

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2016

• سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا بنسبة 0,9% على أساس سنوي. نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية والأراضي. ومن فصل لآخر. لم تعرف الأسعار تغييرات كبرى.

• تراجع حجم المعاملات بنسبة 2,1% على أساس سنوي وارتفع بنسبة 1% مقارنة مع الفصل الأول من سنة 2016.

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف16-2 / ف15-2	ف16-2 / ف16-1	
0,1	-0,9	الإجمالي
-1,1	-1,1	العقارات السكنية
-1,2	-1,0	الشفق
-1,1	-2,4	المنازل
0,7	2,7	الفيلات
2,7	-1,0	الأراضي الحضرية
-0,6	2,0	العقارات التجارية
-0,2	4,2	المحلات التجارية
-3,9	-8,0	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف16-2 / ف15-2	ف16-2 / ف16-1	
1,0	-2,1	الإجمالي
3,7	-1,2	العقارات السكنية
4,2	-0,8	الشفق
-3,9	-5,5	المنازل
2,6	-4,7	الفيلات
-1,9	-3,2	الأراضي الحضرية
14,4	-7,6	العقارات التجارية
14,1	-5,5	المحلات التجارية
16,7	22,1	المكاتب

على أساس فصلي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه استقرار للفصل الثاني على التوالي. حيث تم تعويض ارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 2,7% من خلال الانخفاض المسجل في أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1% والمحلات التجارية بنسبة 0,6%.

وارتفعت المعاملات بشكل طفيف بلغ 1%. مما يعكس ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 3,7%. بالمقابل، تراجعت مبيعات الأراضي بنسبة 1,9% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 14,4%.

على أساس سنوي. انخفضت أسعار العقارات بنسبة 0,9%. لتعكس بالأساس تراجع أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسبة 1,1% و1% على التوالي. بالمقابل، ارتفعت أسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 2%.

فيما يخص المعاملات. انخفض عددها بنسبة 2,1% مع تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 1,2% والأراضي بنسبة 3,2% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 7,6%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

على أساس فصلي، تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1%. بفعل انخفاض أسعار الشقق بنسبة 1,2% والمنازل بنسبة 1,1%. وارتفع حجم المعاملات بنسبة 3,7%. نتيجة تحسن مبيعات الشقق بنسبة 4,2%. بالمقابل، تراجعت مبيعات المنازل بنسبة 3,9%.

على أساس سنوي، تراجعت الأسعار بنسبة 1,1%. بفعل تدني أسعار الشقق بنسبة 1% والمنازل بنسبة 2,4%. بالمقابل، ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 2,7%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد انخفضت بنسبة 1,2% مع تراجع مبيعات جميع الفئات. لا سيما مبيعات الشقق التي تقلصت بنسبة 0,8%.

الأراضي الحضرية

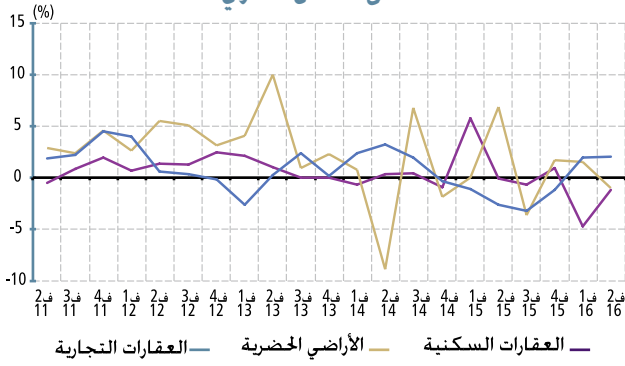
على أساس فصلي، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,7% فيما انخفضت المبيعات بنسبة 1,9%. وعلى أساس سنوي، تراجعت الأسعار والمبيعات بنسبة 1% و3,2% على التوالي.

العقارات التجارية

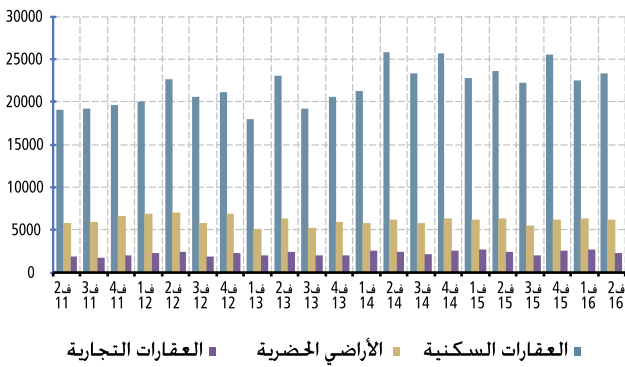
انخفض مؤشر الأسعار بنسبة 0,6% مقارنة بالفصل الأول 2016. مع تدني أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,2% والمكاتب بنسبة 3,9%. أيضا، سجلت المعاملات انخفاضا بنسبة 14,4%. نتيجة تراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 14,1% والمكاتب بنسبة 16,7%.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بنسبة 2%. نتيجة ارتفاع أسعار المحلات التجارية بنسبة 4,2%. بالمقابل، انخفضت أسعار المكاتب بنسبة 8%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد تراجع عددها بنسبة 7,6%. لتعكس انخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة 5,5% والمكاتب بنسبة 22,1%.

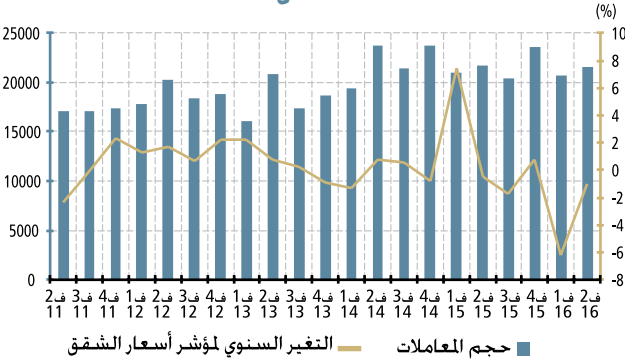
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس سنوي



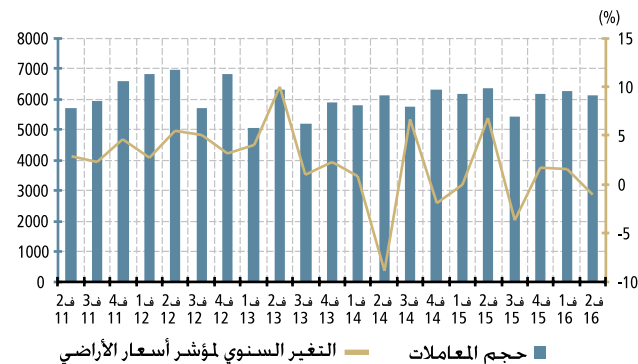
تطور حجم المعاملات



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

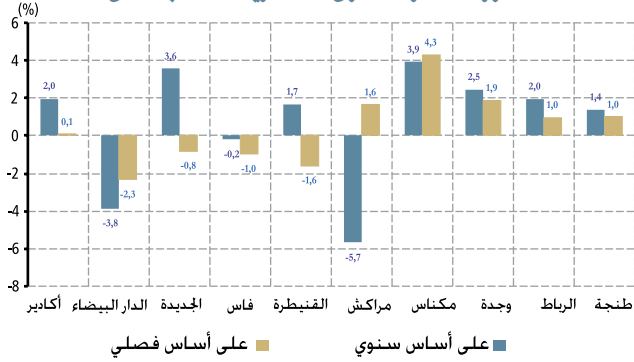


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (على أساس سنوي) الأراضي الحضرية



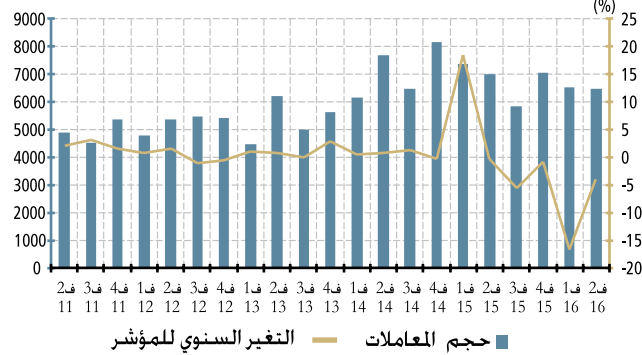
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



