

**1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2016**

• خلال الفصل الرابع من سنة 2016، ارتفعت أسعار الأصول العقارية من جديد، على أساس فصلي، بنسبة 2,2% مقابل 1,7%.

• انخفض عدد المعاملات بنسبة 10,4% من فصل إلى آخر، نتيجة بالخصوص لتراجع مبيعات الشقق.

**على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية نموا بنسبة 2,2% مع ارتفاعات بلغت 2,4% بالنسبة للعقارات السكنية، و2,1% بالنسبة للأراضي الحضرية و2,9% بالنسبة للعقارات الموجهة للاستعمال التجاري.** وبموازاة هذه التطورات، انخفضت المعاملات بنسبة 10,4%. بفعل تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 17,5%، في حين ارتفعت مبيعات كل من الأراضي الحضرية والأصول الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 14,3% و11% على التوالي.

**على أساس سنوي، سجلت الأسعار ارتفاعا بنسبة 4,6% مما يعكس نموها في كل من العقارات السكنية والأراضي الحضرية والأصول الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 3,9% و6% و8,6% على التوالي.** وبخصوص المعاملات، وبعد ارتفاعها بنسبة 32,6% في الفصل الثالث، تزايدت بنسبة 3,2%، نتيجة لارتفاعات مبيعات الأراضي بنسبة 19,5% وتلك الخاصة بالأصول الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 13,7%. وبالمقابل، تدنت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 1,9%.

تراجع

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف16-4 / ف15-4	ف16-4 / ف16-3
الإجمالي	4,6	2,2
العقارات السكنية	3,9	2,4
الشقق	4,7	2,8
المنازل	0,0	1,0
الفيلات	7,0	0,8
الأراضي الحضرية	6,0	2,1
العقارات التجارية	8,6	2,9
المحلات التجارية	8,5	3,9
المكاتب	8,7	-3,2

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف16-4 / ف15-4	ف16-4 / ف16-3
الإجمالي	3,2	-10,4
العقارات السكنية	-1,9	-17,5
الشقق	-2,8	-18,7
المنازل	13,1	1,1
الفيلات	1,8	-10,0
الأراضي الحضرية	19,5	14,3
العقارات التجارية	13,7	11,0
المحلات التجارية	13,3	9,7
المكاتب	16,3	20,1

## 2. التوجه العام حسب فئة العقار

### العقارات السكنية

**على أساس فصلي.** يعزى ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,4% إلى نمو أسعار الشقق والمنازل والفيلات بنسبة 2,8% و1% و0,8% على التوالي. وفي ما يخص المعاملات، يرتبط التدني بنسبة 17,5% الملاحظ خلال الفصل الأخير من السنة بتراجع مبيعات الشقق والفيلات بنسبة 18,7% و10% على التوالي. وبالمقابل، تزايدت المعاملات الخاصة بالمنازل بنسبة 1,1%.

**وعلى أساس سنوي.** تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 3,9%. مع ارتفاعات بلغت 4,7% بالنسبة للشقق و7% بالنسبة للفيلات. وفي ما يتصل بالمنازل، لم تعرف أسعارها تغيرات تذكر مقارنة بنفس الفترة من سنة 2015. في هذه الظروف، سجل عدد المعاملات تراجعاً بنسبة 1,9%. يشمل تدني مبيعات الشقق بنسبة 2,8% وارتفاع مبيعات المنازل والفيلات بنسبة 13,1% و1,8% على التوالي.

### الأراضي الحضرية

**على أساس فصلي.** نما مؤشر الأسعار بنسبة 2,1% وارتفع عدد المعاملات بنسبة 14,3%.

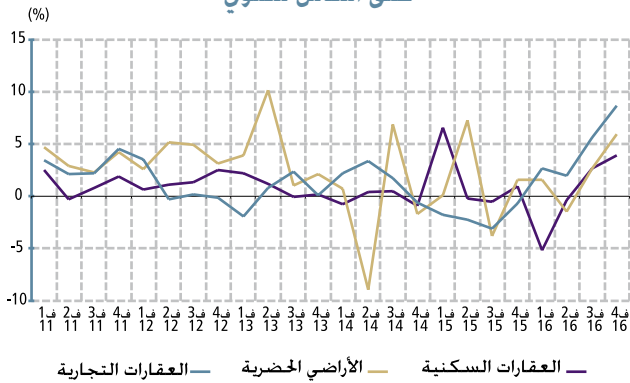
**وعلى أساس سنوي.** تزايدت الأسعار أيضاً بنسبة 6% والمبيعات بنسبة 19,5%.

### العقارات التجارية

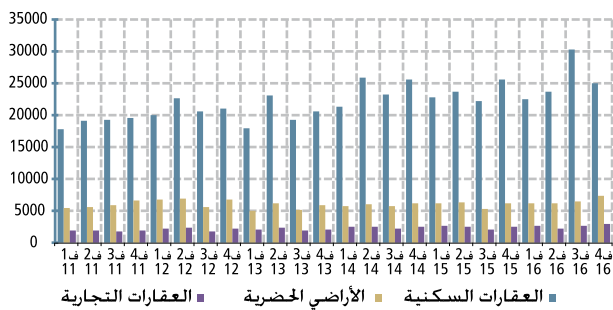
**على أساس فصلي.** ارتفعت أسعار الأصول الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 2,9% مما يعكس نمو مؤشر أسعار المحلات التجارية بنسبة 3,9%. في حين تراجعت أسعار المكاتب بنسبة 3,2%. أما في ما يخص عدد المعاملات، فقد تحسنت بنسبة 11% بفضل ارتفاع تلك الخاصة بالمحلات التجارية والمكاتب بنسبة 9,7% و20,1% على التوالي.

**وعلى أساس سنوي.** ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 8,6% مع ارتفاعات بلغت 8,5% بالنسبة للمحلات التجارية و8,7% بالنسبة للمكاتب. وبموازاة ذلك، نمت المعاملات بنسبة 13,7% مع ارتفاعات بلغت 13,3% بالنسبة للمحلات التجارية و16,3% بالنسبة للمكاتب.

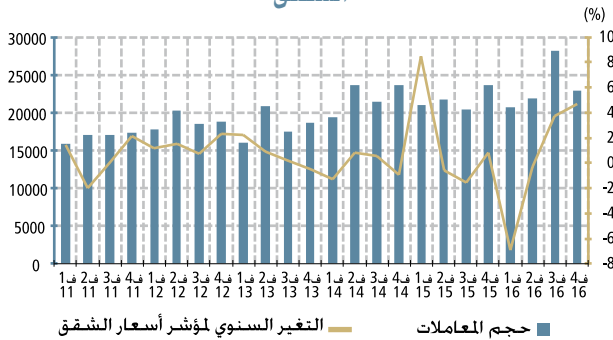
### مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس سنوي



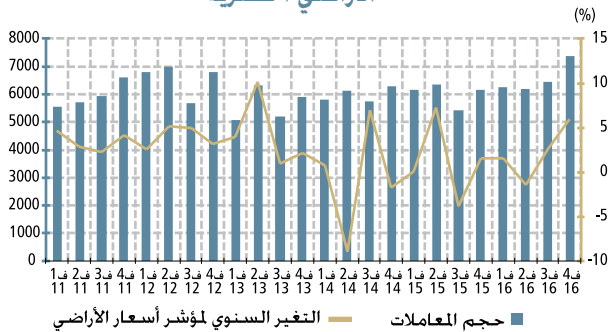
### تطور عدد المعاملات



### تطور مؤشر الأسعار (%) وعدد المعاملات (على أساس سنوي) الشقق

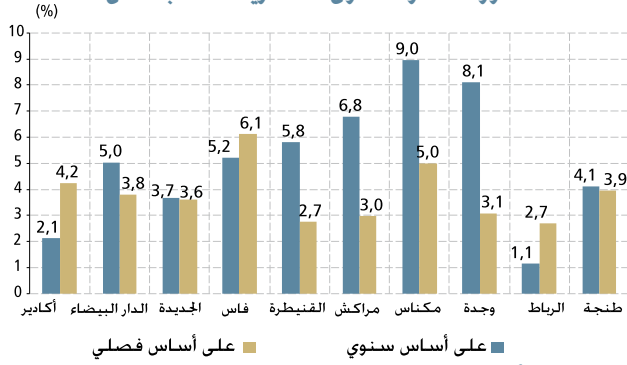


### تطور مؤشر الأسعار (%) وعدد المعاملات (على أساس سنوي) الأراضي الحضرية

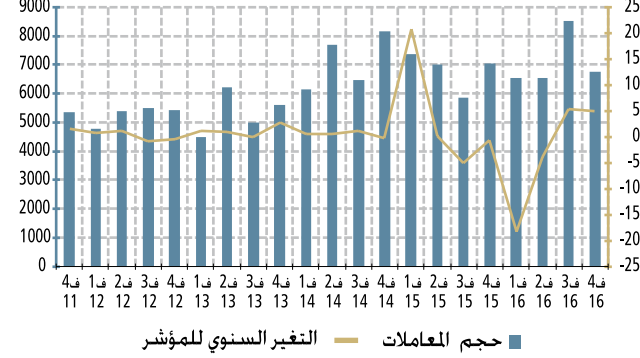


### 3. توجه سوق العقار حسب المدن

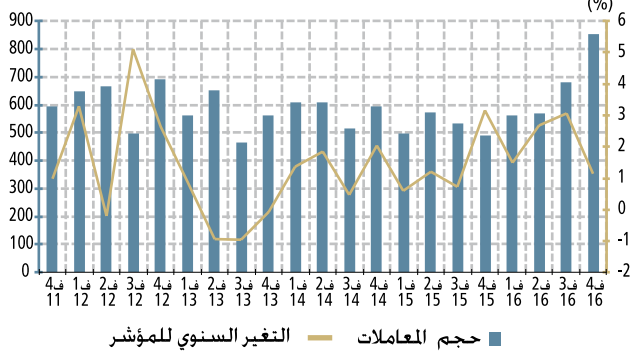
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



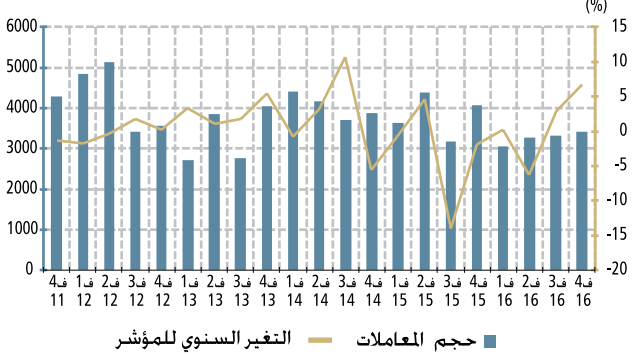
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



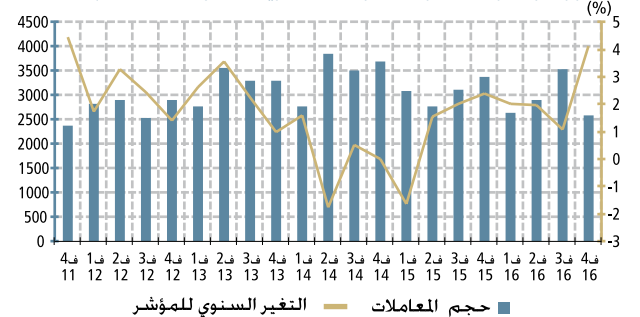
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالرباط



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



في الفصل الرابع، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية، على أساس فصلي، بمدن المملكة الرئيسية بنسب تراوحت ما بين 2,7% بالرباط و6,1% في فاس. وبالمقابل، سجلت المعاملات تطورات متباينة من مدينة إلى أخرى، مع ارتفاعات همت بالخصوص مدينتي الرباط ومراكش وانخفاضات في الدار البيضاء وطنجة.

وبالدار البيضاء، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا جديدا بلغ 3,8% مقابل 4,2% في الفصل الثالث، نتيجة لتزايد أسعار جميع فئات الأصول، بنسب بلغت 5% بالنسبة للشقق، و1,7% بالنسبة للأراضي الحضرية، و4,5% بالنسبة للمحلات التجارية. وفي هذا السياق، تراجعت المبيعات بنسبة 21% بعد ارتفاعها بنسبة 30,2% فصلا من قبل، ارتباطا بتدني مبيعات الشقق بنسبة 28,5%. وبالمقابل، تحسنت المعاملات الخاصة بالأراضي والمحلات التجارية بنسبة 21,4% و20,8% على التوالي.

وعلى مستوى مدينة الرباط، نما مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 2,7% مع ارتفاعات بلغت 2% بالنسبة للشقق و0,9% بالنسبة للأراضي الحضرية. وفي ما يخص المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 25,2% بعد 19,8% في الفصل السابق، لاسيما مع نمو مبيعات الشقق بنسبة 29,1%.

وبمدينة مراكش، تزايدت الأسعار بنسبة 3% مما يعكس ارتفاعا في جميع فئات الأصول، حيث ارتفعت أسعار الشقق والأراضي بنسبة 5% و0,6% على التوالي. وبموازاة ذلك، نمت المبيعات بنسبة 3,2% نظرا بالخصوص للارتفاع الهام في المعاملات الخاصة بالأراضي، وذلك بعد تراجعها خلال الفصول الثلاثة الأولى من السنة. وبالمقابل، انخفضت مبيعات الشقق بنسبة 16,6% من فصل إلى آخر.

وبطنجة، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية نموا بنسبة 3,9% مع ارتفاعات بلغت 10,2% بالنسبة للشقق، و1,4% بالنسبة للأراضي الحضرية، و14,3% بالنسبة للمحلات التجارية. وفي ما يتصل بالمعاملات، وبعد ارتفاعها بنسبة 22% خلال الفصل الثالث، تراجعت بنسبة 26,7% مع انخفاضات في مبيعات الشقق بنسبة 30,6% والأراضي بنسبة 14,6%.

## تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدينة	فئة العقار	التغير (%)		المدينة	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف16-4 / ف16-3	العمالات ف16-4 / ف16-3			السعر ف16-4 / ف16-3	العمالات ف16-4 / ف16-3
مراكش	شقق	5,0	-16,6	أكادير	شقق	4,7	-11,5
	منازل	4,2	12,1		منازل	5,7	-20,5
	فيلات	2,0	5,6		فيلات	0,0	-26,8
	أراضي حضرية	0,6	-		أراضي حضرية	7,9	7,1
	محلات تجارية	0,3	39,4		محلات تجارية	7,1	-14,6
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
المجموع	3,0	3,2	المجموع	4,2	-8,5		
مكناس	شقق	6,2	-9,3	الدار البيضاء	شقق	5,0	-28,5
	منازل	10,3	2,8		منازل	-8,0	-12,0
	فيلات	-	-		فيلات	-0,9	-12,1
	أراضي حضرية	4,1	4,0		أراضي حضرية	1,7	21,4
	محلات تجارية	8,7	-14,4		محلات تجارية	4,5	20,8
	مكاتب	87,0	50,0		مكاتب	-17,6	59,3
المجموع	5,0	-5,3	المجموع	3,8	-21,0		
وجدة	شقق	6,0	15,6	الجديدة	شقق	3,9	-14,5
	منازل	2,3	23,9		منازل	2,6	13,3
	فيلات	-	-		فيلات	3,3	9,1
	أراضي حضرية	4,1	-3,5		أراضي حضرية	5,7	3,4
	محلات تجارية	-	-		محلات تجارية	5,4	-5,5
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
المجموع	3,1	11,7	المجموع	3,6	-10,9		
الرباط	شقق	2,0	29,1	فاس	شقق	8,7	-5,8
	منازل	4,7	-9,8		منازل	7,7	-53,3
	فيلات	5,9	5,0		فيلات	4,1	-8,3
	أراضي حضرية	0,9	-11,9		أراضي حضرية	4,7	10,4
	محلات تجارية	-1,2	60,0		محلات تجارية	2,1	3,6
	مكاتب	-	-		مكاتب	15,2	-7,9
المجموع	2,7	25,2	المجموع	6,1	-0,9		
طنجة	شقق	10,2	-30,6	القنيطرة	شقق	2,3	-36,5
	منازل	2,1	4,2		منازل	-5,1	-43,3
	فيلات	-10,4	-26,7		فيلات	5,3	-16,7
	أراضي حضرية	1,4	-14,6		أراضي حضرية	5,8	-8,3
	محلات تجارية	14,3	14,5		محلات تجارية	7,6	-21,4
	مكاتب	13,9	4,8		مكاتب	27,2	-13,8
المجموع	3,9	-26,7	المجموع	2,7	-29,6		

## 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 المدن 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)، والأراضي الحضرية (بقعة أرضية داخل المجال الحضري). والمحلات التجارية (فضاء مخصص لنشاط اقتصادي معين) والمكاتب (مكان للعمل).

