

# GUIDE MUBAWAB

## DE L'IMMOBILIER

### 2021



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



1er Trimestre

# S O M M A I R E

P • 0 3

L'Édito de Kevin Gormand

P • 0 4

Les chiffres clés de l'immobilier

P • 0 5

Évolution des prix au Maroc

P • 0 6

Indice des prix de l'offre des appartements

P • 0 7

Prix prévisionnels par ville  
1<sup>er</sup> semestre 2021

P • 1 0

Évolution des prix par ville

P • 1 1

Focus par ville

P • 1 6

Offre VS Demande : potentiel  
de croissance

P • 1 7

Quelle méthodologie  
pour cette étude ?

# L'ÉDITO DE KEVIN GORMAND

2020, une année charnière pour l'immobilier ?

La réponse est oui, de nombreux changements ont marqué l'année, l'industrie de la pierre a connu un grand tournant et malgré la crise et la situation exceptionnelle, une multitude d'opportunités ont vu le jour au profit des futurs acquéreurs.

Quant aux professionnels, c'était l'occasion de saisir de nouvelles orientations stratégiques. Selon McKinsey, les marques à travers le monde ont connu, en trois mois seulement, l'équivalent de dix années de croissance digitale.

Si l'année 2020 a apporté son lot d'incertitudes, elle a également accéléré la transformation digitale du secteur immobilier au Maroc.

En effet, le comportement des demandeurs a changé à travers le confinement.

On a assisté à une éducation numérique sans précédent.

Selon notre dernière étude Mubawab, 97% des futurs acquéreurs commencent leur recherche sur le web.

Le Guide Mubawab de l'Immobilier est devenu un RDV trimestriel capital, une référence qui retrace la dynamique de l'offre et de la demande sur le marché immobilier, dévoilant les principaux paradigmes qui pourront orienter les professionnels du secteur qui ne cessent de se réinventer, accélérant des transformations déjà à l'oeuvre.

La crise sanitaire déclenchée par la pandémie du Covid-19 est une situation qui nous a mis face à une importante responsabilité : rendre la digitalisation accessible au plus grand nombre d'acteurs du secteur immobilier et leur permettre de tirer profit de tous les bénéfices du numérique, assurant ainsi la relance et la continuité de l'activité.

Placer la data et les études de marché au cœur de notre stratégie pour accompagner nos clients dans leur prise de décision et les éclairer sur leur potentiel de croissance, est l'une de nos fortes ambitions !

Cette nouvelle édition est marquée par le lancement d'un nouveau modèle prédictif que je vous laisse découvrir.



**KEVIN GORMAND**

CEO & Co-fondateur  
de Mubawab

# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



**10 400 DH**

Prix moyen du m<sup>2</sup> au Maroc,  
pour les appartements\*



**-0,47%**

Prix moyen du m<sup>2</sup>, évolution  
trimestrielle des prix des  
appartements

La tendance s'inverse au 1<sup>er</sup> trimestre

**-8,8%**

Offre d'appartements neufs  
et anciens

Ralentissement de l'offre

**+13%**

Demande d'appartements  
neufs et anciens

Une demande en bonne  
santé

- . \* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 45% de la population Marocaine
- . La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

**Guide Mubawab  
de l'Immobilier**

**1<sup>er</sup> Trimestre 2021**

# ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	11,800	11,000
3 MOIS	3%	4%
1 AN	-4%	6%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	13,200	11,600
3 MOIS	10%	2%
1 AN	-10%	-2%



	ANCIEN	NEUF
APPT	11,400	10,900
3 MOIS	-1%	5%
1 AN	10%	7%

## LES PRIX DE L'ANCIEN

Au global, nous gagnons en moyenne **3%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, et nous perdons **-4%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente.

- **Villas : +10%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, et **-10%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente.
- **Appartements : Une baisse des prix (-1%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et **+10%** en année glissante)

## LES PRIX DU NEUF

Au global, nous gagnons en moyenne **4%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, gain qui s'élève à **6%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente.

- **Villas : +2%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, et **-2%** en année glissante, en comparaison avec la même période de l'année précédente.
- **Appartements : Une légère hausse des prix (+5%** entre le 1<sup>er</sup> Trimestre 2021 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 et **+7%** en année glissante)

. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

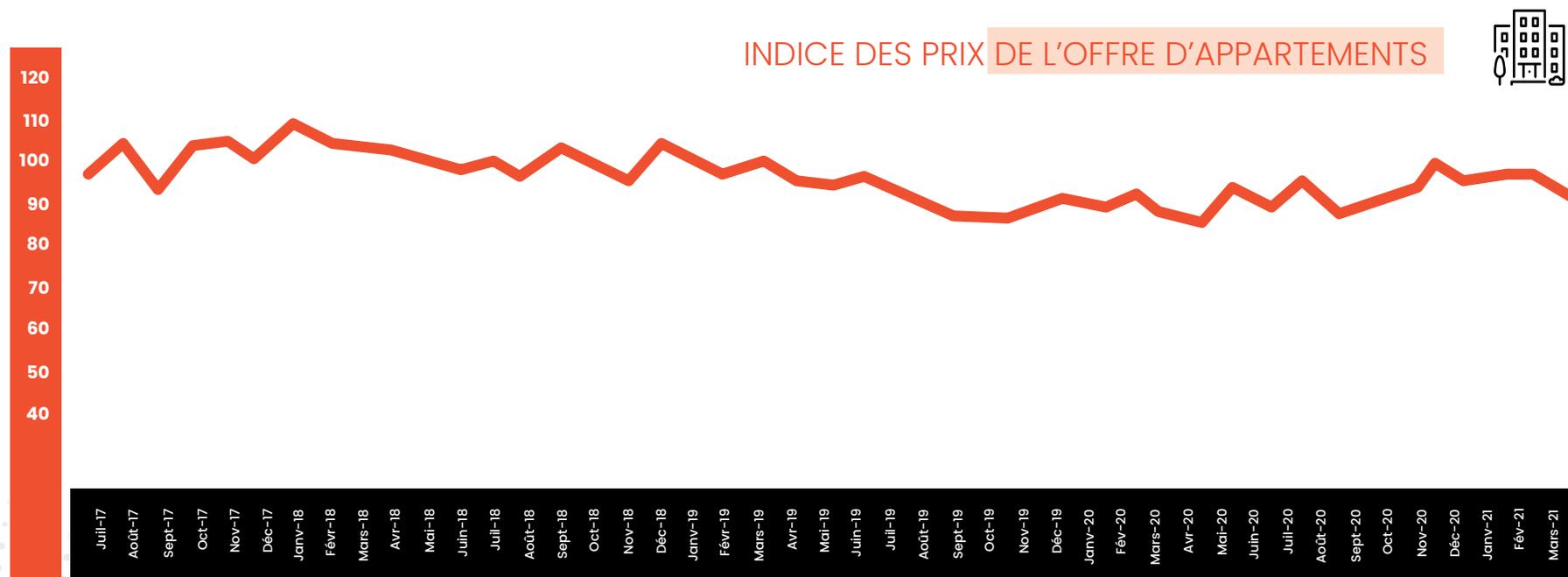
Guide Mubawab  
de l'Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

# ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

Après un début d'année énergétique, avec une augmentation de **2,9%** de l'IPM en valeur entre Décembre 2020 et Janvier 2021, la tendance est baissière au mois de Mars et on perd **5 points** dans l'indice des prix soit **-5,2%** en valeur.

Par rapport à la même période de l'année précédente, l'IPM connaît une hausse en valeur de **6,4%** par soit **+6 points**.



# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Le modèle prédictif concerne les appartements pour permettre d'observer l'évolution des prix sur les 3 prochains mois.

Mubawab vous révèle les tendances prévisionnelles de prix.

Pour la ville de **CASABLANCA**, nous prévoyons que le prix des appartements augmentera de **+2,37%** au mois d'avril et baissera les mois de mai et juin avec respectivement **-7,01%** et **-1,21%**.

Vu la crise sanitaire et la reprise, les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance.

### CASABLANCA

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années

# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

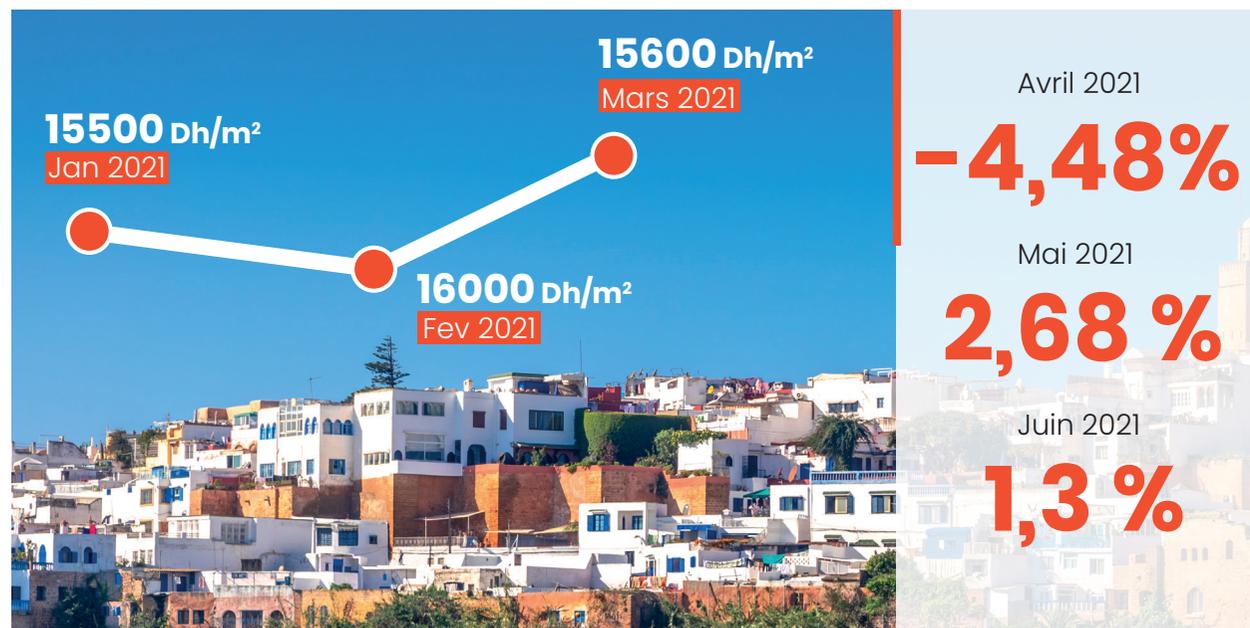
## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville de **RABAT**, le prix des appartements devrait baisser de **-4,49%** au mois d'avril 2021 puis remonter à partir des mois de mai et juin avec respectivement **+2,68%** et **+1,31%**.

### RABAT

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années

# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

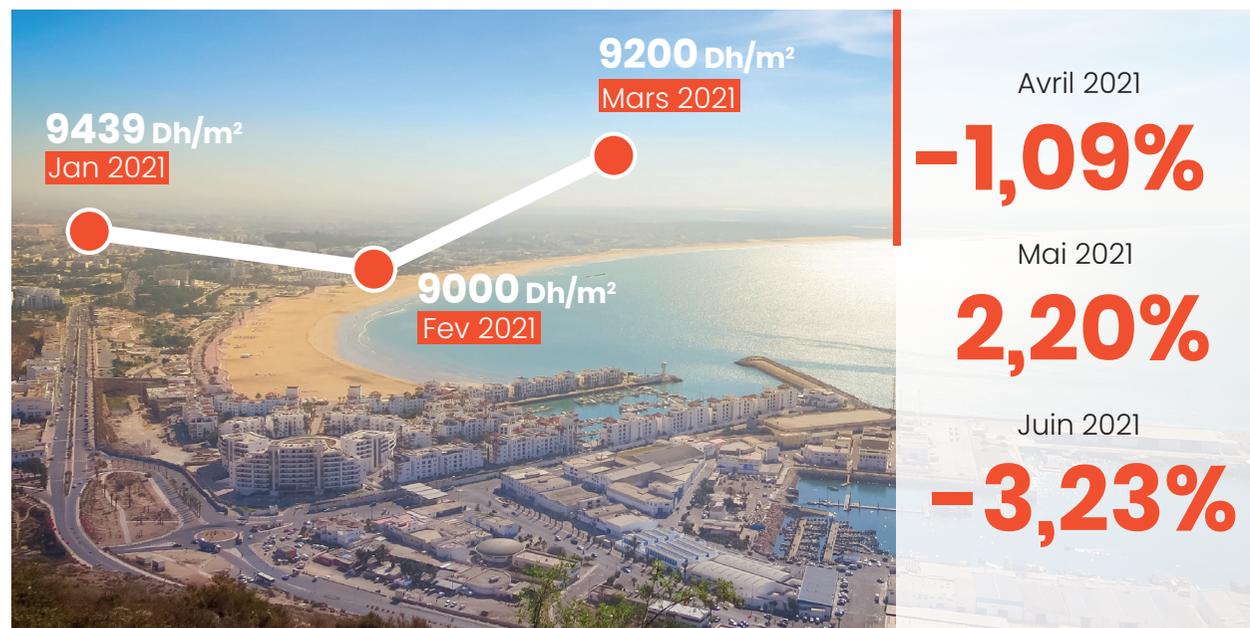
## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville d'**AGADIR**, nous prévoyons que le prix des appartements augmentera de **+2,20%** en mai et baissera les mois d'avril et juin avec respectivement **-1,09%** et **-3,23%**.

### AGADIR

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années

# ÉVOLUTION DES PRIX

## TENDANCES DANS LES VILLES

Certaines villes nous ont habitué à leur grande stabilité dans l'évolution de leur prix.

Il s'agit de Salé, Agadir, Témara, Casablanca, Rabat et Bouskoura pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **-4%** et **+3%**.

Pour les villas, ce sont les villes de Rabat, Témara et Bouskoura qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce premier trimestre de l'année.

VILLES	MARS 2021		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
MARRAKECH	11 100	11 400	10%	10%
KÉNITRA	7 600	8 700	7%	10%
TANGER	8 600	11 900	-10%	10%
AGADIR	9 200	12 200	2%	9%
CASABLANCA	13 00	18 300	-1%	8%
BOUSKOURA	11 900	13 800	-4%	2%
TEMARA	10 800	15 100	0%	-2%
RABAT	15 600	10 600	-3%	-4%
DAR BOUAZZA	12 600	12 700	-10%	-6%
SALÉ	8 400	10 400	3%	-7%
MOHAMMEDIA	10 300	12 400	8%	-7%
FÈS	6 900		10%	

Guide Mubawab  
de l'Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

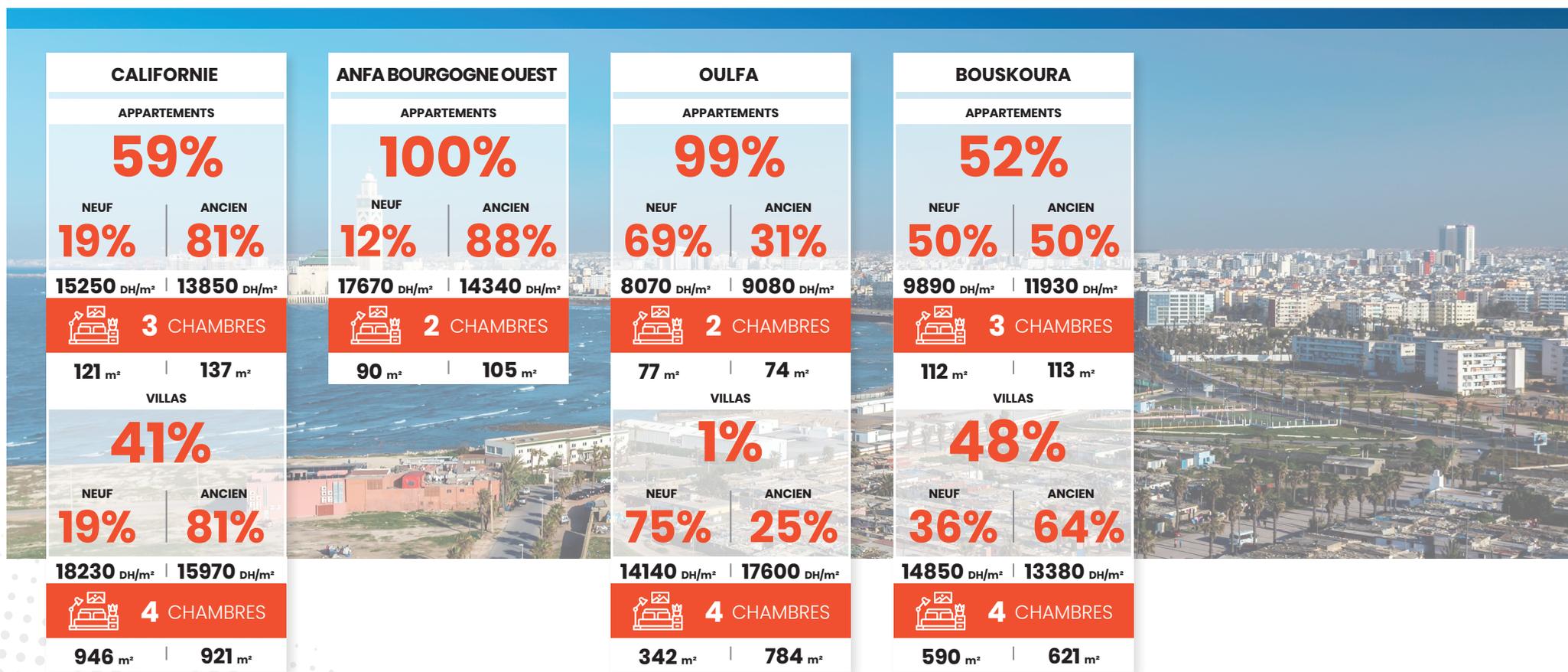
. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

# FOCUS PAR VILLE

LE GUIDE MUBAWAB IMMOBILIER approfondit son analyse avec un focus par ville, regroupant les quartiers ou les zones «stars» de la période étudiée, pour decrypter le paysage immobilier à usage d'habitation.



## RÉGION DE CASABLANCA



. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

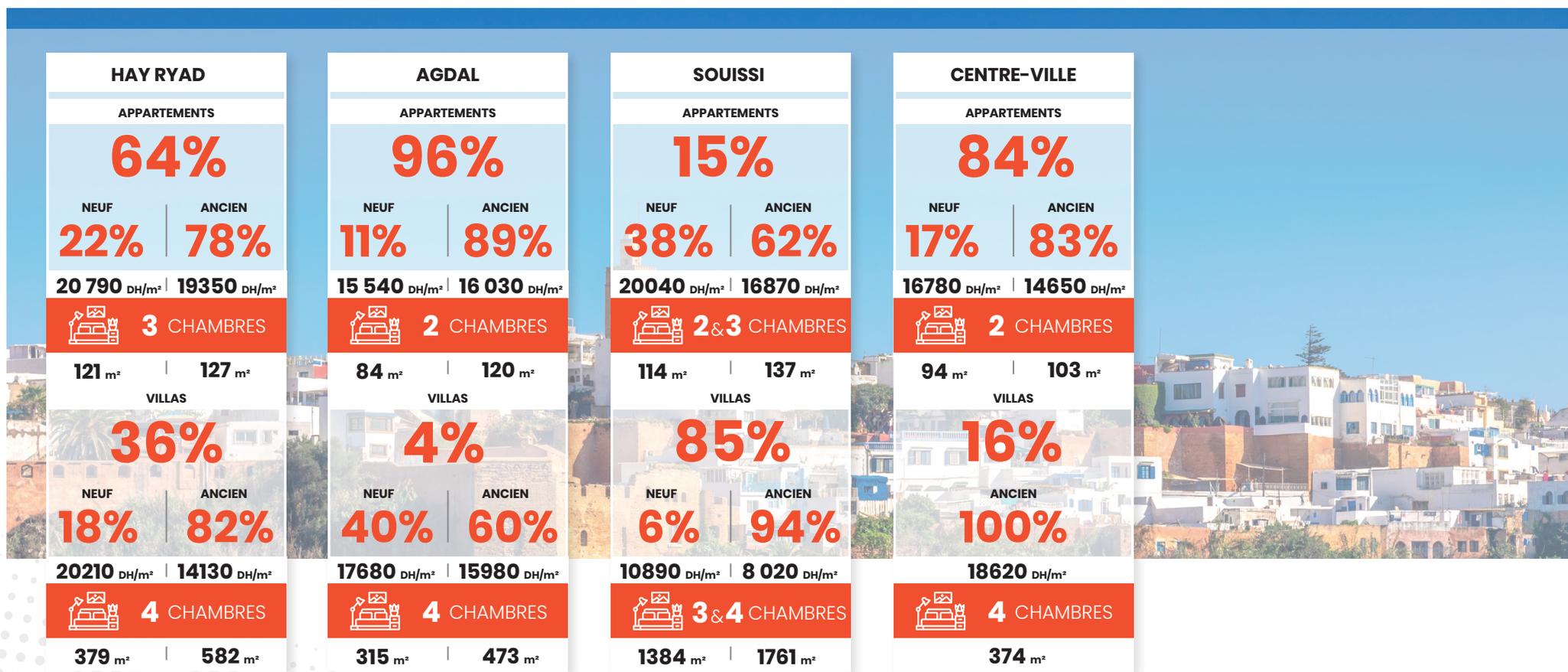
Guide Mubawab  
de l'Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE RABAT



Guide Mubawab  
de l'Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

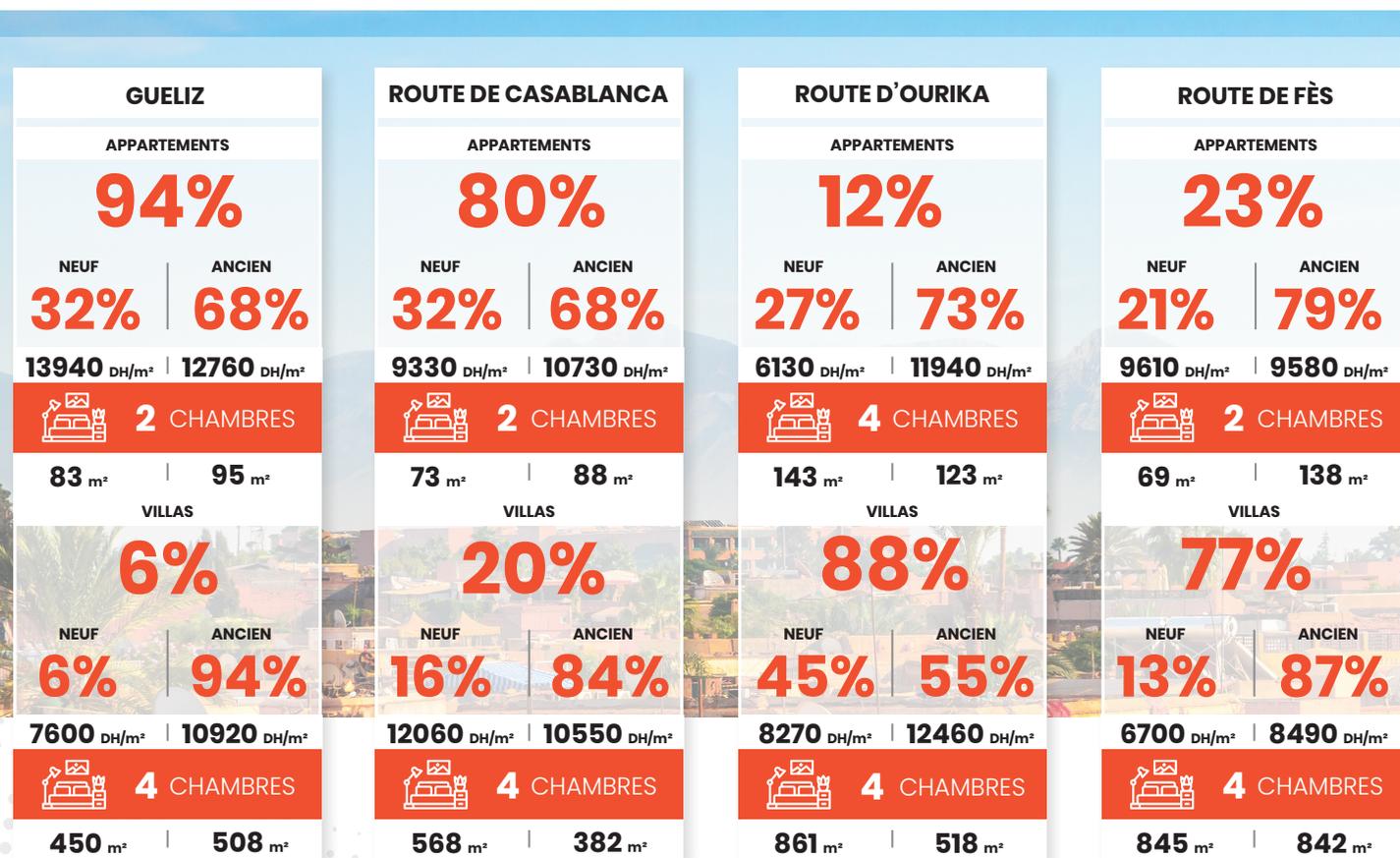
. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE MARRAKECH



Guide Mubawab  
de l'Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2021

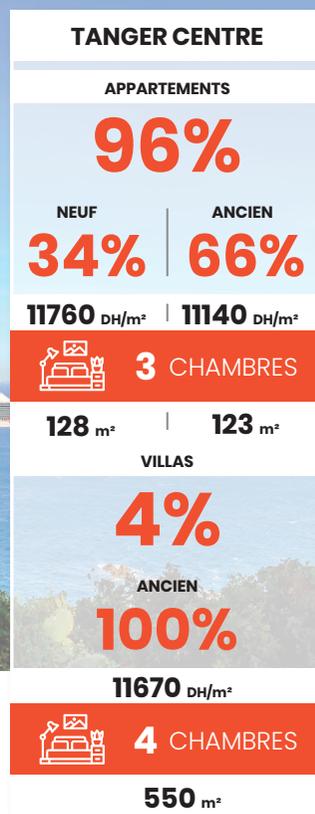
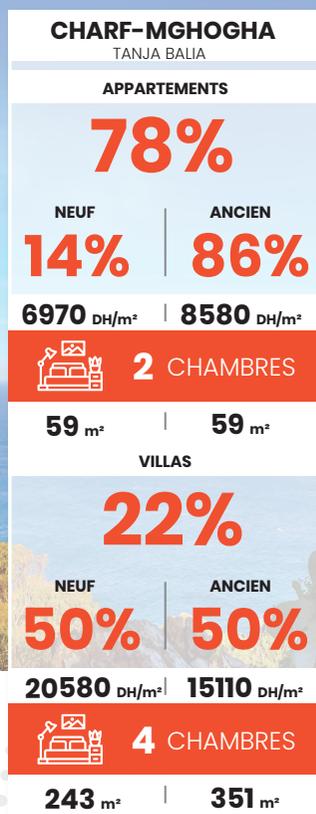
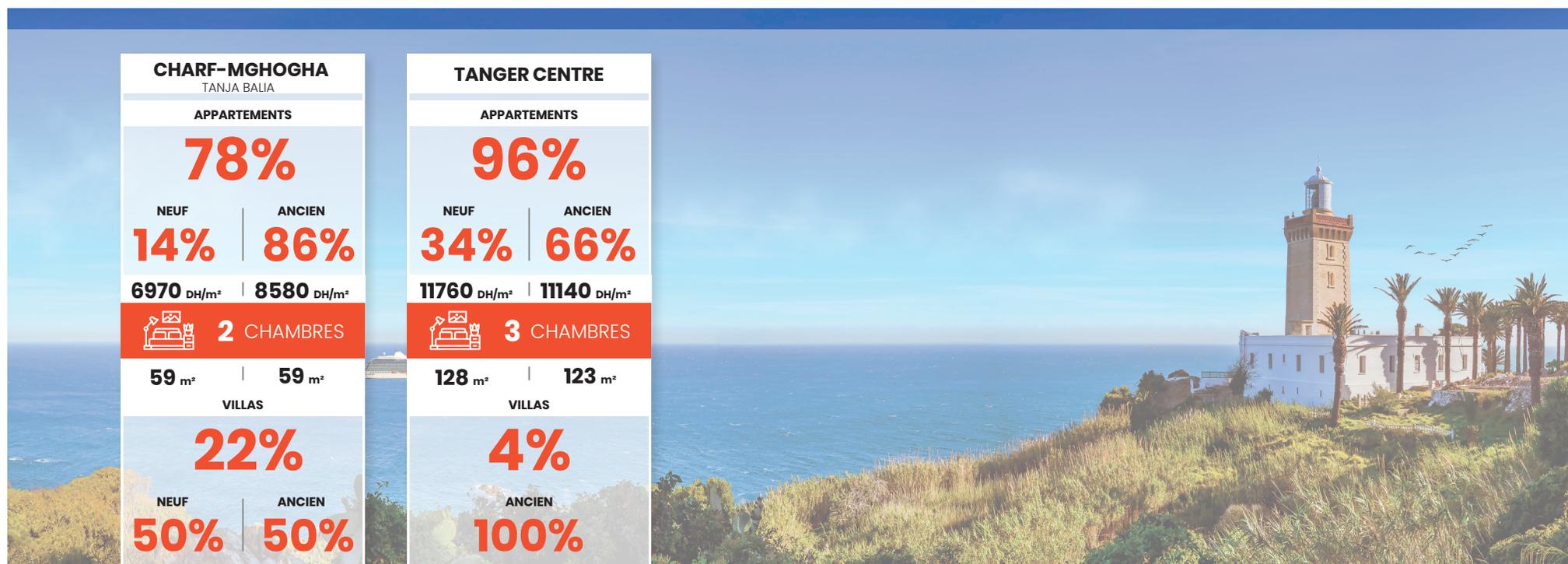
. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE TANGER



