

GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

DOSSIER SPÉCIAL : RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

4^{ème} Trimestre 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 7

Offre VS Demande: potentiel de croissance

P • 1 8

Rétrospective de l'année 2022

P • 2 0

Méthodologie

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



10 500 DH

Prix moyen du m² au Maroc,
pour les appartements*

Hausse des prix au 4^{ème} trimestre



+2,1%

Prix moyen du m², évolution
trimestrielle des prix des
appartements

Renforcement de la hausse des prix

-7,9%

Offre d'appartements neufs
et anciens

Ralentissement de l'offre

-11,9%

Demande d'appartements
neufs et anciens

Baisse de la demande

* Moyenne pondérée basée sur une couverture de 43% 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	11,500	11,900
3 MOIS	1,5%	0,8%
1 AN	-3,5%	4,3%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	12,300	13,500
3 MOIS	5,2%	2,5%
1 AN	-5,8%	9,9%



	ANCIEN	NEUF
APPT	11,600	11,700
3 MOIS	0,9%	-0,3%
1 AN	0,0%	-2,1%

LES PRIX DE L'ANCIEN

Sur le marché des logements anciens, le rythme de la hausse des prix affichés s'est accentué depuis le 3^{ème} trimestre 2022. Au global, nous gagnons en moyenne **1,5%** entre le 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2022 (en revanche, une perte qui s'élève à **3,5%** en année glissante). Cette hausse des prix de l'ancien est essentiellement tirée par la hausse que connaissent les prix des villas (**5,2%** en glissement trimestriel et **-5,8%** 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 **0,9%** en glissement trimestriel et une stabilité des prix en comparant avec la même période de l'année 2021.

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

LES PRIX DU NEUF

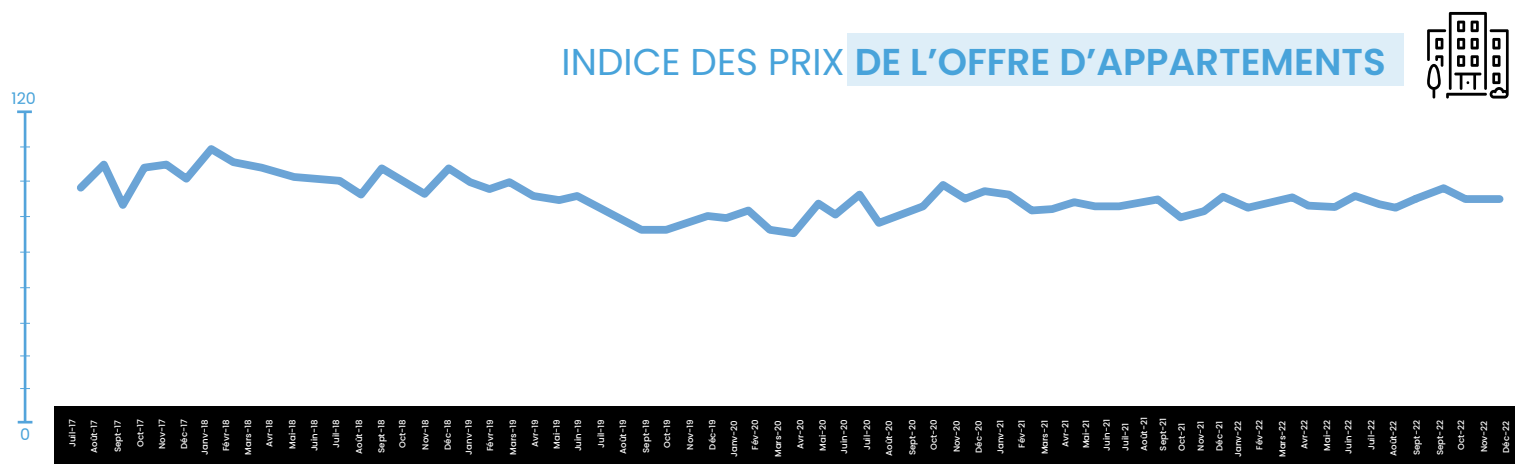
La progression des prix des logements neufs s'est, en effet, renforcée depuis le 3^{ème} trimestre. La courbe des prix des villas neuves se redresse, en hausse de **2,5%** au cours des 3 derniers mois et **9,9%** en glissement annuel. Cependant, et après la hausse successive du taux directeur, les appartements affichent une faible baisse des prix, **0,3%** en glissement trimestriel et **2,1%** en comparant avec la même période de l'année dernière.

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

Dans un contexte compliqué (retour de l'inflation, recul du pouvoir d'achat, etc.). L'allure de la courbe de l'indice des prix Mubawab s'inverse au mois de décembre **2022**. L'IPM a connu une baisse de **0,3%** en valeur par rapport au mois de novembre **2022**.

Souvenez-vous bien, que nous avons fini le 3^{ème} trimestre **2022** par une hausse de **3,6%** de l'IPM.

Nous sommes actuellement aux mêmes niveaux de prix qu'en septembre **2022**, avec une baisse de **0,77%** en valeur par rapport à la même période de l'année précédente, soit **-1** points de l'IPM.



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 hausse de **2,26%** et **1,84%** respectivement au mois de janvier et mars **2023** ainsi qu'une baisse de **1,95%** au mois de février **2023**.

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

Pour la ville de Marrakech, nous prévoyons que le prix des appartements connaîtra une hausse de 2,96% et 0,27% respectivement au mois de janvier et février 2023 ainsi qu'une baisse de 1,1% au mois de mars 2023.

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 hausse de **3,59%** au mois de janvier **2023**, presque une stabilité en février **2023** et une baisse de **1,3%** au mois de mars **2023**.

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 variation comprise entre **0,5%** et **2,8%** entre le mois de janvier et mars **2023**.

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

DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

Certaines villes nous ont habitués à leur grande stabilité dans l'évolution de leur prix. Ce trimestre, il s'agit de Casablanca, Agadir et Marrakech pour les appartements, avec des évolutions de prix minimales comprises entre +/-1%.

Pour les villas, ce sont les villes de Temara, Salé, Tanger et Casablanca qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce dernier trimestre 2022, avec des évolutions comprises entre +/-4%.

VILLES	DÉCEMBRE 2022		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
RABAT	15 000	9 300	-7,6%	-10,0%
CASABLANCA	13 000	16 300	-0,9%	-3,2%
SALÉ	8 500	-	-3,9%	
TEMARA	10 500	15 500	-10%	-0,6%
MARRAKECH	11 900	11 100	-1%	-0,5%
TANGER	13 600	14 300	10%	2,5%
AGADIR	10 400	15 100	1%	10%
DAR BOUAZZA	10 900	13 300	-3,2%	10%
KÉNITRA	7 400	10 300	-4,4%	10%
MEKNES	5 600	-	-4,5%	-
FÈS	5 600	-	-9,3%	-
MOHAMMEDIA	10 900	-	10%	-

Note méthodologique :

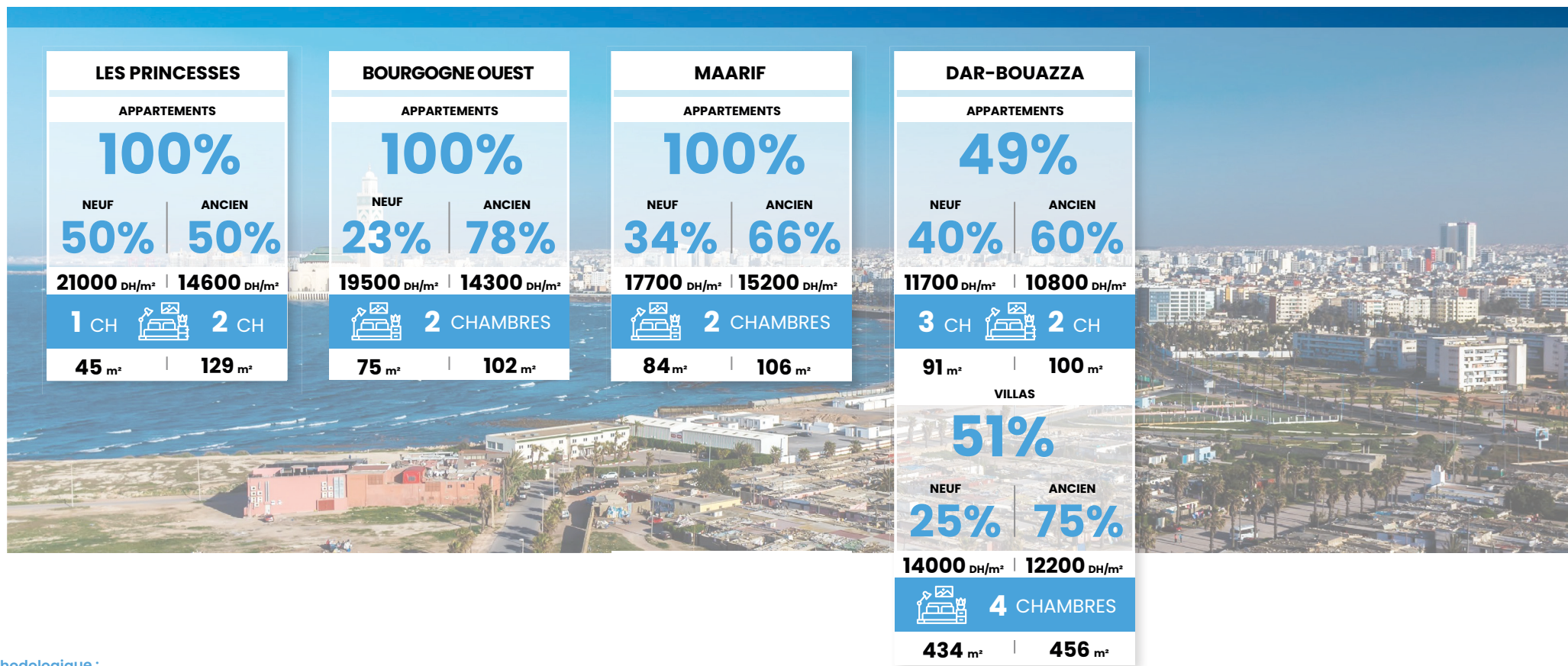
- . La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- . La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

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 :

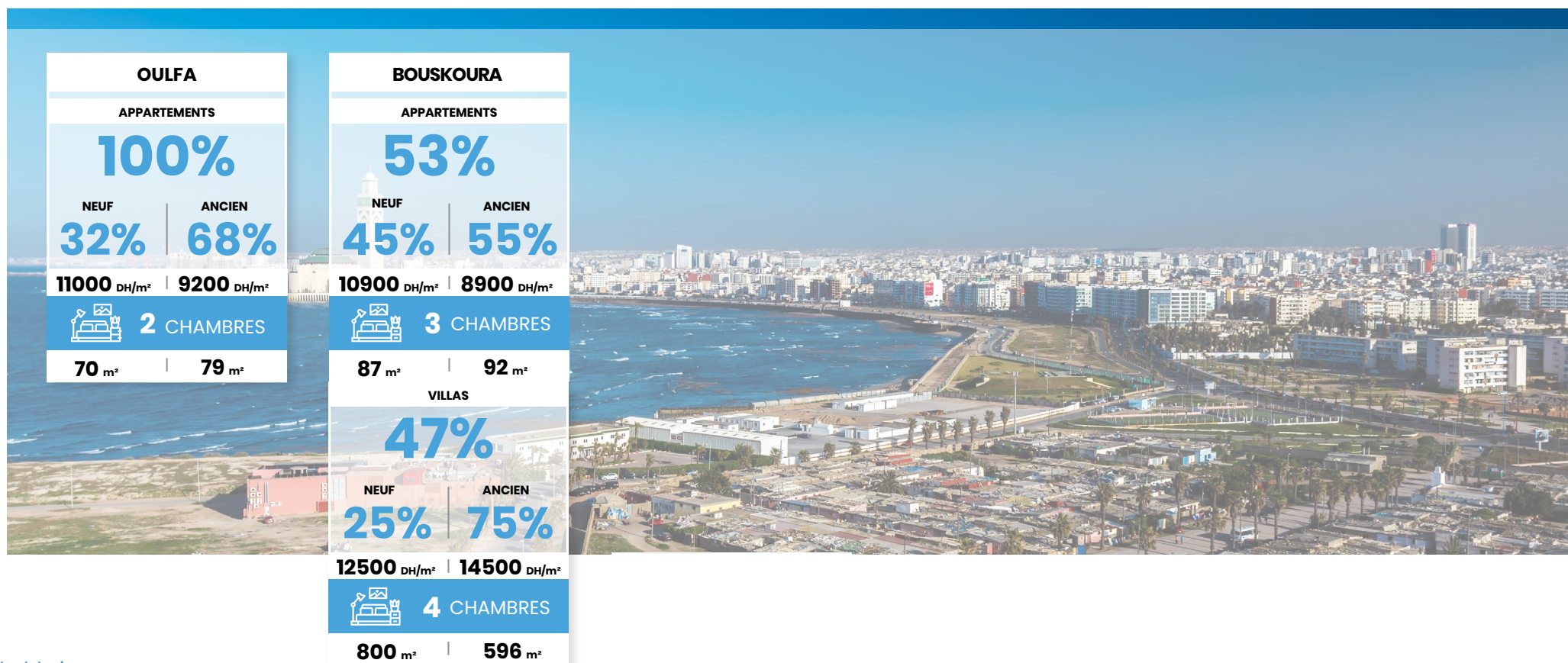
- . La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
- . La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée

FOCUS VILLES

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



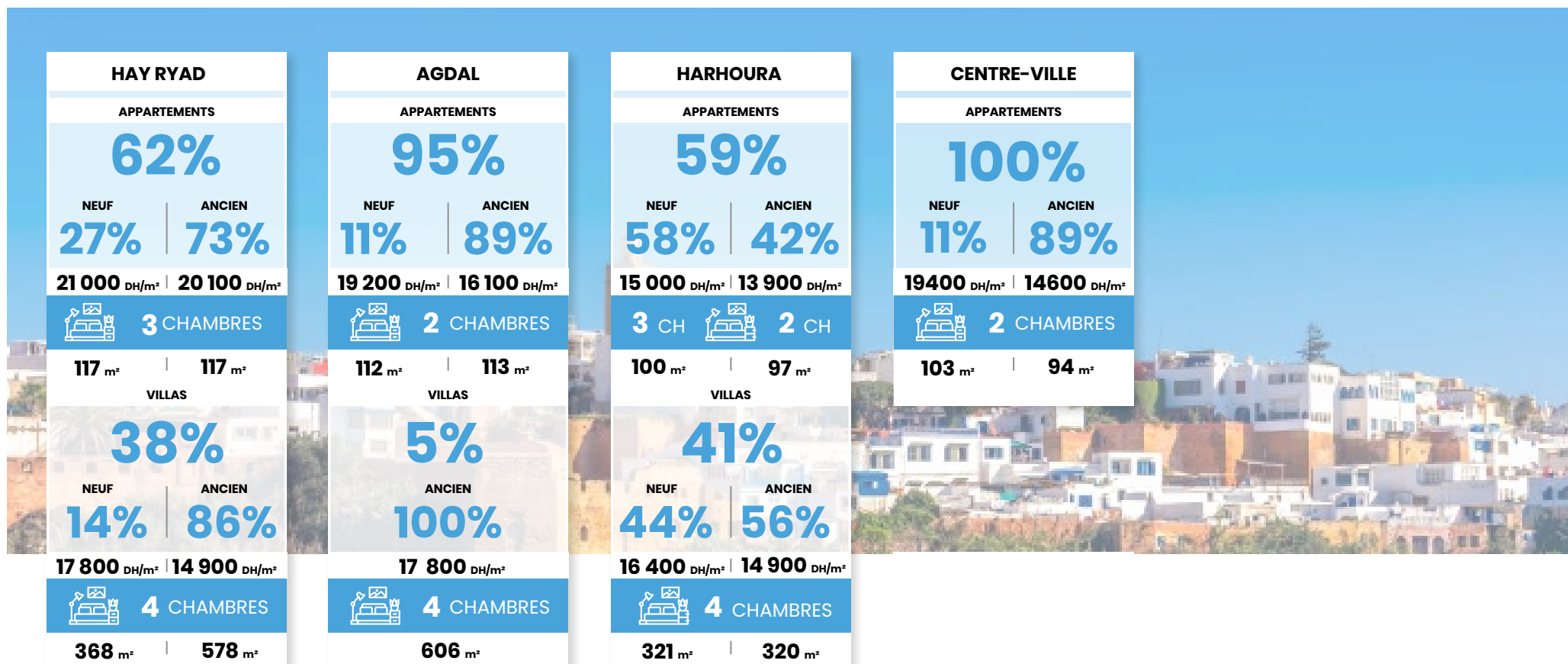
Note méthodologique :

- . 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



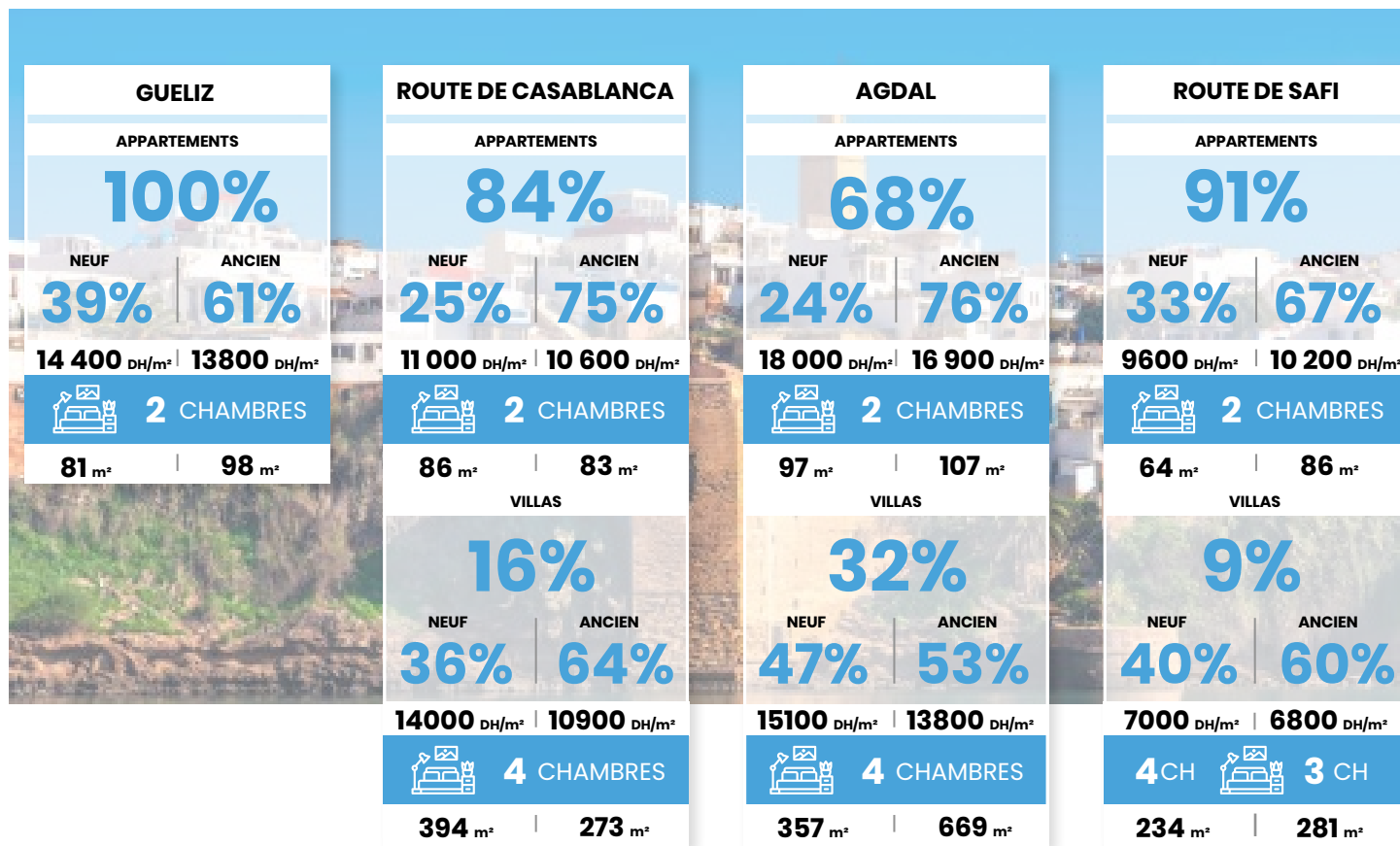
Note méthodologique :

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

FOCUS VILLES



RÉGION DE MARRAKECH



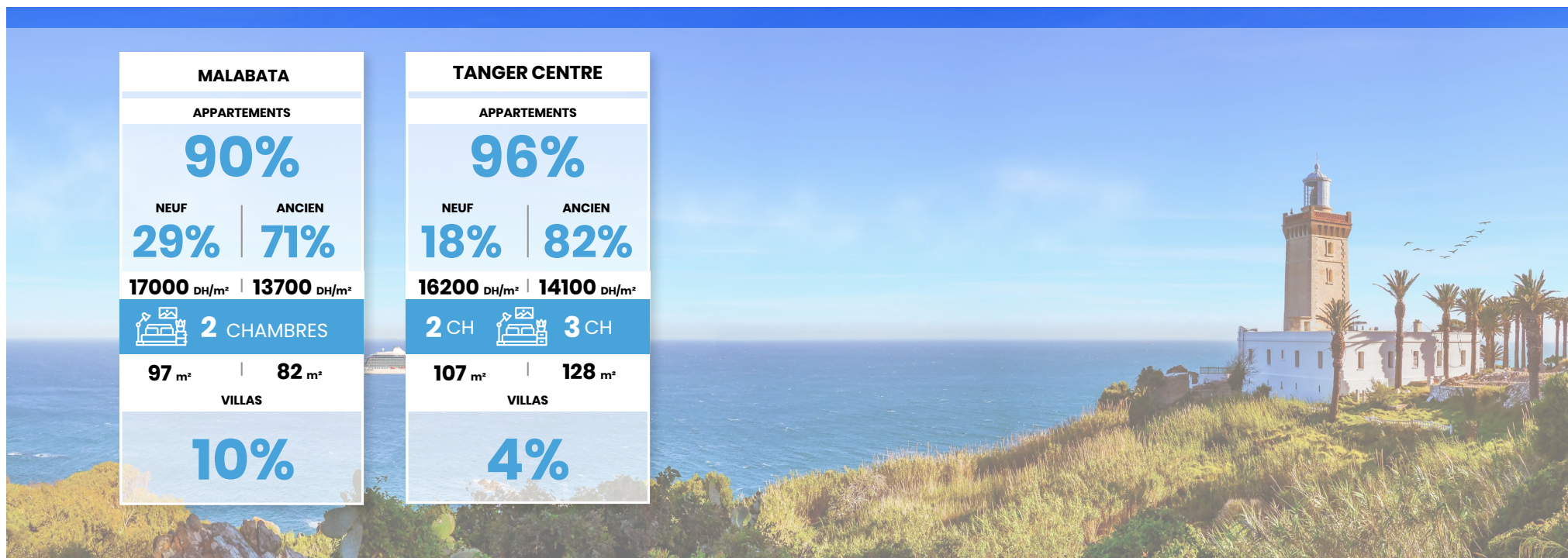
Note méthodologique :

- . 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 :

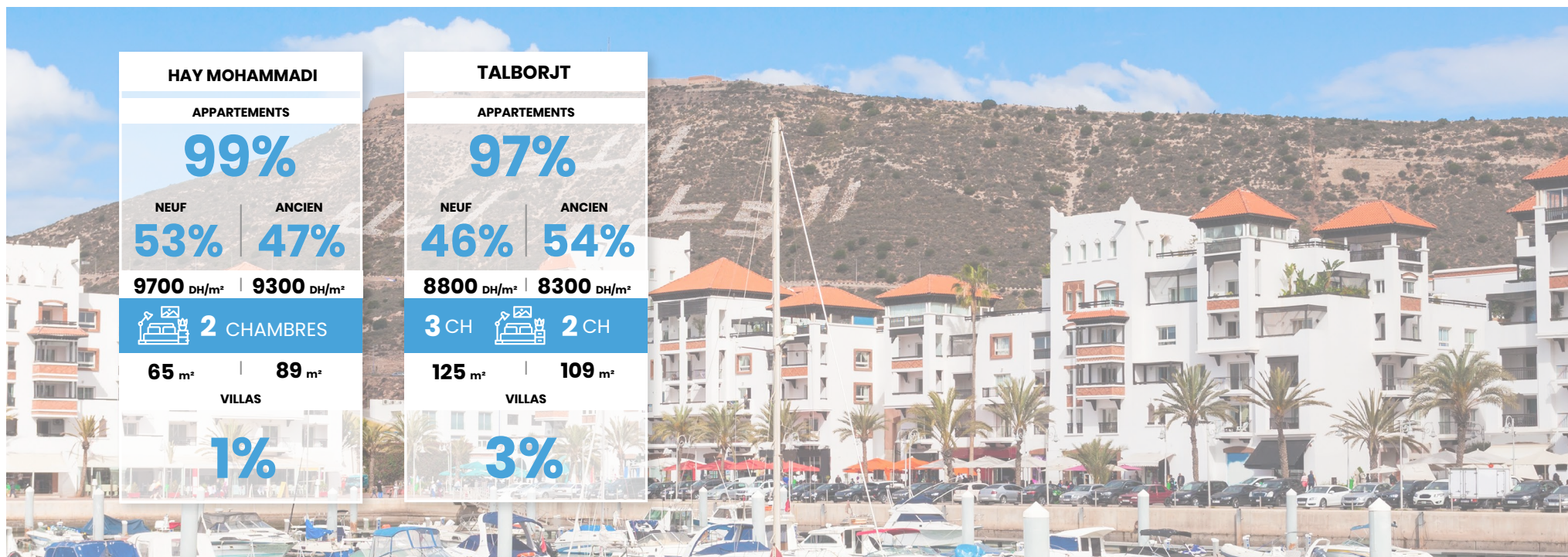
- . La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.



FOCUS VILLES



RÉGION D'AGADIR



Note méthodologique :

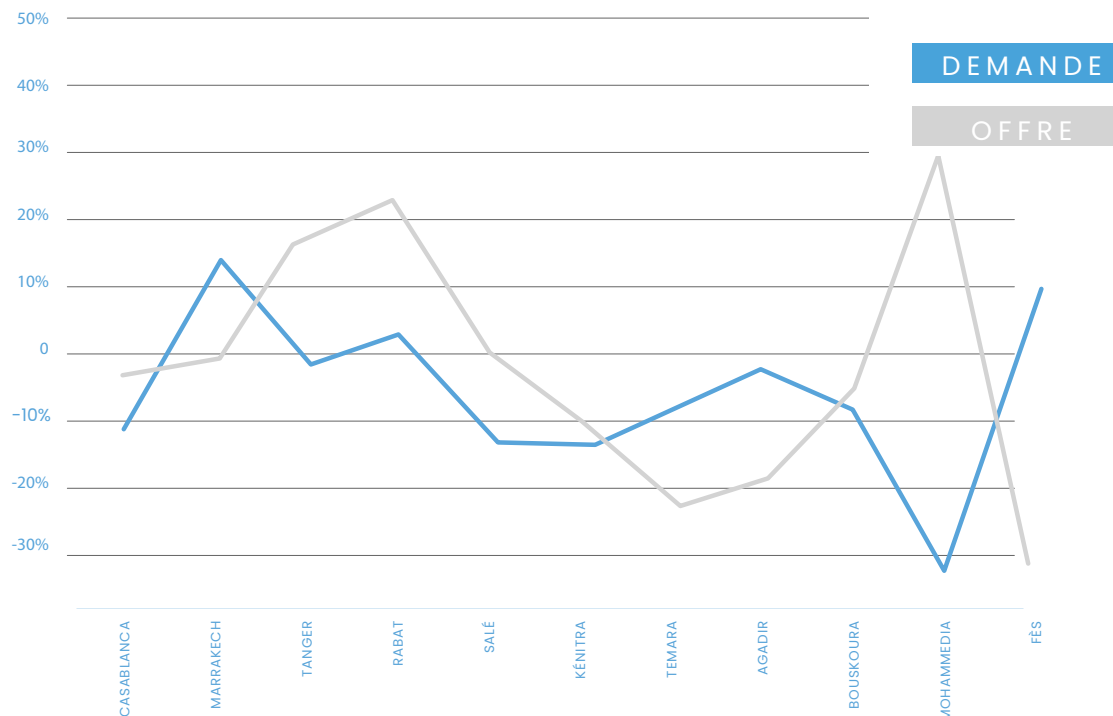
- .. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.



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

POTENTIEL DE CROISSANCE

VILLES	RATIO
CASABLANCA	4,0
MARRAKECH	3,4
TANGER	2,3
RABAT	2,7
SALÉ	2,0
KÉNITRA	2,8
TÉMARA	2,3
AGADIR	2,1
BOUSKOURA	3,4
MOHAMMEDIA	3,5
FÈS	1,9



Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse du tissu immobilier digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous devrions nous pencher pour enrichir notre analyse.

L'offre s'est ainsi dépréciée de **3.4%** durant le quatrième trimestre 2022. La demande, quant à elle, continue

sur la même tendance qu'au troisième trimestre et connaît une baisse de **11%**.

Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce dernier trimestre, le potentiel de croissance est toujours existants, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est

avantageuse pour des nouvelles opportunités de croissance.

Par exemple, sur la ville de Casablanca, la demande est presque 4 fois plus importante que l'offre !

Note méthodologique :

.. La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.

. La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

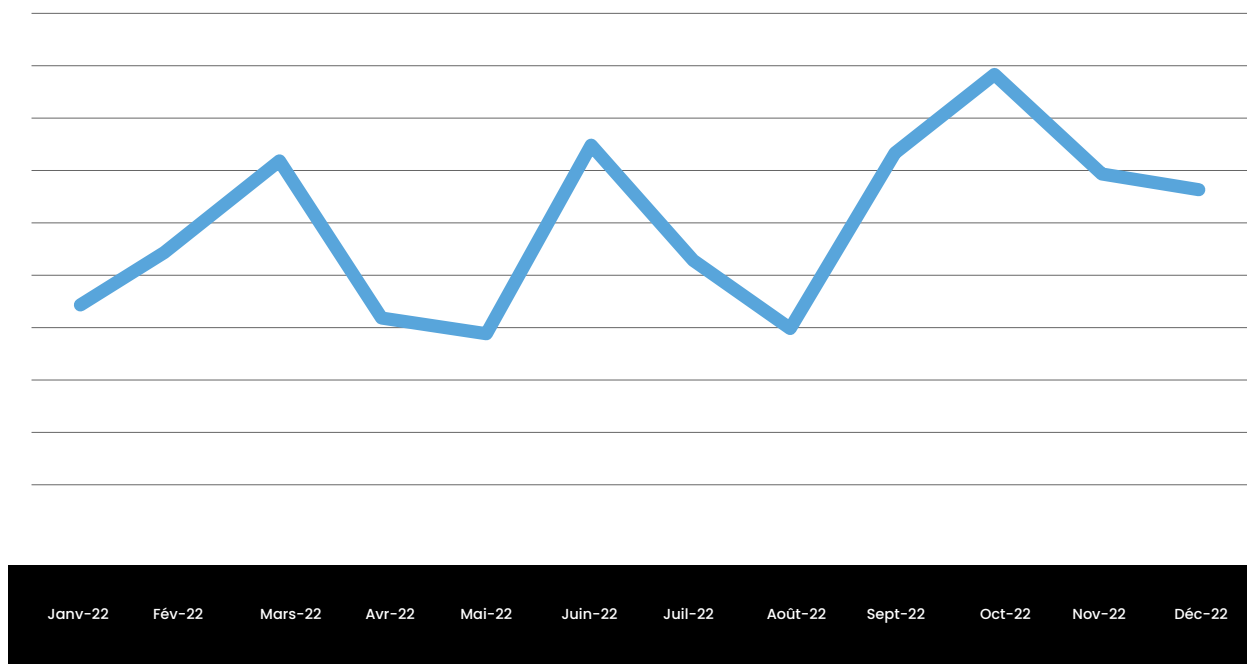
RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

L'année 2022 a été marquée par les conflits de la guerre ukraino-russe, le retour de l'inflation, la hausse du taux d'emprunt. L'impact de ces facteurs s'est significativement remarqué sur les indicateurs du marché durant cette année.

Evolution des prix des appartements en 2022 :

Les prix au m² les plus hauts ont été enregistrés pendant les mois d'octobre, juin et septembre avec respectivement 10 700 MAD/m², 10 600 MAD/m² et 10 500 MAD/m². Les prix les plus bas sont enregistrés en mai et août avec respectivement 10 100 MAD/m² et 10 200 MAD/m². Nous débutons l'année avec un indice à 92 et malgré toutes les fluctuations, nous finissons l'année avec un indice à 95, soit +2 points sur le niveau des prix.

PRIX AU M²



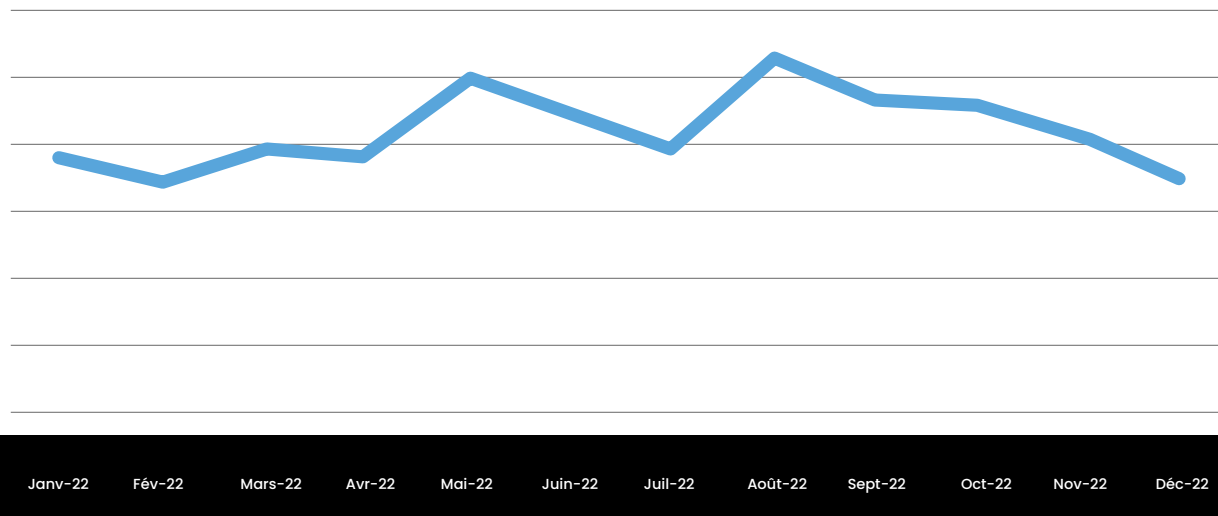
RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

Evolution de l'offre et la demande des appartements:

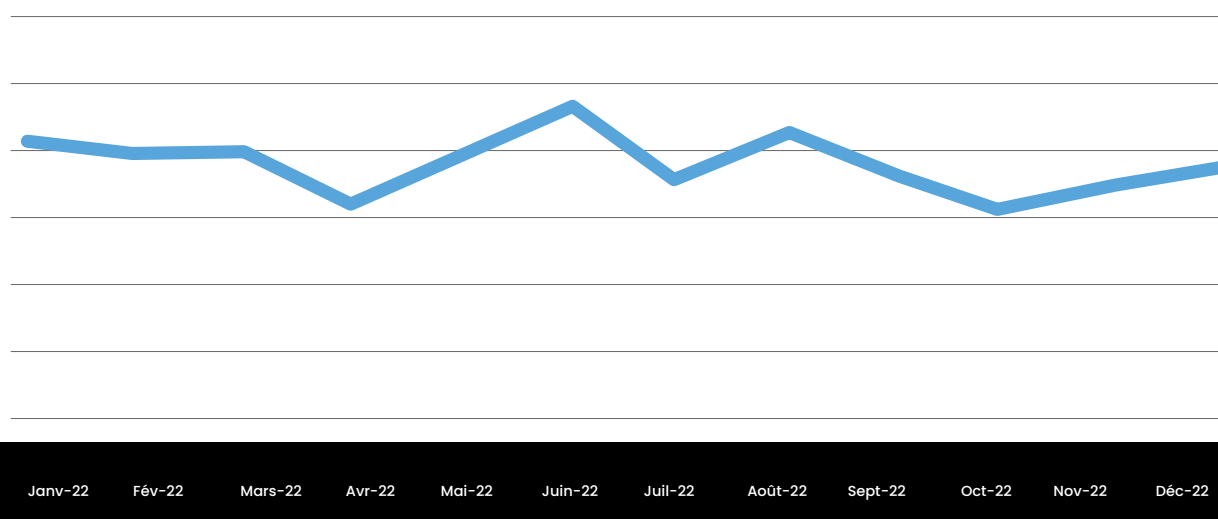
L'offre comme la demande sont les indicateurs qui ont subit le plus gros impact et naturellement les plus grosses fluctuations en 2022. Nous nous retrouvons avec une évolution positive de la demande au mois d'août, mai et au début du mois de septembre avant la hausse des taux d'emprunts.

Quant à l'offre, un pic est observé au mois de juin, août et janvier, en revanche, une baisse est constaté au mois d'octobre avant la timide reprise au mois de novembre et décembre.

DEMANDE



OFFRE



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 Octobre 2022 et Décembre 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

