



7. البناء والتشييد

تكمُن أهمية هذا القطاع الحيوي في قدرته على رُفد متخذِي القرار ورأسمي 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 2018-2022.



7. البناء والتشييد

أ. التصرفات العقارية- بلدية رأس الخيمة

1. زاد مجموع التصرفات العقارية في الإمارة من 6559 مليون درهم عام 2021 إلى 7332 مليون درهم عام 2022 بنسبة زيادة 12%، وبنسبة 91% عن عام 2020، وكانت قيمة المبيعات العقارية منها 2184 مليون درهم في ذات العام بزيادة نسبتها 26% عن مثيلتها في العام 2021، أنظر الجدول (7-1).

2. أما الرهن العقاري البالغ 4088 مليون في عام 2022، فلم يكن منخفضاً بشكل كبير عن العام الذي سبقه سوى بنسبة قاربت (2%)، في حين بلغت القيمة السوقية للتنازل 1060 مليون درهم عام 2022 مرتفعة بنسبة 59% عن عام 2021. أنظر ذات الجدول.

3. تركزت المبيعات العقارية خلال عام 2022 بالمرتبة الأولى حول الأراضي السياحية وشقق وفلل التملك الحر وبقية بلغت 1237 مليون درهم وبنسبة 57% من إجمالي المبيعات المذكورة، تلتها مبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية وأراضي سكنية تجارية بقيمة 681 مليون درهم وبنسبة 31%، ثم جاءت بالمرتبة الثالثة مبيعات الأراضي الاستثمارية والزراعية بنسبة 10% من إجمالي المبيعات، أما في عام 2021، فكان التركيز منصفاً على شقق وفلل التملك الحر وبنسبة 32%، والأراضي السكنية المبنية والخالية والأراضي السياحية وبنسبة 40%، وجاءت الأراضي الزراعية والأراضي السكنية التجارية بالمرتبة الثالثة بنسبة 19%. وعموماً، يمكن القول إن مبيعات شقق وفلل التملك الحر والأراضي السياحية وكذلك مبيعات الأراضي السكنية المبنية والخالية مع السكنية التجارية أخذت الحيز الأكبر من المبيعات خلال العامين 2022 و2021 وبمعدل سنوي نسبته 57% مقابل 45% للمجموعة الأولى وبنسبة 31% مقابل 36% للمجموعة الثانية على التوالي، أنظر الجدول رقم (7-2).

جدول 7-1: قيمة المبيعات والرهن العقاري برأس الخيمة

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

2022-2018

السنة	2018	2019	2020	2021	2022	Year
البيان						
قيمة المبيعات العقارية	1 751 218	1 171 700	1 001 412	1 738 995	2 184 142	Real estate sales value
قيمة الرهن العقاري	1 617 800	892 701	2 463 386	4 152 346	4 088 089	Mortgage's value
القيمة السوقية للتنازل	526 394	952 136	382 099	667 422	1 060 155	Waiver market value
إجمالي التصرفات	3 895 412	3 016 537	3 846 898	6 558 763	7 332 385	Total real

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
2022-2018

In thousand AED	Year	2022	2021	2020	2019	2018	السنة	بالآلاف الدراهم
Detail							البيان	
Free residential land		221 984	249 073	187 082	182 006	160 616	أراضي سكنية خالية	
Built residential land		241 317	223 604	316 123	330 836	356 301	أراضي سكنية مبنية	
Commercial residential land		218 184	160 614	49 040	75 549	125 972	أراضي سكنية تجارية	
Commercial land		11 192	28 375	12 902	25 835	39 451	أراضي تجارية	
Agricultural land		97 213	164 359	79 752	73 722	91 726	أراضي زراعية	
Freehold villas		285 496	261 613	120 144	123 479	220 873	فلل التملك الحر	
Freehold apartments		289 561	301 529	133 403	230 435	596 813	شقق التملك الحر	
Popular houses		12 003	14 127	6 660	8 703	10 943	بيوت شعبية	
Tourist lands		661 608	226 378	33 183	-	88 151	أراضي سياحية	
Industrial lands		-	6 562	4 000	80 400	3 400	أراضي صناعية	
Investment lands		130 937	94 420	55 385	38 466	56 973	أراضي استثمارية	
Government lands		-	-	3 739	-	-	أراضي حكومية	
Commercial unit		14 646	8 341	-	2 269	-	وحدة تجارية	
Total		2 184 142	1 738 995	1 001 412	1 171 700	1 751 219	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 وتصاريح الأعمال وفقا للشروط والضوابط التي تنظمها قوانين الدائرة وسياسة تخطيط المدينة، وقد شهدت أعداد رخص البناء تطورا ملحوظا خلال السنوات 2018-2022، يمكن تلخيصها بما يلي:

1. انخفض عدد رخص البناء التي أصدرها دائرة البلدية حسب نوع المبنى إلى 3136 رخصة عام 2022 بعد أن كانت 3858 رخصة عام 2021 بنسبة انخفاض (19%)، ويعود السبب في ذلك إلى التراجع الذي حصل في رخص بناء الأسوار والفلل الخاصة وبنسبة (14%) لكل منهما ثم رخص الملاحق بنسبة (23%). علما بأن رخص الأسوار تحتل المرتبة الأولى من حيث عدد الإصدار، تليها في المرتبتين الثانية والثالثة الملاحق والفلل الخاصة. ومما هو جدير بالملاحظة حصول زيادة ملحوظة في أعداد رخص الفلل الاستثمارية في السنتين 2018 و2019 غير أنها انخفضت عامي 2020 و2021 بسبب ظروف الجائحة لتعاود الارتفاع عام 2022 وبنسب 66% و83% عن السنتين السابقتين لها على التوالي. 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

2022-2018

السنة	2022	2021	2020	2019	2018	نوع المبنى
Year	2022	2021	2020	2019	2018	Type of Building
	1042	1211	1674	2 668	210	بناء سور
	16	119	18	59	33	مبنى صناعي
	196	118	107	383	233	فلل استثمارية
	33	50	37	16	6	صيانة
	50	53	32	69	108	بنية متعددة الطوابق
	749	870	2 132	1 676	1 984	فلل خاصة
	28	34	33	45	46	مبنى حكومي
	72	127	126	56	2	ركائز
	904	1 168	1 316	1 587	1 783	ملاحق
	46	108	49	91	138	مبنى تجاري من طابق واحد
	3 136	3 858	5 524	6 650	4 543	المجموع

Source : Ras Al Khaimah Municipality

المصدر: دائرة بلدية رأس الخيمة