

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2021

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف21-1/ ف20-1	ف21-1/ ف20-4	
↑ 1,8	0,0	الإجمالي
↑ 1,2	↓ -0,9	العقارات السكنية
↑ 0,9	↓ -1,1	الشقق
↑ 1,8	↓ -0,6	المنازل
↑ 4,6	↑ 0,8	الفيلات
↑ 2,9	↑ 1,4	الأراضي الحضرية
↑ 2,9	↑ 0,3	العقارات التجارية
↑ 3,0	↓ -0,9	المحلات
↑ 1,9	↑ 7,5	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف21-1/ ف20-1	ف21-1/ ف20-4	
↑ 52,0	↓ -17,4	الإجمالي
↑ 42,4	↓ -21,1	العقارات السكنية
↑ 42,3	↓ -22,0	الشقق
↑ 38,3	↓ -5,5	المنازل
↑ 59,9	↓ -15,1	الفيلات
↑ 76,1	↓ -14,0	الأراضي الحضرية
↑ 73,5	↑ 2,3	العقارات التجارية
↑ 72,2	↑ 1,2	المحلات
↑ 81,3	↑ 8,6	المكاتب

في الفصل الأول من سنة 2021، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية استقراراً من فصل لآخر نتيجة تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,9% وارتفاعها بالنسبة للأراضي الحضرية بنسبة 1,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. أما حجم المعاملات، فقد انخفض بنسبة 17,4% بعد الارتفاع الاستثنائي بواقع 43,1% الذي عرفه خلال الفصل الرابع من سنة 2020. ويبقى مستوى المبيعات أعلى من الذي سجل قبل الأزمة الصحية.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بواقع 1,8% وهو ما يعكس تزايد أسعار الأصول السكنية بنسبة 1,2% والأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,9%. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 52% مقارنة بالفصل الأول من سنة 2020. نتيجة تزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 42,4% والأراضي بنسبة 76,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 73,5%.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

على أساس فصلي. تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,9%، بفعل الانخفاضات التي بلغت 1,1% بالنسبة للشقق و0,6% بالنسبة للمنازل. في حين ارتفعت أسعار الفيلات بنسبة 0,8%. وبخصوص حجم المعاملات، فقد تراجع بنسبة 21,1% ارتباطا بالانخفاض المسجل على مستوى مبيعات الشقق بواقع 22% والمنازل بنسبة 5,5% والفيلات بنسب 15,1%.

على أساس سنوي. ارتفعت الأسعار بنسبة 1,2%، نتيجة تزايد أسعار الشقق بنسبة 0,9% والمنازل بنسبة 1,8% والفيلات بنسبة 4,6%. أما المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 42,4% وهو ما يشمل ارتفاعها بواقع 42,3% في الشقق و38,3% في المنازل و59,9% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 1,4% بينما تدنى عدد المعاملات بواقع 14%.

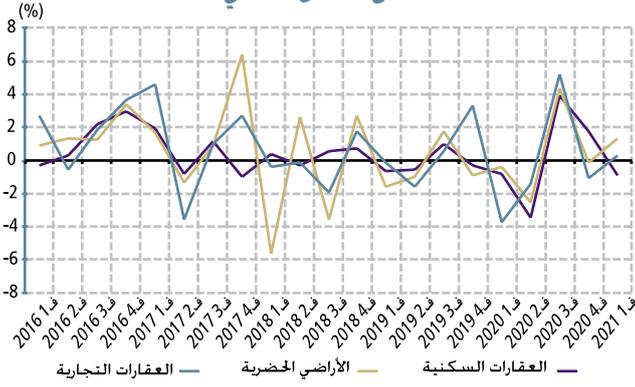
على أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 2,9% وتزايد عدد المعاملات بنسبة 76,1%.

