



المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري



التقرير الربعي لإنجازات قطاع الإسكان وتقييم الأداء

(كانون الثاني - آذار) من عام 2026

28

إدارة السياسات الإسكانية والتعاون الدولي
مديرية السياسات والمعلومات
قسم التقارير

المقدمة:

انطلاقاً من دور المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري في متابعة واقع قطاع الإسكان ودعم تنفيذ السياسة الإسكانية، وإيماناً بأهمية البيانات والمؤشرات الإحصائية في تعزيز كفاءة التخطيط وصنع القرار، تُعد المؤسسة تقريرها الربعي لرصد وتحليل أبرز المستجدات والاتجاهات في قطاع الإسكان، بما يوفر قاعدة معرفية تدعم رسم السياسات وتسهم في تطوير البرامج والمبادرات ذات العلاقة، ويهدف التقرير إلى متابعة الأداء الدوري لقطاع الإسكان من خلال تحليل أهم محاور السياسة الإسكانية، ورصد التغيرات التي تطرأ عليها.

ويرتكز التقرير على ثلاثة محاور رئيسية تمثل الركائز الأساسية لمتابعة أداء القطاع وهي:

أولاً: الإنتاج السكني.

ثانياً: التمويل الإسكاني.

ثالثاً: النشاط العقاري.

ويعتمد التقرير على البيانات والإحصاءات الرسمية الواردة من الجهات ذات العلاقة والتي يتم تحليلها وعرضها باستخدام الرسومات البيانية لإبراز الاتجاهات والتغيرات والمؤشرات الرئيسية بصورة واضحة ومتكاملة.

أولاً: الإنتاج السكني:

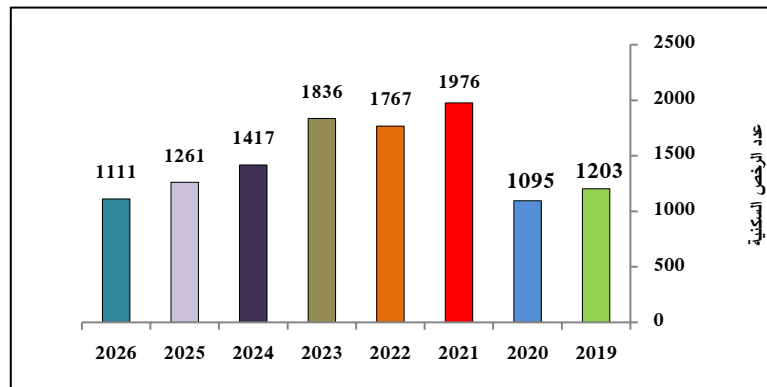
تشير بيانات رخص الأبنية السكنية الصادرة في المملكة (للأبنية الجديدة، الإضافات للأبنية القائمة، الأبنية القائمة) الى استمرار النشاط في قطاع الإنشاءات السكنية حيث بلغ (5650) رخصة خلال الربع الأول من عام (2026) مقارنة مع (4943) رخصة خلال نفس الفترة من عام (2019) بارتفاع بلغت نسبته (14.3%)، ويعكس هذا الارتفاع استمرار الطلب على المساكن وتوسع النشاط العمراني بما يعزز دور قطاع الإسكان كأحد المحركات الرئيسة للنشاط الاقتصادي لارتباطه بالعديد من القطاعات الإنتاجية والخدمية. وفي الوقت ذاته تبرز أهمية توجيه هذا النمو نحو أنماط تنموية أكثر استدامة من خلال تعزيز كفاءة التخطيط الحضري ومواءمة الإنتاج السكني مع الاحتياجات السكانية والاستخدام الأمثل للأراضي والبنية التحتية.

القطاع الخاص:

اتجهت السياسات الإسكانية في المملكة الى تعزيز دور القطاع الخاص في دعم الإنتاج السكني باعتباره أحد المحركات الرئيسة لتلبية الطلب على المساكن ودعم التنمية الحضرية ويؤدي القطاع الخاص ممثلاً بالشركات الإسكانية المرخصة والمالك البناء دوراً محورياً في تنفيذ مشاريع الأبنية السكنية الجديدة والإضافات على الأبنية القائمة، وفيما يلي عرض لأعداد ومساحات الأبنية السكنية المرخصة ضمن نشاط القطاع الخاص.

