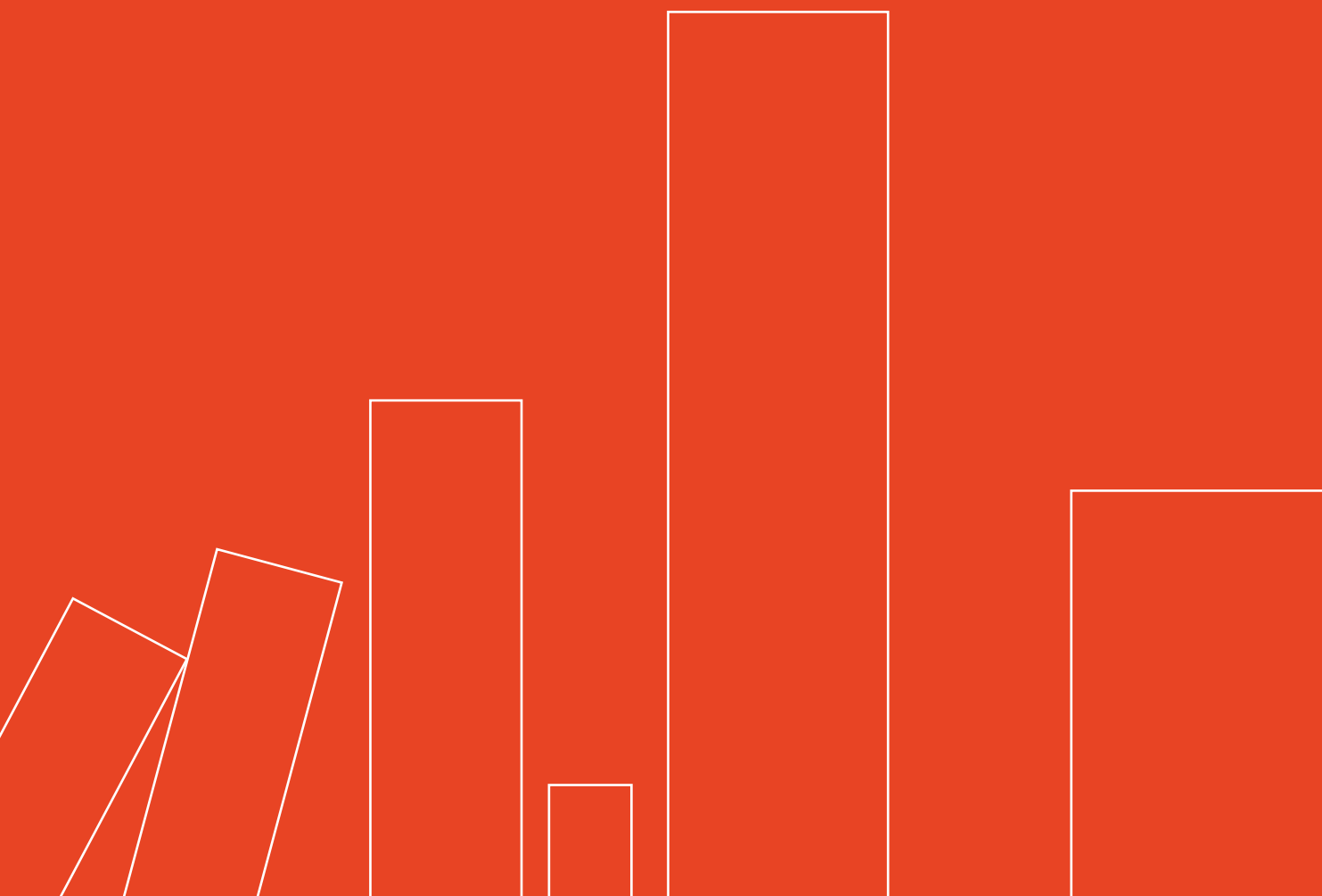


# LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

*4ÈME TRIMESTRE 2020*

Dossier spécial : Rétrospective de l'année 2020



# Les chiffres clés de l'immobilier






\* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 45% 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	11 500
Évolution 3 mois	-1% ↘
Évolution 1 an	-2% ↘
 VILLA	11 500
Évolution 3 mois	-7% ↘
Évolution 1 an	-5% ↘
 APPART.	11 500
Évolution 3 mois	1% ↗
Évolution 1 an	1% ↗

## LES PRIX DE L'ANCIEN CONTINUENT LEUR BAISSÉ

La baisse des prix de l'ancien constatée dans notre dernière édition du guide se confirme ce trimestre également: Au global, nous perdons en moyenne **1%** entre le **4ème** et le **3ème** trimestre **2020**, perte qui s'élève à **2%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente. Cette baisse des prix de l'ancien est essentiellement tirée par la baisse que connaissent les prix des villas (**-7%** entre le **4ème** et le **3ème** trimestre **2020**, et **-5%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente) donc une baisse qui se creuse de plus en plus. En revanche, les appartements anciens, qui représentent tout de même plus de **52%** de notre inventaire global, sont sur une toute autre tendance : Une légère hausse des prix se fait sentir depuis un an (**+1%**, qui reste plus ou moins stable dans le temps)

NEUF	
 <b>GLOBAL</b>	<b>10 600</b> Évolution 3 mois: -2% ↘ Évolution 1 an: 4% ↗
 <b>VILLA</b>	<b>11 800</b> Évolution 3 mois: -2% ↘ Évolution 1 an: -3% ↘
 <b>APPART.</b>	<b>10 400</b> Évolution 3 mois: -5% ↘ Évolution 1 an: 7% ↗

