

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2012

- استقرار أسعار الأصول العقارية خلال الفصل الثاني من سنة 2012 على أساس فصلي. بعد ارتفاعها بنسبة 0,8%.
- نمو سنوي بنسبة 1,6% يعكس ارتفاع أسعار جميع الفئات.
- انخفاض حجم المعاملات من فصل لآخر بنسبة 0,8%. وارتفاعه بنسبة 10,1% على أساس سنوي.

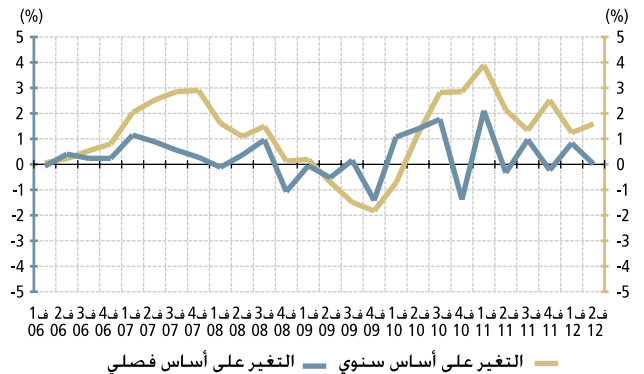
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف12-2 / ف11-2	ف12-2 / ف12-1
الإجمالي	1,6	0,0
عقارات السكن	1,0	0,9
الشقق	2,3	1,4
المنازل	-1,8	1,2
الفيلات	-2,6	-10,1
الأراضي الحضرية	3,0	-1,5
العقارات التجارية	1,6	-2,0
المحلات التجارية	-0,6	-2,3
المكاتب	13,5	-0,1

عدد المعاملات	التغير (%)	
	ف12-2 / ف11-2	ف12-2 / ف12-1
الإجمالي	10,1	-0,8
عقارات السكن	9,3	3,5
الشقق	10,0	3,8
المنازل	-6,1	-7,1
الفيلات	40,5	28,3
الأراضي الحضرية	12,7	-8,1
العقارات التجارية	9,4	-11,9
المحلات التجارية	5,8	-16,2
المكاتب	39,0	30,7

الأسعار - بعد ارتفاعها الفصلي بواقع 0,8%. سجلت أسعار الأصول العقارية ركودا خلال الفصل الثاني من سنة 2012. ويشمل هذا التطور ارتفاعا في أسعار عقارات السكن بنسبة 0,9% وانخفاض أسعار الأراضي والعقارات التجارية بواقع 1,5% و2% على التوالي. على أساس سنوي، تزايدت هذه الأسعار بنسبة 1,6%. أي بوتيرة أسرع من تلك المسجلة خلال الفصل السابق، والتي بلغت 1,2%.

وحسب الجهات، تميزت توجهات الأسعار على أساس سنوي بتباينها. فقد سجلت أهم الانخفاضات في كل من جهة دكالة-عبدة والرباط-سلا-زمور-زعير وسوس-ماسة-درعة. فيما سجلت أكبر الارتفاعات في جهة الشاوية-ورديفة وغرب-الشراردة-بني حسن وفاس-بولمان ومراكش-تانسيغت-الحوز.

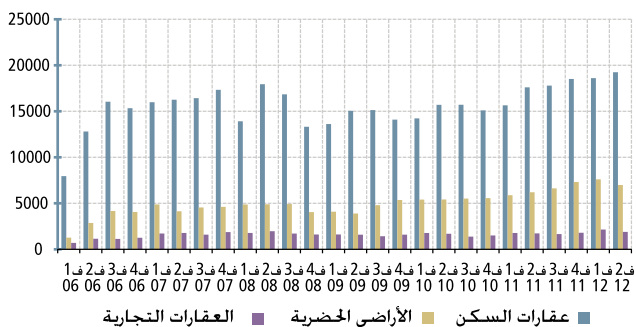
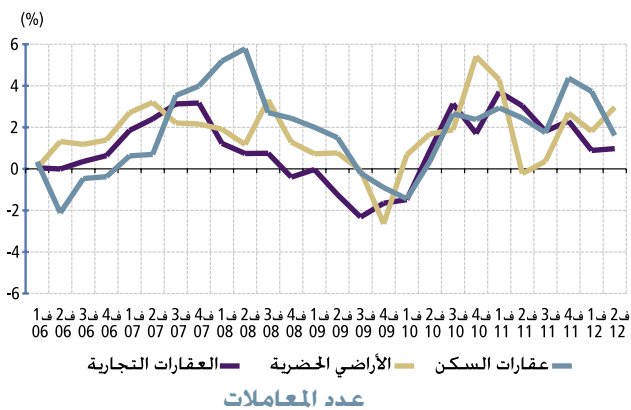
مؤشر أسعار الأصول العقارية



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الثاني من سنة 2012، تراجع مبيعات الأملاك العقارية المسجلة لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بنسبة 0,8% من فصل لآخر. مقابل ارتفاعها بنسبة 10,1% على أساس سنوي، لتصل إلى 28.123 معاملة.

2. التوجه العام حسب الفئات

مؤشرات أسعار الأصول العقارية. على أساس سنوي



بنية حجم المعاملات العقارية حسب الفئات



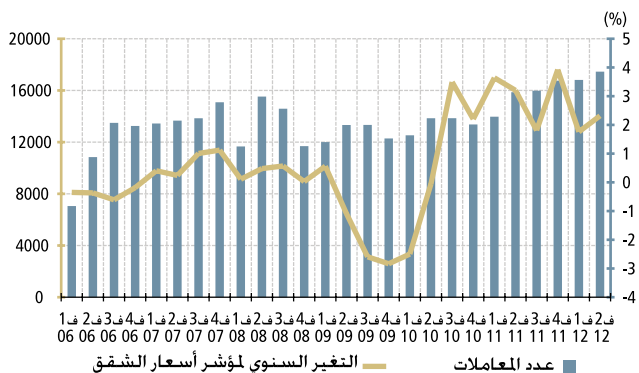
ظلت أسعار عقارات السكن من فصل لآخر دون تغيير خلال الفصل الثاني. وذلك بفعل ارتفاع أسعار الشقق والمنازل بنسبة 1,4% و1,2% على التوالي. مقابل انخفاض أسعار الفيلات بنسبة 10,1%. وبخصوص أسعار الأملاك العقارية والتجارية. فقد تراجعت بنسبة 1,5% و2%. أما أسعار الشقق والأراضي والمكاتب. التي بلغت نسب ارتفاعها على التوالي 2,3% و3% و13,5%. فقد ساهمت بشكل كبير في التعويض عن التراجعات التي سجلت في أسعار المنازل والفيلات والمحلات التجارية. والتي تقدر بنسبة 1,8% و2,6% و0,6%.

أما بخصوص حجم المعاملات. فقد ارتفعت مبيعات العقارات السكنية بواقع 3,5% بالتغير الفصلي ليصل عددها إلى 19.244 معاملة. وذلك نتيجة بالأساس إلى ارتفاع مبيعات الشقق والفيلات بنسبة 3,8% و28,3% على التوالي. أما المعاملات الخاصة بالعقارات التجارية والأراضي الحضرية. فقد تدنت بواقع 11,9% و8,1% على التوالي. وعلى أساس سنوي. سجلت كافة فئات العقارات نمواً في معاملاتها. باستثناء المنازل التي تراجعت مبيعاتها بنسبة 6,1%.

وبخصوص بنية المبيعات. لا تزال العقارات السكنية تشكل أكثر من 67% من مجموع المبيعات. مع استحواد الشقق على النصيب الأكبر. أما بالنسبة للأراضي الحضرية. فتمثل حوالي 25% من السوق الوطنية. في حين تشكل مبيعات العقارات التجارية حوالي 7%.

المساكن

المبيعات من الشقق

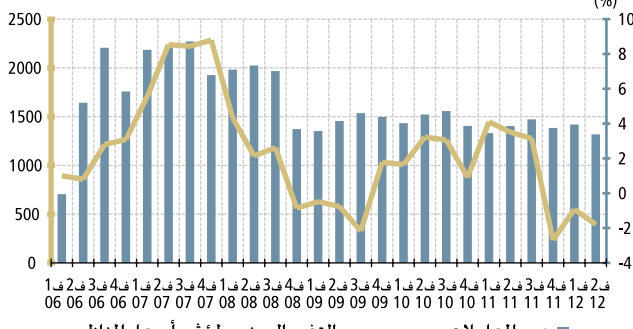


التغير (%)		المبيعات من الشقق		
12-2 / 11-2	12-1 / 11-1			
2,3	1,4	105,3	مؤشر الأسعار	
10,0	3,8	17 454	عدد المعاملات	

الشقق: بعد تراجعها بنسبة 0,6%. تزايدت أسعار الشقق بنسبة 1,4% من فصل لآخر. وعلى أساس سنوي. ارتفعت هذه الأسعار بنسبة 2,3% مقابل 1,8% في الفصل السابق. وقد همّ هذا الارتفاع جميع المدن. باستثناء مراكش ووجدة والرباط.

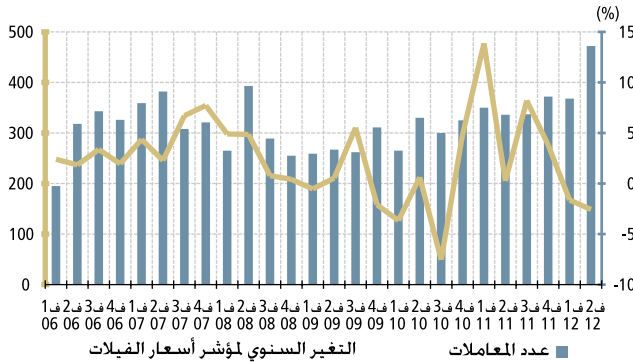
وعرف حجم مبيعات الشقق. التي تمثل حوالي 61% من مجموع المعاملات التي تم تنفيذها خلال هذا الفصل. تراجعاً بنسبة 3,8% على أساس فصلي وارتفاعاً بواقع 10% من سنة لأخرى. ليصل بذلك عدد المعاملات الخاصة بهذه الفئة إلى 17.454 وحدة. وحسب المدن. سجلت أهم المبيعات في أكادير والقنيطرة ومراكش.

المبيعات من المنازل



التغير (%)		المبيعات من المنازل	
/12-2 ف 11-2 ف	/12-2 ف 12-1 ف		
-1,8	1,2	116,2	مؤشر الأسعار
-6,1	-7,1	1 318	عدد المعاملات

المبيعات من الفيلات



التغير (%)		المبيعات من الفيلات	
/12-2 ف 11-2 ف	/12-2 ف 12-1 ف		
-2,6	-10,1	105,6	مؤشر الأسعار
40,5	28,3	472	عدد المعاملات

المنازل: خلال الفصل الثاني من السنة، ارتفعت أسعار المنازل بنسبة 1,2 مقابل 4% في الفصل السابق. ومن سنة لأخرى، تراجعت هذه الأسعار بوتيرة أسرع مقارنة بالفصل السابق. بنسبة 1,8% مقابل 0,9%. وتعكس هذه الوتيرة الانخفاضات الملموسة المسجلة في مدن الجديدة والدار البيضاء ومراكش ومكناس ووجدة. وكذا الارتفاعات الهامة في طنجة والرباط.

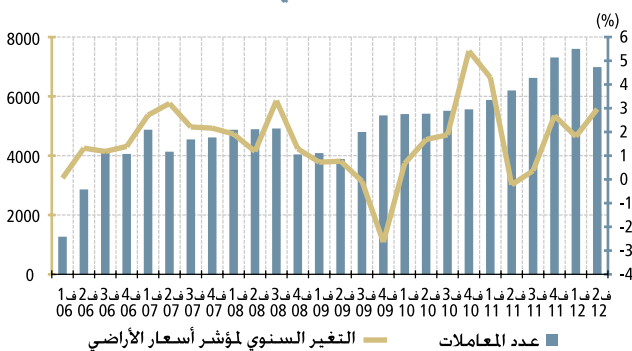
وبخصوص المعاملات الخاصة بالمنازل، والتي تمثل حوالي 5% من السوق الوطنية، فقد بلغ عددها 1.318 معاملة، مرتفعا بنسبة 1,2% مقارنة بالفصل السابق ومتراجعا بنسبة 1,8% على أساس سنوي.

الفيلات: تراجعت أسعار الفيلات بنسبة 10,1% من فصل لآخر وبنسبة 2,6% في سنة واحدة. وحسب المدن، سجلت أسعار هذه الفئة ارتفاعا سنويا بلغ 8,7% بالنسبة للقنيطرة، فيما انخفضت في كل من مكناس والدار البيضاء ومراكش بنسب 11,7% و 10% و 3,4% على التوالي.

وبدوره، تزايد عدد المعاملات بنسبة 28,3% من فصل لآخر وبنسبة 40,5% في سنة واحدة، ليلبغ 472 وحدة.

العقار

المبيعات من الأراضي الحضرية

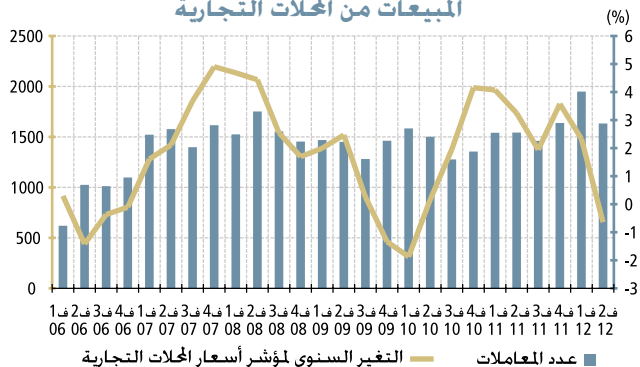


التغير (%)		المبيعات من الأراضي الحضرية	
/12-2 ف 11-2 ف	/12-2 ف 12-1 ف		
3,0	-1,5	111,0	مؤشر الأسعار
12,7	-8,1	6 986	عدد المعاملات

الأراضي الحضرية: سجلت أسعار الأراضي الحضرية تراجعا فصليا بلغ 1,5%. فيما تنامت بواقع 3% مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية.

وبلغ عدد المعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية، التي تصل حصتها في السوق الوطنية إلى حوالي 25%. ما قدره 6.986 معاملة، متراجعا بواقع 8,1% من فصل لآخر ومرتفعا بنسبة 12,7% بالتغير السنوي.

المبيعات من المحلات التجارية

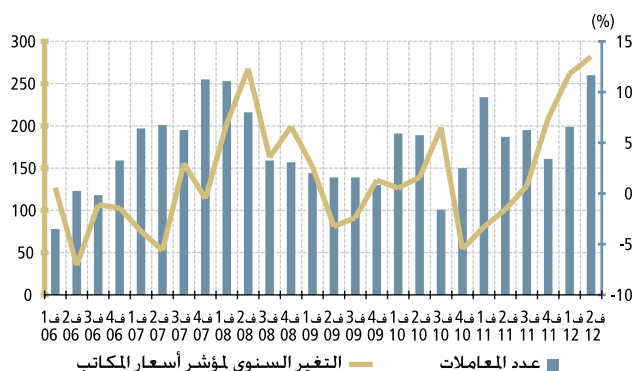


المحلات التجارية: تراجع أسعار المحلات التجارية
بنسبة 2,3% من فصل لآخر وبواقع 0,6% على أساس سنوي.

وبدوره، بلغ حجم المعاملات 1.633 معاملة، أي حوالي 6% من مجموع مبيعات العقارات، متراجعا بنسبة 16,2% من فصل لآخر ومرتفعا بنسبة 5,8% في ظرف سنة.

التغير (%)		المبيعات من المحلات التجارية	
/12-2ف 11-2ف	/12-2ف 12-1ف		
-0,6	-2,3	110,7	مؤشر الأسعار
5,8	-16,2	1 633	عدد المعاملات

المبيعات من المكاتب



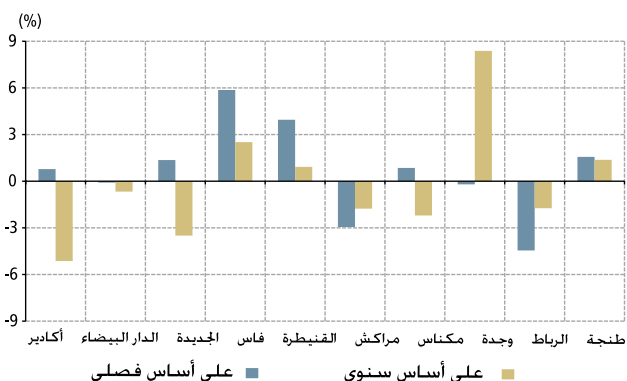
المكاتب: عرفت أسعار المكاتب شبه ركود من فصل لآخر، فيما ارتفعت بنسبة 13,5% على أساس سنوي.

وفي نفس الوقت، بلغ حجم المعاملات في هذه الفئة، والتي تمثل قرابة 1% من السوق الوطنية، 260 معاملة خلال الفصل الثاني، مرتفعا بنسبة 30,7% من فصل لآخر وبنسبة 39% في سنة واحدة.

التغير (%)		المبيعات من المكاتب	
/12-2ف 11-2ف	/12-2ف 12-1ف		
13,5	0,8	114,7	مؤشر الأسعار
39,0	16,5	260	عدد المعاملات

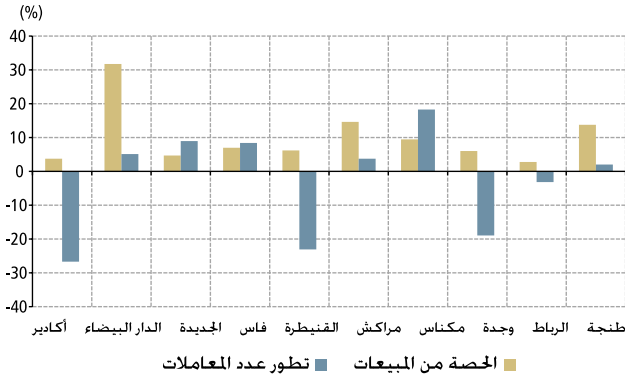
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



الأسعار - من خلال تحليل مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المدن خلال الفصل الثاني، يتضح على العموم ارتفاع أسعار العقارات على أساس سنوي، فباستثناء الرباط ومراكش حيث سجلت انخفاضات في الأسعار على التوالي بنسبة 4,4% و 2,9% ومدينتي وجدة والدار البيضاء حيث سجل ركودها، عرفت الأسعار في المدن الأخرى ارتفاعات تراوحت ما بين 0,8% في أكادير و 5,8% في فاس.

التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



حجم المعاملات - تميز عدد المعاملات على العموم
بارتفاعه على أساس فصلي. فقد تراوحت نسبة الارتفاع بين 2% المسجلة في طنجة و18,3% التي سجلت في مكناس. فيما تراجع عدد المعاملات في كل من أكادير والقنيطرة ووجدة والرباط. من ناحية أخرى، بلغت حصة المعاملات حسب المدن ما قدره 31,7% في الدار البيضاء و14,6% في مراكش و13,8% في مدينة طنجة.

المدن	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)		المدن	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)	
			ف12-2 / ف11-2	ف12-1 / ف12-2				ف12-2 / ف11-2	ف12-1 / ف12-2
مراكش	شقق	92,5	-3,5	-3,8	مراكش	شقق	108,4	0,3	-0,3
	منازل	104,5	-7,0	-0,2		منازل	116,6	0,7	-2,5
	فيلات	100,6	-3,4	-10,2		فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	126,5	1,4	4,1		أراضي حضرية	125,2	-0,7	-7,9
	محلات تجارية	112,0	6,0	0,7		محلات تجارية	112,8	5,0	-12,9
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	-	-	-
المجموع	101,7	-2,9	-1,8	المجموع	112,1	0,8	-5,1		
مكناس	شقق	115,1	0,0	-0,8	مكناس	شقق	107,6	1,1	0,2
	منازل	114,4	-5,3	-3,2		منازل	109,6	-6,1	-2,7
	فيلات	119,3	-11,7	11,6		فيلات	107,2	-10,0	-17,3
	أراضي حضرية	-	-	-		أراضي حضرية	112,7	-9,6	-6,9
	محلات تجارية	117,6	5,7	0,0		محلات تجارية	118,0	3,7	3,8
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	107,6	9,9	1,8
المجموع	117,0	0,9	-2,2	المجموع	108,3	0,0	-0,7		
وجدة	شقق	108,1	-8,9	2,1	وجدة	شقق	12,6	11,7	-0,8
	منازل	115,3	-4,7	15,1		منازل	-8,5	-8,0	-12,8
	فيلات	-	-	-		فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	123,1	3,3	3,5		أراضي حضرية	-4,6	-4,2	-8,8
	محلات تجارية	122,6	-0,4	-5,3		محلات تجارية	-6,8	-6,4	-13,0
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	-	-	-
المجموع	119,3	-0,2	8,4	المجموع	1,4	1,3	-3,5		
الرباط	شقق	114,7	-2,1	-0,5	الرباط	شقق	119,6	3,4	-0,6
	منازل	111,3	3,1	0,6		منازل	-	-	-
	فيلات	-	-	-		فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	116,7	-14,1	-16,4		أراضي حضرية	103,7	8,0	3,5
	محلات تجارية	125,4	15,9	16,8		محلات تجارية	116,1	-0,7	2,8
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	-	-	-
المجموع	112,9	-4,5	-1,7	المجموع	111,3	5,9	2,5		
طنجة	شقق	127,1	5,5	1,1	طنجة	شقق	103,9	4,5	1,4
	منازل	127,6	8,4	5,3		منازل	110,7	-2,7	0,3
	فيلات	-	-	-		فيلات	131,0	8,7	19,9
	أراضي حضرية	102,3	-2,2	-0,2		أراضي حضرية	134,9	8,7	-3,7
	محلات تجارية	138,8	12,7	15,5		محلات تجارية	119,4	0,5	-1,2
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	117,1	11,0	-17,0
المجموع	109,9	1,6	1,4	المجموع	109,7	4,0	0,9		

(-) لا يتم حساب المؤشر في حالة عدم بلوغ الحد الأدنى من عدد المعاملات.

4. التوجه الجهوي للسوق العقاري

التغير (%)			المؤشر	فئة السكن	المدن	التغير (%)			المؤشر	فئة السكن	المدن
ف12-2 / ف11-2	ف12-2 / ف12-1	ف12-2 / ف11-2				ف12-2 / ف12-1					
3,9	-1,5	96,9		مساجن	مراكش-تانسيفت-الحوز	6,8	2,9	7,0		مساجن	الشاوية-وردبغة
1,8	4,5	128,0		أراضي حضرية		2,9	6,0	2,9		أراضي حضرية	
-1,2	-6,1	105,7		عقارات تجاري		-	-	-		عقارات تجاري	
3,3	-0,8	101,2		المجموع		4,2	4,7	4,4		المجموع	
-4,2	10,8	114,9		مساجن	الشرق	-7,5	-8,5	100,7		مساجن	دكالة-عبدة
1,1	3,0	120,6		أراضي حضرية		-2,2	-7,7	111,7		أراضي حضرية	
-10,2	-6,9	116,1		عقارات تجاري		-2,7	-7,8	98,3		عقارات تجاري	
-1,1	6,1	118,3		المجموع		-6,6	-8,4	102,8		المجموع	
0,3	1,5	109,4		مساجن	وادي الذهب-الكويرة	3,4	0,9	118,6		مساجن	فاس-بولمان
-	-	-		أراضي حضرية		3,9	3,6	108,1		أراضي حضرية	
-	-	-		عقارات تجاري		5,7	7,3	124,7		عقارات تجاري	
0,3	1,6	109,4		المجموع		3,6	2,5	112,0		المجموع	
-1,5	-0,9	118,6		مساجن	الرباط-سلا-زمور-زعير	2,4	0,7	108,8		مساجن	الغرب الشاردة-بن حساين
-2,5	-4,4	122,2		أراضي حضرية		10,6	0,8	136,0		أراضي حضرية	
-10,0	-8,6	102,3		عقارات تجاري		-0,5	-5,3	117,5		عقارات تجاري	
-2,4	-2,1	117,9		المجموع		3,7	0,8	113,4		المجموع	
-2,2	-2,2	110,3		مساجن	سوس ماسة درعة	0,3	-0,9	109,4		مساجن	الدار البيضاء الكبرى
-1,7	-1,7	127,7		أراضي حضرية		-8,0	-5,4	115,6		أراضي حضرية	
-9,5	-9,5	114,2		عقارات تجاري		4,2	1,5	115,8		عقارات تجاري	
-2,5	-2,5	116,0		المجموع		0,0	-1,0	110,2		المجموع	
0,0	-0,6	121,4		مساجن	نادلة-أزيلال	0,8	5,5	118,8		مساجن	كلميم-سمارة
4,5	7,1	118,1		أراضي حضرية		-	-	-		أراضي حضرية	
-	-	-		عقارات تجاري		-	-	-		عقارات تجاري	
2,0	2,0	118,7		المجموع		0,8	5,5	118,8		المجموع	
4,7	2,5	123,6		مساجن	طنجة-تطوان	0,9	7,2	102,5		مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء
-2,2	0,0	104,2		أراضي حضرية		-	-	-		أراضي حضرية	
13,9	15,5	141,5		عقارات تجاري		-	-	-		عقارات تجاري	
1,2	1,1	112,1		المجموع		0,9	7,2	102,5		المجموع	
-6,2	-6,0	110,0		مساجن	تازة-الحسيمة-تاوانات	-4,5	-0,8	115,5		مساجن	مكناس-تافياللت
9,3	9,1	134,4		أراضي حضرية		8,1	1,7	128,2		أراضي حضرية	
9,0	8,7	120,8		عقارات تجاري		3,1	-1,0	119,1		عقارات تجاري	
2,6	2,5	123,0		المجموع		1,4	0,3	121,0		المجموع	

ورقة تقنية

تم 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- الفصلية- باعتماد سنة 2006 كسنة الأساس- وباستخدام طريقة البيع المتكرر التي تمكن من تجاوز مشكلة عدم تجانس الأملاك العقارية. ولا يأخذ هذا المؤشر في الاعتبار إلا العقار الذي تم بيعه مرتين على الأقل خلال الفترة المعنية. ويمكن مؤشر أسعار الأصول العقارية من تتبع تطور أسعار عقار السكن على الصعيد الوطني. حسب الجهات والمدن الكبرى بالنسبة للفئات الرئيسية الثلاث. وهي عقارات السكن والأراضي الحضرية والعقارات التجارية. وكذا أسعار الفئات الستة: الشقق)مسكن يقع في مبنى سكني مشترك. ويتكون من غرفة واحدة أو أكثر) والمنزل)مسكن منفرد. دون حديقة. ويتكون من طابق واحد أو أكثر). والفيلات)مسكن منفرد مع حديقة(. والأراضي الحضرية)بقعة أرضية داخل المجال الحضري(. والمحلات التجارية)فضاء مخصص لنشاط اقتصادي معين(والمكاتب)مكان للعمل(. وتجدر الإشارة إلى أنه يتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد انقضاء الفصل قيد الدراسة. مما يقضي بضرورة تحيين المعطيات التاريخية. وهو أمر قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها)أو إدراج الممتلكات التي تم بيعها على الأقل مرتين خلال الفصل المعني. وبالرغم من كون هذه المقاربة تتبع منهجية صارمة. إلا أنها تتطلب وضع حد أدنى من المعاملات من أجل حسابها. مما قد ينتج عنه عدم إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن والجهات)وأي بعض الفصول. ويمكن الإطلاع على الوثيقة المرجعية التي تستعرض المنهجية المتبعة في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.