

1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الرابع من 2024

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف24-4 ف23-4	ف24-4 ف24-3
الإجمالي	0,8	1,1
العقارات السكنية	1,1	1,3
الشقق	1,1	1,3
المنازل	1,3	0,7
الفيلات	0,0	1,5
الأراضي الحضرية	1,0	1,4
العقارات التجارية	0,1	1,7
المحلات	0,1	2,0
المكاتب	0,1	2,2

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف24-4 ف23-4	ف24-4 ف24-3
الإجمالي	17,7	43,9
العقارات السكنية	18,9	42,7
الشقق	19,5	43,6
المنازل	6,8	24,2
الفيلات	16,9	46,1
الأراضي الحضرية	16,5	35,2
العقارات التجارية	10,8	79,9
المحلات	1,2	74,4
المكاتب	-	-

في الفصل الرابع من سنة 2024، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,1%، مما يغطي ارتفاعات بواقع 1,3% في أسعار العقارات السكنية، و1,4% في أسعار الأراضي، و1,7% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، سجل عدد المعاملات ارتفاعا بواقع 43,9% بعد انخفاضه بنسبة 26,6% في الفصل السابق. وحسب الفئة، ارتفعت مبيعات العقارات السكنية بنسبة 42,7%، والأراضي بواقع 35,2%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 79,9%.

على أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,8% في الفصل الرابع من سنة 2024، ويعزى ذلك إلى ارتفاعات بنسبة 1,1% في أسعار العقارات السكنية، و1% في الأراضي الحضرية، و0,1% في العقارات المهنية. كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 17,7%، مما يغطي زيادات بنسبة 18,9% في أسعار العقارات السكنية، و16,5% بالنسبة للأراضي الحضرية، و10,8% فيما يخص العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

بالنسبة لمجموع سنة 2024، استقر مؤشر أسعار الأصول العقارية مقارنة بسنة 2023، مما يعكس ركودا في أسعار العقارات السكنية، وزيادة بنسبة 0,1% في أسعار الأراضي، وتراجعا بنسبة 0,1% في أسعار العقارات المهنية.

أما عدد المبيعات فقد سجل ارتفاعا بنسبة 5% سنة 2024، نتيجة الزيادات بنسبة 5,2% في مبيعات العقارات السكنية، و5,8% في مبيعات الأراضي، و1,9% في مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,3%، مما يغطي ارتفاعا بنسبة 1,3% في أسعار الشقق، و0,7% في أسعار المنازل، و1,5% في أسعار الفيلات. أما المعاملات فقد ارتفعت بنسبة 42,7%، تشمل زيادات قدرها 43,6% في الشقق، و24,2% في المنازل، و46,1% بالنسبة للفيلات.

على أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1%، نتيجة ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1,1% والمنازل بنسبة 1,3%. ومن ناحية أخرى، ظلت أسعار الفيلات في حالة ركود. في الوقت نفسه، سجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 18,9%، مع زيادات بواقع 19,5% بالنسبة للشقق، و6,8% بالنسبة للمنازل، و16,9% فيما يخص الفيلات.

الأراضي الحضرية

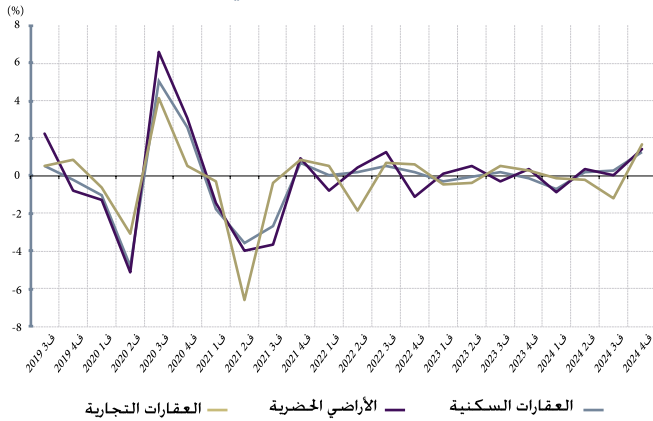
على أساس فصلي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 1,4%، كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 35,2% مقارنة بالفصل السابق على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 1% وارتفع عدد المعاملات بنسبة 16,5%.

العقارات المخصصة للاستخدام المهني

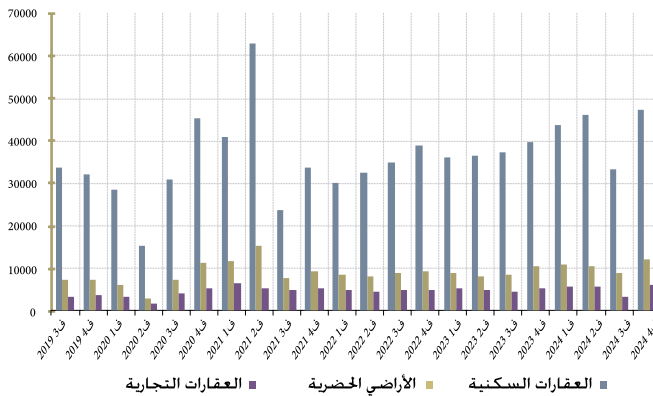
على أساس فصلي، ارتفع مؤشر أسعار السلع المخصصة للاستخدام المهني بنسبة 1,7%، وهو ما يعكس زيادة بنسبة 2% للمحلات التجارية و2,2% للمكاتب. أما عدد المعاملات فقد ارتفع بنسبة 79,9%، بارتفاع قدره 74,4% للمحلات التجارية و100,4% للمكاتب.

على أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,1%، نتيجة لارتفاع بواقع 0,1% في المحلات التجارية والمكاتب. ومن جهتها، سجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 10,8%، مما يغطي ارتفاع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 1,2% ومبيعات المكاتب بنسبة 61%.

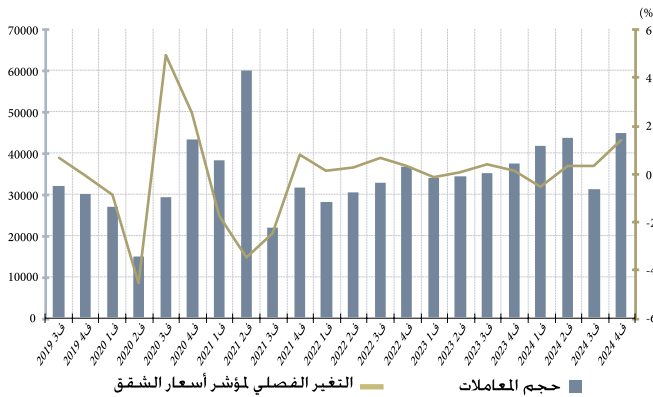
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



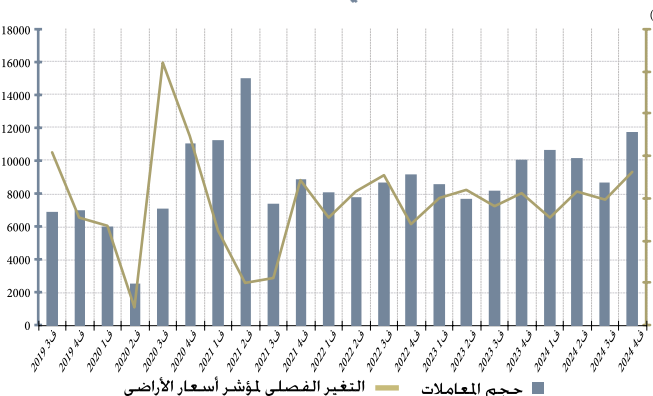
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق

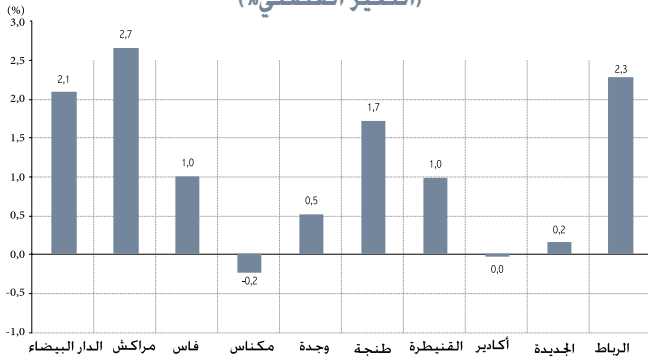


تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية

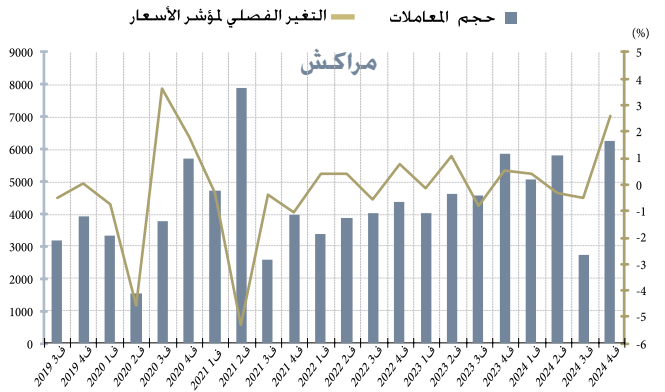
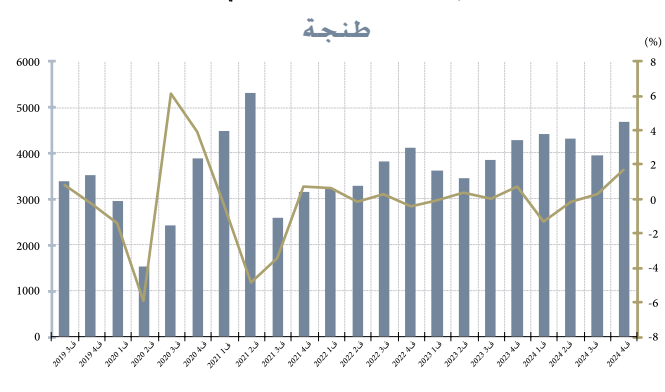
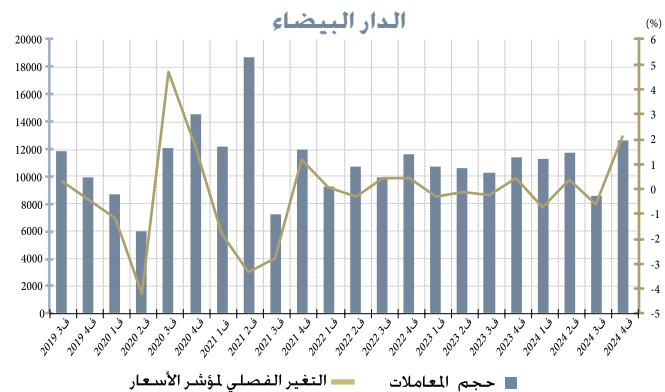
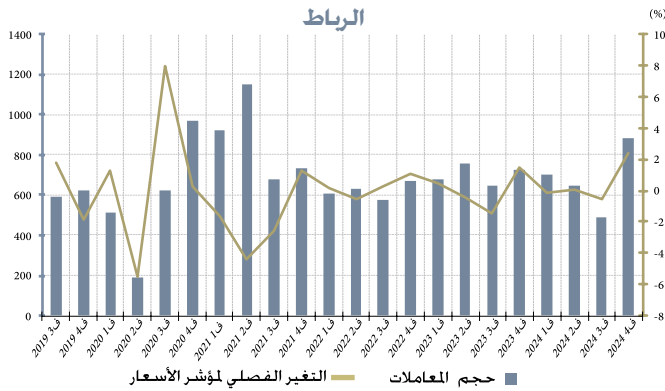


3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات



في الرباط، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,3%، مع ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 2,4%، وأسعار الأراضي بنسبة 1,5%، وأسعار الأصول المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 11,8%. وفي الوقت نفسه، ارتفعت المعاملات بنسبة 79,1%. وبالنسبة لمجموع سنة 2024، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,3% وانخفضت المعاملات بنسبة 3,2%.

في الدار البيضاء، سجلت الأسعار زيادة بنسبة 2,1%، مما يعكس ارتفاعا بنسبة 1,8% في العقارات السكنية، و7,1% في الأراضي، و2,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفي الوقت نفسه، ارتفعت المبيعات بنسبة 47,6%. وبالنسبة لمجموع سنة 2024، انخفضت الأسعار بنسبة 0,2% وارتفعت المعاملات بنسبة 2,6%.

في مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 2,7%، مما يغطي ارتفاعا بنسبة 4,1% في أسعار العقارات السكنية و4,4% في أسعار الأراضي وانخفاضا بنسبة 1% في أسعار الأصول المخصصة للاستخدام المهني. أما المبيعات فقد ارتفعت بنسبة 130,7% بعد انخفاض بنسبة 53,3% في الفصل الثالث من 2024. وبالنسبة لمجموع السنة بأكملها، ارتفعت الأسعار بنسبة 1% والمعاملات بنسبة 4,2%.

في طنجة، سجل مؤشر الأسعار ارتفاعا بنسبة 1,7%، مرتبطا بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,6%، وأسعار الأراضي بنسبة 4,2%، وأسعار العقارات المخصصة للاستخدام المهني بنسبة 9%. من جهتها، سجلت المبيعات ارتفاعا بنسبة 18,6%. وبالنسبة لمجموع سنة 2024، انخفضت الأسعار بنسبة 0,1% وارتفعت المعاملات بواقع 14,3%.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدينة	فئة العقار	التغير (%) ف-24 / ف-24-3	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	0,2	85,7
	منازل	3,8	65,2
	فيلات	-3,7	34,3
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,0	89,9
الدار البيضاء	شقق	1,7	42,5
	منازل	5,3	50,7
	فيلات	2,2	93,1
	أراضي حضرية	7,1	63,6
	محلات تجارية	2,2	66,8
	مكاتب	3,2	65,7
	المجموع	2,1	47,6
الجديدة	شقق	-0,4	13,8
	منازل	8,0	55,6
	فيلات	13,3	-8,0
	أراضي حضرية	0,2	26,8
	محلات تجارية	-2,2	22,5
	مكاتب	-11,7	-31,8
	المجموع	0,2	15,9
فاس	شقق	0,1	29,1
	منازل	-3,1	54,5
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	0,3	37,5
	محلات تجارية	-0,8	77,4
	مكاتب	-	-
	المجموع	1,0	37,6
الفيطيرة	شقق	0,6	41,7
	منازل	-0,2	9,0
	فيلات	3,8	-7,1
	أراضي حضرية	1,2	14,3
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-7,4	79,5
	المجموع	1,0	40,2
مراكش	شقق	-	-
	منازل	8,8	81,2
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	4,4	90,9
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	2,7	130,7
مكناس	شقق	0,1	80,3
	منازل	-4,1	14,5
	فيلات	2,0	66,7
	أراضي حضرية	0,3	1,7
	محلات تجارية	-1,7	61,5
	مكاتب	14,0	30,0
	المجموع	-0,2	48,1
وجدة	شقق	-0,2	33,4
	منازل	0,3	1,7
	فيلات	-5,4	-50,0
	أراضي حضرية	-2,8	6,3
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	0,5	16,5
الرباط	شقق	2,8	66,1
	منازل	-	-
	فيلات	-1,1	48,8
	أراضي حضرية	-	-
	محلات تجارية	15,8	68,2
	مكاتب	-	-
	المجموع	2,3	79,1
طنجة	شقق	0,6	13,2
	منازل	-0,9	39,1
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	4,2	22,7
	محلات تجارية	8,7	45,8
	مكاتب	-	-
	المجموع	1,7	18,6

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.

ويمكن 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 جين 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.

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