

الفصل التاسع - البناء

1. بداية البناء وإنهائه

بداية البناء - بداية حفر الأساسات. تاريخ بداية بناء شقة هو تاريخ بداية بناء المبنى الذي تقع فيه.

نهاية البناء - انتهى بناء المبنى من الناحية التقنية وهو جاهز ليتم استغلاله على الوجه المطلوب أو أنه قد بدأ استخدامه في أكثر من نصف مساحته. تاريخ الانتهاء من بناء شقة - هو تاريخ الانتهاء من بناء المبنى الذي تقع فيه.

مساحة البناء - مجموع المساحة لجميع الطوابق في المبنى. يشمل الجدران الخارجية، الشرفات المغطاة، المساحات المشتركة والمساحات المبنية تحت الأعمدة.

الفترة الزمنية للبناء - الفترة (بالأشهر) منذ بداية البناء حتى الانتهاء من البناء، كما تم تعريفها أعلاه.

متوسط المدة الزمنية لبناء الشقة يختلف عن المتوسط للمبنى. لدى حساب متوسط المدة الزمنية لبناء المبنى يُعطى وزن مماثل لكل مبنى، بدون علاقة بعدد الشقق التي فيه، في حين أن حساب متوسط المدة الزمنية لبناء الشقة يستند إلى المدة الزمنية لبناء المباني، مع الترجيح وفقاً لعدد الشقق التي فيها.

الشقة - غرفة أو منظومة غرف، في مبنى دائم أو مؤقت، والمخصص للسكن. تشمل الشقة الغرف الخدمية والوصول لها متاح عبر مدخل منفصل من الشارع أو عبر المساحة المشتركة مع الشقق الأخرى داخل المبنى.

الغرف - غرف السكن، غرف النوم، الضيوف، الطعام، الأطفال وما شابه. «أنصاف الغرف» التي تستخدم للسكن يتم شملها في عدّ الغرف في الشقة. لا تشمل الغرف الخدمية مثل: المطبخ، المراض، الحمام، المداخل وكذلك الغرف الأخرى غير المستخدمة للسكن.

المبادر - مخطّط البناء (من يحدّد موقع البناء، المعايير والمساحة) والمشرف عليه.

البناء بمبادرة عامة - بناء بمبادرة الحكومة، المؤسسات الوطنية، السلطات المحلية والشركات التي تحت سيطرة هذه المؤسسات.

البناء بمبادرة خاصة - كلّ بناء باستثناء البناء العام.

المبنى السكني - مبنى نصفه على الأقلّ مخصّص للسكن.

طابق في مبنى - كلّ طابق، بما في ذلك الطابق الأرضي (الطابق الذي فوق أساسات المبنى)، ولكنّ ليس طابق الأعمدة المفتوح (بدون جدران) والطوابق التي تحت الطابق الأرضي. الطابق الأرضي ليس بالضرورة طابق المدخل للبناء.

أغراض البناء - تنقسم لغرضين رئيسيين :

1. البناء للسكن - المباني وإضافات البناء المخصصة للسكن.

2. البناء لغير السكن - المباني وإضافات البناء المخصصة لأغراض التالية :

أ. البناء للاستضافة - بناء لاستضافة السائحين من خارج البلاد ومن إسرائيل، مثل : الفنادق، بيوت الضيافة، النزلات، بيوت الاستراحة، بيوت التفاهة، مخيمات صيفية وترفيهية وغيرها.

ب. البناء للتجارة والخدمات التجارية - بناء مخصص للتجارة، للأعمال، للخدمات الشخصية وللمكاتب، مثل : محال، مغاسل وغيرها.

ج. البناء للصناعة والحرف - المصانع، المنشآت الصناعية والحرفية على أنواعها وغيرها.

د. البناء للمباني العمومية - المباني المخصصة لتقديم خدمات للجمهور مثل خدمات التعليم، الصحة، الدين، الإدارات الحكومية والهيئات العامة، الترفيه والرياضة، الكهرباء، المياه، المواصلات، الإعلام والتخزين، مثل : المدارس، العيادات، المستشفيات وغيرها.

هـ. البناء للزراعة - البناء للمنشآت الزراعية مثل : حظيرة، قن، إسطلب وغيرها.

