



قياس مؤشر سوق الإيجار العقاري

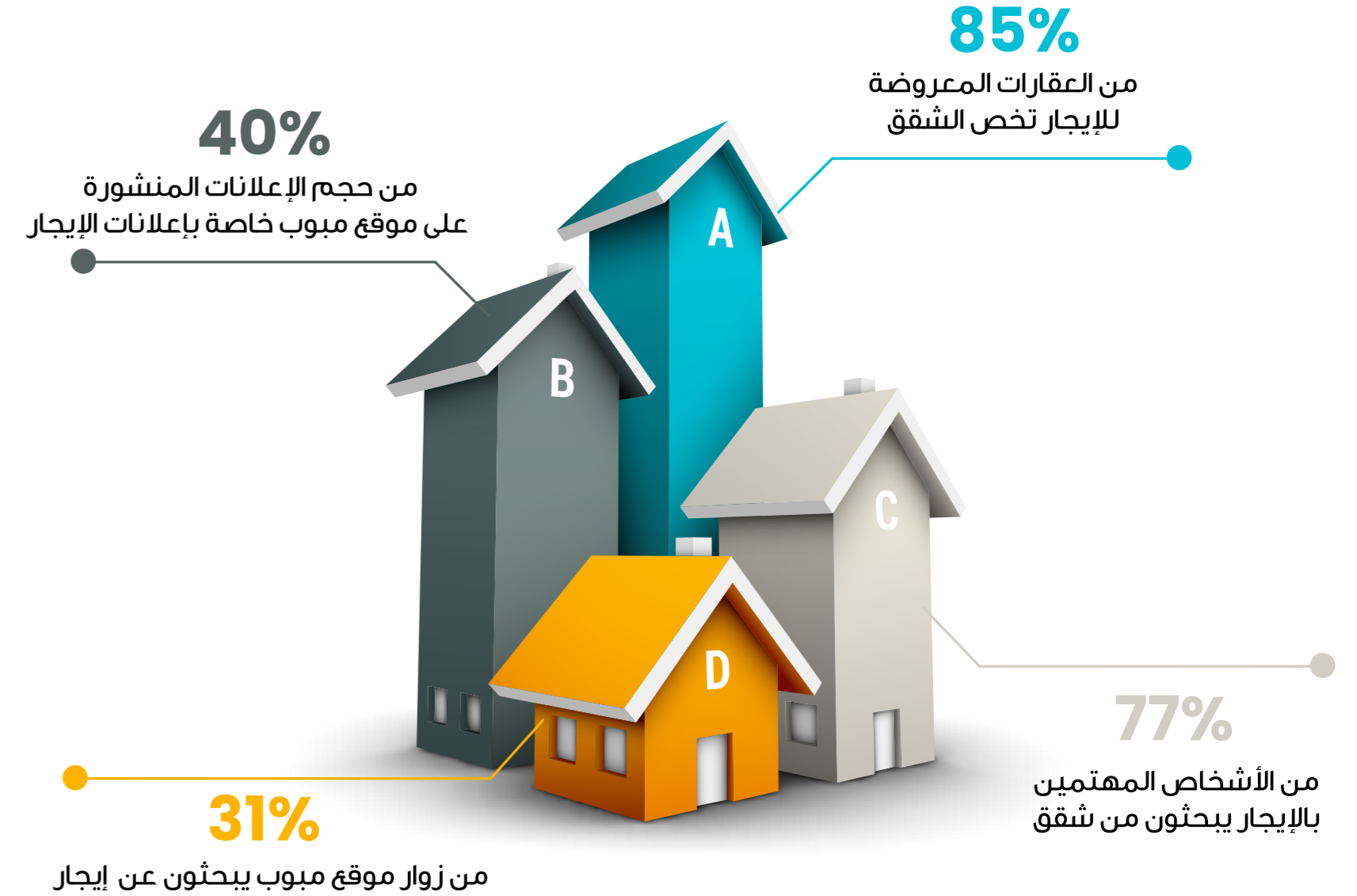
من طرف **مبوّب**
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

بأثر رجعي سنة 2020

الربع الأخير من سنة 2020

مع أكثر من **3 ملايين** زيارة شهرية وما يقرب من **20 مليون** مشاهدة للصفحات، يقدم لكم موقع مبوب لمحة عامة عن ثمرة سنوات عديدة من الخبرة في المجال العقاري بالمغرب.

تتيح لكم هذه الدراسة الخاصة بقياس ضغط سوق الإيجار إمكانية الحصول على رؤية شاملة لسوق الإيجار طويل الأمد في المغرب. على أساس ربع سنوي، الشيء الذي يطرح إمكانية مراقبة الاتجاهات في متوسط أسعار الإيجارات وكذا العرض والطلب على المستوى الوطني وأيضاً على مستوى المدن الرئيسية في المملكة، كما تجد أيضاً محوراً خاصاً بالمناطق المغربية الأكثر طلباً.

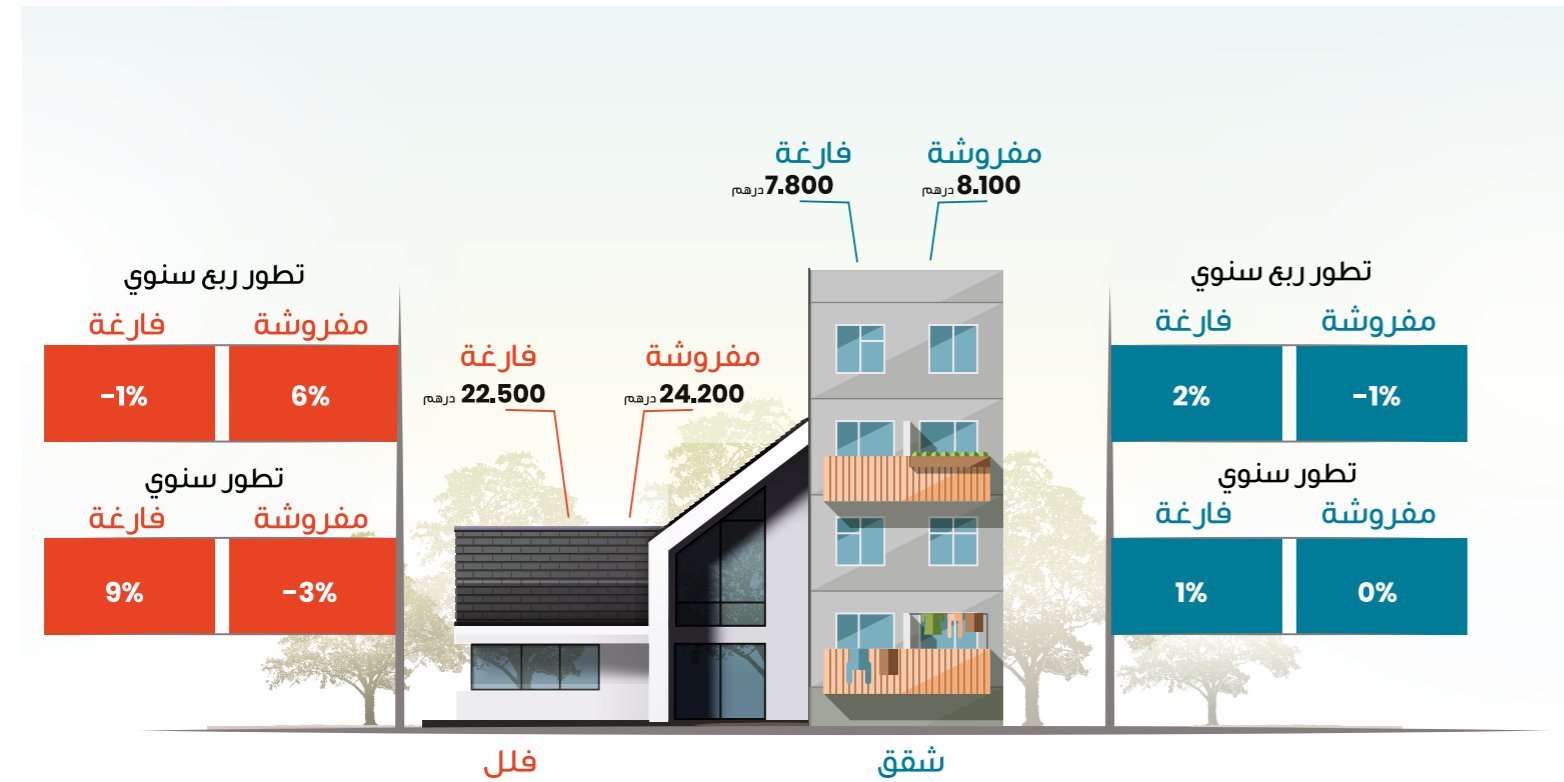


*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

تطور الأسعار

تأكيد الزيادة في أسعار الإيجارات المفروشة

بعد فصلين من ارتفاع أسعار الشقق المفروشة، يبدو أن السوق يتوازن في نهاية العام وبالعودة إلى مستويات الأسعار المعتادة، تخسر الأسعار في الواقع **1%** خلال الربع وتجد نفس الشيء تمامًا على مستوى نفس الفترة من العام السابق. في غضون ذلك، يستمر سعر الفلل المفروشة في الارتفاع بنسبة **6%** لهذا الربع السنوي مقابل **3%** في الربع السابق تؤكد هذه الاتجاهات الشعور المذكور في الربع الثالث من عام **2020**: النظام البيئي للتأجير في المغرب يخضع لتحول حقيقي.



