

GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

2023

SOMMAIRE

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

Quelle méthodologie pour cette étude ?

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



10 600 DH

Prix moyen du m² au Maroc, pour les appartements*

Hausse des prix au 1^{er} trimestre



+0,44%

Prix moyen du m², évolution trimestrielle des prix des appartements

Renforcement de la hausse des prix

-9,3%

Offre d'appartements neufs et anciens

Ralentissement de l'offre

+13,4%

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 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.



ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	11,146	12,374
3 MOIS	-3%	4%
1 AN	-4%	1%



	ANCIEN	NEUF
VILLAS	12,118	13,708
3 MOIS	-1%	2%
1 AN	5%	6%



	ANCIEN	NEUF
APPT	10,955	11,840
3 MOIS	-6%	1%
1 AN	-6%	-1%

LES PRIX DE L'ANCIEN

Le marché immobilier de l'ancien semble avoir connu une légère baisse au cours des trois derniers mois, avec une diminution de **3%** au niveau global. Les prix des appartements ont subi la plus forte baisse, avec une chute de **6%** au cours de la même période, tandis que les villas ont connu une baisse de seulement **1%**. Cependant, sur une période d'un an, les prix des villas ont augmenté de **5%**, tandis que les prix globaux ont baissé de **4%**. Les appartements ont quant à eux maintenu leur tendance à la baisse, avec une diminution de **6%** sur une période d'un an.»

LES PRIX DU NEUF

Le marché de l'immobilier neuf a connu une légère hausse au cours des trois derniers mois, selon les derniers chiffres. Les prix globaux ont enregistré une augmentation de **4%**, tandis que les prix des villas ont augmenté de **2%** sur la même période. Les prix des appartements ont également connu une légère augmentation de **1%**. Sur une base annuelle, les prix globaux ont augmenté de **1%**, tandis que les prix des appartements ont enregistré une légère baisse de **1%**. En revanche, les villas ont connu une augmentation de **6%** sur une base annuelle.»

Note méthodologique :

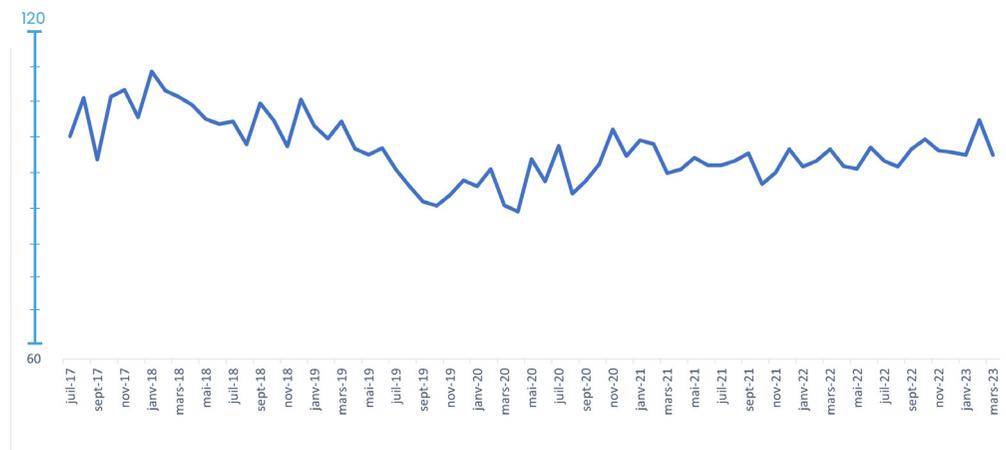
- . La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

ÉVOLUTION DES PRIX AU MAROC

«Indice des prix de l'offre d'appartements

Malgré un contexte difficile marqué par la hausse de l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat, l'indice des prix immobiliers Mubawab en mars **2023** continue de suivre la même tendance que celle observée en décembre **2022**. Une diminution de 5,96% de l'IPM a été enregistrée par rapport au mois de février **2023**. Il est important de rappeler que le quatrième trimestre de **2022** s'est terminé avec une augmentation de **2,05%** de l'IPM. Ainsi, les prix immobiliers actuels sont similaires à ceux de février **2022**, avec une baisse de **1,2%** par rapport à la même période l'année dernière, soit une diminution de **1** point de l'IPM.

INDICE DES PRIX DE L'OFFRE D'APPARTEMENTS



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.

Le prix immobilier à Marrakech était de **12 113 dh/m²** en mars 2023. Les prévisions indiquent une légère augmentation de 0,31% en avril 2023, suivie d'une diminution de 0,58% en mai 2023 et de 1,31% en juin 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

Les prix immobiliers à Casablanca ont enregistré une légère baisse de **0,86%** en avril **2023** par rapport au mois précédent. Cette tendance baissière s'est poursuivie en mai 2023 avec une baisse de **1,52%**. Cependant, le mois de juin **2023** a enregistré une forte hausse de **3,07%** par rapport à mai **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.

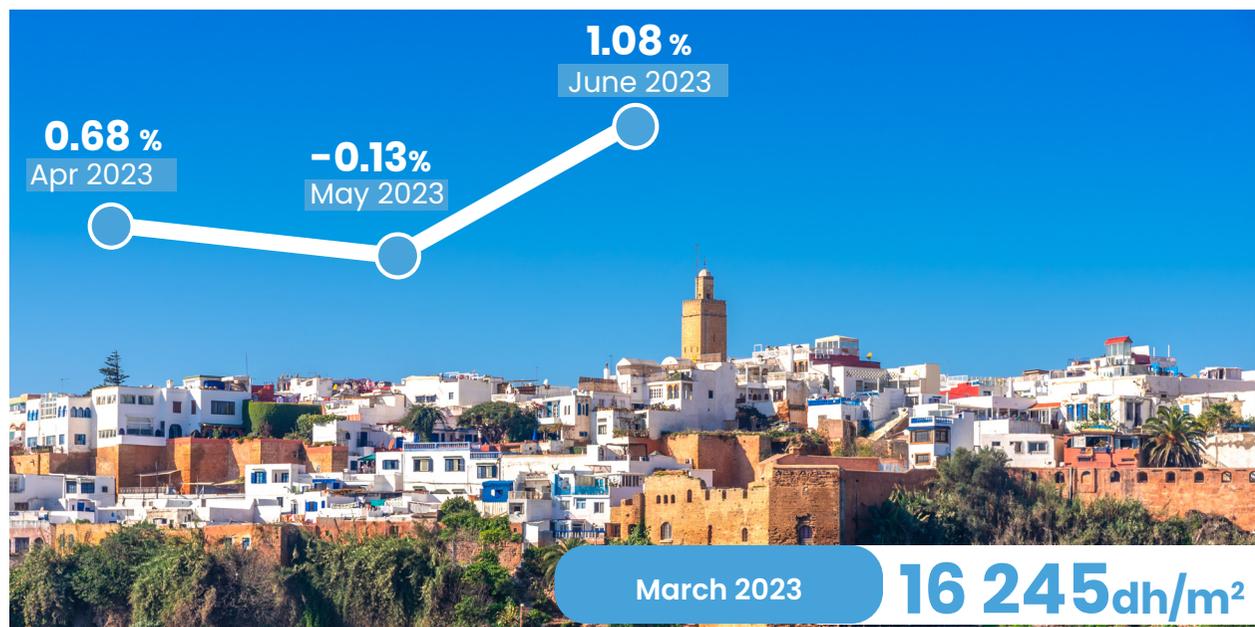
ÉVOLUTION PRÉVISIONNELLE

DES PRIX IMMOBILIERS PAR VILLE

Le prix immobilier à Rabat en mars **2023** était de **16 245 dh/m²**. Les prévisions pour le mois d'avril suggèrent une légère augmentation de **0,68%**, tandis que pour le mois de mai, il y aura une augmentation plus importante de **1,08%**. Cependant, les prévisions pour juin suggèrent une légère baisse de **0,13%**.

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

Selon les données du mois de mars 2023, les prix immobiliers à Agadir étaient de **10 702 dh/m²**. Les prévisions pour les mois à venir indiquent une baisse de **3,17%** en avril 2023, puis une hausse de **8,52%** en mai 2023, et finalement une nouvelle baisse de **1,71%** en juin 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

«TENDANCES DANS LES VILLES

Certaines villes ont connu une stabilité des prix au cours de ce premier trimestre **2023**. Pour les appartements, on note que les villes de Fès et Agadir ont connu des évolutions de prix minimales, comprises entre **-2%** et **+2%**. Pour les villas, les villes de Temara, Agadir et Dar Bouazza ont également fait preuve d'une certaine stabilité des prix, avec des évolutions comprises entre **-4%** et **+1,1%**. Cependant, d'autres villes ont connu des évolutions plus importantes, notamment Tanger et Salé pour les appartements, avec une baisse de **10%**, et Mohammedia pour les villas, avec une baisse de **7,6%**. Les villes de Rabat, Casablanca, Marrakech et Kenitra ont quant à elles enregistré des évolutions de prix allant de **5,7%** à **10,0%** pour les appartements et de **10,0%** pour les villas.»

VILLES	MARS 2023		ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE	
	APPARTEMENTS	VILLAS	APPARTEMENTS	VILLAS
	ANCIENS	ANCIENNES	ANCIENS	ANCIENNES
RABAT	16 500	13 000	10.0%	10.0%
CASABLANCA	13 700	18 600	5.7%	10.0%
SALÉ	7 500	-	-10.0%	
TEMARA	11 900	15 700	10.0%	1.1%
MARRAKECH	13 200	12 200	10.0%	9.6%
TANGER	10 700	12 200	-10.0%	-10.0%
AGADIR	10 300	14 900	-1.3%	-1.5%
DAR BOUAZZA	13 100	12 800	10.0%	-4.0%
KÉNITRA	8 100	8 300	9.2%	10%
MEKNES	5 300	-	-5.1%	-
FÈS	5 500	-	-1.7%	-
MOHAMMEDIA	10 100	-	-7.6%	-

Note méthodologique :

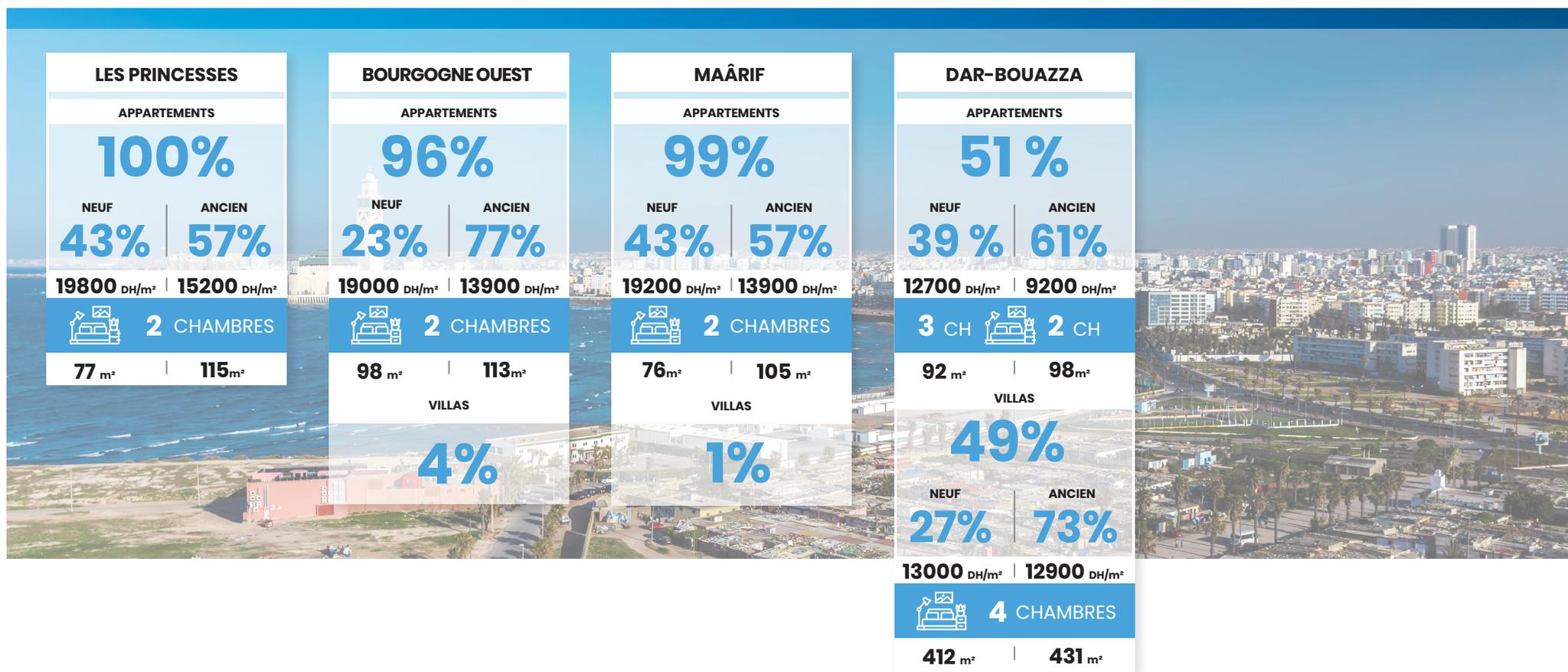
- . La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.

