

1. التوجه العام لسوق العقار خلال الفصل الأول من سنة 2026

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف 1 - 26 ف 1 - 25	ف 1 - 26 ف 4 - 25
الإجمالي	-0,4	-2,4
العقارات السكنية	-0,6	-3,0
الشقق	-0,4	-2,7
المنازل	-1,3	-2,7
الفيلات	-1,9	-6,4
الأراضي الحضرية	-0,6	-3,0
العقارات التجارية	-0,1	-0,8
المحلات	0,0	-1,1
المكاتب	-1,4	-2,8

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف 1 - 26 ف 1 - 25	ف 1 - 26 ف 4 - 25
الإجمالي	-9,3	-40,2
العقارات السكنية	-10,7	-38,4
الشقق	-10,0	-37,5
المنازل	-25,3	-51,6
الفيلات	-13,6	-53,1
الأراضي الحضرية	-6,8	-45,9
العقارات التجارية	-3,6	-40,2
المحلات	-4,9	-40,4
المكاتب	2,0	-39,2

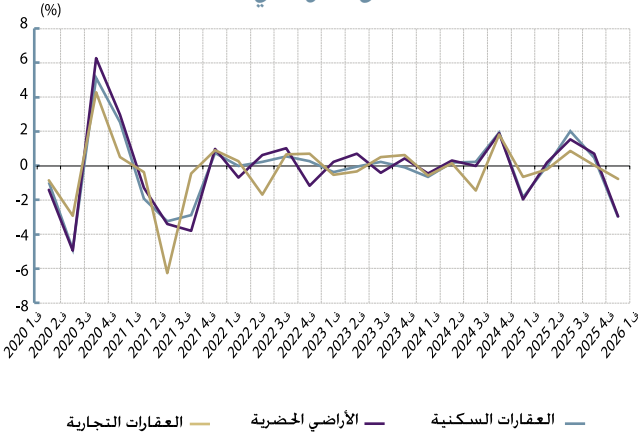
سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية، خلال الفصل الأول من سنة 2026، تراجعاً فصلياً بنسبة 2,4%، مما يعكس انخفاض أسعار جميع مكوناته، بواقع 3% بالنسبة للعقارات السكنية والأراضي، و0,8% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالموازاة مع ذلك، تراجع عدد المعاملات بنسبة 40% مقارنة بالفصل الرابع من سنة 2025. وحسب الفئات، انخفضت المبيعات بنسبة 38,4% بالنسبة للعقارات السكنية، و45,9% بالنسبة للأراضي الحضرية، و40,2% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وعلى أساس سنوي، سجل مؤشر الأسعار تراجعاً بنسبة 0,4%، مما يعكس انخفاضات بنسبة 0,6% لكل من العقارات السكنية والأراضي الحضرية، وبنسبة 0,1% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما بخصوص المعاملات، فقد سجلت تراجعاً بنسبة 9,3%، نتيجة انخفاض عدد المبيعات بنسبة 10,7% بالنسبة للعقارات السكنية، و6,8% بالنسبة للأراضي الحضرية، و3,6% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات
على أساس فصلي



وعلى أساس فصلي، سجلت أسعار العقارات السكنية تراجعاً بنسبة 3%، نتيجة انخفاض أسعار الشقق والمنازل بنسبة 2,7%، وأسعار الفيلات بنسبة 6,4%. أما المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 38,4%، وذلك إثر انخفاض عدد المبيعات بنسبة 37,5% بالنسبة للشقق، و51,6% بالنسبة للمنازل، و53,1% بالنسبة للفيلات.

وعلى أساس سنوي، تراجعت أسعار العقارات السكنية بواقع 0,6%، نتيجة انخفاض بنسبة 0,4% بالنسبة للشقق و1,3% بالنسبة للمنازل و 1,9% بالنسبة للفيلات. وبالموازاة مع ذلك، انخفض عدد المعاملات بنسبة 10,7%، مما يعكس تراجع المبيعات بنسبة 10% بالنسبة للشقق، و25,3% بالنسبة للمنازل، و13,6% بالنسبة للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، تراجعت أسعار الأراضي بنسبة 3%، كما انخفض عدد المعاملات بنسبة 45,9% مقارنة بالفصل السابق.

