

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

مؤشر أسعار الأصول العقارية

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف.4-2019 / ف.4-2018	ف.3-2019 / ف.3-2018	
↓ -0,5	↓ -0,4	الإجمالي
↓ -0,6	↓ -0,4	العقارات السكنية
↓ -0,5	↓ -0,4	الشقق
↓ -1,4	↓ -0,4	المنازل
↓ -3,5	↓ -0,2	الفيلات
↓ -0,9	↓ -0,8	الأراضي الحضرية
↑ 1,6	↑ 2,3	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
↑ 2,5	↑ 4,3	المحلات التجارية
↓ -2,8	↓ -6,3	المكاتب

حجم المعاملات

التغير (%)		حجم المعاملات
ف.4-2019 / ف.4-2018	ف.3-2019 / ف.3-2018	
↓ -10,8	↓ -0,7	الإجمالي
↓ -10,5	↓ -2,7	العقارات السكنية
↓ -10,2	↓ -3,4	الشقق
↓ -8,7	↑ 9,5	المنازل
↓ -31,0	↑ 0,3	الفيلات
↓ -14,1	0,0	الأراضي الحضرية
↓ -4,9	↑ 17,0	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
↓ -6,6	↑ 14,1	المحلات التجارية
↑ 6,5	↑ 37,2	المكاتب

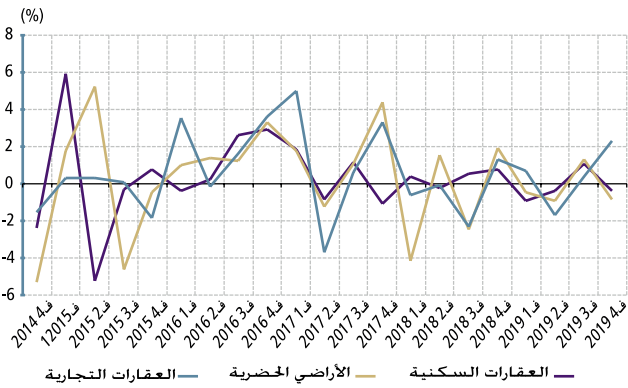
على أساس فصلي. انخفض مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,4% في الفصل الرابع من سنة 2019. ويشمل هذا التطور تراجع أسعار الأراضي بنسبة 0,8% والعقارات السكنية بنسبة 0,4% إلى جانب ارتفاع العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,3%. في المقابل. عرف عدد المعاملات تراجعا بنسبة 0,7%. يشمل انخفاضه في العقارات السكنية بنسبة 2,7% وارتفاعه في العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 17% إلى جانب استقرار عدد المعاملات الخاصة بالأراضي.

على أساس سنوي. تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,5%. ما يعكس تدني أسعار الأراضي بنسبة 0,9% والأصول السكنية بنسبة 0,6%. في المقابل. ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,6%. أما عدد المعاملات. فقد انخفض بنسبة 10,8%. وقد شمل هذا التراجع مجموع الفئات العقارية. مع انخفاضات في الأراضي بنسبة 14,1% والعقارات السكنية بنسبة 10,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4,9%.

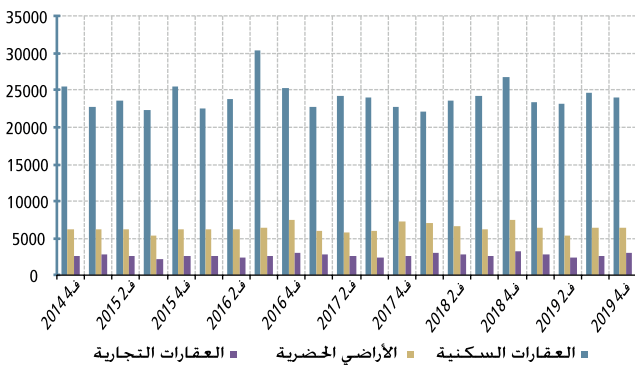
وفي مجموع سنة 2019. عرفت أسعار الأصول العقارية حالة شبه استقرار مقارنة بسنة 2018. وذلك بالنسبة لكل الفئات العقارية. وبموازاة ذلك. سجل حجم المعاملات انخفاضا بنسبة 3,8% بعد ارتفاعه بنسبة 4,8% في سنة 2018. وهو ما يشمل تقلص مبيعات مجموع الفئات العقارية مع انخفاض في تلك الخاصة بالأراضي بنسبة 10,2% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 4,7% والعقارات السكنية بنسبة 1,9%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

