

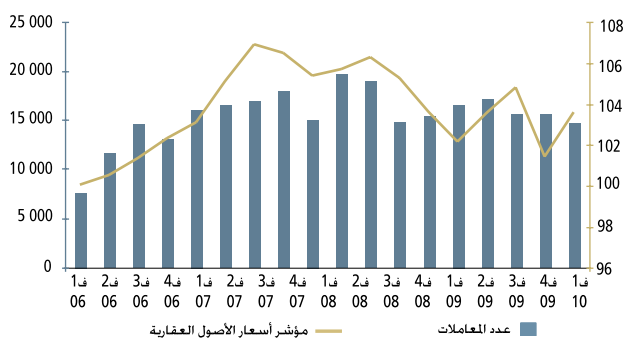
1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2010

- انخفاض أسعار الأصول العقارية خلال الفصل الأول من سنة 2010، سواء من فصل لآخر أو على أساس سنوي.
- حسب الفئات، ارتفعت بشكل نسبي أسعار المنازل على أساس سنوي.
- تباين قوي بين تطور أسعار العقار على مستوى الجهات.
- تراجع عدد المعاملات بفئات السكن.

التغير ب (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف10-1 / 09-1	ف10-1 / 09-4	
↓ -2,2	↓ -3,3	على الصعيد الوطني
↓ -3,2	↓ -3,6	شقق
↑ 0,7	↓ -2,9	منازل
↓ -5,3	↓ -6,0	فيلات

التغير ب (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف10-1 / 09-1	ف10-1 / 09-4	
↓ -1,4	↓ -2,7	على الصعيد الوطني
↓ -1,2	↓ -1,6	شقق
↓ -4,5	↓ -12,1	منازل
↓ -0,8	↓ -17,5	فيلات

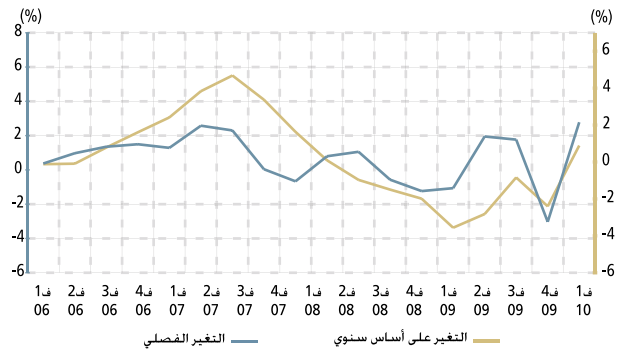
مؤشر أسعار الأصول العقارية وعدد المعاملات



الأسعار - خلال الفصل الأول من سنة 2010، انخفضت أسعار الأصول العقارية، بعد ارتفاعها من فصل لآخر، بنسبتي 1,4% و 1,2% في الفصلين الثالث والرابع من سنة 2009 على التوالي. وقد تراجعت هذه الأسعار بواقع 3,3% بسبب انخفاض أسعار الشقق بنسبة 3,6% وأسعار المنازل بنسبة 2,9%، وأسعار الفيلات بواقع 6% وعلى أساس سنوي. ظلت أسعار الأملاك العقارية السكنية أقل بنسبة 2,2% مقارنة مع الأسعار المسجلة في نفس الفصل من السنة السابقة.

وحسب الجهات، ظلت توجهات الأسعار متباينة، حيث تم تسجيل انخفاضات مهمة، على أساس سنوي، في جهات الغرب شراردة بني حسن ومكناس تافيلات ومراكش تانسيفت الحوز؛ فيما لوحظت ارتفاعات مهمة في جهات فاس بولمان والجهة الشرقية وتازة الحسيمة تاونات. وسجلت باقي الجهات تغيرات في أسعار الأملاك العقارية تراوحت بين -2,6% و +5%.

مؤشر أسعار الأصول العقارية (IPAI)



حجم المعاملات - حسب المعطيات المحصورة 35 يوما بعد نهاية الفصل الأول، شهدت مبيعات العقارات السكنية المسجلة في الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية تراجعاً بواقع 1,4% في سنة واحدة، حيث بلغ عدد المعاملات ما قدره 15.520 معاملة. ويشمل هذا التراجع في المبيعات الفئات الثلاثة للسكن، وإن بنسب متفاوتة.

