



٢٠٢٣ شهر تشرين الثاني من عام 2023 مراجعة تداولات سوق العقار في المملكة

إعداد

مديرية التخطيط والتطوير المؤسسي / قسم الدراسات

5/12/2023

حركة تداولات سوق العقار خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023

- بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 ستة ملياراتٍ وأربعمئةٍ وتسعةٍ وخمسين مليوناً وتسعةٍ وتسعين ألفاً وخمسمئةٍ وتسعةٍ وعشرين (6,459,099,529) ديناراً أردنياً.
- إنخفاض حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (16%) ليبلغ خمسمئةٍ وستةٍ وعشرين مليوناً وسبعمئةٍ وإثنان ألفاً ومئةٍ وثلاثة عشر (526,702,113) ديناراً أردنياً.
- انخفاض قيمة الإيرادات خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (3%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022؛ لتبلغ (239,442,484) ديناراً أردنياً.
- انخفاض قيمة الإيرادات خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (21%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاضٍ بلغت نسبته (23%) مقارنةً بالشهر السابق؛ لتبلغ (18,630,816) ديناراً أردنياً.
- انخفاض القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (33%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022، حيث بلغت (188,003,157) ديناراً.
- إنخفاض القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (30%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاضٍ بلغت نسبته (24%) مقارنةً بالشهر السابق؛ حيث بلغت (15,490,300) ديناراً.
- انخفاض حركة بيوعات غير الأردنيين خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (27%)، حيث انخفضت بيوعات الشقق بنسبةٍ بلغت (28%)، وانخفضت بيوعات الأراضي بنسبةٍ بلغت (26%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022.
- إنخفاض حركة بيوعات غير الأردنيين خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 بنسبةٍ بلغت (40%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وانخفاضٍ بلغت نسبته (41%) مقارنةً بالشهر

السابق، حيث انخفضت مبيعات الشقق بنسبة بلغت (44%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وانخفضت بنسبة بلغت (45%) مقارنةً بالشهر السابق، وانخفضت مبيعات الأراضي بنسبة بلغت (34%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، في حين انخفضت بنسبة بلغت (34%) أيضاً مقارنةً بالشهر السابق.

● انخفاض حركة بيع العقار في المملكة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 بنسبة بلغت (5%)، حيث انخفضت مبيعات الشقق بنسبة بلغت (7%)، وانخفضت مبيعات الأراضي بنسبة بلغت (4%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022.

● انخفاض حركة بيع العقار في المملكة خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 بنسبة بلغت (11%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (18%) مقارنةً بالشهر السابق، حيث انخفضت مبيعات الشقق بنسبة بلغت (13%) مقارنةً بنظيرتها من عام 2022، وانخفضت بنسبة بلغت (16%) مقارنةً بالشهر السابق، وانخفضت مبيعات الأراضي بنسبة بلغت (10%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، كما وانخفضت بنسبة بلغت (18%) مقارنةً بالشهر السابق.

● إنجازات مشروع تحسين البيانات والمطابقة:

- مجموع الملكيات الكلي (وطني ومتسلسل): (5,631,696) ملكية.
- عدد الملكيات المرتبطة برقم وطني: (5,254,457) ملكية.
- عدد ملكيات الإناث: (1,925,147) ملكية.
- عدد ملكيات الذكور: (3,688,665) ملكية.
- نسبة الملكيات المرتبطة بالرقيم الوطني من العدد الكلي: (93.30%).
- عدد قطع الأراضي/الصحائف الموجودة في المملكة: (1,828,744).
- عدد الشقق المسجلة: (704,349).
- عدد قطع تطابق السجل مع الخارطة: (1,821,947).
- نسبة تطابق قطع السجل: (99.63%).

بلغ حجم التداول في سوق العقار في المملكة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 ستة ملياراتٍ وأربعمئةٍ وتسعةٍ وخمسين مليوناً وتسعةً وتسعين ألفاً وخمسمئةً وتسعةً وعشرين (6,459,099,529) ديناراً أردنياً، حيث بلغ في شهر تشرين الأول خمسمئة وستةٍ وعشرين مليوناً وسبعمئةٍ وإثنان ألفاً ومئةٍ وثلاثة عشر (526,702,113) ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (16%) مقارنةً بالشهر السابق.

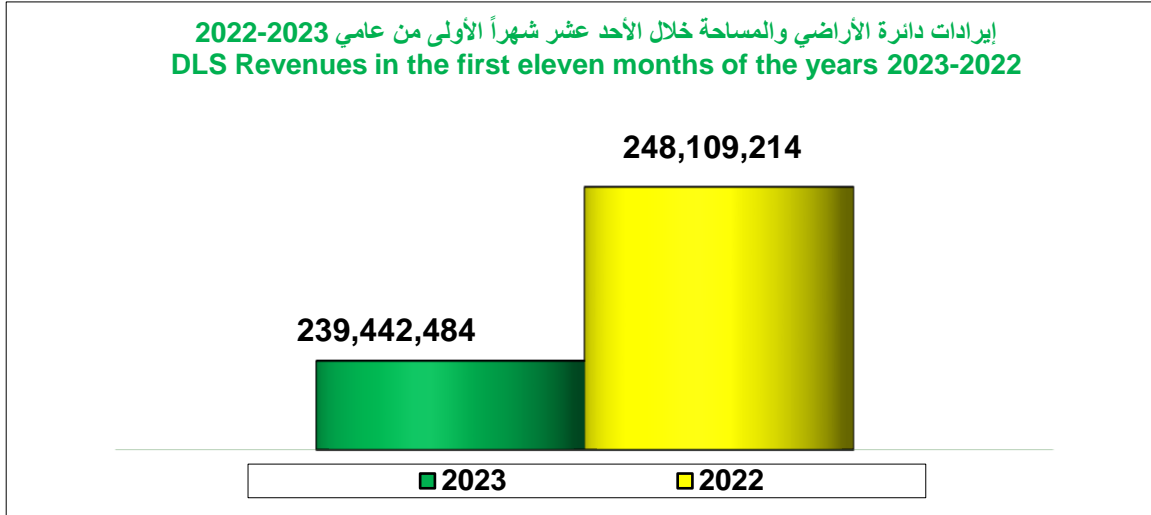
وذلك بعد اعتماد آليةٍ مختلفةٍ لاحتساب حجم التداول العقاري عن المتبعة سابقاً، بسبب توفر بياناتٍ أكثر دقة نتيجة أتمتة معاملات تسجيل الأراضي وحوسبتها، بالتوافق مع قانون الملكية العقارية، وقانون رسوم تسجيل الأراضي وتعديلاته، بالإضافة إلى اعتماد القيمة الإدارية في معاملات تسجيل الأراضي لاحتساب الرسوم وفقاً 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 لفترة معينة، وهي كالتالي:

حجم التداول خلال شهر تشرين الثاني/ 2023

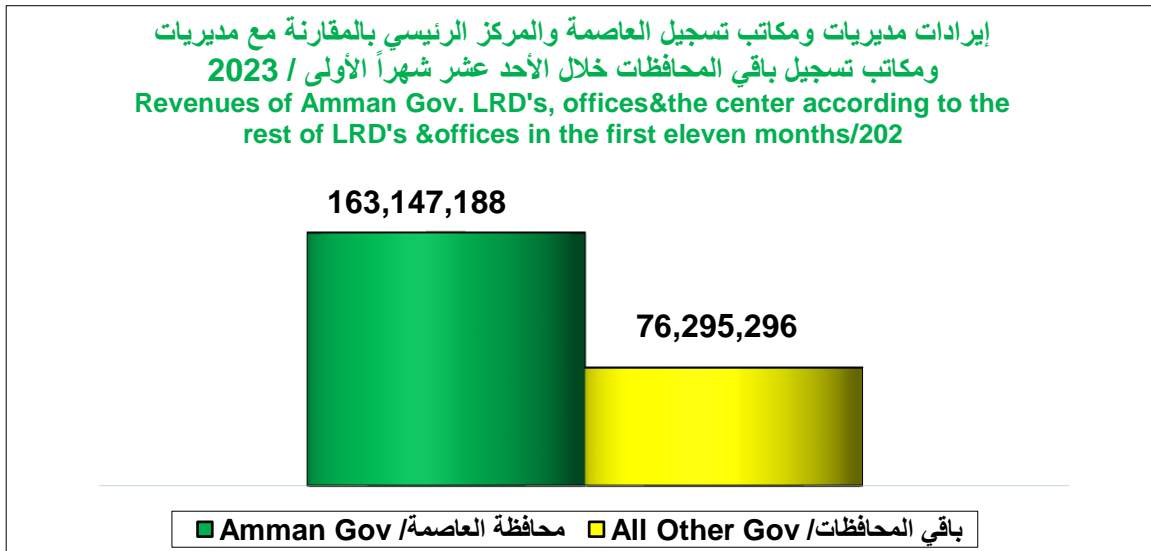
الرقم	المعاملة	القيمة التقديرية
1.	البيع	488,495,447
2.	بيع تطوير	1,029,498
3.	بيع حكم محكمة	21,431,430
4.	البيع أمام لجنة ازالة الشبوع	60,431
5.	بيع بوكالة	1,033,596
6.	افراز بقصد البيع	10,574,535
7.	مبادلة	4,077,176
	المجموع	526,702,113

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

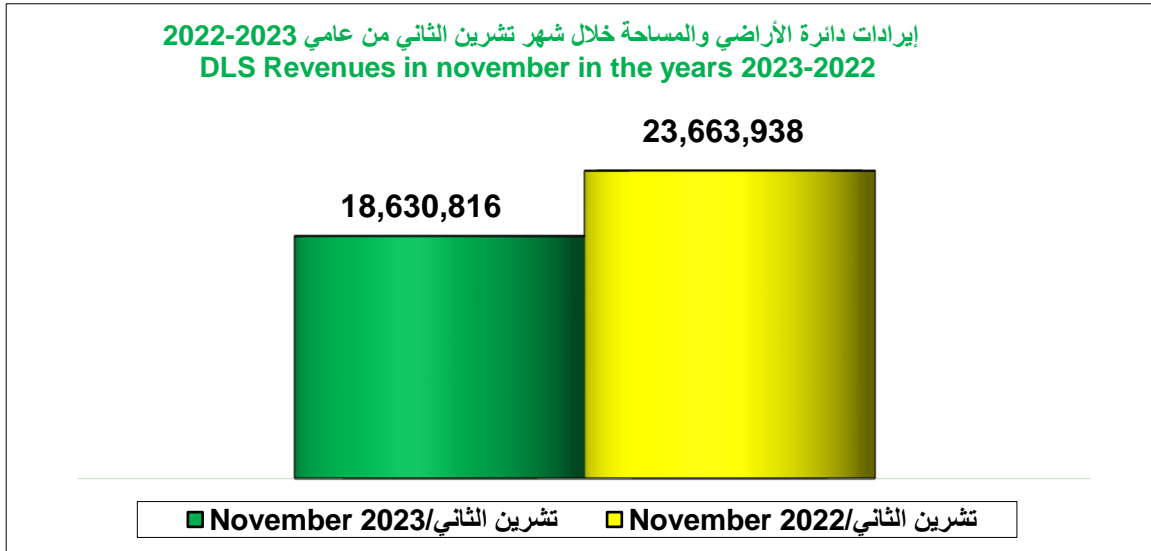
وقد بلغت إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال الأحد عشر شهراً المنصرمة من عام 2023: **(239,442,484)** ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته **(3%)** مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022؛ وقد جاءت مديرية تسجيل أراضي شمال عمان بالمرتبة الأولى بإيراداتٍ بلغت **(39,023,042)** ديناراً، وفي المرتبة الثانية مديرية تسجيل أراضي جنوب عمان بإيراداتٍ بلغت **(31,119,925)** ديناراً. تلاها بالمرتبة الثالثة مديرية تسجيل أراضي عمان بإيراداتٍ بلغت: **(27,110,376)** ديناراً، ثم جاءت رابعاً مديرية تسجيل أراضي غرب عمان بإيراداتٍ بلغت **(23,904,517)** ديناراً.



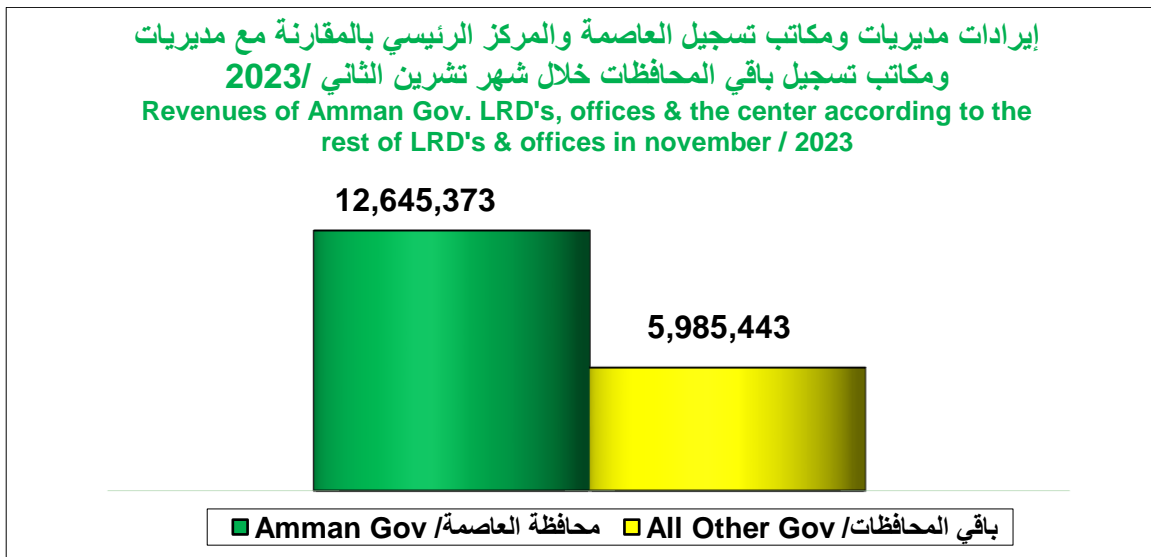
حيث بلغت نسبة إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل محافظة العاصمة والمركز الرئيسي من حجم إيرادات الأحد عشر شهراً الأولى **(68%)** بمجموع **(163,147,188)** ديناراً، فيما بلغت إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل باقي المحافظات **(76,295,296)** ديناراً.



بلغت إيرادات دائرة الأراضي والمساحة خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023: (18,630,816) ديناراً أردنياً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (21%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022؛ وانخفاضٍ بلغت نسبته (23%) مقارنةً بالشهر السابق، وقد جاءت مديرية تسجيل أراضي شمال عمان بالمرتبة الأولى بإيرادات بلغت (2,878,685) ديناراً، وفي المرتبة الثانية مديرية تسجيل أراضي جنوب عمان بإيرادات بلغت: (2,526,484) ديناراً، تلتها بالمرتبة الثالثة مديرية تسجيل أراضي غرب عمان بإيرادات بلغت: (2,239,026) ديناراً، وبالمرتبة الرابعة مديرية تسجيل أراضي عمان: (2,114,780) ديناراً.



وقد بلغت نسبة إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل محافظة العاصمة والمركز الرئيسي من حجم إيرادات هذا الشهر (68%)، بمجموع (12,645,373) ديناراً، فيما بلغت إيرادات مديريات ومكاتب تسجيل باقي المحافظات (5,985,443) ديناراً.



تمركز بيوعات الأراضي والشقق حسب الأحياء خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023

تمركزت أكثر بيوعات الأراضي في المملكة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 في عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (533) قطعة أرض، تلتها في الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (368) قطعة، وفي جنوب عمان في كل من: قرية الجيزة/ حوض الموارس، وقرية المسيطبة/ حوض البلد بعدد (272) قطعة في كل منهما، وفي معان/ قرية سطح معان/ حوض سهل انتولة الغربي بعدد (257) قطعة، وفي المفرق/ قرية ثغرة الجب/ حوض العلم بعدد (229) قطعة، ثم في الموقر/ قرية ذهبية الغربية/ حوض خربة الذهبية الشمالية بعدد (220) قطعة، وفي قرية الموقر من نفس المديرية/ حوض المطبة بعدد (212) قطعة.

أما بيوعات الشقق فقد تمركزت في الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (614) شقة، تلتها شرق عمان/ قرية النويجيس/ حوض الرواق بعدد (536) شقة، وفي قرية طبربور من نفس المديرية/ حوض الميالة بعدد (510) شقة، وفي شمال عمان/ قرية ياجوز/ حوض أم حليلفة بعدد (442) شقة، وفي قرية الجبيهة من نفس المديرية/ حوض أبو العوف بعدد (424) شقة، وفي قرية أبو نصير من نفس المديرية أيضاً/ حوض أصهى الفقير بعدد (413) شقة.

تمركزت بيوعات الأراضي في المملكة خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023 في عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (44) قطعة أرض، تلتها شمال عمان/ قرية بدران/ حوض المقرن بعدد (33) قطعة، ثم في معان/ قرية سطح معان/ حوض سهل أنتولة الغربي بعدد (32) قطعة، ثم في كل من شرق عمان/ قرية طبربور/ حوض عين ارباط، وجنوب عمان/ قرية زويزا/ حوض زويزا الجنوبي بعدد (29) قطعة ف كل منهما، ثم في كل من المفرق/ قرية ثغرة الجب/ حوض العلم، والموقر/ قرية ذهبية الغربية/ حوض خربة الذهبية الشمالية بعدد (27) قطعة في كل منهما.

أما بيوعات الشقق فقد تمركزت في شمال عمان/ قرية الجبيهة/ حوض أبو العوف بعدد (49) شقة، وفي الزرقاء/ قرية البتراوي/ حوض البتراوي الجنوبي بعدد (39) شقة، تلتها شرق عمان/ قرية طبربور/ حوض الميالة بعدد (38) شقة، وفي عمان/ قرية عمان/ حوض المدينة بعدد (36) شقة، ثم في شمال عمان مجدداً/ قرية أبو نصير/ حوض أصهى الفقير بعدد (35) شقة.

بيوعات الأراضي والشقق لغير الأردنيين خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023

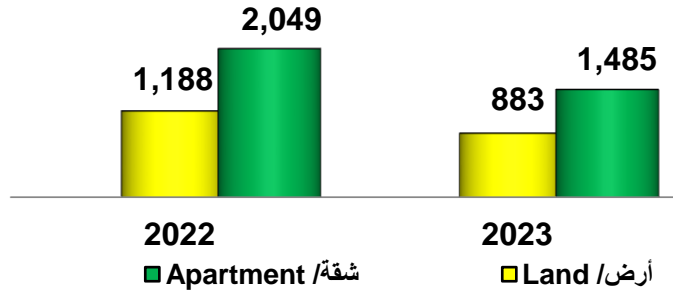
بلغ عدد بيوعات العقار لمستثمرين غير أردنيين خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023: (2,368) عقاراً بانخفاض بلغت نسبته (27%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022، منها (1,485) شقةً بانخفاض بلغت نسبته (28%)، و (883) قطعة أرض بانخفاض بلغت نسبته (26%)، مساحتها: (226,832) م² للشقق و (7,948,776) م² للأراضي، قيمتها التقديرية (188,003,157) ديناراً، بانخفاض بلغت نسبته (33%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022: منها (124,379,572) ديناراً بنسبة بلغت (66%) للشقق، و (63,623,585) ديناراً بنسبة بلغت (34%) للأراضي.

جدول رقم (1): إجمالي البيوعات لغير الأردنيين خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عامي 2022-2023

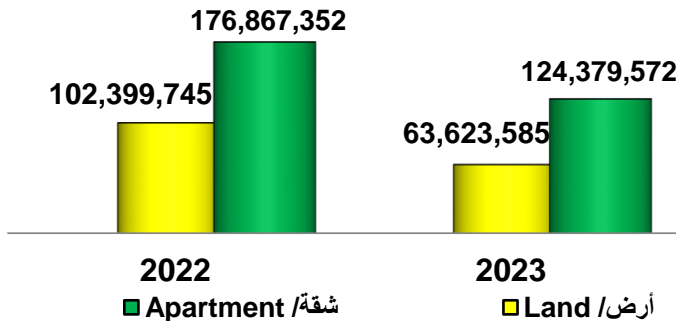
Table No. (1): Sales for Non-Jordanians during the first eleven months of the years 2023-2022

مجموع عدد الشقق والأراضي Total No. of Apartments & Lands	عدد الأراضي No. of Lands	عدد الشقق No. of Apartments	القيمة Value	البيان Description الفترة الزمنية Time period
2,368	883	1,485	188,003,157	الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023 The first eleven months /2023
3,237	1,188	2,049	279,267,097	الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2022 The first eleven months /2022
-27	-26	-28	-33	نسبة التغير Percentage of change

بيوعات العقار لغير الأردنيين حسب العدد خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عامي 2022-2023
No. of sale transactions for Non-Jordanians in the first eleven months of the years 2023-2022



بيوعات العقار لغير الأردنيين من حيث القيمة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عامي 2022-2023
Value of sale transactions for Non-Jordanians in the first eleven months of the years 2023-2022



حيث جاءت الجنسية العراقية في بيوعات الأحد عشر شهراً الأولى بالمرتبة الأولى بمجموع (560) عقاراً، تلتها بالمرتبة الثانية الجنسية السورية بمجموع (433) عقاراً، والجنسية السعودية بالمرتبة الثالثة بمجموع (327) عقاراً.

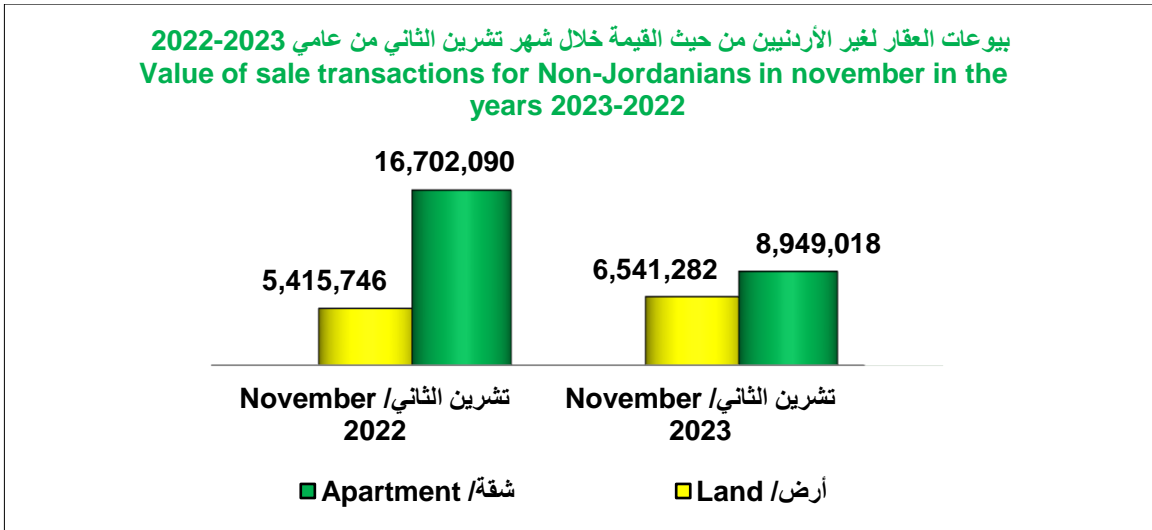
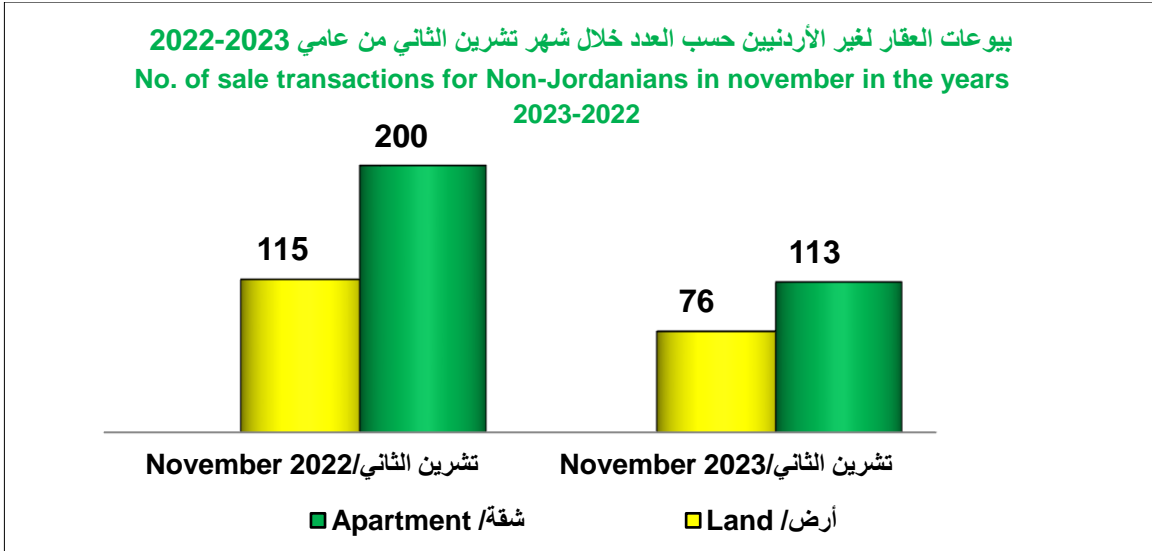
أما من حيث القيمة فقد جاءت الجنسية العراقية أيضاً بالمرتبة الأولى بقيمة تقديرية بلغت: (71,115,591) ديناراً بنسبة بلغت (38%) من القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين، والجنسية السورية بالمرتبة الثانية: (21,136,441) ديناراً بنسبة بلغت (11%)، والجنسية السعودية بالمرتبة الثالثة: (15,061,621) ديناراً بنسبة بلغت (8%).

فيما بلغ عدد بيوعات العقار لمستثمرين غير أردنيين خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023: (189) عقاراً بانخفاض بلغت نسبته (40%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (41%) مقارنةً بالشهر السابق، منها (113) شقةً، بانخفاض بلغت نسبته (44%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (45%) مقارنةً بالشهر السابق، و(76) قطعة أرض، بانخفاض بلغت نسبته (34%) مقارنةً بالشهر نفسه من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته أيضاً (34%) مقارنةً بالشهر السابق، مساحتها (17,455) م² للشقق و (428,592) م² لقطع الأراضي، قيمتها التقديرية (15,490,300) ديناراً، بانخفاض بلغت نسبته (30%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاض بلغت نسبته (24%) مقارنةً بالشهر السابق: منها (8,949,018) ديناراً بنسبة بلغت (58%) للشقق، (6,541,282) ديناراً بنسبة بلغت (42%) للأراضي.

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

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

مجموع عدد الشقق والأراضي	عدد الأراضي	عدد الشقق	القيمة	Description البيان الشهر Month
Total No. of Apartments & Lands	No. of Lands	No. of Apartments	Value	
189	76	113	15,490,300	تشرين الثاني / November 2023
315	115	200	22,117,836	تشرين الثاني / November 2022
-40	-34	-44	-30	نسبة التغير Percentage of change



حيث تشاركت الجنسيان السورية والعراقية المرتبة الأولى في بيوعات شهر تشرين الثاني بمجموع (37) عقاراً لكلٍ منهما، وفي المرتبة الثانية الجنسية السعودية بمجموع (18) عقاراً، وفي المرتبة الثالثة الجنسية الأمريكية بمجموع (13) عقاراً.

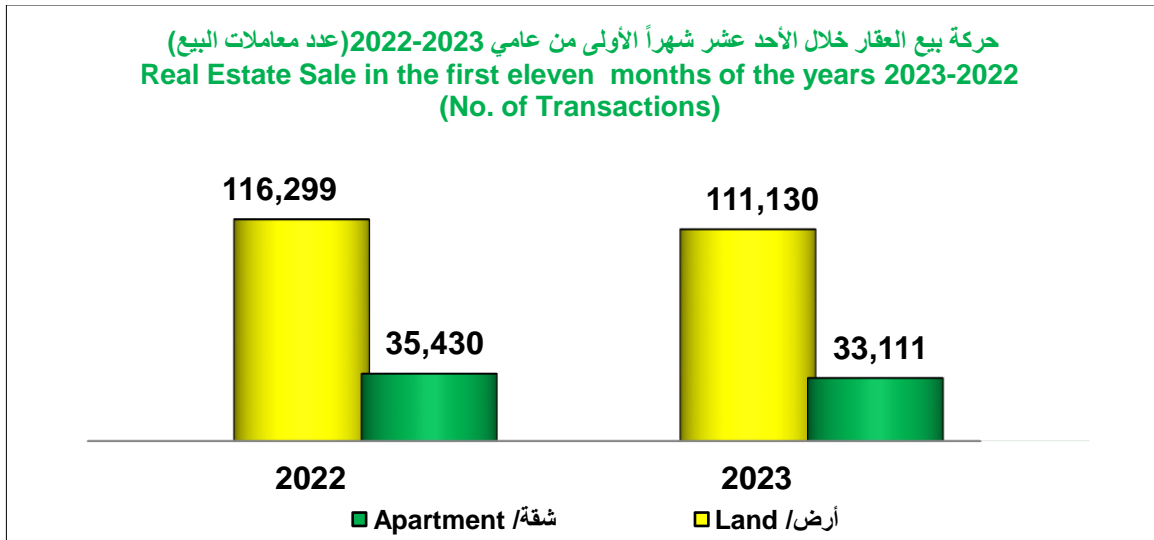
أما من حيث القيمة فقد جاءت الجنسية العراقية بالمرتبة الأولى بحجم استثمار بلغ: (5,417,822) ديناراً بنسبة بلغت (35%) من القيمة التقديرية لبيوعات غير الأردنيين، والجنسية السورية بالمرتبة الثانية: (2,215,837) ديناراً بنسبة بلغت (14%)، والجنسية السعودية بالمرتبة الثالثة: (1,120,980) ديناراً بنسبة بلغت (7%).

حركة بيع العقار

بلغ إجمالي بيوعات العقار في المملكة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عام 2023: (144,241) عقاراً، بانخفاضٍ بلغت نسبته (5%) مقارنةً بنفس الفترة من عام 2022، توزعت على (52,749) عقاراً في محافظة العاصمة بنسبةٍ بلغت (37%)، و(91,492) عقاراً في باقي المحافظات بنسبةٍ بلغت (63%). كما توزعت بيوعات العقار في محافظة العاصمة على (21,607) شقةً، و(31,142) قطعة أرض، في حين توزعت البيوعات في باقي محافظات المملكة على (11,504) شقةً و(79,988) قطعة أرض.

جدول رقم (3): حركة بيع العقار في المملكة خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عامي 2022-2023 (عدد المعاملات)
Table No. (3): Land Sale in Jordan during the first eleven months of the years 2023-2022 (No. of transactions)

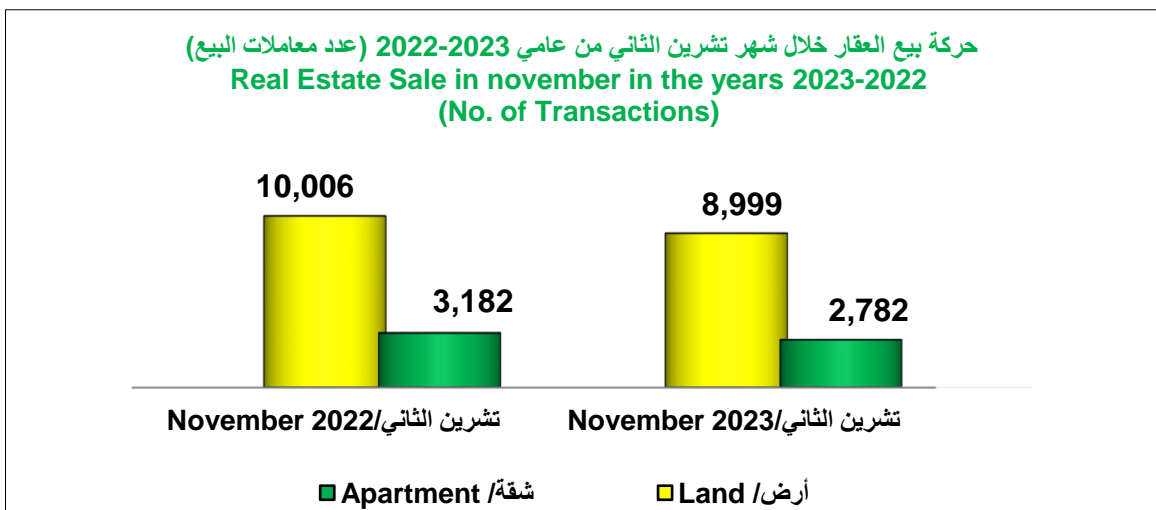
نسبة التغير Percentage of change %		عدد معاملات البيع خلال الأحد عشر شهراً الأولى / 2023 No. of sale transactions during the first eleven months/ 2023		عدد معاملات البيع خلال الأحد عشر شهراً الأولى / 2022 No. of sale transactions during the first eleven months/ 2022		التصنيف Classification المحافظة Governorate
أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	
1	-6	31,142	21,607	30,975	22,870	محافظة العاصمة Amman Gov.
-6	-8	79,988	11,504	85,324	12,560	باقي محافظات المملكة All Other Gov.
-4	-7	111,130	33,111	116,299	35,430	المجموع Sub total
-5		144,241		151,729		المجموع الإجمالي Final Total



بلغ إجمالي معاملات بيع العقار في المملكة خلال شهر تشرين الثاني من عام 2023: (11,781) عقاراً بانخفاضٍ بلغت نسبته (11%) مقارنةً بنفس الشهر من عام 2022، وانخفاضٍ بلغت نسبته (18%) مقارنةً بالشهر السابق، توزعت على (4,230) عقاراً في محافظة العاصمة بنسبةٍ بلغت (36%)، و (7,551) عقاراً في باقي المحافظات بنسبةٍ بلغت (64%). كما توزعت البيوعات في محافظة العاصمة على (1,746) شقةً، و (2,484) قطعة أرض، في حين توزعت البيوعات في باقي محافظات المملكة على (1,036) شقةً و (6,515) قطعة أرض.

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

نسبة التغير Percentage of change %		عدد معاملات البيع خلال شهر تشرين الثاني/2023 No. of sale transactions during November/ 2023		عدد معاملات البيع خلال شهر تشرين الثاني/2022 No. of sale transactions during November/ 2022		التصنيف Classification المحافظة Governorate
أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	أراضي Lands	شقق Apartments	
-5	-15	2,484	1,746	2,614	2,066	محافظة العاصمة Amman Gov.
-12	-7	6,515	1,036	7,392	1,116	باقي محافظات المملكة All Other Gov.
-10	-13	8,999	2,782	10,006	3,182	المجموع Sub total
-11		11,781		13,188		المجموع الإجمالي Final Total

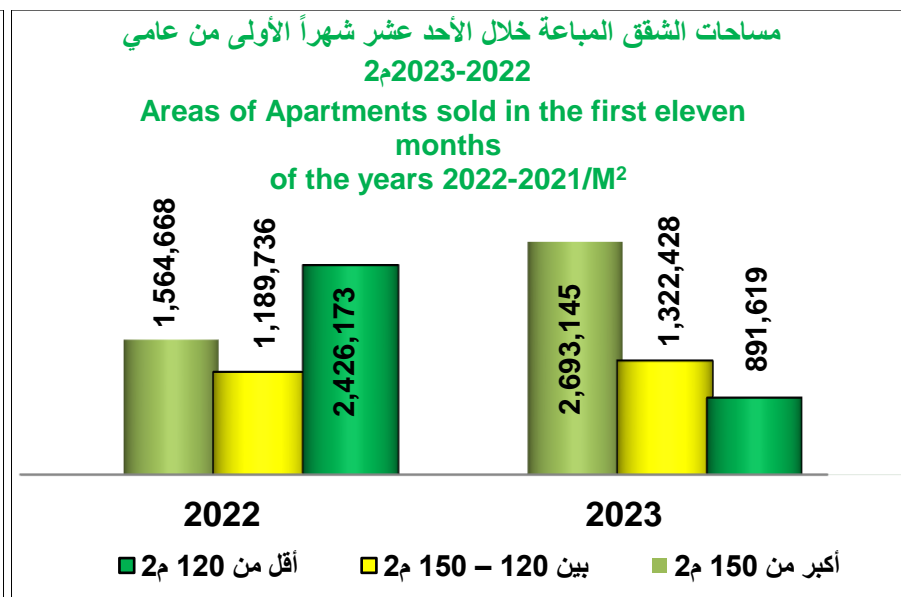
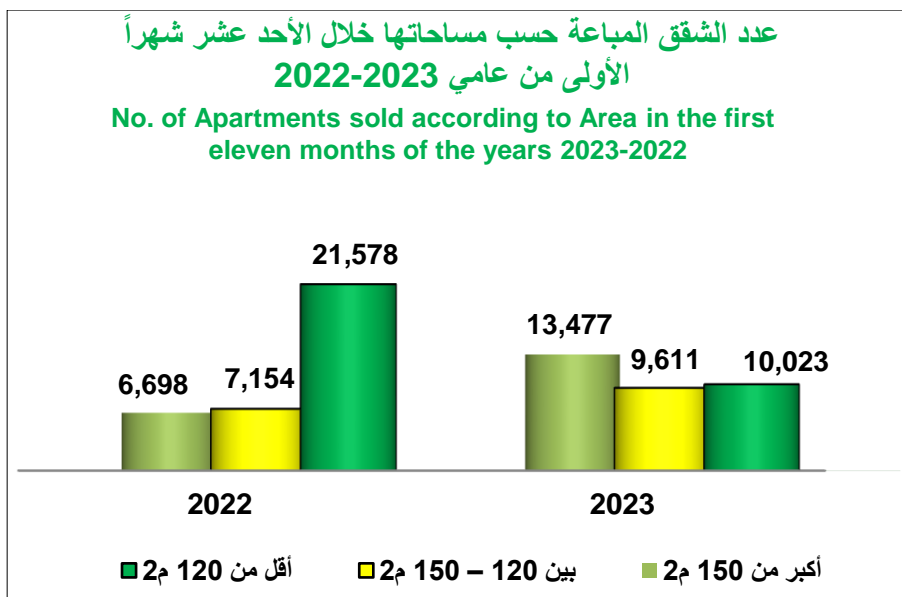


علماً بأن مساحة الأراضي المباعة خلال هذا الشهر قد بلغت: (26,936,241) م²، ومساحة الشقق بلغت: (411,521) م².

جدول رقم (5): عدد الشقق المباعة حسب مساحتها خلال الأحد عشر شهراً الأولى من عامي 2022-2023

Table No. (5): No. of Apartments sold according to Area during the first eleven months of 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 Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أكبر من 150 م ² More than 150 m ²	معدل المساحة / م ² Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	بين 120 – 150 م ² Between (120-150) m ²	معدل المساحة / م ² Average/ m ²	المساحة / م ² Area/ m ²	أقل من 120 م ² Less than 120m ²	السنة Year
4,907,192	33,111	200	2,693,145	13,477	138	1,322,428	9,611	89	891,619	10,023	2023
5,180,576	35,430	234	1,564,668	6,698	166	1,189,736	7,154	112	2,426,173	21,578	2022
-5	-7	-15	72	101	-17	11	34	-21	-63	-54	نسبة التغير % Percentage of change



جدول رقم (6): عدد الشقق المباعة خلال شهر تشرين الثاني من عامي 2022 - 2023

Table No. (6): No. of Apartments sold in November 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
411,521	2,782	204	233,215	1,146	138	98,973	719	87	79,333	917	2023
475,169	3,182	202	260,004	1,287	138	120,488	871	92	94,676	1,024	2022
-13	-13	1	-10	-11	0	-18	-17	-5	-16	-10	نسبة التغير % Percentage of change

