

إصدار خاص

دليل مَبَّوَّب للعقار

الربع الأول من سنة 2020

 ^{emc} مَبَّوَّب
mubawab
Anniversaire ★★★★★

مَبَّوَّب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

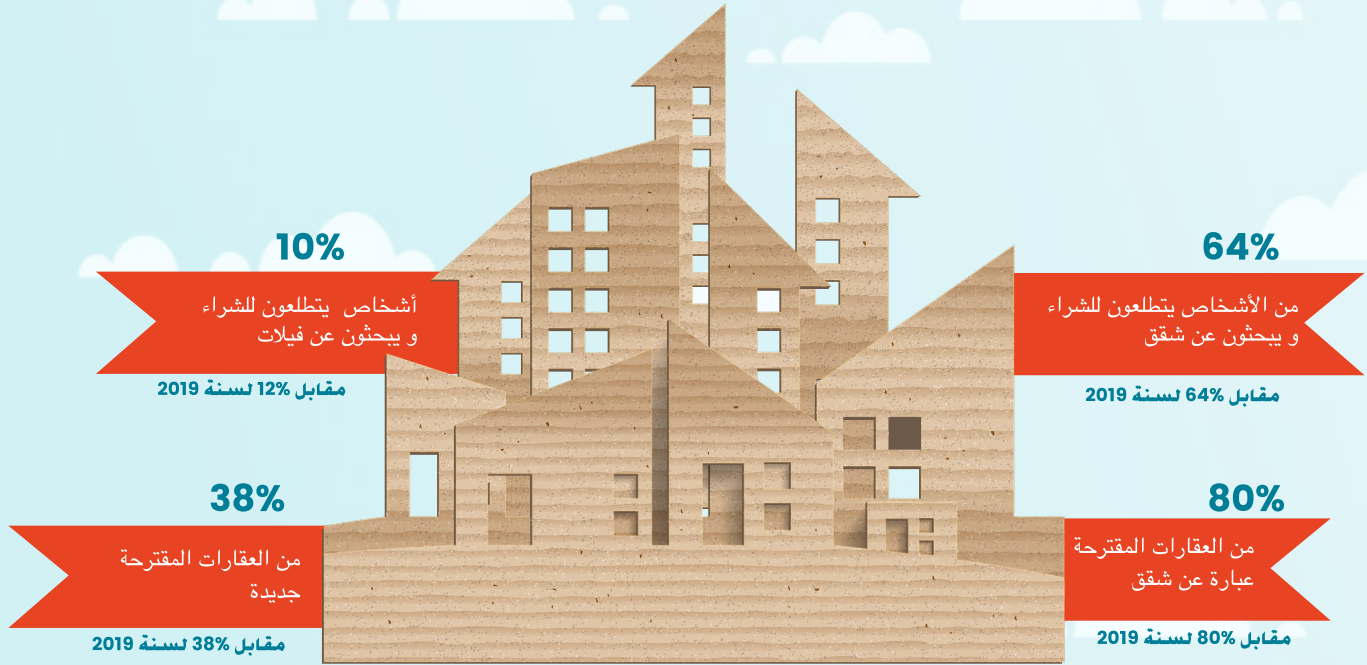
الديباجة

بهدف الإلتزام بتزويدكم بمعلومات ذات صلة في جميع الأوقات ، تقدم لكم مبدؤ طبعة خاصة من دليل مبدؤ للعقار. عادةً ما يتم الإصدار كل ستة أشهر، يتعلق هذا الدليل المصغر بالربع الأول من عام 2020 ، والذي يتميز بشدة الوضع الاقتصادي الحالي بسبب الأزمة الصحية في العالم.

هل هناك تأثير على القطاع العقاري؟ إذا كانت الإجابة بنعم ، فإلى أي مدى؟ وما هي المؤشرات الأكثر تميزاً؟ الكثير من الأسئلة التي سنحاول الإجابة عنها في هذا الدليل المصغر ، من خلال الغوص والتحليل في الأرقام.




هذا التحليل الأولي يعطي قياسات لمختلف مؤشرات قطاع العقار منذ بداية الأزمة الصحية. ويعد مبدؤ بالعودة إلى إصدار خاص قادم ، مع تحليل معمق لما بعد أزمة كوفيد - 19 على قطاع العقار المغربي.

الأرقام الرئيسية الخاصة بالعقار



الملاحظة الأولى لهذا الدليل الصغير: هي استقرار ملحوظ على مستوى النسب. ومن وجهة نظر شاملة ، لا يبدو أي تأثير من ناحية العرض والطلب في ميّوب لنفصل أكثر في الموضوع.

الأرقام الرئيسية للعقارات

الجديد	القديم	المجموع 
10 100 -6% ↘ -6% ↘	10 900 -3% ↘ -15% ↘	تطور 3 أشهر معدل انخفاض 3 أشهر
11 400 5% ↗ 2% ↗	11 600 1% ↗ -7% ↘	الفيلات  تطور 3 أشهر معدل انخفاض 3 أشهر
9 900 -7% ↘ -10% ↘	10 700 -4% ↘ -17% ↘	الشقق  تطور 3 أشهر معدل انخفاض 3 أشهر

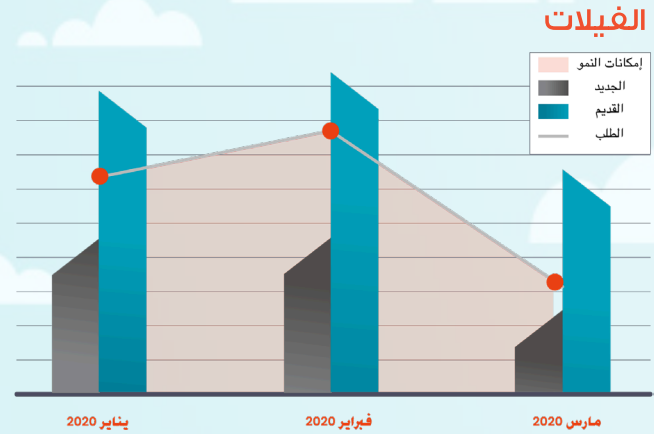
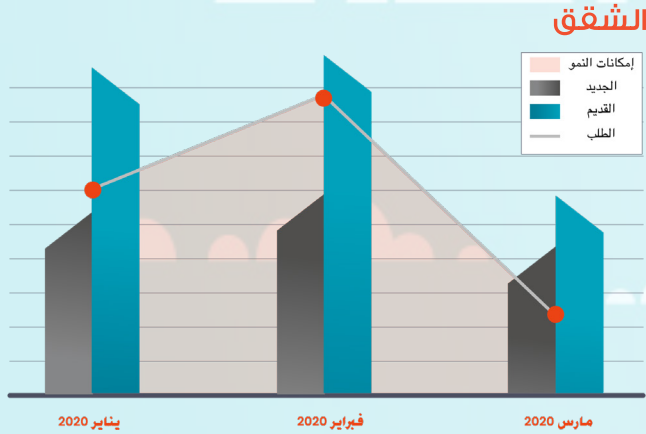
تعزير ارتفاع أسعار الفيلات الجديدة

بعد خسارة طفيفة في النصف الثاني من عام 2019 ، ارتفعت أسعار الفيلات الجديدة مرة أخرى بنسبة 5%+ في الربع الأول من سنة 2020 ، و ارتفاع بنسبة 2%+ مقارنة بالفترة نفسها من العام الماضي. والمثير للجدل هو أن سعر الشقق الجديدة يستأنف انخفاضه ، بعد النصف الثاني من عام 2019 سجل ارتفاع بنسبة 5%+ ، فقد عدنا إلى انخفاض بنسبة 7%- في الربع الأول من عام 2020 ، و 10%- مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق.

تأكيد تراجع أسعار الشقق القديمة

بعد انخفاض بنسبة 3%- في النصف الثاني من عام 2019 ، استمرت أسعار الشقق القديمة في الانخفاض مع تسجيل 4%- في الربع الأول من عام 2020 ، و 17%- مقارنة بالفترة نفسها من عام 2019. وفي الوقت نفسه ، عرفت أسعار الفيلات القديمة زيادة طفيفة تبلغ 1%+ ، والتي لها ميزة عكس المنحنى الذي يميل للهبوط الذي ميز عام 2019. لنفصل في ذلك!

العرض مقابل الطلب



لا يمكن إنكار أن هناك انخفاض في القيم المطلقة إبتداءً من نهاية شهر فبراير. سواء بالنسبة للعرض أو الطلب ، للشقق أو الفيلات ، سواء كانت قديمة أو جديدة ، فإن كسر المنحنى يعكس تأثير الظروف الاقتصادية على القطاع.

وفيما يتعلق بالشقق ،شهدت انخفاض بين 23% و 28% على التوالي للجديد والقديم. يتراوح عرض الفيلات بين 52% و 29% ، على التوالي الجديدة و القديمة. من الواضح أنه لا يوجد تأثير موسمي: نظرًا لأن العرض عادة ما يكون في ارتفاع في هذا الوقت من العام ، فقد لاحظت الاتجاهات تحدي المنطق.

وفي نفس السياق انخفاض الطلب بنسبة 18% للشقق و 10% للفيلات.

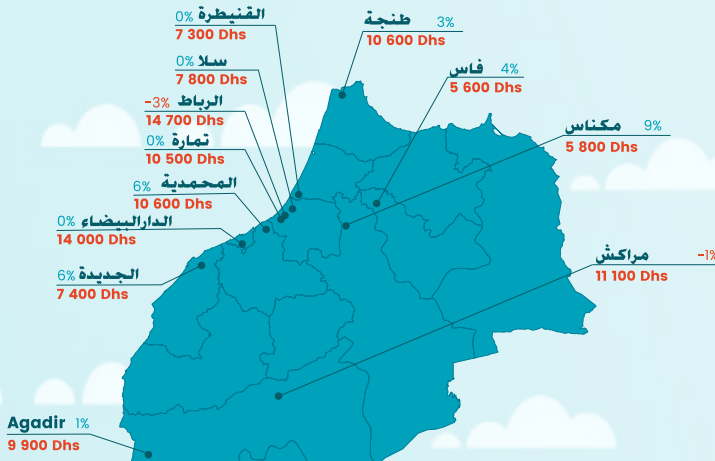
ملاحظة إيجابية: على الرغم من الانخفاض ، تظل نسبة العرض إلى جانب الطلب إيجابية ، حيث يتم استغلال 52% فقط من الطلب. وبالتالي فإن إمكانات النمو حقيقية واقعية.

اتجاهات الأسعار في المدن الكبرى

الدار البيضاء والقنيطرة وسلا وتمارة:
أكثر المدن استقراراً في المملكة.

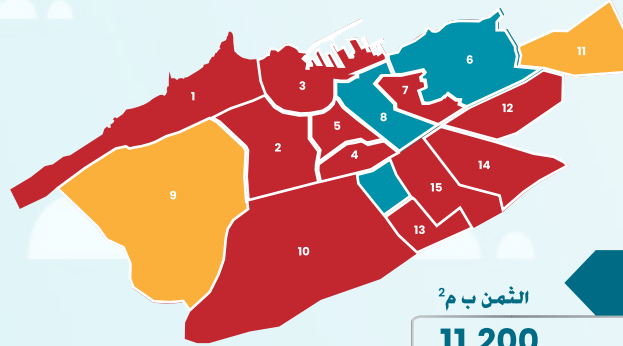
في ظل الظروف الحالية ، يمكننا توقع حدوث اضطرابات كبيرة في متوسط أسعار المتر مربع في مدن المملكة. بدون مفاجآت نلاحظ انخفاض الأسعار في المدن التالية: تطوان والرباط ومراكش. في المقابل ، سُجلت زيادات في أكادير والجديدة وفاس ومكناس و المحمدية و طنجة.

والأكثر إثارة للدهشة هو الاستقرار الكبير في كل من الدار البيضاء والقنيطرة وسلا وتمارة.



المدينة
التمن ب م²

التركيز على الدار البيضاء



المعاريف

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
8%	20%	2 غرف
18%	14%	3 غرف
14%	14%	4 غرف
3%	3%	شرفة
21%	31%	موقف السيارات
40%	49%	

أنفا

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
7%	0%	2 غرف
30%	20%	3 غرف
33%	60%	4 غرف
30%	20%	شرفة
70%	60%	موقف السيارات
73%	100%	

بوركون

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
11%	38%	2 غرف
63%	15%	3 غرف
23%	23%	4 غرف
3%	23%	شرفة
38%	54%	موقف السيارات
92%	77%	

بوسكورة

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
0%	1%	2 غرف
9%	13%	3 غرف
51%	57%	4 غرف
40%	29%	شرفة
82%	86%	موقف السيارات
77%	88%	

الشقق

التمن ب م²

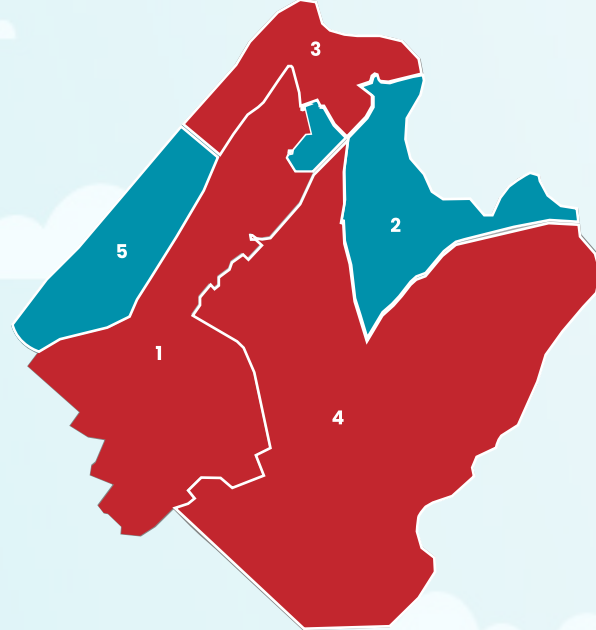
11 200	عين الشق	10
8 600	عين السبع	6
15 400	الفيدا	4
17 600	أنفا	1
9 600	البرنوصي	11
11 900	الحي الحسني	9
8 700	الحي المحمدي	7
15 100	المعاريف	2
11 900	مرس السلطان	5
6 400	مولاي رشيد	14
16 300	سيدي بليوط	3
5 600	سيبابة	13
7 800	ابن مسيك	15
7 600	سيدي عثمان	15
11 800	الصخور السوداء	8
7 500	سيدي مومن	12

الفيلات

التمن ب م²

15 500	عين الشق	10
11 700	عين السبع	6
20 100	أنفا	1
38 300	الحي الحسني	9
15 600	المعاريف	2
18 100	سيدي بليوط	3

التركيز على الرباط



الرياض

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
9%	12%	غرفة 2
24%	31%	غرفة 3
37%	43%	غرفة 4
30%	14%	شرفة
53%	57%	موقف السيارات
82%	84%	

السويسي

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
0%	5%	غرفة 2
4%	10%	غرفة 3
13%	29%	غرفة 4
82%	57%	شرفة
79%	90%	موقف السيارات
87%	95%	

باب المريسة - سلا

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
6%	0%	غرفة 2
61%	57%	غرفة 3
30%	14%	غرفة 4
3%	29%	شرفة
30%	29%	موقف السيارات
45%	57%	

القنيطرة

العروض القديمة	العروض الجديدة	غرفة واحدة
1%	4%	غرفة 2
44%	70%	غرفة 3
48%	14%	غرفة 4
7%	12%	شرفة
44%	46%	موقف السيارات
73%	40%	

الفيلات

التمن ب م²

14 000
9 800
8 100
12 800

1 أكادال - الرياض
3 اليوسفية
4 السويسي
5 تاركة

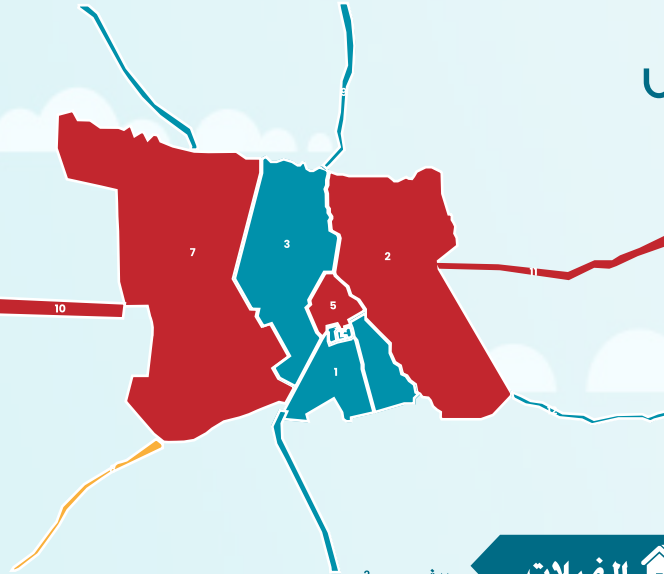
الشقق

التمن ب م²

13 700
8 800
17 000
11 900

1 حسان
3 اليوسفية
4 أكادال - الرياض
5 يعقوب المنصور

التركيز على مراكش



كليز

العروض الجديدة	العروض القديمة	
44%	27%	غرفة واحدة
40%	55%	2 غرف
14%	14%	3 غرف
2%	5%	4 غرف
81%	71%	شرفة
70%	59%	موقف السيارات

طريق الدار البيضاء

العروض الجديدة	العروض القديمة	
24%	13%	غرفة واحدة
45%	43%	2 غرف
20%	24%	3 غرف
12%	20%	4 غرف
65%	73%	شرفة
67%	56%	موقف السيارات

الفيلات

التمن ب م²

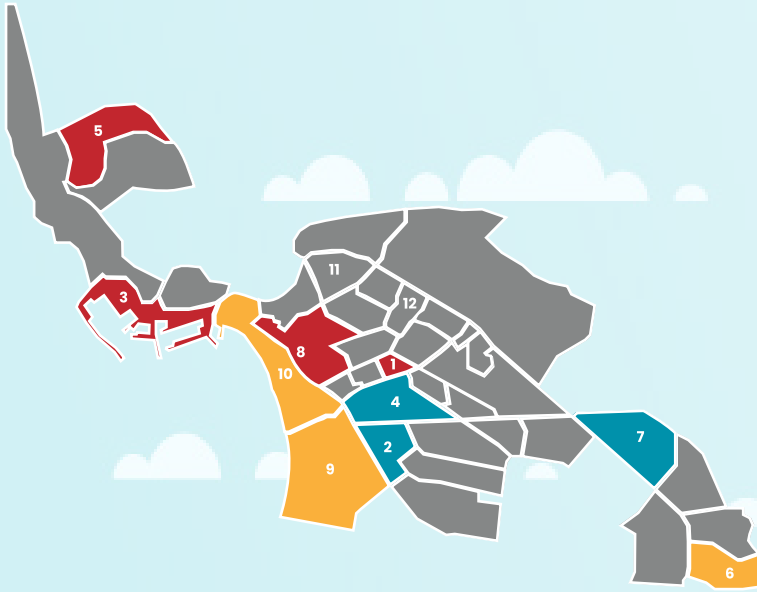
10 300	1	أكال
14 700	2	النخيل
12 000	3	كليز
10 200	7	المنارة
8 800	10	طريق اكادير
7 200	7	طريق فاس
6 000	10	طريق أوريفة
12 600	8	طريق أمزميز
10 700	9	طريق الدار البيضاء
3 900	11	سيدي يوسف بن علي
10 000	5	المدينة
5 700	12	طريق أسفي

الشقق

التمن ب م²

18 200	1	أكال
12 400	2	النخيل
12 700	3	كليز
7 100	7	المنارة
5 700	10	طريق اكادير
8 700	7	القصبة
10 300	10	طريق أوريفة
13 000	8	طريق أمزميز
9 900	9	طريق الدار البيضاء
7 100	11	سيدي يوسف بن علي
10 800	5	المدينة
8 200	12	طريق أسفي

التركيز على أكادير



الفيلات 🏠

التمن ب م²

14 300	فونتي	2
12 900	تيليللا	12
13 600	حي الفرح	7
12 700	حي النجاح	5
15 000	السويس	9
15 000	أكادير أوفلا	9

الشقق 🏢

التمن ب م²

14 000	1	إمتداد الداخلة
8 800	2	مدينة أدرار
11 900	3	الشرف
10 000	4	فونتي
12 300	5	الحي الحسني
9 600	6	بوتشكات
10 000	7	أباطوار
11 100	8	تالبورجت
7 300	9	تيليللا
8 000	10	رياض السلام

التمن ب م²

11 200	1	المدينة الجديدة
8 600	2	فونتي
15 400	3	الحي السياحي
17 600	4	تادارت أنزا
9 600	5	حي الهدى
11 900	6	حي القدس
8 700	7	تكيوين
15 100	8	حي السلام
11 900	9	حي المحمدي
6 400	10	حي الداخلة

حي فونتي

العروض العروضة
القديمة الجديدة

غرفة واحدة	40%	11%
غرف 2	0%	22%
غرف 3	40%	44%
غرف 4	20%	22%
شرفة	40%	56%
موقف السيارات	20%	56%

سمونابا فونتي

العروض العروضة
القديمة الجديدة

غرفة واحدة	0%	20%
غرف 2	24%	60%
غرف 3	24%	20%
غرف 4	53%	0%
شرفة	88%	80%
موقف السيارات	76%	40%

المنهجية المعتمدة

تتوافق الملاحظات التي تم الإفصاح عنها في هذا الدليل مع الإعلانات المنشورة في موقع مبوّب، والموجهة بالخصوص للإسكان والبيع في الفترة الممتدة بين يناير 2020 ومارس 2020 والعقارات المستبعدة عن موضوع الدراسة هي: العقارات التجارية مزارع، رياض ، عقارات مستأجرة

يتم حساب متوسط الأسعار حسب المنطقة الجغرافية (المدينة أو المنطقة)، عموما ولكل من قطاعات السوق للفيلات والشقق الجديدة والقديمة، بناء على الإعلانات الموجهة للبيع والمنشورة على موقع مبوّب.

يمكن تفسير تطورات الأثمنة الكبيرة نسبياً من خلال:

- دخول لاعب جديد في المنطقة المعنية
- بدء تسويق مشروع خلال فترة الدراسة
- نهاية تسويق المشروع خلال فترة الدراسة.

مبوّب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب



الرباط

عمارة د، حديقة الطابق السفلي
زنتيت الرباط السويسي



الدار البيضاء - المقر الرئيسي

كريستال 2، الطابق 11
شارع سيدي محمد بن عبد الله
مارينا - الدار البيضاء



طنجة

المركز الجديد إقامة السعادة، عمارة أ
الطابق 2، مكتب رقم 34



مراكش

إقامة الأميرة 4، الطابق 3، الرقم 38
شارع يعقوب المنصور- كليز