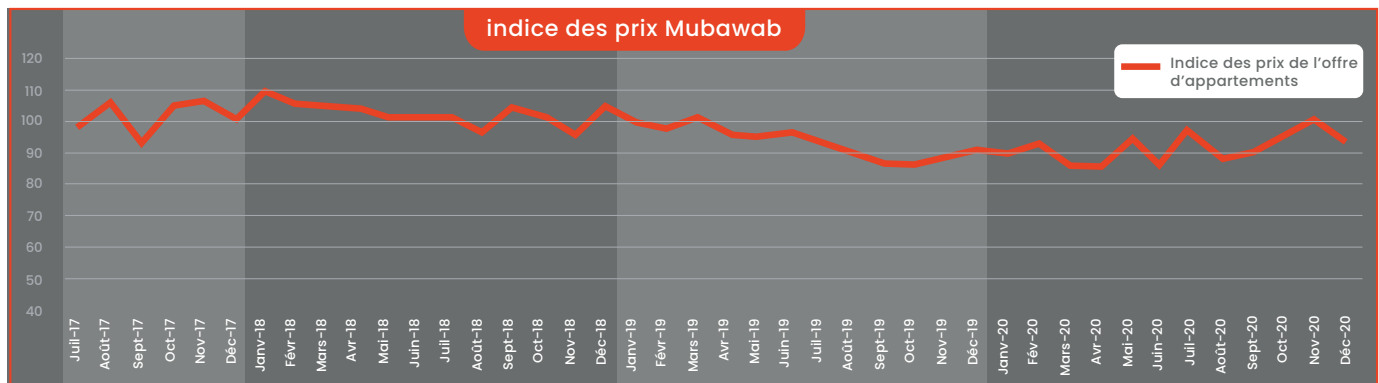
## LES TENDANCES BAISSIÈRES SE MAINTIENNENT DANS LE NEUF

Comme sur le marché de l'ancien, les déséquilibres de marché persistent, et alimentent donc la tendance baissière des prix qui se constate depuis le **3ème** trimestre de **2020**. Le confinement a fait déplacé une bonne partie de la demande vers des exigences encore peu convoitées jusque là : Des superficies plus grandes, plus d'espaces extérieurs, etc... La baisse des prix dans ces conditions, et surtout à cette période de l'année est une tendance naturelle : nous constatons une baisse de **-2%** entre le 3ème et le **4ème** trimestre **2020**. Malgré la baisse, nous sommes sur des niveaux de prix **4%** plus élevés qu'à la même période de l'année précédente. Comme pour l'ancien, cette baisse est principalement drivée par les prix des villas, qui baissent de **-2%** en un trimestre, et de **63%** en une année glissante. Ce qui n'est pas tout à fait le cas des prix des appartements neufs, qui, malgré une baisse de **-5%** en un trimestre, font un bond de **7%** par rapport à la même période de l'année précédente!

### 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



Bien que l'on finisse l'année sur une baisse de l'indice des prix, avec une perte de valeur de **5%** par rapport au mois dernier, le dernier trimestre de l'année s'inscrit tout de même sur une augmentation globale de **4%** par rapport au trimestre précédent. Avec tous les événements liés à la conjoncture qu'a connu le secteur de l'immobilier depuis le début de l'année, nous finissons **2020** avec une augmentation de **6%** en valeur par rapport à Janvier **2020**, soit **+5** points de l'IPM. Par rapport à la même période de l'année précédente, nous restons dans les mêmes fourchettes d'évolution : **+4** points de l'indice, soit **+5%** en valeur. Nous nous retrouvons alors exactement au même niveau de prix qu'en Mai **2019**.