1) عدد رخص الأبنية السكنية: خلال الربع الأول من عام (2026) بلغ عدد رخص الأبنية السكنية (1111) رخصة مقابل (1203) رخصة في نفس الفترة من عام (2019) أي بانخفاض بلغت نسبته (8%)، كما هو في الشكل رقم (1) أدناه.

الشكل رقم (1): رخص الأبنية الجديدة والإضافات على الأبنية القائمة/ القطاع الخاص
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

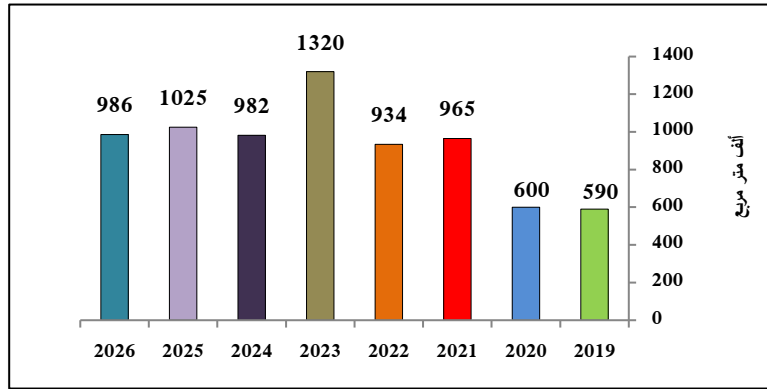


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني

(2) المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة:

بلغت المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة (986) ألف م² خلال الربع الأول من عام 2026 بارتفاع نسبته (67%) مقارنة مع نفس الفترة من عام (2019)، وكما هو في الشكل رقم (2) أدناه.

الشكل رقم (2): المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة/ القطاع الخاص
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

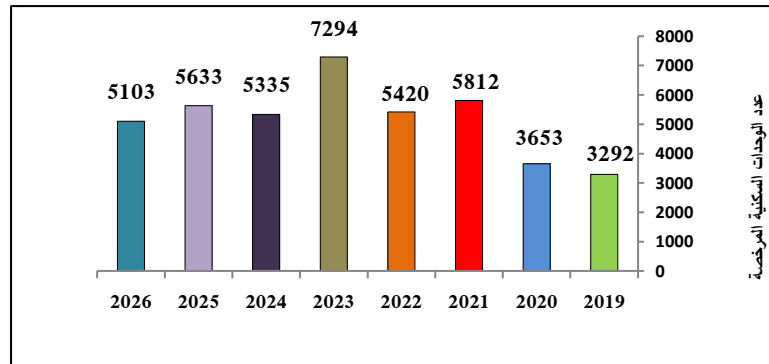


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني

(3) عدد الوحدات السكنية المرخصة:

بلغ عدد الوحدات السكنية المرخصة للربع الأول من عام (2026) والتي تعود ملكيتها للقطاع الخاص (5103) وحدة سكنية وفي ذلك ارتفاع بنسبة (55%) مقارنة مع نفس الفترة من عام (2019) حيث بلغ العدد (3292) وحدة سكنية ويشير هذا الارتفاع رغم تراجع عدد رخص الأبنية السكنية إلى وجود تحول تدريجي في أنماط التطوير العمراني من البناء الفردي أو منخفض الكثافة إلى مشاريع أكثر كثافة تعتمد على المباني متعددة الوحدات والتوسع في البناء العمودي، كما يعكس ذلك توجهاً متزايداً نحو تطوير المشاريع الإسكانية الأكبر حجماً الأمر الذي أدى إلى ارتفاع متوسط عدد الوحدات السكنية لكل رخصة بناء. كما في الشكل رقم (3) أدناه.

الشكل رقم (3): عدد الوحدات السكنية المرخصة/ القطاع الخاص
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

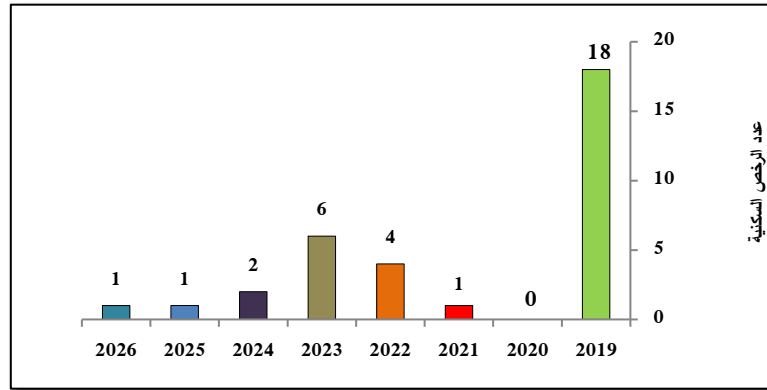


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني.

القطاع العام:

- (1) عدد رخص الأبنية السكنية: خلال الربع الأول من عام (2026) بلغ عدد رخص الأبنية السكنية (1) رخصة مقابل (18) رخصة في نفس الفترة من عام (2019) أي بانخفاض بلغت نسبته (94%)، كما هو في الشكل رقم (4) أدناه.

الشكل رقم (4): رخص الأبنية الجديدة والإضافات على الأبنية القائمة/ القطاع العام
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

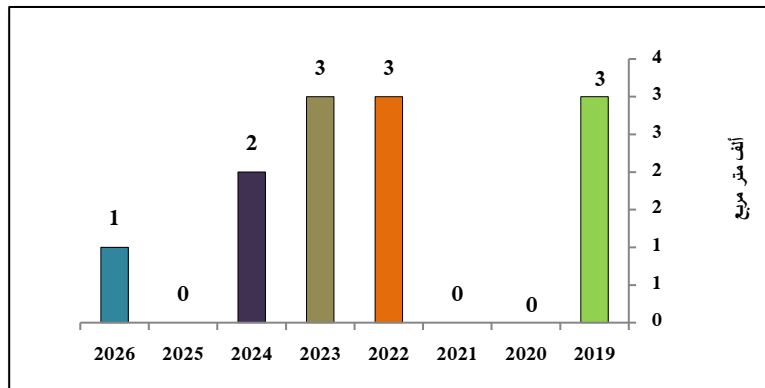


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني

(2) المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة:

- بلغت المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة (1) ألف م² خلال الربع الأول من عام 2026 مقابل (3) آلاف م² مقارنة مع نفس الفترة من عام (2019) أي بانخفاض مقداره (67%)، كما هو في الشكل رقم (5) أدناه.

الشكل رقم (5): المساحة الكلية للأبنية السكنية المرخصة/ القطاع العام
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

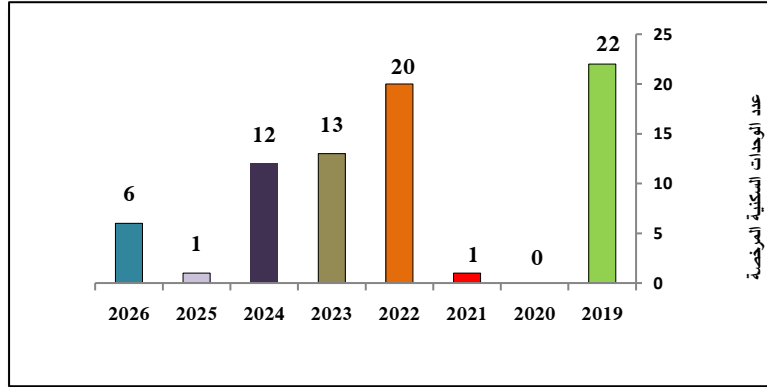


المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني

3) عدد الوحدات السكنية المرخصة:

بلغ عدد الوحدات السكنية المرخصة للربع الأول من عام (2026) والتي تعود ملكيتها للقطاع العام (6) وحدة سكنية وفي ذلك انخفاض بنسبة (73%) مقارنة مع مثيلتها في نفس الفترة من عام (2019) حيث بلغ العدد (22) وحدة سكنية، كما في الشكل رقم (6) أدناه.

الشكل رقم (6): عدد الوحدات السكنية المرخصة/ القطاع العام
الربع الأول/ للفترة (2026-2019)



المصدر: دائرة الإحصاءات العامة/ الموقع الإلكتروني.

