

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2019

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse de 0,9%. Cette évolution traduit l'accroissement des prix de l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de 0,9% pour le résidentiel, de 0,6% pour le foncier et de 1,7% pour les biens à usage professionnel. De même, et après une baisse trimestrielle de 5,2%, le nombre de transactions a augmenté de 6% au troisième trimestre 2019, reflétant des hausses de 3,7% pour le résidentiel, de 18,6% pour les terrains et de 0,7% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,9%, avec des hausses de 0,4% pour les biens résidentiels, de 1,5% pour les terrains et de 2,2% pour les biens à usage professionnel. Concernant le nombre de transactions, il a affiché un recul de 0,8%, reflétant des baisses des ventes de 0,8% pour les biens résidentiels, de 0,2% pour les terrains et de 2,5% pour les biens à usage professionnel.

IPAI

	Variation (en %)	
	T3-19/ T2-19	T3-19/ T3-18
Global	0,9 ↑	0,9 ↑
Résidentiel	0,9 ↑	0,4 ↑
Appartement	1,0 ↑	0,8 ↑
Maison	0,2 ↑	-1,6 ↓
Villa	0,6 ↑	-2,4 ↓
Foncier	0,6 ↑	1,5 ↑
Professionnel	1,7 ↑	2,2 ↑
Local commercial	1,6 ↑	-0,4 ↓
Bureau	1,9 ↑	12,0 ↑

Nombre de transactions

	Variation (en %)	
	T3-19/ T2-19	T3-19/ T3-18
Global	6,0 ↑	-0,8 ↓
Résidentiel	3,7 ↑	-0,8 ↓
Appartement	3,9 ↑	-0,5 ↓
Maison	8,0 ↑	-2,7 ↓
Villa	-17,8 ↓	-10,8 ↓
Foncier	18,6 ↑	-0,2 ↓
Professionnel	0,7 ↑	-2,5 ↓
Local commercial	6,1 ↑	-1,2 ↓
Bureau	-25,8 ↓	-11,0 ↓

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix des actifs résidentiels se sont accrus de 0,9%, reflétant des augmentations de 1% pour les appartements, de 0,2% pour les maisons et de 0,6% pour les villas. Les transactions se sont inscrites en hausse de 3,7%, recouvrant des progressions de 3,9% pour les appartements et de 8% pour les maisons, et un repli de 17,8% pour les villas.

En glissement annuel, les prix des biens résidentiels se sont appréciés de 0,4%, recouvrant une augmentation de 0,8% pour les appartements et des diminutions de 1,6% pour les maisons et de 2,4% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont reculé de 0,8%, résultat de la baisse des ventes de l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de 0,5% pour les appartements, de 2,7% pour les maisons et de 10,8% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains se sont accrus de 0,6% et les transactions ont augmenté de 18,6%.

En glissement annuel, les prix du foncier ont marqué une hausse de 1,5%, alors que le nombre de transactions a reculé de 0,2%.

Commercial

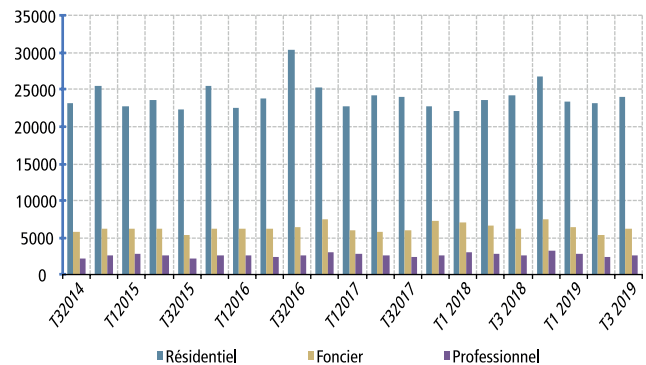
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont crû de 1,7%, résultat de hausses de 1,6% et 1,9% respectivement pour les locaux commerciaux et les bureaux. Le nombre de transactions a augmenté de 0,7%, recouvrant un accroissement des ventes des locaux commerciaux de 6,1% et une baisse de celles des bureaux de 25,8%.

En glissement annuel, les prix ont affiché une hausse de 2,2%, tirée par l'augmentation des prix des bureaux de 12%. Les prix des locaux commerciaux, ayant, en revanche, diminué de 0,4%. Pour leur part, les transactions ont enregistré une baisse de 2,5%, reflétant les reculs des ventes de 1,2% pour les locaux commerciaux et de 11% pour les bureaux.

