



مركز الإحصاء - أبوظبي
STATISTICS CENTRE - ABU DHABI

2011

إحصاءات المباني
المنجزة

الربع الرابع

إصدار مارس 2012

الفهرس

3	المقدمة
4	ملخص النتائج
5	توزيع المباني المنجزة حسب الإقليم
6	توزيع المباني المنجزة حسب الإقليم ونوع البناء
6	توزيع الوحدات السكنية المنجزة حسب الإقليم
7	توزيع المباني المنجزة حسب نوع الاستخدام والإقليم
10	متوسط الكلفة التقديرية للبناء حسب مساحته
11	المفاهيم
12	الملاحظات الفنية

المقدمة

يقدم مركز الإحصاء - أبوظبي هذا التقرير حول إحصاءات المباني المنجزة عن الربع الرابع من عام 2011 للأقاليم الثلاث في إمارة أبوظبي. ويتضمن التقرير تحليلاً عن مجموع المباني المنجزة حسب الأقاليم. إضافة إلى ذلك فإن هذا التقرير يوفّر إحصاءات وتحليلات عن عدد المباني المنجزة حسب النوع والاستخدام وتكلفة البناء.

ويحتوي الجزء الأخير في هذا التقرير على الملاحظات الفنية والمفاهيم التقنية الخاصة بالمباني المنجزة، حيث جُمعت البيانات من خلال السجلات الإدارية لبلديات إمارة أبوظبي.

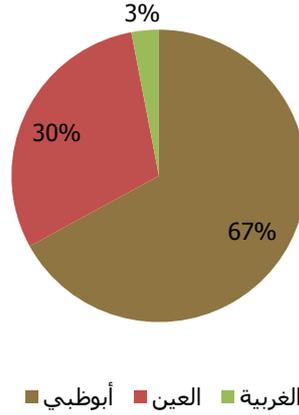
ملخص النتائج

- بلغ عدد المباني المنجزة (جديدة وإضافات) في الربع الرابع من عام 2011 لإمارة أبوظبي 1,108 مبنى.
- بلغ عدد المباني الجديدة المنجزة في الربع الرابع من عام 2011 لإمارة أبوظبي 1,019 مبنى.
- بلغ عدد المباني السكنية المنجزة في الربع الرابع من عام 2011 لإمارة أبوظبي 646 مبنى.
- بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة في الربع الرابع من عام 2011 لإمارة أبوظبي 2,908 وحدات.
- بلغ متوسط كلفة بناء المتر المربع الواحد في الربع الرابع من عام 2011 لإمارة أبوظبي 3,615 درهماً.

توزيع المباني المنجزة حسب الإقليم

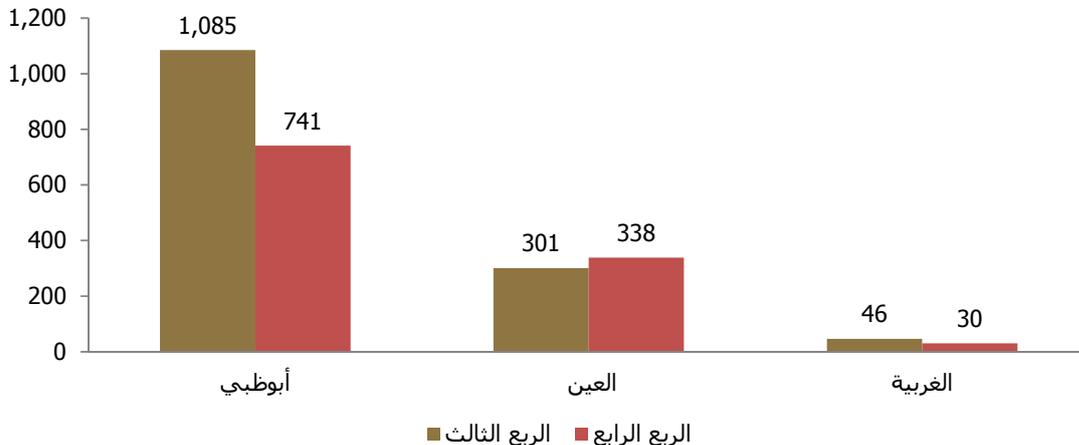
شكّلت المباني المنجزة في إقليم أبوظبي خلال الربع الرابع من عام 2011 نسبة 67% من إجمالي عدد المباني المنجزة على مستوى الإمارة البالغ عددها 1,108 مبانٍ، كما هو موضح في الشكل (1)، في حين بلغت نسبة المباني المنجزة في إقليم العين 30%، وفي إقليم المنطقة الغربية 3%.

