رقم 68

1• التوجه الإجمالي لسوق العقار خلال الفصل الثالث من 2026

في الفصل الثالث من سنة 2026، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية ارتفاعاً طفيفاً بنسبة 0,1% على أساس فصلي، ويعكس ذلك ارتفاع أسعار العقارات السكنية والأراضي الحضرية بنسبة 0,2%، مقابل تراجع أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,6%.

وبالموازاة مع ذلك، سجل عدد المعاملات تراجعاً بنسبة 10,6%، نتيجة انخفاض معاملات العقارات السكنية بنسبة 7,3%، والأراضي بنسبة 12,3%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 28,8%.

وعلى أساس سنوي، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 0,2%، نتيجة انخفاض أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%، والأراضي بنسبة 0,4%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,2%. وفيما يتعلق بالمعاملات، فقد تراجع عددها بنسبة 12,5%، مع انخفاض معاملات العقارات السكنية بنسبة 12,2%، والأراضي بنسبة 14,7%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 9,2%.

مؤشر أسعار الأصول العقارية	التغير (%)	
	ف3-26/ ف2-26	ف3-26/ ف3-25
الإجمالي	0,1 ↑	-0,2 ↓
العقارات السكنية	0,2 ↑	-0,1 ↓
الشقق	0,3 ↑	0,0 ■
المنازل	0,8 ↑	0,2 ↑
الفيلات	-1,5 ↓	-0,8 ↓
الأراضي الحضرية	0,2 ↑	-0,4 ↓
العقارات التجارية	-0,6 ↓	-0,2 ↓
المحلات	0,0 ■	-0,3 ↓
المكاتب	-5,6 ↓	-1,2 ↓

حجم المعاملات	التغير (%)	
	ف3-26/ ف2-26	ف3-26/ ف3-25
الإجمالي	-10,6 ↓	-12,5 ↓
العقارات السكنية	-7,3 ↓	-12,2 ↓
الشقق	4,4 ↑	-13,4 ↓
المنازل	-7,7 ↓	-11,9 ↓
الفيلات	-13,3 ↓	-26,9 ↓
الأراضي الحضرية	-12,3 ↓	-14,7 ↓
العقارات التجارية	-28,8 ↓	-9,2 ↓
المحلات	-28,4 ↓	-8,9 ↓
المكاتب	-30,7 ↓	-10,4 ↓

2.التوجه العام حسب فئة الأصول

العقارات السكنية

على أساس فصلي، سجلت أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة 0,2%، مع تسجيل ارتفاع في أسعار الشقق بنسبة 0,3% والمنازل بنسبة 0,8%، مقابل انخفاض أسعار الفيلات بنسبة 1,5%. أما بخصوص المعاملات، فقد سجل عددها تراجعاً بنسبة 7,3%، مما يعكس انخفاض معاملات المنازل بنسبة 7,7% والفيلات بنسبة 13,3%، مقابل ارتفاع معاملات الشقق بنسبة 4,4%.

وعلى أساس سنوي، تراجعت أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,1%، نتيجة انخفاض أسعار الفيلات بنسبة 0,8%، واستقرار أسعار الشقق، وارتفاع أسعار المنازل بنسبة 0,2%. وبالموازاة مع ذلك، سجل عدد المعاملات انخفاضاً بنسبة 12,2%، مما يعكس تراجع معاملات الشقق بنسبة 13,4%، والمنازل بنسبة 11,9%، والفيلات بنسبة 26,9%.

الأراضي الحضرية

على أساس فصلي، سجلت أسعار الأراضي ارتفاعاً بنسبة 0,2%، فيما تراجع عدد المعاملات بنسبة 12,3% مقارنة بالفصل السابق.

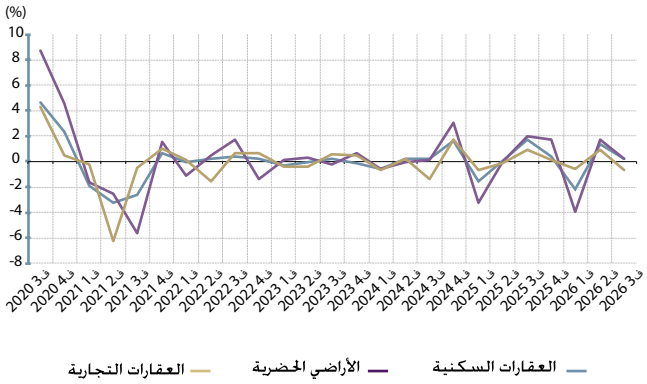
على أساس سنوي، سجلت أسعار الأراضي انخفاضاً بنسبة 0,4%، كما تراجع عدد المعاملات بنسبة 14,7%.

العقارات المهنية

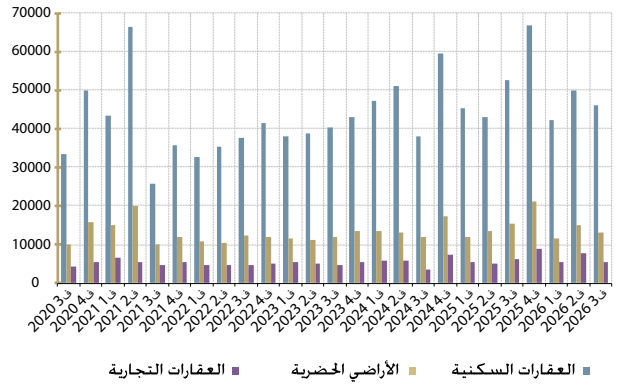
على أساس فصلي، سجل مؤشر أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني تراجعاً بنسبة 0,6%، ارتباطاً بانخفاض أسعار المكاتب بنسبة 5,6%، في حين ظلت أسعار المحلات التجارية مستقرة. أما بخصوص المعاملات، فقد سجل عددها انخفاضاً بنسبة 28,8%، مع تراجع معاملات المحلات التجارية بنسبة 28,4% والمكاتب بنسبة 30,7%.

على أساس سنوي، سجلت أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني انخفاضاً بنسبة 0,2%، نتيجة تراجع أسعار المحلات التجارية بنسبة 0,3% والمكاتب بنسبة 1,2%. ومن جانبها، سجلت المعاملات تراجعاً بنسبة 9,2%، يعكس انخفاض مبيعات المحلات التجارية بنسبة 8,9% ومبيعات المكاتب بنسبة 10,4%.

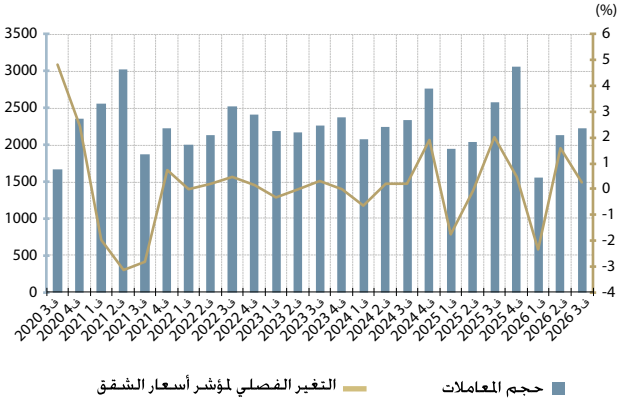
مؤشرات أسعار الأصول العقارية حسب الفئات، على أساس فصلي



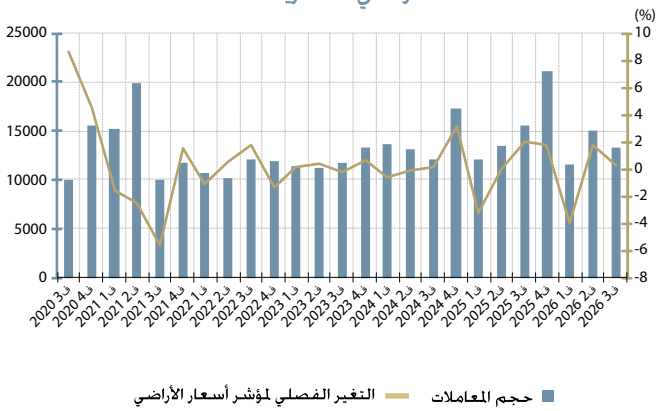
تطور عدد المعاملات



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وعدد المعاملات الشقق



تطور مؤشر الأسعار (بالنسبة المئوية) وحجم المعاملات الأراضي الحضرية



3. توجه سوق العقار حسب المدن

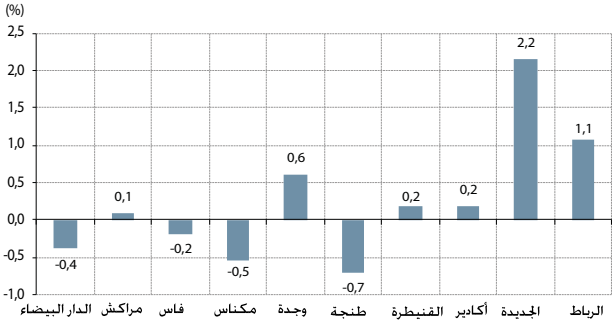
في الرباط، سجلت الأسعار ارتفاعاً بنسبة 1,1%، يعكس ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 1,2%، والأراضي بنسبة 5,2%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,4%. ومن جانبها، سجلت المعاملات تراجعاً بنسبة 18,2%، مع انخفاض معاملات العقارات السكنية بنسبة 12,2% والأراضي بنسبة 48,4%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 58,1%.