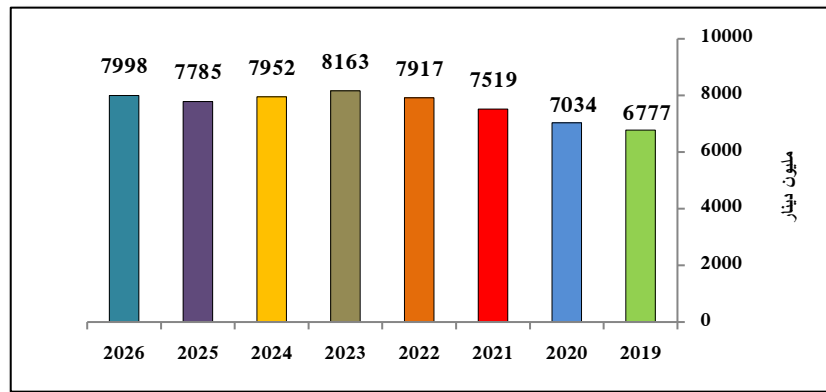
تعكس مؤشرات الإنتاج السكني الربع الأول من عام 2026 استمرار النشاط في قطاع الإسكان مع تحول واضح في هيكل الإنتاج السكني نحو مشاريع أكبر وأكثر كثافة يقودها القطاع الخاص مقابل تراجع ملموس في الدور التنفيذي للقطاع العام. وفي الوقت الذي تعكس فيه الزيادة في أعداد الوحدات السكنية والمساحات المرخصة مؤشرات إيجابية على توسع النشاط الاستثماري والعمراني، تبرز الحاجة إلى تعزيز مواءمة مخرجات الإنتاج السكني مع الاحتياجات الفعلية للسوق والقدرة الشرائية للأسر كما تؤكد هذه النتائج أهمية تبني سياسات إسكانية متكاملة تدعم كفاءة استخدام الأراضي وتعزز أنماط التطوير الحضري المدمج وتوجه الاستثمارات نحو توفير خيارات سكنية أكثر ملاءمة واستجابة للمتغيرات السكانية والتنموية، بما يسهم في تحقيق تنمية حضرية مستدامة وشاملة.

ثانياً: التمويل الإسكاني.

التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل البنوك المرخصة العاملة:

إجمالي التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات: يمثل الإئتمان البنكي الشريان الحيوي الذي يغذي قطاع الإنشاءات فخلال الربع الأول من العام (2026) بلغ حجم التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات (7998) مليون دينار وبارتفاع مقداره (18%) عن نفس الفترة من العام (2019) حيث بلغ حجم التسهيلات (6777) مليون دينار وهذا يعكس أن التسهيلات الائتمانية ما زالت داعمة لقطاع الإنشاءات كما هو في الشكل رقم (7) أدناه.

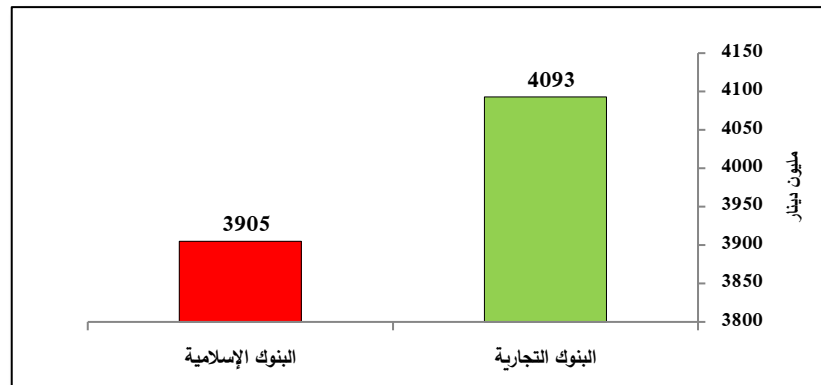
الشكل رقم (7): التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات الربع الأول للفترة (2026-2019)



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

حيث توزعت التسهيلات الائتمانية بين البنوك التجارية وقيمتها (4093) مليون دينار، بينما البنوك الإسلامية بلغت قيمتها (3905) مليون دينار كما هو في الشكل رقم (8) أدناه، وشكلت كل منها نسبة (51%)، (49%) من الإجمالي وعلى التوالي.

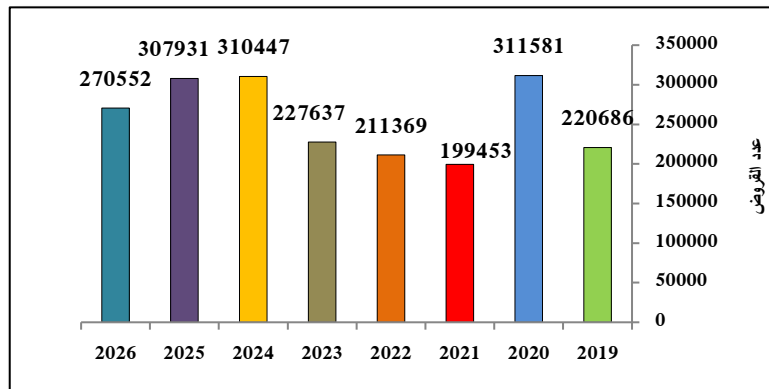
الشكل رقم (8): التسهيلات الائتمانية لقطاع الإنشاءات حسب نوع البنك للربع الأول/ 2026



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

أما بالنسبة لعدد القروض التي تم منحها لقطاع الإنشاءات خلال الربع الأول من العام (2026) فقد بلغت (270552) قرض، بارتفاع مقداره (23%) عن نفس الفترة من العام (2019) حيث بلغ عدد القروض (220686) قرض كما هو موضح في الشكل رقم (9) أدناه.

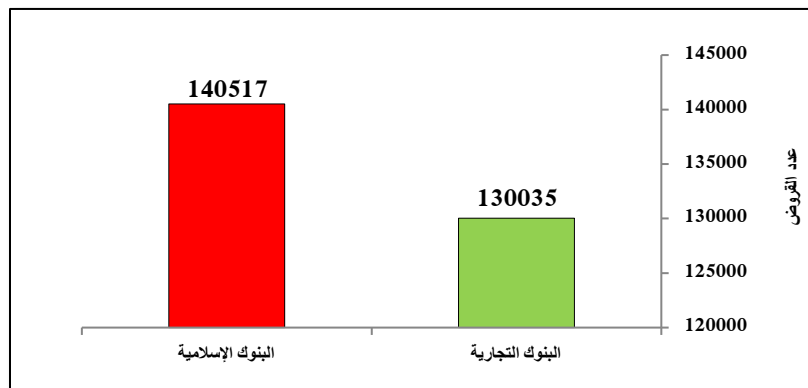
الشكل رقم (9): عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات الربع الأول للفترة (2019-2026)



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

حيث توزعت القروض التي تم منحها لقطاع الإنشاءات (130035) قرض للبنوك التجارية في حين بلغ عددها للبنوك الإسلامية (140517) قرض كما في الشكل رقم (10) أدناه، وشكلت كل منها ما نسبة (48%)، (52%) على التوالي من إجمالي عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات.

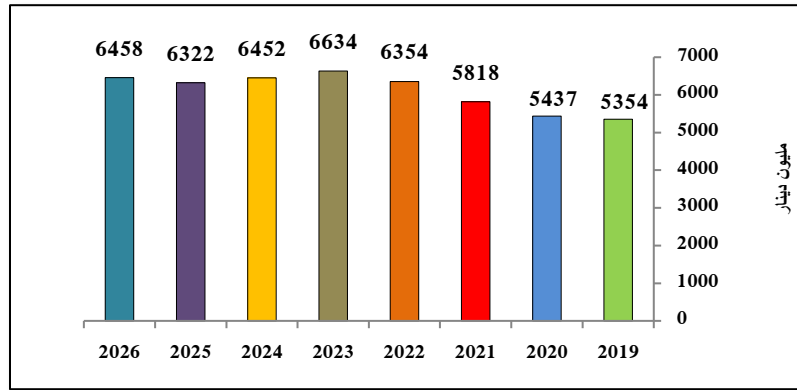
الشكل رقم (10): عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات حسب نوع البنك للربع الأول/ 2026



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

- إجمالي التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات لأغراض سكنية (أفراد وقطاع الإسكان): بلغت خلال الربع الأول من عام (2026) حوالي (6458) مليون دينار وشكلت (81%) من إجمالي التسهيلات الممنوحة لقطاع الإنشاءات، بارتفاع نسبته (21%) عن العام (2019) والذي بلغ فيه (5354) مليون والذي شكل (79%) من إجمالي التسهيلات الممنوحة لقطاع الإنشاءات، مما يؤكد أن المحرك الأساسي للسوق هو الطلب الحقيقي لغايات التملك السكني كما في الشكل رقم (11) أدناه.