FOCUS VILLES

LE GUIDE MUBAWAB IMMOBILIER effectue une analyse approfondie en se concentrant sur chaque ville, en identifiant les quartiers ou les zones les plus populaires de la période étudiée, afin de fournir une vision détaillée du marché immobilier résidentiel.



RÉGION DE CASABLANCA



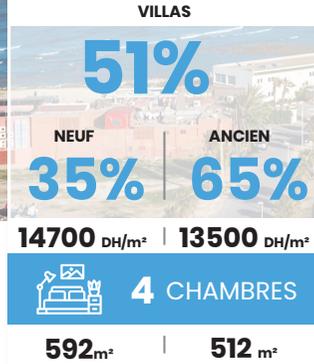
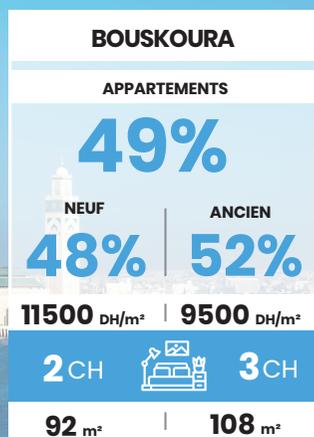
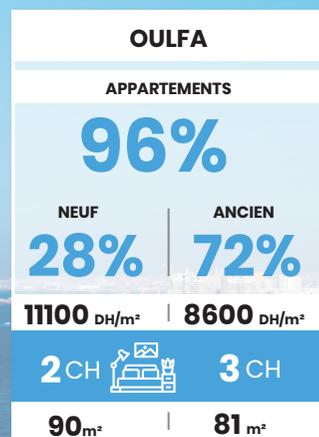
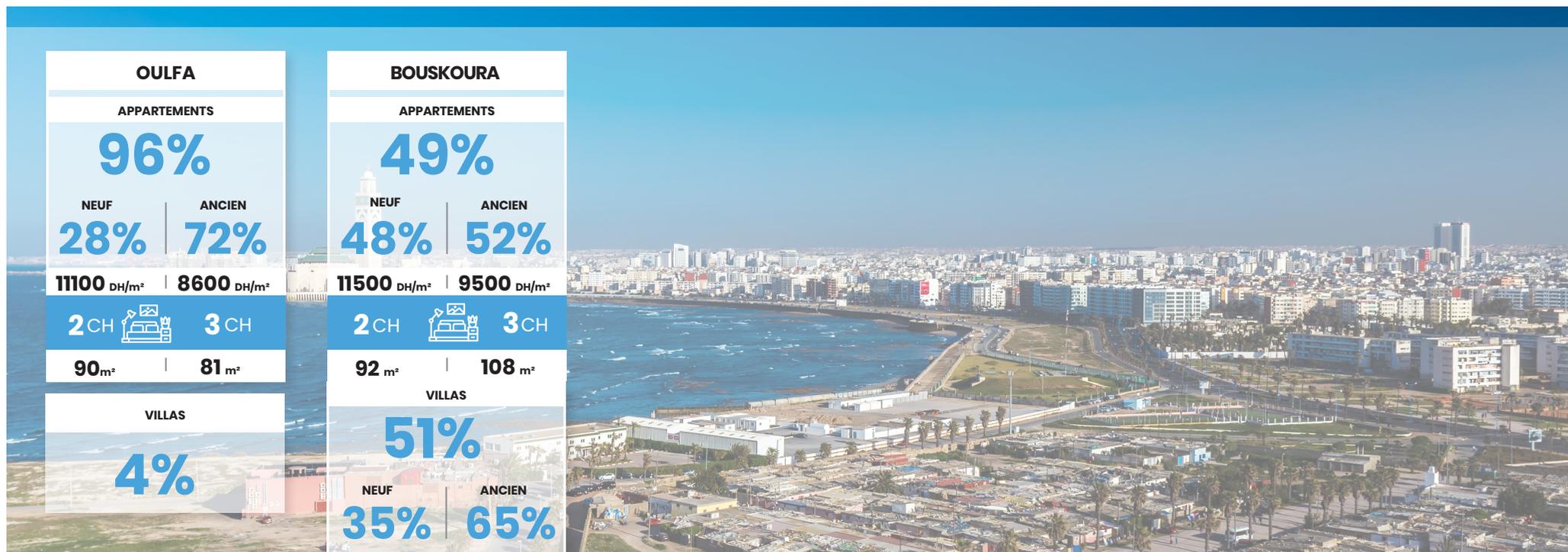
Note méthodologique :

