

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

خلال الفصل الثاني من سنة 2021، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 5,4% نتيجة لتدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 5,6% والأراضي الحضرية بنسبة 5% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 7,3%. موازنة مع ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 18,8% وهو ما يغطي ارتفاعا بنسبة 22% في العقارات السكنية و 29,2% في الأراضي وإنخفاضا بنسبة 20,7% في العقارات الموجهة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، تراجعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 2%. حيث انخفضت بنسبة 2,3% في العقارات السكنية و 1% في الأراضي الحضرية و 4,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في المقابل، تنامي عدد المعاملات بالنسبة لجميع فئات العقارات.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف21-2 ف20-2	ف21-2 ف21-1
الإجمالي	-2,0	-5,4
العقارات السكنية	-2,3	-5,6
الشقق	-3,7	-6,4
المنزل	4,2	-2,5
الفيلات	0,1	-5,1
الأراضي الحضرية	-1,0	-5,0
العقارات التجارية	-4,9	-7,3
المحلات	-3,1	-7,1
المكاتب	-13,3	-8,4

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف21-2 ف20-2	ف21-2 ف21-1
الإجمالي	220,5	18,8
العقارات السكنية	186,8	22,0
الشقق	183,6	22,7
المنزل	296,3	13,3
الفيلات	132,1	15,0
الأراضي الحضرية	393,9	29,2
العقارات التجارية	198,5	-20,7
المحلات	199,9	-20,5
المكاتب	191,2	-22,2

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

على أساس فصلي. عرفت أسعار العقارات السكنية تراجعاً بنسبة 5,6% ما يعكس تراجعاً بنسبة 6,4% بالنسبة للشقق و 5,5% في المنازل و 5,1% في الفيلات. وفيما يخص حجم المعاملات، فقد تزايد بنسبة 22% نتيجة ارتفاع مبيعات الشقق بنسبة 22,7% والمنازل بنسبة 13,3% والفيلات بنسبة 15%.

على أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 2,3%. ارتباطاً بتراجع أسعار الشقق بنسبة 3,7% في المقابل، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 4,2% بالنسبة للمنازل و 0,1% بالنسبة للفيلات. وبخصوص المبيعات، فقد ارتفعت بالنسبة لكل فئات العقارات.

الأراضي الحضرية

وتراجع مؤشر أسعار الأراضي بنسبة 5% **على أساس فصلي** وارتفعت المعاملات بنسبة 29,2%.

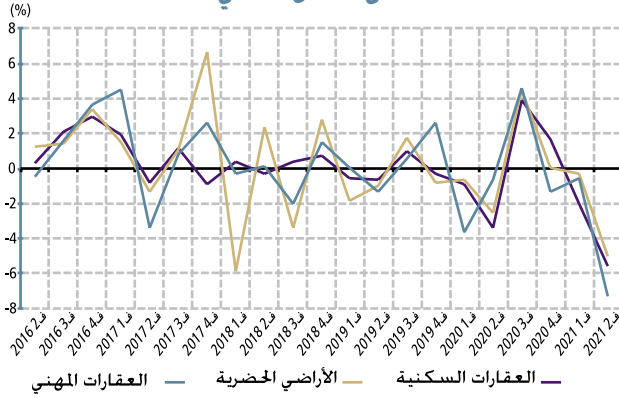
على أساس سنوي. تراجعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1%.

العقار المهني

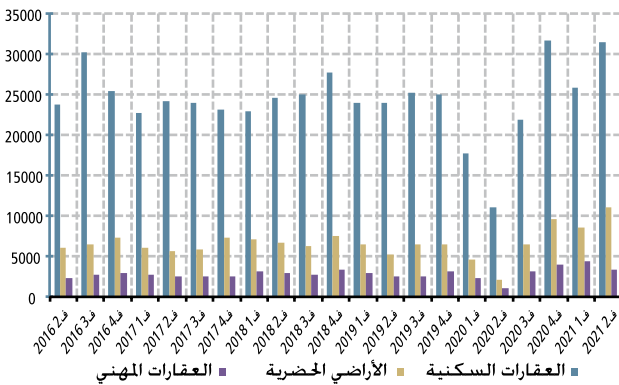
تدنت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,3% من فصل لآخر. نتيجة لتراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 7,1% والمكاتب بنسبة 8,4%. وبالمثل، تراجع حجم المعاملات بنسبة 20,7% نتيجة لانخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة 20,5% والمكاتب بنسبة 22,2%.

على أساس سنوي. تدنت أسعار المحلات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4,9% ما يعكس تراجعها بواقع 3,1% بالنسبة للمحلات التجارية و 13,3% بالنسبة للمكاتب. وبخصوص المعاملات، فقد ارتفعت بالنسبة لكل من المحلات التجارية والمكاتب.