شكل (1) التوزيع النسبي للمباني المنجزة حسب الإقليم للربع الرابع عام 2011



انخفض عدد المباني المنجزة في إقليم أبوظبي في الربع الرابع من عام 2011 بنسبة 31.7% مقارنة بالربع السابق، حيث بلغ عدد المباني المنجزة 741 مبنى، كما هو موضح في الشكل (2). وفي إقليم العين ارتفع عدد المباني المنجزة في الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث بنسبة 12.3%، حيث بلغ عدد المباني المنجزة في الربع الرابع 338 مبنى. كما شهد إقليم المنطقة الغربية تراجعاً بنسبة 34.8% في عدد المباني المنجزة، حيث بلغ في الربع الرابع 30 مبنى، مقارنة بـ 46 مبنى في الربع الثالث.

شكل (2) المباني المنجزة حسب الإقليم للربعين الثالث والرابع عام 2011



توزيع المباني المنجزة حسب الإقليم ونوع البناء

بلغ عدد المباني الجديدة المنجزة في إمارة أبوظبي في الربع الرابع 1,019 مبنى، مسجلاً انخفاضاً مقداره 307 مبانٍ عن الربع الثالث. كذلك بلغ عدد الإضافات التي تكون إما إضافة مبنى على قطعة الأرض نفسها، وإما إضافة وحدة عقارية لمبنى قائم 90 إضافة في الربع الرابع بانخفاض مقداره 16 إضافة عن الربع الثالث.

جدول (1) نوع المباني المنجزة حسب الإقليم ونوع البناء في الربعين الثالث والرابع عام 2011

الإقليم	نوع البناء	الربع الثالث	الربع الرابع	التغير %
أبوظبي	بناء جديد	1,020	697	-31.7
	إضافات	65	44	-32.3
العين	بناء جديد	260	292	12.3
	إضافات	41	46	12.2
الغربية*	بناء جديد	46	30	-34.8
إمارة أبوظبي	بناء جديد	1,326	1,019	-23.5
	إضافات	106	90	-15.1
	المجموع	1,432	1,109	-22.6

* دُمج عدد الإضافات مع بناء جديد.

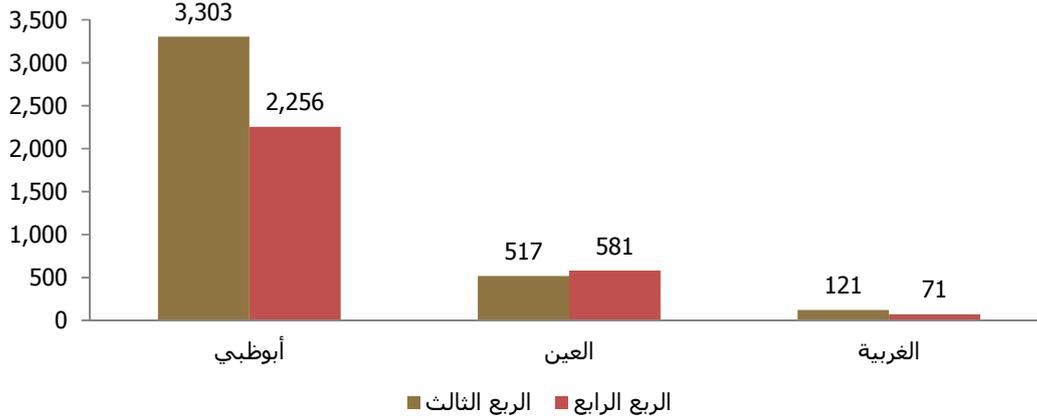
توزيع الوحدات السكنية المنجزة حسب الإقليم

بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة في إقليم أبوظبي 2,256 وحدة في الربع الرابع من عام 2011، وقد انخفضت بنسبة 31.7% مقارنة بالربع الثالث.

أما في إقليم العين فقد بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة في الربع الرابع 581 وحدة، بزيادة مقدارها 64 وحدة على الربع الثالث.

في حين شهد عدد الوحدات السكنية في إقليم المنطقة الغربية تراجعاً بنسبة 41.3%، حيث بلغ عدد الوحدات السكنية المنجزة 71 وحدة في الربع الرابع.

شكل (3) الوحدات السكنية المنجزة حسب الإقليم في الربعين الثالث والرابع عام 2011



توزيع المباني المنجزة حسب نوع الاستخدام والإقليم

تشير البيانات إلى أن أكثر من نصف المباني المنجزة في إمارة أبوظبي 58.3% في الربع الرابع من عام 2011 هي مبانٍ سكنية، حيث بلغ عددها 646 مبنى. وبلغ عدد المباني المصنّفة (سكني تجاري) 281 مبنى بنسبة 25.4%، فيما كانت نسبة المباني المصنّفة (زراعي) أقل من 1% وبواقع 4 مبانٍ فقط، كما هو موضح في جدول (2).

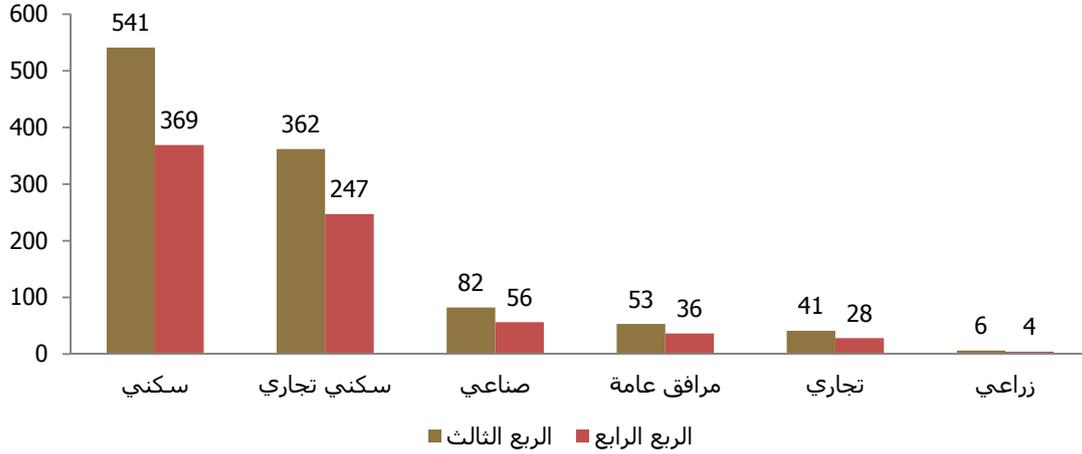
جدول (2) المباني حسب نوع الاستخدام والإقليم في الربع الرابع عام 2011

نوع الاستخدام	أبوظبي	العين	الغربية	المجموع
سكني	369	268	9	646
سكني تجاري	247	34	0	281
صناعي	56	6	15	77
مرافق عامة	36	7	3	46
تجاري	28	22	0	50
زراعي	4	0	0	4
أخرى	0	1	3	4
المجموع	740	338	30	1,108

كما تشير البيانات في الشكل (4) إلى أن غالبية المباني المنجزة في إقليم أبوظبي هي مبانٍ سكنية، حيث بلغ عدد المباني السكنية في الربع الرابع 369 مبنى، وفي الربع الثالث 541 مبنى. فيما بلغ عدد المباني المصنّفة (سكني تجاري) في الربع الرابع 247 مبنى بانخفاض مقداره 115 مبنى على الربع الثالث. كما شهدت

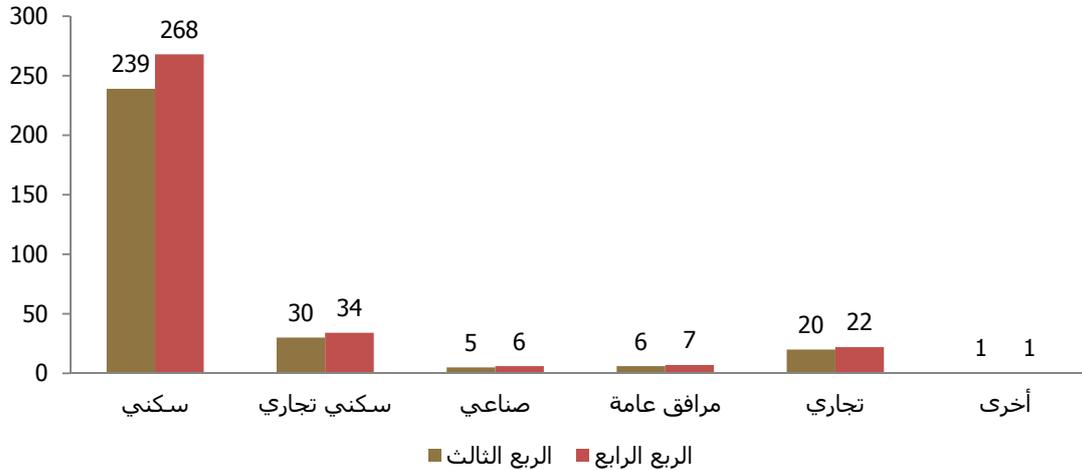
المباني ذات التصنيف (تجاري) و(صناعي) و(مرافق عامة) انخفاضاً في عدد المباني المنجزة في الربع الرابع مقارنة بالربع الثالث.

شكل (4) المباني المنجزة في إقليم أبوظبي حسب نوع الاستخدام في الربعين الثالث والرابع عام 2011



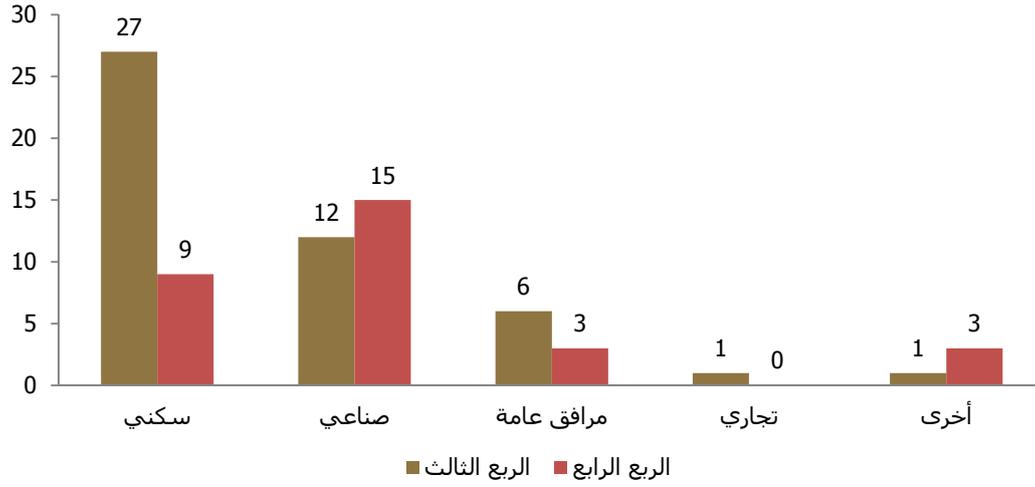
وفي إقليم العين ارتفع عدد المباني السكنية المنجزة في الربع الرابع عام 2011 إلى 268 مبنى، بنسبة 12.3% مقارنة بالربع الثالث، كما صاحبها ارتفاع في عدد المباني ذات تصنيف (سكني تجاري) والمباني التجارية والصناعية والمرافق العامة في الإقليم في الربع الرابع، مقارنة بالربع الثالث، كما يبيّن الشكل (5).

شكل (5) المباني المنجزة في إقليم العين حسب نوع الاستخدام في الربعين الثالث والرابع عام 2011



وفي إقليم المنطقة الغربية انخفض عدد المباني السكنية المنجزة في الربع الرابع عام 2011، حيث بلغ 9 مبانٍ، كما يبيّن ذلك الشكل (6)، في حين أن عدد المباني الصناعية المنجزة ارتفع إلى 15 في الربع الرابع.

شكل (6) المباني المنجزة في إقليم الغربية حسب نوع الاستخدام في الربعين الثالث والرابع عام 2011



متوسط الكلفة التقديرية للبناء حسب مساحته

تراوح متوسط الكلفة التقديرية لبناء المتر المربع الواحد في إمارة أبوظبي خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2011 بين 3,265 درهماً و4,100 درهم. وتختلف الكلفة التقديرية حسب مساحة البناء الكليّة ونوع التشطيبات الداخلية المستخدمة والهدف من البناء. وتشير البيانات إلى أن المباني التي تستخدم للسكن من قبل صاحب البناء ترتفع الكلفة فيها عن تلك المخصّصة لغايات استثمارية، حيث بلغت أعلى كلفة بناء 4,100 درهم في المباني التي تتراوح مساحة البناء الكليّة فيها (300 - 599) متراً مربعاً وهي عادة تكون مخصّصة للسكن من قبل مالك العقار نفسه، أما أقل كلفة بناء فقد بلغت 3,265 درهماً في المباني التي تتراوح مساحة البناء الكليّة فيها (900 - 1200) متر مربع.

