

**GUIDE MUBAWAB**

**DE L'IMMOBILIER**

**2021**



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

**DOSSIER SPÉCIAL : RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021**

**4<sup>ème</sup> Trimestre**

# S O M M A I R E

P • 0 3

L'Edito

P • 0 4

Les chiffres clés de l'immobilier

P • 0 5

Évolution des prix au Maroc

P • 0 6

Évolution de l'indice des prix  
des appartements

P • 0 7

Prévisions et évolution des prix  
par ville

P • 1 1

Focus par ville

P • 1 5

Offre VS Demande : potentiel  
de croissance

P • 1 6

Rétrospective de l'année 2021

P • 1 8

Quelle méthodologie  
pour cette étude ?

# L'ÉDITO

Décidément, l'effet confinement n'aura pas duré. Après une année 2020 caractérisée par l'impact de la crise sanitaire de covid-19 sur le secteur de l'immobilier, 2021 marque un nouveau changement dans les habitudes.

Comment s'est comporté le secteur durant les 3 derniers mois de 2021? Comment ont évolué les prix dans les différentes villes du royaume? Comment nos experts anticipent-ils l'année prochaine?

Autant de questions auxquelles tente de répondre ce Guide Mubawab de l'immobilier afin d'éclairer et d'accompagner les prises de décisions des professionnels du secteur.

Le Guide de Mubawab profite de l'occasion pour faire une rétrospective sur l'année écoulée. On y apprend par exemple que la tendance n'est plus aux espaces plus ouverts puisque les superficies offertes ont connu un repli de l'ordre de 3,8%. Et non, ce n'est pas le facteur prix qui serait à l'origine de cette tendance.

Toutes ces informations et bien d'autres encore ont été compilées, traitées et analysées pour vous par le pôle Data de Mubawab.

**Bonne lecture et très bonne année!**



**KEVIN GORMAND**

**CEO & Co-fondateur  
de Mubawab**

# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



## 10 100 DH

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

Légère baisse des prix au 4<sup>ème</sup> Trimestre



## -1,48%

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

La tendance s'inverse au 4<sup>ème</sup> Trimestre

## +8,47%

Offre d'appartements neufs  
et anciens

L'offre ressort en hausse au 4<sup>ème</sup> Trimestre

## +10,35%

Demande d'appartements  
neufs et anciens

Une demande en bonne santé

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

Note méthodologique

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

# ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	12,200	11,600
3 MOIS	-4%	-5%
1 AN	+6%	+10%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	13,100	12,000
3 MOIS	-4%	-10%
1 AN	+10%	+2%



	ANCIEN	NEUF
APPT	11,600	11,900
3 MOIS	-6%	+2%
1 AN	+1%	+10%

## LES PRIX DE L'ANCIEN

Au 4<sup>ème</sup> trimestre **2021**, le prix d'immobilier résidentiel (villa et appartement) ressort en repli trimestriel de **4%**, résultat des baisses des prix des villas de **4%** et de **6%** pour les appartements.

En glissement annuel, le prix global de l'ancien s'est apprécié de **6%** avec des hausses de **10%** pour les villas et de **1%** pour les appartements.

## LES PRIX DU NEUF

On constate que le prix du neuf s'aligne sur les mêmes tendances que celui de l'ancien. Au 4<sup>ème</sup> trimestre **2021**, le prix global du neuf s'est déprécié de **5%**, avec une baisse de **10%** pour les villas et une hausse de **2%** pour les appartements.

En glissement annuel, le prix global du neuf a connu en moyenne un bond de **10%**, **2%** pour les villas et **10%** pour les appartements.

### Note méthodologique

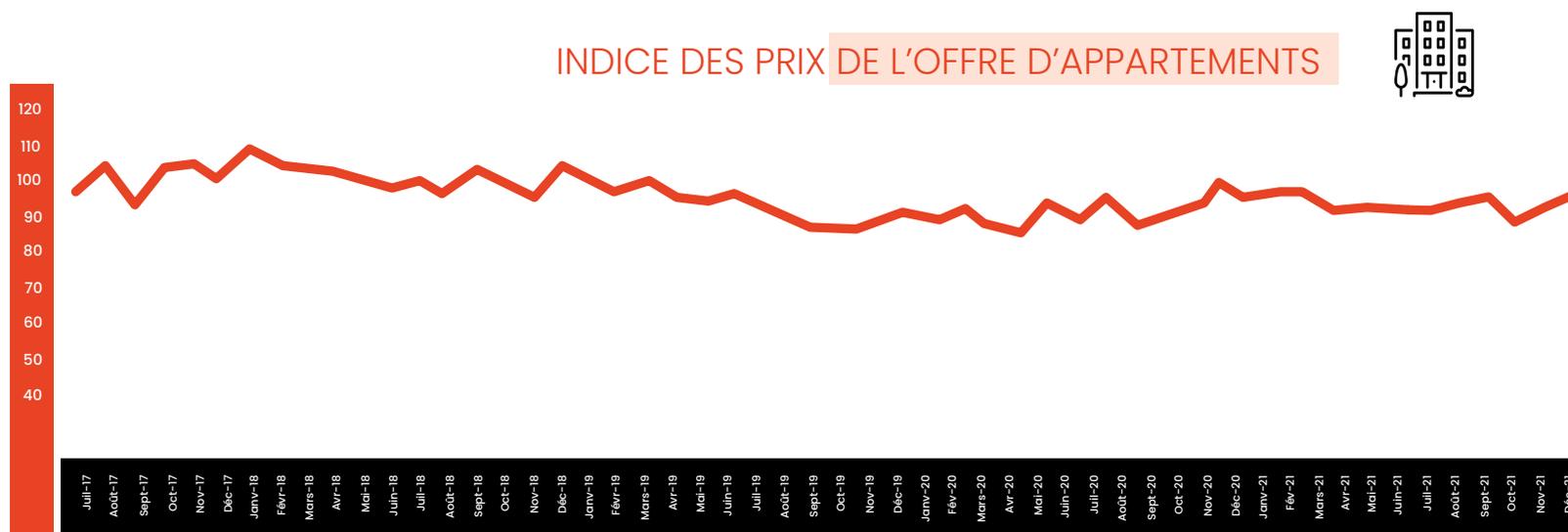
- La Data concernant les prix et l'offre provient des annonces publiées sur le portail durant la période étudiée
- La Data concernant la demande provient des recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

# ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS

Nous finissons le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 avec une hausse de l'indice des prix, qui enregistre une prise de valeur de **4,49%** par rapport à novembre 2021.

Souvenez-vous bien que nous avons clôturé le mois d'octobre avec un taux négatif (**-5,51%**).

Nous sommes actuellement au même niveau de prix qu'en juin 2019, avec une hausse en valeur de **1,47%** par rapport à la même période de l'année précédente, soit **+1** point 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 baisse de **2,32%** au mois de janvier, une hausse en mois de Février et un faible repli au mois Mars..

### CASABLANCA

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 4 dernières années.  
Ces prévisions sont données à titre indicatif. Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance au vu de la crise sanitaire.

# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville de **Rabat**, nous prévoyons des baisses respectives de **4,16%** et **2,61%** pour les mois de janvier et mars. Cette tendance s'inversera provisoirement au mois de février avec des prix en hausse de **2,28%**.

### RABAT

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 4 dernières années.

Ces prévisions sont données à titre indicatif. Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance au vu de la crise sanitaire.

# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

### NOUVEAUTÉ !

Pour la ville **d'Agadir**, la tendance s'inverse complètement puisque les hausses des prix des appartements concernent les mois de janvier et mars avec respectivement **+6,32%** et **+3,44%** alors qu'ils se déprécient en février de **4,90%**.

### AGADIR

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



\* Méthodologie : basée sur la data des 4 dernières années.  
Ces prévisions sont données à titre indicatif. Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance au vu de la crise sanitaire.

# ÉVOLUTION DES PRIX

## TENDANCES DANS LES VILLES

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

Ce trimestre, il s'agit d'Agadir, Kénitra et Tanger pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **-1%** et **+1%**.

Pour les villas, ce sont Casablanca, Dar Bouazza et Agadir qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix lors du dernier trimestre de l'année.

VILLES	DÉCEMBRE 2021		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
TANGER	11 200	12 100	-0,1%	-4,5%
AGADIR	10 600	12 200	0,2%	0,8%
DAR BOUAZZA	13 000	13 300	10%	3,8%
RABAT	16 500	12 900	9,2%	10%
MARRAKECH	12 300	12 700	-7,7%	-10%
CASABLANCA	12 900	16 800	-4,5%	-1,1%
DAR BOUAZZA	13 700	13 300	10%	3,8%
TÉMARA	11 100	14 000	10%	-6,5%
KÉNITRA	8 100	10 000	-0,5%	10%
MARTIL	8 700		10%	
FÈS	5 800		8,8%	
SALÉ	9 200		10%	

### Note méthodologique

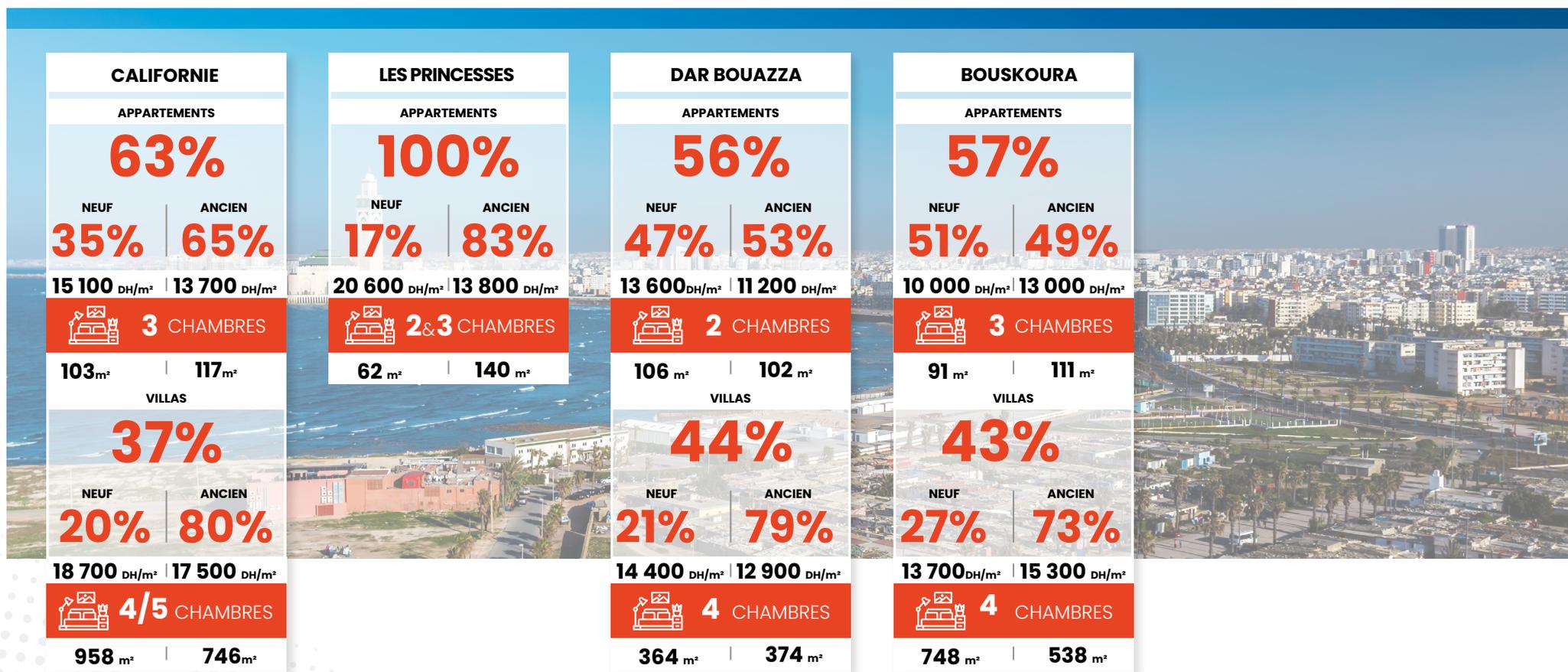
- La Data concernant les prix et l'offre provient des annonces publiées sur le portail durant la période étudiée
- La Data concernant la demande provient des recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

# 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 provient des annonces publiées sur le portail durant la période étudiée
- La Data concernant la demande provient des recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

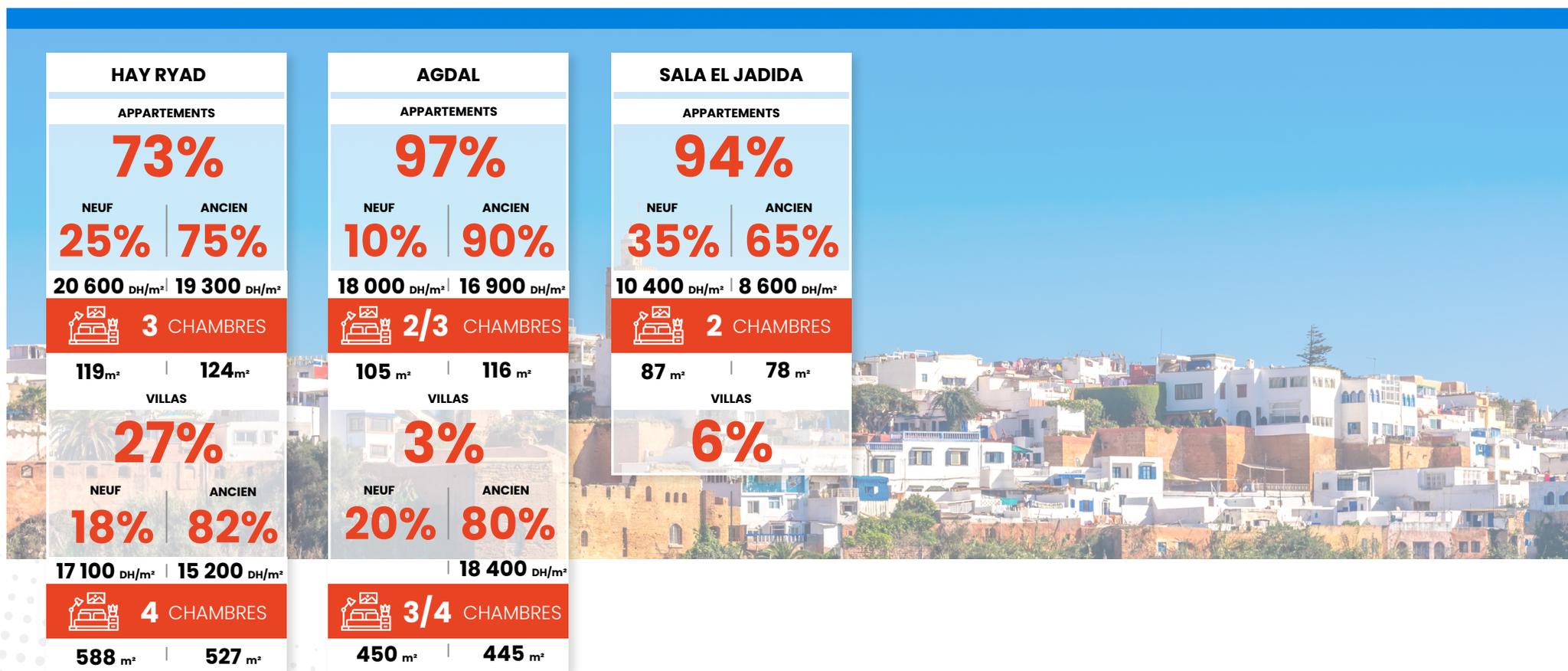
Guide Mubawab  
de l'Immobilier

4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE RABAT



### Note méthodologique

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