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

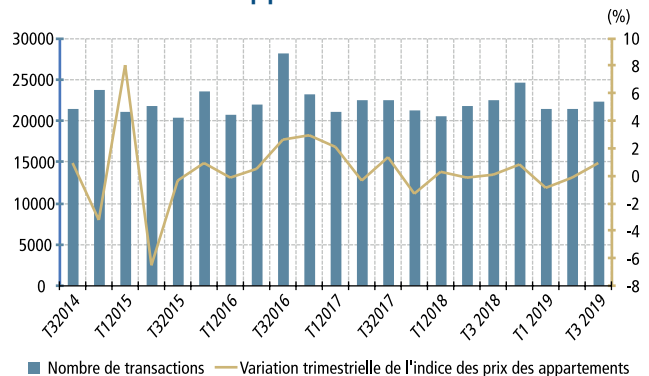


Evolution du nombre de transactions



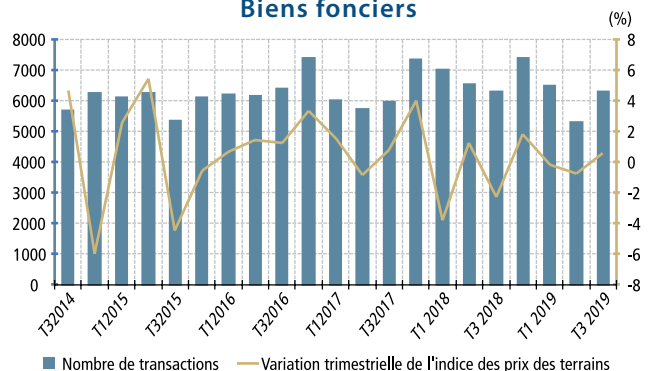
Evolution de l'indice des prix et du nombre de transactions (en %)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

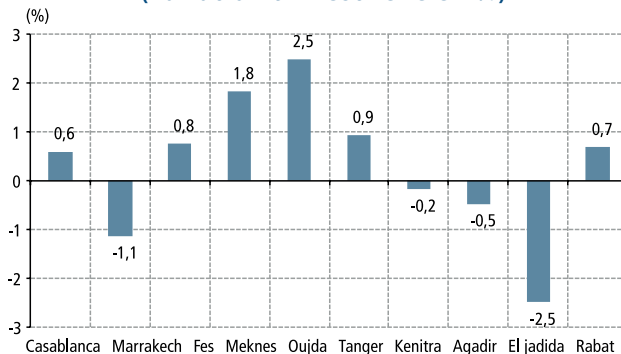
Au niveau de Rabat, les prix ont enregistré un accroissement de 0,7%, avec des hausses de 1,5% pour le résidentiel et de 6,2% pour les biens à usage professionnel, les prix des terrains ayant, en revanche, diminué de 4,5%. Les transactions ont, pour leur part, marqué un repli de 9,3%, reflétant des baisses des ventes de 7,6% pour le résidentiel et de 34,1% pour les biens à usage professionnel, celles des terrains ayant stagné d'un trimestre à l'autre.

A Casablanca, les prix ont augmenté de 0,6%, recouvrant des appréciations respectives de 0,8% et de 2,7% pour le résidentiel et les biens à usage professionnel ainsi qu'une baisse de 3,9% pour le foncier. Le nombre de transactions s'est, quant à lui, contracté de 6,7%, traduisant des replis des ventes du résidentiel et des biens à usage professionnel, avec des taux respectifs de 7,2% et de 13,6%, les ventes de terrains ayant, en revanche, augmenté de 12,2%.

