



RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2020

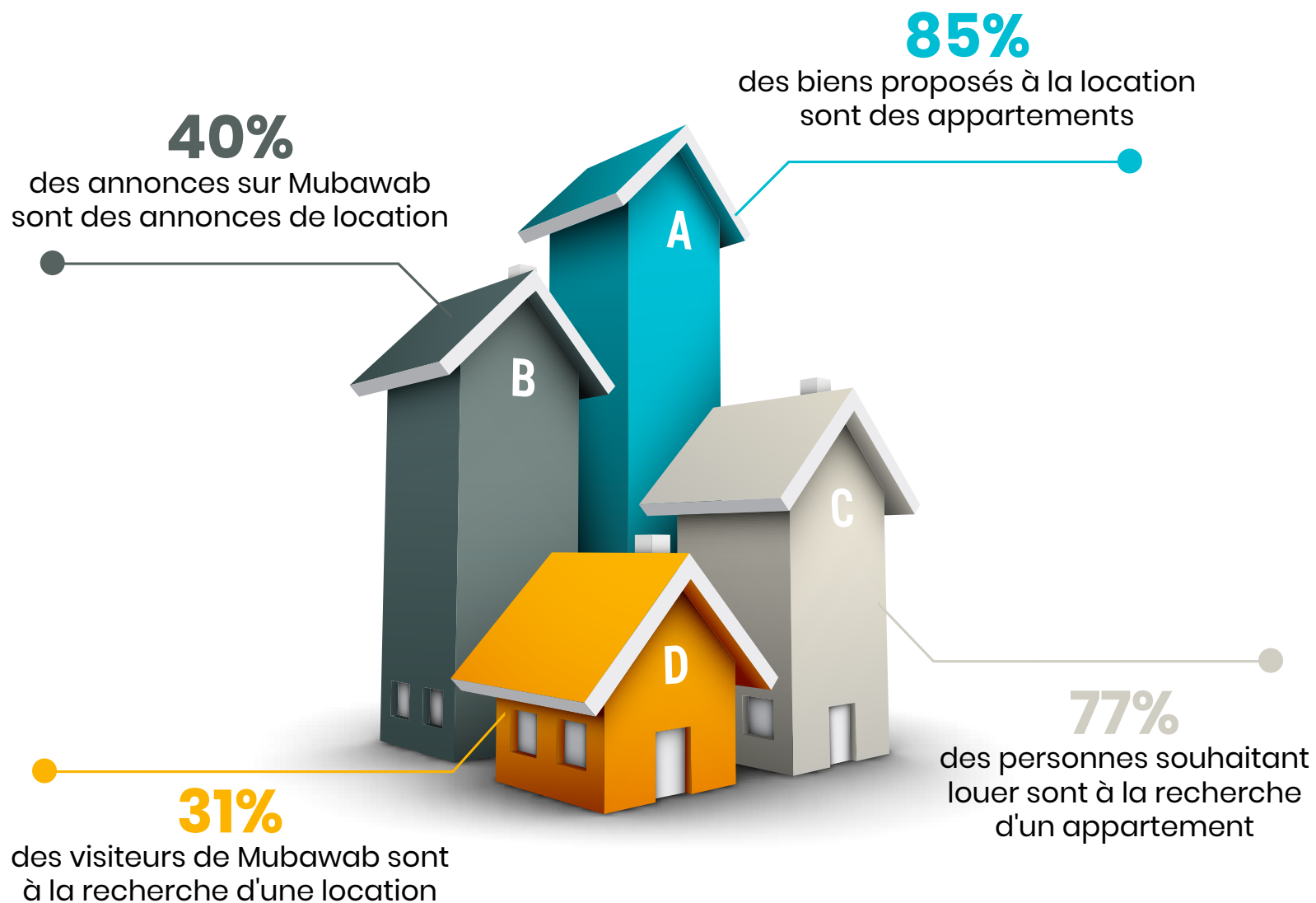
4^{ème} TRIMESTRE 2020

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.

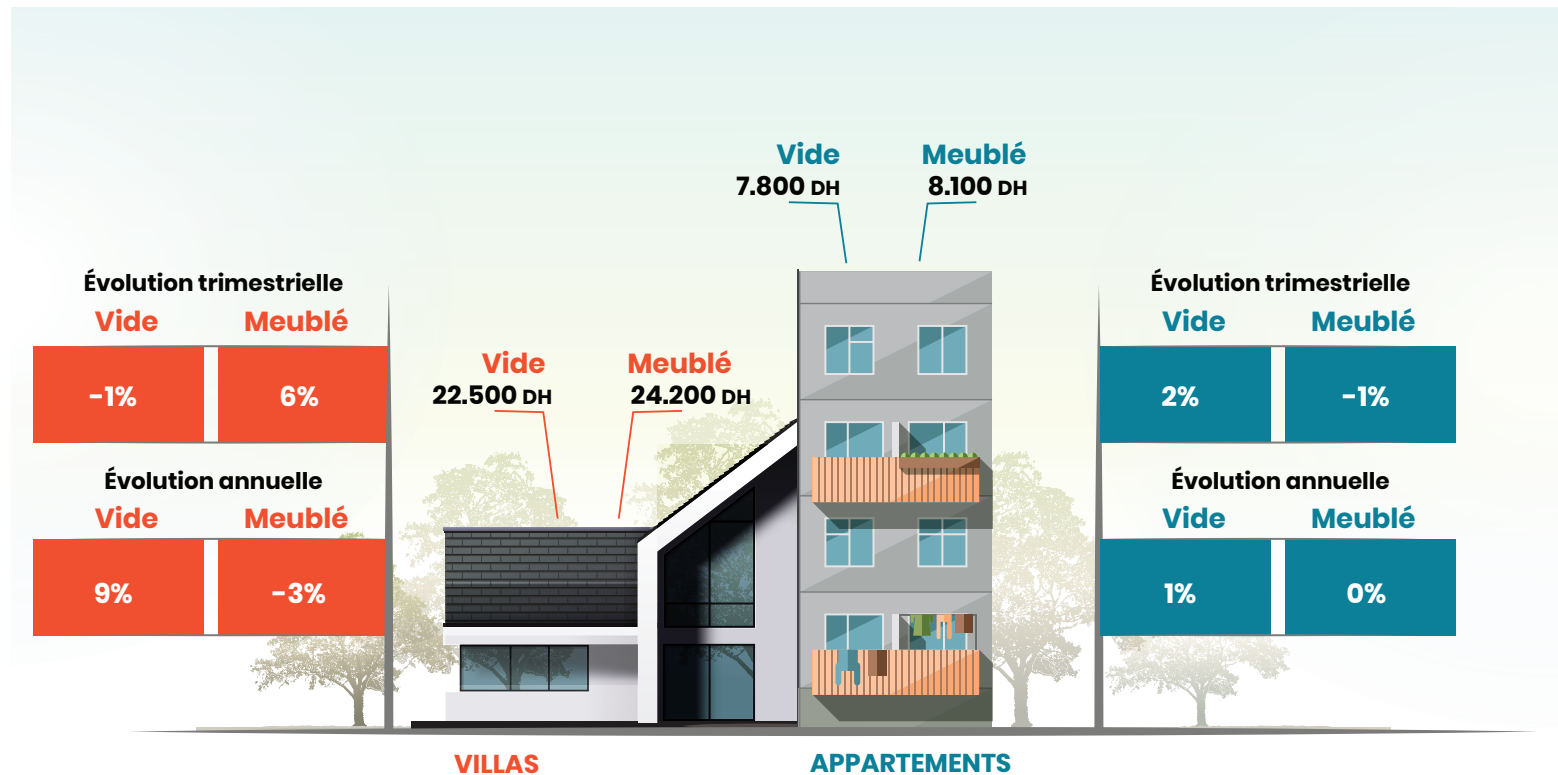
Le tensiomètre locatif vous permet d'avoir une vision globale du marché locatif longue durée au Maroc. D'une périodicité trimestrielle, cet ouvrage vous permettra de suivre les tendances des prix moyens de la location, de l'offre et de la demande au niveau national, et également au niveau des villes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

LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNÈTRE



*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 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 2^{ème} trimestre 2020, 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. C'est naturellement que vient le 4^{ème} trimestre confirmer cette tendance avec une augmentation trimestrielle de 2%. Cette fois-ci, et contrairement aux trimestres précédents, nous basculons également dans une augmentation annuelle glissante, bien que minime pour le moment (+1%). Quant aux villas louées vides, le même schéma se reproduit: une évolution annuelle positive (+9%), mais la chute trimestrielle se creuse ralentit avec seulement -1%, contre les -7,5% des trimestres précédents.

ÉVOLUTION DES PRIX

Confirmation de la hausse des prix du meublé

Après deux trimestres de hausse des prix des appartements meublés, le marché semble s'équilibrer en cette fin d'année et revenir à des niveaux de prix plus habituels, les prix perdent en effet **1%** sur un trimestre et retrouvent exactement le même niveau de la même période de l'année précédente. Le prix des villas meublées, quant à lui, continue d'augmenter (**+6%** ce trimestre contre **3%** le trimestre précédent). Ces tendances confirment le ressenti évoqué au **T3 2020**: l'éco-système locatif au Maroc est sujet à une réelle transformation.

