

GUIDE MUBAWAB

DE L'IMMOBILIER

2022

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

Évolution de l'indice des prix
des appartements

P • 0 6

Prévisions et évolution des prix
par ville

P • 0 7

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 1er Trimestre



+1,9%

Évolution trimestrielle des prix des
appartements

La tendance s'inverse au 1er Trimestre

-2%

Évolution de l'offre
d'appartements neufs et anciens

L'offre ressort en baisse au 1er Trimestre

+11,5%

Évolution de la 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 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, durant la période étudiée

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	12,700	12,600
3 MOIS	+4%	+6%
1 AN	+2%	+10%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	13,300	11,400
3 MOIS	+1%	-5%
1 AN	-1%	-1%



	ANCIEN	NEUF
APPT	12,500	12,900
3 MOIS	+8%	+8%
1 AN	+3%	+10%

LES PRIX DE L'ANCIEN

Au 1er trimestre **2022**, le prix d'immobilier résidentiel (villa et appartement) ressort en hausse trimestriel de **4%**, résultat des hausses des prix des villas de **1%** et de **8%** pour les appartements.

En glissement annuel, le prix global de l'ancien s'est apprécié de **2%** avec une hausse de **3%** pour les appartements et une baisse de **1%** pour les villas.

LES PRIX DU NEUF

On constate que le prix du neuf s'aligne sur les mêmes tendances que le prix de l'ancien. Au 1er trimestre **2022**, le prix global du neuf s'est apprécié de **6%**, avec une baisse de **5%** pour les villas et une hausse de **8%** pour les appartements.

En glissement annuel, le prix global du neuf a connu en moyenne un bond de **10%**, résultat d'une baisse de **1%** pour les villas et une hausse de **10%** pour les appartements.

Note méthodologique

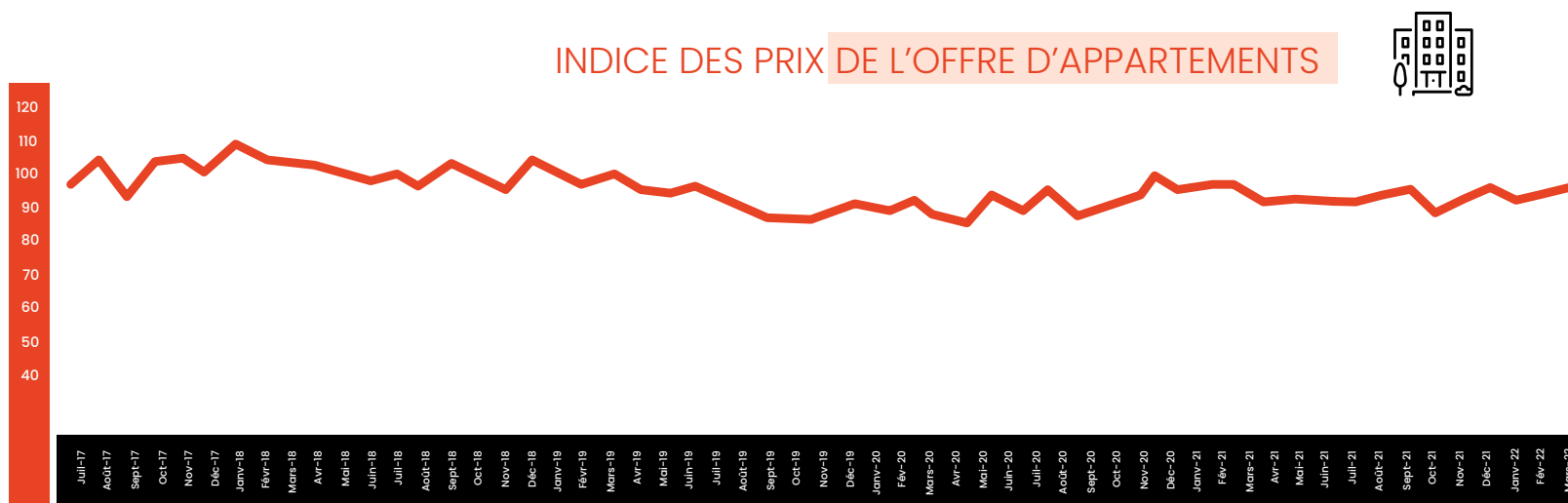
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS

Nous finissons le **1^{er} trimestre 2022** avec une hausse de l'indice des prix, qui enregistre une prise de valeur de **1,57%** par rapport à février **2022**.

Pour rappel, le mois de décembre avait enregistré un taux positif de **4,49%**.

Nous sommes actuellement au même niveau de prix qu'en juin **2019**, avec une hausse en valeur de **4,41%** 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 une hausse de **7,23%** des prix des appartements au mois d'avril **2022**, une baisse en mois de mai et une faible augmentation au mois de juin.

CASABLANCA

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



* Méthodologie : basée sur la data des 4 dernières années.
Vu la crise sanitaire et la reprise, les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance.

ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

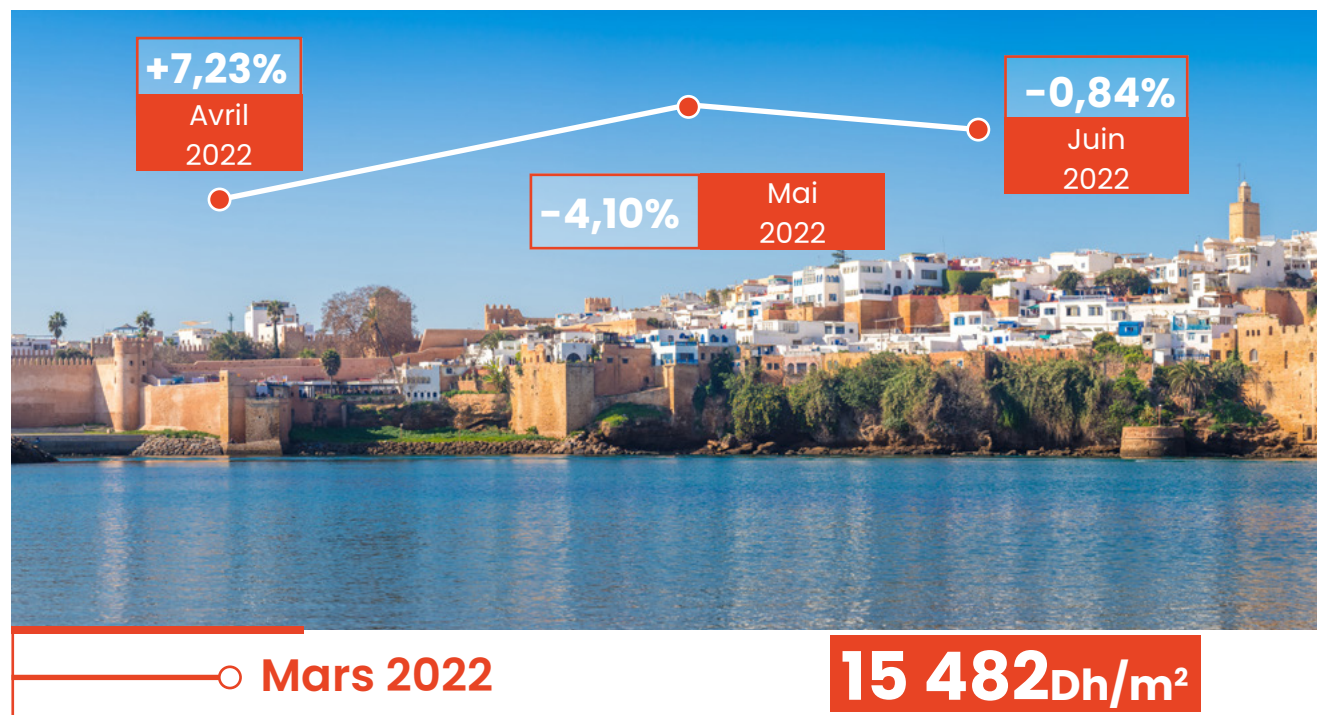
DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville de Rabat, nous prévoyons une hausse de **7,23%** des prix des appartements au mois d'avril ainsi qu'une baisse de **4,1%** et **0,84%** respectivement au mois de mai et juin **2022**.

RABAT

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



* Méthodologie : basée sur la data des 4 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 baisse de **1,19%** des prix des appartements au mois d'avril, une hausse de **3,15%** au mois de mai et un repli de **2,43%** au mois de juin.

AGADIR

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers



* Méthodologie : basée sur la data des 4 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.

Ce trimestre, il s'agit d'Agadir, Rabat, Dar-Bouazza et Fès pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre -1% et +1%.

Alors que pour les villas, ce sont les villes de Casablanca, Témara et Rabat qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce premier trimestre, avec des évolutions comprises entre +/- 4%

VILLES	MARS 2022		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
CASABLANCA	13 200	17 300	2,3%	3,5%
MARRAKECH	11 900	11 500	-3,1%	-9,4%
TANGER	10 700	14 700	-4,5%	10,0%
RABAT	16 600	13 300	0,2%	3,1%
AGADIR	10 500	12 900	-0,6%	6,2%
TÉMARA	11 600	13 600	4,1%	-3,9%
SALÉ	7 500	13 500	-10,0%	10,0%
DAR-BOUAZZA	13 600	12 500	-0,7%	-6,0%
KÉNITRA	7 700		-4,6%	
MARTIL	7 600		-10,0%	
FÈS	5 800		0,6%	

Note méthodologique

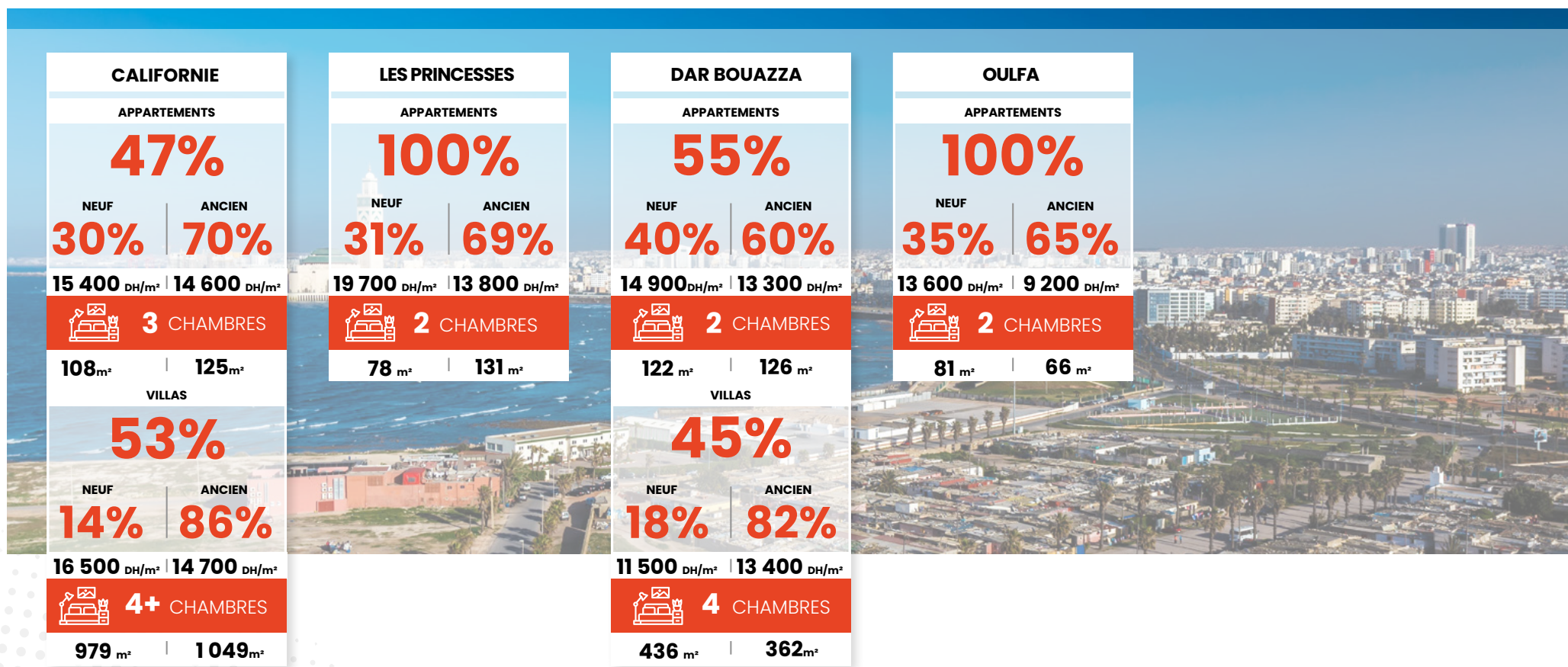
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

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 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, durant la période étudiée

