



٢ مراجعة تداولات سوق العقار في المملكة خلال شهر كانون الأول من عام 2023

إعداد

مديرية التخطيط والتطوير المؤسسي / قسم الدراسات

7/1/2024

حركة تداولات سوق العقار لشهر كانون الأول من عام 2023

- بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال عام 2023 (6,961,324,696) ديناراً أردنياً.
- انخفاض حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال شهر كانون الأول من عام 2023 بنسبة بلغت (5%) مقارنةً بالشهر السابق؛ ليبلغ (502,225,167) ديناراً أردنياً.
- انخفاض قيمة الإيرادات خلال عام 2023 بنسبة بلغت (5%) مقارنةً بعام 2022؛ لتبلغ (257,780,617) ديناراً أردنياً.
- انخفاض قيمة الإيرادات خلال شهر كانون الأول من عام 2023 بنسبة بلغت (18%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (2%) مقارنةً بالشهر السابق؛ لتبلغ (18,338,133) ديناراً أردنياً.
- انخفاض حركة بيوعات غير الأردنيين خلال عام 2023 بنسبة بلغت (28%)، حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبة بلغت (29%)، وانخفضت بيوعات الأراضي بنسبة بلغت (26%) مقارنةً بعام 2022.
- انخفاض القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين خلال عام 2023 بنسبة بلغت (33%) مقارنةً بعام 2022، حيث بلغت (202,246,120) ديناراً.
- انخفاض حركة بيوعات غير الأردنيين خلال شهر كانون الأول من عام 2023 بنسبة بلغت (37%) مقارنةً بعام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (7%) مقارنةً بالشهر السابق، حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبة بلغت (44%) مقارنةً بعام 2022، وانخفضت بنسبة بلغت (11%) مقارنةً بالشهر السابق، وانخفضت بيوعات الأراضي بنسبة بلغت (23%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفضت بنسبة بلغت (1%) مقارنةً بالشهر السابق.
- انخفاض القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين خلال شهر كانون الأول من عام 2023 بنسبة بلغت (38%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (5%) مقارنةً بالشهر السابق؛ حيث بلغت (14,744,981) ديناراً.

• انخفاض حركة بيع العقار في المملكة خلال عام 2023 بنسبة بلغت (5%)، حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبة بلغت (6%)، وانخفضت بيوعات الأراضي بنسبة بلغت (4%) مقارنةً بعام 2022.

• انخفاض حركة بيع العقار في المملكة خلال شهر كانون الأول من عام 2023 بنسبة بلغت (3%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وارتفاع بلغت نسبته (4%) مقارنةً بالشهر السابق، حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبة بلغت (1%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وارتفعت بنسبة بلغت (2%) مقارنةً بالشهر السابق، وانخفضت بيوعات الأراضي بنسبة بلغت (4%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وارتفعت بنسبة بلغت (5%) مقارنةً بالشهر السابق.

إحصائيات تملك الإناث والذكور:

- عدد ملكيات الإناث: (1,931,495) ملكية.
- عدد ملكيات الذكور: (3,696,799) ملكية.

• إنجازات مشروع تحسين البيانات والمطابقة:

- مجموع الملكيات الكلي (وطني ومتسلسل): (5,644,407) ملكية.
- عدد الملكيات المرتبطة برقم وطني: (5,268,636) ملكية.
- نسبة الملكيات المرتبطة بالرقيم الوطني من العدد الكلي: (93.34%).
- عدد قطع الأراضي/الصحائف الموجودة في المملكة: (1,832,114).
- عدد الشقق المسجلة: (706,434).
- عدد قطع تطابق السجل مع الخارطة: (1,825,475).
- نسبة تطابق قطع السجل: (99.64%).

بلغ حجم التداول في سوق العقار في المملكة خلال عام 2023 ستة ملياراتٍ وتسعمئةٍ وواحدٍ وستين مليوناً وثلاثمئةٍ وأربعةٍ وعشرين ألفاً وستمئةٍ وستةٍ وتسعين (6,961,324,696) ديناراً أردنياً، حيث بلغ في شهر كانون الأول خمسمئةٍ وإثنان مليوناً ومئتان وخمسةٍ وعشرين ألفاً ومئةٍ وسبعةٍ وستين (502,225,167) ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (5%) مقارنةً بالشهر السابق.

وذلك بعد اعتماد آليةٍ مختلفةٍ لاحتساب حجم التداول العقاري عن المتبعة سابقاً، بسبب توفر بياناتٍ أكثر دقة نتيجة أتمتة معاملات تسجيل الأراضي وحوسبتها، بالتوافق مع قانون الملكية العقارية، وقانون رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته، بالإضافة إلى اعتماد القيمة الإدارية في معاملات تسجيل الأراضي لاحتساب الرسوم وفقاً لأحكام نظام لجان تقدير قيم الأموال غير المنقولة.

