

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2015

- سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة طفيفة قدرها 0,5% على أساس فصلي و0,8% على أساس سنوي. نتيجة على الخصوص لارتفاع أسعار الشقق.
- شهد حجم المعاملات زيادة بنسبة 9,8% على أساس فصلي. لكنه تراجع بنسبة 5,8% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2014.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف15-4 / ف14-4	ف15-4 / ف15-3
الإجمالي	0,8 ↑	0,5 ↑
العقارات السكنية	0,4 ↑	0,7 ↑
الشقق	0,4 ↑	1,6 ↑
المنازل	-0,3 ↓	-1,7 ↓
الفيلات	-0,8 ↓	-1,1 ↓
الأراضي الحضرية	1,7 ↑	-0,4 ↓
العقارات التجارية	-0,1 ↓	1,2 ↑
المحلات التجارية	0,3 ↑	2,3 ↑
المكاتب	-2,6 ↓	-3,7 ↓

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف15-4 / ف14-4	ف15-4 / ف15-3
الإجمالي	-5,8 ↓	9,8 ↑
العقارات السكنية	-6,0 ↓	8,7 ↑
الشقق	-6,1 ↓	9,2 ↑
المنازل	-5,1 ↓	2,1 ↑
الفيلات	-3,6 ↓	4,1 ↑
الأراضي الحضرية	-4,5 ↓	11,2 ↑
العقارات التجارية	-6,4 ↓	18,0 ↑
المحلات التجارية	-8,2 ↓	15,3 ↑
المكاتب	7,7 ↑	40,4 ↑

على أساس فصلي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة طفيفة قدرها 0,5%. ناجمة عن ارتفاع بنسبة 0,7% في أسعار العقارات السكنية و1,2% في تلك الخاصة بالعقارات التجارية. بينما انخفضت أسعار الأراضي بشكل طفيف بنسبة 0,4%.

وفي المدن الكبرى. سجلت الأسعار زيادات تراوحت بين 0,8% في وجدة و5,8% في الدار البيضاء وانخفاضات بين 0,9% في مراكش و2,4% في مكناس.

وشهد حجم المعاملات زيادة قدرها 9,8%. نتيجة ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 8,7% والأراضي بنسبة 11,2% والعقارات التجارية بنسبة 18%.

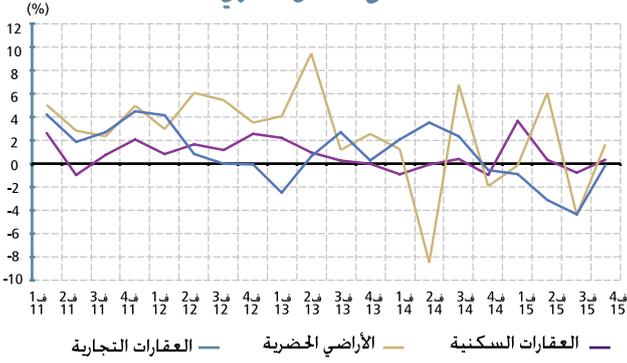
ومقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بنسبة 0,8% يعكس زيادة في أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% وفي أسعار الأراضي بنسبة 1,7%. في حين ظلت أسعار العقارات التجارية في حالة ركود تقريبا.

وفي ما يخص المعاملات. فقد انخفض عددها بنسبة 5,8%. وذلك نتيجة تراجع مبيعات جميع فئات الأصول العقارية. بحيث تدنت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 6% والأراضي بنسبة 4,5% والعقارات التجارية بنسبة 6,4%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،
على أساس سنوي



على أساس فصلي. ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,7%. بفعل زيادة بنسبة 1,6% في أسعار الشقق. في المقابل، تم تسجيل انخفاض بنسبة 1,7% و 1,1% في أسعار المنازل والفيلات على التوالي. وارتفع حجم المعاملات بنسبة 8,7% نتيجة تحسن مبيعات جميع فئات العقار. مع زيادة قدرها 9,2% في مبيعات الشقق و 2,1% للمنازل و 4,1% للفيلات.

وعلى أساس سنوي. سجلت أسعار العقارات السكنية ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,4%. نتيجة لزيادة في أسعار الشقق بنسبة 0,4%. وعلى العكس من ذلك، انخفضت أسعار الفيلات بنسبة 0,8% والمنازل بنسبة 0,3%. وانكمش حجم المعاملات بنسبة 6%. مع انخفاض في مبيعات الشقق بنسبة 6,1% والمنازل بنسبة 5,1% والفيلات بنسبة 3,6%.

الأراضي الحضرية

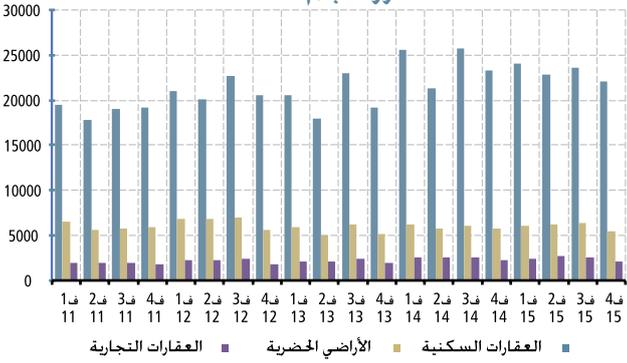
في الفصل الرابع من 2015. تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 0,4% مقارنة بالفصل السابق. لكنها ارتفعت بنسبة 1,7% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2014. أما المبيعات، فقد تزايدت بنسبة 11,2% مقارنة بالفصل السابق وانخفضت بنسبة 4,5% مقارنة مع نفس الفترة من العام السابق.

العقارات التجارية

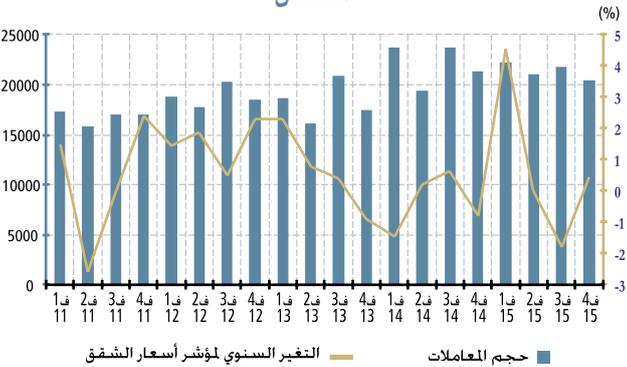
ارتفعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 1,2% مقارنة بالفصل الثالث من 2015. وذلك نتيجة زيادة قدرها 2,3% في أسعار المحلات التجارية. بينما انخفضت أسعار المكاتب بنسبة 3,7%. وارتفعت المعاملات بنسبة 18%. بفعل زيادة بلغت 15,3% في مبيعات المحلات التجارية و 40,4% بالنسبة للمكاتب.

وعلى أساس سنوي. ظلت الأسعار راكدة. بحيث أن ارتفاع أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,3% قابله انخفاض قدره 2,6% في أسعار المكاتب. وفي ما يتعلق بالمعاملات، فقد انخفض عددها بنسبة 6,4%. ارتباطا بتراجع قدره 8,2% في مبيعات المحلات التجارية. في حين ارتفعت مبيعات المكاتب بنسبة 7,7%.

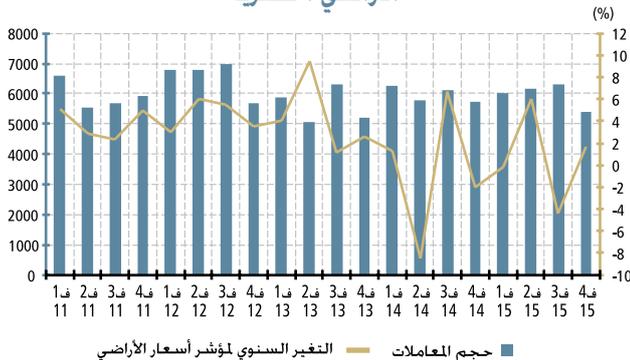
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
(على أساس سنوي)
الشقق

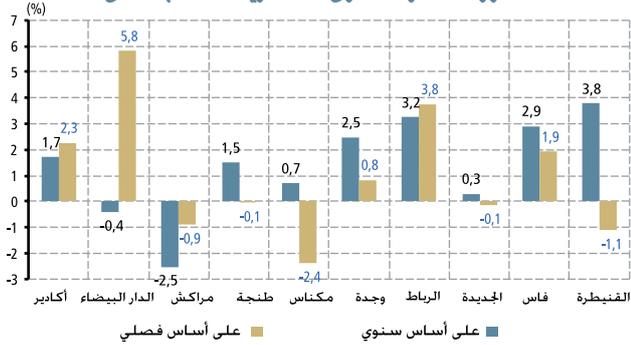


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
(على أساس سنوي)
الأراضي الحضرية

