

# استقصاء الطلب الفعال على السكن: الضفة الغربية



## جدول الأعمال

### • السياق والنتائج الرئيسية

### • تصميم الاستقصاء

### • نتائج الاستقصاء

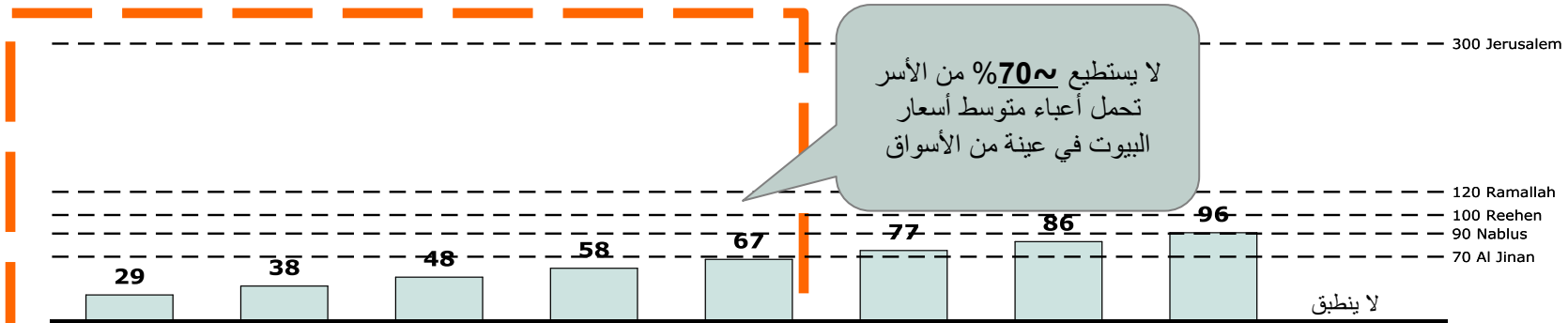
### • التوصيات

## تُبَيِّن البيانات طلبا مكبوتا كبيرا على السكن ميسور التكلفة وفرصا هامة

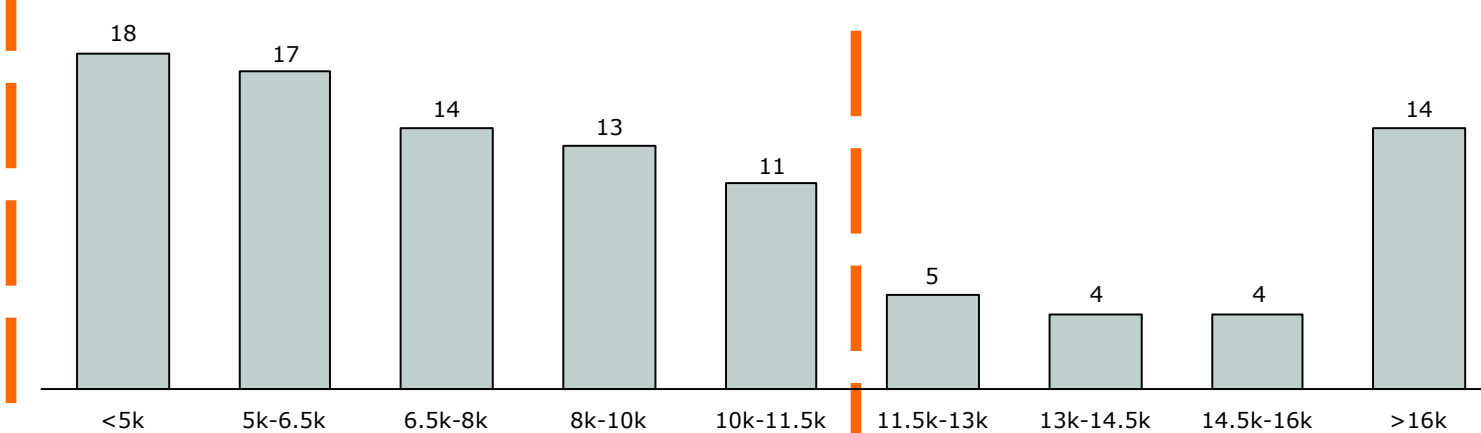
القدرة على تحمل أعباء الرهن العقاري وفق فئة الدخل

الحد الأقصى للرهن العقاري ميسور التكلفة<sup>1</sup>، بآلاف الدولارات الأمريكية

متوسط سعر الوحدة -----








توزيع الدخل، النسبة المئوية من الأسر (دخل الأسرة السنوي)



1 عند معدل فائدة يبلغ 5%، ورهن عقاري لمدة 25 عاما، ونسبة الدخل إلى الدين هي 40%، وبدون دفعة أولى  
المراجع: جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني؛ مقابلة مع المتعاقدين؛ استقصاء الطلب الفعال

## التركيز على العناصر الفورية للسلسلة القيمية التي من شأنها تحفيز تطوير السكن على المدى القريب

تطوير السكن من قبل القطاع الخاص	عملية الترخيص	تسجيل الأراضي	تحديد الأرض المناسبة	فهم الطلب الفعال
<ul style="list-style-type: none"> <li>• عدم تطابق العرض مع الطلب</li> <li>• وفرة العرض في الجانب العالي المستوى وقلة العرض في الجانب المنخفض المستوى</li> <li>• فهم الاحتياجات كي يمضي المطورون قدما بمشاريع ميسورة التكلفة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تحديد العملية التفصيلية اللازمة للحصول على رخصة البحث في المختنقات (أعناق الزجاجاة) الرئيسية لتخفيض وقت الترخيص من 2-3 سنوات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ~ 1/3 من أراضي الضفة الغربية فقط مسجلة (في الشمال على نحو رئيسي)</li> <li>• نقص التسجيل يدفع الأسعار إلى أعلى</li> <li>• هناك مشروع قيد التنفيذ ممول من البنك الدولي وفنلندا لزيادة التسجيل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تحديد ~ 100 ألف دونم من الأراضي المناسبة</li> <li>• يلزم تحليل أكثر شمولية (التكلفة، وضع الملكية، البنية التحتية)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• إجراء استقصاء مفصل حول الطلب</li> </ul>
				
التقدم				

تركيز ورشة عمل اليوم

## تم إجراء الاستقصاء من أجل فهم الطلب الفعال على السكن في الضفة الغربية

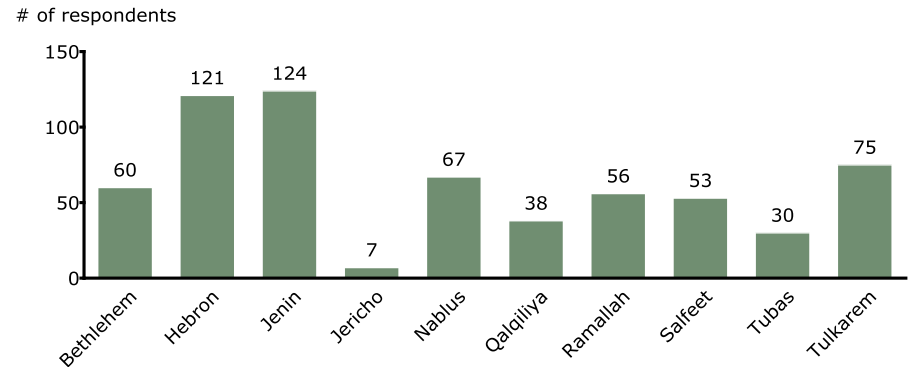
### المعلومات الأساسية

- نُهِت مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين لعام 2013، والتي أعدها برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-Habitat) مع بيانات مساندة من جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني، إلى نقص البيانات الكافية حول العرض والطلب الخاصين بالسكن، والفجوة الواضحة بين توقعات السكن والقدرة على تحمل أعبائه.
- تشدد سياسة الإسكان على الحاجة إلى فهم الطلب الفعال على السكن أخذاً بعين الاعتبار التفضيلات الثقافية والقيود المالية على حد سواء.
- قام مكتب ممثل الرباعية بقيادة استقصاء الطلب الفعال بتنسيق وثيق مع السلطة الفلسطينية.
- قامت شركة استشارية فلسطينية تدعى ألفا انترناشيونال بإجراء المقابلات

### مقاربة الاستقصاء

- يرغم «استقصاء الطلب الفعال» المجيبين على القيام بمبادلات مالية
- يُقيم الاستقصاء حواراً مع القائم بإجراء المقابلة حول الخيارات والتفضيلات
- يجيب «استقصاء الطلب الفعال» على السؤال: «كم الذي بمقدورك تحمل إنفاقه كل شهر على السكن؟»

### تمت مقابلة 631 مجيباً في شتى أنحاء الضفة الغربية



ملاحظة: تستند جميع الأشكال البيانية على استقصاء الطلب الفعال إلا إذا ذكر غير ذلك.

