

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2012

- نمو فصلي بنسبة 0,6% في أسعار العقار خلال الفصل الأول من 2012. نتيجة بالأساس لارتفاع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7%.
- نمو سنوي بنسبة 1,1%. يعكس ارتفاع أسعار جميع الفئات.
- تراجع حجم المعاملات بنسبة 1% من فصل لآخر وارتفاع بنسبة 18,4% على أساس سنوي.

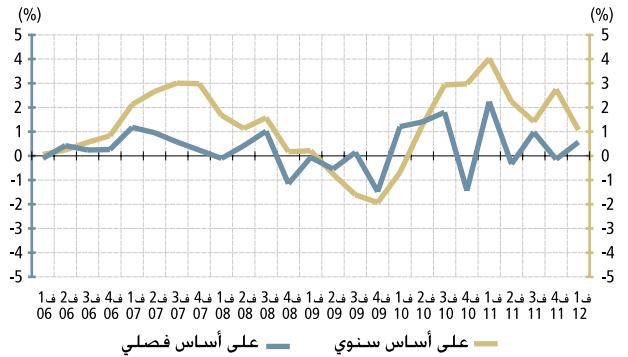
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف12-1 / ف11-1	ف12-1 / ف11-4
الإجمالي	1,1	0,6
عقارات السكن	0,7	0,0
الشقق	1,9	-0,7
المنازل	-2,0	3,2
الفيلات	-5,2	-2,1
الأراضي الحضرية	1,9	1,7
العقارات التجارية	1,9	-0,1
المحلات التجارية	0,6	-0,3
المكاتب	9,3	0,8

عدد المعاملات	التغير (%)	
	ف12-1 / ف11-1	ف12-1 / ف11-4
الإجمالي	18,4	-1,0
عقارات السكن	15,4	-3,8
الشقق	16,8	-4,1
المنازل	4,4	1,4
الفيلات	-1,1	-5,8
الأراضي الحضرية	26,0	1,4
العقارات التجارية	19,6	17,8
المحلات التجارية	25,3	17,9
المكاتب	-18,0	16,5

الأسعار - سجلت أسعار الأصول العقارية ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,6% على أساس فصلي خلال الفصل الأول من سنة 2012 بعد شبه الاستقرار الذي ميزها خلال الفصل الرابع من 2011. ويغطي هذا التطور شبه استقرار لأسعار عقارات السكن والعقارات التجارية. وارتفاعا في أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7%. وعلى أساس سنوي. سجلت الأسعار نموا بنسبة 1,1% مقابل 2,8% خلال الفصل السابق.

وسجل انخفاض في الأسعار على أساس سنوي في جهات دكالة-عبدة، والرباط-سلا-زمور-زعير وسوس-ماسة-درعة. مقابل ارتفاعها في جهات الشاوية-ورديغة، فاس-بولمان والغرب-الشراردة-بني حسن ومراكش-تانسيغت-الحوز. وفي الجهات الأخرى. لم تعرف الأسعار تغييرات كبرى.

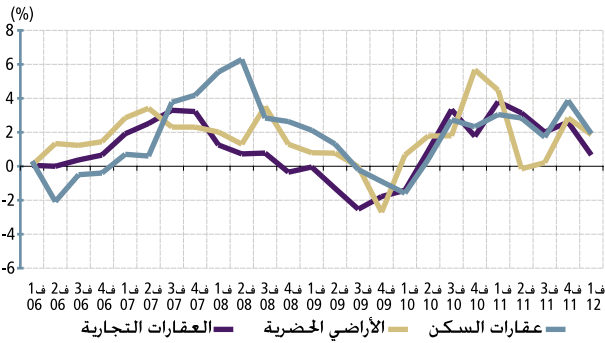
مؤشر أسعار الأصول العقارية



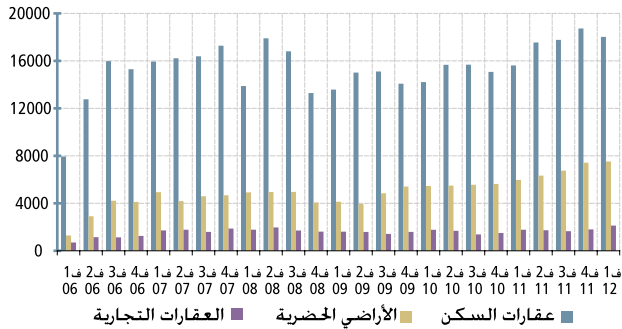
حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الأول من هذه السنة. انخفضت مبيعات العقارات المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بنسبة 1% من فصل لآخر. مقابل ارتفاعها بنسبة 18,4% على أساس سنوي. لتصل إلى 27.670 معاملة.

2. التوجه العام حسب الفئات

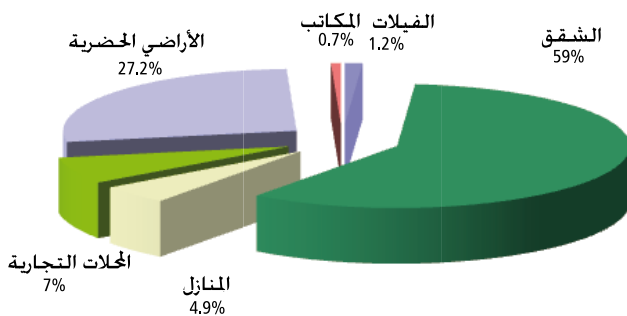
مؤشرات أسعار الأصول العقارية. على أساس سنوي



عدد المعاملات



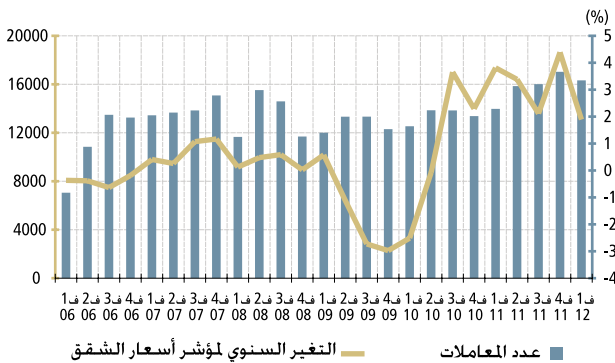
بنية حجم المعاملات العقارية



عرفت أسعار عقارات السكن من فصل لآخر ركودا خلال الفصل الأول من 2012. ويعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار المنازل بنسبة 3,2% مقابل انخفاض أسعار الشقق والفيلات بنسبة 0,7% و 2,1% على التوالي. وارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7% فيما لم تعرف أسعار العقارات التجارية تغيرات كبرى. وعلى أساس سنوي، سجلت أسعار مجموع العقارات نمواً، ما عدا أسعار المنازل والفيلات التي تراجعت على التوالي بنسبة 2% و 5,2%. وانخفض حجم معاملات العقارات السكنية بنسبة 3,8% من فصل لآخر، ليصل إلى 18.022 معاملة. وشمل هذا التراجع على الخصوص الشقق والفيلات بنسبة 4,1% و 5,8% على التوالي. إلا أن هذه المعاملات ارتفعت بالنسبة للعقارات التجارية والأراضي الحضرية بنسبة 17,8% و 1,4% على التوالي. وعلى أساس سنوي، سجلت مجمل فئات العقارات نمواً في معاملاتها، باستثناء الفيلات والمكاتب التي تقلصت مبيعاتها بنسبة 18% و 1,1%. وبالنسبة لبنية المبيعات، لا تزال العقارات السكنية تمثل 65% من مجموع المبيعات، مع استحواد الشقق على النصيب الأكبر منها. أما بالنسبة للأراضي الحضرية، فتمثل حوالي 27% من السوق الوطني، في حين تشكل مبيعات العقارات التجارية حوالي 7,7%.

المساكن

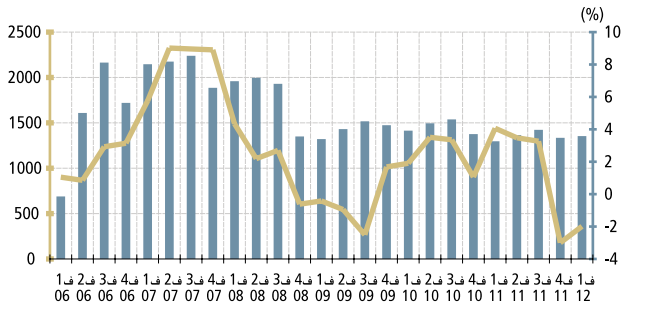
المبيعات من الشقق



التغير (%)		مبيعات من الشقق	
ف12-1 / ف11-4	ف12-1 / ف11-4		
1,9	-0,7	104,3	مؤشر الأسعار
16,8	-4,1	16 324	عدد المعاملات

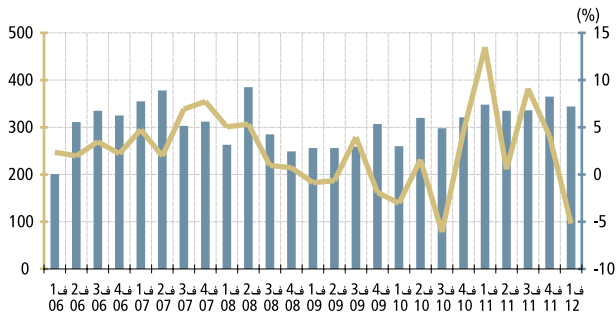
الشقق: بعد ارتفاعها بنسبة 0,4%. انخفضت أسعار الشقق بنسبة 0,7% من فصل لآخر. وعلى أساس سنوي، ارتفعت بنسبة 1,9% مقابل 4,4% في الفترة السابقة. وشمل هذا الارتفاع جميع المدن، باستثناء مراكش ووجدة والرباط التي عرفت انخفاضا في الأسعار. وانخفض حجم مبيعات الشقق، التي تمثل حوالي 59% من المعاملات خلال هذا الفصل، بنسبة 4,1% على أساس فصلي مقابل ارتفاعها بنسبة 16,8% من سنة لأخرى، لتصل إلى 16.324 وحدة. وحسب المدن، سجلت أهم المبيعات في الدار البيضاء، وطنجة ومراكش.

المبيعات من المنازل



التغير السنوي لمؤشر أسعار المنازل (%)		مبيعات من المنازل	
ف1-12/ف11-4	ف1-12/ف11-4		
-2,0	3,2	114,2	مؤشر الأسعار
4,4	1,4	1 354	عدد المعاملات

المبيعات من الفيلات



التغير السنوي لمؤشر أسعار الفيلات (%)		مبيعات من الفيلات	
ف1-12/ف11-4	ف1-12/ف11-4		
-5,2	-2,1	113,8	مؤشر الأسعار
-1,1	-5,8	344	عدد المعاملات

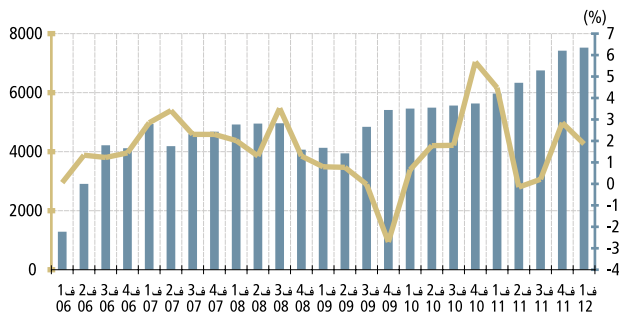
المنازل: ارتفعت أسعار المنازل بنسبة 3,2% في الفصل الأول من 2012، مقابل 6,8% في الفصل السابق. ومن سنة لأخرى، تراجعت بنسبة 2% مقابل 3% في الفصل المنصرم، لتعكس الانخفاضات الملموسة المسجلة في مدن وجدة، والجديدة والدار البيضاء. وكذا الارتفاعات الهامة في مدن الرباط وطنجة. وبلغ عدد المبيعات الخاص بالمنازل، الذي يمثل حوالي 5% من السوق الوطنية، 1.354 معاملة، مرتفعا بنسبة 1,4% مقارنة بالفصل السابق وبنسبة 4,4% على أساس سنوي.

