



# لمحة عامة على القطاع العقاري في عمّان للربع الثالث لعام ٢٠٢٥م

التوجهات الإستراتيجية والمستجدات التي تؤثر على حركة وتفاعلية السوق العقاري

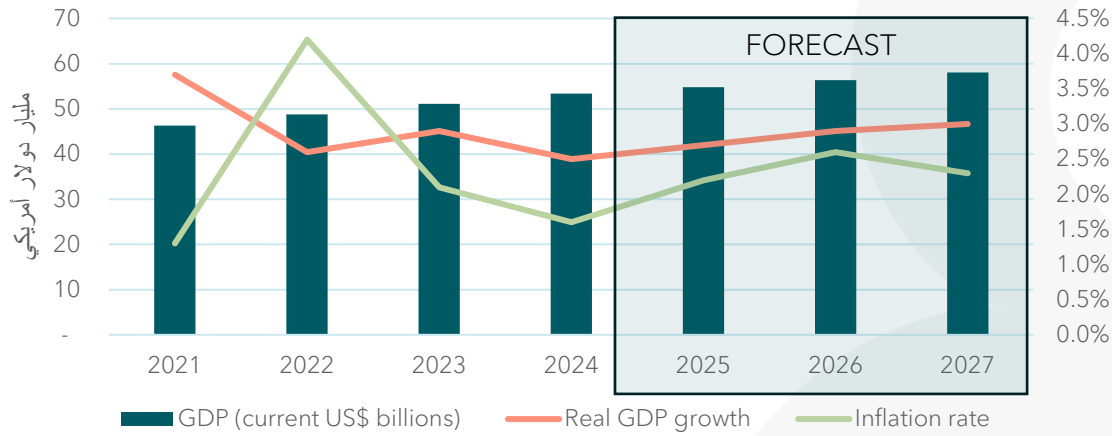
## لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمان - للربع الثالث لعام ٢٠٢٥ م

