

2022

LE TENSIONMÈTRE |
LOCATIF

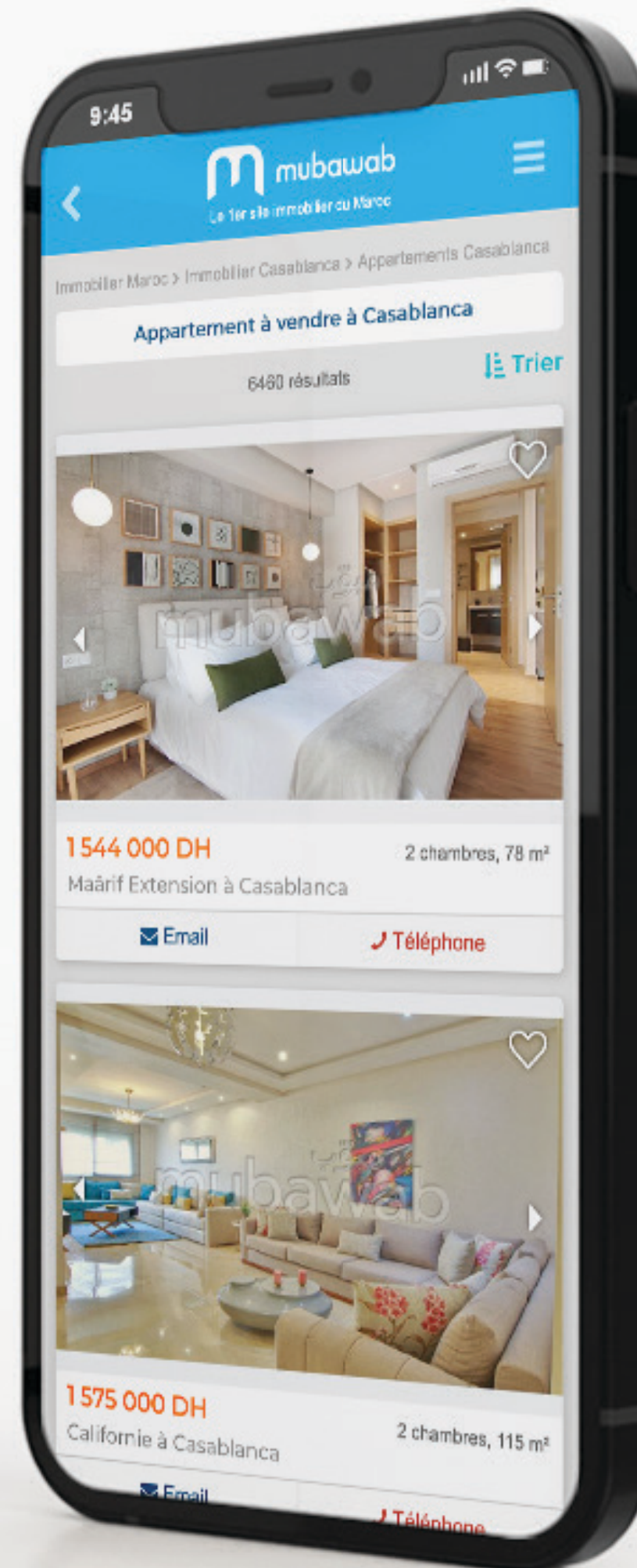
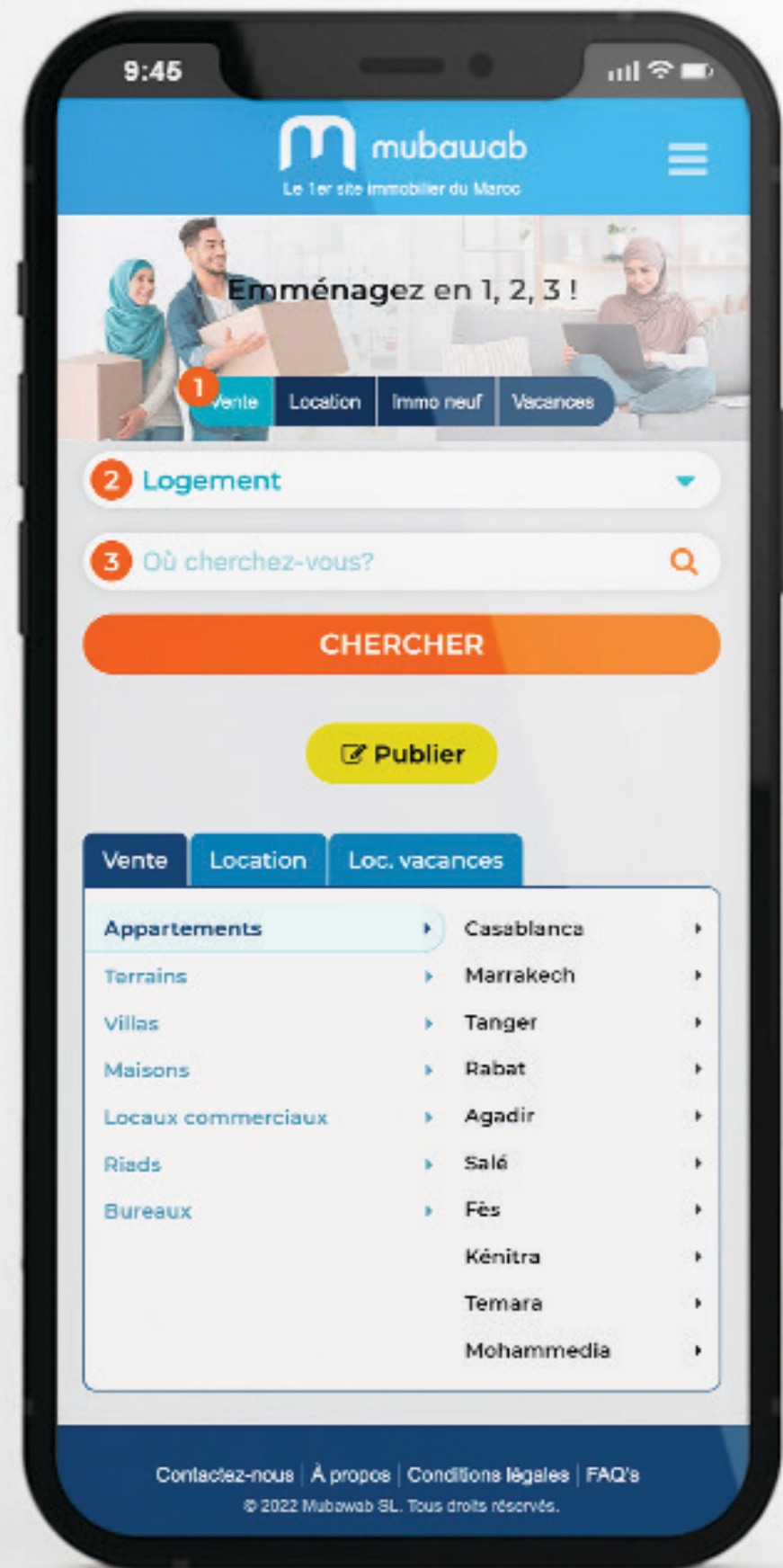
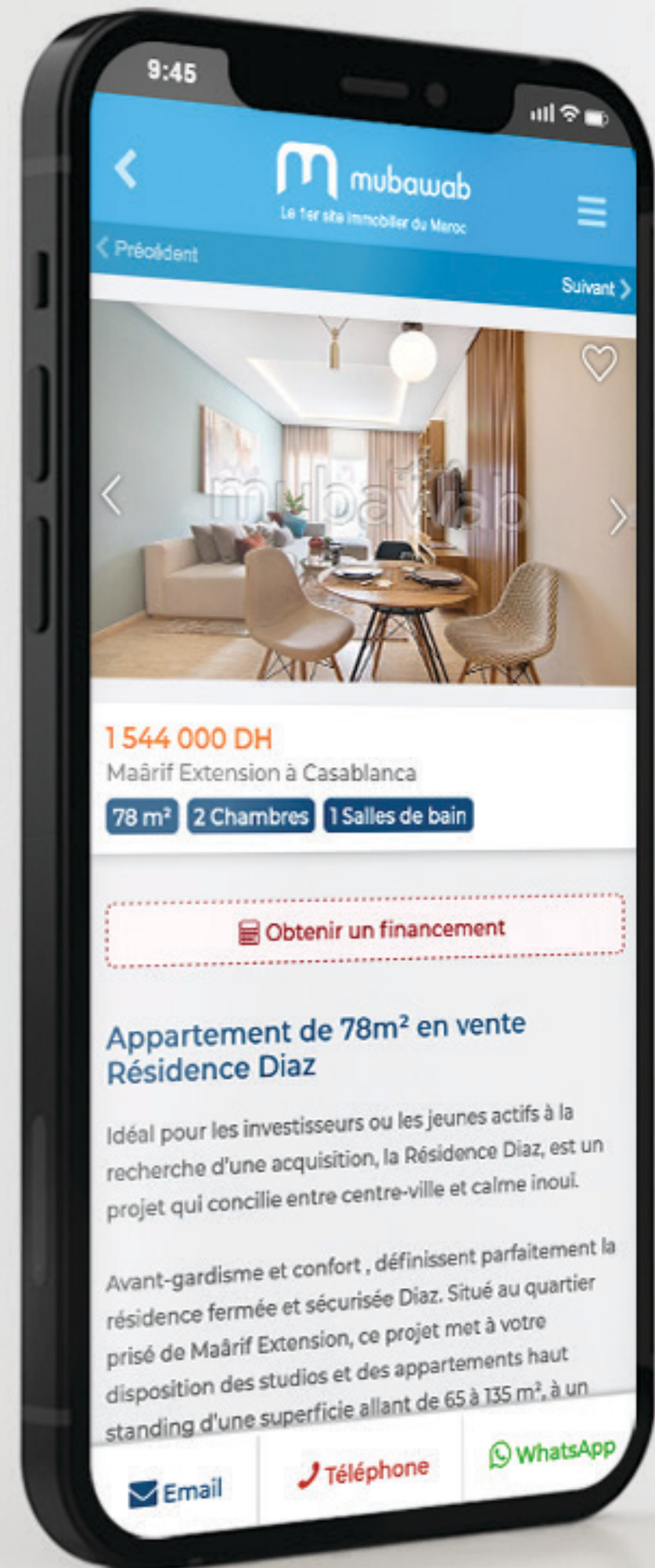
T3

SOMMAIRE

- 03 Les chiffres clés du Tensiomètre Locatif
- 04 Évolution des prix de la location
- 05 Indice des prix locatifs des appartements
- 06 Indice des prix locatifs des villas
- 07 Évolution des superficies
- 08 Offre VS Demande : potentiel de croissance
- 09 Évolution des prix par ville
- 11 Focus par quartiers
- 22 Quelle méthodologie pour ce Tensiomètre Locatif ?



LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNÈTRE



44%

DES ANNONCES SUR MUBAWAB.MA SONT DES BIENS À LA LOCATION

48%

DES VISITEURS DE MUBAWAB.MA SONT À LA RECHERCHE D'UNE LOCATION

74%

DES BIENS PROPOSÉS À LA LOCATION SONT DES APPARTEMENTS

76%

DES PERSONNES SOUHAITANT LOUER SONT À LA RECHERCHE D'UN APPARTEMENT



ÉVOLUTION DES PRIX

APPARTEMENTS

VIDES

7500 MAD

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 3,2%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -1.0%

MEUBLÉS

8700 MAD

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 2,4%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 5,5%

VILLAS

VIDES

22 500 MAD

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 1%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -7%

MEUBLÉE S

25 000 MAD

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 7%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 3%

Selon le tensiomètre des loyers qu'a mis en place Mubawab.ma, un appartement vide c'est-à-dire sans meuble venant le garnir se loue, en moyenne, 7 500 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 plus cher (8700 DH/mois) à la location. Une villa vide se loue, en moyenne, à 22 500 DH/mois, et celles meublées se louent, en moyenne, à **25 100 DH/mois**.

Le tensiomètre des loyers Mubawab nous apprend que les loyers des appartements vides enregistrent une hausse de 3,2% sur les trois derniers mois, ainsi qu'une baisse de 1% en comparant avec la même période de l'année dernière. À titre de comparaison, dans le même temps, un appartement meublé, enregistre une hausse de 2,4% et 5,5% respectivement en glissement trimestriel et annuel.

Sur le segment des villas vides, les loyers augmentent timidement de 1% en glissement trimestriel et baissent de 7% en glissement annuel. À Contrario, celles meublées, ont augmenté de 7% et 3% en glissement trimestriel et annuel."

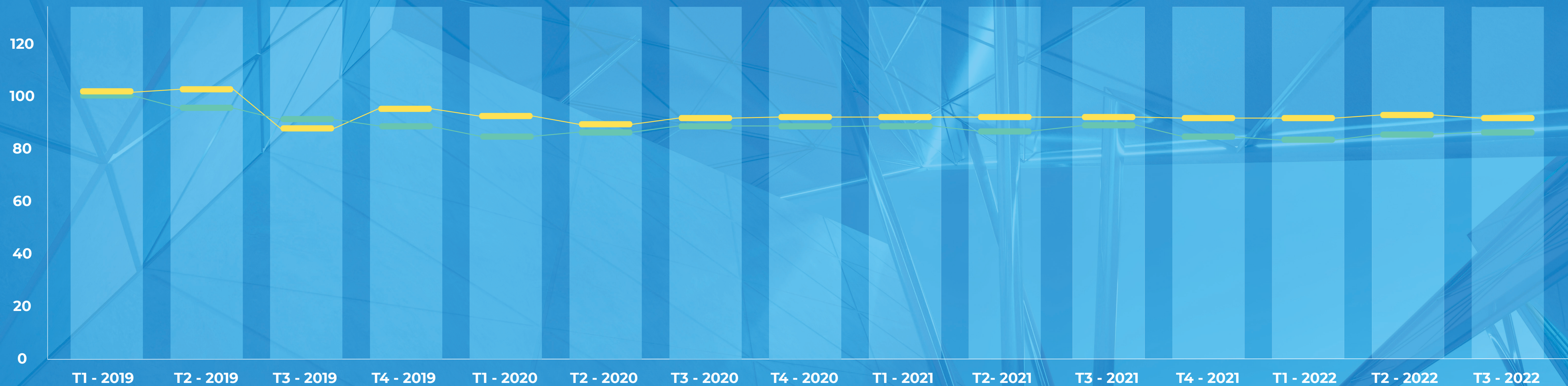
*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



ÉVOLUTION DES PRIX

INDICE LOCATIF APPARTEMENTS :

Au troisième trimestre 2022, l'indice de location des appartements meublés a enregistré une baisse de 2 points, après la stabilité qu'il a connu durant les 3 derniers trimestres. En parallèle, l'indice de location des appartements vides a enregistré une stabilité pendant T3-2022.



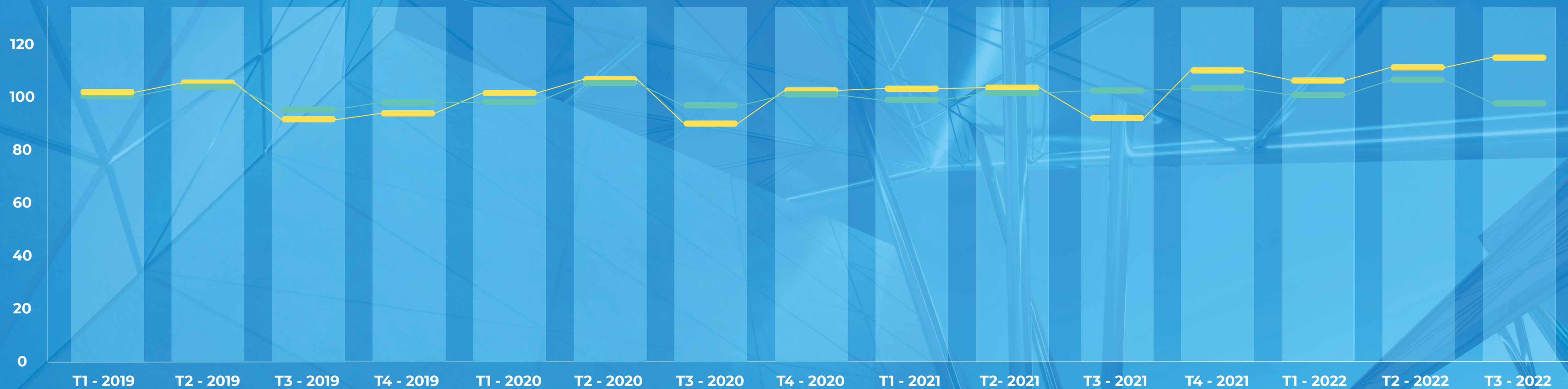
MEUBLÉE
VIDE



ÉVOLUTION DES PRIX

INDICE LOCATIF VILLAS :

Au troisième trimestre de 2022, l'indice de location des villas meublées part sur le même trend que T2-2022 et connaît une hausse de 2 points en T3-2022. Cependant, l'indice des villas vides connaît une baisse de 8 points.



MEUBLÉE
VIDE

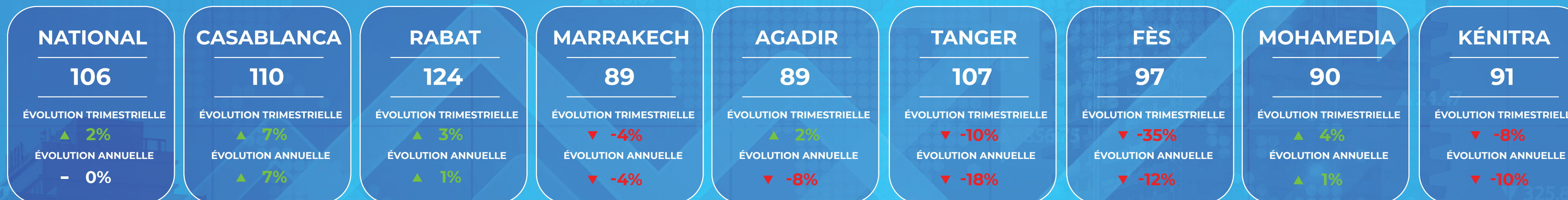


ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

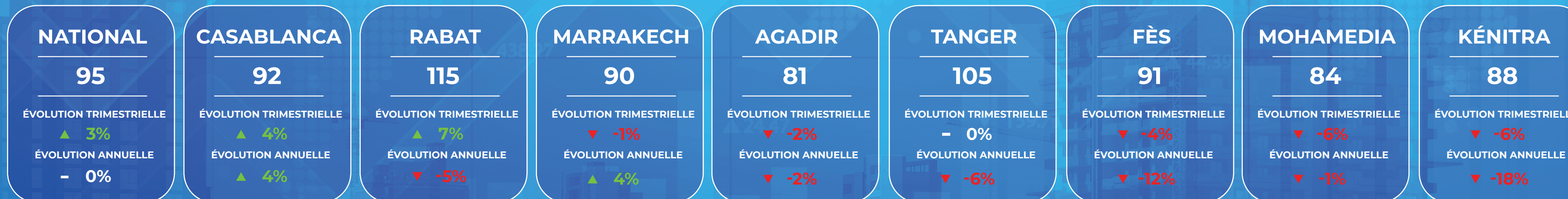
D'après les données qu'a rassemblées Mubawab.ma pour réaliser son tensiomètre locatif, une location d'appartement affiche une superficie moyenne de 101m². C'est 3m² de moins que la surface moyenne constatée durant le deuxième trimestre. Quant au split de ce segment, la surface moyenne d'un appartement vide est stable, en comparant avec la même période en 2021 et augmente de 2m² par rapport à T2-2022. En revanche, il est à noter que les meublés accusent une appréciation de 3m² de leur superficie, laquelle se limite à 95m².

Quant au confort intérieur, nous passons de 53% à 54% d'appartements avec balcon ou terrasse et de 68% à 67% de villas avec piscine.

APPARTEMENTS VIDES - T3 2022



APPARTEMENTS MEUBLÉS - T3 2022

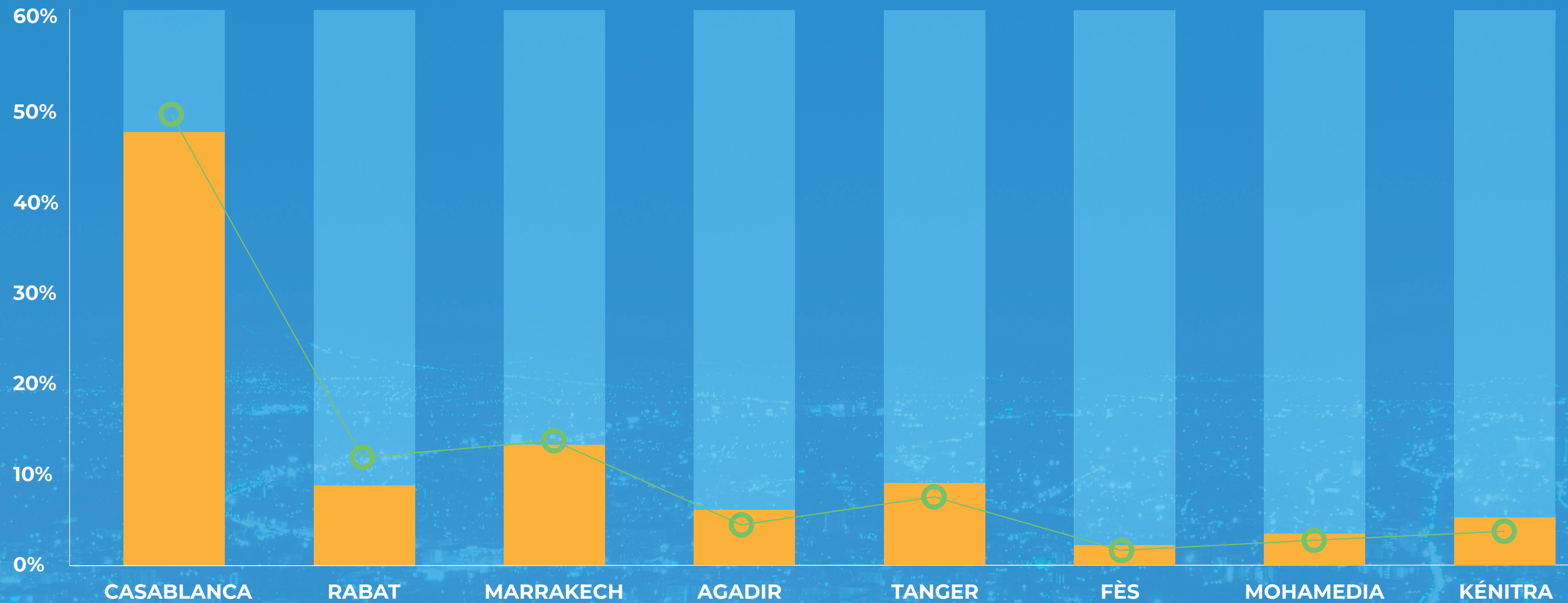


*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



OFFRE VS DEMANDE

Au troisième trimestre 2022, la demande a connu un bond de 28%. En parallèle, dans les villes principales du Royaume, le ratio offre/demande est positif. La demande est, en moyenne, 2,3 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.



— DEMANDE
— OFFRE



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, vous trouverez les loyers les moins chers dans les villes d'Oujda, Berrechid et Tit Mellil avec, respectivement, 9 900 DH, 8 700 DH et 8 200 DH.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca 33 000 DH, Rabat 31 000 DH et Bouskoura 30 300 DH et les moins chères se trouvent à Meknès 8 400 DH, Sidi Bouzid 4 800 DH et Oujda 4 700 DH.

APPARTEMENTS VIDES

NATIONAL
7 500 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 3%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -1%

AGADIR
4 800 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 10%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -1%

CASABLANCA
8 200 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 6%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 3%

MOHAMEDIA
4 700 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 2%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -3%

MARRAKECH
6 500 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 5%
ÉVOLUTION ANNUELLE
- 0%

RABAT
9 900 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 3%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 1%

KÉNITRA
3 500 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -5%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -2%

FÈS
3 100 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -6%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -8%

TANGER
6 000 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -10%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -10%



ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

APPARTEMENTS MEUBLÉS

NATIONAL
8 700 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 2%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 5%

AGADIR
4 500 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -6%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -10%

CASABLANCA
9 300 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 5%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 9%

RABAT
11 900 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▲ 10%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 1%

MOHAMEDIA
5 800 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -10%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 10%

MARRAKECH
7 300 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
- 0%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▲ 4%

KÉNITRA
5 300 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -1%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -10%

TANGER
7 900 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -7%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -4%

FÈS
3 700 MAD
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE
▼ -10%
ÉVOLUTION ANNUELLE
▼ -10%

*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 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 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 d'appartements sont :

CASABLANCA

OULFA
MAÂRIF
AIN SEBAA
BELVEDERE
ANFA BOURGOGNE WEST
SIDI MAAROUF

MARRAKECH

GUÉLIZ

RABAT

AGDAL
HAY RYAD

AGADIR

HAY MOHAMMADI

MARRAKECH GUÉLIZ

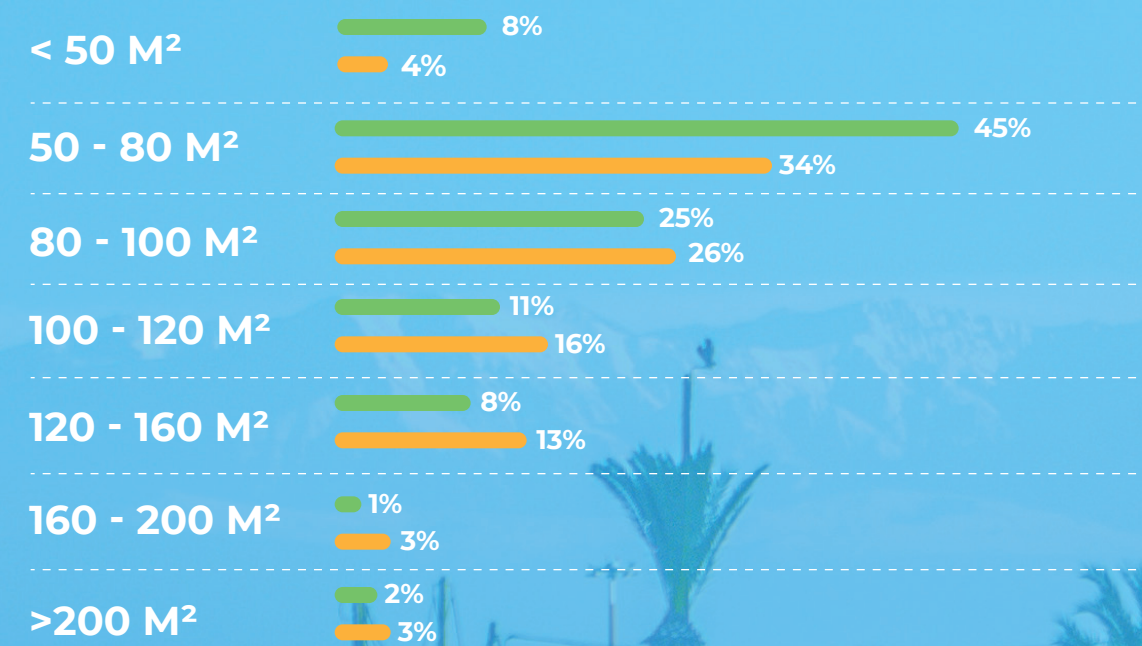
VIDE

5 900 MAD

MEUBLÉ

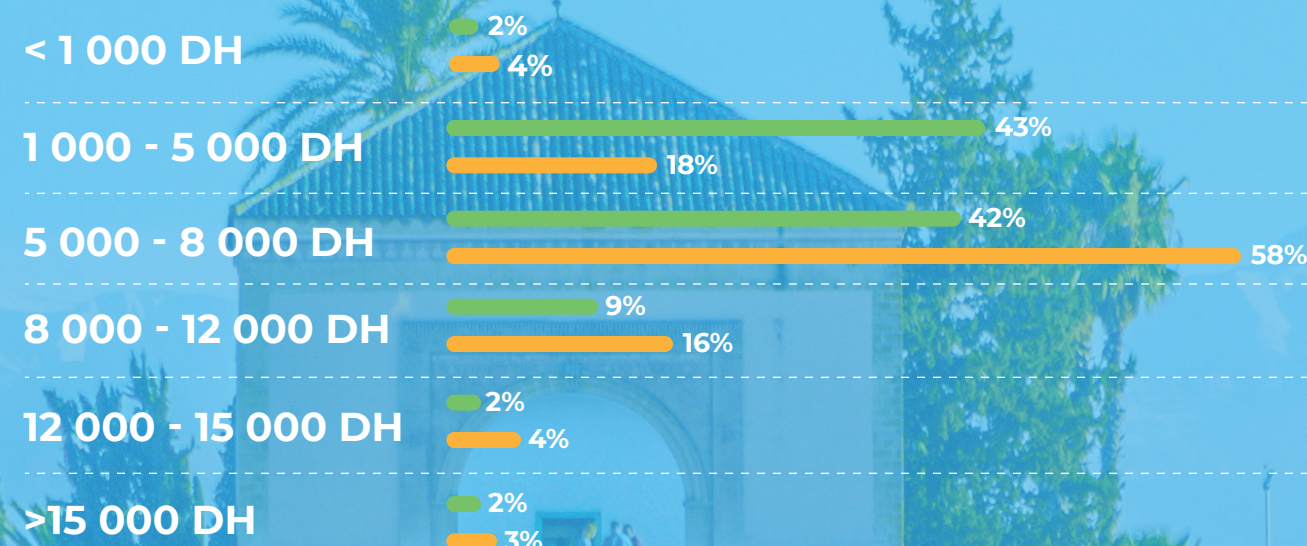
7 100 MAD

SUPERFICIE

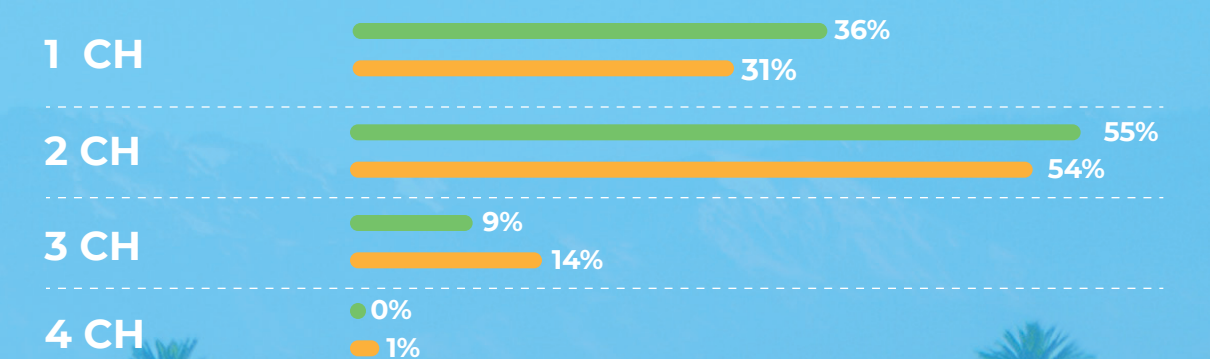


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Juillet 2022 et Septembre 2022

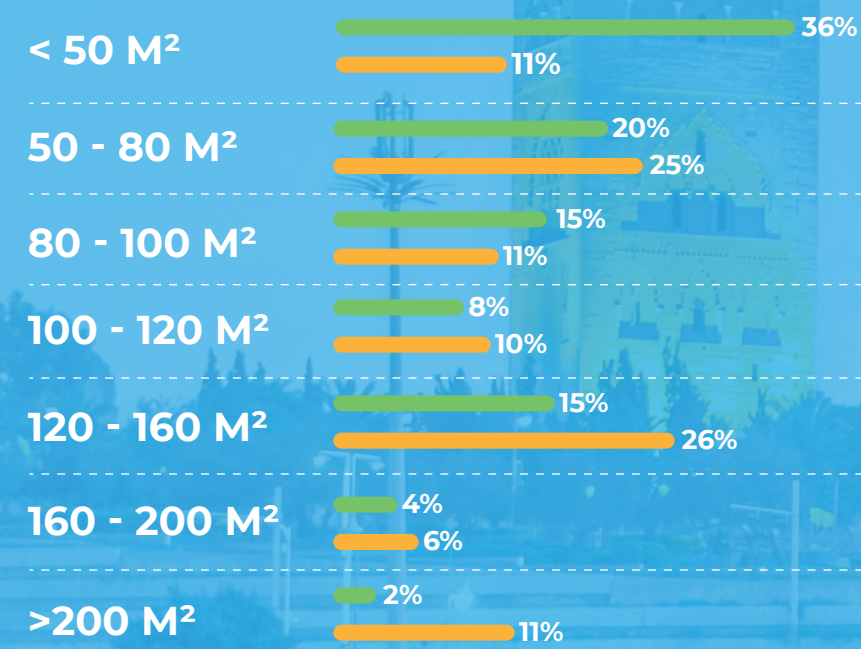


RABAT AGDAL

VIDE
8 200 MAD

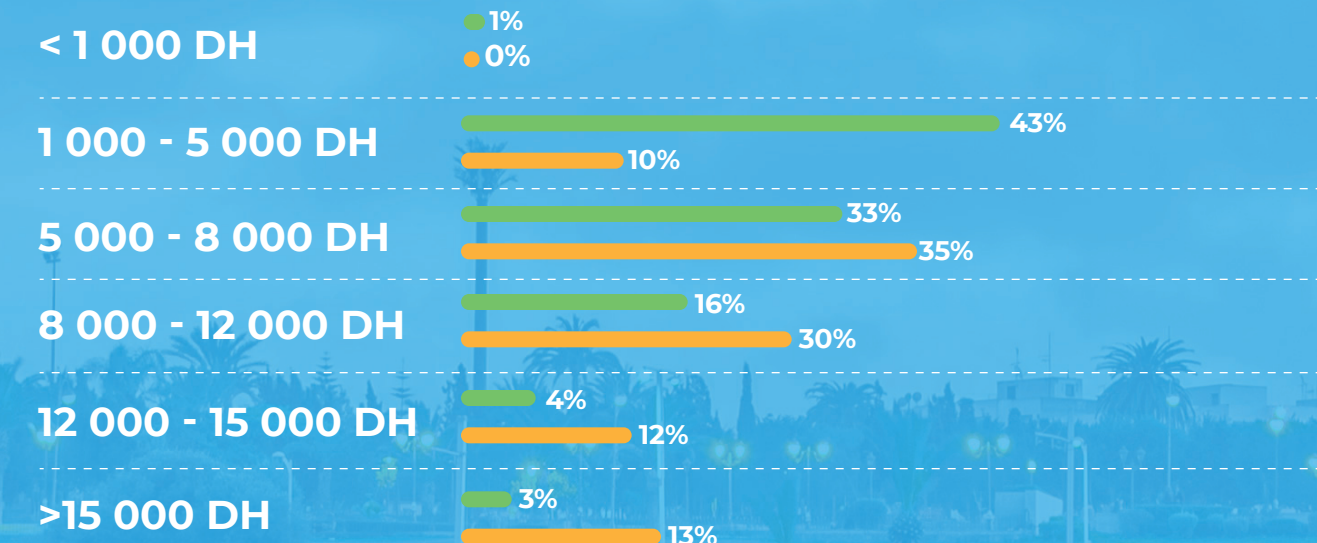
MEUBLÉ
9 300 MAD

SUPERFICIE

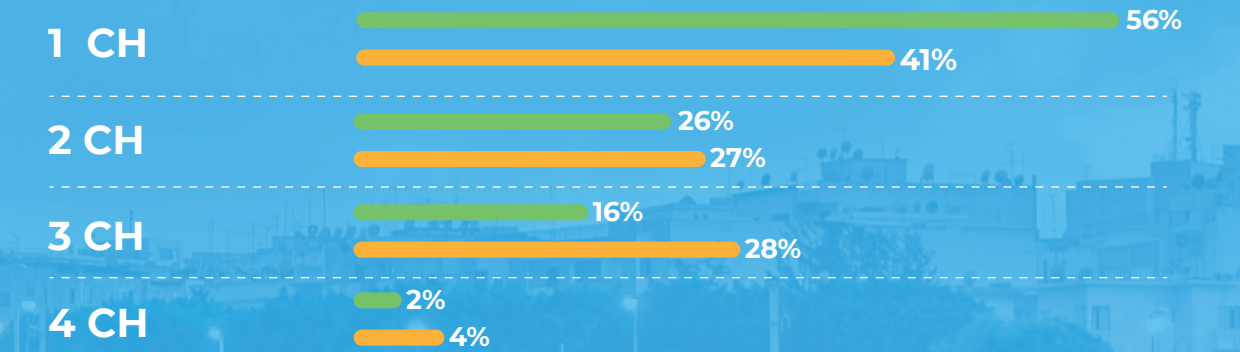


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



CASABLANCA OULFA

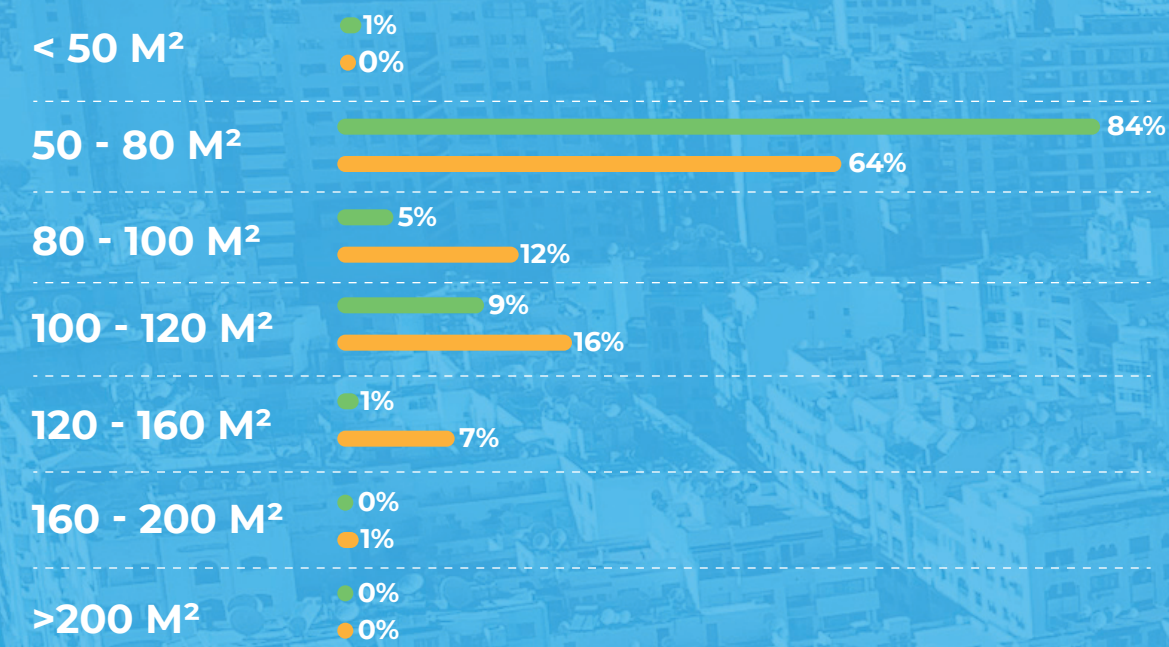
VIDE

3 800 MAD

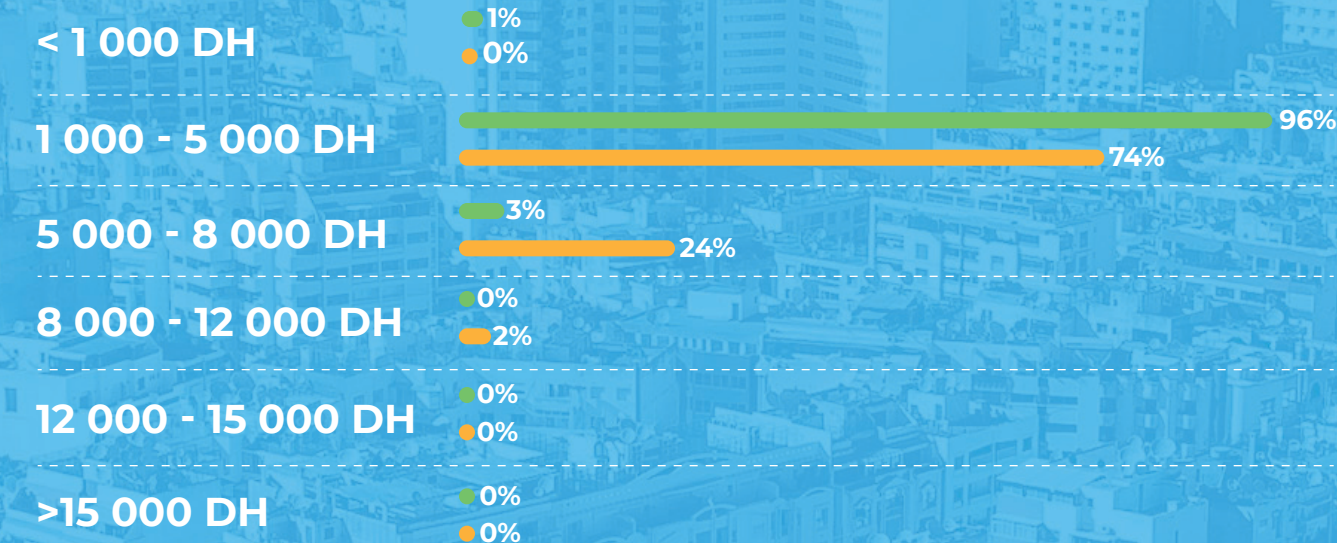
MEUBLÉ

4 400 MAD

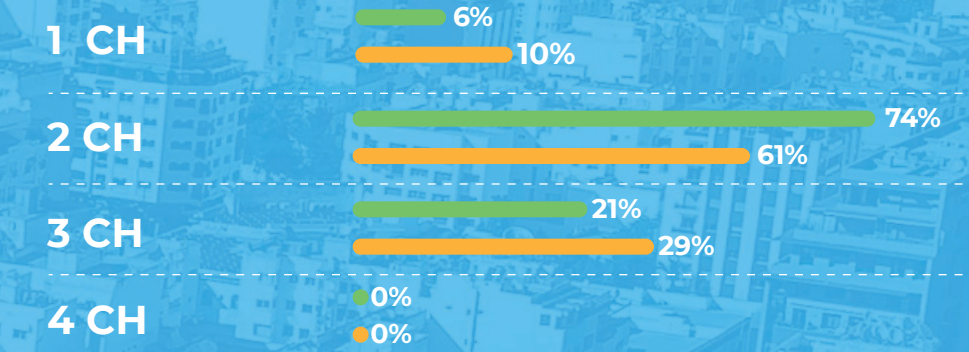
SUPERFICIE



PRIX



CONFIGURATION



DEMANDE
OFFRE

*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



CASABLANCA MAARIF

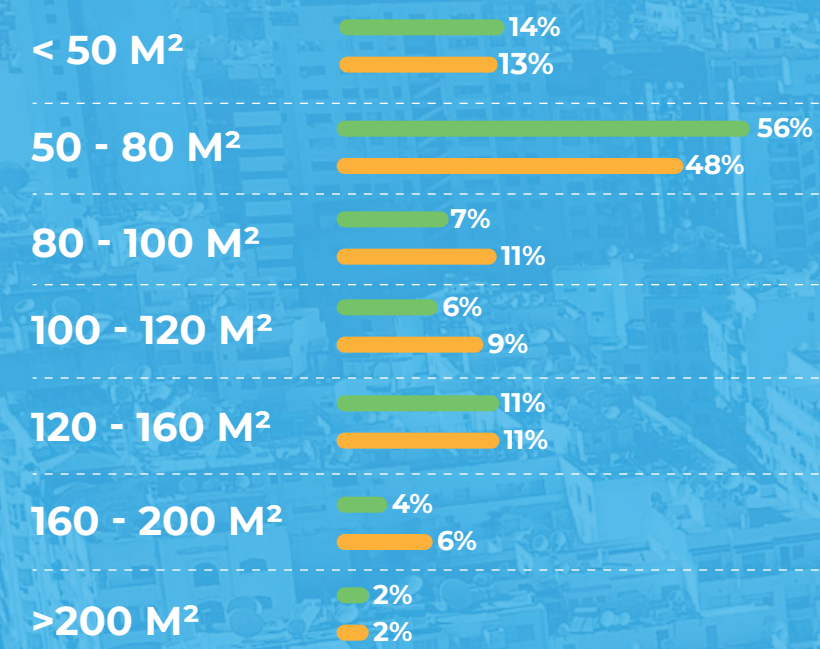
VIDE

6 900 MAD

MEUBLÉ

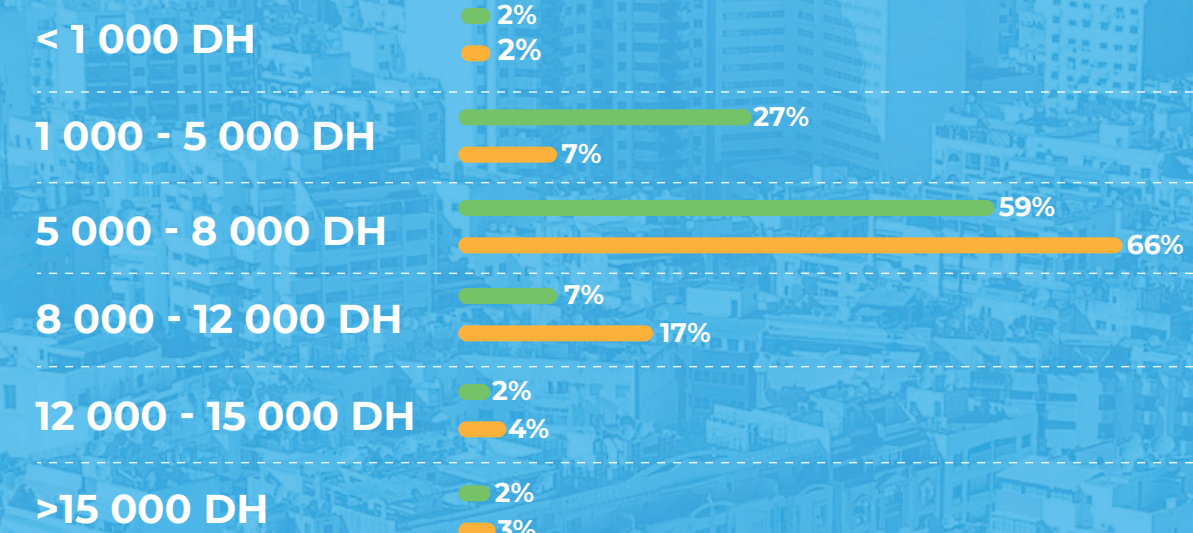
7 600 MAD

SUPERFICIE



DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

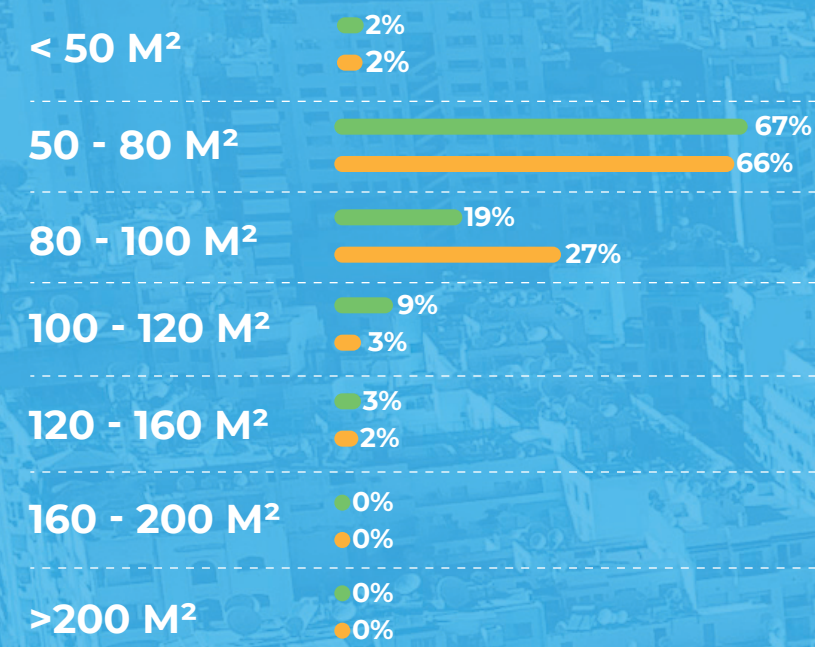


CASABLANCA AIN SEBAA

VIDE
4 300 MAD

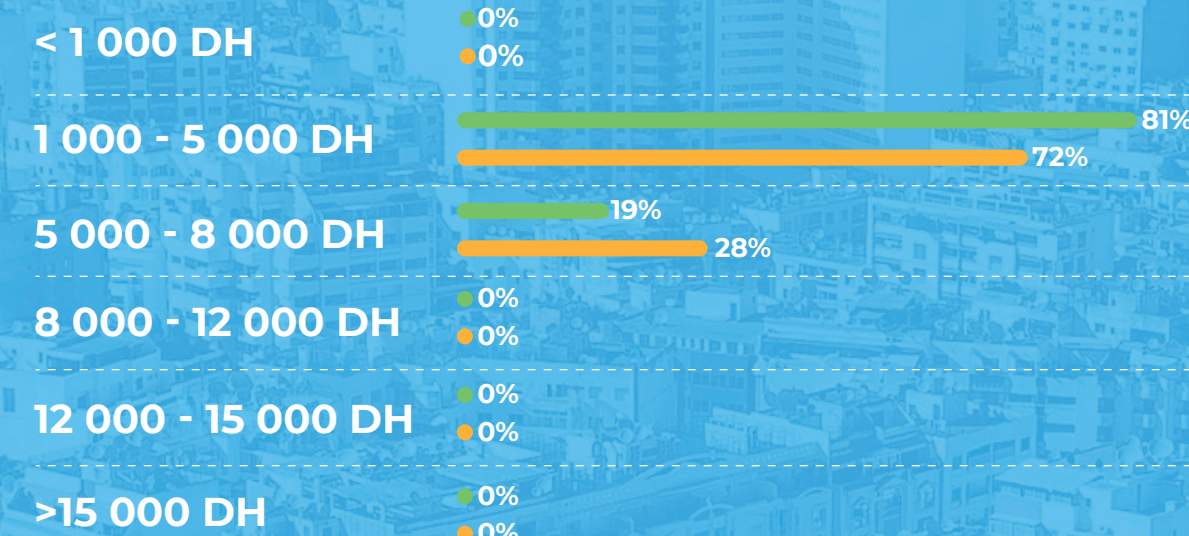
MEUBLÉ
4 900 MAD

SUPERFICIE

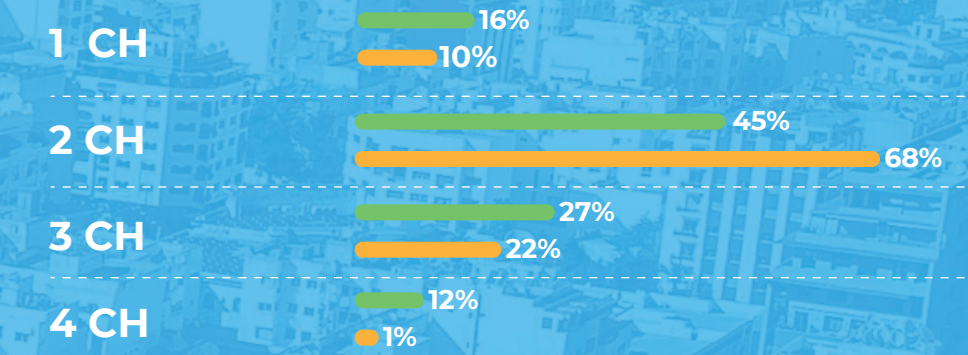


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

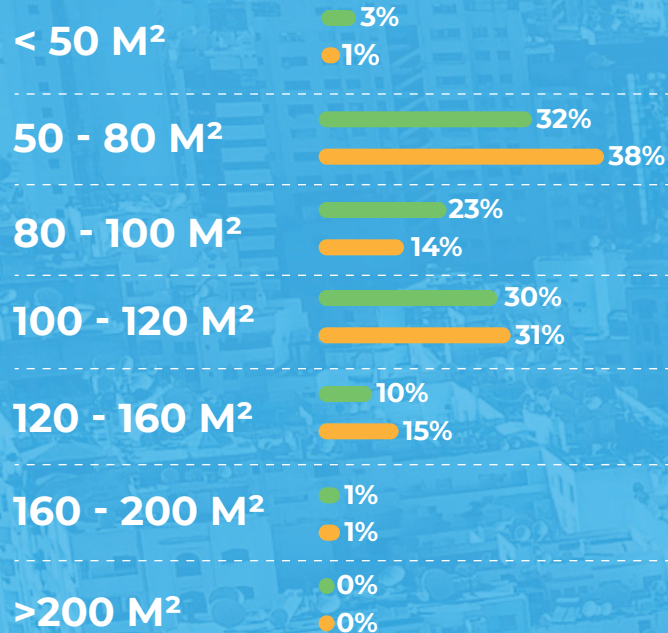


CASABLANCA BELVEDERE

VIDE
5 100 MAD

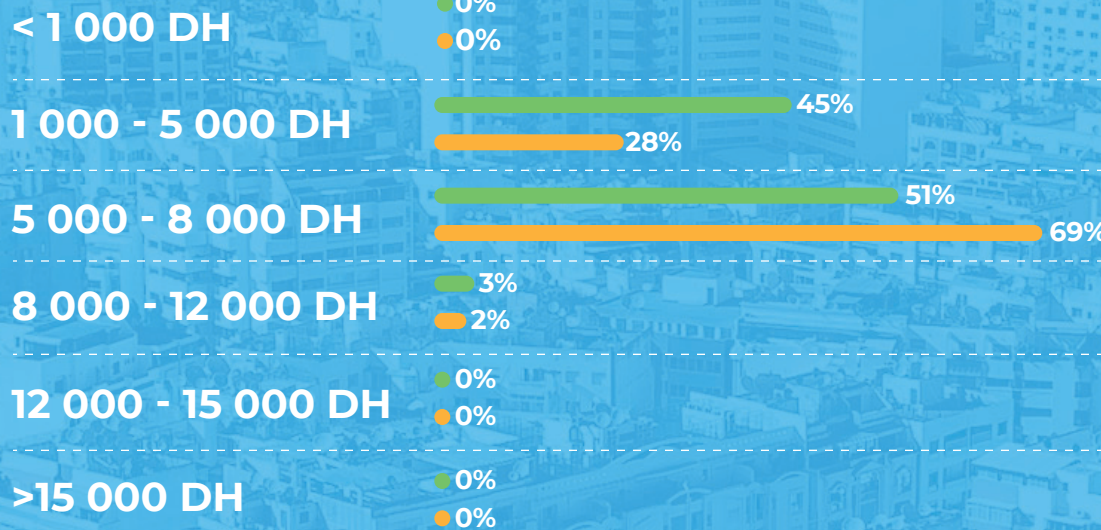
MEUBLÉ
5 900 MAD

SUPERFICIE

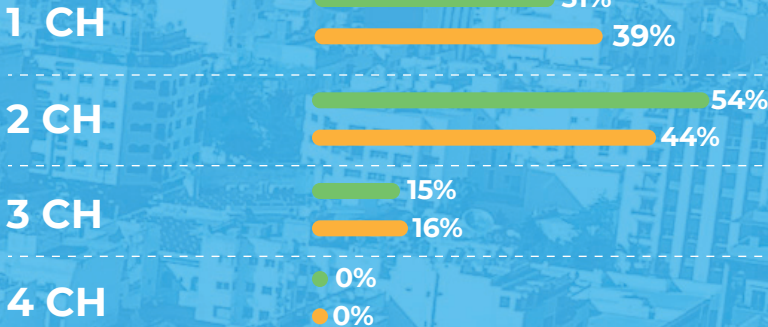


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

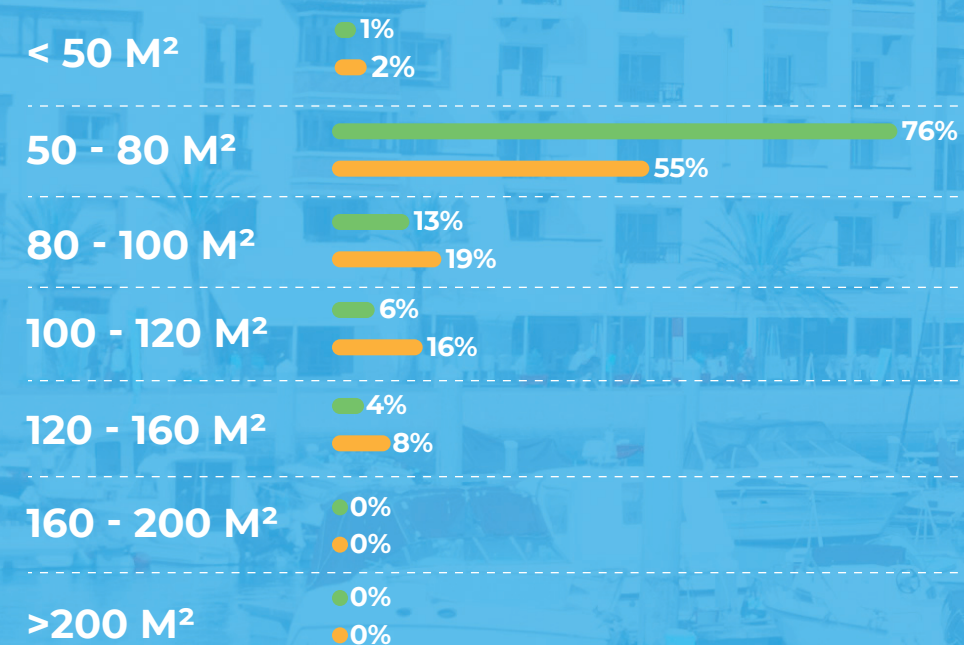


AGADIR HAY MOHAMMADI

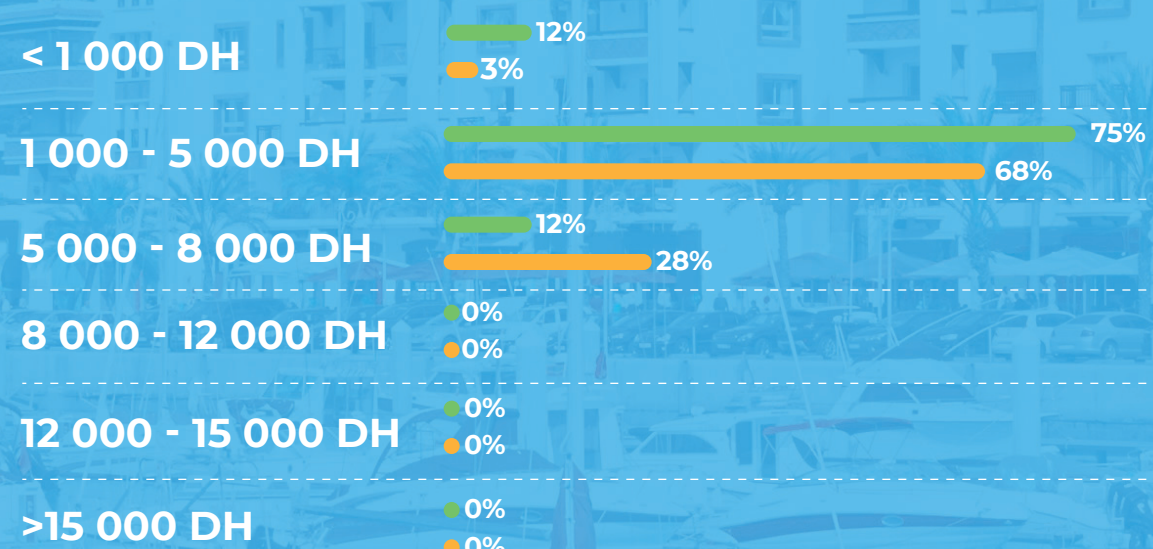
VIDE
3 900 MAD

MEUBLÉ
4 100 MAD

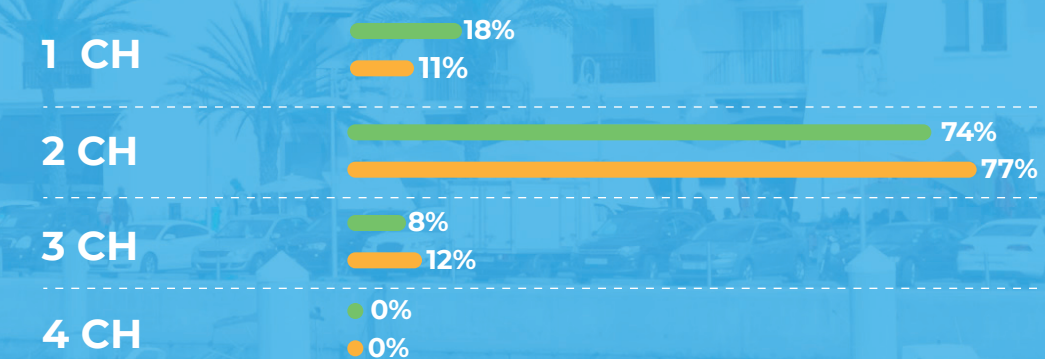
SUPERFICIE



PRIX



CONFIGURATION



DEMANDE
OFFRE

*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



CASABLANCA ANFA BOURGOGNE OUEST

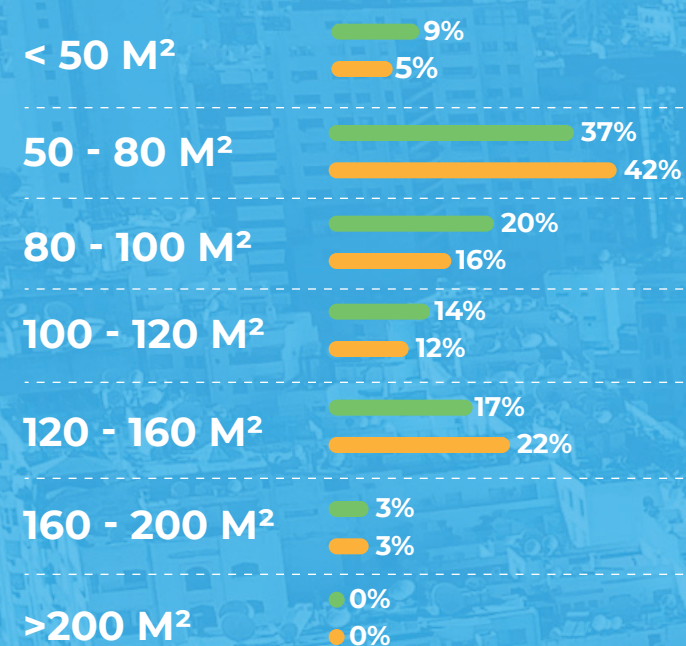
VIDE

7 300 MAD

MEUBLÉ

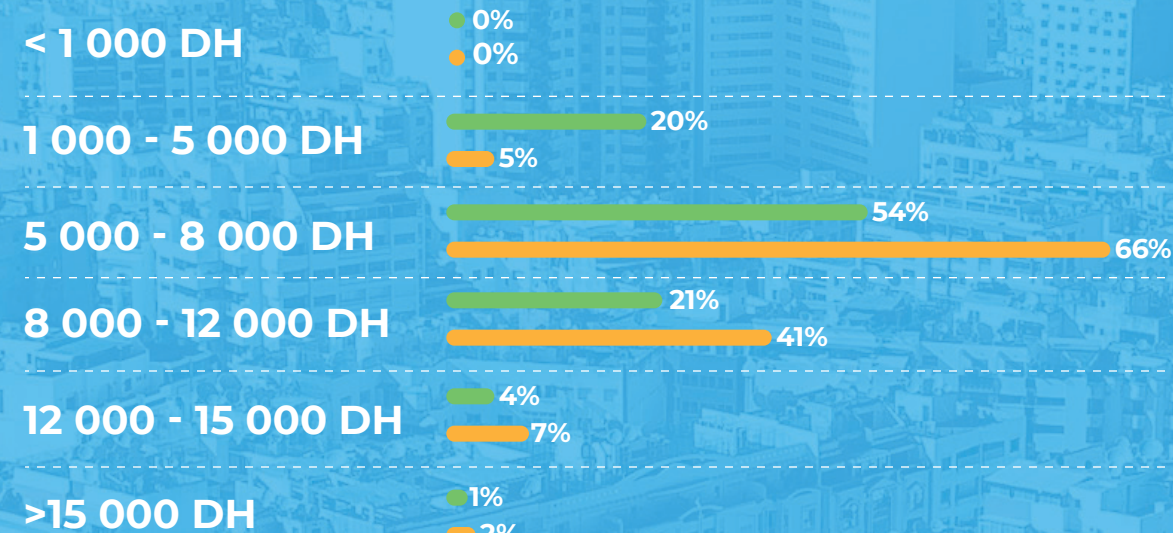
8 000 MAD

SUPERFICIE

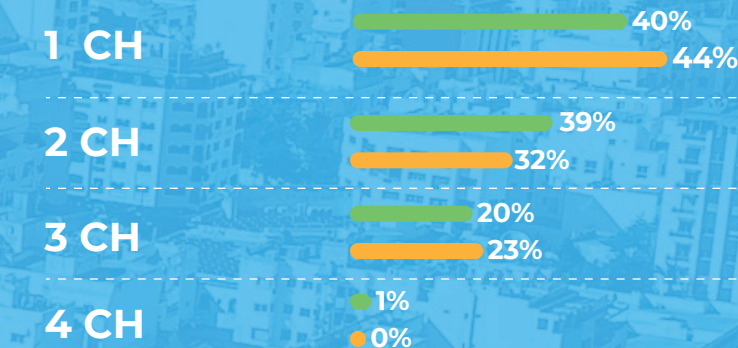


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022

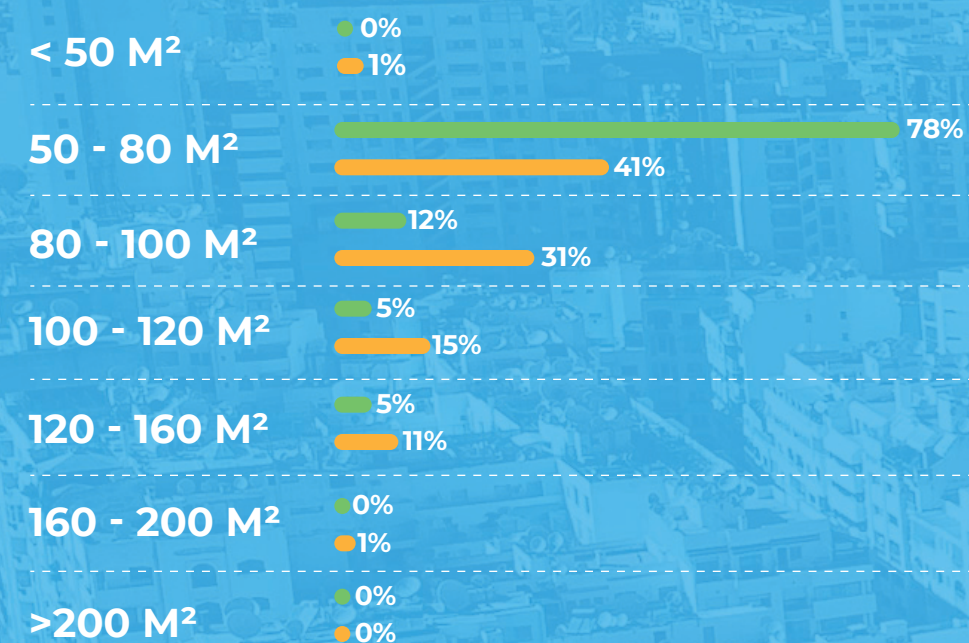


CASABLANCA SIDI MAAROUF

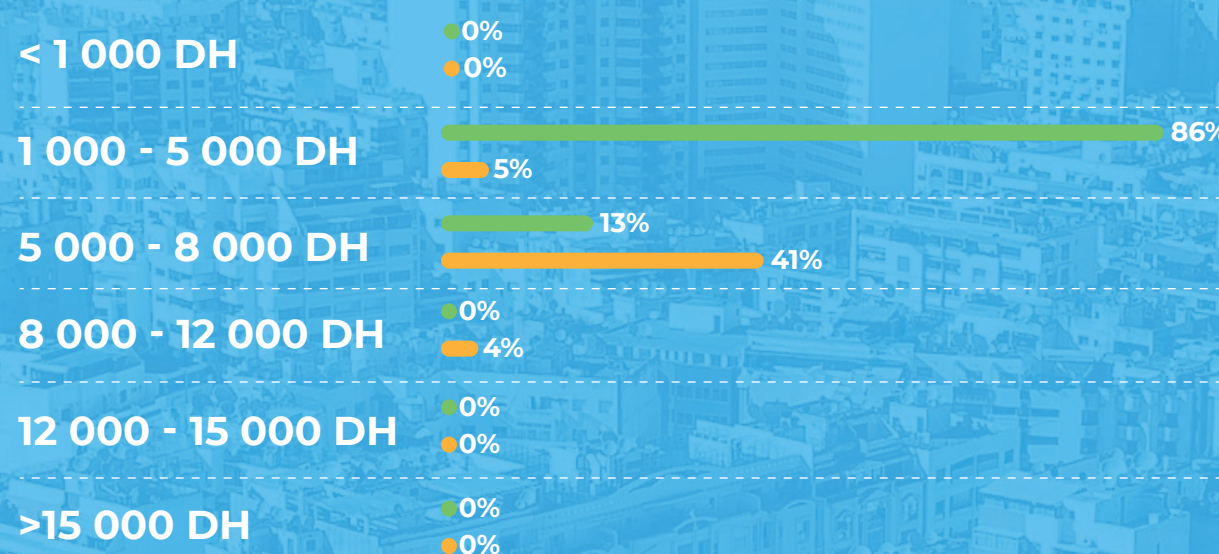
VIDE
4 700 MAD

MEUBLÉ
5 300 MAD

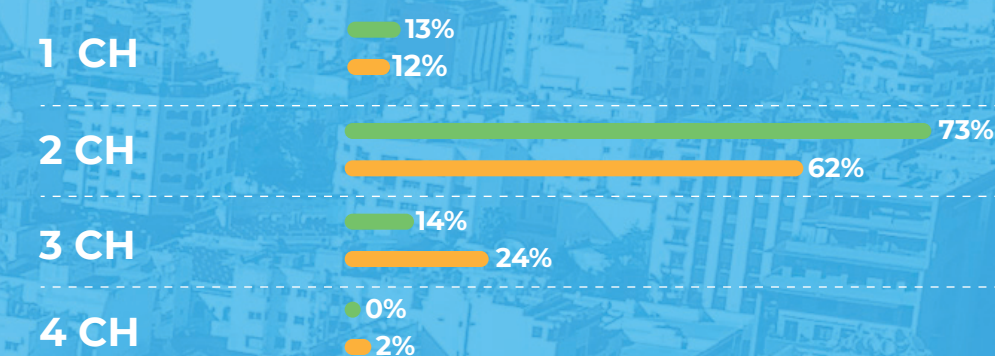
SUPERFICIE



PRIX



CONFIGURATION



DEMANDE
OFFRE

*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



RABAT HAY RYAD

VIDE
11 600 MAD

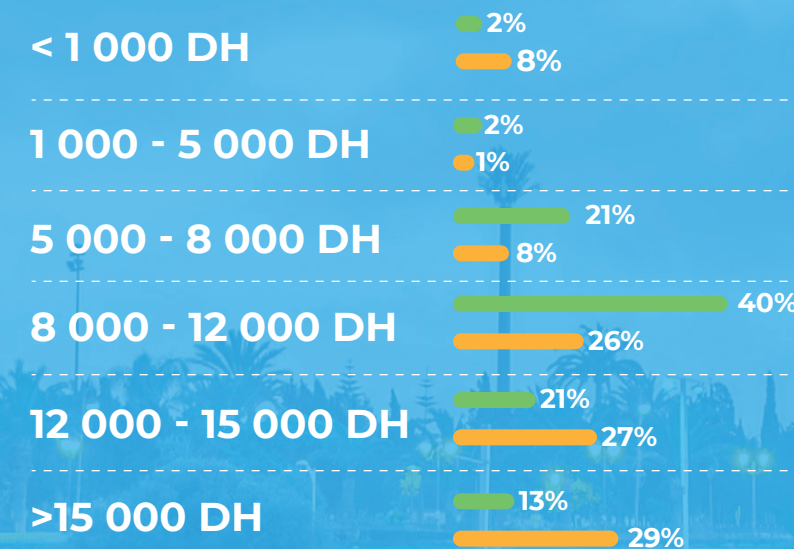
MEUBLÉ
16 100 MAD

SUPERFICIE

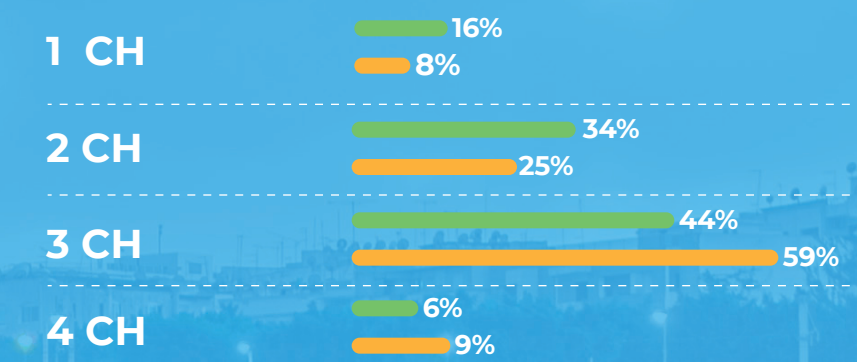


DEMANDE
OFFRE

PRIX



CONFIGURATION



*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre juillet 2022 et septembre 2022



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 Juillet 2022 et Septembre 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](https://www.mubawab.ma)

