

## 1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2017

- خلال الفصل الثاني من سنة 2017، انخفض مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,3% من فصل إلى آخر. ومن سنة إلى أخرى، واصلت الأسعار ارتفاعها بنسبة 6,2%.
- ارتفع حجم المعاملات بنسبة 0,8% على أساس فصلي وانخفض بنسبة 1,3% مقارنة بنفس الفترة من السنة الماضية.

**على أساس فصلي.** تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,3% نتيجة لتدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,2% والأراضي الحضرية بنسبة 0,8% والأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 4,7%.

وبالنسبة للمعاملات، يشمل الارتفاع الطفيف بنسبة 0,8% تزايد مبيعات المساكن بنسبة 4% وانخفاض مبيعات الأراضي والمحلات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 5,7% و10,9% على التوالي.

**وعلى أساس سنوي.** ارتفعت الأسعار بنسبة 6,2% نتيجة لتزايد أثمان العقارات السكنية بنسبة 7,0% والأراضي الحضرية بنسبة 5% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,9%.

وانخفضت المعاملات من جهتها بنسبة 1,3%، حيث تدنت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 0,3% والأراضي الحضرية بنسبة 8,1% وارتفعت تلك الخاصة بالأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 6,4%.

التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2017

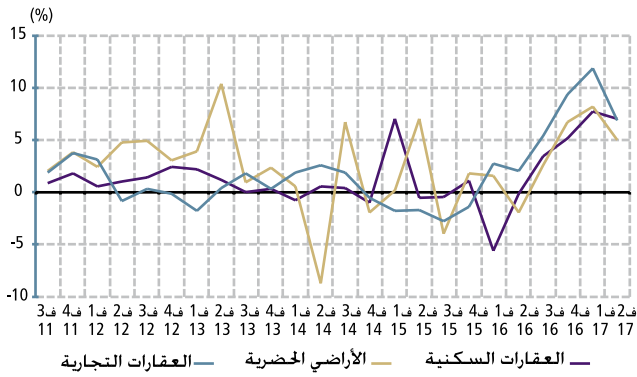
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف17-2 / ف17-1	ف17-2 / ف17-1
الإجمالي	6,2	-1,3
العقارات السكنية	7,0	-1,2
الشفق	9,0	-0,5
المنازل	0,2	-3,6
الفيلات	1,2	-7,9
الأراضي الحضرية	5,0	-0,8
العقارات التجارية	6,9	-4,7
المحلات التجارية	5,8	-4,7
المكاتب	16,2	-3,4

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف16-3 / ف15-3	ف16-3 / ف16-2
الإجمالي	-1,3	0,8
العقارات السكنية	-0,3	4,0
الشفق	0,6	4,9
المنازل	-10,4	-6,2
الفيلات	-12,3	-9,6
الأراضي الحضرية	-8,1	-5,7
العقارات التجارية	6,4	-10,9
المحلات التجارية	1,7	-11,2
المكاتب	44,9	-8,9

## 2. التوجه العام حسب فئة العقار

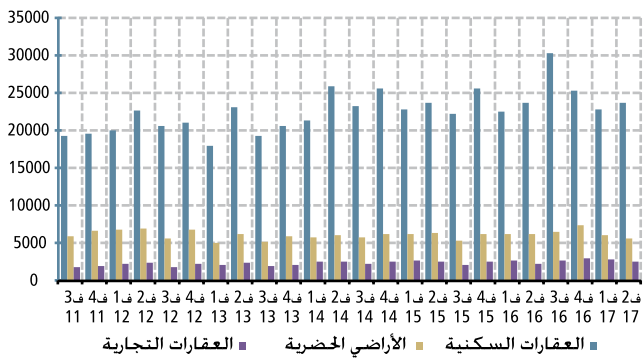
### العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،  
على أساس سنوي



على أساس فصلي، تدنت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,2% نتيجة لتراجع أسعار جميع فئات المساكن، خاصة الشقق التي انخفضت بنسبة 0,5%. في هذا السياق، ارتفعت المعاملات بنسبة 4% نظرا لتزايد مبيعات الشقق بنسبة 4,9%. وبالمقابل، تراجعت مبيعات الفيلات والمنازل على التوالي بنسبة 9,6% و 6,2% من فصل إلى آخر.