وحدراً الإشارة إلى أنه يتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد انقضاء الفصل قيد الدراسة. بما يقضي بضرورة حيين 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 المقارنة تتبع منهجية صارمة، إلا أنها تتطلب وضع حد أدنى من المعاملات من أجل حسابها. بما لا يتيح إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن والفئات وأو بعض الفصول.

ويمكن الإطلاع على الوثيقة المرجعية التي تستعرض المنهجية المفصلة المتبعة في إعداد مؤشر أسعار الأصول العقارية على الموقع الإلكتروني لكل من بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

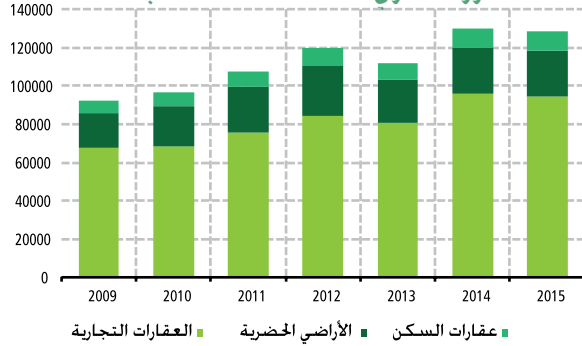
## تطور سوق العقار في سنة 2016

- نمو مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,9% سنة 2016، خاصة بفعل تأثير ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية والعقارات الموجهة للاستعمال التجارية.
- ارتفاع المعاملات العقارية بنسبة 8,1% نتيجة لنمو مبيعات كافة فئات الأصول.

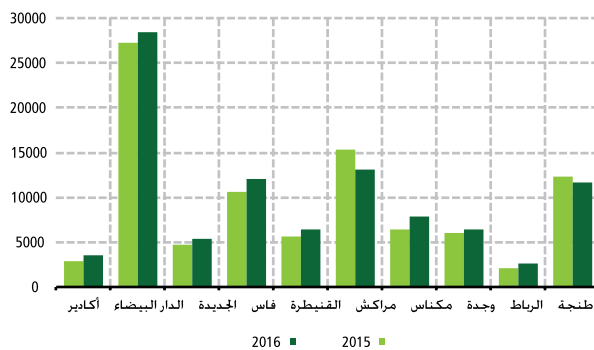
مؤشر أسعار الأصول العقارية	تغير 2015 بالمقارنة مع 2014 (%)	التغير بالمقارنة مع 2015 (%)
الإجمالي	1,2	0,9
العقارات السكنية	1,7	0,2
الشقق	1,8	0,2
المنازل	1,3	-0,4
الفيلات	1,2	4,4
الأراضي الحضرية	1,2	2,1
العقارات التجارية	-2,0	4,7
المحلات التجارية	-1,6	5,6
المكاتب	-4,5	0,6

عدد المعاملات	تغير 2015 بالمقارنة مع 2014 (%)	التغير بالمقارنة مع 2015 (%)
الإجمالي	-1,3	8,1
العقارات السكنية	-1,9	7,9
الشقق	-1,5	8,0
المنازل	-4,7	7,8
الفيلات	-9,4	6,7
الأراضي الحضرية	0,5	9,1
العقارات التجارية	0,6	7,4
المحلات التجارية	-0,1	7,3
المكاتب	5,6	7,9

