



الهيئة الاتحادية
للتنافسية والإحصاء
FEDERAL COMPETITIVENESS
AND STATISTICS AUTHORITY



United Arab Emirates

إصدار إحصائي

المرسوم بقانون رقم (6) لسنة 2015

أنشأ بموجب أحكام هذا المرسوم بقانون هيئة عامة اتحادية تسمى (الهيئة الاتحادية للتنافسية والإحصاء) تحل الهيئة محل المركز الوطني للإحصاء المنشأ بموجب القانون الاتحادي رقم (9) لسنة 2009 ومجلس الإمارات للتنافسية المنشأ بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (309/13) لسنة 2009

هيئة اتحادية | Federal Authority

التقرير السنوي لقطاع العقارات وخدمات الأعمال

2002 - 2001

سبتمبر 2003

المقدمة

تحتل مشكلة الإسكان مكان الصدارة بين المشكلات التي تواجه معظم الدول وخاصة النامية منها ، وتحاول الدول على اختلاف أنظمتها الاقتصادية وضع الحلول المناسبة لها ، ويختلف دور الحكومات في معالجة مشكلة الإسكان طبقاً لعدة عوامل اقتصادية واجتماعية .

إن من أهم السمات التي تميزت بها التطورات الاقتصادية والاجتماعية في دولة الإمارات تلك الدفعة القوية التي وجهت لتنفيذ مشروعات البنية الهيكلية للاقتصاد الوطني ، وكان لها الأثر البارز في التغييرات الجذرية التي شملت كافة القطاعات وقطاع العقارات بصفة خاصة حيث حدثت تطورات كبيرة في حجم ونوع الوحدات السكنية اللازمة لتلبية الاحتياجات السكنية المتنامية ولم يقتصر التطور على كبر حجم الاستثمارات العقارية بل تعدى ذلك إلى التطور في هيكل ومستويات الوحدات السكنية التي يتم تشييدها ، ونظراً لاهتمام المسؤولين بالوقوف على التطورات التي تحدث في كافة قطاعات الدولة فقد تم إعداد هذا التقرير عن قطاع العقارات وخدمات الأعمال خلال عام 2002 حيث يتناول أهمية القطاع ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية بالدولة وتطور المتغيرات الكمية والمتغيرات الاقتصادية الرئيسية للقطاع ثم التعرف على القضايا الرئيسية للقطاع ومقترحات تطويره وتمييزه .

أهمية قطاع العقارات ودوره في التنمية الاقتصادية والاجتماعية

إن لتوفير المسكن الصحي المناسب بالغ الأثر والمساهمة في صياغة وتكوين الأسرة المتناسكة باعتبارها هدف ومحور عمليات التنمية الاقتصادية ، كما أنها تعتبر هدفاً أساسياً باعتبارها البيئة التي تساهم في تحفيز المواطنين على المبادرة بإطلاق طاقاتهم المنتجة .
وتتضح أهمية القطاع وارتباطه بالاقتصاد القومي من خلال معرفة مساهمته في المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية للاقتصاد الوطني .

استحوذ قطاع العقارات وخدمات الأعمال على نحو 21.1 % من إجمالي التكوين الرأسمالي الثابت للدولة عام 1975 ويرجع ذلك إلى الحركة العمرانية النشطة التي شهدتها الدولة خلال عقد السبعينات والثمانينات لإرساء دعائم البنية الهيكلية وما رافقها من ضخامة الاستثمارات العقارية ثم أخذ في التراجع إلى أن بلغ 5.9 % عام 1990 نظراً لاستقرار حركة التنمية العمرانية ثم أخذ في الارتفاع إلى أن بلغ 22.1 % عام 2000 ويرجع ذلك إلى التجديد الذي حدث في مرافق الدولة وأيضاً إلى إعادة بناء المباني السكنية وغير السكنية على الطراز الحديث ، ثم حافظ على نفس المستوى المرتفع خلال عامي 2001 ، 2002 حيث بلغت نسبة مساهمة القطاع في إجمالي التكوين الرأسمالي الثابت للدولة نحو 16.4 % ، 16.4 % على الترتيب وذلك نتيجة للوضع شبه المستقر في الحركة العمرانية .

المتغيرات الكمية

بلغ عدد الوحدات السكنية عام 2002 نحو 455.8 ألف وحدة سكنية منها نحو 14.5 ألف وحدة سكنية تم تنفيذها عام 2002 بالمقارنة مع عام 2001، حيث بلغ الإجمالي نحو 530.3 ألف وحدة سكنية وبمعدل زيادة سنوي بلغ نحو 2.7%. ومن الملاحظ تزايد الوزن النسبي للوحدات السكنية من الشقق والفيلات السكنية الفاخرة والبيوت الشعبية من الطراز الحديث وتراجع وبشكل ملحوظ على البيت العربي الذي حل محله الأنواع الأخرى من الوحدات السكنية، كما اتسمت التنمية العقارية في الدولة بالإقبال على تشييد العمارات التي يزداد ارتفاعها على 20 طابق والتي يتم تشييدها باستخدام أحدث أساليب البناء وتحسنت نوعية المساكن الشعبية التي يتم تشييدها بحيث روعي في تصميمها أن تفي عدد غرفها باحتياجات الأسر المواطنة وتسمح مساحتها بالتوسع في المستقبل.

