

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

في الفصل الثالث من سنة 2024 عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 0,2% مما يغطي تراجعاً بنسبة 0,4% في أسعار الأراضي الحضرية و0,7% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني وركوداً في أسعار العقارات السكنية. موازاة مع ذلك، سجل عدد المعاملات تراجعاً بنسبة 28,9% مع انخفاض بنسبة 30,4% في العقارات السكنية و15,9% في الأراضي الحضرية و41,1% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، انخفض مؤشر أسعار العقارات بنسبة 0,4% في الفصل الثالث من سنة 2024، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 0,5% في أسعار العقارات السكنية و0,6% في أسعار الأراضي الحضرية و0,9% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالمثل، انخفض عدد المعاملات بنسبة 13,1%، مع تراجع بنسبة 14,8% في العقارات السكنية و29,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. في المقابل، ارتفعت مبيعات الأراضي الحضرية بنسبة 3,4%.

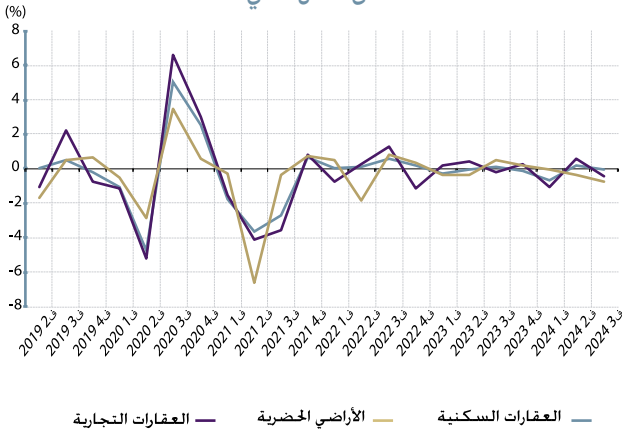
| مؤشر أسعار الأصول العقارية | التغير (%) | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| | ف 3 - 24 / ف 3 - 23 | ف 3 - 24 / ف 2 - 24 |
| الإجمالي | -0,4 | -0,2 |
| العقارات السكنية | -0,5 | 0,0 |
| الشقق | -0,4 | 0,0 |
| المنازل | -0,8 | 0,6 |
| الفيلات | -1,9 | -0,9 |
| الأراضي الحضرية | -0,6 | -0,4 |
| العقارات التجارية | -0,9 | -0,7 |
| المحلات | -0,7 | -0,4 |
| المكاتب | -2,4 | -4,0 |

| حجم المعاملات | التغير (%) | |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| | ف 3 - 24 / ف 3 - 23 | ف 3 - 24 / ف 2 - 24 |
| الإجمالي | -13,1 | -28,9 |
| العقارات السكنية | -14,8 | -30,4 |
| الشقق | -14,9 | -31,4 |
| المنازل | -12,0 | -11,2 |
| الفيلات | -20,1 | -22,8 |
| الأراضي الحضرية | 3,4 | -15,9 |
| العقارات التجارية | -29,2 | -41,1 |
| المحلات | -31,8 | -43,7 |
| المكاتب | -17,7 | -29,2 |

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات على أساس فصلي



على أساس فصلي، عرفت أسعار العقارات السكنية ركوداً، مما يغطي ارتفاع أسعار المنازل بنسبة 0,6%، واستقرار أسعار الشقق وتراجعا في أسعار الفيلات بنسبة 0,9%. وبخصوص المعاملات، انخفضت بواقع 30,4% مما يغطي تراجعاً بنسبة 31,4% في الشقق و11,2% في المنازل و22,8% في الفيلات.

على أساس سنوي، انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,5%، نتيجة لتراجع الأسعار بنسبة 0,4% في الشقق و0,8% في المنازل و1,9% في الفيلات. موازاة مع ذلك، تراجع المعاملات بنسبة 14,8%، حيث انخفضت بنسبة 14,9% في الشقق و12% في المنازل و20,1% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,4% وتراجع عدد المعاملات بنسبة 15,9% مقارنة بالفصل السابق.

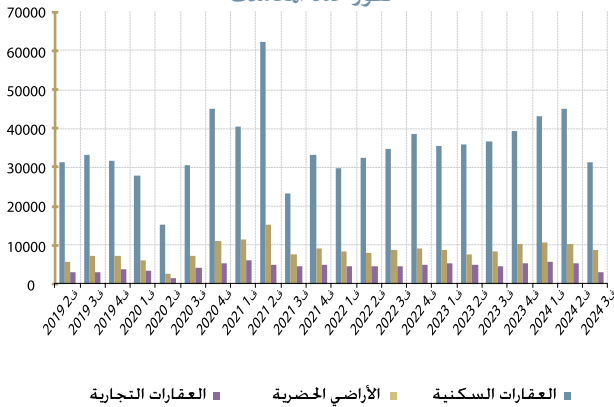
على أساس سنوي، انخفضت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 0,6% وارتفع عدد المعاملات بنسبة 3,4%.

العقارات الموجهة للاستعمال المهني

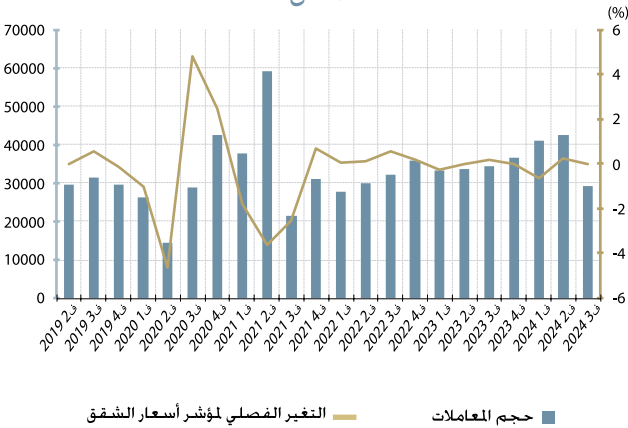
على أساس فصلي، انخفض مؤشر أسعار العقارات الموجهة للاستعمال المهني بنسبة 0,7%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 0,4% في العقارات الموجهة للاستعمال المهني و4% في المكاتب. انخفض عدد المعاملات بنسبة 41,1%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 43,7% في المحلات التجارية و29,2% في المكاتب.

على أساس سنوي، انخفضت الأسعار بنسبة 0,9%، نتيجة تراجع بنسبة 0,7% في المحلات التجارية و2,4% في المكاتب. من جهتها، تراجع المعاملات بنسبة 29,2%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 31,8% في مبيعات المحلات التجارية و17,7% في مبيعات المكاتب.

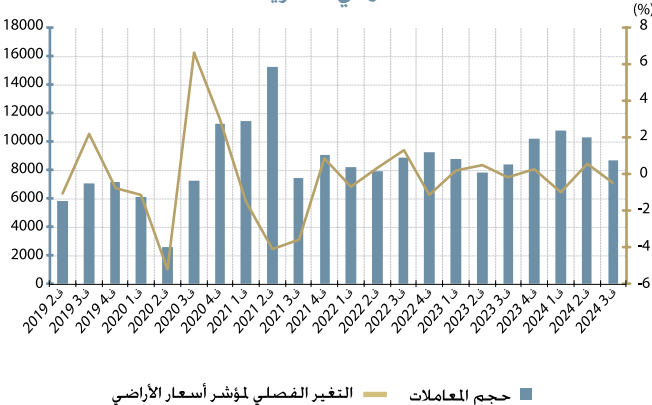
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

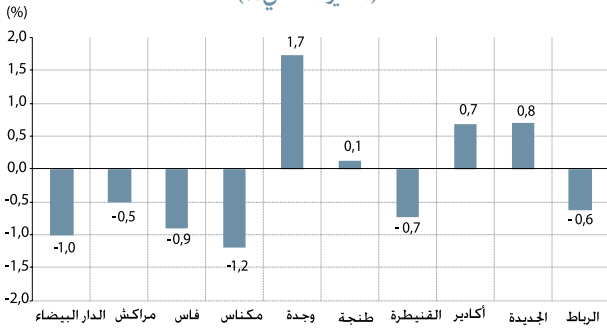


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



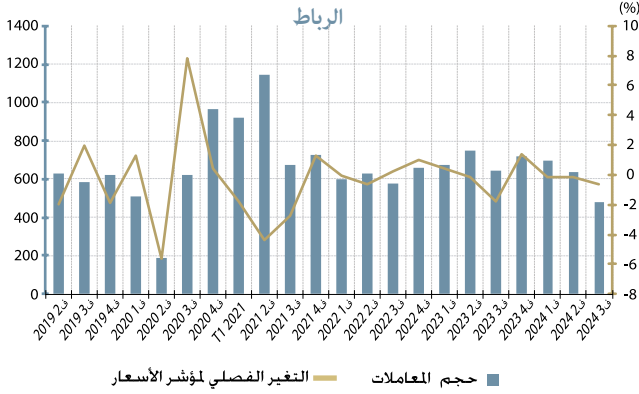
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