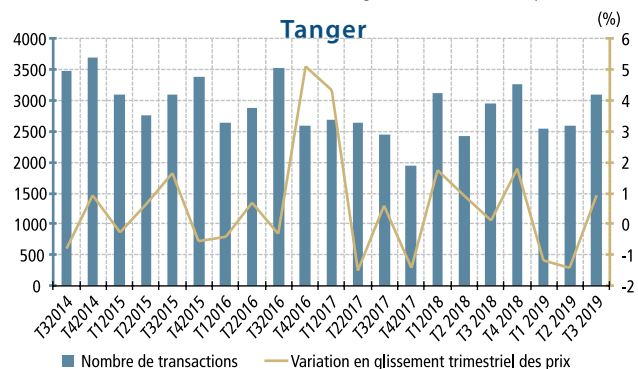
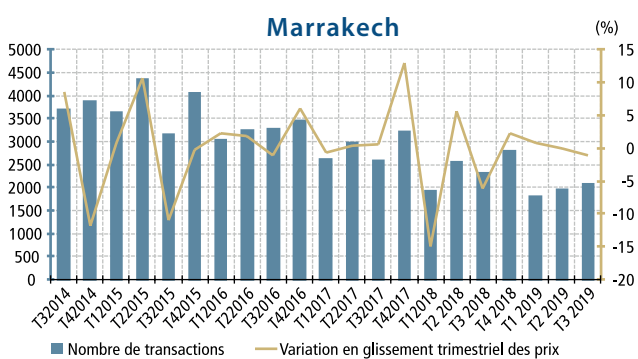
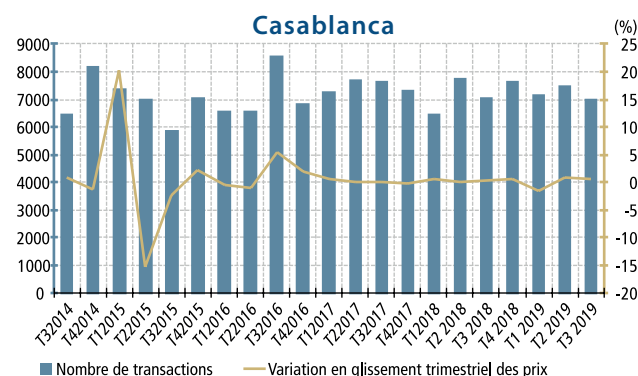
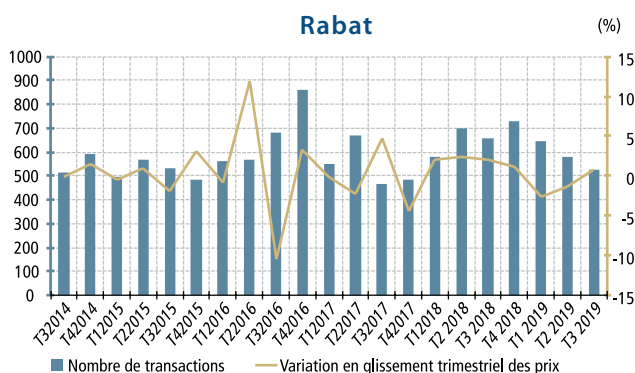
A Marrakech, les prix ont diminué de 1,1%, reflétant des baisses de 0,1% pour les biens résidentiels, de 1,5% pour le foncier et de 3,4% pour les biens à usage professionnel. Les transactions ont, quant à elles, augmenté de 4,9%, en liaison avec la hausse de 6,1% des ventes des actifs résidentiels et de 32,3% de celles des biens à usage professionnel, les ventes des terrains, ayant, pour leur part, diminué de 3,4%.

A Tanger, l'indice des prix a augmenté de 0,9%, traduisant des accroissements des prix de 12,8% pour les biens à usage professionnel et de 0,6% pour les actifs résidentiels, les prix des terrains ayant, en revanche, diminué de 0,3%. Les transactions ont, pour leur part, connu un rebond de 18,8%, avec notamment une hausse de 15,9% de celles portant sur les biens résidentiels.

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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-19/ T2-19		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-19/ T2-19	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-1,3	5,3	Marrakech	Appartement	-0,4	4,2
	Maison	2,1	-2,9		Maison	3,5	22,7
	Villa	-10,6	-25,0		Villa	-2,3	7,7
	Terrain urbain	-1,3	14,1		Terrain urbain	-1,5	-3,4
	Local commercial	-2,5	7,3		Local commercial	-3,6	21,5
	Bureau	-28,1	-62,9		Bureau	-	-
	Global	-0,5	2,7		Global	-1,1	4,9
Casablanca	Appartement	0,6	-7,0	Meknès	Appartement	3,3	5,8
	Maison	-3,2	-7,3		Maison	4,2	-6,3
	Villa	9,7	-14,6		Villa	6,3	-12,5
	Terrain urbain	-3,9	12,2		Terrain urbain	1,6	-0,7
	Local commercial	1,2	-9,4		Local commercial	-4,1	36,7
	Bureau	9,1	-40,4		Bureau	-	-
	Global	0,6	-6,7		Global	1,8	5,5
El Jadida	Appartement	-1,8	8,6	Oujda	Appartement	0,1	64,7
	Maison	-0,4	-34,0		Maison	0,9	0,5
	Villa	1,5	-50,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,8	1,8		Terrain urbain	3,1	62,1
	Local commercial	-3,0	-25,8		Local commercial	91,0	38,9
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-2,5	2,8		Global	2,5	50,9
Fès	Appartement	0,9	9,5	Rabat	Appartement	-0,4	-6,4
	Maison	0,4	-36,4		Maison	22,3	-6,9
	Villa	10,4	25,0		Villa	6,4	-22,0
	Terrain urbain	0,7	-2,9		Terrain urbain	-4,5	0,0
	Local commercial	1,7	31,2		Local commercial	3,1	-34,3
	Bureau	-4,7	-8,9		Bureau	-	-
	Global	0,8	8,7		Global	0,7	-9,3
Kénitra	Appartement	-0,7	-9,9	Tanger	Appartement	1,7	16,9
	Maison	7,3	12,9		Maison	-4,3	-8,6
	Villa	-2,5	5,3		Villa	38,4	23,1
	Terrain urbain	-0,3	0,9		Terrain urbain	-0,3	72,8
	Local commercial	2,8	-1,7		Local commercial	13,4	16,0
	Bureau	-4,7	-35,6		Bureau	-2,7	-78,4
	Global	-0,2	-7,6		Global	0,9	18,8

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.