ومن الملاحظ تباين معدل التغير السنوي في عدد الوحدات السكنية فيما بين الإمارات خلال عام 2002 مقارنة بعام 2001 حيث بلغ أعلى معدلاته في إمارة الفجيرة 5.6% وهو أعلى من معدلة على مستوى الدولة البالغ 2.7% سنوياً، وبلغ أدنى معدلاته في إمارة أم القيوين بواقع 1.4% سنوياً، ويمكن ترتيب الإمارات تنازلياً حسب معدل التغير السنوي المحقق في عدد الوحدات السكنية في عام 2002 مقارنة بعام 2001 كما يلي: الفجيرة، دبي، عجمان، الشارقة، رأس الخيمة، أبو ظبي، أم القيوين.

المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية الرئيسية

1. الإنتاج

تتمثل قيمة إنتاج العقارات وخدمات الأعمال في القيمة الايجارية المدفوعة والمحسوبة للوحدات السكنية وغير السكنية مقابل التمتع باستغلال الوحدة لمدة عام، وكذلك قيمة الخدمات القانونية والهندسية والمحاسبية والتجارية والإعلانية التي يقدمها نشاط خدمات الأعمال لكافة قطاعات الاقتصاد القومي والتي ترتبط بتغير عدد السكان والحركة العمرانية بالدولة، ونتيجة لذلك فقد ارتفعت قيمة إنتاج قطاع العقارات وخدمات الأعمال من نحو 22.6 مليار درهم عام 2001 إلى نحو 23.5 مليار درهم عام 2002 وبمعدل زيادة سنوي بلغ 4%.

وقد اختلف معدل التغير السنوي في الإنتاج فيما بين العاميين المذكورين من إمارة إلى أخرى فبينما بلغ أقصى قيمة له في إمارة أبو ظبي 4.5% سنوياً وهو أعلى من معدلة على مستوى الدولة البالغ 3.7% سنوياً نجده محدوداً في باقي إمارات الدولة حيث بلغ في إمارات: دبي، عجمان، أم القيوين، رأس الخيمة، الشارقة، الفجيرة نحو 3.5%، 2.6%، 2.6%، 2.6%، 2.5%، 2.4% على الترتيب. ومما تجدر الإشارة إليه أن إنتاج نشاط خدمات الأعمال يمثل نحو 9.2% من إنتاج القطاع خلال عامي 2001 و 2002 على مستوى الدولة وإن تباين على المستوى الإقليمي فبينما بلغ في إمارتي أبو ظبي و الشارقة 8.0% و 7.9% على الترتيب من إجمالي إنتاج قطاع العقارات وخدمات الأعمال بالإمارة وهو أدنى من قيمته على مستوى الدولة، نجد أنه بلغ 14.2%، في إمارة أم القيوين، 13.4% في إمارة رأس الخيمة، وبلغ بالترتيب 11.7%، 10.7%، 10.3% في إمارات: الفجيرة، دبي، و عجمان خلال عام 2002.

2. القيمة المضافة

يتميز قطاع العقارات وخدمات الأعمال عن القطاعات الأخرى بارتفاع الأهمية النسبية للقيمة المضافة التي يولدها القطاع والتي تتكون من إهلاك المباني وقيمة تعويضات العاملين والضرائب غير المباشرة بالإضافة إلى فائض التشغيل الذي يحصل عليه ملاك العقارات .

ومن الملاحظ ارتفاع القيمة المضافة للقطاع من نحو 19.7 مليار درهم عام 2001 إلى نحو 20.4 مليار درهم عام 2002 وبمعدل زيادة سنوي بلغ نحو 3.5 % مقارنة بعام 2001 ، وقد اختلف هذا المعدل فيما بين إمارات الدولة فبينما بلغ نحو 4.6 % في إمارة أبو ظبي وهو أعلى من نظيرة على مستوى الدولة نجده تحقق بمعدلات 3.6 % ، 3.1 % ، 2.6 % ، 2.6 % ، 2.5 % بإمارات : دبي ، أم القيوين ، الشارقة ، عجمان ، رأس الخيمة ، الفجيرة على الترتيب .

وجدير بالذكر أن تحليل الوزن النسبي للقيمة المضافة للقطاع خلال عام 2001 ، 2002 أظهرت أن إمارة أبو ظبي حافظت على أولويتها الأولى فيما بين الإمارات من حيث مساهمتها في القيمة المضافة لقطاع العقارات وخدمات الأعمال وقد بلغت نحو 40.7 % عام 2001 ارتفعت إلى نحو 41 % عام 2002 ، كما ساهمت إمارة دبي بما نسبته 32 % ، يليها إمارة الشارقة بنحو 18.6 % ، ثم إمارات رأس الخيمة ، عجمان ، الفجيرة ، أم القيوين حيث بلغت مساهمتها نحو 3.3 % ، 2.9 % ، 1.6 % ، 0.7 % على الترتيب .

3. التكوين الرأسمالي الثابت

يعتبر قطاع العقارات وخدمات الأعمال من القطاعات المهمة التي تجذب المستثمرين لتوظيف أموالهم فيها لما يتمتع به من درجة الأمان وارتفاع ربحيتها وانخفاض تكاليف إدارتها وقصر الفترة الزمنية التي يتم استرداد رأس المال خلالها ، وتشير البيانات المتاحة إلى زيادة التكوين الرأسمالي الثابت للقطاع من نحو 9.8 مليار درهم عام 2001 إلى حوالي 10 مليار درهم عام 2002 وبمعدل زيادة سنوي بلغ 2 % ، وقد تركزت استثمارات القطاع في إمارات دبي ، أبو ظبي والشارقة بنسبة 40.7 % ، 29.6 % ، 14 % من إجمالي استثمارات القطاع بالترتيب عام 2002 نظراً للحركة العمرانية التي تشهدها هذه الإمارات يليها إمارة عجمان بنسبة 6 % ، وإمارة رأس الخيمة بنسبة 5 % ، ثم إمارتي الفجيرة وأم القيوين بنسبة 2.9 % ، 1.7 % بالترتيب وقد تبين معدل الزيادة السنوية فيما بين الإمارات خلال عام 2002 مقارنة بعام 2001 حيث بلغ نحو 12.5 % في إمارة أبو ظبي وهو أعلى من معدلة على مستوى الدولة ، بينما بلغ في إمارتي دبي ورأس الخيمة نحو 0.9 % ، 0.4 % بالترتيب وهو أدنى من معدلة على مستوى الدولة ، بينما حققت إمارات عجمان ، الشارقة ، أم القيوين ، الفجيرة نمواً سالباً ويرجع ذلك إلى تراجع استثمارات القطاع في الإمارات المذكورة من نحو 683 ، 1483 ، 174 ، 291 مليون درهم عام 2001 إلى نحو 598 ، 1390 ، 169 ، 288 مليون درهم عام 2002 وبذلك انخفض الوزن النسبي لاستثمارات قطاع العقارات وخدمات الأعمال في الإمارات المذكورة بالنسبة إلى إجمالي الاستثمارات العقارية على مستوى الدولة .

4. العمالة

يعتبر نشاط العقارات من الأنشطة التي لا تعتمد على عدد كبير من العاملين لتشغيله وإدارته كالمسامرة ووكالات التأجير والبيع والشراء والتثمين بخلاف نشاط خدمات الأعمال التي يتمثل إنتاجها فيما

يقدمه المشتغلين في هذا النشاط من خدمات ضرورية لكافة القطاعات بالدولة كالاستشارات الهندسية والقانونية والمحاسبية والإدارية والإعلانية وأعمال السكرتارية والطباعة ، ولذلك فإن هذا النشاط يحتاج إلى عدد كبير من المشتغلين لإدارة فعالياته ، ونتيجة لهذه السمات فإن نشاط خدمات الأعمال استحوذ على نحو 78 % من إجمالي المشتغلين بالقطاع البالغ نحو 56.5 ألف مشتغل عام 2001 ، بينما تركز نحو 22 % الأخرى في نشاط العقارات خلال نفس العام ، ولقد ارتفع عدد المشتغلين بالقطاع خلال عام 2002 إلى نحو 58.7 ألف مشتغل بمعدل زيادة سنوي بلغ نحو 3.8 % مقارنة بعام 2001 ، وبلغ معدل الزيادة السنوي لنشاط العقارات نحو 4.3 % ، وفي نشاط خدمات الأعمال نحو 3.7 % .

ومن الملاحظ تركيز عمالة القطاع في إمارات أبو ظبي ، دبي والشارقة بنحو 86.6 % من إجمالي عمالة القطاع نظراً لـ كبر حجم النشاط الاقتصادي في هذه الإمارات وقدرته على استيعاب هذا الحجم الكبير من العمالة ، بينما توزع نحو 13.4 % من عمالة القطاع لعام 2002 على إمارات رأس الخيمة بنسبة 5.8 % ، إمارة عجمان بنسبة 3.8 % ، إمارة الفجيرة بنسبة 2.6 % ، ثم إمارة أم القيوين بنسبة 1.3 % من إجمالي العمالة بالقطاع عام 2002 .

5. الأجر

بلغت القيمة الإجمالية لتعويضات العاملين بقطاع العقارات وخدمات الأعمال نحو 1306 مليون درهم عام 2001 ارتفعت إلى نحو 1356 مليون درهم عام 2002 بمعدل زيادة سنوي بلغ نحو 3.8 % ، ويرجع ذلك لزيادة عدد المشتغلين وثبات متوسط الأجر السنوي خلال عامي 2001 ، 2002 ، ويختلف متوسط الأجر السنوي من مهنة إلى أخرى ومن إمارة إلى أخرى ، فبينما بلغ متوسط أجر المشتغل خلال عام 2002 في إمارتي أبو ظبي ودبي نحو 23.8 ، 23.5 ألف درهم على التوالي وهو أعلى منه على مستوى الدولة نجده بلغ 22 ألف درهم في إمارة الشارقة ، وفي باقي إمارات الدولة حقق متوسط الأجر السنوي ما قيمته 21.7 ألف درهم سنوياً .

