

1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الثالث من 2022

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف22-3 ف21-3	ف22-3 ف22-2
الإجمالي	1,3	0,6
العقارات السكنية	0,8	0,4
الشقق	0,6	0,4
المنازل	1,7	1,6
الفيلات	0,3	-2,8
الأراضي الحضرية	2,3	0,8
العقارات التجارية	2,5	2,0
المحلات	2,4	1,8
المكاتب	3,0	1,9

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف22-3 ف21-3	ف22-3 ف22-2
الإجمالي	44,9	11,1
العقارات السكنية	60,8	11,3
الشقق	61,7	11,1
المنازل	40,7	14,6
الفيلات	92,7	12,7
الأراضي الحضرية	19,8	13,8
العقارات التجارية	11,4	4,9
المحلات	15,1	4,5
المكاتب	-4,2	6,6

في الفصل الثالث من 2022. ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,6%. ارتباطا بتزايد أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%. والأراضي الحضرية بنسبة 0,8% والعقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 2%. بموازاة ذلك، عرف عدد المعاملات نموا بنسبة 11,1%. يشمل ارتفاعا بنسبة 11,3% للعقارات السكنية. وبنسبة 13,8% للأراضي الحضرية وبنسبة 4,9% للعقارات الموجهة للاستخدام المهني.

وعلى أساس سنوي. ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,3% مقارنة بالفصل الثالث من 2021. نتيجة التزايد المسجل في أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8%. والأراضي الحضرية بنسبة 2,3% والعقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 2,5%. وفيما يتعلق بعدد المعاملات، فقد تنامت بنسبة 44,9%. ارتباطا بتزايد مبيعات العقارات السكنية بنسبة 60,8%. والأراضي بنسبة 19,8% والعقارات الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 11,4%.

2. التوجه الإجمالي حسب فئات الأصول

العقار السكني

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4% ارتباطا بتزايد أسعار الشقق بنسبة 0,4% والمنازل بنسبة 1,6%. بالمقابل، تراجع أسعار الفيلات بنسبة 2,8%. وفيما يخص المعاملات، ارتفعت بنسبة 11,3% مع تزايد بنسبة 11,1% بالنسبة للشقق و14,6% للمنازل و12,7% للفيلات.

على أساس سنوي. ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8%. ارتباطا بتزايد أسعار الشقق بنسبة 0,6%. والمنازل بنسبة 1,7% والفيلات بنسبة 0,3%. وفيما يتعلق بالمعاملات، سجل عددها نموا بنسبة 60,8%. ليعكس ارتفاعا بنسبة 61,7% بالنسبة للشقق و40,7% للمنازل و92,7% للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,8% وتزايد عدد المعاملات بنسبة 13,8% من فصل لآخر.

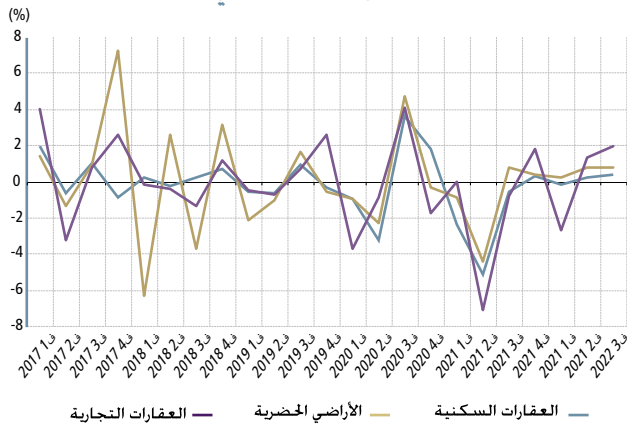
وعلى أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,3% وتنامى عدد المعاملات بنسبة 19,8%.

العقارات المهنية

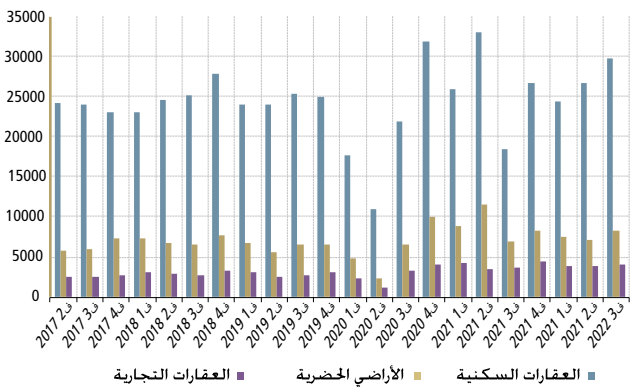
على أساس فصلي. شهد مؤشر أسعار العقارات المحصنة للاستعمال المهني تزيادا بواقع 2%. يشمل ارتفاعات بنسبة 1,8% بالنسبة للمكاتب و1,9% في المحلات التجارية. أما فيما يخص عدد المعاملات، فقد تزايدت بنسبة 4,9% ما يعكس ارتفاع تلك الخاصة بالمحلات التجارية بنسبة 4,5% والمكاتب بواقع 6,6%.

وعلى أساس سنوي. تزايدت الأسعار بنسبة 2,5% مع ارتفاعات بلغت 2,4% في المحلات التجارية و3% بالنسبة للمكاتب. من جهتها تنامت المعاملات بنسبة 11,4%. ما يعكس ارتفاعا بنسبة 15,1% في مبيعات المحلات التجارية مقابل انخفاض بنسبة 4,2% في مبيعات المكاتب.

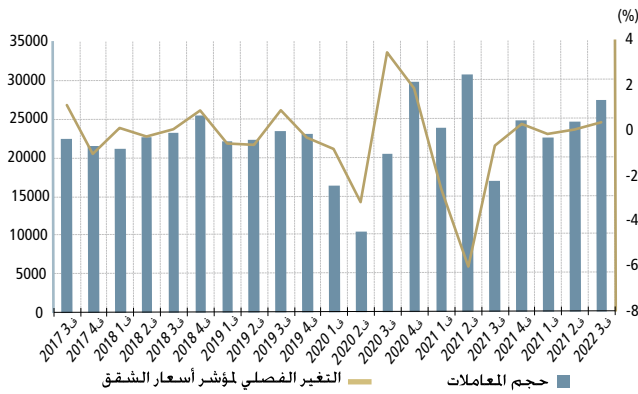
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



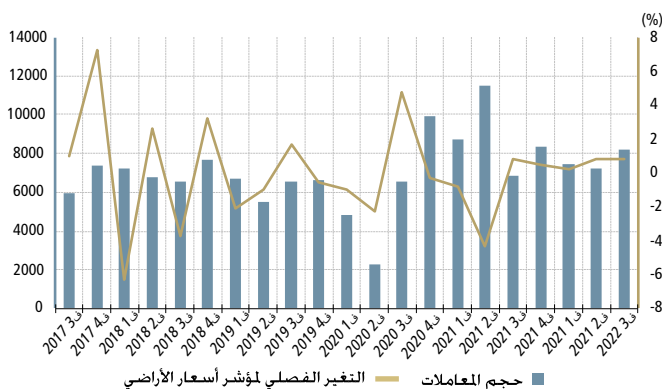
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

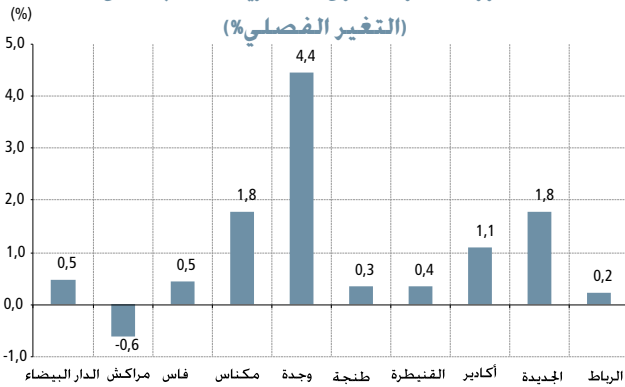


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



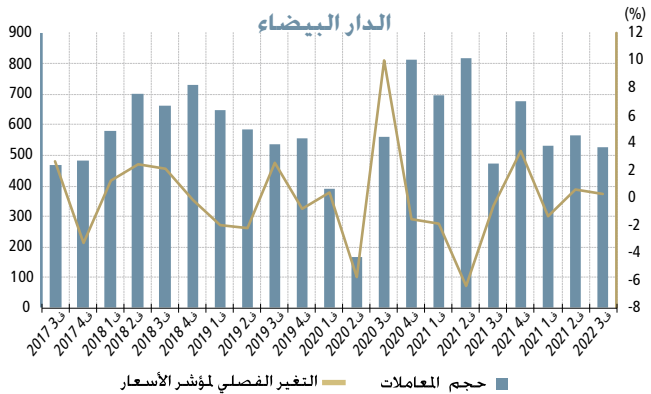
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



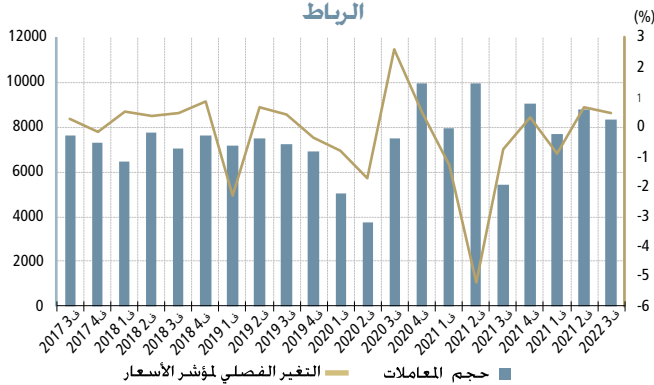
في الدار البيضاء. تنامي مؤشر الأسعار بنسبة 0,5%. نتيجة لارتفاع العقارات السكنية بنسبة 0,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,4%. بالمقابل، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,2%. موازاة مع ذلك، تراجع المبيعات بنسبة 5,6% ما يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية بواقع 5,6% والأراضي بواقع 2,3% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 6,8%.

تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



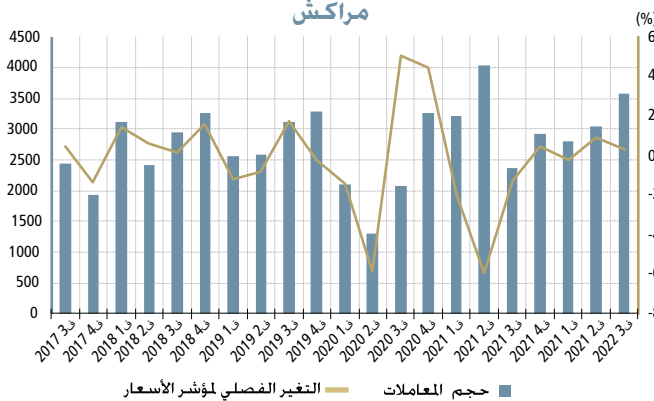
في الرباط. عرفت الأسعار تزايدا فصليا بنسبة 0,2% ما يعكس ارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 4,1% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,2% وتراجع أسعار العقارات المهنية بنسبة 0,4%. من جهتها، تراجعت المعاملات بنسبة 6,7%. ارتباطا بتراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 11,3%. أما أسعار الأراضي والأصول المخصصة للاستعمال المهني، فقد ارتفعت بنسبة 15,2% و41,7% على التوالي.

الرباط



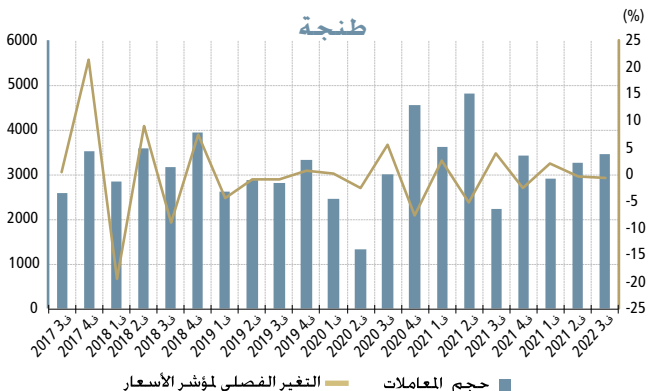
في مراكش. تراجعت الأسعار بنسبة 0,6%. مما يعكس انخفاضاً في أسعار العقارات السكنية والأراضي والأصول الموجهة للاستعمال المهني بواقع 0,2% و0,8% و4,3% على التوالي. وبموازاة ذلك، ارتفعت المعاملات بنسبة 6% نتيجة لزيادة مبيعات العقارات السكنية بواقع 4,5% ومبيعات الأراضي بنسبة 18,1% وانخفاض مبيعات العقارات الموجهة للاستعمال المهني بواقع 1,4%.

مراكش



في طنجة. ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 0,3% ارتباطا بتزايد أسعار العقارات السكنية بواقع 1%. وتراجعت أسعار الأراضي والأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 0,1% و4,7% على التوالي. ومن جهتها، تزايدت المبيعات بواقع 17,9%. نتيجة لارتفاع أسعار العقارات السكنية والأراضي والعقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 17,5% و28,3% و2,4% على التوالي.

طنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف22-3 / ف22		المدن	فئة العقار	التغير (%) ف22-3 / ف22	
		السعر	العمالات			السعر	العمالات
أكادير	شقق	0,6	1,9	مراكش	شقق	-0,4	5,6
	منازل	1,9	-3,3		منازل	0,8	-7,1
	فيلات	-	-		فيلات	-2,8	-4,8
	أراضي حضرية	3,9	1,3		أراضي حضرية	-0,8	18,1
	محلات تجارية	-1,4	63,2		محلات تجارية	-4,4	-23,1
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
	المجموع	1,1	7,2		المجموع	-0,6	6,0
	شقق	0,2	-6,5		شقق	2,7	10,9
	منازل	1,7	39,8		منازل	-0,3	-2,4
	فيلات	-6,9	-4,6		فيلات	-8,1	66,7
الدار البيضاء	أراضي حضرية	-0,2	-2,3	مكناس	أراضي حضرية	3,1	24,5
	محلات تجارية	5,4	-7,0		محلات تجارية	0,6	0,4
	مكاتب	11,3	-5,7		مكاتب	-24,0	18,5
	المجموع	0,5	-5,6		المجموع	1,8	12,7
	شقق	1,3	11,3		شقق	-1,2	27,7
	منازل	-2,3	87,1		منازل	1,1	9,6
	فيلات	4,1	20,0		فيلات	-	-
	أراضي حضرية	4,6	13,8		أراضي حضرية	7,1	52,5
	محلات تجارية	1,0	-2,4		محلات تجارية	-0,8	13,0
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
الجديدة	المجموع	1,8	12,9	وجدة	المجموع	4,4	36,1
	شقق	-0,4	19,8		شقق	-1,0	-12,7
	منازل	-10,7	0,0		منازل	12,1	-20,0
	فيلات	18,9	6,7		فيلات	0,6	13,9
	أراضي حضرية	1,2	3,1		أراضي حضرية	4,1	15,2
	محلات تجارية	4,0	16,3		محلات تجارية	5,0	23,8
	مكاتب	-1,3	-26,2		مكاتب	-	-
	المجموع	0,5	14,9		المجموع	0,2	-6,7
	شقق	-0,4	3,1		شقق	1,1	16,7
	منازل	5,6	-3,4		منازل	0,1	38,7
فاس	فيلات	-2,5	12,5	الرباط	فيلات	-0,9	40,0
	أراضي حضرية	0,9	11,7		أراضي حضرية	-0,1	28,3
	محلات تجارية	7,4	-2,7		محلات تجارية	-5,6	-8,7
	مكاتب	-0,6	-34,7		مكاتب	8,0	75,0
	المجموع	0,4	1,9		المجموع	0,3	17,9
	شقق	-0,4	3,1		شقق	1,1	16,7
	منازل	5,6	-3,4		منازل	0,1	38,7
	فيلات	-2,5	12,5		فيلات	-0,9	40,0
	أراضي حضرية	0,9	11,7		أراضي حضرية	-0,1	28,3
	محلات تجارية	7,4	-2,7		محلات تجارية	-5,6	-8,7
الطنجة	مكاتب	-0,6	-34,7	طنجة	مكاتب	8,0	75,0
	المجموع	0,4	1,9		المجموع	0,3	17,9
	شقق	-0,4	3,1		شقق	1,1	16,7
	منازل	5,6	-3,4		منازل	0,1	38,7
	فيلات	-2,5	12,5		فيلات	-0,9	40,0
	أراضي حضرية	0,9	11,7		أراضي حضرية	-0,1	28,3
	محلات تجارية	7,4	-2,7		محلات تجارية	-5,6	-8,7
	مكاتب	-0,6	-34,7		مكاتب	8,0	75,0
	المجموع	0,4	1,9		المجموع	0,3	17,9
	شقق	-0,4	3,1		شقق	1,1	16,7

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 جيبين المعطيات التاريخية، الذي قد يكون مهماً بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعطيات 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 المعطيات 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.