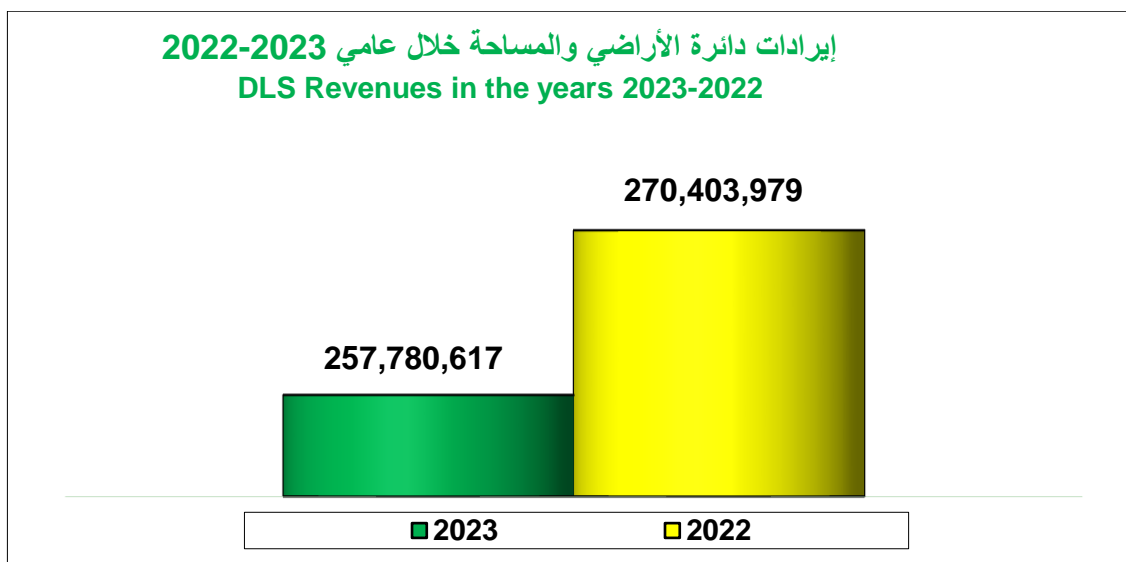
وقد اعتمدت الآلية الجديدة مجموعةً من المعاملات الناقلة للملكية والتي يترتب عليها أثر مالي حقيقي في السوق العقاري، وحساب مجموع قيمها التقديرية لفترةٍ معينة، وهي كالتالي:

حجم التداول خلال شهر كانون الأول/ 2023

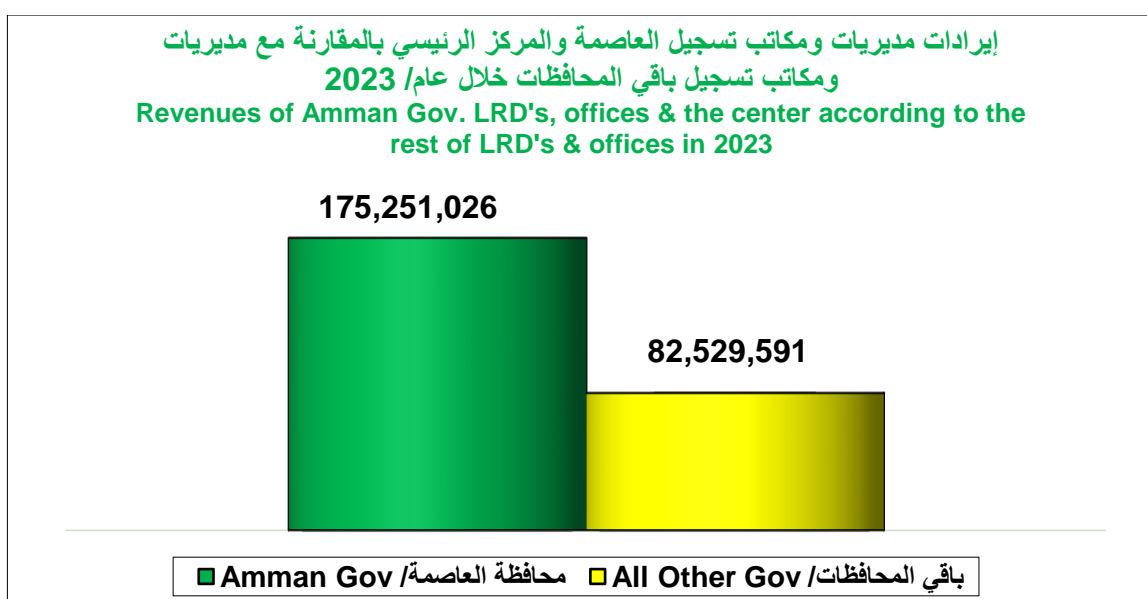
الرقم	المعاملة	القيمة التقديرية
1.	البيع	460,119,849
2.	بيع تطوير	1,790,357
3.	بيع حكم محكمة	17,077,722
4.	البيع أمام لجنة ازالة الشبوع	49,317
5.	بيع بوكالة	2,161,471
6.	افراز بقصد البيع	13,468,919
7.	مبادلة	7,557,532
	المجموع	502,225,167

علماً أنه سيتعدّر مقارنة حجم التداول بنظيره من الأعوام السابقة وتحديد معدلات التغيّر حالياً، لاختلاف آلية الاحتساب.

