

**LE TENSIONNÈTRE  
LOCATIF  
BY MUBAWAB.MA**

2021





# SOMMAIRE

P • 03

L'Édito

P • 04

Les chiffres clés du Tensiomètre Locatif

P • 05

Évolution des prix de la location

P • 06

Indice des prix locatifs des appartements et villas

P • 08

Évolution des superficies

P • 09

Offre VS Demande : potentiel de croissance

P • 10

Évolution des prix par ville

P • 11

Focus par quartiers

P • 22

Rétrospective année 2021

P • 25

Quelle méthodologie pour ce Tensiomètre Locatif ?

# L'ÉDITO

Fidèle à son envie de relayer l'information, Mubawab met à disposition de tout l'écosystème immobilier l'importante data récoltée sur sa plateforme.

La richesse de cette mine d'informations nous a imposé, dès le départ, d'opter pour une analyse plus fine en dissociant les divers aspects qui composent le marché.

L'équipe Mubawab, à travers sa cellule Data, analyse donc régulièrement la dynamique et les comportements des acteurs du secteur afin de révéler les indicateurs et des tendances.

Et c'est sur l'aspect purement locatif que se penche ce tensiomètre, fruit d'une enquête sur la dynamique de l'offre et de la demande relatives à la location longue durée sur notre portail Mubawab.ma.

Notre objectif est de permettre aux professionnels de l'immobilier de suivre les paradigmes du marché et d'accompagner les particuliers dans leur prise de décision.

Je vous laisse découvrir la nouvelle version du Tensiomètre Locatif by Mubawab.ma relatif au 4<sup>e</sup> trimestre 2021.



**KEVIN GORMAND**

CEO & Co-fondateur  
de Mubawab

# LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNOMÈTRE



**49%**

des annonces sur Mubawab.ma  
sont des biens à la location



**42%**

des visiteurs de Mubawab.ma  
sont à la recherche d'une location



**89%**

des biens proposés à la location  
sont des appartements



**91%**

des personnes souhaitant louer sont à  
la recherche d'un appartement

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# ÉVOLUTION DES PRIX



	VIDES	MEUBLÉS
APPARTEMENTS	7 200 DH	8 200 DH
Évolution trimestrielle	-5%	0%
Évolution annuelle	-8%	1%

Selon notre Tensiomètre Locatif, un appartement vide se loue en moyenne à **7 200 DH** par mois au Maroc.

On constate une régression de **5%** en glissement trimestriel et une baisse de **8%** en glissement annuel.

Au Maroc, un appartement meublé se loue en moyenne à **8 200 DH** par mois.

On observe une stabilité en glissement trimestriel et une hausse de **1%** en glissement annuel.



	VIDES	MEUBLÉES
VILLAS	20 800 DH	22 400 DH
Évolution trimestrielle	-10%	-10%
Évolution annuelle	-8%	-7%

Au Maroc, une villa vide se loue en moyenne à **20 800 DH** par mois.

On constate une baisse de respectivement **10%** et **8%** en glissement trimestriel et glissement annuel.

Au Maroc, une villa meublée se loue en moyenne à **22 400 DH** par mois.

On enregistre une régression de respectivement **10%** et **7%** en glissement trimestriel et glissement annuel.

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

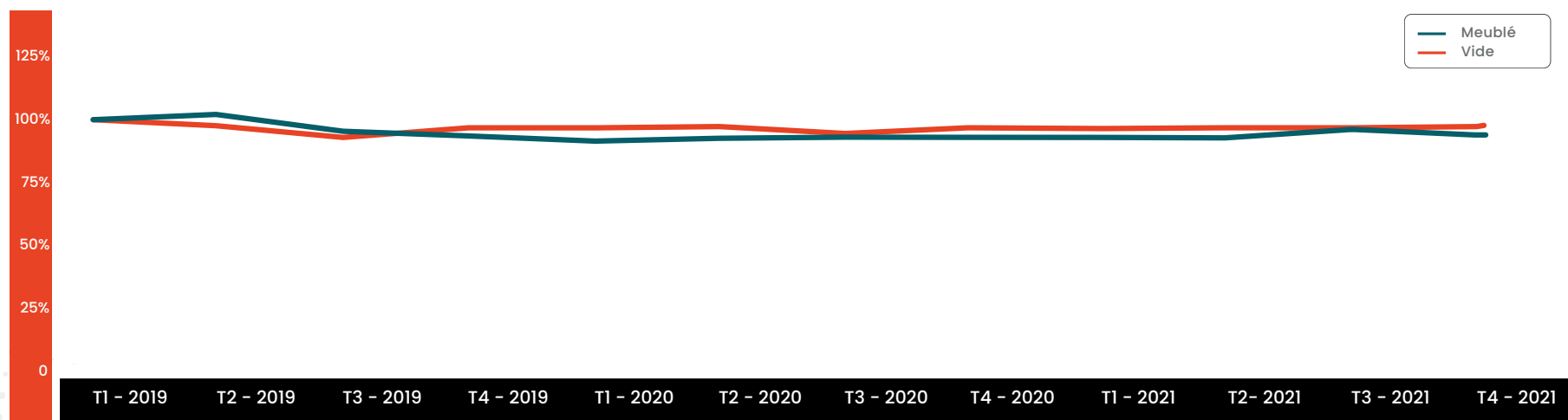


# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF APPARTEMENTS

C'est là que nous nous rendons compte que les tendances des prix pour les appartements meublés et vides sont totalement inversées : après la stabilité que l'on avait constaté au niveau des appartements meublés en **T2** et **T3 2021**, le dernier trimestre de **2021** inverse la courbe et tend vers une hausse, même minime (**+2%**). En ce qui concerne les appartements vides, c'est exactement l'inverse qui se produit : après la stabilité observée en **T3-2020** jusqu'au **T1-2021** et la hausse en **T3-2021 (+4%)**, les prix entament une baisse au **4ème trimestre**.

### INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS EN LOCATION

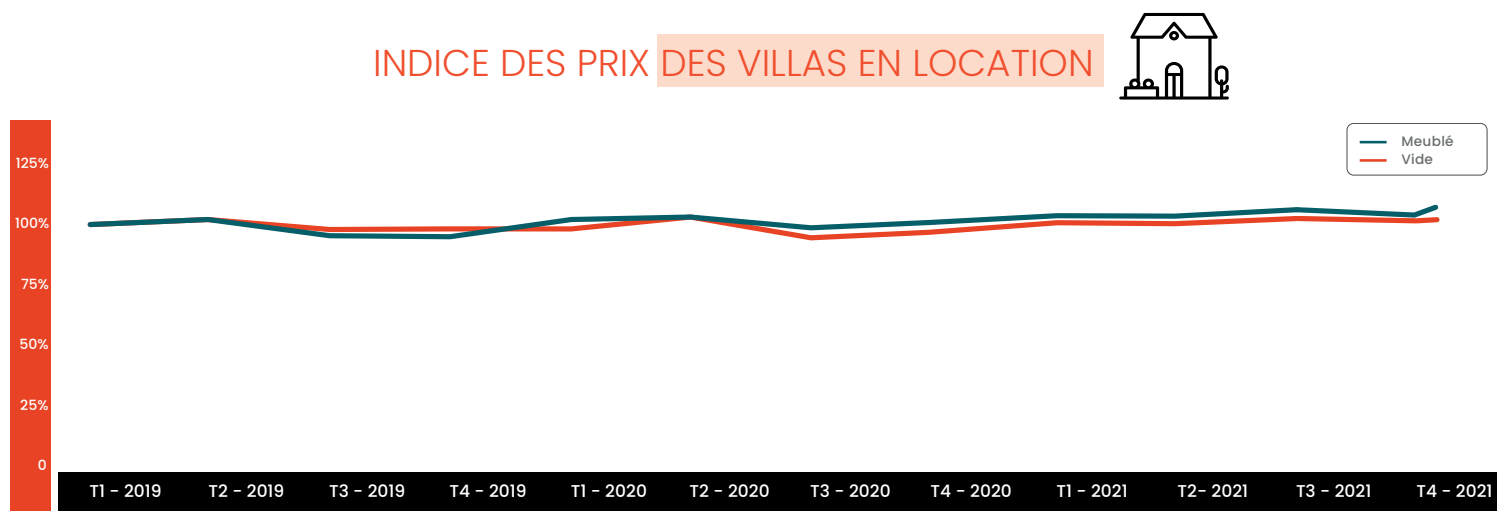


\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF VILLAS

L'indice des prix de location des villas meublées a maintenu une tendance relativement stable jusqu'au **3<sup>e</sup> trimestre 2021**, date à laquelle il a marqué une baisse de **3** points. Pour les villas vides, la tendance ne s'est pas inversée et l'indice des prix a continué à croître même au-delà du **3<sup>e</sup> trimestre 2021** et gagne **0,5%** en valeur.



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# ÉVOLUTION DES SUPERFICIÉS

## APPARTEMENTS

Après la baisse observée sur les superficies en **T3-2021**, la moyenne des superficies en **T4-2021** suit la même tendance que son prédécesseur et marque une chute d'un m<sup>2</sup> en glissement trimestriel et **-3 m<sup>2</sup>** en glissement annuel. Quant au confort intérieur, nous passons de **50%** à **51%** d'appartements avec balcon ou terrasse, et de **70%** à **67%** de villas avec piscine.



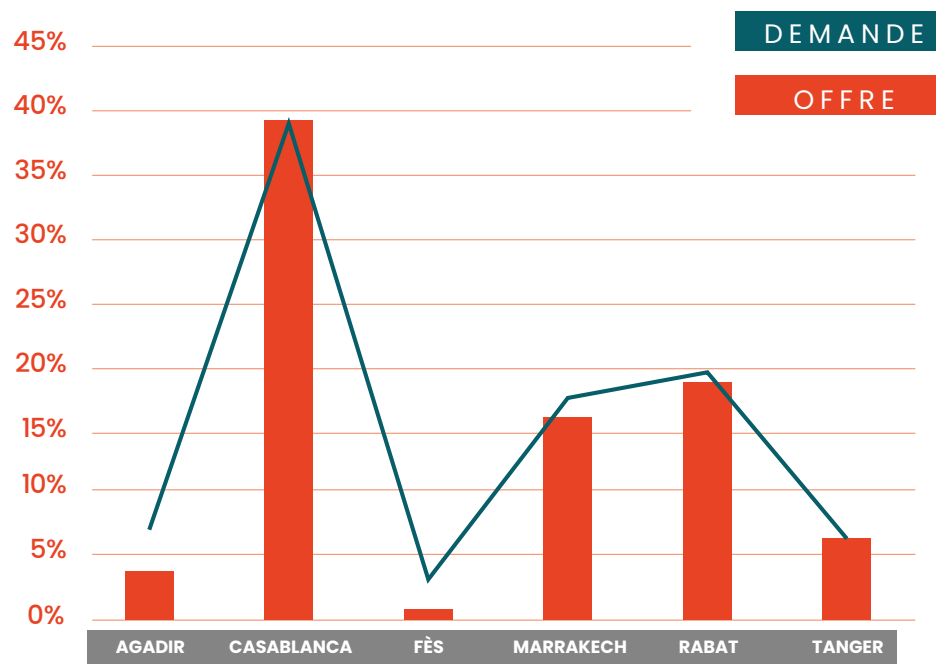
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



# OFFRE VS DEMANDE

## POTENTIEL DE CROISSANCE

Le ratio offre/demande continue encore ce trimestre d'être dans le positif dans toutes les villes principales du Royaume. La demande connaît un retour à la normalité (**-18%**) après avoir connu un bond de **15%** en **T3-2021**. Le ratio a connu une légère baisse en passant de **3,72** à **3,01** en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

## APPARTEMENTS VIDES

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, vous trouverez les loyers les moins chers dans les villes de Oujda, Errahma et El-Jadida avec respectivement **2 600, 2 750** et **3 100 DH**, et les loyers les plus chers toujours dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement **10 000, 9 600** et **7 700 DH**.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Rabat **31 000 DH**, Casablanca **30 600 DH** et Bouskoura **27 500 DH**, les moins chères se trouvent à Agadir **13 800 DH**, Harhoura **15 000 DH** et Marrakech **18 500 DH**.

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS QUARTIERS

Dans chaque édition du Tensiomètre Locatif by Mubawab.ma, une sélection des quartiers les plus recherchés et les plus populaires est présentée dans notre focus quartiers.

On y détaille alors les composantes du tissu immobilier locatif de la zone, à savoir le prix moyen, l'offre et la demande, par rapport à 3 indicateurs majeurs :

- **Le budget**
- **La superficie**
- **La configuration**

Ce trimestre, les 10 quartiers stars dans la location longue durée de logements sont :

- **Rabat : Agdal**
- **Casablanca : Oulfa**
- **Rabat : Ryad**
- **Marrakech : Guéliz**
- **Casablanca : Maârif**
- **Casablanca : Bélvédère**
- **Casablanca : Ain Sebâa**
- **Salé : Sala El Jadida**
- **Casablanca : Sidi Maarouf**
- **Casablanca : Anfa Bourgogne Ouest**

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



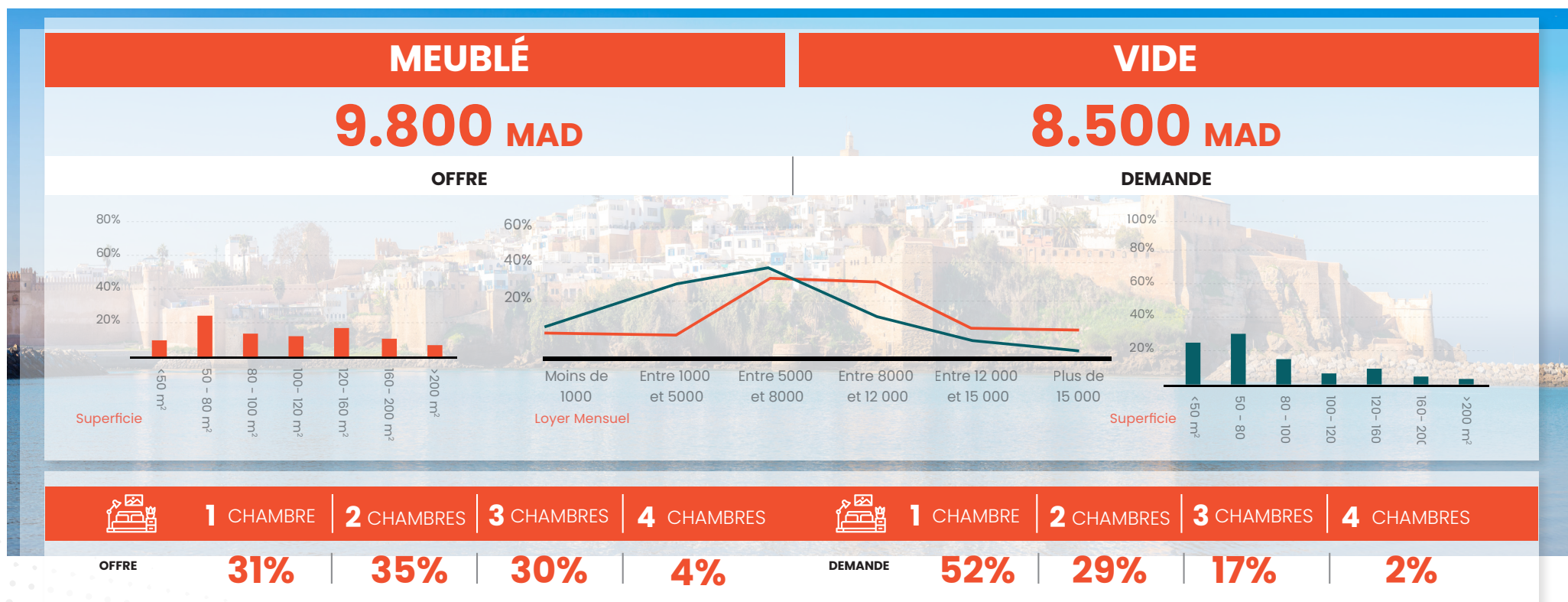
4<sup>ème</sup> Trimestre 2021



# FOCUS QUARTIERS



**RABAT : AGDAL**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

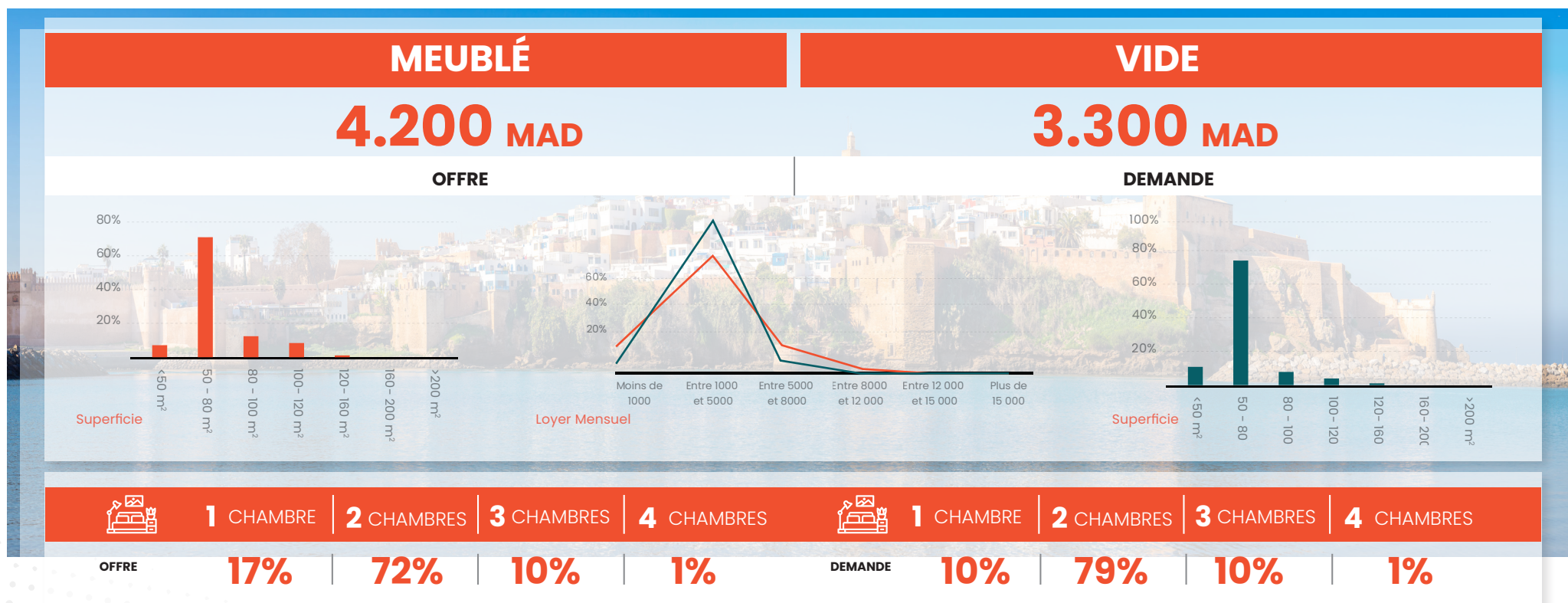


4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : OULFA