الفيلات: تراجعت مبيعات الفيلات بنسبة 2,1% من فصل لآخر وبنسبة 5,2% على من سنة لأخرى. وفي حين سجلت ارتفاعات على أساس سنوي بنسبة 8,1% في القنيطرة، بلغت الانخفاضات 11,4% و 9,3% و 3,4% بالنسبة على التوالي لمكناس والدار البيضاء ومراكش.

وبدورها، تقلصت المعاملات بنسبة 5,8% من فصل لآخر وبنسبة 1,1% في ظرف سنة، لتبلغ 344 وحدة.

العقار

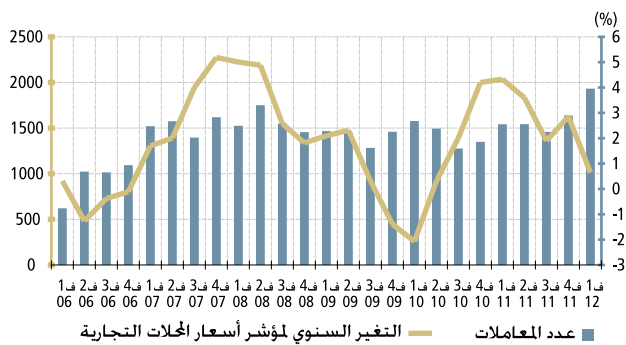
المبيعات من الأراضي الحضرية



التغير (%)		مبيعات من الأراضي الحضرية	
ف1-12/ف11-4	ف1-12/ف11-4		
1,9	1,7	113,3	مؤشر الأسعار
26,0	1,4	7 525	عدد المعاملات

الأراضي الحضرية: خلال الفصل الأول من 2012، ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7% على أساس فصلي وبنسبة 1,9% مقارنة مع نفس الفترة من السنة السابقة. وبلغ عدد المبيعات 7.525 معاملة، مرتفعا بنسبة 1,4% من فصل لآخر وبنسبة 26% من سنة لأخرى، لتشكل حصتها حوالي 27% من السوق الوطنية.

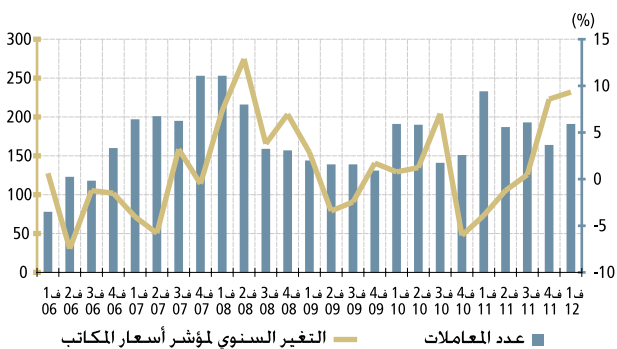
المبيعات من المحلات التجارية



المحلات التجارية: تراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,3% من فصل لآخر. في حين ارتفعت بنسبة 0,6% على أساس سنوي. وبدوره، بلغ حجم المعاملات 1.932 عملية، أي حوالي 7% من مجموع العقارات. مرتفعا بنسبة 17,9% من فصل لآخر وبنسبة 25,3% في ظرف سنة.

المكاتب: سجلت أسعار المكاتب نموا بنسبة 0,8% من فصل لآخر وبنسبة 9,3% على أساس سنوي. وفي نفس الوقت، بلغ حجم المعاملات المتعلقة بالمكاتب، التي تمثل قرابة 1% من السوق الوطنية، 191 في الفصل الأول من 2012. مرتفعا بنسبة 16,5% من فصل لآخر ومنخفضا بنسبة 18% في ظرف سنة.

المبيعات من المكاتب

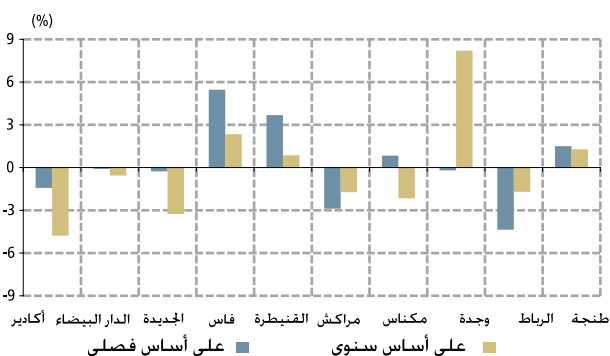


التغير (%)		مبيعات من المحلات التجارية	
/12-1 ف	/12-1 ف	112,1	مؤشر الأسعار
11-4 ف	11-4 ف	1 932	عدد المعاملات
0,6	-0,3		
25,3	17,9		

التغير (%)		مبيعات من المكاتب	
/12-1 ف	/12-1 ف	112,2	مؤشر الأسعار
11-4 ف	11-4 ف	191	عدد المعاملات
9,3	0,8		
-18,0	16,5		

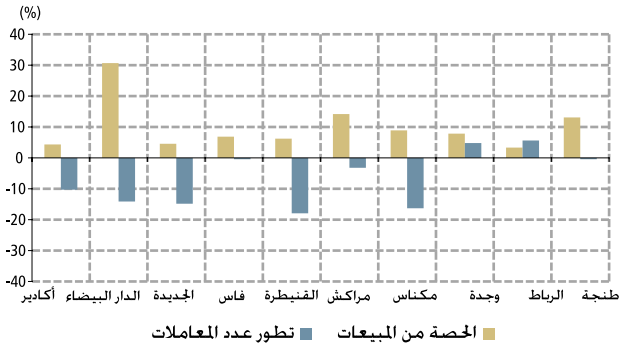
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



الأسعار - يشير في الجمل توزيع مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المدن إلى ارتفاع أسعار العقارات على أساس سنوي. وباستثناء الرباط، ومراكش وأكادير حيث سجلت انخفاضات في الأسعار على التوالي بنسبة 4,4% و2,9% و1,4%. عرفت الأسعار في المدن الأخرى ارتفاعات تراوحت ما بين 0,8% في مكناس و5,5% في فاس.

التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



حجم المعاملات - خلال الفصل الأول من 2012.

تراجع بشكل عام عدد المعاملات على أساس فصلي. وتراوحت الانخفاضات ما بين 0,1% في فاس و16,3% في مكناس. في حين اقتصر الارتفاعات على وجدة والرباط فقط. من ناحية أخرى، بلغت حصة المعاملات الأكبر حسب المدن الدار البيضاء بنسبة 30,7% ومراكش بنسبة 14,2% وطنجة بنسبة 13,1%.

المدينة	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)		المدينة	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)	
			ف12-1 / ف11-1	ف12-1 / ف11-4				ف12-1 / ف11-1	ف12-1 / ف11-4
أكادير	شقق	107,1	-0,3	0,3	مكناس	شقق	106,3	0,2	1,0
	منازل	115,2	-2,3	0,6		منازل	108,3	-2,5	-5,7
	فيلات	-	-	-		فيلات	105,9	-16,1	-9,3
	أراضي حضرية	123,7	-7,4	-0,6		أراضي حضرية	111,3	-6,5	-9,0
	محلات تجارية	111,4	-12,1	4,6		محلات تجارية	116,6	3,5	3,4
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	106,3	1,7	9,2
	المجموع	110,7	-4,8	0,7		المجموع	107,0	-0,6	0,0
الجديدة	شقق	95,4	-0,7	11,7	الرباط	شقق	118,1	-0,5	3,2
	منازل	107,9	-11,9	-8,0		منازل	-	-	-
	فيلات	-	-	-		فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	103,1	-8,2	-4,2		أراضي حضرية	102,4	3,3	7,4
	محلات تجارية	92,5	-12,1	-6,4		محلات تجارية	114,7	2,6	-0,6
	مكاتب	-	-	-		مكاتب	-	-	-
	المجموع	96,0	-3,3	1,3		المجموع	110,0	2,3	5,5
فاس	شقق	102,6	1,3	4,2	طنجة	شقق	125,4	1,0	5,4
	منازل	109,4	0,3	-2,5		منازل	125,9	5,2	8,3
	فيلات	129,4	18,5	8,1		فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	133,3	-3,4	8,1		أراضي حضرية	100,9	-0,2	-2,1
	محلات تجارية	118,0	-1,1	0,5		محلات تجارية	136,9	15,2	12,4
	مكاتب	115,7	-15,9	10,3		مكاتب	-	-	-
	المجموع	108,4	0,9	3,7		المجموع	108,4	1,3	1,5