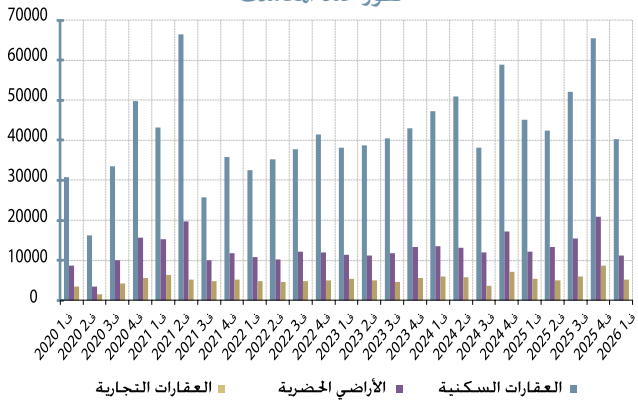
وعلى أساس سنوي، سجلت أسعار الأراضي انخفاضاً بنسبة 0,6%، في حين تراجع عدد المعاملات بنسبة 6,8%.

العقارات المهنية

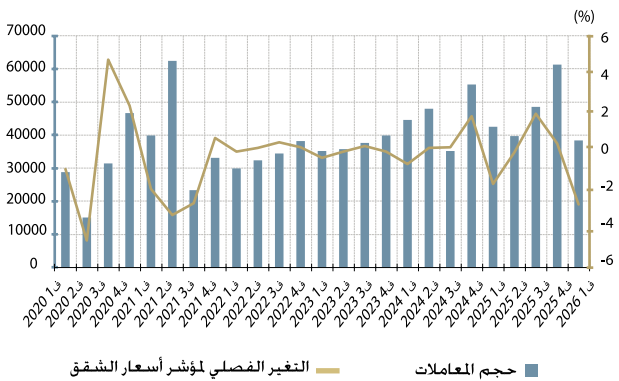
على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعاً بنسبة 0,8%، مما يعكس انخفاض أسعار المحلات التجارية بنسبة 1,1% وأسعار المكاتب بنسبة 2,8%. أما عدد المعاملات، فقد تراجع بنسبة 40,2%، نتيجة انخفاض المبيعات بنسبة 40,4% بالنسبة للمحلات التجارية و39,2% بالنسبة للمكاتب.

وعلى أساس سنوي، انخفضت الأسعار بنسبة 0,1%، ارتباطاً بتراجع أسعار المكاتب بنسبة 1,4%، في حين ظلت أسعار المحلات التجارية شبه مستقرة. ومن جهتها، سجلت المعاملات انخفاضاً بنسبة 3,6%، مدفوعاً بتراجع مبيعات المحلات التجارية بنسبة 4,9%. وعلى العكس من ذلك، ارتفعت مبيعات المكاتب بنسبة 2%.

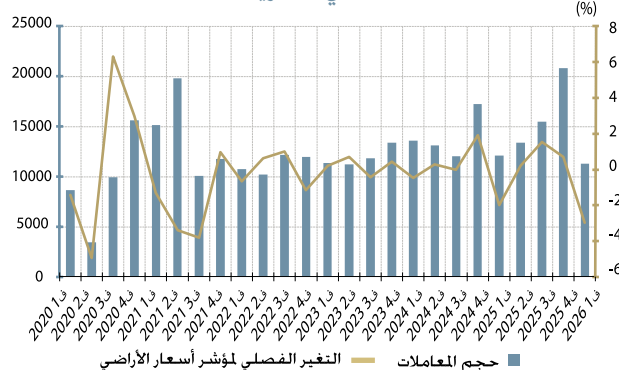
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات
الشقق



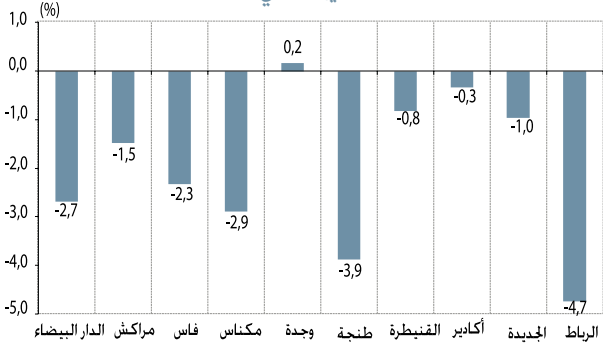
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات
الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