الشقق السكنية - الشقق الموجودة والبناء الجديد

الشقق السكنية وفقا لسجل المباني والشقق : تستند بيانات الشقق السكنية إلى الملفات البلدية من سجل المباني والشقق في دائرة الإحصاء المركزية. يستند سجل المباني والشقق في دائرة الإحصاء المركزية إلى ملفات ضريبة الأملاك (الأرثونا) في السلطات المحلية، والتي تجري عليها معالجات إضافية. من الجدير بالذكر أن المؤسسات التي يعيش فيها سكان مثل دور رعاية المسنين، مساكن الطلبة والمدارس الداخلية، غير معروفة كعقارات سكنية.

يتم الحصول على البيانات حول بداية وانتهاء البناء في أورشليم-القدس وفي السلطات المحلية الأخرى في دائرة الإحصاء المركزية من المساحين الميدانيين التابعين لدائرة الإحصاء المركزية، من لجان التخطيط والبناء، من المقاولين، من شركات البناء ومكاتب بيع الشقق، من بلدية أورشليم-القدس، من وزارة البناء ومن تقرير وزارة الداخلية بخصوص الأحكام الصادرة بشأن البناء غير القانوني. تبلغ وزارة البناء عن البناء في القطاع العام بينما تبلغ السلطات العامة ومساحو دائرة الإحصاء المركزية عن البناء في القطاع الخاص.

يستند ملخص بيانات البناء على المصادر أعلاه، مع إلغاء المكرر وإضافة تقدير للبيانات المتأخرة، والتي ستصل في المستقبل.

يتم تقدير المتأخر عند تلخيص البيانات الدورية لكل غرض بناء، استنادا إلى متوسط التأخر في الفترات السابقة.

المسوح الميدانية الهاتفية التابعة لدائرة الإحصاء المركزية هي جزء من طريقة التقدير الجديدة التي تم انتهاجها بدءًا من عام 1998.

للمزيد من التوضيحات، انظروا: دائرة الإحصاء المركزية، [البناء في إسرائيل 2014](#)، النشرة رقم 1620.

2. بيع الشقق

شقة جديدة للبيع - الشقة الجديدة (شقة في طور البناء أو انتهى بناؤها ولم يمر بعد 15 شهرًا)، والتي بُنيت بهدف البيع ولم يكن يوجد بخصوصها في تاريخ الاستطلاع عقد بيع موقَّع أو لم يتم دفع عربون لأجلها. شقة جديدة تم بيعها - شقة جديدة عُرضت للبيع وتم التوقيع على عقد بيع بخصوصها أو تم دفع عربون لأجلها. يشمل الشقق التي بيعت في صفقات متكاملة.

استطلاع الشقق الجديدة للبيع في البناء الخاص - يجري على نطاق قطري وبوتيرة شهرية.

للمزيد من التفاصيل حول الاستطلاع انظروا: [دائرة الإحصاء المركزية، استطلاع الشقق الجديدة للبيع في البناء بالقطاع الخاص](#).

البناء في القطاع الخاص والقطاع العام - انظروا "بداية البناء وإنهائه".

3. أسعار الشقق

مؤشر أسعار الشقق وإيجار الشقق

تستند البيانات الظاهرة في الجداول 9.13 و 9.14 على مؤشر أسعار الشقق وإيجار الشقق.

مؤشر أسعار الشقق - يتم حسابه استنادًا إلى بيانات كتالوج أسعار العقارات. يتم جمع المعلومات عن شراء شقق بشكل منتظم في مكاتب ضريبة الأرباح في جميع أنحاء البلاد من خلال منظومة كتالوج أسعار العقارات. يشمل هذا الملف معلومات عن شراء الشقق الجديدة وشراء الشقق المستعملة والتي تغيرت ملكيتها. تشمل العينة 67 بلدة حضرية.

لا تشمل العينة الشقق التي بنيت في البناء الخاص، الشقق التي تم شراؤها من خلال مجموعات الشراء، الشقق التي تم شراؤها من قبل شركات القطاع العام والشقق التي هي بدون قيمة سوقية.

أسعار الشقق - تشير إلى الشقق التي تم شراؤها من مالكيها خصوصيين أو شركات، استنادا إلى مسح ربع سنوي يُجرى من قبل دائرة الإحصاء المركزية.

