

1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الرابع من 2022

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

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف22-4 / ف21-4	ف22-4 / ف22-3
الإجمالي	-5,2	-4,8
العقارات السكنية	-3,5	-5,5
الشقق	-4,2	-5,3
المنازل	-0,2	-9,8
الفيلات	27,5	-2,9
الأراضي الحضرية	-5,1	-1,3
العقارات التجارية	-16,2	-6,1
المحلات	-16,8	-4,9
المكاتب	-12,5	-12,4

في الفصل الرابع من سنة 2022، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا فاصلا بنسبة 0,7%، ليشمل هبوطا في أسعار العقارات السكنية بواقع 0,8% والأراضي بنسبة 0,7%، وركودا في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في الوقت نفسه، تدنت عدد المعاملات بنسبة 4,8%، مما يعكس تراجعا بنسبة 5,5% في العقارات السكنية، و1,3% في الأراضي، و6,1% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,3% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2021، مما يعكس ارتفاعا بواقع 1,2% في أسعار الأراضي و0,5% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما أسعار العقارات السكنية فقد عرفت تراجعا بنسبة 0,1%. فيما يخص عدد المعاملات، فقد سجل انخفاضا بنسبة 5,2%، ليشمل تراجعا بواقع 3,5% في العقارات السكنية و5,1% في الأراضي و16,2% في العقارات المخصصة للاستخدام المهني.

في مجموع سنة 2022، تراجع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,7% مقارنة بسنة 2021، نتيجة الانخفاض بنسبة 1,3% في أسعار الأصول السكنية و1,7% في أسعار العقارات المخصصة للاستخدام المهني، في حين ارتفعت أسعار الأراضي بواقع 0,7%. أما بالنسبة لعدد المعاملات، فقد سجل انخفاضا بنسبة 15,4%، ليشمل تراجعا بواقع 15,4% في العقارات السكنية و18% في الأراضي و9,8% في العقارات المخصصة للاستخدام المهني.

2. التوجه الإجمالي حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي, تراجعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,8%, وهو ما يعزى إلى انخفاض أسعار الشقق بنسبة 0,7%, و1,5% في المنازل, و2,2% في الفيلات. أما بالنسبة للمعاملات, فقد عرفت تراجعا بنسبة 5,5%, حيث شملت انخفاضا بنسبة 5,3% في الشقق و9,8% في المنازل و2,9% في الفيلات.

على أساس سنوي, تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%, مما يعكس انخفاضا بنسبة 0,3% في أسعار الشقق وارتفاعا في أسعار المنازل بنسبة 0,5% و في أسعار الفيلات بنسبة 0,3%. أما بالنسبة للمعاملات, فقد سجل عددها انخفاضا بواقع 3,5%, مما يعكس تراجعا بنسبة 4,2% في الشقق و0,2% في المنازل وارتفاعا بنسبة 27,5% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي, تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 0,7% وانخفض عدد المعاملات بواقع 1,3% من فصل لآخر.

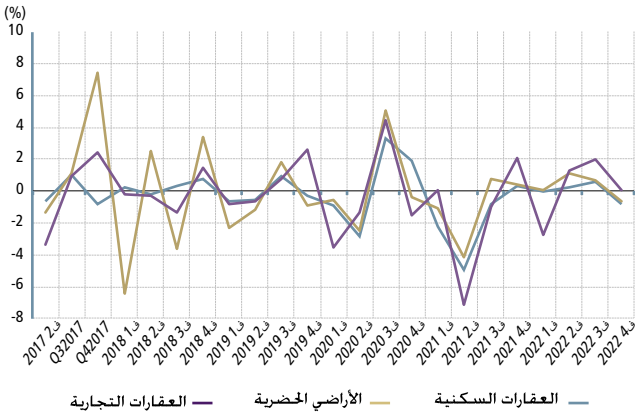
على أساس سنوي, ارتفعت أسعار الأراضي بواقع 1,2%, وانخفض عدد المعاملات بنسبة 5,1%.

العقارات الموجهة للاستعمال المهني

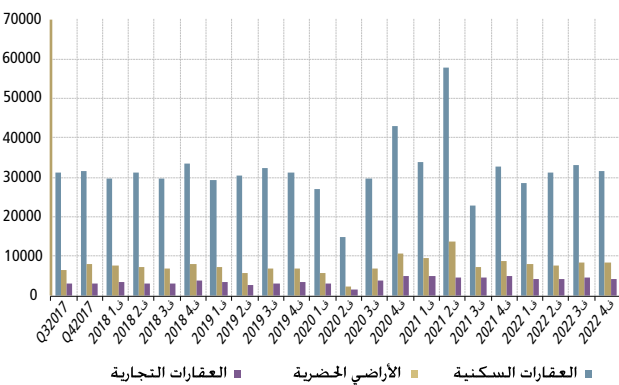
على أساس فصلي, عرف مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني ركودا في كل من المحلات التجارية والمكاتب. أما فيما يخص عدد المعاملات, فقد سجلت انخفاضا بنسبة 6,1%, مما يعكس تراجعا بنسبة 4,9% في المحلات التجارية وبنسبة 12,4% في المكاتب.

وعلى أساس سنوي, تزايدت الأسعار بنسبة 0,5% مع ارتفاعات بلغت 0,5% بالنسبة للمحلات التجارية و2,4% بالنسبة للمكاتب. ومن جهتها, تدنت المعاملات بنسبة 16,2% لتعكس تراجعها بنسبة 16,8% في مبيعات المحلات التجارية و12,5% في المكاتب.

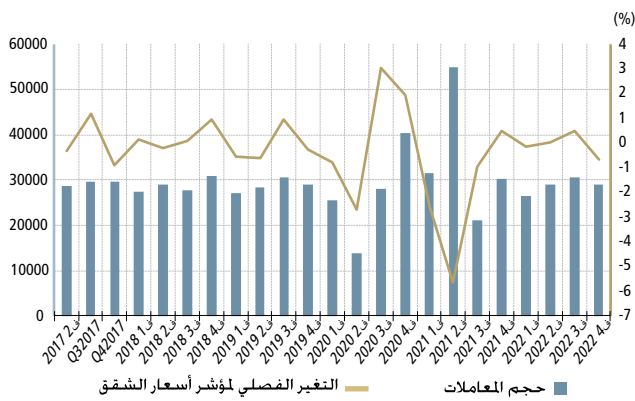
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات, على أساس فصلي



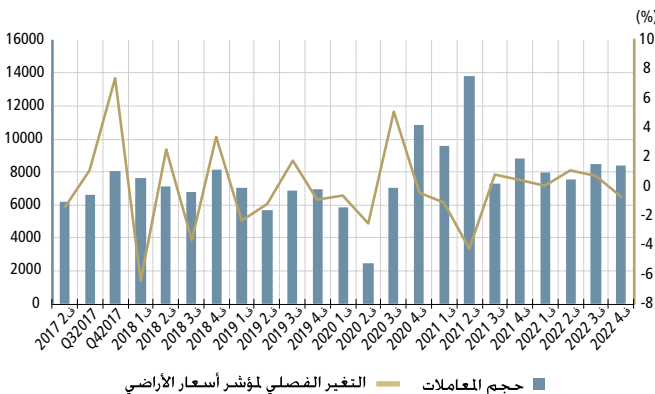
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

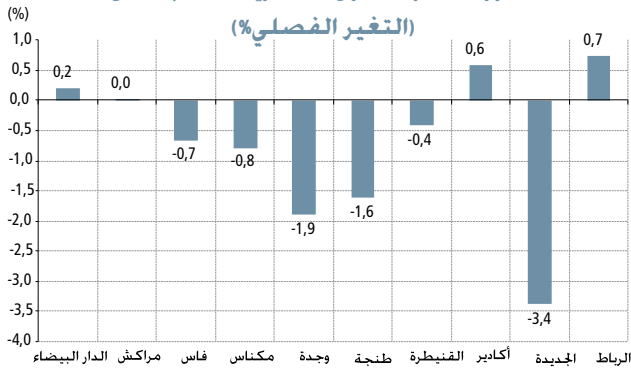


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



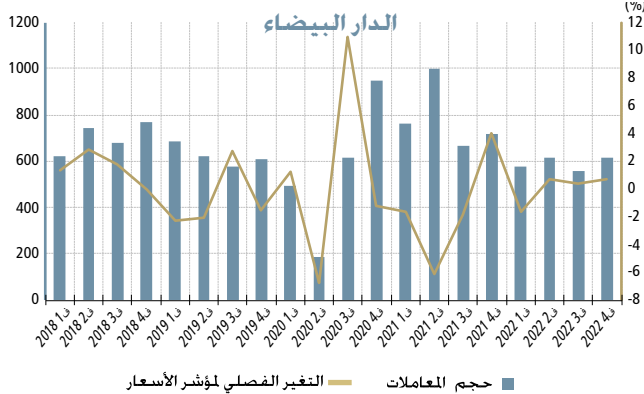
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

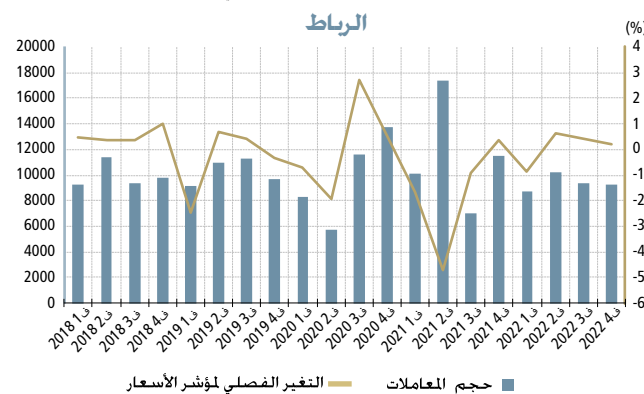


في الدار البيضاء، تزايدت الأسعار بنسبة 0,2% من فصل لآخر، ما يعكس ارتفاعا بنسبة 2,6% في الأراضي وانخفاضا بنسبة 0,1% في العقارات السكنية و0,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، فقد سجلت المبيعات تراجعا بنسبة 0,7%، ما يعكس انخفاض مبيعات العقارات السكنية بواقع 2,9% من ناحية أخرى، زادت مبيعات الأراضي والأصول الموجهة للاستخدام المهني بنسبة 17,9% و 5,4% على التوالي. وبالنسبة لمجموع سنة 2022، انخفضت الأسعار بنسبة 1,6% وتراجعت المعاملات بواقع 18,4%.

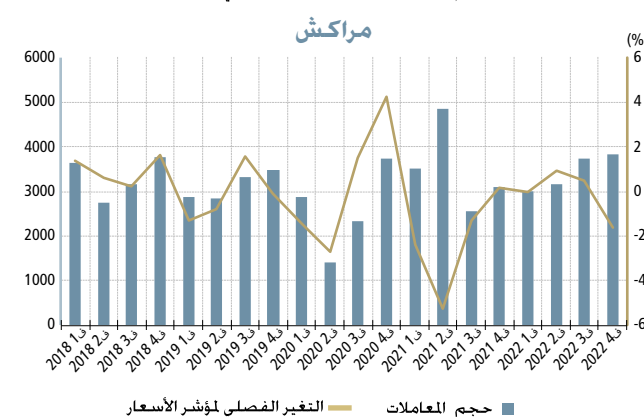
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



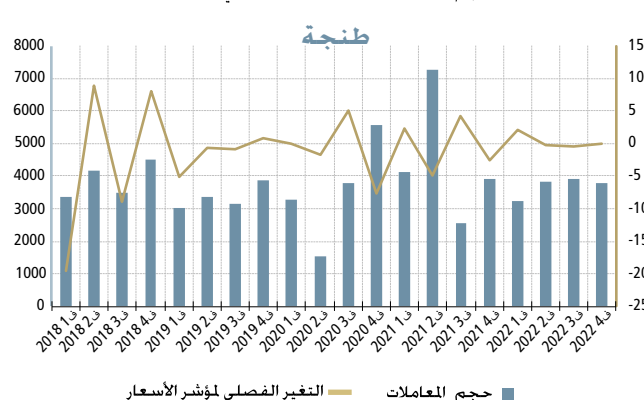
في الرباط، تزايدت الأسعار بنسبة 0,7%، ارتباطا بارتفاع أسعار العقارات السكنية (1,2%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (6,9%) وتراجع أسعار الأراضي (8,7%). من جهتها، تزايدت المعاملات من فصل لآخر بنسبة 10%، ما يغطي ارتفاعا في العقارات السكنية (13,8%) وركودا في الأصول المخصصة للاستعمال المهني وتراجعا في الأراضي (15,1%). وبالنسبة لمجموع سنة 2022، تراجعت الأسعار بنسبة 0,3% والمعاملات بواقع 24,8%.



في مراكش، سجلت الأسعار ركودا مقارنة بالفصل السابق. ما يغطي تراجعا بنسبة 0,4% في أسعار العقارات السكنية وارتفاعا بنسبة 0,5% في الأراضي و1,5% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، عرفت المعاملات تراجعا بنسبة 3,3% ما يعكس انخفاضا بنسبة 4,6% في مبيعات العقارات السكنية و1,3% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. من ناحية أخرى، ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 1,9% وفي مجمل السنة، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 0,5% وانخفضت الأسعار بنسبة 17,3%.



في طنجة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 1,6%، ارتباطا بالتراجعات المسجلة في أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,7% وفي الأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 1%. بينما ارتفعت الأسعار بنسبة 0,4% من جهة أخرى، ارتفعت المبيعات بنسبة 2,2% نتيجة تنامي مبيعات العقارات السكنية بنسبة 0,5%، والأراضي الحضرية بنسبة 18,3% وتراجعها بنسبة 15,4% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالنسبة لمجموع سنة 2022، تراجعت الأسعار بنسبة 1,4% والمعاملات بواقع 2,3%.



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف-4/22 / ف-3/22	
		السعر	العمالات
أكادير	شقق	1,1	-2,8
	منازل	1,5	-0,9
	فيلات	2,9	-11,4
	أراضي حضرية	-0,4	1,1
	محلات تجارية	5,6	-25,2
	مكاتب	-2,6	4,2
	المجموع	0,6	-3,9
	شقق	-0,1	-2,7
	منازل	-3,3	-12,8
	فيلات	1,0	-3,4
الدار البيضاء	أراضي حضرية	2,6	17,9
	محلات تجارية	-0,1	6,6
	مكاتب	0,7	0,0
	المجموع	0,2	-0,7
	شقق	-3,0	-7,0
	منازل	-4,1	-16,1
	فيلات	-17,5	52,6
	أراضي حضرية	-4,4	-11,5
	محلات تجارية	5,7	-5,4
	مكاتب	-	-
الجديدة	المجموع	-3,4	-7,1
	شقق	-0,2	-17,9
	منازل	3,9	-29,4
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-1,0	-8,2
	محلات تجارية	-2,6	-15,3
	مكاتب	2,5	34,7
	المجموع	-0,7	-15,0
	شقق	-0,4	-17,7
	منازل	-1,3	-13,3
فاس	فيلات	1,2	13,8
	أراضي حضرية	0,4	-29,5
	محلات تجارية	-0,4	-7,2
	مكاتب	-12,3	-27,6
	المجموع	-0,4	-18,1
	شقق	-0,4	-17,7
	منازل	-1,3	-13,3
	فيلات	1,2	13,8
	أراضي حضرية	0,4	-29,5
	محلات تجارية	-0,4	-7,2
طنجة	مكاتب	-20,0	-20,0
	المجموع	-1,6	2,2
	شقق	-3,3	1,3
	منازل	-0,3	-20,5
	فيلات	-11,5	0,0
	أراضي حضرية	0,4	18,3
	محلات تجارية	0,8	-14,0
	مكاتب	-20,0	-20,0
	المجموع	-1,6	2,2
	شقق	-3,3	1,3
الرباط	منازل	-13,3	64,3
	فيلات	-4,0	12,2
	أراضي حضرية	-8,7	-15,1
	محلات تجارية	8,5	21,4
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,7	10,0
	شقق	-3,3	1,3
	منازل	-0,3	-20,5
	فيلات	-11,5	0,0
	أراضي حضرية	0,4	18,3
وجدة	محلات تجارية	5,3	34,6
	مكاتب	5,6	-19,0
	المجموع	-1,9	-15,5
	شقق	2,4	10,4
	منازل	-13,3	64,3
	فيلات	-4,0	12,2
	أراضي حضرية	-8,7	-15,1
	محلات تجارية	8,5	21,4
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,7	10,0
مراكش	مكاتب	-2,5	-29,5
	المجموع	0,0	-3,3
	شقق	-0,9	-11,4
	منازل	1,3	5,8
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-0,9	36,2
	محلات تجارية	-4,0	-11,9
	مكاتب	-	-
	المجموع	-0,8	0,2
	شقق	2,0	-11,8
مكناس	منازل	1,3	5,8
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-0,9	36,2
	محلات تجارية	-4,0	-11,9
	مكاتب	-	-
	المجموع	-0,8	0,2
	شقق	2,0	-11,8
	منازل	1,3	5,8
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-0,9	36,2

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 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.