### الرؤية الإستراتيجية للمناخ الإقتصادي المستقر في إطار معدلات النمو الإقتصادي المتوازنة

#### لمحة عامة على الأوضاع الإقتصادية

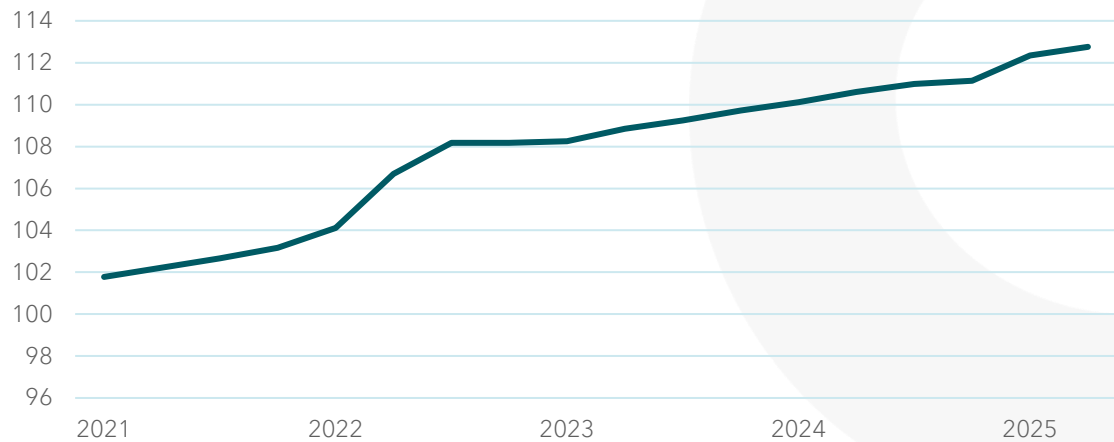
- سجل إجمالي الناتج المحلي للمملكة الأردنية الهاشمية نمواً بمعدل ٢,٧٪ خلال النصف الأول من عام ٢٠٢٥ م، ومن المتوقع أن يصل إلى ٢,٩٪ في عام ٢٠٢٦ م، مع توجه نحو معدل نمو سنوي طويل الأجل يقارب ٣٪ حتى عام ٢٠٣٠ م. ويعكس هذا الأداء توسعاً تدريجياً ومستداماً، وإن كان معتدلاً، مدعوماً بتعزيز الاستثمارات وإنتعاش القطاعات الخدمية.
- بلغ متوسط معدل التضخم ١,٨٥٪ على مدار الأشهر التسعة الأخيرة حتى سبتمبر ٢٠٢٥ م، مما يعكس إستقراراً نسبياً في مستويات الأسعار. ومن المرجح أن يستمر معدل التضخم ضمن الحدود المقبولة التي تتراوح بين ٢,٣٪ و ٢,٦٪ خلال الفترة من ٢٠٢٦ م إلى ٢٠٣٠ م.
- وصل مؤشر أسعار المستهلك إلى مستوى ١١٢ نقطة في مستهل الربع الثالث من عام ٢٠٢٥ م، الأمر الذي يتماشى مع المسار التضخمي المعتدل السائد.
- سجل القطاع السياحي وصول إجمالي ٧,٦ مليون وافد سياحي بين يناير وأغسطس ٢٠٢٥ م (بزيادة ١٢٪ مقارنة بالعام السابق)، بما في ذلك ٣,٣ مليون زائر لليلة واحدة من يناير حتى يوليو (بزيادة ١٣٪ مقارنة بالعام السابق)، مما يعزز مكانة ودور القطاع السياحي كقوة إقتصادية إستراتيجية دافعة للنمو في حقبة ما بعد التوترات الجيوسياسية الإقليمية.
- قام البنك المركزي الأردني بإتخاذ قراراً بتخفيض السعر الأساسي للفائدة بمعدل ٢٥ نقطة أساس ليستقر عند ٦,٠٠٪ اعتباراً من نوفمبر ٢٠٢٥، في إطار السياسة الهادفة إلى تحسين الشروط الإئتمانية في ظل إستمرار الإستقرار في التوقعات التضخمية.
- سجلت الإستثمارات الأجنبية المباشرة نمواً ملحوظاً بلغ ٣٦٪ خلال الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠٢٥ م، مع تركيز الإستثمارات الواردة في القطاعات الإستراتيجية للخدمات المالية والتأمين ومشاريع البنية التحتية.
- أتمت المملكة الأردنية الهاشمية بنجاح عملية المراجعة الثالثة لبرنامج التسهيل الائتماني طويل الأجل، وأقر صندوق النقد الدولي آلية تقديم التسهيلات المرنة بقيمة إجمالية تبلغ ٧٠٠ مليون دولار أمريكي، وذلك في إطار دعم منظومة الإصلاحات المالية الهيكلية وتعزيز الإحتياجات النقدية الخارجية.

#### مؤشرات الأداء الإقتصادي



المصدر: صندوق النقد الدولي والبنك الدولي

#### مؤشر أسعار المستهلك (٢٠١٨=١٠٠) - نقطة



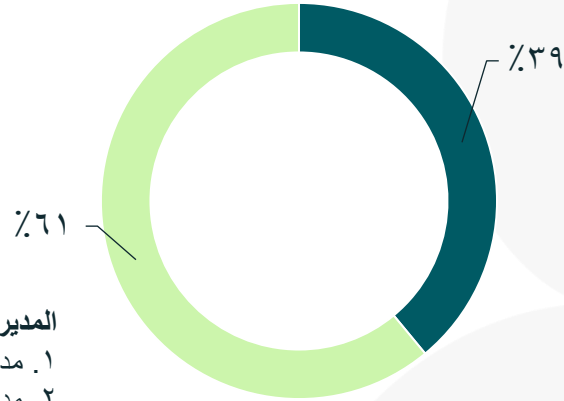
المصدر: البنك المركزي الأردني

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

المصدر: دائرة الأراضي والمساحة - الأردن



### التوزيع الجغرافي (عدد العقارات)

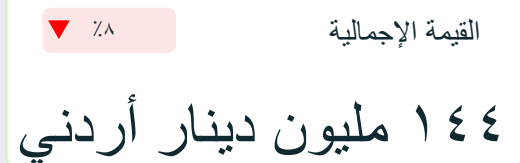
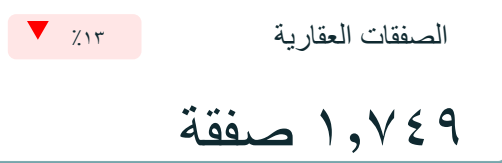


