قطاع الإنشاءات والإسكان في الأردن

تحديات مواءمة العرض والطلب وآليات التمويل

تشرين الأول ٢٠١٩

منتدى الاستراتيجيات الأردني
JORDAN STRATEGY FORUM

منتدى الاستراتيجيات الأردني
JORDAN STRATEGY FORUM

جاء تأسيس منتدى الاستراتيجيات الأردني ترسيخاً لإرادة حقيقية من القطاع الخاص بالمشاركة في حوار بناء حول الأمور الاقتصادية والاجتماعية التي يُعنى بها المواطن الأردني، ويجمع المنتدى مؤسسات وشركات رائدة وفاعلة من القطاع الخاص الأردني، إضافة إلى أصحاب الرأي والمعنيين بالشأن الاقتصادي؛ بهدف بناء تحالف يدفع نحو استراتيجيات مستدامة للتنمية، ورفع مستوى الوعي في الشؤون الاقتصادية والتنموية، وتعظيم مساهمة القطاع الخاص في التنمية الشاملة.

وقد تمّ تسجيل المنتدى بتاريخ 2012/8/30 بوصفه جمعيةً غير ربحية تحمل الرقم الوطني 2012031100026، وتقع ضمن اختصاص وزارة الثقافة.

عمان، الأردن
ت: 6476 566 6 962+
ف:6376 566 6 962+

جدول المحتويات

مقدمة 4

قطاع الإنشاءات والإسكان في الأردن: بعض المشاهدات 8

الخلاصة 16

توصيات منتدى الاستراتيجيات الأردني 21

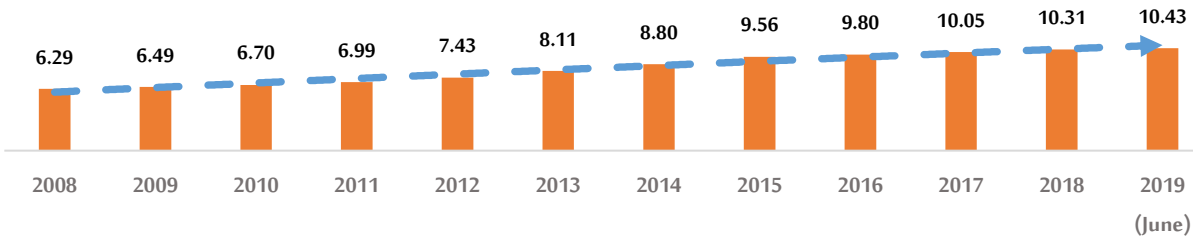
1. مقدمة

يُعد قطاع الإنشاءات من القطاعات الأساسية في أي اقتصاد. يشكّل بناء المنازل والمصانع والمكاتب والمدارس جزءاً من أنشطة هذا القطاع إلى جانب إنشاء البنية التحتية مثل الطرق والجسور والموانئ والمطارات والسكك الحديدية وغيرها. وُيعنى هذا القطاع أيضاً بأعمال صيانة وإصلاح المباني والبنى القائمة.

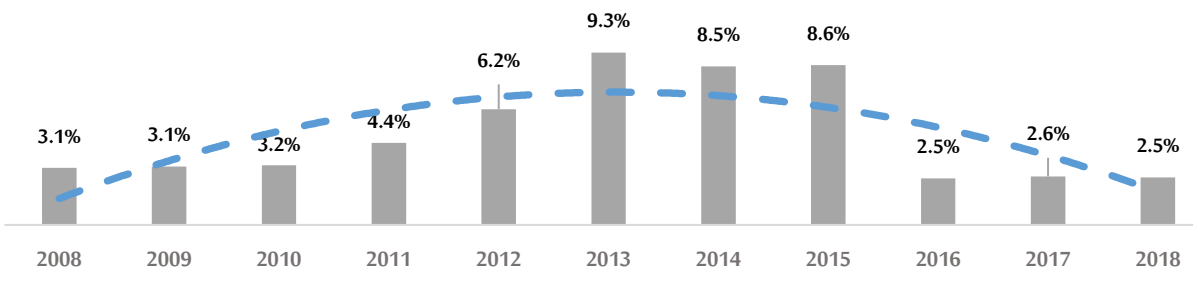
قطاع الإنشاءات له دور بارز في توليد الوظائف وتعزيز التنمية الاقتصادية، كما يعالج التحديات الاجتماعية والمناخية وتحديات الطاقة. كما يتمتع القطاع بصلات مباشرة وغير مباشرة مع القطاعات الأخرى، ولهذا فإنه يؤثر على النمو الاقتصادي والتنمية إضافة إلى مساهمته المباشرة في الاقتصاد. ويمكن في هذا السياق إيراد بعض الملاحظات العامة:

أولاً، شهد الأردن نمواً سكانياً من 6.29 مليون نسمة في عام 2008 إلى أكثر من 10.4 مليون نسمة في حزيران 2019. حيث شهدت المملكة معدلات نمو سكاني عالية خلال السنوات الماضية، ويُعزى النمو "غير الاعتيادي" للسكان ما بين الأعوام 2012-2015 بشكلٍ أساسي إلى تدفق السوريين بشكل كبير إلى الأردن (دائرة الاحصاءات العامة).

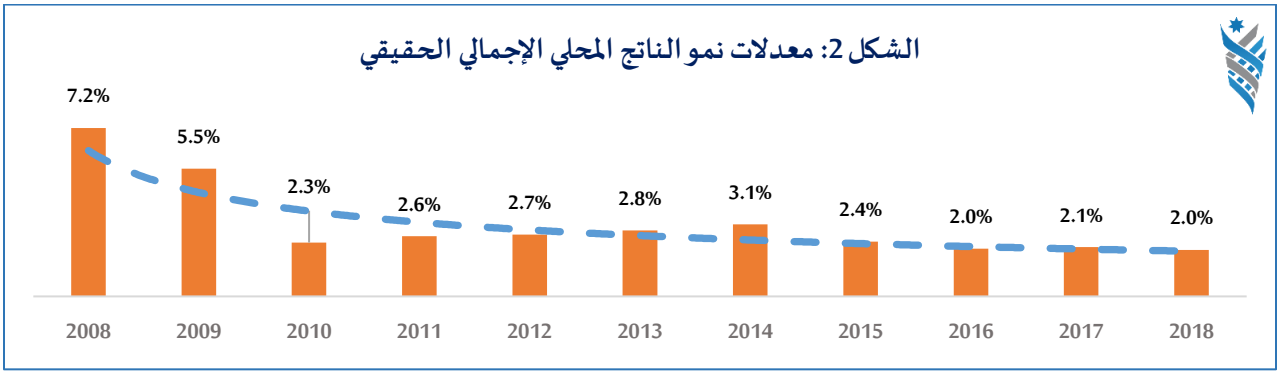
الشكل 1 أ: سكان الأردن (بالمليون)



الشكل 1 ب: معدلات النمو السكاني

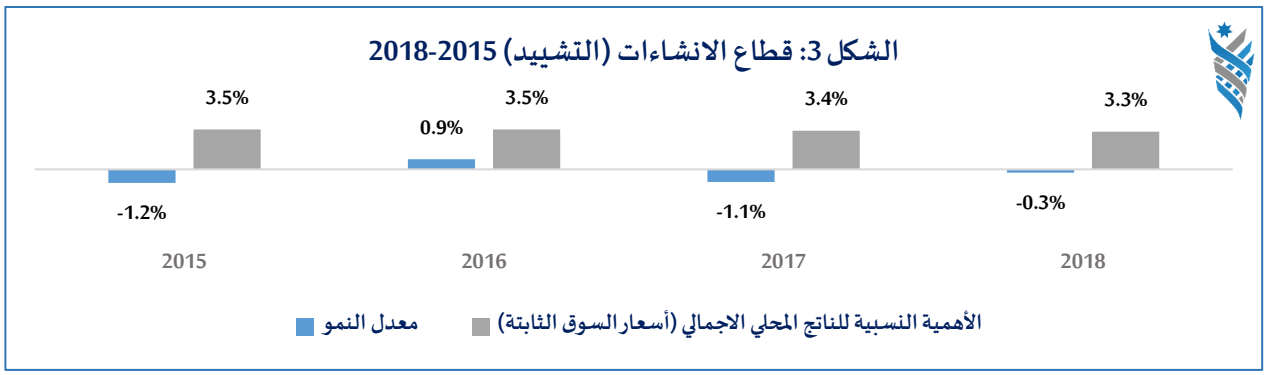


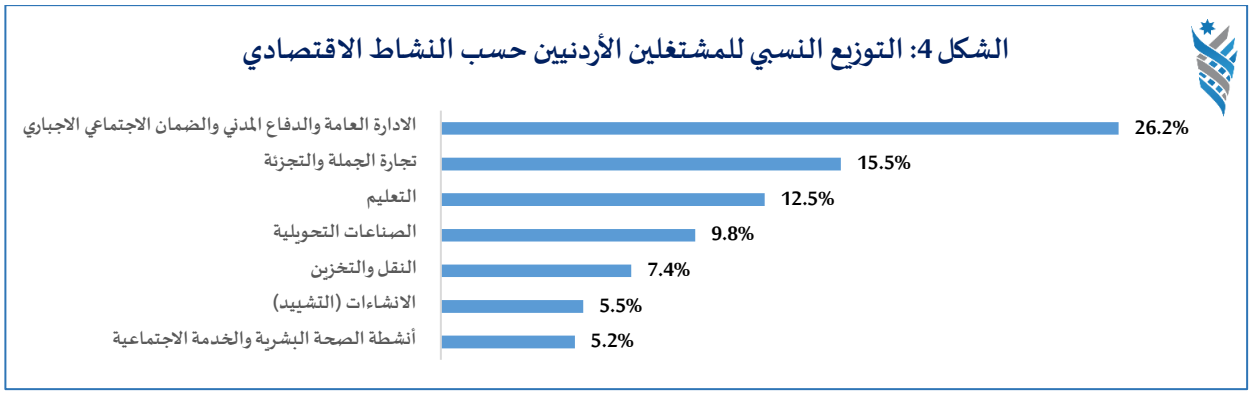
ثانياً، على الرغم من الركود الاقتصادي والأزمة المالية العالمية عام 2008، وعدم الاستقرار الإقليمي وإغلاق الحدود العراقية والسورية، فقد تمكن الاقتصاد الأردني من تحقيق معدلات نمو إيجابية (الشكل 2).



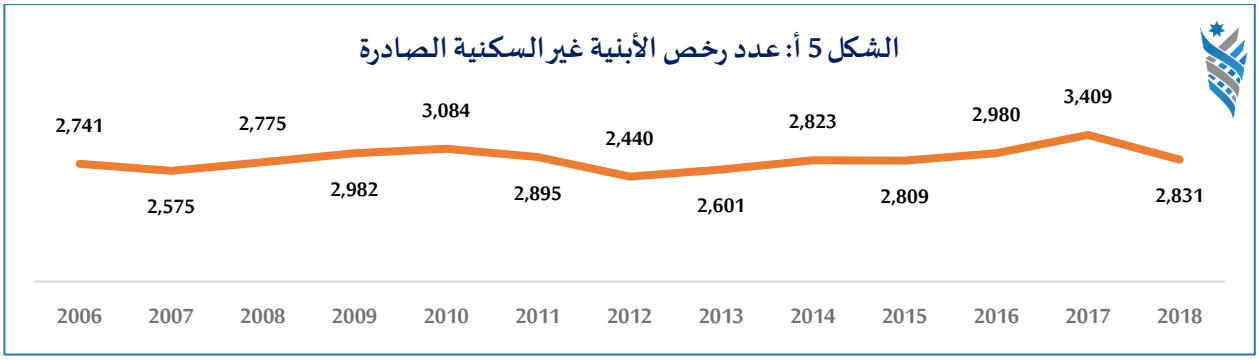
وفقاً للمؤشرات التي تظهر أن الأردن شهد "معدلات نمو سكاني عالية" و "معدلات نمو اقتصادي إيجابية"، يمكن توقع أن قطاع الإنشاءات بشكلٍ عام وقطاع الإسكان على وجه الخصوص سيشهد معدلات نمو مماثلة، إلا أن الأرقام تشير إلى أنه على الرغم من النمو السكاني خلال الأعوام الماضية، إلا أن ذلك النمو لم يواكبه توسع مماثل في نشاط البناء.

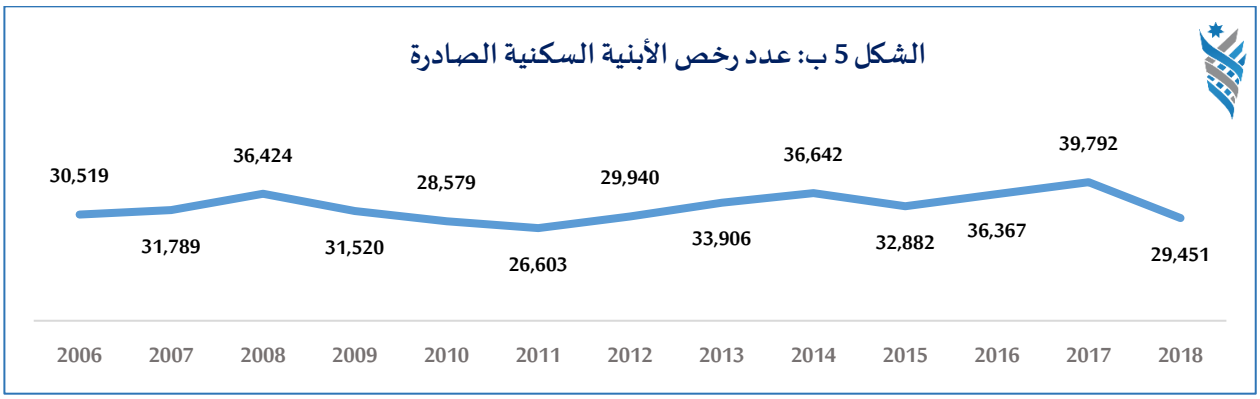
ضمن هذا السياق، شهد قطاع الإنشاءات نمواً سالبا خلال السنوات 2015، 2017، و2018 الا أن نسبة مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي بقيت تتراوح ما بين 3.0% الى 3.5% (البنك المركزي الأردني / التقرير السنوي 2018). بالإضافة إلى ذلك، فان قطاع الإنشاءات في الأردن يعتبر من أعلى القطاعات توظيفاً للأيدي العاملة في الاقتصاد، فخلال الفترة 2015-2018 كان هذا القطاع السادس من حيث عدد العاملين فيه (دائرة الاحصاءات العامة).

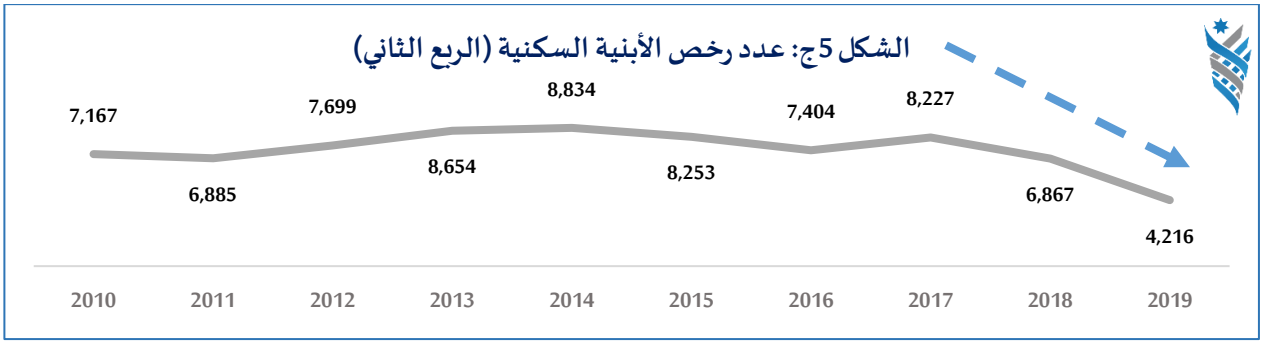




من الملاحظ أن أداء قطاع الانشاءات في شقيه السكني وغير السكني كان متقلباً خلال السنوات الماضية، إلا أن اعداد الرخص الممنوحة للغايات السكنية وغير السكنية قد تراجعت بشكل غير مسبوق مع بداية العام 2018 واستمر هذا الانخفاض، في الشق السكني، حتى الربع الثاني من العام 2019. (دائرة الاحصاءات العامة).







وفي سياق الملاحظات المذكورة أعلاه، فإن ورقة السياسات هذه التي أعدها منتدى الاستراتيجيات الأردني تركز على ثلاثة أهداف، وهي:

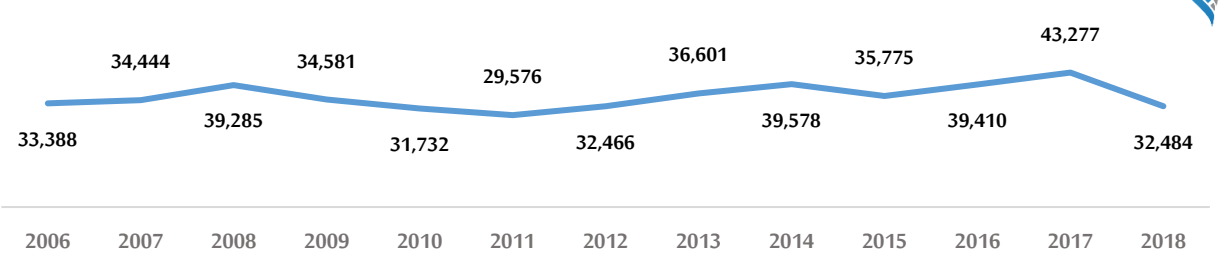
1. تقديم ملاحظات عامة حول قطاع الإنشاءات الأردني بشكلٍ عام وقطاع الإسكان بشكلٍ خاص.
2. تقديم بعض توصيات السياسة التي تهدف إلى تعزيز نمو قطاع الإسكان.
3. استعراض سريع لتجارب بعض الدول (السعودية والمغرب) في تحفيز وتمكين الطلب على الإسكان.

2. قطاع الإنشاءات والإسكان في الأردن: بعض المشاهدات

أ) رخص البناء:

خلال الفترة الممتدة ما بين الأعوام 2006-2018، تراوح إجمالي عدد رخص البناء بين 29,576 رخصة كحد أدنى و43,278 رخصة كحد أعلى (دائرة الاحصاءات العامة). إلا ان العام 2018 شهد أكبر انخفاض في عدد الرخص (-25.3%).

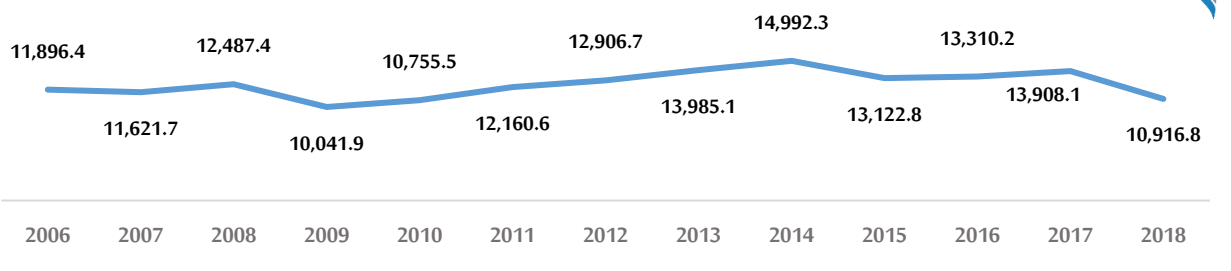
الشكل 6: مجموع عدد رخص البناء



ب) المساحة الإجمالية لرخص البناء:

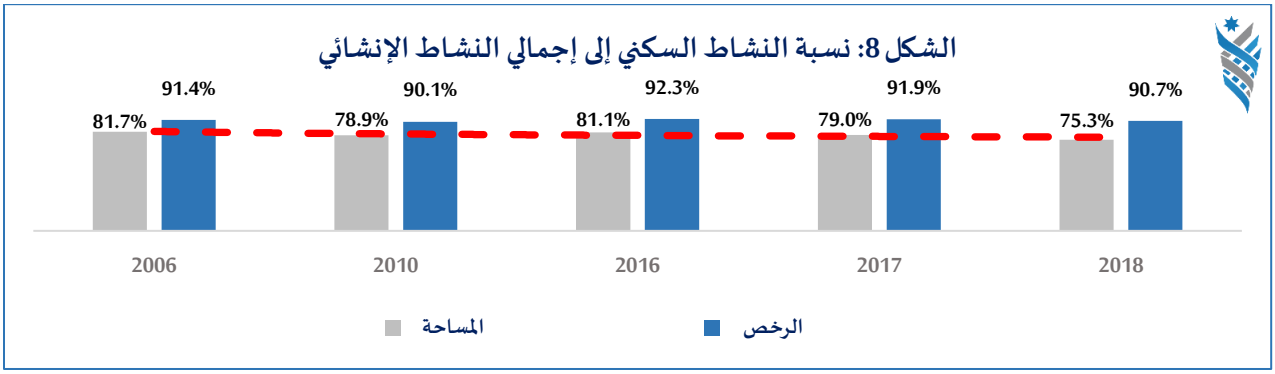
خلال الفترة الممتدة ما بين الأعوام 2006-2018، تراوحت المساحة الإجمالية لرخص البناء ما بين(10,041,900) متر مربع كحد أدنى في عام 2009 و (14,992,300) متر مربع كحدٍ أعلى في عام 2014. ومع ذلك، شهد عام 2018 أكبر نسبة انخفاض في اجمالي المساحة المرخصة (بنسبة -21.5%).

الشكل 7: إجمالي المساحة المرخصة (000 متر مربع)



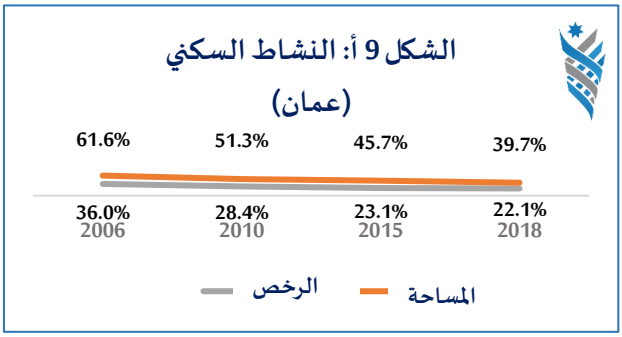
ج) الرخص السكنية:

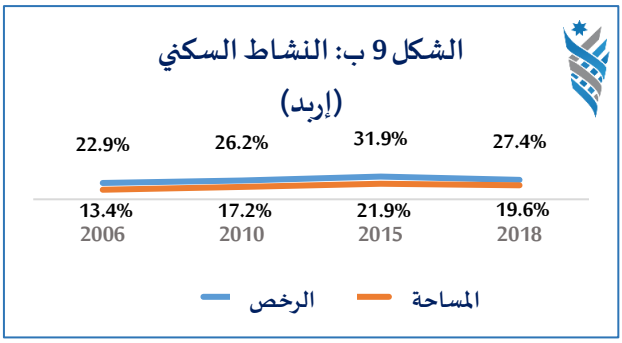
تمثل الرخص السكنية حوالي 90% من إجمالي عدد الرخص. أما من حيث المساحة المرخصة، فإن نسبة القطاع السكني قد تراجعت من 81.7% في عام 2006 إلى 75.3% في عام 2018.

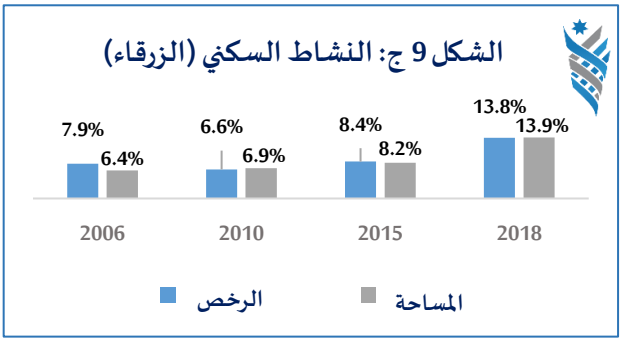


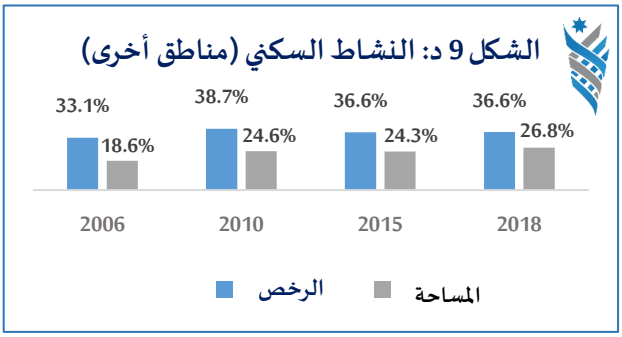
د) أداء قطاع الإسكان في المملكة:

خلال الأعوام (2006-2018) كان أداء قطاع الإسكان متبايناً في العاصمة عمان والمحافظات الأخرى، حيث تراجعت حصة العاصمة عمان من اجمالي عدد التراخيص والمساحة الكلية السكنية، على عكس بعض المحافظات الأخرى.









و) العرض والطلب في سوق الإسكان:

عند النظر إلى عدد تصاريح المباني السكنية الجديدة وإضافات المباني القائمة، تقدّم دائرة الإحصاءات العامة معلومات حول العدد الإجمالي "للوحدات السكنية" لكل منها ومساحتها الإجمالية (ألف متر مربع). على سبيل المثال، في عام 2018، كان متوسط مساحة الوحدة السكنية يساوي 178.3 متر مربع (3,677,000 متر مربع / 20,628 وحدة سكنية). وبالمثل، يمكن تقدير عدد الوحدات السكنية لكل تصريح في عام 2018 والذي يساوي 3.6 (20,628 وحدة سكنية / 5,786 تصريح).

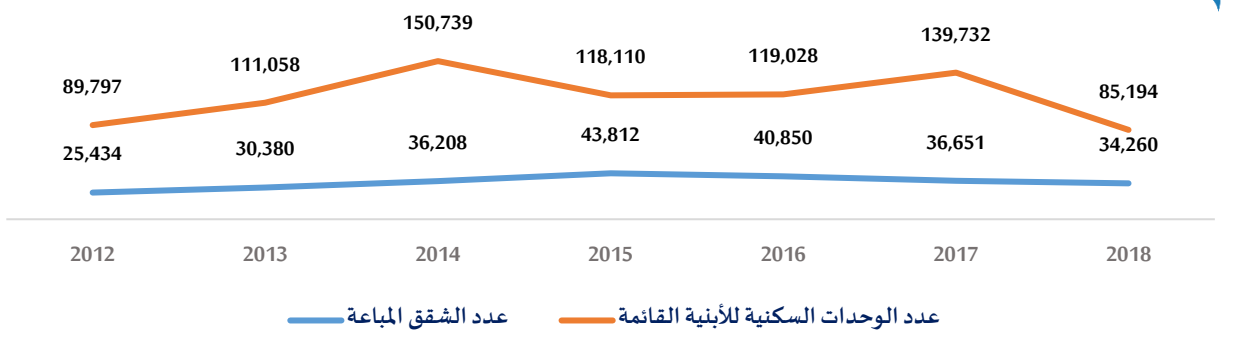
الجدول (1): رخص المباني السكنية الجديدة والإضافات الخاصة بالمباني القائمة

السنة	عدد الرخص (الجديدة + إضافات المباني القائمة)	عدد الوحدات السكنية	إجمالي المساحة (متر مربع)	متوسط مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)	متوسط عدد الوحدات السكنية لكل تصريح
2006	12,623	37,719	6,683,000	177.2	3
2007	10,191	30,143	5,202,000	172.6	3
2008	8,732	37,111	5,121,000	138	4.3
2009	10,677	23,658	4,200,000	177.5	2.2
2010	8,447	25,029	4,557,000	182.1	3
2011	8,841	38,382	6,482,000	168.9	4.3
2012	9,057	38,788	6,717,000	173.2	4.3
2013	9,763	45,319	7,192,000	158.7	4.6
2014	9,235	50,835	7,010,000	137.9	5.5
2015	7,206	33,047	5,661,000	171.3	4.6
2016	6,611	26,295	4,817,000	183.2	4
2017	5,711	23,624	4,290,000	181.6	4.1
2018	5,786	20,628	3,677,000	178.3	3.6

تجدر الإشارة إلى أن إجمالي عدد الوحدات السكنية قد شهد انخفاضاً مستمراً من ذروته التي بلغت 50,835 وحدة في العام 2014 إلى 20,628 وحدة بحلول نهاية عام 2018. ويلاحظ أن متوسط مساحة الوحدة السكنية بالمتر المربع لم يتغير تقريبا منذ العام 2006، وهذا يؤشر الى ان نمط البناء لم يواكب التغييرات الاجتماعية وطبيعة الطلب المتغيرة، وهو ما قد يفسر أيضا ظاهرة عدم مواكبة المعروض من الوحدات المطلوبة في السوق. ويفسر كذلك وجود فائض في السوق في بعض المساحات والشقق المعروضة.

خلال الأعوام 2012-2018، وعلى افتراض أن متوسط عدد الوحدات السكنية لكل مبنى سكني تم ترخيصه وقائم يساوي 4,3 وحدة سكنية و 4,6 و 5,5 و 4,6 و 4,0 و 4,1 , و 3,6 وحدة سكنية على التوالي (جدول رقم 1)، وهذا يعني ان عدد الوحدات السكنية للأبنية القائمة والمرخصة يقدر بـ*(عدد التراخيص للأبنية القائمةXمتوسط الوحدات السكنية لكل رخصة جديدة)* في العام 2018 بلغ حوالي 85,194 وحدة سكنية، وبذلك فإنه مع مقارنة هذه الأعداد بعدد الشقق المباعة، يمكن الاستنتاج بأن **العرض أكبر وبكثير من الطلب في سوق الإسكان، وهو ما يستوجب البحث في أسبابه.**

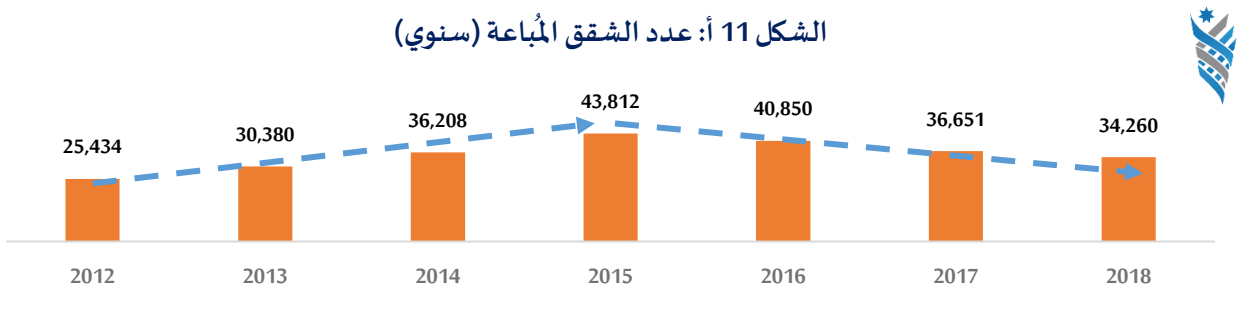
الشكل 10: عدد الوحدات السكنية للأبنية المرخصة والقائمة وعدد الشقق المباعة



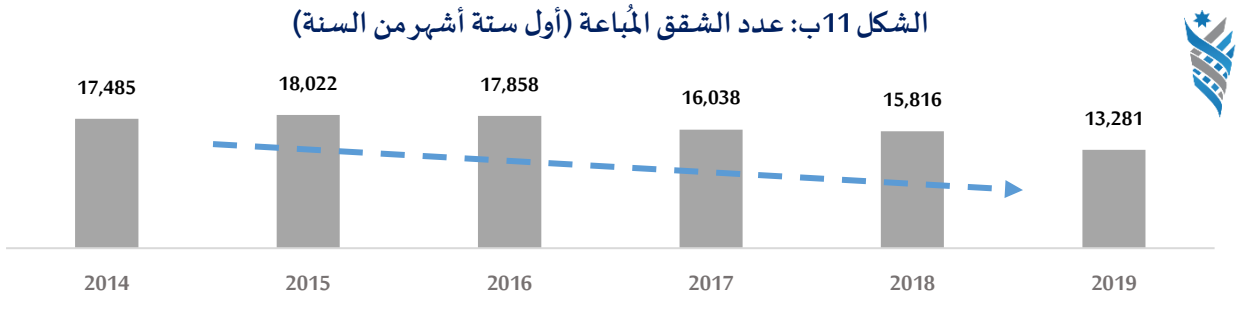
- *عدد الوحدات السكنية للأبنية القائمة تم احتسابها بناء على عدد التراخيص للأبنية القائمة Xمتوسط الوحدات السكنية لكل رخصة جديدة*

وتشير بيانات دائرة الأراضي والمساحة المتاحة إلى تراجع في إجمالي عدد الشقق السنوي ونصف السنوي التي تم بيعها ما بين عام 2013 وحزيران 2019.

الشكل 11 أ: عدد الشقق المُباعة (سنوي)



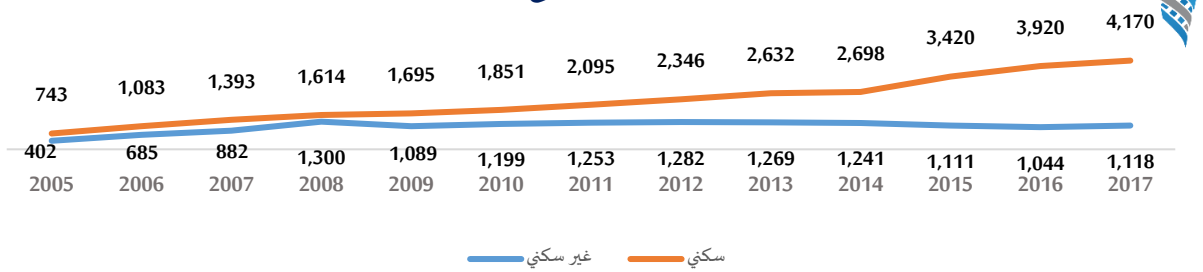
الشكل 11ب: عدد الشقق المُباعة (أول ستة أشهر من السنة)



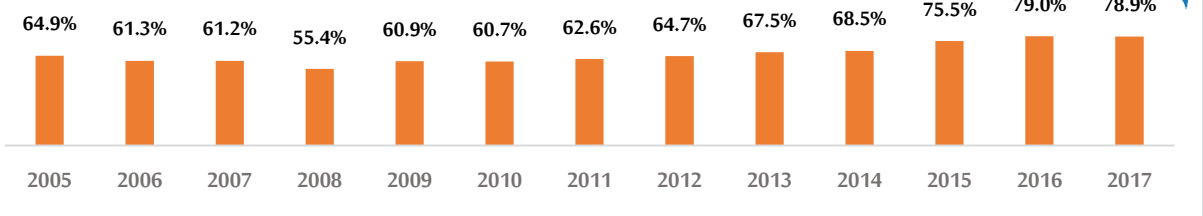
ز) قطاع الإسكان وآليات التمويل:

من المهم أيضاً ضمن ذات السياق الإشارة إلى أن حجم القروض السكنية كانت تنمو بمعدل أسرع من إجمالي القروض غير السكنية (الشكل 12). حيث أنه وبناءً على تقارير الاستقرار المالي الصادرة عن البنك المركزي الأردني، تراوحت قروض الإسكان المقدمة للأفراد ما بين 55.4% و78.9% من إجمالي القروض العقارية في نهاية عامي 2008 و2017 على التوالي. وهذا يشير الى إقبال البنوك التجارية لتسهيل الإقراض للغايات السكنية بسبب طبيعة السوق وإمكانيات الرهن وضمان أصل الدين.

الشكل 12: مكونات قروض قطاع العقار(مليون دينار)

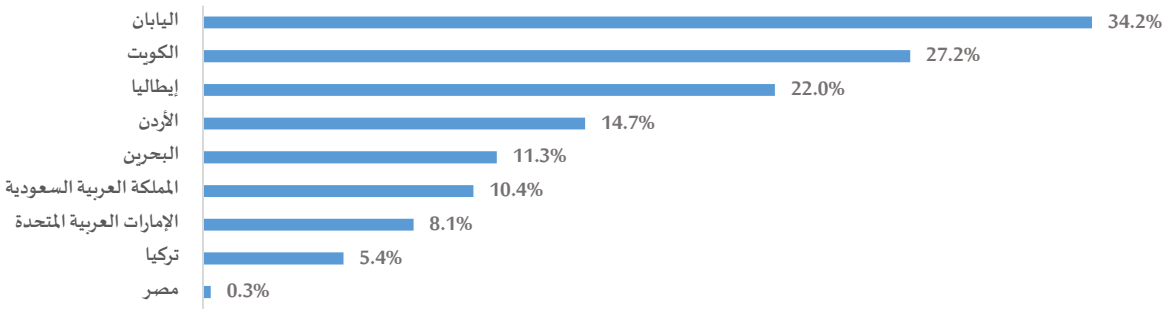


الشكل 13: نسبة القروض السكنية للأفراد الى اجمالي القروض العقارية



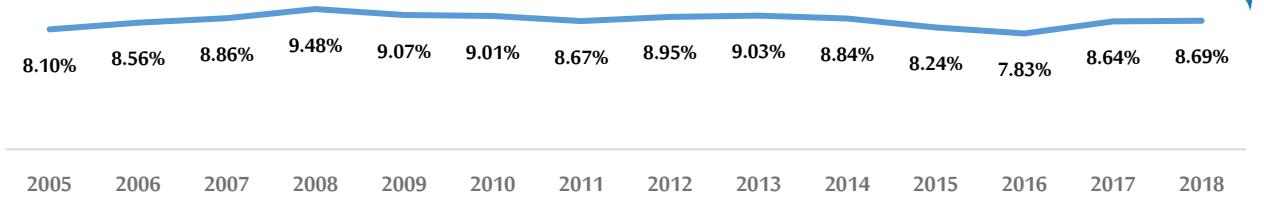
من المفيد أيضاً وضع قروض الإسكان للأفراد في الأردن ضمن المنظور الدولي. استنادًا إلى تقرير الاستقرار المالي لعام 2017 الصادر عن البنك المركزي الأردني، فإن قروض الإسكان للأفراد بلغت 14.7% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2017، مما يجعلها في مرتبة متوسطة ما بين دول العالم، حيث ترتفع مثل هذه النسبة في دول مثل اليابان وإيطاليا، فيما تنخفض في دول مثل تركيا ومصر.

الشكل 14: نسبة القروض السكنية الى الناتج المحلي الاجمالي (2017)



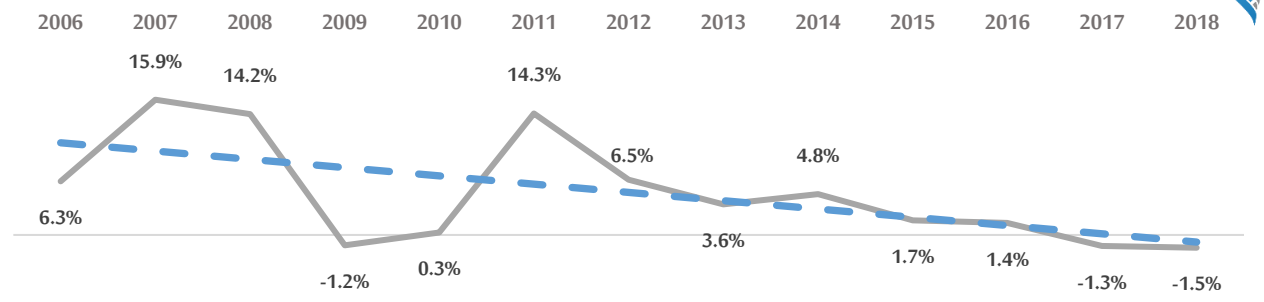
وفيما بقي متوسط سعر الفائدة المرجح على القروض والسلف المقدّمة ثابتًا في حدود 8% إلى 9%، وهذه النسبة تعتبر مرتفعة إذا ما قورنت بمستوى الدخول، وترتب أعباء كبيرة على ذوي الدخل المحدود.

الشكل 15: متوسط سعر الفائدة المرجحة على القروض والسلف المقدمة



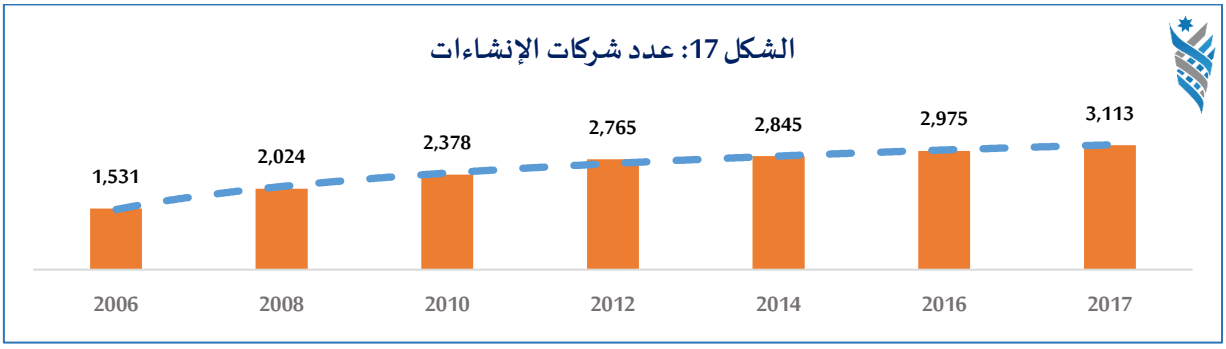
بناءً على تقديرات البنك المركزي، انخفض "مؤشر أسعار العقارات / السكني" بنسبة 1.2% في عام 2009، وبنسبة 1.3% في عام 2017، وبنسبة 1.5% في عام 2018. إلا أنه وفي الأعوام 2007 و2008 و2011، ارتفع هذا المؤشر بنسبة 15.9% و14.2% و14.3% على التوالي.

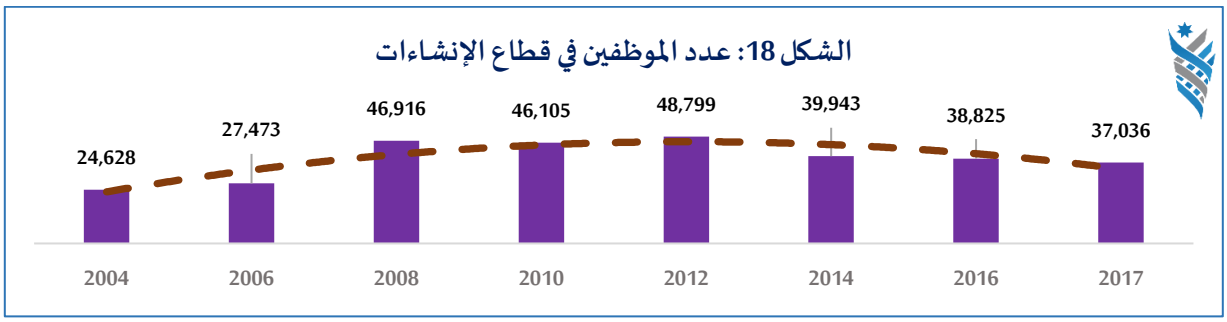
الشكل 16: النسبة المئوية للتغير في مؤشر أسعار العقارات السكنية



ح) التوظيف في قطاع الإسكان:

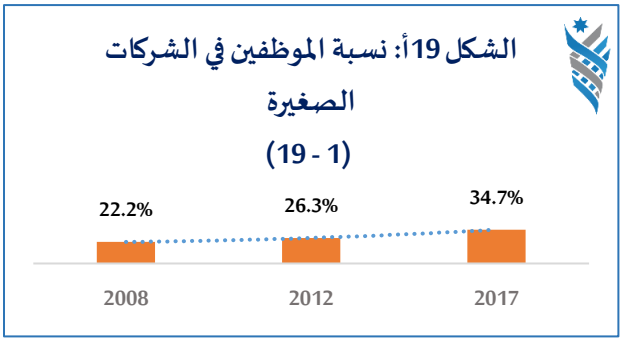
على عكس تراجع الحجم الكلي (المساحة) لرخص البناء الجديدة بشكل عام، والرخص السكنية الجديدة على وجه الخصوص، من المهم الإشارة أن إجمالي عدد شركات الإنشاءات قد ارتفع من 1,531 في عام 2006 إلى أكثر من 3000 بحلول نهاية عام 2017 (دائرة الإحصاءات العامة). ومع ذلك، فإن عدد موظفي قطاع الإنشاءات أخذ في التراجع منذ عام 2012 (الشكل 18) ولعل السبب يكمن في النظام الضريبي الذي يعفي الشركات من بعض أنواع الضرائب.

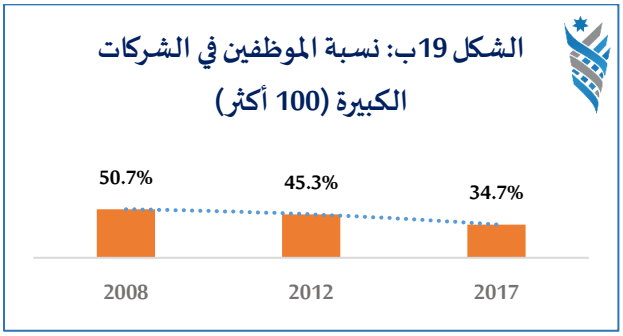




أدت زيادة عدد شركات الإنشاءات وانخفاض إجمالي مستويات العمالة في قيام الشركات الأصغر (المكونة من 1 إلى 19 فردًا) بتوظيف نسب أكبر من إجمالي العاملين في القطاع.

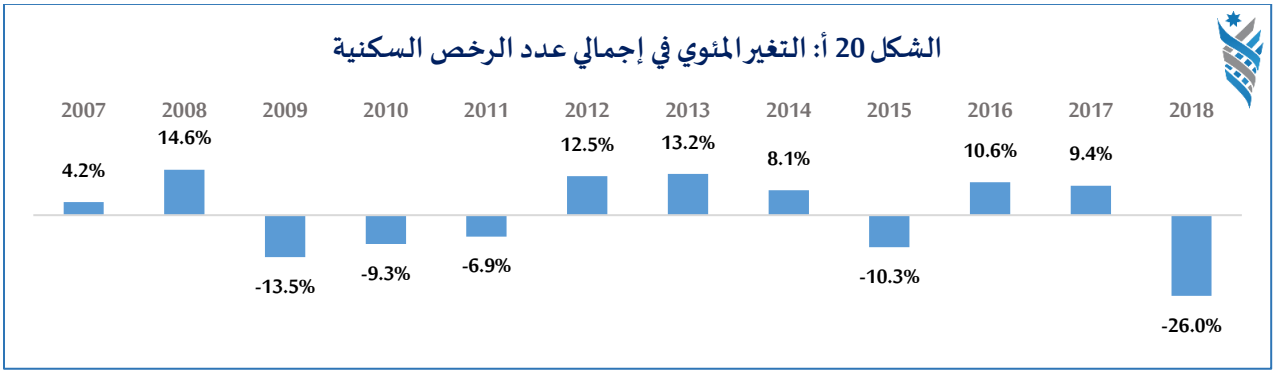
خلال العشر أعوام الماضية زادت عدد الشركات العاملة في قطاع الإنشاءات، وخاصة الصغيرة منها (التي توظف من 1 إلى 19 فردًا)، حيث ارتفعت حصة الشركات الصغيرة في توظيف إجمالي العاملين في القطاع من 22.2% في عام 2008 إلى 34.7% في عام 2017. بالمقابل، انخفضت حصة الشركات التي توظف 100 فرداً أو أكثر من 50.7% في عام 2008 إلى 34.7% في عام 2017. وهذا يعني أن الشركات الصغيرة تنمو من حيث مستويات التوظيف على حساب الشركات الكبيرة. وكذلك يعكس هذا الواقع ضعف شركات التطوير العقاري كبيرة الحجم والتي يمكن أن توفر التكاليف، أو تطرح منتجات عقارية تناسب مستويات الدخول المختلفة.

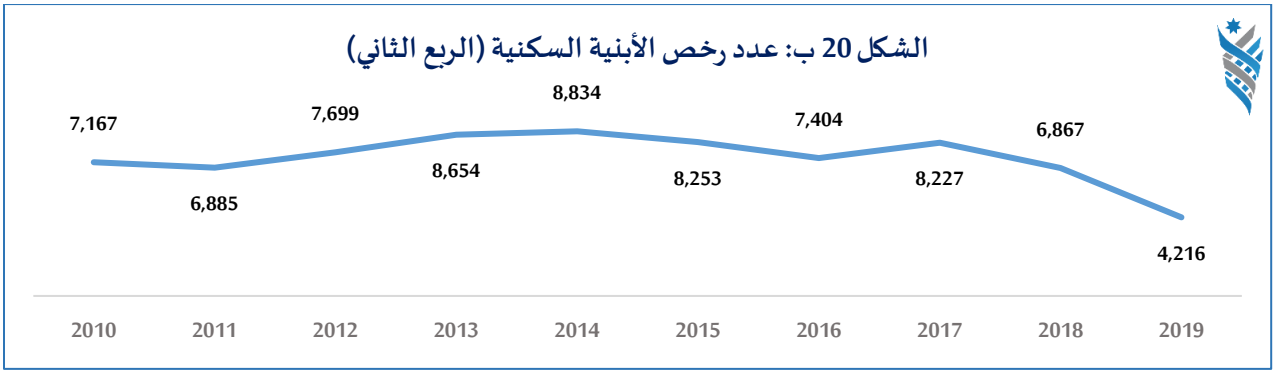




3. الخلاصة:

يمر الجانب السكني من قطاع الإنشاءات بأوقات عصيبة. حيث انخفضت النسب المئوية لعدد الرخص بنسبة 26% في عام 2018. وعلى أساس ربع سنوي، انخفض عدد الرخص السكنية من 6,867 رخصة (الربع الثاني 2018) إلى 4,216 (الربع الثاني 2019).





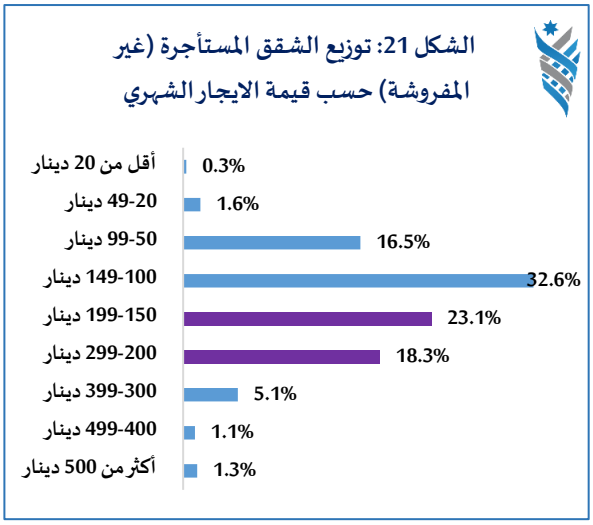
شهد القطاع تذبذباً في الأداء على مدى السنوات القليلة الماضية، ولعل هذا يعتبر سلوك طبيعي في القطاع بسبب ناتج عن ديناميكية العرض والطلب في السوق والوقت المطلوب ما بين انجاز البناء وبيعه، وهذا النمط يمكن ملاحظته على مدة السنوات الماضية، إلا ان العام الماضي والستة شهور الأولى من هذا العام يشيران الى حالة ضعف استثنائي.

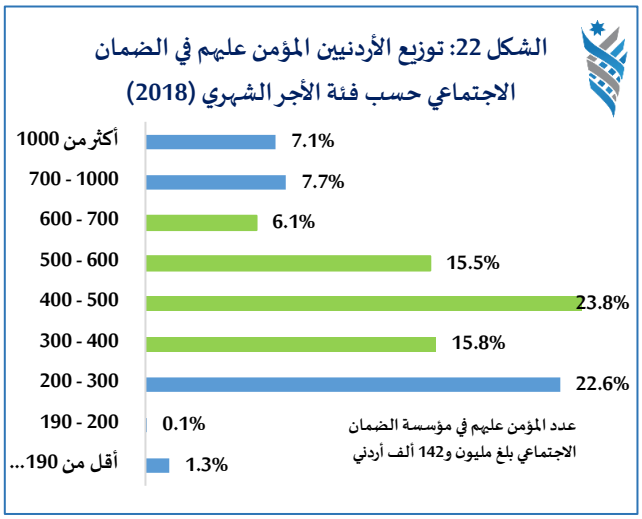
وهناك إمكانية لإحداث تغييرات في القطاع من حيث طبيعة المعروض من المنازل والشقق، واقتراح آليات لتسهيل عمليات التمويل، حيث ان هناك عدد كبير من الشقق المستأجرة والتي يمكن لمستأجريها التحول للتملك حال توفر الظروف الملائمة لذلك.

وبناءً على البيانات الصادرة عن دائرة الإحصاءات العامة لعام 2015، كان إجمالي عدد الشقق المستأجرة (غير المفروشة) يساوي 485,381 شقة. حوالي 90% من الإيجار الشهري لهذه الشقق (439,633 شقة) يتراوح ما بين 50 و299 دينار أردني. علاوة على ذلك 46.5% من الشقق المستأجرة غير المفروشة يتراوح إيجارها الشهري ما بين 150 – 399 دينار.

وبالنظر إلى التقرير السنوي لمؤسسة الضمان الاجتماعي لعام 2018، كان إجمالي عدد الأردنيين المؤمَّنين 1,141,879 شخص. حيث أن الأجر ال شهري لحوالي 61٪ منهم يتراوح بين 300 دينار و700 دينار أردني. مما يعني أن الطلب على وحدات سكنية مناسبة (من حيث المساحة والسعر) لفئة الدخل هذه لا يتواءم مع المعروض حالياً، ولذلك هناك ضرورة ملحة لوجود استراتيجية تساهم في زيادة إمكانية الحصول على التمويل يجب أن تعتمد على تصنيف مناسب للمستفيدين حسب فئات الدخل، مما يؤكد أهمية أن ينظر أصحاب العلاقة من القطاعين العام والخاص في توفير مساكن ملائمة للمستأجرين ومن يرغب الشراء بوحدات سكنية مناسبة من الناحية المالية.

إن البيانات أدناه تشير نظرياً إلى إمكانية إحداث مواءمة ما بين العرض والطلب في قطاع الإسكان. وفي شهر أيلول 2019، أطلقت الحكومة من مدينة المجد بمحافظة الزرقاء المرحلة الأولى من البرنامج الوطني للإسكان لذوي الدخل المتدني والمتوسط، ويجب دراسة تلك التجربة والاستفادة منها، حيث أن المبادرة الجديدة تتضمن تسهيلات مالية ومراعاة لظروف الراغبين بالاستفادة من تلك المبادرة.





ولا شك أن توفير السكن اللائق يعتبر أحد التحديات التي تواجه العديد من الدول، وفي هذا السياق تستعرض الورقة تجارب كل من السعودية والمغرب في كيفية مساعدة المواطنين الراغبين في الحصول على منزل، وبخاصة ما يعرف بـ"المشتري لأول مرة".

تجربة المملكة العربية السعودية في قطاع الإسكان:

قامت وزارة الإسكان السعودية بإطلاق عدة مبادرات لتسهيل الحصول على الحلول السكنية المتنوعة من خلال خطوات سهلة لرفع نسبة التملك للمواطنين المسجلين في قوائم وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، وذلك بالشراكة مع القطاع الخاص والجهات التمويلية، لتسريع عملية الحصول على المسكن الأول ضمن سعر وجودة مناسبين.

اعتمدت مبادرة وزارة الإسكان السعودية على خمسة مبادئ رئيسية وهي:

1. تسهيل ملكية الوحدات السكنية المناسبة.
2. تشجيع مشاركة القطاع الخاص في قطاع الإسكان بتكلفة معقولة.
3. تشجيع انطلاق "مطوري العقارات"
4. تشجيع المنظمات غير الحكومية في توفير الوحدات السكنية للفقراء.
5. جعل القوانين والأنظمة والتعليمات ذات الصلة صديقة للمستثمر لتشجيع الاستثمار الخاص في قطاع الإسكان.

وترتكز المبادرة إلى محورين أساسيين وهما:

- تمكين الطلب
- دعم العرض

تتضمن مرحلة تمكين الطلب ما يلي:

1. استحداث نظام الدعم السكني للمستحقين: وذلك باستقبال طلبات الدعم السكني وتحديد استحقاقها للدعم، وتحديد المنتج السكني المناسب لكل شريحة من المستفيدين بناء على المنطقة السكنية المطلوبة وحجم الأسرة والقدرة الشرائية لهم.
2. تحليل القابلية للتمويل والقدرة الشرائية للمواطنين: وذلك بالتعاون مع البنوك (بالاعتماد على دخل المواطن وعمره ومدى التزامه بتسديد الدفعات المترتبة).
3. تحديد نوع وحجم الدعم التمويلي لكل مواطن (مثل دعم الفائدة، ضمان الدفعة المقدمة، وضمان القروض للمواطنين غير القابلين للتمويل من البنوك)

تتضمن مرحلة دعم العرض ما يلي:

1. استحداث لجنة البيع على الخارطة: وهي جهاز مستقل يعطي ترخيص للمطور العقاري للبيع على الخارطة ويشرف على المشاريع، بحيث تعمل كجهة ضامنة من الحكومة لجميع الأطراف (البنوك، المواطنين، المطورين العقاريين)
2. إعطاء الحوافز للمطورين العقاريين فيما يتعلق باستقطاب العمالة والتمويل والقروض لتمكنهم من تطوير المشاريع السكنية المختلفة.
3. استحداث نماذج للشراكة مع القطاع الخاص **PPP**: بحيث تكون الشراكة بين الحكومة والمطورين العقاريين والبنوك لتنفيذ المشاريع السكنية المختلفة

الجدول 2: أسس تمكين الطلب ودعم العرض السكني / وزارة الإسكان السعودية

تصنيف المستفيدين	تمكين الطلب	دعم العرض
مقبول بنكيا / دخل متوسط فأعلى / والتزامات مقبولة	دعم الفائدة	وحدات الشراكات PPP / شراكة ما بين المطور العقاري والبنك والحكومة
شبه مقبول بنكيا / دخل متوسط فأعلى / والتزامات مرتفعة	برامج تمويل ميسر	وحدات الشراكات PPP / شراكة ما بين المطور العقاري والبنك والحكومة
غير مقبول بنكيا / دخل منخفض الى متوسط / والتزامات مرتفعة جدا	قرض الترميم / دعم الايجار / والايجار المنتهي بالتملك	وحدات سكنية منخفضة التكلفة
محدود الدخل	قرض الترميم / دعم الايجار	الاسكان التنموي / تعاونيات

تجربة المغرب في قطاع الإسكان:

اعتمدت مبادرة الحكومة المغربية في قطاع الإسكان على توفير ما يسمى بـ "الإسكان التضامني "للأسر التي لا تملك سكن بموجب شهادة صادرة من دائرة الاراضي او من الجهة المعنية. ويعتمد هذا البرنامج، كما يوحي الاسم، على توفير وحدات سكنية "منخفضة التكلفة" و "صغيرة الحجم" يتم بناؤها من قبل مطوري العقارات، بحيث يقوم المطور بتقديم الارض وتنفيذ جميع خدمات البنية التحتية في المشروع (طرق، إنارة، شبكات صرف صحي ....الخ).

يتم بيع الشقة للمستفيدين بدون قيمة ضريبة المبيعات، وبالمقابل تدفع وزارة المالية قيمة ضريبة المبيعات التي تساوي 20% للمطور كرديّات ضريبة على المشروع الذي قام به (وذلك بعد الانتهاء من تنفيذ الشقق واصدار سندات التسجيل)، كما تقدم الحكومة عدداً من الحوافز والإعفاءات من الضرائب والرسوم للمطورين مثل ضريبة الدخل على نفس المشروع، رسوم تسجيل الارض، رسوم نقل ملكية الشقق، والاعفاء من عوائد التنظيم

أما بالنسبة للمستفيدين، تقوم الحكومة بدعم فوائد قروض المستفيدين بحيث يصبح سعر الفائدة 2.2%، وفي بعض الأحيان بسعر فائدة صفر% للسكن الشعبي، وذلك من خلال صناديق سيادية تستقطب منح من هيئات ومنظمات وحكومات دولية تعنى بتوفير السكن الميسر للفئات المستهدفة في دولة المغرب. أما الفئات المعوزة وليس لها دخل، فيتم تقديم أراضي مجانية لإنشاء شقق بمناطق بحاجة للتنمية لوجود السكن الصفيح.

4. توصيات منتدى الاستراتيجيات الأردني:

1. وضع إطار تشريعي وقانوني مستقر لتنظيم عمل القطاع.

2. إقرار استخدامات الأراضي في مختلف محافظات المملكة، وإعداد برامج لتطوير الضواحي وفق أسس واضحة ومنها إعفاءات وامتيازات وحوافز تشجيعية للمطورين والمقاولين، وتقديم الخدمات الأساسية فيها بما يمكن من تنفيذ المشاريع الإسكانية للفئات السكانية المستهدفة.

3. تسريع إجراءات الموافقات الرسمية وتخفيض كلفتها

4. توفير بيانات محدثة حول الطلب في القطاع من خلال جهات مرجعية، وذلك بإجراء مسح لتحديد طبيعة الطلب على المساكن والعمل على تمكينه (ضمن المناطق السكنية المختلفة، وتيسير تمويله)

5. قيام كل من وزارة الأشغال العامة والإسكان والمؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري بوضع استراتيجية واضحة للدعم السكني بالتعاون مع المجالس المحلية والبلديات، لضمان حصول مختلف الشرائح على المسكن الأول بالجودة والسعر المناسبين.

6. وضع استراتيجية لتحديد الأسر الفقيرة المحتاجة للدعم السكني، وذلك بتعاون وزارة الأشغال العامة والإسكان مع الجمعيات الخيرية للوصول إلى هذه الأسر الفقيرة، وتوفير المساكن المناسبة للانتفاع بها.

7. تخصيص نسبة من الأراضي التي تمتلكها للحكومة للمشاريع الإسكانية

8. تعزيز الشراكة مع القطاع الخاص وذلك بتطوير علاقة تعاقدية بين الحكومة والقطاع الخاص تضمن توفير المنتجات السكنية المناسبة، وذلك عن طريق:
   - تعاون الحكومة مع البنوك لتقديم التسهيلات الائتمانية لتناسب مختلف الشرائح الاجتماعية، وتيسير حصولها على المسكن الأول، وتخفيض أسعار الفائدة على الشقق والمساكن محددة المساحة، بالإضافة إلى تنويع التسهيلات المالية المقدمة للمواطنين بحسب قدرتهم الشرائية وقابليتهم للتمويل.
   - تعاون الحكومة مع المطورين العقاريين والمقاولين بإعطائهم الحوافز والإعفاءات للمشاريع الإسكانية لذوي الدخل المحدود، بما يمكن من توفير منتجات سكنية مدعومة لمختلف الشرائح.

- قيام الحكومة بإطلاق منصة لتيسير عملية مساهمة الأفراد والمنظمات وشركات القطاع الخاص في المجال الخيري السكن، لضمان توحيد الجهود في هذا الإطار.

9. تبني البرامج المختلفة والتقنيات الحديثة لتقليل التكلفة في المشاريع الإسكانية مثل البناء بالقوالب الجاهزة، والبيع على الخارطة.

10. مأسسة كفالة حسن التنفيذ في المشاريع الإسكانية وتحديد فتراتها الزمنية.

11. تطوير شركات متخصصة لإدارة المرافق السكنية والإشراف عليها، ووضع الأطر القانونية المناسبة لذلك.

12. الاستثمار في الأيدي العاملة المدرجة في القطاع، واعتماد معايير لضمان الجودة بغض النظر عن طبيعة المساكن.

13. دعم الإسكانات ذات الكثافة السكانية، وإطلاق نظام متكامل للبنية التحتية والنقل والأماكن العامة والمدارس، والبدء بتشجيع البناء العامودي بدل الأفقي لما لذلك من أثر على الكلف سواء بالنسبة للمطور أو الحكومة فيما يخص البنية التحتية.

14. تشجيع انشاء صناديق الادخار من أجل السكن، وتزويدهم بالحوافز المناسبة لضمان توفير وحدات سكنية مناسبة لجميع فئات الدخل.

15. تحفيز عمل مطوري العقارات في الأردن، بتقديم التسهيلات والحوافز المناسبة لعملهم لضمان توفير وحدات سكنية ملائمة لجميع فئات الدخل.

منتدى الاستراتيجيات الأردني
JORDAN STRATEGY FORUM

هاتف: ٦٤٧١ ٦٥٦٦ ٩٦٢+ فاكس: ٦٣٧١ ٦٥٦٦ ٩٦٢+
www.jsf.org info@jsf.org
@JSFJordan /JordanStrategyForumJSF