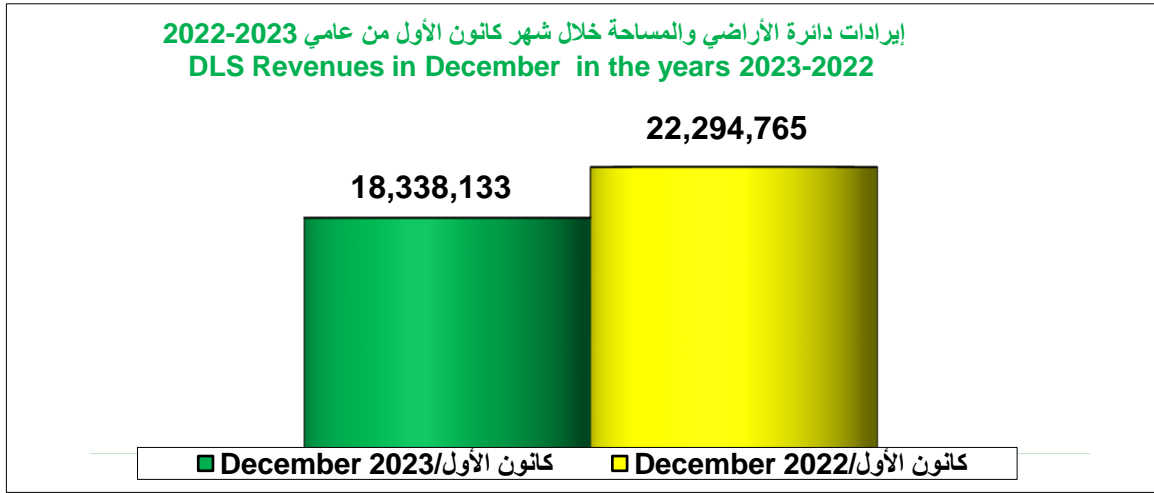
وقد بلغت إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال عام 2023: (257,780,617) ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (5%) مقارنةً بعام 2022، وقد جاءت مديرية تسجيل أراضي شمال عمان بالمرتبة الأولى بإيراداتٍ بلغت (41,600,127) ديناراً، وفي المرتبة الثانية مديرية تسجيل أراضي جنوب عمان بإيراداتٍ بلغت (33,974,227) ديناراً. تلاها بالمرتبة الثالثة مديرية تسجيل أراضي عمان بإيراداتٍ بلغت: (28,996,150) ديناراً، ثم جاءت رابعاً مديرية تسجيل أراضي غرب عمان بإيراداتٍ بلغت (25,844,936) ديناراً.



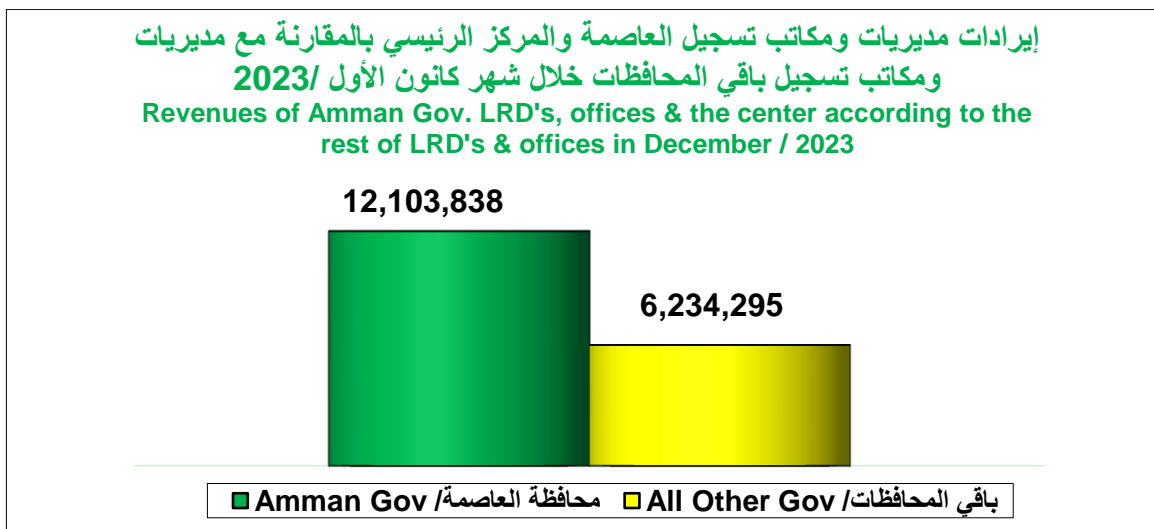
وقد بلغت نسبة إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل محافظة العاصمة والمركز الرئيسي من حجم إيرادات عام 2023 (68%) بمجموع (175,251,026) ديناراً، فيما بلغت إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل باقي المحافظات (82,529,591) ديناراً.



بلغت إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال شهر كانون الأول من عام 2023: (18,338,133) ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (18%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022؛ وانخفاضٍ بلغت نسبته (2%) مقارنةً بالشهر السابق، وقد جاءت مديرية تسجيل أراضي جنوب عمان بالمرتبة الأولى بإيراداتٍ بلغت (2,854,302) ديناراً، وفي المرتبة الثانية مديرية تسجيل أراضي شمال عمان بإيراداتٍ بلغت: (2,577,085) ديناراً، تلتها بالمرتبة الثالثة مديرية تسجيل أراضي غرب عمان بإيراداتٍ بلغت: (1,940,419) ديناراً، وبالمرتبة الرابعة ويفارقٍ بسيطٍ مديرية تسجيل أراضي عمان: (1,885,774) ديناراً.



