



LE TENSIONNOMÈTRE  
**LOCATIF**

2023  
**T1**

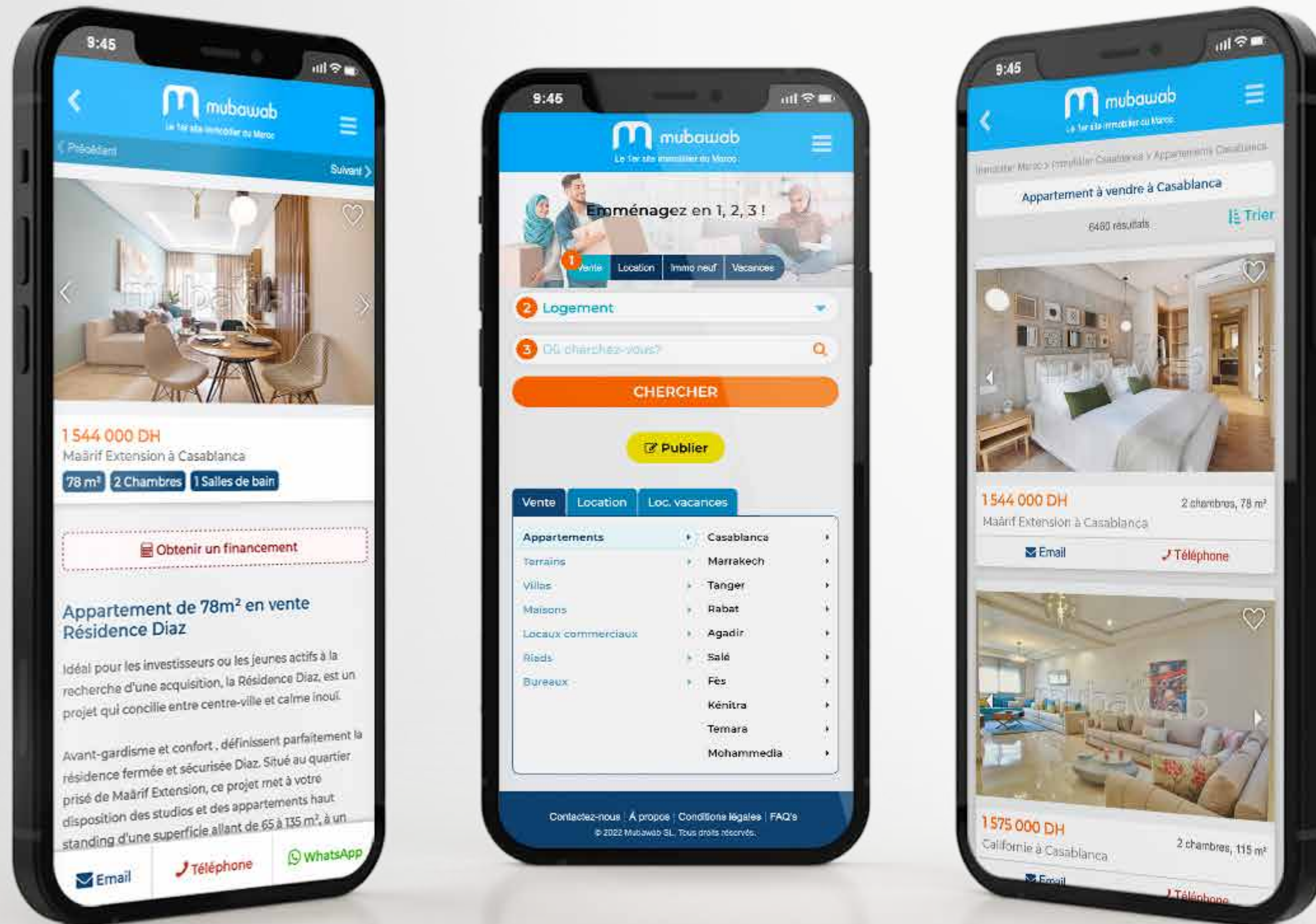
# SOMMAIRE

- 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
- 10** Focus par quartiers
- 21** Quelle méthodologie pour ce Tensiomètre Locatif ?





# LES CHIFFRES CLÉS DU TENSIONNOMÈTRE



**46%** | DES ANNONCES SUR MUBAWAB.MA SONT DES BIENS À LA LOCATION

**42%** | DES VISITEURS DE MUBAWAB.MA SONT À LA RECHERCHE D'UNE LOCATION

**70%** | DES BIENS PROPOSÉS À LA LOCATION SONT DES APPARTEMENTS

**78%** | DES PERSONNES SOUHAITANT LOUER SONT À LA RECHERCHE D'UN APPARTEMENT

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# ÉVOLUTION DES PRIX

## APPARTEMENTS

### VIDES

**7 700 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 3%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

### MEUBLÉS

**8 800 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 3%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

## VILLAS

### VIDES

**23 800 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 5%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 3%

### MEUBLÉES

**24 500 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 2%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 4%

Selon les données recueillies par le baromètre des loyers de Mubawab.ma, on constate que le loyer moyen d'un appartement vide est de 7 700 DH par mois, tandis que pour un appartement meublé, le coût moyen s'élève à 8 800 DH par mois, soit une différence de 14% entre les deux types de biens. En ce qui concerne les villas, on observe que le loyer moyen d'une villa vide est de 23 800 DH par mois, tandis que pour une villa meublée, il est de 24 500 DH par mois, soit une différence de 3%.

En analysant les évolutions trimestrielles et annuelles, on remarque que les loyers des appartements vides ont connu une augmentation de 3% à la fois en glissement trimestriel et annuel. Pour les appartements meublés, on observe une stabilité en glissement trimestriel avec une augmentation de 3% en glissement annuel.

En ce qui concerne le marché des villas, on remarque une hausse de 5% pour les villas vides en glissement trimestriel et une augmentation de 2% en glissement annuel. Pour les villas meublées, les loyers ont augmenté de 2% en glissement trimestriel et de 4% en glissement annuel.

En conclusion, on peut noter que le marché des locations immobilières continue de connaître des évolutions différentes selon le type de bien. Les appartements meublés restent plus chers que les appartements vides, tandis que pour les villas, la différence de loyer est moins importante entre les deux types de biens.

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023

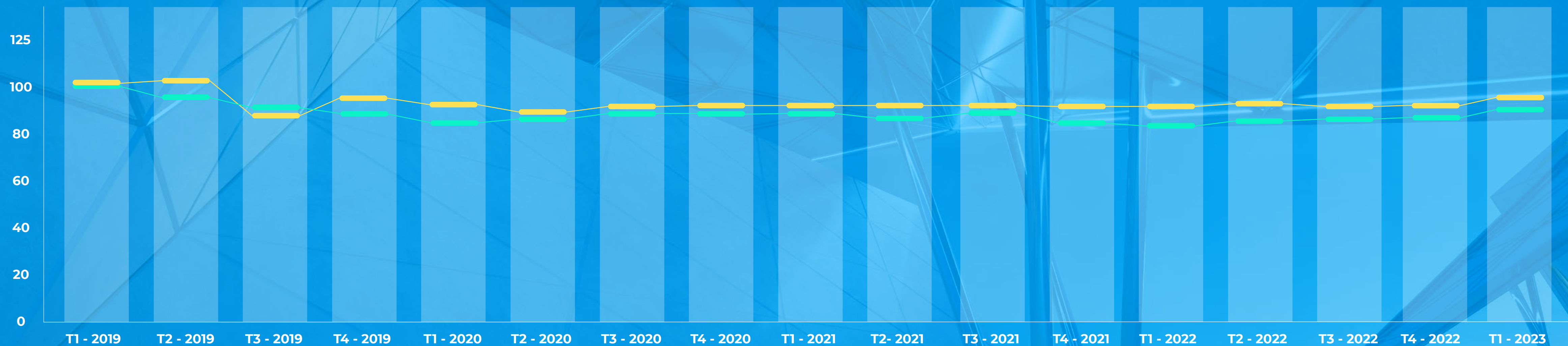




# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF APPARTEMENTS :

Les indices de prix des appartements montrent une tendance haussière pour les deux catégories entre le T4-2022 et le T1-2023. Les appartements meublés ont connu une augmentation significative de leur indice de prix, passant de 94 à 98, tandis que les appartements vides ont enregistré une augmentation plus modérée de leur indice, passant de 89 à 93. En comparant les indices du T1-2023 à ceux du T1-2022, les deux catégories ont également connu une légère augmentation de leur indice de prix. Les appartements meublés sont passés de 93 à 98, tandis que les appartements vides sont passés de 86 à 93. Ces données suggèrent une forte demande pour les appartements, avec une préférence légèrement plus marquée pour les appartements meublés.