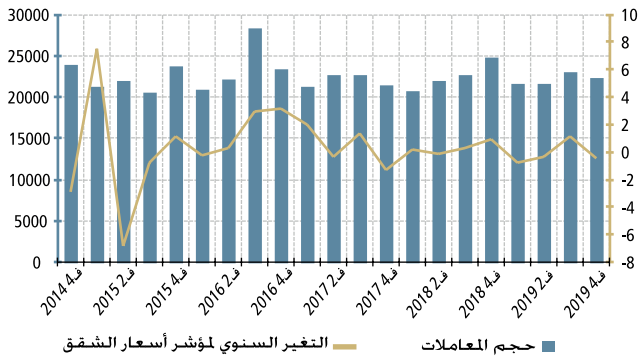
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



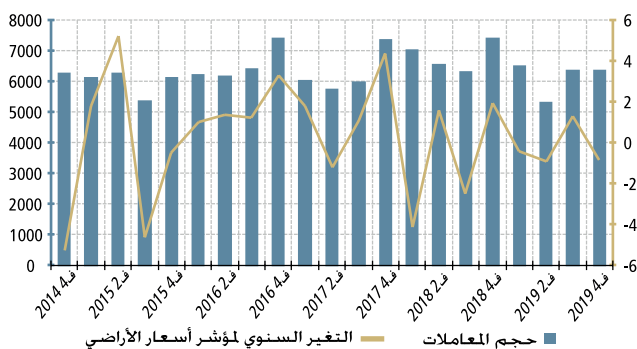
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (على أساس فصلي %) وحجم المعاملات الشقق



تطور مؤشر الأسعار (على أساس فصلي %) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



العقارات السكنية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%. وقد شمل هذا الانخفاض كل أنواع الأصول وذلك بنسب 0,4% بالنسبة للشقق والمنازل و0,2% بالنسبة للفيلات.

وبخصوص المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 2,7% ارتباطا بالانخفاض المسجل على مستوى الشقق بواقع 3,4%. في المقابل، عرفت عمليات شراء المنازل والفيلات ارتفاعا بنسب 9,5% و0,3% على التوالي.

على أساس سنوي. تراجعت أسعار الأصول السكنية بنسبة 0,6%. ما يعكس انخفاض أسعار الشقق بنسبة 0,5% والمنازل بنسبة 1,4% والفيلات بنسبة 3,5%. وبالنسبة للمعاملات، فقد تدنى عددها بنسبة 10,5% نتيجة لانخفاض مبيعات مجموع فئات العقار وبلغ هذا الانخفاض 10,2% في الشقق و8,7% في المنازل و31% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 0,8% بينما بقي عدد المعاملات مستقرا. **على أساس سنوي.** انخفضت الأسعار بنسبة 0,9% وتراجع عدد المعاملات بنسبة 14,1%.

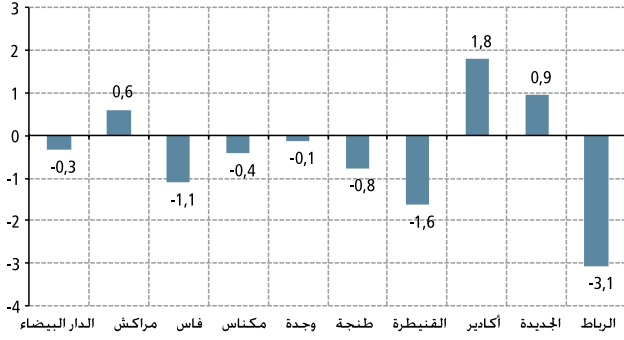
العقارات المخصصة للاستعمال المهني

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,3%. وهو ما يشمل تزايد أسعار المحلات التجارية بنسبة 4,3% وانخفاض أسعار المكاتب بنسبة 6,3%. كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 17%. نتيجة لارتفاع مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسب 14,1% و37,2% على التوالي.

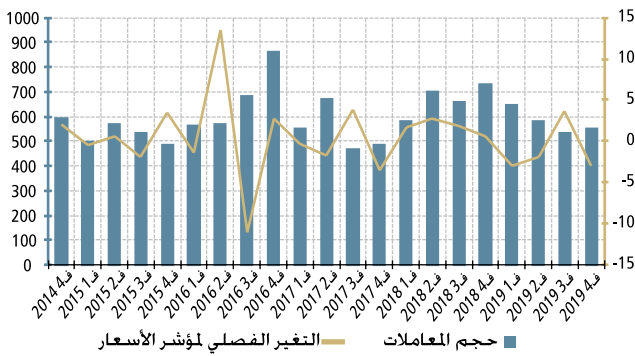
على أساس سنوي. سجلت الأسعار ارتفاعا بنسبة 1,6%. يعزى إلى تزايد أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,5%. بالمقابل، انخفضت أسعار المكاتب بنسبة 2,8%. من جهتها، انخفضت المعاملات بنسبة 4,9%. نتيجة لتراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 6,6% وارتفاع مبيعات المكاتب بنسبة 6,5%.

3. التطور الفصلي لسوق العقار حسب المدن

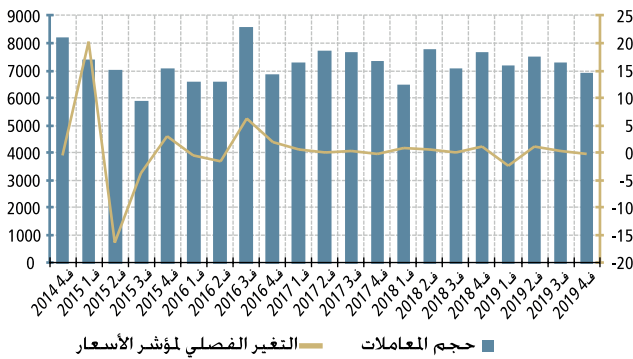
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



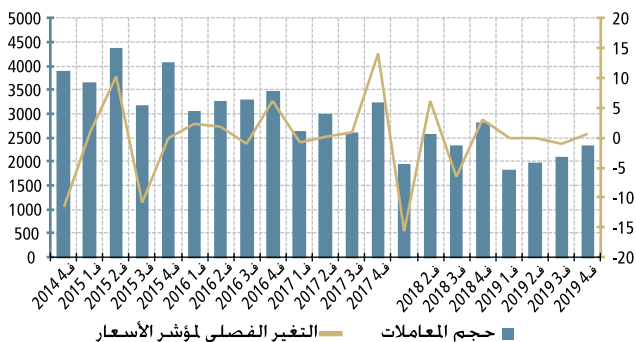
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)
وحجم المعاملات
الرياض



الدار البيضاء



مراكش



في مدينة الرياض. سجلت الأسعار تراجعاً على أساس فصلي بنسبة 3,1% نظراً لانخفاض أثمانه العقارات السكنية بنسبة 5,6% وارتفاع الأراضي والأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 9% و2,4% على التوالي. وبخصوص المعاملات، فقد عرفت تزايداً بنسبة 2,6% نتيجة لارتفاع مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في حين تراجع عدد المعاملات الخاصة بالأراضي والعقارات السكنية بواقع 3,4% و1,1% على التوالي.

وفي مجموع سنة 2019، انخفضت الأسعار والمعاملات بنسب 1,5% و13,4% على التوالي بعد ارتفاعات قدرها 3,5% و23,1% في 2018.

في الدار البيضاء، عرفت الأسعار انخفاضاً بنسبة 0,3% من فصل لآخر مع تدني أسعار كل من العقارات السكنية بنسبة 0,1% والأراضي بنسبة 0,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,1%. وبخصوص المبيعات، فقد عرفت تراجعاً بنسبة 5,1% يعكس انخفاضها في العقارات السكنية والأراضي بنسب 7,3% و17,3% على التوالي. بالمقابل، عرفت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعاً بنسبة 21,7%.

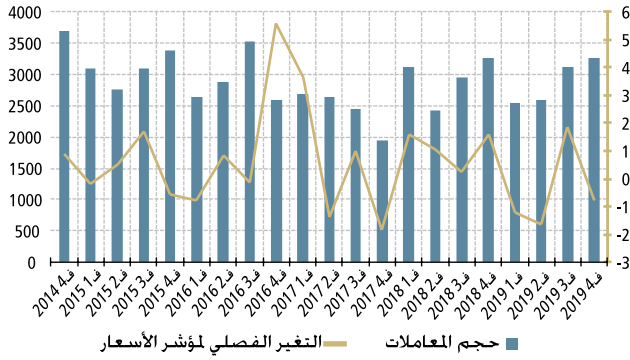
وفي مجموع السنة، انخفض مؤشر الأسعار بنسبة 0,4%. نظراً لانخفاض العقارات السكنية بنسبة 0,5% في الأراضي بنسبة 1,6%. بينما تزايدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. بموازاة ذلك، بقي عدد المعاملات تقريبا دون تغيير مع ارتفاعه بنسبة 5,8% في الأراضي وتراجعته في العقارات السكنية وتلك المخصصة للاستعمال المهني بنسب 0,3% و2,4% على التوالي.

في مراكش، تزايدت الأسعار بنسبة 0,6% من فصل لآخر. ما يشمل ارتفاعها بنسبة 7,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني و0,5% في الأراضي وانخفاضها بنسبة 0,7% في العقارات السكنية. وبموازاة ذلك، عرف عدد المعاملات ارتفاعاً بنسبة 11,2%. يعكس بالأساس تزايد مبيعات

3. التطور الفصلي لسوق العقار حسب المدن

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)

وحجم المعاملات
طنجة



الأراضي والعقارات السكنية بنسب 42,3% و2% على التوالي. من جهتها، عرفت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني انخفاضا بنسبة 3,1%.

وبالنسبة لمجموع السنة، تراجعت الأسعار بنسبة 0,2% مع انخفاض أسعار الأراضي بنسبة 2,6% وارتفاع أسعار كل من العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. وتراجعت المبيعات بنسبة 14,8% نتيجة للانخفاضات المسجلة في جميع فئات العقار.

في طنجة، عرف مؤشر الأسعار تراجعا بنسبة 0,8% مقارنة بالفصل الثالث من سنة 2019. مع انخفاضات بواقع 2% في الأراضي و0,2% في العقارات السكنية إلى جانب ارتفاع بنسبة 0,7% في الأصول الموجهة للاستعمال المهني. ومن جهتها، ارتفعت المبيعات بنسبة 4,8%. نتيجة بالأساس لارتفاع المعاملات الخاصة بالعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي مجموع السنة، استقرت الأسعار على العموم وانخفض عدد المعاملات بنسبة 1,6% بعد ارتفاعه بنسبة 20,4% في السنة الماضية.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف4-2019 / ف3-2019	فئة السكن	المدن	التغير (%) ف4-2019 / ف3-2019		فئة السكن	المدن
			المعاملات	السعر		
0,7	-1,0	شقق	5,6	3,0	شقق	أكادير
17,2	-1,6	منازل	11,8	-0,7	منازل	
-12,3	-2,8	فيلات	52,4	12,5	فيلات	
42,3	0,5	أراضي حضرية	1,6	2,2	أراضي حضرية	
5,2	8,0	محلات تجارية	31,1	14,3	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	53,8	15,3	مكاتب	
11,2	0,6	المجموع	8,2	1,8	المجموع	
-0,7	-2,7	شقق	-7,6	0,0	شقق	الدار البيضاء
45,0	-3,2	منازل	3,6	2,0	منازل	
57,1	-4,8	فيلات	-2,5	-7,8	فيلات	
16,1	-0,2	أراضي حضرية	-17,3	-0,4	أراضي حضرية	
30,5	6,4	محلات تجارية	11,6	4,3	محلات تجارية	
-	-3,3	مكاتب	-	-13,3	مكاتب	
9,3	-0,4	المجموع	-5,1	-0,3	المجموع	
-15,6	3,9	شقق	0,2	1,4	شقق	الجديدة
4,7	0,4	منازل	27,3	-7,2	منازل	
-	-	فيلات	-	-	فيلات	
-9,1	-0,4	أراضي حضرية	-2,3	2,3	أراضي حضرية	
-16,0	-36,1	محلات تجارية	59,6	3,1	محلات تجارية	
-	-	مكاتب	-	-	مكاتب	
-9,5	-0,1	المجموع	1,8	0,9	المجموع	
-1,4	-5,1	شقق	-1,1	-2,6	شقق	فاس
39,3	-10,5	منازل	-14,3	7,4	منازل	
-29,4	-8,9	فيلات	-	3,8	فيلات	
-3,4	9,0	أراضي حضرية	8,2	-0,9	أراضي حضرية	
100,0	2,4	محلات تجارية	1,3	3,5	محلات تجارية	
-50,0	-	مكاتب	17,6	-4,7	مكاتب	
2,6	-3,1	المجموع	1,7	-1,1	المجموع	
5,8	0,0	شقق	8,0	-2,3	شقق	القنيطرة
7,9	0,0	منازل	-1,4	-9,9	منازل	
-	-	فيلات	-9,5	17,3	فيلات	
-10,9	-2,0	أراضي حضرية	-4,1	0,6	أراضي حضرية	
22,0	2,2	محلات تجارية	16,4	-2,9	محلات تجارية	
-	-6,4	مكاتب	46,0	-2,5	مكاتب	
4,8	-0,8	المجموع	7,2	-1,6	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 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 وإدراج 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.