

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2018

- خلال الفصل الثاني من سنة 2018، عرفت أسعار الأصول العقارية استقرارا على أساس فصلي.
- ارتفع عدد المعاملات بنسبة 0,4% بعد انخفاضه بنسبة 1,8% في الفصل الأول من السنة.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف18-2 / ف17-2	ف18-2 / ف18-1
الإجمالي	0,9	0,0
العقارات السكنية	0,1	-0,3
الشقق	0,1	-0,1
المنازل	-1,4	-2,0
الفيلات	3,6	3,6
الأراضي الحضرية	2,4	1,0
العقارات التجارية	1,4	-1,7
المحلات التجارية	1,0	-1,9
المكاتب	1,8	-0,5

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف18-2 / ف17-2	ف18-2 / ف18-1
الإجمالي	-0,5	0,4
العقارات السكنية	-4,4	4,2
الشقق	-5,5	4,2
المنازل	8,5	-1,1
الفيلات	12,3	17,9
الأراضي الحضرية	13,4	-7,2
العقارات التجارية	6,3	-9,6
المحلات التجارية	8,6	-9,1
المكاتب	-7,3	-12,8

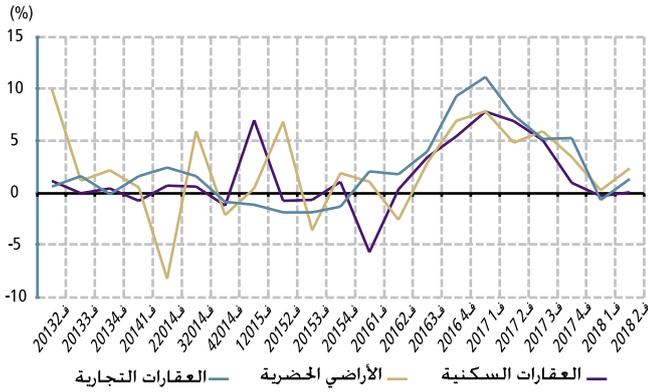
على أساس فصلي. ظل مؤشر أسعار الأصول العقارية مستقرا في الفصل الثاني من سنة 2018. ويشمل هذا الاستقرار انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% وأسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 1,7%. وارتفع أسعار الأراضي بنسبة 1%. أما المعاملات، فقد سجلت ارتفاعا طفيفا يعكس نمو مبيعات العقارات السكنية بنسبة 4,2% مقابل تراجع مبيعات الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,2% و9,6% على التوالي.

وعلى أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,9%. مع تزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1% والأراضي بنسبة 2,4% والعقارات المهنية بنسبة 1,4%. وفي ما يخص عدد المعاملات، فقد انخفض بنسبة 0,5% نتيجة لتدني مبيعات العقارات السكنية بنسبة 4,4% وارتفاع مبيعات الأراضي والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 13,4% و6,3% على التوالي.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

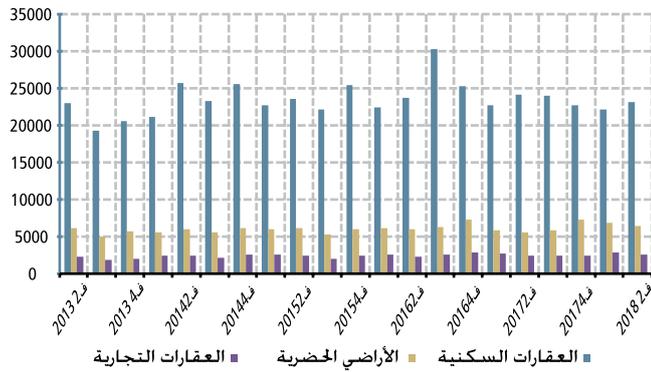
العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية على أساس سنوي



على أساس فصلي. يعزى تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% إلى تدني أسعار الشقق والمنازل بنسبة 0,1% و2% على التوالي. أما مؤشر أسعار الفيلات، فقد ارتفع بنسبة 3,6%. أما ارتفاع المعاملات بنسبة 4,2%، فيشمل نموها بالنسبة للفيلات بواقع 17,9% وبالنسبة للشقق بواقع 4,2% وكذا انخفاض عمليات شراء المنازل بنسبة 1,1%.

