

مقدمة

إن التعرف على الواقع العمراني في أي منطقة جغرافية يعكس صورة واضحة للتطور العمراني التي آلت له تلك المنطقة، كما أنه يعطي تصوراً شاملاً للاتجاه العام الذي يسير نحوه ذلك التطور. تعتبر إمارة دبي من المدن التي شهدت زيادة هائلة في أعداد المباني والوحدات السكنية، لذا كان لا بد من إبراز تلك الزيادة الهائلة ووضعها من خلال بيانات إحصائية بين يدي المخططين ورأسمي السياسات ومتخذي القرارات للتعرف على التطور العمراني الكبير وما يترتب عليه من ضغوطات هائلة على الخدمات الرئيسية الأساسية (مياه، كهرباء، صرف صحي... الخ) من جهة لتعرف على مقدار مساهمة هذا القطاع من عائدات وقيم تقديرية في الناتج المحلي الإجمالي للإمارة من جهة أخرى. تتبع أهمية توفير قاعدة بيانات شاملة ومتكاملة للمباني والوحدات السكنية في الإمارة سواء أكانت منجزة أو تحت التشييد، من كونها ركيزة أساسية في التخطيط الشمولي والتنموي لإمارة دبي. فالطرق والمواصلات والاتصالات والمدارس والمراكز الصحية والمستشفيات وغيرها من الخدمات الرئيسية تبنى على المعلومة الإحصائية الدقيقة للسكان والوحدات السكنية.

وتتوفر بيانات قطاع الإسكان والمباني من خلال التعدادات العامة للسكان والمنشآت التي تم إجرائها خلال الفترة الماضية من قبل مركز دبي للإحصاء، كما يتم توفير البيانات السنوية للمباني تحت الإنشاء والمباني المنجزة وما يتعلق بها من خلال بلدية دبي بالإضافة إلى ما يتعلق بفحوص مختبر الهندسة وتقوم دائرة الأراضي والأملاك بتوفير كافة البيانات المتعلقة بالأراضي وملكيته بشكل سنوي أيضاً

This chapter includes all types of data related to buildings and housing units in the emirate of Dubai for the census years and from the reality of inventory of buildings and housing units and Establishments. The data also includes buildings under construction, completed buildings and the value (in AED million) of completed private sector building projects. In addition, it contains data on building permits issued and engineering laboratory tests and data on land transactions such as sales, collateral, release of collateral, and mortgage of land development lease. Through this chapter we can also identify the number and area of emirate land owned by the Gulf Cooperation Council .country nationals for the same period

The identification of the state of construction in any geographical area provides a clear picture of the extent of urban development in that area and a comprehensive indication of the general direction of that development. The emirate of Dubai is considered as one of those cities which experienced a dramatic increase in the number of buildings and housing units. This dramatic increase must be highlighted and made available to planners, policy makers, and decision makers to identify the huge pressures exerted by the main basic services (water, electricity, healthcare, etc...) the one hand, and to identify the extent of the contribution of this sector in terms of income and .estimated values in the Gross Domestic Product of the emirate on the other

The importance of the provision of a comprehensive database on buildings and housing units in the emirate of Dubai, whether completed or under construction, is that it is one of the cornerstones of a comprehensive development plan. Roads, transportation, communications, schools, healthcare centers, hospitals and other basic services are all built on accurate statistical information on

The data is available housing and buildings through general censuses of population and enterprises that have been made during the last period by the Dubai Statistics Center, are also provided annual data for buildings under construction and buildings completed and related through Dubai Municipality in addition to the checks Engineering Laboratory and the Department of land and property by providing all the data relating to land and ownership on an annual basis, als

المباني حسب النوع والموقع (حضر. / ريف) في سنوات التعداد - إمارة دبي
Buildings by Type and Location (Urban / Rural) at the Census Years - Emirate of Dubai
(1993 , 2000, 2005)

جدول (02 - 01) Table

Type of Building	المجموع Total		ريف Rural		حضر Urban		نوع المبنى
	2000	1993	2000	1993	2000	1993	
Residential (1 / 2 levels)*	5,868	4,136	1,423	783	4,445	3,353	سكنى (مستوى / مستويين) *
Residential (multi 2 levels)	4,236	2,483	1	1	4,235	2,482	سكنى (متعدد المستويات)
Villa	22,979	15,655	729	392	22,250	15,263	فيلا
Arabic house	9,253	10,404	206	439	9,047	9,965	بيت عري
Popular house	3,592	4,091	987	905	2,605	3,186	مسكن شعبي
Shed	756	1,908	7	4	749	1,904	شجرة
Sandaka	1,262	3,026	122	274	1,140	2,752	صندقة
Caravan	291	766	91	34	200	732	كرفان
Establishment buildings	7,370	5,240	299	371	7,071	4,869	مباني منشآت
Other**	52	710	10	63	42	647	أخرى **
Total	55,659	48,419	3,875	3,266	51,784	45,153	المجموع

