

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

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف20-4 / ف19-4	ف20-4 / ف20-3	
0,6	0,6	الإجمالي
0,8	1,4	العقارات السكنية
0,9	1,4	الشقق
0,5	2,4	النازل
0,8	-1,5	الفيلات
0,5	-0,5	الأراضي الحضرية
-1,0	-1,0	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
-0,1	1,1	المحلات التجارية
-6,3	-12,1	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف20-4 / ف19-4	ف20-4 / ف20-3	
27,1	39,2	الإجمالي
22,1	39,7	العقارات السكنية
23,3	39,0	الشقق
-2,7	43,3	النازل
47,6	64,4	الفيلات
47,3	47,2	الأراضي الحضرية
24,9	19,6	العقارات الموجهة للاستعمال المهني
25,2	17,6	المحلات التجارية
22,9	33,5	المكاتب

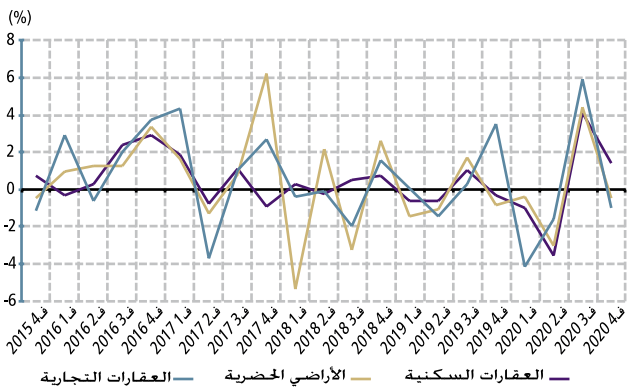
خلال الفصل الرابع من سنة 2020، واصل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعه للفصل الثاني على التوالي، بعد الانخفاضات التي سجلها في الفصلين الأول والثاني. إذ تنامي بنسبة 0,6%. مقابل 4,1% في الفصل السابق. ويشمل هذا التغير ارتفاع أسعار الأملاك السكنية بنسبة 1,4%. وتراجع أسعار الأراضي الحضرية بواقع 0,5% والأملاك العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1%. أما عدد المعاملات، فقد تزايد بنسبة 39,2%.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر الأسعار العقارية بنسبة 0,6% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2019. نتيجة ارتفاع أسعار الأملاك السكنية بنسبة 0,8% والأراضي الحضرية بواقع 0,5%. في المقابل، عرفت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعا بنسبة 1%. أما عدد المعاملات، فقد تنامي بنسبة 27,1% من سنة لأخرى. وقد همّ هذا الارتفاع كافة أنواع العقارات، بنسبة نمو قدرها 22,1% على مستوى الأملاك السكنية و47,3% للأراضي الحضرية و24,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

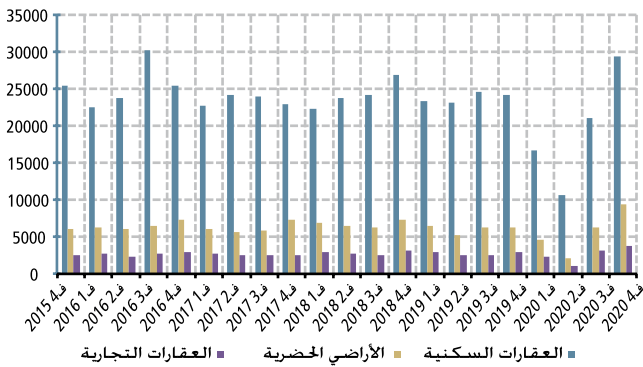
وفي مجموع سنة 2020، تراجع مؤشر الأسعار العقارية بنسبة 0,9% نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,2% والأراضي الحضرية بواقع 0,6% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بواقع 0,4%. أما عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 15,2%. وقد همّ تقلص المبيعات كافة أنواع العقارات. إذ تراجعت في العقارات السكنية بنسبة 7,7% والأراضي الحضرية بواقع 18,2% والأملاك المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 5,4%.

