

## 1. التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الرابع من 2025

| مؤشر أسعار الأصول<br>العقارية | التغير (%)     |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | ف25-4<br>ف24-4 | ف25-4<br>ف25-3 |
| الإجمالي                      | 0,2            | 0,2            |
| العقارات السكنية              | 0,2            | 0,1            |
| الشقق                         | 0,3            | 0,1            |
| المنازل                       | 0,1            | 0,5            |
| الفيلات                       | 2,4            | 2,3            |
| الأراضي الحضرية               | 0,0            | 0,4            |
| العقارات التجارية             | 0,2            | 0,3            |
| المحلات                       | 0,2            | 0,4            |
| المكاتب                       | 0,1            | 0,9            |

| حجم المعاملات     | التغير (%)     |                |
|-------------------|----------------|----------------|
|                   | ف25-4<br>ف24-4 | ف25-4<br>ف25-3 |
| الإجمالي          | 3,6            | 18,4           |
| العقارات السكنية  | 0,6            | 15,0           |
| الشقق             | 0,4            | 15,4           |
| المنازل           | -0,9           | 8,5            |
| الفيلات           | 23,0           | 13,8           |
| الأراضي الحضرية   | 12,0           | 25,4           |
| العقارات التجارية | 7,5            | 29,6           |
| المحلات           | 8,2            | 25,2           |
| المكاتب           | 4,7            | 49,2           |

في الفصل الرابع من سنة 2025، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعاً فصلياً بنسبة 0,2%، ما يعكس زيادة في أسعار كافة فئاته، حيث ارتفعت العقارات السكنية بواقع 0,1% والأراضي بنسبة 0,4% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. وموازية مع ذلك، تزايد عدد المعاملات بنسبة 18,4% وحسب الفئات، فقد ارتفعت المعاملات بنسبة 15% بالنسبة للعقارات السكنية و25,4% بالنسبة للأراضي و29,6% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

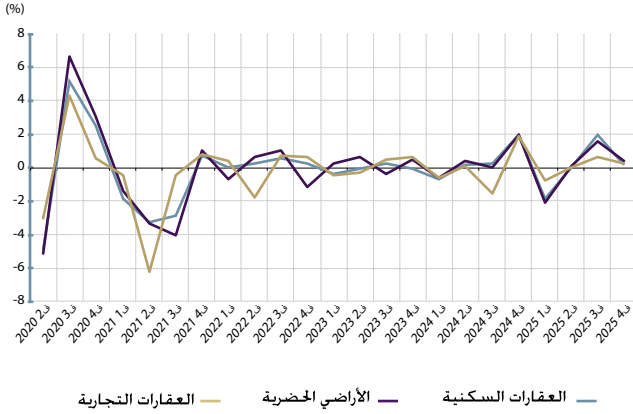
وعلى أساس سنوي، سجل مؤشر الأسعار ارتفاعاً بنسبة 0,2%، ليشمل تزايداً بواقع 0,2% بالنسبة لكل من العقارات السكنية والعقارات المخصصة للاستعمال المهني، بينما شهدت أسعار الأراضي استقراراً. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 3,6% مدفوعة بزيادة بواقع 0,6% بالنسبة للعقارات السكنية و12% بالنسبة للأراضي و7,5% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وبالنسبة لمجموع سنة 2025، ارتفع مؤشر أسعار الأصول العقارية بنسبة 0,6% من سنة لأخرى. ويعزى هذا الارتفاع إلى زيادة أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,8%، وأسعار الأراضي بنسبة 0,4%، وأسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. أما بالنسبة لعدد المعاملات، فقد سجلت تزايداً بواقع 3,1%، نتيجة لارتفاع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 1,3% وتلك الخاصة بالأراضي بنسبة 7,5% ومبيعات العقارات المخصصة للاستعمال المهني بواقع 7,4%.

