

Guide Mubawab de l'immobilier

1^{er} Semestre 2019

PRÉAMBULE

Avec plus de 2 Millions de visites mensuelles et près de 13 Millions de pages vues, Mubawab vous offre un aperçu du fruit de plusieurs années d'expertise dans le domaine de l'immobilier au Maroc. Le Guide Mubawab de l'immobilier vous permet d'avoir une vision globale de la situation de l'immobilier marocain.

Engagé à vous offrir une information exclusive et pertinente, Mubawab, à travers une cellule dédiée, donne vie à une étude détaillée et une analyse pointue du marché Immobilier marocain pour vous accompagner dans le développement de votre business et orienter vos plans stratégiques.



Chers partenaires,

C'est avec un immense plaisir que je vous dévoile le guide Mubawab de l'immobilier dans sa première version et en exclusivité.

Le travail que nous menons depuis des années, avec la mise en œuvre de projets stratégiques et ambitieux, a porté et continuera à porter ses fruits. Aujourd'hui, grâce à notre expertise, nous sommes en mesure de mieux vous accompagner et de vous assister dans le processus de prise de décisions. Que construire ? Où construire ?

Comment construire ? Quel budget prévoir ?

Retrouvez les réponses à toutes vos questions dans ce guide,

Bâtissons ensemble le paysage immobilier de demain !



Kevin GORMAND

**Co-fondateur & Directeur
Général de Mubawab**

QUAND UNE SUCCES STORY, FAIT 1000 SUCCESS STORIES

Nous avons récemment atteint une étape importante avec notre 1000^{ème} client !

Nous sommes extrêmement fiers d'avoir atteint ce jalon et reconnaissants de l'appréciation et la confiance de nos clients.

Aujourd'hui, plus de 160 collaborateurs travaillent tous les jours, dans toutes les villes principales du Royaume, afin de vous offrir la meilleure expérience possible, et cette dynamique positive est en perpétuelle évolution.

Grâce aux retours que nous recevons, nous améliorons continuellement nos produits, sommes à l'écoute du marché pour être au plus près de vos attentes... Des choses passionnantes sont à venir !

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

77%

de personnes souhaitant acheter sont à la recherche d'appartements

23%

de personnes souhaitant acheter sont à la recherche d'une Villa

68%

des biens proposés sont des appartements

38%

des biens proposés sont neufs

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

LA BAISSÉ DES PRIX DE L'ANCIEN RALENTIT

Depuis le début de l'année, les prix des logements anciens baissent. En général, la charge sur les prix s'allège en début d'année.

Le cours des prix constatés dans le 1^{er} semestre de 2019 appuie donc cette tendance saisonnière. Cependant, cette année, la dépréciation des prix dure un peu plus longtemps que les années précédentes.

L'accélération est plus marquée pendant le 1^{er} trimestre : 6% en trois mois contre 10% en six mois pour les maisons et 9% contre 7% pour les appartements.

ACCÉLÉRATION DE LA BAISSÉ DES PRIX DANS LE NEUF

Le 2^{ème} trimestre a été témoin d'une baisse des prix pour les logements neufs au global, après avoir observé une légère hausse lors du 1^{er} trimestre 2019 (+8%). Malgré des taux de crédits immobiliers relativement bas et une demande plutôt variable, les prix reculent de 7% depuis le mois de Mars et retrouvent leur cours du début d'année.

Dans une autre dynamique, les prix des appartements font un bond en arrière de 6% après une stabilité au courant du premier trimestre 2019. A contrario, le schéma s'inverse en ce qui concerne les maisons : on enregistre 5% de hausse depuis le mois de Mars après la même stabilité du premier trimestre.



