

GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

2021



mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc



2^{ème} Trimestre

SOMMAIRE

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
3^{ème} trimestre 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

Alors que six mois se sont écoulés depuis le début de l'année, le moment est venu de dresser un bilan à mi-parcours du marché de l'immobilier marocain en décryptant la dynamique de l'offre et de la demande sur notre portail Mubawab.ma.

Le Guide Mubawab de l'Immobilier est devenu un RDV inédit incontournable pour éclairer et accompagner dans les prises de décisions.

Quels sont les chiffres clé du dernier trimestre ? Comment évoluent les prix de l'immobilier ? Quelles sont les prévisions de nos experts pour le troisième trimestre de l'année ?

Je vous laisse découvrir ce Guide conçu par le pôle Data de Mubawab et je vous donne RDV très prochainement pour une nouvelle édition.



KEVIN GORMAND

CEO & Co-fondateur
de Mubawab

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



10 200 DH

Prix moyen du m² au Maroc,
pour les appartements*

Léger recul des prix au 2ème Trimestre



-2,12%

Prix moyen du m², évolution trimestrielle
des prix des appartements

La tendance garde la même orientation baissière

-4,42%

Offre d'appartements neufs
et anciens

Ralentissement de l'offre

-1,86%

Demande d'appartements
neufs et anciens

Faible repli de la demande

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



ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	11,700	10,800
3 MOIS	-1%	-2%
1 AN	4%	-2%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	12,500	11,500
3 MOIS	-6%	-1%
1 AN	-4%	-10%



	ANCIEN	NEUF
APPT	11,500	10,700
3 MOIS	1%	-2%
1 AN	7%	1%

LES PRIX DE L'ANCIEN

Au global, nous perdons en moyenne **-1%** entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021, et nous gagnons **4%** en année glissante.

- **Villas :** entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021, les prix des villas anciennes ont chuté de **-6%** et de **-4%** en année glissante.
- **Appartements :** nous observons que les prix entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021 ont augmenté de **1%** et de **+7%** en année glissante

LES PRIX DU NEUF

Au global, nous perdons en moyenne **-2%** entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021 ainsi qu' en année glissante.

- **Villas :** entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021, la tendance s'inverse avec une légère chute de **-1%** et de **-10%** en année glissante.
- **Appartements :** entre le 2^{ème} et le 1^{er} trimestre 2021, les prix des appartements neufs ont connu une chute de **-2%** et **+1%** en année glissante.

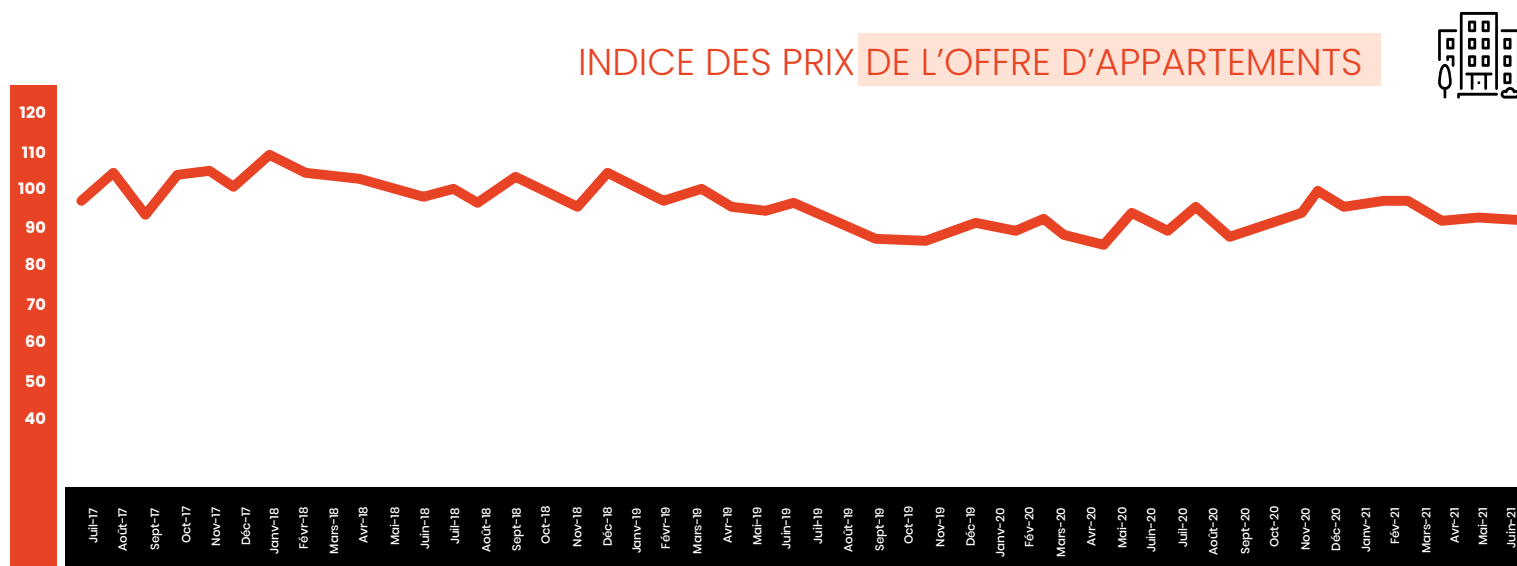
Note méthodologique :