**Guide Mubawab  
de l'Immobilier**

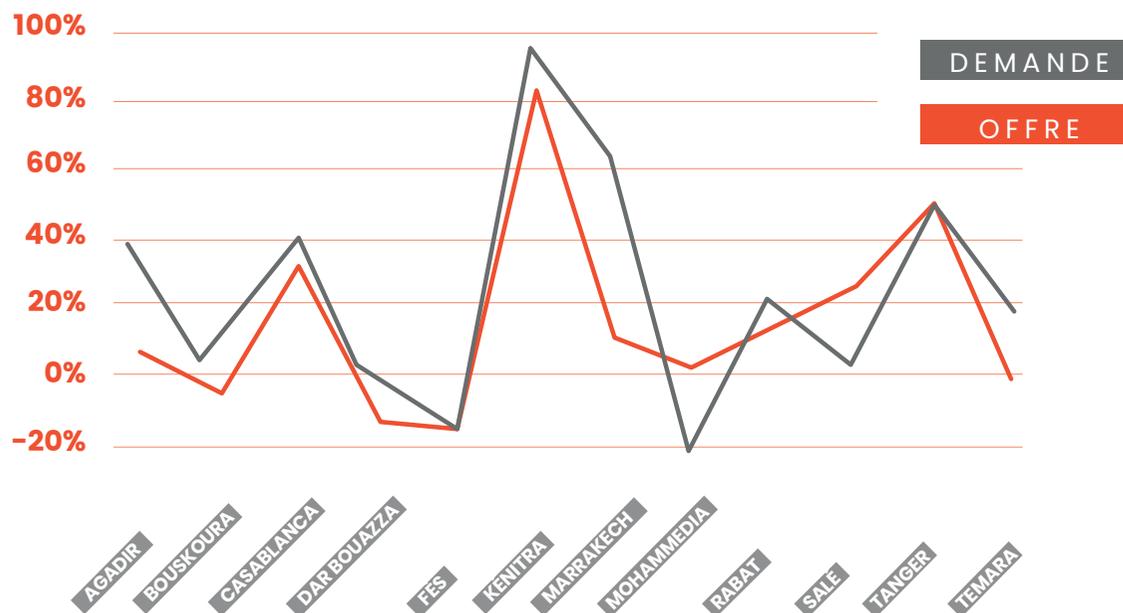
**1<sup>er</sup> Trimestre 2021**

. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.  
. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

# OFFRE VS DEMANDE

## POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
AGADIR	1,6
BOUSKOURA	1,5
CASABLANCA	1,0
DAR BOUAZZA	0,6
FÈS	2,0
KÉNITRA	1,7
MARRAKECH	0,9
MOHAMMEDIA	1,5
RABAT	0,9
SALÉ	2,1
TANGER	1,9
TEMARA	1,8



Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse de la dynamique de marché immobilier sur le digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous devrions nous pencher pour enrichir notre analyse.

Depuis la baisse drastique qu'a connu l'offre depuis le début de la

crise sanitaire, le 1er trimestre 2021 est marqué par une hausse de l'offre sur le portail et enregistre **+19%**.

La demande est positive depuis le mois de Mai 2020 et durant ce 1er trimestre 2021, elle enregistre **+15%**. Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce dernier trimestre, le potentiel de croissance

est toujours existant, 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, sur la ville de Fès, la demande est 2 fois plus importante que l'offre !

# QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR CETTE ÉTUDE ?

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 Janvier 2021 et Mars 2021. 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.

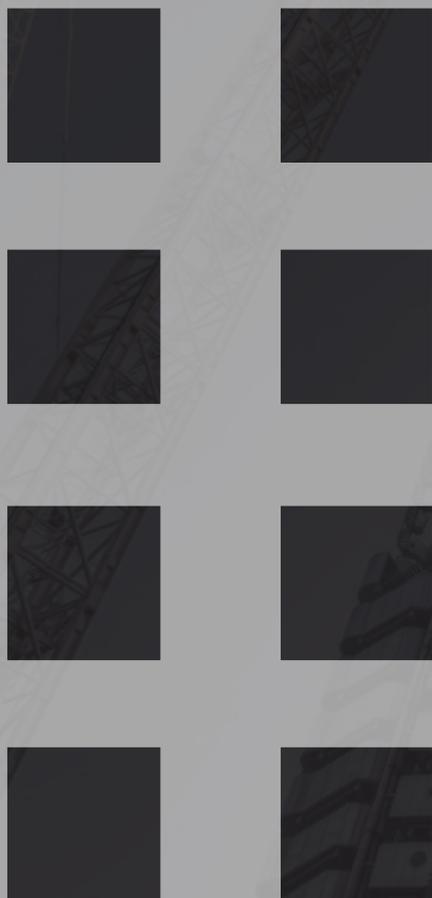
## **LES ÉVOLUTIONS DE PRIX RELATIVEMENT IMPORTANTES PEUVENT ÊTRE EXPLIQUÉES PAR :**

- L'entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Le début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- La fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

**GUIDE MUBAWAB**

**DE L'IMMOBILIER**

2021



مبّوّب  
**mubawab.ma**

Le 1er site immobilier du Maroc



**1er Trimestre**