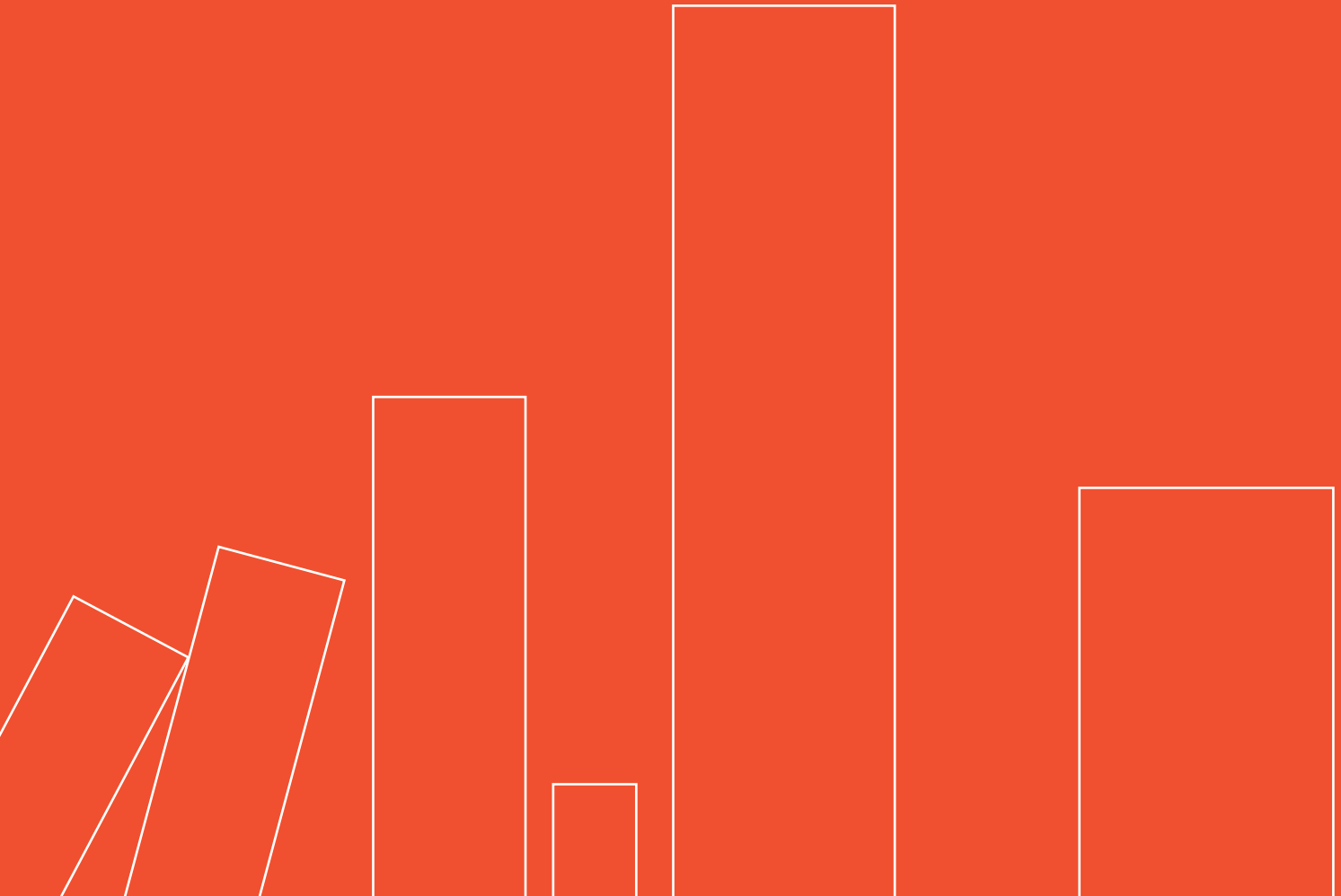


تقييم شامل خاص بتأثير كوفيد-19 على قطاع العقار

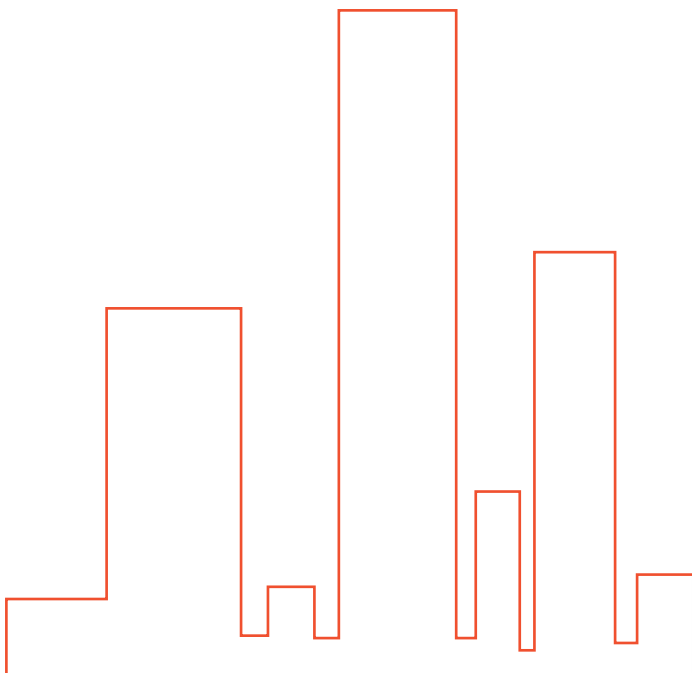


إطلاق مؤشر أسعار مَبَوَّب

تطور الأسعار في المدن الرئيسية

تطور العرض والطلب

الأرقام الرئيسية



مقدمة

في عالم سريع التغيير، أصبح مصدر القلق الوحيد هو البقاء في مأمن عن فيروس كوفيد-19، موبّوب باعتباره الرائد في مجال الإعلانات العقارية في المغرب ، قلق أيضا بشأن صحة القطاع العقاري.

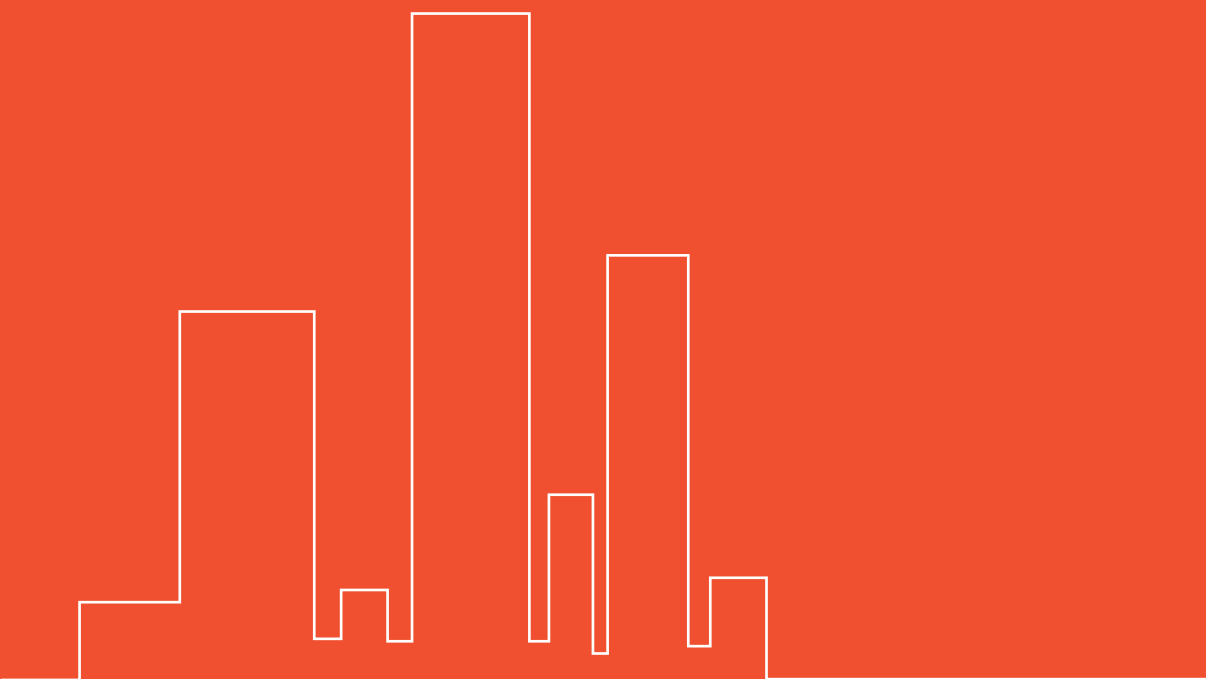
نقدم لكم تقرير شامل منذ 20 مارس 2020 بمعنى لفترة تزيد عن أكثر من شهرين من الحجر الصحي ، مع تسليط الضوء على المؤشرات الرئيسية للقطاع والتي تركز بالأساس حول:

• تغيرات الأسعار الوطنية لكل متر مربع ، على مستوى المدن الرئيسية ولكن أيضا من خلال التركيز على مجموعة من المناطق المعينة.

• تطور العرض والطلب

• بعض الأرقام الرئيسية

اطلاق مؤشر أسعار ميبوب



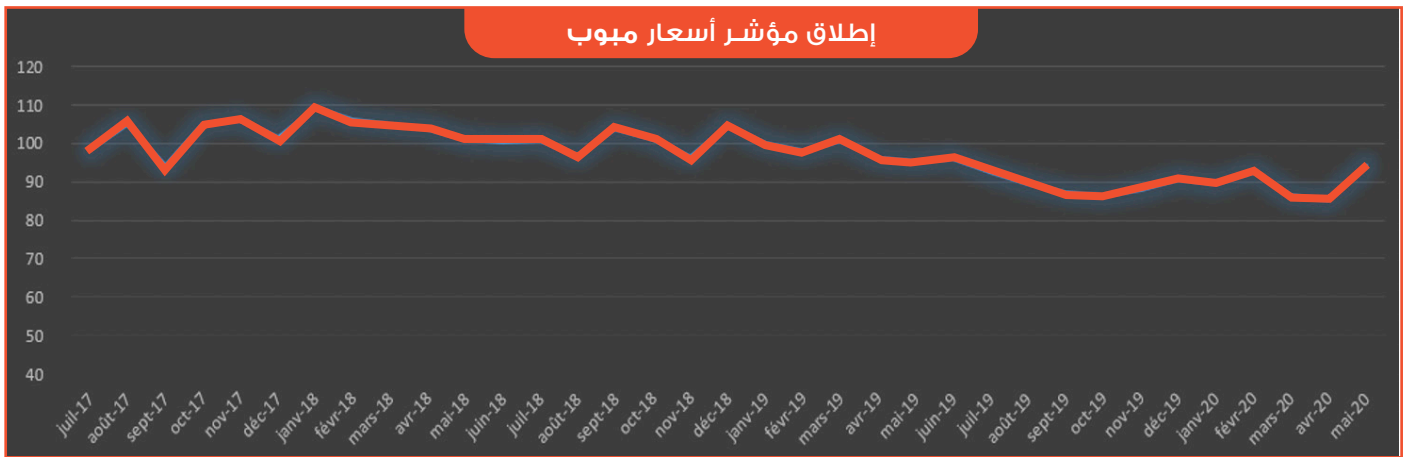
إطلاق مؤشر أسعار مبوب

مبوب يطلق مؤشر أسعاره، متتبعًا في ذلك تطور الأسعار في قطاع العقارات في المغرب،

بتواتر شهري ، فإن مؤشر أسعار مبوب باعتباره الموقع الأول في المغرب، سيجعل من الممكن تقييم تطور الأسعار على المستوى الوطني ، وهذا بالنسبة للشقق.

سيتم نشر المؤشر، الذي يحتوي على قاعدة من 100 في يناير 2019، مع تاريخ يعود إلى النصف الثاني من عام 2017، سيتم نشره كل شهر.

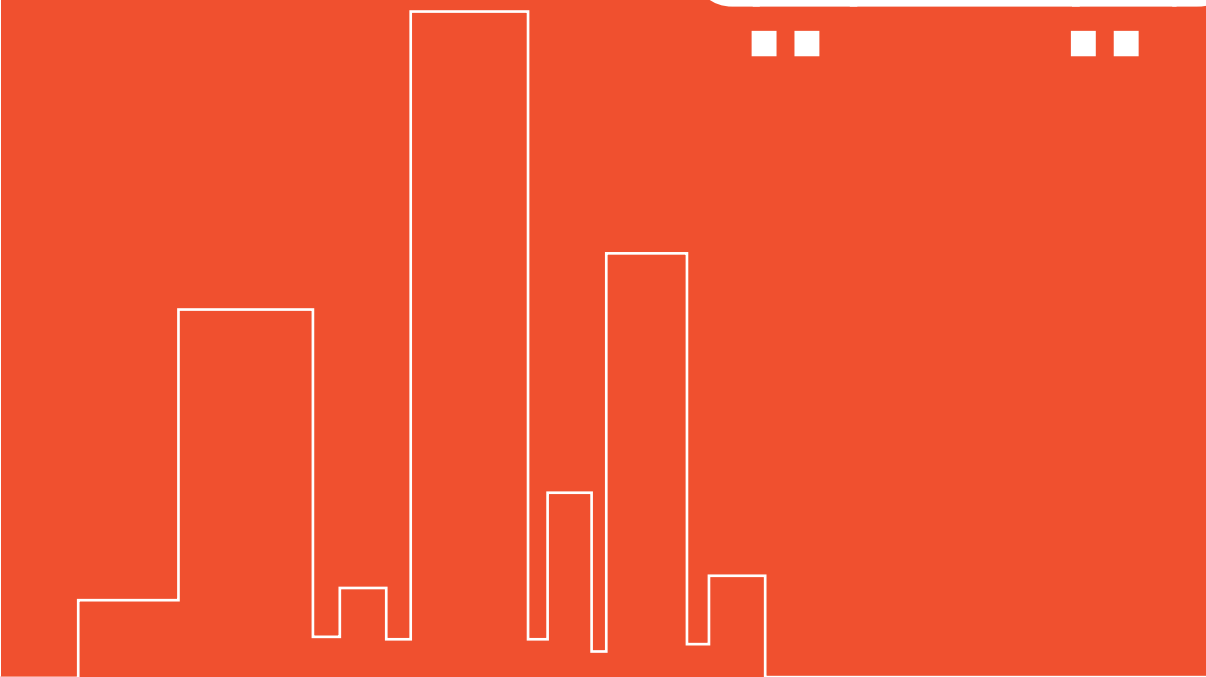
مع مستوى ثقة يصل إلى 95% وهامش خطأ لا يزال في الغالب أقل من 10%، وبالتالي فإن الأساس لحساب ترجيح متوسط السعر لا يترك مجالًا كبيرًا للشك.



بعد بداية إيجابية إلى حد ما لهذا العام ، نلاحظ منذ شهر مارس 2020 انخفاضًا بمقدار 7 نقاط في أسعار الشقق المعروضة للبيع. انخفاض يبدو أنه يتراجع بقوة في شهر أبريل، مع خسارة نقطة واحدة فقط.

يبدو جليًا أن هذا الاتجاه قد انعكس بشكل ملحوظ في شهر مايو، إذ أصبحنا نلاحظ انتعاشًا في المؤشر ، والذي يعوض خسارته بشكل إيجابي ويأخذ 9 نقاط . وهذا المؤشر يعلن عن آفاق جيدة للأشهر القادمة.

تطور الأسعار في المدن الرئيسية



تطور الأسعار في المدن الرئيسية

| التطور الشهري | تطور 3 شهور | مايو | المدن |
|---------------|-------------|--------|---------------|
| 5,7% | 7,7% | 8 027 | اكادير |
| 0,0% | 4,0% | 14 529 | الدار البيضاء |
| 1,9% | -0,4% | 11 211 | دار بوعزة |
| 0,0% | 0,8% | 6 031 | الجديدة |
| -1,1% | -0,1% | 9 379 | الصويرة |
| 0,0% | 0,0% | 13 620 | الخميسات |
| 2,9% | 9,3% | 11 538 | مراكش |
| 2,3% | -2,7% | 6 097 | مكناس |
| 0,3% | 0,0% | 10 159 | الناظور |
| -2,0% | 0,0% | 17 611 | وجدة |
| 3,8% | -2,5% | 6 271 | الرباط |
| 0,7% | 0,0% | 7 345 | السعيدية |
| -0,1% | 0,2% | 10 328 | سلا |
| -0,7% | -0,5% | 10 008 | سيدي رحال |
| -3,8% | 0,0% | 18 939 | تغازوت |

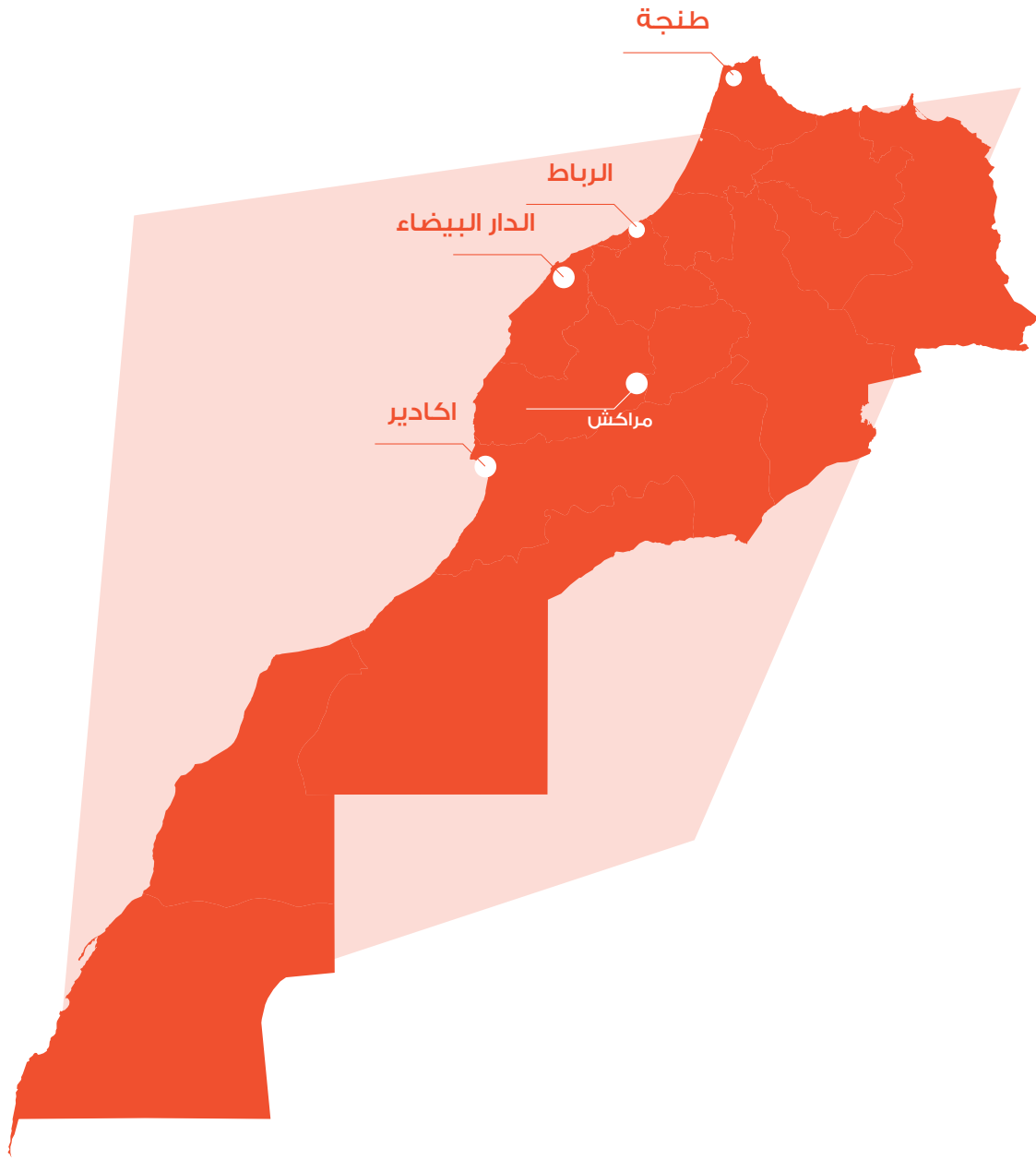
التطور الشهري: قياس الأثر الفوري للأزمة:

مع حساب التغيرات الشهرية، نوضح التأثير المباشر لأزمة كوفيد-19 على المدن الرئيسية في المملكة. وهكذا، فإن مدن الدار البيضاء والجديدة والخميسات والناظور والسعيدية وسلا وسيدي رحال، تظل المدن الأكثر استقراراً مع تطورات لا تتجاوز نسبة 1%.

وفي المقابل، يتبين أن المدن التي عانت أكثر من غيرها، وعلى الفور من هذه الأزمة الصحية من حيث الأسعار لكل متر مربع، هي وجدة و تآغزوت مع انخفاض يصل إلى -8.3%.

ومع ذلك، فإن مراكش وأكادير ومكناس والرباط، التي تتعرض لضغوط كبيرة من حيث العرض والطلب، تشهد ارتفاع أسعارها لكل متر مربع (بين 2% و 5%)

التركيز على المدن



| تطور العرض | التطور الشهري | مايو - 2020 | الدار البيضاء |
|------------|---------------|-------------|---------------|
| -13% | 0,0% | 18 000 | المعاريف |
| 75% | -0,3% | 18 800 | أنفا |
| 700% | -3,4% | 15 800 | بوركون |
| 86% | 24,6% | 12 000 | بوسكورة |

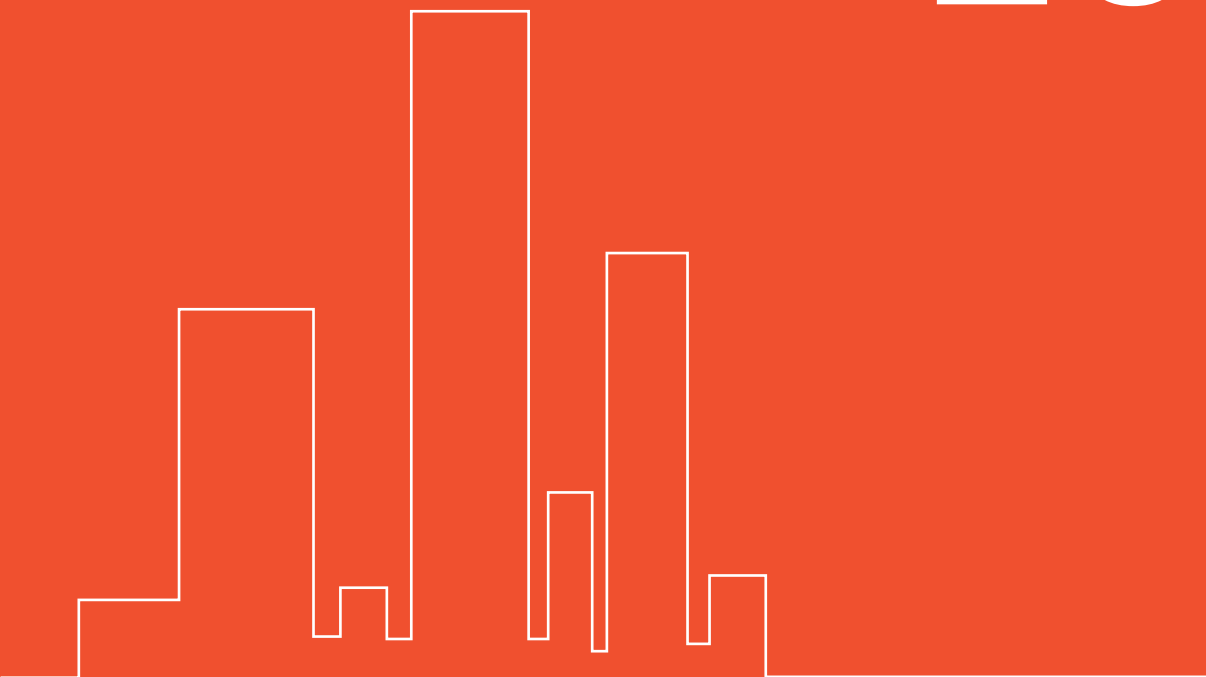
| تطور العرض | التطور الشهري | مايو - 2020 | اكادير |
|------------|---------------|-------------|-----------|
| 14% | -0,3% | 8 200 | حي السلام |
| 200% | 0,0% | 12 000 | هوت فونتي |

| تطور العرض | التطور الشهري | مايو - 2020 | مراكش |
|------------|---------------|-------------|--------------------|
| -18% | -1,3% | 14 900 | كيليز |
| 0% | 4,5% | 11 300 | طريق الدار البيضاء |

| تطور العرض | التطور الشهري | مايو - 2020 | الرباط |
|------------|---------------|-------------|-------------|
| 100% | -2,2% | 22 400 | الرياض |
| -60% | 0,8% | 12 800 | وسط المدينة |

| تطور العرض | التطور الشهري | أبريل - 2020 | طنجة |
|------------|---------------|--------------|---------|
| 33% | 0,1% | 10 500 | كاستيلا |

تطور العرض والطلب أبريل 2020

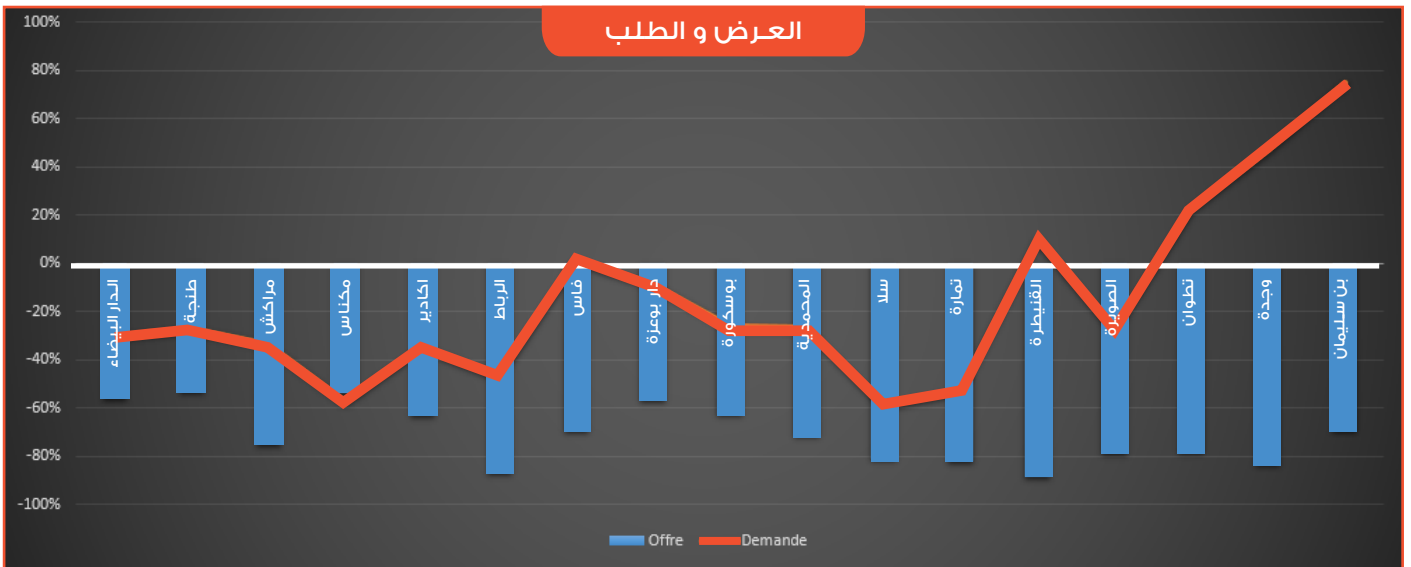


تطور الأسعار في المدن الرئيسية

أبريل 2020

على المستوى الوطني كما على المستوى الإقليمي، لا شك في أن العرض والطلب يتعرضان لضغوط كبيرة في أوقات الأزمات الصحية هذه. انخفض العرض بنسبة 72%- مقارنةً ببداية العام ، وانخفض بنسبة 63%- بين مارس وأبريل 2020. وفي سنة الإنزلاق ، كان العرض أقل بـ 3.5 مرة مما كان عليه في الفترة نفسها من عام 2019 ، مع تغير شهري بنسبة 19%+ بين مارس وأبريل 2019.

وفي الوقت نفسه، شهد الطلب انخفاضاً بنسبة 48%- منذ بداية العام ، و 33%- بين مارس وأبريل 2020. حتى مقارنة بالفترة نفسها من العام السابق ، شهد الطلب زيادة بنسبة 15%+، من ناحية أخرى ، في عام 2019 ، سجلنا تطوراً بنسبة 26%+ بين مارس وأبريل 2019.



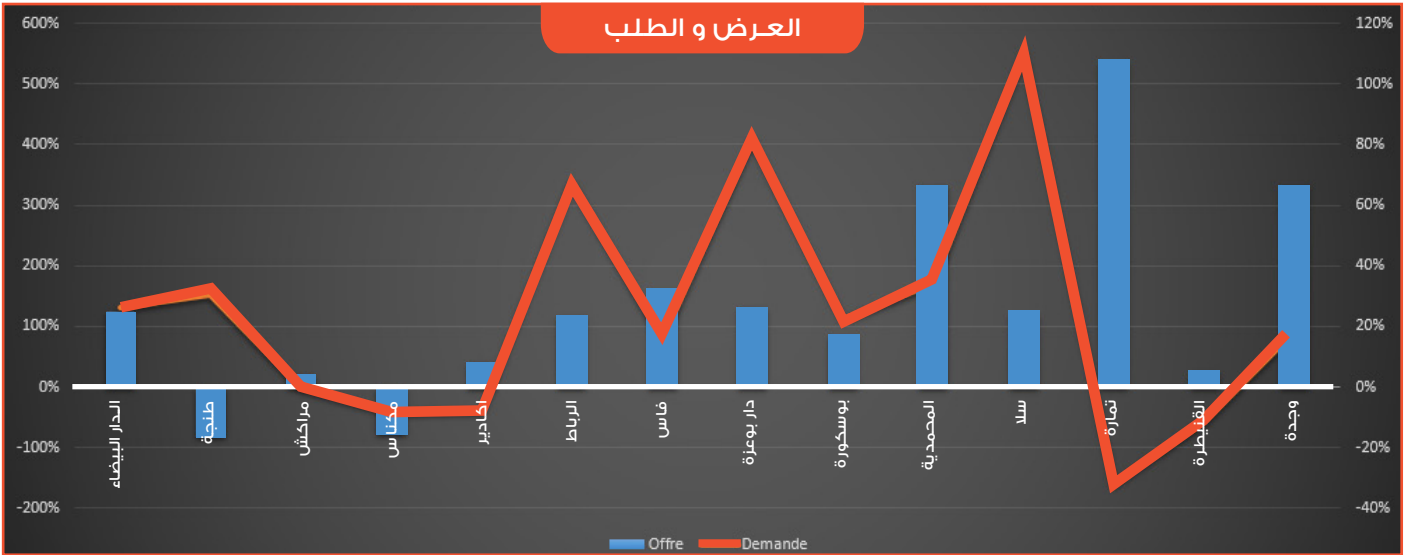
تطور العرض والطلب

مايو 2020

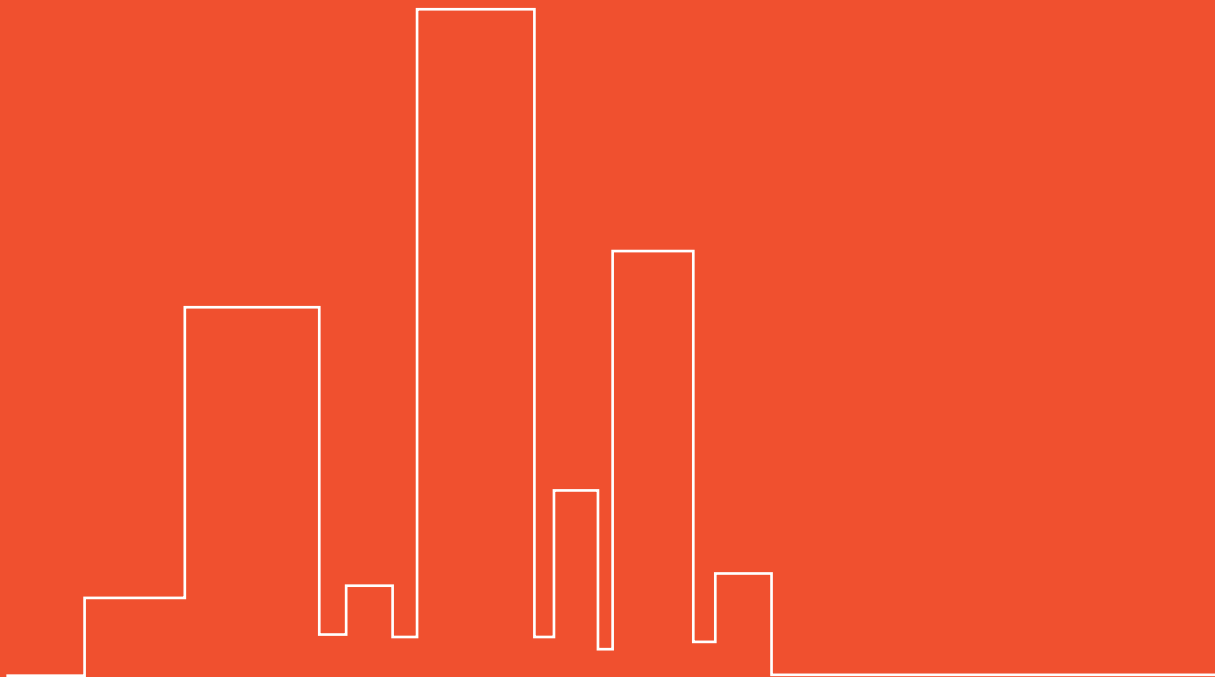
بالنسبة لشهر مايو فقد كان هو شهر الانتعاش! بعد مرور الشهر الأول من الحجر الصحي، إذ بدأ العرض في الارتفاع مرة أخرى: من المسلم به أنه سجل انخفاضاً بنسبة 64% مقارنة ببداية السنة، لكن كانت زيادة 23% بين أبريل ومايو 2020. في عام متجدد، لا يزال العرض أقل بـ 2.6 مرة مما كان عليه في نفس الفترة من عام 2019.

من ناحية أخرى، فإن الطلب هو مجرد منشور للعرض، يحترم باستمرار القاعدة التالية: «كلما زاد العرض، زاد الطلب».

وبالتالي، فقد سُجلت زيادة بنسبة 18% بين أبريل ومايو 2020، مع ملاحظة تقرير سلبي في عام متجدد: كان الطلب أقل 1.3 مرة مما كان عليه في نفس الفترة من العام السابق.



الأرقام الرئيسية



الأرقام الرئيسية

- تعتبر مكناس وتمارة والقنيطرة من أكثر المدن تأثراً بالأزمة من حيث الطلب المحلي
- يتأثر الطلب بالتأكيد، ولكن إلى حد أقل، لاحظنا زيادة بنسبة 81% منذ بداية الشهر الماضي.
- الدار البيضاء والجديدة والخميسات والناظور والسعيدية وسلا وسيدي رحال هي أكثر المدن استقراراً في المملكة.
- إن مناطق مهمة مثل المعاريف وأنفا وحي السلام وهوت فونتي في أكادير ووسط مدينة الرباط ومنطقة كاستيلا في طنجة، تحمي أسعارها بشكل جيد وتُظهر استقراراً كبيراً، على الرغم من التغيرات الكبيرة في العرض.
- وشهدت مناطق أخرى مثل بوركون وكيليز ورياض انخفاض على مستوى أسعارها بشكل طفيف نتيجة لخسارة كبيرة في الإمدادات التي شهدتها الشهر الماضي. ستخبرنا النسخة القادمة من دليل مبوب للعقارات ما إذا كانت الأسعار لكل متر مربع في هذه الأحياء ستتبع اتجاه العرض.

منهجية حساب مؤشر أسعار مبوّب

المنهجية المعتمدة

تم تطوير هذه الدراسة من قاعدة بيانات البوابة العقارية لموقع مبوّب. تشير جميع الملاحظات التي تم تضمينها إلى الشقق المعروضة للبيع على البوابة، والبيانات تأتي من مزودي الإسكان، الذين يقومون بإدراج عرضهم مباشرة على البوابة. وبالتالي، فإن القيم الموضحة هي قيم عرض ولا تشكل بالضرورة السعر النهائي للمعاملة.

البيانات تأتي من الأفراد والمهنيين في قطاع العقارات. تتعلق المعلومات بالشقق، من أجل الحصول على فهرس متجانس تمامًا. قد تحتوي الفيلات، بالإضافة إلى مساحة المبنى على عناصر أخرى، مثل الحدائق وأحواض السباحة، مما يجعل مقارنة المساحة غير عادلة.

تم تحديد تاريخ بدء الدراسة لشهر يوليو 2017، ثم تتوفر البيانات على أساس شهري. تغطي هذه البيانات المملكة بأكملها، وتخضع لمستويين من المراقبة: مراقبة الجودة المطبقة على جميع الإعلانات، ومراقبة الإحصائيات المطبقة في هذه الدراسة.

يتم تحديد تصفية مبوّب من خلال عملية التحقق من صحة الإعلانات عند إدخالها، مثل: الموقع الدقيق للعقار، وحدود السعر الأعلى والأدنى، وحدود المساحة، وإزالة تناقضات تقرير الأسعار ... إلخ.

التصفيات الإحصائية والهيكليّة التي تهدف إلى ضمان دراسة موثوقة من نوعين: أحدهما لتجنب تأثير الأسعار المفرطة، والتي تأتي في بعض الأحيان من أخطاء في إدخال الإعلانات في البوابة، كل البيانات السابقة تمت تصفيتها، بحيث تتضمن القاعدة المدروسة فقط عروض البيع التي تلبّي المتطلبات التالية:

- المساحة بين 40 و 300 متر مربع
- السعر بين 200.000 و 5.000.000 درهم
- سعر الوحدة الواحدة يتراوح بين 1.500 و 70.000 درهم

من ناحية أخرى، لتجنب الخلط بين بيانات غير موثوقة، والتي ستكون اختلافاتها بمرور الوقت عشوائية، تم تحديد الحد الأدنى لحجم العينة. يعتمد تحديد الحد الأدنى لحجم العينة على تخصيص متوسط سعر مرجح لمنطقة (مدينة)، مع مستوى ثقة يصل إلى 95%، ويكون هامش الخطأ دائمًا أقل من 10% من القيمة المخصصة.

مبّوّب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