## 2. التوجه العام حسب فئات الأصول

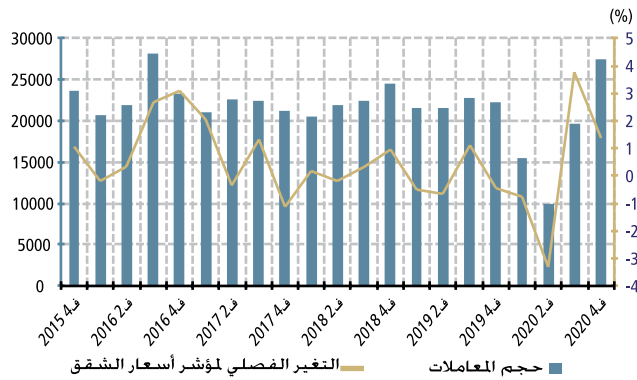
### مؤشرات أسعار الأصول العقارية (على أساس فصلي %)



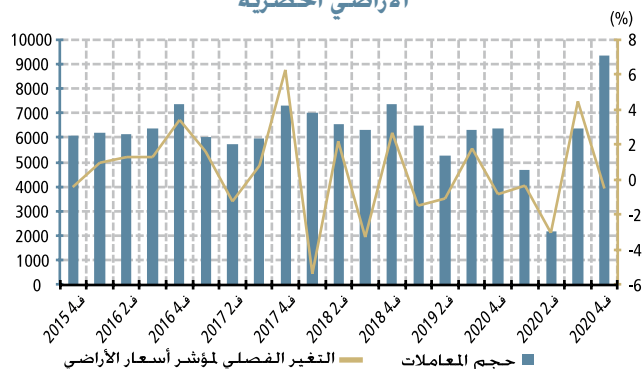
### تطور حجم المعاملات



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



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



### العقارات السكنية

**على أساس فصلي.** تزايدت الأسعار بنسبة 1,4% مع ارتفاعات بلغت 1,4% في الشقق و2,4% بالنسبة للمنازل. في المقابل، تراجعت أسعار الفيلات بنسبة 1,5%. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد سجلت ارتفاعاً بلغ 39,7%. شمل نمو بنسبة 39% بالنسبة للشقق و43,3% للمنازل و64,4% للفيلات.

**وعلى أساس سنوي.** تنامت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8%. نتيجة ارتفاعها بنسبة 0,9% للشقق و0,5% للمنازل و0,8% للفيلات. أما المعاملات، فقد ارتفع عددها بنسبة 22,1% على إثر تنامي مبيعات الشقق بواقع 23,3% والفيلات بواقع 47,6%. في حين تراجعت مبيعات المنازل بنسبة 2,7%.

### الأراضي الحضرية

**على أساس فصلي.** تراجعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 0,5%. موازاة مع ذلك، تنامت المعاملات بنسبة 47,2% من فصل لآخر. وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 0,5% وتنامى عدد المعاملات بنسبة 47,3%.

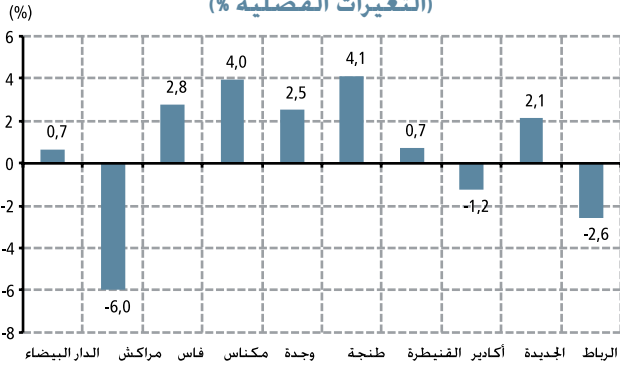
### العقارات المهنية

**على أساس فصلي.** شهدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعاً بواقع 1%. تشمل تراجعها بنسبة 12,1% بالنسبة للمكاتب وارتفاعها بواقع 1,1% على مستوى المحلات التجارية. وارتفع عدد المعاملات بنسبة 19,6% على إثر تنامي مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بواقع 17,6% و33,5% على التوالي.