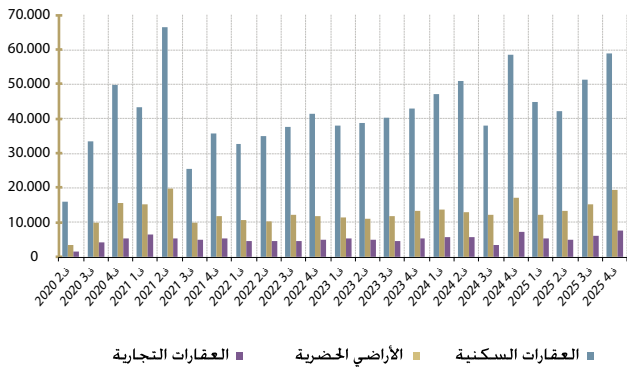
## 2. التوجه العام حسب فئة الأصول

### العقارات السكنية

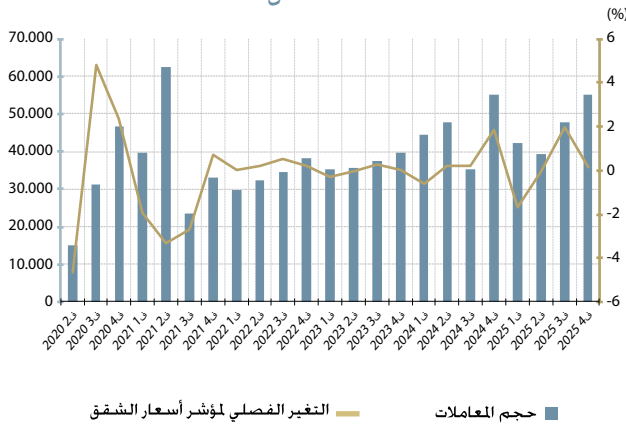
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات،  
على أساس فصلي



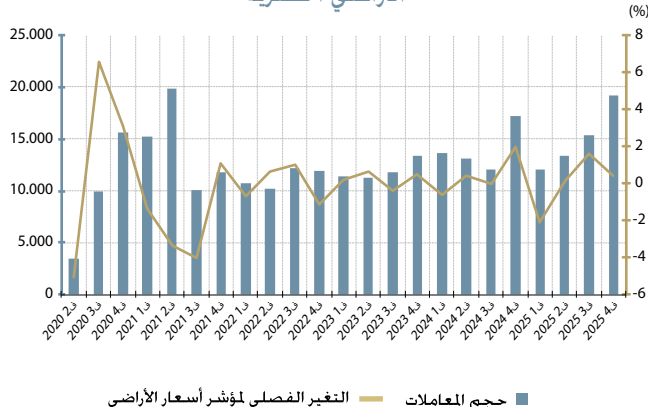
### تطور عدد المعاملات



### تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



### تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



على أساس فصلي، ازدادت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,1%، لتشمل ارتفاعا بنسبة 0,1% في أسعار الشقق و0,5% في أسعار المنازل و2,3% بالنسبة لتلك الخاصة بالفيلات. أما المعاملات فقد عرفت زيادة بنسبة 15%، ما يعكس ارتفاعا بواقع 15,4% بالنسبة للشقق و8,5% بالنسبة للمنازل و13,8% بالنسبة للفيلات.

وعلى أساس سنوي، تنامت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,2%، نتيجة ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 0,3%، وأسعار المنازل بواقع 0,1%، وتلك الخاصة بالفيلات بواقع 2,4%. بالموازاة مع ذلك، سجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 0,6%، مع زيادة بنسبة 0,4% في الشقق و23% بالنسبة للفيلات. أما مبيعات المنازل فقد تراجعت بنسبة 0,9%.

### الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، تزايدت أسعار الأراضي بنسبة 0,4% وارتفع عدد المعاملات بنسبة 25,4% مقارنة بالفصل السابق. وعلى أساس سنوي، شهدت أسعار الأراضي استقرارا وعرف عدد المعاملات ارتفاعا بنسبة 12%.

### العقارات المخصصة للاستخدام المهني

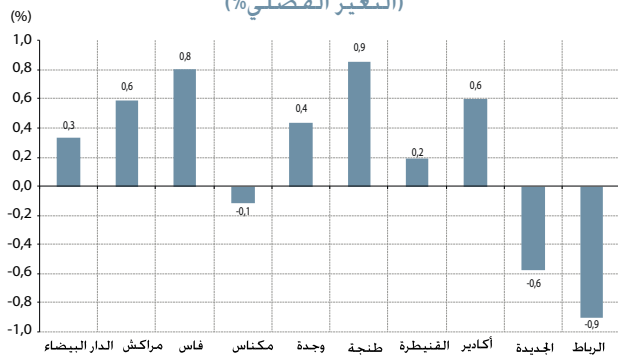
على أساس فصلي، ارتفع مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%، ما يعكس ارتفاعا بواقع 0,4% بالنسبة للمحلات التجارية و0,9% بالنسبة للمكاتب. وفيما يخص عدد المعاملات، فقد تحسن بنسبة 29,6% مع ارتفاع بنسبة 25,2% بالنسبة للمحلات التجارية و49,2% بالنسبة للمكاتب.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بواقع 0,2%، نتيجة لزيادة بواقع 0,2% في المحلات التجارية و0,1% بالنسبة للمكاتب. ومن جهتها، سجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 7,5%، ما يعكس تناميا بنسبة 8,2% في مبيعات المحلات التجارية و4,7% في تلك الخاصة بالمكاتب.

### 3. توجه سوق العقار حسب المدن

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

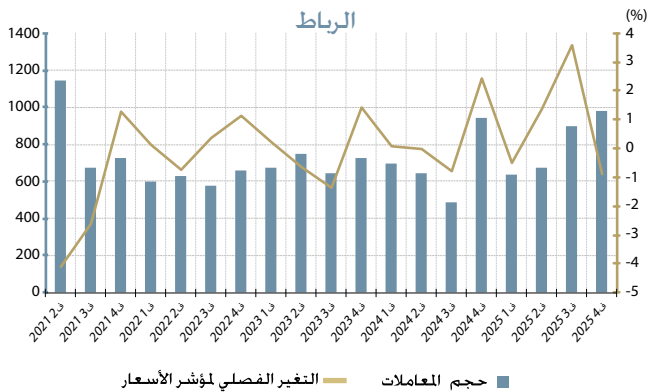
(التغير الفصلي %)



في الرباط، تراجعت الأسعار بنسبة 0,9%، حيث شملت انخفاضا بنسبة 0,6% في أسعار العقارات السكنية و7% بالنسبة لتلك الخاصة بالأراضي الحضرية، فيما ارتفعت بواقع 0,7% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. ومن جهتها، ازدادت المعاملات بنسبة 9,6%. وبالنسبة لمجموع سنة 2025، ارتفعت الأسعار بنسبة 3,5% والمعاملات بنسبة 15%.

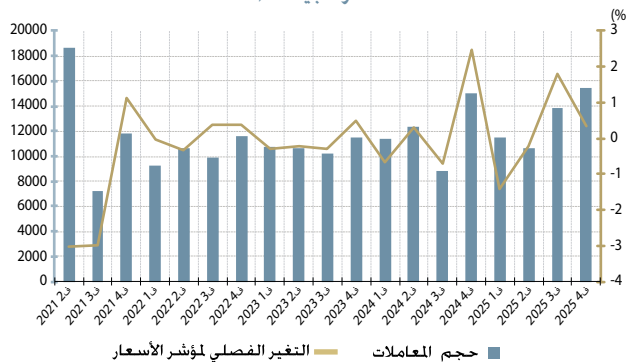
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

الرباط



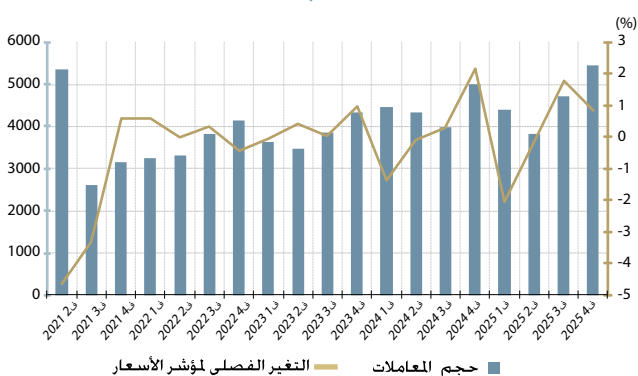
حجم المعاملات

الدار البيضاء



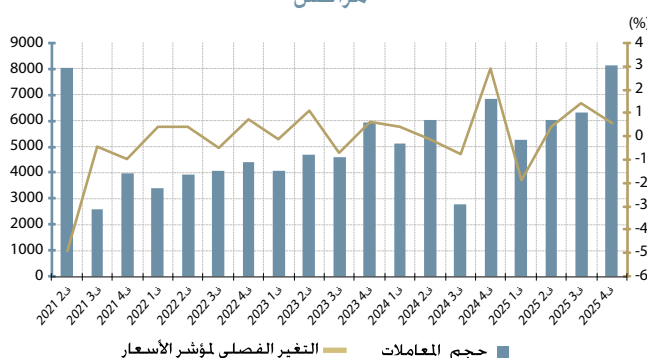
حجم المعاملات

طنجة



حجم المعاملات

مراكش



حجم المعاملات

في الدار البيضاء، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,3%، ما يعكس زيادة بنسبة 0,3% في العقارات السكنية و4,8% في الأراضي وانخفاضا بنسبة 1,6% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبموازاة ذلك، ازدادت المبيعات بنسبة 11,5%. وبالنسبة لمجموع سنة 2025، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,9% وسجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 7,8%.

في مراكش، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,6%، حيث ازدادت أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,1%، وانخفضت أسعار الأراضي بنسبة 0,6% وكذا أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. أما المبيعات، فقد تنامت بنسبة 28,8%. وبالنسبة لمجموع سنة 2025، فقد ارتفعت الأسعار بنسبة 1% وازدادت المعاملات بواقع 24,1%.

في طنجة، سجل مؤشر الأسعار ارتفاعا بنسبة 0,9%، مرتبطاً بارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,3%، وأسعار الأراضي بنسبة 2,2%، وتلك المتعلقة بالعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 7,8%. ومن ناحيتها، ارتفعت المبيعات بنسبة 15,2%. وبالنسبة لمجموع سنة 2025، ازدادت الأسعار بنسبة 0,6% والمعاملات بواقع 3,3%.

## تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

| المدن         | فئة العقار   | التغير (%) ف-25 / ف-25-3 |           |
|---------------|--------------|--------------------------|-----------|
|               |              | السعر                    | المعاملات |
| أكادير        | شقق          | 0,6                      | 6,4       |
|               | منازل        | -8,8                     | -12,0     |
|               | فيلات        | 5,5                      | 66,7      |
|               | أراضي حضرية  | 1,4                      | 94,0      |
|               | محلات تجارية | -2,8                     | 57,5      |
|               | مكاتب        | -12,8                    | 75,9      |
|               | المجموع      | 0,6                      | 21,5      |
|               | شقق          | 0,4                      | 7,9       |
|               | منازل        | -3,2                     | 33,7      |
|               | فيلات        | 0,1                      | 4,8       |
| الدار البيضاء | أراضي حضرية  | 4,8                      | 30,5      |
|               | محلات تجارية | -1,2                     | 23,0      |
|               | مكاتب        | -4,4                     | 43,7      |
|               | المجموع      | 0,3                      | 11,5      |
|               | شقق          | -0,4                     | 28,6      |
|               | منازل        | 5,4                      | 27,3      |
|               | فيلات        | -6,8                     | -7,2      |
|               | أراضي حضرية  | -0,3                     | 18,3      |
|               | محلات تجارية | -1,5                     | 22,4      |
|               | مكاتب        | -0,2                     | 26,3      |
| الجديدة       | المجموع      | -0,6                     | 25,0      |
|               | شقق          | 0,0                      | 26,3      |
|               | منازل        | 2,9                      | 17,6      |
|               | فيلات        | 3,8                      | 54,5      |
|               | أراضي حضرية  | 0,5                      | 15,9      |
|               | محلات تجارية | 1,1                      | 53,8      |
|               | مكاتب        | 1,2                      | 52,4      |
|               | المجموع      | 0,8                      | 28,6      |
|               | شقق          | 0,1                      | 7,7       |
|               | منازل        | 3,7                      | 9,8       |
| فاس           | فيلات        | 3,2                      | 52,6      |
|               | أراضي حضرية  | -1,8                     | 60,5      |
|               | محلات تجارية | 2,0                      | 29,2      |
|               | مكاتب        | 0,7                      | 75,4      |
|               | المجموع      | 0,2                      | 22,3      |
| الطنجة        | شقق          | 0,7                      | 34,7      |
|               | منازل        | 0,3                      | 7,3       |
|               | فيلات        | 3,6                      | -33,3     |
|               | أراضي حضرية  | 2,2                      | 52,9      |
|               | محلات تجارية | 7,3                      | 45,3      |
|               | مكاتب        | -13,0                    | 96,0      |
|               | المجموع      | 0,9                      | 15,2      |
| الرباط        | شقق          | 0,1                      | 23,3      |
|               | منازل        | -0,8                     | -7,2      |
|               | فيلات        | -                        | -         |
|               | أراضي حضرية  | -0,4                     | 13,2      |
|               | محلات تجارية | -4,1                     | 57,1      |
|               | مكاتب        | -3,1                     | -5,4      |
|               | المجموع      | 0,4                      | 13,5      |
|               | شقق          | -1,1                     | 9,0       |
|               | منازل        | 6,7                      | -4,1      |
|               | فيلات        | -3,1                     | 27,9      |
| مكناس         | أراضي حضرية  | 0,1                      | 6,9       |
|               | محلات تجارية | -1,3                     | 14,9      |
|               | مكاتب        | -1,1                     | 0,0       |
|               | المجموع      | -0,1                     | 6,7       |
|               | شقق          | 0,1                      | 23,3      |
|               | منازل        | -0,8                     | -7,2      |
|               | فيلات        | -                        | -         |
|               | أراضي حضرية  | -0,4                     | 13,2      |
|               | محلات تجارية | -4,1                     | 57,1      |
|               | مكاتب        | -3,1                     | -5,4      |
| مراكش         | المجموع      | 0,6                      | 28,8      |
|               | شقق          | -0,4                     | 5,4       |
|               | منازل        | 1,6                      | 19,2      |
|               | فيلات        | -3,2                     | -21,4     |
|               | أراضي حضرية  | 0,1                      | 6,9       |
|               | محلات تجارية | -1,3                     | 14,9      |
|               | مكاتب        | -1,1                     | 0,0       |
|               | المجموع      | -0,1                     | 6,7       |
|               | شقق          | 0,1                      | 23,3      |
|               | منازل        | -0,8                     | -7,2      |

## 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.