

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2020

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف20-1 ف19-1	ف20-1 ف19-4
الإجمالي	-1,4	-1,6
العقارات السكنية	-1,5	-1,8
الشفق	-1,2	-1,4
المنازل	-3,2	-3,3
الفيلات	-4,7	-5,2
الأراضي الحضرية	-1,2	-1,1
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	-2,0	-3,3
المحلات التجارية	-2,6	-5,4
المكاتب	2,0	8,2

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف20-1 ف19-1	ف20-1 ف19-4
الإجمالي	-29,5	-31,2
العقارات السكنية	-30,6	-32,9
الشفق	-30,8	-33,1
المنازل	-27,7	-33,3
الفيلات	-30,5	-20,9
الأراضي الحضرية	-28,7	-27,2
العقارات الموجهة للاستعمال المهني	-22,3	-25,6
المحلات التجارية	-22,1	-26,2
المكاتب	-23,3	-21,7

التوجه العام

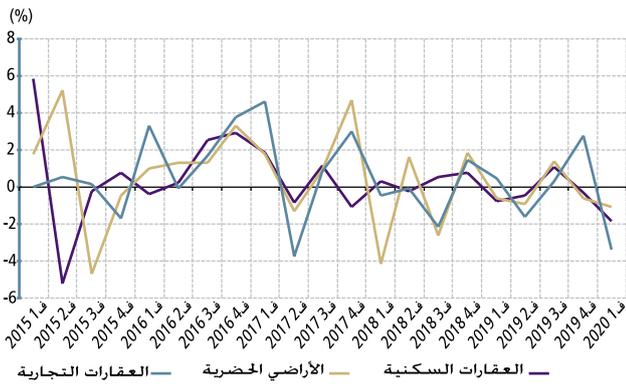
على أساس فصلي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 1,6%، يشمل انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,8% والأراضي الحضرية بنسبة 1,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,3%.

أما حجم المعاملات، فقد تراجع بنسبة 31,2%، بفعل تدني المبيعات في كافة الفئات، بنسب بلغت 32,9% في العقارات السكنية و27,2% في الأراضي و25,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

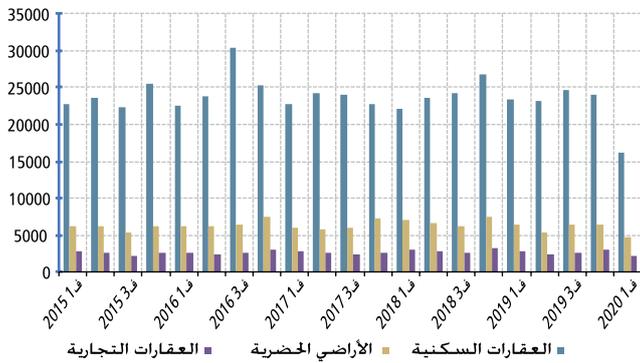
على أساس سنوي. انخفضت الأسعار بواقع 1,4%، ما يعكس تدني أسعار الأصول السكنية بنسبة 1,5% والأراضي بنسبة 1,2%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2%، أما عدد المعاملات، فقد انخفض بنسبة 29,5% نتيجة انخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 30,6% والأراضي بنسبة 28,7% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 22,3%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

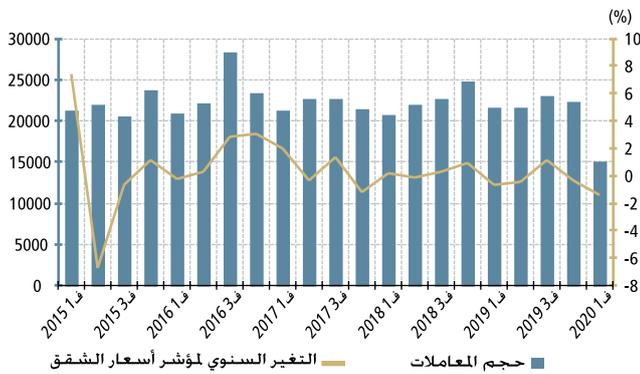
مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



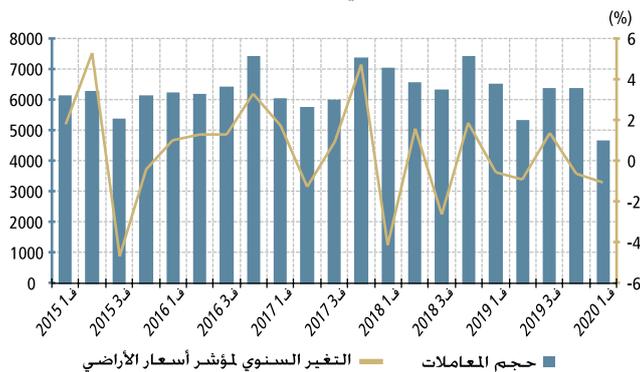
تطور حجم المعاملات



تطور مؤشر الأسعار وحجم المعاملات (بالنسبة المئوية) الشقق



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



العقارات السكنية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,8%، بفعل الانخفاضات التي شملت كافة أنواع الأصول. والتي بلغت نسبة 1,4% بالنسبة للشقق و3,3% للمنازل و5,2% للفيلات. وبخصوص حجم المعاملات، فقد تراجع بنسبة 32,9% ارتباطا بالانخفاض المسجل على مستوى الشقق بواقع 33,1% والمنازل بنسبة 33,3% والفيلات بنسب 20,9%.

على أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 1,5%، نتيجة انخفاض أسعار الشقق بنسبة 1,2% والمنازل بنسبة 3,2% والفيلات بنسبة 4,7%. أما المبيعات، فقد تدنت بنسبة 30,6% تشمل تراجعها بواقع 30,8% في الشقق و27,7% في المنازل و30,5% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 1,1% كما تدنى عدد المعاملات بواقع 27,2%. **على أساس سنوي.** انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 1,2% وتراجع عدد المعاملات بنسبة 28,7%.

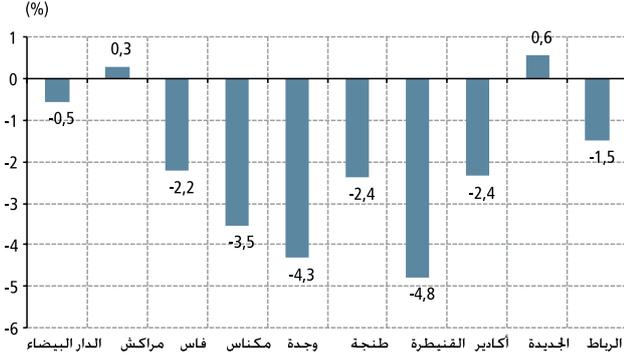
العقارات التجارية

على أساس فصلي. انخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,3%، وهو ما يشمل تراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 5,4% وارتفاع أسعار المكاتب بنسبة 8,2% من جهة أخرى. انخفض عدد المعاملات بنسبة 25,6% نتيجة لتدني مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسب 26,2% و21,7% على التوالي.

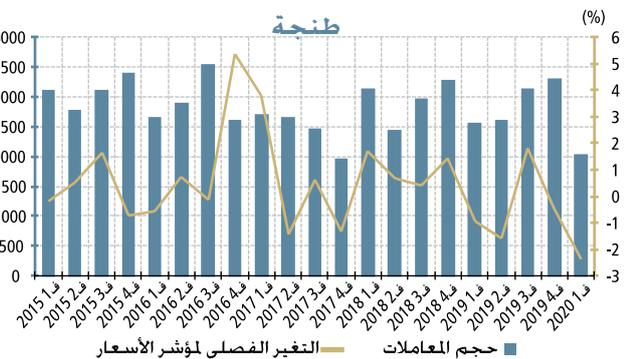
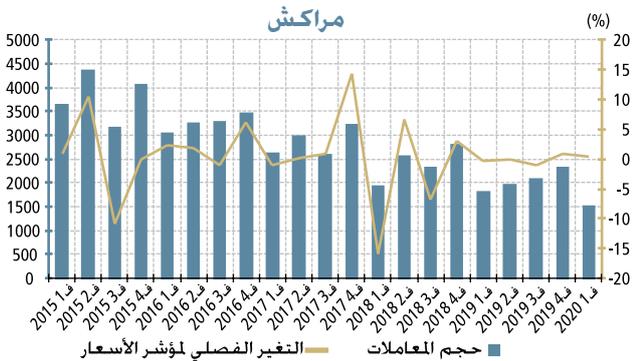
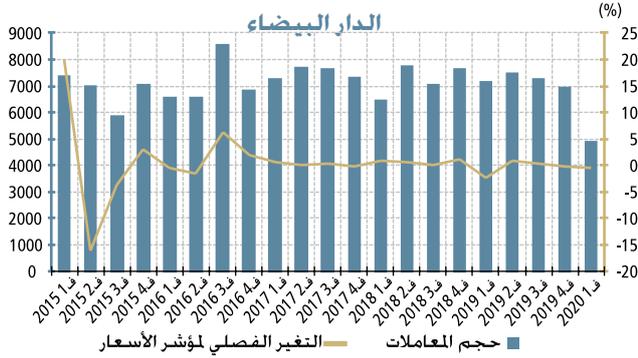
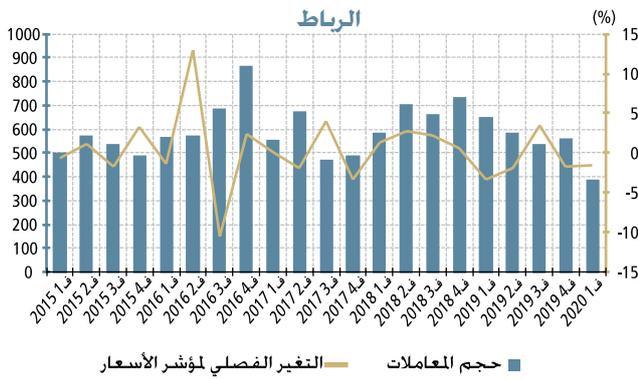
على أساس سنوي. سجلت الأسعار تراجعا بنسبة 2%، يعزى إلى انخفاض أسعار المحلات التجارية بنسبة 2,6% مقابل ارتفاع أسعار المكاتب بنسبة 2% من جهة أخرى. انخفضت المعاملات بنسبة 22,3% نتيجة تراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 22,1% ومبيعات المكاتب بنسبة 23,3%.

3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغيرات الفصلية %)



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات
(بالنسبة المئوية)



في مدينة الرباط شهدت الأسعار تراجعاً على أساس فصلي بنسبة 1,5%. شمل انخفاض أثمان العقارات السكنية بنسبة 1,5% والأراضي بنسبة 8,9%. في حين ارتفعت أسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 13,6%. كما تراجعت المعاملات بنسبة 31% نتيجة لتدني مبيعات العقارات السكنية بواقع 28,8% والأراضي بنسبة 21,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 56,9%.

في الدار البيضاء، عرفت الأسعار انخفاضا بنسبة 0,5% من فصل لآخر. يشمل تدني أسعار كل من العقارات السكنية والأراضي بنسبة 0,6% و 3,3% على التوالي. وارتفاعها على مستوى العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. أما المبيعات، فقد تراجعت بنسبة 29,6% بفعل انخفاضها في العقارات السكنية بنسبة 31,5% والأراضي بواقع 20,1%. وفي العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 21,5%.

في مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,3% في الفصل الأول من سنة 2020. نتيجة ارتفاعها بنسبة 3,3% في الأراضي. في المقابل، سجلت أسعار العقارات السكنية وتلك المخصصة للاستعمال المهني انخفاضا بلغت نسبته على التوالي 1,9% و 3,4%. وبموازاة ذلك، تقلص عدد المعاملات بنسبة 35,2% على إثر تراجع مبيعات كل الفئات. بنسب بلغت على الخصوص 36% في العقارات السكنية و 37,7% في الأراضي.

في طنجة، عرف مؤشر الأسعار تراجعاً بنسبة 2,4%. بفعل انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 4,3%. في المقابل، ارتفعت أسعار الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بواقع 0,5% و 2,3% على التوالي. ومن جهتها، تراجعت المبيعات بنسبة 38,3%. شملت انخفاضها في العقارات السكنية بنسبة 38,9% والأراضي بواقع 29,2% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 43,8%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف19-4 / ف20-1		فئة السكن	المدن	التغير (%) ف19-4 / ف20-1		فئة السكن	المدن
المعاملات	السعر			المعاملات	السعر		
-38,5	-0,6		شقق	-24,8	-2,7		شقق
-30,9	-5,2		منازل	-39,5	-8,4		منازل
8,0	-4,4		فيلات	-21,9	-0,5		فيلات
-37,7	3,3	أراضي حضرية	مراكش	-36,3	-1,4	أراضي حضرية	أكادير
-15,3	-3,1	محلات تجارية		-8,3	-11,5	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
-35,2	0,3	المجموع		-26,2	-2,4	المجموع	
-36,6	-2,4		شقق	-31,9	-0,5		شقق
-55,2	-5,1		منازل	-17,9	0,4		منازل
0,0	5,3		فيلات	-33,1	-2,5		فيلات
-39,3	-3,2	أراضي حضرية	مكناس	-20,1	-3,3	أراضي حضرية	الدار البيضاء
-40,8	-6,8	محلات تجارية		-17,3	-5,3	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-42,4	21,4	مكاتب	
-38,0	-3,5	المجموع		-29,6	-0,5	المجموع	
-39,4	-4,9		شقق	-36,2	-0,2		شقق
-32,2	-4,3		منازل	-47,6	8,1		منازل
-	-		فيلات	-	-		فيلات
-31,9	-5,1	أراضي حضرية	وجدة	-23,2	-4,5	أراضي حضرية	الجديدة
-	-	محلات تجارية		-46,7	-2,6	محلات تجارية	
-	-	مكاتب		-	-	مكاتب	
-34,0	-4,3	المجموع		-33,5	0,6	المجموع	
-26,5	-0,5		شقق	-25,8	-3,7		شقق
-60,0	-12,3		منازل	-	-		منازل
-16,7	-1,5		فيلات	-66,7	-3,1		فيلات
-21,4	-8,9	أراضي حضرية	الرباط	-21,9	-0,2	أراضي حضرية	فاس
-62,5	15,7	محلات تجارية		-18,9	-7,0	محلات تجارية	
33,3	15,7	مكاتب		-23,3	15,3	مكاتب	
-31,0	-1,5	المجموع		-24,1	-2,2	المجموع	
-39,7	-5,3		شقق	-51,1	-5,5		شقق
-20,7	0,2		منازل	-46,7	-4,3		منازل
-	-		فيلات	-35,0	-18,5		فيلات
-29,2	0,5	أراضي حضرية	طنجة	-39,7	-2,6	أراضي حضرية	القنيطرة
-40,9	1,6	محلات تجارية		-34,8	-10,4	محلات تجارية	
-68,0	1,6	مكاتب		-45,2	-5,8	مكاتب	
-38,3	-2,4	المجموع		-47,1	-4,8	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.