

1 التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2010

- ارتفاع أسعار العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2010، سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي.
- حسب الفئات، ارتفعت أسعار الشقق، في حين عرفت أسعار المنازل ركودا، وانخفضت أسعار الفيلات على أساس سنوي.
- تراجع عدد مبيعات مختلف فئات السكن باستثناء الفيلات.

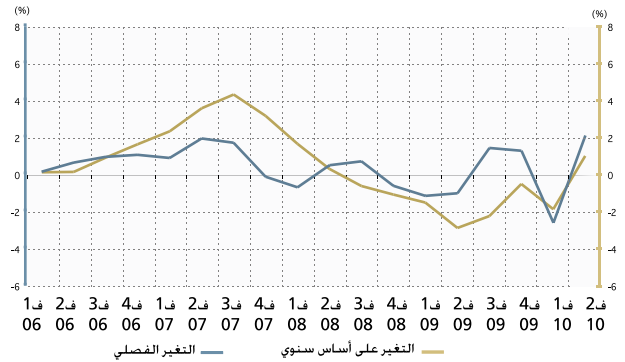
التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف10-2 / ف10-1	ف09-2 / ف10-2	
2,2	1,4	على الصعيد الوطني
3,8	3,0	شقق
1,4	0,1	منازل
-1,3	-3,0	فيلات

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف10-2 / ف10-1	ف09-2 / ف10-2	
-5,7	-11,2	على الصعيد الوطني
-6,6	-12,2	شقق
0,8	-3,9	منازل
11,0	11,5	فيلات

الأسعار - ارتفعت أسعار الأصول العقارية السكنية بنسبة 1,4% في الفصل الثاني من سنة 2010، بعد توجهها نحو الانخفاض على أساس سنوي منذ الفصل الثالث من سنة 2008. وقد شمل نمو مؤشر الأسعار العقارية، على حد سواء، ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 3%، والتي تمثل أهم نسبة من حجم المعاملات، وكذا ركود أسعار المنازل وانخفاض أسعار الفيلات بواقع 3%. ومن فصل لآخر، ارتفعت أسعار الأملاك العقارية السكنية بنسبة 2,2% بعد أن سجلت انخفاضا بواقع 3,2% في الفصل السابق.

وحسب الجهات، تبقى توجهات تطور الأسعار متباينة، حيث تم تسجيل انخفاضات مهمة، على أساس سنوي، في جهات الغرب-شراردة-بني حسن وفاس-بولمان وتازة-الحسيمة-تاوانات؛ بينما تمت معاينة ارتفاعات ملحوظة في جهات الدار البيضاء الكبرى والجهة الشرقية وطنجة-تطوان. ولم تسجل باقي الجهات تغيرات مهمة في أسعار الأملاك العقارية.

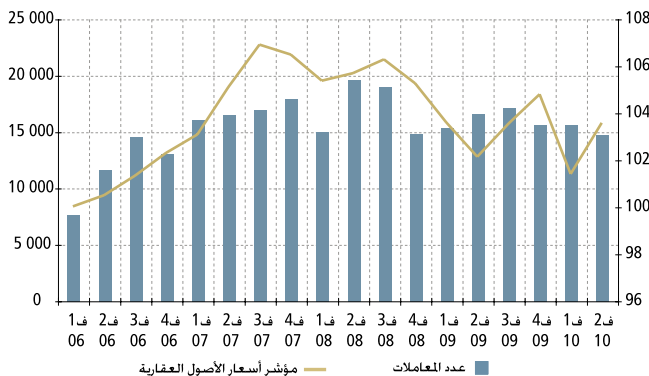
مؤشر أسعار الأصول العقارية (IPAI)



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الثاني، شهدت مبيعات عقارات السكن المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تراجعاً بواقع 7,5% من فصل لآخر، حيث بلغت 14.735 معاملة. ويعود هذا الانكماش بشكل حصري إلى تراجع عدد مبيعات الشقق؛ في حين سجلت مبيعات الفيلات والمنازل ارتفاعاً من فصل لآخر، بواقع 11% و80% على التوالي.

وعلى مستوى الجهات، تراجعت مبيعات عقارات السكن في كل من جهة الغرب شراردة بني حسن والجهة الشرقية وجهة الرباط-سلا-زمور-زعير وجهة تادلة-أزيلال وجهة تازة-الحسيمة-تاوانات؛ بينما لوحظ ارتفاع في المبيعات في الجهات الأخرى.

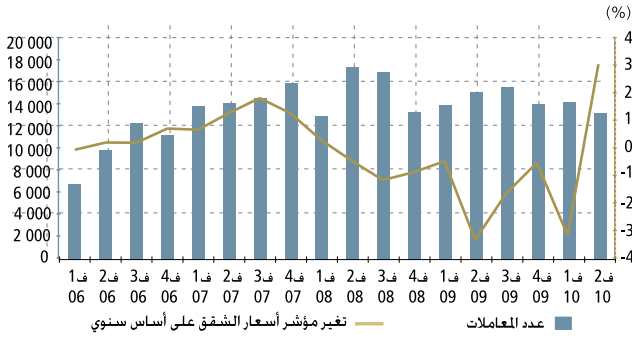
مؤشر أسعار الأصول العقارية وعدد المعاملات



2. التوجه العام حسب فئات السكن

الشقق

الشقق المباعة



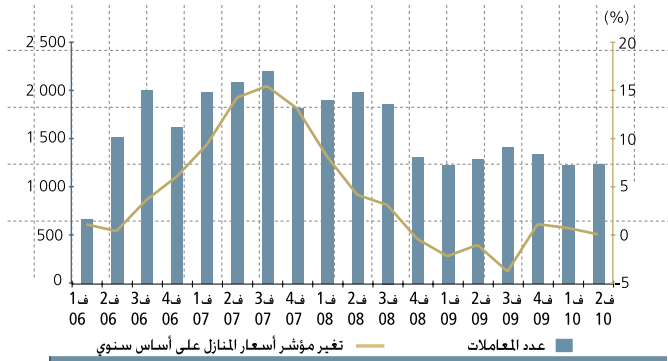
المؤشر	القيمة	التغير (%)	
		فبراير 2010 / يناير 2010	فبراير 2010 / فبراير 2009
المؤشر	101,0	3,8	3,0
عدد المعاملات	13.221	-6,6	-12,2

سجلت أسعار الشقق ارتفاعا بنسبة 3,8% من فصل لآخر. بعد انخفاضها بواقع 3,6% في الفصل السابق. بينما ارتفعت على أساس سنوي بواقع 3% بعد أن عرفت انكماشاً بنسبة 3,2% في الفصل الأول من سنة 2010. وقد همّ هذا الارتفاع جميع المدن باستثناء الجديدة وفاس حيث سجلت الأسعار انخفاضاً في سوق تميزت بضعف نسبي للمبيعات.

وقد سجل حجم مبيعات الشقق، والتي شكلت حوالي 90% من مجموع المعاملات، انكماشاً إجماليا قدره 6,6% بالتغير السنوي. ليصل إلى 13.221 وحدة. وحسب الجهات، فقد لوحظت أهم الانخفاضات في جهات سوس-ماسة-درعة وفاس-بولمان؛ بينما تمت معاينة أهم الارتفاعات في جهة مكناس-تافيلالت.

