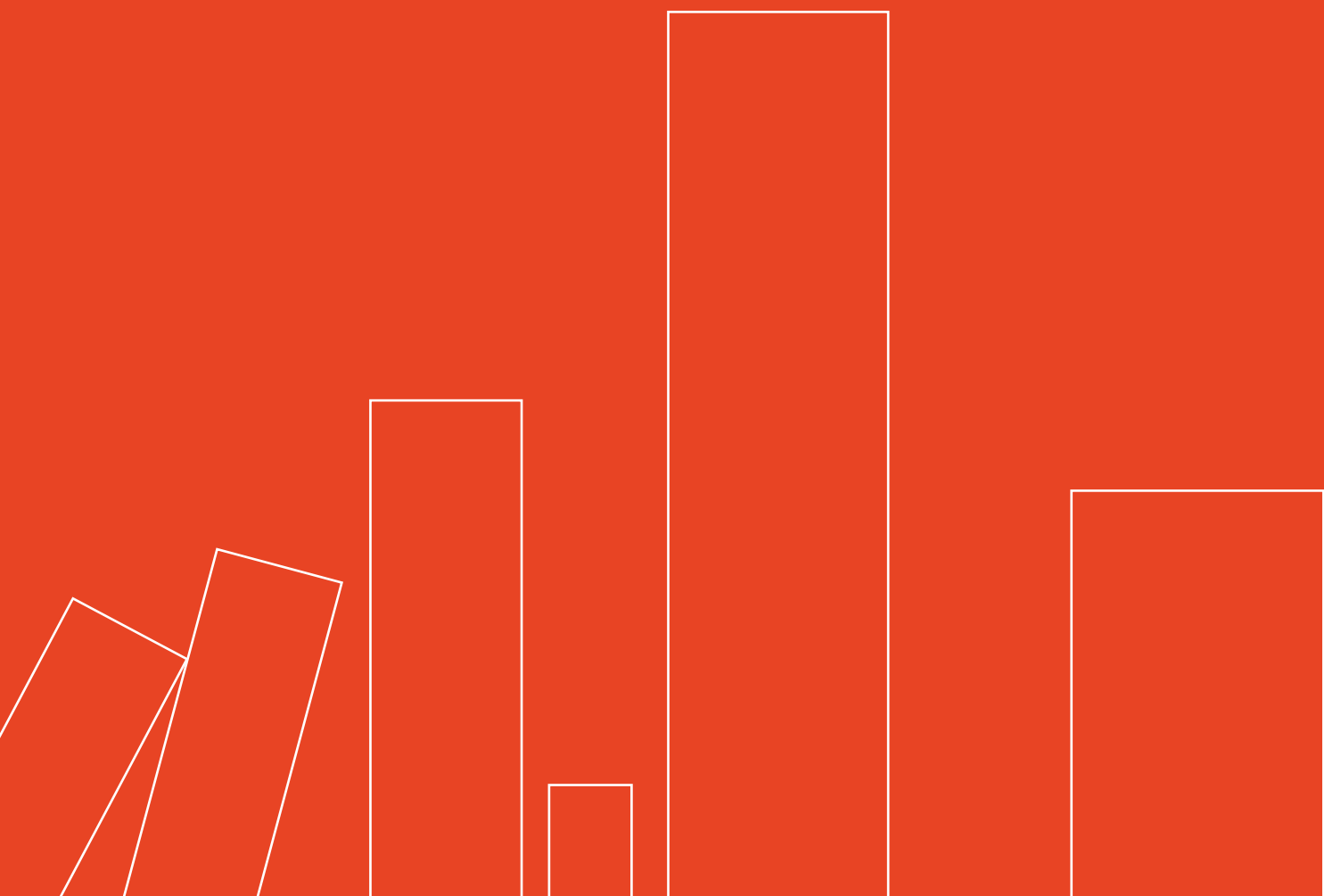
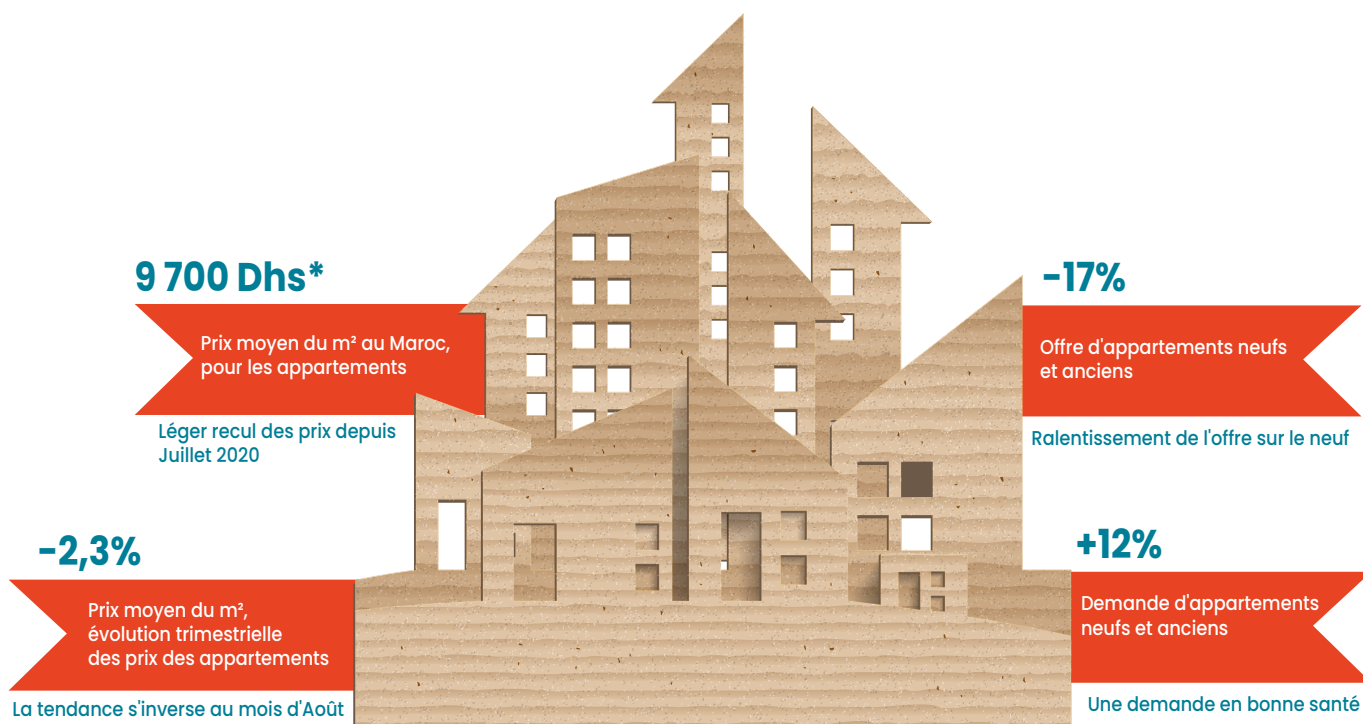


# LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

*À FIN AOÛT 2020*



# Les chiffres clés de l'immobilier






\* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 30% de la population Marocaine

## **NOTE MÉTHODOLOGIQUE :**

- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Évolution des prix au Maroc

		ANCIEN
 GLOBAL		11 700
Évolution 3 mois		-3% ↘
Évolution 1 an		0%
 VILLA		12 500
Évolution 3 mois		-5% ↘
Évolution 1 an		-9% ↘
 APPART.		11 500
Évolution 3 mois		2% ↗
Évolution 1 an		8% ↗

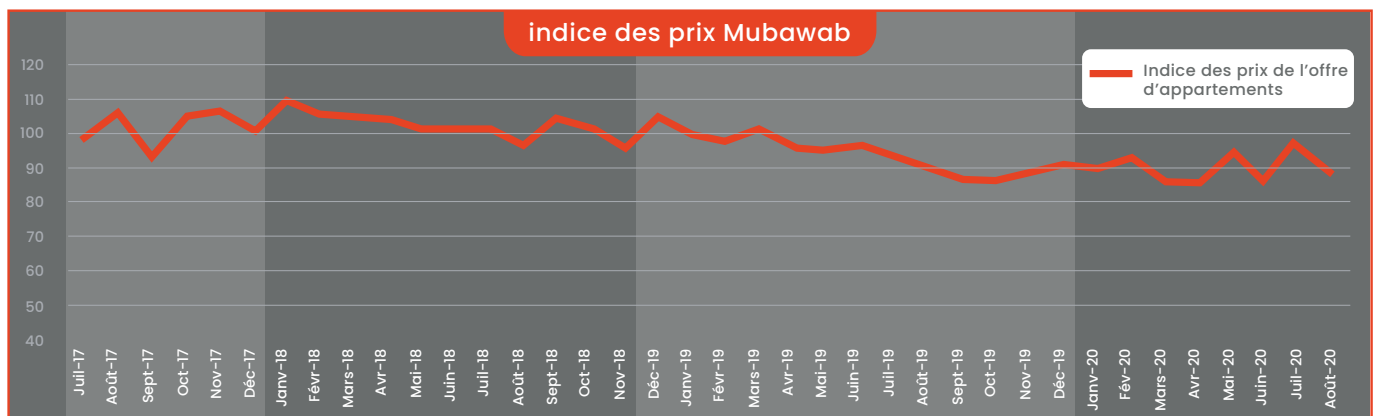
## TENSIONS SUR LES PRIX DE L'ANCIEN SE RELÂCHENT

Après les fluctuations observées depuis le début de l'année, le mois d'août semble marquer un tournant : en effet, Après une stabilité en glissement annuel, les 3 derniers mois ont vu les prix des logements anciens légèrement reculer de **3%**. Mais attention, il ne faut pas se leurrer, ce recul des prix n'est pas valable pour tous les types de biens. En effet, la forte baisse des prix des villas anciennes a largement dynamisé ce recul. Ce n'est absolument pas le cas des appartements, pour qui au contraire, la hausse s'est maintenue, bien qu'elle se fasse sentir de moins en moins. Avec le rebond du marché au mois de Mai, les prix des appartements anciens ont ainsi augmenté de **8%** sur un an (mesurés en niveau annuel glissant), contre **2%** seulement au dernier trimestre. Sur le marché des villas, les prix affichés sont en repli de **5%** au dernier trimestre, ce qui continue de tracer le mouvement de baisse générale annuelle de **9%**.

NEUF	
<b>GLOBAL</b>	<b>11 200</b>
Évolution 3 mois	-5% ↘
Évolution 1 an	2% ↗
<b>VILLA</b>	<b>12 000</b>
Évolution 3 mois	-12% ↘
Évolution 1 an	-3% ↘
<b>APPART.</b>	<b>11 100</b>
Évolution 3 mois	-2% ↘
Évolution 1 an	8% ↗

## LES TENDANCES S'INVERSENT POUR LE NEUF

Les prix des logements neufs n'ont pas fait preuve de vigueur ce mois d'août : ils ont même reculé de **5%** au cours des **3** derniers mois. La baisse s'est encore une fois faite sentir plus violemment sur le marché des villas neuves que sur celui des appartements anciens, avec respectivement **-12%** contre seulement **-2%**, et ce, pour les **3** derniers mois. En revanche, et le plus surprenant, c'est que les niveaux de prix des appartements neufs par rapport à la même période en **2019** ont connu une augmentation de **8%**, ce qui prouve que malgré des fluctuations saisonnières, la demande se maintient pour ce type de biens, ce qui met une pression sur les prix du marché.



### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

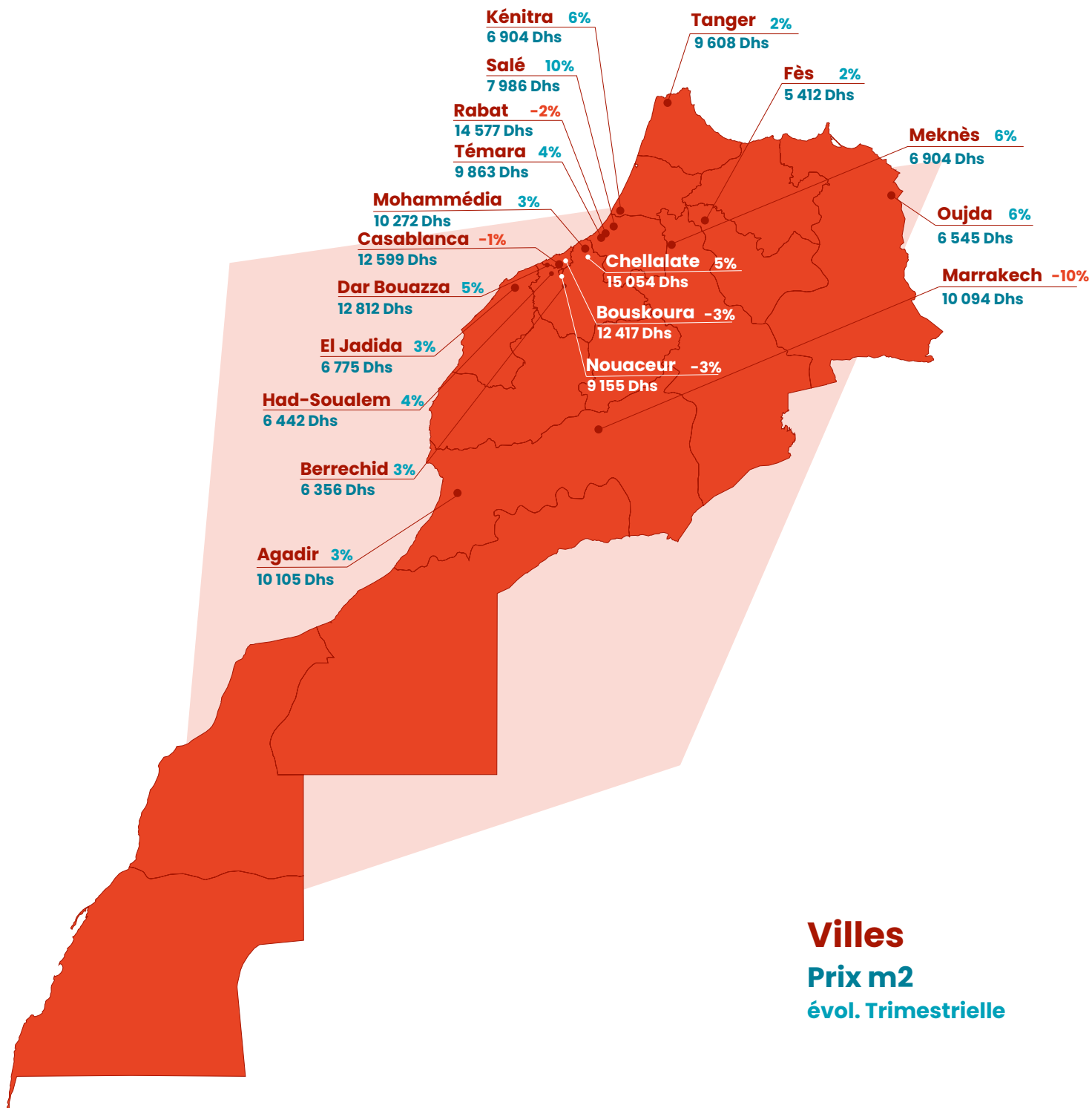
# Évolution des prix dans les villes

---

## MAINTIEN DE LA HAUSSE DES PRIX DES APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES VILLES

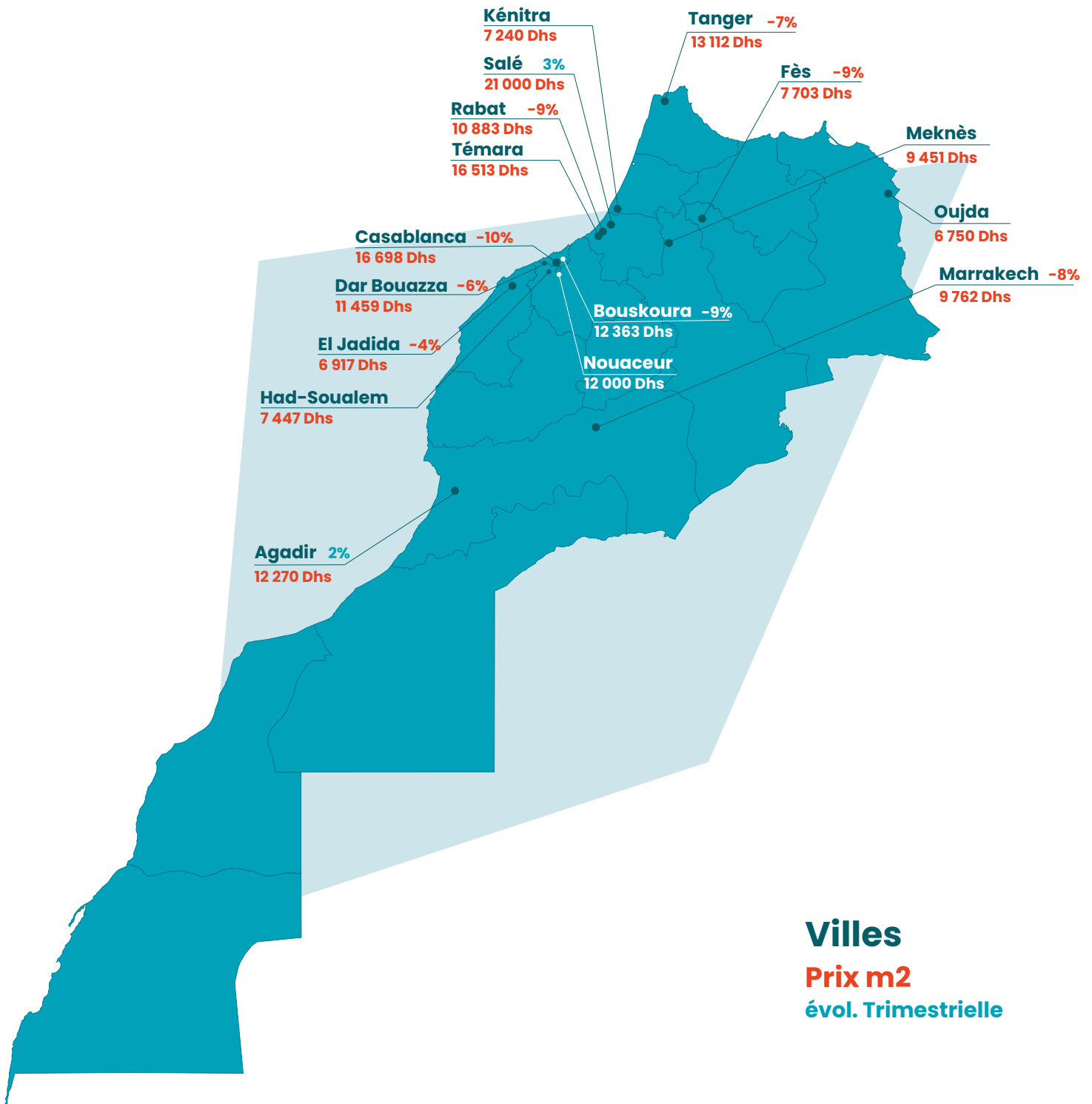
La hausse des prix des appartements anciens se maintient, et se renforce depuis la sortie du confinement dans la plupart des grandes villes. Par exemple, les prix n'ont reculé en Août que dans 5 villes (Bouskoura **-3%**, Casablanca **-1%**, Marrakech **-10%**, Nouaceur **-3%** et Rabat **-2%**), et ce pour les appartements anciens. Ce segment de biens connaît une grande stabilité dans les villes de Tanger, Fès, Agadir, Berrechid, El Jadida, Mohamédia, Témara et Had Soualem, avec une évolution trimestrielle allant de **2%** à **4%**. C'est une toute autre histoire pour les villas anciennes, qui, comme vu précédemment, ont connu une chute des prix, sauf dans **3** villes (Agadir **+2%**, Nouaceur **0%**, Salé **+3%**). Ce segment a subi de grandes variations de prix dans le dernier trimestre, surtout dans les villes de Fès, Rabat, Bouskoura et Casablanca, avec des évolutions entre **-9%** et **-10%**.

# APPARTEMENT



**Villes**  
**Prix m2**  
évol. Trimestrielle

# VILLAS



**Villes**  
**Prix m2**  
évol. Trimestrielle

## NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Les Focus villes

---

Toujours dans le but de vous fournir un maximum d'informations et de Data pertinentes, l'analyse d'une zone ne peut être complète sans en détailler le tissu immobilier. Le Guide Mubawab de immobilier se dote d'une nouvelle rubrique, celle des focus villes, regroupant à chaque fois les quartiers ou les zones «stars» de la période étudiée, pour ainsi en décrire le paysage immobilier à usage d'habitation, dans une vision pûrement chiffrée.

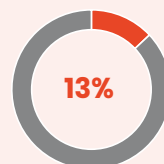
# Focus villes – Région de Casablanca

## MAÂRIF :



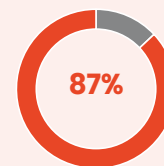
### Neufs :

Bien type : 2 chambres  
de 110m<sup>2</sup>  
18 800 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 3 chambres  
de 130m<sup>2</sup>  
13 100 Dhs/m<sup>2</sup>

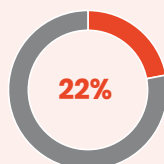


## ANFA :



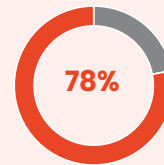
### Neufs :

Bien type : 2 chambres  
de 74m<sup>2</sup>  
14 500 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 2 chambres  
de 109m<sup>2</sup>  
13 400 Dhs/m<sup>2</sup>

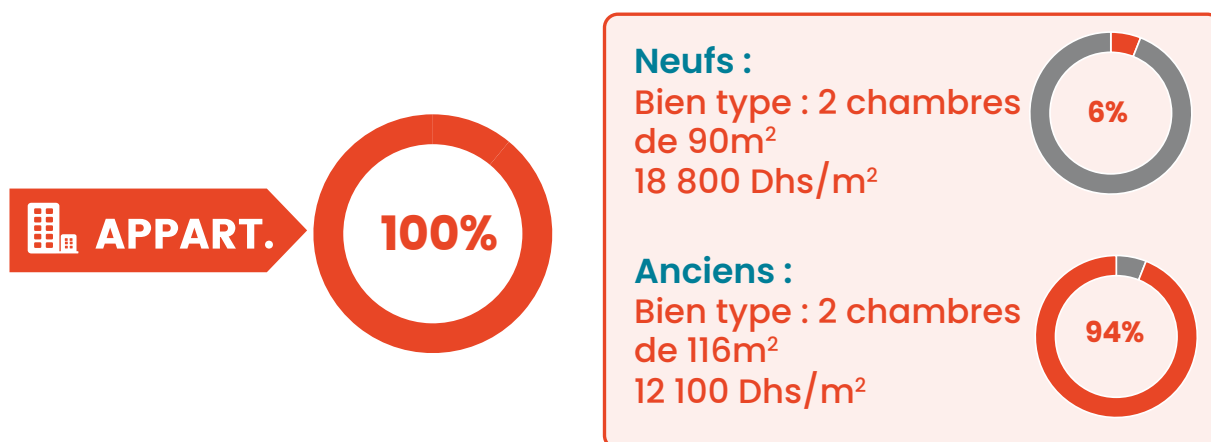


### Anciens :

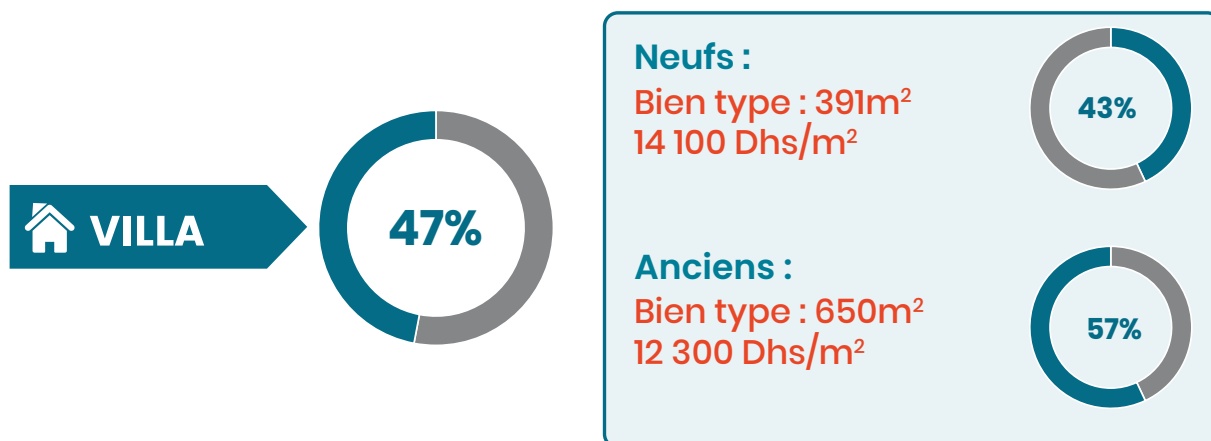
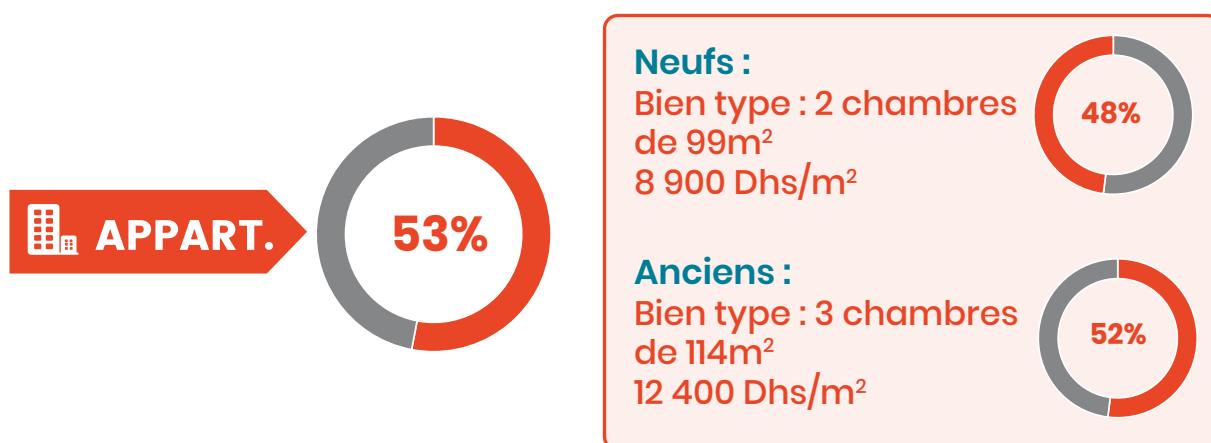
Bien type : 246m<sup>2</sup>  
23 500 Dhs/m<sup>2</sup>



## BOURGOGNE :



## BOUSKOURA :

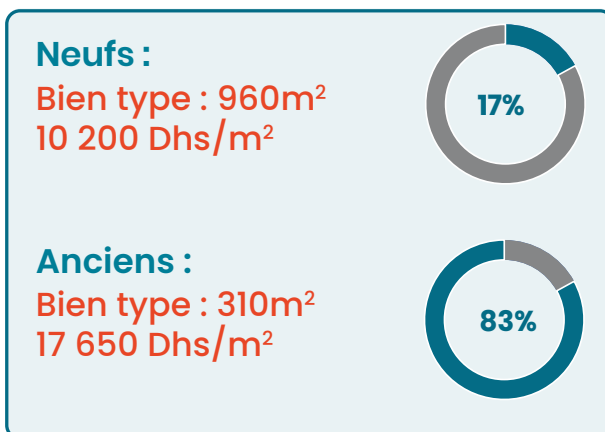
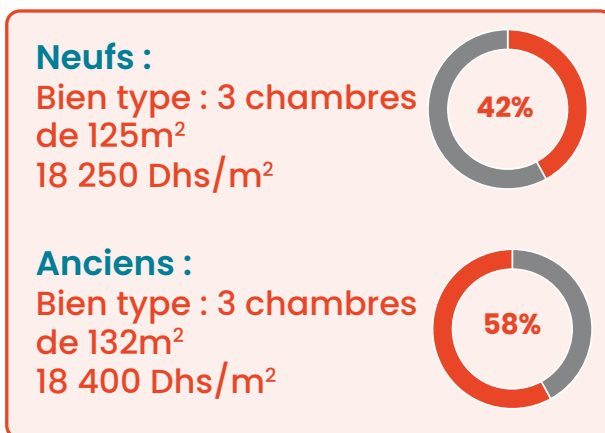


### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

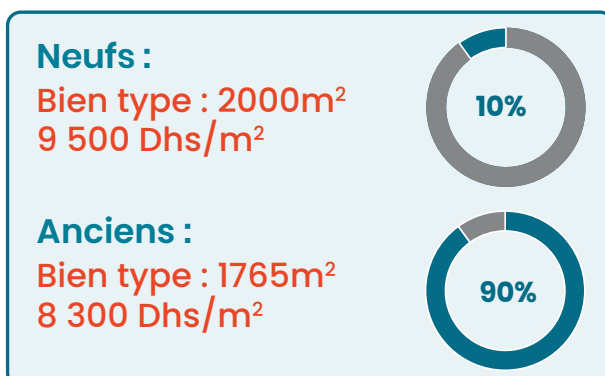
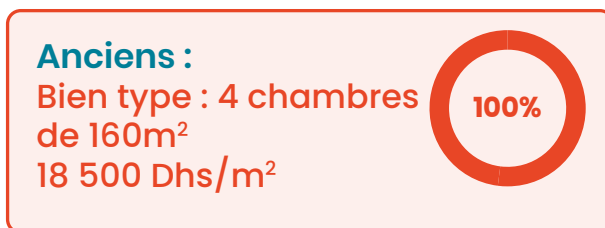
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Focus villes – Région de Rabat

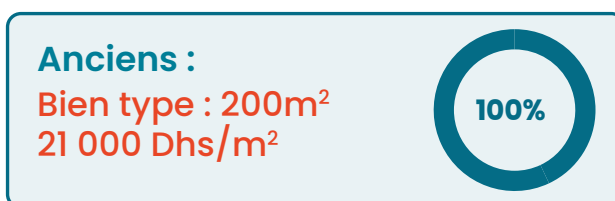
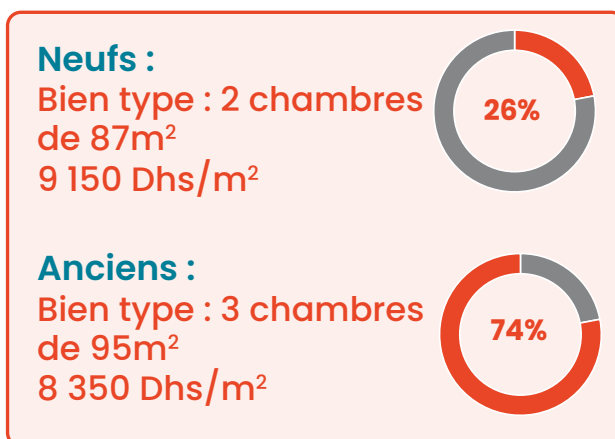
## RIYAD :



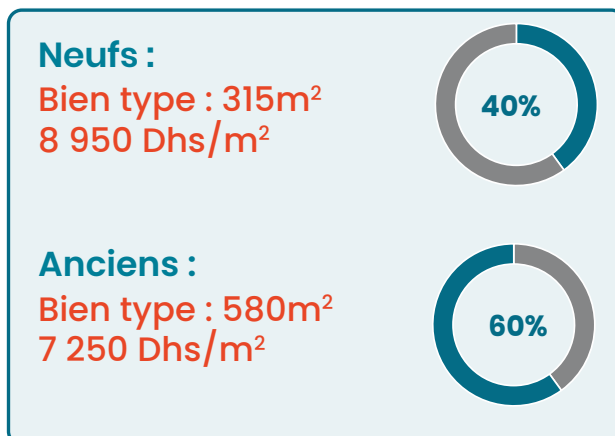
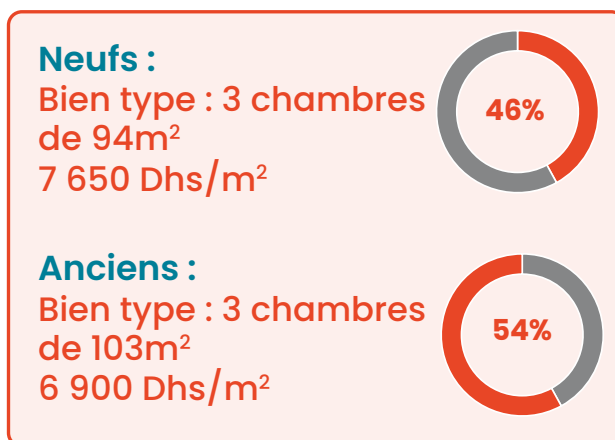
## SOUISSI :



## BAB LMRISSA – SALÉ :



## KENITRA :

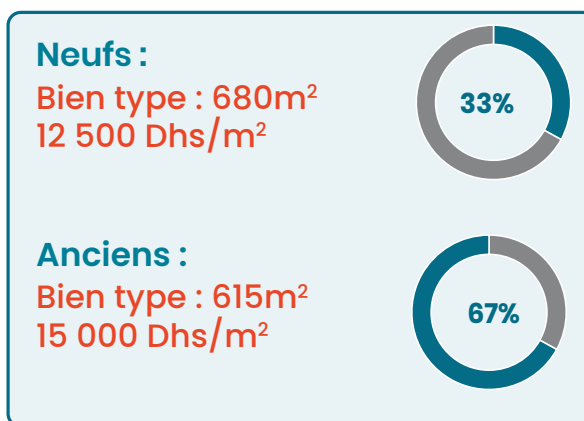
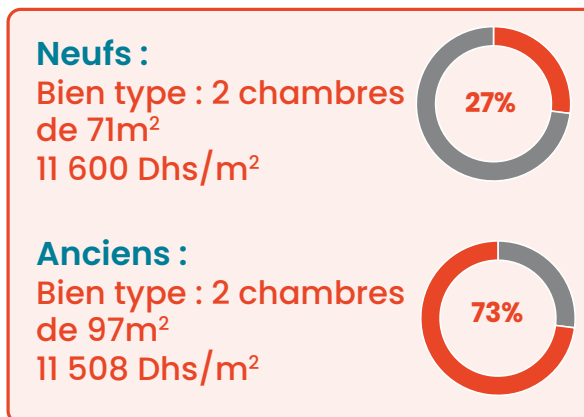


### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

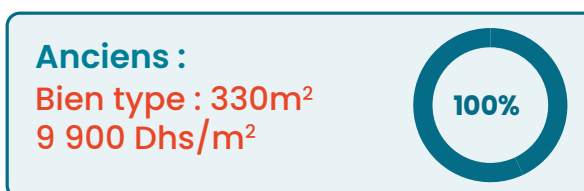
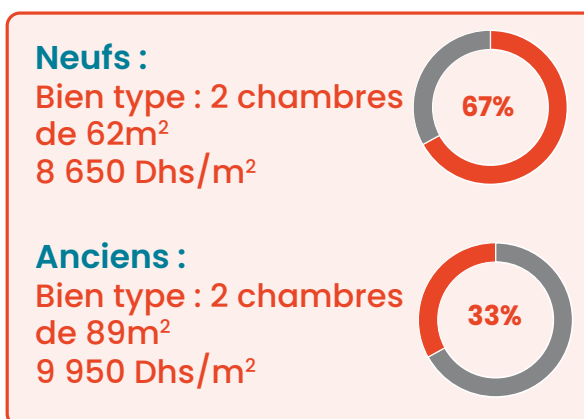
-La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.  
-La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Focus villes – Régions Sud

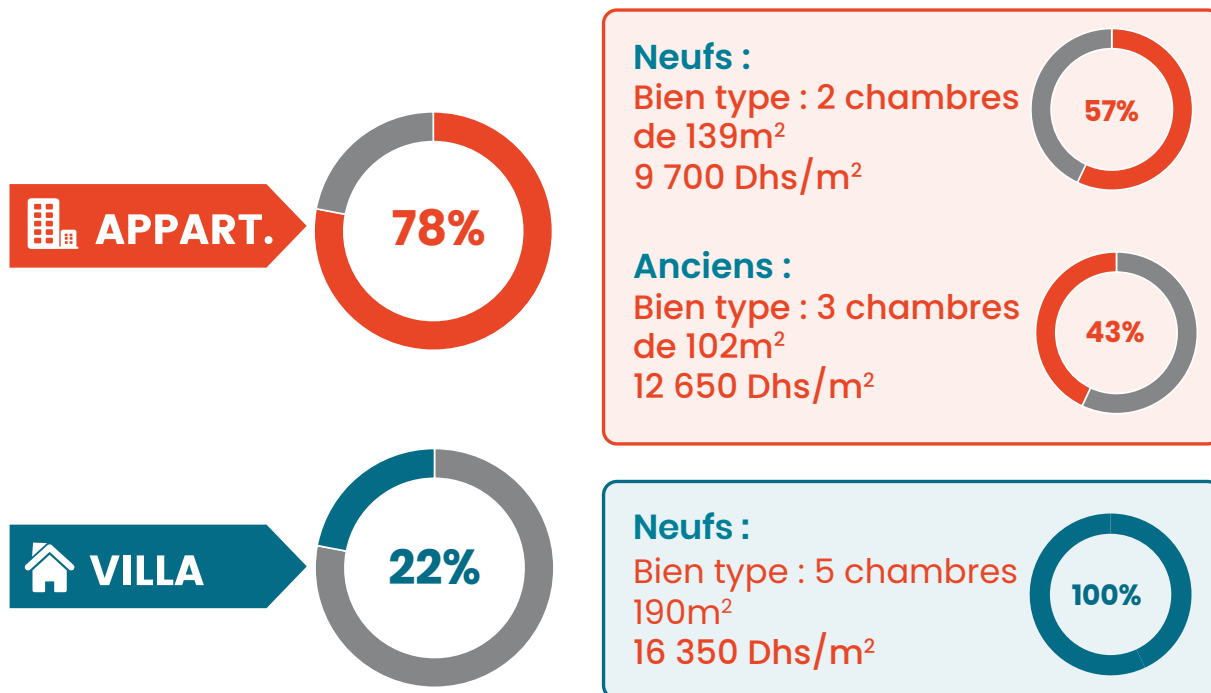
## GUELIZ :



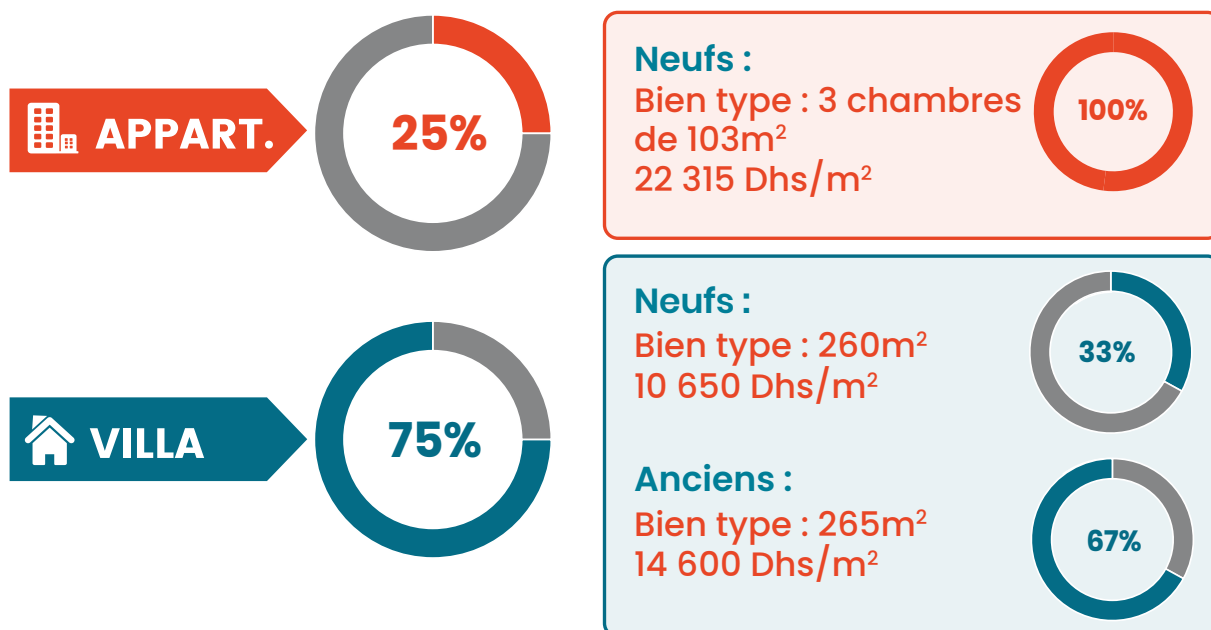
## ROUTE DE CASABLANCA :



## HAUT FOUNTI – AGADIR :



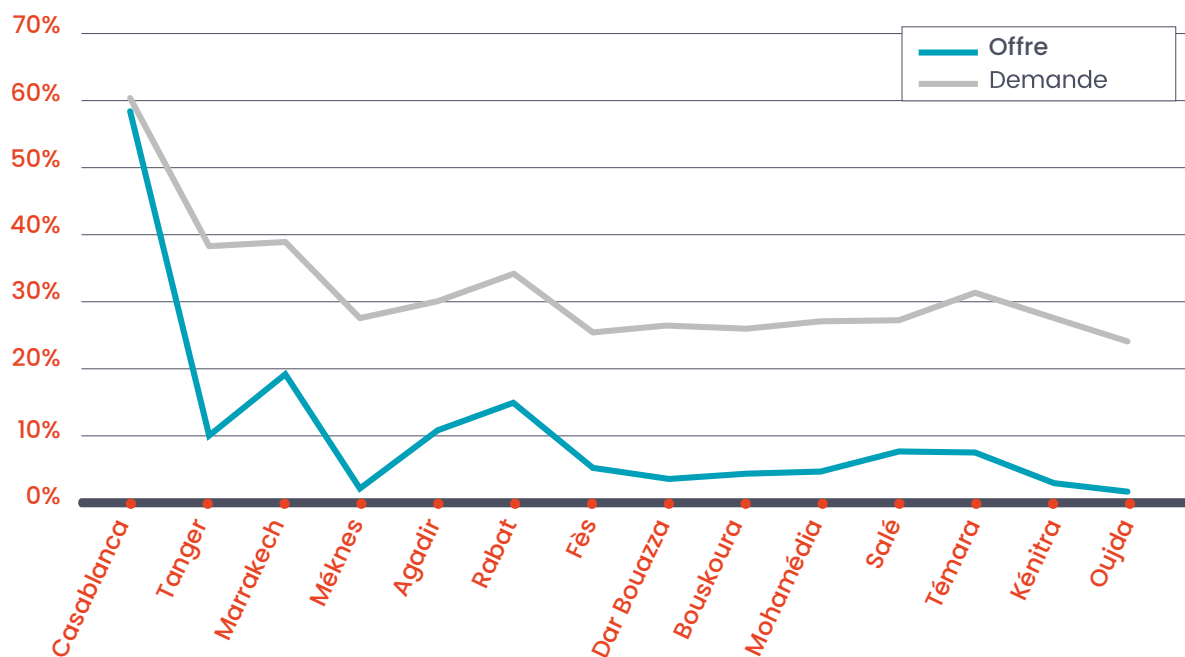
## SONABA (FOUNTI) :



### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

-La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.  
-La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Offre Vs. Demande : Potentiel de croissance



Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse du tissu immobilier digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous devrions nous pencher pour affiner notre analyse. En effet, et depuis la baisse drastique qu'a connu l'offre depuis le début de la crise sanitaire, et le beau rattrapage du mois de Mai, la tendance retrouve un cours plutôt normal : le mois d'Août connaît une augmentation trimestrielle de **81%** de l'offre de logements, augmentation qui commence toutefois à ralentir car nous observons une évolution mensuelle de **-17%**, ralentissement qui correspond tout à fait à la saisonnalité annuelle que connaît cet indicateur. Nous sommes tout de même **10%** au dessus du niveau de l'offre de logements par rapport à la même période de l'année dernière, ce qui témoigne d'une reprise assez saine du marché.

Quant à la demande, qui est toujours dans le positif depuis le mois de Mai, a connu une hausse trimestrielle de **+43%**, hausse qui se maintient toujours dans le positif avec une évolution mensuelle de **+12%**. En terme d'évolution annuelle, toujours en année glissante, nous sommes **27%** au dessus du niveau de l'année précédente à la même période. Cette dernière information sur la demande nous permet d'en déduire un potentiel de croissance très positif et un ratio Offre/Demande

## Ratio Offre/Demande

Ville	Ratio
Casablanca	5,5
Tanger	12,6
Marrakech	6,9
Méknès	15,0
Agadir	5,1
Rabat	6,0
Fès	4,5
Dar Bouazza	13,4
Bouskoura	7,9
Mohamédia	6,5
Salé	3,6
Témara	8,4
Kénitra	6,5
Oujda	2,3

### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# 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 Mai **2020** et Août **2020**. 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

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

