

ÉDITION SPÉCIALE

Guide Mubawab de l'immobilier

Premier trimestre 2020

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

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

PRÉAMBULE

Engagé à mettre à votre disposition une information pertinente en tout temps, Mubawab.ma vous offre une édition spéciale du guide Mubawab de l'immobilier.

Habituellement en sortie bi-annuelle, ce mini-guide concerne le premier trimestre de l'année 2020, fortement marqué par la conjoncture due à la crise sanitaire que connaît le monde.

Y a-t-il un impact sur le secteur de l'immobilier? Si oui, dans quelle mesure? Quels indicateurs ont été le plus marqués? Autant de questions auxquelles nous allons tenter de répondre dans ce mini-guide, à travers une plongée dans les chiffres.

Ceci est une analyse préliminaire, donnant des mesures des différents indicateurs du secteur immobilier en début de crise sanitaire. Mubawab promet de revenir avec une prochaine édition spéciale, avec une analyse approfondie post-crise, de l'impact du Covid-19 sur le secteur de l'immobilier au Maroc.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



Premier constat de ce mini-guide: une grande stabilité des proportions est observée.

D'un point de vue macro, la composition l'offre et la demande sur Mubawab.ma ne semblent pas être impactés. Qu'en est-il de la dimension micro? Creusons ensemble...

Période : premier trimestre 2020

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	10 900	10 100
Évolution 3 mois	-3% ↓	-6% ↓
Trimestre glissant	-15% ↓	-6% ↓
VILLA	11 600	11 400
Évolution 3 mois	1% ↑	5% ↑
Trimestre glissant	-7% ↓	2% ↑
APPART.	10 700	9 900
Évolution 3 mois	-4% ↓	-7% ↓
Trimestre glissant	-17% ↓	-10% ↓

RENFORCEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX DES VILLAS NEUVES

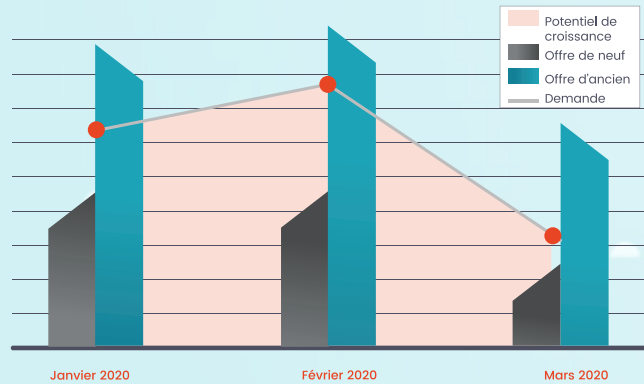
Après une légère perte d'haleine au second semestre 2019, la hausse des prix des villas neuves reprend de plus belle! Avec +5% sur le premier trimestre 2020, et +2% en comparaison avec la même période de l'année passée. Plus surprenant, le prix des appartements neufs reprend sa baisse, après un second semestre 2019 très optimiste avec +5%, nous revoilà vers une baisse de -7% sur le premier trimestre 2020, et -10% en comparaison avec la même période de l'année précédente.

AFFIRMATION DE LA BAISSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS

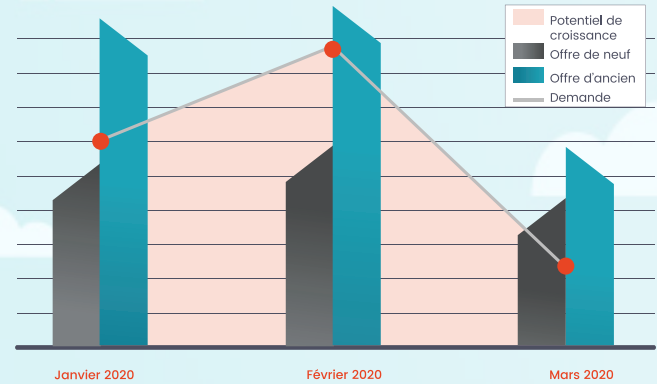
Après une chute de -3% au second semestre 2019, les prix des appartements anciens continuent de baisser avec -4% enregistrés au premier trimestre 2020, et -17% en comparaison avec la même période de 2019. Les prix des villas anciennes quant à eux, nous épatent avec une légère hausse de +1%, ce qui a le mérite d'inverser la courbe descendante qui a marqué l'année 2019. Gardons un œil dessus !

OFFRE VERSUS DEMANDE

Villas



Appartements



Il est indéniable de constater une baisse nette des valeurs absolues à partir de la fin du mois de Février. Que ce soit pour l'offre ou pour la demande, pour les appartements ou les villas, pour l'ancien ou pour le neuf, la cassure de la courbe traduit l'impact de la conjoncture sur le secteur.

En ce qui concerne l'offre d'appartements, la baisse oscille entre -23% et -28%, respectivement pour le neuf et l'ancien. L'offre de villas, quant à elle, varie entre -52% et -29%, respectivement pour le neuf et l'ancien.

Il n'y a évidemment pas d'effet de saisonnalité: l'offre étant habituellement en hausse à cette période de l'année, les tendances relevées défont toute logique.

Dans le même esprit, la demande chute de -18% pour les appartements et -10% pour les villas.

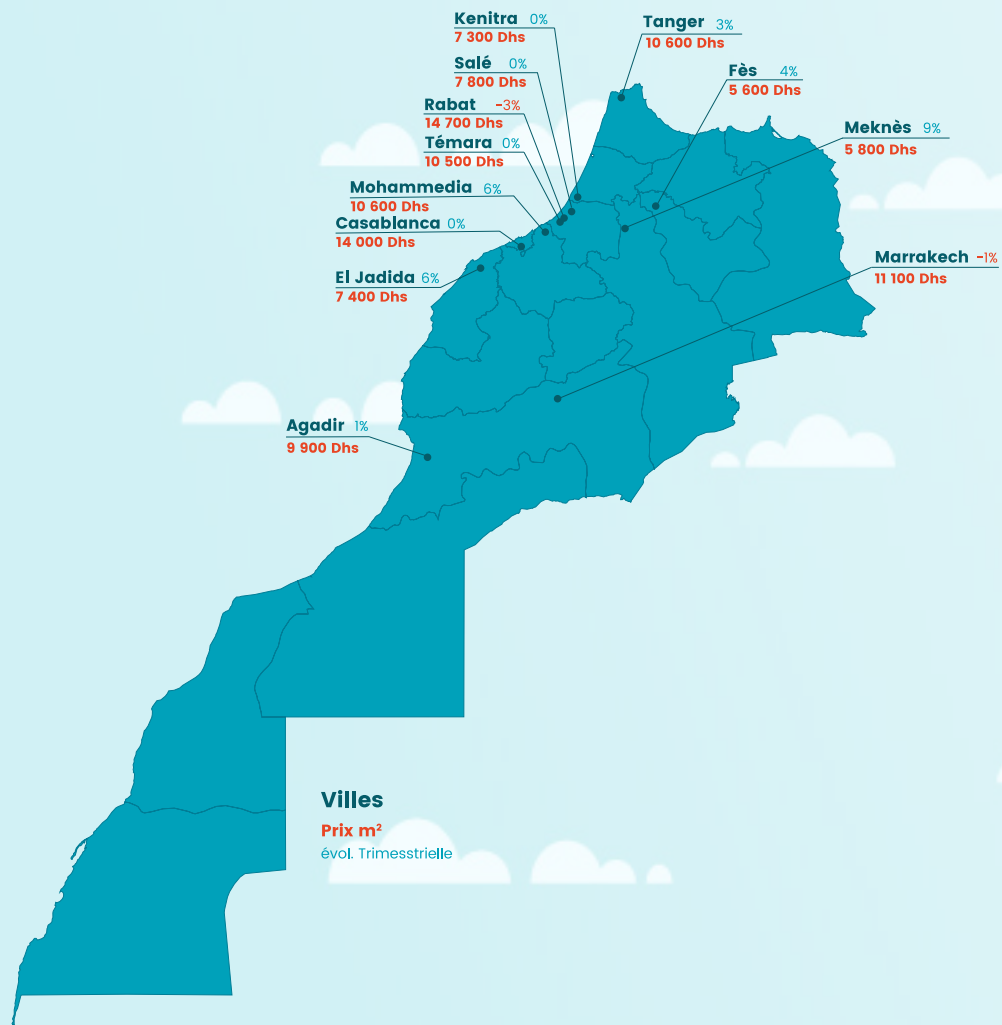
Note positive: malgré la baisse, le rapport de l'offre par rapport à la demande reste positif, dans la mesure où seulement 52% de la demande est exploitée. Le potentiel de croissance est donc une réalité.

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES GRANDES VILLES

CASABLANCA, KENITRA, SALÉ ET TEMARA : LES VILLES LES PLUS STABLES DU ROYAUME!

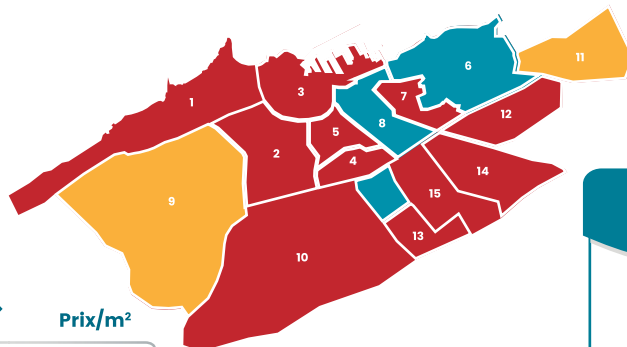
Dans les circonstances actuelles, on pourrait s'attendre à de grands chamboulements dans les prix/m² moyens dans les villes du royaume. Sans surprises, nous notons un déclin des prix dans les villes suivantes : Tetouan, Rabat et Marrakech. À contrario, des hausses sont enregistrées à Agadir, El Jadida, Fés, Meknes, Mohamedia et Tanger.

Plus surprenant, la grande stabilité de Casablanca, Kenitra, Salé et Temara, qui étaient dans les éditions précédentes, la tête de file des villes où il faisait bon d'investir!



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

FOCUS CASABLANCA



APPART

Prix/m²

10	Ain Chock	11 200
6	Ain Sbaa	8 600
4	Al Fida	15 400
1	Anfa	17 600
11	Bernoussi	9 600
9	Hay Hassani	11 900
7	Hay Mohammadi	8 700
2	Maârif	15 100
5	Mers Sultan	11 900
14	Moulay Rachid	6 400
3	Sidi Belyout	16 300
13	Sbata	5 600
15	Ben Msick	7 800
15	Sidi Othmane	7 600
8	Roches Noires	11 800
12	Sidi Moumen	7 500

VILLA

Prix/m²

10	Ain Chock	15 500
6	Ain Sbaa	11 700
1	Anfa	20 100
9	Hay Hassani	38 300
2	Maârif	15 600
3	Sidi Belyout	18 100

Maârif

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	20%	8%
2 chambres	14%	18%
3 chambres	14%	14%
4 chambres	3%	3%
Balcon	31%	21%
Parking	49%	40%

Anfa

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	0%	7%
2 chambres	20%	30%
3 chambres	60%	33%
4 chambres	20%	30%
Balcon	60%	70%
Parking	100%	73%

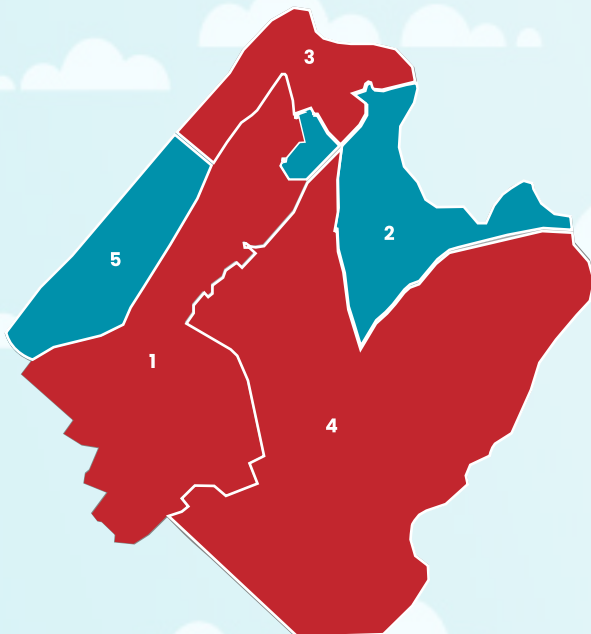
Bourgogne

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	38%	11%
2 chambres	15%	63%
3 chambres	23%	23%
4 chambres	23%	3%
Balcon	54%	38%
Parking	77%	92%

Bouskoura

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	1%	0%
2 chambres	13%	9%
3 chambres	57%	51%
4 chambres	29%	40%
Balcon	86%	82%
Parking	88%	77%

FOCUS RABAT



APPART.

	Prix/m ²
1 Hassan	13 700
3 El Youssoufia	8 800
4 Agdal - Riyad	17 000
5 Yacoub el Mansour	11 900

VILLA

	Prix/m ²
1 Agdal - Riyad	14 000
3 El Youssoufia	9 800
4 Souissi	8 100
5 Targa	12 800

Riyad

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	12%	9%
2 chambres	31%	24%
3 chambres	43%	37%
4 chambres	14%	30%
Balcon	57%	53%
Parking	84%	82%

Souissi

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	5%	0%
2 chambres	10%	4%
3 chambres	29%	13%
4 chambres	57%	82%
Balcon	90%	79%
Parking	95%	87%

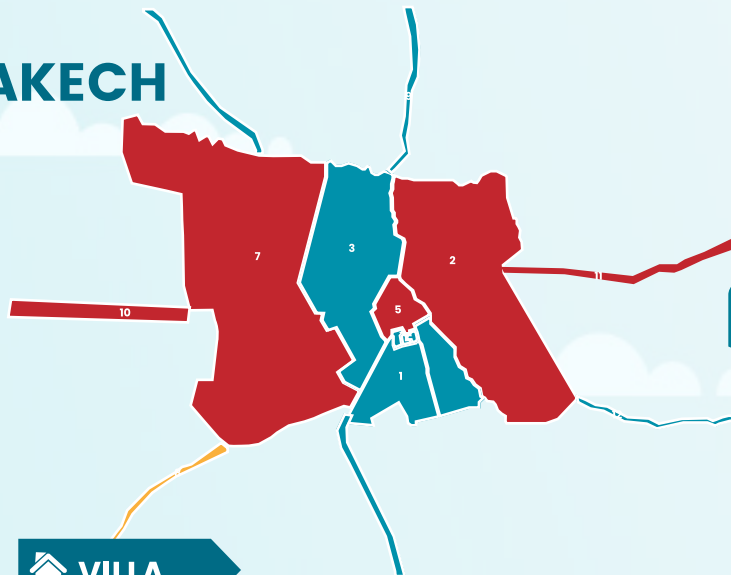
Bab lamrissa Salé

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	0%	6%
2 chambres	57%	61%
3 chambres	14%	30%
4 chambres	29%	3%
Balcon	29%	30%
Parking	57%	45%

Kenitra

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	4%	1%
2 chambres	70%	44%
3 chambres	14%	48%
4 chambres	12%	7%
Balcon	46%	44%
Parking	40%	73%

FOCUS MARRAKECH



APPART.

	Prix/m ²
1 Agdal	18 200
2 Ennakhil Palmeraie	12 400
3 Gueliz	12 700
7 Menara	7 100
10 Route Agadir	5 700
7 Kasba	8 700
10 Route Ourika	10 300
8 Route Amizmiz	13 000
9 Route Casablanca	9 900
11 Sidi Youssef Benali	7 100
5 Médina	10 800
12 Route safi	8 200

VILLA

	Prix/m ²
1 Agdal	10 300
2 Ennakhil Palmeraie	14 700
3 Gueliz	12 000
7 Menara	10 200
10 Route Agadir	8 800
7 Route Féz	7 200
10 Route Ourika	6 000
8 Route Amizmiz	12 600
9 Route Casablanca	10 700
11 Route Ouarzazate	3 900
5 Médina	10 000
12 Route Safi	5 700

Gueliz

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	44%	27%
2 chambres	40%	55%
3 chambres	14%	14%
4 chambres	2%	5%
Balcon	81%	71%
Parking	70%	59%

Route de Casablanca

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	24%	13%
2 chambres	45%	43%
3 chambres	20%	24%
4 chambres	12%	20%
Balcon	65%	73%
Parking	67%	56%

FOCUS AGADIR



VILLA

Prix/m²

2	Founti	14 300
12	Tilila	12 900
7	Hay Al Farah	13 600
5	Hay Najah	12 700
9	Suisse	15 000
9	Agadir Oufella	15 000

APPART

Prix/m²

1	Ville nouvelle	11 200
2	Founti	8 600
3	Secteur Touristique	15 400
4	Taddart Anza	17 600
5	Hay Houda	9 600
6	Hay Qods	11 900
7	Tikiouine	8 700
8	hay salam	15 100
9	Hay Mohamadi	11 900
10	Hay Dakhla	6 400

APPART

Prix/m²

1	Extension dakhla	14 000
2	Cité Adrar	8 800
3	Charaf	11 900
4	Haut Founti	10 000
5	Hay Hassani	12 300
6	Boutchakat	9 600
7	Abattoirs	10 000
8	Talborjt	11 100
9	Tilila	7 300
10	Riad salam	8 000

Haut Founty

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	11%	40%
2 chambres	22%	0%
3 chambres	44%	40%
4 chambres	22%	20%
Balcon	56%	40%
Parking	56%	20%

Sonaba Founty

	Offre neuf	Offre 2 ^{ème} main
1 chambre	20%	0%
2 chambres	60%	24%
3 chambres	20%	24%
4 chambres	0%	53%
Balcon	80%	88%
Parking	40%	76%



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