



قطاع الإسكان الأردني

الإنجازات وتقييم الأداء للفترة (2015-2018)

مديرية السياسات

إدارة السياسات الإسكانية

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

عمان - الأردن

2019

فريق العمل

رئيس قسم الدراسات وتقييم السياسات

المهندسة بيان جرادات

رئيس قسم البيانات

السيد أحمد المومني

باحث احصائي

السيدة صفاء محمود

باحث اجتماعي

السيدة هدى أبو عودة

المؤسسة العامة للإسكان و التطوير الحضري

(فهرس التقرير)

2 - 1	المقدمة	الفصل الأول
15 - 3	الوصف العام للقطاع	الفصل الثاني
61 - 16	انجازات القطاع	الفصل الثالث
62	تقييم أداء القطاع	الفصل الرابع
63	التوصيات	الفصل الخامس
أ	جدول المرفقات	
ب - ص	المرفقات	
ق	قائمة المراجع	

الفصل الأول

قطاع الإسكان

المقدمة

يعتبر تأمين المسكن الملائم من أهم الأولويات في تلبية الحاجات الأساسية للأسرة والمجتمع بشكل عام. وعليه فإن الإسكان من القضايا الحضرية ذات الأولوية التي تواجه واضعي السياسات ومتخذي القرار، لا سيما مع التغيرات الديموغرافية والحضرية المتمثلة بارتفاع النمو السكاني والتحضر المطرد، إضافة للأوضاع السياسية التي تشكل ظروفاً غير اعتيادية فيما يتعلق بالوضع الإسكاني في الأردن، وبناءً على ذلك تلجأ الحكومات إلى رسم السياسات ووضع الاستراتيجيات والبرامج التي تحقق التوازن بين أقطاب العملية الإسكانية.

وباعتبارها الذراع الرسمي للحكومة في مجال الإسكان، تعمل المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري ضمن مسارين هما:

" الإنتاج " و " السياسات"، حيث تساهم ضمن مسار الإنتاج في تلبية الحاجة السكنية للمواطنين وسد العجز في السوق من قطع الأراضي الصغيرة المخدومة بالبنية التحتية.

أما مسار السياسات فتقوم المؤسسة على رعاية قطاع الإسكان والمساهمة في تحقيق الأهداف الوطنية الواردة في وثيقة رؤية الأردن 2025 ومشروع النهضة الوطني لتمكين المواطنين من الحصول على السكن الملائم خاصة ذوي الدخل المتوسط والمتدني، وبمشاركة القطاع الخاص، كما تسعى إلى المساهمة في تخفيف وطأة الفقر من خلال تضمين سياسات الفقر في السياسة الإسكانية.

تقوم المؤسسة بعمل تقييم دوري لأداء قطاع الإسكان من خلال هذا التقرير السنوي والذي يتناول وصفاً عاماً لقطاع الإسكان والذي يشتمل على تحليل مقارن لواقع الإسكان في الأردن وعلاقته مع القطاعات الأخرى من خلال استعراض المؤشرات الحضرية والإسكانية ورصد اتجاه المؤشرات خلال الفترة (2015 - 2018). وقد تم اعتماد سنة (2015) كسنة أساس كونها مرتبطة بالتعداد العام للسكان والمساكن.

كما يستعرض التقرير انجازات قطاع الإسكان ويشمل الإنجازات حسب محاور السياسة الإسكانية وهي: المخزون السكني، التنظيم واستعمالات الأراضي، الإنتاج السكني، التأجير السكني، التمويل الإسكاني، التشريعات، وإدارة القطاع. ومن ثم تقييم لأداء القطاع، وفي ضوء الإنجازات وتقييم الأداء تكون التوصيات لتحسين أداء القطاع.

☒ الهدف العام

تهدف مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري إلى تمكين قطاع الإسكان من تلبية حاجة إلى المواطنين إلى السكن الملائم اقتصادياً واجتماعياً وبيئياً ليشمل ذلك كافة شرائح المجتمع من فئات الدخل المختلفة وخصوصاً المواطنين ذوي الدخل المتدني في كافة مناطق المملكة مما يساهم في تخفيف مستويات الفقر وتحسين نوعية حياة المواطنين. ويكون ذلك من خلال سياسات إسكانية شاملة ومبادرات وبرامج إسكانية متكاملة ومن خلال مشاركة القطاع الخاص، وبالتنسيق مع كافة الجهات المعنية والعاملة في القطاع الإسكاني.

☒ التحليل الرباعي لقطاع الإسكان

• نقاط القوة:

- وجود مرجعية رسمية لقطاع الإسكان.
- وجود خبرات متميزة في مجال الإسكان.

• نقاط الضعف:

- عدم كفاية التشريعات لإدارة قطاع الإسكان بشكل عام.
- ضعف التنسيق بين الجهات ذات العلاقة بقطاع الإسكان و تداخل الأدوار والمسؤوليات وعدم ملائمتها لحاجة ذوي الدخل المتدني والمتوسط.

• الفرص:

- الأمن والاستقرار السياسي في المملكة.
- دعم القيادة السياسية في توفير السكن للمواطن.
- توجه الحكومة لتعزيز الشراكة مع القطاع الخاص.
- وجود ثقافة تملك مسكن لدى المواطن مما يولد طلب دائم على المساكن.
- تنوع أنظمة التمويل الإسكاني وتزايد استجابتها لتمويل القروض والمشاريع السكنية.

• التهديدات:

- الهجرات واللجوء المتكرر للأردن.
- ضعف المقدرة الشرائية لشريحة كبيرة من المواطنين.
- ارتفاع أسعار الأراضي السكنية والشقق.
- الارتفاع في أسعار مدخلات الانتاج السكني والأيدي العاملة.
- محدودية البرامج الإسكانية الحكومية.
- ضعف الموائمة بين العرض والطلب في سوق الإسكان.

• التحديات

توفير خيارات المسكن الملائم للمواطنين من ذوي الدخل المتدني والمتوسط.

الفصل الثاني

الوصف العام لقطاع الإسكان

يشمل هذا الفصل تحليل مقارنة لواقع قطاع الإسكان في الأردن وعلاقته مع القطاعات الأخرى من خلال استعراض المؤشرات الحضرية والإسكانية ورصد اتجاه المؤشرات خلال الفترة (2015، 2018).

2-1: المؤشرات الحضرية والإسكانية

1-1-2: السكانية

2-1-2: الاقتصادية

3-1-2: التمويل الإسكاني

4-1-2: الربط بالخدمات الأساسية

5-1-2: المخزون السكني

6-1-2: الإنتاج السكني

7-1-2: سوق العقار

8-1-2: الإسكانية

9-1-2: مقارنة مؤشرات إسكانية

2-1-1: المؤشرات السكانية (كما هي عام 2018):¹

- عدد السكان (بالألف): 10309

- الكثافة السكانية الكلية (شخص/كم²): 116,1

- معدل النمو السكاني (%): 2,4

- نسبة السكان في الحضر (%): 90,3

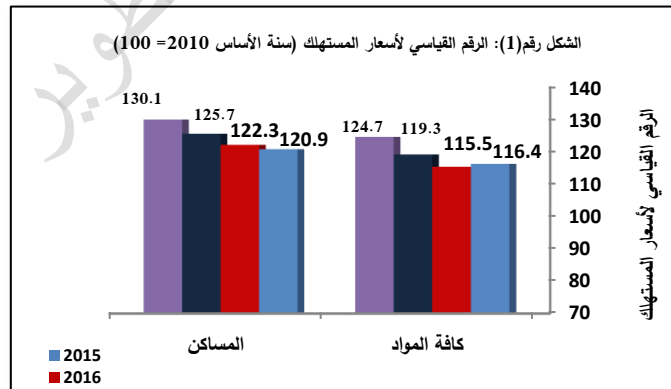
- عدد الأسر (بالألف): 2139

- متوسط حجم الأسرة (فرد): 4,8

² الأردن بالأرقام 2018.

2-1-2: المؤشرات الاقتصادية

- **الفقر²:** استناداً إلى مسح نفقات ودخل الأسرة 2017-2018، بلغت نسبة الفقر³ بين الأفراد الأردنيين 15,7%، أي أن 1,069 مليون أردني متواجدون ضمن منطقة الفقر. في حين بلغت نسبة فقر الجوع⁴ في الأردن 0,12%، أي ما يعادل 7993 فرد، أما فيما يتعلق بفجوة الفقر⁵ فقد بلغت 3,5%، في حين سجلت نسبة شدة الفقر⁶ 1,2%. أما بالنسبة لخط الفقر⁷ فقد بلغ (814) دينار عام 2010 وقدر بـ(680) دينار عام 2018.
- **وسيط الدخل السنوي للأسرة (دينار أردني):⁸** في عام 2017 بلغت قيمة المؤشر (8835) ديناراً مقارنةً بـ (7071) ديناراً للعام 2013 بمعدل نمو سنوي مركب بلغ (6%). غير أن هذه الزيادة لا تعني ارتفاع في الدخل الحقيقية المعبرة عن انتعاش الطلب على منتجات الاقتصاد.
- **الرقم القياسي لأسعار المستهلك (سنة الأساس 2010=100):** يقيس المستوى العام لأسعار سلة ثابتة من السلع والخدمات التي تستهلكها الأسرة في المملكة (818 سلعة وخدمة) بما فيها السلع والخدمات الإستهلاكية المستوردة من الخارج. خلال عام 2018 بلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك لجميع المواد (124,7) بارتفاع نسبته (7,1%) عن العام 2015 حيث بلغ (116,4). وبلغ الرقم القياسي لأسعار المستهلك للمساكن عام 2018 تقريباً (130,1) بارتفاع نسبته (7,7%) عن العام 2015 حيث بلغ (120,9) كما في الشكل رقم (1) أدناه.



² موقع دائرة الإحصاءات العامة <http://dosweb.dos.gov.jo/ar/2019/05/>

³ عدد السكان الذين يقل إنفاقهم عن خط الفقر العام على إجمالي عدد السكان على مستوى المملكة

⁴ مستوى الإنفاق اللازم للفرد لتأمين الحاجات الغذائية الأساسية التي تؤمن له السرعات الحرارية لممارسة نشاطاته الاعتيادية اليومية وبقائه حيا.

⁵ هي حجم الفجوة النقدية الإجمالية اللازمة لرفع إنفاق الفقراء إلى مستوى خط الفقر أي ليصبحوا غير فقراء

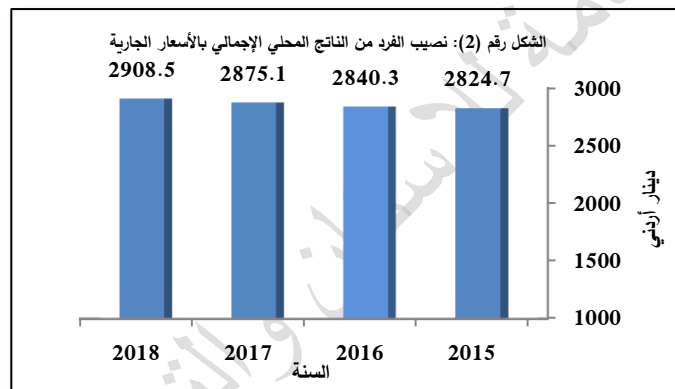
⁶ مدى التفاوت في درجات الفقر بين الواقعين تحت خط الفقر أنفسهم

⁷ مستوى الدخل أو الإنفاق اللازم للفرد لتأمين الحاجات الغذائية والحاجات غير الغذائية الأساسية التي تتعلق بالسكن والملبس والتعليم والصحة والمواصلات

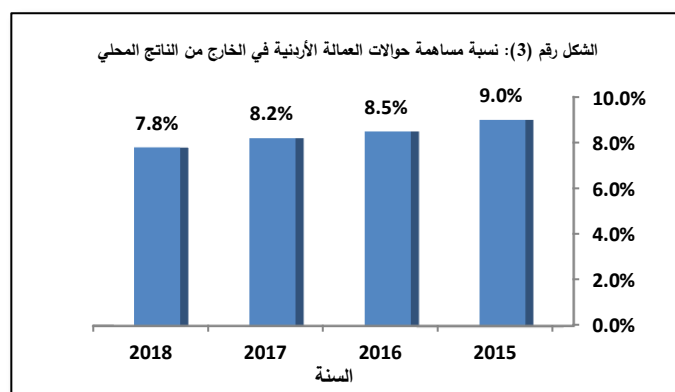
⁸ المصدر: نفقات ودخل الأسرة 2017/2018 www.dos.gov.jo/

- **معدل التضخم:** ويعني المعدل السنوي للتغير في أسعار المستهلك في سنة معينة مقارنة بأسعار المستهلك في سنة سابقة، ويشير إلى ارتفاع أسعار السلع الأساسية بشكل واضح مما يؤثر على الظروف المعيشية للمواطن الأردني. ففي عام 2015 انخفض معدل التضخم بنسبة (0,9%) واستمر بالإنخفاض في عام 2016 حيث بلغ (0,8%) في حين ارتفع في عام 2017 وبلغ (3,3%) واستمر بالارتفاع لعام 2018 حيث بلغ (4,5%).

- **نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (دينار أردني):**⁹ يعبر هذا المؤشر عن حصة الفرد من الناتج المحلي الإجمالي ويساوي مجمل الناتج المحلي الإجمالي مقسوماً على عدد السكان. كلما ارتفع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي دلّ ذلك على نمو الاقتصاد، في عام 2018 ارتفع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية إلى (2908,5) دينار أردني بنسبة (1%) مقارنة مع العام 2015 والذي بلغ نصيب الفرد فيه (2824,7) دينار أردني، كما في الشكل رقم (2) أدناه.



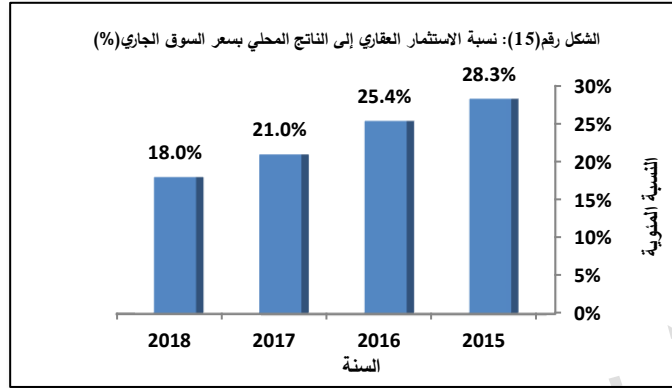
- **نسبة مساهمة حوالات العمالة الأردنية في الخارج من الناتج المحلي الإجمالي:** وهي عبارة عن جزء من المقبوضات في التحويلات الجارية للأردنيين العاملين المقيمين في الخارج. الشكل رقم (3) يشير إلى انخفاض المؤشر حيث بلغ (7,8%) عام 2018 بفارق انخفاض (1,2) نقطة مقارنة مع عام 2015 والذي بلغ فيه المؤشر (9%).



⁹ تم تعديل البيانات وفق أحدث البيانات الصادرة عن البنك المركزي الأردني.

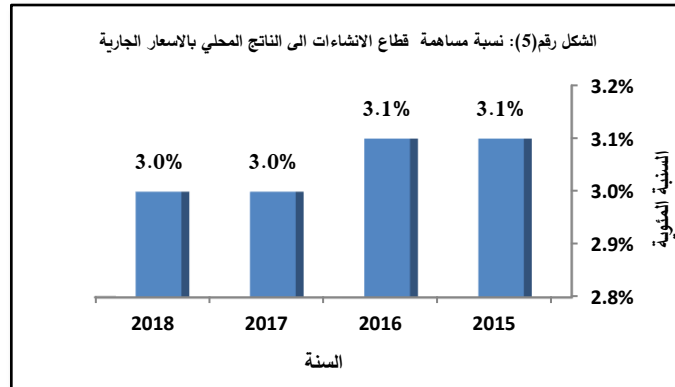
• نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي بسعر السوق الجاري (بمقياس حجم التداول العقاري):

خلال عام 2018 بلغت قيمة المؤشر (18%) بإنخفاض مقداره (3,10%) مقارنة مع عام 2015 حيث بلغت نسبته (28,3%)، كما في الشكل رقم (15) أدناه.

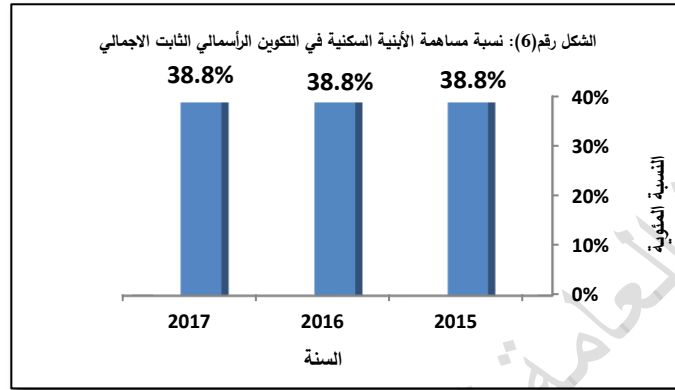


• نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية: بلغت نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات

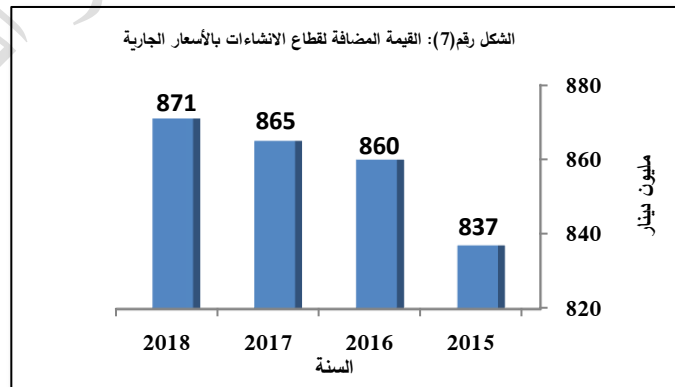
منسوبةً إلى إجمالي قطاعات الاقتصاد الوطني (3%) عام 2018 مسجلاً انخفاضاً مقداره (1,0%) مقارنةً بعام 2015 حيث كانت النسبة (3,1%). هنالك ترابط في العلاقة بين أهمية القطاع وزيادة حصته في الناتج المحلي الإجمالي. حيث تدل زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي على فاعليته من خلال ارتفاع الطلب على منتجاته. كما في الشكل رقم (5) أدناه.



- **نسبة مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي**¹⁰: ويقصد بذلك جميع السلع النهائية المشتراة بواسطة منشآت الأعمال كالألات والمعدات والمباني والعقارات المستخدمة في عملية الإنتاج. بلغت النسبة (38,8%) لعام (2017) مع ثبات النسبة لعام (2015) والبالغة (38,8%)، كما في الشكل رقم (6) أدناه.

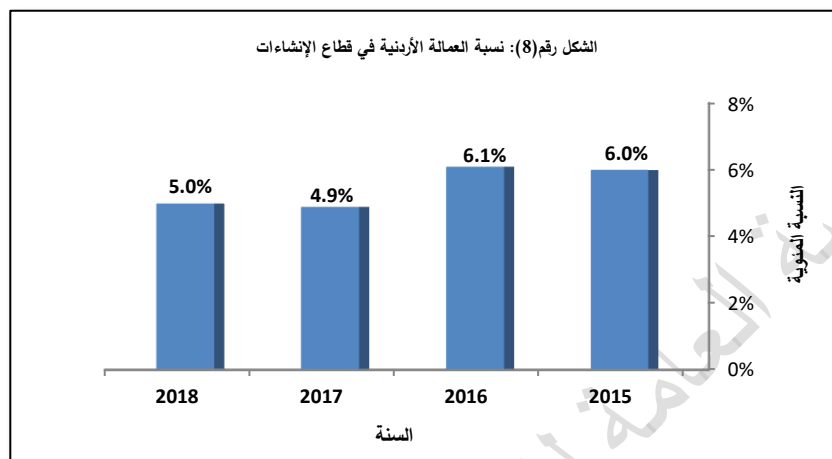


- **القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (مليون دينار)**: تُعرف القيمة المضافة بأنها الجهد المبذول في إنتاج السلع أو الفرق بين المدخلات والمخرجات، وتوضح المساهمة الحقيقية لقطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي. خلال عام 2018 بلغت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (871) مليون دينار بارتفاع نسبته (4,1%) مقارنة مع عام 2015 الذي بلغت القيمة فيه (837) مليون دينار كما في الشكل رقم (7) أدناه.



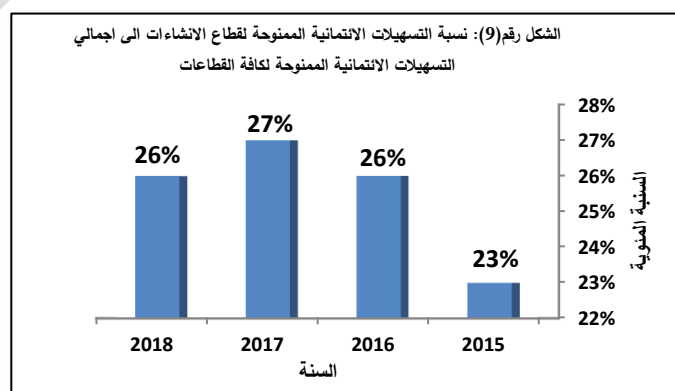
¹⁰المصدر: الكتاب الإحصائي السنوي/دائرة الإحصاءات العامة.

- نسبة العمالة الأردنية في قطاع الإنشاءات: بلغت نسبة العمالة الأردنية في قطاع الإنشاءات (5%) من إجمالي المشتغلين الأردنيين في كافة قطاعات الإقتصاد الوطني لعام 2018 كما بلغت عام 2017 (4,9%) ولعام 2016 (6,1%) ولعام 2015 بلغت (6%) كما يبين الشكل رقم (8).



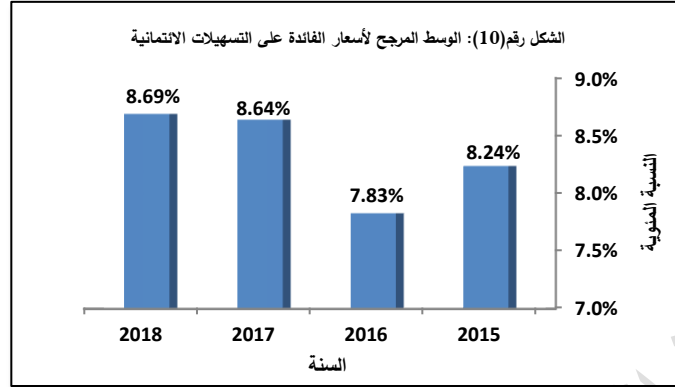
3-1-2: مؤشرات التمويل الإسكاني¹¹

- نسبة التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات إلى إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لكافة القطاعات من قبل البنوك المرخصة: بلغت النسبة (23%) عام 2015 وارتفعت إلى (26%) خلال العام (2018) كما في الشكل رقم (9) أدناه، حيث بلغ حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات (4891) مليون دينار لعام 2015، و(6817) مليون دينار لعام 2018، بمعدل نمو مركب بلغ (12%) للفترة (2015-2018).



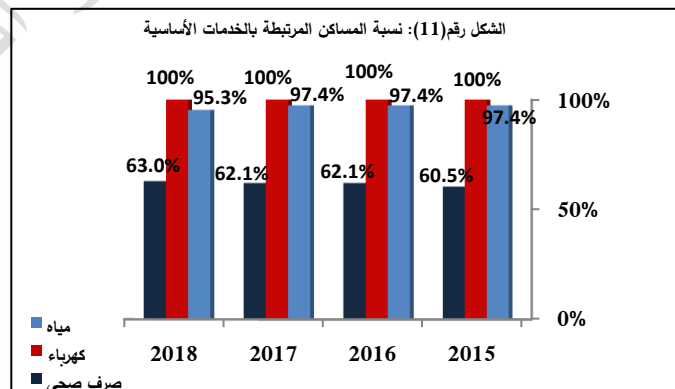
¹¹المصدر: كتب رسمية/ البنك المركزي الأردني

- الوسط المرجح لأسعار الفائدة على التسهيلات الائتمانية (قروض وسلف): ارتفع المؤشر إلى (8,69%) عام 2018 مقارنةً بـ (8,24%) عام 2015 بفارق (0,45) نقطة مئوية كما في الشكل رقم (10) أدناه.



2-1-4: مؤشرات البنية التحتية (الربط بالخدمات الأساسية)¹²

- نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للمياه وبلغت (95,3%) عام 2018 مقارنةً بـ (97,4%) عام 2015.
- نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء وبلغت (100%) للفترة (2015-2018).
- نسبة المساكن المتصلة بشبكة الصرف الصحي وبلغت (63%) عام 2018 مقارنةً بـ (60,5%) عام 2015. والشكل رقم (11) أدناه يبين واقع خدمات البنية التحتية.



¹²المصدر: التعداد العام للسكان والمساكن 2015، الأردن بالأرقام (2015، 2016، 2017، 2018)

• **نسبة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية:**

(ويشمل قطاع النقل، الاتصالات، تصريف النفايات، تصريف مياه الصرف الصحي، تخفيف التلوث، تنمية الإسكان، تنمية المجتمع، امدادات المياه، الإسكان ومرافق المجتمع غير المصنفين في مكان آخر)¹³. بلغت قيمة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية (467) مليون دينار عام 2018 مرتفعة بمقدار (11) مليون دينار مقارنة بـ (456) مليون دينار عام 2015. وبلغت نسبة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية الى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية (1,6%) عام 2018 بإنخفاض (0,1%) مقارنة مع عام 2015 حيث بلغت نسبة الإنفاق (1,7%).

5-1-2: مؤشرات المخزون السكني

- **عدد المساكن:** بلغ عدد المساكن في المملكة (2350490) مسكناً عام 2015.
- **حيازة المساكن:** بلغت نسبة المساكن المملوكة الى إجمالي عدد المساكن المأهولة (63,9%) لعام 2017 مقارنة بـ (65,2%) عام 2015، كما بلغت نسبة المساكن المستأجرة الى إجمالي عدد المساكن المأهولة (25,5%) لعام 2017 مقارنة بـ (30,1%) عام 2015.
- **وسيط مساحة المسكن:** بلغ وسيط مساحة المسكن (132,7) م² لعام 2017، كما بلغ (132) م² لعام 2015.
- **وسيط نصيب الفرد بالأمتار المربعة من مساحة المسكن:** بلغ وسيط نصيب الفرد بالأمتار المربعة من مساحة المسكن (26,7) م² لعام 2017، وبلغ (27,4) م² عام 2015.
- **معدل الاكتظاظ:** بلغ معدل الاكتظاظ (1,3) فرد/غرفة لعام 2017، كما بلغ (1,4) فرد/غرفة عام 2015.

6-1-2: مؤشرات الانتاج السكني

تقديرات الحاجة السكنية السنوية:

- بلغ معدل الحاجة السكنية (63017) عام 2016 وبلغت الحاجة السكنية (63934) وحدة سكنية عام 2017. أما عن العام 2018 فقد بلغت (64871) وحدة سكنية.
- بلغ معدل الحاجة السكنية السنوية (64892) وحدة سكنية في الفترة (2016-2020). وبلغت (69477) وحدة سكنية في الفترة (2021-2025) كما في الجدول رقم (1) الذي يبين الحاجة السكنية في الفترة 2016-2025.

¹³المصدر : كتب رسمية / دائرة الموازنة العامة

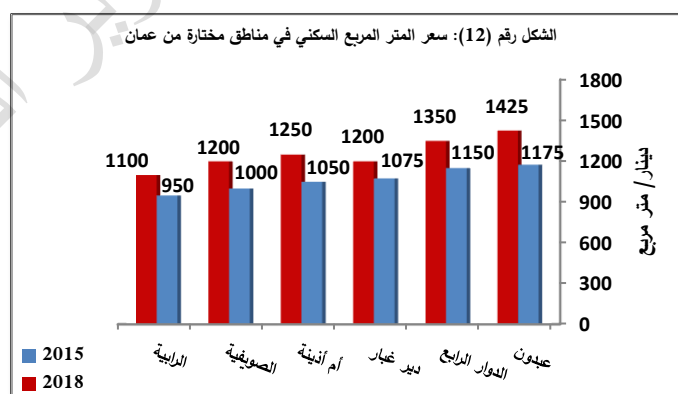
الجدول رقم(1): الحاجة السكنية في الفترة 2016-2025

المحافظة	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
محافظة	26495	26881	27275	27677	28088	28348	28771	29202	29643	30092
محافظة	3251	3298	3346	3396	3446	3478	3530	3583	3637	3692
محافظة	9024	9155	9289	9426	9566	9655	9799	9946	10096	10249
محافظة	1251	1269	1288	1307	1326	1338	1358	1379	1399	1421
محافظة اربد	11703	11873	12047	12225	12407	12522	12708	12899	13093	13292
محافظة	3636	3689	3743	3798	3855	3890	3948	4007	4068	4130
محافظة	1567	1590	1613	1637	1662	1677	1702	1727	1753	1780
محافظة	1164	1181	1198	1216	1234	1246	1264	1283	1302	1322
محافظة	2093	2124	2155	2187	2219	2240	2273	2307	2342	2378
محافظة	637	646	655	665	675	681	691	702	712	723
محافظة معان	953	966	981	995	1010	1019	1034	1050	1066	1082
محافظة	1244	1262	1281	1299	1319	1331	1351	1371	1392	1413
المجموع	63017	63934	64871	65828	66806	67425	68429	69455	70503	71573

• متوسط سعر المتر المربع السكني في مدينة عمان¹⁴: تراوح سعر المتر المربع السكني في بعض مناطق مدينة عمان عام

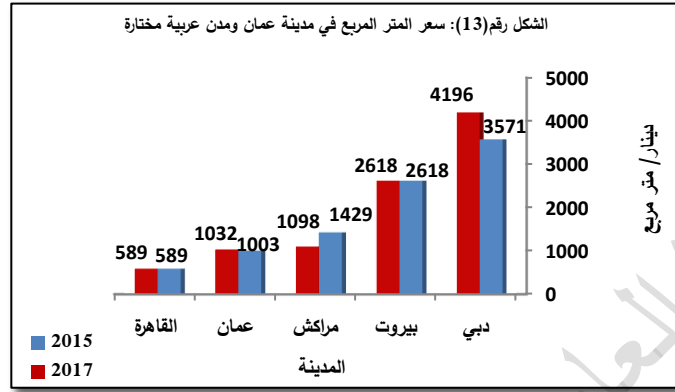
2018 ما بين (1425) دينار/م² في منطقة عبدون إلى (1100) دينار/م² في منطقة الرايبة كما في الشكل رقم (12)

أدناه.



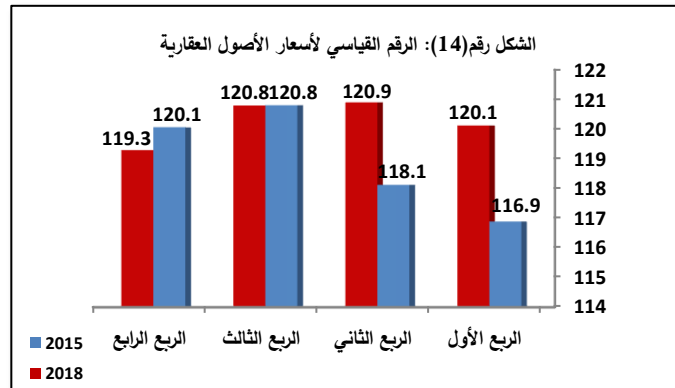
¹⁴المصدر: تقرير الاستقرار المالي 2015، 2017، 2018 البنك المركزي / www.cbj.gov.jo

يعتبر معدل سعر المتر المربع في مدينة عمان لعام 2017 أقل من سعر المتر المربع في العديد من المدن العربية مثل دبي/ الإمارات الذي بلغ (4196) دينار، بيروت/لبنان حيث بلغ (2618) دينار، مراكش/المغرب الذي بلغ (1098) دينار وأعلى من سعر المتر المربع في القاهرة/ مصر والذي يبلغ (589) دينار، كما في الشكل رقم (13) أدناه.



2-1-7: مؤشرات سوق العقار

- الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية حسب نوع العقار (سنة الأساس 2012=100): بلغ الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية في الأردن عام 2018 (120,3) بارتفاع بلغ (1,1%) عن عام 2015 والذي بلغ (119). ويعود السبب في ارتفاع أسعار الأصول العقارية عام 2018 إلى ارتفاع أسعار الأراضي السكنية بنسبة (4,5%) مقارنة مع عام 2015. وكانت القيمة الأعلى للرقم القياسي العام خلال الربع الثاني من عام 2018 وشكلت (120,9) مرتفعة بنسبة (2,4%) مقارنة مع نفس الفترة من عام 2015، والشكل رقم (14) أدناه يوضح حركة المؤشر خلال العامين 2015، 2018.



والجدول رقم (2) يوضح نسب التغير السنوية والربعية في أسعار الأصول العقارية لعامي 2018/2015.

الجدول رقم (2): نسبة التغير السنوي والربعي لأسعار الأصول العقارية في الأردن

حسب نوع العقار للعامين (2015-2018)

نوع العقار	معدل التغير الربعي للعامين (2015-2018)				معدل التغير السنوي
	Q4-Q4	Q3-Q3	Q2-Q2	Q1-Q1	2018-2015
سكني	↓ -3.5%	↓ -2.9%	↓ -0.4%	↑ 1.0%	↓ -1.5%
فيلا	↓ -3.6%	↓ -4.2%	↑ 0.63%	↓ -5.9%	↓ -3.3%
منزل	↓ -0.5%	↑ 0.1%	↓ -0.6%	↑ 1.8%	↑ 0.2%
شقة	↓ -3.8%	↓ -3.1%	↓ -0.4%	↑ 1.3%	↓ -1.5%
غير سكني	↓ -4.8%	↑ 1.3%	↑ 0.03%	↓ -3.2%	↓ -1.7%
تجاري	↓ -11.9%	↑ 7.1%	↑ 0.9%	↓ -3.4%	↓ -2.2%
صناعي	↑ 7.4%	↓ -8.7%	↑ 7.3%	↓ -17.9%	↓ -3.7%
اخرى	↓ -0.5%	↓ -1.5%	↓ -1.4%	↓ -1.1%	↓ -1.1%
أراضي	↑ 1.5%	↑ 2.0%	↑ 4.4%	↑ 4.2%	↑ 3.0%
سكني	↑ 2.3%	↑ 3.5%	↑ 6.2%	↑ 5.9%	↑ 4.5%
تجاري	↓ -0.2%	↓ -4.1%	↓ -4.4%	↑ 0.7%	↓ -2.0%
صناعي	↑ 0.7%	↓ -1.4%	↓ -2.4%	↓ -1.9%	↓ -1.3%
خارج التنظيم	↓ -0.8%	↓ -1.4%	↑ 0.7%	↓ -0.3%	↓ -0.5%
الرقم القياسي العام	↓ -0.7%	↑ 0.02%	↑ 2.4%	↑ 2.8%	↑ 1.1%

- الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية حسب المحافظات: بمقارنة الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية لعام 2018 مع عام 2015 كانت النسبة الأعلى للتغير في أسعار العقار بمحافظة الطفيلة بنسبة (5,9%)، تلتها محافظة الزرقاء بنسبة (5,1%) ثم العقبة بنسبة (4,1%)، الكرك بنسبة (2,8%)، إربد (2,1%)، البلقاء (1,8%)، عمان (0,9%)، المفرق (0,5%)، وكانت في أدنى مستوى لها في عجلون (-1,5%) وجرش (-3,9%) ومادبا (-4,2%) ومعان (-7%) كما في الجدول رقم (3).

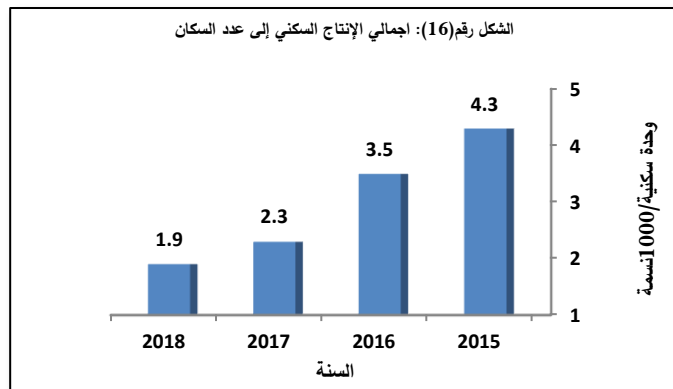
الجدول رقم (3) نسبة التغير السنوي والربعي لأسعار الأصول العقارية في الأردن

حسب المحافظات (2015-2018)

المحافظة	معدل التغير الربعي للعامين (2015-2018)				معدل التغير السنوي
	Q4-Q4	Q3-Q3	Q2-Q2	Q1-Q1	2018-2015
عمان	↓ -0.4%	↓ -0.2%	↑ 2.0%	↑ 2.2%	↑ 0.9%
إربد	↓ -2.0%	↑ 1.7%	↑ 3.4%	↑ 5.2%	↑ 2.1%
الزرقاء	↑ 0.3%	↑ 4.7%	↑ 5.2%	↑ 10.5%	↑ 5.1%
البلقاء	↑ 2.5%	↑ 1.7%	↑ 1.2%	↑ 1.8%	↑ 1.8%
المفرق	↑ 0.2%	↑ 0.2%	↑ 1.6%	↑ 0.1%	↑ 0.5%
الكرك	↑ 2.9%	↑ 1.0%	↑ 2.5%	↑ 5.1%	↑ 2.8%
الطفيلة	↑ 2.2%	↑ 0.7%	↑ 9.2%	↑ 12.0%	↑ 5.9%
معان	↓ -10.3%	↓ -10.1%	↓ -3.7%	↓ -3.4%	↓ -7.0%
مادبا	↓ -17.2%	↓ -7.9%	↑ 11.3%	↓ -0.3%	↓ -4.2%
جرش	↑ 1.0%	↓ -6.6%	↓ -5.5%	↓ -4.2%	↓ -3.9%
عجلون	↓ -0.5%	↓ -5.0%	↓ -3.1%	↑ 2.5%	↓ -1.5%
العقبة	↓ -0.5%	↓ -2.1%	↑ 12.1%	↑ 8.2%	↑ 4.1%
الرقم القياسي العام	↓ -0.7%	↑ 0.0%	↑ 2.4%	↑ 2.8%	↑ 1.1%

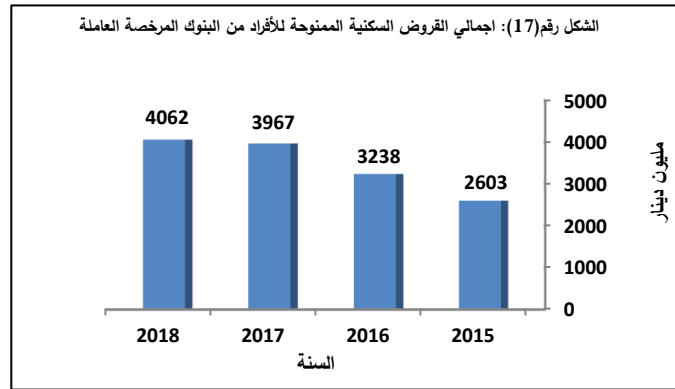
2-1-8: المؤشرات الإسكانية

- نسبة سعر المسكن إلى الدخل السنوي للأسرة (بالسنوات): وهو من مؤشرات التوصل إلى السعر المتاح في السوق السكنية ويعني عدد السنوات التي تحتاجها الأسرة لشراء المسكن، حيث انخفض المؤشر ايجابياً الى (4,9) خلال عام 2018 مقارنة بـ (5,1) عام 2017.
- نسبة الإيجار السنوي إلى الدخل السنوي للأسرة المستأجرة: يعني مقدار ما تتفقه الأسرة من الدخل السنوي على ايجار المسكن. بلغت النسبة (20,4%) للعامين 2017، 2013.
- متوسط انفاق الأسرة السنوي على المسكن وملحقاته: بلغ (3474) دينار أردني عام 2017، كما بلغ تقريباً (2871) دينار أردني عام، 2013، وشكل ما نسبته (30,9%) من الدخل السنوي للأسرة للعامين 2017، 2013.
- إجمالي الإنفاق الحكومي على خدمات البنية التحتية (دينار/ نسمة): يعني القياس غير المباشر لتوفير البنية التحتية لتطوير الأراضي لغايات السكن. خلال عام 2018 بلغ نصيب الفرد من الإنفاق على خدمات البنية التحتية (45,3) دينار سنوياً، منخفضاً بنسبة (2,5%) مقارنة مع عام 2015 حيث بلغ نصيب الفرد من الانفاق على خدمات البنية التحتية (47,8) دينار سنوياً.
- إجمالي الإنتاج السكني إلى عدد السكان /1000 نسمة : بلغت قيمة المؤشر (1,9) وحدة سكنية/1000 نسمة عام 2018 مقارنة بـ (4,3) وحدة سكنية/1000 نسمة عام 2015 بإنخفاض (2,4) وحدة سكنية/1000 نسمة كما في الشكل رقم (16).



• إجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك المرخصة العاملة (مليون دينار):

بلغت قيمة القروض السكنية (4062) مليون دينار عام 2018 مرتفعة بنسبة (56%) مقارنة بعام 2015 حيث بلغت قيمتها (2603) مليون دينار. كما في الشكل رقم (17) أدناه.



9-1-2 مقارنة مؤشرات إسكانية

لغايات مقارنة واقع قطاع الإسكان في الأردن مع قطاع الإسكان في الدول الأخرى فقد تم اعتماد المؤشر التالي من موقع

www.numbeo.com

- **نسبة سعر المسكن إلى الدخل السنوي للأسرة (بالسنوات)**¹⁵: بلغت قيمة المؤشر في الأردن (7,28) خلال عام 2018، وبمقارنة ذلك مع بعض الدول العربية الأخرى نجد أن النسب هي كما يلي: السعودية (2,79)، الإمارات العربية المتحدة (4,88)، مصر (12,68)، المغرب (13,29)، الجزائر (22,23)، أما على المستوى العالمي فقد كانت النتائج كما يلي: تركيا (8,95)، إيران (12,45)، هولندا (6,74)، إيطاليا (9,88) كما في الجدول رقم (4) أدناه.

الجدول رقم (4): نسبة سعر المسكن إلى الدخل السنوي للأسرة

2018	2017	2016	2015	سعر المسكن إلى الدخل السنوي
7.28	7.96	8.98	8.58	الأردن
13.72	13.95	12.91	16.21	لبنان
4.88	5.60	5.43	6.16	الإمارات العربية المتحدة
2.79	2.85	2.78	3.12	السعودية
	6.19	6.91	6.56	قطر
22.23	21.76	19.06	20.91	الجزائر
13.29	14.40	14.66	16.12	المغرب
12.68	10.66	10.76	11.33	مصر
13.51	12.53	11.52	10.85	تونس
12.45	13.50	14.78	20.78	إيران
8.95	8.87	8.07	6.70	تركيا
9.93	11.58	11.93	9.7	فرنسا
9.31	10	9.28	8.63	بريطانيا
7.22	8.2	5.85	5.02	الدانمارك
6.74	8.52	5.87	6.22	هولندا
9.88	12.39	10.37	11.69	إيطاليا
10.01	8.85	8.43	8.32	برتغال

الفصل الثالث

إنجازات القطاع

يشمل هذا الفصل إنجازات القطاع حسب بعض محاور السياسة الإسكانية وهي: المخزون السكني، التنظيم واستثمارات الأراضي، الإنتاج السكني، التأجير السكني، التمويل الإسكاني، التشريعات، وإدارة القطاع.

3-1: المخزون السكني¹⁶

الخلاصة

- بلغ عدد المساكن في المملكة 2350490 مسكناً عام 2015، وبنسبة زيادة بلغت (92,5%) عن العام 2004 والذي بلغ فيه عدد المساكن 1221055 مسكناً، أعلاها في محافظة المفرق بنسبة (141,8%).
- (45,6%) من المخزون السكني في الأردن تركز في محافظة العاصمة عمان ثم اربد بنسبة (17%) فالزرقاء (13,3%) وباقي المحافظات التسع بنسبة (24,1%).

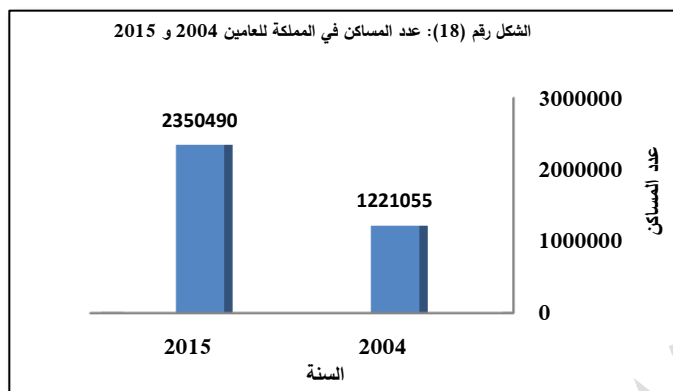
يتناول هذا البند التوزيع النسبي للمساكن والمباني حسب الخصائص التالية:

1. عدد المساكن وتوزيعها على المحافظات.
2. عدد الطوابق للمباني التقليدية.
3. نوع مادة البناء الغالبة للجدران الخارجية للمباني.
4. نوع المسكن.
5. حيازة المسكن.
6. صفة الاشغال للمسكن.
7. معدلات الاكتظاظ في المسكن.
8. وسيط مساحة المسكن.

¹⁶المصدر: النتائج الرئيسية للتعداد العام للسكان والمساكن 2004، 2015/ دائرة الإحصاءات العامة www.dos.gov.jo

1. عدد المساكن وتوزيعها النسبي على المحافظات: بلغ عدد المساكن في المملكة عام 2015 (2350490) مسكناً، ونسبة

زيادة بلغت (92,5%) عن العام 2004 والذي بلغ فيه عدد المساكن (1221055) مسكناً، كما في الشكل رقم (18):



شكلت العاصمة عمان أعلى نسبة من مجموع المساكن بلغت (45,6%) عام 2015، تلتها محافظة إربد بنسبة (17%)

فمحافظة الزرقاء بنسبة (13,3%)، وكانت أقل نسبة للمساكن في محافظة الطفيلة حيث بلغت (1%) كما في الجدول رقم

(5) أدناه:

الجدول رقم (5): عدد المساكن وتوزيعها النسبي ونسبة التغير في المحافظات للعامين 2015-2017

نسبة التغير % (2015, 2004)	2015		2004		المحافظة
	%	عدد المساكن	%	عدد المساكن	
111.9	45.6	1072559	41.5	506212	العاصمة
52.4	5.2	121953	6.6	80016	البلقاء
76.4	13.3	312170	14.5	176960	الزرقاء
63.4	2	46273	2.3	28315	مادبا
91.4	17	400103	17.1	209028	إربد
141.8	5.1	118974	4.0	49209	المفرق
59.5	2.3	54413	2.8	34108	جرش
52.2	1.8	41638	2.2	27349	عجلون
55.1	3	71595	3.8	46162	الكرك
46.8	1	24637	1.4	16785	الطفيلة
67.6	1.5	35328	1.7	21074	معان
96.8	2.2	50847	2.1	25837	العقبة
92.5	100	2350490	100.0	1221055	المجموع

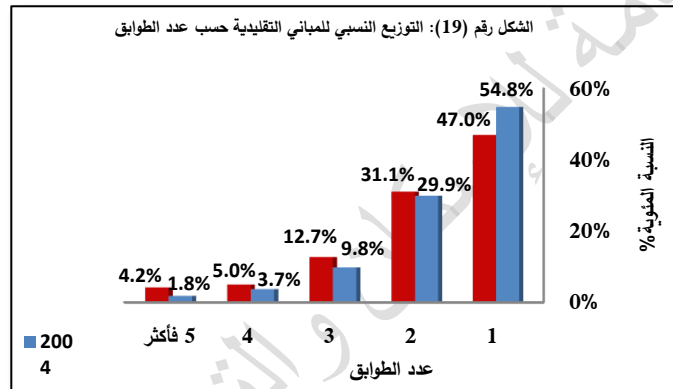
نلاحظ في الجدول رقم (5) أعلاه أن أعلى نسبة للتغير في عدد المساكن في المحافظات حسب بيانات تعداد 2015 مقارنة مع

بيانات تعداد 2004 كان لمحافظة المفرق بنسبة (141,8%)، فالعاصمة عمان بنسبة (111,9%)، فمحافظة العقبة بنسبة

(96,8%)، وكان أدناها في محافظة الطفيلة بنسبة (46,8%).