وقد بلغت نسبة إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل محافظة العاصمة والمركز الرئيسي من حجم إيرادات هذا الشهر (66%)، بمجموع (12,103,838) ديناراً، فيما بلغت إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل باقي المحافظات (6,234,295) ديناراً.



تمركز بيوعات الأراضي والتهنق حسب الأحواس خلال عام 2023

تمركزت أكثر بيوعات الأراضي في المملكة خلال عام 2023 في عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (589) قطعة أرض، تلتها في الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (395) قطعة، وفي جنوب عمان/ قرية الجيزة/ حوض الموارس بعدد (282) قطعة، ثم في قرية المسيطبة/ حوض البلد من نفس المديرية، وفي معان/ قرية سطح معان/ حوض سهل أنتولة الغربي بعدد (279) قطعة في كلٍ منهما، وفي المفرق/ قرية ثغرة الجب/ حوض العلم، وفي الموقر/ قرية الموقر/ حوض المطبة بعدد (248) قطعة في كلٍ منهما.

أما بيوعات الشقق فقد تمركزت في الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (661) شقة، تلتها شرق عمان/ قرية النويجيس/ حوض الرواق بعدد (567) شقة، وفي قرية طبربور من نفس المديرية/ حوض الميالة بعدد (553) شقة، وفي شمال عمان/ قرية ياجوز/ حوض أم حليلفة بعدد (470) شقة، ثم في قرية أبو نصير من نفس المديرية/ حوض أصهى الفقير بعدد (456) شقة، وفي قرية الجبيهه من نفس المديرية أيضاً/ حوض أبو العوف بعدد (451) شقة، ثم في غرب عمان/ قرية وادي السير/ حوض دير غبار بعدد (413) شقة.

تمركزت بيوعات الأراضي في المملكة خلال شهر كانون الأول من عام 2023 في عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (56) قطعة أرض، تلتها الموقر/ قرية الموقر/ حوض المطبة بعدد (36) قطعة، وفي العقبة/ قرية العقبة/ حوض الاتحاد، وفي البادية الشمالية/ قرية غدير العبد/ حوض سبتى بعدد (35) قطعة في كلٍ منهما، ثم في الزرقاء/ قرية أم رمانه/ حوض المعمر بعدد (34) قطعة.

أما بيوعات الشقق فقد تمركزت في الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (47) شقة، وفي شمال عمان/ قرية أبو نصير/ حوض أصهى الفقير، وفي شرق عمان/ قرية طبربور/ حوض الميالة بعدد (43) شقة في كلٍ منهما، تلتها في عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (37) شقة، وايضاً في عمان/ قرية عمان/ حوض جحرة الشمالي بعدد (32) شقة.

بيوعات الأراضي والشقق لغير الأردنيين خلال عام 2023

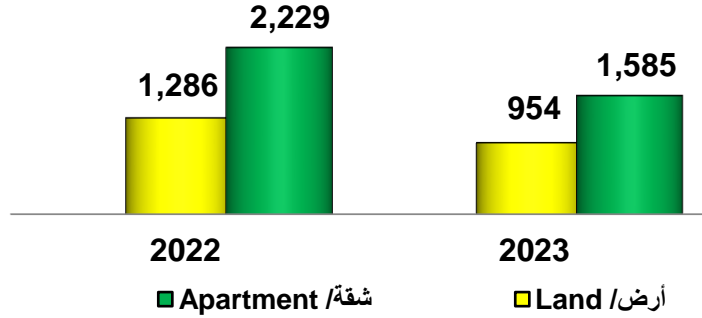
بلغ عدد بيوعات العقار لمستثمرين غير أردنيين خلال عام 2023: (2,539) عقاراً بانخفاض بلغت نسبته (28%) مقارنةً بعام 2022، منها (1,585) شقةً بانخفاض بلغت نسبته (29%)، و (954) قطعة أرض بانخفاض بلغت نسبته (26%)، مساحتها: (242,069) م² للشقق و (8,345,954) م² للأراضي، قيمتها التقديرية (202,246,120) ديناراً، بانخفاض بلغت نسبته (33%) مقارنةً بعام 2022: منها (132,437,059) ديناراً بنسبة بلغت (65%) للشقق، و (69,809,061) ديناراً بنسبة بلغت (35%) للأراضي.

جدول رقم (1): إجمالي البيوعات لغير الأردنيين خلال عامي 2022-2023

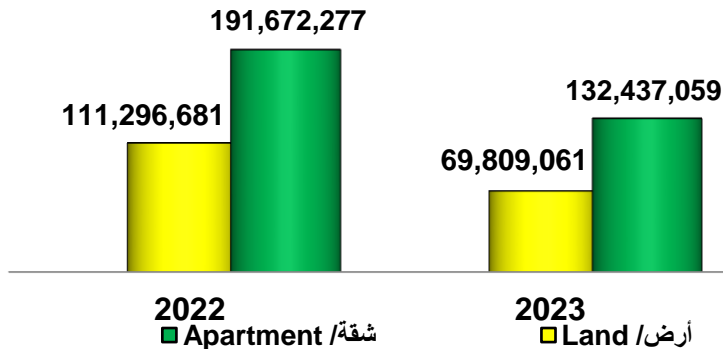
Table No. (1): Sales for Non-Jordanians during the years 2023-2022

