

مؤشر أسعار العقارات للتلاثي الأول من سنة 2024 (سنة الأساس 2015)

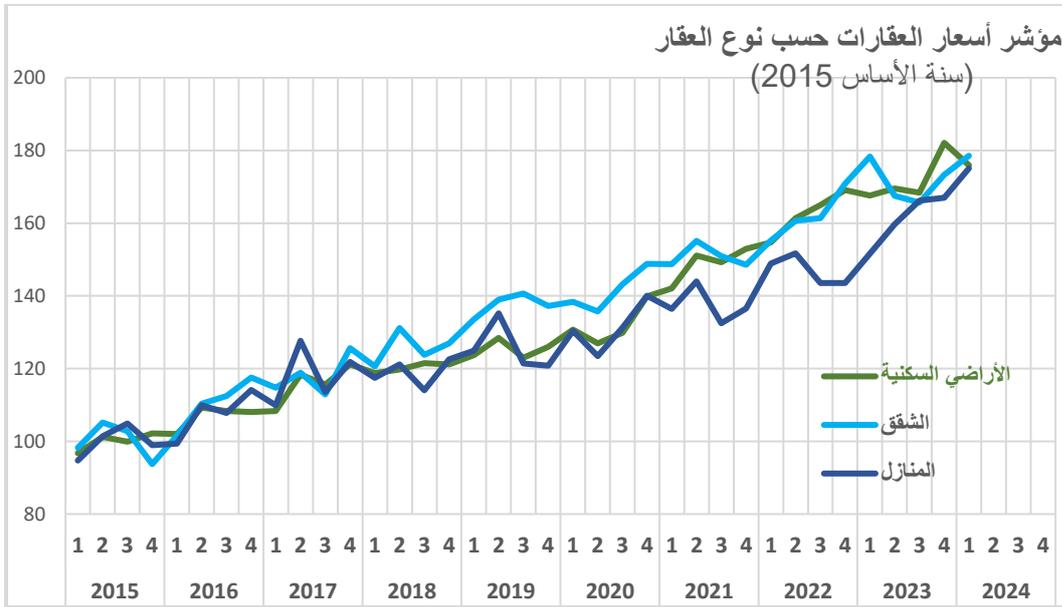
يستأنف المعهد الوطني للإحصاء نشر الرقم القياسي الربع سنوي لأسعار العقارات بعد فترة من التوقف على مدى سنتي 2022 و2023. ويعود هذا التوقف الاستثنائي إلى الأشغال المتعلقة بمراجعة المنهجية الإحصائية في احتساب الرقم القياسي، وذلك بهدف تحسين جودة مؤشر أسعار العقارات ليعكس بشكل أفضل التطورات الظرفية لمنحى أسعار هذا القطاع. ولمزيد من التفاصيل، يمكن للمستعملين الرجوع إلى الرابط التالي: [الرابط](#).

أهم الاستنتاجات

ارتفعت أسعار العقارات المبنية بنسبة 3.5% بين الربع الأول من 2024 والربع الأخير من 2023.

ارتفع مؤشر أسعار العقارات بنسبة 3.5% بحساب الانزلاق الثلاثي خلال الأشهر الثلاثة الأولى من سنة 2024.

هذا، وتعتبر الزيادة المسجلة في أسعار المباني في منعرج سنتي 2023-2024 أكثر اعتدالا مقارنة بالتباين الملحوظ في الأسعار بين الثلثين الثالث والرابع من العام 2023.

