

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الثاني من سنة 2023

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف.2 - 23 / ف.2 - 22	ف.2 - 23 / ف.1 - 23
الإجمالي	0,1	-0,3
العقارات السكنية	-0,5	-0,5
الشقق	-0,4	-0,5
المنازل	0,7	0,0
الفيلات	-5,7	-1,5
الأراضي الحضرية	0,9	0,3
العقارات التجارية	2,1	-0,4
المحلات	2,4	-0,3
المكاتب	0,6	0,5

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف.2 - 23 / ف.2 - 22	ف.2 - 23 / ف.1 - 23
الإجمالي	-4,9	-12,0
العقارات السكنية	-4,7	-10,3
الشقق	-4,8	-10,5
المنازل	-5,9	-4,4
الفيلات	7,9	-12,7
الأراضي الحضرية	-6,9	-15,7
العقارات التجارية	-3,2	-16,9
المحلات	-7,5	-18,8
المكاتب	21,0	-7,2

خلال الفصل الثاني من سنة 2023. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا فصوليا طفيفا بنسبة 0,3%. ليشتمل تراجعاً في أسعار العقارات السكنية بواقع 0,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,4%. وكذا ارتفاعاً في أسعار الأراضي بواقع 0,3%. وفي الوقت نفسه، انخفض عدد المعاملات بنسبة 12%. مما يعكس تراجعاً بنسبة 10,3% بالنسبة للعقارات السكنية، وبواقع 15,7% بالنسبة للأراضي، و16,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، شهد مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه استقرار في الفصل الثاني من سنة 2023. مما يعكس ارتفاعاً بواقع 0,9% في أسعار الأراضي و2,1% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما أسعار العقارات السكنية فقد عرفت انخفاضا بواقع 0,5%. وفيما يخص عدد المعاملات، فقد سجل تراجعاً بنسبة 4,9%. ليشتمل انخفاضا بواقع 4,7% في العقارات السكنية وبنسبة 6,9% في الأراضي، وبنسبة 3,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,5%، وهو ما يعزى إلى انخفاض أسعار الشقق بنسبة 0,5% والفيلاوات بواقع 1,5%. فيما عرفت أسعار المنازل ركوداً. أما بالنسبة للمعاملات، فقد انخفضت بنسبة 10,3%، حيث شملت تراجعاً بنسبة 10,5% في الشقق و4,4% بالنسبة للمنازل و12,7% بالنسبة للفيلاوات.

على أساس سنوي. شهدت أسعار العقارات السكنية تراجعاً بواقع 0,5% نتيجة انخفاض أسعار الشقق بنسبة 0,4% وأسعار الفيلاوات بواقع 5,7%. فيما عرفت أسعار المنازل ارتفاعاً بواقع 0,7%. أما بالنسبة للمعاملات، فقد سجل عددها انخفاضاً بواقع 4,7%. مما يعكس تراجعاً بنسبة 4,8% بالنسبة للشقق و5,9% بالنسبة للمنازل، وتزايداً بواقع 7,9% بالنسبة للفيلاوات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. عرفت الأراضي ارتفاعاً بواقع 0,3%، فيما عرف عدد المعاملات انخفاضاً بنسبة 15,7% من فصل لآخر.

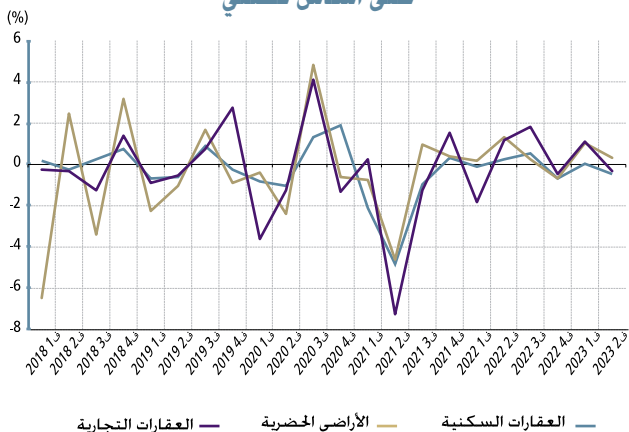
على أساس سنوي. ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,9%، بينما عرف عدد المعاملات انخفاضاً بواقع 6,9%.

العقارات الموجهة للاستعمال المهني

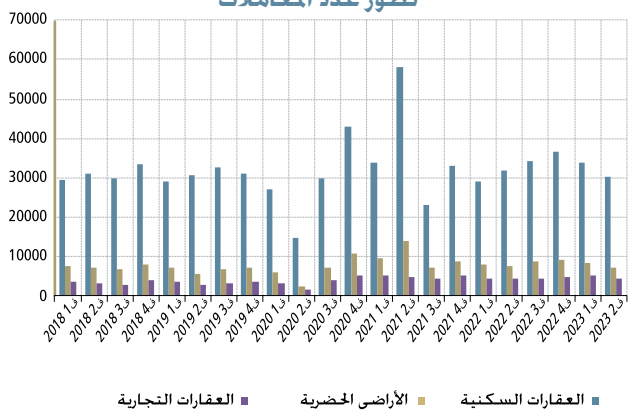
على أساس فصلي. عرف مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني انخفاضاً بنسبة 0,4%. ما يشمل تراجعاً في المحلات التجارية بنسبة 0,3% وزيادة في المكاتب بواقع 0,5%. أما فيما يخص عدد المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 16,9%. ما يعكس انخفاضاً بنسبة 18,8% في المحلات التجارية وبنسبة 7,2% في المكاتب.

وعلى أساس سنوي. تزايدت الأسعار بنسبة 2,1% مع ارتفاع بلغ 2,4% في المحلات التجارية و0,6% بالنسبة للمكاتب. ومن جهتها، تراجعت المعاملات بنسبة 3,2% لتعكس تدنياً بنسبة 7,5% في مبيعات المحلات التجارية ونمواً في تلك الخاصة بالمكاتب بواقع 21%.

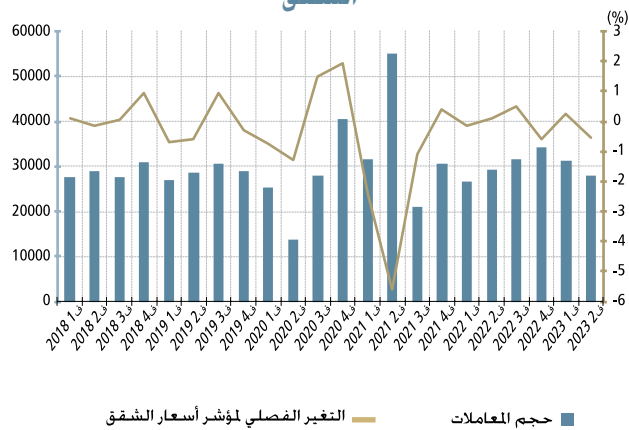
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



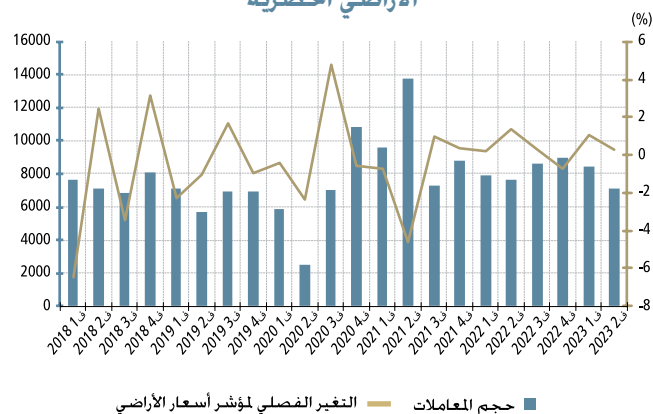
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

