

GUIDE MUBAWAB

DE L'IMMOBILIER

2021



mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc



3^{ème} Trimestre

S O M M A I R E

P • 0 3

Les chiffres clés de l'immobilier

P • 0 4

Évolution des prix au Maroc

P • 0 5

Indice des prix de l'offre des appartements

P • 0 6

Prix prévisionnels par ville
4^{ème} trimestre 2021

P • 0 9

Évolution des prix par ville

P • 1 0

Focus par ville

P • 1 4

Offre VS Demande : potentiel
de croissance

P • 1 5

Quelle méthodologie
pour cette étude ?

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



10 300 DH

Prix moyen du m² au Maroc,
pour les appartements*

Légère hausse des prix au 3^{ème} Trimestre



+0,81%

Prix moyen du m², évolution trimestrielle
des prix des appartements

La tendance s'inverse au 3^{ème} Trimestre

+0,34

Offre d'appartements neufs
et anciens

L'offre ressort en hausse au 3^{ème} Trimestre

+24,90%

Demande d'appartements
neufs et anciens

Une demande en bonne santé

* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 44% de la population Marocaine

- 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	NEUF
GLOBAL	13,200	14,400
3 MOIS	+10%	+10%
1 AN	+10%	+10%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	13,700	15,800
3 MOIS	+10%	+10%
1 AN	+10%	+10%



	ANCIEN	NEUF
APPT	12,300	11,600
3 MOIS	+4%	+7%
1 AN	+7%	+10%

LES PRIX DE L'ANCIEN

La baisse des prix de l'ancien constatée dans notre dernière édition du guide en glissement trimestrielle a changé de tendance ce 3^{ème} trimestre.

- **Au global, nous gagnons en moyenne +10% entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021, idem en année glissante.**
- **Villas : entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021, les prix des villas anciennes ont augmenté de +10% ainsi qu'en année glissante.**
- **Appartements : nous observons que les prix entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021 ont augmenté de +4% et +7% en année glissante.**

LES PRIX DU NEUF

Comme sur le marché de l'ancien, les déséquilibres du marché persistent et penchent en faveur de la tendance haussière.

- **Au global, nous gagnons en moyenne +10% entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021 ainsi qu' en année glissante.**
- **Villas : Entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021, la tendance s'inverse par rapport au 2^{ème} trimestre avec une hausse +10%, même taux en année glissante.**
- **Appartements : Entre le 3^{ème} et le 2^{ème} trimestre 2021, les prix des appartements neufs ont connu une hausse de +7% et +10% en année glissante.**

Note méthodologique

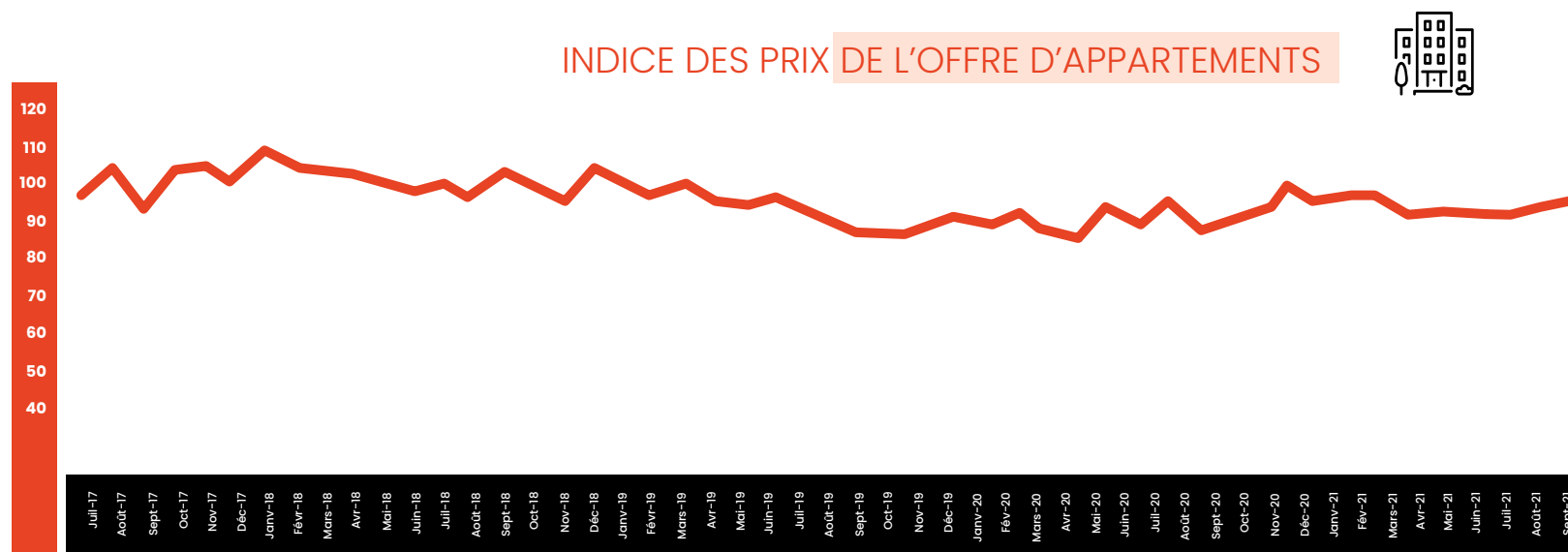
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

Nous finissons le troisième trimestre **2021** avec une légère augmentation de l'indice des prix, qui enregistre une prise de valeur de **1.34%** par rapport au mois dernier.

Souvenez-vous bien que nous avons clôturé le mois d'août avec un taux positif (**+0.85%**).

Nous sommes actuellement au même niveau de prix qu'en décembre **2020**, avec une hausse en valeur de **5.22%** par rapport à la même période de l'année précédente, soit **+4** points de l'IPM.



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 que le prix des appartements connaîtra une faible augmentation de +0,14% au mois d'octobre, une stabilité en mois de novembre et un faible repli au mois décembre.

CASABLANCA

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 de **Rabat**, nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une hausse de **+3,37%** au mois d'octobre, **+2,56%** au mois de novembre et **+0,77%** au mois de décembre.

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 que le prix des appartements connaîtra une hausse de **+5,54%** au mois de novembre, un faible repli de **-0,53%** au mois d'octobre et une chute de **-9,50%** au mois de décembre.

AGADIR

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 DES PRIX

TENDANCES DANS LES VILLES

Certaines villes nous ont habitués à leur grande stabilité dans l'évolution de leur prix. Il s'agit de Casablanca, Agadir et Tanger pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **-3%** et **+4%**.

Pour les villas, ce sont les villes de Casablanca et Agadir qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce troisième trimestre de l'année.

VILLES	SEPTEMBRE 2021		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
TANGER	11 200	12 700	-3%	10%
AGADIR	10 600	12 100	3%	0%
DAR BOUAZZA	11 400	12 800	-10%	6%
RABAT	15 200	11 600	-5%	-8%
MARRAKECH	13 300	16 600	10%	10%
CASABLANCA	13 500	16 900	4%	3%
BOUSKOURA	15 800	15 900	10%	10%
TÉMARA	9 783		-7%	
KÉNITRA	8 100		10%	
MOHAMMEDIA	9 600		5%	
FÈS	5 300		-7%	
SALÉ	7 600		-8%	

