

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2019

- خلال الفصل الأول من السنة، انخفض مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,7% على أساس فصلي، وبنسبة 0,2% على أساس سنوي.
- انخفض عدد المعاملات بنسبة 12,7% من فصل لآخر وارتفع بنسبة 1,1% مقارنة بالفصل الأول من سنة 2018.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف19-1 / ف18-1	ف19-1 / ف18-4
الإجمالي	-0,2	-0,7
العقارات السكنية	-0,3	-1,1
الشفق	-0,2	-0,9
المنازل	-1,4	-1,3
الفيلات	0,0	-5,1
الأراضي الحضرية	0,3	-0,4
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	-0,5	0,9
المحلات التجارية	-0,2	0,1
المكاتب	-3,2	3,6

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف19-1 / ف18-1	ف19-1 / ف18-4
الإجمالي	1,1	-12,7
العقارات السكنية	4,5	-13,4
الشفق	4,4	-13,0
المنازل	6,6	-15,8
الفيلات	2,7	-21,5
الأراضي الحضرية	-7,4	-12,2
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	-4,0	-8,5
المحلات التجارية	-6,3	-11,0
المكاتب	11,0	8,2

على أساس فصلي. شهد مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 0,7%. يشمل تدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1% والأراضي بنسبة 0,4% وارتفاع أسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 0,9%.

وفي ما يخص عدد المعاملات، فقد انخفض بنسبة 12,7% نتيجة لتدني مبيعات مجموع الفئات، حيث انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 13,4%. وتلك الخاصة بالأراضي بنسبة 12,2%. ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 8,5%.

وعلى أساس سنوي. شهدت الأسعار تراجعاً بنسبة 0,2%. يعكس انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,5% والأراضي بنسبة 0,3%. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 1,1% نتيجة لتزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 4,5%. وبالمقابل، تراجع مبيعات الأراضي والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,4% و4% على التوالي.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1% نتيجة لتدني أسعار جميع فئات الأصول. حيث تراجعت أسعار الشقق بنسبة 0,9% والمنازل بنسبة 1,3% والفيلات بنسبة 5,1%. وفي ما يخص عدد المعاملات. فقد تراجع بنسبة 13,4% نتيجة لانخفاض مبيعات الشقق بنسبة 13% و المنازل بنسبة 15,8% والفيلات بنسبة 21,5%.

على أساس سنوي. انخفضت أسعار الأصول بنسبة 0,3%. ارتباطا بتراجع أسعار الشقق بنسبة 0,2% والمنازل بنسبة 1,4%. وفي حين لم تعرف أسعار الفيلات أي تغير يذكر. وفي ما يخص المبيعات. فقد تزايدت بنسبة 4,5%. مع ارتفاع مبيعات الشقق بنسبة 4,4% والمنازل بنسبة 6,6% والفيلات بنسبة 2,7%.

الأراضي الحضرية

من فصل إلى آخر. انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,4% بعد ارتفاعها بنسبة 1,4% في الفصل السابق. أما المعاملات. فقد تراجعت بنسبة 12,2% بعد نموها بنسبة 17,2%.

على أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,3% بينما انخفض عدد المعاملات بنسبة 7,4%.

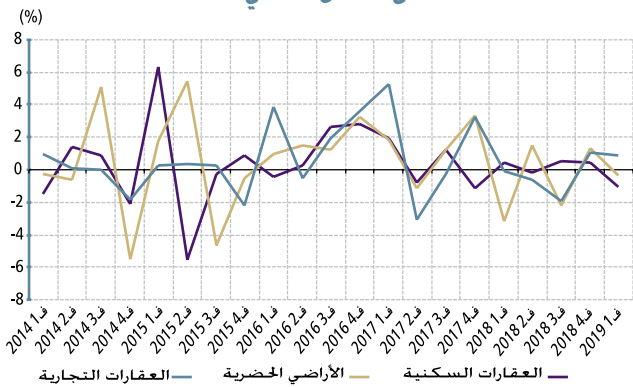
العقارات المخصصة للاستعمال المهني

ارتفع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,9% من فصل إلى آخر. نتيجة لنمو أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,1% والمكاتب بواقع 3,6%.