### تطور حجم المعاملات

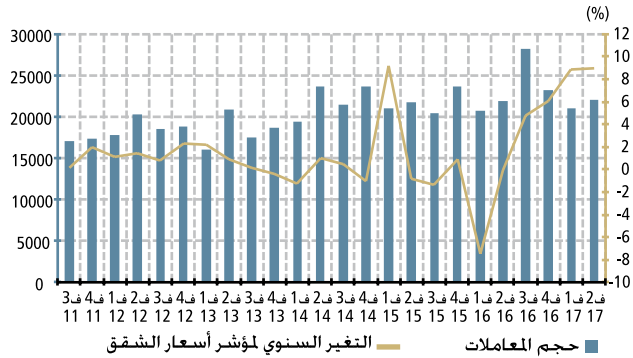


وارتفعت الأسعار بنسبة 7% على أساس سنوي، خاصة مع تزايد أثمان الشقق بنسبة 9%. وبخصوص المعاملات، فقد سجلت انخفاضا بنسبة 0,3% يشمل تراجع مبيعات الفيلات بواقع 12,3% والمنازل بنسبة 10,4%، وارتفاع مبيعات الشقق بنسبة 0,6%.

### الأراضي الحضرية

تراجعت الأسعار بنسبة 0,8% من فصل إلى آخر وارتفعت بنسبة 5% على أساس سنوي. وفي ما يخص المبيعات، انخفضت بنسبة 5,7% بالتغير الفصلي وبنسبة 8,1% مقارنة بالفصل الثاني من سنة 2016.

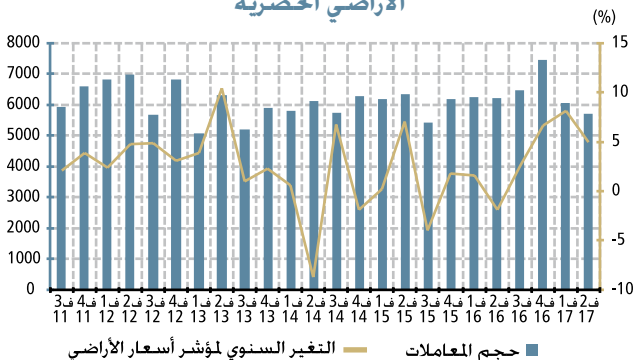
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات  
(على أساس سنوي)  
الشقق



### العقارات التجارية

تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 4,7% من فصل إلى آخر. مما يعكس انخفاضه بنسبة 4,7% بالنسبة للمحلات التجارية و 3,4% بالنسبة للمكاتب. ومن جهة أخرى، تدنت المعاملات بنسبة 10,9% لتعكس تراجعها بنسبة 11,2% بالنسبة للمحلات التجارية و 8,9% بالنسبة للمكاتب.

تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات  
(على أساس سنوي)  
الأراضي الحضرية



وعلى أساس سنوي، تزايدت الأسعار بنسبة 6,9% مع ارتفاعات بلغت 5,8% بالنسبة للمحلات التجارية و 16,2% بالنسبة للمكاتب. وبخصوص المعاملات، ارتفع عددها بنسبة 6,4%، مما يعكس نمو مبيعات المكاتب بنسبة 44,9% والمحلات التجارية بنسبة 1,7%.

### 3. توجه سوق العقار حسب المدن

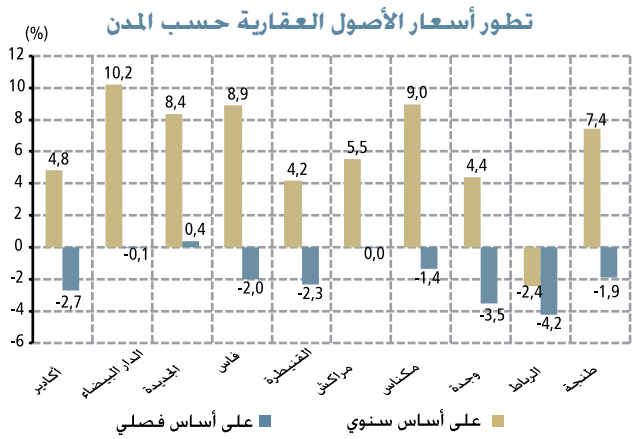
**على أساس فصلي.** وباستثناء مدينتي الجديدة ومراكش، تراجعت الأسعار في المدن الرئيسية. وسجلت المبيعات تطورات متباينة، حيث انخفضت بنسبة 10,4% في أكادير وارتفعت بنسبة 21,5% بالرباط.

وعلى صعيد **الدار البيضاء**، شهدت الأسعار شبه استقرار نتيجة لنمو أئمة الشقق بنسبة 1,6% وانخفاضها بالنسبة للأراضي والمحلات التجارية بواقع 2,3% و3,5% على التوالي. وبخصوص المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 4% ارتباطا بالأساس بتنامي المعاملات الخاصة بالشقق بنسبة 7,5% وتلك الخاصة بالأراضي بنسبة 3%. وبالمقابل، تراجعت مبيعات المحلات التجارية بنسبة 11,2% مقارنة بالفصل الأول.

