



مشروع تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا

القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة

تشرين الأول/أكتوبر 2009

إعداد:



بيروت - لبنان

جدول المحتويات

1	المقدمة	1
1	1 1 خلفية الدراسة	1
1	2 1 الأهداف	1
3	2 المنهجية	3
3	1 2 فريق العمل	3
3	2 2 حجم العينة وخصائص المستطلعين	3
3	3 2 الأداة التقنية	3
4	4 2 تحليل النتائج	4
6	5 2 أصداء العمل الميداني	6
6	6 2 الأقسام الرئيسية للتقرير	6
7	3 خصائص المستطلعين	7
7	1 3 النوع الاجتماعي (الجنس)	7
7	2 3 العمر	7
8	3 3 مستوى التحصيل العلمي	8
9	4 3 سنوات الخبرة	9
11	5 3 العينات الفرعية	11
14	4 القانون التجاري/قطاع الأعمال	14
14	1 4 ملاحظات عامة	14
14	1 1 4 احترام القوانين والنظم	14
15	2 1 4 تقييم مدى اطلاع المقيمين في الإمارات على القوانين والنظم	15
16	3 1 4 القوانين التجارية/قطاع الأعمال	16
17	4 1 4 إنفاذ القوانين والنظم التجارية	17
18	2 4 آراء المستطلعين	18
18	1 2 4 الموافقة/ أو عدم الموافقة	18
21	2 2 4 درجتي الإهمية والرضى	21

24	5 القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة
24	1 5 ملاحظات عامة
24	1 1 5 أهمية القانون العقاري
25	2 1 5 مدى اطلاع الناس على القوانين والنظم العقارية
25	3 1 5 مدى اطلاع المستطلعين شخصياً على الأنظمة والقوانين العقارية
27	4 1 5 إنفاذ القوانين والأنظمة العقارية
28	5 1 5 التملك العقاري للأجانب
30	2 5 المؤسسات الناظمة
30	1 2 5 دائرة الأراضي والأملاك (LD)
31	2 2 5 مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)
33	3 5 تقييم الهيئات التحكيمية
33	1 3 5 مركز دبي للتحكيم الدولي (DIAC)
35	2 3 5 مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية (FDIC)
36	4 5 تقييم الهيئات المختصة بحل المنازعات
36	1 4 5 المحاكم
37	2 4 5 لجنة الإيجارات
38	5 5 درجات الأهمية/الفعالية/الرضى
38	1 5 5 العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية
40	2 5 5 العوامل المخففة من آثار الأزمة العالمية
43	6 ملاحظات ختامية
45	7 الملحق

لائحة الرسوم البيانية

5	بيان الأهمية / الرضى
7	فئات الأعمار بحسب النوع الاجتماعي (نسبة مئوية)
8	مستوى التحصيل العلمي الجامعي بحسب النوع الاجتماعي (نسب مئوية)
10	سنوات الخبرة بحسب النوع الاجتماعي (نسبة مئوية)
10	متوسط سنوات الخبرة بحسب العمر
11	التوزع الجندري بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)
12	فئات الأعمار بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)
13	مستوى التحصيل العلمي العالي بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)
14	احترام النظم والقوانين بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)
15	تقييم مستوى اطلاع الناس بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
16	تقييم مستوى اطلاع الناس بحسب مستوى التحصيل العلمي (درجة التقييم)
17	تقييم مدى تشجيع القوانين التجارية للأعمال بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)
18	تقييم مستوى إنفاذ القوانين التجارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)
19	مدى أولوية إصلاح القوانين التجارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
19	مدى سهولة الحصول على المعلومات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
20	مدى تجانس وعدم التباس التفسيرات المتعلقة بالقوانين بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)
21	ندرة اللجوء إلى القضاء لحل المنازعات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
22	العوامل المؤثرة على النمو الاقتصادي وعملية التنمية (درجاتي الأهمية والرضى)
23	العوامل المؤثرة على النمو الاقتصادي والتنمية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجاتي الأهمية والرضى)
24	مدى أهمية القانون العقاري بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
25	اطلاع الناس في الإمارات على النظم والقوانين العقارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الاطلاع)
26	تقييم المستطلعين لمدى اطلاعهم الشخصي على القوانين العقارية بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)
27	معدلات الاطلاع على القوانين العقارية بحسب مستوى التحصيل العلمي العالي وعدد سنوات الخبرة
28	إنفاذ القانون العقاري بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
29	تصنيف سياسة التملك العقاري للأجانب بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
29	تصنيف سياسة التملك العقاري للأجانب بحسب فئات الأعمار (درجة التقييم)
30	تقييم دائرة الأراضي والأملك بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)
31	تقييم إدارة الأراضي والأملك بحسب العوامل والعمر (درجة الرضى)
32	تقييم مؤسسة التنظيم العقاري بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
33	تقييم مؤسسة التنظيم العقاري بحسب العوامل وفئات الأعمار (درجة الرضى)
34	تقييم مركز دبي للتحكيم الدولي بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)
35	تقييم مركز دبي للتحكيم الدولي بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)
36	تقييم مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)
37	تقييم المحاكم بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)
38	تقييم لجنة الإيجارات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)
39	العوامل المتعلقة بالسياسة العقارية وقوانينها (درجة الفعالية / الرضى)
40	العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الفعالية / الرضى)
41	العوامل المخففة لآثار الأزمة العالمية (درجة الأهمية / الرضى)
42	العوامل المخففة لآثار الأزمة العالمية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الأهمية / الرضى)

لائحة الجداول

1	الموضوعات التي طرحت في البلدان الأربعة
9	مستوى التحصيل العلمي الجامعي بحسب العمر (نسبة مئوية)
12	توزع العينات الفرعية بحسب سنوات الخبرة والقطاعات (نسبة مئوية)
16	تقييم مدى تشجيع القوانين التجارية للأعمال

1 المقدمة

1 1 خلفية الدراسة

إن المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة هو مؤسسة إقليمية عربية غير حكومية لا تتوخى الربح تعمل على تعزيز حكم القانون في المنطقة العربية من خلال إعداد الدراسات والقيام بأبحاث مركزة وبناء القدرات وتطوير المعرفة ودعم مفهوم النزاهة.

نجح المركز في الحصول على مشروع "البيئة القانونية الملائمة للأعمال"، بدعم من مبادرة الشراكة الشرق أوسطية (MEPI) التي أطلقتها دائرة شؤون الشرق الأدنى التابعة لوزارة الخارجية الأميركية.

يقوم المركز، بدعم من مبادرة الشراكة الشرق أوسطية (MEPI)، بتنفيذ مشروع حول "تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال إفريقيا" في أربعة بلدان هي: لبنان، تونس، اليمن والإمارات العربية المتحدة، وذلك خلال الفترة 2008-2010.

وكما هو مبين في الجدول أدناه، تمّ اختيار موضوع فرعي محدّد خاص بكلّ بلد من البلدان الأربعة:

الجدول رقم 1: الموضوعات التي طرحت في البلدان الأربعة

الموضوع	البلد
حقوق الملكية الفكرية مع التركيز على حقوق المؤلف	لبنان
قانون المنافسة	تونس
قانون الاستثمار مع التركيز على القطاع العقاري	الإمارات العربية المتحدة
إنفاذ وتطبيق العقود التجارية/المالية واسترداد الديون	اليمن

2 1 الأهداف

يتضمّن المشروع إعداد تقرير حول الموضوع المطروح في كلّ بلد من البلدان المختارة استناداً إلى احتياجات الإصلاح والأولويات التي تمّ تحديدها في المرحلة الأولى من المشروع، مع التركيز على موضوع محدّد من

القانون التجاري الخاص بكل بلد من البلدان الأربعة بهدف المساهمة في الإصلاحات ذات الصلة بهذا الموضوع من خلال تحليل الأطر القانونية الراهنة واختبار طرق التنفيذ المتبعة.

كلّف المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة مؤسسة البحوث والاستشارات (CRI) - بيروت: (1) إعداد الأدوات التقنية المتعلقة باستطلاع الرأي، (2) متابعة تنفيذ العمل الميداني والإشراف عليه، (3) إعداد تقرير إحصائي وتحليلي خاص بكل بلد من البلدان الأربعة.

كما كلّف المركز مؤسسة "الدولية للمعلومات" تنفيذ الدراسات الميدانية في البلدان الأربعة، استناداً إلى دفتر شروط أعدته مؤسسة البحوث والاستشارات في مرحلة سابقة.

إنّ الهدف الرئيسي من استطلاع الرأي هو تجميع المعطيات الإحصائية التي من شأنها مساعدة الفرقاء المعنيين في البلدان الرائدة على إعداد تقاريرهم الوطنية حول الموضوع. هذا بالإضافة إلى أنّ المسح سوف يعطي صورة إجمالية عن آراء المستطلعين المختلفة ويحدد الاتجاهات التي قد تكون ذات فائدة للجهة المسؤولة عن المشروع.

2 المنهجية

1 2 فريق العمل

يتألف فريق عمل "مؤسسة البحوث والاستشارات" المولج بهذه الدراسة من كل من:

- رامي كيوان: منسق الدراسة ومكلف بتحليل النتائج وإعداد التقارير؛
- رانيا نادر: تصميم الأدوات التقنية وتحليل النتائج؛
- رضا حمدان: الإشراف على تصميم الأدوات التقنية وتحليل النتائج؛
- ريما عليق: انجاز التحاليل الإحصائية.

2 2 حجم العينة وخصائص المستطلعين

استهدف المسح 165 شخصاً من الفعاليات المعنية بموضوع الدراسة في كل بلد من البلدان الأربعة، أي أنّ حجم العينة الإجمالي بلغ نحو 660 مستطعاً في البلدان الأربعة مجتمعة.

تتوزع العينة على ثلاثة أنواع من القطاعات (أو عينات فرعية): القطاع الخاص (45 مستطع)، القطاع العام (40 مستطع)، القطاع القانوني (80 مستطع). وقد تمّ اختيار المستطلعين وفقاً لمستوى إلمامهم بالموضوع المطروح بحسب البلدان.

هذا بالإضافة إلى أنّه تمّ توزيع العينة بشكلٍ يراعي التمثيل الجندي، وقدّر الإمكان مختلف فئات الأعمار ومستويات التعليم وعدد سنوات الخبرة..الخ، بهدف الوصول إلى أكبر قدر من المعطيات المطلوبة.

3 2 الأداة التقنية

أعدت "مؤسسة البحوث والاستشارات" (CRI) أداة الاستطلاع استناداً إلى لائحة العناوين والمواضيع المقترحة من السلطات المحلية في البلدان المختارة، وذلك عبر "المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة". كما لجأ فريق العمل في المؤسسة إلى مراجعة الأدبيات المتعلقة بالموضوع المحدد لكل من الاستثمارات الأربعة (مسودة التقرير الوطني على سبيل المثال).

تجدر الإشارة إلى التعاون الوثيق بين المؤسسة والمركز حيث جرت عدة لقاءات لمناقشة مختلف مراحل العمل، ومراجعة مسودة الاستمارة المعدّة من قبل المؤسسة والتعليق عليها. وقد تمّ الأخذ بعين الاعتبار للعديد من التعليقات والاقتراحات المقدمة من السلطات المحلية المعنية في البلدان المختارة ومن المستشارين الدوليين في المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة.

صمّمت مؤسسة البحوث والاستشارات الاستمارة بشكل يسمح بالحصول على معطيات احصائية حول مسألتين محددتين على مستوى البلد المعني: (1) القوانين والنظم التجارية، والموضوع الخاص بالبلد المختار.

أجري اختبار نموذجي للاستمارة استهدف عشرة مستطلّعين في كلّ من البلدان الأربعة وأدخلت بعض التعديلات الطفيفة على هذه الاستمارة بناءً على الملاحظات الواردة في الاختبار. (مراجعة الاستمارة النهائية في ملحق هذا التقرير باللغتين الانكليزية والعربية).

جرت استطلاعات الرأي في البلدان الأربعة بين شهري تموز وأيلول من العام 2009.

2 4 تحليل النتائج

أخضعت النتائج الإحصائية لثلاثة أنماط من التحليل:

التحليل المستند إلى متغيّر أحادي والذي يؤدي إلى انتاج مجموعة متنوّعة من الإحصاءات الوصفية.

التحليل المستند إلى متغيّرين إثنيين، والذي يتضمّن بشكلٍ رئيسي انتاج جداول مركبة تبعاً للخصائص الثلاث المذكورة آنفاً (القطاع الخاص، القطاع العام، والقطاع القانوني)، بالإضافة إلى متغيرات تفسيرية أخرى، بما في ذلك النوع الاجتماعي والعمر ومستوى التعليم كلّما بدا ذلك مهماً و/أو مفيداً للتحليل.

تحليل المؤشرات: تمّ تجميع كافة التقييمات الرقمية من 1 إلى 5 الواردة في الاستمارة ضمن مؤشرات تعكس متوسط الرضى أو الموافقة أو خلافه لدى مختلف المستطلّعين. وقد تمّ تقدير هذه التقييمات الرقمية من خلال احتساب المتوسط الحسابي للإجابات التي قدّمها كلّ من شملهم الاستطلاع ولكلّ بند على حدى.

الأهمية / الرضى (أو الفعالية/ الرضى):

جرى التعامل مع هذا النوع من الأسئلة على مرحلتين:

أعطى لكل بند تقييمين رقميين يتعلّقان ببعدين هما " درجة الأهمية" و " درجة الرضى"، وقد تمّ احتسابهما بالطريقة المذكورة آنفاً. صنّفت التقييمات في فئتين متساويتى الحجم: (1) متدنية: التقييمات التي تعادل الرقم 3 أو ما دونه، (2) مرتفعة: تلك التي تزيد عن الرقم 3.

الرضى	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> الفئة ب اهمية متدنية درجة الرضى عالية </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> الفئة ج اهمية عالية درجة الرضى عالية </div>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> الفئة أ اهمية متدنية درجة الرضى متدنية </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> الفئة د اهمية عالية درجة الرضى متدنية </div>
	الاهمية	

الرسم البياني رقم 1: بيان الأهمية / الرضى

ينتج عن هذه العملية مربع مؤلف من أربع مناطق تتوزّع البنود فيه إلى أربع فئات استناداً إلى درجة الأهمية والفعالية والرضى. ويظهر الرسم البياني رقم 1 تفصيل التصنيف المتبع حيث يدل المحور الأفقي على درجة الأهمية والمحور العمودي على درجة الرضى.

بمعنى آخر، في حال نال أحد البنود النتيجة التالية: 3,56 للأهمية و 1,82 للرضى، فإنه ينتمي إلى الفئة "د".

هذا فضلاً عن أن هذا التصنيف يسلط الضوء على المجالات المحتملة لتدخل صانعي السياسات في البلدان قيد الدرس، ويساعد على تحديد المسائل التي ينبغي التركيز عليها في التحليل.

5 2 أصداء العمل الميداني

بحسب المؤسسة الموكلة بتنفيذ استطلاعات الرأي، لم يواجه فريق العمل الميداني أي مشاكل ذات أهمية أثناء التنفيذ. ومع ذلك، أثرت بعض العقبات الثانوية والمحدودة:

انتقد المستطلعين في غالبيتهم حجم الاستمارة

سجل تعذرّ مقابلة عدد من المستطلعين المفترضين إمّا بسبب غياب البعض منهم في إجازة (نظراً إلى أن تنفيذ الاستطلاع جرى خلال فصل الصيف)، أو لانشغال البعض الآخر واعتذارهم عن المشاركة في هذا الاستطلاع الطويل لضيق الوقت.

واجه عدد من المستطلعين صعوبة في تقييم درجة فعالية بعض البنود الواردة في الاستمارة، أو في تقييم عمل بعض المؤسسات.

6 2 الأقسام الرئيسية للتقرير

اتبع التقسيم نفسه في التقارير الأربعة لغرض إجراء المقارنة وتسهيلها:

القسم الأول: يستعرض هذا القسم خصائص المستطلعين؛

القسم الثاني: يتناول هذا القسم القوانين التجارية/قطاع الأعمال في كلّ من البلدان الأربعة المختارة؛

القسم الثالث: يتطرق هذا القسم إلى الموضوع الخاص بكلّ بلد من البلدان الأربعة؛

القسم الرابع: ملاحظات ختامية حول مكان القوة والضعف التي برزت خلال تحليل النتائج؛

القسم الخامس: ملحق يتضمن الإستمارة المستخدمة باللغتين الانكليزية والعربية إضافة إلى المجموعة الكاملة للجداول الإحصائية.

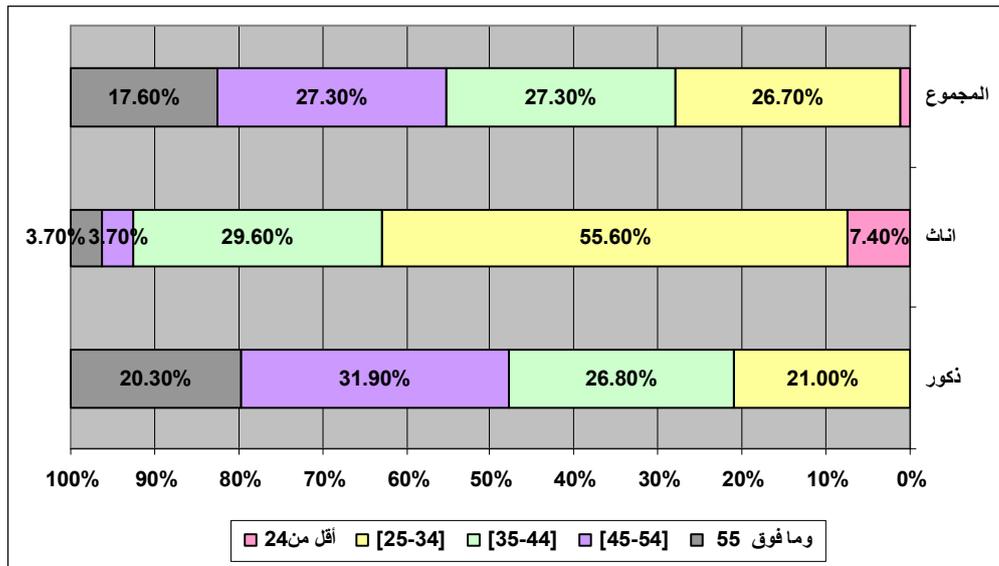
3 خصائص المستطلعين

3 1 النوع الاجتماعي (الجنس)

غطى المسح الميداني في الامارات العربية المتحدة نحو 165 مستطلعاً (تحديداً في إمارتي أبو ظبي ودبي): 138 من الذكور (83,6%) و 27 من الإناث (16,4%). بلغت نسبة الإماراتيين من العينة المشمولة بالاستطلاع نحو 41,2% مقابل 58,8% من جنسيات أخرى (4,8% من جنسيات غير عربية).

3 2 العمر

أظهر المسح أنّ ما يزيد عن 81% من المستطلعين هم بين 25 و 54 سنة من عمرهم (الرسم رقم 2). وتجدر الإشارة إلى أنّ متوسط أعمار الإناث المستطلعات بلغ نحو 34 سنة مقابل 44 سنة لدى الذكور. هذا فضلاً عن أنّ نسبة الفئات الشابة ما دون 45 سنة من العمر هي الأعلى لدى المستطلعات من الإناث (92% مقابل 50% لدى الذكور).



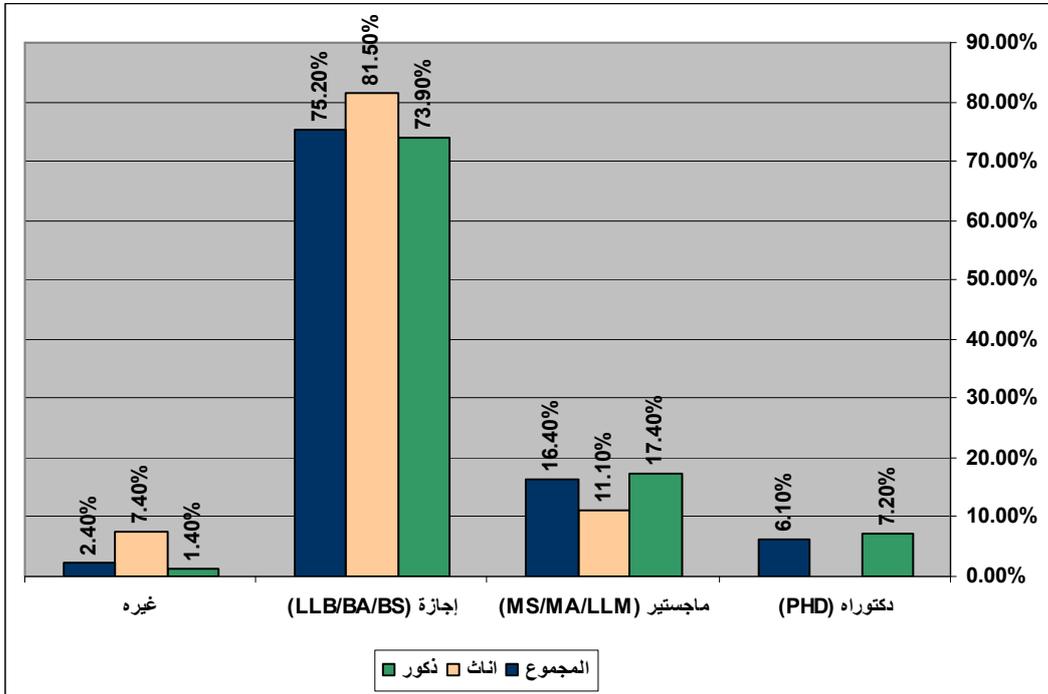
الرسم البياني رقم 2: فئات الأعمار بحسب النوع الاجتماعي (نسبة مئوية)

3 3 مستوى التحصيل العلمي

أظهرت النتائج أنّ مستوى التحصيل العلمي لغالبية المستطلّعين (75,2%) لا يتعدى مستوى الإجازة الجامعية (BA/BS)، في حين لم تتجاوز نسبة الحاصلين على شهادة الدراسات العليا (PhD) 6,1% من مجموع المستطلّعين.

كما أظهرت النتائج أنّ نحو 25% من الذكور المستطلّعين هم من حاملي الشهادات الجامعية العالية (أي الماجستير MA/MS والدكتوراه PhD)، في حين لم تتجاوز نسبة حاملات هذه الشهادات من الإناث 11% (الرسم 3). إلا أنّ نسبة الحاصلين على إجازات جامعية بين الإناث تفوق نوعاً ما (81,5%) نسبتهم بين الذكور (73,9%).

وتجدر الإشارة إلى أنّ نسبة حاملي الشهادات الجامعية العالية (ماجستير ودكتوراه) هي الأعلى في فئة الأعمار من 55 سنة وما فوق، حيث تبلغ نحو 3,48% (الجدول رقم 2).



الرسم البياني رقم 3: مستوى التحصيل العلمي الجامعي بحسب النوع الاجتماعي (نسب مئوية)

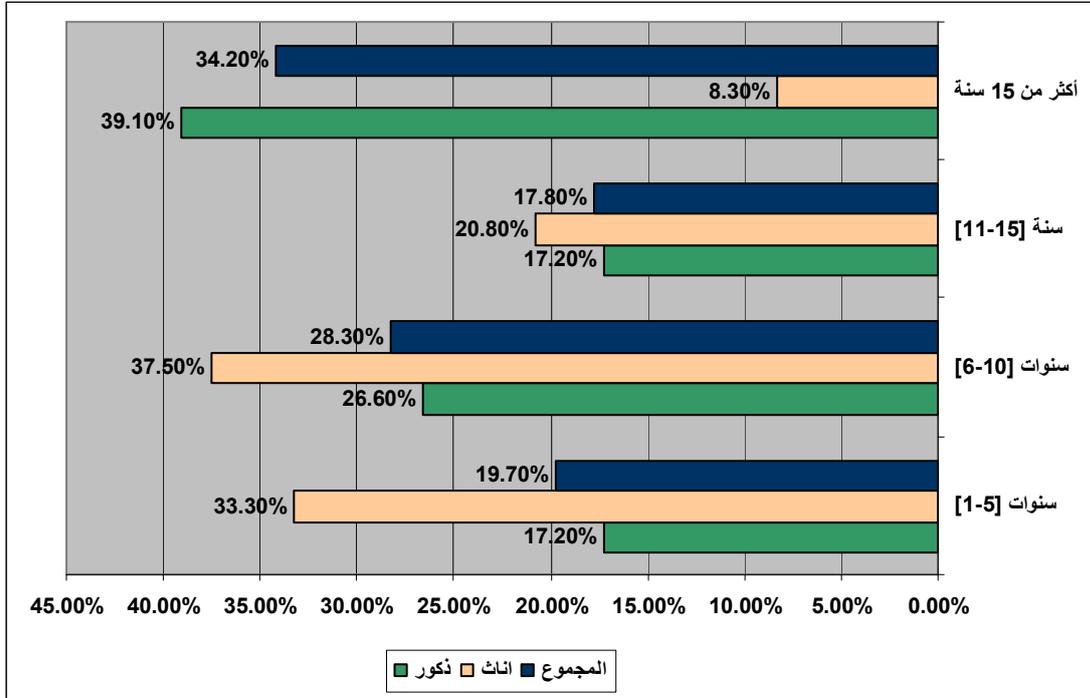
الجدول رقم 2: مستوى التحصيل العلمي الجامعي بحسب العمر (نسبة مئوية)

التكرار	المجموع	شهادات أخرى	إجازة جامعية (BA/BS)	ماجستير (MA/MS)	دكتوراه (PhD)	
2	100%	0.00%	50.00%	50.00%	0.00%	دون 24 سنة
44	100%	6.80%	81.80%	11.40%	0.00%	25 - 34 سنة
45	100%	2.20%	75.60%	22.20%	0.00%	35 - 44 سنة
45	100%	0.00%	84.40%	11.10%	4.40%	45 - 54 سنة
29	100%	0.00%	51.70%	20.70%	27.60%	55 سنة وما فوق

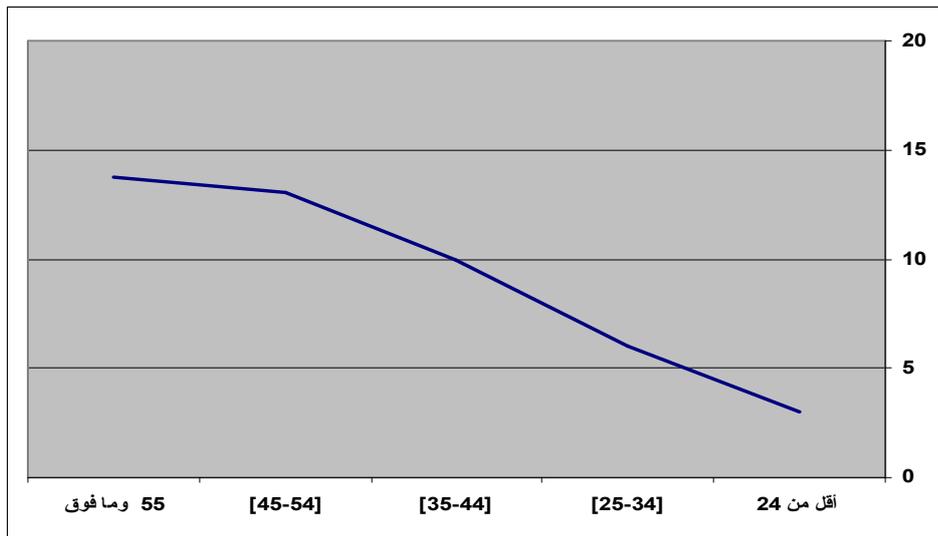
3 4 سنوات الخبرة

أفاد نحو 48% من المستطلعين عن سنوات خبرة في العمل تقلّ عن عشر سنوات، في حين أفاد الباقون (52%) عن خبرة تتعدّى العشر سنوات وتندرج ضمن هذه الفئة نسبة المستطلعين الذين أفادوا عن خبرة تتعدّى الـ 15 سنة والتي بلغت نحو 36% (راجع الملحق).

في مقارنة بحسب النوع الاجتماعي، يتبيّن من النتائج أنّ نسبة 70،8% من الإناث هنّ ما دون العشر سنوات خبرة في العمل، في حين أفاد نحو 39،1% من الذكور عن سنوات خبرة تفوق الخمسة عشرة عاماً (الرسم رقم 4). وقد يعكس ذلك زيادة في مشاركة الإناث في سوق العمل الإماراتي مؤخراً. وكما هو متوقع، إنّ متوسط عدد سنوات الخبرة يرتفع كلّما انتقلنا صعوداً على سلّم فئات الأعمار (الرسم رقم 5).



الرسم البياني رقم 4: سنوات الخبرة بحسب النوع الاجتماعي (نسبة مئوية)

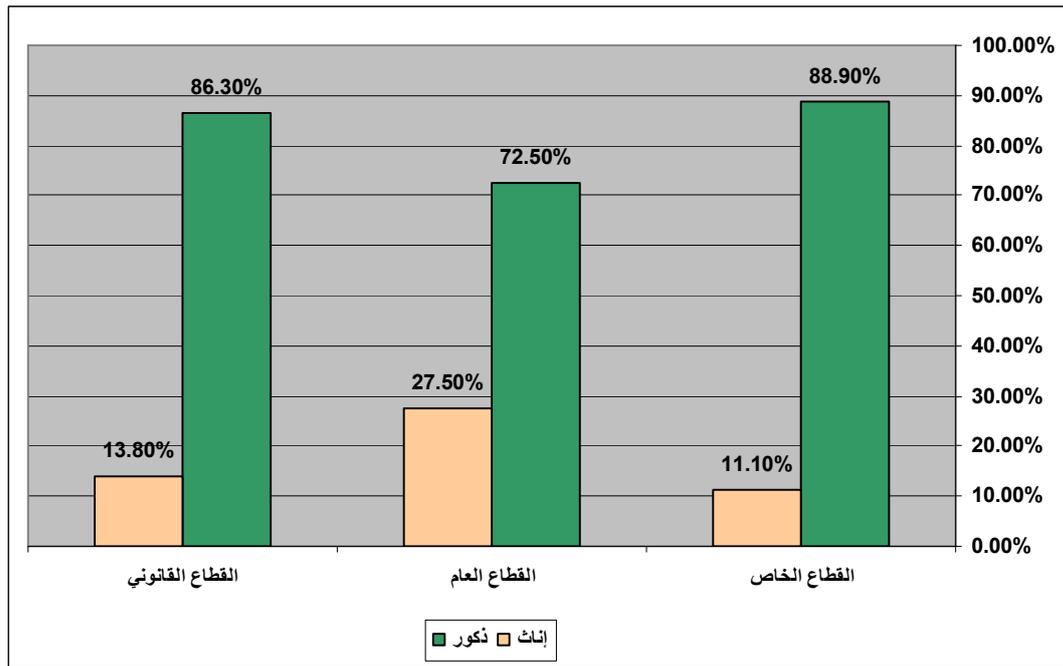


الرسم البياني رقم 5: متوسط سنوات الخبرة بحسب العمر

53 العينات الفرعية

كما سبق وأشرنا في القسم المتعلق بالمنهجية المتبعة، تشكلت العينة استناداً إلى ثلاثة خصائص رئيسية أفرزت ثلاث عينات فرعية وفقاً للتمثيل التالي: القطاع الخاص (45 مستطلعاً)، القطاع العام (40 مستطلعاً)، القطاع القانوني (80 مستطلعاً).

تظهر مقارنة التمثيل الجندي في العينات الفرعية الثلاث (الرسم رقم 6) أن عدد الذكور يتجاوز بشكلٍ منهجي عدد الإناث. ومع ذلك، فإنّ الحصة الأكبر للإناث تتمثل في القطاع العام حيث تبلغ نحو 27,5%، في حين يبدو تمثيل الإناث متدنياً نسبياً في كلٍ من القطاعين الخاص والقانوني (11,1% و 13,8% بالتتابع).



الرسم البياني رقم 6: التوزع الجندي بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)

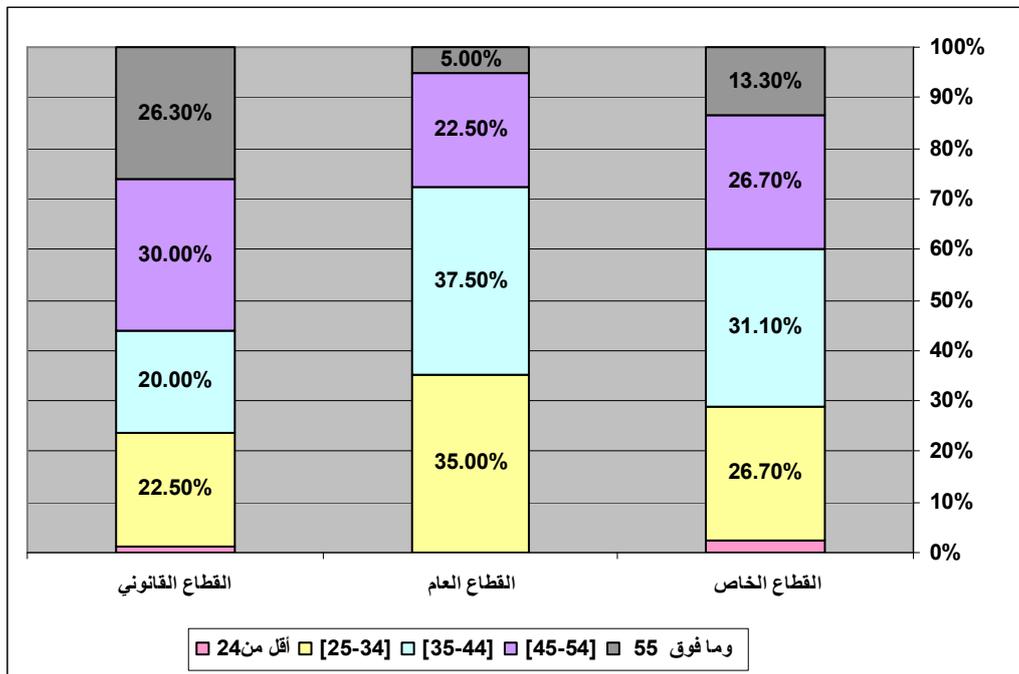
استناداً إلى الرسم رقم 7، تتركز النسبة الأكبر من المستطلعين في القطاع القانوني بشكلٍ ملحوظ في فئات الأعمار من 45 سنة وما فوق (56,30%). إلا أن ذلك لم يكن مفاجئاً لكون 76% من المستطلعين في هذه

الفئة يتعدى عدد سنوات خبرتهم في العمل العشر سنوات مقارنة بالمستطلعين في القطاعين الآخرين (الجدول رقم 3).

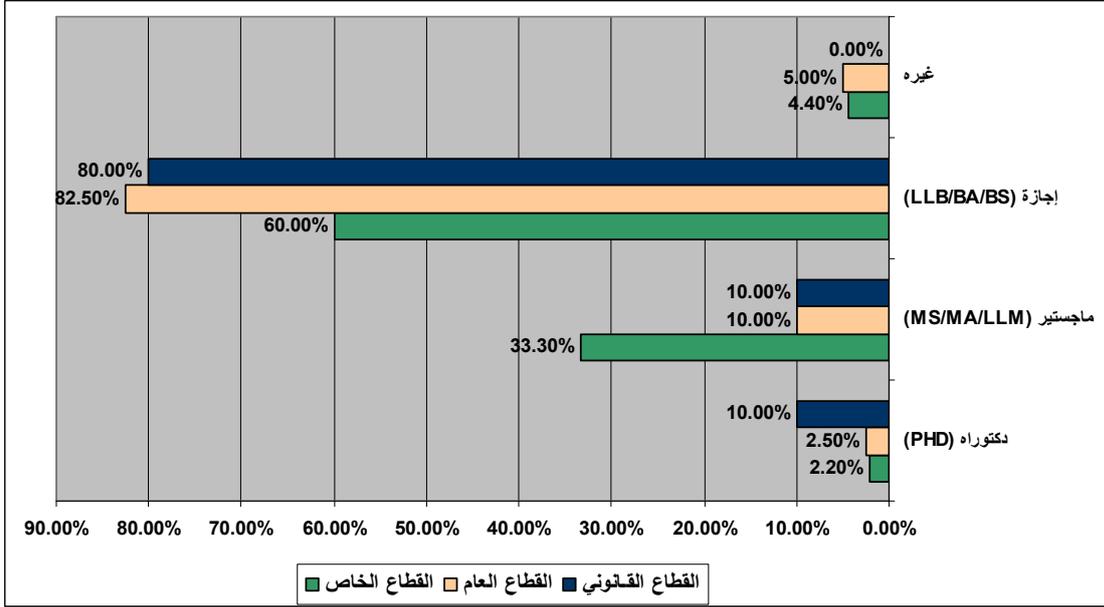
تظهر النتائج أيضاً أنّ مستوى التحصيل العلمي لدى المستطلعين في القطاع الخاص هو الأعلى مقارنة بالمستطلعين العاملين في القطاعين العام والقانوني: نحو 35% منهم يحملون شهادة جامعية عليا (MA/MS و PhD) مقارنة بنحو 12،5% و 20% لدى المستطلعين في القطاعين العام والقانوني، بالتتابع (الرسم رقم 8).

الجدول رقم 3: توزع العينات الفرعية بحسب سنوات الخبرة والقطاعات (نسبة مئوية)

المجموع	لا جواب	أكثر من 15 سنة	[11-15] سنة	[6-10] سنوات	[1-5] سنوات	
100.0%	0.00%	15.60%	4.40%	46.70%	33.30%	القطاع الخاص
100.0%	10.00%	12.50%	27.50%	30.00%	20.00%	القطاع العام
100.0%	11.30%	53.80%	13.80%	12.50%	8.80%	القطاع القانوني



الرسم البياني رقم 7: فئات الأعمار بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)



الرسم البياني رقم 8: مستوى التحصيل العلمي العالي بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)

4 القانون التجاري/قطاع الأعمال

1 4 ملاحظات عامة

1 1 4 احترام القوانين والنظم

وفقاً لسلم درجات من 1 (غير محترمة بتاتاً) إلى 5 (محترمة للغاية)، طلب من المستطلعين تقييم درجة احترام المقيمين في الإمارات للنظم والقوانين. اعتبر نحو 42% من المستطلعين أنّ الناس تحترم "إلى حد ما" هذه النظم والقوانين (راجع الملحق). واستناداً إلى الرسم رقم 9 أدناه، قيّم المستطلعون في القطاع الخاص احترام الناس للقوانين دون درجة "إلى حد ما محترمة"، في حين بلغت معدلات التقييم لدى المستطلعين في القطاعين العام والقانوني نحو 3،0 و3،5، بالتتابع.

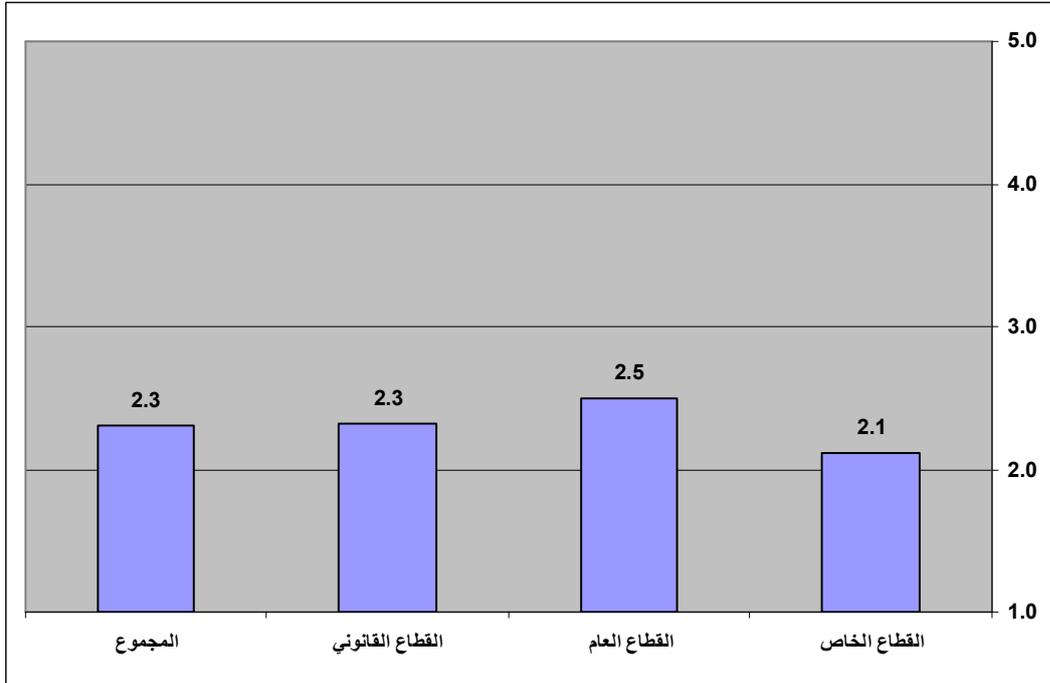


الرسم البياني رقم 9: احترام النظم والقوانين بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)

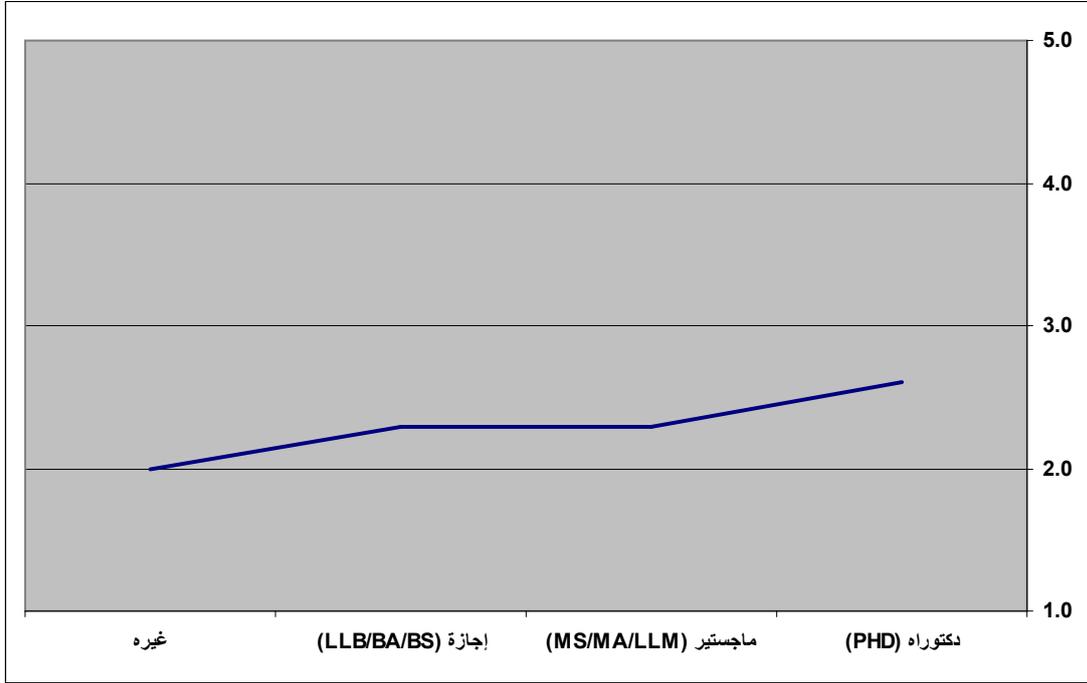
2 1 4 تقييم مدى اطلاع المقيمين في الإمارات على القوانين والنظم

طلب من المستطلعين تقييم مدى اطلاع الناس في الإمارات على القوانين والأنظمة التجارية/قطاع الأعمال وفقاً لسلّم درجات من 1 (غير مطلعين إطلاقاً) إلى 5 (مطلعون تماماً). فكان هناك شبه إجماع (97%) على أنّ الناس هم إمّا " مطلعون إلى حدّ ما " أو " قليلو الاطلاع " على القوانين والنظم التجارية/قطاع الأعمال (راجع الملحق). في الواقع جاءت التقييمات بمجملها دون المتوسط (الرسم رقم 10) وسجّل المعدّل الأدنى لدى المستطلعين في القطاع الخاص (2،1).

ومن الملفت أيضاً أنّ تقييم درجة الاطلاع يرتفع كلما ارتفعت مستويات التحصيل العلمي (الرسم رقم 11)؛ وقد يعود ذلك إلى أنّ حاملي الشهادات الجامعية العليا، على الأرجح، يتبوأون مراكز مسؤولية عالية مما يجعلهم على اتصال أوسع بأشخاص على دراية بالقوانين التجارية.



الرسم البياني رقم 10: تقييم مستوى اطلاع الناس بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)



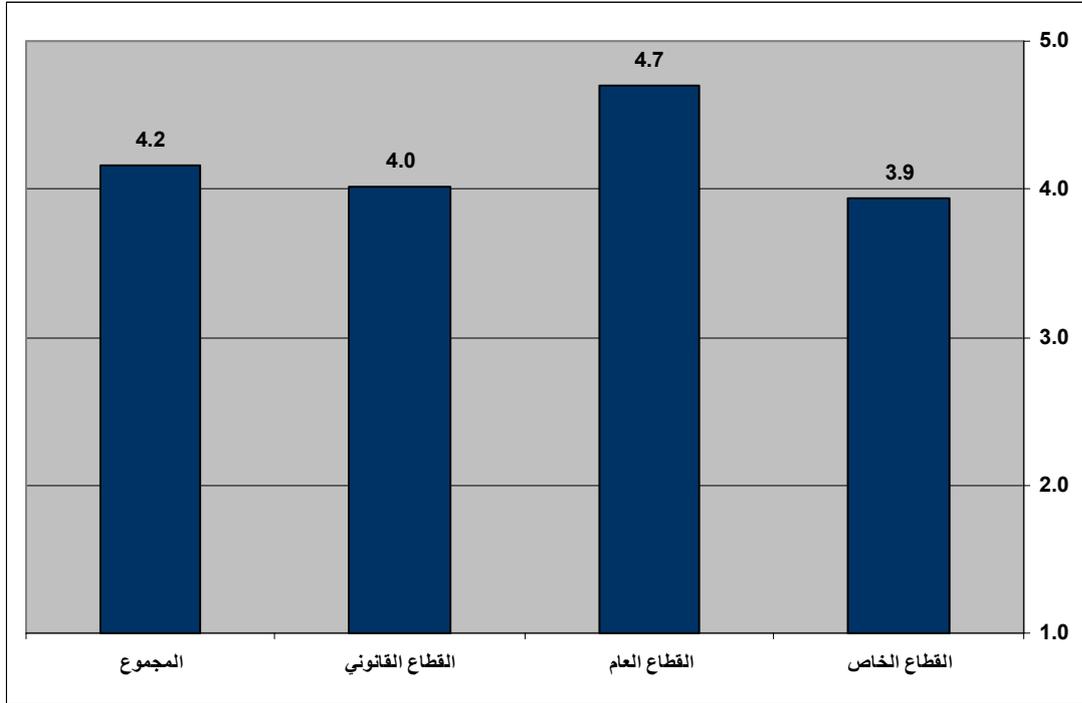
الرسم البياني رقم 11: تقييم مستوى اطلاع الناس بحسب مستوى التحصيل العلمي (درجة التقييم)

3 1 4 القوانين التجارية/قطاع الأعمال

اعتبر نحو 86،1% من إجمالي العينة المشمولة بالاستطلاع أنّ القوانين والنظم التجارية الإماراتية مشجعة للأعمال (الجدول رقم 4). ويُلاحظ وجود بعض التباينات بين المجموعات الثلاث المشمولة بالاستطلاع (الرسم رقم 12)، حيث سجّل المعدّل الأعلى لدى المستطلّعين في القطاع العام (4،5 على سلم من 5 درجات).

الجدول رقم 4: تقييم مدى تشجيع القوانين التجارية للأعمال

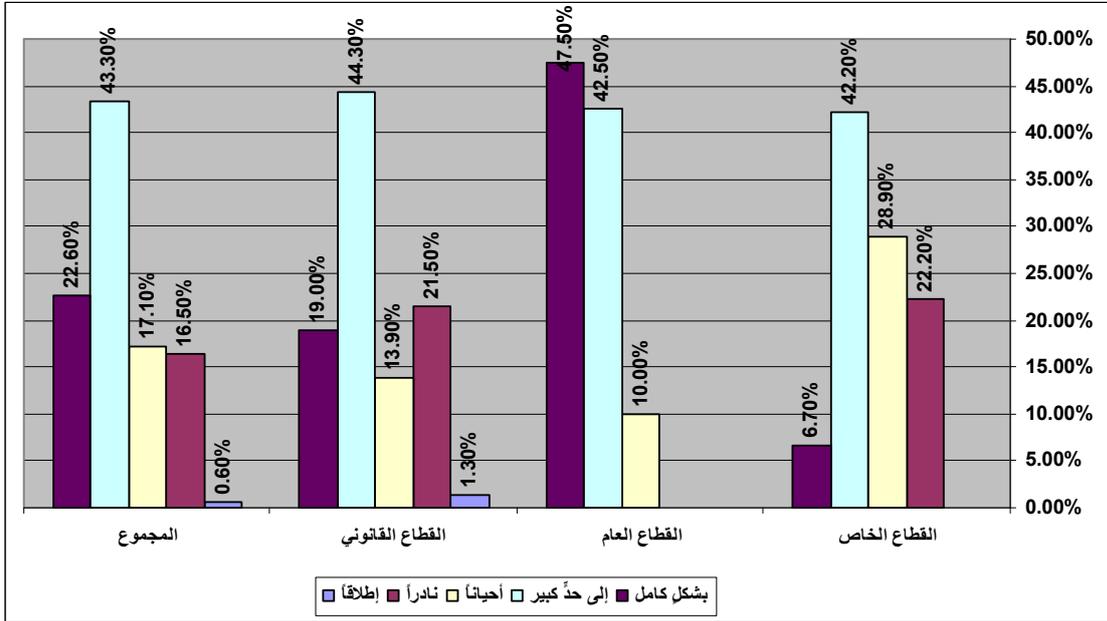
النسبة	التكرار	التصنيف
0.6%	1	غير مشجعة إطلاقاً
4.2%	7	غير مشجعة إلى حدّ ما
9.1%	15	حيادية
50.9%	84	مشجعة إلى حدّ ما
35.2%	58	مشجعة جداً
100.0%	165	المجموع



الرسم البياني رقم 12: تقييم مدى تشجيع القوانين التجارية للأعمال بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)

4 1 4 إنفاذ القوانين والنظم التجارية

لدى سؤال المستطلعين عن تصوراتهم لمدى إنفاذ القوانين والنظم التجارية، اعتبر نحو 66% منهم أنّ هذه القوانين نافذة ومطبقة "في أكثر الأحيان" أو أنها "مطبقة دائماً" (راجع الملحق). وفي مقارنة بين المجموعات الثلاث لُحظ وجود تباينات في النسب على هذا الصعيد. ففي حين بلغت نسبة هؤلاء نحو 48،9% في القطاع الخاص و63،3% في القطاع القانوني، بدا المستطلعون في القطاع العام أكثر تفاؤلاً فبلغت نسبتهم نحو 90%، (الرسم رقم 13).



