

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2011

- انخفاض فصلي لأسعار العقارات بنسبة 0,4% في الفصل الرابع من سنة 2011. يُعزى حصريا لتراجع أسعار عقارات السكن لاسيما المنازل.
- نمو سنوي بنسبة 2,9% في الفصل الرابع من 2011. يعكس تصاعد أسعار مجموع الفئات.
- تصاعد حجم المعاملات من فصل لآخر بنسبة 5,4% وعلى أساس سنوي بواقع 24,9%.

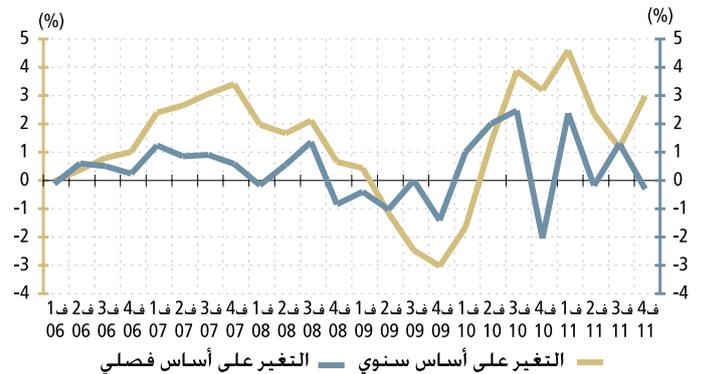
التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4	
↑ 2,9	↓ -0,4	الإجمالي
↑ 2,9	↓ -1,7	عقارات السكن
↑ 5,2	↔ 0,0	الشقق
↓ -4,4	↓ -8,2	المنازل
↑ 4,2	↑ 1,0	الفيلات
↑ 2,6	↑ 2,2	الأراضي الحضرية
↑ 4,1	↑ 0,6	العقارات التجارية
↑ 2,8	↑ 0,2	المحلات التجارية
↑ 10,9	↑ 2,6	المكاتب

التغير (%)		عدد المعاملات
ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4	
↑ 24,9	↑ 5,4	الإجمالي
↑ 22,8	↑ 4,6	عقارات السكن
↑ 25,7	↑ 5,7	الشقق
↓ -3,0	↓ -7,1	المنازل
↑ 11,3	↑ 3,8	الفيلات
↑ 32,7	↑ 7,4	الأراضي الحضرية
↑ 17,6	↑ 5,8	العقارات التجارية
↑ 19,4	↑ 9,3	المحلات التجارية
↑ 2,0	↓ -19,8	المكاتب

الأسعار - سجلت أسعار الأصول العقارية انخفاضا فصليا بنسبة 0,4% في الفصل الرابع من سنة 2011. وذلك بعد ارتفاعها بواقع 1,2% خلال الفصل الثالث. ويشمل هذا التطور تراجع أسعار عقارات السكن بنسبة 1,7% ونمو أسعار الأراضي الحضرية والعقارات التجارية بنسبة 2,2% و0,6% على التوالي. وعلى أساس سنوي. نمت هذه الأسعار بوتيرة سنوية تفوق وتيرة نموها المسجلة في الفصل السابق. أي 2,9% مقابل 1,1%.

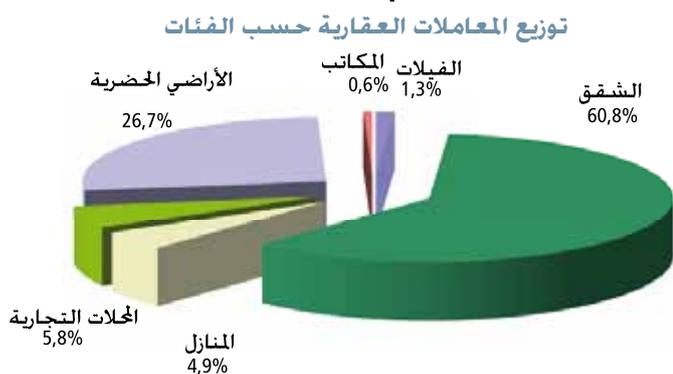
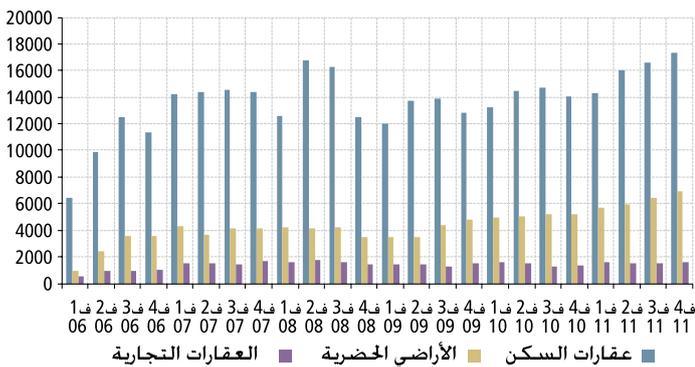
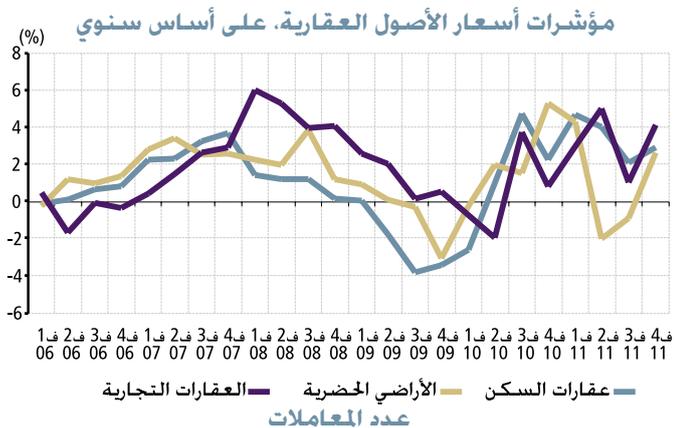
وحسب الجهات. تميزت توجهات الأسعار على أساس سنوي بالتباين حيث انخفضت في جهة الشاوية-ورديفة والجهة الشرقية. فيما ارتفعت في جهة طنجة-تطوان ودكالة-عبدة وتادلة-أزيلال. ولم تعرف الأسعار تغيرات كبرى في الجهات الأخرى.

مؤشر أسعار الأصول العقارية



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الرابع. تزايدت مبيعات العقارات المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بنسبة 5,4% من فصل لآخر وبنسبة 24,9% على أساس سنوي. ليصل عدد المعاملات إلى 25.952 معاملة.

2. التوجه العام حسب الفئات



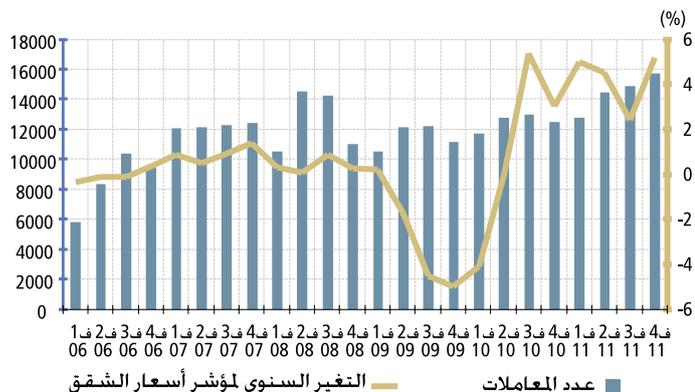
خلال الفصل الرابع من سنة 2011، ارتفعت أسعار العقارات التجارية والأراضي الحضرية بنسبة 0,6% و2,2% على التوالي مقارنة بالفصل السابق. وبالمقابل، سجلت أسعار عقارات السكن انخفاضا فصليا بنسبة 1,7% يشمل استقرار أسعار الشقق وتدني أسعار المنازل بنسبة 8,2% وارتفاع أسعار الفيلات بواقع 1%. وفي ظرف سنة، سجلت أسعار مجموع الفئات العقارية تصاعدا باستثناء أسعار المنازل التي تراجعت بنسبة 4,4%.