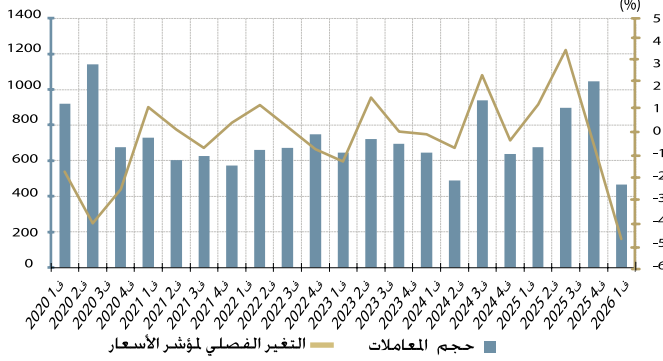
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن

(التغير الفصلي %)

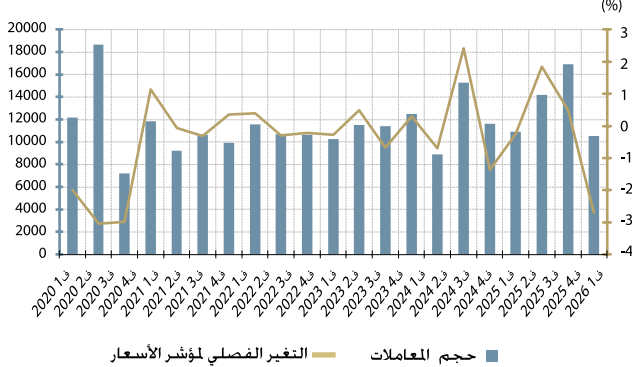


تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

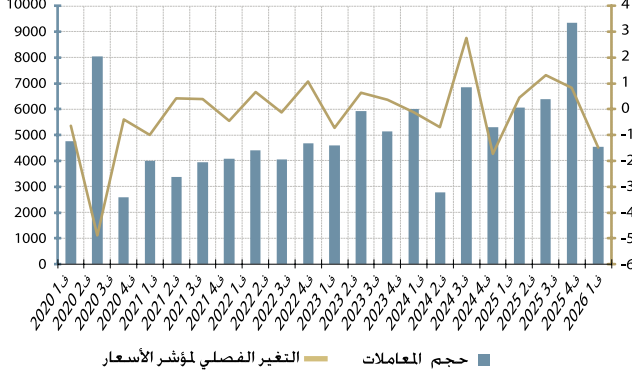
الرباط



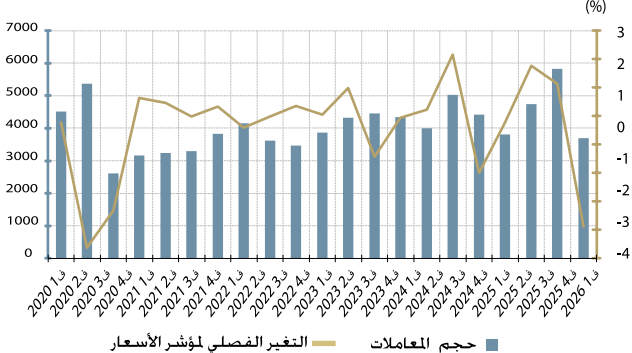
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



في مدينة الرباط، سجلت الأسعار تراجعاً بنسبة 4,7%، مما يعكس انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 6,2%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1%، مقابل ارتفاع أسعار الأراضي بنسبة 9,5%. أما المعاملات، فقد تراجعت بنسبة 55,4%، نتيجة انخفاض المبيعات بنسبة 56,6% بالنسبة للعقارات السكنية، و28,3% بالنسبة للأراضي، و59,5% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي الدار البيضاء، عرفت الأسعار انخفاضا بنسبة 2,7%، يعكس تراجعاً بنسبة 3% بالنسبة للعقارات السكنية و5,7% بالأراضي، مقابل ارتفاع بنسبة 2,5% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالموازاة مع ذلك، تراجعت المبيعات بنسبة 37,8%، مع انخفاضات بلغت 37,6% بالنسبة للعقارات السكنية، و42,1% بالنسبة للأراضي، و37,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

