BRIGHT LEVANT
ASSET MANAGEMENT

ARPI
مؤشر عمّان العقاري السكني

ARPI PULSE

لمحة عامة عن سوق العقارات في عمّان
للربع الثالث ٢٠٢٦م

أبرز التوجهات والمتغيرات المؤثرة في السوق



الربع الثالث ٢٠٢٦م

arpindex.com

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة، مؤشر ARPI لشركة برايت ليڤانت، البنك المركزي الأردني، دائرة الإحصاءات العامة

الملخص التنفيذي: لمحة سريعة عن الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م

١٠٢,٦
مؤشر ARPI للربع الثالث ٢٠٢٦م، تراجع ٠,٦٪ على أساس ربع سنوي

١٠٥,٤٦٧
▼ معاملات البيع يناير–سبتمبر، تراجع ٦,٨٪ على أساس سنوي

٥,١١ مليار د.أ
▼ حجم التداول يناير–سبتمبر، تراجع ١,٤٪

+٤,٧٪
▲ مبيعات الشقق في عمّان، الربع الثالث على أساس سنوي

+٢٨,٥٪
▲ قيمة تملّك غير الأردنيين، الربع الثالث على أساس سنوي

٦,٠٠٪
▲ سعر الفائدة الرئيسي، رفع بمقدار ٢٥ نقطة أساس في ٢١ سبتمبر

ماذا تُظهر البيانات

الأسعار تراجع مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) بنسبة ٠,٦٪ ليبلغ ١٠٢,٦ في الربع الثالث، فيما تراوحت التغيرات على مستوى الأحياء والمناطق السكنية ضمن نطاق ±١,٧٪ على أساس ربع سنوي. وقد أُعيد إحتساب السلسلة إثر عملية مطابقة للبيانات (الربع الثاني ٢٠٢٦م: ١٠٣,٣، مقابل ١٠٤,٠ المنشور سابقاً).

النشاط تراجعت معاملات البيع خلال الأشهر التسعة الأولى بنسبة ٦,٨٪ وقيمة التداول بنسبة ١,٤٪. وبلغ حجم التداول في الربع الثالث ٢,٠٦٨ مليون دينار أردني (بإرتفاع ٠,٨٪) عبر ٤٣,٤٤٤ معاملة بيع (بتراجع ٤,٤٪)، فيما إرتفع حجم التداول في سبتمبر بنسبة ١٦,٥٪ ومبيعات الشقق بنسبة ١٧,٥٪.

عمّان إرتفعت مبيعات الشقق في محافظة العاصمة عمّان بنسبة ٤,٧٪ في الربع الثالث، مقابل تراجع بلغ ٦,٨٪ في باقي المحافظات؛ وبلغت حصتها من مبيعات الشقق ٧٠,٠٪ (مقارنةً بـ٦٧,٥٪ قبل عام).

الطلب الأجنبي بلغت قيمة العقارات التي تملّكها غير الأردنيين ٦٨,٣ مليون دينار أردني في الربع الثالث(بإرتفاع ٢٨,٥٪)، وإستحوذ المشترون العراقيون على ٤١,٧٪ من القيمة خلال الأشهر التسعة الأولى.

التمويل والتشريعات رفع البنك المركزي الأردني سعر الفائدة الرئيسي بمقدار ٢٥ نقطة أساس إلى ٦,٠٠٪ في الحادي والعشرين من سبتمبر، لم تنعكس هذه الزيادة بعد على أسعار الفائدة للقروض القائمة للأفراد. ودخل القانون رقم ١٧ حيّز النفاذ في أكتوبر، ولم تظهر آثاره بعد في البيانات.

جاءت تغيّرات الأسعار محدودة في الربع الثالث، ويبقى الترقّب في الربع الرابع لمدى إستجابة الأسعار لإرتفاع سعر الفائدة وللتعليمات التنفيذية للقانون.

٠١

الاقتصاد والتشريعات

محتويات هذا القسم

٠٤ نمو الربع الثاني يتخطّى توقعات ٢,٧٪، والتضخم يبقى دون ٣٪

٠٥ تتقدم المشاريع الكبرى وتمضي قُدماً بتمويلات مختارة بقيمة ١,١ مليار دينار أردني، فيما قائمة المشاريع تتّسع

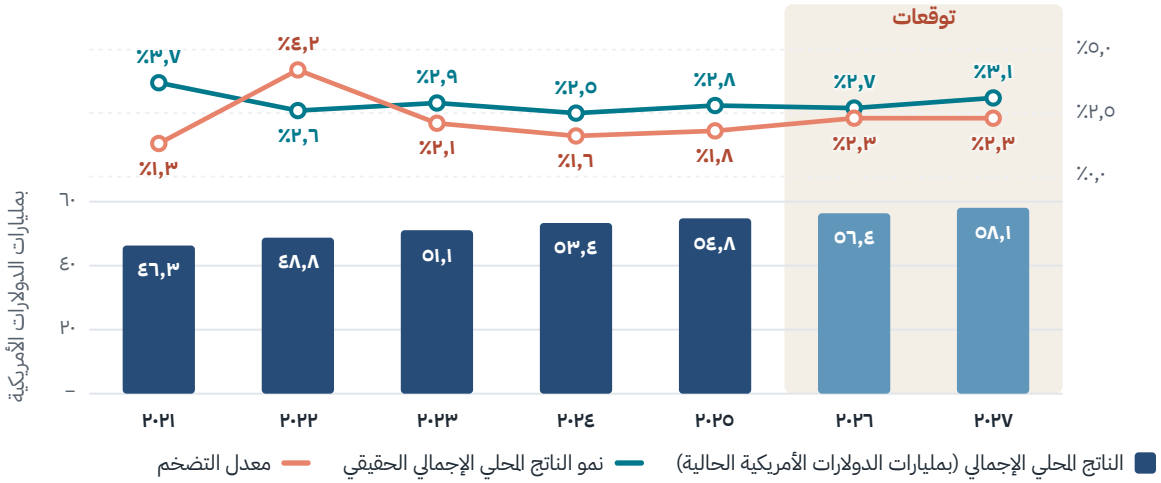
المصدر: صندوق النقد الدولي، البنك الدولي، البنك المركزي، دائرة الإحصاءات العامة، وزارة المالية، وزارة السياحة؛ سعر الصرف ٠,٧٠٩ دينار أردني لكل دولار أمريكي

نمو الربع الثاني يتخطّى توقعات ٢,٧٪، والتضخم يبقى دون ٣٪

نظرة عامة على الإقتصاد الكلي

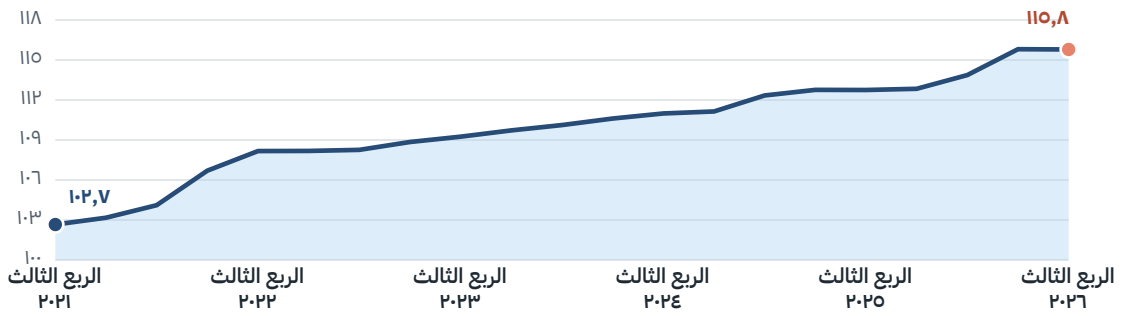
- سجّل الإقتصاد الأردني نمواً بنسبة ٣,٠٪ على أساس سنوي في الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م، مرتفعاً من ٢,٩٪ في الربع الأول و٢,٨٪ قبل عام. وتصدّر قطاع الزراعة وتيرة النمو (٧,٨٪)، فيما بقيت الصناعات التحويلية (٦,٢٪) المساهم الأكبر بإضافة ١,٠٤ نقطة مئوية.
- تسارع معدل التضخّم ليبلغ ٢,٧٣٪ على أساس سنوي في سبتمبر مقارنةً بـ٢,٦٦٪ في أغسطس، فيما بلغ متوسطه ٢,٢٦٪ خلال الأشهر التسعة الأولى. وجاءت الإيجارات في مقدمة المساهمين منذ بداية العام (٠,٧٢ نقطة مئوية)، تليها تكاليف النقل (٠,٦٦). وفي سبتمبر، ساهم النقل والإيجارات بمقدار ١,١٣ و٠,٧٦ نقطة على التوالي.
- بلغ متوسط مؤشر أسعار المستهلك نحو ١١٥,٨ نقطة في الربع الثالث، دون تغيير يُذكر عن الربع الثاني. وتراجعت الأسعار بنسبة ٠,١٨٪ في يوليو و٠,٢٥٪ في أغسطس، قبل أن ترتفع بنسبة ٠,١٦٪ في سبتمبر.
- بلغت إحتياطيات العملات الأجنبية ٢٠,٢ مليار دينار أردني (٢٨,٥ مليار دولار أمريكي) بنهاية سبتمبر، بما يغطي ٩,٢ أشهر من مستوردات السلع والخدمات.
- تراجع معدل البطالة إلى ١٦,١٪ في الربع الثاني (٢١٪ بين الأردنيين). وبلغ الدين العام ٥٠,١ مليار دينار أردني بنهاية يوليو، أي ما نسبته ١١٠,٨٪ من الناتج المحلي الإجمالي شاملاً ١٢ مليار دينار أردني مستحقة لصندوق إستثمار أموال الضمان الاجتماعي (ونحو ٨٤٪ بإستثنائها).
- شهدت الإيرادات من القطاع السياحي إنتعاشاً في الربع الثالث، إذ إرتفعت في يوليو بنسبة ٢٤,٩٪ على أساس سنوي لتبلغ ٦٥٧ مليون دينار أردني، وفي أغسطس بنسبة ١٧,٢٪ لتبلغ ٨٠٨ ملايين دينار أردني. وبلغت الإيرادات خلال الفترة من يناير إلى أغسطس ٣,٩٤ مليار دينار أردني بإرتفاع نسبته ٢,٩٪، عاكسةً بذلك التراجع البالغ ٥,٣٪ المسجّل في النصف الأول. ويتركّز هذا التحسّن في الزوار العرب (+١٦,٣٪)، فيما لا تزال الإيرادات من الزوار الأمريكيين والأوروبيين دون مستويات العام الماضي بتراجع بلغ ١٧,١٪ و٢٣,٧٪ على التوالي. ولم تُنشر بيانات سبتمبر بعد.
- رفع البنك المركزي الأردني أسعار الفائدة بمقدار ٢٥ نقطة أساس في سبتمبر ٢٠٢٦م؛ وإنتهى الربع الثالث بسعر الفائدة الرئيسي عند ٦,٠٠٪، مقارنةً بـ٥,٧٥٪ بنهاية الربع الثاني.

مؤشرات الأداء الاقتصادي



المصدر: صندوق النقد الدولي والبنك الدولي

مؤشر أسعار المستهلك (٢٠١٨=١٠٠) - نقطة



المصدر: دائرة الإحصاءات العامة

المصدر: AGBI، وكالة الأنباء الأردنية (بترا)، البنك المركزي الأردني، وزارة الاستثمار، Jordan News، IHG، MEED

تتقدم المشاريع الكبرى وتمضي قُدماً بتمويلات مختارة بقيمة ١,١ مليار دينار أردني، فيما قائمة المشاريع تتّسع

البنية التحتية والتمويل والعقارات

- **سكة الحديد.** وُضع حجر الأساس لخط الشحن الحديدي العقبة–الشيدية–معان بطول ٤٠٣ كم وبكلفة ١,٧٧ مليار دينار أردني (٢,٥ مليار دولار أمريكي) في الخامس من أكتوبر، أي بعد نهاية الربع. ويُتوقع أن ينقل الخط ١٦ مليون طن من المعادن سنوياً، وأن يخفّض كلفة نقل الفوسفات والبوتاس بنحو ٢٨ مليون دينار أردني سنوياً، وأن يدعم نحو ٥,٠٠٠ فرصة عمل.
- **المياه.** حصل مشروع تحلية ونقل مياه العقبة–عمّان بكلفة ٤,٢٥ مليار دينار أردني (٦ مليارات دولار أمريكي) في سبتمبر على موافقة مؤسسة تمويل التنمية الدولية الأمريكية على قروض تصل إلى ١,٠ مليار دولار أمريكي وتأمين ضد المخاطر السياسية بقيمة ٠,٨ مليار دولار أمريكي، وذلك بعد منحة أمريكية بقيمة ١٤٤ مليون دينار أردني في مارس. ومن المقرر أن تنطلق أعمال الإنشاء في الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م.
- **التمويل الخليجي والمتعدد الأطراف.** وقّعت أبوظبي في السادس والعشرين من أغسطس قرضاً ميسّراً بقيمة ٢١٣ مليون دينار أردني لدعم الموازنة العامة، إضافةً إلى ٥٠ مليون دينار أردني لخطوط أنابيب الغاز إلى المدن الصناعية و٢٨ مليون دينار أردني لخمس مدارس تقنية. كما أسّست سلطنة عُمان وصندوق إستثمار أموال الضمان الاجتماعي الأردني شركةً مشتركة بقيمة ٧١ مليون دينار أردني في يوليو. وفي يونيو، أفرج صندوق النقد الدولي عن ١٣٣ مليون دينار أردني، وأقرّ البنك الدولي قرضاً بقيمة ٤٩٦ مليون دينار أردني.
- **الحوالات.** بلغت الحوالات الواردة ٢,٤ مليار دينار أردني (٣,٤ مليار دولار أمريكي) خلال الفترة من يناير إلى أغسطس ٢٠٢٦م، بإرتفاع نسبته ١٤,٥٪ على أساس سنوي، وتُظهر بيانات النصف الأول أن الإمارات العربية المتحدة تتصدّر مصادرها.
- **قائمة المشاريع الإستثمارية.** ٤٦ مشروعاً جديداً في المناطق التنموية خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٦م (مقابل ٢٧ في النصف الأول من عام ٢٠٢٥م)، بقيمة إستثمارية متوقعة تبلغ ٤٠٢ مليون دينار أردني.
- **التجديد الحضري.** باشرت أمانة عمّان الكبرى في سبتمبر تنفيذ المرحلة الخامسة من مجمع المحطة الجديد بإزالة نحو ١٧ مبنى، على أن تُستكمل المرحلتان الخامسة والسادسة في عام ٢٠٢٧م.
- **القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٦ أصبح نافذاً.** أقرّ مجلس النواب القانون المعدِّل لقانون الملكية العقارية في أغسطس، ونُشر في الجريدة الرسمية في العاشر من سبتمبر، ليدخل حيّز النفاذ بعد ثلاثين يوماً في أكتوبر، ولذلك لا تعكس بيانات الربع الثالث آثاره بعد. ويشمل إطار الإستملاك الذي يتضمّنه القانون الأراضي اللازمة لمشاريع البنية التحتية الكبرى، ومنها سكة حديد الأغوار الجنوبية.

القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٦

أبرز تعديلات القانون المُعدَّل

قانون الملكية العقارية رقم ١٧ لسنة ٢٠٢٦

- **البيع على المخطط:** السماح ببيع العقارات وإفرازها على المخطط قبل إنشائها، على أن تكون الحقوق مضمونة بموجب شهادات تخصيص معتمدة من البنوك.
- **الملكية المشتركة:** يمكن حسم النزاعات عند بلوغ حدّ الملكية ٧٥٪ من العقار.
- **الرقمنة:** انتقال البيع والتسجيل إلى المنصات الإلكترونية.
- **تملّك الأجانب:** سكن خاص خارج المناطق المنظّمة، حتى ١٠ دونمات.
- **الاستملاك:** التعويض خلال مدة أقصاها خمس سنوات، مع إستحقاق فائدة على التأخر في السداد.
- **تنفيذ الرهن:** تعديلات على آليات تصرّف الدائن المرتهن بالعقار المرهون.

٠٢

المعاملات

محتويات هذا القسم

٠٧ المبيعات تتراجع ٦,٨٪ في تسعة أشهر، وقيمة التداول في سبتمبر ترتفع ١٦,٥٪

٠٨ تراخيص الأبنية السكنية ترتفع، ومبيعات الشقق في سبتمبر ترتفع ١٧٪

٠٩ شرق عمّان وشمالها يتصدّران تداولات الشقق

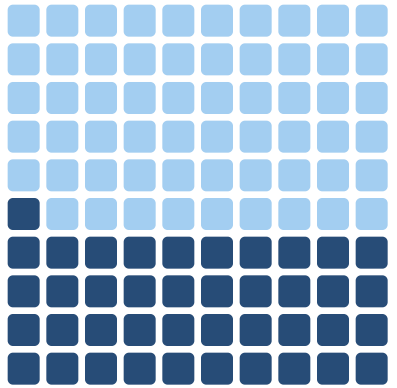


المبيعات تتراجع ٦,٨٪ في تسعة أشهر، وقيمة التداول في سبتمبر ترتفع ١٦,٥٪

الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٦م
الأداء

حجم التداول	عدد المعاملات	إيرادات الدائرة
٥,١١ مليار د.أ	**١٠٥,٤٦٧**	**٢١٠,٨ مليون د.أ**
سنوياً ▼ ١٪	سنوياً ▼ ٧٪	سنوياً ▲ ٦٪

التوزيع الجغرافي (عدد المعاملات)



٤١٪
محافظة العاصمة

٥٩٪
باقي المحافظات

أعلى المديريات من حيث الإيرادات:

١ شمال عمّان ٢ جنوب عمّان ٣ عمّان

الملكية حسب الجنس



الإستثمار الأجنبي (الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٦م)

عدد المعاملات	القيمة الإجمالية
سنوياً ▼ ١٪	سنوياً ▲ ١٧٪
١,٧٣٦	**١٦٨ مليون د.أ**

العراق	٤١٦ عقاراً | ٧٠,٣ مليون د.أ
السعودية	٢١٩ عقاراً
سوريا	٢١٠ عقارات
فلسطين	١٦٣ عقاراً

العراق (٤٢٪ من إجمالي قيمة التملك)

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، دائرة الأراضي والمساحة

تراخيص الأبنية السكنية ترتفع، ومبيعات الشقق في سبتمبر ترتفع ١٧٪

العرض ومبيعات الشقق

- أفادت دائرة الإحصاءات العامة بأن إجمالي المساحات المرخّصة للأبنية في الأردن بلغ ٦,٨١ مليون متر مربع خلال الفترة من يناير إلى أغسطس ٢٠٢٦م، بإرتفاع نسبته ٥,٧٪ على أساس سنوي، موزعةً على ١٦,٧٧١ رخصة (بإرتفاع ٣,٠٪)؛ إذ إرتفعت المساحات المرخّصة للأغراض السكنية بنسبة ١٢٪ لتبلغ ٥,٦ مليون متر مربع، فيما تراجعت المساحات غير السكنية بنسبة ١٤,٥٪ إلى ١,٢٤ مليون متر مربع. وتُشير الرخص إلى المعروض المحتمل لا إلى الوحدات المنجزة.
- بلغت المساحات المرخّصة للأغراض السكنية في محافظة العاصمة عمّان ٣,٣٣ مليون متر مربع خلال الفترة من يناير إلى أغسطس ٢٠٢٦م، أي ما نسبته ٥٩,٨٪ من الإجمالي الوطني، وهي الأعلى للفرد بين المحافظات كافة عند ٠,٦٦٦ متر مربع مقابل متوسط وطني يبلغ ٠,٤٦٧ متر مربع. ولا تتوفر مقارنة سنوية منشورة لعمّان.
- سجّلت دائرة الأراضي والمساحة ٢٦,٧٤٣ عملية بيع للشقق خلال الفترة من يناير إلى سبتمبر ٢٠٢٦م (بتراجع ٣٪) و٧٨,٧٢٤ عملية بيع للأراضي (بتراجع ٨٪). وفي محافظة العاصمة عمّان، إرتفعت مبيعات الشقق بنسبة ١٪ لتبلغ ١٨,٥٨١، فيما تراجعت مبيعات الأراضي بنسبة ٨٪ إلى ٢٣,٩١٤.
- وبحسب المساحة، شكّلت الشقق التي تزيد مساحتها على ١٥٠ متراً مربعاً الفئة الأكبر بواقع ١٢,٦١٤ عملية بيع (بإرتفاع ٢٪)، تلتها الشقق التي تقل مساحتها عن ١٢٠ متراً مربعاً بواقع ٨,٢٧٢ (بتراجع ١٪)، ثم فئة ١٢٠–١٥٠ متراً مربعاً بواقع ٧,٦١٥ (بإرتفاع ٨٪). ويبلغ مجموع الفئات ٢٨,٥٠١، متجاوزاً إجمالي الشقق لدى الدائرة البالغ ٢٦,٧٤٣، لذا تُعرض للدلالة على الإتجاه فقط.
- قفزت مبيعات الشقق في سبتمبر بنسبة ١٧٪ على أساس سنوي لتبلغ ٣,٩٧٦، مع إرتفاع فئات المساحة كافة: أقل من ١٢٠ متراً مربعاً بنسبة ٢٤٪، و١٢٠–١٥٠ متراً مربعاً بنسبة ٢٠٪، وأكثر من ١٥٠ متراً مربعاً بنسبة ١٦٪.
- إرتفعت فئات المساحة الثلاث جميعها على أساس سنوي في الربع الثالث، بقيادة فئة ١٢٠–١٥٠ متراً مربعاً (٨,٧٪). وشكّلت الوحدات التي تزيد على ١٥٠ متراً مربعاً ٤٣,٩٪ من مبيعات الربع الثالث موزعةً حسب المساحة، وفئة ١٢٠–١٥٠ متراً مربعاً ٢٦,٢٪، وفئة أقل من ١٢٠ متراً مربعاً ٢٩,٩٪. وتعكس بيانات المساحة المستوى الوطني لا عمّان تحديداً.
- إشترت الشركات ٨,٢١٤ عقاراً خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٦م.
- وفي الربع الثالث منفرداً، بلغت مبيعات الشقق ١١,٢١٠ (بإرتفاع ١,٠٪ على أساس سنوي و٣٢,١٪ مقارنةً بالربع الثاني)، ومبيعات الأراضي ٣٢,٢٣٤ (بتراجع ٦,٢٪)، فيما إستحوذت محافظة العاصمة عمّان على ٧٠,٠٪ من مبيعات الشقق مقابل ٦٧,٥٪ قبل عام.

الشقق المباعة حسب المساحة

يناير–سبتمبر ٢٠٢٦م، دائرة الأراضي والمساحة (التغيّر مقارنةً بيناير–سبتمبر ٢٠٢٥م)

أقل من ١٢٠ م²: ٨,٢٧٢ شقة (بتراجع ١٪)

الربع الثالث ٢٠٢٦م: ٣,٥٩١ (بإرتفاع ٢,٧٪) · ٢٩,٩٪ من مزيج فئات المساحة (بتراجع ٠,٨ نقطة مئوية)

١٢٠–١٥٠ م²: ٧,٦١٥ شقة (بإرتفاع ٨٪)

الربع الثالث ٢٠٢٦م: ٣,١٣٦ (بإرتفاع ٨,٧٪) · ٢٦,٢٪ من مزيج فئات المساحة (بإرتفاع ٠,٨ نقطة مئوية)

أكثر من ١٥٠ م²: ١٢,٦١٤ شقة (بإرتفاع ٢٪)

الربع الثالث ٢٠٢٦م: ٥,٢٦٥ (بإرتفاع ٥,٤٪) · ٤٣,٩٪ من مزيج فئات المساحة (دون تغيير)

إجمالي الشقق: ٢٦,٧٤٣ شقة مباعة (بتراجع ٣٪)

الربع الثالث ٢٠٢٦م: ١١,٢١٠ (بإرتفاع ١,٠٪) · حصة عمّان ٧٠٪ من الإجمالي

قطع الأراضي: ٧٨,٧٢٤ قطعة مباعة (بتراجع ٨٪)

الربع الثالث ٢٠٢٦م: ٣٢,٢٣٤ (بتراجع ٦,٢٪)

العقارات المباعة للشركات: ٨,٢١٤ عقاراً

شرق عمّان وشمالها يتصدّران تداولات الشقق

مبيعات الشقق حسب الموقع

- سجّلت الأحواض السبعة الأعلى ترتيباً ٢,٨٥٠ عملية بيع للشقق، أي ما نسبته ١٠,٧٪ من الإجمالي الوطني البالغ ٢٦,٧٤٣. وتقع ستة منها في محافظة العاصمة عمّان، فيما يقع الحوض السابع، البتراوي، في محافظة الزرقاء.
- يتصدّر حوض الرواق (النويجيس) القائمة بواقع ٥٣٠ عملية بيع (بإرتفاع ١٢,١٪)، يليه حوض المياله (طبربور) بواقع ٤٧٠ (بإرتفاع ٤,٠٪)؛ ومع حوض خنيفسة (٣٠٢، بتراجع ١,٣٪) تستحوذ الأحواض الثلاثة على ١,٣٠٢ عملية بيع، أي ٤,٩٪ من الإجمالي الوطني.
- يحلّ حوض المدينة (مديرية عمّان) ثالثاً بواقع ٤٢٨ عملية بيع؛ إذ سجّل ١٧٥ عملية بنهاية يونيو، ما يعني نحو ٢٥٣ عملية في الربع الثالث وحده. ولا تتوفر لدى الدائرة أرقام مقارنة للعام السابق.
- سجّل حوض أبو العوف (الجبيهة) ٤٠٤ عمليات (بإرتفاع ٦,٣٪)، وحوض دير غبار (وادي السير) ٣٣٠ عملية (بتراجع ٢,٤٪).
- تراجع حوض البتراوي الجنوبي بنسبة ٢٢,٠٪ إلى ٣٨٦ عملية، متراجعاً من المرتبة الأولى قبل عام (٤٩٥) إلى المرتبة الخامسة.
- تنشر الدائرة الأحواض الأعلى تداولاً فقط، وبأعداد المعاملات لا بالأسعار؛ لذا تدلّ القائمة على مواطن تركّز السيولة لا على المناطق الأعلى سعراً.

أكثر مواقع الشقق تداولاً

عدد المبيعات، يناير–سبتمبر ٢٠٢٦م (مقارنةً بيناير–سبتمبر ٢٠٢٥م)

١	**الرواق** شرق عمّان	٥٣٠ (+١٢٪)	
٢	**المياله** شرق عمّان	٤٧٠ (+٤٪)	
٣	**المدينة** عمّان	٤٢٨ (غير متوفر)	
٤	**أبو العوف** شمال عمّان	٤٠٤ (+٦٪)	
٥	**البتراوي الجنوبي** الزرقاء	٣٨٦ (-٢٢٪)	
٦	**دير غبار** غرب عمّان	٣٣٠ (-٢٪)	
٧	**خنيفسة** شرق عمّان	٣٠٢ (-١٪)	

الأزرق = مديريات محافظة العاصمة عمّان؛ الرمادي = الزرقاء. غير متوفر = عدد العام السابق غير منشور (خارج قائمة الأحواض الأعلى تداولاً).

المصدر: النشرات الشهرية لدائرة الأراضي والمساحة؛ برايت ليڤانت

ARPI
مؤشر عمّان العقاري السكني

٠٣

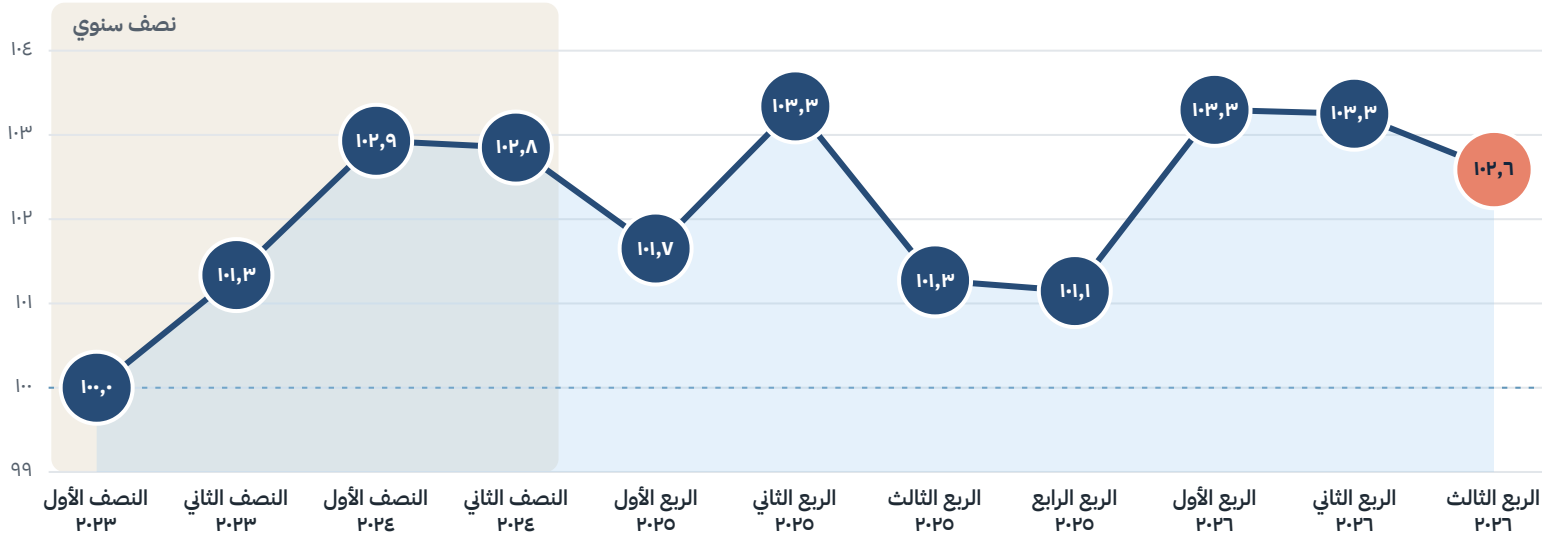
أسعار البيع وبدلات الإيجار

محتويات هذا القسم

١١	مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI)
١٢	أسعار بيع الشقق السكنية في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م
١٣	بدلات إيجار الشقق السكنية في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م
١٤	أسعار إيجار المكاتب في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م
١٥	نمو متماسك، وفائدة أعلى، ومخاطر أكبر — توقعات الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م

المصدر: برايت ليڤانت، مؤشر ARPI للربع الثالث ٢٠٢٦م. سنة الأساس: النصف الأول ٢٠٢٣ = ١٠٠؛ بيانات نصف سنوية حتى النصف الثاني ٢٠٢٤م.

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI)



ARPI
مؤشر عمّان العقاري السكني

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) هو مؤشر ربع سنوي تصدره برايت ليڤانت، بالاعتماد على بيانات المعاملات والرهن العقاري من سبعة بنوك أردنية رئيسية. وهو مبني على نموذج الانحدار الهيدوني، ويعكس التغيّرات الفعلية في أسعار العقارات في أنحاء عمّان، مع التعديل وفق الموقع ونوع العقار والمساحة والخصائص.

R^2: ٠٫٨٧ جذر متوسط مربعات الخطأ (RMSE): ٠٫٢١

arpindex.com

- بلغ مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) مستوى ١٠٢٫٦ في الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م، بتراجع نسبته ٠٫٦٪ على أساس ربع سنوي وإرتفاع نسبته ١٫٣٪ على أساس سنوي، بعد أن إستقرّ عند نحو ١٠٣٫٣ في الربعين الأول والثاني. ويبقى المؤشر أعلى بنسبة ٢٫٦٪ من مستوى الأساس في النصف الأول من عام ٢٠٢٣م، وأدنى بنسبة ٠٫٧٪ من المستوى ١٠٣٫٣ المسجّل في الربع الثاني من عام ٢٠٢٥م.
- إثر عملية مطابقة للبيانات الأساسية، أُعيد إحتساب المؤشر؛ إذ بات الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م عند ١٠٣٫٣ (مقابل ١٠٤٫٠ المنشور سابقاً) والربع الأول عند ١٠٣٫٣ (مقابل ١٠٣٫٦ سابقاً)، وعليه لم يعد الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م أعلى قيمة في تاريخ السلسلة. ويبلغ معامل التحديد للنموذج R^2 ٠٫٨٧ والجذر التربيعي لمتوسط مربعات الخطأ (RMSE) ٠٫٢١.
- على صعيد التمويل، رفع البنك المركزي الأردني سعر الفائدة الرئيسي إلى ٦٫٠٠٪ في الحادي والعشرين من سبتمبر (من ٥٫٧٥٪). وبما أن معظم معاملات الربع الثالث سبقت هذا الرفع، فإن أثره على الأسعار، إن وُجد، لم يظهر بعد في المؤشر.

قيمة المؤشر للربع الثالث ٢٠٢٦م	١٠٢٫٦
التغيّر على أساس ربع سنوي	-٠٫٦٪
التغيّر على أساس سنوي	١٫٣٪
أعلى قيمة مسجّلة	١٠٣٫٣ (الربع الثاني من ٢٠٢٥م)

المصدر: برايت ليڤانت، قاعدة بيانات ARPI، الربع الثالث ٢٠٢٦م

أسعار بيع الشقق السكنية في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م

دينار أردني للمتر المربع

جميع الأرقام بالدينار الأردني للمتر المربع (شقق غير مفروشة)



- جاءت أسعار البيع مستقرة إلى حدٍّ كبير في الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م؛ إذ إرتفعت في عبدون بنسبة ١,٧٪ على أساس ربع سنوي، وبقيت دون تغيير في ثلاث مناطق (الصويفية وأم أذينة ودير غبار)، فيما تراجعت تراجعاً طفيفاً في خمس مناطق، تراوحت بين ٠,٦٪ في الشميساني و١,٣٪ في خلدا.
- تتصدر العبدلي شريحة السوق الفاخرة عند ١,٩٥٠–٢,٤٠٠ دينار أردني للمتر المربع (بتراجع ٠,٧٪)، فيما يتداخل نطاق عبدون (١,٠٥٠–١,٣٦٠ دينار أردني للمتر المربع) مع نطاقي الدوار الرابع والخامس ودابوق، ما يستدعي قراءة عيّنتها بحذر.
- بقيت مناطق السوق المتوسطة شبه ثابتة: إذ إستقرت الصويفية وأم أذينة ودير غبار، فيما تراجعت الشميساني بنسبة ٠,٦٪، وخلدا بنسبة ١,٣٪، ودابوق بنسبة ٠,٩٪.
- جاءت تغيّرات الأسعار محدودة في الربع الثالث (ضمن نطاق ±١,٧٪)، وتترقب السوق مدى انعكاس قرار البنك المركزي برفع سعر الفائدة إلى ٦,٠٠٪ في الحادي والعشرين من سبتمبر على مستويات الأسعار في الربع الرابع.
- إستُبعدت المساكن ذات العلامات التجارية (ريتز-كارلتون، فندق دبليو، سانت ريجيس) من هذه النطاقات.

المصدر: أبحاث برايت ليڤانت

بدلات إيجار الشقق السكنية في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م

جميع الأرقام بالدينار الأردني سنوياً

	غرفتا نوم		ثلاث غرف نوم		أربع غرف نوم		على أساس ربع سنوي
	من	إلى	من	إلى	من	إلى	النسبة المئوية
عبدون	٩,١٠٠	١٥,١٠٠	١٣,٠٠٠	٢٠,٣٠٠	٢٠,٣٠٠	٢٨,٠٠٠	٢,٢٪+
العبدلي	١٤,٧٠٠	١٩,٥٠٠	٢١,٨٠٠	٢٨,٣٠٠	غير متوفر	غير متوفر	١,٨٪+
الصويفية	٦,٢٠٠	٨,٣٠٠	٧,٧٠٠	١١,٢٠٠	١٢,٥٠٠	١٥,٦٠٠	٢,٢٪+
أم أذينة	٧,١٠٠	٩,٧٠٠	٩,٢٠٠	١٢,٦٠٠	١٤,٣٠٠	١٨,٠٠٠	١,٦٪+
دير غبار	٧,٠٠٠	١٠,٣٠٠	٩,٩٠٠	١٢,٧٠٠	١٣,٧٠٠	١٨,٧٠٠	٠,٣٪+
الشميساني	٤,٩٠٠	٦,٦٠٠	٦,٣٠٠	٩,٤٠٠	٩,٧٠٠	١٢,٦٠٠	٢,٤٪+
خلدا	٥,٢٠٠	٧,١٠٠	٦,٨٠٠	٩,٢٠٠	٩,٣٠٠	١٣,٠٠٠	١,٩٪+
دابوق	٦,٩٠٠	٩,٦٠٠	٨,٨٠٠	١٢,٩٠٠	١٤,٠٠٠	١٩,٥٠٠	٣,٠٪+
الدوار الرابع والخامس	٧,٦٠٠	١٠,٦٠٠	١٠,٤٠٠	١٣,٧٠٠	١٥,١٠٠	٢٠,٧٠٠	٢,٥٪+

سجّلت الأحياء التسعة جميعها تغيّرات إيجابية على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م، بمتوسط بسيط بلغ ٢,٠٪. وتصدّرت دابوق بنسبة ٣,٠٪، تلتها الدوار الرابع والخامس (٢,٥٪) والشميساني (٢,٤٪)، فيما جاءت دير غبار شبه مستقرة.