ومن فصل لآخر، تزايد حجم المعاملات الخاصة بعقارات السكن بنسبة 4,6% في الفصل الرابع ليصل إلى 17.358 معاملة نتيجة بالأساس لتنامي حجم مبيعات الشقق والفييلات بواقع 5,7% و3,8%. وارتفع حجم معاملات العقارات التجارية أيضا بنسبة 5,8%. مدعوما بنمو مبيعات المحلات التجارية بنسبة 9,3%. فيما تراجعت مبيعات المكاتب بنسبة 19,8%. وبالمثل، ارتفعت مبيعات الأراضي الحضرية بنسبة 7,4% مقارنة بالفصل السابق.

وفي ما يخص بنية المعاملات، لا تزال عقارات السكن تشكل ما يناهز 67% من مجموع مبيعات العقارات مع هيمنة الشقق على المبيعات. أما بالنسبة للأراضي الحضرية، فتصل نسبتها إلى حوالي 27% في السوق الوطنية فيما لا تبلغ حصة المعاملات الخاصة بالعقارات التجارية سوى ما يقارب 6,4%.

المساكن

المبيعات من الشقق

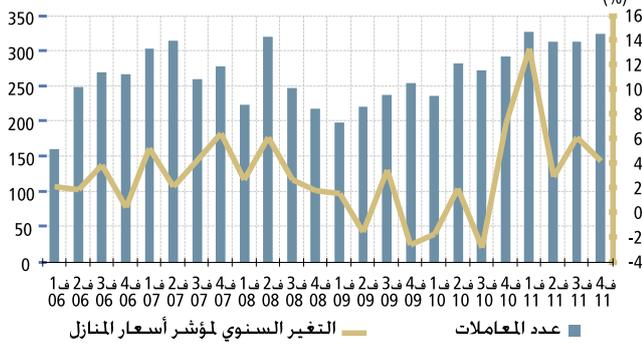


التغير (%)		المبيعات من الشقق	
11-4ف / 10-4ف	11-3ف / 10-3ف		
5,2	0,0	105,4	مؤشر الأسعار
25,7	5,7	15 773	عدد المعاملات

الشقق: خلال الفصل الرابع من سنة 2011، سجلت أسعار الشقق استقرارا بعد نمو فصلي بنسبة 1,5% في الفترة السابقة. وعلى أساس سنوي، نمت الأسعار بواقع 5,2% بدلا من 2,4% في السابق. وقد شمل هذا الارتفاع مجموع المدن باستثناء مراكش ومكناس ووجدة والرباط التي انخفضت فيها الأسعار بشكل طفيف.

وخلال هذا الفصل، عرف حجم مبيعات الشقق التي تمثل حوالي 61% من المعاملات ارتفاعا بنسبة 5,7% على أساس فصلي و25,7% من سنة لأخرى، لتصل إلى 15.773 وحدة. وحسب الجهات، سُجِّل أكبر حجم من المبيعات في مراكش-تانسيفت-الحوز فيما شهدت منطقتنا الغرب-شراودة-بني حسن والرباط-سلا-زمور-زعير تقلصا في عدد المبيعات بنسبة 3,2% و5,1% على التوالي.

