

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2017

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est déprécié de 1,3% reflétant les baisses des prix du résidentiel de 1,2%, du foncier de 0,8% et des biens à usage professionnel de 4,7%.

Pour ce qui est des transactions, la légère hausse de 0,8% recouvre l'augmentation des ventes du résidentiel de 4% et les baisses de celles des terrains et des locaux à usage professionnel de 5,7% et 10,9% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont marqué une hausse de 6,2%, résultat des appréciations des prix du résidentiel de 7,0%, du foncier de 5% et des biens à usage professionnel de 6,9%.

Les transactions ont, quant à elles, diminué de 1,3%, avec des baisses de 0,3% pour le résidentiel et de 8,1% pour le foncier et une hausse de 6,4% pour les actifs à usage professionnel.

- Au cours du deuxième trimestre 2017, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse de 1,3% d'un trimestre à l'autre. D'une année à l'autre, les prix poursuivent leur hausse avec un taux de 6,2%.
- Le volume des transactions a augmenté de 0,8% en glissement trimestriel et baissé de 1,3% par rapport à la même période de l'année précédente.

IPAI	Variation (%)	
	T2-17/ T1-17	T2-17/ T2-16
Global	-1,3 ↓	6,2 ↑
Résidentiel	-1,2 ↓	7,0 ↑
Appartement	-0,5 ↓	9,0 ↑
Maison	-3,6 ↓	0,2 ↑
Villa	-7,9 ↓	1,2 ↑
Foncier	-0,8 ↓	5,0 ↑
Commercial	-4,7 ↓	6,9 ↑
Local commercial	-4,7 ↓	5,8 ↑
Bureau	-3,4 ↓	16,2 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T2-17/ T1-17	T2-17/ T2-16
Global	0,8 ↑	-1,3 ↓
Résidentiel	4,0 ↑	-0,3 ↓
Appartement	4,9 ↑	0,6 ↑
Maison	-6,2 ↓	-10,4 ↓
Villa	-9,6 ↓	-12,3 ↓
Foncier	-5,7 ↓	-8,1 ↓
Commercial	-10,9 ↓	6,4 ↑
Local commercial	-11,2 ↓	1,7 ↑
Bureau	-8,9 ↓	44,9 ↑

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont baissé de 1,2%, reflétant les diminutions des prix de l'ensemble des types de biens, avec notamment 0,5% pour les appartements. Dans ce contexte, les transactions ont augmenté de 4%, reflétant une hausse de 4,9% des ventes d'appartements, celles portant sur les villas et les maisons ayant, en revanche, enregistré des reculs respectifs de 9,6% et de 6,2% d'un trimestre à l'autre.

Les prix ont connu une augmentation de 7% en glissement annuel, avec notamment une hausse de 9% pour les appartements. Concernant les transactions, elles ont baissé de 0,3%, avec des replis de 12,3% pour les villas et de 10,4% pour les maisons, les ventes d'appartements ayant augmenté de 0,6%.

Foncier

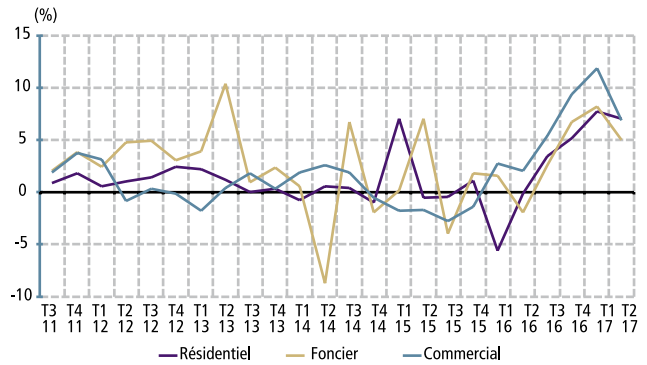
Les prix ont régressé de 0,8% d'un trimestre à l'autre et ont augmenté de 5% en glissement annuel. Pour ce qui est des ventes, elles se sont repliées de 5,7% en variation trimestrielle et de 8,1% par rapport au deuxième trimestre de 2016.

Commercial

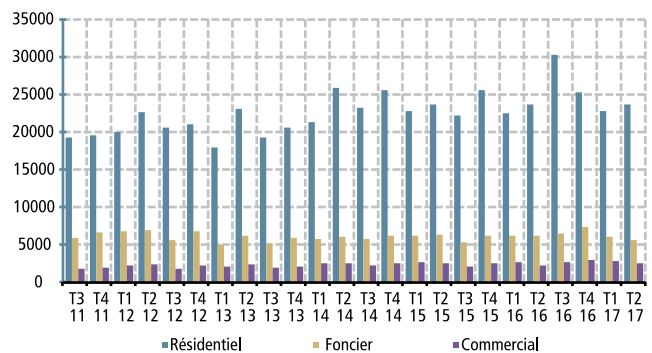
L'indice des prix s'est replié de 4,7% d'un trimestre à l'autre, traduisant des baisses de 4,7% pour les locaux commerciaux et de 3,4% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont diminué de 10,9%, reflétant des régressions de 11,2% pour les locaux commerciaux et de 8,9% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont progressé de 6,9%, avec des hausses de 5,8% pour les locaux commerciaux et de 16,2% pour les bureaux. S'agissant des transactions, leur nombre a augmenté de 6,4%, reflétant un accroissement de 44,9% des ventes de bureaux et de 1,7% de celles de locaux commerciaux.

Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement annuel)

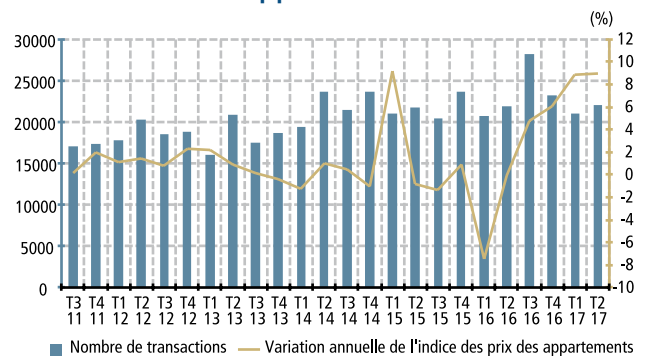


Evolution du nombre de transactions



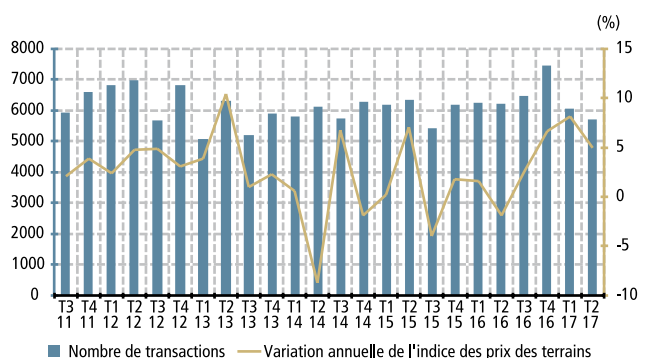
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

En glissement trimestriel, à l'exception d'El Jadida et Marrakech, les prix ont reculé dans les principales villes. Pour ce qui est des transactions, elles ont connu des évolutions différenciées allant d'une baisse de 10,4% des ventes à Agadir à une hausse de 21,5% de celles à Rabat.

