

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2010

- تراجعت أسعار الأملاك العقارية السكنية خلال الفصل الرابع من سنة 2010، سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي، في سياق انخفاض حجم المعاملات.
- حسب الفئات، سجلت أسعار الشقق شبه ركود في وتيرتها السنوية، بينما تراجعت أسعار الفيلات والمنازل. ومن فصل لآخر، انخفضت أسعار مختلف فئات السكن.

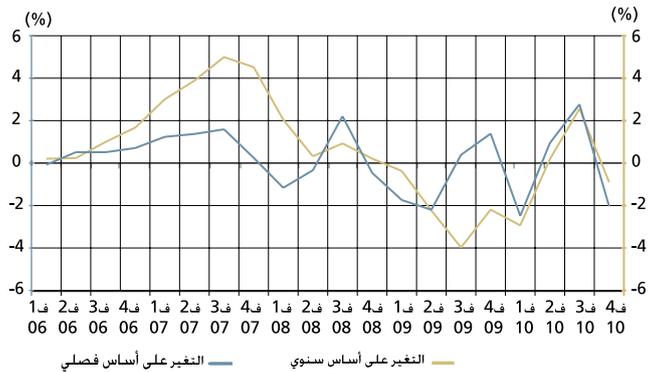
بالبحر

التغير (%)		
ف10-4 / ف09-4	ف10-3 / ف10-4	مؤشر أسعار الأصول العقارية
-0,9	-2,0	على الصعيد الوطني
0,3	-1,2	شقق
-3,6	-3,9	منازل
-1,2	-0,7	فيلات

التغير (%)		
ف10-4 / ف09-4	ف10-3 / ف10-4	عدد المعاملات
-28,4	-16,6	على الصعيد الوطني
-29,0	-17,0	شقق
-26,4	-17,2	منازل
-9,5	2,3	فيلات

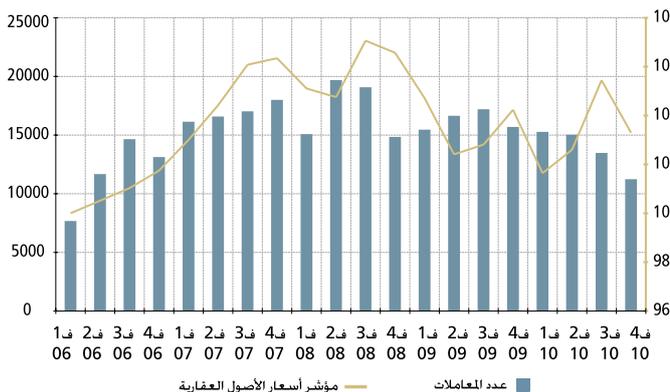
الأسعار - بعد ارتفاعها خلال الفصلين الأخيرين، تراجعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 2% من فصل لآخر، ارتباطا بتراجع أسعار مختلف فئات السكن. فقد انخفضت الوتيرة السنوية لهذه الأسعار بواقع 0,9% في الفصل الرابع من سنة 2010، ويشمل هذا الانخفاض شبه ركود أسعار الشقق، وتراجع أسعار الفيلات والمنازل بنسبتي 1,2% و 3,6% على التوالي. وحسب الجهات، لوحظ تباين في توجهات تطور الأسعار، حيث تم تسجيل انخفاض على أساس سنوي في جهات دكالة وعبدة، والرباط سلا-زمور-زعير، والشاوية-ورديفة، وتازة-الحسيمة-تاوانت؛ بينما تمت معاينة ارتفاع في جهات فاس وبولمان، ومراكش-تانسيغت-الحوز، والجهة الشرقية، والعيون-بوجدور-الساقية الحمراء. أما باقي الجهات، فلم تسجل بها تغيرات مهمة.

مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية (IPAI)



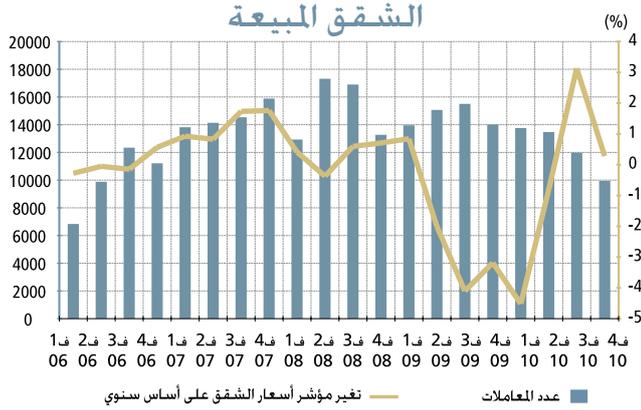
حجم المعاملات - مع نهاية الفصل الرابع، انخفضت مبيعات عقارات السكن المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بواقع 16,6%، حيث سجلت حوالي 11.240 معاملة خلال هذه الفترة. ويعزى هذا الانكماش بالأساس إلى انخفاض مبيعات الشقق والمنازل، بينما ارتفعت مبيعات الفيلات بنسبة 2,3%.

مؤشر أسعار الأصول العقارية وعدد المعاملات



2. التوجه العام حسب فئات السكن

الشقق

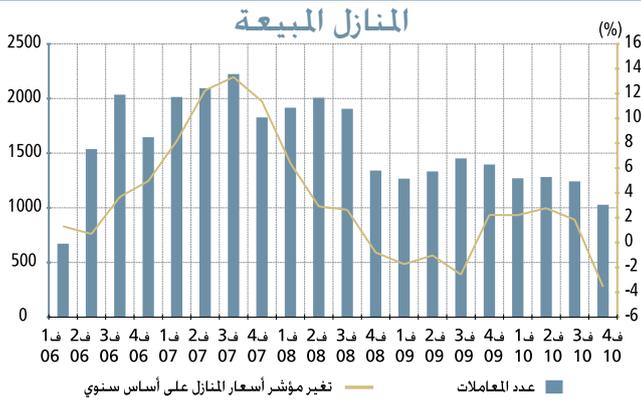


التغير (%)		القيمة	
/10-4ف	/10-4ف		
09-4ف	10-3ف		
0,3	-1,2	100,3	المؤشر
-26,4	-17,0	9 945	عدد المعاملات

عرفت الوتيرة السنوية لأسعار الشقق شبه ركود. بعد أن سجلت ارتفاعا بنسبة 3,1% في الفصل السابق، في حين انخفضت بنسبة 1,2% من فصل لآخر بعد ارتفاعها بنسبة 3,5% خلال الفصل الثالث من سنة 2011. وقد شمل هذا الانخفاض كل المدن باستثناء مدينة الجديدة ومراكش وطنجة ومكناس. حيث ارتفعت الأسعار مقارنة بالفصل السابق.

وقد بلغ حجم مبيعات الشقق، والتي مثلت حوالي 90% من المعاملات خلال هذا الفصل، ما قدره 9945 وحدة سكنية، مسجلة بذلك انكماشاً بما قدره 17% بالتغير فصلي. وحسب الجهات، سجلت أكبر الانخفاضات في جهة الدار البيضاء الكبرى وجهة الرباط سلا زمور زعير، وجهة مكناس تافيلالت، في حين لوحظ أهم ارتفاع في جهة فاس بولمان.

المنازل

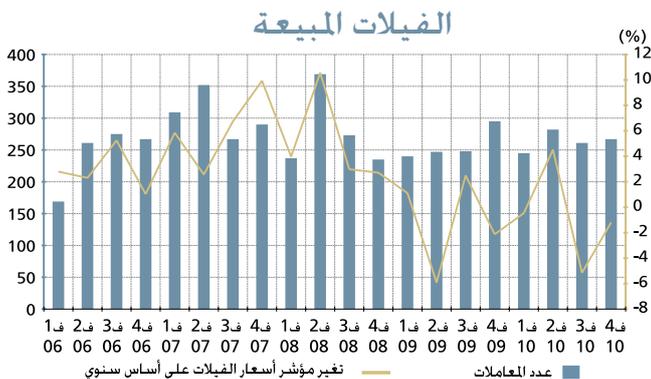


التغير (%)		القيمة	
/10-4ف	/10-4ف		
09-4ف	10-3ف		
-3,9	-3,9	113,7	المؤشر
-26,4	-17,2	1028	عدد المعاملات

سجلت أسعار المنازل انخفاضا في وتيرتها السنوية بنسبة 3,6% و 3,9% من فصل لآخر ارتباطا أساسا بانخفاض الأسعار في كل من مدن فاس، وأكادير، والدار البيضاء.

وبلغت المعاملات المتعلقة بالمنازل، والتي تمثل حوالي 8% من السوق الوطنية، ما قدره 1.028 معاملة. بانخفاض نسبته 26,4% في سنة واحدة و 17,2% من فصل لآخر.

الفيلات

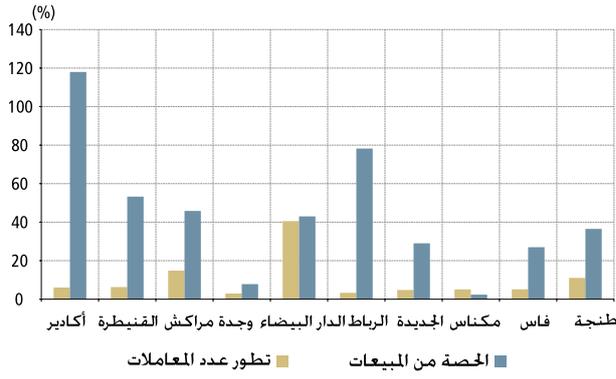


التغير (%)		القيمة	
/10-4ف	/10-4ف		
09-4ف	10-3ف		
-1,2	-0,7	110,7	المؤشر
-9,5	2,3	267	عدد المعاملات

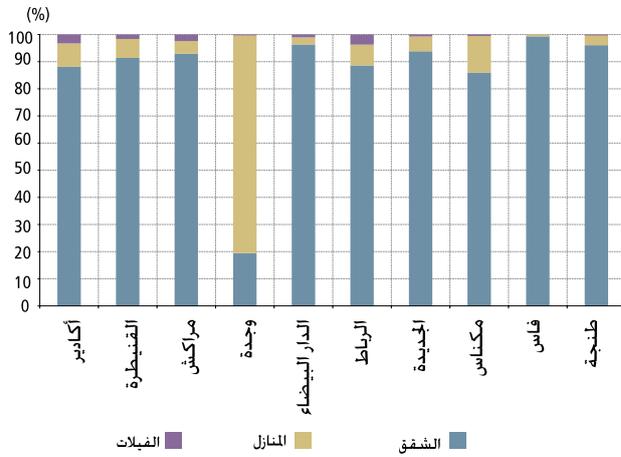
تراجعت أسعار الفيلات بواقع 1,2% خلال سنة واحدة، و 0,7% من فصل لآخر، حيث سجلت انخفاضات مهمة، على أساس سنوي في كل من مدن الدار البيضاء ومراكش، في حين سجلت زيادة بنسبة 11,1% في مدينة مكناس. وشهد سوق بيع الفيلات إنجاز 267 معاملة، بزيادة بنسبة 2,3% من فصل لآخر.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

التوزيع والتطور الفصلي للمبيعات حسب المدن



بنية المبيعات حسب المدن



الأسعار - تطورت أسعار الأصول العقارية السكنية بشكل متباين حسب المدن. إذ تراجعت خلال سنة واحدة، في كل من مدن الجديدة، وفاس، والرباط، ومراكش، والدار البيضاء، بينما ارتفعت في باقي المدن.

