

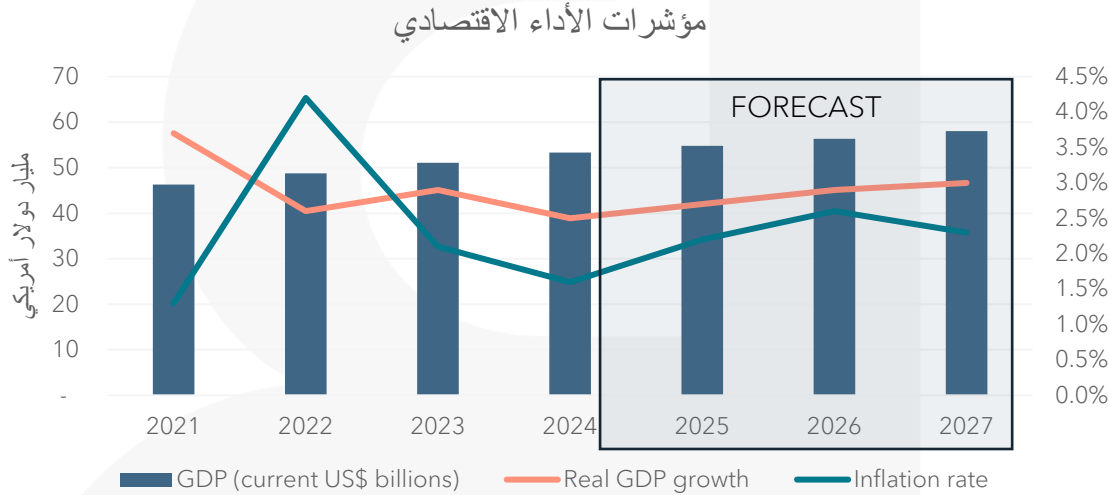


لمحة عامة عن القطاع العقاري في عمّان للربع الرابع لعام ٢٠٢٥م

التوجهات الإستراتيجية والمستجدات التي تؤثر على حركة وتفاعلية السوق العقاري

لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمان - للربع الرابع لعام ٢٠٢٥ م

المصدر: صندوق النقد الدولي، البنك الدولي، البنك المركزي الأردني، وزارة السياحة والآثار

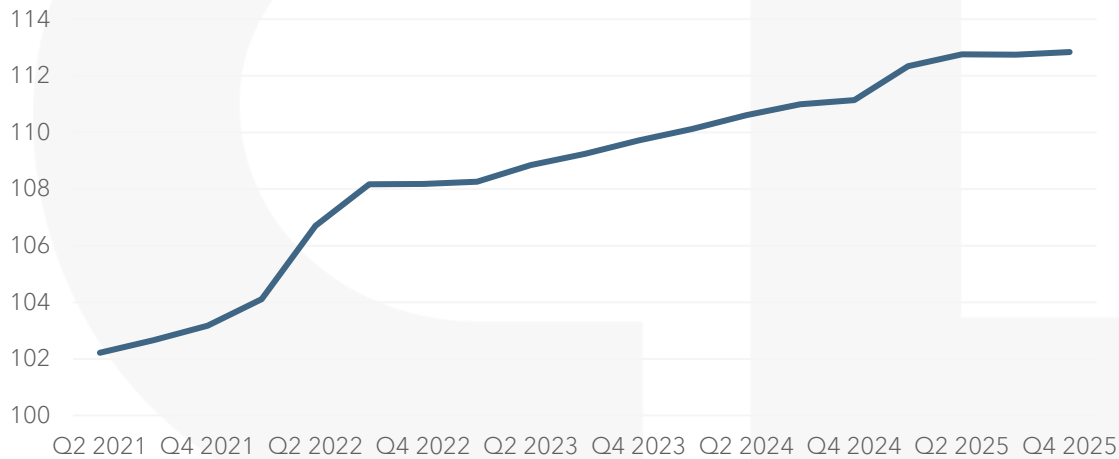


الرؤية الإستراتيجية للمناخ الإقتصادي المستقر في إطار معدلات النمو الإقتصادي المتوازنة

