

المملكة المغربية
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵢⵜ
Royaume du Maroc



وزارة السكنى وسياسة المدينة
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵢⵜ
Ministère de l'Habitat et de la Politique de la Ville

البحث الوطني حول الطلب في السكن موجز



وزارة السكنى و سياسة المدينة
ⵜⴰⴳⴷⴰⵏⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵢⵜ ⵏ ⵍⴰⴳⴷⴰⵢⵜ

الفهرس

أهداف الدراسة	1
مقاربة منهجية	1
أهم نتائج الدراسة	2
1. أهمية الطلب	2
2. توزيع الطلب حسب الجهات	2
3. الموعد النهائي للطلب	3
4. نوع العقار المرغوب فيه	3
5. صفة حيازة العقار المرغوب فيه	4
6. استعمال العقار المرغوب فيه	4
7. أقدمية العقار المرغوب فيه	4
8. مساحة العقار المرغوب فيه	5
9. عدد الغرف المرغوب فيها	5
10. البنيات التحتية والتجهيزات التي يجب توفيرها في المحيط	5
11. تمويل العقار المرغوب فيه	6
12. متوسط أعمار الراغبين في اقتناء عقار	7
13. مستوى التعليم للراغبين في اقتناء عقار	7
14. الوضع العائلي للراغبين في اقتناء عقار	7
15. الأنشطة المهنية للراغبين في اقتناء عقار	7
16. مستوى دخل الراغبين في اقتناء عقار	7
17. معدل حركية الأسر (آخر 10 سنوات)	8
18. مستوى الرضى من السكن الحالي	8

أهداف الدراسة

- معرفة طلبات الأسر للسكن في المجالين الحضري والقروي؛
- استخراج وحصر أقطاب الجذب السكني على المستوى الوطني والجهوي؛
- تحديد الطلبات على السكن ومعرفة نوعيتها وتوزيعها على مستوى التراب الوطني؛
- العمل على استخراج حركة التنقلات السكانية برسم العشر سنوات الأخيرة؛
- تقييم رضى الأسر اتجاه سكنهم الحالي؛
- دعم سوق العقار بالمعطيات اللازمة في مجال الطلب على السكن.

مقاربة منهجية

شملت القاعدة الإحصائية للبحث كلا من الوسط الحضري والوسط القروي وذلك بالارتكاز على عينة تتكون من 55 460 أسرة (42 260 أسرة في الوسط الحضري و 13 200 أسرة في الوسط القروي) والتركيز على المعطيات التي تهم 28 مدينة من أكبر مدن المملكة.

تناولت الدراسة العديد من المواضيع المتعلقة بالطلب على السكن وذلك على المستوى الوطني والجهوي والمحلي حسب وسط الإقامة، وشملت المحاور التالية:

- خصائص العقار المرغوب فيه (النوع، المساحة، الخدمات المطلوبة...)؛
- دوافع الطلب؛
- الصيغة والقدرة التمويلية لاقتناء العقار المرغوب فيه؛
- أهم أقطاب الجذب السكني؛
- مسار و حركة التنقلات السكانية للأسر؛
- المستوى الحالي لرضى الأسر.

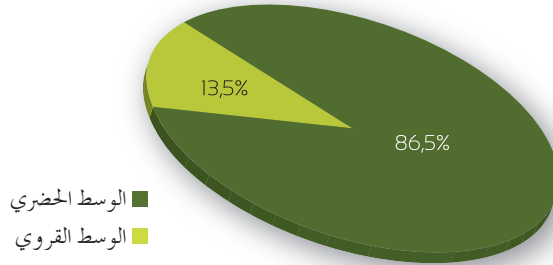
أهم نتائج الدراسة

1. أهمية الطلب

يبلغ الطلب على السكن بجميع أنواعه، ما يناهز 1 572 893 وحدة سكنية منها :

■ 1,4 مليون وحدة بالوسط الحضري

■ 0,2 مليون وحدة بالوسط القروي



2. توزيع الطلب حسب الجهات

تحتل جهة الدار البيضاء-سطات المرتبة الأولى على مستوى الطلب على السكن وذلك بـ 478 300 طلب، بما يعادل 30% من إجمالي الطلب على المستوى الوطني.

- | | |
|--|-------------------------------------|
| ■ جهة سوس-ماسة : 99 374 | ■ جهة الدار البيضاء-سطات : 478 312 |
| ■ جهة بني ملال-خنيفرة : 82 110 | ■ جهة مراكش-أسفي : 254 084 |
| ■ جهات كلميم-واد نون والعيون-الساقية الحمراء والداخلة-واد الذهب : 34 563 | ■ جهة الرباط-سلا-القنيطرة : 177 127 |
| ■ جهة درعة-تافيلالت : 28 019 | ■ جهة طنجة-تطوان-الحسيمة : 165 288 |
| | ■ جهة فاس-مكناس : 148 072 |
| | ■ الجهة الشرقية : 105 944 |

خمس جهات تجذب 77,8% من إجمالي الطلب : جهة الدار البيضاء-سطات وجهة مراكش-أسفي وجهة الرباط-سلا-القنيطرة وجهة طنجة-تطوان-الحسيمة وجهة فاس-مكناس

3. الموعد النهائي للطلب

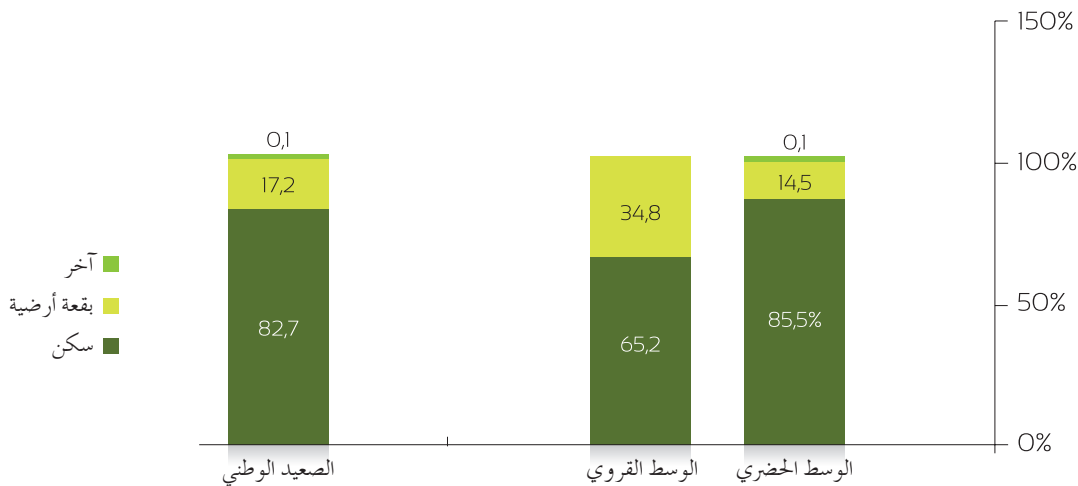
ينقسم الطلب الإجمالي إلى قسمين : طلب فوري/ حالي (خلال السنة الجارية) و طلب مستقبلي (أكثر من خمس سنوات). و نعني بالطلب الفوري ان الراغب في كراء او شراء منتج عقاري قد بدأ بالفعل في عملية البحث ، أو على الأقل، عبر بوضوح عن حاجته في الكراء او الشراء وانه ينوي البدء في عملية البحث في أفق لا يتجاوز سنة واحدة.

- على الصعيد الوطني، يمثل الطلب الحالي/الفوري 78% من إجمالي الطلب ويقدر بـ 1 223 806 وحدة سكنية.
- في المقابل، وعلى الصعيد الوطني، فإن الطلب المستقبلي، يمثل 349 087 وحدة سكنية أي بنسبة 22% من الطلب الإجمالي المعبر عنه.

4. نوع العقار المرغوب فيه

◀ الملاحظة الأولى، التي يمكن استخراجها من خلال الطلب المعبر عنه ، تدل على التفضيل القوي جدا للمساكن بنسبة 82,7% على المستوى الوطني.

نوع العقار المرغوب فيه على المستوى الوطني حسب وسط الإقامة



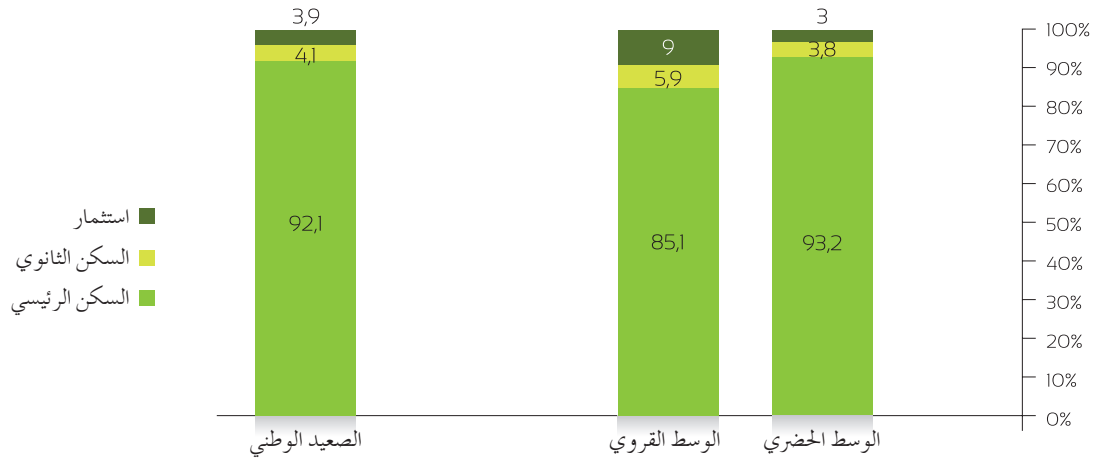
◀ على الصعيد الوطني : 1,3% من الراغبين اختاروا الفلات، 45% اختاروا الشقق ، 34% اختاروا الدور المغربية العصرية و 17,2% فضلوا البقع الأرضية.

5. صفة ديازة العقار المرغوب فيه

◀ 86,5% من الراغبين يفضلون تملك العقار ، مقابل 13,3% اختاروا الكراء.

6. استعمال العقار المرغوب فيه

تعتبر الرغبة في استعمال العقار كمسكن رئيسي هي الأبرز بنسبة 92,1% على المستوى الوطني، يليها استعمال العقار كمسكن ثانوي بحصة 4,1%، وأخيرا استعمال العقار كاستثمار بنسبة 3,9%.



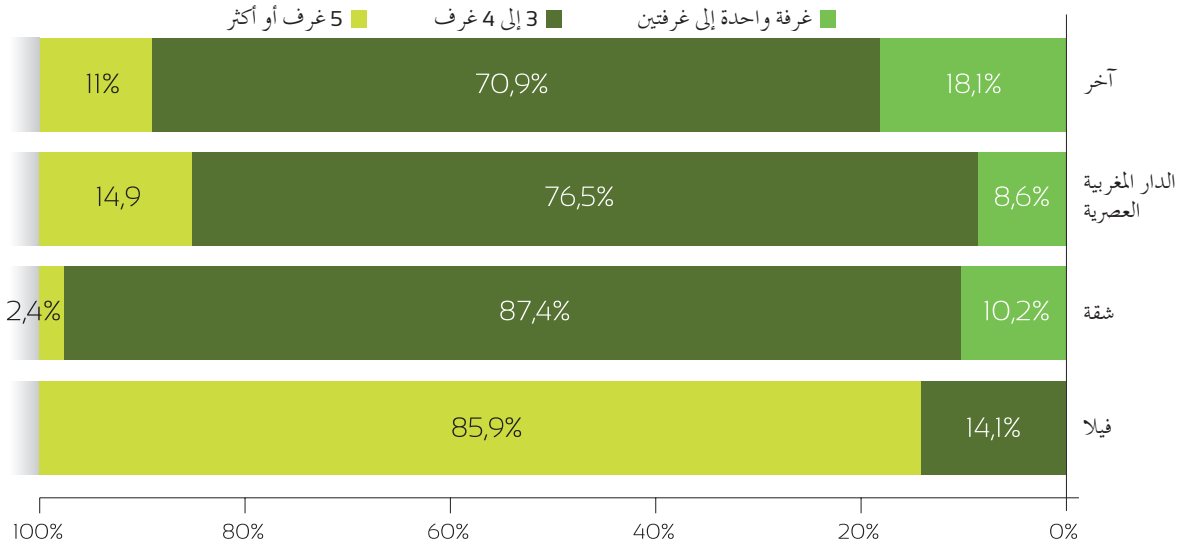
7. أقدمية العقار المرغوب فيه

غالبية الراغبين يفضلون المساكن الجديدة بنسبة 63,9%، في حين أن 27,1% اختاروا المساكن القديمة.

8. مساحة العقار المرغوب فيه

- ◀ الشقق: 60% ما بين 50 و 80 متر مربع.
- ◀ الدور المغربية العصرية: 75% ما بين 50 و 100 متر مربع.
- ◀ الفيلات: 74% بمساحة أكبر من أو تساوي 150 متر مربع.
- ◀ الأراضي المجهزة من أجل بناء دور مغربية عصرية: 95% ما بين 50 و 150 متر مربع.
- ◀ الأراضي المجهزة من أجل بناء الفيلات: 80% بمساحة أكبر من أو تساوي 150 متر مربع.

9. عدد الغرف المرغوب فيها

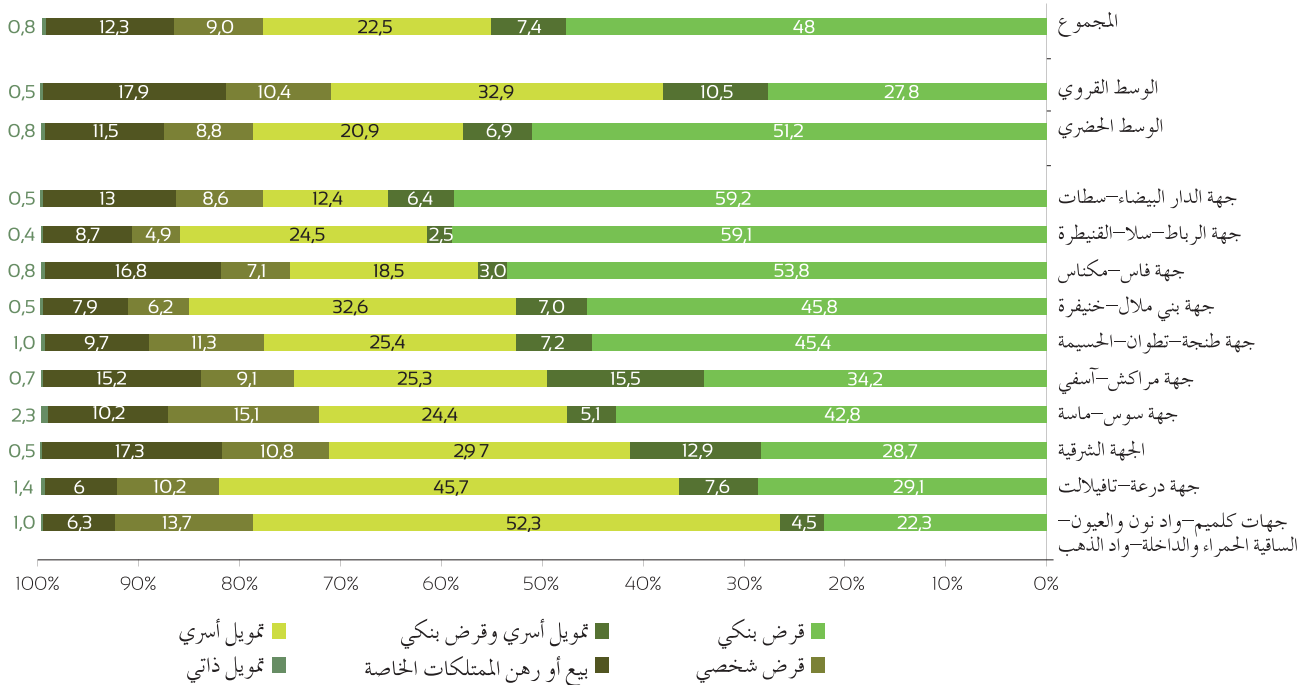


10. البنيات التحتية والتجهيزات التي يجب توفيرها في المحيط

- ◀ بالنسبة للوسط الحضري: تتجلى أولويات الراغبين في المؤسسات التعليمية (60%) والصحة (47%) تليها الأسواق/ المحلات التجارية (45%) ثم النقل العمومي (42%).
- ◀ بالنسبة للوسط القروي: تتجلى أولويات الراغبين في المؤسسات التعليمية (65%) والصحة (59%)، يليهما النقل العمومي (54%) ثم الأسواق/ المحلات التجارية (32%).

11. تمويل العقار المرغوب فيه

- ◀ أكثر من نصف (51%) الراغبين في الحصول على عقار في المناطق الحضرية مستعدون لشراء عقار بقيمة أقل من أو تساوي 250 000 درهم مقابل 77% في المناطق القروية
- ◀ على الصعيد الوطني، أشار 55,4% من المستجوبين إلى اللجوء إلى الإقتراض البنكي. 7,4% منهم يقرنونه بتمويل عائلي، في حين 48% يصرحون بالتجائهم إلى الإقتراض البنكي فقط .
- ◀ يشكل الإعتماد على التمويل العائلي بشكل كلي لشراء العقارات نسبة 22,5%.
- ◀ المصادر الأخرى لتمويل شراء العقار هي البيع أو رهن الممتلكات الشخصية (12,3%). القروض الشخصية (9%) والتمويل الذاتي (1%).



12. متوسط أعمار الراغبين في اقتناء عقار

◀ متوسط العمر للراغبين في اقتناء عقار هو 43 سنة على المستويين الحضري و القروي على حد سواء.

13. مستوى التعليم للراغبين في اقتناء عقار

◀ المستوى الابتدائي والثانوي هو المستوى المتوسط للراغبين في اقتناء عقار على الصعيد الوطني.

14. الوضع المالي للراغبين في اقتناء عقار

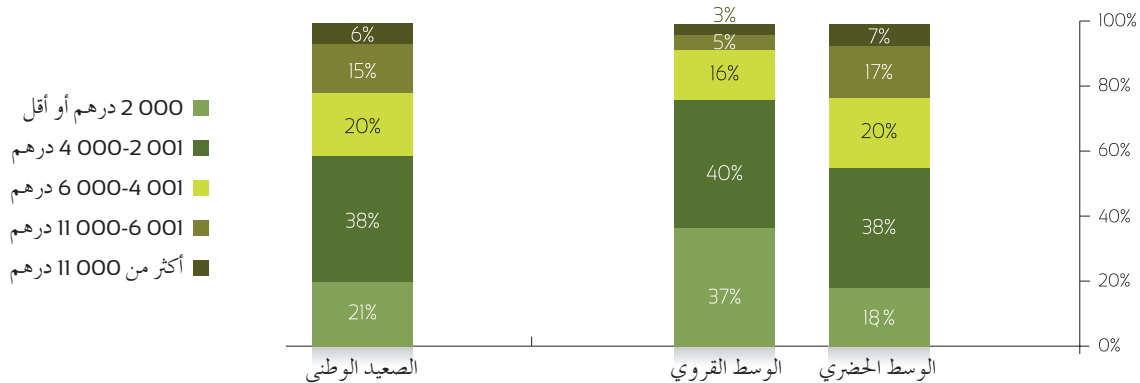
◀ 76,6% من الراغبين في اقتناء عقار متزوجون، يليهم العزاب بـ 16% و الأرامل بـ 4,1% والمطلقون أخيراً بـ 3,3%.

15. الأنشطة المهنية للراغبين في اقتناء عقار

◀ 83,4% من الراغبين في اقتناء عقار يعملون، يليهم المتقاعدون بـ 6,3%، وربات البيوت في المركز الثالث بـ 4,8%، ثم العاطلون عن العمل بـ 2,6%.

16. مستوى دخل الراغبين في اقتناء عقار

◀ في الوسط الحضري، 56% من الراغبين في اقتناء عقار لديهم مستوى دخل شهري أقل من أو يساوي 4 000 درهم.
 ◀ في الوسط القروي، 77% من الراغبين في اقتناء عقار لديهم مستوى دخل شهري أقل من أو يساوي 4 000 درهم.

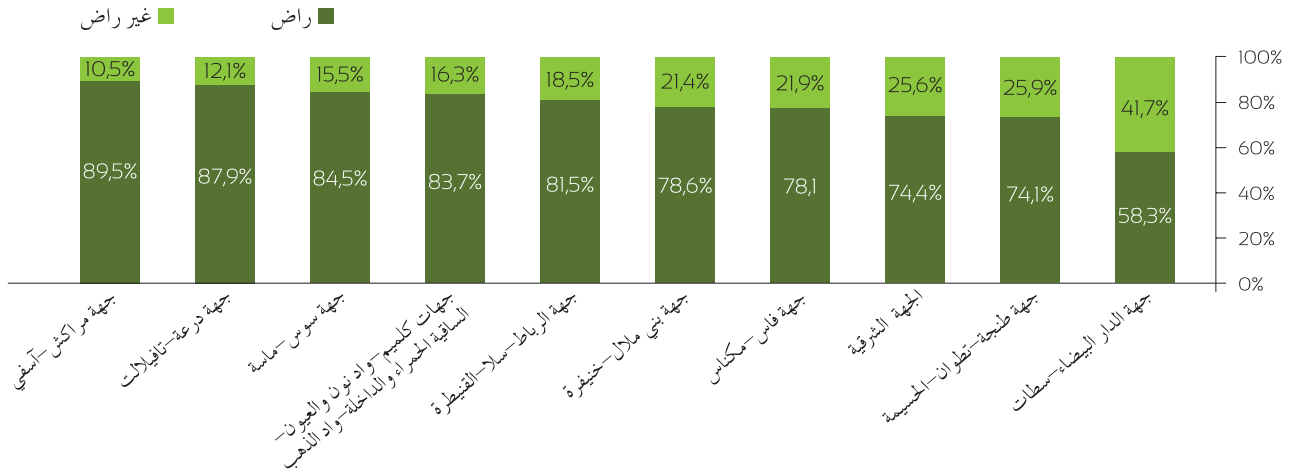


17. معدل حركة الأسر (آخر 10 سنوات)

- ◀ على الصعيد الوطني، 26% من الأسر (1,9 مليون أسرة) قد غيرت إقامتها خلال العقد الماضي. معدل التنقل السكني هو أعلى في المناطق الحضرية (35,2%) عنها في المناطق القروية (8,4%).
- ◀ وقد تمت الحركة، في جميع الحالات تقريبا (93%)، في نفس جهة الإقامة الحالية.

18. مستوى الرضا من السكن الحالي

- ◀ في الوسط الحضري، الغالبية العظمى (73%) من الأسر تصف سكنهم الحالي بشكل إيجابي (راضون 51%) الى راضون جدا (22%).
- ◀ في الوسط القروي، الغالبية العظمى (82%) من الأسر أفادوا بأنهم راضون (62%) أو راضون جدا (20%) من مساكنهم الحالية.







وزارة السكنى وسياسة المدينة
MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

وزارة السكنى وسياسة المدينة

زاوية زنقة الجوماز وزنقة الجواز، حي الرياض، قطاع 16، حي الرياض، الرباط 10 000

الهاتف: +212 5 37 57 73 72 • +212 5 37 57 70 78

www.mhpv.gov.ma