



جمعية البنوك في الأردن  
Association of Banks in Jordan

دراسة

أبرز تطورات السوق العقاري الأردني

أيلول/٢٠٢٣ | اعداد دائرة الدراسات والسياسات والتخطيط

## فهرس المحتويات

3	..... خلاصة تنفيذية
6	..... الفصل الاول: الملامح العامة لسوق العقار في الاردن
6	..... أ- مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي
7	..... ب- التشابك مع القطاعات الاقتصادية الأخرى
8	..... ت- أهم احصائيات السوق العقاري الأردني
16	..... ث- اهداف التنمية المستدامة
17	..... ج- تحليل الارتباط بين حجم التداول في السوق العقاري بين أبرز مؤشرات الاقتصاد الكلي
20	..... ح- مساهمة القطاع العقاري في التوظيف
21	..... خ- أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري
25	..... الفصل الثاني: دور القطاع المصرفي في تمويل القطاع العقاري
25	..... أ- تحليل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري
27	..... ب- تعرض البنوك لمخاطر السوق العقاري
30	..... ت- توجهات القطاع العقاري
31	..... ث- سلوك السوق العقاري
34	..... ج- تجربة الشركة الاحترافية للتطوير العقاري
35	..... التوصيات
37	..... المراجع:
38	..... الملحق

## خلاصة تنفيذية

تتناول هذه الدراسة تحليلاً للقطاع العقاري في المملكة وأسباب وعوامل النمو والتراجع فيه، بهدف تحديد مكان الفرص اللازمة لتطوير القطاع والوصول به إلى المستويات المأمولة. وقد شهد سوق العقار في الأردن خلال العامين الماضيين طفرات متتالية وملحوظة نتيجة لعدد من العوامل من أبرزها تميز الأردن بموقع استراتيجي وتمتعه بميزة الامن والاستقرار، وما شهدته من موجات من الوافدين نتيجة الاضطرابات التي شهدتها الدول المحيطة وتداعيات الربيع العربي، وخصوصاً اثار تلك الاضطرابات على كل من العراق وسوريا. وقد ارتبط ذلك بعوامل داخلية كان من أبرزها الزيادة المتسارعة في عدد السكان والذي تجاوز 11 مليون نسمة، والتطور العمراني والمعماري في المملكة. وبالرغم من التطور الكبير في سوق العقار الأردني خلال العامين الماضيين، إلا أن السبع سنوات الأخيرة شهدت تراجعاً ملموساً، حيث انخفض حجم التداول العقاري من 7.607 مليار دينار في العام 2015 ليصل إلى 3.418 مليار دينار في العام 2020، قبل أن يعاود الارتفاع مجدداً ليصل إلى 5.021 مليار دينار في العام 2021 ومن ثم إلى 5.850 مليار دينار بنهاية عام 2022.

ومن أبرز مميزات القطاع العقاري تشابهه مع القطاعات الأخرى والذي يصل إلى 150 قطاع، إضافة إلى انفتاح السوق على الاستثمار الأجنبي والعربي حيث بلغت قيمة بيع الشقق والأراضي ما قيمته 303 مليون دينار خلال العام 2022، فيما تصدرت الجنسية العراقية تليها الجنسية السعودية أكثر الجنسيات اقبالاً على القطاع العقاري. كما يساهم القطاع العقاري في ردف الخزينة بالضرائب والرسوم حيث وصلت قيمة ضريبة العقار في عام 2022 إلى قرابة 100 مليون دينار. ويمكن القول ان القطاع العقاري احدى القطاعات المساهمة بشكل رئيسي في النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، اذ يوجد علاقة واضحة بين مؤشرات القطاع ومؤشرات الاقتصاد الكلي فتحسن مؤشرات القطاع تصب في تخفيض مستويات البطالة وارتفاع مستويات الاستثمار. وعلى المستوى الدولي، يرتبط القطاع العقاري بتحقيق اهداف التنمية المستدامة من خلال الهدف الحادي عشر والذي يستهدف تطوير المدن والبنية التحتية.

ومن التحديات الرئيسية التي تواجه القطاع ضعف المرونة السعرية، وتراجع القدرة الشرائية للمواطن وثبات الدخل إلى جانب تأثره بالعوامل الخارجية كارتفاع أسعار المواد الأولية، إضافة إلى تحديات بيروقراطية وضعف مستويات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجال التطوير الحضري، كما يواجه القطاع العقاري والانشاءات تحديات تتعلق بالعمالة المحلية، واعتماده بشكل أكبر على العمالة الوافدة وخصوصاً المتسربة من

القطاعات الأخرى، كما يواجه القطاع ارتفاعاً بفرص العمل المفقودة خلال عامي 2020 و 2021 بنسبة 16.2% و 3.7% مقارنة مع أعوام 2017 و 2018.

تعتبر ازمة توفر المساكن عائناً امام الأردنيين نتيجة ارتفاع أسعار الشقق السكنية والأراضي، والتي تضاعفت بشكل لا يتماشى مع مقدرتهم الشرائية، وقد شهدت السنوات الأخيرة ارتفاع تكاليف الاستثمار في قطاع الإسكان بالتزامن مع تراجع القدرة الشرائية للمواطن، واستمرار ارتفاع أسعار الشقق والأراضي، والإجراءات البيروقراطية، وصعوبة الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة.

واستجابة للتحديات التي يشهدها القطاع قدمت الحكومات المتعاقبة مجموعة من الإعفاءات والحوافز لتنشيط القطاع وتعزيز نموه، إضافة الى توجهات رؤية التحديث الاقتصادي التي تتوافق مع تعزيز نمو القطاع واطلاق امكانياته، ولعل إحلال العمالة المحلية ومكننة القطاع احدى اهم الإجراءات التي تمس القطاع وتساهم في الحد من تحدي البطالة، كما يمكن القول ان القطاع يمتلك فرصاً حقيقية في التوجه نحو الأبنية الخضراء نظراً لوجود العديد من الحوافز والتسهيلات المقدمة الخاصة بتخفيض الكلف، إضافة الى الاثار الإيجابية على النمو الاقتصادي المستدام.

اما عن ارتباط القطاع المصرفي بالقطاع العقاري، يستحوذ قطاع الانشاءات على أكبر حصة من التسهيلات مقارنة مع القطاعات الاقتصادية الأخرى وبنسبة 25% في عام 2022. فيما شهدت التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري لأغراض سكنية وتجارية نمواً واضحاً خلال الفترة 2011-2021، حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي في تلك التسهيلات حوالي 6.3% سنوياً، ووصلت قيمتها إلى 5.91 مليار دينار في نهاية عام 2021. فيما تتعرض البنوك لنوعين من مخاطر السوق العقاري؛ الأول من خلال ما تمنحه من تسهيلات لتمويل شراء أو بناء عقارات سكنية أو تجارية والتي تكون عادة بضمانة هذه العقارات، اما الثاني فهو تعرض البنوك الى مخاطر استخدام العقارات كضمانات مقابل تسهيلات الممنوحة لغايات مختلفة. بشكل عام فان أبرز مخاطر التي تتعرض لها البنوك قد تنتج من انخفاض أسعار العقارات في السوق، مما يؤثر على قيمة الضمانات ويقلل من قدرة البنوك استرداد أموالها في حال تعثر المقترض وتخلفه عن السداد. وتشير نتائج تحليل القطاع الى توجه البنوك الى تمويل نسب أكبر من قيم العقارات السكنية في المملكة، وذلك ضمن الحدود النسب الرقابية التي يفرضها البنك المركزي. وفي المحصلة؛ إن القروض العقارية التي تمنحها البنوك تعتبر منخفضة المخاطرة بسبب توفر الضمانة العقارية من جهة، وبسبب ضعف المرونة السعرية التي ينتج عنها ضعف احتمالية انخفاض أسعار السوق العقاري. فضلاً عن ان نسبة القروض العقارية تعتبر أقل من قيمة

العقارات المرهونة، وهو ما يعطي للبنوك هامش أمان في مواجهة أي انخفاض في أسعار العقارات. ومع ذلك يسعى البنك المركزي لمتابعة مخاطر القطاع العقاري بشكل حثيث لتقليل احتمالية تعرض القطاع المصرفي لمخاطر القطاع العقاري والمحافظة على الاستقرار المالي وتجنب حدوث أي فقاعات سعرية.

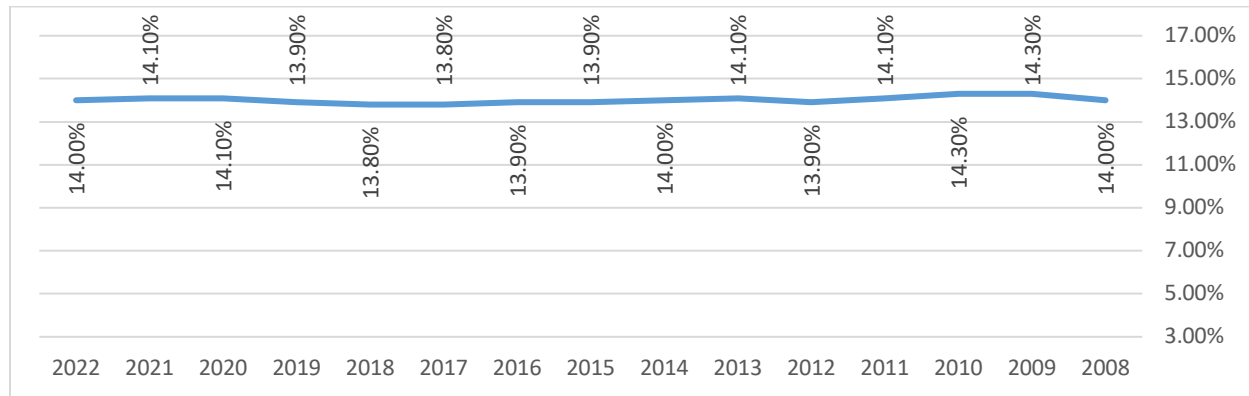
وفي الخلاصة، إن دراسة سلوك واتجاهات مؤشر أسعار العقارات في الأردن يظهر اتجاهه للنمو عبر الزمن، كذلك يلاحظ وجود استقرار نسبي كبير في المؤشر خلال السنوات الأخيرة (2015-2021) حول مستويات قريبة من 120 نقطة. مما يؤدي الى التوقع ان يكون شكل التعافي في سوق العقار الأردني على هيئة حرف V في السنوات المقبلة وهو ما يعرف بالـ "التعافي الاقتصادي على هيئة حرف V - Recovery V Shape"، في حال عدم تأثره بمعطيات جديدة.

## الفصل الأول: الملامح العامة لسوق العقار في الاردن

### أ- مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي

تميزت مساهمة قطاع الانشاءات (التشييد) والقطاع العقاري بالاستقرار النسبي ضمن حدود 14% من المحلي الإجمالي (بالأسعار الثابتة) خلال السنوات 2008-2022. حيث بلغت مساهمة قطاع الانشاءات (التشييد) حوالي 3%، فيما بلغت مساهمة قطاع العقارات بحوالي 11% من الناتج المحلي خلال الأعوام 2008-2022. ويعتبر قطاع الانشاءات والعقار أساس التنمية وعمودها الفقري وهي عامل رئيسي في تحسين الوضع الاقتصادي وجلب الاستثمار وتخفيض معدلات البطالة، من خلال دعم المشاريع التنفيذية والتشغيلية والإنتاجية الفردية والصناعية، وبالتالي المساهمة في توفير فرص العمل والنهوض بالمجتمع، كما إن تحسن قطاعي الصحة والتعليم يقتضي الاستثمار الأمثل في البنى التحتية من خلال توفير المباني والمرافق العامة وفق أفضل المعايير العالمية. فكلما تحسن الاقتصاد تحسنت البنية التحتية وكلما تحسنت البنية التحتية تحسن الاقتصاد. كما تعتبر عناصر البنية التحتية أحد العوامل الرئيسية التي تقيم عليها الدول مدى تنافسيتها، واحد الأسباب في تحسين جودة الحياة لمواطنيها.

الشكل رقم (1): مساهمة القطاع العقاري وقطاع الإنشاءات (التشييد) في الناتج المحلي الاجمالي بالأسعار الثابتة للأعوام (2008-2022)



حقق الناتج المحلي الإجمالي في عام 2022 نمواً بالأسعار الثابتة بنسبة 2.5%، وجاء النمو مدفوعاً بنمو مختلف القطاعات الاقتصادية، وقد حقق قطاع الفنادق والمطاعم أعلى نسبة نمو بلغت 4.9% تلاه قطاع الإنشاءات بنسبة 4.1%، فيما كان نمو القطاع العقاري متواضعاً بنسبة 1% وذلك لعام 2022، فيما بلغ متوسط النمو خلال الأعوام (2008-2022) لقطاع الإنشاءات وقطاع الخدمات العقارية 1.8% و 2.4% على التوالي.

اما عن المساهمة القطاعية في النمو المتحقق، فقد بلغت مساهمة قطاع الانشاءات 0.12 نقطة مئوية اما قطاع العقارات فقد بلغت 0.11 نقطة مئوية في عام 2022. وتدلل هذه المؤشرات على ان القطاع لم يحقق المستوى المأمول منه خلال الفترة (2018-2022).

