

**غرفة تجارة عمان
إدارة الدراسات والتدريب
وحدة الدراسات والاتفاقيات الدولية**

تقرير بشأن

سوق العقار في الاردن

خلال العامين 2004 و2005
والنصف الاول من العامين 2005 و2006

إعداد

**مأمون صيدم
آب 2006**

المحتويات

- مقدمه
- الاسباب التي أسهمت في نشاط السوق العقاري
- حجم التداول في سوق العقار للأعوام 2000-2006
- حركة بيع العقار للعامين 2004 و2005
- شراء غير الأردنيين للعامين 2004 و2005
- شراء غير الأردنيين خلال النصف الاول للعامين 2005 و2006
- إيرادات دائرة الاراضي والمساحة
- الخلاصة
- الملاحق

سوق العقار في الاردن

مقدمة :

شهد الأردن خلال السنوات الخمس الماضية تطوراً عمرانياً وانشائياً واسعاً ، ادى إلى تزايد نشاط التداول بالعقارات (الأراضي والمساكن) بشكل كبير وملحوظ جداً ، وما تبعه من تزايد الانفاق على الأراضي والمساكن والابنية العامة(0

وقد جعلت الحركة غير المسبوقة في بيع وشراء الاراضي والعقارات سوق العقار الأكثر نشاطاً من بين القطاعات الاقتصادية الاخرى ، مما دفع بكثير من المدخرين والمستثمرين الأردنيين والعرب إلى الاستثمار في هذا القطاع وزيادة الاهتمام به.

وبشكل عام فقد شهد الأردن وبخاصه مدينة عمان طفرة نمو لم يسبق لها مثيل في سوق العقارات والمساكن ، حيث بلغ ما تم استثماره في العقارات خلال السنوات الخمس الماضية ما قيمته (10) مليارات دينار أردني ، مما كان له أكبر الأثر على دفع عملية النمو الاقتصادي وترسيخ التنمية المستدامة في المملكة ، حيث يتسم سوق العقار بتأثيره المباشر في تحريك ونمو باقي القطاعات الاقتصادية الأردنية المختلفة خاصة قطاع الانشاءات الذي يوفر فرص العمل التشغيلية للأيدي العاملة، ويخلق نشاطاً ملحوظاً لكافة الخدمات المساندة مثل تنشيط اسواق الحديد والاسمنت والخشب والزجاج والالمنيوم والادوات الصحية وغيرها، اضافة إلى تطوير قطاعات البنية التحتية والمشاريع الاسكانية والاستثمارية المختلفة.

وبالرغم من هذا النشاط الملحوظ لسوق العقار في الأردن ، إلا انه يواجه العديد من العقبات التي ما تزال تعترض نموه بالدرجة المطلوبة ، وأهمها :

- ارتفاع اسعار المواد الأساسية لمواد البناء (الأسمنت ، الحديد ، أجور العمالة) وغيرها .
- عدم منح تراخيص عمل للعمالة الوافدة في قطاع الانشاءات، مما ادى إلى ارتفاع أجور العمالة .
- عزوف العمالة الأردنية عن العمل في قطاع الانشاءات خاصة الاعمال العادية والفنية .

وتجدر الإشارة إلى أن دائرة الأراضي والمساحة تعتبر الجهة الرسمية التي تقوم بالاشراف على عمليات بيع وشراء وانتقال ملكية العقارات، حيث تقوم الدائرة بتوثيق هذه المعاملات لضمان شرعية وحقوق الملكية العقارية بما يتفق والانظمة المعمول بها ، اضافة إلى قيامها بتحصيل حقوق الخزينة من الضرائب والرسوم المتأتية من هذه المعاملات .

أهم الاسباب التي أسهمت في نمو سوق العقار الأردني :

يعزى خبراء اقتصاديون ومستثمرون محليون وعرب زيادة النمو في سوق العقار لاسباب عديدة أهمها:

- أحداث الحادي عشر من سبتمبر 2001 في الولايات المتحدة الامريكية ، التي جعلت الكثير من المغتربين الاردنيين والعرب يبحثون عن مكان آمن لإستثماراتهم .
- الزيادة المستمرة في أسعار النفط ، مما أدى إلى توفر مزيد من السيولة في دول الخليج العربي 0
- عدم استقرار الاوضاع السياسية في المنطقة وبالتحديد (فلسطين والعراق) اضافة إلى التهديدات التي تتلقاها سوريا وايران ، مما جعل ابناء هذه الدول يبحثون عن مكان امن لاستثماراتهم .
- توجه عدد كبير من الشركات العقارية المحلية والعربية الكبرى للاستثمار في هذا القطاع 0
- وجود بيئة استثمارية آمنة وبنية تحتية متميزة في الأردن، مما دفع بالكثير من المغتربين الأردنيين والعرب إلى استثمار اموالهم في الأردن وبخاصة في سوق العقار لأنه الأكثر اماناً وربحاً .
- نزوح الآلاف من العائلات العراقية وبالأخص العائلات الغنية التي اتخذت من الأردن قاعدة لأنشطتها التجارية والاستثمارية .
- التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين ، بخصوص عدم السماح للمستأجر البقاء في العقار بعد انتهاء عقد الايجار، مما جعل مسألة الملكية أكثر جاذبية للكثيرين في سوق الايجار .
- انخفاض أسعار الفوائد على القروض السكنية نسبياً ، وارتفاع حجم حوالات المغتربين ، إلى جانب ارتفاع معدلات إيجار الشقق السكنية .

حجم التداول في سوق العقار الاردني للعوام 2000-2006/6/30

تأثرت حركة النشاط العقاري في المملكة بالمتغيرات السياسية والاقتصادية العربية والعالمية ، وقد أخذت في التصاعد منذ العام 2003 بشكل كبير جداً وبلغت الذروة في العام 2005 وفيما انقضى من هذا العام ، وتمثل هذا النشاط بالكم الكبير في حجم التداول 0

ويعزى هذا النمو في سوق العقار الى ما شهده العراق من اوضاع سياسية واقتصادية، وهجرة الآلاف من المواطنين العراقيين إلى الخارج واتخاذهم من الأردن قاعدة لانشطتهم الاستثمارية والتجارية، سواء في الأردن او في بقية دول العالم ، حيث ساهم وجود الآلاف من العراقيين في الأردن إلى زيادة الطلب على العقار ، وحسب البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة فأن العراقيين يشكلون النسبة الأعلى من بين الجنسيات العربية والاجنبية من حيث عدد وقيمة المستثمرين في هذا القطاع 0

وقد بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال العام 2003 ما مجموعه (1300) مليون دينار ، ارتفع بشكل كبير إلى (2000) مليون دينار لعام 2004 ، وبزيادة بلغت (700) مليون دينار وبنسبة نمو (53.8%) 0

وبلغ حجم التداول خلال العام 2005 ما مجموعه (3500) مليون دينار، وبزيادة قيمتها (1500) مليون دينار وبنسبة نمو بلغت (75%)، مقارنة بحجم التداول للعام 2004 .

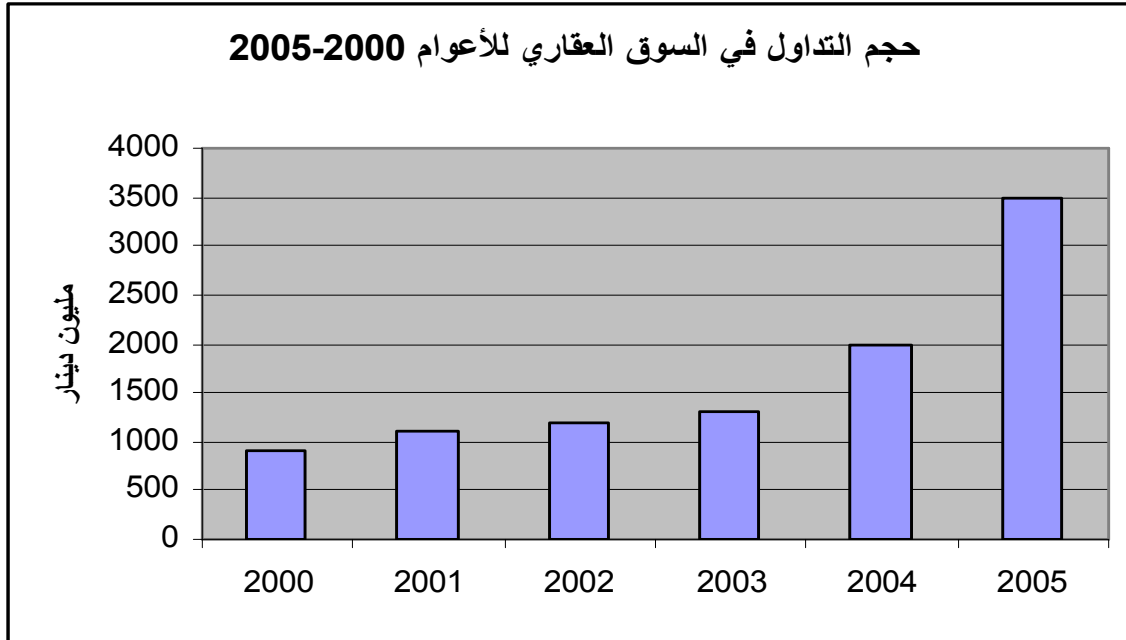
كما حقق حجم التداول خلال النصف الاول من العام 2006 ارقاما قياسية، حيث بلغ ما مجموعه (2.8) مليار دينار وهو رقم مرتفع جداً ، مقارنة مع (1.6) مليار دينار لنفس الفترة من العام الماضي ، وبزيادة قيمتها (1.2) مليار دينار ونسبه نمو (75%) 0

وتبين توقعات دائرة الاراضي والمساحة ان يتجاوز حجم التداول في قطاع العقار الخمسة مليارات دينار مع نهاية العام 2006 0

**جدول رقم (1) يبين
حجم التداول في سوق العقار الأردني للأعوام
2006/6/30-2000**

السنة	حجم التداول / مليون دينار
2000	900
2001	1100
2002	1200
2003	1300
2004	2000
2005	3500
2006/6/30-1/1	2800

المصدر : دائرة الاراضي والمساحة



حركة بيع العقار في المملكة خلال العامين 2004-2005

بلغ اجمالي بيوع العقارات من (شقق سكنية وقطع اراضي) خلال العام 2005 ما مجموعه (101699) شقة سكنية وقطعه ارض ، مقابل (119212) شقة سكنية وقطعه ارض في العام 2004 ، بانخفاض بلغ (17513) شقة وقطعة أرض ، وبنسبة (14.6%).

حيث بلغ عدد الشقق السكنية التي تم بيعها خلال العام 2005 ما مجموعه (15184) شقه سكنية ، منها (10192) شقه في محافظة العاصمة ، مقابل (4992) شقة في باقي محافظات المملكة ، وشكلت الشقق المباعة في محافظة العاصمة ما نسبته (67.1%) من المجموع العام لبيع الشقق السكنية لعام 2005، في حين استحوذت الشقق المباعة في باقي محافظات المملكة على ما نسبته (32.8%) 0

أما عدد الشقق السكنية التي تم بيعها خلال العام 2004 فقد بلغت (18432) شقة سكنية ، منها (14846) شقه في محافظة العاصمة ، مقابل (3586) شقة في باقي محافظات المملكة 0

وبهذا فإن العام 2005 شهد انخفاضا في بيع الشقق السكنية مقارنة مع العام 2004 بفارق بلغ (3248) شقه سكنية ، وبنسبة (17.6%) 0

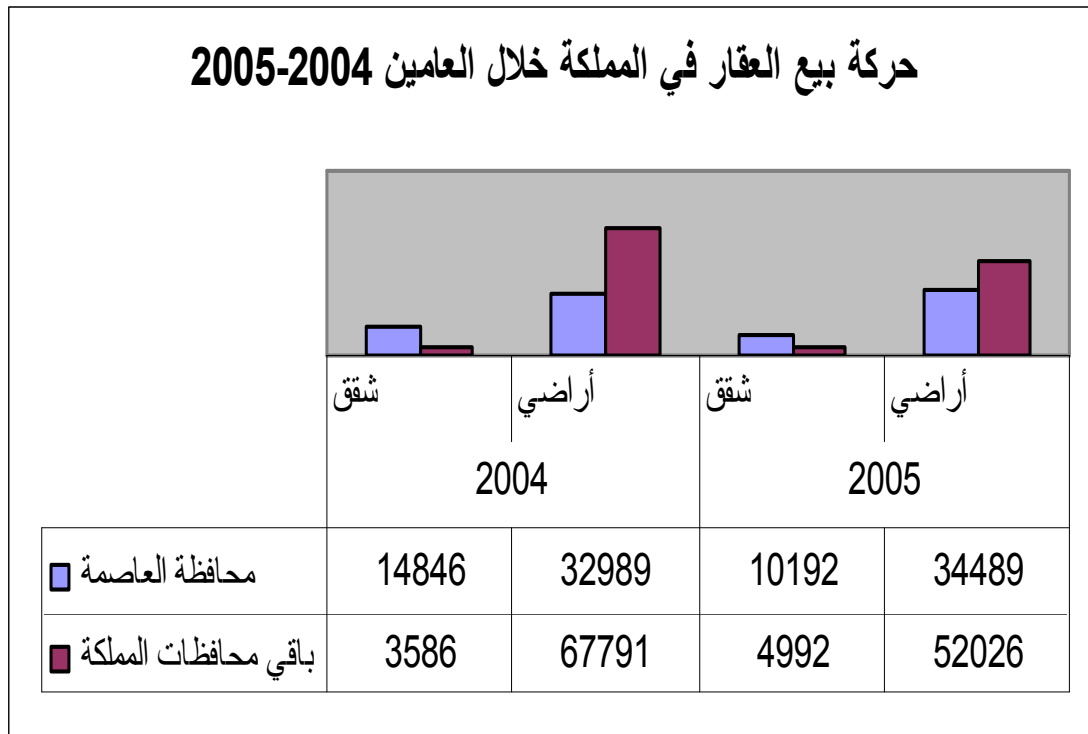
حركة بيع العقار في المملكة للعامين 2004-2005

2005		2004		التصنيف
اراضي	شقق	اراضي	شقق	
34489	10192	32989	14846	محافظة العاصمة
52026	4992	67791	3586	باقي محافظات المملكة
86515	15184	100780	18432	المجموع
101699		119212		المجموع الاجمالي

وفيما يتعلق بحركة بيع الاراضي ، فقد بلغ عدد قطع الاراضي المباعه خلال العام 2005 ما مجموعه (86515) قطعه ، منها (34489) قطعه في محافظة العاصمة ، مقابل (52026) في باقي محافظات المملكة ، وشكلت محافظة العاصمة ما نسبته (40%) من المجموع العام لبيع قطع الاراضي ، في حين استحوذت باقي محافظات المملكة على ما نسبته (60%)

) علما بأن قطع الاراضي المباعه خلال العام 2004 بلغت (100780) قطعة ، منها (32989) قطعه في محافظة العاصمة ، و(67791) في باقي محافظات المملكة 0

وعليه فقد شهد العام 2005 انخفاضا في بيع قطع الاراضي، مقارنة مع العام 2004، بفارق بلغ (14265) قطعه وبنسبة بلغت (14.1%) 0



شراء غير الأردنيين للعامين 2004-2005

تفيد البيانات الصادرة عن دائرة الأراضي والمساحة، ان المجموع العام لقيمة العقارات المشترى من قبل غير الأردنيين بلغت خلال العام 2005 (147.3) مليون دينار، من قبل (2743) مستثمر ، وبمساحه قدرت بـ (3065960) متر مربع، في حين بلغت خلال العام 2004 ما قيمته (72.6) مليون دينار ، من قبل (1522) مستثمر ، وبمساحه قدرت بـ(5046360) متر مربع ، بارتفاع مقداره (74.7) مليون دينار ، وبنسبه (102.8%) 0

وتشير البيانات أن المستثمرين العراقيين يحتلون المرتبة الاولى من بين الجنسيات العربية والاجنبية التي قامت بشراء العقارات الأردنية ، حيث بلغت قيمة شراء العقارات لذوي الجنسية العراقية خلال العام 2005 ما مجموعه (99.9) مليون دينار، من قبل (1811) مستثمر ، مقارنة مع (41.1) مليون دينار خلال العام 2004، وبهذا تكون قيمة الاستثمارات العراقية قد زادت بما قيمته (58) مليون دينار ، وبنسبة نمو (138.4%) .

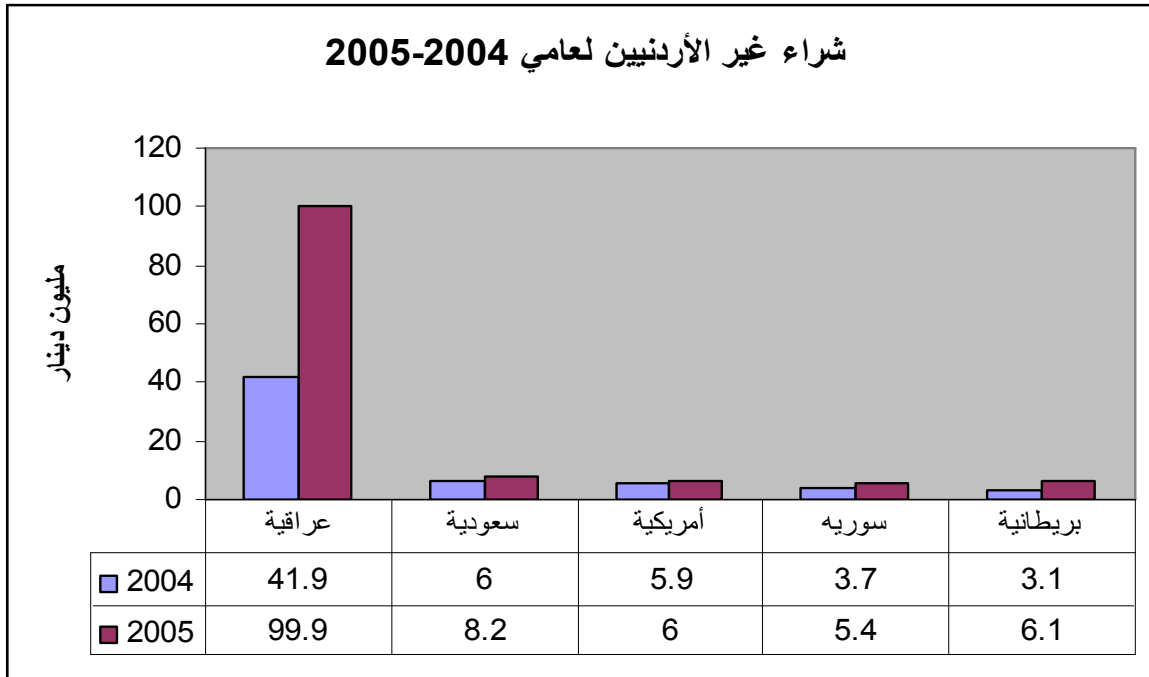
وشكلت البيوعات العقارية لذوي الجنسية العراقية ما نسبته (67.8%) للعام 2005، مقابل ما نسبته (57.7%) للعام 2004 0

جدول رقم (3) شراء غير الأردنيين للعامين 2004-2005

2005				2004			
القيمة/ مليون دينار	المساحة متر ²	العدد	الجنسية	القيمة/ مليون دينار	المساحة متر ²	العدد	الجنسية
99.9	516666	1811	عراقية	41.9	28072	730	عراقية
8.2	869039	196	سعودية	6	2554275	160	سعودية
6.1	25916	86	بريطانية	5.9	56433	107	أمريكية
6	47811	95	أمريكية	3.7	307994	88	سوريه
5.6	147968	38	بحرينية	3.1	2463	73	بريطانية
5.4	54300	96	سورية	2.9	175859	29	أماراتية

وجاءت الجنسية السعودية بالمرتبة الثانية ، حيث بلغت قيمة استثماراتها خلال العام 2005 ما مجموعه (8.2) مليون دينار ، من قبل (196) مستثمر، بزيادة قيمتها (2.2) مليون دينار مقارنة مع العام 2004 ، ونسبة نمو (36.6%) .

واحتلت الجنسيات البريطانية والأمريكية المرتبتين الثالثة والرابعة خلال العام 2005 بقيمة استثمارات بلغت (6.1) و(6) مليون دينار على التوالي ، في حين احتلت الجنسية البحرينية المرتبة الخامسة بقيمة (5.6) مليون دينار، والجنسية السورية بالمرتبة السادسة بقيمة (5.4) مليون دينار.



شهد النصف الاول من العام 2006 تقدما ملحوظا في البيوعات العقارية المشتره لغير الأردنيين ، حيث بلغت ما قيمته (71.9) مليون دينار ، مقابل (56.4) مليون دينار لنفس الفترة من العام الماضي، وبنسبه نمو (27.4%) 0

ويظهر الجدول رقم (4) تصدر الجنسية العراقية لحركة شراء غير الأردنيين ، حيث بلغ مجموع مشترياتها خلال النصف الاول من العام 2006 ما قيمته (50.1) مليون دينار، من قبل (694) مستثمر، مقابل (41.5) مليون دينار خلال نفس الفترة من العام 2005، وبنسبه نمو (20.7%) ، وشكلت البيوعات العقارية لذوي الجنسية العراقية ما نسبته (69.6%) من المجموع الكلي للنصف الاول لعام 2006 مقابل (73.5%) لنفس الفترة من العام الماضي0

في حين جاءت الجنسية الاماراتية والسعودية بالمرتبتين الثانية والثالثة على التوالي بقيمة (4.6) و(3.9) مليون دينار 0

جدول رقم (4) شراء غير الاردنيين خلال النصف الأول للعامين 2006-2005

2006				2005			
القيمة/ مليون دينار	المساحة متر ²	العدد	الجنسية	القيمة / مليون دينار	المساحة متر ²	العدد	الجنسية
50.1	265920	694	عراقية	41.5	250786	803	عراقية
4.6	237333	19	أماراتية	3.8	16997	42	بريطانية
3.9	601978	65	سعودية	2.7	25796	45	أمريكية
2.5	50689	41	سوريه	2	233999	71	سعودية
2.4	8937	40	أمريكية	1.7	13188	43	سورية

**إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال العامين
2005-2004**

بلغ مجموع إيرادات دائرة الأراضي والمساحة للعام 2005 ما قيمته (264.1) مليون دينار ، مقارنة مع (148.7) مليون دينار للعام 2004 ، بزيادة بلغت (115.4) مليون دينار ، ونسبة نمو مقدارها (77.6%) 0

تتوزع أراضي مدينة عمان ضمن خمس مديريات تسجيل هي (أراضي عمان ، شمال عمان ، شرق عمان ، جنوب عمان ، غرب عمان) ، وقد تركز النشاط العقاري في مدينة عمان خلال العام 2005 (كما هو موضح في الجدول أدناه) في مديرية أراضي تسجيل شمال عمان التي تضم مناطق (شفا بدران ، الجبيهه ، صويلح ، خلدا ، تلاع العلي) ، حيث سجلت هذه المديرية أعلى مستوى للإيرادات بلغ (48.5) مليون دينار ، تليها مديرية أراضي جنوب عمان التي بلغت إيراداتها (36.3) مليون دينار وهي تضم (سحاب ، ابو علندا ، الموقر ، المقابلين ، وغيرها) 0

**جدول رقم (5)
إيرادات دائرة الأراضي والمساحة للعامين
2005-2004**

مليون دينار

2005		2004	
المجموع السنوي	المنطقة	المجموع السنوي	المنطقة
41.5	أراضي عمان	23	أراضي عمان
35.7	أراضي غرب عمان	23.5	أراضي غرب عمان
48.5	أراضي شمال عمان	33	أراضي شمال عمان
10	أراضي شرق عمان	7.9	أراضي شرق عمان
36.3	أراضي جنوب عمان	16.6	أراضي جنوب عمان

**إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال النصف الأول للعامين
2006-2005**

بلغت إيرادات الدائرة لغاية النصف الأول من العام 2006 ما قيمته (168.9) مليون دينار ، مقارنة مع (129.4) مليون دينار لنفس الفترة من العام الماضي ، بزيادة قيمتها (39.5) مليون دينار ، ونسبة نمو (30.5%) 0

واحتلت اراضي شمال عمان المرتبة الاولى في تحصيل الإيرادات خلال النصف الاول من العام 2006 ، اذ بلغت (29.1) مليون دينار ، مقابل (21.7) مليون دينار خلال نفس الفترة من العام الماضي ، وقد شكلت ما نسبته (17.2 %) من اجمالي الإيرادات الكلية خلال النصف الاول من العام 2006 .

