

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

- خلال الفصل الثالث من السنة، انخفضت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,3% على أساس فصلي و0,7% على أساس سنوي.
- انخفض عدد المعاملات بنسبة 1,1% من فصل إلى آخر وارتفع بنسبة 0,3% مقارنة بالفصل الثالث من سنة 2017.

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف18-3 / ف17-3	ف18-3 / ف18-2	
-0,7	-0,3	الإجمالي
-0,6	0,4	العقارات السكنية
-1,1	0,1	الشفق
0,4	1,6	المنازل
1,8	0,9	الفيلات
-0,9	-1,5	الأراضي الحضرية
1,0	-1,0	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
3,8	2,3	المحلات التجارية
-9,7	-13,5	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف18-3 / ف17-3	ف18-3 / ف18-2	
0,3	-1,1	الإجمالي
-1,0	0,8	العقارات السكنية
-1,7	0,9	الشفق
10,0	5,3	المنازل
8,0	-17,9	الفيلات
4,7	-4,8	الأراضي الحضرية
1,5	-8,2	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
-0,4	-9,1	المحلات التجارية
14,8	-1,7	المكاتب

على أساس فصلي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 0,3%، يشمل تدني أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,5% وأسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 1% وكذا ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%.

وانخفض عدد المعاملات بنسبة 1,1%، نتيجة لتدني مبيعات الأراضي بنسبة 4,8% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 8,2%. وبالمقابل، نمت المعاملات الخاصة بالعقارات السكنية بنسبة 0,8%.

وعلى أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 0,7%، نتيجة لانخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,6% والأراضي بنسبة 0,9%. أما العقارات الموجهة للاستعمال المهني، فقد ارتفعت أسعارها بنسبة 1%، وفي ما يخص المعاملات، تزايد عددها بنسبة 0,3% مع ارتفاع مبيعات الأراضي بنسبة 4,7% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 1,5%. وعلى العكس، تراجعت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 1%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% مع تزايد أسعار الشقق بنسبة 0,1% والمنازل بنسبة 1,6% والفيلات بنسبة 0,9%. وارتفع حجم المعاملات بنسبة 0,8% على العموم، مع نمو عدد مبيعات الشقق بواقع 0,9% والمنازل بنسبة 5,3%. وبالمقابل، تراجعت مبيعات الفيلات بنسبة 17,9%.

وعلى أساس سنوي. انخفضت الأسعار بنسبة 0,6% نتيجة لتراجع أسعار الشقق بنسبة 1,1%. أما أسعار المنازل والفيلات، فقد نمت على التوالي بنسب بلغت 0,4% و1,8%. وفي ما يخص المعاملات، انخفضت بنسبة 1% نظرا لتدني مبيعات الشقق بنسبة 1,7%. وعلى العكس، ارتفعت مبيعات المنازل والفيلات بنسب 10% و8% على التوالي.

الأراضي الحضرية

من فصل إلى آخر. انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 1,5% بعد ارتفاعها بنسبة 0,9% في الفصل السابق. وبموازاة ذلك، تراجعت المعاملات بنسبة 4,8% بعد 6,3% في الفصل السابق.

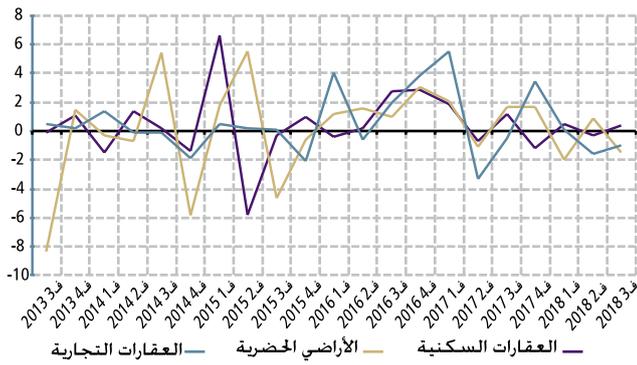
وعلى أساس سنوي. انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,9% وتزايد عدد المعاملات بنسبة 4,7%.

