

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2019

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a affiché une baisse de 0,4% au quatrième trimestre de 2019. Cette évolution recouvre des diminutions des prix de 0,8% pour les terrains et de 0,4% pour les biens résidentiels, ainsi qu'une hausse de 2,3% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une régression de 0,7%, recouvrant une baisse de 2,7% pour les biens résidentiels, une hausse de 17% pour les actifs à usage professionnel, ainsi qu'une stagnation pour les terrains.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré un recul de 0,5%, reflétant des diminutions des prix de 0,9% pour les terrains et de 0,6% pour les actifs résidentiels. En revanche, les prix des biens à usage professionnel se sont accrus de 1,6%. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 10,8%. Le repli a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des baisses de 14,1% pour les terrains, de 10,5% pour le résidentiel et de 4,9% pour les biens à usage professionnel.

IPAI

	Variation (en %)	
	T4-2019/ T3-2019	T4-2019/ T4-2018
Global	-0,4 ↓	-0,5 ↓
Résidentiel	-0,4 ↓	-0,6 ↓
Appartement	-0,4 ↓	-0,5 ↓
Maison	-0,4 ↓	-1,4 ↓
Villa	-0,2 ↓	-3,5 ↓
Foncier	-0,8 ↓	-0,9 ↓
Professionnel	2,3 ↑	1,6 ↑
Local commercial	4,3 ↑	2,5 ↑
Bureau	-6,3 ↓	-2,8 ↓

Nombre de transactions

	Variation (en %)	
	T4-2019/ T3-2019	T4-2019/ T4-2018
Global	-0,7 ↓	-10,8 ↓
Résidentiel	-2,7 ↓	-10,5 ↓
Appartement	-3,4 ↓	-10,2 ↓
Maison	9,5 ↑	-8,7 ↓
Villa	0,3 ↑	-31,0 ↓
Foncier	0,0	-14,1 ↓
Professionnel	17,0 ↑	-4,9 ↓
Local commercial	14,1 ↑	-6,6 ↓
Bureau	37,2 ↑	6,5 ↑

Pour l'ensemble de l'année 2019, les prix des actifs immobiliers ressortent en quasi-stagnation par rapport à 2018 et ce, pour l'ensemble des catégories de biens. En parallèle, le volume de transactions a enregistré une baisse de 3,8% après une hausse de 4,8% en 2018. La contraction des ventes a concerné l'ensemble des catégories de biens avec des diminutions de 10,2% pour les terrains, de 4,7% pour les biens à usage professionnel et de 1,9% pour les biens résidentiels.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix des biens résidentiels ont diminué de 0,4%. Cette baisse a concerné tous les types d'actifs avec des taux de 0,4% pour les appartements et les maisons et de 0,2% pour les villas.

S'agissant des transactions, elles ont connu un repli de 2,7%, en lien avec la baisse de 3,4% enregistrée pour les appartements. En revanche, les acquisitions des maisons et villas ont augmenté de 9,5% et 0,3% respectivement.

En glissement annuel, les actifs résidentiels se sont dépréciés de 0,6%, reflétant des reculs des prix de 0,5% pour les appartements, de 1,4% pour les maisons et de 3,5% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé une contraction de 10,5%, résultat des baisses des ventes de l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de 10,2% pour les appartements, de 8,7% pour les maisons et de 31% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains se sont repliés de 0,8% et le nombre de transactions est resté stable.

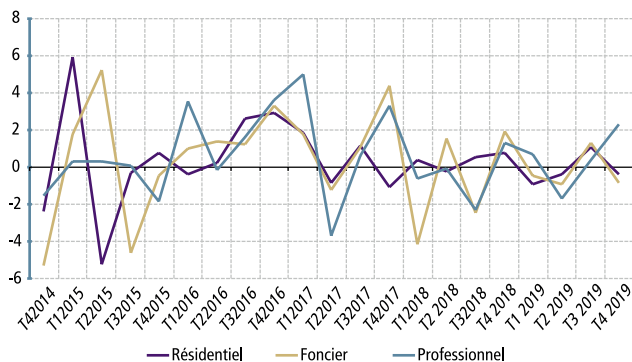
En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,9% et le nombre de transactions a reculé de 14,1%.

