



مؤشر أسعار الأصول العقارية بالمغرب

تقديم السيدة دينا الطاهري

الاجتماع السابع للجنة التقنية لمبادرة الإحصاءات العربية " عربسات "

11 و 12 نونبر 2020

الفهرس

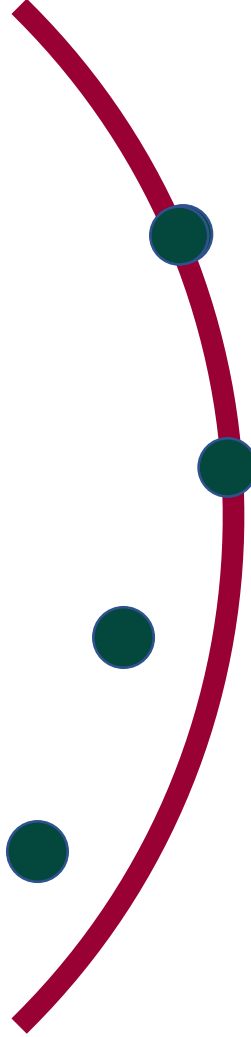
مقدمة

المصادر ومعالجة المعطيات

حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية

الإصدار

الآفاق



تكتسي مؤشرات أسعار الأصول العقارية أهمية كبيرة ويمكن أن تستعمل:

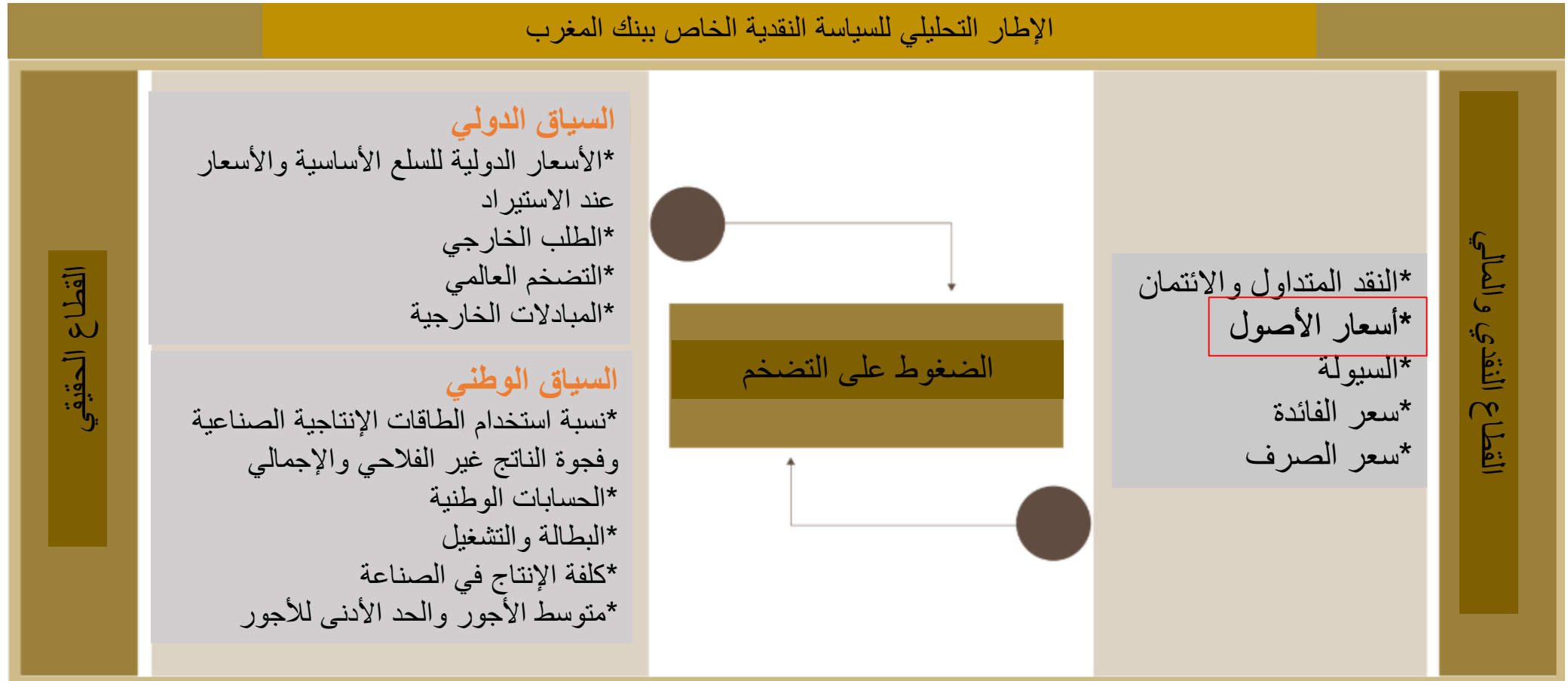
- لأهداف السياسة النقدية واستهداف التضخم؛
- كمؤشر على الاستقرار المالي أو المتانة المالية لقياس التعرض للمخاطر؛
- كمؤشر للنمو الاقتصادي؛
- كمعلومة تمكن المواطنين من اتخاذ القرار بشأن شراء (أو بيع) عقار سكني؛
- كمعلومة تستعمل لتحديد مؤشر أسعار الاستهلاك، الذي يستعمل بدوره بغرض التفاوض بخصوص الأجور وكمؤشر مرجعي للأسعار؛
- في المقارنات الإقليمية والدولية.



بموجب اتفاقية مبرمة في 2009 بين الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية وبنك المغرب، تم وضع مؤشر لأسعار الأصول العقارية من أجل:

- تحسين تتبع قطاع السوق العقارية وفهم سيرها.
- استكمال الإطار التحليلي للسياسة النقدية والاستقرار المالي، من خلال استخدامه ضمن أدوات تقييم المخاطر التضخمية والمخاطر المالية.

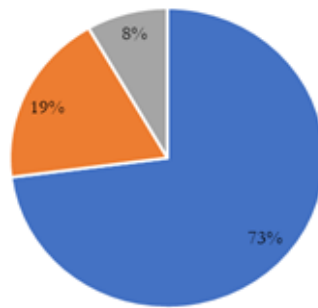
الإطار التحليلي للسياسة النقدية الخاص ببنك المغرب



- قواعد البيانات الخاصة بتسجيل الأصول العقارية وتقييد تفويتات ملكية العقارات والأراضي ذات سند الملكية.
- المحتوى المعلوماتي: تاريخ المعاملة (تاريخ العقد)؛ ثمن المعاملة؛ المساحة بالمترب؛ نوع البيع؛ طبيعة العقارات؛ المدينة.
- ست فئات: شقق، منازل، فيلات، أراض حضرية + محلات تجارية ومكاتب.

عقارات ذات استخدام مهني

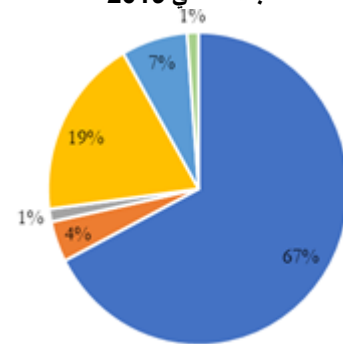
توزيع المعاملات العقارية



■ مهني ■ أرض ■ سكني

عقارات سكنية

توزيع المعاملات العقارية حسب الفئة في 2019



■ شقق ■ أرض ■ فيلا ■ منازل ■ محلات تجارية ■ مكاتب



➤ حذف الملاحظات غير المكتملة والبيانات التي لم يتم تدوينها بشكل جيد والمعاملات العقارية التي تخضع لعدة عمليات بيع خلال نفس الفصل.

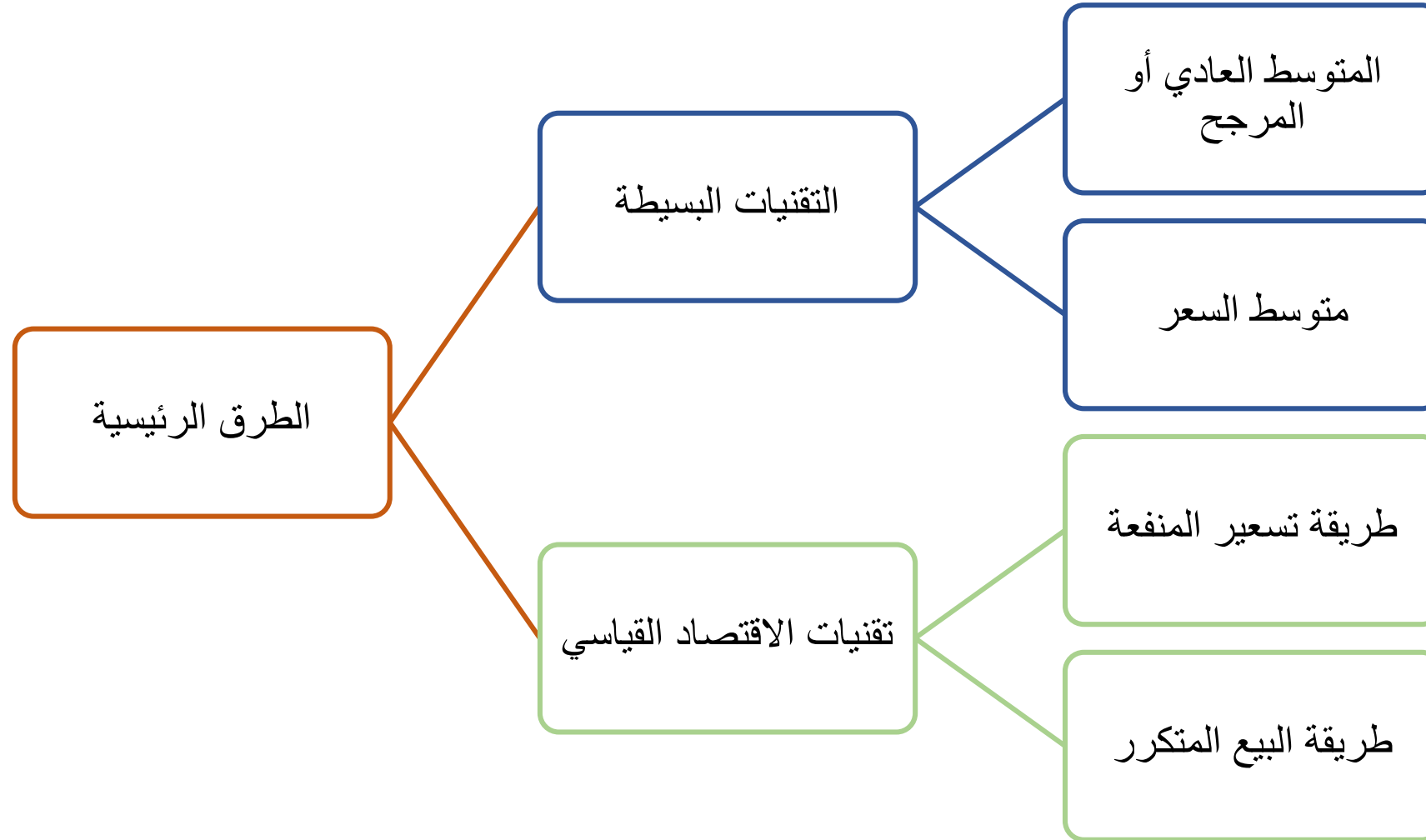
➤ زيادة بعض المعطيات غير المتوفرة

مثلا: تاريخ العقد = تاريخ الإيداع من أجل التسجيل – تاريخ التسجيل

حيث يمثل تاريخ التسجيل = المتوسط السنوي حسب المدينة للاختلافات بين تاريخ الإيداع من أجل التسجيل وتاريخ العقد.

➤ تطبيق اختبارات التجانس الداخلي للبيانات (تاريخ القبول وتاريخ العقد)

➤ معالجة البيانات غير الاعتيادية حول الثمن حسب المتر المربع وحسب الملاحظة



❖ التقنيات البسيطة:

- تتمثل هذه الطرق في احتساب السعر المتوسط البسيط، أو المتوسط المرجح أو المتوسط المرتبط بالمعاملات العقارية خلال فترة معينة.

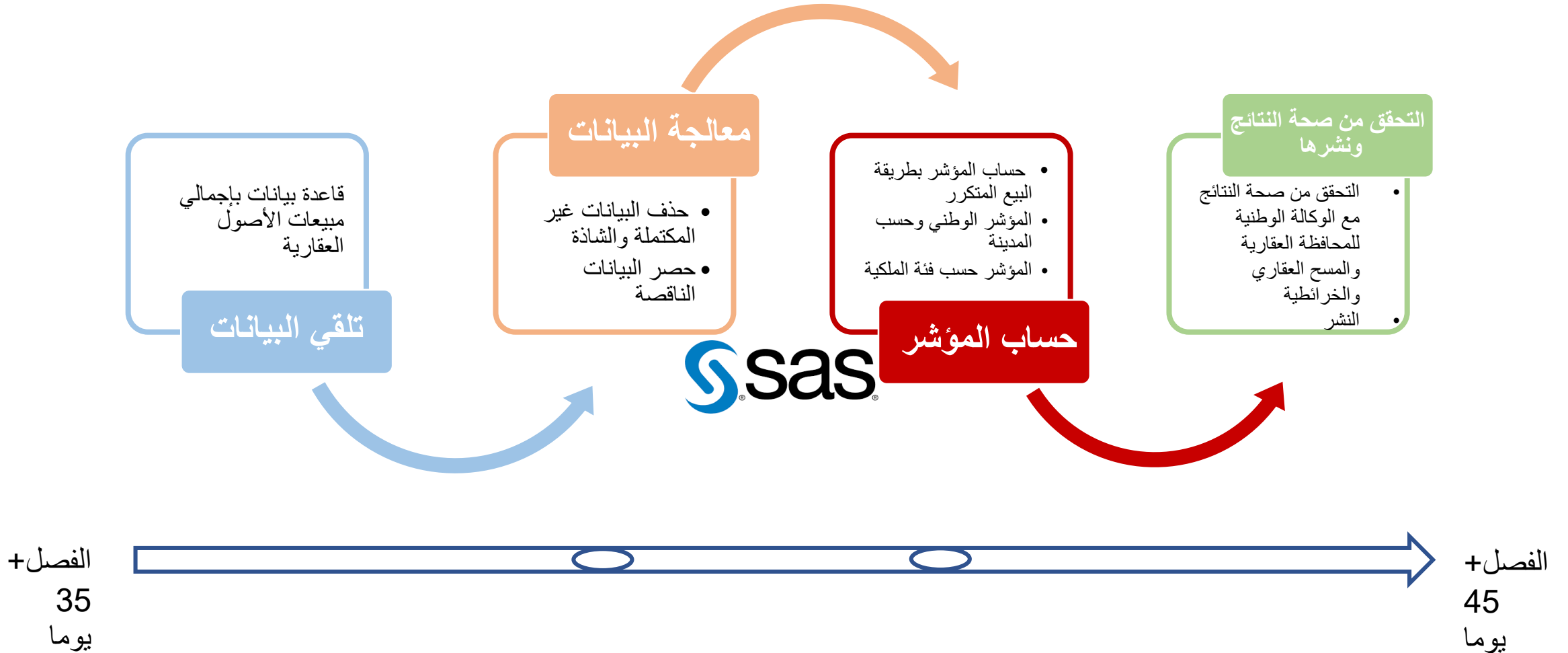
❖ تقنيات الاقتصاد القياسي:

- طريقة المنفعة: تركز على مبدأ اعتماد سعر الأصول العقارية على مواصفاتها.
 - تقتضي هذه الطريقة، في المقام الأول، تقدير تأثير عدد محدود من المواصفات على أسعار العقارات من خلال روابط اقتصاد قياسي محددة.
 - يتم في مرحلة تالية استخدام المعاملات المستمدة من هذه الروابط، التي يفترض أن تكون ثابتة أثناء فترة احتساب المؤشر، من أجل عزل "أثر الجودة" وبالتالي الحصول على التغيرات في "السعر الحقيقي".
- طريقة البيع المتكرر: تركز على الأصول العقارية التي خضعت لعملياتي بيع على الأقل خلال فترة الدراسة.
 - وبذلك، فهي تتضمن التغير في الأسعار ضمن التطور المتوسط المسجل في عمليات البيع المتكرر.

III. احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية 2. تجميع المؤشر

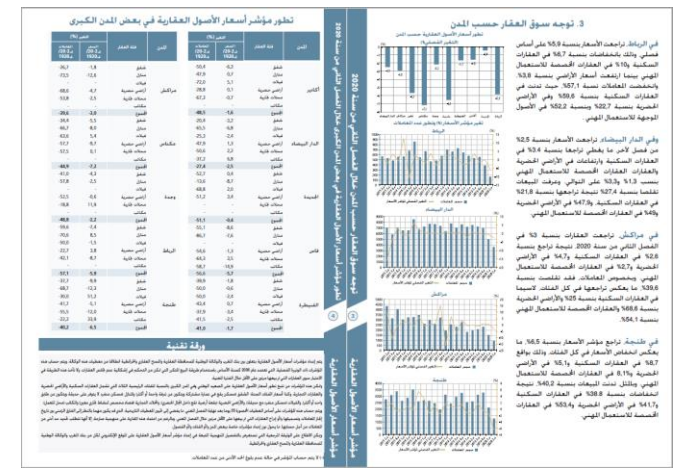
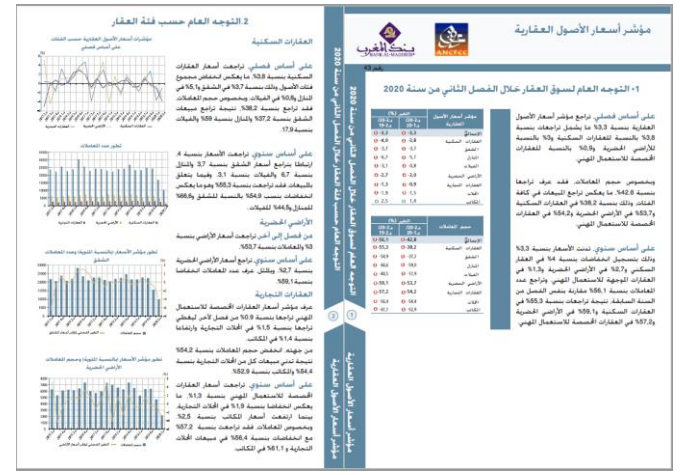
يتم احتساب مؤشر أسعار الأصول العقارية في المغرب وفقا لطريقة البيع المتكرر وذلك لعدة أسباب:

- كون المعلومات المتاحة على مستوى قاعدة بيانات الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح الطوبوغرافي والخرائطية لا تتيح لنا استخدام طريقة "المنفعة" بالنظر إلى عدم توفر هذه القواعد على بيانات تتعلق بالمواصفات الرئيسية لهذه العقارات (عدد الغرف، عمر العقار، إلخ.....)؛
- من أجل الحد من التباين الموجود في الأصول العقارية عن طريق إعداد المؤشر بناء على نفس الأصول العقارية؛
- أن هذه الطريقة لا تتطلب أية معلومات حول خصائص كل عقار وبالتالي لا تخضع لأخطاء المواصفات.



وثيقة فصلية بشأن مؤشر أسعار الأصول العقارية

- التوجه العام
- التوجه حسب فئة العقار
- العقارات السكنية
- الأراضي الحضرية
- العقارات التجارية
- توجه سوق العقار حسب المدن



تاريخ النشر : 45 يوما بعد نهاية الفصل

- ❖ صياغة مؤشر أسعار سوق العقارات الجديد.
- ❖ حساب مؤشر أسعار الأصول العقارية باستخدام أسلوب "تسعير المنفعة"



شكرا على انتباهكم