



قطاع الإسكان الأردني

الإنجازات وتقدير الأداء للفترة (2015-2018)

مديرية السياسات

إدارة السياسات الإسكانية

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

عمان - الأردن

2019

فريق العمل

المهندسة بيان جرادات

السيد أحمد المومني

السيدة صفاء محمود

السيدة هدى أبو عودة

رئيس قسم الدراسات وتقدير السياسات

رئيس قسم البيانات

باحث احصائي

باحث اجتماعي

(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	النوصيات	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 تواجهه 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 تلأجأ الحكومات إلى رسم السياسات ووضع الاستراتيجيات والبرامج التي تحقق التوازن بين أقطاب العملية الإسكانية.

وباعتبارها الد Razاع 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 الأرضي 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 والمتدنى، 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 إنجازات قطاع الإسكان ويشمل إنجازات حسب محاور السياسة الإسكانية وهي: المخزون السكني، التنظيم واستعمالات الأرضي، الإنتاج السكني، التأجير السكني، التمويل الإسكاني، التشريعات، وإدارة القطاع. ومن ثم تقييم لأداء القطاع، وفي ضوء إنجازات 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 المنخفض 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 التسويق بين الجهات ذات العلاقة بقطاع الإسكان و تداخل الأدوار والمسؤوليات وعدم ملائمتها لحاجة ذوي الدخل المنخفض والمتوسط.
- الفرص:
 - الأمن والاستقرار السياسي في المملكة.
 - دعم القيادة السياسية في توفير السكن للمواطن.
 - توجّه 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 المنخفض والمتوسط.

الفصل الثاني

الوصف العام لقطاع الإسكان

يشمل هذا الفصل تحليلاً مقارناً 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

2-1-1: السكانية

2-1-2: الاقتصادية

2-1-3: التمويل الإسکاني

2-1-4: الربط بالخدمات الأساسية

2-1-5: المخزون السكاني

2-1-6: الإنتاج السكاني

2-1-7: سوق العقار

2-1-8: الإسكانية

2-1-9: مقارنة مؤشرات اسكانية

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

- عدد السكان (بالألف): 10309

- الكثافة السكانية الكلية (شخص/كم²): 116,1²

- معدل النمو السكاني (%): 2,4

- نسبة السكان في الحضر (%): 90,3

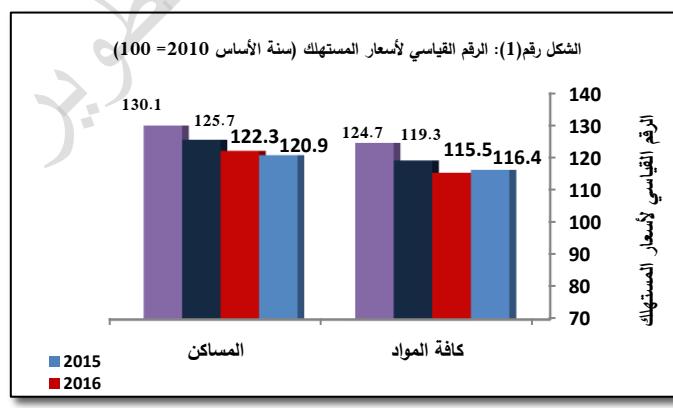
- عدد الأسر (بالألف): 2139

- متوسط حجم الأسرة (فرد): 4,8

¹ الأردن بالأرقام 2018

2-1-2: المؤشرات الإقتصادية

- **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 مقارنة بـ (7071) ديناراً للعام 2013 بمعدل نمو سنوي مركب بلغ (6%). غير أن هذه الزيادة لا تعني ارتفاع في الدخول الحقيقة 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 الاحصاءات العامة <http://dosweb.dos.gov.jo/ar/2019/05/>

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

⁴ مستوى الإنفاق اللازم للفرد لتأمين الحاجات الغذائية الأساسية التي تؤمن له السعرات الحرارية لممارسة نشاطاته الإعتيادية اليومية وبنائه حيا.

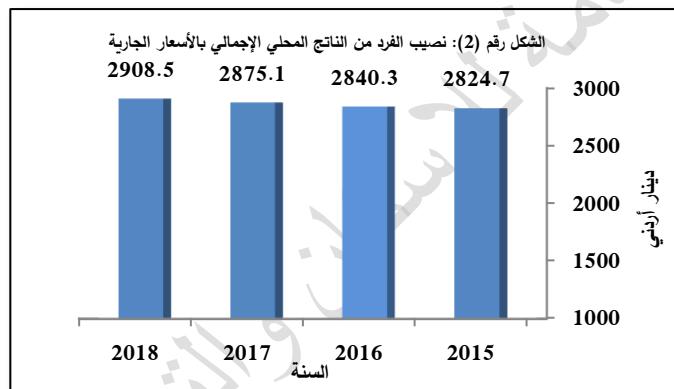
⁵ هي حجم الفجوة النقدية الإجمالية الازمة لرفع إيفاق الفقراء إلى مستوى خط الفقر أي ليصابحوا غير فقراء

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

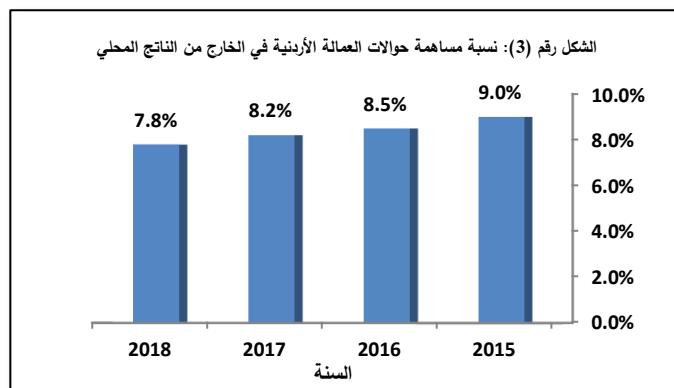
⁷ مستوى الدخل أو الإنفاق اللازم لتأمين الحاجات الغذائية والاحتاجات غير الغذائية الأساسية التي تتعلق بالمسكن والمليس والتعليم والصحة والمواصلات

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

- **معدل التضخم:** يعني 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 بالانخفاض في عام 2016 حيث بلغ (0,8%) في حين ارتفع في عام 2017 وبلغ (3,3%) واستمر بالإرتفاع 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 دل 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.



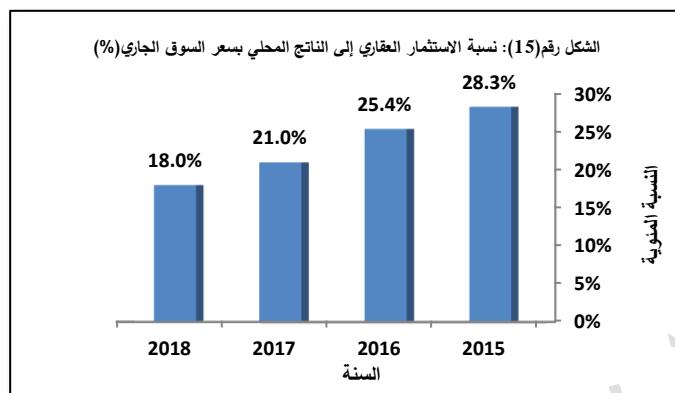
- **نسبة مساهمة حوالات العمالية الأردنية في الخارج من الناتج المحلي الإجمالي:** وهي عبارة عن جزء من المقوضات في التحويلات الجارية للأردنيين العاملين المقيمين في الخارج. الشكل رقم (3) يشير إلى انخفاض المؤشر حيث بلغ عام 2018 بفارق انخفاض (1,2) نقطة مقارنة مع عام 2015 والذي بلغ فيه المؤشر (9%).



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

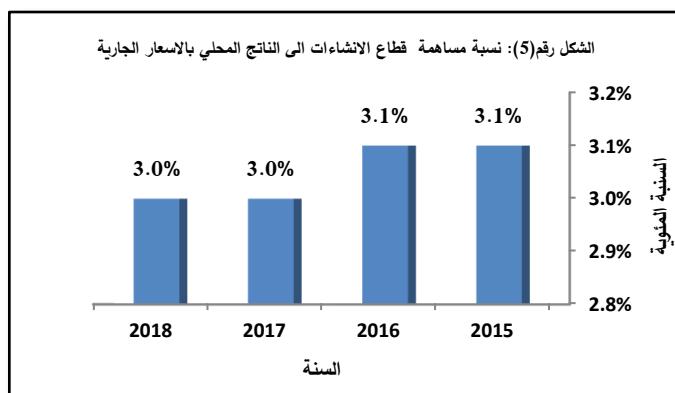
• **نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي بسعر السوق الجاري (بمقاييس حجم التداول العقاري):**

خلال عام 2018 بلغت قيمة المؤشر (18%) بانخفاض مقداره (10.3%) مقارنة مع عام 2015 حيث بلغت نسبته (28.3%)، كما في الشكل رقم (15) أدناه.

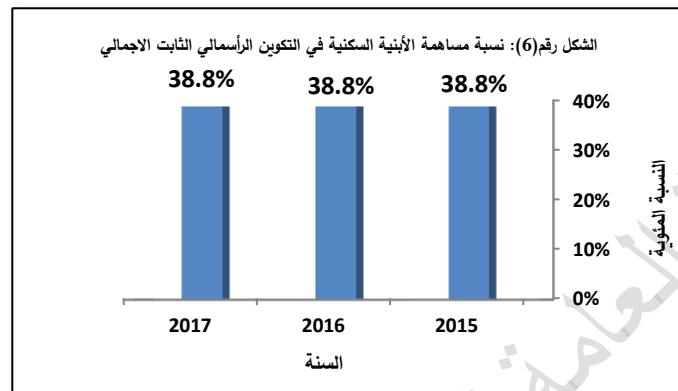


• **نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الجارية:** بلغت نسبة مساهمة قطاع الإنشاءات

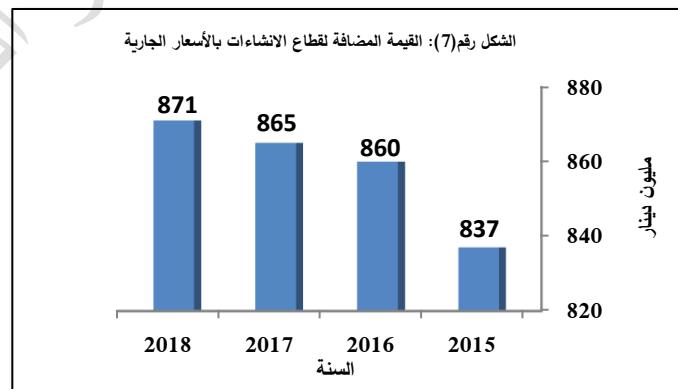
منسوباً إلى إجمالي قطاعات الاقتصاد الوطني (0.3%) عام 2018 مسجلاً انخفاضاً مقداره (0.1%) مقارنة بعام 2015 حيث كانت النسبة (3.1%). هنالك ترابط في العلاقة بين أهمية القطاع وزيادة حصته في الناتج المحلي الإجمالي. حيث تدل زيادة مساهمة القطاع في الناتج المحلي الإجمالي على فاعليته من خلال ارتفاع الطلب على منتجاته. كما في الشكل رقم (5) أدناه.



- **نسبة مساهمة الأبنية السكنية في التكوين الرأسمالي الثابت الإجمالي¹⁰**: ويقصد بذلك جميع السلع النهائية المشترأة 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.

