



المملكة الأردنية الهاشمية

تقرير وصفي للقطاع الاقتصادي الفرعي:

" العقارات "

استناداً إلى جداول المدخلات والمخرجات الاردنية

دائرة الإحصاءات العامة

مديرية الحسابات القومية

قسم المدخلات والمخرجات

إعداد

طلال الهزايمة

تموز 2011

## قائمة المحتويات :

- 2..... ملخص تنفيذي للقطاع الفرعي (العقارات)
- 4..... مقدمة
- 5..... أهم مؤشرات قطاع العقارات

## قائمة الجداول:

- 3..... جدول (1): تعريفات
- 7..... جدول (2): ترتيب مساهمة قطاع العقارات الفرعي ضمن قطاع القطاعات الاقتصادية
- 8..... جدول (3): أعلى 10 قطاعات إقتصادية استخداماً لإنتاج قطاع العقارات
- 10..... جدول (4): نسبة الاستهلاك الوسيط المحلي لقطاع العقارات من الاستهلاك الوسيط الكلي
- 11..... جدول (5): نسبة الاستهلاك الوسيط المستورد لقطاع العقارات من الاستهلاك الوسيط الكلي

## قائمة الأشكال البيانية:

- 9..... الشكل (1): أهم مدخلات ومخرجات قطاع العقارات
- 12..... الشكل (2): مدخلات قطاع العقارات حسب مصدر المدخل (مصنع المحلي والمستورد)

## ملخص تنفيذي للقطاع الفرعي: (العقارات)

يعتبر قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال من القطاعات الهامة في الأردن من حيث مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي وذلك من خلال ما ظهر في جداول المدخلات والمخرجات التي تم بناءها بأساس عام 2006، حيث تم تقسيم الاقتصاد الوطني الى 81 قطاعاً فرعياً من ضمنها 6 قطاعات فرعية تمثل قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال. وتهدف الجداول بشكل رئيسي إلى تقديم صورة شاملة لكافة القطاعات الاقتصادية. وبعد دراسة وتحليل قطاع العقارات استناداً إلى جداول المدخلات والمخرجات تم التوصل إلى المؤشرات الرئيسية التالية:

- بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي 1.88%.
- بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات في الإنتاج الكلي 1.02%.
- بلغت حصة القيمة المضافة لقطاع العقارات 10.51 % ضمن القطاعات الفرعية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال.
- بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات في تعويضات العاملين 0.28 %.
- كان قطاع التجارة أكثر استخداماً لإنتاج قطاع العقارات.
- كان قطاع البنوك (المحلي) أكثر استهلاكاً من قبل قطاع العقارات نسبة إلى استهلاكه الوسيط.
- كان قطاع المنتجات النفطية المكررة (المستوردة) أكثر استهلاكاً من قبل قطاع العقارات نسبة إلى استهلاكه الوسيط.

جدول (1): تعريفات:

المفهوم	التعريف
الناتج المحلي الإجمالي	مجموع قيم السلع والخدمات النهائية التي ينتجها المجتمع خلال فترة زمنية محددة غالباً ما تكون سنة.
الإنتاج	نشاط يتم تحت إشراف ومسؤولية وحدة مؤسسية تستخدم العمل، ورأس المال، والسلع، والخدمات كمدخلات؛ لإنتاج مخرجات من السلع والخدمات. ولا بد من وجود وحدة مؤسسية تتحمل مسؤولية العملية الإنتاجية، وتمتلك أي سلع تنتج كمخرجات أو يحق لها أن تتلقى ثمناً أو تعويضاً مقابل الخدمة المقدمة.
القيمة المضافة	الإضافات والتحسينات التي يقوم المنتج بإضافتها إلى المنتج قبل تقديمه للاستهلاك.
تعويضات العاملين	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الرواتب والأجور المدفوعة نقداً والتي تتضمن الرواتب، والرواتب الإضافية، والمكافآت، والعلاوات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة، وذلك قبل إجراء أية حسميات لضرائب الدخل أو أية ضرائب على هذه البنود، كما تشمل الرواتب والأجور غير النقدية، والمزايا العينية التي تقدم للموظفين أو العمال كالسكن أو تذاكر السفر المجانية.</li> <li>▪ المساهمات المحتسبة أو المدفوعة فعلاً من قبل المنتجين لصالح عمالهم وموظفيهم في الضمان الاجتماعي أو صناديق تقاعد خاصة أو تأمين صحي أو تأمين ضد الحوادث أو على الحياة.</li> </ul>
الاستهلاك الوسيط	قيمة السلع والخدمات التي تستهلك كمدخلات وسيطة في عملية الإنتاج.
الاستهلاك المحلي	ما يستهلكه القطاع من السلع والخدمات المنتجة من قبل القطاعات الاقتصادية في الاقتصاد الوطني.
الاستهلاك المستورد	ما يستهلكه القطاع من السلع والخدمات التي يتم استيرادها من غير مقيم إلى مقيم.
مكونات الطلب النهائي	<p>يتكون الطلب النهائي من:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ الاستهلاك الأسري</li> <li>▪ مؤسسات غير ربحية لخدمة الأسر</li> <li>▪ الاستهلاك الحكومي</li> <li>▪ تكوين رأس المال الثابت الإجمالي</li> <li>▪ التغير في المخزون</li> <li>▪ الصادرات</li> </ul>