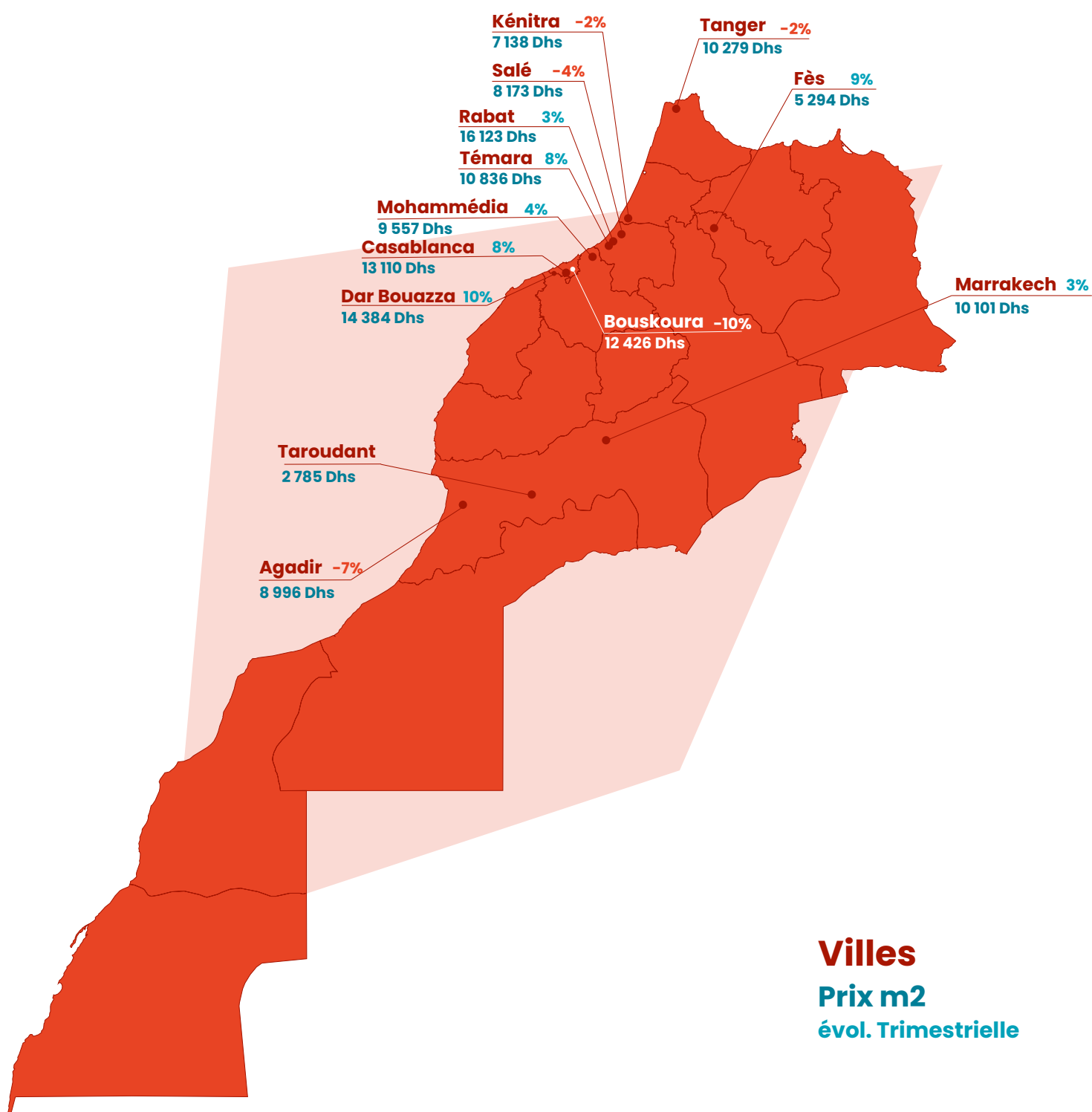
# Évolution des prix dans les villes

---

## TENDANCES MITIGÉES DANS LES VILLES

Certaines villes nous ont habituées à leur grande stabilité dans l'évolution de leur prix. Ce semestre, il s'agit de Marrakech, Rabat, Kenitra et Tanger pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **-2%** et **+3%**. Pour les villas, ce sont les villes de Rabat, Dar Bouazza, Casablanca, Agadir et Kenitra qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce dernier trimestre de l'année.

# APPARTEMENT

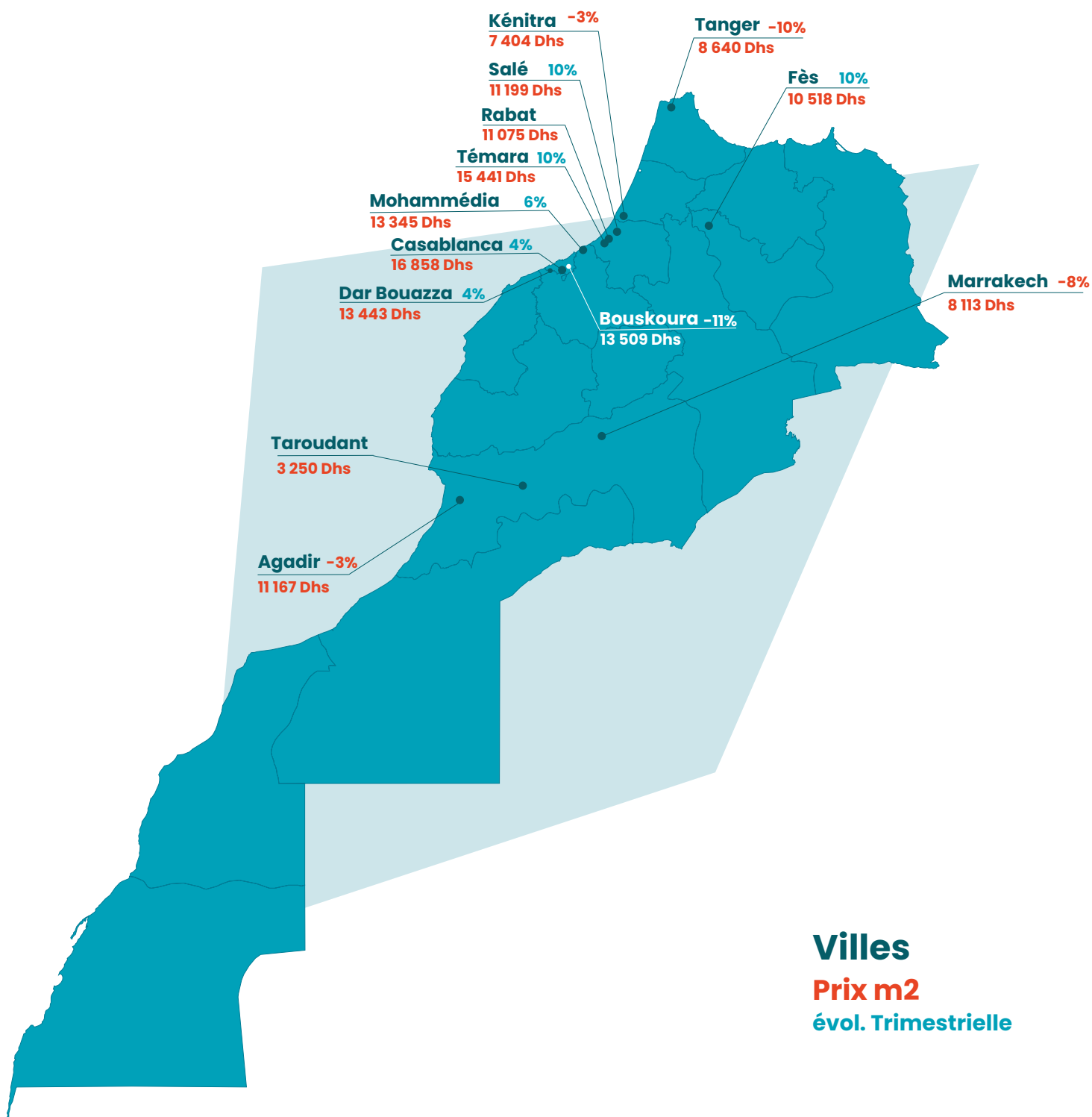


**Villes**  
**Prix m2**  
**évol. Trimestrielle**

## 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

# 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 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.

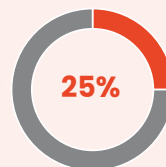
# Focus villes – Région de Casablanca

## CALIFORNIE :



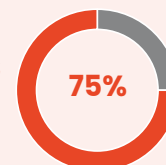
### Neufs :

Bien type : 2 chambres  
de 101m<sup>2</sup>  
14 456 Dhs/m<sup>2</sup>



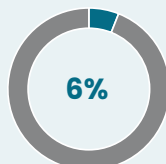
### Anciens :

Bien type : 2 chambres  
de 135m<sup>2</sup>  
13 674 Dhs/m<sup>2</sup>



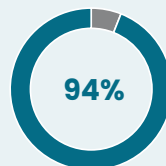
### Neufs :

Bien type : 1000m<sup>2</sup>  
20 000 Dhs/m<sup>2</sup>

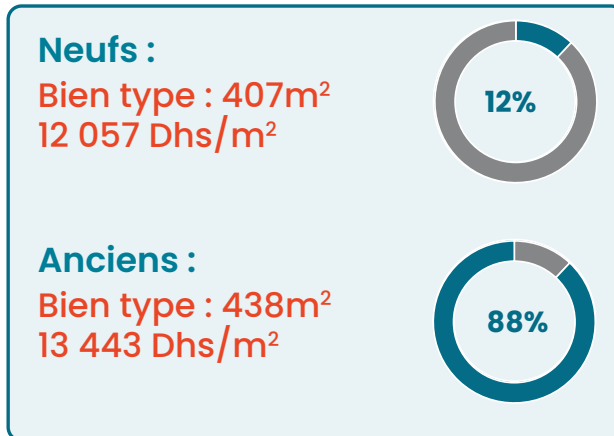
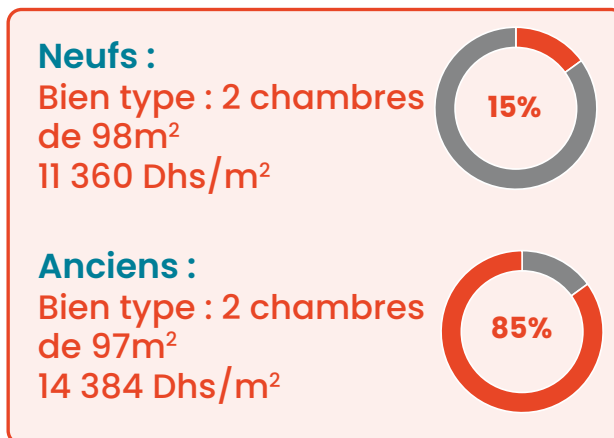


### Anciens :

Bien type : 932m<sup>2</sup>  
14 950 Dhs/m<sup>2</sup>



## DAR BOUAZZA :

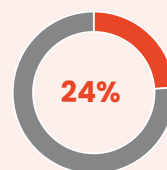


## OULFA :



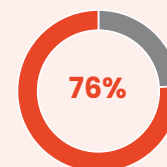
### Neufs :

Bien type : 2 chambres  
de 61m<sup>2</sup>  
6 636 Dhs/m<sup>2</sup>



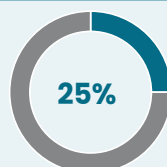
### Anciens :

Bien type : 2 chambres  
de 68m<sup>2</sup>  
8 622 Dhs/m<sup>2</sup>



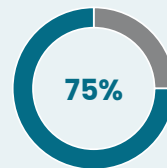
### Neufs :

Bien type : 243m<sup>2</sup>  
10 494 Dhs/m<sup>2</sup>

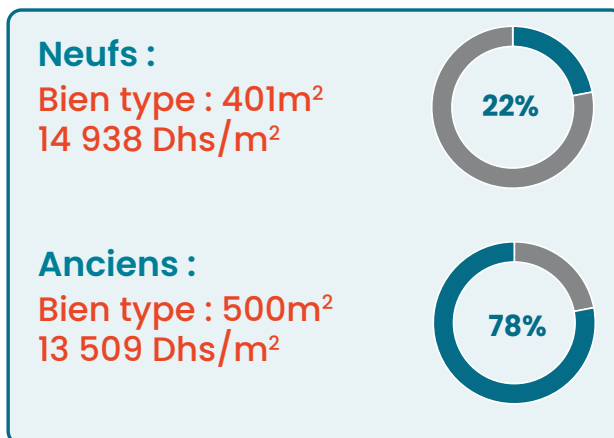
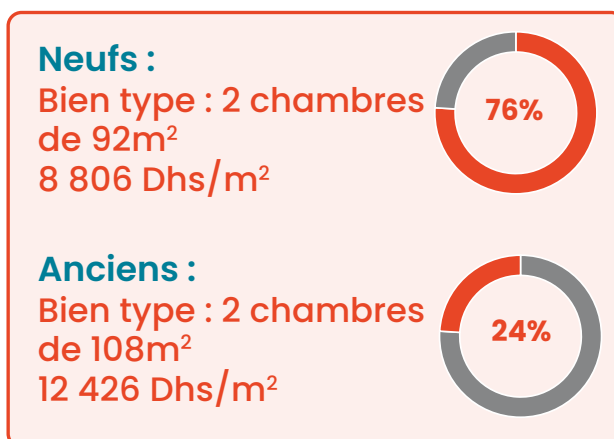


### Anciens :

Bien type : 321m<sup>2</sup>  
13 406 Dhs/m<sup>2</sup>



## 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

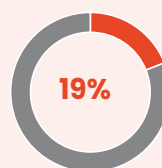
# Focus villes – Région de Rabat

## RIYAD :



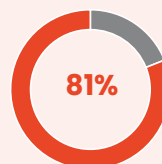
### Neufs :