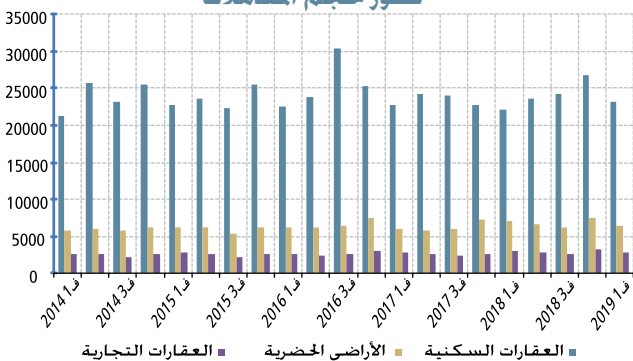
من جهتها. سجلت المعاملات انخفاضا بنسبة 8,5%. يشمل تراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 11% وارتفاع مبيعات المكاتب بنسبة 8,2%.

على أساس سنوي. انخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,5%. حيث تدنت أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,2% وأسعار المكاتب بنسبة 3,2%. أما المعاملات. فقد تراجعت بنسبة 4% ارتباطا بتدني مبيعات المحلات التجارية بنسبة 6,3% بينما ارتفعت مبيعات المكاتب بنسبة 11%.

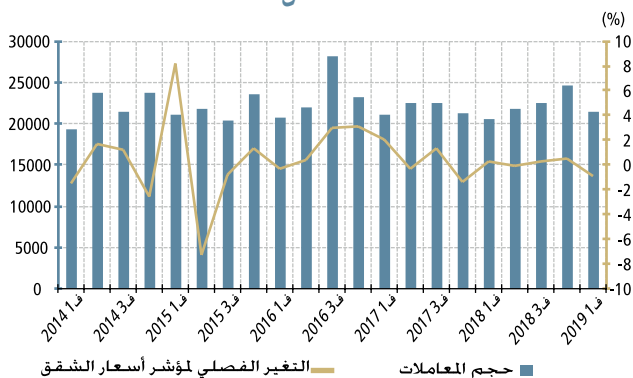
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



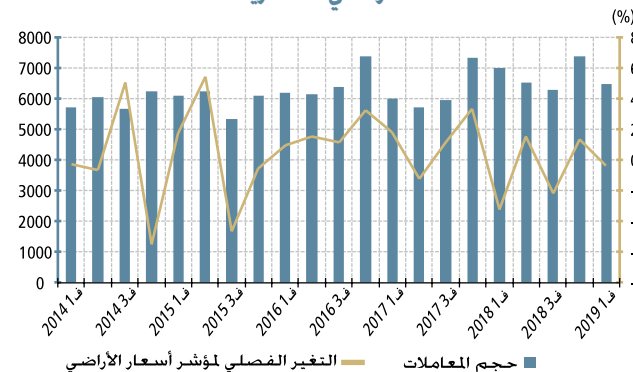
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الشقق