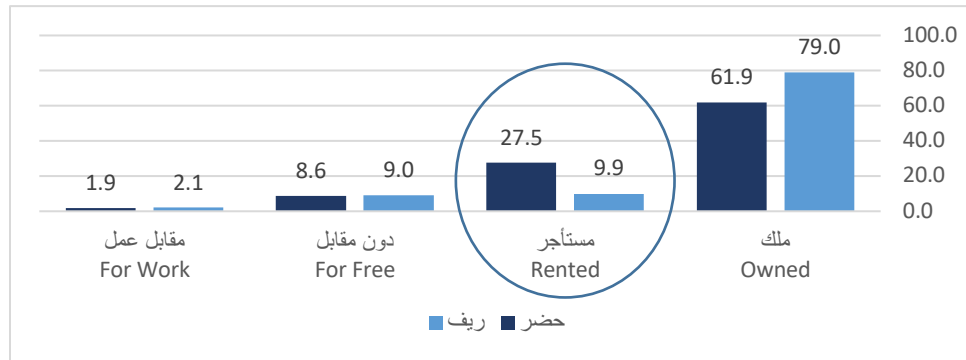
### ب- التشابك مع القطاعات الاقتصادية الأخرى

وفقاً للبيانات الصادرة عن جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان، فإن القطاع العقاري في الأردن يرتبط ويتشابك مع 150 قطاعاً فرعياً بشكل مباشر أو غير مباشر، كما يرتبط القطاع بشكل مباشر مع 40 قطاع فرعياً. ومن الأمثلة على تلك القطاعات المكاتب الهندسية والاستشارية، والآليات الانشائية، ومواد البناء، وصناعات الحديد والاسمنت والألمنيوم والأثاث والمفروشات، والتمديدات الصحية والكهربائية، وغيرها. وتؤكد جداول المدخلات والمخرجات لعام 2019 بأن قطاع الانشاءات وقطاع الأنشطة العقارية يرتبطان مع حوالي 40 قطاعاً فرعياً، حيث يستخدم قطاع الانشاءات وقطاع الأنشطة العقارية حوالي 14.4% من إجمالي الإنتاج الوسيط لجميع القطاعات الاقتصادية، فيما يشكل الإنتاج الوسيط لقطاع الانشاءات وقطاع الأنشطة العقارية ما نسبته 7.2% من الإنتاج الوسيط المستخدم من جميع القطاعات الاقتصادية في المملكة.

وفي ضوء هذه الترابطات الكبيرة، فإن القطاع العقاري يعتبر محركاً رئيسياً للعديد من القطاعات والأنشطة الاقتصادية، وبالتالي فإنه يساهم في زيادة وتنشيط الطلب الكلي وخلق فرص العمل، إضافة لدوره في زيادة الطلب على القروض العقارية، وإعادة توزيع الدخل وزيادة حركة وتدفقات الأموال داخل الاقتصاد، ودوره الهام في زيادة مستوى التعقيد الاقتصادي بسبب ما يوفره من تشجيع للصناعات ذات العلاقة.

ومن جهة أخرى، يؤثر القطاع العقاري على مستويات التضخم المحلية، فيما وصل معدل التضخم في عام 2022 الى 4.2% كانت الأهمية النسبية للمساكن قرابة 23.7% ضمن سلة السلع والخدمات لاحتساب الرقم القياسي لأسعار المستهلك، فيما تتركز هذه الأهمية في المساكن المستأجرة بنسبة 17.5%. اما مسح نفقات ودخل الاسرة في عام 2017 يظهر تركيز طبيعة السكن بين الأردنيين في تملك العقار والاستئجار، فيما تزيد أهمية العقارات المستأجرة في المناطق الحضرية على الريفية كما في الشكل رقم (2).

## الشكل رقم (2): توزيع المساكن حسب نوع حيازة المسكن بين الريف والحضر

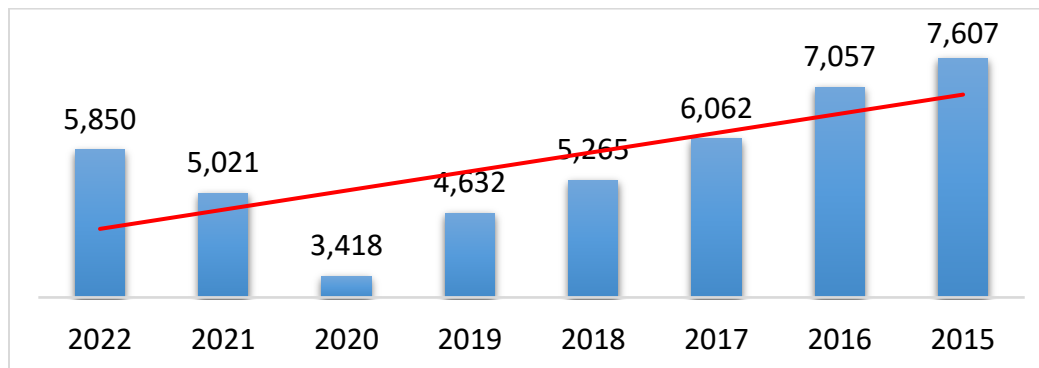


## ت- أهم احصائيات السوق العقاري الأردني

### 1- حجم التداول في سوق العقار الأردني

بحسب بيانات دائرة الأراضي والمساحة بلغ المتوسط السنوي لحجم التداول في سوق العقار الأردني حوالي 5.6 مليار دينار وذلك كمتوسط للفترة 2015-2022. وقد بلغ حجم التداول 5.850 مليار دينار في عام 2022، مسجلاً بذلك ارتفاعاً بنسبة 16.5% عن مستواه في عام 2021 والبالغ 5.021 مليار دينار، في حين بلغ حجم التداول العقاري 3.418 مليار دينار في عام 2020 نتيجة جائحة كورونا وحالات الاغلاق العام والجزئي.

## الشكل رقم (3): تطور حجم التداول العقاري في الأردن خلال الفترة (2015-2022) (مليون دينار)



وبشكل عام، يلاحظ أن حجم التداول العقاري قد اتخذ مسار تراجع خلال الفترة 2015 - 2020 مما يؤكد على التحديات التي واجهها القطاع خلال تلك الفترة. ليعود حجم التداول الى الارتفاع خلال عامي 2021 و2022 نتيجة التعافي من آثار جائحة كورونا، إلا أن مستويات النشاط لا تزال منخفضة مقارنة بالمستويات المسجلة خلال الأعوام 2015 - 2017.



على صعيد آخر، تشير ذات البيانات إلى تركيز حجم التداول العقاري في محافظة العاصمة مقارنة بباقي محافظات المملكة، حيث شكل حجم التداول العقاري في محافظة العاصمة حوالي 71% من إجمالي حجم التداول العقاري في المملكة للأعوام 2015-2022، مقارنةً مع نسبة 29% لباقي المحافظات.

وفيما يتعلق بعدد معاملات البيع في المملكة، فقد تراوحت من 108 آلاف معاملة إلى 183 ألف معاملة خلال الفترة 2015-2022، وبمتوسط سنوي بلغ 141 ألف معاملة. وقد شهدت أعداد معاملات البيع ارتفاعاً ملحوظاً في آخر عامين حيث بلغ عدد المعاملات في عام 2021 حوالي 183 ألف معاملة، بينما بلغ عدد معاملات البيع 164 ألف معاملة في عام 2022.

ولعل تغير التوجهات في الطلب على الشقق ذات المساحة الأصغر ووجود إعفاءات وحوافز للمساحات التي تقل عن 150 متر، تفسر ارتفاع عدد المعاملات مع انخفاض حجم التداول العقاري، حيث تشير بيانات مسح نفقات ودخل الاسر ان قرابة 75.3% من الاسر يقطنون في شقق مقارنة مع مقارنة مع 23% في منازل مستقلة وقرابة 1.5% في منازل أخرى وقل.

#### جدول رقم (1): حجم التداول في سوق العقار الأردني للأعوام (2015-2022)

السنة	حجم التداول في محافظة العاصمة	حجم التداول في باقي المحافظات	إجمالي حجم التداول العقاري (مليون دينار)	عدد معاملات البيع (ألف معاملة)	اجمالي حجم التداول
					الى عدد المعاملات
2015	5661	1946	7607	108	70
2016	5070	1987	7057	143.4	49
2017	4298	1764	6062	134.2	45
2018	3629	1636	5265	130.2	40
2019	3193	1439	4632	138.4	33
*2020	2347	1071	3418	126.3	27
2021	3516	1505	5021	183.3	27
2022	4171	1679	5850	164.4	36
المتوسط	3986	1628	5614	141	40
التوزيع النسبي	71%	29%	100%	-	-

\* بيانات عام 2020 تشمل بيانات 9 أشهر فقط بسبب جائحة كورونا.

## 2- بيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين

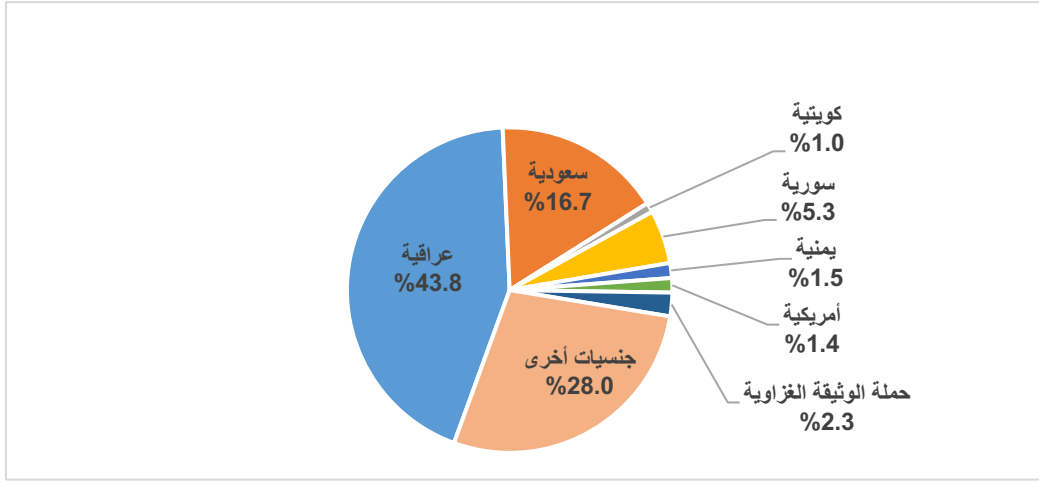
فيما يتعلق ببيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين فقد بلغت ما قيمته 303 مليون دينار خلال العام 2022 وبارتفاع نسبته 17.7% عن العام 2021 والذي بلغت حينها 257.4 مليون دينار، أما فيما يتعلق ببيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين للأعوام 2022-2015 حسب الجنسية، فقد تصدرت الجنسية العراقية بإجمالي بلغ 1042 مليون دينار وبنسبة 44% من إجمالي البيع لغير الأردنيين خلال الأعوام 2022-2015، تلتها الجنسية السعودية بالمرتبة الثانية وبقائمة إجمالية بلغت 398 مليون دينار وبنسبة 17% من إجمالي البيع لغير الأردنيين خلال الأعوام 2022-2015. ويمكن القول ان حصة الجنسيتين العراقية والسعودية تصل الى ما يزيد عن نصف إجمالي بيع الشقق والأراضي لغير الأردنيين خلال للأعوام 2022-2015.

وقد تراوحت نسبة البيع لغير الأردنيين من حجم التداول الإجمالي ما نسبته 5.3% خلال الأعوام 2015-2022 وهي نسبة ثابتة تقريباً على مدار السنوات إذ بلغت أعلى نسبة 5.6% في العام 2015 وأدنى نسبة 5.1% خلال العام 2021.