Note méthodologique

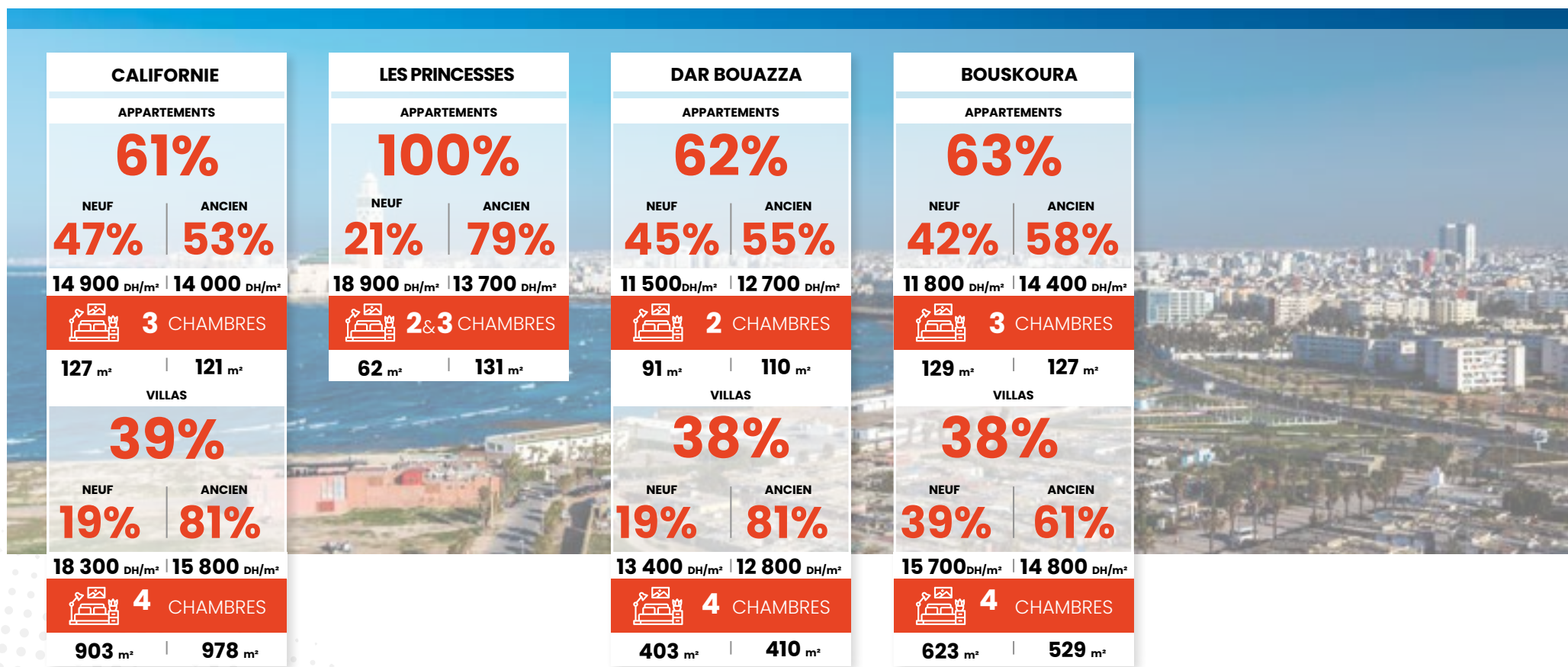
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

FOCUS 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 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

