

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

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

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف23-3 ف22-3	ف23-3 ف23-2
الإجمالي	-7,2	-4,5
العقارات السكنية	-5,6	-4,7
الشفق	-4,9	-4,7
المنازل	-14,8	-3,0
الفيلات	-14,0	-11,9
الأراضي الحضرية	-10,6	2,8
العقارات التجارية	-13,2	-14,7
المحلات	-16,5	-15,9
المكاتب	4,0	-9,2

خلال الفصل الثالث من سنة 2023، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا فصليا بلغ 0,7%، مما يغطي ارتفاعات بنسبة 0,8% بالنسبة لأسعار العقارات السكنية و0,3% في الأراضي و1,3% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، عرف عدد المعاملات تراجعا بنسبة 4,5%، مما يعكس انخفاضات بنسبة 4,7% في العقارات السكنية و14,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني وارتفاعا بنسبة 2,8% في الأراضي الحضرية.

على أساس سنوي، عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية نموا بنسبة 0,3% في الفصل الثالث من سنة 2023، ارتباطا بالارتفاعات المسجلة في الأراضي الحضرية (1,1%) والعقارات المخصصة للاستعمال المهني (1,7%). في المقابل، عرفت أسعار العقارات السكنية تراجعا بنسبة 0,1%. أما بالنسبة لعدد المعاملات، فقد تقلص بنسبة 7,2% ما يغطي انخفاضا بنسبة 5,6% في العقارات السكنية و10,6% في الأراضي الحضرية و13,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي. تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8%. ارتباطا بالارتفاعات التي بلغت 0,7% في الشقق و1,2% في المنازل و2,9% بالنسبة للفيلات. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد سجلت انخفاضا بلغ 4,7%. شمل تراجعاً بنسبة 4,7% بالنسبة للشقق و3% في المنازل و11,9% في الفيلات.

على أساس سنوي. تراجعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,1%. نتيجة لتراجع أسعار الشقق بواقع 0,2% والفيلات بنسبة 0,6% وارتفاع المنازل بواقع 0,3%. وفيما يتعلق بالمبيعات، فقد سجلت انخفاضا بلغ 5,6%. شمل تراجعاً بنسبة 4,9% بالنسبة للشقق و14,8% للمنازل و14% للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي. ارتفعت الأسعار بواقع 0,3% وتزايد عدد المعاملات بواقع 2,8% من فصل لآخر.

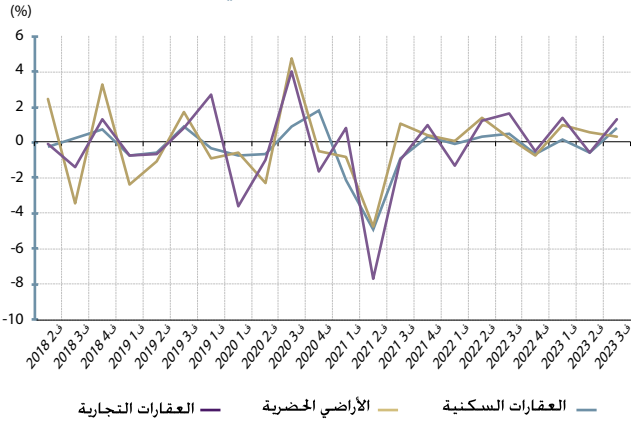
وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,1% وتراجع عدد المعاملات بنسبة 10,6%.

العقارات المهنية

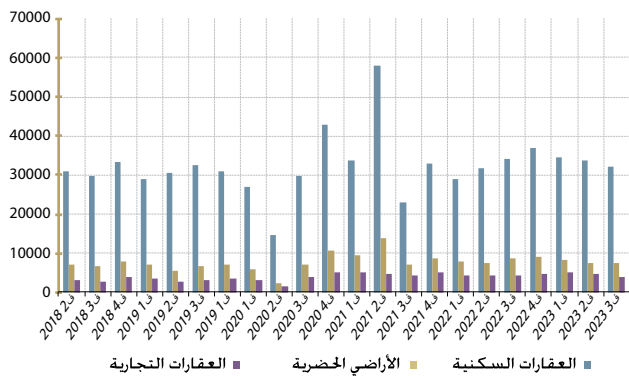
على أساس فصلي. ارتفع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. نتيجة لارتفاعات بلغت 0,8% بالنسبة للمحلات التجارية و3,5% بالنسبة للمكاتب. أما فيما يخص عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 14,7%. نتيجة انخفاض تلك الخاصة بالمحلات التجارية والمكاتب بنسبة 15,9% و9,2% على التوالي.

وعلى أساس سنوي. تزايدت الأسعار بنسبة 1,7% مع ارتفاعات بلغت 1,2% بالنسبة للمحلات التجارية و3,5% بالنسبة للمكاتب. ومن جهة أخرى، تدنت المعاملات بنسبة 13,2% لتعكس تراجعها بنسبة 16,5% في المحلات التجارية وارتفاعها بواقع 4% بالنسبة للمكاتب.

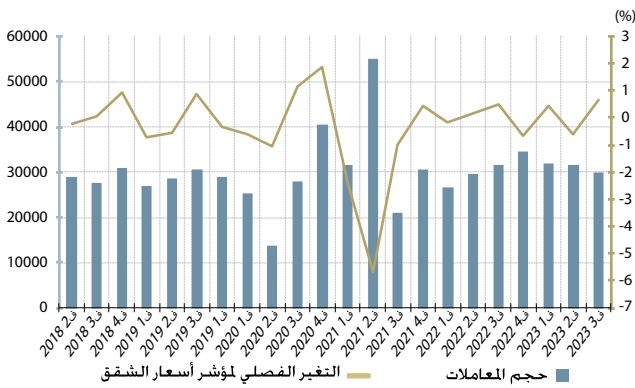
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



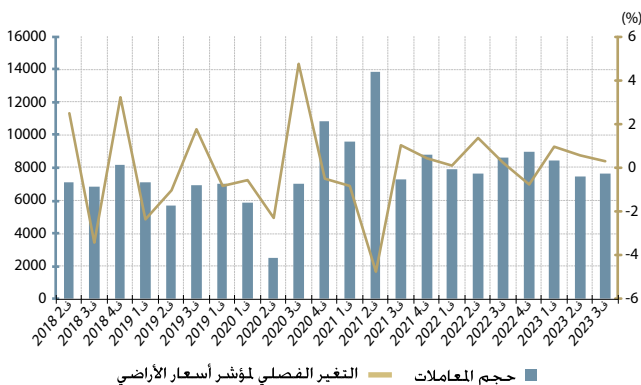
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



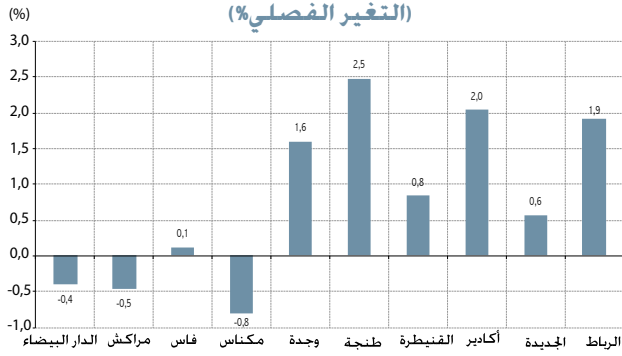
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

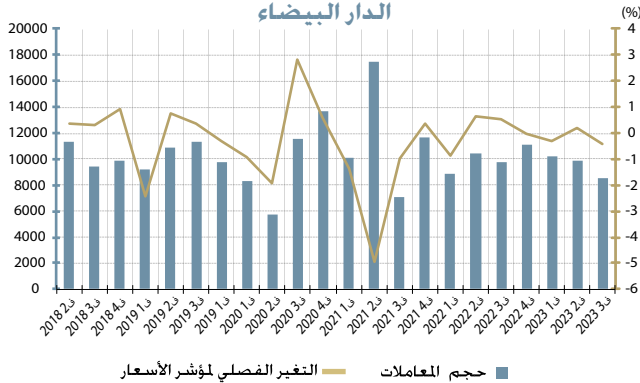
(التغير الفصلي %)



في الرباط. تزايدت الأسعار بنسبة 1,9%. ارتباطا بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,9% وتراجع أسعار الأراضي بنسبة 3,3% والأصول المخصصة للاستعمال المهني بواقع 3,6%. من جهتها. عرفت المعاملات تراجعا فصليا بنسبة 18%. مما يغطي تراجعا في العقارات السكنية بنسبة 16,1% وفي الأراضي بنسبة 6,5% وفي الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 49%.

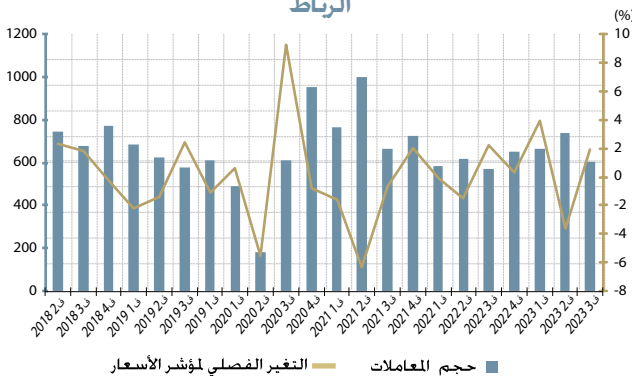
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

الدار البيضاء



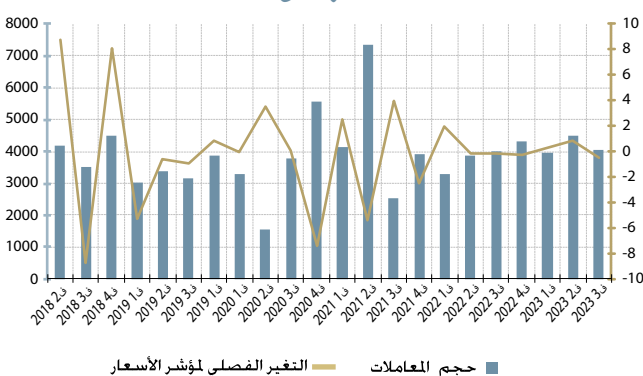
وفي الدار البيضاء. تراجعت الأسعار بنسبة 0,4%. حيث تدنت في العقارات السكنية بنسبة 0,5% وفي الأراضي الحضرية بنسبة 0,1% وارتفعت في الأصول الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 2,9%. وبالمثل. تراجعت المبيعات بواقع 13,1%. مما يعكس تراجع معاملات العقارات السكنية (11,9%) والأراضي (6,5%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (22,7%).

الرباط



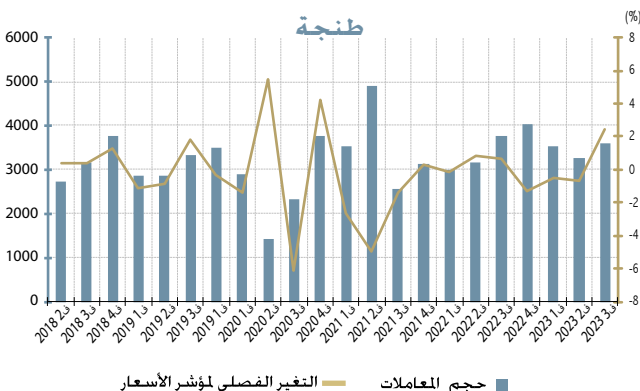
وفي مراكش. تراجعت الأسعار بواقع 0,5%. مما يغطي ارتفاعا بنسبة 1,1% في أسعار العقارات السكنية وتراجعا بنسبة 1,4% في الأراضي الحضرية وركودا في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك. سجلت المعاملات انخفاضا بنسبة 9,9% نتيجة تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 8,5% والأراضي الحضرية بنسبة 7,5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 26,5%.