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

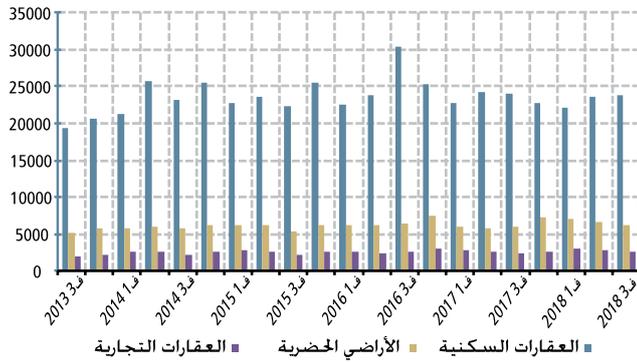
انخفض مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1% في الفصل الثالث من سنة 2018. ويشمل هذا التطور تدني أسعار المكاتب بنسبة 13,5% وارتفاع أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,3%. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 8,2% مع تراجع مبيعات المحلات التجارية بواقع 9,1% والمكاتب بواقع 1,7%.

وعلى أساس سنوي. ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1% نتيجة لتزايد أثمان المحلات التجارية بنسبة 3,8% مقابل انخفاض أسعار المكاتب بنسبة 9,7%. وفي ما يخص المعاملات، فقد نمت بنسبة 1,5% ارتباطا بتزايد مبيعات المكاتب بنسبة 14,8%. في حين انخفضت مبيعات المحلات التجارية بنسبة 0,4%.

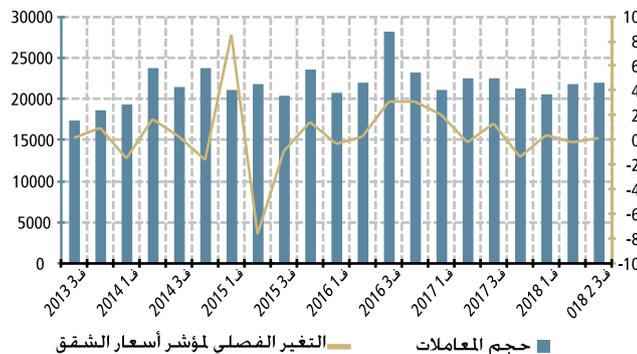
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



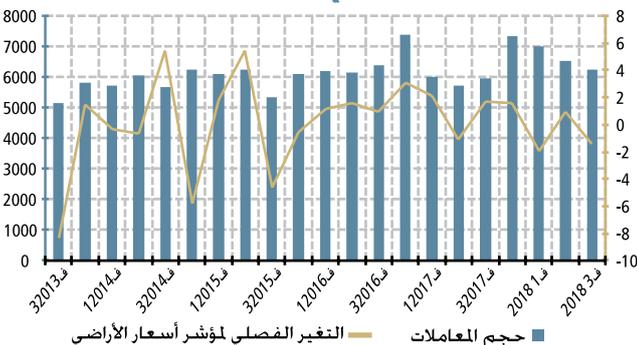
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الشقق

