

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

- ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% على أساس سنوي، نتيجة لارتفاع أسعار الأراضي الحضرية.
- من فصل إلى آخر، تدنت الأسعار بنسبة 0,4% لتعكس تراجع مؤشر العقارات السكنية.
- انخفضت المبيعات بنسبة 7,9% على أساس سنوي وبنسبة 0,5% مقارنة بالفصل السابق.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف15-2 / ف15-2	ف15-1 / ف15-1
الإجمالي	0,8	-0,4
العقارات السكنية	-0,3	-0,9
الشفق	-0,5	-1,5
المنزل	-0,2	0,5
الفيلات	0,8	1,1
الأراضي الحضرية	3,8	1,4
العقارات التجارية	-1,2	0,1
المحلات التجارية	3,5	6,4
المكاتب	-2,5	-1,4

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف15-2 / ف15-2	ف15-1 / ف15-1
الإجمالي	-7,9	-0,5
العقارات السكنية	-11,2	0,3
الشفق	-11,1	-0,3
المنزل	-13,6	4,0
الفيلات	-7,4	15,0
الأراضي الحضرية	4,1	0,2
العقارات التجارية	-1,0	-9,2
المحلات التجارية	-1,3	-10,8
المكاتب	1,0	2,5

على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% في الفصل الثاني من سنة 2015، مقابل 0,6% في الفصل السابق. ويرتبط هذا الارتفاع الجديد بنمو أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 3,8%، فيما تراجعت أسعار العقارات الموجهة للاستعمال التجاري والسكني بنسبة 1,2% و0,3% على التوالي.

وبخصوص عدد المعاملات، فقد سجل انخفاضاً بنسبة 7,9%، بعد ارتفاعه بما قدره 10,1% في الفصل السابق. ويعكس هذا الانخفاض تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 11,2% ومبيعات الأصول الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 1%. وعلى العكس من ذلك، تزايدت المعاملات التي همت الأراضي بنسبة 4,1%.

وعلى أساس فصلي، تدنى مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,4% خلال الفصل الثاني من سنة 2015، بعد نموه بحوالي 1% في الفصل الأول. وحسب فئات الأصول، تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,9%، بينما تزايدت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,4%. أما أثمان العقارات الموجهة للاستعمال التجاري، فلم تعرف أي تغير يذكر. وفي المدن الكبرى، تم تسجيل أقوى الانخفاضات في كل من الجديدة (7,6%) ومكناس (2,5%).

وفي ما يتعلق بحجم المعاملات، فبعد انخفاضه بنسبة 8,4% في الفصل الأول من سنة 2015، تدنى من جديد، حيث سجل انخفاضاً بنسبة 0,5% نتيجة لتراجع الأصول المخصصة للاستعمال التجاري بنسبة 9,2%، وبالنسبة لباقي الأصول، تزايدت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 0,3% والأراضي الحضرية بنسبة 0,2%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

من سنة إلى أخرى. سجلت أسعار العقارات السكنية انخفاضا طفيفا بنسبة 0,3% نتيجة لتدني أسعار الشقق والمنازل بنسبة 0,5% و 0,2% على التوالي. أما أسعار الفيلات، فقد ارتفعت بنسبة 0,8%.

وفي ما يخص المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 11,2% بفعل انكماش مبيعات جميع فئات الأصول. حيث انكشيت مبيعات الشقق بنسبة 11,1% والمنازل بنسبة 13,6% والفيلات بنسبة 7,4%.

وعلى أساس فصلي، تراجعت أسعار الأصول السكنية بنسبة 0,9% ارتباطا على الخصوص بتدني أسعار الشقق بواقع 1,5%. وبالمقابل، ارتفعت أسعار المنازل والفيلات بنسبة 0,5% و 1,1% على التوالي. أما المبيعات، فقد ارتفعت على العموم بنسبة 0,3%. وحسب نوع العقارات، بلغ الارتفاع 4% بالنسبة للمنازل و15% بالنسبة للفيلات. وبخصوص المعاملات الخاصة بالشقق، فقد تراجعت بنسبة 0,3%.

الأراضي الحضرية

بالتغير السنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 3,8% وتزايد عدد المعاملات بواقع 4,1%.

وعلى أساس فصلي، ارتفع مؤشر أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,4%. بينما لم يعرف حجم المعاملات أي تغير يذكر.

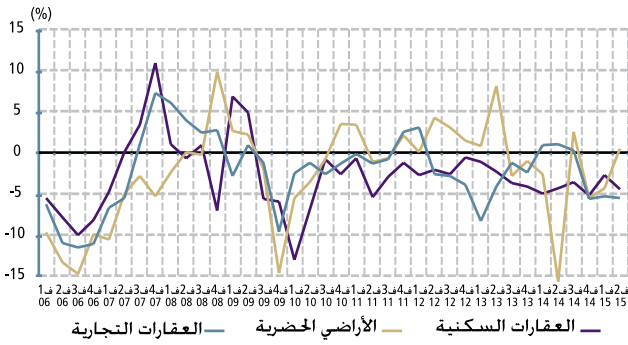
العقارات التجارية

من سنة إلى أخرى. تراجعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 1,2%. مع انخفاض أسعار المكاتب بنسبة 2,5% وارتفاع أسعار العقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 3,5%. وفي ما يتعلق بعدد المعاملات، فبعد أن ارتفع بنسبة 10,1%، انخفض في الجمل بنسبة 1%، لاسيما مع التراجع الذي همّ المحلات التجارية بنسبة 1,3%. وبخصوص المكاتب، نمت مبيعاتها بنسبة 1% بعد أن استقرت في الفصل السابق.

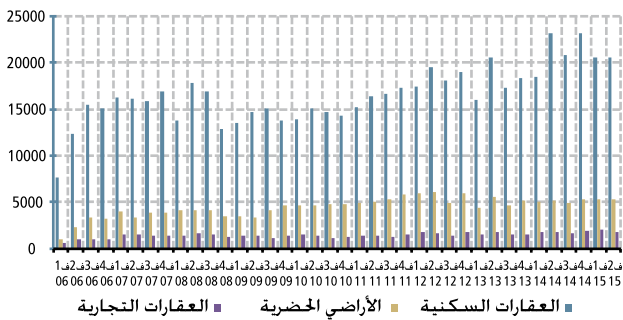
وعلى أساس فصلي، شهد مؤشر أسعار الأصول التجارية شبه استقرار نتيجة لارتفاع أسعار المحلات بنسبة 6,4% ولتدني أسعار المكاتب بنسبة 1,4%. وفي ما يتصل بالمعاملات، تراجع عددها بنسبة 9,2% بفعل انخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة

10,8%

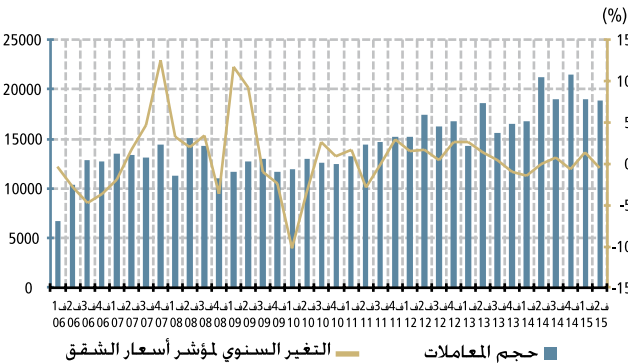
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس سنوي