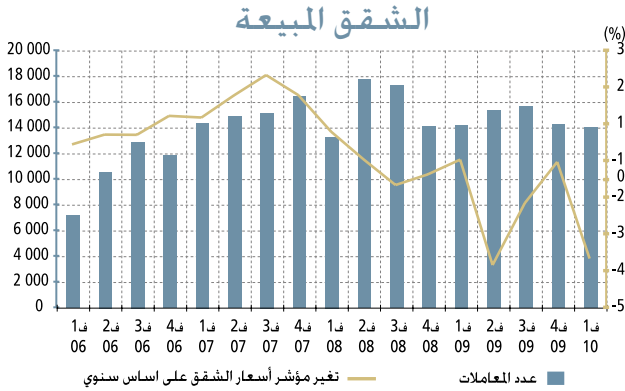
وعلى مستوى الجهات، تراجعت مبيعات عقارات السكن في كل من جهة مراكش تانسيفت الحوز والجهة الشرقية والرباط سلا زمامور زعيم وتادلة أزيلال وطنجة تطوان وكذا فاس بولمان؛ بينما لوحظ ارتفاع في المبيعات في الجهات الأخرى.

2. التوجه العام حسب فئات السكن

الشقق

سجلت أسعار الشقق انخفاضا بنسبة 3,6% خلال الفصل الأول من سنة 2010، بعد ارتفاعها بنسب 1,5% و 1,4% على التوالي خلال الفصلين الثالث والرابع من سنة 2009. وقد تراجعت كذلك الأسعار خلال سنة واحدة، بواقع 3,2%. حيث هم هذا التراجع جميع المدن باستثناء أكادير وفاس والرباط.

وقد سجل حجم مبيعات الشقق، والتي شكلت حوالي 93% من مجموع المعاملات، انكماشا إجماليا قدره 1,2% على أساس سنوي، ليصل إلى 14.074 وحدة. وحسب الجهات، لوحظت أهم الانخفاضات في عدد المعاملات في جهات مراكش تانسيفت الحوز والرباط سلا زمور زعير؛ بينما تمت معاينة ارتفاعات مهمة في جهات الغرب شراردة بني حسن وتازة الحسيمة تاونات.

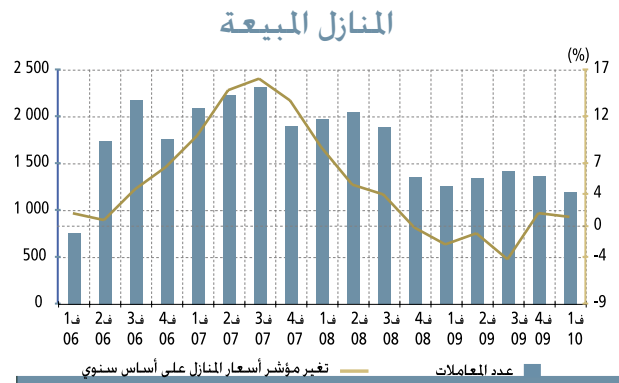


التغير (%)		القيمة	
10-1ف/09-1ف	10-1ف/09-4ف		
3,2-	3,6-	97,2	مؤشر الأسعار
1,2-	1,6-	14.074	عدد المعاملات

المنازل

بعد الارتفاع المسجل في الفصل السابق بواقع 1,8%، انخفضت أسعار المنازل بنسبة 2,9% في الفصل الأول من سنة 2010. وبالمقابل، ارتفعت هذه الأسعار بواقع 0,7% بوتيرة سنوية. وذلك راجع إلى ارتفاع أسعار المنازل بمدن الرباط والقنيطرة وطنجة. أما أهم الانخفاضات فقد سجلت في مدن مكناس والدار البيضاء ومراكش الجديدة.

من جهة أخرى، بلغ عدد المعاملات التي همت سوق بيع المنازل، والتي تمثل حوالي 5,5% من السوق الوطنية، 1.200 معاملة، أي بتراجع قدره 4,5% في سنة واحدة، و 12,1% من فصل الآخر.

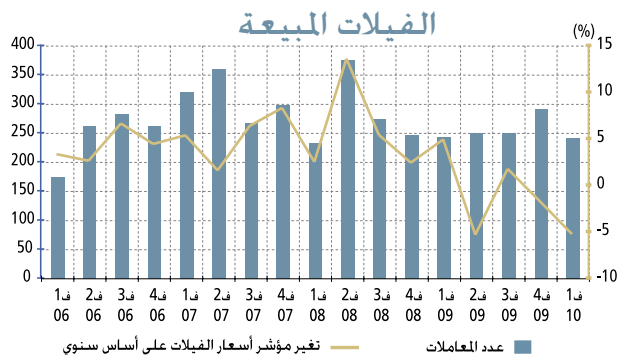


التغير (%)		القيمة	
10-1ف/09-1ف	10-1ف/09-4ف		
0,7	-2,9	116	مؤشر الأسعار
-4,5	-12,1	1.202	عدد المعاملات

الفيلات

تراجعت أسعار الفيلات بواقع 6% من فصل الآخر، و 5,3% في سنة واحدة. وحسب المدن، فباستثناء مدينة أكادير التي شهدت ارتفاع أسعار الفيلات على أساس سنوي، سجلت المدن الأخرى تراجعا في الأسعار.

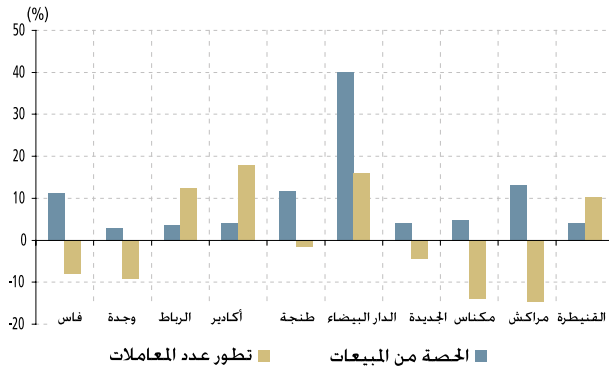
إلى جانب ذلك، سجل سوق بيع الفيلات، والذي يمثل أقل من 2% من السوق الوطنية، إنحاز 241 معاملة، أي بانخفاض قدره 17,5% من فصل الآخر، و 0,8% في سنة واحدة.



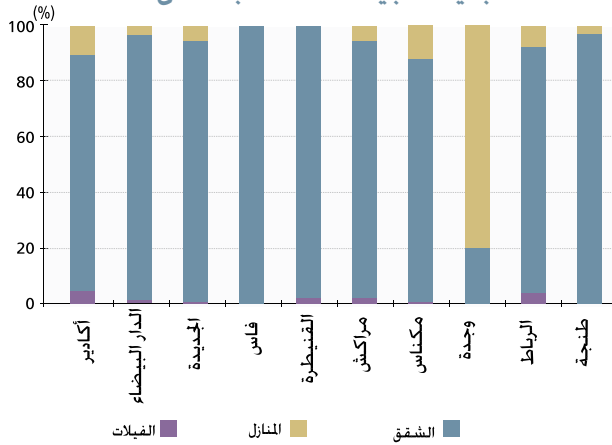
التغير (%)		القيمة	
10-1ف/09-1ف	10-1ف/09-4ف		
-5,3	-6,0	107	مؤشر الأسعار
-0,8	-17,5	241	عدد المعاملات

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 تزايدت من فصل لآخر في كل من مدن الرباط ووجدة وفاس وأكادير؛ بينما شهدت ركودا في كل من الدار البيضاء، وطنجة؛ في حين تراجعت الأسعار في باقي المدن.

حجم المعاملات - من بين المدن العشرة المشمولة في هذه الدراسة، ارتفع حجم المبيعات في مدينة الدار البيضاء ليمثل 40% من المبيعات. في المقابل، تراجع حجم المبيعات لاسيما في مدن مراكش ومكناس ووجدة، حيث بلغت حصصها من المعاملات ما قدره 13% و5% و3% على التوالي.

وتؤكد بيئة مبيعات الأملاك العقارية السكنية في الفصل الأول من سنة 2010 هيمنة معاملات بيع الشقق. فباستثناء وجدة، التي تشكل فيها المنازل أهم المبيعات، فقد بلغت نسبة بيع الشقق 85% من مجموع المعاملات في باقي المدن. أما معاملات بيع الفيلات فلم تتجاوز 5% و4% و2% على التوالي من مجموع المعاملات في كل من أكادير والرباط ومراكش.

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			10-1 / 09-1	10-1 / 09-4
مراكش	شقة	91,9	-4,4	-1,0
	منزل	108,2	-6,6	-0,9
	فيلا			
	المجموع	95,1	-3,9	-1,6
مكناس	شقة	115,4	-6,3	-11,3
	منزل	118,1	-8,1	-8,1
	فيلا	-	-	-
	المجموع	113,3	-6,1	-5,3
وجدة	شقة	-	-	-
	منزل	134,0	3,1	27,4
	فيلا	-	-	-
	المجموع	114,1	11,7	-7,8
الرباط	شقة	115,9	1,0	-5,1
	منزل	116,8	22,1	16,5
	فيلا	97,8	-1,9	-23,7
	المجموع	114,7	4,7	-0,7
طنجة	شقة	107,2	-0,7	-1,0
	منزل	107,8	-2,4	-5,5
	فيلا	-	-	-
	المجموع	105,2	0,0	-2,0

المدن	فئة السكن	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
			10-1 / 09-1	10-1 / 09-4
أكادير	شقة	109,2	2,7	-7,0
	منزل	-	-	-
	فيلا	109,2	9,2	-7,0
	المجموع	105,9	-5,1	3,0
الدار البيضاء	شقة	97,1	-0,4	-0,8
	منزل	119,9	-7,0	4,1
	فيلا	107,4	-8,1	-0,8
	المجموع	97,6	-0,1	-0,1
الجديدة	شقة	89,8	-8,6	-1,6
	منزل	104,7	-6,0	-9,6
	فيلا	-	-	-
	المجموع	93,0	-6,0	-0,3
فاس	شقة	114,6	20,9	-2,1
	منزل	-	-	-
	فيلا	-	-	-
	المجموع	114,5	20,5	-1,6
القنيطرة	شقة	65,6	-25,5	-20,3
	منزل	117,2	6,3	0,2
	فيلا	-	-	-
	المجموع	70,5	-23,6	-20,6

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

4. توجه سوق العقار حسب الجهات

الجهات	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
		10-1 / 09-4	10-1 / 09-1
مراكش تانسيفت الحوز	95,2	-1,6	-3,3
الجهة الشرقية	114,1	-7,8	11,7
وادي الذهب الكويرة	104,3	-1,3	0,2
الرباط سلا زمور زعير	119,4	-0,5	5,0
سوس ماسة درعة	110,6	5,6	-2,6
تادلة أزيلال	122,0	7,3	-0,2
طنجة تطوان	105,7	-2,1	-0,3
نازة الحسيمة تاونات	139,4	10,5	10,6

الجهات	مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
		10-1 / 09-4	10-1 / 09-1
الشواوية ورديغة	111,8	-3,0	-1,5
دكالة عبدة	98,3	-4,7	-0,8
فاس بولمان	115,1	3,4	12,2
الغرب شراردة بني حسن	73,5	-20,9	-21,7
الدار البيضاء الكبرى	98,2	-1,0	-0,2
كلميم السمارة	111,2	-4,4	0,3
العيون بوجدور الساقية الحمراء	118,1	-7,0	0,3
مكناس تافيلالت	114,8	-6,9	-4,4

ورقة تقنية

تم إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقاً من معطيات هذه الوكالة. ويتم حساب هذا المؤشر- فصليا وباعتماد سنة 2006 كسنة أساس- باستخدام 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 الجهة والمدن الكبرى بالنسبة للأنواع الرئيسية الثلاث للسكن. وهي: 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 هذا المؤشر على أساس المعطيات المحصورة 35 يوما بعد انقضاء الفصل قيد الدراسة، ما يقضي بضرورة تخيين المعطيات التاريخية، وهو أمر قد يكون مهما بالنظر إلى الفارق الزمني بين 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. بما قد ينتج عنه عدم إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن والجهات و/أو بعض الفصول.