الرسم البياني رقم 13: تقييم مستوى إنفاذ القوانين التجارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (نسبة مئوية)

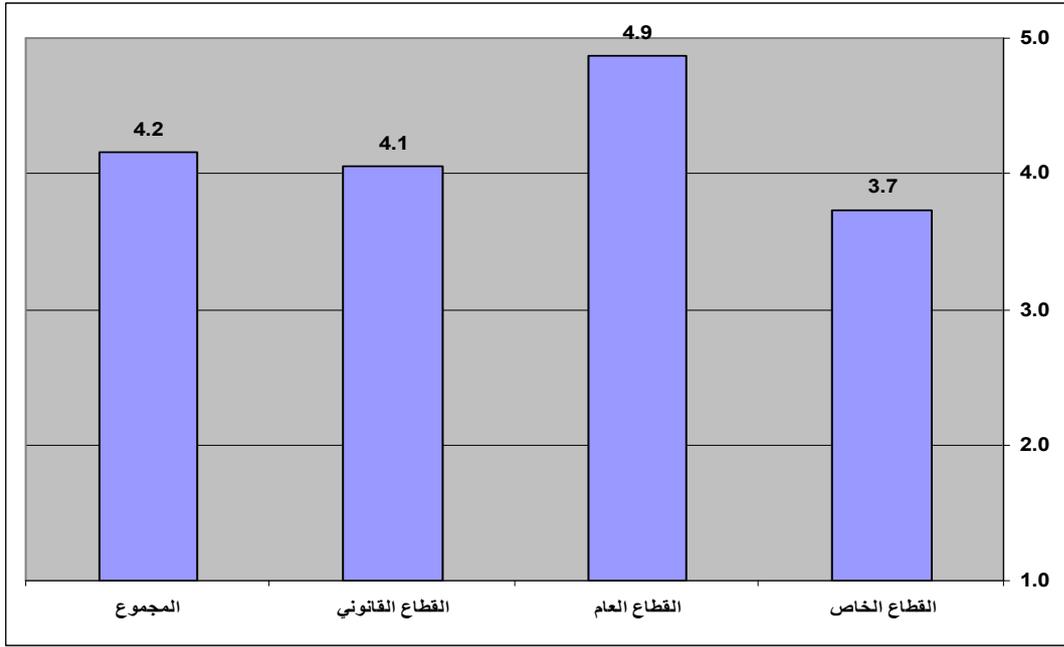
2 4 آراء المستطلعين

1 2 4 الموافقة/ أو عدم الموافقة

طلب من المستطلعين تقييم درجة موافقتهم/أو عدم موافقتهم على عدد من المقولات المتعلقة بالقوانين والنظم التجارية وفقاً لسلم درجات من 1 (لا أوافق بتاتاً) إلى 5 (أوافق تماماً). تم احتساب المتوسطات على مستوى مجموعات التحليل الثلاث ومن ثم على مستوى العينة الإجمالية. وكما تشير إليه الرسوم البيانية أدناه، فإن متوسط معدلات "الموافقة أو عدم الموافقة" على ثلاث مقولات من أصل أربع جاء أعلى من 3، لجهة الموافقة.

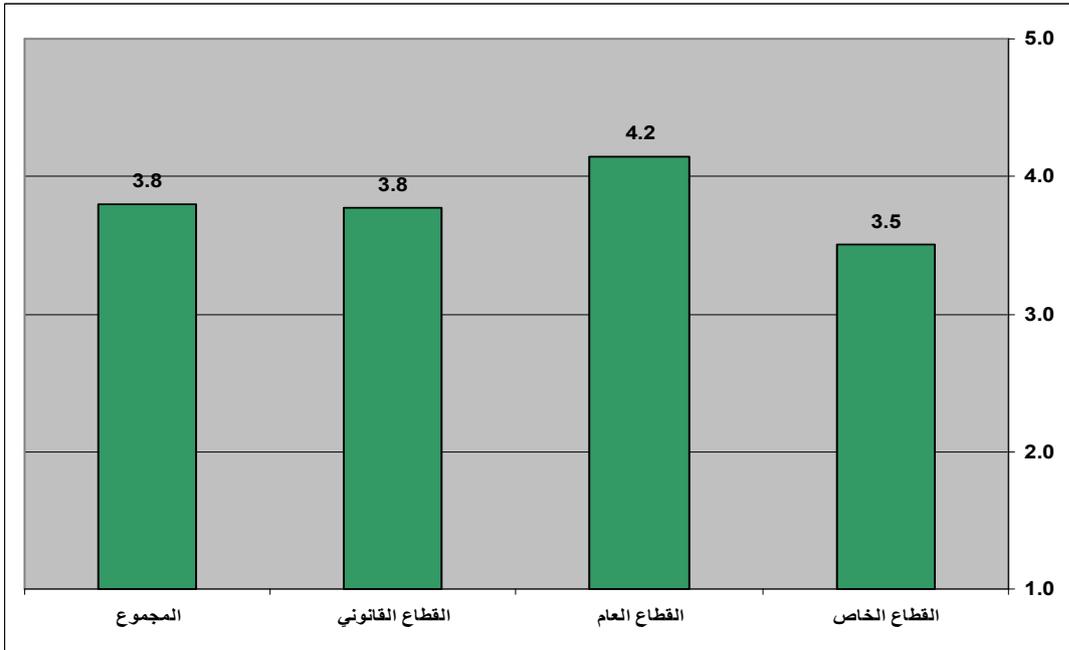
في ما يلي عرض للتقييمات المتعلقة بالمقولات المطروحة، بدءاً من المقولة التي نالت أعلى درجات التقييم:

عبرت المجموعات الثلاث عن موافقتها على أولوية إصلاح القوانين والنظم التجارية بالنسبة للحكومة (الرسم رقم 14). ويلحظ أن معدل الموافقة لدى المستطلعين في القطاع العام بلغ حده الأعلى مسجلاً ما يوازي 4،9 (موافق تماماً).



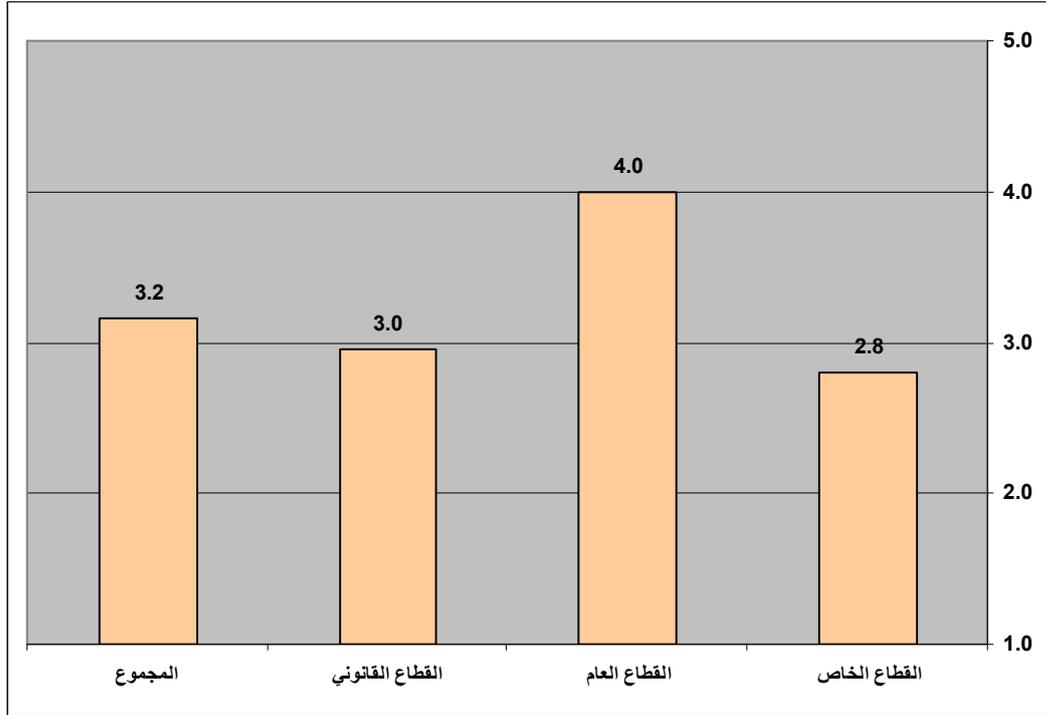
الرسم البياني رقم 14: مدى أولوية إصلاح القوانين التجارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

رأى المستطلعون في المجموعات الثلاث أنّ الحصول على المعلومات المتعلقة بالأنظمة والقوانين المتصلة بالأعمال ممكن وسهل نسبياً حيث بلغ المعدّل الإجمالي نحو 3,8 (الرسم رقم 15).



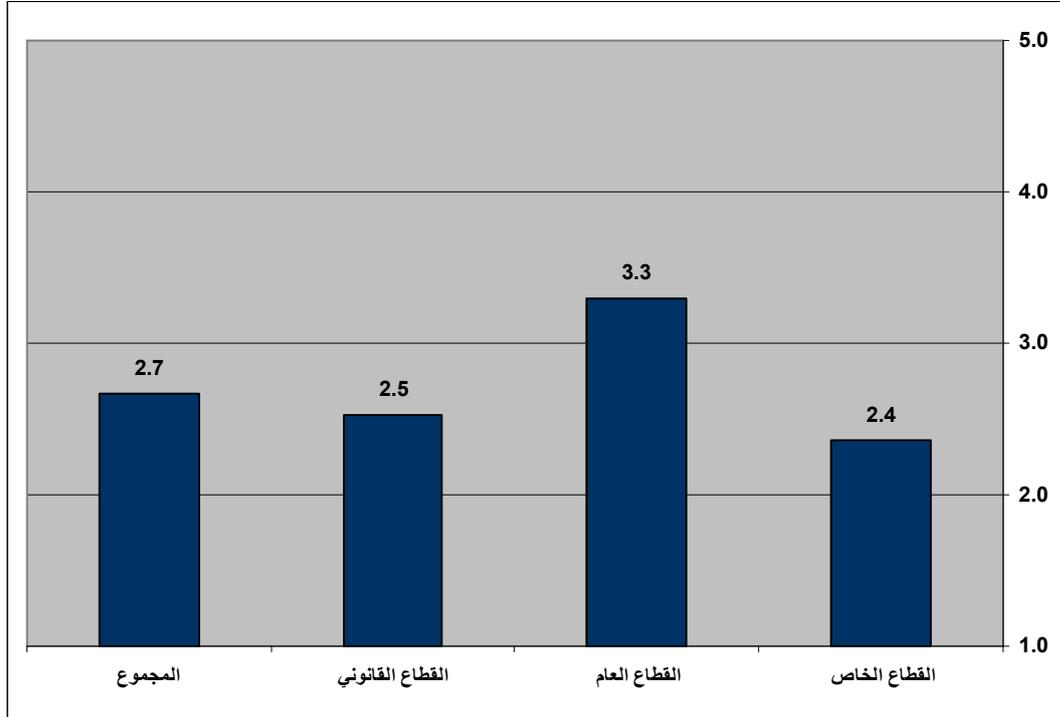
الرسم البياني رقم 15: مدى سهولة الحصول على المعلومات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

بالنسبة للتفسيرات المتعلقة بالنظم التجارية، أبدى المستطلعون في القطاع العام موافقتهم على أنها متجانسة وغير ملتبسة، في حين بدأ المستطلعون في القطاعين الخاص والقانوني أكثر حيادية على هذا الصعيد (الرسم البياني 16).



الرسم البياني رقم 16: مدى تجانس وعدم التباس التفسيرات المتعلقة بالقوانين بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)

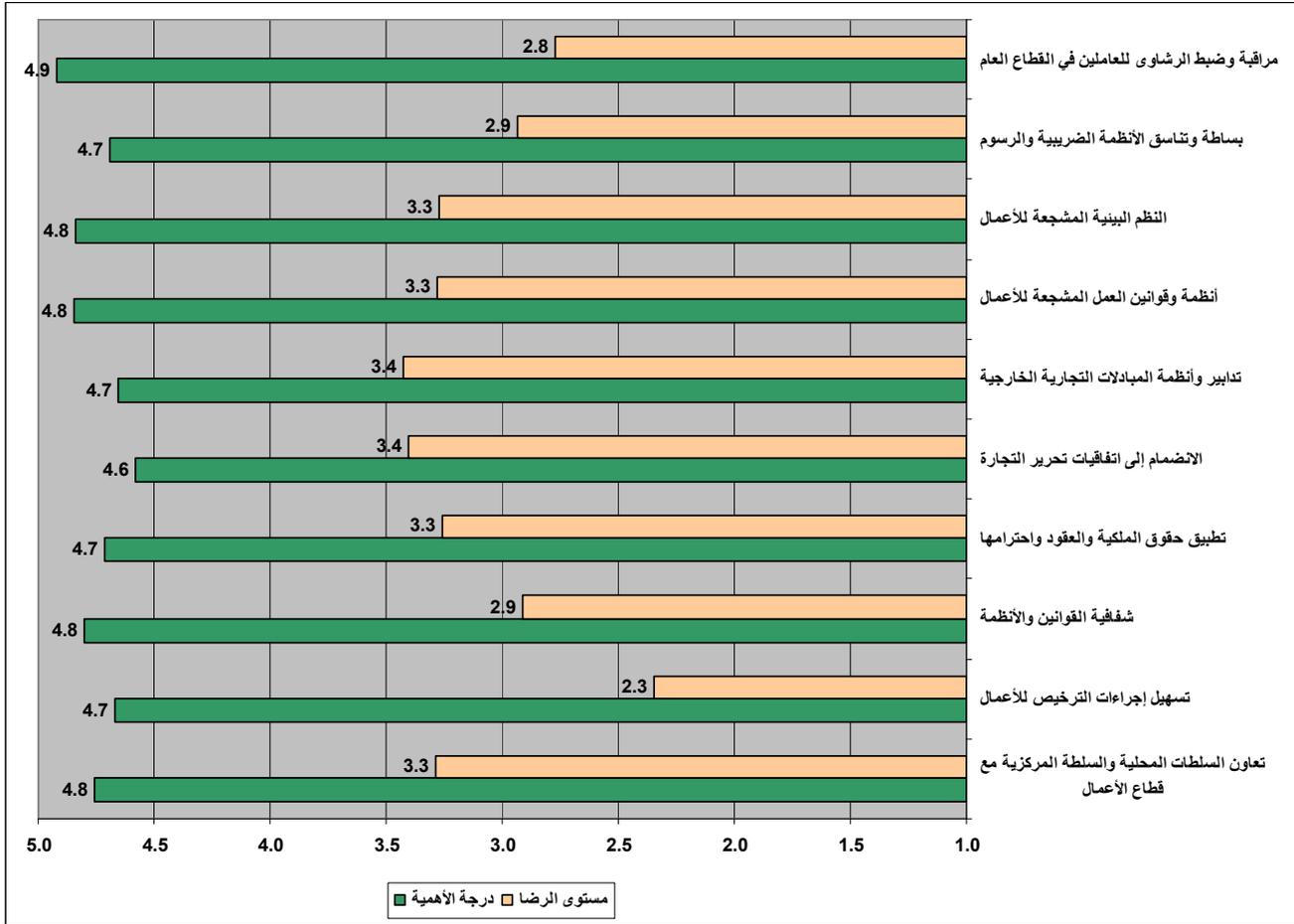
رأى المستطلعون في القطاعين الخاص والقانوني أنّ اللجوء إلى القضاء لحلّ المنازعات التجارية شائع إلى حدّ ما (2،4 و 2،5 بالتتابع)، في حين كان موقف المستطلعين في القطاع العام محايداً نسبياً مع معدل بلغ نحو 3،3 (الرسم رقم 17).



الرسم البياني رقم 17: ندرة اللجوء إلى القضاء لحل المنازعات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

2 2 4 درجتى الإهمية والرضى

طلب من المستطلعين تقييم درجتى "الأهمية" و"الرضى" لمجموعة من العوامل المتعلقة بالنمو الاقتصادي والتنمية. كشفت النتائج عن آراء وتصورات ملفتة (الرسم رقم 18). فقد تراوحت معدلات "الأهمية" بين 4،6 و4،9 (وهي معدلات مرتفعة نسبياً) ومعدلات "الرضى" بين 2،3 و3،4 (وهي معدلات متدنية نسبياً). بكلام آخر، إن نظرة المستطلعين لدرجة "أهمية" العوامل كافة تتجاوز درجة رضاهم عن هذه العوامل نفسها. مما يؤشر إلى الحاجة إلى إصلاح الوضع الراهن من أجل ردم الهوة بين هذين البعدين. كما ينبغي إعطاء الأولوية للعوامل الأكثر أهمية والتي حصلت على أدنى معدلات الرضى.



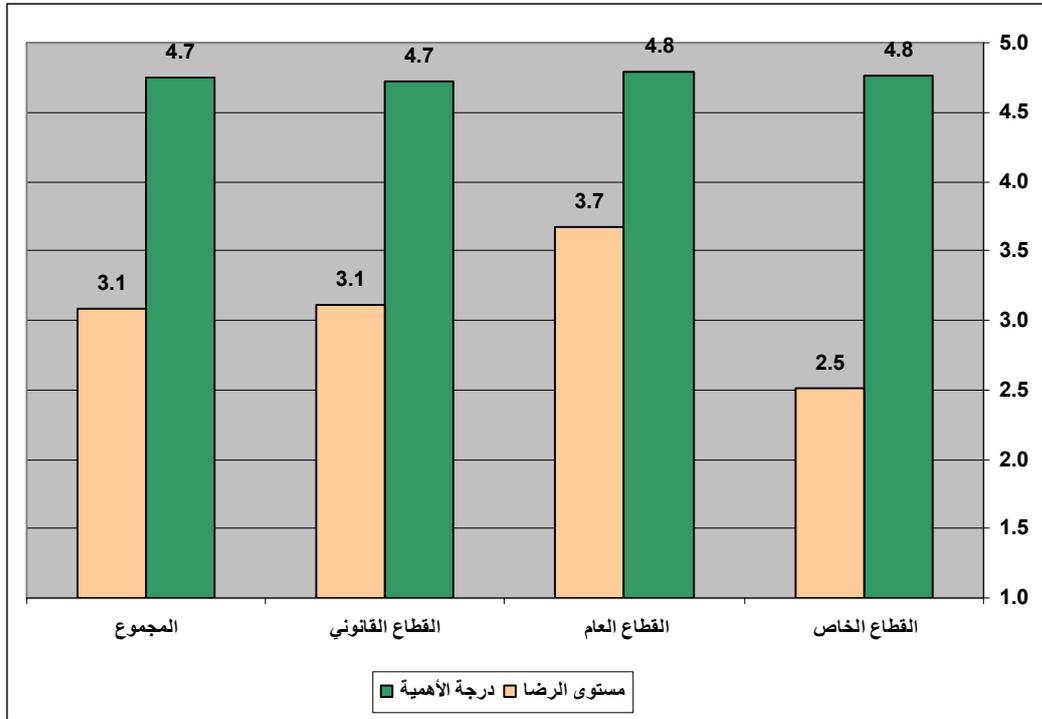
الرسم البياني رقم 18: العوامل المؤثرة على النمو الاقتصادي وعملية التنمية (درجات الأهمية والرضى)

كما سبق وأشرنا، رأى المستطلعون أنّ كافة العوامل هي على قدر كبير من الأهمية. فعلى سبيل المثال، إنّ أدنى معدلات الأهمية بلغ نحو 4،6 - وهو مرتفع نسبياً - لعامل "الانضمام إلى اتفاقيات تحرير التجارة"، فيما بلغ أعلاها نحو 4،9 لعامل "مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام".

من ناحية أخرى، تمحورت معدلات "الرضى" حول المتوسط (3،0) - تقلّ عنه أو تزيد بشكل طفيف. وقد سجّل عامل "أنظمة وتدابير المبادلات التجارية الخارجية" أعلى معدل "رضى" (3،4). كما سجلت أربعة عوامل معدلات تقلّ عن (3،0). وبالتالي تشكّل هذه العوامل المجالات المحتملة لتدخل واضعي السياسات وصنّاع القرار في الإمارات، وينبغي إدراجها في سياسات الإصلاح المستقبلية. هذه العوامل الأربعة هي

التالية: (1) "مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام"؛ (2) "بساطة وتناسق الأنظمة الضريبية والرسوم"؛ (3) "شفافية القوانين والأنظمة"؛ (4) "تسهيل إجراءات الترخيص للأعمال".

تبدو تقييمات المستطلعين لدرجة "أهمية" مختلف العوامل المطروحة في المجموعات الثلاث المشمولة بالمسح متطابقة إلى حد كبير (الرسم رقم 19). أما بالنسبة إلى درجة "الرضى"، يلحظ وجود بعض التباينات بين المجموعات الثلاث حيث عبّر المستطلعون في القطاع العام عن رضاهم نسبياً مسجلين أعلى معدل على هذا الصعيد (3،7)، في حين بدا المستطلعون في القطاع الخاص أقرب إلى "عدم الرضى" (2،5)، وأما المستطلعون في القطاع القانوني فبدوا نسبياً غير مباليين مسجلين معدلاً بلغ نحو 3،1.



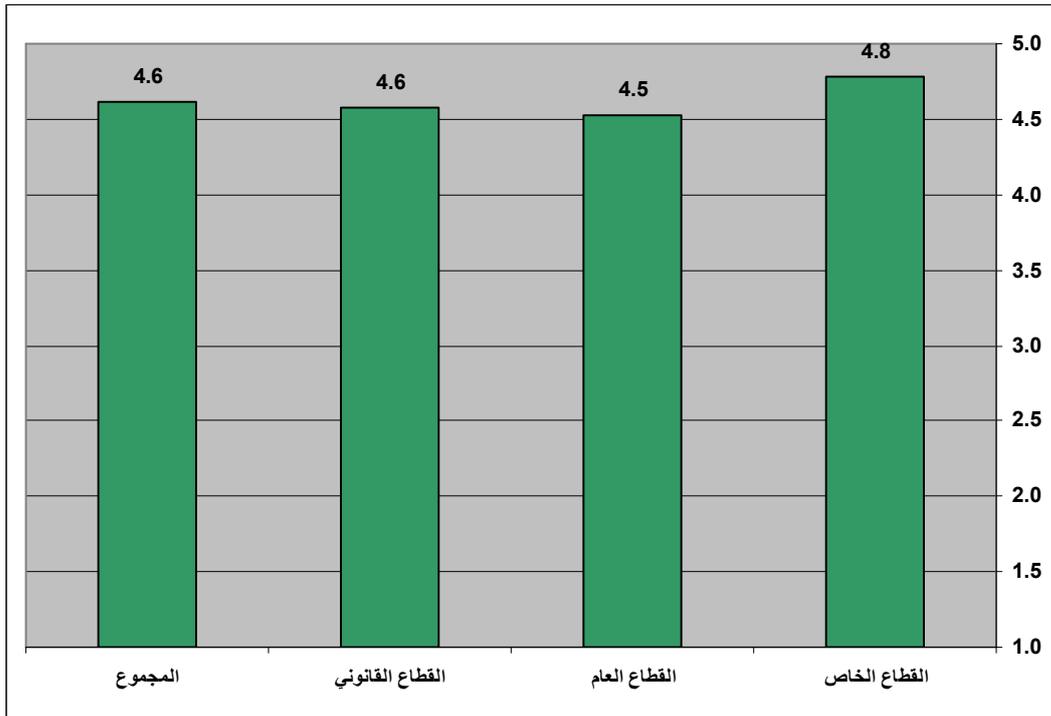
الرسم البياني رقم 19: العوامل المؤثرة على النمو الاقتصادي والتنمية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجات الأهمية والرضى)

5 القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة

15 ملاحظات عامة

115 أهمية القانون العقاري

عبر غالبية المستطلعين (97%) عن أهمية القانون العقاري في تعزيز الاستثمار والنمو في الإمارات العربية المتحدة (راجع الملحق). واستناداً إلى سلم درجات من 1 (غير مهم إطلاقاً) إلى 5 (مهم للغاية) بلغ المعدل الوسطي الإجمالي لتقييم المستطلعين لدرجة "الأهمية" نحو 4,6 (الرسم رقم 20).

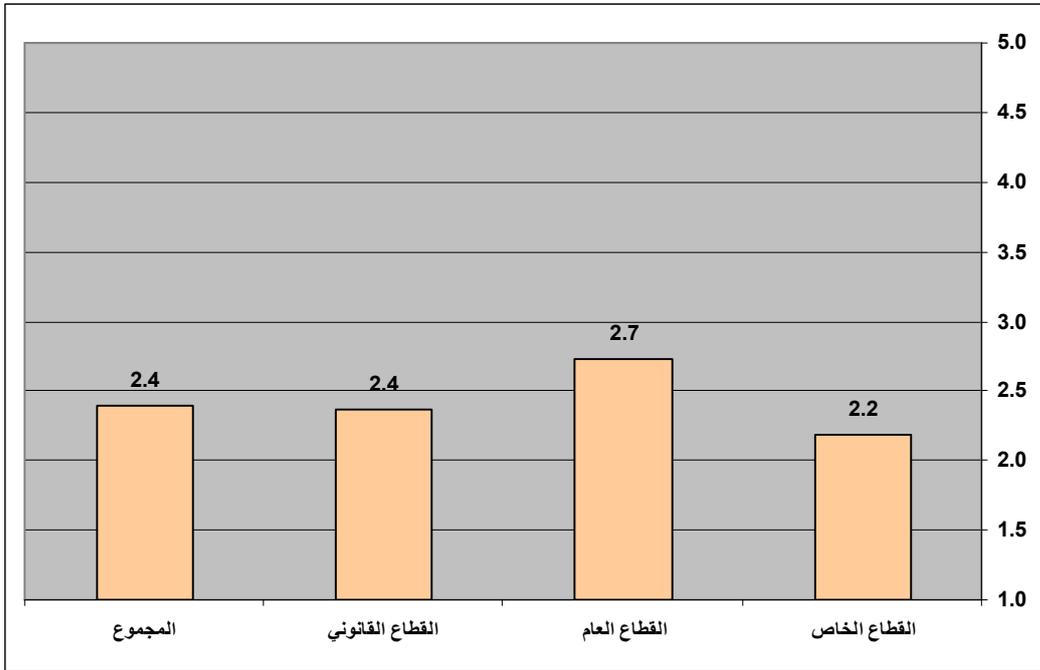


الرسم البياني رقم 20: مدى أهمية القانون العقاري بحسب العينات الفرعة الثلاث (درجة التقييم)

215 مدى اطلاع الناس على القوانين والنظم العقارية

طلب من المستطلعين تقييم مدى اطلاع الناس في الإمارات على القوانين العقارية وفق سلم درجات من 1 (غير مطلعين على الإطلاق) إلى 5 (مطلعون بشكل كامل). واعتبر 92% من المستطلعين أن المقيمين في الإمارات هم "متوسطو الإطلاع" أو "قليلو الإطلاع".

استناداً إلى الرسم رقم 21 الوارد أدناه، تبدو المجموعات الثلاث المشمولة بالاستطلاع متوافقة على هذا الصعيد، مع تسجيل أدنى المعدلات لدى المستطلعين في القطاع الخاص حيث بلغ معدّل "الإطلاع" نحو 2,2.

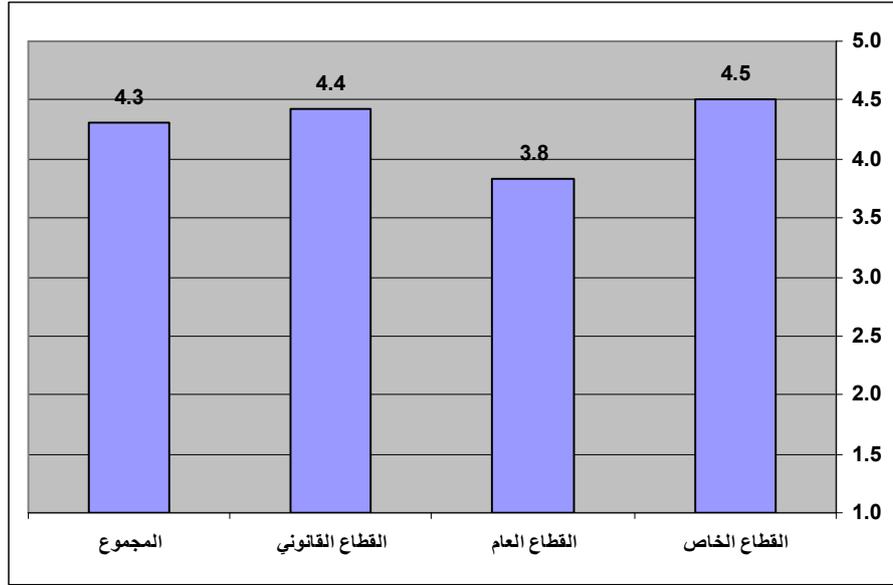


الرسم البياني رقم 21: اطلاع الناس في الإمارات على النظم والقوانين العقارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الإطلاع)

315 مدى اطلاع المستطلعين شخصياً على الأنظمة والقوانين العقارية

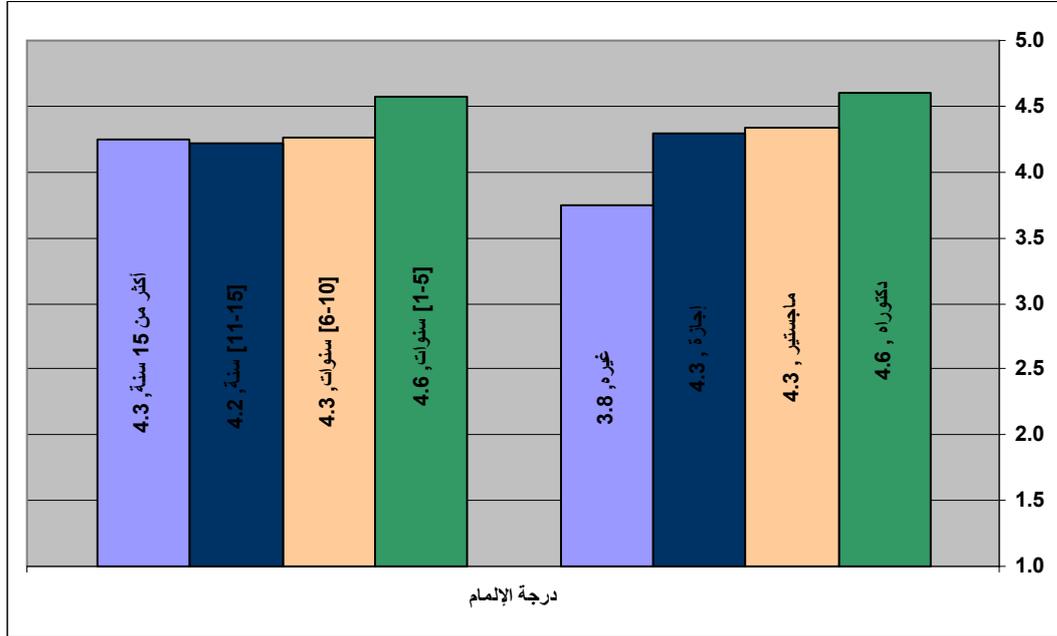
وبالمثل، طلب من المستطلعين تقييم مدى اطلاعهم الشخصي على القوانين والأنظمة العقارية. أفاد نحو 87% من مجموع المستطلعين في العينة أنهم "مطلعون إلى حد كبير" أو "مطلعون بشكل كامل" (راجع الملحق). ويظهر الرسم البياني رقم 22 أن المعدل العام لدرجة الإطلاع يوازي نحو 4,3. وقد بلغ معدّل الإطلاع لدى المستطلعين في القطاعين الخاص والقانوني نحو 4,5 و4,4 بالتتابع؛ والملفت على هذا الصعيد أن تقييم

المستطلعين في القطاع العام لدرجة اطلاعهم الشخصي على القوانين جاء دون المعدلين في القطاعين الآخرين مسجلاً نحو 3.8.



الرسم البياني رقم 22: تقييم المستطلعين لمدى اطلاعهم الشخصي على القوانين العقارية بحسب العينات الفرعية (درجة التقييم)

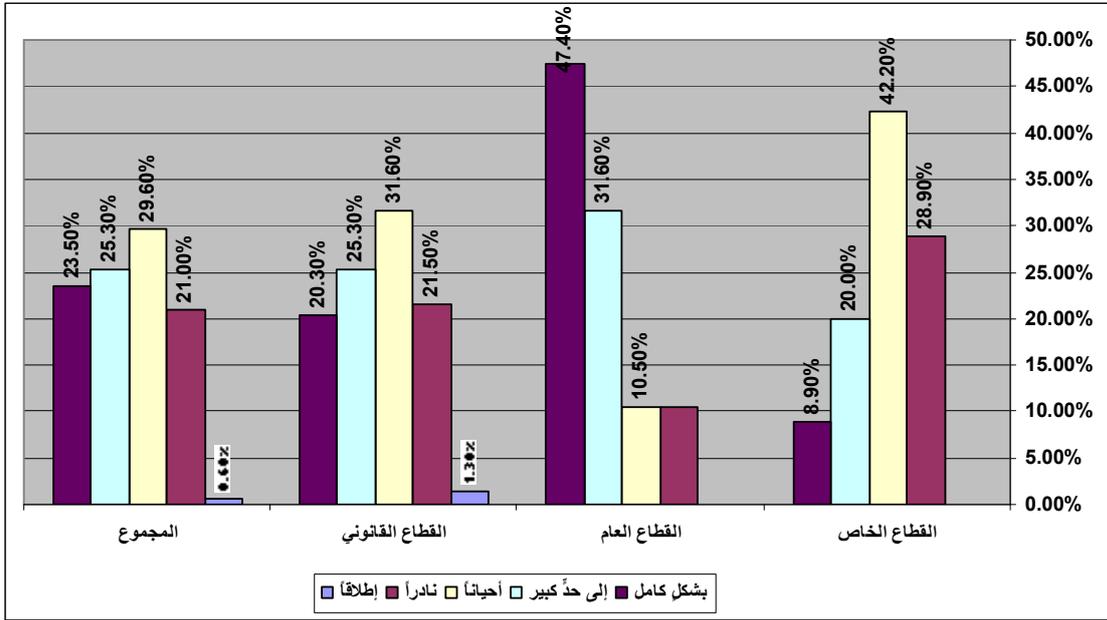
ومن الملفت على هذا الصعيد أيضاً أنه في حين ترتفع معدلات الإطلاع لدى الحاصلين على أعلى مستويات التعليم، فإنّ المستطلعين ذوي عدد سنوات الخبرة الأدنى أفادوا بأنهم أكثر اطلاعاً حيث بلغ المعدل لديهم نحو 4.6 (الرسم رقم 23).



الرسم البياني رقم 23: معدلات الاطلاع على القوانين العقارية بحسب مستوى التحصيل العلمي العالي وعدد سنوات الخبرة

4 1 5 إنفاذ القوانين والانظمة العقارية

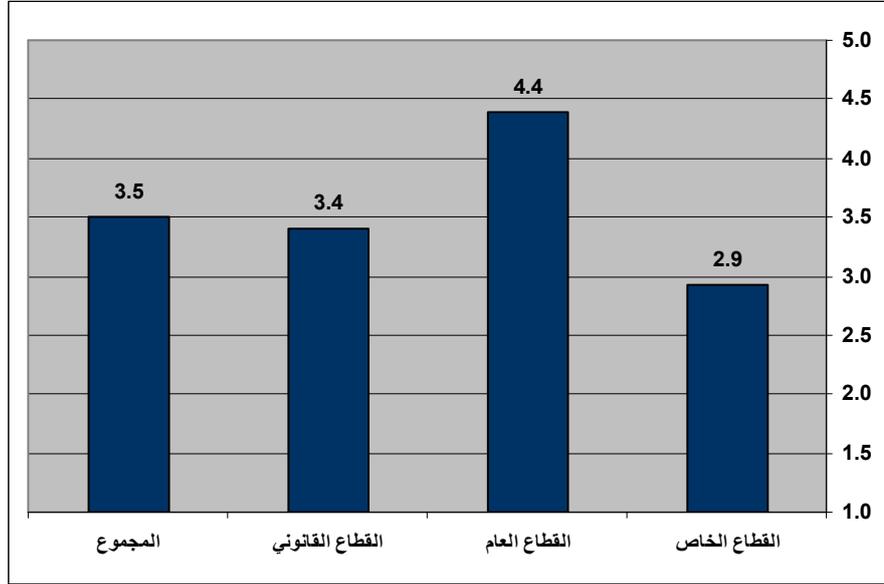
طلب من المستطلعين تقييم مدى إنفاذ القوانين العقارية. فأظهرت النتائج أنّ ما يقارب 48,8% من مجموع العينة رأوا أنّها "نافذة ومطبقة في أكثر الأحيان" أو "نافذة دائماً" (الرسم رقم 24). وتجدر الإشارة إلى وجود تباينات بارزة بين العينات الفرعية الثلاث، حيث يلاحظ أنّ نسبة المستطلعين الذين اعتبروا أنّ هذه القوانين نافذة ومطبقة "في أكثر الأحيان" أو "مطبقة دائماً" هي الأعلى لدى المستطلعين في القطاع العام (79%)، في حين لم تتجاوز نسبتهم في مجموعة القطاع الخاص 28,9%.



الرسم البياني رقم 24: إنفاذ القانون العقاري بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

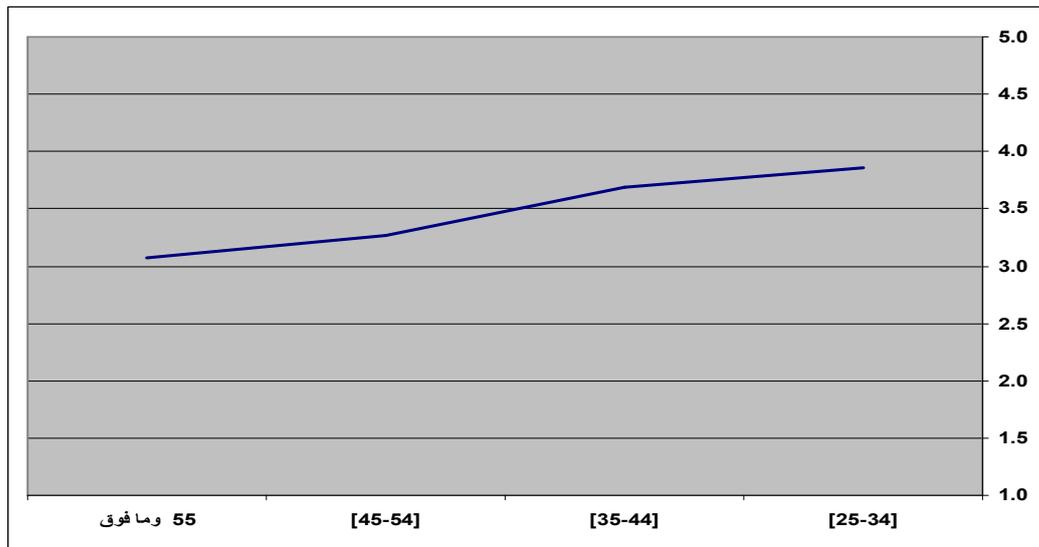
5 1 5 التملك العقاري للأجانب

بالنسبة لتصنيف سياسة التملك العقاري للأجانب في الإمارات العربية المتحدة مقارنة بالبلدان العربية المجاورة تباينت التقييمات بحسب القطاعات. استند التقييم إلى سلم درجات من 1 (في المراتب الدنيا) إلى 5 (في المراتب العليا)، وجاء المعدل الإجمالي في درجة أعلى من المتوسط بقليل مسجلاً نحو 3،5 (الرسم رقم 25). وأبدى المستطلعون في القطاع العام نظرة تفاؤلية على هذا الصعيد، فجاء تقييمهم لسياسة الإمارات أعلى إلى حد كبير (4،4)، في حين لم تتعدى درجة التقييم حدود 2،9 لدى المستطلعين في القطاع الخاص.



الرسم البياني رقم 25: تصنيف سياسة التملك العقاري للأجانب بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

أضف إلى ذلك أن تصنيف سياسة تملك الأجانب مقارنة بالبلدان العربية المجاورة لدى المستطلعين الذكور جاء في مرتبة تزيد قليلاً عن المتوسط (3،4)، في حين بلغ مستويات أعلى لدى الإناث (4،0). ويشير الرسم رقم 26 إلى أن درجة الترتيب تتدنى كلما انتقلنا صعوداً على سلم فئات الأعمار.

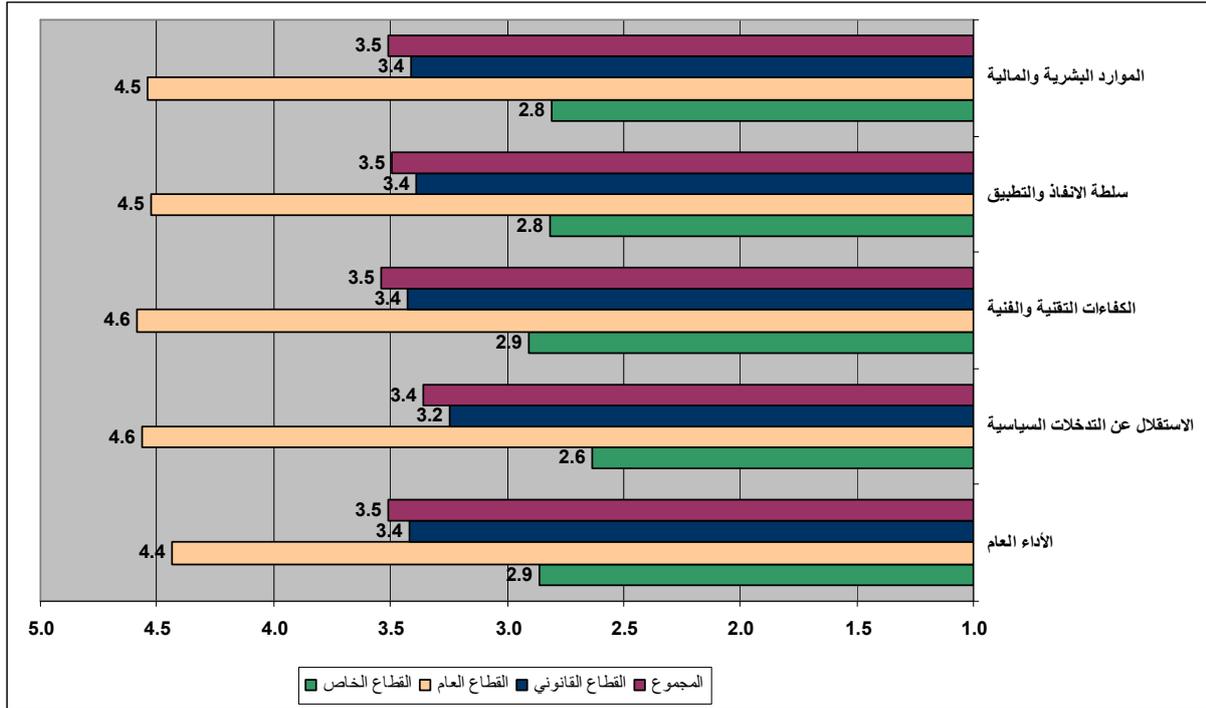


الرسم البياني رقم 26: تصنيف سياسة التملك العقاري للأجانب بحسب فئات الأعمار (درجة التقييم)

2 5 المؤسسات الناظمة

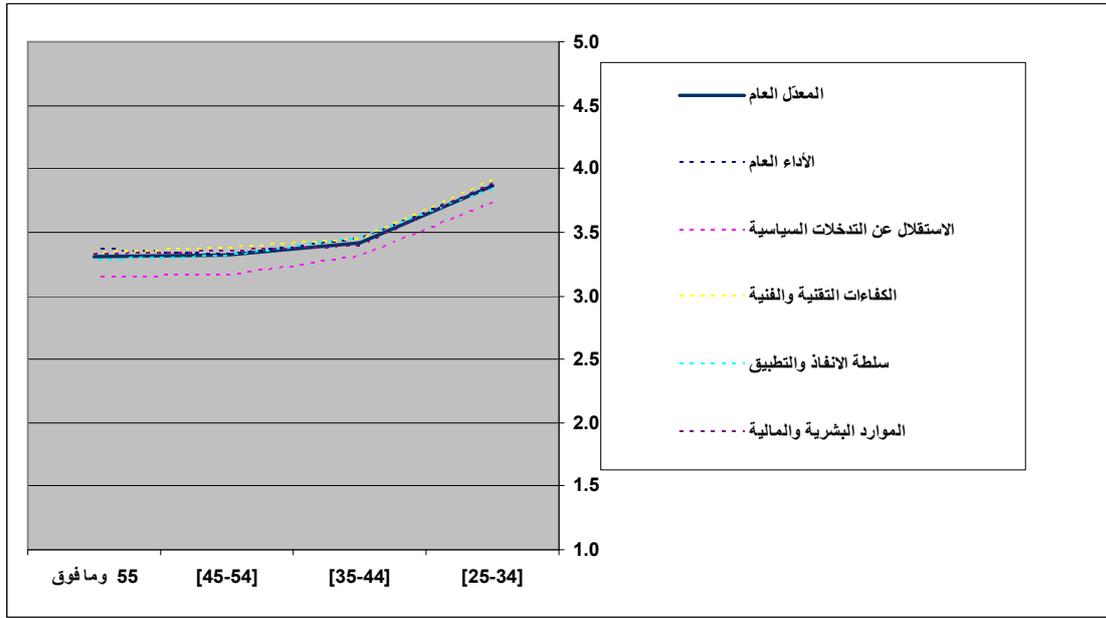
1 2 5 دائرة الأراضي والأموال (LD)

طلب من المستطلعين المشمولين بالمسح تقييم دائرة الأراضي والأموال، فعبروا بالإجمال عن مستوى "رضى" مقبول تراوح بين 3،4 و3،5 (الرسم رقم 27). إلا أنه سجل وجود بعض التباينات بين المجموعات الثلاث المستطلعة حيث بدا المستطلعون في القطاع العام أكثر "رضى" مسجلين معدلات تراوحت بين 4،4 و6،4؛ في حين عبّر المستطلعون في القطاع الخاص نوعاً ما عن عدم رضاهم فتراوحت معدلات "الرضى" لديهم بين 2،6 و2،9.



الرسم البياني رقم 27: تقييم دائرة الأراضي والأموال بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)

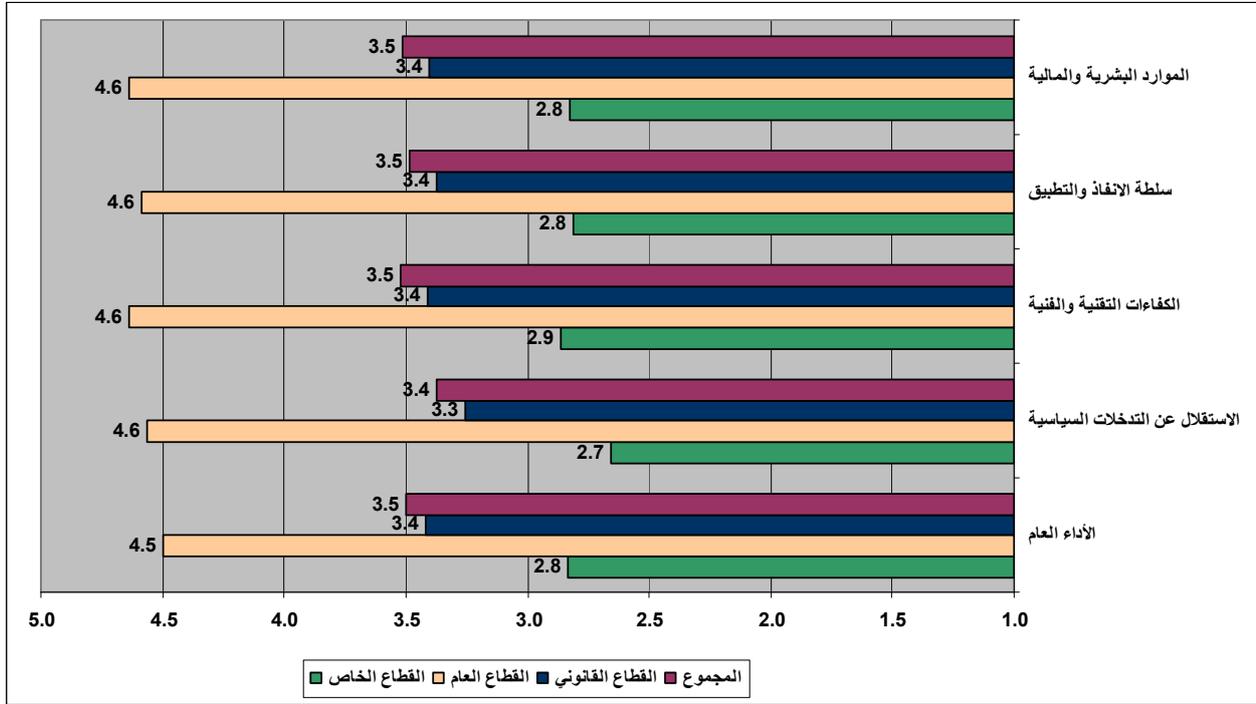
يبدو من الرسم رقم 28 أدناه، أن معدلات "الرضى" عن العوامل الخمسة تتخفف كلما انتقلنا صعوداً على سلم فئات الأعمار. هذا بالإضافة إلى أن الإناث عبرن عن درجة "رضى" أعلى من تلك المسجلة لدى الذكور حيث بلغ المعدلان الوسطيان لدى الفئتين بالتتابع نحو 4,0 و 3,4.



الرسم البياني رقم 28: تقييم إدارة الأراضي والأماكن بحسب العوامل والعمر (درجة الرضى)

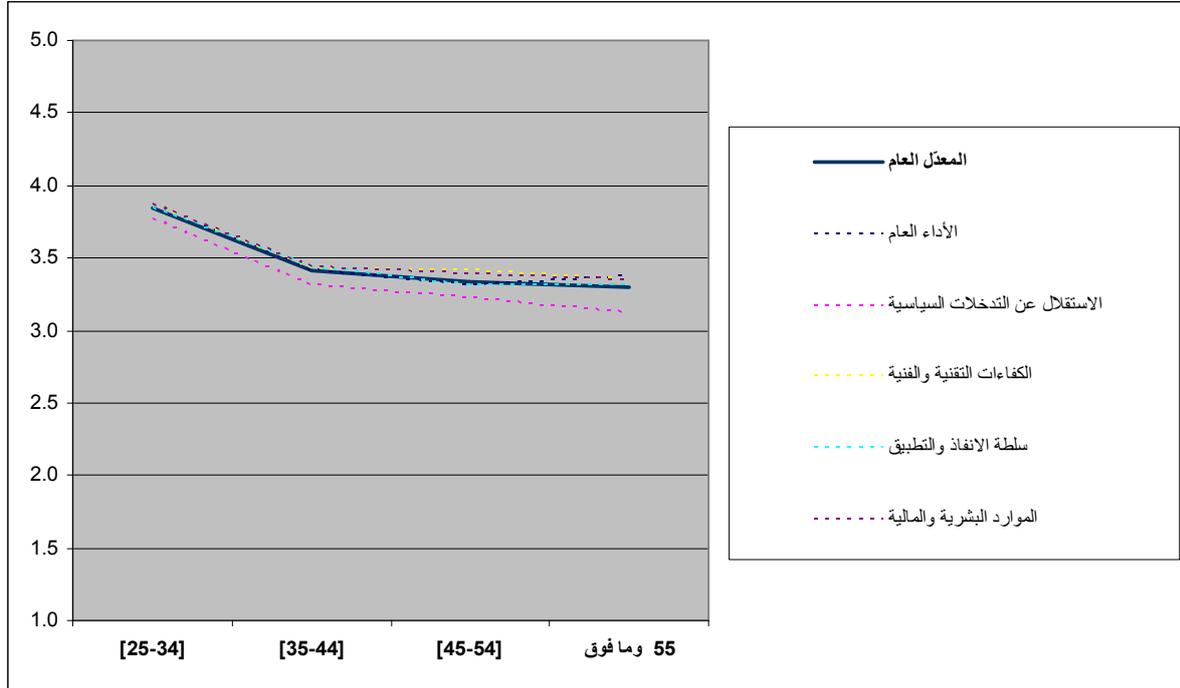
2 2 5 مؤسسة التنظيم العقاري (RERA)

طلب من المستطلعين تقييم مؤسسة التنظيم العقاري، فأبدوا إلى حد ما رضاهم. ومرة أخرى، كانت معدلات "الرضى" لدى المستطلعين في القطاع العام هي الأعلى بالنسبة للعوامل كافة (تراوحت بين 4,5 و 4,6) في حين بدا المستطلعون في القطاع الخاص أقرب إلى عدم الرضى (الرسم رقم 29).



الرسم البياني رقم 29: تقييم مؤسسة التنظيم العقاري بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

تجدر الإشارة إلى تشابه التقييمات حول المؤسستين. فاستناداً إلى الرسم البياني رقم 30 الوارد أدناه، تنخفض معدلات التقييم بالنسبة للعوامل الخمسة كلما انتقلنا صعوداً على سلم فئات الأعمار وتبدو الإناث أكثر "رضى" من الذكور مع معدلات بلغت نحو 4،0 و3،4 بالتتابع.



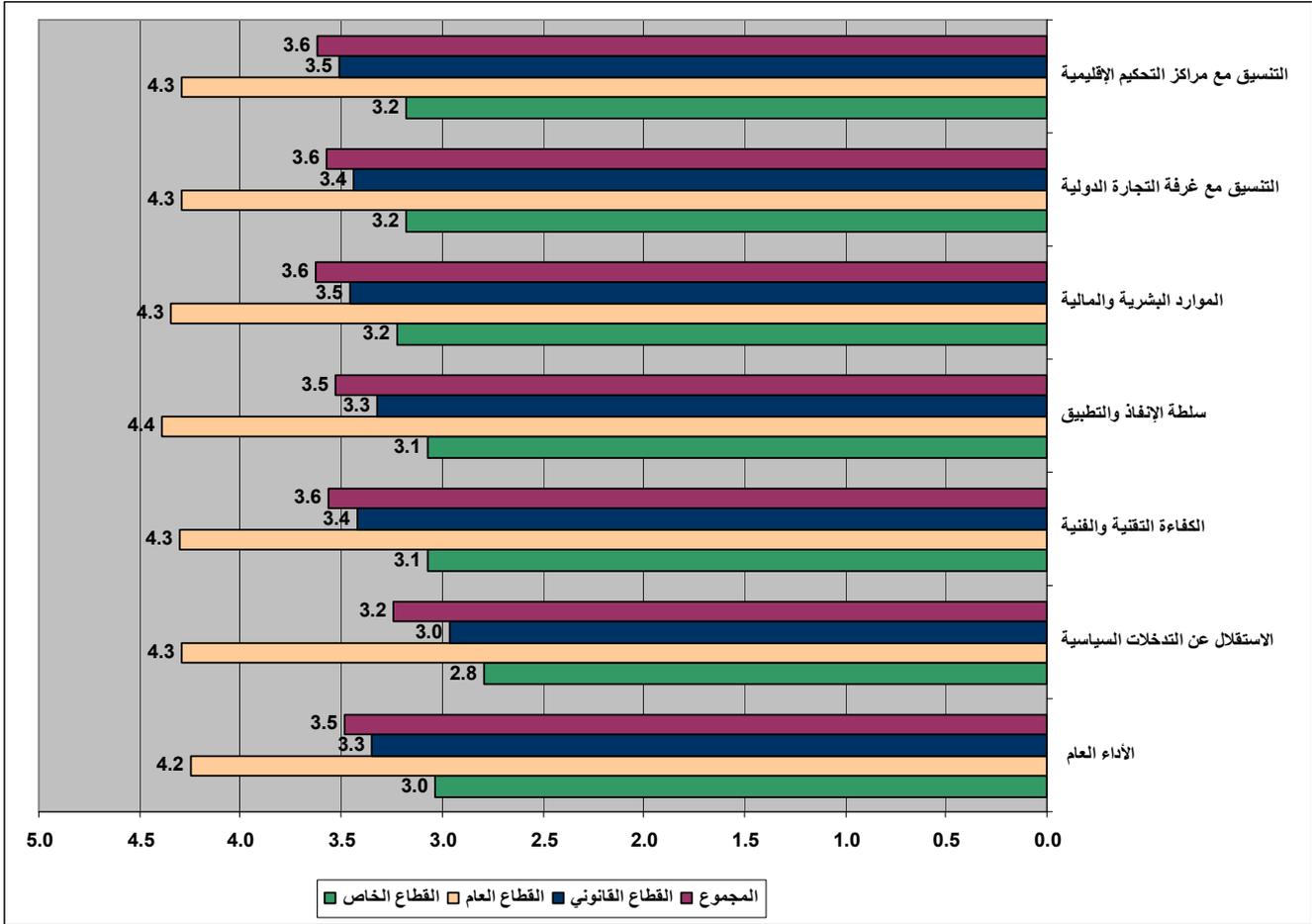
الرسم البياني رقم 30: تقييم مؤسسة التنظيم العقاري بحسب العوامل وفئات الأعمار (درجة الرضى)

3 5 تقييم الهيئات التحكيمية

1 3 5 مركز دبي للتحكيم الدولي (DIAC)

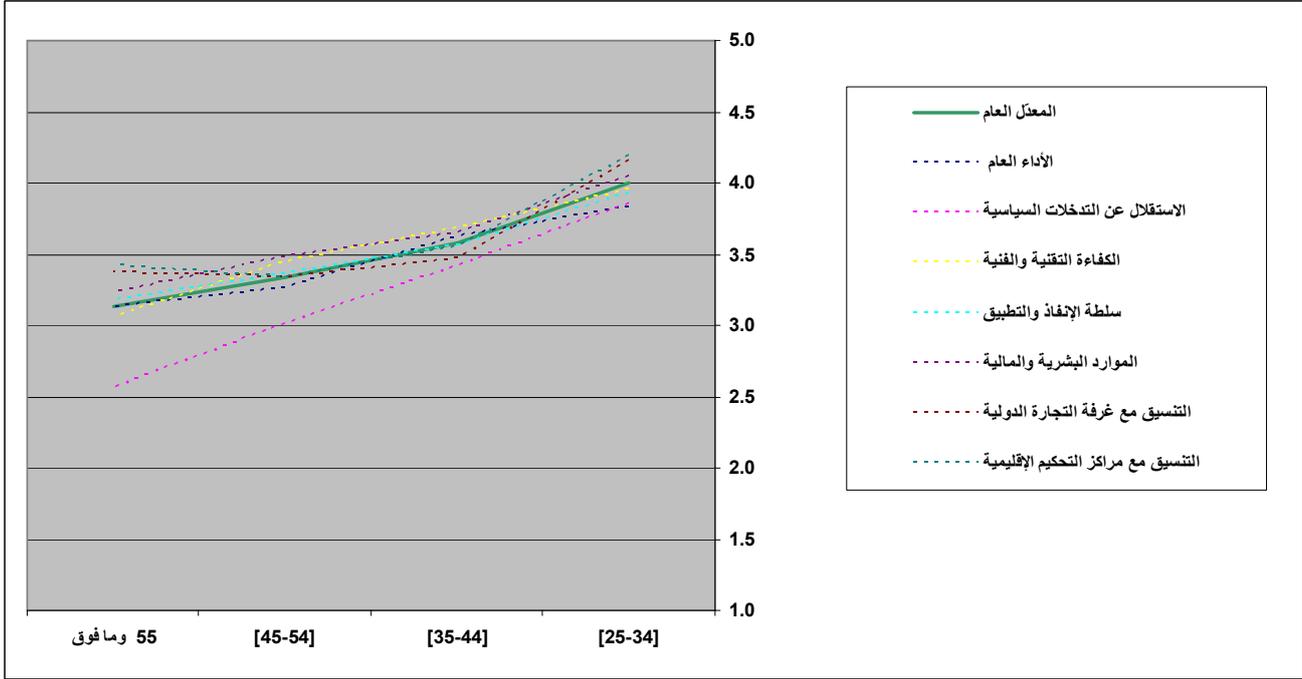
تجدر الإشارة إلى أنّ عدداً كبيراً من أفراد العينة لم يجب على كافة بنود هذا القسم من الاستطلاع (141 قيموا "الإداء العام" و107 أبدوا تصوراتهم عن "التنسيق مع مراكز التحكيم الدولية").

لدى مقارنة تقييمات المجموعات الثلاث (الرسم رقم 31)، يلحظ أنّ معدلات "الرضى" عن العوامل كافة لدى المستطلّعين في القطاع العام هي الأعلى، في حين سجّل أدناها لدى المستطلّعين في القطاع الخاص، مع العلم أنّ هؤلاء (أي القطاع الخاص) أبدوا بشكل عام مستوى "رضى" مقبول عن تلك العوامل.



الرسم البياني رقم 31: تقييم مركز دبي للتحكيم الدولي بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أنّ مستويات الرضى تتخفّض كلّما انتقلنا صعوداً على سلّم فئات الأعمار (الرسم رقم 32).

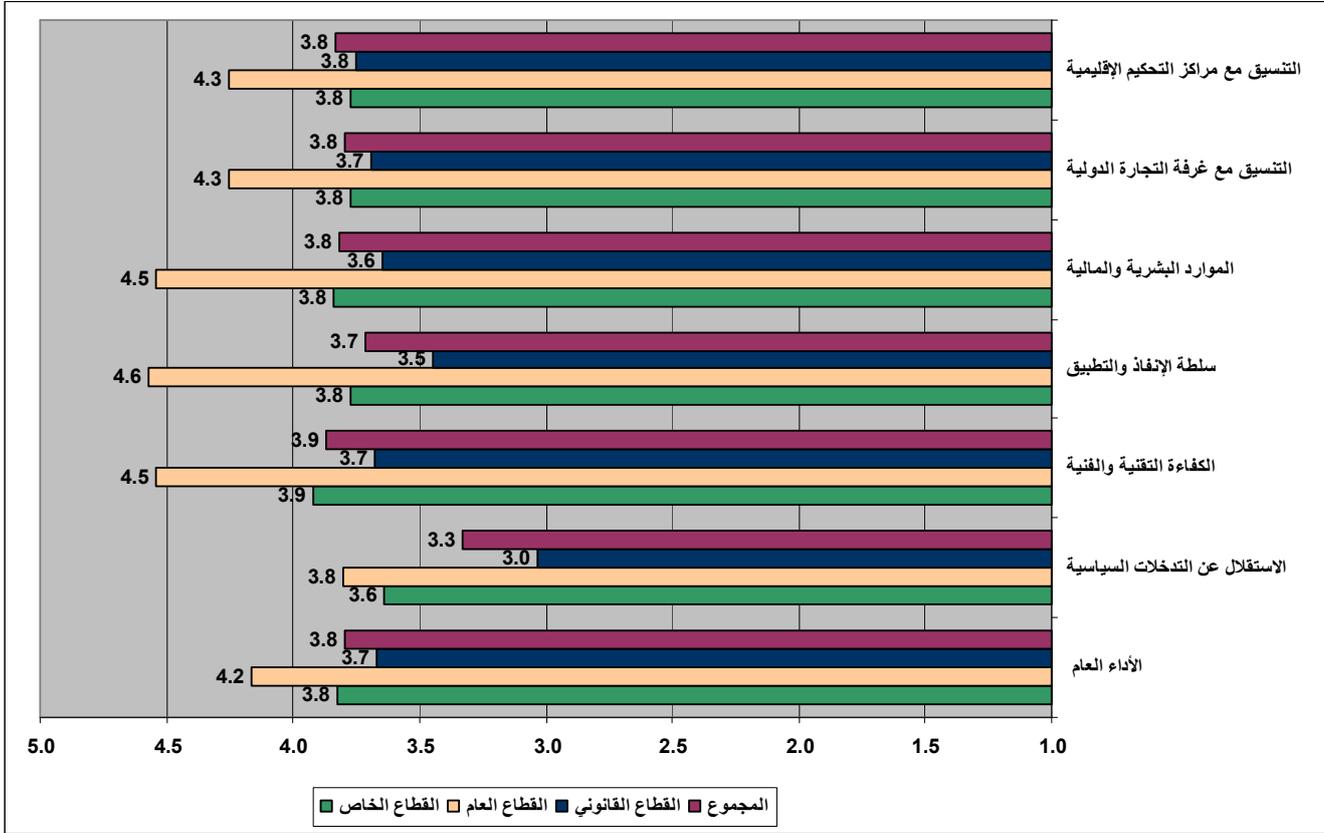


الرسم البياني رقم 32: تقييم مركز دبي للتحكيم الدولي بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)

2 3 5 مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية (FDIC)

طلب من المستطلعين تقييم مستوى رضاهم عن مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية فجاءت هذه التقييمات مماثلة لتلك المتعلقة بمركز دبي للتحكيم الدولي. وتجدر الإشارة إلى أن عدد الإجابات على هذا السؤال كان ضئيلاً نسبياً حيث قِيم نحو 104 من أصل 165 مستطلعاً "الأداء العام" للمركز و فقط 78 مستطلعاً قِيموا "التنسيق مع مراكز التحكيم الإقليمية".

وهنا أيضاً، كانت تقييمات المستطلعين في القطاع العام هي الأعلى للعوامل كافة. ومن الملفت أن أدنى معدلات "الرضى" سجلت لدى مجموعة المستطلعين في القطاع القانوني (الرسم رقم 33) - مع العلم أن هذه الأخيرة عبّرت بشكل عام عن مستوى "رضى" مقبول إلى حد ما حيث تراوحت المعدلات بين 3.0 و 3.8.



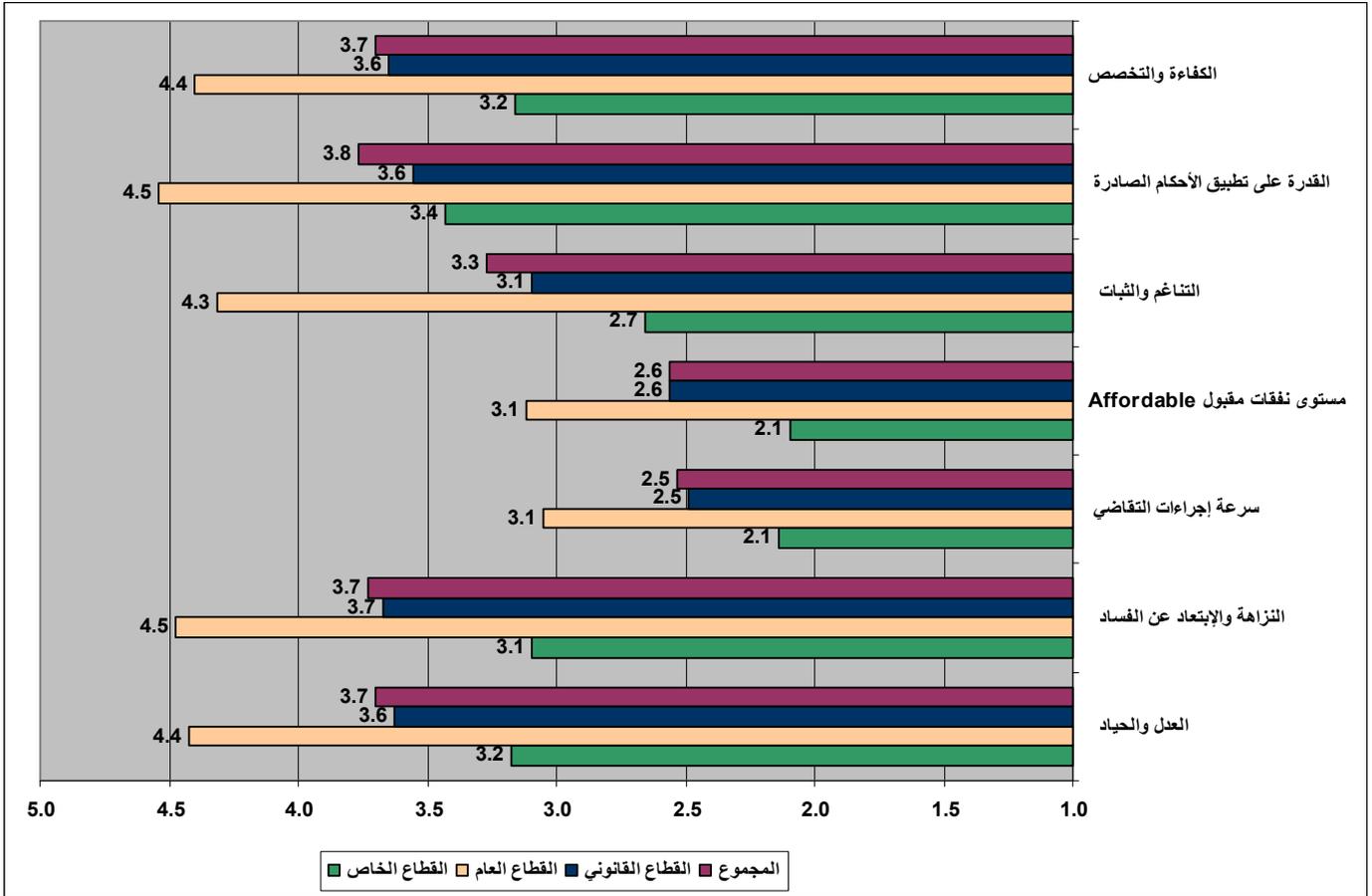
الرسم البياني رقم 33: تقييم مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)

4 5 تقييم الهيئات المختصة بحل المنازعات

1 4 5 المحاكم

وفقاً لسلم درجات من 1 (إطلاقاً) إلى 5 (دائماً)، طلب من المستطلعين تقييم المحاكم المختصة بحل المنازعات العقارية. واستناداً إلى الرسم رقم 34 أدناه، أفاد المستطلعون بأن هذه المحاكم هي في الغالب "نزيفة وبعيدة عن الفساد"، وكذلك "قادرة على تطبيق وإنفاذ الأحكام الصادرة عنها"، في حين أشاروا إلى عدم التسريع في إجراءات التقاضي وإلى ارتفاع مستوى النفقات.

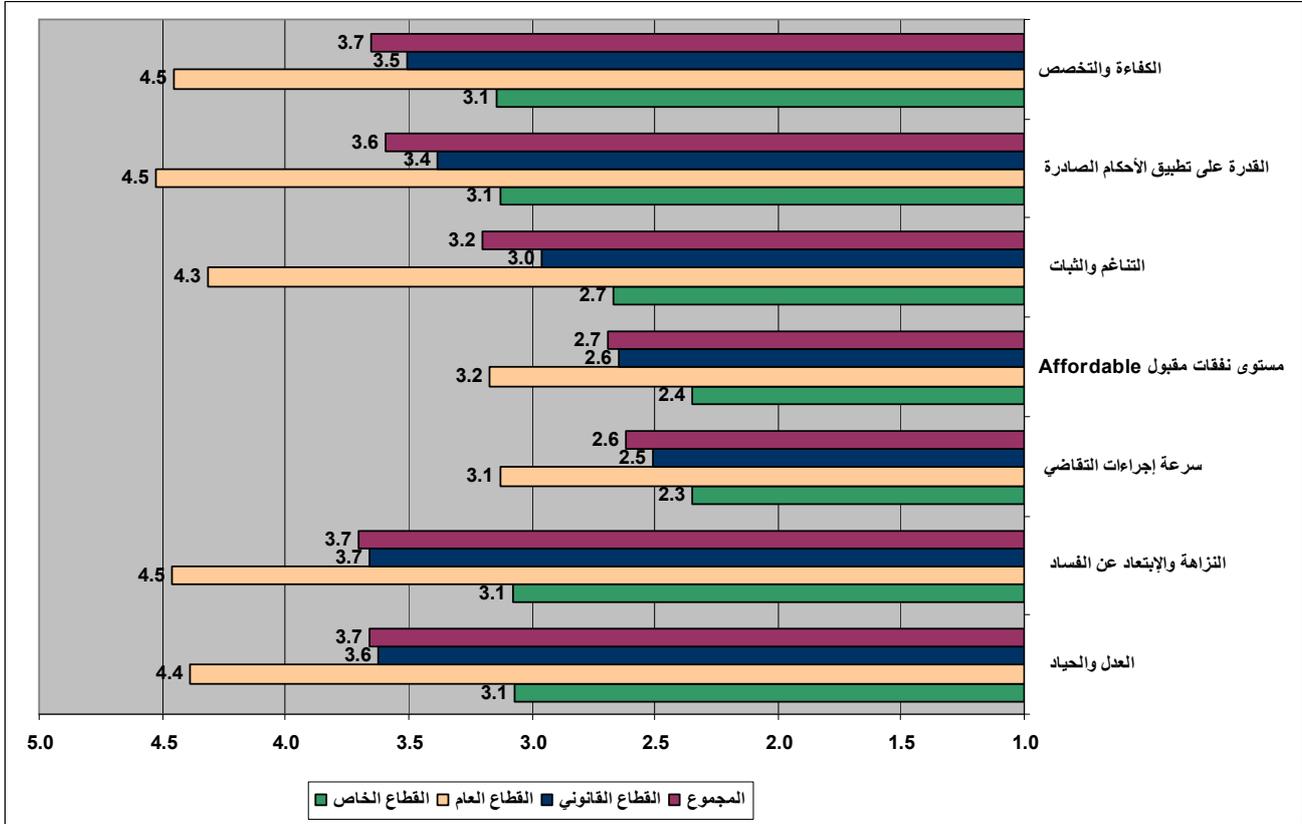
في مقارنة بين تقييمات المجموعات الثلاث، يلحظ أنّ معدلات تقييم المستطلعين في القطاع الخاص للمحاكم هي الأدنى، في حين تبرز أعلى المعدلات لدى المستطلعين في القطاع العام.



الرسم البياني رقم 34: تقييم المحاكم بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الرضى)

2 4 5 لجنة الإجراءات

تبعاً للطريقة نفسها، طلب من المستطلعين تقييم محاكم لجنة الإجراءات. فجاءت النتائج مماثلة لتلك المتعلقة بالمحاكم المختصة بحل المنازعات العقارية (الرسم رقم 35). يرى المستطلعون أنّ نقطة الضعف الرئيسية في لجنة الإجراءات تكمن في عاملي "مستوى النفقات" و"وتيرة إجراءات التقاضي". هذا فضلاً عن تسجيل أعلى المعدلات لدى المستطلعين في القطاع العام وأدناها لدى المستطلعين في القطاع الخاص.



الرسم البياني رقم 35: تقييم لجنة الإجراءات بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة التقييم)

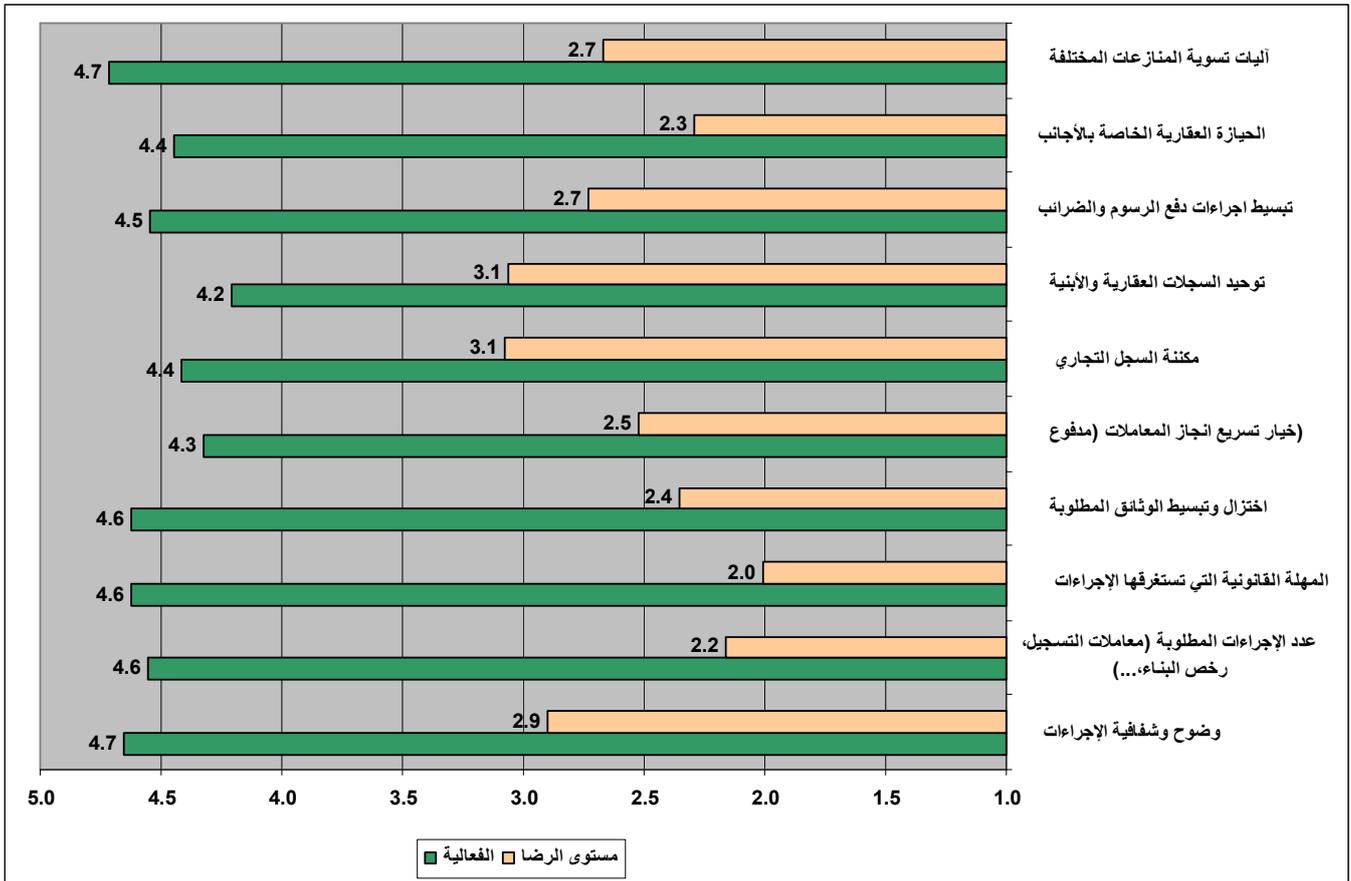
5 5 درجات الأهمية/ الفعالية/ الرضى

1 5 5 العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية

طُلب من المستطلعين تقييم درجة "الفعالية" ودرجة "الرضى" عن مجموعة متنوعة من العوامل المتعلقة بالسياسة العقارية وقوانينها. كشفت النتائج عن وجهات نظر مثيرة للاهتمام (الرسم رقم 36). فقد بلغت معدلات "الفعالية" ضعفي معدلات "الرضى" تقريباً، حيث تراوحت الأولى بين 4.2 و4.7 وتراوحت الثانية بين 2.0 و3.1.