لمحة عامة على الأوضاع الاقتصادية

- إختتمت المملكة الأردنية الهاشمية عام ٢٠٢٥ م بأوضاع إقتصادية مستقرة على نطاق واسع، مدعومة بنمو إقتصادي معتدل، ومعدلات تضخم منضبطة، والتزام مستمر بالإنضباط في السياسات الإقتصادية. سجل إجمالي الناتج المحلي للمملكة الأردنية الهاشمية نمواً بنسبة ٢.٧% خلال عام ٢٠٢٥ م، ومن المتوقع أن يحقق نمواً بنسبة ٢,٩ % في عام ٢٠٢٦ م، مع توقعات بمعدل نمو سنوي طويل الأجل يبلغ نحو ٣ % حتى عام ٢٠٣٠ م.
- حافظ معدل التضخم على استقراره الملحوظ خلال عام ٢٠٢٥ م، مسجلاً متوسطاً يقارب ٢٪، وهو ما يعكس كفاءة الإدارة وفعالية السياسة النقدية المتبعة وتراجع الضغوط التضخمية على المستوى المحلي. وتشير التوقعات إلى استمرار احتواء معدل التضخم ضمن النطاق ٢.٣٪-٢.٦٪ طوال الفترة الممتدة من ٢٠٢٦ م حتى ٢٠٣٠ م.
- شهد مؤشر أسعار المستهلك استقراراً ملحوظاً عند مستوى ١١٢ طيلة عام ٢٠٢٥ م، وذلك في ضوء مساره التصاعدي التدريجي الذي تراوح ما بين ١١٢.٣٤ و ١١٢.٨٤ خلال الفترة الممتدة من الربع الأول وحتى الربع الرابع من العام ذاته.
- شهد القطاع السياحي إستقبال ٧ ملايين وافد دولي إجمالاً في عام ٢٠٢٥ م (بارتفاع نسبته ١٥٪ على أساس المقارنة السنوية)، شملوا ٥.٨ مليون زائر مبيت (بارتفاع نسبته ١١٪ على أساس المقارنة السنوية)، وذلك بفضل النمو الملموس في أعداد الوافدين من أوروبا وآسيا والأمريكتين، مما انعكس إيجاباً على الإيرادات السياحية الدولية التي بلغت ٧.٨ مليار دولار أمريكي، محققاً نمواً بنسبة ١١٪ مقارنة بالعام السابق.
- قام البنك المركزي الأردني بإتخاذ قراراً بتخفيض السعر الأساسي للفائدة بمعدل ٢٥ نقطة أساس ليستقر عند ٥.٧٥٪ في ديسمبر ٢٠٢٥ م، الأمر الذي أسهم في تخفيف أعباء الإقتراض في ظل بيئة تضخمية منضبطة.
- أتمت المملكة الأردنية الهاشمية بنجاح عملية المراجعة الرابعة لبرنامج التسهيل الائتماني الممدد التابع لصندوق النقد الدولي (EFF) والمراجعة الأولى لتسهيل الصمود والاستدامة (RFS)، مما أفضى إلى إطلاق تمويلات إضافية (تقدر بنحو ١٣٠ مليون دولار أمريكي من التسهيل الممدد وما يقارب ١١٤ مليون دولار أمريكي في إطار تسهيل الصمود والاستدامة)، الأمر الذي يجسد الثقة الدولية الراسخة في أجندة الإصلاحات الإقتصادية المُنتهجة.
- أعلن رئيس الوزراء في ديسمبر ٢٠٢٥ م عن إطلاق مدينة عمرة، وهو مشروع تطويري رئيسي مستدام يمتد على مدى ٢٥ عاماً ويشمل مساحة تقدر بنحو ٥٠٠,٠٠٠ دونم، صُمم بهدف تخفيف الأعباء الديموغرافية على محافظتي العاصمة عمان والزرقاء، وإستقطاب الإستثمارات المحلية والأجنبية على حد سواء.