Bien type : 3 chambres  
de 127m<sup>2</sup>  
20 351 Dhs/m<sup>2</sup>



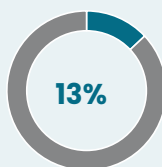
### Anciens :

Bien type : 3 chambres  
de 126m<sup>2</sup>  
18 844 Dhs/m<sup>2</sup>



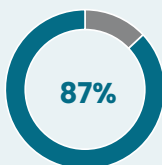
### Neufs :

Bien type : 462m<sup>2</sup>  
17 604 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 674m<sup>2</sup>  
12 901 Dhs/m<sup>2</sup>

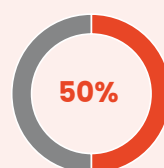


## SOUISSI :



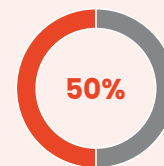
### Neufs :

Bien type : 3 chambres  
de 145m<sup>2</sup>  
15 746 Dhs/m<sup>2</sup>



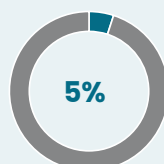
### Anciens :

Bien type : 3 chambres  
de 133m<sup>2</sup>  
18 081 Dhs/m<sup>2</sup>



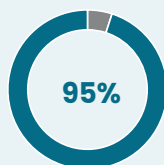
### Neufs :

Bien type : 1500m<sup>2</sup>  
14 000 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 1837m<sup>2</sup>  
8 911 Dhs/m<sup>2</sup>

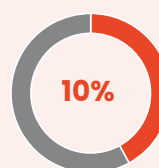


## AGDAL :



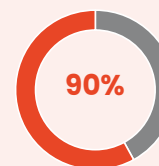
### Neufs :

Bien type : 3 chambres  
de 109m<sup>2</sup>  
18 045 Dhs/m<sup>2</sup>



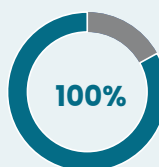
### Anciens :

Bien type : 3 chambres  
de 124m<sup>2</sup>  
16 666 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 131m<sup>2</sup>  
16 412 Dhs/m<sup>2</sup>

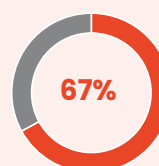


## HARHOURA :



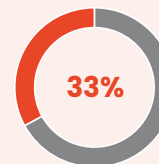
### Neufs :

Bien type : 2 chambres  
de 87m<sup>2</sup>  
15 654 Dhs/m<sup>2</sup>



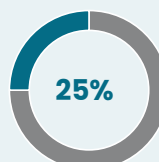
### Anciens :

Bien type : 2 chambres  
de 65m<sup>2</sup>  
10 769 Dhs/m<sup>2</sup>



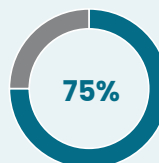
### Neufs :

Bien type : 500m<sup>2</sup>  
12 000 Dhs/m<sup>2</sup>



### Anciens :

Bien type : 405m<sup>2</sup>  
16 219 Dhs/m<sup>2</sup>



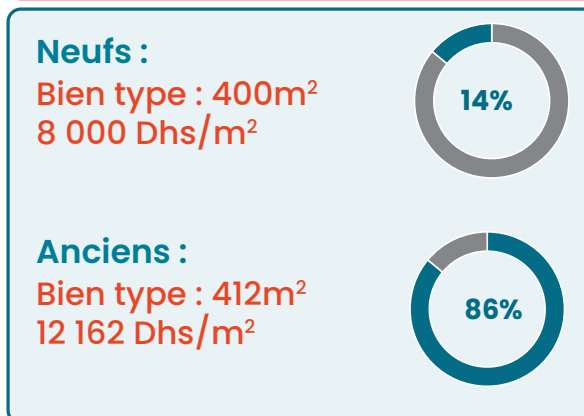
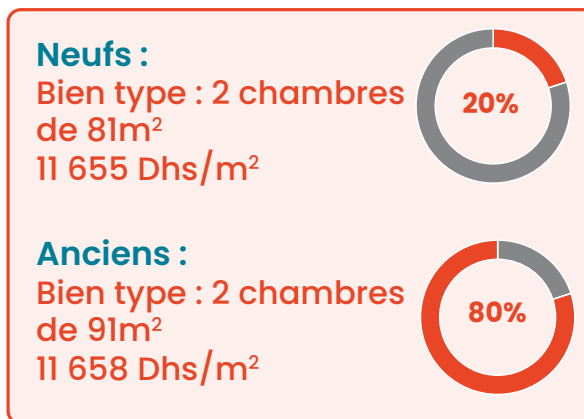
#### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

-La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.

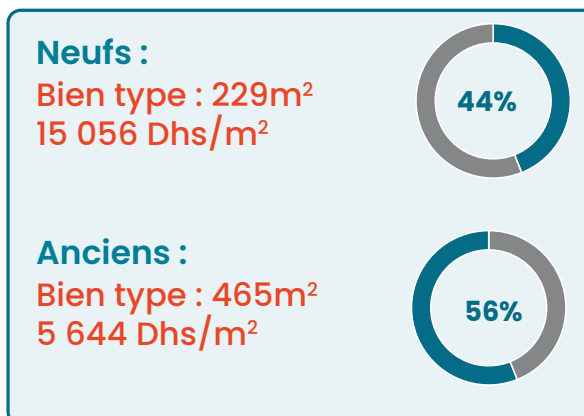
-La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Focus villes – Région de Marrakech

## GUELIZ :

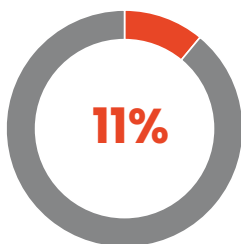


## ROUTE AMIZMIZ :



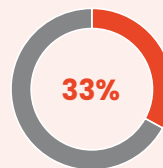
## ROUTE D'OURIKA :

 APPART.



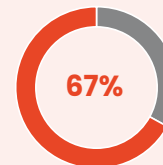
**Neufs :**

Bien type : 1 chambres  
de 70m<sup>2</sup>  
11 429 Dhs/m<sup>2</sup>

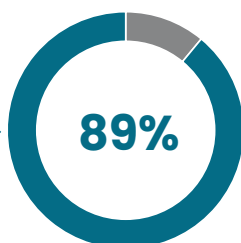


**Anciens :**

Bien type : 2 chambres  
de 107m<sup>2</sup>  
12 723 Dhs/m<sup>2</sup>

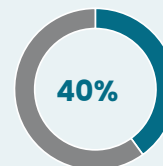


 VILLA



**Neufs :**

Bien type : 463m<sup>2</sup>  
9 016 Dhs/m<sup>2</sup>



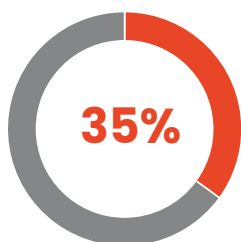
**Anciens :**

Bien type : 479m<sup>2</sup>  
6 721 Dhs/m<sup>2</sup>



## ROUTE DE FEZ :

 APPART.

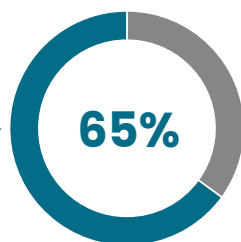


**Anciens :**

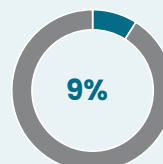
Bien type : 2 chambres  
de 82m<sup>2</sup>  
12 051 Dhs/m<sup>2</sup>



 VILLA

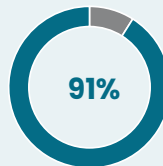


**Neufs :**



**Anciens :**

Bien type : 711m<sup>2</sup>  
7 583 Dhs/m<sup>2</sup>



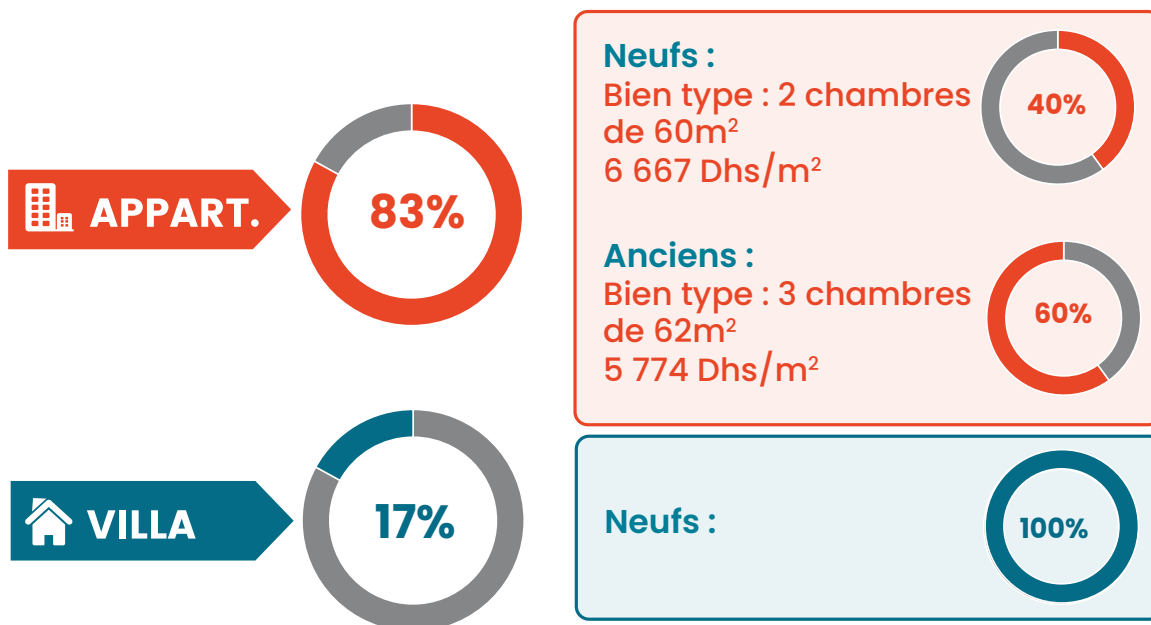
### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

-La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.

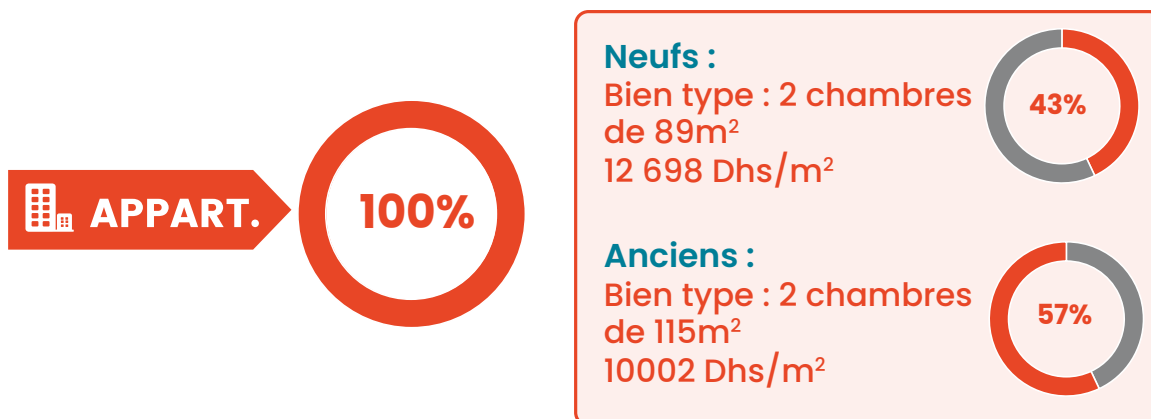
-La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# Focus villes – Région de Tanger

## TANGER MEDINA . BOUKHALEF :



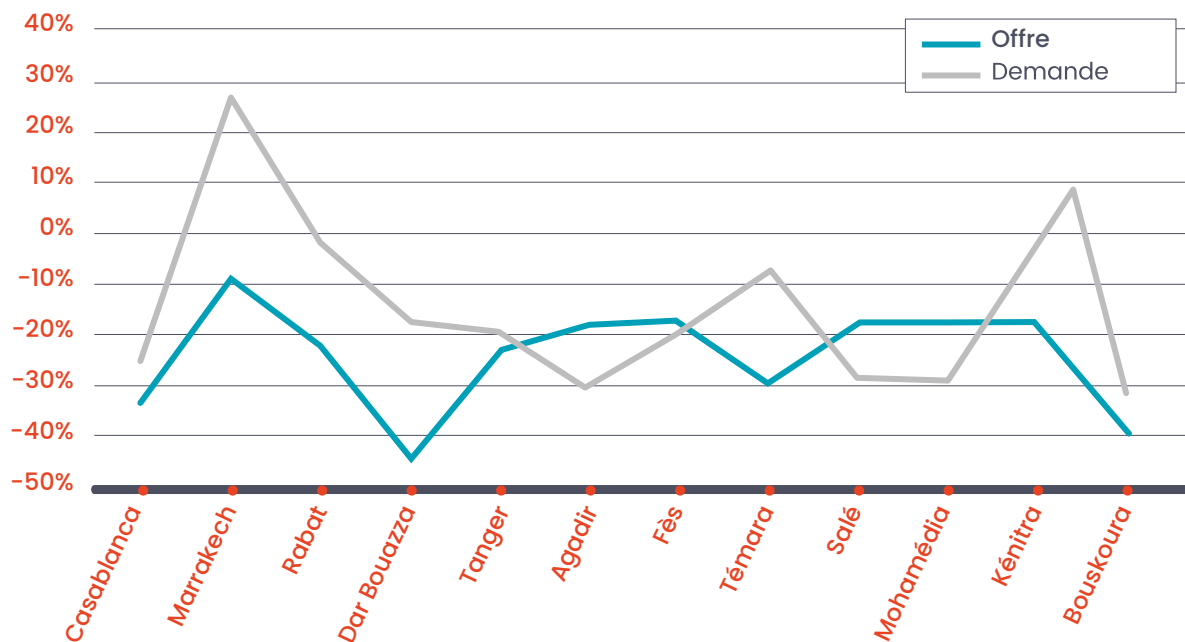
## TANGER . CENTRE :



### 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 au troisième trimestre: le mois d'Août connaît une augmentation trimestrielle de **81%** de l'offre de logements, augmentation qui commence toutefois à ralentir. Le 4ème trimestre quant à lui est marqué par une régression marquée de l'offre sur le portail, et enregistre **-15%** sur le trimestre. Toutefois, le mois de Décembre est témoin d'une légère reprise de l'offre, avec **+10%** entre Novembre et Décembre.

Quant à la demande, qui est toujours dans le positif depuis le mois de Mai, casse sa courbe au dernier trimestre! En effet, nous perdons **22%** de la demande en un seul trimestre, cette baisse est sans doute due à la forte progression qu'à connu la demande à la reprise, atteignant des niveaux bien plus importants que les tendances naturelles, ce n'est donc qu'un rééquilibrage de cet indicateur. Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales: ce trimestre, et malgré le recul de l'offre et de la demande, le potentiel de croissance est toujours là: c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est avantageuse pour de nouvelles opportunités de croissance: par exemple, dans la ville de Tanger, la demande est **6,4** fois plus importante que l'offre!

## Ratio Offre/Demande

Ville	Ratio
Casablanca	3,7
Marrakech	2,5
Rabat	3,0
Dar Bouazza	1,2
Tanger	6,4
Agadir	5,0
Fès	5,7
Témara	6,1
Salé	7,1
Mohamédia	4,6
Kénitra	6,4
Bouskoura	4,4

### 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

# Retrospective de l'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 DES PRIX DES APPARTEMENTS EN 2020:

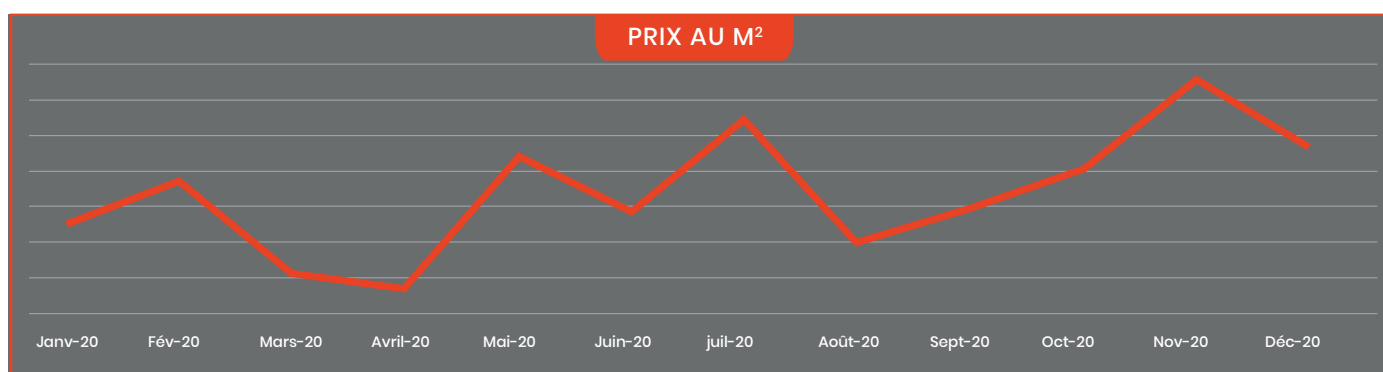
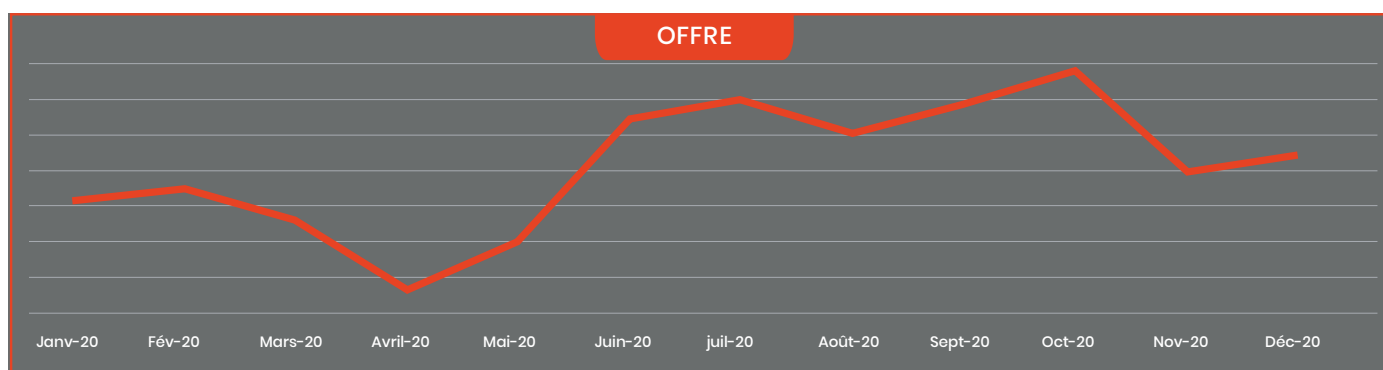
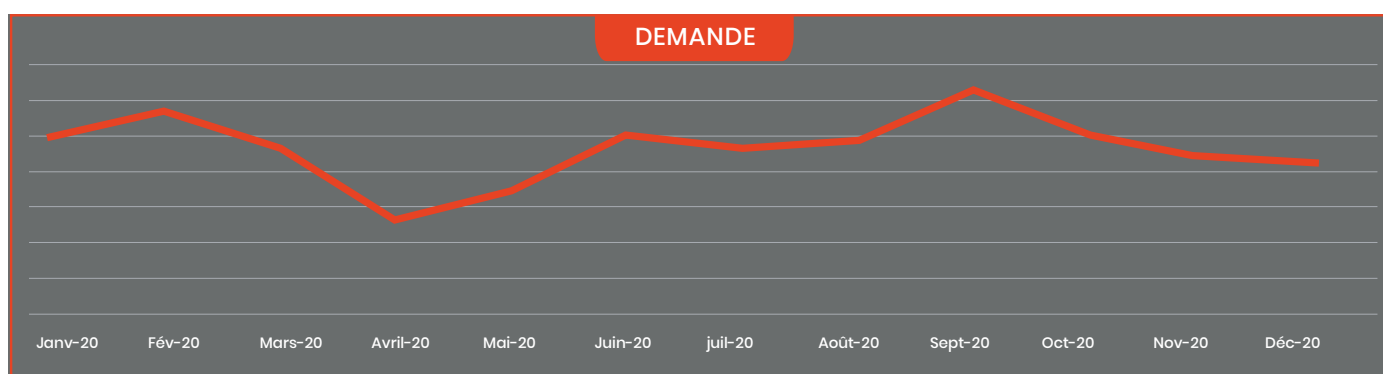
Les prix au m<sup>2</sup> les plus hauts ont été enregistrés pendant les mois de Novembre, Juillet et Décembre, avec respectivement **10.800, 10.500 et 10.300 Dhs/m<sup>2</sup>**. Les prix les plus bas sont enregistrés en Mars-Avril avec respectivement **9.300 et 9.400 Dhs/m<sup>2</sup>**. Nous débutons l'année avec un indice à **90** et malgré toutes les fluctuations, nous finissons l'année avec un indice à **95**, soit **+5** points sur le niveau des prix.

## ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES APPARTEMENTS EN 2020:

Le confinement a eu comme effet secondaire le recours à des superficies plus grandes, à des espaces plus ouverts, comprenant jardin, balcon ou terrasse. C'est une observation générale au niveau de la demande. Mais qu'en est-il de l'offre? s'est-elle adaptée à cette nouvelle exigence? Nous remarquons en effet une augmentation des superficies offertes, qui sont passées de **94m<sup>2</sup>** à **97m<sup>2</sup>** en moyenne, soit **+3%**. Dans le neuf, la moyenne se situe à **90m<sup>2</sup>** tandis que dans l'ancien nous sommes autour de **100m<sup>2</sup>** en moyenne.

## ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

L'offre comme la demande sont les indicateurs qui ont subit le plus gros impact et naturellement les plus grosses fluctuations cette année. Nous nous retrouvons avec une évolution en dents de scie, mais au global, nous rattrapons et même dépassons les niveaux habituels. Nous enregistrons en effet un pic de demande en Septembre (la rentrée), Février (Juste avant le confinement) et en Juin (Juste après le confinement). Quant à l'offre, nous enregistrons un pic pendant les mois d'Octobre, Juillet et Septembre.



### 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 Octobre 2020 et Décembre 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