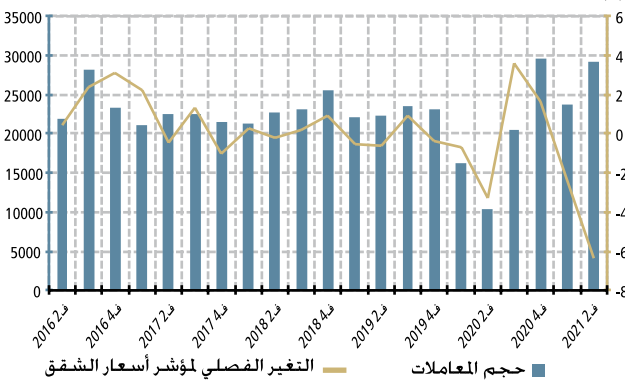
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



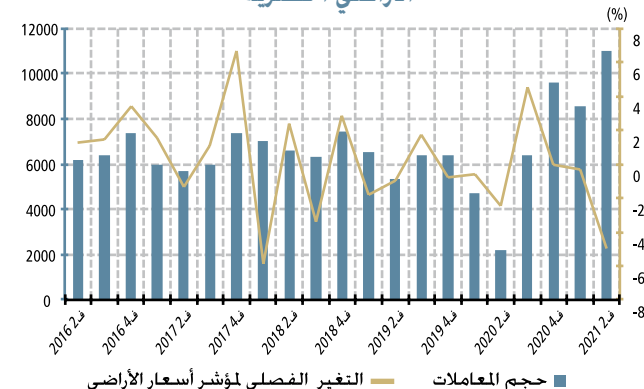
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

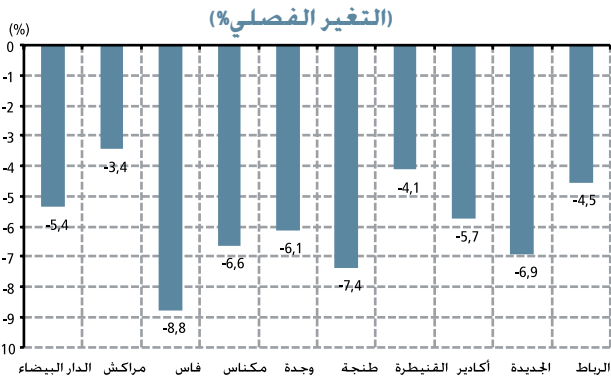


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

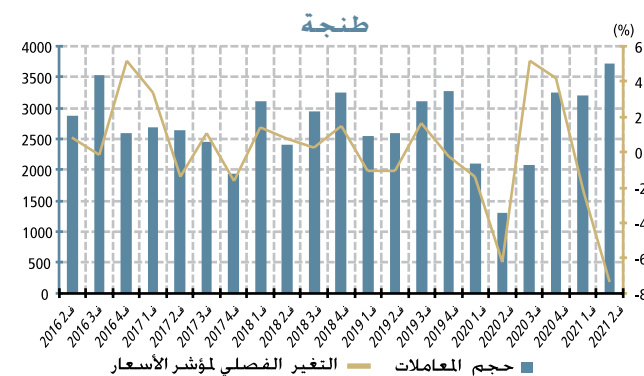
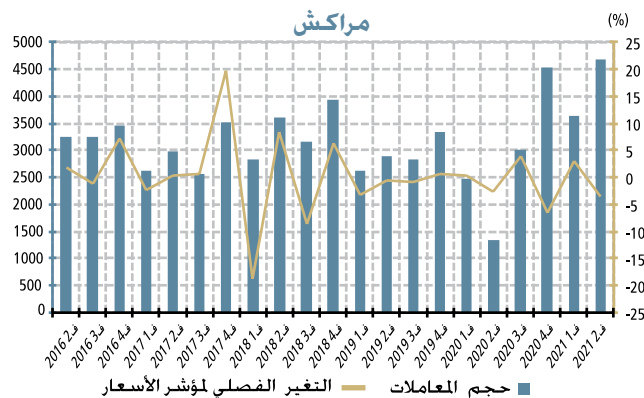
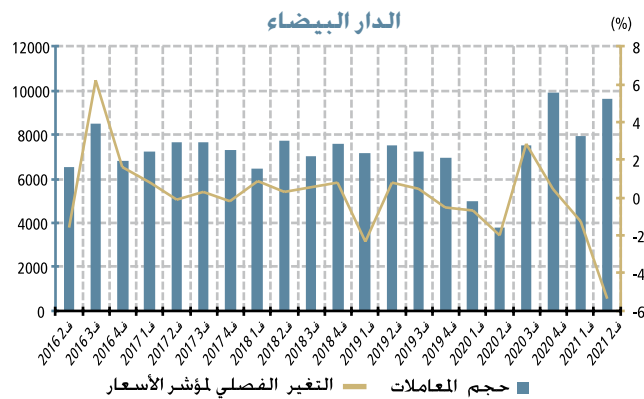
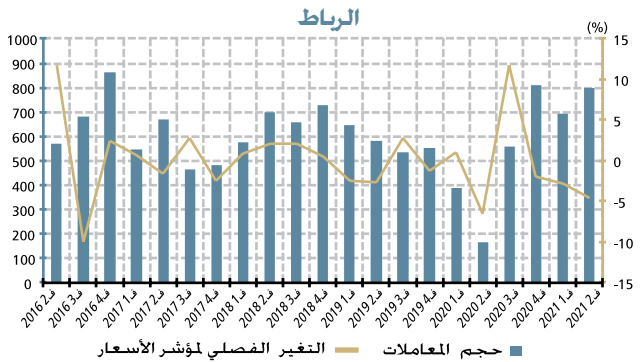


3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



على مستوى مدينة الرباط. تراجعت الأسعار بنسبة 4,5% على أساس فصلي. ما يغطي تراجعاً بنسبة 5,1% بالنسبة للعقارات السكنية و 2,7% في الأراضي الحضرية وارتفاعاً بنسبة 1,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبخصوص المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 14,7% ما يعكس ارتفاع المعاملات في العقارات السكنية بنسبة 17% والأراضي الحضرية بنسبة 13,3%. بالمقابل، تراجعت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 16,3%.

في الدار البيضاء. انخفضت الأسعار بنسبة 5,4% نتيجة لتراجع العقارات السكنية بنسبة 5,4% والأراضي الحضرية بنسبة 3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,1%. وبخصوص المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 21% ما يعكس ارتفاعات بنسبة 29,1% في العقارات السكنية و 18,9% في الأراضي الحضرية وتراجع بنسبة 20,8% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في مراكش. تراجعت الأسعار بنسبة 3,4% في الفصل الثاني من 2021. وقد همّ هذا الانخفاض كافة أنواع العقارات، حيث بلغ 5,6% في العقارات السكنية و 2,3% في الأراضي الحضرية و 4,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفيما يخص المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 28,9% ما يعكس ارتفاع المبيعات بنسبة 27,9% والعقارات السكنية بنسبة 49,1% في الأراضي. في المقابل، تراجعت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,9%.

في طنجة. تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 7,4% ما يغطي تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 8,5% والأراضي بنسبة 6,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,8%. من جهتها، ارتفعت المبيعات بنسبة 16,1% عقب ارتفاع العقارات السكنية بنسبة 25,1%. في المقابل، تراجعت المبيعات في الأراضي بنسبة 12,7% بينما استقرت في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2 - ف1 / ف21 - ف21	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	-5,5	-0,5
	منازل	-0,9	16,7
	فيلات	-8,6	-37,7
	أراضي حضرية	-6,3	20,5
	محلات تجارية	-7,4	-21,2
	مكاتب	5,4	15,2
	المجموع	-5,7	2,5
الدار البيضاء	شقق	-5,7	30,1
	منازل	-5,9	7,1
	فيلات	-2,9	14,5
	أراضي حضرية	-3,0	18,9
	محلات تجارية	-6,9	-23,0
	مكاتب	-7,7	-6,3
	المجموع	-5,4	21,0
الجديدة	شقق	-8,5	20,9
	منازل	-8,1	7,9
	فيلات	-30,7	-31,3
	أراضي حضرية	1,1	90,0
	محلات تجارية	-6,9	10,3
	مكاتب	-	-
	المجموع	-6,9	27,8
فاس	شقق	-9,3	30,8
	منازل	-6,7	61,5
	فيلات	-10,4	11,1
	أراضي حضرية	-8,2	8,7
	محلات تجارية	-10,2	-26,5
	مكاتب	-13,6	-35,3
	المجموع	-8,8	14,3
القنيطرة	شقق	-5,6	3,2
	منازل	-4,1	-5,6
	فيلات	-1,3	41,7
	أراضي حضرية	-0,8	-3,2
	محلات تجارية	-8,5	-22,2
	مكاتب	-19,3	-48,7
	المجموع	-4,1	-4,3
مراكش	شقق	-61	27,2
	منازل	-5,3	57,1
	فيلات	-6,0	3,3
	أراضي حضرية	-2,3	49,1
	محلات تجارية	-5,7	-9,6
	مكاتب	-	-
	المجموع	-3,4	28,9
مكناس	شقق	-9,2	9,4
	منازل	0,8	4,2
	فيلات	-7,6	116,7
	أراضي حضرية	-7,9	23,7
	محلات تجارية	-8,1	-30,4
	مكاتب	30,6	-76,9
	المجموع	-6,6	7,4
وجدة	شقق	-16,8	17,1
	منازل	0,4	-0,7
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-7,9	2,4
	محلات تجارية	3,3	-21,2
	مكاتب	-27,7	-56,0
	المجموع	-6,1	4,1
الرباط	شقق	-5,8	19,6
	منازل	-11,6	10,5
	فيلات	1,0	-9,1
	أراضي حضرية	-2,7	13,3
	محلات تجارية	2,5	-22,0
	مكاتب	-	-
	المجموع	-4,5	14,7
طنجة	شقق	-10,5	25,7
	منازل	-2,7	-5,3
	فيلات	-12,1	138,5
	أراضي حضرية	-6,5	-12,7
	محلات تجارية	-5,3	-7,9
	مكاتب	-18,8	39,5
	المجموع	-7,4	16,1

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 تخمين 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.