### جدول رقم (2): بيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين للأعوام (2022-2015)

السنة	بيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين من حيث القيمة (مليون دينار)	حجم التداول الإجمالي في المملكة (مليون دينار)	نسبة البيع لغير الأردنيين إلى حجم التداول الإجمالي في المملكة (%)
2015	423.2	7607	5.6%
2016	375.2	7057	5.3%
2017	321.8	6062	5.3%
2018	284.4	5265	5.4%
2019	236.2	4632	5.1%
2020	179.0	3418	5.2%
2021	257.4	5021	5.1%
2022	303.0	5850	5.2%
المجموع	2380.2	44912	5.3%

الشكل رقم (4): توزيع بيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين حسب الجنسية خلال الفترة (2015-2022)



جدول رقم (3): بيع الأراضي والشقق لغير الأردنيين للأعوام (2015-2022) - حسب الجنسية

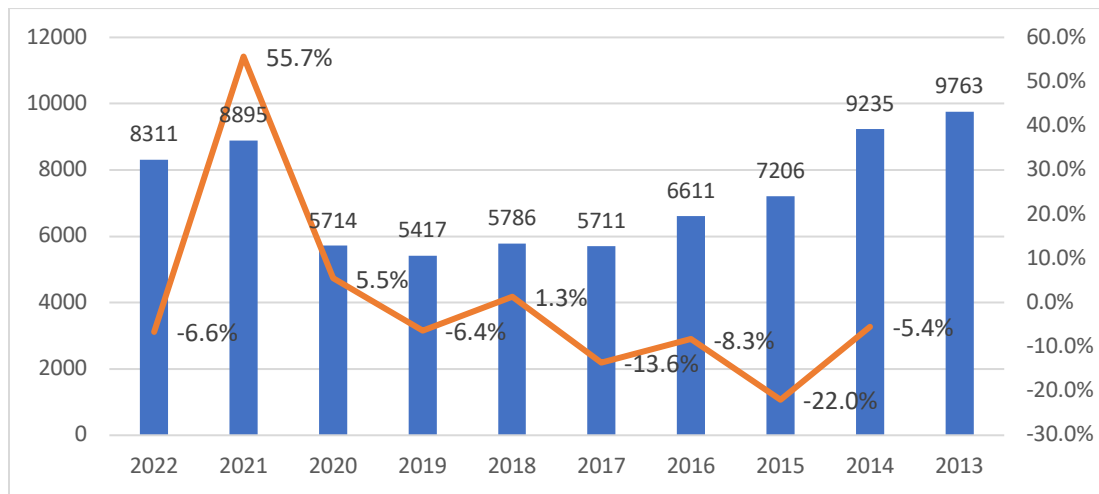
الجنسية	عراقية	سعودية	كويتية	سورية	يمنية	أمريكية	حملة الوثيقة الغزافية			جنسيات أخرى			السنة
							قيمة البيع (مليون دينار)	نسبة البيع الى مجموع البيع	قيمة البيع (مليون دينار)	نسبة البيع الى مجموع البيع	قيمة البيع (مليون دينار)	نسبة البيع الى مجموع البيع	
2015	215.1	66.4	22.9	17.5	17.3	21.5	0	0	84	19.8%	423.2	2015	
2016	168.5	50.2	0	19.4	18	0	0	0	97.6	26.0%	375.2	2016	
2017	157.2	63.4	0	18.1	0	0	0	0	83.1	25.8%	321.8	2017	
2018	111.5	44	0	17.5	0	0	0	0	111.4	39.2%	284.4	2018	
2019	86.1	30.9	0	0	0	0	0	0	89	37.7%	236.2	2019	
2020	76.6	34.9	0	11.2	0	0	0	0	40.3	22.5%	179	2020	
2021	107.6	46.4	0	20.3	0	12.7	0	0	60.8	23.6%	257.4	2021	
2022	118.9	62	0	22.7	0	0	0	0	99.4	32.8%	303	2022	
المجموع للأعوام 2015-2022(	1041.5	398.2	22.9	126.7	35.3	34.2	1.5%	55.8	665.6	28.0%	2380.2	المجموع للأعوام 2015-2022(	

### 3- مساحات البناء المرخصة في المملكة

تظهر البيانات الصادرة عن دائرة الإحصاءات العامة والمتعلقة بعدد ومساحة وقيمة رخص الأبنية (السكنية) الجديدة ما يلي:

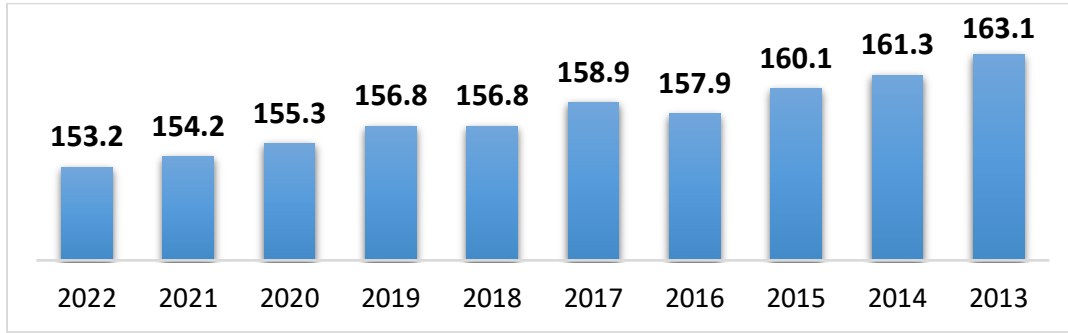
- **عدد رخص البناء:** شهدت أعداد رخص الأبنية السكنية الجديدة تقلبات واضحة خلال الفترة 2013-2022 وذلك ما بين الارتفاع والانخفاض. حيث شهدت أعداد الرخص تراجعاً خلال الفترة (2014-2017) بالمتوسط بنسبة 12.6% بينما شهدت نمواً في الأعوام 2018، و2020، و2021، حيث نمت بنسبة 1.3% في عام 2018، وفي عام 2020 نمت بنسبة 5.5%، ثم نمت بنسبة كبيرة بلغت 55.7% عام 2021.

الشكل رقم (5): عدد رخص الأبنية السكنية الجديدة للأعوام (2013-2022)



- **المساحة الكلية للأبنية المرخصة:** شهدت المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة تراجعاً منذ عام 2014 وحتى عام 2019، فقد انخفضت المساحة الكلية من حوالي 7 مليون متر مربع في عام 2014 إلى قرابة 2.7 مليون متر مربع في نهاية عام 2019. ثم عادت للارتفاع منذ عام 2020 لتصل في نهاية عام 2022 إلى قرابة 5 مليون متر مربع.
- **التكلفة التقديرية للأبنية المرخصة:** شهدت الكلفة التقديرية للأبنية السكنية المرخصة تراجعاً منذ عام 2014 لتصل أدنى مستوياتها في عام 2019 بكلفة تقديرية بلغت 433.33 مليون دينار، ثم عادت للارتفاع لتصل إلى حوالي 752 مليون دينار في عام 2021 و2022. ويمكن ملاحظة حدوث انخفاض تدريجي في متوسط تكلفة المتر المربع خلال الفترة 2013-2022، لتتخف من 163.1 دينار/م<sup>2</sup> عام 2013 إلى 153.2 دينار/م<sup>2</sup> عام 2022.

الشكل رقم (6): متوسط تكلفة المتر المربع بالدينار (2022-2013)



- **عدد الوحدات السكنية:** شهد عدد الوحدات السكنية المرخصة انخفاضاً منذ 2015 وحتى عام 2019، ثم عادت للارتفاع اعتباراً من عام 2020 لتصل إلى حوالي 28 ألف وحدة سكنية في عام 2022. ويلاحظ أن عدد الوحدات السكنية لا يزال أقل من مستوياته في عامي 2013 و2014 وهو ما قد يعود للزيادة غير الطبيعية في الطلب على المساكن في تلك الفترة وخصوصاً في ظل تزايد اللجوء للأردن. كما يلاحظ أن متوسط المساحة للوحدة السكنية بلغ حوالي 169 م<sup>2</sup> خلال الفترة 2013-2022.

## جدول رقم (4): ملخص لعدد رخص الأبنية الجديدة والإضافات على الأبنية القائمة (السكنية) وكلفها

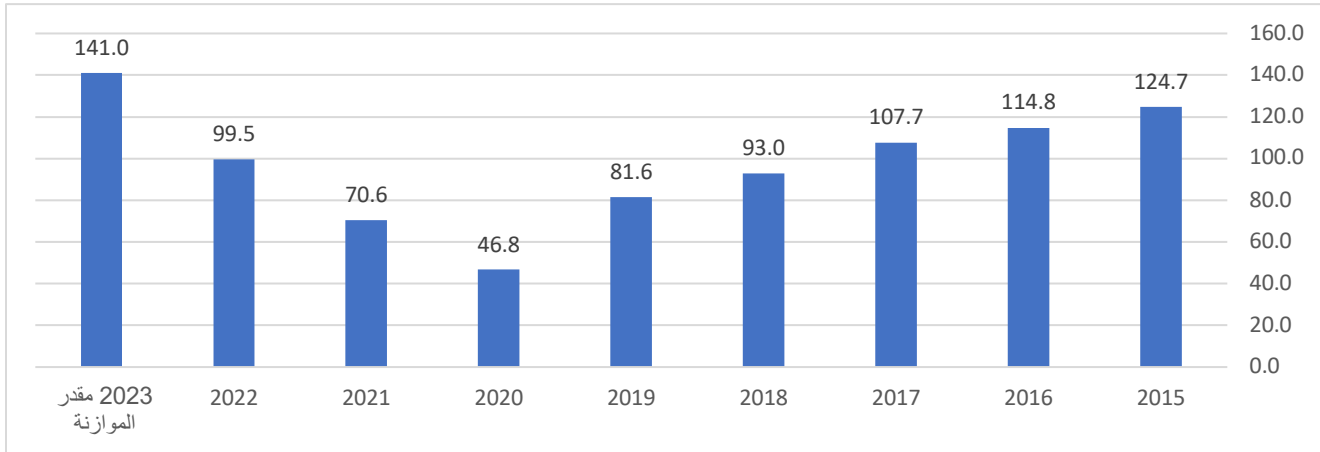
## التقديرية ومساحاتها

متوسط مساحة الوحدة السكنية م <sup>2</sup>	عدد الوحدات السكنية	متوسط الكلفة للمتر المربع (دينار)	الكلفة التقديرية للأبنية (ألف دينار)	المساحة الكلية للأبنية (ألف م <sup>2</sup> )	عدد الرخص	السنة
158.80	45,319	163.100	1,173,587	7,196	9,763	2013
138.10	50,835	161.300	1,132,481	7,020	9,235	2014
171.30	33,047	160.100	906,232	5,662	7,206	2015
183.20	26,295	157.900	760,655	4,818	6,611	2016
181.70	23,624	158.900	682,164	4,292	5,711	2017
178.30	20,628	156.800	576,866	3,678	5,786	2018
165.80	16,665	156.800	433,373	2,763	5,417	2019
164.30	17,022	155.300	434,311	2,797	5,714	2020
173.10	28,138	154.200	751,154	4,871	8,895	2021
175.00	28,083	153.200	752,770	4,914	8,311	2022

## 4- ضريبة بيع العقار

تشير الإحصاءات الى ارتفاع ضريبة على المعاملات المالية (بيع العقار) في نهاية عام 2022 بنسبة 40.9% عن عام 2021 لتصل الى قرابة 99.5 مليون دينار، يعكس ذلك التعافي من اثار جائحة كورونا في عام 2020 والذي انخفض فيه مستوى الضريبة الى 46.8 مليون دينار. ومن ناحية اخرى تشكل ضريبة بيع العقار حوالي 1.2% من الإيرادات المحلية في عام 2022. اما عن عام 2023 قدرت الموازنة العامة وصول قيمة الضريبة الى 141 مليون دينار أي بنسبة نمو قرابة 41% عن عام 2022. وهو ما يعكس توقع الحكومة نمو القطاع وانعكاس ذلك على نمو الإيرادات منه.

## الشكل رقم (7): ضريبة المعاملات المالية (بيع العقار) للأعوام (2015-2023) (مليون دينار)



### ث- اهداف التنمية المستدامة

بشكل عام يعيش في التجمعات الحضرية حالياً أكثر من 55% من سكان العالم وتزداد ظاهرة التحضر في منطقة شرق حوض البحر المتوسط بشكل عام، أما في الأردن فإن هذه الظاهرة أكثر حدة حيث يعيش أكثر من 90% من عدد السكان في المدن الرئيسية، من هنا تأتي أهمية القطاع العقاري لتأمين السكن. وقد يعود السبب في الهجرة الى المدن الى ضعف التنمية الاقتصادية في المناطق الريفية وانخفاض فرص العمل وتأثر القطاع الزراعي بعوامل التغير المناخي ونقص المياه. ومن هنا أصبح السكن في المجتمعات الحضرية أحد اهم اهداف التنمية المستدامة. وله أهمية خاصة لدى المجتمع الأردني فهو ضرورة ملحة لدى العائلات الأردنية بشكل خاص، اذ يعمل على تعزيز استقرار الفرد والعائلة والمجتمع ويساهم في الارتقاء بمستوى المعيشة.

كما يشير الهدف 11 من اهداف التنمية المستدامة "جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة" على دور القطاع العقاري في تحقيق الرفاه للمواطنين، كما يتضمن الهدف مجموعة من الأهداف الفرعية التي تتعلق بشكل بالقطاع العقاري ومنها:

- 1- ضمان حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية ملائمة وآمنة وميسورة التكلفة، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة، بحلول عام 2030.
- 2- تعزيز التوسع الحضري الشامل للجميع والمستدام، والقدرة على تخطيط وإدارة المستوطنات البشرية في جميع البلدان على نحو قائم على المشاركة والتكامل المستدام، بحلول عام 2030.
- 3- توفير سبل استعادة الجميع من مساحات خضراء وأماكن عامة، آمنة وشاملة للجميع ويمكن الوصول إليها، ولا سيما بالنسبة للنساء والأطفال وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، بحلول عام 2030.



