

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 • 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



10 200 DH

Prix moyen du m² au Maroc,
pour les appartements*

Léger recul des prix au 2e Trimestre



-0,6%

Évolution trimestrielle des prix des
appartements

La tendance s'inverse au 2e Trimestre

+14%

Offre d'appartements neufs et
anciens

Retour à des volumes habituels

+13%

Demande d'appartements neufs et
anciens




Une demande en bonne santé

* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 42% 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	ANCIEN	NEUF	ANCIEN	NEUF		
GLOBAL	11,200	12,000	VILLAS	10,900	12,700	APPT	11,300	11,800
3 MOIS	-10%	-4%	3 MOIS	-10%	+10%	3 MOIS	-10%	-8%
1 AN	-4%	+10%	1 AN	-10%	+10%	1 AN	-1%	+10%

LES PRIX DE L'ANCIEN

La hausse des prix des biens immobiliers anciens, constatée dans notre dernière édition du guide, s'inverse ce trimestre. Globalement, nous perdons en moyenne **10%** entre le 1er et le **2e trimestre 2022**. Cette perte s'élève à **4%** en année glissante. Essentiellement tirée par la baisse des prix des villas (**10% en glissement trimestriel et 10% en glissement annuel**), la dégringolade des prix de l'ancien se précise de plus en plus. Les appartements anciens, qui représentent tout de même un pourcentage important de notre inventaire global, sont eux aussi sur la même tendance : on observe une baisse de prix de **10%** en glissement trimestriel et un léger recul en glissement annuel.

LES PRIX DU NEUF

Après une hausse observée au premier trimestre **2022**, le **2e trimestre** a été témoin d'une baisse des prix pour les logements neufs au global. Malgré des taux de crédits immobiliers relativement bas et une demande plutôt variable, les prix reculent de **4%** depuis le mois de mars.

Dans une autre dynamique, les prix des appartements font un bond en arrière de **8%** après une hausse de **8%** au courant du premier trimestre **2022**.

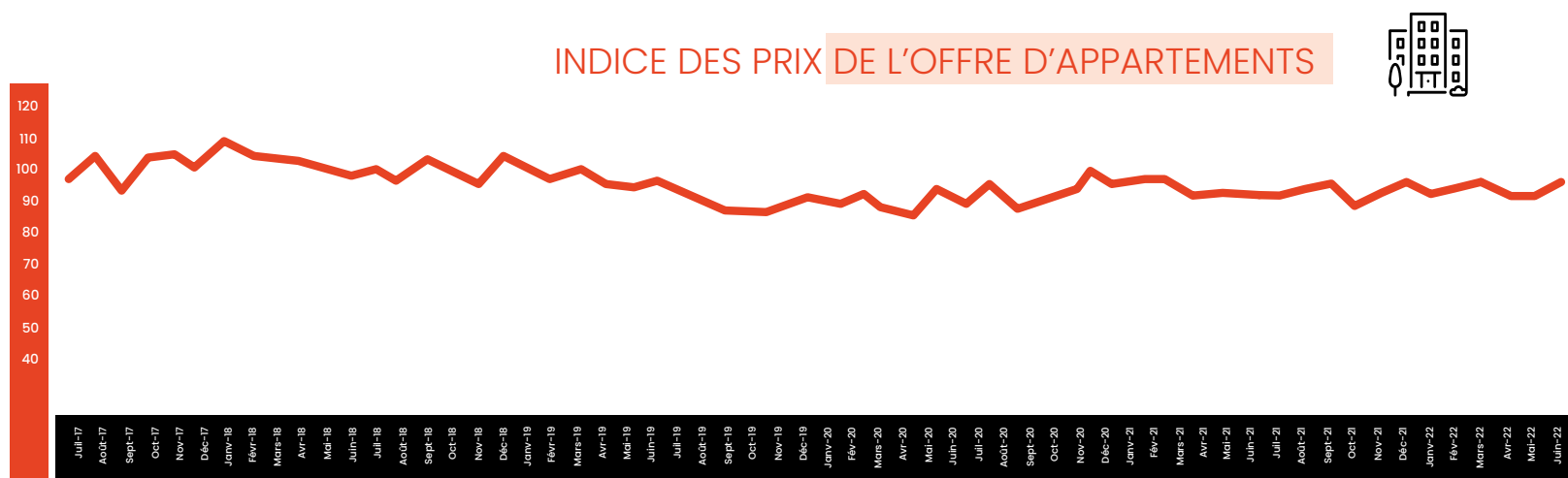
A contrario, le schéma s'inverse en ce qui concerne les villas: on enregistre **10%** de hausse depuis le mois de mars après la baisse de **5%** enregistrée au **1er** trimestre.

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

Après la fin du premier trimestre **2022** sur une hausse de l'indice des prix, on clôture le deuxième trimestre par une nouvelle hausse de **3,8%**. Avec tous les événements liés à la conjoncture qu'a connus le secteur de l'immobilier, nous finissons **S1-2022** avec le même niveau de prix qu'en **décembre 2021**.



ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

La ville de Marrakech vient de faire son entrée dans le modèle prédictif de Mubawab qui vous révèle les tendances prévisionnelles des prix sur les 3 prochains mois.

Pour la ville de Marrakech, nous prévoyons une baisse des prix des appartements de **3,92%** et **4,22%** respectivement aux mois de juillet et septembre **2022** ainsi qu'une légère hausse de **0,88%** au mois d'août **2022**.

MARRAKECH

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

CASABLANCA

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers

Pour la ville de Casablanca, nous prévoyons une hausse de prix des appartements de **3,46%** et **0,63%** respectivement aux mois de **juillet** et **août 2022**. En revanche, le mois de septembre connaîtra une baisse de **3,06%**.



* 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.

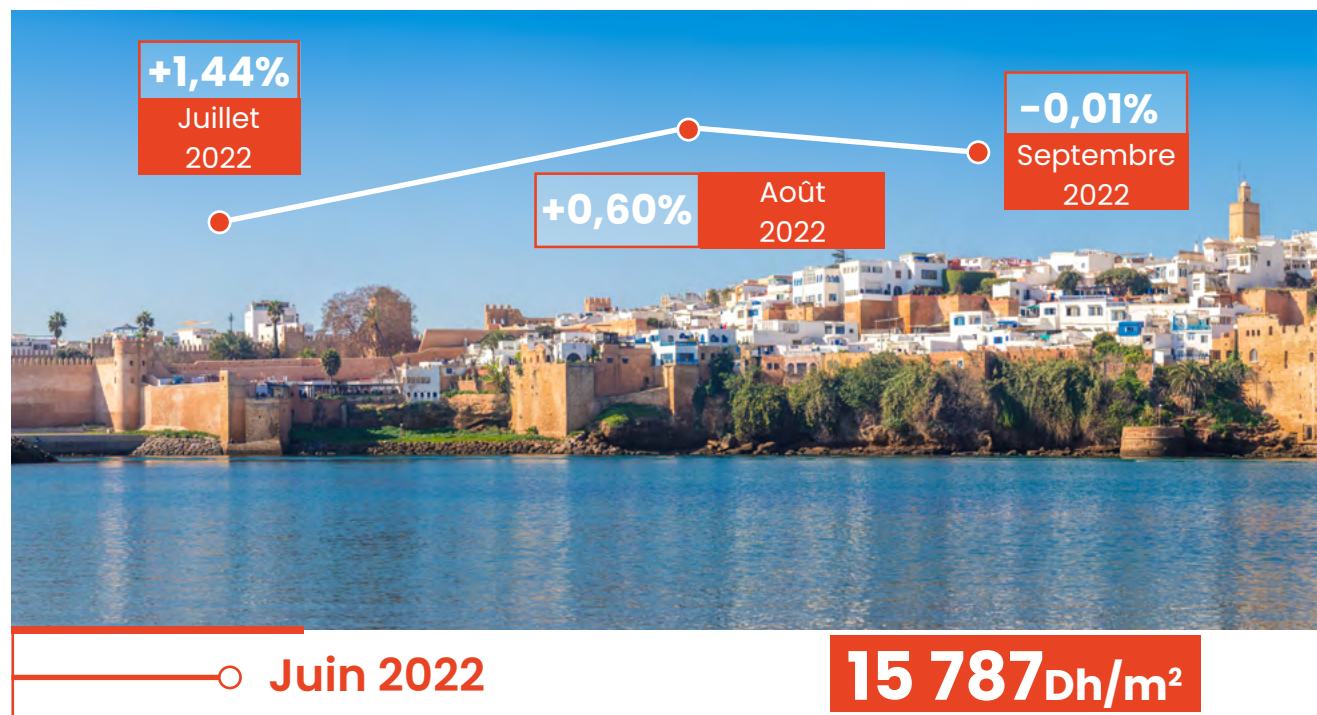
ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

RABAT

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers

Pour la ville de Rabat, nous prévoyons une hausse des prix des appartements de **1,44%** au mois de juillet **2022** ainsi que des faibles variations aux mois **d'août et septembre 2022**.



* 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

AGADIR

Évolution prévisionnelle des prix immobiliers

Pour la ville d'Agadir, nous prévoyons une baisse des prix des appartements de **5,34%** au mois de juillet **2022**, une hausse de **6,84%** au mois d'août **2022** et une faible augmentation au mois de septembre **2022**.



* 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 de Casablanca, Marrakech, Témara et Agadir pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre **+/-2%**. Pour les villas, ce sont les villes de Tanger, Agadir, Bouskoura et Kénitra qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce premier trimestre, avec des évolutions comprises entre **+/- 4%**.

VILLES	JUN 2022		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
CASABLANCA	13 100	16 400	-0,8%	-5,2%
MARRAKECH	12 000	12 000	0,8%	4,3%
TANGER	11 800	14 800	10,3%	0,7%
RABAT	16 000	11 500	-3,6%	-10,0%
KÉNITRA	7 300	9 700	-5,2%	1,0%
TÉMARA	11 400	13 900	-1,7%	2,2%
AGADIR	10 300	12 800	-1,9%	-0,8%
DAR-BOUAZZA	11 300	11 400	-10,0%	-8,8%
BOUSKOURA	13 500	15 300	-10,0%	-1,3%
MOHAMEDIA	11 200	10 300	8,7%	-10,0%
FÈS	5 200		-10,3%	
SALÉ	9 000		10,0%	

Note méthodologique

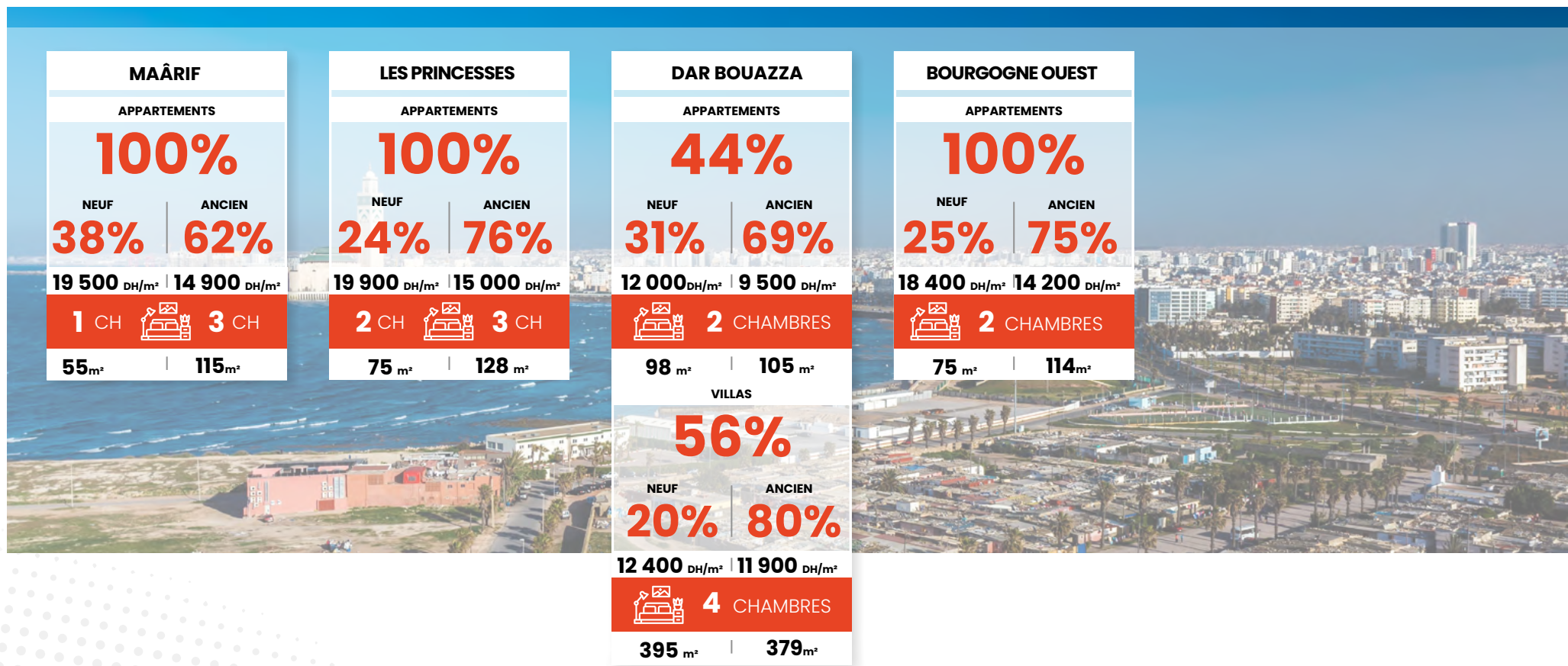
- La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée
- La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, durant la période étudiée

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

2^e 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

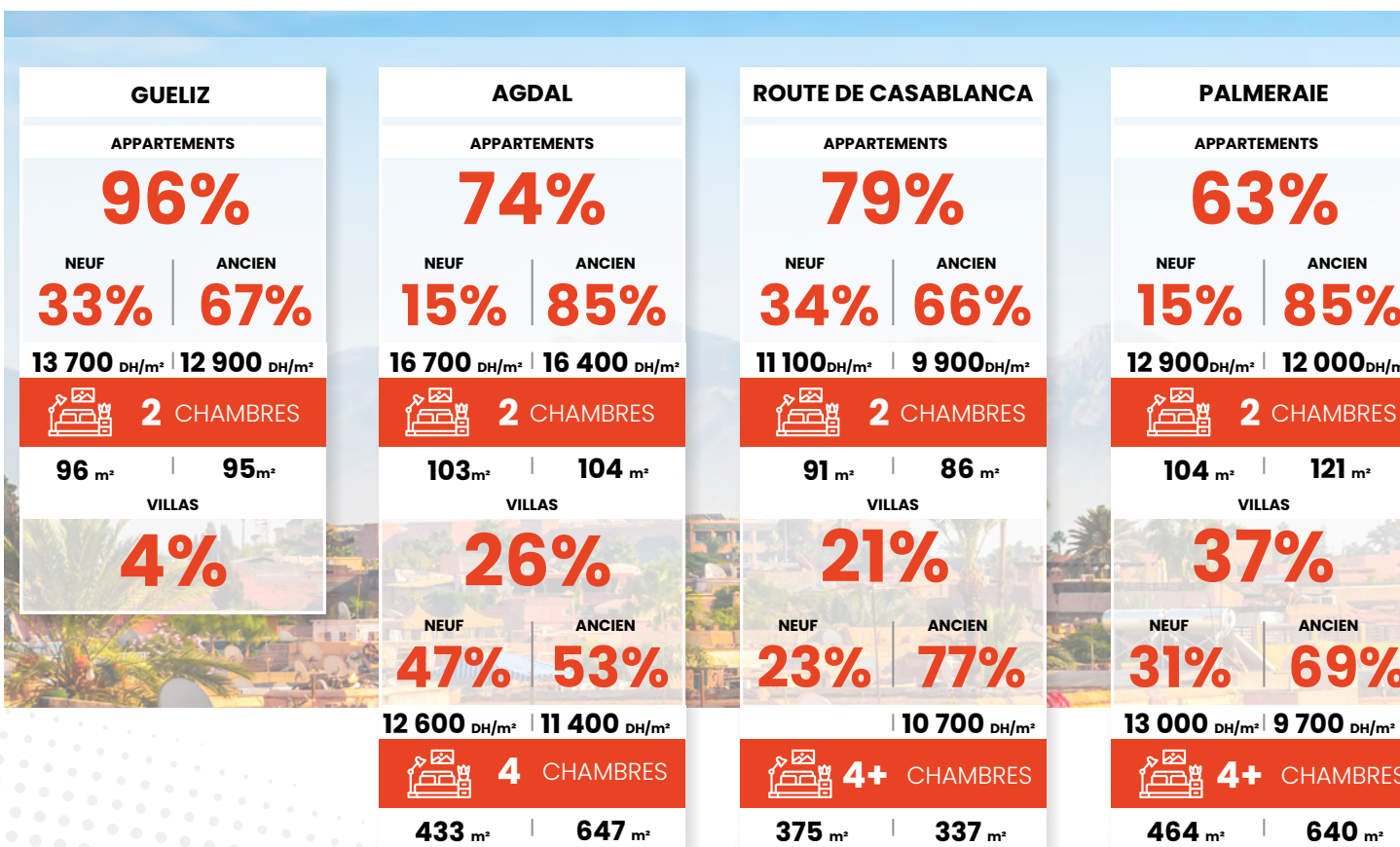
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2^e 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

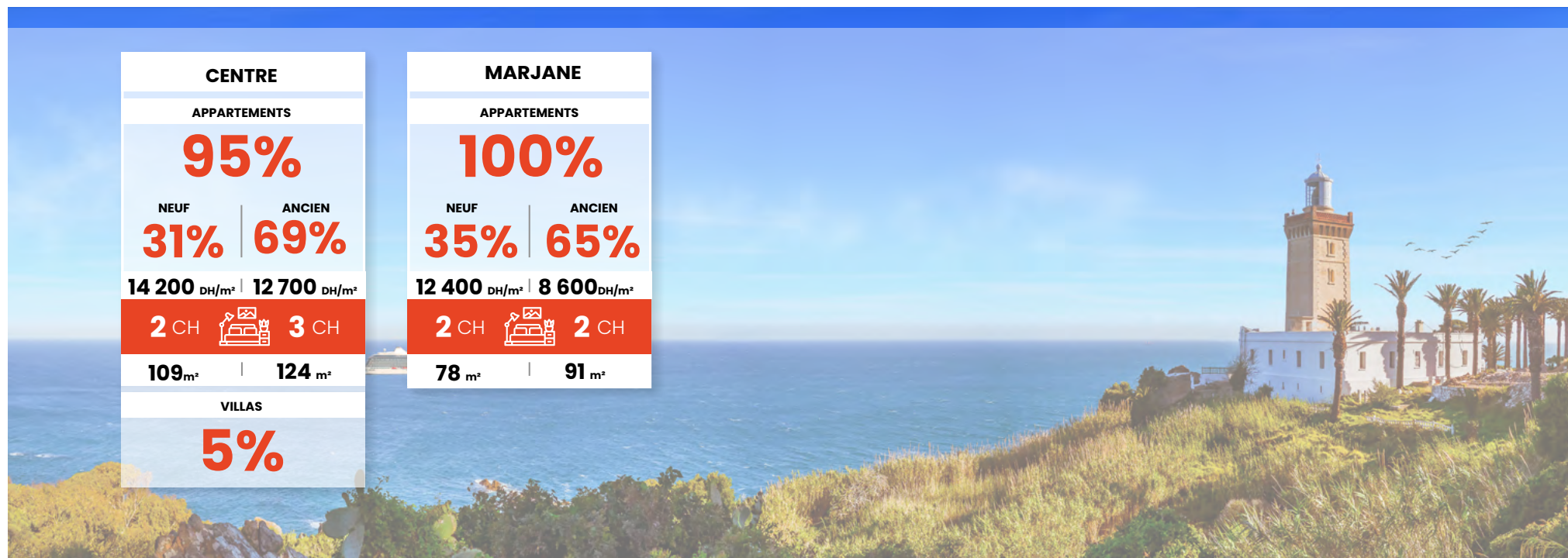
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2^e 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

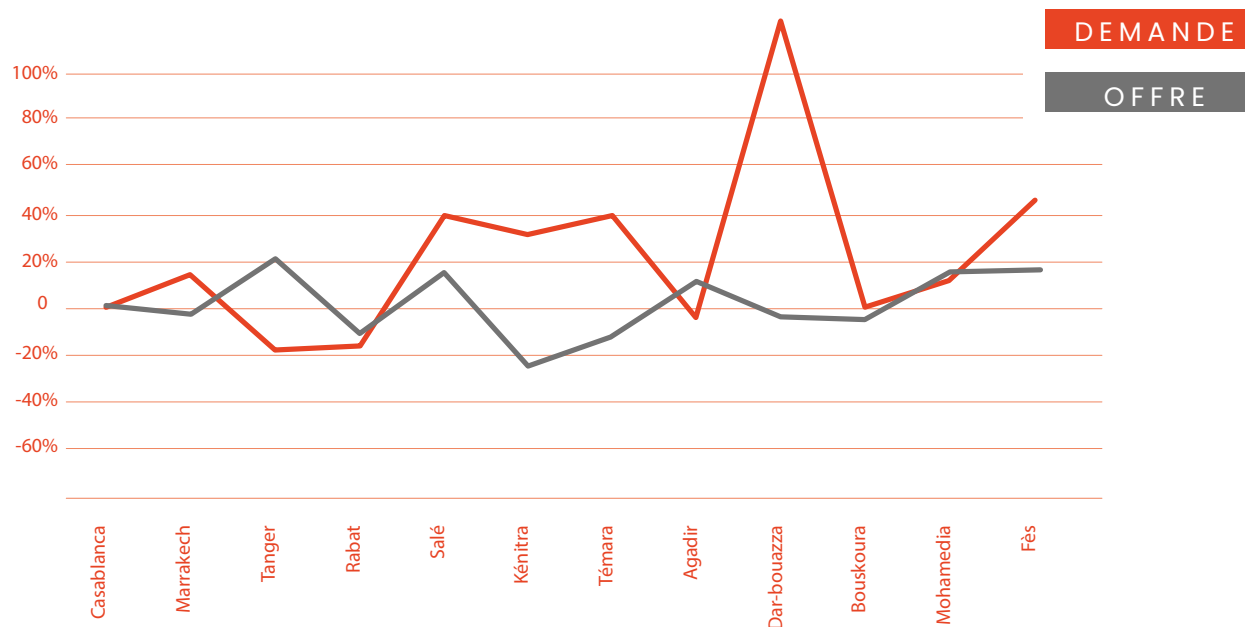
**Guide Mubawab
de l'Immobilier**

2^e Trimestre 2022

OFFRE VS DEMANDE

POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
CASABLANCA	9,5
MARRAKECH	9,4
TANGER	4,7
RABAT	5,8
SALÉ	4,8
KÉNITRA	8,4
TÉMARA	5,0
AGADIR	5,7
BOUSKOURA	7,9
MOHAMEDIA	3,8
FÈS	3,9



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.

En effet, depuis la baisse qu'a connue l'offre en **T1-2022**, la

tendance retrouve des couleurs en **T2-2022** avec une hausse de **13,9%**. En parallèle, et sur la même période, la demande suit la même tendance que l'offre et enregistre une hausse de **10,4%**.

Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce deuxième 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 Casablanca, la demande est presque 9 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 2022 et juin 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



2^{ème} Trimestre