

تصرفات أراضي رأس الخيمة تتجاوز 3.108 مليار درهم خلال عام 2011  
المبيعات العقارية تنمو بنسبة 9.72% خلال عام 2011 مقارنة بعام 2010  
الأرض السياحية تنصدر أنواع استخدام العقارات بنسبة 25% من قيمة المبيعات  
10 مناطق تستحوذ على 74.4% من قيمة المبيعات بالإمارة  
ومناطق التملك الحر تستحوذ وحدها على 23.2% من قيمة المبيعات  
مؤشر سعر الأرض السكنية الخالية ينخفض بنسبة 34% ومؤشر سعر السكنية المبنية ينخفض بنسبة 19%  
مؤشر سعر شقق التملك الحر ينخفض بنسبة 9% ومؤشر سعر فلل التملك الحر يرتفع بنسبة 5%

حققت التصرفات العقارية المسجلة بدائرة الأراضي والأموال برأس الخيمة أكثر من 3.108 مليار درهم خلال عام 2011 ؛ فبحسب التقرير الشهري الذي تصدره دائرة الأراضي والأموال تم تسجيل عدد كبير من التصرفات العقارية المتنوعة مثل عمليات البيع والرهن العقاري للقاسم والوثائق ، والتنازلات العقارية ، منها 1811 مبيعة تجاوزت قيمتها 1173.65 مليون درهم وذلك بنسبة زيادة قدرها 9.72% مقارنة بحجم المبيعات العقارية التي تم تسجيلها خلال عام 2010 ، و 781 رهنا بلغ مجموع عقودها 616.98 مليون درهم ، و 991 معاملة تنازل بلغ مجموع قيم عقودها السوقية أكثر من 1317.46 مليون درهم .

التصرفات العقارية برأس الخيمة	يناير-ديسمبر 2010	يناير-ديسمبر 2011	اتجاه ونسبة التغير
حجم المبيعات العقارية (بالمليون درهم)	1069.71	1173.65	↑ 9.72%
حجم الرهن العقاري (بالمليون درهم)	740.84	616.98	↓ -16.72%
القيمة السوقية للتنازلات (بالمليون درهم)	1357.10	1317.46	↓ -2.92%
إجمالي التصرفات (بالمليون درهم)	3167.65	3108.09	↓ -1.88%
عدد المبيعات العقارية	1700	1811	↑ 6.53%
عدد الرهن العقاري	767	781	↑ 1.83%
عدد التنازلات	667	991	↑ 48.58%
إجمالي عدد معاملات التصرفات العقارية	3134	3583	↑ 14.33%
المنطقة الأعلى تداولاً من حيث القيمة	الجزيرة الحمراء	المزرع	





وأضاف سلطان علي أبو ليلة أن قيمة التصرفات العقارية قد بلغت 688.6 مليون درهم خلال الربع الرابع من عام 2011 بنسبة زيادة بلغت 113.9% وذلك مقارنة بنفس الربع من عام 2010 . حيث تم تسجيل مبيعات عقارية خلال الربع الرابع لعام 2011 بقيمة 210.6 مليون درهم وذلك بنسبة زيادة 14.5% مقارنة بقيمة المبيعات التي تم تسجيلها خلال الربع الرابع من عام 2010 ، كذلك فقد تم تسجيل عقود رهن عقاري بقيمة 147.9 مليون درهم خلال الربع الرابع لعام 2011 وذلك بنسبة زيادة 19.9% مقارنة بقيمة عقود الرهن العقاري التي تم تسجيلها خلال الربع الرابع لعام 2010 . كذلك فقد بلغت القيمة السوقية للتنزلات العقارية التي تم تسجيلها خلال الربع الرابع لعام 2011 مبلغ 330 مليون درهم مقارنة بقيمة سوقية للتنزلات العقارية بلغت 14.8 مليون درهم فقط خلال الربع الرابع لعام 2010 .

وصرحت وفاء يوسف البري النعيمي مدير مكتب الاتصال المؤسسي وأخصائي الجودة أن ما سبق يعد تدعيماً للتحسن الملحوظ الذي شهدته حركة المبيعات والرهن العقارية خلال الربع الثالث من عام 2011 مقارنة بنفس الفترة من عام 2010 ؛ حيث تم تسجيل مبيعات عقارية خلال الربع الثالث من عام 2011 بقيمة 168.76 مليون درهم وذلك بنسبة زيادة 1.56% مقارنة بقيمة المبيعات التي تم تسجيلها خلال الربع الثالث من عام 2010 ، كذلك فقد تم تسجيل عقود رهن عقاري بقيمة 144.36 مليون درهم خلال الربع الثالث من عام 2011 وذلك بنسبة زيادة 36.87% مقارنة بقيمة عقود الرهن العقاري التي تم تسجيلها خلال الربع الثالث من عام 2010 ، وإجمالاً فقد تم تسجيل مبيعات ورهن عقارية خلال الربع الثالث من عام 2011 وذلك بقيمة بلغت 313.2 مليون درهم وذلك بنسبة زيادة 15.27% مقارنة بقيمة المبيعات والرهن العقارية التي تم تسجيلها بدائرة الأراضي والإملاك خلال الربع الثالث من عام 2010 ؛ ويعد ذلك دلالة واضحة على تجاوز السوق العقاري برأس الخيمة لتداعيات الأزمة الاقتصادية العالمية اعتباراً من الربع الثاني من عام 2011 .

#### 10 مناطق تستحوذ على نسبة 74.4% من قيمة المبيعات بالإمارة ونسبة 45.1% من عدد المبيعات

وأضافت وفاء يوسف البري أن هناك 10 مناطق بإمارة رأس الخيمة قد استحوذت على نسبة 74.4% من إجمالي قيمة المبيعات العقارية بالإمارة خلال عام 2011 وحتى نهاية ديسمبر وذلك بقيمة بلغت 872.80 مليون درهم ، كذلك فإن هذه المناطق العشرة قد استحوذت على نسبة 45.1% من عدد المبيعات العقارية وذلك بعدد 816 مبيعة ؛ حيث تصدرت منطقة المزرع المناطق من حيث قيمة المبيعات ، إذ سجلت مبيعة واحدة بقيمة 293.88 مليون درهم وبنسبة بلغت 25% من إجمالي قيمة المبيعات بالإمارة ، تلتها منطقة الجزيرة الحمراء والتي سجلت 186 مبيعة بقيمة 194.50 مليون درهم وبنسبة 16.6% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة الرفاعة والتي سجلت 61 مبيعة بقيمة 77.46 مليون درهم وبنسبة 6.6% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة القصيدات وسبح القصيدات بعدد 125 مبيعة بقيمة 68.71 مليون درهم وبنسبة 5.9% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة الظيت الجنوبي بعدد 128 مبيعة بقيمة 64.79 مليون درهم وبنسبة 5.5% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة جلفار بعدد 171 مبيعة بقيمة 61.50 مليون درهم وبنسبة 5.2% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة المعريض ودفان المعريض بعدد 116 مبيعة بقيمة 30.10 مليون درهم وبنسبة 2.6% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة ند السلي بمبيعة واحدة بقيمة 30.00 مليون درهم وبنسبة 2.6% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها منطقة خور خوير بعدد 3 مبيعات بقيمة 28.48 مليون

درهم ونسبة 2.4% من إجمالي قيمة المبيعات ، وأخيرا أتت منطقة دهان في المرتبة العاشرة بعدد 24 مبيعة بقيمة 23.38 مليون درهم ونسبة 2% من إجمالي قيمة المبيعات .

