

3.0 الجوانب الاقتصادية

التحليل الاقتصادي
توقعات السوق

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



3.1 التحليل الاقتصادي



يتم مواكبة التطور الاقتصادي في العين عن طريق المباني المؤلفة من أرضى و 3 طوابق التي تجمع بين المساحات السكنية والمكتبية.

إن إيجاد صورة واضحة المعالم للاتجاهات الديموغرافية والاقتصادية المتوقعة على مدار الربع القادم من القرن في مدينة العين كان من الأمور الضرورية في تطوير خطة إطار الهيكل العمراني. فمن المتوقع أن يزيد عدد السكان إلى الضعف خلال هذا الإطار الزمني، ويجب أن يتم من خلال الخطة تحديد كيف سيتم تجسيد هذا النمو والتوسع الاقتصادي الناتج عنه في شكل عمراني.

إن مسألة إيجاد توقعات دقيقة يترتب عليها الكثير من الأمور في ظل الحقيقة المتمثلة في أن المكون الأكبر من القوى العاملة عبارة عن عاملين ذكور تتراوح أعمارهم بين العشرين والأربعين ويعيش معظمهم مع أصحاب الأعمال في الفيلات أو المزارع ولا يتم اعتبارهم «نشطيين اقتصادياً».

وتعتبر التوقعات الاقتصادية التي تحددها أولويات الإنفاق الحكومي في مجالات مثل الرعاية الصحية والتعليم والسياحة والتنوع الصناعي هي المصدر الأساسي لنمو السكان وتوقعات السوق التي تم تحديد معالمها في القسم التالي من هذا التقرير. وتشير التوقعات إلى أن يكون الطلب في كل قطاع كالتالي:

- القطاع السكني: سوف تشهد العين طلباً كبيراً على الوحدات السكنية عبر جميع قطاعات السوق مع نمو السكان. وتشير التوقعات إلى أن الفترة القادمة سوف تشهد زيادة في المعروض من الوحدات الفاخرة ونقصاً في المعروض من الوحدات المتوسطة التكلفة.
- قطاع المكاتب: لدى العين محدودية في قطاع الخدمات والمساحات الخاصة بالمكاتب. ومن المتوقع أن يستمر ذلك في المستقبل القريب.
- القطاع التجاري: سوف تؤدي زيادة السكان والنشاط السياحي إلى زيادة الطلب على المساحات التجارية. تتميز العين بالارتفاع في نسبة مساحاتها التجارية بالمقارنة مع كثافتها السكانية وستحافظ على هذه النسبة.
- القطاع الصناعي: سوف ينمو القطاع الصناعي مع تطوير مجمع الأعمال الجديد للتقنيات العالية قرب المطار، مع التركيز على قطاعات الصناعات الخفيفة النظيفة مثل تطوير برامج ومكونات الحاسوب والتركيز على منطقة الصناعات الثقيلة مثل صناعة الأسمنت على طول طريق الشاحنات.
- القطاع الفندقي: سيؤدي التركيز على السياحة إلى زيادة عدد زيارات وليس مدة الإقامة. ومن المتوقع أن يستمر إجمالي عدد الغرف الفندقية المطلوبة في النطاق المحدود بالنسبة لاقتصاد ناشئ.
- القطاع التعليمي: تتمتع العين بنسبة عالية من المدارس بالمقارنة مع عدد سكانها سواء كانت حكومية أو خاصة. ومن الأولويات الأساسية لحكومة أبوظبي زيادة الجامعات في الإمارة للاحتفاظ بالطلاب الإماراتيين وجذب الطلاب من دول مجلس التعاون الخليجي. ومن المتوقع أن تؤدي هذه الاستراتيجية إلى احتفاظ العين بمكانتها كموطن لمؤسسات التعليم الجامعي.
- قطاع المستشفيات والرعاية الصحية: بالرغم من المستوى المرتفع من الخدمة بالمستشفيات، إلا أن العين لازالت تتطلب المزيد من المستشفيات. ولنعم هذه النسبة من الانخفاض، سوف تحتاج العين إلى التركيز بشكل كبير على إيجاد المزيد من المستشفيات مع زيادة السكان.
- القطاع الترفيهي: تعد ملاعب الجولف من أشهر المنشآت الترفيهية في العين. ونظراً لتأثيرات المناخ الجاف على هذه الملاعب، تتطلب عمليات البناء والصيانة مبالغ كبيرة. لذا تشير التوقعات إلى زيادة متواضعة في ملاعب الجولف في المستقبل القريب.

3.2 توقعات السوق

إن الافتراضات الخاصة بالنمو في المنطقة الرئيسية في مدينة العين والمستخدم في خطة إطار الهيكل العمراني تعتمد على التوقعات الاقتصادية والتوقعات الخاصة بالسكان وكذلك على المقارنات بالأمتلة الدولية. وفي كل حالة، يتم تصور سيناريوهين أحدهما ناشئ والآخر متنامي، بالإضافة إلى سيناريو مقترح يمثل أفضل التقديرات والتوصيات.

ويبدأ الجدول التالي ببيانات إحصاء عام 2005 ويعطي إحصاء دقيقاً لعدد السكان في مدينة العين بالإضافة إلى خمس مناطق مجاورة تقترح الخطة أن تصبح جزءاً من المنطقة العمرانية الخاصة بالعين على مدار السنوات الاثنتين والعشرين القادمة. ومن هذه البيانات وغيرها، تم إعداد تصور لعام 2007 ليضع خطاً أساسياً يتم منه تقدير متطلبات استخدام الأراضي إلى الأفق التخطيطي المعتمد لعام 2030.

تعداد السكان وفق بيانات إحصاء عام 2005

(للمناطق المبينة في الشكل التخطيطي 5.1.1 المناطق)

المناطق العمرانية الحالية

مدينة العين 284,040

مناطق التوسع العمراني (حتى 2030)

السلامات 10,130

البحر 22,234

أم غافة 7,712

الظاهر 9,272

مزيد 5,582

الإجمالي 338,970

التعداد السكاني لعام 2007

- 374,000 مقيم: 122,000 إماراتي، و252,000 وافد
- 200,000 زيارة سياحية سنوياً
- 67,049 وحدة سكنية: 13,203 للإماراتيين، 53,846 للوافدين

الغرف الفندقية	المساحات الصناعية (ألف م ²)	المساحات التجارية (ألف م ²)	مساحات المكاتب (ألف م ²)	الخط الأساسي
796	800	460	150	

تصور لمدة خمس سنوات – 2013

- 476,000 مقيم: 141,000 إماراتي، و335,000 وافد
- 474,000 زيارة سياحية سنوياً
- 86,792 وحدة سكنية: 15,254 للإماراتيين، 71,538 للوافدين

الغرف الفندقية	المساحات الصناعية (ألف م ²)	المساحات التجارية (ألف م ²)	مساحات المكاتب (ألف م ²)	الناشئ
1,554	186	169	291	
2,525	1,371	657	729	المتنامي
1,800	1,000	600	250	المقترح

عام 2020

- 627,000 مقيم: 167,000 إماراتي، و 460,000 وافد
- 710,000 زيارة سياحية سنوياً
- 124,290 وحدة سكنية: 22,584 للإماراتيين، و 101,706 للوافدين

النشاط	مساحات المكاتب (ألف م ²)	المساحات التجارية (ألف م ²)	المساحات الصناعية (ألف م ²)	الغرف الفندقية
الناشئ	412	248	263	2,481
المتنامي	1,030	965	1,937	4,032
المقترح	400	800	1,450	2,700

عام 2030

- 1,000,000 مقيم: 290,000 إماراتي، و 710,000 وافد
- 1,071,000 زيارة سياحية سنوياً
- 202,061 وحدة سكنية: 41,428 للإماراتيين، و 160,633 للوافدين

النشاط	مساحات المكاتب (ألف م ²)	المساحات التجارية (ألف م ²)	المساحات الصناعية (ألف م ²)	الغرف الفندقية
الناشئ	612	388	391	4,009
المتنامي	1,531	1,511	2,881	6,516
المقترح	600	1,100	1,975	4,000