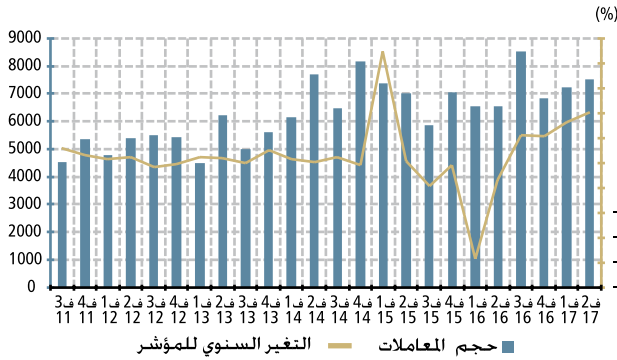
**والرباط**، تدنت الأسعار بنسبة 4,2% تشمل انخفاضها بنسبة 4,8% في الشقق وبواقع 8,2% بالنسبة للمحلات التجارية. وبالمقابل، تزايدت أسعار الأراضي بنسبة 1,6%. وفي ما يتعلق بالمعاملات، ارتفع عددها بنسبة 21,5%، مما يعكس بالخصوص تحسن مبيعات الشقق بنسبة 15,2%.

**ومدينة مراكش**، لم يشهد مؤشر أسعار الأصول العقارية تغيرا من فصل إلى آخر، حيث عوض نمو أسعار الأراضي بنسبة 0,5% والمحلات التجارية بنسبة 1,7% انخفاض أسعار الشقق بنسبة 0,8%. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 12,3% بفضل تحسن مبيعات الشقق بنسبة 25,4%، وبالمقابل تدنت مبيعات الأراضي والمحلات التجارية بنسبة 12,7% و1,5% على التوالي.

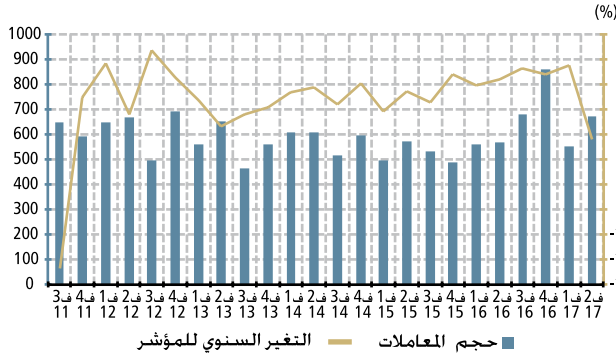
**ومدينة طنجة**، تراجعت الأسعار بنسبة 1,9% نتيجة لانخفاض أئمة الشقق بنسبة 2,3% والأراضي بنسبة 0,4% والمحلات التجارية بنسبة 12,1%. كما انخفض عدد المعاملات بنسبة 7,9% ارتباطا بتراجع مبيعات الشقق والأراضي بنسبة 11,4% و6,7% على التوالي. وبالمقابل، ارتفعت مبيعات المحلات التجارية بنسبة 33,1% من فصل إلى آخر.



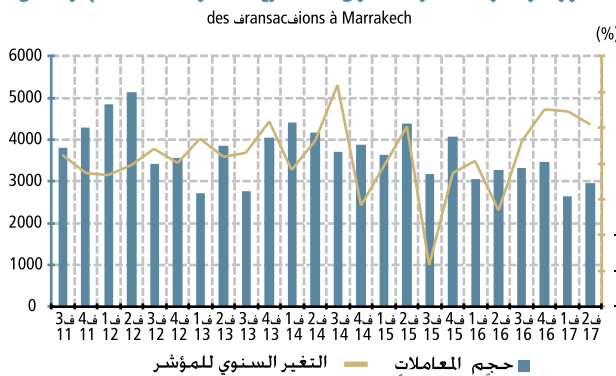
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



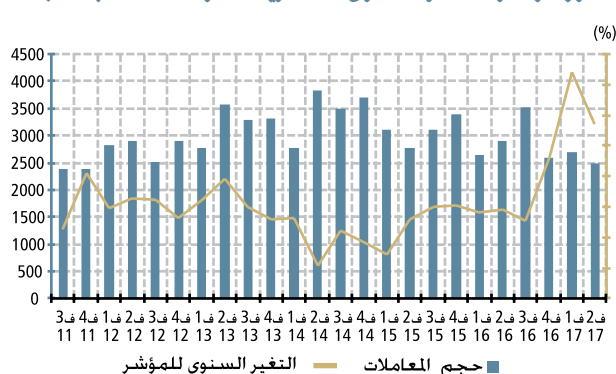
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالرباط



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بمراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بطنجة



# تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة السكن	التغير (%)		المدن	فئة السكن	التغير (%)	
		أسعار ف17-2 / ف17-1	المعاملات ف17-2 / ف17-1			أسعار ف17-2 / ف17-1	المعاملات ف17-2 / ف17-1
أكادير	شقق	-3,4	-22,5	مراكش	شقق	0,8	25,4
	منازل	-1,3	0,0		منازل	-1,0	-7,1
	فيلات	-7,1	-2,8		فيلات	-5,5	29,5
	أراضي حضرية	-3,2	5,1		أراضي حضرية	0,5	-12,7
	محلات تجارية	-4,2	-14,0		محلات تجارية	1,7	-1,5
	مكاتب	-	-		مكاتب	-22,0	-55,2
المجموع	-2,7	-10,4	المجموع	0,0	12,3		
الدار البيضاء	شقق	1,6	7,5	مكناس	شقق	-2,1	26,0
	منازل	-7,2	-10,4		منازل	-1,7	-22,1
	فيلات	-18,9	-22,6		فيلات	11,9	12,5
	أراضي حضرية	-2,3	3,0		أراضي حضرية	-1,4	-9,7
	محلات تجارية	-3,5	-11,2		محلات تجارية	-5,9	-25,9
	مكاتب	-3,3	-14,2		مكاتب	-	-
المجموع	-0,1	4,0	المجموع	-1,4	6,5		
الجديدة	شقق	0,9	-13,3	وجدة	شقق	-6,1	41,3
	منازل	1,0	-3,7		منازل	-4,0	-3,1
	فيلات	20,1	14,3		فيلات	-24,5	20,0
	أراضي حضرية	-5,0	-10,2		أراضي حضرية	-3,0	-18,6
	محلات تجارية	-4,5	0,0		محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
المجموع	0,4	-12,0	المجموع	-3,5	10,1		
فاس	شقق	-2,1	1,6	الرباط	شقق	-2,5	19,3
	منازل	-	-		منازل	11,5	46,2
	فيلات	-1,7	-47,1		فيلات	-4,4	-47,2
	أراضي حضرية	-0,7	-17,0		أراضي حضرية	4,3	-24,1
	محلات تجارية	-3,7	-20,3		محلات تجارية	-0,5	-15,4
	مكاتب	-1,1	19,2		مكاتب	-	-
المجموع	-2,0	-6,4	المجموع	-3,3	11,1		
القنيطرة	شقق	-1,8	7,5	طنجة	شقق	-0,4	18,7
	منازل	-10,6	26,8		منازل	-2,8	0,0
	فيلات	0,9	-19,0		فيلات	-4,7	-21,1
	أراضي حضرية	0,4	70,3		أراضي حضرية	-0,5	14,4
	محلات تجارية	-8,8	-16,8		محلات تجارية	1,1	12,6
	مكاتب	-12,4	7,5		مكاتب	9,7	-
المجموع	-2,3	18,5	المجموع	-0,7	17,7		

## ورقة تقنية

يتم 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 ذات الوتيرة الفصلية، التي تعتمد عام 2006 كسنة الأساس. باستخدام طريقة البيع المتكرر التي تمكن من التحكم في إشكالية عدم جانس العقارات. ولا تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار سوى العقارات التي تم بيعها مرتين على الأقل خلال الفترة المعنية.

وتمكن هذه المؤشرات من تتبع تطور أسعار الأصول العقارية على الصعيد الوطني وفي المدن الكبرى بالنسبة للفئات الرئيسية الثلاث التي تشمل العقارات السكنية والأراضي الحضرية والعقارات التجارية. وكذا أسعار الفئات الستة: الشقق (مسكن يقع في عمارة مشتركة ويتكون من غرفة واحدة أو أكثر) والمنازل (مسكن منفرد لا يتوفر على حديقة ويتكون من طابق واحد أو أكثر)، والفيلات (مسكن منفرد مع حديقة)، والأراضي الحضرية (بقعة أرضية تقع داخل المجال الحضري). والمحلات التجارية (فضاء مخصص لنشاط تجاري معين) والمكاتب (محل للعمل).

ويتم حساب هذه المؤشرات على أساس المعطيات المحصورة 35 يوماً بعد نهاية الفصل المعني. مما يفضي إلى جيبين المعطيات التاريخية، الذي قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها وأو إدراج العقارات التي تم بيعها على الأقل مرتين خلال الفصل المعني. وبالرغم من اعتماد هذه المقاربة على منهجية صارمة، إلا أنها تتطلب تحديد حد أدنى من المعاملات من أجل حسابها. مما يحول دون إعداد مؤشرات خاصة ببعض المدن وأو الفئات وأو الفصول.

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