- . 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 CASABLANCA



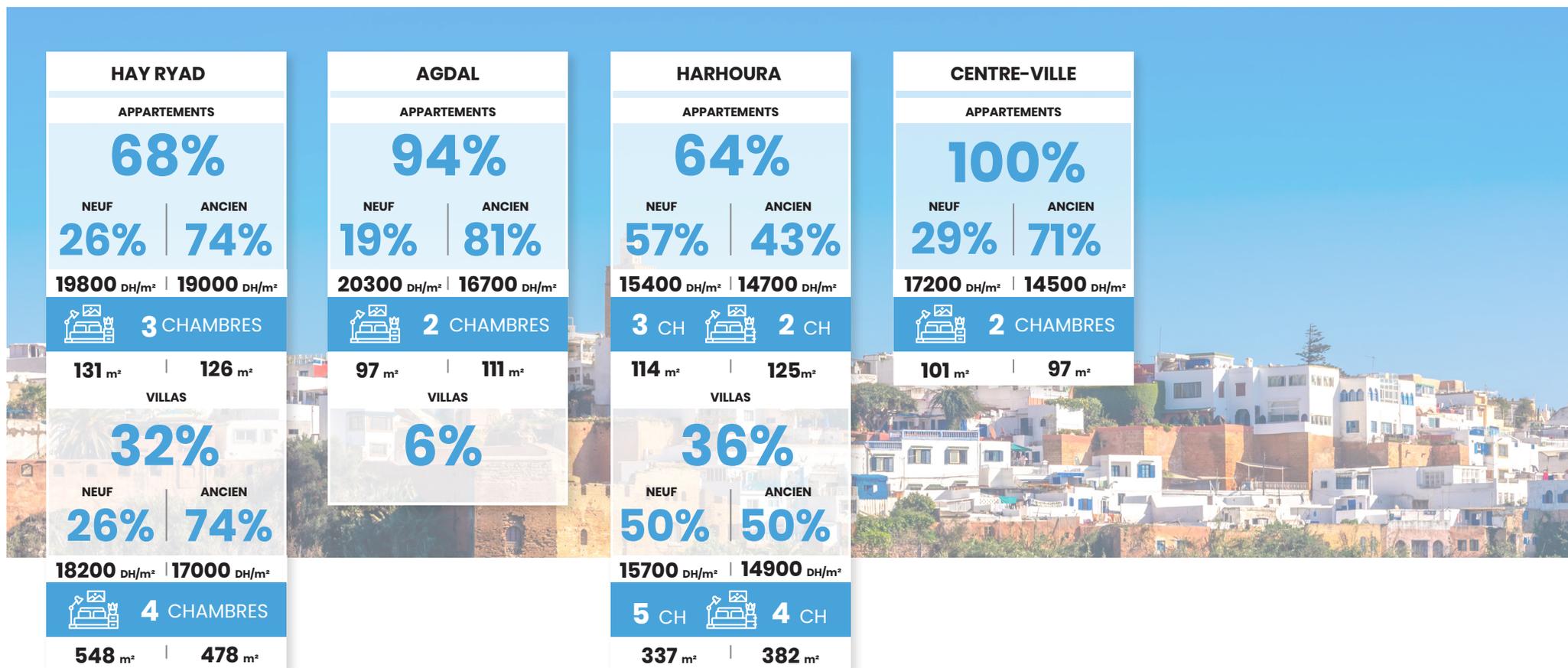
Note méthodologique :