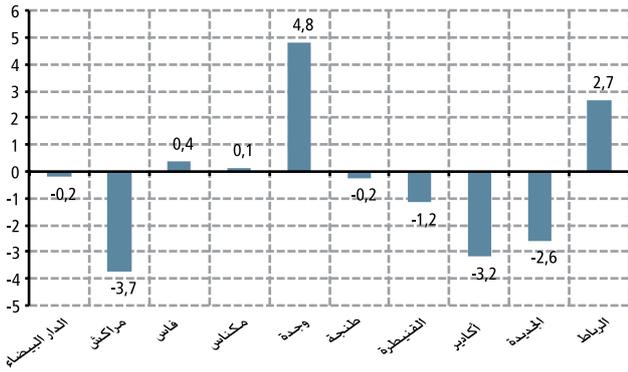


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

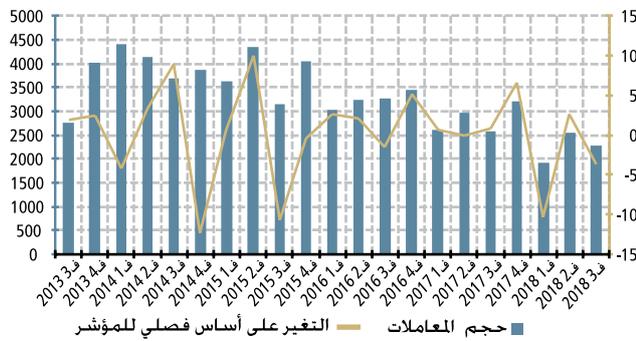


3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

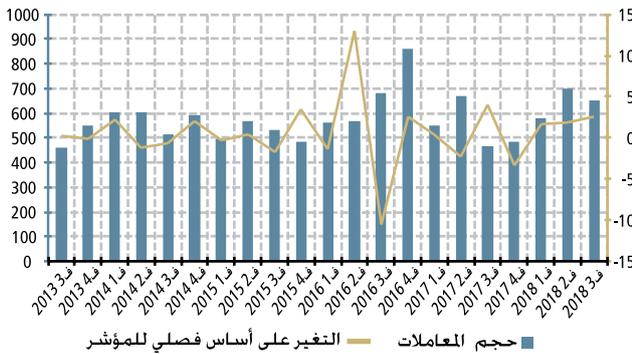
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



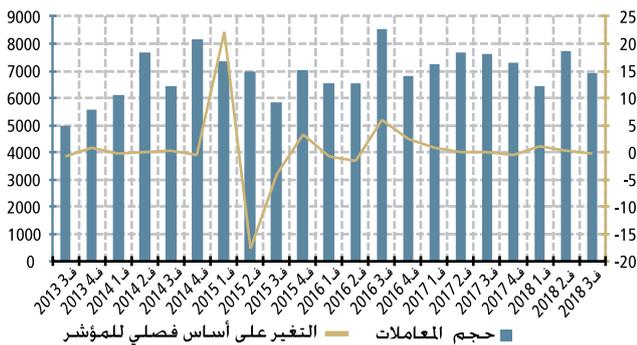
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات
(بالنسبة المئوية)



الرباط



الدار البيضاء



على مستوى المدن الرئيسية. سجلت أسعار الأصول العقارية تطورات متباينة. مع ارتفاعات من 0,1% في مكناس إلى 4,8% بوجدة وانخفاضات تتراوح ما بين 0,2% بالدار البيضاء وطنجة و3,7% بمراكش. وفي ما يخص المعاملات. همت أبرز ارتفاعات المبيعات مدن وجدة بنسبة 20% وطنجة بنسبة 19,3%. وعلى العكس. شهدت كل من مدينتي الدار البيضاء ومراكش انخفاضا بنسبة 10,7%.

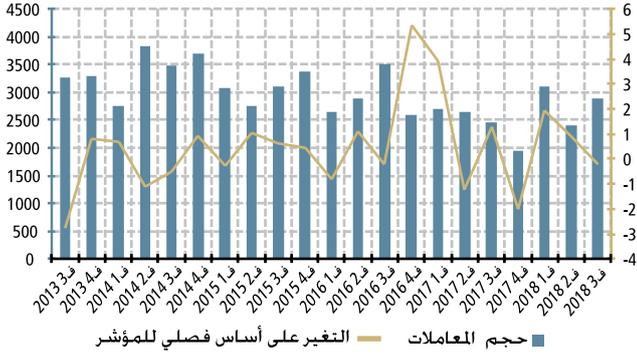
ومدينة مراكش. انخفضت الأسعار بنسبة 3,7% بعد ارتفاعها بنسبة 2,7% فضلا من قبل. ارتباطا بالأساس بتدني أسعار الأراضي بنسبة 6,6%. وعلى العكس. ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 10,2% فيما سجلت أسعار الشقق شبه استقرار. وبعد ارتفاع قدره 32,7%. انخفض حجم المعاملات بنسبة 10,7%. نتيجة لتدني مبيعات الأراضي بنسبة 38,2% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 6,6%. وارتفعت المعاملات الخاصة بالشقق بنسبة 13,4%.

