

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

• بعد الانخفاض المسجل خلال الفصل الأول من سنة 2019، تراجع مجددا مؤشر أسعار الأصول العقارية في الفصل الثاني.

• انخفض أيضا عدد المعاملات بنسبة 7,3% بعد التراجع المسجل في الفصل الأول من السنة بنسبة 12,3%.

على أساس فصلي، عاد مؤشر أسعار الأصول العقارية ليتراجع من جديد خلال الفصل الثاني من سنة 2019 بنسبة 0,6%. وقد همّ هذا الانخفاض مجموع الفئات، حيث بلغ 0,4% بالنسبة للعقارات السكنية و0,8% بالنسبة للأراضي و1,5% بالنسبة للعقارات الموجهة للاستعمال المهني. إلى جانب ذلك، وبعد انخفاض فصلي قدره 12,3% سُجل في الفصل الأول من سنة 2019، تدنى عدد المعاملات بنسبة 7,3% نتيجة لتراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 3%، وتلك الخاصة بالأراضي بنسبة 19,3%، ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 15%.

وعلى أساس سنوي، انخفضت أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,9% مع تدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% والأراضي بواقع 1,9% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,4%. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 8% إجمالاً، وبمقدار 4,4% النسبة للعقارات السكنية و 20,1% للأراضي و10,5% للأصول المخصصة للاستعمال المهني.

تراجع

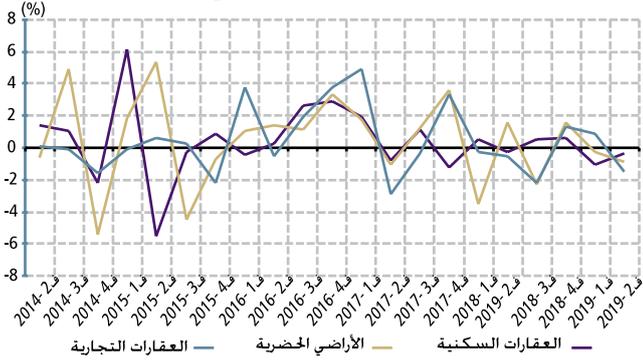
التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف19-2 / ف18-2	ف19-2 / ف19-1	
↓ -0,9	↓ -0,6	الإجمالي
↓ -0,3	↓ -0,4	العقارات السكنية
↓ -0,2	↓ -0,3	الشقق
↓ -1,0	↓ -1,1	المنازل
↓ -1,5	↑ 0,2	الفيلات
↓ -1,9	↓ -0,8	الأراضي الحضرية
↓ -1,4	↓ -1,5	العقارات التجارية
↓ -1,0	↓ -1,6	المحلات
↓ -4,3	↓ -1,0	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف19-2 / ف18-2	ف19-2 / ف19-1	
↓ -8,0	↓ -7,3	الإجمالي
↓ -4,4	↓ -3,0	العقارات السكنية
↓ -4,1	↓ -2,6	الشقق
↓ -5,4	↓ -11,6	المنازل
↓ -11,0	↑ 2,4	الفيلات
↓ -20,1	↓ -19,3	الأراضي الحضرية
↓ -10,5	↓ -15,0	العقارات التجارية
↓ -14,7	↓ -16,6	المحلات
↑ 18,1	↓ -5,9	المكاتب

2. التوجه العام حسب فئة العقار

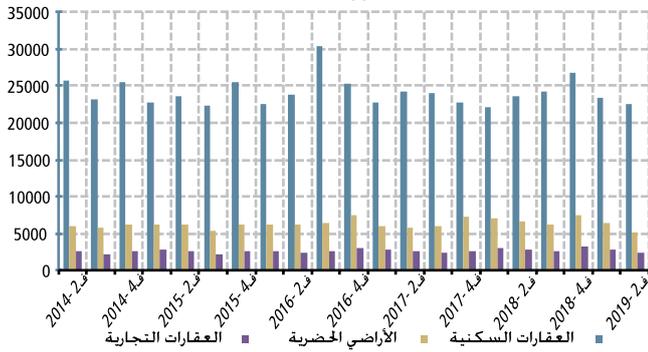
العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،
على أساس فصلي



على أساس فصلي. انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%، نتيجة لتدني أسعار الشقق والمنازل بنسب 0,3% و 1,1% على التوالي. ومن جهتها، شهدت أسعار الفيلات ارتفاعا طفيفا قدره 0,2%. أما في ما يخص عدد المعاملات، يعكس التراجع المسجل بنسبة 3% انخفاض مبيعات الشقق والمنازل بنسب 2,6% و 11,6% على التوالي. في حين تنامت عمليات شراء الفيلات بنسبة 2,4%.