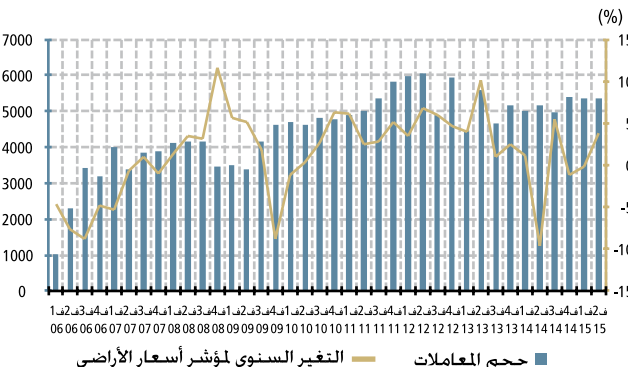
تطور حجم المعاملات



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

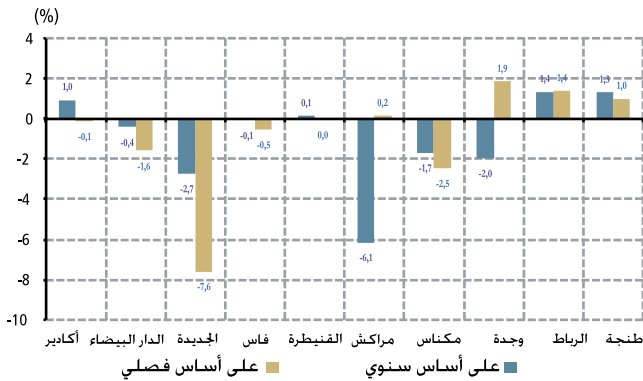


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (على أساس سنوي) الأراضي الحضرية

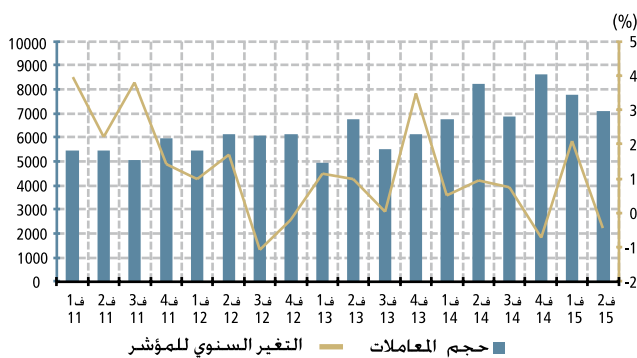


3. توجه سوق العقار حسب المدن

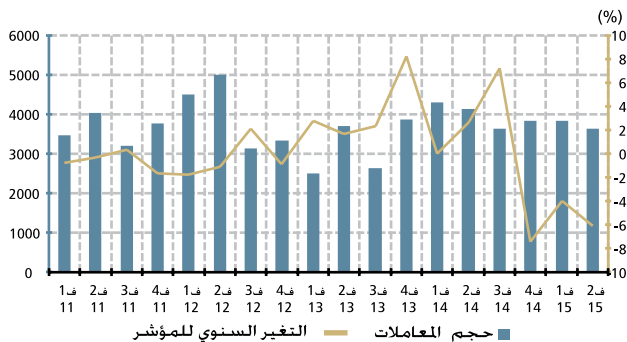
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



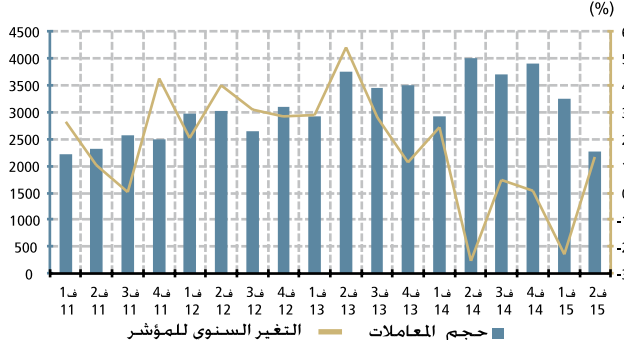
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



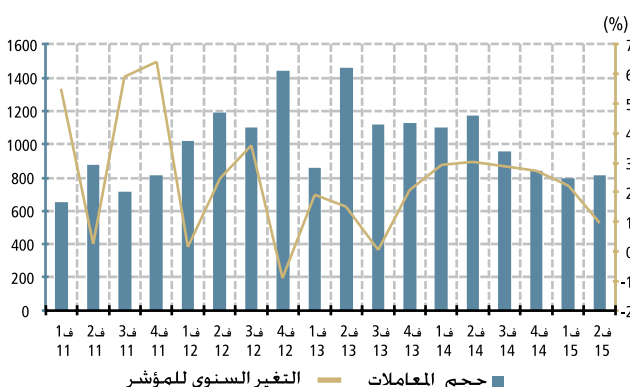
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بأكادير



على مستوى مدينة الدار البيضاء. وبعد ارتفاعها بنسبة 1,8% في الفصل السابق. انخفضت الأسعار بنسبة 1,6% من فصل إلى آخر. ارتباطا على الخصوص بتدني أسعار الشقق بنسبة 3,9%. أما عدد المعاملات، فقد انخفض من جديد بنسبة 8,8%. نتيجة للتراجع المسجل في العقارات السكنية بنسبة 7,4% والأراضي الحضرية بنسبة 18,5% والعقارات التجارية بنسبة 19,6%.

وبالنسبة لمدينة مراكش. عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه استقرار من فصل إلى آخر. وذلك بعد تراجع بنسبة 1,9% خلال الفصل الأول. حيث عوّض نمو أسعار الأراضي الحضرية بشكل كبير التراجعات التي شهدتها أسعار العقارات السكنية وتلك الموجهة للاستعمال التجاري. وبالنسبة للمعاملات، فقد انخفضت بنسبة 5,1% على أساس فصلي. نتيجة لتراجع العمليات التي همت الشقق بنسبة 9,8%.

وفي طنجة. نمت الأسعار بنسبة 1% من فصل إلى آخر. ارتباطا على الخصوص بارتفاع أسعار الشقق والأراضي الحضرية. وفي ما يتعلق بالمعاملات، تراجع عددها مجددا. حيث انخفض بنسبة 30,2%. ويعزى هذا التطور بالأساس إلى انخفاض مبيعات الشقق بنسبة 32,3%.

وبمدينة أكادير. عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه استقرار مقارنة بالفصل السابق، يشمل تدني أسعار الشقق والأراضي بنسبة 3,5% و0,1% على التوالي وكذا ارتفاع أسعار المنازل بنسبة 10,5%. وبالنسبة لعدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 2,8% بالتغير الفصلي نتيجة لنمو مبيعات الشقق بنسبة 7,6%. وعلى العكس من ذلك، انخفضت المعاملات الخاصة بالعقارات الموجهة للاستعمال التجاري والأراضي الحضرية بنسبة 23,6% و8,4% على التوالي.

وعلى مستوى مدن الرباط-سلا-تمارة. ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 2,8%. ويعزى هذا التطور إلى ارتفاع العقارات السكنية بنسبة 3,7% وأسعار الأراضي الحضرية بواقع 5,1%. ومن جهتها، انخفضت أسعار العقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 10,6% مقارنة بالفصل السابق. وفي ما يخص حجم المعاملات، تراجع بنسبة 1,9% نتيجة لتدني مبيعات الشقق بنسبة 4,3% والعقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 10,4%. أما مبيعات الأراضي الحضرية، فقد ارتفعت بنسبة 0,6%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة السكن	التغير (%)	
		ف15-2 / ف14-2	ف15-1 / ف14-2
أكادير	شقق	-3,4	-3,5
	منازل	2,2	10,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	5,5	-0,1
	محلات تجارية	-2,6	-6,5
	مكاتب	-	-
المجموع		1,0	-0,1
الدار البيضاء	شقق	-1,8	-3,9
	منازل	3,1	2,5
	فيلات	5,9	6,9
	أراضي حضرية	4,5	8,0
	محلات تجارية	-1,4	3,1
	مكاتب	-1,4	1,8
المجموع		-0,4	-1,6
الجديدة	شقق	-3,7	-9,6
	منازل	-6,0	-14,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-5,1	-3,1
	محلات تجارية	19,9	8,4
	مكاتب	-	-
المجموع		-2,7	-7,6
فاس	شقق	-1,9	-0,9
	منازل	-22,5	25,3
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	1,8	-1,3
	محلات تجارية	-4,2	0,3
	مكاتب	-	-
المجموع		-0,1	-0,5
القنيطرة	شقق	-4,0	1,2
	منازل	-0,8	-2,8
	فيلات	-6,2	-2,9
	أراضي حضرية	14,7	0,0
	محلات تجارية	-10,8	2,4
	مكاتب	8,7	13,7
المجموع		0,1	0,0

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

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.