GLOBAL

Évolution 3 mois

Évolution 6 mois



VILLA

Évolution 3 mois

Évolution 6 mois



APPARTEMENT

Évolution 3 mois

Évolution 6 mois

ANCIEN

11886

-7% ↘

-10% ↘

11710

-6% ↘

-10% ↘

11985

-7% ↘

-9% ↘

NEUF

11080

-7% ↘

0%

11787

5% ↗

5% ↗

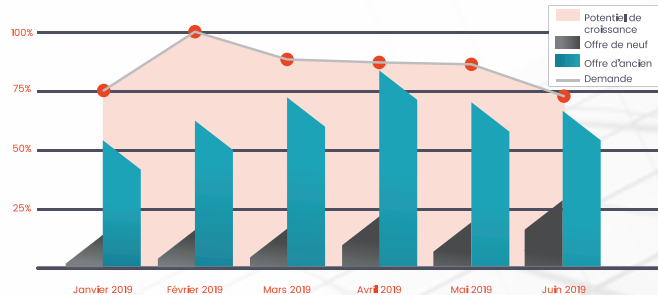
10373

-6% ↘

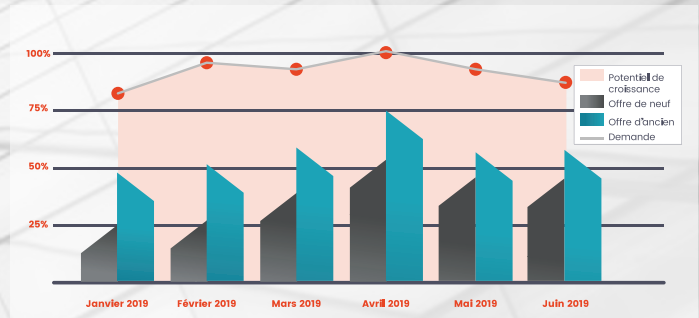
-6% ↘

OFFRE VERSUS DEMANDE

Villas



Appartements



Tel un micromarché, le comportement de l'offre et de la demande sur Mubawab.ma est étroitement lié à la conjoncture. Durant le premier semestre 2019, la demande suit sa courbe naturelle et tend vers un ralentissement à la fin du printemps, ralentissement qui s'accroît au début de l'été, que ce soit pour les appartements ou pour les maisons : **on observe une baisse de 7% sur les trois derniers mois**. Quant à l'offre, représentée ici par le nombre de logements disponibles sur le portail, elle diffère selon l'état du bien, mais marque dans tous les cas une nette progression : elle a **augmenté de 86% durant le premier semestre pour les logements neufs**, contre seulement 30% pour les logements anciens. Quelle que soit la tendance, nous sommes encore loin de l'équilibre entre l'offre et la demande, dans la mesure où **nous exploitons seulement 5.3% de cette dernière**. Le meilleur est donc à venir sur Mubawab.ma.

Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

Salé, Kénitra et Temara en tête de course !

Dans la plupart des grandes villes du royaume, l'évolution des prix des appartements connaît une phase de stabilité sur le premier trimestre 2019 : les prix à Casablanca, Rabat, Mohammedia, El Jadida ou encore Agadir oscillent entre 0.1% et -1.6%. D'un autre côté, les villes de Tétouan, Fès, Marrakech et Tanger ont des prix qui reculent à grands pas : par exemple sur Tétouan, le prix au M² baisse de 9.5% en 6 mois !