أهم 10 مناطق برأس الخيمة من حيث قيمة المبيعات العقارية خلال عام 2011 وحتى نهاية ديسمبر

المنطقة	المزرع	الجزيرة الحمراء	الرفاعة	القصبات وسيح القصبات	الظيت الجنوبي	جنفار	المعريش ودخان المعريش	ند السلي	خور خوير	دهان	إجمالي المبيعات في العشر مناطق	إجمالي المبيعات في جميع المناطق
قيمة المبيعات في الفترة يناير - ديسمبر 2011 (بالمليون درهم)	293.88	194.50	77.46	68.71	64.79	61.50	30.10	30.10	28.48	23.38	872.80	1173.65
النسبة إلى إجمالي قيمة مبيعات لجميع المناطق	25%	16.6%	6.6%	5.9%	5.5%	5.2%	2.6%	2.6%	2.4%	2%	74.4%	100%
عدد المبيعات	1	186	61	125	128	171	116	1	3	24	816	1811

#### الأراض السياحية تنصدر أنواع استخدام العقار من حيث قيمة التداول

وأضافت وفاء يوسف البرزي أنه من حيث أنواع استخدام العقار المباع خلال عام 2011 وحتى نهاية شهر ديسمبر؛ فقد تصدرت الأراض السياحية أنواع استخدام العقار من حيث قيمة المبيعات وذلك بمبيعة واحدة بقيمة 293.88 مليون درهم ونسبة 25% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض السكنية المبنية وذلك بعدد 478 مبيعة بقيمة 214.88 مليون درهم ونسبة 18.3% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض السكنية الخالية بعدد 927 مبيعة بقيمة 187.44 مليون درهم ونسبة 16% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها فلل التملك الحر بعدد 98 مبيعة بقيمة 184.88 مليون درهم ونسبة 15.8% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض السكنية التجارية بعدد 122 مبيعة بقيمة 133.82 مليون درهم ونسبة 11.4% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض الزراعية بعدد 56 مبيعة بقيمة 57.80 مليون درهم ونسبة 4.9% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها شقق التملك الحر بعدد 94 مبيعة بقيمة 57.16 مليون درهم ونسبة 4.9% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض الصناعية بعدد 3 مبيعات بقيمة 28.48 مليون درهم ونسبة 2.4% من إجمالي قيمة المبيعات ، تلتها الأراض التجارية بعدد 30 مبيعة بقيمة 12.19 مليون درهم ونسبة 1% من إجمالي قيمة المبيعات ، وأخيرا جاءت الأراض المخصصة كمحطات بتروك في المركز الأخير بعدد مبيعيتين بقيمة 3.2 مليون درهم ونسبة 0.3% من إجمالي قيمة المبيعات.

توزيع قيمة المبيعات العقارية على أنواع استخدام العقار خلال عام 2011 وحتى نهاية ديسمبر

نوع استخدام الأرض	سباحية	سكنية مبنية	سكنية خالية	فل التملك الحر	سكنية تجارية	زراعية	شقق التملك الحر	صناعية	تجارية	محطة بترول	الإجمالي
قيمة المبيعات (يناير-ديسمبر 2011) بالمليون درهم	293.88	214.88	187.44	184.88	133.82	57.80	57.16	28.48	12.19	3.20	1173.7
النسبة إلى إجمالي القيمة	25%	18.3%	16%	15.8%	11.4%	4.9%	4.9%	2.4%	1%	0.3%	100%
عدد المبيعات	1	478	927	98	122	56	94	3	30	2	1811

حركة مؤشر أسعار أراض رأس الخيمة شهريا حتى نهاية ديسمبر من عام 2011

وقال محمد حسين فهمي مدير مكتب التميز المؤسسي بالوكالة أن حركة التداول العقاري لشهر نوفمبر 2011 قد أوضحت انخفاض جميع مؤشرات أسعار أنواع استخدام الأراضي باستثناء مؤشر أسعار فل التملك الحر ؛ حيث انخفض مؤشر سعر الأرض السكنية الخالية بنسبة بلغت 34% مقارنة بشهر نوفمبر 2011 ، ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 133 درهم وهو أدنى مؤشر سعر يصل له على الإطلاق منذ اطلاق المؤشر في يناير 2010 ، وانخفض مؤشر سعر الأرض السكنية المبنية بنسبة 19% مقارنة بشهر نوفمبر 2011 ، ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 467 درهم ، كذلك انخفض مؤشر سعر الأرض السكنية التجارية بنسبة بلغت 27% حيث بلغ متوسط سعر المتر المربع 1267 درهم ، وانخفض أيضا مؤشر سعر شقق التملك الحر بنسبة بلغت 9% مقارنة بشهر نوفمبر 2011 ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 6460 درهم ، في حين ارتفع مؤشر سعر فل التملك الحر بنسبة بلغت 5% مقارنة بشهر نوفمبر 2011 ليصل متوسط سعر المتر المربع إلى 4088 درهم.

كذلك فإن الفارق بين مؤشري سعر الأرض السكنية المبنية والخالية خلال شهر نوفمبر 2011 قد وصل إلى 334 درهم ، وجدير بالذكر أن أدنى فارق بين المؤشرين منذ بداية العمل بهما في يناير 2010 قد وصل إلى أدنى مستو له في شهر سبتمبر 2011 حيث بلغ الفارق 51 درهما ، و كان أقصى اتساع وصل إليه هذا الفارق من قبل هو ما تحقق في أغسطس 2011 حيث وصل الفارق إلى 681 درهم.

مؤشر أسعار أراض رأس الخيمة شهريا خلال عام 2011 وحتى نهاية ديسمبر

متوسط سعر المتر المربع بالدرهم لكل نوع استخدام الأرض شهريا لعام 2011													مؤشر الأسعار شهريا
نسبة التغير مقارنة بشهر ديسمبر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أغسطس	يوليو	يونيو	مايو	أبريل	مارس	فبراير	يناير	نوع استخدام الأرض
↓%34	133	202	138	527	194	173	188	219	230	280	200	186	أرض سكنية خالية
↓%19	467	579	403	578	875	361	506	540	440	597	807	535	أرض سكنية مبنية
↓%27	1267	(1733)	626	(722)	(720)	602	1387	1607	(559)	(970)	1043	(849)	أرض سكنية تجارية
-	-	(3125)	(729)	(1230)	-	(642)	(1208)	(1481)	(1420)	(2172)	(2033)	-	أرض تجارية
صفر%	(40)	(40)	(14)	(76)	(30)	(36)	(35)	(42)	(14)	(25)	(57)	(46)	أرض زراعية
↑%5	(4088)	(3891)	4090	(5320)	7534	(6561)	4500	(4743)	4126	(5570)	(1255)	(4607)	ظل التملك الحر
↓%9	(6460)	(7100)	(1952)	-	4771	(2532)	6185	(4938)	6630	(5011)	7471	6054	شقق التملك الحر
-	(65)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أرض صناعية
-	-	-	-	-	-	-	-	(755)	-	-	-	-	محطة بترول
-	-	-	-	-	-	-	(737)	-	-	-	-	-	أرض سياحية

مؤشر الأسعار بين قوسين يعني أن عدد المبيعات من نوع استخدام الأرض كانت أقل من 10 مبيعات شهريا



### اتجاه مؤشر أسعار الأراضي وتصانح مستشارك العقاري

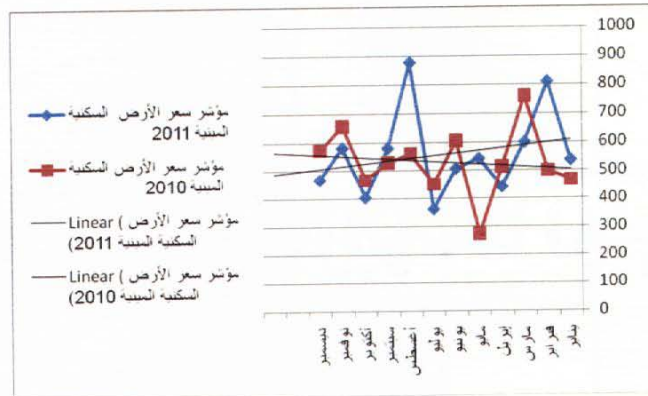
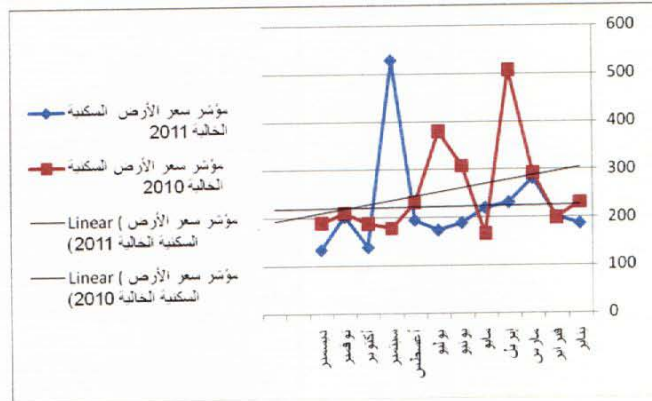
وأضاف محمد حسين فهمي أنه على الرغم من انخفاض مؤشر سعر الأرض السكنية الخالية خلال ديسمبر 2011 ؛ إلا أن الاتجاه العام لمؤشر سعر الأرض السكنية الخالية ما زال ثابتاً ، وذلك في مقابل هبوط هذا المؤشر خلال نفس الفترة من عام 2010 ، في حين بدأ الاتجاه العام لمؤشر سعر الأرض السكنية المبنية في الانخفاض كنتيجة مباشرة لهبوط قيمة المؤشر في شهري أكتوبر وديسمبر بعد أن كان وصل إلى أقصى قيمة له في شهر أغسطس الماضي ، ويأتي ذلك في مقابل ارتفاع الاتجاه العام لنفس مؤشر السعر في نفس الفترة خلال عام 2010 .

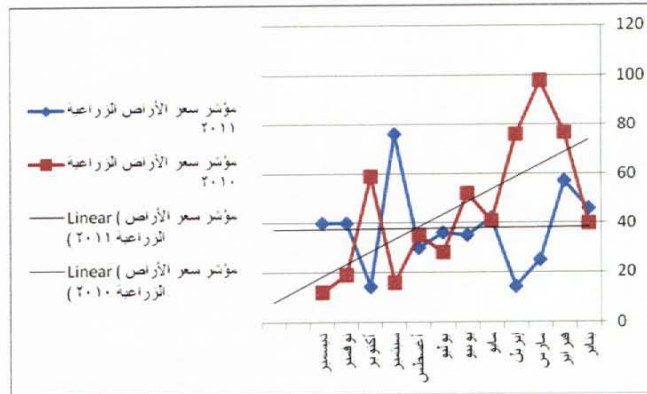
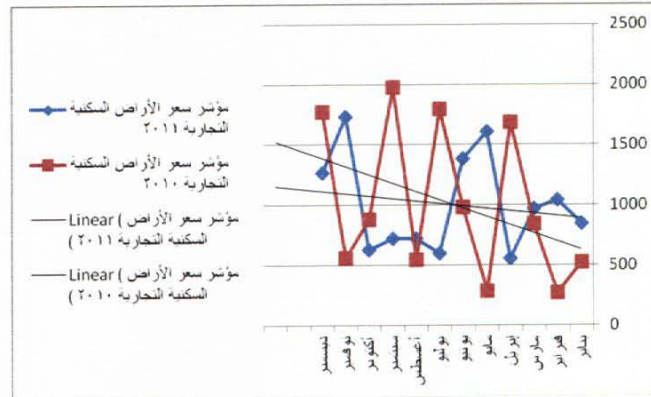
في حين ارتفع الاتجاه العام لمؤشر سعر الأرض السكنية التجارية خلال عام 2011 ولكن بدرجة أقل اتحداراً وأكثر مرونة من اتجاه مؤشر سعر الأرض السكنية التجارية للارتفاع خلال عام 2010 ، ومن ناحية أخرى فإن مؤشر سعر الأرض الزراعية خلال عام 2011 قد اتجه نحو الثبات في مقابل انخفاض الاتجاه العام لمؤشر سعر الأرض الزراعية بشكل شديد الاتحدار خلال عام 2010