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، قسم المدخلات والمخرجات

## مقدمة:

يعتبر قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال من القطاعات الهامة في الأردن من حيث مساهمته في الناتج المحلي الإجمالي. ومن ناحية أخرى فإن النظام المصرفي المتطور يحسن من كفاءة القرارات المالية، ويوزع الموارد بشكل أفضل، ويضمن إستقرار تدفق الأموال لمختلف القطاعات الاقتصادية ويسارع في العوامل المؤدية إلى النمو، كما يوجد علاقة إرتباط قوية بين مستوى التطور المصرفي وتحقيق النمو الاقتصادي لأن خدمات هذا النظام الشاملة في الدفع وتسهيل التجارة وتقديم الإئتمان والإستثمار تسهم في تنشيط الاقتصاد وتوليد الدخل وزيادة الرفاهية.

ولإدراك أهمية وضع سياسة تنموية للقطاع المصرفي، لا بد من التعرف بداية على واقع القطاع المصرفي في الأردن قبل الشروع بوضع الخطط المستقبلية. وعليه: فقد قامت دائرة الإحصاءات العامة بإنتاج جداول المدخلات والمخرجات بكلفة مالية بلغت 1.2 مليون دينار أردني خلال عام ونصف؛ لإعطاء صورة شاملة عن كافة تشابكات القطاعات الاقتصادية.

ويشكل قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال في الاقتصاد الأردني جزءاً مهماً في الخارطة القطاعية حيث تم بناء جداول المدخلات والمخرجات بأساس عام 2006، ثم قسم الاقتصاد الوطني إلى 81 قطاعاً فرعياً من ضمنها 6 قطاعات فرعية تمثل قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال. وتهدف الجداول بشكل رئيسي إلى إحداث نقلة نوعية في عملية جمع وتبويب البيانات الإحصائية على المستوى القطاعي، وقياس التداخلات في العلاقة بين القطاعات الاقتصادية وصولاً إلى تقديم صورة شاملة عن الاقتصاد الأردني وتعامله مع العالم الخارجي. وتوفر الجداول أداة؛ لتحليل التشابكات القطاعية بين مختلف القطاعات الاقتصادية الهامة، وتحديد القطاعات الرائدة في عملية التنمية ومحركات النمو في الاقتصاد الأردني؛ لاستخدامها من قبل متخذي القرارات ورسمي السياسات ومعدّي البرامج التنموية، وكذلك استخدامها من قبل الباحثين والمحللين الاقتصاديين في القطاعين: العام والخاص، إضافة إلى إثراء نشاطات مراكز البحوث الوطنية والعالمية المتخصصة في هذا المجال.

ويركز هذا التقرير على تحليل قطاع العقارات استناداً إلى جداول المدخلات والمخرجات والذي يعد واحداً من القطاعات المصنفة ضمن قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال والمتمثل نشاطه في:

- الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
- الأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم.

## أهم مؤشرات قطاع العقارات:

### المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي:

بلغ مجموع مساهمة قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال في الناتج المحلي الإجمالي 17.83% من المجموع الكلي لمساهمة القطاعات الاقتصادية. وقد بلغت نسبة مساهمة قطاع العقارات في الناتج المحلي الإجمالي 1.88% محتلاً بذلك المرتبة 16 من بين أعلى القطاعات الاقتصادية مساهمة في الناتج المحلي الإجمالي والبالغ عددها 81 قطاعاً فرعياً.

### المساهمة في الإنتاج الكلي للإقتصاد:

بلغ مجموع مساهمة قطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال 10.28% من مجموع الإنتاج الكلي لمساهمة القطاعات الاقتصادية. واحتل قطاع العقارات المرتبة 4 من أعلى القطاعات الفرعية للقطاع الرئيسي مساهمة في الإنتاج الكلي والبالغ عددها 6 قطاعات فرعية بنسبة 9.94%، والمرتبة 25 من بين أعلى القطاعات الاقتصادية مساهمة في الإنتاج الكلي والبالغ عددها 81 قطاعاً فرعياً بنسبة 1.02%.

### المساهمة في القيمة المضافة الإجمالية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال:

تعرف القيمة المضافة اقتصادياً بأنها: الإضافات والتحسينات التي يقوم المنتج بإضافتها إلى المنتج قبل تقديمه للاستهلاك. بمعنى آخر: هي الفرق بين قيمة الإنتاج القائم (الإنتاج الرئيسي والأنشطة الثانوية الأخرى) وقيمة الاستهلاك الوسيط (المحلي والمستورد). وتجمع القيمة المضافة لكل القطاعات والمؤسسات مكونة (القيمة المضافة الإجمالية) وهي ما يعرف بالناتج المحلي الإجمالي، وتعبّر عن مقدار أو مساهمة القطاعات في تكوين الثروة الوطنية، وتعتبر وسيلة أساسية لتحقيق النمو الاقتصادي.

بلغت حصة القيمة المضافة لقطاع العقارات 10.51% ضمن القطاعات الفرعية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال محتلاً بذلك المرتبة الرابعة.

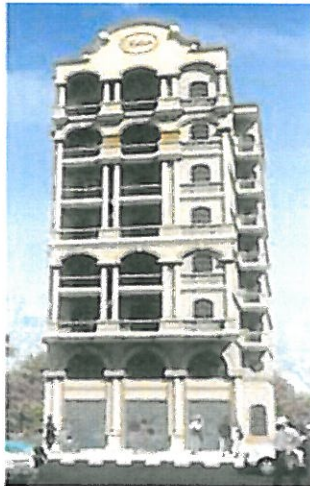
### المساهمة في الصادرات الوطنية:

بلغ مجموع الصادرات الوطنية للاقتصاد الأردني ما يقارب 6 مليارات دينار أردني. وتوزعت مساهمة القطاعات الاقتصادية في الصادرات الوطنية بنسبة 1.52% للقطاعات الفرعية لخدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال والبالغ عددها 6 قطاعات فرعية و 98.48% لباقي القطاعات الاقتصادية الأخرى.

لم يساهم قطاع العقارات بأي نسبة في الصادرات الوطنية وكذلك قطاعي خدمات الأعمال وملكية دور السكن.

### المساهمة في تعويضات العاملين:

توزعت مساهمة القطاعات الاقتصادية في تعويضات العاملين بنسبة 11.06% لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال و 88.94% لباقي القطاعات الاقتصادية الأخرى. واحتل قطاع العقارات المرتبة 5 من مساهمة القطاعات الفرعية لقطاع خدمات المال والتأمين والعقارات وخدمات الأعمال في تعويضات العاملين والبالغ عددها 6 قطاعات فرعية بنسبة 2.53%، والمرتبة 47 من بين أعلى القطاعات الاقتصادية مساهمة في تعويضات العاملين والبالغ عددها 81 قطاعاً فرعياً بنسبة 0.28%.



جدول (2): ترتيب مساهمة قطاع العقارات الفرعي ضمن قطاع القطاعات الاقتصادية:

المؤشرات	ضمن القطاعات الاقتصادية كافة والبالغ عددها 81 قطاعاً
الناتج المحلي الإجمالي	16
الإنتاج الكلي	25
تعويضات العاملين	47

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، قسم المدخلات والمخرجات





جدول (3): أعلى 10 قطاعات إقتصادية إستخداماً لإنتاج قطاع العقارات:

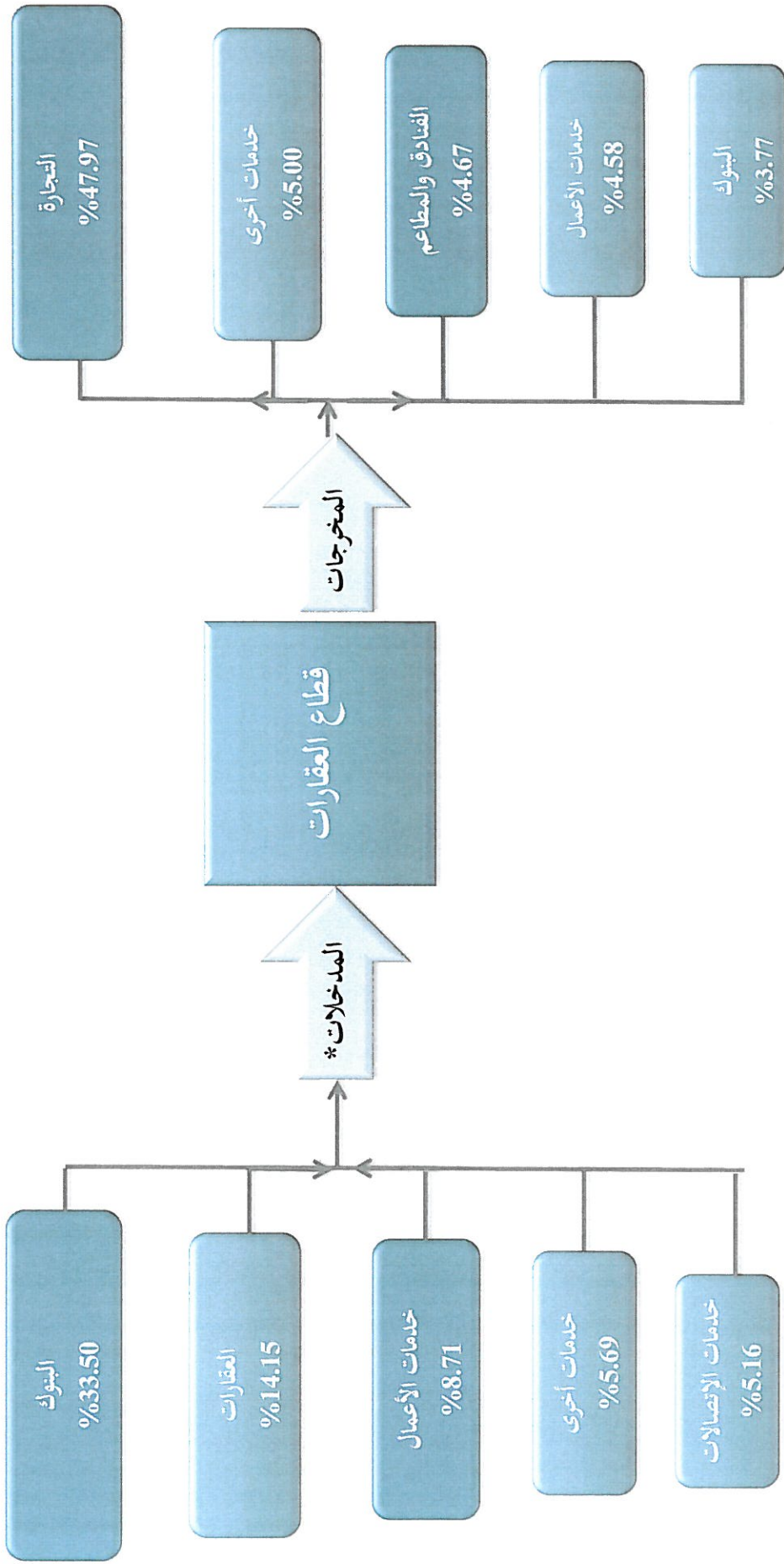
الرقم	القطاعات الإقتصادية	نسبة الإستهلاك (%)
1	التجارة	47.97
2	خدمات أخرى	5.00
3	الفنادق والمطاعم	4.67
4	خدمات الأعمال	4.58
5	البنوك	3.77
6	خدمات الإتصالات	3.33
7	الخدمات الصحية	3.20
8	التعليم	3.03
9	الإنشآت	2.40
10	صناعة الأثاث	1.74
	<b>مجموع إنتاج القطاع للإستهلاك الوسيط</b>	<b>98.93</b>
	<b>مجموع إنتاج القطاع لمكونات الطلب النهائي</b>	<b>1.07</b>
	<b>مجموع الإنتاج الكلي</b>	<b>100</b>

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، قسم المدخلات والمخرجات

ويبين الجدول 3 أعلى عشر قطاعات إقتصادية استخدمت لإنتاج قطاع العقارات. وتبين إستخدام القطاعات من إنتاج قطاع العقارات، حيث احتل قطاع التجارة المرتبة الأولى مستخدماً من إنتاج قطاع العقارات بنسبة 47.97%، وجاء قطاع خدمات أخرى في المرتبة الثانية بنسبة 5.00%، وقطاع الفنادق والمطاعم في المرتبة الثالثة بنسبة 4.67%. أما قطاع صناعة الأثاث جاء في المرتبة العاشرة بنسبة 1.74%.

ويلاحظ توزيع الإنتاج لقطاع العقارات ما بين الإستهلاك الوسيط بنسبة 98.93%، ومكونات الطلب النهائي بنسبة 1.07%.

الشكل (1) أهم مدخلات ومخرجات قطاع العقارات



\*المدخلات: تمثل نسب الاستهلاك الوسيط الكلي (المحلي والمستورد).

دائرة الإحصاءات العامة 2011

جدول (4): نسبة الاستهلاك الوسيط المحلي لقطاع العقارات من الاستهلاك الوسيط الكلي:

الرقم	القطاعات الاقتصادية	نسبة الاستهلاك (%)
1	البنوك	33.50
2	العقارات	14.15
3	خدمات الأعمال	8.71
4	خدمات أخرى	5.69
5	خدمات الإتصالات	5.16
6	الكهرباء	4.64
7	المنتجات النفطية المكررة	4.53
8	الإنشاءات	1.81
9	الفنادق والمطاعم	1.74
10	النقل البري	1.57
	مجموع الاستهلاك الوسيط المحلي للقطاع	98.04
	مجموع الاستهلاك الوسيط المستورد للقطاع	1.96
	مجموع الاستهلاك الكلي للقطاع	100

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، قسم المدخلات والمخرجات

تبين جداول المدخلات والمخرجات بشكل عام توزيع الاستهلاك الوسيط لكافة القطاعات الاقتصادية سواء كان ذاتياً (أي يستهلك القطاع إنتاج نفسه) أو استهلاكاً لإنتاج القطاعات الاقتصادية الأخرى. ويبين الجدول 4 أعلى عشر قطاعات إقتصادية تُستخدم إنتاجها كمدخلات وسيطة محلية لقطاع العقارات. ويلاحظ التباين في النسب بحيث احتل قطاع البنوك المرتبة الأولى بنسبة 33.50%، وجاء قطاع العقارات (مستهلكاً من إنتاج نفسه) في المرتبة الثانية بنسبة 14.15%. أما قطاع النقل البري في المرتبة العاشرة بنسبة 1.57%.

جدول (5): نسبة الاستهلاك الوسيط المستورد لقطاع العقارات من الاستهلاك الوسيط الكلي:

الرقم	القطاعات الاقتصادية	نسبة الاستهلاك (%)
1	المنتجات النفطية المكررة	0.54
2	الآلات الهندسية	0.53
3	صناعة الورق ومنتجاته	0.30
4	الكهرباء	0.25
5	صناعة الصابون والمنظفات	0.14
6	الطباعة والنشر	0.14
7	منتجات المعادن المشكلة	0.04
8	المنتجات الكيماوية الأخرى	0.01
	مجموع الاستهلاك الوسيط المستورد للقطاع	1.96
	مجموع الاستهلاك الوسيط المحلي للقطاع	98.04
	مجموع الاستهلاك الكلي للقطاع	100

المصدر: دائرة الإحصاءات العامة، قسم المدخلات والمخرجات

يبين الجدول 5 أعلى ثمانية قطاعات اقتصادية تُستخدم إنتاجها كمدخلات وسيطة مستوردة لقطاع العقارات. وقد احتلت المنتجات النفطية المكررة المرتبة الأولى من حيث أكثر السلع استهلاكاً من قبل قطاع العقارات بنسبة 0.54%، وجاء قطاع الآلات الهندسية في المرتبة الثانية بنسبة 0.53%. أما قطاع المنتجات الكيماوية الأخرى في المرتبة الثامنة بنسبة 0.01%.

الشكل (2) مدخلات قطاع العقارات حسب مصدر المدخل (مصنع المحلي والمستورد)