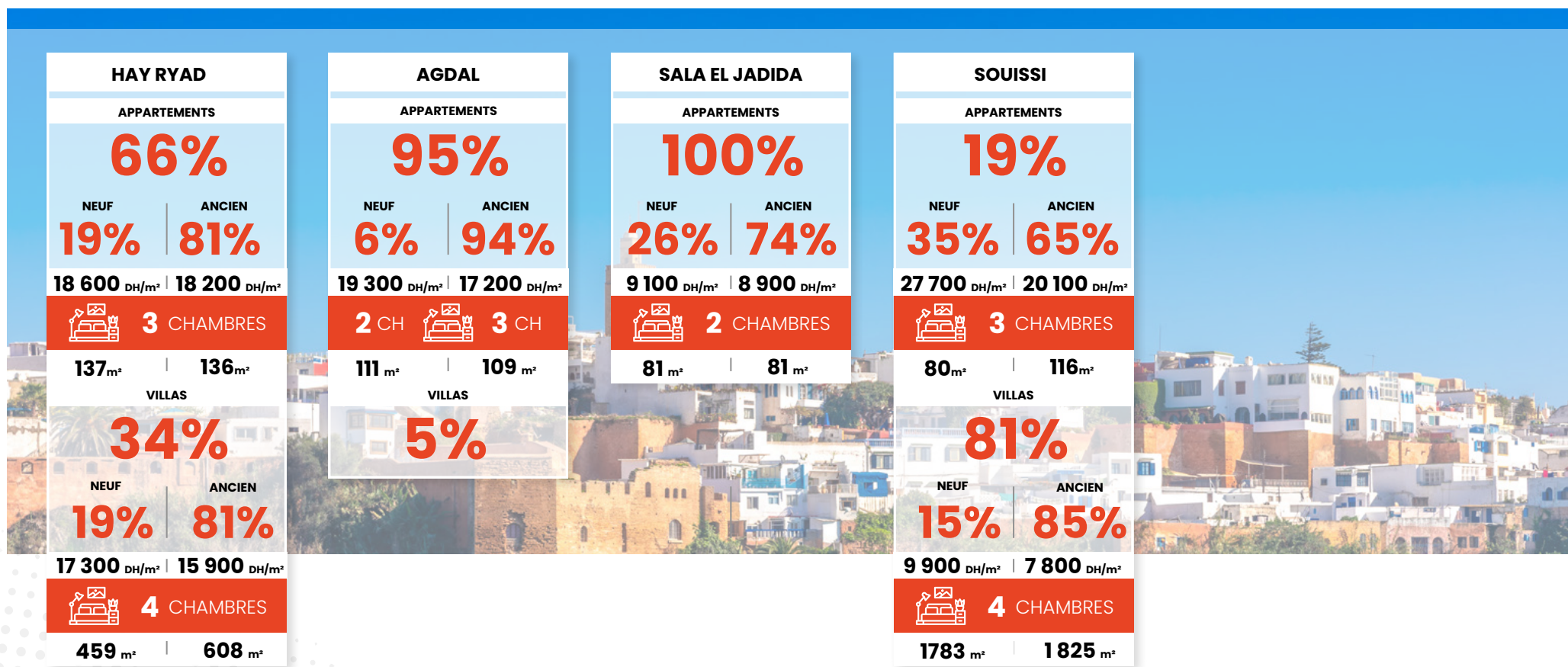
Guide Mubawab
de l'Immobilier

1^{er} Trimestre 2022

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE RABAT



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, durant la période étudiée

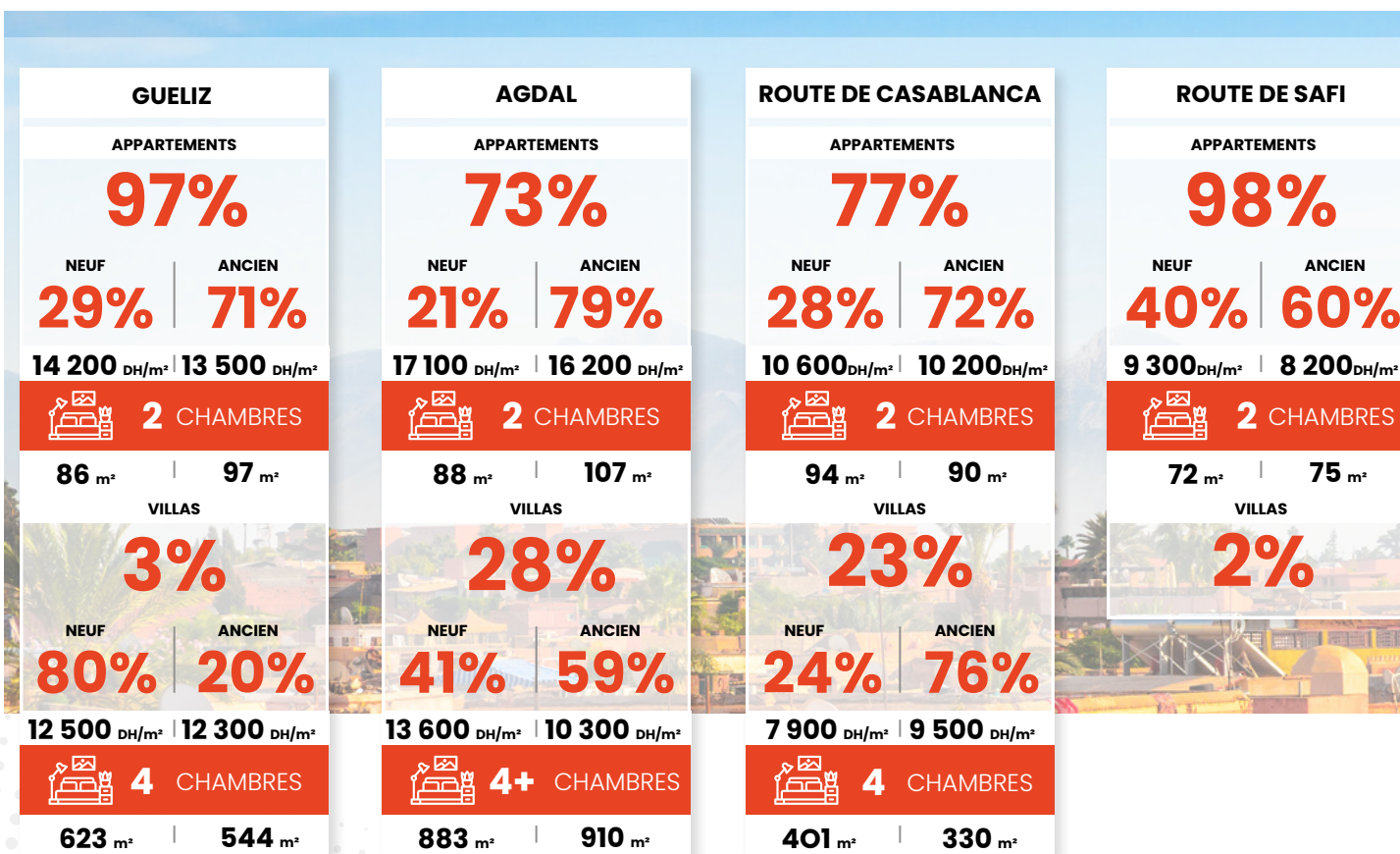