MEUBLÉ  
VIDE

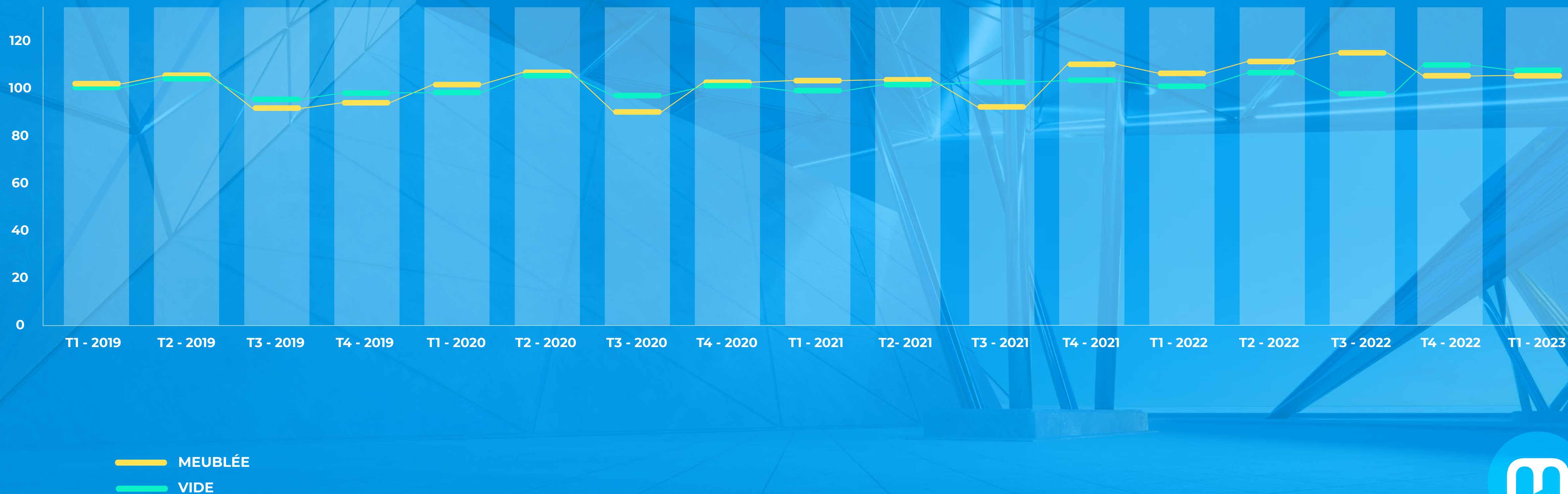




# ÉVOLUTION DES PRIX

## INDICE LOCATIF VILLAS :

Les indices de prix de location des villas pour le T4-2022 indiquent une baisse de la valeur locative pour les villas meublées, avec un indice de 105, comparé à 110 au T3-2022. En revanche, les villas vides connaissent une augmentation de la valeur locative, avec un indice de 107 au T4-2022, contre 99 au T3-2022. Ces données suggèrent une préférence pour les villas vides, peut-être en raison de la possibilité d'aménagement et de décoration personnalisée qu'elles offrent aux locataires. Au premier trimestre 2023, les indices de prix de location des villas restent relativement stables par rapport au T4-2022, avec un indice de 105 pour les villas meublées et de 105 pour les villas vides. Cependant, si l'on compare les indices du T1-2023 aux indices du T1-2022, on observe une légère augmentation pour les villas vides, avec un indice passant de 101 à 105. En revanche, l'indice pour les villas meublées est resté stable à 105 entre ces deux périodes.





# ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

Selon les données rassemblées par la plateforme, la superficie moyenne des appartements loués au Maroc durant le premier trimestre de 2023 est de 99 m<sup>2</sup>, ce qui représente une baisse de 2 m<sup>2</sup> par rapport à la moyenne constatée durant le quatrième trimestre de 2022. Les données relatives aux superficies des appartements vides et meublés pour le premier trimestre de 2023 montrent des différences significatives entre les deux marchés immobiliers. Globalement, la superficie moyenne des appartements vides est de 106 mètres carrés, tandis que celle des appartements meublés est de 90 mètres carrés. Les deux types d'appartements ont connu une baisse trimestrielle, mais la baisse est plus importante pour les appartements meublés. Certaines villes, telles que Rabat, ont connu des évolutions divergentes pour ces deux types d'appartements.

## APPARTEMENTS VIDES - T1 2023

NATIONAL	CASABLANCA	RABAT	MARRAKECH	AGADIR	TANGER	FÈS	KÉNITRA
106	105	122	98	86	115	85	96
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 3m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -6m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 6m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -1m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 7m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -26m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 5m <sup>2</sup>
ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 3m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 1m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 7m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 3m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -8m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 7m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -23m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 1m <sup>2</sup>

## APPARTEMENTS MEUBLÉS - T1 2023

NATIONAL	CASABLANCA	RABAT	MARRAKECH	AGADIR	TANGER	FÈS	KÉNITRA
90	87	104	91	84	102	104	88
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -6m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE -	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -3m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▲ 9m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE ▼ -4m <sup>2</sup>
ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -4m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -1m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 2m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -1m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 5m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▲ 6m <sup>2</sup>	ÉVOLUTION ANNUELLE ▼ -4m <sup>2</sup>

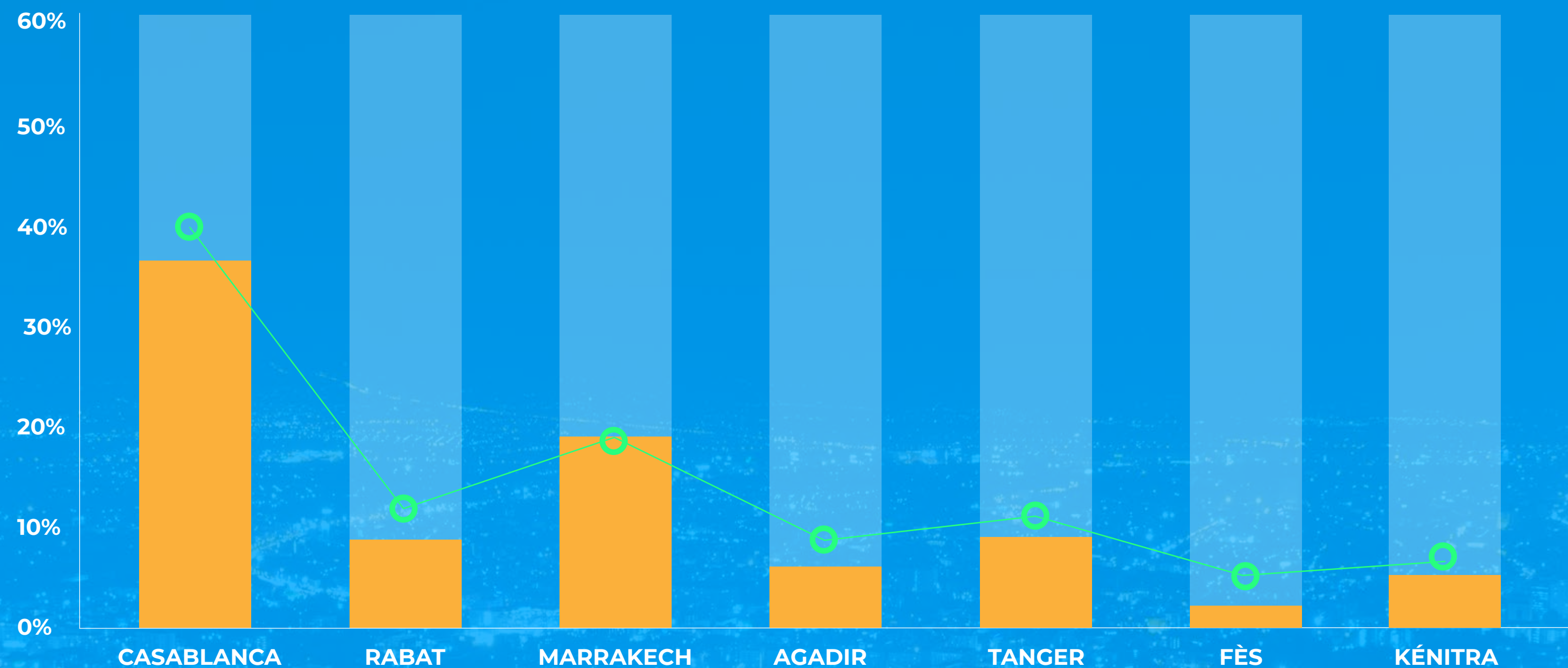
\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





## OFFRE VS DEMANDE

Au premier trimestre de 2023, la demande sur le marché locatif immobilier au Maroc a légèrement augmenté de 1% par rapport au quatrième trimestre de 2022. Cette hausse témoigne d'une stabilité relative du marché après une période de fluctuations observées dans les trimestres précédents. Dans les principales villes du pays, l'offre reste inférieure à la demande, ce qui indique un potentiel de croissance pour le marché locatif immobilier marocain. Les acteurs concernés peuvent ainsi envisager des stratégies pour tirer parti de cette situation favorable.