مجموع عدد الشقق والأراضي Total No. of Apartments & Lands	عدد الأراضي No. of Lands	عدد الشقق No. of Apartments	القيمة Value	البيان Description السنة The year
2,539	954	1,585	202,246,120	2023
3,515	1,286	2,229	302,968,958	2022
-28	-26	-29	-33	نسبة التغير Percentage of change

بيوعات العقار لغير الأردنيين حسب العدد خلال عامي 2022-2023
No. of sale transactions for Non-Jordanians in the years 2023-2022



بيوعات العقار لغير الأردنيين من حيث القيمة خلال عامي 2022-2023
Value of sale transactions for Non-Jordanians in the years 2023-2022



حيث جاءت الجنسية العراقية في بيوعات عام 2023 بالمرتبة الأولى بمجموع (597) عقاراً، تلتها بالمرتبة الثانية الجنسية السورية بمجموع (463) عقاراً، والجنسية السعودية بالمرتبة الثالثة بمجموع (367) عقاراً.

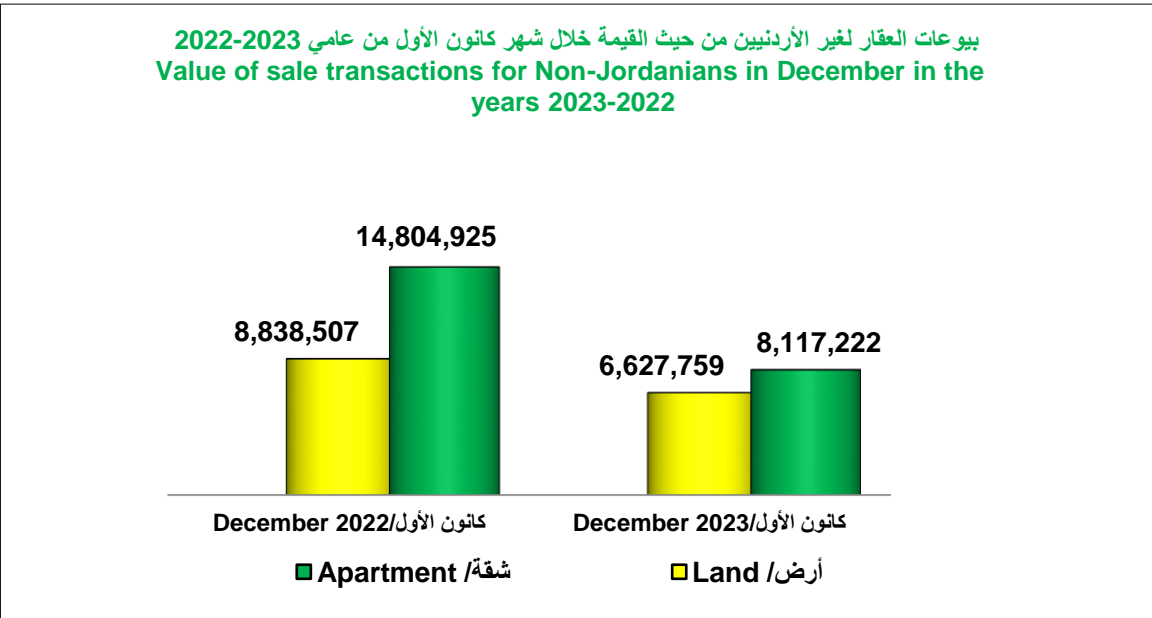
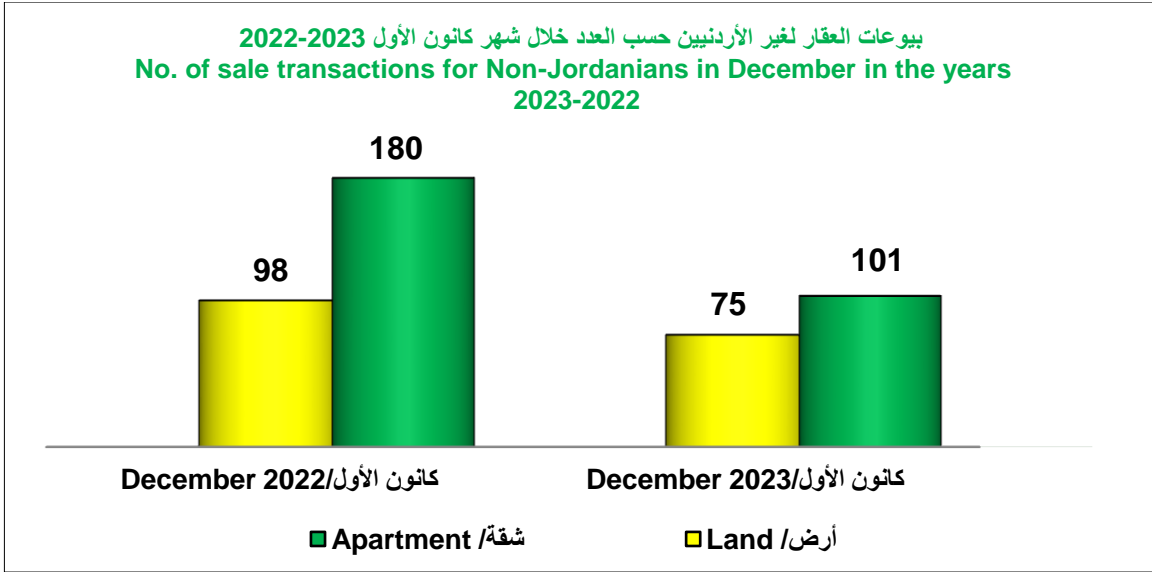
أما من حيث القيمة فقد جاءت الجنسية العراقية أيضاً بالمرتبة الأولى بقيمة تقديرية بلغت: (75,387,625) ديناراً بنسبة بلغت (37%) من القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين، والجنسية السورية بالمرتبة الثانية: (23,032,375) ديناراً بنسبة بلغت (11%)، والجنسية السعودية بالمرتبة الثالثة: (19,174,878) ديناراً بنسبة بلغت (9%).

فيما بلغ عدد بيوعات العقار لمستثمرين غير أردنيين خلال شهر كانون الأول من عام 2023: (176) عقاراً بانخفاض بلغت نسبته (37%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (7%) مقارنةً بالشهر السابق، منها (101) شقةً، بانخفاض بلغت نسبته (44%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (11%) مقارنةً بالشهر السابق، و(75) قطعة أرض، بانخفاض بلغت نسبته (23%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (1%) مقارنةً بالشهر السابق، مساحتها (15,357) م² للشقق و (427,110) م² لقطع الأراضي، قيمتها التقديرية (14,744,981) ديناراً، بانخفاض بلغت نسبته (38%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، و(5%) مقارنةً بالشهر السابق: منها (8,117,222) ديناراً بنسبة بلغت (55%) للشقق، و(6,627,759) ديناراً بنسبة بلغت (45%) للأراضي.

جدول رقم (2): إجمالي البيوعات لغير الأردنيين خلال شهر كانون الأول من عامي 2022-2023

Table No. (2): Sales for Non-Jordanians in December in the years 2023-2022

مجموع عدد الشقق والأراضي	عدد الأراضي	عدد الشقق	القيمة	البيان Description الشهر Month
Total No. of Apartments & Lands	No. of Lands	No. of Apartments	Value	
176	75	101	14,744,981	كانون الأول/ December 2023
278	98	180	23,643,432	كانون الأول/ December 2022
-37	-23	-44	-38	نسبة التغير Percentage of change



حيث جاءت الجنسية السعودية بالمرتبة الأولى في بيوعات شهر كانون الأول بمجموع (40) عقاراً، وفي المرتبة الثانية الجنسية العراقية بمجموع (38) عقاراً، وفي المرتبة الثالثة الجنسية السورية بمجموع (31) عقاراً.

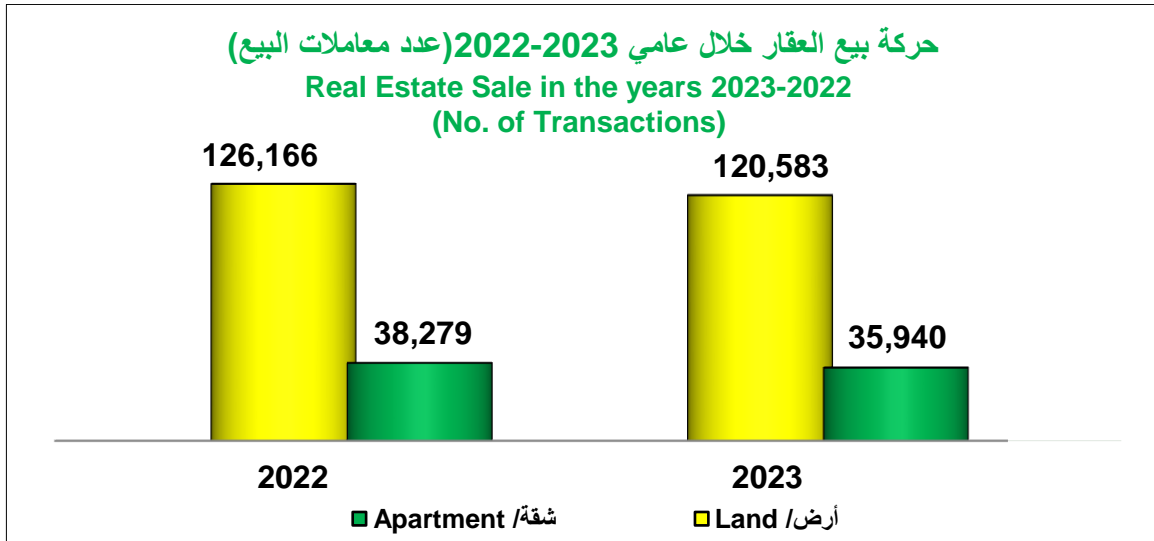
أما من حيث القيمة فقد جاءت الجنسية العراقية بالمرتبة الأولى بحجم استثمار بلغ: (4,597,744) ديناراً بنسبة بلغت (31%) من القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين، والجنسية السعودية بالمرتبة الثانية: (4,113,257) ديناراً بنسبة بلغت (28%)، والجنسية السورية بالمرتبة الثالثة: (1,937,275) ديناراً بنسبة بلغت (13%).

حركة بيع العقار

بلغ إجمالي بيوعات العقار في المملكة خلال عام 2023: (156,523) عقاراً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (5%) مقارنةً بعام 2022، توزعت على (56,960) عقاراً في محافظة العاصمة بنسبة بلغت (36%)، و(99,563) عقاراً في باقي المحافظات بنسبة بلغت (64%). كما توزعت بيوعات العقار في محافظة العاصمة على (23,332) شقةً، و(33,628) قطعة أرض، في حين توزعت البيوعات في باقي محافظات المملكة على (12,608) شقةً و(86,955) قطعة أرض.

جدول رقم (3): حركة بيع العقار في المملكة خلال عامي 2022-2023 (عدد المعاملات)
Table No. (3): Land Sale in Jordan in the years 2023-2022 (No. of transactions)

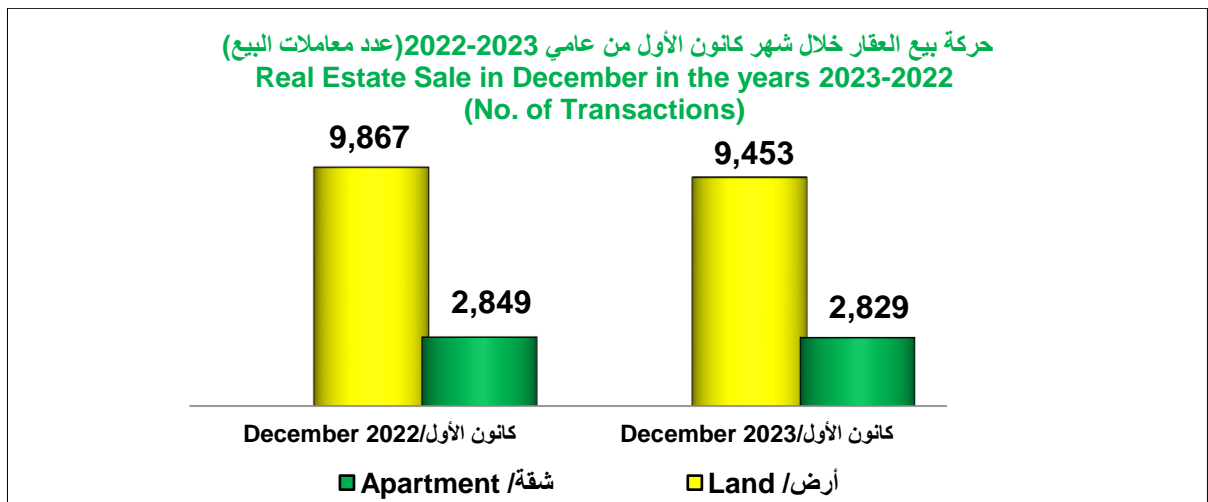
نسبة التغير Percentage of change %		عدد معاملات البيع خلال عام/ 2023 No. of sale transactions in 2023		عدد معاملات البيع خلال عام/ 2022 No. of sale transactions in 2022		التصنيف Classification المحافظة Governorate
أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	
-0.2	-5	33,628	23,332	33,711	24,683	محافظة العاصمة Amman Gov.
-6	-7	86,955	12,608	92,455	13,596	باقي محافظات المملكة All Other Gov.
-4	-6	120,583	35,940	126,166	38,279	المجموع Sub total
-5		156,523		164,445		المجموع الإجمالي Final Total



بلغ إجمالي معاملات بيع العقار في المملكة خلال شهر كانون الأول من عام 2023: (12,282) عقاراً بانخفاضٍ بلغت نسبته (3%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وارتفاعٍ بلغت نسبته (4%) مقارنةً بالشهر السابق، توزعت على (4,211) عقاراً في محافظة العاصمة بنسبةٍ بلغت (34%)، و (8,071) عقاراً في باقي المحافظات بنسبةٍ بلغت (66%). كما توزعت البيوعات في محافظة العاصمة على (1,725) شقةً، و(2,486) قطعة أرض، في حين توزعت البيوعات في باقي محافظات المملكة على (1,104) شقةً و(6,967) قطعة أرض.

جدول رقم (4): حركة بيع العقار في المملكة خلال شهر كانون الأول من عامي 2022-2023 (عدد المعاملات)
Table No. (4): Land Sale in Jordan during December in the years 2023-2022 (No. of transactions)

نسبة التغير Percentage of change %		عدد معاملات البيع خلال شهر كانون الأول/2023 No. of sale transactions during December/ 2023		عدد معاملات البيع خلال شهر كانون الأول/2022 No. of sale transactions during December/ 2022		التصنيف Classification المحافظة Governorate
أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	
-9	-5	2,486	1,725	2,736	1,813	محافظة العاصمة Amman Gov.
-2	7	6,967	1,104	7,131	1,036	باقي محافظات المملكة All Other Gov.
-4	-1	9,453	2,829	9,867	2,849	المجموع Sub total
-3		12,282		12,716		المجموع الإجمالي Final Total