مراكش



وفي طنجة. تزايد المؤشر بواقع 2,5%. ارتباطا بالزيادات بواقع 3,2% في أسعار العقارات السكنية و1,7% في الأراضي. وعرفت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعا بنسبة 2,7%. من جهتها. عرفت المبيعات زيادة بواقع 10,6%. تغطي ارتفاعا بنسبة 13,6% في العقارات السكنية و11% في الأراضي وانخفاضا بنسبة 22,8% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

طنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف3-23 / ف23-23	السعر	فئة العقار	المدن	التغير (%) ف3-23 / ف23-23	السعر	فئة العقار	المدن
-9,1	0,5	شقق	مراكش	-14,3	2,3	شقق	أكادير
-8,3	5,7	منازل		-13,6	1,6	منازل	
14,3	0,1	فيلات		-47,8	1,4	فيلات	
-7,5	-1,4	أراضي حضرية		21,2	0,6	أراضي حضرية	
-29,1	0,1	محلات تجارية		-15,0	9,9	محلات تجارية	
-18,6	11,5	مكاتب		-	-	مكاتب	
-9,9	-0,5	المجموع	-10,5	2,0	المجموع	الدار البيضاء	
-12,3	2,1	شقق	-11,2	-0,5	شقق		
-10,3	-5,3	منازل	-26,6	-2,3	منازل		
-	-5,0	فيلات	-21,9	3,0	فيلات		
-4,1	-0,9	أراضي حضرية	-6,5	-0,1	أراضي حضرية		
-13,1	-2,3	محلات تجارية	-23,2	0,8	محلات تجارية		
-	-	مكاتب	-21,2	10,1	مكاتب	الجديدة	
-9,8	-0,8	المجموع	-13,1	-0,4	المجموع		
37,8	0,7	شقق	6,4	1,6	شقق		
15,5	-0,4	منازل	2,3	-7,2	منازل		
-33,3	8,1	فيلات	-	-	فيلات		
26,9	2,2	أراضي حضرية	-9,8	0,0	أراضي حضرية		
-22,7	-8,1	محلات تجارية	-19,6	0,4	محلات تجارية	فاس	
-44,4	0,5	مكاتب	-	-	مكاتب		
25,8	1,6	المجموع	2,0	0,6	المجموع		
-16,5	1,1	شقق	4,9	1,3	شقق		
-22,2	22,5	منازل	-	21,3	منازل		
-4,8	5,0	فيلات	-48,1	0,0	فيلات		
-6,5	-3,3	أراضي حضرية	-0,8	0,2	أراضي حضرية	الطنجة	
-38,5	-5,0	محلات تجارية	-3,2	-4,0	محلات تجارية		
-83,3	-6,0	مكاتب	-5,2	-2,4	مكاتب		
-18,0	1,9	المجموع	1,9	0,1	المجموع		
13,9	3,1	شقق	4,4	-0,5	شقق		
6,8	3,1	منازل	20,7	1,7	منازل		
6,3	19,7	فيلات	0,0	13,8	فيلات	الطنجة	
11,0	1,7	أراضي حضرية	4,9	0,3	أراضي حضرية		
-19,1	-1,9	محلات تجارية	-9,8	10,9	محلات تجارية		
-50,0	-8,0	مكاتب	3,4	10,3	مكاتب		
10,6	2,5	المجموع	3,5	0,8	المجموع		

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 المعاملات 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، 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.