

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الرابع من سنة 2017

- في الفصل الرابع من سنة 2017، انخفضت أسعار العقارات بنسبة 1,3% على أساس فصلي. بعد ارتفاع بنسبة 1% في الفصل السابق.
- سجل عدد المبيعات انخفاضا بنسبة 2,4% على أساس فصلي. نتيجة على الخصوص لتراجع مبيعات الشقق.

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف17-4 / ف16-4	ف17-4 / ف17-3	
0,9	-1,3	الإجمالي
0,0	-1,7	العقارات السكنية
0,7	-1,9	الشقق
-2,9	-2,2	المنازل
-2,6	-1,4	الفيلات
1,8	-1,2	الأراضي الحضرية
4,4	3,4	العقارات التجارية
2,1	3,6	المحلات التجارية
14,0	1,9	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف17-4 / ف16-4	ف17-4 / ف17-3	
-11,2	-2,4	الإجمالي
-13,2	-8,6	العقارات السكنية
-12,2	-9,1	الشقق
-24,8	-2,6	المنازل
-22,9	0,5	الفيلات
-2,5	20,7	الأراضي الحضرية
-16,0	1,2	العقارات التجارية
-13,8	1,9	المحلات التجارية
-29,9	-3,6	المكاتب

تراجع

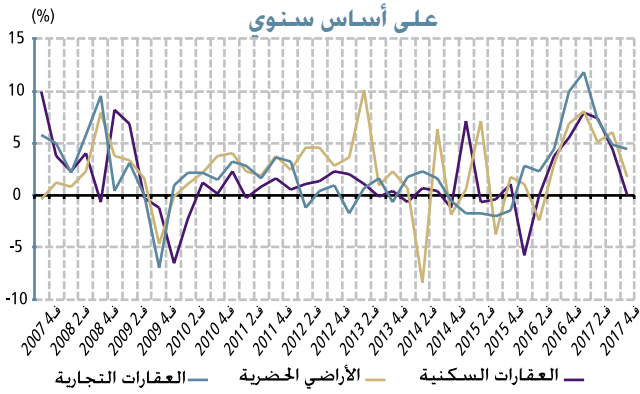
خلال الفصل الرابع من 2017، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا بنسبة 1,3% من فصل لآخر. نتيجة تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,7% والأراضي الحضرية بنسبة 1,2%. بينما شهدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعا بنسبة 3,4%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد تراجع عددها بنسبة 2,4%. مع انخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 8,6%. فيما تزايدت مبيعات الأراضي الحضرية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,7% و 1,2% على التوالي.

على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,9%. حيث ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,8% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4,4%. فيما سجل استقرار في أسعار العقارات السكنية. وانخفض عدد المبيعات بنسبة 11,2%. حيث تراجع بواقع 13,2% بالنسبة للعقارات السكنية و 2,5% بالنسبة للأراضي الحضرية و 16% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئات العقار

العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات.



يعكس انخفاض أسعار العقارات السكنية. على أساس فصلي. تراجعاً بلغ 1,9% بالنسبة للشقق و2,2% للمنازل و1,4% للفيلات. وفيما يتعلق بعدد المعاملات، فقد شمل انخفاضه بالأساس مبيعات الشقق والمنازل. بنسب تصل على التوالي إلى 9,1% و2,6%. فيما تزايد بالنسبة للفيلات بواقع 0,5% من فصل لآخر.

وعلى أساس سنوي. ظل مؤشر أسعار العقارات السكنية مستقراً. مع ارتفاع بنسبة 0,7% في أسعار الشقق وانخفاض قدره 2,9% بالنسبة للمنازل و2,6% للفيلات. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد تراجع عددها بنسبة 13,2%. نتيجة انخفاض بنسبة 12,2% في مبيعات الشقق و22,9% للفيلات و24,8% للمنازل.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,2% بعد انخفاضها بنسبة 1,5% في الفصل السابق. بالمقابل، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 20,7%.

