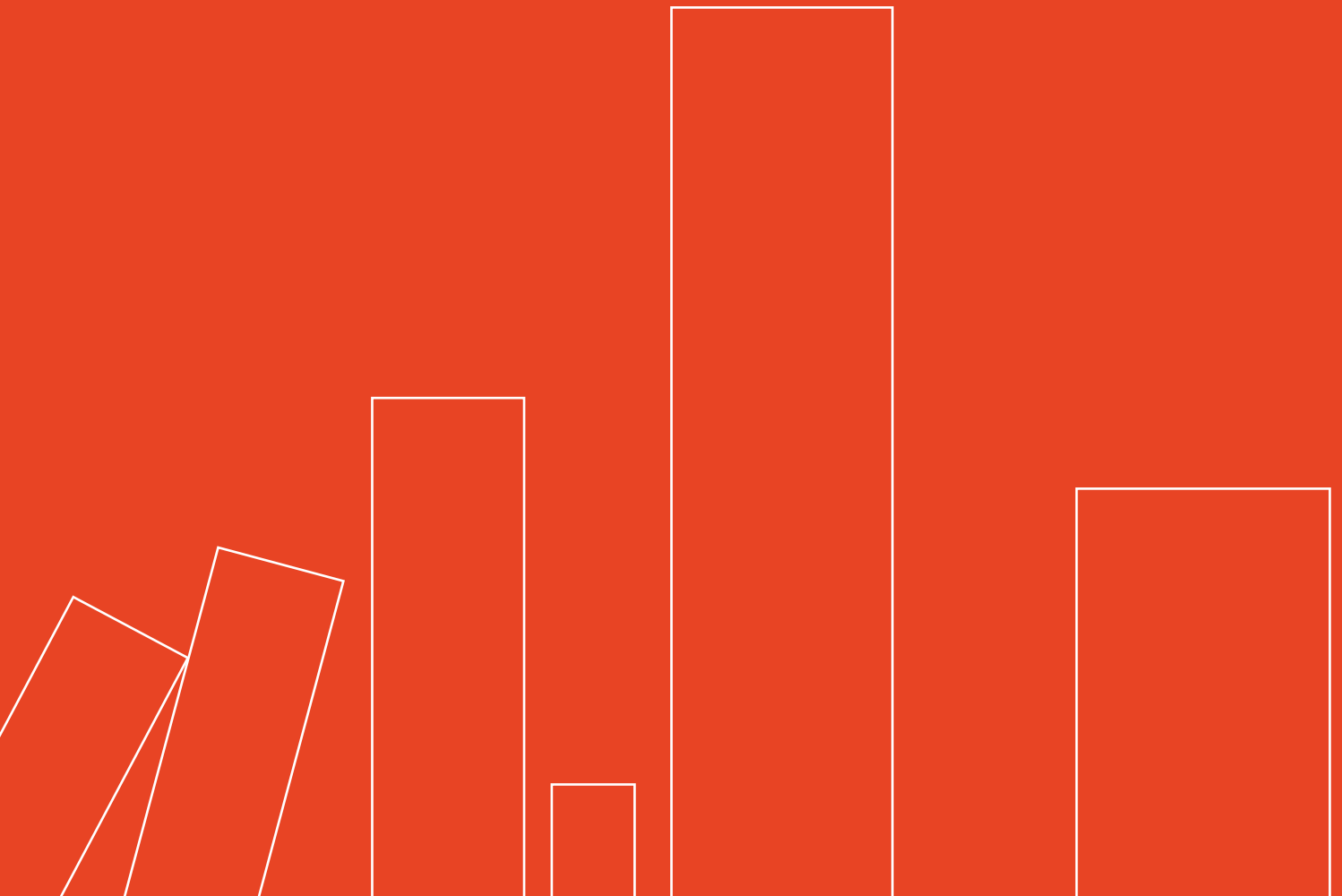


BILAN DE L'IMPACT DU COVID-19 SUR L'IMMOBILIER



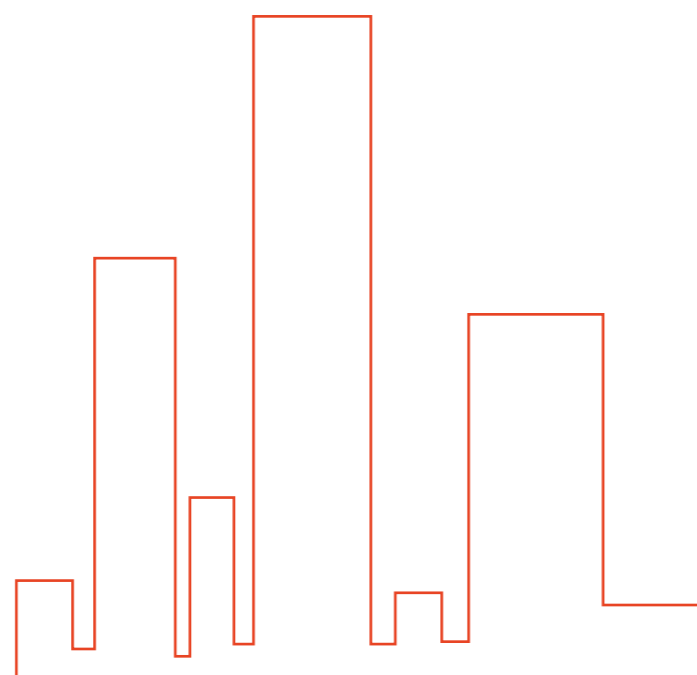
SOMMAIRE

1. Lancement de l'indice des prix Mubawab

2. Évolution des prix dans les villes principales

3. Évolution de l'offre et de la demande

4. Chiffres-clés



INTRODUCTION

Dans un monde qui change à vitesse grand V, dont la seule inquiétude est de rester à l'abri du Covid-19, Mubawab, en tant que leader d'annonces immobilières au Maroc, se préoccupe de la santé du secteur immobilier.

Nous vous livrons le bilan depuis le 20 Mars 2020, après plus de deux mois de confinement, mettant en évidence les indicateurs principaux du secteur :

- Les variations de prix au m² au niveau national, au niveau des villes principales mais également en zoomant sur certains quartiers
 - L'évolution de l'offre et de la demande
 - Quelques chiffres clés

LANCEMENT DE L'INDICE DES PRIX MUBAWAB

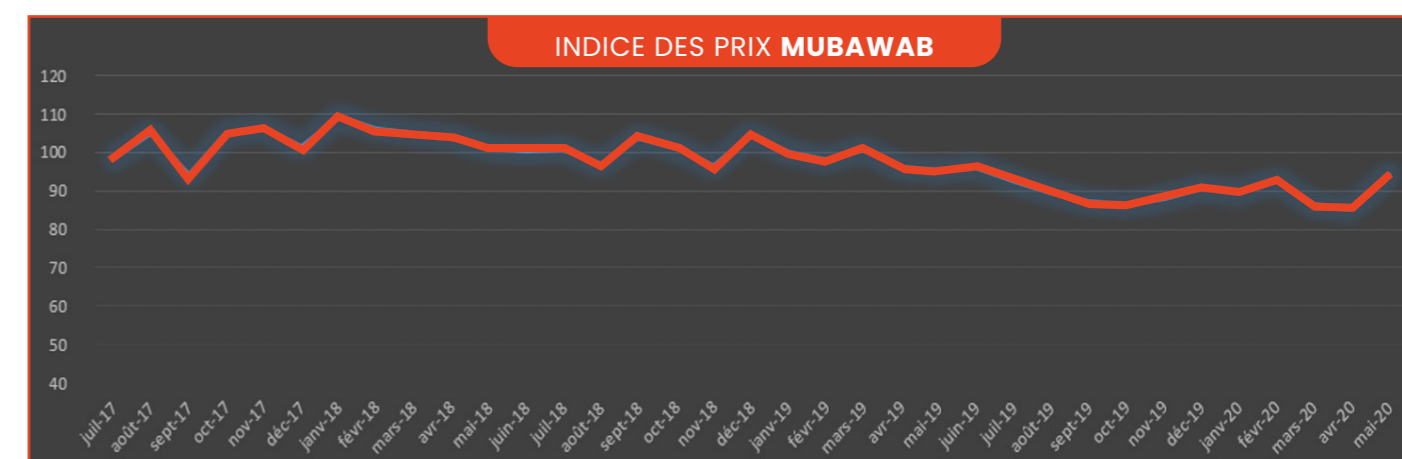
LANCEMENT DE L'INDICE DES PRIX MUBAWAB

Mubawab lance son indice des prix, retraçant l'évolution des prix dans le secteur immobilier au Maroc, intitulé l'Indice des prix Mubawab.

D'une périodicité mensuelle, l'IPM, qui est une première au Maroc, permettra d'apprécier l'évolution des prix de l'offre au niveau national, et ce pour les appartements.

L'indice, qui a pour base 100 en Janvier 2019, avec un historique remontant au second semestre 2017, sera publié chaque mois.

Avec un niveau de confiance de **95%** et une marge d'erreur toujours inférieure à **10%**, la base de calcul de la pondération de la moyenne des prix laisse peu de place au doute.



Après un début d'année assez positif, nous observons, à partir du mois de Mars 2020, un recul de 7 points des prix des appartements à la vente. Un recul qui semble s'atténuer fortement en Avril, avec un seul point de perdu. Cette tendance semble s'inverser au mois de Mai, et nous observons une reprise de l'indice, qui compense sa perte et reprend 9 points. Ceci annonce de belles perspectives pour les mois à venir.

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES PRINCIPALES

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES PRINCIPALES

VILLES	MAI	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	ÉVOLUTION MENSUELLE
Agadir	8 027	7,7%	5,7%
Casablanca	14 529	4,0%	0,0%
Dar Bouazza	11 211	-0,4%	1,9%
El-Jadida	6 031	0,8%	0,0%
Essaouira	9 379	-0,1%	-1,1%
khemisset	13 620	0,0%	0,0%
Marrakech	11 538	9,3%	2,9%
Meknes	6 097	-2,7%	2,3%
Nador	10 159	0,0%	0,3%
Oujda	17 611	0,0%	-2,0%
Rabat	6 271	-2,5%	3,8%
Saidia	7 345	0,0%	0,7%
Sale	10 328	0,2%	-0,1%
Sidi-Rahal	10 008	-0,5%	-0,7%
Taghazout	18 939	0,0%	-3,8%

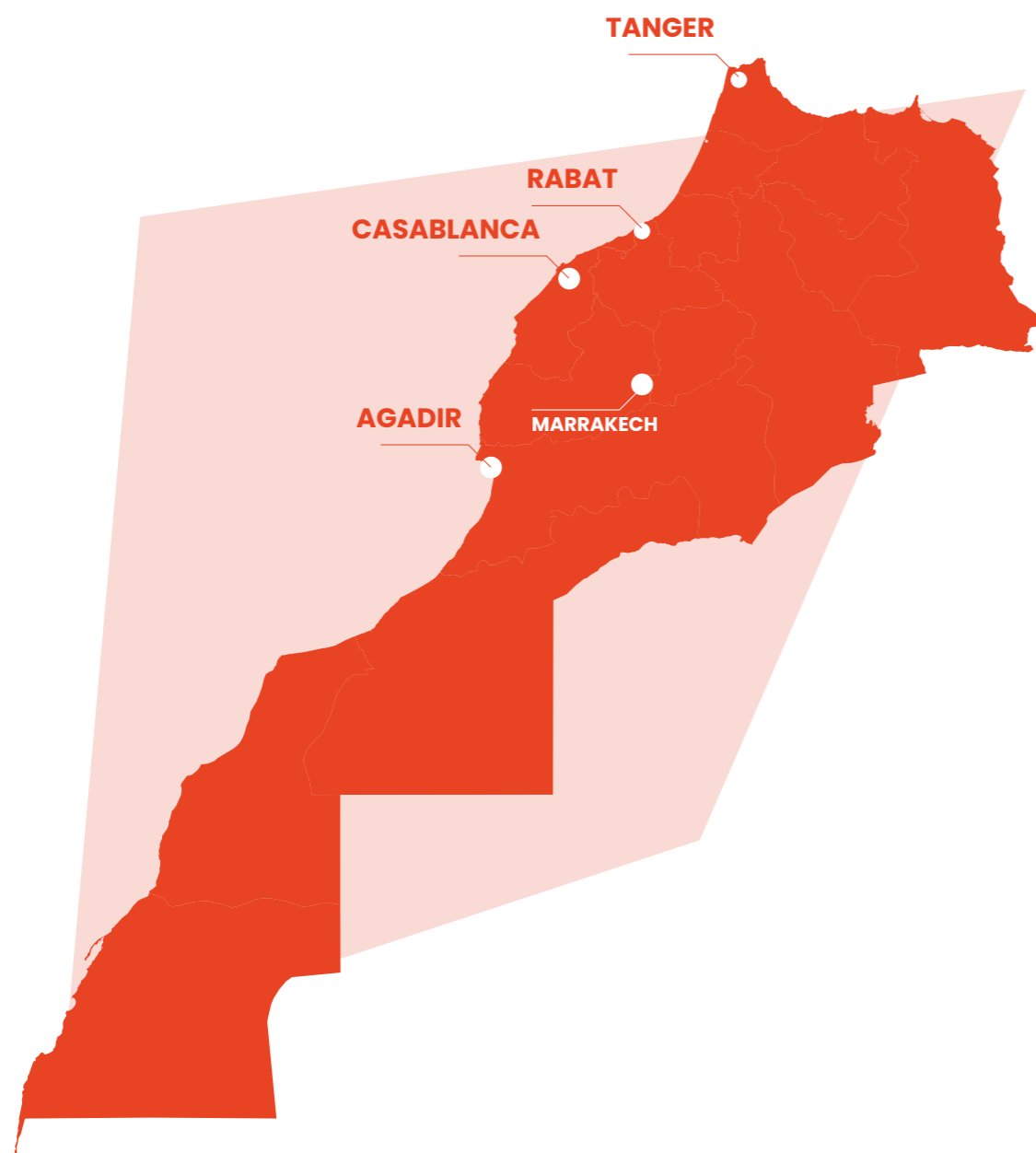
L'évolution mensuelle : mesure de l'impact immédiat

Avec le calcul des évolutions mensuelles, nous illustrons l'impact immédiat de la crise du Covid19 dans les villes principales du Royaume. Ainsi, les villes de Casablanca, El Jadida, Khemisset, Nador, Saidia, Salé et Sidi Rahal, restent les villes les plus stables avec des évolutions qui ne dépassent pas **1%**.

A contrario, il en ressort que les villes qui ont le plus souffert, et de manière immédiate de cette crise sanitaire au niveau des prix au m² sont Oujda et Taghazout avec des baisses allant jusqu'à **-3,8%**.

Cependant, Marrakech, Agadir, Meknes et Rabat, qui subissent une grande pression au niveau de l'offre et de la demande, voient leurs prix au m² grimper (entre **2%** et **5%**)

FOCUS VILLES



CASABLANCA	MAI-2020	ÉVOLUTION MENSUELLE	ÉVOLUTION DE L'OFFRE
MAARIF	18 000	0,0%	-13%
ANFA	18 800	-0,3%	75%
BOURGOGNE	15 800	-3,4%	700%
BOUSKOURA	12 000	24,6%	86%

AGADIR	MAI-2020	ÉVOLUTION MENSUELLE	ÉVOLUTION DE L'OFFRE
HAY SALAM	8 200	-0,3%	14%
HAUT FOUNTI	12 000	0,0%	200%

MARRAKECH	MAI-2020	ÉVOLUTION MENSUELLE	ÉVOLUTION DE L'OFFRE
GUELIZ	14 900	-1,3%	-18%
ROUTE DE CASA	11 300	4,5%	0%

RABAT	MAI-2020	ÉVOLUTION MENSUELLE	ÉVOLUTION DE L'OFFRE
RIYAD	22 400	-2,2%	100%
CENTRE VILLE	12 800	0,8%	-60%

TANGER	AVRIL-2020	ÉVOLUTION MENSUELLE	ÉVOLUTION DE L'OFFRE