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre

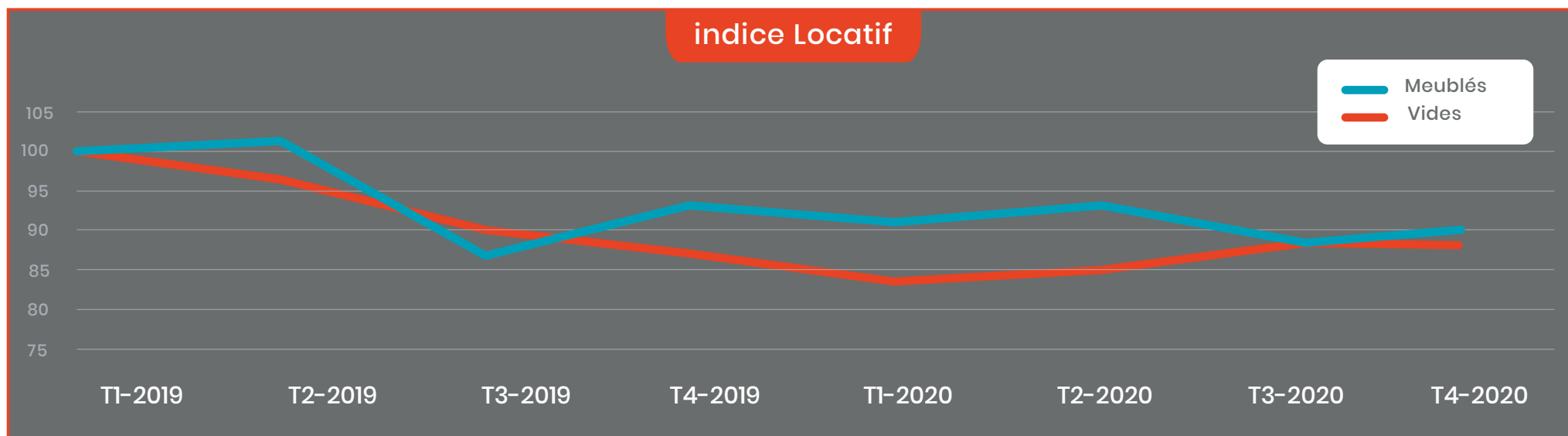
INDICES LOCATIFS

Nouveauté! Après le lancement de l'indice des prix locatifs des appartements, qu'ils soient **vides** ou **meublés**, nous revenons vers vous lors de cette édition avec le lancement du nouvel indice locatif spécial villas (**vides et meublées**) afin de vous donner les tendances des prix et que vous puissiez suivre les évolutions en toute pertinence!

INDICE LOCATIF APPARTEMENTS :

C'est là que nous nous rendons compte que les tendances des prix pour les appartements meublés et vides sont totalement inversés: Pour les appartements meublés, qui ont enregistré une baisse continue depuis le dernier trimestre de l'année **2019** (**-1%** par rapport à **Janvier 2020** et **-2%** par rapport à **Décembre 2019**), le dernier trimestre de **2020** inverse la courbe et tend vers une hausse, même minime (**+1%**). En ce qui concerne les appartements vides, c'est exactement l'inverse qui se produit: après avoir enregistré **+1%** en année glissante et **+5%** depuis début **2020**, les prix entament une baisse au **4ème** trimestre **2020**.

Indice des prix des appartements en location :

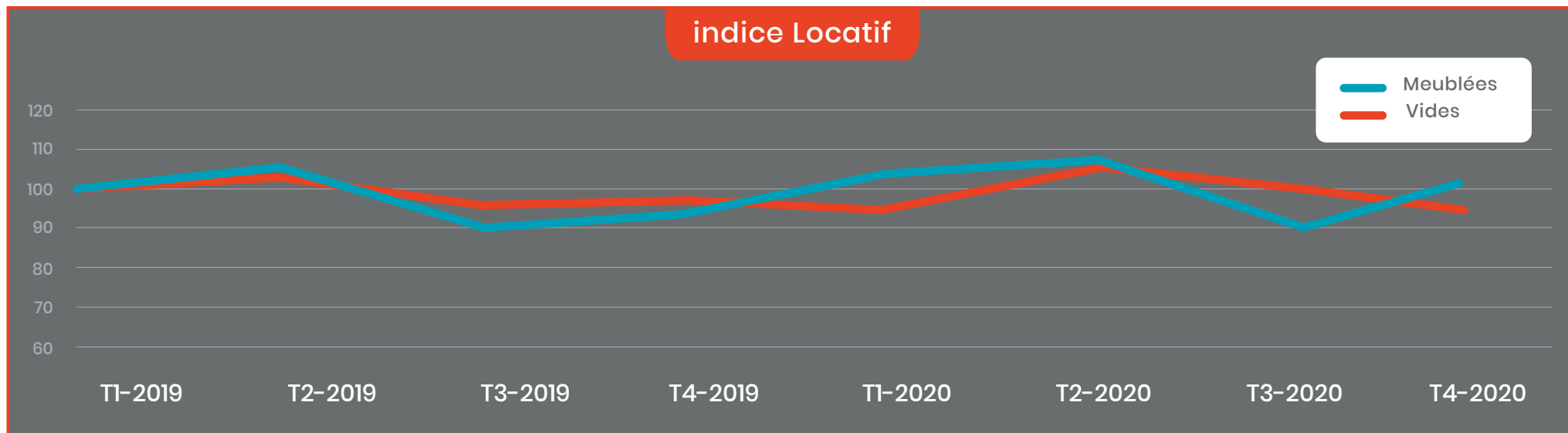


ÉVOLUTION DES PRIX

INDICE LOCATIF VILLAS:

Les tendances que suivent les prix des villas meublées et vides se ressemblent à peu près jusqu'au **3ème trimestre 2020**, où les villas meublées marquent une vraie chute des prix (l'indice recule de **18 points**), puis retrouve petit à petit des niveaux de prix habituels, avec une reprise de **+13%** en valeur. Pour les villas vides, nous observons une continuation de la baisse entamée au trimestre précédent, et perdons **5%** en valeur.

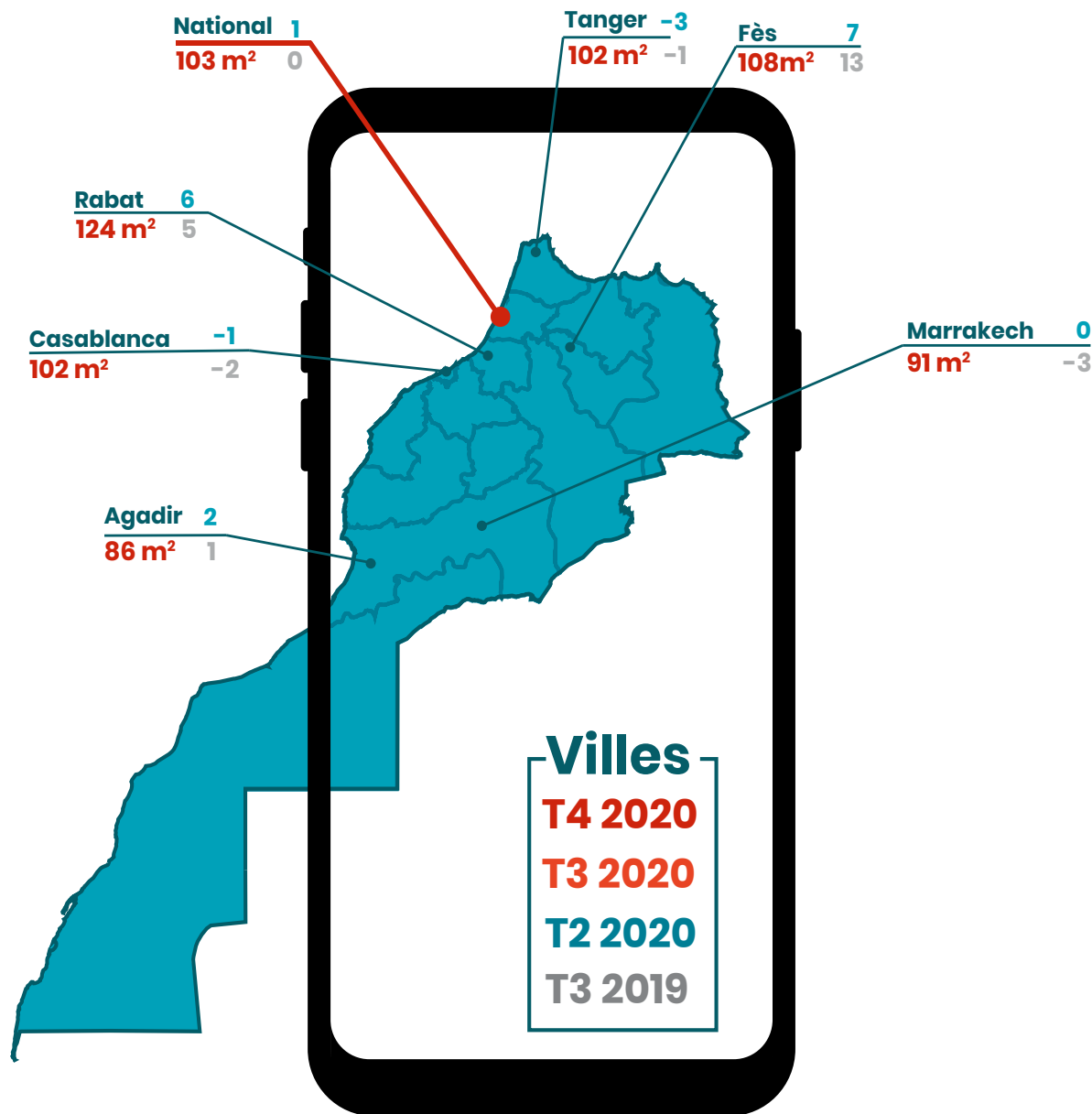
Indice des prix des villas en location :



ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

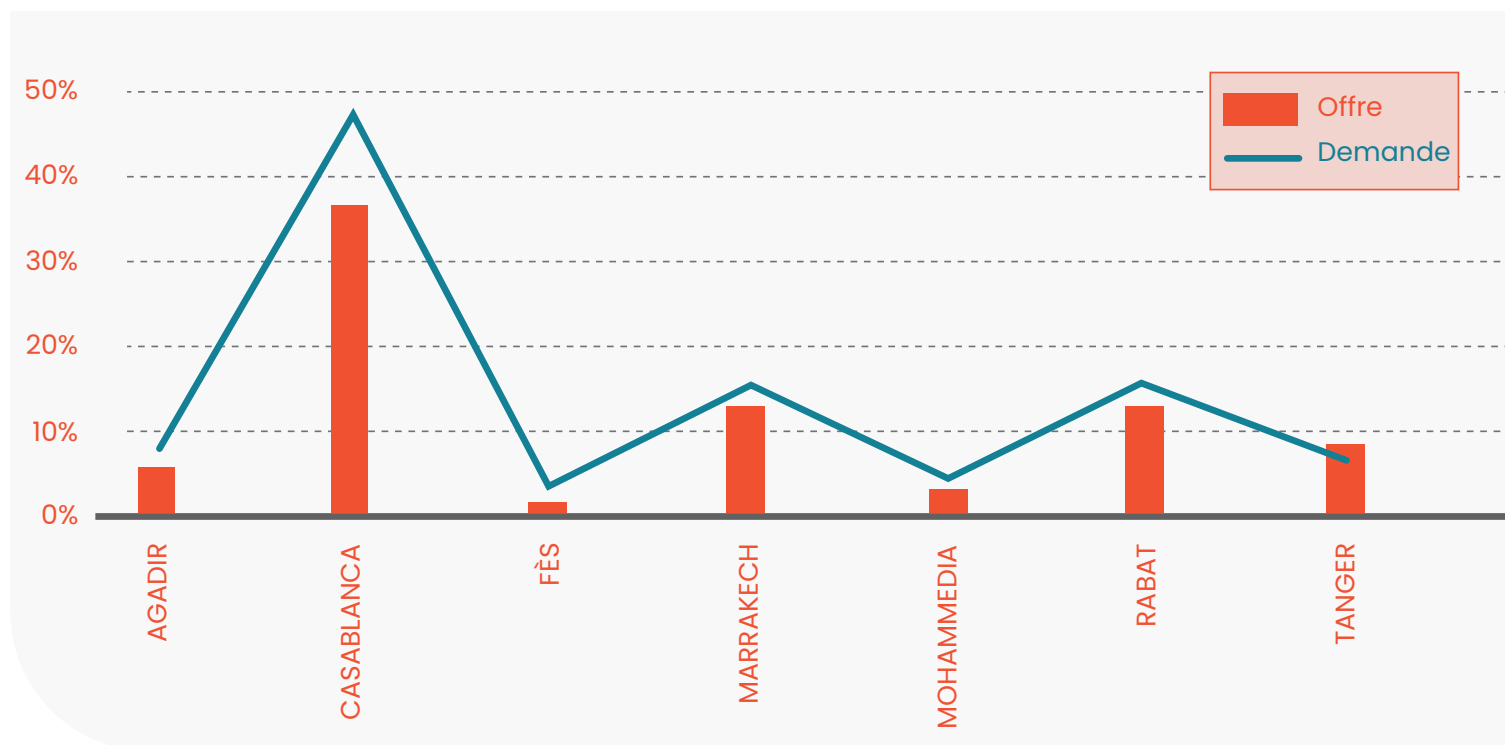
Le recours vers des espaces plus grands se confirme!

Comme le prédisaient les tendances du trimestre précédent, les locataires cherchent à agrandir leur logement: nous gagnons en moyenne **2m²** en un seul trimestre, et **2,5m²** par rapport à la même période de **2019**. Quant au confort intérieur, un rebond est également observé: Nous passons de **48%** à **51%** d'appartements avec balcon ou terrasse, et de **60%** à **62%** de villas avec piscine. Ces indicateurs sont à surveiller dans les mois à venir.



OFFRE VS DEMANDE

Le ratio offre/demande continue encore ce trimestre d'être dans le positif dans toutes les villes principales du Royaume. La demande reprend (+2%) après un léger recul de -1% le trimestre précédent dans certaines villes, le ratio double et passe de **1,95** en moyenne à **3,09** en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.

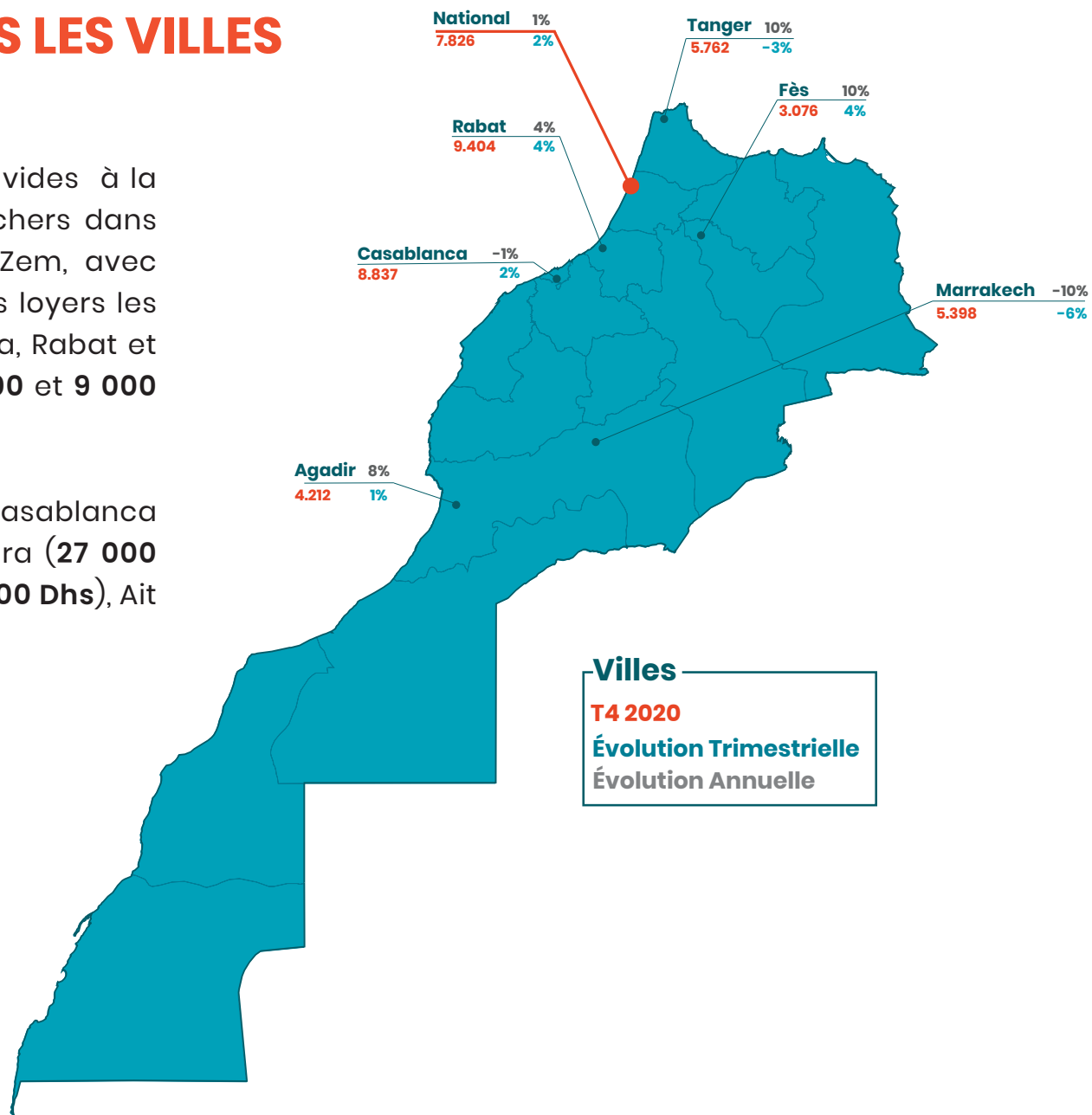


*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

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, Azemmour et Ouad Zem, avec respectivement **1 300**, **1 500** et **1 600 Dhs**, et les loyers les plus chers toujours dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement **11 000**, **10 000** et **9 000 Dhs**.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca (**30 400 Dhs**), Rabat (**29 500 Dhs**) et Bouskoura (**27 000 Dhs**), les moins chères se trouvant à Oujda (**4 200 Dhs**), Ait Ourir (**4 500 Dhs**) et Meknes (**5 000 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 :

- Casablanca : Racine
- Rabat : Centre-ville
- Casablanca : Ain-sebaa
- Casablanca : Bevedere
- Casablanca : Gauthier
- Harhoura
- Rabat : Souissi
- Casablanca : Anfa
- Casablanca : Californie
- Marrakech : Agdal

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : RACINE

11 900 Dhs Meublé / 11 400 Dhs Vide

OFFRE

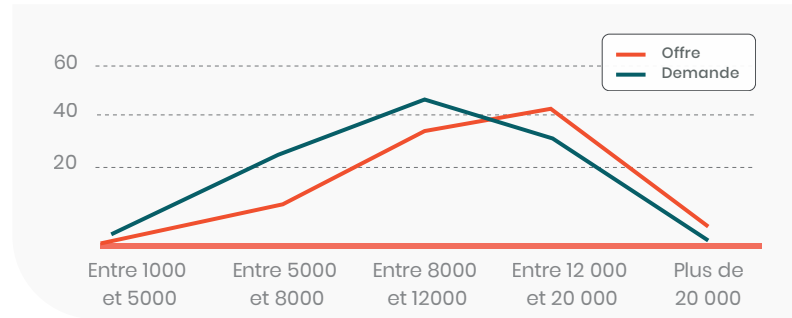
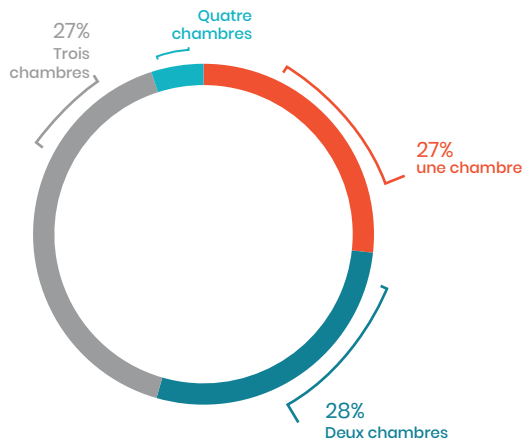