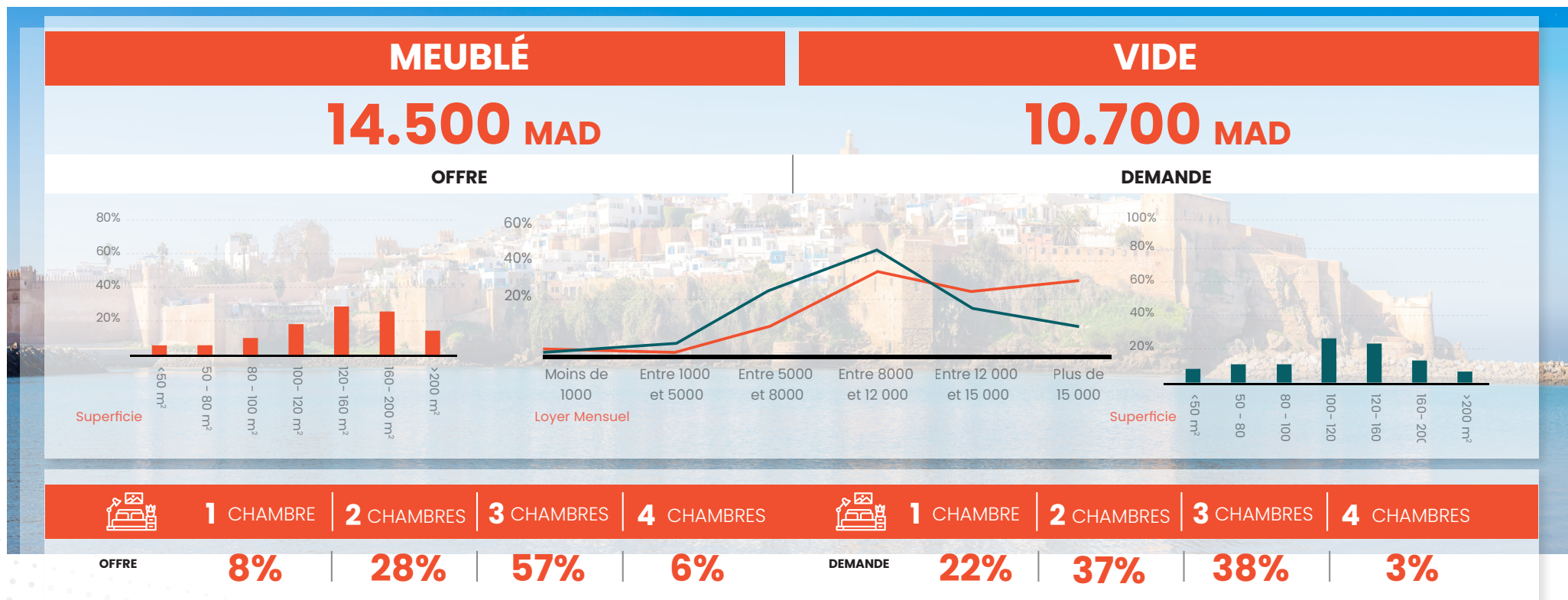


\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# FOCUS QUARTIERS



**RABAT:RYAD**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

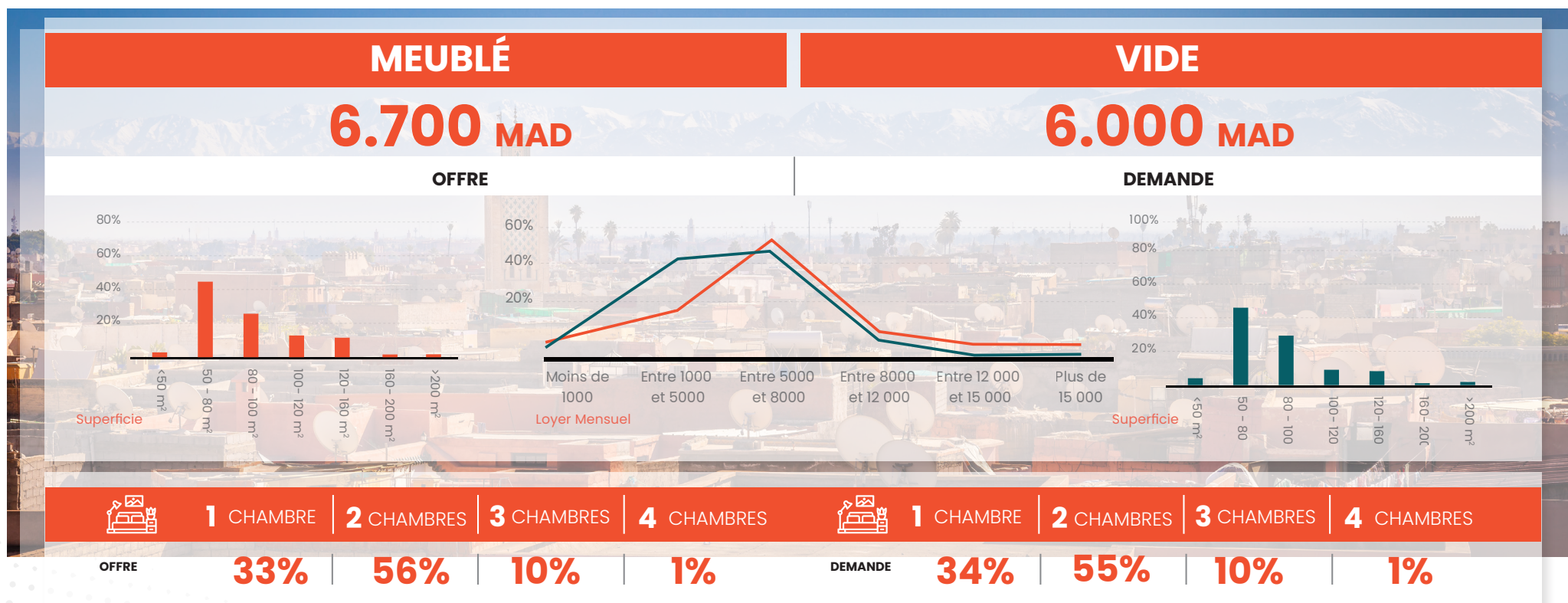


4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS QUARTIERS



**MARRAKECH : GUÉLIZ**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