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023

DEMANDE  
OFFRE





# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

La tendance générale du marché locatif des appartements vides et meublés au Maroc pour le T1-2023 est à la hausse, avec une augmentation moyenne de 3% pour les deux types d'appartements par rapport au trimestre précédent. Sur une base annuelle, les prix des appartements vides et meublés ont augmenté de 7%.

En ce qui concerne les villes, Marrakech a enregistré la plus forte augmentation trimestrielle des prix des appartements vides avec 10%, tandis qu'Agadir a enregistré la plus forte baisse trimestrielle avec -8%. Pour les appartements meublés, Marrakech a également enregistré une augmentation trimestrielle élevée de 3%, tandis qu'Agadir a subi une baisse trimestrielle importante de -9%.

Casablanca, la ville la plus peuplée du Maroc, a connu une stagnation des prix des appartements vides et une légère augmentation des prix des appartements meublés par rapport au trimestre précédent. Rabat, la capitale du pays, a enregistré une baisse trimestrielle de 5% pour les appartements vides, mais une légère augmentation trimestrielle de 1% pour les appartements meublés. Malgré cette baisse, Rabat reste la ville où les loyers sont les plus élevés pour les deux types d'appartements, avec des prix moyens mensuels de 10 300 dirhams pour les appartements vides et de 11 800 dirhams pour les appartements meublés.

Enfin, il est intéressant de noter que Fès a enregistré une baisse annuelle de 10% pour les appartements vides et une stagnation des prix pour les appartements meublés, tandis que Kénitra a enregistré une légère baisse trimestrielle de 1% pour les appartements vides et une légère augmentation trimestrielle de 5% pour les appartements meublés.

En revanche, les villes d'Ain Harrouda, Had Soualem et Khouribga proposent des loyers plus abordables, avec des moyennes de 1 100 à 1 900 dirhams par mois.

## APPARTEMENTS VIDES

### NATIONAL

**7 700 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 3%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 7%

### AGADIR

**4 200 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -8%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -5%

### MARRAKECH

**7 400 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 10%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 10%

### CASABLANCA

**8 300 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

= 0%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 5%

### RABAT

**9 800 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -5%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 9%

### KÉNITRA

**3 600 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -1%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 1%

### TANGER

**6 900 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▲ 8%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▲ 10%

### FÈS

**2 600 MAD**

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE

▼ -10%

ÉVOLUTION ANNUELLE

▼ -7%

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

## APPARTEMENTS MEUBLÉS

**NATIONAL**  
**8 800 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 3%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 7%

**CASABLANCA**  
**9 500 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 2%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 4%

**RABAT**  
**11 000 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -6%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 5%

**KÉNITRA**  
**5 400 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -3%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 5%

**TANGER**  
**8 400 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -1%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 10%

**FÈS**  
**3 900 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
—  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 6%

**AGADIR**  
**4 900 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▼ -9%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▼ -10%

**MARRAKECH**  
**7 900 MAD**  
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE  
▲ 3%  
ÉVOLUTION ANNUELLE  
▲ 10%

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





## 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  
ANFA BOURGOGNE OUEST  
SIDI MAAROUF  
CFC  
BOUSKOURA

### MARRAKECH

GUÉLIZ

### RABAT

AGDAL  
RYAD

### TANGER

CENTRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# MARRAKECH GUÉLIZ

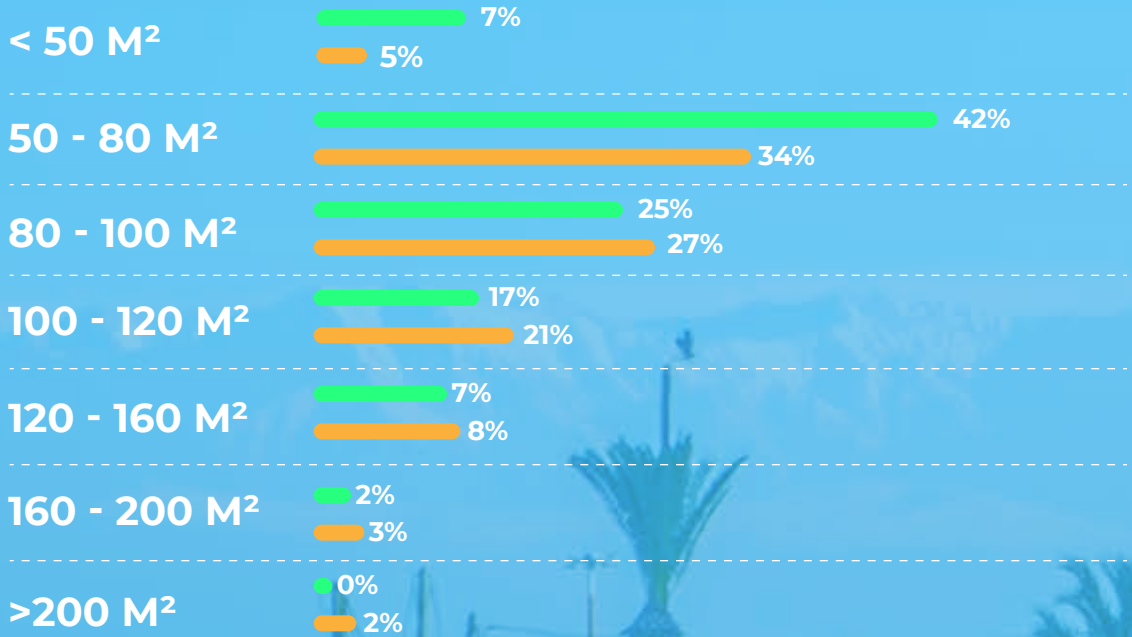
VIDE

6 800 MAD

MEUBLÉ

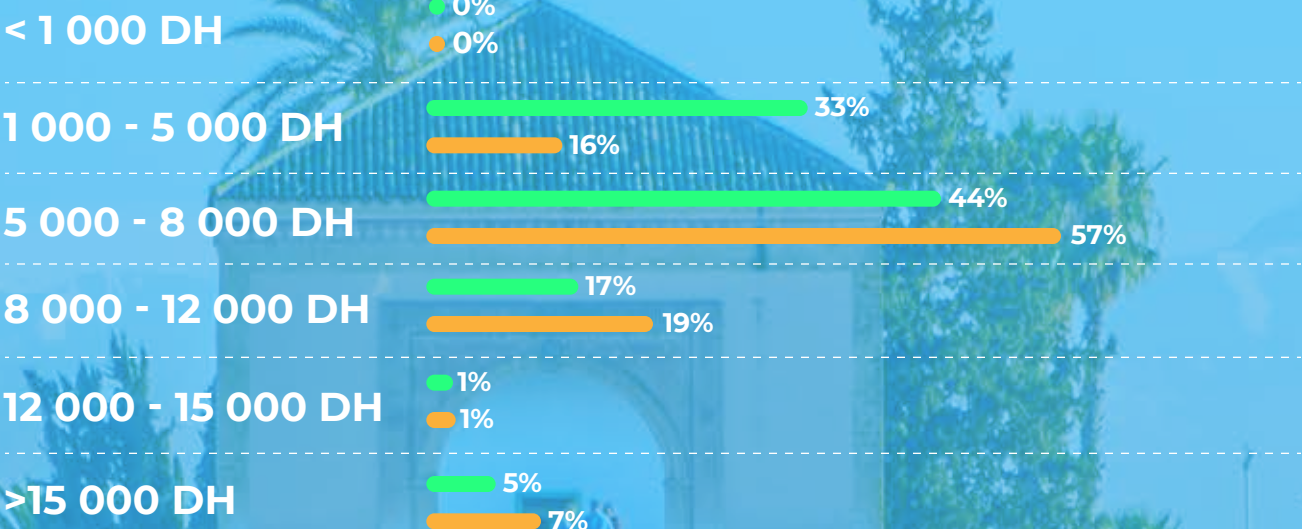
7 500 MAD

## SUPERFICIE

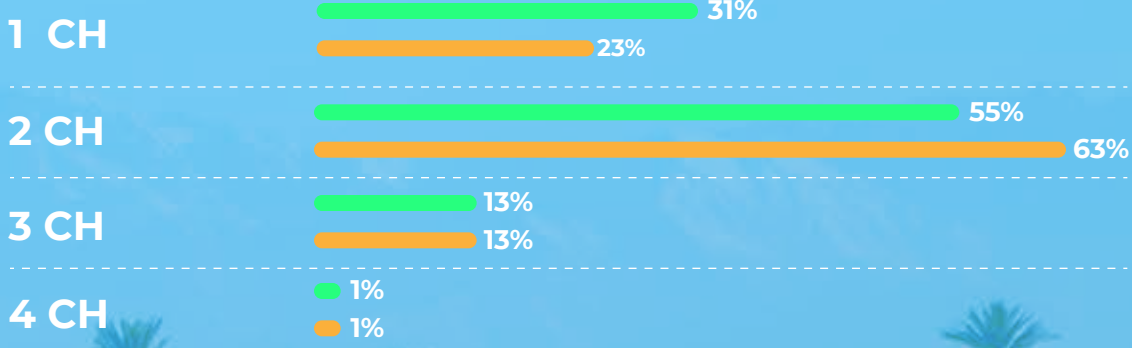


DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# RABAT AGDAL

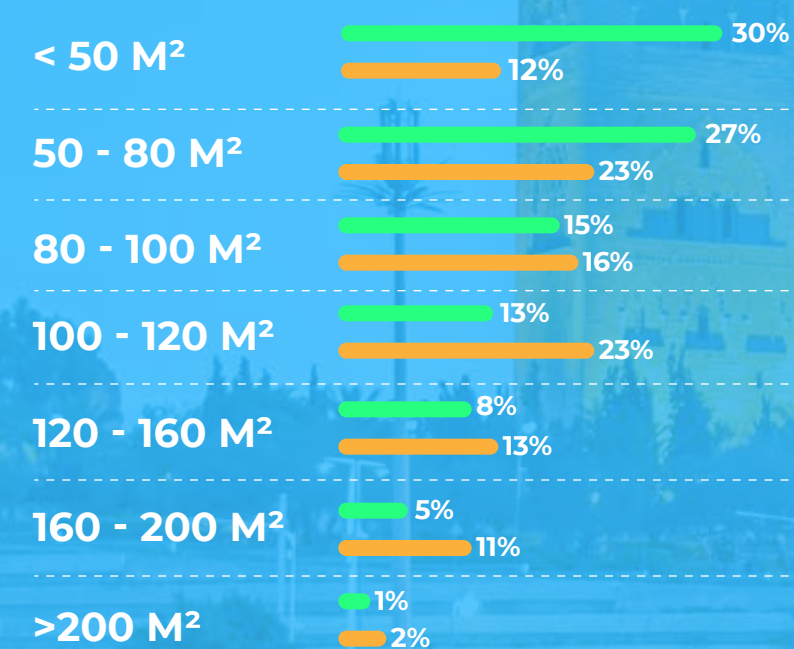
VIDE

8 500 MAD

MEUBLÉ

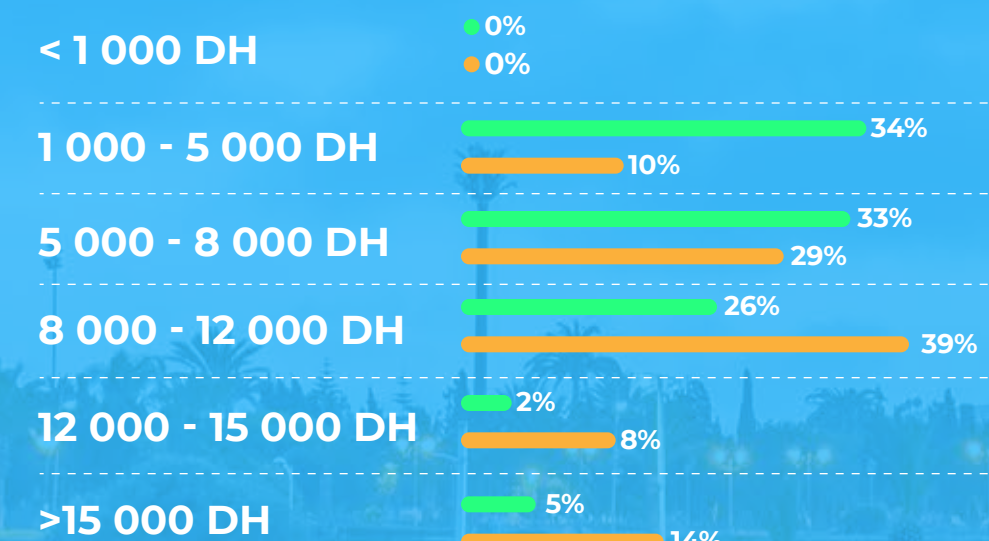