### ج- تحليل الارتباط بين حجم التداول في السوق العقاري بين أبرز مؤشرات الاقتصاد الكلي

تظهر البيانات المتوفرة وجود ارتباط واضح بين حجم التداول العقاري وبين أبرز مؤشرات الاقتصاد الكلي خلال الفترة 2015-2022. وعلى الرغم من أن هذه الفترة البالغة 8 سنوات قد لا تكون كافية إحصائياً لتحليل مدى الارتباط بين هذه المتغيرات، إلا أنها قد تعطي مدلولات ومؤشرات مهمة حول طبيعة وقوة العلاقة. ويبين الجدول التالي نتائج تحليل معامل الارتباط بين حجم التداول العقاري ومتغيرات الاقتصاد الكلي.

جدول رقم (5): العلاقة بين حجم التداول العقاري والمؤشرات الاقتصادية الرئيسية للفترة (2015-2022)

السنة	حجم التداول العقاري (مليون دينار)	معدل النمو للناتج الإجمالي الحقيقي (%)	معدل البطالة (%)	الاستثمار الأجنبي المباشر (مليون دينار)
2015	7607	2.6%	13.0%	1136
2016	7057	2.1%	15.3%	1103
2017	6062	2.1%	18.3%	1441
2018	5265	1.9%	18.6%	678
2019	4632	2.0%	19.1%	518
2020	3418	-1.55%	22.7%	510
2021	5021	2.2%	24.1%	442
2022	5850	2.5%	22.8%	807
معامل الارتباط مع حجم التداول العقاري	1.00	0.73+	0.76-	0.76+

واستناداً للجدول السابق، يمكن ملاحظة ما يلي:

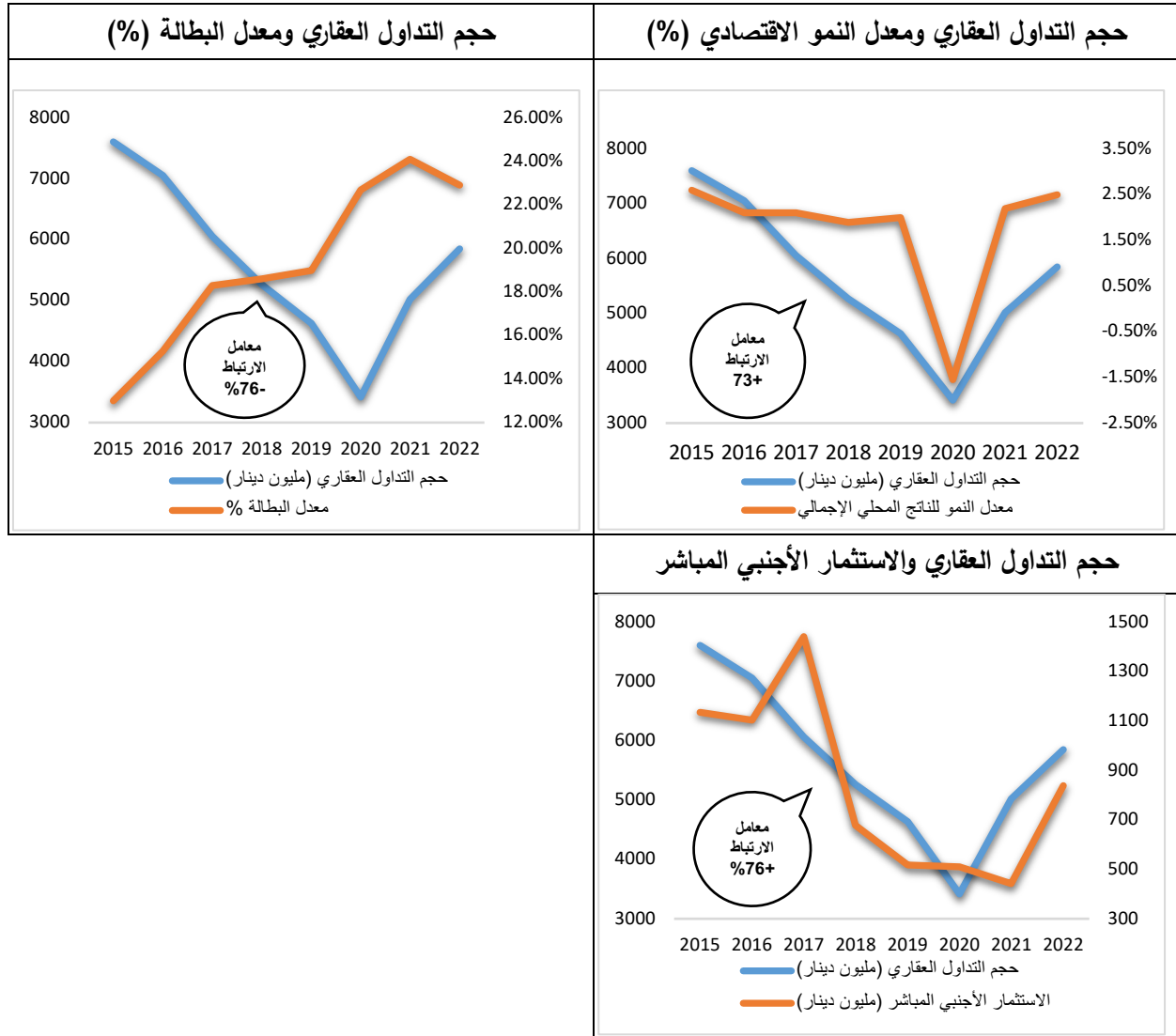
- وجود ارتباط موجب وقوي بين حجم التداول العقاري وبين معدل النمو الاقتصادي، وهو ما يعكس العلاقة الطردية بين المتغيرين. وهذا يعني أن ارتفاع معدل النمو الاقتصادي في الأردن يترافق مع ارتفاع في حجم التداول العقاري، والعكس صحيح.
- وجود ارتباط سالب وقوي بين حجم التداول العقاري وبين معدل البطالة، وهو ما يعكس العلاقة العكسية بين المتغيرين. أي أن ارتفاع حجم التداول العقاري يترافق مع انخفاض نسبة البطالة، مما يعني أن انتعاش سوق العقار الأردني ينعكس مباشرة على نسب التوظيف واستحداث فرص عمل ووظائف جديدة في الاقتصاد الأردني وبالتالي تراجع نسبة البطالة، والعكس صحيح. وقد يكون

هذا لأن القطاع العقاري يعتبر محرك رئيسي للعديد من القطاعات والأنشطة الاقتصادية الأخرى، إذ يرتبط بحوالي 150 قطاعاً، منها 40 قطاعاً بشكل مباشر و110 قطاعاً بشكل غير مباشر، وبالتالي فإن أي انتعاش في القطاع العقاري يعني حركة واقيلاً في تلك القطاعات المباشرة منها وغير المباشرة وهو ما يساهم في زيادة التوظيف.

- وجود ارتباط موجب وقوي بين حجم التداول العقاري وبين حجم الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما يعكس العلاقة الطردية بين المتغيرين. وهذا يعني أن ارتفاع حجم الاستثمار الأجنبي المباشر في الأردن يترافق مع ارتفاع في حجم التداول العقاري، والعكس صحيح.

على أي حال، وبالرغم من قوة العلاقة بين حجم التداول العقاري والمؤشرات الاقتصادية الكلية، إلا أن اتجاه التأثير أو العلاقة السببية لا يمكن الكشف عنها باستخدام تحليل الارتباط، بمعنى أن تحليل الارتباط لا يظهر إذا كانت مؤشرات الاقتصاد الكلي (النمو الاقتصادي، معدل البطالة، والاستثمار الأجنبي المباشر) تؤثر على حجم التداول العقاري أم تتأثر به.

الشكل رقم (8): الارتباط بين حجم التداول العقاري وبين أبرز مؤشرات الاقتصاد الكلي



## ح- مساهمة القطاع العقاري في التوظيف

وفقاً لبيانات دائرة الإحصاءات العامة فإن قطاع التشييد والأنشطة العقارية يشغل أكثر من 67 ألف عامل أردني كما في نهاية عام 2022، بينما كان عدد المشتغلين في القطاع أكبر من ذلك في الأعوام السابقة حيث وصل العدد إلى 79 ألف عامل في عام 2017. وقد يكون هذا التراجع في عدد المشتغلين الاردنيين في القطاع العقاري ناتجاً عن التراجع الذي شهده القطاع وخصوصاً التراجع في نشاط البناء. وبشكل عام، فإن قطاع التشييد والأنشطة العقارية يشغل ما نسبته 5.2% من إجمالي عدد المشتغلين في الأردن وذلك كمتوسط للفترة 2017-2022.

ومن الجدير بالذكر أنه ونتيجة ارتباط قطاعات التشييد والأنشطة العقارية وتقاطعها مع الكثير من القطاعات الاقتصادية الأخرى، فإن هذا يؤدي لخلق فرص عمل غير مباشرة في القطاعات الأخرى، مما يعني بأن نسب التوظيف المباشرة وغير المباشرة لقطاعات التشييد والعقار أعلى بكثير من نسب التوظيف المباشر.

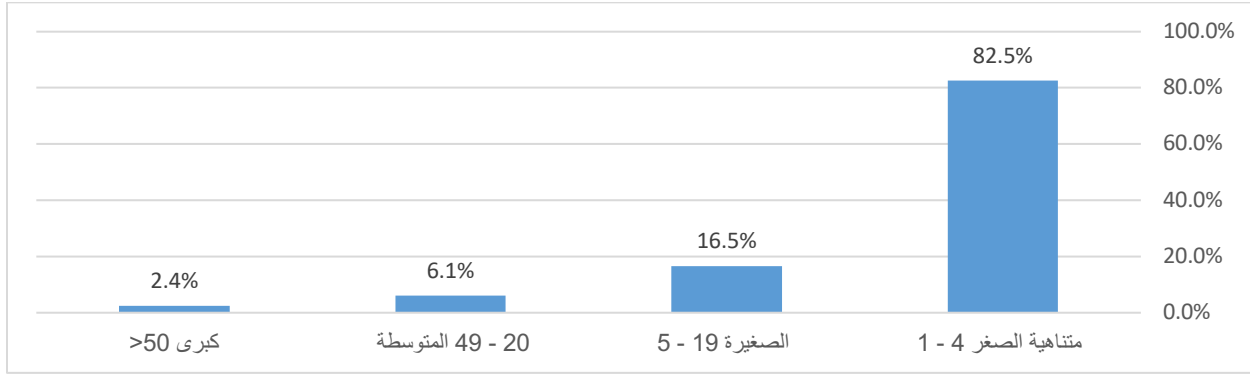
جدول رقم (6): المشتغلون الأردنيون ممن أعمارهم 15 سنة فأكثر حسب النشاط الاقتصادي للسنوات (2017-2022)

النسبة من إجمالي المشتغلين الاردنيين	مجموع القطاعين	القطاع		السنة
		الانشطة العقارية	التشييد	
		عدد المشتغلين	عدد المشتغلين	
5.4%	79,036	7,032	72,004	2017
5.4%	76,025	6,027	69,998	2018
5.3%	72,420	4,702	67,718	2019
5.2%	70,224	6,087	64,137	2020
5.4%	73,780	5,603	68,177	2021
4.7%	67,365	4,269	63,096	2022

ومن ناحية أخرى يواجه القطاع العقاري والانشاءات تحديات تتعلق بالعمالة المحلية واعتماده بشكل أكبر على العمالة الوافدة وخصوصاً المتسربة من القطاعات الأخرى، ورغم عدم توفر إحصاءات بهذا الصدد إلا ان القطاع ينادي بفتح المجال امام العمالة الوافدة وتخفيض رسوم التصاريح عليها، فيما تتوجه الجهات الحكومية الى إحلال العمالة الوافدة والتركيز على بناء المهارات لحث الشباب العمل في القطاع وجعله أكثر جاذبية وخصوصاً مع إمكانية مكننة بعض الحرف وتحويلها الى مهن ملائمة، فيما سجل القطاع ارتفاعاً بفرص العمل المفقودة خلال عامي 2020 و 2021 بنسبة 16.2% و 3.7% مقارنة مع أعوام 2017 و 2018.

اما اعداد المنشآت العاملة في القطاع العقاري فقد بلغ عددها قرابة 2200 منشأة، قسمت بين قرابة ألف منشأة تعمل في مجال تشييد المباني، وحوالي 1200 في مجال الأنشطة العقارية، ويلاحظ ان اغلب المنشآت تتركز في العاصمة عمان بنسبة تقارب 65% من اجمالي المنشآت، تليها الزرقاء بنسبة 13% ثم اربد 9.5%. ومن جهة أخرى يظهر وجود نشاط للقطاع في محافظتي البلقاء والعقبة بشكل جيد مقارنة مع المحافظات الأخرى باستثناء ذات الكثافة السكانية. وحول طبيعة المنشآت العاملة في القطاع يظهر ان معظم المنشآت في القطاع هي متناهية الصغر وتوظف ما بين 1-4 عمال وبنسبة 82%، وهو ما يتماشى مع طبيعة المنشآت الصغيرة والمتوسطة في المملكة التي تتركز في المشاريع ما دون المتوسطة وتعتمد على العنصر البشري بشكل كبير وخصوصا العمالة المؤقتة، ولعل هذا يشير بشكل غير مباشر الى مواجهة القطاع للتحديات التي تواجه المشاريع الصغيرة والمتوسطة في المملكة من ناحية الدعم الفني والمهارات الإدارية والمالية، إضافة الى تحديات بيئة الاعمال كارتفاع الكلف والبيروقراطية وغيرها.

