

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2014

- انخفاض أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,4% من فصل لآخر.
- تدني الأسعار بنسبة 1,4% على أساس سنوي. نتيجة تراجع أسعار العقارات السكنية والعقارات التجارية.
- انخفاض الحجم الإجمالي للمعاملات بنسبة 0,2% على أساس فصلي. مقابل ارتفاع بنسبة 8,9% على أساس سنوي.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف14-4 / ف13-4	ف14-4 / ف14-3
الإجمالي	-1,4	-1,4
العقارات السكنية	-1,9	-1,4
الشفق	-1,5	-1,3
النازل	-2,8	-1,4
الفيلات	-5,4	1,2
الأراضي الحضرية	0,1	-0,8
العقارات التجارية	-2,7	-4,1
المحلات التجارية	-2,2	-2,5
المكاتب	-5,3	11,3

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف14-4 / ف13-4	ف14-4 / ف14-3
الإجمالي	8,9	-0,2
العقارات السكنية	12,5	-0,5
الشفق	15,3	0,2
النازل	-12,9	-3,0
الفيلات	-13,7	-21,1
الأراضي الحضرية	-7,4	-3,5
العقارات التجارية	20,8	12,5
المحلات التجارية	20,5	11,0
المكاتب	22,6	23,7

على أساس فصلي. تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,4% في الفصل الرابع من سنة 2014. ويعكس هذا التطور انخفاضا في أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,4% والأراضي الحضرية بواقع 0,8% والعقارات التجارية بنسبة 4,1%. وحسب المدن. تدنت أسعار العقارات بنسبة 3,8% في مكناس و 3,7% في مراكش و 1,3% في الرباط و 0,3% في الدار البيضاء. وبالمقابل. ارتفعت بشكل طفيف بالجديدة (1,3%) وطنجة (0,4%) وشهدت استقرارا في فاس.

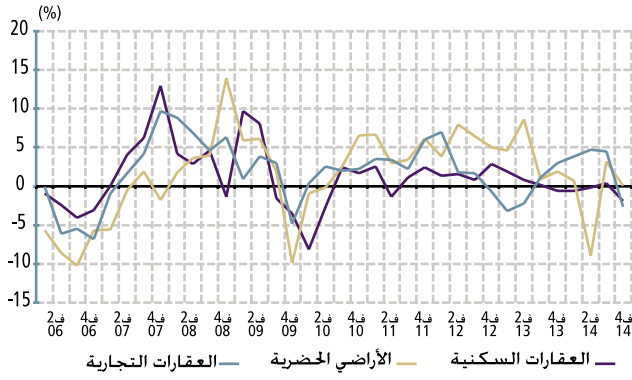
وسجل حجم المعاملات انخفاضا طفيفا قدره 0,2%. نتيجة تدني مبيعات العقارات السكنية والأراضي بنسبة 0,5% و 3,5% على التوالي. وعلى العكس من ذلك. تزايدت المعاملات المتعلقة بالعقارات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 12,5% من فصل إلى آخر. وحسب المدن. تراجعت المعاملات العقارية بالجديدة (17,9%) وطنجة (17,5%) وأكادير (15,5%) ومراكش (2,6%) بينما ارتفعت في كل من القنيطرة (29,4%) والدار البيضاء (15,6%) والرباط (9,5%).

وعلى أساس سنوي. انخفض مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,4%. نتيجة تدني أسعار العقارات السكنية وتلك الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 1,9% و 2,7% على التوالي. أما أسعار الأراضي الحضرية. فقد ارتفعت بشكل طفيف بنسبة 0,1% مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية. وبين التحليل المنجز حسب المدن أن الأسعار انخفضت في مراكش (7,9%) والرباط (3%) ومكناس (2,4%) والقنيطرة (2,1%) فيما ارتفعت في وجدة (2,1%) وأكادير (1,7%) والجديدة (1,7%). وتزايد عدد المعاملات بنسبة 8,9%. ارتباطا بارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 12,5% وتلك الموجهة للاستعمال التجاري بواقع 20,8%. وعلى العكس. تدنت مبيعات الأراضي الحضرية بنسبة 7,4%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

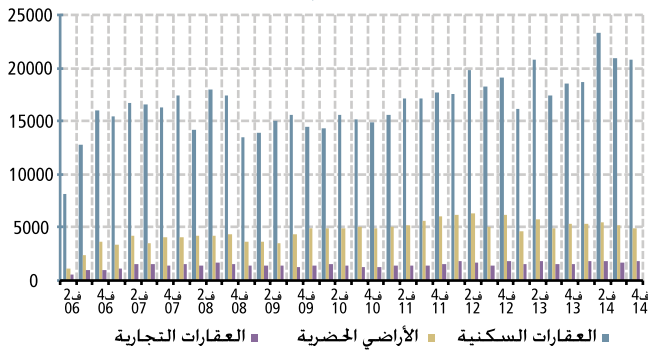
العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،
على أساس سنوي



على أساس فصلي، انخفض مؤشر أسعار العقارات السكنية خلال الفصل الرابع بنسبة 1,4% نتيجة تراجع أسعار الشقق والمنازل بنسبة 1,3% و1,4% على التوالي. أما مؤشر أسعار الفيلات، فقد ارتفع بنسبة 1,2%. وبموازاة ذلك، تراجع عدد المعاملات بشكل طفيف، بنسبة 0,5%. نتيجة لانخفاض مبيعات المنازل بنسبة 3% والفيلات بواقع 21,2% من جهة، وتزايد المعاملات الخاصة بالشقق بنسبة 0,2% من جهة أخرى.

تطور حجم المعاملات



وعلى أساس سنوي، تراجعت الأسعار بنسبة 1,9% بفعل تدني أسعار الشقق بواقع 1,5% وأسعار المنازل والفيلات بنسبة 2,8% و5,4% على التوالي. وبخصوص المعاملات العقارية، فقد ارتفعت بنسبة 12,5% ارتباطا بتزايد مبيعات الشقق بواقع 15,3% بينما تدنت مبيعات الفيلات والمنازل بنسبة 12,9% و13,7% من سنة لأخرى.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، تراجعت الأسعار بنسبة 0,8% وانخفض عدد المعاملات بواقع 3,5%.

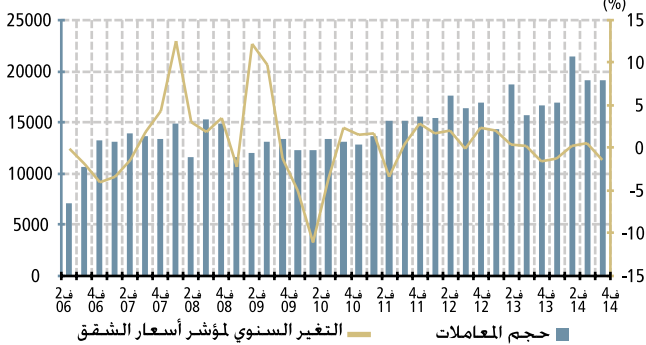
وعلى أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بشكل طفيف، بنسبة 0,1%. بينما تدنت المبيعات بنسبة 7,4%.

العقارات التجارية

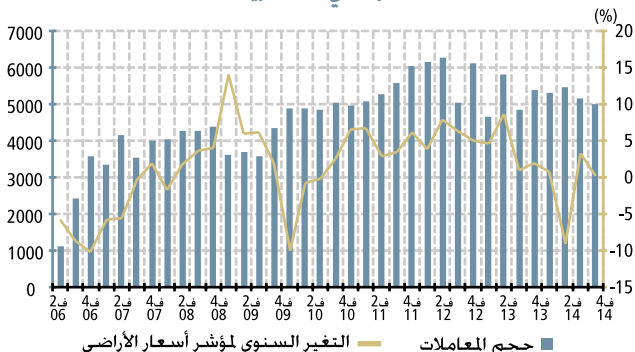
على أساس فصلي، تراجع مؤشر أسعار العقارات التجارية بنسبة 4,1% على إثر تدني أسعار المكاتب والمحلات التجارية بنسبة 11,3% و2,5% على التوالي. أما المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 12,5%. ارتباطا بتزايد مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسبة 11% و23,7% على التوالي.