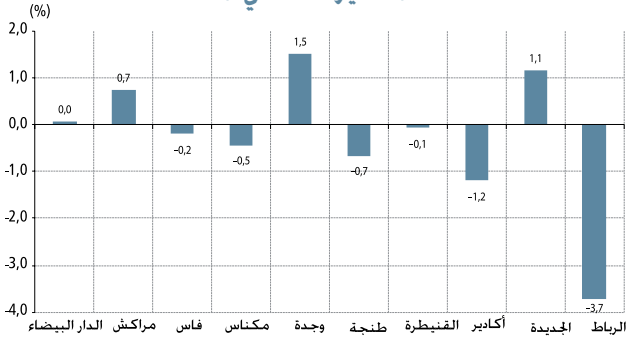


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

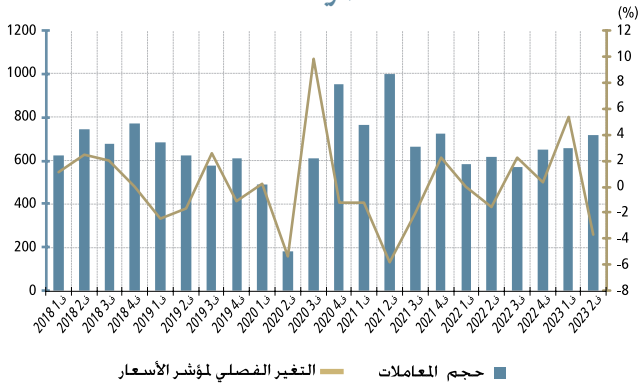


3. توجه سوق العقار حسب المدن

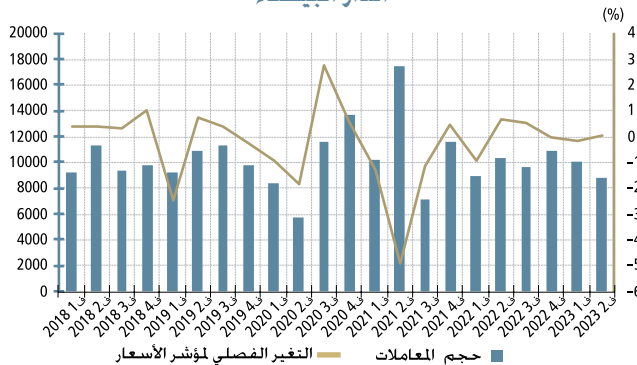
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



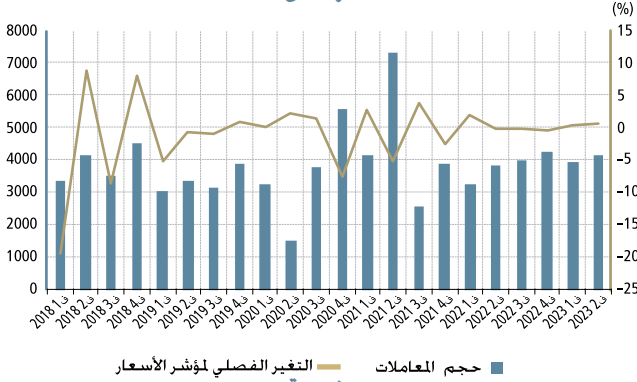
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات
الرباط



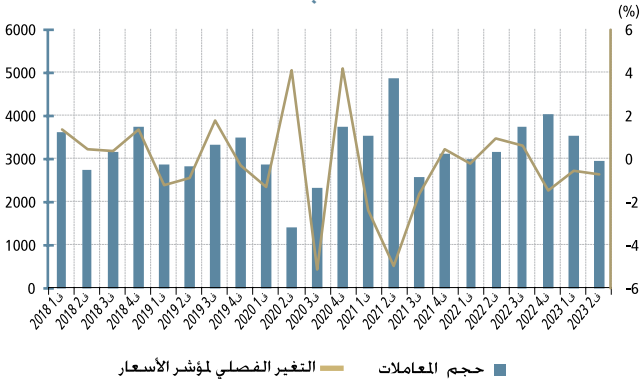
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



في الرباط، تراجعت الأسعار بنسبة 3,7%. ويعزى ذلك إلى انخفاض أسعار العقارات السكنية والأراضي بنسبة 3,5% و9,8% على التوالي، غير أن الأصول المخصصة للاستعمال المهني قد عرفت ارتفاعا بنسبة 0,6%. من جهتها، تنامت المعاملات من فصل لآخر بنسبة 8,3%. مع تسجيل زيادة في العقارات السكنية بواقع 11,2%. فيما عرفت الأراضي تراجعاً بنسبة 21,1% وكذا الأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 2%.

في الدار البيضاء، عرفت الأسعار ركوداً من فصل لآخر، ما يعكس انخفاضاً في العقارات السكنية بواقع 0,7%. وارتفاعاً بنسبة 4,7% في الأراضي و1,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، فقد سجلت المبيعات انخفاضاً بنسبة 13,1%. حيث سجل تراجع في معاملات العقارات السكنية بواقع 14% وتلك الخاصة بالأراضي بنسبة 19,7%. وبالعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4,3%.

في مراكش، سجلت الأسعار ارتفاعاً بواقع 0,7%. مع تزايد بنسبة 0,6% في أسعار العقارات السكنية و0,5% في تلك الخاصة بالأراضي و1,2% بالنسبة للأصول المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، عرفت المعاملات ارتفاعاً بنسبة 5,4%. ما يعكس زيادة بنسبة 11,5% في مبيعات العقارات السكنية. بيد أن مبيعات الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني قد تراجعت بواقع 0,8% و21,9% على التوالي.

في طنجة، تراجع مؤشر الأسعار بنسبة 0,7%. ويعزى ذلك إلى التراجع المسجل في أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,6% وفي الأراضي بواقع 2,2%. بينما ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,6%. من جهة أخرى، تراجعت المبيعات بنسبة 15,9% حيث انخفضت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 14%. والأراضي بنسبة 26,9% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 8,8%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2023- ف2023	
		السعر	العمالات
مراكش	شقق	-0,8	12,0
	منازل	2,8	16,2
	فيلات	5,0	-11,8
	أراضي حضرية	0,5	-0,8
	محلات تجارية	1,4	-11,3
	مكاتب	-8,2	-41,8
	المجموع	0,7	5,4
	شقق	-1,0	-25,2
	منازل	1,8	-17,5
	فيلات	-22,2	-75,0
مكناس	أراضي حضرية	-1,2	-21,4
	محلات تجارية	3,2	-21,1
	مكاتب	30,3	-10,0
	المجموع	-0,5	-23,7
	شقق	1,2	-18,2
	منازل	1,7	-12,7
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	2,5	-7,9
	محلات تجارية	7,5	4,8
	مكاتب	-	-
وجدة	المجموع	1,5	-11,3
	شقق	-4,2	9,5
	منازل	-3,4	78,3
	فيلات	-0,3	-4,9
	أراضي حضرية	-9,8	-21,1
	محلات تجارية	-0,6	-17,4
	مكاتب	-	-
	المجموع	-3,7	8,3
	شقق	-0,2	-14,1
	منازل	-0,3	-8,7
الرباط	فيلات	-23,1	-15,8
	أراضي حضرية	-2,2	-26,9
	محلات تجارية	1,5	-3,1
	مكاتب	8,9	-34,9
	المجموع	-0,7	-15,9
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
طنجة	شقق	-0,2	-14,1
	منازل	-0,3	-8,7
	فيلات	-23,1	-15,8
	أراضي حضرية	-2,2	-26,9
	محلات تجارية	1,5	-3,1
	مكاتب	8,9	-34,9
	المجموع	-0,7	-15,9
	شقق	-	-
	منازل	-	-
	فيلات	-	-
أراضي حضرية	-	-	

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2023- ف2023	
		السعر	العمالات
أكادير	شقق	-2,2	-0,7
	منازل	3,5	15,1
	فيلات	1,2	-10,3
	أراضي حضرية	-0,5	-32,0
	محلات تجارية	1,3	11,4
	مكاتب	30,3	-23,6
	المجموع	-1,2	-6,4
	شقق	-0,7	-14,7
	منازل	0,9	13,0
	فيلات	-4,4	-10,9
الدار البيضاء	أراضي حضرية	4,7	-19,7
	محلات تجارية	0,8	-12,5
	مكاتب	0,2	29,7
	المجموع	0,0	-13,1
	شقق	0,0	-22,8
	منازل	1,9	-11,4
	فيلات	25,5	-28,6
	أراضي حضرية	3,3	-16,2
	محلات تجارية	-9,1	35,9
	مكاتب	-	-
الجديدة	المجموع	1,1	-18,8
	شقق	-1,0	-16,1
	منازل	-13,8	-66,7
	فيلات	-3,4	66,7
	أراضي حضرية	1,6	-10,1
	محلات تجارية	2,0	-30,0
	مكاتب	1,0	10,2
	المجموع	-0,2	-16,5
	شقق	0,5	-21,5
	منازل	4,4	-20,0
فاس	فيلات	-9,9	-24,0
	أراضي حضرية	1,3	-38,6
	محلات تجارية	-1,8	-36,8
	مكاتب	-5,6	-31,0
	المجموع	-0,1	-25,9
	شقق	0,5	-21,5
	منازل	4,4	-20,0
	فيلات	-9,9	-24,0
	أراضي حضرية	1,3	-38,6
	محلات تجارية	-1,8	-36,8
القنيطرة	مكاتب	-5,6	-31,0
	المجموع	-0,1	-25,9
	شقق	0,5	-21,5
	منازل	4,4	-20,0
	فيلات	-9,9	-24,0
	أراضي حضرية	1,3	-38,6
	محلات تجارية	-1,8	-36,8
	مكاتب	-5,6	-31,0
	المجموع	-0,1	-25,9
	شقق	0,5	-21,5

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 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 المعاملات من أجل حسابها، ما 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.