

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

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف-3/20 19-3	ف-3/20 20-2	
↓ -0,8	↑ 3,6	الإجمالي
↓ -1,2	↑ 3,6	العقارات السكنية
↓ -1,1	↑ 3,4	الشقق
↓ -2,7	↑ 4,8	المنازل
↑ 0,8	↑ 5,4	الفيلات
↓ -0,4	↑ 3,6	الأراضي الحضرية
↑ 3,0	↑ 5,1	العقارات التجارية
↑ 3,0	↑ 5,5	المحلات
↑ 3,8	↑ 3,2	المكاتب

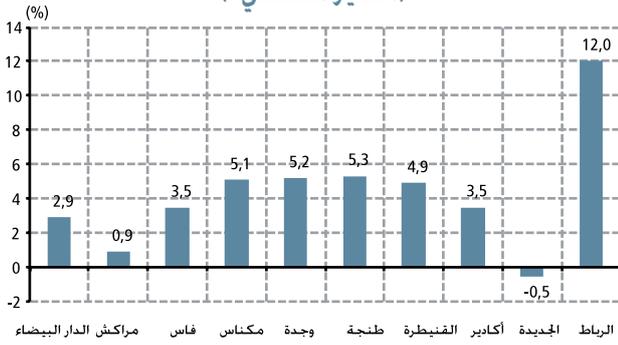
التغير (%)		حجم المعاملات
ف-3/20 19-3	ف-3/20 20-2	
↓ -9,5	↑ 117,6	الإجمالي
↓ -15,3	↑ 96,2	العقارات السكنية
↓ -14,8	↑ 96,0	الشقق
↓ -26,1	↑ 138,4	المنازل
↓ -10,1	↑ 35,1	الفيلات
↑ 0,1	↑ 188,8	الأراضي الحضرية
↑ 22,8	↑ 181,9	العقارات التجارية
↑ 22,4	↑ 189,9	المحلات
↑ 25,0	↑ 136,4	المكاتب

بعد فصلين اتسما بتراجع المعاملات العقارية في ظل الأزمة الصحية، عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا في الفصل الثالث من سنة 2020 بواقع 3,6% على أساس فصلي، وذلك بعد انخفاض بنسبة 3% في الفصل السابق. ويعكس هذا الارتفاع تزايدا بنسبة 3,6% في أسعار كل من العقارات السكنية والأراضي وبواقع 5,1% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في المقابل، ارتفعت عدد المعاملات إلى مستويات قريبة من تلك المسجلة قبل الأزمة. وارتفعت المبيعات في الفصل الثالث بنسبة 117,6% بعد تراجع فصلي بنسبة 41,4% في الفصل الثاني و29% في الفصل الأول. وقد هم هذا الارتفاع كل الفئات.

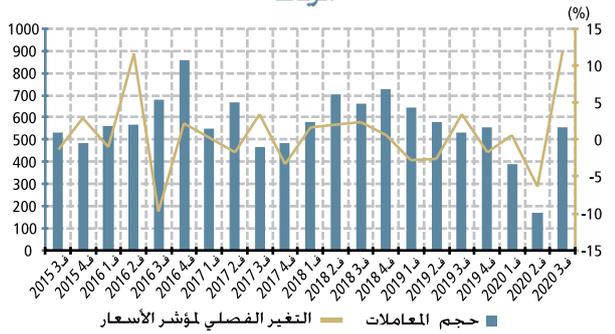
على أساس سنوي، انخفض مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% مع تراجع بنسبة 1,2% بالنسبة للأصول السكنية و0,4% بالنسبة للأراضي. بينما تزايدت العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3%. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 9,5% ارتباطا بانخفاض مبيعات الأصول السكنية بواقع 15,3% في المقابل. عرفت مبيعات الأراضي شبه ركود بينما تزايدت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 22,8%.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

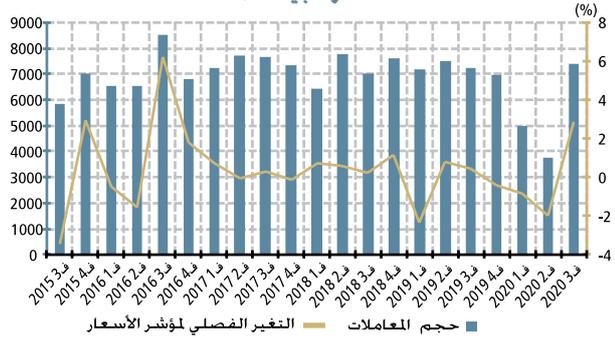
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



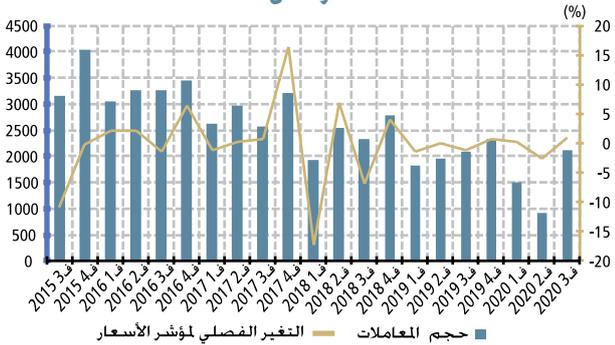
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات
الرباط



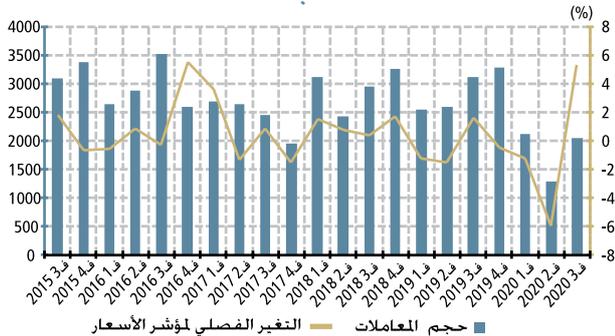
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



في الرباط. ارتفعت الأسعار بنسبة 12% على أساس فصلي بعد انخفاض بنسبة 6,4% في الفصل السابق. حسب فئات الأصول، ارتفعت بنسبة 11,9% بالنسبة للأصول السكنية و 4,2% في الأراضي و 33,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وارتفعت المعاملات بنسبة 228,4% بعد انخفاضات بنسب 56,6% و 29,9% خلال الفصلين الأولين من 2020. لتعود لمستواها في سنة 2019. على أساس سنوي، ارتفعت المبيعات بنسبة 3,9%.

في الدار البيضاء. تزايدت الأسعار بنسبة 2,9% من فصل لآخر. نتيجة لارتفاعات بنسبة 2,5% في الأصول السكنية، و 5,5% في الأراضي و 2,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد ارتفعت بواقع 97,3% بعد انخفاضات بنسب 27,9% و 25,1% خلال الفصلين الأولين على التوالي. وارتفعت بنسبة 2% مقارنة بالفصل الثالث من سنة 2019.

في مراكش. تزايدت الأسعار بنسبة 0,9% على أساس فصلي، نتيجة ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,4% والأراضي بنسبة 2,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,4%. وبخصوص المعاملات، فقد عادت لمستواها قبل الأزمة الصحية، مع ارتفاع بنسبة 128,3% بعد انخفاضات بنسب 39,1% و 34,9% خلال الفصلين الأولين من 2020. على أساس سنوي، ارتفعت بنسبة 1,1%.

في طنجة. سجل مؤشر الأسعار ارتفاعا فصليا بنسبة 5,3%، مما يعكس ارتفاعات بالنسبة لكل الفئات، أي بواقع 7,8% في العقارات السكنية و 2,6% في الأراضي و 3,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وارتفعت المبيعات بنسبة 59% لتعود للمستويات المسجلة سنة 2019 وتراجعت بنسبة 34% على أساس سنوي.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف-20 / ف-2020	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-20 / ف-2020	
			السعر	المعاملات
-	شقق	مراكش	1,0	-
-	منازل		6,1	-
-	فيلات		-2,4	-
-	أراضي حضرية		2,1	-
-	محلات تجارية		3,5	-
-	مكاتب		-	-
128,3	المجموع		0,9	
-	شقق	مكناس	4,0	-
-	منازل		7,0	-
-	فيلات		6,5	-
-	أراضي حضرية		6,4	-
-	محلات تجارية		-0,6	-
-	مكاتب		-	-
156,1	المجموع		5,07	
-	شقق	وجدة	7,0	-
-	منازل		4,2	-
-	فيلات		-	-
-	أراضي حضرية		5,4	-
-	محلات تجارية		14,5	-
-	مكاتب		-	-
127,1	المجموع		5,2	
-	شقق	الرباط	10,5	-
-	منازل		13,6	-
-	فيلات		7,8	-
-	أراضي حضرية		4,2	-
-	محلات تجارية		28,2	-
-	مكاتب		-	-
228,4	المجموع		12,0	
-	شقق	طنجة	8,7	-
-	منازل		11,0	-
-	فيلات		0,6	-
-	أراضي حضرية		2,6	-
-	محلات تجارية		7,5	-
-	مكاتب		-23,5	-
59,0	المجموع		5,3	

التغير (%) ف-20 / ف-2020	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-20 / ف-2020	
			السعر	المعاملات
-	شقق	أكادير	5,4	-
-	منازل		8,2	-
-	فيلات		-1,4	-
-	أراضي حضرية		4,2	-
-	محلات تجارية		6,4	-
-	مكاتب		-18,6	-
107,4	المجموع		3,5	
-	شقق	الدار البيضاء	2,3	-
-	منازل		4,3	-
-	فيلات		2,9	-
-	أراضي حضرية		5,5	-
-	محلات تجارية		4,6	-
-	مكاتب		-1,7	-
97,3	المجموع		2,9	
-	شقق	الجديدة	-0,1	-
-	منازل		-7,6	-
-	فيلات		-	-
-	أراضي حضرية		1,1	-
-	محلات تجارية		9,3	-
-	مكاتب		-	-
121,6	المجموع		-0,5	
-	شقق	فاس	6,2	-
-	منازل		8,2	-
-	فيلات		-	-
-	أراضي حضرية		-1,0	-
-	محلات تجارية		-0,7	-
-	مكاتب		16,4	-
163,5	المجموع		3,5	
-	شقق	القنيطرة	4,9	-
-	منازل		6,9	-
-	فيلات		13,4	-
-	أراضي حضرية		1,4	-
-	محلات تجارية		12,4	-
-	مكاتب		30,1	-
202,6	المجموع		4,9	

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. ما 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.