وعلى أساس سنوي، تراجعت الأسعار بنسبة 2,7%، حيث سجلت انخفاضات بلغت 2,2% بالنسبة للمحلات التجارية و5,3% بالنسبة للمكاتب. وعرف حجم المعاملات تحسنا كبيرا بنسبة 20,8%. ارتباطا على الخصوص بارتفاع مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسبة 20,5% و22,6% على التوالي.

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

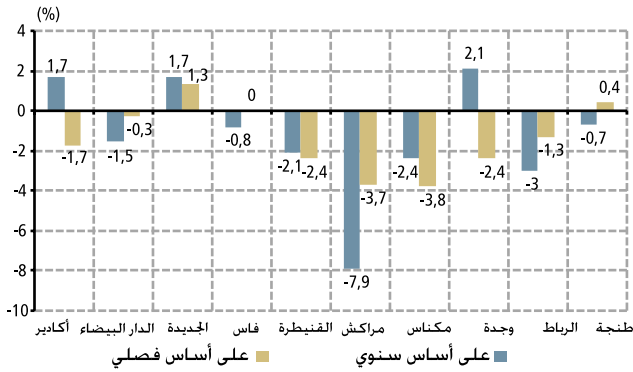


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
(على أساس سنوي)
الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

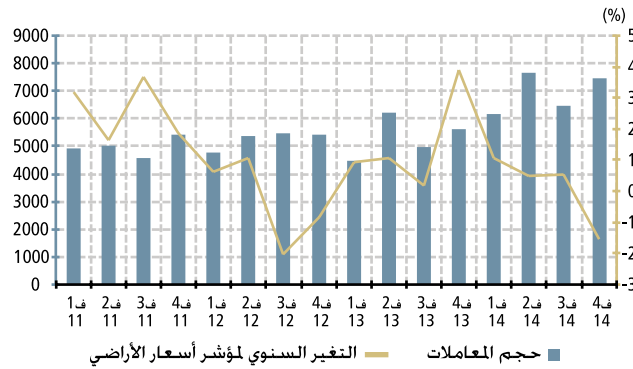
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



على أساس فصلي. تراجعت الأسعار في مكناس (3,8%) ومراكش (3,7%) ووجدة (2,4%) وأكادير (1,7%). نتيجة تدني أسعار العقارات السكنية والأراضي الحضرية.

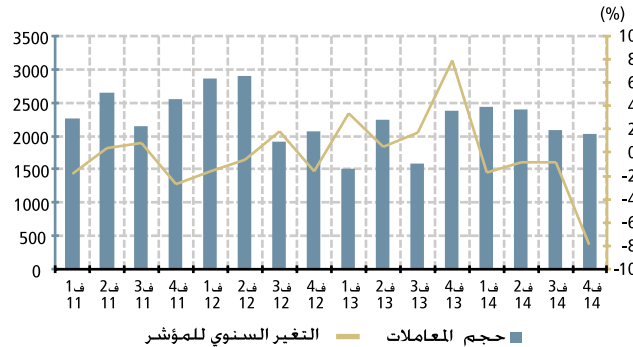
كما انخفضت الأسعار في القنيطرة (2,4%). بفعل تراجع أسعار العقارات السكنية والمكاتب. بينما يعزى هبوط الأسعار المسجل في الدار البيضاء (0,3%) إلى انخفاض أسعار المحلات التجارية والمكاتب على حد سواء.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