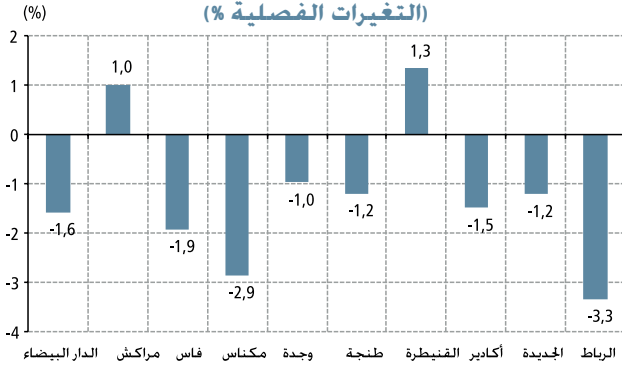


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الأراضي الحضرية

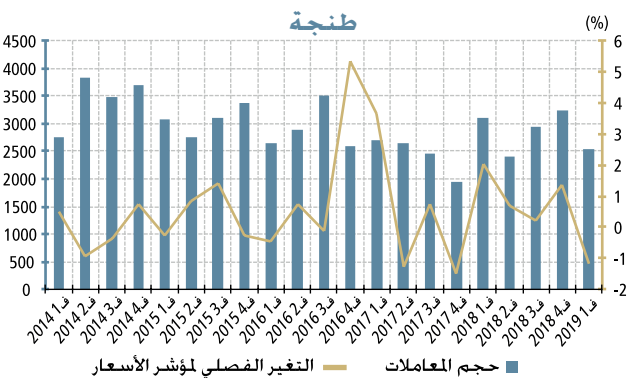
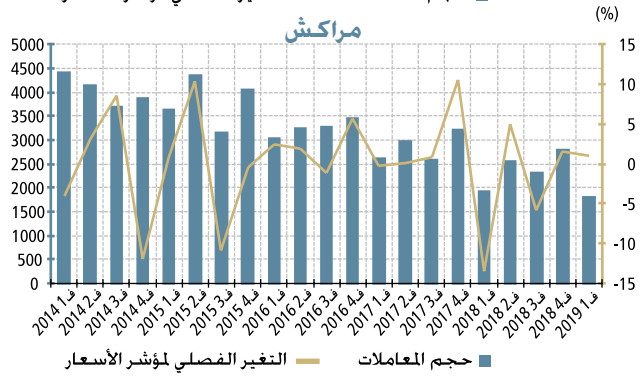
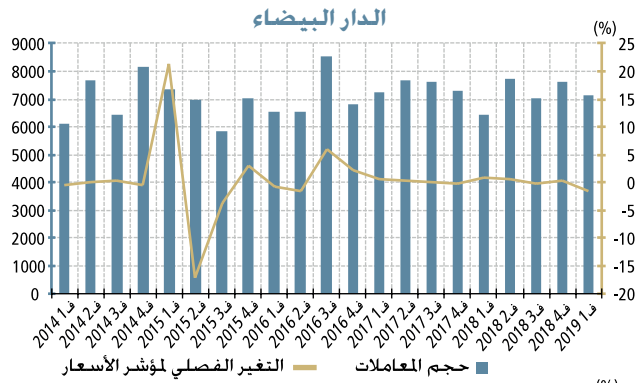
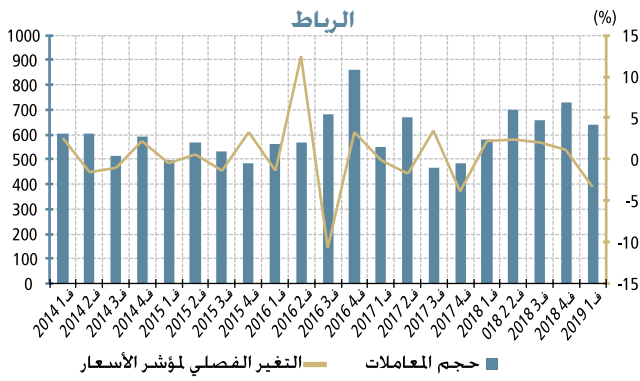


3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات
(بالنسبة المئوية)



على مستوى مدينة الرباط، تراجعت الأسعار بنسبة 3,3% على أساس فصلي، مع تدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,4% والأراضي بنسبة 11,9%. وسجلت المعاملات أيضا انخفاضا بنسبة 11,9%. يشمل تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 14,8% والأراضي بنسبة 22,5% وارتفاع مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 28,6%.

وفي مدينة الدار البيضاء، سجلت الأسعار انخفاضا بنسبة 1,6% من فصل لآخر. يشمل تراجع أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسب 1,4% و6,2% على التوالي، وارتفاع الأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 3,9%. وفي ما يخص المبيعات، فقد تدنى عددها بنسبة 6,5% نتيجة بالأساس لانخفاض مبيعات العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 7,8% و3% على التوالي.

وفي مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 1% في الفصل الأول من سنة 2019، حيث نمت أسعار الأصول السكنية والأراضي بنسب 0,4% و1% على التوالي، وانخفضت أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 0,5%. وبموازاة ذلك، تقلص عدد المعاملات بنسبة 34,9%. مما يعكس بالأساس تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 33,3% والأراضي بنسبة 40,4%.

وبطنجة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 1,2%. حيث انخفضت بالأساس أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسب 2,1% و0,6% على التوالي، وتراجعت المبيعات أيضا بنسبة 21,9%. نتيجة لتدني مبيعات العقارات السكنية بنسبة 21,7% والأراضي بواقع 21,5% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 25,8%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%)		فئة السكن	المدن	التغير (%)		فئة السكن	المدن
المعاملات ف18-4 / ف19-1	السعر ف18-4 / ف19-1			المعاملات ف18-4 / ف19-1	السعر ف18-4 / ف19-1		
-37,6	0,5	شقق	مراكش	-16,3	-1,0	شقق	أكادير
17,9	1,5	منازل		-21,3	-6,9	منازل	
-12,7	1,6	فيلات		-42,4	-8,2	فيلات	
-40,4	1,0	أراضي حضرية		-31,8	0,2	أراضي حضرية	
-14,5	-0,7	محلات تجارية		-1,7	-0,8	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
-34,9	1,0	المجموع	-19,4	-1,5	المجموع		
-22,5	-3,2	شقق	مكناس	-7,0	-1,3	شقق	الدار البيضاء
-36,7	-2,3	منازل		-30,5	0,1	منازل	
23,1	-3,0	فيلات		-12,1	-2,7	فيلات	
-3,3	-1,5	أراضي حضرية		5,1	-6,2	أراضي حضرية	
-37,2	-2,8	محلات تجارية		-4,4	0,6	محلات تجارية	
36,4	3,2	مكاتب		8,9	12,9	مكاتب	
-19,6	-2,9	المجموع	-6,5	-1,6	المجموع		
-18,0	0,8	شقق	وجدة	-28,1	0,0	شقق	الجديدة
-2,1	-3,1	منازل		-27,9	-1,5	منازل	
-	-	فيلات		60,0	-22,0	فيلات	
-23,8	-1,0	أراضي حضرية		-6,4	-2,4	أراضي حضرية	
-20,6	-8,7	محلات تجارية		-8,3	1,7	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
-18,6	-1,0	المجموع	-23,4	-1,2	المجموع		
-13,8	-1,4	شقق	الرباط	-20,7	-5,0	شقق	فاس
-40,5	-13,0	منازل		-14,3	-0,3	منازل	
-5,1	-0,9	فيلات		-56,3	-29,4	فيلات	
-22,5	-11,9	أراضي حضرية		12,3	1,0	أراضي حضرية	
10,4	3,7	محلات تجارية		-0,7	4,5	محلات تجارية	
-	7,9	مكاتب		-12,0	-7,4	مكاتب	
-11,9	-3,3	المجموع	-11,7	-1,9	المجموع		
-21,7	-2,6	شقق	طنجة	-10,0	-1,7	شقق	القنيطرة
-21,1	-1,8	منازل		-5,6	2,6	منازل	
-30,0	7,0	فيلات		-10,0	6,8	فيلات	
-21,5	-0,6	أراضي حضرية		-24,9	5,6	أراضي حضرية	
-27,2	-0,6	محلات تجارية		-17,0	-0,2	محلات تجارية	
-13,6	-4,4	مكاتب		37,0	2,4	مكاتب	
-21,9	-1,2	المجموع	-12,3	1,3	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.

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