

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

- خلال الفصل الرابع من سنة 2018، ارتفعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,3% من فصل لآخر، وانخفضت بنسبة 0,4% على أساس سنوي.
- ارتفع عدد المعاملات بنسبة 11,2% من فصل لآخر وبنسبة 12,4% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2017.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف18-4 / ف17-4	ف18-4 / ف18-3
الإجمالي	0,3	-0,4
العقارات السكنية	0,0	0,8
الشفق	0,1	0,6
المنازل	-1,2	0,8
الفيلات	1,5	5,9
الأراضي الحضرية	0,8	-2,4
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	1,4	-1,2
المحلات التجارية	-1,1	-0,5
المكاتب	12,0	-3,3

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف18-4 / ف17-4	ف18-4 / ف18-3
الإجمالي	11,2	12,4
العقارات السكنية	9,1	16,0
الشفق	8,1	14,6
المنازل	17,1	30,7
الفيلات	32,0	39,7
الأراضي الحضرية	15,7	-0,7
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	20,5	18,3
المحلات التجارية	21,3	16,6
المكاتب	14,8	30,7

على أساس فصلي. شهد مؤشر أسعار الأصول العقارية تطورا بنسبة 0,3%. يشمل ركود أسعار العقارات السكنية وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 0,8% وأسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 1,4%.

وفي ما يخص عدد المعاملات، فقد سجل ارتفاعا بنسبة 11,2%. مع تزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 9,1%، ومبيعات الأراضي بنسبة 15,7%. ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,5%.

وعلى أساس سنوي. شهدت الأسعار تراجعا بنسبة 0,4%. يعكس انخفاض أسعار الأراضي بنسبة 2,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,2%. أما أسعار العقارات السكنية، فقد ارتفعت بنسبة 0,8%. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 12,4% نتيجة لتزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 16% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 18,3%. وعلى العكس، تراجعت مبيعات الأراضي بنسبة 0,7%.

بعد تطورها بنسبة 5,3% سنة 2017، عرفت أسعار الأصول العقارية استقرارا سنة 2018 وذلك في جميع فئات الأصول.

أما ما يخص عدد المعاملات، فقد عرف ارتفاعا بنسبة 4,5% بعد انخفاضه بنسبة 6,8% سنة 2017. وشمل ارتفاع المبيعات جميع فئات العقارات، حيث تزايدت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 2,9% والأراضي بنسبة 8,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,1%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. شهدت أسعار العقار استقرارا يشمل شبه ركود أسعار الشقق، وارتفاع أسعار الفيلات بنسبة 1,5% وتدني أسعار المنازل بنسبة 1,2%. وفي ما يخص عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 9,1% نتيجة لتطور مبيعات الشقق بنسبة 8,1% و المنازل بنسبة 17,1% والفيلات بنسبة 32%.

على أساس سنوي، عرفت الأسعار ارتفاعا بنسبة 0,8% مع تزايد أسعار الشقق بنسبة 0,6%، وأسعار المنازل بنسبة 0,8%، وأسعار الفيلات بنسبة 5,9%. وفي ما يخص المبيعات، فقد تزايدت بنسبة 16% مع ارتفاع مبيعات الشقق بنسبة 14,6%، والمنازل بنسبة 30,7%، والفيلات بنسبة 39,7%.

الأراضي الحضرية

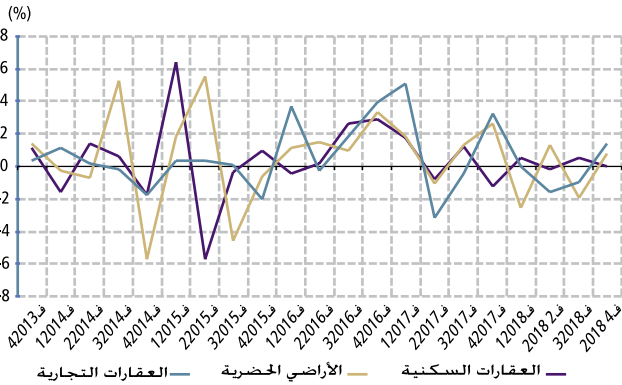
من فصل إلى آخر. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,8% بعد انخفاضها بنسبة 1,9% في الفصل المنصرم. وفي ما يخص المعاملات، فقد سجلت ارتفاعا بنسبة 15,7% بعد تراجعها بنسبة 4% الحضرية بنسبة 2,4% وانخفاض عدد المعاملات بنسبة 0,7%.