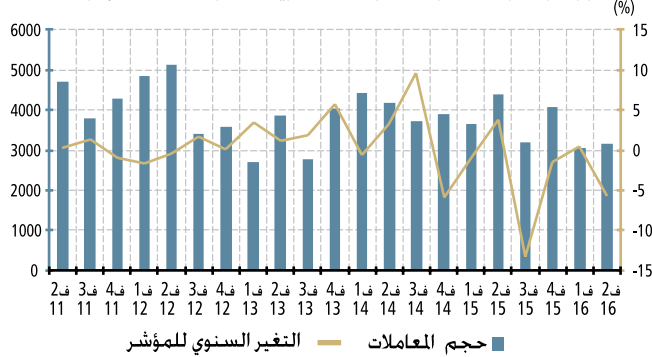
على أساس فصلي، تباينت الأسعار في المدن الرئيسية حيث انخفضت في الدار البيضاء والمدينة وفاس والقنيطرة، فيما سجلت شبه استقرار في أكادير وارتفعت في المدن الأخرى. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد تقلص عددها في مدن الدار البيضاء، والجديدة والقنيطرة وأكادير ووجدة، فيما سجل ارتفاعا في المدن الأخرى.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



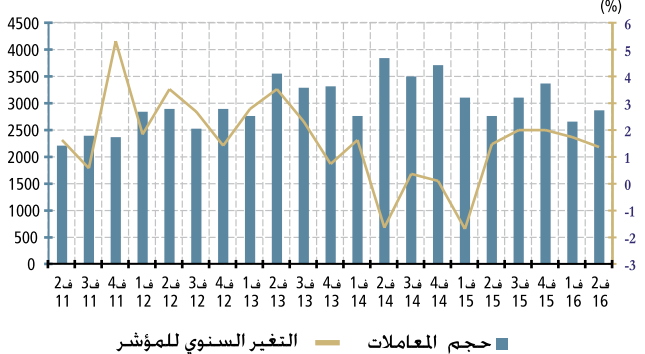
في الدار البيضاء، تقلصت الأسعار بنسبة 2,3%. نتيجة تراجع أسعار الشقق بنسبة 3,6% وانخفاض أسعار الأراضي بنسبة 2,9%. فيما يتعلق بالمبيعات، فقد تراجعت بنسبة 1,1%. ارتباطا بالأساس بتراجع المعاملات المتعلقة بالمحلات التجارية بنسبة 26,3%. فيما ارتفعت بالمقابل مبيعات الشقق بنسبة 3,4% بعد تراجعها بنسبة 12,8% في الفصل السابق.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



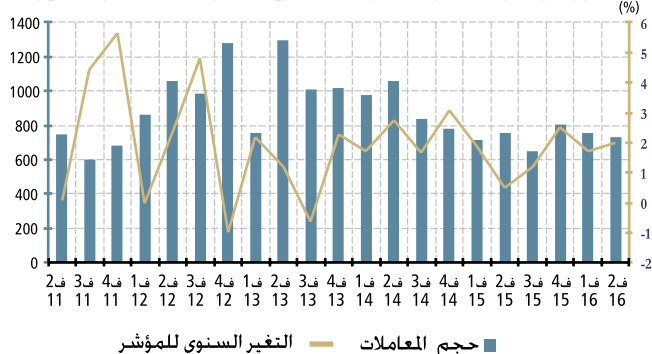
وفي مراكش، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 1,6%. ارتباطا بنمو أسعار الشقق بنسبة 1% والأراضي بنسبة 3,7%. بالمقابل، والانخفاضات الكبيرة المسجلة خلال الفصل الأول، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,8% في الفصل الثاني، نتيجة نمو أسعار الشقق بنسبة 11,4%. فيما تراجعت مجددا أسعار الأراضي.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



وبالنسبة لمدينة طنجة، سجل مؤشر الأسعار نموا بنسبة 1% من فصل لآخر، ارتباطا بارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 3,3%. فيما سجلت بالمقابل أسعار الشقق والعقارات الموجهة للاستعمال المهني انخفاضات بلغت على التوالي 0,3% و1,2%. وفيما يتعلق بالمعاملات، وبعد تراجعها خلال الفصل الأول من 2016، فقد ارتفعت بنسبة 8,4%. مع نمو مبيعات الشقق بنسبة 15,1%. بالمقابل، تراجعت مبيعات الأراضي والمحلات التجارية بنسبة 10,4% و35,5% تواليا.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بأكادير



وفي الرباط، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 1% ارتباطا على الخصوص بنمو أسعار الشقق بنسبة 0,6% والأراضي بنسبة 5,7%. بموازاة ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 1% من فصل لآخر، نتيجة نمو مبيعات الأراضي الحضرية والمحلات الموجهة للاستعمال المهني، فيما تقلصت مبيعات الشقق بنسبة 1%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن	التغير (%)		فئة السكن	المدن
ف16-2 / ف15-1	ف16-2 / ف16-1			ف16-2 / ف15-1	ف16-2 / ف16-1		
5,0	1,0	شقق	مراكش	-0,2	0,5	شقق	أكادير
-3,2	5,1	منازل		-5,3	-4,0	منازل	
3,0	4,8	فيلات		-4,4	4,5	فيلات	
-15,5	3,7	أراضي حضرية		8,1	1,2	أراضي حضرية	
14,5	-3,6	محلات تجارية		-2,0	-15,9	محلات تجارية	
-21,5	-27,1	مكاتب		-	-	مكاتب	
-5,7	1,6	المجموع	2,0	0,1	المجموع		
0,7	1,4	شقق	مكناس	-4,8	-3,6	شقق	الدار البيضاء
-3,0	-0,6	منازل		0,1	4,1	منازل	
2,0	-0,4	فيلات		0,3	-1,1	فيلات	
9,2	9,2	أراضي حضرية		-5,6	-2,9	أراضي حضرية	
5,1	9,2	محلات تجارية		11,5	8,6	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-10,2	-1,8	مكاتب	
3,9	4,3	المجموع	-3,8	-2,3	المجموع		
11,9	2,4	شقق	وجدة	2,6	1,3	شقق	الجديدة
-4,5	-2,4	منازل		-2,9	-7,5	منازل	
-	-	فيلات		-	-	فيلات	
7,0	5,4	أراضي حضرية		0,9	-7,0	أراضي حضرية	
-	-	محلات تجارية		5,4	11,6	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
2,5	1,9	المجموع	3,6	-0,8	المجموع		
-0,4	0,6	شقق	الرباط	-0,6	-0,2	شقق	فاس
-14,0	-27,8	منازل		-14,0	-4,7	منازل	
0,6	1,5	فيلات		-	13,3	فيلات	
13,7	5,7	أراضي حضرية		2,5	-0,3	أراضي حضرية	
1,7	-5,4	محلات تجارية		-4,2	-5,2	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-0,3	-2,3	مكاتب	
2,0	1,0	المجموع	-0,2	-1,0	المجموع		
2,8	-0,3	شقق	طنجة	0,2	-1,5	شقق	القنيطرة
0,6	0,3	منازل		1,8	-5,0	منازل	
38,8	-10,0	فيلات		6,1	-8,5	فيلات	
1,1	3,3	أراضي حضرية		9,6	2,5	أراضي حضرية	
3,7	-1,2	محلات تجارية		3,3	6,8	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		4,8	-2,3	مكاتب	
1,4	1,0	المجموع	1,7	-1,6	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 الوثيرة الفصلية، التي تعتمد عام 2006 كسنة الأساس، باستخدام طريقة البيع المتكرر التي تمكن من التحكم في إشكالية عدم تجانس 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 المرجعية 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.