

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2019

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a affiché au T2-2019 une nouvelle baisse de 0,6%. Cette diminution a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de 0,4% pour le résidentiel, de 0,8% pour le foncier et de 1,5% pour les biens à usage professionnel. De même, et après une baisse trimestrielle de 12,3% au T1-2019, le nombre de transactions a diminué de 7,3% , reflétant des baisses de 3% pour le résidentiel, de 19,3% pour les terrains et de 15% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont baissé de 0,9%, avec des diminutions de 0,3% pour les biens résidentiels, de 1,9% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel. Concernant le nombre de transactions, il a affiché un repli de 8% globalement, de 4,4% pour les biens résidentiels, de 20,1% pour les terrains et de 10,5% pour les biens à usage professionnel.

- Après la baisse enregistrée au T1-2019, l'IPAI s'est de nouveau replié au deuxième trimestre.
- Le nombre de transactions s'est également contracté de 7,3%, après la baisse de 12,3% enregistrée au premier trimestre de l'année.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-19/ T1-19	T2-19/ T2-18
Global	-0,6 ↓	-0,9 ↓
Résidentiel	-0,4 ↓	-0,3 ↓
Appartement	-0,3 ↓	-0,2 ↓
Maison	-1,1 ↓	-1,0 ↓
Villa	0,2 ↑	-1,5 ↓
Foncier	-0,8 ↓	-1,9 ↓
Professionnel	-1,5 ↓	-1,4 ↓
Local commercial	-1,6 ↓	-1,0 ↓
Bureau	-1,0 ↓	-4,3 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-19/ T1-19	T2-19/ T2-18
Global	-7,3 ↓	-8,0 ↓
Résidentiel	-3,0 ↓	-4,4 ↓
Appartement	-2,6 ↓	-4,1 ↓
Maison	-11,6 ↓	-5,4 ↓
Villa	2,4 ↑	-11,0 ↓
Foncier	-19,3 ↓	-20,1 ↓
Professionnel	-15,0 ↓	-10,5 ↓
Local commercial	-16,6 ↓	-14,7 ↓
Bureau	-5,9 ↓	18,1 ↑

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix des biens résidentiels ont diminué de 0,4%, reflétant des baisses respectives de 0,3% et de 1,1% de ceux des appartements et des maisons. Les prix des villas ont affiché pour leur part une légère hausse de 0,2%. S'agissant des transactions, la baisse de 3% traduit celles de 2,6% des ventes d'appartements et de 11,6% des maisons, les acquisitions de villas ayant en revanche augmenté de 2,4%.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont dépréciés de 0,3%, résultat de diminutions de 0,2% pour les appartements, de 1% pour les maisons et de 1,5% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a reculé de 4,4% traduisant les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont diminué de 0,8%. Dans le même sens, les transactions se sont repliées de 19,3%.

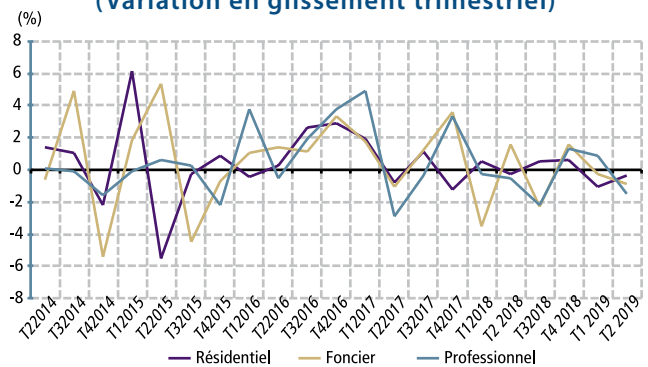
En glissement annuel, les prix ont connu une baisse de 1,9% et le nombre de transactions s'est contracté de 20,1%.

Commercial

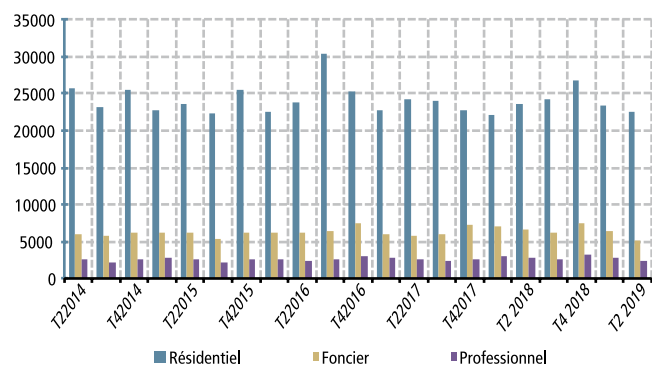
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont diminué de 1,5% en raison des baisses de ceux des locaux commerciaux et des bureaux de 1,6% et 1% respectivement. Le nombre de transactions a également affiché un recul de 15%, avec des replis de 16,6% pour les locaux commerciaux et de 5,9% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont diminué de 1,4%, avec des baisses de 1% pour les locaux commerciaux et de 4,3% pour les bureaux. De même, les transactions ont enregistré un recul de 10,5% attribuable à la baisse de 14,7% des ventes de locaux commerciaux, celles portant sur les bureaux, ayant, à l'inverse, augmenté de 18,1%.

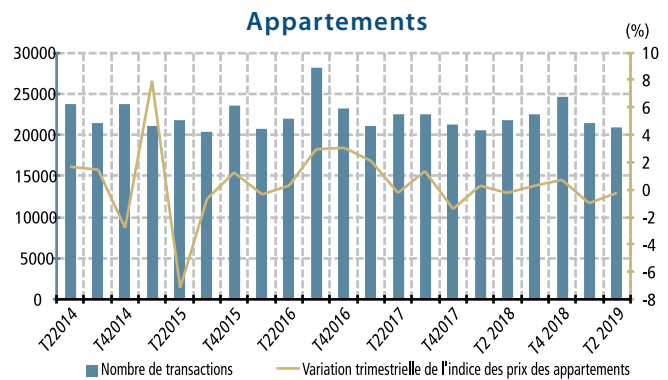
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)



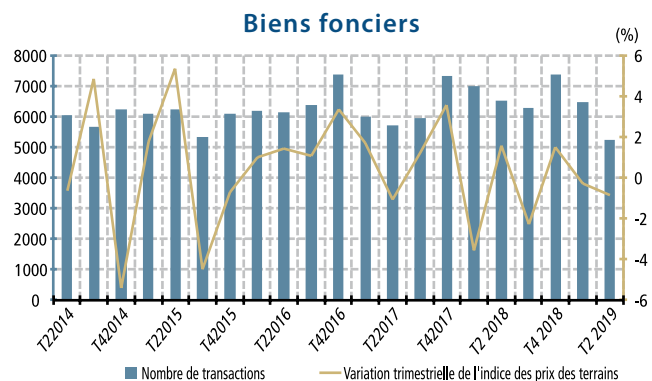
Evolution du nombre de transactions



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



3. Evolution trimestrielle du marché immobilier par ville

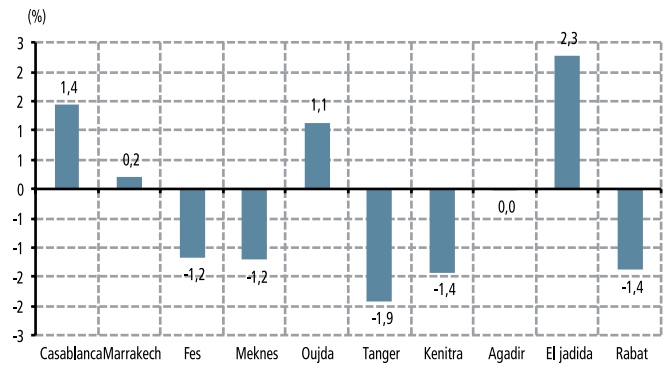
Au niveau de Rabat, les prix ont diminué de 1,4% en glissement trimestriel, avec des baisses de 1% pour le résidentiel et de 13,7% pour les biens à usage professionnel, les prix des terrains ayant en revanche augmenté de 3,1%. Les transactions ont également marqué un repli de 11,4%, reflétant des reculs des ventes du résidentiel de 7,9%, des terrains de 12,9% et des biens à usage professionnel de 38,9%.

A Casablanca, les prix se sont accrus de 1,4% d'un trimestre à l'autre, reflétant des appréciations respectives de 0,7% et 8% pour le résidentiel et le foncier, les prix des biens à usage professionnel ayant stagné. En parallèle, les ventes ont augmenté de 1,5%, traduisant une hausse de 4,4 % pour les biens résidentiels et des baisses respectives de 2% et 14,6% pour les terrains et les biens à usage professionnel.

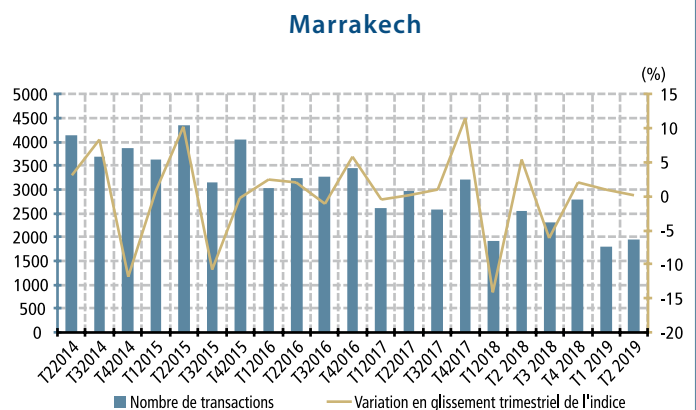
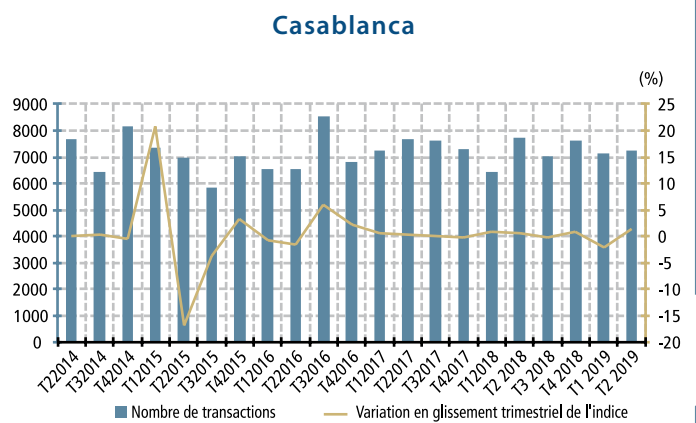
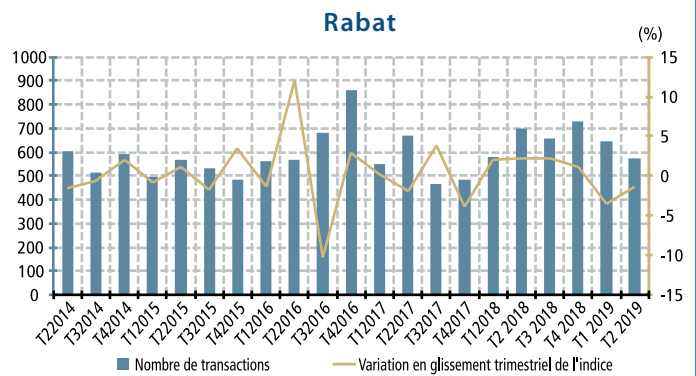
A Marrakech, les prix ont légèrement augmenté de 0,2%, recouvrant une hausse de 0,5% pour les terrains et une baisse de 0,7% pour le résidentiel, ainsi qu'une stagnation pour les biens à usage professionnel. Les transactions ont, quant à elles, crû de 7,6%, après une diminution de 34,7% le trimestre précédent, en liaison avec l'accroissement de 24% des ventes du résidentiel, celles des terrains et des biens à usage professionnel, ayant, en revanche, baissé de 16,6% et 23,1% respectivement.

A Tanger, l'indice des prix a reculé de 1,9%, traduisant des diminutions des prix de 1,5% pour les biens résidentiels, de 2,1% pour le foncier et de 2,9% pour les biens à usage professionnel. Les transactions se sont également contractées de 1,5%, en lien avec une baisse de 28,7% de celles des terrains, les ventes du résidentiel et des biens à usage

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

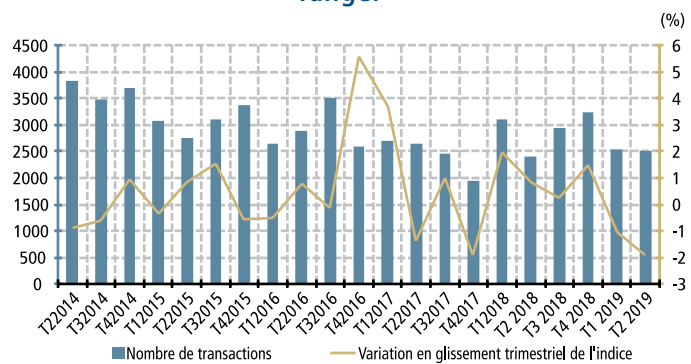


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions



professionnel ayant, à l'inverse, augmenté de 0,6% et 22,2% respectivement.

Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T2-19/ T1-19	Transactions T2-19/ T1-19			Prix T2-19/ T1-19	Transactions T2-19/ T1-19
Agadir	Appartement	-1,0	-13,1	Marrakech	Appartement	-0,1	27,7
	Maison	4,1	15,0		Maison	-5,2	17,0
	Villa	1,2	-17,6		Villa	5,3	-17,5
	Terrain urbain	-1,0	-10,6		Terrain urbain	0,5	-16,6
	Local commercial	2,0	-30,5		Local commercial	0,6	-22,5
	Bureau	-12,7	-10,3		Bureau	-	-
	Global	0,0	-12,0		Global	0,2	7,6
Casablanca	Appartement	1,0	4,6	Meknès	Appartement	-1,2	-7,9
	Maison	-2,1	6,6		Maison	-1,2	12,3
	Villa	-1,3	-6,2		Villa	-0,3	-50,0
	Terrain urbain	8,0	-2,0		Terrain urbain	-1,9	-19,4
	Local commercial	0,2	-16,2		Local commercial	-0,5	-27,4
	Bureau	-3,3	-2,7		Bureau	-	-
	Global	1,4	1,5		Global	-1,2	-12,7
El Jadida	Appartement	1,5	-4,4	Oujda	Appartement	-0,4	-23,7
	Maison	5,9	61,3		Maison	0,6	-43,7
	Villa	3,1	4,2		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,1	-6,8		Terrain urbain	1,8	-10,6
	Local commercial	4,8	-14,1		Local commercial	-7,3	-33,3
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	2,3	-2,9		Global	1,1	-23,6
Fès	Appartement	0,4	-5,4	Rabat	Appartement	-1,1	-10,9
	Maison	-1,6	83,3		Maison	3,9	27,3
	Villa	-0,2	14,3		Villa	-5,2	10,8
	Terrain urbain	-1,2	-26,8		Terrain urbain	3,1	-12,9
	Local commercial	-6,1	-30,4		Local commercial	-10,5	-34,0
	Bureau	-0,8	-32,1		Bureau	-	-
	Global	-1,2	-14,6		Global	-1,4	-11,4
Kénitra	Appartement	1,1	-7,4	Tanger	Appartement	-2,6	-0,4
	Maison	-3,4	-15,5		Maison	2,6	25,0
	Villa	-17,5	-29,6		Villa	3,8	85,7
	Terrain urbain	-2,2	-23,9		Terrain urbain	-2,1	-28,7
	Local commercial	-0,1	-7,3		Local commercial	-0,5	2,2
	Bureau	8,2	-1,4		Bureau	-12,5	-
	Global	-1,4	-11,0		Global	-1,9	-1,5

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 ceux 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 la fin du 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.