جدول (3) متوسط الكلفة التقديرية للمتر المربع حسب مساحة البناء والإقليم في الربعين الثالث والرابع عام 2011

مساحة البناء (م ²)	أبوظبي	العين	الغربية	المجموع
أقل من 300	3,710	3,971	2,338	3,930
300 - 599	4,361	3,857	3,714	4,100
600 - 899	3,498	2,947	1,996	3,464
900 - 1200	3,615	2,643	-	3,265
أكثر من 1200	5,256	4,079	3,821	3,317

كما لوحظ من خلال البيانات أن كلفة البناء في أبوظبي أعلى منها في العين والغربية في المساحات التي تزيد على 300 متر مربع، بينما أشارت البيانات إلى أن كلفة البناء في العين في المساحات التي تقلّ عن 300 متر مربع أعلى منها في أبوظبي والغربية.

1- نوع المبنى

- أ- **بناء جديد:** هيكل معماري جديد قائم بذاته على قطعة أرض خالية.
- ب- **إضافات:** إضافة مبنى على قطعة أرض مقام عليها مبنى قائم أو إضافة وحدة عقارية إلى مبنى قائم.

2- نوع الاستخدام

- أ- **سكني:** مبانٍ سكنية لها أشكال معمارية مختلفة وتستخدم للأغراض السكنية.
 - ب- **صناعي:** مبانٍ صناعية تستخدم لأغراض ممارسة النشاط الصناعي مثل المصانع.
 - ج- **تجاري:** مبانٍ تستخدم لأغراض تجارية مثل المخازن والمكاتب والبقالات والأسواق والمعارض وغيرها.
 - د- **سكني تجاري:** مبانٍ تتكوّن من طوابق عدّة تستخدم لأغراض تجارية وسكنية، وفي الغالب يتكوّن الطابق الأرضي من محال تجارية والطوابق الأخرى تحتوي على شقق سكنية مثل (البنائات والأبراج).
 - هـ- **مرافق عامة:** مبانٍ تستخدم من قبل العامة تكون مملوكة للقطاع الحكومي (المساجد والمراكز التعليمية الحكومية والحدائق العامة.. إلخ).
 - و- **المباني الزراعية:** هي مبانٍ مصمّمة لممارسة النشاط الزراعي، بما في ذلك على سبيل المثال: زراعة المحاصيل وحصادها وتربية الماشية والحيوانات.
 - ز- **أخرى:** تشمل المباني التي لم يرد لها تصنيف أعلاه إن وجدت.
- 3- عدد الوحدات السكنية:** مجموع الوحدات المخصّصة للسكن داخل المبنى بغضّ النظر عن نوع استخدام هذا المبنى سواء كان للسكن فقط أو سكني تجاري.
- 4- مساحة قطعة الأرض:** هي مساحة الأرض الكلية التي يتم البناء عليها أو على جزء منها.
- 5- مساحة البناء الكلية:** هي مساحة الجزء الذي تمّ بناؤه فعلاً، وفي حالة المباني المتعدّدة الطوابق تحسب مساحات الطوابق جميعها المكونة للمبنى.
- 6- عدد المباني:** هي مجموع المباني المنفّذة على قطعة الأرض المخصّصة للبناء والمشمولة في نموذج شهادة إنجاز المبنى.
- 7- الكلفة التقديرية:** مجموع ما أنفق على المبنى حتى مرحلة استلامه.

الملاحظات الفنية

النطاق

يغطي هذا التقرير الإحصاءات المتعلقة بشهادة إنجاز المبنى في مختلف مناطق إمارة أبوظبي، الصادرة عن بلديات أبوظبي والعين والغربية.

المدة الزمنية

جُمعت البيانات من مكاتب المناطق التابعة للبلديات المنتشرة في الإمارة وفي نهاية كل شهر ميلادي من عام 2011.

جمع البيانات

توزّع الاستبانات على مراكز البلديات، حيث تُعبأ من قبل ممثل البلدية وممثل المكاتب الهندسية وممثل المقاولين مع نموذج شهادة إنجاز المبنى. ومن ثم تُجمّع الاستبانات من مراكز البلديات، حيث يُدقق المتخصصون في مركز الإحصاء - أبوظبي البيانات، ومن ثم تُرَمِّز هذه الاستبانات وتُدخل في برنامج أعدّ في القسم، وبعدها تبدأ عملية جدولة البيانات واستخراج النتائج الأولية وتدقيقها حتى يتم إخراجها بشكلها النهائي.