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

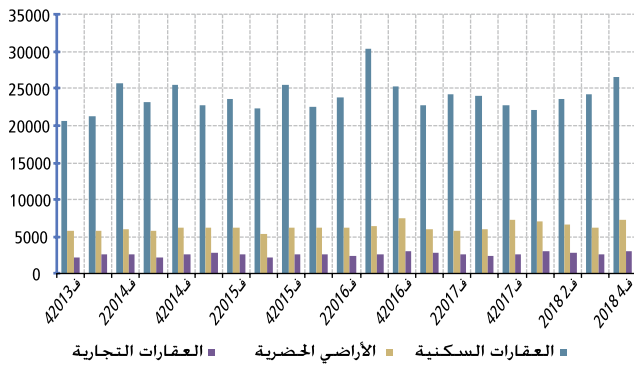
بعد انخفاضه بنسبة 0,9% ارتفع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,4% خلال الفصل الرابع من السنة. ويعكس هذا التطور ارتفاع أسعار المكاتب بواقع 12% وتدني أسعار المحلات التجارية بواقع 1,1%. وسجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 20,5% يشمل نمو مبيعات المحلات التجارية بنسبة 21,3% ومبيعات المكاتب بنسبة 14,8%.

على أساس سنوي. انخفض مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,2%. مما يعكس تراجعا في أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,5% وأسعار المكاتب بنسبة 3,3%. وفي ما يخص المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 18,3% ارتباطا بنمو مبيعات المحلات التجارية بنسبة 16,6% ومبيعات المكاتب بنسبة 30,7%.

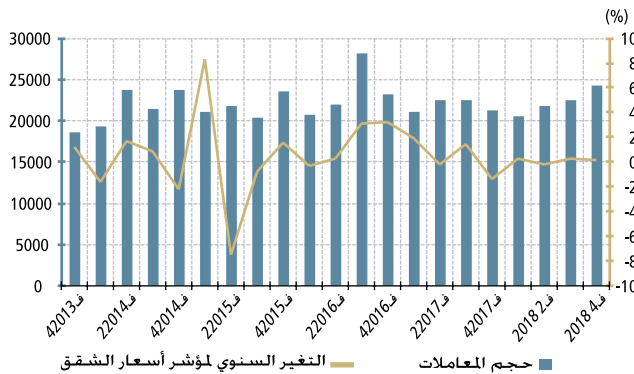
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



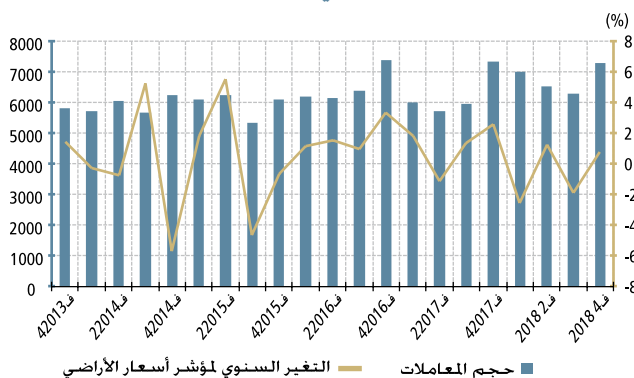
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الشقق