99% Appart.
1% Villas

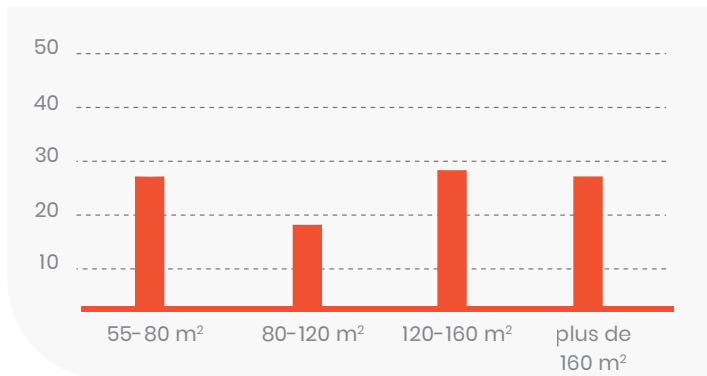
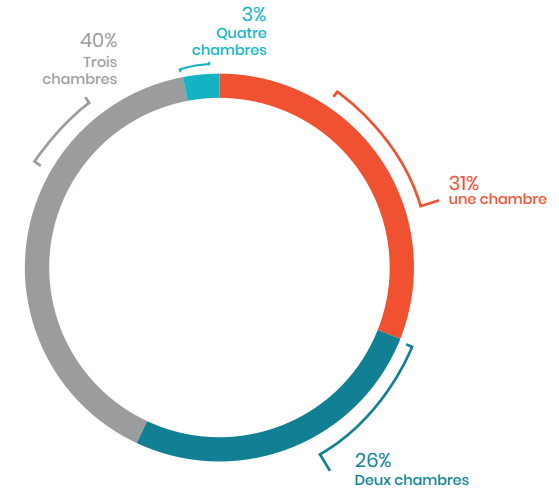
DEMANDE



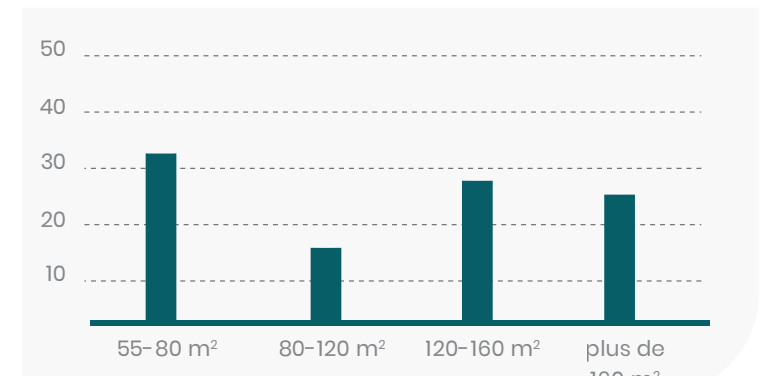
100% Appart.
0% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

FOCUS QUARTIERS RABAT : CENTRE-VILLE

7 700 Dhs Meublé / 6 500 Dhs Vide

OFFRE

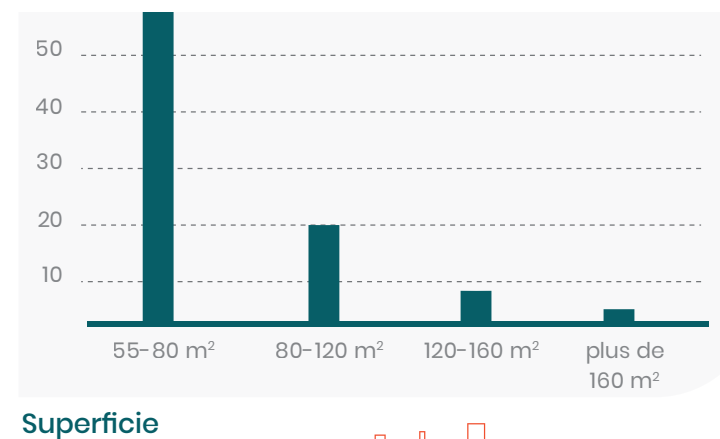
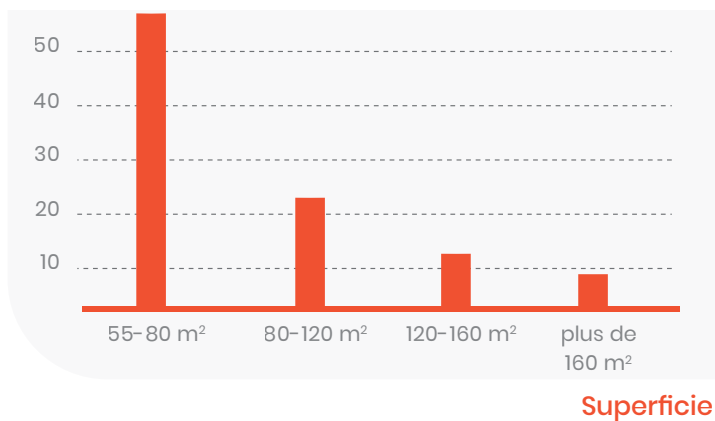
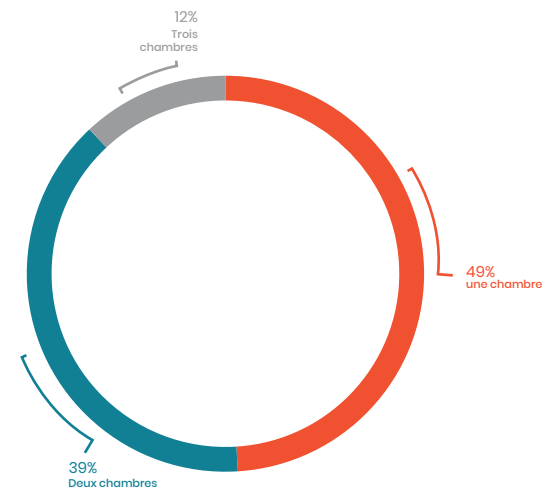
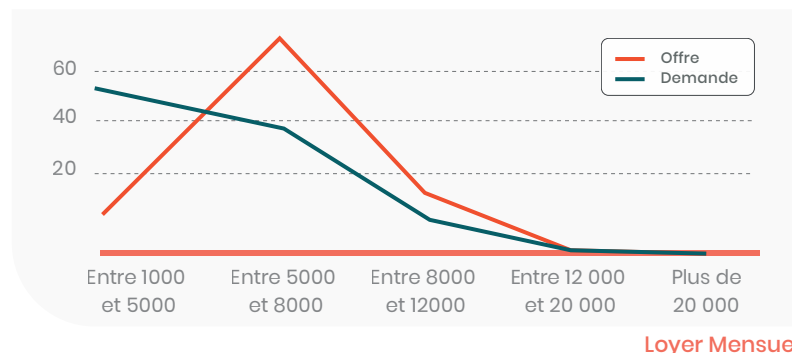
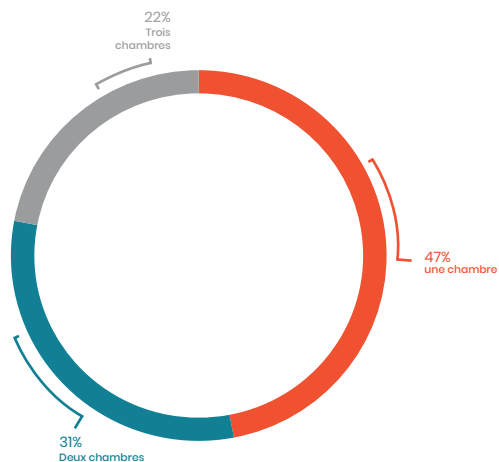


81% Appart.
19% Villas

DEMANDE



89% Appart.
11% Villas



*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : AIN-SEBAA

4 500 Dhs Meublé / 3 300 Dhs Vide

OFFRE

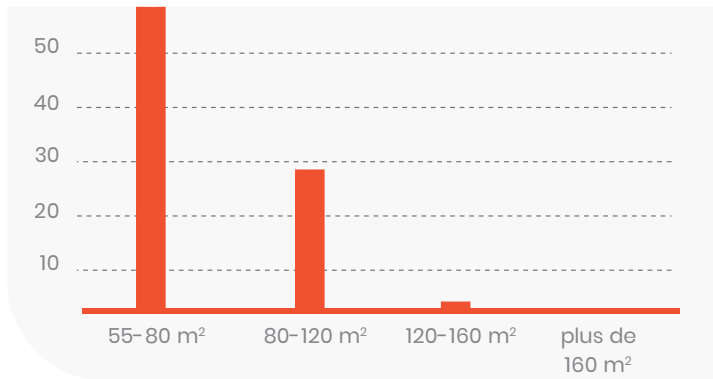
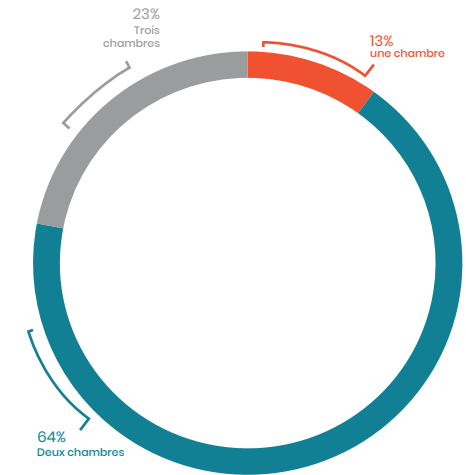
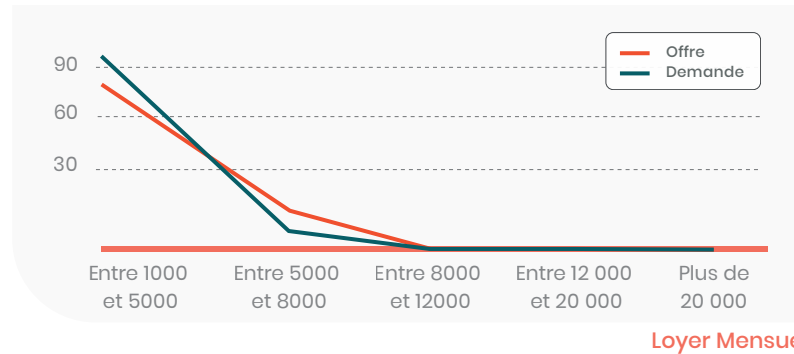
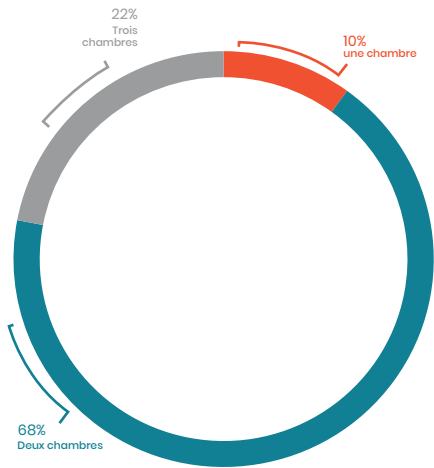


100% Appart.
0% Villas

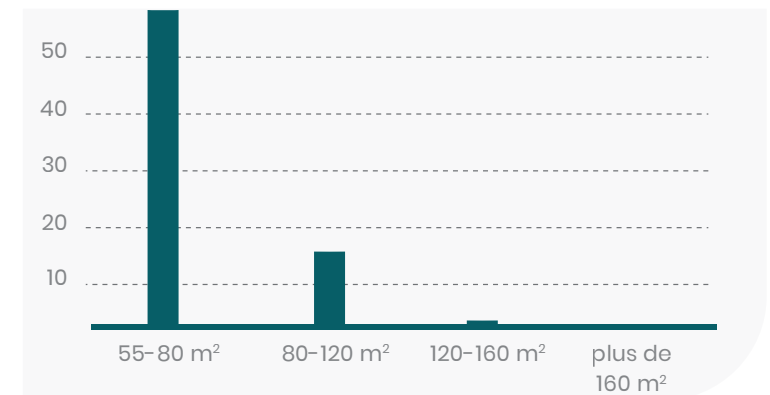
DEMANDE



99% Appart.
1% Villas



Superficie



Superficie

FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : BELEVEDERE

6 100 Dhs Meublé / 5 300 Dhs Vide

OFFRE

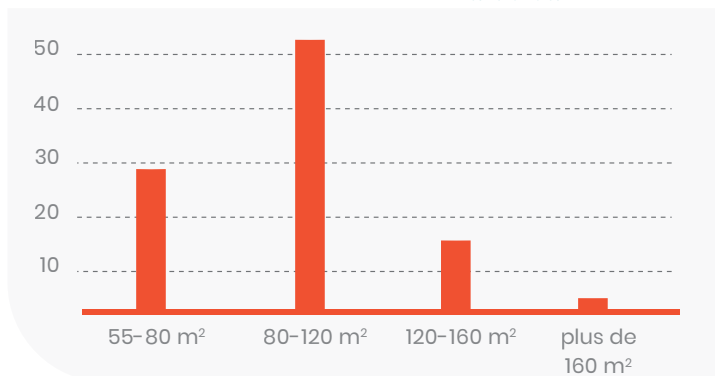
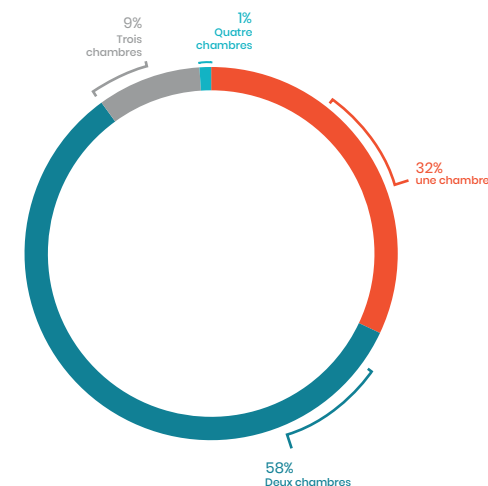
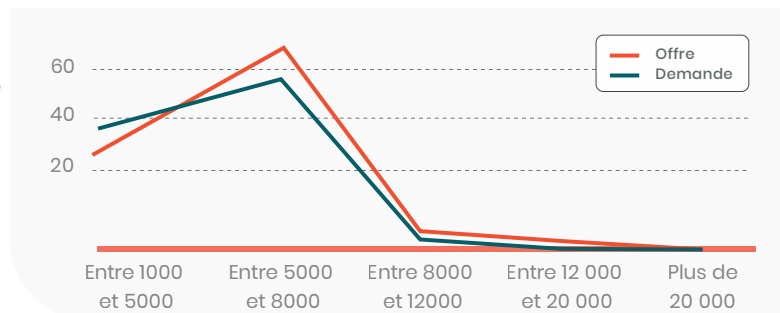
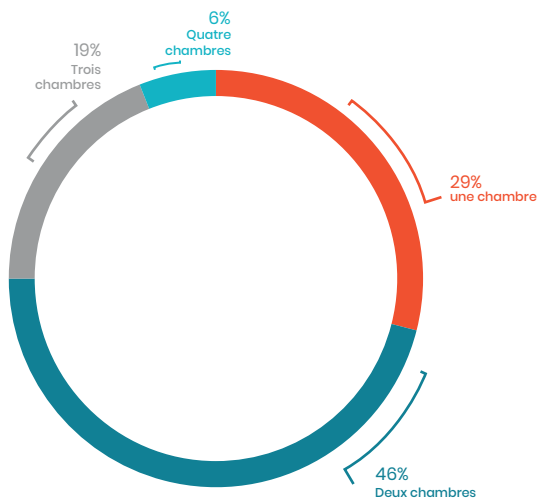


100% Appart.
0% Villas

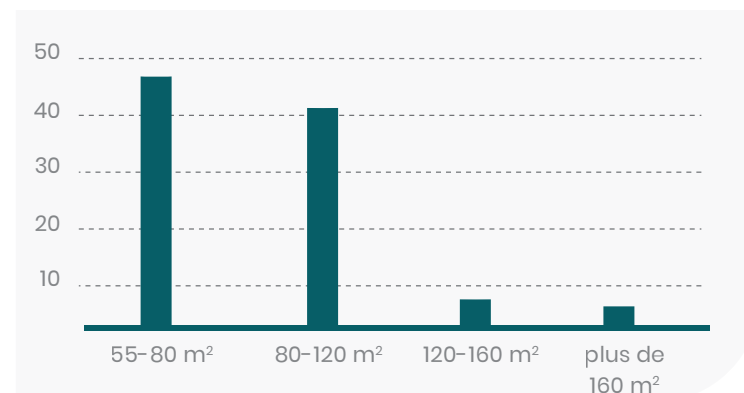
DEMANDE



100% Appart.
0% Villas



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

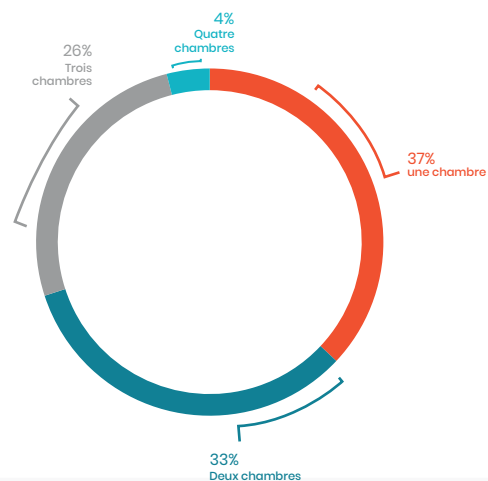
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : GAUTHIER

10 800 Dhs Meublé / 9 200 Dhs Vide

OFFRE



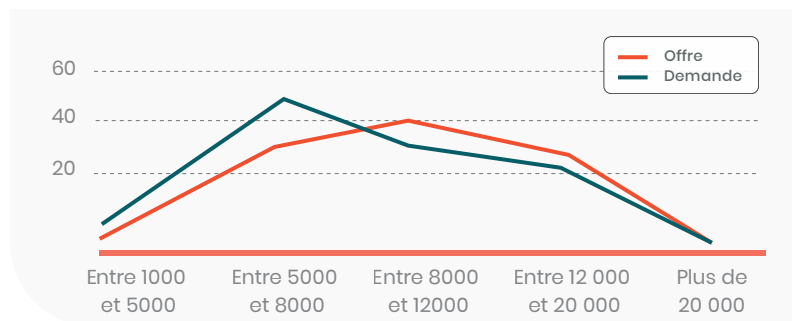
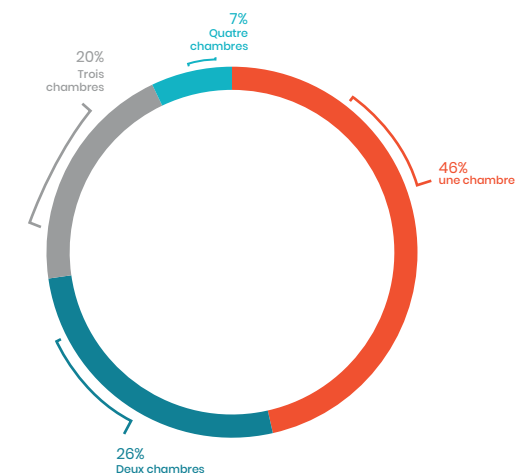
99% Appart.
1% Villas



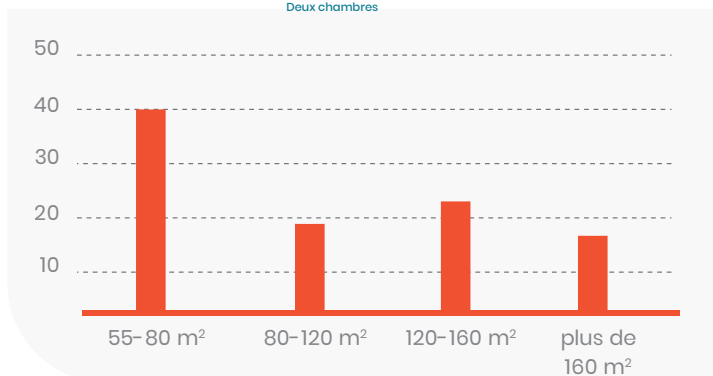
DEMANDE



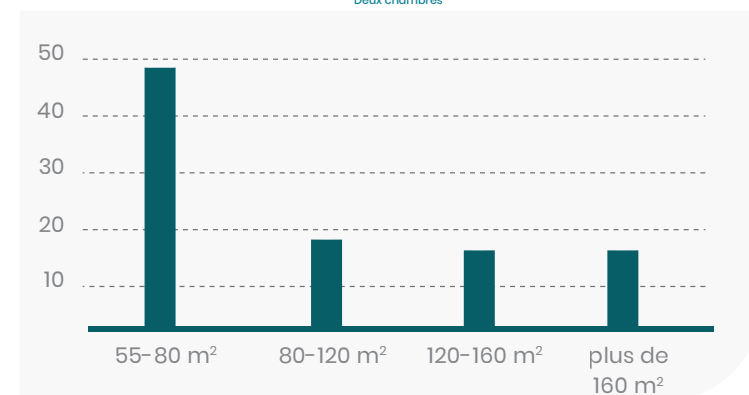
100% Appart.
0% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

FOCUS QUARTIERS : HARHOURA

8 100 Dhs Meublé / 6 400 Dhs Vide

OFFRE

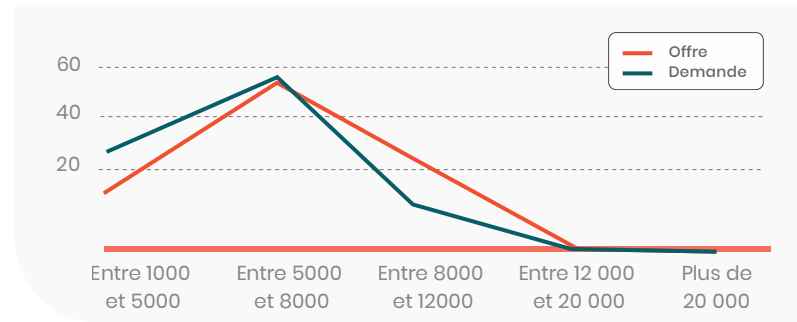
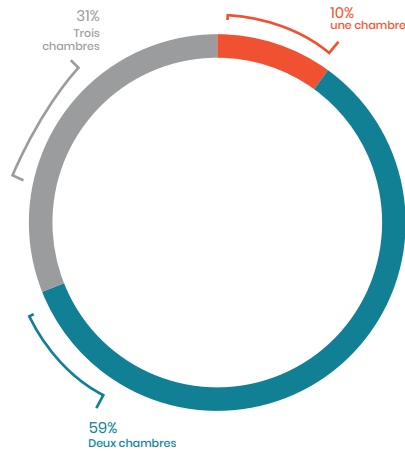


39% Appart.
61% Villas

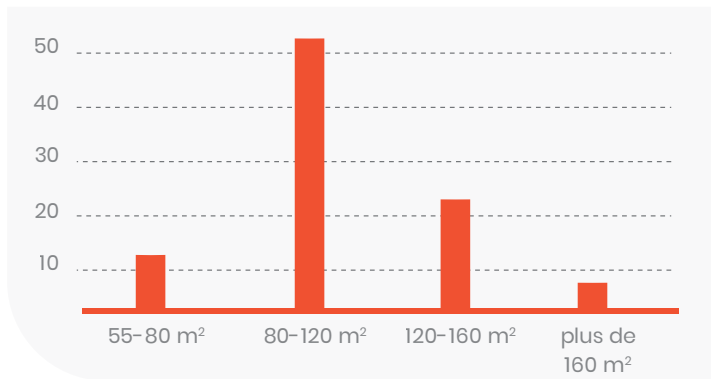
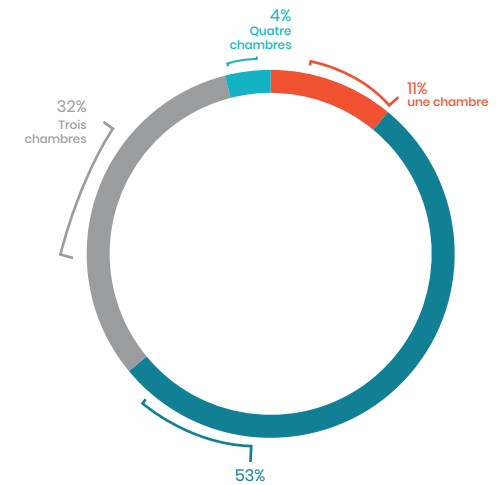
DEMANDE



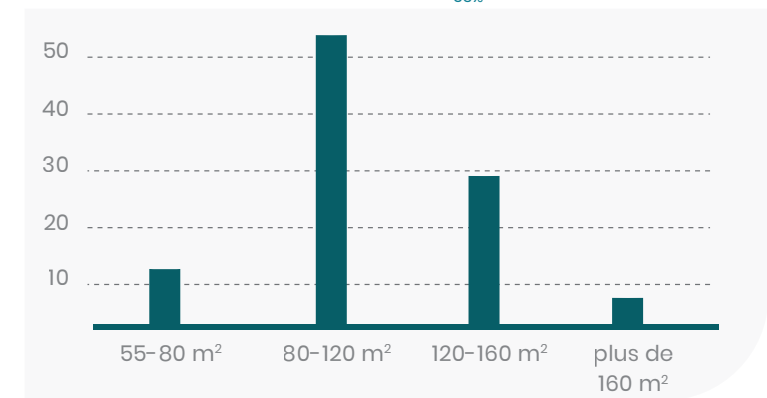
28% Appart
72% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

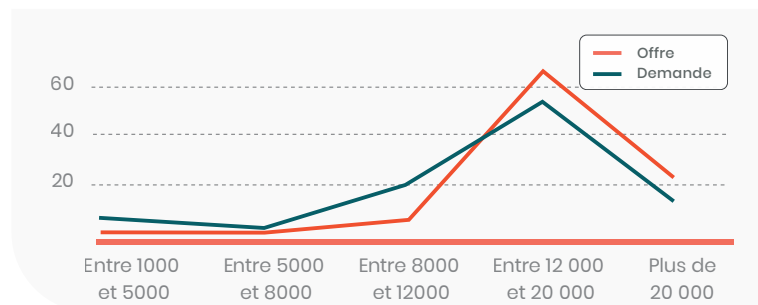
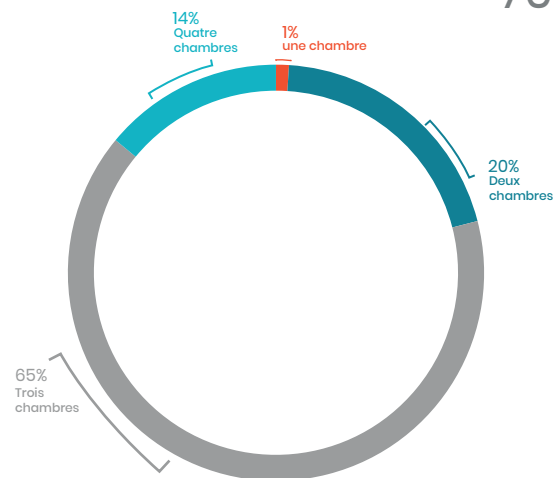
FOCUS QUARTIERS RABAT : SOUISSI