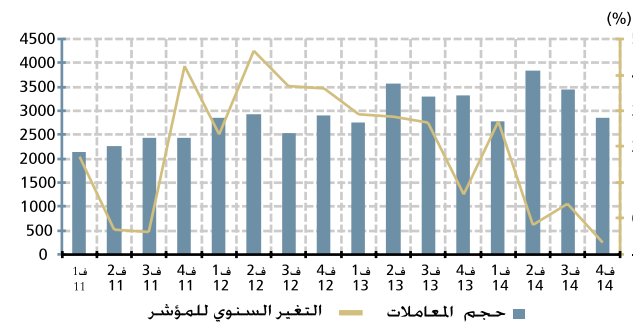
وعلى العكس من ذلك، تزايدت الأسعار بكل من الجديدة (1,3%) وطنجة (0,4%). ارتباطا بالأساس بارتفاع أسعار الأراضي الحضرية. وعلى مستوى مدينة فاس، لم تعرف الأسعار تغييرا يذكر، حيث إن ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1% والأراضي الحضرية بنسبة 0,9%، قابله على الخصوص انخفاض في أسعار المحلات التجارية.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



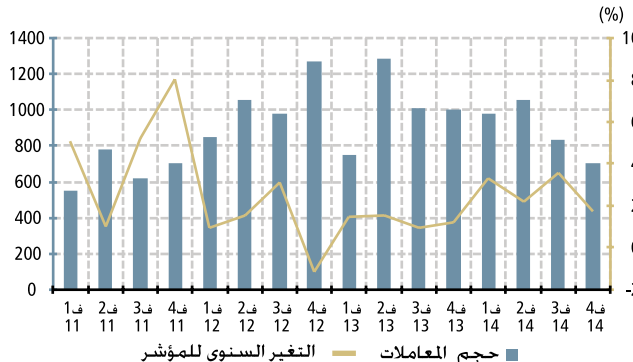
أما بالنسبة لعدد المعاملات، فقد انخفض في مدينة الجديدة (17,9%) وطنجة (17,5%). لاسيما بسبب تقلص المعاملات المتعلقة بالعقارات السكنية. ويعكس الانخفاض المسجل في أكادير (15,5%) تراجعا في مبيعات الشقق والأراضي الحضرية على حد سواء. وبالمقابل، تزايدت المبيعات في القنيطرة (29,4%) والدار البيضاء (15,6%). نتيجة لتحسن المعاملات الخاصة بالشقق والمنازل والمحلات التجارية.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



وعلى أساس سنوي، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بمراكش (7,9%) والرباط (3%) ومكناس (2,4%) والدار البيضاء (1,5%). مما يعكس انخفاض أسعار الشقق والأراضي الحضرية. وبالمقابل، يعزى تصاعد مؤشر أسعار الأصول العقارية في وجدة (2,1%) إلى تنامي أسعار الأراضي الحضرية والمحلات التجارية، فيما يرجع ارتفاعه في أكادير (1,7%) والجديدة (1,7%) بالخصوص إلى تنامي أسعار الشقق.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بأكادير



ومقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية، تحسن حجم المعاملات العقارية بشكل كبير على مستوى مدن مكناس (36,3%) والدار البيضاء (32,9%) والقنيطرة (22,6%). ارتباطا على الخصوص بتحسن مبيعات الشقق. وفي المقابل، يفسر تراجع المعاملات في أكادير (29,9%) ومراكش (14,6%) وطنجة (14,3%) بتقلص مبيعات الشقق والأراضي الحضرية.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن
ف14-4 / ف14-3	ف14-4 / ف14-3		
-0,3	-1,4	شقق	مراكش
3,5	-1,1	منازل	
-2,6	-5,2	فيلات	
-20,6	-8,1	أراضي حضرية	
-2,2	-6,8	محلات تجارية	
31,7	-7,7	مكاتب	
-7,9	-3,7	المجموع	
-1,0	-3,1	شقق	مكناس
-8,1	-11,2	منازل	
18,6	20,9	فيلات	
-0,7	-2,5	أراضي حضرية	
3,2	-2,1	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	
-2,4	-3,8	المجموع	
-3,8	-0,7	شقق	وجدة
2,5	4,5	منازل	
-	-	فيلات	
3,3	-5,8	أراضي حضرية	
4,1	-2,2	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	
2,1	-2,4	المجموع	
-5,0	-4,0	شقق	الرباط
22,3	44,7	منازل	
-0,3	39,6	فيلات	
6,7	-2,4	أراضي حضرية	
-23,8	-15,2	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	
-3,0	-1,3	المجموع	
-5,0	-3,2	شقق	طنجة
-9,5	1,1	منازل	
-	-	فيلات	
5,6	3,3	أراضي حضرية	
-4,9	1,8	محلات تجارية	
-2,7	34,6	مكاتب	
-0,7	0,4	المجموع	

التغير (%)		فئة السكن	المدن
ف14-4 / ف14-3	ف14-4 / ف14-3		
1,6	-1,8	شقق	أكادير
-1,6	-4,2	منازل	
-14,1	7,6	فيلات	
-0,9	-4,8	أراضي حضرية	
13,3	-0,7	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	
1,7	-1,7	المجموع	
-1,1	0,7	شقق	الدار البيضاء
-1,3	-5,3	منازل	
-4,6	-0,2	فيلات	
-5,5	1,3	أراضي حضرية	
-1,8	-5,1	محلات تجارية	
-5,2	-10,1	مكاتب	
-1,5	-0,3	المجموع	
0,6	-0,7	شقق	الجديدة
-9,2	-27,0	منازل	
20,1	-22,0	فيلات	
11,0	13,6	أراضي حضرية	
-15,2	-5,7	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	
1,7	1,3	المجموع	
-2,3	1,0	شقق	فاس
-10,7	-56,0	منازل	
-	-	فيلات	
3,8	0,9	أراضي حضرية	
-9,6	-4,2	محلات تجارية	
6,5	-1,6	مكاتب	
-0,8	0,0	المجموع	
-3,1	-2,7	شقق	القنيطرة
-8,5	-10,3	منازل	
-6,2	13,6	فيلات	
4,9	0,7	أراضي حضرية	
8,7	1,7	محلات تجارية	
-37,7	-29,4	مكاتب	
-2,1	-2,4	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.

تطور سوق العقار في سنة 2014

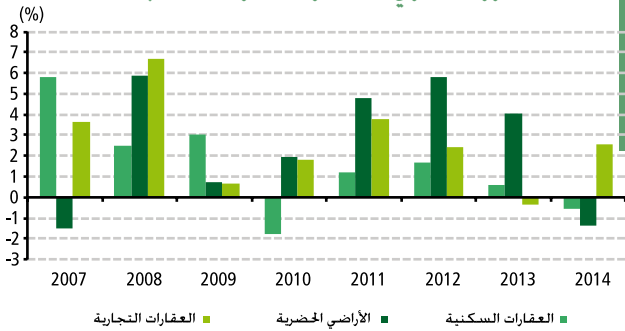
• انخفاض بنسبة 0,8% في أسعار الأصول العقارية في سنة 2014. بعد ارتفاع بلغ 1,3% سنة من قبل.

• نمو بنسبة 12% في عدد المعاملات. مقابل انخفاض بنسبة 5% في سنة 2013.

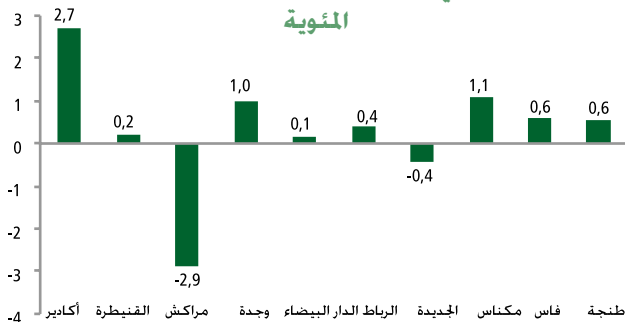
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير بالمقارنة مع 2013 (%)
الإجمالي	-0,8
العقارات السكنية	-0,6
الشقق	-0,5
المنازل	-0,9
الفيلات	-1,7
الأراضي الحضرية	-1,4
العقارات التجارية	2,6
المحلات التجارية	2,5
المكاتب	2,8

عدد المعاملات	التغير بالمقارنة مع 2013 (%)
الإجمالي	11,9
العقارات السكنية	14,8
الشقق	16,9
المنازل	-9,7
الفيلات	12,3
الأراضي الحضرية	1,1
العقارات التجارية	13,9
المحلات التجارية	13,5
المكاتب	15,6

التطور السنوي لأسعار العقارات حسب الفئات



التطور السنوي لمؤشر أسعار الأصول العقارية بالنسبة المئوية



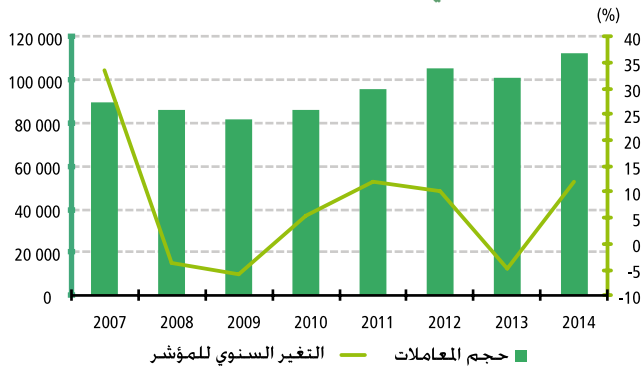
الأسعار- بعد ارتفاع بواقع 1,3% في سنة 2013. تقلصت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% في سنة 2014. ارتباطا بانخفاض قدره 0,6% في أسعار العقارات السكنية و1,4% في أسعار الأراضي الحضرية. ويعكس تطور أسعار العقارات السكنية تراجع جميع فئات الأصول. بوتيرة بلغت 0,5% بالنسبة للشقق و0,9% بالنسبة للمنازل و1,7% بالنسبة للفيلات. وفي ما يخص أسعار العقارات التجارية. فقد سجلت ارتفاعا بنسبة 2,6%. يعكس تزايدا بنسبة 2,5% في أسعار المحلات التجارية و2,8% في أسعار المكاتب.

حجم المعاملات- في سنة 2014. تزايد حجم المعاملات بنسبة 12%. مما يعكس ارتفاع المبيعات المتعلقة بجميع فئات الأصول. مع تسجيل زيادة بواقع 14,8% بالنسبة للعقارات السكنية و1,1% بالنسبة للأراضي الحضرية و13,9% بالنسبة للعقارات التجارية. ويشمل ارتفاع المعاملات الخاصة بالعقارات السكنية نمو بوتيرة 16,9% بالنسبة للشقق و12,3% بالنسبة للفيلات. من جهة. وانخفاضا بواقع 9,7% بالنسبة للمنازل. من جهة أخرى. ويعكس تطور مبيعات العقارات التجارية نمو بنسبة 13,5% في المحلات التجارية و15,6% في المكاتب.

حسب المدن الكبرى- في الدار البيضاء. عرفت أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بواقع 0,14% مقابل 1,5% سنة من قبل. ارتباطا بنمو طفيف بنسبة 0,1% في أسعار الشقق. فيما تقلصت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,3%. أما بخصوص المعاملات. فقد عرفت ارتفاعا هاما بلغ 30,3%. بفعل تزايد مبيعات الشقق بواقع 33,4% والأراضي الحضرية بنسبة 13,5% والمحلات التجارية بواقع 31,1%.

وفي الرباط. احتفظت الأسعار بنفس وتيرة نموها لسنة 2013. أي 0,4%. ويعزى هذا التطور إلى تزايد بواقع 0,5% في أسعار الشقق و10,8% في أسعار الأراضي الحضرية. فيما تدنت أسعار المحلات التجارية بنسبة 9,2%. أما بخصوص المعاملات. فقد تزايد عددها بنسبة 3,1%. ارتباطا بنمو بواقع

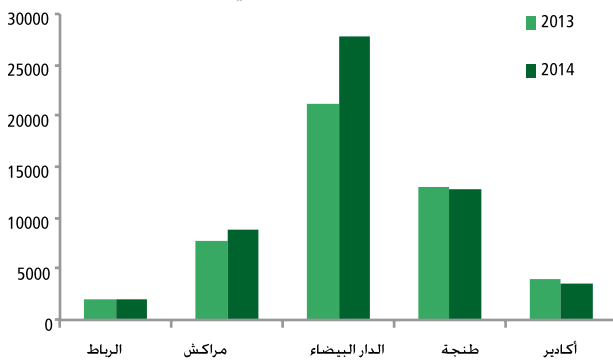
التطور السنوي لحجم المعاملات العقارية المسجلة



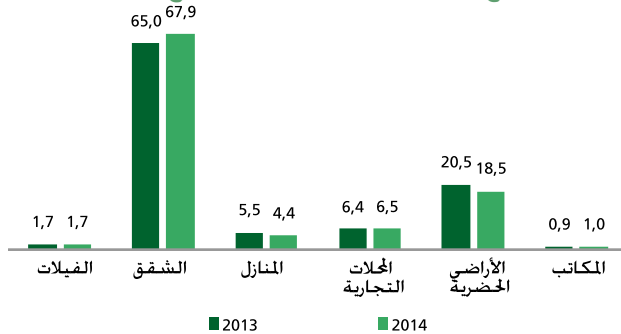
تغير الأسعار وحجم المعاملات حسب المدن الكبرى

التغير بالمقارنة مع 2013 (%)		مدن
عدد	مؤشر أسعار الأصول العقارية	
30,3	0,1	الدار البيضاء
3,1	0,4	الرباط
15,7	-2,9	مراكش
-0,2	0,6	طنجة

حجم المعاملات العقارية في المدن الكبرى



توزيع المعاملات العقارية حسب نوع الأصول



6,4% و17,3% في المعاملات الخاصة بالشفق والمحلات التجارية، على التوالي.

وعلى مستوى مدينة مراكش، تقلصت أسعار الأصول العقارية بنسبة 2,9% لاسيما على إثر انخفاض بواقع 7,1% في أسعار الأراضي الحضرية و0,3% في أسعار الشقق. وسجلت المبيعات ارتفاعا بنسبة 15,7%. وتميزت بالخصوص بتزايد المعاملات الخاصة بالشفق بواقع 24,2%. وبالمقابل، تقلصت المعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية بنسبة 2,5%.

وفي مدينة طنجة، تزايد مؤشر الأسعار بنسبة 0,6%. مما يعكس ارتفاعا بواقع 2,2% في الأراضي الحضرية و2% في المحلات التجارية. وعلى العكس من ذلك، تقلصت أسعار الشقق بواقع 0,4%. وفي ما يتعلق بالمعاملات، فقد تدنى عددها بنسبة 0,2%. ويشمل هذا التطور انخفاضا في المعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية بنسبة 9,1% وارتفاعا بواقع 1% و5% في المعاملات الخاصة بالشفق والمحلات التجارية، على التوالي.

وفي ما يتعلق ببنية المعاملات، فهي لم تشهد أي تغير ملموس مقارنة بسنة 2013. وهكذا، تمثل مبيعات الشقق 67,9% مقابل 18,5% بالنسبة للأراضي الحضرية و6,5% بالنسبة للمحلات التجارية.