(-) 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
				ف12-1 / ف11-1	ف12-1 / ف11-4			
3,8	94,0	مساكين	مراكش-تانسيفت-الحوز	6,8	2,8	119,6	مساكين	الشاوية-وردبغة
1,7	124,2	أراضي حضرية		2,9	5,8	104,6	أراضي حضرية	
-1,2	102,5	عقارات تجاري		-	-	-	عقارات تجاري	
3,2	98,2	المجموع		4,2	4,5	109,8	المجموع	
-4,1	111,4	مساكين	الشرق	-7,3	-8,2	97,7	مساكين	دكالة-عبدة
1,0	117,0	أراضي حضرية		-2,1	-7,5	108,4	أراضي حضرية	
-9,9	112,6	عقارات تجاري		-2,6	-7,5	95,4	عقارات تجاري	
-1,1	114,7	المجموع		-6,4	-8,1	99,7	المجموع	
0,3	106,1	مساكين	وادي الذهب-الكويبة	3,3	0,9	115,0	مساكين	فاس-بولمان
-	-	أراضي حضرية		3,8	3,5	104,9	أراضي حضرية	
-	-	عقارات تجاري		5,5	7,1	120,9	عقارات تجاري	
0,3	106,1	المجموع		3,5	2,5	108,6	المجموع	
-1,5	115,0	مساكين	الرباط-سلا-زمور-زعير	2,3	0,7	105,5	مساكين	الغرب الشراردة-بن حساين
-2,4	118,6	أراضي حضرية		10,3	0,8	131,9	أراضي حضرية	
-9,7	99,2	عقارات تجاري		-0,4	-5,2	114,0	عقارات تجاري	
-2,3	114,4	المجموع		3,6	0,8	110,0	المجموع	
-3,6	107,0	مساكين	سوس ماسة درعة	0,3	-0,8	106,1	مساكين	الدار البيضاء الكبرى
0,0	123,9	أراضي حضرية		-7,8	-5,3	112,1	أراضي حضرية	
4,2	110,8	عقارات تجاري		4,1	1,4	112,3	عقارات تجاري	
-2,3	112,5	المجموع		0,0	-1,0	106,9	المجموع	
0,0	117,8	مساكين	تادلة-أزيلال	0,7	5,3	115,2	مساكين	كلميم-سمارة
4,4	114,6	أراضي حضرية		-	-	-	أراضي حضرية	
-	-	عقارات تجاري		-	-	-	عقارات تجاري	
1,9	115,2	المجموع		0,7	5,3	115,2	المجموع	
4,5	119,9	مساكين	طنجة-تطوان	0,9	7,0	99,4	مساكين	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء
-2,1	101,0	أراضي حضرية		-	-	-	أراضي حضرية	
13,5	137,2	عقارات تجاري		-	-	-	عقارات تجاري	
1,2	108,7	المجموع		0,9	7,0	99,4	المجموع	
-2,4	106,7	مساكين	نازة-الحسيمة-تاوانات	-4,3	-0,8	112,0	مساكين	مكناس-تافيالالت
7,7	130,3	أراضي حضرية		7,8	1,6	124,3	أراضي حضرية	
-11,6	117,1	عقارات تجاري		3,0	-0,9	115,5	عقارات تجاري	
2,5	119,2	المجموع		1,4	0,3	117,4	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) والمنازل (مسكن منفرد، دون حديقة، ويتكون من طابق واحد أو أكثر)، والفيلا (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 وأو 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 وأو بعض الفصول. ويمكن الإطلاع على الوثيقة المرجعية التي تستعرض المنهجية المتبعة في إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
ملتقى شارع مولاي يوسف وشارع مولاي الحسن الأول الرباط
الهاتف: (212) 35 89 70 37 5
الفاكس: (212) 85 58 70 37 5
www.ancfcc.gov.ma

بنك المغرب
277 شارع محمد الخامس - صندوق البريد 445 الرباط - المغرب
الهاتف: (212) 45 66 70 37 5
الفاكس: (212) 68 67 20 37 5
deri@bkam.ma
www.bkam.ma