مؤشر أسعار المستهلك (٢٠١٨=١٠٠) - نقطة



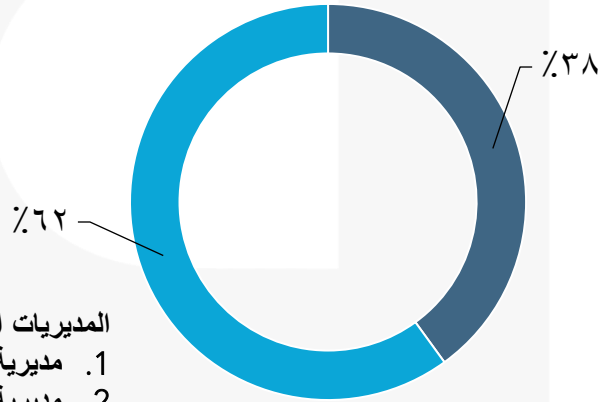
المصدر: البنك المركزي الأردني

لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمّان - للربع الرابع لعام ٢٠٢٥م

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة - الأردن



التوزيع الجغرافي (عدد العقارات)



المديريات الرائدة في تحقيق الإيرادات:

١. مديرية شمال العاصمة: ٤٢,٥ مليون دينار أردني
٢. مديرية جنوب العاصمة: ٣٤,٢ مليون دينار أردني
٣. مديرية غرب العاصمة: ٣١,٧ مليون دينار أردني

■ Amman Governorate ■ Other Governorates

شهدت التعاملات العقارية ارتفاعاً بنسبة ١٪ في عام ٢٠٢٥م؛ الطلب المحلي يوازن تراجع الاستثمارات الأجنبية

الأداء السنوي الكامل لعام ٢٠٢٥م

الصفقات العقارية مقارنة بالعام السابق ▲ ٧٪
٧,١٨ مليار دينار أردني

إيرادات دائرة الأراضي والمساحة مقارنة بالعام السابق ▲ ٥٪
٢٧٥ مليون دينار أردني

إجمالي المعاملات العقارية مقارنة بالعام السابق ▲ ١٪
١٥٣,٠٦٠

حجم الإستثمارات الأجنبية للعام ٢٠٢٥م

القيمة الإجمالية مقارنة بالعام السابق ▼ ١٣٪
٢١٠ مليون دينار أردني

سوريا (٧٪) ٢٣٧ عقاراً | ١٤,٥ مليون دينار أردني

فلسطين (٦٪) ١٨٨ عقاراً | ١٣,٣ مليون دينار أردني

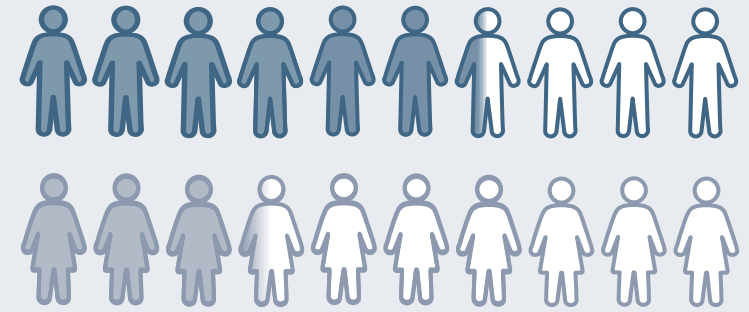
الصفقات العقارية مقارنة بالعام السابق ▼ ٥٪
٢,٤٤٧

