



7. البناء والتشييد

تكمُن أهمية هذا القطاع الحيوي في قدرته على رفق متخذي القرار ورأسمي السياسات في الإمارة ببيانات سجلية عن مجمل التصرفات العقارية الخاصة بمبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية وفلل وشقق التملك الحر وأراضي الاستثمار والسياحية والصناعية وغيرها، الأمر الذي يمكنهم من رسم السياسات التي تتعلق بالتخطيط المستقبلي للمدينة وبما تحتاجه من طرق ومدارس، ومراكز صحية، وخدمات بلدية، وشرطية..، في ضوء بيانات التركيبة السكانية وتوزيعها على قطاعات السكنية في الإمارة، ويرفد هذا القطاع المختصين ببيانات عن التصرفات العقارية بأنواعها الشهرية والربعية والسنوية، إضافة إلى رخص البناء السكنية والتجارية والملاحق التابعة لها وغيرها، وفيما يلي عرض لإنجازات هذا القطاع خلال الفترة 2019-2023.



أ. التصرفات العقارية- بلدية رأس الخيمة

1. انخفض مجموع التصرفات العقارية في الإمارة من 7332 مليون درهم عام 2022 إلى 6946 مليون درهم عام 2023 بنسبة انخفاض (5%)، وبنسبة زيادة 6% عن عام 2021، وكانت قيمة المبيعات العقارية منها 3483 مليون درهم بزيادة نسبتها 60% عن مثيلتها في العام 2022، أنظر الجدول (7-1).
2. أما الرهن العقاري البالغ 2504 مليون درهم في عام 2023، فقد انخفض بشكل كبير عن العام الذي سبقه وبنسبة (39%)، بسبب ارتفاع أسعار الفائدة، في حين بلغت القيمة السوقية للتنازل 959 مليون درهم في ذات العام 2023 منخفضة بنسبة (10%) عن عام 2022. أنظر ذات الجدول.
3. تركزت المبيعات العقارية خلال عام 2023 بالدرجة الأولى حول الأراضي السياحية والاستثمارية وشقق وفلل التملك الحر وبقيمة بلغت 2413 مليون درهم وبنسبة 69% من إجمالي المبيعات المذكورة، تلتها مبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية وأراضي سكنية تجارية وأراضي تجارية بقيمة 923 مليون درهم وبنسبة 27%، أما في عام 2022، فكان التركيز منصبا على النوع الأول من الأراضي وشقق وفلل تملك حر وبنسبة 63%، وجاءت الأراضي السكنية المبنية والخالية وأراضي سكنية وتجارية وأراضي تجارية بالمرتبة الثانية ولكن بنسبة أكبر من عام 2023 وبما يعادل 32%. وعموما، يمكن القول أن مبيعات شقق وفلل التملك الحر والأراضي السياحية والاستثمارية وكذلك مبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية مع السكنية التجارية والتجارية أخذت الحيز الأكبر من المبيعات خلال العامين 2023 و2022 وبمعدل سنوي بلغ 69% مقابل 27% للمجموعة الأولى و 63% مقابل 32% للمجموعة الثانية على التوالي، أنظر الجدول رقم (7-2).



7. البناء والتشييد

جدول 7-1: قيمة المبيعات والرهن العقاري برأس الخيمة

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

2023-2019

In thousand AED	Year	2023	2022	2021	2020	2019	السنة	بآلاف الدراهم
Detail								البيان
Real estate sales value		3 482 719	2 184 142	1 738 995	1 001 412	1 171 700		قيمة المبيعات العقارية
Mortgage's value		2 504 208	4 088 089	4 152 346	2 463 386	892 701		قيمة الرهن العقاري
Waiver market value		958 691	1 060 155	667 422	382 099	952 136		القيمة السوقية للتنازل
Total real		6 945 617	7 332 385	6 558 763	3 846 898	3 016 537		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
2023-2019

Detail	Year	In thousand AED					السنة	البيان
		2023	2022	2021	2020	2019		
Free residential land		173 724	221 984	249 073	187 082	182 006	أراضي سكنية خالية	
Built residential land		305 688	241 317	223 604	316 123	330 836	أراضي سكنية مبنية	
Commercial residential land		378 479	218 184	160 614	49 040	75 549	أراضي سكنية تجارية	
Commercial land		65 563	11 192	28 375	12 902	25 835	أراضي تجارية	
Agricultural land		95 614	97 213	164 359	79 752	73 722	أراضي زراعية	
Freehold villas		430 374	285 496	261 613	120 144	123 479	فلل التملك الحر	
Freehold apartments		663 132	289 561	301 529	133 403	230 435	شقق التملك الحر	
Popular houses		15 160	12 003	14 127	6 660	8 703	بيوت شعبية	
Tourist lands		1 031 108	661 608	226 378	33 183	-	أراضي سياحية	
Industrial lands		670	-	6 562	4 000	80 400	أراضي صناعية	
Investment lands		288 529	130 937	94 420	55 385	38 466	أراضي استثمارية	
Government lands		-	-	-	3 739	-	أراضي حكومية	
Commercial unit		21 678	14 646	8 341	-	2 269	وحدة تجارية	
Built infrastructure		13 000	-	-	-	-	بنية تحتية مبنية	
Total		3 482 719	2 184 142	1 738 995	1 001 412	1 171 700	الإجمالي	

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة

7. البناء والتشييد

ب. رخص البناء

تصدر دائرة البلدية سنويا الآلاف من رخص البناء وتطاريح الأعمال وفقا للشروط والضوابط التي تنظمها قوانين الدائرة وسياسة تخطيط المدينة، وقد شهدت أعداد رخص البناء تطورا ملحوظا خلال السنوات 2019-2023، يمكن تلخيصها بما يلي:

1. زاد عدد رخص البناء التي أصدرتها دائرة البلدية حسب نوع المبنى إلى 5345 رخصة بناء عام 2023 من 3136 رخصة عام 2022 بنسبة زيادة 70%، وبنسبة 39% عن عام 2021، ويعود سبب هذه الزيادة إلى الارتفاع الكبير في رخص الفلل الاستثمارية والفلل الخاصة بنسبة 314% و115% عن عام 2022 على التوالي، ثم رخص بناء سور بنسبة 57%، علما بأن رخص الأسوار احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد الإصدار وبنسبة 31%، تلتها في المرتبتين الثانية والثالثة الفلل الخاصة والملاحق وبنسب 30% و19% من إجمالي رخص البناء التي أصدرتها البلدية. أنظر الجدول (7-3).

جدول 7-3: رخص البناء الصادرة عن دائرة بلدية رأس الخيمة حسب نوع المبنى

Table 7-3: Building Permits Issued by the Ras AL Khaimah Municipality by type of building

2023-2019

Year	2023	2022	2021	2020	2019	السنة
Type of Building						نوع المبنى
Boundary Wall	1 638	1042	1211	1674	2 668	بناء سور
Industrial Building	22	16	119	18	59	مبنى صناعي
Investment Villas	811	196	118	107	383	فلل استثمارية
Metal Fence	16	33	50	37	16	صيانة
Multi-Storey Building	56	50	53	32	69	بنية متعددة الطوابق
Private Villas	1 607	749	870	2 132	1 676	فلل خاصة
Public Building	32	28	34	33	45	مبنى حكومي
Retaining Wall	81	72	127	126	56	ركائز
Service Block	1 020	904	1 168	1 316	1 587	ملاحق
One-Storey Building	62	46	108	49	91	مبنى تجاري من طابق واحد
Total	5 345	3 136	3 858	5 524	6 650	المجموع

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة