

1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الرابع من 2023

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف-4/23 ف-4/22	ف-3/23 ف-3/22
الإجمالي	1,1	0,1
العقارات السكنية	0,6	0,1
الشقق	0,8	0,3
المنازل	1,0	-0,1
الفيلات	-2,1	-2,3
الأراضي الحضرية	2,1	0,3
العقارات التجارية	-0,4	-2,5
المحلات	0,4	-1,4
المكاتب	-3,6	-6,7

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف-4/23 ف-4/22	ف-3/23 ف-3/22
الإجمالي	-3,1	2,0
العقارات السكنية	-4,8	-1,4
الشقق	-4,3	-1,3
المنازل	-10,7	-4,7
الفيلات	-11,9	3,7
الأراضي الحضرية	1,6	13,2
العقارات التجارية	1,0	8,6
المحلات	-1,3	11,3
المكاتب	14,2	-3,1

في الفصل الرابع من سنة 2023، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه ركود فصلي، مما يغطي ارتفاعا بنسبة 0,3 % بالنسبة لأسعار الأراضي وشبه ركود بالنسبة للعقارات السكنية وانخفاضا بواقع 2,5 % بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 2 % ما يعكس ارتفاعات بواقع 13,2 % بالنسبة للأراضي و 8,6 % بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني وانخفاضا بواقع 1,4 % بالنسبة للعقارات السكنية.

على أساس سنوي، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة بنسبة 1,1 % مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2022، تشمل ارتفاع أسعار العقارات السكنية (0,6%) والأراضي (2,1%) وانخفاض أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني (0,4%). أما فيما يخص عدد المعاملات، فقد شهدت تراجعا بواقع 3,1 %، نتيجة لانخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 4,8 % في المقابل، ارتفعت المعاملات الخاصة بالأراضي بواقع 1,6 %، وتلك الخاصة بالعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1 %.

في مجمل سنة 2023، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بواقع 0,6 % مقارنة بسنة 2022. ويعزى هذا الارتفاع في الأسعار إلى زيادات بنسبة 1,5 % في أسعار الأراضي و 1,8 % في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. من جهة أخرى، سجلت أسعار العقارات السكنية شبه ركود. أما عدد المبيعات، فقد ارتفع بواقع 5,1 % سنة 2023، نتيجة ارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 6,3 %، ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بواقع 5,8 %، ومبيعات الأراضي بنسبة 0,3 %.

2. التوجه الإجمالي حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي، سجلت أسعار العقارات السكنية شبه ركود، نتيجة ارتفاع في أسعار الشقق بنسبة 0,3% و شبه ركود في أسعار المنازل وانخفاض في أسعار الفيلات بواقع 2,3%. وفيما يخص المعاملات، فقد تراجعت بواقع 1,4%، ويعكس ذلك انخفاضات بنسبة 1,3% بالنسبة للشقق وبواقع 4,7% بالنسبة للمنازل وارتفاعاً بواقع 3,7% بالنسبة للفيلات.

على أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,6%، نتيجة ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,8%، والمنازل بواقع 1%، وانخفاض أسعار الفيلات بنسبة 2,1%. أما بالنسبة للمعاملات، فقد تراجع عددها بنسبة 4,8%، ما يعكس انخفاضا بواقع 4,3% بالنسبة للشقق، و10,7% بالنسبة للمنازل و 11,9% بالنسبة للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 0,3%، وتنامى عدد المعاملات بواقع 13,2% من فصل إلى آخر.

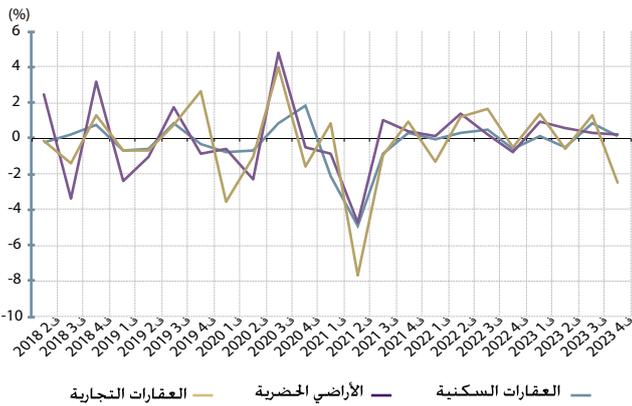
على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 2,1% وتزايد عدد المعاملات بواقع 1,6%.

العقارات المهنية

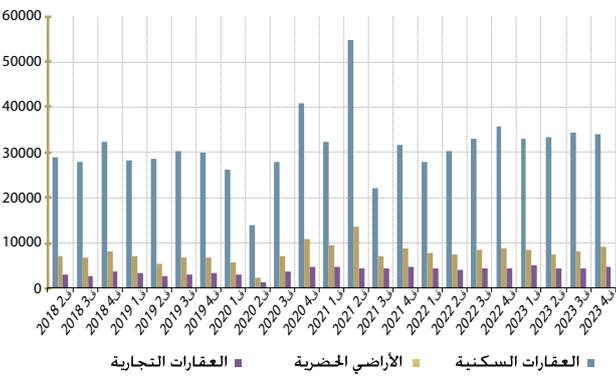
على أساس فصلي، تراجع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,5%. يعزى ذلك إلى انخفاض أسعار المحلات التجارية بنسبة 1,4% وأسعار المكاتب بواقع 6,7%. أما عدد المعاملات فقد سجل ارتفاعاً بنسبة 8,6%، نتيجة ارتفاع تلك الخاصة بالمحلات التجارية بواقع 11,3% وانخفاض تلك الخاصة بالمكاتب بنسبة 3,1%.

على أساس سنوي، انخفضت الأسعار بنسبة 0,4%، مع انخفاض بلغ 3,6% بالنسبة للمكاتب وارتفاع بواقع 0,4% بالنسبة للمحلات التجارية. من جهة أخرى، سجلت المعاملات تزايداً بنسبة 1%، لتعكس ارتفاع مبيعات المكاتب بواقع 14,2% وانخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة 1,3%.

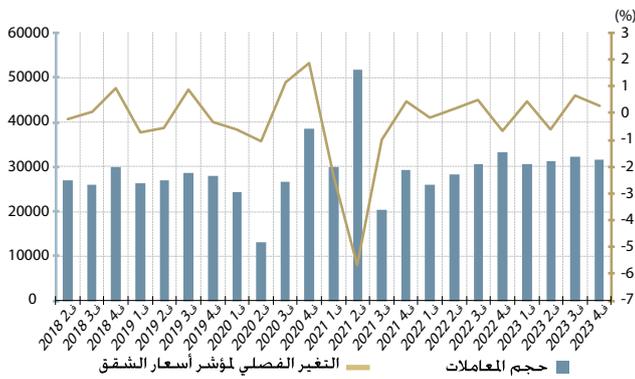
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



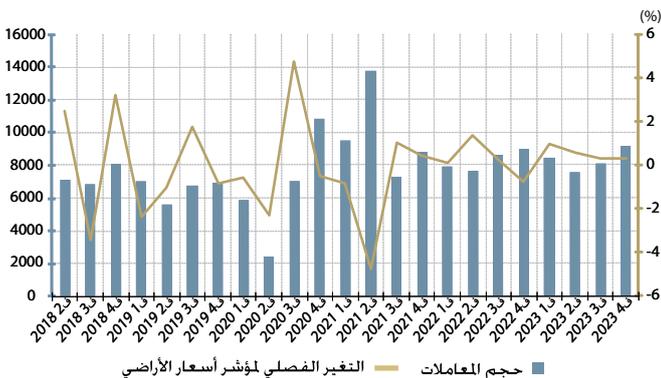
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

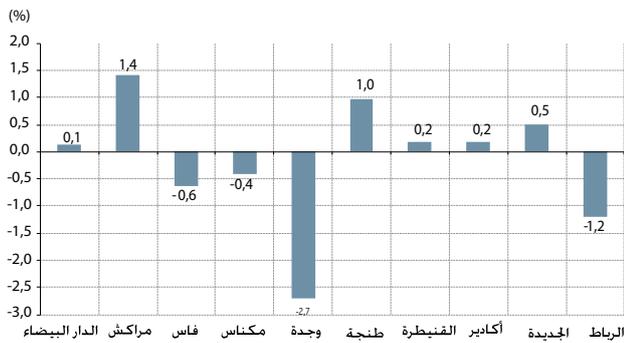


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



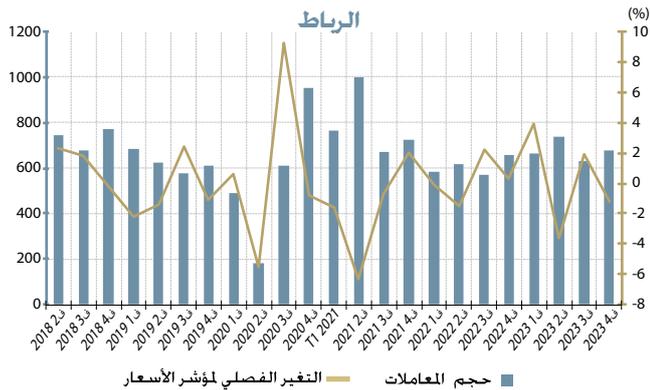
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



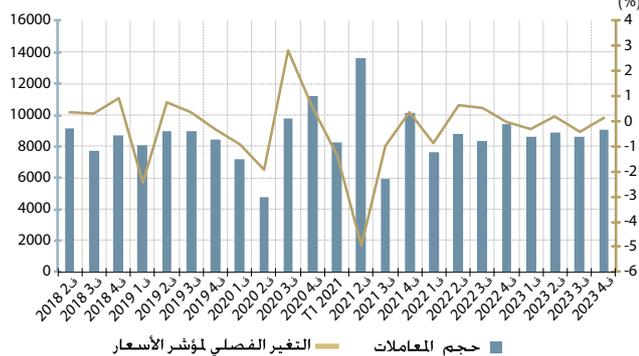
في الدار البيضاء، سجلت الأسعار شبه ركود، يعكس ارتفاعا بنسبة 0,3% في العقارات السكنية و 4,3% بالأراضي وانخفاضا بواقع 4,8% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالمثل، سجلت المبيعات زيادة بنسبة 4,8%، مما يعكس نموا في معاملات العقارات السكنية (2,4%)، والأراضي (30%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (9,4%). وفي مجمل سنة 2023، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية شبه ركود وارتفعت المعاملات بنسبة 2,9%

تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



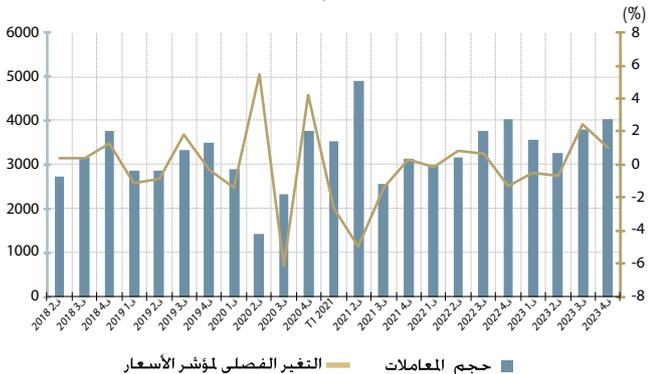
في الرباط، تراجعت الأسعار بنسبة 1,2%، ارتباطا بانخفاض أسعار العقارات السكنية (0,8%) والأراضي (2,7%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (3,6%). من جانبها، سجلت المعاملات ارتفاعا فصليا بنسبة 7,1%، مما يغطي ارتفاعات في العقارات السكنية (4%) والأراضي (73,3%)، وركودا في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وبالنسبة لمجموع سنة 2023، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,7% والمعاملات بواقع 12%.

الرباط



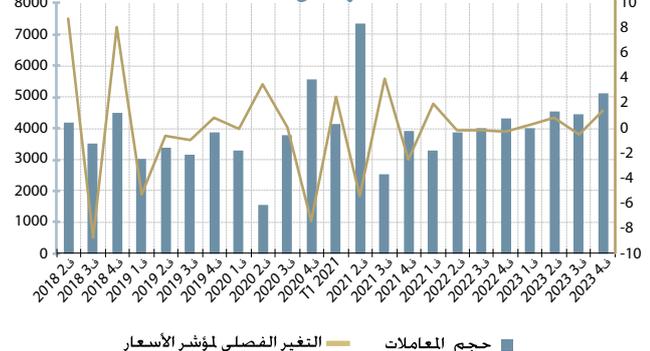
في مراكش، ارتفعت الأسعار بواقع 1,4%، حيث شملت ارتفاعا بنسبة 0,3% في أسعار العقارات السكنية و 4% في أسعار الأراضي وانخفاضا بواقع 0,3% في أسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني. وبالمثل، سجلت المعاملات ارتفاعا بواقع 15,3%، مما يعكس ارتفاعا بنسبة 8,9% في مبيعات العقارات السكنية، وبنسبة 44% في مبيعات الأراضي و بنسبة 24,7% في مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفي مجمل السنة، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا بواقع 0,7% وتزايد عدد المعاملات بنسبة 16,5%.

الدار البيضاء



في طنجة، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 1%، نتيجة ارتفاعات أسعار العقارات السكنية والأراضي بواقع 0,9%، وأسعار الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 6,4%. من جانبها، سجلت المبيعات ارتفاعا بنسبة 6,3%، تشمل زيادات بواقع 5,7% في العقارات السكنية، و 2,7% في الأراضي، و 26,8% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالنسبة لمجموع سنة 2023، سجلت أسعار الأصول العقارية ركودا و ارتفعت المعاملات بواقع 4,7%.

طنجة



مراكش

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف-4/23-3		المدن	فئة العقار	التغير (%) ف-4/23-3	
		السعر	العمالات			السعر	العمالات
أكادير	شقق	0,6	11,4	أكادير	شقق	0,5	-5,0
	منازل	-1,2	-17,1		منازل	-5,0	-1,0
	فيلات	-4,6	-19,1		فيلات	-4,0	20,0
	أراضي حضرية	4,0	44,0		أراضي حضرية	-0,5	14,9
	محلات تجارية	-0,4	27,6		محلات تجارية	2,3	10,4
	مكاتب	-8,9	16,3		مكاتب	-	-
	المجموع	1,4	15,3		المجموع	0,2	-1,7
	شقق	-3,0	-8,9		شقق	0,2	1,8
	منازل	0,3	1,2		منازل	3,7	16,7
	فيلات	-	-		فيلات	-3,0	18,2
الدار البيضاء	أراضي حضرية	1,4	10,0	الدار البيضاء	أراضي حضرية	4,3	30,0
	محلات تجارية	-3,9	0,0		محلات تجارية	-1,3	16,1
	مكاتب	-6,4	7,7		مكاتب	-12,7	-10,0
	المجموع	-0,4	-3,3		المجموع	0,1	4,8
	شقق	-0,8	-5,7		شقق	0,4	-18,3
	منازل	-0,3	-20,1		منازل	8,2	-29,8
	فيلات	-14,1	-		فيلات	9,9	26,5
	أراضي حضرية	-4,0	-16,4		أراضي حضرية	-0,6	41,5
	محلات تجارية	5,1	-		محلات تجارية	-3,6	18,8
	مكاتب	-	-		مكاتب	-	-
الجديدة	المجموع	-2,7	-11,8	الجديدة	المجموع	0,5	-8,9
	شقق	0,0	1,8		شقق	-2,7	-16,5
	منازل	-14,5	22,9		منازل	-14,3	-50,0
	فيلات	0,2	14,6		فيلات	9,1	31,3
	أراضي حضرية	-2,7	73,3		أراضي حضرية	-0,2	6,1
	محلات تجارية	-4,0	-15,4		محلات تجارية	0,8	-1,0
	مكاتب	-7,1	-		مكاتب	-0,7	-40,2
	المجموع	-1,2	7,1		المجموع	-0,6	-10,6
	شقق	1,1	6,4		شقق	0,5	-14,7
	منازل	0,4	-11,3		منازل	-5,0	-12,7
فاس	فيلات	2,2	-11,1	فاس	فيلات	-4,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	2,7		أراضي حضرية	-0,5	19,7
	محلات تجارية	6,4	12,2		محلات تجارية	2,3	19,7
	مكاتب	4,3	-		مكاتب	-4,0	-8,6
	المجموع	1,0	6,3		المجموع	0,2	-7,4
	شقق	1,1	6,4		شقق	0,5	-14,7
	منازل	0,4	-11,3		منازل	-5,0	-12,7
	فيلات	2,2	-11,1		فيلات	-4,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	2,7		أراضي حضرية	-0,5	19,7
	محلات تجارية	6,4	12,2		محلات تجارية	2,3	19,7
الرباط	مكاتب	-7,1	-	الرباط	مكاتب	-0,7	-40,2
	المجموع	-1,2	7,1		المجموع	-0,6	-10,6
	شقق	1,1	6,4		شقق	0,5	-14,7
	منازل	0,4	-11,3		منازل	-5,0	-12,7
	فيلات	2,2	-11,1		فيلات	-4,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	2,7		أراضي حضرية	-0,5	19,7
	محلات تجارية	6,4	12,2		محلات تجارية	2,3	19,7
	مكاتب	4,3	-		مكاتب	-4,0	-8,6
	المجموع	1,0	6,3		المجموع	0,2	-7,4
	شقق	1,1	6,4		شقق	0,5	-14,7
طنجة	منازل	0,4	-11,3	طنجة	منازل	-5,0	-12,7
	فيلات	2,2	-11,1		فيلات	-4,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	2,7		أراضي حضرية	-0,5	19,7
	محلات تجارية	6,4	12,2		محلات تجارية	2,3	19,7
	مكاتب	4,3	-		مكاتب	-4,0	-8,6
	المجموع	1,0	6,3		المجموع	0,2	-7,4
	شقق	1,1	6,4		شقق	0,5	-14,7
	منازل	0,4	-11,3		منازل	-5,0	-12,7
	فيلات	2,2	-11,1		فيلات	-4,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	2,7		أراضي حضرية	-0,5	19,7

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.