2. التوزيع النسبي للمباني التقليدية حسب عدد الطوابق¹⁷: بلغ عدد المباني التقليدية (794949) مبنى عام 2015، بزيادة بلغت نسبتها (35,7%) مقارنة مع العام 2004 والذي بلغت فيه عدد المباني التقليدية (585882) مبنى، مما يدل على توجه نحو البناء العمودي.

بلغت نسبة المباني التقليدية التي تحتوي على طابق واحد (47%) عام 2015 مقابل (54,8%) عام 2004، وبلغت نسبة المباني التي تحتوي على طابقين (31,1%) عام 2015 مقابل (29,9%) عام 2004، والتي تحتوي على ثلاثة طوابق فبلغت نسبتها (12,7%) عام 2015 مقابل (9,8%) عام 2004، وبلغت نسبة التي تحتوي على أربعة طوابق (5%) عام 2015 مقابل (3,7%) عام 2004، أما المباني التقليدية التي تحتوي على 5 طوابق فأكثر فبلغت نسبتها (4,2%) عام 2015، مقابل (1,8%) عام 2004، كما في الشكل رقم (19):



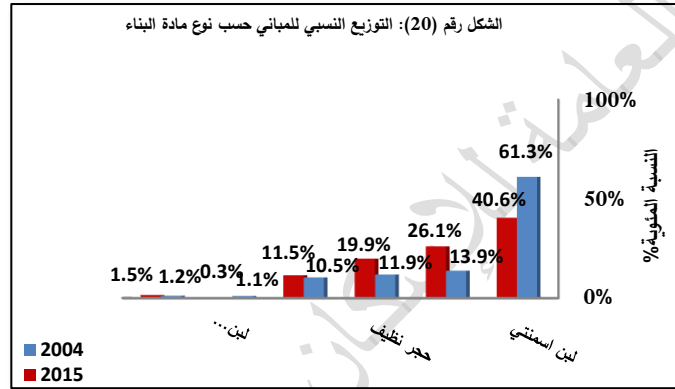
بلغت أعلى نسبة للمباني التقليدية التي تحتوي على طابق واحد في محافظة إربد بنسبة (9,8%) من إجمالي المباني التقليدية في المملكة عام 2015 مقارنة بـ (12,6%) في عام 2004، أما المباني التقليدية التي تحتوي على (2، 3، 4، 5 فأكثر) طابق فتركزت في العاصمة عمان بنسبة (9,3%)، (5,4%)، (3,2%)، (3,5%) على التوالي عام 2015، مقارنة بـ (9,9%)، (5%)، (2,6%)، (1,5%) على التوالي عام 2004.

وعلى مستوى المحافظة فقد بلغت المباني المكونة من طابقين في العاصمة عمان أعلى نسبة (32,3%)، أما باقي المحافظات فكانت فيها المباني المكونة من طابق واحد أعلى نسبة وذلك للعام 2015، أما في العام 2004 فكانت المباني المكونة من طابق واحد وطابقين في العاصمة عمان أعلى نسبة حيث بلغت (34,3%)، أما باقي المحافظات فكانت فيها المباني المكونة من طابق واحد أعلى نسبة، كما في الجدول رقم (1) في المرفقات.

¹⁷ المباني التقليدية: تشمل (عمارة، دار، فيلا). والمبنى هو كل مشيد قائم بذاته على اليابسة أو الماء، بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن أو العمل أو العبادة أو التسلية، له باب أو مدخل يؤدي إلى جميع أو غالبية مشتملاته.

3. التوزيع النسبي للمباني حسب نوع مادة البناء:

شكلت المباني المبنية من اللبن الاسمنتي¹⁸ أعلى نسبة من إجمالي المباني حيث شكلت (40,6%) عام 2015 مقارنة ب(61,3%) عام 2004، تلتها المباني المبنية من الاسمنت المسلح¹⁹ (26,1%) عام 2015 مقارنة ب(13,9%) عام 2004، ثم المباني المبنية من الحجر النظيف²⁰ حيث شكلت (19,9%) عام 2015 مقارنة ب(11,9%) عام 2004، فالمباني المبنية من الحجر والاسمنت²¹ حيث شكلت (11,5%) عام 2015 مقارنة ب(10,5%) عام 2004، أما المباني المبنية من لبن وطين / طين وحجر²² فانخفضت إلى (0,3%) عام 2015 مقابل (1,1%) عام 2004، أما غير ذلك²³ فشكلت (1,5%) عام 2015 مقابل (1,2%) عام 2004 كما في الشكل رقم (20) أدناه.



بلغت أعلى نسبة للمباني المبنية من اللبن الاسمنتي في محافظة اردب بنسبة (12,2%) عام 2015 من اجمالي المباني في المملكة مقابل (14,5%) عام 2004، أما المباني من الاسمنت المسلح فكانت أعلى نسبة في العاصمة عمان بنسبة (7,5%) عام 2015 مقابل (3,3%) عام 2004، كما بلغت أعلى نسبة للمباني من الحجر النظيف والمباني من الحجر والاسمنت في العاصمة عمان بنسبة (13,3%، 3,7%) على التوالي عام 2015 بينما بلغت (9%، 4,2%) على التوالي عام 2004.

وعلى مستوى المحافظة فقد بلغت أعلى نسبة للمباني المبنية من الحجر النظيف في العاصمة عمان (46,2%)، أما محافظات البلقاء ومادبا والطفيلة فكانت أعلى نسبة فيها للمباني المبنية من الاسمنت المسلح حيث بلغت (42,5%، 38,8%، 53,7%)

¹⁸ تكون الجدران الخارجية للمبنى مبنية من لبن اسمنتي (طوب واسمنت) ويكون للمبنى أعمدة اسمنتية مسلحة بالحديد

¹⁹ تكون الجدران الخارجية للمبنى مبنية من الاسمنت المسلح أو ما يسمى دكة.

²⁰ يشترط أن يكون ثلاثة واجها حجر نظيف على الأقل.

²¹ يشترط أن يكون واجهة أو واجهتين من الحجر والباقي اسمنت.

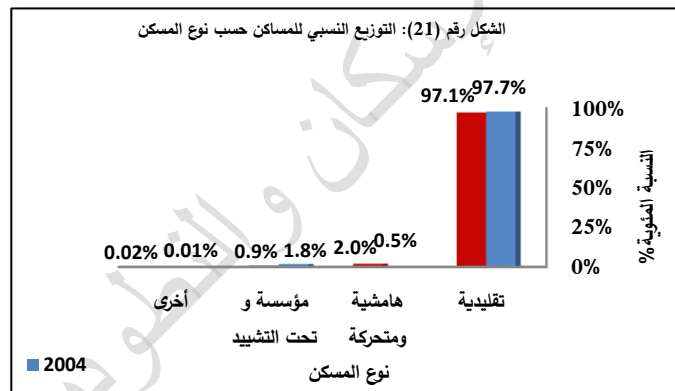
²² يقصد بها المباني القديمة التي شيدت جدرانها الخارجية من الطين أو من الطين والحجر أو ما يسمى الدش وغالباً ما تكون هذه المباني مكونة من طابق على الأكثر كما يكون سقفها من التراب وإن وجد في بعض الأحيان من الاسمنت المسلح

²³ تشمل المباني المبنية من اسبست والزنك والخشب والشعر والقماش والصوف وأخرى عام 2004، وتشمل أخرى (الشقف والجير والزجاج) وغير مبين عام 2015.

على التوالي، أما باقي المحافظات فكانت أعلى نسبة فيها للمباني المبنية من اللبن الاسمنتي، أما في العام 2004 فكانت أعلى نسبة للمباني المبنية من اللبن الاسمنتي في جميع المحافظات كما في الجدول رقم (2) في المرفقات.

4. التوزيع النسبي للمساكن حسب نوع المسكن: تتوزع المساكن حسب النوع حسب الشكل رقم (21) أدناه كما يلي:

- المساكن التقليدية (شقة، دار، فيلا)²⁴: شكلت (97,1%) عام 2015 مقارنة بـ (97,7%) عام 2004 من إجمالي عدد المساكن.
- المساكن الهامشية والمتحركة (براكية، بيت الشعر، كرفان)²⁵: شكلت (2%) من إجمالي عدد المساكن مقارنة بـ (0,5%) عام 2004. وجاءت الزيادة في أعداد المساكن الهامشية والمتحركة عام 2015 بظهور نوع جديد من المساكن "الكرفان" الذي لم يكن موجود في التعداد 2004.
- المساكن من نوع مؤسسة، تحت التشييد²⁶: شكلت (0,9%) من إجمالي عدد المساكن عام 2015 مقارنة بـ (1,8%) عام 2004.



بلغت أعلى نسبة للمساكن التقليدية في العاصمة عمان بنسبة (45,2%) من إجمالي عدد المساكن في المملكة عام 2015 مقارنة بـ (40,8%) عام 2004، أما المساكن الهامشية والمتحركة فتركزت في محافظة المفرق بنسبة (1,1%) عام 2015 بينما تركزت عام 2004 في محافظات العاصمة عمان، البلقاء والمفرق بنسبة (0,1%)، والمساكن من نوع مؤسسة وتحت التشييد فتركزت في العاصمة عمان بنسبة (0,3%) عام 2015 مقارنة بـ (0,6%) عام 2004.

²⁴ شقة: وحدة سكنية تمثل جزء من المبنى ولها باب مستقل أو أكثر يؤدي إلى دخول هذه الوحدة، وتتقاسم الوحدة مع مثيلاتها ببعض الممرات والمداخل العامة وهي تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع منافعها دار: المبنى التقليدي الذي يتكون من غرفة أو أكثر وقد تكون هذه الغرف على شكل صف واحد أو متناثرة وقد تكون الدار مكونة من طابقين يصل بينهما درج خارجي مكشوف على الأغلب.

فيلا: مبنى قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر يصل بينهما درج داخلي.

²⁵ المباني الهامشية وتتألف من البراكية وهي مبنى مؤقت يتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون المادة الغالبة للجدران والخارجية والسطح من الزينكو أو التلك أو مادة الاسيست.

أما المباني المتحركة وتتألف من: بيت الشعر وهو مبنى قائم بذاته يأخذ صفة عدم الثبات والاستقرار وتكون مادة البناء من الشعر أو الصوف أو القماش والكرفان وهو مبنى سابق التجهيز قابل للانتقال من مكان إلى آخر ويستخدم للسكن أو العمل أو لأية أغراض أخرى.

²⁶ مؤسسة: هي أماكن العمل التي يستخدمها بعض العاملين كمكان للنوم.

تحت التشييد: المبنى قيد الانشاء أو التشطيب حالياً أي غير مكتمل البناء وغير صالح للاستعمال وقت الزيارة.

بلغت المساكن من النوع "التقليدية" في جميع المحافظات أعلى نسبة كما في الجدول رقم (3) في المرفقات.

توزعت المساكن التقليدية بنسبة (86,1%) "للشقق السكنية" عام 2015 مقارنة بـ (74%) عام 2004، أما النوع "دار" فبلغت (13,1%) عام 2015 مقارنة بـ (25,2%) عام 2004، والمساكن من نوع "الفيلات" فلم تتجاوز (0,7) في العامين 2015 و2004، وذلك من إجمالي عدد المساكن التقليدية في المملكة.

بلغت أعلى نسبة للشقق في العاصمة عمان حيث بلغت نسبتها (44,2%) عام من إجمالي المساكن التقليدية في المملكة 2015 مقارنة بـ (37%) عام 2004، أما المساكن من نوع "دار" فتركزت في اربد بنسبة (2,7%) عام 2015 مقابل (5,8%) عام 2004، أما المساكن من نوع فيلا فتركزت في العاصمة عمان بنسبة (0,5%) في العام 2015 مقارنة بـ (0,6%) عام 2004.

أما على مستوى المحافظة فكانت أعلى نسبة للشقق في محافظات عمان، البلقاء، الزرقاء، مادبا، اربد، جرش، عجلون، الكرك، الطفيلة، معان والعقبة، اما محافظة المفرق فتركزت فيها المساكن من نوع دار وذلك عام 2015، بينما في العام 2004 كانت أعلى نسبة للشقق في محافظات عمان والبلقاء والزرقاء ومادبا واربد وجرش وعجلون والطفيلة والعقبة، أما في محافظات المفرق والكرك ومعان فكانت أعلى نسبة للمساكن من نوع "دار"، كما في الجدول رقم (4) في المرفقات.

5. التوزيع النسبي للمساكن حسب حياة المسكن: انخفضت نسبة المساكن المملوكة للأسرة²⁷ لتبلغ حوالي (65,2%) عام 2015 مقارنة بـ (73,3%) عام 2004، في المقابل ارتفعت نسبة المساكن المستأجرة²⁸ لتبلغ (30,1%) عام 2015 مقارنة بـ (23,7%) عام 2004، في حين شكلت نسبة المساكن "مقابل عمل"²⁹ (2%) عام 2015 مقارنة بـ (2,4%) عام 2004، أما المساكن "دون مقابل"³⁰ شكلت نسبتها (1,5%) عام 2015 مقارنة بـ (0,5%) عام 2004، أما أخرى وغير مبين فشكلت نسبتها عام 2015 ما نسبته (1,3%) مقارنة بـ (0,03%) عام 2004، وذلك من إجمالي المساكن المأهولة³¹ كما في الشكل رقم (22) أدناه.

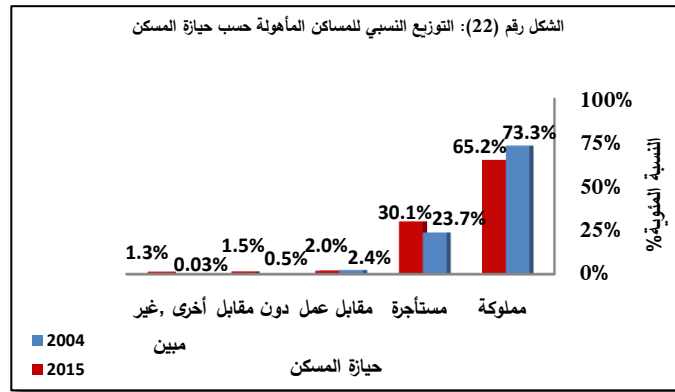
²⁷ المساكن المملوكة أما مملوكة للأسرة أو أحد افرادها (في حالة كان المسكن الذي تقطنه الأسرة مرهون لدى جهة وتقوم الأسرة بدفع أقساط لامتلاكه يعد المسكن في هذه الحالة ملكاً للأسرة) أو لأحد الأقارب (لا تقوم الأسرة بدفع ايجار أو أي مبلغ مقابل تواجدهم في هذا المسكن يعد ملكاً للأسرة)

²⁸ سواء مستأجر بغرض أو دون فريش ويتم دفع ايجار شهر أو كل ثلاثة أشهر أو سنوي للشخص أو الأسرة التي تمتلك المسكن

²⁹ يكون المسكن ملكاً لرب عمل أحد افراد الأسرة ويقدم هذا المسكن للفرد العامل كمزالياً عمل وغالباً لا تقوم الأسرة بدفع ايجار لمالك المسكن او قد تدفع جزء منه.

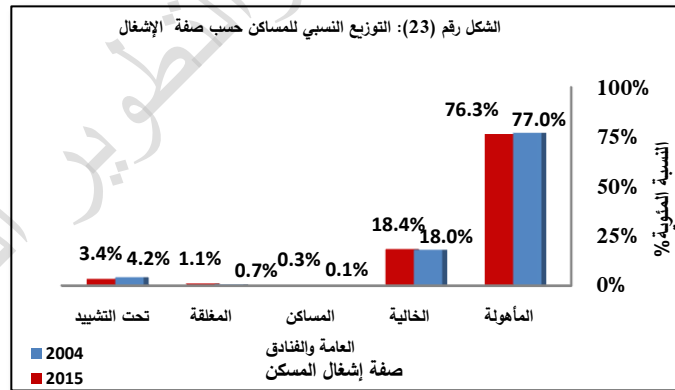
³⁰ هو المسكن الذي تقطنه الأسرة ولا تملكه ولا تدفع ايجار أو تقدم مقابله عملاً كالمسكن المقدم من غني لعائلة فقيرة.

³¹ تكون أما مأهولة بأسر خاصة أو أسر جماعية.



بلغت أعلى نسبة للمساكن المملوكة والمستأجرة في العاصمة عمان بنسبة (25%، 14,8%) من إجمالي عدد المساكن المأهولة في المملكة على التوالي عام 2015 مقارنة بـ (27,2%، 11,8%) على التوالي للعام 2004. أما على مستوى المحافظات فكانت أعلى نسبة للمساكن المملوكة في جميع المحافظات للعامين 2004، 2015 كما في الجدول رقم (5) في المرفقات.

6. التوزيع النسبي للمساكن حسب صفة الإشغال للمساكن³²: شكلت المساكن المأهولة³³ عام 2015 ما نسبته (76,3%) من إجمالي المساكن في المملكة والتي هي متقاربة مع عام 2004 والتي شكلت (77%)، وبلغت نسبة المساكن الخالية³⁴ (18,4%) عام 2015 مقارنة بـ (18%) عام 2004، وارتفعت نسبة المساكن العامة³⁵ والفنادق لتبلغ (0,3%) عام 2015 مقابل (0,1%) عام 2004، وارتفعت نسبة المساكن المغلقة³⁶ لتبلغ (1,1%) عام 2015 مقابل (0,7%) عام 2004، بينما انخفضت المساكن تحت التشييد عام 2015 لتصل (3,4%) مقابل (4,2%) عام 2004. كما في الشكل رقم (23) أدناه.



بلغت المساكن المأهولة في العاصمة عمان أعلى نسبة حيث بلغت (32,3%) عام 2015 من إجمالي عدد المساكن في المملكة مقابل (31,1%) عام 2004، كما بلغت المساكن الخالية في العاصمة عمان أعلى نسبة حيث بلغت (10,5%) عام 2015 مقابل (8,1%) كما بلغت "المساكن العامة والفنادق" والمغلقة وتحت التشييد أعلى نسبة في العاصمة عمان حيث

³² صفة الإشغال (أخرى وغير مبين) موجودة فقط في تعداد 2015 وتعني غير ما ورد أعلاه

³³ يكون إما مأهول بأسرة خاصة أو أكثر أو مأهول بأسرة جماعية (مسكن تقليدي).

³⁴ هو المسكن الذي لا يقطنه أحد وقت الزيارة أما لأنه معروض للبيع أو للإيجار أو قاطنيه مهاجرون إلى دولة أخرى

³⁵ هو المسكن الذي له ترتيبات معيشية خاصة ومن الأمثلة على ذلك المستشفيات، السجون، سكن طالبات، دور العجزة، دور الأيتام، الخ

³⁶ مسكن يقطنه سكان ولكنهم غير موجودين وقت الزيارة أي التغيب لفترة قصيرة كان يكونوا في زيارة أو قضاء مهمة أو سياحة.

بلغت (0,2%، 0,8%، 1,5%) على التوالي عام 2015 مقابل (0,04%، 0,4%، 1,8%) على التوالي عام 2004 كما في الجدول رقم (6) في المرفقات.

أما على مستوى المحافظة فقد بلغت المساكن المأهولة في جميع المحافظات أعلى نسبة للعامين 2004، 2015 كما في الجدول رقم (6) في المرفقات.

7. معدل الاكتظاظ متوسط عدد الافراد للغرفة (فرد/غرفة)³⁷: بلغ (1,3) فرد/غرفة عام 2017، حيث تركز معدل الاكتظاظ عام 2017 في محافظة المفرق بنسبة (1,6) فرد/غرفة، أما أقل معدل للاكتظاظ فكان في محافظة عمان فبلغ (1,2) فرد/غرفة. قدرت الدراسة التقييمية لقطاع الإسكان المعدة مع مجموعة البنك الدولي أن 6% من مجموع الأسر الواحدة تعاني من ظروف اكتظاظ بلغت أكثر من (2,9 شخص/غرفة).

8. وسيط مساحة المسكن: بلغ (132,7) م² عام 2017.

3-2: الإنتاج السكني

الخلاصة

- يساهم القطاع الخاص (بمقياس عدد الوحدات السكنية المنجزة) في تلبية (31%) من الحاجة السكنية السنوية خلال العام 2018 مقارنة بـ (54%) عام 2016.
- شكلت مساهمة القطاع الخاص في الإنتاج السكني للفترة (2015 - 2018) (بمقياس عدد الوحدات السكنية المرخصة) حوالي (99,8%)، بينما شكلت مساهمة القطاع العام حوالي (0,17%)، ومساهمة القطاع التعاوني (0,07%) من إجمالي الإنتاج السكني.

يتناول هذا المحور حجم الإنتاج السكني للجهات العاملة في قطاع الإسكان وهي كما يلي:

- القطاع العام
- القطاع الخاص
- القطاع التعاوني

³⁷ حسب التعريف العالمي للاكتظاظ فإن المسكن يعتبر مكتظا بالسكان إذا كان متوسط عدد الافراد في الغرفة الواحدة يزيد عن فردين في الغرفة/الظروف السكنية وخصائص الأسرة/دائرة الاحصاءات العامة

1: القطاع العام

التزمت الحكومة ممثلة بالمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بالإنسحاب التدريجي من عملية الإنتاج السكني المباشر لتقوم بدور التمكين ورسم السياسات وإيجاد البيئة التمكينية أمام القطاع الخاص ليكون المنتج المباشر للإسكان. أبرز الإنجازات في مجال الإنتاج السكني من قبل القطاع العام كما يلي:

1-1: المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

اقتصرت دور المؤسسة على تمكين المواطنين من الحصول على أراضي سكنية مخدومة بالبنية التحتية وشقق سكنية بأسعار مدعومة من خلال الإنتاج السكني المباشر³⁸.

تضمن الإنتاج السكني المباشر للفترة (2015-2018) ما يلي:

- (1) أراضي مخدومة بالبنية التحتية وبلغت (258) قسيمة أرض للعام 2018.
- (2) أراضي مخدومة بالبنية التحتية وبلغت (783) قسيمة أرض للعام 2017.
- (3) أراضي مخدومة بالبنية التحتية وبلغت (281) قسيمة أرض للعام 2016.
- (4) أراضي مخدومة بالبنية التحتية وبلغت (411) قسيمة أرض للعام 2015.

التحديات والمعوقات

- ارتفاع أسعار مدخلات الإنتاج السكني.
- توفير القسائم السكنية ذات المساحة الصغيرة والمناسبة لإسكان ذوي الدخل المتوسط والمتدني.
- توفير خدمات البنية التحتية والخدمات العامة في مواقع مشاريع إسكان ذوي الدخل المتوسط والمتدني.

المقترحات المستقبلية

- المزيد من تبسيط الإجراءات وتعديل التشريعات لتمكين القطاع الخاص من الإنتاج بأقل التكاليف.
- تطوير أساليب الشراكة بين القطاعين العام والخاص للإنتاج السكني لذوي الدخل المتوسط والمتدني.
- تفعيل تشريعات التأجير السكني لتشجيع القطاع الخاص للإنتاج السكني لغايات التأجير.

³⁸ مصدر البيانات : مديرية التخطيط الإستراتيجي / إدارة التخطيط الإستراتيجي حسب أحدث البيانات.

- ايجاد نظام دعم تمويل إسكاني مستدام موجه لفئات الدخل المتوسط و المتدني.

1-2: برنامج المكارم الملكية

تم إطلاق البرنامج عام 2006 ليلبي الحاجة السكنية لموظفي القطاع العام والمواطنين ذوي الدخل المحدود والمتدني والأسر الفقيرة، واشتملت المكارم على مشروعين هما: سكن كريم لعيش كريم، وإسكانات الأسر العفيفة.

وقد تم انجاز مشروع سكن كريم الذي أوكلت إدارته وتنفيذه إلى المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري حيث اشتملت على شقين هما: بناء الوحدات السكنية وتطوير أراضي الخزينة. حيث تم تطوير (1098) قطعة أرض مخدومة، كما بلغ عدد الشقق (8504) تم بيعها بالكامل حتى نهاية عام 2015 منها (3155) شقة تم بيعها لوزارة التربية والتعليم خلال العامين 2014-2015.

