



LE TENSIONNOMÈTRE LOCATIF

by ^{مبّوّب} mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc

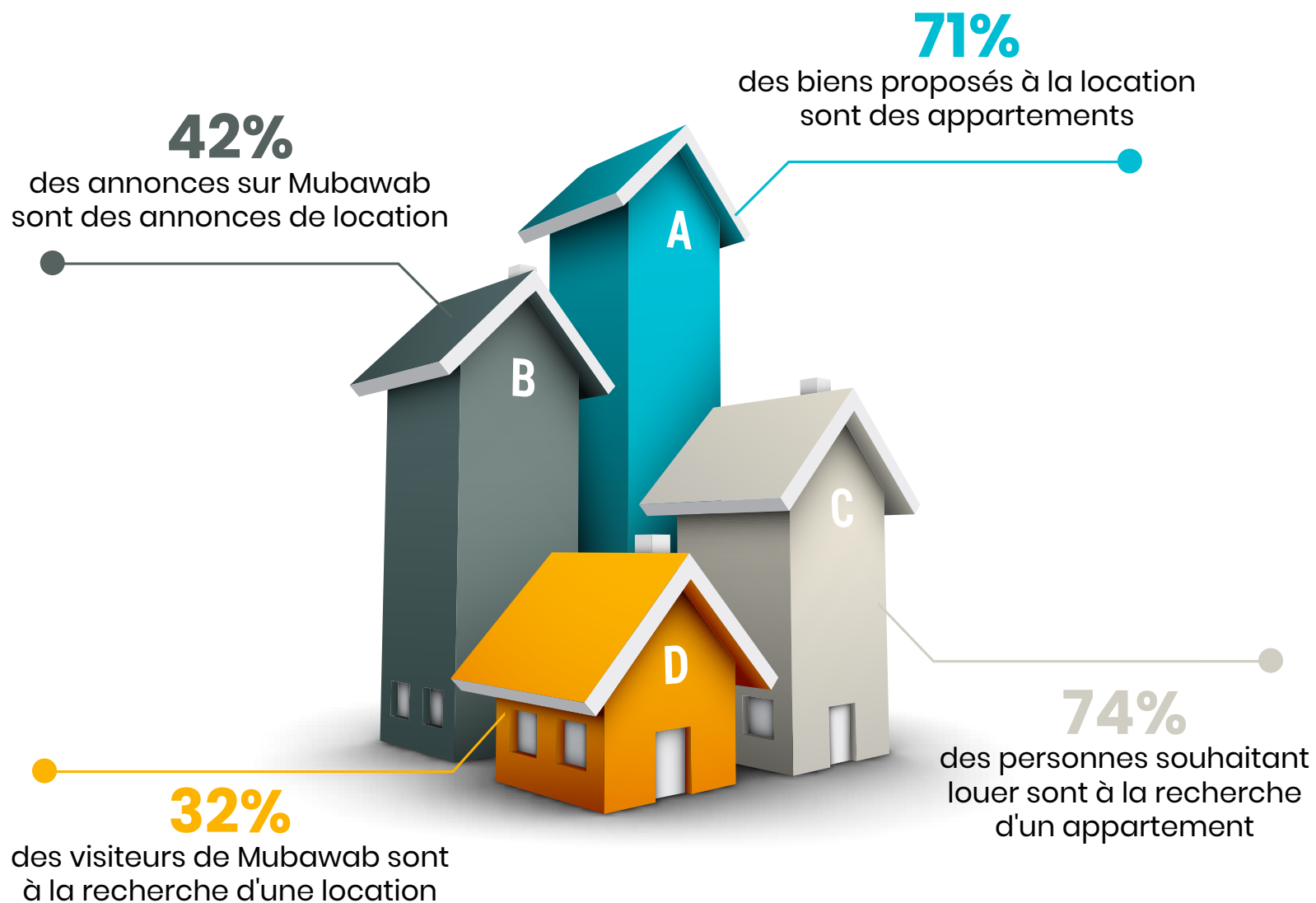
3^{ème} TRIMESTRE 2020

PRÉAMBULE

Avec plus de **3** Millions de visites mensuelles et près de **20** Millions de pages vues, Mubawab vous offre un aperçu du fruit de plusieurs années d'expertise dans le domaine de l'immobilier au Maroc.

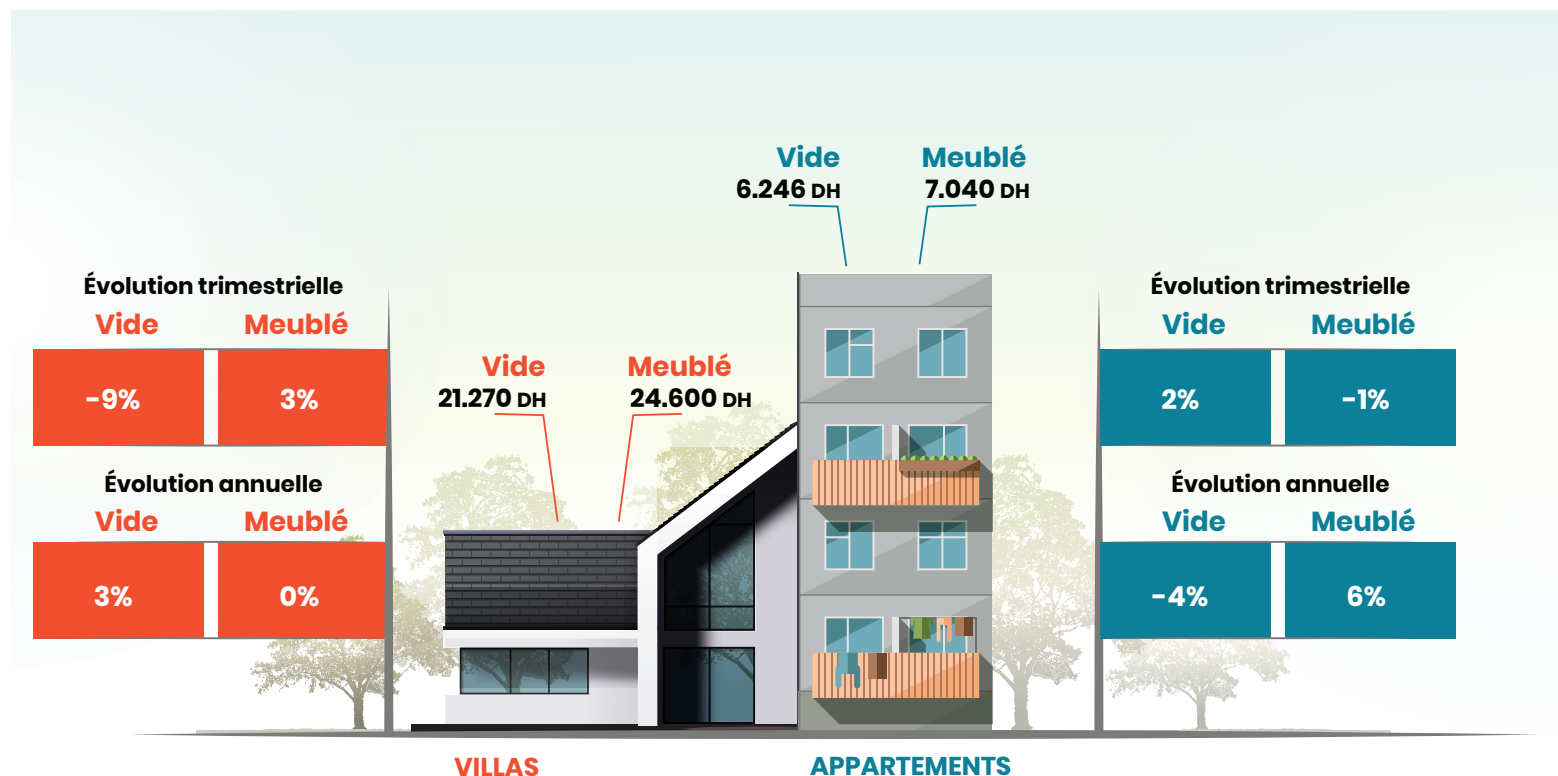
Le tensiomètre locatif vous permet d'avoir une vision globale du marché locatif longue durée au Maroc. D'une périodicité trimestrielle, cet ouvrage vous permettra de suivre les tendances des prix moyens de la location, de l'offre et de la demande au niveau national, et également au niveau des villes principales du Royaume. Vous y trouverez aussi un Focus sur les quartiers les plus demandés.

LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIOMÈTRE



*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

ÉVOLUTION DES PRIX



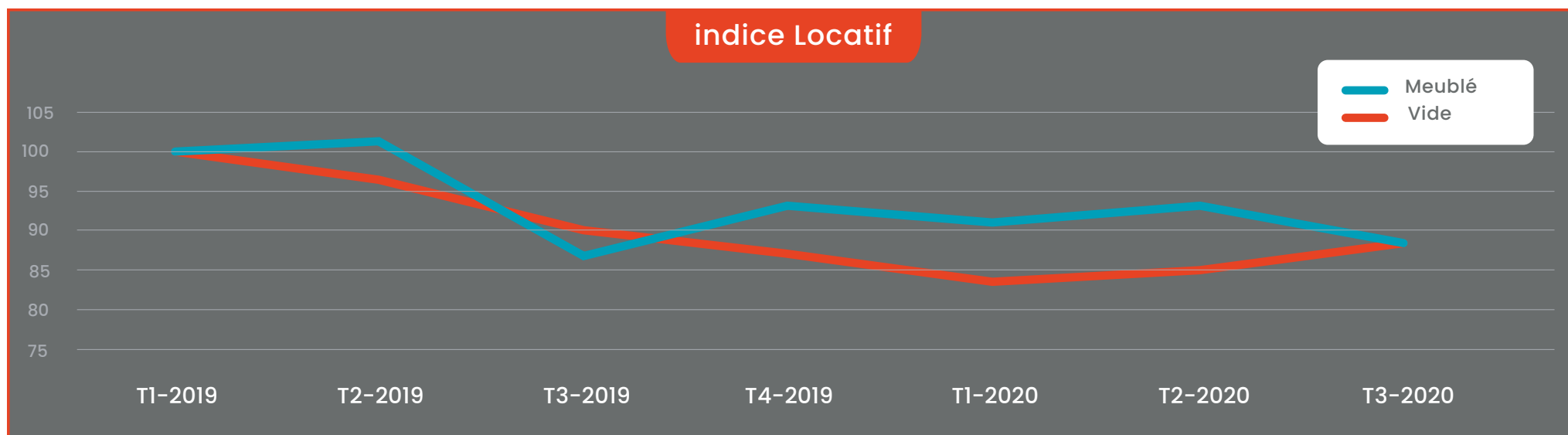
Suite logique pour les locations vides

Depuis 2019, la location d'appartements vides s'inscrivait plutôt dans une tendance baissière. Mais depuis le trimestre dernier, cette tendance s'est inversée en marquant un bond de **10%** en glissement trimestriel. Le troisième trimestre **2020** suit logiquement cette courbe, et inscrit une nouvelle augmentation de **2%** en glissement trimestriel. Mais malgré ces deux hausses consécutives, et comme pour le trimestre précédent, nous restons toujours dans un recul annuel des prix de **-4%**, en glissement annuel. Quant aux villas louées vides, le même schéma se reproduit : une évolution annuelle positive (**+3%**), mais la chute trimestrielle se creuse davantage avec **-9%** ce trimestre, contre **-6%** le trimestre précédent.

ÉVOLUTION DES PRIX

Confirmation de la hausse des prix du meublé

Comme le prédisaient les chiffres du 2^{ème} trimestre 2020, la location meublée continue de grimper : Pour les appartements, bien qu'une légère baisse de **1%** soit enregistrée ce trimestre, nous sommes à **+6%** par rapport à l'année dernière. Le prix des villas meublées, quant à lui, augmente de **3%** ce trimestre. Ces tendances confirment le ressenti évoqué au trimestre précédent : l'éco-système locatif au Maroc est sujet à une réelle transformation.

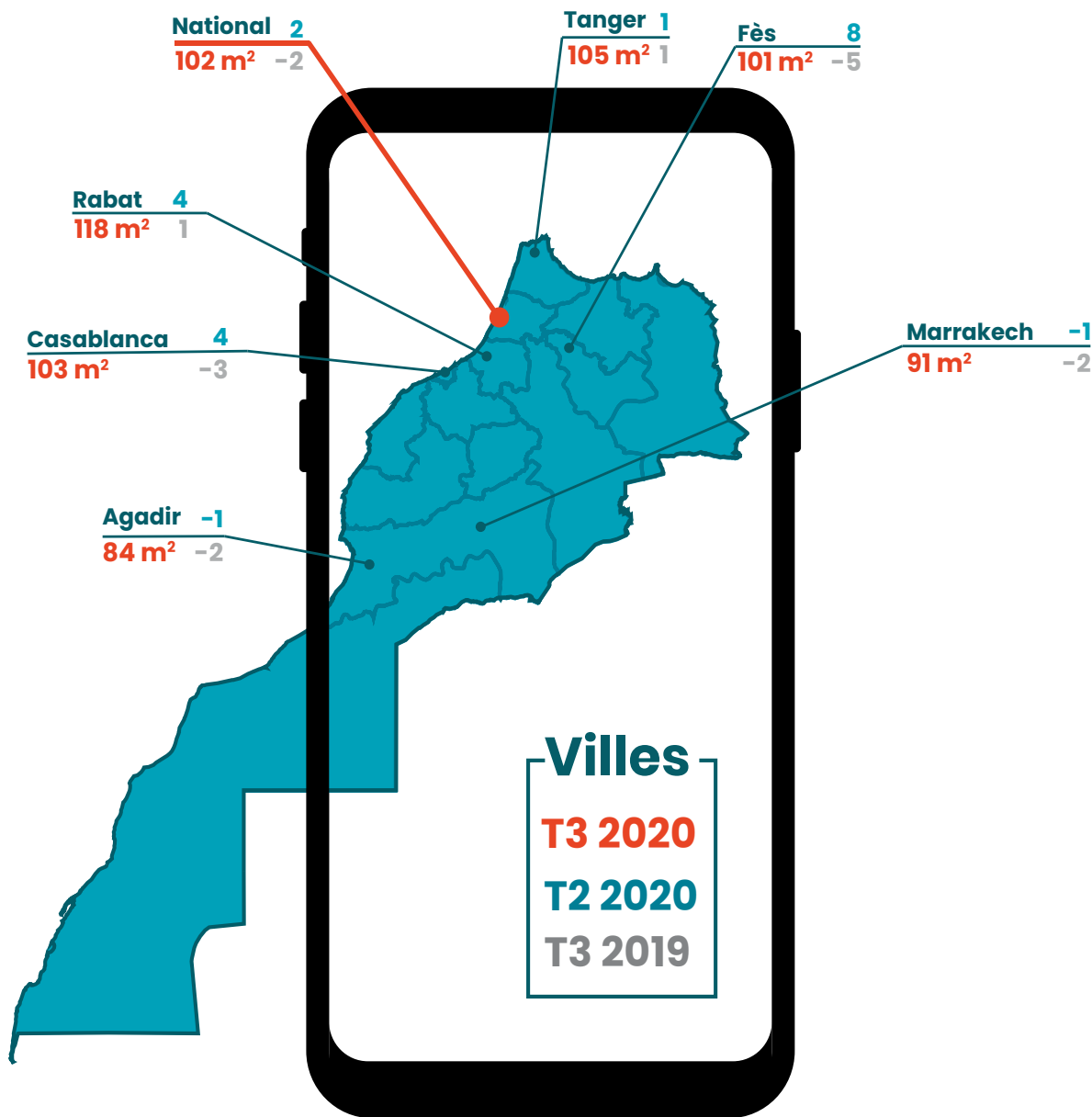


*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

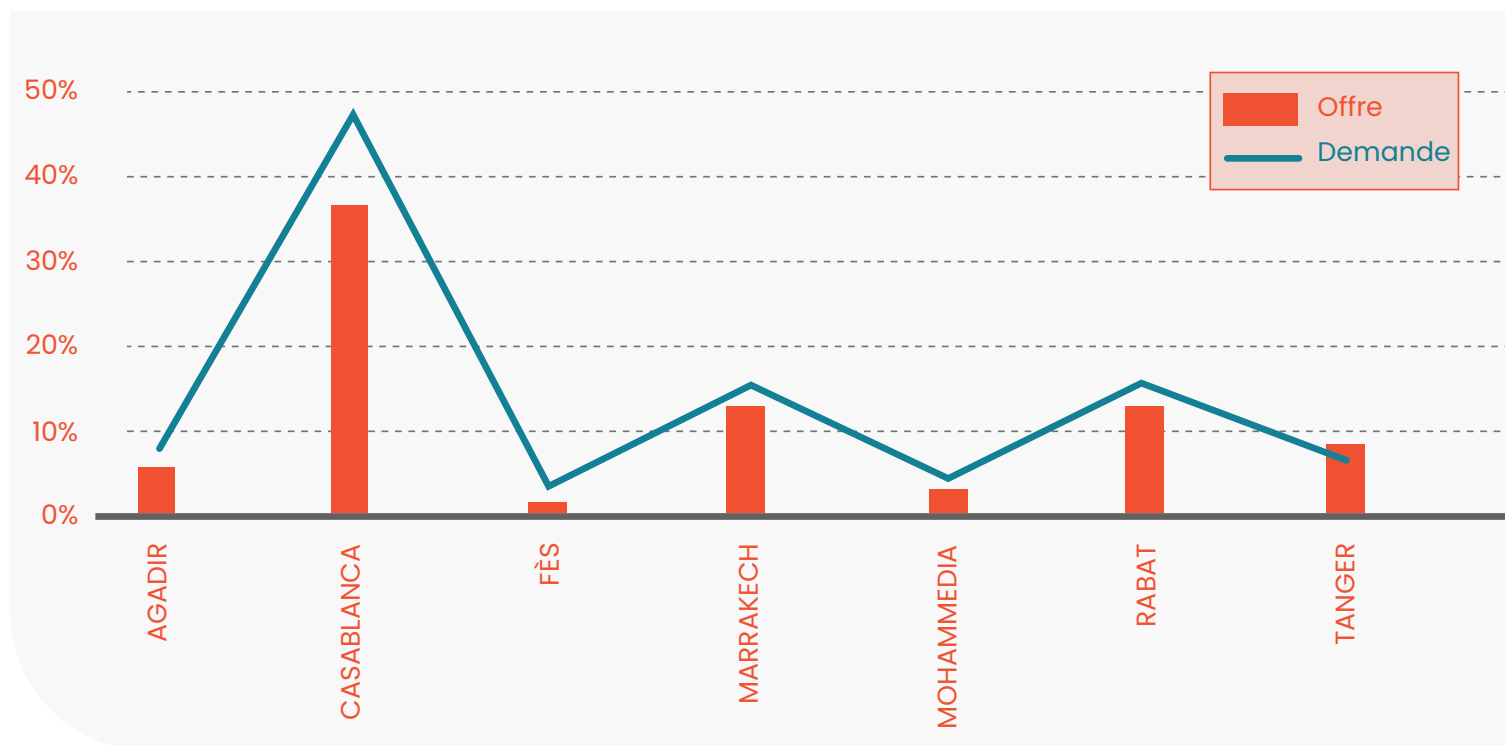
Vers un retour aux habitudes pré-confinement ?