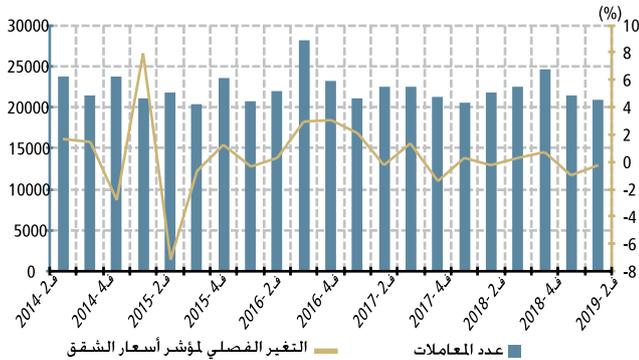
تطور عدد المعاملات



وعلى أساس سنوي. انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3%، نتيجة لتراجع أسعار الشقق بنسبة 0,2%، والمنازل بنسبة 1% والفيلات بما قدره 1,5%. وفي ما يخص المبيعات، فقد تدنى عددها بنسبة 4,4% مما يعكس تراجع تلك الخاصة بالشقق بنسبة 4,1%، والمنازل بنسبة 5,4%، والفيلات بنسبة 11%.

الأراضي الحضرية

تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات
الشقق

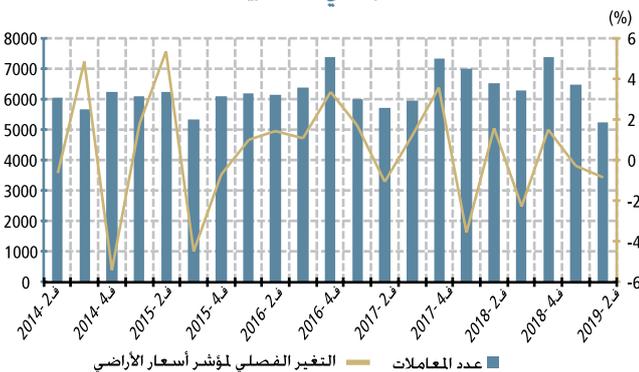


على أساس فصلي. انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,8% وتراجعت المبيعات بنسبة 19,3%.

على أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 1,9% وانخفض عدد المعاملات بنسبة 20,1%.

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
الأراضي الحضرية

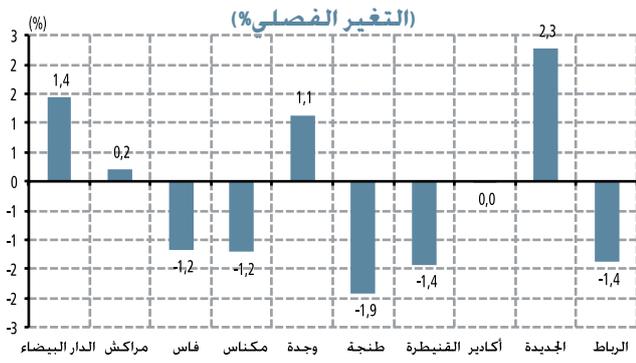


على أساس فصلي. انخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,5%، نتيجة لتدني أسعار المحلات التجارية بنسبة 1,6% والمكاتب بواقع 1%. كما سجل عدد المعاملات تراجعا بنسبة 15%، مع تدني مبيعات المحلات التجارية بنسبة 16,6% والمكاتب بنسبة 5,9%.