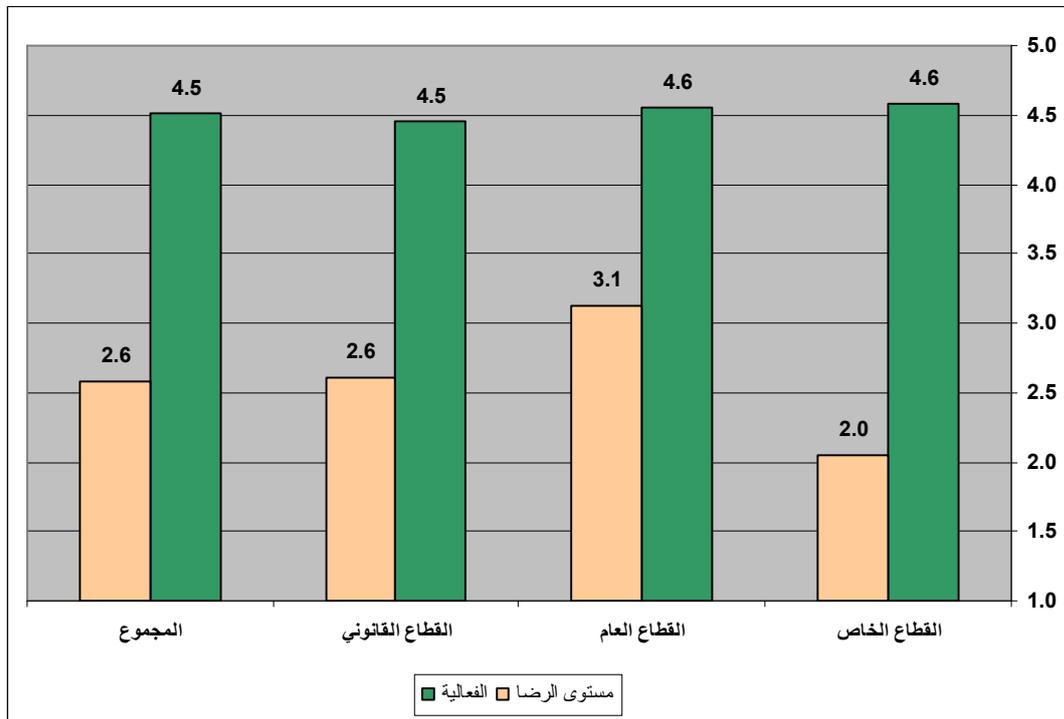
جاءت تقييمات المستطلعين للعوامل كافة مرتفعة. فعلى سبيل المثال، سجل عامل "آليات تسوية المنازعات المختلفة" أعلى المعدلات لجهة الفعالية الذي بلغ نحو 4.7، في حين سجل عامل "توحيد السجلات العقارية والأبنية" أدناها والذي بلغ نحو 4.2.

ومن جهة أخرى، عبّر المستطلعون بشكل عام عن "عدم رضاهم" عن العوامل المطروحة حيث جاءت المعدلات دون مستوى 3.0 باستثناء عاملي "توحيد السجلات العقارية والأبنية" و"مكننة السجل العقاري" اللذين تجاوزا معدليهما مستوى 3.0 - ولو بشكل طفيف. بالإجمال، تشكل هذه العوامل على ما يبدو المجالات المحتملة لتدخل واضعي السياسات وصناع القرار.



الرسم البياني رقم 36: العوامل المتعلقة بالسياسة العقارية وقوانينها (درجة الفعالية / الرضى)

وأخيراً، يظهر تحليل النتائج الإجمالية للعينات الفرعية أنّ التصورات والتقديرات المتعلقة بمستويات الفعالية هي متشابهة لدى المجموعات الثلاث (الرسم رقم 37). ومع ذلك، يلحظ وجود بعض التباينات بين هذه المجموعات لجهة مستويات "الرضى"، حيث سجّل لدى المستطلّعين في القطاع العام معدلات رضى أعلى من تلك المسجلة لدى المستطلّعين في القطاع الخاص.



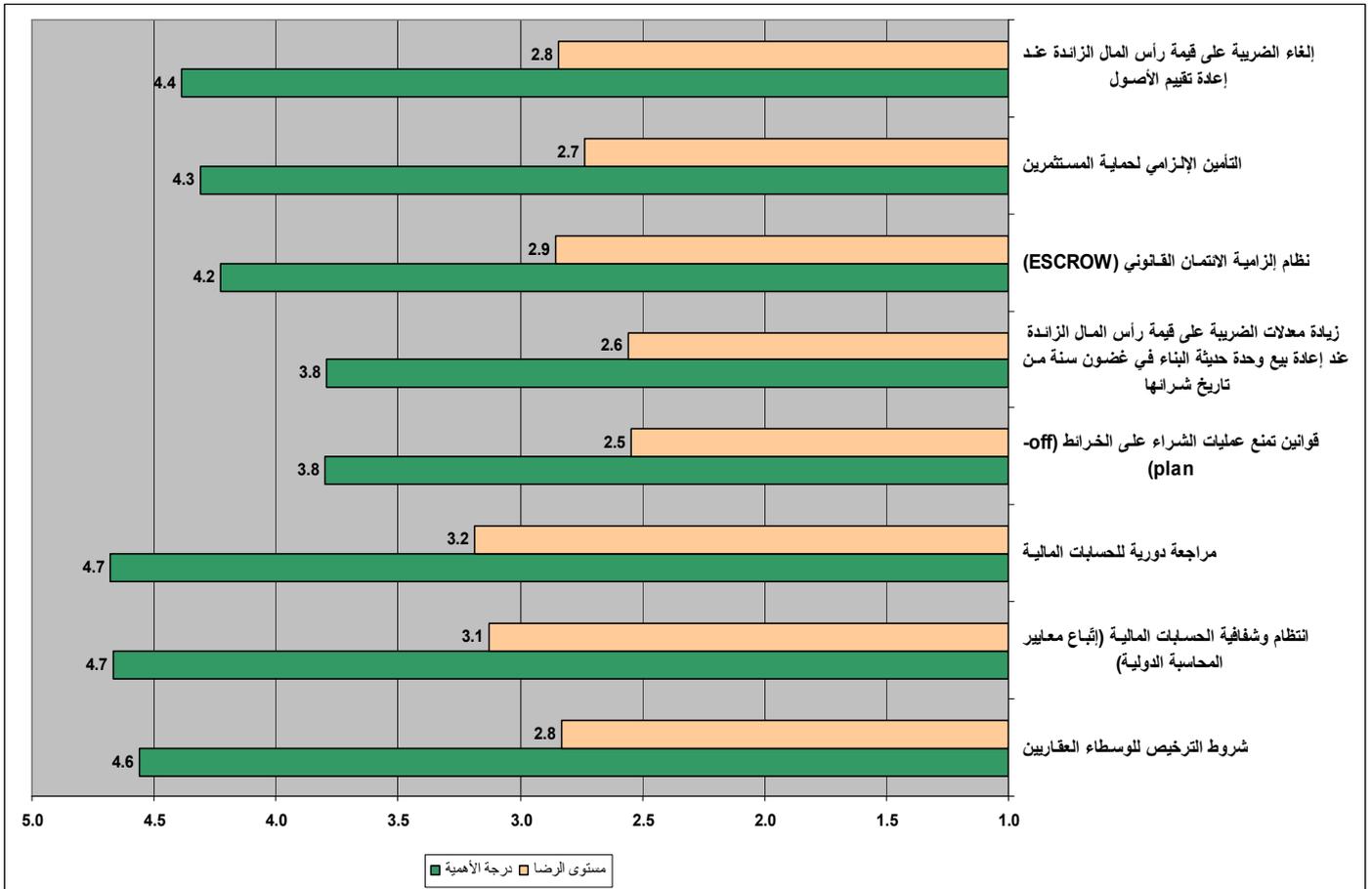
الرسم البياني رقم 37: العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الفعالية / الرضى)

2 5 5 العوامل المخففة من آثار الأزمة العالمية

كان للأزمة الاقتصادية العالمية تداعيات سلبية على معظم الاقتصادات الوطنية إلى جانب بعض العوامل التي تدفع باتجاه تفاقم الأزمة، وبعض العوامل الأخرى التي تعمل على التخفيف من آثارها. وضمن هذا السياق، طلب من المستطلّعين تقييم مستويات "الأهمية" و"الرضى" في ما يتعلّق بعدد من العوامل التي بإمكانها التخفيف من تداعيات الأزمة العالمية على القطاع العقاري.

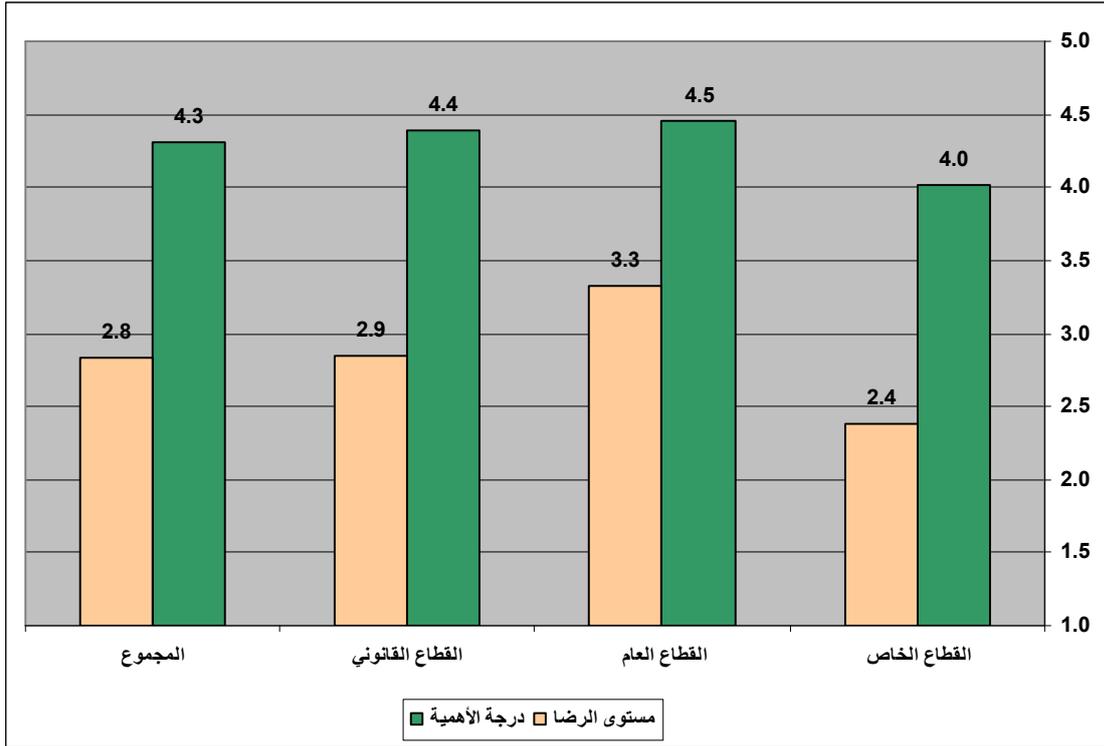
قدّر المستطلعون بشكل عام أهمية كافة العوامل المطروحة، فتراوحت معدلاتها بين 3،8 و4،7 (الرسم رقم 38)، واعتبروا أنّ عاملي "المراجعة الدورية للحسابات المالية" و"انتظام وشفافية الحسابات المالية" سوف يكون لهما الأثر البارز للتخفيف من تداعيات الأزمة على القطاع العقاري في الإمارات العربية المتحدة حيث بلغ معدّل كلّ من هذين العاملين نحو 4،7.

إلا أنّ المستطلعين عبّروا، من جهة أخرى، عن "عدم الرضى" إلى حدّ ما حيث تراوح معدّل "الرضى" بين 2،5 و3،2. وقد حاز عامل "قوانين تمنع عمليات الشراء على الخرائط" على أدنى المعدلات على هذا الصعيد (2،5)، في حين نال عامل "المراجعة الدورية للحسابات المالية" على المعدّل الأعلى نسبياً حيث بلغ نحو 3،2.



الرسم البياني رقم 38: العوامل المخففة لآثار الأزمة العالمية (درجة الأهمية / الرضى)

استناداً إلى الرسم رقم 39 أدناه، سجّل المستطلعون في القطاع الخاص أدنى معدلات للأهمية والرضى (4,0 و 2,4 بالمتابع)، في حين سجّل المستطلعون في القطاع العام أعلى المعدلات بالنسبة لهذين البعدين.



الرسم البياني رقم 39: العوامل المخففة لآثار الأزمة العالمية بحسب العينات الفرعية الثلاث (درجة الأهمية / الرضى)

6 ملاحظات ختامية

إنّ الغرض الرئيسي من هذا الاستطلاع هو الوقوف على تصورات الفعاليات المعنية بشأن قضايا ومسائل مختلفة وتحديد مكان القوة لتعزيزها والتمثّل بها، ومكان الضعف بغية الإضاءة عليها باعتبارها مجالات محتملة لتدخل واضعي السياسات وصنّاع القرار لمعالجتها وأدراجها في أيّ من سياسات الإصلاح القادمة. وقد اعتمدت طريقتين لتحديد مكان القوة والضعف:

- معدلات عامة تحتسب من خلال تصنيف درجات التقييم وفقاً لمستويين: (أ) درجات التقييم التي هي دون الدرجة (3،0) أو تعادلها وتشير إلى مكان الضعف؛ (ب) درجات التقييم التي تفوق الدرجة (3،0) تشير إلى مكان القوة.
- درجة التقارب بين إجابات المجموعات الثلاث الخاضعة للتحليل: في الواقع، إنّ وجود تقارب بين تقييمات المستطلعين في المجموعات الثلاث يضيف الكثير من المصدقية على النتائج ويسهم في إبراز أهميتها.
- استناداً إلى المنهجية المعتمدة والمذكورة آنفاً، أثمرت النتائج عن تصورات المجموعات الثلاث لمكان القوة، مع الإشارة إلى أنّ تقييمات المستطلعين في القطاع العام هي نسبياً الأعلى. وفي ما يلي عرض لأبرز مكان القوة بحسب تصورات المستطلعين:
- إنّ القوانين والأنظمة التجارية مشجعة للأعمال؛
- وجود موارد مالية وبشرية كافية، ومستويات عالية من الكفاءات التقنية والفنية في مركز دبي للتحكيم الدولي؛
- سهولة الحصول على المعلومات المتعلقة بالقوانين التجارية/قطاع الأعمال؛
- مستوى عالٍ من التنسيق بين مركز دبي للتحكيم الدولي وغرفة التجارة الدولية من جهة، وبين مركز دبي ومراكز التحكيم الإقليمية؛
- الرضى عن أداء مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية بكافة جوانبه؛
- أمّا بشأن المجالات المحتملة للإصلاح، فقد حدّدها المستطلعون في العينات الفرعية الثلاث كما يلي:
- قلة الاطلاع على القوانين التجارية/قطاع الأعمال من جهة، والقوانين العقارية من جهة أخرى؛

- عدم الرضى عن إجراءات الرخيص للأعمال لجهة التسهيلات، وعن مستوى الرقابة على الرشاوى المدفوعة للعاملين في القطاع العام؛
- غياب التبسيط والتناسق في النظم الضريبية؛
- نقص في شفافية القوانين والأنظمة؛
- عدم الرضى عن مستوى النفقات ووتيرة إجراءات التقاضي في المحاكم وفي لجنة الإجراءات؛
- عدم الرضى إلى حدّ كبير عن عدد الإجراءات المطلوبة وعن المهل القانونية التي تستغرقها الإجراءات بالنسبة للإستثمارات العقارية؛
- عدم الرضى إلى حدّ كبير عن التملك العقاري للأجانب.

7 الملحق

- أ - الاستثمار باللغة الانكليزية - الإمارات العربية المتحدة
- ب - الاستثمار باللغة العربية - الإمارات العربية المتحدة
- ج - الجداول الاحصائية الملحقة

Introduction:

The Arab Center for the Rule of Law and Integrity (ACRLI) is a regional, non-governmental and not-for-profit organization that works to strengthen the rule of law and integrity in the region through research, capacity building and advocacy.

With the support of the Middle East Partnership Initiative (MEPI), ACRLI is implementing the MENA Commercial Law Strengthening Project (MENA-CLS) in four MENA project countries: Lebanon, Tunisia, UAE, and Yemen, during the period 2008-2010.

Project activities include the preparation of a thematic study for each project country depending on the reform needs and priorities that have been identified in the earlier phase of the project. Each study is expected to focus on a specific commercial law theme with a view to contributing to related reforms through analyzing existing regulatory frameworks and examining the state of implementation. Ultimately, the study shall put forward a series of reform recommendations.

In order to ensure a comprehensive picture, ACRLI will work with specialized institutions to develop and implement a user-survey on each theme in the project country; this survey will inform the development of the study, and provide it with primary information on the subject matter

Your response to the below questionnaire would serve as a main source of information to the drafting process of the thematic national report. Any information that you disclose will remain confidential and shall be used solely for professional purposes.

Section 1: Identification Sheet - Interviewer

- | | |
|----------------------------|---|
| 1.1. Country Code: ___ | 1.2. Serial Number: ___/___/___/ |
| 1.3. Sub-sample Code: ___ | 1.4. Interviewer Name: _____ |
| 1.5. Interviewer Code: ___ | 1.6. Date of completion: ___/___/2009
DD/MM/2009 |
| 1.7. Number of visits: ___ | 1.8. Supervisor Name: _____ |
| 1.9. Supervisor Code: ___ | 1.10. Data entry officer: _____ |
| 1.11. Data entry Code: ___ | 1.12. |

General comments:

(Please provide any useful information on the interview process: from initial contact until completing the questionnaire)



Section 2: Identification Sheet - Respondent

- 2.1. Name of respondent: _____
- 2.2. Title _____
- 2.3. Gender Male
 Female
- 2.4. Address
a City
b Street *c Telephone number*
d Cell number *e Email address*
- 2.5. Age of Respondent: 1. less than 24
2. [25-34]
3. [35-44]
4. [45-54]
5. 55 and above
- 2.6. Highest educational level achieved 1. Doctoral degree (PhD)
2. Post-graduate degree(MA/MS)
3. Under-graduate degree (BA/BS)
4. Other
- 2.7. Nationality: 1. Emirati
2. Arab
3. Foreign non-Arab
- 2.8. Profession: _____
(provide a detailed description) _____
- 2.9. Years of experience in this field: ___/___/ years
- 2.10. Type of economic sector 1. Private sector
2. Public sector
3. Semi-public
4. Other (NGOs, etc.), specify: _____
- 2.11. Sector 1. Private Sector
(do not ask the interviewee, for coding purposes only) 2. Public Sector
3. Legal Sector (lawyers, judges, professors, etc.)
- 2.12. Sector of activity of your agency _____
(provide a detailed description) _____



Section 3: Business/Commercial Laws

3.1. To what extent do you consider that laws and regulations are respected by people in your country?

1. Strongly disrespected
2. Quite disrespected
3. Somewhat respected
4. Quite respected
5. Strongly respected
6. No Answer or don't know

3.2. To what extent do you think are people in your country familiar or unfamiliar with Business/Commercial Laws and Regulations?

1. Strongly unfamiliar
2. Quite unfamiliar
3. Somewhat familiar
4. Quite familiar
5. Strongly familiar
6. No Answer or don't know

3.3. Do you consider your country's Business/Commercial laws to be business-friendly?

1. Very unfriendly
2. Somewhat unfriendly
3. Neutral
4. Somewhat friendly
5. Very friendly
6. No Answer or don't know

3.4. In your opinion, how often are Business/Commercial Laws and Regulations enforced?

1. Never
2. Rarely
3. Sometimes
4. Often
5. Always
6. No Answer or don't know

3.5. To what extent do you agree or disagree with the following statements?

Use the coding system presented in the Show Card #1, here below:

Show Card #1

<i>Strongly disagree</i>	<i>1</i>
<i>Disagree</i>	<i>2</i>
<i>Neither agree nor disagree</i>	<i>3</i>
<i>Agree</i>	<i>4</i>
<i>Strongly agree</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

	Statements	Code
3.5.1	Access to information related to Business/Commercial laws and regulations is easy	___/
3.5.2	Interpretations of Business/Commercial regulations are consistent and predictable	___/
3.5.3	Business/Commercial Law reform is a priority for the national government	___/
3.5.4	Rarely do people have to resort to courts to resolve business disputes	___/

Using the provided show cards (Show Card #2 and #3), please give importance and satisfaction ratings to each of the factors listed in the table below. Please make sure you complete both ratings for each factor, before moving on to the next one (i.e. fill the table row by row).

3.6. To what extent are these factors important for economic growth and development?

Use the coding system presented in the Show Card #2 here below:

Show Card #2

Very low importance	1
Low importance	2
Average importance	3
High importance	4
Very high importance	5
No Answer or don't know	6

3.7. What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country?

Use the coding system presented in the Show Card #3 here below:

Show Card #3

Very low satisfaction	1
Low satisfaction	2
Average satisfaction	3
High satisfaction	4
Very high satisfaction	5
No Answer or don't know	6

Factors	3.6. Importance	3.7. Satisfaction
1 Cooperation by central/local government with businesses	___/	___/
2 Simplicity of business licensing procedures	___/	___/
3 Transparency of laws and regulations	___/	___/
4 Enforcement of contractual and property rights	___/	___/
5 Joining trade liberalization agreements	___/	___/
6 Foreign trade regulations	___/	___/
7 Business friendly labor regulations	___/	___/
8 Business friendly environmental regulations	___/	___/
9 Simplicity and coherence of tax regulations	___/	___/
10 Controlling unofficial payments to public officials	___/	___/



Section 4: Thematic Section – Real Estate Law in the United Arab Emirates

4.1. In your opinion, how important is Real Estate law for promoting investment and growth in the UAE?

1. Very low importance
2. Low importance
3. Average importance
4. High importance
5. Very high importance
6. No Answer or don't know

4.2. To what extent do you think are people working in the UAE familiar or unfamiliar with real estate laws?

1. Strongly unfamiliar
2. Quite unfamiliar
3. Somewhat familiar
4. Quite familiar
5. Strongly familiar
6. No Answer or don't know

4.3. To what extent are you familiar or unfamiliar with real estate laws?

1. Strongly unfamiliar
2. Quite unfamiliar
3. Somewhat familiar
4. Quite familiar
5. Strongly familiar
6. No Answer or don't know

4.4. In your opinion, how often are real estate laws enforced?

Use the coding system presented in the Show Card #4, here below:

Show Card #4

<i>Never</i>	<i>1</i>
<i>Rarely</i>	<i>2</i>
<i>Sometimes</i>	<i>3</i>
<i>Often</i>	<i>4</i>
<i>Always</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

4.5. Where do you classify your emirate's policy regarding allowing real estate ownership by foreign nationals in comparison to other Arab/neighboring countries?

1. Near the bottom
2. Below average
3. Average
4. Above average
5. Near the top
6. No Answer or don't know

4.6. Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Use the coding system presented in the Show Card #3 here below:

Show Card #3

<i>Very low satisfaction</i>	<i>1</i>
<i>Low satisfaction</i>	<i>2</i>
<i>Average satisfaction</i>	<i>3</i>
<i>High satisfaction</i>	<i>4</i>
<i>Very high satisfaction</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

	Factors pertaining to this structure	LD	RERA
4.6.1	General Performance	___/	___/
4.6.2	Independence from political interventions	___/	___/
4.6.3	Technical competence	___/	___/
4.6.4	Enforcement authority	___/	___/
4.6.5	Human and financial resources	___/	___/

Using the provided show cards (Show Card #5 and #3), please give effectiveness and satisfaction ratings to each of the factors listed in the table below. Please make sure you complete both ratings for each factor, before moving on to the next one (i.e. fill the table row by row).

4.7. To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment?

Use the coding system presented in the Show Card #5 here below:

Show Card #5

<i>Very low effectiveness</i>	<i>1</i>
<i>Low effectiveness</i>	<i>2</i>
<i>Average effectiveness</i>	<i>3</i>
<i>High effectiveness</i>	<i>4</i>
<i>Very high effectiveness</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

4.8. What is your current degree of satisfaction with each of these factors?

Use the coding system presented in the Show Card #3 here below:

Show Card #3

Very low satisfaction	1
Low satisfaction	2
Average satisfaction	3
High satisfaction	4
Very high satisfaction	5
No Answer or don't know	9

	Factors pertaining to Real Estate Law/Policy	4.7. Effectiveness	4.8. Satisfaction
1	Clarity and transparency of procedures	___/	___/
2	Number of procedures	___/	___/
3	Statutory time limits on procedures	___/	___/
4	Reduction and simplification of documentation requirements	___/	___/
5	Expedited service options	___/	___/
6	Computerization of real estate registry	___/	___/
7	Unification of land and building registries	___/	___/
8	Simplification of tax/fee payment (online)	___/	___/
9	Freehold ownership by foreign nationals	___/	___/
10	Various Alternative Dispute Resolution (ADR) mechanisms	___/	___/

4.9. The global economic crisis has had negative repercussions on most national economies with some factors acting to exacerbate the crisis and others acting to mitigate its effects. Using the provided show cards (Show Card #2 and #3), please give importance and satisfaction ratings to each of the mitigating factors listed in the table below. Please be sure to complete both ratings for each factor, before moving on to the next one (i.e. fill the table row by row).

To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises?

Use the coding system presented in the Show Card #2 here below:

Show Card #2

Very low importance	1
Low importance	2
Average importance	3
High importance	4
Very high importance	5
No Answer or don't know	6

4.10. What is your current degree of satisfaction with each of these factors?

Use the coding system presented in the Show Card #3 here below:



Show Card #3

<i>Very low satisfaction</i>	<i>1</i>
<i>Low satisfaction</i>	<i>2</i>
<i>Average satisfaction</i>	<i>3</i>
<i>High satisfaction</i>	<i>4</i>
<i>Very high satisfaction</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

Crisis mitigating factors	4.9. Importance	4.10. Satisfaction
1 License requirements for real estate brokers	___/	___/
2 Regular and transparent financial statements (international accounting standards)	___/	___/
3 Periodic financial audits	___/	___/
4 Laws discouraging off-plan buying	___/	___/
5 High capital gains tax rates on re-sale of newly built property within a year of purchase	___/	___/
6 Mandatory Escrow regulations	___/	___/
7 Mandatory insurance to protect investors	___/	___/
8 Repealing the capital gains tax on revaluation of assets	___/	___/

4.11. Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC) and the FDIC

Use the coding system presented in the Show Card #3 here below:

Show Card #3

<i>Very low satisfaction</i>	<i>1</i>
<i>Low satisfaction</i>	<i>2</i>
<i>Average satisfaction</i>	<i>3</i>
<i>High satisfaction</i>	<i>4</i>
<i>Very high satisfaction</i>	<i>5</i>
<i>No Answer or don't know</i>	<i>6</i>

	Factors pertaining to this structure	DIAC	FDIC
4.11.1	General Performance	___/	___/
4.11.2	Independence from political interventions	___/	___/
4.11.3	Technical competence	___/	___/
4.11.4	Enforcement authority	___/	___/
4.11.5	Human and financial resources	___/	___/
4.11.6	Coordination with the International Chamber of Commerce	___/	___/
4.11.7	Coordination with regional Arbitration Centers	___/	___/

4.12. Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes?

Use the coding system presented in the Show Card #4, here below:



مشروع تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

الإمارات العربية المتحدة

المركز العربي لتطوير حكم القانون والنزاهة هو مؤسسة إقليمية عربية غير حكومية لا تتوخى الربح تعمل على تعزيز حكم القانون في المنطقة العربية من خلال إعداد الدراسات والقيام بأبحاث مركزية وبناء القدرات وتطوير المعرفة ودعم مفهوم النزاهة.

يقوم المركز، بدعم من مبادرة الشراكة الشرق أوسطية (MEPI)، بتنفيذ مشروع حول "تعزيز القوانين التجارية في دول الشرق الأوسط وشمال أفريقيا" وذلك بهدف دعم وتشجيع إصلاح القوانين التجارية بما يساهم في تعزيز البيئة القانونية الملائمة للأعمال في أربعة بلدان وهي: لبنان، تونس، اليمن والإمارات العربية المتحدة.

ويتضمن المشروع تنفيذ عدة نشاطات، من بينها إعداد دراسات وطنية حول مواضيع تجارية محددة خاصة بكل بلد من هذه البلدان الأربعة. وقد تم اختيار هذه المواضيع بحسب حاجات وأولويات الإصلاح التي تم تحديدها في مرحلة سابقة من المشروع، وذلك من أجل تحليل الأطر القانونية والتشريعية القائمة وآليات تنفيذها ليصار في النهاية إلى إصدار سلسلة من الاقتراحات التوصيات الإصلاحية.

بغية تأمين صورة شاملة وواضحة عن الحالة القائمة لهذه المواضيع القانونية، يقوم المركز بالتعاون مع مؤسسات متخصصة بتنفيذ استطلاع للرأي يؤدي إلى جمع المعطيات الإحصائية والمعلومات الأولية المتوفرة التي من شأنها المساعدة على تطوير التقارير الوطنية الخاصة بكل بلد حول الموضوع المطروح.

إن تجاوبكم مع استطلاع الرأي هذا يشكل إحدى المصادر الأساسية لإعداد التقرير الوطني، علماً أنّ أي معلومات أو بيانات سوف تستخدم فقط لغاية العمل وأن أية تعليقات أو ملاحظات تتقدمون بها هي سرية للغاية وليست للنشر ولا يمكن الاطلاع عليها من أية جهة كانت.

القسم الأول: معلومات عامة حول الاستثمار - المحقق

- 1-1 رمز البلد: _____ 2-1 رقم الإستثمار التسلسلي: _____
- 3-1 رمز العينة الفرعية: _____
- 4-1 اسم المحقق الميداني: _____ 5-1 رمز المحقق الميداني: _____
- 6-1 تاريخ إجراء المقابلة: _____ 7-1 عدد الزيارات: _____
- 8-1 اسم المشرف الميداني: _____ 9-1 رمز المشرف الميداني: _____
- 10-1 اسم مُدخل البيانات: _____ 11-1 رمز مدخل البيانات: _____

ملاحظات عامة: (الرجاء الإدلاء بأي تعليقات أو ملاحظات أو معلومات إضافية مفيدة حول المقابلة ومساها: منذ الاتصال الأول وحتى تنفيذ الإستثمار):

القسم الثاني: معلومات حول المستطلع

- 1-2 اسم الشخص المستطلع: _____
- 2-2 المنصب: _____
- 3-2 الجنس: 1. ذكر 2. انثى
- 4-2 العنوان:
أ. المدينة: _____ ،
ب. الشارع: _____
- ج. رقم الهاتف الثابت: _____ د. رقم الهاتف الخليوي: _____
- ه. عنوان البريد الإلكتروني: _____
- 5-2 العمر :

1	دون 24 سنة	2	25 - 34 سنة	3	35 - 44 سنة
4	45 - 54 سنة	5	55 سنة وما فوق		

6-2 مستوى التحصيل العلمي:

1	دكتوراه (PHD)	2	ماجستير (MS/MA/LLM)	3	إجازة (LLB/BA/BS)
4	غيره				



7-2 الجنسية:

1	مواطن اماراتي	2	عربي، غير اماراتي، حدد
3	أجنبي، حدد		

- 8-2 المهنة (الرجاء تفصيل المهنة) : _____
9-2 سنوات الخبرة في هذا المجال: _____ سنة

10-2 القطاع:

1	القطاع الخاص	2	القطاع العام	3	قطاع مشترك (خاص وعام)
4	قطاعات أخرى (منظمات أو هيئات غير حكومية، ... الخ) حدد،				

- 11-2 (لا تسأل المستطلع، فقط للترميز الخاص بالإستمارة): مجال عمل المستطلع:
1. قطاع خاص
2. قطاع عام
3. قطاع قانوني (محام، قاضي، استاذ قانون)

- 12-2 مجال نشاط مؤسستكم (الرجاء تفصيل النشاط) :

القسم الثالث : القوانين التجارية/قطاع الأعمال

- 1-3 إلى أي مدى تعتبرون أن ثقافة القانون والأنظمة معمة ومحترمة في بلدكم ؟

1	غير معمة إطلاقاً	2	نادراً ما هي معمة	3	معمة أحياناً
4	معمة إلى حد كبير	5	معمة بشكل كامل	6	لا جواب

- 2-3 برأيكم ، ما مدى اطلاع الناس في بلدكم على القوانين والأنظمة التجارية المتصلة بالأعمال ؟

1	لا اطلاع إطلاقاً	2	اطلاع قليل	3	إلى حد ما
4	إلى حد كبير	5	اطلاع تام	6	لا جواب

- 3-3 إلى أي مدى تعتبرون أن القوانين التجارية مشجعة للأعمال في بلدكم؟

1	غير مشجعة إطلاقاً	2	غير مشجعة إلى حد ما	3	حيادية
4	مشجعة إلى حد ما	5	مشجعة جداً	6	لا جواب

- 4-3 برأيكم، إلى أي مدى تعتبر القوانين التجارية والقوانين المتصلة بالأعمال نافذة ومطبقة؟

1	غير نافذة ومطبقة إطلاقاً	2	نادراً ما هي مطبقة	3	نافذة أحياناً
4	نافذة ومطبقة في كثير من الأحيان	5	مطبقة دائماً	6	لا جواب



5-3 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= لا أوافق بتاتاؤ 5= أوافق تماماً، الرجاء تحديد مدى موافقتك أو عدم موافقتك على المقولات التالية:

لا جواب أولا يعلم	أوافق تماماً	أوافق	محايد	لا أوافق	لا أوافق بتاتاؤ	المقولات	
6	5	4	3	2	1	يسهل الحصول على المعلومات المتعلقة بالأنظمة والقوانين التجارية المتصلة بالأعمال	1-5-3
6	5	4	3	2	1	إنّ التفسيرات المتعلقة بالأنظمة التجارية متجانسة وغير ملتبسة	2-5-3
6	5	4	3	2	1	إنّ إصلاح القانون التجاري والقوانين المتصلة بالأعمال يندرج ضمن أولويات الحكومة	3-5-3
6	5	4	3	2	1	نادراً ما يتمّ اللجوء إلى القضاء لحلّ المنازعات التجارية	5-5-3

6-3 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير مهم اطلاقاً 5= مهم للغاية، يرجى تحديد درجة أهمية كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه بالنسبة للنمو الاقتصادي والتنمية. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدى قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

لا جواب/ لا يعلم	مهم للغاية	مهم جداً	متوسط الأهمية	قليل الأهمية	غير مهم اطلاقاً	العوامل
6	5	4	3	2	1	1. تعاون السلطات المحلية والسلطة المركزية مع قطاع الأعمال
6	5	4	3	2	1	2. تسهيل إجراءات الترخيص للأعمال
6	5	4	3	2	1	3. شفافية القوانين والأنظمة
6	5	4	3	2	1	4. تطبيق حقوق الملكية والعقود واحترامها
6	5	4	3	2	1	5. الانضمام إلى اتفاقيات تحرير التجارة
6	5	4	3	2	1	6. تدابير وأنظمة المبادلات التجارية الخارجية
6	5	4	3	2	1	7. أنظمة وقوانين العمل المشجعة للأعمال
6	5	4	3	2	1	8. النظم البيئية المشجعة للأعمال
6	5	4	3	2	1	9. بساطة وتناسق الأنظمة الضريبية والرسوم
6	5	4	3	2	1	10. مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام

7-3 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً 5= راض تماماً، يرجى تقييم مستوى رضاكم عن كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدى قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل افقي).

لا جواب/ لا يعلم	راض تماماً	راض كثيراً	راض	راض قليلاً	غير راض اطلاقاً	العوامل
6	5	4	3	2	1	1. تعاون السلطات المحلية والسلطة المركزية مع قطاع الأعمال
6	5	4	3	2	1	2. تسهيل إجراءات الترخيص للأعمال
6	5	4	3	2	1	3. شفافية القوانين والأنظمة
6	5	4	3	2	1	4. تطبيق حقوق الملكية والعقود واحترامها
6	5	4	3	2	1	5. الانضمام إلى اتفاقيات تحرير التجارة
6	5	4	3	2	1	6. تدابير وأنظمة المبادلات التجارية الخارجية
6	5	4	3	2	1	7. أنظمة وقوانين العمل المشجعة للأعمال
6	5	4	3	2	1	8. النظم البيئية المشجعة للأعمال
6	5	4	3	2	1	9. بساطة وتناسق الأنظمة الضريبية والرسوم
6	5	4	3	2	1	10. مراقبة وضبط الرشاوى للعاملين في القطاع العام

القسم الرابع : القانون العقاري في الإمارات العربية المتحدة

1-4 برأيكم، ما مدى أهمية القوانين العقارية للنمو الاقتصادي والتنمية في الإمارات العربية المتحدة لجهة تشجيع وتحفيز الاستثمار؟

1	غير مهم إطلاقاً	2	قليل الأهمية	3	متوسط الأهمية
4	مهم جداً	5	مهم للغاية	6	لا جواب / لا يعلم

2-4 برأيكم، ما مدى اطلاع العاملين في الإمارات العربية المتحدة على القوانين العقارية؟

1	غير مطلعين على الإطلاق	2	قليلو الاطلاع	3	متوسطو الاطلاع
4	مطلعون إلى حد كبير	5	مطلعون بشكل كامل	6	لا جواب / لا يعلم

3-4 إلى أي مدى انتم مطلعون على القوانين العقارية في الإمارات العربية المتحدة؟

1	غير مطلعين على الإطلاق	2	قليلو الاطلاع	3	متوسطو الاطلاع
4	مطلعون إلى حد كبير	5	مطلعون بشكل كامل	6	لا جواب / لا يعلم

4-4 إلى أي مدى تعتبرون أن القوانين العقارية هي نافذة ومطبقة؟

1	إطلاقاً	2	نادراً	3	أحياناً
4	في كثير من الأحيان	5	دائماً	6	لا جواب / لا يعلم

5-4 في أي مرتبة تصنفون سياسة التملك العقاري للأجانب في الإمارات مقارنة بالبلدان العربية المجاورة؟

1	في المراتب الدنيا	2	دون الوسط	3	في الوسط
4	أعلى من الوسط	5	في المراتب العليا	6	لا جواب / لا يعلم

6-4 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1= غير راض إطلاقاً و 5= راض تماماً، يرجى تقييم درجة رضاكم عن بعض العوامل المتعلقة بدائرة الأراضي والأموال (LD)، ومؤسسة التنظيم العقاري (RERA).

1. غير راض إطلاقاً 2. راض قليلاً 3. راض 4. راض كثيراً 5. راض تماماً 6. لا جواب / لا يعلم

RERA (مؤسسة التنظيم العقاري)						LD (دائرة الأملاك والأراضي)						العوامل المتعلقة بهذه البنية	
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الأداء العام	1-6-4
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الاستقلال عن التدخلات السياسية	2-6-4
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الكفاءات التقنية والفنية	3-6-4
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	سلطة الإنفاذ والتطبيق	4-6-4
6	5	4	3	2	1	6	5	4	3	2	1	الموارد البشرية والمالية	5-6-4

7-4 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1= فعالية متدنية جداً و 5= فعالية عالية جداً، يرجى تقييم فعالية العوامل المدرجة في الجدول أدناه في تحفيز وتشجيع الاستثمار العقاري. ويرجى تدوين هذا التقييم لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل أفقي).

العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية	فعالية متدنية جداً	فعالية متدنية	فعالية متوسطة	فعالية عالية	فعالية عالية جداً	لا جواب/ لا يعلم
1. وضوح وشفافية الإجراءات	1	2	3	4	5	6
2. عدد الإجراءات المطلوبة (معاملات التسجيل)،	1	2	3	4	5	6



رخص البناء، ...)						
6	5	4	3	2	1	3. المهلة القانونية التي تستغرقها الإجراءات
6	5	4	3	2	1	4. اختزال وتبسيط الوثائق المطلوبة
6	5	4	3	2	1	5. خيار تسريع انجاز المعاملات (مدفوع)
6	5	4	3	2	1	6. مكننة السجل التجاري
6	5	4	3	2	1	7. توحيد السجلات العقارية والأبنية
6	5	4	3	2	1	8. تبسيط اجراءات دفع الرسوم والضرائب (الشبكة الالكترونية)
6	5	4	3	2	1	9. الحيابة العقارية الخاصة بالأجانب
6	5	4	3	2	1	10. آليات تسوية المنازعات المختلفة

8-4 على سلم من 1 إلى 5، حيث 1= غير راض إطلاقاً و 5= راض تماماً، يرجى تقييم درجة رضاكم عن لعوامل المدرجة في الجدول أدناه. يرجى تدوين هذا التقييم لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل أفقي).

العوامل المتعلقة بالقوانين والسياسات العقارية	غير راض إطلاقاً	راض قليلاً	راض	راض كثيراً	راض تماماً	لا جواب/ لا يعلم
1. وضوح وشفافية الإجراءات	1	2	3	4	5	6
2. عدد الإجراءات المطلوبة (معاملات التسجيل، رخص البناء، ...)	1	2	3	4	5	6
3. المهلة القانونية التي تستغرقها الإجراءات	1	2	3	4	5	6
4. اختزال وتبسيط الوثائق المطلوبة	1	2	3	4	5	6
5. خيار تسريع انجاز المعاملات (مدفوع)	1	2	3	4	5	6
6. مكننة السجل التجاري	1	2	3	4	5	6
7. توحيد السجلات العقارية والأبنية	1	2	3	4	5	6
8. تبسيط اجراءات دفع الرسوم والضرائب (الشبكة الالكترونية)	1	2	3	4	5	6
9. الحيابة العقارية الخاصة بالأجانب	1	2	3	4	5	6
10. آليات تسوية المنازعات المختلفة	1	2	3	4	5	6

4-9 كان للأزمة الاقتصادية العالمية تداعيات سلبية على معظم القطاعات الوطنية الاقتصادية إلى جانب بعض العوامل التي تدفع باتجاه تفاقم الأزمة، وبعض العوامل الأخرى التي تعمل على التخفيف من آثارها. على سلم من 1 إلى 5، حيث 1= غير مهم إطلاقاً و 5= مهم للغاية، يرجى تحديد درجة أهمية كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه لجهة التخفيف من أثر الأزمة المالية على القطاع العقاري. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدة قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل أفقي).

العوامل المخففة للأزمة	غير مهم إطلاقاً	قليل الأهمية	متوسط الأهمية	مهم جداً	مهم للغاية	لا جواب/ لا يعلم
1. شروط الترخيص للوسطاء العقاريين	1	2	3	4	5	6
2. انتظام وشفافية الحسابات المالية (إتباع معايير المحاسبة الدولية)	1	2	3	4	5	6
3. مراجعة دورية للحسابات المالية	1	2	3	4	5	6
4. قوانين تمنع عمليات الشراء على الخرائط (off-plan)	1	2	3	4	5	6
5. زيادة معدلات الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة بيع وحدة حديثة البناء في غضون سنة من تاريخ شرائها	1	2	3	4	5	6
6. نظام إلزامية الائتمان القانوني (ESCROW)	1	2	3	4	5	6
7. التأمين الإلزامي لحماية المستثمرين	1	2	3	4	5	6
8. إلغاء الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة تقييم الأصول	1	2	3	4	5	6

10-4 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5 = راض تماماً، يرجى تقييم درجة الرضى عن كل من العوامل الواردة في الجدول أدناه. ويرجى تدوين هذه الدرجة لكل عامل من العوامل على حدى قبل الانتقال إلى العامل التالي (أي ملء الجدول بشكل أفقي).

العوامل المخففة للآزمة	غير راض اطلاقاً	راض قليلاً	راض	راض كثيراً	راض تماماً	لا جواب/ لا يعلم
1. شروط الترخيص للوسطاء العقاريين	1	2	3	4	5	6
2. انتظام وشفافية الحسابات المالية (إتباع معايير المحاسبة الدولية)	1	2	3	4	5	6
3. مراجعة دورية للحسابات المالية	1	2	3	4	5	6
4. قوانين تمنع عمليات الشراء على الخرائط (off-plan)	1	2	3	4	5	6
5. زيادة معدلات الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة بيع وحدة حديثة البناء في غضون سنة من تاريخ شرائها	1	2	3	4	5	6
6. نظام إلزامية الائتمان القانوني (ESCROW)	1	2	3	4	5	6
7. التأمين الإلزامي لحماية المستثمرين	1	2	3	4	5	6
8. إلغاء الضريبة على قيمة رأس المال الزائدة عند إعادة تقييم الأصول	1	2	3	4	5	6

11-4 على سلم من 1 الى 5، حيث 1= غير راض اطلاقاً و 5 = راض تماماً، الرجاء تقييم درجة الرضى لديكم عن العوامل المذكورة أدناه والمتعلقة بمركز دبي للتحكيم الدولي (DIAC) ومركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية (FDIC)

1. غير راض اطلاقاً 2. راض قليلاً 3. راض 4. راض كثيراً 5. راض تماماً 6. لا جواب/ لا يعلم

العوامل المتعلقة بالبنية المذكورة أعلاه	مركز دبي للتحكيم الدولي DIAC	مركز التحكيم في مؤسسة تأمين الودائع الفدرالية FDIC
1-11-4 الأداء العام		
2-11-4 الاستقلال عن التدخلات السياسية		
3-11-4 الكفاءة التقنية والفنية		
4-11-4 سلطة الإنفاذ والتطبيق		
5-11-4 الموارد البشرية والمالية		
6-11-4 التنسيق مع غرفة التجارة الدولية		
7-11-4 التنسيق مع مراكز التحكيم الإقليمية		

12-4 انطلاقاً من واقع المحاكم في بلدكم وواقع لجنة الإجراءات التابعة لها، إلى أي مدى يمكنكم الربط بين هذه المؤسسات والمواصفات المدرجة أدناه لجهة حل المنازعات العقارية؟

1. اطلاقاً 2. نادراً 3. أحياناً 4. في أكثر الأحيان 5. دائماً 6. لا جواب أو لا يعلم

المواصفات	المحاكم	لجنة الإجراءات
1-12-4 العدل والحياد		
2-12-4 النزاهة والإبتعاد عن الفساد		
3-12-4 سرعة إجراءات التقاضي		
4-12-4 مستوى نفقات مقبول Affordable		
5-12-4 التناغم والثبات		
6-12-4 القدرة على تطبيق الأحكام الصادرة		
7-12-4 الكفاءة والتخصص		

Section 1: Profile of the Respondents

<i>Q2_3 Gender</i>		
No Answer	0	
Male	138	83.60%
Female	27	16.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q2_5 Age of Respondent:</i>		
No Answer	0	
less than 24	2	1.20%
[25-34]	44	26.70%
[35-44]	45	27.30%
[45-54]	45	27.30%
55 and above	29	17.60%
Total answers	165	100.00%

<i>Q2_6 Highest educational level achieved</i>		
No Answer	0	
Doctoral degree (PhD)	10	6.10%
Post-graduate degree(MA/MS)	27	16.40%
Under-graduate degree (BA/BS)	124	75.20%
Other	4	2.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q2_7 Nationality:</i>		
No Answer	0	
Emirati	68	41.20%
Arab	89	53.90%
Foreign non-Arab	8	4.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q2_7_1 Arab Nationalities</i>		
No Answer	76	
Palestinian	6	6.70%
Syrian	9	10.10%
Jordanian	10	11.20%
Lebanese	20	22.50%
Egyptian	25	28.10%
Sudanese	12	13.50%
Iraqi	5	5.60%
Libyan	1	1.10%
Mauritanian	1	1.10%
Total answers	89	100.00%

<i>Q2_7_2 Foreign Nationalities</i>		
No Answer	157	
British	1	12.50%
French	1	12.50%
Canadian	2	25.00%
USA	1	12.50%
Iranian	1	12.50%
Australian	1	12.50%
Pakistani	1	12.50%
Total answers	8	100.00%

<i>Q9_2s Years of experience in this field:</i>		
No Answer	13	
[1-5] years	30	19.74%
[6-10] years	43	28.29%
[11-15] years	27	17.76%
more than 15 years	52	34.21%
Total answers	152	100.00%

<i>Q2_11 Sector</i>		
No Answer	0	
Private sector	45	27.30%
Public sector	40	24.20%
Legal Sector	80	48.50%
Total answers	165	100.00%

Section 2: Business and Commercial Laws

<i>Q3_1 To what extent do you consider that laws and regulations are respected by people in your country?</i>		
No Answer	0	
Strongly disrespected	0	0.00%
Quite disrespected	51	30.90%
Somewhat respected	70	42.40%
Quite respected	39	23.60%
Strongly respected	5	3.00%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_2 To what extent are you think are people in your country familiar or unfamiliar with Business/Commercial Laws and Regulations</i>		
No Answer	0	
Strongly unfamiliar	4	2.40%
Quite unfamiliar	111	67.30%
Somewhat familiar	45	27.30%
Quite familiar	5	3.00%
Strongly familiar	0	0.00%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_3 Do you consider your country's Business/Commercial laws to be business-friendly?</i>		
No Answer	0	
Very unfriendly	1	0.60%
Somewhat unfriendly	7	4.20%
Neutral	15	9.10%
Somewhat friendly	84	50.90%
Very friendly	58	35.20%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_4 In your opinion, how often are Business/Commercial Laws and Regulations enforced.</i>		
No Answer	1	
Never	1	0.60%
Rarely	27	16.50%
Sometimes	28	17.10%
Often	71	43.30%
Always	37	22.60%
Total answers	164	100.00%

<i>Q3_5_1 To what extent do you agree or disagree with the following statements? Access to information related to Business/Commercial laws and regulations is easy</i>		
No Answer	0	
Strongly disagree	0	0.00%
Disagree	23	13.90%
Neither agree nor disagree	18	10.90%
Agree	94	57.00%
Strongly agree	30	18.20%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_5_2 To what extent do you agree or disagree with the following statements? Interpretations of Business/Commercial regulations are consistent and predictable</i>		
No Answer	0	
Strongly disagree	2	1.20%
Disagree	57	34.50%
Neither agree nor disagree	39	23.60%
Agree	46	27.90%
Strongly agree	21	12.70%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_5_3 To what extent do you agree or disagree with the following statements? Business/Commercial Law reform is a priority for the national government</i>		
No Answer	1	
Strongly disagree	2	1.20%
Disagree	2	1.20%
Neither agree nor disagree	42	25.60%
Agree	39	23.80%
Strongly agree	79	48.20%
Total answers	164	100.00%

<i>Q3_5_4 To what extent do you agree or disagree with the following statements? Rarely do people have to resort to courts to resolve business disputes</i>		
No Answer	0	
Strongly disagree	5	3.00%
Disagree	86	52.10%
Neither agree nor disagree	37	22.40%
Agree	33	20.00%
Strongly agree	4	2.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_1 To what extent are these factors important for economic growth and development. Cooperation by central/local government with businesses</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	0	0.00%
High importance	40	24.20%
Very high importance	125	75.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_2 To what extent are these factors important for economic growth and development. Simplicity of business licensing procedures</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	2	1.20%
High importance	51	30.90%
Very high importance	112	67.90%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_3 To what extent are these factors important for economic growth and development. Transparency of laws and regulations</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	0	0.00%
High importance	33	20.00%
Very high importance	132	80.00%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_4 To what extent are these factors important for economic growth and development. Enforcement of contractual and property rights</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	5	3.00%
High importance	37	22.40%
Very high importance	123	74.50%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_5 To what extent are these factors important for economic growth and development. Joining trade liberalization agreements</i>		
No Answer	5	
Very low importance	1	0.60%
Low importance	1	0.60%
Average importance	11	6.90%
High importance	38	23.80%
Very high importance	109	68.10%
Total answers	160	100.00%

<i>Q3_6_6 To what extent are these factors important for economic growth and development. Foreign trade regulations</i>		
No Answer	5	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	1	0.60%
Average importance	7	4.40%
High importance	38	23.80%
Very high importance	114	71.30%
Total answers	160	100.00%

<i>Q3_6_7 To what extent are these factors important for economic growth and development. Business friendly labor regulations</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	1	0.60%
High importance	24	14.50%
Very high importance	140	84.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_8 To what extent are these factors important for economic growth and development. Business friendly environmental regulations</i>		
No Answer	1	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	1	0.60%
High importance	25	15.20%
Very high importance	138	84.10%
Total answers	164	100.00%

<i>Q3_6_9 To what extent are these factors important for economic growth and development. Simplicity and coherence of tax regulations</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	1	0.60%
Average importance	6	3.60%
High importance	36	21.80%
Very high importance	122	73.90%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_6_10 To what extent are these factors important for economic growth and development. Controlling unofficial payments to public officials</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	1	0.60%
High importance	11	6.70%
Very high importance	153	92.70%
Total answers	165	100.00%

<i>Q3_7_1 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Cooperation by central/local government with businesses</i>		
No Answer	5	
Very low satisfaction	2	1.30%
Low satisfaction	35	21.90%
Average satisfaction	61	38.10%
High satisfaction	39	24.40%
Very high satisfaction	23	14.40%
Total answers	160	100.00%

<i>Q3_7_2 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Simplicity of business licensing procedures</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	22	13.50%
Low satisfaction	79	48.50%
Average satisfaction	48	29.40%
High satisfaction	12	7.40%
Very high satisfaction	2	1.20%
Total answers	163	100.00%

<i>Q3_7_3 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Transparency of laws and regulations</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	8	4.90%
Low satisfaction	48	29.40%
Average satisfaction	63	38.70%
High satisfaction	38	23.30%
Very high satisfaction	6	3.70%
Total answers	163	100.00%

<i>Q3_7_4 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Enforcement of contractual and property rights</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	6	3.70%
Low satisfaction	25	15.30%
Average satisfaction	80	49.10%
High satisfaction	25	15.30%
Very high satisfaction	27	16.60%
Total answers	163	100.00%

<i>Q3_7_5 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Joining trade liberalization agreements</i>		
No Answer	12	
Very low satisfaction	2	1.30%
Low satisfaction	17	11.10%
Average satisfaction	79	51.60%
High satisfaction	27	17.60%
Very high satisfaction	28	18.30%
Total answers	153	100.00%

<i>Q3_7_6 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Foreign trade regulations</i>		
No Answer	12	
Very low satisfaction	0	0.00%
Low satisfaction	19	12.40%
Average satisfaction	78	51.00%
High satisfaction	28	18.30%
Very high satisfaction	28	18.30%
Total answers	153	100.00%

<i>Q3_7_7 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Business friendly labor regulations</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	5	3.10%
Low satisfaction	35	21.50%
Average satisfaction	61	37.40%
High satisfaction	34	20.90%
Very high satisfaction	28	17.20%
Total answers	163	100.00%

<i>Q3_7_8 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Business friendly environmental regulations</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	5	3.10%
Low satisfaction	36	22.10%
Average satisfaction	60	36.80%
High satisfaction	34	20.90%
Very high satisfaction	28	17.20%
Total answers	163	100.00%

<i>Q3_7_9 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Simplicity and coherence of tax regulations</i>		
No Answer	6	
Very low satisfaction	6	3.80%
Low satisfaction	65	40.90%
Average satisfaction	41	25.80%
High satisfaction	27	17.00%
Very high satisfaction	20	12.60%
Total answers	159	100.00%

<i>Q3_7_10 What is your degree of satisfaction of the current status of these factors in your country? Controlling unofficial payments to public officials</i>		
No Answer	5	
Very low satisfaction	22	13.80%
Low satisfaction	59	36.90%
Average satisfaction	38	23.80%
High satisfaction	15	9.40%
Very high satisfaction	26	16.30%
Total answers	160	100.00%

Section 3: Thematic Section

<i>Q4_1 In your opinion, how important is Real Estate law for promoting investment and growth in the UAE?</i>		
No Answer	0	
Very low importance	1	0.60%
Low importance	4	2.40%
Average importance	1	0.60%
High importance	45	27.30%
Very high importance	114	69.10%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_2 To what extent do you think are people working in the UAE familiar or unfamiliar with real estate laws?</i>		
No Answer	0	
Strongly disagree	13	7.90%
Disagree	90	54.50%
Neither agree nor disagree	48	29.10%
Agree	11	6.70%
Strongly agree	3	1.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_3 To what extent are you familiar or unfamiliar with real estate laws?</i>		
No Answer	0	
Strongly disagree	0	0.00%
Disagree	7	4.20%
Neither agree nor disagree	14	8.50%
Agree	66	40.00%
Strongly agree	78	47.30%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_4 In your opinion, how often are real estate laws enforced?</i>		
No Answer	3	
Never	1	0.60%
Rarely	34	21.00%
Sometimes	48	29.60%
Often	41	25.30%
Always	38	23.50%
Total answers	162	100.00%

*Q4_5_1 Where do you classify your emirate's policy regarding allowing real estate ownership by foreign nationals in comparison to other Arab/neighboring countries?
Real estate ownership by foreign nationals compared to Arab/neighboring*

No Answer	2	
Near the bottom	2	1.20%
Below average	35	21.50%
Average	47	28.80%
Above average	36	22.10%
Near the top	43	26.40%
Total answers	163	100.00%

Q4_6_1_L Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (LD).: General Performance

No Answer	9	
Very low satisfaction	2	1.30%
Low satisfaction	26	16.70%
Average satisfaction	60	38.50%
High satisfaction	27	17.30%
Very high satisfaction	41	26.30%
Total answers	156	100.00%

Q4_6_2_L Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (LD).: Independence from political interventions

No Answer	18	
Very low satisfaction	4	2.70%
Low satisfaction	41	27.90%
Average satisfaction	41	27.90%
High satisfaction	20	13.60%
Very high satisfaction	41	27.90%
Total answers	147	100.00%

Q4_6_3_L Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (LD).: Technical competence

No Answer	13	
Very low satisfaction	3	2.00%
Low satisfaction	22	14.50%
Average satisfaction	60	39.50%
High satisfaction	24	15.80%
Very high satisfaction	43	28.30%
Total answers	152	100.00%

Q4_6_4_L Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (LD).: Enforcement authority

No Answer	11	
Very low satisfaction	3	1.90%
Low satisfaction	28	18.20%
Average satisfaction	55	35.70%
High satisfaction	26	16.90%
Very high satisfaction	42	27.30%
Total answers	154	100.00%

Q4_6_5_L Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (LD).: Human and financial resources

No Answer	13	
Very low satisfaction	4	2.60%
Low satisfaction	22	14.50%
Average satisfaction	60	39.50%
High satisfaction	25	16.40%
Very high satisfaction	41	27.00%
Total answers	152	100.00%

Q4_6_1_R Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).: General Performance

No Answer	12	
Very low satisfaction	2	1.30%
Low satisfaction	27	17.60%
Average satisfaction	57	37.30%
High satisfaction	27	17.60%
Very high satisfaction	40	26.10%
Total answers	153	100.00%

Q4_6_2_R Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).Independence from political interventions

No Answer	18	
Very low satisfaction	4	2.70%
Low satisfaction	40	27.20%
Average satisfaction	41	27.90%
High satisfaction	21	14.30%
Very high satisfaction	41	27.90%
Total answers	147	100.00%

Q4_6_3_R Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).Technical competence

No Answer	14	
Very low satisfaction	3	2.00%
Low satisfaction	24	15.90%
Average satisfaction	57	37.70%
High satisfaction	25	16.60%
Very high satisfaction	42	27.80%
Total answers	151	100.00%

Q4_6_4_R Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).Enforcement authority

No Answer	13	
Very low satisfaction	3	2.00%
Low satisfaction	29	19.10%
Average satisfaction	52	34.20%
High satisfaction	27	17.80%
Very high satisfaction	41	27.00%
Total answers	152	100.00%

Q4_6_5_R Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).Human and financial resources

No Answer	16	
Very low satisfaction	4	2.70%
Low satisfaction	22	14.80%
Average satisfaction	57	38.30%
High satisfaction	25	16.80%
Very high satisfaction	41	27.50%
Total answers	149	100.00%

Q4_7_1 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment.

Clarity and transparency of procedures

No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	2	1.20%
High effectiveness	53	32.10%
Very high effectiveness	110	66.70%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_2 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Number of procedures</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	12	7.30%
High effectiveness	50	30.30%
Very high effectiveness	103	62.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_3 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Statutory time limits on procedures</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	11	6.70%
High effectiveness	40	24.20%
Very high effectiveness	114	69.10%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_4 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Reduction and simplification of documentation requirements</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	11	6.70%
High effectiveness	40	24.20%
Very high effectiveness	114	69.10%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_5 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Expedited service options</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	34	20.60%
High effectiveness	44	26.70%
Very high effectiveness	87	52.70%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_6 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Computerization of real estate registry</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	0	0.00%
Average effectiveness	25	15.20%
High effectiveness	47	28.50%
Very high effectiveness	93	56.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_7_7 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Unification of land and building registries</i>		
No Answer	11	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	2	1.30%
Average effectiveness	43	27.90%
High effectiveness	30	19.50%
Very high effectiveness	79	51.30%
Total answers	154	100.00%

<i>Q4_7_8 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Simplification of tax/fee payment (online)</i>		
No Answer	2	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	1	0.60%
Average effectiveness	11	6.70%
High effectiveness	49	30.10%
Very high effectiveness	102	62.60%
Total answers	163	100.00%

<i>Q4_7_9 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Freehold ownership by foreign nationals</i>		
No Answer	1	
Very low effectiveness	1	0.60%
Low effectiveness	7	4.30%
Average effectiveness	22	13.40%
High effectiveness	22	13.40%
Very high effectiveness	112	68.30%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_7_10 To what extent are the factors below effective in promoting real estate investment. Various Alternative Dispute Resolution (ADR) mechanisms</i>		
No Answer	0	
Very low effectiveness	0	0.00%
Low effectiveness	1	0.60%
Average effectiveness	6	3.60%
High effectiveness	32	19.40%
Very high effectiveness	126	76.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_8_1 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Clarity and transparency of procedures</i>		
No Answer	1	
Very low satisfaction	5	3.00%
Low satisfaction	64	39.00%
Average satisfaction	50	30.50%
High satisfaction	32	19.50%
Very high satisfaction	13	7.90%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_8_2 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Number of procedures</i>		
No Answer	1	
Very low satisfaction	33	20.10%
Low satisfaction	79	48.20%
Average satisfaction	48	29.30%
High satisfaction	0	0.00%
Very high satisfaction	4	2.40%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_8_3 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Statutory time limits on procedures</i>		
No Answer	1	
Very low satisfaction	44	26.80%
Low satisfaction	80	48.80%
Average satisfaction	37	22.60%
High satisfaction	1	0.60%
Very high satisfaction	2	1.20%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_8_4 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Reduction and simplification of documentation requirements</i>		
No Answer	1	
Very low satisfaction	30	18.30%
Low satisfaction	67	40.90%
Average satisfaction	49	29.90%
High satisfaction	15	9.10%
Very high satisfaction	3	1.80%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_8_5 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Expedited service options</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	25	15.30%
Low satisfaction	47	28.80%
Average satisfaction	75	46.00%
High satisfaction	13	8.00%
Very high satisfaction	3	1.80%
Total answers	163	100.00%

<i>Q4_8_6 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Computerization of real estate registry</i>		
No Answer	3	
Very low satisfaction	2	1.20%
Low satisfaction	31	19.10%
Average satisfaction	94	58.00%
High satisfaction	23	14.20%
Very high satisfaction	12	7.40%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_8_7 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Unification of land and building registries</i>		
No Answer	16	
Very low satisfaction	4	2.70%
Low satisfaction	28	18.80%
Average satisfaction	84	56.40%
High satisfaction	21	14.10%
Very high satisfaction	12	8.10%
Total answers	149	100.00%

<i>Q4_8_8 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Simplification of tax/fee payment (online)</i>		
No Answer	5	
Very low satisfaction	13	8.10%
Low satisfaction	58	36.30%
Average satisfaction	57	35.60%
High satisfaction	23	14.40%
Very high satisfaction	9	5.60%
Total answers	160	100.00%

<i>Q4_8_9 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Simplification of tax/fee payment (online)</i>		
No Answer	3	
Very low satisfaction	42	25.90%
Low satisfaction	64	39.50%
Average satisfaction	33	20.40%
High satisfaction	13	8.00%
Very high satisfaction	10	6.20%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_8_10 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Various Alternative Dispute Resolution (ADR) mechanisms</i>		
No Answer	2	
Very low satisfaction	22	13.50%
Low satisfaction	63	38.70%
Average satisfaction	38	23.30%
High satisfaction	27	16.60%
Very high satisfaction	13	8.00%
Total answers	163	100.00%

<i>Q4_9_1 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. License requirements for real estate brokers</i>		
No Answer	0	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	0	0.00%
High importance	73	44.20%
Very high importance	92	55.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_9_2 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Regular and transparent financial statements (international accounting standards)</i>		
No Answer	1	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	0	0.00%
High importance	55	33.50%
Very high importance	109	66.50%
Total answers	164	100.00%

<i>Q4_9_3 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Periodic financial audits</i>		
No Answer	2	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	0	0.00%
Average importance	2	1.20%
High importance	48	29.40%
Very high importance	113	69.30%
Total answers	163	100.00%

<i>Q4_9_4 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Laws discouraging off-plan buying</i>		
No Answer	0	
Very low importance	1	0.60%
Low importance	21	12.70%
Average importance	53	32.10%
High importance	25	15.20%
Very high importance	65	39.40%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_9_5 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. High capital gains tax rates on re-sale of newly built property within a year of purchase</i>		
No Answer	0	
Very low importance	3	1.80%
Low importance	18	10.90%
Average importance	53	32.10%
High importance	27	16.40%
Very high importance	64	38.80%
Total answers	165	100.00%

<i>Q4_9_6 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Mandatory Escrow regulations</i>		
No Answer	11	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	7	4.50%
Average importance	25	16.20%
High importance	48	31.20%
Very high importance	74	48.10%
Total answers	154	100.00%

<i>Q4_9_7 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Mandatory insurance to protect investors</i>		
No Answer	4	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	4	2.50%
Average importance	24	14.90%
High importance	51	31.70%
Very high importance	82	50.90%
Total answers	161	100.00%

<i>Q4_9_8 To what extent are these factors important in mitigating the real estate effects of financial crises. Repealing the capital gains tax on revaluation of assets</i>		
No Answer	3	
Very low importance	0	0.00%
Low importance	2	1.20%
Average importance	21	13.00%
High importance	51	31.50%
Very high importance	88	54.30%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_10_1 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? License requirements for real estate brokers</i>		
No Answer	3	
Very low satisfaction	6	3.70%
Low satisfaction	60	37.00%
Average satisfaction	61	37.70%
High satisfaction	25	15.40%
Very high satisfaction	10	6.20%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_10_2 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Regular and transparent financial statements (international accounting standards)</i>		
No Answer	8	
Very low satisfaction	3	1.90%
Low satisfaction	40	25.50%
Average satisfaction	66	42.00%
High satisfaction	30	19.10%
Very high satisfaction	18	11.50%
Total answers	157	100.00%

<i>Q4_10_3 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Periodic financial audits</i>		
No Answer	12	
Very low satisfaction	2	1.30%
Low satisfaction	36	23.50%
Average satisfaction	66	43.10%
High satisfaction	29	19.00%
Very high satisfaction	20	13.10%
Total answers	153	100.00%

<i>Q4_10_4 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Laws discouraging off-plan buying</i>		
No Answer	3	
Very low satisfaction	21	13.00%
Low satisfaction	68	42.00%
Average satisfaction	48	29.60%
High satisfaction	14	8.60%
Very high satisfaction	11	6.80%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_10_5 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? High capital gains tax rates on re-sale of newly built property within a year of purchase</i>		
No Answer	6	
Very low satisfaction	20	12.60%
Low satisfaction	66	41.50%
Average satisfaction	48	30.20%
High satisfaction	14	8.80%
Very high satisfaction	11	6.90%
Total answers	159	100.00%

<i>Q4_10_6 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Mandatory Escrow regulations</i>		
No Answer	14	
Very low satisfaction	8	5.30%
Low satisfaction	52	34.40%
Average satisfaction	58	38.40%
High satisfaction	20	13.20%
Very high satisfaction	13	8.60%
Total answers	151	100.00%

<i>Q4_10_7 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Mandatory insurance to protect investors</i>		
No Answer	6	
Very low satisfaction	14	8.80%
Low satisfaction	61	38.40%
Average satisfaction	50	31.40%
High satisfaction	21	13.20%
Very high satisfaction	13	8.20%
Total answers	159	100.00%

<i>Q4_10_8 What is your current degree of satisfaction with each of these factors? Repealing the capital gains tax on revaluation of assets</i>		
No Answer	7	
Very low satisfaction	11	7.00%
Low satisfaction	57	36.10%
Average satisfaction	50	31.60%
High satisfaction	26	16.50%
Very high satisfaction	14	8.90%
Total answers	158	100.00%

<i>Q4_11_1D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): General Performance</i>		
No Answer	24	
Very low satisfaction	1	0.70%
Low satisfaction	21	14.90%
Average satisfaction	56	39.70%
High satisfaction	35	24.80%
Very high satisfaction	28	19.90%
Total answers	141	100.00%

<i>Q4_11_2D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Independence from political interventions</i>		
No Answer	34	
Very low satisfaction	4	3.10%
Low satisfaction	41	31.30%
Average satisfaction	35	26.70%
High satisfaction	22	16.80%
Very high satisfaction	29	22.10%
Total answers	131	100.00%

<i>Q4_11_3D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Technical competence</i>		
No Answer	33	
Very low satisfaction	1	0.80%
Low satisfaction	13	9.80%
Average satisfaction	61	46.20%
High satisfaction	24	18.20%
Very high satisfaction	33	25.00%
Total answers	132	100.00%

<i>Q4_11_4D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Enforcement authority</i>		
No Answer	31	
Very low satisfaction	3	2.20%
Low satisfaction	20	14.90%
Average satisfaction	47	35.10%
High satisfaction	31	23.10%
Very high satisfaction	33	24.60%
Total answers	134	100.00%

Q4_11_5D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Human and financial resources

No Answer	36	
Very low satisfaction	0	0.00%
Low satisfaction	11	8.50%
Average satisfaction	56	43.40%
High satisfaction	32	24.80%
Very high satisfaction	30	23.30%
Total answers	129	100.00%

Q4_11_6D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Coordination with the International Chamber of Commerce

No Answer	57	
Very low satisfaction	1	0.90%
Low satisfaction	11	10.20%
Average satisfaction	47	43.50%
High satisfaction	23	21.30%
Very high satisfaction	26	24.10%
Total answers	108	100.00%

Q4_11_7D Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (DIAC): Coordination with regional Arbitration Centers

No Answer	58	
Very low satisfaction	1	0.90%
Low satisfaction	10	9.30%
Average satisfaction	46	43.00%
High satisfaction	22	20.60%
Very high satisfaction	28	26.20%
Total answers	107	100.00%

<i>Q4_11_1F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): General Performance</i>		
No Answer	61	
Very low satisfaction	1	1.00%
Low satisfaction	5	4.80%
Average satisfaction	30	28.80%
High satisfaction	46	44.20%
Very high satisfaction	22	21.20%
Total answers	104	100.00%

<i>Q4_11_2F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Independence from political interventions</i>		
No Answer	67	
Very low satisfaction	7	7.10%
Low satisfaction	19	19.40%
Average satisfaction	27	27.60%
High satisfaction	25	25.50%
Very high satisfaction	20	20.40%
Total answers	98	100.00%

<i>Q4_11_3F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Technical competence</i>		
No Answer	73	
Very low satisfaction	1	1.10%
Low satisfaction	4	4.30%
Average satisfaction	30	32.60%
High satisfaction	28	30.40%
Very high satisfaction	29	31.50%
Total answers	92	100.00%

<i>Q4_11_4F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Enforcement authority</i>		
No Answer	74	
Very low satisfaction	1	1.10%
Low satisfaction	10	11.00%
Average satisfaction	28	30.80%
High satisfaction	27	29.70%
Very high satisfaction	25	27.50%
Total answers	91	100.00%

Q4_11_5F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Human and financial resources

No Answer	78	
Very low satisfaction	2	2.30%
Low satisfaction	2	2.30%
Average satisfaction	30	34.50%
High satisfaction	29	33.30%
Very high satisfaction	24	27.60%
Total answers	87	100.00%

Q4_11_6F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Coordination with the International Chamber of Commerce

No Answer	86	
Very low satisfaction	1	1.30%
Low satisfaction	5	6.30%
Average satisfaction	24	30.40%
High satisfaction	28	35.40%
Very high satisfaction	21	26.60%
Total answers	79	100.00%

Q4_11_7F Please rate your degree of satisfaction regarding the following factors pertaining to each of these entities: the Dubai International Arbitration Center (FDIC): Coordination with regional Arbitration Centers

No Answer	87	
Very low satisfaction	1	1.30%
Low satisfaction	4	5.10%
Average satisfaction	25	32.10%
High satisfaction	25	32.10%
Very high satisfaction	23	29.50%
Total answers	78	100.00%

<i>Q4_12_1C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Fair and impartial</i>		
No Answer	2	
Never	1	0.60%
Rarely	15	9.20%
Sometimes	55	33.70%
Often	53	32.50%
Always	39	23.90%
Total answers	163	100.00%

<i>Q4_12_2C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Honest/Uncorrupt</i>		
No Answer	7	
Never	2	1.30%
Rarely	20	12.70%
Sometimes	45	28.50%
Often	43	27.20%
Always	48	30.40%
Total answers	158	100.00%

<i>Q4_12_3C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Quick</i>		
No Answer	3	
Never	16	9.90%
Rarely	72	44.40%
Sometimes	55	34.00%
Often	10	6.20%
Always	9	5.60%
Total answers	162	100.00%

<i>Q4_12_4C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes?</i>		
No Answer	11	
Never	15	9.70%
Rarely	69	44.80%
Sometimes	47	30.50%
Often	14	9.10%
Always	9	5.80%
Total answers	154	100.00%

<i>Q4_12_5C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Affordable</i>		
No Answer	25	
Never	10	7.10%
Rarely	26	18.60%
Sometimes	46	32.90%
Often	32	22.90%
Always	26	18.60%
Total answers	140	100.00%

<i>Q4_12_6C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Able to enforce its decisions</i>		
No Answer	7	
Never	6	3.80%
Rarely	21	13.30%
Sometimes	28	17.70%
Often	52	32.90%
Always	51	32.30%
Total answers	158	100.00%

Q4_12_7C Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Specialized and competent

No Answer	18	
Never	1	0.70%
Rarely	15	10.20%
Sometimes	50	34.00%
Often	42	28.60%
Always	39	26.50%
Total answers	147	100.00%

Q4_12_1R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Fair and impartial

No Answer	6	
Never	2	1.30%
Rarely	17	10.70%
Sometimes	51	32.10%
Often	52	32.70%
Always	37	23.30%
Total answers	159	100.00%

Q4_12_2R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Honest/Uncorrupt

No Answer	9	
Never	2	1.30%
Rarely	21	13.50%
Sometimes	44	28.20%
Often	43	27.60%
Always	46	29.50%
Total answers	156	100.00%

<i>Q4_12_3R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Quick</i>		
No Answer	6	
Never	18	11.30%
Rarely	60	37.70%
Sometimes	56	35.20%
Often	15	9.40%
Always	10	6.30%
Total answers	159	100.00%

<i>Q4_12_4R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Affordable</i>		
No Answer	14	
Never	11	7.30%
Rarely	63	41.70%
Sometimes	50	33.10%
Often	16	10.60%
Always	11	7.30%
Total answers	151	100.00%

<i>Q4_12_5R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Consistent/Reliable</i>		
No Answer	25	
Never	14	10.00%
Rarely	28	20.00%
Sometimes	41	29.30%
Often	30	21.40%
Always	27	19.30%
Total answers	140	100.00%

Q4_12_6R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Able to enforce its decisions

No Answer	11	
Never	13	8.40%
Rarely	18	11.70%
Sometimes	32	20.80%
Often	46	29.90%
Always	45	29.20%
Total answers	154	100.00%

Q4_12_7R Thinking about your country's courts and its rental committee, how often do you associate the following descriptions with these institutions in resolving real estate disputes? Specialized and competent

No Answer	22	
Never	5	3.50%
Rarely	14	9.80%
Sometimes	45	31.50%
Often	41	28.70%
Always	38	26.60%
Total answers	143	100.00%