

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من 2023

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف23-1 ف22-1	ف23-1 ف22-4
الإجمالي	0,8	0,3
العقارات السكنية	-0,1	-0,2
الشقق	0,0	0,0
المنازل	0,0	-0,2
الفيلات	-0,5	-1,2
الأراضي الحضرية	2,0	0,9
العقارات التجارية	3,7	1,1
المحلات	2,1	1,3
المكاتب	7,1	-0,6

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف23-1 ف22-1	ف23-1 ف22-4
الإجمالي	2,5	-14,8
العقارات السكنية	3,0	-17,3
الشقق	2,9	-17,5
المنازل	-1,0	-18,0
الفيلات	20,6	-4,2
الأراضي الحضرية	0,0	-10,6
العقارات التجارية	3,5	-3,7
المحلات	1,8	-7,4
المكاتب	12,0	18,5

في الفصل الأول من سنة 2023. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعاً فصلياً بنسبة 0,3%. ويشمل ارتفاعاً في أسعار الأراضي بواقع 0,9% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,1%. وانخفاضاً في أسعار العقارات السكنية بواقع 0,2%. في الوقت نفسه، انخفض عدد المعاملات بنسبة 14,8%. مما يعكس تراجعاً بنسبة 17,3% فيما يخص العقارات السكنية. 10,6% بالنسبة للأراضي. و3,7% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% مقارنة بالفصل الأول من سنة 2022. مما يعكس ارتفاعاً بواقع 2,0% في أسعار الأراضي. و3,7% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما أسعار العقارات السكنية فقد عرفت شبه ركود. فيما يخص عدد المعاملات، فقد سجل تزايداً بنسبة 2,5%. ويشمل ارتفاعاً بواقع 3% في العقارات السكنية و3,5% في العقارات المخصصة للاستخدام المهني. وركوداً فيما يخص الأراضي.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

وعلى أساس فصلي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,2%، وهو ما يعزى إلى انخفاض أسعار المنازل بنسبة 0,2%، و1,2% بالنسبة للفيلات. فيما عرفت أسعار الشقق ركوداً. أما بالنسبة للمعاملات، فقد انخفضت بنسبة 17,3%، حيث شملت تراجعاً بنسبة 17,5% بالنسبة للشقق و18% بالنسبة للمنازل و4,2% بالنسبة للفيلات.

على أساس سنوي. شهدت أسعار العقارات السكنية تراجعاً نتيجة انخفاض أسعار الفيلات بنسبة 0,5% والركود الذي عرفته أسعار الشقق والمنازل. أما بالنسبة للمعاملات، فقد سجل عددها زيادة بواقع 3%، مما يعكس تنامياً بنسبة 2,9% في الشقق و20,6% في الفيلات و انخفاضاً بنسبة 1% في المنازل.

الأراضي

على أساس فصلي. عرفت الأراضي ارتفاعاً بواقع 0,9%، فيما شهد عدد المعاملات انخفاضاً بنسبة 10,6% من فصل لآخر.

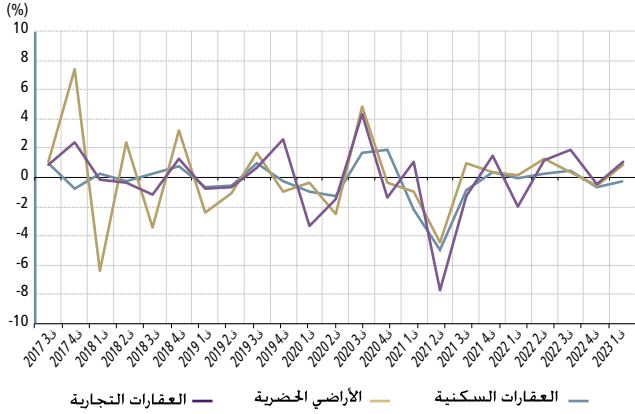
على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 2%، بينما عرف عدد المعاملات ركوداً.

العقارات المخصصة للاستعمال المهني

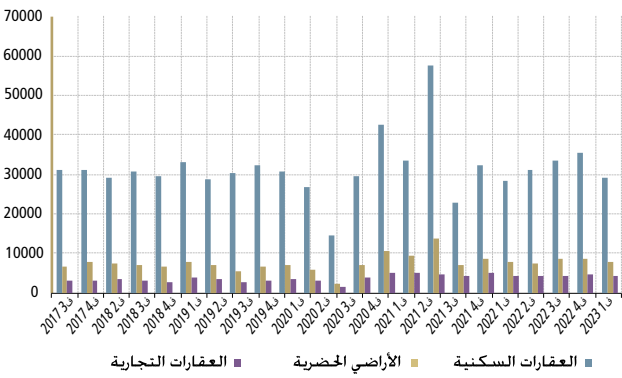
على أساس فصلي. عرف مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني ارتفاعاً بنسبة 1,1%، ما يغطي ارتفاعاً بنسبة 1,3% فيما يخص المحلات التجارية وانخفاضاً في المكاتب بواقع 0,6%. أما فيما يخص عدد المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 3,7%، ما يعكس انخفاضاً بنسبة 7,4% في المحلات التجارية وارتفاعاً بنسبة 18,5% في المكاتب.

وعلى أساس سنوي. تزايدت الأسعار بنسبة 3,7% مع ارتفاعات بلغت 2,1% بالنسبة للمحلات التجارية و7,1% بالنسبة للمكاتب. ومن جهتها، ارتفعت المعاملات بنسبة 3,5% لتعكس تناميها بنسبة 1,8% في مبيعات المحلات التجارية و12% في المكاتب.

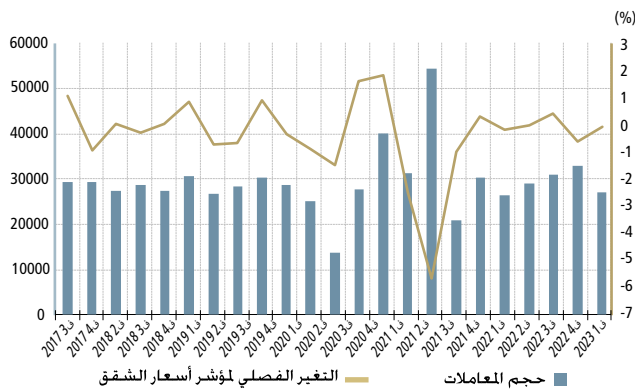
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



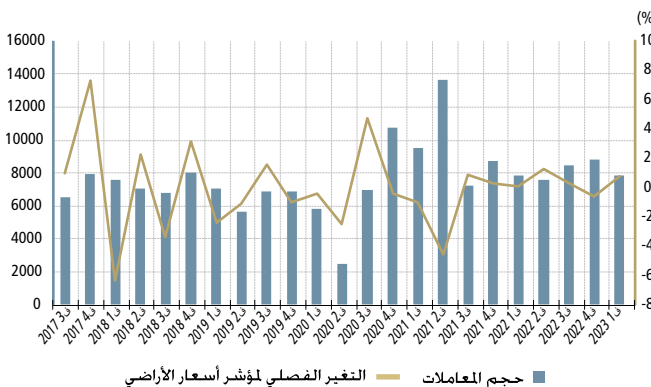
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



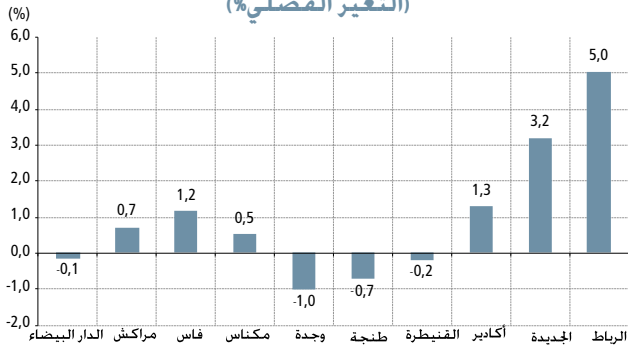
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

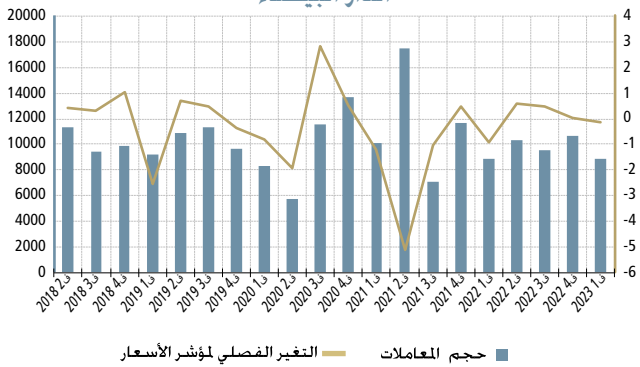
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)



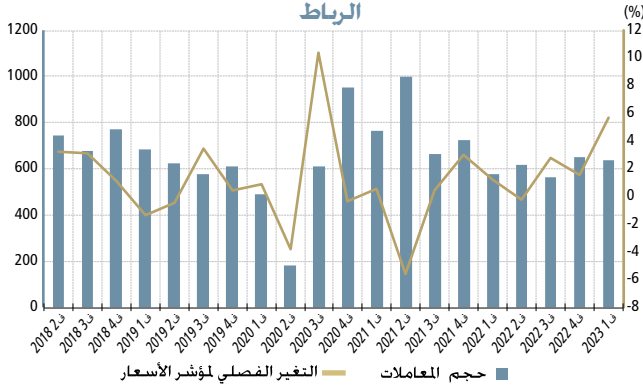
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

الدار البيضاء



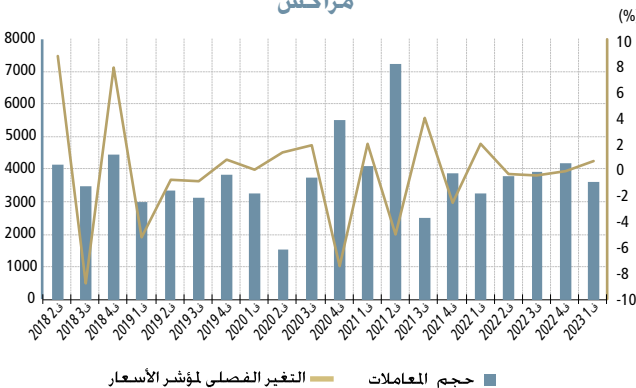
■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

الرباط



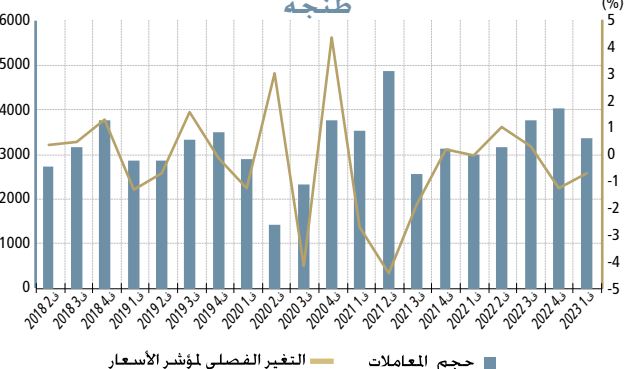
■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

مراكش



■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

طنجة



■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

في الرباط. تزايدت الأسعار بنسبة 5%. ويعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسبة 4,3% و23,1% على التوالي. غير أن الأصول المخصصة للاستعمال المهني قد عرفت تراجعاً بنسبة 6,6% من جهتها. تراجعت المعاملات من فصل لآخر بنسبة 1,4%. مع انخفاض في مبيعات العقارات السكنية (1,9%) والأراضي (17,4%) وتزايد في الأصول المخصصة للاستعمال المهني (24,3%).

في الدار البيضاء. تدنت الأسعار بنسبة 0,1% من فصل لآخر. ما يعكس انخفاضاً في الأراضي بواقع 4,9%. وارتفاعاً بنسبة 0,3% في العقارات السكنية و0,1% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك. فقد سجلت المبيعات انخفاضاً بنسبة 17,4%. ما يعكس تراجع مبيعات العقارات السكنية بواقع 17,9% والأراضي بنسبة 3,3% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,8%.

في مراكش. سجلت الأسعار ارتفاعاً بواقع 0,7%. مع تزايد بنسبة 3,3% في أسعار الأراضي و0,3% في تلك الخاصة بالأصول المخصصة للاستعمال المهني وتراجعاً بنسبة 2,2% بالنسبة للعقارات السكنية. موازاة مع ذلك. عرفت المعاملات انخفاضاً بنسبة 13,6%. ما يعكس تراجعاً بنسبة 18,7% في مبيعات العقارات السكنية و9,6% في الأراضي وارتفاعاً بواقع 24,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في طنجة. انخفض مؤشر الأسعار بنسبة 0,7%. ويعزى ذلك إلى التراجع المسجل في أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,2% وفي الأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 0,8%. بينما ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,4%. من جهة أخرى. تراجعت المبيعات بنسبة 16,2% حيث انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 19,5% والأراضي بنسبة 7,8% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,7%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2023-1 / ف2022-4		
		السعر	العمالات	
أكادير	شقق	0,1	-14,6	
	منازل	-3,3	-33,9	
	فيلات	6,1	-18,2	
	أراضي حضرية	4,0	-5,3	
	محلات تجارية	-3,6	-1,7	
	مكاتب	-17,0	2,0	
	المجموع	1,3	-13,3	
	شقق	0,3	-18,6	
	منازل	-0,9	-0,6	
	فيلات	3,8	3,3	
الدار البيضاء	أراضي حضرية	-4,9	-3,3	
	محلات تجارية	2,9	-23,9	
	مكاتب	-5,7	-4,9	
	المجموع	-0,1	-17,4	
	شقق	3,9	-16,7	
	منازل	4,5	-30,9	
	فيلات	-7,1	18,2	
	أراضي حضرية	2,1	15,8	
	محلات تجارية	3,6	-38,8	
	مكاتب	-	-	
الجديدة	المجموع	3,2	-14,1	
	شقق	0,2	-7,2	
	منازل	-	-	
	فيلات	-	-	
	أراضي حضرية	1,3	23,0	
	محلات تجارية	1,7	7,3	
	مكاتب	-1,0	39,4	
	المجموع	1,2	1,6	
	شقق	-0,4	-27,8	
	منازل	-2,6	-20,4	
فاس	فيلات	-6,3	-36,1	
	أراضي حضرية	3,3	-22,4	
	محلات تجارية	-7,0	-14,1	
	مكاتب	5,1	-15,2	
	المجموع	-0,2	-25,1	
	طنجة	شقق	-0,4	-27,8
		منازل	-2,6	-20,4
		فيلات	-6,3	-36,1
		أراضي حضرية	3,3	-22,4
		محلات تجارية	-7,0	-14,1
مكاتب		5,1	-15,2	
المجموع		-0,2	-25,1	
الرباط		شقق	0,2	-7,2
		منازل	-	-
		فيلات	-	-
	أراضي حضرية	1,3	23,0	
	محلات تجارية	1,7	7,3	
	مكاتب	-1,0	39,4	
	المجموع	1,2	1,6	
	شقق	-0,4	-27,8	
	منازل	-2,6	-20,4	
	فيلات	-6,3	-36,1	
وجدة	أراضي حضرية	2,1	15,8	
	محلات تجارية	3,6	-38,8	
	مكاتب	-	-	
	المجموع	3,2	-14,1	
	شقق	0,2	-7,2	
	منازل	-	-	
	فيلات	-	-	
	أراضي حضرية	1,3	23,0	
	محلات تجارية	1,7	7,3	
	مكاتب	-1,0	39,4	
مراكش	شقق	0,2	-7,2	
	منازل	-	-	
	فيلات	-	-	
	أراضي حضرية	1,3	23,0	
	محلات تجارية	1,7	7,3	
	مكاتب	-1,0	39,4	
	المجموع	1,2	1,6	
	شقق	-0,4	-27,8	
	منازل	-2,6	-20,4	
	فيلات	-6,3	-36,1	
مكناس	أراضي حضرية	3,0	-40,7	
	محلات تجارية	2,2	-17,6	
	مكاتب	-	-	
	المجموع	0,5	-29,6	
	شقق	-0,9	1,6	
	منازل	-1,2	-19,1	
	فيلات	-	-	
	أراضي حضرية	-1,3	-8,7	
	محلات تجارية	-	-	
	مكاتب	-3,3	0,0	
المدن	المجموع	-0,7	-16,2	
	شقق	-0,5	-20,3	
	منازل	0,3	-9,3	
	فيلات	-10,0	32,3	
	أراضي حضرية	3,3	-9,6	
	محلات تجارية	0,2	-0,4	
	مكاتب	-	-	
	المجموع	0,7	-13,6	
	شقق	-1,6	-26,9	
	منازل	-4,7	-27,8	

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 تجانس 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 تحديداً 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.