

التقرير الربعي لإنجازات قطاع الإسكان وتقييم الاداء
المؤسسة العامة للإسكان والتهيئة الحضرية
الربع الاول من عام 2011

ادارة السياسات الاسكانية / مديرية السياسات
المؤسسة العامة للإسكان والتهيئة الحضرية

آيار - 2011

المقدمة

1. يهدف اعداد التقرير الربعي الى تحقيق عملية الرصد المستمر وبشكل ثابت لانجازات قطاع الاسكان وتقييم الاداء خلال فترات ريعيه معينه، وبناء عليه يتم اتخاذ القرارات او تعديل السياسات بما ينسجم مع متطلبات السوق.

2. ويتم اعداد التقرير حسب محاور السياسه الاسكانيه ليشمل ما يلي:

- التنظيم وارضى السكنيه

- الانتاج السكني

- التمويل الاسكاني

- التشريعات

- حركة العقار

3. يتم عرض الانجازات حسب ما يتوفر من بيانات ومعلومات خلال فترة اعداد التقرير وحال الانتهاء من اعدادها لدى مصدرها الرئيسي.

4. تم عرض الانجازات باستخدام الرسومات البيانيه والتقييم بايجاز.

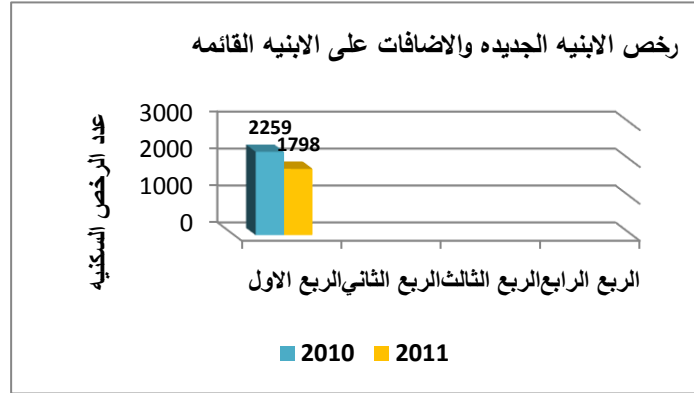
المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري

أولاً: الإنتاج السكني

1-1: القطاع الخاص: (المالك البناء وشركات الاسكان المرخصه)

- عدد رخص الابنيه السكنيه¹: خلال الربع الاول من عام 2011 بلغ عدد رخص الابنيه السكنيه (1798) رخصة بانخفاض بنسبة (20)% مقارنة مع نفس الفتره من عام (2010) حيث بلغ عدد الرخص (2259) رخصة كما هو في الشكل رقم (1) بادناه. ان الانخفاض في اعداد الرخص لا يعني التراجع في النشاط العمراني وانما توجه العام لبناء مشاريع اسكانيه كبيره يتم تنفيذها من خلال رخصه واحده للمشروع.

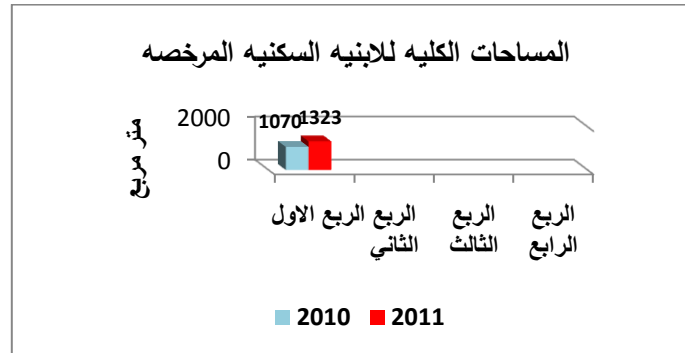
الشكل رقم (1)



- المساحه الكليه للابنيه السكنيه المرخصه.

ارتفعت قيمة المساحه المرخصه خلال الربع الاول من عام 2011 بنسبة (24)% مقارنة مع نفس الفتره من عام (2010) وكما هو في الشكل رقم (2) بادناه. ويعزى السبب في ذلك الى توجه شركات الاسكان لبناء مشاريع اسكانيه على مساحات كبيره لا تقل عن (1000)م² وليس مساحات فرديه صغيره.

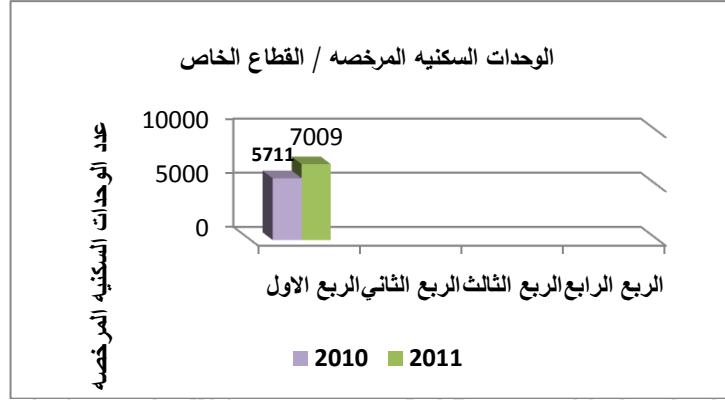
الشكل رقم (2)



¹ وتشمل رخص الابنيه الجديده والاضافات على الابنيه القائمه.

- **عدد الوحدات السكنية المرخصه:** خلال الربع الاول من عام (2011) بلغ عدد الوحدات السكنية المرخصه والتي تعود ملكيتها للقطاع الخاص (7009) وحده وفي ذلك زياده بنسبة (23%) مقارنة مع نفس الفتره من عام (2010) حيث بلغ العدد (5711) وحده سكنية كما هو في الشكل رقم (3) بادناه. وتعود الزيادة في اعداد الوحدات السكنية الى بناء المشاريع الكبيره على مساحات كبيره لا تقل مساحتها عن (1000)م² للمشروع ومن خلال شركات الاسكان وليس المساكن الفرديه على مساحات صغيره ومن خلال الافراد مما ينتج عنها عدد اكبر من الوحدات السكنية في رخصه واحده للمشروع.

الشكل رقم (3)

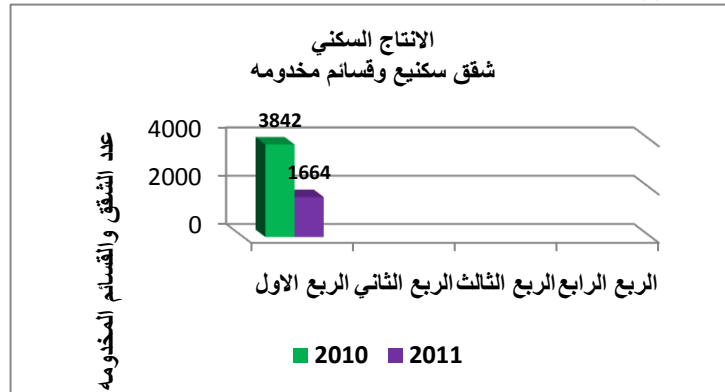


المصدر: دائرة الإحصاءات العامه.

2-1: المؤسسة العامه للاسكان والتطوير الحضري

كما هو في الشكل رقم (4) فقد بلغ اجمالي الانتاج السكني خلال الربع الاول من عام (2011) (1664) وحده سكنيه مسجلاً انخفاض بنسبة (57%) مقارنة مع نفس الفتره من عام (2010) حيث بلغ اجمالي الانتاج السكني (3842) وحده سكنيه. من خلال التحليل فان هناك اتجاه لدى المؤسسة لتخفيض انتاج الشقق السكنية بسبب اولويات العمل حيث التركيز على تسويق مشاريع المبادره.

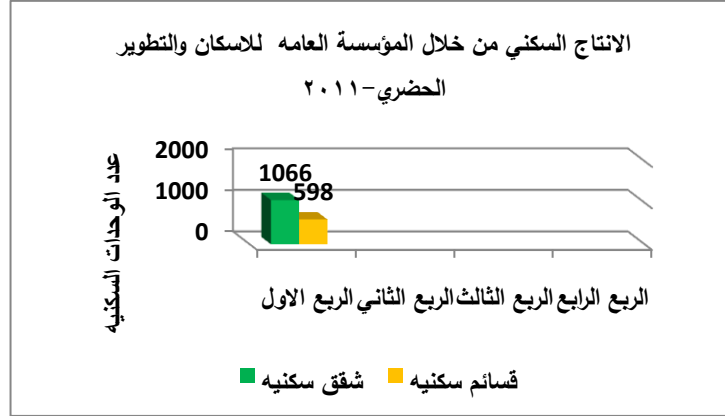
الشكل رقم (4)



المصدر: إدارة التخطيط الاستراتيجي/ المؤسسة العامه للاسكان والتطوير الحضري.

خلال الربع الاول من عام 2011 بلغ اجمالي الانتاج السكني (1664) وحدة سكنيه موزعه الي شقق سكنيه وقسائم مخدومه بنسبة (64%:36%) من اجمالي المنتج وكما هو في الشكل رقم (5) بادناه:

الشكل رقم (5)



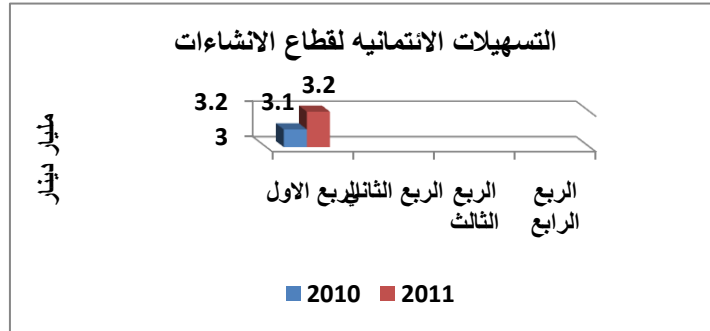
المصدر: إدارة التخطيط الاستراتيجي/ المؤسسة العامه للاسكان والتطوير الحضري.

3-1: وزارة التنمية الاجتماعيه: مشروع انشاء وصيانة مساكن الاسر الفقيره: حسب بيانات² وزارة التنمية فقد تم تأهيل (84) اسره فقيره خلال الربع الاول من عام (2011) ضمن المرحله السابعه من المشروع وسيتم متابعة تأهيل المتقدمين بطلبات ليصل العدد الي (120) اسره في نهاية المرحله.

ثانياً: التسهيلات الائتمانيه الممنوحه من قبل البنوك المرخصه

- اجمالي التسهيلات الائتمانيه لقطاع الانشاءات: خلال الربع الاول من عام (2011) بلغ حجم التسهيلات الائتمانيه الممنوحه لقطاع الانشاءات (3.2) مليار دينار ويزياده مقدارها (3%) عن الربع الاول من عام (2010) حيث بلغ حجم التسهيلات (3.1) مليار دينار كما هو في الشكل رقم (6) بادناه. ويعود السبب في ارتفاع قيمة التسهيلات الي زيادة النشاط العمراني بسبب الاعفاءات³ التي اقترتها الحكومه وتمديد العمل بها اضافة الي وعي الحكومه باهميه القطاع وعليه يتم توفير السيوله اللازمه.

الشكل رقم (6)



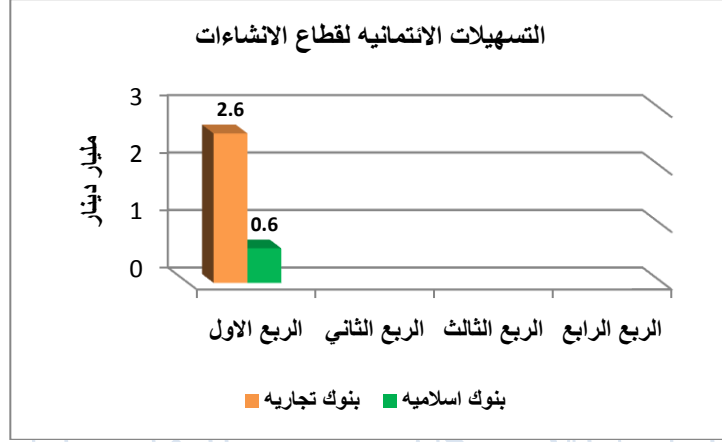
المصدر: البنك المركزي الاردني، والموقع الالكتروني.

² كتاب رقم 3/أ بتاريخ 2011/5/23. وزارة التنمية الاجتماعيه.

³ مراجعة الجزء رابعاً من هذا التقرير.

- وخلال الربع الاول من عام (2011) توزعت التسهيلات الائتمانية بين البنوك التجارية وقيمتها (2.6) مليار دينار والبنوك الاسلاميه وقيمتها (0.6) مليار دينار كما هو في الشكل رقم (7) بادناه، وشكلت كل منها نسبة (81%:19%) من الاجمالي وعلى التوالي. وتشير النسب الى توجه الطلب للاقتراض من البنوك التجاريه وقد يعزى السبب الى الية الاقتراض بما يتناسب مع رغبات الطلب في السوق، اما من حيث العرض فمن الممكن ان البنوك الاسلاميه تحد من عمليات الاقراض السكني لتجنب المخاطر المترتبة على ذلك وتقديم خدمات مصرفيه اقل خطوره.

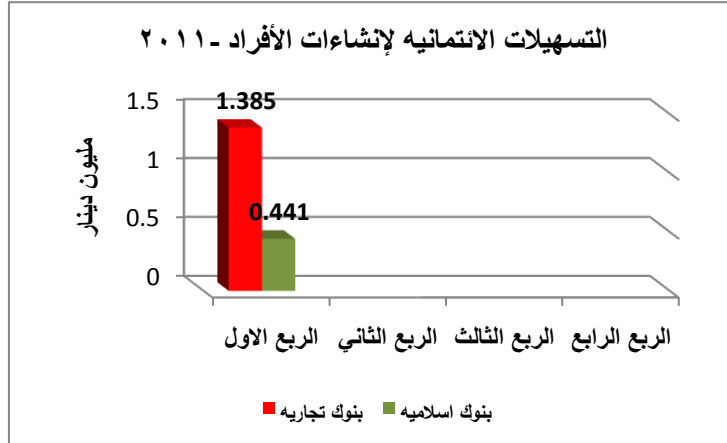
الشكل رقم (7)



المصدر: البنك المركزي الاردني، والموقع الالكتروني.

- اجمالي التسهيلات الائتمانية لانشاءات الافراد: وقد بلغ خلال الربع الاول من عام (2011) حوالي (1.8) مليار دينار وشكلت (56%) من اجمالي التسهيلات الممنوحة لقطاع الانشاءات. توزعت تسهيلات انشاءات الافراد بين البنوك التجاريه والاسلاميه بقيمة (1.385)، (0.441) مليون دينار على التوالي كما هو في الشكل رقم (8) بادناه. وتوزعت بنسبة (76%:24%) من الاجمالي وعلى التوالي.

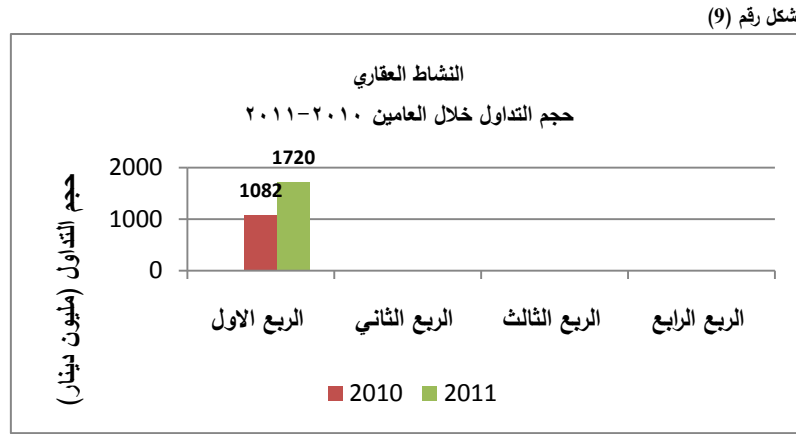
الشكل رقم (8)



المصدر: البنك المركزي الاردني.

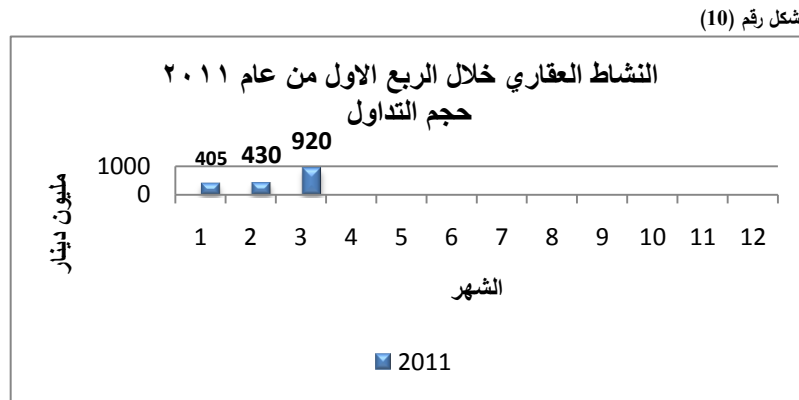
ثالثاً: النشاط العقاري

1-3: حجم التداول: حسب الشكل رقم (9) بادناه فقد ارتفع حجم التداول في سوق العقار الأردني خلال الربع الأول من عام 2011 بنسبة (59%) مقارنة بنفس الفترة من عام 2010 ليبلغ (1.720) مليون دينار أردني. ويعود السبب في ذلك الى زيادة عمليات البيع في سوق الاسكان نتيجة الاعفاءات التي اقرتها الحكومة لتنشيط سوق العقار.



