

3.0 الجوانب الاقتصادية

التحليل الاقتصادي والسكاني

توقعات السوق

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



3.1 التحليل الاقتصادي والسكاني



حرصت خطة إطار عمل الهيكل العمراني أثناء إعدادها على الخروج بتصور واضح للمؤشرات الاقتصادية والسكانية المتوقعة خلال ربع القرن القادم في ظل التوقعات بحدوث نمو هائل خلال تلك الفترة وبارتفاع عدد السكان إلى ثلاثة أو أربعة أضعاف. ويتعين على الخطة تحديد كيفية إظهار الشكل المنجز لهذا النمو والتوسعات الاقتصادية المصاحبة له.

لا مفر من مواجهة الصعوبات عند اصدار توقعات دقيقة ، فالنمو الاقتصادي المستهدف لا يعكس النمو السابق في المستويات أو القطاعات الاقتصادية. وفي غياب الأرقام القياسية، تكتسب المقارنات مع المدن الكبرى في مختلف دول العالم أهمية قصوى. مع ذلك، فإن الحجم الكبير للعمالة الأجنبية يحد من فعالية أي مقارنة مع مدن العالم الأخرى.

إن التوقعات الاقتصادية الناجمة عن أولويات الإنفاق الحكومي على القطاعات الرئيسية مثل قطاع الرعاية الصحية والتعليم والسياحة والتنوع الاقتصادي تشكل مصدراً رئيسياً للطروحات المتعلقة بالنمو السكاني وتوقعات السوق الموضحة في الأقسام التالية. يتوقع أن يكون الطلب على كل قطاع على النحو التالي:

- الوحدات السكنية: ستشهد أبوظبي طلباً قوياً على الوحدات السكنية في كافة قطاعات السوق في ظل النمو السكاني. وسوف تؤدي القطاعات الحكومية والخدمات القوية إلى زيادة تدريجية في نسبة الموظفين الذين يؤدون أعمالاً إدارية.
- وحدات المكاتب: بينما يستمر التأثير القوي لقطاع الطاقة في اقتصاد أبوظبي، فإن النمو في الوظائف لدى القطاعات الحكومية والمؤسسية والخدمات سيؤدي إلى زيادة

- الطلب على مباني المكاتب في ظل تطور السوق.
- المحال التجارية: سوف تؤدي الزيادة السكانية وزيادة التدفق السياحي إلى نمو الطلب على المحال التجارية.
 - الوحدات الصناعية: سيشهد القطاع الصناعي نمواً كبيراً في ظل التوسعات المرتقبة ونقل موقع الميناء والذي سيصاحبه إنشاء منطقة صناعية جديدة بالقرب من موقع الميناء الجديد.
 - الفنادق: من الضروري رفع عدد الغرف الفندقية لاستيعاب النمو المتوقع في أعداد زوار أبوظبي من رجال الأعمال والسياح. وتشكل الجزر مكاناً مثالياً لإقامة فنادق للسياحة الترفيهية. أما الفنادق المخصصة للزوار من رجال الأعمال، فيتوجب إنشاؤها بالقرب من مراكز الأعمال ومن المطار.
 - ملاعب الغولف: يتم إجراء دراسات لإقامة ملاعب لرياضة الغولف في عدد من المناطق التي تضم منتجعات. من شأن إقامة ملاعب للغولف المساهمة في تعزيز الأنشطة السياحية المرتبطة بتلك الرياضة. كما تساهم ملاعب الغولف في رفع قيمة وجاذبية العقارات السكنية والمنتجعات، إلا أن تكاليف بناء وتشغيل هذه الملاعب مرتفعة للغاية في دولة الإمارات العربية المتحدة. لذلك، يتوقع أن يظل مستوى العرض لهذا النوع من المشاريع متواضعاً.
 - مراسي القوارب: من الأرجح أن يرتفع حجم الطلب على المراسي في ظل مشاريع تطوير الجزر في أبوظبي، إلا أن رياضة الإبحار بالقوارب تظل هواية مكلفة وبالتالي، يتوقع حدوث نمو مضطرب بالتوازي مع النمو السكاني.
 - التعليم: يكمن أحد أبرز أهداف السياسة العامة للتعليم بأبوظبي في إقامة نظام تعليمي شامل وعالي الجودة على كافة المستويات ومتوافق مع أعلى المعايير والخبرات العالمية.
 - المستشفيات والرعاية الصحية: تعكف حكومة أبوظبي على إجراء تحسينات ملموسة على مرافق الرعاية الصحية في الإمارة وذلك برفع الطاقات الاستيعابية للمستشفيات وتحسين مستوياتها. ويتضمن ذلك إنشاء العديد من مؤسسات الرعاية الصحية الجديدة وتطوير المنشآت الحالية.

3.2 توقعات السوق

وضعت افتراضات النمو للمناطق العمرانية في أبوظبي والمستخدم في هذه الخطة بحيث تتوافق مع التوقعات التالية. وتم توضيح التقديرات المقترحة التي ستوجه عملية النمو وقد صممت الخطة للاستجابة لهذه التوصيات.

2007 – أساس المقارنة

- 930,000 نسمة
- 1.8 مليون سائح سنوياً
- ~180,000 وحدة سكنية

أسرة المستشفيات	مؤسسات التعليم العالي	المدارس	ملاعب الغولف	غرف الفنادق	مساحات المنشآت الصناعية (مليون متر مربع)	مساحات المحال التجارية (مليون متر مربع)	مساحات المكاتب (مليون متر مربع)	الدراسة المبدئية
2,800	13	236	3	10,000	4.0	0.86	1.4	

2013 – التوقعات لخمس سنوات

- 1.3 مليون نسمة
- 3.3 مليون سائح سنوياً
- 251,000 وحدة سكنية

أسرة المستشفيات	مؤسسات التعليم العالي	المدارس	ملاعب الغولف	غرف الفنادق	مساحات المنشآت الصناعية (مليون متر مربع)	مساحات المحال التجارية (مليون متر مربع)	مساحات المكاتب (مليون متر مربع)	
3,495	8	224	9	--	1.0	1.1	1.8	ناشئة
6,311	14	357	12	--	6.5	2.8	2.7	نامية
4,500	25	330	10	21,000	6.5	1.5	2.5	مقترحة

2020

- 2 مليون نسمة
- 4.9 مليون سائح سنوياً
- 411,000 وحدة سكنية

أسرة المستشفيات	مؤسسات التعليم العالي	المدارس	ملاعب الغولف	غرف الفنادق	مساحات المنشآت الصناعية (مليون متر مربع)	مساحات المحال التجارية (مليون متر مربع)	مساحات المكاتب (مليون متر مربع)	
5,454	14	374	15	--	1.8	2.0	3.0	ناشئة
9,850	25	597	20	--	11.6	4.7	4.5	نامية
6,500	30	450	18	49,500	10.0	2.5	3.5	مقترحة

2030

- 3.1 مليون نسمة
- 7.9 مليون سائح سنوياً
- 686,000 وحدة سكنية

أسرة المستشفيات	مؤسسات التعليم العالي	المدارس	ملاعب الغولف	غرف الفنادق	مساحات المنشآت الصناعية (مليون متر مربع)	مساحات المحال التجارية (مليون متر مربع)	مساحات المكاتب (مليون متر مربع)	
8,418	27	637	25	--	3.3	3.5	5.2	ناشئة
15,201	47	1,017	35	--	21.8	8.5	7.7	نامية
10,000	40	650	25	74,500	15.0	4.0	7.5	مقترحة

