

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

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف 26 - 25 ف 26 - 25	ف 26 - 26 ف 26 - 26
الإجمالي	0,7	0,7
العقارات السكنية	1,0	1,0
الشقق	1,1	1,0
المنازل	-0,7	0,3
الفيلات	-0,3	3,3
الأراضي الحضرية	0,3	0,6
العقارات التجارية	0,6	0,4
المحلات	0,4	0,0
المكاتب	2,9	5,3

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف 26 - 25 ف 26 - 25	ف 26 - 26 ف 26 - 26
الإجمالي	6,3	11,0
العقارات السكنية	3,9	6,3
الشقق	4,6	5,2
المنازل	-5,6	25,4
الفيلات	-7,1	34,0
الأراضي الحضرية	4,1	21,8
العقارات التجارية	31,9	23,5
المحلات	30,8	24,3
المكاتب	36,7	20,5

خلال الفصل الثاني من سنة 2026، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعا فصليا بنسبة 0,7%، مما يعكس زيادة في الأسعار بواقع 1% بالنسبة للعقارات السكنية و0,6% بالنسبة للأراضي و0,4% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وموازية مع ذلك، ارتفع عدد المعاملات بنسبة 11%، مع زيادات بواقع 6,3% في العقارات السكنية، و21,8% في الأراضي و23,5% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وعلى أساس سنوي، سجل مؤشر الأسعار نموا بنسبة 0,7%، ما يعكس ارتفاعا بنسبة 1% بالنسبة للعقارات السكنية و0,3% بالنسبة للأراضي، وبنسبة 0,6% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. أما بخصوص المعاملات، فقد سجلت زيادة بنسبة 6,3%، مع ارتفاع بواقع 3,9% بالنسبة للعقارات السكنية و4,1% بالنسبة للأراضي و31,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

2. التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

وعلى أساس فصلي، سجلت أسعار العقارات السكنية ارتفاعا بنسبة 1%، نتيجة نمو أسعار الشقق بنسبة 1% والمنازل بواقع 0,3%، والفيلات بنسبة 3,3%. أما المعاملات، فقد ازدادت بنسبة 6,3%، وهو ما يعكس ارتفاعا بنسبة 5,2% بالنسبة للشقق، و25,4% بالنسبة للمنازل، و34% بالنسبة للفيلات.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت أسعار العقارات السكنية بواقع 1%، نتيجة زيادة بنسبة 1,1% بالنسبة للشقق وانخفاض بواقع 0,7% بالنسبة للمنازل و0,3% بالنسبة للفيلات. وبالموازاة مع ذلك، شهدت المعاملات ارتفاعا بنسبة 3,9%، مع زيادة بنسبة 4,6% بالنسبة للشقق وتراجع بواقع 5,6% بالنسبة للمنازل و7,1% بالنسبة للفيلات.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، عرفت أسعار الأراضي زيادة بنسبة 0,6%، كما ارتفع عدد المعاملات بنسبة 21,8% مقارنة بالفصل السابق.

وعلى أساس سنوي، سجلت أسعار الأراضي ارتفاعا بنسبة 0,3%، في حين تزايد عدد المعاملات بنسبة 4,1%.

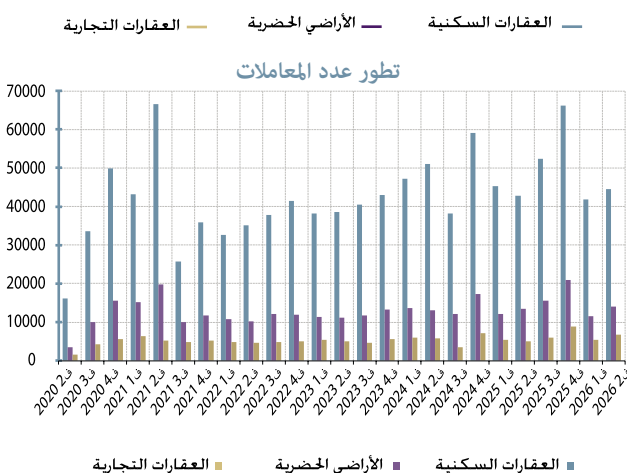
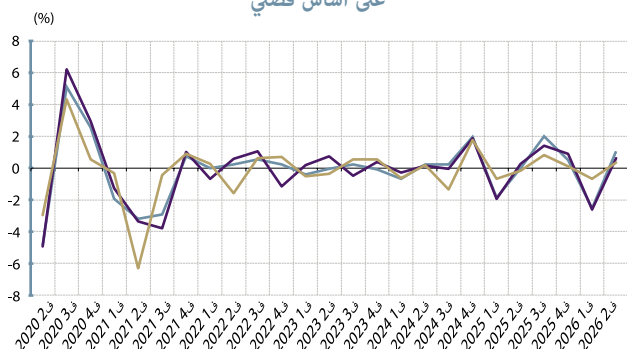
العقارات المهنية

