

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثالث من سنة 2011

- ارتفاع فصلي بنسبة 1,1% في أسعار العقار خلال الفصل الثالث من سنة 2011.
- نمو سنوي بنسبة 0,8% خلال الفصل الثالث من 2011.
- انخفاض حجم المعاملات بنسبة 1,9% من فصل لآخر. بينما ارتفع عدد المبيعات على أساس سنوي بنسبة 8,6%.

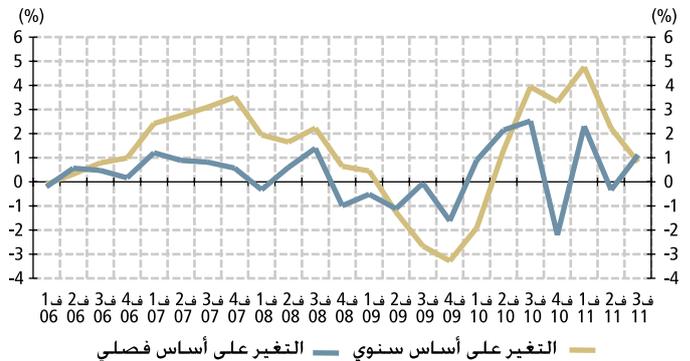
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف11-3 / ف10-3	ف11-3 / ف11-2
الإجمالي	0,8	1,1
عقارات السكن	2,1	1,0
الشقق	2,9	1,7
المنازل	1,2	-1,4
الفيلات	5,3	4,1
الأراضي الحضرية	-1,7	1,3
العقارات التجارية	2,1	2,2
المحلات التجارية	2,5	0,5
المكاتب	0,4	12,3

عدد المعاملات	التغير (%)	
	ف11-3 / ف10-3	ف11-3 / ف11-2
الإجمالي	8,6	-1,9
عقارات السكن	5,8	-3,2
الشقق	7,7	-3,2
المنازل	-12,8	-1,6
الفيلات	9,7	-7,0
الأراضي الحضرية	14,4	2,2
العقارات التجارية	17,3	-4,5
المحلات التجارية	11,2	-4,9
المكاتب	28,4	-1,6

الأسعار - بعد انخفاضه بنسبة 0,3% في الفصل الثاني من سنة 2011، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا فصليا بنسبة 1,1% في الفصل الثالث، ليعكس تزايد أسعار جميع الفئات. وعلى أساس سنوي، ارتفع المؤشر بنسبة 0,8% خلال الفصل الثالث، وهي وتيرة أقل من 2,2% المسجلة خلال الفصل السابق. ويغطي هذا التطور نموا بنسبة 2,1% في أسعار عقارات السكن والعقارات التجارية وانخفاضا بنسبة 1,7% في أسعار الأراضي الحضرية.

وحسب الجهات، تميزت توجهات الأسعار بالتباين على أساس سنوي، حيث سجلت انخفاضات في جهات الشاوية وريغة وسوس ماسة درعة وطنجة تطوان، مقابل ارتفاعات في جهات دكالة عبدة ومراكش تانسيفت الحوز وتادلة أزيلال والجهة الشرقية. ولم تعرف باقي الجهات الأخرى تغيرات مهمة.

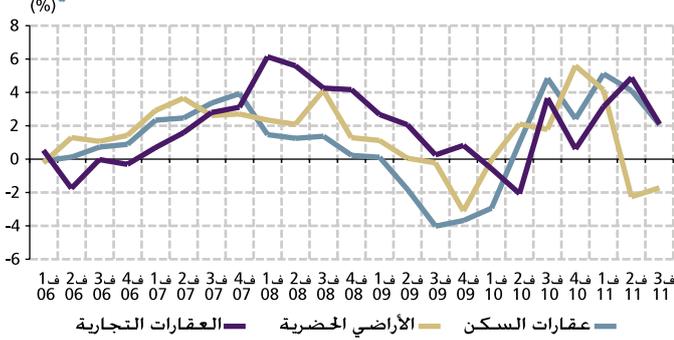
مؤشر أسعار الأصول العقارية



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الثالث، تراجع مبيعات العقارات المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بنسبة 1,9% من فصل لآخر، لتصل إلى 23.180 معاملة، بينما ارتفع حجم المبيعات على أساس سنوي بنسبة 8,6%.

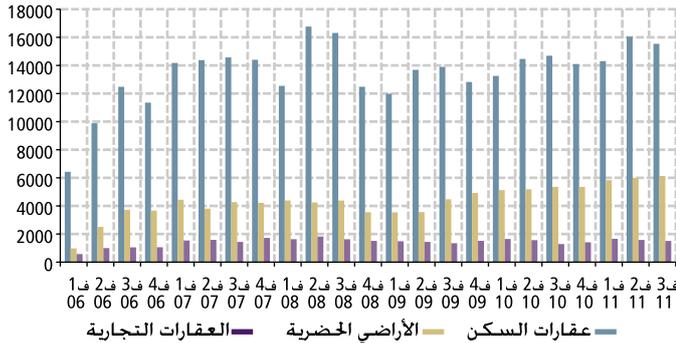
2. التوجه العام حسب الفئات

مؤشرات أسعار الأصول العقارية. على أساس سنوي



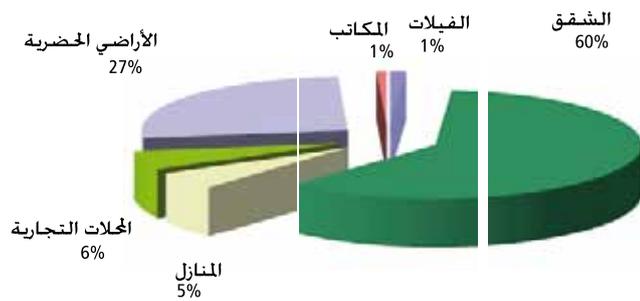
واصلت أسعار عقارات السكن والعقارات التجارية توجهها نحو الارتفاع الذي بدأت في سنة 2010. مسجلة بذلك ارتفاعا سنويا بنسبة 2,1% خلال الفصل الثالث. بالمقابل. تراجعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,7% مقابل انخفاض بنسبة 2,3% خلال الفصل السابق.

عدد المعاملات



من فصل لآخر. تراجع حجم معاملات العقارات السكنية بنسبة 3,2% خلال الفصل الثالث. ليصل إلى 15.541 معاملة. نتيجة بالأساس لتراجع حجم مبيعات الشقق بنسبة 3,2%. وعرفت مبيعات العقارات التجارية أيضا تراجعاً بنسبة 4,5% فيما سجلت مبيعات الأراضي الحضرية ارتفاعاً بنسبة 2,2%.

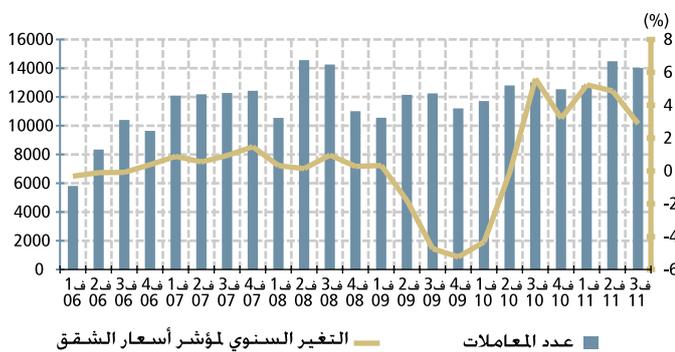
بنية حجم المعاملات العقارية



بالنسبة لبنية المعاملات. تمثل أسعار العقارات السكنية حوالي 67% من مجموع مبيعات العقارات. مع هيمنة الشقق. وفي المقابل. تمثل الأراضي الحضرية 26% من السوق الوطني. فيما لا تشكل العقارات التجارية سوى 7% موزعة ما بين 6% بالنسبة للمحلات التجارية و1% بالنسبة للمكاتب.

المساكن

المبيعات من الشقق

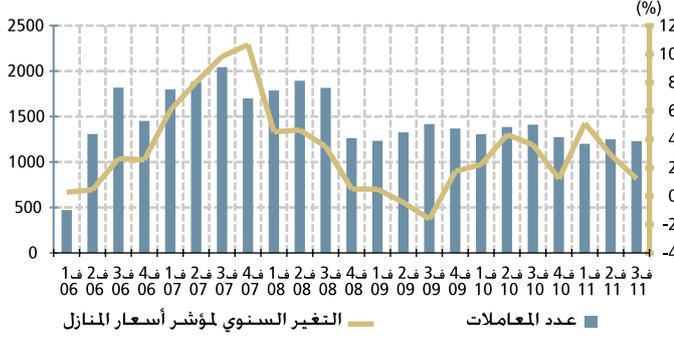


الشقق: سجلت أسعار الشقق نمواً فصلياً بنسبة 1,7%. وهي وتيرة ماثلة لتلك المسجلة خلال الفصل السابق. وعلى أساس سنوي. ارتفعت بنسبة 2,9% بدلاً من 4,9% مقارنة بالفصل السابق. ومن بين المدن العشرة التي يغطيها التقرير. فقط مدن مراكش ومكناس ووجدة والرباط سجلت انخفاضات في الأسعار من سنة لأخرى.

وعرفت مبيعات الشقق. التي تمثل حوالي 60% من حجم المعاملات خلال هذا الفصل. انخفاضاً بنسبة 3,2% على أساس فصلي وارتفاعاً بنسبة 7,7% على أساس سنوي. حيث بلغت 14.018 وحدة. وحسب الجهات. سجلت أقوى الانخفاضات في مراكش-تانسيفت-الحوز والغرب-شاردة-بني حسن والرباط-سلا-زموز-زعير. فيما سجلت أهم الارتفاعات في جهة سوس-ماسة-درعة.

التغير (%)		المبيعات من الشقق		
ف3-11/	ف3-10/	ف3-11/	ف3-10/	
2,9	1,7	105,9		مؤشر الأسعار
7,7	-3,2	14 018		عدد المعاملات

المبيعات من المنازل

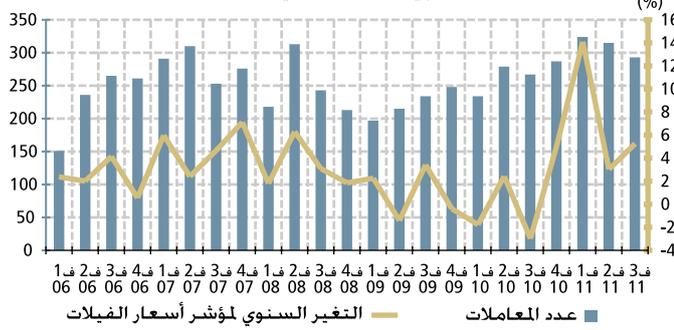


التغير (%)		المبيعات من المنازل	
ف-3 /11-3	ف-3 /11-2		
1,2	-1,4	119,9	مؤشر الأسعار
-12,8	-1,6	1 230	عدد المعاملات

المنازل: سجلت أسعار المنازل انخفاضا بنسبة 1,4% خلال الفصل الثالث مقابل نموها بنسبة 1,6% في الفصل السابق. وعلى أساس سنوي. ارتفعت هذه الأسعار بنسبة 1,2% بعد نموها بنسبة 2,9% خلال الفصل السابق. ويشمل هذا التطور ارتفاعات مهمة في مدن أكادير ووجدة وكذا انخفاضات ملموسة في مدن طنجة والقنيطرة.

أما بالنسبة لعدد المعاملات التي تمثل حوالي 5% من السوق الوطنية. فقد بلغت 1.230 معاملة. متراجعة بنسبة 1,6% مقارنة بالفصل السابق وبنسبة 12,8% من سنة لأخرى.

المبيعات من الفيلات



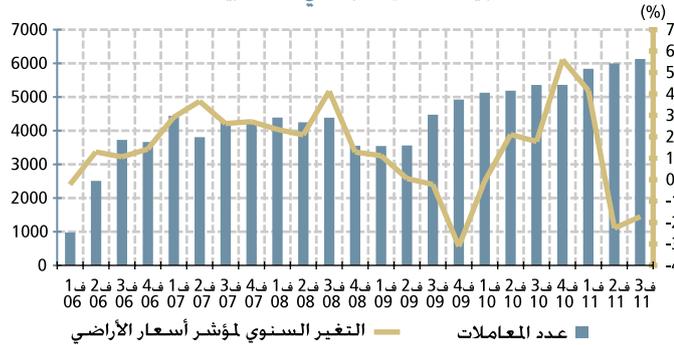
التغير (%)		المبيعات من الفيلات	
ف-3 /11-3	ف-3 /11-2		
5,3	4,1	117,7	مؤشر الأسعار
9,7	-7,0	293	عدد المعاملات

الفيلات: ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 4,1% من فصل لآخر وبنسبة 5,3% من سنة لأخرى.

وبدورها. سجلت المعاملات تراجعا بنسبة 7% من فصل لآخر وارتفاعا بنسبة 9,7% في ظرف سنة. لتصل إلى 293 عملية بيع.

العقار

المبيعات من الأراضي الحضرية

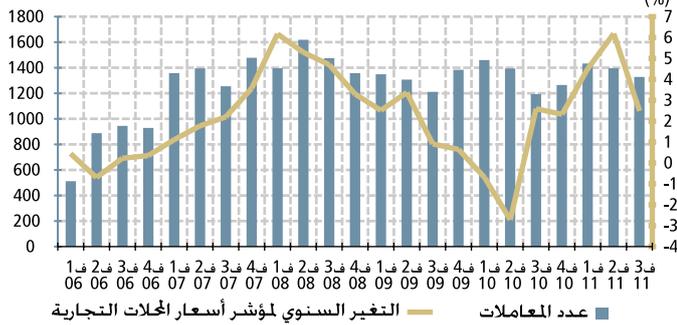


التغير (%)		المبيعات من الأراضي الحضرية	
ف-3 /11-3	ف-3 /11-2		
-1,7	1,3	108,1	مؤشر الأسعار
14,4	2,2	6 130	عدد المعاملات

الأراضي الحضرية: سجلت أسعار الأراضي الحضرية نموا فصليا بنسبة 1,3% وانخفاضا بنسبة 1,7% على أساس سنوي.

وبتمثيلها لحصة تعادل حوالي 26% من السوق الوطنية. بلغت عمليات البيع الخاصة بالأراضي الحضرية 6.130 معاملة. مرتفعة بنسبة 2,2% من فصل لآخر وبنسبة 14,4% على أساس سنوي.

المبيعات من المحلات التجارية

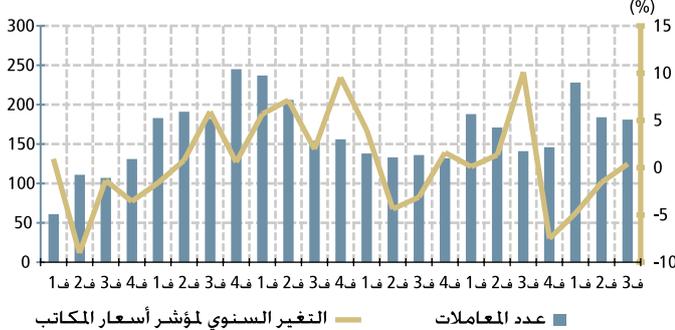


التغير (%)		المبيعات من المحلات التجارية	
ف11-3 / ف10-3	ف11-2 / ف11-1	مؤشر الأسعار	عدد المعاملات
2,5	0,5	114,1	
11,2	-4,9	1 328	

المحلات التجارية: ارتفعت أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,5% من فصل لآخر وبنسبة 2,5% على أساس سنوي.

وبدوره، بلغ حجم المعاملات 1.328 عملية بيع، أي حوالي 6% من مجموع العقارات، متراجعا بنسبة 4,9% من فصل لآخر و11,2% في ظرف سنة.

المبيعات من المكاتب



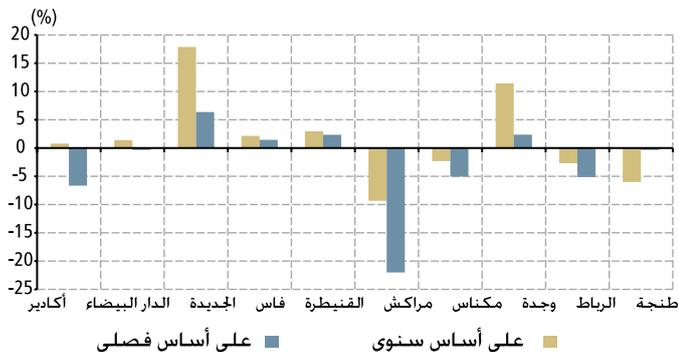
التغير (%)		المبيعات من المكاتب	
ف11-3 / ف10-3	ف11-2 / ف11-1	مؤشر الأسعار	عدد المعاملات
0,4	12,3	113,1	
28,4	-1,6	181	

المكاتب: ارتفعت أسعار المكاتب بنسبة 12,3% من فصل لآخر، فيما عرفت شبه استقرار على أساس سنوي.

وبلغ حجم المعاملات المتعلقة بالمكاتب، التي تمثل 1% من السوق الوطنية، 181 عملية بيع خلال الفصل الثالث، مسجلا بذلك انخفاضا بنسبة 1,6% من فصل لآخر وارتفاعا بنسبة 28,4% في ظرف سنة.

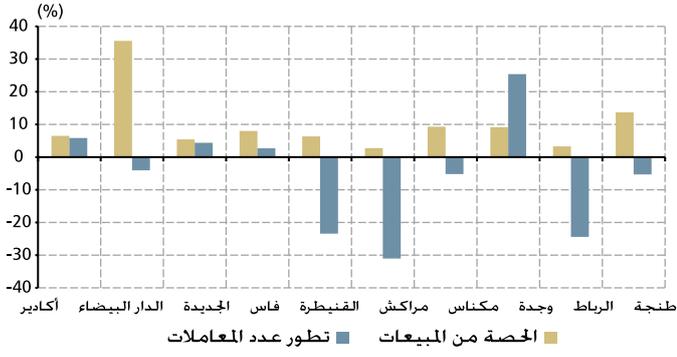
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



الأسعار - يظهر توزيع مؤشر أسعار الأصول العقارية حسب المدن تطورات متباينة على أساس سنوي خلال الفصل الثالث. هكذا، سجلت مدن مراكش وطنجة والرباط ومكناس انخفاضا بلغت على التوالي 9,3% و6% و2,7% و2,3%. فيما عرفت المدن الأخرى ارتفاعات تتراوح ما بين 0,8% في أكادير و17,9% في الجديدة.

التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



حجم المعاملات - خلال الفصل الثالث، سجلت المعاملات تطورات متباينة على أساس فصلي. بالفعل، تراوحت الارتفاعات بين 2,7% بالنسبة لفاس و24,8% بالنسبة لوجدة، فيما تراوحت الانخفاضات ما بين 5,2% بالنسبة لمكناس و31% في مراكش. إضافة إلى ذلك، بلغت حصة المعاملات العقارية حسب المدن 35,6% في الدار البيضاء و13,7% في طنجة و9,3% في مكناس.

المدن	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)	
			ف11-3 / ف10-3	ف11-2 / ف11-3
أكادير	شقق	107,0	0,3	4,4
	منازل	110,5	-22,3	-9,6
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	119,0	-13,9	-2,4
	محلات تجارية	107,3	0,0	13,9
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	109,1	-6,7	0,8
الدار البيضاء	شقق	101,6	0,1	1,3
	منازل	114,8	-6,9	-0,1
	فيلات	114,4	3,1	-3,8
	أراضي حضرية	119,2	-5,2	0,9
	محلات تجارية	114,3	2,6	4,4
	مكاتب	116,7	25,5	-1,2
	المجموع	104,7	-0,3	1,4
الجديدة	شقق	100,0	2,7	24,3
	منازل	115,5	7,8	-2,4
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	115,4	6,7	9,8
	محلات تجارية	105,5	21,9	-3,8
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	106,3	6,4	17,9
فاس	شقق	117,7	-1,7	0,8
	منازل	-	-	-
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	99,0	5,8	4,3
	محلات تجارية	114,9	-8,6	-5,5
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	107,4	1,5	2,2
طنجة	شقق	102,8	4,8	2,8
	منازل	114,2	0,1	-4,2
	فيلات	129,2	5,9	26,3
	أراضي حضرية	133,7	-1,1	9,6
	محلات تجارية	112,6	-1,9	-0,9
	مكاتب	121,6	14,6	6,3
	المجموع	108,5	2,3	3,0
مراكش	شقق	86,5	-24,5	-20,0
	منازل	125,5	-1,6	20,9
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	105,4	-25,3	-15,7
	محلات تجارية	-	-	-
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	93,8	-22,0	-9,3
مكناس	شقق	112,1	-0,4	-2,0
	منازل	120,2	-2,0	3,7
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	105,7	-9,3	-7,5
	محلات تجارية	136,7	16,2	15,6
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	110,4	-5,1	-2,3
وجدة	شقق	121,0	4,7	-2,7
	منازل	125,9	-2,2	5,1
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	138,9	5,0	17,2
	محلات تجارية	109,0	5,0	-33,8
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	132,5	2,4	11,5
الرباط	شقق	110,2	-4,0	-5,8
	منازل	123,9	-1,6	11,0
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	109,5	-15,8	-6,1
	محلات تجارية	110,9	2,8	-1,6
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	112,2	-5,1	-2,7
طنجة	شقق	133,4	4,9	16,9
	منازل	119,4	1,1	1,5
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	83,7	-1,2	-19,9
	محلات تجارية	118,0	-28,9	29,8
	مكاتب	-	-	-
	المجموع	100,9	-0,3	-6,0

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

4. التوجه الجهوي للسوق العقاري

التغير (%)			المؤشر	فئة السكن	الجهة	التغير (%)			المؤشر	فئة السكن	الجهة
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-2	ف11-2 / ف10-2				ف11-1 / ف10-2					
7,8	15,2	97,2	مساجن	مراكش-تانسيفت-الحوز	الشاوية-وردبغة	2,9	3,1	117,2	مساجن	مساجن	دكالة-عبدة
-3,6	-19,8	102,2	أراضي حضرية			-6,1	18,9	93,4	أراضي حضرية		
-	-	-	عقارات تجارية			2,2	4,2	131,4	عقارات تجارية		
7,8	13,8	97,8	المجموع			-3,5	13,4	101,2	المجموع		
4,1	-0,2	120,7	مساجن	الجهة الشرقية	فاس-بولمان	9,9	-6,4	105,1	مساجن	الغرب الشراردة-بني حسن	الدار البيضاء الكبرى
6,3	2,4	124,8	أراضي حضرية			6,8	13,9	120,9	أراضي حضرية		
-8,5	-0,2	105,0	عقارات تجارية			14,4	36,3	123,0	عقارات تجارية		
5,4	1,5	123,3	المجموع			10,3	-0,5	109,9	المجموع		
0,4	0,3	92,2	مساجن	وادي الذهب-الكويرة	الرباط-سلا-زمور-زعير	-0,1	1,1	115,1	مساجن	مساجن	كلميم-سمارة
-	-	-	أراضي حضرية			3,5	2,5	100,4	أراضي حضرية		
-	-	-	عقارات تجارية			-4,5	-8,9	113,1	عقارات تجارية		
0,4	0,3	92,2	المجموع			1,4	1,1	106,1	المجموع		
0,3	-1,9	117,6	مساجن	سوس ماسة درعة	تادلة-أزيلال	1,4	4,3	107,2	مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء	مكناس-تافيلالت
1,7	-5,7	117,3	أراضي حضرية			12,3	2,6	134,4	أراضي حضرية		
-1,9	13,0	106,2	عقارات تجارية			-0,4	-0,4	112,9	عقارات تجارية		
0,4	-2,4	116,6	المجموع			3,0	3,4	110,9	المجموع		
-4,1	-6,4	106,0	مساجن	سوس ماسة درعة	تادلة-أزيلال	1,4	-0,3	103,2	مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء	مكناس-تافيلالت
-9,4	-11,9	113,3	أراضي حضرية			0,1	-5,6	118,3	أراضي حضرية		
9,3	-3,0	106,6	عقارات تجارية			3,8	8,4	115,0	عقارات تجارية		
-5,9	-8,3	107,5	المجموع			1,5	-0,2	105,1	المجموع		
2,3	3,1	118,6	مساجن	سوس ماسة درعة	تادلة-أزيلال	0,9	1,1	97,7	مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء	مكناس-تافيلالت
10,0	2,5	117,2	أراضي حضرية			-	-	-	أراضي حضرية		
-	-	-	عقارات تجارية			-	-	-	عقارات تجارية		
4,4	2,1	116,9	المجموع			0,9	1,1	97,7	المجموع		
6,2	2,7	119,1	مساجن	طنجة-تطوان	تازة-الحسيمة-تاوانات	1,3	1,8	103,1	مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء	مكناس-تافيلالت
-21,1	-2,0	84,4	أراضي حضرية			-	-	-	أراضي حضرية		
24,7	-21,9	117,1	عقارات تجارية			-	-	-	عقارات تجارية		
-6,0	-0,4	101,7	المجموع			1,3	1,8	103,1	المجموع		
-2,5	-3,9	110,4	مساجن	تازة-الحسيمة-تاوانات	تازة-الحسيمة-تاوانات	1,8	-1,1	115,9	مساجن	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء	مكناس-تافيلالت
5,2	4,0	129,1	أراضي حضرية			-4,2	-7,5	110,3	أراضي حضرية		
4,4	-24,0	97,4	عقارات تجارية			15,1	15,3	135,3	عقارات تجارية		
1,3	0,1	120,3	المجموع			-0,9	-3,9	113,4	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) 5 37 70 89 35
الفاكس:
(212) 5 37 70 58 58
www.ancfcc.gov.ma

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