

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

- ارتفاع طفيف لمؤشر أسعار الأصول العقارية على أساس فصلي مع انخفاض أسعار العقارات السكنية، وتزايد أسعار العقارات التجارية ونمو طفيف بالنسبة للأراضي الحضرية.
- ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية على أساس سنوي، مع انخفاض طفيف في أسعار العقارات السكنية، وتراجع أسعار العقارات التجارية وتساعد أسعار الأراضي الحضرية.
- انخفض حجم المعاملات بنسبة 10,7% من فصل إلى آخر، إلا أنه ظل مرتفعا بنسبة 7,4% من سنة إلى أخرى.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف15-14	ف1-4
الإجمالي	0,2	0,1
العقارات السكنية	-0,1	-0,4
الشقق	0,2	-0,1
المنازل	-1,0	-2,3
الفيلات	-1,6	-2,3
الأراضي الحضرية	0,4	0,2
العقارات التجارية	-1,6	1,3
المحلات التجارية	-1,0	2,4
المكاتب	-6,0	-6,0

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف15-14	ف1-4
الإجمالي	7,4	-10,7
العقارات السكنية	8,8	-13,3
الشقق	10,5	-13,5
المنازل	-8,6	-10,7
الفيلات	-5,5	-9,4
الأراضي الحضرية	2,5	-3,9
العقارات التجارية	7,0	-0,8
المحلات التجارية	8,2	-0,7
المكاتب	-0,7	-1,0

خلال الفصل الأول من سنة 2015، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا طفيفا مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية. ويشمل هذا التطور انخفاض أسعار العقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 1,6% وارتفاع أسعار الأراضي الحضرية بواقع 0,4%. ولم تشهد أسعار العقارات السكنية أية تغيرات هامة. وفي المدن الكبرى، لوحظت أهم الانخفاضات في الرباط (6,5%) ومراكش (4,1%)، بينما سجلت أقوى الارتفاعات في أكادير (2,1%) والقنيطرة (1,4%).

وبخصوص حجم المعاملات، فقد نما بنسبة 7,4%. هكذا، بلغت الارتفاعات المسجلة 8,8% بالنسبة للعقارات السكنية و7% بالنسبة للعقارات الموجهة للاستعمال التجاري و2,5% بالنسبة للأراضي الحضرية.

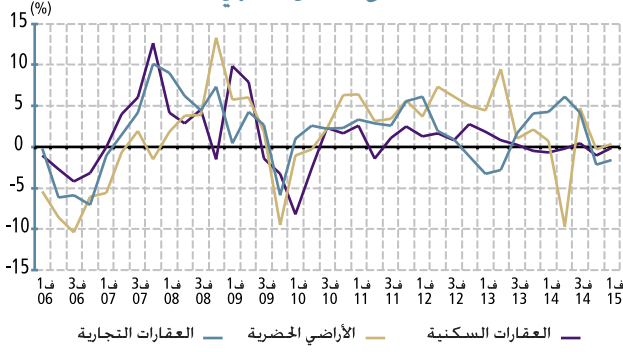
على أساس فصلي، على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,1% نتيجة بالأساس لتدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% وارتفاع أسعار العقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 1,3%. وفي ما يخص المدن الرئيسية، عرفت الأسعار ارتفاعات تراوحت بين 0,3% في أكادير و5,5% في الجديدة كما سجلت انخفاضات تراوحت بين 0,9% في طنجة و2,9% بالرباط.