العراق (٣٧٪) ٥٤٢ عقاراً | ٧٧,٧ مليون دينار أردني

الولايات المتحدة الأمريكية (١٠٪) ١٨٣ عقاراً | ٢٠,٤ مليون دينار أردني

٦٥٪

٣٥٪



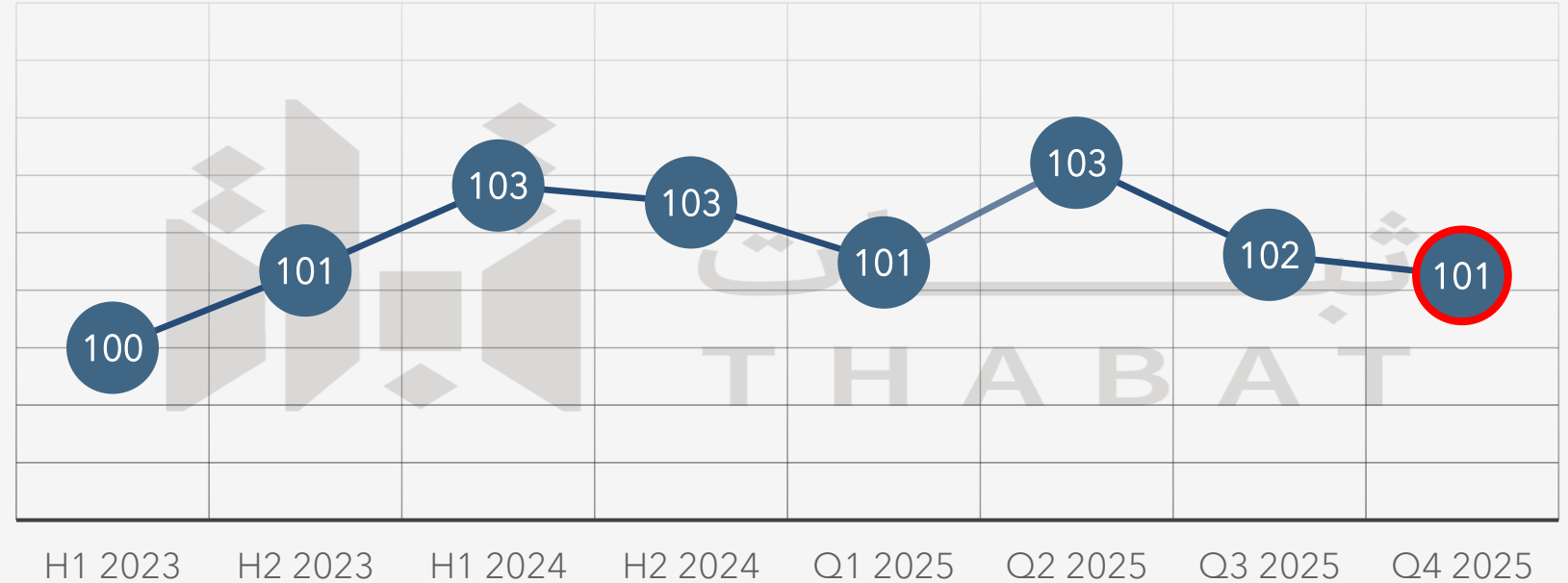
لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمّان - للربع الرابع لعام ٢٠٢٥م

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) هو مؤشر يتم تحديثه دورياً بشكل ربع سنوي تصدره شركة برايت ليفانت، ويعتمد المؤشر على بيانات المعاملات العقارية والرهن العقاري المقدمة من سبعة بنوك أردنية المساهمة رائدة. 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

$R^2: 0.88$
 $RMSE: 0.21$
arpindex.com

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI)



التغير ربع السنوي

-٠,٣%

قيمة المؤشر للربع الرابع ٢٠٢٥

١٠١

• خلال الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م، سجل مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) انخفاضاً بنسبة ٠.٣٪، متراجعاً من ١٠٢ نقطة في الربع الثالث ٢٠٢٥م إلى ١٠١ نقطة في الربع الرابع ٢٠٢٥م. وفي ضوء المنهجية المنقحة المطبقة في هذا الإصدار، والتي تتضمن تحسينات معززة في تنقية البيانات وإختبارات المنهجية، يشير المؤشر حالياً إلى مرحلة تطبيع واضحة المعالم بدلاً من تصحيح سعري حاد.

• على الرغم من هذا التباطؤ النسبي، تظل المقومات الإقتصادية الكلية الأساسية مواتية وداعمة للقطاع. يواصل التضخم إستقراره ضمن نطاقه المحدود، فيما تستمر دورة التيسير النقدي التدريجية التي ينتهجها البنك المركزي في تحسين ظروف التمويل، على الرغم من إنتقال الأثر إلى مستويات الطلب السكني جزئياً.

• وعلى صعيد الآفاق المستقبلية، يُتوقع أن يشهد مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) إستقراراً مع مطلع عام ٢٠٢٦م، مدعوماً بتراجع أعباء الاقتراض وإستمرارية النشاط الإستثماري، وإن كان ذلك مع إمكانيات صعود محدودة في ظل غياب محفز طلب أكثر فاعلية.