العقارات التجارية

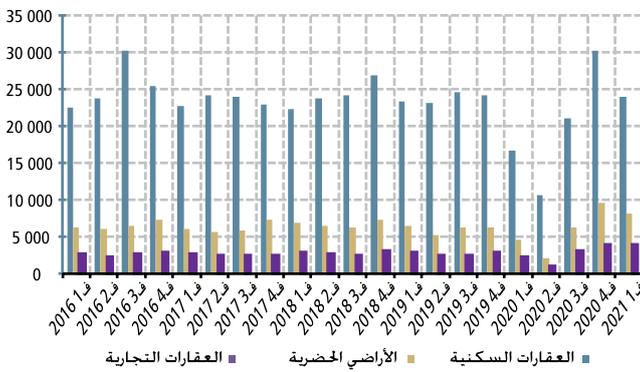
على أساس فصلي. ارتفع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%، وهو ما يشمل ارتفاع أسعار المكاتب بنسبة 7,5% وانخفاض أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,9%. ومن جهة أخرى، تزايد عدد المعاملات بنسبة 2,3%. نتيجة ارتفاع مبيعات المحلات التجارية والمكاتب بنسب 1,2% و8,6% على التوالي.

على أساس سنوي. سجلت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعا بنسبة 2,9%. يعزى إلى تزايد أسعار المحلات التجارية بنسبة 3% وأسعار المكاتب بنسبة 1,9%. من جهة أخرى، ارتفعت المعاملات بنسبة 73,5%. نتيجة تزايد مبيعات المحلات التجارية بنسبة 72,2% ومبيعات المكاتب بنسبة 81,3%.

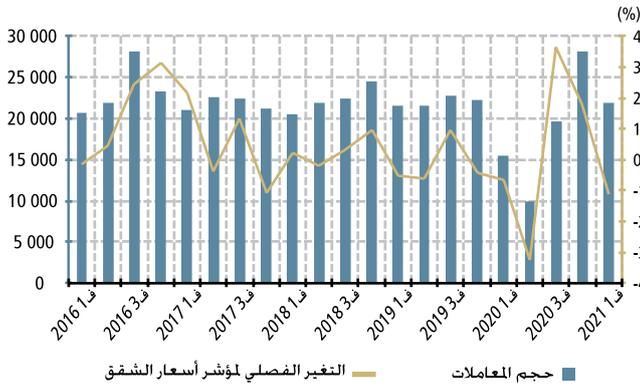
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



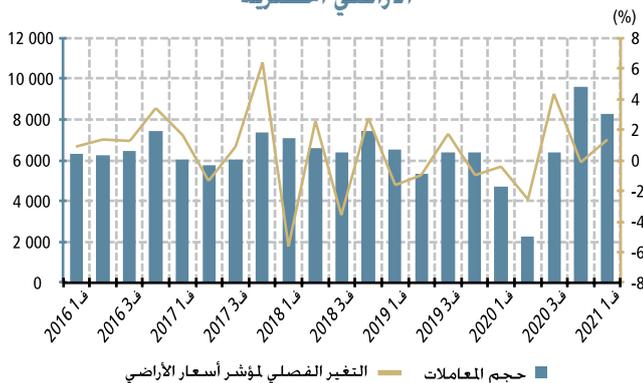
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



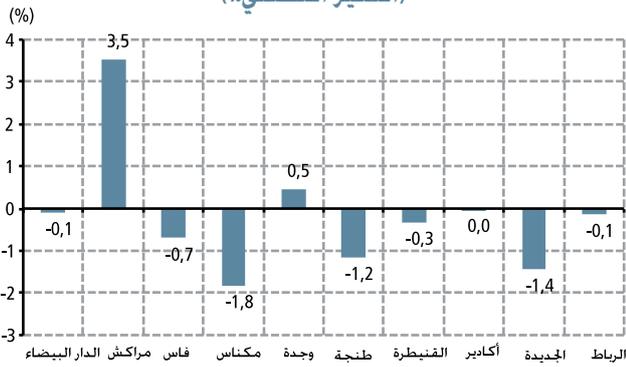
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

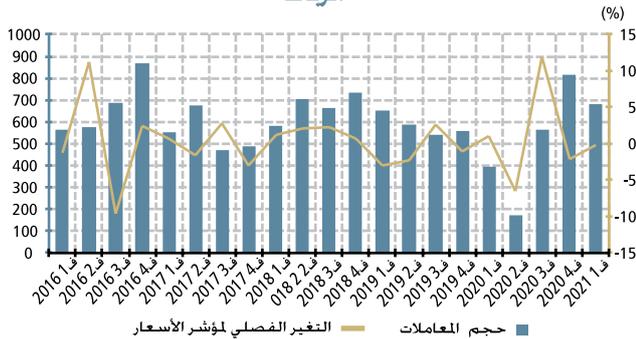
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)

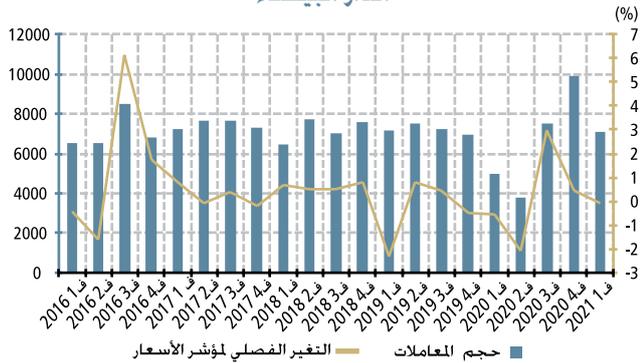


تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

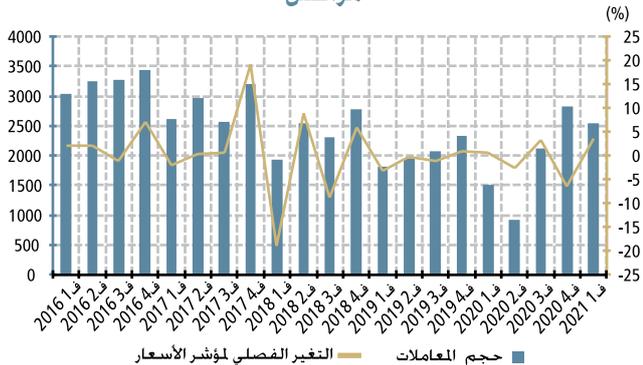
الرباط



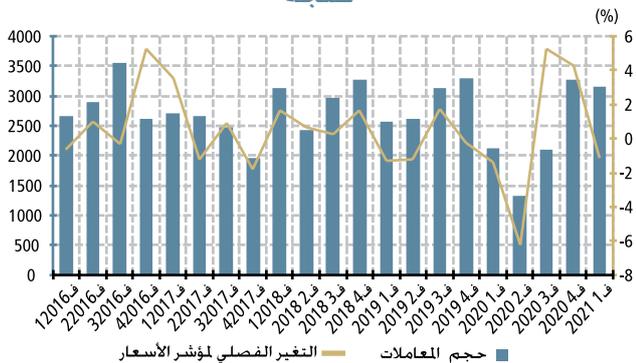
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



في الرباط. شهدت الأسعار شبه استقرار على أساس فصلي، يشمل انخفاض أثمان العقارات السكنية بنسبة 0,4% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,6%. وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 6,2%. وتراجعت المعاملات بنسبة 17% نتيجة لتدني مبيعات العقارات السكنية بواقع 19,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,5% بينما ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 7,5%.

في الدار البيضاء. عرفت الأسعار شبه ركود من فصل لآخر، يشمل تدني أسعار كل من العقارات السكنية والأراضي بنسبة 0,8% و2% على التوالي، وارتفاعها على مستوى العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9%. أما المبيعات، فقد تراجعت بنسبة 28,8% بعد الزيادة الكبيرة في الفصل الرابع من سنة 2020 بنسبة 32,1%. ويعكس هذا الانخفاض تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 26,1% والأراضي بواقع 9%. والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,6%.

في مراكش. ارتفعت الأسعار بنسبة 3,5% في الفصل الأول من سنة 2021، نتيجة تزايد أثمان الأراضي بنسبة 5,6% في المقابل، سجلت أسعار العقارات السكنية وتلك المخصصة للاستعمال المهني انخفاضا بلغت نسبته على التوالي 0,3% و5,9%. وبموازاة ذلك، تقلص عدد المعاملات بنسبة 10,3% على إثر تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 6,8% ومبيعات الأراضي بواقع 21%. أما مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني، فقد ارتفعت بنسبة 5%.

