



Guide Mubawab de l'immobilier

2^{ème} Semestre 2019

10^{ème} **mubawab** **مبّوّب**
Anniversaire ★★★★★

mubawab.ma **مبّوّب**
Le 1er site immobilier du Maroc

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 dix 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,

Après le succès du 1er Guide Mubawab de l'immobilier, nous revenons aujourd'hui avec une seconde édition pour offrir une analyse pointue et détaillée du marché. Avec un nombre croissant d'annonces qui a quasiment triplé au second semestre 2019, la base de l'étude s'est naturellement élargie et a donc généré des résultats encore plus pertinents et qui reflètent de manière précise le marché immobilier global. Les tendances qui en ressortent sont profitables à l'ensemble de l'écosystème immobilier et permettront d'orienter les stratégies des professionnels de l'immobilier pour faire rencontrer l'offre et la demande. Les résultats présentés dans ce guide répondent aux habituelles questions : Que construire ? Où construire ? Comment construire ? et quel projet prévoir ?

Bâtissons ensemble le paysage immobilier de demain ! ”

Kevin GORMAND

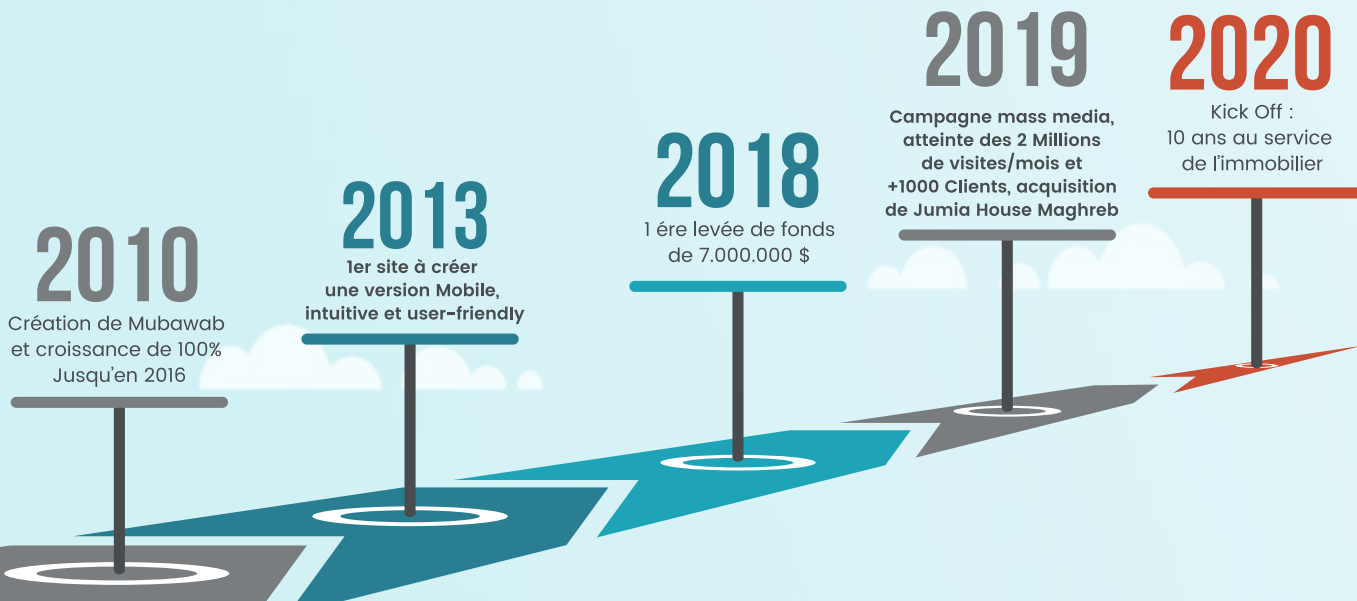
**Co-fondateur & Directeur
Général de Mubawab**

Période : 2^{ème} semestre 2019



LE LEADER DE L'IMMOBILIER AU MAROC FÊTE SES 10 ANS D'EXISTENCE

À cette occasion, Mubawab revient sur les dates incontournables de cette décennie. Mubawab, c'est tout d'abord l'histoire d'un site « réinventeur » d'annonces immobilières, devenu LA référence de l'immobilier au Maroc. Porté par ses co-fondateurs Kevin Gormand et Toni Puig, leur mission est simple : Valoriser les acteurs professionnels du secteur et les accompagner dans le tournant digital que prend l'immobilier au Maroc, ainsi que mettre à disposition des particuliers le bien immobilier qui leur convient, en toute confiance. Voici un aperçu de la success story en Timeline :



LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

64%

de personnes souhaitant acheter sont à la recherche d'appartements

Versus 74% sur l'année 2019

12%

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

Versus 18% sur l'année 2019

80%

des biens proposés sont des appartements

Versus 68% au premier semestre

38%

des biens proposés sont neufs

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

HAUSSE SOUTENUE DES PRIX DES VILLAS NEUVES

La pression sur les prix des villas neuves commence à s'essouffler. Les prix affichés ont ainsi augmenté de 3% au second semestre 2019, contre 5% durant le premier semestre. Les tensions exercées par la demande sur ce marché étaient jusqu'alors encouragées par les facilités d'accès au crédit accordées par les banques. Toutefois, depuis le début de l'automne, la demande s'atténue. Il s'agit d'une tendance saisonnière pour cette période de l'année.

A contrario, la baisse des prix que connaissent les appartements neufs depuis le début de l'année 2019 bascule au second semestre : les prix affichés font un bond de 5%, mais ce n'est tout de même pas suffisant pour rattraper la baisse ressentie depuis le mois de Janvier. L'accélération de la baisse des prix

des appartements neufs constatée au premier semestre dans la plupart des grandes villes se confirme donc en Décembre.

RENFORCEMENT DE LA BAISSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

Après un premier semestre dans le rouge, les prix affichés des appartements anciens continuent de dégringoler. Une baisse qui ne suit pas la tendance des années précédentes vu l'état du marché et une demande davantage orientée vers l'immobilier neuf. Après une chute de 9% au premier semestre, on termine l'année avec une baisse de 3%. Quelle surprise nous réservent les appartements anciens en 2020 ?

ANCIEN

NEUF

GLOBAL

11 300

10 400

Évolution 6 mois

-5% ↓

6% ↑

Évolution 1 an

-10% ↓

-6% ↓

VILLA

12 300

12 000

Évolution 6 mois

-7% ↓

3% ↑

Évolution 1 an

-6% ↓

7% ↑

APPART.

