



**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

Evolution de l'indice des prix des appartements

P • 0 6

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

Quelle méthodologie pour cette étude ?

# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



**10 300 DH**

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

légère hausse des prix au 3<sup>ème</sup> trimestre



**0,4%**

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

La tendance s'inverse au 3<sup>ème</sup> trimestre

**-2,3%**

Offre d'appartements neufs  
et anciens

Léger recul de l'offre

**+ 4,7%**

Demande d'appartements  
neufs et anciens

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, dans la période étudiée



# ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	11,600	12,000
3 MOIS	3%	0%
1 AN	-2%	-1%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	11,700	13,100
3 MOIS	8%	3%
1 AN	-10%	-4%



	ANCIEN	NEUF
APPT	11,500	11,900
3 MOIS	2%	1%
1 AN	1%	1%

## LES PRIX DE L'ANCIEN

La baisse des prix de l'ancien constatée dans notre dernière édition du guide s'inverse ce trimestre : Au global, nous gagnons en moyenne **3%** entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> trimestre **2022** (cependant une perte qui s'élève à **2%** en année glissante). Cette hausse des prix de l'ancien est essentiellement tirée par la hausse que connaissent les prix des villas (**8%** en glissement trimestriel et **-10%** en glissement annuel).

Les appartements anciens, qui représentent tout de même un % important de notre inventaire global, sont eux aussi sur la même tendance : on observe une hausse de prix de **2%** et **1%** respectivement en glissement trimestriel et annuel.

## LES PRIX DU NEUF

Après la baisse des prix observé au deuxième trimestre **2022**, le 3<sup>ème</sup> trimestre a été témoin d'une stabilité des prix pour les logements neufs au global.

Malgré la hausse du taux débiteurs de **2%** et la variation de la demande, les prix connaissent une stabilité durant ce 3<sup>ème</sup> trimestre **2022**.

Dans une autre dynamique, les prix des appartements connaissent une hausse de **1%** (en glissement trimestriel et annuel) après une baisse de **8%** au cours du deuxième trimestre.

En ce qui concerne les villas : on enregistre **3%** de hausse en glissement trimestriel et **-4%** en glissement annuel.

### 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, dans la période étudiée



# ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

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 stabilité au mois d'octobre **2022**, une légère baisse de **0,65%** au mois de novembre **2022** et une hausse de **2,61%** au mois de décembre **2022**

### 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

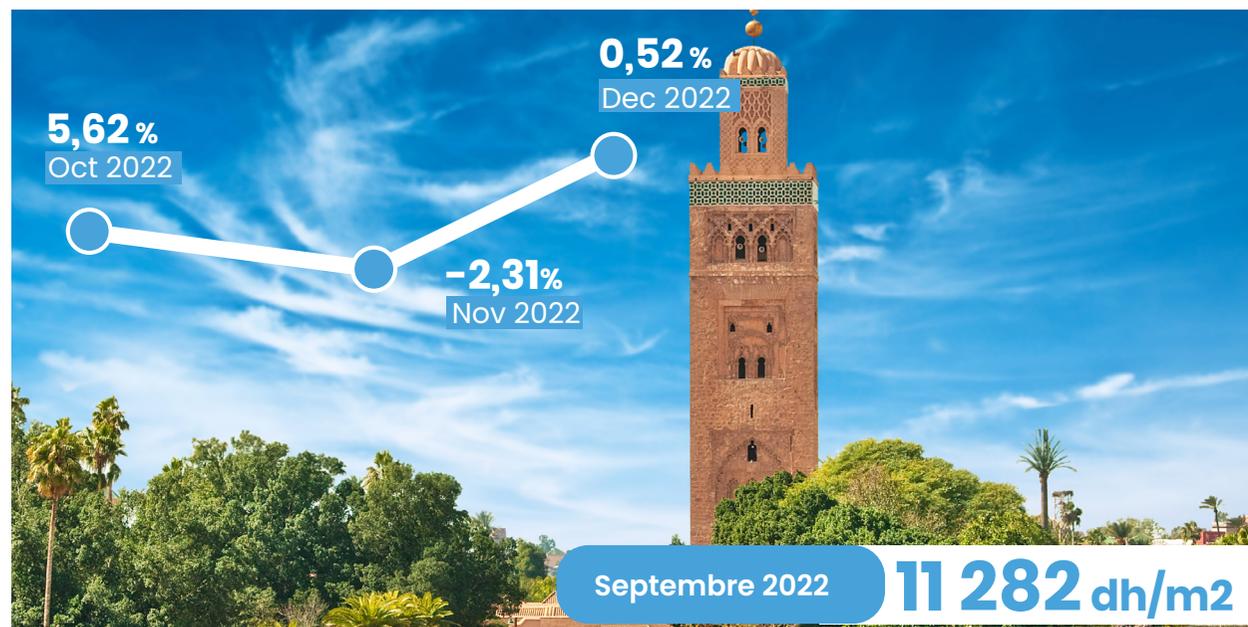
## DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

NOUVEAUTÉ !

Pour la ville de Marrakech, nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une baisse de **2,31%** et **0,52%** respectivement au mois de novembre et décembre 2022 ainsi qu'une hausse de **5,62%** au mois d'octobre 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

Pour la capitale du royaume (Rabat), nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une variation comprise entre **+1%** et **-1,5%** entre le mois d'octobre et décembre **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

Pour la ville d'Agadir, nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une hausse de **6,65%** et **5,27%** respectivement au mois d'octobre et novembre **2022**. Cependant, une baisse est prévue au mois de décembre **2022** de **9,18%**.

### 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 de Casablanca, Marrakech, Dar-Bouazza et Agadir pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre +/- 2%.

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

VILLES	SEPTEMBRE 2022		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
CASABLANCA	13 100	16 900	-0,4%	2,5%
TEMARA	11 700	15 500	2,9%	10%
SALÉ	8 800	-	-2,5%	
TANGER	11 200	13 900	-5,3%	-5,5%
AGADIR	10 300	12 700	-0,1%	-0,9%
RABAT	16 200	11 600	1,6%	1,1%
MARRAKECH	12 000	11 100	-0,1%	-7,6%
DAR BOUAZZA	11 300	11 000	0,2%	-3,7%
MEKNES	5 900	7 700	-0,5%	10%
FÈS	6 200	7 600	10%	10%
KÉNITRA	7 800	-	6,6%	-
MOHAMMEDIA	9 700	-	-10%	-