## تصورات خاطئة هامة حول تفضيلات السكن الفلسطينية قام بدحضها السوق العقاري

الرقم	التصور الخاطئ	الاستنتاج من الاستقصاء	الفهم الجديد
1	«سيعيش الفلسطينيون فقط في بيوت كبيرة»	X	المجيبون على الاستقصاء مستعدون للقيام بمبادلات مالية والعيش في بيوت أصغر (تفضيل ~100 متر مربع)
2	«ليس بمقدور الفلسطينيين تحمل أعباء السكن المالية»	X	أظهر المجيبون استعدادا لانفاق قسم كبير من دخلهم الشهري (~40%) على السكن وقدرة على دفع دفعات أولى كبيرة
3	«ليس بالإمكان بناء البيوت بأسعار ميسورة»	X	تظهر البيانات التي قدمها المطورون في الضفة الغربية، والتي تأخذ بالحسبان هامش ربح للمطورين، أنه بالإمكان بناء سكن بكلفة تتراوح ما بين 400-700 دولار أمريكي للمتر المربع
4	«سيشتري الفلسطينيون فقط بيوتا بتشطيب وتركيبات ممتازة»	X	اختار كثير من المجيبين على الاستقصاء تشطيبات أساسية ومطابخ بسيطة بغية تخفيض ثمن بيتهم
5	«يفتقر الفلسطينيون الى فهم هياكل الرهن العقاري التقليدية»	✓	أظهرت المقابلات مع مالكي المنازل المحتملين افتقاراً الى المعرفة بهياكل الرهن العقاري، ما يثبت أن أغلبية الأسر لا ترى البيت على أنه أصل مالي
6	«لا يرى الفلسطينيون البيوت على أنها أصولاً بالإمكان تحسينها وبيعها على مدى الحياة»	✓	يدل الاستقصاء على أن المجيبين ينوون العيش في منزلهم الأول طيلة حياتهم، وليس لديهم نية لصعود «سلم السكن» بمرور الزمن

يدل الاستقصاء على وجود  
فرصة هامة للمطورين  
لاستهداف شريحة السكن  
ميسور التكلفة

مفتاح الرموز



أدلة قوية لدعم الادعاء



أدلة قوية لدحض الادعاء



بعض الأدلة لدعم الادعاء



بعض الأدلة لدحض الادعاء

## جدول الأعمال

• السياق والنتائج الرئيسية

• تصميم الاستقصاء

• نتائج الاستقصاء

• التوصيات

## تم تقديم الاعتبارات المالية والتصميمية على حد سواء الى المجيبين على الاستقصاء لتقييم الطلب الفعال

1

### خط الأساس المالي

- تحديد موازنة الإيجار مع كل مجيب
- التعبير عن الموازنة بمبالغ شهرية

2

### الاعتبارات التصميمية

- استخدام نماذج مصغرة من الكرتون لمساعدة المجيبين على تصوّر اختياراتهم
- تم إدخال تفضيلات التصميم الى نموذج مالي على أساس تكاليف الانشاء الحالية

3

### التكرار

- تم إعطاء كل مجيب الوقت للتكرار والتجريب
- تفضيلات التصميم تغيرت كثيرا أثناء المقابلة
- أظهر النموذج المالي أثر كل تغيير في التصميم

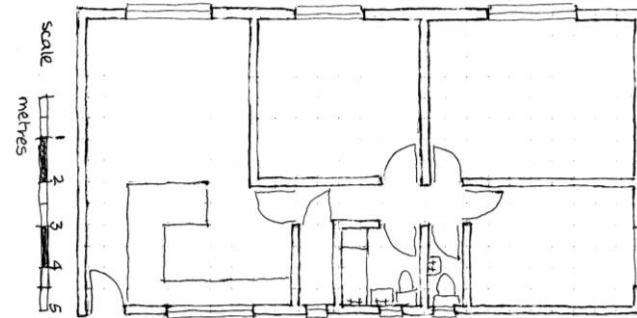
4

### النتيجة النهائية

- بعد عدة تكرارات، توصل المجيبون الى التصميم المفضل للبيت استنادا الى الموازنة الشهرية



النماذج المصغرة من الكرتون للغرف وقطع الأراضي التي استخدمها المجيبون لتصوّر تصميمهم



مخطط محتمل لمنزل نموذجي



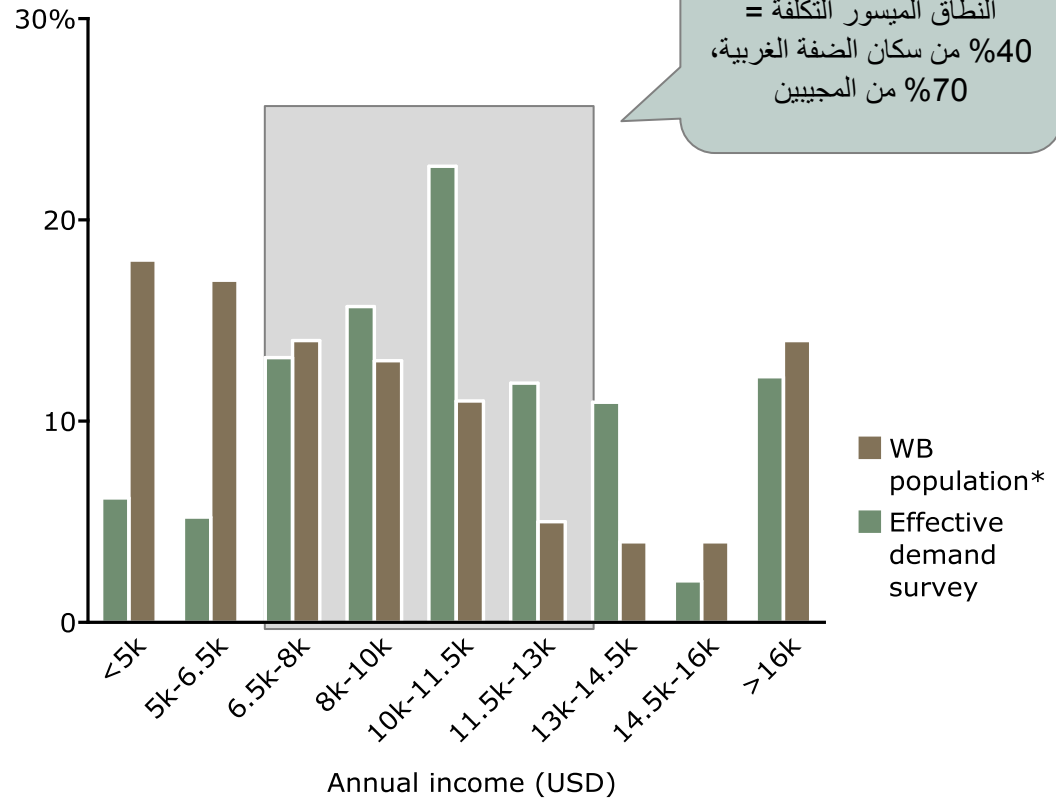
## قام الاستقصاء بإجراء مقابلات مع الفلسطينيين من جميع فئات الدخل

### فئات الدخل والديموغرافيات (الخصائص السكانية)

- كان تركيز الاستقصاء على السكن الميسور التكلفة، وليس السكن الاجتماعي، ما تطلب عينة كبيرة من الأسر ذات الدخل المتوسط
- أجريت مقابلات مع أسر من جميع فئات الدخل، مع التركيز على الأسر ذات الدخل المتوسط التي تحصل على دخل يتراوح ما بين 6.5 و 13 ألف دولار أمريكي في العام
- قدّم المجيبون بيانات ديموغرافية حول الدخل والوضع العائلي وظروف السكن

### سكان الضفة الغربية مقابل عينة الاستقصاء

% of respondents / population



\*المركز (تقييم سوق السكن الميسور التكلفة في الضفة الغربية، تم إعداد التقرير لصالح برنامج أمل للرهن العقاري)، 2010، إعادة الإعداد في HSP، صفحة 24

## يأخذ النموذج بالاعتبار مُدخلات وحسابات متعددة لتقدير تكاليف السكن



قام المطورون العقاريون في الضفة الغربية بتوفير المدخلات (شباط/فبراير 2014)، قد تتفاوت التكاليف بنسبة +/- 2.5% داخل الضفة الغربية؛ تم التحقق من النموذج عن طريق المشاركة بالنواتج مع مجموعة مختارة من المطورين

## جدول الأعمال

• السياق والنتائج الرئيسية

• تصميم الاستقصاء

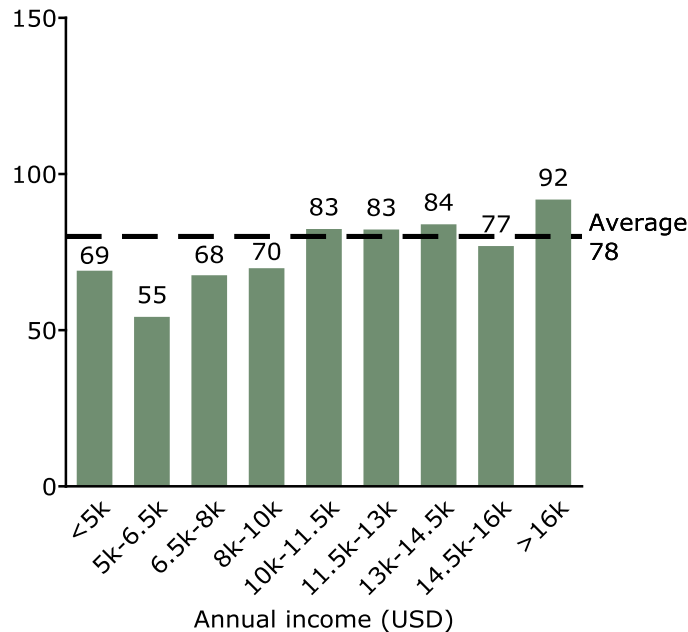
• نتائج الاستقصاء

• التوصيات

## مساحة البيت المرغوب أقل من الافتراضات السابقة ولكن أكبر من الظروف الحالية

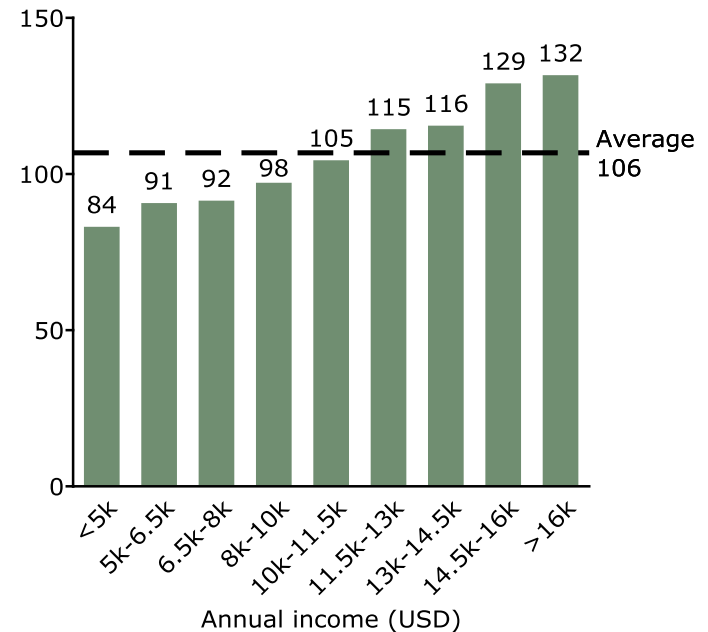
السكن الحالي وفق فئة الدخل

Size of existing dwelling  
units (sq. M)



السكن المرغوب وفق فئة الدخل

Size of desired dwelling  
units (sq. M)

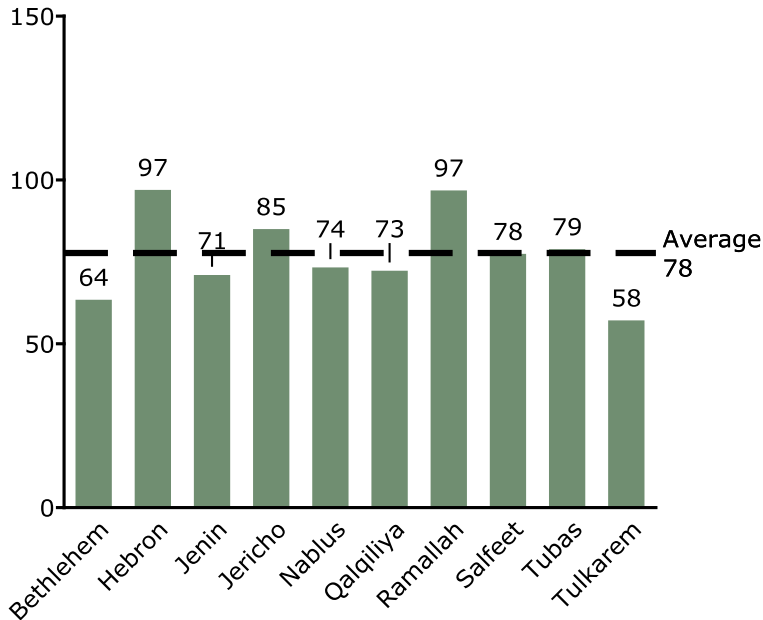


مساحة السكن المرغوبة البالغة **106** متر مربع أقل من  
الافتراضات السابقة

## يفضل المجيبون في نابلس ورام الله وطولكرم بيوتا أصغر مساحة من متوسط المساحة في الضفة الغربية

مساحة البيت الحالي وفق المنطقة

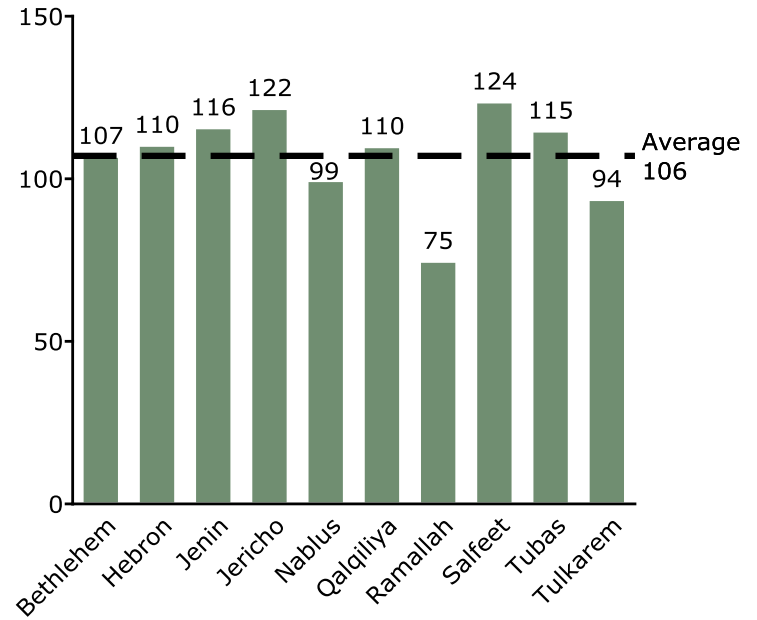
Size of existing dwelling units  
(sq. M)



N= 60 121 124 7 67 38 56 53 30 75

مساحة البيت المرغوب وفق المنطقة

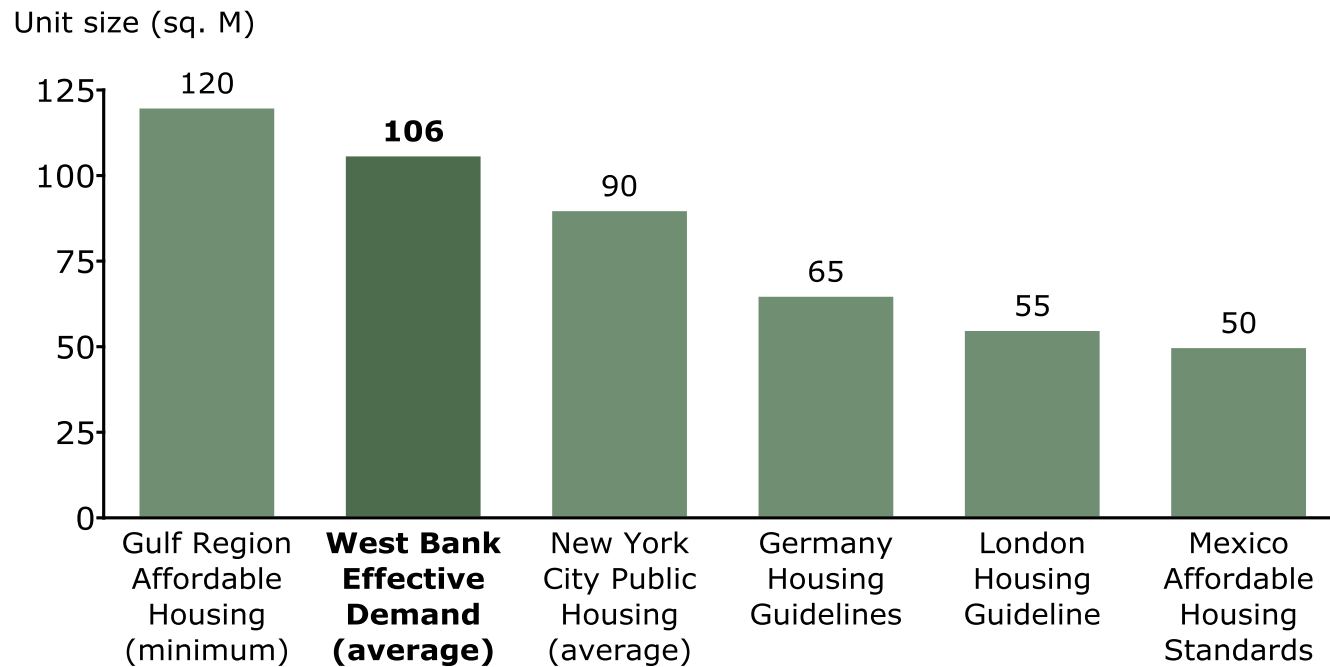
Size of desired dwelling units  
(sq. M)



N= 60 121 124 7 67 38 56 53 30 75

## تأتي تفضيلات السكن الفلسطينية في الجانب المرتفع المستوى من معايير السكن العالمية

معايير السكن العالمية

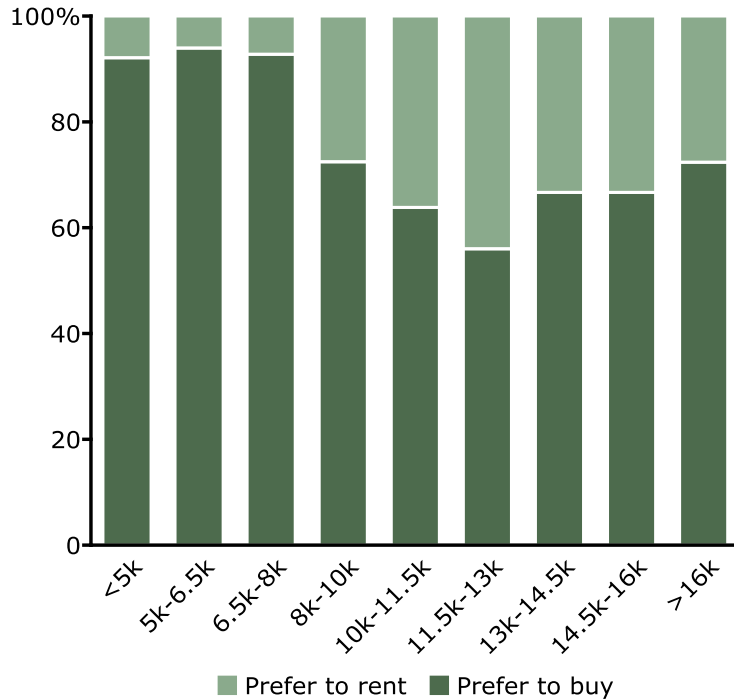


المصدر: معهد مكينزي العالمي

## تظهر الاسر الفلسطينية تفضيلا للشراء مقابل الاستئجار، وأغلبها يفضل البيوت على الشقق

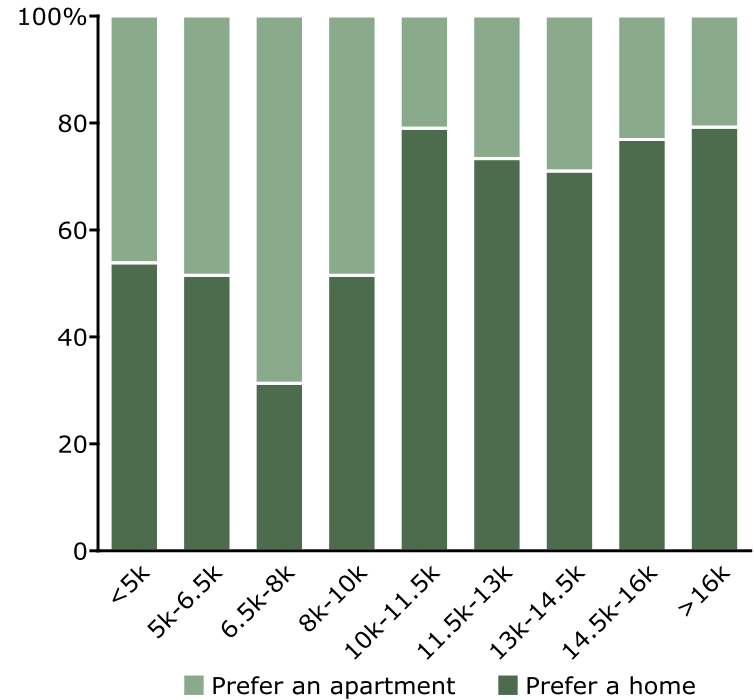
تفضيل للشراء مقابل الاستئجار

% of respondents



تفضيلات للبيوت مقابل الشقق

% of respondents



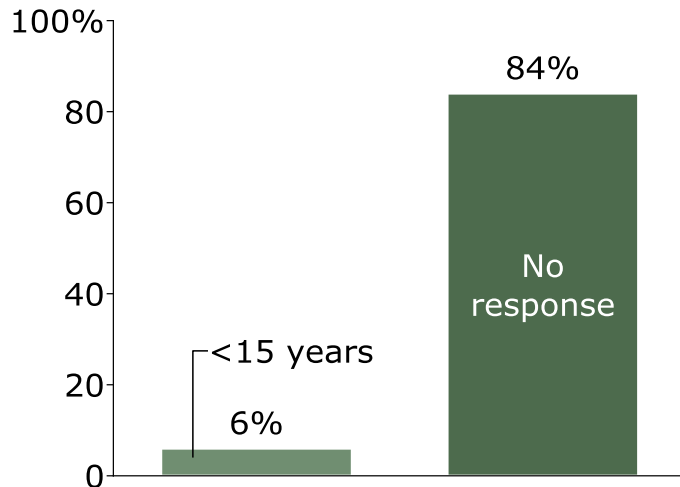
يفضل ما نسبته 73% من المجيبين شراء بيوتهم ويفضل ما  
نسبته 64% البيت على الشقة

## تنوي أغلبية عظمى من المجيبين البقاء في البيوت الى الأبد

### طول مدة الإقامة

«كم طول المدة التي تنوي بقائها في بيتك الجديد؟»

% of respondents



### توقعات ملكية البيوت

- يشير معدل الإجابة المنخفض (84%) «لا إجابة» الى أن المجيبين لا يرون البيوت على أنها سلع أساسية يمكن شراؤها وبيعها
- يعكس معدل الإجابة المنخفض وجهة نظر الأغلبية من الفلسطينيين التي ترى البيت الجديد على أنه استثمار لمرة واحدة في العمر
- لا توجد ثقافة الانتقال أو «صعود» سلم السكن بمرور الزمن، كما في البلدان الغربية
- يتمثل التوقع السائد في أن البيت الأول سيكون بيت المرء مدى الحياة ولذلك ينبغي أن يحتوى على جميع أسباب الراحة المرغوبة



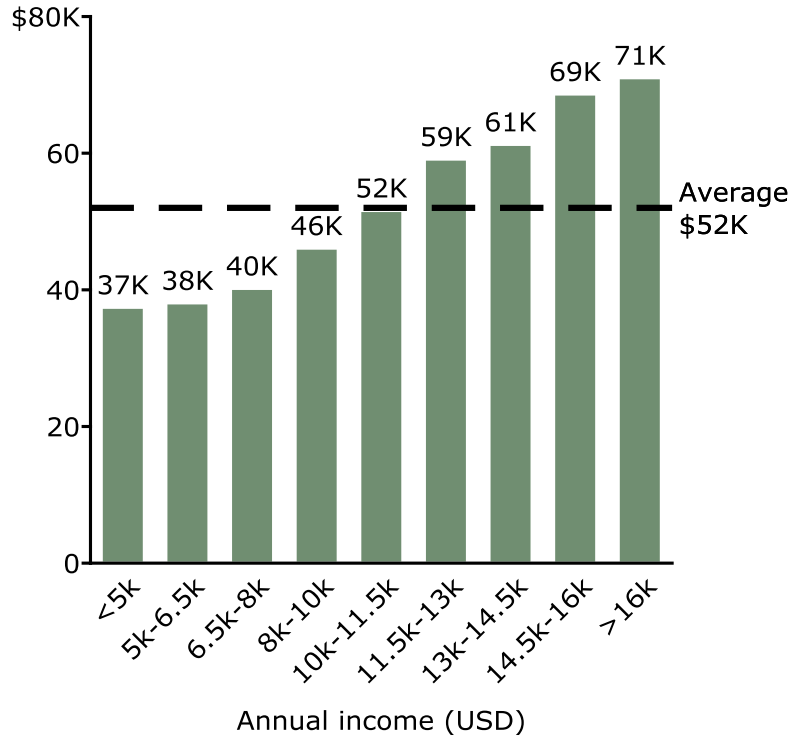
ستمثل ممارسة امتلاك عدة بيوت على مدى الحياة تحولاً ثقافياً كبيراً للفلسطينيين



## تتوفر فرصة كبيرة للمطورين الذين يبنون بيوتا بأسعارها عند نقاط السعر الميسورة التكلفة

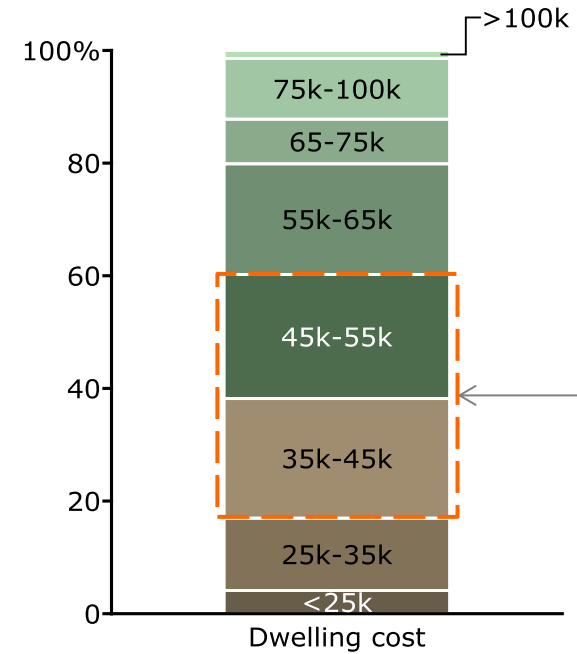
تكلفة البيت المرغوب وفق فئة الدخل

Average desired home cost  
(USD)



التكلفة الكلية للبيت المرغوب

% of respondents for given  
dwelling cost(USD)

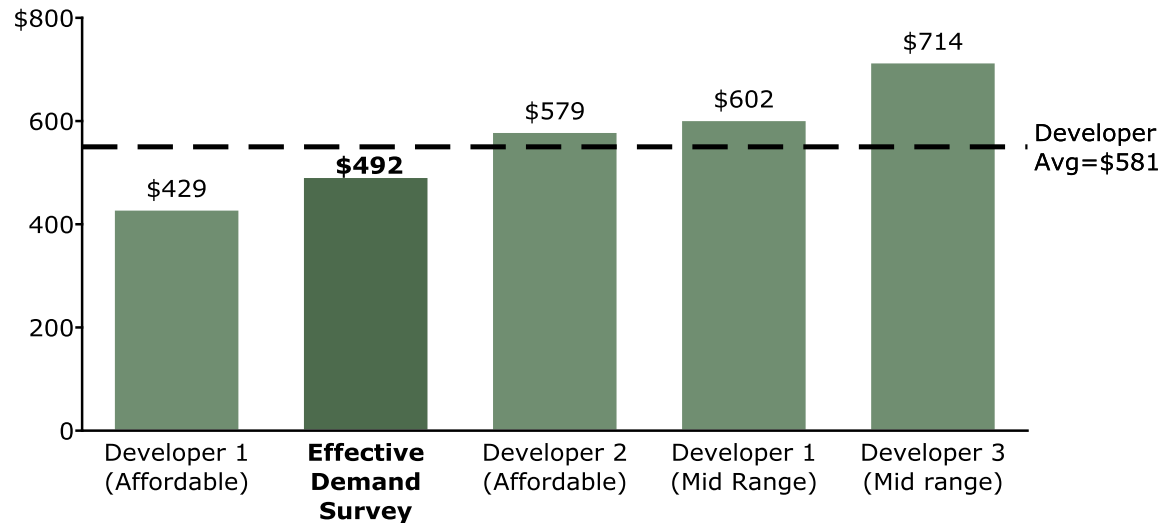


يفضل ما نسبته ~40% العيش في بيت يتراوح سعره ما بين  
55-35 ألف دولار أمريكي  
يتعين على المطورين العمل على تلبية احتياجات هذه الفئة  
الكبيرة من السوق

## تتماشى تكاليف البناء المحلية المستخدمة في النموذج للوصول الى تقديرات مع تقديرات المطورين في الضفة الغربية

تقديرات تكلفة الإنشاء من المطورين في الضفة الغربية

Developer estimated building cost  
(per sq. m)



Implied home cost  
(Assuming 106 sq. m)

\$45K      **\$52K**      \$61K      \$64K      \$76K

يبلغ معدل تكلفة البيت المرغوب من الاستقصاء 52 ألف دولار أمريكي، ما يظهر أن ناتج النموذج يتماشى مع تقديرات المطورين

ملاحظة: تستند تقديرات المطورين على مدخلات من 3 مطورين في الضفة الغربية (2014)

## عينة من تكاليف الانشاء من مطور في الضفة الغربية

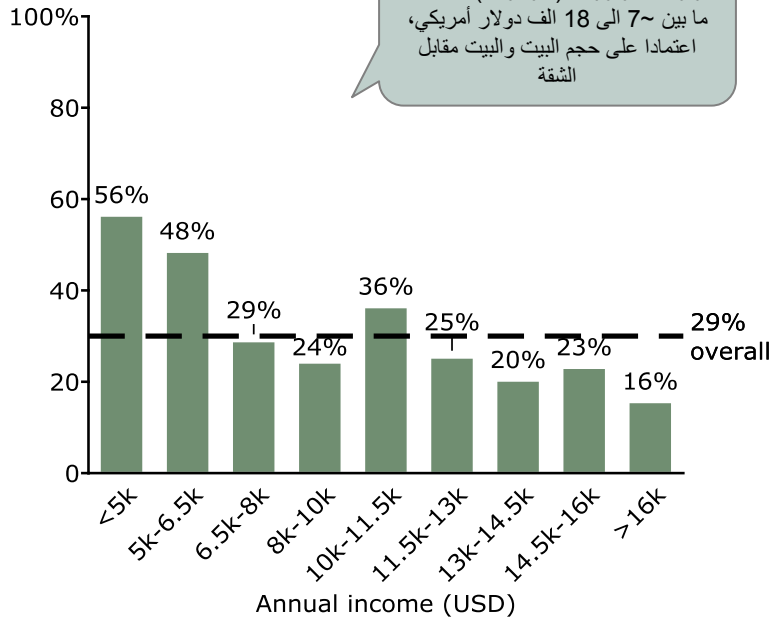
التكلفة الإجمالية لمبنى سكني ميسور التكلفة يتألف من 6 طوابق		
التكلفة الإجمالية	التكلفة/ متر مربع	
\$200,000		التكلفة الإجمالية للأرض
\$40,000		المساعد
\$607,200	\$220	أعمال البناء
\$55,200	\$20	الاعمال الكهربائية
\$55,200	\$20	التمديدات الصحية
\$16,560	\$6	أعمال التدفئة والتهوية وتكييف الهواء فقط تثبيت المواسير الاولى
\$44,160	\$16	اعمال الألمنيوم
\$19,320	\$7	أعمال النجارة
<b>\$837,640</b>	<b>\$303</b>	<b>إجمالي تكلفة البناء (المساحة الصافية)</b>
\$7,728	\$3	رسوم الرخصة
\$16,560	\$6	تكاليف التصميم
\$16,560	\$6	إدارة المشروع
\$20,000		رسوم وصل الكهرباء
\$5,520	\$2	رسوم وصل الماء
\$20,000		التسويق
\$35,000		كلفة التمويل
\$24,000		النفقات غير المباشرة
<b>\$145,368</b>		<b>إجمالي التكلفة والرسوم غير المباشرة</b>
<b>\$1,183,008</b>		<b>إجمالي التكلفة (الأرض + البناء + التكلفة غير المباشرة)</b>
<b>\$429</b>		<b>تكلفة كل متر مربع من الأراضي القابلة للبيع</b>

تكلفة الأرض	
6	عدد الطوابق
4	عدد الشقق في كل طابق
115	مساحة الشقة (متر مربع)
0	طابق الخدمات/موقف السيارات
2760 (46% من مساحة الأرض)	مساحة البناء (متر مربع)
1000	مساحة قطعة الأرض (متر مربع)
\$200	تكلفة الأرض بالدولار الأمريكي /المتر المربع
<b>\$200,000</b>	<b>التكلفة الإجمالية للأرض</b>

## اختارت أسر كثيرة خيارات توفير عديدة لتقليل التكاليف والحصول على مساحة البيت المرغوبة

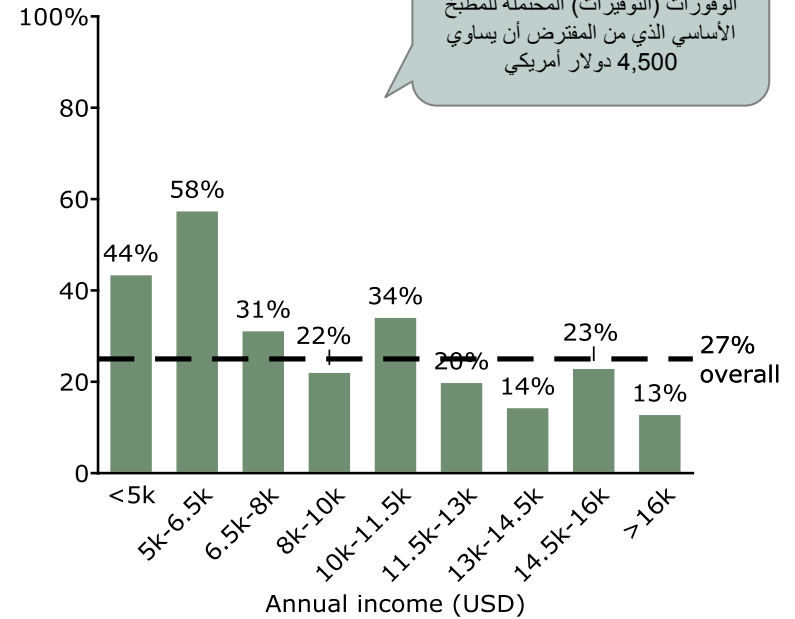
### المجيبون الذين اختاروا «التشطيبات الاساسية»

% of income segment



### المجيبون الذين اختاروا «المطبخ الأساسي»

% of income segment



اختار ما نسبته 43% من المجيبين احد خيارى التوفير أو كليهما  
بمتوسط وفورات يبلغ 8,500 دولار أمريكي  
(يستثنى خيار شراء بيت أصغر بغرف أقل لتحفيز الوفورات)

## ثمة دليل على أن الفلسطينيين مستعدون لإنفاق قسم كبير من دخلهم على تكاليف السكن

تختلف معايير السكن ميسور التكلفة اختلافا واسعا من بلد الى آخر

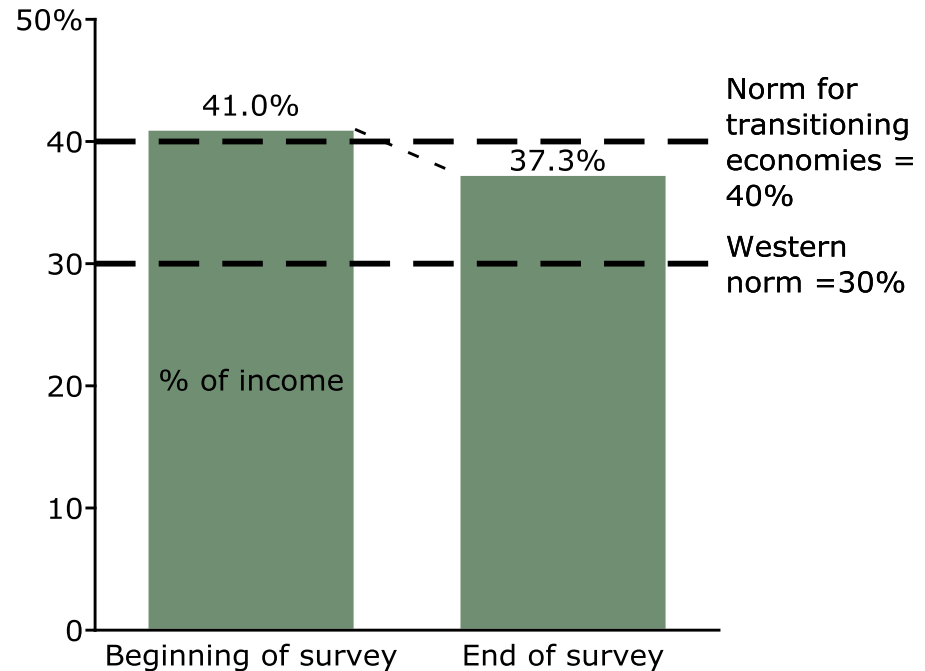
- يتم تعريف السكن ميسور التكلفة عادة بمعيار يبلغ 30% من الدخل
- يستند المعيار على المقاييس السائدة في البلدان ذات المداخل المتوسطة والعالية

غير المجببون الإنفاق المستهدف ما بين بداية الاستقصاء ونهايته

- تم سؤال المجببين حول موازنة السكن الخاصة بهم مرتين - مرة عند بداية الاستقصاء ومرة عند النهاية
- بعد الاخذ بعين الاعتبار القيود المالية، انخفض الإنفاق المستهدف للسكن الى 4%

تكلفة البيت المرغوب، عند بداية الاستقصاء وعند نهايته

% of monthly budget



المصدر: معهد مكينزي العالمي

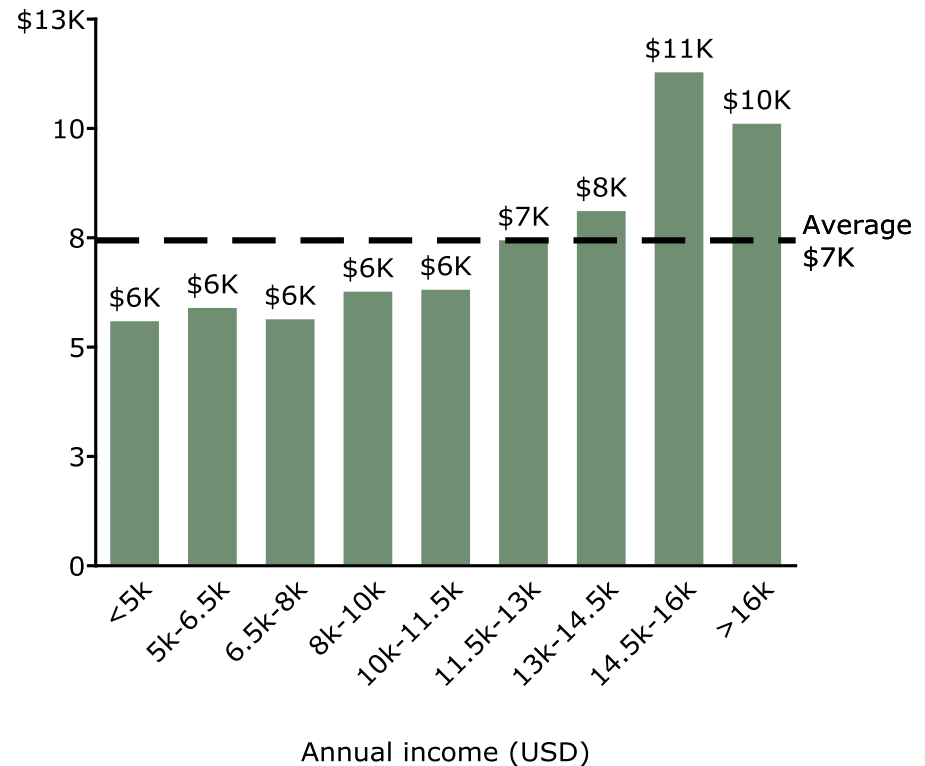
## بمقدور الكثير من أسر الضفة الغربية تقديم دفعة أولى تبلغ 10-15% من ثمن البيت الجديد المرغوب

وصول أسر الضفة الغربية الى رأس المال

- تقول أسر الضفة الغربية أن بمقدورها تحمل دفع ما نسبته 17% من تكلفة الوحدة السكنية كدفعة أولى
- ليس بمقدور ما نسبته ~ 30% من الأسر تحمل دفع 20% من الثمن كدفعة أولى استنادا الى تكلفة بيتهم المرغوب
- بمقدور 50% من المجيبين دفع دفعة أولى فوق 7,000 دولار أمريكي
- كثيرا ما يكون تقييم مستوى مدخرات الاسرة أمرا صعبا بسبب ممارسات التوفير غير التقليدية

الدفعات الأولى المحتملة الأعلى، وفق فئة الدخل

Average down payment (USD)





2



## جدول الأعمال

• السياق والنتائج الرئيسية

• تصميم الاستقصاء

• نتائج الاستقصاء

• التوصيات

## تظهر الممارسات الفضلى من البلدان الاخرى أن السكن الميسور التكلفة ممكن بالرغم من المعوقات

التصور الخاطئ	الاستنتاج من دراسة السكن الصادرة عن معهد مكينزي	الفهم الجديد
«لا توجد أرض للسكن الميسور التكلفة.»	لدى المدن أراضٍ في مواقع مناسبة بالإمكان فتح المجال أمام استغلالها.	<ul style="list-style-type: none"> <li>لدى المدن الكبرى في شتى أرجاء العالم قطع أرض كثيرة غير مستخدمة استخداماً كاملاً أو غير مستغلة – بما في ذلك الأراضي التي تملكها الحكومة.</li> <li>يمكن تحرير الأرض من أجل التطوير من خلال أنظمة الأراضي غير المستغلة، وإعادة تعديل الأراضي وتجميعها، والتطوير الموجه نحو العبور.</li> </ul>
«تكاليف الإنشاء أعلى مما يمكن أن يجعل السكن ميسور التكلفة أكثر.»	بمقدور التقنيات المختبرة والدعم التنظيمي تمكين إنشاء سكن واسع النطاق ومنخفض التكلفة.	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمكن للمقاربات الصناعية (التصنيع خارج الموقع)، والتوحيد، والشراء المحسن أن تخفض من التكلفة بنسبة 30%</li> <li>يمكن لقوانين البناء الموحدة أن تنتشر الممارسات الفضلى</li> <li>بإمكان الحكومة استخدام قوتها الشرائية لبناء النطاق المطلوب للإنتاج الصناعي (كثيراً ما يتطلب استثماراً رأسمالياً كبيراً)</li> </ul>
«يمثل السكن ميسور التكلفة استثماراً غير جذاب.»	يمكن للسكن ميسور التكلفة المُقام في موقع جيد والمُحافظ عليه على نحو مناسب أن يكون مربحاً للغاية.	<ul style="list-style-type: none"> <li>يتم بناء السكن حيث بمقدور السكان الحصول على وظائف ويمكن للخدمات الأساسية أن تزيد القيمة</li> <li>يمكن للإدارة القوية تحقيق كفاءات الحجم في العمليات والصيانة لحماية القيمة</li> </ul>
«السكن ميسور التكلفة هو مشكلة على مستوى الوطن.»	يمثل الافتقار إلى إمكانية الحصول على سكن لائق مسألة وطنية، ولكن <u>الحلول محلية</u> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمثل المدن الوحدة المنطقية لتخطيط السكن</li> <li>توجد حاجة للتنسيق مع الجمهور، والوكالات الحكومية، والقطاع الخاص المحلي</li> <li>يمكن للتخطيط المحلي باستخدام صنع القرار المحلي تحقيق الإجماع المجتمعي والنجاح.</li> </ul>

## يوجد فهم الآن لخصائص تفضيلات السكن في الضفة الغربية

النتائج الرئيسية	التفصيل
مساحة المنزل الذي يُطمح إليه	<ul style="list-style-type: none"> <li>متوسط مساحة المسكن المرغوب الجديد هو 106 متر مربع</li> <li>هناك تفاوت منخفض فيما بين فئات الدخل</li> </ul>
المقدرة على تحمل الأعباء	<ul style="list-style-type: none"> <li>تقول نسبة عالية من الأسر أنها مستعدة لإنفاق أكثر من 30% من دخلها على السكن - في بعض الحالات أكثر من 50%</li> <li>بدون نقاش معمق مع المجيبين حول النطاق الحقيقي للدخل المتاح، يكون من الصعب تحديد موازنات السكن الدقيقة الخاصة بهم</li> </ul>
تكلفة رأس المال	<ul style="list-style-type: none"> <li>يبلغ متوسط تكلفة المساكن المرغوبة 52,185 دولار أمريكي</li> </ul>
الدفعات الأولى	<ul style="list-style-type: none"> <li>بمقدور 50% من المجيبين تحمل دفع دفعة أولى تزيد قيمتها عن 7,000 دولار أمريكي</li> <li>الأسر مستعدة لدفع دفعة أولى تساوي ~17% من تكلفة البيت المرغوب</li> </ul>
الإيجار	<ul style="list-style-type: none"> <li>اختار ما نسبته 22% من العينة الإيجار عوضاً عن الشراء (نتيجة افتقار الأسر للأموال اللازمة للدفعة الأولى)</li> </ul>
توفر الأرض	<ul style="list-style-type: none"> <li>يمتلك 203 من المجيبين (32.2%) أرضاً، ويفضلون البناء على تلك الأرض</li> <li>ليس واضحاً ما إذا يوجد معيقات أمام البناء على أراضيهم (على سبيل المثال الحصول على تمويل طويل الأجل، الحصول على موافقة عل البناء)</li> </ul>
الاختلافات الإقليمية	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد فروقات هامة ما بين المناطق المختلفة من الضفة الغربية</li> <li>توجد أعلى التفضيلات للشقق في بيت لحم، وأريحا، ونابلس وطولكرم</li> </ul>
الوفورات	<ul style="list-style-type: none"> <li>المجيبون مستعدون لعمل تضحيات لتخفيض أسعار البيوت</li> <li>تشمل خيارات الوفورات المطابخ الأساسية، وعدم القيام بالتشطيبات الفاخرة وغياب التلبيس بالحجر</li> </ul>
البناء الذاتي	<ul style="list-style-type: none"> <li>يرغب 29% من المجيبين في إنشاء بيوتهم الخاص بهم، باستخدام قرض ما أو بشراء المواد</li> </ul>

## التوصيات

التدخل	التفصيل
الخيار	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتعين تحديث أنظمة الإيجار لملائمة ما نسبته ~20% من الأسر التي تفضل الإيجار</li> <li>• يتعين إيجاد آليات لاستيعاب الرغبة في البناء الذاتي (على سبيل المثال هياكل قروض خاصة)</li> </ul>
المقدرة على تحمل الأعباء	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ينبغي تحفيز المطورين لخدمة الطلب الكبير في فئة سوق السكن التي تتراوح ما بين 40 – 70 ألف دولار أمريكي</li> <li>• ينبغي تصميم خطط الرهن العقاري أو الإيجار-الى-الشراء لاستيعاب دفعات أولى أقرب الى نسبة 15%.</li> </ul>
الوسيلة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يوجد احتياج على نطاق واسع للسكن ميسور التكلفة</li> <li>• ليس من المجدي للسلطة الفلسطينية دعم برامج السكن ميسور التكلفة لوحدها.</li> <li>• هناك إمكانية لنموذج هجين حيث تعمل الدولة والمطورون من القطاع الخاص سوياً لزيادة توافر السكن ميسور التكلفة (على سبيل المثال نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص)</li> </ul>
معايير البناء واستخدام الأرض	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توجد حاجة لإصلاح أنظمة البناء واستخدام الأراضي القائمة <ul style="list-style-type: none"> <li>○ يبلغ الحد الأدنى الحالي لمساحة الأرض 350 متر مربع في أغلب الحالات، والذي هو كبير أكثر من اللزوم لكثير من الأسر.</li> </ul> </li> <li>• يجب التعجيل بترخيص الأراضي للسماح بالمزيد من التطوير السريع</li> </ul>

## المرفق

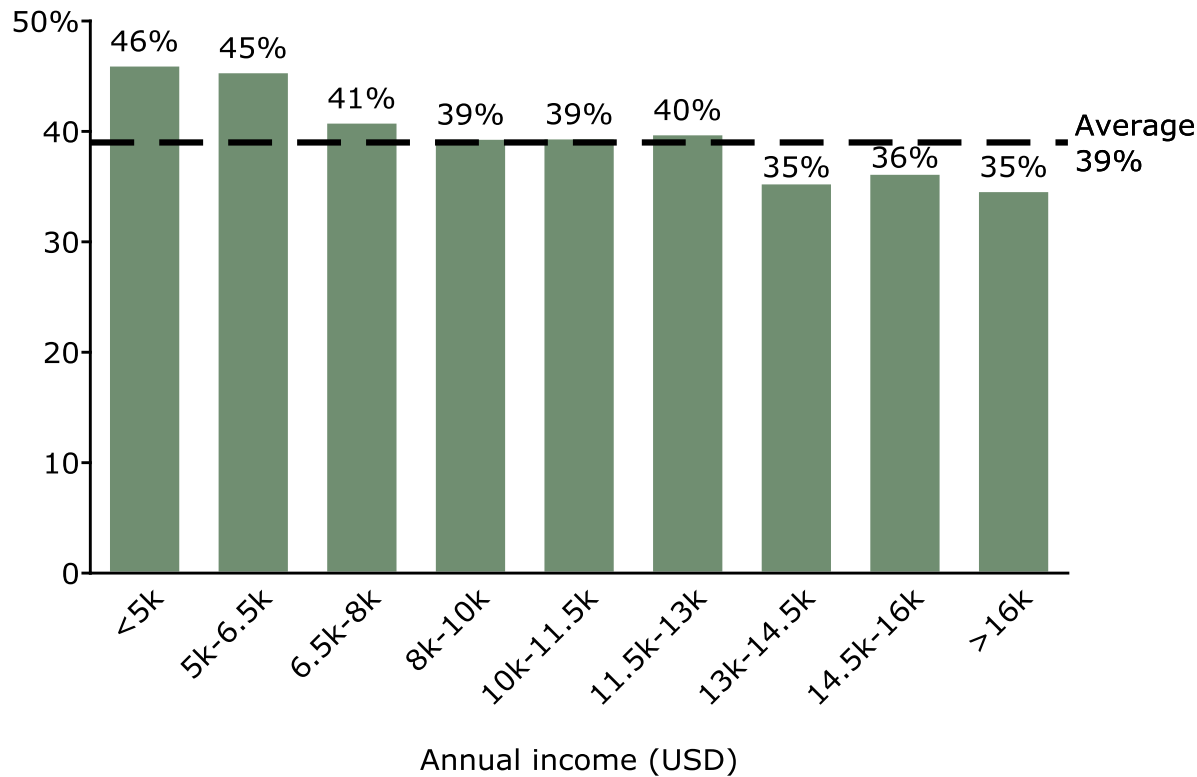
## معلومات الاتصال

المؤسسة	الاسم	البريد الالكتروني
مكتب ممثل الرباعية	Johan Berggren يوهان بيرجرين	jberggren@quartetrep.org
مكتب ممثل الرباعية	Nick Gardner نك جاردنر	ngardner@quartetrep.org
مكتب ممثل الرباعية	Noah Stern نواه ستيرن	nstern@quartetrep.org
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-) (Habitat)	Fiona McCluney يونا مكلوني	Fiona.McCluney@unhabitat.org
برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-) (Habitat)	Abeer Al-Saheb عبير الصاحب	Abeer.AISaheb@unhabitat.org
البنك الدولي	Bjorn Phillipp بيورن فيليب	bphilipp@worldbank.org