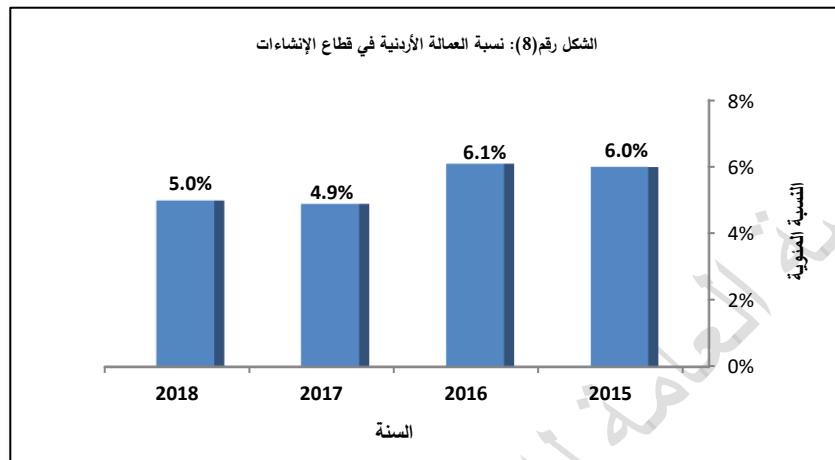


- **القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (مليون دينار)**: تُعرف القيمة المضافة بأنها الجهد المبذول في إنتاج السلع أو الفرق بين المدخلات والمخرجات، وتوضح المساهمة الحقيقة لقطاع الإنشاءات في الناتج المحلي الإجمالي. خلال عام 2018 بلغت القيمة المضافة لقطاع الإنشاءات بالأسعار الجارية (871) مليون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



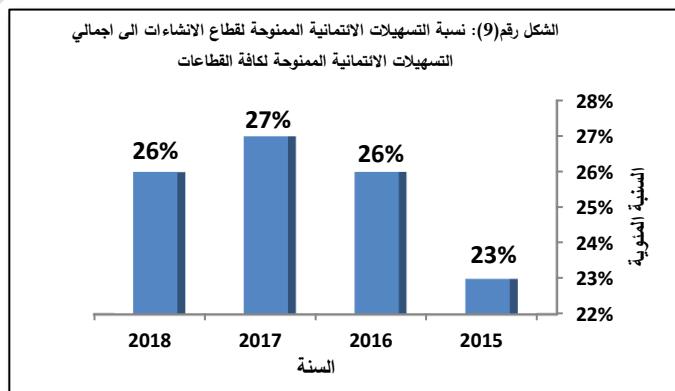
¹⁰المصدر: الكتاب الاحصائي السنوي/دائرة الاحصاءات العامة.

- **نسبة العمالة الأردنية في قطاع البناء:** بلغت نسبة العمالة الأردنية في قطاع البناء (5%) من إجمالي المشغلين الأردنيين في كافة قطاعات الاقتصاد الوطني لعام 2018 كما بلغت عام 2017 (4.9%) ولعام 2016 (6.1%) ولعام 2015 بلغت (6%) كما يبين الشكل رقم (8).



2-1-3: مؤشرات التمويل الإسقاني¹¹

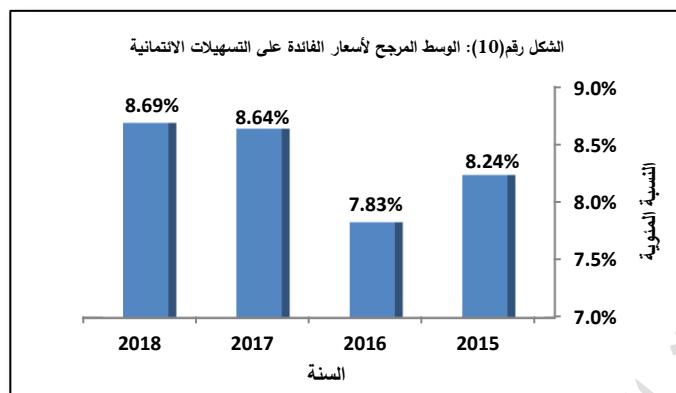
- **نسبة التسهيلات الإنمائية الممنوحة لقطاع البناء إلى إجمالي التسهيلات الإنمائية الممنوحة لكافة القطاعات من قبل البنوك المرخصة:** بلغت النسبة (23%) عام 2015 وارتفعت إلى (26%) خلال العام (2018) كما في الشكل رقم (9) أدناه، حيث بلغ حجم التسهيلات الإنمائية الممنوحة لقطاع البناء (4891) مليون دينار لعام 2015،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



¹¹المصدر: كتب رسمية/ البنك المركزي الأردني

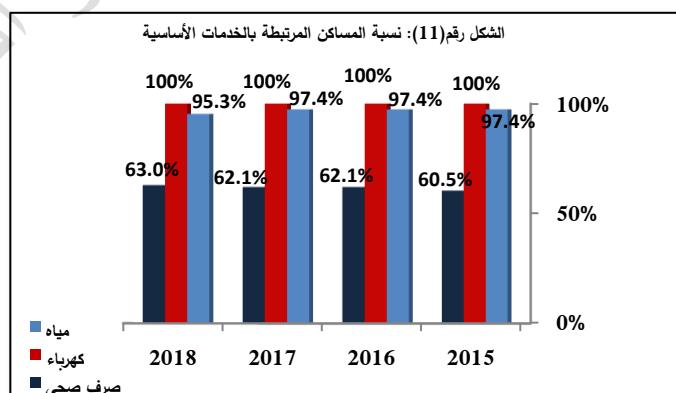
- **الوسط المرجح لأسعار الفائدة على التسهيلات الائتمانية (قروض وسلف):** ارتفع المؤشر إلى (8,69%) عام 2018

مقارنةً بـ (8,24%) عام 2015 بفارق (0,45) نقطة مئوية كما في الشكل رقم (10) أدناه.



٤-١-٢: مؤشرات البنية التحتية (الربط بالخدمات الأساسية)¹²

- **نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للمياه** وبلغت (95,3%) عام 2018 مقارنة بـ (97,4%) عام 2015.
- **نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء** وبلغت (100%) للفترة (2015-2018).
- **نسبة المساكن المتصلة بشبكة الصرف الصحي** وبلغت (60,5%) عام 2018 مقارنة بـ (63%) 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 الحالية:**

(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 بمقابل (11) مليون دينار مقارنة بـ (456) مليون دينار عام 2015. وبلغت نسبة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية إلى الناتج المحلي الإجمالي بالأسعار الحالية (1,6%) عام 2018 بانخفاض (0,1%) مقارنة مع عام 2015 حيث بلغت نسبة الإنفاق (1,7%).

5-1-2: مؤشرات المخزون السكاني

• **عدد المساكن:** بلغ عدد المساكن في المملكة (2350490) مسكنًا عام 2015.

• **حيادة المساكن:** بلغت نسبة المساكن المملوكة إلى إجمالي عدد المساكن المأهولة (63,9%) لعام 2017 مقارنة بـ (65,2%) عام 2015، كما بلغت نسبة المساكن المستأجرة إلى 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 السكاني

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.

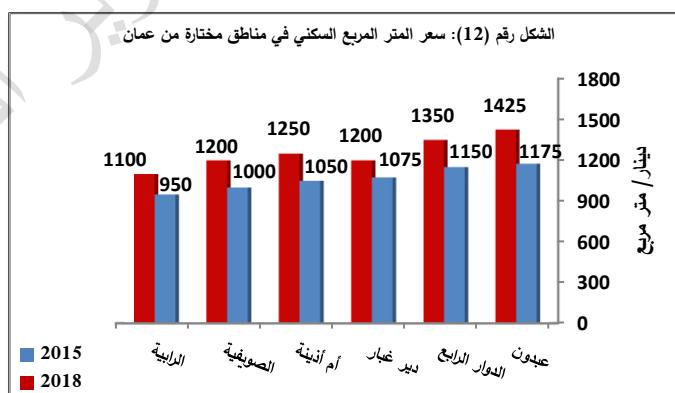
الجدول رقم(1): الحاجة السكنية في الفترة 2016-2025

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

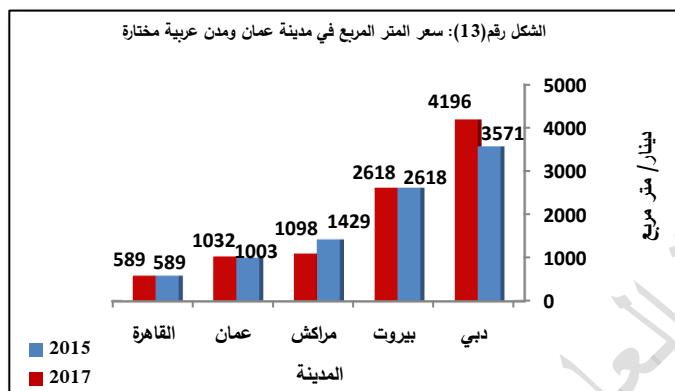
• **متوسط سعر المتر المربع السكني في مدينة عمان¹⁴**: تراوح سعر المتر المربع السكني في بعض مناطق مدينة عمان عام

2018 ما بين (1425) دينار/ m^2 في منطقة عبدون إلى (1100) دينار/ m^2 في منطقة الرابية كما في الشكل رقم (12)

أدنى.

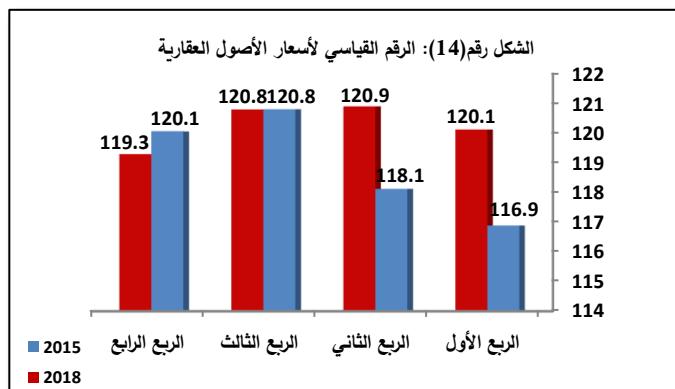


يعتبر معدل سعر المتر المربع في مدينة عمان لعام 2017 أقل من سعر المتر المربع في العديد من المدن العربية مثل دبي/ الإمارات الذي بلغ (4196) دينار، بيروت/لبنان حيث بلغ (2618) دينار، مراكش/المغرب الذي بلغ (1098) دينار وأعلى من سعر المتر المربع في القاهرة/ مصر والذي يبلغ (589) دينار، كما في الشكل رقم (13)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



7-1-2 : 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 (2018-2015)**

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

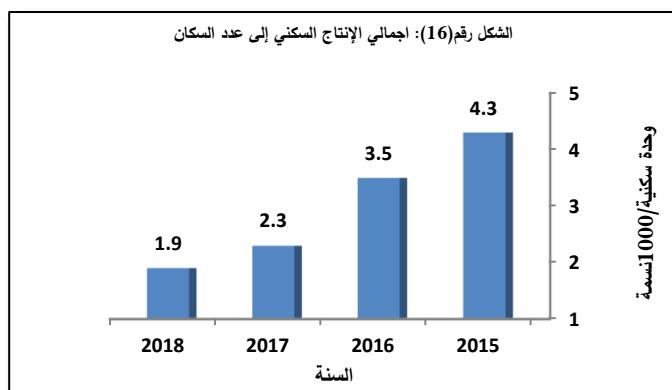
• **الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية حسب المحافظات: بمقارنة الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية لعام 2018 مع عام 2015 كانت النسبة الأعلى للتغير في أسعار العقار بمحافظة الطفيلة بنسبة (5,9%)، تلتها محافظة الزرقاء بنسبة (5,1%) ثم العقبة بنسبة (4,1%)، الكرك بنسبة (2,8%)، إربد (2,1%)، البلقاء (1,8%)،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

**الجدول رقم (3): نسبة التغير السنوي والربعي لأسعار الأصول العقارية في الأردن
حسب المحافظات (2018-2015)**

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

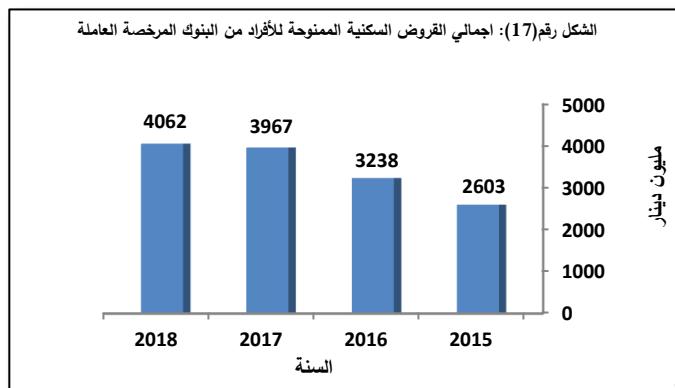
٢-٨: المؤشرات الإسكانية

- **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 إلى (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 تقريراً (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 الإنفاق 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).