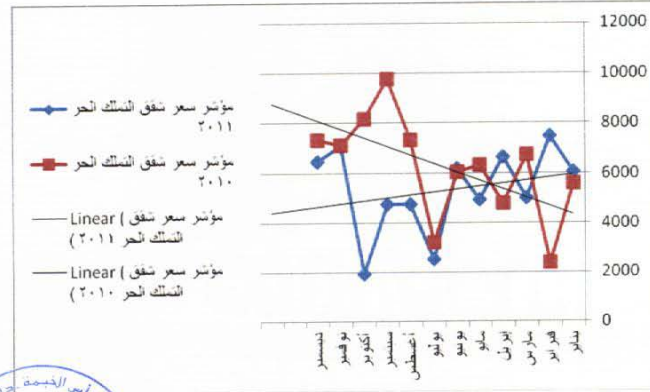
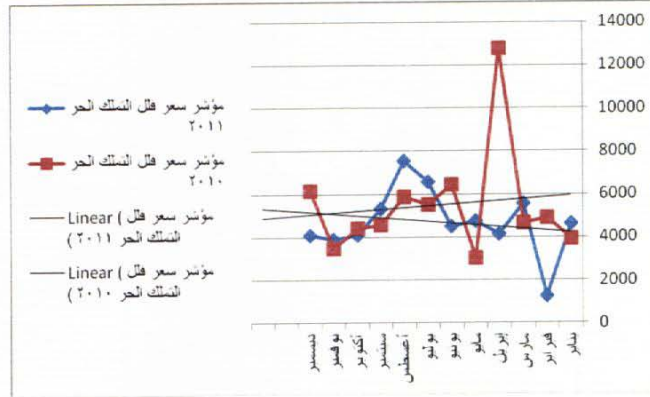
وبالنسبة لمؤشر سعر فلل التملك الحر فإنه ما زال محتفظاً باتجاهه نحو الارتفاع خلال عام 2011، ولكن في مقابل انخفاض الاتجاه العام لنفس المؤشر خلال عام 2010 ، وأخيراً وبالنسبة لشقق التملك الحر فقد اتجه مؤشر السعر للانخفاض خلال عام 2011 في مقابل اتجاه المؤشر ذاته للارتفاع خلال عام 2010

ولذلك فإن مستشارك العقاري ينصح بوجود فرص ذهبية للشراء بأقل الأسعار حالياً وباعنى عائد ممكن للاستثمار بالنسبة للأرض السكنية التجارية ، والتي انخفض مؤشر سعرها في مقابل اتجاه المؤشر نحو الارتفاع ، ويضاف إلى ذلك بوجود فرص جيدة أيضاً بدرجة أقل لأفضلية لشراء باقي أنواع استخدام الأراضي الأخرى (الأرض السكنية الخالية و المبنية والأرض الزراعية وشقق التملك الحر) والتي انخفضت مؤشرات أسعار كل منها في مقابل اتجاه هذه المؤشرات نحو الثبات أو الانخفاض.

في حين لا ينصح مستشارك العقاري ببيع فلل التملك الحر في الفترة الحالية حيث يرتفع مؤشر سعرها في نفس الوقت الذي يتجه فيه مؤشر السعر نحو الارتفاع .







سلطان علي ابو شامس  
مدير عام دائرة الأراضي والأملاك  
Government Of Ras Al Khaimah