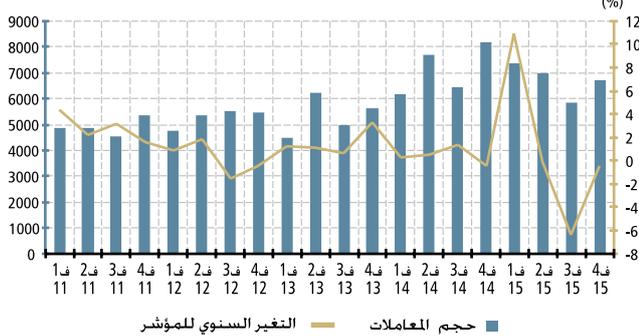


3. توجه سوق العقار حسب المدن

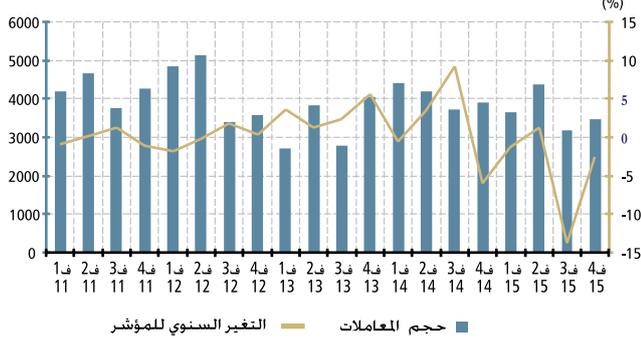
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



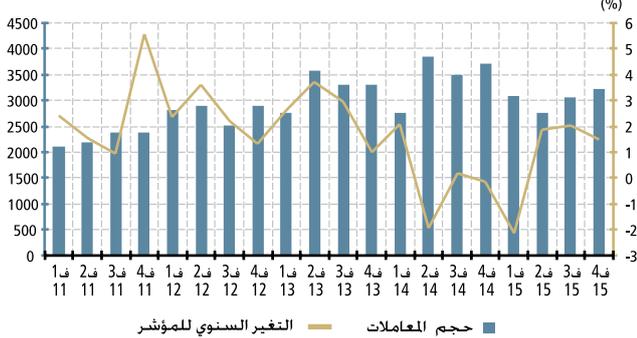
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



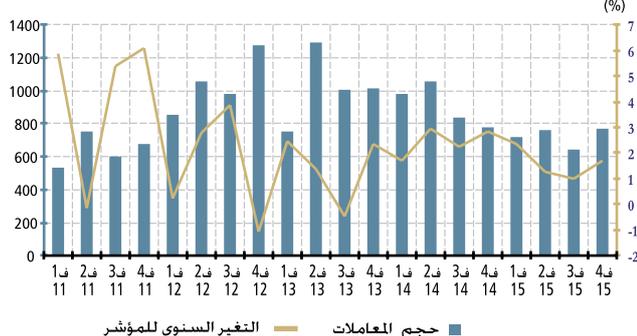
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بأكادير



على أساس فصلي. تباينت الأسعار من مدينة لأخرى. فبينما ارتفعت في الدار البيضاء والرباط وفاس، تراجعت في مراكش ومكناس والقنيطرة وشهدت ركودا في طنجة والجديدة. وفي ما يتعلق بالمعاملات، فقد تحسنت من فصل إلى آخر مع استثناء الرباط ووجدة حيث تراجعت.

في الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 5,8% في الفصل الرابع من 2015، ارتباطا بتزايد أسعار الشقق بنسبة 7,7%. بينما تراجعت أسعار الأراضي والعقارات التجارية بنسبة 3% على التوالي. وارتفع عدد المبيعات بنسبة 14,9%. نتيجة زيادة بنسبة 12,9% للشقق و40,8% للأراضي و26,8% للعقارات التجارية.

في الرباط، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية نموا بلغ 3,8% مقارنة بالفصل الثالث من 2015، مع زيادة في أسعار جميع فئات العقار. في المقابل، تراجعت المبيعات بنسبة 10,9%. على إثر انخفاض مبيعات الشقق بنسبة 16,4% والعقارات التجارية بنسبة 26,1%. غير أن مبيعات الأراضي ارتفعت بنسبة 28,9% من فصل لآخر.

في مراكش، انخفضت الأسعار بنسبة 0,9%. ارتباطا بتراجع أسعار الشقق والأراضي بنسبة 1,1% و2,1% على التوالي. وارتفعت مبيعات جميع فئات العقار مع نسب بلغت 8,3% للعقارات السكنية و7,4% للأراضي و23,2% للعقارات التجارية.

في طنجة، استقر مؤشر أسعار الأصول العقارية في نفس المستوى المسجل في الفصل الثالث من سنة 2015. وحسب الفئة، فقد انخفضت أسعار الشقق بنسبة 1,7% والعقارات التجارية بنسبة 0,8%. في حين ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,2%. وتحسن حجم المعاملات بنسبة 5,2%. نتيجة زيادة بنسبة 6,1% و8,2% في مبيعات العقارات السكنية والأراضي. وعلى العكس من ذلك، انكمشت مبيعات العقارات التجارية بنسبة 16,2%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة السكن	التغير (%)	
		ف15-4 / ف14-4	ف15-4 / ف15-3
مراكش	شقق	0,5	-1,1
	منازل	4,6	4,5
	فيلات	-5,3	-15,1
	أراضي حضرية	-6,7	-2,1
	محلات تجارية	2,0	6,0
	مكاتب	-49,4	-
	المجموع	-2,5	-0,9
مكناس	شقق	-2,4	6 -1
	منازل	2,2	-2,0
	فيلات	-27,0	-11,8
	أراضي حضرية	-0,1	-5,2
	محلات تجارية	14,9	3 8
	مكاتب	5,9	-15,7
	المجموع	0,7	-2,4
وجدة	شقق	1,6	-1,7
	منازل	-4,9	-0,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	7,3	1,6
	محلات تجارية	51,4	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	2,5	0,8
الرباط	شقق	2,2	1,2
	منازل	-11,1	3,3
	فيلات	9,0	20,9
	أراضي حضرية	7,5	9,1
	محلات تجارية	11,8	7,5
	مكاتب	-	-
	المجموع	3,2	3,8
طنجة	شقق	0,2	-1,7
	منازل	4,0	3,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	3,9	0,2
	محلات تجارية	-3,3	-0,1
	مكاتب	9,6	12,2
	المجموع	1,5	-0,1

المدن	فئة السكن	التغير (%)	
		ف15-4 / ف14-4	ف15-4 / ف15-3
أكادير	شقق	-1,1	1,2
	منازل	4,7	-0,1
	فيلات	6,7	10,8
	أراضي حضرية	9,0	4,0
	محلات تجارية	-9,0	8,6
	مكاتب	-	-
	المجموع	1,7	2,3
الدار البيضاء	شقق	-0,2	7,7
	منازل	1,7	4,1
	فيلات	-8,0	-7,3
	أراضي حضرية	0,4	-3,0
	محلات تجارية	-0,8	-0,5
	مكاتب	0,3	1,7
	المجموع	-0,4	5,8
الجديدة	شقق	0,4	-2,2
	منازل	6,8	15,7
	فيلات	-18,4	-
	أراضي حضرية	-0,2	0,8
	محلات تجارية	9,9	14,2
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,3	-0,1
فاس	شقق	-0,9	-0,7
	منازل	32,1	39,6
	فيلات	-8,1	-33,9
	أراضي حضرية	5,6	4,5
	محلات تجارية	5,9	5,2
	مكاتب	0,5	-4,4
	المجموع	2,9	1,9
الفيطيرة	شقق	2,0	1,3
	منازل	9,8	-9,4
	فيلات	-12,8	7,0
	أراضي حضرية	18,6	4,9
	محلات تجارية	-11,4	-4,0
	مكاتب	12,6	5,3
	المجموع	3,8	-1,1

ورقة تقنية

يتم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقاً من معطيات هذه الوكالة. ويتم حساب هذه المؤشرات ذات الوتيرة الفصلية، التي تعتمد عام 2006 كسنة الأساس. باستخدام طريقة البيع المتكرر التي تمكن من التحكم في إشكالية عدم جانس العقارات. ولا تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار سوى العقارات التي تم بيعها مرتين على الأقل خلال الفترة المعنية.

وتمكن هذه المؤشرات من تتبع تطور أسعار الأصول العقارية على الصعيد الوطني وفي المدن الكبرى بالنسبة للفئات الرئيسية الثلاث التي تشمل العقارات السكنية والأراضي الحضرية والعقارات التجارية. وكذا أسعار الفئات الستة: الشقق (مسكن يقع في عمارة مشتركة ويتكون من غرفة واحدة أو أكثر) والمنازل (مسكن منفرد لا يتوفر على حديقة ويتكون من طابق واحد أو أكثر)، والفيلات (مسكن منفرد مع حديقة)، والأراضي الحضرية (بقعة أرضية تقع داخل المجال الحضري). والمحلات التجارية (فضاء مخصص لنشاط تجاري معين) والمكاتب (محل للعمل).

ويتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد نهاية الفصل المعني. مما يفضي إلى تحيين المعطيات التاريخية، الذي قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها وأو إدراج العقارات التي تم بيعها على الأقل مرتين خلال الفصل المعني. وبالرغم من اعتماد هذه المقاربة على منهجية صارمة، إلا أنها تتطلب تحديد حد أدنى من المعاملات من أجل حسابها. مما يحول دون إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن وأو الفئات وأو الفصول.

ويمكن الاطلاع على الوثيقة الرجعية التي تستعرض بالتفصيل المنهجية المتبعة في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

تطور سوق العقار في سنة 2015

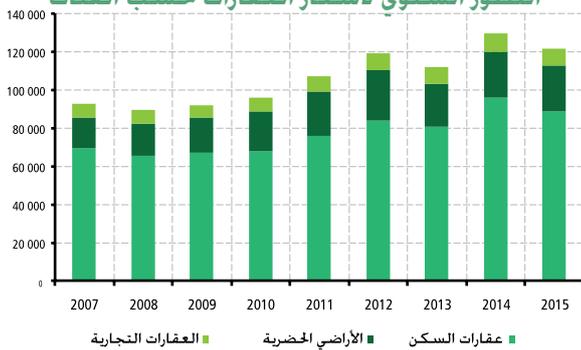
ارتفاع مؤشر أسعار الأصول العقارية في سنة 2015 بنسبة 0,6%. ارتباطا بارتفاع أسعار العقارات السكنية والأراضي.

انخفاض المبيعات بنسبة 6%. الذي شمل جميع فئات العقار.

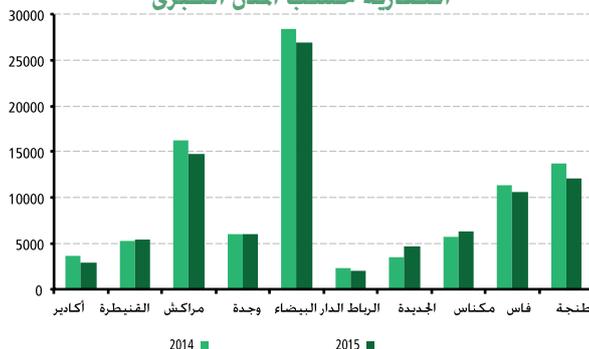
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير بالمقارنة مع 2014 (%)
الإجمالي	0,6
العقارات السكنية	0,9
الشقق	0,8
المنازل	1,1
الفيلات	1,0
الأراضي الحضرية	0,7
العقارات التجارية	-2,1
المحلات التجارية	-2,1
المكاتب	-3,2

عدد المعاملات	التغير بالمقارنة مع 2014 (%)
الإجمالي	-6,0
العقارات السكنية	-7,1
الشقق	-6,9
المنازل	-7,6
الفيلات	-12,8
الأراضي الحضرية	-2,8
العقارات التجارية	-3,5
المحلات التجارية	-4,2
المكاتب	1,9

التطور السنوي لأسعار العقارات حسب الفئات



التطور السنوي لمؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المدن الكبرى



الأسعار- بعد انخفاض بنسبة 0,4% في سنة 2014. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,6% في عام 2015. يعكس زيادة بنسبة 0,7% في أسعار الأراضي و0,9% في أسعار العقارات السكنية. مع زيادة بنسبة 0,8% في أسعار الشقق. وانخفضت أسعار العقارات التجارية بنسبة 2,1%. نتيجة تراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,1% والمكاتب بنسبة 3,2%.