حجم المعاملات- مثلت مدينة الدار البيضاء لوحدها 40,5% من مجموع المبيعات، تليها مراكش (14,8%) وطنجة (11,1%) وشهدت المدن العشر المشمولة في هذه الفئة زيادات فصلية في المبيعات، ولاسيما في مدينتي أكادير، والرباط، اللتان سجلتا على التوالي ارتفاعا بواقع 118% و78,2%. ومثل بيع الشقق ما لا يقل عن 85% من المعاملات في جميع المدن العشر، باستثناء وجدة حيث استأثرت المنازل بما يقرب من 80% من المبيعات. ولم تتجاوز نسبة الفيلات 5% من إجمالي المعاملات في كل من مدن أكادير، والرباط، ومراكش، والدار البيضاء، والقنيطرة.

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف3-10 / ف4-10	ف3-10 / ف4-09
مراكش	شقة	93,2	5,2	-6,9
	منزل	109,1	-1,5	0,9
	فيلا	103,3	-1,1	-21,7
	المجموع	101,2	3,2	-2,4
مكناس	شقة	115,6	-0,1	-1,7
	منزل	120,9	2,3	-3,8
	فيلا	111,1	5,2	11,1
	المجموع	117,4	0,3	2,2
وجدة	شقة	122,8	-5,9	-2,1
	منزل	120,3	-4,8	0,4
	فيلا	-	-	-
	المجموع	122,7	-4,9	0,2
الرباط	شقة	111,6	-4,5	-5,9
	منزل	97,7	-1,9	-0,5
	فيلا	-	-	-
	المجموع	106,1	-3,2	-4,9
طنجة	شقة	117,1	3,4	-0,3
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	117,1	3,4	-0,3

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف3-10 / ف4-10	ف3-10 / ف4-09
أكادير	شقة	102,9	-1,3	-0,2
	منزل	113,6	-14,1	-3,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	112,1	0,1	2,9
الدار البيضاء	شقة	100,9	0,1	1,3
	منزل	120,3	1,7	2,3
	فيلا	108,9	-13,8	-8,9
	المجموع	102,9	-1,3	-0,9
الجديدة	شقة	81,1	4,1	-14,7
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	81,1	4,1	-14,7
فاس	شقة	107,0	-8,5	-8,8
	منزل	122,6	-13,9	-13,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	109,0	-8,9	-9,6
القنيطرة	شقة	90,9	-8,7	5,6
	منزل	115,4	-5,0	1,0
	فيلا	121,0	18,0	2,5
	المجموع	100,5	-5,6	5,5

(-) في حالة عدم بلوغ الحد الأدنى للمعاملة، لا يتم حساب المؤشر.

4. توجه سوق العقار حسب الجهات

الجهات	المؤشر	التغير (%)	
		ف10-1ف09-1	ف10-1ف09-4
مراكش تانسيفت الحوز	101,0	2,5	10,4
الجهة الشرقية	115,5	-4,6	5,5
وادي الذهب الكويرة	108,9	-0,5	1,1
الرباط سلا زمور زعير	110,5	-1,7	-6,7
سوس ماسة درعة	112,9	-4,6	0,9
تادلة أزيلال	112,9	-0,7	-0,9
طنجة تطوان	101,7	-3,8	1,9
تازة الحسيمة تاونات	120,0	-2,4	-2,2

الجهات	المؤشر	التغير (%)	
		ف10-1ف09-1	ف10-1ف09-4
الشاوية ورديغة	106,5	-0,6	-3,9
دكالة عبدة	96,7	-2,1	-7,7
فاس بولمان	101,5	-3,0	18,5
الغرب شراردة بني حسن	103,3	-5,0	5,6
الدار البيضاء الكبرى	103,7	-1,0	-0,7
كلميم السمارة	116,7	-2,0	3,9
العيون بوجدور الساقية الحمراء	124,5	-3,2	6,5
مكناس تافيلالت	116,6	0,3	-0,8

ورقة تقنية

تم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقا 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).

وتجدر الإشارة إلى أنه يتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوما بعد انقضاء الفصل قيد الدراسة. مما يقضي بضرورة تخيين المعطيات التاريخية، وهو أمر قد يكون مهما بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها و/أو 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 و/أو بعض الفصول.

ويمن 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.