CASTILLA	10 500	0,1%	33%

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

AVRIL 2020

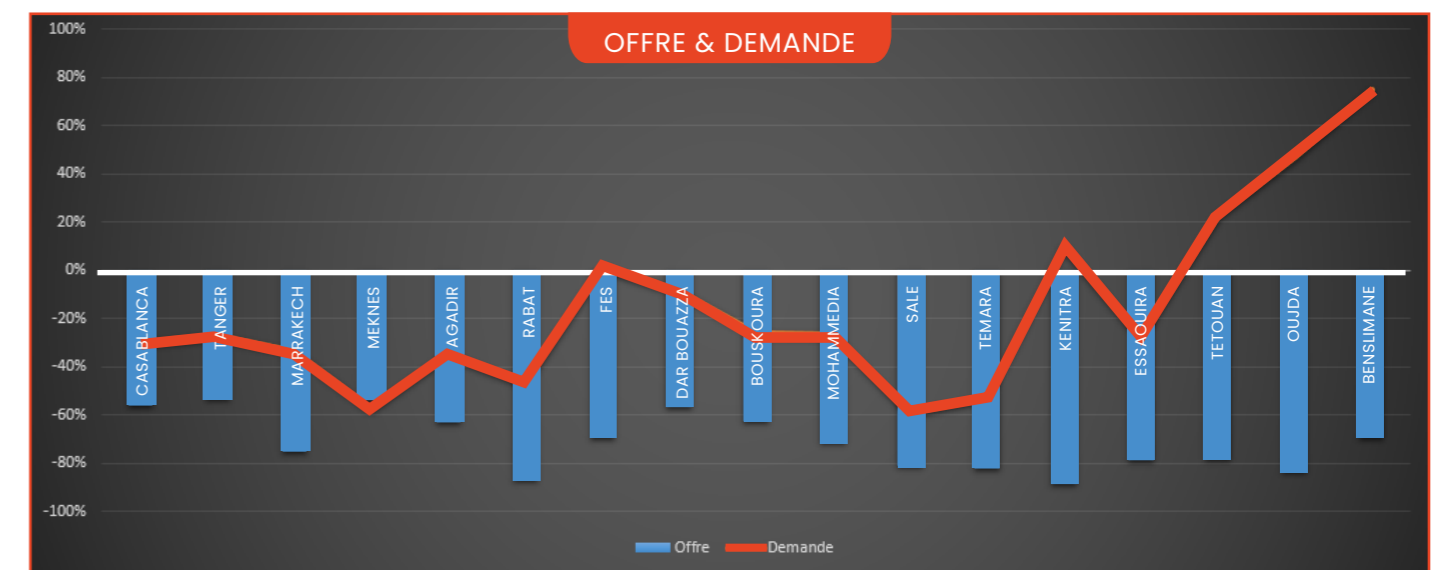
Au niveau national comme au niveau régional, l'offre et la demande subissent indéniablement une grande pression en ces temps de crise sanitaire.

L'offre enregistre une baisse de **-72%** par rapport au début de l'année, et une baisse de **-63%** entre Mars et Avril 2020.

En année glissante, l'offre est **3,5 fois moins importante** qu'à la même période en 2019, avec une évolution mensuelle de **+19%** entre Mars et Avril 2019.

La demande, quant à elle, vit une baisse de **-48%** depuis le début de l'année, et de **-33%** entre Mars et Avril 2020.

Par rapport à la même période de l'année précédente, la demande a même connu une augmentation de **+15%**, en revanche, en 2019, on enregistrait une évolution de **+26%** entre Mars et Avril 2019.



ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

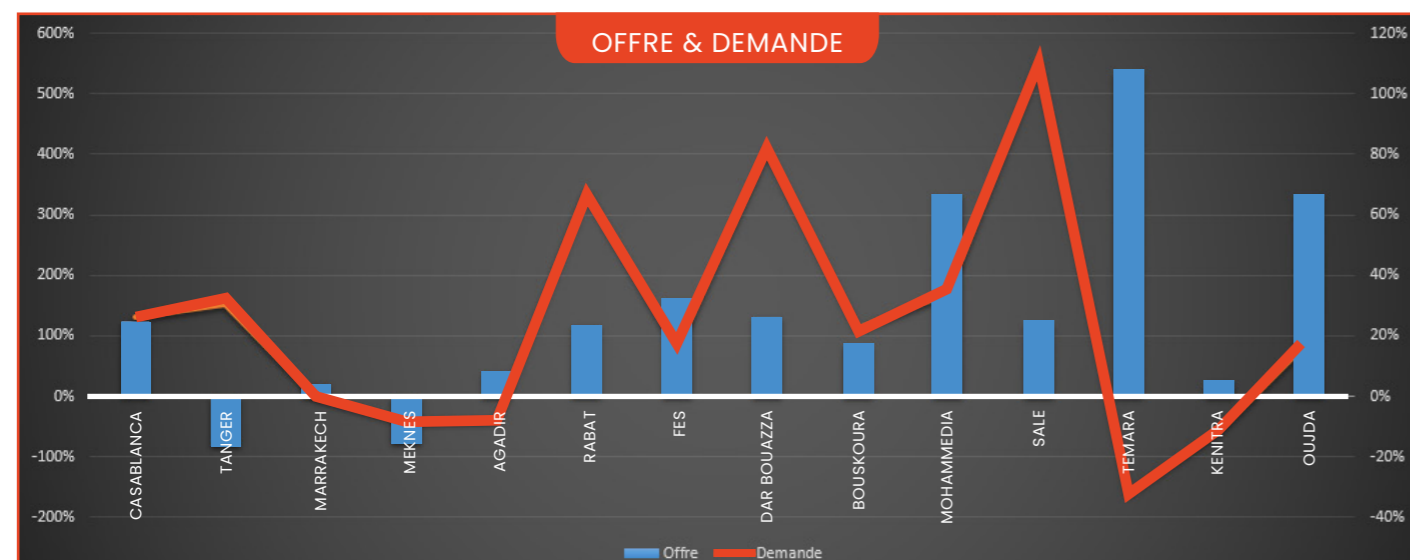
MAI 2020

Le mois de Mai a été le mois de la reprise ! Le premier mois de confinement étant passé, le vent de panique et d'incertitudes ayant soufflé, l'offre reprend de plus belle: certes, elle enregistre une baisse de **-64%** par rapport au début de l'année, mais une hausse de **23%** entre Avril et Mai **2020**.

En année glissante, l'offre est tout de même **2,6 fois moins importante qu'à la même période en 2019**.

La demande, quant à elle, n'est qu'un prisme de l'offre, respectant continuellement la règle suivante : « plus il y a d'offre, plus il y aura de demande ».

Elle enregistre donc une augmentation de **18%** entre Avril et Mai **2020**, marquée tout de même par un rapport négatif en année glissante: **la demande est 1,3 fois moins importante qu'à la même période de l'année précédente**.



CHIFFRES-CLÉS

- Meknes et Temara et Kenitra sont les villes les plus touchées par la crise en terme de demande locale
- La demande est certes impactée, mais dans une moindre mesure, on observe même une augmentation de **18%** depuis le mois dernier.
- Casablanca, El Jadida, Khemisset, Nador, Saidia, Salé et Sidi Rahal sont les villes les plus stables du Royaume.
- Des zones importantes comme Maarif, Anfa, Hay salam et Haut founti à Agadir, le Centre ville de Rabat et le quartier de Castilla à Tanger, protègent bien leurs prix et font preuve d'une grande stabilité, malgré de grandes évolutions de l'offre.
- D'autres quartiers comme Bourgogne, Gueliz ou Ryad voient leurs prix reculer légèrement, résultat de la perte d'offre importante qu'ils ont connu le mois dernier. La prochaine édition du guide Mubawab de l'immobilier nous dévoilera si les prix au m² dans ces quartiers suivront la tendance de l'offre.

Méthodologie

Cette étude a été élaborée à partir de la base de données du portail immobilier Mubawab.ma. Toutes les observations qui sont incluses se réfèrent à des appartements mis à la vente sur le portail, et les données proviennent des fournisseurs de logements, qui insèrent leur offre directement sur le portail.

Par conséquent, les valeurs indiquées sont des valeurs d'offre et ne constituent pas nécessairement le prix final de la transaction.

Les données proviennent à la fois de particuliers et de professionnels du secteur immobilier. Les informations concernent les appartements seulement, afin d'avoir un indice totalement homogène.

Les villas peuvent avoir, en plus de la surface construite, d'autres éléments, tels que les jardins et les piscines, qui rendraient la comparaison des surfaces impertinente. Les prix indiqués sont les prix moyens de la catégorie.

La date de début de l'étude a été fixée à Juillet 2017, les données sont ensuite disponibles sur une base mensuelle. Ces données couvrent l'ensemble du Royaume, et sont soumis à deux niveaux de filtres :

Les filtres de contrôle qualité appliqués à toutes les annonces, et les filtres statistiques appliqués dans cette étude.

Les filtres de qualité de Mubawab sont définis par un processus de validation à la saisie d'annonces, telles que : la localisation exacte du bien, limites supérieure et inférieure des prix, limites inférieures et supérieures des superficies, élimination des incohérences dans le rapport prix-surfaces, etc.

Les filtres statistiques et structurels destinés à garantir la fiabilité de l'étude sont de deux types : Pour une part, pour éviter l'influence des prix extrêmes, qui proviennent parfois d'erreurs dans la saisie des annonces dans le portail, les données ont été préalablement filtrées, de sorte que la base étudiée ne comprend que les offres de vente qui répondent aux exigences suivantes :

- **Superficie comprise entre 40 et 300 m²**
- **Prix compris entre 200.000 et 5.000.000 Dh**
- **Prix par unité de superficie compris entre 1500 et 70.000 Dh**

D'autre part, afin d'éviter de confondre le lecteur avec des données peu fiables, dont les variations dans le temps seraient aléatoires, une taille minimale d'échantillon a été établie. La détermination de la taille minimale de l'échantillon est basée sur l'attribution d'un prix moyen pondéré à une zone (ville), avec un niveau de confiance de **95%**, une marge d'erreur toujours inférieure à **10%** de la valeur assignée.

مبّوّب
mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc