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

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



2-1-9 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)، 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
الأردن	7.28	7.96	8.98	8.58	
لبنان	13.72	13.95	12.91	16.21	
الإمارات العربية المتحدة	4.88	5.60	5.43	6.16	
السعودية	2.79	2.85	2.78	3.12	
قطر		6.19	6.91	6.56	
الجزائر	22.23	21.76	19.06	20.91	
المغرب	13.29	14.40	14.66	16.12	
مصر	12.68	10.66	10.76	11.33	
تونس	13.51	12.53	11.52	10.85	
إيران	12.45	13.50	14.78	20.78	
تركيا	8.95	8.87	8.07	6.70	
فرنسا	9.93	11.58	11.93	9.7	
بريطانيا	9.31	10	9.28	8.63	
ال丹مارك	7.22	8.2	5.85	5.02	
هولندا	6.74	8.52	5.87	6.22	
إيطاليا	9.88	12.39	10.37	11.69	
برتغال	10.01	8.85	8.43	8.32	

الفصل الثالث

إنجازات القطاع

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

1-3 المخزون السكني¹⁶

الخلاصة

- بلغ عدد المساكن في المملكة 2350490 مسكنًا عام 2015، وبنسبة زيادة بلغت (92,5%) عن العام 2004 والذي بلغ فيه عدد المساكن 1221055 مسكنًا، 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%) وبباقي 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. حيارة المسكن.

6. صفة الأشغال للمسكن.

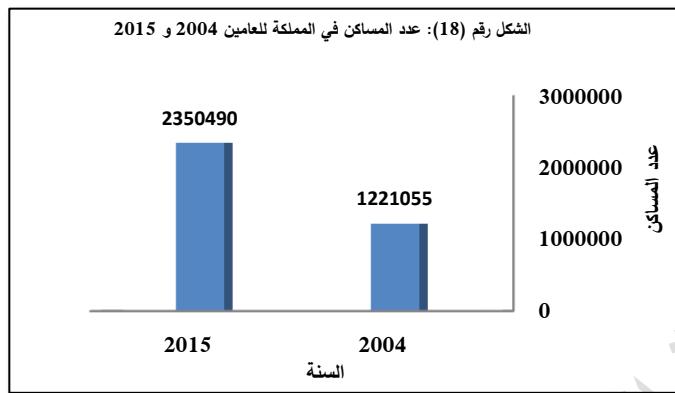
7. معدلات الاكتظاظ في المسكن.

8. وسيط مساحة المسكن.

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

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

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



شكلت العاصمة عمان أعلى نسبة من مجموع المساكن بلغت (645,6%) عام 2015، تلتها محافظة اربد 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 2017-2015

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	اربد
141.8	5.1	118974	4.0	49209	المنوف
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

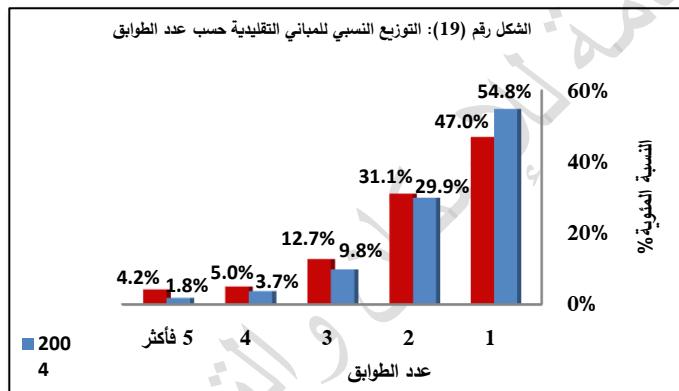
نلاحظ في الجدول رقم (5) أعلى أن أعلى نسبة للتغير في عدد المساكن في المحافظات حسب بيانات تعداد 2015 مقارنة مع

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) مبني عام 2015، بزيادة بلغت نسبتها (35,7%) مقارنة مع العام 2004 والذي بلغت فيه عدد المباني التقليدية (585882) مبني، مما يدل على التوجه نحو البناء العمودي.

بلغت نسبة المباني التقليدية التي تحتوي على طابق واحد (54,8%) عام 2015 مقابل (47%) 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%) 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):



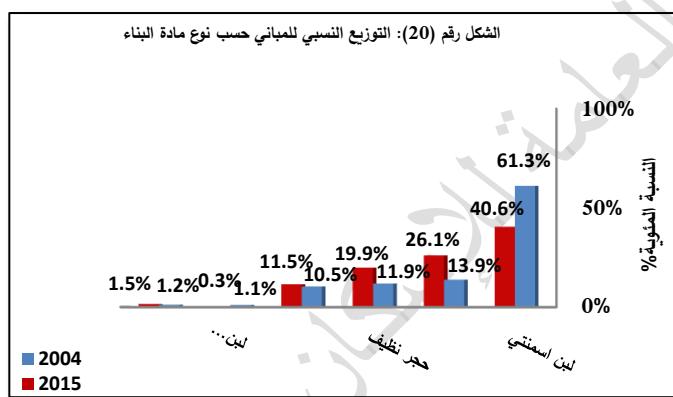
بلغت أعلى نسبة للمباني التقليدية التي تحتوي على طابق واحد في محافظة إربد بنسبة (9,8%) من إجمالي المباني التقليدية في المملكة عام 2015 مقارنة بـ (6,12%) في عام 2004، أما المباني التقليدية التي تحتوي على (2، 3، 4، 5 فأكثر) طابق فتركزت في العاصمة عمان بنسبة (9,9%, 9,3%, 5,4%, 3,5%) على التوالي عام 2015، مقارنة بـ (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 لعام 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). والمبني هو كل م shields 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 للمبني حسب نوع مادة البناء:

شكلت المبني المبنية من اللبن الاسمنت¹⁸ أعلى نسبة من إجمالي المبني حيث شكلت (40,6%) عام 2015 مقارنة ب(3,9%) عام 2004، تلتها المبني المبنية من الاسمنت المسلح¹⁹ (26,1%) عام 2015 مقارنة ب(13,9%) عام 2004، ثم المبني المبنية من الحجر النظيف²⁰ حيث شكلت (19,9%) عام 2015 مقارنة ب(11,9%) عام 2004، فالمبني المبنية من الحجر والاسمنت²¹ حيث شكلت (11,5%) عام 2015 مقارنة ب(10,5%) عام 2004، أما المبني المبنية من لين 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 للمبني المبنية من اللبن الاسمنت في محافظة اربد بنسبة (12,2%) عام 2015 من اجمالي المبني في المملكة مقابل (14,5%) عام 2004، أما المبني من الاسمنت المسلح فكانت أعلى نسبة في العاصمة عمان بنسبة (3,3%) عام 2015 مقابل (3,7%) عام 2004، كما بلغت أعلى نسبة للمبني من الحجر النظيف والمبني من الحجر والاسمنت في العاصمة عمان بنسبة (7,5%) على التوالي عام 2015 بينما بلغت (9,2%) على التوالي عام 2004.

وعلى مستوى المحافظة فقد بلغت أعلى نسبة للمبني المبنية من الحجر النظيف في العاصمة عمان (46,2%)، أما محافظات البلقاء ومادبا والطفيلية فكانت أعلى نسبة فيها للمبني المبنية من الاسمنت المسلح حيث بلغت (42,5%)، (38,8%)، (33,7%) على التوالي.

¹⁸ تكون الجدران الخارجية للمبني مبنية من لين اسمنت(طوب واسمنت) ويكون للمبني أعمدة اسمنتية مسلحة بالحديد

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

²⁰ يمترأ أن يكون ثلاثة واجهات حجر نظيف على الأقل.

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

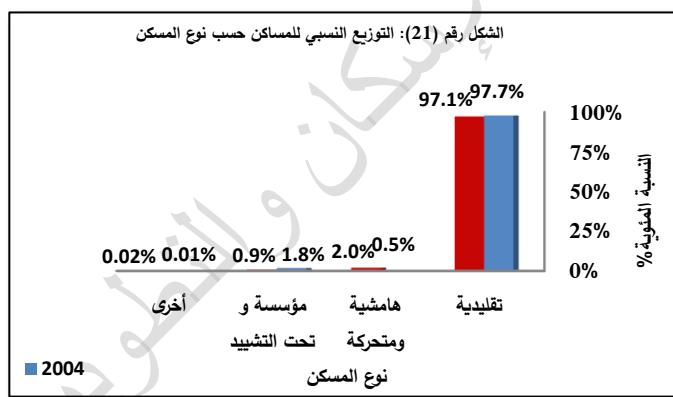
²² يقصد بها المبني القديمة التي شيد جدرانها الخارجية من الطين أو من الحجر أو ما يسمى الدبيش وغالباً ما تكون هذه المبني مكونة من طابق على الأكثر كما يكون سقفها من التراب وإن وجد في بعض الأحيان من الاسمنت المسلح

²³ تشمل المبني المبنية من اسمنت والزنك والخشب والشعر والقماش والصوف وأخرى عام 2004، وتشمل أخرى (الصحف والجبر 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: توزع المساكن حسب النوع حسب الشكل رقم (21) أدناه كما يلي:

- المساكن التقليدية (شقة، دار، فيلا)²⁴: شكلت (97,1%) عام 2015 مقارنة ب (97,7%) عام 2004 من اجمالي عدد المساكن.
- المساكن الهاشمية والمحركة (براكية، بيت الشعر، كرفان)²⁵: شكلت (2%) من اجمالي عدد المساكن مقارنة ب (0,5%) عام 2004. وجاءت الزيادة في أعداد المساكن الهاشمية والمحركة عام 2015 بظهور نوع جديد من المساكن "الكرفان" الذي لم يكن موجود في التعداد 2004.
- المساكن من نوع مؤسسة، تحت التشيد²⁶: شكلت (0,9%) من اجمالي عدد المساكن عام 2015 مقارنة ب (1,8%) عام 2004.



بلغت أعلى نسبة للمساكن التقليدية في العاصمة عمان بنسبة (45,2%) من اجمالي عدد المساكن في المملكة عام 2015 مقارنة ب (40,8%) عام 2004، أما المساكن الهاشمية والمحركة 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 التشيد فتركزت في العاصمة عمان بنسبة (0,3%) عام 2015 مقارنة ب (0,6%) عام 2004.

²⁴ شقة: وحدة سكنية تمثل جزء من المبني ولها باب مستقل أو أكثر يؤدي إلى دخول هذه الوحدة، وتنقسم الوحدة مع مثيلتها بعض المرات والمداخل العامة وهي تتالف من غرفة واحدة أو أكثر مع منافعها دار: المبني التقليدي الذي يتكون من غرفة أو أكثر وقد تكون هذه الغرف على شكل صنف واحد أو متانة وقد تكون الدار مكونة من طابقين يصل بينهما درج خارجي مكشوف على الأغلب.

²⁵ قلابي: مبني قائم بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة ويكون من طابق واحد بجانحين أو من طابقين أو أكثر يصل بينهما درج داخلي.

²⁶ المبني الهاشمية وتنقسم إلى البراكية وهي مبني مؤقت يتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون المادة الغالبة للجدران والخارجية والسطح من الزينكو أو التنك أو مادة الاسبست. أما المبني المحركة وتختلف من البراكية وهي مبني مؤقت يتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون المادة الغالبة للجدران والخارجية والسطح من القماش والكرفان وهو مبني سايف التجهيز قابل للانتقال من مكان إلى آخر ويستخدم للسكن أو العمل أو لآية أغراض أخرى.

²⁷ مؤسسة: هي أماكن العمل التي يخدمها بعض العاملين مكان للنوم. تحت التشيد: المبني قيد البناء أو الشطب 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%) "للسقق السكنية" عام 2015 مقارنة ب(74%) عام 2004، أما النوع "دار" فبلغت (13,1%) عام 2015 مقارنة ب(25,2%) عام 2004، والمساكن من نوع "الفيلا" فلم تتجاوز (0,7) في العامين 2015 و2004، وذلك من اجمالي عدد المساكن التقليدية في المملكة.

بلغت أعلى نسبة للشقق في العاصمة عمان حيث بلغت نسبتها (44,2%) عام من اجمالي المساكن التقليدية في المملكة 2015 مقارنة ب(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 ب(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، أما 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 ب(73,3%) عام 2004، في المقابل ارتفعت نسبة المساكن المستأجرة²⁸ لتبلغ (30,1%) عام 2015 مقارنة ب(23,7%) عام 2004، في حين شكلت نسبة المساكن "مقابل عمل"²⁹ (2%) عام 2015 مقارنة ب(2,4%) عام 2004، أما المساكن "دون مقابل"³⁰ شكلت نسبتها (1,5%) عام 2015 مقارنة ب(0,5%) عام 2004، أما أخرى وغير مبين فشكلت نسبتها عام 2015 ما نسبته (1,3%) مقارنة ب(0,03%) عام 2004، وذلك من اجمالي 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 لاملاكه بعد المسكن في هذه الحالة ملكاً للأسرة) أو لأحد الأقارب (لا تقوم الأسرة بدفع ايجار أو أي مبلغ مقابل تواجدهم في هذا المسكن بعد ملكاً للأسرة)

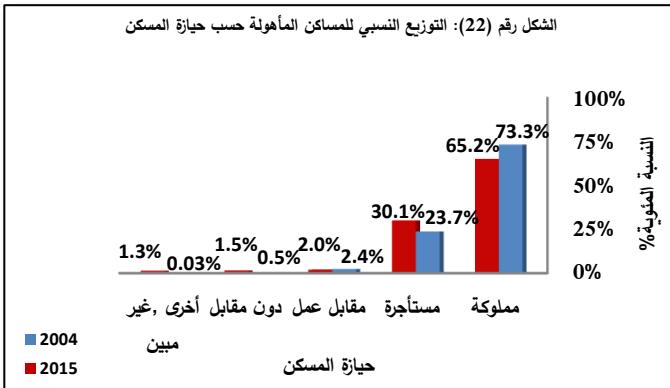
²⁸ سواء مستأجر بغير أو دون فrish ويتم دفع ايجار شهري أو كل ثلاثة أشهر أو سنوي للشخص أو الأسرة التي تمتلك المسكن

²⁹ يكفي المسكن ملكاً لرب عمل أحد افراد الأسرة ويقدم هذا المسكن للفرد العامل كمزياً 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 مقابلة عملاً كالمسكن المقدم من غني لعائلة فقيرة.

³¹ تكون أما ماهولة باسر خاصة أو اسر جماعية.

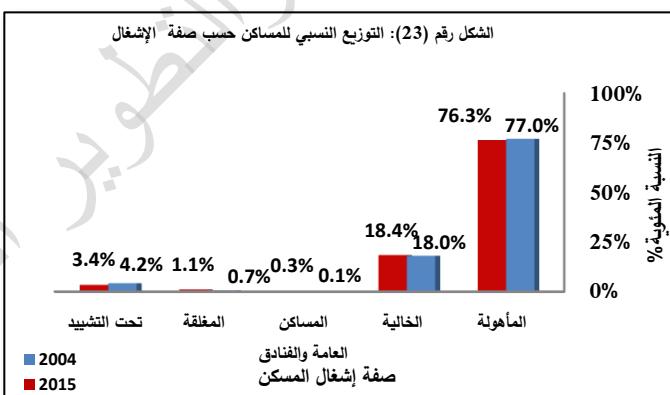
الشكل رقم (22): التوزيع النسبي للمساكن المأهولة حسب حيازة المسكن



بلغت أعلى نسبة للمساكن المملوكة والمستأجرة في العاصمة عمان بنسبة (14,8%) من إجمالي عدد المساكن المأهولة في المملكة على التوالي عام 2015 مقارنة بـ (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 للمسكن³²: 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 عام 2015 (18,4%) 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.

الشكل رقم (23): التوزيع النسبي للمساكن حسب صفة الإشغال



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 (آخر و غير مبين) موجودة فقط في تعداد 2015 وتعني غير ما ورد أعلاه يُكون إما مأهول بأسرة خاصة أو أكثر أو مأهول بأسرة جماعية (مسكن تقليدي).

³³ هو المسكن الذي لا يقطنه أحد وقت الزيارة أما لأنه معروض للبيع أو للإيجار أو قاطنه مهاجرون إلى دولة أخرى

³⁴ هو المسكن الذي له ترتيبات معيشية خاصة ومن الأمثلة على ذلك المستشفيات، السجون، سكن طالبات، دور العجزة، دور الأيتام، الخ

³⁵ مسكن يقطنه سكان ولكنهم غير موجودين وقت الزيارة أي التغيب لفترة قصيرة كان يكثروا في زيارة أو قضاء مهمة أو سباحة .

بلغت (0,2 %، 0,4 %، 1,8 %) على التوالي عام 2015 مقابل (0,04 %، 0,4 %، 0,04 %) 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 بلغ (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 (بمقاييس 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) (بمقاييس 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

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

1: القطاع العام

التزمت الحكومة ممثلة بالمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بالإنسحاب التدريجي من عملية الانتاج 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

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

تضمن الانتاج 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 والمعيقات

- ارتفاع أسعار مدخلات الإنتاج السكني.
- توفير القسمات السكنية ذات المساحة الصغيرة والمناسبة لسكن ذوي الدخل المتوسط والمتدني.
- توفير خدمات البنية التحتية والخدمات العامة في موقع مشاريع اسكان 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، واسكانات الأسر العفيفة.

وقد تم انجاز مشروع سكن كريم الذي أوكلت إدارته وتنفيذها 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 و اختيار الموقع والمتابعة. وقد بلغ إجمالي الإنجاز (149) مسكن خلال الفترة (2018-2015). كما هو موضح في الجدول رقم (6).

الجدول رقم (6) مشروع إسكان الأسر العفيفة³⁹

المحافظة	عدد المساكن			
	2018	2017	2016	2015
المنطقة الشرقية	1	1	1	17
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	2	0	1	0
	4	16	4	13
	1	0	0	39
	0	0	6	2
	0	0	0	0
	0	0	0	1
	2	0	0	0
المنطقة الوسطى	0	20	1	17
	0	0	0	0
	10	37	13	89
	المجموع			المجموع الاجمالي
149				

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 التوسيع وآلية فرز الأراضي وتمليك المستفيدين.

1-3: مشروع إنشاء وصيانة مساكن الأسر الأشد فقرًا (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 فقرًا⁴⁰

المحافظة	المرحلة العاشرة 2015	المرحلة الحادية عشرة 2016	المرحلة عشرة 2017-2018	المرحلة الثانية عشرة 2019-2018 الملحق	مجموع المساكن للمحافظة على المراحل	نسبة المحافظة
أربد	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
الطفيلية	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

٤-٤: مشروع ترميم مساكن الأسر الفقيرة في المخيمات (دائرة الشؤون الفلسطينية)^{٤١}

يهدف المشروع إلى 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 الخاص^{٤٢}

ويضم شركات الإسكان المسجلة لدى وزارة الصناعة والتجارة والملك 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

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

ثالثاً: القطاع التعاوني^{٤٣}

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

⁴¹المصدر: دائرة الشؤون الفلسطينية

⁴²دائرة الاحصاءات العامة/الموقع الالكتروني www.dos.gov.jo

⁴³دائرة الاحصاءات العامة/الموقع الالكتروني 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) (30%) و (ج) (36,3%).
- 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 محددة بالفترة (2015-2018) وتشمل مراكز المدن في المحافظات ومدينتي الرمثا والرصيفة.

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

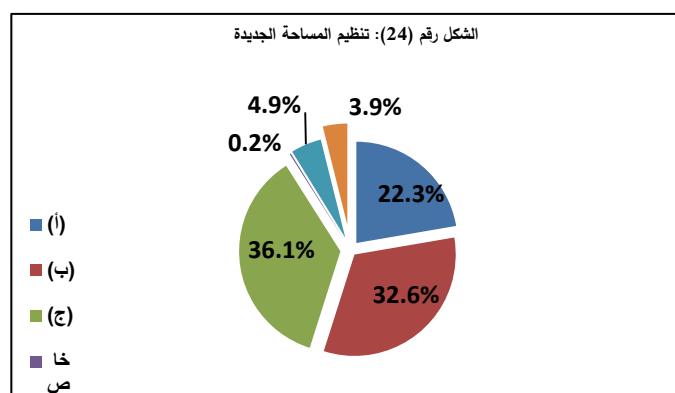
3-1-1: التنظيم الجديد.

3-1-2: التزيل والإضافات.

3-1-3: تغيير صفة الإستعمال.

3-3-1: تنظيم المساحات الجديدة

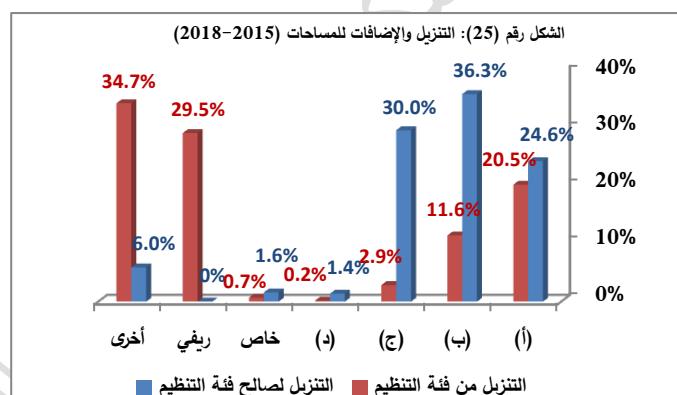
كما هو في الشكل رقم (24) أدناه فإنه خلال الفترة (2015-2018) تركزت معظم المساحات الجديدة على فئة التنظيم (ج) بنسبة (36,1%) و(ب) بنسبة (32,6%) من إجمالي عملية التنظيم، في حين شكلت فئة التنظيم سكن (أ) (22,3%)، وفئة التنظيم سكن (ريفي) (4,9%)، أما فئة التنظيم (أخرى) فقد شكلت (3,9%)، وشكلت فئة التنظيم (خاص)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

3-3-2: التغير 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%)، وفتى التنظيم (خاص) و(د) فقد بلغت (1,4%) على التوالي.
- كانت أعلى نسبة تغير 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 (0,7%)، ثم فئة التنظيم (خاص) بنسبة (0,2%).



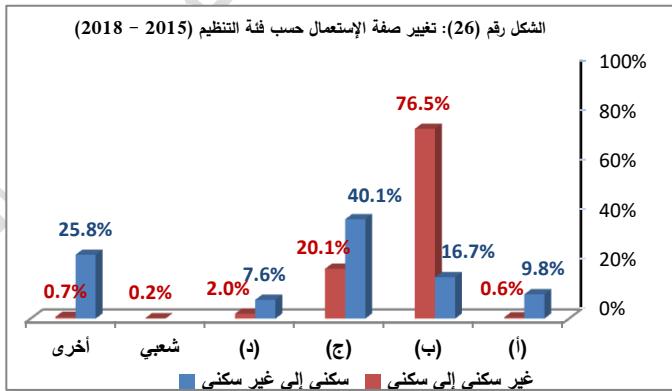
حسب التقسيمات الإدارية كما هو في الجدول رقم (11) في المرفقات فقد شكلت محافظتي مادبا وعمان (37,6%) (16%) على التوالي، من إجمالي المساحات التي تم التوزيل منها والإضافة إليها وهي النسب الأعلى بين المحافظات.

3-3-3: تغير صفة الاستعمال

الشكل رقم (26) يبيّن عمليات تغير صفة الاستعمال للأرض كما يلي:

- من استعمال سكني إلى غير سكني: كانت النسبة الأعلى من إجمالي المساحة التي تم تغيير صفة استعمالها من استعمال سكني إلى غير سكني (أ) بنسبة (40,1%)، ثم (ج) بنسبة (25,8%)، ثم (أخرى) (20,1%)، ثم (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 إلى غير سكني في مدينة عمان تليها اربد بنسبة (30,4%).
- من استعمال غير سكني إلى سكني: شكلت فئة التنظيم (ب) النسبة الأعلى (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 إلى سكني كانت في مدينة مادبا تليها مدينة جرش وشكلت (14,1%) ثم مدينة عمان وشكلت (2,5%).

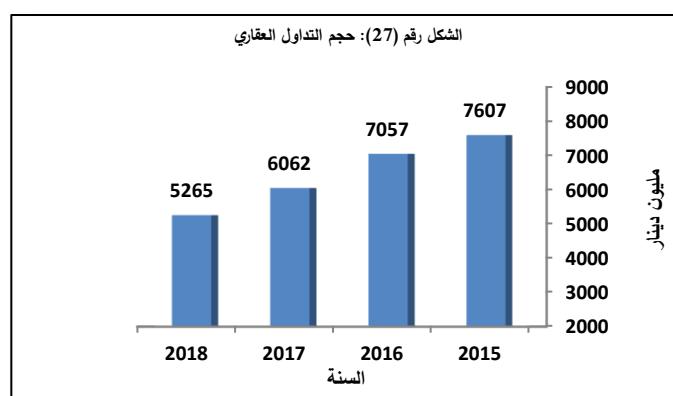
الشكل رقم (26): تغير صفة الاستعمال حسب فئة التنظيم (2015 - 2018)



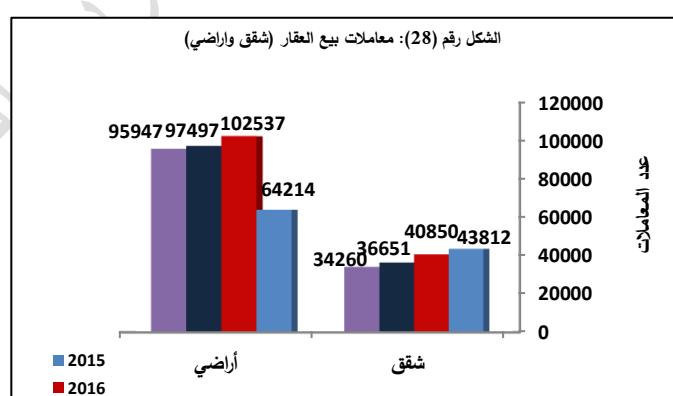
4-3: حركة سوق العقار

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

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



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

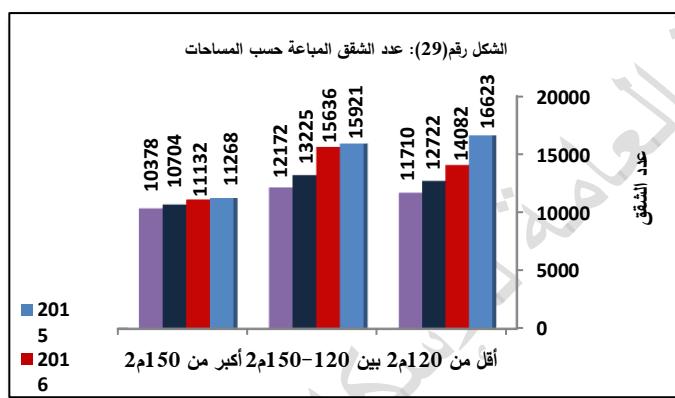


بلغ إجمالي معاملات البيع لغير الأردنيين (شقق وأراضي) (2661) معاملة خلال عام 2018 بانخفاض نسبته (44%) مقارنة بالعام 2015. وبلغت نسبة معاملات البيع لغير الأردنيين ما نسبته (2%) من إجمالي معاملات البيع في عام 2018 في حين بلغت في عام 2015 (4%) من إجمالي معاملات البيع.

3-4-3: عدد الشقق المباعة حسب المساحات

خلال العام 2018 بلغ عدد الشقق المباعة (34,260) شقة بانخفاض 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 يعزى سبب الإرتفاع عام 2015 إلى العمل بقرار الإعفاء من رسوم التسجيل للشقق السكنية التي تقل مساحتها عن 120م² وبحد أعلى 150م². والشكل رقم (29) يوضح حركة بيع الشقق.



وبصدور قرار الأعفاء رقم 31901/10/6/4 بتاريخ 26/7/2015 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 انخفاض وبنسبة (8%, 20%) على التوالي، كما في الجدول رقم (9) أدناه.

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

عدد الشقق المباعة للأعوام (2018، 2017، 2016)			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

الخلاصة

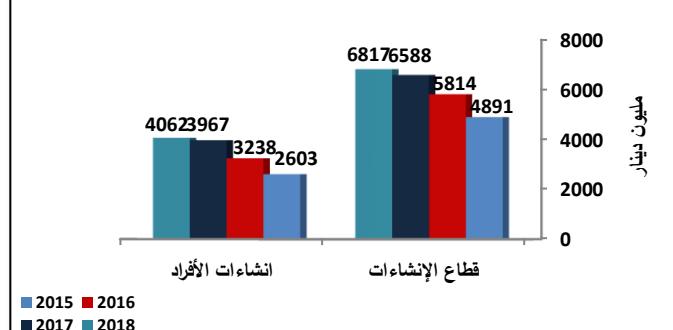
- بلغت نسبة مساهمة البنوك التجارية في التمويل الإسکانی (61%) من إجمالي التمويل وهي أعلى من نسبة مساهمة التمويل الإسکانی من خلال البنوك الإسلامية (39%) خلال نفس الفترة (2015-2018).
- بلغ معدل النمو في حجم التمويل من خلال البنوك التجارية (21%) أعلى مما هو عليه من خلال البنوك الإسلامية (8%) خلال نفس الفترة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

إدراكاً من الحكومة الأردنية بأهمية توفير مسكن ملائم لكافه شرائح المجتمع فإنها تسعى باستمرار إلى تقديم تسهيلات تمويل إسکانی 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

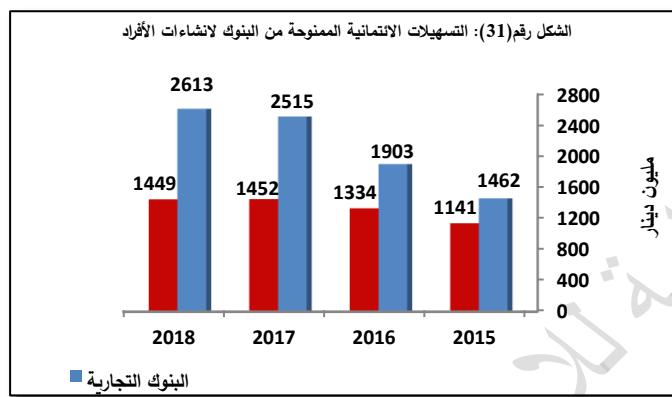
- التسهيلات الائتمانية الممنوحة لإنشاءات الأفراد إلى إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات.⁴⁵
- خلال عام (2018) بلغ إجمالي التسهيلات الائتمانية (القروض السكنية) الممنوحة للأفراد من البنوك (4062) مليون دينار وشكلت (60%) من إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات، بارتفاع نسبته (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 لزيادة البيئة التنافسية بين مؤسسات التمويل وتحفيز البنوك لتقديم التسهيلات الائتمانية الازمة. الشكل رقم (30) يبيّن حركة التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات والأفراد.

الشكل رقم(30): إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات



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

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



بلغ معدل النمو المركب لحجم الإقراض السكاني (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.

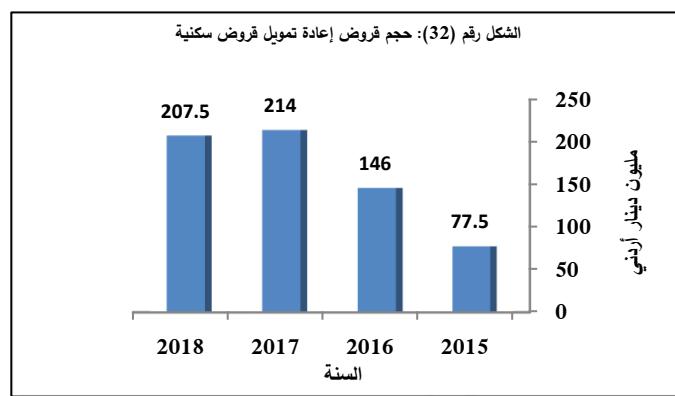
الجدول رقم (10): الإقراض السكاني من خلال البنوك الأردنية (2015-2018)

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

2-5-3: السوق الثانوي للرهن العقاري

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

بلغ حجم قروض إعادة التمويل (207,5) مليون دينار بارتفاع 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.

4-5-3: دعم التمويل الاسكاني

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 (26/7/2015) 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 تشعّبي 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 الاقتصادية والاجتماعية بسبب تأثير الظروف الأمنية والسياسية في دول الجوار والأقليم وبناءً على دراسات وتحصيات 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:

1-6-3: الإعفاءات

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

1-إعفاء العقار لغایات السكن (الشقة أو المسكن المنفرد) من رسوم التسجيل وتobاعها 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 والخلايا والمزروعة فقط، حيث تم تخفيض رسوم تسجيل الأراضي والعقارات من (6%) إلى (3%)، (4%) إلى (2%).

- توقف العمل بداية العام 2012 بالقرارات السابقة وتم الرجوع للقرار رقم (1932) بتاريخ 5/8/2006، وتمثلت أبرز ملامحه بالإعفاء من رسوم التسجيل وتobاعها 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 20/7/2011 نفأً 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 22/7/2015 قرار رقم 31901/6/4 بالموافقة على:

- الإعفاء من رسوم التسجيل وتوابعها لجميع الوحدات السكنية المفرزة والمكتملة إنسانياً 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 22/6/2016 تقرر تخفيض الرسوم على الأراضي الخلاء والأراضي التي لا يوجد عليها "أبنية مفرزة" على النحو التالي واعتباراً من تاريخ 23/6/2016:

- 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 26/7/2016 وأشارت إلى أن قرار إعفاء رسوم نقل ملكية العقار بنسبة 50% بهدف تحفيز القطاع العقاري لم يتحقق 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 المنوحة لرسوم تسجيل الشقق السكنية والأراضي الذي أُعلن عنه ضمن الحزمة التنفيذية المتعلقة بـ"تشييط 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 150 متراً مربعاً 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 الاقتصاد والناتج عن الاستثمار 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) وي العمل 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 القراءة 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 المتنعم بالعقار عن طريق الإجارة.

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

العرضة: الأرض الخالية من البناء.

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت 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: البدل المتفق عليه بين المالك والمستأجر في عقد الإجارة أو البدل الذي عينته لجنة الإيجارات بالإستناد إلى قوانين المالكين والمستأجرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون.

المادة 3: تطبق أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة بِإِسْتِثْنَاءِ مَا يَلِي:

- أ . العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان.**
- ب. العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغایات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدما مقابل بدل إجارة أدم 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 المعنى في أي حالة من هذه الحالات منتهياً حكماً بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثة أيام يوماً لإخلاء العقار.**
- ج. العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تأجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها، ودور السينما والمتاحف والمطاعم وغيرها.**
- د. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو لمنتقعين به.**

تعديلات المادة:

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

المادة 4:

- أ . يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون.**
- ب. عقود الإجارة التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون من يملك حق التأجير بمقتضى الأحكام القانونية النافذة آنذاك، تعتبر قانونية ومعمولاً بها.**

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

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

السكن أو لغایات 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 ببدل الإجارة بالنسبة 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. تسرى 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 ببدل أجر المثل فلا تسرى عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون .

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

2. اذا نص العقد على تجده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم 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 البدل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي.

2. اذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الاجارة او تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاثة مرات او اكثر رغم إنذاره 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 31/8/2000 بلا اشغال دون سبب مشروع لمدة سنة او اكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر او أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى.

6. اذا استعمل المستأجر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعه.

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 مخالفأً.

8. اذا الحق المستأجر ضرراً بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بحدوث ذلك الضرر، أو احدث تغييراً في المأجور يؤثر على سلامته بشكل يتذرع معه اعادته الى ما كان عليه قبل احداث الضرر او سمح بحدوث 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 المأجور ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخلية لليسكن فيه عند عودته الى تلك المنطقة، اذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه.

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

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد تعديليها بموجب القانون المعدل رقم 14 لسنة 2013 وتم تعديليها بموجب القانون المعدل رقم 22 لسنة 2011 وتم تعديليها بموجب القانون المعدل رقم 43 لسنة 2010 وتم تعديليها 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) السابقتين 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 عليها

1. اذا انشأ المستأجر على ارض خاصة به أو تملك عقاراً مناسباً لممارسة أعماله او سكانه بدلأ 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 دائريتها 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 تقديميه، ويكون القرار بأجر المثل قطعياً ونافذاً من تاريخ تقديم الطلب.

المادة 6:

- أ. يسمح للمالك بالبناء على سطح عقاره المؤجر إذا لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.
- ب. للملك الحق في تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح عقاره إذا رغب في البناء على ذلك السطح شريطة أن يكون قد حصل على رخصة بالبناء، وإن لا يكون للسطح طريق آخر مساوٍ لذلك الدرج في صلاحيته من جميع الوجوه في الوصول إلى السطح وفي هذه الحالة يعطى لمستأجر الدرج على وجه الاستقلال تعويض يعادل أجرة خمس سنوات محسوبة وفقاً للأسس الواردة في هذا القانون.
- ج. يشترط أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الأضرار بالمستأجر أو الانتهاك من اتفاقه بالمؤجر بشكل جوهري.
- د. تسرى 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 تقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجهما 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 فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته وإلى زوجته وتقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر .

ب. ينتقل حق الاستمرار في اشغال الماجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع اولادها إن وجدوا كمستاجرين اصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسى حال ترك الزوج للماجور .

المادة 8: لا تسرى أحكام المادة (5) من هذا القانون فيما يتعلق بحق المستأجر في الاستمرار في اشغال العقار بعد انتهاء اجراته على مواطنى أي دولة أخرى غير المملكة الأردنية الهاشمية أو الهيئات التابعة لتلك الدولة إلا إذا كانت التشريعات المعمول بها في تلك الدولة تمنح الأردنيين والهيئات الأردنية مثل هذا الحق ، ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك .

المادة 9: أ . يحق للملك تخلية العقار إذا رغب في اجراء تغيير او تعمير وهم 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 بامكان 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 أشهر ، على أنه اذا كان في العقار او الجزء من العقار المراد هدمه اكثر من مستأجر واحد ، فلا يجوز تنفيذ الاحكام التي تصدر بالاخلاط بمقتضى هذه المادة الا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المستاجرين الآخرين او الحصول على موافقتهم الخطية بتخليه 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 إلى المستأجر ان يقوم بإعلام المالك بواسطة الكاتب العدل فيما اذا كان يختار التعويض الذي يستحقه او العودة إلى الماجور 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 المعنية يعتبر بأنه قد اختار التعويض .

ج. اذا اختار المستأجر التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء الاعباء 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 الاعباء.

ه. على المالك اخطار المستأجر بوساطة الكاتب العدل بأنه قد اتم انشاء البناء الجديد وأن على المستأجر ابداء رغبته في العودة الى العقار خلال ثلاثة أيام من تاريخ تبليغ الإخطار وذلك بمقتضى جواب بوساطة الكاتب العدل.

و. اذا أبدى المستأجر رغبته في العودة الى العقار خلال المدة المبينة في الفقرة (ه) 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 او عن دفع بدل اجر المثل المقدر من المحكمة فيسقط حقه في المطالبة بتعويض ويحق للمالك مطالبته ببدل العطل والضرر الذي لحق به.

تعديلات المادة:

- هكذا أصبحت 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 (ه) و (و) منها وال subsitute 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 الاعباء الا اذا اقتضت طبيعة البناء مدة أطول.

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

هـ. يترتب على المستأجر استعمال حقه في العودة إلى 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 يقم 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 إلى 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 الاكتشاف 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 توافر 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 كافية دفع بدل الاجارة مبينة في العقد فتعتبر الاجرة مشاهدة 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 بالماجر ويعتبر التخلف عن دفعه سبباً مضافاً لأسباب دعوى التخلية القائمة اذا طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ولم يقم 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 وفقا

لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى من المعارضه في منفعة العقار المأجور أو اي دعوى اخرى لاسترداد المأجور امام محكمة الدرجة الاولى.

ج. على الرغم مما ورد في اي قانون اخر ، تعتبر المحكمة التي تتظر في دعوى الالاء او دعوى من المعارضه او اي دعوه متعلقة بالماجور صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة واي مطالبات اخرى متعلقة بالماجور مهما بلغت قيمتها وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى .

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت 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 اي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تتظر في دعوى الالاء صاحبة اختصاص بالحكم بالاجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الالاء مهما بلغت قيمة الاجور المختلفة.

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

تعديلات المادة:

- هكذا اصبحت هذه المادة بعد الغاء المادتين (14 و 15) واعيد ترتيب 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 1/1/1955
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 31/12/1975.

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 البدل 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 تقضى به احكامها.

المادة 15

أ. لغايات هذه المادة تعني عبارة (بدل الاجارة الأساسي) أياماً ملائمة:

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

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

ب. بالنسبة لعقود الاجارة المبرمة قبل تاريخ 1/1/1975 ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ 1/1/2011 ما نسبته خمسة بالمائة من بدل الاجارة الاساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 31/12/2011 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 1/1/1975 و 31/12/1990 ، يضاف الى بدل الاجارة اعتباراً من تاريخ 1/1/2011 ما نسبته ثلاثة بالمائة من بدل الاجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتباراً من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 31/12/2010 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 1/1/1991 و حتى تاريخ 30/8/2000 يضاف الى بدل الاجارة اعتبارا من تاريخ 1/1/2011 ما نسبته واحد بالمائة من بدل الاجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الاجارة اعتبارا من تاريخ بدء الاجارة وحتى تاريخ 31/12/2010 وذلك اذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمائة اذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن .

ه. اذا عدل بدل الاجارة قبل تاريخ 31/8/2000 بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البدل المحدد بمقتضى احكام الفقرة (ب) او الفقرة (ج) من هذه المادة فيتم تعديل بدل الاجارة ليصبح مساويا للبدل المحدد بمقتضى احكام تلك الفقرة ، واما اذا أصبح بدل الاجارة المعدل اكثرا من البدل المحدد بمقتضى احكام اي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البدل 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 بالايداع 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 ولغاء 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 الاجار او انقاذهما بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام وذلك مرة او اكثرا كل خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون.

المادة 17: أ. اذا قام المالك او أمر بالقيام بعمل يقصد منه ازعاج المستأجر او الضغط عليه لتخليه العقار او زيادة الاجرة كقطع المياه او سد المجاري او اتلاف اي من الاشياء التابعة له او كانت فيه او ازالته، 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 رأت غبناً يلحق بالمؤجر في عقود الاجارة الذي يشمل الماء والكهرباء وما ماثلها من خدمات ان تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتغريها عن الأجرة والزام المستأجر بما يزيد على ذلك.

المادة 18: يعتبر عقد الاجارة سندًا تفيذياً قابلاً للتنفيذ للمطالبة بالأجر 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 خطى إتباع الاجراءات التالية لإخلاء او استرداد العقار المأجور واستلامه حالياً من الشواغل اذا كان سبب الإخلاء او الاسترداد انتهاء مدة عقد الاجارة وفق احكام العقد او وفق احكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذه القانون:

أ. اذا قام المالك باخطار المستأجر بلزم 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 ايها لاحق، فيعتبر ذلك سبباً مشروعأً 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 سندًا تفيذياً قابلاً للتنفيذ حكم 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 تنظر في هذا الطعن مراجعة.

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 ثبت 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 ثلاثة يومنا من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل ويدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد الاجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الامور المستعجلة انهاء مفعول الكفالة العدلية او اعادة الكفالة المصرفية الى المالك بناء على طلبه.

ه. اذا كان العقار مؤجرا مفروشا فلا يلزم توجيه الاخطار واجراء الكشف المشار اليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء او الاسترداد قابلا للتنفيذ حكم 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 تعديليها 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 تبلغه إنذارا عدليا بذلك، يجوز للمستأجر ان يقدم طلبا الى قاضي الامور 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 (المبني 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) وتقسم الى (9) فئات تنظيمية (أ، ب، ج، د، شعبي، اخضر، خاص، زراعي، ريفي) ومنطقة (التجاري) وتقسم الى (4) فئات تنظيمية ومنطقة (الصناعات) وتقسم الى (6) فئات تنظيمية ومنطقة (متعدد الاستعمال) وقسمت إلى فئتين (متعدد الاستعمال الحضري، متعدد 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 الأرضي 16م.
- **المادة (8):** فيما يتعلق باستعمالات الأراضي فئة تنظيم السكن الأخضر تم الحفاظ على أحكام الارتدادات والنسبة المئوية للبناء ويحدد عدد الطوابق بطبقين على أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطبقين (9) امتار، كما حددت المادة معدل الكثافة السكنية بمسكين على مساحة الحد الأدنى للإفراز.
- **المادة (9):** تستعمل فئة تنظيم السكن الخاص لأغراض إقامة أبنية السكن العادي ضمن فئتي التنظيم سكن (أ و ب) وتحدد عدد الطوابق بطبقين وروف ويجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناء للطبقين (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 الأرضي 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 بمسكنتين 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 المترافق والذي هو أداة من أدوات التنظيم تستخدم لاستحداث أحكام تنظيمية تكمل أو تعدل الأحكام التنظيمية المصدقه 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 والحضارية وتنفيذ سياسات واستراتيجيات مثل سياسة التكيف العمراني وتحديد الكثافة والحفاظ على الموارد الطبيعية.

• المادة (26): تعديل مواقف السيارات من حيث التنظيم والإستعمال والأبعاد مثل ذلك (المواقف في السكن):

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

• 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

دخولًا وخروجًا، كما حددت أبعاد الممرات الداخلية والخارجية وأمور أخرى تتعلق بالموافق والإصطفاف ضمن جداول واضحة.

- **المادة (35/ ب+ج):** يسمح باستخدام سطح الطابق الأخير لغaiات خدمة البناء بما في ذلك بيت الدرج وغرفة المصعد ولغaiات التدفئة والتبريد وخزانات المياه واستعمالات الطاقة الشمسية والتخصير وأن لا يخدم المصعد سطح الطابق الأخير ومرتبطاً لمكرر الدرج وأن لا يزيد مساحة طابق السطح على (25%) من مساحة الطابق المنشأ عليه على أن لا تتجاوز مساحته عن (50)م².
- **المادة (35/د):** تستثنى مساحة مكرر الدرج والمصعد من مساحة البناء و المساحة الطابقية على أن لا تقل مساحة مكرر الدرج والمصعد عن (22)م²، وأن لا تزيد على (25)م² حداً أعلى وما يزيد على ذلك يحسب ضمن مساحة البناء و المساحة 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 التقييد بالحد الأدنى للنسبة المئوية للمساحات المنسقة المزروعة على أن لا تقل عن (10%) من مساحة قطعة الأرض في المناطق السكنية.
- **المادة (53):** لا يجوز القيام بأعمال الهمم أو التعديل في المناطق التي تحتوي على مبان ذات موروث وطابع عمراني وأن يتم تثبيت موقع الأبنية التراثية على مخططات التنظيم ويتم ترخيصها.
- **المادة (55/ج):** يصدر المجلس التعليمات المتعلقة بمخطط سير اجراءات رخص البناء وأالية التدقيق للمخططات الهندسية بما فيها التدقيق الإلكتروني ومواصفات المخططات المطلوبة.
- **المادة (62):** تقديم دراسة مرورية للموقع ومخطط للطرق وحركة المرور مبيناً عليه المداخل والمخارج وحركة السير والدوران داخل القطعة واماكن التحميل والتزيل والاصطفاف، 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 (المتر 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، بدل 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 1/1/2017

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 باقامته 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 الأرض يكون ارتفاع البناء المسافة العمودية من متوسط مناسب هذه الطرق الى أعلى نقطة من السطح الانشائي للبناء ولا تعتمد الطرق التي تقل سعتها عن (8) أمتار لاحتساب 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 لارتفاع 16م وأن لا تقل المساحة الخضراء عن (15%) والسكن (الأخضر/الريفي والزراعي) أصبح الحد الأعلى لارتفاع (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 تستوفى من طالب الترخيص أربعة اضعاف الرسوم المفروضة.
- 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 لموافق 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 (الموافق في السكن):

موقف واحد لكل 150م ² من مساحة البناء أو موقف لكل شقة أيهما أكثر عدداً	المناطق السكنية (أ،ب،ج،د، ريفي، زراعي)
موقفان لكل وحدة سكنية	المساكن المستقلة

• المادة (42/أ): يكون الحد الأدنى لأبعاد مواقف السيارات وممراتها حسب زاوية الاصطفاف او الوقوف ومثلاً في حال الوقوف الموازي للمرات تكون الحد الأدنى لطول موقف السيارة (5.5)م والعرض (2.5)م والحد الأدنى لعرض الم serif (4)م وللمسيرين (5)م.

• المادة (48/ه): 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 المصدق.

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 مدرج 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، الأبعاد، المواقف، البروزات ...الخ)، والثاني للتنظيم (الاشتراطات القانونية بالنسبة لتنظيم المناطق والارضي والاستعمالات) وأن اي تعديل في النظام جاء ليغطي المستجدات أو لازلة غموض أو تطوير أو ضبط للتجاوزات.

• وما يهمنا هنا بالدرجة الأولى هو الأبنية 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 (4-6%) 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 المواقف 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 اصلاحي يحافظ على الطابع المعماري المتجلانس الذي يميز العاصمة عن الكثير من المدن في العالم، ويضع حدأً للتردي الحضري الذي تشهده المدن الاردنية وينعها من الإنزلاق لمدن الفوضى والصفائح 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 ومساحتها وتقدير قيمتها وتسوية الخلافات و المسائل المتعلقة بحقوق ملكية الأشخاص للعقارات والمياه وتسجيل العقارات التي لم يسبق تسجيلها.
- أوجد القانون الجديد أحكاماً جديدة تتعلق بالأبنية والمجمعات، على غرار المشروعات التي تتشاء حالياً في المملكة، لم تكن موجودة في قانون الطوابق والشقق حيث أن القانون القديم اقتصرت معالجته على قطعة أرض وعمارة.
- عالج القانون الجديد مشكلة الملكية الشائعة، وتمكن الشركاء من التصرف في الحصص الشائعة بآلية جديدة تختصر الجهد والوقت وتمكن أصحاب الأموال 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 للملك 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 إجراءات التملك وقلل من الوقت وذلك عبر اعطاء صلاحيات جديدة لمدير عام دائرة الأراضي والمساحة، بحيث يتم إنهاء 80% من المعاملة في نفس مبني دائرة الأراضي والمساحة.
- كما تناول قانون الملكية العقارية الجديد الوكالات العدلية لاسِما الوكالة غير القابلة للعزل، والتي يساء استخدامها أحياناً عبر المضاربة في الأراضي.
- وألغى القانون الوكالة غير القابلة للعزل بهدف التخفيف من الأعباء الإدارية، نظراً لكثره 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 ستتصدر قبل سريان القانون ستبقى نافذة بمدتها وأحكامها، بحيث لا يتم العمل بالوكالات غير القابلة للعزل التي تتعلق 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 بمدتها 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 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 ومساحتها وتشميمها رقم (42) لسنة 1953، وقانون وضع الأموال غير المنقوله تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953، وقانون تقسيم الأموال غير المنقوله المشتركة رقم (48) لسنة 1953.
 - كما شملت قانون التصرف في الأموال غير المنقوله رقم (49) لسنة 1953، قانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقوله رقم (61) لسنة 1953، وقانون معدل للأحكام المتعلقة بالأموال غير المنقوله رقم (51) لسنة 1958، وقانون تسجيل الأموال غير المنقوله التي لم يسبق تسجيلها رقم (6) لسنة 1964، وقانون ملكية الطوابق والشقق رقم (25) لسنة 1968، وقانون الاستملك رقم (12) لسنة 1987، وقانون إيجار الأموال غير المنقوله وبيعها لغير الأردنيين والأشخاص المعنويين رقم (47) لسنة 2006.
- علمًا 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 اقرارها والعمل بها منذ عام 1989) لتواكب التغيرات في سوق الإسكان والإستجابة بكفاءة وفاعلية للتحديات التي طرأت في السنوات العشر الأخيرة.

أهداف الدراسة :

- 1- دعم الحكومة الأردنية ممثلة بالمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لوضع سياسة إسكانية ناظمة لعمل قطاع الإسكان للسنوات المقبلة، لتساهم في تمكين كافة الأسر الأردنية من الحصول على السكن الملائم.
- 2- تقييم أداء قطاع الإسكان ومدى الإستجابة للطلب الإسكاني والقدرة على مواجهة التحديات ومواكبة التغيرات الإقتصادية 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 تدبير 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 إلى مجموعة من التوصيات كما يلي:

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

• تعديل التشريعات لتحسين النشاط الإسكاني في المجالات التالية:

1- التخطيط الحضري

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

2- تطوير سوق الأراضي

- تعديل أحكام التنظيم لرفع كفاءة سوق الأراضي، والتكتيف العمراني والذي سيؤدي بدوره إلى المزيد من الوحدات السكنية المطاحة وبكلفة أقل لكل وحدة سكنية.

- تقليل الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي.
- ايجاد فئة جديدة للتنظيم (مثلاً E) الموجودة 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 السكاني

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

5- تفعيل قطاع التأجير السكاني

- توحيد الضرائب للوحدات السكنية الداخلية والوحدات المملوكة والمؤجرة.
- تشجيع المالكين لإنشاء وحدات سكنية لغايات التأجير للعائلات ذات الدخل المتدني والمتوسط من خلال توفير ضمانات وتأمينات 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).

- إنشاء صناديق الاستثمار 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 اهداف قصيرة وطويلة المدى تراعي ما يلي:

- إجراءات لتوسيع وتحفيز انتاج وحدات للإيجار

- انتاج وحدات صغيرة المساحة

- توسيع قاعدة التمويل الإسكاني

7- تحسين سوق الأراضي

- 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.

السكنى والتنمية الحضرية

الفصل الرابع

تقييم أداء القطاع

1. تميز قطاع الإسكان بنشاط القطاع الخاص حيث يساهم ب(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 إلى ارتفاع مدخلات الانتاج السكني، صعوبة ضمانات التمويل الإسکاني، إضافة إلى عدم مرونة تشريعات البناء.
3. بلغت نسبة الزيادة في عدد المساكن 92,5% لعام 2015 مقارنة بعام 2004. وتشير بيانات المخزون السكني إلى أن 45,6% من المخزون السكني في الأردن تركز في محافظة العاصمة عمان، ثم اربد بنسبة 17% فالزرقاء بنسبة 13,3% وبباقي 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.

- تعديل مستوى الحوار بين المؤسسة والشركاء لتعزيز دور قطاع الإسكان على أجندات التنمية الوطنية.
- تعديل التشريعات ذات العلاقة بقطاع الإسكان في مجال:

- ❖ الإنتاج السكاني

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)

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

بيان و التطبيق الحضري

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
الإجمالي	إجمالي عدد السكان (بالألف) ⁴⁷	9532	9798	10053	10309	سنوي
	نكرور	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 إمرأة	13	13	13		سنوي
	نسبة الأسر التي يرأسها رجل	87	87	87		سنوي
المحلي	الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الجارية (مليون دينار)	26920	27830	28903	29984	ربعي
	معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق	5,2	3,4	3,9	3,7	ربعي
	نسبة مساهمة قطاع البناء والإنشاءات إلى الناتج المحلي	3,1	3,1	3	3	سنوي
	نسبة مساهمة قطاع البناء والإنشاءات (الأنبوبة السكنية) في التكاليف الدخلية	*38,8	*38,8	*38,8		سنوي
	نسبة التكاليف الرأسمالية الثابتة إلى الناتج المحلي	*19,4	*17,8	*19,7		سنوي
	نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي بأسعار	2825	2840	2875	2909	سنوي
	وسط الدخل السنوي للأسرة (دينار)	7071 ⁵⁰		8835		كل سنين
	نسبة الدخل المحلي إلى الناتج المحلي الإجمالي	1.9-	1.4-			سنوي
	نسبة حوالات العمالة الأردنية في الخارج من الناتج	9	8,5	8,2	7,8	ربعي
	معدل التضخم (%)	-0,9	-0,8	3,3	4,5	ربعي
القيمة المضافة	القيمة المضافة لقطاع البناء والإنشاءات بأسعار	837	860	865	871	سنوي
	(مليون دينار)					

*الأرقام أصلية

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

⁴⁸ معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة 2004-2015.