المصدر: دائرة الاراضي والمساحة: الموقع الالكتروني

خلال الربع الاول من عام 2011 كانت قيمة حجم التداول هي الاعلى خلال شهر آذار و بلغت (920) مليون دينار مقارنة مع الاشهر السابقه من نفس العام كما هو في الشكل رقم (10) بادناه. والسبب في ذلك هو تحديد مدة العمل بالاعفاءات حتى نهاية شهر آذار /2011 مما يشجع جانب الطلب على الشراء للاستفادة من الاعفاء خوفاً من عدم التمديد للعمل بالاعفاء.

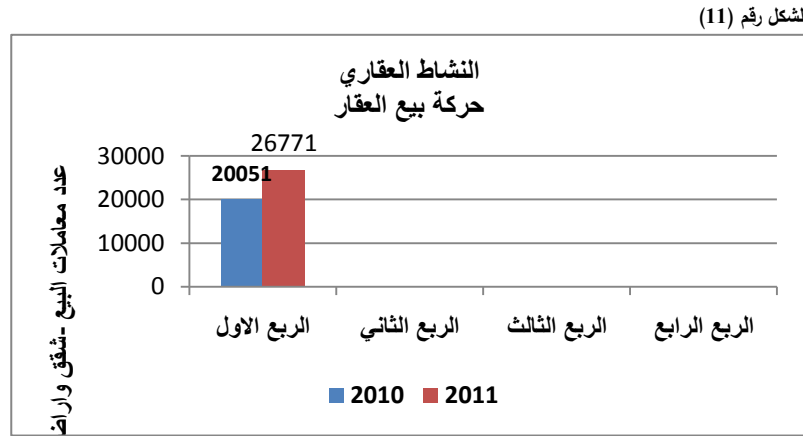


المصدر: دائرة الاراضي والمساحة : الموقع الالكتروني.

2-3: معاملات بيع العقار (شقق وارضيات)

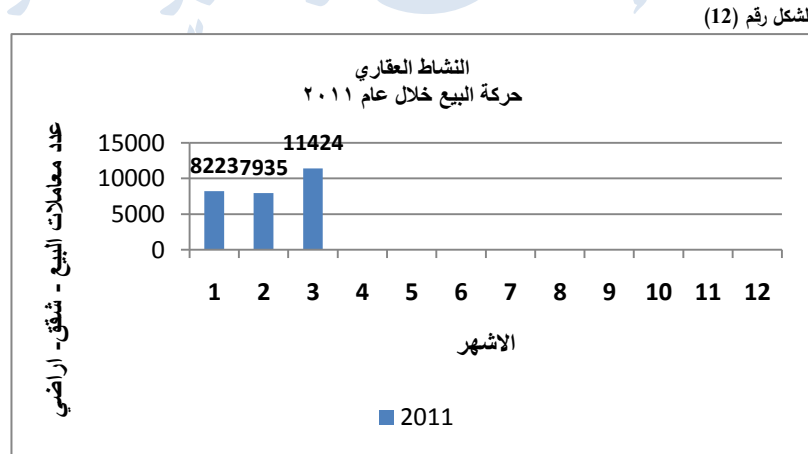
ارتفعت حركة بيع العقار في المملكة خلال الربع الأول من عام 2011 بنسبة (34%)، حيث ارتفعت بيوعات الشقق بنسبة (51%)، في حين ارتفعت بيوعات الأراضيات بنسبة (28%) مقارنة بنفس الفترة من عام 2010 كما هو في

الشكل رقم (11) بادناه. والسبب في ذلك الاستفادة من الاعفاءات نفسها وطبيعة اقرار العمل بها حيث يتم التمديد أولاً باول على فترات زمنية.



المصدر: دائرة الاراضي والمساحة: الموقع الالكتروني.

خلال شهر آذار من عام 2011 ارتفعت حركة بيع العقار في المملكة بنسبة (54%) عن الاشهر السابقه لنفس العام، حيث ارتفعت بيوعات الشقق بنسبة (92%)، في حين ارتفعت بيوعات الأراضى بنسبة (43%) مقارنة بنفس الفترة من عام 2010. وقد شكل شهر اذار النسبه الاعلى (41%) من حيث عدد معاملات البيع خلال الربع الاول من عام 2011 مقارنة مع الاشهر السابقه من عام 2011 كما هو في الشكل رقم (12) بادناه.



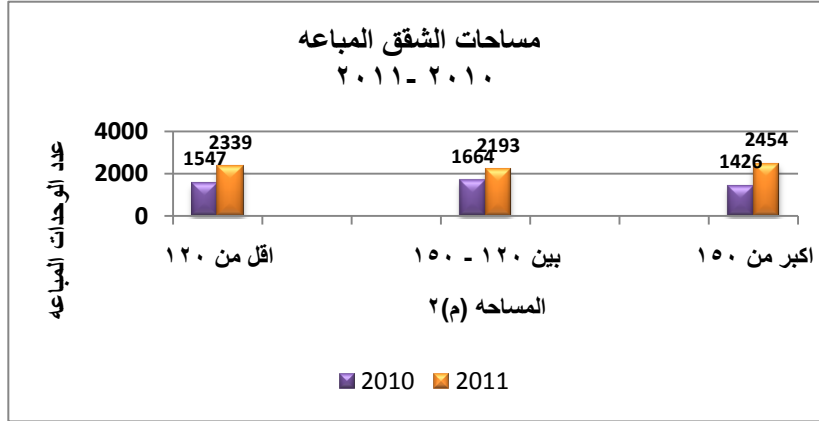
المصدر: دائرة الاراضي والمساحة: الموقع الالكتروني.

وقد شكلت بيوعات غير الاردنيين من المستثمرين العرب والاجانب حوالي (5-6)% من اجمالي البيوعات خلال الاشهر (1, 2, 3) / 2011.

3-3: مساحات الشقق المباعة

- **بيع الشقق:** خلال الربع الاول من عام 2011 كان التوجه الاكبر نحو شراء الشقق ذوات المساحة الاكبر من (150)م² بخلاف ما كان عليه لنفس الفترة من عام 2010 حيث التوجه الاكبر نحو المساحات بين (120-150)م² كما هو في الشكل رقم (13) بادناه. ان التركيز على المساحات الكبيرة يعود الى ثقافة المجتمع الاردني في تفضيل المساحات الكبيرة خاصة وان اول (150)م² من مساحة المسكن معفاة من الرسوم ويسقف (300)م²، وبنفس الوقت للاستفادة من الاعفاءات خلال فترة العمل محدد.

الشكل رقم (13)



المصدر: دائرة الأراضي والمساحة: الموقع الالكتروني

• نسبة التغير في مساحات الشقق المباعة:

- بلغت نسبة التغير في المساحات الاقل من (120)م² (51%) بانخفاض معدل المساحات من (86)م² عام 2010 الى (50)م² عام 2011.
- بلغت نسبة التغير في المساحات بين (120-150)م² (32%) بانخفاض معدل المساحات من (136)م² عام 2010 الى (77)م² عام 2011.
- بلغت نسبة التغير في المساحات اما المساحات الاكبر من (150)م² (72%) بانخفاض معدل المساحات من (199)م² عام 2010 الى (103)م² عام 2011.

ومن خلال تحليل بيوعات دائرة الاراضي والمساحة (2010) فقد بلغ وسيط سعر الشقة (44000) دينار اردني، ووسيط مساحة المسكن (140)م².

رابعاً: تعديل التشريعات: تمديد العمل بالاعفاءات

اتخذت الحكومة الاردنية مجموعة من القرارات في مجال العقارات هدفها تخفيف عبء ارتفاع اسعار المساكن على المواطنين الاردنيين. وكانت ابرز القرارات ما يلي:

- تخفيض رسوم التسجيل وضريبة بيع العقار من (10)% الي (5)%.
- اعفاء الشقق السكنية التي تبلغ مساحتها اقل من (150) م² بدلا (120)م².

- تخفيض ضريبة المبيعات على حديد التسليح من (16%) الى (8%).
- وقد جاءت هذه القرارات منسجمة مع توجهات السياسة الاسكانية التي تدعو لها المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري لتمكين شرائح المجتمع من ذوي الدخل المحدود والامتدني من الحصول على السكن الملائم.

انتهى

المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري