

1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الثالث من 2025

في الفصل الثالث من سنة 2025، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعاً بنسبة 1,1%، مما يعكس ارتفاعاً في الأسعار بنسبة 1,5% للعقارات السكنية، و 1,3% للأراضي، و 0,3% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وموازية مع ذلك، ارتفعت المعاملات بنسبة 14% مقارنة بالفصل السابق، مع ارتفاع بنسبة 15,7% للعقارات السكنية، و 9,3% للأراضي، و 12% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وعلى أساس سنوي، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 1,2%، مدفوعاً بارتفاعه بنسبة 1,5% في العقارات السكنية، و 1% في الأراضي، و 1,4% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما المعاملات، فقد سجلت ارتفاعاً بنسبة 26,6%، نتيجة لارتفاعات بلغت 25,7% في العقارات السكنية، و 21% في الأراضي، و 56,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

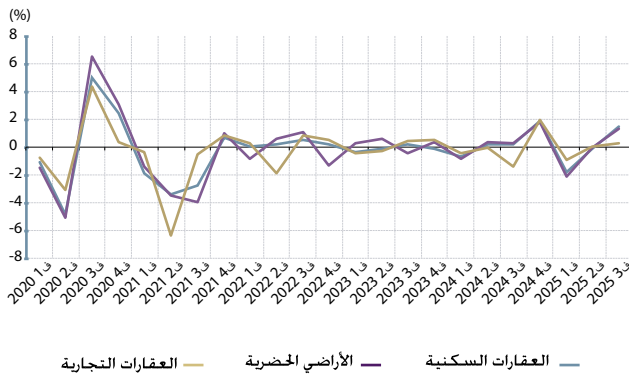
مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف25-3 ف24-3	ف25-3 ف25-2
الإجمالي	1,2 ↑	1,1 ↑
العقارات السكنية	1,5 ↑	1,5 ↑
الشقق	1,6 ↑	1,5 ↑
المنازل	0,2 ↑	1,0 ↑
الفيلات	1,8 ↑	-0,8 ↓
الأراضي الحضرية	1,0 ↑	1,3 ↑
العقارات التجارية	1,4 ↑	0,3 ↑
المحلات	1,7 ↑	0,7 ↑
المكاتب	0,9 ↑	-0,8 ↓

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف25-3 ف24-3	ف25-3 ف25-2
الإجمالي	26,6 ↑	14,0 ↑
العقارات السكنية	25,7 ↑	15,7 ↑
الشقق	26,7 ↑	15,7 ↑
المنازل	1,9 ↑	19,3 ↑
الفيلات	62,3 ↑	9,7 ↑
الأراضي الحضرية	21,0 ↑	9,3 ↑
العقارات التجارية	56,2 ↑	12,0 ↑
المحلات	59,4 ↑	11,9 ↑
المكاتب	43,6 ↑	12,3 ↑

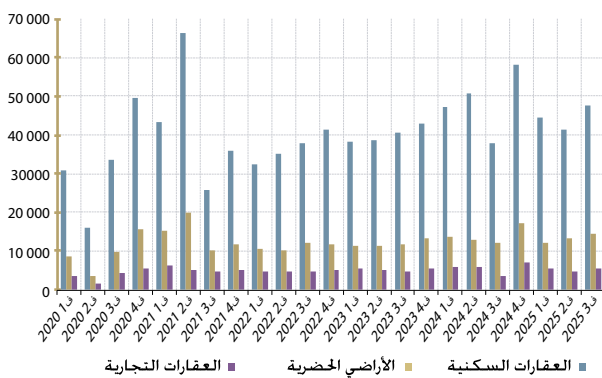
2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

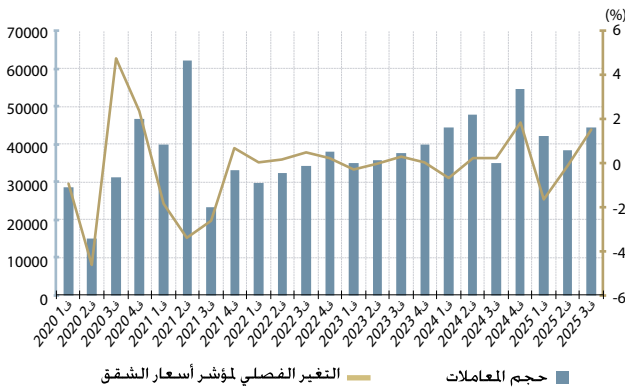
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،
على أساس فصلي



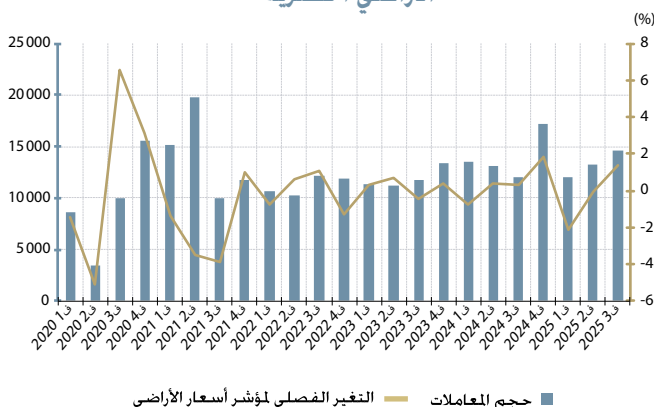
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



على أساس فصلي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,5%، متأثرة بارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1,5% والمنازل بنسبة 1%، مقابل تراجع أسعار الفيلات بنسبة 0,8%. بالموازاة مع ذلك، تنامي عدد المعاملات بنسبة 15,7%، حيث شهدت ارتفاعاً بواقع 15,7% بالنسبة للشقق، و 19,3% بالنسبة للمنازل و 9,7% للفيلات.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,5%، نتيجة لارتفاع أسعار الشقق بنسبة 1,6% والمنازل بنسبة 0,2%، والفيلات بنسبة 1,8%. أما بالنسبة للمعاملات، فقد ارتفع عددها بنسبة 25,7%، بفعل ارتفاعها بنسبة 26,7% في الشقق، و 1,9% في المنازل، و 62,3% في الفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، سجلت أسعار الأراضي ارتفاعاً بنسبة 1,3%، كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 9,3% من فصل إلى آخر.

على أساس سنوي، ارتفعت أسعار الأراضي بنسبة 1% وتنامى عدد المعاملات بنسبة 21%.

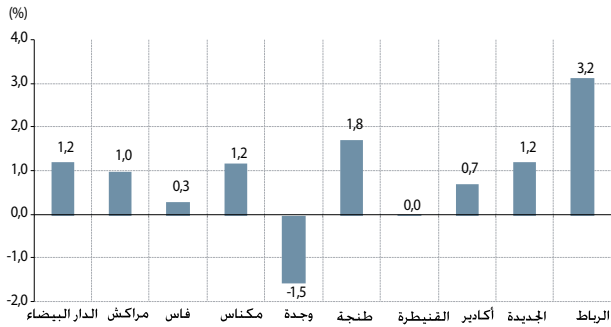
العقارات المهنية

على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار العقارات التجارية ارتفاعاً بنسبة 0,3%، مدفوعاً بزيادة بنسبة 0,7% في أسعار المحلات التجارية، في حين انخفضت أسعار المكاتب بنسبة 0,8%. أما المعاملات، فقد سجل عددها ارتفاعاً بنسبة 12%، مع ارتفاع بنسبة 11,9% للمحلات التجارية و 12,3% للمكاتب.

على أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بنسبة 1,4%، شملت ارتفاعاً بواقع 1,7% للمحلات التجارية و 0,9% للمكاتب. من جانبها، سجلت المعاملات زيادة بنسبة 56,2%، نتيجة لارتفاع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 59,4% ومبيعات المكاتب بنسبة 43,6%.

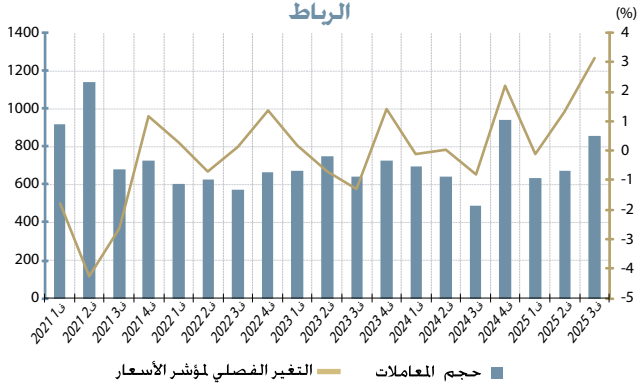
3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي %)



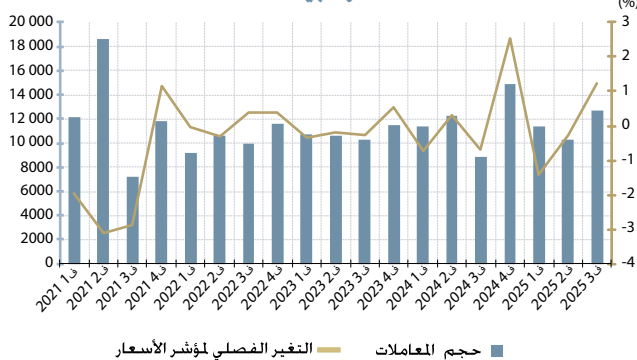
في الرباط، ارتفعت الأسعار بنسبة 3,2%، ارتباطاً بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 3,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 3,2%، في حين انخفضت أسعار الأراضي بنسبة 1,4%. من ناحية أخرى، سجلت المعاملات ارتفاعاً ربع سنوياً بنسبة 27,4%، شملت ارتفاعاً بنسبة 26,1% للعقارات السكنية، و 24,2% للأراضي، و 48,8% للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات
الرباط



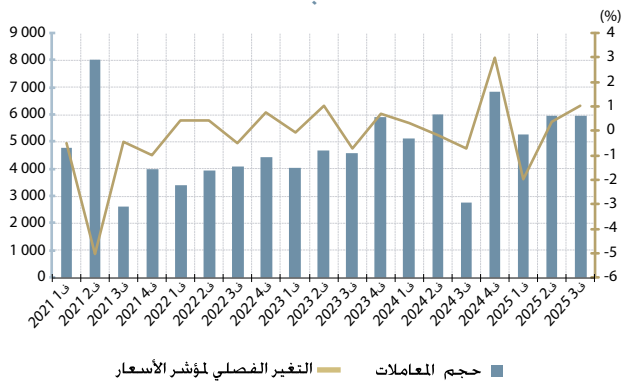
في الدار البيضاء، شهدت الأسعار ارتفاعاً بنسبة 1,2% من فصل لآخر، يعكس ارتفاعها بنسبة 1,3% في العقارات السكنية و 1,7% في الأراضي وركودها في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. موازاة مع ذلك، سجلت المبيعات زيادة بنسبة 23,7%، نتيجة ارتفاع المعاملات بنسبة 26,7% في العقارات السكنية و 17,9% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني، وانخفاضاً بنسبة 8,5% في الأراضي.

الدار البيضاء



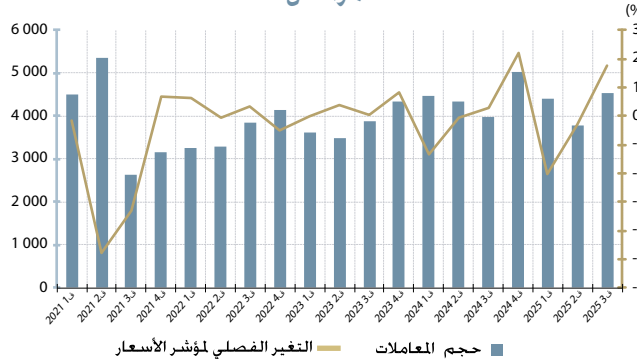
وفي مراكش، سجلت الأسعار ارتفاعاً بنسبة 1%، حيث ارتفعت في العقارات السكنية بنسبة 1,4%، وفي الأراضي بنسبة 1,9%، وفي العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,1%. في المقابل، شهدت المعاملات انخفاضاً بنسبة 0,5%، بسبب تراجع مبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 27,8%. أما مبيعات العقارات السكنية، فقد شهدت ارتفاعاً بنسبة 0,6%، كما ازدادت مبيعات الأراضي بنسبة 7,9%.

طنجة



في طنجة، ارتفع مؤشر الأسعار بنسبة 1,8%، ارتباطاً بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8% وأسعار الأراضي بواقع 4,3%. وانخفضت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 5,2%. من ناحية أخرى، سجلت المبيعات ارتفاعاً بنسبة 19,4%، حيث تنامت بنسبة 23,3% في العقارات السكنية و 7,2% في الأراضي، وانخفضت بنسبة 4,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

مراكش



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف25-2 / ف25-3	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	0,6	4,4
	منازل	8,3	35,0
	فيلات	-1,4	20,0
	أراضي حضرية	3,6	-23,5
	محلات تجارية	8,5	-14,2
	مكاتب	3,3	-10,3
	المجموع	0,7	-0,1
	شقق	1,4	27,0
	منازل	2,9	17,4
	فيلات	0,2	18,1
الدار البيضاء	أراضي حضرية	1,7	-8,5
	محلات تجارية	0,1	15,7
	مكاتب	0,3	25,2
	المجموع	1,2	23,7
	شقق	1,0	42,7
	منازل	-1,9	-11,4
	فيلات	16,1	-8,4
	أراضي حضرية	-0,6	1,4
	محلات تجارية	0,8	33,3
	مكاتب	-14,4	60,0
الجديدة	المجموع	1,2	29,8
	شقق	1,3	14,1
	منازل	1,8	0,0
	فيلات	-5,9	-16,0
	أراضي حضرية	0,1	-4,4
	محلات تجارية	-1,1	-5,7
	مكاتب	-2,9	-16,9
	المجموع	0,3	6,5
	شقق	0,0	9,3
	منازل	-3,1	26,5
فاس	فيلات	-4,6	0,0
	أراضي حضرية	0,4	17,5
	محلات تجارية	-2,8	1,3
	مكاتب	0,3	10,6
	المجموع	0,0	10,4
الفيطيرة	شقق	0,0	9,3
	منازل	-3,1	26,5
	فيلات	-4,6	0,0
	أراضي حضرية	0,4	17,5
	محلات تجارية	-2,8	1,3
	مكاتب	0,3	10,6
	المجموع	0,0	10,4
مراكش	شقق	1,0	-0,5
	منازل	3,3	9,2
	فيلات	1,2	25,5
	أراضي حضرية	1,9	7,9
	محلات تجارية	0,0	-33,7
	مكاتب	-2,2	6,8
	المجموع	1,0	-0,5
	شقق	1,0	5,8
	منازل	-1,3	-12,8
	فيلات	-2,1	-6,7
مكناس	أراضي حضرية	2,7	27,0
	محلات تجارية	1,8	16,4
	مكاتب	-9,0	38,1
	المجموع	1,2	10,2
	شقق	-1,6	22,3
	منازل	0,9	43,4
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	-4,3	22,8
	محلات تجارية	2,6	21,7
	مكاتب	-3,0	76,2
وجدة	المجموع	-1,5	26,6
	شقق	3,6	33,3
	منازل	7,0	-2,1
	فيلات	2,4	-20,0
	أراضي حضرية	-1,4	24,2
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	3,2	27,4
	شقق	0,9	23,4
	منازل	-0,2	8,0
الرباط	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	4,3	7,2
	محلات تجارية	-4,1	5,2
	مكاتب	4,4	-44,4
	المجموع	1,8	19,4
طنجة	شقق	4,3	7,2
	منازل	-4,1	5,2
	فيلات	4,4	-44,4
	أراضي حضرية	1,8	19,4
	محلات تجارية	-	-
	مكاتب	-	-
	المجموع	3,2	27,4
	شقق	0,9	23,4
	منازل	-0,2	8,0
	فيلات	-	-

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 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 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.