المنازل

المنازل المباعة



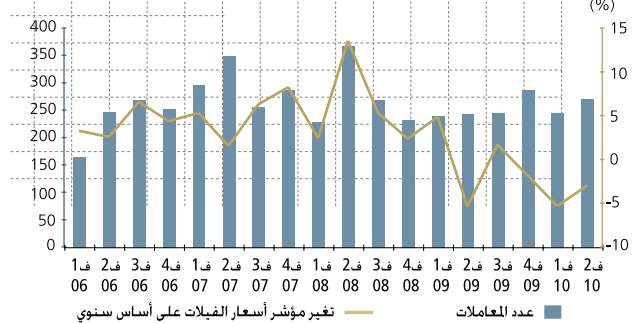
المؤشر	القيمة	التغير (%)	
		فبراير 2010 / يناير 2010	فبراير 2010 / فبراير 2009
المؤشر	118,1	1,4	0,1
عدد المعاملات	1242	0,8	-9,3

بالرغم من الركود المسجل على مستوى مبيعات المنازل من فصل لآخر، فقد سجلت ارتفاعاً في المبيعات بواقع 1,4% على أساس سنوي. وذلك راجع إلى ارتفاع أسعار المنازل بمدن وجدة، والرباط وطنجة.

من جهة أخرى، بلغ عدد المعاملات التي همت بيع المنازل، والتي تمثل حوالي 8% من السوق الوطنية، 1.242 معاملة. أي بتراجع قدره 3,8% في سنة واحدة. وبارتفاع قدره 0,8% من فصل لآخر.

الفيلات

الفيلات المباعة



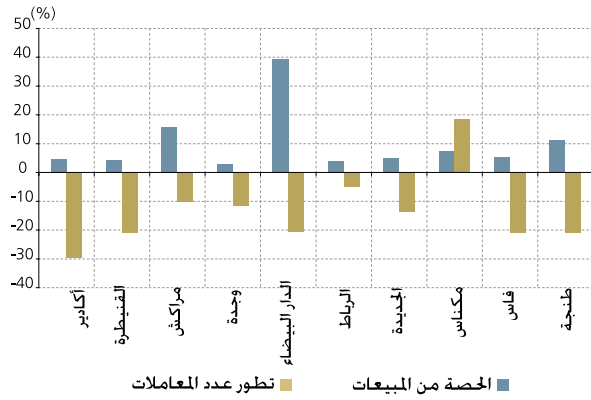
المؤشر	القيمة	التغير (%)	
		فبراير 2010 / يناير 2010	فبراير 2010 / فبراير 2009
المؤشر	105,7	-1,3	-3,0
عدد المعاملات	272	11,0	11,5

تراجعت أسعار الفيلات بنسبة 1,3% من فصل لآخر. وبواقع 3% في سنة واحدة. ويعود هذا التراجع أساساً إلى انخفاض أسعار الفيلات، على أساس سنوي. بواقع 8,4% في مدينة القنيطرة. أما باقي المدن التي تم فيها حساب المؤشر، فقد شهدت ارتفاعاً في الأسعار بالرغم من انخفاض عدد المعاملات.

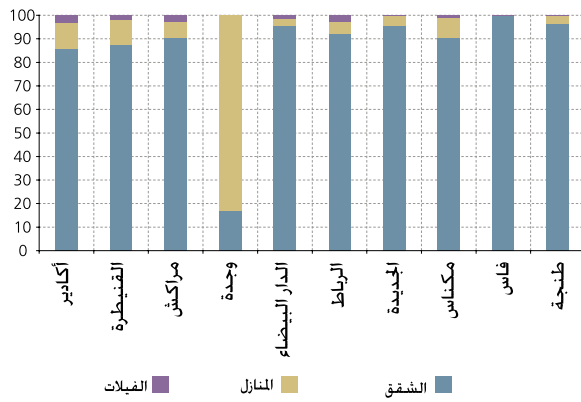
إلى جانب ذلك، سجل سوق بيع الفيلات، والذي يمثل حوالي 2% من السوق الوطنية، إنجاز 272 معاملة. أي بارتفاع بواقع 11% من فصل لآخر. و11,5% في سنة واحدة.