Commercial

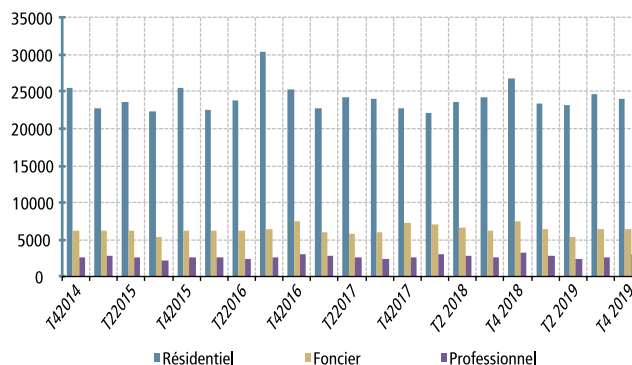
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont crû de 2,3%, recouvrant une hausse de 4,3% de ceux des locaux commerciaux et une baisse de 6,3% des prix des bureaux. De même, le nombre de transactions a augmenté de 17%, reflétant des accroissements des ventes des locaux commerciaux et des bureaux de 14,1% et de 37,2% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont affiché une hausse de 1,6%, attribuable à la progression des prix des locaux commerciaux de 2,5%. Les prix des bureaux ont, en revanche, diminué de 2,8%. Pour leur part, les transactions ont enregistré une baisse de 4,9%, recouvrant un recul de 6,6% des ventes des locaux commerciaux et une hausse de 6,5% de celles portant sur les bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement trimestriel, en %)

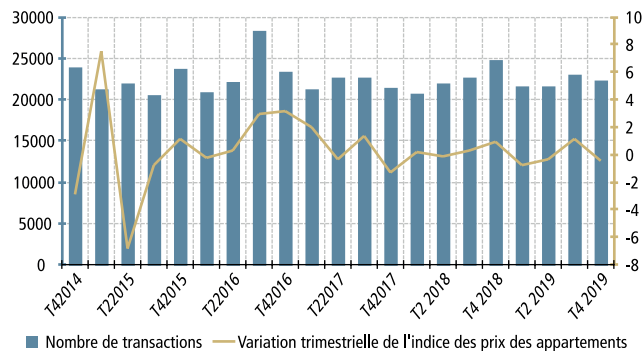


Evolution du nombre de transactions



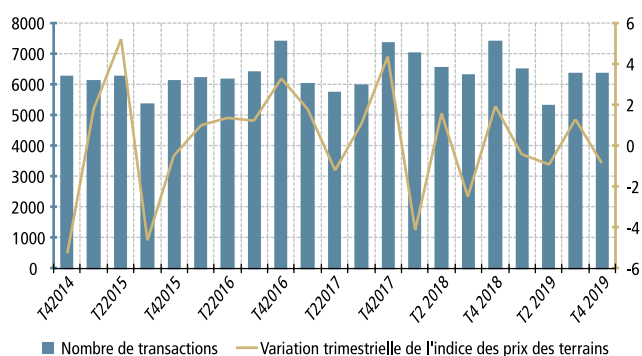
Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions

Appartements



Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions

Biens fonciers



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

Au niveau de Rabat, les prix ont marqué une diminution, en glissement trimestriel, de 3,1% recouvrant une baisse de 5,6% pour les biens résidentiels et des hausses de 9% pour les terrains et de 2,4% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les transactions, elles ont progressé de 2,6%, traduisant un accroissement des ventes des biens à usage professionnel, ceux portant sur le foncier et sur les biens résidentiels ayant, à l'inverse, diminué de 3,4% et de 1,1% respectivement.

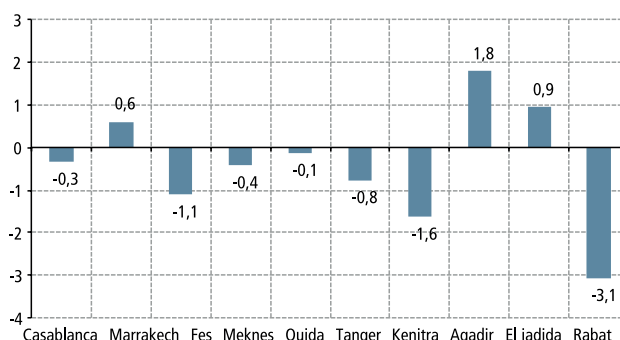
Pour l'ensemble de l'année 2019, les prix et les transactions ont baissé respectivement de 1,5% et de 13,4%, après les hausses de 3,5% et de 23,1% enregistrées en 2018.

A Casablanca, les prix ont enregistré une diminution de 0,3% d'un trimestre à l'autre, avec des baisses de 0,1% pour le résidentiel, de 0,4% pour les terrains et de 1,1% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont connu un recul de 5,1%, reflétant des diminutions de 7,3% de celles portant sur les biens résidentiels et de 17,3% pour les terrains. Les ventes des actifs à usage professionnel ont, en revanche, augmenté de 21,7%.

Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix a reculé de 0,4%, incluant des replis de 0,5% pour le résidentiel et de 1,6% pour les terrains, alors que les prix des biens à usage professionnel ont augmenté de 1,3%. En parallèle, le nombre de transactions a quasiment stagné, avec une hausse de 5,8% pour les terrains, ainsi que des reculs respectifs de 0,3% et de 2,4% des ventes du résidentiel et des biens à usage professionnel.

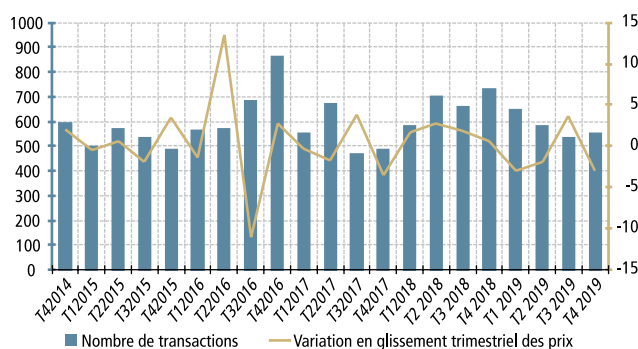
A Marrakech, les prix se sont appréciés de 0,6% d'un trimestre à l'autre, recouvrant des hausses de 7,9% pour les actifs à usage professionnel et de 0,5% pour les terrains, ainsi qu'une baisse de 0,7% pour les biens résidentiels. En parallèle, le nombre de transactions a enregistré une augmentation de 11,2%, reflétant essentiellement des progressions des ventes de terrains et des biens résidentiels de 42,3% et 2% respectivement. Les ventes de biens à usage professionnel ont, pour leur part, diminué de 3,1%.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)

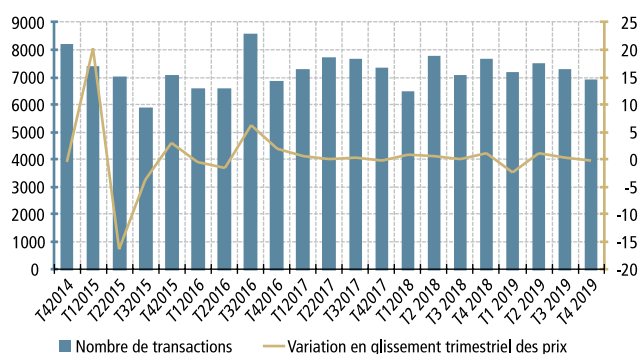


Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions

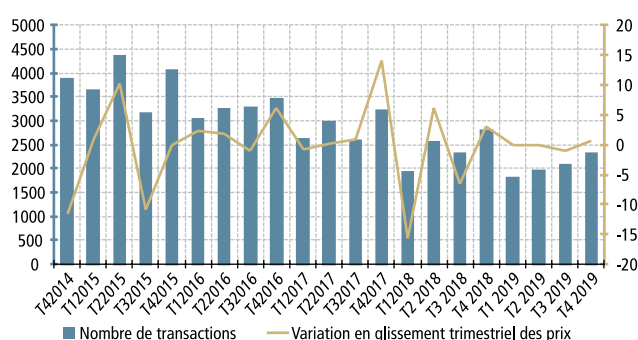
Rabat



Casablanca



Marrakech



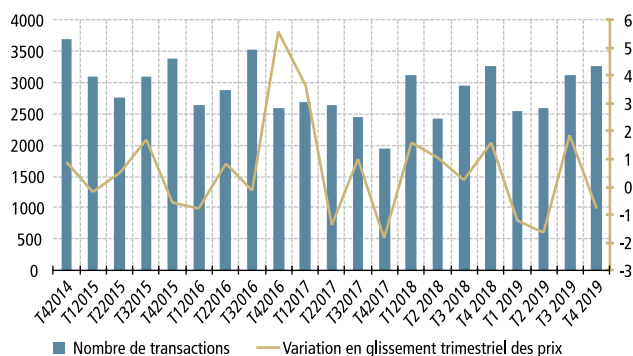
Pour l'ensemble de l'année, les prix ont diminué de 0,2%, avec une baisse de 2,6% de ceux des terrains et des hausses de 1,3% pour les prix aussi bien du résidentiel que des biens à usage professionnel. Les ventes ont reculé de 14,8%, résultat de baisses relevées pour l'ensemble des catégories de biens.

A Tanger, l'indice des prix a enregistré une diminution de 0,8% par rapport au troisième trimestre 2019, avec des baisses de 2% pour les terrains et de 0,2% pour le résidentiel, ainsi qu'une hausse de 0,7% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont crû de 4,8%, résultat essentiellement d'une progression des transactions portant sur les biens à usage professionnel et résidentiels.