### الشكل رقم (9): نسبة المنشآت في القطاع العقاري وفق عدد العمالة مسح المنشآت لعام 2018



### خ- أبرز التحديات التي تواجه القطاع العقاري

يعتبر القطاع العقاري من أبرز القطاعات التي تتشابه فيه القطاعات الحكومية مع القطاع الخاص، اذ تقدم الحكومات المتعاقبة مبادرات في توفير برامج الإسكان الموجهة، فيما يبقى الجزء الأكبر من الإنتاج السكني على عاتق القطاع الخاص. ومما يدل على أهمية القطاع العقاري وجود مبادرات في مجال الإسكان تقدم من قبل المكارم الملكية للأسر الأشد فقرا والضعيفة ومشاريع إعادة تأهيل المساكن، إضافة الى دور وزارة التنمية الاجتماعية في هذا الصدد.

وتمثل المؤسسة الإسكان والتطوير الحضري الجهاز الحكومي في توفير السكن اللائق للمواطنين خصوصا ذوي الدخل المحدود والمتوسط، وهي الجهة الحكومية المنظمة لقطاع الإسكان وقد أنشئت المؤسسة عام 1992 وكانت خلفا لمؤسسة الإسكان (1965) ودائرة التطوير الحضري (1980) وهي تابعة لوزارة الاشغال

العامّة والإسكان وتقوم بوضع التشريعات الناظمة للقطاع، كما تعنى بتطبيق الاستراتيجية الوطنية للإسكان محلياً ودولياً الدراسات، إضافة إلى تقديم الدراسات اللازمة لسوق الإسكان وحصر الاحتياجات وتنشيط الاستثمار في هذا القطاع الذي يعتبر مشغل رئيسي للأيدي العاملة، وهي الجهة المسؤولة مباشرة عن تحقيق الأهداف الوطنية والتوجهات الدولية الخاصة في القطاع، وكان أبرز مشروع للمؤسسة في السنوات الماضية انشاء مشروع سكن كريم لعيش كريم.

ومن مسؤوليات المؤسسة التخطيط العمراني من خلال دائرة التطوير الحضري التي تعنى بتطوير المناطق والاحياء المكتظة وغير المنظمة إضافة إلى دورها في تحديد الملكيات والتخطيط لفتح الطرق فيما يظهر حاجة ملحة وفرصة امام القطاع العقاري في العمل على مشاريع تطوير الاحياء القديمة والتي أنشئت اثناء الطفرات السكانية، وأصبحت بحاجة ماسة للتطوير، حيث أصبح عدد كبير من هذه المباني غير ملائم للسكن، وجزء منها اصبح غير آمن للسكن مع الزمن، ناهيك عن التدخلات الهندسية غير الرسمية التي تجري عليها وتؤدي إلى ضعف الهيكل الإنشائي.

يعاني القطاع العقاري من العديد من التحديات والتي تتبع من ضعف بيئة الاستثمار والحوافز اللازمة، في الوقت الذي تمكنت فيه دول أخرى، مثل تركيا ومصر والإمارات من استقطاب الكثير من رجال الأعمال الأردنيين والعرب وحتى الأجانب إلى دولهم، خصوصاً مع تقديم هذه الدول تسهيلات أكبر للاستثمار.

كما تعتبر ازمة توفر المساكن عائناً امام الأردنيين نتيجة ارتفاع أسعار الشقق السكنية والأراضي، والتي تضاعفت بشكل لا يتماشى مع مقدرتهم الشرائية، وقد شهدت السنوات الأخيرة ارتفاع تكاليف الاستثمار في قطاع الإسكان بالتزامن مع تراجع القدرة الشرائية للمواطن، واستمرار ارتفاع أسعار الشقق والأراضي، والإجراءات البيروقراطية، وصعوبة الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة. كما يعاني القطاع من تحديات تتعلق بارتفاع الضرائب والرسوم على الاستثمارات العقارية حيث تمثل نسبة ضريبة الدخل على القطاع 20% إضافة إلى العديد من الرسوم على المعاملات العقارية حيث تشير جمعية المستثمرين في قطاع الإسكان إلى ان الرسوم والضرائب الحكومية على الشقق السكنية تصل إلى 40% من قيمتها.

وعلى الرغم من ارتفاع أسعار العقارات ورغم حالة الركود في القطاع إلا أن مستويات الاسعار المرتفعة بقيت على حالها ولم تنعكس بشكل واضح رغم تراجع الطلب، مما يشير إلى عدم وجود مرونة سعرية للطلب. حيث ارتفع مؤشر أسعار العقارات من حوالي 60 نقطة في العام 2005 ليصل إلى حوالي 120 نقطة في العام 2020 و 119 نقطة في العام 2021.

ومن جهة أخرى سعت الجهات الحكومية الى وضع القطاع العقاري ضمن أولوياتها من خلال دعم القطاع وتقليل الكلف عليه سواءً من خلال حوافز مباشرة او غير مباشرة، ومن أبرز تلك الإجراءات تخفيض نسبة ضريبة بيع العقار لتصبح 3% بدلاً من 4%، وتخفيض رسم بيع العقار بنسبة 2%، لتصبح النسبة بمجمها 6% بدلاً من 9%، وذلك ابتداء من الأول من نيسان/ابريل 2022. واستثناء معاملات البيع اللأحق التي تتم من خلال عقود بيع المرابحة التي تجريها البنوك الإسلامية والمؤسسات المالية الممارسة لأعمال المرابحة للعقارات من ضريبة بيع العقار، إضافة الى الاعفاء من رسوم التسجيل وتوابعها لجميع الوحدات السكنية المفردة والمكتملة إنشائياً من شقق ومساكن مفردة التي لا تزيد مساحتها على 150 متراً مربعاً. كما قامت الحكومة بمجموعة من الإجراءات الاستثنائية منها اعفاء معاملات الانتقال بالإرث من النسبة المقررة في جدول رسوم تسجيل الأراضي البالغة (0.5%) لتصبح (0.001%)، ومعاملات التّخارج وإعفاء معاملات التّخارج من النسبة المقررة في الجدول البالغة (1%) لتصبح (0.5%)، والذي انتهى في شهر اذار من العام الحالي. كما تساهم جهات أخرى في تشجيع القطاع العقاري من خلال تقديم تسهيلات أخرى مثل الحوافز الطابقية على الأبنية الخضراء وحملات الاعفاء من ضريبة المسفقات من قبل امانة عمان.

#### جدول رقم (7): التحليل الرباعي لقطاع العقارات (SWOT Analysis)

نقاط القوة	نقاط الضعف
- المساهمة المستمرة للقطاع في تحقيق النمو في الناتج المحلي الإجمالي (بلغت نسبة مساهمة قطاعي العقارات والانشاءات 14% للأعوام 2008-2022). - مما يؤكد على أهمية هذه القطاعات ومشاركتها في الاقتصاد الأردني على مدار السنوات.	- ارتفاع تكاليف المساكن - ضعف المقدرة المالية للمواطنين. - ضعف المرونة السعرية. - الفجوة بين العرض والطلب الإسكاني. - ضعف استدامة برامج دعم التمويل الإسكانية الحكومية.
- قطاع العقارات يعتبر من القطاعات الاستثمارية الجاذبة والتي تستقطب المستثمرين العرب والأجانب على حد سواء والمغتربين الأردنيين في الخارج.	- نقص المعروض من قطع الأراضي السكنية صغيرة.
- تولي الحكومة الأردنية وعلى مدار السنوات الماضية اهتمام حقيقي في القطاع العقاري وإيجاد الحلول للمشاكل والمعوقات التي تواجه هذا القطاع مما يؤكد أهميته المتزايدة.	- ضعف التخطيط العمراني والكثافة السكانية المتزايدة. - تدهور البيئة العمرانية وتداخل استخدامات الأراضي غير المتجانسة في المناطق الحضرية والريفية. - تسارع التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي الزراعية.
- يتمتع الأردن بيئة استثمارية جاذبة نظراً لعدة عوامل وعلى رأسها الاستقرار الأمني والسياسي.	- الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة والحاجة لمزيد منها نتيجة لزيادة عدد السكان.
- التسهيلات المقدمة من القطاع المصرفي الاستملاك وبناء عقارات جديدة.	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم التوازن في توزيع خدمات الإسكان والمرافق في كافة المناطق.</li> <li>- نقص أو ندرة المشاريع البحثية والنوعية المتعلقة بالتخطيط الحضري واستخدامات الأراضي المستدامة.</li> </ul>	
<b>التحديات</b>	<b>الفرص</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تأثر الطلب في القطاع بالعوامل الجيوسياسية في الدول المحيطة مما قد يشجع حدوث فقاعات عقارية.</li> <li>- ثبات الاقتصاد المحلي.</li> <li>- المنافسة العالية من الدول المحيطة على الاستثمار في القطاع العقاري.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يعتبر قطاع جاذب للاستثمارات بسبب الاستقرار السياسي ووجود فرص لإتاحة المجال للمزيد من الاستثمارات من جنسيات مختلفة.</li> <li>- الزيادة السكانية وزيادة الطلب المحتملة على القطاع العقاري في المستقبل.</li> <li>- إمكانية التوسع في الاستثمارات العقارية في محافظات أخرى بعيداً عن العاصمة.</li> <li>- الاهتمام الحكومي وتقديم الإعفاءات الملائمة.</li> </ul>

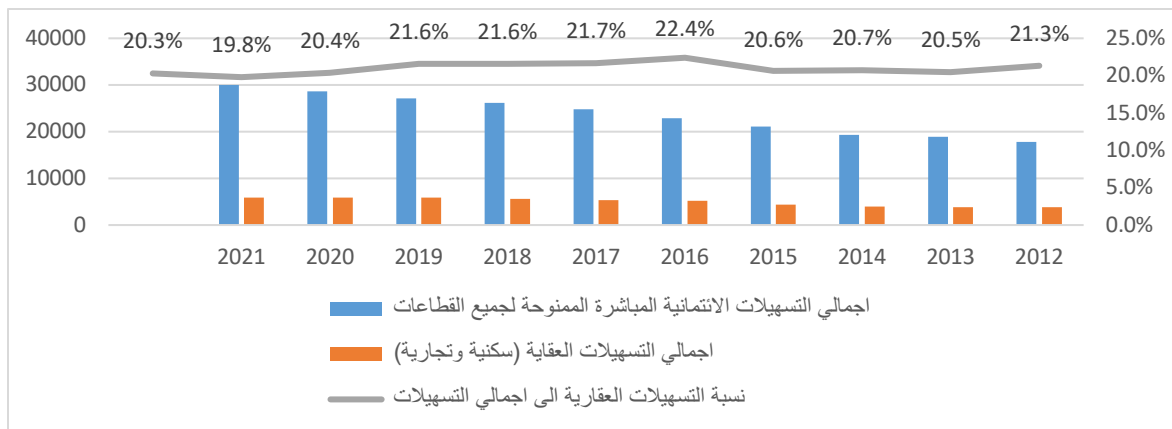


## الفصل الثاني: دور القطاع المصرفي في تمويل القطاع العقاري

### أ- تحليل التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري

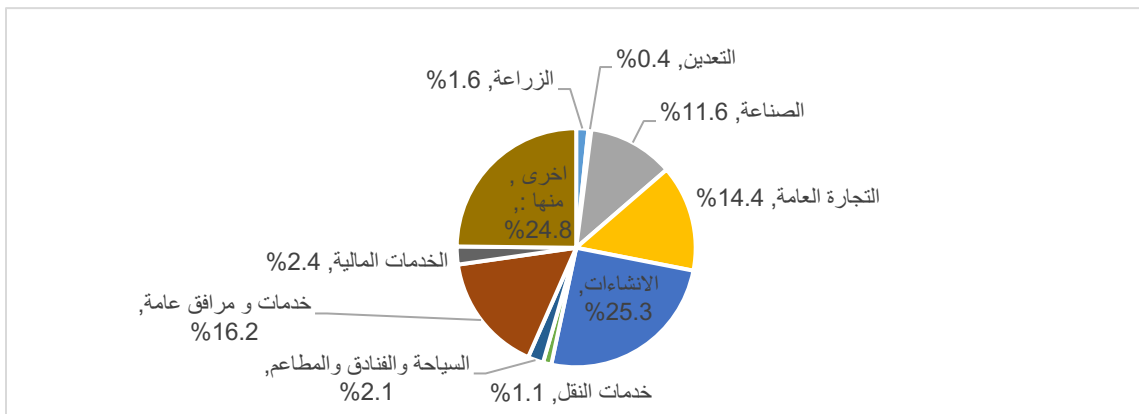
شهدت التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري لأغراض سكنية وتجارية نمواً واضحاً خلال الفترة 2011-2021، حيث بلغ متوسط معدل النمو السنوي في تلك التسهيلات حوالي 6.3% سنوياً، ووصلت قيمتها إلى 5.91 مليار دينار في نهاية عام 2021. وقد شكلت التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري لأغراض سكنية وتجارية حوالي 21% من إجمالي التسهيلات الممنوحة من البنوك خلال الفترة 2011-2021، وذلك وفقاً لتقرير الاستقرار المالي 2021 الصادر عن البنك المركزي الأردني.