مشروع إسكان الأسر العفيفة. (الديوان الملكي، وزارة الأشغال العامة والإسكان، وزارة التنمية الاجتماعية): ويهدف المشروع إلى تحسين نوعية الحياة للمواطنين. حيث تضمنت المرحلة الأولى من المشروع إنشاء 600 وحدة سكنية في عشر محافظات وتضمنت المرحلة الثانية إنشاء 1400 وحدة سكنية موزعة على محافظات المملكة تم انجازها وتسليمها إلى مستحقيها ليزيد عدد مساكن المبادرة التي تم تسليمها عن 2000 وحدة سكنية ضمن (100) مشروع في مختلف محافظات المملكة، وينحصر دور المؤسسة في إعداد التصاميم واختيار المواقع والمتابعة. وقد بلغ اجمالي الإنجاز (149) مسكن خلال الفترة (2015-2018). كما هو موضح في الجدول رقم (6).

الجدول رقم (6) مشروع إسكان الأسر العفيفة³⁹

عدد المساكن				المحافظة	
2018	2017	2016	2015		
1	1	1	17	أربد	إقليم الشمال
0	0	0	0	المفرق	
0	0	0	0	عجلون	
2	0	1	0	جرش	
4	16	4	13	العاصمة	إقليم الوسط
1	0	0	39	الزرقاء	
0	0	6	2	البلقاء	
0	0	0	0	مادبا	
0	0	0	1	الكرك	إقليم الجنوب
2	0	0	0	الطفيلة	
0	20	1	17	معان	
0	0	0	0	العقبة	
10	37	13	89	المجموع	
149				المجموع الإجمالي	

³⁹ كتب رسمية وزارة التنمية الاجتماعية

التحديات والمعيقات:

- بُعد المساكن عن الخدمات وعدم توفير المواصلات العامة.
- عدم وجود قطع أراضي مناسبة وقريبة، لهذه الشريحة في المجتمع.

التوصيات:

- ايجاد مصادر تمويل لبعض مشاريع البنية التحتية التي تحتاجها بعض الإسكانات مثل ملاعب الأطفال بالإضافة إلى احتياجات الصيانة.
- دراسة احتياجات التوسع وآلية فرز الأراضي وتمليك المستفيدين.

1-3: مشروع إنشاء وصيانة مساكن الأسر الأشد فقراً: (وزارة التنمية الاجتماعية).

هدف المشروع: تحسين الظروف السكنية للمواطنين الفقراء .

تضمن المشروع إنشاء وصيانة (342) مسكن في مختلف محافظات المملكة في الفترة ما بين (2015-2018) وقد كانت الإنجازات كما في الجدول (7):

الجدول رقم (7) مشروع إنشاء وصيانة مساكن الأسر الأشد فقراً⁴⁰

المحافظة	المرحلة العاشرة 2015	المرحلة الحادية عشرة 2016	المرحلة الثانية عشرة 2017- 2018	المرحلة الثانية عشر/ الملحق 2018-2019	مجموع المساكن للمحافظة على المراحل	نسبة المحافظة
اربد	21	23	14	3	61	18
جرش	4	1	2	0	7	2
عجلون	3	2	2	8	15	4
المفرق	12	5	7	2	26	8
مادبا	3	7	3	5	18	5
الزرقاء	5	3	7	15	30	9
البلقاء	13	11	6	23	53	15
العاصمة	9	13	7	0	29	8
الكرك	16	10	10	0	36	11
الطفيلة	7	10	4	0	21	6
معان	11	3	7	8	29	8
العقبة	4	7	3	3	17	5
مجموع الوحدات السكنية	108	95	72	67	342	100

⁴⁰المصدر : كتب رسمية وزارة التنمية الاجتماعية

1-4: مشروع ترميم مساكن الأسر الفقيرة في المخيمات (دائرة الشؤون الفلسطينية)⁴¹

يهدف المشروع الى تحسين نوعية الحياة للمواطنين حيث تضمن ترميم ما يقارب (2180) مسكن في مختلف المخيمات والمنتشرة في مختلف مدن ومحافظات المملكة خلال الفترة (2005-2018). ومن المتوقع وضمن الخطة المستقبلية للسنوات الثلاث القادمة (2019-2022) أن يتم ترميم ما يقارب (150) وحدة سكنية في المخيمات كما في الجدول رقم (7) في المرفقات.

ثانياً: القطاع الخاص⁴²

ويضم شركات الإسكان المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والمالك البناء (الأفراد). يبين الجدول رقم (8) الإنجازات خلال الفترة (2015-2018) كما يلي:

- بلغ معدل عدد الرخص الصادرة (6315) رخصة سنوياً.
- بلغ معدل عدد الوحدات السكنية المرخصة (25836) وحدة بمعدل انخفاض (15%)، وكانت القيمة الأعلى من الوحدات السكنية خلال العام (2015) وشكلت (32%) من إجمالي عدد الوحدات السكنية المرخصة.
- بلغ معدل النمو المركب السنوي للوحدات السكنية المنجزة منخفضاً بنسبة (21%) للفترة (2015-2018).

جدول رقم (8): رخص الأبنية الجديدة والإضافات على الأبنية القائمة

السنة	عدد الرخص الصادرة	الرخص الصادرة سنوياً إلى إجمالي الرخص الصادرة %	معدل التغير السنوي %	عدد الوحدات المرخصة	الوحدات المرخصة سنوياً إلى إجمالي عدد الوحدات السكنية %	معدل التغير السنوي %	عدد الوحدات السكنية المنجزة سنوياً	الوحدات السكنية المنجزة سنوياً إلى إجمالي عدد الوحدات السكنية %	معدل التغير السنوي %
2015	7193	28%	-22%	32979	32%	-35%	41074	35%	3%
2016	6594	26%	-8%	26220	25%	-20%	34066	29%	-17%
2017	5695	23%	-14%	23569	23%	-10%	23277	20%	-32%
2018	5778	23%	1%	20576	20%	-13%	20024	17%	-14%
الإجمالي	25260			103344			118441		
المعدل	6315			25836			29610		
معدل النمو	-7%			-15%			-21%		

ثالثاً: القطاع التعاوني⁴³

بلغ إجمالي الإنتاج السكني للفترة (2015-2018) بمقياس الرخص الصادرة (11) رخصة بواقع (71) وحدة سكنية.

⁴¹المصدر: دائرة الشؤون الفلسطينية

⁴²دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني www.dos.gov.jo

⁴³دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني www.dos.gov

3-3: التنظيم واستعمالات الأراضي

الخلاصة

- اتجاه عمليات التنظيم للمساحات الجديدة لصالح فئات التنظيم سكن (ج) (36%)، وسكن (ب) (32,6%).
- اتجاه إضافة فئات التنظيم لصالح فئة التنظيم سكن (ب) (36,3%) و (ج) (30%).
- النسبة الأعلى في تغيير الفئة التنظيمية إلى الأكثر كثافة هي فئة (أخرى) (34,7%)، وفئة (ريفي) (29,5%).

وذلك للفترة 2015-2018.

إن الإنجازات في مجال التنظيم مُحددة بالفترة (2015-2018) وتشمل مراكز المدن في المحافظات ومدينتي الرمثا والرصيفة.

سيتم تناول الموضوع من خلال ثلاث عمليات رئيسية في تنظيم استعمال الأرض كما يلي:

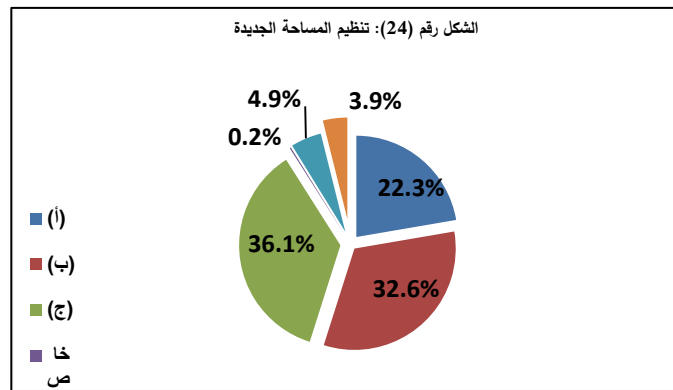
1-1-3: التنظيم الجديد.

2-1-3: التزليل والإضافات.

3-1-3: تغيير صفة الإستعمال.

3-3-1: تنظيم المساحات الجديدة

كما هو في الشكل رقم (24) أدناه فإنه خلال الفترة (2015-2018) تركزت معظم المساحات الجديدة على فئة التنظيم (ج) بنسبة (36,1%) و(ب) بنسبة (32,6%) من إجمالي عملية التنظيم، في حين شكلت فئة التنظيم سكن(أ) (22,3%)، وفئة التنظيم سكن (ريفي) (4,9%)، أما فئة التنظيم (أخرى) فقد شكلت (3,9%)، وشكلت فئة التنظيم (خاص) ما نسبته (0,2%)، أما فئة التنظيم سكن (د) و(هـ) و(شعبي) فلم تسجل أي تنظيم جديد.

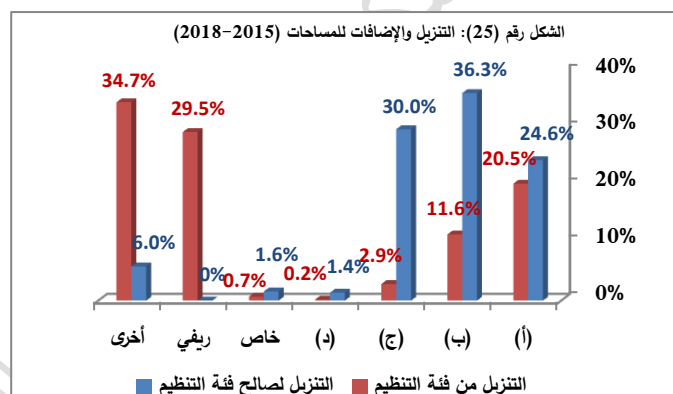


حسب التقسيمات الإدارية كما هو في الجدول رقم (9) في المرفقات فقد كانت النسبة الأعلى في تنظيم المساحات الجديدة في مدينة عمان وبلغت (54,2%) من إجمالي عملية التنظيم تليها مدينة مادبا بنسبة (10,9%)، ثم مدينة اربد بنسبة (10,8%) ثم السلط بنسبة (8,3%). أما باقي النسب ومجموعها (15,9%) فقد توزعت على باقي مراكز المدن في المحافظات بإستثناء العقبة.

2-3-3: التغيير في مساحات الفئات التنظيمية السكنية

- كانت أعلى نسبة إضافة لصالح فئة التنظيم (ب) بنسبة (36,3%) من إجمالي عمليات الإضافة تليها فئة التنظيم (ج) بنسبة (30%)، و(24,6%) لصالح فئة التنظيم (أ). أما فئة التنظيم (أخرى) فقد بلغت نسبتها (6%)، وفئتي التنظيم (خاص) و(د) فقد بلغت (1,6%) (1,4%) على التوالي.

- كانت أعلى نسبة تغيير من فئة التنظيم إلى الأكثر كثافة (أخرى) بنسبة (34,7%) تليها فئة التنظيم (ريفي) بنسبة (29,5%)، وفئة التنظيم (أ) بنسبة (20,5%)، وفئة التنظيم (ب) بنسبة (11,6%) وفئة التنظيم (ج) بنسبة (2,9%)، ثم فئة التنظيم (خاص) بنسبة (0,7%)، أما عن نسبة فئة التنظيم (د) فقد بلغت (0,2%).

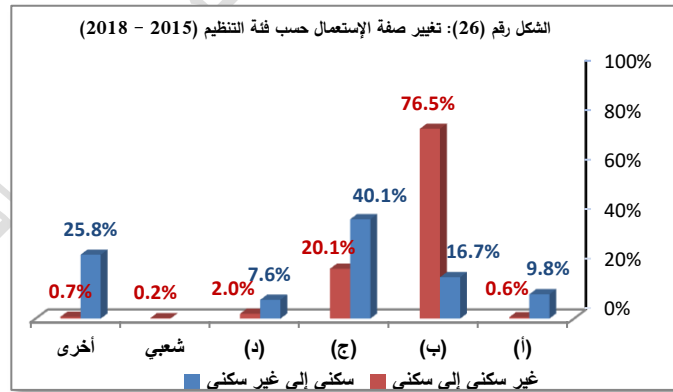


حسب التقسيمات الإدارية كما هو في الجدول رقم (11) في المرفقات فقد شكلت محافظتي مادبا وعمان (37,6%) (16%) على التوالي، من إجمالي المساحات التي تم التوزيع منها والإضافة إليها وهي النسب الأعلى بين المحافظات.

3-3-3: تغيير صفة الإستعمال

الشكل رقم (26) يبين عمليات تغيير صفة الاستعمال للأرض كما يلي:

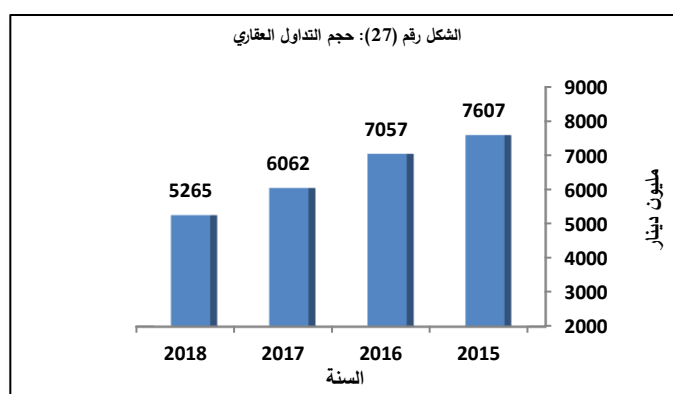
- **من استعمال سكني الى غير سكني:** كانت النسبة الأعلى من إجمالي المساحة التي تم تغيير صفة استعمالها من استعمال سكني الى غير سكني للفئة (ج) بنسبة (40,1%)، ثم (25,8%) للفئة (أخرى)، ثم الفئة (ب) (16,7%) بينما الفئة (أ) بلغت (9,8%) والفئة (د) بلغت (7,6%).
- حسب التقسيمات الإدارية كما في الجدول رقم (13) في المرفقات فإن (31,5%) من إجمالي المساحة التي تم تغيير صفة استعمالها من سكني الى غير سكني في مدينة عمان تليها اربد بنسبة (30,4%).
- **من استعمال غير سكني الى سكني:** شكلت فئة التنظيم (ب) النسبة الاعلى (76,5%) من إجمالي المساحة التي تم تغيير صفة استعمالها من تنظيم غير سكني إلى سكني، تليها فئة التنظيم (ج) (20,1%) ثم فئة التنظيم (د) (2%)، وفئة التنظيم (أخرى) (0,7%) من إجمالي المساحة، وفئة التنظيم (أ) (0,6%) وفئة (شعبي) بلغت (0,2%).
- حسب التقسيمات الإدارية كما هو في الجدول رقم (15) في المرفقات فإن (80,5%) من إجمالي المساحة التي تم تغيير صفة استعمالها من غير سكني الى سكني كانت في مدينة مادبا تليها مدينة جرش وشكلت (14,1%) ثم مدينة عمان وشكلت (2,5%).



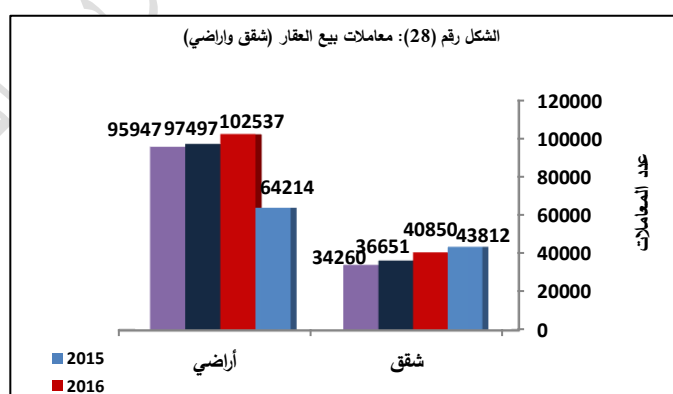
3-4: حركة سوق العقار

يستعرض التقرير أداء قطاع الإسكان من خلال مؤشرات سوق العقار للفترة (2015-2018)، وبالاعتماد على عناصر السوق التالية:

3-4-1: حجم التداول: بلغ حجم التداول (5265) مليون دينار لعام 2018 بإنخفاض مقداره (31%) مقارنة بالعام 2015 حيث كان حجم التداول (7607) مليون دينار، كما هو مبين في الشكل رقم (27).



3-4-2: معاملات بيع العقار (شقق وأراضي): في عام 2018 بلغ إجمالي معاملات بيع العقار في المملكة (130,207) معاملة بإرتفاع بلغت نسبته (21%) مقارنة بالعام 2015، حيث ارتفعت بيوعات الأراضي بنسبة (49%) مقارنة بالعام 2015. أما بيوعات الشقق انخفضت بنسبة (22%) مقارنة بالعام 2015، كما في الشكل رقم (28).

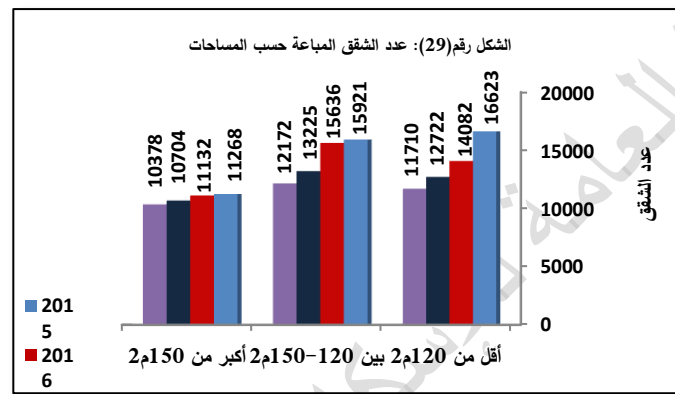


بلغ إجمالي معاملات البيع لغير الأردنيين (شقق وأراضي) (2661) معاملة خلال عام 2018 بانخفاض نسبته (44%) مقارنة بالعام 2015. وبلغت نسبة معاملات البيع لغير الأردنيين ما نسبته (2%) من إجمالي معاملات البيع في عام 2018 في حين بلغت في عام 2015 (4%) من إجمالي معاملات البيع.

3-4-3: عدد الشقق المباعة حسب المساحات

خلال العام 2018 بلغ عدد الشقق المباعة (34,260) شقة بإنخفاض نسبته (22%) مقارنة مع العام 2015 والذي بلغ فيه عدد الشقق المباعة (43812) شقة.

خلال عام 2015 اتجه مسار بيع الشقق نحو المساحة أقل من (120م²) إذ بلغت نسبتها (38%) إلى إجمالي عدد الشقق المباعة يُعزى سبب الإرتفاع عام 2015 إلى العمل بقرار الإعفاء من رسوم التسجيل للشقق السكنية التي تقل مساحتها عن 120م² ويحد أعلى 150م². والشكل رقم (29) يوضح حركة بيع الشقق.



وبصدور قرار الأعفاء رقم 31901/10/6/4 بتاريخ 2015/7/26 والمتعلق بإعفاء الشقق والمساكن المنفردة التي لا تزيد مساحتها عن 150م² من رسوم التسجيل وتوابعها⁴⁴ فقد بلغت عدد الشقق المباعة (أقل من 150م²) (16822) شقة، بنسبة (74%) من إجمالي الشقق المباعة للفترة (آب- كانون الأول) من عام 2015. وبمقارنة عدد الشقق المباعة (أقل من 150م²) في العام 2018 بعدد الشقق المباعة (أقل من 150م²) مع العامين 2017، 2016، نلاحظ انخفاضاً بنسبة (8%، 20%) على التوالي، كما في الجدول رقم (9) أدناه.

الجدول رقم (9): عدد الشقق المباعة حسب مساحات قرار الإعفاء

عدد الشقق المباعة للأعوام (2016، 2017، 2018)			المساحة / م ²
2018	2017	2016	
23882	25947	29718	أقل من 150م ²
5901	5820	5939	بين 150-180م ²
4477	4884	5193	أكبر من 180م ²
34260	36651	40850	المجموع

⁴⁴مراجعة قرار الأعفاء في قسم التشريعات من هذا التقرير

3-5: التمويل الإسكاني

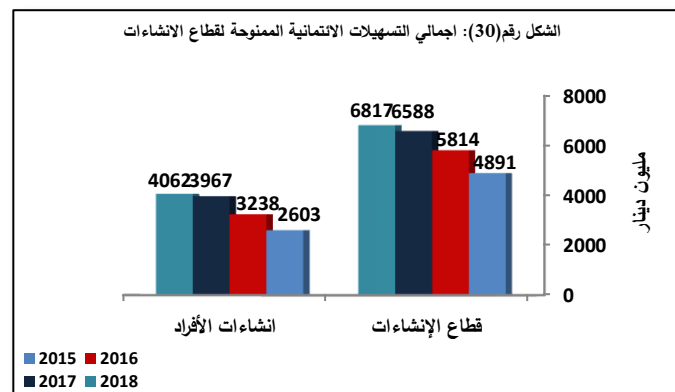
الخلاصة

- بلغت نسبة مساهمة البنوك التجارية في التمويل الإسكاني (61%) من إجمالي التمويل وهي أعلى من نسبة مساهمة التمويل الإسكاني من خلال البنوك الإسلامية (39%) خلال نفس الفترة (2015-2018)
- بلغ معدل النمو في حجم التمويل من خلال البنوك التجارية (21%) أعلى مما هو عليه من خلال البنوك الإسلامية (8%) خلال نفس الفترة (2015-2018)

إدراكاً من الحكومة الأردنية بأهمية توفير مسكن ملائم لكافة شرائح المجتمع فإنها تسعى باستمرار إلى تقديم تسهيلات تمويل إسكاني بهدف تمكين كافة المواطنين من شراء المسكن الملائم. باستعراض البيانات المتعلقة بالجانب التمويلي لقطاع الإسكان نلاحظ الإنجازات في المجالات التالية:

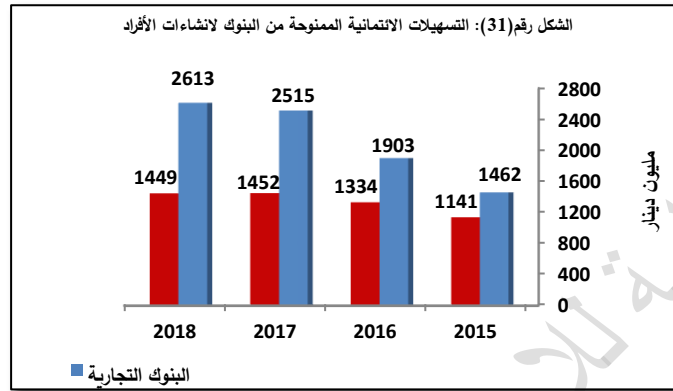
3-5-1 التسهيلات الائتمانية

- التسهيلات الائتمانية الممنوحة لإنشاءات الأفراد إلى إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات.⁴⁵
- خلال عام (2018) بلغ إجمالي التسهيلات الائتمانية (القروض السكنية) الممنوحة للأفراد من البنوك (4062) مليون دينار وشكلت (60%) من إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات، بارتفاع نسبته (56%) عن إجمالي التسهيلات الائتمانية (القروض السكنية) الممنوحة للأفراد من البنوك لعام 2015 والتي بلغت قيمتها (2603) مليون دينار. وشكلت (53%) من إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات.
- إن في ذلك إشارة إلى اهتمام الحكومة في توفير التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات بشكل عام ولقطاع الإسكان بشكل خاص من خلال السعي لايجاد البيئة التنافسية بين مؤسسات التمويل وتحفيز البنوك لتقديم التسهيلات الائتمانية اللازمة. الشكل رقم (30) يبين حركة التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات والأفراد.



⁴⁵ إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات للأعوام (2015)، (2016)، (2017)، (2018) من بنوك مرخصة عاملة.

- التسهيلات الائتمانية (القروض السكنية) الممنوحة من البنوك لإنشاءات الأفراد: بلغ إجمالي الإقراض السكني للفترة (2015-2018) حوالي (13870) مليون دينار وشكل (58%) من إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات لنفس الفترة. شكلت مساهمة البنوك التجارية (61%)، والبنوك الإسلامية (39%) من إجمالي حجم الإقراض السكني لنفس الفترة. كما في الشكل رقم (31) أدناه.



بلغ معدل النمو المركب لحجم الإقراض السكني (16%) خلال الفترة (2015-2018)، وبلغ معدل نمو حجم القروض السكنية الممنوحة للبنوك التجارية والإسلامية (21%)، (8%) على التوالي لنفس الفترة، كما هو في الجدول رقم (10) أدناه.

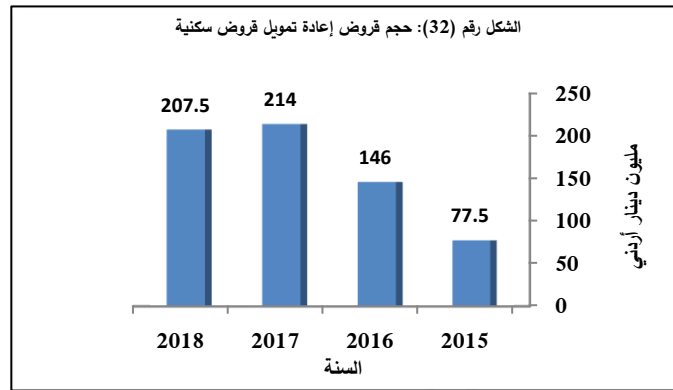
الجدول رقم (10): الإقراض السكني من خلال البنوك الأردنية (2015-2018)

السنة	البنوك التجارية (مليون دينار)	معدل التغير السنتي %	البنوك الإسلامية (مليون دينار)	معدل التغير السنتي %	اجمالي حجم الإقراض (مليون دينار)
2015	1462	6.1	1141	21.9	2603
2016	1903	30.2	1334	17.0	3238
2017	2515	32.1	1452	8.8	3967
2018	2613	3.9	1449	0.2-	4062
الإجمالي	8493		5376		13870
معدل النمو المركب (%)	21		8		16
نسبة المساهمة (%)	61		39		100

3-5-2: السوق الثانوي للرهن العقاري

تنفيذاً لتوصيات مشروع إعادة هيكلة قطاع الإسكان سعت الحكومة إلى إجراء اصلاحات مؤسسية ومالية وتشريعية لتحرير قطاع التمويل الإسكاني من المعوقات التي تقف أمام الإقراض السكني والوصول بالقرض السكني لكافة شرائح الدخل في المجتمع. تم ايجاد استراتيجيات كان أهمها إنشاء الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري.

في عام 2018 بلغ حجم قروض إعادة التمويل (207,5) مليون دينار بإرتفاع بنسبة (168%) مقارنةً بالعام (2015) والذي بلغ فيه (77,5) مليون دينار. كما في الشكل (32) أدناه.



3-5-3: التأجير التمويلي العقاري

يعتبر التأجير التمويلي العقاري أحد أدوات التمويل لشراء مسكن ويعتمد نظام الإيجارة الذي ينتهي بالتمليك، في عام 2018 بلغ قيمة عقود التأجير التمويلي (476) مليون دينار، بينما في عام 2017 بلغ (641) مليون دينار، في حين بلغ (832) مليون دينار للعام 2016، و(604) مليون دينار للعام 2015.

أما عدد عقود التأجير التمويلي لعام 2018 فقد بلغ (7047) عقد، وللعام 2017 فقد بلغ (6561) عقد، بينما بلغ في عام 2016 (7419) عقد، و(8412) عقد لعام 2015.

3-5-4: دعم التمويل الإسكاني

بناءً على توصية اللجنة الفنية المعنية بدراسة أثر اللجوء السوري على قطاع المساكن فنياً وسياسياً خلال العام 2015، فقد تم بقرار رئاسة الوزراء رقم (31901/10/6/4) بتاريخ (2015/7/26) الموافقة على توصيات اللجنة والتي من أبرزها إنشاء صندوق لدعم التمويل الاسكاني. وقد تم تشكيل لجنة من ذوي الاختصاص في الدوائر الرسمية لدراسة إمكانية إنشاء الصندوق ضمن إطار تشريعي يتم بموجبه تحديد سياسة الدعم، والفئة المستهدفة، وأسس الاستفادة، ونظام عمل الصندوق. علماً بأن

الحكومة قد عملت مُسبقاً على تطبيق برنامج لدعم التمويل الاسكاني عام 2000 ولغاية عام 2010. وقد تم تمويل القروض السكنية لموظفي القطاع العام بدعم فائدة (3,5%) ووفق اتفاقيات منظمة مع البنوك المشاركة في البرنامج ليتم منح القروض وفقاً لتعليمات المؤسسة السارية بتاريخ تحويل المستفيدين. وقد استفاد (6000) موظف خلال الفترة (2000-2010).

3-6: التشريعات

القرارات الحكومية الداعمة أداء قطاع الإسكان

حرصاً من الحكومة الأردنية على تحسين أداء القطاع في مواجهة المستجدات التي طرأت على سوق الإسكان نتيجة التغيرات الإقتصادية والاجتماعية بسبب تأثير الظروف الأمنية والسياسية في دول الجوار والأقليم وبناءً على دراسات وتوصيات اللجان الفنية الوطنية فقد اتخذت الحكومة بموجب قرار رئاسة الوزراء رقم (31901/10/6/4) بتاريخ (2015/7/26) حزمة من القرارات في المجالات التالية:

3-6-1: الإعفاءات

اتخذت الحكومة الأردنية منذ منتصف العام 2010 وحتى نهاية العام 2011 مجموعة من القرارات في مجال العقارات لتخفيف عبء ارتفاع أسعار المساكن على المواطنين الأردنيين. وكانت أبرزها⁴⁶:

1- إعفاء العقار لغايات السكن (الشقة أو المسكن المنفرد) من رسوم التسجيل وتوابعها على أن لا تزيد المساحة عن (150م²) وإذا زادت عن ذلك تخضع المساحة الزائدة إلى رسوم التسجيل المخفضة ولغاية (300م²) وإذا زادت المساحة عن (300م²) فإن كامل مساحة الشقة أو المسكن المنفرد تخضع لرسوم التسجيل المخفضة.

2- تخفيض رسوم تسجيل الأراضي وضريبة البيع على الأراضي من (10%) إلى (5%) وذلك للأراضي والخلاء والمزروعة فقط، حيث تم تخفيض رسوم تسجيل الأراضي والعقار من (6%، 4%) إلى (3%، 2%).

- توقف العمل بداية العام 2012 بالقرارات السابقة وتم الرجوع للقرار رقم (1932) بتاريخ 2006/8/5، وتمثلت أبرز ملامحه بالإعفاء من رسوم التسجيل وتوابعها لجميع الوحدات السكنية بمساحة أقصاها (120م²) غير شاملة الخدمات، إذا زادت المساحة عن (120م²) تخضع المساحة الزائدة عن ذلك لرسوم التسجيل المقررة، حيث يتم احتساب الرسوم والضريبة على 30م² فقط. أما إذا زادت مساحة الشقة عن (150م²) فإن كامل مساحة الشقة تخضع لرسوم التسجيل

⁴⁶المصدر: جريدة الرأي بتاريخ 2011/7/20 نقلاً عن موقع دائرة الأراضي والمساحة.

المقررة. وتم تطبيق القرار وفق اشتراطات أهمها أن يتم الشراء من شركات الإسكان أو مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري وأن يسري هذا القرار على المستفيد لأول مرة، وأن لا تكون الشركة الإسكانية مولت بناء العقار من قرض بنكي.

3- اتخذ مجلس الوزراء في جلسته المنعقدة بتاريخ 2015/7/22 قرار رقم 31901/6/4 بالموافقة على:

- الإعفاء من رسوم التسجيل وتوابعها لجميع الوحدات السكنية المفروزة والمكتملة إنشائياً من شقق ومساكن منفردة بغض النظر عن البائع على أن لا تزيد مساحة الشقة أو السكن المنفرد على (150) متراً مربعاً غير شاملة الخدمات.
- إذا زادت مساحة الشقة أو السكن المنفرد على (150) متراً مربعاً غير شاملة الخدمات تخضع المساحة الزائدة عن ذلك إلى رسوم التسجيل وذلك لغاية (180) متراً مربعاً.
- إذا زادت مساحة الشقة أو السكن المنفرد على (180) متراً مربعاً فإن كامل مساحة الشقة أو السكن المنفرد تخضع لرسوم التسجيل.

4- بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم 248 تاريخ 2016/6/22 تقرر تخفيض الرسوم على الأراضي الخلاء والأراضي التي لا يوجد عليها أبنية مفروزة" على النحو التالي واعتباراً من تاريخ 2016/6/23:

- تخفيض رسوم البيع بنسبة 50% بحيث يصبح 2,5% بدل 5%.
 - تخفيض ضريبة بيع العقار بنسبة 50% بحيث يصبح 2% بدل 4%.
- وعملت الحكومة على وقف العمل على قرار الإعفاء السابق بتاريخ 2016/7/26 وأشارت إلى أن قرار إعفاء رسوم نقل ملكية العقار بنسبة 50% بهدف تحفيز القطاع العقاري لم يحقق الغاية في الشهر الأول من تنفيذ القرار. وأشارت إلى أن النشاط العقاري تراجع بنسبة 9% في فترة تطبيق القرار مقارنة بنفس الفترة من عام 2015.

5- تم تمديد الإعفاءات الممنوحة لرسوم تسجيل الشقق السكنية والأراضي الذي أعلن عنه ضمن الحزمة التنفيذية المتعلقة بـ"تنشيط الاقتصاد الوطني وتحفيز الاستثمار" حتى نهاية عام 2020 وكان مجلس الوزراء قد قرر في تشرين الأول/2019 ضمن إجراءات جديدة في محور "تحفيز سوق العقار والإسكان" إعفاء الـ150 متراً الأولى من الشقق السكنية والأراضي من رسوم التسجيل ونقل الملكية، بغض النظر عن البائع أو مساحة الشقة وعدد الشقق لكل أردني حتى نهاية العام الحالي، وإخضاع المساحة الزائدة لرسم مخفض وضريبة مخفضة مقدارها 50% من النسبة المقررة قانوناً.

3-6-3: قانون المالكين والمستأجرين

- تحفيز المستثمرين للبناء لأغراض التأجير.
- تخفيض مستوى أجور المساكن الجديدة نتيجة لزيادة العرض المتوقع.
- تخفيض الفاقد في الإقتصاد والناتج عن الإستثمار في المساكن المغلقة.
- تخفيض الجدل والنزاعات حول الأجور القديمة.

ومن أبرز التعديلات على القانون:

المادة 1: يسمى هذا القانون (قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994) ويعمل به بعد شهرين من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

المادة 2: يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القانون المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك:

العقار: المال غير المنقول المؤجر لغير أغراض الإستغلال الزراعي.

المالك: من يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار وأي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي.

المستأجر: الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة.

بدل الإجارة: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة مضافا إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المالكين والمستأجرين السابقة له.

العرصه: الأرض الخالية من البناء.

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد الغاء تعريف (بدل الإجارة) والإستعاضة عنه بالتعريف الحالي بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 حيث كان تعريفها السابق كما يلي:

بدل الإجارة: البديل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة او البديل الذي عينته لجنة الايجارات بالإستناد الى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرا بموجب هذا القانون.

المادة 3: تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة باستثناء ما يلي:

أ . العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.

ب. العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدماً مقابل بدل إجازة أم دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءاً من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق إشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بإنهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوماً لإخلاء العقار.

ج. العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي توجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالوات وأماكن العرض والبيع فيها، ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

د. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد إلغاء الفقرة (هـ) منها بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 حيث اضيفت الفقرة (هـ) إليها بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000.

المادة 4:

أ . يجوز للمستأجر إثبات الإجازة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.

ب. عقود الإجازة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون ممن يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك، تعتبر قانونية ومعمولاً بها.

المادة 5: أ 1. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إجازة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجازة العقدية وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

2. مع مراعاة الزيادات القانونية التي طرأت على بدل الإجازة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمستأجر، يضاف إلى بدل الإجازة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات

السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها.

3. على مجلس الوزراء إعادة النظر ببطل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقاً للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون .

4. تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببطل أجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون .

ب.1. أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء اكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها.

2. اذا نص العقد على تجدد تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية ماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية.

ج . على أنه يجوز اخلاء المأجور في أي من الحالات التالية:

1. اذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البطل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب اذار عدلي.

2. اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات او اكثر رغم اذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد.

3. اذا أجر المستأجر المأجور أو قسماً منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية او اخلاء لشخص آخر دون تلك الموافقة.

4. اذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على أنه اذا كان شخصان أو اكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فان ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المستأجر وافراد اسرته العاملين معه في نفس العقار.

5. اذا ترك المستأجر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31 بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.

6 . اذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح بإستعماله لغاية غير مشروعة.

7. اذا استعمل المستأجر المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة او مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالاً مخالفاً.

8. اذا الحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح باحداث ذلك الضرر، أو احدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتعذر معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر او سمح باحداث مثل هذا التغيير، ولا يسري هذا الحكم على التحسينات التي يدخلها المستأجر على العقار المأجور شريطة أن يزيلها عند ترك العقار اذا طلب المالك ذلك.

9. اذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقاره المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة، اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه.

10. اذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً بدلاً عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار اذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار اذا كان لغايات اخرى غير السكن.

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 14 لسنة 2013 وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 43 لسنة 2010 وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 وتم الغاء نص الفقرتين (أ) و (ب) والاستعاضة عنهما بالنص الحالي والغاء عبارة (شركة عادية) حيثما وردت في الفقرة (ج) منها والاستعاضة عنها بعبارة (شركة تضامن) بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نص الفقرتين (أ) و (ب) السابقين كما يلي:

أ . للمستأجر أن يستمر في اشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية بالرغم من كل اتفاق مخالف.

ب. اذا استمر المستأجر في اشغال العقار بموجب هذا القانون بعد انتهاء مدة عقد اجارته، فإن أحكام العقد وشروطه تبقى سارية على المالك والمستأجر، وذلك بالقدر الذي يمكن تطبيق تلك الأحكام والشروط عليها0

1. اذا انشأ المستأجر على أرض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله او سكناه بدلاً عن المأجور في المنطقة التي يقع فيها العقار .

2. عند نفاذ أحكام هذا القانون، يتم تعديل بدل الإجارة بالنسبة للعقود المشار إليها في البند (1) من هذه الفقرة، بالاتفاق بين المالك والمستأجر وإذا لم يتفقا يحق لأي منهما التقدم بطلب للمحكمة المختصة التي يقع العقار في دائرتها لإعادة تقدير بدل الإجارة بما يتناسب وأجر المثل في موقع العقار، وعلى المحكمة البت في الطلب في مدة لا تزيد عن ستة أشهر من تاريخ تقديمه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافاً من تاريخ تقديم الطلب.

المادة 6:

- أ. يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.
- ب. للمالك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح عقاره إذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء، وأن لا يكون للسطح طريق آخر مساو لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول إلى السطح وفي هذه الحالة يعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يعادل اجرة خمس سنوات محسوبة وفقاً للأسس الواردة في هذا القانون.
- ج. يشترط أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الأضرار بالمستأجر أو الانتقاص من انتفاعه بالمأجور بشكل جوهري.
- د. تسري أحكام هذه المادة على العقارات المؤجرة قبل نفاذ هذا القانون.

المادة 7:

- أ. يستمر حق أفراد أسرة المستأجر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل 2000/8/31 في إشغال المأجور وفقاً لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المستأجر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر.
- ب. يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور .

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 14 لسنة 2013 حيث كان نصها السابق كما يلي:

أ . تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر.

ب. ينتقل حق الاستمرار في اشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع اولادها ان وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور .

المادة 8: لا تسري احكام المادة (5) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء اجارته على مواطني اي دولة اخرى غير المملكة الاردنية الهاشمية او الهيئات التابعة لتلك الدولة الا اذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الاردنيين والهيئات الاردنية مثل هذا الحق ، ويقع على المستأجر عبء اثبات ذلك .

المادة 9: أ . يحق للمالك تخلية العقار اذا رغب في اجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه او في البناء الذي يؤلف العقار قسماً منه على وجه يؤثر في العقار، اذا توفرت الشروط التالية مجتمعة :

1. ان يكون قد مضى على انشاء البناء اربعون عاماً .
2. ان يكون قد مضى على عقد الاجارة اثنا عشر عاماً .
3. ان لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق الى المدى الذي تسمح به احكام التنظيم .
4. ان يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء .
5. أن يكون المالك قد اخطر المستأجر بواسطة الكاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة اشهر، على أنه اذا كان في العقار او الجزء من العقار المراد هدمه اكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاء بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستأجرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

ب. يتضمن الاخطار العدلي المشار اليه في البند (5) من الفقرة السابقة، الطلب الى المستأجر ان يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة الى المأجور بعد اعادة بنائه بأجر المثل وذلك خلال شهرين من تاريخ تبليغه الإخطار ويكون الحق في العودة مقيداً بنفس كيفية الانتفاع أو بغاية مماثلة لا تتعارض مع مقتضيات التنظيم، وفي حالة عدم إجابة المستأجر على الاخطار الموجه اليه خلال المدة المعينة يعتبر بانه قد اختار التعويض.

ج. اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء ولم يتم الاتفاق بينه وبين المالك على مقدار التعويض يحق لأي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتقديره.

د. اذا اختار المستأجر العودة الى العقار في البناء الجديد الذي تم الترخيص بإنشائه وتعذر عليه ذلك بسبب عدم قيام المالك بهذا الإنشاء خلال ثلاث سنوات من تاريخ سريان الرخصة بصورة تمكن المستأجر من اشغاله او لرفض المالك إعادة المستأجر الى العقار رغم اتمام انشائه او تغيير طبيعة او صفة استعماله فللمستأجر الحق في اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاخلاء.

هـ. على المالك اخطار المستأجر بوساطة الكاتب العدل بانه قد اتم انشاء البناء الجديد وأن على المستأجر ابداء رغبته في العودة الى العقار خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ الإخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل.

و. اذا أبدى المستأجر رغبته في العودة الى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (هـ) من هذه المادة ينظم المالك والمستأجر عقد إيجار جديداً بالشروط التي يتفقان عليها وفي حال عدم اتفاقهما يحق لأي منهما اقامة الدعوى لدى المحكمة المختصة لتحديد بدل اجر مثل سنوي للعقار بتاريخ اقامة الدعوى.

ز. اذا نكل المستأجر عن العودة الى العقار أو عن دفع بدل أجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة بأي تعويض ويحق للمالك مطالبته ببطل العطل والضرر الذي لحق به.

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد الغاء عبارة (وعلى المالك أن يودع التعويض المستحق للمستأجر الذي وافق على التخلية أو صدور حكم بتخليته للمأجور واختار التعويض وذلك لدى المحكمة المختصة) الواردة في البند 5 من الفقرة (أ) منها والغاء الفقرات (ج) و (د) و (هـ) و (و) منها والإستعاضة عنها بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نصها السابق كما يلي:

ج. يشترط أن يتم البناء خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاخلاء الا اذا اقتضت طبيعة البناء مدة أطول.

د . يستحق المستأجر في حالة تخلية العقار المأجور بمقتضى احكام الفقرة (ا) من هذه المادة تعويضاً مساوياً لمجموع اجرة عشرة سنوات محسوبة على أساس الأجور المحددة بموجب هذا القانون.

هـ. يترتب على المستأجر استعمال حقه في العودة الى العقار على الوجه المنصوص عليه في هذه المادة خلال شهر من تاريخ اخطار المالك له بان العقار قد اعيد بناؤه واصبح معداً للتأجير فإن لم يعد، يستحق التعويض المنصوص عليه في الفقرة (د) من هذه المادة.

و. اذا لم يقيم المالك بالبناء خلال المدة المذكورة بالفقرة (ج) من هذه المادة او امتنع عن اعادة المستأجر الى البناء الجديد او لم يتح له ذلك يكون ملزماً بدفع تعويض اضافي الى المستأجر يعادل التعويض المنصوص عليه في الفقرة (د) من هذه المادة.

المادة 10: يجوز اخلاء المأجور دون تعويض اذا كان آيلاً للسقوط او معرضاً سلامة الآخرين او ممتلكاتهم للخطر.

المادة 11: أ. لمالك العرصة المؤجرة لأي غرض الحق في تخليتها اذا توافر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (4) و(5) من الفقرة (أ) من المادة 9 من هذا القانون دون ان يكون للمستأجر الحق في العودة الى العقار ويقتصر حقه على التعويض الذي يتم تقديره من المحكمة المختصة.

ب. اذا كان في العرصة المطلوب تخليتها أي بناء اقامة المستأجر بموافقة المالك (باستثناء الاكشاك أو غرف الحراسة أو ما يماثلها) فلا يجوز الحكم بتخلية العرصة الا اذا كان قد مضى على اقامة ذلك البناء عشر سنوات على الاقل.

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد الغاء نص الفقرة (أ) منها والاستعاضة عنها بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000 وكان نصها السابق كما يلي:

أ. لمالك العرصة المؤجرة الحق في تخليتها اذا توفر الشرطان المنصوص عليهما في البندين (4،5) من الفقرة (أ) من المادة (9) دون أن يكون للمستأجر الحق في العودة، ويقتصر حقه على التعويض المحدد في الفقرة (د) من تلك المادة.

المادة 12: اذا لم تكن كيفية دفع بدل الاجارة مبينة في العقد فتعتبر الاجرة مشاهرة تدفع في بداية كل شهر من اشهر العقد.

المادة 13: أ. يلزم المستأجر بدفع بدل الإجارة أو أي قسط منه مستحق الأداء طيلة المدة التي تستغرقها رؤية الدعوى المتعلقة بالمأجور ويكون التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة أن تامر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ولم يقيم بالدفع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه أو تبليغ وكيله أمر المحكمة او اذا لم يثبت انه دفع تلك الاجرة.

ب. دون الإخلال باحكام المادة (19) من هذا القانون، اذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور او تسليمه عند انتهاء مدة الاجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه اما على أساس اجر المثل او بدل الاجارة المحدد بالعقد وفقاً

لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.

ج. على الرغم مما ورد في أي قانون آخر ، تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء أو دعوى منع المعارضة أو أي دعوة متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة وأي مطالبات أخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى .

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 وتم تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 حيث كان نص الفقرة (ب) السابق كما يلي:

ب. بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الاخلاء صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الاخلاء مهما بلغت قيمة الاجور المتخلفة.

المادة 14: يعتبر بدل الاجارة الذي حدده هذا القانون مطبقاً من تاريخ نفاذ أحكامه ويسري على العقود السارية المعقودة قبل ذلك دون مساس بتاريخ الاستحقاق المبينة في تلك العقود.

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت هذه المادة بعد الغاء المادتين (14 و 15) واعيد ترقيم المواد من (16) الى (24) الواردة فيه لتصبح من (14) الى (22) منه على التوالي بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 حيث كان نص المادتين الملغاة كما يلي:

المادة 14: تحقيقاً للغايات المقصودة في هذا القانون تضاف الى بدلات اجارة العقارات المؤجرة بتاريخ 31 /12 /1975 وما قبل ذلك الزيادات التالية:

أ . العقارات المؤجرة لغير الغايات الواردة بالفقرتين (ب) و(ج) من هذه المادة .

1. يضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (30%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته قبل التاريخ 1 /1 /1955م
2. ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (20%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ 1 /1 /1955 وحتى 1 /1 /1965م.

3. ويضاف الى بدل الاجارة الاصلي للعقار ما نسبته (10%) منه عن كل سنة استمرت فيها اجارته من تاريخ 1/ 1/ 1965 وحتى 31/ 12/ 1975م.

ب. العقارات المؤجرة للحكومة والمؤسسات الرسمية العامة التابعة لها والبلديات والاندية والجمعيات والهيئات التي لا تستهدف الربح تضاف الى بدلات اجارتها الاصلية ما نسبته (75%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

ج. العقارات المؤجرة لغايات السكن تضاف الى بدلات اجارتها الحالية ما نسبته (50%) من الزيادات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك خلال المدد المحددة ووفقاً للتفاصيل المبينة فيها.

د. اذا عدل بدل الاجارة الاصلي لأي عقار بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث اصبح اكثر مما تحدده هذه المادة فيعتبر ذلك البديل ملزماً للمستأجر والمالك وكأنه قد تقرر بمقتضى هذا القانون، واما اذا كان بدل الاجارة حسب الاتفاق اقل مما تحدده هذه المادة فيتم تعديله بحيث يصبح مساوياً لما تقضي به احكامها.

المادة 15:

أ. لغايات هذه المادة تعني عبارة (بدل الاجارة الأساسي) أي مما يلي:

1. بدل الاجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ 2000/8/31 وفقاً لاحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1991/1/1.

2. بدل الاجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30.

ب. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1975/1/1 ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 2011/12/31 اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

ج. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1990/12/31 ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الاجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك اذا كان العقار مؤجراً لغايات السكن، وتصبح هذه النسبة أربعة بالمائة اذا كان العقار مؤجراً لغير غايات السكن.

د. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 يضاف الى بدل الاجارة اعتبارا من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته واحد بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتبارا من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك اذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة اذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن .

هـ. اذا عدل بدل الاجارة قبل تاريخ 2000/8/31 بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البديل المحدد بمقتضى احكام الفقرة (ب) او الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الاجارة ليصبح مساويا للبديل المحدد بمقتضى احكام تلك الفقرة ، واما اذا اصبح بدل الاجارة المعدل اكثر من البديل المحدد بمقتضى احكام اي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البديل المعدل ملزما للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.

المادة 15: يعتبر ايداع الاجرة الى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ايداعا قانونياً ووفاء، ويرسل ديوان المحكمة اشعارا الى المالك بالايدياع ودعوة للاستلام مقابل رسم مقطوع وقدره دينار واحد يدفعه المودع.

المادة 16: تتم اعادة النظر في بدل الاجارة كل خمس سنوات وفقا لاحكام البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون.

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد اعادة ترقيمها والغاء نصها السابق والاستعاضة عنه بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 حيث كان نصها السابق كما يلي:

على مجلس الوزراء ان ينظر في زيادة بدلات الايجار او انقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة او اكثر كل خمس سنوات اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة 17: أ. اذا قام المالك أو أمر بالقيام بعمل يقصد منه ازعاج المستأجر او الضغط عليه لتخلية العقار او زيادة الاجرة كقطع المياه او سد المجاري او اتلاف اي من الاشياء التابعة له او كانت فيه او ازلتها، او تعطيل الخدمات المشتركة فللمستأجر تصليح او اعادة او تركيب ما تم اتلافه او ازالته بعد اخطار المالك بذلك وحسم النفقات من بدل الاجارة.

ب. اذا لم يؤد المؤجر كل الخدمات المتفق عليها او بعضها صراحة او ضمناً دون مسوغ مشروع للمستأجر ان يطالب المؤجر عن كل واقعة منها بتعويض عادل.

ج. للمحكمة اذا رات غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما مائلها من خدمات ان تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفريقها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.

المادة 18: يعتبر عقد الاجارة سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق احكام التشريعات النافذة.

تعديلات المادة:

- اضيفت هذه المادة برقم (20) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 .

المادة 19: يجوز للمؤجر بموجب عقد اجارة خطي إتباع الاجراءات التالية لإخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه خاليا من الشواغل اذا كان سبب الإخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد أو وفق أحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذه القانون:

أ. اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الاجارة وامتنع المستأجر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار او تاريخ انتهاء مدة عقد الاجارة ايهما لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب الى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء او استرداد المأجور وللقاضي او من ينتدبه اجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور اذا وجد ذلك ضرورياً.

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ اذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر بدون الطعن فيه او تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنتظر في هذا الطعن مرافعة.

2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية يقدر قيمتها قاضي الامور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر اذا تبين ان المالك غير محق بطلبه.

ج. على الرغم مما ورد في اي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً باقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء او استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق اي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة.

د. اذا مضت مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الامور المستعجلة انتهاء مفعول الكفالة العدلية او اعادة الكفالة المصرفية الى المالك بناء على طلبه.

هـ. اذا كان العقار مؤجراً مفروشا فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء او الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة .

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديلها بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 وكانت قد اضيفت هذه المادة برقم (21) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 .

المادة 20: اذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الاجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبليغه إنذاراً عدلياً بذلك، يجوز للمستأجر ان يقدم طلباً الى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور الى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق احكام العقد.

تعديلات المادة :

- اضيفت هذه المادة برقم (22) بالنص الحالي بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009 .

المادة 21: يلغى قانون المالكين والمستأجرين رقم (62) لسنة 1953 وتعديلاته.

المادة 22: رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون.

3-6-4: نظام الأبنية والتنظيم وتعديلاته لمدينة عمان والبلديات

أولاً: نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2018

ويسمى هذا النظام (نظام الأبنية والتنظيم في مدينة عمان لسنة 2018) ويعمل به بعد مرور ستين يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أهم البنود التي تم التعديل عليها والتي تتعلق بالسكن:

- **المادة (2):** تعديل بعض التعريفات مثل (القبو) وهو طابق أو طوابق تقع تحت مستوى قطعة الأرض الطبيعية أو الشوارع أيهما أدنى من الجهات جميعها على أن لا يزيد منسوب سقفه على (75) سم.
- **المادة (2):** إضافة مفاهيم متداولة وغير معرفة في النظام السابق مثل (المبنى التراثي، المهندس، الكثافة السكنية، الكثافة العمرانية، البلوك، ابنية سكنية متصلة) مثلاً الكثافة السكنية: عدد الشقق المسموح إنشاؤها على الوحدة الافرازية، الكثافة العمرانية: الاستعمالات والمساحات المسموح بها ضمن منطقة محددة.
- **المادة (4):** تحدد أنواع استعمال الأراضي ضمن منطقة التنظيم وفق أحكام مخطط التنظيم المقرر على النحو التالي: منطقة (السكن) وتنقسم الى (9) فئات تنظيمية (أ، ب، ج، د، شعبي، اخضر، خاص، زراعي، ريفي) ومنطقة (التجاري) وتنقسم الى (4) فئات تنظيمية ومنطقة (الصناعات) وتنقسم الى (6) فئات تنظيمية ومنطقة (متعدد الاستعمال) وقسمت إلى فئتين (متعدد الاستعمال الحضري، ومتعدد الاستعمال المركزي) ومنطقة (المكاتب).
- **المادة (5):** الحفاظ على الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الأدنى للارتدادات وعدد الأدوار والتعديل على ارتفاعات الابنية السكنية بفئاته (أ، ب، ج، د والشعبي) أصبح الارتفاع من بلاط الطابق الارضي 16م.
- **المادة (8):** فيما يتعلق باستعمالات الأراضي فئة تنظيم السكن الأخضر تم الحفاظ على أحكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء ويحدد عدد الطوابق بطابقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) امتار، كما حددت المادة معدل الكثافة السكنية بمسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز.
- **المادة (9):** تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ وب) وتحدد عدد الطوابق بطابقين ورووف ويجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطابقين (9) أمتار من منسوب الطابق الأرضي، كما حددت المادة أحكام الروف بحيث لا تزيد النسبة المئوية لهذا الطابق على (50%) من مساحة الطابق المنشأ عليه، وأن يقع في منتصف السطح المنشأ عليه، ولا يتجاوز ارتفاع أعلى نقطة منه (3,5)م من بلاط الروف، وأن لا يتجاوز معدل الكثافة السكنية عن خمسة مساكن على مساحة الحد الأدنى للإفراز.

- **المادة (10 و 11):** فيما يتعلق باستعمالات الأراضي فئة تنظيم السكن (زراعي وريفي)، تم الحفاظ على أحكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء وعلى عدد الطابق (طابقين) وارتفاع المبنى (8) أمتار، كما حددت المادة معدل الكثافة السكنية بمسكنين على مساحة الحد الأدنى للإفراز.
- **المادة (24/أ):** للجنة تحديد منطقة ما على أنها (منطقة تخطيط خاص) بعد إعداد دراسة شاملة ومخططات تنظيمية للمنطقة.
- **المادة (24/ب):** للجنة استخدام التنظيم المتراكب والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقة لموقع ما في المناطق ذات الطابع الخاص والتي تتطلب طبيعتها تطبيق احكام إضافية للتنظيم المصدق ومنها حماية الموروث الطبيعي من الزحف العمراني والحفاظ على العناصر التراثية والحضرية وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكثيف العمراني وتحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية.
- **المادة (26):** تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والإستعمال والأبعاد مثال ذلك (المواقف في السكن):

فئة التنظيم	عدد المواقف المطلوبة
سكن (أ) وسكن (ب) والسكن الخاص	موقف واحد لكل مسكن مساحته تساوي (225) م ² فأقل وموقفان لكل مسكن مساحته اكثر من (225) م ² او تساوي (400) م ² وثلاثة مواقف لكل مسكن مساحته (400) م ² او اكثر
سكن ج	موقف لكل مسكن
سكن د	موقف لكل مسكنين
سكن شعبي	موقف لكل ثلاث مساكن
السكن الاخضر والزراعي والريفي	ثلاثة مواقف لكل مسكن

- **المادة (30):** تعديل أبعاد المواقف لتصبح طول الموقف (5,25) م وعرض الموقف (2,50) م على أن لا يقل معدل المساحة المخصصة للسيارة الواحدة عن (25) م² بما فيها مساحة الطرق التي تصل بين حدود القطعة وموقف السيارة

دخولاً وخروجاً، كما حددت أبعاد الممرات الداخلية والخارجية وأمور أخرى تتعلق بالمواقف والإصطفاف ضمن جداول واضحة.

- **المادة (35/ب+ج):** يسمح باستخدام سطح الطابق الأخير لغايات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغايات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخضير وأن لا يخدم المصعد سطح الطابق الاخير ومرتبياً لمكرر الدرج وأن لا يزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز مساحته عن (50م²).
- **المادة (35/د):** تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء والمساحة الطابقية على أن لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22م²، وأن لا تزيد على (25م² حداً أعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء والمساحة الطابقية.
- **المادة (44):** وجوب تجهيز الأبنية في المناطق السكنية بالمصاعد إذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12) متر من منتصف أي من الشوارع المحيطة بالشارع التي يزيد عرضها على (3) أمتار.
- **المادة (45):** يجب التقيد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الارض في المناطق السكنية.
- **المادة (53):** لا يجوز القيام بأعمال الهدم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني وأن يتم تثبيت مواقع الأبنية التراثية على مخططات التنظيم ويتم ترخيصها.
- **المادة (55/ج):** يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير اجراءات رخص البناء وآلية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني ومواصفات المخططات المطلوبة.
- **المادة (62):** تقديم دراسة مروية للموقع ومخطط للطرق وحركة المرور مبيناً عليه المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة واماكن التحميل والتنزيل والإصطفاف، كما يجب تقديم دراسة الأثر البيئي والتي يتم اعدادها من استشاري معتمد من نقابة المهندسين.
- **المادة (72/أ):** زيادة الرسوم التي تستوفيها الأمانة لترخيص الأبنية (للمتر المربع)، سكن أ: (2) دينار، سكن ب: (1,5) دينار، سكن ج: (1) دينار، سكن د: (700) فلس، سكن الشعبي: (500) فلس، السكن الاخضر: (3) دينار، السكن الخاص (2,5) دينار، السكن الريفي: (700) فلس، السكن الزراعي (700) فلس.

- **المادة (72/ب):** زيادة الرسوم المفروضة على التجاوزات على: (مساحة الارتدادات، النسبة المئوية للبناء، النسبة الطابقية، التجاوز في الحجم، وبدل مواقف سيارات) ومثال ذلك: أصبحت تستوفي الأمانة مبلغ (250) دينار لكل متر مربع من التجاوز على مساحة الارتدادات لفئة التنظيم سكن (أ).

ثانياً: نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى

يسمى هذا النظام (نظام الأبنية وتنظيم المدن والقرى لسنة 2016) ويعمل به اعتبار من 2017/1/1

أهم البنود التي تم التعديل عليها:

- **المادة (2/أ):** (القبو) وهو طابق او طوابق تقع تحت مستوى المنسوب الطبيعي لقطعة الأرض من جميع الجهات وتحت منسوب الطريق ويسمح بإقامته على كامل حدود قطعة الأرض باستثناء الارتداد الأمامي.
- **المادة (11):** لغايات افراز الأراضي وتقسيمها يكون الحد الأدنى لمساحة الافراز في سكن (د) (300)م.
- **المادة (15):** في حال تعدد الطرق المتاخمة لقطعة الارض يكون ارتفاع البناء المسافة العمودية من متوسط مناسيب هذه الطرق الى أعلى نقطة من السطح الانشائي للبناء ولا تعتمد الطرق التي تقل سعتها عن (8) أمتار لإحتساب متوسط المنسوب.
- **المادة (16/أ):** الحفاظ على الحد الأعلى للنسبة المئوية للبناء والحد الأدنى للارتدادات وعدد الأدوار والتعديل على ارتفاعات الأبنية السكنية بفئاته (أ ، ب ، ج ، د) حيث أصبح الحد الأعلى للارتفاع 16م وأن لا تقل المساحة الخضراء عن (15%) والسكن (الأخضر/الريفي والزراعي) أصبح الحد الأعلى للارتفاع (9)م وأن لا تقل المساحة الخضراء عن (10%) للسكن الأخضر/ريفي.
- **المادة (19):** زيادة رسوم ترخيص البناء للمناطق السكنية (بالمتر المربع) لتصبح (750) فلس بدلاً من (400) فلس.
- **المادة (20/أ):** زيادة رسوم التجاوز على الأحكام التنظيمية ومثال ذلك: التجاوز على الارتدادات الأمامية والخلفية أصبحت 150 دينار لكل متر مربع . ودفع مبلغ 3000 دينار بدل مواقف السيارات لكل سيارة في السكني ومبلغ 6000 دينار في التجاري وحسب المادة (19/أ).
- **المادة (22):** اذا اقيم بناء بدون ترخيص تستوفي من طالب الترخيص أربعة اضعاف الرسوم المقررة.
- **المادة (26):** تحديد الكثافة السكنية في المناطق السكنية وربط عدد الشقق مع سعة الشارع المتاخم للأرض ومثال: شارع (16) م أن لا يزيد عدد الشقق في الأرض المتاخمة له عن (12) شقة.
- **المادة (28/د):** تستثنى مساحة المنور من النسبة المئوية والنسبة الطابقية للبناء .
- **المادة (36/أ):** تجهز الأبنية بمصاعد اذا كان ارتفاع البناء يتجاوز (12)م ما بين الطريق وأعلى طابق فيه بما في ذلك طابق التسوية مع مدخل البناء الرئيسي.

- **المادة (41/ب):** يستثنى الطابق الأرضي المخصص لمواقف السيارات من الارتفاع المقرر للبناء ويسمح باستعمال ما لا يزيد على (25%) من مساحته خدمات عامة
- **المادة (41/ج):** يكون الحد الأدنى لعدد مواقف السيارات الواجب توفرها للاستعمالات المختلفة ومثال ذلك (المواقف في السكن):

المناطق السكنية (أ،ب،ج،د، ريفي،زراعي)	موقف واحد لكل 150م2 من مساحة البناء أو موقف لكل شقة أيهما أكثر عدداً
المساكن المستقلة	موقفان لكل وحدة سكنية

- **المادة (42/أ):** يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات وممراتها حسب زاوية الاصطفاف أو الوقوف ومثالاً في حال الوقوف الموازي للممرات يكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (5.5)م والعرض (2.5)م والحد الأدنى لعرض المسرب (4)م وللمسربين (5)م.
- **المادة (48/هـ):** فيما يتعلق بالمباني التراثية تم إضافة بند (إذا هدمت المباني التراثية فإنه يحظر البناء على تلك الأرض).
- **المادة (53):** تنظيم اقامة كثير من المشاريع كمعاصر الزيتون وحظائر الحيوانات وغيرها من المشاريع التي كانت تسبب اشكالات كثيرة داخل الاحياء السكنية ومثال لا يسمح بإقامة هذه المشاريع على مسافة تقل عن (500) م من اقرب تجمع سكني او حدود التنظيم المصدقة.

ثالثاً: ملاحظات حول نظام الأبنية والتنظيم وتعديلاته لمدينة عمان والبلديات

- جاء نظام الأبنية والتنظيم بعد سنوات من العمل بالنظام السابق، بمعنى أن النظام الجديد غير طارئ على التنظيم وإنما مجرب ومعدل وصادر بمقتضاه مجموعة من التعليمات النافذة.
- وكما هو موضح بالإسم فإن النظام الجديد من شقين الاول للأبنية (الشروط الواجب توفرها في المبنى حتى يتم ترخيصها مثل: الارتفاعات، الابعاد، المواقف، البروزات... الخ)، والثاني للتنظيم (الاشتراطات القانونية بالنسبة لتنظيم المناطق والاراضي والاستعمالات) وأن اي تعديل في النظام جاء ليغطي المستجدات أو لأزالة غموض أو تطوير أو ضبط للتجاوزات.
- وما يهمنا هنا بالدرجة الأولى هو الابنية أو بتعبير أدق المسكن وسهولة الوصول اليه من قبل المواطن والتي ترتبط بالقدرة الشرائية ومدى تأثير هذه التعديلات على ذلك، ومن خلال دراسة أثر التعديلات على نظام الأبنية والتنظيم

على كلفة المسكن من خلال دراسة حالات من الواقع تبين أنها ستعمل على زيادة كلفة الحصول على مسكن وبنسبة (1-4)% تقريباً (حسب البنود التي تم تناولها).

- الزيادة في الكلفة تكون على كلفة الإنشاء والتي تكون نسبتها حوالي (60%) من كلفة الشقة (40%) تكون سعر الأرض) حيث تتضمن كلفة الإنشاء تكاليف (رسوم الموافقات على المخططات الهندسية، الرسوم التي تستوفيها الأمانة لترخيص الأبنية) ولا تتضمن رسوم التسجيل في دائرة الأراضي والمساحة ومقدارها (5%) من سعر المتر التقديري للشقة) والتي يدفعها المشتري.
- أولى النظام الجديد أهمية قصوى لتوفير مواقف السيارات ضمن حدود قطعة الأرض، وربط العدد المطلوب من المواقف بالمساحة وفئة التنظيم.
- وأخيراً نأمل أن يكون نظام الأبنية والتنظيم الجديد مشروع اصلاحى يحافظ على الطابع المعماري المتجانس الذي يميز العاصمة عن الكثير من المدن في العالم، ويضع حداً للتردي الحضري الذي تشهده المدن الاردنية ويمنعها من الإنزلاق لمدن الفوضى والصفوح المنتشرة بفعل قلة التنظيم وغياب الرقابة.

3-6-5 آلية عمل مشروع قانون الملكية العقارية لسنة 2017

كانت أبرز ملامح مشروع قانون الملكية العقارية، انه دمج 13 قانوناً في قانون واحد كما ويسهم في تعزيز استقرار الملكية العقارية. وأن مشروع القانون بسط الكثير من الاجراءات، وفيما يتعلق بموضوع ازالة الشيوخ، يتم ذلك عبر لجان خاصة تشكل لهذه الغاية بموجب القانون.

جاءت الأسباب الموجبة لمشروع القانون والمتضمنة (224) مادة على النحو الآتي:

- أنه جمع الأحكام القانونية الخاصة بالملكية العقارية في تشريع واحد ينظم أحكام الملكية العقارية من خلال تصنيف العقارات وتنظيم وضع حدودها ومسحها وتقدير قيمتها وتسوية الخلافات و المسائل المتعلقة بحقوق ملكية الاشخاص للعقارات والمياه وتسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها.
- أوجد القانون الجديد أحكاماً جديدة تتعلق بالأبنية والمجمعات، على غرار المشروعات التي تنشأ حالياً في المملكة، لم تكن موجودة في قانون الطوابق والشقق حيث أن القانون القديم اقتصر على معالجة أرض وعمارة.
- عالج القانون الجديد مشكلة الملكية الشائعة، وتمكين الشركاء من التصرف في الحصص الشائعة بألية جديدة تختصر الجهد والوقت وتمكن أصحاب الأملاك من استثمار عقاراتهم.

- كما حل القانون مشكلة الإزاحات في العقارات من خلال لجنة فنية وقانونية وحسب مواد مشروع القانون، فقد تم إلغاء تصنيف الأرض الميري، وأصبحت جميع العقارات مملوكة ملكية بطريقة يكون للمالك جميع السلطات على عقاره المملوك.
- كما عالج مشروع القانون نواحي القصور التي نتجت في السابق من مشاكل قرارات فسخ البيوعات وإعادة الحال كما كان عليه، بحيث أعطت المجال للقاضي الحكم بالتعويض وإبقاء امكانية الفسخ في حدود.
- وفيما يتعلق بالمجمعات العقارية والملكيات المشتركة فإن المشروع افرد فصلاً كاملاً يعالج موضوع حقوق الأطراف الثالثة والحقوق المشتركة
- أما محور الاستثمار والتملك: عمل مشروع قانون الملكية العقارية على تبسيط اجراءات التملك وقلل من الوقت وذلك عبر اعطاء صلاحيات جديدة لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة، بحيث يتم انتهاء 80% من المعاملة في نفس مبنى دائرة الأراضي والمساحة.
- كما تناول قانون الملكية العقارية الجديد الوكالات العدلية لاسيما الوكالة غير القابلة للعزل، والتي يساء استخدامها أحياناً عبر المضاربة في الأراضي.
- وألغى القانون الوكالة غير القابلة للعزل بهدف التخفيف من الأعباء الإدارية، نظراً لكثرة المشاكل التي أوجدتها ومنها حالات عديدة من التزوير والاحتيال والمضاربة بالعقار. فيما أبقى على الوكالات العامة، وتلك التي تكون بين الأقارب من الدرجة الأولى. وإن الوكالات التي صدرت أو التي ستصدر قبل سريان القانون ستبقى نافذة بمددها وأحكامها، بحيث لا يتم العمل بالوكالات غير القابلة للعزل التي تعلق بها حق الغير أو التي صدرت لصالح الوكيل في التصرفات الناقلة للملكية، على أن تبقى الوكالات التي تم تنظيمها قبل تاريخ العمل بهذا القانون سارية بمددها وأحكامها وفقاً لأحكام القانون التي نظمت وسجلت بمقتضاه.
- فرق مشروع قانون الملكية العقارية بين العقارات التي تصبح ملكاً بموجب هذا القانون والأراضي المصنفة من نوع ملك التي دخلت حدود البلديات بموجب قانون الأراضي من ميري إلى ملك، من أجل عدم ترتيب أي حقوق للبلديات عليها كضريبة الأبنية والأراضي أو أية سلطات أو صلاحيات أخرى كتلك السلطات التي تكون للبلديات على الأراضي المحولة إلى ملك حالياً.

أما القوانين ذات العلاقة فهي كالتالي:

• قانون الأراضي العثماني، وقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، وقانون تحويل الأراضي من نوع الميري إلى ملك رقم (41) لسنة 1953، وقانون تحديد الأراضي ومسحها وتثمينها رقم (42) لسنة 1953، وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953، وقانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة رقم (48) لسنة 1953.

• كما شملت قانون التصرف في الأموال غير المنقولة رقم (49) لسنة 1953، قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953، وقانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقولة رقم (51) لسنة 1958، وقانون تسجيل الأموال غير المنقولة التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، وقانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968، وقانون الاستملاك رقم (12) لسنة 1987، وقانون إيجار الأموال غير المنقولة وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006.

علماً بأن مشروع قانون الملكية العقارية رقم 13 لسنة 2019 قد صدر ويتم العمل به بعد مرور 120 يوماً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية تنتهي في 31 تشرين الأول المقبل.

3-6-7: الدراسة التقييمية لقطاع الإسكان

انطلاقاً من توجيهات الحكومة الأردنية لتفعيل أداء قطاع الإسكان، فقد تم التعاون المشترك مع مجموعة البنك الدولي لإعداد دراسة تقييمية لأداء قطاع الإسكان في المملكة بهدف تحديث الاستراتيجية الوطنية للإسكان (والتي تم إقرارها والعمل بها منذ عام 1989) لتواكب التغيرات في سوق الإسكان والاستجابة بكفاءة وفاعلية للتحديات التي طرأت في السنوات العشر الأخيرة.

أهداف الدراسة :

- 1- دعم الحكومة الأردنية ممثلة بالمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لوضع سياسة إسكانية ناضجة لعمل قطاع الإسكان للسنوات المقبلة، لتساهم في تمكين كافة الأسر الأردنية من الحصول على السكن الملائم.
- 2- تقييم أداء قطاع الإسكان ومدى الاستجابة للطلب الإسكاني والقدرة على مواجهة التحديات ومواكبة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وتحقيق التوازن بين العرض والطلب الإسكاني.

وكانت أبرز النتائج ما يلي:

(1) تحديد أهم التحديات التي تواجه قطاع الإسكان وهي:

- ايجاد إطار تشريعي لتفعيل دور القطاع الخاص في الإنتاج السكني.
- رفع مستوى التنسيق بين الاطراف المعنية في العملية الإسكانية.
- توفير برامج الدعم الإسكاني بشكل مستدام.
- تفعيل قطاع التأجير السكني.

(2) التعديل على آلية تقدير الحاجة السكنية السنوية وعليه كانت التقديرات كما يلي:

- بلغ معدل الحاجة السكنية السنوية حوالي (63292) وحدة سكنية للفترة (2016-2025).

(3) تحليل القدرة الشرائية:

- إن (30%) من شرائح الدخل تستطيع دفع ثلث دخلها الشهري كقسط إسكان لشراء مسكن بمساحة (100م²) وحسب شروط التمويل المعتمدة.

(4) دراسة العرض الإسكاني:

- ارتفاع أسعار الأراضي وتشكل من (30-60%) من كلفة المسكن
- ارتفاع كلفة البناء وتشكل (20-40%) من كلفة المسكن
- كلف انشاء البنية التحتية (10%) من الكلف الإجمالية
- الضرائب والرسوم المباشرة وغير المباشرة (30%)

خلصت الدراسة التقييمية الى مجموعة من التوصيات كما يلي:

- تعزيز دور المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري كمرجعية رسمية لقطاع الإسكان، تعمل على وضع سياسة اسكانية شاملة واستراتيجيات وأدوات لتنظيم وتنفيذ التوصيات المتعلقة بالإسكان.

- تعديل التشريعات لتحسين النشاط الاسكاني في المجالات التالية:

1- التخطيط الحضري

- تعديل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966 مع مراعاة أفضل الممارسات الدولية وتطبيقها محلياً.

2- تطوير سوق الأراضي

- تعديل أحكام التنظيم لرفع كفاءة سوق الأراضي، والتكثيف العمراني والذي سيؤدي بدوره الى المزيد من الوحدات السكنية المتاحة وبكلفة أقل لكل وحدة سكنية.
- تقليل الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي.
- ايجاد فئة جديدة للتنظيم (مثلاً E) والموجودة في مشاريع مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري.
- تعديل أحكام البناء فيما يتعلق بنسبة البناء، الارتدادات، عدد الأدوار، زيادة الكثافة السكانية.
- تشجيع الأبنية الخضراء والعزل الأمثل للأسقف والجدران.

3- تقليل مخاطر بيع المساكن

- عمليات البيع والشراء تتم بشكل رسمي من خلال دائرة الأراضي والمساحة.
- وضع تعليمات للحد من بيع المساكن من قبل المطورين بدفعات مقدماً قبل بدء تنفيذ المشروع.

4- توسيع قاعدة التمويل الاسكاني

- التنوع في أساليب التمويل الإسكاني مثل تشجيع أسلوب التأجير التمويلي، وكذلك التنوع في برامج الرهن الثانوي العقاري.

5- تفعيل قطاع التأجير السكني

- توحيد الضرائب للوحدات السكنية الخالية والوحدات المملوكة والمؤجرة.
- تشجيع المالكين لإنشاء وحدات سكنية لغايات التأجير للعائلات ذات الدخل المتدني والمتوسط من خلال توفير ضمانات و تأمينات للأضرار.
- صياغة سياسة إيجار شاملة وتشمل (تحسين التنظيم والضرائب، تأمين المالك للأضرار، تشجيع القطاع المالي على تطوير خدمات مقدمة لأصحاب العقارات الصغيرة لإنشاء وحدات سكنية للإيجار).
- انشاء صناديق الإستثمار العقاري لتمكين صغار المستثمرين من الأفراد من الاستثمار بكفاءة في مشاريع الإسكان للتأجير.

6- معالجة النقص في المساكن المناسبة للقدرات المالية للأسر

صياغة سياسة إسكان ذات أهداف قصيرة وطويلة المدى تراعي ما يلي:

- إجراءات لتوسيع وتحفيز انتاج وحدات للإيجار

- انتاج وحدات صغيرة المساحة

- توسيع قاعدة التمويل الإسكاني

7- تحسين سوق الاراضي

- تبسيط آلية تخمين العقارات وربطه مباشرة بالقيمة السوقية للعقارات، وتوحيد قيمة التخمين للمساكن الخالية والمملوكة والمستأجرة.
- إلغاء المعاملة التفضيلية للأراضي الخالية في المناطق العمرانية والمناطق الحضرية.
- توحيد معدلات الضرائب للمساكن الخالية والمملوكة والمستأجرة.

الفصل الرابع

تقييم أداء القطاع

1. تميز قطاع الإسكان بنشاط القطاع الخاص حيث يساهم بـ (99,8%) من الإنتاج السكني للفترة (2015 - 2018) ويلبي الحاجة السكنية بنسبة (40%) للفترة (2016 - 2018).
2. بالرغم من عرض المساكن المتوفر في السوق هناك عدم توازن بين العرض والذي بلغ (20024) وحدة سكنية للعام 2018 والحاجة السكنية والتي بلغت (64871) وحدة سكنية للعام 2018. ويعزى السبب الى ارتفاع مدخلات الانتاج السكني، صعوبة ضمانات التمويل الإسكاني، إضافة إلى عدم مرونة تشريعات البناء.
3. بلغت نسبة الزيادة في عدد المساكن 92,5% لعام 2015 مقارنة بعام 2004. وتشير بيانات المخزون السكني الى أن 45,6% من المخزون السكني في الأردن تركز في محافظة العاصمة عمان، ثم اربد بنسبة 17% فالزرقاء بنسبة 13,3% وباقي المحافظات التسع بنسبة 24,1%.
4. بالرغم من افتقار قطاع الإسكان الأردني إلى تشريعات ناظمة تختص فقط بقطاع الإسكان، إلا أن هناك بعض التعديلات على الأنظمة والقوانين التي من شأنها تسهيل حركة العقار وتفعيل نشاط بناء المساكن.

الفصل الخامس

التوصيات

- إعداد خطة عمل لتنفيذ توصيات الدراسة التقييمية لقطاع الإسكان يتم تنفيذها للمرحلة القادمة من خلال البرامج والدراسات الإسكانية.
- تفعيل مستوى الحوار بين المؤسسة والشركاء لتعزيز دور قطاع الإسكان على أجندات التنمية الوطنية.
- تعديل التشريعات ذات العلاقة بقطاع الإسكان في مجال:
 - ❖ الإنتاج السكني
- تطوير وتعديل نظام الأبنية بهدف زيادة العرض من الوحدات السكنية ذات المساحة الصغيرة وذات التكلفة الأقل على المواطن، ومعالجة مشاكل الإكتظاظ السكاني والإختناقات المرورية في المناطق الحضرية.
- ❖ الأراضي السكنية
- تفويض أراضي الخزينة الواقعة ضمن التنظيم للمواطنين والمستغلة لغايات السكن.
- ❖ التمويل السكاني
- تشجيع البنك المركزي على الإقراض لغايات شراء المساكن الصغيرة من قبل الشباب.
- تمكين (الشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري) لتوفير أدوات تمكن من تثبيت نسب الفائدة على قروض الإسكان لفترة زمنية أطول وضمن شروط وضوابط محددة تشجع الشباب على شراء المساكن.

(فهرس المرفقات)

المرفقات	رقم الجدول	الصفحة
قائمة المؤشرات الحضرية والإسكانية	-	ب - ح
المخزون السكني	1، 2، 3، 4، 5، 6	ط - ك
مشروع ترميم مساكن الأسر الفقيرة في المخيمات	7	ل
التنظيم واستعمالات الأراضي السكنية	8، 9، 10-أ، 10-ب، 11، 12، 13، 14، 15	م - ع
تقديرات أعداد المساكن للفترة (2004-2015)	16	ع

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
السكانية	إجمالي عدد السكان (بالألف) ⁴⁷	9532	9798	10053	10309	سنوي
	ذكور	5047	5188	5323	5458	سنوي
	إناث	4485	4610	4730	4851	سنوي
	الكثافة السكانية (شخص/كم ²)	107,7	110,4	113,2	116,1	سنوي
	(%) نسبة السكان الحضر	90,3	90,3	90,3	90,3	سنوي
	معدل النمو السكاني (%)	5,3 ⁴⁸	2,4	2,4	2,4	سنوي
	عدد الأسر (بالألف) ⁴⁹	1978	2033	2086	2139	سنوي
	متوسط حجم الأسرة (فرد)	4,82	4,8	4,8	4,8	سنوي
	نسبة الأسر التي ترأسها امرأة	13	13	13		سنوي
	نسبة الأسر التي يرأسها رجل	87	87	87		سنوي
الاقتصادية	الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الجارية (مليون)	26920	27830	28903	29984	ربعي
	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق	5,2	3,4	3,9	3,7	ربعي
	نسبة مساهمة قطاع الانشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي، بأسعار السمة الحاربة	3,1	3,1	3	3	سنوي
	نسبة مساهمة قطاع الانشاءات (الأبنية السكنية) في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي، بأسعار الحاربة	*38,8	*38,8	*38,8		سنوي
	نسبة التكوين الرأسمالي الثابت إلى الناتج المحلي الإجمالي، بأسعار الحاربة	*19,4	*17,8	*19,7		سنوي
	نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السمة الحاربة (دينار)	2825	2840	2875	2909	سنوي
	وسيط الدخل السنوي للأسرة (دينار)	7071 (2013)		8835		كل سنتين
	نسبة الادخار المحلي إلى الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السمة الحاربة	1.9-	1.4-			سنوي
	نسبة حوالات العمالة الأردنية في الخارج من الناتج المحلي الإجمالي، بأسعار السمة الحاربة	9	8,5	8,2	7,8	ربعي
	معدل التضخم (%)	-0,9	-0,8	3,3	4,5	ربعي
	القيمة المضافة لقطاع الانشاءات بالأسعار الجارية (مليون دينار)	837	860	865	871	سنوي

*الأرقام أولية

⁴⁷ تم تغيير إجمالي عدد السكان حسب نتائج تعداد السكان والمساكن 2015

⁴⁸ معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة 2004-2015.

⁴⁹ تشمل كافة الأسر الأردنية وغير الأردنية

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
الاقتصادية	خط الفقر العام(المطلق)/(دينار للفرد في السنة)	-	814 (2010)			
	نسبة الفقر (افراد %)	-	14,4 (2010)	15,7 ⁵⁰		
	عدد الأسر الفقيرة (بالألف)	-	119			
	فجوة الفقر (%)			3,5		
	شدة الفقر (%)			1,2		
	الرقم القياسي لأسعار المستهلك (100=2010)					
	جميع المواد	116	115	119	125	ربعي
	المساكن	121	122	126	130	ربعي
	متوسط الأجر الشهري للعامل الواحد في القطاعين العام والخاص (دينار)	484	493	500		سنوي
	ذكور	499	507	514		سنوي
	إناث	446	458	467		سنوي
	نسبة العمالة للأردنيين فوق سن 15 سنة	31,9	30,5	32,0	29,5	ربعي
	ذكور	53,4	50,9	51,9	47,1	ربعي
	إناث	10,3	10	11,9	11,3	ربعي
	معدل البطالة (%)	13	15,3	18,3	18,6	ربعي
	ذكور	11	13,3	14,7	16,5	ربعي
	إناث	22,5	24,1	31,2	26,8	ربعي
	نسبة العمالة الأردنية في قطاع الانشاءات	6	6,1	4,9	5	ربعي
	ذكور	7	7,2	5,9	6	ربعي
	إناث	0,4	0,5	0,4	0,4	ربعي

⁵⁰ الافراد الأردنيين

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
التمويل الإسكاني	نسبة الأسر الملتزمة بقرض لغايات (شراء/بناء/صيانة مسكن) (%)			40,6		كل سنتين
	اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك المرخصة لقطاع الانشاءات (مليون دينار)	4891	5814	6588	6817	ربعي
	نسبة التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الانشاءات الى اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لكافة القطاعات من قبل البنوك المرخصة	23,3	25,5	26,7	26,4	ربعي
	نسبة القروض السكنية (انشاءات الأفراد) الممنوحة من البنوك المرخصة إلى اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الانشاءات	53,2	55,7	60,2	59,6	ربعي
	نسبة القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك التجارية إلى اجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك	56,2	58,8	63,4	64,3	ربعي
	نسبة القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك الاسلامية إلى اجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك	43,8	41,2	36,6	35,7	ربعي
	الوسط المرجح لأسعار الفائدة على التسهيلات الائتمانية للبنوك المرخصة (قروض وسلف)	8,24	7,83	8,64	8,69	ربعي
	اجمالي قروض اعادة تمويل قروض سكنية (مليون دينار)	77,5	146	214	207,5	سنوي
	قيمة عقود التأجير التمويلي العقاري (مليون دينار)	604	832	641	476	سنوي
	عدد البنوك التجارية	21	21	21	20	سنوي
	عدد البنوك الإسلامية	4	4	4	4	سنوي

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
البنية التحتية	نسبة الانفاق الحكومي على البنية التحتية إلى الناتج المحلي الاجمالي بأسعار السوق الجارية	1,7	1,6	1,5	1,6	سنوي
	نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للمياه	97,4	97,4	97,4	95,3	سنوي
	نسبة الانفاق السنوي للأسرة على المياه إلى دخل الأسرة السنوي	0,9 (2013)		0,8		كل سنتين
	نسبة المساكن المتصلة بشبكة الصرف الصحي	60,5	62,1	62,1	63	سنوي
	نسبة الانفاق السنوي للأسرة على الكهرباء إلى دخل الأسرة السنوي	3,4 (2013)		2,8		كل سنتين
	نصيب الفرد من الطاقة الكهربائية المستهلكة (كيلواط/ساعة)	1692	1712	1783,4	1742,5 ⁵¹	سنوي
سوق العقار	سوق العقار					
	حجم التداول العقاري (مليون دينار)	7607	7057	6062	5265	ربعي
	عدد معاملات بيع العقار	108026	143387	134148	130207	ربعي
	شقق	43812	40850	36651	34260	ربعي
	أراضي	64214	102537	97497	95947	ربعي
	عدد الشقق المباعة حسب مساحتها					
	أقل من 120 م ²	16623	14082	12722	11710	ربعي
	بين 120-150 م ²	15921	15636	13225	12172	ربعي
	أكبر من 150 م ²	11268	11132	10704	10378	ربعي
	الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية (2012=100)	119	121,2	120,1	120,3	ربعي
	سكني	110,4	111,9	110,5	108,8	ربعي
	أراضي (سكني)	134	138,3	137,6	139,9	ربعي

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
إنتاج سكني	تقديرات الحاجة السكنية السنوية ⁵² (وحدة سكنية)	-	63017	63934	64871	سنوي
	وسيط سعر المساكن المباعة بمقياس عقود البيع (دينار)	49000	48270	47000	45240	سنوي
	وسيط مساحة المساكن المباعة حسب عقود البيع (م ²)	136	137	137	137	سنوي
	اجمالي الانتاج السكني					
	عدد رخص الأبنية السكنية الصادرة	7206	6611	5711	5786	ربعي
	عدد الوحدات السكنية المرخصة	33047	26295	23624	20628	ربعي
	اجمالي المساحات للأبنية السكنية المرخصة (بالألف م ²)	5662	4818	4292	3678	ربعي
	القطاع الخاص (مالك بناء + شركات اسكان)					
	عدد رخص الأبنية السكنية الصادرة	7193	6594	5695	5778	ربعي
	عدد الوحدات السكنية المرخصة	32979	26220	23569	20576	ربعي
	اجمالي المساحات للأبنية السكنية المرخصة (بالألف م ²)	5651	4807	4283	3670	ربعي
	عدد الوحدات السكنية المنجزة	41074	34066	23277	20024	سنوي
	متوسط تكلفة المتر المربع لأبنية القطاع الخاص المنجزة كلياً (سكني وغير سكني)/دينار	192	197	188		سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص المنظم من اجمالي الانتاج السكني(بمقياس عقود البيع الصادره منسوباً الى اجمالي عدد الوحدات السكنيه المنجزة)	61,2	64,5	74,2	72,8	سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص في الإنتاج السكني (بمقياس عدد الوحدات السكنية المرخصة)	99,8	99,8	99,8	99,7	سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص في تلبية الحاجة السكنية (بمقياس عدد الوحدات السكنية المنجزة) ⁵³	-	54	36	31	سنوي

⁵² تقديرات أولية
⁵³ تقديرات أولية

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2004	2015	2016	2017	تكرار جمع البيانات
المخزون السكاني	نسبة المساكن المبنية حسب نوع البناء					
	حجر نظيف	11,9	19,9			10 سنة
	حجر واسمنت	10,5	11,5			10 سنة
	اسمنت مسلح	13,9	26,1			10 سنة
	لبن اسمنتي	61,3	40,6			10 سنة
	لبن طين/طين وحجر	1,1	0,3			10 سنة
	أخرى	1,2	1,5			10 سنة
	اكتظاظ المسكن					
	وسيط مساحة المسكن (م ²)	114	132		132,7 ⁵⁴	كل سنتين
	متوسط عدد الغرف في المسكن (غرفة)	3,2	3,9		4,1	كل سنتين
	معدل عدد الافراد للغرفة. فرد / غرفه	1,7	1,4		1,3	كل سنتين
	نسبة المساكن التقليدية المأهولة بأسر خاصة المكونة من غرفة واحدة إلى إجمالي عدد المساكن المأهولة بأسر خاصة	3,3	2,7			10 سنة
	نسبة المساكن المأهولة بأسر خاصة التي تشتمل على (3) أشخاص فاكتر/غرفة إلى إجمالي عدد المساكن المأهولة بأسر خاصة	12,2	10,5			10 سنة
	ضمان الحيازة					
	إجمالي عدد المساكن	122105	235049			10 سنة
	نسبة المساكن الخالية إلى إجمالي عدد المساكن التقليدية	18	18,5			10 سنة
	عدد المساكن المأهولة بأسر خاصة أو جماعية	940147	179329			10 سنة
	نسبة المساكن المأهولة إلى إجمالي عدد المساكن	77	76,3			10 سنة
	عدد المساكن المأهولة المملوكة	689431	116878			10 سنة
	نسبة المساكن المملوكة إلى إجمالي المساكن المأهولة	73,3	65,2		63,9	كل سنتين
	عدد المساكن المأهولة المستأجرة	222881	539755			10 سنة
	نسبة المساكن المستأجرة إلى إجمالي المساكن المأهولة	23,7	30,1		25,5	كل سنتين
	نسبة المساكن المأهولة بدون مقابل إلى إجمالي المساكن	0,5	1,5		8,7	كل سنتين
	نسبة المساكن المأهولة مقابل عمل إلى إجمالي المساكن المأهولة	2,4	2		2	كل سنتين
	نسبة المساكن الهامشية والمتحركة إلى إجمالي عدد المساكن المأهولة	0,5	2			10 سنة

⁵⁴ متوسط المساحة

المؤشرات الإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
الإسكانية	سعر المسكن إلى الدخل السنوي للأسرة (سنة)	6,6 (2013)		5,1	4,9	كل سنتين
	نسبة الإيجار السنوي إلى الدخل السنوي للأسرة	20,4 (2013)		20,4		كل سنتين
	متوسط انفاق الأسرة السنوي على المسكن وملحقاته (دينار أردني)	2870,8 (2013)		3474		كل سنتين
	نسبة انفاق الأسرة السنوي على المسكن وملحقاته إلى الدخل السنوي للأسرة	30,9 (2013)		30,9		كل سنتين
	وسيط نصيب الفرد بالأمتار المربعة من مساحة المسكن	27,4		26,7		كل سنتين
	نسبة المساكن المبنية من مواد دائمة (دار - شقة - فيلا) إلى إجمالي عدد المساكن	97,1				11 سنة
	إجمالي الإنتاج السكني إلى عدد السكان/1000 نسمة (بمقياس عدد الوحدات السكنية المنجزة)	4,3	3,5	2,3	1,9	سنوي
	نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي بسعر السوق الحار (بمقياس حجم التداول العقاري)	28,3	25,4	21	18	ربعي
	إجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك (مليون دينار)	2603	3238	3967	4062	ربعي
	إجمالي الانفاق الحكومي على خدمات البنية التحتية إلى عدد السكان (دينار / نسمة)	47,8	46,5	44,4	45,3	سنوي

الجدول رقم (1): التوزيع النسبي للمباني التقليدية حسب عدد الطوابق لعامي 2004 و 2015*

المحافظة	2015										2004									
	5 فأكثر		4		3		2		1		5 فأكثر		4		3		2		1	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
العاصمة	3,5	12,0	3,2	11,2	5,4	18,8	9,3	32,3	7,4	25,6	1,5	5,2	2,6	9,0	5,0	17,1	9,9	34,3	9,9	34,3
البلقاء	0,1	0,9	0,2	2,3	0,7	9,1	2,5	31,8	4,5	55,9	0,01	0,1	0,1	0,9	0,4	4,8	2,5	29,7	5,4	64,4
الزرقاء	0,2	2,0	0,8	6,2	2,5	19,7	4,3	34,2	4,8	37,9	0,12	0,9	0,6	4,6	2,1	15,4	4,7	35,0	5,9	44,0
مادبا	0,018	0,6	0,1	1,9	0,3	8,6	1,0	32,2	1,7	56,6	0,003	0,1	0,02	0,5	0,2	5,1	0,8	26,8	2,0	67,4
اريد	0,4	1,8	0,5	2,2	2,0	9,9	7,8	38,1	9,8	48,0	0,1	0,5	0,2	1,1	1,2	5,6	6,6	31,9	12,6	60,9
المفرق	0,005	0,1	0,02	0,2	0,1	1,8	1,2	14,2	6,8	83,7	0,002	0,02	0,004	0,1	0,1	1,0	0,8	12,4	5,8	86,5
جرش	0,01	0,2	0,04	1,2	0,3	7,1	1,2	30,6	2,4	60,9	0,006	0,2	0,03	0,8	0,2	4,0	1,1	29,4	2,5	65,7
عجلون	0,007	0,2	0,04	1,4	0,3	9,4	1,1	37,9	1,5	51,0	0,003	0,1	0,02	0,7	0,1	4,8	1,0	33,9	1,8	60,6
الكرك	0,011	0,2	0,1	0,9	0,3	5,5	1,5	27,9	3,5	65,4	0,008	0,2	0,04	0,8	0,2	3,8	1,3	22,9	4,0	72,3
الطفيلة	0,002	0,1	0,02	1,1	0,1	6,9	0,6	29,0	1,2	62,8	0,001	0,1	0,01	0,5	0,1	4,1	0,5	24,0	1,4	71,3
معان	0,003	0,1	0,02	0,8	0,1	4,1	0,4	16,1	2,1	78,9	0,003	0,1	0,01	0,6	0,1	4,1	0,5	18,0	1,9	77,2
العقبة	0,037	1,6	0,1	3,0	0,5	23,5	0,3	12,1	1,4	59,8	0,012	0,6	0,03	1,2	0,3	13,7	0,3	11,7	1,6	72,8
المملكة	4,2		5,0		12,7		31,1		47,0		1,8		3,7		9,8		29,9		54,8	

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المباني (حسب عدد الطوابق) في المحافظة على اجمالي عدد المباني التقليدية في نفس المحافظة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المباني (حسب عدد الطوابق) في المحافظة على اجمالي عدد المباني التقليدية في المملكة

الجدول رقم (2): التوزيع النسبي للمباني الثابتة حسب مادة البناء الغالبة للجدران الخارجية موزع على المحافظات *

المحافظة	2015												2004											
	غير ذلك		لبن وطنين/ طين وحجر		لبن اسمنتي		اسمنت مسلح		حجر واسمنت مسلح		حجر نظيف		غير ذلك		لبن وطنين/ طين وحجر		لبن اسمنتي		اسمنت مسلح		حجر واسمنت مسلح		حجر نظيف	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
العاصمه	0,2	0,9	0,0	0,1	4,0	13,9	7,5	26,0	3,7	13,	13,	46,	0,2	0,9	0,1	0,2	11,	41,	3,3	11,	4,2	14,	9,0	31,4
البلقاء	0,04	0,5	0,0	0,3	2,4	30,5	3,4	42,5	0,8	10,	1,2	15,	0,2	2,2	0,1	0,7	5,2	61,	1,7	19,	0,7	8,1	0,6	7,4
الزرقاء	0,1	0,6	0,0	0,3	6,4	51,2	3,2	25,7	1,8	14,	1,0	8,1	0,2	1,2	0,2	1,2	10,	77,	0,7	5,6	1,5	11,	0,4	3,3
مادبا	0,00	0,1	0,0	0,2	1,0	32,4	1,1	38,8	0,5	17,	0,3	11,	0,1	1,7	0,0	0,5	1,8	60,	0,5	17,	0,4	14,	0,2	5,1
اربد	0,6	3,1	0,1	0,5	12,	59,9	2,9	14,4	2,1	10,	2,4	11,	0,1	0,6	0,4	2,0	14,	71,	2,4	11,	2,1	10,	1,0	4,8
المفرق	0,2	2,7	0,0	0,2	5,0	60,3	2,0	24,4	0,6	7,8	0,4	4,5	0,1	1,8	0,1	0,9	5,8	85,	0,2	2,8	0,5	7,5	0,1	1,9
جرش	0,1	2,7	0,0	0,4	2,3	59,0	1,1	27,4	0,2	5,2	0,2	5,4	0,0	0,4	0,1	1,6	2,6	68,	0,8	21,	0,2	5,0	0,1	3,4
عجلون	0,1	3,2	0,0	0,6	2,3	81,2	0,2	5,3	0,1	5,1	0,1	4,7	0,0	0,2	0,1	2,8	1,6	57,	0,9	32,	0,1	4,2	0,1	2,9
الكرك	0,1	1,1	0,0	0,2	2,4	44,4	1,7	32,6	0,8	14,	0,4	7,4	0,1	1,7	0,1	1,1	2,6	47,	2,0	36,	0,6	10,	0,2	3,5
الطفيلة	0,00	0,2	0,0	0,4	0,7	34,2	1,0	53,7	0,1	7,0	0,1	4,6	0,0	2,0	0,0	1,0	1,2	61,	0,6	31,	0,1	2,7	0,0	1,1
معان	0,01	0,3	0,0	0,4	1,0	38,5	1,0	38,3	0,4	16,	0,2	6,3	0,1	3,2	0,1	2,7	1,9	68,	0,5	18,	0,1	4,8	0,1	2,2
العقبة	0,03	1,2	0,0	0,7	0,9	39,5	0,9	37,9	0,3	11,	0,2	9,4	0,1	3,1	0,0	1,7	1,9	80,	0,2	9,1	0,1	3,0	0,1	2,4
المملكة	1.5		0.3		40.6		26.1		11.5		19.9		1.2		1.1		61.3		13.9		10.5		11.9	

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المباني الثابتة حسب مادة البناء في المحافظة على اجمالي عدد المباني الثابتة في نفس المحافظة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المباني الثابتة حسب مادة البناء في المحافظة على اجمالي عدد المباني الثابتة في المملكة

الجدول رقم (3): التوزيع النسبي للمساكن حسب نوع المسكن*

المحافظة	2015								2004							
	أخرى وغير مبين		مؤسسة وتحت التشييد		الهامشية والمتحركة		التقليدية		أخرى ⁵⁵		مؤسسة وتحت التشييد		الهامشية والمتحركة		التقليدية	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
العاصمة	0.005	0.01	0.3	0.8	0.1	0.2	45.2	99.0	0.002	0.004	0.6	1.5	0.1	0.2	40.8	98.3
البلقاء	0.001	0.03	0.1	1.4	0.1	1.5	5.0	97.1	0.001	0.015	0.1	1.6	0.1	1.4	6.4	97.0
الذرقاء	0.01	0.1	0.1	0.6	0.6	4.8	12.6	94.5	0.002	0.012	0.3	2.2	0.036	0.2	14.1	97.5
مادينا	0.001	0.1	0.02	1.2	0.008	0.4	1.9	98.3	0.000	0.00	0.1	2.9	0.024	1.0	2.2	96.1
ايند	0.001	0.003	0.1	0.7	0.05	0.3	16.8	99.0	0.000	0.00	0.2	1.3	0.044	0.3	16.8	98.4
المفرقة	0.01	0.1	0.1	1.3	1.1	21.6	3.9	77.1	0.000	0.00	0.1	1.8	0.1	1.5	3.9	96.7
حش	0.0001	0.004	0.04	1.7	0.03	1.1	2.2	97.1	0.000	0.00	0.1	2.2	0.006	0.2	2.7	97.5
عجلون	0.0	0.00	0.03	1.5	0.002	0.1	1.7	98.4	0.000	0.00	0.1	3.4	0.002	0.1	2.2	96.5
الكرك	0.001	0.02	0.01	0.4	0.004	0.1	3.0	99.4	0.002	0.00	0.1	1.7	0.046	1.2	3.7	97.1
الطفيلة	0.0001	0.01	0.01	0.6	0.003	0.3	1.0	99.1	0.000	0.00	0.0	2.0	0.019	1.4	1.3	96.6
معان	0.002	0.1	0.03	1.8	0.001	0.05	1.5	98.0	0.009	0.01	0.1	4.0	0.041	2.4	1.6	93.6
العقبة	0.0003	0.01	0.04	2.0	0.02	0.9	2.1	97.1	0.008	0.01	0.1	3.7	0.03	1.4	2.0	94.8
المملكة	0.02		0.9		2.0		97.1		0.01		1.8		0.5		97.7	

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المساكن حسب نوعها في المحافظة على اجمالي عدد المساكن في نفس المحافظة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المساكن في المحافظة حسب نوعها على اجمالي عدد المساكن في المملكة

الجدول رقم (4): التوزيع النسبي للمساكن (شقة، دار، فيلا) حسب المحافظات للعامين 2015 و 2004*

المحافظة	2015						2004					
	فيلا		دار		شقة		فيلا		دار		شقة	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
العاصمة	0.5	1.1	1.8	3.9	44.2	95.0	0.6	1.4	4.1	9.9	37.0	88.7
البلقاء	0.1	1.3	1.4	27.1	3.7	71.6	0.04	0.6	2.5	39.2	3.9	60.2
الذرقاء	0.03	0.2	1.2	9.2	11.7	90.6	0.01	0.1	2.6	18.3	11.8	81.6
مادينا	0.01	0.7	0.5	27.2	1.4	72.1	0.01	0.3	0.9	40.7	1.3	59.1
ايند	0.1	0.5	2.7	15.6	14.6	83.9	0.1	0.3	5.8	33.9	11.3	65.8
المفرقة	0.02	0.4	2.1	51.3	1.9	48.2	0.01	0.2	2.8	69.1	1.2	30.6
حش	0.01	0.4	0.7	30.4	1.6	69.2	0.01	0.3	1.3	45.1	1.5	54.7
عجلون	0.01	0.3	0.5	28.6	1.3	71.1	0.001	0.1	0.9	40.7	1.3	59.2
الكرك	0.01	0.2	1.1	34.0	2.1	65.8	0.009	0.2	1.9	51.6	1.8	48.1
الطفيلة	0.001	0.1	0.4	36.0	0.7	63.9	0.002	0.1	0.7	48.7	0.7	51.2
معان	0.002	0.1	0.4	24.8	1.1	75.1	0.004	0.2	0.9	56.1	0.7	43.7
العقبة	0.004	0.2	0.4	16.3	1.8	83.6	0.008	0.4	0.7	33.3	1.4	66.3
المملكة	0.7		13.1		86.1		0.7		25.2		74.0	

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المساكن حسب نوعها (دار، شقة، فيلا) في المحافظة على اجمالي عدد المساكن التقليدية في نفس المحافظة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المساكن حسب نوعها (دار، شقة، فيلا) في المحافظة على اجمالي عدد المساكن التقليدية في المملكة

الجدول رقم(5): التوزيع النسبي للمساكن حسب الحياة موزع على المحافظات

2015										2004										المحافظة
اخرى وغيرميين		دون مقابل		مقابل عمل		مستأجرة		مملوكة		اخرى وغير ميين		دون مقابل		مقابل عمل		مستأجرة		مملوكة		
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
مملكة	محا	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	مملكة	محاظف	
1,0	2,3	0,4	0,9	1,2	2,9	14,8	34,8	25,0	59,1	0,02	0,05	0,2	0,6	1,1	2,6	11,8	29,3	27,2	67,4	العاصمة
0,03	0,5	0,1	1,5	0,2	3,6	1,2	22,5	3,8	71,8	0,002	0,04	0,04	0,6	0,3	3,8	1,2	18,7	5,1	76,9	البلقاء
0,05	0,3	0,4	2,8	0,1	0,9	4,5	31,9	9,1	64,1	0,003	0,02	0,05	0,3	0,2	1,6	4,1	26,7	10,8	71,4	الزرقاء
0,004	0,2	0,02	0,8	0,03	1,4	0,5	24,2	1,5	73,4	0,002	0,06	0,01	0,4	0,05	2,0	0,4	17,9	1,9	79,7	مادبا
0,1	0,3	0,2	1,1	0,1	0,6	4,7	26,2	12,9	71,7	0,005	0,03	0,1	0,3	0,2	1,0	2,9	16,6	14,4	82,0	اربد
0,1	1,6	0,3	5,5	0,1	1,4	1,2	20,7	4,1	70,8	0,001	0,03	0,02	0,6	0,1	2,5	0,5	12,0	3,5	84,9	المفرق
0,01	0,2	0,02	0,8	0,03	1,3	0,4	17,9	2,0	79,7	0,001	0,04	0,01	0,3	0,05	1,8	0,3	12,0	2,4	85,8	جرش
0,002	0,1	0,02	1,0	0,02	0,8	0,4	19,2	1,5	78,9	0,000	0,01	0,01	0,7	0,02	1,0	0,3	12,2	1,9	86,1	عجلون
0,03	0,7	0,02	0,6	0,1	1,6	0,9	25,5	2,4	71,6	0,00	0,00	0,03	0,7	0,1	2,4	0,7	19,7	2,9	77,2	الكرك
0,004	0,4	0,01	1,1	0,03	3,1	0,3	24,6	0,8	70,7	0,00	0,00	0,02	1,1	0,1	6,5	0,3	17,9	1,0	74,5	الطفيلة
0,01	0,5	0,01	0,3	0,01	0,5	0,4	23,7	1,1	75,0	0,000	0,01	0,01	0,5	0,04	2,4	0,3	19,6	1,3	77,4	معان
0,02	1,0	0,02	0,8	0,1	3,9	0,9	46,1	1,0	48,1	0,000	0,02	0,01	0,5	0,3	14,1	0,8	41,9	0,8	43,5	العقبة
1,3	1,3	1,5	1,5	2,0	2,0	30,1	30,1	65,2	65,2	0,03	0,03	0,5	0,5	2,4	2,4	23,7	23,7	73,3	73,3	المملكة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المساكن حسب الحياة في المحافظة على اجمالي عدد المساكن المأهولة في المملكة

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المساكن حسب الحياة في المحافظة على اجمالي عدد المساكن المأهولة في نفس المحافظة

الجدول رقم(6): التوزيع النسبي للمساكن حسب صفة الإشغال موزع على المحافظات *

2015										2004										المحافظة
تحت التشييد		مغلق		خالي		عام وفندق		المأهولة		تحت التشييد		مغلق		خالي		عام وفندق		المأهولة		
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
1.5	3.2	0.8	1.9	10.5	22.9	0.2	0.5	32.3	70.9	1.8	4.3	0.4	1.1	8.1	19.6	0.04	0.1	31.1	75.0	العاصمة
0.2	3.4	0.03	0.5	0.9	16.6	0.02	0.3	4.1	78.5	0.2	3.3	0.03	0.5	1.2	18.7	0.00	0.04	5.1	77.4	البلقاء
0.4	2.9	0.1	0.4	2.0	15.1	0.01	0.1	10.8	81.3	0.6	3.9	0.02	0.2	2.2	15.3	0.01	0.05	11.7	80.5	الزرقاء
0.1	3.6	0.01	0.5	0.3	14.8	0.01	0.3	1.6	80.7	0.1	4.8	0.01	0.4	0.3	14.5	0.00	0.04	1.9	80.2	مادبا
0.7	4.0	0.1	0.5	2.5	14.7	0.03	0.1	13.7	80.4	0.8	4.5	0.1	0.4	2.7	15.8	0.01	0.1	13.6	79.2	اربد
0.2	3.1	0.02	0.4	0.5	8.9	0.01	0.1	4.4	87.3	0.2	4.1	0.01	0.2	0.7	16.2	0.00	0.1	3.2	79.4	المفرق
0.1	4.6	0.002	0.1	0.3	12.9	0.00	0.1	1.9	81.7	0.1	4.1	0.01	0.2	0.6	20.0	0.00	0.01	2.1	75.6	جرش
0.1	3.9	0.001	0.1	0.2	12.8	0.00	0.0	1.5	83.0	0.1	5.3	0.01	0.5	0.4	19.4	0.00	0.01	1.7	74.8	عجلون
0.1	2.7	0.03	0.8	0.4	12.3	0.00	0.1	2.6	83.8	0.1	3.4	0.02	0.6	0.7	18.7	0.00	0.1	2.9	77.2	الكرك
0.04	3.9	0.002	0.2	0.2	17.5	0.00	0.3	0.8	77.6	0.1	4.2	0.01	0.7	0.2	16.1	0.00	0.05	1.1	79.0	الطفيلة
0.1	4.9	0.02	1.2	0.2	15.7	0.01	0.6	1.2	77.1	0.1	6.0	0.01	0.6	0.3	18.8	0.01	0.5	1.3	74.1	معان
0.1	3.7	0.03	1.1	0.5	23.3	0.02	0.9	1.5	70.3	0.1	5.4	0.1	3.4	0.4	21.0	0.01	0.4	1.5	69.8	العقبة
3.4		1.1		18.4		0.3		76.3		4.2		0.7		18.0		0.1		77.0		المملكة

* تم احتساب النسب للمحافظة بقسمة عدد المساكن حسب صفة الأشغال في المحافظة على اجمالي عدد المساكن في نفس المحافظة

* تم احتساب النسب للمملكة بقسمة عدد المساكن حسب صفة الأشغال في المحافظة على اجمالي عدد المساكن في المملكة

الجدول رقم (7): مشروع ترميم مساكن الأسر الفقيرة في المخيمات

(الخطة المستقبلية للسنوات الثلاث القادمة)			الاجمالي للمراحل الثمانية لكل مخيم	التاسعة	الثامنة	السابعة	السادسة	الخامسة	الرابعة	الثالثة	الثانية	الاولى	المرحلة
-2021 2022	-2020 2021	-2019 2020	2019-2005	-2018 2019	-2017 2018	-2016 2017	-2015 2016	-2011 2015	-2009 2010	-2007 2009	-2006 2007	-2005 2006	سنة التنفيذ
(400) الف دينار	(400) الف دينار	(400) الف دينار	(14.55) مليون دينار	400- الف دينار	650- الف دينار	(900) الف دينار	(1) مليون دينار	(3) مليون دينار	(3) مليون دينار	(3) مليون دينار	(1.5) مليون دينار	(1.5) مليون دينار	قيمة المشروع
عدد المدخلات	عدد المدخلات	عدد المدخلات	عدد المدخلات (لكل مخيم)	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	عدد المدخلات المنفذة	اسم المخيم
0	0	0	147	0	0	0	0	17	36	20	19	55	مخيم
15	15	15	449	15	29	20	17	65	61	99	58	85	مخيم
30	30	30	1038	29	30	40	57	253	264	148	101	116	مخيم
5	5	5	183	5	12	10	12	50	22	19	16	37	مخيم
0	0	0	101	0	0	0	0	22	16	15	11	37	مخيم اربد
0	0	0	118	0	7	11	11	23	34	18	14	0	مخيم
0	0	0	106	0	0	15	0	0	22	40	29	0	مخيم
0	0	0	27	0	0	5	9	0	13	0	0	0	مخيم
0	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	0	0	مخيم
50	50	50	2180	49	78	101	117	430	468	359	248	330	الاجمالي

الجدول رقم (8): التنظيم واستعمالات الأراضي: تنظيم مساحات جديدة

حسب فئات التنظيم (دونم)

السنة	(أ)	(ب)	(ج)	(د)	(هـ)	شعبي	خاص	ريفي	أخرى	الإجمالي
2015	60	328	294				11		8	701
2016	1430	449	2061					572	26	4538
2017	1192	347	327				20		7	1893
2018	549	3606	2565					146	523	7389
المجموع	3231	4730	5247				31	718	564	14521
%	%22,3	%32,6	%36,1				%0,2	%4,9	%3,9	%100

الجدول رقم (9): التنظيم واستعمالات الأراضي: تنظيم مساحات جديدة

حسب التقسيمات الادارية (دونم)

السنة	عمان	الزرقاء	السلط	الطفيلة	جرش	الرمثا	معان	مادبا	الرصيفة	اربد	المفرق	عجلون	الكرك	المجموع
2015	621			15						23			42	701
2016	2746	12	700		129	62	97	518	6	81	30		157	4538
2017	1518	58		10	34	20		25	40	35	60	55	38	1893
2018	2980		508	248	521			1038		1433	660			7389
المجموع	7865	70	1208	273	684	82	97	1581	46	1572	750	55	237	14521
%	%54.2	%0.5	%8.3	%1.9	%4.7	%0.6	%0.7	%10.9	%0.3	%10.8	%5.2	%0.4	%1.6	%100

ملاحظة: كافة جداول التنظيم (8-15) تتضمن بيانات التنظيم من فئة الإستعمالات الأخرى والتي تشمل كافة الاستعمالات ما عدا الاستعمال لغايات السكن.

الجدول رقم (10-أ): التنظيم واستعمالات الأراضي: التنزيل لصالح فئات التنظيم (الإضافة)

حسب فئات التنظيم (دونم)

السنة	(أ)	(ب)	(ج)	(د)	(هـ)	شعبي	خاص	ريفي	أخرى	الإجمالي
2015	24	26	27	7					24	108
2016		105	257	9			8		5	384
2017	37	37	36	3			13		37	163
2018	392	500	231	8			9		44	1183
المجموع	453	668	551	27			30		110	1838
%	%24,6	%36,3	%30	%1,4			%1,6		%6,0	%100

الجدول رقم (10-ب): التنظيم واستعمالات الأراضي: التنزيل من فئات التنظيم

حسب فئات التنظيم (دونم)

السنة	(أ)	(ب)	(ج)	(د)	(هـ)	شعبي	خاص	ريفي	أخرى	الإجمالي
2015	13	31	15					42	7	108
2016	234	127	19	3					1	384
2017	53	35	19	1			3	36	16	163
2018	77	20					9	464	613	1183
المجموع	377	213	53	4			12	542	637	1838
%	%20,5	%11,6	%2,9	%0,2			%0,7	%29,5	%34,7	%100

الجدول رقم (11): التنظيم واستعمالات الأراضي: تنزيل فئات التنظيم حسب التقسيمات الإدارية (دونم)

فئة التنظيم	عمان	الزرقاء	السلط	الطفيلة	جرش	الرمثا	معان	مادبا	الرصيفة	اربد	المفرق	عجلون	الكرك	المجموع
2015	12			30	15	7		3		4			37	108
2016		13	143	5	19			10	14	75	17		88	384
2017	80	5	4	3	1			23	7	4	13		23	163
2018	203	1	126	19	66			655		41			73	1183
المجموع	295	19	273	57	101	7		691	21	124	30		221	1838
%	%16	%1	%14,9	%3,1	%5,5	%0,4		%37,6	%1,1	%6,7	%1,6		%12,1	%100

الجدول رقم (12): تغيير صفة الاستعمال من سكني إلى غير سكني

حسب فئات التنظيم (دونم)

السنة	(أ)	(ب)	(ج)	(د)	(هـ)	شعبي	خاص	ريفي	أخرى	الإجمالي
2015	5	4		8						17
2016				2						2
2017		13	8							21
2018	10	9	55	2					40	116
المجموع	15	26	63	12					40	156
%	%9,8	%16,7	%40,1	%7,6					%25,8	%100

الجدول رقم (13): التنظيم واستعمالات الأراضي: تغيير صفة الاستعمال من سكني إلى غير سكني

حسب التقسيمات الإدارية (دونم)

فئة التنظيم	عمان	الزرقاء	السلط	الطفيلة	جرش	الرمثا	معان	مادبا	الرصيفة	اربد	المفرق	عجلون	الكرك	المجموع
2015	7	1								7		2		17
2016		2												2
2017		3	1		1			8	2	2	3		1	21
2018	42	9	10		2			4	9	38			1	116
المجموع	49	15	11		3			12	11	47	3	2	2	156
%	%31.5	%9.7	%6.9		%1.9			%8.0	%6.9	%30.4	%1.9	%1.3	%1.5	%100.0

الجدول رقم (14): تغيير صفة الاستعمال من غير سكني إلى سكني

حسب فئات التنظيم (دونم)

السنة	(أ)	(ب)	(ج)	(د)	(هـ)	شعبي	خاص	ريفي	أخرى	الإجمالي
2015	3		24	9		1				37
2016		411	76							487
2017			7							7
2018		0,4	1	2					4	7
المجموع	3	411	108	11		1			4	538
%	%0,6	%76,5	%20,1	%2,0		%0,2			%0,7	%100

الجدول رقم (15): التنظيم واستعمالات الأراضي: تغيير صفة الاستعمال من غير سكني إلى سكني

حسب التقسيمات الإدارية (دونم)

فئة التنظيم	عمان	الزرقاء	السلط	الطفيلة	جرش	الرمثا	معان	مادبا	الرصيفة	اربد	المفرق	عجلون	الكرك	المجموع
2015	12	1						22		2				37
2016					76			411						487
2017													7	7
2018	1	4	1						0.4					7
المجموع	13	5	1		76			433	0.4	2			7	538
%	%2,5	%1	%0,2		%14,1			%80,5	%0,1	%0,4			%1,3	%100

الجدول رقم (16): أعداد المساكن من واقع تعدادي (2004 و 2015)

المحافظة	2004	2015
العاصمة	506212	1072559
البلقاء	80016	121953
الزرقاء	176960	312170
مادبا	28315	46273
اردب	209028	400103
المفرق	49209	118974
جرش	34108	54413
عجلون	27349	41638
الكرك	46162	71595
الطفيلة	16785	24637
معان	21074	35328
العقبة	25837	50847
المملكة	1221055	2350490

المراجع

1. التعداد العام للسكان والمساكن 2004 / دائرة الإحصاءات العامة.
2. التعداد العام للسكان والمساكن 2015 / دائرة الإحصاءات العامة.
3. مسح نفقات ودخل الأسرة 2006، 2008، 2010، 2013 / دائرة الإحصاءات العامة
4. تقارير احصاءات الانشاءات / دائرة الإحصاءات العامة.
5. الكتاب الاحصائي السنوي / دائرة الإحصاءات العامة.
6. نشرات الأردن بالأرقام / دائرة الاحصاءات العامة/ www.gov.jo
7. ندوة جمعية البنوك في الأردن/ التأجير التمويلي في الأردن الواقع الحالي والمستقبل أيار 2007 /
<http://www.abj.org.jo>
8. نشرات البنك المركزي الأردني/ www.cbj.gov.jo
9. تقارير دائرة الأراضي والمساحة/ www.dls.gov.jo
10. الموقع الإلكتروني للشركة الأردنية لإعادة تمويل الرهن العقاري www.jmrc.com.jo
11. سلسلة البيانات الإسكانية والقطاعية/ المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري.
12. المصدر: البرنامج التنموي التنفيذي (2016-2018). وزارة التخطيط والتعاون الدولي 2015 / المسودة الأولية لقطاع الإسكان ضمن البرنامج التنموي التنفيذي.
13. وثيقة الأردن 2025.
14. المراسلات الرسمية مع كافة الجهات.
15. WWW.NUMBEO
16. The growing crises of affordable housing in MENA, ERNEST&YONG/2012
17. Ec.europa.eu/eurostat