إرتفعت العبدلي بنسبة ١,٨٪، مع نطاقات للشقق ذات ثلاث غرف نوم بين ٢١,٨٠٠ و٢٨,٣٠٠ دينار أردني سنوياً؛ ولم تُرصد نطاقات للشقق ذات أربع غرف نوم.

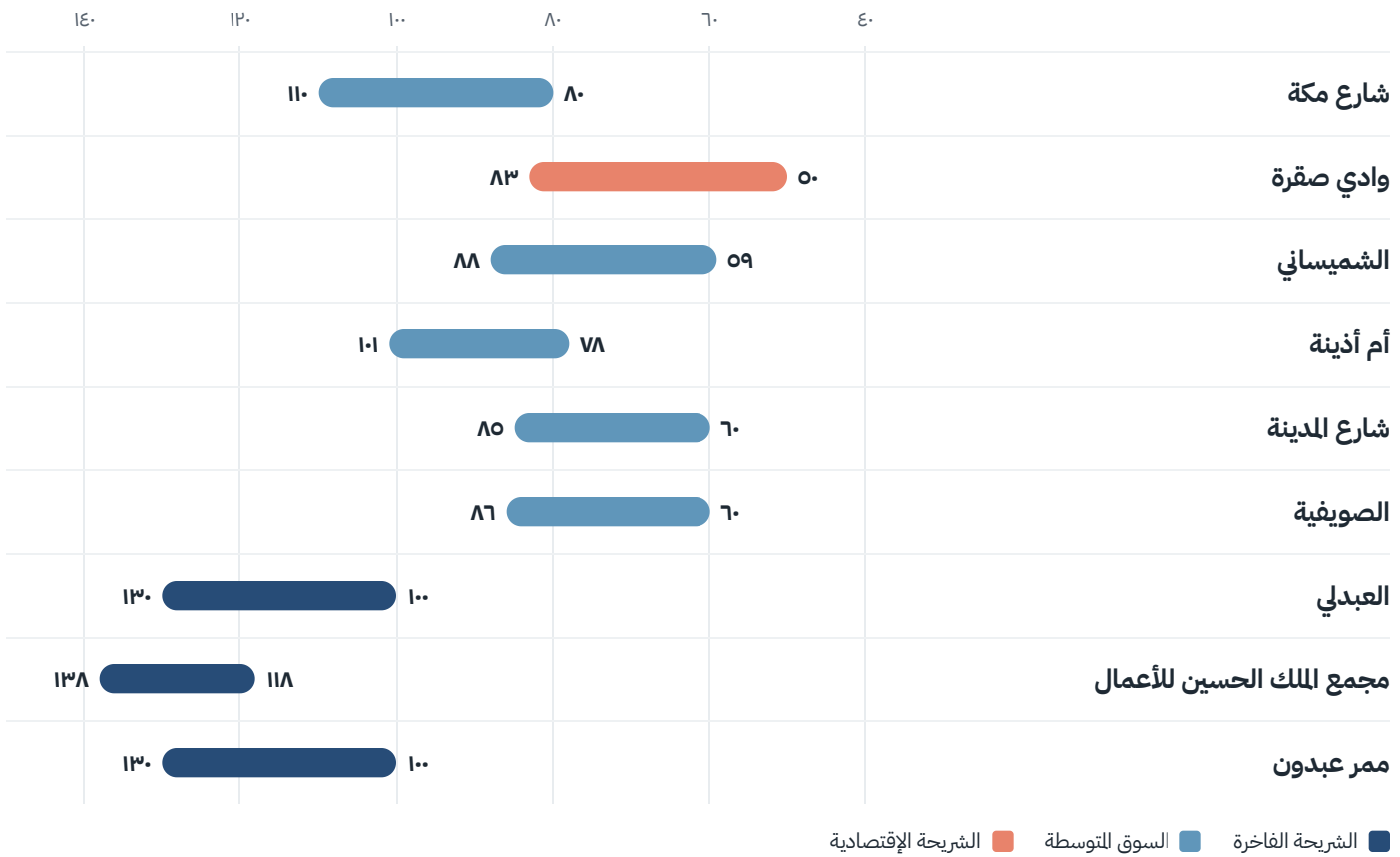
تشير بيانات مؤشر أسعار المستهلك على المستوى الوطني إلى مساهمة الإيجارات بمقدار ٠,٧٦ نقطة مئوية في معدل التضخم لشهر سبتمبر ٢٠٢٦م (دائرة الإحصاءات العامة). تقيس بيانات مؤشر أسعار المستهلك الإيجارات القائمة، ولا تقارن مباشرةً بالإيجارات المطلوبة.

المصدر: أبحاث برايت ليڤانت

أسعار إيجار المكاتب في عمّان – الربع الثالث ٢٠٢٦م

دينار أردني للمتر المربع

جميع الأرقام بالدينار الأردني للمتر المربع



- جاءت إيجارات المكاتب دون تغيير على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من عام ٢٠٢٦م (٠٫٠٪)، مع إمتداد العيّنة المرصودة بين ٥٠ و١٣٨ ديناراً أردنياً للمتر المربع على إمتداد تسعة أسواق فرعية، في حين إرتفعت إيجارات الشقق بمتوسط بسيط بلغ ٦٫٦٪ (الشريحة ١٧). وتبقى منظومة التدرج النوعي التي أرستها السوق على مدار عام ٢٠٢٥م راسخةً على حالها، ويمثّل هذا الرقم متوسطاً عبر عيّنة محدودة لا دليلاً على إتجاه عام يشمل السوق ككل.
- يتصدّر مجمع الملك الحسين للأعمال أعلى نطاق سعري في عيّنة الربع الثالث عند ١١٨–١٣٨ دينار أردني للمتر المربع، فيما تحلّ العبدلي وممر عبدون معاً عند ١٠٠–١٣٠ دينار أردني للمتر المربع. وتواصل هذه المواقع الثلاثة إستقطاب المستأجرين من الشركات والمؤسسات الباحثة عن مساحات مكتبية من الدرجة الأولى، في ظل ما يتمتع به مجمع الملك الحسين للأعمال من إطار حوافز ضريبية.
- يبقى ممر عبدون بديلاً راقياً ومنافساً، مدعوماً بقاعدته السكنية الراسخة وما تشهده مرافق التجزئة والمطاعم والمقاهي من تحسّن.
- تتقارب ممرات السوق المتوسطة في نطاقاتها السعرية (بالدينار الأردني للمتر المربع): شارع مكة (٨٠–١١٠)، وأم أذينة (٧٨–١٠١)، والشميساني (٥٩–٨٨)، والصويفية (٦٠–٨٦)، وشارع المدينة (٦٠–٨٥). فيما يبقى وادي صقرة (٥٠–٨٣) في الشريحة الإقتصادية، حيث تُشير المنافسة الانتقائية بين الملاك إلى توافر فرص للتجديد المضيف للقيمة.

التغيّر على أساس ربع سنوي

مستقر (٠٫٠٪)

المصدر: أبحاث برايت ليڤانت

نمو متماسك، وفائدة أعلى، ومخاطر أكبر – توقعات الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م

التوقعات قصيرة الأجل الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م

السيناريو الأساسي: تسارع التضخم إلى ٢,٧٣٪ في سبتمبر (أغسطس: ٢,٦٦٪؛ مايو: ٢,٨٣٪). ورفع البنك المركزي الأردني سعر الفائدة إلى ٦,٠٠٪ في سبتمبر؛ ولن يُعاد تسعير القروض القائمة، من المرجح أن يؤدي ارتفاع كلفة الاقتراض الجديد إلى الحد من نمو المعاملات العقارية. المخاطر السلبية: التصعيد الإقليمي وإرتفاع أسعار المحروقات. الجانب الإيجابي: تراجع حدّة التوتر.

التوقعات متوسطة الأجل ٢٠٢٧م

يوفّر النمو الاقتصادي قاعدة دعم، غير أن التوقعات تبقى حذرة. إذ نما الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ٣,٠٪ في الربع الثاني من عام ٢٠٢٦م (الربع الأول: ٢,٩٪)، متخطياً توقعات صندوق النقد الدولي والبنك الدولي لعام ٢٠٢٦م البالغة ٢,٧٪ (البنك الأوروبي لإعادة الإعمار والتنمية: ٢,٥٪)، مدفوعاً بقطاعي الصناعات التحويلية والزراعة. ويُسهم إستكمال المراجعة الخامسة لبرنامج التسهيل الممدد (يونيو) ورصيد الإحتياطيات البالغ ٢٠,٢ مليار دينار أردني (٢٨,٥ مليار دولار أمريكي) بنهاية سبتمبر في دعم الإستقرار الخارجي.

نقاط المراقبة الرئيسية

مسار أسعار الفائدة

ترقّب الخطوة التالية للإحتياطي الفيدرالي الأمريكي، وأي خطوات لاحقة من البنك المركزي الأردني، وأسعار الإقراض على الرهون العقارية الجديدة وتمويل المطورين، ونمو الإئتمان السكني.

الإصلاح التشريعي

دخل القانون رقم ١٧ حيّز النفاذ في أكتوبر. ويبقى الترقّب للتعليمات التنفيذية الخاصة بالبيع على المخطط والشيوع العقاري ووحدة السوق في دائرة الأراضي والمساحة؛ ولم يظهر بعد أي أثر على الطلب.

الطلب الخارجي

إرتفعت الإيرادات السياحية بنسبة ٢,٩٪ حتى أغسطس بقيادة الزوار العرب. وإرتفع تملّك غير الأردنيين بنسبة ١٧٪ من حيث القيمة، فيما تراجع العدد بنسبة ١٪ (الشقق بإرتفاع ٧٪، والأراضي بتراجع ١٢٪). ويبقى الصراع الإقليمي وأسعار النفط من أبرز المخاطر.

مؤشر بيانات المعاملات

إرتفعت مبيعات الشقق في عمّان بنسبة ٤,٧٪ على أساس سنوي في الربع الثالث، في حين تراجعت المبيعات على المستوى الوطني بنسبة ٤,٤٪. ويتمثل التحدي في الربع الرابع في تجاوز مبيعات الشقق في عمّان للعام الماضي البالغة ٦,٢٢٣.



ARPI
مؤشر عمّان العقاري السكني

٠٤
الملحق

محتويات هذا القسم

١٧ الملحق: لوحة مؤشرات الأردن: قيمة التداول مستقرة، وعدد المعاملات متراجع، وإيرادات الدائرة ترتفع

١٨ الملحق: مبيعات الشقق الشهرية في عمّان وباقي المحافظات

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة، برايت ليڤانت

الملحق: لوحة مؤشرات الأردن: قيمة التداول مستقرة، وعدد المعاملات متراجع، وإيرادات الدائرة ترتفع

المؤشر	يناير–سبتمبر ٢٠٢٤	يناير–سبتمبر ٢٠٢٥	يناير–سبتمبر ٢٠٢٦	التغيّر السنوي ٢٠٢٦	الإشارة
حجم التداول (مليون دينار أردني)	٥,٠٨٦	٥,١٨٤	**٥,١١٠**	**٪١,٤-**	● مستقر
معاملات البيع (العدد)	١١١,٩٩٥	١١٣,١٦٩	**١٠٥,٤٦٧**	**٪٦,٨-**	▼ تراجع
منها قطع الأراضي	٨٥,٠٥٥	٨٥,٦٦١	**٧٨,٧٢٤**	**٪٨,١-**	▼ تراجع
منها الشقق	٢٦,٩٤٠	٢٧,٥٠٨	**٢٦,٧٤٣**	**٪٢,٨-**	▼ تراجع
مبيعات الشقق في محافظة العاصمة عمّان	١٧,٥٩٤	١٨,٤٦٠	**١٨,٥٨١**	**٪٠,٧+**	● مستقر
مبيعات الشقق في باقي المحافظات	٩,٣٤٦	٩,٠٤٨	**٨,١٦٢**	**٪٩,٨-**	▼ تراجع
حصة عمّان من مبيعات الشقق	٪٦٥,٣	٪٦٧,١	**٪٦٩,٥**	**+٢,٤ نقطة مئوية**	إرتفاع
قيمة تملّك غير الأردنيين (مليون دينار أردني)	١٥٧,٢	١٤٣,٨	**١٦٨,٣**	**٪١٧,٠+**	▲ إرتفاع حاد
إيرادات دائرة الأراضي والمساحة (مليون دينار أردني)	١٩٣,١	١٩٩,٧	**٢١٠,٨**	**٪٥,٦+**	▲ إرتفاع
حجم التداول في سبتمبر (مليون دينار أردني)	٦٣٩,١	٦١٨,٥	**٧٢٠,٥**	**٪١٦,٥+**	▲ إرتفاع حاد
معاملات البيع في سبتمبر (العدد)	١٣,٢٠٨	١٣,٧٦٢	**١٤,٥٥٧**	**٪٥,٨+**	▲ إرتفاع

كيفية قراءة البيانات

- **حجم تداول مستقر وعدد معاملات ضعيف.** تراجع حجم التداول خلال الأشهر التسعة بنسبة ١,٤٪، في حين تراجعت المبيعات المسجّلة بنسبة ٦,٨٪، ما يعني إرتفاع متوسط قيمة المعاملة المسجّلة. وجاء أداء الأراضي (بتراجع ٨,١٪) أضعف من الشقق (بتراجع ٢,٨٪).
- **عمّان تحافظ على تماسكها.** إرتفعت مبيعات الشقق في محافظة العاصمة عمّان بنسبة ٠,٧٪، مقابل تراجع بلغ ٩,٨٪ في باقي المحافظات، لترتفع حصة عمّان من مبيعات الشقق إلى ٦٩,٥٪ (بزيادة ٢,٤ نقطة مئوية).