الشكل رقم (10): التسهيلات الائتمانية الممنوحة للقطاع العقاري ونسبتها إلى إجمالي التسهيلات الائتمانية خلال الفترة (2011-2021)



وتتكون التسهيلات الممنوحة للقطاع العقاري من القروض السكنية للأفراد والقروض العقارية التجارية. حيث شكلت القروض السكنية الممنوحة للأفراد حوالي 80% من إجمالي التسهيلات العقارية في نهاية عام 2021، وبقيمة بلغت 4.722 مليار دينار. أما القروض العقارية التجارية فقد شكلت حوالي 20% من إجمالي التسهيلات العقارية الممنوحة من البنوك وبقيمة بلغت حوالي 1.193 مليار دينار في نهاية عام 2021، كما يستحوذ قطاع الإنشاءات إلى أكبر حصة من التسهيلات مقارنة مع القطاعات الاقتصادية الأخرى ونسبة 25% في عام 2022.

### الشكل رقم (11): التسهيلات الائتمانية الممنوحة وفق النشاط الاقتصادي لعام 2022



وفيما يتعلق بالتطور التاريخي للقروض السكنية للأفراد فقد تركز النمو في هذه القروض خلال الفترة 2006-2008 (قبل الازمة المالية العالمية) والتي شهدت طلباً كبيراً على العقارات خصوصاً من غير الأردنيين حيث بلغ متوسط النمو في القروض السكنية خلال هذه الفترة حوالي 30%، تم تباطأت وتيرة النمو بشكل ملحوظ خلال الفترة 2009-2010 بسبب تداعيات الازمة المالية العالمية وما رافقها من تخوف وحالة عدم يقين وتحفظ البنوك في منح القروض العقارية، لتستأنف القروض السكنية نموها خلال الفترة 2011-2015 في ظل تحسن ظروف السوق وارتفاع الطلب على العقارات بسبب تدفق اللاجئين العرب خاصة السوريين، إلا ان هذا النمو قد تراجع وبدأ بالانخفاض تدريجياً خلال الفترة 2016-2019 نتيجة ثبات العوامل الجيوسياسية وتأثر القطاع بعوامل أخرى متعلقة بضعف النمو العالمي وحالة عدم اليقين ثم ارتفعت نسبة نمو القروض السكنية للأفراد بشكل بسيط نسبياً خلال الفترة 2020-2021.

### جدول رقم (8): توزيع التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات من قبل البنوك المرخصة

السنة/البند	حجم التسهيلات الممنوحة لقطاع الإنشاءات (مليون دينار)	اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة (مليون دينار)	نسبة التسهيلات الممنوحة لقطاع الإنشاءات الى اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك
2015	4904.5	21103.5	23.2%
2016	5827.7	22905.8	25.4%
2017	6601.0	24736.8	26.7%
2018	6830.9	26111.8	26.2%
2019	6975.4	27082.2	25.8%
2020	7261.5	28639.1	25.4%
2021	7718.5	30028.5	25.7%
2022	8237.0	32591.5	25.3%

وأظهرت البيانات المنشورة ضمن النشرة الإحصائية الشهرية للبنك المركزي الأردني ارتفاع التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الانشاءات من حيث القيمة حيث بلغت 8.237 مليار دينار بنهاية عام 2022، وبارتفاع نسبته 6.7% عن العام 2021 البالغة 7.718 مليار دينار. أما من حيث نسبة التسهيلات الممنوحة لقطاع الانشاءات الى اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك فقد انخفضت النسبة بشكل طفيف لتبلغ 25.3% بنهاية عام 2022 مقارنة بنسبة 25.7% بنهاية عام 2022. هذا وتجدر الإشارة إلى أن متوسط نسبة التسهيلات الممنوحة لقطاع الانشاءات إلى اجمالي التسهيلات الممنوحة قد بلغت ما نسبته 25.5% وذلك للأعوام 2015-2022.

من جهة أخرى بلغت قيمة القروض السكنية والعقارية الممنوحة للأفراد من قبل البنوك العاملة ما قيمته 998.2 مليون دينار في العام 2021 في حين بلغ خلال العام 2020 ما قيمته 604.1 مليون دينار. هذا وبلغت قيمة القروض خلال عام 2019 ما قيمته 585.2 مليون دينار وفي العام 2018 ما قيمته 647.5 مليون دينار.

#### ب- تعرض البنوك لمخاطر السوق العقاري

ازداد الاهتمام بمخاطر القطاع العقاري والتمويلات الممنوحة له بعد الأزمة المالية العالمية والتي بدأت بالفقاعة العقارية الأمريكية عام 2007 وما تبعها من آثار طالت معظم اقتصادات العالم ومنها الأردن. وبشكل عام وصلت نسبة التسهيلات الممنوحة للقطاع العقاري نسبة الى الناتج المحلي الإجمالي الى حوالي 18.4% في عام 2021، ويلاحظ خلال العشرة سنوات الماضية تحرك هذه النسبة بشكل موازي لنمو وانخفاض الناتج المحلي الإجمالي.

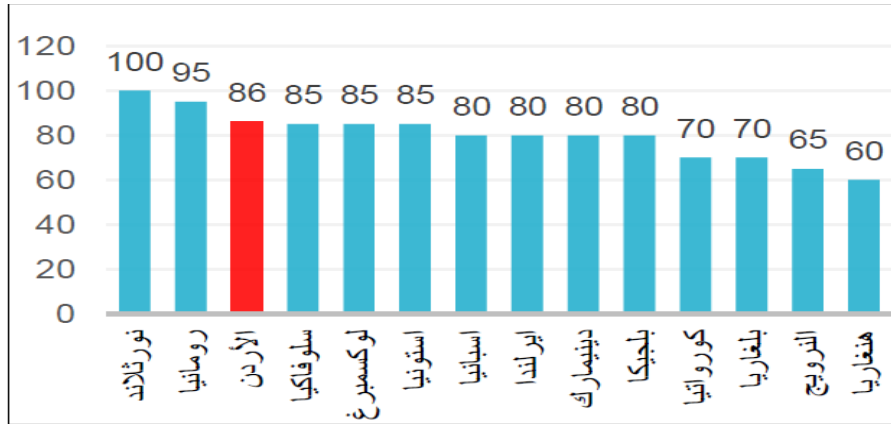
تتعرض البنوك لمخاطر لنوعين من مخاطر السوق العقاري؛ الأول من خلال ما تمنحه من تسهيلات لتمويل شراء أو بناء عقارات سكنية أو تجارية والتي تكون عادة بضمانة هذه العقارات، اما الثاني فهو تعرض البنوك الى مخاطر استخدام العقارات كضمانات مقابل تسهيلات الممنوحة لغايات مختلفة. بشكل عام فإن أبرز مخاطر التي تتعرض لها البنوك قد تنتج من انخفاض أسعار العقارات في السوق، مما يؤثر على قيمة الضمانات ويقلل من قدرة البنوك استرداد أموالها في حال تعثر المقترض وتخلفه عن السداد.

وفي هذا الجانب، فعند إضافة التسهيلات المباشرة الممنوحة بضمانات عقارية لغايات أخرى (غير عقارية) إلى التسهيلات المباشرة الممنوحة لغايات عقارية سكنية وتجارية فإن إجمالي التسهيلات المباشرة الممنوحة مقابل ضمانات عقارية بلغ حوالي 9,251.3 مليون دينار مشكلةً ما نسبته 31.6% من إجمالي التسهيلات كما في نهاية عام 2021، مقابل 31.1% للعام 2020.

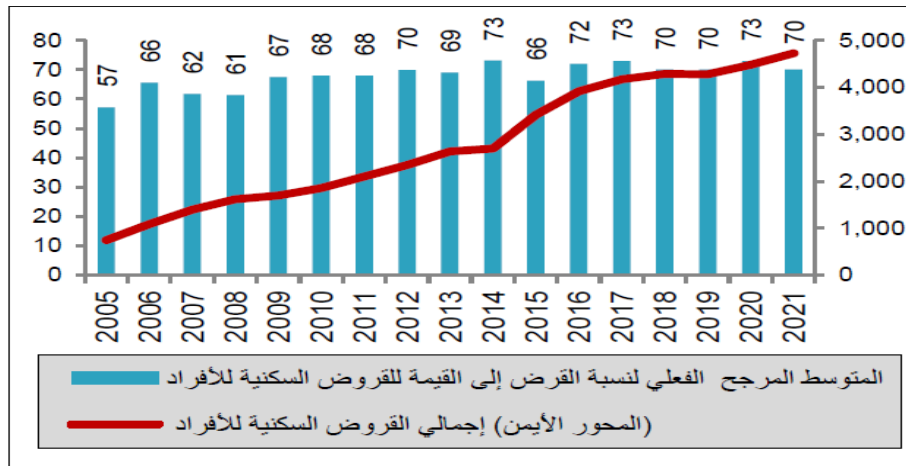
على صعيدٍ آخر، تعتبر نسبة القرض لقيمة العقار المرهون من اهم النسب التي يمكن متابعتها لتقدير مستوى تعرض البنوك لمخاطر السوق العقاري، فيما يتم مراقبة هذه النسبة من خلال البنوك المركزية إضافة الى وضع حدود لهذه النسبة عند وجود مؤشرات على فقاعة سعرية في السوق العقاري بهدف كبح فقاعة أسعار العقارات، وتخفيض احتمالية الإفلاس عندما تتراجع أسعار المنازل، وتخفيض الخسائر من خلال زيادة قيمة الضمان، مما يعزز من قدرة البنوك على مواجهة هذه المخاطر. وقد بلغ الحد الأعلى لنسبة القرض إلى قيمة العقار المرهون حوالي 86% في الأردن، والتي تعتبر ثالث أعلى دولة من بين دول المقارنة المبينة في الشكل رقم (12).

وفي تحليل التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك يظهر ان هنالك 5 بنوك تمنح قروض سكنية للأفراد بشكل لا تتجاوز النسبة قيمة القرض لقيمة العقار حوالي 80%، في حين ان هنالك 3 بنوك تتراوح النسبة لديهم ما بين (81%-89%)، و5 بنوك تتراوح النسبة لديهم ما بين (90%-95%)، و8 بنوك تبلغ النسبة لديها 100%. ويذكر ان عدد البنوك التي تصل عندها النسبة الى 100% قد ارتفعت من 3 بنوك في 2015 الى 8 بنوك في عام 2021، وهو ما يؤشر الى توجه بعض البنوك الى تمويل نسب أكبر من قيم العقارات السكنية في المملكة.

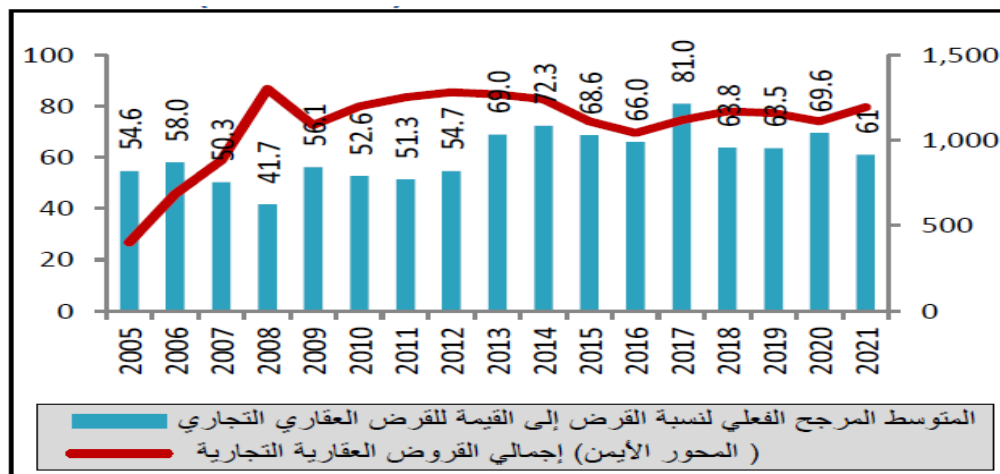
الشكل رقم (12): مقارنة الحد الأعلى لنسبة القرض الى قيمة العقار المرهون للقروض العقارية في عدد من الدول



الشكل رقم (13): المتوسط المرجح لنسبة القرض إلى قيمة العقار المرهون للقروض السكنية للأفراد (2021-2005)



الشكل رقم (14): المتوسط المرجح لنسبة القرض إلى قيمة العقار المرهون للقروض العقارية التجارية (2021-2005)



ومن الناحية الرقابية فقد حددت تعليمات كفاية رأس المال النافذة الصادرة عن البنك المركزي الوزن الترجيحي لمخاطر للقروض السكنية التي تزيد فيها قيمة القرض إلى قيمة العقار المرهون عن 80% بما نسبته 35% ويرتفع وزن المخاطر الترجيحي إلى 100% إذا زادت قيمة القرض إلى قيمة العقار المرهون عن 80% وبمعنى آخر فإنه إذا زادت نسبة القرض إلى قيمة العقار المرهون عن 80% فإن هذه القروض تخضع لمتطلبات رأس مال أعلى، مما يعزز من قدرة البنوك على مواجهة هذه المخاطر ويعزز من الاستقرار المالي في المملكة. كما

ان تعليمات حدود التعرضات الكبيرة وضوابط منح الائتمان قد حددت الحد الأقصى للائتمان الممنوح من البنوك لغايات انشاء عقارات او شرائها بما نسبته 20% من اجمالي ودائع العملاء بالدينار الأردني للبنوك.