17 200 Dhs Meublé / 15 400 Dhs Vide

OFFRE



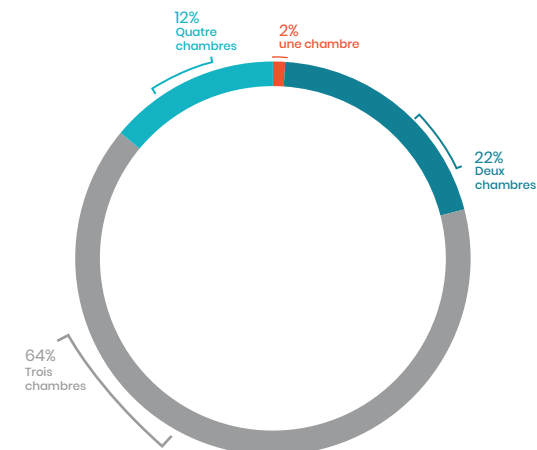
30% Appart.
70% Villas



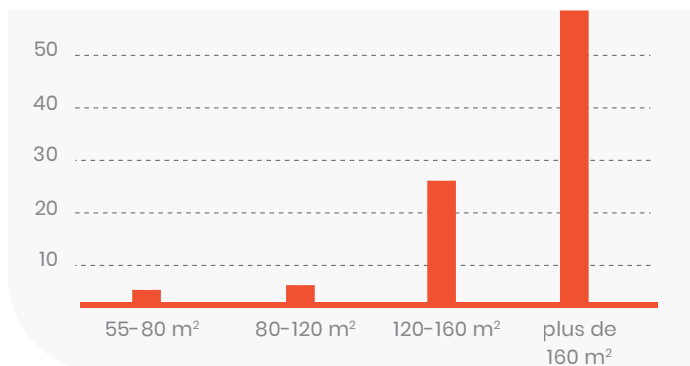
DEMANDE



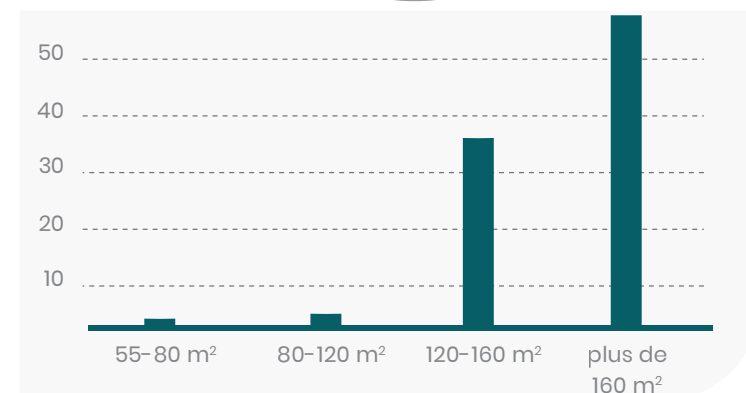
51% Appart
49% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

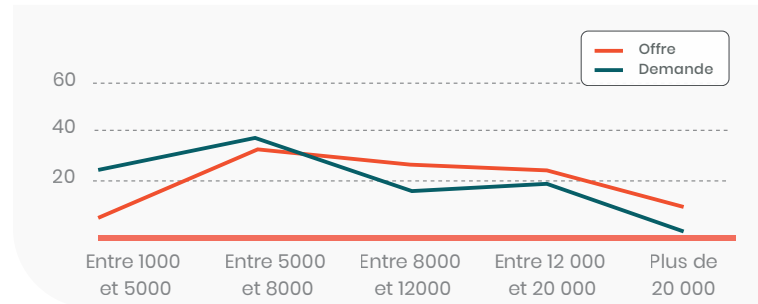
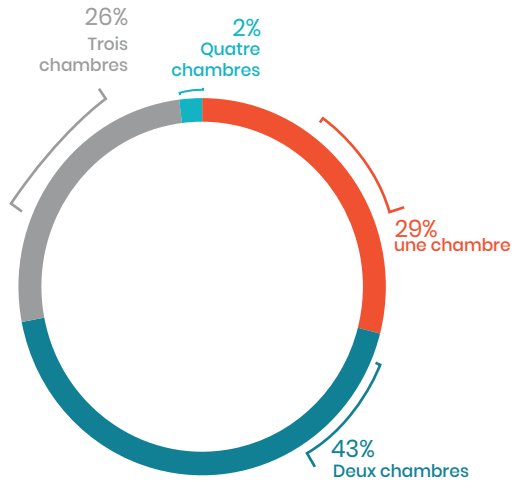
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : ANFA

10 600 Dhs Meublé / 10 400 Dhs Vide

OFFRE



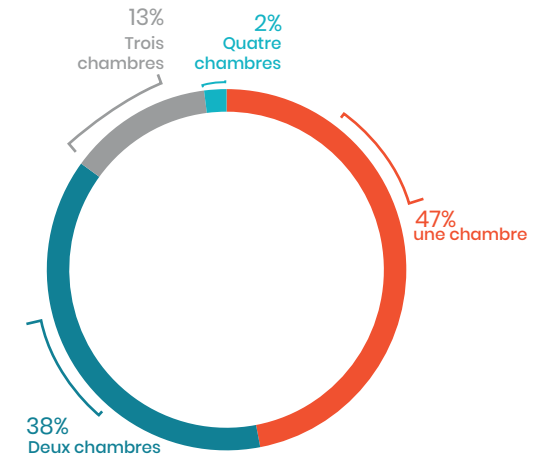
83% Appart.
17% Villas



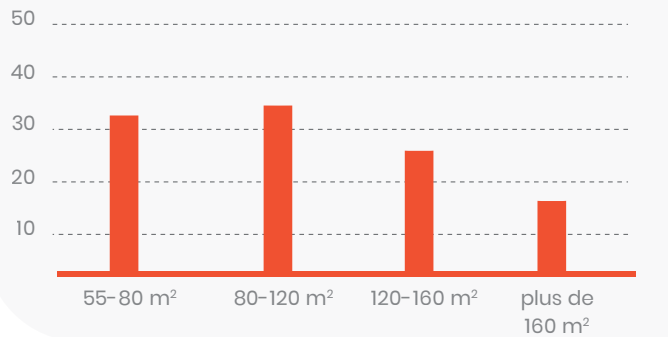
DEMANDE



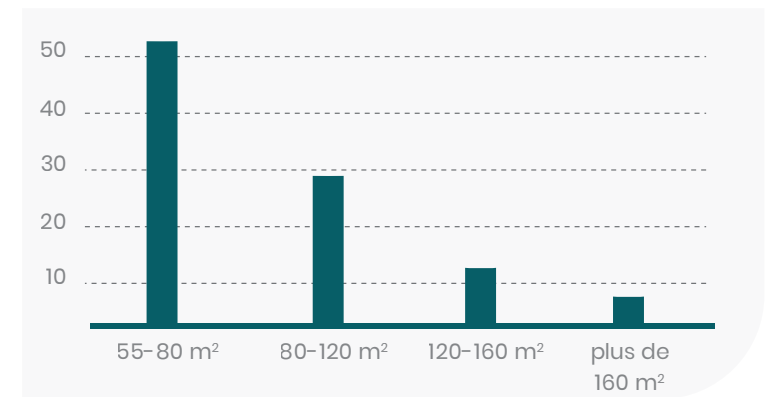
81% Appart
19% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020

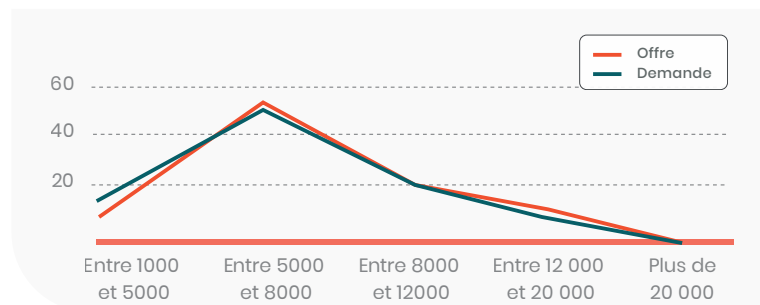
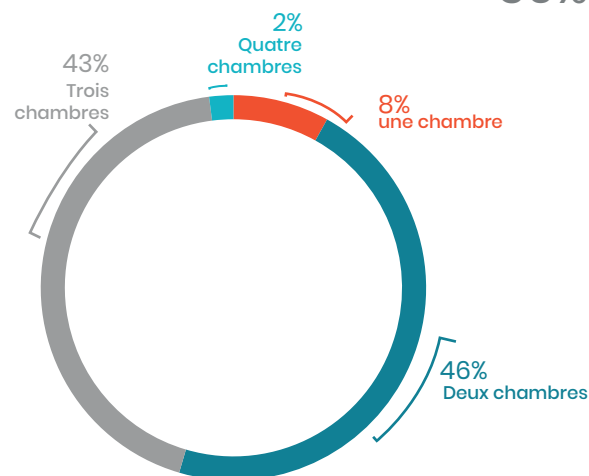
FOCUS QUARTIERS CASABLANCA : CALIFORNIE

9 100 Dhs Meublé / 7 500 Dhs Vide

OFFRE



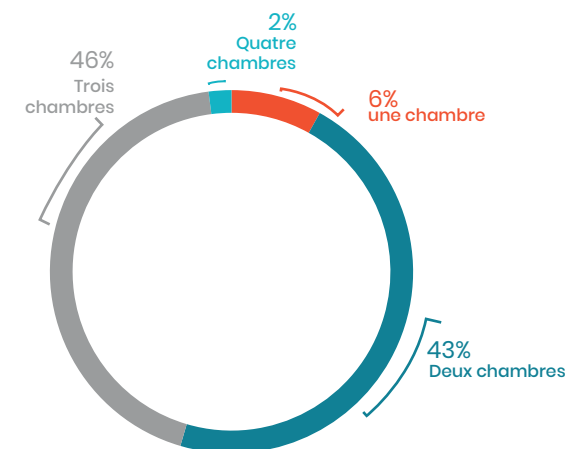
70% Appart.
30% Villas



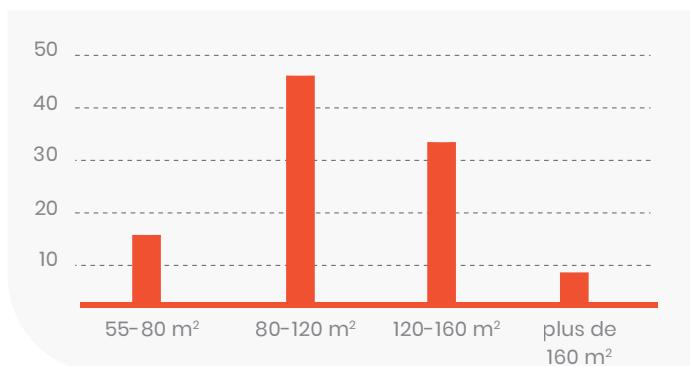
DEMANDE



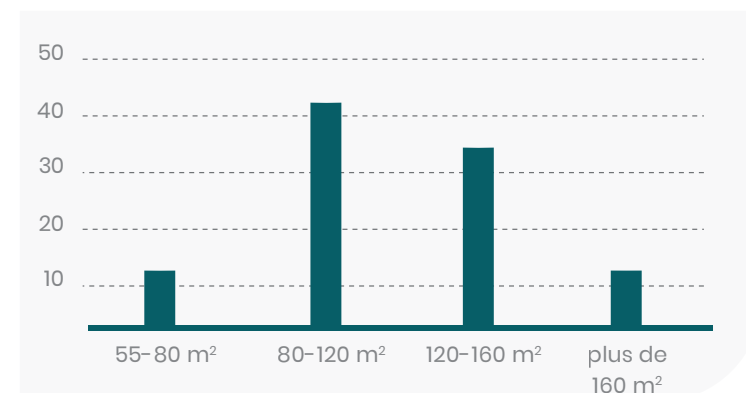
84% Appart
16% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

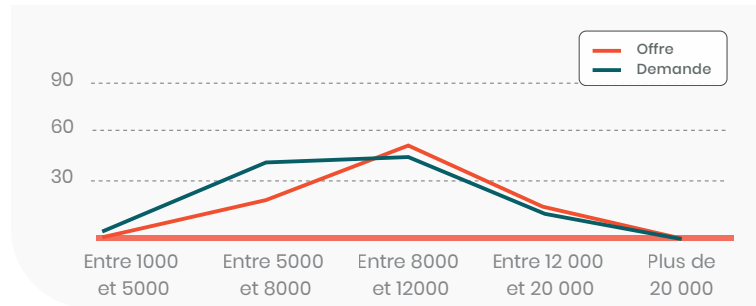
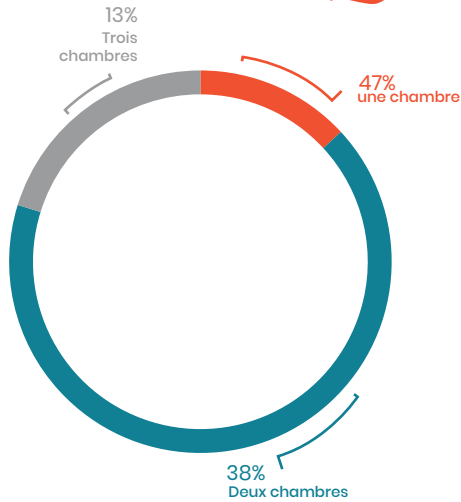
FOCUS QUARTIERS MARRAKECH : AGDAL

9 100 Dhs Meublé / 8 100 Dhs Vide

OFFRE



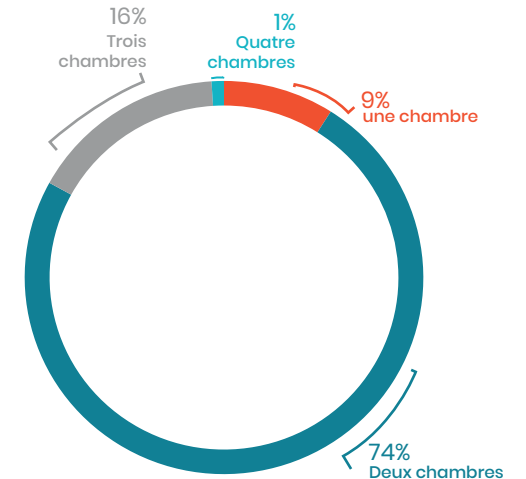
88% Appart.
12% Villas



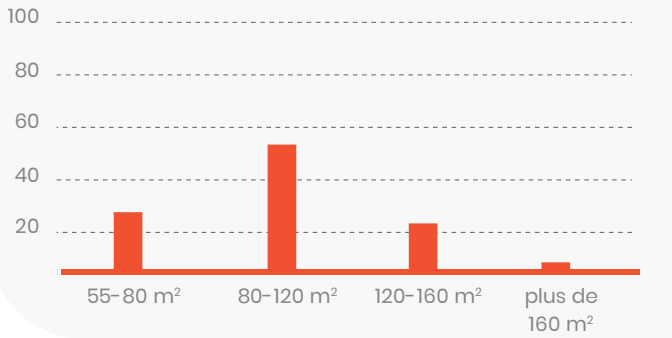
DEMANDE



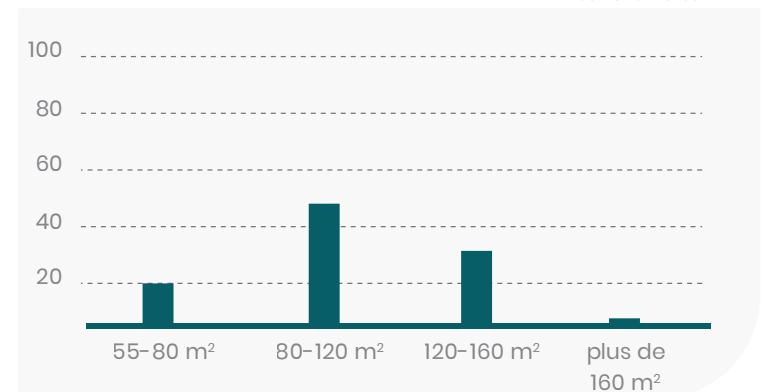
86% Appart
14% Villas



Loyer Mensuel



Superficie



Superficie

*Données recueillies sur le site Mubawab entre Octobre 2020 et Décembre 2020



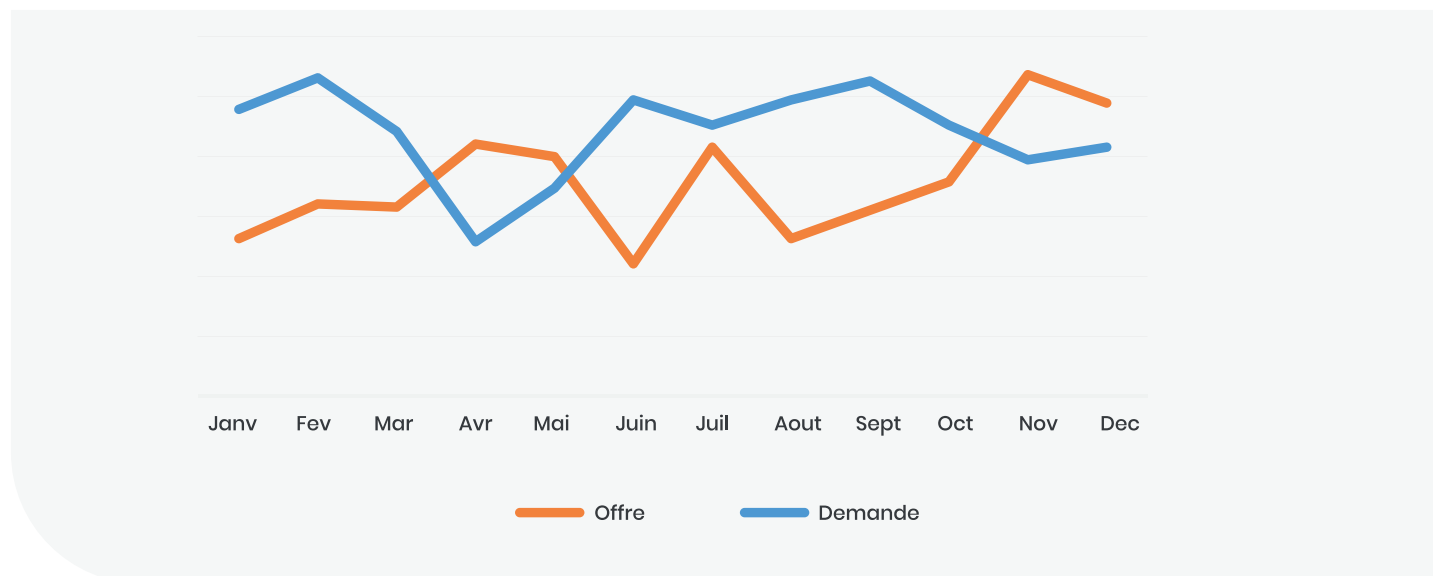
RÉTROSPECTIVE ANNÉE 2020

L'année **2020** a marqué le début de la crise sanitaire et l'impact que cela a pu avoir sur le secteur de l'immobilier: que ce soit au niveau des prix, de l'offre, de la demande ou encore des superficies, voici une rétrospective de l'année **2020** :

ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOCATION EN 2020

La demande et l'offre sont les indicateurs clé de cette analyse, car ce sont ceux qui ont subit le plus de fluctuation cette année au vu de la conjoncture. Nous avons enregistré, et sans surprise, un pic de la demande pendant les mois de Février et de Septembre. Quant à l'offre, elle se retrouve plutôt en force pendant les mois de Novembre et Décembre.

Offre vs Demande



RÉTROSPECTIVE ANNÉE 2020

EVOLUTION DES PRIX ET SUPERFICIES DES APPARTEMENTS EN LOCATION

Étonnamment, c'est pendant les mois d'Avril et Mai que nous avons enregistré les prix de loyer les plus élevés, et en Novembre et Août les loyers les moins chers. Juillet, quant à lui, juste un mois après le déconfinement, marque le pic de la plus grande superficie.

Appartements en location



RÉTROSPECTIVE ANNÉE 2020

ÉVOLUTION DES PRIX ET SUPERFICIES DES VILLAS EN LOCATION

La demande et l'offre sont les indicateurs clé de cette analyse, car ce sont ceux qui ont subi le plus de fluctuation cette année au vu de la conjoncture. Nous avons enregistré, et sans surprise, un pic de la demande pendant les mois de Février et de Septembre. Quant à l'offre, elle se retrouve plutôt en force pendant les mois de Novembre et Décembre.

Villas en location





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 **Octobre 2020** et **Décembre 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