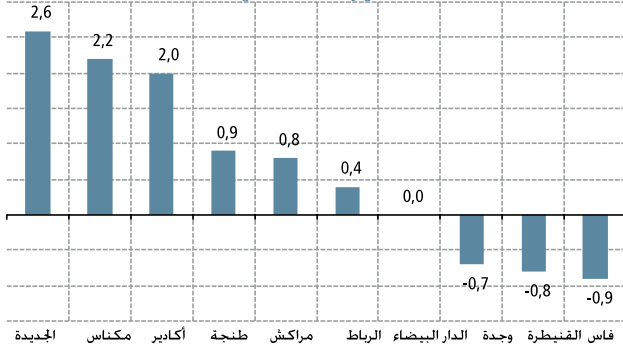


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الأراضي الحضرية

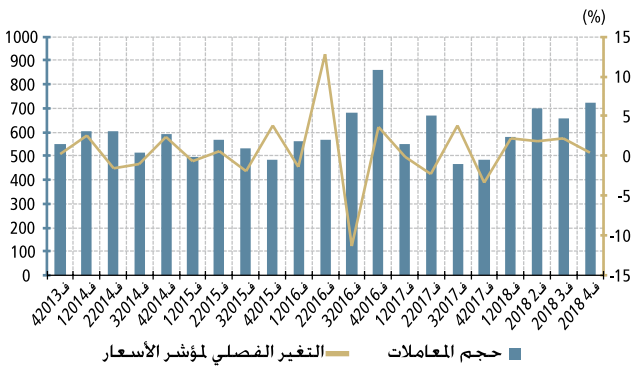


3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

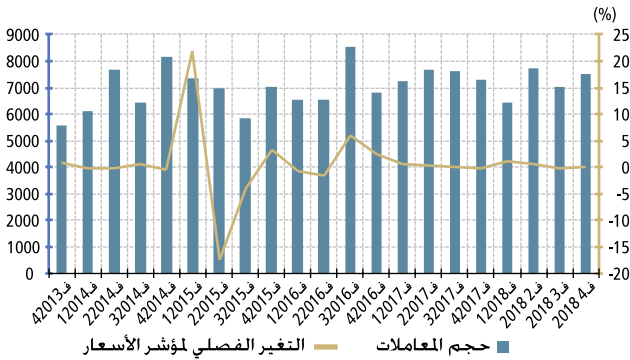
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



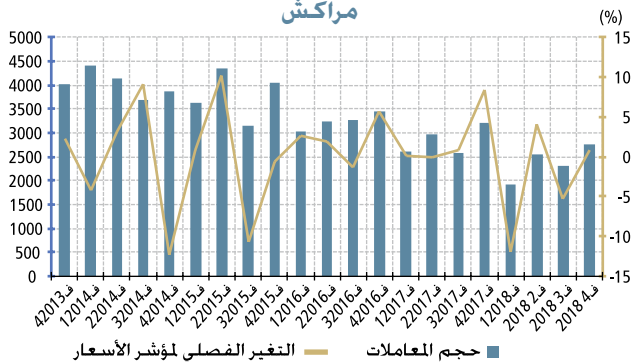
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات
(بالنسبة المئوية)
الرباط



الدار البيضاء



مراكش



على مستوى مدينة الرباط وعلى أساس فصلي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,7% وأسعار الأراضي بنسبة 2,9%. بينما تراجعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 17,4%. وعرفت المعاملات ارتفاعا في جميع فئات الأصول، بنسبة إجمالية قدرها 9,4%.

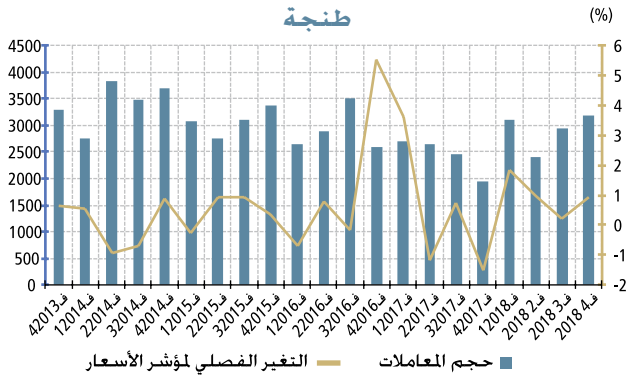
وبالنسبة لمجموع السنة، تزايدت الأسعار بنسبة 3,7%. بعد تراجعها بنسبة 1,3% سنة 2017 وارتفعت المعاملات بواقع 22,7% لتسترجع بالتالي المستوى الذي كانت عليه سنة 2016.

على مستوى مدينة الدار البيضاء، سجلت الأسعار ركودا من فصل لآخر، يشمل انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%، والأراضي بنسبة 3,2%. وكذا ارتفاع الأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 6,2%. وفي ما يخص المبيعات، تزايد عددها بنسبة 7,4% ارتباطا بالخصوص بارتفاع مبيعات العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وبالنسبة لمجموع السنة، ارتفع مؤشر الأسعار بواقع 1,3%. مع ارتفاعات همت على التوالي العقارات السكنية والأراضي بنسب 1,5% و 1,4%. أما أسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني، فقد تراجعت بنسبة 0,9%. وبموازاة ذلك، تراجع عدد المعاملات بنسبة 3,8%. مما يعكس انخفاض مبيعات الشقق بنسبة 7,7%.

