

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2025

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف 1 - 25 / ف 1 - 24	ف 1 - 25 / ف 4 - 24
الإجمالي	0,0	-1,8
العقارات السكنية	0,1	-2,1
الشقق	0,3	-2,0
المنازل	-0,1	-1,6
الفيلات	-0,7	-1,1
الأراضي الحضرية	-0,1	-2,5
العقارات التجارية	-0,3	-0,7
المحلات	0,0	-1,4
المكاتب	-4,2	-1,5

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف 1 - 25 / ف 1 - 24	ف 1 - 25 / ف 4 - 24
الإجمالي	-15,2	-30,3
العقارات السكنية	-14,5	-29,3
الشقق	-14,5	-29,0
المنازل	-15,3	-34,6
الفيلات	-8,9	-31,8
الأراضي الحضرية	-16,4	-33,1
العقارات التجارية	-18,2	-31,4
المحلات	-20,0	-28,9
المكاتب	-9,5	-40,5

في الفصل الأول من سنة 2025، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 1,8%، مما يغطي انخفاضات بنسبة 2,1 في أسعار العقارات السكنية وبنسبة 2,5% في أسعار الأراضي الحضرية و0,7% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، تراجع عدد المعاملات بنسبة 30,3%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 29,3% في مبيعات العقارات السكنية، و33,1% في مبيعات الأراضي، و31,4% في مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

على أساس سنوي، عرف مؤشر أسعار العقارات ركوداً في الفصل الأول من سنة 2025، مع ارتفاع بنسبة 0,1% في أسعار العقارات السكنية وانخفاض بنسبة 0,1% في أسعار الأراضي الحضرية و0,3% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. انخفض عدد المعاملات بنسبة 15,2%، مع انخفاض بنسبة 14,5% في العقارات السكنية و16,4% في الأراضي الحضرية و18,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في إطار عملية التحسين المستمر للمؤشرات الإحصائية، تم توسيع نطاق مؤشر أسعار الأصول العقارية اعتباراً من الفصل الأول من سنة 2025 ليشمل جميع المحافظات العقارية في المملكة، أي 83 محافظة. بالإضافة إلى ذلك، تم تكييف المعالجة الإحصائية لتحسين جودة البيانات.

يمكن الاطلاع على السلاسل الإحصائية المنقحة والمنهجية المحدثة على البوابة المؤسسية لبنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية.

هذا التعزيز هو نتيجة للتعاون الوثيق بين المؤسستين.

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

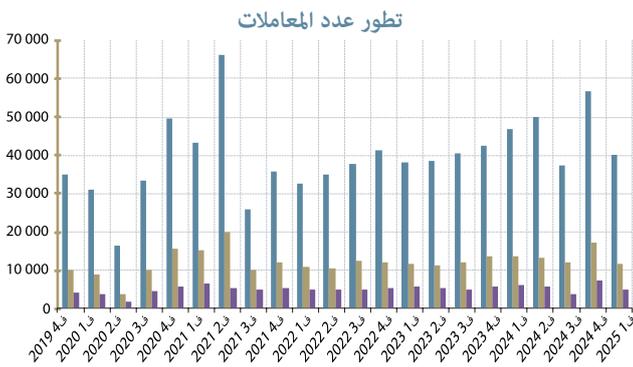
العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات
على أساس فصلي



وعلى أساس فصلي، انخفضت أسعار الوحدات السكنية بنسبة 2,1%، حيث انخفضت أسعار الشقق بنسبة 2%، وأسعار المنازل بنسبة 1,6% وأسعار الفيلات بنسبة 1,1%. وبالمثل، انخفض عدد المعاملات بنسبة 29,3%، مما يعكس انخفاضًا بنسبة 29% في أسعار الشقق و34,6% للمنازل و31,8% للفيلات.

العقارات السكنية — الأراضي الحضرية — العقارات التجارية



العقارات السكنية ■ الأراضي الحضرية ■ العقارات التجارية

وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%، نتيجة لارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,3%. كذلك، انخفضت أسعار المنازل والفيلات بنسبة 0,1% و0,7% على التوالي. في الوقت نفسه، انخفضت المعاملات بنسبة 14,5% مع انخفاض بنسبة 14,5% للشقق و15,3% للمنازل و8,9% للفيلات.

الأراضي الحضرية

تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات
الشقق



حجم المعاملات ■ التغير الفصلي لمؤشر أسعار الشقق

على أساس فصلي، انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 2,5% وانخفض عدد الصفقات بنسبة 33,1% مقارنة بالفصل السابق.

وعلى أساس سنوي، تراجعت أسعار العقارات بنسبة 0,1% وانخفض عدد المعاملات بنسبة 16,4%.

العقارات المهنية

تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
الأراضي الحضرية



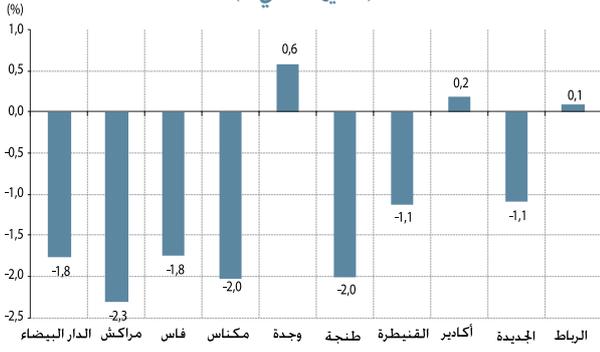
حجم المعاملات ■ التغير الفصلي لمؤشر أسعار الأراضي

على أساس فصلي، تراجع مؤشر أسعار العقارات المهنية بنسبة 0,7% مما يعكس تراجعًا بنسبة 1,4% بالنسبة للمحلات التجارية و1,5% في المكاتب. فيما يخص عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 31,4% مع تراجع بنسبة 28,9% في المحلات التجارية و40,5% في المكاتب.

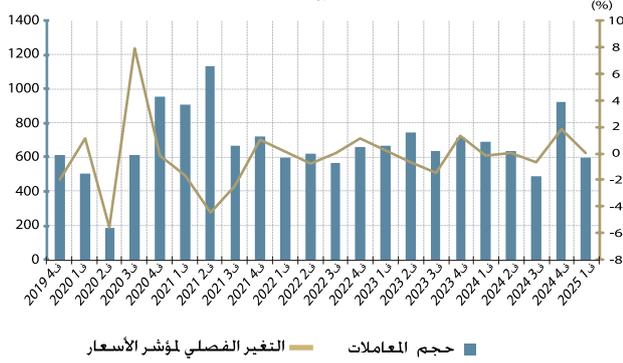
على أساس سنوي، تراجعت الأسعار بنسبة 0,3%، نتيجة ركود أسعار المحلات التجارية وتراجع المكاتب بنسبة 4,2% من جهتها، سجلت المعاملات تراجعًا بنسبة 18,2% مما يعكس تراجعًا بنسبة 20% في المحلات التجارية و9,5% في المكاتب.

3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات
الرباط



■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

الدار البيضاء



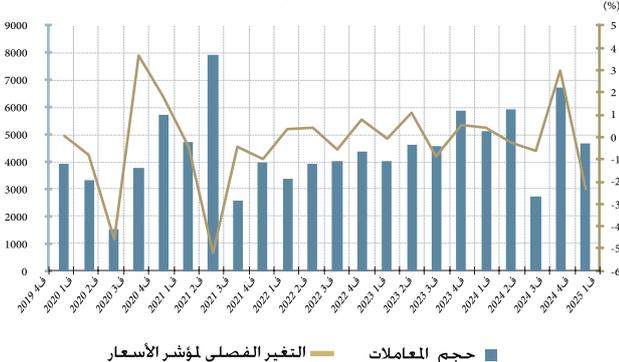
■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

طنجة



■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

مراكش



■ حجم المعاملات — التغير الفصلي لمؤشر الأسعار

في الرباط، ظلت الأسعار مستقرة على العموم مع تراجعات بنسبة 1,1 في أسعار العقارات السكنية و0,6% في العقارات التجارية، وارتفاع بنسبة 9,4% في الأراضي. وفي الوقت نفسه، تراجعت المعاملات بنسبة 35,2%، مع انخفاض بنسبة 32,6% في العقارات السكنية و32,2% في الأراضي الحضرية و57% في العقارات التجارية.

وفي الدار البيضاء، انخفضت الأسعار بنسبة 1,8%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 1,9% في العقارات السكنية و3,5% في الأراضي الحضرية و0,1% في العقارات التجارية. وفي الوقت نفسه، تراجعت المبيعات بنسبة 29,9%، حيث انخفضت بنسبة 28,4% في العقارات السكنية و38,2% في الأراضي الحضرية و35,4% للعقارات التجارية.

وفي مراكش، انخفضت الأسعار بنسبة 2,3%، مما يعكس انخفاض الأسعار بنسبة 3,3% في العقارات السكنية و4,6% في الأراضي الحضرية. ومن ناحية أخرى، ارتفعت أسعار العقارات التجارية بنسبة 1,7%. انخفضت المبيعات بنسبة 30,2%، حيث انخفضت بنسبة 28,9% في العقارات السكنية و37,2% في الأراضي الحضرية و24,5% في العقارات التجارية.

في طنجة، انخفض مؤشر الأسعار بنسبة 2%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 0,8% في أسعار العقارات السكنية و4,4% في أسعار الأراضي الحضرية و1,4% في أسعار العقارات التجارية. انخفضت المبيعات بنسبة 15,7%، مما يعكس انخفاضاً بنسبة 13,8% في العقارات السكنية و19,8% في الأراضي الحضرية و29,2% في العقارات التجارية.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف 1-25 / ف 4-24	
		السعر	المعاملات
مراكش	شقق	-1,8	-28,8
	منازل	-6,8	-34,2
	فيلات	-0,4	-16,5
	أراضي حضرية	-4,6	-37,2
	محلات تجارية	-0,2	-15,1
	مكاتب	4,2	-43,1
	المجموع	-2,3	-30,2
مكناس	شقق	-1,8	-39,7
	منازل	1,1	-50,5
	فيلات	-2,3	-40,0
	أراضي حضرية	-2,5	-44,2
	محلات تجارية	0,7	-34,6
	مكاتب	1,3	-40,9
	المجموع	-2,0	-40,5
وجدة	شقق	1,3	-31,9
	منازل	0,5	-39,8
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	3,8	-21,4
	محلات تجارية	-0,7	-42,3
	مكاتب	-4,8	-20,6
	المجموع	0,6	-27,7
الرباط	شقق	-2,1	-32,5
	منازل	19,4	-39,0
	فيلات	3,1	-28,8
	أراضي حضرية	9,4	-32,2
	محلات تجارية	-1,3	-34,1
	مكاتب	-3,2	-75,0
	المجموع	0,1	-35,2
طنجة	شقق	-0,8	-13,1
	منازل	-0,5	-29,9
	فيلات	5,8	-47,1
	أراضي حضرية	-4,4	-19,8
	محلات تجارية	-2,0	-10,9
	مكاتب	15,2	-67,6
	المجموع	-2,0	-15,7

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف 1-25 / ف 4-24	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	-0,2	-52,7
	منازل	-11,8	-47,0
	فيلات	-3,0	-53,1
	أراضي حضرية	5,0	-71,3
	محلات تجارية	1,8	-51,0
	مكاتب	3,5	-61,7
	المجموع	0,2	-55,9
الدار البيضاء	شقق	-1,8	-27,9
	منازل	-6,1	-38,4
	فيلات	-0,2	-38,4
	أراضي حضرية	-3,5	-38,2
	محلات تجارية	-1,2	-33,4
	مكاتب	0,8	-41,3
	المجموع	-1,8	-29,9
الجديدة	شقق	-0,3	-17,9
	منازل	-4,6	-54,4
	فيلات	-10,1	0,0
	أراضي حضرية	-1,0	-3,2
	محلات تجارية	6,2	-14,8
	مكاتب	7,3	-25,0
	المجموع	-1,1	-16,1
فاس	شقق	-1,2	-23,5
	منازل	-3,2	-20,0
	فيلات	1,2	-20,0
	أراضي حضرية	-0,9	-29,3
	محلات تجارية	-1,5	-29,4
	مكاتب	3,2	-23,9
	المجموع	-1,8	-25,4
القنيطرة	شقق	0,2	-32,5
	منازل	-0,2	-29,0
	فيلات	5,7	-7,4
	أراضي حضرية	-2,5	-29,7
	محلات تجارية	-4,2	-34,4
	مكاتب	7,5	-49,3
	المجموع	-1,1	-32,7

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 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.