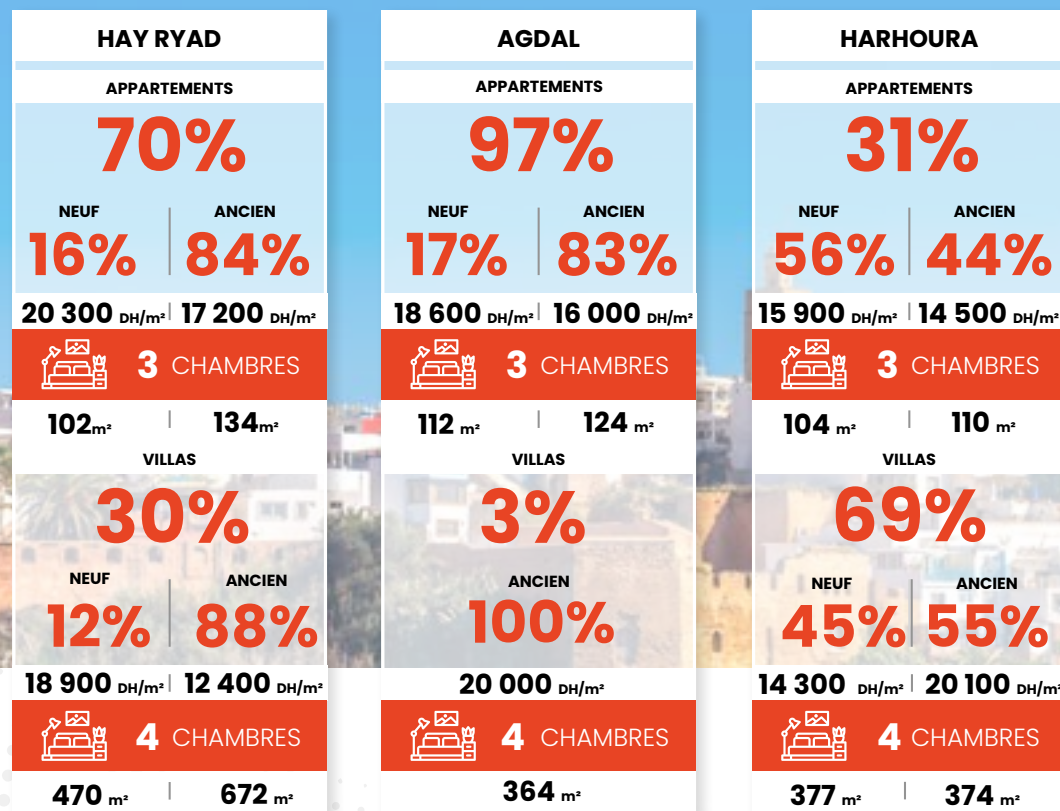
Guide Mubawab
de l'Immobilier

3^{ème} Trimestre 2021

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE RABAT



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.

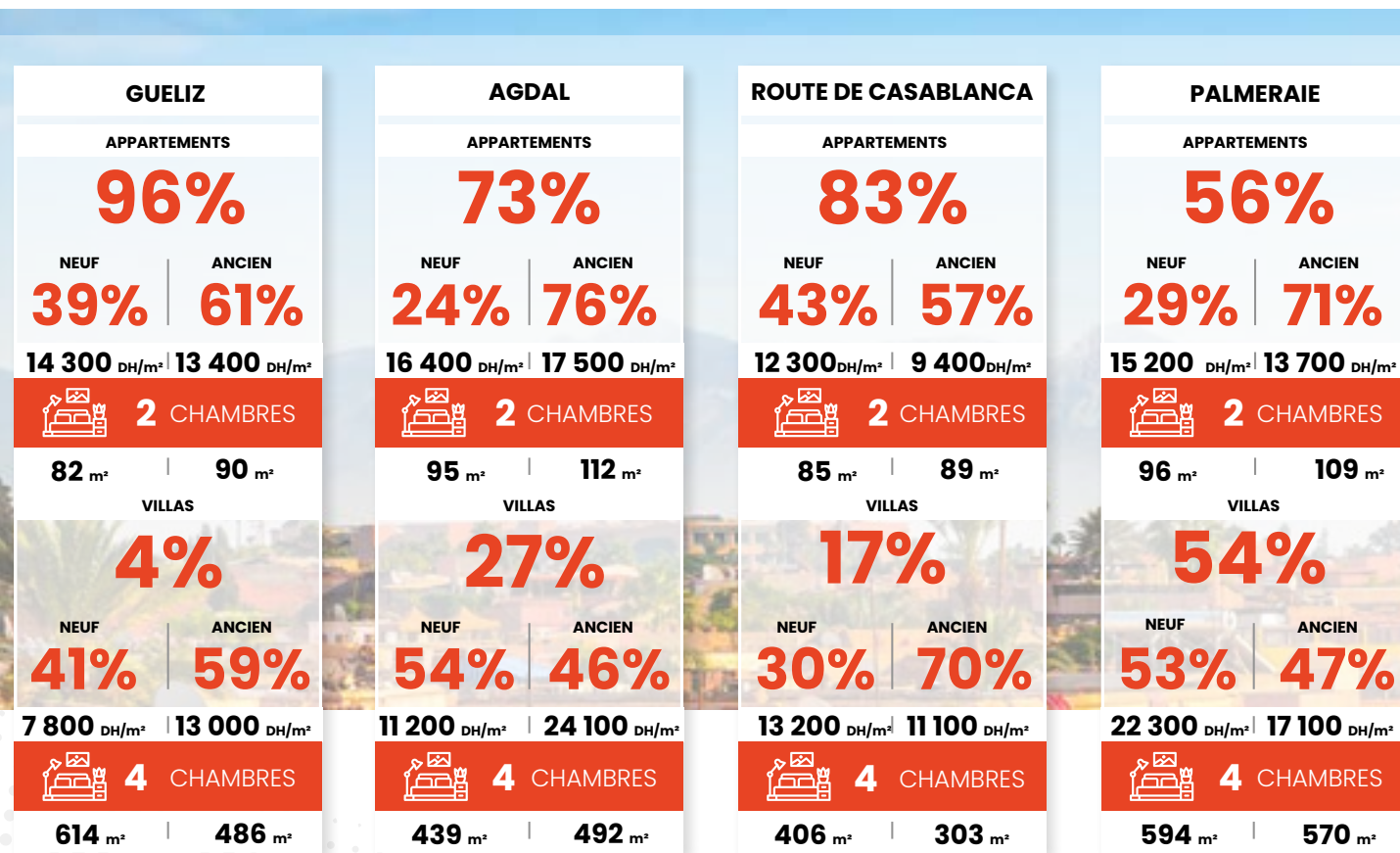
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

3^{ème} Trimestre 2021

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE MARRAKECH



Guide Mubawab
de l'Immobilier

3^{ème} Trimestre 2021

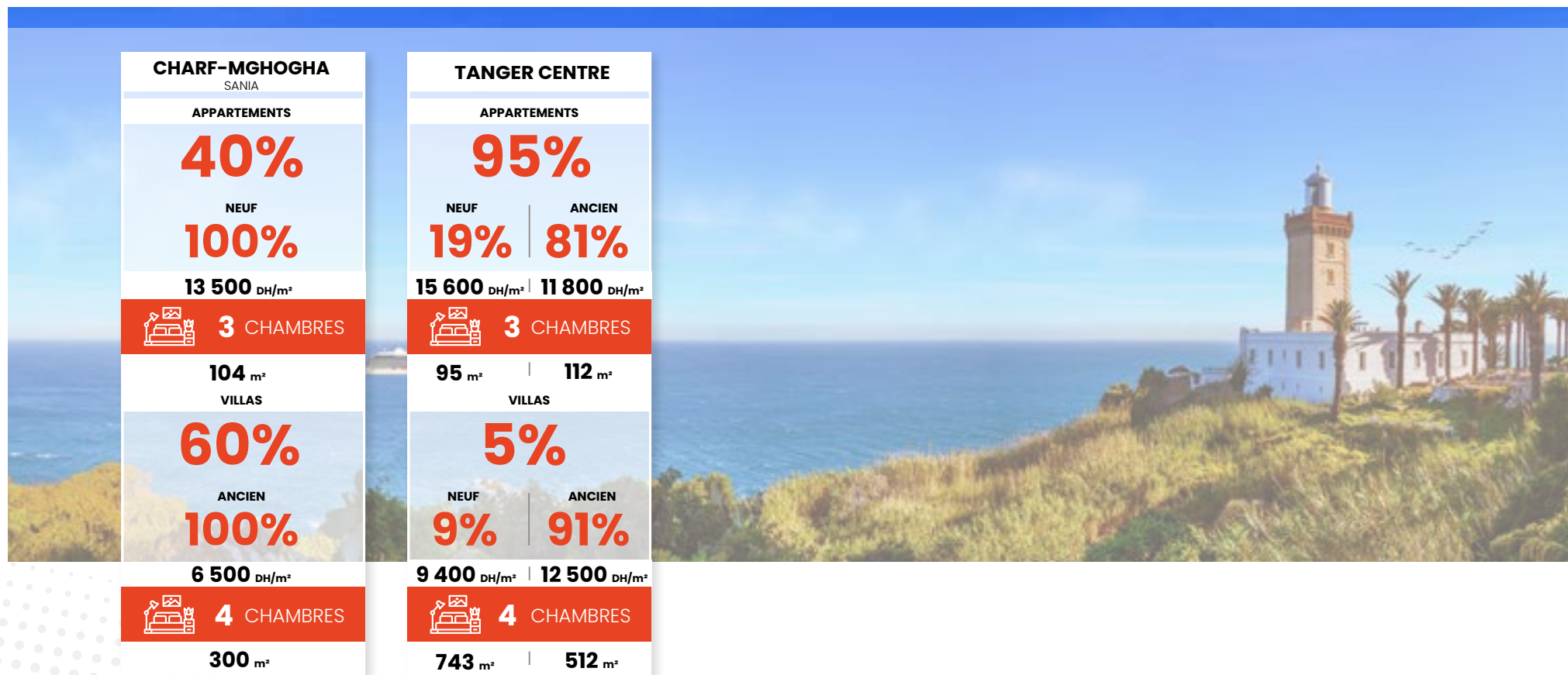
Note méthodologique :

- 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.

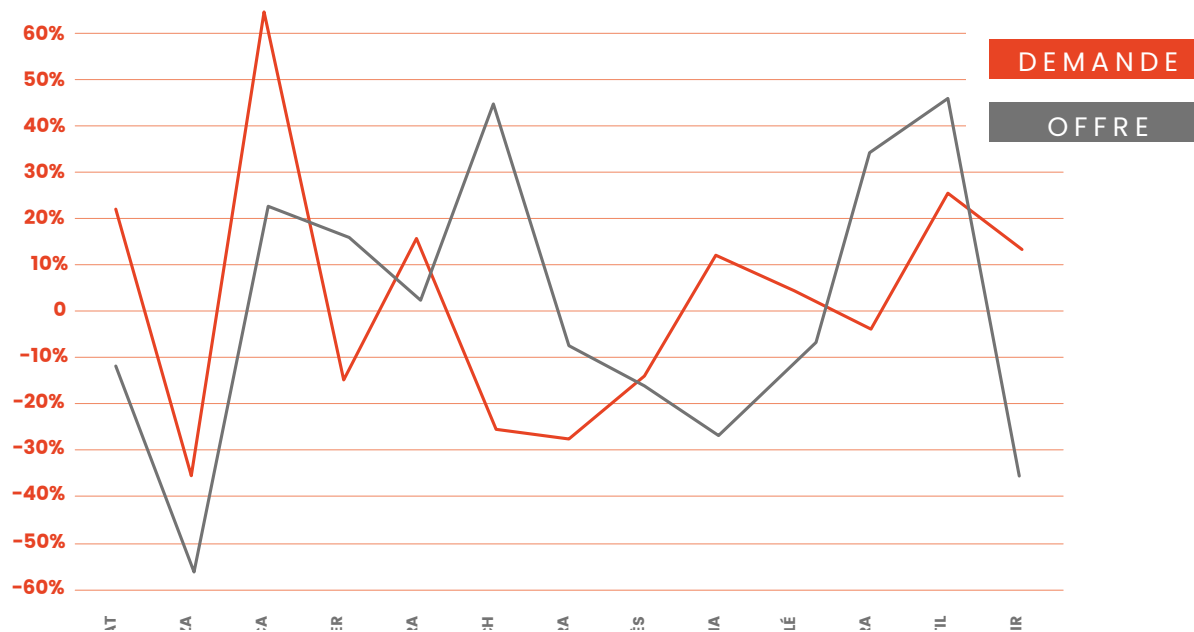
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

3^{ème} Trimestre 2021

OFFRE VS DEMANDE

POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
AGADIR	2,2
BOUSKOURA	1,6
CASABLANCA	1,6
DAR BOUAZZA	1,2
FÈS	1,4
KÉNITRA	1,0
MARRAKECH	0,6
MARTIL	1,3
MOHAMMEDIA	1,4
RABAT	1,2
SALÉ	1,6
TANGER	1,3
TEMARA	2,4



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.

Une hausse de **+4,73%**, c'est ce qu'a enregistré l'offre durant le troisième trimestre **2021**.

La demande quant à elle a connu un bond de **+19,50%** 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 d'Agadir et Témara, 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 Juillet 2021 et Septembre 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



3^{ème} Trimestre