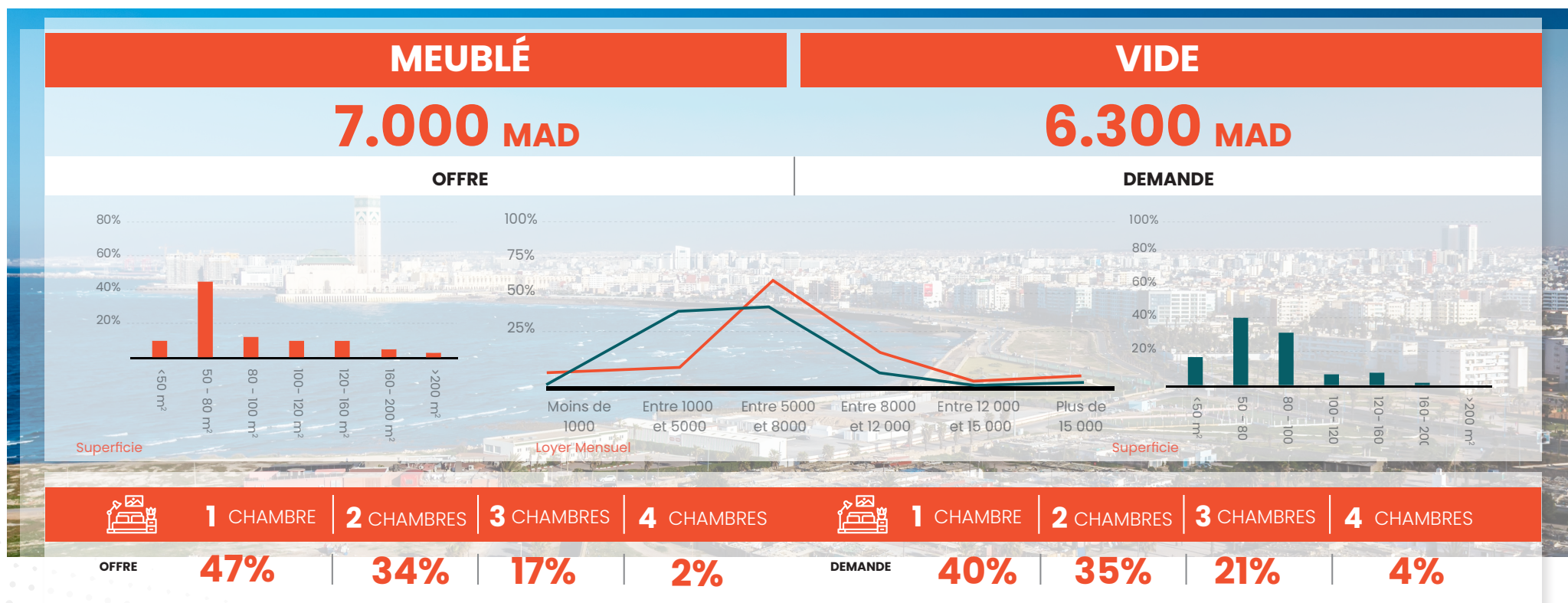


4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : MAÂRIF



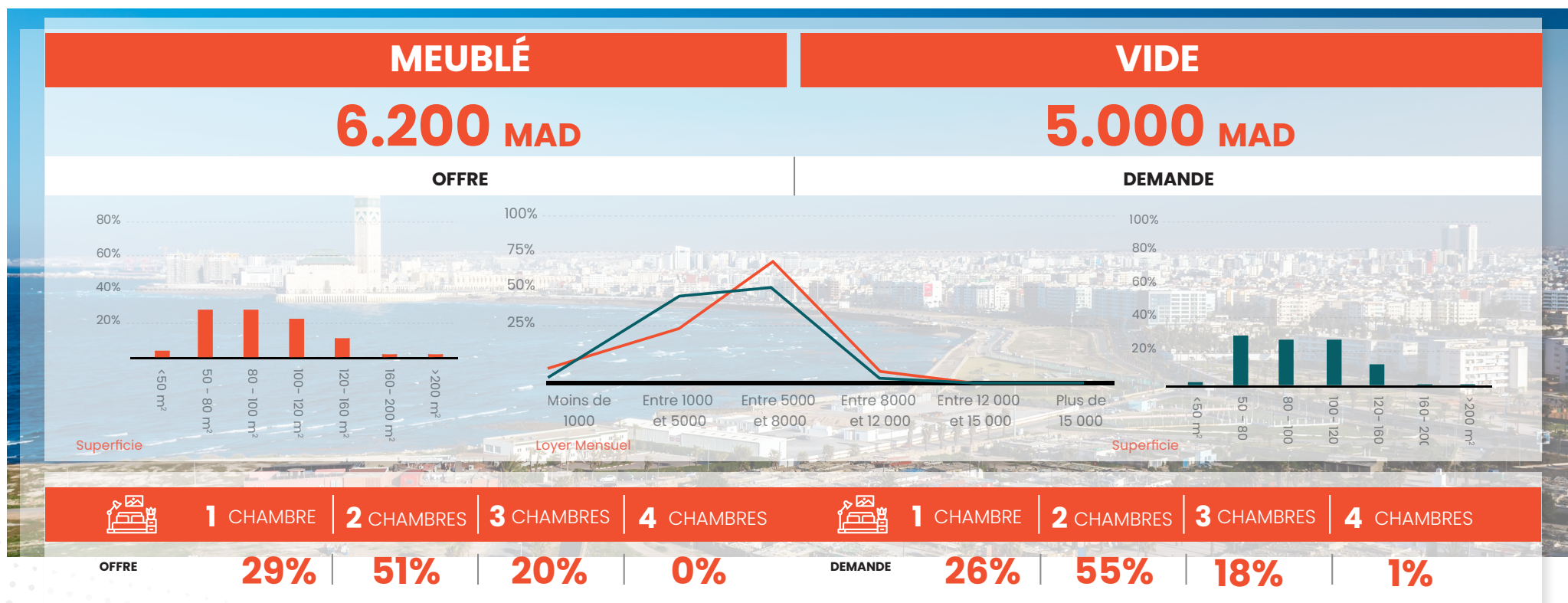
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : BELVÉDÈRE



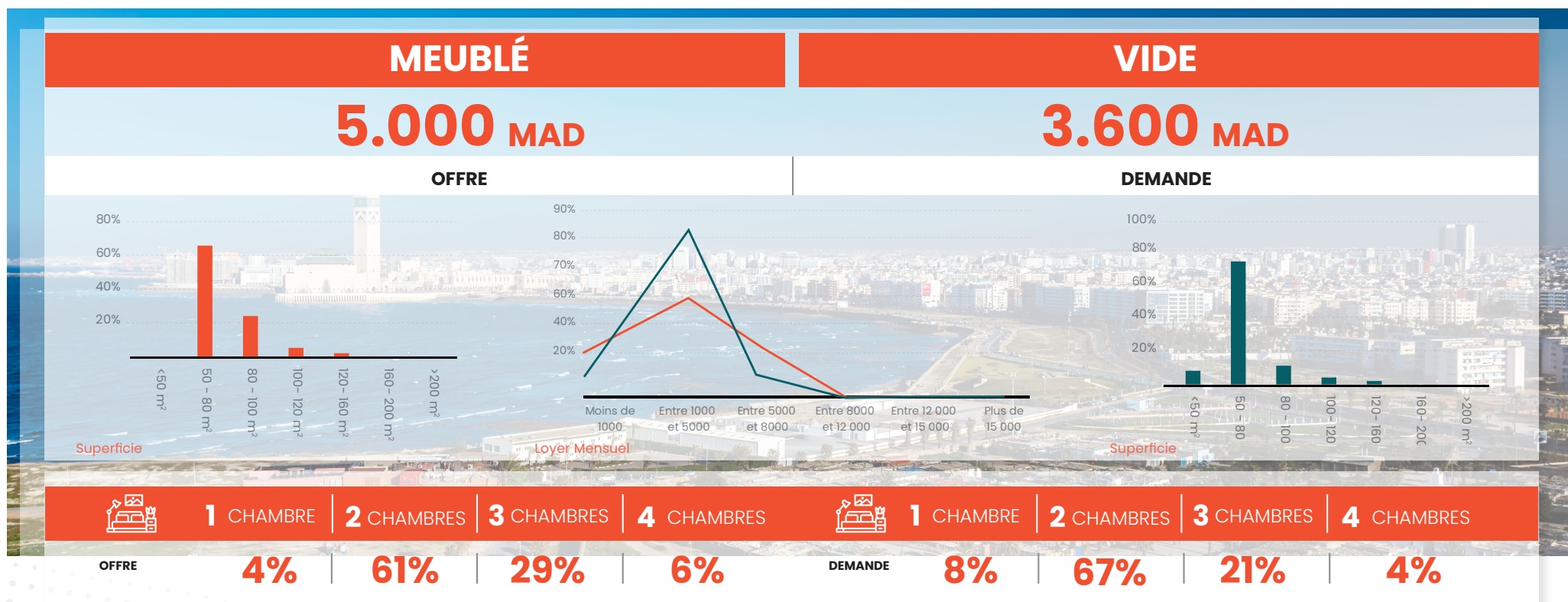
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : AÏN SEBAÆ