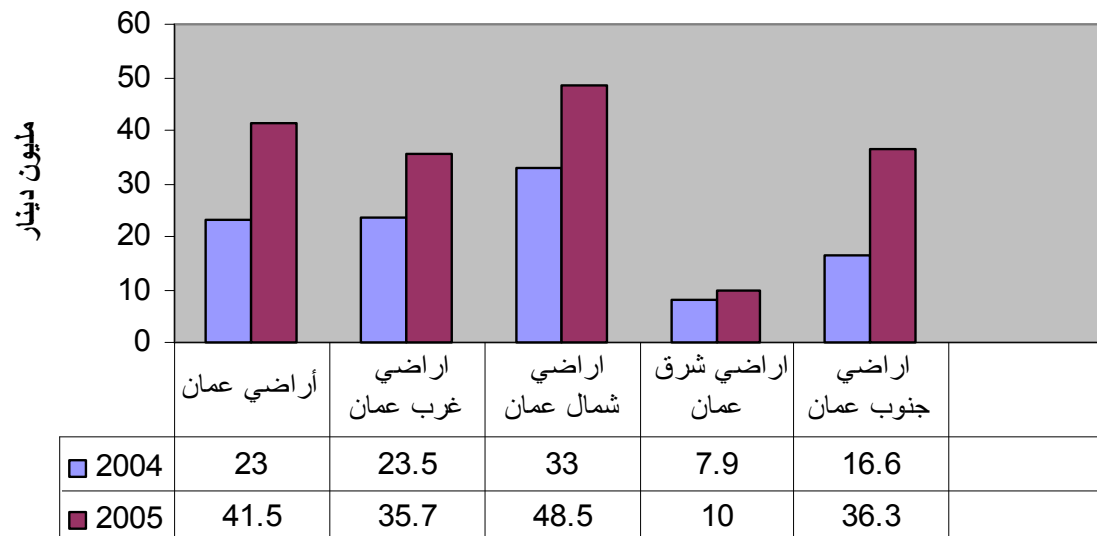
وقد جاءت إيرادات اراضي جنوب عمان بالمرتبة الثانية، بقيمة (26) مليون دينار وبنسبه (15.3 %)، ثم اراضي عمان (وسط عمان) بنسبه (14.6 %) ، وأخيراً اراضي غرب وشرق عمان بنسبه (13.3 %) و (4 %) على التوالي 0

جدول رقم (6) إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال النصف الاول من العامين 2005-2006

مليون دينار

2006/6/30-1/1		2005/6/30-1/1	
المجموع السنوي	المنطقة	المجموع السنوي	المنطقة
24.8	أراضي عمان	19.5	أراضي عمان
22.5	أراضي غرب عمان	18.3	أراضي غرب عمان
29.1	أراضي شمال عمان	21.7	أراضي شمال عمان
6.9	أراضي شرق عمان	4.5	أراضي شرق عمان
26	أراضي جنوب عمان	17.3	أراضي جنوب عمان

إيرادات دائرة الأراضي والمساحة لعامي 2005-2004



الخلاصة :

- في ضوء ما تقدم يمكن القول ان سوق العقار في الأردن قد تأثر بالمتغيرات السياسية والاقتصادية العربية والعالمية التي انعكست بشكل أو بآخر على نشاط الاقتصاد الاردني بعمامة وسوق العقار على وجه الخصوص ، بدءا من أحداث ايلول (2001) التي شهدتها الولايات المتحدة الامريكية ، مرورا بالاحداث التي شهدتها الساحة العراقية وهجرة الآلاف من العراقيين إلى الأردن بحثا عن مكان آمن لهم ولاستثماراتهم ، إضافة إلى ارتفاع أسعار النفط العالمية التي أدت إلى توفر مزيد من السيولة في الخليج العربي ، مما دفع بالكثير من اصحاب رؤوس الاموال للاستثمار في الأردن .
- شمل النمو في النشاط العمراني خلال السنوات الماضية معظم محافظات المملكة ، فمن حيث بيع الشقق السكنية استحوذت مدينة عمان على الحصة الكبرى بما نسبته (67.1%) من مجموع الشقق السكنية لعام 2005 مقابل (80.5%) لعام 2004، في حين استحوذ بيع قطع الاراضي في باقي محافظات المملكة على ما نسبته (60%) من مجموع قطع الاراضي لعام 2005، مقابل (67.2%) لعام 2004.
- تركز معظم النشاط العمراني في محافظة العاصمة (وبخاصه في مديرية اراضي شمال عمان) ويظهر ذلك في حجم تحصيل ايراداتها ، التي بلغت خلال النصف الاول من العام 2006 (29.1) مليون دينار، مشكله ما نسبته (17.2%) من اجمالي الايرادات الكلية ، ثم مديرية اراضي جنوب عمان التي شكلت ما نسبته (15.3%) 0
- يرجح خبراء العقار في الأردن ان يحافظ السوق خلال السنوات القادمة على نشاطه وتقدمه ، خصوصا اذا ما بقيت اوضاع التوتر السياسي في كل من العراق وفلسطين ولبنان وسوريا قائمة ، الى جانب استمرار ارتفاع اسعار النفط الى مستويات قياسية ، إضافة إلى التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين بخصوص الغاء بنود تسمح للمستأجر البقاء في العقار بعد انتهاء عقد الايجار في العام 2010 .

