1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2024

في الفصل الأول من سنة 2024، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا فصليا بنسبة 0,4%، مما يغطي ارتفاعات بنسبة 0,2% في العقارات السكنية و2,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. من جهة أخرى، انخفضت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 0,1%. من جهته، عرف عدد المعاملات تراجعا فصليا بنسبة 13,8%، مما يعكس انخفاضًا بنسبة 14,3% في العقارات السكنية و10,4% في الأراضي الحضرية و17% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية زيادة بنسبة 0,8% في الفصل الأول من سنة 2024، ارتباطا بالارتفاعات في أسعار العقارات السكنية (0,7%) والأراضي الحضرية (1,2%). في المقابل، شهدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني ركودًا مقارنة بالفصل الأول من سنة 2023. وبخصوص عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 3,1%، ما يغطي انخفاضات بنسبة 3,1% في العقارات السكنية و 14,8% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في المقابل، ارتفعت مبيعات الأراضي بنسبة 3,6%.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف1-24/ ف4-23	ف1-24/ ف1-23
الإجمالي	0,4	0,8
العقارات السكنية	0,2	0,7
الشقق	0,6	0,8
المنازل	-1,1	0,1
الفيلات	-2,3	-0,2
الأراضي الحضرية	-0,1	1,2
العقارات التجارية	2,6	0,0
المحلات	0,7	-1,5
المكاتب	11,1	6,5

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف1-24/ ف4-23	ف1-24/ ف1-23
الإجمالي	-13,8	-3,1
العقارات السكنية	-14,3	-3,1
الشقق	-13,9	-2,2
المنازل	-21,3	-13,7
الفيلات	-18,5	-21,6
الأراضي الحضرية	-10,4	3,6
العقارات التجارية	-17,0	-14,8
المحلات	-19,9	-16,3
المكاتب	-1,6	-7,5

2.التوجه العام حسب فئات الأصول

العقارات السكنية

وعلى أساس فصلي،تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,2%، ارتباطا بالارتفاع بنسبة 0,6% في أسعار الشقق مقابل انخفاضات بنسبة 1,1% في المنازل و2,3 % في الفيلات. وتراجعت المعاملات بنسبة 14,3%، ما يغطي تراجعات بنسبة 13,9% في الشقق و21,3% في المنازل و18,5% في الفيلات.

على أساس سنوي، تزايدت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,7%، نتيجة ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,8% والمنازل بنسبة 0,1%. في المقابل، تراجعت أسعار الفيلات بنسبة 0,2 %. وبخصوص المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 3,1%، مع انخفاض بنسبة 2,2% للشقق و13,7% للمنازل و21,6% للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 0,1%، وانخفض عدد المعاملات بواقع 10,4% مقارنة بالفصل السابق.

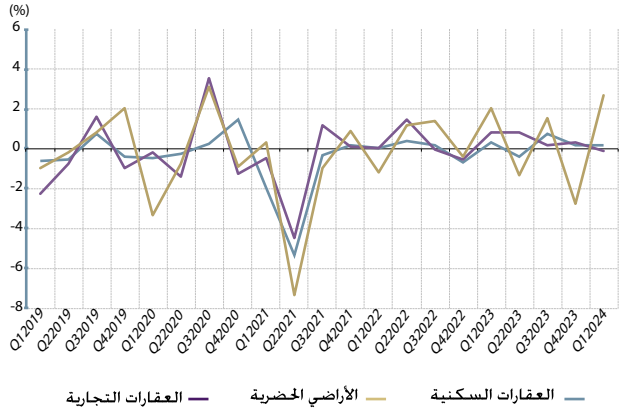
على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,2% وتزايد عدد المعاملات بواقع 3,6%.

العقارات المهنية

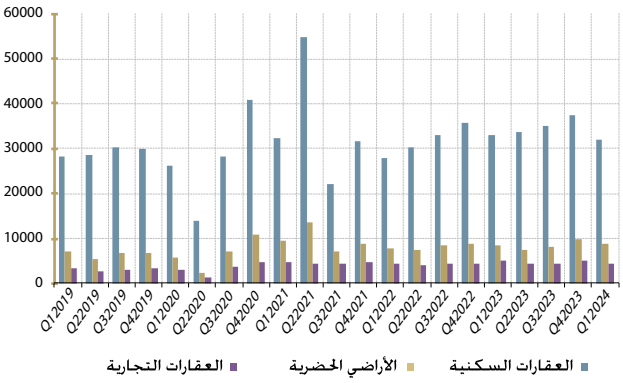
على أساس فصلي، تزايد مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,6%، نتيجة للارتفاعات المسجلة في المكاتب بنسبة 11,1% والمحلات التجارية بنسبة 0,7%. أما عدد المعاملات فقد سجل تراجعا بنسبة 17%، مما يعكس انخفاضات بواقع 19,9% في المحلات التجارية و1,6% في المكاتب.

على أساس سنوي، ظلت الأسعار مستقرة بشكل عام، مع تراجع بنسبة 1,5% بالنسبة للمحلات التجارية وارتفاع بنسبة 6,5% بالنسبة للمكاتب. من جهتها، تراجعت المعاملات بنسبة 14,8%، مما يعكس انخفاضات بنسبة 16,3% في مبيعات المحلات التجارية و7,5% بالنسبة للمكاتب.

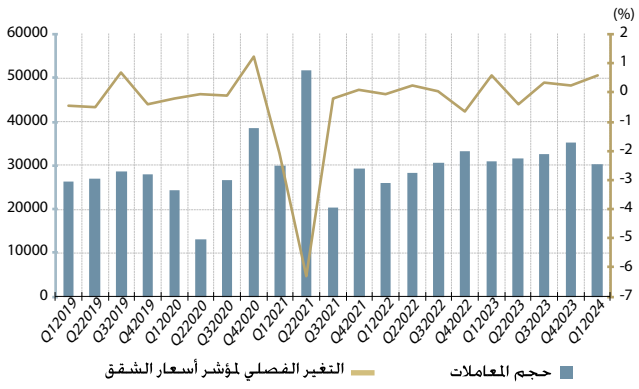
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



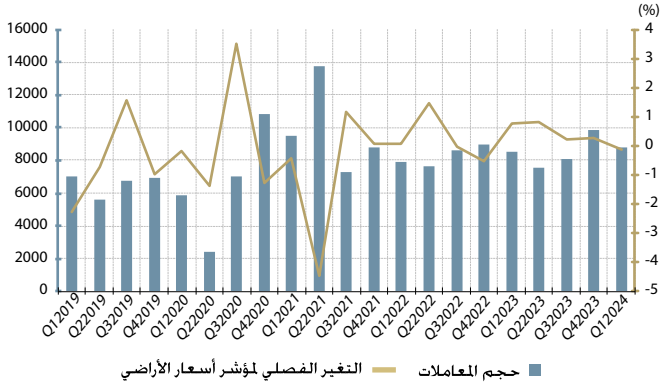
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

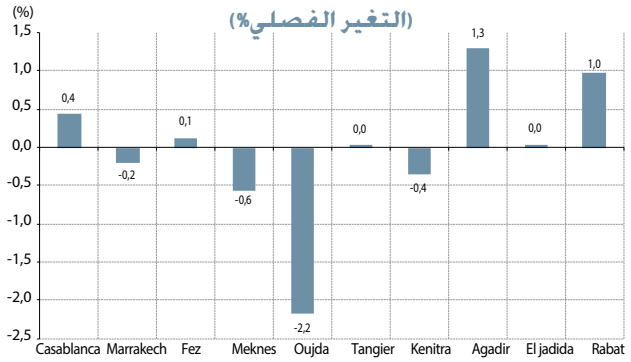


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن (التغير الفصلي%)



في الرباط، تزايدت الأسعار بنسبة 1%، ارتباطا بالزيادات في أسعار العقارات السكنية (0,9%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (9,8%). بينما تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 3,5%. وانخفضت المعاملات بنسبة 18,2%، مع تسجيل تراجعات بنسبة 18,5% في العقارات السكنية و30,2% في الأراضي الحضرية وارتفاع بنسبة 10,3% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني.