6. الإنتاجية

تعتبر إنتاجية المشتغل في قطاع العقارات وخدمات الأعمال من أعلى المعدلات الإنتاجية بين كافة القطاعات وذلك لارتفاع القيمة المضافة التي ينتجها القطاع سنوياً نتيجة لارتفاع المتوسط العام للقيمة الإيجارية السنوية للوحدات السكنية وغير السكنية بصفة عامة في الدولة ، ومن الملاحظ ثبات إنتاجية المشتغل بين عامي 2001 ، 2002 التي بلغت الإنتاجية بها نحو 349 ألف درهم ، وتختلف إنتاجية المشتغل بين إمارات الدولة فبينما بلغت نحو 421 ، 402 ألف درهم في إمارتي أبو ظبي والشارقة على الترتيب وهو أعلى منه على مستوى الدولة ، نجدها بلغت نحو 306 ، 271 ، 215 ، 197 ، 172 ألف درهم في إمارات دبي ، عجمان ، الفجيرة ، رأس الخيمة ، أم القيوين على الترتيب .

7. الإهلاكات

يعرف قسط الإهلاك بأنه قيمة ما يتم استقطاعه من القيمة المضافة الإجمالية التي ينتجها القطاع خلال فترة زمنية معينة والتي تكفي لاستبدال الأصول الرأسمالية المستخدمة في العملية الإنتاجية والحفاظ

على كفاءته وقدرته على الاستمرار في العمليات الإنتاجية ، ويجب أن يغطي قسط الإهلاك عادة الانخفاض الذي يحدث في قيمة الأصول العينية الناجم عن الاستخدام في الإنتاج وكذلك التقادم الفني والتكنولوجي لظهور الأساليب الإنتاجية الحديثة ذات التكلفة المنخفضة ، ويعتبر العمر الإنتاجي للمبنى أحد العناصر الأساسية في تقدير حجم الإحلال السكني وهو يختلف باختلاف نوع المادة المستخدمة في البناء وكذلك الظروف الجوية السائدة من حيث ارتفاع درجة الحرارة ونسبة الرطوبة التي تسود كافة مناطق الدولة مما يترتب عليه ارتفاع معدلات الإهلاك ، وكذلك باختلاف جودة المباني الناتجة عن استخدام الأساليب الحديثة في البناء واستخدام الهياكل الخرسانية بدلاً من الطابوق وكذلك استخدام المواد العازلة لحماية المباني من الرطوبة .

وتشير البيانات المتاحة إلى ارتفاع حجم الإهلاك السنوي لقطاع العقارات وخدمات الأعمال من نحو 4547 مليون درهم عام 2001 إلى نحو 4697 مليون درهم عام 2002 بمعدل نمو سنوي بلغ نحو 3.3 % . ونلاحظ وجود تباين فيما بين إمارات الدولة ويعود ذلك إلى الأسباب سالفه الذكر .

قضايا القطاع الرئيسية

إن مشكلة الإسكان لا تتوقف عند زيادة العرض السكني ونقصه عن الطلب السكني بصفة عامة ولكنها تتسم بزيادة المعروض من الوحدات السكنية من مستوى سكني معين وقلّة المعروض من الوحدات السكنية من مستويات سكنية أخرى ، بل قد ترتبط بتقلبات الطلب السكني الناتج عن الفعاليات الموسمية في الحركة السياحية في الدولة أو نتيجة لبعض القرارات المتعلقة بالخدمات الصحية والتعليمية ، فمع زيادة عرض الوحدات السكنية من المستوى فوق المتوسط ونقصه من المستويين الاقتصادي والمتوسط ، فإن عدم التوازن هذا يؤدي إلى عدم تناسب القيمة الإيجارية مع مستويات الإسكان .

عدم الاعتماد على أسلوب التخطيط العلمي والدراسات التحليلية المتخصصة لسوق الإسكان وحجم ومستوى الوحدات السكنية التي يشتد عليها الطلب ، والربط بين مستويات الوحدات السكنية التي يزداد الطلب عليها ومستويات دخل الأسرة مع مراعاة خصائص العمالة الوافدة .
ضعف التنسيق بين جهات الاستثمار في مجال العقارات (حكومة اتحادية ، حكومة محلية ، القطاع الخاص) .

ارتفاع تكاليف تشييد المباني والوحدات السكنية وغير السكنية وذلك نتيجة لاستيراد مستلزمات الإنتاج وقطع غيار الآلات من الخارج ، بالإضافة إلى محدودية الطاقة التخزينية لتلك المواد لدى المستوردين أو شركات المقاولات مما يترتب عليه زيادة نسبة التالف نتيجة تأثرها بالعوامل الجوية .
عدم تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ، وذلك لضمان حقوق ملاك العقارات من جهة والمستأجرين من جهة أخرى .

لازال هناك طلب متزايد من الأسر المواطنة على المساكن الشعبية على الرغم من ضخامة الاعتمادات المالية المخصصة من الحكومات الاتحادية والمحلية لتنفيذ مشروعات إسكان ذوي الدخل المحدود ، ويرجع ذلك إلى تنامي احتياجات الأسر المواطنة نظراً للسياسات المتبعة في تشجيع قيام أسر جديدة في الدولة وكذلك لاحتياجات الإحلال السكني للمساكن التي تم تشييدها جلال عقد الثمانينات .

