

## 1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2020

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف20-2 ف19-2	ف20-2 ف20-1	
↓ -3,3	↓ -3,3	الإجمالي
↓ -4,0	↓ -3,8	العقارات السكنية
↓ -3,7	↓ -3,7	الشقق
↓ -6,7	↓ -5,1	المنازل
↓ -3,1	↓ -0,8	الفيلات
↓ -2,7	↓ -3,0	الأراضي الحضرية
↓ -1,3	↓ -0,9	العقارات التجارية
↓ -1,9	↓ -1,5	المحلات
↑ 2,5	↑ 1,4	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف20-2 ف19-2	ف20-2 ف20-1	
↓ -56,1	↓ -42,8	الإجمالي
↓ -55,3	↓ -38,2	العقارات السكنية
↓ -54,9	↓ -37,2	الشقق
↓ -66,6	↓ -59,0	المنازل
↓ -44,5	↓ -17,9	الفيلات
↓ -59,1	↓ -53,7	الأراضي الحضرية
↓ -57,2	↓ -54,2	العقارات التجارية
↓ -56,4	↓ -54,4	المحلات
↓ -61,1	↓ -52,9	المكاتب

**على أساس فصلي.** تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 3,3% ما يشمل تراجعاً بنسبة 3,8% بالنسبة للعقارات السكنية و3% بالنسبة للأراضي الحضرية و0,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وبخصوص حجم المعاملات، فقد عرف تراجعاً بنسبة 42,8%. ما يعكس تراجع المبيعات في كافة الفئات، وذلك بنسبة 38,2% في العقارات السكنية و53,7% في الأراضي الحضرية و54,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

**على أساس سنوي.** تدنت الأسعار بنسبة 3,3% وذلك بتسجيل انخفاضات بنسبة 4% في العقار السكني و2,7% في الأراضي الحضرية و1,3% في العقارات الموجهة للاستعمال المهني. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 56,1% مقارنة بنفس الفصل من السنة السابقة، نتيجة تراجعاً بنسبة 55,3% في العقارات السكنية و59,1% في الأراضي الحضرية و57,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

## 2. التوجه العام حسب فئة العقار

### العقارات السكنية

**على أساس فصلي.** تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 3,8%. ما يعكس انخفاض مجموع فئات الأصول، وذلك بنسبة 3,7% في الشقق و5,1% في المنازل و0,8% في الفيلات. وبخصوص حجم المعاملات، فقد تراجع بنسبة 38,2%. نتيجة تراجع مبيعات الشقق بنسبة 37,2% والمنازل بنسبة 59% والفيلات بنسبة 17,9%.

**على أساس سنوي.** تراجعت الأسعار بنسبة 4,4% ارتباطا بتراجع أسعار الشقق بنسبة 3,7% والمنازل بنسبة 6,7% والفيلات بنسبة 3,1%. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد تراجعت بنسبة 55,3% وهو ما يعكس انخفاضات بنسب 54,9% بالنسبة للشقق و66,6% للمنازل و44,5% للفيلات.

### الأراضي الحضرية

**من فصل إلى آخر.** تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 3% والمعاملات بنسبة 53,7%.

**على أساس سنوي.** تراجع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,7%. وبالمثل، عرف عدد المعاملات انخفاضا بنسبة 59,1%.

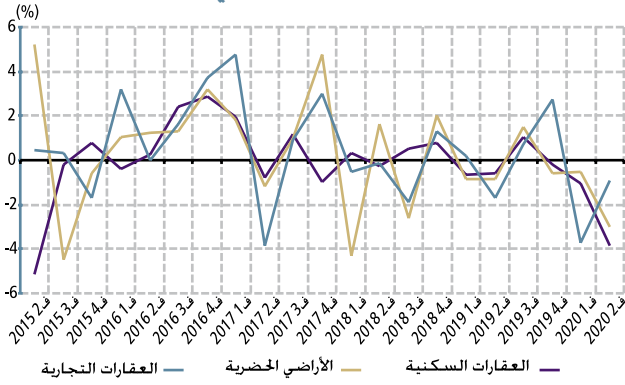
### العقارات التجارية

عرف مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعا بنسبة 0,9% من فصل لآخر، ليغطي تراجعا بنسبة 1,5% في المحلات التجارية وارتفاعا بنسبة 1,4% في المكاتب.

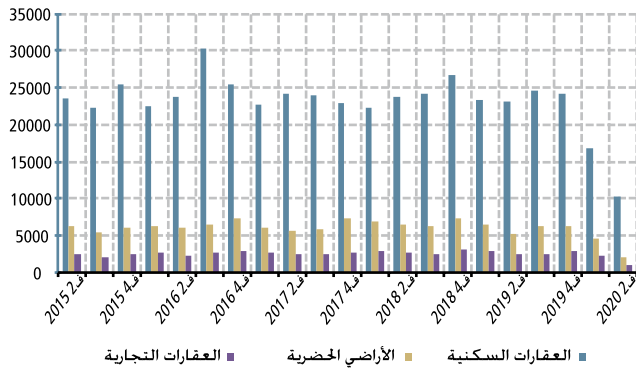
من جهته، انخفض حجم المعاملات بنسبة 54,2% نتيجة تدني مبيعات كل من المحلات التجارية بنسبة 54,4% والمكاتب بنسبة 52,9%.

**على أساس سنوي.** تراجعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. ما يعكس انخفاضا بنسبة 1,9% في المحلات التجارية، بينما ارتفعت أسعار المكاتب بنسبة 2,5%. وبخصوص المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 57,2% مع انخفاضات بنسبة 56,4% في مبيعات المحلات التجارية و61,1% في المكاتب.

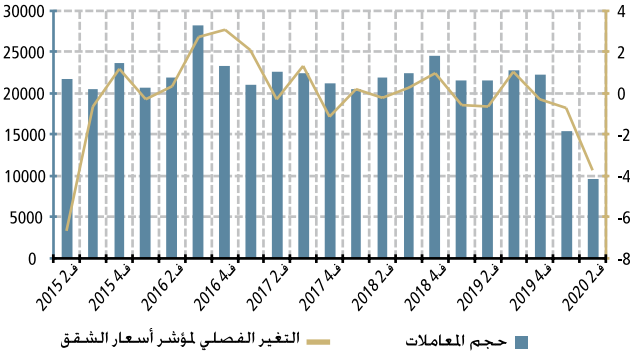
### مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



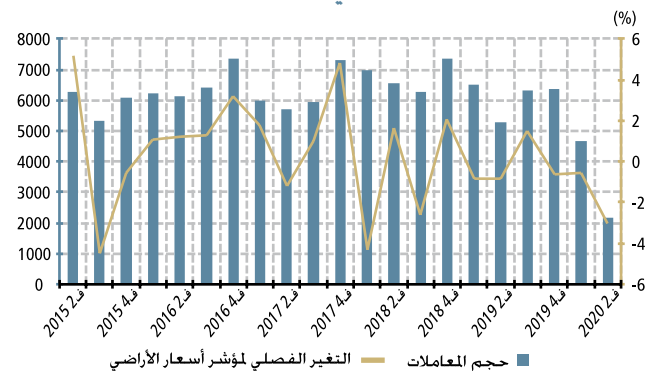
### تطور عدد المعاملات



### تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

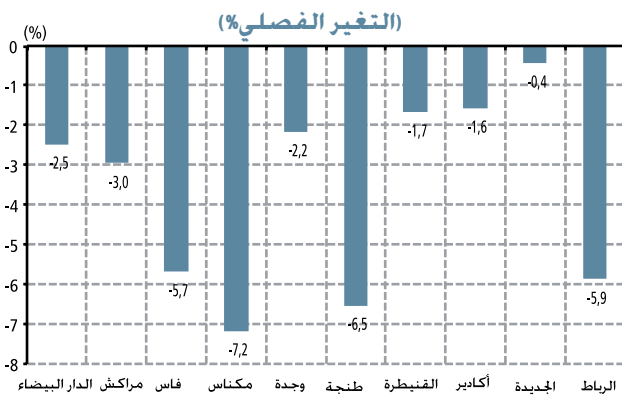


### تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

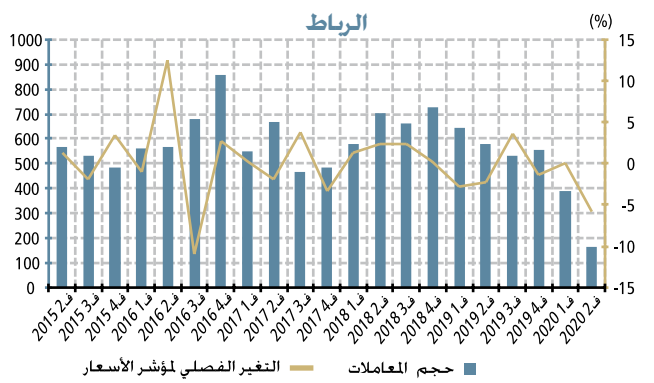


### 3. توجه سوق العقار حسب المدن

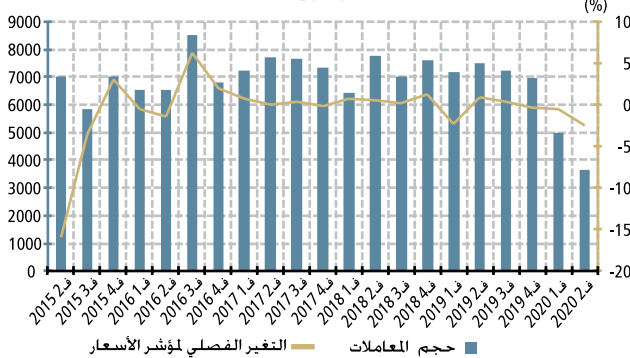
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



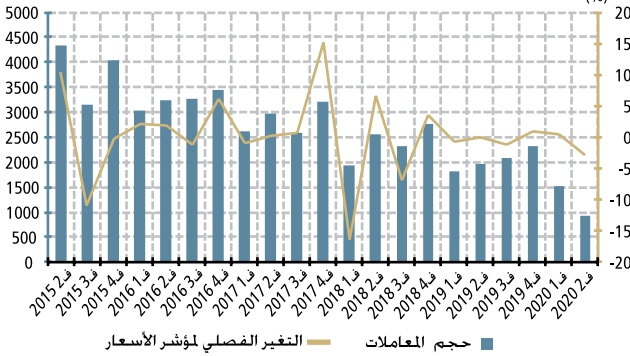
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



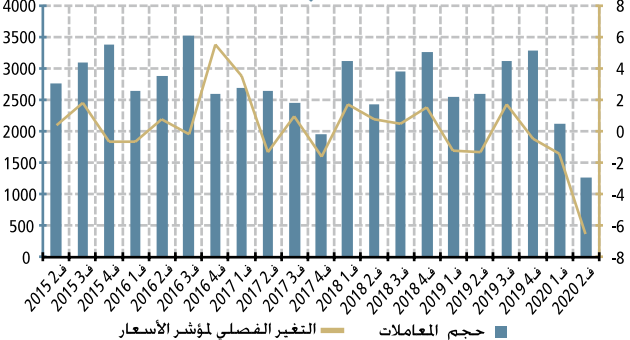
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



**في الرباط.** تراجعت الأسعار بنسبة 5,9% على أساس فصلي، وذلك بانخفاضات بنسبة 6,7% في العقارات السكنية و10% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني بينما ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 3,8%. وانخفضت المعاملات بنسبة 57,1% حيث تدنت في العقارات السكنية بنسبة 59,6% وفي الأراضي الحضرية بنسبة 22,7% وبنسبة 52,2% في الأصول الموجهة للاستعمال المهني.

**وفي الدار البيضاء.** تراجعت الأسعار بنسبة 2,5% من فصل لآخر. ما يغطي تراجعاً بنسبة 3,4% في العقارات السكنية وارتفاعات في الأراضي الحضرية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسب 1,3% و3,3% على التوالي. وعرفت المبيعات تقلصاً بنسبة 27,4% نتيجة تراجعها بنسبة 21,8% في العقارات السكنية، و47,9% في الأراضي الحضرية و49% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

**في مراكش.** تراجعت العقارات بنسبة 3% في الفصل الثاني من سنة 2020، نتيجة تراجع بنسبة 2,6% في العقارات السكنية و4,7% في الأراضي الحضرية و2,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبخصوص المعاملات، فقد تقلصت بنسبة 39,6%، ما يعكس تراجعها في كل الفئات، لاسيما في العقارات السكنية بنسبة 25% والأراضي الحضرية بنسبة 68,6% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 54,1%.

**في طنجة.** تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 6,5%. ما يعكس انخفاض الأسعار في كل الفئات، وذلك بواقع 8,7% في العقارات السكنية و5,1% في الأراضي الحضرية و8,1% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالمثل، تدنت المبيعات بنسبة 40,2% نتيجة انخفاضات بنسبة 38,8% في العقارات السكنية و41,7% في الأراضي الحضرية و53,4% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

# تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف 20-20 ف 1920	المعاملات ف 20-20 ف 1920
مراكش	شقق	-1,8	-26,7
	منازل	-12,6	-73,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-4,7	-68,6
	محلات تجارية	-2,5	-53,8
	مكاتب	-	-
	المجموع	-3,0	-39,6
مكناس	شقق	-5,5	-34,4
	منازل	-8,0	-66,7
	فيلات	5,4	-63,6
	أراضي حضرية	-9,7	-57,7
	محلات تجارية	0,1	-57,5
	مكاتب	-	-
	المجموع	-7,2	-44,9
وجدة	شقق	-4,3	-41,0
	منازل	-2,5	-57,8
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-0,6	-52,5
	محلات تجارية	11,9	-18,8
	مكاتب	-	-
	المجموع	-2,2	-48,8
الرباط	شقق	-7,4	-59,6
	منازل	8,5	-70,6
	فيلات	-1,5	-50,0
	أراضي حضرية	3,8	-22,7
	محلات تجارية	-8,7	-42,1
	مكاتب	-	-
	المجموع	-5,9	-57,1
طنجة	شقق	-9,9	-37,7
	منازل	-12,3	-68,7
	فيلات	51,2	-30,0
	أراضي حضرية	-5,1	-41,7
	محلات تجارية	-12,0	-55,5
	مكاتب	33,9	-22,2
	المجموع	-6,5	-40,2

المدن	فئة العقار	التغير (%)	
		السعر ف 20-20 ف 1920	المعاملات ف 20-20 ف 1920
أكادير	شقق	-6,3	-50,4
	منازل	0,7	-47,9
	فيلات	5,1	-72,0
	أراضي حضرية	0,1	-28,8
	محلات تجارية	-0,7	-67,3
	مكاتب	-	-
	المجموع	-1,6	-48,5
الدار البيضاء	شقق	-3,2	-20,4
	منازل	-6,8	-65,5
	فيلات	-2,4	-25,3
	أراضي حضرية	1,3	-47,9
	محلات تجارية	2,2	-50,6
	مكاتب	6,8	-37,2
	المجموع	-2,5	-27,4
الجديدة	شقق	0,4	-52,7
	منازل	-8,7	-13,6
	فيلات	2,0	-68,8
	أراضي حضرية	3,4	-51,2
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-0,4	-51,1
فاس	شقق	-8,6	-55,1
	منازل	-7,6	-86,7
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-1,3	-54,6
	محلات تجارية	3,5	-64,3
	مكاتب	-14,9	-58,7
	المجموع	-5,7	-56,6
الفيطيرة	شقق	-1,8	-39,9
	منازل	-0,6	-50,0
	فيلات	-2,4	-50,0
	أراضي حضرية	0,7	-43,4
	محلات تجارية	-3,4	-37,9
	مكاتب	-2,5	-41,5
	المجموع	-1,7	-41,0

## 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 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.