

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثالث من سنة 2010

- في سياق انخفاض حجم المعاملات. تواصل ارتفاع أسعار الأصول العقارية خلال الفصل الثالث من سنة 2010. سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي.
- حسب الفئات. ارتفعت أسعار الشقق. بينما سجلت أسعار المنازل شبه ركود. وانخفضت الوتيرة السنوية لأسعار الفيلات.

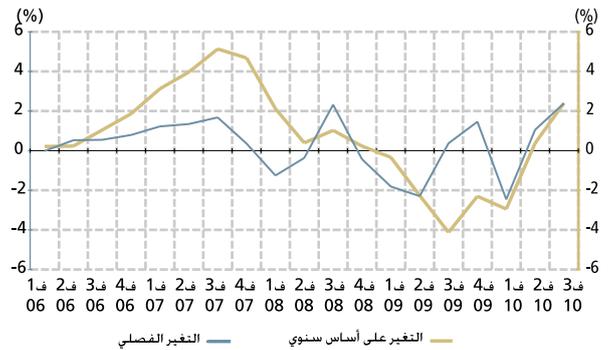
بالختصار

التغير (%)		
/10-3 ف	/10-3 ف	مؤشر أسعار الأصول العقارية
09-3 ف	10-2 ف	
2,4 ↓	2,4 ↑	على الصعيد الوطني
3,5 ↑	3,4 ↑	شقق
0,3 ↓	-1,3 ↓	منازل
-4,0 ↓	2,2 ↑	فيلات

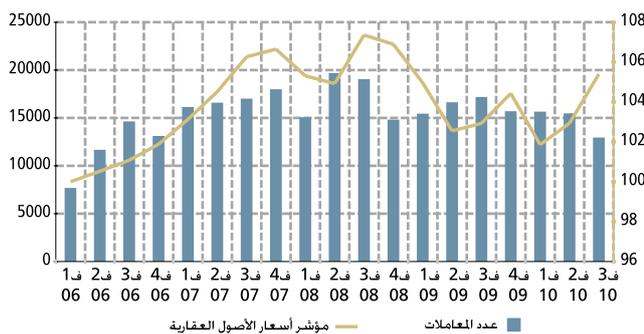
التغير (%)		
/10-3 ف	/10-3 ف	عدد المعاملات
09-3 ف	10-2 ف	
-24,6 ↓	-16,3 ↓	على الصعيد الوطني
-25,8 ↓	-17,3 ↓	شقق
-16,1 ↓	-6,7 ↓	منازل
-1,6 ↓	-14,1 ↓	فيلات

الأسعار - خلال الفصل الثالث من سنة 2010. عادت أسعار الأصول العقارية لترتفع من جديد على أساس سنوي بنسبة 2,4%. ويرجع هذا التطور إلى زيادة بنسبة 3,5% في أسعار الشقق التي تمثل الحصة الكبرى من المعاملات. وإلى ركود أسعار المنازل وانخفاض أسعار الفيلات بواقع 4%. كما ارتفعت أسعار الأملاك العقارية السكنية بنسبة 2,4%. من فصل لآخر. مقابل 1,1% الفصل الفارط. وحسب الجهات. ظلت توجهات تطور الأسعار متباينة. حيث تم تسجيل ارتفاعات مهمة. على أساس سنوي. في جهات مراكش- تانسيفت- الحوز. والجهة الشرقية. والغرب- شراردة- بني حسن. وطنجة- تطوان؛ بينما لوحظ انخفاض في جهات الشاوية- ورديفة. وفاس- بولمان. ومكناس- تافيلات. والرباط- سلا- زمور- زعير. أما باقي الجهات. فلم تسجل أي تغيرات تذكر.

مؤشر أسعار الأصول العقارية السكنية (IPAI)



مؤشر أسعار الأصول العقارية وعدد المعاملات

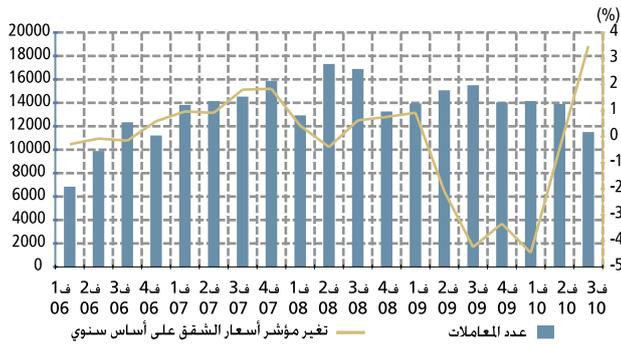


حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الثالث. بلغت مبيعات عقارات السكن المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية حوالي 13.000 معاملة. منخفضة بواقع 16,3% من فصل لآخر. ويعود هذا الانكماش إلى تراجع عدد مبيعات الفئات الثلاثة للسكن. خاصة منها الشقق. وقد تراجعت المبيعات في كل الجهات باستثناء جهة تادلة- أزيلال. حيث ارتفعت بواقع 66%.

2 التوجه العام حسب فئات السكن

الشقق

الشقق المباعة



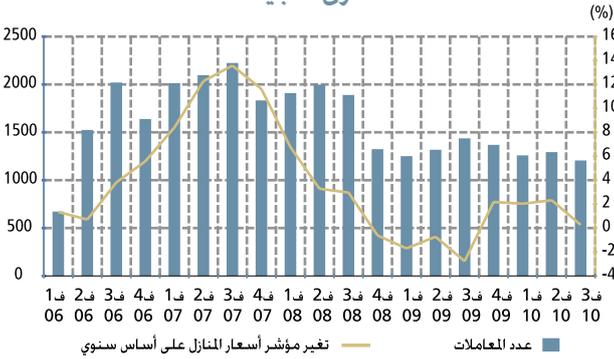
المؤشر	التغير (%)		القيمة
	ف3-10/09	ف3-10/10	
المؤشر	3,5	3,4	101,9
عدد المعاملات	-25,8	-17,3	11 506

من فصل لآخر، ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 3,4% مقابل 0,7% في الفصل الذي سبقه. فيما ارتفعت على أساس سنوي، بواقع 3,5% مقابل تراجعها بنسبة 0,5% في الفصل الثاني من سنة 2010. ويعكس هذا التغير الارتفاع الملاحظ في جميع المدن باستثناء الجديدة، ومراكش وطنجة والرباط، حيث تراجعت الأسعار بفعل قلة المبيعات في هذا السوق العقاري.

وقد بلغ حجم مبيعات الشقق، والتي تمثل حوالي 89% من مجموع المعاملات، 11.506 وحدة، أي بتراجع قدره 17,3% بالتغير الفصلي. وحسب الجهات، لوحظت أهم الانخفاضات في جهات الرباط سلا-زمور-زعير، وفاس-بولمان؛ بينما سجلت أهم الارتفاعات في جهة تادلة-أزبال.

المنزل

المنزل المباعة



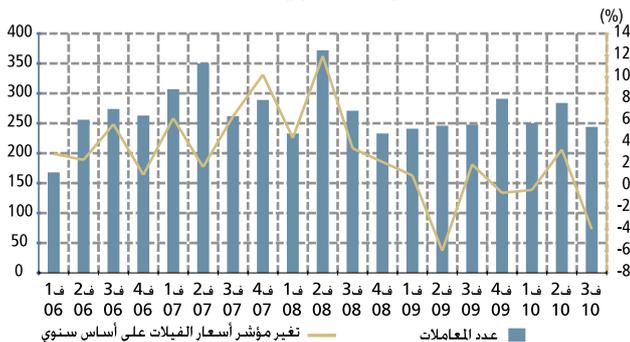
المؤشر	التغير (%)		القيمة
	ف3-10/09	ف3-10/10	
المؤشر	0,3	-1,3	116,9
عدد المعاملات	-16,1	-6,7	1 206

تراجعت أسعار المنازل بواقع 1,3% من فصل لآخر، في حين سجلت ركودا على أساس سنوي. في هذا السياق، شهدت أسعار هذه الفئة من العقار ارتفاعات قوية في كل من طنجة وأكادير والدار البيضاء، مقارنة مع الفصل السابق.

ومن جهة أخرى، بلغ عدد المعاملات التي همت المنازل، والتي تمثل حوالي 9% من السوق الوطنية، 1.206 معاملة، أي بارتفاع قدره 6,7% من فصل لآخر.

الفيلات

الفيلات المباعة



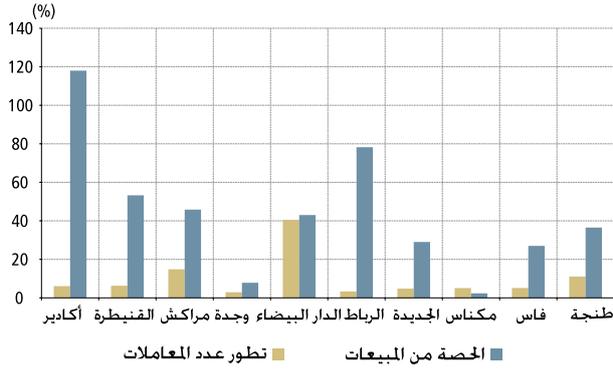
المؤشر	التغير (%)		القيمة
	ف3-10/09	ف3-10/10	
المؤشر	-4,0	2,2	112,8
عدد المعاملات	-1,6	-14,1	244

ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 2,2% من فصل لآخر، إلا أن مستواها لا يزال أقل بنسبة 4% مقارنة مع المستوى الملاحظ في نفس الفترة من السنة الفارطة. وحسب المدن، شهدت الأسعار انخفاضات مهمة على أساس سنوي، خاصة بمدينة القنيطرة وأكادير؛ بينما سجل ارتفاع في أسعار الفيلات بواقع 15,2% بمدينة الدار البيضاء.