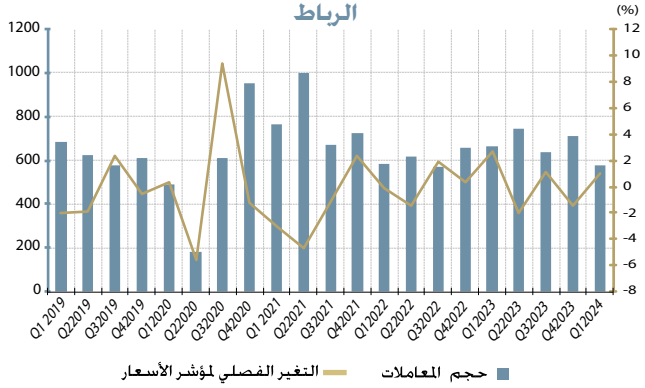
في الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,4%، مما يعكس زيادات بنسبة 0,4% في العقارات السكنية و4,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني، وانخفاضا بنسبة 4,9% في الأراضي الحضرية. وبالمثل، انخفضت المبيعات بنسبة 23,2%، مما يعكس تراجعا في معاملات العقارات السكنية (25,3%) والأراضي الحضرية (7,5%) والأصول المخصصة للاستعمال (19,5%).

في مراكش، انخفضت الأسعار بنسبة 0,2%، ارتباطا بتراجع أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 1,4%. وارتفعت أسعار العقارات السكنية والأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسب 0,3% و3,9% على التوالي. وفي الوقت نفسه، انخفضت المعاملات بنسبة 28,4%، مما يعكس انخفاضًا بنسبة 32,4% في مبيعات العقارات السكنية، و16,5% في مبيعات الأراضي الحضرية و العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

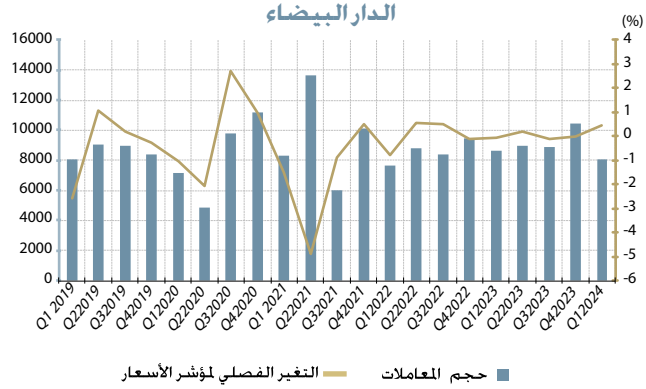
في طنجة، شهد مؤشر الأسعار ركودا، مع تسجيل انخفاضات بنسبة 1,4% في أسعار الأراضي الحضرية و5% في أسعار الأصول المخصصة للاستخدام المهني، وركودا في أسعار العقارات السكنية. من جهتها، انخفضت المبيعات بنسبة 12,8%، مما يغطي تراجعا بنسبة 14,7% في العقارات السكنية، و2,5% في الأراضي الحضرية و10,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

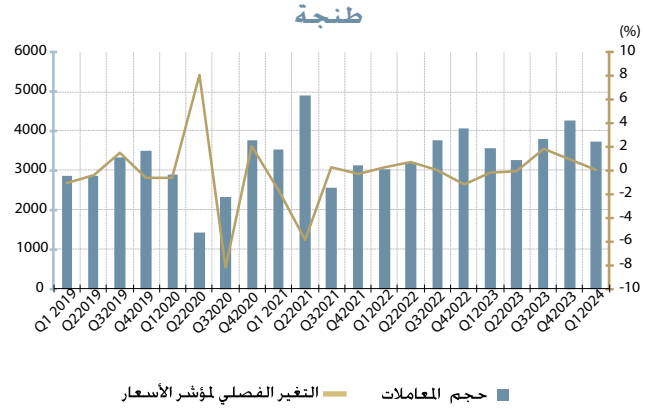
الرباط



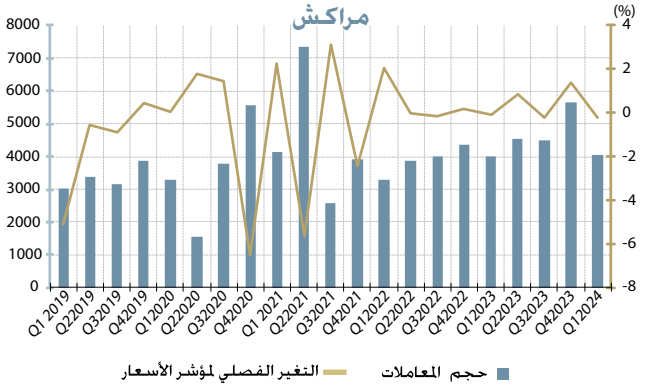
الدار البيضاء



طنجة



مراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف1-24/ ف4-23	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	0,6	-24,7
	منازل	-3,0	-13,6
	فيلات	0,7	-28,3
	أراضي حضرية	0,6	-3,8
	محلات تجارية	4,7	-14,3
	مكاتب	-	-13,5
	المجموع	**1,3**	**-19,8**
الدار البيضاء	شقق	0,6	-24,9
	منازل	-2,0	-35,8
	فيلات	-4,7	-26,2
	أراضي حضرية	-4,9	-7,5
	محلات تجارية	0,8	-25,3
	مكاتب	16,2	4,4
	المجموع	**0,4**	**-23,2**
الجديدة	شقق	-0,5	-11,9
	منازل	-8,7	-28,9
	فيلات	4,9	-34,7
	أراضي حضرية	-5,0	20,7
	محلات تجارية	11,5	-47,3
	مكاتب	-	-
	المجموع	**0,0**	**-9,1**
فاس	شقق	-0,4	22,9
	منازل	15,9	22,2
	فيلات	-5,7	-27,3
	أراضي حضرية	0,8	5,6
	محلات تجارية	-2,7	-2,9
	مكاتب	-3,9	8,2
	المجموع	**0,1**	**14,0**
القنيطرة	شقق	-0,6	-13,9
	منازل	2,9	-13,5
	فيلات	6,5	26,1
	أراضي حضرية	1,0	16,2
	محلات تجارية	-9,7	-16,9
	مكاتب	13,0	19,7
	المجموع	**-0,4**	**-8,9**

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف1-24/ ف4-23	
		السعر	المعاملات
مراكش	شقق	1,1	-34,4
	منازل	-3,3	6,4
	فيلات	-3,9	-23,4
	أراضي حضرية	-1,4	-16,5
	محلات تجارية	3,3	-18,0
	مكاتب	7,1	-12,1
	المجموع	**-0,2**	**-28,4**
مكناس	شقق	-11,7	-1,7
	منازل	-37,6	-1,6
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	2,6	0,7
	محلات تجارية	-41,1	-0,3
	مكاتب	-34,1	-4,7
	المجموع	**-13,5**	**-0,6**
وجدة	شقق	-0,9	-17,8
	منازل	-0,1	-22,9
	فيلات	-13,9	20,0
	أراضي حضرية	-3,2	-14,1
	محلات تجارية	4,6	-37,1
	مكاتب	-	-
	المجموع	**-2,2**	**-17,1**
الرباط	شقق	1,9	-17,9
	منازل	-3,9	-15,9
	فيلات	1,0	-27,1
	أراضي حضرية	-3,5	-30,2
	محلات تجارية	12,9	-8,7
	مكاتب	0,3	83,3
	المجموع	**1,0**	**-18,2**
طنجة	شقق	0,5	-14,7
	منازل	2,4	-13,1
	فيلات	-10,0	-37,5
	أراضي حضرية	-1,4	-2,5
	محلات تجارية	-5,3	-8,9
	مكاتب	-2,6	-18,8
	المجموع	**0,0**	**-12,8**

ورقة تقنية

يتم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقا 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 يوما بعد نهاية الفصل المعني, مما يفضي إلى تحيين المعطيات التاريخية, الذي قد يكون مهما بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها و/أو 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 و/أو الفئات و/أو الفصول.

ويمكن الاطلاع على الوثيقة المرجعية 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.

(-) لا يتم حساب المؤشر في حالة عدم بلوغ الحد الأدنى من عدد المعاملات.