

Mercato Immobiliare in Giordania

Il settore edilizio rappresenta una realtà assai importante per il panorama imprenditoriale nazionale, poiché è caratterizzato dalla diversità e dalla complessità dei suoi sottosettori, rendendolo più vulnerabile ai cambiamenti economici, demografici e sociali.

L'attività immobiliare è un fattore essenziale che influisce direttamente sul settore delle costruzioni. Negli ultimi dieci anni, la Giordania - in particolare nelle città di Amman e Aqaba - ha visto un notevole sviluppo nel settore delle costruzioni. Grandi progetti di sviluppo compresi nuovi **hotel di lusso, progetti residenziali e commerciali** sono stati costruiti per soddisfare la crescente domanda, soprattutto dopo l'afflusso di investitori iracheni e libanesi nel Paese.

Il mercato immobiliare si è sviluppato costantemente negli ultimi anni grazie alla crescita dell'economia giordana, insieme alla stabilità politica, l'ambiente favorevole agli investimenti, e il buon livello del sistema infrastrutturale. Uno dei progetti più grandi ad Amman è il **Progetto Abdali**, il nuovo quartiere commerciale di Amman. Il progetto che ha il valore di oltre 5 miliardi di dollari è costruito su una superficie totale di circa 384.000 metri quadrati con un'area edificata di oltre i 1,7 milioni di metri quadrati. Circa il 10% dell'area complessiva è predisposta per la costruzione di alberghi, il 42% è destinato a uso residenziale, il 30% per gli uffici e il 18% per la vendita al dettaglio.

Nell'ultimo decennio, i prezzi dei terreni in Giordania sono aumentati del 47%. I prezzi dei immobili sono anche aumentati del 50% (54% per le proprietà residenziali e 12% per le proprietà non residenziali). Nel biennio 2016-2017, il mercato immobiliare in Giordania ha registrato un periodo di sostanziale stabilità. Gli affitti e i prezzi di vendita hanno registrato un aumento marginale nel segmento residenziale mentre si è registrato un lieve calo nel segmento commerciale.

Ad agosto 2018, il volume degli scambi nel mercato immobiliare giordano ha raggiunto i 3,5 miliardi di dinari giordani (JD), scendendo del 13% rispetto ai JD 4,038 miliardi nello stesso periodo dell'anno scorso. Per quanto riguarda il mercato residenziale durante il primo trimestre del 2018, i valori degli immobili in vendita sono aumentati del 1% nei principali distretti di Amman. Ad Abdoun, la zona più esclusiva di Amman, i prezzi sono aumentati del 4% in media di 1.425 JOD per metro quadrato. Nel Quarto cerchio di Amman, i prezzi sono aumentati del 2% a 1.350 per metro quadrato, a Sweifieh, del 1% a JD 1.200 per metro quadrato. Mentre a Um-Othainah, il prezzo medio è rimasto invariato nel primo trimestre del 2018 raggiungendo i JOD 1.250 per metro quadrato. A Al-Rabiah, i prezzi sono rimasti stabili in media di JOD 1.100 per metro quadrato. Anche a Der Ghabar il prezzo medio è rimasto invariato raggiungendo i JOD 1.200 per metro quadrato. Nel secondo trimestre dello stesso anno, i prezzi medi di vendita degli appartamenti in tutte le zone di

Amman sono rimasti sostanzialmente invariati, escludendosi le proprietà di lusso quali, W Amman - Marriott International e Le Residenze di Campbell Grey Living dove i prezzi sono tra JOD 3.000 e JOD 4.500 per metro quadrato.

Per quanto riguarda il **mercato immobiliare non residenziale nelle zone di ovest Amman**, nel secondo trimestre del 2018, i prezzi di vendita e di affitto sono rimasti stabili rispetto al primo trimestre dello stesso anno. Gli adeguamenti annuali del canone di affitto e dei prezzi di vendita si sono registrati rispettivamente un aumento del 1% e del 2%.

*Canoni di affitto delle proprietà commerciali nel secondo trimestre del 2018:

Zona	Canoni di affitto		Variazione	
	Dal	Al	1° trimestre 2018 - 2° trimestre 2018	2° trimestre 2017 - 2° trimestre 2018
Mecca Street	85	100	0%	2%
Wadi Saqra	85	100	0%	3%
Shmeisani	75	100	0%	1%
Um-Othaina	90	105	0%	1%
Medina Munawarah Street	70	80	0%	0%
Sweifieh	70	80	0%	0%
Al-Abdali	115	150	0%	2%

*Prezzi di vendita delle proprietà commerciali nel secondo trimestre del 2018:

Zona	Metro quadrato			Cambio	
	500-1,000	1,000-1,500	1,500-2,000	1° trimestre 2018 - 2° trimestre 2018	2° trimestre 2017 - 2° trimestre 2018
Wadi Saqra	1,000	1,200		0%	4%
Shmeisani	900	1,000		0%	3%
Um-Othaina	1,000	1,200		0%	0%
Medina Munawarah Street	700	900		0%	0%
Sweifieh	950	1,150		0%	0%
Al-Abdali		1,450	1,650	0%	3%