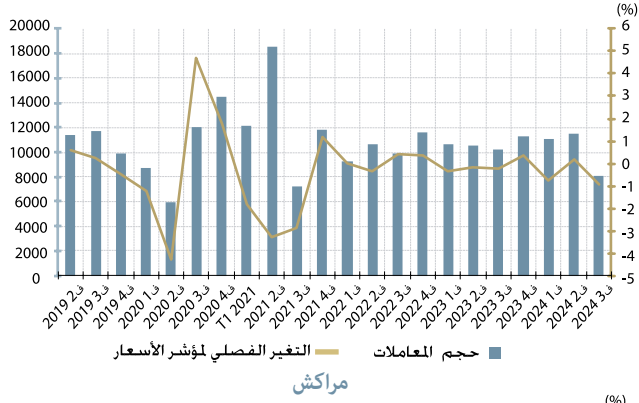
في الرباط، انخفضت الأسعار بنسبة 0,6%، مع تراجع بنسبة 0,8% في العقارات السكنية و7,5% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني، وزيادة بنسبة 0,8% في الأراضي الحضرية. وفي الوقت نفسه، انخفضت المعاملات بنسبة 25,1%، مع تراجع بنسبة 25% في العقارات السكنية و25,7% في الأراضي الحضرية و26,5% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني.

تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



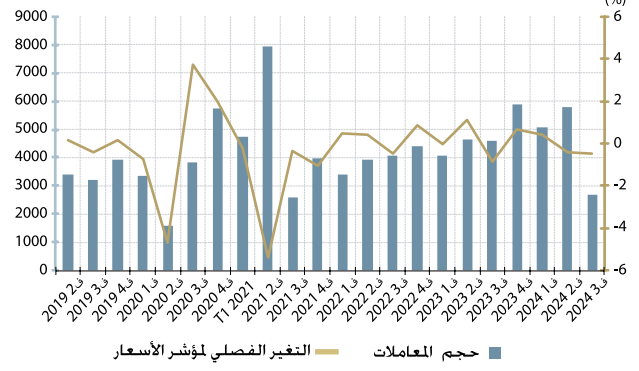
في الدار البيضاء، انخفضت الأسعار بنسبة 1%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 0,5% في العقارات السكنية و2,7% في الأراضي الحضرية و2,2% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وفي الوقت نفسه، انخفضت المبيعات بنسبة 30,1%، حيث تراجعت بنسبة 28,6% في العقارات السكنية و41,7% في الأراضي الحضرية و33,3% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني.

الرباط



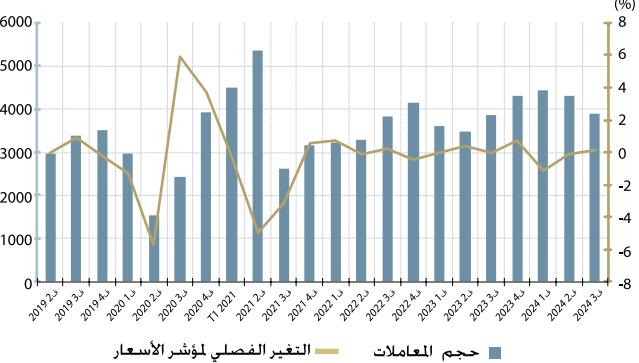
في مراكش، انخفضت الأسعار في مراكش بنسبة 0,5%، مع تراجع بنسبة 1,2% في أسعار العقارات السكنية وزيادات بنسبة 0,1% في الأراضي الحضرية و1% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وفي الوقت نفسه، انخفضت المعاملات بنسبة 53,5%، مما يعكس تراجعاً بنسبة 56,4% في مبيعات العقارات السكنية و34,1% في مبيعات الأراضي الحضرية و65,8% في مبيعات الأصول المخصصة للاستعمال المهني.

الدار البيضاء



في طنجة، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 0,1%، مما يعكس زيادة بنسبة 0,6% في أسعار العقارات السكنية. وعلى العكس من ذلك، انخفضت الأسعار بنسبة 3% في الأراضي الحضرية وبنسبة 5,3% في الأصول المخصصة للاستعمال المهني. وانخفضت المبيعات بنسبة 9,6%، مع تراجع بنسبة 11,4% في العقارات السكنية و21,3% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني، وزيادة بنسبة 7,1% في الأراضي الحضرية.

مراكش



طنجة

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

| التغير (%) ف24-3 / ف2-24 | المعاملات | السعر | فئة العقار | المدن |
|--------------------------|-----------|-------|--------------|--------|
| | | | | |
| -58,0 | | -0,5 | شقق | مراكش |
| -30,7 | | -4,2 | منازل | |
| -43,2 | | -0,6 | فيلات | |
| -34,1 | | 0,1 | أراضي حضرية | |
| -76,1 | | 1,4 | محلات تجارية | |
| -6,7 | | -2,2 | مكاتب | |
| -53,5 | | -0,5 | المجموع | |
| -42,4 | | 0,2 | شقق | مكناس |
| 0,0 | | 3,4 | منازل | |
| -40,0 | | 1,9 | فيلات | |
| 32,6 | | -3,5 | أراضي حضرية | |
| -47,3 | | 0,3 | محلات تجارية | |
| -20,0 | | -12,3 | مكاتب | |
| -26,3 | | -1,2 | المجموع | |
| -25,4 | | 0,4 | شقق | وجدة |
| 20,2 | | -0,1 | منازل | |
| 0,0 | | -7,0 | فيلات | |
| 14,3 | | 2,1 | أراضي حضرية | |
| -67,6 | | -2,2 | محلات تجارية | |
| - | | - | مكاتب | |
| -2,8 | | 1,7 | المجموع | |
| -23,3 | | -1,3 | شقق | الرباط |
| -50,0 | | -2,3 | منازل | |
| -20,4 | | 4,5 | فيلات | |
| -25,7 | | 0,8 | أراضي حضرية | |
| -36,4 | | -9,5 | محلات تجارية | |
| - | | - | مكاتب | |
| -25,1 | | -0,6 | المجموع | |
| -11,1 | | 0,5 | شقق | طنجة |
| -20,9 | | 1,6 | منازل | |
| 14,3 | | -1,1 | فيلات | |
| 7,1 | | -3,0 | أراضي حضرية | |
| -22,8 | | -5,5 | محلات تجارية | |
| -8,7 | | 6,7 | مكاتب | |
| -9,6 | | 0,1 | المجموع | |

| التغير (%) ف24-3 / ف2-24 | المعاملات | السعر | فئة العقار | المدن |
|--------------------------|-----------|-------|--------------|---------------|
| | | | | |
| -41,6 | | 0,6 | شقق | أكادير |
| -36,4 | | -3,5 | منازل | |
| -23,9 | | 5,4 | فيلات | |
| -38,5 | | 8,4 | أراضي حضرية | |
| -70,4 | | -2,5 | محلات تجارية | |
| -66,7 | | 6,6 | مكاتب | |
| -43,1 | | 0,7 | المجموع | |
| -28,5 | | -0,3 | شقق | الدار البيضاء |
| -31,6 | | -1,5 | منازل | |
| -28,1 | | -4,2 | فيلات | |
| -41,7 | | -2,7 | أراضي حضرية | |
| -38,8 | | -0,7 | محلات تجارية | |
| -13,9 | | -8,4 | مكاتب | |
| -30,1 | | -1,0 | المجموع | |
| -22,2 | | 0,4 | شقق | الجديدة |
| -29,2 | | -4,8 | منازل | |
| -30,0 | | -1,5 | فيلات | |
| -22,2 | | 4,3 | أراضي حضرية | |
| -14,6 | | 0,4 | محلات تجارية | |
| - | | - | مكاتب | |
| -21,3 | | 0,8 | المجموع | |
| -23,3 | | -0,1 | شقق | فاس |
| 0,0 | | 1,6 | منازل | |
| -61,9 | | -2,0 | فيلات | |
| -21,3 | | -0,7 | أراضي حضرية | |
| -38,2 | | 1,6 | محلات تجارية | |
| -57,3 | | 4,2 | مكاتب | |
| -25,8 | | -0,9 | المجموع | |
| -17,1 | | -0,4 | شقق | القنيطرة |
| -5,7 | | 1,7 | منازل | |
| 35,0 | | -1,8 | فيلات | |
| -21,7 | | -1,6 | أراضي حضرية | |
| -45,2 | | -0,7 | محلات تجارية | |
| -48,5 | | -0,8 | مكاتب | |
| -21,4 | | -0,7 | 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 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 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 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.