على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني نموا بنسبة 0,4%، ارتباطا بارتفاع أسعار المكاتب بنسبة 5,3%، فيما عرفت أسعار المحلات التجارية ركودا. أما عدد المعاملات، فقد ارتفع بنسبة 23,5%، نتيجة زيادة بنسبة 24,3% بالنسبة للمحلات التجارية و20,5% بالنسبة للمكاتب.

وعلى أساس سنوي، ارتفعت الأسعار بنسبة 0,6%، نتيجة زيادة في المحلات التجارية بنسبة 0,4%، وفي المكاتب بواقع 2,9%. ومن جهتها، سجلت المعاملات ارتفاعا بنسبة 31,9%، مما يعكس زيادة في مبيعات المحلات التجارية بنسبة 30,8% وفي مبيعات المكاتب بواقع 36,7%.

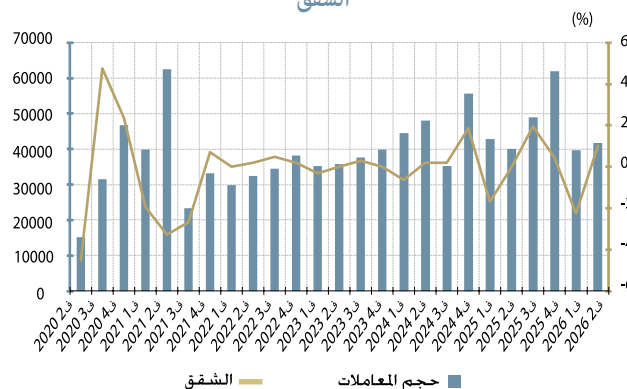
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات

على أساس فصلي



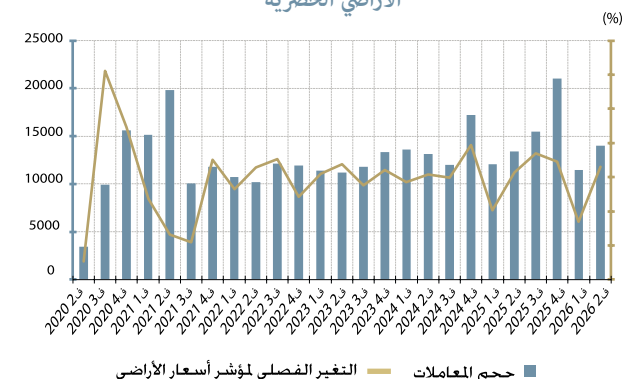
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات

الشقق



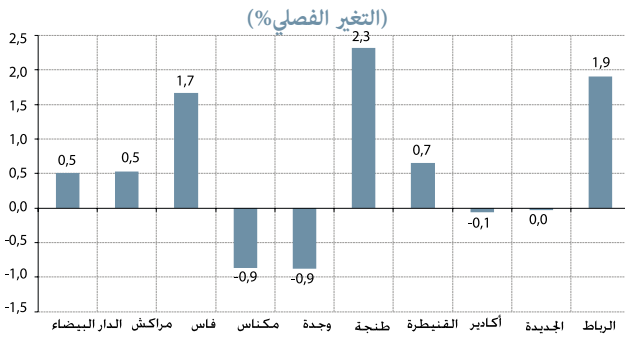
تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات

الأراضي الحضرية

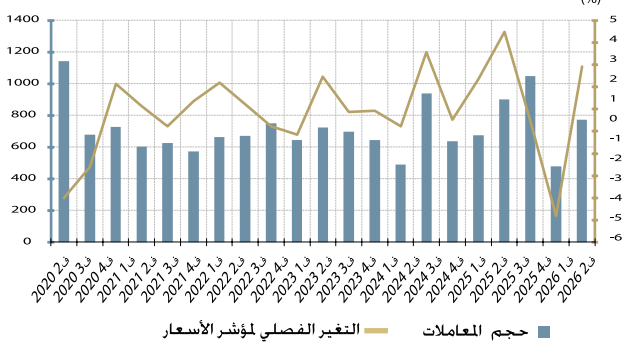


3. توجه سوق العقار حسب المدن

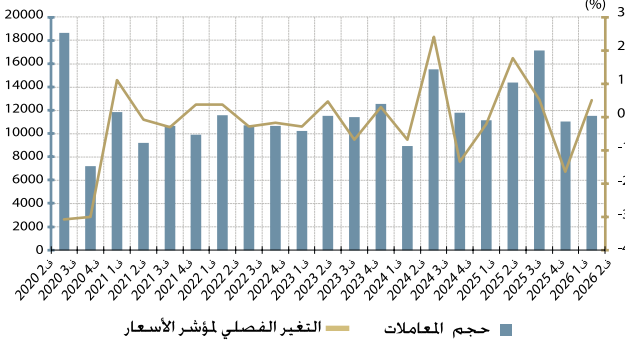
تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن



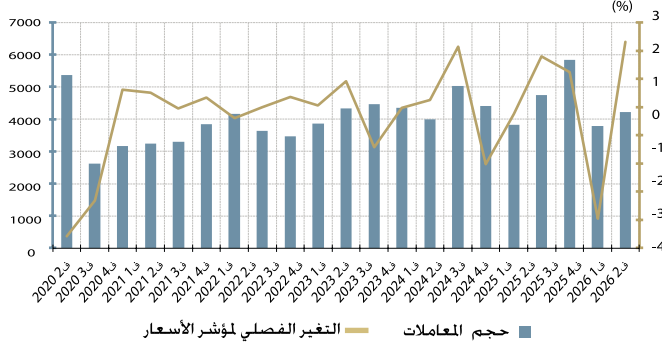
تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات الرباط



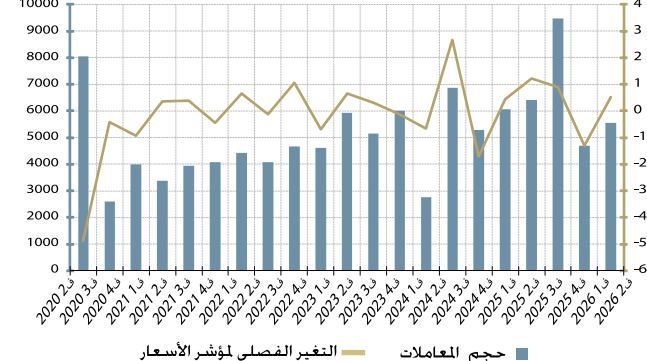
الدار البيضاء



طنجة



مراكش



في مدينة الرباط، سجلت الأسعار ارتفاعا بنسبة 1,9%، مما يعكس زيادة في العقارات السكنية بنسبة 2,1% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 4%، مقابل انخفاض أسعار الأراضي بنسبة 3,4%. أما المعاملات، فقد ارتفعت بنسبة 61,2%، مع تسجيل ارتفاع بنسبة 60,5% بالنسبة للعقارات السكنية، و50% بالنسبة للأراضي، و83,9% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي الدار البيضاء، عرفت الأسعار ارتفاعا بنسبة 0,5%، ما يعكس زيادة بواقع 0,7% بالنسبة للعقارات السكنية و1,8% بالنسبة للأراضي، مقابل انخفاض بنسبة 1,2% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبالموازاة مع ذلك، ارتفعت المبيعات بنسبة 4,4%، بما يشمل ارتفاعا بواقع 41,4% بالنسبة للأراضي و29,7% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني، وتراجعا بواقع 2,2% بالنسبة للعقارات السكنية.

أما مراكش، فقد سجلت الأسعار ارتفاعا بنسبة 0,5%، مما يعكس زيادة بنسبة 1,1% في أسعار العقارات السكنية وانخفاضا بواقع 0,1% في أسعار الأراضي و0,3% في أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني. وبخصوص المبيعات، فقد ارتفعت بنسبة 18,3%، نتيجة زيادة بواقع 14,2% في العقارات السكنية، و37,8% في الأراضي الحضرية، و3,8% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني.

وفي طنجة، سجل مؤشر الأسعار ارتفاعا بنسبة 2,3%، مع تسجيل زيادة بنسبة 0,9% في العقارات السكنية وبنسبة 7,3% في الأراضي، وبواقع 4,2% في العقارات المخصصة للاستعمال المهني. ومن جهتها، تنامت المبيعات بنسبة 11,5%، مما يعكس ارتفاعا بنسبة 6,4% بالنسبة للعقارات السكنية، و54,9% بالنسبة للأراضي الحضرية، وتراجعا بنسبة 1,2% بالنسبة للعقارات المخصصة للاستعمال المهني.

تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدينة	فئة العقار	التغير (%) ف-26 / ف-1 - 26	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	0,9	32,3
	منازل	11,1	48,4
	فيلات	-4,4	-2,8
	أراضي حضرية	-1,4	5,6
	محلات تجارية	-5,5	74,7
	مكاتب	4,1	16,0
	المجموع	-0,1	30,1
الدار البيضاء	شقق	0,7	-3,1
	منازل	-1,9	24,8
	فيلات	3,3	33,8
	أراضي حضرية	1,8	41,4
	محلات تجارية	-1,7	24,3
	مكاتب	3,3	48,7
	المجموع	0,5	4,4
الجديدة	شقق	0,7	-1,3
	منازل	-4,8	47,2
	فيلات	2,2	10,0
	أراضي حضرية	-5,8	41,6
	محلات تجارية	2,0	2,2
	مكاتب	0,0	-10,0
	المجموع	0,0	5,2
فاس	شقق	1,7	8,4
	منازل	-	-
	فيلات	0,3	-5,0
	أراضي حضرية	1,1	57,0
	محلات تجارية	1,6	23,5
	مكاتب	0,3	-17,5
	المجموع	1,7	16,5
القنيطرة	شقق	0,5	9,5
	منازل	0,3	17,4
	فيلات	2,1	40,0
	أراضي حضرية	0,3	-21,4
	محلات تجارية	1,8	35,0
	مكاتب	4,3	-1,9
	المجموع	0,7	5,7
مراكش	شقق	0,7	13,1
	منازل	2,2	36,5
	فيلات	-1,3	13,6
	أراضي حضرية	-0,1	37,8
	محلات تجارية	-0,5	27,0
	مكاتب	4,0	-44,2
	المجموع	0,5	18,3
مكناس	شقق	-0,1	-12,3
	منازل	-1,8	-1,4
	فيلات	-0,5	20,0
	أراضي حضرية	-0,5	7,3
	محلات تجارية	-2,9	29,0
	مكاتب	-12,6	28,6
	المجموع	-0,9	-4,0
وجدة	شقق	0,1	0,6
	منازل	0,5	25,4
	فيلات	19,3	50,0
	أراضي حضرية	-1,0	22,2
	محلات تجارية	4,8	-50,0
	مكاتب	-	-
	المجموع	-0,9	15,0
الرباط	شقق	1,9	62,5
	منازل	6,9	50,0
	فيلات	0,6	45,5
	أراضي حضرية	-3,4	50,0
	محلات تجارية	5,6	77,8
	مكاتب	-	-
	المجموع	1,9	61,2
طنجة	شقق	0,8	3,8
	منازل	1,6	60,3
	فيلات	-	-
	أراضي حضرية	7,3	54,9
	محلات تجارية	4,8	-1,3
	مكاتب	-4,5	0,0
	المجموع	2,3	11,5

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.

وتتمكن 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.