* Includes residential (room/ rooms)

** Includes (tent - hut... etc)

* تشمل سكن (غرفة / غرف)

** تشمل (الخيمة - العشة... الخ)

تابع جدول (02 - 01) Cont'd Table

Type of Building	2005			نوع المبنى
	Total المجموع	Rural ريف	Urban حضر	
One Storey Building	4,334	742	3,592	مبنى مستوى واحد
Multi Storey Building	8,479	13	8,466	مبنى متعدد الطوابق
Floor Area Ratio Building	118	-	118	مبنى نسب طابقيه
Private Villa	20,843	1,135	19,708	فيلا خاصة
Investment Villa	24,415	15	24,400	فيلا استثمارية
Arabic House	11,476	582	10,894	بيت عري
Establishment Building	3,584	192	3,392	مبنى منشآت
Industrial Building	2,997	5	2,992	مبنى صناعي
Other*	1,640	418	1,222	أخرى*
Total	77,886	3,102	74,784	المجموع

* Includes (Shed - Sandaka - Caravan)
Source : Dubai Statistics Center

* تشمل (الشرة - الصندوقة - كرفان)
المصدر مركز دبي للإحصاء

المباني حسب النوع - إمارة دبي
Buildings by Type - Emirate of Dubai
(2013)

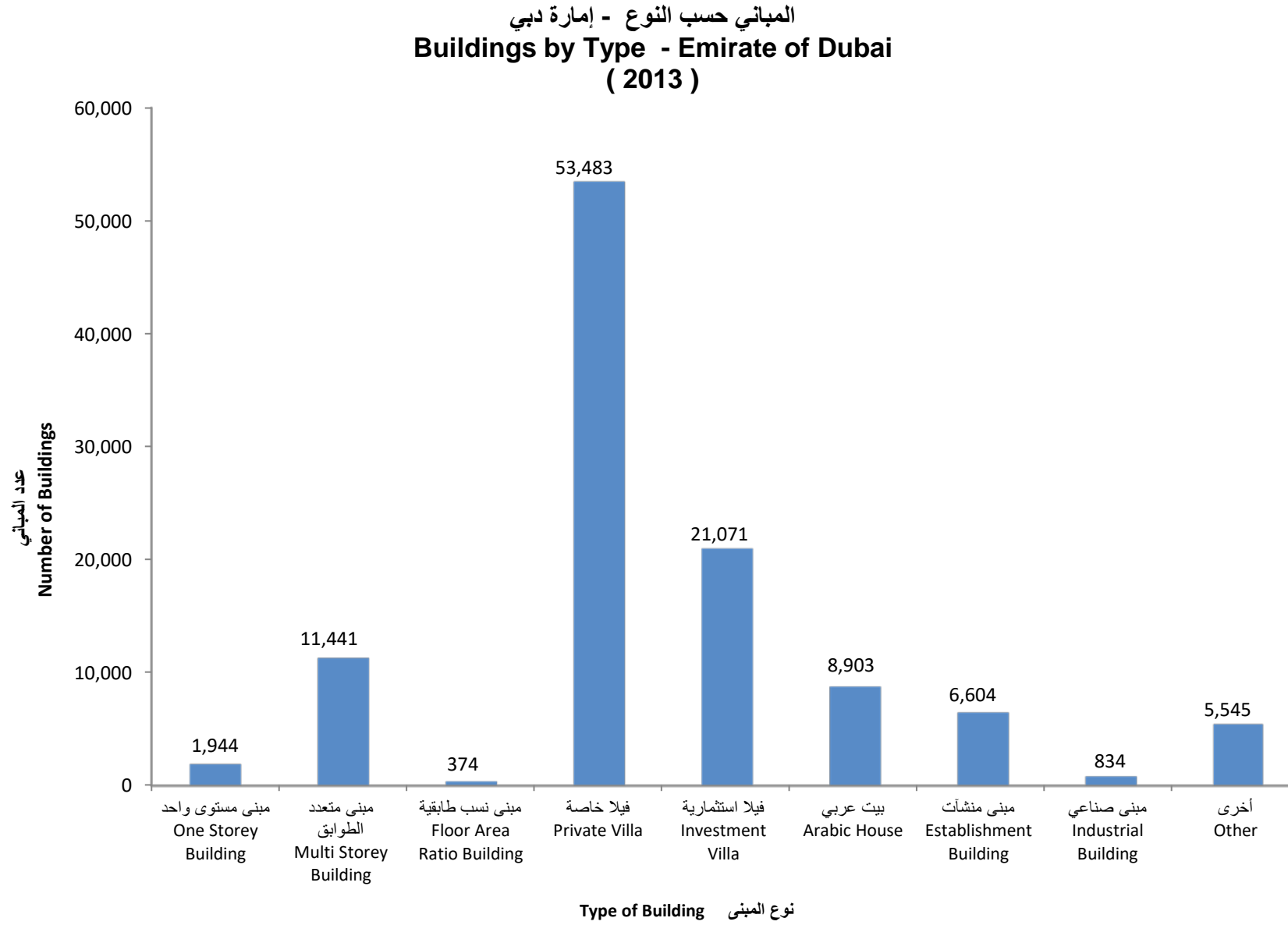
جدول (02 - 02) Table

Type of Building	2013	نوع المبنى
One-Story Building	1,674	مبنى مستوى واحد
Multi-Story Building	11,067	مبنى متعدد الطوابق
Floor Area Ratio Building	305	مبنى نسب طابقية
Private Villa	45,629	فيلا خاصة
Investment Villa	32,220	فيلا استثمارية
Arabic House	8,457	بيت عربي
Commercial Building	6,965	مبنى منشآت
Industrial Building	846	مبنى صناعي
Other (Shed - Sandaka - Caravan)	5,320	أخرى (شبرة، كرفان ، صندقة)
Total	112,483	المجموع

Source: Dubai Statistics Center - Buildings, Housing Units, and Households Comprehensive Collection

المصدر: مركز دبي للإحصاء - الحصر الشامل للمباني والوحدات السكنية والأسر

شكل (01 - 02) Figure



الوحدات السكنية حسب النوع والموقع (حضر./ ريف) في سنوات التعداد - إمارة دبي
Housing Units by Type and Location (Urban / Rural) at the Census Years - Emirate of Dubai
(1993 , 2000, 2005)

جدول (02 - 03) Table

Type of Housing unit	المجموع Total			ريف Rural			حضر Urban			نوع الوحدة السكنية
	2005	2000	1993	2005	2000	1993	2005	2000	1993	
Flat	141,114	95,542	60,099	604	437	35	140,510	95,105	60,064	شقة
Villa	42,561	20,846	14,305	1,130	710	382	41,431	20,136	13,923	فيلا
Villa supplement	914	444	728	27	44	59	887	400	669	ملحق فيلا
Arabic House /Part of the Arabic house	15,987	13,455	14,959	585	228	442	15,402	13,227	14,517	بيت عربي / جزء بيت عربي
Popular house	-	3,581	4,088	-	987	904	-	2,594	3,184	مسكن شعبي
Popular house supplement	-	378	309	-	30	24	-	348	285	ملحق مسكن شعبي
Room / Rooms	2,841	6,858	6,597	448	1,332	914	2,393	5,526	5,683	غرفة/ غرف
Shed	-	2	55	-	-	2	-	2	53	شيرة
Sandaka / Entrance	-	2,310	2,941	-	133	267	-	2,177	2,674	صندقة / م. صندقة
Caravan	-	586	732	-	95	29	-	491	693	كرفان
Arbitrary lodging place	-	54	551	-	5	22	-	49	529	مكان جوازي
Labours camp	42	-	-	-	-	-	42	-	-	سكن عمال
Collective Residence	1,249	1,307	...	6	58	...	1,243	1,249	...	مسكن جماعي
Other*	810	-	-	214	-	-	596	-	-	أخرى*
Total	205,518	145,363	105,354	3,014	4,059	3,080	202,504	141,304	102,274	المجموع

* Includes (Shed, Sandaka - Caravan, Arbitrary Lodging Place)

Source : Dubai Statistics Center

* تشمل (الشيرة ، الصندقة/كرفان ، مكان جوازي)

المصدر مركز دبي للإحصاء

الوحدات السكنية حسب النوع - إمارة دبي
Housing Units by Type - Emirate of Dubai
(2013)

جدول (02 - 04) Table

Type of Housing unit	2013	نوع الوحدة السكنية
Apartment	380,446	شقة
Villa	77,758	فيلا
Attached to Villa	33	ملحق فيلا
Arabic House	8,359	بيت عربي
Part of Arabic House	189	جزء بيت عربي
Room*	6,954	غرفة/ غرف مستقلة*
Collective Household	3,119	مسكن جماعي
Other	857	أخرى
Total	477,715	المجموع

* Includes labor camps

* يشمل سكن العمال

Source: Dubai Statistics Center - Buildings, Housing Units, and Households Comprehensive Collection

المصدر: مركز دبي للإحصاء - الحصر الشامل للمباني والوحدات السكنية والأسر

الوحدات السكنية حسب نوع الإستخدام والموقع (حضر./ ريف) في سنوات التعداد - إمارة دبي

Housing Units by Type of Usage and Location (Urban / Rural) at the Census Years - Emirate of Dubai
(1993 , 2000, 2005)

جدول (02 - 05) Table

Type of Use	المجموع Total			ريف Rural			حضر Urban			نوع الإستخدام
	2005	2000	1993	2005	2000	1993	2005	2000	1993	
Lodging	173,389	122,988	86,725	2,402	3,080	2,392	170,987	119,908	84,333	سكن
Lodging Non Resident	6,686	926	425	232	574	385	6,454	352	40	سكن غير مقيم
Business	5,949	4,084	4,054	3	9	1	5,946	4,075	4,053	عمل
Lodging & Business	904	216	.	25	5	-	879	211	-	سكن وعمل
Collective Labors	944	822	8,413	5	53	57	939	769	8,356	تجمع عمال
Public Institution	305	485	77	1	5	1	304	480	76	مسكن عام
Vacant	12,792	15,842	5,660	309	333	244	12,483	15,509	5,416	خالي
Other*	4,549	-	-	37	-	-	4,512	-	-	أخرى*
Total	205,518	145,363	105,354	3,014	4,059	3,080	202,504	141,304	102,274	المجموع

* Including Closed

Source : Dubai Statistics Center

* يشمل المغلق

المصدر مركز دبي للإحصاء

المباني المنجزة وقيمتها حسب النوع* - إمارة دبي
Completed Buildings By Type and Value* - Emirate of Dubai
(2013)

(القيمة بالمليون درهم Value in Million AED)

جدول (02 - 06) Table

Title	القيمة Value	العدد Number	البيان
Private Villas	4,353	2,842	فلل خاصة
Investment Villas	1,358	1,817	فلل استثمارية
Industrial Buildings	839	183	مباني صناعية
Buildings Public Facilities	1,974	219	مباني عامة منشآت
Multi-storey Buildings	8,941	146	مباني متعددة الطوابق
Building Floor Area ratios	4,267	57	مباني نسب طابقية
Total	21,732	5,264	المجموع
Number of Residential Apartments	...	14,108	عدد الشقق السكنية
Number of Stores	...	1,743	عدد المحلات

* Bulding Under Control by Dubai Municipality
Source: Dubai Municipality

* المباني التي تحت إشراف بلدية دبي
المصدر : بلدية دبي

عدد المباني تحت الإنشاء حسب النوع* - إمارة دبي
The Number of Buildings Under Construction by Type* - Emirate of Dubai
(2013 - 2012)

جدول (07 - 02) Table

Title	2013	2012	البيان
Private Villas	6,163	7,046	فلل خاصة
Investment Villas	2,298	2,412	فلل استثمارية
Industrial Buildings	641	453	مباني صناعية
Buildings Public Facilities	590	745	مباني عامة منشآت
Multi-storey Buildings	867	793	مباني متعددة الطوابق
Building Floor Area ratios	297	274	مباني نسب طابقية
Total	10,856	11,723	المجموع
Number of Residential Apartments	50,885	57,785	عدد الشقق السكنية
Number of Stores	16,884	15,477	عدد المحلات

* Building Under Control by Dubai Municipality
Source: Dubai Municipality

* المباني التي تحت إشراف البلدية
المصدر : بلدية دبي

تصاريح البناء الصادرة* والمساحات المرخصة
Building Permits Issued* and Licensed Areas
(2013)

(المساحة بالقدم المربع Area in Suqure Feet)

جدول (02 - 08) Table

Title		إضافات وتعديلات** Additions and amendments**	بناء جديد New Building	البيان	
private villas	Number	6,602	1,327	العدد	فلل خاصة
	Area	1,614,309	8,887,624	المساحة	
investment villas	Number	698	256	العدد	فلل استثمارية
	Area	874,974	3,874,372	المساحة	
industrial buildings	Number	1,218	124	العدد	مباني صناعية
	Area	2,288,669	6,510,859	المساحة	
Buildings Public Facilities	Number	1,155	149	العدد	مباني عامة منشآت
	Area	2,290,967	8,286,231	المساحة	
multi - storey buildings	Number	1,528	176	العدد	مباني متعددة الطوابق
	Area	5,455,704	15,988,827	المساحة	
floor area ratio buildings	Number	604	62	العدد	مباني نسب طابقه
	Area	2,907,243	11,017,046	المساحة	
Total Grand	Number	11,805	2,094	العدد	المجموع الكلي
	Area	15,431,866	54,564,959	المساحة	

*Building Permits Issued By Dubai Municipality Only
represents the net changes that occur during the month on a previously licensed areas, as

aresulf
of modifying the design

Source: Dubai Municipality

*تصاريح البناء الصادرة من بلدية دبي فقط

**تمثل خلاصة التعديلات التي تتم خلال الشهر على المساحات المرخصة سابقا بسبب تعديل التصميم
بزيادة المساحات أو نقصانها

المصدر : بلدية دبي

خدمات فحص المواد الهندسية - إمارة دبي
Engineering Materials Testing Services - Emirate of Dubai
(2013)

جدول (02 - 09) Table

Type of Test	تقارير صادرة Issued Reports	فحوص منجزة Carried Out Tests	عينات مستلمة Received Samples	نوع الفحص
Soil Tests	30,353	38,351	20,838	فحوص تربة
Concrete Tests	42,823	124,281	22,845	فحوص خرسانة
Asphalt Tests	23,535	218,697	16,251	فحوص الأسفلت
Aggregate Tests	2,303	4,656	4,243	فحوص الركام
Chemistry Tests	2,278	5,483	5,242	فحوص الكيمياء
Reinforced Steel Tests	852	3,539	1,825	فحوص حديد التسليح
Thermal Insulation Tests	488	3,442	1,355	فحوص العزل الحراري
Total	102,632	398,449	72,599	المجموع

Source : Dubai Municipality

المصدر : بلدية دبي

حركة التداولات العقارية * - إمارة دبي
Real Estate Transactions* - Emirate of Dubai
(2013 - 2011)

(القيمة بالمليون درهم Value in Million AED)

جدول (10 - 02) Table

المجموع Total		أخرى Others		رهون Mortgages		مبيعات Sales		السنوات Years
قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	
189,676	42,496	3,606	1,446	123,318	10,058	62,752	30,992	2011
184,841	48,261	4,874	2,161	104,538	9,001	75,429	37,099	2012
261,399	77,641	9,147	3,306	108,785	12,379	143,467	61,956	2013

* Data represent all off plan and existing properties transactions that registered during the year
Note : (Sales - Mortgages - Others) represent transactions sets and it contain sub transactions
Source : Land Department

* البيانات تشمل جميع تصرفات العقارات القائمة وعلى الخارطة التي تم تسجيلها خلال العام
ملاحظة : يعبر كل من (المبيعات - الرهون - أخرى) باقات معتمدة تحتوي على تصرفات فرعية
المصدر : دائرة الأراضي والأملاك

حركة التداولات العقارية* حسب نوع المعاملة - إمارة دبي
Movement of Real Estate Transactions* by Type of Treatment - Emirate of Dubai
(2013)

(القيمة بالمليون درهم Value in Million AED)

جدول (02 - 11) Table

Procedures	المجموع Total		وحدة**** Unit		مبنى*** Building		أرض** Land		الإجراءات
	قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	قيمة Value	عدد Number	
Sales	143,467	61,956	74,329	49,155	8,275	3,892	60,863	8,909	مبايعات
Mortgages	108,785	12,379	9,796	6,954	2,598	1,120	96,391	4,305	رهون
Others	9,147	3,306	1,900	1,967	1,814	730	5,434	609	أخرى
Total	261,399	77,641	86,025	58,076	12,687	5,742	162,687	13,823	المجموع

* Data represent all off plan and existing properties transactions that registered during 2013

** Includes Freehold and Non freehold Areas For Lands.

*** includes freehold area for units and Buildings .

**** Units includes also (offices - shops - stores) in freehold areas .

Note : (Sales - Mortgages - Others) represent transactions sets and it contain sub transactions

Source : Land Department

*البيانات تشمل جميع تصرفات العقارات القائمة وعلى الخارطة التي تم تسجيلها خلال عام 2013

**تشمل تداولات الأراضي في مناطق التملك الحر وخارج مناطق التملك الحر

***تشمل تداولات الوحدات والمباني في مناطق التملك الحر فقط

**** الوحدات تشمل أيضا (المكاتب - المحلات - المخازن) داخل مناطق التملك الحر

ملاحظة: يعبر كل من (المبيعات - الرهون - أخرى) باقات معتمدة تحتوي على تصرفات فرعية

المصدر: دائرة الأراضي والأملاك