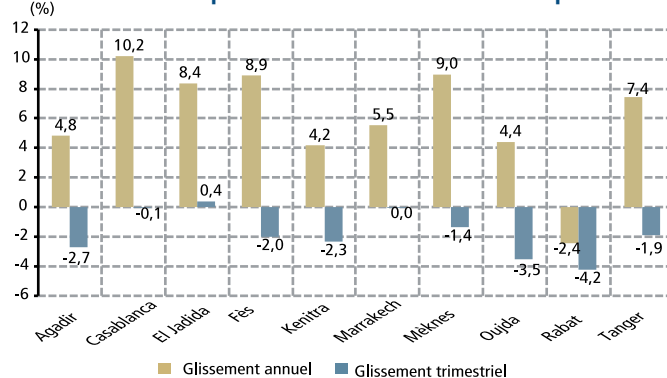
Au niveau de **Casablanca**, les prix ont quasi-stagné, résultat d'une progression de 1,6% pour les appartements et des baisses de 2,3% pour les terrains et de 3,5% pour les locaux commerciaux. Pour ce qui est des ventes, elles ont augmenté de 4%, en relation principalement avec les accroissements de 7,5% des transactions portant sur les appartements et de 3% de celles portant sur les terrains. Les ventes de locaux commerciaux ont, cependant, accusé un repli de 11,2% par rapport au premier trimestre.

A **Rabat**, les prix ont baissé de 4,2%, traduisant des diminutions de 4,8% pour les appartements et de 8,2% pour les locaux commerciaux. A l'inverse, les prix des terrains se sont renchérissés de 1,6%. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a progressé de 21,5%, reflétant essentiellement l'amélioration des ventes d'appartements de 15,2%.

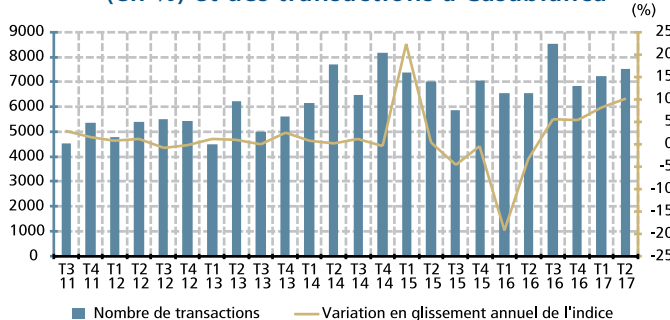
Au niveau de **Marrakech**, l'IPAI n'a pas connu de variation d'un trimestre à l'autre, la baisse de 0,8% des prix appartements ayant été contrebalancée par les progressions de 0,5% de ceux des terrains et de 1,7% de ceux des locaux commerciaux. S'agissant des transactions, leur nombre a augmenté de 12,3% traduisant l'amélioration des ventes d'appartements de 25,4%, celles des terrains et locaux commerciaux ayant, en revanche, diminué de 12,7% et 1,5%, respectivement.

A **Tanger**, les prix ont enregistré un repli de 1,9% traduisant ceux de 2,3% des prix des appartements, de 0,4% de ceux des terrains et de 12,1% de ceux des locaux commerciaux. De même, le nombre de transactions a baissé de 7,9%, reflétant un recul de 11,4% des ventes d'appartements et de 6,7% de celles des terrains. Les transactions portant sur les locaux commerciaux ont, en revanche, augmenté de 33,1% d'un trimestre à l'autre.

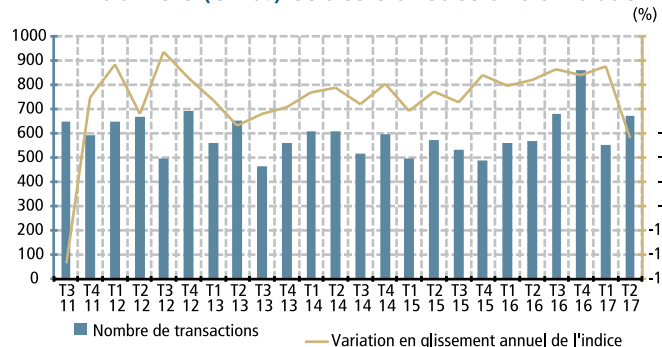
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



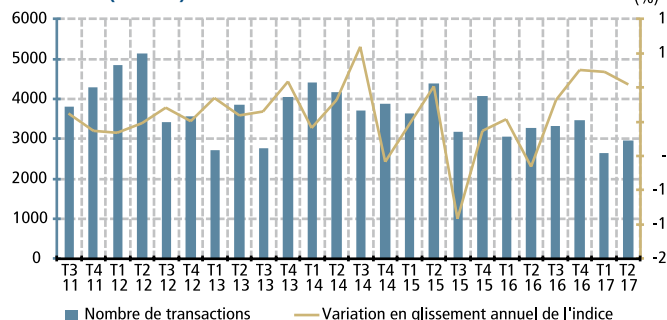
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



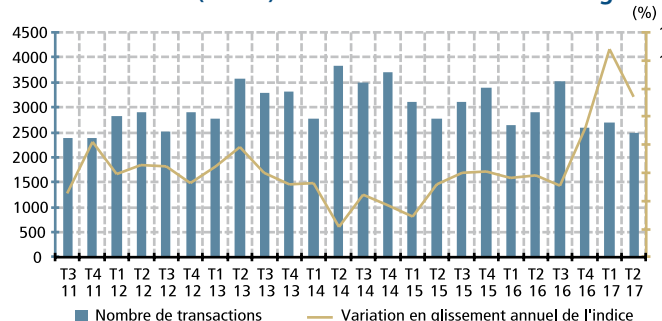
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Marrakech



Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T2-17/ T1-17	Transactions T2-17/ T1-17			Prix T2-17/ T1-17	Transactions T2-17/ T1-17
Agadir	Appartement	-3,4	-22,5	Marrakech	Appartement	-0,8	25,4
	Maison	-1,3	0,0		Maison	-1,0	-7,1
	Villa	-7,1	-2,8		Villa	-5,5	29,5
	Terrain urbain	-3,2	5,1		Terrain urbain	0,5	-12,7
	Local commercial	-4,2	-14,0		Local commercial	1,7	-1,5
	Bureau	-	-		Bureau	-22,0	-55,2
	Global	-2,7	-10,4		Global	0,0	12,3
Casablanca	Appartement	1,6	7,5	Meknès	Appartement	-2,1	26,0
	Maison	-7,2	-10,4		Maison	-1,7	-22,1
	Villa	-18,9	-22,6		Villa	11,9	12,5
	Terrain urbain	-2,3	3,0		Terrain urbain	-1,4	-9,7
	Local commercial	-3,5	-11,2		Local commercial	-5,9	-25,9
	Bureau	-3,3	-14,2		Bureau	-	-
	Global	-0,1	4,0		Global	-1,4	6,5
El Jadida	Appartement	0,9	-13,3	Oujda	Appartement	-6,1	41,3
	Maison	1,0	-3,7		Maison	-4,0	-3,1
	Villa	20,1	14,3		Villa	-24,5	20,0
	Terrain urbain	-5,0	-10,2		Terrain urbain	-3,0	-18,6
	Local commercial	-4,5	0,0		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,4	-12,0		Global	-3,5	10,1
Fès	Appartement	-2,1	1,6	Rabat	Appartement	-4,8	15,2
	Maison	-	-		Maison	-4,6	28,6
	Villa	-1,7	-47,1		Villa	-5,6	-
	Terrain urbain	-0,7	-17,0		Terrain urbain	1,6	-
	Local commercial	-3,7	-20,3		Local commercial	-8,2	-11,4
	Bureau	-1,1	19,2		Bureau	-	8,3
	Global	-2,0	-6,4		Global	-4,2	21,5
Kénitra	Appartement	-1,8	7,5	Tanger	Appartement	-2,3	-11,4
	Maison	-10,6	26,8		Maison	-3,3	16,9
	Villa	0,9	-19,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,4	70,3		Terrain urbain	-0,4	-6,7
	Local commercial	-8,8	-16,8		Local commercial	-12,1	33,1
	Bureau	-12,4	7,5		Bureau	-29,4	22,2
	Global	-2,3	18,5		Global	-1,9	-7,9

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.