متوسط السعر السنوي - أسعار الشقق المعروضة في الجدول 9.11 هي متوسط أسعار الشقق السنوية، حساب المتوسط السنوي هو حساب المتوسط المرجح لجميع أسعار الشقق المشمولة في الاستطلاع في العام نفسه.

مؤشر إيجار الشقق - يتم حساب هذا المؤشر استنادا إلى استطلاع هاتفي لدائرة الإحصاء المركزية. يتم حسابه كمؤشر للرصد، أي إنه بالنسبة لكل مبلغ يوجد مؤشر يقدر التغيير في إيجار الشقة والذي تم دفعه شهريا. المؤشر العام لإيجار الشقة هو تجميع للشقق المؤجرة وفقا للمنطقة وحجم الشقة (عدد الغرف). يعكس حساب مؤشر إيجار الشقق الشهري التغييرات في النفقات على إيجار الشقة وهو يشمل جميع المبلغين الذين هم مستأجرون لشقق.

المجموعة السكانية المستهدفة تشمل جميع الشقق المستخدمة لأغراض السكن بالإيجار الحر في البلدات الحضرية (مدّة الإيجار لنصف سنة على الأقل). لا تشمل هذه المجموعة السكنية الشقق المؤجرة بإيجار غير حر، كالشقق التي بإيجار محمي، شقق عميدار وما شابه. بالإضافة إلى ذلك، لا تشمل هذه المجموعة السكنية الشقق المؤجرة للأقارب.

للمزيد من التفصيل انظروا: دائرة الإحصاء المركزية، [مؤشر الأسعار للمستهلك](#).

البيانات الظاهرة في الجدول 9.16 تستند إلى معالجات وزارة البناء لبيانات سلطة الضرائب.

خصائص مشتري الشقق

الشقة الأولى - من حتى تاريخ الشراء لم يكن يملك أو لم يكن زوجته / شريكه يملك شقة سكنية.

محسني السكن - من اشترى شقة ولكنه هو أو زوجته/زوجته باعوا في الماضي شقة أو من اشترى شقة إضافية وأعلن بأنه سيبيع الشقة السابقة التي كان يملكها خلال عامين.

شقة للاستثمار - من اشترى شقة وفي ملكيته شقة أخرى.

مقيم أجنبي - المقيمون الأجانب الذين لا يملكون بطاقة هوية إسرائيلية واشتروا شقة في البلاد لأغراض السكن، الاستثمار أو لكل غرض آخر.

آخر - الشركات التي اشترت شققا سكنية لأجل الشركة أو لأجل سكن موظفي الشركة، الصفقات الجزئية وإلغاء الصفقات.

4. مساحات الشقق والعقارات

مصدر البيانات حول مساحات الشقق والعقارات هو بيانات ضريبة الأملاك البلدية (الأرنونا) في دائرة التّخمين والجباية في بلدية أورشليم-القدس.

متوسط المساحة للشقة/العقار - مساحة جميع الشقق/العقارات في الوحدة الجغرافية بالقياس إلى عدد الشقق/العقارات في نفس الوحدة.

العقارات غير المخصصة للسكن - مجموع العقارات غير المستخدمة للسكن الخاص، من بينها: المؤسسات العامة، المؤسسات الحكوميّة، المباني التجاريّة وما شابه.

5. قائمة مصادر الجداول

الجدول 1/9-9: دائرة الإحصاء المركزيّة، البناء في إسرائيل، مولد جداول للسنوات الملائمة، (Int.)

جدول 10/9: دائرة الإحصاء المركزيّة، السلطات المحليّة في إسرائيل، للسنوات الملائمة، (Int.)

جدول 11/9: دائرة الإحصاء المركزيّة، مسح الشقق الجديدة للبيع في البناء الخاص، للسنوات الملائمة (Int.)

جدول 12/9: وزارة البناء، بيانات بيع الشقق (Int.).

جدول 13/9، 14: دائرة الإحصاء المركزيّة، النشرة الشهرية لإحصاء الأسعار، للسنوات الملائمة، (Int.)

جدول 15/9، 16، 17: وزارة البناء، معلومات إحصائية وفقا للبلدة، أسعار الشقق وخصائص مشتري الشقق

جدول 18/9-19: بلدية أورشليم-القدس، دائرة التّخمين والجباية