

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

التغير (%)		مؤشر أسعار الأصول العقارية
ف22-2 / ف22-1	ف22-2 / ف22-1	
↑ 0,4	↑ 0,2	الإجمالي
↓ -0,2	↑ 0,3	العقارات السكنية
↓ -0,5	↑ 0,2	الشقق
↑ 0,5	↓ -0,2	المنازل
↑ 1,2	↑ 3,7	الفيلات
↑ 1,8	↑ 0,1	الأراضي الحضرية
↓ -0,4	↑ 1,1	العقارات التجارية
↓ -0,7	↓ -1,1	المحلات
↑ 1,9	↑ 8,5	المكاتب

التغير (%)		حجم المعاملات
ف22-1 / ف21-4	ف22-1 / ف21-4	
↓ -22,5	↑ 4,6	الإجمالي
↓ -20,4	↑ 8,1	العقارات السكنية
↓ -21,0	↑ 8,2	الشقق
↓ -10,5	↑ 8,5	المنازل
↓ -15,8	↑ 5,8	الفيلات
↓ -37,7	↓ -3,7	الأراضي الحضرية
↑ 7,2	↓ -1,9	العقارات التجارية
↑ 6,2	↓ -0,8	المحلات
↑ 12,5	↓ -7,0	المكاتب

في الفصل الثاني من سنة 2022، تزايد مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,2%. ارتباطا بالزيادة المسجلة في كل من أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3% والأراضي الحضرية بنسبة 0,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,1%. موازاة مع ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 4,6% ما يغطي ارتفاع العقارات السكنية بنسبة 8,1% والتراجع المسجل في كل من الأراضي بواقع 3,7% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,9%.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,4% مقارنة مع الفصل الثاني من سنة 2021، نتيجة لارتفاع الأراضي بنسبة 1,8% وتراجع كل من العقارات السكنية بنسبة 0,2% والعقارات المهنية بنسبة 0,4%. وبخصوص عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 22,5%. ارتباطا بتراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 20,4% والأراضي بنسبة 37,7% بالمقابل، عرفت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعا بنسبة 7,2%.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3%. ارتباطا بالارتفاعات المسجلة في الشقق بنسبة 0,2% والفيلاوات بنسبة 3,7%. في المقابل. تراجع أسعار المنازل بنسبة 0,2%. وفيما يتعلق بالمعاملات. فقد سجلت نموا بلغ 8,1%. شمل ارتفاعا بنسبة 8,2% بالنسبة للشقق و8,5% للمنازل و5,8% للفيلاوات.

على أساس سنوي. تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,2%. ارتباطا بالانخفاض المسجل في أسعار الشقق بواقع 0,5%. وعلى العكس. ارتفعت أسعار كل من المنازل والفيلاوات بنسب 0,5% و1,2% على التوالي. وفيما يتعلق بالمعاملات. فقد عرف عددها تراجعاً بلغ 20,4%. ما يعكس انخفاضا بنسبة 21% في الشقق و10,5% في المنازل و15,8% في الفيلاوات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,1% بينما تراجعت المعاملات بنسبة 3,7% من فصل الآخر.

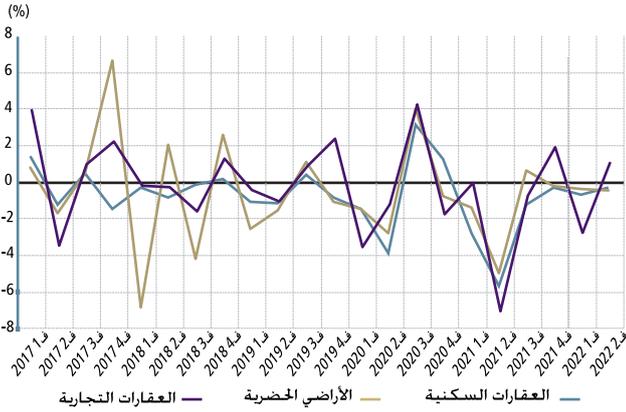
على أساس سنوي. تزايدت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,8%. وتراجع عدد المعاملات بنسبة 37,7%.

العقارات المهنية

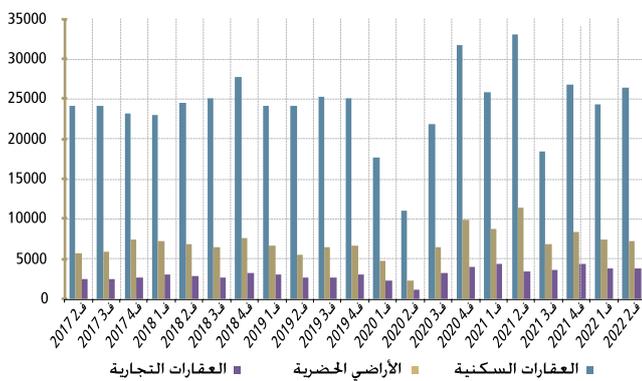
على أساس فصلي. شهدت أسعار العقارات المختصة للاستعمال المهني ارتفاعا بواقع 1,1%. ما يغطي ارتفاعا بنسبة 8,5% في المكاتب وانخفاضا بواقع 1,1% في المحلات التجارية. أما فيما يخص عدد المعاملات. فقد انخفض بنسبة 1,9% ما يعكس تراجع تلك الخاصة بالمحلات التجارية بنسبة 0,8% والمكاتب بنسبة 7%.

على أساس سنوي. تراجعت الأسعار بنسبة 0,4% مع انخفاضها بواقع 0,7% بالنسبة للمحلات التجارية وارتفاعها بواقع 1,9% بالنسبة للمكاتب. من جهتها. تنامت المعاملات بنسبة 7,2% نتيجة ارتفاع مبيعات المحلات التجارية بواقع 6,2% والمكاتب بنسبة 12,5%.

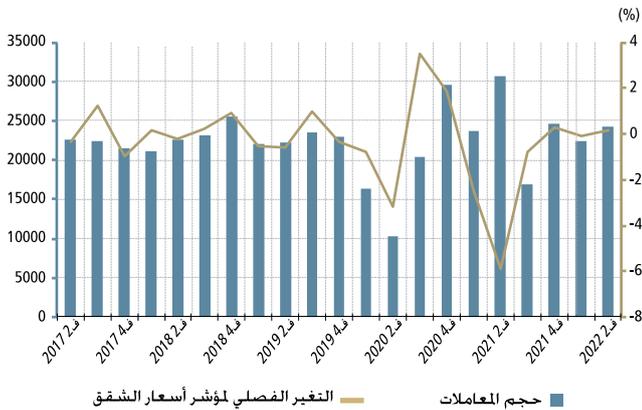
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات. على أساس فصلي



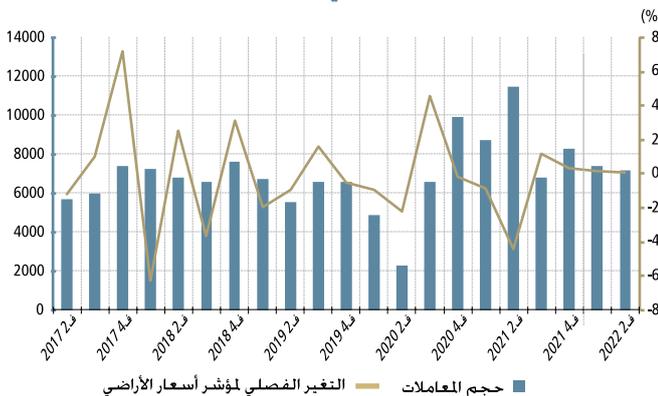
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

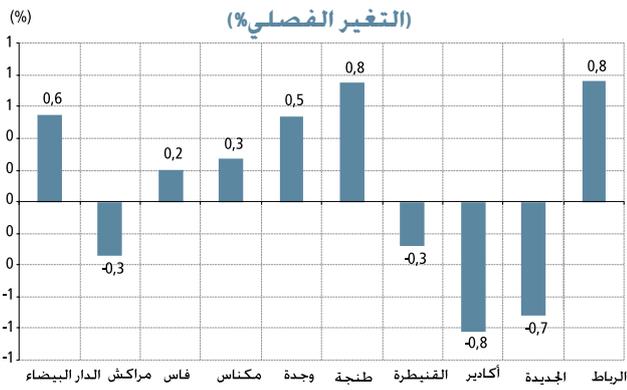


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

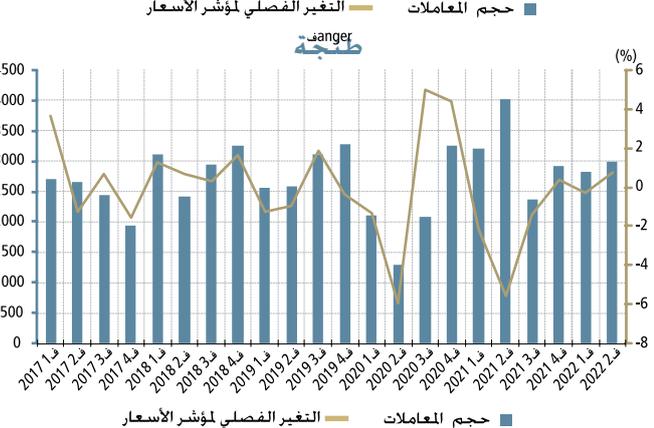
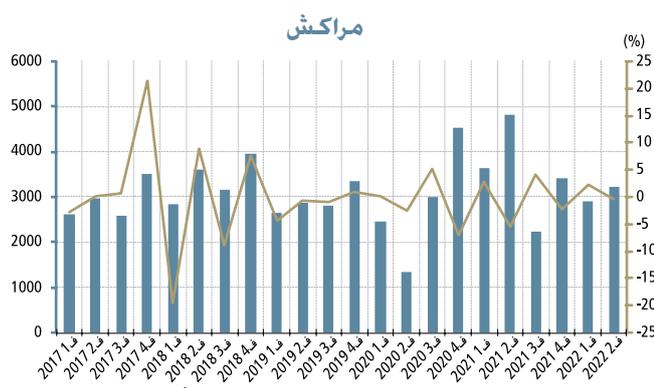
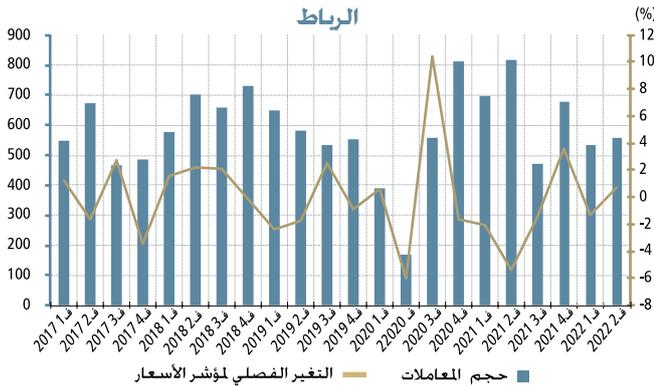
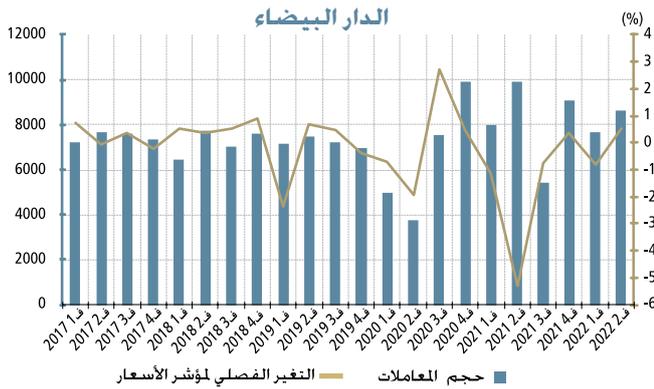


3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



في الدار البيضاء. تزايد مؤشر الأسعار بواقع 0,6% نتيجة ارتفاع العقار السكني بنسبة 0,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4,4%. بالمقابل، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 1,2%. أما المبيعات، فقد سجلت ارتفاعا بنسبة 12,9% ما يعكس ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بواقع 16,1% والأراضي بواقع 5,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,2%.

في الرباط. سجلت الأسعار ارتفاعا فصليا بنسبة 0,8%. يشمل تزايدها في العقارات السكنية بواقع 1,2% وتراجعها في الأراضي الحضرية بواقع 0,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 11,6%. وبالمثل، تزايدت المعاملات بنسبة 4,9%. ما يعكس ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 7,7% والأراضي بنسبة 39,4%. بالمقابل، تراجعت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 46,7%.

في مراكش. تراجعت الأسعار بنسبة 0,3%. ما يعكس انخفاضا بنسبة 1,2% في أسعار الأراضي وركود في أسعار العقارات السكنية وارتفاع في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,2%. موازاة مع ذلك، عرفت المعاملات ارتفاعا بنسبة 10,8% ما يعكس ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 14,9% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,2% وتراجع الأراضي بنسبة 4,9%.

وفي طنجة. ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 0,8%. ارتباطا بالارتفاعات المسجلة في العقارات السكنية بواقع 1,4% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 0,3% والانخفاض المسجل في الأراضي بنسبة 0,2% من جهتها، عرفت المبيعات ارتفاعا بنسبة 6,3%. ما يغطي تزايد العقارات السكنية بنسبة 7,2% والعقارات المهنية بما قدره 16,2% وانخفاض مبيعات الأراضي بنسبة 2,4%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف2022-2021	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف2022-2021	
			السعر	المعاملات
14,7	شقق	مراكش	-0,8	14,7
16,0	منازل		4,7	16,0
19,2	فيلات		-0,3	19,2
-4,9	أراضي حضرية		-1,2	-4,9
9,4	محلات تجارية		6,8	9,4
7,9	مكاتب		-17,8	7,9
10,8	المجموع		-0,3	10,8
16,1	شقق	مكناس	0,4	16,1
33,3	منازل		3,4	33,3
12,5	فيلات		10,6	12,5
-5,1	أراضي حضرية		-0,6	-5,1
19,3	محلات تجارية		-3,0	19,3
-	مكاتب		-	-
12,1	المجموع		0,3	12,1
-12,8	شقق	وجدة	1,7	-12,8
12,4	منازل		-1,1	12,4
-	فيلات		-	-
-0,8	أراضي حضرية		1,2	-0,8
-20,7	محلات تجارية		14,5	-20,7
-30,8	مكاتب		-	-30,8
-2,8	المجموع		0,5	-2,8
9,4	شقق	الرباط	0,7	9,4
0,0	منازل		-1,0	0,0
-2,7	فيلات		5,9	-2,7
39,4	أراضي حضرية		-0,1	39,4
-46,2	محلات تجارية		0,7	-46,2
-50,0	مكاتب		-19,0	-50,0
4,9	المجموع		0,8	4,9
7,5	شقق	طنجة	1,3	7,5
-2,6	منازل		5,3	-2,6
12,5	فيلات		22,7	12,5
-2,4	أراضي حضرية		-0,2	-2,4
34,3	محلات تجارية		1,0	34,3
-37,8	مكاتب		-8,2	-37,8
6,3	المجموع		0,8	6,3

التغير (%) ف2022-2021	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف2022-2021	
			السعر	المعاملات
5,2	شقق	أكادير	1,7	5,2
35,8	منازل		-2,2	35,8
-3,1	فيلات		4,9	-3,1
-17,7	أراضي حضرية		-4,3	-17,7
-21,9	محلات تجارية		-4,8	-21,9
-	مكاتب		-	-
-0,1	المجموع		-0,8	-0,1
16,9	شقق	الدار البيضاء	0,0	16,9
-7,0	منازل		-0,9	-7,0
6,4	فيلات		4,6	6,4
5,1	أراضي حضرية		-1,2	5,1
1,7	محلات تجارية		-1,9	1,7
-6,6	مكاتب		9,1	-6,6
12,9	المجموع		0,6	12,9
0,9	شقق	الجديدة	-0,8	0,9
-27,9	منازل		17,4	-27,9
36,4	فيلات		7,8	36,4
23,0	أراضي حضرية		-4,2	23,0
-6,9	محلات تجارية		1,2	-6,9
-	مكاتب		-	-
2,3	المجموع		-0,7	2,3
5,7	شقق	فاس	0,5	5,7
0,0	منازل		7,6	0,0
-70,6	فيلات		3,3	-70,6
-16,0	أراضي حضرية		-0,2	-16,0
-3,2	محلات تجارية		-2,1	-3,2
3,2	مكاتب		3,2	3,2
-1,9	المجموع		0,2	-1,9
11,6	شقق	الطنجة	-0,7	11,6
19,7	منازل		-8,1	19,7
15,0	فيلات		8,3	15,0
15,2	أراضي حضرية		1,9	15,2
-9,2	محلات تجارية		-6,6	-9,2
3,3	مكاتب		2,0	3,3
9,5	المجموع		-0,3	9,5

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 جين 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.