

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2022

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف22-1 ف21-4	ف22-1 ف21-4	
↓ -4,9	↓ -0,3	الإجمالي
↓ -5,8	↓ -0,3	العقارات السكنية
↓ -6,6	↓ -0,2	الشقق
↓ -2,4	↓ -0,6	المنازل
↓ -6,6	↑ 0,5	الفيلات
↓ -2,9	0,0	الأراضي الحضرية
↓ -8,6	↓ -2,5	العقارات التجارية
↓ -6,8	↓ -0,6	المحلات
↓ -13,5	↓ -5,8	المكاتب

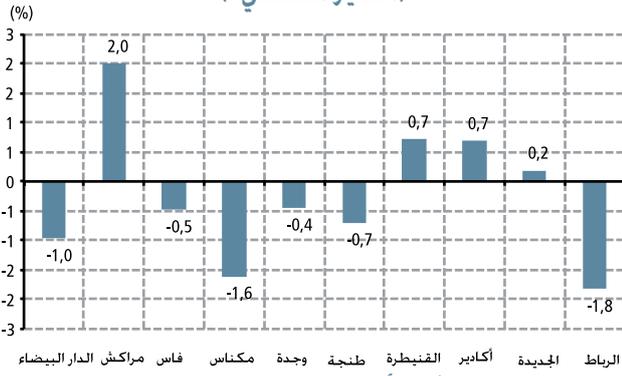
التغير (%)		حجم المعاملات
ف22-1 ف21-4	ف22-1 ف21-4	
↓ -9,3	↓ -10,5	الإجمالي
↓ -6,6	↓ -9,8	العقارات السكنية
↓ -6,7	↓ -10,2	الشقق
↓ -4,6	↓ -10,2	المنازل
↓ -8,2	↑ 16,5	الفيلات
↓ -15,7	↓ -11,2	الأراضي الحضرية
↓ -11,9	↓ -13,5	العقارات التجارية
↓ -13,4	↓ -15,6	المحلات
↓ -4,1	↓ -1,4	المكاتب

في الفصل الأول من سنة 2022، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا فصوليا بنسبة 0,3%. ارتباطا بتراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,5%. وبالمقابل، عرفت أسعار الأراضي استقرارا. بالموازاة مع ذلك، تراجع عدد المعاملات بنسبة 10,5%. تشمل انخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 9,8% والأراضي بواقع 11,2% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 13,5%.

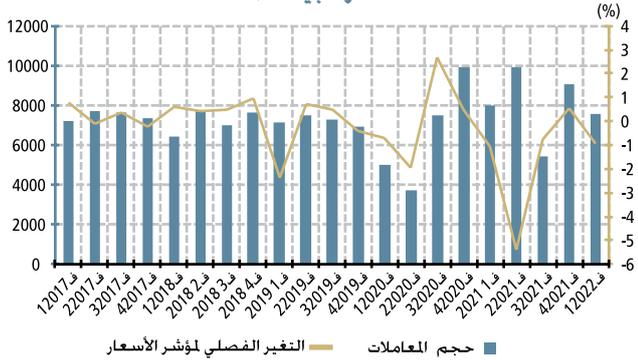
على أساس سنوي، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 4,9% مقارنة بالفصل الأول من سنة 2021. نتيجة لتدني أسعار العقارات السكنية والأراضي والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 5,8% و2,9% و8,6% على التوالي. أما عدد المعاملات، فقد انخفض بنسبة 9,3% مما يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية والأراضي والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 6,6% و15,7% و11,9% على التوالي.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

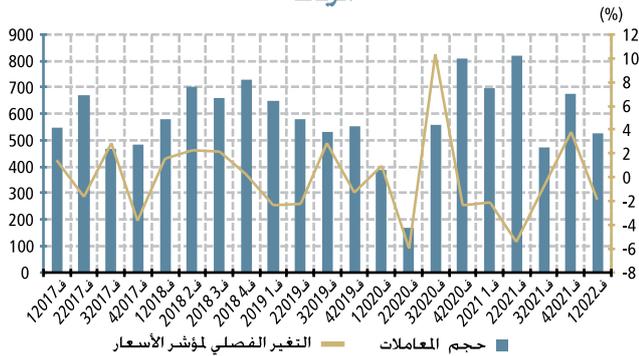
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



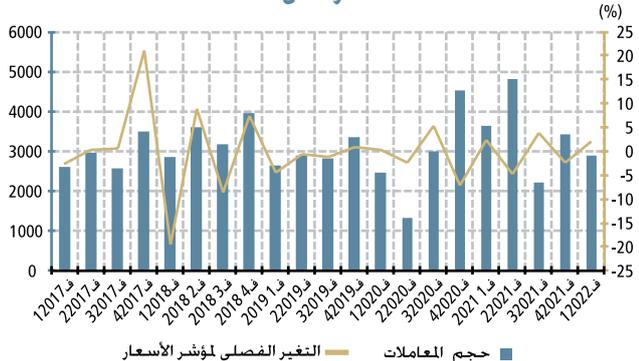
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات
الدار البيضاء



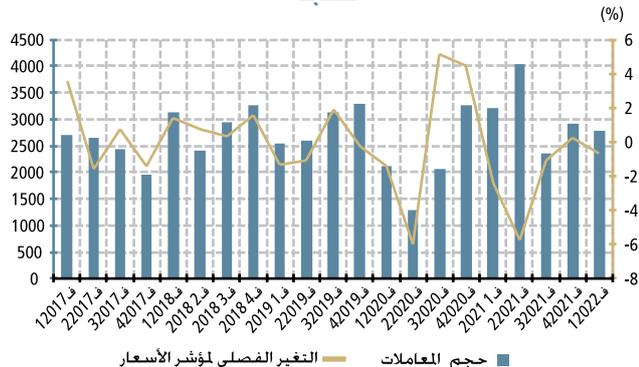
الرباط



مراكش



طنجة



على مستوى مدينة الدار البيضاء، تراجعت الأسعار بنسبة 1% من فصل إلى آخر، نتيجة لتدني أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%، والأراضي بنسبة 1,6% والأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 6,3%. وفيما يخص المبيعات، فقد تراجعت بنسبة 16,2% نظرا لتراجع معاملات الأصول السكنية (19,1%) والأراضي (15,7%) وارتفاع مبيعات العقارات الموجهة للاستعمال المهني (2,3%).

وفي الرباط، تراجعت الأسعار بنسبة 1,8% نتيجة لانخفاض أسعار العقارات السكنية (1,6%) والأراضي (10,8%) وارتفاع أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني (14,9%). كذلك، تراجعت المعاملات بنسبة 22,6% مما يعكس تدني مبيعات الأصول السكنية (21,9%) والأراضي (35,3%) والعقارات الموجهة للاستعمال المهني (18,2%).

وفي مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 2% من فصل إلى آخر، ارتباطا بتزايد أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسبة 0,3% و3,6% على التوالي. وعلى العكس، انخفضت أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 2,1%. وبموازاة ذلك، انخفضت المعاملات بنسبة 16,1% نتيجة لتدنيها في مجموع فئات العقارات حيث انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 16,6% والأراضي بنسبة 15,5% والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 12,9%.

وفي طنجة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 0,7% ارتباطا بانخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1% والأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 5,7% وارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 0,3%. ومن جهتها، انخفضت المبيعات بنسبة 5,3%، وهو ما يشمل تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 5,5% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 28,7% وارتفاع مبيعات الأراضي بنسبة 11,7%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف-1/22-1 ف-214	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-1/22-1 ف-214	
			السعر	المعاملات
0,9	شقق	مراكش	39,0	-1,4
-3,9	منازل		-14,1	-1,4
8,0	فيلات		6,7	-4,9
3,6	أراضي حضرية		4,5	2,4
-1,4	محلات تجارية		18,5	10,2
-17,8	مكاتب		13,5	0,2
2,0	المجموع		25,0	0,7
-0,7	شقق	مكناس	-19,7	-0,1
-5,9	منازل		-11,7	0,1
-7,9	فيلات		-0,7	0,2
-2,1	أراضي حضرية		-15,7	-1,6
2,9	محلات تجارية		-1,3	-0,7
-	مكاتب		21,9	-10,2
-1,6	المجموع		-16,2	-1,0
0,4	شقق	وجدة	-11,7	1,1
1,8	منازل		-6,5	-2,2
-	فيلات		-21,4	3,9
-0,5	أراضي حضرية		-13,0	0,5
-2,9	محلات تجارية		8,9	-10,6
-	مكاتب		-	-
-0,4	المجموع		-10,7	0,2
-1,2	شقق	الرباط	-6,4	-0,1
-6,3	منازل		41,7	-6,7
5,7	فيلات		-	-
-10,8	أراضي حضرية		4,4	-1,9
9,3	محلات تجارية		4,9	2,1
-	مكاتب		-26,2	-0,2
-1,8	المجموع		-1,3	-0,5
-0,8	شقق	طنجة	7,6	0,6
-3,4	منازل		-17,6	2,3
-16,5	فيلات		-4,8	13,8
0,3	أراضي حضرية		-3,6	0,5
-6,8	محلات تجارية		-8,9	5,1
4,2	مكاتب		11,0	9,8
-0,7	المجموع		2,6	0,7

التغير (%) ف-1/22-1 ف-214	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-1/22-1 ف-214	
			السعر	المعاملات
0,9	شقق	أكادير	39,0	-1,4
-3,9	منازل		-14,1	-1,4
8,0	فيلات		6,7	-4,9
3,6	أراضي حضرية		4,5	2,4
-1,4	محلات تجارية		18,5	10,2
-17,8	مكاتب		13,5	0,2
2,0	المجموع		25,0	0,7
-0,7	شقق	الدار البيضاء	-19,7	-0,1
-5,9	منازل		-11,7	0,1
-7,9	فيلات		-0,7	0,2
-2,1	أراضي حضرية		-15,7	-1,6
2,9	محلات تجارية		-1,3	-0,7
-	مكاتب		21,9	-10,2
-1,6	المجموع		-16,2	-1,0
0,4	شقق	الجديدة	-11,7	1,1
1,8	منازل		-6,5	-2,2
-	فيلات		-21,4	3,9
-0,5	أراضي حضرية		-13,0	0,5
-2,9	محلات تجارية		8,9	-10,6
-	مكاتب		-	-
-0,4	المجموع		-10,7	0,2
-1,2	شقق	فاس	-6,4	-0,1
-6,3	منازل		41,7	-6,7
5,7	فيلات		-	-
-10,8	أراضي حضرية		4,4	-1,9
9,3	محلات تجارية		4,9	2,1
-	مكاتب		-26,2	-0,2
-1,8	المجموع		-1,3	-0,5
-0,8	شقق	القنيطرة	7,6	0,6
-3,4	منازل		-17,6	2,3
-16,5	فيلات		-4,8	13,8
0,3	أراضي حضرية		-3,6	0,5
-6,8	محلات تجارية		-8,9	5,1
4,2	مكاتب		11,0	9,8
-0,7	المجموع		2,6	0,7

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.