

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

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف21-3 21-3	ف21-3 21-2	
↓ -5,5	↑ 0,2	الإجمالي
↓ -6,3	↓ -0,5	العقارات السكنية
↓ -7,4	↓ -0,6	الشقق
↓ -1,3	0,0	المنزل
↓ -7,1	↓ -2,1	الفيلات
↓ -3,7	↑ 1,5	الأراضي الحضرية
↓ -9,5	↓ -0,9	العقارات التجارية
↓ -8,7	↓ -1,0	المحلات
↓ 13,8	↓ 0,3	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف21-3 21-3	ف21-3 21-2	
↓ -10,1	↓ -40,9*	الإجمالي
↓ -17,1	↓ -45,1	العقارات السكنية
↓ -19,0	↓ -46,0	الشقق
↑ 21,1	↓ -27,8	المنزل
↓ -14,9	↓ -50,6	الفيلات
↑ 3,2	↓ -41,5	الأراضي الحضرية
↑ 10,6	↑ 1,0	العقارات التجارية
↑ 2,8	↓ -3,4	المحلات
↑ 62,5	↑ 25,2	المكاتب

خلال الفصل الثالث من سنة 2021، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية نموا طفيفا بنسبة 0,2% من فصل لآخر. نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,5% وانخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,5% والعقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 0,9%. وفيما يتعلق بعدد المعاملات، وبعد الارتفاع الهام المسجل في الفصل الثاني من 2021*، عرفت المبيعات العقارية تراجعاً خلال الفصل الثالث من 2021 لتستقر في مستوياتها التاريخية.

وعلى أساس سنوي، تراجعت أسعار الأصول العقارية بنسبة 5,5% مع تسجيل انخفاضات بنسبة 6,3% فيما يخص الأصول السكنية، و3,7% للأراضي الحضرية و9,5% للعقارات الموجهة للاستخدام المهني. وعلى نفس المنوال، انخفض عدد المعاملات بنسبة 10,1% وهو ما يشمل تراجعاً بنسبة 17,1% بالنسبة للعقارات السكنية وارتفاعاً بنسبة 3,2% فيما يخص الأراضي الحضرية و10,6% للعقارات الموجهة للاستخدام المهني.

* يعزى ارتفاع عدد المعاملات خلال الفصل الثاني من سنة 2021 بالأساس إلى العدد المرتفع لعقود البيع المبرمة قبل انتهاء أجل تخفيض حقوق التسجيل (نهاية يونيو 2021) المحدد في قانون المالية لسنة 2021.

2. التوجه العام حسب فئة العقار

العقارات السكنية

على أساس فصلي. عرفت أسعار العقارات السكنية انخفاضا بنسبة 0,5%، وهو ما يعكس تراجعاً بنسبة 0,6% فيما يتعلق بالشقق و 2,1% بالفيلاوات واستقراراً بالنسبة للمنازل. وفيما يخص حجم المعاملات، فقد عرف انخفاضا بنسبة 45,1% بعد الارتفاع المسجل في الفصل السابق بنسبة 27,9%.

وعلى أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 6,3%، ارتباطاً بانخفاض أسعار الشقق بنسبة 7,4% والفيلاوات بنسبة 7,1% والمنازل بنسبة 1,3%. وانخفضت كذلك المبيعات بنسبة 17,1% وتشمل تراجع مبيعات الشقق بنسبة 19% والفيلاوات بنسبة 14,9% مقابل ارتفاع مبيعات المنازل بنسبة 21,1%.

الأراضي الحضرية

ارتفع مؤشر أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,5%، على أساس فصلي، فيما تراجعت المعاملات بنسبة 41,5% بعد ارتفاعها بنسبة 32,1% خلال الفصل الثاني من سنة 2021.

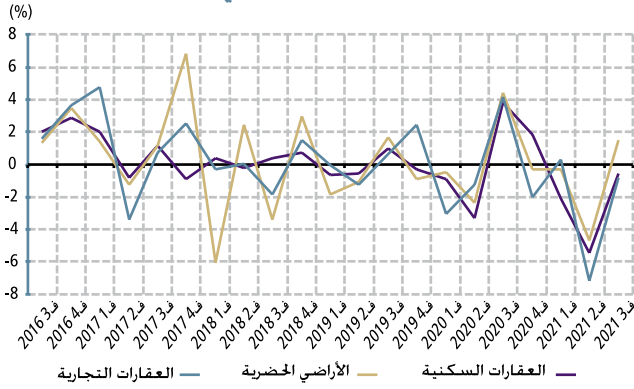
وعلى أساس سنوي، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 3,7%، بالمقابل، ارتفع حجم المعاملات بنسبة 3,2%.

