

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

في الفصل الثاني من سنة 2025، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية انخفاضا طفيفا بنسبة 0,2%، حيث يشمل تقلصا بواقع 0,3% في أسعار العقارات السكنية وبنسبة 0,2% في أسعار كل من الأراضي الحضرية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وموازا مع ذلك، تراجع عدد المعاملات بنسبة 10,8%، مما يعكس انخفاضا بنسبة 15,1% في مبيعات العقارات السكنية و13,3% في تلك الخاصة بالعقارات المخصصة للاستعمال المهني وارتفاعا بنسبة 6% في مبيعات الأراضي.

وعلى أساس سنوي، عرف مؤشر أسعار الأصول العقارية ركودا في الفصل الثاني من 2025، حيث يغطي ارتفاعا بنسبة 0,1% في أسعار العقارات السكنية وانخفاضا بواقع 0,3% بالنسبة لمبيعات كل من الأراضي والعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وفيما يخص المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 21,2%، ما يعكس انخفاضا بنسبة 25,9% بالنسبة للعقارات السكنية وبواقع 3% بالنسبة للأراضي، وبنسبة 20,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

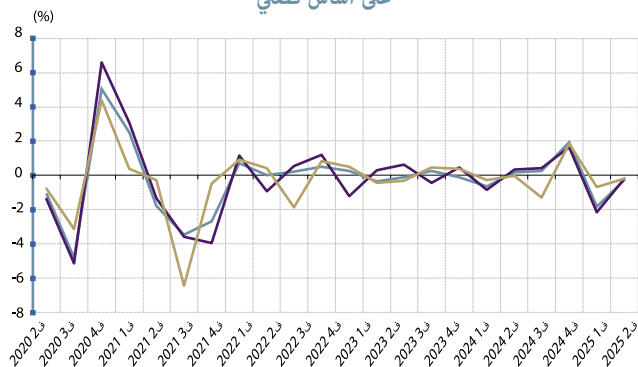
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف 2 - 25 / ف 2 - 24	ف 1 - 25 / ف 1 - 24
الإجمالي	0,0	-0,2
العقارات السكنية	0,1	-0,3
الشقق	0,1	-0,3
المنازل	0,0	-0,3
الفيلات	1,6	1,5
الأراضي الحضرية	-0,3	-0,2
العقارات التجارية	-0,3	-0,2
المحلات	-0,1	-0,2
المكاتب	-2,7	1,3

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف 2 - 25 / ف 2 - 24	ف 1 - 25 / ف 1 - 24
الإجمالي	-21,2	-10,8
العقارات السكنية	-25,9	-15,1
الشقق	-17,1	-2,3
المنازل	-26,9	-16,2
الفيلات	11,4	23,7
الأراضي الحضرية	-3,0	6,0
العقارات التجارية	-20,9	-13,3
المحلات	-22,5	-13,3
المكاتب	-13,2	-13,1

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات
على أساس فصلي



على أساس فصلي، انحصرت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3%، مما يعكس انخفاضا بنسبة 0,3% في أسعار الشقق والمنازل وارتفاعا بنسبة 1,5% في أسعار الفيلات. وعلى نفس المنوال، تراجع عدد المعاملات بنسبة 15,1%، منخفضا بنسبة 2,3% بالنسبة للشقق و16,2% بالنسبة للمنازل، فيما ارتفع بنسبة 23,7% بالنسبة للفيلات.

وعلى أساس سنوي، ازدادت أسعار العقارات السكنية بشكل طفيف بنسبة 0,1%، نتيجة ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,1% وأسعار الفيلات بواقع 1,6%، واستقرار أسعار المنازل. وموازة مع ذلك، تراجعت المعاملات بنسبة 25,9%، مع تسجيل تقلص بواقع 17,1% بالنسبة للشقق و26,9% بالنسبة للمنازل، فيما ارتفعت بنسبة 11,4% بالنسبة للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، انكمشت أسعار الأراضي بنسبة 0,2%، بينما ارتفع عدد المعاملات بواقع 6% مقارنة بالفصل السابق.

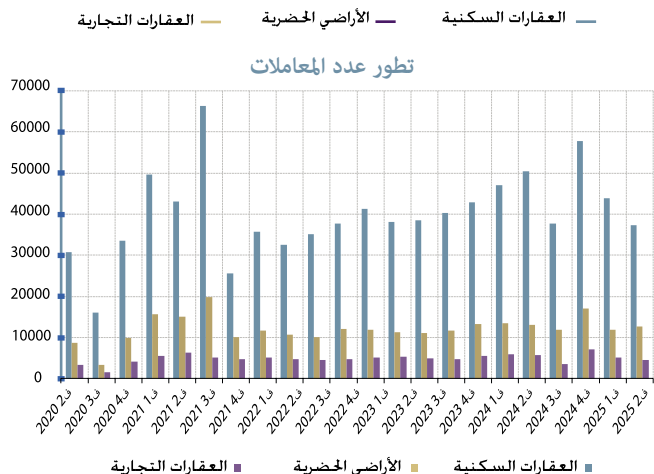
وعلى أساس سنوي، تراجعت أسعار الأراضي الحضرية بنسبة 0,3%، كما انخفضت مبيعاتها بنسبة 3%.

العقارات المهنية

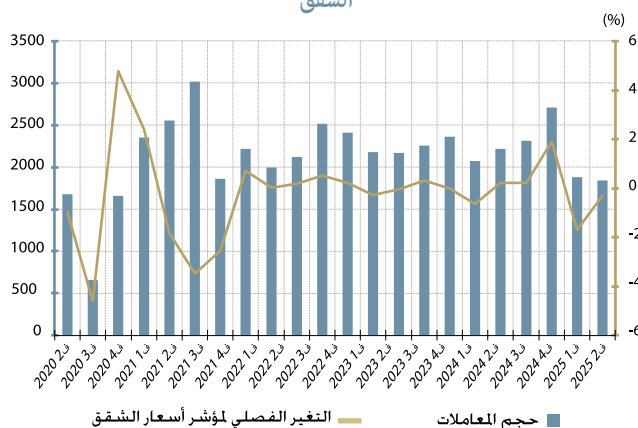
على أساس فصلي، تراجع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,2%، ارتباطا بانخفاض أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,2%. أما أسعار المكاتب، فقد ازدادت بنسبة 1,3%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد انخفض بنسبة 13,3%، مع تسجيل تراجع بنسبة 13,3% بالنسبة للمحلات التجارية و13,1% بالنسبة للمكاتب.

وعلى أساس سنوي، عرفت الأسعار انخفاضا بنسبة 0,3%، نتيجة تقلصها بواقع 0,1% بالنسبة للمحلات التجارية و2,7% بالنسبة للمكاتب. أما المعاملات، فقد شهدت تراجعا بنسبة 20,9%، ما يعكس تراجعا بنسبة 22,5% بالنسبة للمحلات التجارية و13,2% بالنسبة للمكاتب.

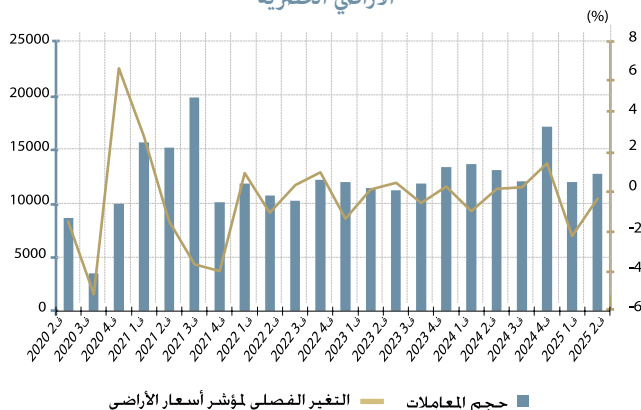
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات
الشقق



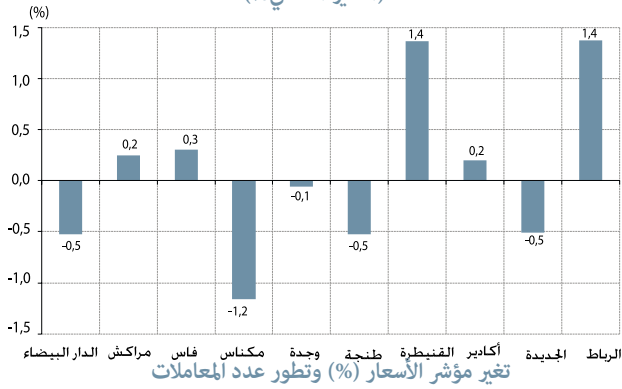
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)



في الرباط، ارتفعت الأسعار بنسبة 1,4%، مع تسجيل ارتفاع بنسبة 2,4% بالنسبة للعقارات السكنية وانخفاض بواقع 2,6% بالنسبة للأراضي و0,5% بالنسبة للأصول المخصصة للاستعمال المهني. بالموازاة مع ذلك، ازدادت المعاملات بنسبة 4,3%، نتيجة ارتفاع بنسبة 8,2% في العقارات السكنية وانخفاض بنسبة 32,6% بالنسبة للأراضي و6,8% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في الدار البيضاء، انخفضت الأسعار بنسبة 0,5%، مما يعكس انكماشا بنسبة 0,3% بالنسبة للعقارات السكنية وبواقع 2,9% بالنسبة للأراضي و0,8% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. بالموازاة مع ذلك، تراجعت المبيعات بواقع 13,9%، مما يعكس انخفاضا بنسبة 13,8% في العقارات السكنية و0,2% في الأراضي و18,7% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

في مراكش، ازدادت الأسعار بنسبة 0,2% ارتباطا بارتفاعها بنسبة 0,1% في العقارات السكنية و0,9% في الأراضي. في المقابل، انخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,4%. أما المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 2,7%، حيث سجلت زيادة بنسبة 13,4% في معاملات الأراضي و9,9% في معاملات العقارات المخصصة للاستعمال المهني، وانخفاضا بنسبة 0,5% في معاملات العقارات السكنية.

في طنجة، سجل مؤشر الأسعار تراجعا بنسبة 0,5%، حيث انخفضت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1% وأسعار الأراضي بنسبة 2,3%، في حين ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,8%. من ناحية أخرى، سجلت المبيعات تراجعا بنسبة 19%، مما يعكس انخفاضا بنسبة 19,2% في العقارات السكنية، و22,5% في الأراضي، و7,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدينة	فئة العقار	التغير (%) ف 2 - ف 1 / 25	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	0,1	3,8
	منازل	3,9	-21,1
	فيلات	2,1	15,4
	أراضي حضرية	-0,3	58,0
	محلات تجارية	-4,3	24,7
	مكاتب	-6,4	-14,3
	المجموع	0,2	9,6
الدار البيضاء	شقق	-0,6	-14,5
	منازل	3,2	4,4
	فيلات	0,3	11,0
	أراضي حضرية	-2,9	-0,2
	محلات تجارية	-0,2	-21,5
	مكاتب	-2,4	-9,1
	المجموع	-0,5	-13,9
الجديدة	شقق	-0,3	-20,9
	منازل	-2,2	22,6
	فيلات	-5,4	31,5
	أراضي حضرية	-0,7	-6,0
	محلات تجارية	-0,1	-20,9
	مكاتب	16,8	-33,3
	المجموع	-0,5	-15,8
فاس	شقق	0,1	-15,5
	منازل	-2,4	-12,5
	فيلات	-1,2	19,0
	أراضي حضرية	0,2	13,1
	محلات تجارية	1,6	-6,7
	مكاتب	1,1	-0,9
	المجموع	0,3	-9,1
القنيطرة	شقق	0,4	-24,9
	منازل	0,9	-8,4
	فيلات	-1,0	-28,0
	أراضي حضرية	3,7	-15,1
	محلات تجارية	3,3	-8,8
	مكاتب	-0,5	2,3
	المجموع	1,4	-20,4
مراكش	شقق	0,3	-1,1
	منازل	-2,0	5,1
	فيلات	0,5	13,5
	أراضي حضرية	0,9	13,4
	محلات تجارية	0,9	22,7
	مكاتب	-3,4	-30,4
	المجموع	0,2	2,7
مكناس	شقق	-0,8	-25,8
	منازل	-1,0	16,1
	فيلات	4,9	87,5
	أراضي حضرية	-1,5	-20,7
	محلات تجارية	0,5	-35,0
	مكاتب	11,0	-48,4
	المجموع	-1,2	-24,6
وجدة	شقق	0,4	-8,8
	منازل	-0,5	15,3
	فيلات	0,0	-75,0
	أراضي حضرية	0,5	-14,6
	محلات تجارية	5,3	43,8
	مكاتب	3,3	-22,2
	المجموع	-0,1	-9,1
الرباط	شقق	3,2	8,9
	منازل	-11,8	7,3
	فيلات	4,0	2,0
	أراضي حضرية	-2,6	-32,6
	محلات تجارية	-0,7	-10,0
	مكاتب	-1,3	0,0
	المجموع	1,4	4,3
طنجة	شقق	-0,1	-19,3
	منازل	1,2	-14,4
	فيلات	-8,0	-11,1
	أراضي حضرية	-2,3	-22,5
	محلات تجارية	0,8	-12,6
	مكاتب	-7,5	21,6
	المجموع	-0,5	-19,0

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.

وتتم 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 يفرض 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.