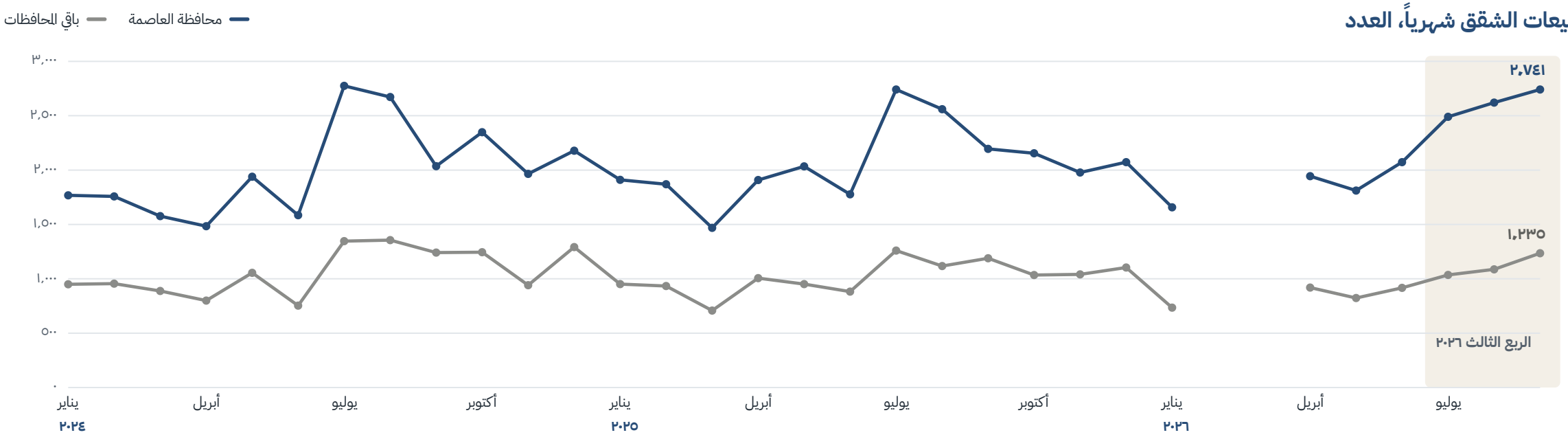
دلالات المؤشرات وحدود قراءته

- **سبتمبر يرفع أداء الربع.** بلغ حجم التداول في سبتمبر ٧٢٠,٥ مليون دينار أردني (بإرتفاع ١٦,٥٪)، وهو الأعلى بين أشهر عام ٢٠٢٦م، فيما إرتفعت معاملات البيع بنسبة ٥,٨٪.
- **حدود القراءة.** تعتمد الإشارات على عتبات قاعدة البيانات (±٢٪ للإرتفاع والتراجع، و±١٠٪ للتغيّر الحاد). وقيمة التداول ليست مؤشراً للأسعار؛ ولم تنشر دائرة الأراضي والمساحة نشرات مستقلة لشهري فبراير ومارس ٢٠٢٦م؛ وتملّك غير الأردنيين لا يُعد إستثماراً أجنبياً مباشراً.

المصدر: النشرات الشهرية لدائرة الأراضي والمساحة؛ برايت ليڤانت

الملحق: مبيعات الشقق الشهرية في عمّان وباقي المحافظات

مبيعات الشقق شهرياً، العدد



ماذا تُظهر البيانات الشهرية

- **تصاعد المبيعات خلال الربع الثالث.** بلغت مبيعات الشقق في عمّان ٢,٤٩٠ في يوليو و٢,٦٢١ في أغسطس و٢,٧٤١ في سبتمبر (بتراجع ٩,٢٪، ثم إرتفاع ٢,٤٪ و٢٤,٩٪ على أساس سنوي)، لتبلغ مبيعات سبتمبر مستوى مماثلاً لمبيعات يوليو ٢٠٢٥م، الذي كان أقوى شهر منذ يوليو ٢٠٢٤م.
- **أثر قاعدة المقارنة.** كان سبتمبر ٢٠٢٥م الشهر الأضعف في الربع الثالث من عام ٢٠٢٥م (٢,١٩٥ مقابل ٢,٧٤١ في يوليو)، ولذلك يعكس جزء من الإرتفاع البالغ ٢٤,٩٪ ضعف قاعدة المقارنة.
- **باقي المحافظات.** سجّلت باقي المحافظات ١,٠٣٦ و١,٠٨٧ و١,٢٣٥ عملية (بتراجع ١٧,٨٪ و٢,٧٪، ثم إرتفاع ٣,٩٪)، لتبقى متراجعة بنسبة ٩,٨٪ على مدى الأشهر التسعة.

ما يجب مراقبته

- **الشقق على المستوى الوطني.** إرتفعت المبيعات في كل شهر من أشهر الربع الثالث (٣,٥٢٦ و٣,٧٠٨ و٣,٩٧٦)، وسجّل سبتمبر إرتفاعاً بنسبة ١٧,٥٪ على أساس سنوي، بما يتّسق مع العنوان الوارد في الشريحة ١٠.
- **الموسمية.** تمثّل الفترة من يوليو إلى سبتمبر ذروة الموسم. ففي الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م تراجعت مبيعات الشقق في عمّان بنسبة ١٧٪ مقارنةً بالربع الثالث إلى ٦,٢٢٣؛ لذا ينبغي تقييم الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م مقابل تلك القاعدة لا مقابل الربع الثالث.
- **فجوة البيانات.** لم تنشر دائرة الأراضي والمساحة نشرات مستقلة لشهري فبراير ومارس ٢٠٢٦م، ولذلك ينقطع الخط عندهما؛ وقد إشتُقّت إجماليات الربع الأول من عام ٢٠٢٦م من الأرقام التراكمية.

ARPI
مؤشر عمّان العقاري السكني

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) هو مؤشر يتم تحديثه دورياً بشكل ربع سنوي تصدره شركة برايت ليڤانت، ويعتمد المؤشر على بيانات المعاملات والقروض العقارية المقدمة من البنوك السبعة الأردنية المساهمة في شركة ثبات. ويتميز مؤشر عمّان العقاري السكني بمنهجية عمله المتوافقة مع المعايير الدولية حيث أنه يعتمد على منهجية قياس أسعار العقارات وفق نموذج القيم الضمنية القائم على الخصائص العقارية، ويعكس التغيرات الحقيقية في أسعار العقارات في جميع أنحاء عمّان، ويأخذ بناء المؤشر في الاعتبار، عدة خصائص مفصلة للعقارات مثل عمر العقار ومساحته وموقعه بما في ذلك الطابق الذي يحتضنه والمنطقة المجاورة.

برايت ليڤانت شركة لإدارة الأصول تتمتع بخبرة تزيد على ٢٠ عاماً في الشرق الأوسط. وتقوم الشركة على مبادئ النزاهة والشفافية وقيمة الخبرة المؤهلة. وهي شركة إدارة أصول خاضعة للتنظيم، وتمتلك معرفة عميقة بالإستثمار والتطوير العقاري. وبرايت ليڤانت هي مديرة مؤشر ARPI.

BRIGHT LEVANT
ASSET MANAGEMENT

برعاية

ثبات
THABAT

للتواصل معنا

كنان جرادات
المدير التنفيذي لتطوير الأعمال
kinan@brightlevant.com

إليان مالك
محلل مالي
eliane@brightlevant.com

ليث النابلسي
رئيس قسم المبيعات والتأجير
laith@brightlevant.com

المعلومات الواردة في هذا التقرير هي ملكية خاصة وحصرية لشركة برايت ليڤانت لإدارة الأصول والعقارات، ما لم يُنص على خلاف ذلك. يُقدم هذا التقرير لأغراض إعلامية عامة فقط، ولا يُشكل نصيحة مهنية أو مالية أو قانونية أو إستثمارية. بإستخدامك لهذا التقرير، فإنك تُقر وتوافق على شروط هذا الإخلاء من المسؤولية. على الرغم من بذل كل جهد ممكن لضمان دقة المعلومات، فإن كلاً من برايت ليڤانت و "ثبات" لا يقدّمان أية ضمانات أو تعهدات، صريحة كانت أم ضمنية، فيما يتعلق بإكتمالها أو موثوقيتها أو ملاءمتها لأي غرض من الأغراض. قد يتم تحديث أو تعديل أو سحب مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) والتحليلات ذات الصلة في أي وقت دون إشعار مسبق. إن مؤشر عمّان العقاري السكني هو نموذج إحصائي مشتق من البيانات التاريخية لمعاملات الرهن العقاري وقوائم العقارات العامة. وكما هو الحال مع جميع النماذج، فإنه يعتمد على افتراضات وقيود بيانات معينة؛ لا يُعد الأداء السابق بالضرورة مؤشراً على النتائج المستقبلية. قد يتم مراجعة المؤشر بشكل دوري عند توفر بيانات إضافية أو عند تحسين المنهجيات.

© ARPI وثبات وبرايت ليڤانت علامات تجارية مسجلة. جميع الحقوق محفوظة.