الشكل رقم (11): التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات
لأغراض سكنية الربع الأول/ للفترة (2026-2019)

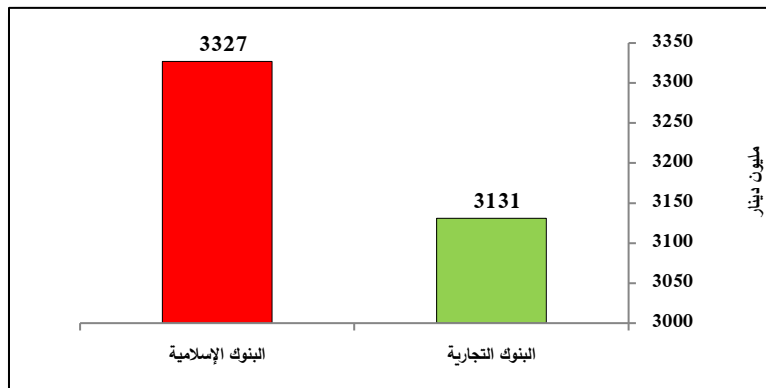


المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

- توزعت التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات لأغراض سكنية/ (أفراد وقطاع الإسكان) بين البنوك التجارية والإسلامية بقيمة (3131)، (3327) مليون دينار على التوالي كما هو موضح في الشكل رقم (12) وينسب بلغت (48%، 52%) من إجمالي التسهيلات الممنوحة ويعكس هذا التوزيع تنوع مصادر التمويل وتكاملها، الأمر الذي يعزز كفاءة المنظومة التمويلية للقطاع السكني ويوسع فرص الحصول على التسهيلات الائتمانية لمختلف الفئات المستهدفة.

الشكل رقم (12): التسهيلات الائتمانية الممنوحة لقطاع الإنشاءات

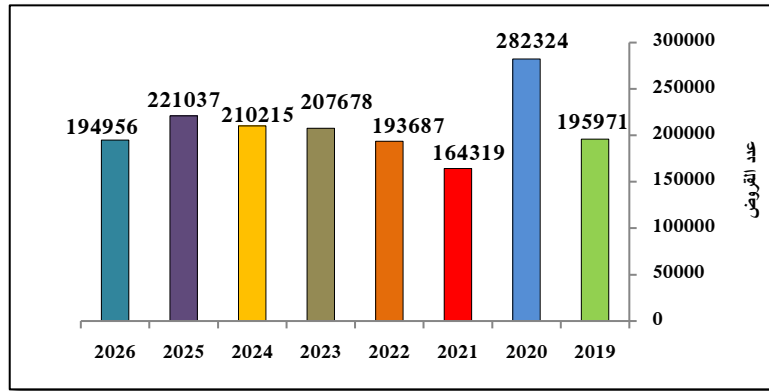
لأغراض سكنية حسب نوع البنك للربع الأول/ 2026



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

- وبالنسبة لعدد القروض التي تم منحها لقطاع الإنشاءات لأغراض سكنية (أفراد وقطاع الإسكان) خلال الربع الأول من العام (2026) فقد بلغ (194956) قرض وبانخفاض نسبته (0.5%) عن نفس الفترة من العام (2019) حيث بلغ عدد القروض (195971) قرض كما يبين الشكل رقم (13) أدناه.

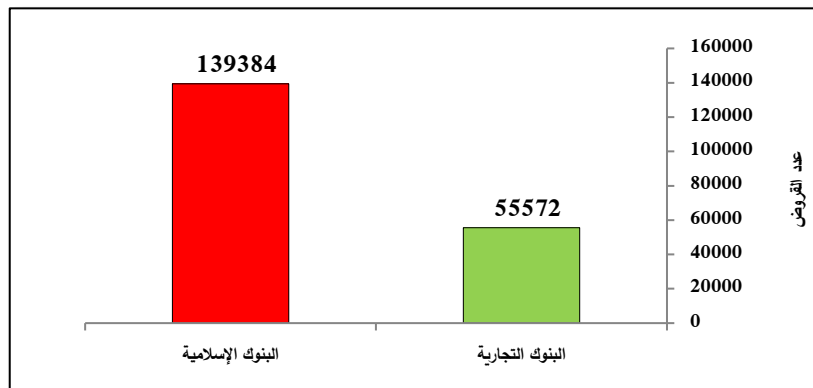
الشكل رقم (13): عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات
لأغراض سكنية الربع الأول/ للفترة (2026-2019)



المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

حيث توزعت القروض التي تم منحها لقطاع الإنشاءات لأغراض سكنية (أفراد وقطاع الإسكان) (55572) قرض للبنوك التجارية، في حين أن عددها بلغ للبنوك الإسلامية (139384) قرض وشكلت كل منها نسبة (29%، 71%) على التوالي من إجمالي عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات/ الأفراد، ويعكس هذا التوزيع اتساع قاعدة المستفيدين من منتجات التمويل الإسلامي وزيادة الإقبال عليها، في حين تشير المؤشرات إلى توجه البنوك التجارية نحو تقديم قروض ذات متوسط قيمة أعلى. وتوفر هذه النتائج أساساً مهماً لصياغة سياسات وبرامج التمويل السكني الميسر بما يضمن توسيع فرص الحصول على السكن الملائم لمختلف الفئات المستهدفة، كما في الشكل رقم (14) أدناه.

الشكل رقم (14): عدد القروض الممنوحة لقطاع الإنشاءات
لأغراض سكنية حسب نوع البنك للربع الأول/ 2026

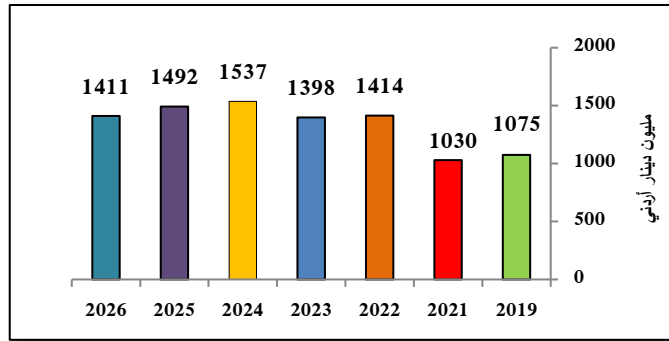


المصدر: البنك المركزي الأردني/ كتب رسمية.

ثالثاً: النشاط العقاري¹:

3-1: حجم التداول²: بلغ حجم التداول في سوق العقار الأردني (1411) مليون دينار أردني خلال الربع الأول من عام 2026 في حين بلغ (1492) مليون دينار أردني عام (2025)، و(1537) مليون دينار للعام (2024) و(1398) مليون دينار للعام (2023)، و(1414) مليون دينار و(1030) مليون دينار و(1075) مليون دينار أردني للأعوام 2022، 2021، 2019 على التوالي، حسب الشكل رقم (15) أدناه.

الشكل رقم (15): حجم التداول العقاري خلال الربع الأول للفترة (2026-2019)

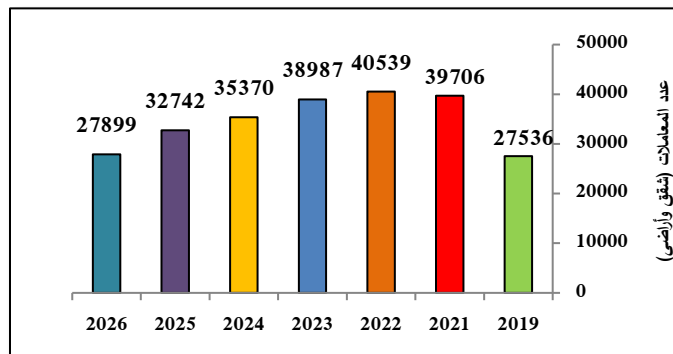


المصدر: دائرة الأراضي والمساحة / الموقع الإلكتروني.

3-2: معاملات بيع العقار (شقق وأراضي):

بلغت حركة بيع العقار في المملكة (27,899) معاملة خلال الربع الأول من عام (2026) بارتفاع مقداره (1.3%)، مقارنة بنفس الفترة من العام 2019 والذي بلغت فيه (27,536) معاملة، فخلال الربع الأول من عام (2026) بلغت عدد معاملات بيع الشقق (7045) معاملة بارتفاع بلغت نسبته (4%) مقارنة بنفس الفترة من عام (2019) حيث بلغت (6779) معاملة. في حين بلغت عدد معاملات بيع الأراضي (20,854) معاملة خلال الربع الأول من عام (2026) بارتفاع بلغت نسبته (0.5%) مقارنة بنفس الفترة من عام (2019) حيث بلغت (20,757) معاملة، كما هو في الشكل رقم (16) أدناه.

الشكل رقم (16): عدد معاملات بيع العقار خلال الربع الأول للفترة (2026-2019)



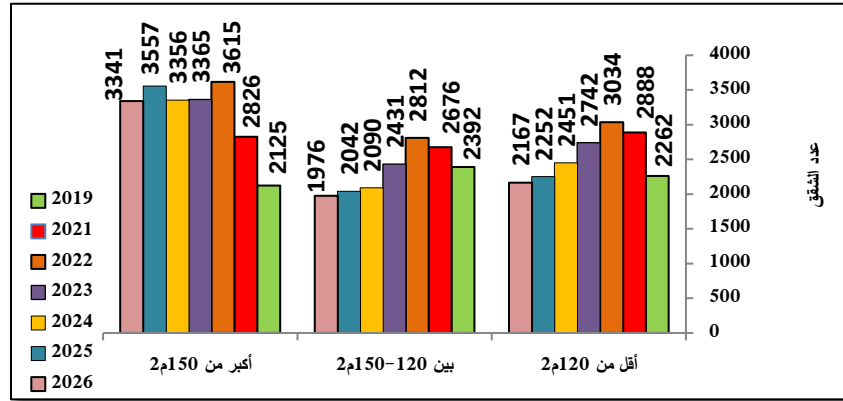
المصدر: دائرة الأراضي والمساحة / الموقع الإلكتروني.

¹ : تم استثناء عام 2020 وذلك لعدم توفر تقارير حركة تداولات سوق العقار للأشهر (3،4،5) بسبب جائحة كورونا.
² : علماً أنه سيتعذر مقارنة حجم التداول بنظيره من الأعوام السابقة وتحديد معدلات التغير حالياً، وذلك لاختلاف آلية الإحتساب.

3-3: عدد الشقق المباعة حسب المساحات:

- **بيع الشقق:** خلال الربع الأول من العام 2026 بلغت نسبة الشقق المباعة (29%، 26%، 45%) للمساحات (أقل من 120م²، 120-150م²، أكبر من 150م²) على التوالي مقارنة بـ (33.4%، 35.3%، 31.3%) مع نفس الفترة من عام 2019، كما هو في الشكل رقم (17) أدناه.

الشكل رقم (17): عدد الشقق المباعة حسب المساحة خلال الربع الأول للفترة (2019-2026)



المصدر: دائرة الأراضي والمساحة/ الموقع الإلكتروني

- **نسبة التغير في عدد الشقق المباعة حسب المساحات خلال الربع الأول للعامين (2019، 2026):**
 - بلغت نسبة التغير في عدد الشقق (للمساحات الأقل من 120م²)، (-4%).
 - بلغت نسبة التغير في عدد الشقق (للمساحات بين 120-150م²)، (-17%).
 - بلغت نسبة التغير في عدد الشقق (للمساحات الأكبر من 150م²)، (-57%).

تشير بيانات التغير في عدد الشقق المباعة حسب المساحات خلال الربع الأول من عام 2026 مقارنة بالفترة ذاتها من عام 2019 إلى وجود تحول واضح في أنماط الطلب السكني حيث انخفض عدد الشقق المباعة للمساحات الأقل من (120م²) بنسبة (4%)، كما سجلت الشقق ذات المساحات المتوسطة (120-150م²) انخفاضاً أكبر بلغت نسبته (17%) في حين ارتفع عدد الشقق المباعة للمساحات التي تزيد على (150م²) بنسبة (57%).

وتعكس هذه المؤشرات تحولاً تدريجياً في توجهات السوق السكني نحو الطلب على الوحدات السكنية الأكبر مساحة الأمر الذي قد يرتبط بتغير تفضيلات الأسر السكنية وارتفاع الطلب على المساكن التي توفر مساحات معيشية أوسع إلى جانب زيادة توجه بعض المستثمرين نحو تطوير وتسويق الوحدات السكنية الكبيرة. وفي المقابل يشير تراجع مبيعات الشقق الصغيرة والمتوسطة إلى وجود تحديات تتعلق بقدرة بعض الشرائح السكانية على التملك أو إلى تغير أولويات الطلب في السوق العقاري. وتؤكد هذه النتائج أهمية موازنة سياسات الإنتاج السكني مع أنماط الطلب الفعلية، بما يضمن تحقيق التوازن بين توفير وحدات سكنية متنوعة من حيث المساحة والسعر وتعزيز فرص حصول مختلف الشرائح السكانية ولا سيما الأسر متوسطة ومنخفضة الدخل، على السكن الملائم بما يدعم استدامة وتوازن سوق الإسكان.

انتهى،،،