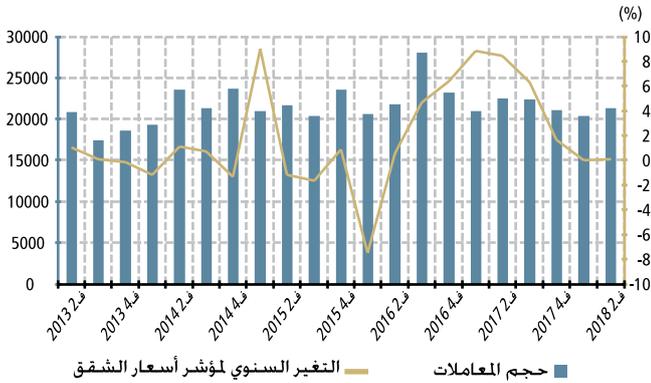
تطور حجم المعاملات



وعلى أساس سنوي، شهدت قيمة العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة 0,1%. يشمل تزايد أسعار الشقق والفيلات بنسب بلغت على التوالي 0,1% و3,6%. وكذا انخفاض أسعار المنازل بنسبة 1,4%. وفي ما يخص المعاملات، يعكس تراجعها بنسبة 4,4% بالخصوص تدني مبيعات الشقق بنسبة 5,5%. في حين تزايدت مبيعات المنازل والفيلات بنسبة 8,5% و12,3% على التوالي.

الأراضي الحضرية

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

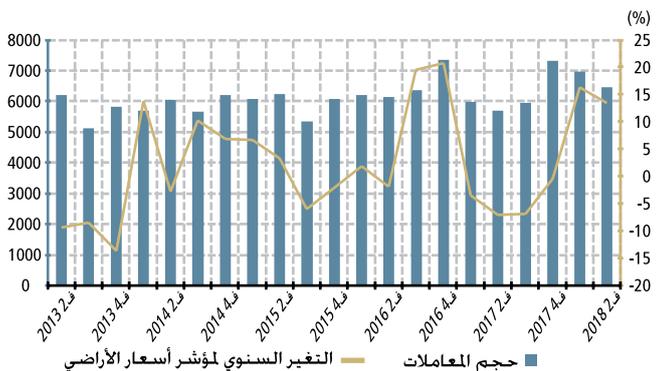


على أساس فصلي، تزايدت أسعار الأراضي بنسبة 1% بعد انخفاضها بنسبة 1,3% في الفصل السابق. أما المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 7,2% بعد 4,7%.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 2,4% وتزايد عدد المعاملات بنسبة 13,4%.

العقارات المخصصة للاستعمال التجاري

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

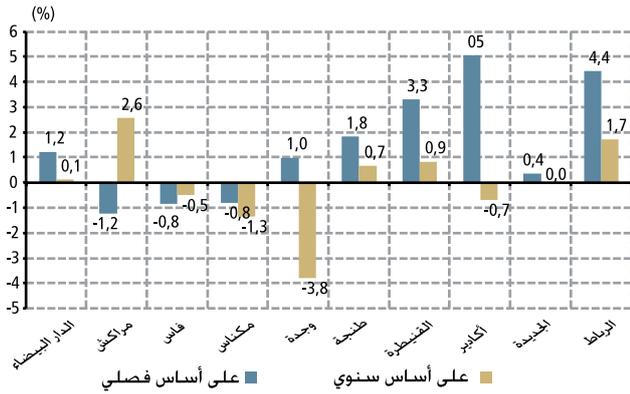


على أساس فصلي، انخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,7% نظراً لتدني أسعار المحلات التجارية والمكاتب بنسبة 1,9% و0,5% على التوالي. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 9,6% حيث تدنى على مستوى المحلات التجارية بواقع 9,1% والمكاتب بواقع 12,8%.

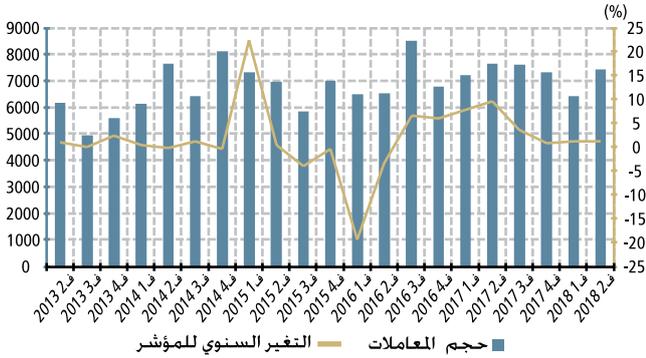
وعلى أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بنسبة 1,4% مع ارتفاعات بلغت 1% في المحلات التجارية و1,8% في المكاتب. وسجلت المعاملات ارتفاعاً بنسبة 6,3%. يشمل نمو مبيعات المحلات التجارية بنسبة 8,6% وتدني مبيعات المكاتب بنسبة 7,3%.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

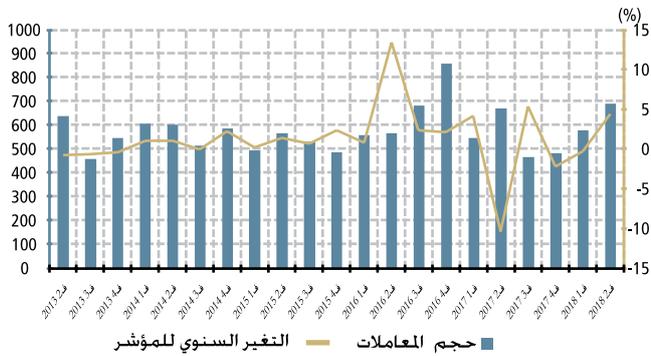
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



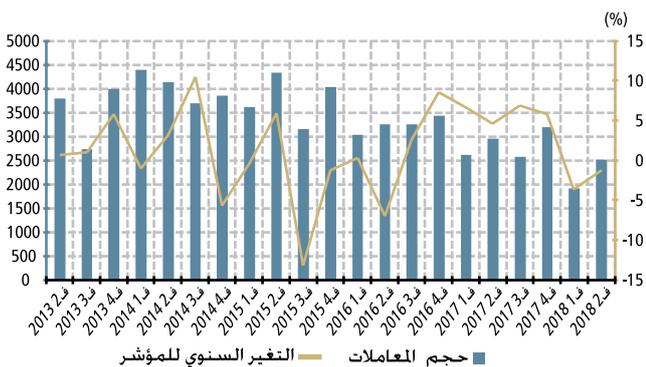
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (%) والمعاملات بالدار البيضاء



الرباط



مراكش



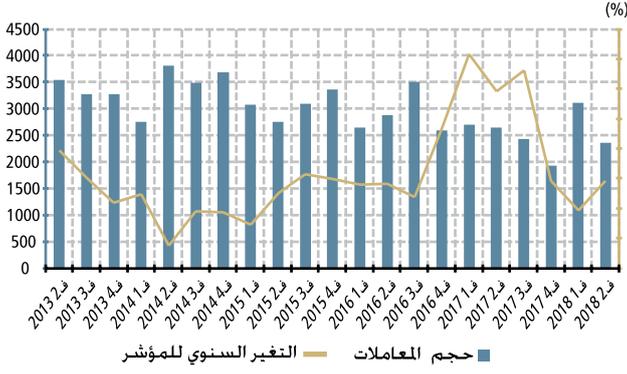
على مستوى مدينة الدار البيضاء، سجلت أسعار الأصول العقارية ارتفاعا فصليا قدره 0,1% بعد نموها بنسبة 1,3% في الفصل السابق. وحسب فئات الأصول، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,7% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بواقع 1,8%. بينما تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 4,6%. وفي ما يخص المبيعات، تزايد عددها بنسبة 15,6% مع ارتفاعات همت على التوالي العقارات السكنية والأراضي بنسب 21,8% و 2,3%. في حين تراجع عدد مبيعات الأملاك الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 12,5%.

وبمدينة الرباط، وبعد ارتفاع قدره 2,4% في الفصل الأول من سنة 2018، نمت الأسعار بنسبة 1,7%. ارتباطا بالأساس بتزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 6,3%. وبالمقابل، تدنت أسعار الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 7,6% و 17,5% على التوالي. وفي ما يخص المعاملات، ارتفع عددها بنسبة 19,6% بعد 19,4% في الفصل السابق. وتزايدت مبيعات العقارات السكنية وتلك الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 23,2% و 48,8% على التوالي. مقابل تراجع مبيعات الأراضي بنسبة 38,5%.

وبمدينة مراكش، وبعد انخفاض قدره 8,2% في الفصل الأول، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,6%. مع نمو قدره 5,6% بالنسبة للأراضي وانخفاض بواقع 0,7% بالنسبة للعقارات السكنية و 4,2% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وشهدت المبيعات ارتفاعا بنسبة 31,3% هم مجموع الفئات، حيث تزايدت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 20,1% والأراضي بنسبة 57,6% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 7,2%.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

طنجة



وعلى مستوى مدينة طنجة، ارتفعت أسعار العقار بنسبة 0,7%. نتيجة لتزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% والأراضي بنسبة 1,3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,1%. وفي ما يخص المعاملات، وبعد ارتفاعها الهام بنسبة 60,4% في الفصل السابق، سجلت انخفاضا بنسبة 24%. وحسب فئات الأصول، تراجعت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 23,3% والأراضي بنسبة 22,8% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 33,3%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن	التغير (%)		فئة السكن	المدن
المعاملات 18-1 ف / 18-2 ف	السعر 18-1 ف / 18-2 ف			المعاملات 18-1 ف / 18-2 ف	السعر 18-1 ف / 18-2 ف		
20,0	-0,2	شقق	مراكش	-4,3	-0,8	شقق	أكادير
21,4	-5,9	منازل		-6,9	-9,0	منازل	
18,9	1,2	فيلات		8,5	4,2	فيلات	
57,6	5,6	أراضي حضرية		-19,0	0,8	أراضي حضرية	
7,2	-3,7	محلات تجارية		68,2	3,7	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
31,3	2,6	المجموع	-6,5	-0,7	المجموع		
-0,9	-2,0	شقق	مكناس	21,6	0,5	شقق	الدار البيضاء
-2,4	0,7	منازل		5,4	-3,2	منازل	
-33,3	0,0	فيلات		42,7	20,1	فيلات	
-26,2	-0,9	أراضي حضرية		2,3	-4,6	أراضي حضرية	
54,2	-3,6	محلات تجارية		-16,9	3,5	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		36,8	-6,3	مكاتب	
-5,9	-1,3	المجموع	15,6	0,1	المجموع		
-9,1	2,3	شقق	وجدة	-2,5	2,4	شقق	الجديدة
-5,7	-1,4	منازل		56,0	2,1	منازل	
-	-	فيلات		-	-	فيلات	
-31,9	-5,3	أراضي حضرية		-26,4	-3,4	أراضي حضرية	
-44,4	3,2	محلات تجارية		-30,6	-3,9	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
-19,3	-3,8	المجموع	-7,6	0,0	المجموع		
22,3	5,8	شقق	الرباط	2,9	-0,4	شقق	فاس
6,7	15,4	منازل		-10,0	-5,1	منازل	
-	-	فيلات		0,0	4,0	فيلات	
-38,5	-7,6	أراضي حضرية		-4,0	0,1	أراضي حضرية	
56,4	-20,1	محلات تجارية		-7,9	-1,2	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-22,1	12,9	مكاتب	
19,6	1,7	المجموع	-1,2	-0,5	المجموع		
-23,3	0,7	شقق	طنجة	-6,3	1,1	شقق	القنيطرة
-19,0	0,6	منازل		15,5	3,1	منازل	
-50,0	9,8	فيلات		0,0	-1,5	فيلات	
-22,8	1,3	أراضي حضرية		-11,5	2,4	أراضي حضرية	
-35,0	1,4	محلات تجارية		-21,5	-2,5	محلات تجارية	
-11,8	-11,5	مكاتب		-9,1	5,4	مكاتب	
-24,0	0,7	المجموع	-8,0	0,9	المجموع		

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