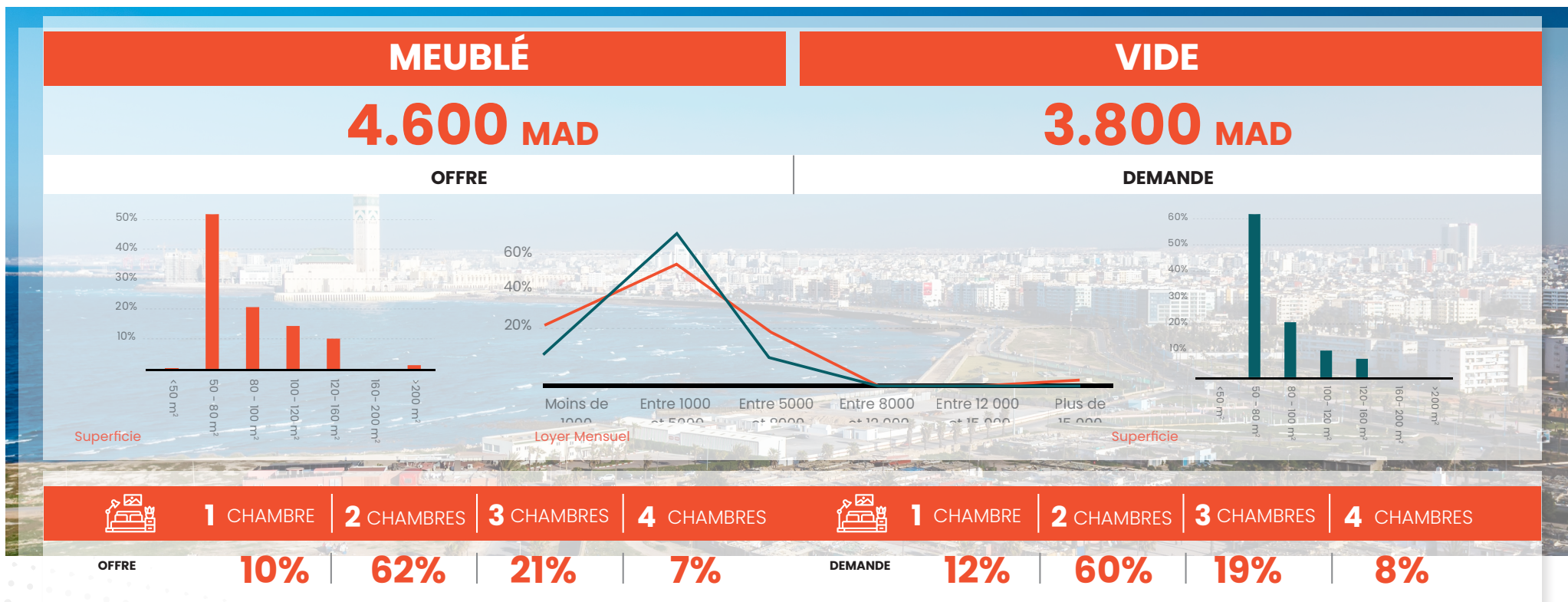


\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

# FOCUS QUARTIERS



**SALÉ : SALA EL JADIDA**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

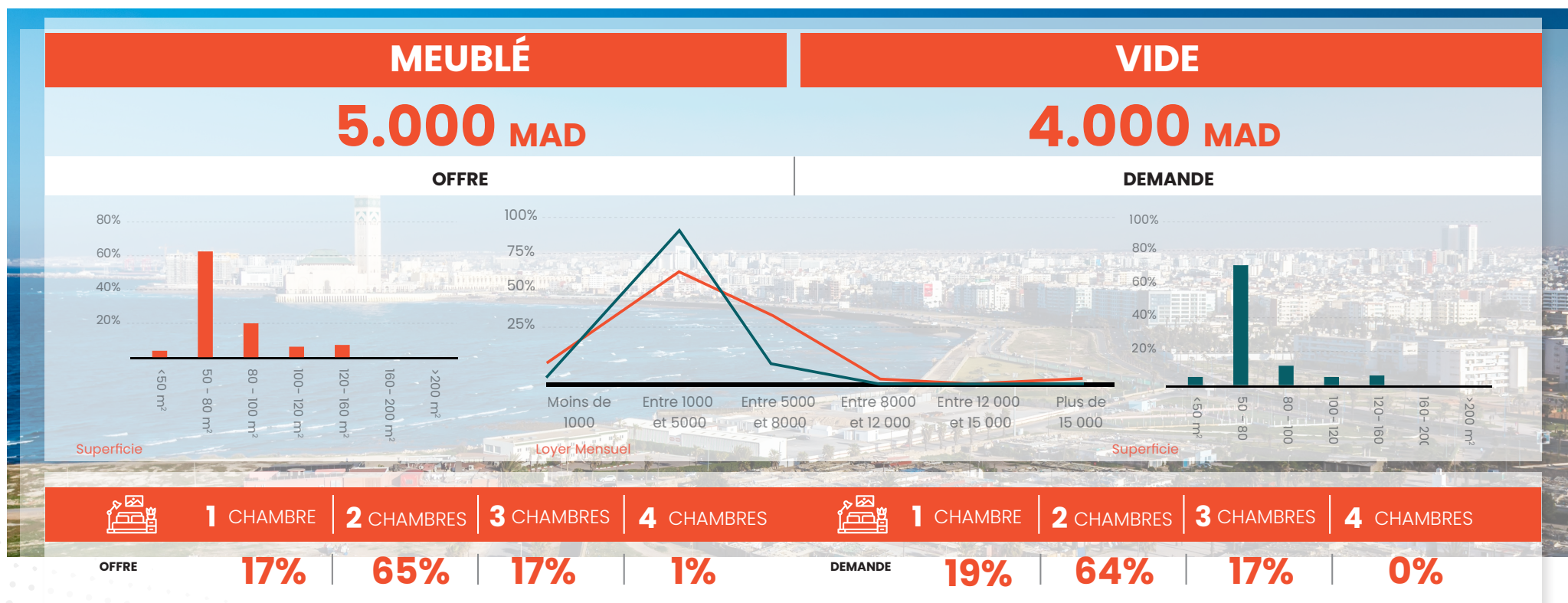


4<sup>ème</sup> Trimestre 2021

# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : SIDI MAAROUF



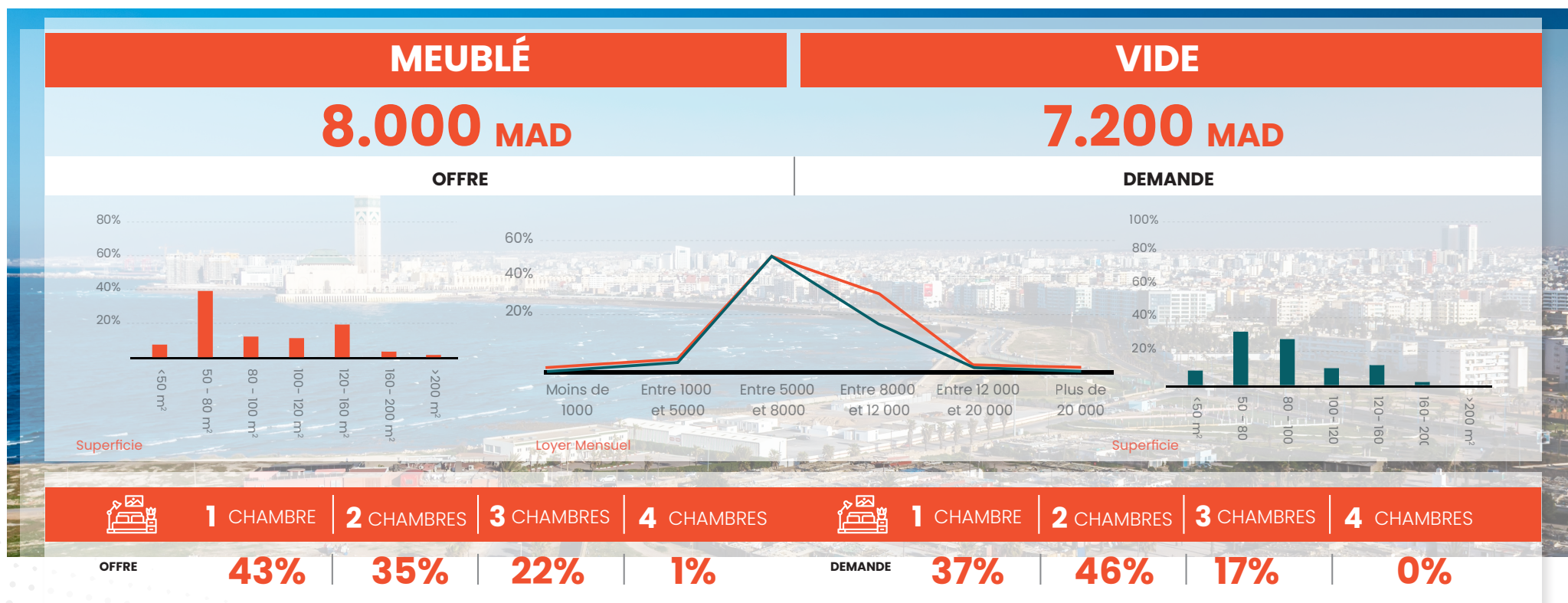
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021



# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : ANFA BOURGOGNE OUEST



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Octobre 2021 et Décembre 2021

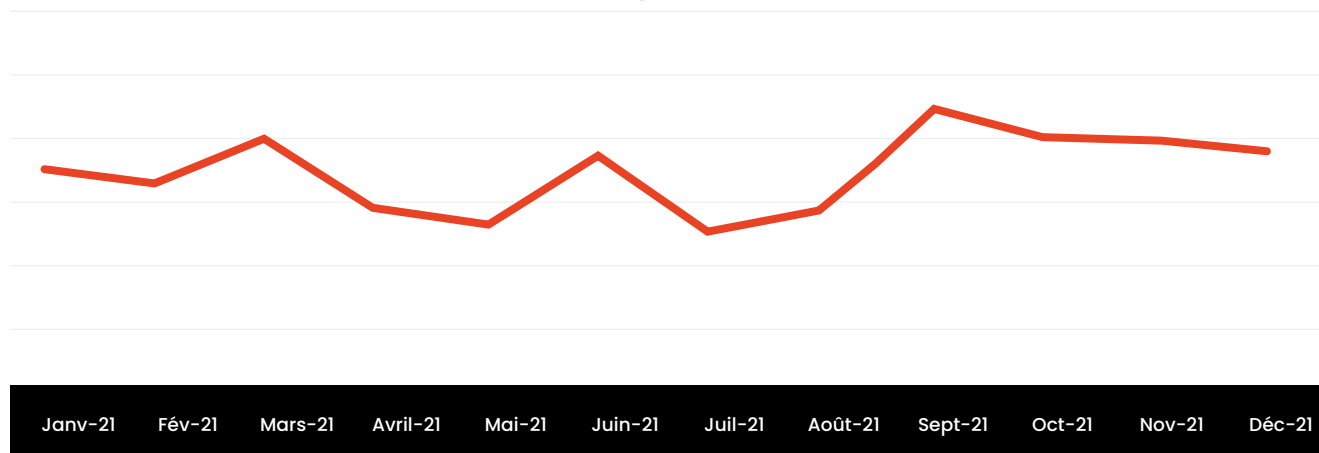
# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021

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** :

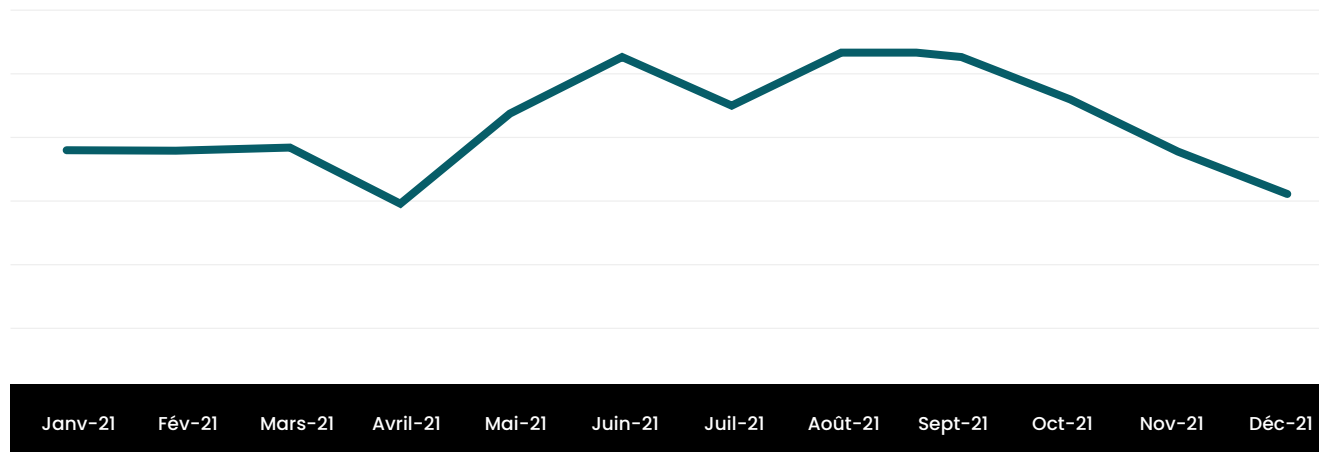
## EVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOCATION EN 2021

L'offre et la demande sont les indicateurs clé de cette analyse, car ce sont ceux qui ont subi le plus de fluctuation cette année au vu de la conjoncture. Nous avons enregistré et sans surprise, un pic de la demande pendant les mois de Juin et Août. Quant à l'offre, elle se retrouve plutôt en force pendant les mois de Mars et Septembre.

### OFFRE



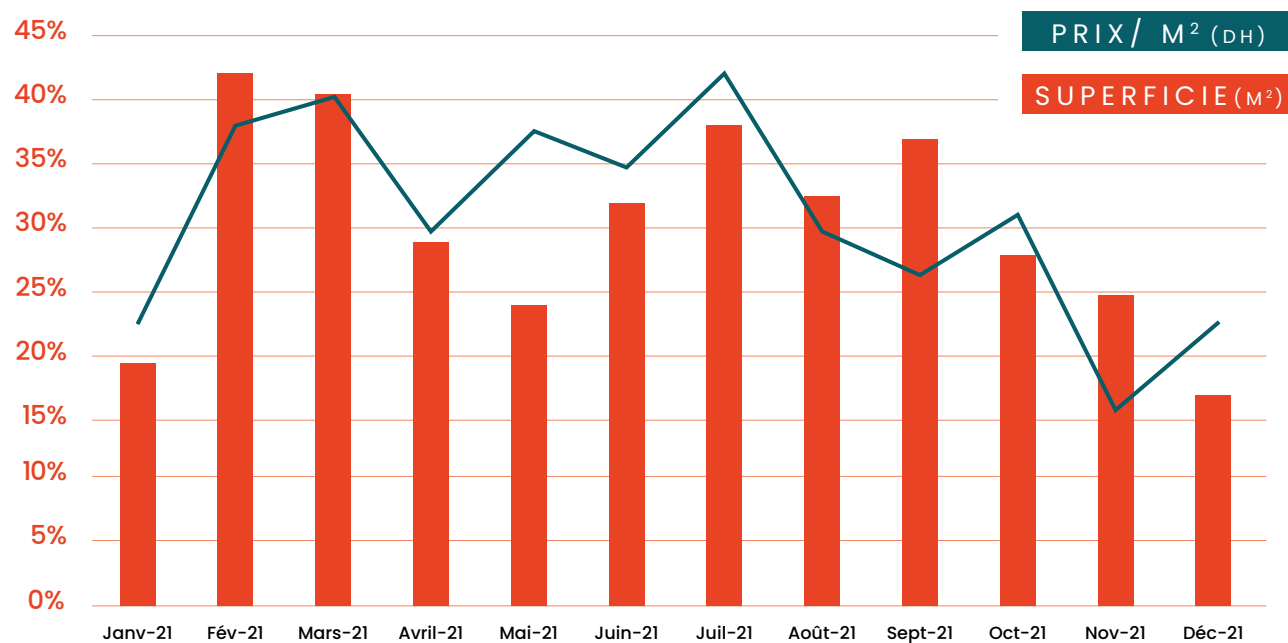
### DEMANDE



# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021

## EVOLUTION DES PRIX ET SUPERFICIES DES APPARTEMENTS EN LOCATION

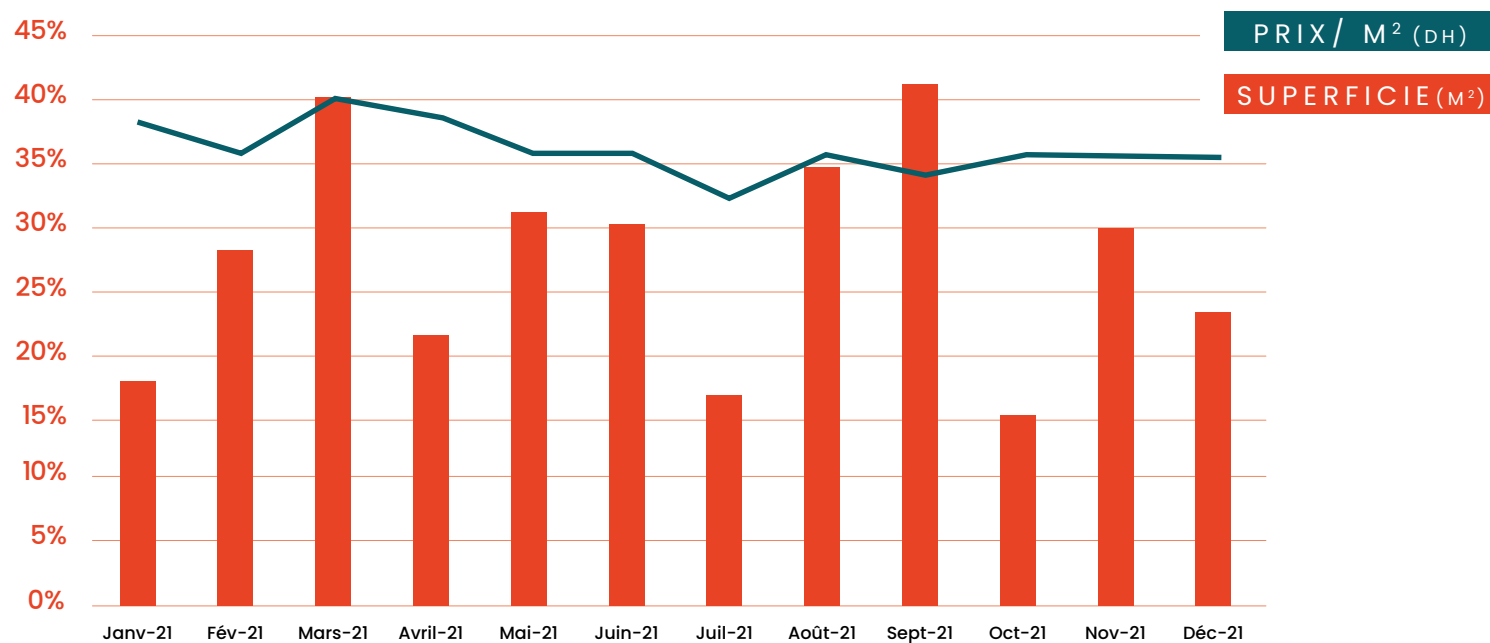
Étonnement, c'est pendant les mois de Février et Mars que nous avons enregistré les prix de loyer les plus élevés et Janvier et Décembre les loyers les moins chers. Juillet, quant à lui, marque le pic de la plus grande superficie.



# RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2021

## EVOLUTION DES PRIX ET SUPERFICIES DES VILLAS EN LOCATION

En outre, les prix de loyer les plus élevés ont été enregistrés pendant les mois de Septembre et Mars, et en Octobre et Juillet les loyers les moins chers. Mars, quant à lui, marque le pic de la plus grande superficie.



## QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR CE TENSIONNÈTRE LOCATIF ?

Les observations qui remontent dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre Octobre **2021** et Décembre **2021**. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, riads et biens à la vente.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements, meublés ou vides, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.ma





LE TENSIONNÈTRE  
**LOCATIF**  
BY MUBAWAB.MA

2021

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



4ème Trimestre