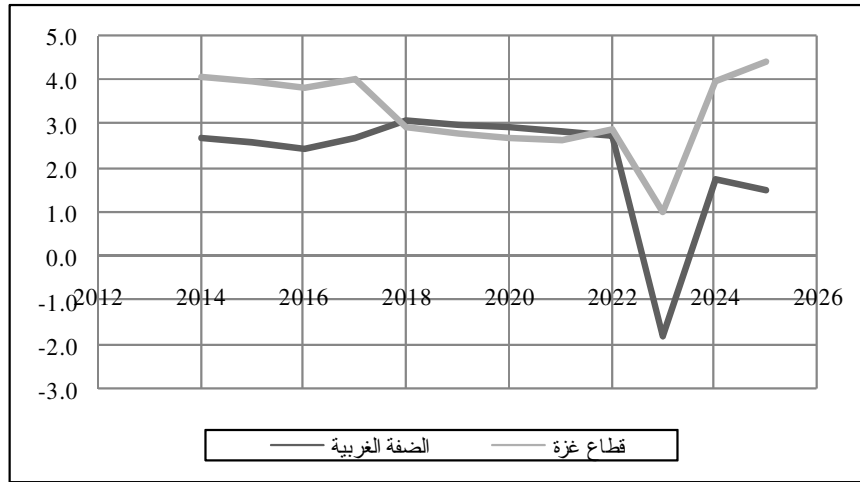
السلطانية مجتمعة وباستخدام نتائج تعداد 2007 لتقدير عدد المساكن غير المأهولة. بينما يعرض الجدول رقم (4-4) المجموع السنوي لتلك البنود للفترة ذاتها، مفردا جزءا خاصا لتقدير الوحدات السكنية المستخدمة للسكن (للسكن فقط وللنوع والعمل معا) وحسب المنطقة. ويتضح من الجدول ومن الشكل رقم (2-4) أن الطلب الكامن على السكن في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة يتزايد بشكل عام. وبلغ المتوسط السنوي للطلب الكامن للفترة 2013 - 2025 حوالي 33.3 ألف وحدة سكنية سنويا في الضفة الغربية وحوالي 20.2 ألف وحدة سكنية سنويا في قطاع غزة. ويلاحظ أن الطلب الكامن تزايد من حوالي 28.6 ألف وحدة في الضفة الغربية وحوالي 16.4 ألف وحدة في قطاع غزة في العام 2013، إلى حوالي 37 ألف وحدة في الضفة الغربية وحوالي 24.15 ألف وحدة في قطاع غزة في العام 2025. وبلغ المتوسط السنوي لمعدل النمو حوالي 2.19% سنويا في الضفة الغربية وحوالي 3.27% سنويا في قطاع غزة. ويلاحظ انخفاض معدلات النمو في العام 2023 حيث يفترض انتهاء برنامج تحسين ظروف السكن في العام 2022. وباستثناء بعض السنوات، تناقص معدل الزيادة في إجمالي الطلب الكامن في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة خلال الفترة قيد البحث (الشكل 4-3).

شكل 4-2: الطلب الكامن على السكن في فلسطين للفترة 2013 - 2025



تم الرسم بالاعتماد على بيانات الجدول رقم (4-4).

شكل 4-3: معدلات النمو في الطلب الكامن على السكن
في فلسطين للفترة 2013-2025



تم الرسم بالاعتماد على بيانات الجدول رقم (4-4).

يعرض الجدول رقم (4-5) توزيع الطلب الكامن لأغراض السكن والسكن والعمل معا حسب شكل الحيازة للوحدات السكنية؛ أي أن الجدول يقدر الطلب الكامن للوحدات السكنية من أجل التملك ومن أجل الاستئجار.

أما الجدولان (4-6) و(4-7)، فيعرضان التقديرات للفترة 2013 - 2025 بافتراض أن نسبة المساكن غير المأهولة ثابتة عند 4%. تتخفيض المتوسطات السنوية للطلب الكامن في هذه الحالة بحوالي 12% في الضفة الغربية وحوالي 7.5% في قطاع غزة؛ إلى حوالي 29.3 ألف وحدة سنويا في الضفة الغربية وحوالي 18.7 ألف وحدة سنويا في قطاع غزة، إلا أن معدلات النمو السنوية انخفضت إلى 1.79% سنويا في الضفة الغربية وإلى 2.98% سنويا في قطاع غزة. وبين الجدول رقم (4-8) التقديرات للطلب الكامن من أجل التملك ومن أجل الاستئجار في هذه الحالة.

جدول 4-3: الطلب الكامن للسكن في فلسطين للفترة 2013 – 2025

السنة	الوحدات الإضافية بسبب النمو السكاني		تحسين ظروف السكن		استبدال غير الصالح من المساكن		مساكن غير مأهولة		للعمل ⁵⁸
	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	
2013	18612	12834	1302	669	4321	961	3939	1695	385
2014	19180	13386	1302	669	4333	965	4112	1795	402
2015	19726	13938	1302	669	4345	969	4287	1900	419
2016	20244	14486	1302	669	4357	974	4463	2009	437
2017	20735	15037	1302	669	4377	980	4754	2164	465
2018	21419	15422	1302	669	4393	986	5001	2311	489
2019	22087	15786	1302	669	4411	993	5264	2470	515
2020	22735	16126	1302	669	4430	1000	5544	2643	542
2021	23366	16451	1302	669	4450	1008	5842	2830	571
2022	23970	16825	1302	669	4472	1016	6160	3034	603
2023	24219	17454	0	0	4495	1025	6500	3255	636
2024	24415	18042	0	0	4520	1035	6862	3498	671
2025	24516	18745	0	0	4546	1046	7250	3762	709

ملاحظات:

تم استخدام التقديرات التي ينشرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لعدد السكان الفلسطينيين. تم افتراض أن حل مشكلة الاكتظاظ في الوحدات السكنية يتم من خلال زيادة عدد الغرف فيها بحيث يصبح متوسط عدد الغرف مساوياً لمتوسطها في الوحدات التي لا تعاني من الاكتظاظ ثم تم تحويل هذا العدد إلى وحدات سكنية، وان ينفذ البرنامج على مدى 10 سنوات. تم اعتماد تعداد 2007 لنسب الوحدات السكنية المهجورة، لتقدير الوحدات السكنية غير الصالحة للفترة 2013 – 2025، وبافتراض ثباتها. تم اعتماد تعداد 2007 لنسب الوحدات السكنية غير المأهولة لتقدير عددها للفترة 2013 – 2025، وبافتراض ثباتها على 16% في الضفة الغربية و 10% في قطاع غزة. تم افتراض وجود حصة من الوحدات التي يتم ترخيصها لأغراض السكن يتم استخدامها في أمور أخرى غير السكن (للعمل أو غيره)، واستخدمت نسب تعداد 2007 لتقدير عددها للفترة 2013 – 2025.

⁵⁸ تبين في تعداد العام 2007 أن 1.47% من الوحدات السكنية (المُرخصة كذلك) في الضفة الغربية و 1.53% منها في قطاع غزة ستخدمت للعمل، ولم تستخدم للسكن. وقد افترضنا استمرار وجود هذا النوع من الاستخدام وبنفس النسب.

جدول 4-4: مجموع الطلب الكامن للوحدات السكنية حسب المنطقة للفترة 2013-2025

السنة	الضفة الغربية	قطاع غزة	الأراضي الفلسطينية	للسكن فقط والسكن والعمل	
				الضفة الغربية	قطاع غزة
2013	28559	16427	44986	23549	14519
2014	29329	17098	46427	24184	15112
2015	30079	17776	47854	24802	15711
2016	30803	18455	49258	25400	16311
2017	31633	19192	50825	26084	16963
2018	32604	19753	52357	26885	17459
2019	33579	20308	53887	27689	17949
2020	34553	20855	55408	28492	18433
2021	35531	21405	56936	29298	18918
2022	36507	22023	58530	30103	19465
2023	35850	22248	58098	29561	19663
2024	36468	23127	59595	30071	20440
2025	37021	24147	61168	30527	21342

ملاحظات: تنطبق نفس الملاحظات كما في نهاية الجدول 4-3. واستخدمت نسب تعداد العام 2007 لتقدير عدد الوحدات المستخدمة للسكن فقط وتلك المستخدمة للسكن والعمل معا في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة على التوالي.

جدول 4-5: الطلب الكامن لأغراض السكن والسكن والعمل معا

حسب صفة حيازة المسكن والمنطقة للفترة 2013-2025

السنة	الطلب الكامن في الأراضي الفلسطينية	الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
		مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر
2013	38068	29361	3971	17691	2457	12534	1086
2014	39296	30308	4099	18168	2523	13046	1130
2015	40513	31246	4226	18633	2587	13563	1175
2016	41711	32170	4351	19082	2650	14081	1220
2017	43046	33200	4491	19596	2721	14644	1268
2018	44343	34200	4626	20198	2805	15072	1305
2019	45637	35198	4761	20802	2889	15495	1342
2020	46924	36191	4895	21405	2972	15913	1378

السنة	الطلب الكامن في الأراضي الفلسطينية		الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك
2021	48217	37188	5030	22010	3056	16332	1415	16332
2022	49568	38230	5171	22615	3140	16804	1455	16804
2023	49225	37966	5135	22208	3084	16975	1470	16975
2024	50511	38958	5269	22591	3137	17646	1528	17646
2025	51869	40005	5411	22934	3185	18424	1596	18424

ملاحظات: تنطبق نفس الملاحظات كما في نهاية الجدول 4-3. واستخدمت نسب التملك والاستئجار للضفة الغربية وقطاع غزة والتي ظهرت في مسح العام 2012.

* على افتراض ثبات نسب المالكين والمستأجرين.

** مجموع المالك والمستأجر لا يطابق إجمالي الطلب، فهناك من يشغل المسكن "دون مقابل" فهو ليس مالكا وليس مستأجرا.

*** تم اعتماد نتائج مسح 2007 لنسب الوحدات السكنية غير المأهولة لتقدير عددها للفترة 2013 - 2025، وبافتراض ثباتها.

جدول 4-6: الطلب الكامن للسكن في فلسطين (على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات السكنية القائمة) للفترة 2013 - 2025

السنة	الوحدات الإضافية بسبب النمو السكاني		تحسين ظروف السكن		استبدال غير الصالح من المساكن		مساكن غير مأهولة		للمعمل أو مغلق	
	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع	الضفة	القطاع
2013	18612	12834	1302	669	4321	961	1048	700	385	268
2014	19180	13386	1302	669	4333	965	1094	741	402	283
2015	19726	13938	1302	669	4345	969	1141	784	419	300
2016	20244	14486	1302	669	4357	974	1188	829	437	317
2017	20735	15037	1302	669	4377	980	1265	893	465	342
2018	21419	15422	1302	669	4393	986	1331	954	489	365
2019	22087	15786	1302	669	4411	993	1401	1020	515	390
2020	22735	16126	1302	669	4430	1000	1475	1091	542	417
2021	23366	16451	1302	669	4450	1008	1555	1168	571	447
2022	23970	16825	1302	669	4472	1016	1640	1252	603	479
2023	24219	17454	0	0	4495	1025	1730	1344	636	514
2024	24415	18042	0	0	4520	1035	1826	1444	671	552
2025	24516	18745	0	0	4546	1046	1930	1553	709	594

المصدر: حسب من قبل فريق البحث.

ملاحظات: تنطبق نفس ملاحظات كما في نهاية الجدول رقم (4-3)، ولكن على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات السكنية القائمة.

جدول 4-7: مجموع الطلب الكامن للوحدات السكنية حسب المنطقة للفترة 2013 - 2025
(على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات القائمة)

السنة	الضفة الغربية	قطاع غزة	الأراضي الفلسطينية	للسكن فقط والسكن والعمل	
				الضفة الغربية	قطاع غزة
2013	25668	15432	41100	21168	13639
2014	26311	16044	42355	21698	14180
2015	26933	16660	43593	22211	14724
2016	27528	17275	44803	22702	15268
2017	28144	17921	46065	23210	15839
2018	28934	18396	47330	23861	16258
2019	29716	18858	48574	24506	16667
2020	30484	19303	49787	25139	17060
2021	31244	19743	50987	25766	17449
2022	31987	20241	52228	26379	17889
2023	31080	20337	51417	25631	17974
2024	31432	21073	52505	25921	18624
2025	31701	21938	53639	26143	19389

المصدر: حسب من قبل فريق البحث.

ملاحظات: تنطبق نفس الملاحظات كما في نهاية جدول رقم (4-4)، ولكن على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات السكنية القائمة.

جدول 4-8: الطلب الكامن لأغراض السكن والسكن والعمل معاً
حسب صفة حيازة المسكن والمنطقة للفترة 2013-2025*
(على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات القائمة)

السنة	الطلب الكامن في الأراضي الفلسطينية	الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
		مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر
2013	34807	26845	3631	15903	2516	11774	1020
2014	35878	27672	3743	16301	2579	12241	1060
2015	36935	28487	3853	16686	2640	12711	1101
2016	37969	29285	3961	17055	2698	13180	1142
2017	39048	30117	4074	17437	2758	13673	1184
2018	40120	30943	4185	17926	2836	14036	1216

السنة	الطلب الكامن في الأراضي الفلسطينية	الأراضي الفلسطينية		الضفة الغربية		قطاع غزة	
		مالك	مستأجر	مالك	مستأجر	مالك	مستأجر
2019	41173	31755	4295	18410	2912	14388	1246
2020	42200	32547	4402	18886	2988	14728	1276
2021	43215	33331	4508	19357	3062	15063	1305
2022	44268	34143	4618	19817	3135	15443	1338
2023	43605	33631	4549	19255	3046	15517	1344
2024	44546	34357	4647	19474	3080	16078	1393
2025	45532	35117	4750	19640	3107	16738	1450

المصدر: حسب من قبل فريق البحث.

* على افتراض ثبات نسب المالكين والمستأجرين.

** مجموع المالك والمستأجر لا يطابق إجمالي الطلب، فهناك من يشغل المسكن "دون مقابل" فهو ليس مالكا وليس مستأجرا.

ملاحظات: تنطبق نفس الملاحظات كما في نهاية جدول رقم (4-3)، ولكن على افتراض ان المساكن غير المأهولة تشكل 4% من الوحدات السكنية القائمة.

4-2 العرض في سوق السكن في الأراضي الفلسطينية

يتكون العرض في سوق السكن من الوحدات السكنية القائمة والوحدات السكنية التي تتجزئ سنوياً مطروحة منها الوحدات السكنية التي تصبح غير صالحة للسكن خلال السنة المعنية. ولا يوجد في البيانات المتاحة ما يقيس بالدقة الكافية الكمية المعروضة سنوياً من الوحدات السكنية. فالمتاح (لأسباب فنية) من البيانات يعتمد على سجلات الترخيص لدى البلديات ووزارة الحكم المحلي ووكالة الغوث وكافة الجهات المسؤولة عن الترخيص. والتي من خلالها يتم رصد عدد الوحدات السكنية المرخصة خلال الفترة المعنية وتعامل من قبل الباحثين على أنها الزيادة في الكمية المعروضة. وهذا يؤدي إلى مبالغة في تقدير العرض في السوق (over estimation) حيث أن الترخيص للوحدة السكنية لا يعني بالضرورة بناء الوحدة وتجهيزها للسكن خلال السنة التي تم فيها الترخيص. ليس هناك ما يلزم مالك الرخصة أن ينفذها خلال مدة محددة. من جهة أخرى، فإن البدء بتنفيذ الرخص، لا يعني بالضرورة الانتهاء من البناء وتجهيزه للسكن خلال السنة ذاتها. بل، تبين من بيانات مسح 2012، أن حوالي 65% من المالكين في الأراضي الفلسطينية قام بنفسه بمتابعة عملية

البناء والتجهيز، واستغرق الأمر بالمتوسط حوالي 27 شهراً في الضفة الغربية و15 شهراً في قطاع غزة.

ويعتمد عرض المساكن على تكاليف البناء بما في ذلك تكلفة الأرض ومواد البناء (إسمنت وحديد ورمل وحصمة وناعمة وغيرها) ومواد التشطيب (بلاط وتمديدات صحية وكهرباء ومجاري، ومطابخ وحمامات، ودهانات وأبواب وشبابيك وغيرها) وتكلفة العمال والمهنيين، ورسوم التصميم والإشراف الهندسيين، ورسوم الترخيص والاشتراك في شبكات المنافع العامة. كما يعتمد العرض (وخاصة الذي يقوم به المطورون) على العائد الاستثماري لمشاريع الإسكان والعوائد على الاستثمارات المنافسة، وعلى مدى توفر الفرص الاستثمارية في منطقة البحث، وعلى القوانين التي تحكم موضوع السكن والاستثمار فيه والبيئة الاستثمارية العامة. كما أن العرض للإيجار يختلف عنه للتمليك من حيث الحساسية لقوانين الاستئجار السائدة ومن حيث كون الإيجار مردوداً ملائماً على الاستثمار مقارنة بالأرباح التي يحققها الاستثمار في مشاريع التملك. بالإضافة إلى ذلك كله يعتبر الارتفاع في القيمة الرأسمالية للوحدات السكنية عاملاً مهماً في حسم القرار بين الاستثمار في مشاريع التأجير أو التملك.

وعند استعراض تكاليف البناء في الأراضي الفلسطينية، فإننا نلاحظ أن قيمة الإنفاق على المتر المربع الواحد من المباني السكنية في ارتفاع مستمر. أما من حيث الاستثمار فيمكن الحديث عن عوامل مشجعة للاستثمار في المساكن وأخرى مثبطة. فمن جهة، فإن قلة الفرص الاستثمارية التي يعاني منها الاقتصاد الفلسطيني تصب في صالح الاستثمار في المساكن، كون التزايد المتوقع في القيمة الرأسمالية المستقبلية يعتبر مردوداً مقبولاً للمالكين الذين ينفذون بناء وحداتهم السكنية، وبالتالي يعتبر المسكن جزءاً مهماً من ثروة الأسرة وهو الجزء الأكبر لمعظم الأسر كما أنه الأكثر أمناً نفسياً وحتى مادياً (بمعنى عدم تآكل الأموال بل زيادة قيمتها الاسمية وأحياناً الحقيقية). ومن جهة أخرى، فإن البيئة الاستثمارية غير المستقرة التي تسود الاقتصاد الفلسطيني عامل مثبط للاستثمار بشكل عام وللإستثمار في المساكن بشكل خاص، وخاصة للمستثمرين في المشاريع السكنية للتمليك حيث أن ضعف القوة الشرائية للأسر تجعل الفئة المستهدفة للمشاريع محدودة بشكل خاص. أما قوانين الإيجار والاستئجار السائدة حالياً والتي تعود إلى عهود سابقة (العهد الانجليزي

والأردني والمصري) مضى عليها عشرات السنين ولم تعد مناسبة للعصر الحديث، حيث أنها تحجب قوى السوق بتنشيتها للأجرة (بعد عقد الإيجار الأول) وحمايتها المطلقة للمستأجر على حساب المالك جعلت من الاستثمار في الوحدات السكنية للتأجير مجازفة استثمارية خاسرة. ولا بد من دراسة موضوع الاستثمار في المساكن بشكل تفصيلي بهدف التعرف على العوائق الاستثمارية والقانونية والإدارية والعمل على معالجتها للنهوض بالسوق وفق ضوابط تحافظ على حق الفئات المهمشة في الحصول على السكن المناسب سواء للإيجار أو التملك.

4-2-1 الكمية المعروضة الإضافية خلال الفترة 2013-2025

نقدر في هذا الجزء التغير المتوقع في الكميات المعروضة سنوياً بالاعتماد على معدلات النمو التي شهدتها أعداد ومساحات الوحدات المرخصة سنوياً خلال الفترة الماضية. وسنعتد عدد الوحدات السكنية للاتساق مع تقديرنا للطلب الكامن. ويكون صافي الإضافة للعرض من الوحدات السكنية خلال سنة معينة مساوياً لعدد الوحدات الجديدة التي تم إنشاؤها (وتجهيزها للسكن) خلال تلك السنة مطروحاً منها عدد الوحدات التي خرجت من السوق بسبب التلف أو عدم الأهلية للسكن. وحيث أننا أضفنا عدد الوحدات التالفة أو غير الصالحة للسكن كأحد مكونات الطلب الكامن، فإنه ولأغراض حساب الفجوة في السوق ولتقادي احتسابها مرتين، لا يتم في هذا الجزء خصمها من عدد الوحدات الجديدة التي تم تجهيزها للسكن. والمتاح من البيانات حول الموضوع يتعلق بعدد الوحدات الجديدة المرخصة واستخدمته الدراسات السابقة (مكحول وعطياني، 2002) على أنه يمثل عدد الوحدات الجديدة التي تمت إضافتها للمخزون القائم خلال السنة. ويشوب هذا المتغير مشكلتان أساسيتان:

الأولى: لا يعني الحصول على الترخيص لوحدة سكنية خلال سنة معينة أنه سيتم بناؤها خلال تلك السنة، وإنما يعبر عن نية الأسرة أو المطور القيام بذلك. وفي العادة يكون ذلك مرتبط بتوفر التمويل اللازم والذي يعتمد بالدرجة الأساسية على مدخرات الأسرة. ومن جهة أخرى، فإن عملية إنشاء الوحدة السكنية وتجهيزها للسكن يستغرق في العادة أكثر من سنة، خاصة وأن 69.2% من المالكين في الضفة الغربية و58.3% منهم في قطاع غزة

أشرفوا على بناء سكنهم بأنفسهم؛ واستغرق إتمام عملية البناء والتجهيز حوالي 27 شهرا في الضفة الغربية وحوالي 15 شهرا في قطاع غزة. أي أن العدد المرخص خلال سنة ما يكون أكبر من العدد المنفذ.

الثانية: أن عددا من الوحدات السكنية يتم بناؤها دون الحصول على ترخيص من الجهات المختصة وخاصة في التجمعات السكانية الريفية الصغيرة والتي يديرها مجلس محلي دون المجلس البلدي⁵⁹، أو تلك التي تقع في ما يعرف بالمنطقة ج من الضفة الغربية والتي تحتاج إلى موافقة سلطات الاحتلال الإسرائيلي على الترخيص. أي أن عدد الوحدات المرخصة لا تعبر عن كامل النشاط الإنشائي للوحدات السكنية.

رغم ذلك، فإننا لا نجد بيانات أفضل (من عدد الوحدات الجديدة المرخصة) للتعبير عن الإضافة السنوية للكمية المعروضة من الوحدات السكنية.

تشير البيانات حول تراخيص البناء المتاحة خلال الفترة 2001-2013 إلى أن عدد الوحدات الجديدة المرخصة سنويا مرت بفترات صعود وهبوط، فبعد ركود الفترة 2000 - 2002، تزايد العدد بصورة واضحة خلال الفترة 2002 - 2005، (كان متوسط النمو السنوي حوالي 26% في الضفة الغربية وحوالي 14.5% في قطاع غزة)، ثم مني العدد في قطاع غزة بهبوط حاد خلال الفترة 2005-2008 (بحوالي 71% سنويا)، وذلك بسبب الحصار الذي عانى منه القطاع بشكل خاص بعد انتخابات العام 2006، وبسبب العدوان المستمر الذي شنته قوات الاحتلال على قطاع غزة خلال هذه الفترة والذي توج بحرب شاملة نهاية العام 2008. أما في الضفة الغربية، فانخفض العدد خلال العام 2006 بحوالي 26% متأثرا بالحصار الذي فرضته إسرائيل على الأراضي الفلسطينية بعد الانتخابات وتشكيل الحكومة العاشرة. ثم انتعش العدد في الضفة الغربية خلال العام 2007 (بحوالي 15%)، وهو العام الذي شهد تشكيل حكومة الوحدة الوطنية في بدايته (منتصف آذار) والانقسام في منتصفه (منتصف حزيران) وعندها فكت إسرائيل الحصار عن الضفة الغربية واستمرت في فرضه على قطاع غزة. ثم هبط عدد الوحدات المرخصة هبوطا كبيرا في

⁵⁹ تقوم ما يعرف بلجنة التنظيم في كل محافظة بإصدار رخص البناء في هذه المناطق، كما تقوم وكالة الغوث بإصدار رخص البناء في مخيمات الضفة الغربية، بينما لا يسمح بترخيص وحدات جديدة في مخيمات قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح رخص الأبنية).

الضفة الغربية في العام 2008 (بحوالي 27%)⁶⁰. ويبدو أن ذلك كان انعكاساً للأزمة العالمية التي تمثلت بانتهاء في أسواق السكن في معظم دول العالم. ثم عاد العدد للانتعاش والنمو في كل من الضفة الغربية (بحوالي 15.6% سنوياً) خلال الفترة 2008 – 2013، وفي قطاع غزة (بحوالي 8.6% سنوياً) خلال الفترة 2011 – 2013، جدول رقم (4-9). ويلاحظ أن نسبة عدد الوحدات المرخصة في قطاع غزة إلى تلك المرخصة في الضفة الغربية في الفترة الاعتيادية (2002-2005)⁶¹ بلغت بالمتوسط حوالي 28%، ثم تضاعلت بشكل ملحوظ لتصل إلى 2% فقط في العام 2007، ثم عادت للارتفاع في الفترة الأخيرة لتصل إلى حوالي 16% عام 2013.

جدول 4-9: عدد الوحدات المرخصة خلال الفترة 2001 – 2013 حسب المنطقة

السنة	الضفة الغربية	قطاع غزة	نسبة القطاع إلى الضفة %
2001	6,471	566	9
2002	3,913	1156	30
2003	6,322	1830	29
2004	6,405	1779	28
2005	8,575	1787	21
2006	6,347	562	9
2007	7,329	149	2
2008	5,371	-	-
2009	5,874	-	-
2010	7,758	-	-
2011	9,700	1563	16
2012	11,603	1500	13
2013	11,708	1858	16

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، بطلب خاص.

- غير متوفر من المصدر.

⁶⁰ لا تتوفر بيانات لقطاع غزة خلال الفترة 2008 – 2010، لأسباب فنية، وإدارية، تتعلق بالعلاقة بين المؤسسات في قطاع غزة ونظيرتها في الضفة الغربية خلال السنوات الأولى للانقسام.

⁶¹ اعتيادية بمعنى عدم وجود حصار مشدد على قطاع غزة دون الضفة الغربية وكان عدد الوحدات المرخصة خلال هذه الفترة في حالة نمو في المنطقتين.

4-2-2 تقدير عدد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013 - 2025

وفي التقدير المستقبلي نستخدم معدلات النمو في السنوات الأخيرة (2008-2013) في الضفة الغربية لتقدير أعداد الوحدات السكنية الجديدة المرخصة للفترة 2013-2025. أما في قطاع غزة فالوضع مختلف من حيث تأثير الحصار الشديد المفروض عليه منذ سبع سنوات وبشكل مشدد على قطاع الانشاءات عامة وقطاع السكن خاصة. لذلك افترضنا حالتين تفترض الأولى استمرار الوضع القائم بحيث يستمر عدد الوحدات الجديدة في الضفة الغربية بالنمو بمتوسط سنوي يبلغ حوالي 15.6% سنوياً (وهو معدل نموه خلال الفترة 2008 - 2013) وأن يكون معدل النمو السنوي لعدد الوحدات الجديدة في قطاع غزة 24% (معدل نموه للعام 2013) لفترة زمنية يصل خلالها العدد إلى مستوى تكون نسبته إلى العدد في الضفة الغربية 28% (متوسط النسبة خلال الفترة الاعتيادية) (يحدث ذلك في العام 2020)، ومن ثم تثبت النسبة عند ذلك، أي أن معدل النمو عندها في قطاع غزة يساوي نظيره في الضفة الغربية. وقد تعتبر هذه الحالة تفاؤلية، إلا أن آمال التخلص من الانقسام وتخفيف حدة الحصار على قطاع غزة تبعث على التفاؤل بأن يكون الوضع في سوق السكن في غزة أحسن بكثير مما كان عليه في العام 2013، خاصة وأن أكثر المستفيدين من تخفيف الحصار سيكون قطاع الإنشاءات (أكبر الخاسرين من الحصار)، أي أن النمو في قطاع غزة سيكون في بداية الفترة أسرع منه في الضفة الغربية لتعويض النقص الحاد خلال فترة الحصار المشدد ولإتمام عملية إعمار قطاع غزة من آثار العدوان الإسرائيلي عام 2012⁶². أما الحالة الثانية، فتفترض استمرار التضيق على قطاع غزة حتى في ظل المصالحة وحكومة التوافق الوطني بحيث يكون النمو في عدد الوحدات الجديدة المرخصة حوالي 8.6% وهو معدل النمو الذي تحقق في الفترة 2011 - 2013.

يبين الجدول رقم (4-10) التالي العدد المقدر للوحدات الجديدة المرخصة في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة للحالتين الموصوفتين أعلاه:

⁶² بل إن مشاريع الإعمار التي اعتمدت لمعالجة آثار العدوان نهاية العام 2008 وبداية العام 2009، لم تتح لها فرصة الاكتمال بسبب الحصار وتكرار العدوان الإسرائيلي على القطاع.

**جدول 4-10: العدد المقدر للوحدات السكنية الجديدة المرخصة
للفترة 2013 – 2025 حسب المنطقة**

السنة	الضفة الغربية	قطاع غزة (الحالة 1)	قطاع غزة (الحالة 2)
2013	11,708	1858	1858
2014	13685	2362	2025
2015	15995	3003	2207
2016	18695	3817	2405
2017	21852	4853	2621
2018	25541	6169	2856
2019	29853	7842	3113
2020	34893	9969	3392
2021	40783	11419	3697
2022	47669	13347	4029
2023	55716	15601	4391
2024	65123	18234	4785
2025	76117	21313	5215

ملاحظات: الحالة رقم 1، افترضنا أن نمو عدد الوحدات السكنية المرخصة في قطاع غزة سيكون كما هو في العام 2013 (24%) إلى أن يصبح عدد الوحدات المرخصة هناك يساوي حوالي 28% من العدد في الضفة الغربية (في العام 2020) وهي النسبة التي سادت خلال فترات الهدوء النسبي (الفترة الاعتيادية) 2002 – 2005، ثم افترضنا ثباتها عند ذلك إلى نهاية الفترة (2025). أما الحالة رقم 2، فقد افترضنا أن معدل نمو الوحدات المرخصة في قطاع غزة كان 8.6% سنوياً وهو معدل النمو الذي تحقق في القطاع خلال الفترة 2011 – 2013.

4-3 الفجوة: فائض الطلب في سوق السكن الفلسطيني

نقدر في هذا الجزء فائض الطلب (النقص أو العجز) الإضافي على السكن سنوياً (أي أنه يضاف إلى الفائض الذي سبقه)⁶³ باستخدام البيانات المقدرة للطلب الكامن وتلك المقدرة لعدد الوحدات الجديدة المرخصة للفترة 2013 – 2025، مع التذكير أن الطلب المقدر هنا هو

⁶³ ليس لدينا ما يكفي من البيانات للتعرف على سنة تشكل توازناً في السوق نبنى عليها، خاصة وأن الحديث يدور عن الطلب الكامن.

الطلب الكامن والذي تم تقديره في الجزء السابق وفي حالتيه كذلك: حالة أن المساكن غير المأهولة كما كانت عليه في العام 2007 (حسب نتائج التعداد) وحالة أنها تقدر بـ 4% من إجمالي الطلب الكامن. يعرض الجدولان (4-11) و(4-12) تقديرات فائض الطلب في الحالات الافتراضية المختلفة:

**جدول 4-11: فائض الطلب على السكن في الأراضي الفلسطينية
للفترة 2013 - 2025 (الفجوة الإضافية سنوياً)**

السنة	الكمية المطلوبة الإضافية		الكمية المعروضة الإضافية		الفجوة (فائض الطلب)		الفجوة الإجمالية حالة 1		الفجوة (حالة 2)	
	الضفة	غزة	الضفة	غزة	الضفة	غزة	حالة 1	غزة	المجموع	غزة
2013	28559	16427	11,708	1858	16,851	14569	31,420	14569	31,420	14569
2014	29329	17098	13685	2362	15,644	14736	30,380	15073	30,717	15073
2015	30079	17776	15995	3003	14,084	14773	28,857	15569	29,653	15569
2016	30803	18455	18695	3817	12,108	14638	26,746	16050	28,158	16050
2017	31633	19192	21852	4853	9,781	14339	24,120	16571	26,352	16571
2018	32604	19753	25541	6169	7,063	13584	20,647	16897	23,960	16897
2019	33579	20308	29853	7842	3,726	12466	16,192	17195	20,921	17195
2020	34553	20855	34893	9969	-340	10886	10,546	17463	17,123	17463
2021	35531	21405	40783	11419	-5,252	9986	4,734	17708	12,456	17708
2022	36507	22023	47669	13347	-11,162	8676	-2,486	17994	6,832	17994
2023	35850	22248	55716	15601	-19,866	6647	-13,219	17857	-2,009	17857
2024	36468	23127	65123	18234	-28,655	4893	-23,762	18342	-10,313	18342
2025	37021	24147	76117	21313	-39,096	2834	-36,262	18932	-20,164	18932

ملاحظات: الحالة رقم 1، افترضنا أن نمو عدد الوحدات السكنية المرخصة في قطاع غزة سيكون كما هو في العام 2013 (24%) إلى أن يصبح عدد الوحدات المرخصة هناك يساوي حوالي 28% من العدد في الضفة الغربية (في العام 2020) وهي النسبة التي سادت خلال فترات الهدوء النسبي (الفترة الاعتيادية) 2002 - 2005، ثم افترضنا ثباتها عند ذلك إلى نهاية الفترة (2025). أما الحالة رقم 2، فقد افترضنا أن معدل نمو الوحدات المرخصة في قطاع غزة كان 8.6% سنوياً وهو معدل النمو الذي تحقق في القطاع خلال الفترة 2011 - 2013.

ويلاحظ من الجدول رقم (4-11) أن الفائض الإضافي في الطلب يتناقص من حوالي 16.85 ألف وحدة في الضفة الغربية إلى حوالي 3.73 ألف وحدة في العام 2019، لينقلب

إلى فائض في العرض في العام 2020 (340 وحدة) ثم يتزايد فائض العرض ليصل إلى حوالي 39.1 ألف وحدة في العام 2025. أما في قطاع غزة، ففي الحالة الأولى (الحالة التفاوضية) ارتفع فائض (الإضافي) الطلب (النقص في السوق) من حوالي 14.6 ألف وحدة في العام 2013، إلى أقل قليلاً من 14.8 ألف وحدة في العام 2015، ثم ينخفض باستمرار في السنوات المتبقية من الفترة ليصل في العام 2025 إلى حوالي 2.8 ألف وحدة.

أما في الحالة الثانية، فيرتفع الفائض الإضافي في الطلب الكامن على المساكن في قطاع غزة من حوالي 14.6 ألف وحدة في العام 2013 وبصورة مستمرة ليصل في نهاية الفترة (2025) إلى حوالي 18.9 ألف وحدة.

شكل 4-4: تطور الفائض المقدر في الطلب الكامن للفترة 2013 - 2025
حسب المنطقة (الحالة التفاوضية)

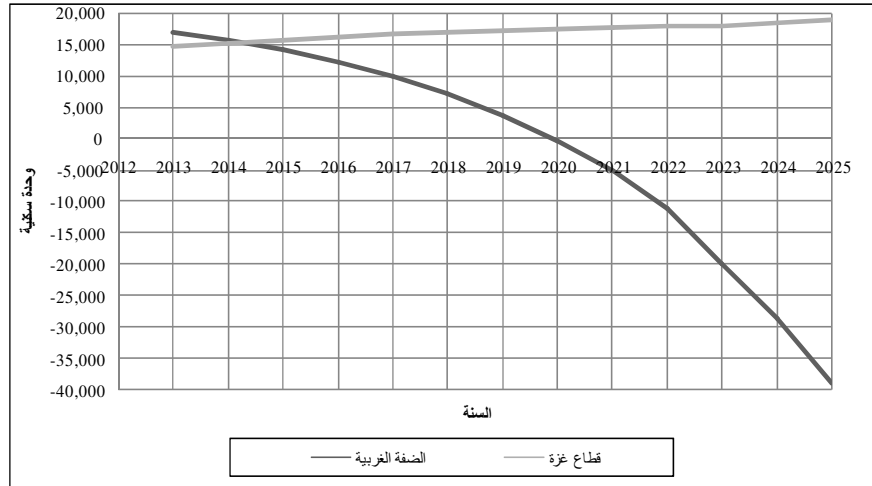


المصدر: بناء على بيانات الجدول رقم 4-11
ملاحظة: المقدار السالب يعني فائض في العرض

وعند افتراض أن نسبة المساكن غير المأهولة تكون 4% (جدول رقم 4-12)، ينخفض الفائض في الطلب (النقص في السوق) للعام 2013 بحوالي 17% في الضفة الغربية وحوالي 7% في قطاع غزة للحالة الأولى. كما أن مقدار الفائض في العرض يرتفع في

الضفة الغربية في العام 2025 بحوالي 14%. وأما في قطاع غزة، ففي الحالة التفاؤلية يتناقص الفائض في الطلب بصورة واضحة ليصل في العام 2025 إلى 625 وحدة (حوالي 22% فقط مما كان عليه الفائض في الحالة التفاؤلية عندما كانت نسبة المساكن غير المأهولة مساوية لنسب تعداد العام 2007). وأما في الحالة التشاؤمية، فيرتفع الفائض في الطلب على السكن (النقص في السوق) في قطاع غزة ليصل في العام 2025 إلى حوالي 16.7 ألف وحدة في العام 2025 (حوالي 88% مما كان عليه النقص في الحالة التشاؤمية وبافتراض نسب العام 2007 للمساكن غير المأهولة). وتتزايد نسبة تغطية الكمية المعروضة الإضافية من الكمية المطلوبة الإضافية من 46% في الضفة الغربية و12% في قطاع غزة للعام 2013، لتصل إلى 240% في الضفة الغربية و97% في قطاع غزة للحالة التفاؤلية للعام 2025، بينما يكون الارتفاع في نسبة التغطية في قطاع غزة في الحالة التشاؤمية متواضعا ليصل في العام 2025 إلى 24% فقط.

شكل 4-5: تطور الفائض المقدّر في الطلب الكامن للفترة 2013 – 2025
حسب المنطقة (الحالة التشاؤمية)



المصدر: بناء على بيانات الجدول رقم 4-11
ملاحظة: المقدار السالب يعني فائض في العرض.

جدول 4-12: فائض الطلب على السكن في الأراضي الفلسطينية
للفترة 2013 – 2025 (الفجوة الإضافية سنوياً) (المساكن غير المأهولة 4%)

السنة	الكمية المطلوبة الإضافية		الكمية المعروضة الإضافية		الفجوة (فائض الطلب)		الفجوة الإجمالية		الفجوة (حالة 2)	
	الضفة	غزة	الضفة	غزة	الضفة	غزة	حالة 1	غزة	المجموع	
2013	25668	15432	11,708	1858	13,960	13574	27,534	13574	27,534	
2014	26311	16044	13685	2362	12,626	13682	26,308	14019	26,645	
2015	26933	16660	15995	3003	10,938	13657	24,595	14453	25,391	
2016	27528	17275	18695	3817	8,833	13458	22,291	14870	23,703	
2017	28144	17921	21852	4853	6,292	13068	19,360	15300	21,592	
2018	28934	18396	25541	6169	3,393	12227	15,620	15540	18,933	
2019	29716	18858	29853	7842	-137	11016	10,879	15745	15,608	
2020	30484	19303	34893	9969	-4,409	9334	4,925	15911	11,502	
2021	31244	19743	40783	11419	-9,539	8324	-1,215	16046	6,507	
2022	31987	20241	47669	13347	-15,682	6894	-8,788	16212	530	
2023	31080	20337	55716	15601	-24,636	4736	-19,900	15946	-8,690	
2024	31432	21073	65123	18234	-33,691	2839	-30,852	16288	-17,403	
2025	31701	21938	76117	21313	-44,416	625	-43,791	16723	-27,693	

ملاحظات: الحالة رقم 1، افترضنا أن نمو عدد الوحدات السكنية المرخصة في قطاع غزة سيكون كما هو في العام 2013 (24%) إلى أن يصبح عدد الوحدات المرخصة هناك يساوي حوالي 28% من العدد في الضفة الغربية (في العام 2020) وهي النسبة التي سادت خلال فترات الهدوء النسبي (الفترة الاعتيادية) 2002 – 2005، ثم افترضنا ثباتها عند ذلك إلى نهاية الفترة (2025). أما الحالة رقم 2، فقد افترضنا أن معدل نمو الوحدات المرخصة في قطاع غزة كان 8.6% سنوياً وهو معدل النمو الذي تحقق في القطاع خلال الفترة 2011 – 2013.

4-4 القدرة على شراء الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية 2014

عند توفر البيانات المتعلقة بأسعار السكن والبيانات المتعلقة بتوزيع الدخل وشروط الرهن العقاري، يمكن عندها تقدير ما إذا كان بإمكان الأسرة من فئات مختلفة شراء الوحدة السكنية المتوسطة. يدخل في هذا التقدير الجوانب القانونية والتمويلية السائدة في البلد، (Quigley & Raphael (2004) و (Delauney & others (2011). ويتم تعريف القدرة على

الشراء بأنها القيمة القصوى للسكن التي تستطيع العائلة التي تكسب الدخل الوسيط⁶⁴ (من بين العائلات في المجتمع) شراءه ضمن متطلبات التمويل وقوانين الرهن العقاري السائدة. ونظرا لعدم توفر البيانات حول توزيع الدخل للعام 2014 وبالتالي الدخل الوسيط، نستخدم بيانات متوسط نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي ومتوسط عدد أفراد الأسرة لحساب متوسط دخل الأسرة السنوي (والشهري) لاستخدامه في العملية الحسابية التي ستتيح تقدير فيما إذا كانت الأسرة المتوسطة قادرة على تحمل دفع الأقساط المطلوبة بالاعتماد على دخلها السنوي كنسبة مئوية منه. نطبق أيضا العملية الحسابية على فئات مختلفة من الأسر الفلسطينية.

تتشرط سلطة النقد الفلسطينية وأنظمة الرهن العقاري الفلسطينية أن تدفع الأسرة التي ترغب في شراء منزل عن طريق الرهن العقاري 15% على الأقل من قيمة المسكن المراد شراؤه كدفعة أولى⁶⁵.

يتم تمويل الباقي (85%) من سعر السكن عن طريق الرهن العقاري أو الاقتراض من البنوك التجارية (ضمن مشاريع تمويل السكن التي تقوم البنوك بتمويلها من قبل الشركة الفلسطينية للرهن العقاري⁶⁶). يتم التمويل لمدة تصل إلى 25 سنة، وبمعدل فائدة ثابت يساوي 5%، يجدد كل خمس سنوات⁶⁷. ومن ثم يتم احتساب القسط الشهري ونسبته من الدخل الشهري للأسرة.

تسمح سلطة النقد الفلسطينية (سلطة النقد الفلسطينية، 2014) للمؤسسات الإقراضية أن تصل نسبة خدمة الدين (القسط الشهري لسداد رأسمال الدين وفوائده) من الدخل إلى 50%، وتتشترط شركة فلسطين للرهن العقاري أن لا تزيد النسبة عن 40%، بينما ينصح الخبراء الماليون أن لا تزيد النسبة عن 30%.

⁶⁴ هو مستوى الدخل الذي يكسب 50% من الأسر أكثر منه و 50% منها يكسب أقل منه. (median Income)

⁶⁵ لا تقل عن 10% بأي حال من الأحوال.

⁶⁶ هناك شركة واحدة (شركة فلسطين للرهن العقاري) تعمل في السوق الثانوي وليس الأولي المباشر مع الأسر.

⁶⁷ معلومات تنشرها شركة فلسطين للرهن العقاري على موقعها على الشبكة العنكبوتية (www.pmh.com).

في العادة يؤخذ بعين الاعتبار الإجراءات الضريبية المعتمدة تجاه التمويل بالرهن العقاري، كما يؤخذ بعين الاعتبار الالتزامات الثابتة للأسر تجاه الدولة أو غيرها بحسب توفر البيانات.

لتطبيق هذه الآلية على الحالة الفلسطينية، قمنا بجمع بيانات حول أسعار الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية (في المحافظات المختلفة) من خلال الإعلانات على المواقع الإلكترونية، ومن بعض الشركات القائمة على تنفيذ بعض مشاريع الإسكان في منطقة رام الله. يعرض الجدول رقم (4-13) متوسطات هذه الأسعار للمتر المربع الواحد في المحافظات المختلفة.

ويعرض الجدول رقم (4-14)، نتائج العملية الحسابية المتبعة لتقدير نسبة القسط الشهري إلى متوسط الدخل الشهري للمشتري. وفيما يلي توضيح لمدخلات الجدول:

- ✧ يظهر في العمود الأول المناطق التي وجدنا في الإعلانات أسعارا ومساحات لشقق معروضة للبيع فيها.
- ✧ يظهر في العمود الثاني متوسط سعر الوحدة السكنية (الشقة) التي تبلغ مساحتها (140) مترا مربعا، وهو عبارة عن حاصل ضرب المساحة (ثابتة لجميع المناطق لتسهيل المقارنة) بمتوسط سعر المتر المربع. ونشير هنا إلى أن المعلن هو السعر الأولي (asking price) وفي العادة يتراجع البائع عنه من خلال المساومة لعقد الصفقة بنسبة ترتفع بارتفاع مدة عرض الشقة للبيع، وتتناسب عكسيا مع الوضع الاقتصادي العام.
- ✧ يظهر في العمود الثالث قيمة القرض والتي تمثل 85% من سعر الشقة للالتزام بالتعليمات العامة لهيئة سوق المال الفلسطينية أو سلطة النقد الفلسطينية.
- ✧ أما العمود الرابع فيعرض مقدار الفائدة السنوية الثابتة التي تتقاضاها المؤسسات التمويلية أو شركة الرهن العقاري على القروض السكنية. وقد افترضنا أن هذه النسبة 5% سنويا.
- ✧ يظهر في العمود الخامس نتيجة تطبيق معادلة احتساب القسط الشهري باستخدام حاسبة "الرهن العقاري" أو المعادلات المالية المعروفة.

✧ أما العمود السادس، فيعرض متوسط دخل العائلة الفلسطينية باعتماد \$2000 كنصيب للفرد من الناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية و\$1500 في غزة، وباعتماد متوسط لعدد أفراد الأسرة 5.5 في الضفة الغربية و6 في قطاع غزة؛ ثم القسمة على 12 للحصول على تقدير للدخل الشهري.

✧ ويعرض العمود السابع نسبة القسط الشهري المطلوب لتسديد القرض والفوائد من الدخل الشهري. وتجدر الملاحظة هنا أن الحسابات في العادة تخصم من الدخل الشهري أي التزامات إضافية تستجد على الأسرة بسبب عملية الرهن العقاري (أو الاقتراض من البنوك التجارية) من قبيل رسوم التأمين على حياة المقترض ورسوم التأمين على الوحدة السكنية موضوع الرهن. كما يتم إضافة (أو خصم) أي تغير إيجابي (سلبي) في موضوع الضريبة المستحقة على الأسرة⁶⁸. وإذا اعتمدنا نسبة 30% كحد أقصى مسموح به لنسبة القسط الشهري من الدخل الشهري (وهي النسبة التي تنصح بها المكاتب الاستشارية في أسواق العقار العالمية) نلاحظ، أن العائلة التي تكسب دخلاً يوازي نصيب الفرد (مضروباً بعدد أفراد العائلة) من الناتج المحلي الإجمالي لا تستطيع شراء شقة (مساحتها 140 متراً مربعاً) في أي من المناطق الفلسطينية (الظاهرة في الجدول) باستثناء الأحياء التي تمثل القيمة الدنيا في نابلس، وإلى حد ما في مناطق القيمة الدنيا في غزة وفي سلفيت. وتعتمد شركة فلسطين للرهن العقاري نسبة الـ 40% كمرجع للقرار، عندها تتسع الخيارات المتاحة أمام العائلة المختارة هنا حيث تستطيع شراء شقة في كل من نابلس (المتوسط العام) والخليل (مناطق القيمة الدنيا).

✧ في العمود الثامن تم اختيار أسرة يعمل ربها في وظيفة حكومية ويصل دخله إلى 3300 شيكلاً شهرياً (يعادل \$954 حالياً في شهر حزيران 2014) وهو الوحيد في الأسرة الذي يكسب دخل. نلاحظ هنا أنه باستخدام معيار الـ 40% يمكن أن تمويل هذه الأسرة شقة في معظم المناطق (ولكن في حدود المتوسط أو دونه). أما باستخدام معيار الـ 30%، فإن خياراتها لا تختلف كثيراً عن خيارات الأسرة المتوسطة.

⁶⁸ في بعض الدول تخصم الأقساط الشهرية من الدخل الخاضع لضريبة الدخل، مما يخفف الضرائب المستحقة على الأسرة (بسبب الرهن العقاري) وخاصة إذا أدى ذلك إلى نقل الأسرة إلى فئة ضريبية أدنى مما كانت عليه قبل عملية الرهن.

✧ يعرض العمود العاشر الحد الأدنى للدخل الشهري للأسرة والذي يمكنها من امتلاك الشقة التي تتصف بالمواصفات المختلفة المبينة في الجدول، باعتماد نسبة ال 40%. فمثلا، حتى تستطيع الأسرة تملك شقة في حي متوسط في غزة يجب أن يكون دخلها الشهري حوالي \$952، في حين إذا أرادت الأسرة شراء شقة في الأحياء المميزة في غزة فإنها تحتاج إلى دخل شهري يبلغ حوالي \$1450. أما في رام الله، فحتى تستطيع الأسرة تمويل شقة (140 مترا مربعا) في الأحياء المتوسطة هناك، لا يجوز أن يقل دخلها عن 1230 دولارا شهريا.

جدول 4-13: متوسطات الأسعار للمتر المربع الواحد للوحدات السكنية حسب المنطقة (US\$)

المنطقة	متوسط سعر المتر المربع	المنطقة	متوسط سعر المتر المربع	المنطقة	متوسط سعر المتر المربع
مدينة غزة	547.49	رام الله	706.42	حي سطح مرجبا	740.07
حي الرمال	524.05	حي الطيرة	699.68	منطقة بيرزيت	785.71
دوار أبوازن	514.29	رام الله التحتا	608.70	مدينة نابلس	480.52
حي النصر	377.42	حي الماصيون وعين منجد	832.7	رفيديا	504.06
حي الجلاء	516.95	حي ام الشرايط	633.54	المعاجين	506.80
حي البحر	832.09	حي الإرسال	611.72	خلة العمود	256.50
حي الشيخ رضوان	360.00	حي المصايف	823.45	المخفية	423.78
حي تل الهوى	390.39	حي البالوع	1020.94	المريج	502.25
حي المقوسي	488.10	منطقة سردا	699.70	الجبل الشمالي	626.84
حي الشفاء	466.67	حي عين مصباح	805.61	راس العين	396.60
حي الصفاوي	333.33	حي بطن الهوى	759.58	مدينة الخليل	559.80
حي السرايا	482.76	منطقة بيتونيا	584.05	نمرة	464.40
				راس الجورة	590.18

المصدر: جمعها مساعد البحث من المواقع الالكترونية ذات العلاقة.

جدول 4-14: حسابات القدرة على شراء الوحدات السكنية للعام 2014 حسب المنطقة

المتغير	سعر الوحدة السكنية 140 م ²	قيمة القرض	معدل الفائدة على الرهن العقاري	الدفعة الشهرية	دخل الأسرة*	نسبة الدفعة الشهرية من دخل الأسرة	دخل الأسرة**	نسبة الدفعة الشهرية من دخل الأسرة	أدنى صافي الدخل اللازم لشراء وحدة سكنية
وحدة القياس	US\$	US\$	%	US\$	US\$	%	US\$	%	US\$
غزة									
غزة	76650	65152.5	0.05	380.88	750	50.78	954	39.92	952.19
الحد الأدنى	46700	39695	0.05	232.05	750	30.94	954	24.32	580.13
الحد الأعلى	116500	99025	0.05	578.89	750	77.19	954	60.68	1447.23
رام الله									
رام الله	99000	84150	0.05	491.93	916.7	53.66	954	51.57	1229.83
الحد الأدنى	81800	69530	0.05	406.47	916.7	44.34	954	42.61	1016.16
الحد الأعلى	143000	121550	0.05	710.57	916.7	77.51	954	74.48	1776.42
نابلس									
نابلس	67300	57205	0.05	334.41	916.7	36.48	954	35.05	836.04
الحد الأدنى	35900	30515	0.05	178.39	916.7	19.46	954	18.70	445.97
الحد الأعلى	87750	74587.5	0.05	436.03	916.7	47.57	954	45.71	1090.08
الخليل									
الخليل	78400	66640	0.05	389.57	916.7	42.5	954	40.84	973.93
الحد الأدنى	65500	55675	0.05	325.47	916.7	35.5	954	34.12	813.68
الحد الأعلى	83000	70550	0.05	412.43	916.7	44.99	954	43.23	1031.07
سلفيت									
سلفيت	60000	51000	0.05	298.14	916.7	32.52	954	31.25	745.35

* حسبت على افتراض أن حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في الضفة الغربية عبارة عن (US\$2000) ومتوسط حجم الأسرة عبارة عن 5.5 أفراد، و على افتراض أن حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي في قطاع غزة عبارة عن (US\$1500) ومتوسط حجم الأسرة عبارة عن 6 أفراد.

** موظف في القطاع العام مع متوسط دخل شهري يساوي 3300 شيكل.

5- التوصيات

كثيرة هي التوصيات التي قدمها الباحثون والمستشارون الدوليون والمحليون في دراساتهم المختلفة حول خطط التنمية الفلسطينية واستراتيجيات الإسكان والبيئة القانونية والاستثمارية. معظم هذه التوصيات ما زال ملأماً، ونسبة كبيرة من هذه ما زال ينتظر الاهتمام والخطط العملية للانتقال من مرحلة التوصيات إلى مرحلة التنفيذ والتقييم.

نعرض في هذا الجزء توصيات مشتقة من النتائج الكمية الوصفية والتحليلية للدراسة:

1. تمييز سوق الوحدات السكنية لغرض الاستئجار بحيث يصبح سوقاً مستقلاً عن سوق الوحدات السكنية لغرض التملك. فبينت الدراسة أن هناك (وكما هو متوقع) تبايناً واضحاً في المؤشرات الرئيسة للفتتين بما في ذلك المرونة الداخلية والسعرية ومدى اهتمام الأسرة بمواصفات الوحدة السكنية الداخلية (الذاتية) أو مواصفاتها المكانية. إلا أن هذا التمايز لم يجد صدقاً له في نوعية ومواصفات الوحدات السكنية المعدة للإيجار مقارنة مع تلك المعدة للتملك. أحد الأسباب الرئيسية ضعف سوق السكن المنظم وضيقه مقارنة مع القطاع غير المنظم والذي ينتج الوحدات السكنية لاستخدام أفراد الأسرة (وإن كان هذا الاستخدام يكون بعد فترة زمنية طويلة نسبياً) ويتم عرض هذه الوحدات للإيجار إلى حين. أي أن المواصفات مختارة بما يلائم التملك. وأشارت الدراسة إلى أن المعتاد في الأراضي الفلسطينية أن تستأجر الأسرة مسكنها في بداية تكوينها إلى أن تتيسر الظروف الاقتصادية لها للقيام ببناء مسكنها أو شرائه أو إلى حين الحصول عليه بالميراث. وبالتالي تحتاج الأسرة حديثة التكوين إلى شقة صغيرة نسبياً تكفيها (توفر الخدمات المطلوبة منها) لمدة 10 - 15 سنة. من هنا نستطيع أن نقترح التالي:

- ✧ تطوير قانون الإيجار والاستئجار بحيث يشجع الاستثمار في سوق السكن لغرض الاستئجار. والمقترحات في هذا المجال كثيرة نشرت في مناسبات ودراسات كثيرة.
- ✧ تعديل ضريبة الأملاك بحيث تميز لصالح إنتاج الوحدات السكنية المعدة للإيجار ضمن مواصفات تضع الحكومة لها حدوداً دنياً وقصوى.

✧ اعتماد استراتيجية وطنية للإسكان تقوم الحكومة بموجبها بالمشاركة في سوق السكن كأحد المزودين (منتج) للوحدات السكنية للإيجار بمواصفات تجعل من الممكن تخفيض معدلات الإيجار بحيث ترتفع نسبة المستأجرين في السوق. يجب الحرص على أن يكون هذا التدخل مشجعا لمنتجي القطاع الخاص للاستثمار في السوق ومحافظة على النوعية الملائمة والمتفقة مع المقاييس المعتمدة خاصة ما يتعلق بمقاييس أمان وسلامة البناء والالتزام بالمعايير الهندسية الصحيحة.

✧ ضمن هذا السياق، يمكن إنتاج شقق (من قبل الحكومة أو القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية) صغيرة المساحة (80 - 100 مترا مربعا مثلاً) تحتوي على 3 غرف (2 غرفة نوم و غرفة ضيوف) وصالة للعائلة ومطبخ وحمام ومرحاض. وأن يتم البناء باستخدام الطوب الاسمنتي للجدران الخارجية والفواصل الداخلية.

2. تبين في الدراسة أن المرونة الداخلية قليلة وأن المرونة السعرية هي الأهم رغم كون سوق السكن غير مرن. أي أن العامل الأهم في قرار التملك هو سعر الوحدة السكنية. وبالتالي فإن استراتيجية قائمة على تقليل تكلفة الإنتاج لتنعكس في انخفاض الاسعار ستكون أنجح من أخرى تقوم على المنح والهبات المادية. ولتقليل التكاليف نقترح التالي:

✧ تخفيض تكلفة الأرض
تبين أن تكلفة الأرض تشكل حوالي 40.5% و 23.3% من تكلفة المسكن في قطاع غزة والضفة الغربية على التوالي. وبالتالي، فإن تخفيض تكلفة الأرض يعتبر الإجراء الأهم الذي يمكن أن يؤثر في التكلفة الإجمالية، حيث أنه من الصعب تخفيض تكاليف مواد البناء المستوردة في الظروف السيادية والسياسية والاقتصادية الحالية للسلطة الوطنية الفلسطينية. ومن المقترحات التي يمكن أن تخفض تكلفة الأرض في مشاريع البناء السكني:

- توسيع مناطق التنظيم الهيكلي للجماعات السكنية حيثما أمكن، ضمن رؤية استراتيجية محلية متكاملة مع الاستراتيجية الوطنية.

- تطوير التعليمات أو القوانين المعتمدة فيما يخص الشروط التنظيمية من قبيل:
- رفع نسبة مساحة البناء إلى مساحة الأرض.
- رفع عدد الطوابق المسموح بها.
- وضع استراتيجية وطنية لاستغلال جزء من أراضي الوقف لأغراض السكن سواء للبرامج الحكومية أو للمستثمرين أو الأفراد، مع العمل على تشديد الشروط بحيث تصل إلى الفئات المستهدفة بالاستراتيجية المذكورة ومنع تسرب الأراضي إلى غير المستحقين.
- ✧ يمكن تقليل تكاليف البناء من خلال تشجيع الإنتاج الوطني لمواد البناء كالحجر والطوب والإسمنت والمواد الأخرى.
- ✧ من العوامل التي تخفض التكاليف قيام الأفراد بالإشراف على عملية البناء وخاصة في الريف حيث تستغل الأسرة طاقاتها المهنية أو علاقاتها الاجتماعية في تخفيض تكاليف الإنشاء والتشطيب. وبالتالي يمكن اعتماد برامج تمويل طويلة الأمد للأفراد من فئات اجتماعية محددة والذين يملكون قطعة الأرض أو الذين يقومون ببناء مراحل مهمة من الوحدة السكنية كالبناء العظم أو إنجاز مرحلة التأسيس للمبنى..... ومتابعة قيام الأفراد باستكمال البناء بالتمويل الميسر وطويل الأمد. ويمكن أن يكون مصدر التمويل الحكومة (ضمن برامج مباشرة لفئات محددة) أو القطاع الخاص بضمانات حكومية لفئات محددة أيضا.
- 3. تبين من الدراسة أن معطيات السوق الحالية لا تمكن شريحة كبرى من المجتمع من شراء المسكن الملائم من خلال برامج التمويل المتاحة في الأراضي الفلسطينية. ورغم تأسيس شركات للرهن العقاري، إلا أن الإقبال عليها ما زال ضئيلاً، وما زالت التجربة في بداياتها مما يجعل من الصعب تقييمها. ولكن يمكن العمل على رفع الإقبال على هذه البرامج ورفع نسبة الأسر القادرة على الاستفادة منها من خلال إجراءات تتكامل مع مقترحات تخفيض التكاليف المذكورة أعلاه من خلال توفير برامج رهن عقاري تمييزية للمشاريع التي تراعي المواصفات المخفضة للتكاليف دون المساس بالمعايير الهندسية من خلال:

- ✧ تحديد سقف لمساحة ومواصفات الوحدة السكنية المؤهلة للاستفادة من البرنامج التمييزي.
- ✧ توليفة من رفع مدة التمويل وتخفيض الفائدة وتخفيض الدفعة الأولى.
- ✧ تخفيف الشروط للبرنامج التمييزي وخاصة فيما يتعلق بالضمانات المطلوبة ويمكن الاكتفاء برهن الوحدة السكنية.
- ✧ تشجيع التمويل الإسلامي كالمرابحة والاستصناع وغيرها لتوسيع شريحة المستفيدين.
- ✧ إطلاق برامج تعريفية بالرهن العقاري ومزاياه الإيجابية مقارنة بالتمويل الذاتي أو التجاري.

4. يمكن للقطاع الخاص أن يستفيد من نتائج هذه الدراسة من خلال إنتاج وحدات سكنية قليلة التكلفة واستهداف قطاعات معينة من المجتمع كالموظفين الحكوميين أو موظفي القطاع الخاص والذين يعمل أزواجهم (زوجاتهم) وإن كانت وظائفهم لا تتصف بالديمومة. ولفعل ذلك نقترح التالي:

- ✧ أن لا تزيد مساحة الوحدة السكنية عن 120 مترا مربعا. وأن يكون عدد الغرف 3 أو 4. وعدد حمامات 2 أو 3.
- ✧ أن تكون مادة البناء من الطوب الاسمنتي.
- ✧ أن يتم البيع في حالة العظم.
- ✧ إذا تم التشطيب أن يكون المطبخ متواضعا يحتوي على الحد الأدنى من التجهيزات.
- ✧ هناك حاجة لمزيد من الدراسات التفصيلية للطلب الفعال على مستويات سكنية ضيقة كالمحافظة أو مستوى المدن مقابل القرى وعلى مستوى التجمع السكني لاستخدامها عند رسم السياسات السكانية التفصيلية لهذه المواقع.
- 5. لا بد للجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن يطور مساهمته في سوق السكن من خلال توفير المسوح التفصيلية والتي تشمل بيانات حول اسعار الوحدات السكنية وتفاصيل الأوضاع الاقتصادية للأسر ومواصفاتها وأن يكون ذلك بصورة دورية وتمكن من التحليل على مستويات جغرافية أضيق مما هو عليه الوضع حاليا.

المراجع

- Annez, Philippe and Wheaton, William, (1984). Economic Development and The Housing Sector: A Cross- National Model. *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 32, No. 4, pp. 749-766.
- Arcelus Francisco and Meltzer Allan H. (1973). The Markets for Housing and Housing Services. *Journal of Money, Credit and Banking*, Vol. 5, No. 1, part 1, pp.78-99.
- Arevalo, Raquel and Ruiz-Castillo Javier, (2006). On the Imputation of Rental Prices to Owner – Occupied Housing. *Journal of the European Economic Association*, Vol. 4, No. 4, pp. 830-861.
- Arimah, Ben C. (1992). An Empirical Analysis of the Demand for Housing Attributes in a Third World City. *Land Economics*, Vol. 68, No. 4, pp. 366-379.
- Aster, Scott, (2009). Housing Market Analysis. *Quarterly & Urban Development Journal*, 3rd Quarter, pp. 50-62.
- Bhattacharya, Hrishikes (1988). Towards a Theory of the Value of Capital Goods: A Techno – Economic Approach. *Economic and Political Weekly*, Vol. 23, No. 48, pp. M134– M139.
- Blanc, David le, (2005), Economic Evaluation of Housing Subsidy Systems; A Methodology with Application to Morocco, World Bank Policy Research Working Paper 3529.
- Boumeester, Harry J.F.M. (2011), Traditional Housing Demand Research, Chapter 2 in S.J.T. Jansen etal (eds), *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*, Springer Science+ Business Media B.V. 2011.
- Bramley, Glen, Pawson H., White M., Watkins D., and Nicholas Pleace, (2010), *Estimating Housing Needs*, Department for Communities and Local Government, Eland House, Bressenden Place, London, UK. Crown Copyright.
- Buckley, Robert M. and Kalarickal, Jerry, (2005), *The World Bank Research Observer*, Vol. 20, No. 2, pp. 233-257.
- Case, Karl E., Quigley, John M. and Robert J. Shiller, (2003), *Home – Buyers, Housing and the Macro economy*, Berkeley Program on Housing and Urban Policy, Working Paper; #W04-004.
- Chow C. Georgory, and Niu Linlin (2009), *Demand and Supply for Residential Housing in Urban China*, Source?????
- Conefrey, Thomas, and Whelan Karl (2011). *Supply, Demand and Prices in the US Housing Market*. Central Bank of Ireland, Belfield, Dublin 4, Ireland.