مقترحات تنمية القطاع

ضرورة إقرار إستراتيجية عامة للتنمية العقارية في المدى القصير والطويل تأخذ في اعتبارها الظروف التي تمر بها التنمية العقارية في كل إمارة .

ضرورة ربط أولويات إسكان الأسر المواطنة بشرائح دخولهم مع الأخذ في الاعتبار مستوى الدخل .

ضرورة استكمال احتياجات الأسر المواطنة من المساكن الشعبية مع الأخذ في الاعتبار تصميم نماذج تتلاءم مع احتياجات المواطنين وتقاليدها وعدد أفرادها ، وذلك من حيث عدد الغرف والمجالس وذلك لتحقيق الاستقرار الأسري والحياة الكريمة للمواطنين .

الأخذ في الاعتبار مواد البناء المستخدمة في تشييد الوحدات السكنية الخاصة بالمواطنين ومدى ملاءمتها للظروف البيئية الخاصة بالدولة وذلك لإطالة أعمار المباني وإمكانية التوسع الرأسي في المستقبل بما يتلاءم مع الزيادة المتوقعة في حجم الأسر .

إعادة تخطيط المناطق القديمة داخل المدن لتطوير المراكز العمرانية وتزويدها بشبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي وفقاً لأولويات تحددتها خطة عمرانية .

أهمية إصدار قانون لتنظيم عملية البناء داخل المدن بالدولة للمحافظة على الطابع العمراني لها ومنع استخدام الوحدات المعدة للسكن في الأغراض التي أُنشئت من أجلها .

أهمية إصدار قانون ينظم العلاقة بين الملاك والمستأجرين على مستوى الدولة لخلق الاستقرار السكني والأسري للسكان .

أهمية إجراء مسح لميزانية الأسرة على مستوى الدولة للتعرف على حجم دخل الأسرة وأوجه إنفاقه وخاصة ما يخصص منه للسكن .

الوحدات السكنية حسب الإمارة ومعدلات النمو خلال الفترة 2000 - 2002

جدول رقم (1)

معدل التغير السنوي %		حجم الزيادة		عدد الوحدات السكنية			البيان
2002 / 2001	2001 / 2000	2002 / 2001	2001 / 2000	2002	2001	2000	
1.9	-9.0	3562	-18707	191855	188293	207000	ابوظبي
3.4	3.9	5235	5763	158798	153563	147800	دبي
2.9	3.4	2859	3276	102565	99706	96430	الشارقة
3.0	3.8	884	1092	30426	29542	28450	عجمان
1.4	4.1	121	348	8889	8768	8420	ام القيوين
2.8	3.7	987	1243	36080	35093	33850	راس الخيمة
5.6	3.9	864	570	16234	15370	14800	الفجيرة
2.7	-1.2	14512	-6415	544847	530335	536750	إجمالي

الوحدات السكنية القائمة حسب النوع والامارة خلال عامي 2001 - 2002

جدول رقم (2)

بالعدد

2002							2001							البيان
جملة	أخرى *	بيت عربي	ملحق فيلا او بيت شعبي	بيت شعبي	فيلا	شقة	جملة	أخرى *	بيت عربي	ملحق فيلا او بيت شعبي	بيت شعبي	فيلا	شقة	
191855	32832	-	3526	30895	16921	107681	188293	32394	-	3490	30082	16251	106076	ابوظبي
158798	12013	14368	905	5276	23410	102826	153563	11491	15789	873	4607	22099	98704	دبي
102565	13134	13979	568	9740	11198	53946	99706	12573	14931	548	9202	10609	51843	الشارقة
30426	3785	4916	414	1599	4237	15475	29542	3458	5707	399	1350	3894	14734	عجمان
8889	1665	2462	124	1992	1042	1604	8768	1413	3340	120	1729	812	1354	ام القيوين
36080	4811	14261	303	7267	4681	4757	35093	4544	14721	292	6817	4323	4396	راس الخيمة
16234	2676	2289	312	6014	1244	3699	15370	2389	2690	301	5608	1007	3375	الفجيرة
544847	70916	52275	6152	62783	62733	289988	530335	68262	57178	6023	59395	58995	280482	جملة

تشمل مبنى من طابق ، غرفة مستقلة ، شجرة ، كرفان ، صندقة ، عشة ، خيمة وأخرى.

انتاج قطاع العقارات وخدمات الاعمال حسب النشاط والامارة خلال الفترة 2001-2002

جدول رقم (3)

القيمة : مليون درهم

معدل التغير السنوي % 2002 - 2001			الأهمية النسبية %						الانتاج						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	
4.5	5.0	4.5	40.7	35.3	41.2	40.36	34.99	40.9	9553	761	8792	9138	725	8413	ابوظبي
3.5	3.9	3.5	31.9	37.2	31.3	31.89	37.21	31.4	7477	801	6676	7221	771	6450	دبي
2.5	3.0	2.5	18.7	16.1	19.0	18.95	16.26	19.2	4400	347	4053	4291	337	3954	الشارقة
2.6	2.8	2.5	3.1	3.4	3.0	3.10	3.47	3.1	721	74	647	703	72	631	عجمان
2.6	4.8	2.3	0.7	1.0	0.6	0.67	1.01	0.6	155	22	133	151	21	130	ام القيوين
2.6	2.9	2.6	3.3	4.9	3.2	3.37	4.92	3.2	782	105	677	762	102	660	راس الخيمة
2.4	2.3	2.4	1.6	2.1	1.6	1.66	2.12	1.6	386	45	341	377	44	333	الفجيرة
3.7	4.0	3.6	100	100	100	100	100	100	23474	2155	21319	22643	2072	20571	جملة

القيمة المضافة لقطاع العقارات حسب النشاط والإمارة خلال الفترة 2001 – 2002

القيمة : مليون درهم

جدول رقم (4)

معدل التغير السنوي % 2002 – 2001			الأهمية النسبية %						القيمة المضافة						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	
4.5	5.0	4.5	41.0	35.3	41.6	40.7	35.0	41.3	8365	687	7678	8001	654	7347	ابوظبي
3.6	4.0	3.5	32.0	37.3	31.4	32.0	37.3	31.4	6514	726	5788	6290	698	5592	دبي
2.5	3.0	2.5	18.6	16.1	18.9	18.8	16.2	19.1	3791	313	3478	3697	304	3393	الشارقة
2.6	3.1	2.5	2.9	3.4	2.9	3.0	3.4	2.9	597	66	531	582	64	518	عجمان
3.1	5.3	2.7	0.7	1.0	0.6	0.7	1.0	0.6	134	20	114	130	19	111	ام القيوين
2.6	3.3	2.5	3.3	4.9	3.1	3.3	4.9	3.1	666	95	571	649	92	557	راس الخيمة
2.6	2.5	2.6	1.6	2.1	1.5	1.6	2.1	1.5	321	41	280	313	40	273	الفجيرة
3.7	4.1	3.6	100	100	100	100	100	100	20388	1948	18440	19662	1871	17791	جملة

التكوين الرأسمالي الثابت لقطاع العقارات وخدمات الأعمال حسب النشاط والامارة خلال الفترة 2001-2002م

القيمة : مليون درهم

جدول رقم (5)

معدل التغير السنوي % 2002 – 2001			الوزن النسبي						التكوين الرأسمالي الثابت						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	
12.5	10.5	12.5	29.6	25.0	29.6	26.8	22.9	26.8	2969	21	2948	2640	19	2621	ابوظبي
0.9	0	0.9	40.7	38.1	40.7	41.1	38.6	41.1	4085	32	4053	4047	32	4015	دبي
-6.3	-5.3	-6.3	14.0	21.4	14.0	15.3	22.9	15.2	1408	18	1390	1502	19	1483	الشارقة
-12.4	0	-12.4	6.0	3.6	6.0	7.0	3.6	7.0	601	3	598	686	3	683	عجمان
-2.8	0	-2.9	1.7	2.4	1.7	1.8	2.4	1.8	171	2	169	176	2	174	ام القيوين
0.4	0	0.4	5.0	6.0	5.0	5.1	6.0	5.1	506	5	501	504	5	499	راس الخيمة
-1.0	0	-1.0	2.9	3.6	2.9	3.0	3.6	3.0	291	3	288	294	3	291	الفجيرة
1.8	1.2	1.9	100	100	100	100	100	100	10031	84	9947	9849	83	9766	جملة

التكوين الرأسمالي لقطاع العقارات وخدمات الأعمال حسب الامارة والوزن النسبي خلال السنوات 2000 - 2003

القيمة : مليون درهم

جدول رقم (6)

% الأهمية النسبية				التكوين الرأسمالي الثابت				البيان
إجمالي	2002	2001	2000	إجمالي	2002	2001	2000	
100	32.1	28.6	39.3	9247	2969	2640	3638	ابوظبي
100	33.4	33.1	33.5	12232	4085	4047	4100	دبي
100	32.5	34.6	32.9	4338	1408	1502	1428	الشارقة
100	30.8	35.2	34.0	1950	601	686	663	عجمان
100	30.1	31.0	38.8	567	171	176	220	ام القيوين
100	30.0	29.9	40.0	1684	506	504	674	راس الخيمة
100	30.4	30.7	38.9	958	291	294	373	الفجيرة
100	32.4	31.8	35.8	30976	10031	9849	11096	جملة

الأهمية النسبية: %

29.9	29.6	26.8	32.8	ابوظبي
39.5	40.7	41.1	37.0	دبي
14.0	14.0	15.3	12.9	الشارقة
6.3	6.0	7.0	6.0	عجمان
1.8	1.7	1.8	2.0	ام القيوين
5.4	5.0	5.1	6.1	راس الخيمة
3.1	2.9	3.0	3.4	الفجيرة
100	100	100	100	جملة

العمالة بقطاع العقارات وخدمات الأعمال حسب النشاط والامارة خلال الفترة 2001 - 2002

جدول رقم (7)

(بالعدد)

معدل التغير السنوي 2002 - 2001 %			الأهمية النسبية %						العمالة						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الإعمال	عقارات	جملة	خدمات الإعمال	عقارات	جملة	خدمات الإعمال	عقارات	جملة	خدمات الإعمال	عقارات	جملة	خدمات الإعمال	عقارات	
4.0	4.0	3.9	34.0	33.4	36.1	34.0	33.3	36.2	19958	15294	4664	19193	14706	4487	ابوظبي
4.0	4.0	4.2	36.4	36.5	36.3	36.4	36.4	36.3	21362	16681	4681	20536	16042	4494	دبي
3.5	3.3	4.0	16.1	15.5	18.3	16.2	15.6	18.4	9454	7090	2364	9137	6864	2273	الشارقة
4.1	2.8	9.8	3.8	3.9	3.5	3.8	3.9	3.3	2212	1762	450	2124	1714	410	عجمان
3.0	3.3	1.0	1.3	1.5	0.8	1.3	1.5	0.8	783	680	103	760	658	102	أم القيوين
2.8	2.7	3.7	5.8	6.5	3.3	5.8	6.5	3.3	3387	2962	425	3294	2884	410	راس الخيمة
3.2	2.2	9.8	2.6	2.8	1.7	2.6	2.8	1.7	1498	1273	225	1451	1246	205	الفجيرة
3.8	3.7	4.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100	58654	45742	12912	56495	44114	12381	جملة

أجور العاملين بقطاع العقارات وخدمات الاعمال حسب النشاط والامارة خلال الفترة 2001 - 2002

القيمة : مليون درهم

جدول رقم (8)

معدل التغير السنوي 2002 - 2001 %			الأهمية النسبية %						الأجور						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	
4.0	4.0	3.9	35.0	34.4	37.4	35.0	34.3	37.5	475	364	111	456.8	350	106.8	ابوظبي
4.0	4.0	4.2	37.0	37.0	37.0	37.0	36.9	37.1	502	392	110	482.6	377	105.6	دبي
3.5	3.3	4.0	15.3	14.7	17.5	15.4	14.8	17.5	208	156	52	201	151	50	الشارقة
4.1	4.0	4.7	3.5	3.7	3.0	3.5	3.7	3.0	48	39	9	46.1	37.5	8.6	عجمان
3.0	3.4	0.0	1.3	1.4	0.7	1.3	1.4	0.7	17	15	2	16.5	14.5	2	ام القيوين
2.8	2.4	6.3	5.4	6.1	2.9	5.5	6.2	2.8	73.5	65	8.5	71.5	63.5	8	راس الخيمة
3.2	1.8	12.5	2.4	2.6	1.5	2.4	2.7	1.4	32.5	28	4.5	31.5	27.5	4	الفجيرة
3.8	3.7	4.2	100	100	100	100	100.0	100	1356	1059	297	1306	1021	285	جملة

العمالة والاجور ومتوسط الأجر السنوي لقطاع العقارات وخدمات الأعمال خلال الفترة 2001 - 2002

العمالة : بالعدد

الاجور : مليون درهم

متوسط الاجر : ألف درهم

جدول رقم (9)

معدل التغير السنوي % 2002 - 2001			متوسط الاجر السنوي		الأجور			العمالة			البيان
متوسط الأجر السنوي	الاجور	العمالة	2002	2001	حجم الزيادة	2002	2001	حجم الزيادة	2002	2001	
0.0	4.0	4.0	23.8	23.8	18.2	475	456.8	765	19958	19193	ابوظبي
0.0	4.0	4.0	23.5	23.5	19.4	502	482.6	826	21362	20536	دبي
0.0	3.5	3.5	22.0	22.0	7.0	208	201	317	9454	9137	الشارقة
0.0	4.1	4.1	21.7	21.7	1.9	48	46.1	88	2212	2124	عجمان
0.0	3.0	3.0	21.7	21.7	0.5	17	16.5	23	783	760	ام القيوين
0.0	2.8	2.8	21.7	21.7	2.0	73.5	71.5	93	3387	3294	راس الخيمة
-0.1	3.2	3.2	21.7	21.7	1.0	32.5	31.5	47	1498	1451	الفجيرة
0.0	3.8	3.8	23.1	23.1	50.0	1356	1306	2159	58654	56495	جملة

انتاجية المشتغل بقطاع العقارات وخدمات الاعمال حسب الامارة خلال الفترة 2001 - 2002

المشتغلين : بالعدد

القيمة المضافة : مليون درهم

الانتاجية : الف درهم

جدول رقم (10)

معدل التغير السنوي 2001 - 2002			2002			2001			البيان
الانتاجية	عدد العاملين	القيمة المضافة	الانتاجية	عدد العاملين	القيمة المضافة	الانتاجية	عدد العاملين	القيمة المضافة	
0.6	4.0	4.6	420.7	19958	8396	418.4	19193	8030	ابوظبي
-0.4	4.0	3.6	306.4	21362	6545	307.7	20536	6319	دبي
-0.9	3.5	2.6	402.3	9454	3803	405.8	9137	3708	الشارقة
-1.5	4.1	2.6	271.2	2212	600	275.4	2124	585	عجمان
0.0	3.0	3.1	172.4	783	135	172.4	760	131	ام القيوين
-0.2	2.8	2.6	197.5	3387	669	197.9	3294	652	راس الخيمة
-0.7	3.2	2.5	215.0	1498	322	216.4	1451	314	الفجيرة
-0.1	3.8	3.7	349.0	58654	20470	349.4	56495	19739	جملة