في طنجة. عرف مؤشر الأسعار تراجعا بنسبة 1,2% بفعل انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,4% وأسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,2% في المقابل، ارتفعت أسعار الأراضي بواقع 1,7% ومن جهتها، تراجعت المبيعات بنسبة 3,9%. ارتباطا بانخفاضها في العقارات السكنية بنسبة 9% فيما ارتفعت مبيعات الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني على التوالي بواقع 9,8% و21,6%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف201-1/ ف204	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف201-1/ ف204	
			السعر	المعاملات
-4,5	شقق	مراكش	-0,6	-25,7
-24,2	منازل		-6,5	-18,9
-26,0	فيلات		4,8	14,5
-21,0	أراضي حضرية		1,0	-13,8
13,6	محلات تجارية		4,2	-15,6
-	مكاتب		-8,3	
-10,3	المجموع		0,0	-19,8
-12,4	شقق	مكناس	-3,7	-27,0
1,5	منازل		6,3	4,1
-50,0	فيلات		-4,4	-12,9
-16,0	أراضي حضرية		-2,0	-9,0
7,9	محلات تجارية		7,0	-10,2
62,5	مكاتب		-6,1	
-10,6	المجموع		-0,1	-28,8
-30,4	شقق	وجدة	3,4	5,3
7,1	منازل		-1,2	11,8
-	فيلات		10,0	-27,3
-8,2	أراضي حضرية		-6,8	17,7
-19,5	محلات تجارية		-5,7	-18,9
-	مكاتب		-	
-13,5	المجموع		-1,4	-12,6
-22,1	شقق	الرباط	-0,1	-28,5
-12,8	منازل		4,3	-55,2
35,5	فيلات		1,5	-43,3
7,5	أراضي حضرية		36,3	-31,4
20,6	محلات تجارية		0,9	1,6
-	مكاتب		-1,0	
-17,0	المجموع		23,3	-16,5
-9,7	شقق	طنجة	-2,7	-8,2
3,3	منازل		0,0	-15,6
62,5	فيلات		4,7	-33,3
9,8	أراضي حضرية		-11,6	-13,1
14,8	محلات تجارية		-2,0	17,2
72,0	مكاتب		-5,9	
-3,9	المجموع		-7,4	68,7

التغير (%) ف201-1/ ف204	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف201-1/ ف204	
			السعر	المعاملات
-25,7	شقق	أكادير	-2,5	-25,7
-18,9	منازل		-6,5	-18,9
14,5	فيلات		4,8	14,5
-13,8	أراضي حضرية		1,0	-13,8
-15,6	محلات تجارية		4,2	-15,6
-8,3	مكاتب		-8,3	
-19,8	المجموع		0,0	-19,8
-27,0	شقق	الدار البيضاء	-0,9	-27,0
4,1	منازل		6,3	4,1
-12,9	فيلات		-4,4	-12,9
-9,0	أراضي حضرية		-2,0	-9,0
-10,2	محلات تجارية		7,0	-10,2
-6,1	مكاتب		-6,1	
-28,8	المجموع		-0,1	-28,8
5,3	شقق	الجديدة	-1,2	5,3
11,8	منازل		-6,2	11,8
-27,3	فيلات		10,0	-27,3
17,7	أراضي حضرية		-6,8	17,7
-18,9	محلات تجارية		-5,7	-18,9
-	مكاتب		-	
-12,6	المجموع		-1,4	-12,6
-28,5	شقق	فاس	-4,3	-28,5
-55,2	منازل		1,5	-55,2
-43,3	فيلات		36,3	-43,3
-31,4	أراضي حضرية		0,9	-31,4
1,6	محلات تجارية		-1,0	1,6
-16,5	مكاتب		-1,0	
-25,8	المجموع		-0,7	-25,8
-8,2	شقق	القنيطرة	0,0	-8,2
-15,6	منازل		4,7	-15,6
-33,3	فيلات		-11,6	-33,3
-13,1	أراضي حضرية		-2,0	-13,1
17,2	محلات تجارية		-5,9	17,2
68,7	مكاتب		-7,4	
-4,0	المجموع		-0,3	-4,0

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.