وفي ما يتعلق بعدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 10,7%. هكذا، انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 13,3% وتلك الخاصة بالأراضي الحضرية بنسبة 3,9% ومبيعات العقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 0,8%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

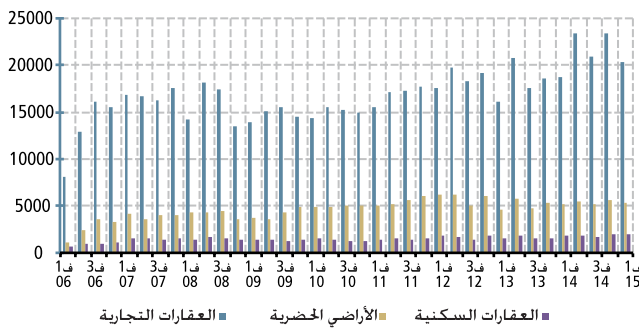
العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،
على أساس سنوي



بعد انخفاضها بنسبة 1,1% في الفصل السابق، تدنت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%، على أساس سنوي. ويعزى هذا التطور إلى الانخفاضات المسجلة على التوالي في أسعار المنازل والفيلات بنسبة 1% و 1,6%. بينما تزايدت أسعار الشقق بشكل طفيف بنسبة 0,2%. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 8,8%. نتيجة لتزايد مبيعات الشقق بواقع 10,5%. وبالمقابل، تراجعت مبيعات المنازل والفيلات بنسبة 8,6% و 5,5% على التوالي.

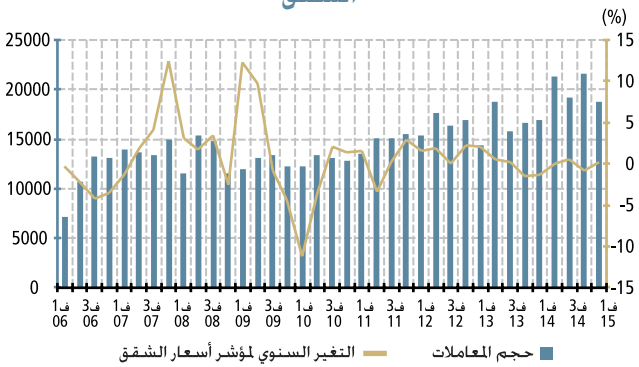
تطور حجم المعاملات



على أساس فصلي، شهدت أسعار العقارات السكنية انخفاضا طفيفا بنسبة 0,4%. يعكس تدني أسعار المنازل والشقق على حد سواء بنسبة 2,3%. أما أسعار الشقق، فقد تدنت قليلا بنسبة 0,1%. وبالنسبة للمبيعات، وبعد ارتفاعها بنسبة 1,6%، سجلت انخفاضا هاما قدره 13,3%. وعلى الخصوص، تراجعت مبيعات الشقق بنسبة 13,5%.

الأراضي الحضرية

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

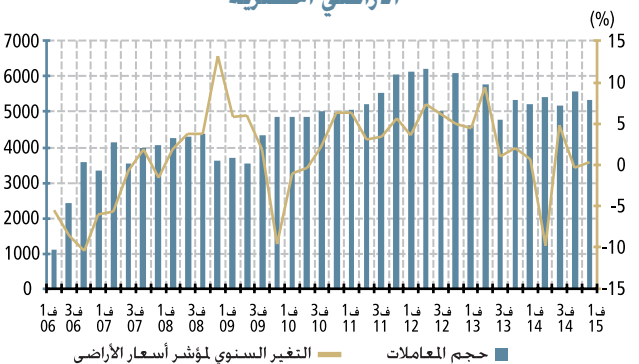


وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,4% وتزايد عدد المعاملات بواقع 2,5%.

وبالتغير الفصلي، سجلت الأسعار ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,2%. بينما تراجعت المبيعات بواقع 3,9%.

العقارات التجارية

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

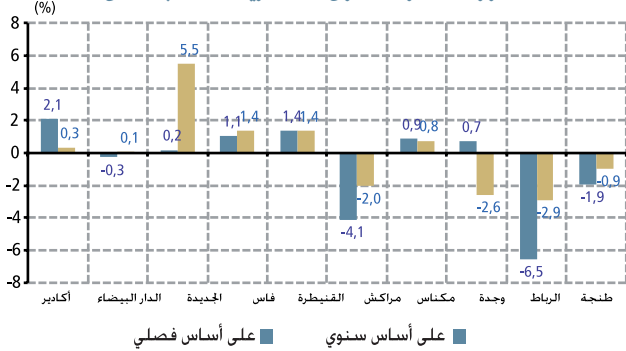


من سنة إلى أخرى، تراجعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 1,6% نتيجة لتدني أسعار المكاتب والمحلات التجارية بنسبة 6% و 1% على التوالي. أما المعاملات، فقد عرف عددها ارتفاعا بنسبة 7%. يشمل تزايد مبيعات المحلات التجارية بما قدره 8,2% وانخفاض مبيعات المكاتب بواقع 0,7%.

على أساس فصلي، ارتفعت الأسعار بنسبة 1,3% مع تصاعد أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,4% بينما تراجعت أسعار المكاتب بما قدره 6%. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 0,8%. ارتباطا بانخفاض مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسبة 0,7% و 1% على التوالي.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



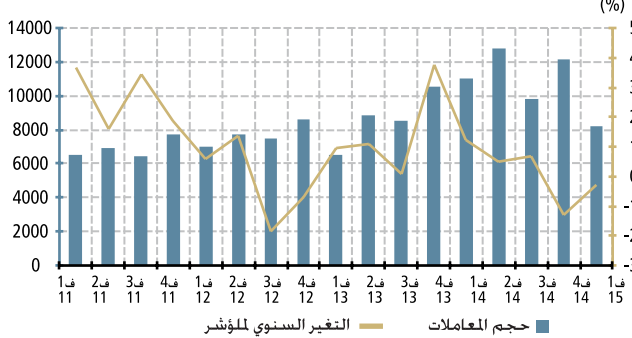
على أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 2,1% في أكادير، و1,4% بالقنيطرة، و1,1% بفاس. ارتباطا على الخصوص بتزايد أسعار الأراضي. وبالمقابل، سجلت هذه الأسعار انخفاضات هامة بنسبة 6,5% بالرباط و4,1% في مراكش. لاسيما بفعل تدني أسعار الشقق.

وبخصوص المعاملات، انخفض عددها بشكل كبير في كل من أكادير بنسبة 27,4% ومراكش بنسبة 21,3%. وعلى العكس من ذلك، تراجعت المبيعات في الدار البيضاء بنسبة 18,5% وفي وجدة بنسبة 16,4% وفي مكناس بواقع 14%.

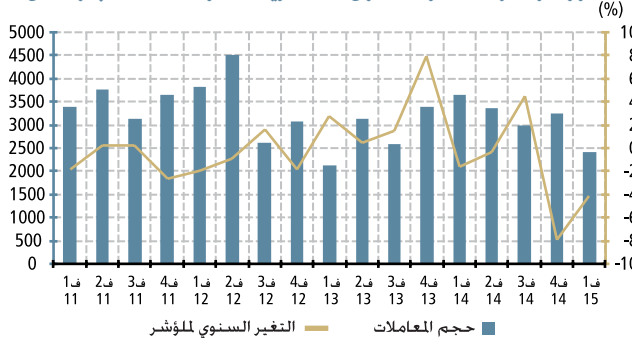
ومن فصل إلى آخر، ارتفعت الأسعار بنسبة 5,5% في الجديدة و1,4% في فاس والقنيطرة. وبالمقابل، تراوحت الانخفاضات بين 0,9% في طنجة و2,9% بالرباط.

وفي ما يتعلق بحجم المعاملات، وباستثناء الارتفاع بنسبة 9,1% الملاحظ في الجديدة، تم تسجيل انخفاضات في المدن الرئيسية الأخرى لاسيما القنيطرة بنسبة 26,7% وطنجة بنسبة 17,9% ومراكش بنسبة 13,3% والدار البيضاء بنسبة 11,8%.