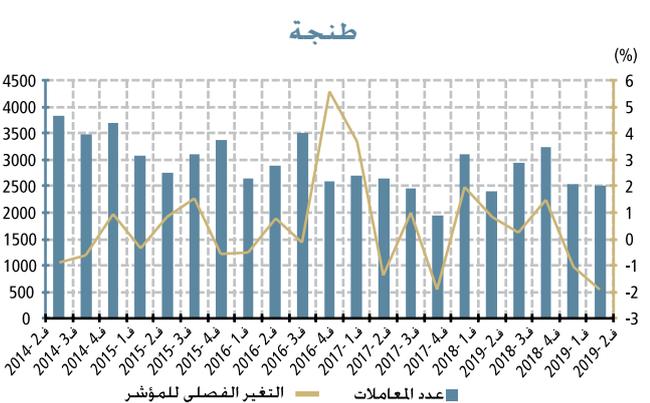
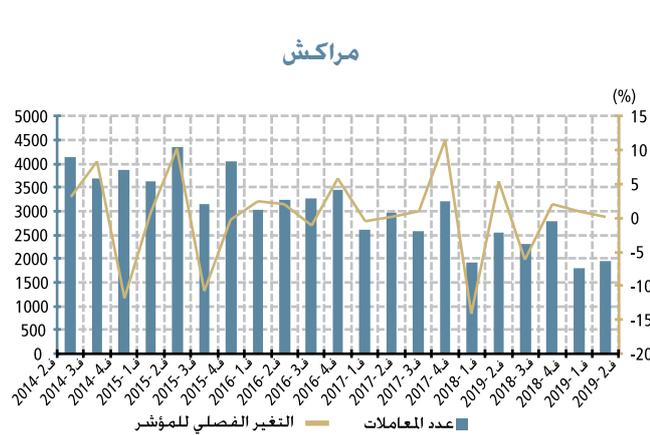
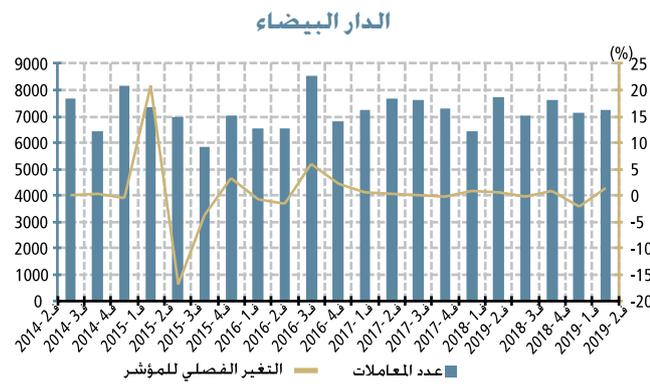
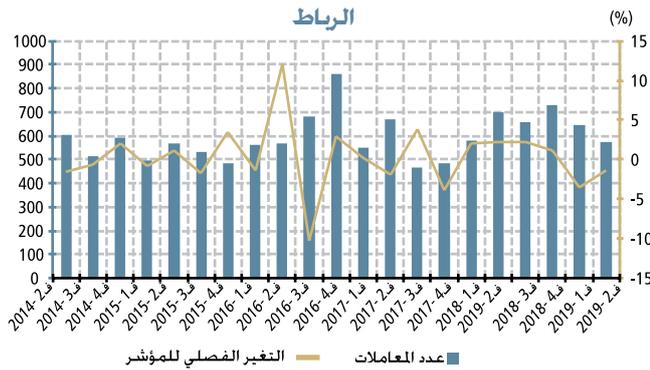
على أساس سنوي. انخفضت أسعار العقارات بنسبة 1,4%، مع تدني تلك الخاصة بالمحلات التجارية بنسبة 1% والمكاتب بنسبة 4,3%. كما تراجع عدد المعاملات المنجزة بنسبة 10,5% ارتباطا بانخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة 14,7% بينما ارتفعت مبيعات المكاتب بنسبة 18,1%.

3. التوجه الفصلي لسوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



على مستوى مدينة الرباط، تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,4% على أساس فصلي، مع تدني أسعار للاستعمال المهني بنسبة 13,7% بينما ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 3,1%. وسجلت المعاملات أيضا انخفاضا بنسبة 11,4%. يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 7,9% والأراضي بنسبة 12,9% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 38,9%.

وفي مدينة الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 1,4% من فصل لآخر، نتيجة لتزايد أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسب 0,7% و8% على التوالي، مقابل استقرار أسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وبموازاة ذلك، سجلت المبيعات ارتفاعا بنسبة 1,5%. يشمل تزايدها بواقع 4,4% بالنسبة للعقارات السكنية وانخفاضها بواقع 2% و14,6% بالنسبة للأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني على التوالي.

وفي مراكش، عرفت الأسعار ارتفاعا طفيفا بنسبة 0,2% يشمل تزايدها بواقع 0,5% بالنسبة للأراضي وانخفاضها بما قدره 0,7% بالنسبة للعقارات السكنية، وكذا استقرارها بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 7,6%. بعد انخفاضه بنسبة 34,7% في الفصل السابق، ارتباطا بنمو مبيعات العقارات السكنية بنسبة 24%. في حين تدنت مبيعات الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 16,6% و23,1% على التوالي.

وبطنجة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 1,9%. ما يعكس انخفاض أسعار العقارات السكنية والأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 1,5% و2,1% و2,9% على التوالي. كما تراجعت المبيعات بنسبة 1,5%. ارتباطا بتدني مبيعات الأراضي بنسبة 28,7%. أما العقارات السكنية وتلك الموجهة للاستعمال المهني، فقد ارتفعت بنسب 0,6% و22,2% على التوالي.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف19-2 / ف19-1	المعاملات ف19-2 / ف19-1
مراكش	شقق	-0,1	27,7
	منازل	-5,2	17,0
	فيلات	5,3	-17,5
	أراضي حضرية	0,5	-16,6
	محلات تجارية	0,6	-22,5
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,2	7,6
مكناس	شقق	-1,2	-7,9
	منازل	-1,2	12,3
	فيلات	-0,3	-50,0
	أراضي حضرية	-1,9	-19,4
	محلات تجارية	-0,5	-27,4
	مكاتب	-	-
	المجموع	-1,2	-12,7
وجدة	شقق	-0,4	-23,7
	منازل	0,6	-43,7
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	1,8	-10,6
	محلات تجارية	-7,3	-33,3
	مكاتب	-	-
	المجموع	1,1	-23,6
الرباط	شقق	-1,1	-10,9
	منازل	3,9	27,3
	فيلات	-5,2	10,8
	أراضي حضرية	3,1	-12,9
	محلات تجارية	-10,5	-34,0
	مكاتب	-	-
	المجموع	-1,4	-11,4
طنجة	شقق	-2,6	-0,4
	منازل	2,6	25,0
	فيلات	3,8	85,7
	أراضي حضرية	-2,1	-28,7
	محلات تجارية	-0,5	2,2
	مكاتب	-12,5	-
	المجموع	-1,9	-1,5

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف19-2 / ف19-1	المعاملات ف19-2 / ف19-1
أكادير	شقق	-1,0	-13,1
	منازل	4,1	15,0
	فيلات	1,2	-17,6
	أراضي حضرية	-1,0	-10,6
	محلات تجارية	2,0	-30,5
	مكاتب	-12,7	-10,3
	المجموع	0,0	-12,0
الدار البيضاء	شقق	1,0	4,6
	منازل	-2,1	6,6
	فيلات	-1,3	-6,2
	أراضي حضرية	8,0	-2,0
	محلات تجارية	0,2	-16,2
	مكاتب	-3,3	-2,7
	المجموع	1,4	1,5
الجديدة	شقق	1,5	-4,4
	منازل	5,9	61,3
	فيلات	3,1	4,2
	أراضي حضرية	2,1	-6,8
	محلات تجارية	4,8	-14,1
	مكاتب	-	-
	المجموع	2,3	-2,9
فاس	شقق	0,4	-5,4
	منازل	-1,6	83,3
	فيلات	-0,2	14,3
	أراضي حضرية	-1,2	-26,8
	محلات تجارية	-6,1	-30,4
	مكاتب	-0,8	-32,1
	المجموع	-1,2	-14,6
الفيطيرة	شقق	1,1	-7,4
	منازل	-3,4	-15,5
	فيلات	-17,5	-29,6
	أراضي حضرية	-2,2	-23,9
	محلات تجارية	-0,1	-7,3
	مكاتب	8,2	-1,4
	المجموع	-1,4	-11,0

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 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.