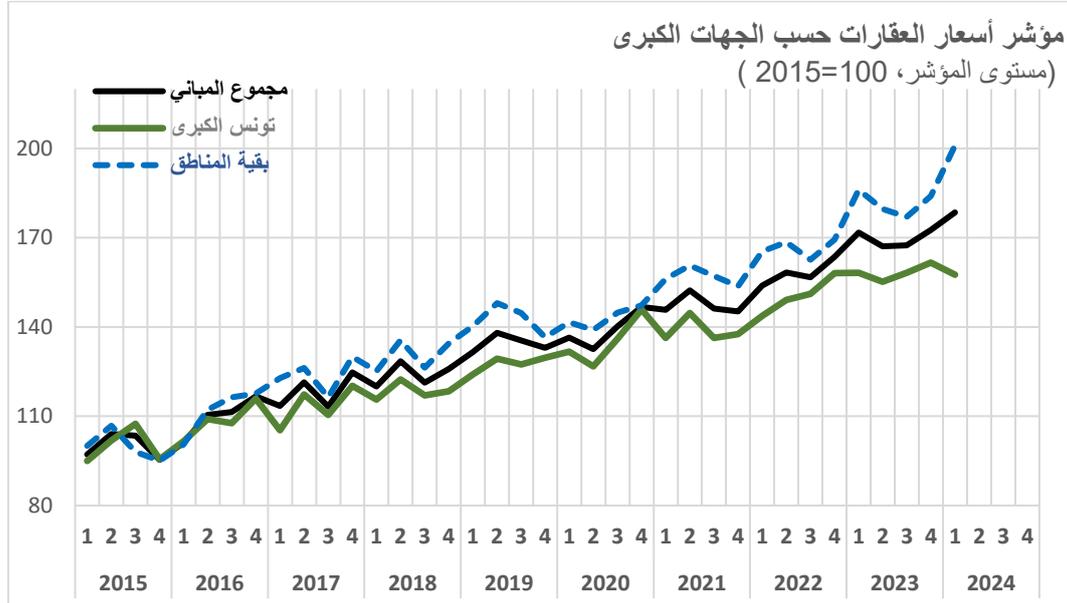


وبحسب نوع العقارات المبنية، فإن هذه الزيادة ناجمة عن ارتفاع أسعار الشقق بنسبة 3% والمنازل بنسبة 4.8%.

مؤشر أسعار العقارات (2024-2022)
(الانزلاق الثلاثي ب، %، 100=2015)

2024				2023				2022				
4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	
			-3,4	8,2	-0,7	1,1	-0,9	2,5	2,2	4,3	1,2	الأراضي السكنية
			3,0	4,6	-1,1	-6,0	4,3	5,9	0,4	3,5	4,5	الشقق
			4,8	0,5	4,1	5,3	5,6	0,0	-5,3	1,9	9,1	المنازل

ويظهر التوزيع حسب المناطق أن مؤشر الأسعار قد انخفض بنسبة 2.5% بالنسبة لعمليات البيع المسجلة بتونس الكبرى، مقابل ارتفاع هام للمؤشر بنسبة 9.2% بالنسبة لتلك المسجلة في مناطق أخرى.



بلغت الزيادة في أسعار المباني على مدى سنة كاملة 3.9%، نتيجة للارتفاع الحاد في أسعار المنازل (+15.4%)

بحساب الانزلاق السنوي، أي بالمقارنة مع نفس الثلاثي من سنة 2023، ارتفع مؤشر أسعار العقارات المبنية خلال الربع الأول من سنة 2024 بنسبة 3.9%.

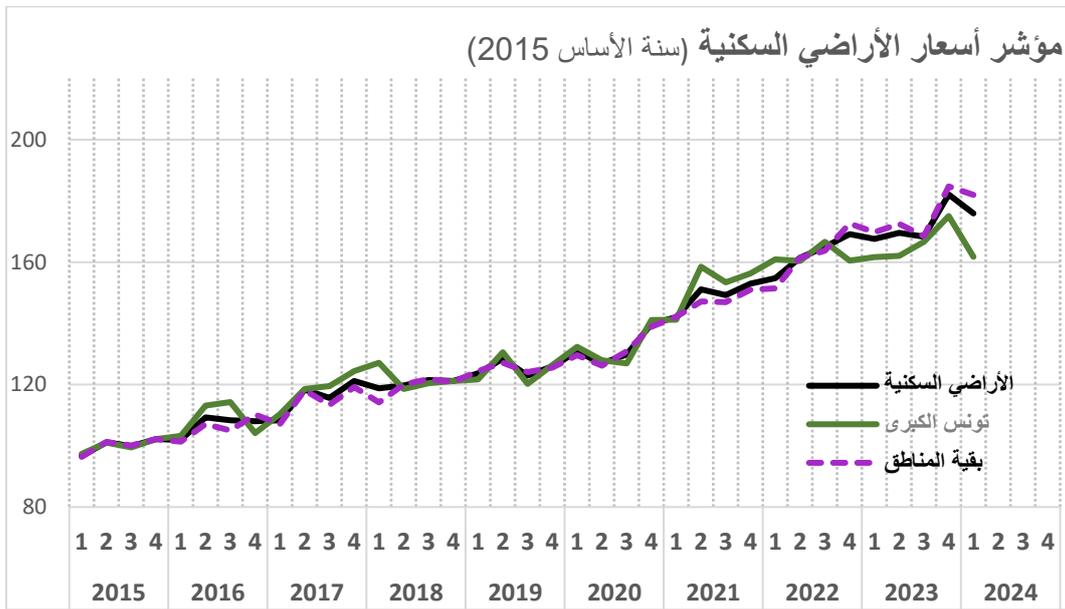
مؤشر أسعار العقارات (2024-2022)
(الانزلاق السنوي ب%، 2015=100)

2024				2023				2022				
4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	4 ث	3 ث	2 ث	1 ث	
			4,9	7,7	2,0	5,1	8,3	10,6	10,5	6,8	8,9	الأراضي السكنية
			0,1	1,4	2,7	4,2	14,8	15,0	6,9	3,6	4,4	الشقق
			15,4	16,3	15,7	5,3	1,9	5,2	8,4	5,3	14,2	المنازل

وتبرز نتائج التضخم بالنسبة للعقارات المبنية تسجيل زيادة في الأسعار بنسبة 0.1% للشقق و15.4% للمنازل.

انخفاض أسعار أراضي البناء بنسبة 3.4% بحساب الانزلاق الثلاثي، وارتفاعها بنسبة 4.9% بحساب الانزلاق السنوي

انخفض الرقم القياسي لأسعار أراضي البناء على المستوى الوطني بنسبة 3.4%، مقارنة بالربع الأخير من سنة 2023. وتجدر الإشارة إلى أن هذا الانخفاض قد بلغ 5.8% بالنسبة للمناطق الساحلية (نابل وسوسة والمهدية والمنستير) وبلغ 2% بالنسبة لبقية التغطية الجغرافية للمؤشر. كما سجلت أسعار الأراضي السكنية ارتفاعا سنويا بنسبة 4.9% على المستوى الوطني، بنسبة 3.4% للمدن الساحلية و5.8% لبقية المناطق.



انخفاض حجم المعاملات

سجل حجم المعاملات (معالج من تأثير الظواهر الموسمية م.ظ.م) خلال الثلاثي الأول من سنة 2024 انخفاضا بنسبة 13.6% للأراضي السكنية و6.9% للمنازل و23.3% للشقق مقارنة بالربع الأخير من سنة 2023.

حجم المبادلات العقارية حسب نوع العقار
(التغير الثلاثي ب%، م.ظ.م)

2024			2023				2022			نوع العقار		
1 ث	4 ث	3 ث	1 ث	4 ث	3 ث	1 ث	4 ث	3 ث				
			-13,6	-6,7	-6,0	0,9	-0,9	-5,2	-0,5	-2,0	-0,2	الأراضي السكنية
			-23,3	11,1	-3,4	-3,6	-0,6	-10,2	3,1	-1,7	4,0	الشقق
			-6,9	-8,6	-1,1	-1,9	-4,7	-4,6	-3,0	-2,0	9,1	المنازل

ملخص منهجي

يقوم المعهد الوطني للإحصاء باحتساب مؤشر أسعار العقارات من خلال استغلال قاعدة البيانات الخاصة بالمبادلات العقارية المسجلة والمفصلة حسب نوع العقار . ويتم احتساب هذا المؤشر على مستوى تفصيلي من حيث النوع والبعد الجغرافي والوحدة بسعر المتر المربع وذلك بالاعتماد على معادلة لاسبيرز التسلسلية "Laspeyres chaîné" لسنة 2015 كسنة أساس.

ويشتمل هذا المؤشر على بيانات مؤشرات تفصيلية تخص الأراضي السكنية (المعدة للبناء) والشقق والمنازل (فيلا، دار عربي...)، ويغطي جغرافيا كامل تراب الجمهورية التونسية. وتجدر الإشارة إلى أن العقارات السكنية (الشقق والمنازل) هي عقارات جديدة وقديمة على حد سواء.

وقد مكنت البيانات المتوفرة من احتساب سلاسل زمنية للمؤشرات الثلاثية منذ سنة 2000 إلى حدود الثلاثي الأول من سنة 2024. وتتم مراجعة السلاسل الزمنية للمؤشر من جهة ولحجم المبادلات العقارية من جهة أخرى خلال كل ثلاثية. كما يقوم المعهد بنشر النتائج بعد 45 يوما من الثلاثية المرجعية (T+45).