التطور السنوي لعدد المعاملات حسب الفئات



التطور السنوي لعدد المعاملات حسب المدن



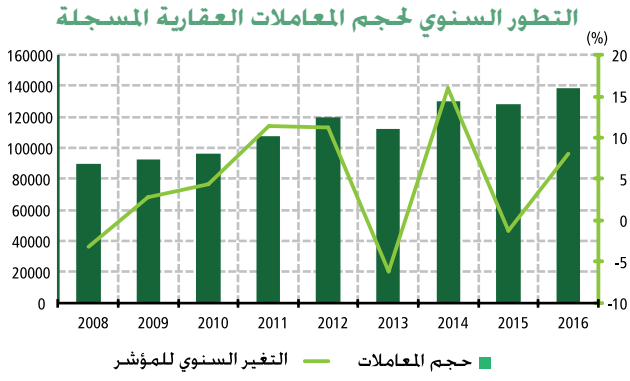
خلال سنة 2016، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بنسبة 0,9% بعد 1,2% في السنة الماضية، نتيجة لنمو أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,1% عوض 1,2%. وأسعار المحلات الموجهة للاستعمال التجاري بنسبة 4,7%، مقابل انخفاضها بنسبة 2% سنة 2015. وشهدت أسعار العقارات السكنية من جانبها شبه استقرار بعد ارتفاعها بنسبة 1,7% سنة من قبل.

وفي ما يخص المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 8,1% بعد تراجعها بنسبة 1,3% سنة 2015. وهم هذا الارتفاع جميع فئات الأصول. مع نمو العقارات السكنية بالخصوص بنسبة 7,9%. وبالنسبة للمبيعات، فقد سجلت ارتفاعات بنسبة 8% على مستوى الشقق و7,8% في المنازل و6,7% في الفيلات.

وعلى مستوى المدن الرئيسية، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعات. ما عدا الدار البيضاء التي انخفض فيها. أما المعاملات، فقد انخفضت من جديد بمراكش وطنجة وتحسنت بباقي المدن الكبرى.

وفي الدار البيضاء، توقف المنحى التصاعدي لمؤشر أسعار الأصول العقارية. ليتراجع هذا الأخير بنسبة 3,8% نتيجة لتدني أسعار الشقق بنسبة 5,5%. أما الأراضي الحضرية والمحلات التجارية، فقد ارتفعت أسعارها بنسبة 2,6% و 4,2% على التوالي. وبالنسبة للمعاملات، وبعد تدهورها بنسبة 4,3% في 2015، ارتفعت بنسبة 4% نتيجة لتزايد مبيعات جميع فئات الأصول. لاسيما الشقق (1,4%).

وبمراكش، سجلت الأسعار ارتفاعا بنسبة 0,7%. يشمل تزايد أسعار الشقق بنسبة 2,2% والمحلات التجارية بما قدره 8,7% وانخفاض أسعار الأراضي بنسبة 1,9%. في ظل هذه الظروف، تراجعت المبيعات بنسبة 14,5%. حيث تدنت بنسبة 8,6% بالنسبة للشقق و20,7% بالنسبة للمحلات التجارية. وبالمثل، تدنت المعاملات الخاصة بالأراضي الحضرية بنسبة 31,5%.



وعلى مستوى مدينة طنجة، نمت أسعار الشقق والأراضي بنسبة 5,7% و1,4% على التوالي. ومن جهتها، انخفضت المعاملات بنسبة 5,6% مع انخفاض تلك الخاصة بالشقق بنسبة 7% والمحلات التجارية بنسبة 6,7%. وبالمقابل، ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 1,2% بعد أن تراجع بنسبة 10% في 2015.

**تغير الأسعار وحجم المعاملات حسب المدن الكبرى**

مدن	التغير بالمقارنة مع 2015 (%)	
	مؤشر أسعار الأصول العقارية	عدد
أكادير	2,0	21,4
الدار البيضاء	-3,8	4,0
الجديدة	1,0	13,9
فاس	2,1	13,4
الطنجة	3,4	13,6
مراكش	0,7	-14,5
مكناس	3,5	22,5
وجدة	3,8	5,9
الرباط	2,1	27,4
طنجة	2,3	-5,6

وبالرباط، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,1% نتيجة لتزايد أسعار جميع فئات الأصول، لاسيما الشقق التي ارتفعت أثمانها بنسبة 2,1%. وفي ما يخص المعاملات، فقد عرفت تحسنا هاما بنسبة 27,4%، حيث ارتفعت تلك الخاصة بالعقارات السكنية والأراضي بنسبة 31,9% و6,6% على التوالي.