في الدار البيضاء، سجلت الأسعار انخفاضاً بنسبة 0,4%، نتيجة تراجع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,2%، والأراضي بنسبة 1,3%، مقابل ارتفاع أسعار العقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 0,3%. وبالموازاة مع ذلك، سجلت المبيعات انخفاضاً بنسبة 14,2%، مع تراجع مبيعات العقارات السكنية بنسبة 6,4%، والأراضي بنسبة 27,6%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 40,4%.

وفي مراكش، سجلت الأسعار ارتفاعاً بنسبة 0,1%، نتيجة ارتفاع أسعار العقارات السكنية بنسبة 0,4%، مقابل انخفاض أسعار الأراضي بنسبة 1,6% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1%. أما بخصوص المبيعات، فقد سجلت تراجعاً بنسبة 26,8%، نتيجة انخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 25,8%، والأراضي بنسبة 31,5%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 20,4%.

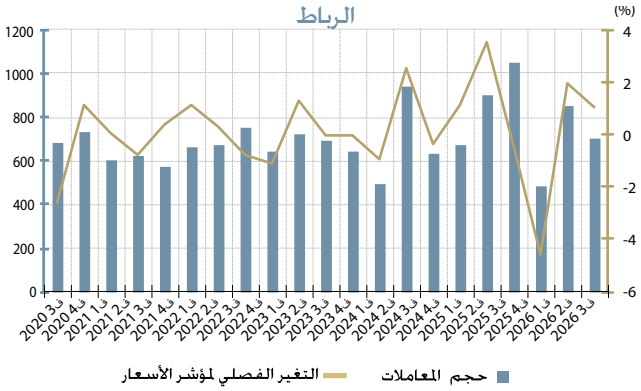
في طنجة، سجل مؤشر أسعار الأصول العقارية تراجعاً بنسبة 0,7%، ارتباطاً بانخفاض أسعار الأراضي بنسبة 5% والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 1,3%. في المقابل، عرفت أسعار العقارات السكنية ارتفاعاً بنسبة 0,2%. ومن جانبها، سجلت المبيعات تراجعاً بنسبة 22,6%، يعكس انخفاض مبيعات العقارات السكنية بنسبة 20,3%، والأراضي بنسبة 32,5%، والعقارات المخصصة للاستعمال المهني بنسبة 26,6%.

تطور أسعار الأصول العقارية حسب المدن
(التغير الفصلي%)

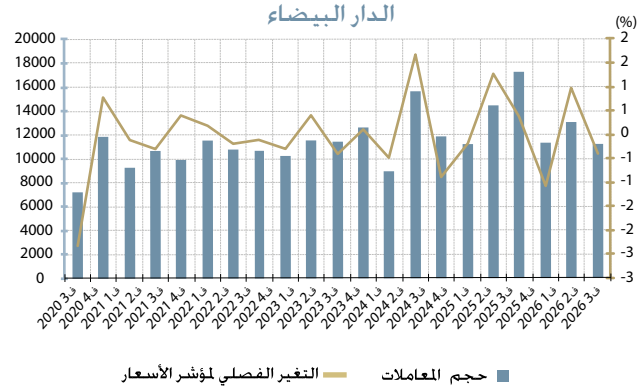


تغير مؤشر الأسعار (%) وتطور عدد المعاملات

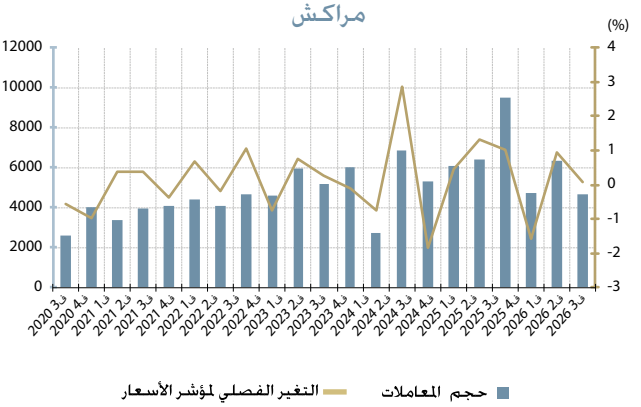
الرباط



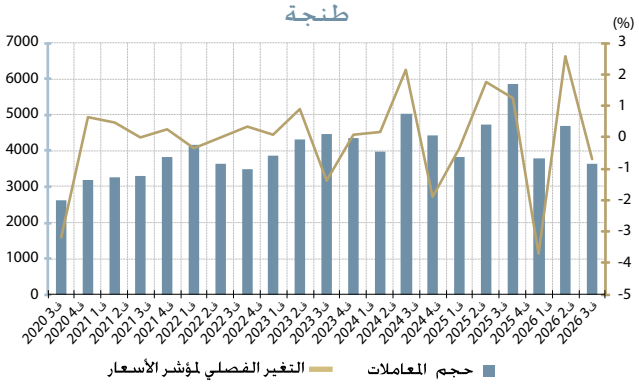
الدار البيضاء



مراكش



طنجة



تطور مؤشر أسعار الأصول العقارية في بعض المدن الكبرى

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف3-26/ ف2-26	
		السعر	المعاملات
أكادير	شقق	-1,0	-10,3
	منازل	-2,4	-27,9
	فيلات	2,2	-22,2
	أراضي حضرية	3,3	-0,8
	محلات تجارية	4,5	-18,0
	مكاتب	2,6	-21,2
	المجموع	0,2	-11,2
الدار البيضاء	شقق	-0,1	-7,1
	منازل	2,0	28,8
	فيلات	-5,6	-3,2
	أراضي حضرية	-1,3	-27,6
	محلات تجارية	1,4	-38,5
	مكاتب	-4,7	-46,6
	المجموع	-0,4	-14,2
الجديدة	شقق	0,5	9,0
	منازل	0,7	-32,1
	فيلات	-5,6	-29,3
	أراضي حضرية	1,5	-32,2
	محلات تجارية	-1,7	-21,3
	مكاتب	3,7	13,6
	المجموع	2,2	-1,6
فاس	شقق	0,4	3,4
	منازل	-4,4	35,3
	فيلات	3,1	-14,3
	أراضي حضرية	-0,6	-10,1
	محلات تجارية	-0,9	-18,9
	مكاتب	-5,1	-30,7
	المجموع	-0,2	-3,1
القنيطرة	شقق	1,1	2,5
	منازل	-0,1	1,8
	فيلات	3,8	4,5
	أراضي حضرية	0,6	35,0
	محلات تجارية	-1,8	-33,5
	مكاتب	-2,6	-39,8
	المجموع	0,2	0,5

المدن	فئة العقار	التغير (%) ف3-26/ ف2-26	
		السعر	المعاملات
مراكش	شقق	0,3	-27,5
	منازل	2,3	-5,8
	فيلات	0,7	-2,0
	أراضي حضرية	-1,6	-31,5
	محلات تجارية	-1,4	-33,4
	مكاتب	-1,5	46,1
	المجموع	0,1	-26,8
مكناس	شقق	-0,3	-9,0
	منازل	2,7	-6,1
	فيلات	3,0	-7,7
	أراضي حضرية	-1,6	-16,7
	محلات تجارية	2,5	-32,0
	مكاتب	8,3	-11,8
	المجموع	-0,5	-13,3
وجدة	شقق	0,0	21,8
	منازل	0,1	18,0
	فيلات	-2,8	-66,7
	أراضي حضرية	-2,6	10,7
	محلات تجارية	-1,2	5,3
	مكاتب	-2,7	-57,9
	المجموع	0,6	12,6
الرباط	شقق	1,6	-13,7
	منازل	-0,8	-30,2
	فيلات	-7,5	22,0
	أراضي حضرية	5,2	-48,4
	محلات تجارية	1,0	-59,6
	مكاتب	8,1	-50,0
	المجموع	1,1	-18,2
طنجة	شقق	0,2	-19,7
	منازل	2,6	-9,3
	فيلات	3,5	-80,4
	أراضي حضرية	-5,0	-32,5
	محلات تجارية	-1,3	-35,0
	مكاتب	5,6	55,6
	المجموع	-0,7	-22,6

ورقة تقنية

يتم إعداد مؤشرات أسعار الأصول العقارية بتعاون بين بنك المغرب والوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية انطلاقا 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 يوما بعد نهاية الفصل المعني, مما يفضي إلى تحيين المعطيات التاريخية, الذي قد يكون مهما بالنظر إلى الفارق الزمني بين تاريخ إنجاز المعاملات وتسجيلها و/أو 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 و/أو الفئات و/أو 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.

(-) لا يتم حساب المؤشر في حالة عدم بلوغ الحد الأدنى من عدد المعاملات.