### ت-توجهات القطاع العقاري

بالنظر لما يواجهه القطاع العقاري في الأردن من حالة ركود في السنوات الأخيرة وتراجع الطلب على العقارات بالتزامن مع استمرار ارتفاع أسعار العقارات، ظهرت العديد من التوجهات لتعزيز عمل القطاع وتطويره ولعل من ابرز هذه التوجهات، الشراكة بين القطاعين العام والخاص في مجالات البنية التحتية الرئيسية مما يزيد من رقعة المناطق الحضرية المؤهلة، إضافة الى تطوير برامج الإسكان المشتركة بين القطاعين العام الخاص على غرار مشروع سكن كريم عيش كريم، إضافة الى مشاريع الشراكة مع المطورين العقاريين لتطوير التجمعات السكنية الحضرية مثل إسكان أبو نصير، وأخيراً أعاد تأهيل المناطق الحضرية القديمة التي شهدت طفرات سكانية وأصبحت عرضة لمخاطر اهتلاك الأبنية.

ومن جهة أخرى اشارت رؤية التحديث الاقتصادي الى مستهدفات تتعلق بالقطاع العقاري كان من أبرزها رفع تصنيف أحد المدن الأردنية لتصبح من ضمن أفضل 100 مدينة اردنية، ورفع تصنيف الأردن في مؤشر ليغاتوم للازدهار ليصبح ضمن اعلى 30%. كما قدم البرنامج التنفيذي لرؤية التحديث الاقتصادي (2023-2025) البدء بإعداد الدراسات المتعلقة مشروع انشاء المدينة الجديدة التي تستهدف استيعاب مليون نسمة عند اكتمال مراحلها.

اما عن مستقبل القطاع العقاري فهو مرتبط بشكل مباشر مع اهداف التنمية المستدامة في هدي مدن ومجتمعات محلية مستدامة وهدف التغير المناخي. فقد ظهرت الحاجة للتفكير والاستعانة بحلول ذكية وغير تقليدية بهدف تطوير القطاع العقاري واعادته إلى نشاطه السابق، من خلال توفير حلول فعالة وسريعة للعديد من التحديات والعقبات ومنها رقمنة القطاع وتطوير منظومة الخدمات الالكترونية له، حيث تعمل دائرة الأراضي والمساحة وامانة عمان الكبرى إضافة الى المؤسسة العامة للإسكان على رقمنة الخدمات المقدمة وتقديمها بشكل الكتروني.

وتتوافق إجراءات هذه الجهات مع التوجهات العالمية في انشاء المباني الذكية، التي تستفيد من تقنيات الثورة الصناعية الرابعة مثل انترنت الاشياء (IoT) وتحليل البيانات الناتجة عن أجهزة الاستشعار للتحكم في الأنظمة مثل التهوية والإضاءة والتدفئة وتنظيمها. بهدف تقليل الانبعاثات الكربونية. ومن ناحية أخرى بدأ العمل محليا على مشاريع الأبنية الخضراء، وهي الأبنية التي تكون ذات كفاءة عالية في استخدام الطاقة وتكون انبعاثات الكربون بها بحدود قليلة جدا او بنسبة صفرية. كما تقدم العديد من الجهات الحوافز للقطاع العقاري للتوجه نحو الأبنية الخضراء ومن ابرز تلك الحوافز شمول الأبنية الخضراء في برنامج البنك المركزي لتمويل القطاعات الاقتصادية شريطة استيفاء المتطلبات اللازمة للبناء الأخضر، وحافز السماح ببناء مساحات إضافية في

المباني الحاصلة على متطلبات الترخيص وإعطاء حوافز تقسيط لدفع الرسوم المطلوبة لفترة تتراوح بين خمس وستة سنوات، وتقديم المعاملات من خلال خدمة المكان الواحد بهدف تقليل الوقت والجهد على المطورين العقاريين كما يسمح للأبنية الخضراء الاستفادة من مواقف السيارات والاسطح بهدف تركيب وحدات الطاقة الشمسية.

وفي القطاع المصرفي اشارت استراتيجية التمويل الأخضر الى الأبنية الخضراء ضمن تطوير المنتجات المالية الخضراء، نتيجة لتأثير تحويل القطاع العقاري الى قطاع اخضر على الاقتصاد، وفي هذا الصدد تظهر توجهات القطاع المصرفي لتطوير منتجات التمويل الأخضر الموائمة للأبنية الخضراء خصوصاً للمطورين العقاريين، الا ان هنالك حاجة واضحة في التغلب على بعض العقبات التي تواجه التحول نحو الأبنية الخضراء من ابرزها تعزيز القدرات الفنية لمنفذي المشاريع بحيث تتوافق الدراسة الفنية مع المتطلبات المالية، وتوفير اعتمادية لهذه الجهات من قبل الجهات الحكومية. وتحديث الشروط الفنية للأبنية الخضراء لتصبح أكثر وضوحاً وسهولة في التنفيذ، إضافة الى فتح السوق امام اعتماد الشهادات الدولية للأبنية الخضراء كشهادات معترف بها محلياً، وأخيراً دعم القطاع المصرفي بمجموعة من الحوافز الملائمة لتعزيز المنتجات التمويلية الخضراء ومنها توفير التمويل الميسر ومنخفض التكاليف، وإيجاد نوافذ لضمان القروض الخضراء، وتقديم الحوافز المباشرة لتعزيز توجه المواطنين نحو التمويل الأخضر.

### ث- سلوك السوق العقاري

تشير البيانات أدناه والمتعلقة بتمركز بيع الأراضي والشقق في المملكة خلال عام 2022 إلى تركيز عمليات البيع بشكل رئيسي في محافظتي العاصمة عمان ومحافظتي الزرقاء، مما يؤكد على ضرورة التوسع في حركة التداول العقاري نحو محافظات المملكة الأخرى شمالاً (محافظتي أربد وجرش وعجلون) وجنوباً (محافظات الكرك والطفيلة).

### جدول رقم (9): تمركز بيع الأراضي في المملكة خلال عام 2022

المحافظة	القرية	الحوض	عدد القطع
محافظتي عمان	قرية عمان	حوض المدينة	670
محافظتي الزرقاء	قرية البتراوي	حوض البتراوي الجنوبي	425
محافظتي المفرق	قرية ثغرة الجب	حوض العلم	300
محافظتي الزرقاء	قرية الغباوي	حوض الجامعة	286
محافظتي عمان	قرية الجيزة	حوض الموارس	280
محافظتي عمان	قرية النوجيس	حوض خنيفسة	260

### جدول رقم (10): تركز بيع الشقق في المملكة خلال عام 2022

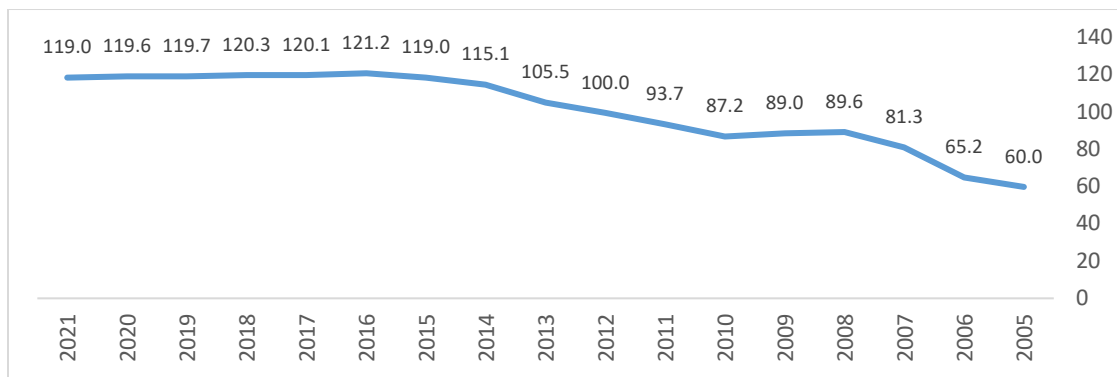
عدد الشقق	الحوض	القرية	المحافظة
749	حوض البتراوي الجنوبي	قرية البتراوي	محافظة الزرقاء
598	حوض الميالة	قرية طبربور	محافظة عمان
581	حوض الرواق	قرية النوجيس	محافظة عمان
553	حوض أبو العوف	قرية الجبيهة	محافظة عمان
486	حوض أم حليفة	قرية ياجوز	محافظة عمان
460	حوض دير غبار	قرية وادي السير	محافظة عمان

#### • الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية في الأردن

نظراً للأهمية البالغة لاحتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية (الرقم القياسي لأسعار العقارات) فقد تم في عام 2014 وبالتعاون بين البنك المركزي الأردني ودائرة الأراضي والمساحة تطوير مؤشر لأسعار الأصول العقارية في الأردن. ويلعب هذا المؤشر دوراً كبيراً في متابعة تطورات أسعار الأصول العقارية وتقدير المخاطر في السوق العقاري، إضافة للتنبؤ بالنمو الاقتصادي، وتقدير قيمة المنازل كجزء من قياس الثروة.

ويلاحظ أن مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن قد شهد تحسناً في المجمل خلال الفترة 2005 - 2021، حيث ارتفع من 60 نقطة عام 2005 إلى 119 عام 2021.

الشكل رقم (15): مؤشر أسعار الأصول العقارية (سكنية وتجارية وأراضي) في الأردن خلال الفترة 2006-2021 (نقطة)

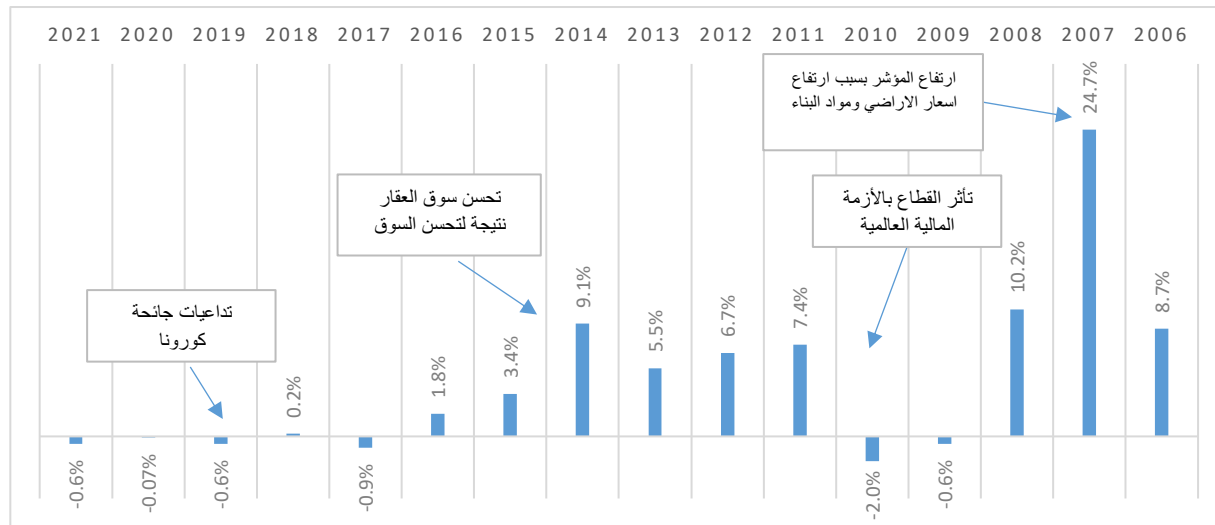


ويلاحظ وجود ارتباط قوي بين التغير في مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن وبين التطورات الاقتصادية المحلية والعالمية خلال الفترة 2006-2021، حيث شهدت الفترة ما قبل الازمة المالية العالمية خلال الاعوام 2005-2008 طلباً كبيراً على العقارات خصوصاً من غير الأردنيين بالإضافة إلى الارتفاعات الكبيرة في



أسعار العقارات السكنية وغير السكنية. أما في الأعوام 2009-2010 فقد شهدت انخفاض الطلب على الأصول العقارية وانخفاض أسعار الأصول العقارية بسبب تداعيات الأزمة المالية العالمية. وقد عاودت الاستثمارات العقارية نشاطها خلال الفترة 2011-2016 لكن بوتيرة أقل من فترة ما قبل الأزمة المالية العالمية. ثم ما لبثت أسعار الأصول العقارية للانخفاض خلال الفترة 2017-2021 نتيجة عدة عوامل منها تباطؤ النشاط الاقتصادي في المملكة وتداعياته على القطاع العقاري وتراجع أوضاع العمالة الأردنية في دول الخليج والذين يعدون الفئة الأكثر اقبالاً على شراء العقارات، وأخيراً تداعيات جائحة كورونا على معظم القطاعات ومنها القطاع العقاري.

الشكل رقم (16): التغير في مؤشر أسعار الأصول العقارية في الأردن وعلاقته بالتطورات الاقتصادية المحلية والعالمية خلال الفترة 2006-2021 (%)



إن دراسة سلوك واتجاهات وتحركات مؤشر أسعار العقارات في الأردن يظهر اتجاهه للنمو عبر الزمن، مع ملاحظته الاتجاه نحو للارتفاع أكثر من الانخفاض. كذلك يلاحظ وجود استقرار نسبي كبير في المؤشر خلال السنوات الأخيرة (2015-2021) حول مستويات قريبة من 120 نقطة. وهذا مؤشر إيجابي يشير إلى انخفاض مخاطر القطاع العقاري على البنوك ويعزز من الاستقرار المالي في المملكة.

وبشكل عام، فإن القروض العقارية التي تمنحها البنوك تعتبر منخفضة المخاطرة بسبب توفر الضمانة العقارية من جهة، وبسبب ضعف المرونة السعرية التي ينتج عنها ضعف احتمالية انخفاض أسعار السوق العقاري. فضلاً عن نسبة القروض العقارية تعتبر أقل من قيمة العقارات المرهونة، وهو ما يعطي للبنوك هامش أمان

في مواجهة أي انخفاض في أسعار العقارات. ومع ذلك يسعى البنك المركزي لمتابعة مخاطر القطاع العقاري بشكل حثيث لتقليل احتمالية تعرض القطاع المصرفي لمخاطر القطاع العقاري والمحافظة على الاستقرار المالي وتجنب حدوث أي فقاعات سعرية.

وبالنظر الى سلوك السوق العقاري يمكن القول ان القطاع يمتلك العديد من الفرص في حال استغلالها سيتم الدفع السوق باتجاه النمو وتحقيق المستويات المأمولة، وصولاً الى نوع من التوازن بين مؤشرات العرض والطلب في السوق، خصوصاً في الأوقات التي لا يوجد بها تأثير في الظروف الخارجية كموجات اللجوء التي تعتبر عاملاً في ازدياد مستويات الطلب. وبالتالي تحقيق التعافي الاقتصادي للقطاع بالتدريج، حيث يتوقع ان يكون تحقيق التعافي في سوق العقار الأردني على هيئة حرف V وهو ما يعرف بالـ "التعافي الاقتصادي على هيئة حرف V - Recovery V Shape".

### ج- تجربة الشركة الاحترافية للتطوير العقاري

جاء الإعلان عن إطلاق الشركة خلال الاجتماع الأول للهيئة العامة للشركة الاحترافية للتطوير العقاري المساهمة الخاصة المحدودة بتاريخ 31 تشرين الأول 2022. وتضم الهيئة العامة للشركة في عضويتها سبعة بنوك مساهمة في الشركة وهم البنك الأردني الكويتي، بنك المال الأردني، البنك الاستثماري، بنك الإسكان للتجارة والتمويل، البنك التجاري الأردني، البنك الأهلي الأردني، وبنك الاستثمار العربي الأردني.

وتهدف هذه الشركة التي جاء انشائها كمبادرة وطنية من البنوك المساهمة بهدف الاستثمار بالقطاع العقاري وتطويره بشكل فعال مما ينعكس ايجاباً على إنعاش سوق العقارات بالمملكة. كما تهدف الشركة الى التطوير وإعادة التطوير العقاري وتوفير منتجات عقارية ذات تنافسية مرتفعة من حيث الجودة والسعر، مما سيساعد على استهداف شريحة واسعة من المجتمع بما في ذلك ذوي الدخل المحدود. إضافة الى وجود اثار اقتصادية مباشرة على الاقتصاد الأردني من خلال دور الشركة المتوقع في خلق فرص عمل جديدة دائمة ومؤقتة، وتحفيز القطاع العقاري ومختلف الجهات العاملة في القطاع ورفع الكفاءة والفعالية والتنافسية للقطاع العقاري، إضافة للأثر الإيجابي على باقي القطاعات الاقتصادية في ضوء التشابكات الكبيرة بين القطاع العقاري والقطاعات الأخرى.

يبلغ رأس مال الشركة 106 مليون دينار أردني وتتضمن غايات الشركة بيع وشراء العقارات وتطوير الأراضي وإدارة العقارات وتأجير الشقق والأراضي والمحلات والمجمعات، إضافة لتملك وإقامة المشاريع التجارية والسكنية ودراسات وأبحاث السوق.

يذكر ان جمعية البنوك قامت بدعم توجهات وجهود البنوك لتأسيس الشركة، وقامت الجمعية باحتضان الفكرة الأولية لإنشاء الشركة وتقديم الأفكار والاطروحات المساندة لبلورتها، كما قامت الجمعية بتوفير كل الدعم الممكن لإنجاح تأسيس الشركة والسير قدماً في اعمالها.

## التوصيات

### ➤ التوصيات التي تتعلق بتنشيط القطاع العقاري

1. تخفيض رسوم المبيعات على العقارات لنسبة 3%، مع العلم بأنها تصل حالياً إلى ما نسبته 6% من إجمالي القيمة (منذ نيسان/2022).
2. إعادة تقييم لرسوم نقل الملكية في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية، وفتح مناطق جديدة للبناء من خلال المشاركة في تنظيم الأراضي وبناء البنية التحتية لتشجيع الاستثمار في الأراضي التي يعزف المستثمرون عنها.
3. مراجعة سياسات تحفيز سوق العقار وتطويرها؛ ومنها رفع المساحة الشقق والمساكن المنفردة المعفية من رسوم التسجيل، تخفيض رسوم بيع الأراضي وخصوصاً بين الأقارب والشركاء، وتخفيض أو الاعفاء من رسوم الانتقال والتخارج بين الورثة.

### ➤ التوصيات تتعلق بتشريعات القطاع العقاري

4. مراجعة التشريعات الناظمة وبما يساهم في توفير بيئة تشريعية ملائمة للحد من توسع المباني العشوائية، ومنها تعديل نظام استعمالات الأراضي السكنية بما يمنع انتشار الإسكان العشوائي في أطراف المدن والمناطق الزراعية أو التي تفتقر للخدمات الأساسية .
5. مراجعة التشريعات في مجال التأجير السكني والتجاري بهدف إيجاد علاقة متوازنة بين المالكين والمستأجرين وتشجيع القطاع الخاص للإنتاج السكني بغرض التأجير.
6. تسهيل اصدار واعتماد شهادات الأبنية الخضراء المحلية والدولية.
7. تطوير الأسس المتبعة في رسم استراتيجيات النمو الحضري، وتبني سياسة التخطيط الشمولي، وإعداد وثائق الخطط التنموية الشاملة على مستوى المدن والأقاليم.
8. تركيز وزارة الاستثمار على ترويج الاستثمار العقاري في المملكة كأحد الفرص الاستثمارية في المملكة.
9. إقامة مؤتمر سنوي للترويج لقطاع العقارات في الأردن، والتركيز على الاستثمار العقاري خارج محافظة العاصمة.
10. تذليل المعوقات التي تعترض توفير الأراضي السكنية بالمساحات والمواقع الملائمة لتلاءم كافة شرائح المجتمع. والاعتماد على التخطيط الشمولي للتنظيم واستعمالات الأراضي، ووضع برامج تلتزم بها البلديات وجهات التنظيم المختصة يتم من خلالها تنظيم المساحات الكافية التي تلبي الطلب الإسكاني.

11. الاستمرار في عملية اتمتة الخدمات المقدمة للقطاع العقاري وصولاً الى التحول الرقمي الكامل في تلك الخدمات ولكافة الجهات والربط فيما بينها لتوفير الجهد والوقت.

### ➤ التوصيات تتعلق بالشراكة مع القطاع الخاص

12. تحفيز البنوك من خلال مبادرات او برامج الإقراض الميسرة الموجة الى القطاع العقاري مما يساهم في توفير التمويل العقاري للفئات الأقل دخلاً.

13. إجراء دراسات متخصصة ومعقدة للقطاع العقاري مثل دراسات التحليل العقاري ودراسة المخاطر العقارية ودراسات حول طبيعة الطلب على العقارات وأسعار العقارات.

14. توفير مظلة او الية ملائمة للشراكة بين القطاعين العام والخاص في قطاع العقارات، وخصوصاً الربط بين مشاريع ومبادرات مؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري والمتطورين العقاريين، وبما ينعكس على كلف المنتج النهائي.

15. التركيز على توفير البيئة الملائمة للتحول نحو الأبنية الخضراء والصدقية للبيئة، من خلال توفير كافة أنواع الدعم الحكومي على غرار امانة عمان والحوافز المقدمة منها.

16. الاستفادة من تجارب الدول التي نجحت في تطوير قطاع العقارات لديها والنهوض بالاستثمارات العقارية مثل السعودية. حيث قامت لتسهيل الحصول على المساكن بالشراكة مع القطاع الخاص من خلال استحداث نظام الدعم السكني للمستحقين: وذلك باستقبال طلبات الدعم السكني وتحديد استحقاقها للدعم، وتحديد المنتج السكني المناسب لكل شريحة من المستفيدين بناء على المنطقة السكنية المطلوبة وحجم الأسرة والقدرة الشرائية لهم، كما قامت الجهات المختصة بتطوير نماذج شراكة بين القطاعين (PPP) بحيث تكون الشراكة بين الحكومة والمطورين العقاريين والبنوك لتنفيذ مشاريع الاسكانية

17. التحليل المعمق لعوامل ارتفاع الأسعار في السوق العقاري والتي لا تتوافق مع الأوضاع الاقتصادية وضعف القوة الشرائية للمواطنين وثبات الدخل تقريباً لشريحة واسعة من المجتمع وتحديدًا من القطاع العام.

18. تنفيذ عدد من المبادرات المشتركة بين القطاعين العام والخاص لتطوير الأحياء الفقيرة وتزويدها بخدمات البنية التحتية.

## المراجع:

- 1- تقرير حالة البلاد/ قطاع الإسكان والبنية التحتية (2018-2019)
- 2- البنك المركزي الإحصاءات الشهرية/ اعداد مختلفة.
- 3- البنك المركزي الأردني/ تقرير الاستقرار المالي 2021
- 4- دائرة الأراضي والمساحة/ تقرير حركة تداول العقار/ اعداد مختلفة.
- 5- وزارة المالية/ النشرة المالية الشهرية/ اعداد مختلفة.
- 6- دائرة الإحصاءات العامة/ الإحصاءات الربعية
- 7- رؤية التحديث الاقتصادي والبرنامج التنفيذي لرؤية التحديث الاقتصادي (2023-2025).

## الملحق

### مساهمة القطاع العقاري وقطاع الانشاءات في الناتج المحلي الإجمالي بالأرقام

السنة	النشاط الاقتصادي	القيمة (مليون دينار)	النسبة من الناتج المحلي الإجمالي	النسبة من الناتج للقطاعين	الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الثابتة (مليون)	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي
2008	الانشاءات	719	3.2%	14.0%	22,586	-
	العقارات	2,447	10.8%			
2009	الانشاءات	816	3.4%	14.3%	23,721	5.0%
	العقارات	2,565	10.8%			
2010	الانشاءات	778	3.2%	14.3%	24,270	2.3%
	العقارات	2,687	11.1%			
2011	الانشاءات	746	3.0%	14.1%	24,934	2.7%
	العقارات	2,761	11.1%			
2012	الانشاءات	737	2.9%	13.9%	25,540	2.4%
	العقارات	2,823	11.1%			
2013	الانشاءات	802	3.1%	14.1%	26,206	2.6%
	العقارات	2,885	11.0%			
2014	الانشاءات	855	3.2%	14.0%	27,093	3.4%
	العقارات	2,949	10.9%			
2015	الانشاءات	845	3.0%	13.9%	27,769	2.5%
	العقارات	3,012	10.8%			
2016	الانشاءات	853	3.0%	13.9%	28,323	2.0%
	العقارات	3,083	10.9%			
2017	الانشاءات	847	2.9%	13.8%	29,024	2.5%
	العقارات	3,151	10.9%			
2018	الانشاءات	849	2.9%	13.8%	29,581	1.9%
	العقارات	3,242	11.0%			
2019	الانشاءات	868	2.9%	13.9%	30,099	1.8%
	العقارات	3,329	11.1%			
2020	الانشاءات	840	2.8%	14.1%	29,616	-1.6%
	العقارات	3,345	11.3%			
2021	الانشاءات	872	2.9%	14.1%	30,274	2.2%
	العقارات	3,392	11.2%			
2022	الانشاءات	908	2.9%	14.0%	31,032	2.5%
	العقارات	3,426	11.0%			