العقارات المهنية

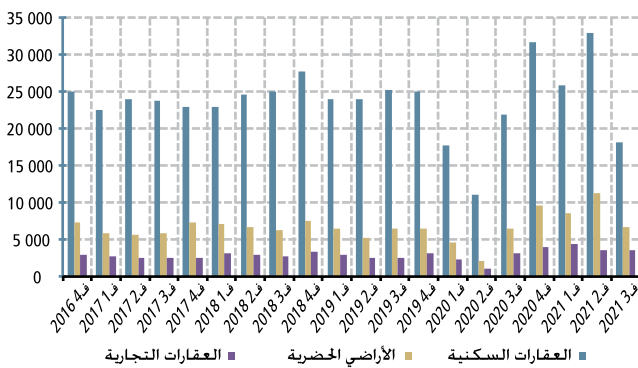
عرف مؤشر أسعار العقارات المهنية للاستخدام المهني انكماشا بنسبة 0,9% من فصل لآخر. نتيجة تراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 1% والمكاتب بنسبة 0,3%. بالمقابل، سجل حجم المعاملات نموا بنسبة 1%، يشمل ارتفاعاً بنسبة 25,2% في مبيعات المكاتب وانخفاضا بنسبة 3,4% في مبيعات المحلات التجارية.

وعلى أساس سنوي، سجلت أسعار العقارات المهنية للاستخدام المهني تراجعاً بنسبة 9,5%، وهو ما يعكس انخفاضا بنسبة 13,8% بالنسبة للمكاتب و 8,7% للمحلات التجارية. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد ارتفعت سواء بالنسبة للمكاتب أو المحلات التجارية.

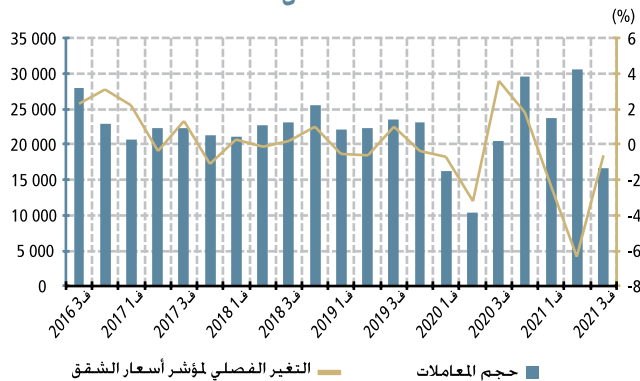
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



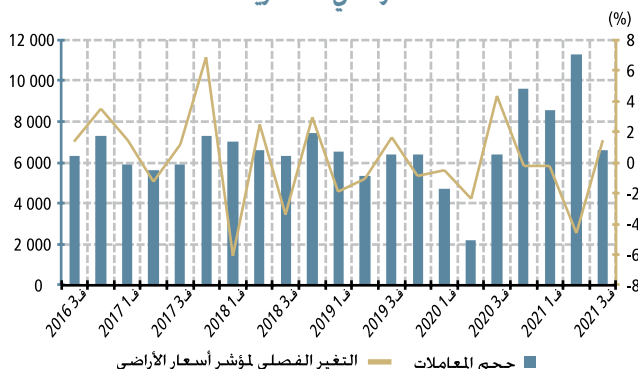
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



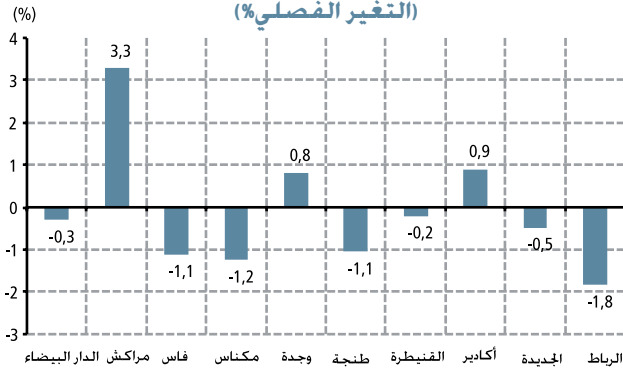
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

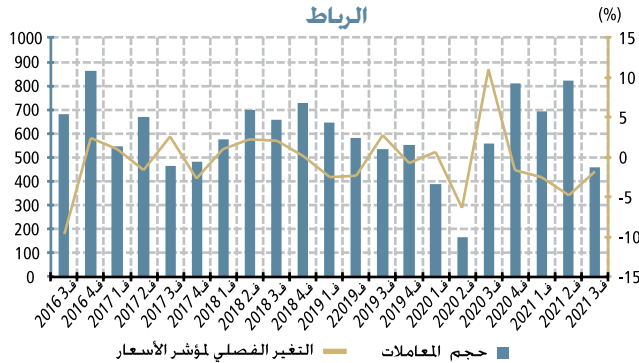
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)