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

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 s'inverse au mois de Juin et on perd deux points sur l'indice des prix, soit **-1,4%** en valeur.

Par rapport à la même période de l'année précédente, l'IPM connaît une régression en valeur de **-4%** soit **-4 points**.



ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

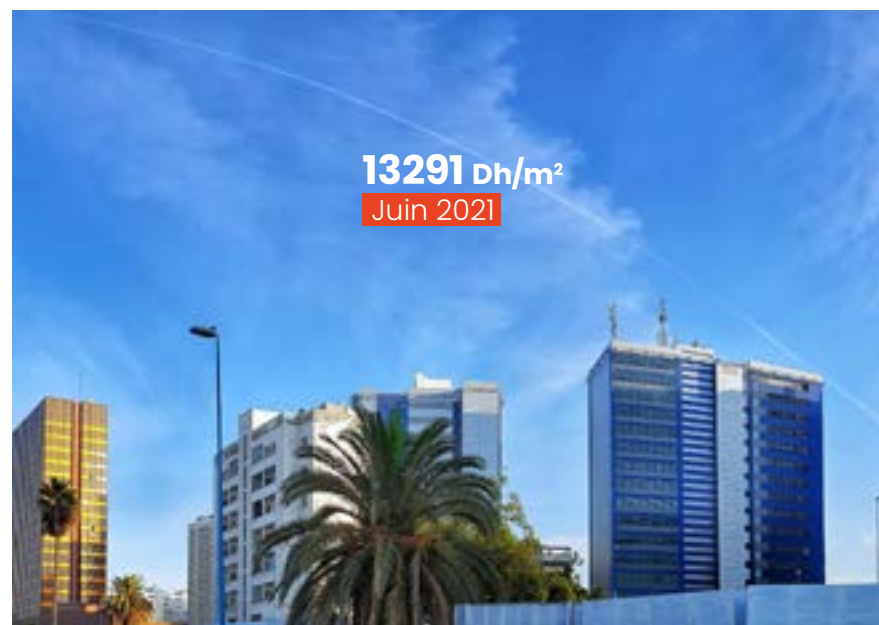
NOUVEAUTÉ !

Mubawab vous révèle les tendances prévisionnelles des prix sur les 3 prochains mois à travers son modèle prédictif.

Pour la ville de **CASABLANCA**, nous prévoyons une baisse des prix des appartements avec un faible repli de **-0,35%** au mois de juillet et une stabilité pour les deux derniers mois du 3^{ème} trimestre.

CASABLANCA

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



Juillet 2021

-0,35%

Août 2021

0,03%

Septembre 2021

-0,04%

* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années
Vu la crise sanitaire et la reprise, les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance.

ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

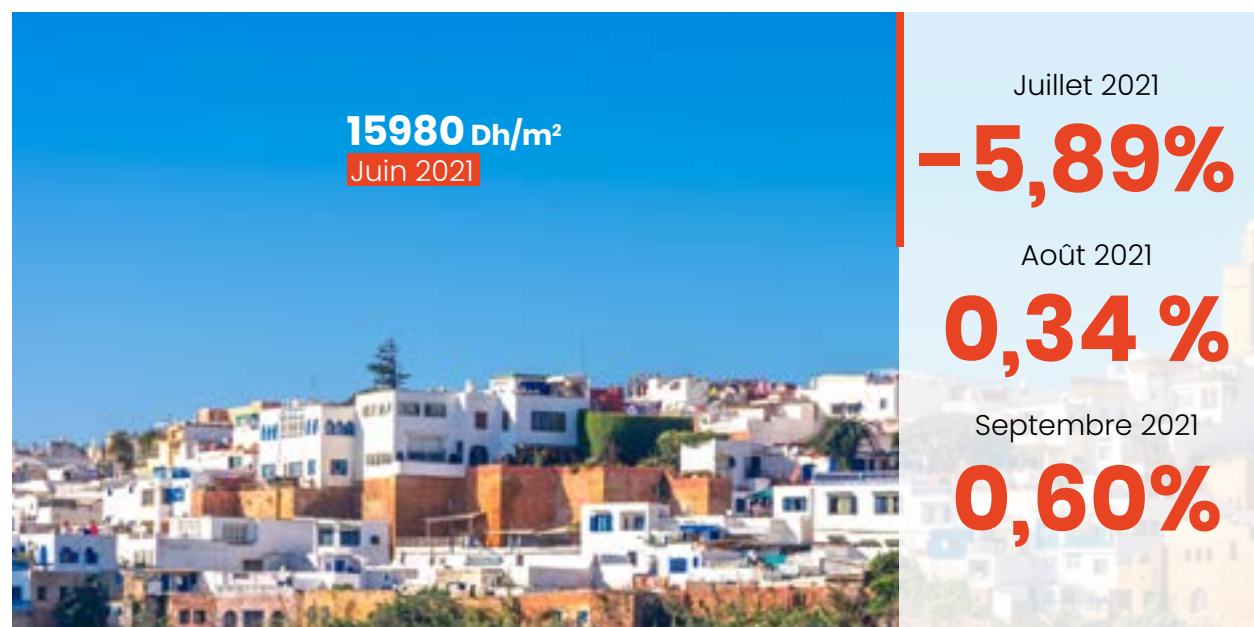
DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville de **RABAT**, nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une chute de **-5,89%** au mois de juillet 2021. En revanche, la tendance s'inverse sur les 2 derniers mois du 3ème trimestre avec une hausse respective de **0,34%** et **0,60%**.

RABAT

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années
Vu la crise sanitaire et la reprise, les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance.

ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

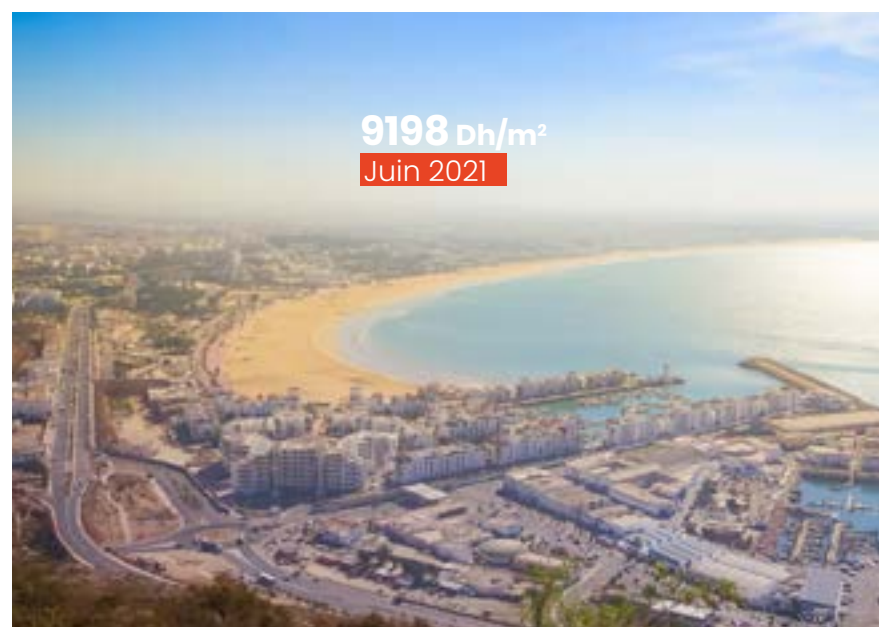
DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville d'**AGADIR**, nous prévoyons une hausse du prix des appartements aux mois de juillet et août 2021 avec respectivement **0,90%** et **0,70%** et un faible repli au mois de septembre de **-0,32%**.

AGADIR

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



Juillet 2021

0,98%

Août 2021

0,70%

Septembre 2021

-0,32%

* Méthodologie : basée sur la data des 3 dernières années
Vu la crise sanitaire et la reprise, les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance.

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 Dar Bouazza, Rabat, Marrakech, Témara et Bouskoura pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **-4%** et **+4%**.

Pour les villas, ce sont les villes de Tanger, Agadir, Mohammedia et Bouskoura qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour le second trimestre de l'année.

VILLES	JUIN 2021		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
TANGER	11 600	11 400	10%	-4%
AGADIR	10 300	12 100	10%	-1%
DAR BOUAZZA	13 100	12 100	4%	-5%
RABAT	16.000	12 700	2%	10%
MARRAKECH	11 300	9 800	2%	-10%
CASABLANCA	12 900	16 500	0%	-10%
MEKNÈS	5 900	7 300	-1%	6%
SALÉ	8 200	13 900	-2%	10%
TÉMARA	10 600	16 200	-3%	7%
BOUSKOURA	11 400	14 200	-4%	3%
KÉNITRA	7 100	11 100	-7%	10%
BOUZNICA	10 500	17 600	-10%	10%
MOHAMMEDIA	9 100	12 900	-10%	4%
FÈS	5 700		-10%	

Note méthodologique :

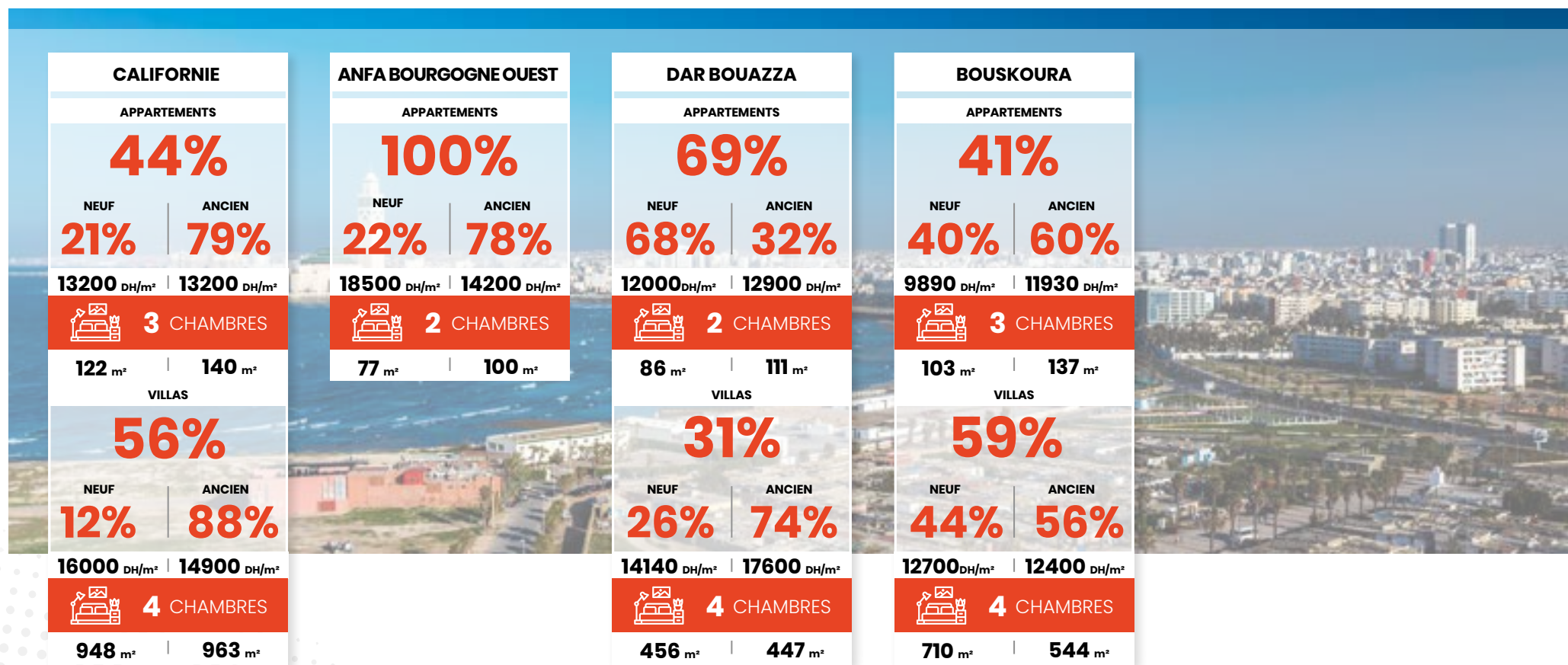
- La Data relative aux prix et à l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- La Data relative à la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée.

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 décrypter le paysage immobilier à usage d'habitation.



RÉGION DE CASABLANCA



Note méthodologique :

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

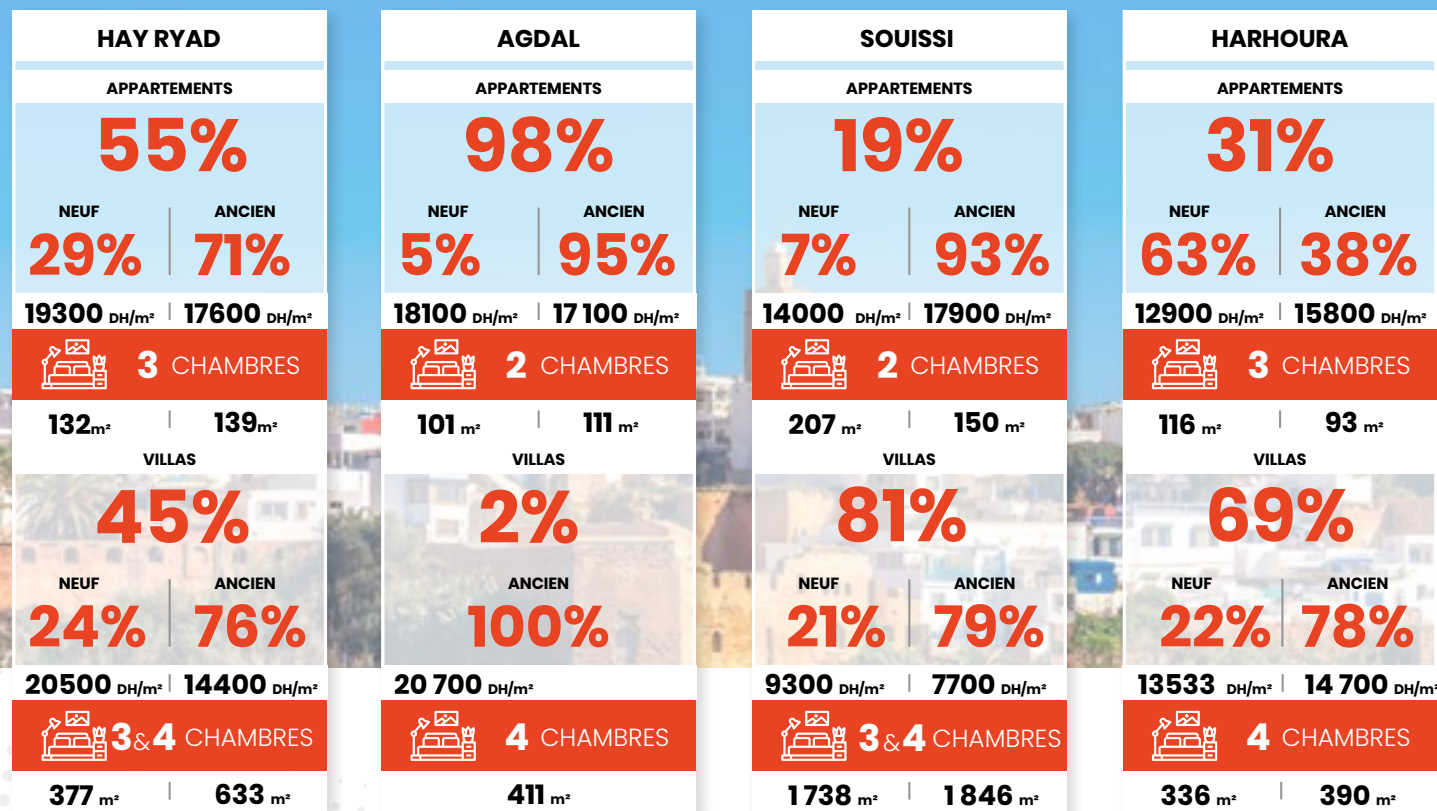
Guide Mubawab
de l'Immobilier

2ème Trimestre 2021

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE RABAT



**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2ème Trimestre 2021

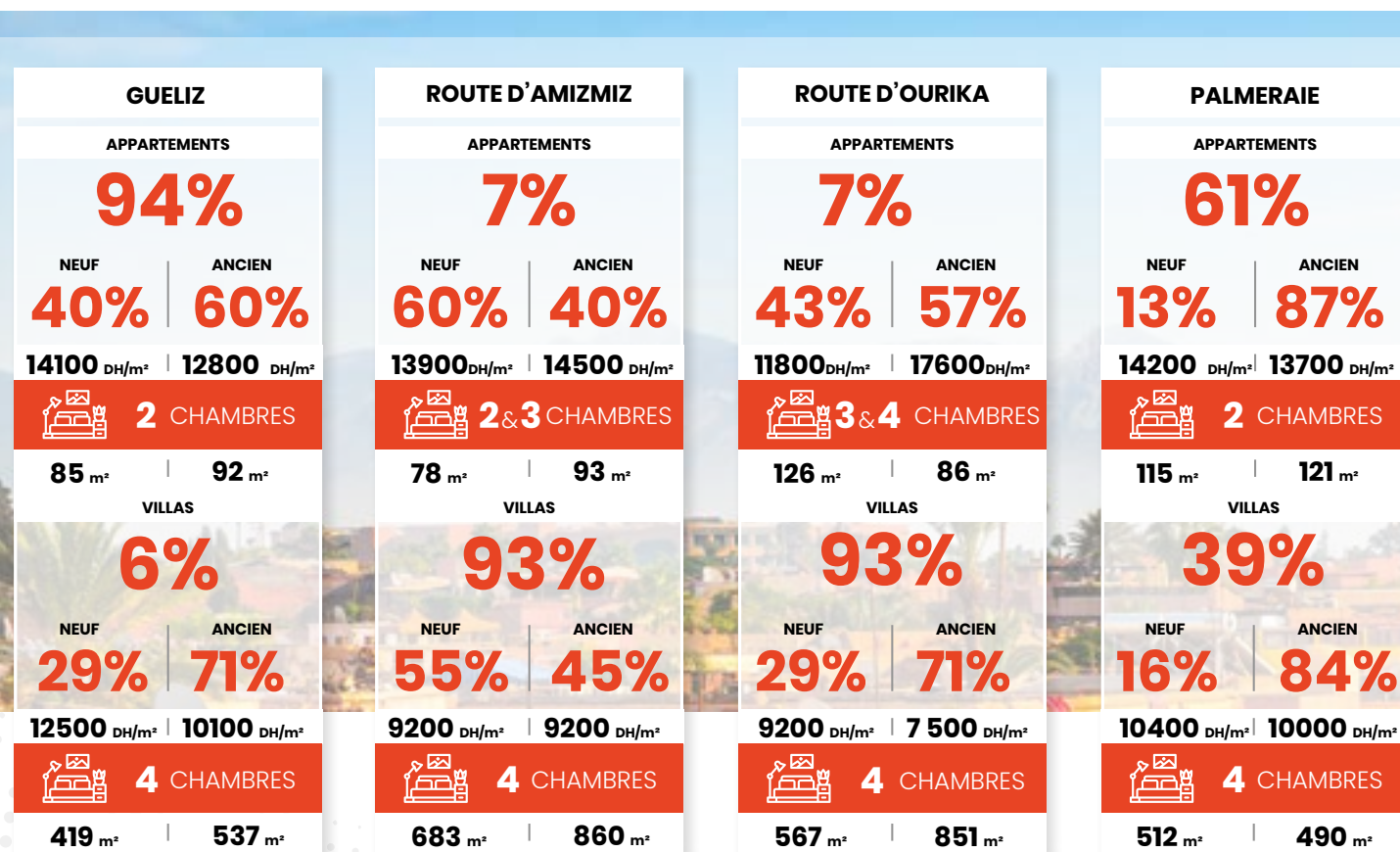
Note méthodologique :

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

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE MARRAKECH



**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2ème Trimestre 2021

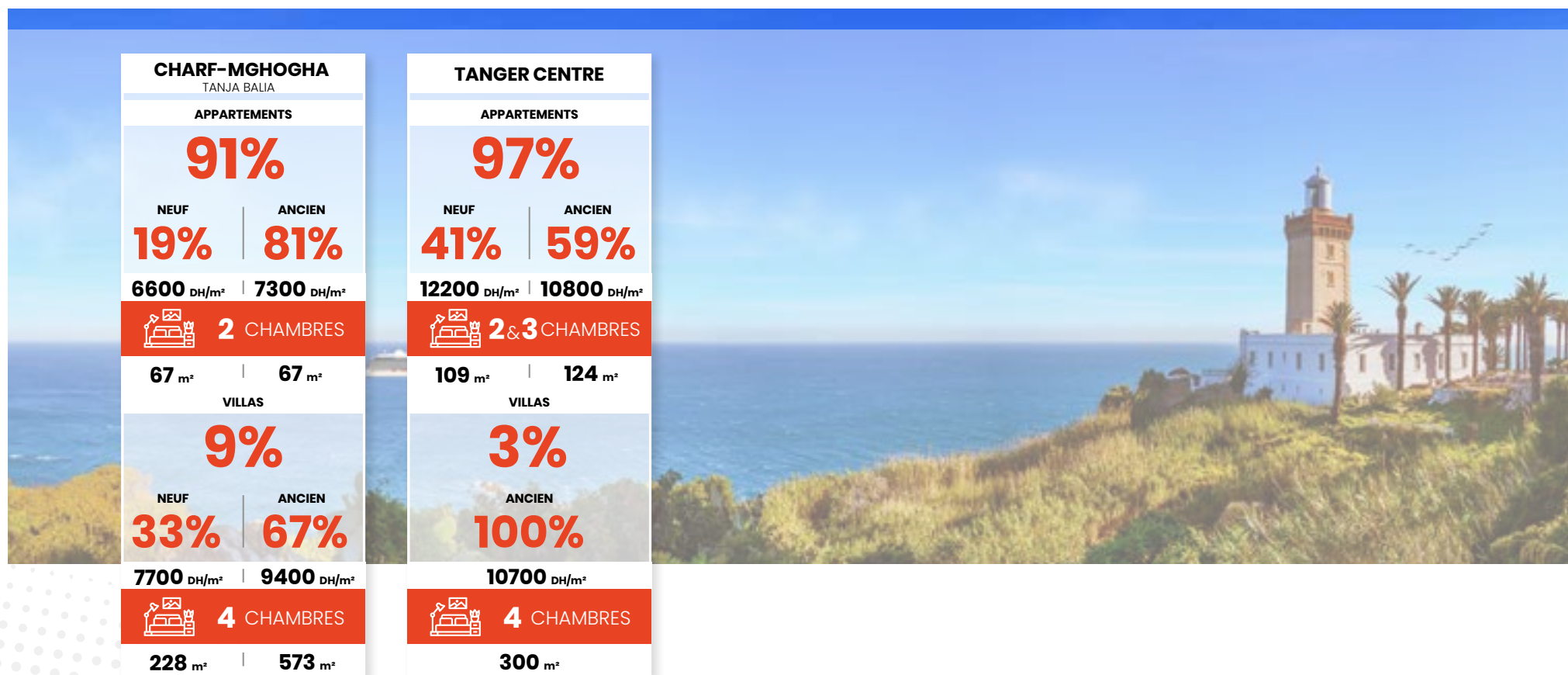
Note méthodologique :

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

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE TANGER



Note méthodologique :

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

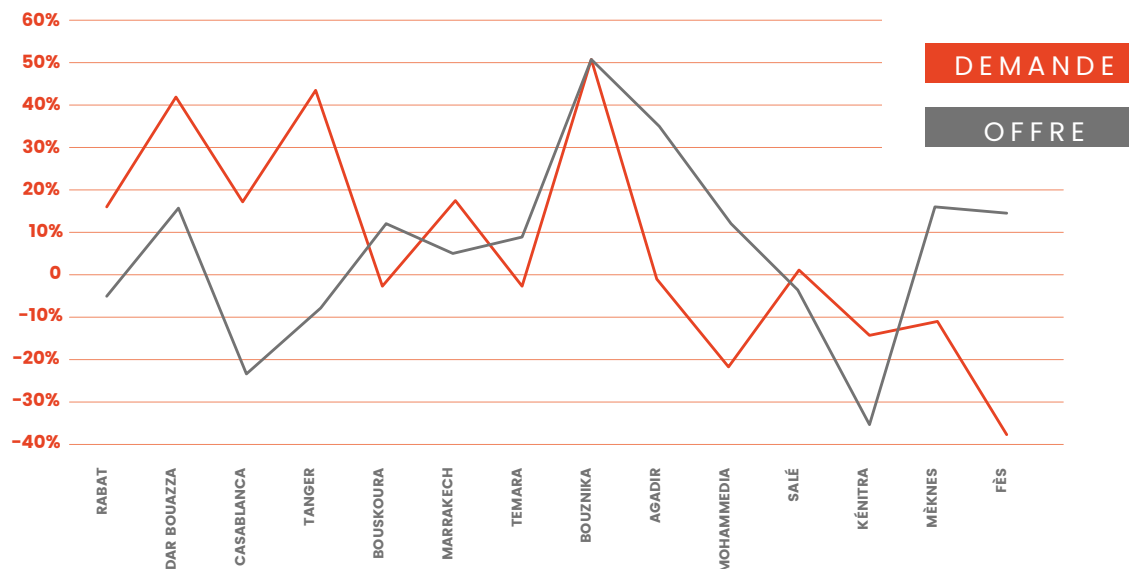
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2ème Trimestre 2021

OFFRE VS DEMANDE

POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
AGADIR	1,3
BOUSKOURA	1,4
CASABLANCA	1,2
DAR BOUAZZA	0,8
FÈS	1,4
KÉNITRA	1,4
MARRAKECH	1,1
MOHAMMEDIA	0,9
RABAT	0,9
SALÉ	1,4
TANGER	1,7
TEMARA	1,8



Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse de la dynamique du 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.

Une baisse de **-5,8%**, c'est ce qu'a enregistré l'offre durant le deuxième trimestre 2021.

La demande quant à elle a connu une régression de **-15,84%** pour un retour à la normale. 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 Tanger, la demande est 1,7 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 Avril 2021 et Juin 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



2^{ème} Trimestre