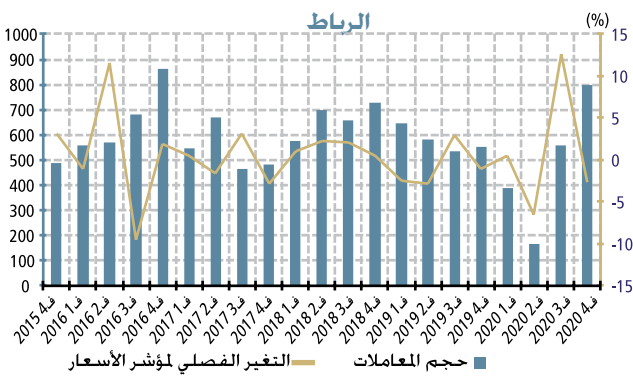
**على أساس سنوي.** تراجعت الأسعار بنسبة 1% مع انخفاضها بواقع 0,1% بالنسبة للمحلات التجارية و6,3% بالنسبة للمكاتب. من جهة أخرى، تنامت المعاملات بنسبة 24,9% نتيجة ارتفاع مبيعات المحلات التجارية بواقع 25,2% والمكاتب بنسبة 22,9%.

### 3. التطورات الفصلية لسوق العقار حسب المدن

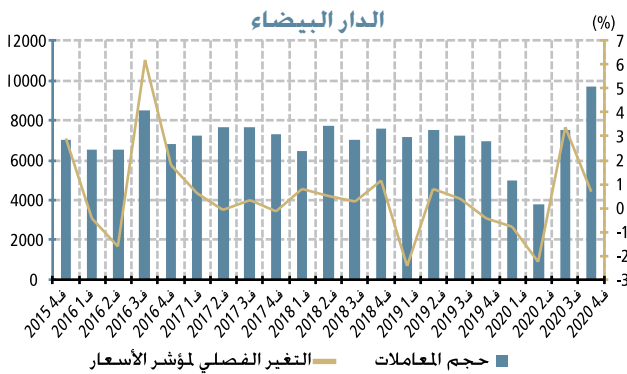
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن  
(التغيرات الفصلية %)



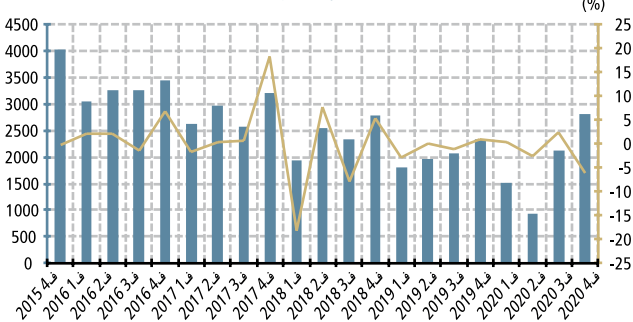
تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية والمعاملات  
(بالنسبة المئوية)



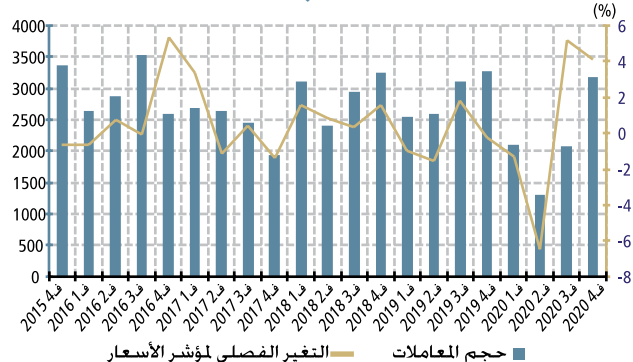
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



على مستوى مدينة الرباط، سجلت الأسعار تراجعاً فصلياً بنسبة 2,6%. تشمل انخفاضها في العقارات السكنية بواقع 1,6% والأراضي الحضرية بواقع 2,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 12,3%. أما المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 43,2% نتيجة تنامي مبيعات الأملاك السكنية بواقع 43,5% والأراضي الحضرية بواقع 34,5% والأملاك المخصصة للاستعمال المهني بواقع 50%. وبالنسبة لمجموع سنة 2020، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,7% في حين تراجعت المعاملات بواقع 17,4%.

وفي الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,7% من فصل لآخر. شملت تزايدها بواقع 1,3% للعقارات السكنية وانخفاضها على مستوى كل من الأراضي الحضرية بنسبة 2,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3%. أما المبيعات، فقد تنامت بنسبة 29% نتيجة ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بواقع 29% والأراضي الحضرية بواقع 9,3% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 32,2%. وفي مجموع السنة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 0,6% كما تراجعت المعاملات بواقع 10%.