Depuis le début de l'année, et principalement à cause de la période de confinement, nous avons observé que les marocains se dirigeaient de plus en plus vers de plus petites superficies, mais avec un confort en aménagements intérieur plus important : en effet, nous avons perdu en moyenne **8m²** au niveau national, pris **3%** en appartements avec balcons ou terrasses, et **2%** en villas avec piscine. Ce trimestre, la tendance semble s'inverser : nous gagnons en moyenne **2m²** sur les appartements depuis le trimestre dernier au niveau national. Nous gagnons des m² dans la plupart des grandes villes, sauf pour Marrakech et Agadir, qui continue de voir diminuer les superficies moyennes, avec **-1m²** en moyenne. Quant au confort intérieur, un recul est également observé : nous passons de **55%** à **48%** d'appartements avec balcon ou terrasse, et de **66%** à **57%** de villas avec piscines. Ces indicateurs sont à surveiller dans les mois à venir.



OFFRE VS DEMANDE

Le ratio offre/demande continue sans surprise d'être positif dans toutes les villes principales du Royaume. Bien que la demande ait légèrement reculé dans certaines villes (-1% en moyenne), le ratio passe de **1,56** à **1,95** en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.

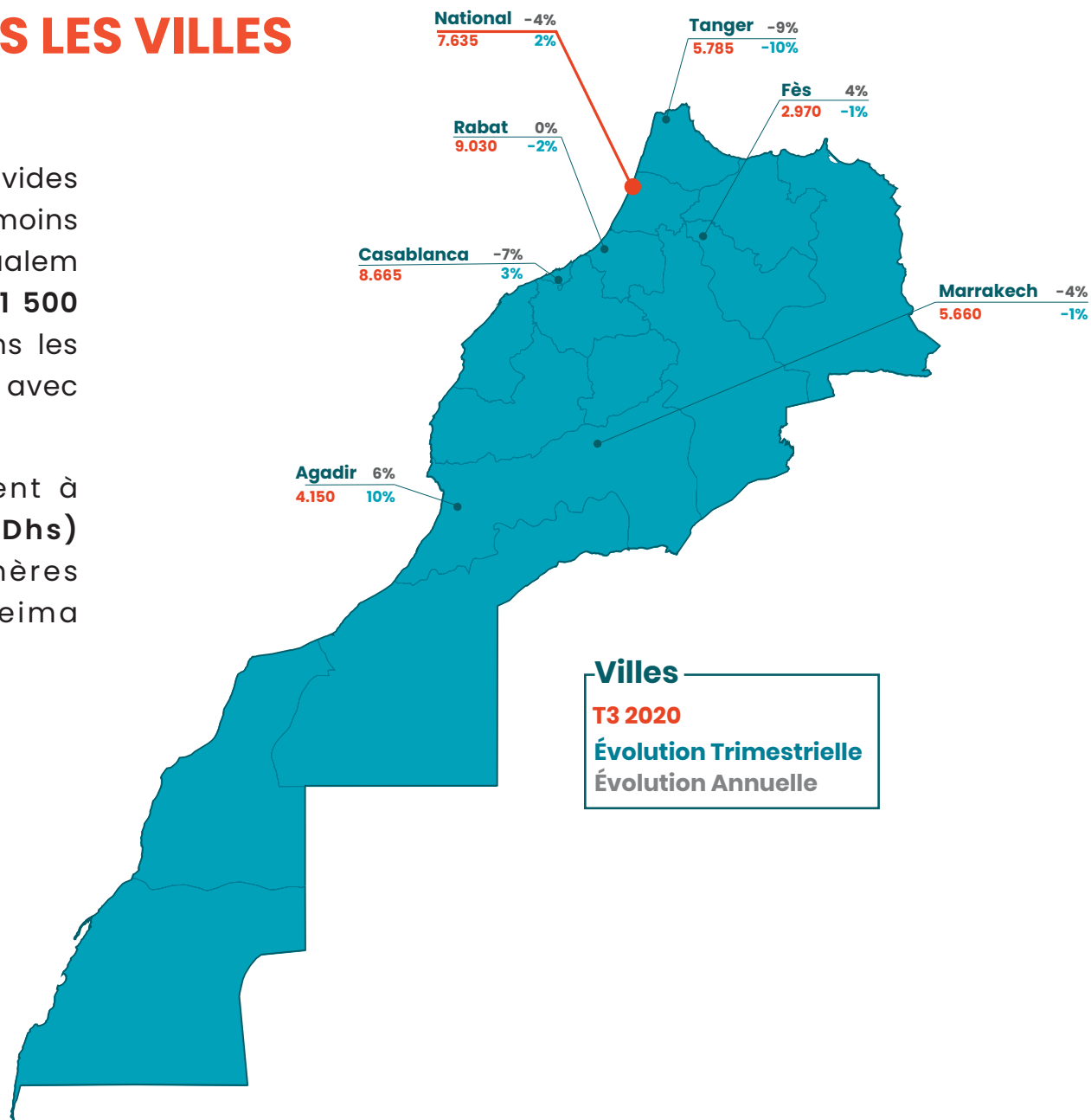


*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, vous trouverez les loyers les moins chers dans les villes de Khouribga, Had Soualem et Chefchaouen, avec respectivement **1 600**, **1 500** et **1 450 Dhs**, et les loyers les plus chers dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement **10 700**, **9 400** et **9 000 Dhs**.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca (**30 900 Dhs**), Rabat (**29 400 Dhs**) et Bouskoura (**28 300 Dhs**), les moins chères se trouvant à Meknès (**4 700 Dhs**), Al Hoceima (**3 200 Dhs**) et Taroudant (**3 000 Dhs**).



FOCUS QUARTIERS

Dans chaque édition du tensiomètre locatif, une sélection des quartiers les plus recherchés, les plus tendances et les plus populaires est présentée dans une section spéciale : les focus quartiers.

On y détaille alors les composantes du tissu immobilier locatif de la zone, à savoir le prix moyen, l'offre et la demande, par rapport à 3 indicateurs majeurs :

- Le budget
- La superficie
- La configuration

Ce trimestre, les 10 quartiers stars dans la location longue durée de logements sont :

- Marrakech : Gueliz
- Dar Bouazza
- Rabat : Agdal
- Casablanca . Maarif
- Bouskoura
- Casablanca : Oulfa
- Casablanca : Bourgogne
- Rabat : Ryad
- Tanger : Center
- Casablanca : Sidi Maarouf

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

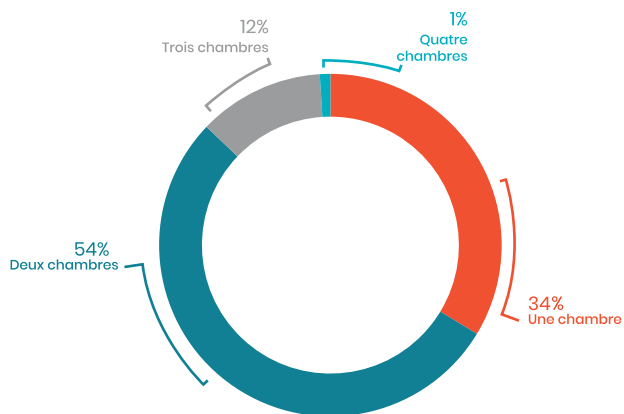
FOCUS QUARTIERS MARRAKECH : GUELIZ

6 100 Dhs Meublé/ 6 000 Dhs Vide

OFFRE



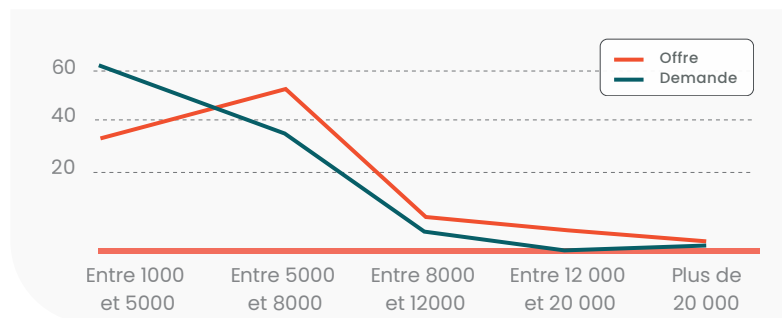
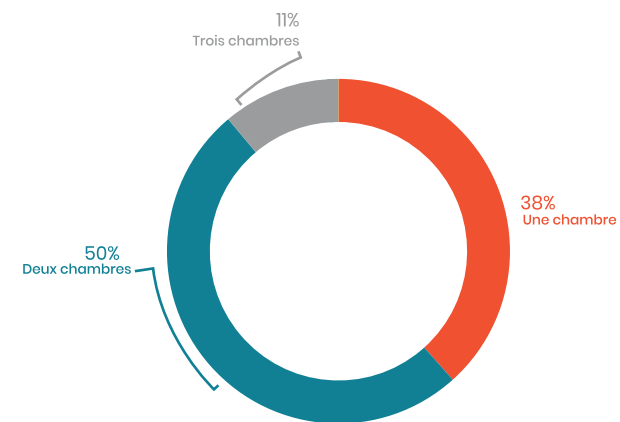
81% Apart.
2% Villas



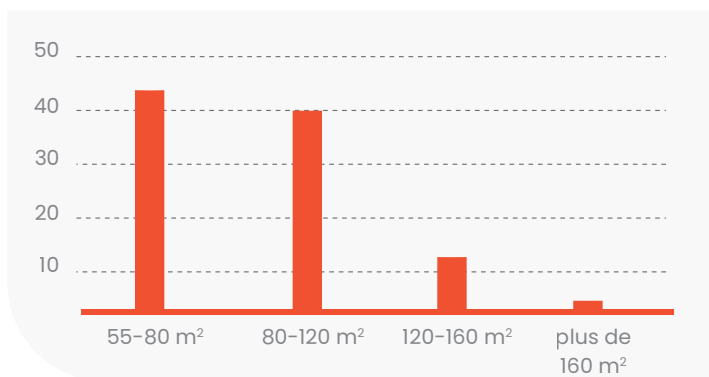
DEMANDE



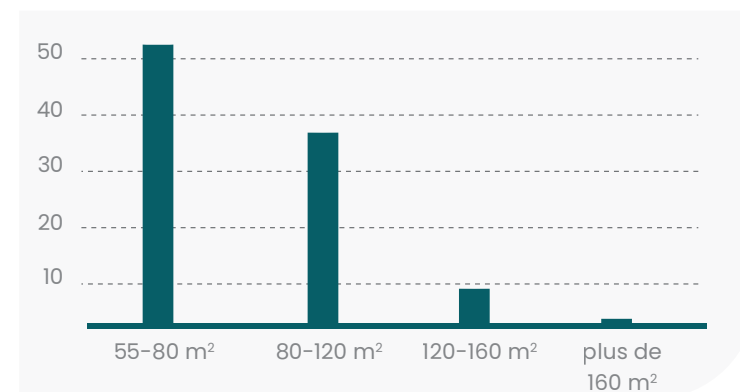
86% Apart.
2% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

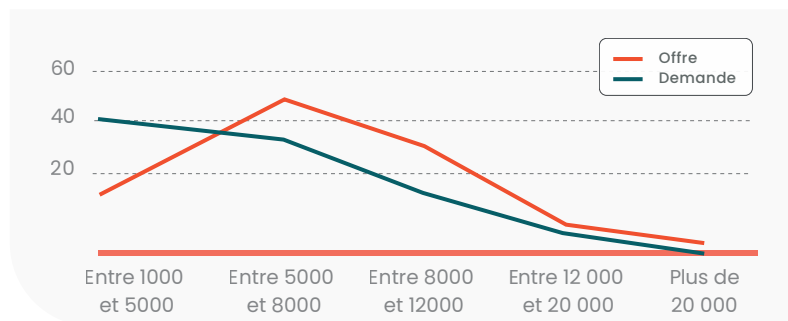
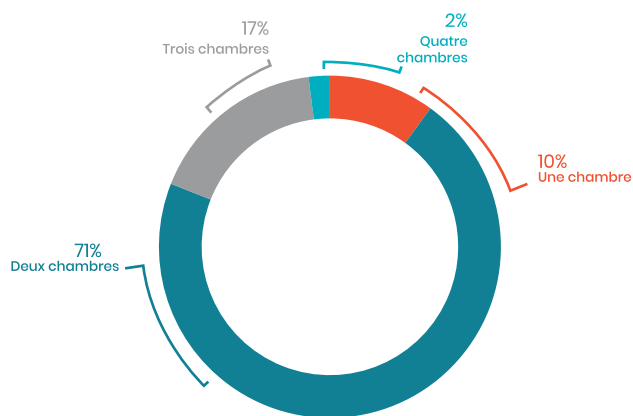
FOCUS QUARTIERS DAR BOUAZZA

8 800 Dhs Meublé/ 8 200 Dhs Vide

OFFRE



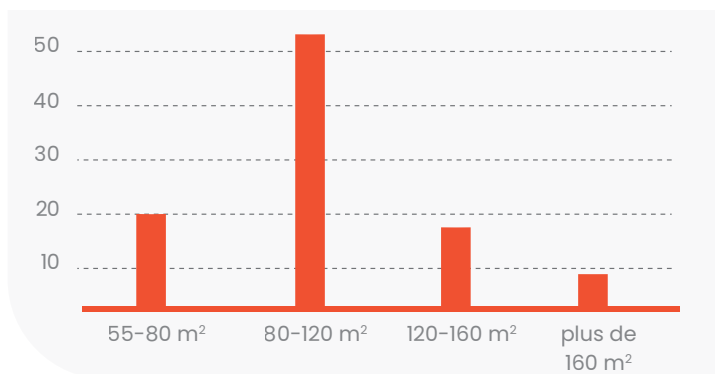
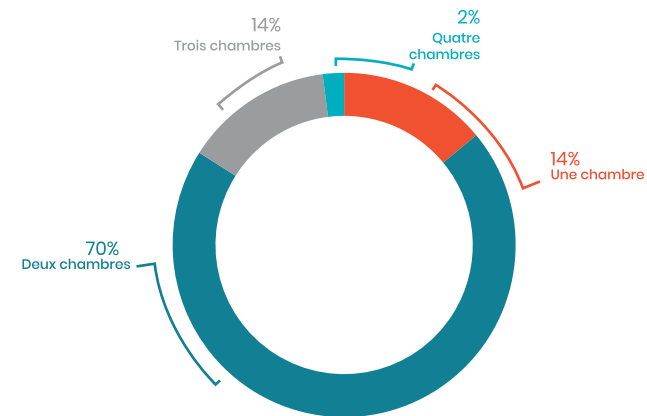
51% Appart.
43% Villas



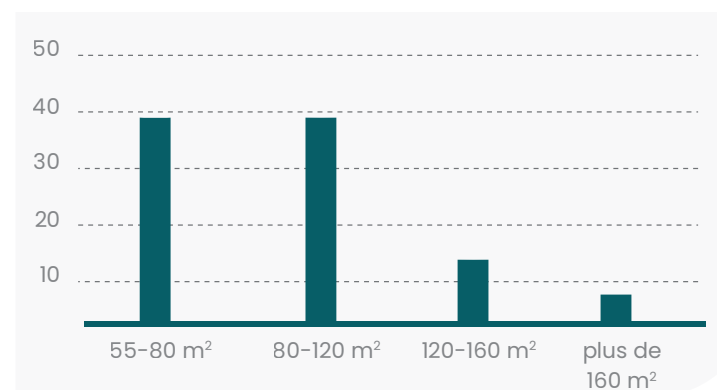
DEMANDE



55% Appart.
40% Villas



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

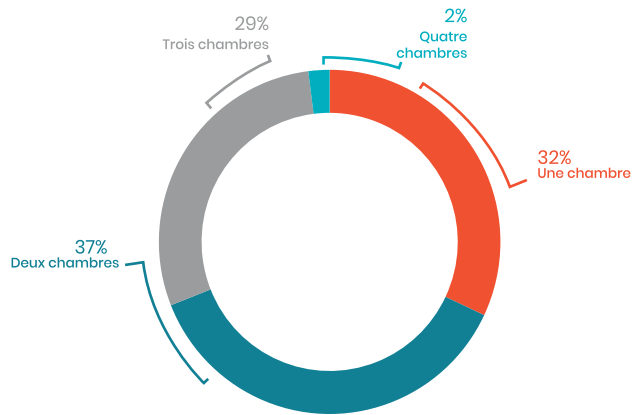
FOCUS QUARTIERS RABAT : AGDAL

9 100 Dhs Meublé/ 8 600 Dhs Vide

OFFRE



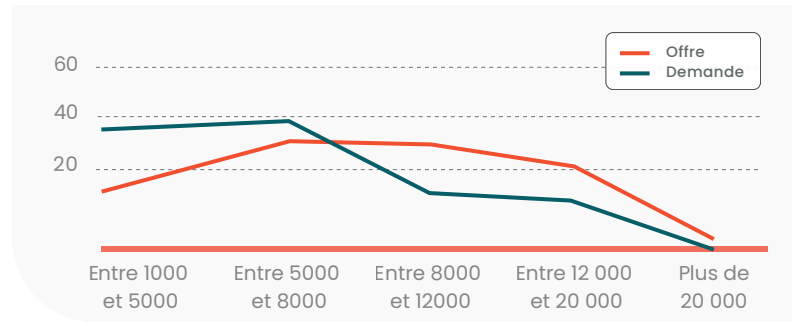
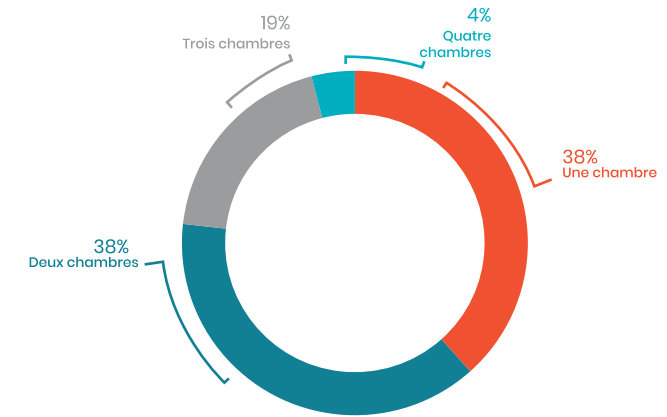
77% Apart.
3% Villas



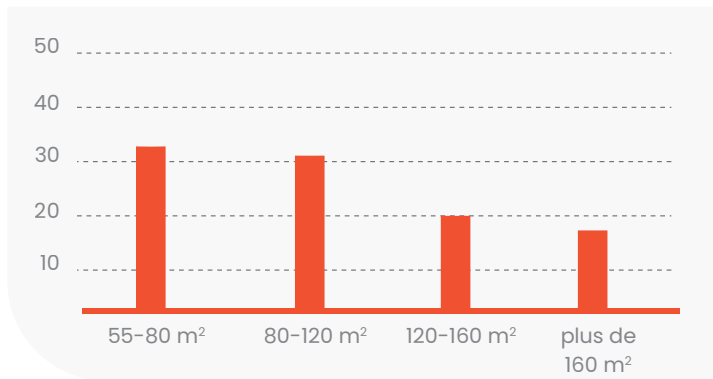
DEMANDE



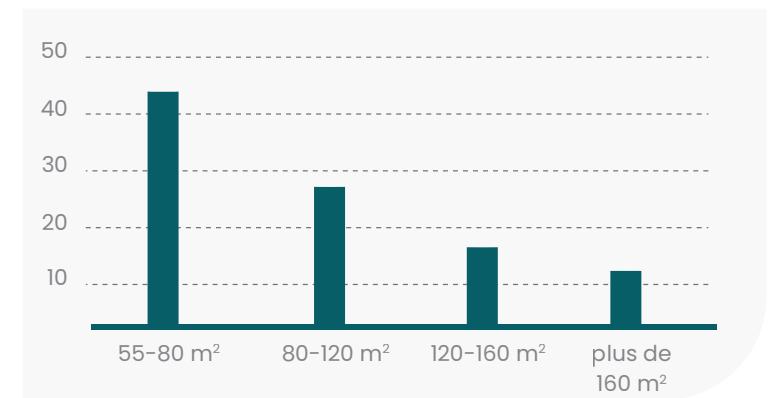
74% Apart.
2% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

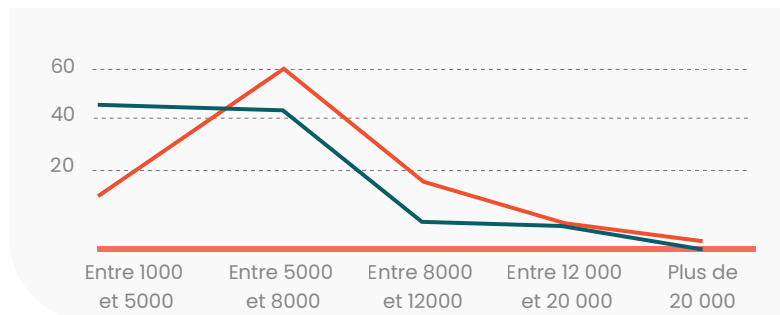
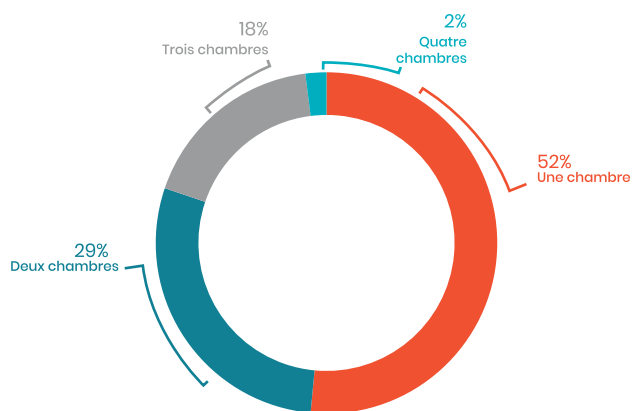
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : MAARIF

6 900 Dhs Meublé/ 6 700 Dhs Vide

OFFRE



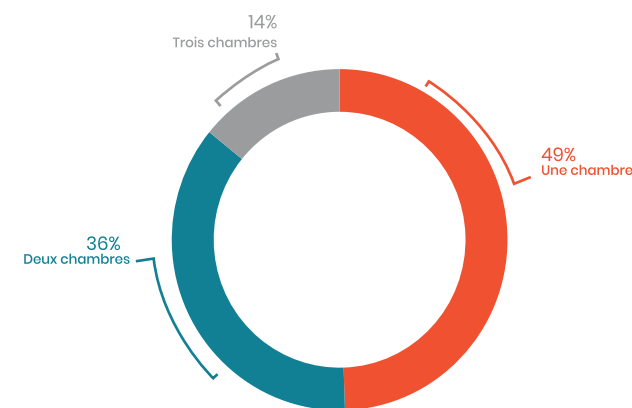
63% Appart.
0% Villas



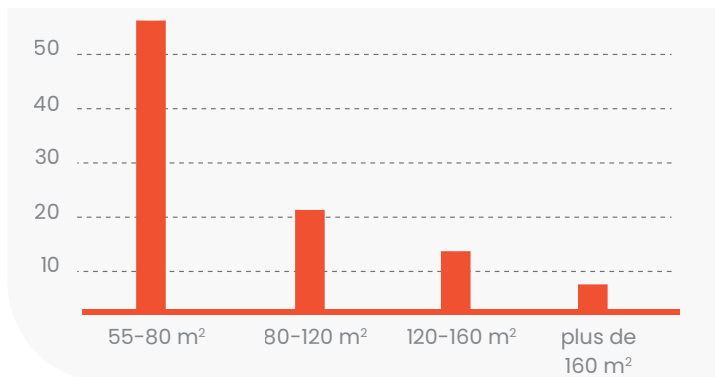
DEMANDE



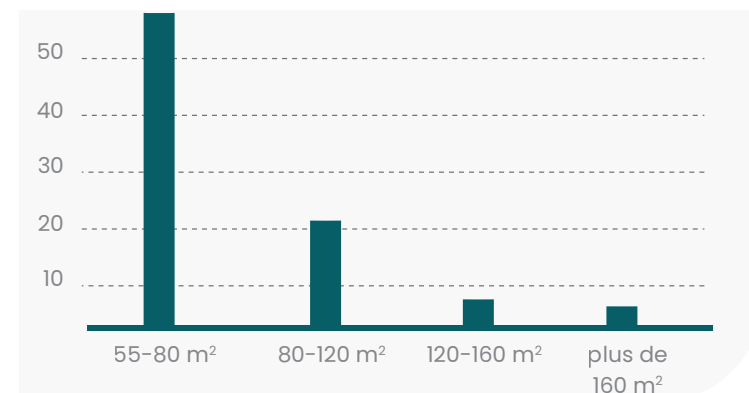
85% Appart.
0% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

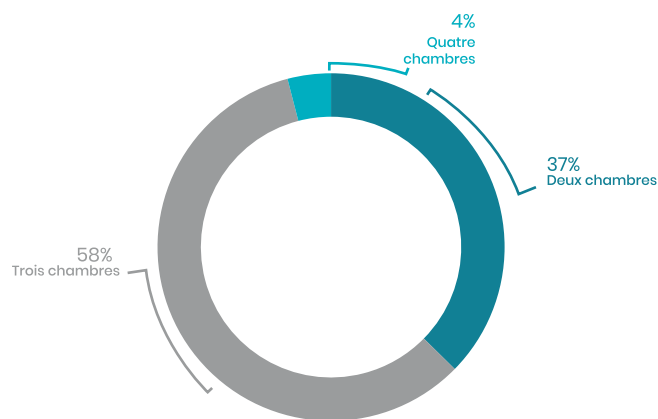
FOCUS QUARTIERS BOUSKOURA

12 400 Dhs Meublé / 10 500 Dhs Vide

OFFRE



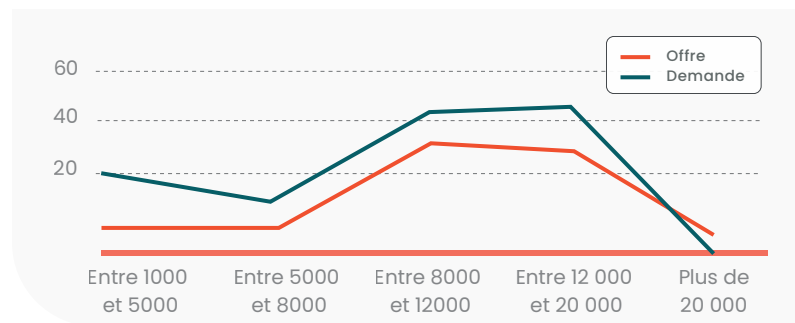
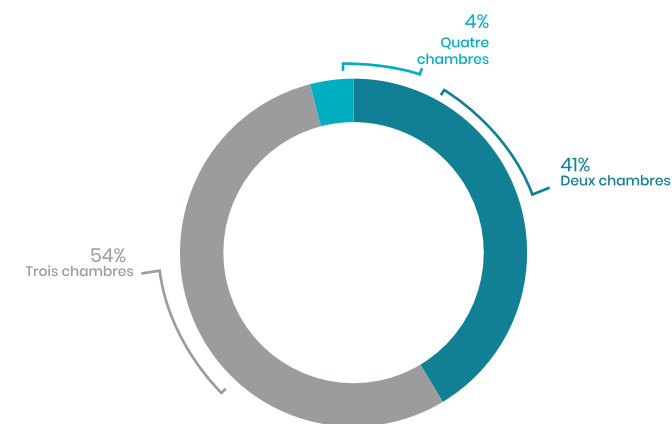
58% Appart.
37% Villas



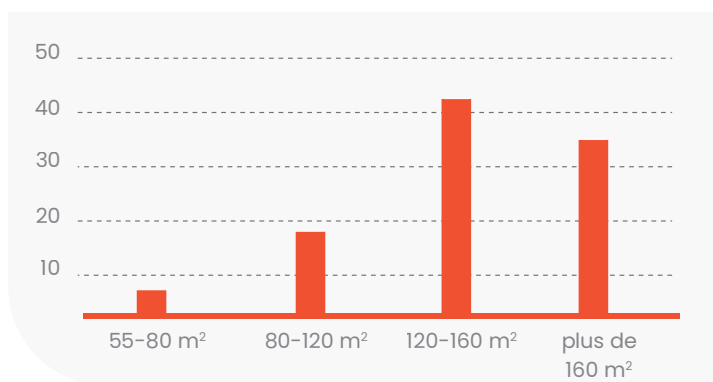
DEMANDE



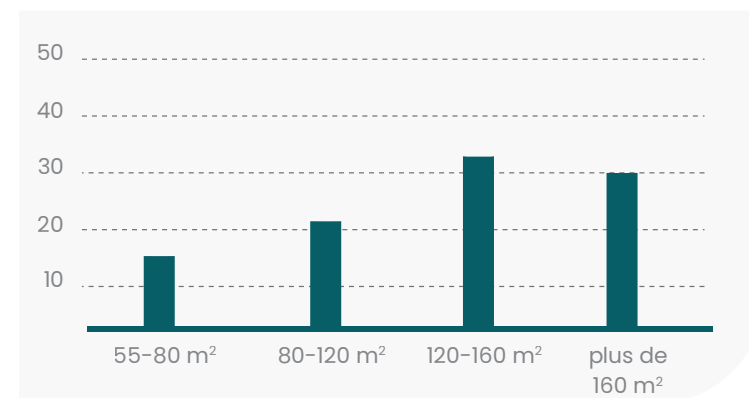
66% Appart.
31% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

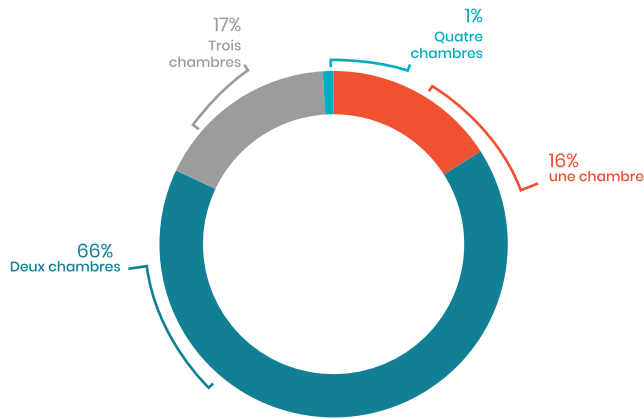
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : OULFA

4 400 Dhs Meublé / 3 800 Dhs Vide

OFFRE



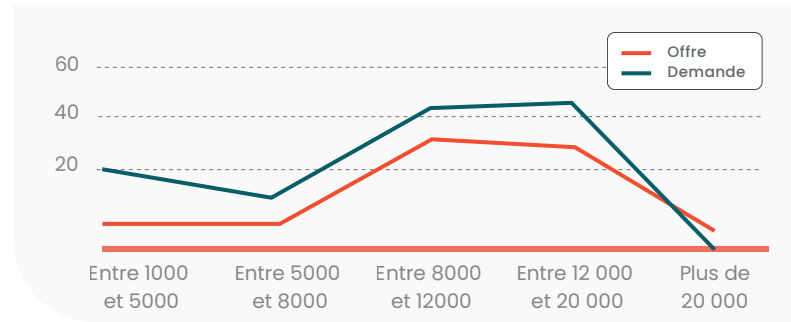
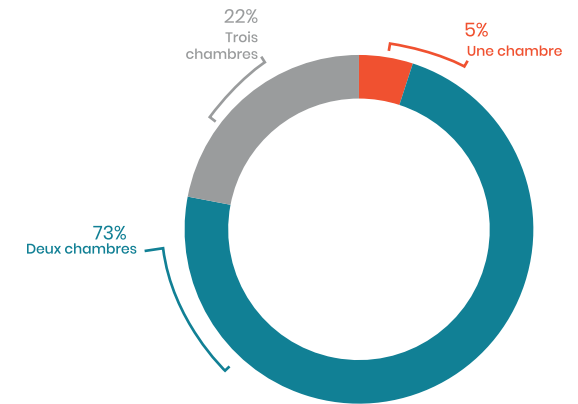
78% Appart.
2% Villas



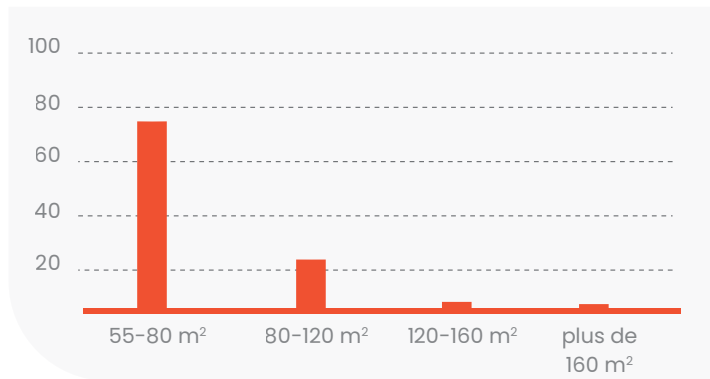
DEMANDE



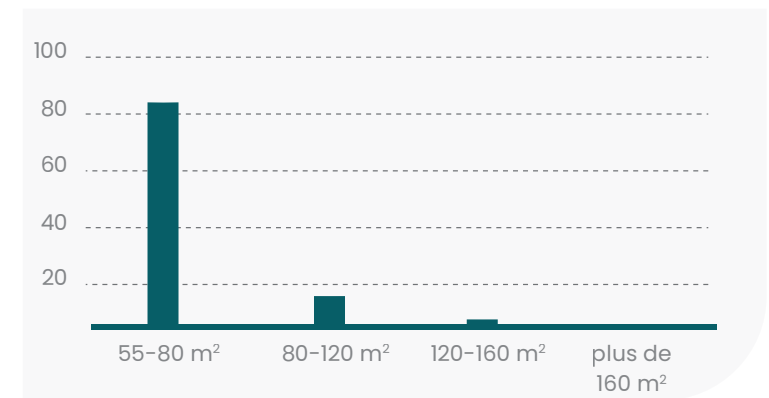
80% Appart.
0% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

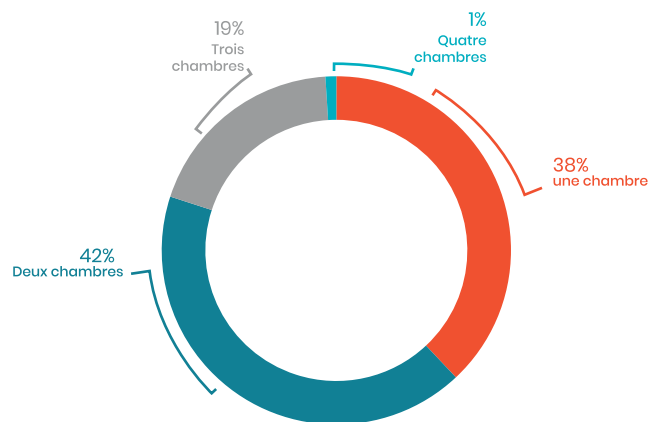
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : BOURGOGNE

7 800 Dhs Meublé / 6 600 Dhs Vide

OFFRE



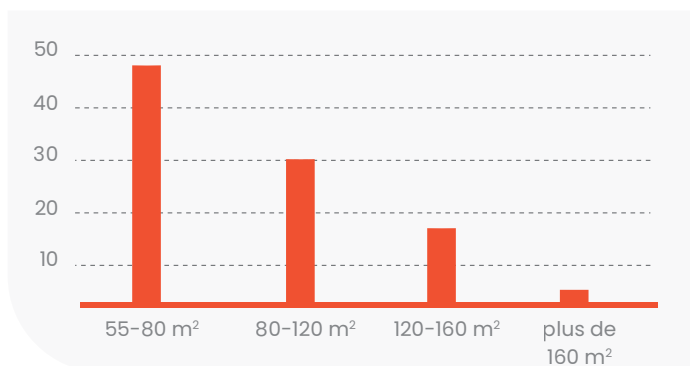
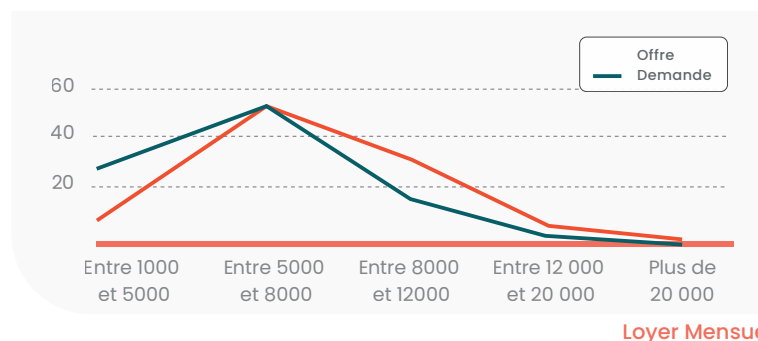
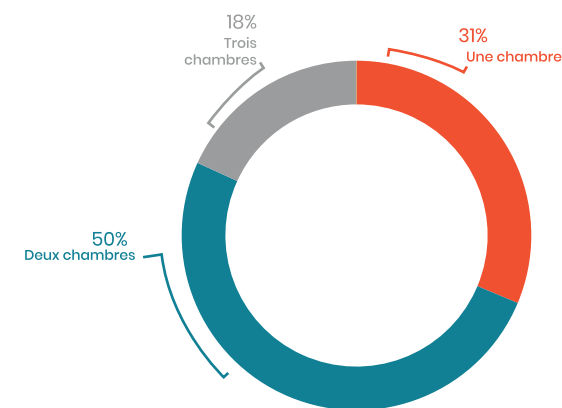
86% Appart.
0% Villas



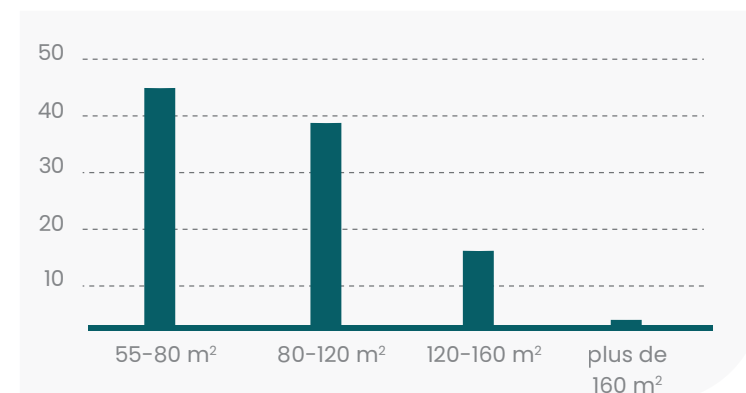
DEMANDE



84% Appart.
0% Villas



Superficie



Superficie

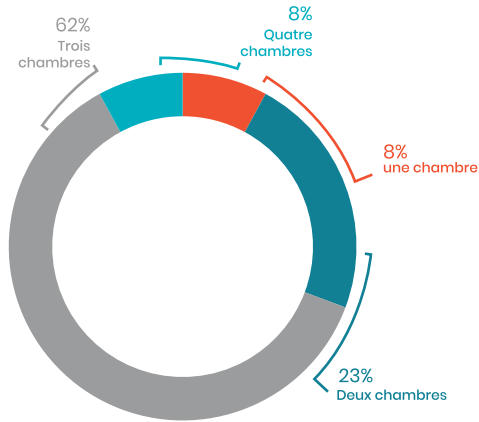
FOCUS QUARTIERS RABAT : RYAD

13 000 Dhs Meublé / 10 700 Dhs Vide

OFFRE



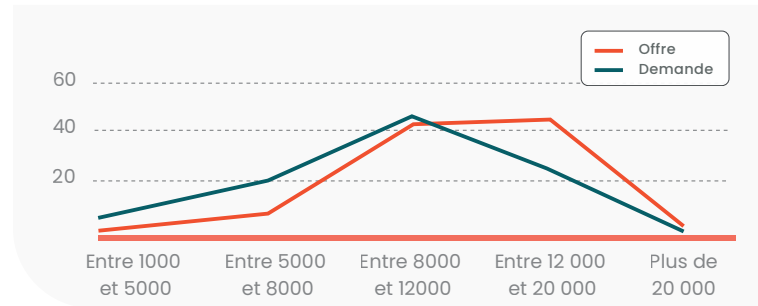
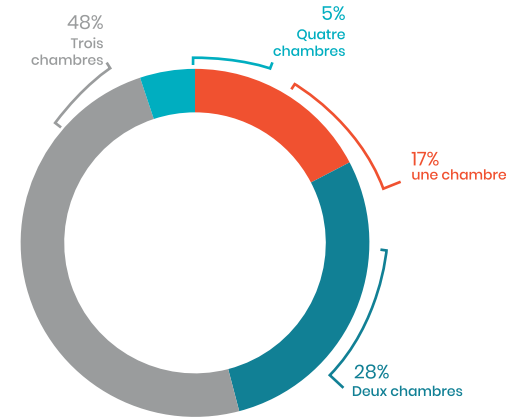
65% Appart.
25% Villas



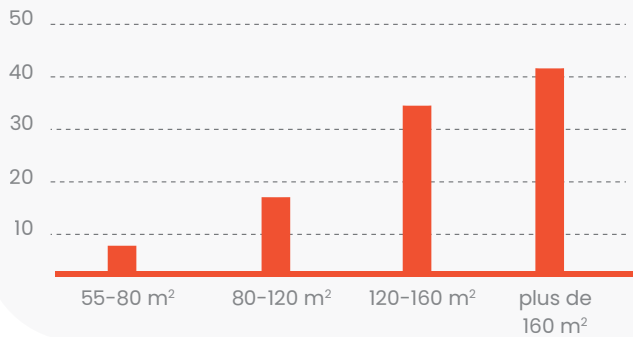
DEMANDE



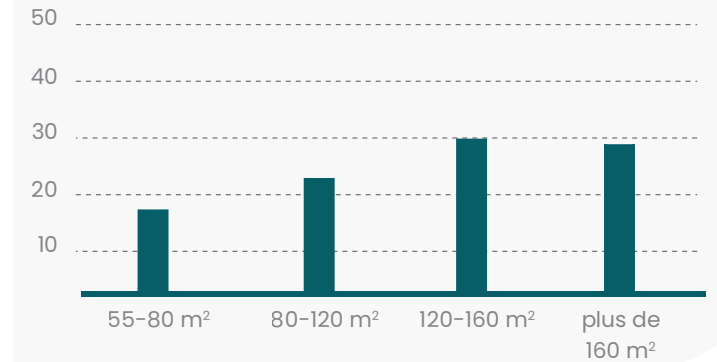
75% Appart.
20% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

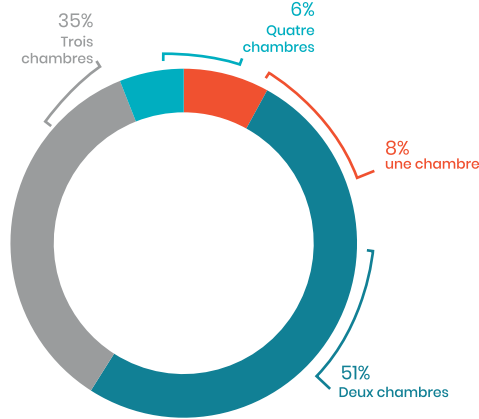
FOCUS QUARTIERS TANGER : CENTER

7 400 Dhs Meublé / 5 900 Dhs Vide

OFFRE



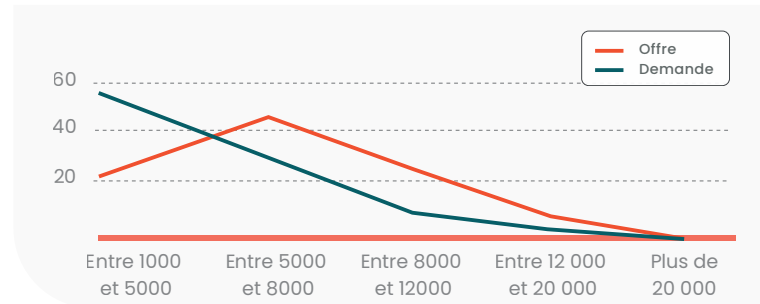
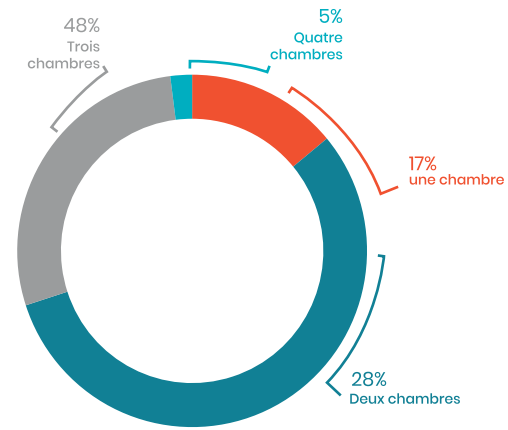
77% Appart.
2% Villas



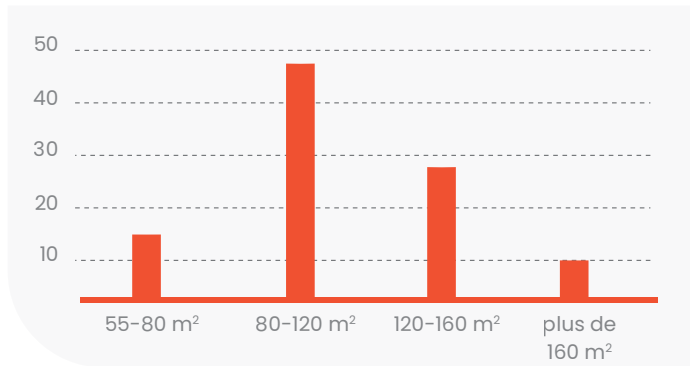
DEMANDE



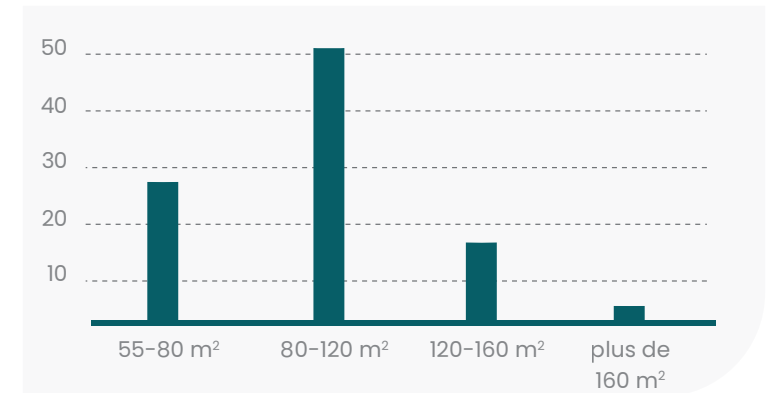
85% Appart.
2% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

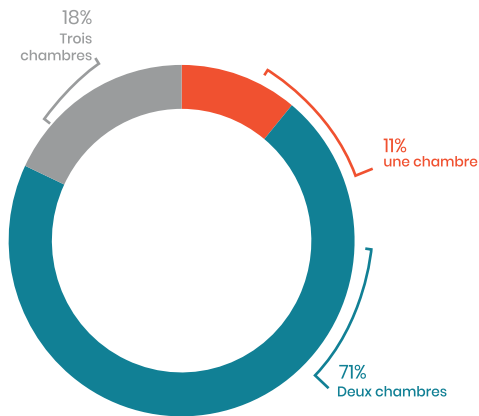
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : SIDI MAAROUF

4 700 Dhs Meublé / 3 900 Dhs Vide

OFFRE



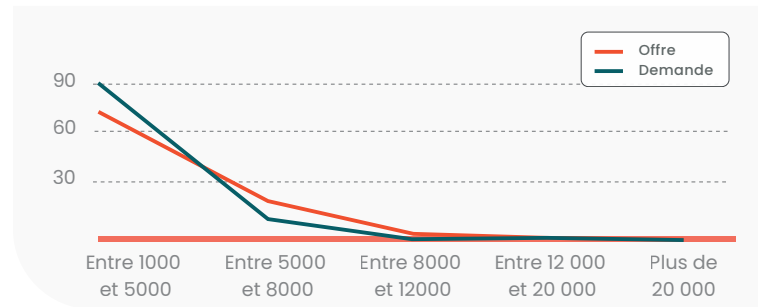
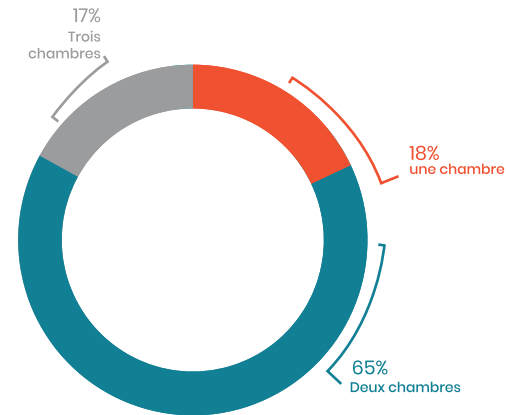
41% Appart.
8% Villas



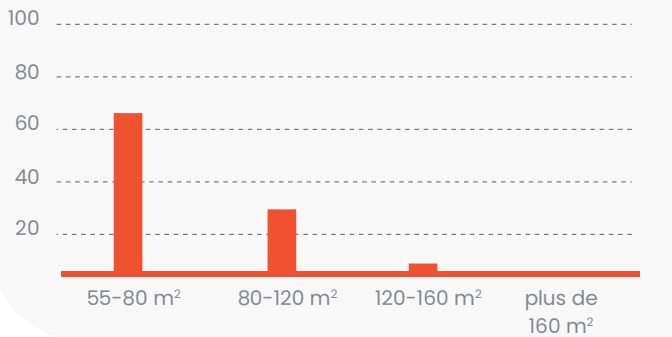
DEMANDE



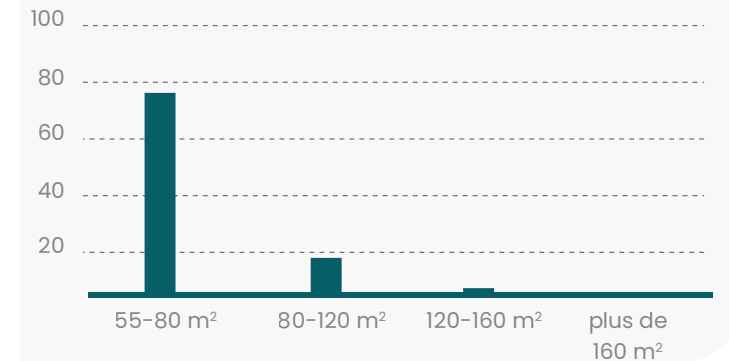
71% Appart.
2% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre juillet 2020 et septembre 2020

Méthodologie

Les observations qui remontent dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre juillet 2020 et septembre 2020. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, riads, et biens à la vente. Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements, meublés ou vides, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.ma

مبوّب
mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc

