

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

مؤشر أسعار الأصول العقارية

	التغير (%)	
	ف19-3 / ف18-3	ف19-3 / ف19-2
الإجمالي	0,9 ↑	0,9 ↑
العقارات السكنية	0,4 ↑	0,9 ↑
الشقق	0,8 ↑	1,0 ↑
المنازل	-1,6 ↓	0,2 ↑
الفيلات	-2,4 ↓	0,6 ↑
الأراضي الحضرية	1,5 ↑	0,6 ↑
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	2,2 ↑	1,7 ↑
المحلات التجارية	-0,4 ↓	1,6 ↑
المكاتب	12,0 ↑	1,9 ↑

حجم المعاملات

	التغير (%)	
	ف19-3 / ف18-3	ف19-3 / ف19-2
الإجمالي	-0,8 ↓	6,0 ↑
العقارات السكنية	-0,8 ↓	3,7 ↑
الشقق	-0,5 ↓	3,9 ↑
المنازل	-2,7 ↓	8,0 ↑
الفيلات	-10,8 ↓	-17,8 ↓
الأراضي الحضرية	-0,2 ↓	18,6 ↑
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	-2,5 ↓	0,7 ↑
المحلات التجارية	-1,2 ↓	6,1 ↑
المكاتب	-11,0 ↓	-25,8 ↓

على أساس فصلي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بنسبة 0,9%. ويعكس هذا التطور ارتفاع أسعار مجموع الفئات العقارية، حيث تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,9% والأراضي بنسبة 0,6% وأسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 1,7%. وبالمثل، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 6% خلال الفصل الثالث من سنة 2019 بعد أن عرف انخفاضا فصليا بنسبة 5,2%؛ ما يعكس ارتفاعات في كل من العقارات السكنية بنسبة 3,7% والأراضي بنسبة 18,6% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,7%.

وعلى أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأصول العقارية بواقع 0,9% نتيجة لتزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% والأراضي بنسبة 1,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,2%. وفيما يتعلق بعدد المعاملات، فقد عرف انخفاضا بنسبة 0,8%. ما يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 0,8% والأراضي بنسبة 0,2% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,5%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار الأصول السكنية بنسبة 0,9%، ما يعكس ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1% والمنازل بنسبة 0,2% والفيلات بنسبة 0,6%. ارتفعت المعاملات بنسبة 3,7%. تشمل تزييدا في مبيعات الشقق بنسبة 3,9% والمنازل بنسبة 8%. وبالمقابل تراجعت مبيعات الفيلات بنسبة 17,8%.

على أساس سنوي. ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%. ما شمل تزايد أسعار الشقق بنسبة 0,8% وتراجع أسعار كل من المنازل بنسبة 1,6% والفيلات بنسبة 2,4%. وفيما يخص عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 0,8%. نتيجة لانخفاض مبيعات مجموع الفئات العقارية. وذلك بنسبة 0,5% في الشقق و 2,7% في المنازل و 10,8% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. تزايدت أسعار الأراضي بنسبة 0,6% والمعاملات بنسبة 18,6%.

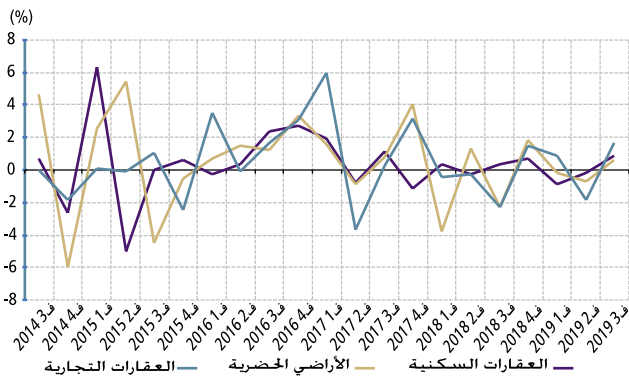
على أساس سنوي. عرفت أسعار الأراضي ارتفاعا بنسبة 1,5%. بينما تراجع عدد المعاملات بنسبة 0,2%.

العقارات التجارية

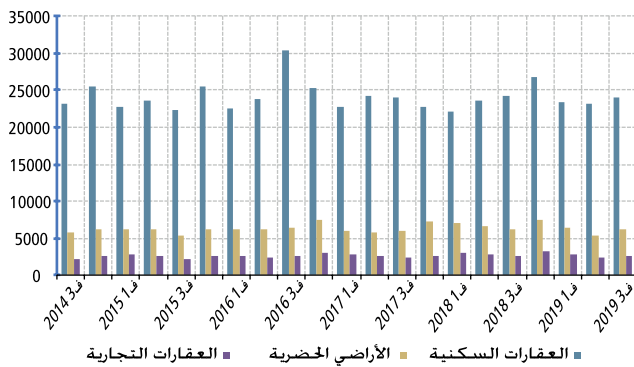
على أساس فصلي. ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,7%. نتيجة لنمو أسعار المحلات التجارية والمكاتب بنسب 1,6% و 1,9% على التوالي. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 0,7%. ما شمل تزايد مبيعات المحلات التجارية بنسبة 6,1% وتراجع مبيعات المكاتب بنسبة 25,8%.

على أساس سنوي. سجلت الأسعار نموا بنسبة 2,2%. مدفوعة بارتفاع أسعار المكاتب بنسبة 12%. وبالعكس، تراجعت أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,4%. من جهتها، عرفت المعاملات انخفاضا بنسبة 2,5%. يشمل تراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 1,2% والمكاتب بنسبة 11%.

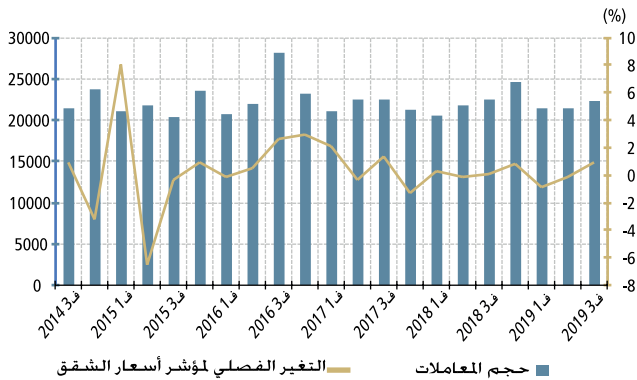
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



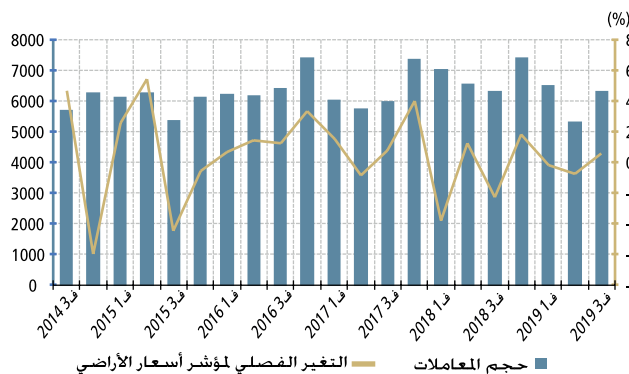
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الشقق

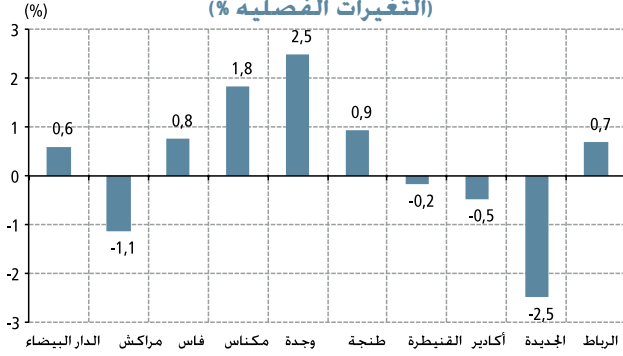


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

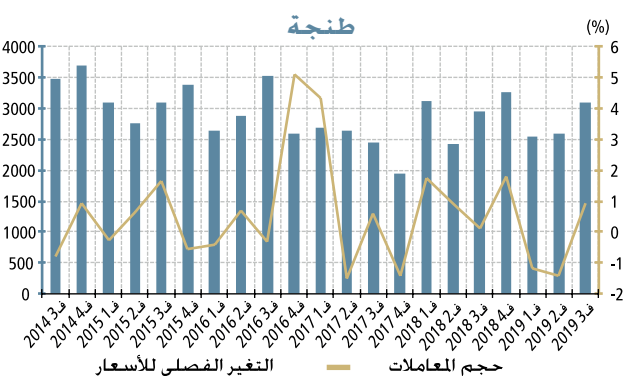
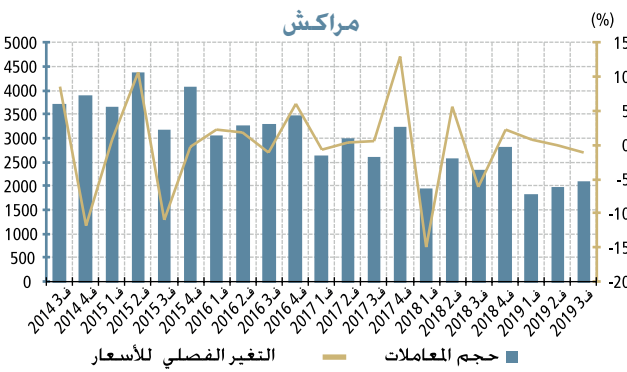
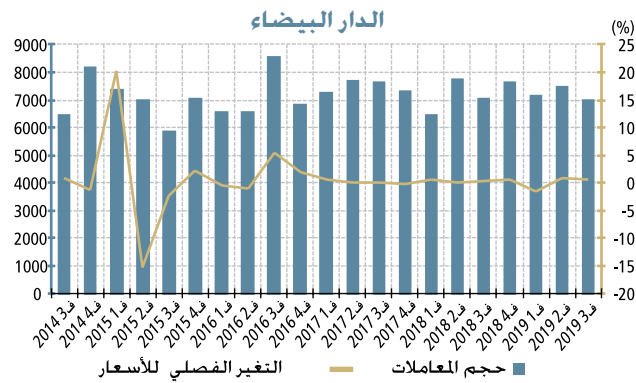
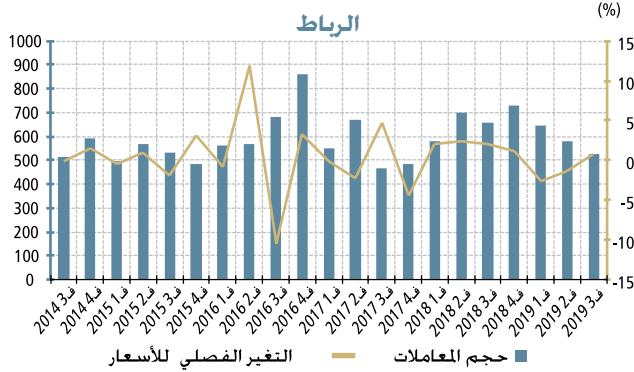


3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات
(بالنسبة المئوية)



على مستوى مدينة الرباط، تزايدت الأسعار بنسبة 0,7% مع ارتفاعات بلغت 1,5% بالنسبة للعقارات السكنية و6,2% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. في حين تددت أسعار الأراضي بنسبة 4,5% ومن جهتها، سجلت المعاملات تراجعاً بنسبة 9,3%. نتيجة تدني مبيعات العقارات السكنية بنسبة 7,6% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 34,1%. في حين لم تعرف أسعار الأراضي أي تغير من فصل إلى آخر.

وفي مدينة الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,6%. تشمل تنامي أسعار العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 0,8% و2,7% على التوالي. فضلاً عن تراجع أسعار الأراضي الحضرية بواقع 3,9%. وأما بالنسبة لعدد المعاملات فتقلص بواقع 6,7%. مما يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 7,2% و13,6% على التوالي. في حين ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 12,2%.

وفي مراكش، تراجعت الأسعار بنسبة 1,1%. نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1% والأراضي بنسبة 1,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,4%. وفيما يخص المعاملات، فقد ارتفعت بواقع 4,9%. ارتباطاً بزيادة مبيعات الأصول السكنية بنسبة 6,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 32,3%. بينما انخفضت مبيعات الأراضي بنسبة 3,4%.

وبطنجة، ارتفع مؤشر الأسعار بواقع 0,9%. مما يعكس تنامي أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 12,8% والأصول السكنية بنسبة 0,6%. وفي المقابل، تددت أسعار الأراضي بواقع 0,3% من جهتها. شهدت المعاملات انتعاشاً بنسبة 18,8%. مع تسجيل ارتفاع في المعاملات الخاصة بالعقارات السكنية بالأساس بنسبة 15,9%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف 192 / 193		فئة السكن	المدن	التغير (%) ف 192 / 193		فئة السكن	المدن
المعاملات	السعر			المعاملات	السعر		
4,2	-0,4		شقق	5,3	-1,3		شقق
22,7	3,5		منازل	-2,9	2,1		منازل
7,7	-2,3		فيلات	-25,0	-10,6		فيلات
-3,4	-1,5	أراضي حضرية	مراكش	14,1	-1,3	أراضي حضرية	أكادير
21,5	-3,6	محلات تجارية		7,3	-2,5	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-62,9	-28,1	مكاتب	
4,9	-1,1	المجموع		2,7	-0,5	المجموع	
5,8	3,3		شقق	-7,0	0,6		شقق
-6,3	4,2		منازل	-7,3	-3,2		منازل
-12,5	6,3		فيلات	-14,6	9,7		فيلات
-0,7	1,6	أراضي حضرية	مكناس	12,2	-3,9	أراضي حضرية	الدار البيضاء
36,7	-4,1	محلات تجارية		-9,4	1,2	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-40,4	9,1	مكاتب	
5,5	1,8	المجموع		-6,7	0,6	المجموع	
64,7	0,1		شقق	8,6	-1,8		شقق
0,5	0,9		منازل	-34,0	-0,4		منازل
-	-		فيلات	-50,0	1,5		فيلات
62,1	3,1	أراضي حضرية	وجدة	1,8	-3,8	أراضي حضرية	المجديدة
38,9	91,0	محلات تجارية		-25,8	-3,0	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
50,9	2,5	المجموع		2,8	-2,5	المجموع	
-6,4	-0,4		شقق	9,5	0,9		شقق
-6,9	22,3		منازل	-36,4	0,4		منازل
-22,0	6,4		فيلات	25,0	10,4		فيلات
0,0	-4,5	أراضي حضرية	الرباط	-2,9	0,7	أراضي حضرية	فاس
-34,3	3,1	محلات تجارية		31,2	1,7	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-8,9	-4,7	مكاتب	
-9,3	0,7	المجموع		8,7	0,8	المجموع	
16,9	1,7		شقق	-9,9	-0,7		شقق
-8,6	-4,3		منازل	12,9	7,3		منازل
23,1	38,4		فيلات	5,3	-2,5		فيلات
72,8	-0,3	أراضي حضرية	طنجة	0,9	-0,3	أراضي حضرية	القنيطرة
16,0	13,4	محلات تجارية		-1,7	2,8	محلات تجارية	
-78,4	-2,7	مكاتب		-35,6	-4,7	مكاتب	
18,8	0,9	المجموع		-7,6	-0,2	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.

وتتم 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. ما 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.