

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

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

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف.2 - 24 / ف.2 - 23	ف.2 - 24 / ف.1 - 24
الإجمالي	12,1	-8,2
العقارات السكنية	11,1	-6,7
الشقق	11,8	-7,1
المنازل	1,1	-0,9
الفيلات	-2,6	3,0
الأراضي الحضرية	25,6	-10,2
العقارات التجارية	-2,3	-15,9
المحلات	-3,0	-17,2
المكاتب	1,0	-9,7

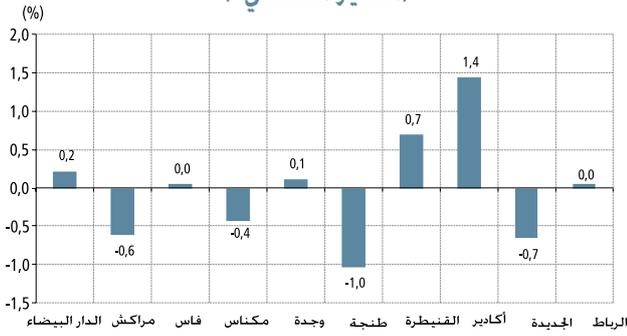
في الفصل الثاني من سنة 2024. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ركودا. مما يغطي زيادة بنسبة 0,5% في أسعار الأراضي الحضرية واستقرارا في أسعار العقارات السكنية وتراجعا بنسبة 0,3% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك. سجل عدد المعاملات تراجعا بنسبة 8,2% مع انخفاضات بنسبة 6,7% في العقارات السكنية و10,2% في الأراضي الحضرية و15,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي. سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعا في الفصل الثاني من سنة 2024 بنسبة 0,4% ارتباطا بالانخفاض بنسبة 0,6% في أسعار العقارات السكنية والأراضي الحضرية. بينما تزايدت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,4%. ارتفع عدد المعاملات بنسبة 12,1%. مع زيادة بنسبة 11,1% في العقارات السكنية و25,6% في الأراضي الحضرية. وعلى العكس من ذلك. انخفضت مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 2,3%.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

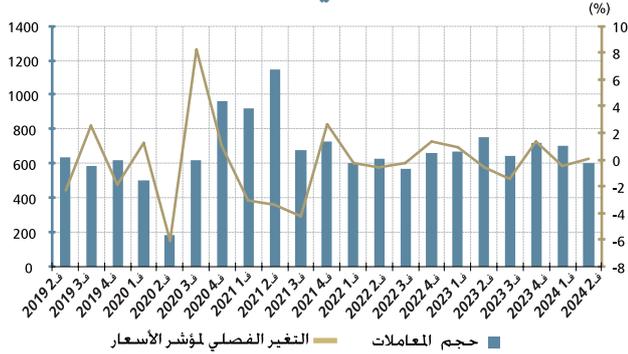
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)

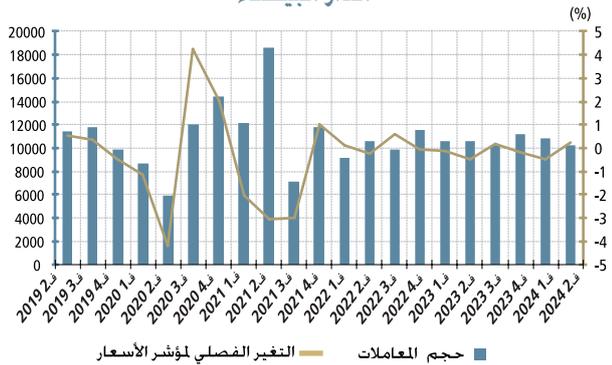


تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

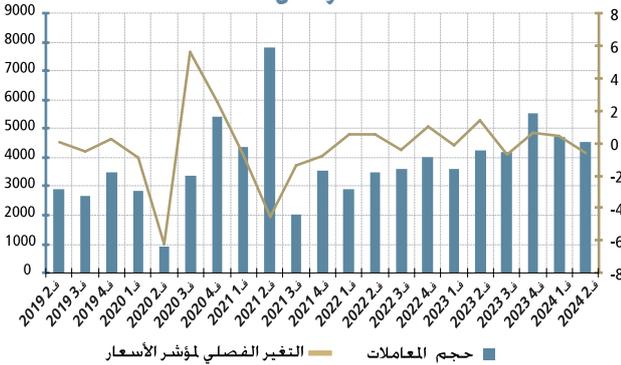
الرباط



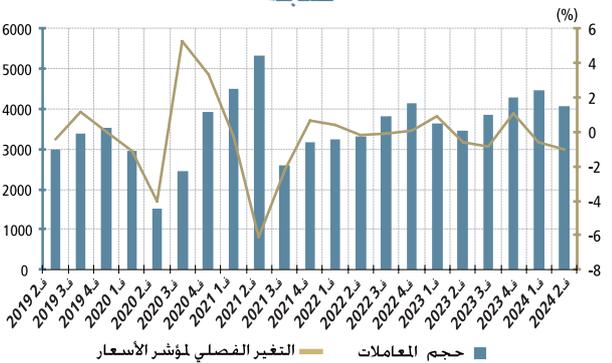
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



في الرباط، ظلت الأسعار مستقرة على العموم مع تسجيل ارتفاعات بنسبة 0,3% في العقارات السكنية و4,1% في الأراضي الحضرية وتراجعا بنسبة 6,2% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. من جهتها، تراجعت المعاملات بنسبة 14% مع تسجيل انخفاضات بنسبة 14,3% في العقارات السكنية و7,5% في الأراضي الحضرية و15,8% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني.

في الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,2%. مما يعكس زيادة بنسبة 1,8% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني وركودا في العقارات السكنية والأراضي الحضرية. وعلى العكس من ذلك، انخفضت المبيعات بنسبة 5,6%. مما يعكس انخفاضا في معاملات العقارات السكنية (-4,5%) والأراضي (-8,6%) والأصول المخصصة للاستعمال المهني (-9,7%).

في مراكش، تدنت الأسعار بنسبة 0,6%. ارتباطا بتراجع بنسبة 2% في أسعار الأراضي الحضرية و بواقع 0,6% في أسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني. ومن ناحية أخرى، ظلت أسعار العقارات السكنية دون تغيير تقريبا. وفي الوقت نفسه، انخفضت المعاملات بنسبة 3,1%. مما يعكس تراجعا بنسبة 1,6% في مبيعات العقارات السكنية و8,3% في مبيعات الأراضي الحضرية و3,4% في مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في طنجة، انخفض مؤشر الأسعار بنسبة 1%. مع تراجع بنسبة 0,4% في أسعار العقارات السكنية و2,8% في أسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وارتفاع بنسبة 0,7% في أسعار الأراضي الحضرية. وانخفضت المبيعات بنسبة 8,7%. ما يشمل تراجعات بنسبة 3,1% في العقارات السكنية و26,1% في الأراضي الحضرية و35,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2-24 / ف1-24	
		السعر	العمالات
مراكش	شقق	-0,2	-0,7
	منازل	0,4	-13,9
	فيلات	-0,9	0,0
	أراضي حضرية	-2,0	-8,3
	محلات تجارية	0,3	2,0
	مكاتب	-2,1	-23,7
	المجموع	-0,6	-3,1
مكناس	شقق	-0,2	-19,5
	منازل	-4,1	9,2
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	0,1	-35,5
	محلات تجارية	2,2	-19,1
	مكاتب	-0,8	-12,5
	المجموع	-0,4	-22,7
وجدة	شقق	0,5	58,9
	منازل	-0,8	5,2
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	2,0	1,1
	محلات تجارية	-2,1	32,0
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,1	18,8
الرباط	شقق	0,5	-17,6
	منازل	-0,6	-16,3
	فيلات	-2,4	27,3
	أراضي حضرية	4,1	-7,5
	محلات تجارية	-7,5	19,2
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,0	-14,0
طنجة	شقق	-0,2	-2,9
	منازل	-3,4	-4,9
	فيلات	3,5	-36,4
	أراضي حضرية	0,7	-26,1
	محلات تجارية	-2,8	-32,1
	مكاتب	-	-
	المجموع	-1,0	-8,7

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف2-24 / ف1-24	
		السعر	العمالات
أكادير	شقق	0,0	-0,9
	منازل	6,5	1,6
	فيلات	-4,7	7,1
	أراضي حضرية	-1,3	-18,7
	محلات تجارية	0,4	-14,0
	مكاتب	-4,1	14,0
	المجموع	1,4	-4,6
الدار البيضاء	شقق	-0,2	-5,8
	منازل	2,7	35,6
	فيلات	3,8	31,3
	أراضي حضرية	-0,0	-8,6
	محلات تجارية	0,8	-12,0
	مكاتب	6,1	-1,5
	المجموع	0,2	-5,6
الجديدة	شقق	0,6	5,2
	منازل	12,0	51,6
	فيلات	-1,4	33,3
	أراضي حضرية	-1,8	-31,6
	محلات تجارية	-2,4	-4,1
	مكاتب	-	-
	المجموع	-0,7	-2,9
فاس	شقق	-0,4	-5,8
	منازل	2,9	-25,0
	فيلات	-3,0	0,0
	أراضي حضرية	0,9	-24,3
	محلات تجارية	1,3	-19,9
	مكاتب	-2,2	16,7
	المجموع	0,0	-11,1
الفيطيرة	شقق	0,2	-7,1
	منازل	-0,5	-18,5
	فيلات	0,9	-38,7
	أراضي حضرية	1,2	-14,3
	محلات تجارية	0,5	-28,8
	مكاتب	-0,2	6,7
	المجموع	0,7	-11,2

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 العمالات 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 العمالات 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.