الإهتلاكات بقطاع العقارات وخدمات الاعمال حسب النشاط والامارة خلال الفترة 2001-2002

جدول رقم (11)

القيمة : مليون درهم

معدل التغير السنوي % 2001-2002			الأهمية النسبية						الاستهلاك						البيان
			2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	جملة	خدمات الاعمال	عقارات	
3.5	5.0	3.5	47.9	29.7	48.2	47.8	29.4	48.1	2249	21	2228	2173	20	2153	ابوظبي
3.5	4.5	3.5	29.6	32.5	29.6	29.5	32.4	29.5	1390	23	1367	1343	22	1321	دبي
2.6	3.1	2.6	14.7	18.9	14.7	14.8	19.1	14.8	692.4	13.4	679	675	13	662	الشارقة
2.7	4.2	2.6	2.5	3.5	2.5	2.6	3.5	2.5	119.5	2.5	117	116.4	2.4	114	عجمان
4.0	5.9	3.8	0.6	2.5	0.6	0.6	2.5	0.6	28.8	1.8	27	27.7	1.7	26	ام القيوين
2.4	2.0	2.4	2.8	7.3	2.8	2.9	7.5	2.8	133.2	5.2	128	130.1	5.1	125	راس الخيمة
2.6	2.6	2.6	1.8	5.5	1.7	1.8	5.6	1.7	83.9	3.9	80	81.8	3.8	78	الفجيرة
3.3	4.1	3.3	100	100	100	100	100	100	4696.8	70.8	4626	4547	68	4479	جملة

الأهمية النسبية للتكوين الرأسمالي الثابت لقطاع العقارات وخدمات الأعمال

2002-2001

جدول رقم (12)

بدون النفط الخام						شاملا النفط الخام						البيان
2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	
11.5	0.1	11.4	10.5	0.1	10.4	9.3	0.1	9.2	8.6	0.1	8.5	أبو ظبي
22.2	0.2	22	22.2	0.2	22	20.7	0.1	20.6	20.8	0.2	20.6	دبي
27.8	0.4	27.4	30.5	0.4	30.1	25	0.3	24.7	27.5	0.3	27.2	الشارقة
44	0.2	43.8	48.7	0.2	48.4	44	0.2	43.8	48.6	0.2	48.4	عجمان
36.7	0.4	36.3	39.1	0.4	38.7	36.7	0.4	36.3	39.1	0.4	38.7	أم القيوين
32	0.3	31.7	34.1	0.3	33.8	31.4	0.3	31.1	33.4	0.3	33.1	رأس الخيمة
25.2	0.2	25	22.7	0.3	26.5	25.2	0.2	25	26.8	0.3	26.5	الفجيرة
18.6	0.1	18.5	18.7	0.2	18.5	16.2	0.1	16.1	16.3	0.1	16.2	الجملة

الأهمية النسبية لإنتاج قطاع العقارات وخدمات الأعمال

2002-2001

جدول رقم (13)

بدون النفط الخام						شاملا النفط الخام						البيان
2002			2001			2002			2001			
جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	جملة	خدمات أعمال	عقارات	
7.1	0.6	6.5	7.2	0.6	6.6	4.7	0.4	4.3	4.6	0.4	4.2	أبو ظبي
7.3	0.8	6.5	7.5	0.8	6.7	6.9	0.7	6.2	7.1	0.8	6.3	دبي
13.7	1.1	12.6	14.2	1.1	13.1	12.5	1	11.5	12.7	1	11.7	الشارقة
10.7	1.1	9.6	10.9	1.1	9.8	10.7	1.1	9.6	10.9	1.1	9.8	عجمان
7	1	6	7.2	1	6.2	7	1	6	7.2	1	6.2	أم القيوين
8.3	1.1	7.2	8.4	1.1	7.3	8.1	1.1	7	8.3	1.1	7.2	رأس الخيمة
6.1	0.7	5.4	6.2	0.7	5.5	6.1	0.7	5.4	6.2	0.7	5.5	الفجيرة
7.9	0.7	7.2	8.1	0.7	7.4	6.3	0.6	5.7	6.3	0.6	5.7	الجملة

التكوين الرأسمالي لقطاع العقارات وخدمات الأعمال خلال السنوات 1994 – 2002

القيمة : بالمليون درهم

جدول رقم (15)

التكوين الرأسمالي الثابت										البيان
إجمالي	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	
33405	2969	2640	3560	3466	3973	5270	4579	4219	2729	ابوظبي
30052	4085	4047	4588	4367	3297	2489	2235	2464	2480	دبي
10685	1408	1502	1327	1267	1146	1055	955	1065	961	الشارقة
4497	601	686	563	519	466	452	407	428	377	عجمان
1164	171	176	160	152	129	111	97	87	80	ام القيوين
3357	506	504	475	455	404	304	286	221	203	راس الخيمة
1781	291	294	273	253	202	129	122	113	104	الفجيرة
84941	10031	9849	10946	10478	9617	9810	8680	8597	6932	جملة