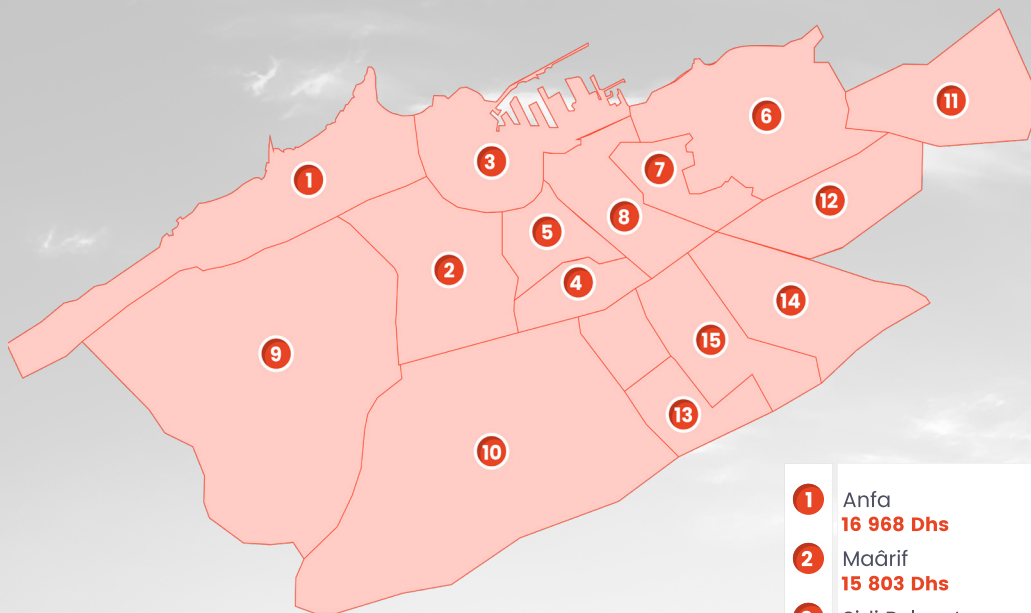
Période : 1^{er} semestre 2019

Villes

Prix m²

évol. 3 mois évol. 6 mois





Appartements

1	Anfa 16 968 Dhs	-6%	9	Hay Hassani 13 252 Dhs	8%
2	Maârif 15 803 Dhs		10	Aïn Chock 14 171 Dhs	-1%
3	Sidi Belyout 16 243 Dhs	-6%	11	Bernoussi 7 643 Dhs	-2%
4	Al Fida 8 939 Dhs	-1%	12	Sidi Moumen 6 916 Dhs	-9%
5	Mers Sultan 12 789 Dhs	3%	13	Sebata 5 584 Dhs	-10%
6	Ain Sebâa 8 450 Dhs	-8%	14	Moulay Rachid 7 930 Dhs	-2%
7	Hay Mohammadi 8 665 Dhs		15	Sidi Othmane 8 065 Dhs	-10%
8	Roches Noires 11 238 Dhs	10%			

* Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de Commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

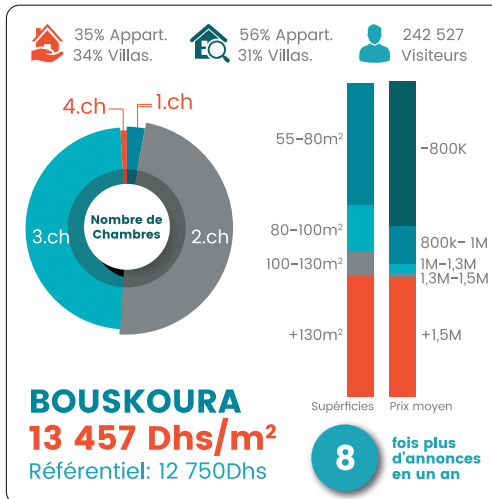
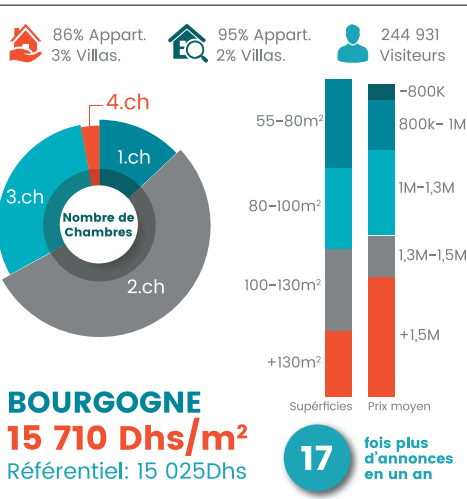
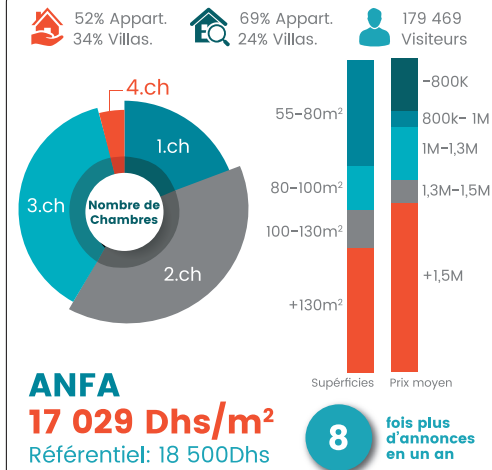
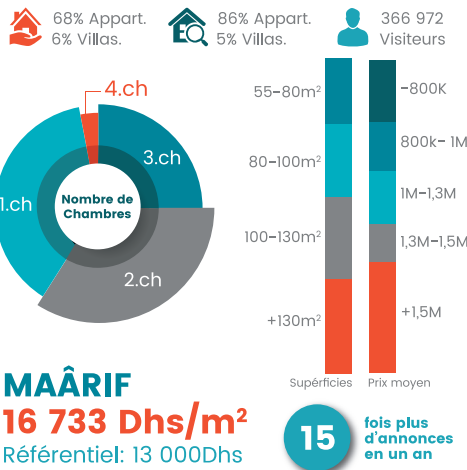
Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

Casablanca

Villas

1	Anfa	4%
	18 851 Dhs	
2	Maârif	-10%
	13 841 Dhs	
3	Sidi Belyout	-10%
	14 240 Dhs	
8	Roches Noires	
	14 286 Dhs	
9	Hay Hassani	-7%
	17 317 Dhs	
10	Aïn Chock	
	16 672 Dhs	

Période : 1^{er} semestre 2019





Appartements

1	Agdal - Riyad 17 066Dhs	-6%
2	El Youssoufia 11 855 Dhs	-9%
3	Hassan 12 677 Dhs	-6%
4	Souissi 21 287 Dhs	4%
5	Yacoub El Mansour 12 434 Dhs	8%

* Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de Commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

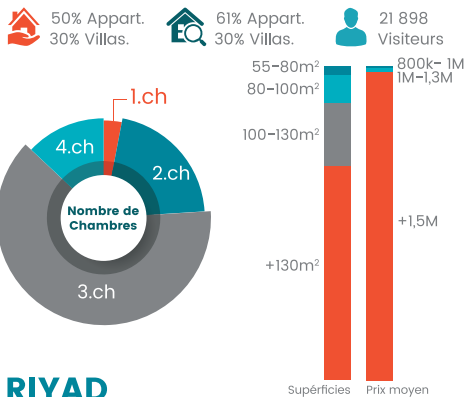
Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

Rabat

Villas

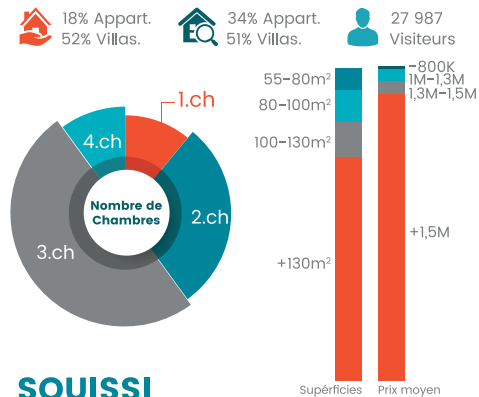
- | | | |
|---|---------------|-----|
| 1 | Agdal - Riyad | -7% |
| 2 | El Youssoufia | -1% |
| 4 | Souissi | 1% |

Période : 1^{er} semestre 2019



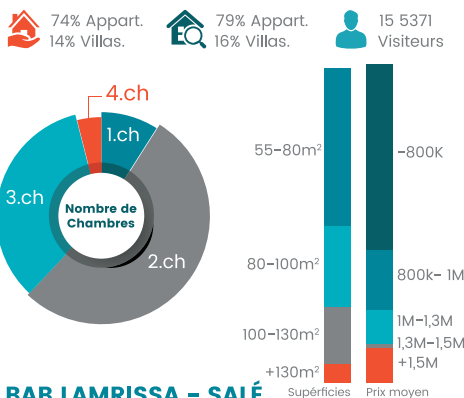
RIYAD
17 383 Dhs/m²
 Référentiel: 16 800Dhs

18 fois plus d'annonces en un an



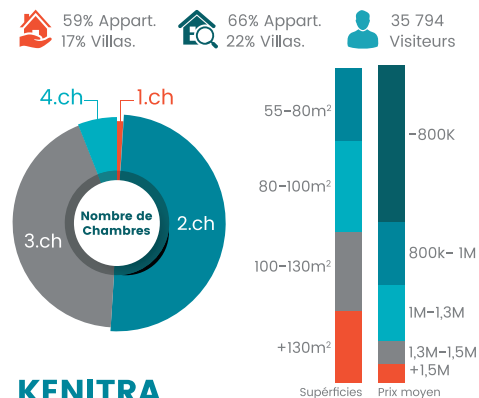
SOUISSI
15 180 Dhs/m²
 Référentiel: 15 300Dhs

19 fois plus d'annonces en un an



BAB LAMRISSA - SALÉ
9 318 Dhs/m²
 Référentiel: 9 343Dhs

11 fois plus d'annonces en un an



KENITRA
8 847 Dhs/m²
 Référentiel: 7 600

20 fois plus d'annonces en un an



Appartements

1	Agdal 12 325 Dhs	10%	7	Ménara 9 501 Dhs	-6%
2	Ennakhil 9 822 Dhs	-10%	8	Route Amizmiz 18 344 Dhs	-5%
3	Guéliz 11 433 Dhs	-2%	9	Route Casablanca 11 631 Dhs	10%
4	Route de Ourika 12 035 Dhs	8%	10	Route d'Agadir 6 492 Dhs	-8%
5	Route de Ouarzazate 5 296 Dhs		11	Route de Féz 9 104 Dhs	-10%
6	Michouar 7 024 Dhs		12	Route de Safi 7 859 Dhs	8%

* Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de Commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

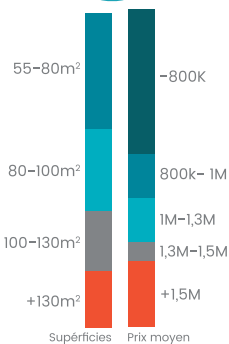
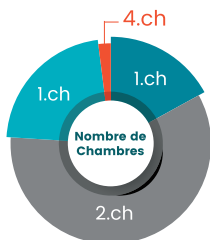
Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

Marrakech

Villas

1	Agdal 16 000 Dhs	-6%
2	Ennakhil 11 938 Dhs	-6%
3	Guéliz 15 170 Dhs	4%
4	Route de Ourika 6 643 Dhs	-10%
5	Route de Ouarzazate 14 140 Dhs	10%
7	Ménara 7 310 Dhs	2%
9	Route Casablanca 12 520 Dhs	10%
10	Route d'Agadir 5 920 Dhs	-9%
11	Route de Féz 8 333 Dhs	-10%
12	Route de Safi 8 042 Dhs	-7%

 73% Appart.
11% Villas.
  86% Appart.
9% Villas.
  60 918
Visiteurs

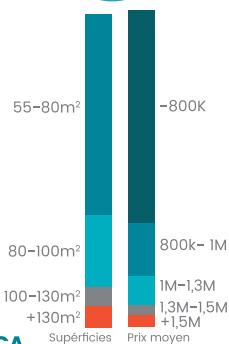
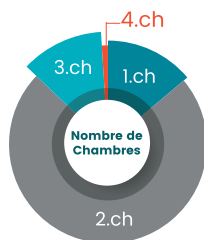


GUÉLIZ

13 240 Dhs/m²
Référentiel: 13 000Dhs

2 fois plus d'annonces en un an

 61% Appart.
19% Villas.
  81% Appart.
11% Villas.
  20 128
Visiteurs



ROUTE DE CASABLANCA

11 118 Dhs/m²
Référentiel: 9 240Dhs

9 fois plus d'annonces en un an

Appartements

1	Abattoirs 11 730 Dhs		11	Hay Salam 7 600 Dhs	
2	Al Wifaq 7 550 Dhs		12	Lakhiam 7 813 Dhs	
3	Amsernate 12 090 Dhs	10%	13	Port 18 278 Dhs	2%
4	Charaf 12 654 Dhs		14	Riad Salam 9 860 Dhs	10%
5	Cité Adrar 6 558 Dhs		15	Taddart Anza 3 659 Dhs	-5%
6	Haut Founti 12 985 Dhs	10%	16	Tikiouine 4 337 Dhs	
7	Hay Farah 5 634 Dhs		17	Tilila 5 270 Dhs	-10%
8	Hay Dakhla 9 896 Dhs		18	Ville Nouvelle 20 830 Dhs	10%
9	Hay Houda 8 821 Dhs	10%	19	Zone Industrielle 10 579 Dhs	
10	Hay Mohammadi 8 652 Dhs	2%			

* Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de Commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

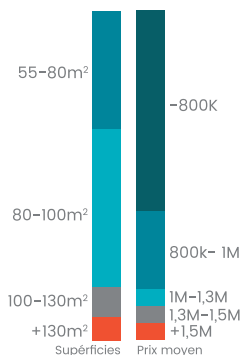
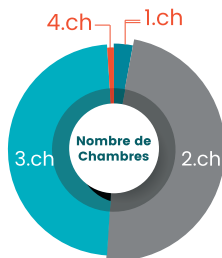
Agadir

Villas

4	Charaf	14 790 Dhs	
6	Haut Fouti	9 750 Dhs	
9	Hay Houda	12 000 Dhs	
17	Tilila	28 417 Dhs	-1%
20	Taddart	15 000 Dhs	1%
21	Hay Najah	12 460 Dhs	-2%
22	Fouti	13 490 Dhs	
23	Hay Zaitoune	8 630 Dhs	
24	Secteur Touristique	13 053 Dhs	-10%



Période : 1^{er} semestre 2019

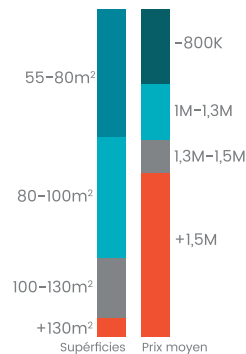
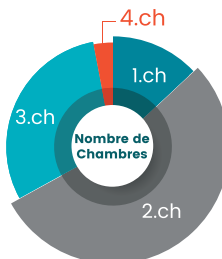
 72% Appart.
13% Villas.
  82% Appart.
8% Villas.
  4 368
Visiteurs



SONABA
14 992 Dhs/m²
 Référentiel: 13 187Dhs

8 fois plus
 d'annonces
 en un an

 22% Appart.
45% Villas.
  34% Appart.
51% Villas.
  3 664
Visiteurs



HAUT FOUTI
11 666 Dhs/m²
 Référentiel: 13 000Dhs

10 fois plus
 d'annonces
 en un an

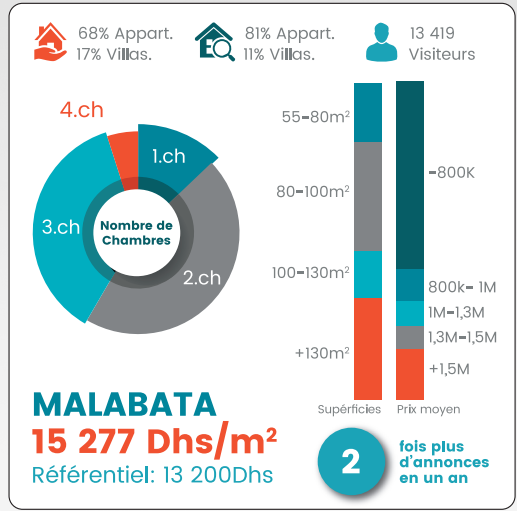
Tanger



* Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de Commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma



Appartements

1	Médina 11 250 Dhs	-6%
2	Charf Souani 7 560 Dhs	-8%
3	Charf Mghougha 11 140 Dhs	-8%
4	Bni Makada 6 606 Dhs	10%

Villas

1	Médina 10 890 Dhs	-7%
2	Charf Souani 11 827 Dhs	8%
3	Charf Mghougha 14 102 Dhs	6%

MÉTHODOLOGIE

Les observations qui remontent dans ce guide correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre Janvier 2019 et Juin 2019. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location. Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou arrondissement), dans l'ensemble et pour chacun des segments de marché retenus pour les villas et les appartements, neufs et anciens, sur la base des annonces de vente publiées sur Mubawab.ma.

Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- Fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

مبوّب mubawab.ma

Le 1er site immobilier du Maroc



Casablanca - Siège Social



Immeuble Crystal 2, 11 ème étage
Boulevard Sidi Mohamed Ben Abdellah
Marina - Casablanca

Rabat



N°50 Rocade Sud, Rabat - Casablanca,
Immeuble D Rez de jardin
Zénith Rabat Souïssi - Rabat

Marrakech



Résidence Al Amira 3, 4ème étage,
N°38, Avenue Yacoub El Mansour,
Guéliz - Marrakech

Tanger



New Center Résidence Saada,
Immeuble A 2ème étage Bureau N°34,
Tanger