

# LE TENSIONNÈTRE LOCATIF BY MUBAWAB.MA

2022



# SOMMAIRE

P • 0 3

Les chiffres clés du Tensiomètre locatif

P • 0 4

Évolution des prix de la location

P • 0 5

Indice des prix locatif des appartements

P • 0 6

Indice des prix locatif des villas

P • 0 7

Évolution des superficies

P • 0 8

Offre VS Demande : potentiel de croissance

P • 0 9

Évolution des prix par ville

P • 1 0

Focus par quartiers

P • 2 1

Quelle méthodologie pour ce Tensiomètre locatif ?

# LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNOMÈTRE



**40%**

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



**44%**

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



**72%**

des biens proposés à la location  
sont des appartements



**80%**

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

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

# ÉVOLUTION DES PRIX



	VIDES	MEUBLÉS
APPARTEMENTS	7 250 DH	8 500 DH
Évolution trimestrielle	0,4%	2,8%
Évolution annuelle	-0,9%	2,2%

Selon le tensiomètre des loyers mis en place par Mubawab, un appartement vide se loue en moyenne à **7.250 DH** par mois. À titre de comparaison, un appartement meublé dans lequel le locataire peut s'installer immédiatement sans devoir acheter tout l'équipement coûte **8.500 DH** par mois à la location.

De son côté, une villa vide se loue en moyenne à **22.200 DH** par mois, alors que celles meublées se louent en moyenne à **23.400 DH** par mois.



	VIDES	MEUBLÉES
VILLAS	22 200 DH	23 400 DH
Évolution trimestrielle	9%	7%
Évolution annuelle	10%	5%

Le Tensiomètre des loyers de Mubawab nous apprend que les loyers des appartements vides enregistrent une légère hausse de **0,4%** sur les 3 derniers mois ainsi qu'une baisse de **0,9%** sur les douze derniers mois. À titre de comparaison, un appartement meublé, enregistre une hausse de **2,8%** et **2,2%** respectivement en glissement trimestriel et annuel.

Sur le segment des villas vides, les loyers augmentent de **9%** par rapport au premier trimestre et de **10%** en glissement annuel. En revanche, celles meublées ont augmenté de **7%** et **5%** respectivement en glissement trimestriel et annuel.

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

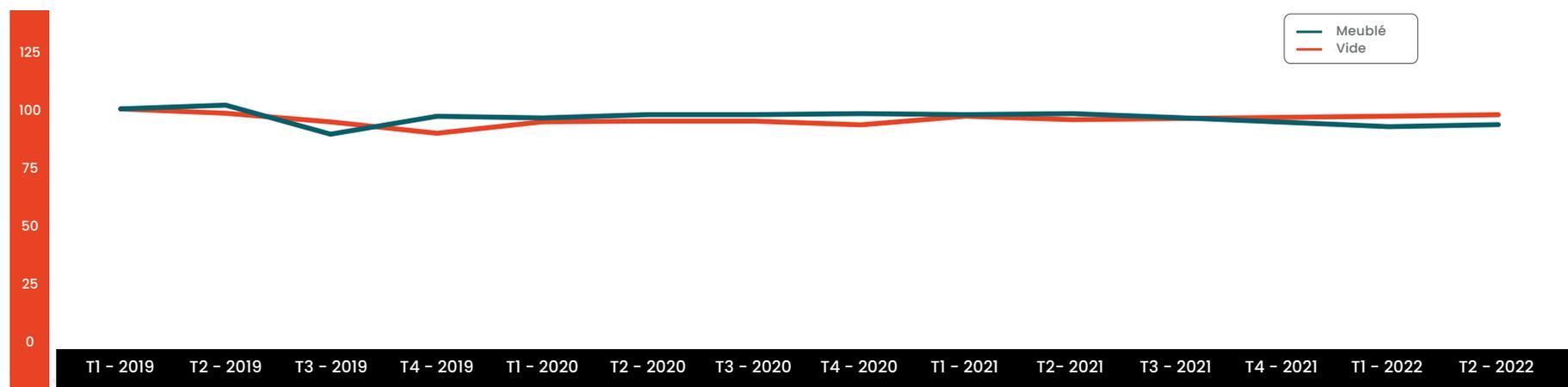


# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF APPARTEMENTS

Au deuxième trimestre de **2022**, l'indice de location des appartements meublés a enregistré une hausse de **1,6%** après la stabilité qu'il a connue durant les trimestres précédents. En parallèle, l'indice de location des appartements vides a enregistré une légère hausse de **0,7%** après la chute observée depuis le troisième trimestre de **2022**.

### INDICE DES PRIX DES APPARTEMENTS EN LOCATION



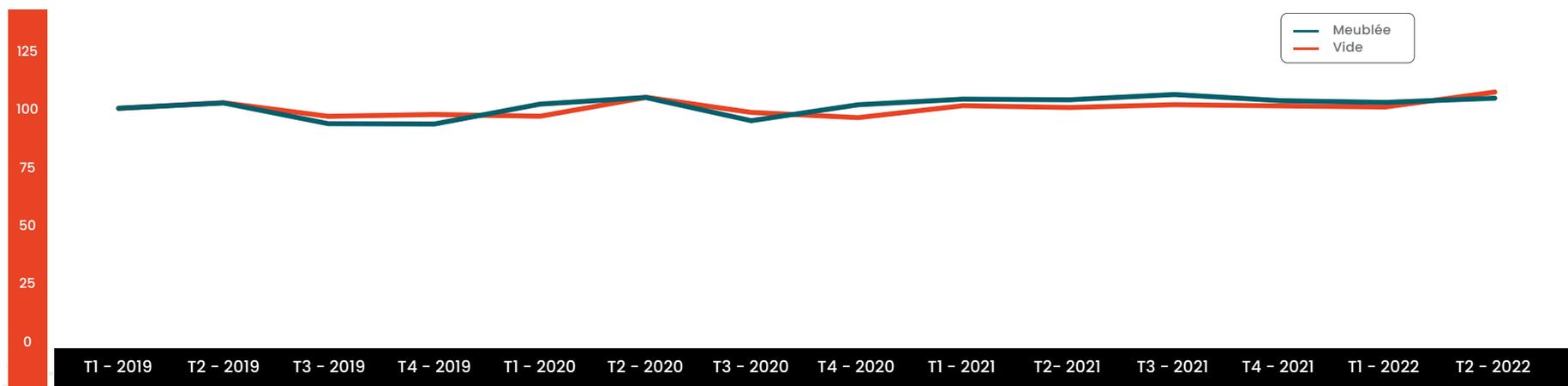
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF VILLAS

Au deuxième trimestre de **2022**, l'indice de location des villas meublées s'est apprécié de **3,4%**, après la chute qu'il a connue au premier trimestre **2022**. Même tendance pour l'indice de location des villas vides qui a enregistré un bond de **9,2%**, après la baisse qu'il a connue depuis le quatrième trimestre de **2021**.

### INDICE DES PRIX DES VILLAS EN LOCATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

# ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

## APPARTEMENTS

D'après les données récoltées sur Mubawab.ma, les Marocains louent en moyenne des appartements avec une superficie de **98 m<sup>2</sup>**. C'est 1 m<sup>2</sup> de moins que la surface moyenne constatée durant le premier trimestre ainsi que **4 m<sup>2</sup>** de moins que les douze derniers mois. Cependant, la surface moyenne d'un appartement vide est actuellement la même qu'au premier trimestre, à savoir **103 m<sup>2</sup>**. Ce sont donc les appartements meublés qui marquent la tendance avec un léger repli de leur superficie, laquelle se limite à **92 m<sup>2</sup>**, contre **93 m<sup>2</sup>** en **T1-2022**. Quant au confort intérieur, **53%** des logements recherchés pour la location comportent un balcon ou une terrasse contre **52%** en glissement trimestriel et **69%** des villas comportent une piscine (**68% en T1**).

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# OFFRE VS DEMANDE

## POTENTIEL DE CROISSANCE

Au deuxième trimestre de 2022, la demande a connu une fulgurante ascension (+36%) après la baisse observée au T1-2022 (-13,7%). Cette hausse s'est accompagnée en revanche d'une chute de l'offre de 5,5% après la hausse observée (+4,9%) sur le premier trimestre 2022. Ces corrections contradictoires n'ont en revanche pas eu un grand impact puisque le ratio offre/demande reste positif dans les villes principales du Royaume. La demande est en moyenne 3,9 fois supérieure à l'offre au niveau national. Cette différence représente le potentiel de croissance existant, et qui a été démontré dans chaque zone, afin de permettre à chaque acteur concerné de se rendre compte de la marge d'évolution dont il peut se saisir.



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

## APPARTEMENTS VIDES

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se concentrent dans les villes d'Azemmour, Settat et Tétouan avec respectivement **1.600, 1.700** et **1.800 DH**, et les loyers les plus chers dans les villes/zones de Rabat, Casablanca et Marrakech avec respectivement **9.500, 7.800** et **6.200 DH**.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca **34.400 DH**, Bouskoura **31.500 DH** et Rabat **30.200 DH**, les moins chères se trouvent à Tétouan **8.500 DH**, Meknès **9.300 DH** et Agadir **10.900 DH**.

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# 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.

On y détaille 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 d'appartements sont :

- **Marrakech : Guéliz**
- **Rabat : Agdal**
- **Casablanca : Maârif**
- **Casablanca : Oulfa**
- **Bouskoura**
- **Casablanca : Sidi Maarouf**
- **Agadir : Hay Mohammadi**
- **Casablanca : Casa Finance City**
- **Casablanca : Ain Sebâa**
- **Tanger : Centre**

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



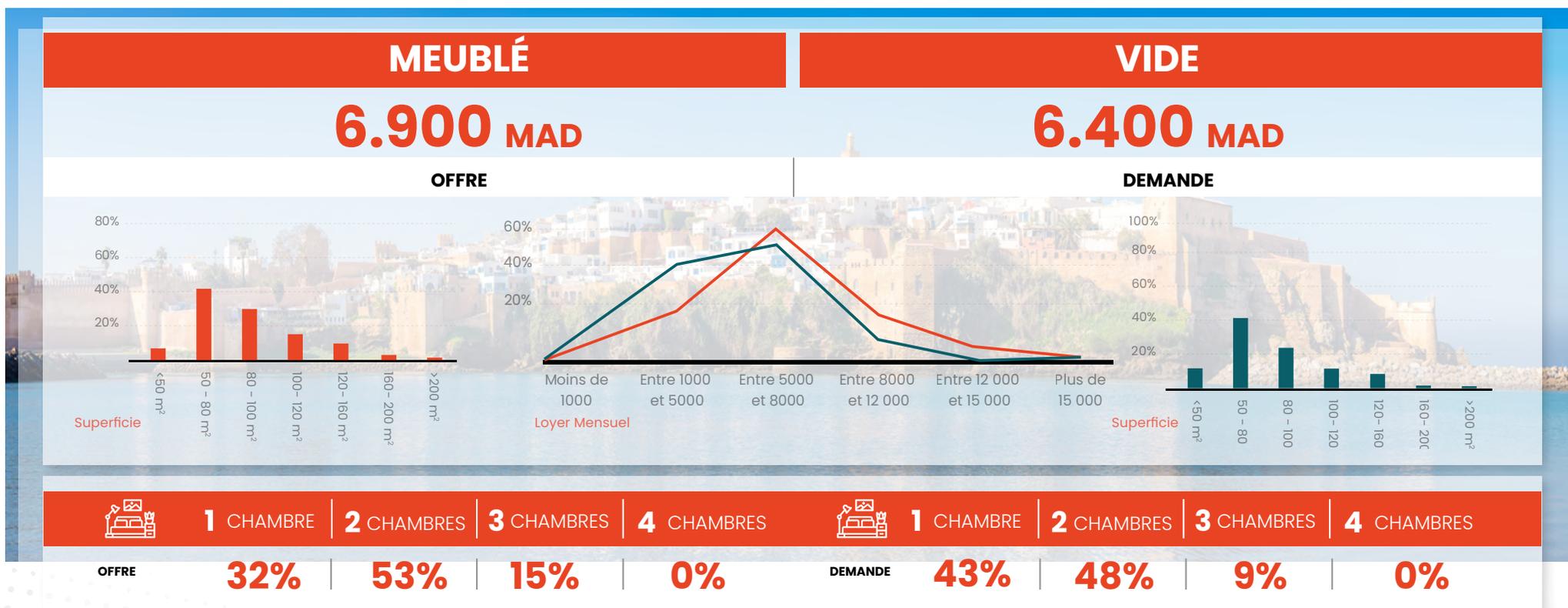
2<sup>e</sup> Trimestre 2022



# FOCUS QUARTIERS



**MARRAKECH : GUÉLIZ**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

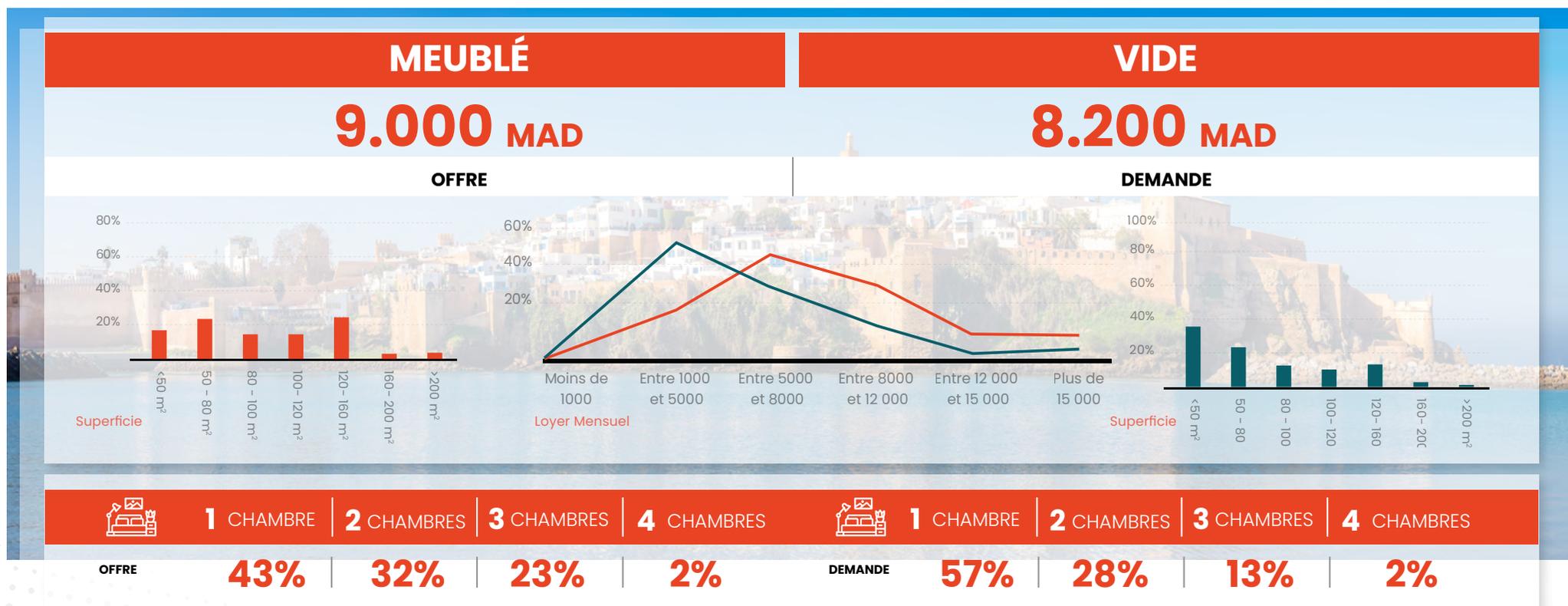


2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# FOCUS QUARTIERS



**RABAT : AGDAL**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

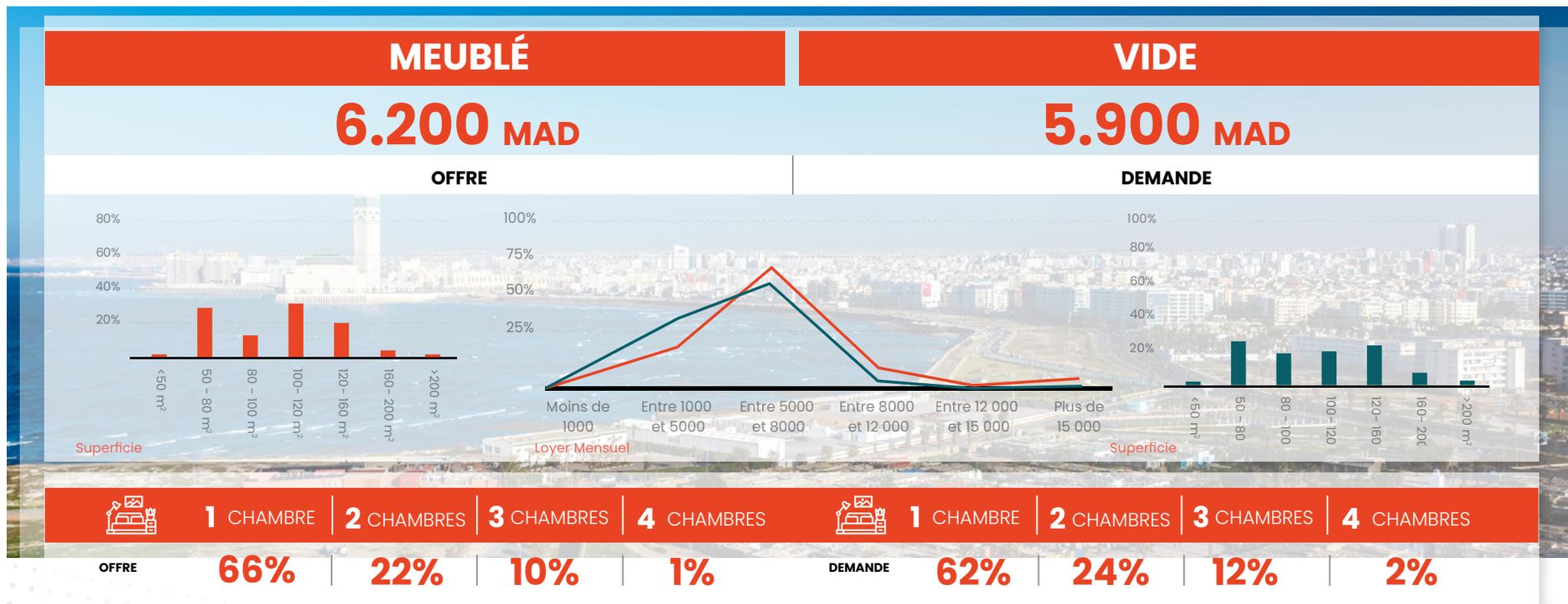


2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : MAÂRIF



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

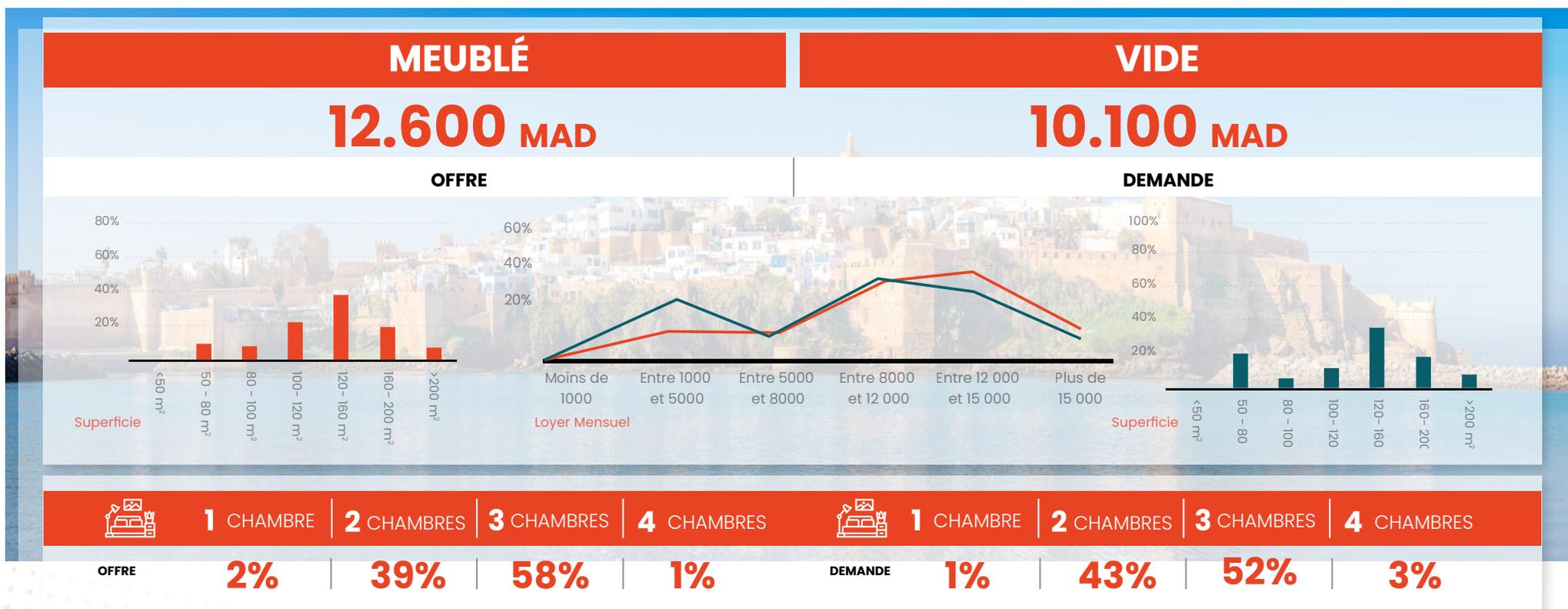




# FOCUS QUARTIERS



**BOUSKOURA**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

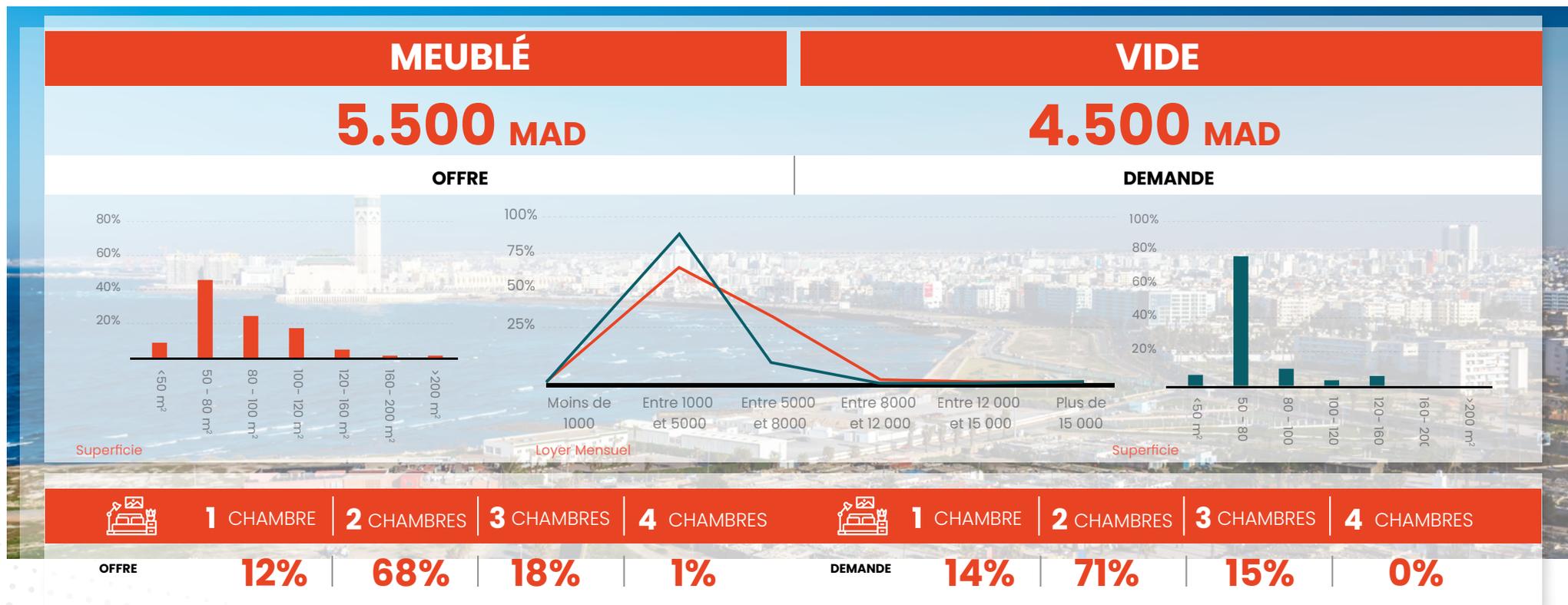


2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : SIDI MAAROUF



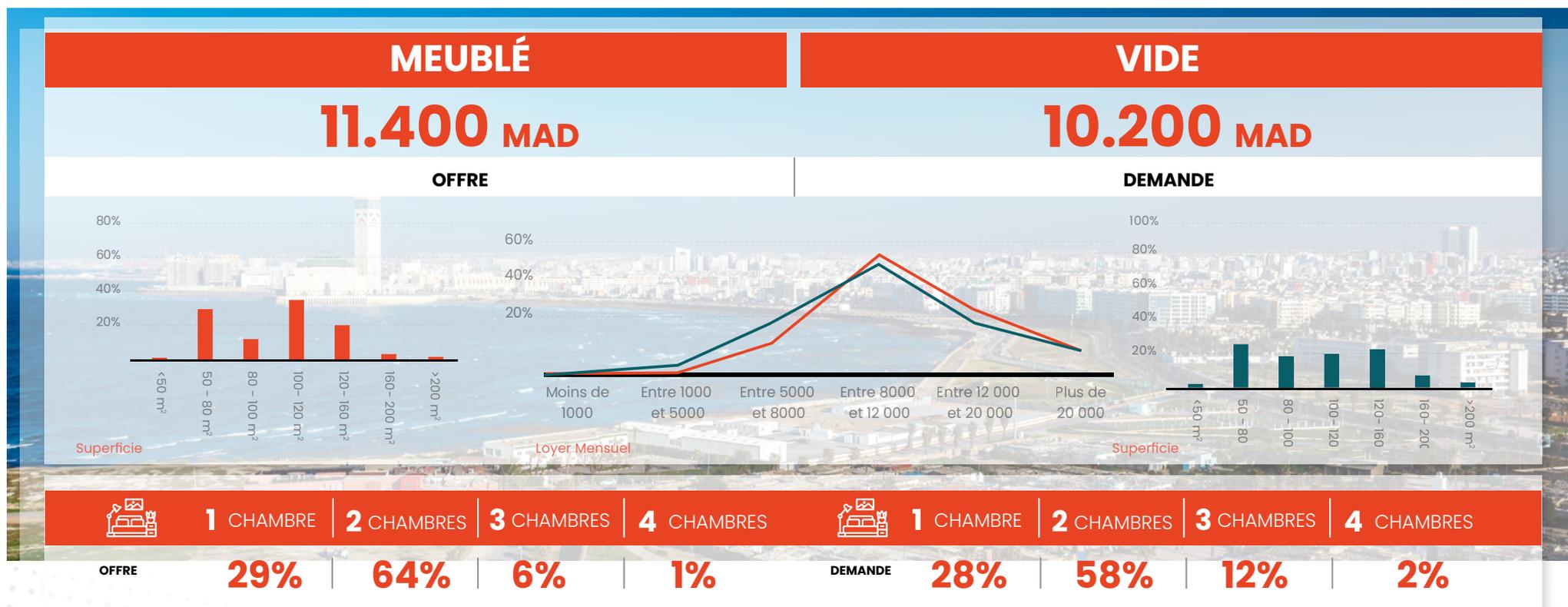
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



# FOCUS QUARTIERS



## CASABLANCA : CASA FINANCE CITY



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# FOCUS QUARTIERS



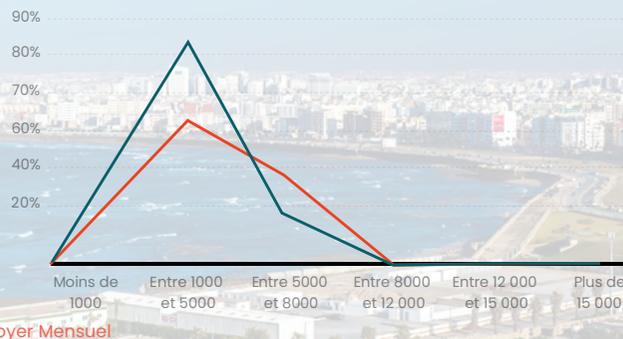
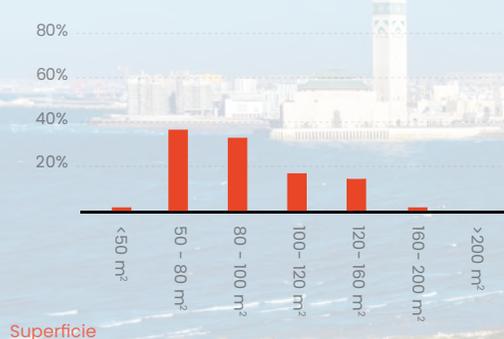
## CASABLANCA : AÏN SEBAÆ



### MEUBLÉ

**4.500 MAD**

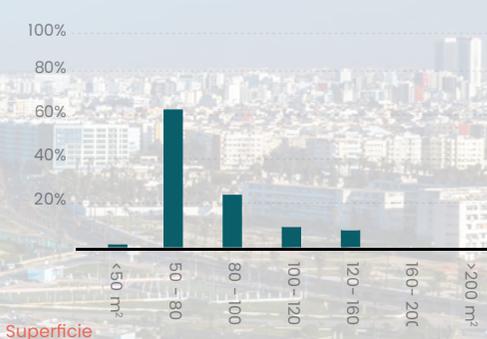
#### OFFRE



### VIDE

**3.500 MAD**

#### DEMANDE



**1 CHAMBRE**

**2 CHAMBRES**

**3 CHAMBRES**

**4 CHAMBRES**

OFFRE

**4%**

**29%**

**29%**

**38%**



**1 CHAMBRE**

**2 CHAMBRES**

**3 CHAMBRES**

**4 CHAMBRES**

DEMANDE

**6%**

**42%**

**34%**

**17%**

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022

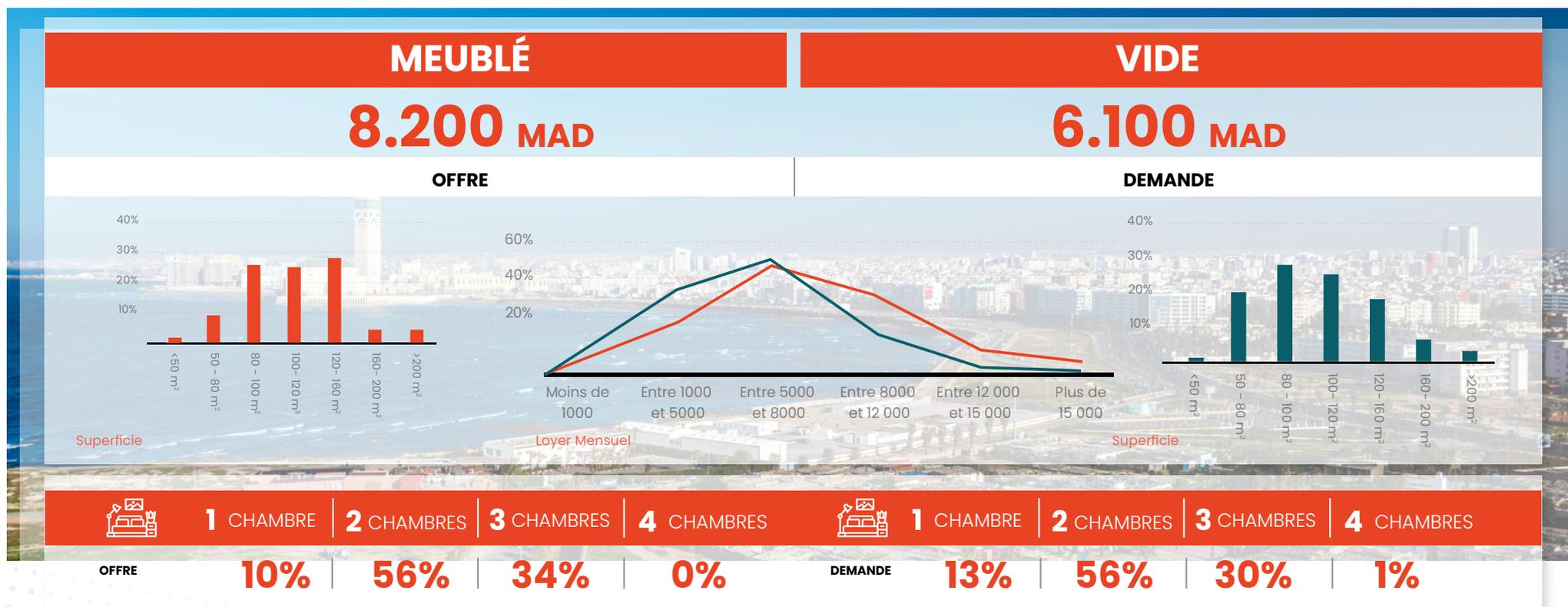


2<sup>e</sup> Trimestre 2022

# FOCUS QUARTIERS



**TANGER : CENTRE**



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre avril 2022 et juin 2022



2<sup>e</sup> Trimestre 2022

## QUELLE MÉTHODOLOGIE POUR CE TENSIONNÈTRE LOCATIF ?

Les observations rapportées dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre avril 2022 et juin 2022. 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 TENSIONNOMÈTRE  
**LOCATIF**  
BY MUBAWAB.MA

2021

مبّوّب  
**mubawab.ma**

Le 1er site immobilier du Maroc



4<sup>ème</sup> Trimestre