#### المديريات الرائدة في تحقيق الإيرادات:

١. مديرية شمال العاصمة: ٢٩,١ مليون دينار أردني
٢. مديرية جنوب العاصمة: ٢٥,٢ مليون دينار أردني
٣. مديرية غرب العاصمة: ٢٣,٨ مليون دينار أردني

■ Amman Governorate ■ Other Governorates

### حجم الإستثمارات الأجنبية (الأشهر التسعة الأولى من ٢٠٢٥)



سوريا (٧%)  
١٦٩ عقاراً | ١٠,٣ مليون دينار أردني

فلسطين (٥%)  
١١٣ عقاراً | ٧,٧ مليون دينار أردني

العراق (٣٨%)  
٣٨٧ عقاراً | ٥٤,٦ مليون دينار أردني

الولايات المتحدة الأمريكية (١٠%)  
١٢٧ عقاراً | ١٤,٨ مليون دينار أردني

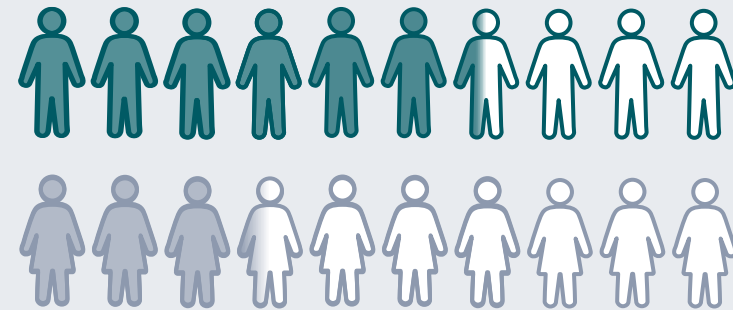
شهدت التعاملات العقارية ارتفاعاً بنسبة ٢٪ خلال الفترة التسعة أشهر من عام ٢٠٢٥ م؛ مع إستمرار إستقرار السوق في ظل التحديات الجيوسياسية الإقليمية

أداء الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٥ م

الصفقات العقارية  
٢٪  
٥,١٨ مليار دينار أردني

إيرادات دائرة الأراضي والمساحة  
٣٪  
٢٠٠ مليون دينار أردني

إجمالي المبيعات العقارية  
١٪  
١١٣,١٦٩ عملية بيع



التوزيع النسبي للملكية  
٦٥%

٣٥%

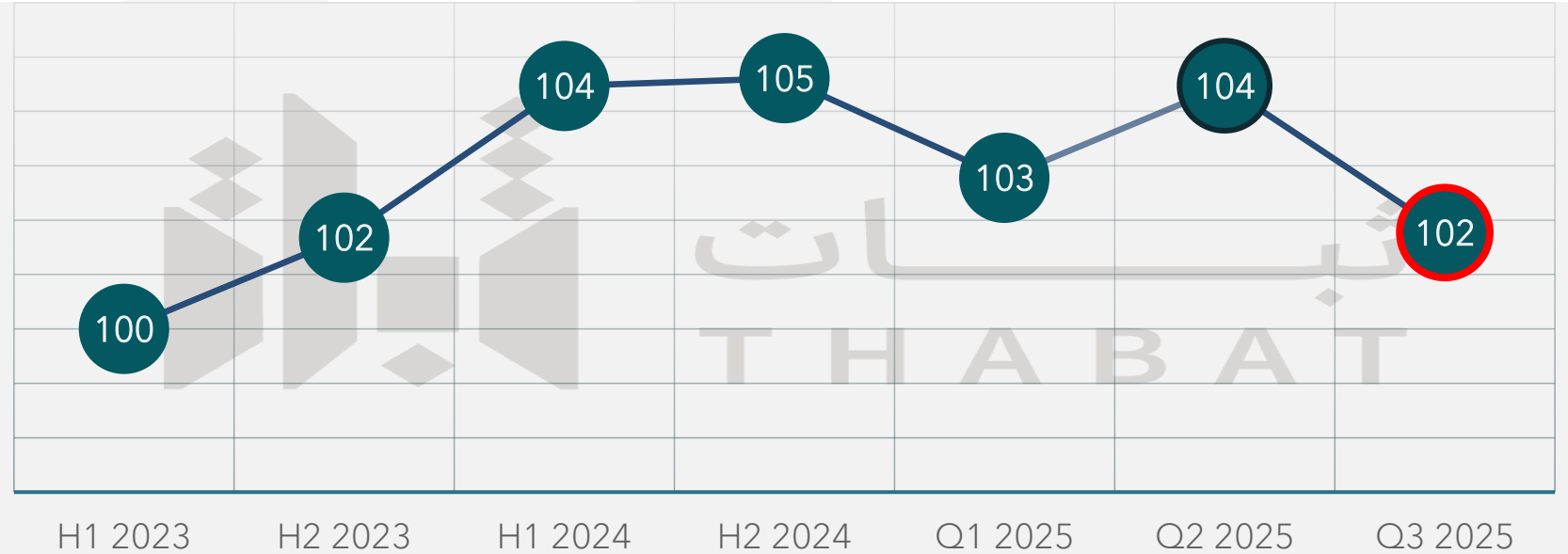
## لمحة عامة على قطاع العقارات السكنية في عمّان - للربع الثالث لعام ٢٠٢٥ م

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

### مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI)

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 سبعة بنوك أردنية المساهمة الرئيسية بشركة 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.

$R^2$ : 0.88  
RMSE: 0.23  
arpindex.com



التغير ربع السنوي

-2.6%

قيمة المؤشر للربع الثالث ٢٠٢٥

102

أعلى قيمة مسجلة

104.6 (H2 2024)

التغير السنوي

-2.7%

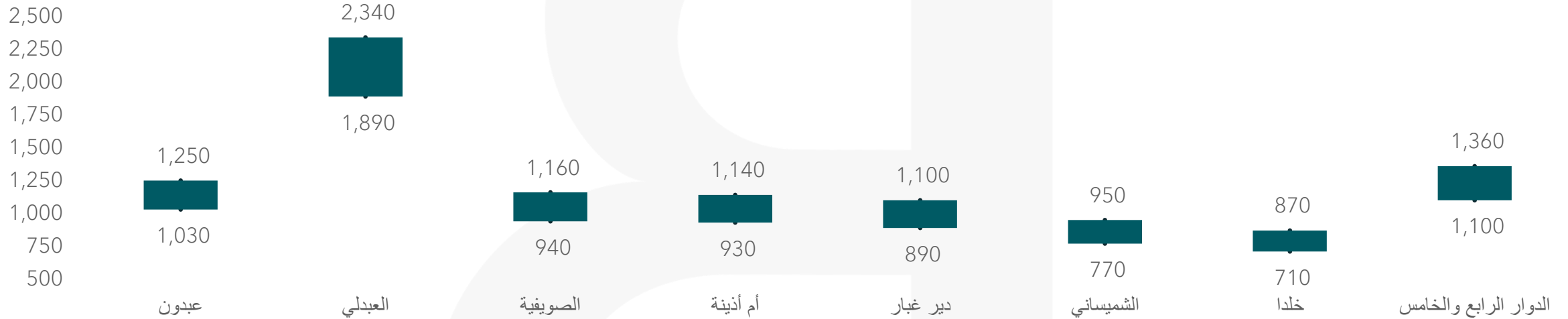
- خلال الربع الثالث من عام ٢٠٢٥ م، سجل مؤشر عمّان العقاري السكني (ARPI) إنخفاضاً بنسبة ٢,٦٪، متراجعاً من ١٠٤,٥ نقطة في الربع الثاني من ٢٠٢٥ م إلى ١٠٢,٠ نقطة في الربع الثالث. ويعيد هذا التصحيح المؤشر إلى المستويات التي سُجّلت آخر مرة في النصف الثاني من عام ٢٠٢٣ م، مما يعكس عملياً تلاشي المكاسب المحدودة التي تحققت في وقت سابق من العام.
- ورغم أن العوامل الأساسية مثل استقرار التضخم وتيسير السياسة النقدية لا تزال داعمة، إلا أن الأثر الكامل لخفض أسعار الفائدة الأخير من قبل البنك المركزي لم يظهر بعد بشكل ملموس في سوق الإسكان العقاري.
- وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن يؤدي الإنخفاض التدريجي في تكاليف الإقتراض وإستمرار تدفقات الإستثمار الأجنبي المباشر إلى القطاعات العقارية والبنية التحتية إلى إستقرار السوق حتى نهاية الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ م.

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

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

### أسعار بيع الشقق السكنية في عمّان

كافة الأسعار مقدرة بالدينار الأردني للمتر المربع الواحد



- تُظهر الشرائح السعرية تدرجاً هرمياً واضحاً: تنصهر منطقة العبدلي (٢,٣٤٠-١,٨٩٠ دينار أردني للمتر المربع) القمة السعرية في السوق، تليها منطقتا عبدون (١,٢٥٠-١,٠٣٠ دينار أردني للمتر المربع) والدوار الرابع/الخامس (١,٣٦٠-١,١٠٠ دينار أردني للمتر المربع) ضمن الشريحة المتوسطة المرتفعة، بينما تمثل منطقتا خلدا (٨٧٠-٧١٠ دينار أردني للمتر المربع) والشميساني (٩٥٠-٧٧٠ دينار أردني للمتر المربع) الشريحة الأكثر إتساعاً في السوق.
- تواصل المناطق العقارية الإستثمارية الراقية (العبدلي، عبدون، الدوار الرابع/الخامس) إظهار مرونة سعرية ملحوظة وإنخفاض في متوسط فترة التسويق والبيع؛ بينما تعتمد المناطق ذات القيمة المتوسطة (الصوفية، أم أذينة، دير غبار، الشميساني، خلدا) بشكل أكبر على حجم التداولات العقارية، وتُظهر حساسية أعلى تجاه توافر التمويل العقاري ومستوى القدرة الشرائية للمشتريين.
- استمرار مستوى التضخم في الإنخفاض (مؤشر أسعار المستهلك يقدر تقريباً بما يعادل ١,٨٪ للفترة من يناير إلى سبتمبر ٢٠٢٥ م)، وخفف البنك المركزي سياسته بخفض قدره ٢٥ نقطة أساس تم الإعلان عنه في الربع الثالث/الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ م - مما خفف من ضغوط تكلفة الرهن العقاري ومن المرجح أن يدعم الطلب في الربع الرابع.
- شهد النشاط الاستثماري الأجنبي إنحساراً خلال الربع الثالث: إنخفضت مشتريات غير الأردنيين بنحو ١٣٪ (١,٧٤٩ صفقة خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠٢٥ م)، وإنخفضت قيمة المشتريات الأجنبية بنحو ٨٪ (١٤٣,٨ مليون دينار أردني حتى تاريخه)، مع بقاء العراق والولايات المتحدة من بين أبرز جنسيات المستثمرين، ولكن شهد إجمالي الطلب الأجنبي تراجعاً ملحوظاً. ويرتبط هذا بإنخفاض حصة المشتريين الأجانب في السوق منذ النصف الأول من العام بسبب التوترات الجيوسياسية الإقليمية.
- تُستثنى الوحدات السكنية الفاخرة ذات العلامات العالمية مثل ريتز كارلتون ودبليو وسانت ريجيس من هذا التقرير؛ إذ تُشكل قطاعاً متخصصاً في شريحة الرفاهية الإستثنائية والفخامة المطلقة تنصهره وحدات ريتز كارلتون السكنية المتميزة، بأسعار تقارب نحو 4,000 دينار أردني للمتر المربع الواحد، مما يجعلها المعيار المرجعي الأسمى لسوق العقارات السكنية الراقية في العاصمة الأردنية عمّان.

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

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

### أسعار تأجير الشقق السكنية في عمّان

كافة الأسعار مقدرة بالدينار الأردني للمتر المربع الواحد

| عدد غرفتي نوم |        | عدد ثلاث غرف نوم |        | عدد أربع غرف نوم |           |                       |
|---------------|--------|------------------|--------|------------------|-----------|-----------------------|
| من            | إلى    | من               | إلى    | من               | إلى       |                       |
| ٨,٠٠٠         | ١٨,٠٠٠ | ١١,٠٠٠           | ٢٠,٠٠٠ | ٢٠,٠٠٠           | ٣٤,٠٠٠    | عبدون                 |
| ١٥,٠٠٠        | ٢٠,٠٠٠ | ٢١,٥٠٠           | ٢٨,٥٠٠ | غير متوفر        | غير متوفر | العبدلي               |
| ٦,٠٠٠         | ٨,٥٠٠  | ٨,٠٠٠            | ١٢,٠٠٠ | ١٢,٠٠٠           | ١٥,٠٠٠    | الصويفية              |
| ٧,٠٠٠         | ١٠,٠٠٠ | ٩,٠٠٠            | ١٣,٠٠٠ | ١٣,٠٠٠           | ٢٠,٠٠٠    | أم أذينة              |
| ٧,٠٠٠         | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠           | ١٥,٠٠٠ | ١٤,٠٠٠           | ٢٠,٠٠٠    | دير غبار              |
| ٥,٠٠٠         | ٧,٠٠٠  | ٦,٠٠٠            | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠           | ١٣,٠٠٠    | الشميساني             |
| ٥,٠٠٠         | ٧,٠٠٠  | ٧,٠٠٠            | ١٠,٠٠٠ | ١٠,٠٠٠           | ١٢,٠٠٠    | خلدا                  |
| ٧,٠٠٠         | ١١,٠٠٠ | ١١,٠٠٠           | ١٥,٠٠٠ | ١٥,٠٠٠           | ٢٢,٠٠٠    | الدوار الرابع والخامس |

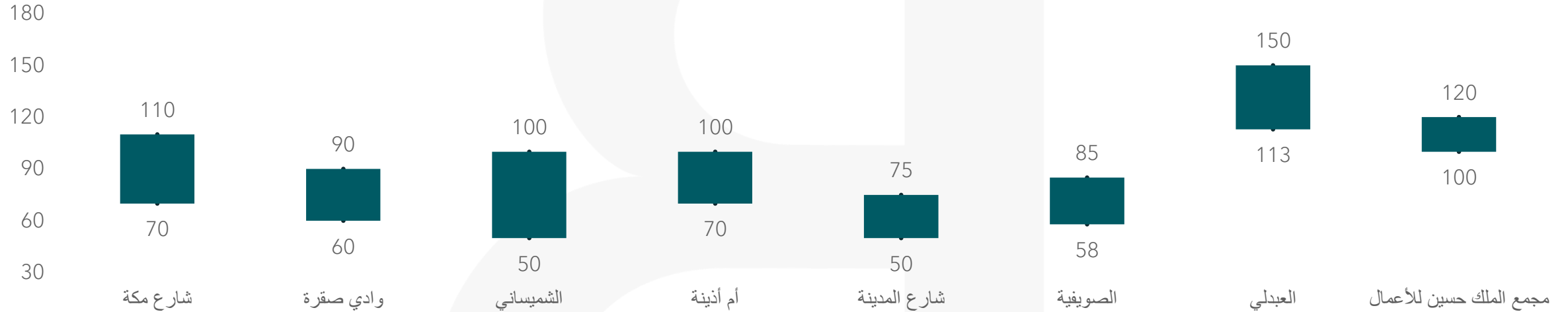
- تحتفظ منطقة العبدلي بصدارة المعدلات الإيجارية في عمّان، حيث تسجّل أعلى مستويات أسعار الإيجار للمتر المربع، ويرجع ذلك إلى ندرة الوحدات السكنية الفاخرة ذات المساحات الكبيرة. ويُساهم متوسط المساحة الأصغر للوحدات في العبدلي في رفع سعر الإيجار للمتر المربع، ما يعكس مكانتها الإستراتيجية وطبيعتها التنموية متعددة الوظائف، بينما تأتي منطقة عبدون في المرتبة الثانية بفارق ملحوظ، إذ توفر شققاً سكنية بمساحات أكبر تتراوح بين ٣٠ و ٥٠ متراً مربعاً، مع مستويات إيجار للمتر المربع أقل نسبياً، مما يجعلها خياراً مفضلاً للعائلات الباحثة عن مساحات أوسع خارج مركز المدينة، مع الحفاظ على جودة المرافق والخدمات.
- تتراوح معدلات العائد الإجمالي المتوقعة على الإستثمار الإيجاري بين ٥٪ إلى ٦٪ في معظم المناطق، مما يدل على أن معدلات أسعار البيع لا تزال مرتفعة نسبياً مقارنة بالعوائد الإيجارية الممكن تحقيقها، وأن فائض المعروض العقاري لا يزال قائماً في العديد من المناطق المتوسطة المستوى.

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

المصدر: الأبحاث الداخلية لشركة برايت ليفانت

### معدلات إيجار المساحات المكتبية في عمّان

كافة الأسعار مُقدّرة بالدينار الأردني للمتر المربع الواحد



- لا تزال منطقة العبدلي تمثل قطاعاً متميزاً للمساحات المكتبية الراقية، مع إيجارات تتراوح بين ١١٣-١٥٠ دينار أردني للمتر المربع، مدفوعة بالمساحات من الفئة الأولى والمستأجرين من القطاعات المؤسسية والمالية؛ ويظل المعروض محدوداً، مما يحافظ على الضغط التصاعدي على إيجارات المساحات المميزة ويعزز جاذبية المنطقة للمستثمرين.
- تسجل منطقة مشروع مجمع الملك حسين للأعمال إيجارات مميزة من الدرجة الثانية تتراوح بين ١٠٠-١٢٠ دينار أردني للمتر المربع، مما يوفر بديلاً شبه مثالي للمؤسسات والشركات التجارية التي تبحث عن مساحات خارج منطقة العبدلي المركزية مع حوافز ضريبية.
- ولقد قام مجمع الملك حسين للأعمال رسمياً بإعلان إنطلاق أعمال البنية التحتية للمرحلتين الثانية والثالثة، ممتدة على مساحة واسعة ضمن مخططها الرئيسي التوسعي. تتضمن المراحل الجديدة مكونات متعددة الاستخدامات: مباني مكتبية إضافية من الدرجة الأولى، وشقق فندقية/فنادق، ومتاجر، ومساحات خضراء، مع تركيز كبير على الاستدامة والبنية التحتية الذكية.
- يعكس التباين الإيجاري الواضح على تصنيف التدرج النوعي للمناطق - حيث تعد مناطق العبدلي/مجمع الملك حسين للأعمال لاستراتيجيات التأجير التي تركز على الشركات الأساسية؛ أما مناطق مكة/الشميساني/أم أذينة لاستراتيجيات التأجير التي تركز على الاستثمارات التطويرية ذات القيمة المضافة؛ ومناطق المدينة المنورة/وادي صقرة/الصوفية لاستراتيجيات التأجير التي تركز على الشركات الصغيرة والمتوسطة.



### توقعات النمو التدريجي المستدام لعام ٢٠٢٦ م مع نقاط المراقبة الرئيسية

#### نقاط المراقبة الرئيسية

#### المخاطر الجيوسياسية

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

#### 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

إن تيسير الإجراءات التنظيمية وآليات تسجيل الأصول العقارية وقواعد التملك للأجانب وتحديث قوانين الاستثمار الأجنبي قد يفتح الباب إلى إستقطاب شرائح استثمارية جديدة.

#### التوقعات قصيرة الأجل

#### الربع الرابع من عام ٢٠٢٥ م

من المرجح أن يشهد السوق حالة من الإستقرار في ظل التباطؤ الموسمي المعتاد. وبينما قد تشهد حجم التعاملات تراجعاً معتدلاً، إلا أنه من المتوقع أن تظل الأسعار ثابتة، مستفيدة من الأثر الإيجابي لقرار تخفيض أسعار الفائدة الأخير.

#### التوقعات متوسطة الأجل

#### ٢٠٢٦ م

تتجه التوقعات نحو تسجيل السوق نمواً تدريجياً مستداماً في مستويات الأسعار. وسيعتمد هذا التوجه على الأثر التراكمي لتراجع أسعار الفائدة في تعزيز القدرة الشرائية وإمكانية الحصول على التمويل العقاري، إلى جانب إستمرارية إنتعاش قطاع السياحة، وإستدامة وثبات تدفقات الإستثمارات المحلية والأجنبية.





مؤشر عمّان العقاري السكني (آربي 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.

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 بإملاكها معرفة متعمقة وخبرة واسعة ومتنوعة في القطاعات الحيوية لإدارة وتطوير الأصول والاستثمارات العقارية. تعزز شركة برايت ليفانت بأنها المؤسس والمدير الحصري لمؤشر عمّان العقاري السكني (آربي ARPI).

## الراعي الرئيسي

ليث النابلسي  
رئيس قسم المبيعات والتأجير  
laith@brightlevant.com

إليان نجيب مالك  
محلل مالي  
eliane@brightlevant.com

## للتواصل معنا

كينان 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 بإكتمالها أو موثوقيتها أو ملاءمتها لأي غرض من الأغراض. قد يتم تحديث أو تعديل أو سحب مؤشر عمّان العقاري السكني (آربي 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 وقيد 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.