أعلى قيمة مسجلة

١٠٣ (النصف الأول ٢٠٢٤)

التغير السنوي

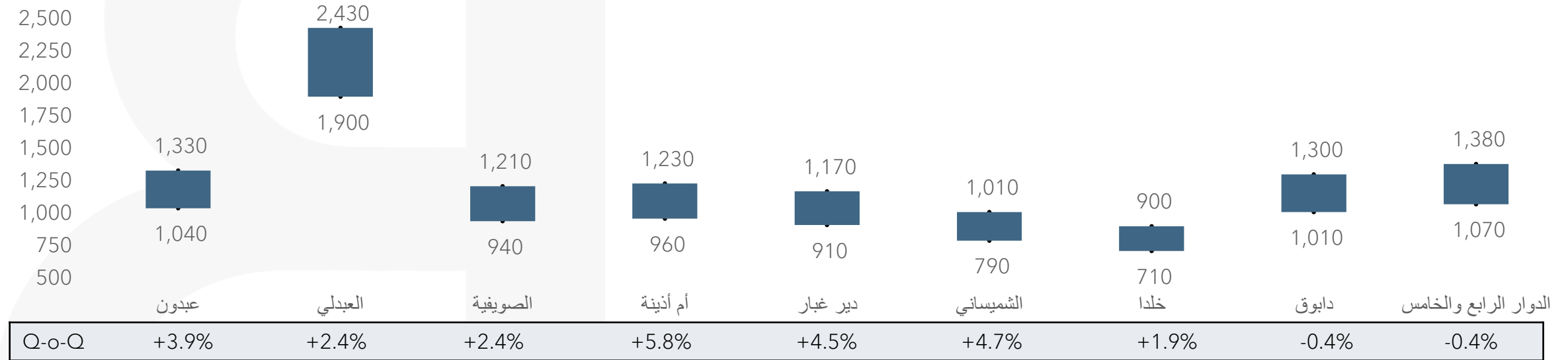
-١,٢%

لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمّان - للربع الرابع لعام ٢٠٢٥م

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

أسعار بيع الشقق السكنية في عمّان

كافة الأسعار مُقدّرة بالدينار الأردني للمتر المربع الواحد



- شهدت مستويات الأسعار إستقراراً واسع النطاق في الربع الرابع من عام ٢٠٢٥م، حيث سجلت المناطق الرئيسية الراقية إرتفاعات معتدلة على أساس المقارنة الربع سنوية، وهو الأمر الذي يعكس طلباً مستقراً من المستخدمين النهائيين وتوطيداً للسوق. لقد إتسمت التحركات السعرية بالطابع التدريجي عوضاً عن الحاد، مما يشير إلى إستقرار عند المستويات السعرية الحالية بدلاً من بداية دورة تصاعدية جديدة.
- تواصل منطقة العبدلي تصدرها السوق العقارات الراقية بصورة واضحة (بمعدل $\approx 1,900 - 2,430$ ديناراً أردنياً/م²؛ بارتفاع ٢.٤٪ على أساس المقارنة الربع سنوية)؛ في حين سجلت منطقة عبدون بدورها مكاسب قوية (بارتفاع ٣.٩٪ على أساس المقارنة الربع سنوية) إلا أنها تستقر دون المستويات السعرية للعبدلي، الأمر الذي يؤكد وجود سوق فاخر ذي مستويين متميزين.
- سُجلت أبرز التحركات السعرية على أساس المقارنة الربع سنوية في مناطق أم أذينة (بارتفاع ٥.٨٪)، ودير غبار (بارتفاع ٤.٥٪)، والشميساني (بارتفاع ٤.٧٪)، وهو ما يدل على تجدد الطلب في شرائح السوق المتوسطة العليا والمتوسطة؛ في حين شهدت منطقتا دابوق والدوار الرابع/الخامس تراجعاً طفيفاً (بنسبة ٠.٤٪-)، مما يعكس تبايناً انتقائياً في الأداء السعري.
- الخلاصة: يتمتع السوق بالمرونة – يتعين على المطورين العقاريين إعطاء الأولوية لمواءمة المنتج مع إحتياجات ومتطلبات السوق (تشطيبات فاخرة ومرافق متميزة في العبدلي؛ قيمة سعرية ومساحات أوسع في المناطق المتوسطة) مع رصد أسعار الفائدة والمعروض العقاري الجديد وتدفقات المشترين الأجانب لرصد المؤشرات الدالة على تحول إتجاهي في السوق.
- لقد إستبعدت المساكن ذات العلامات التجارية الفاخرة مثل (Ritz-Carlton و W و St. Regis) من نطاق هذا التحليل؛ حيث تشكل شريحة متخصصة فائقة الرفاهية تتقدمها Ritz-Carlton Residences، إذ تصل الأسعار فيها إلى ما يقارب ٤,٠٠٠ دينار أردني للمتر المربع الواحد، الأمر الذي يضع المعيار المرجعي لسوق العقارات السكنية الراقية في العاصمة عمّان.

لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمّان - للربع الرابع لعام ٢٠٢٥م

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

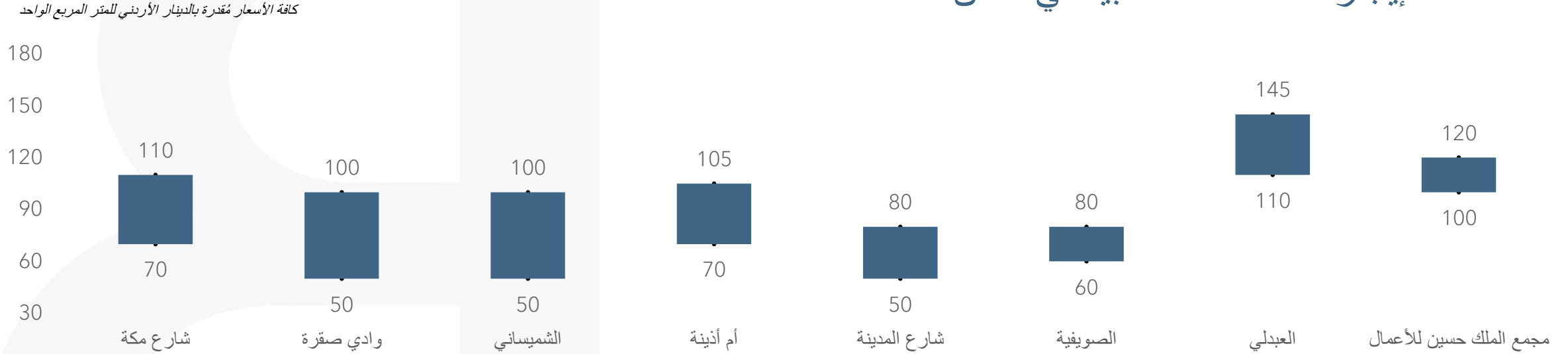
أسعار تأجير الشقق السكنية في عمّان

كافة الأسعار مُقدّرة بالدينار الأردني للمتر المربع الواحد

النسبة المئوية	عدد غرفتي نوم		عدد ثلاث غرف نوم		عدد أربع غرف نوم		على أساس ربع سنوي
	من	إلى	من	إلى	من	إلى	
عبدون	٨,٣٠٠	١٥,٢٠٠	١١,٥٠٠	١٨,٨٠٠	٢٠,٣٠٠	٢٧,٥٠٠	٧%-
العبدلي	١٣,٤٠٠	١٧,٥٠٠	١٩,٩٠٠	٢٥,٩٠٠	غير متوفر	غير متوفر	٩%-
الصويفية	٥,٤٠٠	٨,١٠٠	٧,٦٠٠	١١,٤٠٠	١١,٩٠٠	١٤,٨٠٠	٤,٣%-
أم أذينة	٦,٨٠٠	١٠,٠٠٠	٩,١٠٠	١٢,٧٠٠	١٣,٤٠٠	١٦,٥٠٠	٣,٨%-
دير غبار	٦,٢٠٠	٩,٨٠٠	٨,٩٠٠	١٢,٤٠٠	١٢,٦٠٠	١٧,٣٠٠	٩%-
الشميساني	٤,٦٠٠	٦,٦٠٠	٦,٠٠٠	٩,١٠٠	٨,٩٠٠	١١,٤٠٠	٨%-
خلدا	٤,٨٠٠	٦,٣٠٠	٦,٣٠٠	٨,٨٠٠	٨,٨٠٠	١١,٤٠٠	٩%-
دابوق	٧,٣٠٠	١٠,٣٠٠	٩,٣٠٠	١٣,٧٠٠	١٣,٣٠٠	١٩,٧٠٠	غير متوفر
الدوار الرابع والخامس	٧,٣٠٠	٩,٨٠٠	٩,٨٠٠	١٣,٩٠٠	١٤,٤٠٠	١٩,٧٠٠	٨,٥%-

- سجلت إيجارات العقارات السكنية في عمّان تراجعاً على أساس المقارنة الربع سنوية، حيث شهدت معظم المناطق إنخفاضات تراوحت ما بين ٣٪ و ٩٪، وهو ما يعكس إعادة معايرة واسعة النطاق للسوق. يجسد هذا التعديل تراجع الطلب الإيجاري مع إقتراب نهاية العام وتساعد حدة المنافسة بين الملاك، لا سيما في المواقع المتوسطة.
- يواصل العبدلي تصدره لأعلى المستويات الإيجارية، مدعوماً بمعرض محدود وتركز وحدات ممتازة حديثة ذات تصاميم مدمجة. في حين يظل عبدون بديلاً قوياً، إذ يوفر شقق عائلية أوسع مساحة بإيجارات تنافسية نسبياً، الأمر الذي يساهم في الحفاظ على معدلات إشغال مستقرة على الرغم من الضعف العام الذي يشهده السوق.
- تبقى عوائد الإيجار الإجمالية ضمن نطاق ٥٪-٦٪، مما يشير إلى أن القيم الرأسمالية لم تشهد تكيفاً بذات الوتيرة التي تكيفت بها الإيجارات. يدل هذا على إستمرار الجمود السعري في جانب المبيعات ووجود فائض في المخزون العقاري في عدة مناطق متوسطة المستوى، مما يبقي ضغطاً تنازلياً مستمراً على الإيجارات القابلة للتحقيق.

معدلات إيجار المساحات المكتبية في عمّان



- استقرار عام مع تحركات محدودة لإعادة التقييم: حافظت إيجارات المكاتب على استقرارها الواسع النطاق بين الربع الثالث والرابع من عام ٢٠٢٥م، الأمر الذي يعزز التقسيم الواضح المعالم للدرجات (ممتاز مقابل متوسط مقابل قيمة) عوضاً عن تأرجح شامل في السوق.
- السوق العقاري الراقي والممتاز: سجل العبدلي تراجعاً طفيفاً من ١٥٠~ ديناراً أردنياً → ١٤٥~ ديناراً أردنياً/م² (≈٣٪)، إلا أنه يواصل كونه المعيار المرجعي؛ في حين ظل مجمع الملك الحسين للأعمال دون تغيير عند ١٠٠~ - ١٢٠ ديناراً أردنياً/م²، محتفظ بموقعه المؤسسي شبه الممتاز. يواصل مجمع الملك الحسين للأعمال إستقطاب المستأجرين الباحثين عن مخزون عالي الجودة خارج منطقة العبدلي المركزية، مدعومة بحوافز ضريبية والطرح المستمر للمرحلتين الثانية والثالثة، اللتين ستقدمان مكاتب إضافية من الدرجة الأولى متعددة الاستخدامات وبنية تحتية تركز على الإستدامة ضمن توسع المخطط الرئيسي.
- إرتفاع في الشريحة المتوسطة-الممتازة: حقق وادي صقرة (بإرتفاع ≈١١٪، من ٩٠ إلى ١٠٠ دينار أردني/م²) وأم أذينة (بإرتفاع ≈٥٪، من ١٠٠ إلى ١٠٥ دينار أردني/م²) مكاسب معتدلة، وهو ما يعكس طلباً على المخزون المتوسط-الممتاز المحسّن؛ بينما بقي شارع مكة مستقراً.
- تباين في شرائح القيمة/المتوسطة: شهد شارع المدينة تحسناً متواضعاً (من ٧٥~ إلى ٨٠ ديناراً أردنياً/م²، بارتفاع ≈٧٪)، وتراجعت صويفية قليلاً (من ٨٥~ إلى ٨٠ ديناراً أردنياً/م²، بانخفاض ≈٦٪)، فيما أظهر الشميساني تغييراً محدوداً – مما يشير إلى منافسة انتقائية بين الملاك وفرص لتجديدات ذات قيمة مضافة في ممرات السوق المتوسط.

التغير الربع سنوي
-٠,١٥ ٪

توقعات النمو التدريجي المستدام لعام ٢٠٢٦م مع نقاط المراقبة الرئيسية

التوقعات قصيرة الأجل

الربع الرابع من عام ٢٠٢٦م

من المرجح أن تواصل ظروف السوق استقرارها، مع تعافٍ تدريجي في المعاملات مع بدء تأثير انخفاض أسعار الفائدة على القدرة الشرائية. من المتوقع أن تحافظ ديناميكيات الأسعار على تماسكها مع بقائها محدودة النطاق، وهو ما يعكس فترات التأخير الطبيعية في انتقال أثر السياسات النقدية

التوقعات متوسطة الأجل

٢٠٢٦م

من المتوقع أن تشهد أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً محسوباً ومدروساً، مدعومة بالانتقال المتأخر لأثر انخفاض أسعار الفائدة، والطلب الصامد المرتبط بالقطاع السياحي، واستمرارية تدفقات رأس المال المحلية والأجنبية، وذلك بما يتماشى مع الاتجاهات الأوسع نطاقاً في الأسواق الناشئة التي أبرزتها وكالتا Reuters وBloomberg.

نقاط المراقبة الرئيسية

المخاطر الجيوسياسية

يُعد المتغير الخارجي الأساسي الذي يحدد توجهات وثقة المستثمرين الأجانب. يُعد الاستقرار الإقليمي عاملاً جوهرياً للحفاظ على التدفقات الإستثمارية.

مسار أسعار الفائدة

إن المزيد من الخطوات التيسيرية والتخفيضات المتتالية في أسعار الفائدة من جانب البنك المركزي الأردني ستكون بمثابة محفز ومحركاً استراتيجياً لتوسع حجم التعاملات العقارية وتحسين إمكانية الحصول على التمويل العقاري.

الإصلاحات التشريعية والتنظيمية

من شأن تبسيط إجراءات التسجيل العقاري، وإصلاحات أنظمة الملكية الأجنبية، فضلاً عن إقرار قوانين صناديق الاستثمار العقاري (REIT) أن تُطلق العنان لطلب جديد في السوق.



ARPI

AMMAN RESIDENTIAL
PROPERTY INDEX

مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) هو مؤشر يتم تحديثه دورياً بشكل ربع سنوي تصدره شركة برايت ليفانت، 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.



الراعي الرئيسي



تُعد شركة برايت ليفانت إحدى الشركات الرائدة والمتخصصة في مجال إدارة الأصول والاستثمارات العقارية، حيث تتمتع بسجل حافل وخبرة إستثنائية تمتد لأكثر من عشرين عاماً من التميز والإنجازات في منطقة الشرق الأوسط ودول مجلس التعاون الخليجي. تعتمد رؤية الشركة الإستراتيجية على منظومة من القيم الراسخة والمبادئ الأساسية التي تتمحور حول النزاهة المطلقة والشفافية التامة في جميع المعاملات، مع التركيز الدائم على الإستفادة القصوى من القيمة المضافة للخبرات المتخصصة والكفاءات المؤهلة. تتمتع برايت ليفانت بمكانة مرموقة كشركة إدارة أصول مرخصة ومنظمة وفقاً لأعلى المعايير الدولية، وتتميز بامتلاكها معرفة متعمقة وخبرة واسعة ومتنوعة في القطاعات الحيوية لإدارة وتطوير الأصول والاستثمارات العقارية. تعزز شركة برايت ليفانت بأنها المؤسس والمدير الحصري لمؤشر عمّان العقاري (ARPI).

للتواصل معنا

ليث النابلسي
رئيس قسم المبيعات والتأجير
laith@brightlevant.com

إليان نجيب مالك
محلل مالي
eliane@brightlevant.com

كنان جرادات
المدير التنفيذي لتطوير الأعمال
kinan@brightlevant.com

المعلومات الواردة في هذا التقرير هي ملكية خاصة وحصرية لشركة برايت ليفانت لإدارة الأصول والعقارات وشركة ثبات، ما لم يُنص على خلاف ذلك. يُقدم هذا التقرير لأغراض إعلامية عامة فقط، ولا يُشكل نصيحة مهنية أو مالية أو قانونية أو إستثمارية. باستخدامك 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 ليفانت و "ثبات" لا يقدموا أية ضمانات أو تعهدات، صريحة كانت أم ضمنية، فيما يتعلق بأكتماليها 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 الزهن 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.

©إن العلامات التجارية برايت ليفانت وثبات و (ARPI) مسجلة . كافة الحقوق محفوظة.