

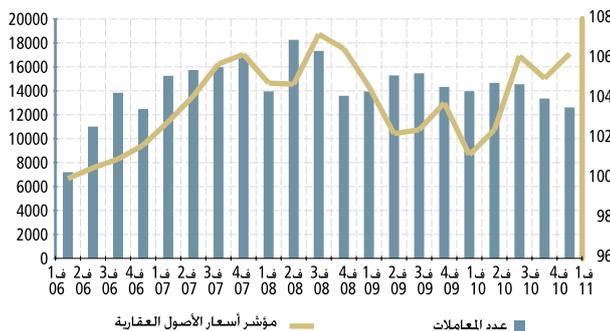
1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2011

- ارتفعت أسعار الأملاك العقارية السكنية من فصل لآخر بواقع 1,2% خلال الفصل الأول من سنة 2011.
- زيادة الأسعار بواقع 5% على أساس سنوي.
- تواصل انخفاض حجم المعاملات.

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4	
5,0	1,2	على الصعيد الوطني
6,7	1,7	شقق
0,7	0,7	منازل
7,7	2,8	فيلات

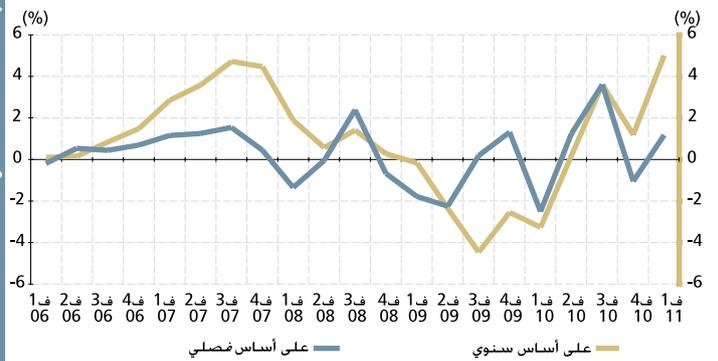
التغير (%)		عدد المعاملات
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4	
-9,7	-5,5	على الصعيد الوطني
-9,2	-5,2	شقق
-18,2	-8,1	منازل
8,6	-8,9	فيلات

مؤشر أسعار الأصول العقارية وعدد المعاملات



الأسعار - خلال الفصل الأول من سنة 2011، ارتفعت أسعار الأصول العقارية السكنية بنسبة 1,2% من فصل لآخر. بعد تراجعها بواقع 1,1% فصلا من قبل. وعلى أساس سنوي، ارتفعت هذه الأسعار بواقع 5% نتيجة بالأساس إلى تزايد أسعار فئات العقار الثلاث. وحسب الجهات، سجلت تباينات مهمة في توجهات الأسعار، إذ لوحظت ارتفاعات مهمة في جهة دكالة وعبدة والجهة الشرقية والغرب-الشراردة-بني حسن، فيما تمت معاينة انخفاض هذه الأسعار في جهات فاس-بولمان وتازة الحسيمة تاونات وطنجة-تطوان. أما في باقي الجهات، فلم تسجل تغيرات مهمة.

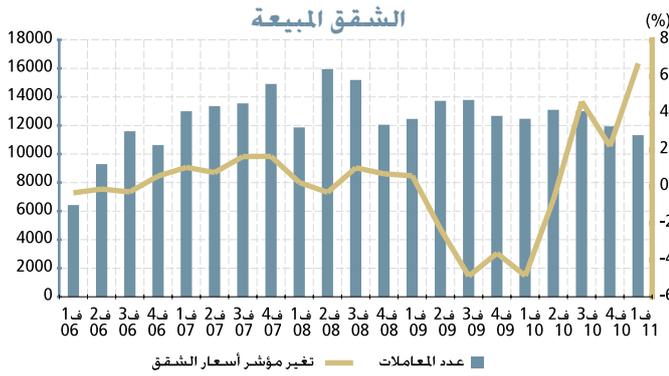
مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الأول من سنة 2011، انخفضت مبيعات العقارات السكنية المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بواقع 5,5% من فصل لآخر. حيث بلغت حوالي 12.619 معاملة. وهو ما يعكس انخفاضا في عدد المعاملات المتعلقة بجميع الأملاك العقارية السكنية. وقد تراجعت هذه المعاملات على أساس سنوي أيضا.

2. التوجه العام حسب فئات السكن

الشقق



الشقق: شهدت أسعار هذه الفئة من الأملاك ارتفاعاً بنسبة 1,7% على أساس فصلي، بعد انخفاضها بواقع 0,7% فصلاً من قبل. وعلى أساس سنوي ارتفعت هذه الأسعار بواقع 6,7% بدل نسبة 2,2% المسجلة في الفصل السابق. وهنّ هذا التطور كل المدن باستثناء الجديدة وأكادير حيث شهدت الأسعار على التوالي انخفاضات بنسبة 1,6% و 2,1%.

أما فيما يخص حجم مبيعات الشقق، فلقد تراجعت بواقع 5,2% على أساس فصلي، لتعود إلى ما قدره 11.324 وحدة سكنية. وحسب الجهات، سجلت أكبر الانخفاضات في جهة الدار البيضاء الكبرى وجهة سوس ماسة درعة، وجهة مكناس تافيلالت، في حين لوحظ أهم ارتفاع على مستوى جهة طنجة-تطوان.

التغير (%)		القيمة	
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4		
0,7	0,7	110,3	مؤشر الأسعار
-18,2	-8,1	1029	عدد المعاملات

المنازل

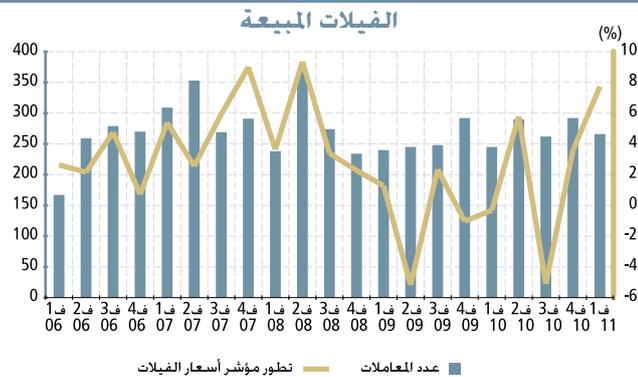


المنازل: سجلت أسعار المنازل ارتفاعاً بنسبة 0,7% سواء من فصل لآخر، أو على أساس سنوي، ارتباطاً أساساً بارتفاع الأسعار في كل من مدن وجدة، ومراكش، وأكادير، والدار البيضاء.

أما المعاملات المتعلقة بالمنازل، فتمثل حوالي 8% من المعاملات المسجلة داخل السوق الوطنية، إذ بلغ عددها 1029 معاملة، بانخفاض نسبته 8,1% من فصل لآخر، و 18,2% خلال سنة واحدة.

التغير (%)		القيمة	
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4		
2,9	1,7	118,8	مؤشر الأسعار
8,6	-8,9	266	عدد المعاملات

الفيلات

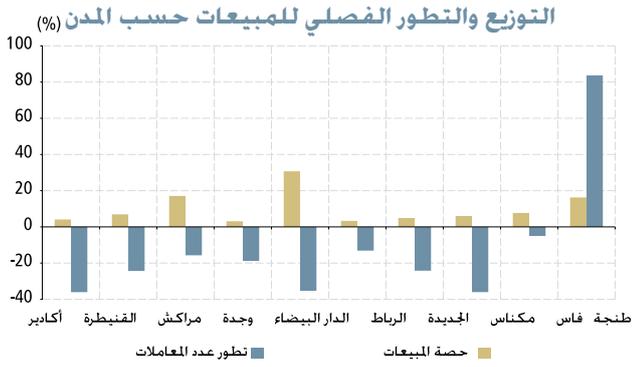


الفيلات: سجلت أسعار الفيلات زيادة بواقع 2,8% من فصل لآخر، و 7,7% على أساس سنوي. ويعزى هذا التوجه إلى تطور الأسعار في كل من الرباط والقنيطرة على التوالي بواقع 11,2% و 4,1% في حين سجلت الأسعار انخفاضاً في مدينة الدار البيضاء، ومراكش على التوالي بواقع 9,3% و 6,5%.

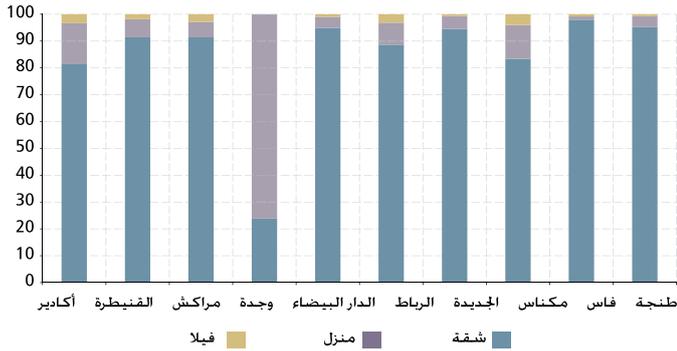
أما في ما يتعلق بالمعاملات، والتي تمثل حوالي 2% من السوق الوطنية خلال الفصل الأول من سنة 2011 فقد بلغت 266 معاملة، بزيادة 8,6% على أساس سنوي وبانخفاض قدره 8,9% من فصل لآخر.

التغير (%)		القيمة	
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4		
6,7	1,7	103,4	مؤشر الأسعار
-9,2	-5,2	11324	عدد المعاملات

3. توجه سوق العقار حسب المدن



بنية المبيعات حسب المدن



الأسعار – خلال الفصل الأول من سنة 2011، شهدت أسعار العقارات زيادة في جميع المدن تقريبا. فباستثناء مدن الجديدة والرباط، حيث انخفضت الأسعار على التوالي بواقع 6% و 1,3%، سجلت الأسعار في المدن الأخرى زيادات تتراوح بين 1,5% في مراكش و 10,3% في وجدة.

حجم المعاملات – من بين المدن العشر المشمولة في هذه الفئة، شهدت مدينة طنجة ارتفاعا فصليا في المبيعات بواقع 83,7%. في حين انخفضت المعاملات في المدن الأخرى بنسب تتراوح بين 38% في أكادير و 6% في فاس. علاوة على ذلك، بلغت حصة المعاملات المتعلقة بالأموال العقارية حسب المدن في السوق الوطنية 30,7% في الدار البيضاء و 17,1% في مراكش و 16,3% في طنجة.

وتتميز بنية مبيعات الأملاك العقارية السكنية خلال الفصل الأول من سنة 2011 بهيمنة مبيعات الشقق في كل المدن باستثناء وجدة، حيث استأثرت المنازل بما يقرب من 80% من المبيعات. بذلك، تتراوح حصة الشقق بين 81% في أكادير و 99% في فاس. ولم تتجاوز نسبة مبيعات الفيلا 5% من إجمالي المعاملات في كل من مدن أكادير، والرباط، ومراكش، والدار البيضاء، والقنيطرة.

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف 10-4 / ف 10-1	ف 10-4 / ف 10-4
مراكش	شقة	120,2	8,7	-2,0
	منزل	114,5	5,7	4,5
	فيلا	102,4	-6,5	-0,9
	المجموع	103,7	1,5	2,6
مكناس	شقة	113,2	4,0	-3,3
	منزل	117,7	2,1	-5,7
	فيلا	143,4	-1,8	9,8
	المجموع	115,5	4,1	-1,6
وجدة	شقة	120,2	8,7	-2,0
	منزل	127,9	9,2	7,2
	فيلا	-	-	-
	المجموع	127,5	10,3	4,7
الرباط	شقة	117,2	3,5	-1,6
	منزل	99,5	-7,4	-5,6
	فيلا	125,3	11,2	2,0
	المجموع	110,7	-1,3	-2,4
طنجة	شقة	134,6	14,7	19,3
	منزل	117,7	5,4	7,4
	فيلا	-	-	-
	المجموع	119,9	7,1	8,5

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف 10-4 / ف 10-1	ف 10-4 / ف 10-4
أكادير	شقة	104,9	-2,1	-0,9
	منزل	121,5	11,9	1,3
	فيلا	130,0	-4,3	-13,0
	المجموع	114,0	1,7	-0,6
الدار البيضاء	شقة	100,4	4,0	-0,6
	منزل	117,0	5,7	-2,7
	فيلا	103,8	-9,3	-9,9
	المجموع	102,8	3,8	-0,6
الجديدة	شقة	81,6	-6,0	0,4
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	81,6	-6,0	0,4
فاس	شقة	116,7	2,1	-0,7
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	116,7	2,1	-0,7
القنيطرة	شقة	98,2	14,8	9,0
	منزل	111,2	-5,4	-6,9
	فيلا	122,4	4,1	-0,1
	المجموع	106,1	3,9	6,3

4. توجه سوق العقار حسب الجهات

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية	الجهات	التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية	الجهات
ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4			ف11-1 / ف10-1	ف11-1 / ف10-4		
0,9	0,8	97,7	مراكش تانسيقت الحوز	2,3	-6,8	114,1	الشاوية ورديفة
8,9	7,2	122,1	الجهة الشرقية	5,1	12,7	101,8	دكالة عبدة
0,1	0,1	103,7	وادي الذهب الكويرة	-11,5	-3,4	101,9	فاس بولمان
-1,0	-1,4	114,2	الرباط سلا زمور زعير	8,2	5,0	102,8	الغرب شراردة بني حسن
-2,3	0,2	109,7	سوس ماسة درعة	3,4	-1,3	101,7	الدار البيضاء الكبرى
-2,3	7,9	116,7	تادلة أزيلال	0,4	0,5	111,4	كلميم السمارة
-5,7	-0,8	102,4	طنجة تطوان	0,5	0,8	119,1	العيون بوجدور الساقية الحمراء
-11,8	-5,1	112,9	تازة الحسيمة تاونات	1,2	-2,0	113,7	مكناس تافيلالت

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 جانس 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).

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد انقضاء الفصل قيد الدراسة. مما يقضي بضرورة تخمين 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 مؤشر أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.