⁴⁹ يشمل كافة الأسر الأردنية وغير الأردنية

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
	خط الفقر العام (المطلق) // (دينار للفرد في السنة)	-	814 (2010)			
	نسبة الفقر (أفراد %)	-	14,4 (2010)	15,7 ⁵⁰		
	عدد الأسر الفقيرة (بألاف)	-	119 (2010)			
	فجوة الفقر (%)		3,5			
	شدة الفقر (%)		1,2			
	الرقم القياسي لأسعار المستهلك (100=2010)					
	جميع المواد	116	115	119	125	ربيعي
	المساكن	121	122	126	130	ربيعي
الإقتصادية	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	ربيعي
	ذكور	53,4	50,9	51,9	47,1	ربيعي
	إناث	10,3	10	11,9	11,3	ربيعي
	معدل البطالة (%)	13	15,3	18,3	18,6	ربيعي
	ذكور	11	13,3	14,7	16,5	ربيعي
	إناث	22,5	24,1	31,2	26,8	ربيعي
	نسبة العمالة الأردنية في قطاع الانشاءات	6	6,1	4,9	5	ربيعي
	ذكور	7	7,2	5,9	6	ربيعي
	إناث	0,4	0,5	0,4	0,4	ربيعي

⁵⁰ الأفراد الأردنيين

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
المؤشرات الحضرية والإسكانية	نسبة الأسر الملزمة 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	ربعـي
	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	ربعـي
	نسبة القروض السكنية (انشاءات الأفراد) الممنوحة من البنوك المرخصة إلى اجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الانشاءات	53,2	55,7	60,2	59,6	ربعـي
	نسبة القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك التجارية إلى اجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك	56,2	58,8	63,4	64,3	ربعـي
	نسبة القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك الاسلامية إلى اجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك	43,8	41,2	36,6	35,7	ربعـي
	الوسط المرجح لأسعار الفائدة على التسهيلات الائتمانية للبنوك المرخصة (قرض وسلف)	8,24	7,83	8,64	8,69	ربعـي
	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
نسبة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية إلى الناتج المحلي الإجمالي بأسعار السوق الجارية	نسبة الإنفاق الحكومي على البنية التحتية إلى الناتج المحلي الإجمالي 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 الإنفاق السنوي للأسرة على المياه إلى دخل الأسرة السنوي	0,9 (2013)	0,8			كل سنين
	نسبة المساكن المتصلة بشبكة الصرف الصحي	60,5	62,1	62,1	63	سنوي
	نسبة الإنفاق السنوي للأسرة على الكهرباء إلى دخل الأسرة السنوي	3,4 (2013)	2,8			كل سنين
	نصيب الفرد من الطاقة الكهربائية المستهلكة (كيلواط/ساعة)	1692	1712	1783,4	1742,5 ⁵¹	سنوي
سوق العقار						
حجم التداول العقاري (مليون دينار)						
عدد معاملات بيع العقار						
شقق						
أراضي						
عدد الشقق المباعة حسب مساحاتها						
أقل من 120 م ²						
بين 120-150 م ²						
أكبر من 150 م ²						
الرقم القياسي لأسعار الأصول العقارية (100=2012)						
سكنى						
أراضي (سكنى)						

المؤشرات الحضرية والإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
	تقديرات الحاجة السكنية السنوية ⁵² (وحدة سكنية)	-	63017	63934	64871	سنوي
	وسيط سعر المساكن المباعة بمقاييس عقود البيع (دينار)	49000	48270	47000	45240	سنوي
	وسيط مساحة المساكن المباعة حسب عقود البيع (م ²)	136	137	137	137	سنوي
	اجمالي الانتاج السكاني					
	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 (سكنى وغير سكني)/دينار	192	197	188		سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص المنظم من اجمالي الانتاج السكاني (بمقاييس عقود البيع الصادرة منسوباً الى اجمالي عدد الوحدات السكنية المنجزة)	61,2	64,5	74,2	72,8	سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص في الإنتاج السكاني (بمقاييس عدد الوحدات السكنية المرخصة)	99,8	99,8	99,8	99,7	سنوي
	نسبة مساهمة القطاع الخاص في تلبية الحاجة السكنية (بمقاييس عدد الوحدات السكنية المنجزة) ⁵³	-	54	36	31	سنوي

⁵² تقديرات أولية
⁵³ تقديرات أولية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2004	2015	2016	2017	تكرار جمع البيانات
نسبة المساكن المبنية حسب نوع البناء						
حجر نظيف		11,9	19,9			سنة 10
حجر واسمنت		10,5	11,5			سنة 10
اسمنت مسلح		13,9	26,1			سنة 10
لبن اسمنتني		61,3	40,6			سنة 10
لبن طين/طين وحجر		1,1	0,3			سنة 10
أخرى		1,2	1,5			سنة 10
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			سنة 10
نسبة المساكن المأهولة بأسر خاصة التي تشمل على (3) أشخاص فاكثر/غرفة الى اجمالي عدد المساكن المأهولة بأسر خاصة		12,2	10,5			سنة 10
ضمان الحالة						
اجمالي عدد المساكن		122105	235049			سنة 10
نسبة المساكن الخالية إلى اجمالي عدد المساكن التقليدية		18	18,5			سنة 10
عدد المساكن المأهولة بأسر خاصة أو جماعية		940147	179329			سنة 10
نسبة المساكن المأهولة الى اجمالي عدد المساكن		77	76,3			سنة 10
عدد المساكن المأهولة المملوكة		689431	116878			سنة 10
نسبة المساكن المملوكة الى اجمالي المساكن المأهولة		73,3	65,2	63,9		كل سنتين
عدد المساكن المأهولة المستأجرة		222881	539755			سنة 10
نسبة المساكن المستأجرة الى اجمالي المساكن المأهولة		23,7	30,1	25,5		كل سنتين
نسبة المساكن المأهولة بدون مقابل إلى اجمالي المساكن		0,5	1,5	8,7		كل سنتين
نسبة المساكن المأهولة مقابل عمل إلى اجمالي المساكن المأهولة		2,4	2	2		كل سنتين
نسبة المساكن الهمashية والمتحركة الى اجمالي عدد المساكن المأهولة		0,5	2			سنة 10

المؤشرات الإسكانية

نوع المؤشر	اسم المؤشر	2015	2016	2017	2018	تكرار جمع البيانات
سعر المسكن إلى الدخل السنوي للأسرة (سنة)	6,6 (2013)			5,1	4,9	كل سنتين
نسبة الايجار السنوي الى الدخل السنوي للأسرة	20,4 (2013)			20,4		كل سنتين
متوسط انفاق الأسرة السنوي على المسكن وملحقاته (بيانار 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 - فلا اعمال) عدد المساكن	97,1					11 سنة
اجمالي الإنتاج السكاني الى عدد السكان/1000 نسمة (يمقاس عدد الوحدات السكنية المنجزة)	4,3	3,5	2,3	1,9		سنوي
نسبة الاستثمار العقاري إلى الناتج المحلي الإجمالي سعر السوة، الحادى (يمقاس، حجم التداوا، العقارى)	28,3	25,4	21	18		ربعى
اجمالي القروض السكنية الممنوحة للأفراد من البنوك (مليون دينار)	2603	3238	3967	4062		ربعى
اجمالي الإنفاق الحكومي على خدمات البنية التحتية الى 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 *

2015												2004												المحافظة		
5 فاكثر		4		3		2		1		5 فاكثر		4		3		2		1								
%	مملكة	%	محافظة	%	مملكة	%	محافظة	%	مملكة	%	محافظة	%	مملكة	%	محافظة	%	مملكة	%	محافظة	%	مملكة	%	محافظة	%	محافظة	
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						العاصمة	
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						البلقاء	
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						الزرقاء	
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						مادبا	
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						اريد	
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						المفرق	
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						جرش	
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						عجلون	
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						الكرك	
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						الطفيلية	
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						معان	
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						العقبة	
4,2		5,0		12,7		31,1		47,0		1,8		3,7		9,8		29,9		54,8		المملكة						

* 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 *

2015												2004												المحافظة	
غير ذلك		لين وطين طين وحجر		لين اسمنتي		اسمنت مسلح		حجر واسمنت مسلح		حجر نظيف		غير ذلك		لين وطين طين وحجر		لين اسمنتي		اسمنت مسلح		حجر واسمنت مسلح		حجر نظيف			
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
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	العاصمة	
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		البلقاء
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		الزرقاء
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		مادبا
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		اريد
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		المفرق
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		جرش
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		عجلون
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		الكرك
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		الطفيلية
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		معان
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		العقبة
1,5		0,3		40,6		26,1		11,5		19,9		1,2		1,1		61,3		13,9		10,5		11,9		المملكة	

* 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*

2015										2004										المنطقة
أخرى وغير مبين		مؤسسة وتحت التشييد		الهامشية والمحركة		التقليدية		أخرى ⁵⁵		مؤسسة وتحت التشييد		الهامشية والمحركة		التقليدية						
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		
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	العاصمة				
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	البلقاء				
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	الذئقاء				
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	مادبا				
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	إربد				
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	المفرق				
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	حشة				
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	عجلون				
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	الكلك				
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	الطفيلة				
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	معان				
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	العقبة				
0.02		0.9		2.0		97.1		0.01		1.8		0.5		97.7		المملكة				

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

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

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

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

* 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 للملكة 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
اخري وغير مبين		دون مقابل		مقابل عمل		مستأجرة		ملوکة		اخري وغير مبين		دون مقابل		مقابل عمل		مستأجرة		ملوکة						المحافظة
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
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	الطفيلية				
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	ال المملكة				

* تم احتساب النسب للملكة 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 التشيد		مغلق		خالي		عام وفندق		المأهولة		تحت التشيد		مغلق		خالي		عام وفندق		المأهولة						المحافظة
%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
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	ايد				
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	حش				
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	الطفيلية				
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			ال المملكة				

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

* تم احتساب النسب للملكة بقسمة عدد المساكن حسب صفة الإشغال 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 الثانية لكل مخيم	النinth	الثانية	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
الف (400) الف دينار	الف (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 (كل مخيم)	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 الأرضي: تنظيم مساحات جديدة

حسب فئات التنظيم (دونم)

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

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

حسب التقسيمات الإدارية (دونم)

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

ملاحظة: كافة جداول التنظيم (15-8) 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)

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

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

حسب فئات التنظيم (دونم)

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

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

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

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

حسب فئات التنظيم (دونم)

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

الجدول رقم (13): التنظيم واستعمالات الأرضي: تغيير صفة الاستعمال من سكني إلى غير سكني
حسب التقسيمات الإدارية (دونم)

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

الجدول رقم (14): تغيير صفة الاستعمال من غير سكني إلى سكني
حسب فئات التنظيم (دونم)

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

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

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

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
اربد	209028	400103
المفرق	49209	118974
حرش	34108	54413
عجلون	27349	41638
الكرك	46162	71595
الطفيلية	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 الانتشاءات / 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 التموي التنفيذي (2016-2018). وزارة التخطيط والتعاون الدولي 2015 / المسودة الأولية لقطاع الإسكان ضمن البرنامج التموي 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