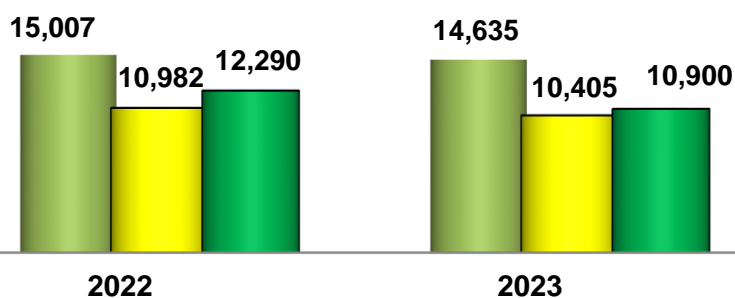
علمًا بأن مساحة الأراضي المباعة خلال هذا الشهر قد بلغت: (25,536,974) م²، ومساحة الشقق بلغت: (422,218) م².

جدول رقم (5): عدد الشقق المباعة حسب مساحتها خلال عامي 2022-2023

Table No. (5): No. of Apartments sold according to Area during the years 2023-2022

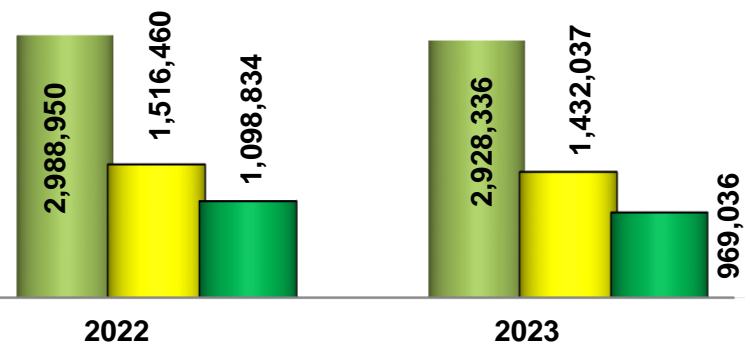
مجموع مساحات الشقق / م ² Total Area of Apartments/ m ²	مجموع الشقق Total No. of Apartments	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أكبر من 150 م ² More than 150 m ²	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	بين 150 – 120 م ² Between (120-150) m ²	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أقل من 120 م ² Less than 120m ²	السنة Year
5,329,410	35,940	200	2,928,336	14,635	138	1,432,037	10,405	79	969,036	10,900	2023
5,604,244	38,279	199	2,988,950	15,007	138	1,516,460	10,982	89	1,098,834	12,290	2022
0.05-	0.06-	0.01	0.02-	0.02-	0.00	0.06-	0.05-	0.11-	0.12-	0.11-	نسبة التغير % Percentage of change

عدد الشقق المباعة حسب مساحتها خلال عامي 2022-2023
No. of Apartments sold according to Area in the years 2023-2022



■ أكبر من 150 م² ■ بين 150 - 120 م² ■ أقل من 120 م²

مساحات الشقق المباعة خلال عامي 2022-2023 م²
Areas of Apartments sold in the years 2023-2022/M²



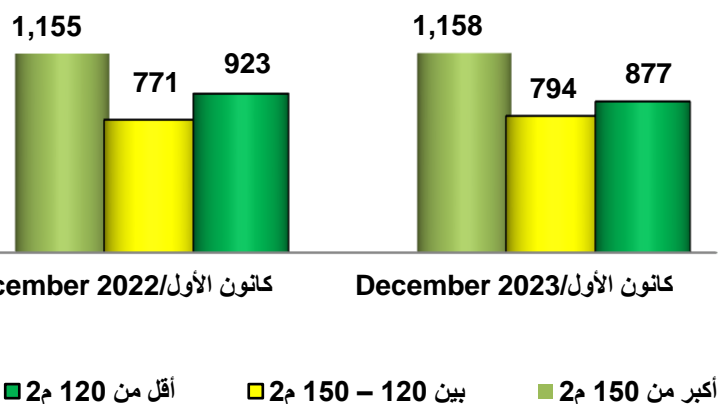
■ أكبر من 150 م² ■ بين 150 - 120 م² ■ أقل من 120 م²

جدول رقم (6): عدد الشقق المباعة خلال شهر كانون الأول من عامي 2022-2023
Table No. (6): No. of Apartments sold in December in the years 2023-2022

مجموع مساحات الشقق / م ² Total Area of Apartments/ m ²	مجموع الشقق Total No. of Apartments	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أكبر من 150 م ² More than 150 m ²	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	بين 150 – 120 م ² Between (120-150) m ²	معدل المساحة / م ² Area Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أقل من 120 م ² Less than 120m ²	السنة Year
422,218	2,829	203	235,191	1,158	138	109,609	794	84	77,417	877	2023
423,506	2,849	203	234,496	1,155	138	106,739	771	89	82,270	923	2022
0.003-	0.01-	0.00	0.003	0.003	0.00	0.03	0.03	0.06-	0.06-	0.05-	نسبة التغير % Percentage of change

عدد الشقق المباعة حسب مساحتها خلال شهر كانون الأول من عامي 2023-2022

No. of Apartments sold according to Area in December of the years 2023-2022



مساحات الشقق المباعة خلال شهر كانون الأول من عامي 2022-2023 م²

Areas of Apartments sold in December of the years 2023-2022/ M²