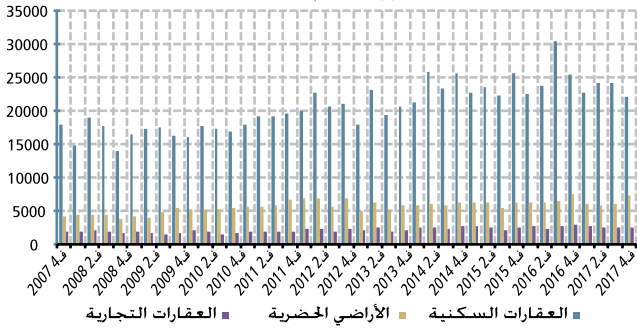
وعلى أساس سنوي. ارتفع مؤشر أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,8% وتراجع عدد المعاملات بنسبة 2,5%.

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

على أساس فصلي. تزايدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,4%. مع ارتفاعات بلغت 3,6% بالنسبة للمحلات التجارية و1,9% بالنسبة للمكاتب. أما بالنسبة للمعاملات، فقد ارتفع عددها بنسبة 1,2% وشملت ارتفاعاً بنسبة 1,9% في مبيعات المحلات التجارية مقابل انخفاض بنسبة 3,6% في مبيعات المكاتب.

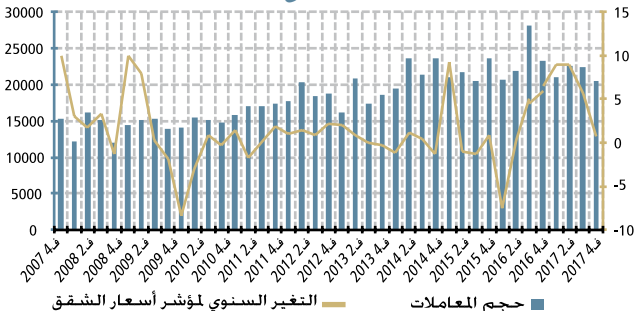
وعلى أساس سنوي. ارتفعت الأسعار بنسبة 4,4% مع نمو بلغ 14% بالنسبة للمكاتب و2,1% بالنسبة للمحلات التجارية. وسجلت المعاملات انخفاضاً بنسبة 16%. يعزى إلى تراجع مبيعات المكاتب بنسبة 29,9% والمحلات التجارية بنسبة 13,8%.

تطور حجم المعاملات



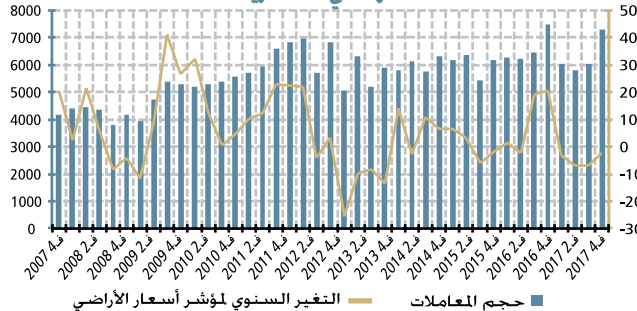
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (على أساس سنوي)

الشقق



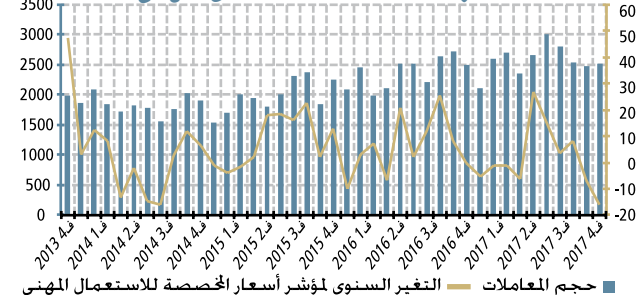
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (على أساس سنوي)

الأراضي الحضرية



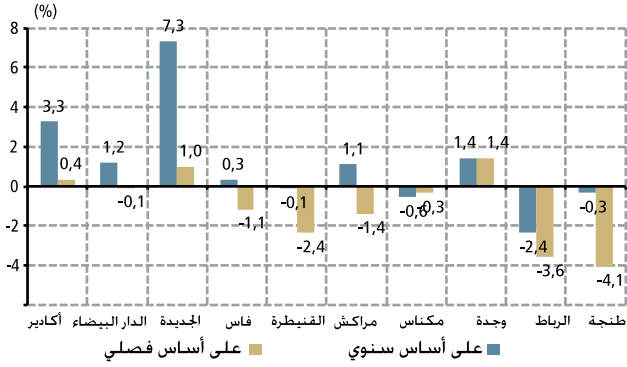
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (على أساس سنوي)

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

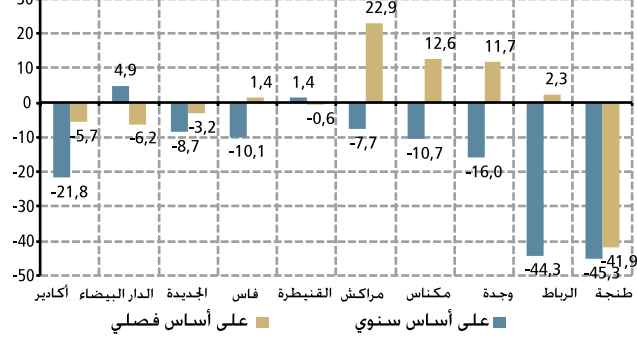


3. التطور الفصلي لسوق العقار حسب المدن

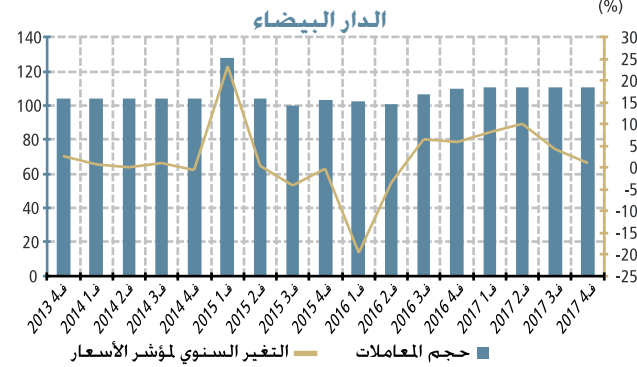
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



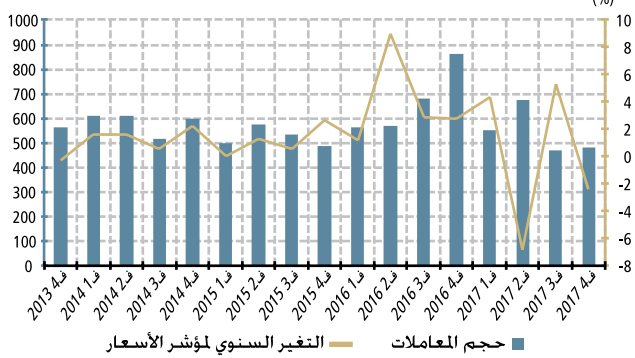
تطور حجم المعاملات حسب المدن



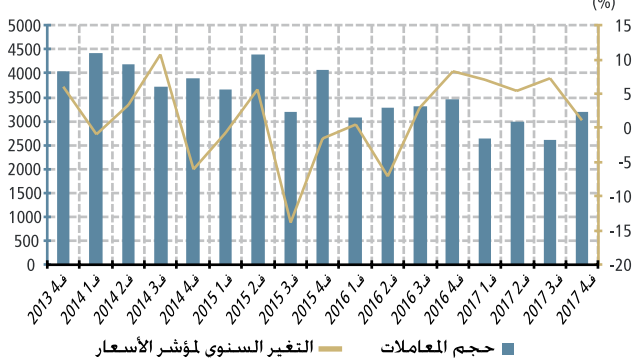
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات



الرباط



مراكش



خلال الفصل الرابع من 2017، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية على أساس فصلي انخفاضا في معظم المدن الرئيسية. بنسب تراوحت ما بين 1,1% في فاس و 4,1% في طنجة. أما بالنسبة للمبيعات، فقد سجلت تطورا متباينا حيث سجل أعلى ارتفاع في مراكش ومكناس فيما سجل أكبر انخفاض في طنجة وأكادير.

وفي الدار البيضاء، ظل المؤشر شبه مستقر خلال الفصل الرابع 2017، مقارنة بالفصل الثالث من نفس السنة، حيث ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,2% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,8%. فيما تراجع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,1%. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد تراجعت بنسبة 6,2% ارتباطا بانخفاض مبيعات الشقق بنسبة 10,5%. فيما سجلت مبيعات الأراضي الحضرية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعا بنسبة 17,3% و 16,6% على التوالي.