- Cropper, Maureen L., Leland B. Deck, and McConnell Kenneth E. (1988), On the Choice of Functional Form for Hedonic Price Functions, *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 70, No. 4, pp 668-675.
- Davies, Gordon W., (1977), A Model of the Urban Residential Land and Housing Markets, *the Canadian Journal of Economics*, Vol. 10, No. 3, pp 393-410.
- Delauney, Nyerere, James Burton and Talpade, Salil, (2011), Supply and Demand analysis of single family residential units in Carroll County, Georgia, *Research in Business and Economic Journal*, ???.
- Egert, Balazs and Mihaljek Dubravko, (2007). Determinants of housing prices in central and eastern Europe. Bank of International Settlement (BIS) Working Papers No. 236, Monetary and Economic Department.
- Esteban, Marisol and Altuzarra, Amaia (2008), a Model of the Spanish Housing Market, *Journal of Post Keynesian Economics*, Vol. 30, No. 3, Spring. Pp 353-373.
- Eubank, Arthur A. and C. F. Sirmans (1979), The Price Adjustment Mechanism for Rental Housing in the United States, *the Quarterly Journal of Economics*, Vol. 93, No. 1, pp 163-168.
- Goodman Allen C. and Kawai Masahiro (1984). Replicative Evidence on the Demand for Owner-Occupied and Rental Housing. *Southern Economic Journal*, Vol. 50, No. 4, pp. 1036-1057.
- Green, Richard K., Malpezzi Stephen, and Stephen, Mayo (2005), Metropolitan – Specific Estimates of the Price Elasticity of Supply of Housing, and Their Sources. *The American Economic Review*, Vol. 95, No. 2, papers and proceedings of the one hundred seventeenth annual meeting of the American Economic Association, Philadelphia, PA. pp 334-339.
- Hall, Robert E., (1996). The Effects of Tax Reform on Prices and Asset Values. *Tax Policy and the Economy*, Vol. 10, pp. 71-88.
- Hanushek Eric A., Quigley John M. (1980), *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 62, No. 3, pp. 449-454.
- Harris, Thomas R., and Davis Rod, (2010), Estimating Supply and Demand in Your Local Housing Market: A Housing Gap Analysis, University of Nevada Cooperative Extension, Fact Sheet 10-03.
- Hendershott, Patric H., Barry P. Bosworth, and Jaffee, M. Dwight, (1980), Real User Costs and the Demand for Single – Family Housing, *Brookings Papers on Economic Activity*, Vol. 1980, No. 2, pp 401-452.

- Henderson J. Vernon and Ioannides Yannis M. (1986). Tenure Choice and the Demand for Housing. *Economica*, New Series, Vol. 53, No. 210, pp. 231-246.
- Hunaiti, Harb, Housing Demand in Jordan: A case – study, housing in Jordan.htm. (downloaded on 5/2/2014).
- Kain, John F., (1974), What Should Housing Policies Be?, *The Journal of Finance*, Vol. 29, No. 2, Papers and Proceedings of the Thirty – Second Annual Meeting of the American Finance Association, New York, NY., pp. 683-698.
- Kim, Sunwoong (1992). Search, Hedonic Prices and Housing Demand. *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 74, No. 3, pp. 503-508.
- Kohn, Jonathan, and Brayant, Sarah K., (2010), An Economic Interpretation of the Recent US Housing Boom, *Research in Business and Economics Journal*.
- Krainer, John and Wei Chishen (2004), House Prices and Fundamental Value, FRBSF Economic Letter No. 2004-27. (Federal Reserve Bank San Francisco, CA, US).
- Lam, Ken,(2003). Analysis of Housing Finance Issue Using the American Housing Survey (AHS), prepared for, PD&R, Office of Policy Development & Research.US department of Housing and Urban Development.
- Lee, Tong H. and C. M. Kong, (1977), Elasticities of Demand, *Southern Economic Journal*, Vol. 44, No. 2, pp. 298 – 305.
- Leeuw, frank de and Ekanem Nkanta (1971). The Supply of Rental Housing. *THE American Economic Review*, Vol. 61, No. 5, pp. 806-817.
- Malpezzi, Stephen (199), Economic Analysis of Housing Markets in Developing and Transition Economies, chapter 44 in Mills, E.S. and P. Cheshire (199). *Handbook of Regional and Urban Economics*, Elsevier Science B.V.
- Malpezzi, Stephen and S. Mayo (1987), the Demand for Housing in Developing Countries: Empirical Estimates from Household Data, *Economic Development and Cultural Change*, Vol. 35, No. 4, pp. 687-721.
- Margo, Robert A. (1996). The Rental Price of Housing in New York City 1830-1860, *The Journal of Economic History*, Vol. 56, No. 3, pp. 605-625.
- Martin, Richard, (2014), Office of the Quartet Representative, Effective Housing Demand Survey: West Bank, Ramallah.
- Mayo Stephen K. and Gross J. David (1987), Sites and Services –And Subsidies: The Economics of Low-Cost Housing in Developing Countries, *The World Bank Economic Review*, Vol. 1, No. 2, pp. 301-335.

- North Ayrshire Mainland Council (2009), Housing Need & Demand Assessment, Executive Summary. (Downloaded from Google search in Feb. 2014).
- Palestine Investment Fund (PIF), (undated), Affordable Housing & Mortgage Finance Program, Opening New Doors, Ramallah, Palestine.
- Palestinian National Authority, (undated) Palestinian National Plan 2011-13; Housing Sector Strategic Plan Summary, Ramallah, Palestine.
- Palmquist Raymond B. (1984). Estimating the Demand for the Characteristics of Housing. *The Review of Economics and Statistics*, Vol. 66, No. 3, pp. 394-404.
- Papaport, Carol (1996). Housing Demand and Community Choice: An Empirical Analysis. Federal Reserve Bank of New York, Staff Reports Number 16.
- Phang, Sock-Yong; Kim, K.H.; and Wachter, Susan (2010), Supply Elasticity of Housing, *International Encyclopedia of Housing and home. Research Collection of Economics*. Institutional Knowledge at Singapore Management University.
- Quigley John M., and Raphael Steven, (2004). Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable? *The Journal of Economic Perspectives*, Vol. 18, No. 1, pp. 191-214.
- Scottish Government, (2008). Housing Need and demand Assessment Guidance.
- Smith Lawrence B., Kenneth T. Rosen and Fallis George (1988), Recent Developments in Economic Models of Housing Markets, *Journal of Economic Literature*, Vol. 26, No. 1, pp. 29-64.
- Smith, Barton A. (1976). The Supply of Urban Housing. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 90, No. 3, pp. 389-405.
- Smith, Lawrence (1969), A Model of the Canadian Housing and Mortgage Markets. *Journal of Political Economy*, Vol. 77, No. 5, pp. 795-816.
- Wang, Songtao, S. H. Chan and B. Xu (2012), the Estimation and Determinants of the Price Elasticity of Housing Supply: Evidence from China, *JRER???*, Vol. 34, pp 311-344.
- World Bank, (1993A, 1993B), Enabling Markets to Work, World Bank Policy Papers, Washington D. C.

- أبو هنطش، إبراهيم و عبدة صلاح (2009)، الإسكان والقروض العقارية في فلسطين، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، رام الله، فلسطين.
- بلدية الكويت، (2004) تطوير وتحديث المخطط تلهيكلي الثالث لدولة الكويت، ورقة عمل رقم 3، العرض والطلب على الاسكان، الكويت.
- جنسن رولف، (1997)، استراتيجيات الإسكان في فلسطين: وجهة نظر من غزة، في "إعادة إعمار فلسطين، في القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات"، تحرير: أنطوان زحلان. مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت 1997.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2013)، مسح القوى العاملة الفلسطينية: التقرير السنوي - 2012، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2015)، السكان في الأراضي الفلسطينية 2015 - 2025، رام الله، فلسطين.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، إحصاءات رخص الأبنية، جميع التقارير الربعية.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، عدة سنوات.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح ظروف السكن، النتائج الرئيسية، عدة سنوات.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مسح واقع الإسكان في الأراضي الفلسطينية للعام 2012، غير منشور.
- الحريقي، فهد بن نوبصر، (2004)، الإسكان في المملكة العربية السعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق، مجلة جامعة أم القرى (علوم، طب، هندسة)، مجلد 16، رقم 2، ص: 13 - 40.
- حسن، جمال إبراهيم، (بدون تاريخ)، الأسواق الضمنية ومحددات الطلب على الإسكان، دراسة تطبيقية على مدينة قنا، www.qena.gov.eg/sport/3.pdf
- خمايسي، راسم، (2013)، تحديات السكن والإسكان في القدس: الواقع والمعوقات والاحتياجات والسياسات المطلوبة، ندوة "الأوضاع الاقتصادية في مدينة القدس المحتلة، منظمة التحرير الفلسطينية، القدس، 2013.
- زحلان، أنطوان، محرر، (1997)، إعادة إعمار فلسطين، في القضايا- الخيارات- السياسات- الاستراتيجيات، مركز دراسات الوحدة العربية والمجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار. بيروت.

سلطة النقد الفلسطينية، (2014)، تعليمات رقم (2014/1): تنظيم قروض الإسكان وتمويل العقارات استناداً للمعيار المرن (Dynamic LTV) إلى كافة مؤسسات الإقراض العاملة في فلسطين. التاريخ: الخميس 13 آذار، 2014.

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

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

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

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

مركز أبحاث الأراضي (2014)، الاستيطان الإسرائيلي في الضفة الغربية: أرقام وحقائق، جمعية الدراسات العربية، القدس.

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، (2012) جلسة طاولة مستديرة حول السوق العقاري في الأراضي الفلسطينية: هل هناك فقاعة عقارية؟، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، رام الله، فلسطين.

مكحول، باسم و نصر عطيان، (2002)، دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - ماس، رام الله، فلسطين.

وزارة الأشغال العامة والإسكان، (2013)، مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين، مسودة للنقاش، رام الله، فلسطين.