### Note méthodologique :

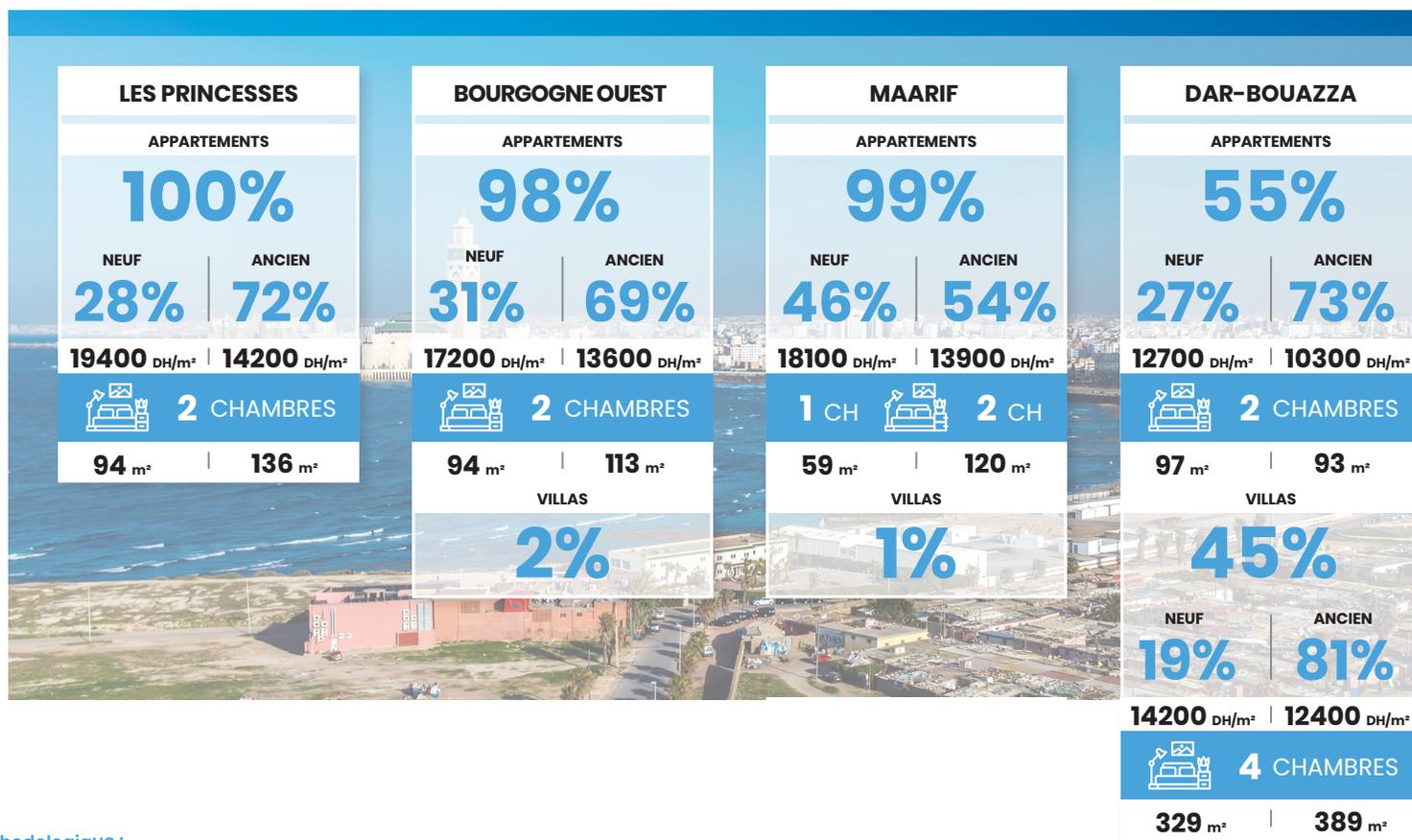
- . La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- . La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

# FOCUS VILLES

LE GUIDE MUBAWAB IMMOBILIER approfondi son analyse avec un focus par ville, regroupant les quartiers ou les zones «stars» de la période étudiée, pour decrypter le paysage immobilier à usage d'habitation.



## RÉGION DE CASABLANCA



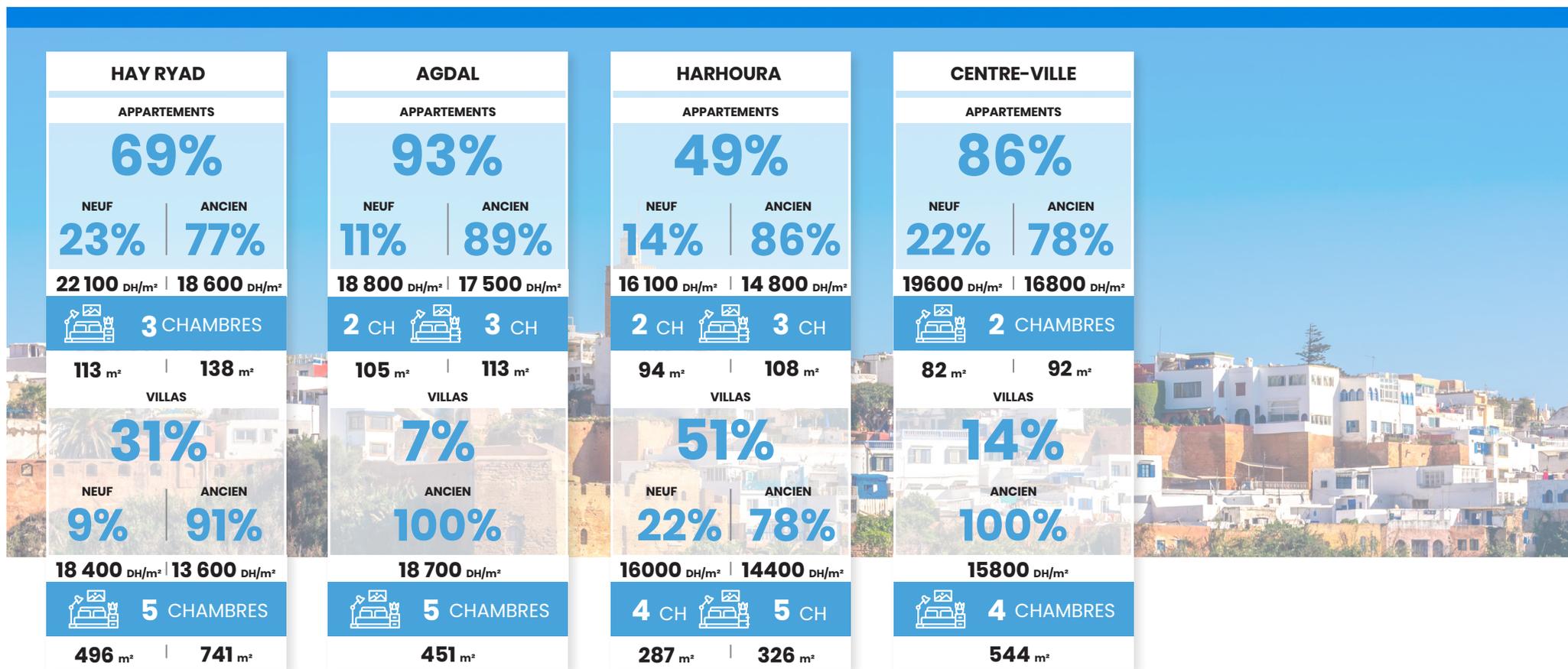
### Note méthodologique :

- . 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, dans la période étudiée

# FOCUS VILLES



## RÉGION DE RABAT



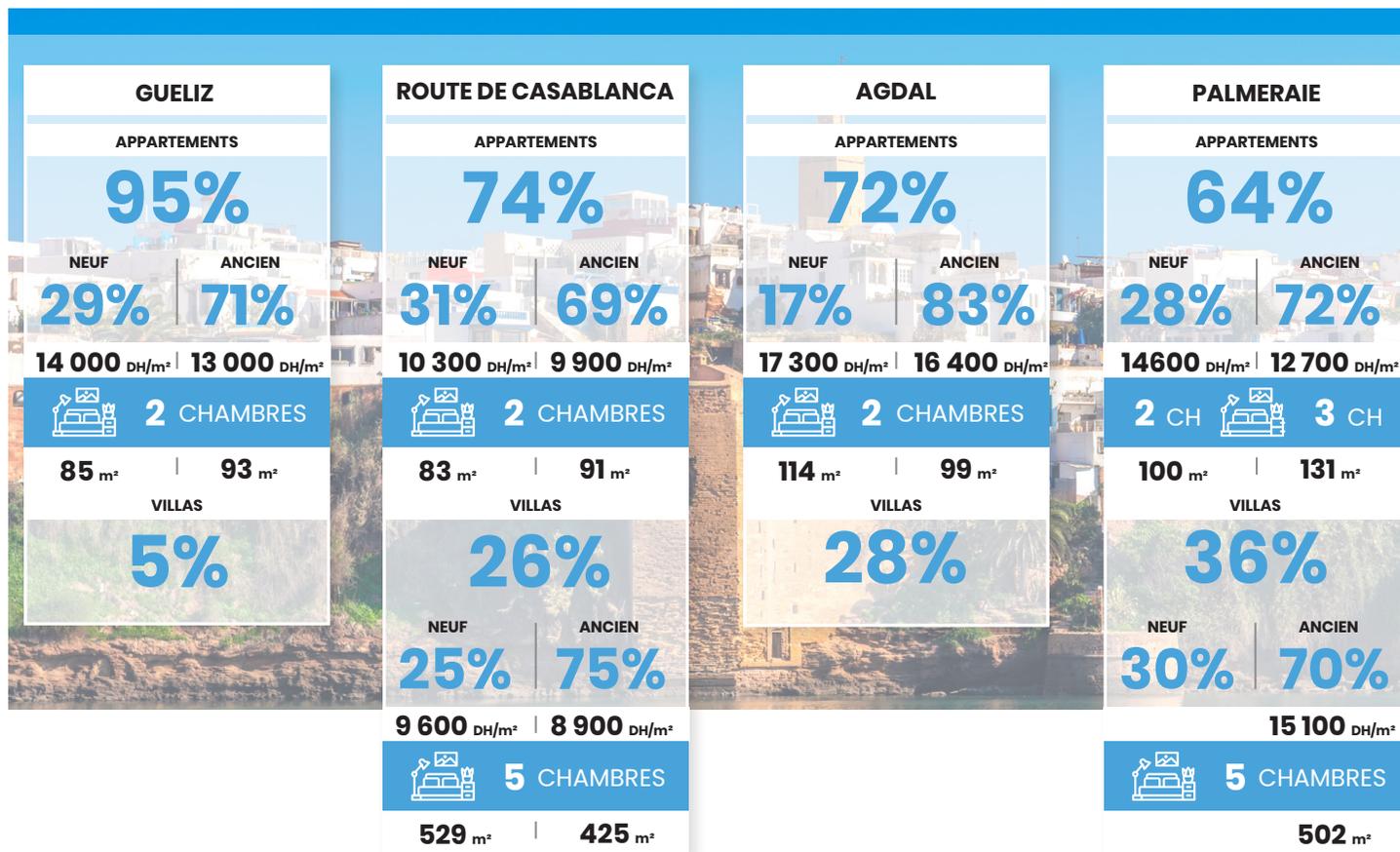
### Note méthodologique :