أما مراكش، فقد سجلت الأسعار تراجعاً بنسبة 1,5%، نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 3,5% وأسعار الأراضي بنسبة 1,4%، في حين ارتفعت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. وبخصوص المبيعات، فقد تراجعت بنسبة 51,5%، مع انخفاضات بلغت 53,3% بالنسبة للعقارات السكنية، و45,3% بالنسبة للأراضي الحضرية، و49,7% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي طنجة، سجل مؤشر الأسعار انخفاضا بنسبة 3,9%، نتيجة تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,5%، وأسعار الأراضي بنسبة 9,7%، وأسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 8,3%. ومن جهتها، تراجعت المبيعات بنسبة 36,4%، مما يعكس انخفاضات بنسبة 33,7% بالنسبة للعقارات السكنية، و50,4% بالنسبة للأراضي الحضرية، و36,8% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

التغير (%) ف-1/26-4 ف-25		فئة العقار	المدن	التغير (%) ف-1/26-4 ف-25		فئة العقار	المدن
المعاملات	السعر			المعاملات	السعر		
-53,3	-1,8	شقق	مراكش	-49,1	-1,2	شقق	أكادير
-52,5	-3,4	منازل		-50,0	-12,0	منازل	
-53,2	0,1	فيلات		-46,2	2,0	فيلات	
-45,3	-1,4	أراضي حضرية		-57,8	2,8	أراضي حضرية	
-52,3	0,7	محلات تجارية		-55,2	4,4	محلات تجارية	
-43,4	-0,4	مكاتب		-60,7	4,5	مكاتب	
-51,5	-1,5	المجموع	-51,4	-0,3	المجموع		
-34,6	-1,8	شقق	مكناس	-36,9	-3,0	شقق	الدار البيضاء
-51,2	-2,7	منازل		-57,6	-1,8	منازل	
-16,7	-0,1	فيلات		-51,9	-1,5	فيلات	
-25,1	-5,2	أراضي حضرية		-42,1	-5,7	أراضي حضرية	
-45,4	1,6	محلات تجارية		-36,5	2,2	محلات تجارية	
-44,8	14,8	مكاتب		-42,3	4,1	مكاتب	
-34,6	-2,9	المجموع	-37,8	-2,7	المجموع		
-25,2	1,0	شقق	وجدة	-30,4	-0,3	شقق	الجديدة
-48,9	-0,5	منازل		-41,4	-0,3	منازل	
-66,7	-10,8	فيلات		-53,5	-3,2	فيلات	
-37,3	3,2	أراضي حضرية		-24,5	-0,2	أراضي حضرية	
-20,5	-3,2	محلات تجارية		-26,1	0,8	محلات تجارية	
-54,3	3,2	مكاتب		-39,3	0,2	مكاتب	
-34,8	0,2	المجموع	-30,7	-1,0	المجموع		
-57,0	-5,9	شقق	الرباط	-31,7	-2,2	شقق	فاس
-64,2	-8,6	منازل		-69,6	-4,5	منازل	
-44,1	-4,1	فيلات		-45,7	-6,3	فيلات	
-28,3	9,5	أراضي حضرية		-43,6	-0,2	أراضي حضرية	
-60,3	-1,7	محلات تجارية		-38,2	-1,3	محلات تجارية	
-50,0	1,1	مكاتب		-39,3	1,4	مكاتب	
-55,4	-4,7	المجموع	-34,9	-2,3	المجموع		
-32,7	-1,4	شقق	طنجة	-38,2	0,2	شقق	القنيطرة
-63,4	-1,2	منازل		-41,9	-0,2	منازل	
-42,9	-0,4	فيلات		-51,6	-5,1	فيلات	
-50,4	-9,7	أراضي حضرية		-49,4	1,2	أراضي حضرية	
-34,7	-9,0	محلات تجارية		-50,1	-2,2	محلات تجارية	
-50,9	9,3	مكاتب		-51,8	-0,3	مكاتب	
-36,4	-3,9	المجموع	-43,1	-0,8	المجموع		

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 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.