9 700 MAD

## SUPERFICIE

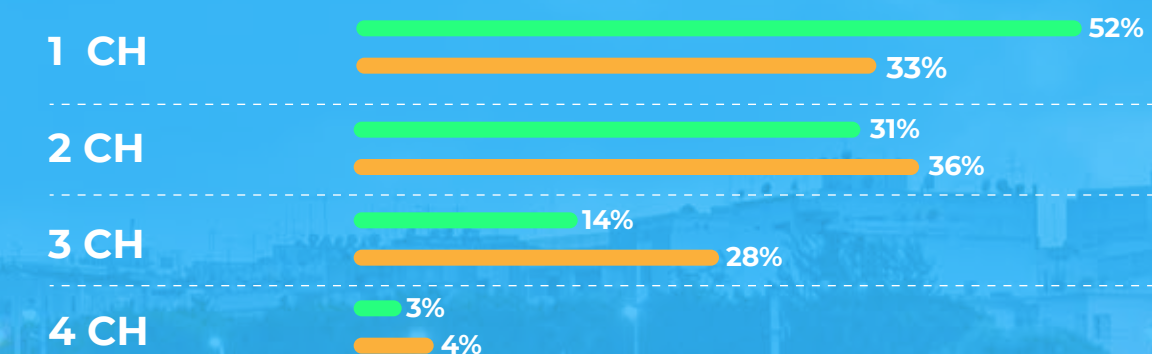


DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023



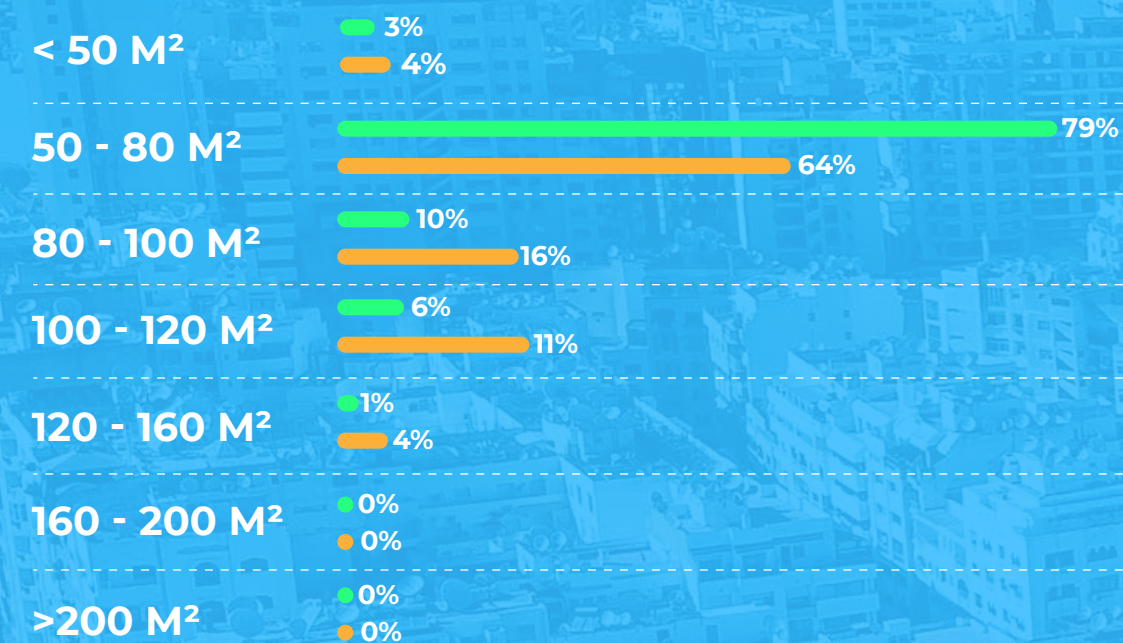


# CASABLANCA OULFA

**VIDE**  
**3 900 MAD**

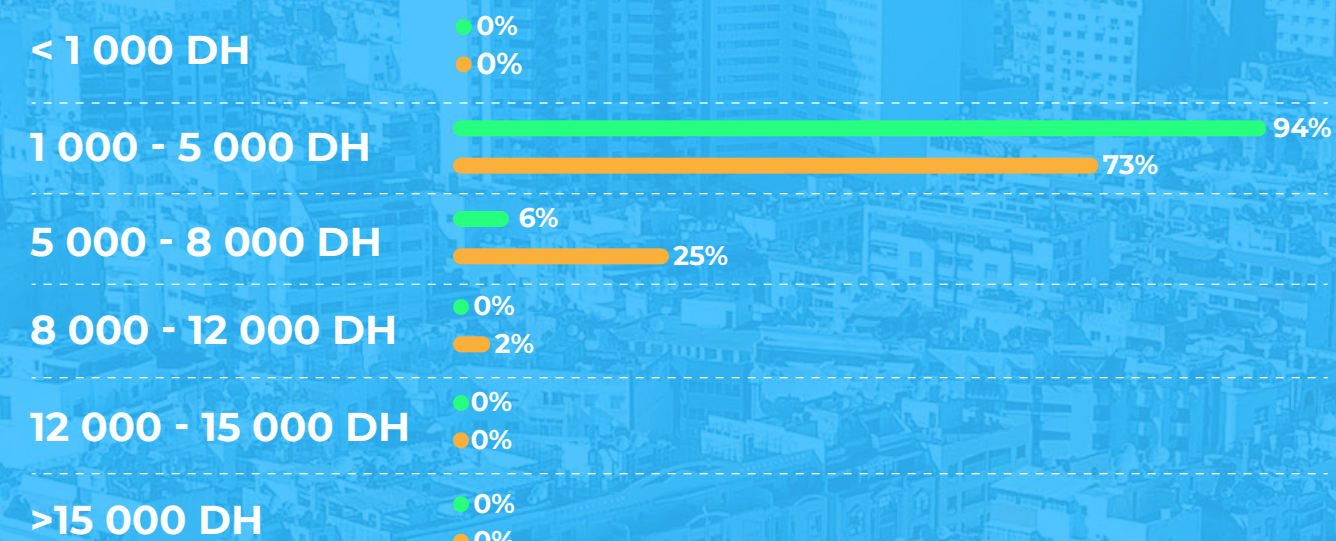
**MEUBLÉ**  
**4 700 MAD**

## SUPERFICIE

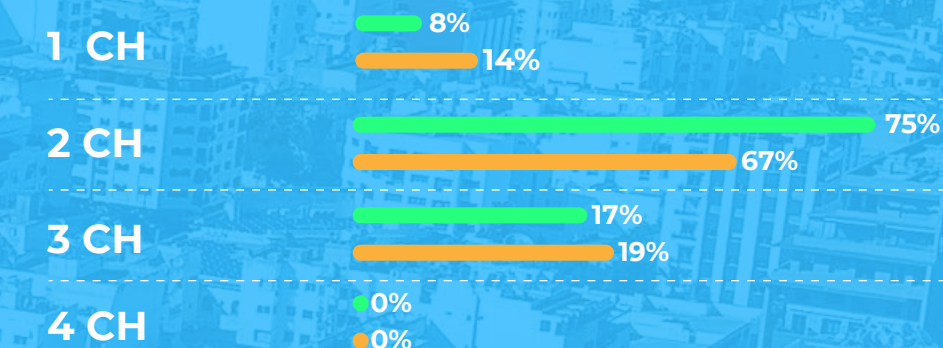


DEMANDE  
 OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# CASABLANCA MAARIF

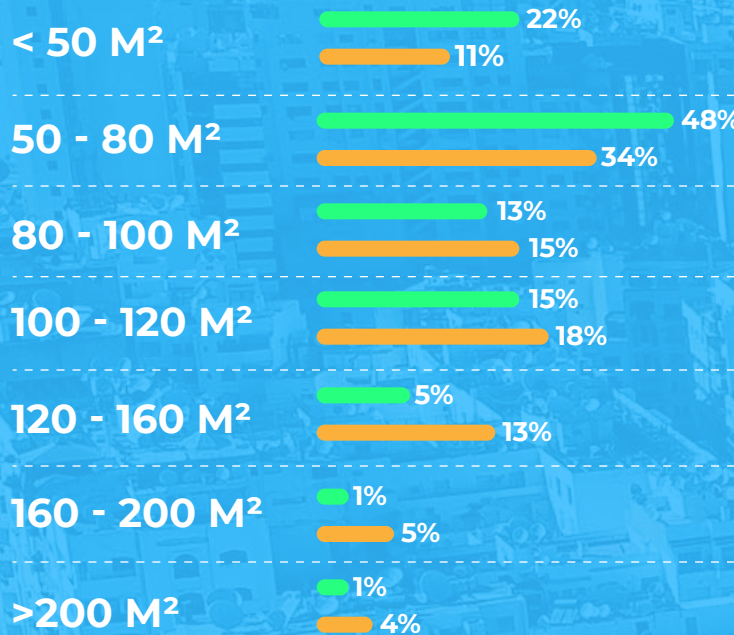
VIDE

7 200 MAD

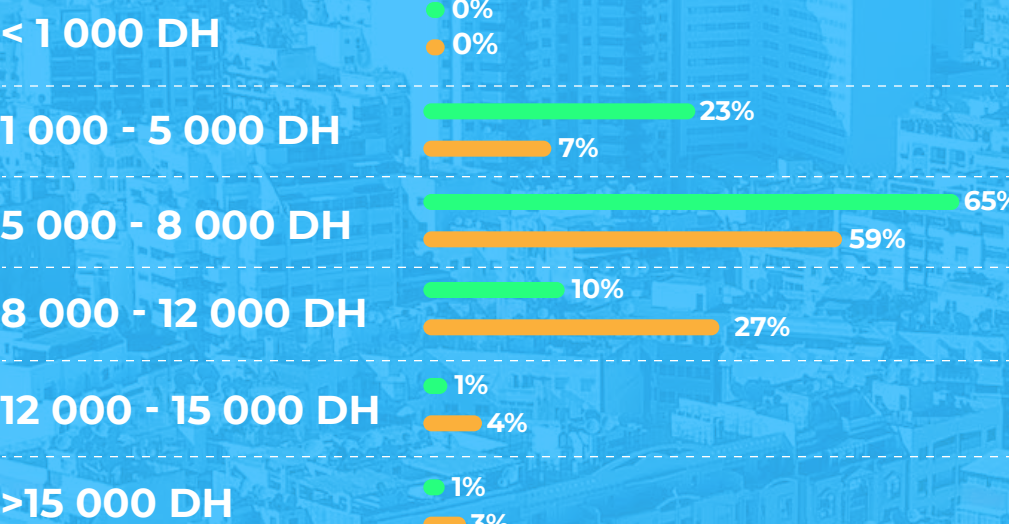
MEUBLÉ

7 500 MAD

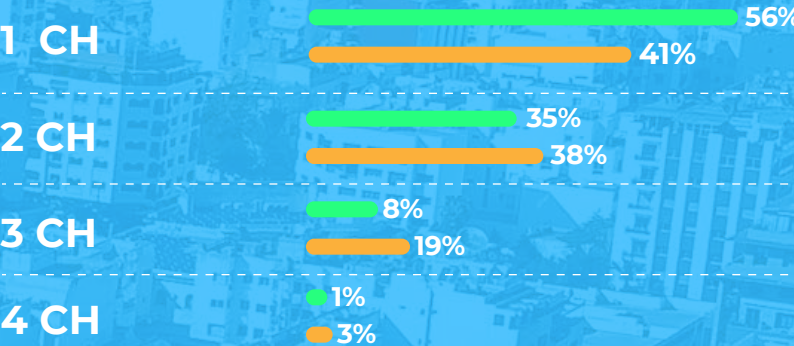
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



DEMANDE  
OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023



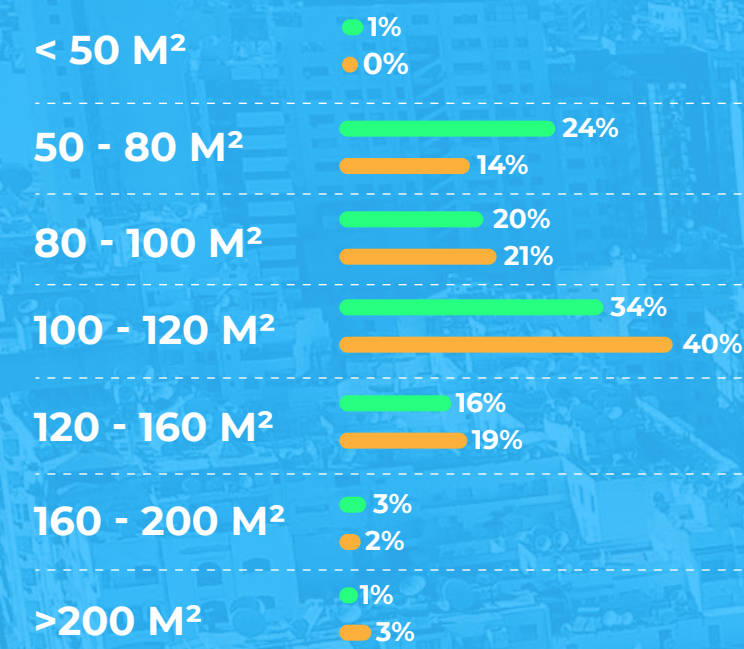


# TANGER CENTRE

VIDE  
6600 MAD

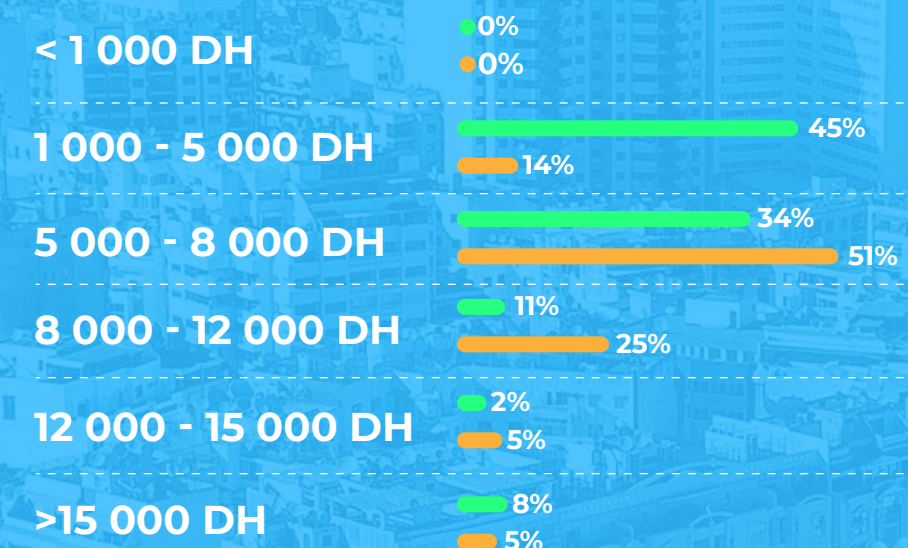
MEUBLÉ  
7 700 MAD

## SUPERFICIE

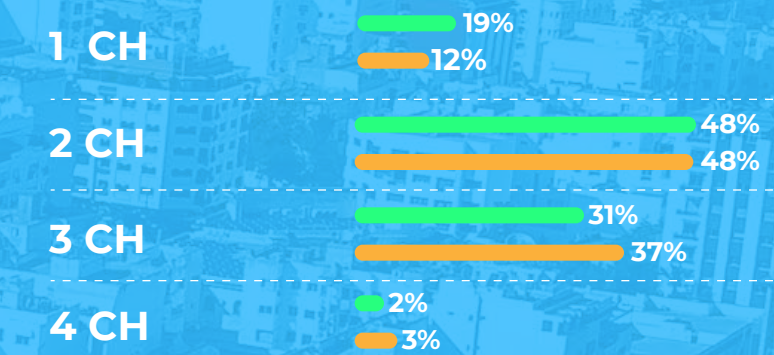


DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# CASABLANCA CASA FINANCE CITY