## يتفاوت الاستعداد للدفع مقابل السكن فيما بين فئات الدخل

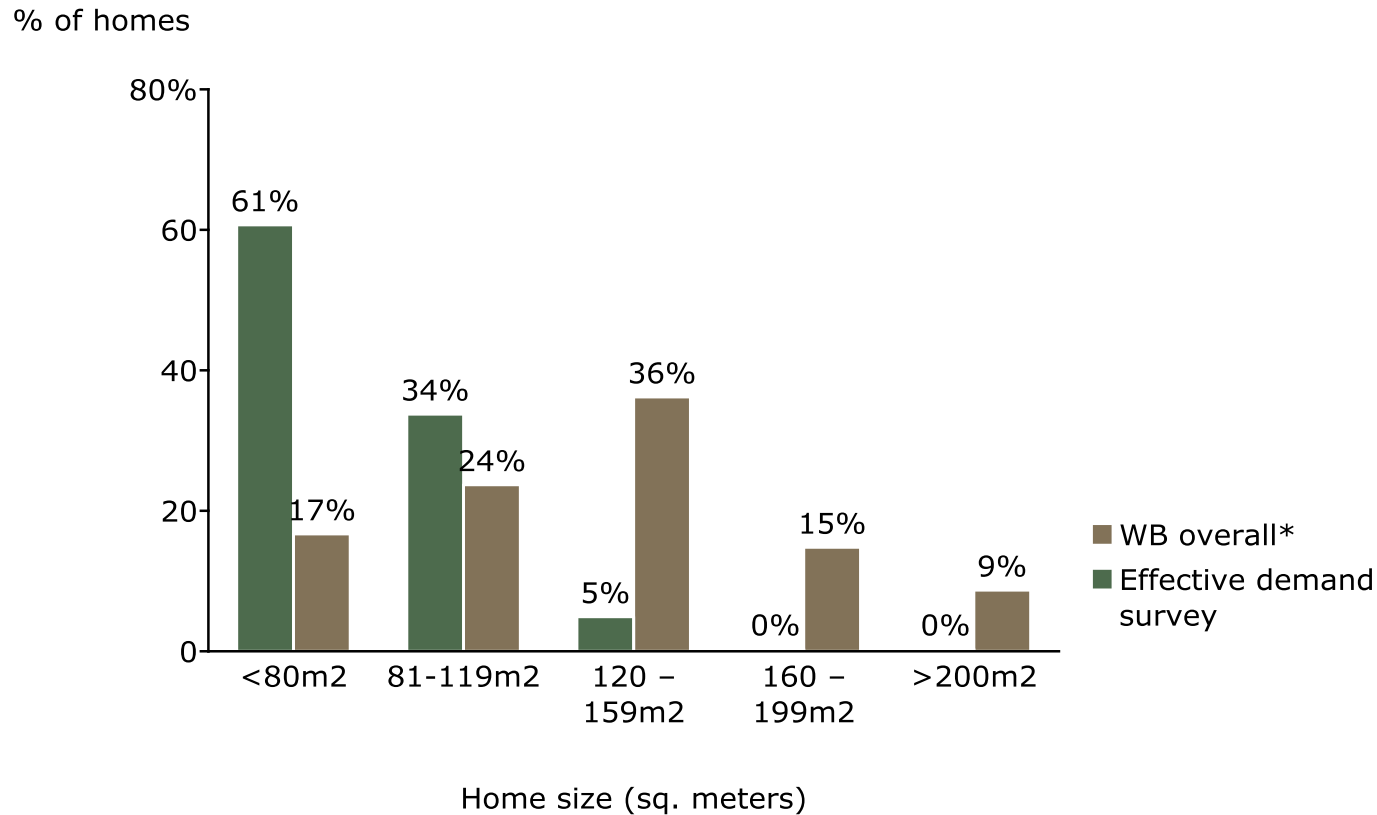
موازنة السكن الشهرية، وفق فئة الدخل

% of monthly income willing to spend on housing



## يجنح الاستقصاء نحو الأسر ذات الدخل المنخفض، ما أدى إلى نسبة أعلى من المجيبين ممن يعيشون في بيوت صغيرة

أحوال السكن العامة مقارنة مع المجيبين على الاستقصاء



\*جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني



## يُظهر جمع تكلفة البيت المرغوب، والدُفعات الأولى، والرهونات العقارية عند قيم مختلفة لنسبة الدين الى الدخل نطاقات من المقدرة على تحمل الأعباء

جميع الأرقام بآلاف الدولارات الأمريكية	نسبة الدين الى الدخل 30%			نسبة الدين الى الدخل 40%			نسبة الدين الى الدخل 50%					
	الدخل السنوي	تكلفة البيت المرغوب	الدفعة الأولى المتوفرة	الدين الى الدخل (على أساس نسبة الدين الى الدخل)	الدفعة الأولى	الرهن العقاري + التغير الترايدي مع البيت المرغوب	الدين الى الدخل (على أساس نسبة الدين الى الدخل)	الدفعة الأولى	الرهن العقاري + التغير الترايدي مع البيت المرغوب	الدين الى الدخل (على أساس نسبة الدين الى الدخل)	الدفعة الأولى	الرهن العقاري + التغير الترايدي مع البيت المرغوب
<5	37	6	16	22	-16		22	27	-10	27	33	-5
5-6.5	38	6	23	29	-9		31	37	-1	39	45	7
6.5-8	40	6	30	35	-5		39	45	5	49	55	15
8-10	46	6	37	43	-3		49	55	9	61	67	21
10-11.5	52	6	44	50	-2		58	65	13	73	79	28
11.5-13	59	7	50	57	-2		66	74	15	83	91	31
13-14.5	61	8	56	64	3		75	83	21	93	101	40
14.5-16	69	11	62	73	5		83	94	25	103	115	46

عند نسبة الدين الى الدخل البالغة 30%، ليس بمقدور الأسر التي تكسب أقل من 13 ألف تحمل تكلفة البيت المرغوب

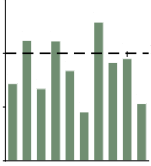
## مقارنة معايير الضمان ما بين المُقرضين الفلسطينيين والمعايير المرجعية الدولية

ملاحظات	معايير المقرضين في الأراضي الفلسطينية	المعايير المرجعية الدولية	المعايير الرئيسية
<ul style="list-style-type: none"> <li>الأراضي الفلسطينية متمشية مع المعيار المرجعي الدولي</li> <li>بالنسبة للأسر غير القادرة على تمويل دفعة أولى تبلغ نسبتها 10-20%، قد يكون الدعم الائتماني للدفعة الأولى خياراً</li> </ul>	85% في العادة، 90% إذا كانت مدعومة من شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري	80-90%	نسبة الدين الى القيمة القصوى
<ul style="list-style-type: none"> <li>قد تشكل المعدلات العالية لنسبة الدين الى الدخل مشكلة عند فئة الدخل المنخفض</li> <li>يجب اختبار استعداد/قدرة المستهلكين على دفع نسبة 40-50% باستقصاء طلب فعال</li> </ul>	40-50% (شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري: خدمة دين الأسرة 40%، إجمالي خدمة الدين 50%)	30-40%	نسبة الدين الى الدخل القصوى
<ul style="list-style-type: none"> <li>سيكون ما نسبته ~50% من السكان، إذا كان مبلغ 700 دولار أمريكي هو الحد الأدنى، بالنظر الى توزيع الدخل الحالي، غير مؤهل للرهن العقاري</li> <li>إذا كان مبلغ 1000 دولار أمريكي هو الحد الأدنى سيكون ما نسبته ~60% غير مؤهل</li> </ul>	700-1000 دولار أمريكي/الشهر <sup>1</sup>	لا ينطبق	الحد الأدنى للدخل من أجل الرهونات العقارية
<ul style="list-style-type: none"> <li>انتقال بطيء نحو آجال استحقاق أطول</li> <li>فترة السداد هي 7-10 سنوات تقليدياً، بتمويل غير رسمي</li> <li>آجال الاستحقاق الأطول هي أساسية للقدرة على الدفع</li> </ul>	10-25 سنة، المعدل هو 17 سنة	20-30 سنة	آجل الاستحقاق
<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد مبادرة من شركة فلسطين لتمويل الرهن العقاري لتأسيس قاعدة بيانات للتاريخ الائتماني</li> <li>أخذاً بالاعتبار الأهداف الطموحة للمبادرة الاقتصادية الفلسطينية، ستحتاج الفئات التي ليس لديها تاريخ ائتماني أن تكون مؤهلة، وبالتالي ستطلب مقاييس بديلة ومقاربة مرنة من البنوك</li> </ul>	دليل على دخل ثابت (تحويل الراتب، إلخ)، موظف لمدة أكثر من 1.5 سنة، فواتير الخدمات	تمثل البيانات حول تاريخ السداد، مقدار الدين، إلخ، معايير رئيسية في تقييم طلب الرهن العقاري	التاريخ الائتماني/ الأهلية الائتمانية
<ul style="list-style-type: none"> <li>تؤدي المغالاة في الضمان الى تخفيض الوصول الى التمويل وتعكس عدم الوعي لدى المستهلكين والأنظمة غير الكافية</li> </ul>	المُلك الذي سيتم شراؤه، المُلك الثاني، 1-2 كفيل	الأمالك التي سيتم شراؤها	الضمان المصرفي
<ul style="list-style-type: none"> <li>إذا باع الشاري الوحدة خلال 1-5 سنوات تأخذ البنوك نسبة من الربح</li> <li>إلزام البائعين بأخذ رهون عقارية</li> </ul>	لا ينطبق، بالإمكان تطبيقه لتخفيض المضاربة <sup>2</sup>	لا ينطبق	القيود على مبيعات الأملاك المكتسبة
<ul style="list-style-type: none"> <li>قد تتطلب زيادة الوصول الى التمويل وتحريك النمو في الإنشاء إقراضاً للرهن العقاري عالية المخاطر</li> </ul>	طُموح، فئات جديدة، رهن عقاري عالي المخاطر؟	يتفاوت؛ الابتعاد عن الرهن العقاري عالية المخاطر منذ عام 2007	الجمهور المستهدف

1 700 دولار أمريكي إذا كان موظفاً لدى السلطة الوطنية، ونسبة الدين الى الدخل 40%، مع دفع جميع الالتزامات. تسمح سلطة النقد الفلسطينية بدخل أقل من 700 دولار أمريكي/الشهر، ولكن البنوك في العادة لا تسمح بذلك.  
2 في حال تنفيذ المبادرة الاقتصادية الفلسطينية.

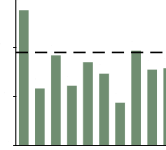
## أوضاع السكن الحالية للمجيبين (1 من 2)

يُظهر الاستقصاء أن معدل عدد الغرف في كل مسكن يساوي ~4



وجدت دراسة  
جهاز الإحصاء  
ال فلسطيني أن  
متوسط عدد  
الغرف = 3.6

متوسط مساحة المسكن يساوي ~95 متر مربع، ما يدل على بيوت بمساحات ملانمة



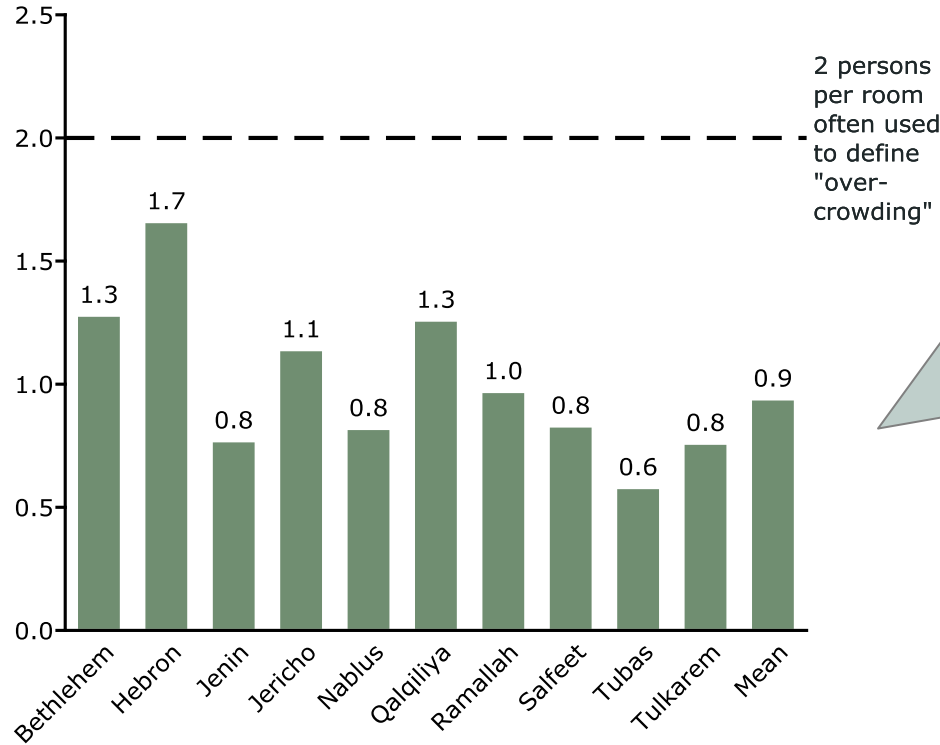
يعزز وجهة النظر بأن المجيبين لا يختارون الانتقال  
بسبب كون البيوت صغيرة جدا وأن عليهم الانتقال،  
ولكن بسبب الحاجة المتصورة إلى أن يكون لديهم  
بيوتهم الخاص بهم.

ملاحظة: لم يتم الطلب من المجيبين أن يعطوا مساحة مسكنهم القائم. تم حساب معدل المساحة عن طريق المخطط الداخلي  
للمكان التي قدمها المجيبون. تم الافتراض بأن مساحة غرف المعيشة هي 20 مترا مربعا في المتوسط، ومساحة المطابخ  
هي 10 أمتار مربعة، ومساحة جميع الغرف هي 12 متر مربع، ومساحة الحمامات 6 أمتار مربعة. تمت زيادة 10%  
إضافية للأخذ بالحسبان حيز الحركة.

## أوضاع السكن الحالية للمجيبين (2 من 2)

لدى المجيبين على الاستقصاء ~ شخص واحد في المتوسط لكل غرفة، الكثافة في العينة أقل من الدراسات السابقة حول الكثافة السكنية

Mean persons per room



حتى عند 1.7 شخص لكل غرفة، تأتي الخليل تحت عتبة «الاكتظاظ»

2 persons per room often used to define "over-crowding"

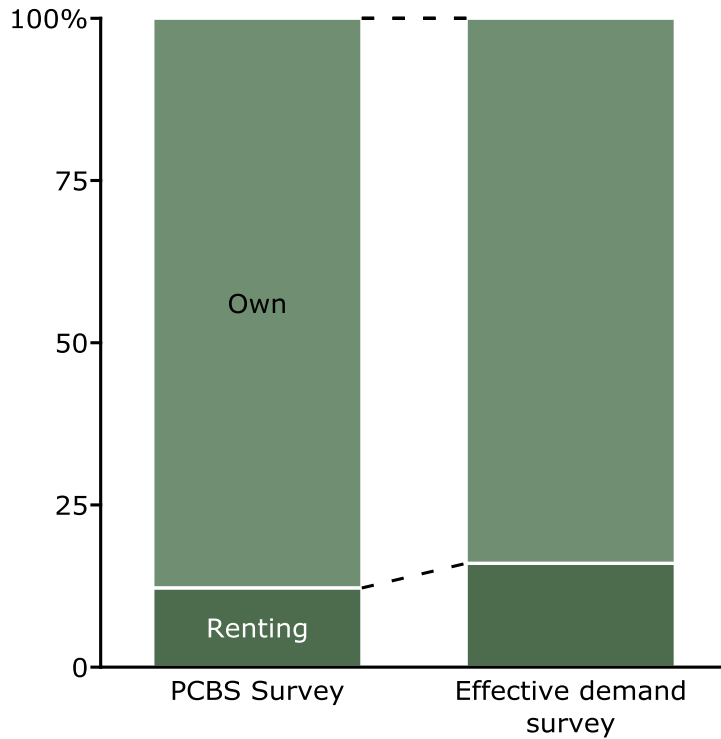
أظهر استقصاء جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني متوسط كثافة تبلغ 1.5 شخص لكل غرفة في الضفة الغربية، ما يشير إلى أن المجيبين في وضع أفضل من الضفة الغربية ككل. قد يكون ذلك نتيجة تمثيل منخفض من فئات الدخل الأدنى

## أنماط الإيجار في الضفة الغربية

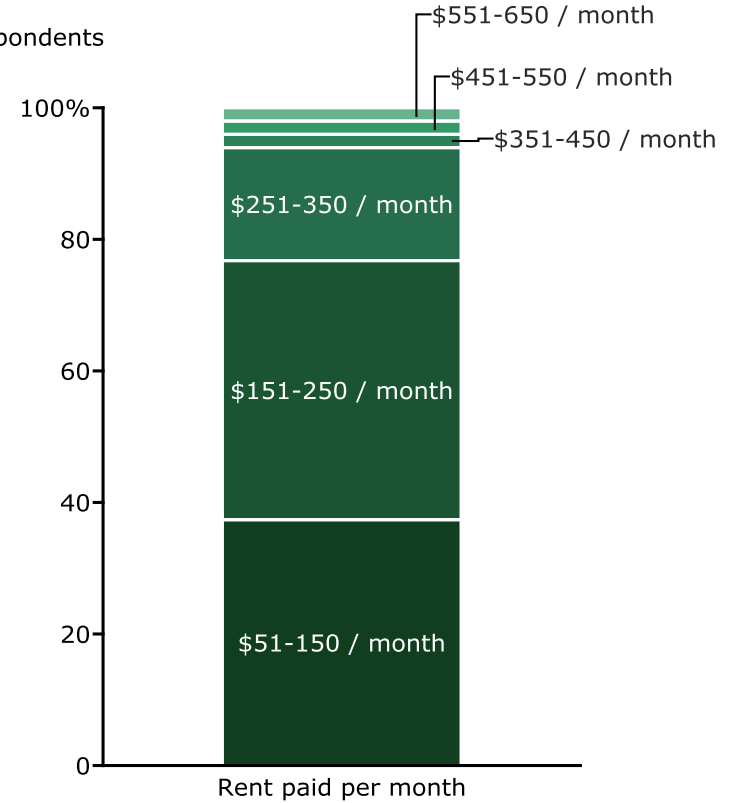
أسفر استقصاء الطلب الفعال (16%) واستقصاء جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني (12%) عن نتائج مماثلة

بالنسبة للمجيبين الذين يستأجرون بيوتا، يبلغ متوسط معدل الإيجار ~190 دولارا أمريكيا

% of respondents



% of respondents



ملاحظة: معدلات الإيجار في الضفة الغربية مكتوبة على نحو مصطنع عن طريق التشريع ما يسمح بضبط الإيجار والحق التلقائي في التجديد