11 100

10 000

Évolution 6 mois

-3% ↓

5% ↑

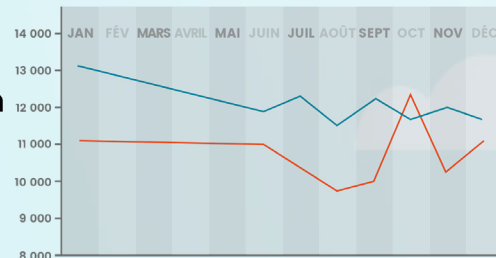
Évolution 1 an

-10% ↓

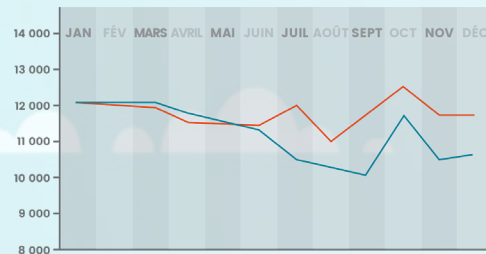
-9% ↓

PRIX AFFICHÉ

Selon l'état du bien

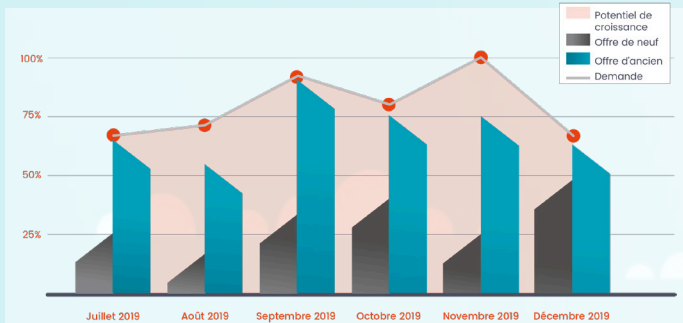


Selon le type de bien

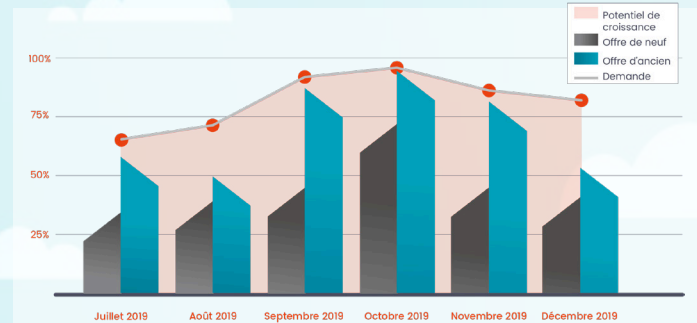


OFFRE VERSUS DEMANDE

Villas



Appartements



En plus d'avoir quasiment triplé au second semestre, l'offre de logements sur Mubawab.ma s'est maintenant bien définie. Une offre d'appartements qui augmente de façon exponentielle jusqu'au mois d'Octobre, **on observe une augmentation de 93% entre Juillet et Décembre 2019**, puis un léger ralentissement au début de l'hiver, ce qui affirme la tendance des années précédentes. En revanche, pour les villas, l'offre est toute autre : malgré une nette augmentation par rapport au premier semestre, il n'y a pas d'effet de saisonnalité : l'offre reste relativement stable sur les 6 derniers mois de 2019, excepté une cassure au mois d'août qui coïncide avec la période des fêtes et des vacances : **on ressent une baisse de 6% sur l'offre de villas anciennes**. Quant à la demande, elle continue d'avoir de belles courbes ! Avec des pics en Septembre pour les appartements et en Novembre pour les villas qui corrént parfaitement avec les tendances saisonnières, la demande continue de s'affirmer et de se préciser : **22% d'augmentation pour les appartements et 14% pour les villas**.

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

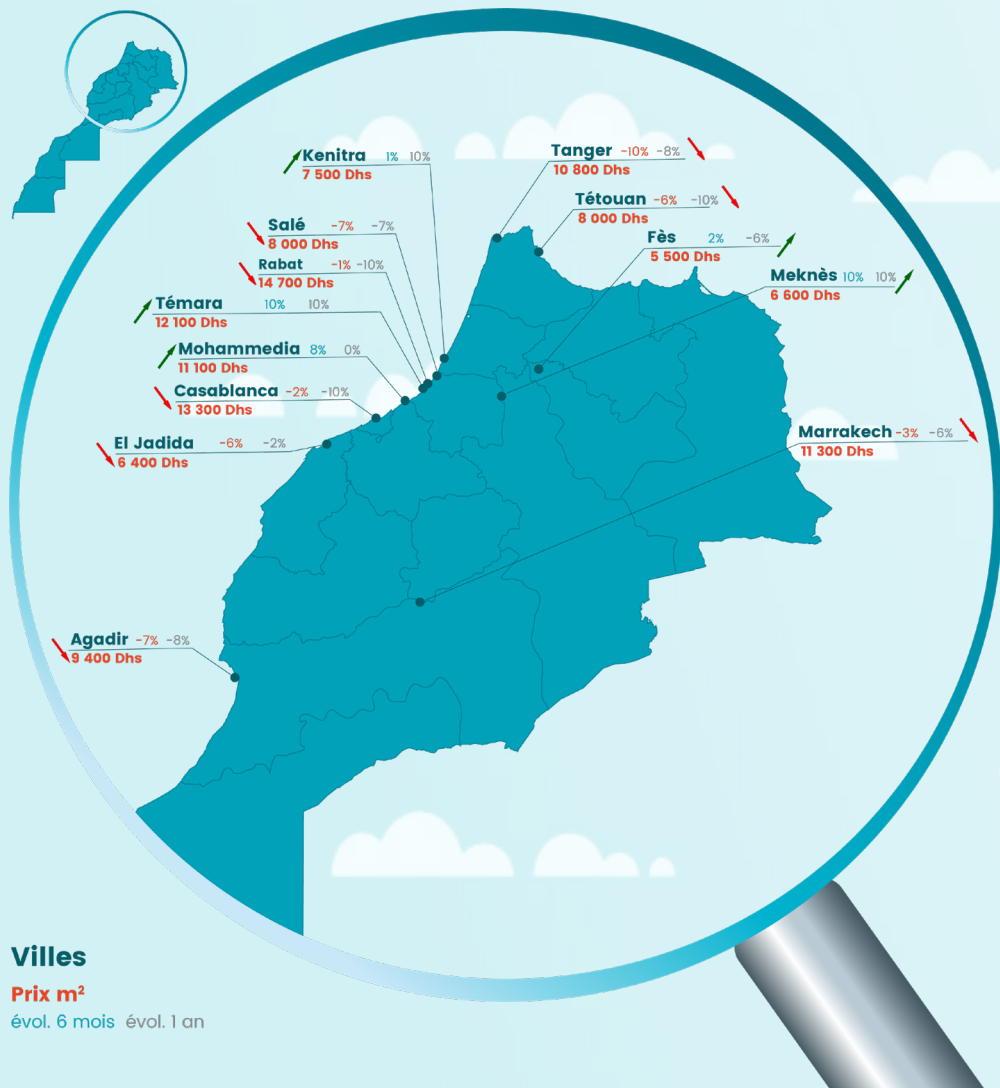
ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

KENITRA, ESSAOUIRA ET TEMARA PRENNENT LE LEAD !

Avec des prix qui continuent d'augmenter, que ce soit à l'échelle semestrielle ou annuelle, Kénitra, Essaouira et Temara sont en tête du classement des villes où il fait bon d'investir.

Selon les prix affichés sur Mubawab.ma, les villes les plus stables du Royaume en 2019 sont Tanger, Agadir et Mohammedia. D'autre part, les prix du mètre carré reculent à grands pas à Salé, Tétouan et El Jadida. L'immobilier nous réserve ainsi un classement semestriel surprenant !

Période : 2^{ème} semestre 2019

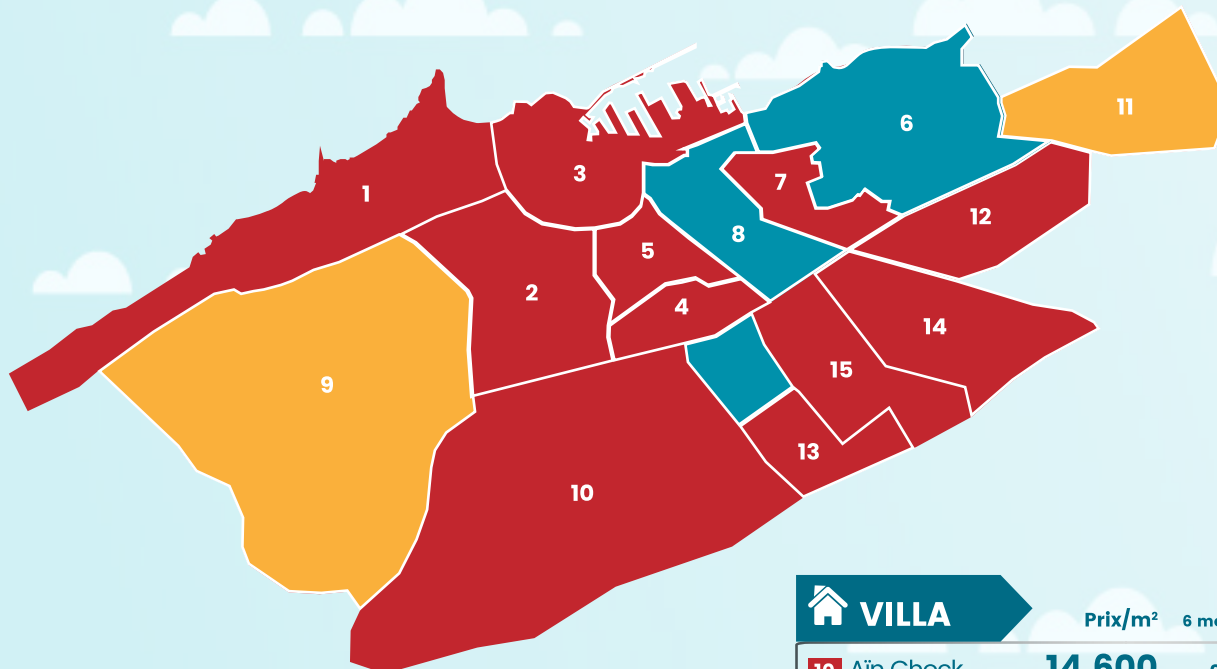


Villes

Prix m²

évol. 6 mois évol. 1 an


Casablanca



*Le code couleur correspond aux évolutions annuelles des prix des appartements.

* 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

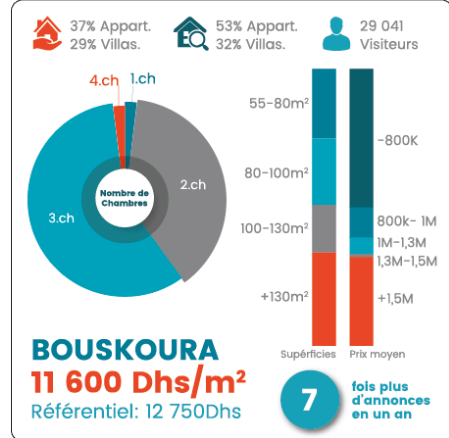
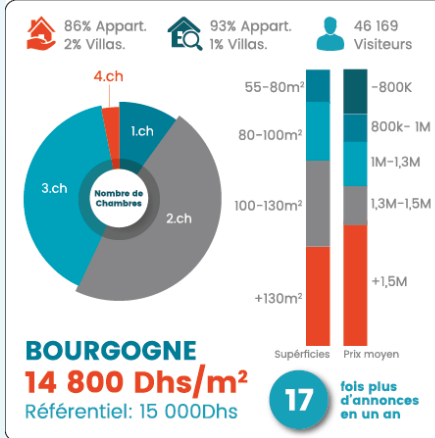
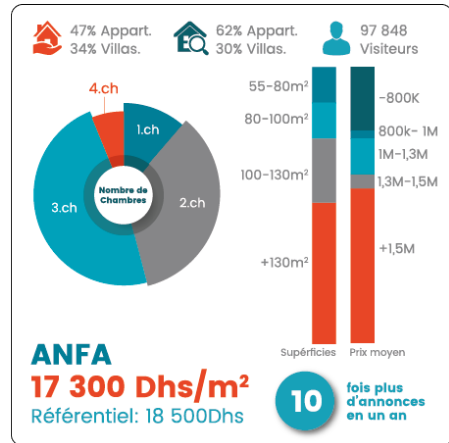
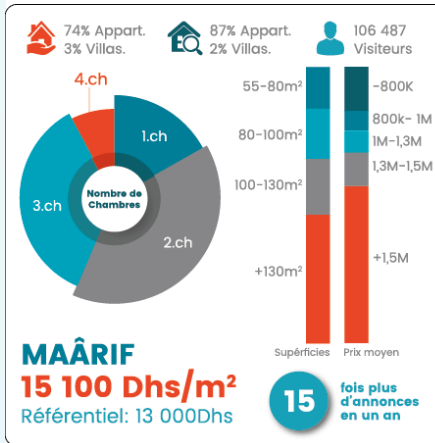
 VILLA		Prix/m ²	6 mois	1 an
10	Aïn Chock	14 600	-9%	-10%
6	Aïn Sebaâ	14 100		
1	Anfa	19 000	-4%	+5%
9	Hay Hassani	18 100	+8%	-9%
2	Maârif	16 900	-2%	-3%
3	Sidi Belyout	18 200	+10%	+3%

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

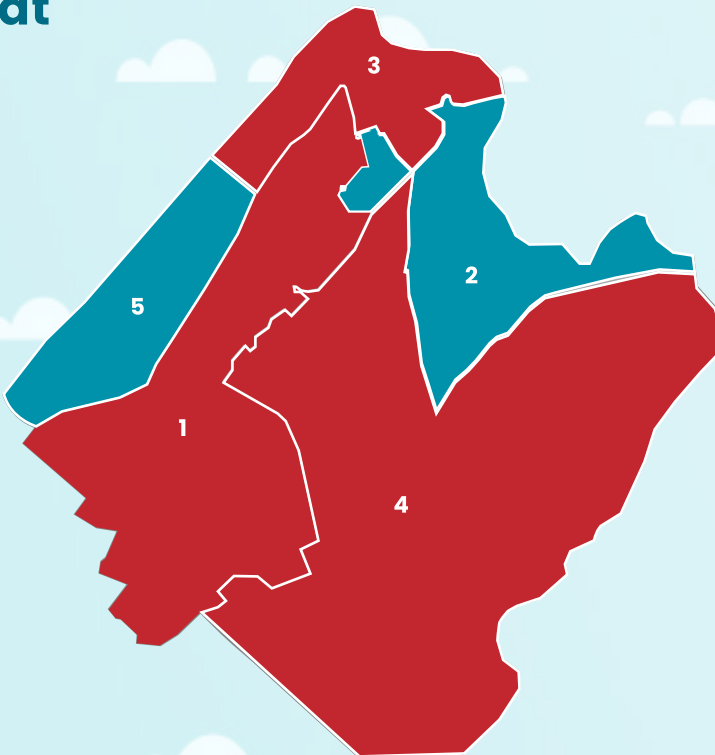
APPART

		Prix/m ²	6 mois	1 an
10	Aïn Chock	11 000	-4%	-10%
6	Aïn Sebaâ	9 600	-3%	+5%
4	Al Fida	9 000	-7%	-1%
1	Anfa	16 800	-3%	-7%
11	Bernoussi	8 000	-10%	+3%
9	Hay Hassani	11 800	+10%	+3%
7	Hay Mohammadi	8 200	+6%	-5%
2	Maârif	15 400	+2%	-1%
5	Mers Sultan	12 200	-6%	-2%
14	Moulay Rachid	6 700	-10%	-10%
3	Sidi Belyout	16 800	-1%	-3%
13	Sebata	7 500	0%	-9%
15	Sidi Othmane	8 200	-6%	-10%
8	Roches Noires	10 600	-2%	+9%
12	Sidi Moumen	6 500	-2%	-9%

Période : 2^{ème} semestre 2019



Rabat



*Le code couleur correspond aux évolutions annuelles des prix des appartements.

* 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

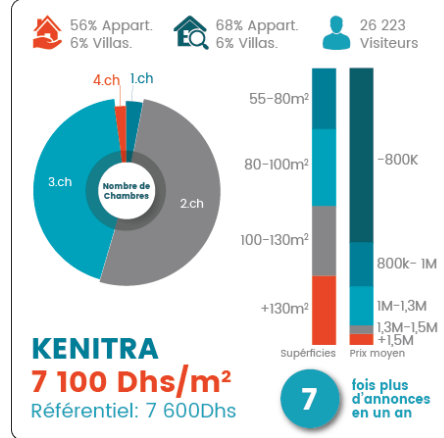
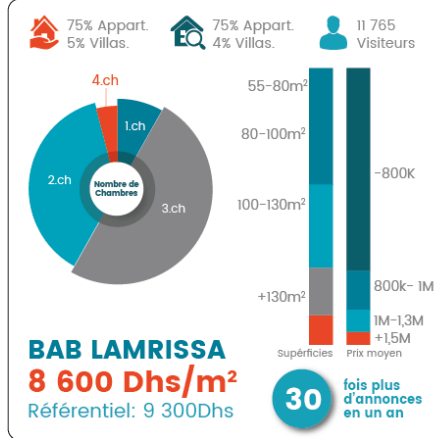
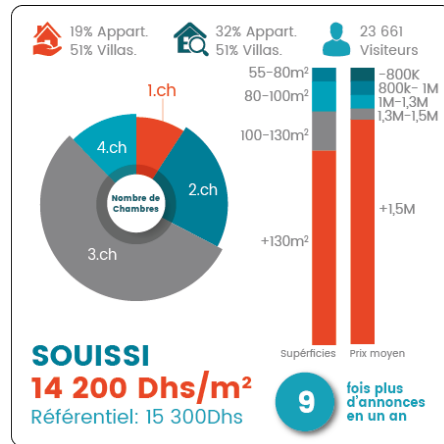
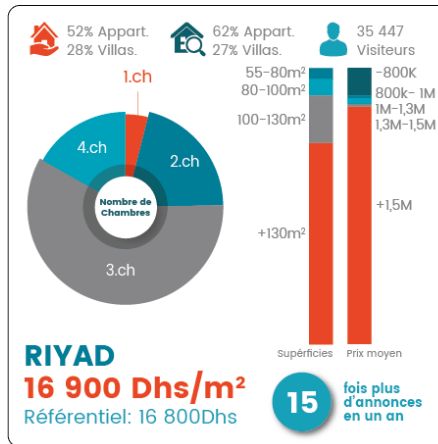
VILLA		Prix/m ²		6 mois	1 an
1	Agdal - Riyad	15 900	-1%	+6%	
2	El Youssoufia	12 100	-10%	-8%	
3	Hassan	26 400	+10%		
4	Souissi	8 900	-10%	-8%	
5	Yacoub el Mansour	15 300	+10%		

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

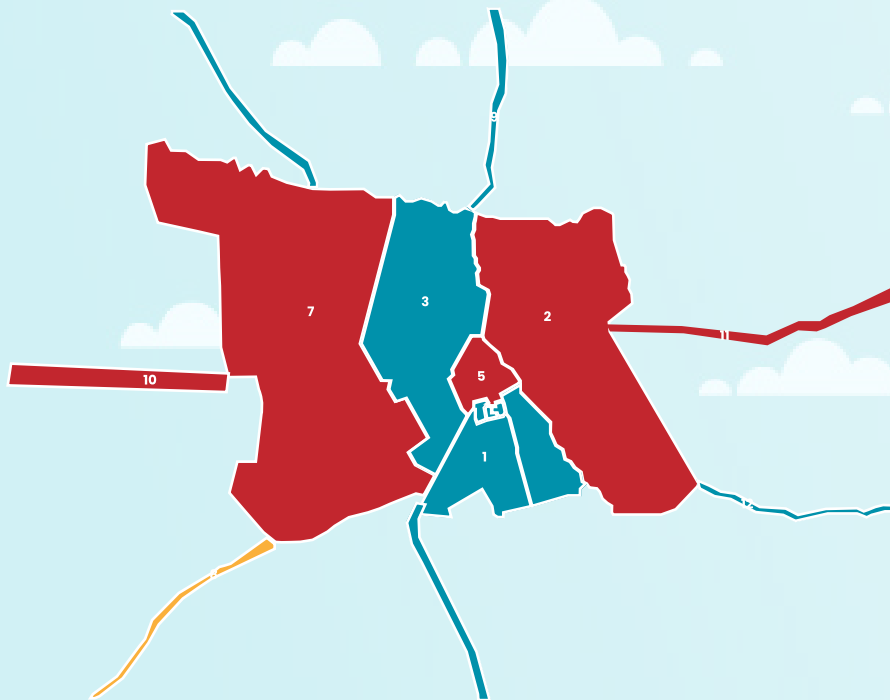
APPART

		Prix/m ² 6 mois	1 an
1	Agdal - Riyad	17 900	+7% -1%
2	El Youssoufia	15 800	+23% +10%
3	Hassan	11 900	-14% -10%
4	Souissi	16 700	+4% -10%
5	Yacoub el Mansour	11 300	-11% +6%

Période : 2^{ème} semestre 2019



MARRAKECH



*Le code couleur correspond aux évolutions annuelles des prix des appartements.

* 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

VILLA

		Prix/m ²	6 mois	1 an
1	Agdal	14 800	+25%	-10%
2	Ennakhil Palmeraie	18 400	+18%	+10%
3	Gueliz	9 900		-10%
7	Menara	8 900	-9%	+10%
10	Route Agadir	8 500	-1%	+10%
8	Route Amizmiz	12 800	+22%	
9	Route Casablanca	9 300	+2%	-3%
11	Route Fés	7 400		-10%
5	Route Ouarzazate	13 900	+5%	+10%
12	Route Safi	10 200	+36%	+9%

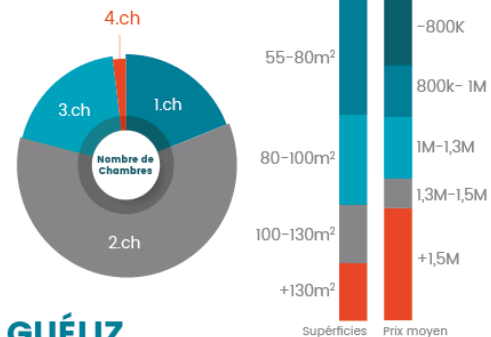
Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

APPART

		Prix/m ²	6 mois	1 an
1	Agdal	17 300	+1%	+10%
2	Ennakhil Palmeraie	13 800	+10%	-10%
3	Gueliz	12 400	-6%	+6%
7	Menara	6 300	+2%	-10%
10	Route Agadir	6 500	+10%	-10%
9	Route Casablanca	9 600	-6%	+10%
11	Route Fés	11 200		-2%
5	Route Ouarzazate	3 200	-10%	-10%
12	Route Safi	8 900	+10%	+10%

Période : 2^{ème} semestre 2019

70% Appart. 5% Villas. 68 784 Visiteurs



GUÉLIZ

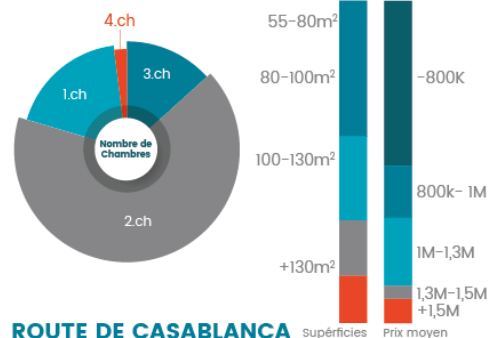
13 800 Dhs/m²

Référentiel: 8 100Dhs

5

fois plus d'annonces en un an

541% Appart. 17% Villas. 13 684 Visiteurs



ROUTE DE CASABLANCA

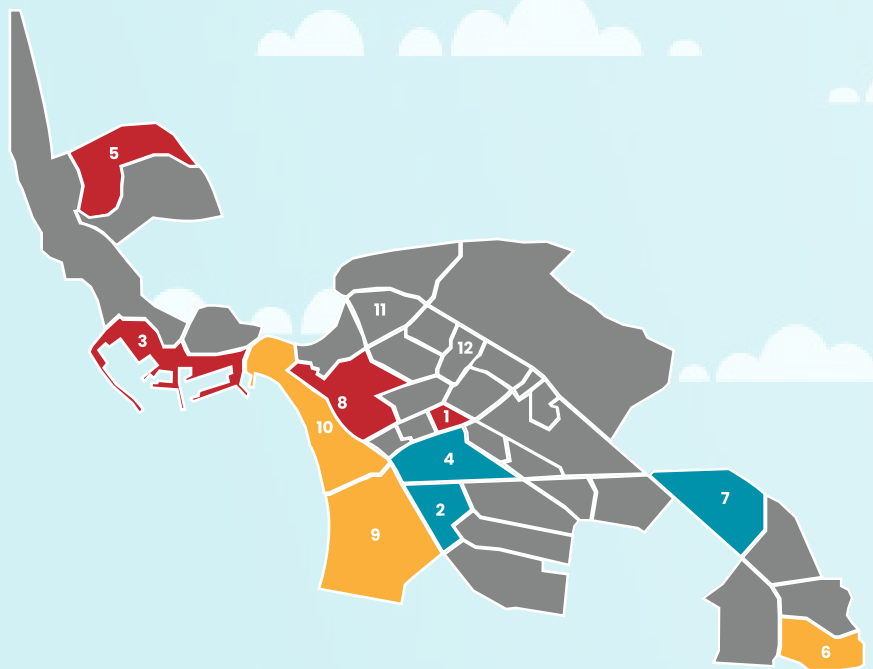
9 400 Dhs/m²

Référentiel: 9 200Dhs

13

fois plus d'annonces en un an

AGADIR







*Le code couleur correspond aux évolutions annuelles des prix des appartements.

* 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

VILLA

		Prix/m ²	6 mois	1 an
11	Charaf	10 700	-10%	
2	Haut Founti	17 300	+10%	
12	Hay Najah	17 200	+10%	
7	Tilila	11 300	+2%	
5	Taddart	14 500	+10%	
9	Founti	11 800	-10%	

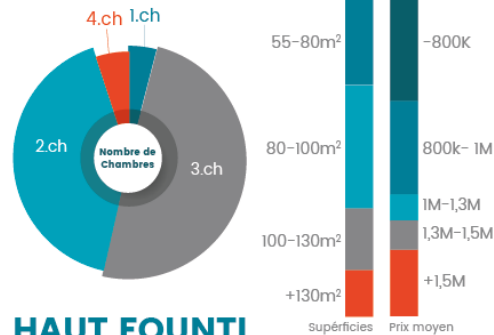
Source : Données calculées sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma

APPART.

		Prix/m ²	6 mois	1 an
1	Amsernate	10 500	-6%	-4%
2	Haut Founti	11 100	-10%	+10%
3	Port	14 200	-10%	-10%
4	Riad Salam	10 100	+10%	+10%
5	Taddart Anza	3 500	-5%	-9%
6	Tikiouine	4 700	0%	
7	Tilila	8 400	-3%	+10%
8	Ville Nouvelle	7 000	-10%	-10%
9	Founti	22 100	+10%	
10	Secteur Touristique	6 500	-10%	

Période : 2^{ème} semestre 2019

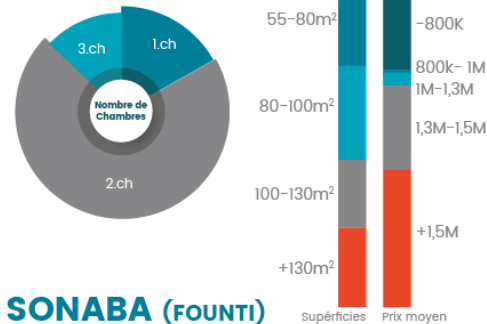
 66% Appart.
13% Villas.
  78% Appart.
8% Villas.
  2 592
Visiteurs



HAUT FOUNTI
13 600 Dhs/m²
 Référentiel: 13 000Dhs

4 fois plus d'annonces en un an

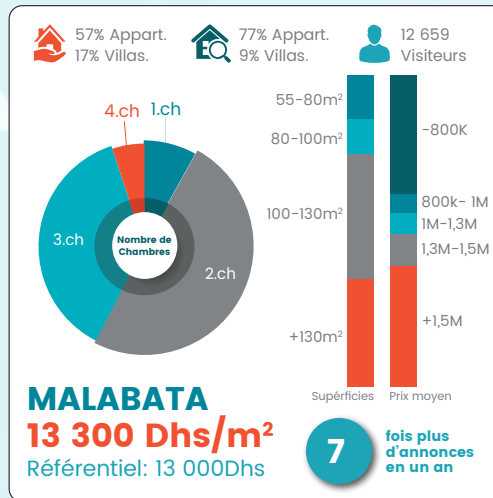
 28% Appart.
31% Villas.
  43% Appart.
39% Villas.
  3 647
Visiteurs



SONABA (FOUNTI)
14 000 Dhs/m²
 Référentiel: 13 200Dhs

20 fois plus d'annonces en un an

TANGER



APPART		Prix/m²	6 mois	1 an
1	Médina	10 200	-10%	-4%
2	Charf Souani	8 900	-10%	+5%
3	Charf Mghougha	14 300	-10%	-3%
4	Bni Makada	6 400	+10%	-6%

VILLA		Prix/m²	6 mois	1 an
1	Médina	12 100	-3%	-5%
3	Charf Mghougha	13 600	+10%	+8%

*Le code couleur correspond aux évolutions annuelles des prix des appartements.

* 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

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 Décembre 2019. Sont exclus : les biens à usage commercial, les bureaux, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville, arrondissement ou quartier), 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. Ceux-ci sont ensuite croisés avec le Référentiel des prix de la DGI, depuis lequel sont calculées des moyennes entre le neuf et l'ancien.

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