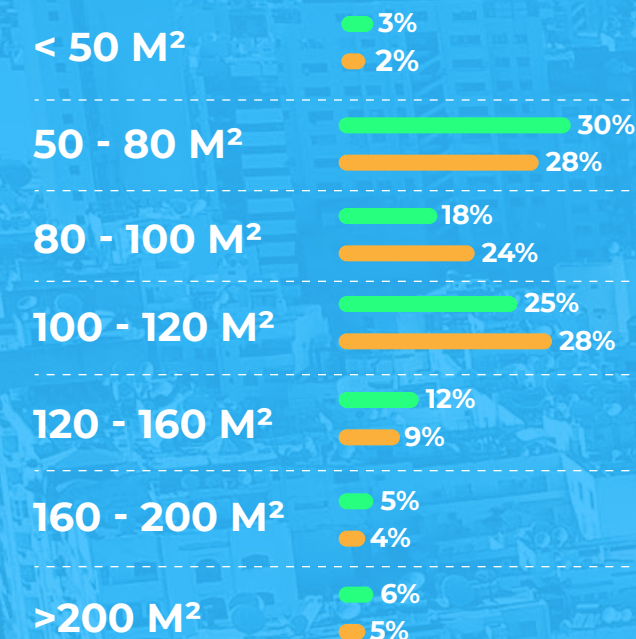
VIDE

10 300 MAD

MEUBLÉ

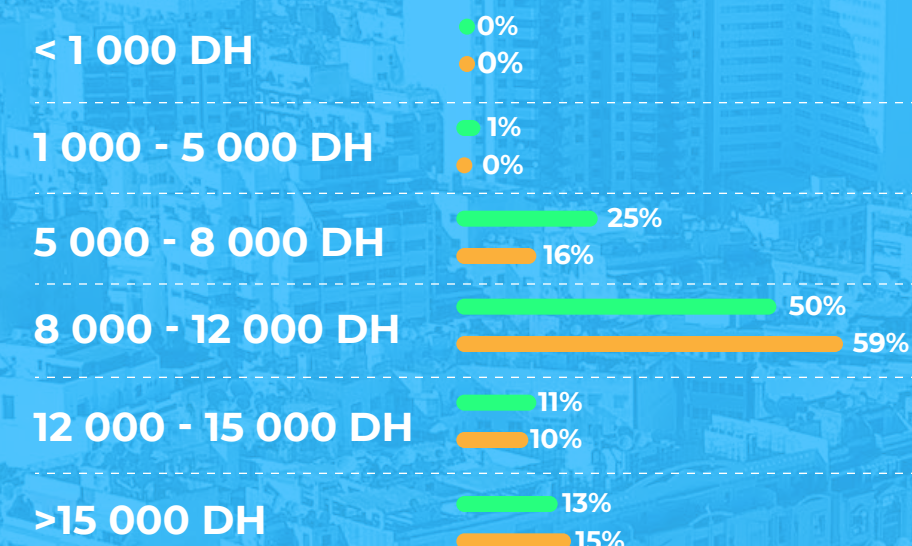
10 500 MAD

## SUPERFICIE

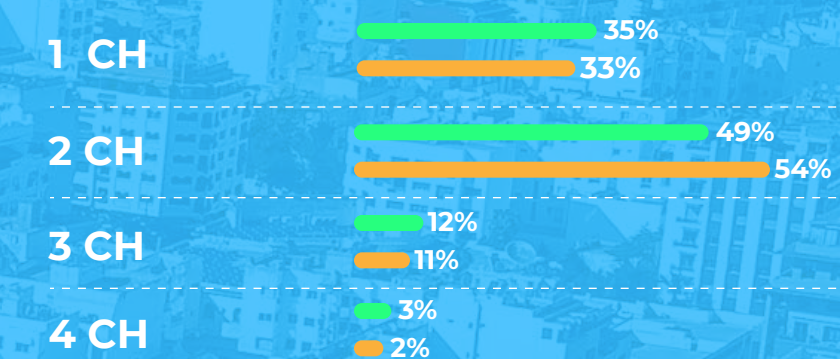


DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023



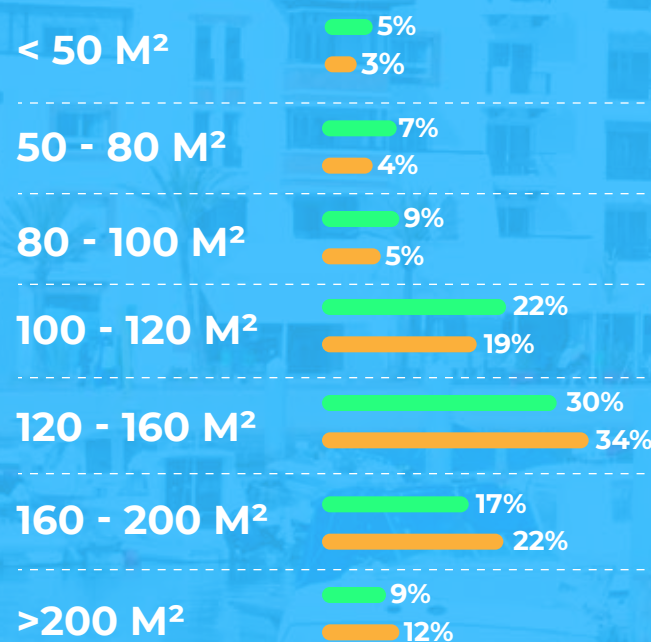


# RABAT RYAD

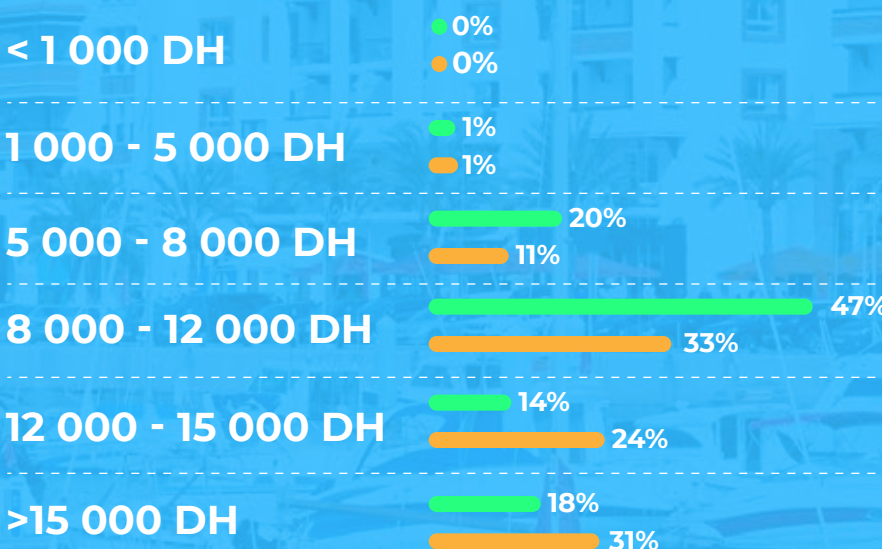
VIDE  
11 300 MAD

MEUBLÉ  
14 100 MAD

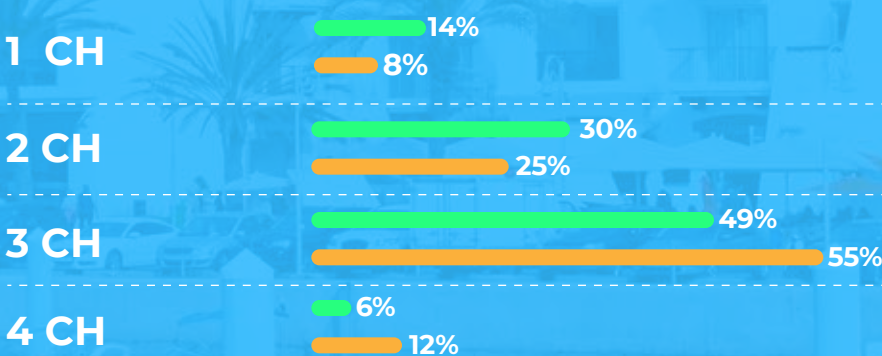
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



DEMANDE  
OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023



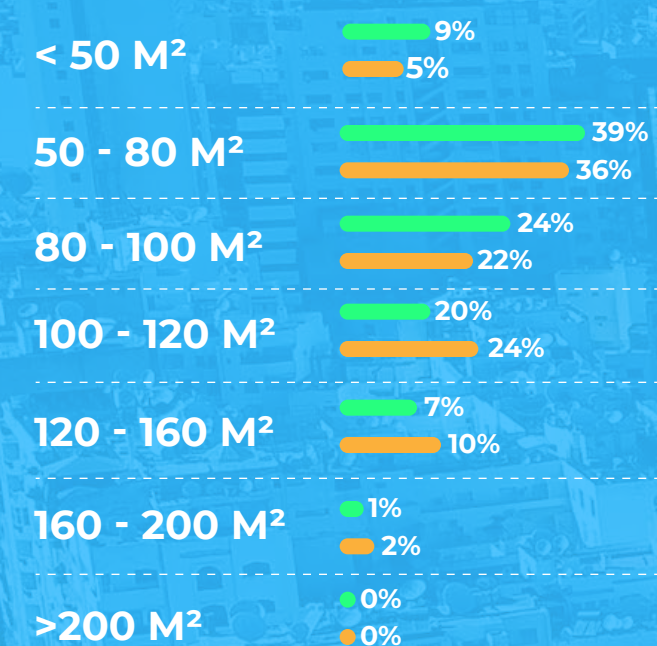


# CASABLANCA ANFA BOURGOGNE OUEST

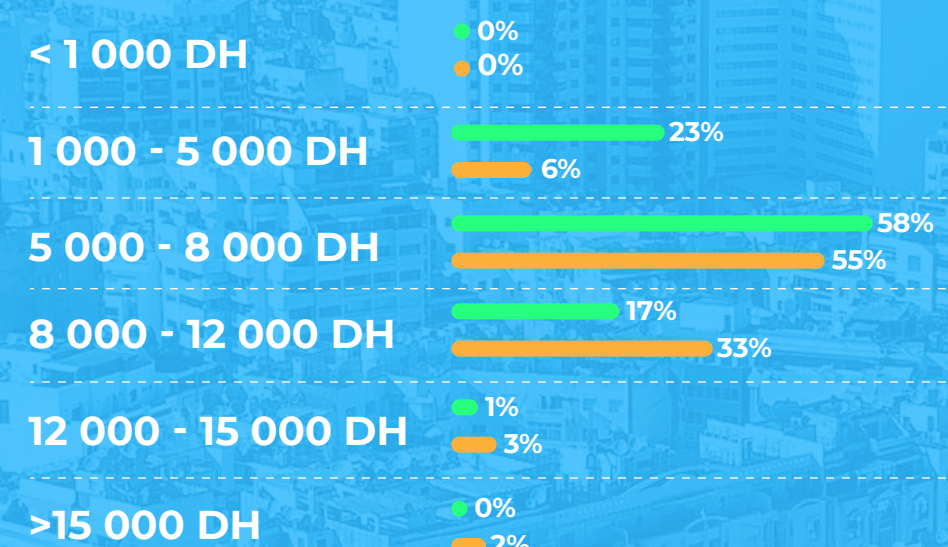
**VIDE**  
**6 400 MAD**

**MEUBLÉ**  
**7 900 MAD**

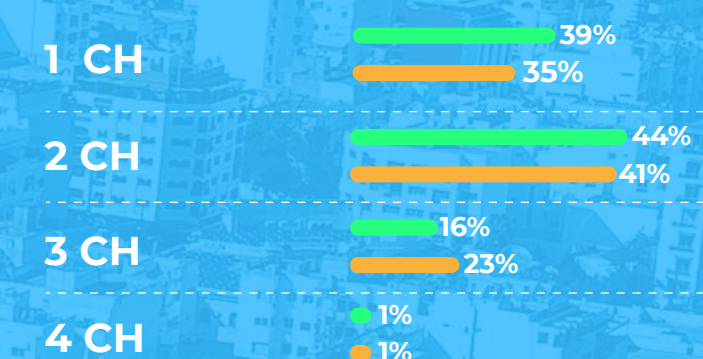
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



DEMANDE  
 OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# CASABLANCA SIDI MAAROUF

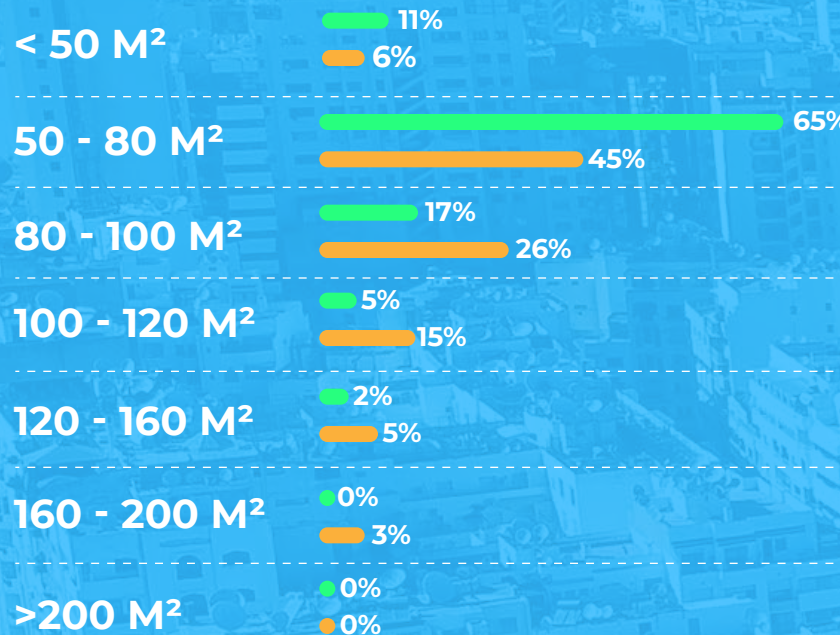
VIDE

4 700 MAD

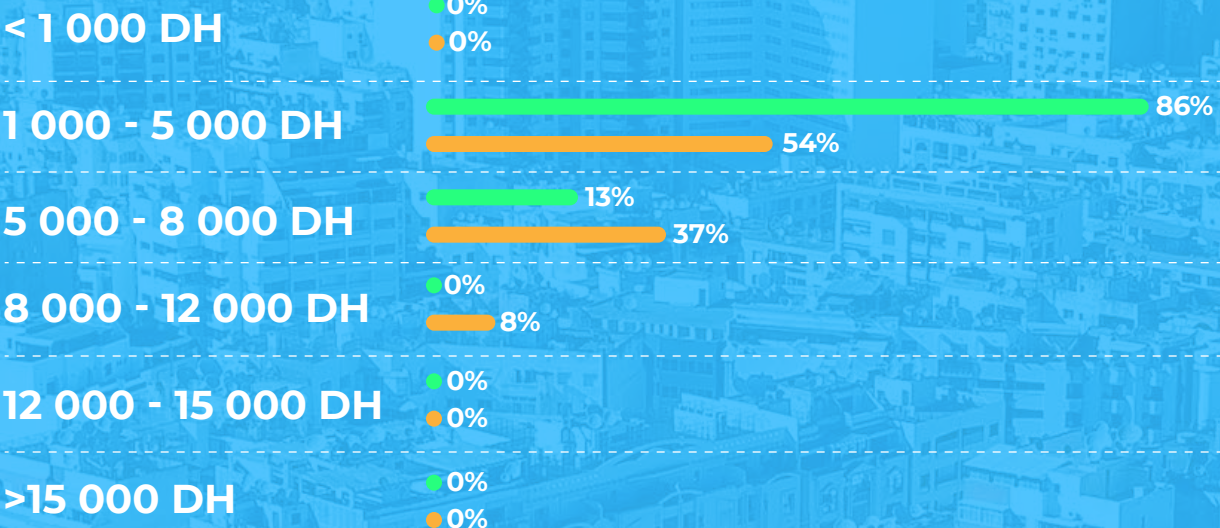
MEUBLÉ

5 300 MAD

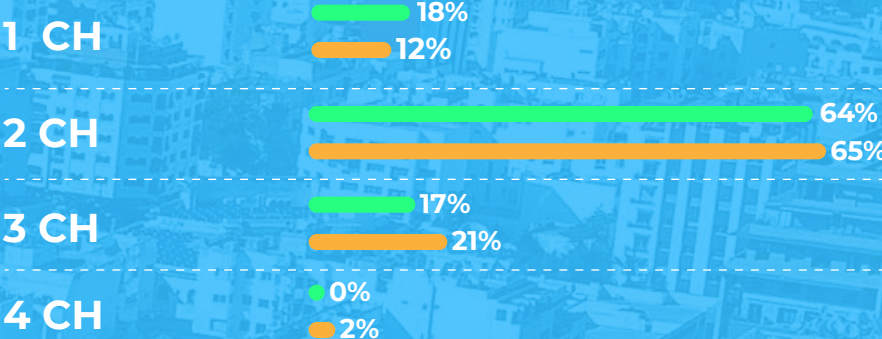
## SUPERFICIE



## PRIX



## CONFIGURATION



DEMANDE  
OFFRE

\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# BOUSKOURA

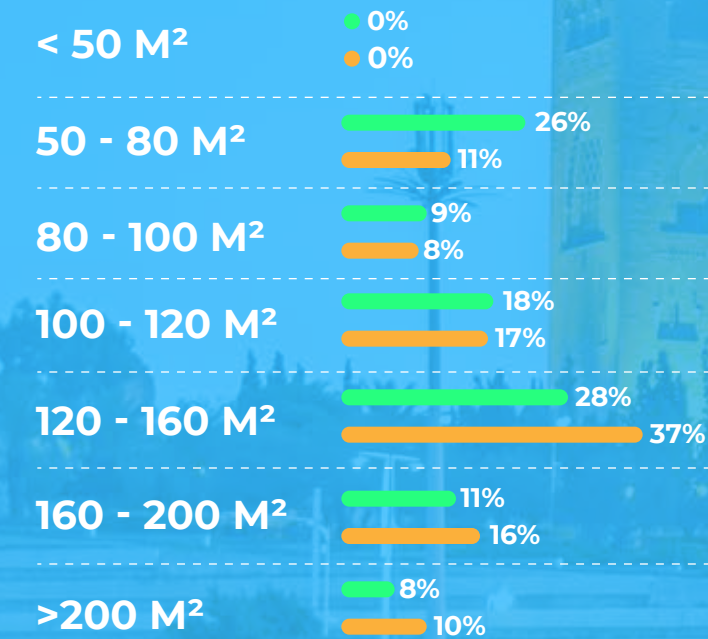
VIDE

10 500 MAD

MEUBLÉ

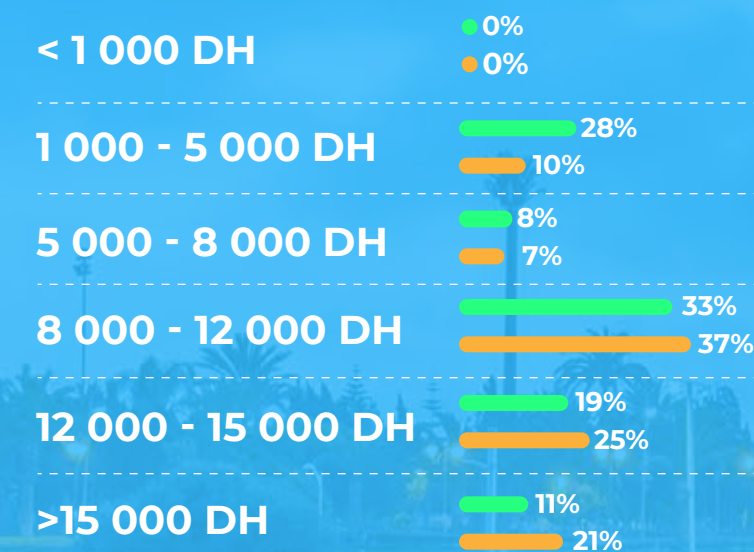
14 400 MAD

## SUPERFICIE

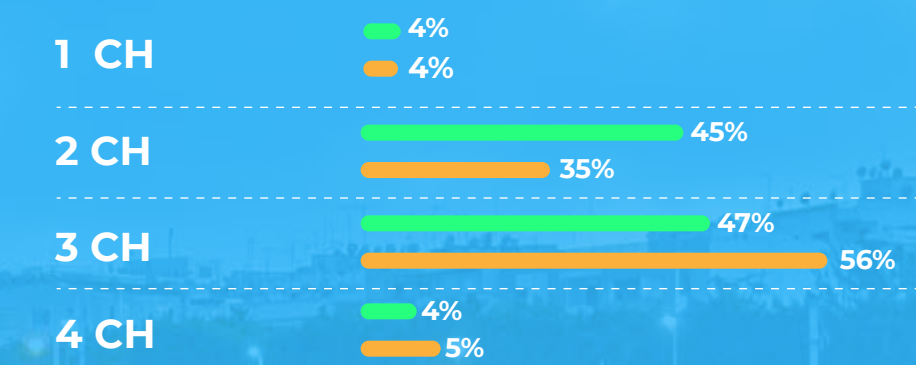


DEMANDE  
OFFRE

## PRIX



## CONFIGURATION



\*Données recueillies sur le site Mubawab.ma entre Janvier 2023 et Mars 2023





# 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 Janvier 2023 et Mars 2023. 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