وفي الرباط، وبعد نمو مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 4,9% في الفصل الثالث، تراجع بنسبة 3,6% نتيجة لانخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 7,6%. بينما ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني على التوالي بنسبة 15,3% و 9,2%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 1,2% بالنسبة للعقارات السكنية وتقلصت بنسبة 21,3% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي مراكش، تراجعت الأسعار بنسبة 1,4%. لتعكس انخفاض مجموع فئات العقار بنسب تصل إلى 1,1% بالنسبة للأراضي الحضرية و 1,7% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني و 1,9% للعقارات السكنية. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 22,9% نتيجة على الخصوص لارتفاع هام في مبيعات الأراضي. بعدما سجلت انخفاضا خلال الفصول الثلاثة الأولى من السنة. في المقابل، انخفضت من فصل إلى آخر مبيعات الشقق بنسبة 29,9% ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 38,8%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف17-4 / ف17-3	العمالات ف17-4 / ف17-3
مراكش	شقق	-1,7	-29,9
	منازل	-0,4	-2,2
	فيلات	-7,9	22,7
	أراضي حضرية	-1,1	258,8
	محلات تجارية	-1,6	-31,9
	مكاتب	4,1	-76,5
المجموع		-1,4	22,9
مكناس	شقق	-0,8	18,2
	منازل	0,8	-5,9
	فيلات	14,0	85,7
	أراضي حضرية	-1,6	7,1
	محلات تجارية	5,9	0,0
	مكاتب	-	-
المجموع		-0,3	12,6
وجدة	شقق	-2,6	20,3
	منازل	4,4	-4,1
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	1,3	5,0
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
المجموع		1,4	11,7
الرباط	شقق	-8,7	0,9
	منازل	-16,8	11,1
	فيلات	9,2	-3,1
	أراضي حضرية	15,3	76,2
	محلات تجارية	3,0	-26,8
	مكاتب	-	-
المجموع		-3,6	2,3
طنجة	شقق	-9,1	-44,1
	منازل	-7,7	-37,0
	فيلات	-26,7	-88,9
	أراضي حضرية	-2,6	-26,9
	محلات تجارية	28,1	-35,1
	مكاتب	24,2	-35,3
المجموع		-4,1	-41,9

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف17-4 / ف17-3	العمالات ف17-4 / ف17-3
أكادير	شقق	-0,3	-0,2
	منازل	-13,1	-27,9
	فيلات	4,7	-3,4
	أراضي حضرية	3,3	-10,2
	محلات تجارية	8,2	-13,3
	مكاتب	-	-
المجموع		0,4	-5,7
الدار البيضاء	شقق	0,2	-10,5
	منازل	-0,5	-5,1
	فيلات	-0,2	30,8
	أراضي حضرية	-2,1	17,3
	محلات تجارية	3,5	16,4
	مكاتب	0,2	17,8
المجموع		-0,1	-6,2
الجديدة	شقق	-1,1	-5,1
	منازل	-1,8	9,7
	فيلات	-11,9	0,0
	أراضي حضرية	7,5	1,9
	محلات تجارية	11,4	8,3
	مكاتب	-	-
المجموع		1,0	-3,2
فاس	شقق	-0,9	-5,4
	منازل	-12,0	40,0
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-2,2	9,2
	محلات تجارية	-0,8	15,0
	مكاتب	0	8,3
المجموع		-1,1	1,4
القنيطرة	شقق	-2,7	-1,0
	منازل	0,0	41,3
	فيلات	-5,3	-5,0
	أراضي حضرية	-2,1	-8,9
	محلات تجارية	8,2	17,9
	مكاتب	-4,4	-20,8
المجموع		-2,4	-0,6

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 تجانس 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 تحيين المعطيات التاريخية، الذي قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعطيات 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 المعطيات 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.

(-) لا يتم حساب المؤشر في حالة عدم بلوغ الحد الأدنى من عدد المعاملات.

تطور سوق العقار في سنة 2017

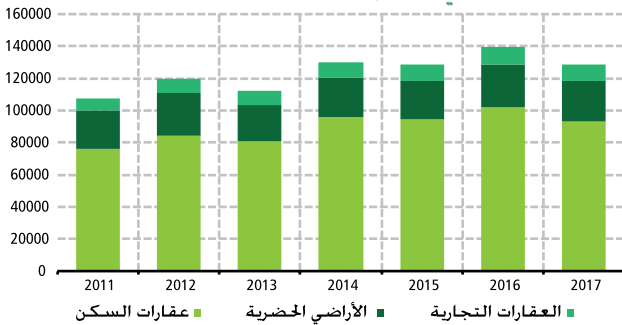
• ارتفاع مؤشر أسعار الأصول العقارية
بنسبة 5% سنة 2017. بفعل ارتفاع
مجموع فئات العقار.

• انخفاض المعاملات العقارية بنسبة 7,6%
نتيجة تراجع مبيعات كافة فئات العقار.

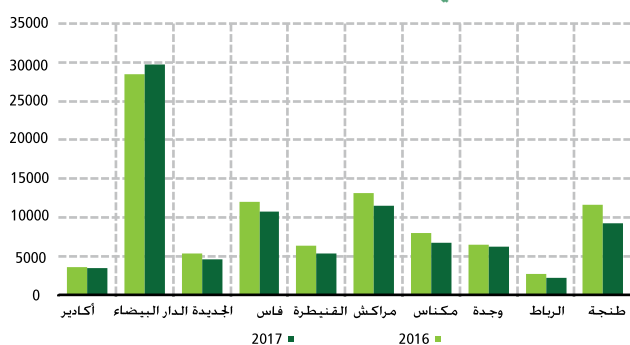
تغير 2017 بالمقارنة مع 2016 (%)	تغير 2016 بالمقارنة مع 2015 (%)	مؤشر أسعار الأصول العقارية
↑5,0	↑1,3	الإجمالي
↑4,9	↑0,8	العقارات السكنية
↑6,0	↑0,9	الشقق
↑0,9	0,0	المنازل
↑2,5	↑4,4	الفيلات
↑5,3	↑2,1	الأراضي الحضرية
↑7,0	↑4,9	الاستعمال المهني
↑6,0	↑6,2	المحلات التجارية
↑12,2	↓-0,6	المكاتب

تغير 2017 بالمقارنة مع 2016 (%)	تغير 2016 بالمقارنة مع 2015 (%)	عدد المعاملات
↓-7,6	↑8,4	الإجمالي
↓-8,7	↑8,3	العقارات السكنية
↓-8,1	↑8,3	الشقق
↓16,2	↑8,3	المنازل
↓16,4	↑6,9	الفيلات
↓-4,8	↑9,4	الأراضي الحضرية
↓-3,5	↑7,8	الاستعمال المهني
↓-4,6	↑7,7	المحلات التجارية
↑4,6	↑8,5	المكاتب

التطور السنوي لحجم المعاملات العقارات حسب الفئات



التطور السنوي لحجم المعاملات العقارية حسب المدن



في 2017. سجلت أسعار الأصول العقارية نمواً بنسبة 5% مقابل 1,3% في 2016. حيث ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 4,9% والأراضي الحضرية بنسبة 5,3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7%.

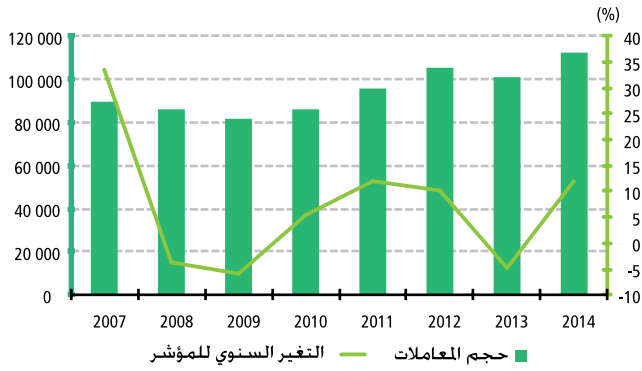
من جهته، سجل حجم المعاملات انخفاضاً بنسبة 7,6% بعد ارتفاعه بنسبة 8,4% في 2016. مع تسجيل تراجع على الخصوص في مبيعات العقارات السكنية بنسبة 8,7%. وعلى نفس المنوال، سجلت المعاملات الخاصة بالأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني انخفاضاً بلغ 4,8% و 3,5% بعد ارتفاعها بنسبة 9,4% و 7,8% في 2016.

وعلى مستوى المدن الرئيسية، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعاً. باستثناء الرباط التي ظلت فيها الأسعار مستقرة في المتوسط من سنة لأخرى. وفيما يتعلق بعدد المعاملات، فقد تراجع في كافة المدن الرئيسية، باستثناء الدار البيضاء حيث سجل فيها ارتفاعاً.

وفي الدار البيضاء، سجلت الأسعار نمواً بنسبة 5,7%. مقابل انخفاض بنسبة 3,7% في 2016. وهو ما يعكس ارتفاعاً في أسعار الشقق والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,9% و 9% على التوالي. بالمقابل، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 4,4%. أما عدد المعاملات، فقد سجل ارتفاعاً بنسبة 4,5% حيث تزايدت مبيعات الشقق بنسبة 8,4% ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6% فيما انخفضت مشتريات الأراضي بنسبة 24,7%.

وفي الرباط، ظلت الأسعار مستقرة من سنة لأخرى. مع تسجيل ارتفاعات بنسبة 0,2% في أسعار الشقق و 0,4% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. مقابل تراجع أسعار الأراضي بنسبة 1,6%. من جهته، عرف عدد المعاملات انخفاضاً هاماً بلغ 18,7% مقابل ارتفاع بنسبة 27,7% في 2016. وشمل

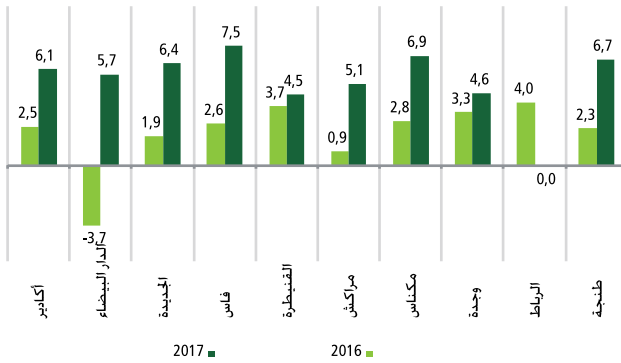
التطور السنوي لحجم المعاملات العقارية المسجلة



تغير الأسعار وحجم المعاملات حسب المدن الكبرى

التغير بالمقارنة مع 2016 (%)		مدن
عدد المعاملات	مؤشر أسعار الأصول العقارية	
-4,9	6,1	أكادير
4,5	5,7	الدار البيضاء
-15,7	6,4	الجديدة
-10,6	7,5	فاس
-15,5	4,5	القنيطرة
-12,8	5,1	مراكش
-14,7	6,9	مكناس
-2,9	4,6	وجدة
-18,7	0,0	الرباط
-20,9	6,7	طنجة

تطور الأسعار العقارية في المدن الكبرى (%)



ذلك التراجع مبيعات كافة فئات العقار بنسب بلغت 18,9% بالنسبة للعقارات السكنية و30,9% للأراضي و7,3% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 5,1%، مع تسجيل ارتفاعات بنسبة 6% بالنسبة للشقق و4% للأراضي و1,6% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وتزامن هذا التطور مع انخفاض في عدد المعاملات بنسبة 12,8%. نتيجة بالأساس لتراجع مبيعات الشقق بنسبة 28,5%. في المقابل، ارتفعت مبيعات الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني على التوالي بنسبة 44,4% و5,1%.

وفي طنجة، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 6,7% مع تسجيل نمو بنسبة 15,6% بالنسبة للشقق و4% للأراضي وشبه استقرار في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما المبيعات، فقد تقلصت بنسبة 20,9% نتيجة تراجعها بنسبة 22,2% للشقق و17,1% للأراضي الحضرية و9,1% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
ملتقى شارع مولاي يوسف وشارع مولاي الحسن الأول، الرباط
الهاتف: (212) 35 89 70 37 5
الفاكس: (212) 85 58 70 37 5
www.ancfcc.gov.ma

بنك المغرب
277، شارع محمد الخامس - صندوق البريد 445 الرباط - المغرب
الهاتف: (212) 45 66 70 37 5
الفاكس: (212) 68 67 20 37 5
deri@bkam.ma
www.bkam.ma

الأيدياع القانوني: MO 0015 2010