المبيعات من المنازل

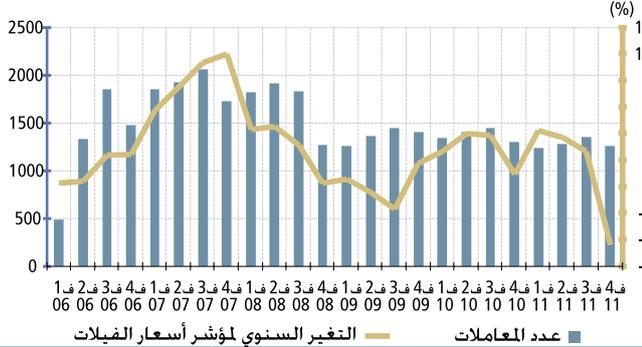


التغير (%)		المبيعات من المنازل		
ف11-4 / ف10-4	ف11-4 / ف11-3	ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4	
-4,4	-8,2	110,6		مؤشر الأسعار
-3,0	-7,1	1 260		عدد المعاملات

المنازل: انخفضت أسعار المنازل بنسبة 8,2% في الفصل الرابع. وذلك بعد أن سجلت نموا فصليا قدره 2,7%. وتراجعت هذه الأسعار من سنة لأخرى بوتيرة أكثر حدة. أي 4,4% عوض 0,8% في الفصل السابق. وهو ما يشمل انخفاضات ملموسة في مدن وجدة والقنيطرة مقابل ارتفاعات هامة في مراكش وطنجة والجديدة.

أما بالنسبة لعدد المعاملات التي تمثل حوالي 5% من السوق الوطني. فقد بلغ 1260 معاملة. متراجعا بنسبة 7,1% مقارنة مع الفصل السابق و3% على أساس سنوي.

المبيعات من الفيلات



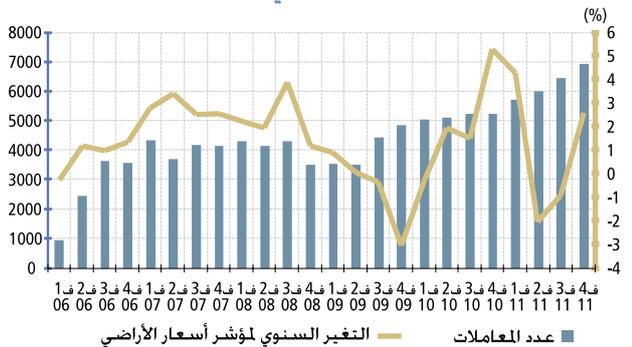
التغير (%)		المبيعات من الفيلات		
ف11-4 / ف10-4	ف11-4 / ف11-3	ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4	
4,2	1,0	119,0		مؤشر الأسعار
11,3	3,8	325		عدد المعاملات

الفيلات: سجلت أسعار الفيلات نموا بنسبة 1% من فصل لآخر و4,2% من سنة لأخرى. وحسب المدن. ارتفعت هذه الأسعار. على أساس سنوي. بنسبة 10,5% في الدار البيضاء وانخفضت بواقع 6,1% بالقنيطرة.

ومن جهتها. سجلت المعاملات نموا بنسبة 3,8% من فصل لآخر و11,3% في ظرف سنة. لتصل إلى 325 عملية.

العقار

المبيعات من الأراضي الحضرية

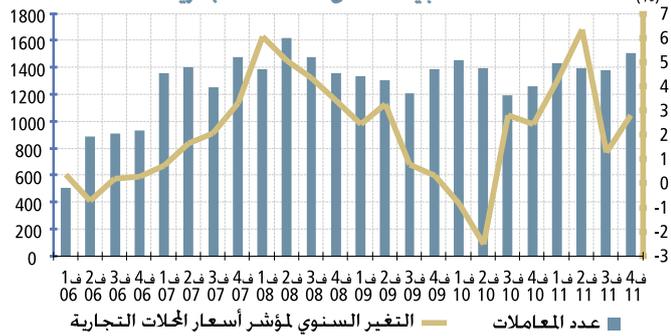


التغير (%)		المبيعات من الأراضي الحضرية		
ف11-4 / ف10-4	ف11-4 / ف11-3	ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4	
2,6	2,2	110,7		مؤشر الأسعار
32,7	7,4	6 936		عدد المعاملات

الأراضي الحضرية: خلال الفصل الرابع من سنة 2011. سجلت أسعار الأراضي الحضرية نموا فصليا بنسبة 2,2% و2,6% مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية.

وباستحواذها على حصة تناهز 27% من السوق الوطنية. شكلت الأراضي الحضرية موضوع 6936 معاملة. متزايدة بنسبة 7,4% من فصل لآخر و32,7% بالتغير السنوي.

المبيعات من المحلات التجارية



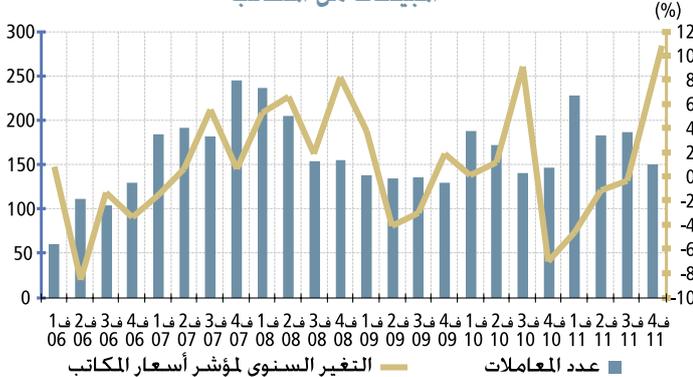
المحلات التجارية: ارتفعت أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,2% من فصل لآخر و2,8% على أساس سنوي.

ومن جهته، بلغ حجم المعاملات 1508 عملية، أي ما يناهز 6% من مجموع العقارات، متزايدا بنسبة 9,3% من فصل لآخر و19,4% على أساس سنوي.

المكاتب: أما بالنسبة لأسعار المكاتب، فقد سجلت نموا بنسبة 2,6% من فصل لآخر و10,9% على أساس سنوي.

وفي نفس الوقت، وتوفر المكاتب على نسبة 1% من السوق الوطنية، بلغ حجم معاملاتها 150 معاملة خلال الفصل الرابع، منخفضة بذلك بنسبة 19,8% من فصل لآخر ومتزايدة بنسبة 2% في ظرف سنة.

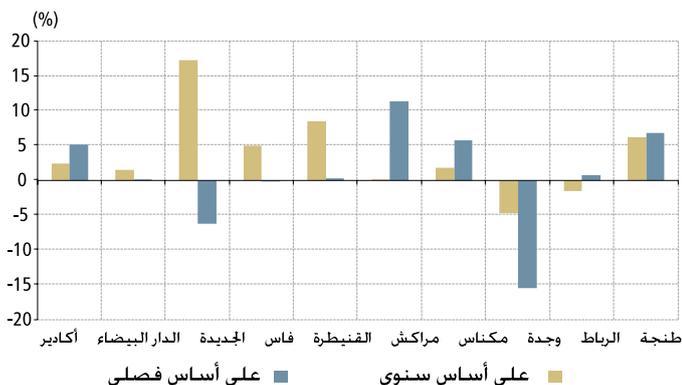
المبيعات من المكاتب



التغير (%)		المبيعات من المكاتب	
ف11-4 / ف10-4	ف11-4 / ف11-3		
10,9	2,6	114,0	مؤشر الأسعار
2,0	-19,8	150	عدد المعاملات

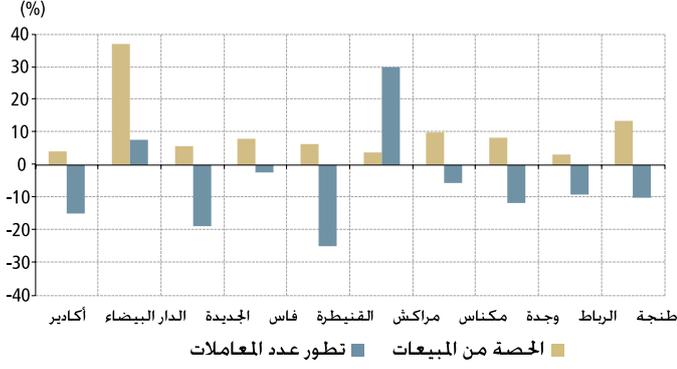
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



الأسعار - يشير تفكيك مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المدن خلال الفصل الرابع من سنة 2011 إلى حدوث تطورات متباينة على أساس سنوي. ففي مراكش وطنجة والرباط ومكناس، سجلت الأسعار انخفاضات بنسب 9,3% و6% و2,7% و2,3% على التوالي. وبالمقابل، ارتفعت هذه الأسعار في المدن الأخرى بنسب تراوحت ما بين 0,8% في أكادير و17,9% في الجديدة.

التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



حجم المعاملات - خلال الفصل الرابع من 2011.
عرف عدد المعاملات تطورات متباينة على أساس فصلي. فقد تراوحت الانخفاضات المسجلة ما بين 2,1% في فاس و24,8% في القنيطرة فيما لوحظت الارتفاعات في كل من مراكش والدار البيضاء. إلى جانب ذلك، بلغت حصة المعاملات الخاصة بالعقارات حسب المدن 37% في الدار البيضاء و13,5% في طنجة و10% في مكناس.

المدن	فئة العقار	المؤشر	التغير (%)	
			ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4
مراكش	شقق	100,7	-4,9	15,8
	منازل	126,8	23,8	4,1
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	109,3	4,5	13,4
	محلات تجارية	-	-	-
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	103,4	0,2	11,4
مكناس	شقق	113,9	-2,2	1,3
	منازل	114,1	-6,8	-5,9
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	-	-	-
	محلات تجارية	116,1	-16,5	-8,9
	مكاتب	0,0	0,0	0,0
	المجموع	116,7	1,8	5,7
وجدة	شقق	106,5	-7,3	-10,4
	منازل	98,0	-12,4	-19,6
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	118,0	1,7	-12,5
	محلات تجارية	128,5	6,5	18,6
	مكاتب	0,0	0,0	0,0
	المجموع	108,5	-4,7	-15,4
الرباط	شقق	114,1	-2,5	0,9
	منازل	109,1	-5,1	-11,5
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	129,5	9,3	19,5
	محلات تجارية	103,9	-12,2	-11,2
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	114,3	-1,6	0,8
طنجة	شقق	127,1	17,8	-2,9
	منازل	121,2	15,0	1,9
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	98,8	1,4	19,0
	محلات تجارية	121,6	12,9	6,3
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	107,1	6,2	6,9

المدن	فئة العقار	المؤشر	التغير (%)	
			ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف11-4
أكادير	شقق	107,8	2,1	0,6
	منازل	117,9	0,3	6,6
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	137,3	11,9	15,8
	محلات تجارية	130,8	-8,9	3,8
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	115,4	2,5	5,1
الدار البيضاء	شقق	101,6	0,5	0,0
	منازل	110,5	-5,9	-4,1
	فيلات	125,0	10,5	6,1
	أراضي حضرية	122,2	6,1	2,0
	محلات تجارية	111,7	4,7	2,3
	مكاتب	109,7	19,2	-2,9
	المجموع	104,5	1,5	0,2
الجديدة	شقق	96,1	16,5	-8,7
	منازل	123,0	23,0	6,0
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	112,7	15,0	-1,6
	محلات تجارية	104,5	29,3	-1,2
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	102,2	17,2	-6,1
فاس	شقق	119,5	3,4	2,0
	منازل	-	-	-
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	99,0	10,6	-0,1
	محلات تجارية	112,1	9,7	-3,2
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	107,6	5,1	0,0
القنيطرة	شقق	100,7	12,6	0,2
	منازل	108,0	-9,9	-7,3
	فيلات	111,2	-6,1	-12,6
	أراضي حضرية	140,4	8,2	4,6
	محلات تجارية	117,2	5,1	4,9
	مكاتب	136,5	-12,4	13,3
	المجموع	107,4	8,4	0,3

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

4. التوجه الجهوي للسوق العقاري

التغير (%)		المؤشر	فئة العقار	الجهة	التغير (%)		المؤشر	فئة العقار	الجهة
ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف10-4				ف11-4 / ف10-4	ف11-3 / ف10-4			
-4,6	-4,8	112,3	مسكن	مراكش-تانسيفت-الحوز	-0,8	-0,1	116,8	مسكن	الشاوية-وردبغة
5,3	9,9	121,1	أراضي حضرية		-0,9	3,5	98,1	أراضي حضرية	
-6,4	-8,5	115,8	عقارات تجارية		-7,1	-13,0	114,1	عقارات تجارية	
-0,4	1,6	116,1	المجموع		-1,1	2,1	104,4	المجموع	
16,5	0,3	94,4	مسكن	الجهة الشرقية	18,7	1,9	108,9	مسكن	دكالة-عبدة
-14,9	8,1	109,9	أراضي حضرية		9,2	-0,6	118,9	أراضي حضرية	
-7,1	-12,2	96,8	عقارات تجارية		14,6	-5,1	102,8	عقارات تجارية	
10,2	0,6	95,5	المجموع		17,1	0,8	110,2	المجموع	
0,8	-0,8	103,1	مسكن	وادي الذهب-الكويرة	0,1	0,0	114,0	مسكن	فاس-بولان
-	-	-	أراضي حضرية		2,7	-1,0	99,6	أراضي حضرية	
-	-	-	عقارات تجارية		6,4	1,7	115,5	عقارات تجارية	
0,8	-0,8	103,1	المجموع		1,6	-0,6	105,4	المجموع	
0,2	-1,2	117,2	مسكن	الرباط-سلا-زمور-زعير	7,0	-1,7	104,0	مسكن	الغرب الشراردة-بني حسن
12,9	8,5	127,6	أراضي حضرية		8,3	0,5	135,3	أراضي حضرية	
-1,6	3,1	108,5	عقارات تجارية		2,4	5,4	118,3	عقارات تجارية	
2,6	0,9	118,3	المجموع		7,6	-0,6	109,4	المجموع	
0,2	-0,2	109,0	مسكن	سوس ماسة درعة	0,5	0,0	103,4	مسكن	الدار البيضاء الكبرى
5,4	5,4	128,2	أراضي حضرية		5,3	1,1	121,0	أراضي حضرية	
-10,9	1,9	123,4	عقارات تجارية		8,7	0,4	111,4	عقارات تجارية	
1,2	1,7	114,9	المجموع		1,6	0,2	105,2	المجموع	
8,3	-4,4	115,6	مسكن	تادلة-أزيلال	2,3	-3,0	109,4	مسكن	كلميم-سمارة
-2,1	-8,3	107,0	أراضي حضرية		-	-	-	أراضي حضرية	
-	-	-	عقارات تجارية		-	-	-	عقارات تجارية	
4,1	-5,0	111,8	المجموع		2,3	-3,0	109,4	المجموع	
10,6	-0,7	117,5	مسكن	طنجة-تطوان	3,6	-4,8	115,7	مسكن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء
0,8	18,8	99,4	أراضي حضرية		4,9	2,0	107,8	أراضي حضرية	
11,5	7,8	122,5	عقارات تجارية		-	-	-	عقارات تجارية	
5,3	6,6	107,6	المجموع		1,3	1,8	103,1	المجموع	
-0,6	6,3	118,7	مسكن	تازة-الحسيمة-تاونات	-4,6	-4,8	112,3	مسكن	مكناس-تافيلالت
-0,3	-7,0	119,2	أراضي حضرية		5,3	9,9	121,1	أراضي حضرية	
5,4	23,0	107,9	عقارات تجارية		-6,4	-8,5	115,8	عقارات تجارية	
-0,4	4,9	114,6	المجموع		-0,4	1,6	116,1	المجموع	

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)، 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 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 إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن والجهات وأو 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.