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

1^{er} Trimestre 2022

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE MARRAKECH



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, durant la période étudiée

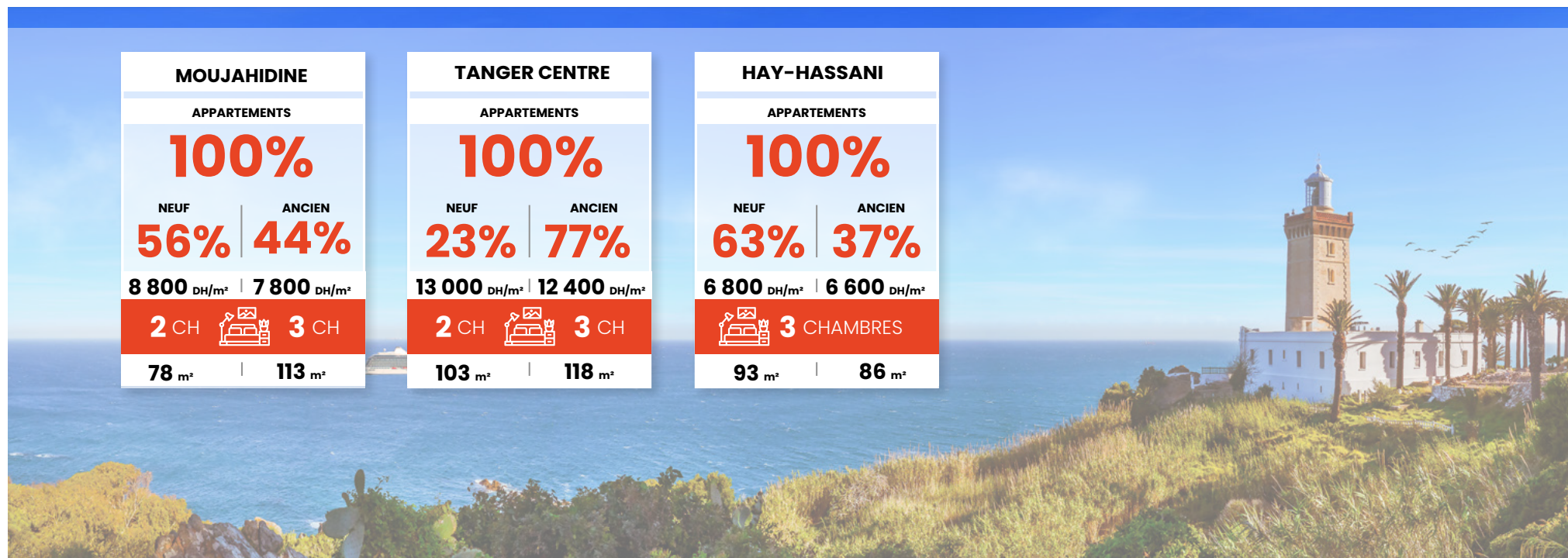
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

1^{er} Trimestre 2022

FOCUS PAR VILLE



RÉGION DE TANGER



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, durant la période étudiée

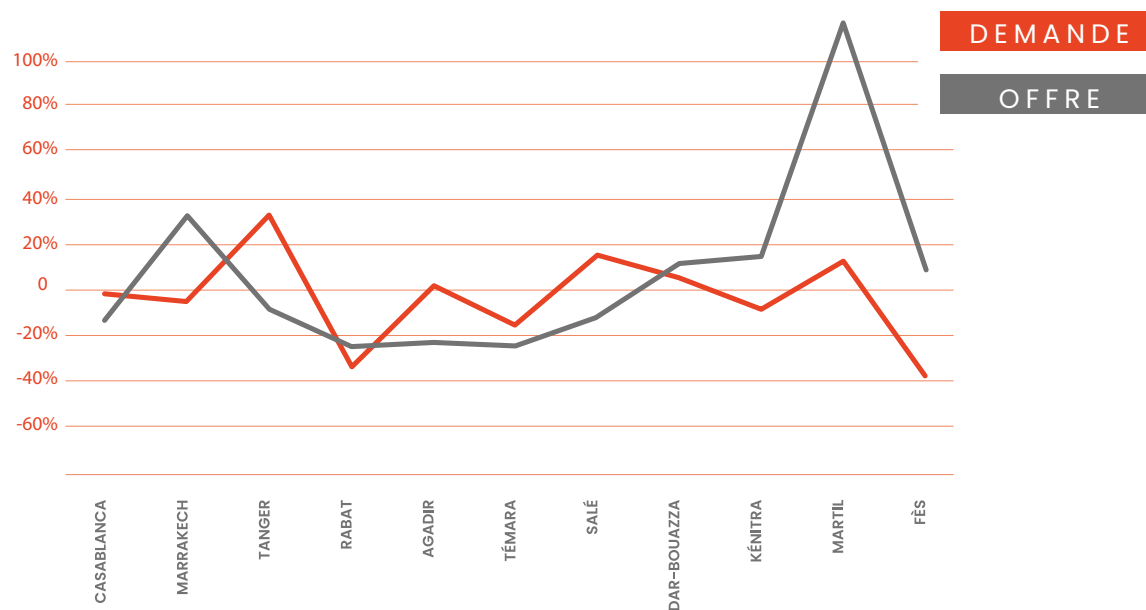
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

1^{er} Trimestre 2022

OFFRE VS DEMANDE

POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
CASABLANCA	0,9
MARRAKECH	3,0
TANGER	1,1
RABAT	0,9
AGADIR	2,0
TÉMARA	2,2
SALÉ	0,4
DAR BOUAZZA	1,4
KÉNITRA	0,4
MARTIL	2,8
FÈS	1,0



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 on se penche pour enrichir notre analyse. Ainsi, il ressort que l'offre a connu une baisse de **3,95%** durant le premier trimestre **2022**.

La demande, quant à elle, s'est dépréciée de **1,2%**.

Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce premier 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 Marrakech, la demande est presque 3 fois plus importante que l'offre !

QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR CETTE ÉTUDE ?

Les observations rapportées dans ce guide correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre Janvier **2022** et Mars **2022**. 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

2022



مبّوّب
mubawab.ma
Le 1er site immobilier du Maroc



1^{er} Trimestre