على مستوى مدينة مراكش، ارتفعت الأسعار من فصل لآخر بنسبة 0,8%. مع نمو أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1% وانخفاض أسعار الأراضي والأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسب 0,5% و 2%. على التوالي. وبموازاة ذلك، سجل عدد المعاملات ارتفاعا بنسبة 18,6% يعكس بالأساس تزايد مبيعات الأراضي. وبالنسبة لمجموع السنة، تدنت الأسعار بواقع 5,5% وتراجعت المبيعات بنسبة 16%.

3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن



على مستوى مدينة طنجة. عرف مؤشر الأسعار تزيادا بنسبة 0,9% مقارنة بالفصل الثالث لسنة 2018. مع ارتفاعات همت العقارات السكنية والأراضي والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسب 0,8% و0,9% و3,4% على التوالي. وفي نفس السياق. شهدت المبيعات ارتفاعا بنسبة 8,5% نتيجة بالأساس لتزايد عدد مبيعات الشقق.

وبالنسبة لمجموع السنة. سجلت الأسعار ارتفاعا إجماليا بنسبة 1,8%. مع تزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,7% والأراضي بنسبة 2,3% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 5,9%. أما عدد المعاملات. فقد تزايد بنسبة 19,8% بعد ثلاث سنوات متتالية من التراجع.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة السكن	التغير (%)		المدن	فئة السكن	التغير (%)	
		السعر 18-4 ف / 18-3 ف	المعاملات 18-4 ف / 18-3 ف			السعر 18-4 ف / 18-3 ف	المعاملات 18-4 ف / 18-3 ف
أكادير	شقق	0,7	-0,5	مراكش	شقق	0,0	10,7
	منازل	1,3	16,0		منازل	1,3	10,4
	فيلات	-0,7	44,9		فيلات	3,0	45,0
	أراضي حضرية	-0,5	62,5		أراضي حضرية	5,5	17,1
	محلات تجارية	-2,0	19,1		محلات تجارية	4,5	1,7
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
	المجموع	0,8	18,6		المجموع	2,0	12,4
الدار البيضاء	شقق	-1,7	38,7	مكناس	شقق	-0,5	4,0
	منازل	1,4	38,5		منازل	-0,1	28,5
	فيلات	3,6	-		فيلات	-1,1	-4,6
	أراضي حضرية	4,6	24,7		أراضي حضرية	-3,2	3,5
	محلات تجارية	6,2	33,1		محلات تجارية	-1,7	42,8
	مكاتب	-	-		مكاتب	20,4	-4,9
	المجموع	2,2	34,7		المجموع	0,0	7,4
الجديدة	شقق	-4,0	-4,2	وجدة	شقق	3,1	29,3
	منازل	-1,9	1,5		منازل	0,1	48,3
	فيلات	-12,0	-		فيلات	6,3	-
	أراضي حضرية	0,7	0,9		أراضي حضرية	0,8	25,3
	محلات تجارية	-	-		محلات تجارية	-9,4	38,5
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
	المجموع	-0,7	1,5		المجموع	2,6	30,1
فاس	شقق	0,8	0,9	الرباط	شقق	-0,1	16,5
	منازل	-3,6	56,5		منازل	-10,5	-6,7
	فيلات	-0,5	42,3		فيلات	12,2	60,0
	أراضي حضرية	2,9	44,4		أراضي حضرية	-1,9	4,9
	محلات تجارية	-22,7	54,8		محلات تجارية	-2,1	4,5
	مكاتب	-	-		مكاتب	11,4	-
	المجموع	0,4	9,4		المجموع	-0,9	14,1
القنيطرة	شقق	0,8	9,1	طنجة	شقق	0,2	4,2
	منازل	2,4	-14,8		منازل	-5,4	-13,9
	فيلات	-29,2	42,9		فيلات	1,1	-
	أراضي حضرية	0,9	13,5		أراضي حضرية	2,7	22,9
	محلات تجارية	3,7	9,3		محلات تجارية	-10,1	12,8
	مكاتب	1,7	-31,3		مكاتب	-12,0	-28,2
	المجموع	0,9	8,5		المجموع	-0,8	7,0

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 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.

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