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 انخفضت من فصل لآخر في كل من مدن فاس والقنيطرة والجديدة. ومراكش؛ بينما ارتفعت في المدن الأخرى.

حجم المعاملات - من بين المدن العشرة المشمولة في هذه الفئة. عرفت مدينة مكناس لوحدها ارتفاعا فصليا قدره 18,4% من حجم المبيعات. وسجلت المدن الأخرى. ولاسيما أكادير وفاس والدار البيضاء انخفاضاً في عدد المعاملات. حيث بلغت حصصها في السوق الوطنية 4,7% و5,2% و39,3% على التوالي.

وتؤكد بيئة مبيعات الأملاك العقارية السكنية في الفصل الثاني من سنة 2010 هيمنة بيع الشقق. فباستثناء وجدة. بلغت نسبة بيع الشقق 85% 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	التغير (%)	
			ف1-10 / ف2-10	ف2-09 / ف1-10
مراكش	شقة	99,2	1,6	2,2
	منزل	104,0	-3,4	-2,0
	فيلا	116,3	1,9	9,9
	المجموع	101,2	0,8	-1,7
مكناس	شقة	121,6	-2,6	0,2
	منزل	122,5	8,3	-0,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	117,6	4,2	0,5
وجدة	شقة	136,5	-2,4	1,8
	منزل	122,7	-4,8	11,0
	فيلا	-	-	-
	المجموع	124,5	-2,1	9,6
الرباط	شقة	116,9	-1,3	2,3
	منزل	101,0	-14,1	7,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	116,9	-1,3	2,3
طنجة	شقة	129,0	3,8	12,7
	منزل	113,3	-1,5	6,7
	فيلا	-	-	-
	المجموع	117,4	1,4	8,0

المدن	فئة السكن	مؤشر	التغير (%)	
			ف1-10 / ف2-10	ف2-09 / ف1-10
أكادير	شقة	99,2	1,6	2,2
	منزل	107,6	-3,4	-2,0
	فيلا	116,3	1,9	9,9
	المجموع	226,1	3,0	6,4
الدار البيضاء	شقة	110,8	2,3	8,8
	منزل	123,6	9,0	2,5
	فيلا	129,2	4,3	25,5
	المجموع	111,7	2,7	8,6
الجديدة	شقة	81,7	-10,7	-7,9
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	81,7	-10,7	-7,9
فاس	شقة	109,0	-17,1	-17,8
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	109,0	-17,1	-17,8
القنيطرة	شقة	110,4	2,0	-1,4
	منزل	109,5	-10,1	-9,9
	فيلا	122,1	12,3	-8,4
	المجموع	110,5	-0,4	-4,5

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

4. توجه سوق العقار حسب الجهات

الجهات	المؤشر	التغير (%)	
		ف10-2 / ف09-2	ف10-1 / ف09-2
مراكش تانسيغت الحوز	101,2	0,8	-1,7
الجهة الشرقية	114,1	0,3	4,8
وادي الذهب الكويرة	106,2	1,2	0,0
الرباط سلا زمور زعير	120,0	-2,0	-0,6
سوس ماسة درعة	123,7	-0,4	0,9
تادلة أزيلال	120,1	-3,7	0,8
طنجة تطوان	117,2	1,1	6,5
تازة الحسيمة تاونات	111,0	-15,7	-4,6

الجهات	المؤشر	التغير (%)	
		ف10-2 / ف09-2	ف10-1 / ف09-2
الشاوية ورديغة	116,9	-1,6	-0,2
دكالة عبدة	86,6	-12,0	-3,2
فاس بولمان	121,4	-2,2	-4,9
الغرب شراردة بني حسن	110,4	-0,7	-4,6
الدار البيضاء الكبرى	111,8	2,5	7,6
كلميم السمارة	112,0	3,9	-0,1
العيون بوجدور الساقية الحمراء	117,7	6,5	-0,2
مكناس تافيلالت	118,1	4,2	1,9

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 إجاز 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