- . 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, dans la période étudiée

# FOCUS VILLES



## RÉGION DE MARRAKECH



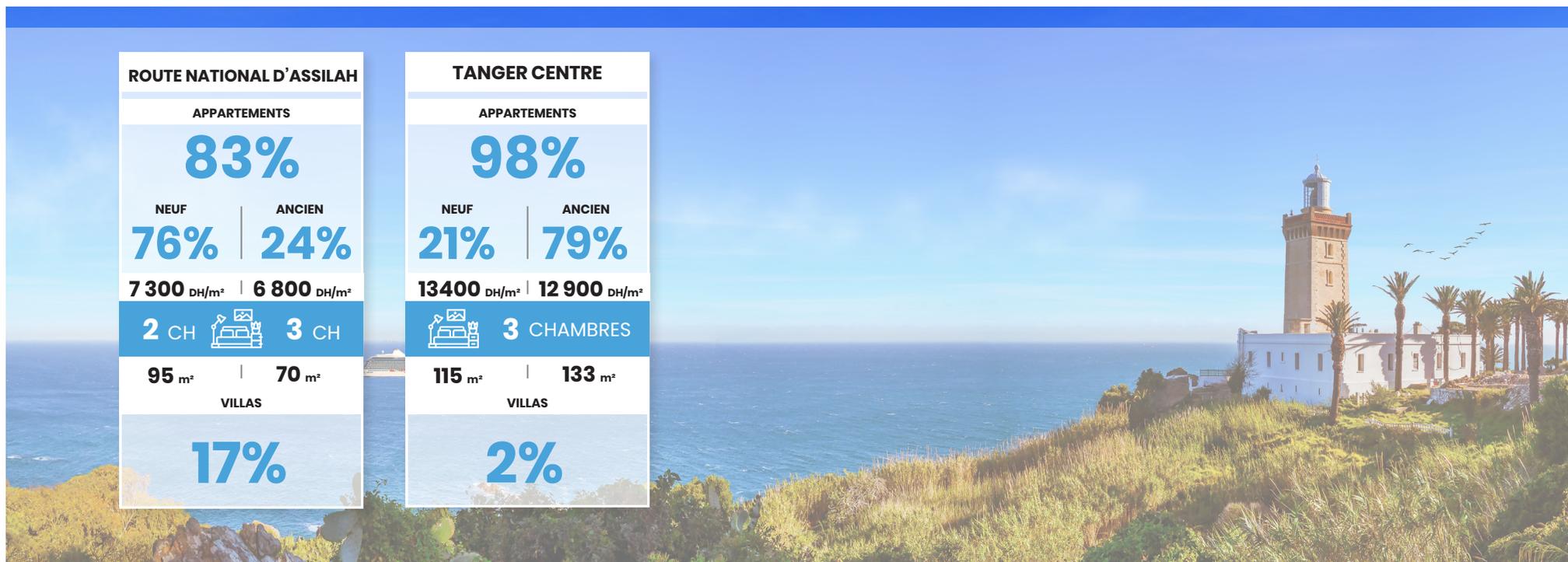
### Note méthodologique :

- . 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, dans la période étudiée

# FOCUS VILLES



## RÉGION DE TANGER



### Note méthodologique :

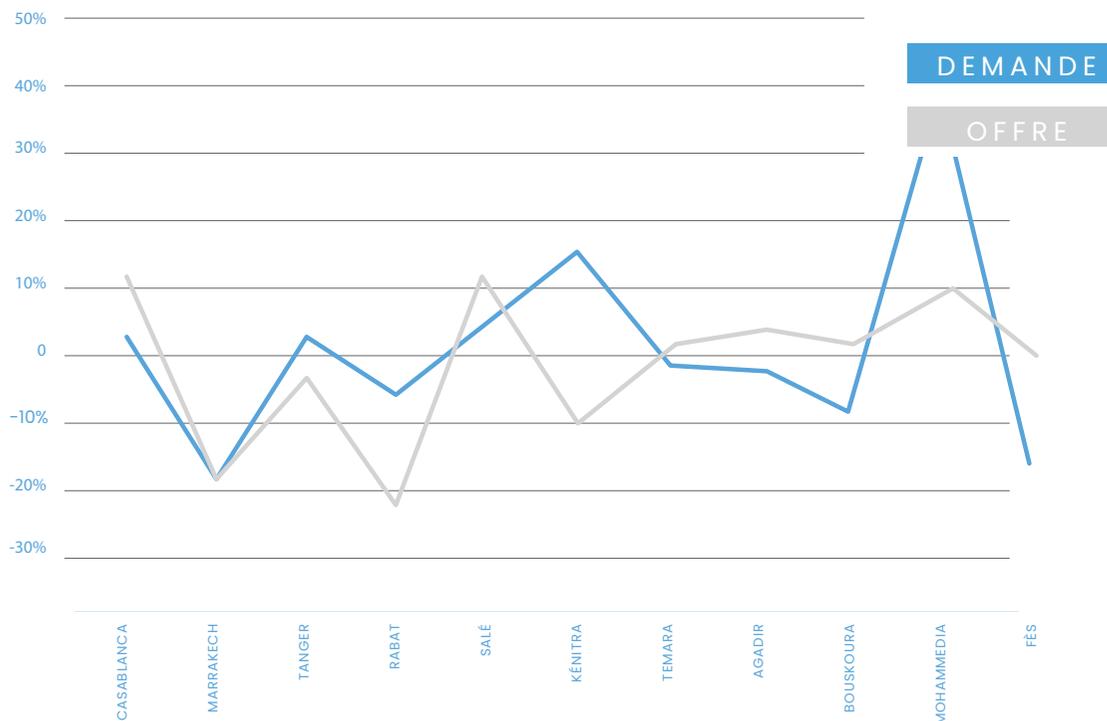
- . La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- . La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée



# O F F R E V S D E M A N D E

## POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
CASABLANCA	3,5
MARRAKECH	3,8
TANGER	1,9
RABAT	2,4
SALÉ	2,3
KÉNITRA	2,4
TÉMARA	2,2
AGADIR	2,5
BOUSKOURA	3,2
MOHAMMEDIA	1,8
FÈS	2,8



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.

En effet, depuis la hausse qu'a connu l'offre en **T2-2022**, la tendance

s'inverse en **T3-2022** avec une baisse de **4,7%**. En parallèle, et sur la même période, la demande suit une tendance différente de celle de l'offre et enregistre une hausse de **2,1%**.

Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce troisième 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 **3,8** fois plus importante que l'offre !

### 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, dans la période étudiée

# M E T H O D O L O G I E

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 **Juillet 2022** et **Septembre 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