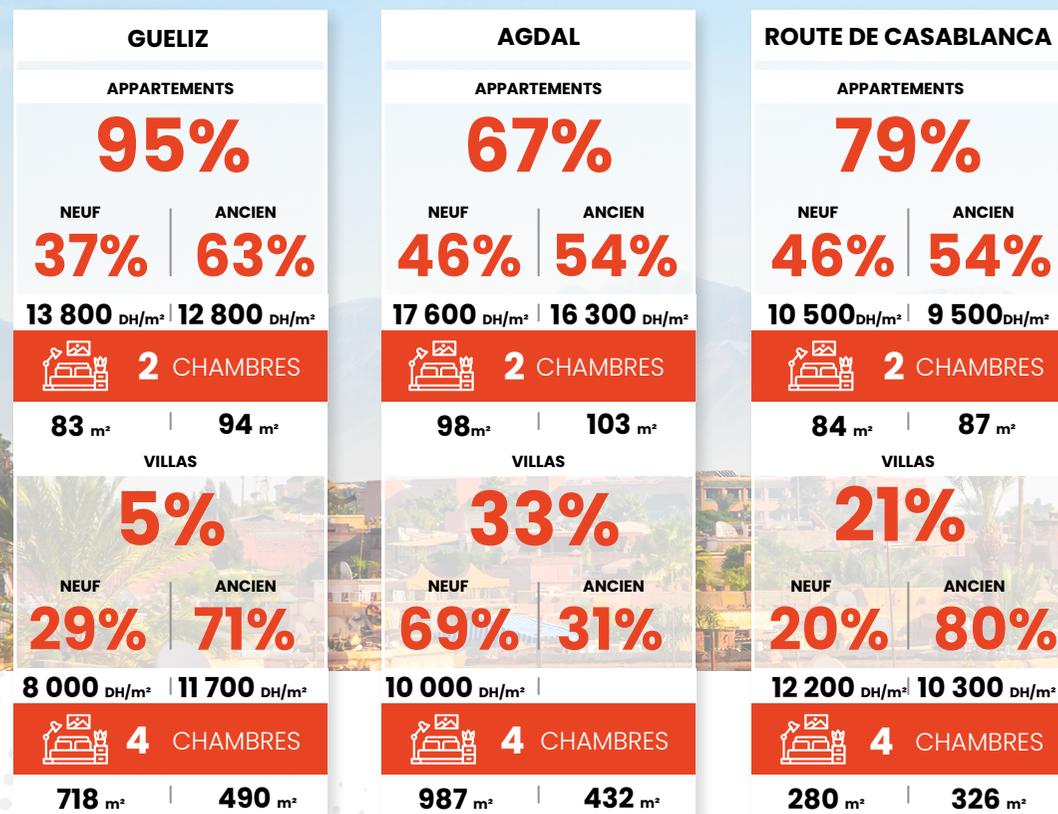
Guide Mubawab  
de l'Immobilier

4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE MARRAKECH



### Note méthodologique

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

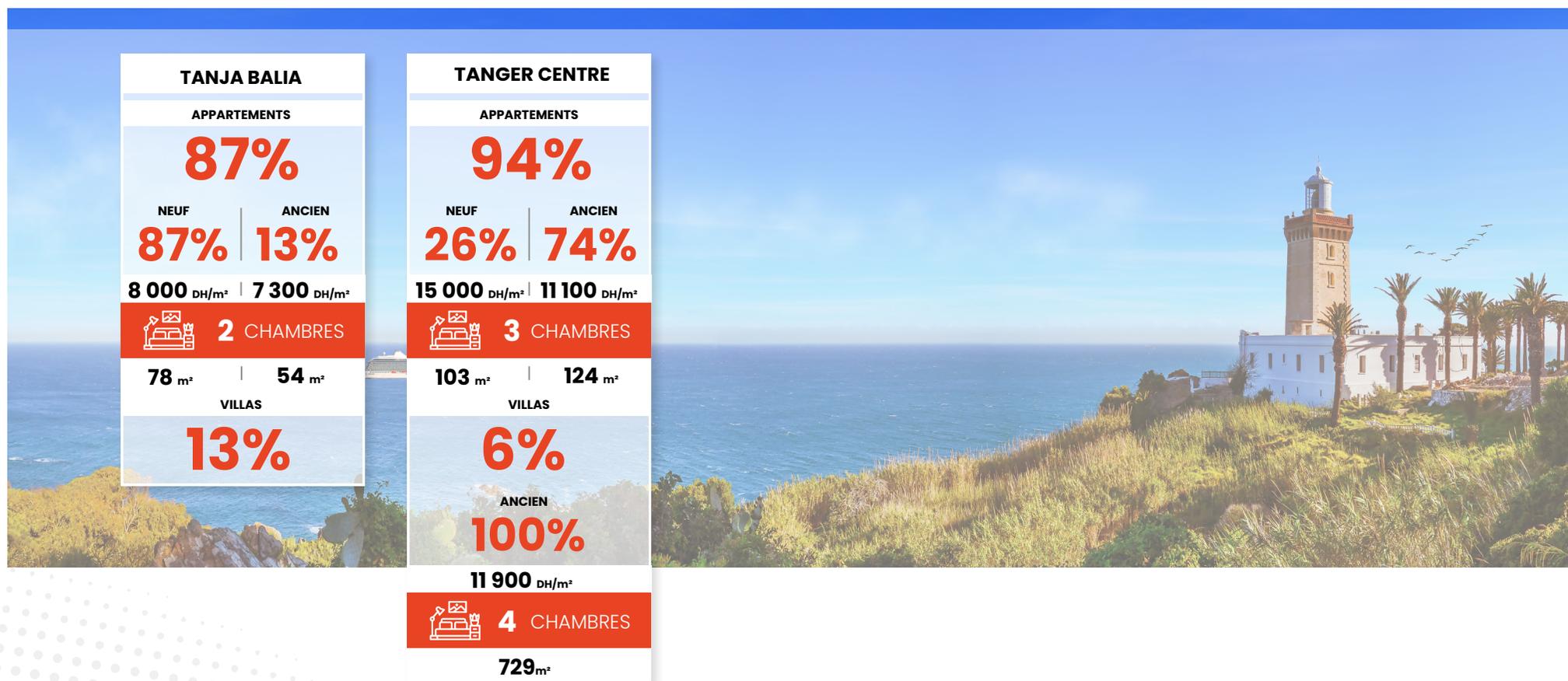
Guide Mubawab  
de l'Immobilier

4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS PAR VILLE



## RÉGION DE TANGER



### Note méthodologique

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

**Guide Mubawab  
de l'Immobilier**

4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# OFFRE VS DEMANDE

## POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
CASABLANCA	0,9
MARRAKECH	0,8
RABAT	0,9
TANGER	1,4
AGADIR	1,5
TÉMARA	1,7
FÈS	1,2
KÉNITRA	1,0
SALÉ	1,8
DAR BOUAZZA	1,0
MARTIL	0,8



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.

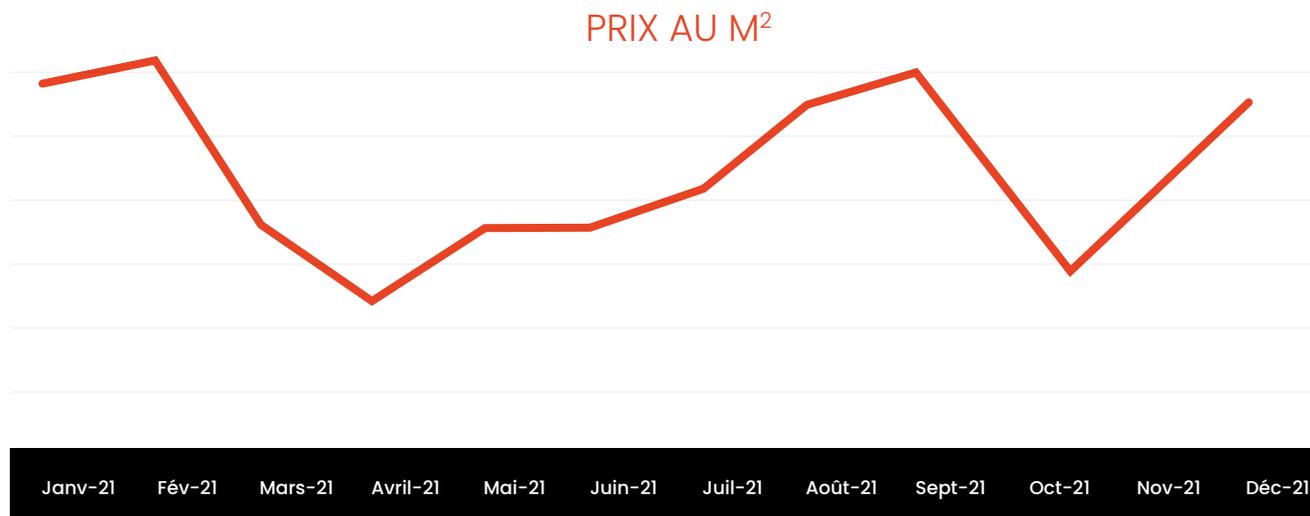
L'offre s'est ainsi appréciée de **8,4%**, durant le quatrième trimestre **2021**.

La demande, quant à elle, a reculé de **4,33%**, après le bond qu'elle a connu au troisième trimestre (**+19%**). 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 Témara, la demande est presque 2 fois plus importante que l'offre !**

# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021

L'année **2021** a été marquée par la persistance de la pandémie 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 **2021** :



## EVOLUTION DES PRIX DES APPARTEMENTS EN 2021

Les prix au m<sup>2</sup> les plus hauts ont été enregistrés pendant les mois de Février, Septembre et Janvier, avec respectivement **11 900**, **11 850** et **11 800 DH/m<sup>2</sup>**. Les prix les plus bas ont été enregistrés en Avril et Octobre avec respectivement **10 900** et **11 000 DH/m<sup>2</sup>**.

Nous débutons l'année avec un indice à **98** et nous la finissons à **96**, soit **-2** points sur le niveau des prix.

## EVOLUTION DES SUPERFICIES DES APPARTEMENTS EN 2021

Le confinement en **2020** a eu comme effet secondaire le recours à des superficies plus grandes, à des espaces plus ouverts, comprenant un jardin, balcon ou terrasse. Ce scénario s'inverse en **2021**. Nous remarquons un repli des superficies offertes, qui sont passées de **104m<sup>2</sup>** à **100m<sup>2</sup>** en moyenne, soit **-3,8%**.

# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021

## EVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

En ces temps de Covid et de confinement, nous enregistrons un pic de demande en Septembre, Octobre et Mars. Quant à l'offre, nous enregistrons un pic pendant le mois de Mars, Octobre et Septembre.

### OFFRE



Janv-21 Fév-21 Mars-21 Avril-21 Mai-21 Juin-21 Juil-21 Août-21 Sept-21 Oct-21 Nov-21 Déc-21

### DEMANDE



Janv-21 Fév-21 Mars-21 Avril-21 Mai-21 Juin-21 Juil-21 Août-21 Sept-21 Oct-21 Nov-21 Déc-21

# 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 Octobre 2021 et Décembre 2021. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location.

Les 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



**4<sup>ème</sup> Trimestre**