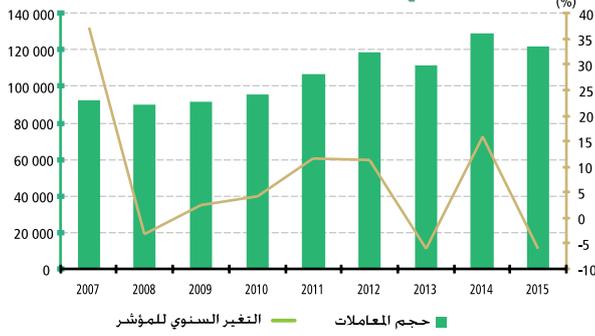
حجم المعاملات- بعد ارتفاع ملموس في سنة 2014. انخفض عدد المعاملات في سنة 2015 بالنسبة لجميع فئات الأصول العقارية. فقد انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 7,1%. لاسيما بسبب تراجع قدره 6,9% في مبيعات الشقق. كما انخفضت مبيعات الأراضي بنسبة 2,8%. وتلك الخاصة بالعقارات التجارية بنسبة 3,5% ارتباطا بهبوط مبيعات المحلات التجارية بنسبة 4,2%.

في المدن الكبرى. شهدت الأسعار زيادات تراوحت بين 0,6% في فاس و2,7% في القنيطرة وانخفاضات بلغت 4,3% و1,8% في كل من مراكش والجديدة.

في الدار البيضاء. ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1%. نتيجة زيادة بنسبة 1,4% في أسعار العقارات السكنية و2,8% في أسعار الأراضي. في المقابل. انخفضت أسعار العقارات التجارية بنسبة 3,6%. بفعل تراجع في أسعار كل من المحلات التجارية والمكاتب. وفي الوقت نفسه. انخفض حجم المعاملات بنسبة 5,5%. نتيجة انخفاض قدره 6,8% في مبيعات العقارات السكنية. وعلى العكس من ذلك. ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 3,9% والعقارات التجارية بنسبة 1,1%.

في الرباط. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة قدرها 2,2%. مع ارتفاع بنسبة 2,3% في أسعار العقارات السكنية و9,3% في العقارات التجارية. مقابل انخفاض في أسعار الأراضي بنسبة 1,8% بعد زيادة بلغت 7,7% في العام السابق. وقد رافق هذا الارتفاع في الأسعار انخفاض في عدد المعاملات

التطور السنوي لحجم المعاملات العقارية المسجلة



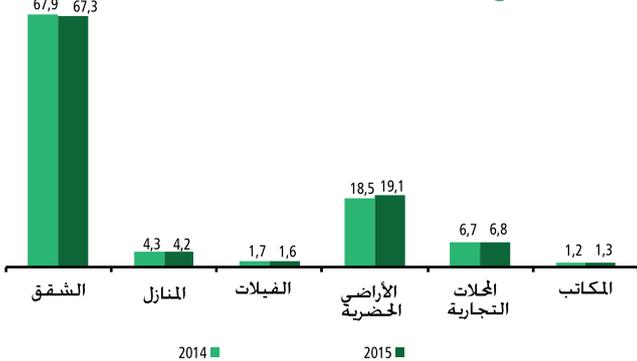
تغير الأسعار وحجم المعاملات حسب المدن الكبرى

التغير بالمقارنة مع 2014 (%)		مدن
عدد	مؤشر أسعار الأصول العقارية	
-5,5	1,0	الدار البيضاء
-9,3	-4,3	الرباط
-10,9	2,2	مراكش
-11,9	0,8	طنجة

تغير الأسعار العقارية في المدن الكبرى



توزيع المعاملات العقارية حسب فئة العقار



بنسبة 10,9%، نتيجة انخفاض بنسبة 14,5% في مبيعات الشقق و4% في الأراضي و24,9% في العقارات التجارية.

في مدينة مراكش، تراجع الأسعار بنسبة 4,3% نتيجة انخفاض بنسبة 7,9% في أسعار الأراضي و3,6% في العقارات التجارية، بينما لم تشهد أسعار العقارات السكنية تغيرا ملحوظا. وبالمثل، تراجعت المعاملات بنسبة 9,3% ارتباطا بانخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 11,6% والعقارات التجارية بنسبة 15,9% في حين ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 1%.

في طنجة، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة طفيفة قدرها 0,8% مع ارتفاع بنسبة 0,3% في أسعار العقارات المعدة للسكنى و2,5% في الأراضي و1,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفي الوقت نفسه، تراجعت المعاملات العقارية بنسبة 11,9% بحيث شمل الانخفاض جميع فئات العقار. فقد انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 12% والأراضي بنسبة 11,3% والعقارات التجارية بنسبة 10,4%.