استمرار منطقي للإيجارات الفارغة

منذ عام **2019**، كان استئجار الشقق الفارغة في اتجاه تنازلي إلى حد ما. ولكن منذ الفصل الثاني من عام **2020** انعكس هذا الاتجاه مع قفزة بنسبة **10%** على أساس ربع سنوي. هذا المنحني منطقي، ويسجل زيادة جديدة بنسبة **2%** فصلا تلو الآخر. من الطبيعي أن يسير الاتجاه بزيادة ربع سنوية بنسبة **2%**. هذه المرة، وعلى عكس الفصول السابقة، وقفنا أيضًا زيادة سنوية متدرجة، على الرغم من الحد الأدنى. أما بالنسبة للفلل المستأجرة الفارغة، يتكرر نفس النمط: تغير سنوي إيجابي (**9%**)، لكن يتسع الانخفاض الفصلي ويتباطأ بنسبة **1%** فقط، مقابل **-7.5%** في الأرباع السابقة.

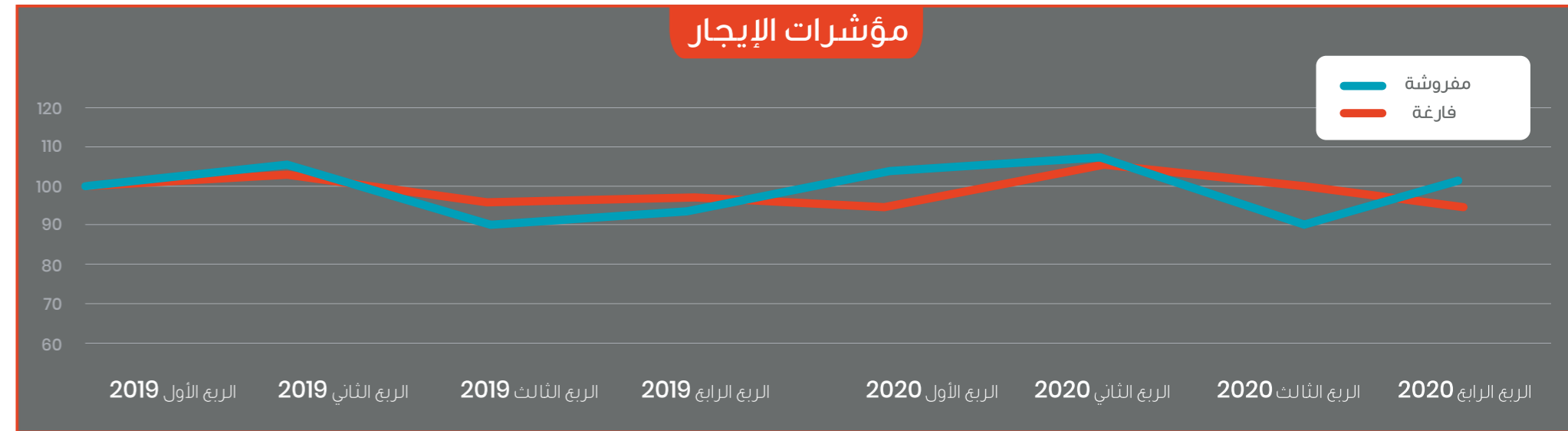
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

تطور الأسعار

مؤشر إيجار الفيلات:

اتجاهات أسعار الفلل المفروشة والفارغة هي نفسها تقريبًا حتى الربع الثالث من عام **2020**، حيث ظهر انخفاض حقيقي في الأسعار (انخفاض المؤشر بمقدار **18** نقطة)، ثم عادت تدريجيًا إلى مستويات الأسعار مع استرداد **13%** في القيمة. بالنسبة للفيلات الفارغة، نلاحظ استمرارًا في الانخفاض الذي بدأ في الربع السابق، وفقد **5%** في القيمة الإجمالية.

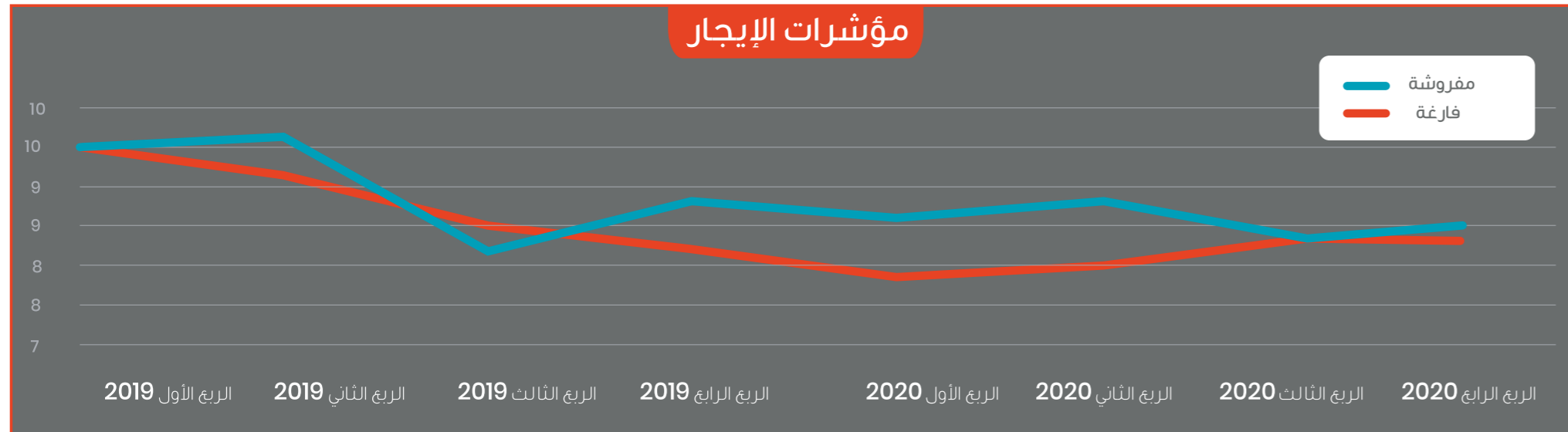


مؤشرات الإيجار

جديد! بعد إطلاق الرقم القياسي لأسعار الإيجار للشقق سواء كانت فارغة أو مفروشة، عدنا لكم خلال هذا الإصدار مع إطلاق مؤشر الإيجارات الجديد الخاص بالفيلات (**فارغة ومفروشة**) لمنحك اتجاهات الأسعار كما يمكنك متابعة كافة التطورات!

مؤشر إيجار الشقق:

بعد الدراسة استطعنا أن نخلص إلى أن اتجاهات الأسعار للشقق المفروشة والفارغة كاملة سجلت انخفاضًا مستمرًا منذ الربع الأخير من عام **2019** (-**1%**) مقارنة بشهر يناير **2020** و **-2%** مقارنة بشهر ديسمبر **2019**، لكن لا يمكن إنكار أن الربع الأخير من عام **2020** يعكس المنحنى ويميل نحو الزيادة حتى وإن كانت صغيرة بنسبة **1%**. وأما الشقق الفارغة فإن العكس هو الصحيح إذ سجلت زيادة **1%** على أساس سنوي متجدد و **5%** منذ بداية عام **2020**، كما أن الأسعار بدأت في الانخفاض في الربع الرابع من عام **2020**.

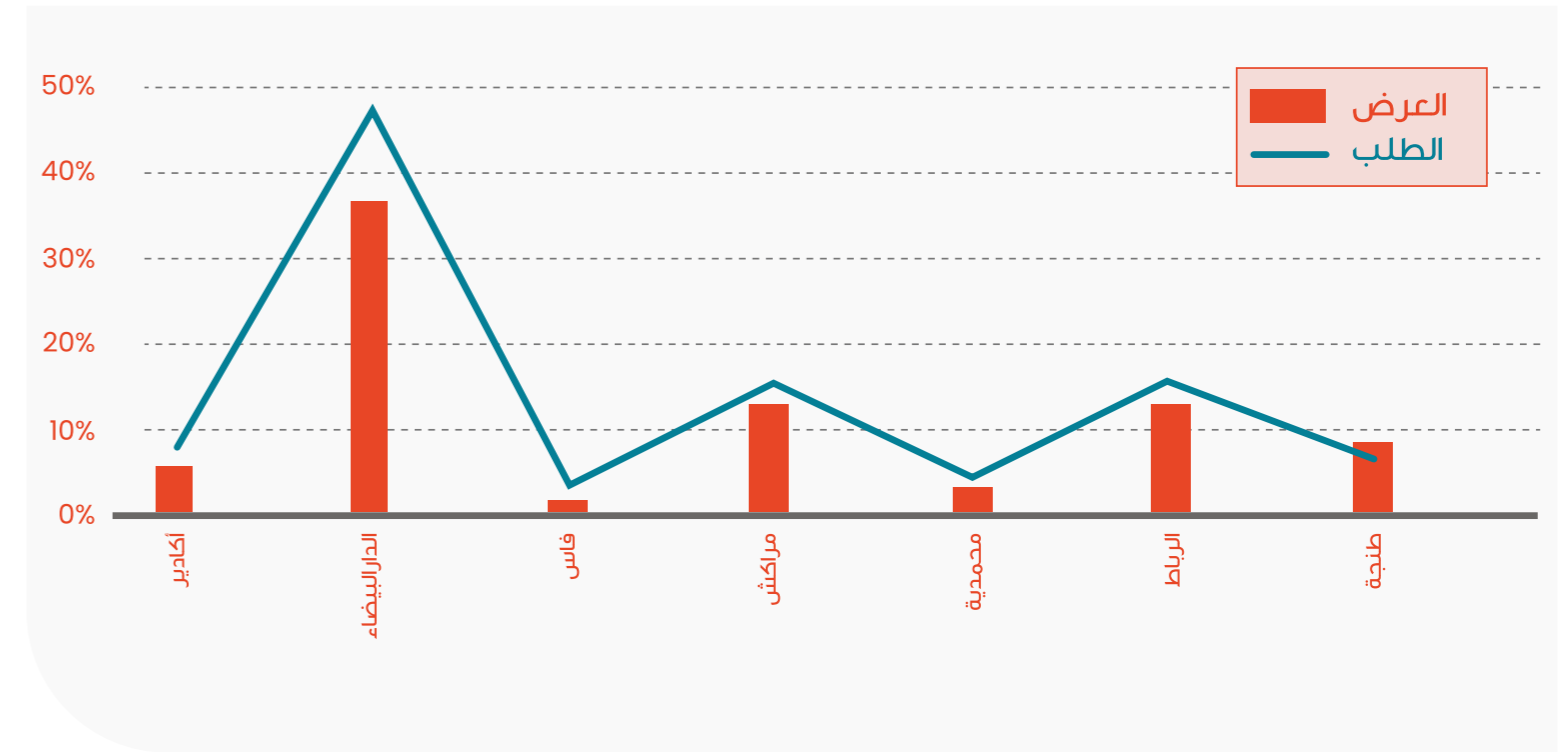


*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

العرض مقابل الطلب

لا تزال نسبة العرض مقارنة مع الطلب إيجابية في هذا الربع في جميع المدن الرئيسية في المملكة. استؤنف الطلب بزيادة **2%** بعد انخفاض طفيف بنسبة **-1%** في الربع السابق في بعض المدن ليتضاعف المعدل وينتقل من **1.95** في المتوسط إلى **3.09** في المتوسط على المستوى الوطني. هذه النسبة تمثل الإمكانيات وكذا معدل النمو الموجود في كل منطقة.



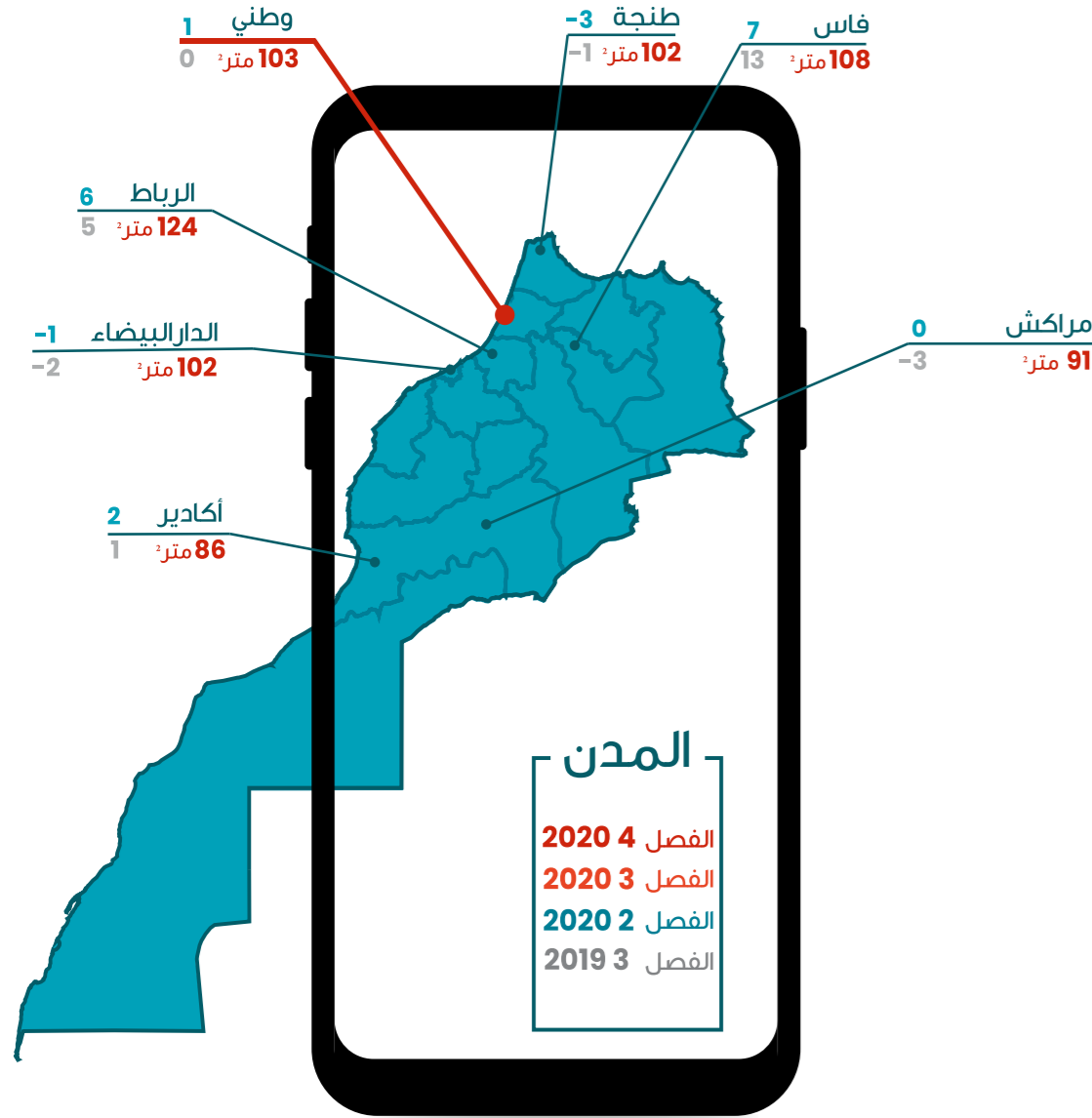
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

تطور المساحات

تأكيد على أن الاتجاه يسير نحو المساحات الأكبر

كما توقعت اتجاهات في الربع السابق، يسعى المستأجرون إلى التوسيع محل سكنهم:

الكسب في المتوسط يمثل **2** متر مربع في ربع واحد، و **2.5** متر مربع مقارنة بنفس الفترة من عام **2019**. أما بالنسبة للراحة الداخلية، كما لوحظ بعض الإلتعاش نحن نمر من **48%** إلى **51%** شقق مع شرفة أو تراس ومن **60%** إلى **62%** من الفيلات مع مسبح



*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على الأحياء

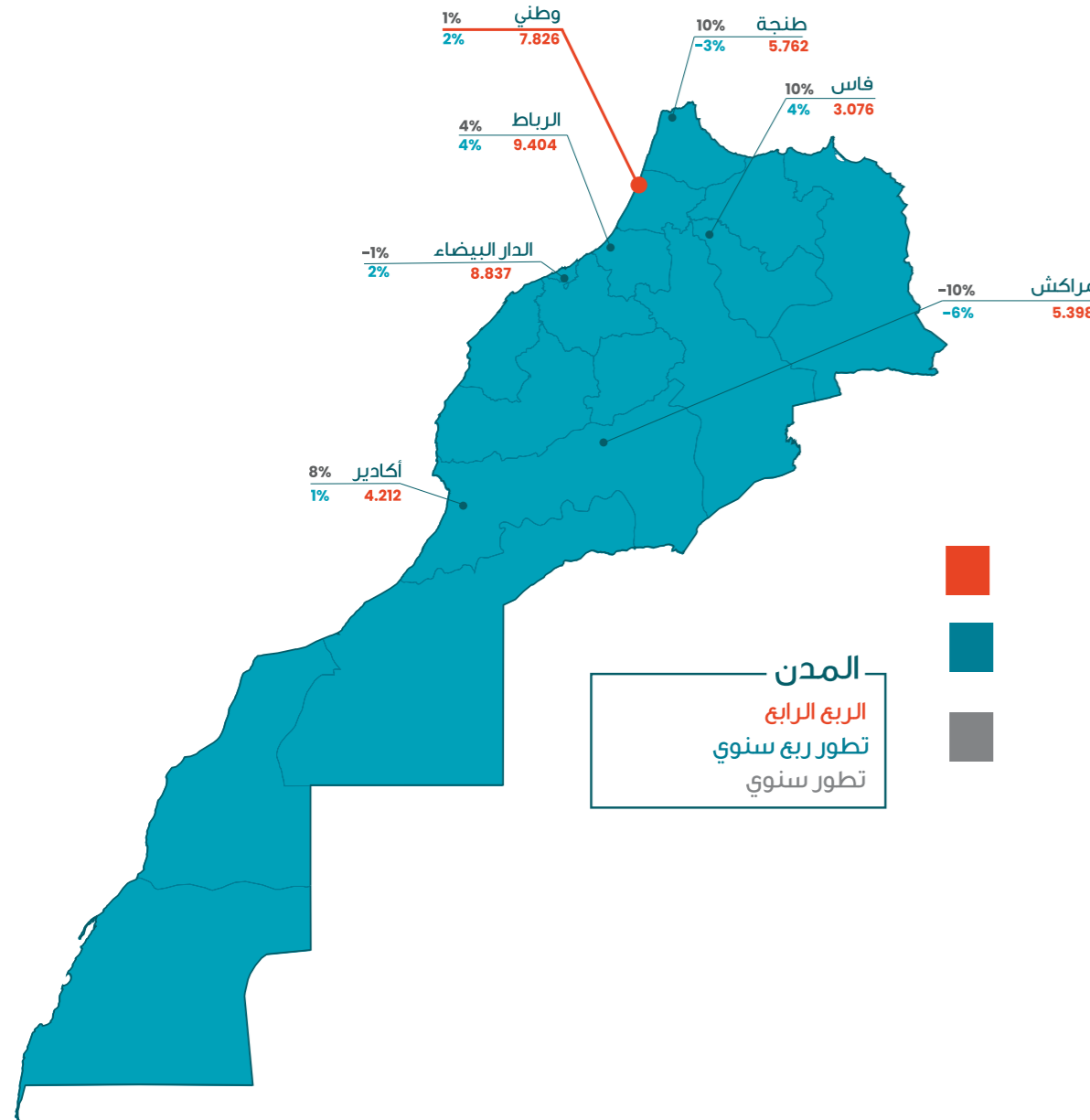
في كل إصدار من مؤشر الإيجار، هناك مجموعة مختارة من أكثر الأحياء المرغوبة والعصرية ويتم تقديم الأكثر شهرة في قسم خاص: مناطق التركيز. ثم يعرض تفاصيل مكونات نسيج العقارات المؤجرة في المنطقة، أي متوسط السعر والعرض والطلب فيما يتعلق بثلاثة مؤشرات رئيسية:

- الميزانية
- المساحة
- الإعدادات

هذا الربع، الأحياء ذات الأناجيز في تأجير المساكن طويلة الأجل هي:

- الدار البيضاء: راسين
- الرباط: وسط المدينة
- الدار البيضاء: عين السبع
- الدار البيضاء: بيلفيدير
- الدار البيضاء: غوتييه
- هرهرة
- الرباط: السويسي
- الدار البيضاء: أنفا
- الدار البيضاء: كاليفورنيا
- مراكش: أكدال

تطور الأسعار في المدن



في قطاع الشقق المعروضة فارغة للإيجار، ستجد أرخص الإيجارات في كل من خريبكة وأزمور وواد زم على التوالي: بتكلفة متراوحة بين **1300** و **1500** و **1600** درهم. ولا يزال الثمن أكثر تكلفة في مدن بوسكورة والرباط والدار البيضاء **11000** و **10000** و **9000** درهم على التوالي الفيلات المرتفعة الأسعار: في الدار البيضاء (**30.400** درهم)، الرباط (**29.500** درهم) وبسكورة (**27.000** درهم)، والأرخص تكلف في كل من وجدة (**4200** درهم)، أيت أورير (**4500** درهم) ومكناس (**5000** درهم).

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

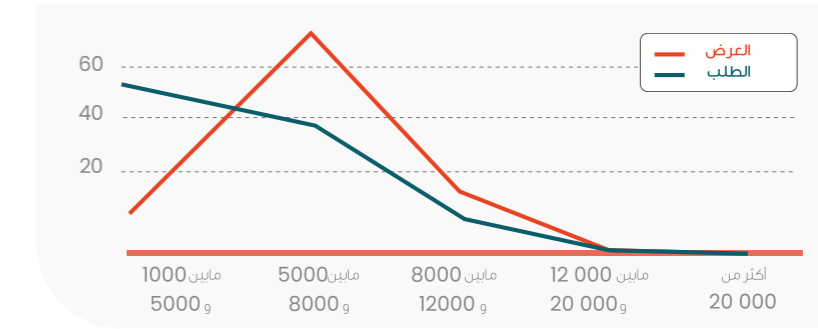
التركيز على أحياء الرباط: مركز المدينة

فارغة 6500 درهم / مفروشة 7700 درهم

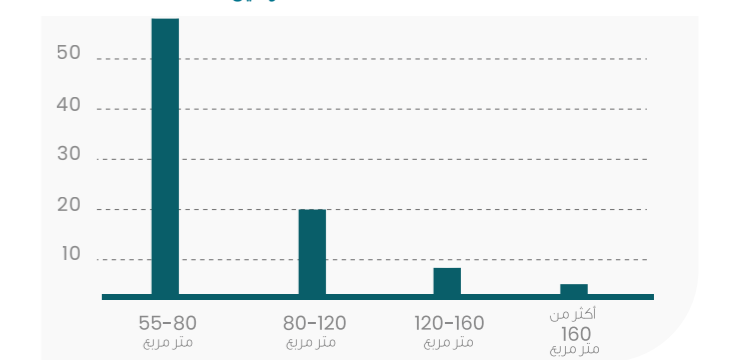
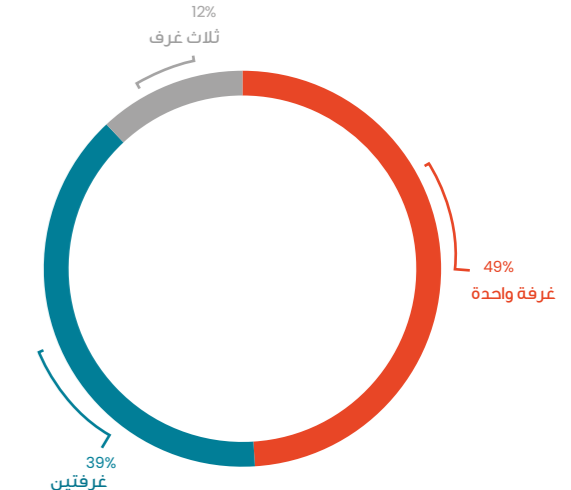
الطلب شقق 89%
فلل 11%



العرض شقق 81%
فلل 19%

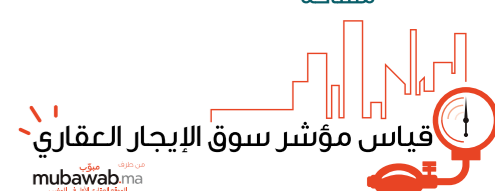


واجب الكراء



مساحة

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020



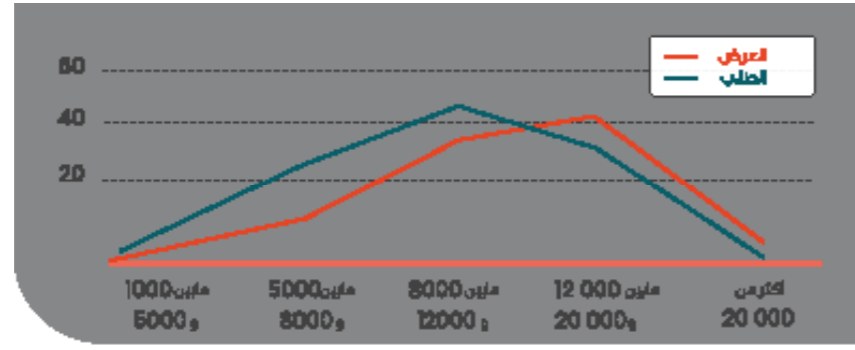
تركيز على أحياء الدار البيضاء: راسين

فارغة 11400 درهم / مفروشة 11900 درهم

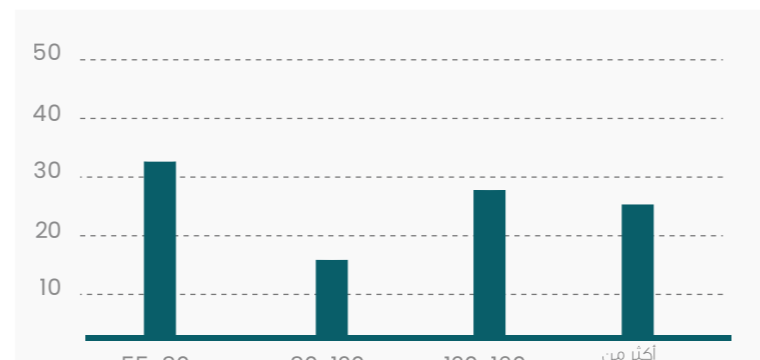
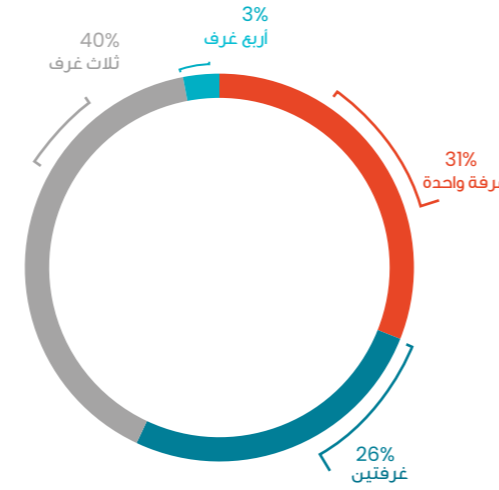
الطلب شقق 100%
فلل 0%



العرض شقق 99%
فلل 1%

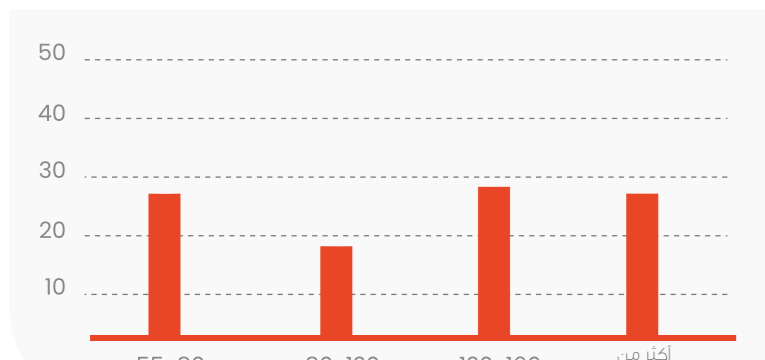


واجب الكراء

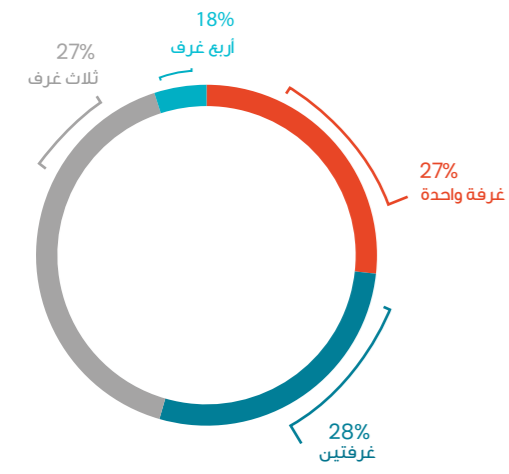


مساحة

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020



مساحة

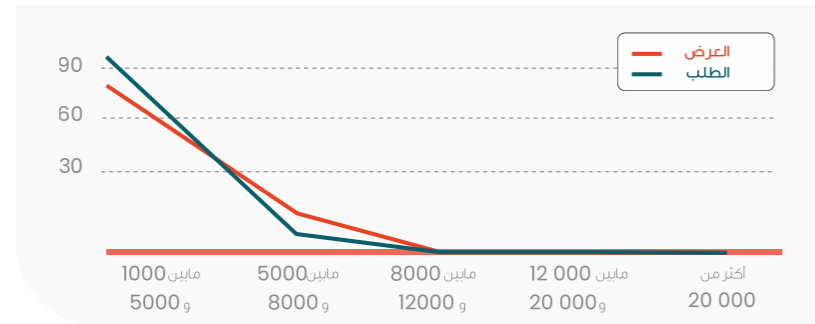
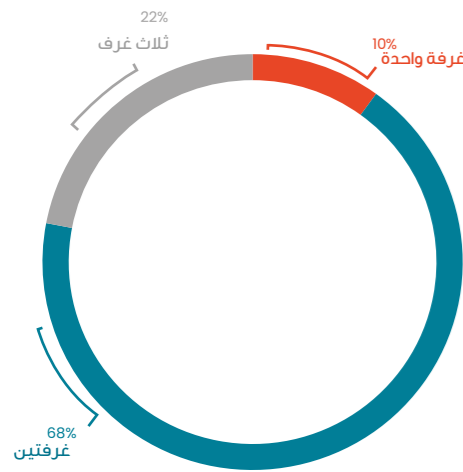


التركيز على أحياء الدار البيضاء: عين السبع

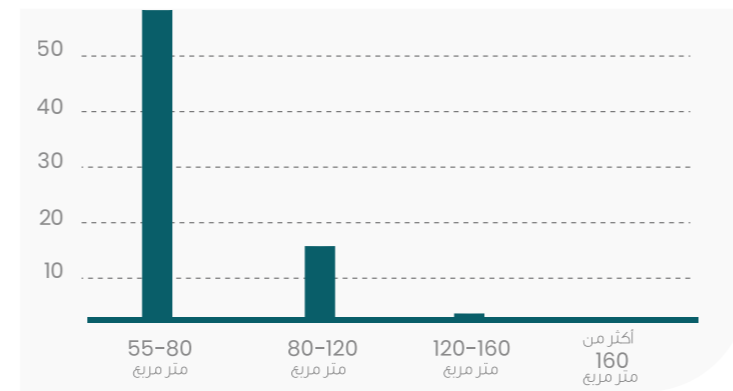
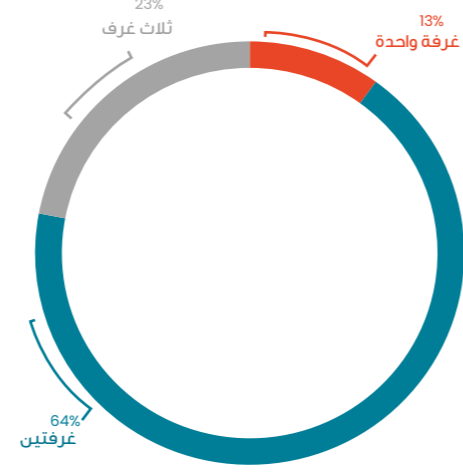
فارغة 3300 درهم / مفروشة 4500 درهم

العرض 100% شقق 0% فلل

الطلب 99% شقق 1% فلل



واجب الكراء



مساحة

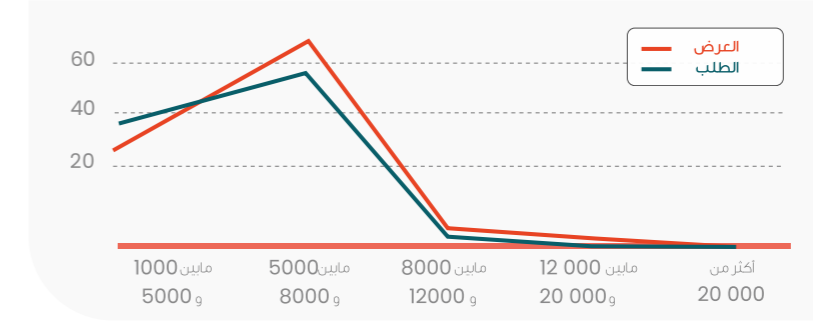
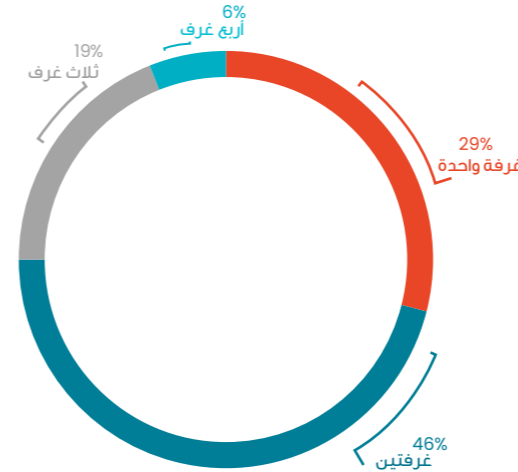
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على أحياء الدار البيضاء: بيلفدير

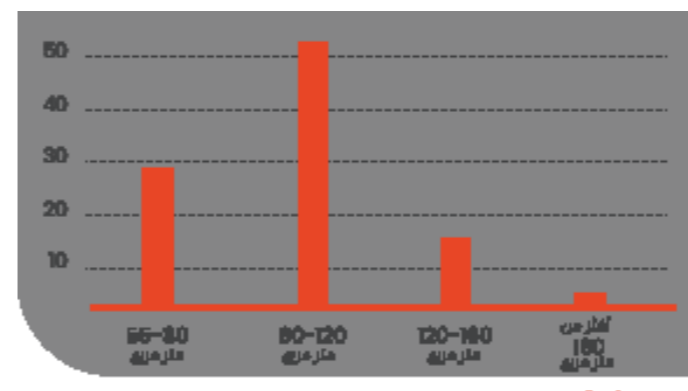
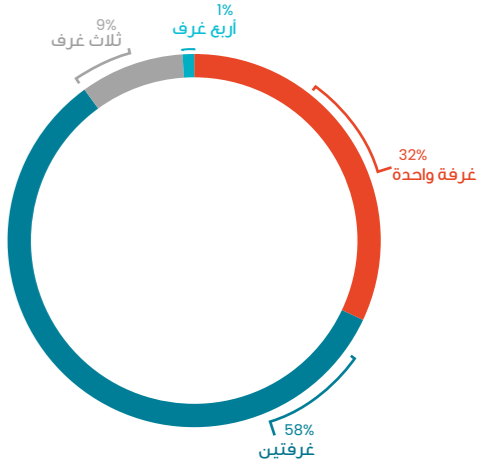
فارغة 5300 درهم / مفروشة 6100 درهم

العرض 100% شقق 0% فلل

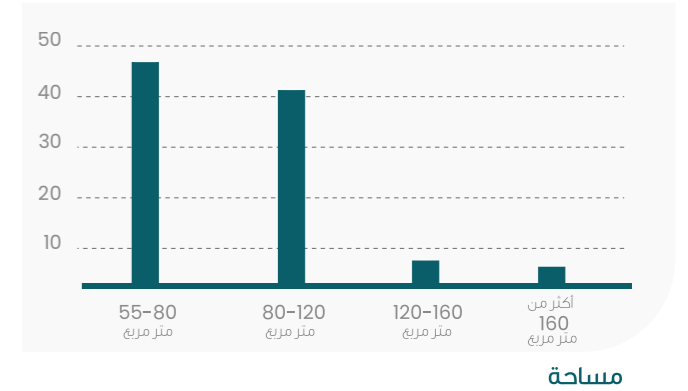
الطلب 100% شقق 0% فلل



واجب الكراء



مساحة



مساحة

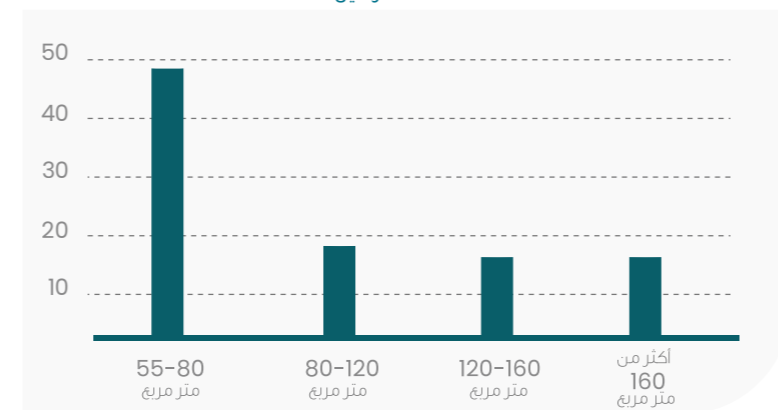
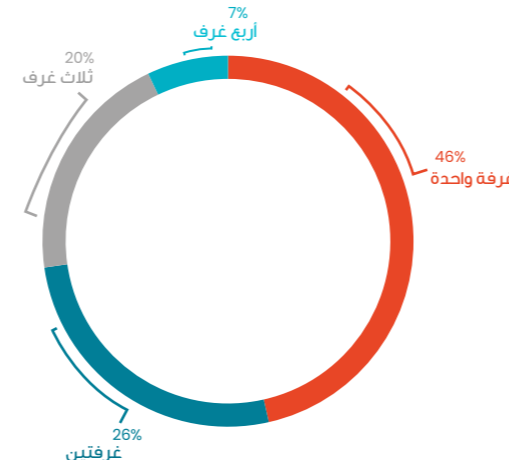
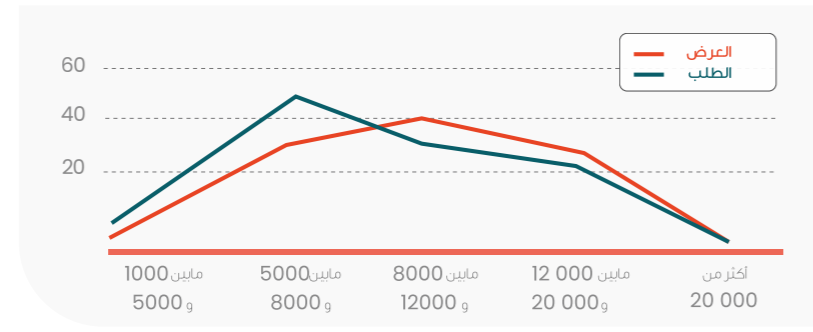
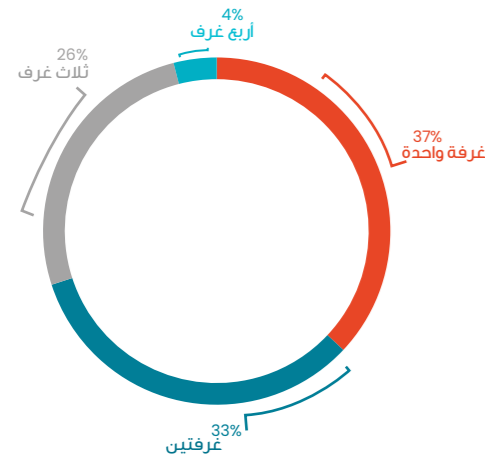
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على منطقة الدار البيضاء: غوتييه

فارغة 9200 درهم / مفروشة 10800 درهم

العرض 99% شقق 1% فلل

الطلب 100% شقق 0% فلل



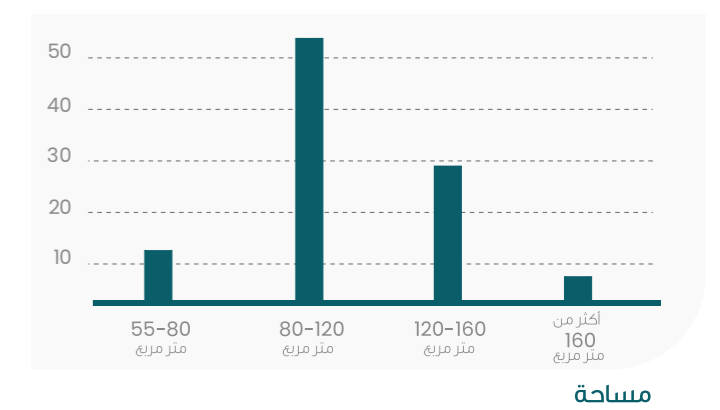
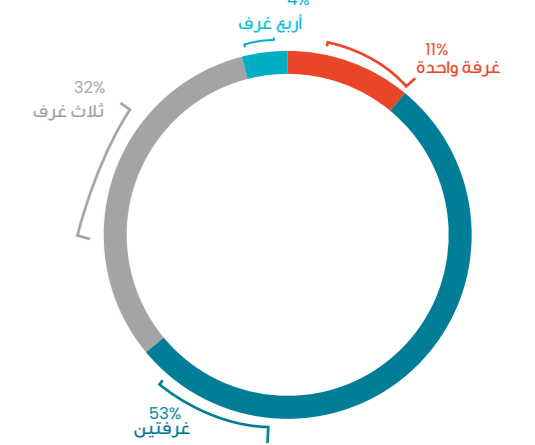
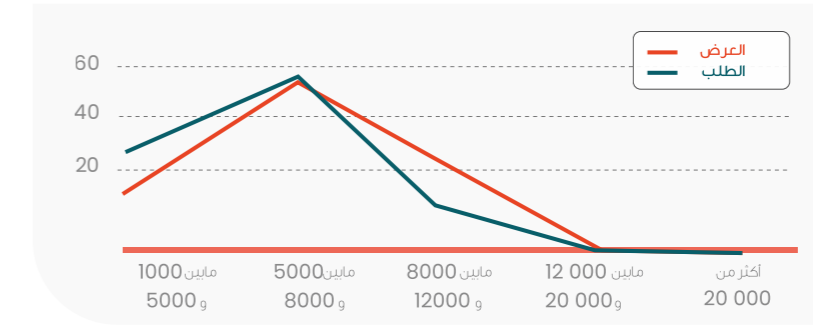
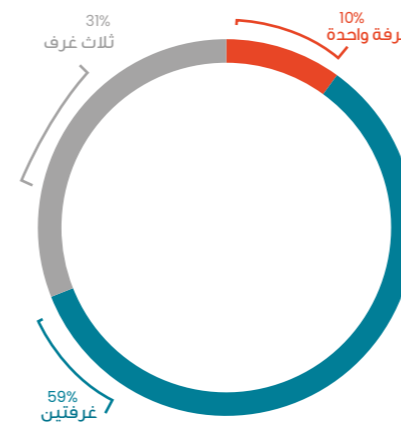
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على منطقة هرهورة

فارغة 6400 درهم / مفروشة 8100 درهم

العرض 39% شقق 61% فلل

الطلب 28% شقق 72% فلل



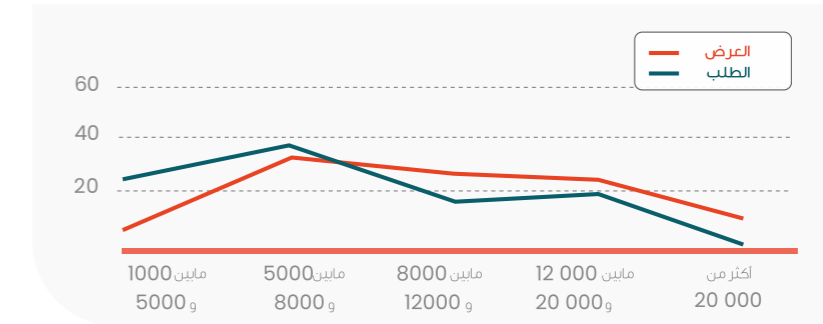
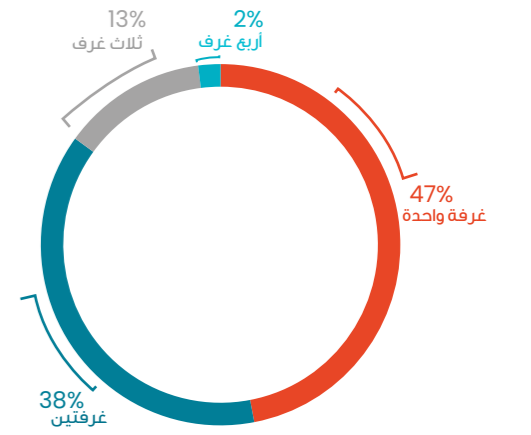
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على أحياء الدار البيضاء: أنفا

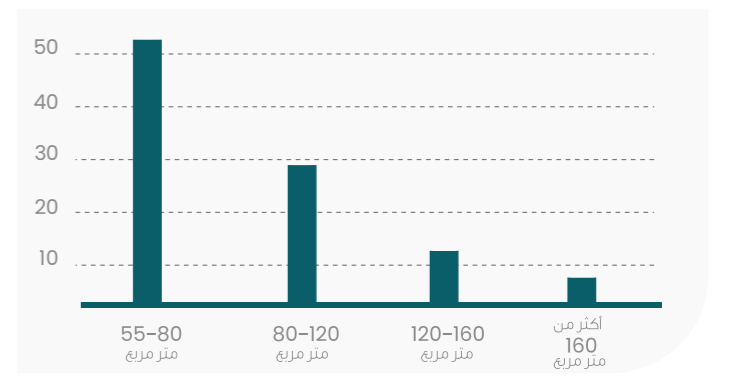
فارغة 10400 درهم / مفروشة 10600 درهم

الطلب شقق 81%
فلل 19%

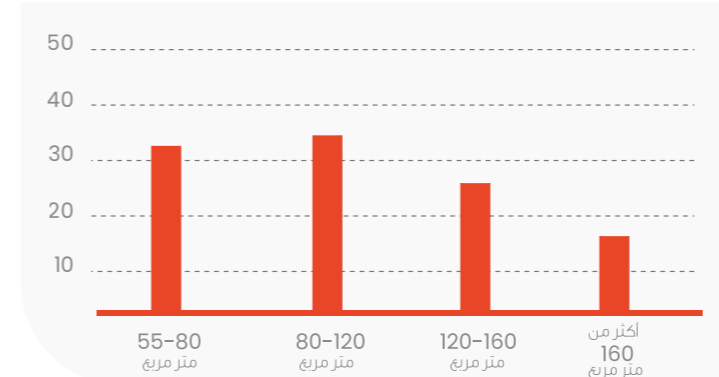
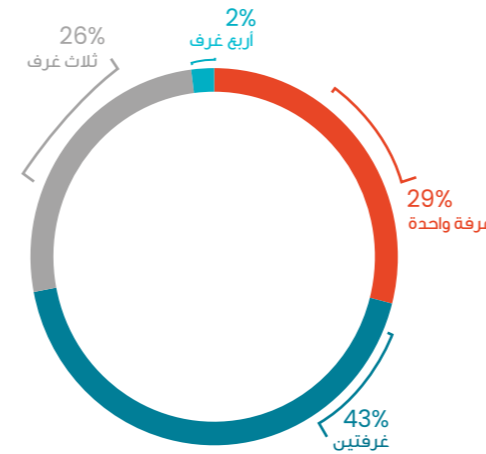
العرض شقق 83%
فلل 17%



واجب الكراء



مساحة



مساحة

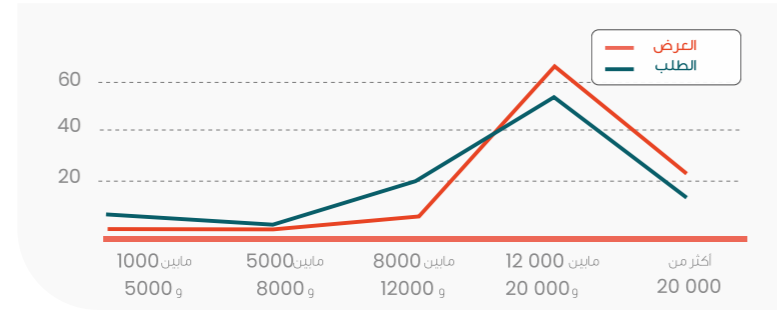
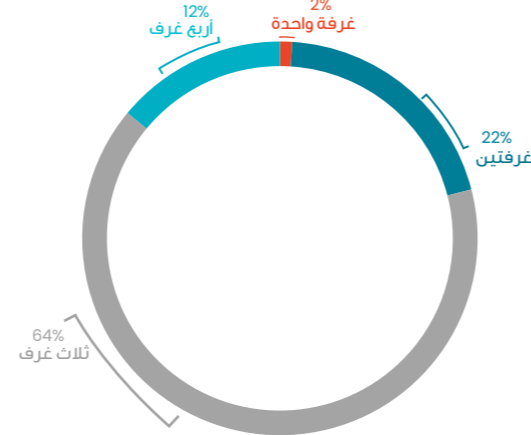
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على أحياء الرباط: السويبي

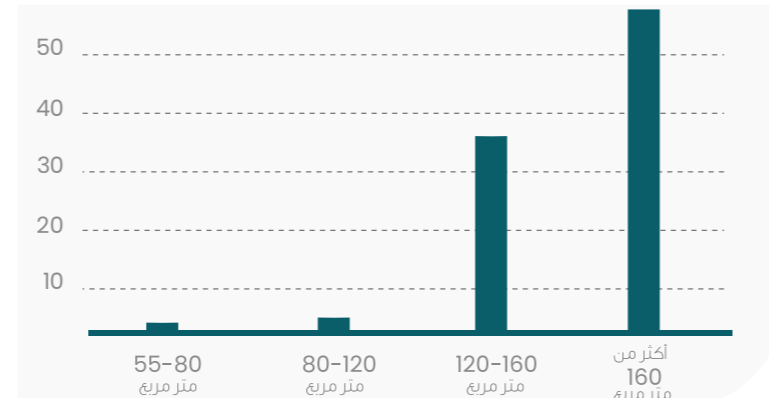
فارغة 15400 درهم / مفروشة 17200 درهم

الطلب شقق 51%
فلل 49%

العرض شقق 30%
فلل 70%



واجب الكراء



مساحة

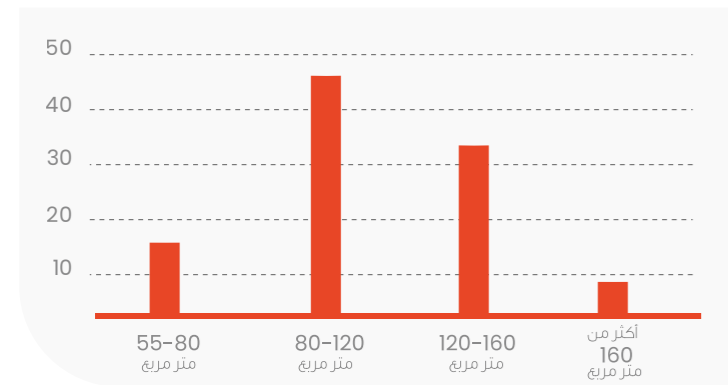
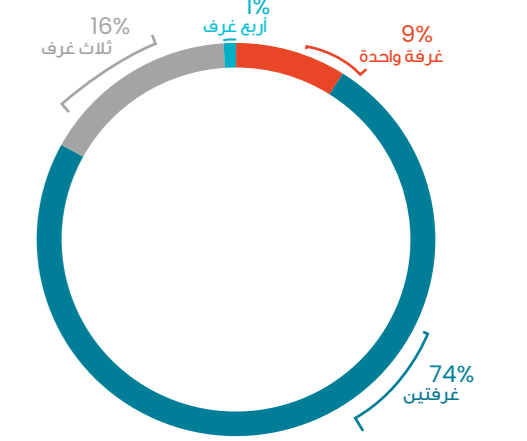
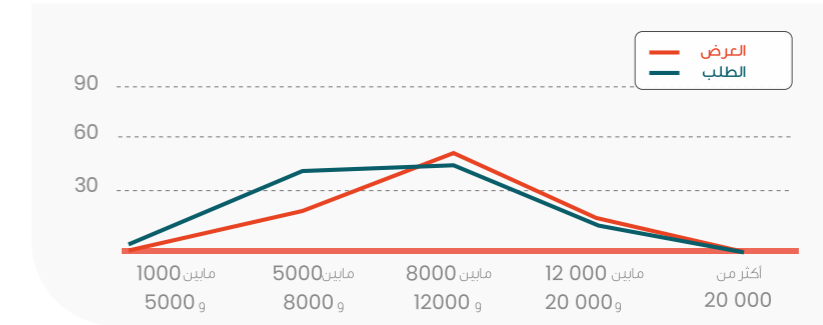
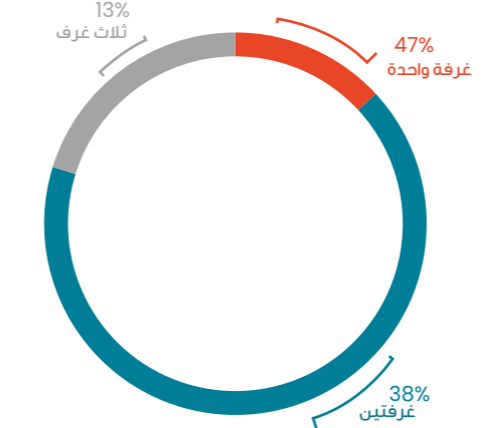
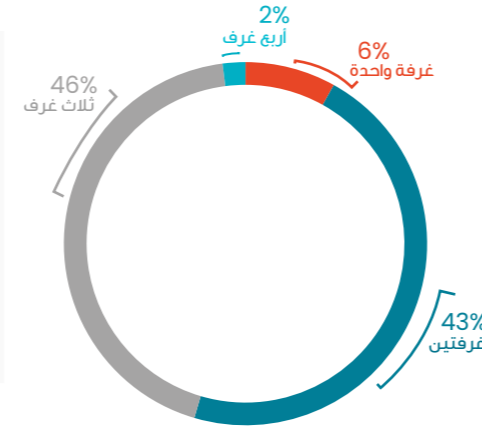
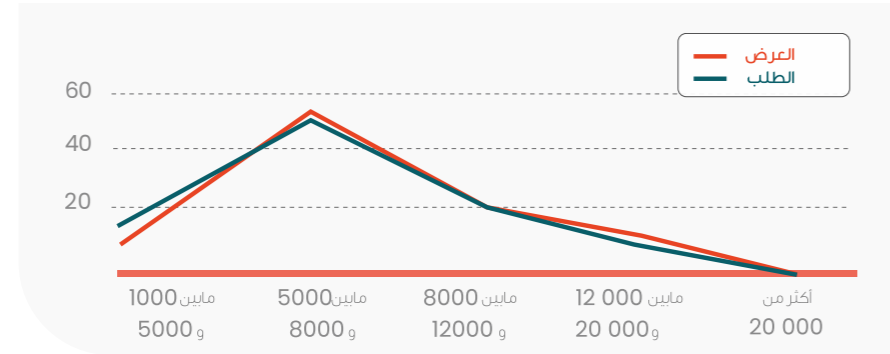
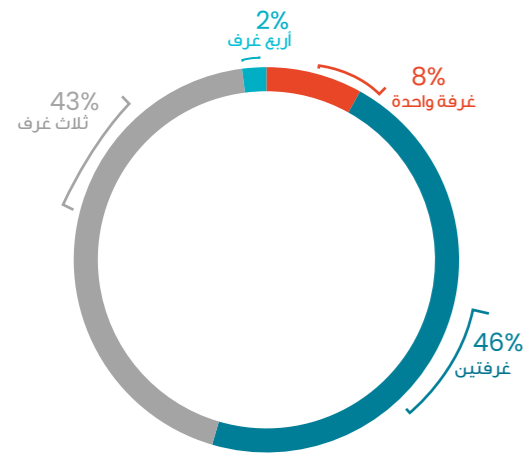
*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

التركيز على أحياء مراكش: أكدال

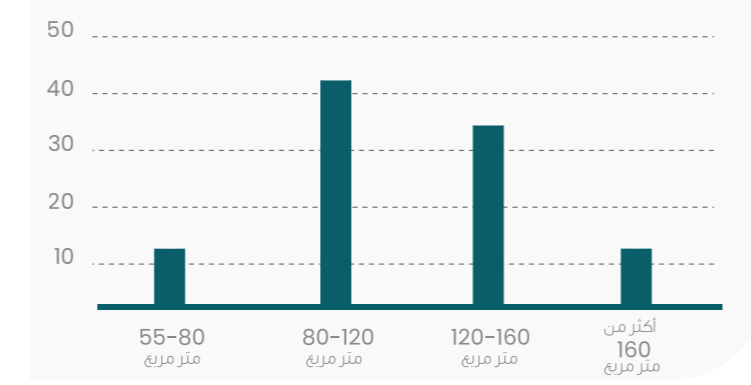
فارغة 8100 درهم / مفروشة 9100 درهم

العرض 88% شقق 12% فلل

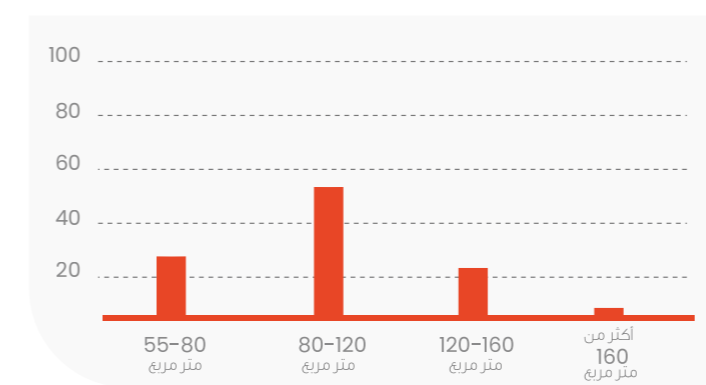
الطلب 86% شقق 14% فلل



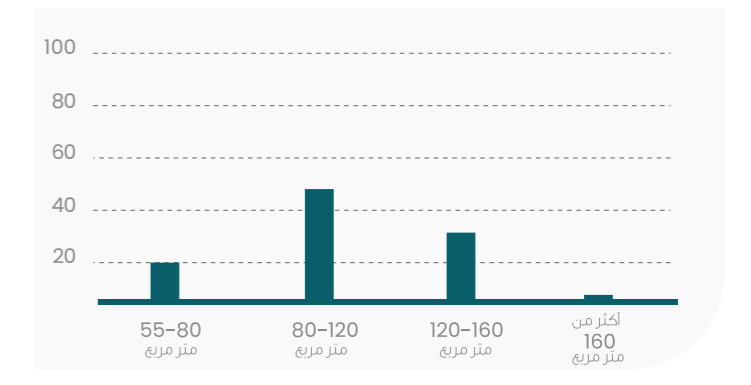
مساحة



مساحة



مساحة



مساحة

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

مبوب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

*البيانات التي تم جمعها من موقع مبوب في فترة ما بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020

قياس مؤشر سوق الإيجار العقاري
مبوب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

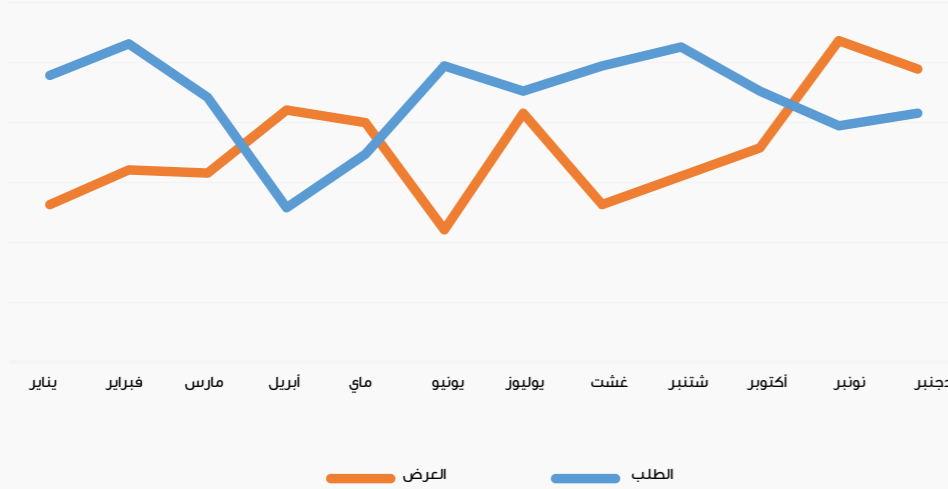
بأثر متراجع سنة 2020

شهد عام **2020** بداية الأزمة الصحية والتأثير الذي ألحقته على قطاع العقارات سواء من حيث الأسعار أو العرض أو الطلب أو حتى المساحات السطحية، فإليك عرض بأثر متراجع لعام **2020**:

تطور العرض والطلب على مستوى الإيجار في عام **2020**:

يعتبر العرض والطلب من المؤشرات الرئيسية في هذا التحليل، حيث إنهم هم الأكثر تعرضًا للتقلبات هذا العام في ضوء الوضع الاقتصادي. مما لا يثير الدهشة، سجلنا بعض النمو في الطلب خلال أشهر فبراير وشتنبر. أما العرض فهو سار بالأحرى خلال شهري نونبر ودجنبر.

العرض مقابل الطلب

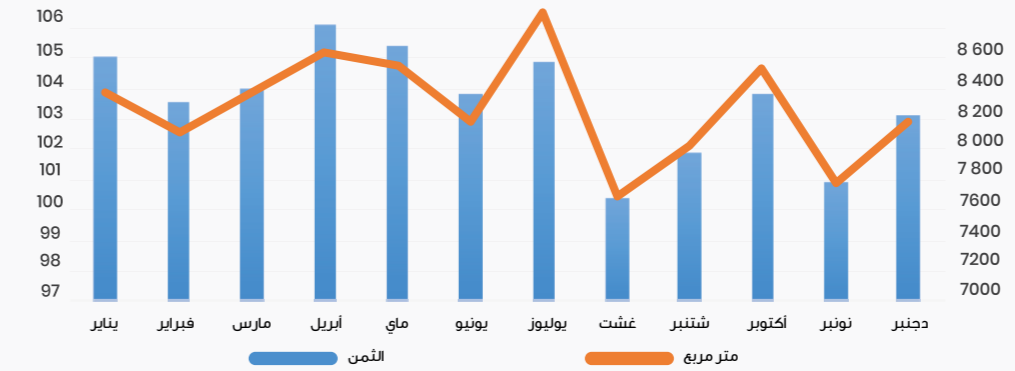


بأثر متراجع سنة 2020

أسعار ومساحات تأجير الشقق

من المثير للدهشة أنه خلال شهري أبريل ومايو سجلنا أعلى أسعار الإيجارات، وفي نونبر وغشت شهد السوق أرخص الإيجارات. في غضون يوليوز وبعده شهر واحد فقط من رفع الحجر الصحي، مثل هذا الأخير شهر الذروة على أكبر المساحات.

شقق للكراء



بأثر متراجع سنة 2020

التغيرات في الأسعار ومساحات الفيلات الموجهة للإيجار

يعتبر العرض والطلب من المؤشرات الرئيسية في هذا التحليل، حيث إنهما هما الأكثر تعرضاً للتقلبات هذا العام في ضوء الوضع الاقتصادي. مما لا يثير الدهشة، سجلنا قوة في الطلب خلال أشهر فبراير وشتنبر. أما العرض فهو يتجه نحو القوة بالأحرى خلال شهري نونبر ودجنبر.

فلل موجهة للإيجار



المنهجية المعتمدة

الملاحظات المرفقة في موضوع هذه الدراسة تتوافق مع مساكن مخصصة حصريًا للسكن والإيجار، تم الإعلان عنها على البوابة الرسمية لموقع مبوّاب بين أكتوبر 2020 وديجنبر 2020. مع استبعاد العقارات التجارية وكذا المزارع والرياض وكل العقارات الموجهة للبيع.

يتم حساب متوسط الأسعار حسب المنطقة الجغرافية، بشكل عام ولكل من القطاعات المختارة للفلل والشقق المفروشة أو الفارغة، بناءً على الإعلانات الإيجارية المنشورة على موقع مبوّاب.

مبوّاب
mubawab.ma
الموقع العقاري الأول في المغرب