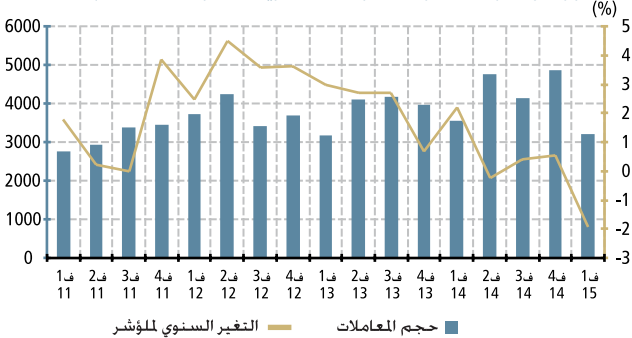
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



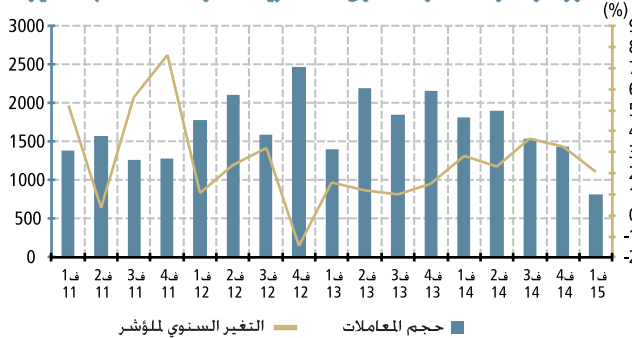
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بأكادير



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن	التغير (%)		فئة السكن	المدن
ف15-14	ف15-14			ف15-14	ف15-14		
-0,3	-1,3	شقق	مراكش	0,0	-2,0	شقق	أكادير
-6,9	-0,9	منازل		-5,0	-1,6	منازل	
15,1	-	فيلات		-	-	فيلات	
-7,5	-4,8	أراضي حضرية		9,9	9,6	أراضي حضرية	
-13,1	2,9	محلات تجارية		-6,8	-14,9	محلات تجارية	
-	-7,2	مكاتب		53,9	-	مكاتب	
-4,1	-2,0	المجموع		2,1	0,3	المجموع	
2,0	-1,1	شقق	مكناس	-0,3	0,1	شقق	الدار البيضاء
-0,6	2,4	منازل		2,4	-0,1	منازل	
-9,9	-	فيلات		2,9	-3,0	فيلات	
1,4	-0,3	أراضي حضرية		-1,9	0,7	أراضي حضرية	
3,9	6,1	محلات تجارية		0,1	0,1	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		3,3	-0,5	مكاتب	
0,9	0,8	المجموع		-0,3	0,1	المجموع	
0,3	1,1	شقق	وجدة	-0,9	5,7	شقق	الجديدة
3,7	-5,2	منازل		14,1	-	منازل	
-	-	فيلات		21,3	-	فيلات	
-1,6	-2,5	أراضي حضرية		-3,1	-12,3	أراضي حضرية	
-8,3	-	محلات تجارية		9,4	14,9	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
0,7	-2,6	المجموع		0,2	5,5	المجموع	
-15,8	-8,6	شقق	الرباط	-1,3	-0,3	شقق	فاس
-	-9,5	منازل		3,8	-	منازل	
6,6	4,7	فيلات		-0,7	-8,2	فيلات	
-1,1	-4,1	أراضي حضرية		4,4	2,7	أراضي حضرية	
15,0	-	محلات تجارية		-0,5	5,9	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		6,4	3,3	مكاتب	
-6,5	-2,9	المجموع		1,1	1,4	المجموع	
-3,3	-3,5	شقق	طنجة	-2,3	-1,5	شقق	القنيطرة
-0,2	0,9	منازل		-1,0	-1,1	منازل	
-	-	فيلات		0,4	-5,2	فيلات	
-1,0	0,2	أراضي حضرية		16,4	16,2	أراضي حضرية	
-7,5	1,0	محلات تجارية		1,6	-9,9	محلات تجارية	
-15,3	5,6	مكاتب		-9,3	-	مكاتب	
-1,9	-0,9	المجموع		1,4	1,4	المجموع	

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.