في مراكش، تدنت الأسعار بنسبة 6% من فصل لآخر، نتيجة انخفاض أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 9,7%. أما أسعار الأملاك السكنية والأصول المخصصة للاستعمال المهني، فقد ارتفعت بنسبة 1,1% و1% على التوالي. موازاة مع ذلك، سجلت أسعار المعاملات ارتفاعاً بنسبة 32,5% نتيجة تزايدها في كافة فئات العقارات. بنسب بلغت 47,3% للأملاك السكنية و9,5% للأراضي الحضرية و25,6% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالنسبة لمجموع سنة 2020، تراجع كل من الأسعار بنسبة 1,8% والمبيعات بواقع 10,1%.

في طنجة، تنامي مؤشر الأسعار بنسبة 4,1% مقارنة بالفصل الثالث من سنة 2020. بنسب نمو بلغت 5,1% للعقارات السكنية و4,3% للأراضي الحضرية و3,1% للأصول المخصصة للاستعمال المهني. من جهة أخرى، ارتفعت المبيعات بنسبة 52,9% نتيجة تنامي مبيعات العقارات السكنية بنسبة 54,4% والأراضي الحضرية بنسبة 50,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 41%. وبالنسبة لمجموع السنة، تراجعت الأسعار بنسبة 2,3% وتناقص عدد المعاملات بواقع 25,2%.

# تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف20-3 / ف20-4		فئة السكن	المدن	التغير (%) ف20-3 / ف20-4		فئة السكن	المدن
المعاملات	السعر			المعاملات	السعر		
-1,2	42,4		شقق	0,6	41,8		أكادير
-3,3	12,9		منازل	3,0	73,2		أكادير
-3,1	44,4		فيلات	-	-		أكادير
-1,3	91,0		أراضي حضرية	-9,7	9,5		أكادير
-2,5	-1,2		محلات تجارية	0,0	19,0		أكادير
-17,3	26,9		مكاتب	-	-		أكادير
<b>-1,2</b>	<b>43,7</b>		<b>المجموع</b>	<b>-6,0</b>	<b>32,5</b>		<b>المجموع</b>
1,1	29,3		شقق	2,5	20,3		الدار البيضاء
1,3	30,9		منازل	0,1	18,9		الدار البيضاء
6,1	60,5		فيلات	-11,1	71,4		الدار البيضاء
-2,1	9,3		أراضي حضرية	6,7	44,0		الدار البيضاء
0,5	28,4		محلات تجارية	2,4	23,5		الدار البيضاء
-12,8	64,3		مكاتب	-1,6	9,1		الدار البيضاء
<b>0,7</b>	<b>29,0</b>		<b>المجموع</b>	<b>4,0</b>	<b>26,5</b>		<b>المجموع</b>
1,4	5,5		شقق	0,3	85,3		الجديدة
14,3	10,3		منازل	2,8	113,7		الجديدة
-	-		فيلات	-	-		الجديدة
4,9	4,4		أراضي حضرية	2,4	56,0		الجديدة
4,2	0,0		محلات تجارية	1,9	39,3		الجديدة
-	-		مكاتب	-	-		الجديدة
<b>2,1</b>	<b>6,7</b>		<b>المجموع</b>	<b>2,5</b>	<b>71,5</b>		<b>المجموع</b>
4,5	66,6		شقق	-1,1	44,8		فاس
-	-		منازل	-8,0	39,3		فاس
-	-		فيلات	-2,1	24,0		فاس
3,4	102,6		أراضي حضرية	-2,1	34,5		فاس
3,8	18,4		محلات تجارية	-11,6	25,9		فاس
-22,5	75,7		مكاتب	-	-		فاس
<b>2,8</b>	<b>67,8</b>		<b>المجموع</b>	<b>-2,6</b>	<b>43,2</b>		<b>المجموع</b>
0,2	32,8		شقق	5,7	55,2		القنيطرة
-3,0	28,1		منازل	3,8	57,1		القنيطرة
-3,1	-10,5		فيلات	-4,0	-42,9		القنيطرة
3,6	24,6		أراضي حضرية	4,3	50,4		القنيطرة
4,5	-23,0		محلات تجارية	3,4	44,7		القنيطرة
-16,5	1,6		مكاتب	-6,6	19,0		القنيطرة
<b>0,7</b>	<b>19,7</b>		<b>المجموع</b>	<b>4,1</b>	<b>52,9</b>		<b>المجموع</b>

## 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. 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.