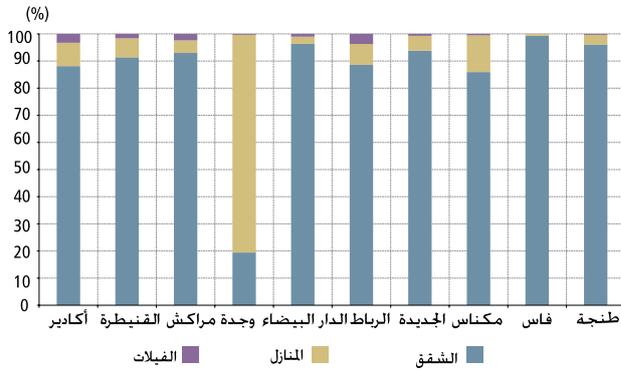
إلى جانب ذلك، سجل سوق بيع الفيلات، والذي يمثل حوالي 2% من السوق الوطنية، إنجاز 244 معاملة، أي بانخفاض قدره 14,1% من فصل لآخر.

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 - من بين المدن العشرة المشمولة في هذه الفئة، شهدت مدينتا القنيطرة ووجدة لوحدهما ارتفاعا فاصلا في حجم المبيعات بنسبتي 23,8% و13,5% على التوالي. وشهدت المدن الأخرى، ولاسيما الرباط وأكادير ومراكش، تراجعا في عدد المعاملات، لتبلغ بذلك حصصها في السوق الوطنية 2,6% و3,9% و14,4% على التوالي.

وتؤكد بنية مبيعات الأملاك العقارية السكنية في الفصل الثالث من سنة 2010 هيمنة بيع الشقق. فباستثناء وجدة، حيث همت المبيعات المنازل بالأساس، بلغت نسبة بيع الشقق 83% من مجموع المعاملات في باقي المدن. كما أن معاملات بيع الفيلات لم تتجاوز 3% من مجموع المعاملات في كل من أكادير والرباط ومراكش والقنيطرة.

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف10-3 / ف09-3	ف10-2 / ف09-3
مراكش	شقة	89,0	-11,6	2,2
	منزل	106,5	2,7	-1,8
	فيلا	104,4	-2,6	2,3
	المجموع	98,8	-5,3	-0,6
مكناس	شقة	115,1	3,8	9,1
	منزل	115,9	-13,1	-4,5
	فيلا	-	-	-
	المجموع	116,2	-2,1	-0,1
وجدة	شقة	132,8	8,9	9,2
	منزل	128,7	6,8	6,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	129,2	7,6	5,7
الرباط	شقة	115,7	-2,8	0,3
	منزل	99,6	1,5	-2,2
	فيلا	-	-	-
	المجموع	107,6	-0,6	1,0
طنجة	شقة	107,3	-3,2	-6,8
	منزل	107,5	-3,1	-5,6
	فيلا	-	-	-
	المجموع	107,4	-3,1	-6,2

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			ف10-3 / ف09-3	ف10-2 / ف09-3
أكادير	شقة	103,6	3,5	-5,1
	منزل	129,2	13,4	-8,6
	فيلا	133,0	-13,3	10,9
	المجموع	110,9	4,2	-5,4
الدار البيضاء	شقة	101,0	4,8	2,3
	منزل	118,6	9,6	-3,7
	فيلا	127,2	15,2	-1,3
	المجموع	104,2	4,2	1,4
الجديدة	شقة	86,9	-6,5	-1,6
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	86,9	-6,5	-1,6
فاس	شقة	103,4	-0,1	0,0
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	103,4	-0,1	0,0
القنيطرة	شقة	100,7	21,6	35,0
	منزل	118,5	3,3	6,4
	فيلا	125,4	-6,9	9,7
	المجموع	106,7	14,7	24,1

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

4 توجه سوق العقار حسب الجهات

الجهات	التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
	ف-3/10-09	ف-2/10-09	
مراكش تانسيفت الحوز	13,5	-0,5	99,1
الجهة الشرقية	7,7	5,6	122,1
وادي الذهب الكويرة	1,2	1,2	109,6
الرباط سلا زمور زعير	-1,6	-3,4	115,0
سوس ماسة درعة	2,6	-3,8	115,2
تادلة أزيلال	0,6	-4,7	113,8
طنجة تطوان	6,8	3,2	105,6
تازة الحسيمة تاونات	1,6	-0,8	123,5

الجهات	التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
	ف-3/10-09	ف-2/10-09	
الشاوية ورديفة	-7,4	1,5	103,8
دكالة عبدة	0,0	-0,7	98,2
فاس بولمان	-1,1	0,2	104,4
الغرب شراردة بني حسن	10,8	20,1	108,5
الدار البيضاء الكبرى	4,1	1,2	104,6
كلميم السمارة	4,2	4,1	119,0
العيون بوجدور الساقية الحمراء	6,9	6,8	128,5
مكناس تافيلالت	-2,7	-0,2	115,4

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). 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 تخيين المعطيات التاريخية. وهو أمر قد يكون مهماً 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. 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.