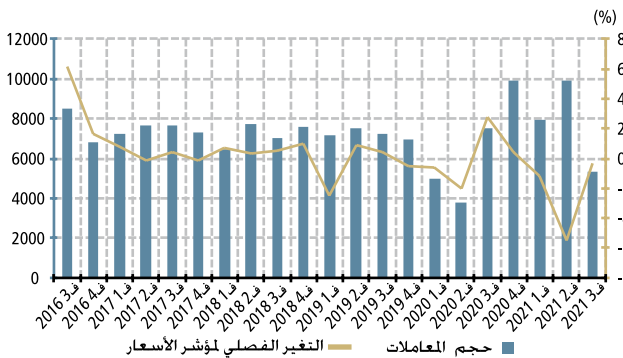


تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

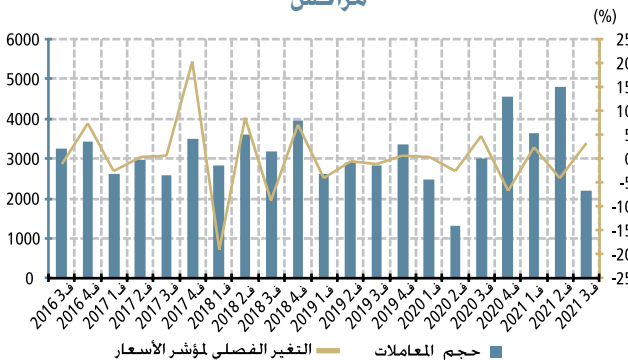
الرياض



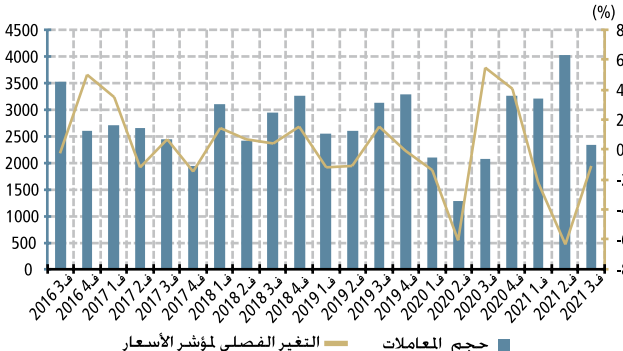
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



على مستوى الرباط. انخفضت الأسعار بنسبة 1,8% على أساس فصلي، لتشمل تراجعاً بنسبة 2,3% فيما يخص العقارات السكنية و1,9% للأراضي الحضرية وارتفاعاً بنسبة 3,3% في أسعار العقارات الموجهة للاستخدام المهني.

في الدار البيضاء. سجلت الأسعار انخفاضاً على أساس سنوي بنسبة 0,3%. تشمل تراجعاً بنسبة 1% فيما يخص العقارات السكنية وارتفاعاً بنسبة 0,9% للأراضي الحضرية وبنسبة 3,2% في أسعار العقارات الموجهة للاستخدام المهني.

وفي مراكش. سجلت الأسعار ارتفاعاً بنسبة 3,3%. مقارنة بالفصل السابق، نتيجة ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,6% والأراضي الحضرية بنسبة 4,6% وانخفاض أسعار العقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 3,3%.

وفي طنجة. سجل مؤشر الأسعار تراجعاً بنسبة 1,1%. يشمل انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,3% والأراضي الحضرية بنسبة 0,5% وأسعار العقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 2,1%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف21-3 / ف21-2	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	-0,2	-45,2
	منازل	4,9	-36,1
	فيلات	-1,5	-59,6
	أراضي حضرية	2,1	-55,1
	محلات تجارية	1,0	-12,0
	مكاتب	-15,3	-15,0
	المجموع	0,9	-45,2
	شقق	-0,8	-52,5
	منازل	-2,6	-35,5
	فيلات	-2,8	-44,2
الدار البيضاء	أراضي حضرية	0,9	-31,8
	محلات تجارية	5,4	-5,8
	مكاتب	-2,0	4,5
	المجموع	-0,3	-46,0
	شقق	0,0	-25,0
	منازل	0,2	2,4
	فيلات	10,5	-8,3
	أراضي حضرية	-1,2	-54,7
	محلات تجارية	-3,9	-11,0
	مكاتب	-	-
الجديدة	المجموع	-0,5	-28,7
	شقق	-2,0	-48,8
	منازل	-	-
	فيلات	-16,0	-60,0
	أراضي حضرية	0,5	-50,4
	محلات تجارية	-3,9	4,6
	مكاتب	6,8	52,7
	المجموع	-1,1	-42,5
	شقق	-1,3	-40,8
	منازل	-2,8	-6,9
فاس	فيلات	-3,9	-35,3
	أراضي حضرية	2,6	-41,9
	محلات تجارية	-2,4	15,7
	مكاتب	20,3	59,7
	المجموع	-0,2	-30,5
القنيطرة	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
مراكش	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
مكناس	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
وجدة	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
الرباط	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
طنجة	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	-	-
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-

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.

ويمكن 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.