Pour l'ensemble de l'année, les prix ont globalement stagné et le nombre de transactions a diminué de 1,6%, après une hausse de 20,4% l'an dernier.

Evolution de l'indice des prix (en glissement trimestriel, en %) et du nombre de transactions

Tanger



Evolution du marché dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		T4-2019/ T3-2019				T4-2019/ T3-2019	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	3,0	5,6	Marrakech	Appartement	-1,0	0,7
	Maison	-0,7	11,8		Maison	-1,6	17,2
	Villa	12,5	52,4		Villa	-2,8	-12,3
	Terrain urbain	2,2	1,6		Terrain urbain	0,5	42,3
	Local commercial	14,3	31,1		Local commercial	8,0	5,2
	Bureau	15,3	53,8		Bureau	-	-
	Global	1,8	8,2		Global	0,6	11,2
Casablanca	Appartement	0,0	-7,6	Meknès	Appartement	-2,7	-0,7
	Maison	2,0	3,6		Maison	-3,2	45,0
	Villa	-7,8	-2,5		Villa	-4,8	57,1
	Terrain urbain	-0,4	-17,3		Terrain urbain	-0,2	16,1
	Local commercial	4,3	11,6		Local commercial	6,4	30,5
	Bureau	-13,3	-		Bureau	-3,3	-
	Global	-0,3	-5,1		Global	-0,4	9,3
El Jadida	Appartement	1,4	0,2	Oujda	Appartement	3,9	-15,6
	Maison	-7,2	27,3		Maison	0,4	4,7
	Villa	-	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,3	-2,3		Terrain urbain	-0,4	-9,1
	Local commercial	3,1	59,6		Local commercial	-36,1	-16,0
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,9	1,8		Global	-0,1	-9,5
Fès	Appartement	-2,6	-1,1	Rabat	Appartement	-5,1	-1,4
	Maison	7,4	-14,3		Maison	-10,5	39,3
	Villa	3,8	-		Villa	-8,9	-29,4
	Terrain urbain	-0,9	8,2		Terrain urbain	9,0	-3,4
	Local commercial	3,5	1,3		Local commercial	2,4	100,0
	Bureau	-4,7	17,6		Bureau	-	-50,0
	Global	-1,1	1,7		Global	-3,1	2,6
Kénitra	Appartement	-2,3	8,0	Tanger	Appartement	0,0	5,8
	Maison	-9,9	-1,4		Maison	0,0	7,9
	Villa	17,3	-9,5		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,6	-4,1		Terrain urbain	-2,0	-10,9
	Local commercial	-2,9	16,4		Local commercial	2,2	22,0
	Bureau	-2,5	46,0		Bureau	-6,4	-
	Global	-1,6	7,2		Global	-0,8	4,8

NOTE TECHNIQUE

Les indices des prix des actifs immobiliers (IPAI) ont été élaborés conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) à partir des données de l'ANCFCC. De périodicité trimestrielle, ces indices, qui ont pour base 100 en 2006, sont calculés selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers. Cette méthode ne prend en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

Ce dispositif permet de retracer l'évolution au niveau national et par grande ville, des prix des biens immobiliers des trois grandes catégories, en l'occurrence le résidentiel, le foncier et le commercial, ainsi que celle des prix des six catégories : appartement (local d'habitation situé dans un immeuble collectif et comportant une ou plusieurs pièces), maison (local d'habitation individuel, sans jardin, constitué d'un ou plusieurs niveaux), villa (local d'habitation individuel avec jardin), terrain urbain (lot de terrain se situant dans le périmètre urbain), local commercial (espace aménagé pour exercer une activité commerciale) et bureau (local de travail).

Il est à noter que ces indices sont calculés sur la base des données arrêtées 35 jours après le trimestre considéré, ce qui implique une mise à jour des données historiques, qui peut être importante, du fait du décalage entre les transactions et leurs immatriculations et/ou de l'intégration des biens ayant fait l'objet d'au moins une seconde transaction au cours du trimestre considéré. Cette approche, rigoureuse au plan méthodologique, nécessite toutefois de fixer un seuil minimum de transactions pour son calcul, ce qui ne permet pas d'élaborer des indices pour certaines villes, et/ou catégories et/ou trimestres.

Le document de référence exposant la méthodologie détaillée de l'élaboration de l'IPAI est disponible sur les sites de Bank Al-Maghrib et de l'ANCFCC.

(-) : L'IPAI n'est pas calculé pour certaines ventilations lorsque le seuil minimum en termes de transactions n'est pas atteint.