وفي مدينة الرباط. ارتفعت الأسعار بنسبة 2,7% مع تزايد بالخصوص في أسعار الشقق بنسبة 1,5% وانخفاض في أثمان الأراضي بواقع 5,3%. أما المبيعات. فقد تراجعت بنسبة 6,7% وذلك بعد ارتفاعها بنسبة 21,3% في الفصل الثاني.

وعلى مستوى **مدينة الدار البيضاء.** سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا بنسبة 0,2%. يشمل تراجع أسعار الشقق والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 0,2% و 8,1% على التوالي. وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 7,6%. وبموازاة ذلك. تراجع عدد المعاملات بنسبة 10,7%. نتيجة تدني مبيعات جميع أنواع الأصول. بنسب بلغت 9,6% في ما يخص الشقق و12,8% بالنسبة للأراضي و18,5% في ما يخص العقارات الموجهة للاستعمال المهني.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

طنجة



ومدينة طنجة. تراجعت الأسعار بنسبة 0,2%. وانخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني والأراضي بنسب 3,1% و0,6% على التوالي، بينما ارتفعت أسعار الشقق بنسبة 0,2%. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 19,3%. ارتباطا بتزايد مبيعات الشقق بنسبة 18,5%، والأراضي بنسبة 12,5% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 27,1%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن	التغير (%)		فئة السكن	المدن
المعاملات 18-2 ف / 18-3 ف	السعر 18-2 ف / 18-3 ف			المعاملات 18-2 ف / 18-3 ف	السعر 18-2 ف / 18-3 ف		
13,4	-0,1	شقق	مراكش	17,7	-1,1	شقق	أكادير
-36,8	5,4	منازل		-7,2	3,1	منازل	
-23,8	-4,9	فيلات		-25,0	-0,6	فيلات	
-38,2	-6,6	أراضي حضرية		-5,3	-5,1	أراضي حضرية	
-7,4	10,1	محلات تجارية		-22,4	-11,6	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-21,1	-21,7	مكاتب	
-10,7	-3,7	المجموع	3,9	-3,2	المجموع		
-9,3	5,6	شقق	مكناس	-9,6	-0,2	شقق	الدار البيضاء
-24,4	-4,6	منازل		8,8	4,1	منازل	
-14,3	1,4	فيلات		-20,4	-6,1	فيلات	
-7,1	-1,5	أراضي حضرية		-12,8	7,6	أراضي حضرية	
-10,8	-6,1	محلات تجارية		-20,8	1,9	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-2,8	-22,2	مكاتب	
-9,4	0,1	المجموع	-10,7	-0,2	المجموع		
-20,5	0,9	شقق	وجدة	-2,7	-5,1	شقق	الجديدة
78,6	3,8	منازل		-28,2	-2,3	منازل	
-	-	فيلات		-	64,1	فيلات	
51,8	6,7	أراضي حضرية		-0,7	3,5	أراضي حضرية	
-	-	محلات تجارية		-5,7	4,8	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
20,0	4,8	المجموع	-2,8	-2,6	المجموع		
1,7	1,5	شقق	الرباط	3,1	-0,3	شقق	فاس
-31,3	-3,0	منازل		66,7	15,4	منازل	
-27,8	-1,5	فيلات		-28,6	-4,1	فيلات	
-18,8	-5,3	أراضي حضرية		-12,5	0,1	أراضي حضرية	
-51,6	49,4	محلات تجارية		6,4	1,0	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-53,1	-12,8	مكاتب	
-6,7	2,7	المجموع	-1,7	0,4	المجموع		
18,5	0,2	شقق	طنجة	11,2	-1,6	شقق	القنيطرة
67,3	3,2	منازل		8,5	0,7	منازل	
0,0	13,5	فيلات		-46,2	-3,2	فيلات	
12,5	-0,6	أراضي حضرية		-10,5	-2,2	أراضي حضرية	
18,6	-6,8	محلات تجارية		-1,7	11,5s	محلات تجارية	
-	28,8	مكاتب		69,0	3,8	مكاتب	
19,3	-0,2	المجموع	5,7	-1,2	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 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.