- . 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 RABAT



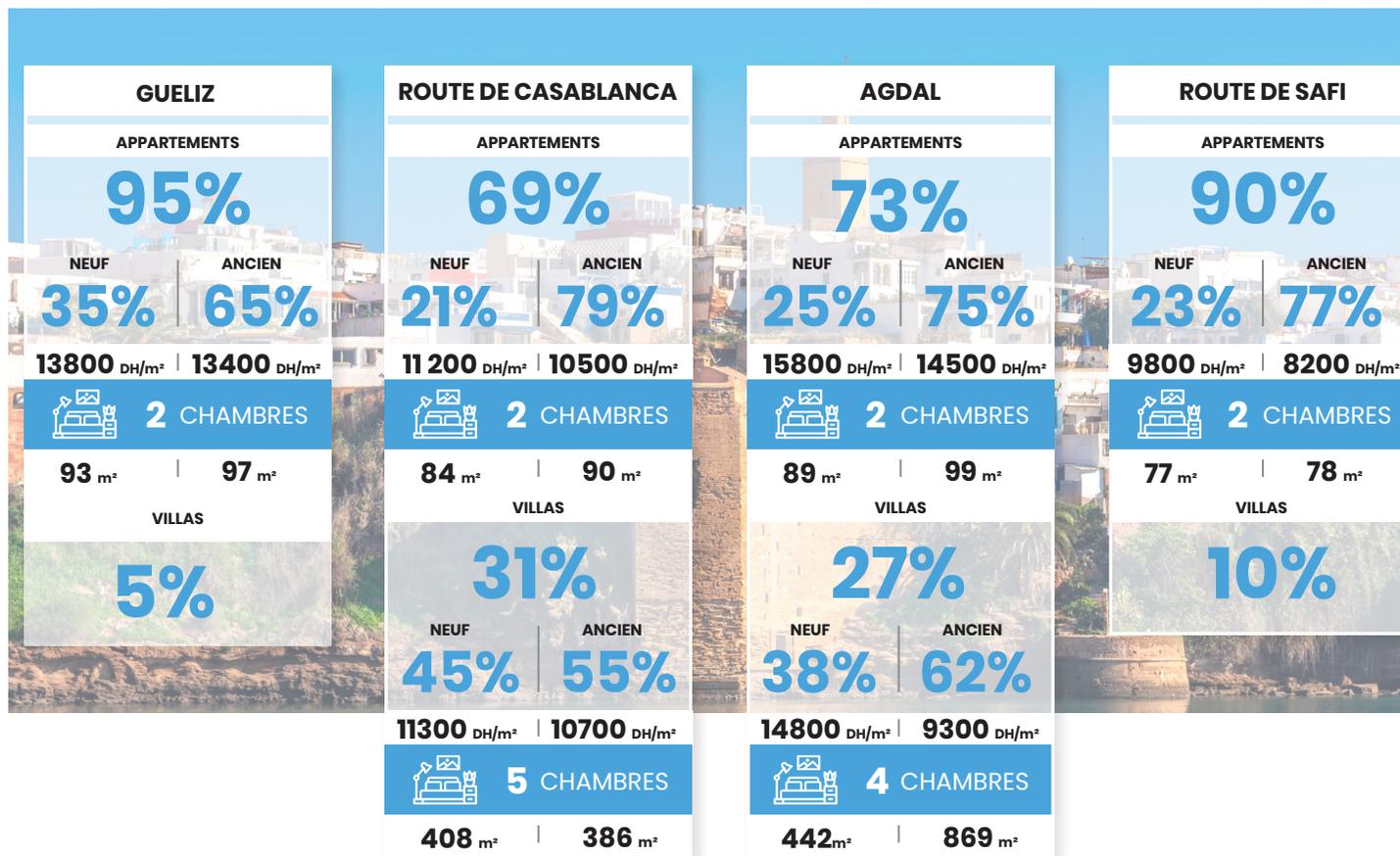
Note méthodologique :

- . 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



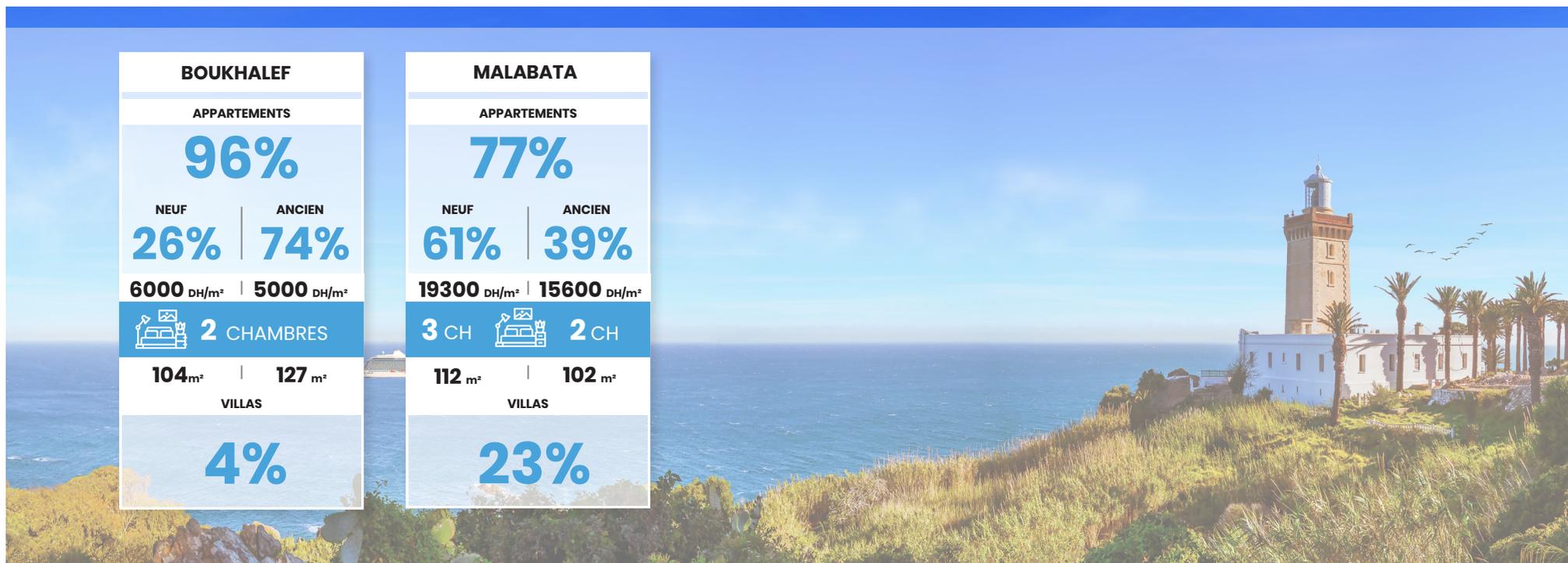
Note méthodologique :

- . La Data concernant les prix et l'offre 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 TANGER



Note méthodologique :

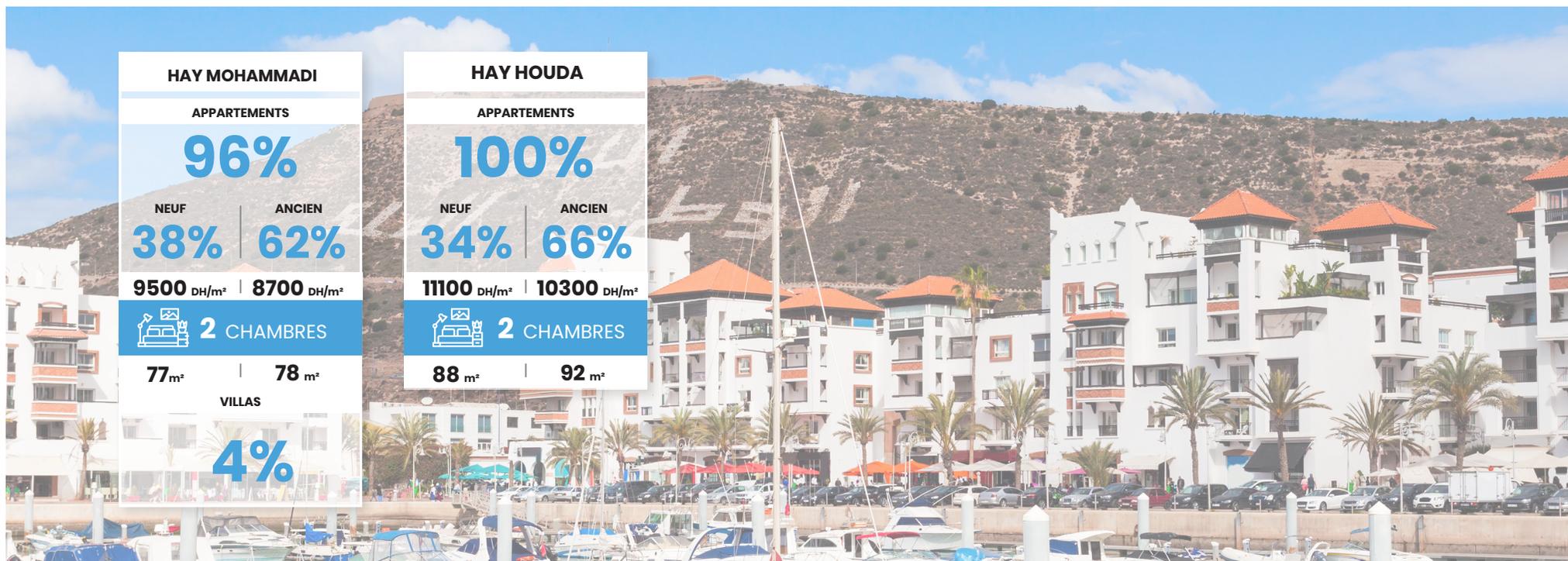
- . La Data concernant les prix et l'offre est relative aux annonces publiées sur le portail pendant la période étudiée.
- . La Data concernant la demande est relative aux recherches, leads et différentes prises de contact sur le portail pendant la période étudiée.



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	3.0
MARRAKECH	2.6
TANGER	1.7
RABAT	26
SALÉ	1.6
KÉNITRA	2.9
TÉMARA	1.6
AGADIR	1.8
BOUSKOURA	2.8
MOHAMMEDIA	1.7
FÈS	2.0



«En plus d'examiner les évolutions des prix immobiliers en milieu urbain et l'analyse du marché immobilier numérique, il est essentiel de prendre en compte les indicateurs de l'offre et de la demande pour une analyse plus approfondie.

Au cours du premier trimestre de 2023, l'offre a subi une baisse

de **9,2%**, alors que la demande a augmenté de **13,6%**, inversant ainsi la tendance observée au quatrième trimestre. Le potentiel de croissance dans les principales villes est également un indicateur clé à suivre. Ce trimestre, il est encore présent car la demande est supérieure à l'offre, offrant ainsi de nouvelles opportunités

de croissance. À titre d'exemple, à Casablanca, la demande est presque trois fois plus élevée que l'offre, ce qui ouvre la voie à de nouvelles perspectives de développement.»

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.

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 janvier 2023 et mars 2023. 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

