



### 7. البناء والتشييد

تكمّن أهمية هذا القطاع الحيوي في قدرته على رفق متخذي القرار وراسمي السياسات ببيانات سجلية عن التصرفات العقارية والإسكان والمباني السكنية في الإمارة، الأمر الذي يمكنهم من رسم السياسات التي تتعلق بالتخطيط المستقبلي للمدينة وبما تحتاجه من طرق ومدارس ومراكز صحية وخدمات بلدية وشرطية...، في ضوء البيانات المتاحة حول التركيبة السكانية وتوزيعها، ويرفد هذا القطاع المختصين ببيانات عن التصرفات العقارية الشهرية والسنوية، إضافة إلى رخص البناء السكنية والتجارية والملاحق التابعة لها. وفيما يلي عرض لإنجازات هذا القطاع خلال الفترة 2017-2021.

## أ. التصرفات العقارية- بلدية رأس الخيمة

1. بلغ مجموع التصرفات العقارية في الإمارة 6559 مليون درهم عام 2021 وبنسبة زيادة 65% عن عام 2020، وكانت قيمة المبيعات العقارية منها 1739 مليون درهم في ذات العام، بزيادة نسبتها 74% عن مثيلتها في العام 2020، أنظر الجدول (1-7).
2. أما الرهن العقاري في عام 2021، فكان مرتفعا بشكل كبير وبنسبة 63% عن العام السابق له. في حين كانت القيمة السوقية للتنازل 667 مليون درهم عام 2021 بنسبة زيادة 61% عن عام 2020. أنظر الجدول رقم (1-7).
3. تركزت المبيعات العقارية خلال عام 2021 حول شقق وفلل التملك الحر وبنسبة 32% من إجمالي المبيعات، تلتها مبيعات الأراضي السكنية الخالية والمبنية وبنسبة 27%، ثم جاءت بالمرتبة الثالثة مبيعات الأراضي السياحية والاستثمارية بنسبة 18% من إجمالي المبيعات، أما في عام 2020، فكان التركيز منصبا على الأراضي السكنية المبنية والخالية بنسبة 50%، وشقق وفلل التملك الحر بنسبة 25% وجاءت الأراضي الزراعية والاستثمارية بالمرتبة الثالثة بنسبة 13%. وعموما، يمكن القول إن مبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية أخذت الحيز الأكبر من المبيعات وبمعدل سنوي نسبته 37% خلال الفترة 2017-2021، تلتها شقق وفلل التملك الحر بمعدل 34%، أنظر الجدول رقم (2-7).

جدول 1-7: قيمة المبيعات والرهن العقاري برأس الخيمة

Table 7-1: Real estate transactions in Ras Al Khaimah

2021-2017

In thousand AED

بآلاف الدراهم

Detail	Year	2021	2020	2019	2018	2017	السنة
Real estate sales value		1 738 995	1 001 412	1 171 700	1 751 218	1 859 062	قيمة المبيعات العقارية
Mortgage's value		4 152 346	2 551 291	892 701	1 617 800	2 536 671	قيمة الرهن العقاري
Waiver market value		667 422	414 699	952 136	526 394	666 865	القيمة السوقية للتنازل
Total real		6 558 763	3 967 402	3 016 537	3 895 412	5 062 598	إجمالي التصرفات

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة



جدول 7-2: قيمة مبيعات الأراضي والفلل وشقق التملك الحر

Table 7-2: Sales value of land villa and free hold apartment in Ras Al Khaimah  
2021-2017

In thousand AED	Year	2021	2020	2019	2018	2017	السنة	البيان
								أراضي سكنية خالية
								أراضي سكنية مبنية
								أراضي سكنية تجارية
								أراضي تجارية
								أراضي زراعية
								فلل التملك الحر
								شقق التملك الحر
								بيوت شعبية
								أراضي سياحية
								أراضي صناعية
								أراضي استثمارية
								أراضي حكومية
								وحدة تجارية
								الإجمالي
	Total	1 738 995	1 001 412	1 171 700	1 751 219	1 859 061		

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة

## ب. رخص البناء

تصدر دائرة البلدية سنويا الآلاف من رخص البناء وتصاريح الأعمال وفقا للشروط والضوابط التي تنظمها قوانين الدائرة وسياسة تخطيط المدينة، وقد شهدت أعداد رخص البناء تطورا ملحوظا خلال السنوات 2017-2021، يمكن تلخيصها بما يلي:

1. تباينت أعداد رخص البناء التي أصدرتها البلدية ربعيا من سنة لأخرى، أبرزها التي أصدرت عام 2019 فقد بدأت ب 1837 رخصة في الربع الأول من العام وانتهت بـ 1460 رخصة في الربع الرابع، مسجلة أعلى إجمالي للرخص خلال الفترة 2017-2021، وتلاه عام 2020 من حيث الارتفاع فشهد الربع الأول إصدار 1810 رخصة بناء وانتهى الربع الرابع بصور 1506 رخصة متفوقا على مثيله لعام 2019 بنسبة 3%، قبل أن يتراجع الأداء الربعي للإصدار عام 2021 بسبب تبعات جائحة كورونا، أنظر الجدول (7-3).

2. أما رخص البناء حسب نوع المبنى فقد جاءت رخص الفلل الخاصة بالمرتبة الأولى وبمعدل سنوي 1696 رخصة خلال الفترة 2017-2021، تلتها رخص الملاحق والأسوار بمعدل 1529 و 1441 رخصة على التوالي، وفي المرتبة الرابعة جاءت رخص الفلل الاستثمارية بمعدل 203 رخصة، وعموما زادت رخص البناء خلال الفترة من 4062 رخصة عام 2017 إلى 6650 رخصة عام 2019 بنسبة زيادة 64%، لكنها انخفضت عام 2020 إلى 5524 رخصة نتيجة لظروف الجائحة، وهذا العدد يفوق ما تم إصداره من رخص عام 2017 أو 2018، كما انخفضت عام 2021 لذات السبب. أنظر الجدول (7-4).

## جدول 7-3: رخص البناء الربع سنوية الصادرة عن دائرة بلدية رأس الخيمة

Table 7-3: Building Permits Issued by Ras AL Khaimah Municipality Quarterly

2021-2017

السنة	2017	2018	2019	2020	2021	Year
البيان						Detail
الربع الأول	1 002	1 261	1 837	1 810	1 011	First Quarter
الربع الثاني	838	1 144	1 818	844	1 048	Second Quarter
الربع الثالث	943	907	1 535	1 364	886	Third Quarter
الربع الرابع	1 279	1 231	1 460	1 506	913	Fourth Quarter
الإجمالي	4 062	4 543	6 650	5 524	3 858	Total

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة



## 7. البناء والتشييد

جدول 4-7: رخص البناء الصادرة عن دائرة بلدية رأس الخيمة حسب نوع المبنى

Table 7-4: Building Permits Issued by the Ras AL Khaimah Municipality by type of building

2021-2017

Year	2021	2020	2019	2018	2017	السنة
Type of Building						نوع المبنى
Boundary Wall	1 211	1674	2 668	210	-	بناء سور
Industrial Building	119	18	59	33	26	مبنى صناعي
Investment Villas	118	107	383	233	173	فلل استثمارية
Metal Fence	50	37	16	6	-	صيانة
Multi-Storey Building	53	32	69	108	120	بناية متعددة الطوابق
Private Villas	870	2 132	1 676	1 984	1 816	فلل خاصة
Public Building	34	33	45	46	48	مبنى حكومي
Retaining Wall	127	126	56	2	-	ركائز
Service Block	1 168	1316	1 587	1 783	1 789	ملاحق
One-Storey Building	108	49	91	138	90	مبنى تجاري من طابق واحد
Total	3 858	5 524	6 650	4 543	4 062	المجموع

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة



تحرك قطاع السياحة الذي تمثله بيانات (أنشطة الإقامة والخدمات الغذائية) في الإمارة عام 2021 بعد أن شهد عام 2020 ركوداً غير مسبوق بسبب جائحة كورونا التي أحدثت شللاً كبيراً في الأنشطة والفعاليات الاقتصادية والاجتماعية في مختلف دول العالم، حيث أغلقت أغلب الأماكن السياحية والترفيهية. وفيما يلي رصد لأهم التغيرات التي شهدها القطاع خلال الفترة 2017-2021:

#### أ. الفنادق، الإقامة والخدمات الفندقية

1. زاد عدد زوار الإمارة إلى 980 ألف زائر عام 2021 من 803 ألف زائر عام 2020 بنسبة زيادة 22%، بعد أن كان مليوناً و114 ألف زائر عام 2019 بنسبة تراجع (28%)، نتيجة لإغلاق الأماكن السياحية والفنادق والمطاعم وانخفاض عدد الفنادق العاملة في الإمارة بنسبة (15%) عام 2020 مقارنة بعام 2019. ولم يكن هذا التأثير كبيراً إذا ما قورن بتأثر هذا القطاع على صعيد المنطقة والعالم. أنظر الجدول رقم (8-1).
2. زادت نسبة الإشغال إلى 60% عام 2021 مقارنة بعام 2020، التي انخفضت فيه تلك النسبة إلى 49% مقابل 66% عام 2019، بسبب جائحة كورونا وانخفاض عدد الغرف المشغولة مقارنة بالغرف المتاحة، والتي قاربت النصف.
3. تصدر زوار دول مجلس التعاون الخليجي زوار الإمارة بنسبة 52% من العدد الإجمالي لعام 2021 مقارنة بـ 53% عام 2020، تلاهم الآسيويون من غير الدول العربية في المرتبة الثانية بنسبة 19%، ثم الأوروبيون في المرتبة الثالثة بنسبة 18% من إجمالي عدد الزوار لعام 2021. أنظر الجدول (8-2).
4. زادت الإيرادات الإجمالية بنسبة 29% في عام 2021 مقارنة بعام 2020 الذي انخفضت فيه تلك الإيرادات بنسبة (40%) بالقياس إلى عام 2019. وذلك بتأثير من زيادة إيرادات الغرف والطعام والشراب وبنسب 26% و31% على التوالي. علماً بأن إيرادات 2021 تمثل إيرادات 41 منشأة فندقية فقط. أنظر الجدول رقم (8-3).



جدول 8-1: الفنادق والغرف والنزلاء ومعدل الإشغال

Table 8-1: Hotels, rooms, guests, and occupancy rate

2020-2017\*

Year	2021	2020	2019	2018	2017	السنة	البيان
Detail							
Number of hotels	41	40	47	48	43		عدد الفنادق
Total available rooms	2 070 065	1 974 338	2 393 270	2 351 900	2 189 628		عدد الغرف المتاحة
Guest nights	2 779 415	2 072 058	3 576 405	3 451 903	3 325 799		عدد ليالي النزلاء
Number of Guests	979 806	803 280	1 113 702	1 070 693	975 823		عدد النزلاء
Total rooms occupied	1 233 968	960 406	1 579 839	1 524 662	1 501 157		عدد الغرف المشغولة
Occupancy rate	59.6%	48.6%	66.0%	64.8%	68.6%		معدل الإشغال

Source: Ras al Khaimah Tourism Development Authority

المصدر: هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة

جدول 8-2: النزلاء وليالي الإقامة حسب الجنسية

Table 8-2: Hotel guests and guest nights by nationality

2021-2017\*

Year	2021			2020			2019			2018			2017			السنة	البيان
Detail	متوسط الإقامة	ليالي الإقامة	النزلاء	متوسط الإقامة	ليالي الإقامة	النزلاء	متوسط الإقامة	ليالي الإقامة	النزلاء	متوسط الإقامة	ليالي الإقامة	النزلاء	متوسط الإقامة	ليالي الإقامة	النزلاء		
	Average Length of Stay	Guest nights	Guests	Average Length of Stay	Guest nights	Guests	Average Length of Stay	Guest nights	Guests	Average Length of Stay	Guest nights	Guests	Average Length of Stay	Guest nights	Guests		
Countries GCC	1.8	925 361	510 323	1.9	816 292	428 827	1.6	732 708	465 838	1.5	656 992	429 219	1.6	644 106	395 786		دول مجلس التعاون
Arab Other Countries	2.5	176 436	70 051	2.2	170 383	79 000	1.9	167 675	87 705	1.8	156 882	87 171	1.8	147 969	82 396		الدول العربية الأخرى
Africa (Non-Arab)	2.7	26 254	9 593	2.5	24 123	9 563	2.2	25 333	11 315	2.6	32 860	12 758	2.4	20 914	8 834		أفريقيا - عدا الدول العربية
Americas	2.6	43 032	16 730	2.6	37 822	14 681	2.6	39 580	15 240	2.6	41 464	15 853	2.9	37 784	13 167		الأمريكتان
Asia (Non-Arab)	3.3	614 763	188 712	2.7	375 429	136 667	2.7	503 562	189 303	2.6	450 733	173 924	2.8	395 540	142 626		آسيا - عدا الدول العربية
Europe	5.5	971 758	177 732	5.1	622 017	123 124	6.2	2 078 192	332 616	6.1	2 091 892	342 827	6.3	2 060 144	325 318		الدول الأوروبية
Oceania	2.3	5 957	2 605	2.7	8 729	3 221	2.5	7 479	2 956	2.7	8 582	3 149	2.8	8 140	2 898		الدول الأقيانوسية
Others	3.9	15 853	4 059	2.1	17 263	8 197	2.5	21 876	8 729	2.2	12 498	5 792	2.3	11 202	4 798		أخرى
Total	2.8	2 779 415	979 806	2.6	2 072 058	803 280	3.2	3 576 405	1 113 702	3.2	3 451 903	1 070 693	3.4	3 325 799	975 823		الإجمالي

Source: Ras al Khaimah Tourism Development Authority

المصدر: هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة



جدول 8-3: تحليل أداء المنتجعات والفنادق

Table 8-3: Performance analysis of beach &amp; resort &amp; city

2021-2017\*

In thousand AED

بآلاف الدراهم

Detail	Year	السنة					البيان
		2021	2020	2019	2018	2017	
Number of occupied rooms		1 233 968	960 406	1 579 839	1 524 662	1 501 157	عدد الغرف المشغولة
Occupancy rate		59.61%	48.64%	66.00%	64.80%	68.60%	نسبة الإشغال
Total revenue		896 305	694 911	1 159 642	1 238 153	1 186 081	إجمالي الإيرادات
Rooms revenue		564 248	447 091	681 858	745 157	712 142	إيرادات الغرف
Food and beverages revenue		285 019	217 764	427 212	436 759	420 705	إيرادات الطعام والشراب

Source: Ras al Khaimah Tourism Development Authority

المصدر: هيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة