

## 1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2011

- تراجع فصلي لأسعار العقارات بنسبة 1,6% في الفصل الثاني من سنة 2011 بفعل انخفاض أسعار مجموع الفئات العقارية الكبرى.
- نمو سنوي بنسبة 1,9% في الفصل الثاني من 2011 يُعزى حصريا لارتفاع أسعار العقارات السكنية مقابل تراجع أسعار الأصول العقارية الأخرى.
- تراجع حجم المعاملات على مستوى مختلف الفئات سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي.

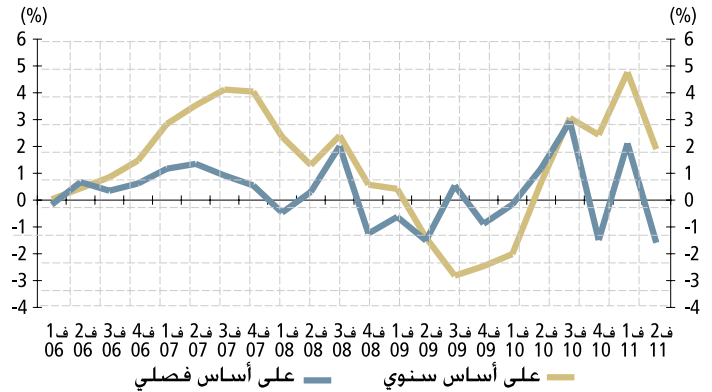
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف11-2
الإجمالي	1,9	-1,6
عقارات السكن	3,8	-0,3
الشقق	5,4	-0,3
المنازل	0,1	-0,2
الفيلات	-1,0	-8,0
الأراضي الحضرية	-2,2	-3,8
العقارات التجارية	-2,0	-3,7
المحلات التجارية	-0,8	-2,8
المكاتب	-6,2	-6,4

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف11-2
الإجمالي	-25,8	-17,5
عقارات السكن	-26,5	-15,8
الشقق	-25,9	-15,5
المنازل	-33,1	-17,2
الفيلات	-24,1	-19,1
الأراضي الحضرية	-21,2	-19,7
العقارات التجارية	-2,0	-3,7
المحلات التجارية	-34,8	-22,6
المكاتب	-29,7	-40,1

**الأسعار** - سجلت أسعار الأصول العقارية انخفاضا فصليا بنسبة 1,6% في الفصل الثاني من سنة 2011 نتيجة بالأساس لتقلص أسعار الأراضي الحضرية والعقارات التجارية. وذلك بعد ارتفاعها بواقع 2,1% خلال الفصل الأول من 2011. وعلى أساس سنوي، واصلت هذه الأسعار منحائها التصاعدي الملاحظ منذ الفصل الثاني من سنة 2010، لتسجل بذلك نموا بنسبة 1,9%. ويشمل هذا التطور نمو أسعار عقارات السكن بنسبة 3,8% وتراجع أسعار الأراضي الحضرية والعقارات التجارية بنسبة 2,2% و2% على التوالي.

وحسب الجهات. تميزت توجهات الأسعار على أساس سنوي بالتباين حيث انخفضت في جهة الشاوية-ورديفة وطنجة-تطوان، فيما ارتفعت في جهة الغرب-شراردة-بني حسن ودكالة-عبدة والجهة الشرقية. ولم تعرف الأسعار تغيرات كبرى في الجهات الأخرى.

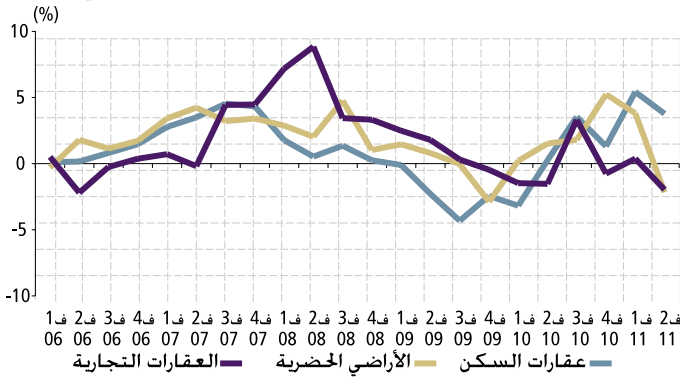
مؤشر أسعار الأصول العقارية



**حجم المعاملات** - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الثاني. تراجعت مبيعات العقارات المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بنسبة 17,5% من فصل لآخر. ليصل عدد المعاملات إلى 15.938 معاملة.

## 2. التوجه العام حسب الفئات

مؤشرات أسعار الأصول العقارية. على أساس سنوي

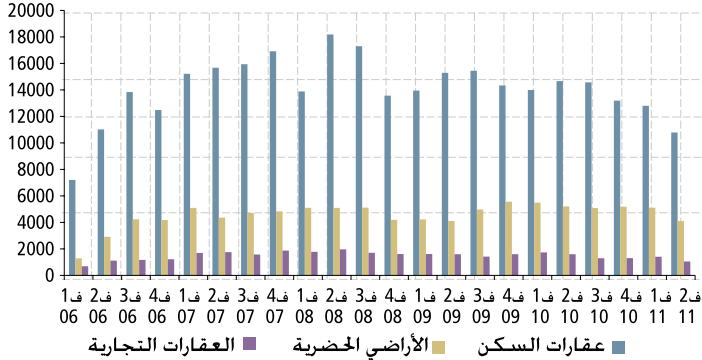


تراجعت أسعار الأراضي الحضرية والعقارات التجارية بنسبة 2,2% و2% على التوالي خلال الفصل الثاني من سنة 2011 بعد انتعاشها التدريجي على أساس سنوي منذ الفصل الثاني من سنة 2010. وبالمقابل، واصلت أسعار عقارات السكن ارتفاعها بنسبة 1,9% رغم تراجعها مقارنة بالفصل السابق.

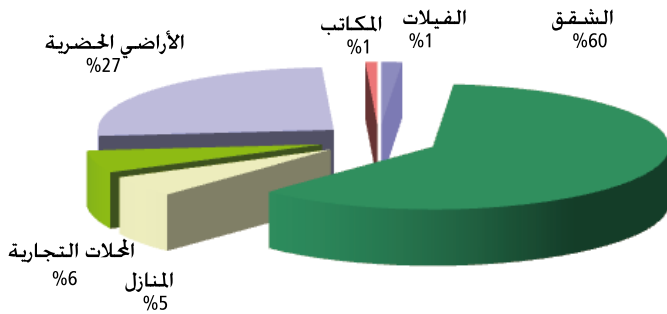
وفي إطار المنحى التنازلي الملاحظ على أساس فصلي منذ الفصل الثالث من 2010، تراجع حجم المعاملات الخاصة بعقارات السكن بنسبة 15,8% في الفصل الثاني من 2011 ليصل إلى 10.785 معاملة نتيجة بالأساس لتراجع حجم مبيعات الشقق بواقع 15,5%. وبالمثل، انخفض حجم المعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية والعقارات التجارية بنسبة 19,7% و25,3% من فصل لآخر. وفي ما يخص بنية المعاملات، تشكل عقارات السكن ما يناهز 66% من مجموع مبيعات العقارات مع هيمنة حصة مبيعات الشقق البالغة 60%.

أما بالنسبة للأراضي الحضرية، فتصل نسبتها إلى 27% في السوق الوطنية فيما لا تمثل العقارات التجارية سوى 7% موزعة ما بين 6% للمحلات التجارية و1% للمكاتب.

عدد المعاملات

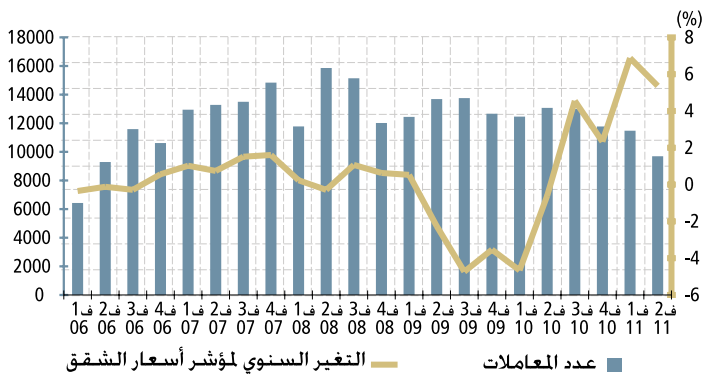


بنية حجم المعاملات العقارية



## المساكن

المبيعات من الشقق

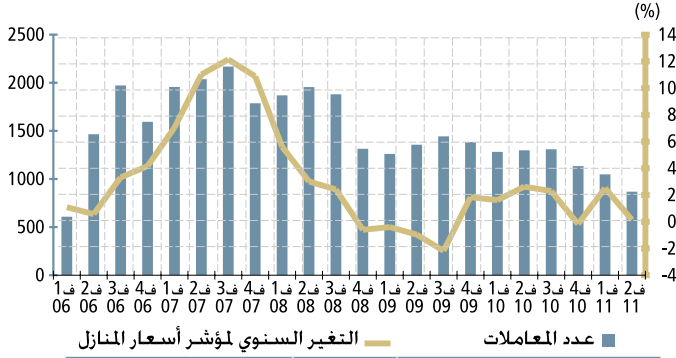


**الشقق:** عرفت أسعار الشقق شبه استقرار من فصل لآخر بعد ارتفاعها بنسبة 1,9% في الفصل السابق. إلا أنها ارتفعت على أساس سنوي بواقع 5,4% بدلا من 6,9% في الفصل السابق. وقد شمل هذا الارتفاع مجموع المدن باستثناء أكادير وفاس ووجدة التي انخفضت فيها الأسعار حسب التغير الفصلي.

وخلال هذا الفصل، عرف حجم مبيعات الشقق التي تمثل حوالي 60% من المعاملات انخفاضا بنسبة 15,5% على أساس فصلي ليصل إلى 9.693 وحدة. وحسب الجهات، سُجِّلت أقوى الانخفاضات في طنجة-تطوان وفاس-بولمان والغرب-شراة-بني حسن فيما لوحظت أهم الارتفاعات في سوس-ماسة-درعة ومراكش-تانسيغت-الجوز.

التغير (%)			
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1		
5,4	-0,3	103,4	مؤشر الأسعار
-25,9	-15,5	9 693	عدد المعاملات

### المبيعات من المنازل

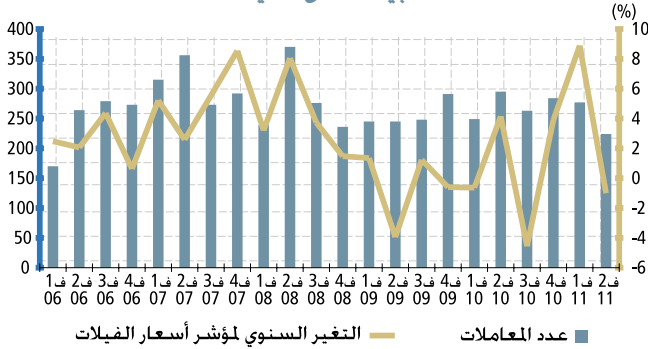


التغير (%)		عدد المعاملات	مؤشر الأسعار
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1		
0,1	-0,2	117,1	مؤشر الأسعار
-33,1	-17,2	868	عدد المعاملات

**المنازل:** بعد ارتفاعها بنسبة 2,5% في الفصل الأول من 2011، سجلت أسعار المنازل شبه استقرار. سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي. ويغطي هذا التطور ارتفاعات هامة لأسعار المنازل في مدن الرباط وأكادير ووجدة مقابل انخفاضات ملموسة في الجديدة وطنجة والقنيطرة.

أما بالنسبة لعدد المعاملات التي تمثل حوالي 5% من السوق الوطني، فقد بلغت 868 معاملة. متراجعة بنسبة 17,2% مقارنة مع الفصل السابق.

### المبيعات من الفيلات



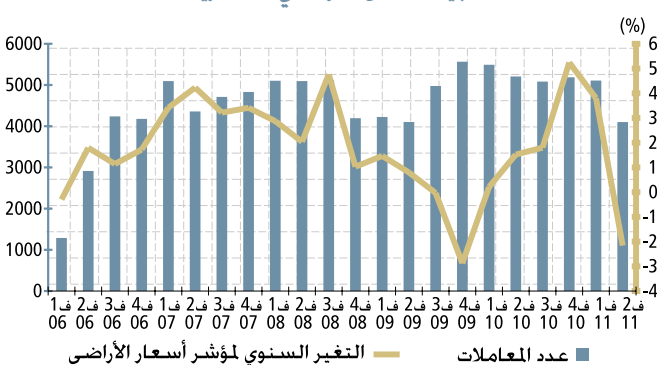
التغير (%)		عدد المعاملات	مؤشر الأسعار
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1		
-1,0	-8,0	109,5	مؤشر الأسعار
-24,1	-19,1	224	عدد المعاملات

**الفيلات:** سجلت أسعار الفيلات تراجعاً بنسبة 8% من فصل لآخر و1% في ظرف سنة. ومن مدينة لأخرى، انخفضت هذه الأسعار، على أساس سنوي، بنسب تتراوح ما بين 8,5% بالنسبة للقنيطرة و17,7% لأكادير، بينما ارتفعت بنسبة 17,2% في مدينة مكناس.

ومن جهتها، سجلت المعاملات نمواً بنسبة 19,1% من فصل لآخر، حيث بلغ عدد عمليات البيع 224 عملية.

## العقار

### المبيعات من الأراضي الحضرية

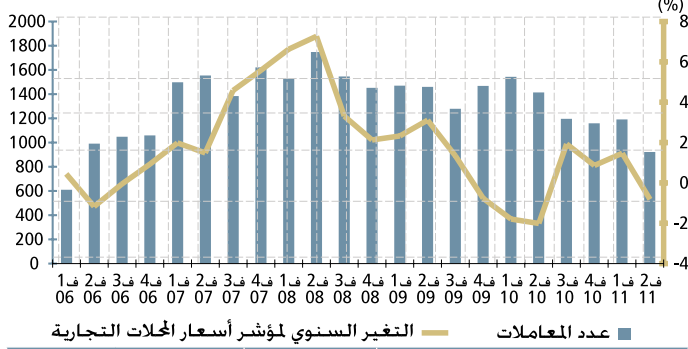


التغير (%)		عدد المعاملات	مؤشر الأسعار
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1		
-2,2	-3,8	108,1	مؤشر الأسعار
-21,2	-19,7	4 101	عدد المعاملات

**الأراضي الحضرية:** بعد ارتفاعها بنسبة 3% خلال الفصل السابق، سجلت أسعار الأراضي الحضرية انخفاضاً فصلياً بنسبة 3,8%. وعلى أساس سنوي، تراجعت هذه الأسعار بنسبة 2,2% بدلا من ارتفاعها بنسبة 3,8% خلال الفصل الأول من 2011.

وباستحواذها على حصة 27% من السوق الوطنية، شكلت الأراضي الحضرية موضوع 4.101 معاملة، منخفضة بنسبة 19,7% من فصل لآخر.

المبيعات من المحلات التجارية

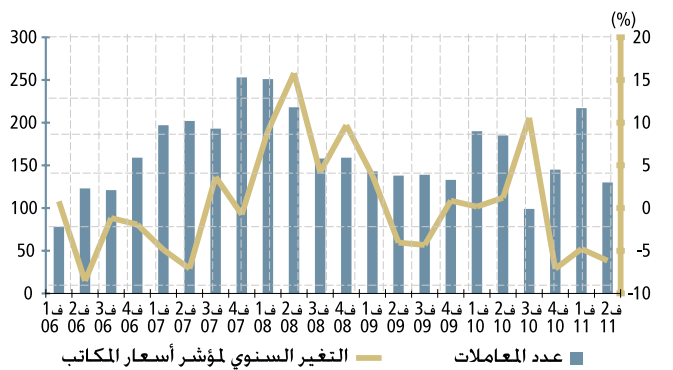


التغير (%)			
/11-2 ف 10-2 ف	/11-2 ف 11-1 ف		
-0,8	-2,8	107,8	مؤشر الأسعار
-34,8	-22,6	922	عدد المعاملات

المحلات التجارية: انخفضت أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,8% من فصل لآخر، فيما تراجعت بنسبة 2,8% في ظرف سنة.

ومن جهته، بلغ حجم المعاملات 922 عملية بيع، أي ما يشكل 6% من مجموع العقارات، متراجعا بنسبة 22,6% من فصل لآخر.

المبيعات من المكاتب



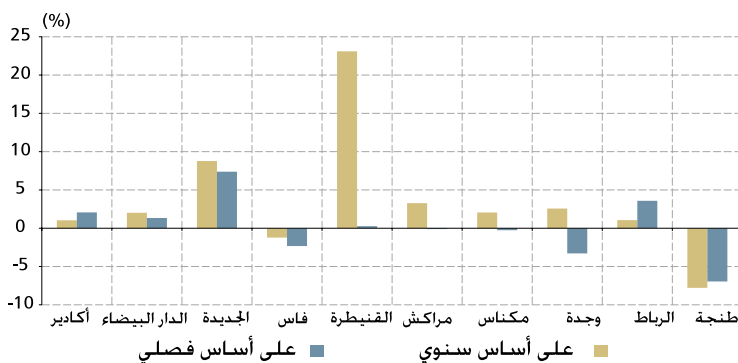
التغير (%)			
/11-2 ف 10-2 ف	/11-2 ف 11-1 ف		
-6,2	-6,4	96,1	مؤشر الأسعار
-29,7	-40,1	130	عدد المعاملات

المكاتب: أما بالنسبة لأسعار المكاتب، فقد سجلت انخفاضا بحوالي 6%. سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي.

وفي نفس الوقت، وبتوفرها على نسبة 1% من السوق الوطنية، بلغ حجم المعاملات 130 معاملة خلال الفصل الثاني من سنة 2011، لتسجل بذلك انخفاضا بنسبة 40% من فصل لآخر.

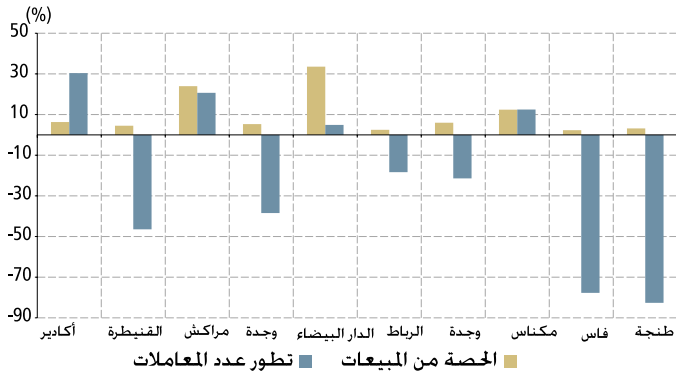
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



الأسعار - من بين المدن العشرة التي يغطيها المؤشر، سجلت طنجة وفاس وحدها انخفاضا على أساس سنوي بنسبة 7,8% و1,2% على التوالي. وفي سياق تميز بتراجع مهم للمبيعات، عرفت الأسعار في المدن الأخرى نموا تراوح ما بين 1% في أكادير و23,1% في القنيطرة.

## التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



**حجم المعاملات - خلال الفصل الثاني من 2011.** سجلت المعاملات في مدن أكادير ومراكش ومكناس والدار البيضاء ارتفاعات بلغت على التوالي 30,4%، و20,7%، و12,5%، و4,9%. وبالمقابل، سجلت المبيعات في المدن الأخرى انخفاضات تراوحت ما بين 18,3% بالنسبة للرباط و82,6% في طنجة. وذلك بعد النمو الكبير في حجم المعاملات خلال الفصل 1 من 2011. إلى جانب ذلك، بلغت حصة المعاملات الخاصة بالعقارات حسب المدن 33,6% في الدار البيضاء، و24% في مراكش و12,4% في مكناس.

المدن	فئة السكن	المؤشر	التغير (%)	
			ف11-2 / ف10-2	ف11-2 / ف11-1
أكادير	شقق	105,4	-3,2	-1,3
	منازل	138,8	2,1	16,3
	فيلات	107,0	-17,7	-9,8
	أراضي حضرية	137,8	13,7	4,0
	محلات تجارية	107,6	5,2	-2,1
	مكاتب	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>116,0</b>	<b>1,0</b>	<b>2,1</b>
الدار البيضاء	شقق	101,6	2,7	1,2
	منازل	122,6	2,0	6,6
	فيلات	104,5	-14,3	0,5
	أراضي حضرية	116,3	-0,5	-1,0
	محلات تجارية	111,3	3,4	2,2
	مكاتب	91,6	-14,6	-4,6
	<b>المجموع</b>	<b>104,2</b>	<b>2,0</b>	<b>1,3</b>
الجديدة	شقق	95,3	14,4	13,0
	منازل	104,9	-15,1	-15,5
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	116,5	3,6	7,1
	محلات تجارية	86,1	15,2	5,6
	مكاتب	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>99,4</b>	<b>8,8</b>	<b>7,4</b>
فاس	شقق	111,0	-3,7	-4,8
	منازل	-	-	-
	فيلات	-	-	-
	أراضي حضرية	102,3	5,0	3,8
	محلات تجارية	104,2	9,0	-13,7
	مكاتب	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>108,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>
طنجة	شقق	101,1	32,8	2,3
	منازل	107,2	-5,0	-5,8
	فيلات	102,2	-8,5	-16,5
	أراضي حضرية	135,8	4,8	-0,7
	محلات تجارية	113,7	-0,5	-8,0
	مكاتب	-	-	-
	<b>المجموع</b>	<b>106,5</b>	<b>23,1</b>	<b>0,3</b>

(-) 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
ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1				ف11-2 / ف10-2	ف11-1 / ف10-1			
2,0	-1,0	96,2	مساكين	مراكش-تانسيفت-الحوز	1,4	-3,2	109,6	مساكين	الشاوية-ورديفة
3,4	0,5	129,3	أراضي حضرية		-23,0	-24,5	75,6	أراضي حضرية	
-13,5	1,6	106,1	عقارات تجارية		9,1	0,8	122,6	عقارات تجارية	
2,6	0,0	102,1	المجموع		-16,9	-18,9	84,6	المجموع	
8,4	-3,1	117,4	مساكين	الشرق	13,2	4,3	110,2	مساكين	دكالة-عبدة
-0,5	-4,2	116,0	أراضي حضرية		-5,2	2,8	112,2	أراضي حضرية	
-10,7	-27,6	88,4	عقارات تجارية		14,0	9,6	89,7	عقارات تجارية	
5,0	-3,8	116,5	المجموع		8,9	3,9	109,8	المجموع	
-0,5	0,0	103,7	مساكين	وادي الذهب-الكويبة	-5,1	-3,0	109,6	مساكين	فاس-بولمان
-	-	-	أراضي حضرية		1,8	-1,5	98,0	أراضي حضرية	
-	-	-	عقارات تجارية		-0,2	-7,8	108,8	عقارات تجارية	
-0,5	0,0	103,7	المجموع		-0,5	-1,8	102,7	المجموع	
5,7	4,5	119,8	مساكين	الرباط-سلا-زمور-زغير	22,6	0,1	103,9	مساكين	الغرب الشراردة-بن حساين
-5,7	-2,0	109,8	أراضي حضرية		4,6	-0,8	127,6	أراضي حضرية	
-12,6	-19,1	91,6	عقارات تجارية		0,3	-5,3	112,0	عقارات تجارية	
3,2	2,4	116,3	المجموع		19,0	0,1	107,9	المجموع	
-3,9	1,1	112,6	مساكين	سوس ماسة درعة	2,4	2,0	103,7	مساكين	الدار البيضاء الكبرى
4,6	-0,8	127,6	أراضي حضرية		0,5	-0,6	116,5	أراضي حضرية	
22,6	2,7	112,0	عقارات تجارية		-3,7	-0,9	104,0	عقارات تجارية	
-0,8	0,5	116,7	المجموع		1,9	1,4	104,6	المجموع	
-1,2	-6,2	112,0	مساكين	تادلة-أزيلال	-1,8	0,1	111,5	مساكين	كلميم-سمارة
-2,8	-0,5	116,8	أراضي حضرية		-	-	-	أراضي حضرية	
-	-	-	عقارات تجارية		-	-	-	عقارات تجارية	
-1,8	-3,6	113,8	المجموع		-1,6	0,1	111,5	المجموع	
-4,5	-7,8	108,5	مساكين	طنجة-تطوان	-3,0	0,1	119,2	مساكين	العيون-بوجدور-الساقية الحمراء
-10,0	-2,4	97,5	أراضي حضرية		-	-	-	أراضي حضرية	
20,7	-3,1	132,8	عقارات تجارية		-	-	-	عقارات تجارية	
-5,7	-5,4	104,4	المجموع		-3,0	0,1	119,2	المجموع	
4,9	5,4	117,4	مساكين	تازة-الحسيمة-تاوانت	1,5	-1,1	114,1	مساكين	مكناس-تافيلالت
-1,2	1,9	125,8	أراضي حضرية		0,0	0,6	115,6	أراضي حضرية	
3,4	-4,1	130,4	عقارات تجارية		-5,3	-3,6	108,4	عقارات تجارية	
0,8	2,7	122,3	المجموع		0,7	-0,2	114,4	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