

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2022

Au deuxième trimestre de 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en hausse de 0,2%, en lien avec l'augmentation de 0,3% des prix du résidentiel, de 0,1% de ceux des terrains et de 1,1% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu un accroissement de 4,6%, recouvrant une hausse de 8,1% pour les biens résidentiels et des baisses de 3,7% pour les terrains et de 1,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 0,4% par rapport à T2-2021, résultat de la hausse de 1,8% des terrains et des diminutions de 0,2% du résidentiel et de 0,4% des biens à usage professionnel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a baissé de 22,5%, en liaison avec le repli de 20,4% des ventes des biens résidentiels et de 37,7% des terrains. En revanche, les ventes des biens à usage professionnel ont progressé de 7,2%.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-22/ T1-22	T2-22/ T2-21
Global	0,2 ↑	0,4 ↑
Résidentiel	0,3 ↑	-0,2 ↓
Appartement	0,2 ↑	-0,5 ↓
Maison	-0,2 ↓	0,5 ↑
Villa	3,7 ↑	1,2 ↑
Foncier	0,1 ↑	1,8 ↑
Professionnel	1,1 ↑	-0,4 ↓
Local commercial	-1,1 ↓	-0,7 ↓
Bureau	8,5 ↑	1,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-22/ T1-22	T2-22/ T2-21
Global	4,6 ↑	-22,5 ↓
Résidentiel	8,1 ↑	-20,4 ↓
Appartement	8,2 ↑	-21,0 ↓
Maison	8,5 ↑	-10,5 ↓
Villa	5,8 ↑	-15,8 ↓
Foncier	-3,7 ↓	-37,7 ↓
Professionnel	-1,9 ↓	7,2 ↑
Local commercial	-0,8 ↓	6,2 ↑
Bureau	-7,0 ↓	12,5 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,3% en relation avec les hausses de 0,2% des prix des appartements et de 3,7% de ceux des villas. En revanche, les prix des maisons ont reculé de 0,2%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré une progression de 8,1%, avec des hausses de 8,2% pour les appartements, de 8,5% pour les maisons et de 5,8% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont dépréciés de 0,2%, en lien avec la baisse de 0,5% des prix des appartements. A l'inverse, les prix des maisons et des villas ont respectivement augmenté de 0,5% et 1,2%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé un recul de 20,4%, reflétant des baisses de 21% pour les appartements, de 10,5% pour les maisons et de 15,8% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,1% alors que les transactions ont baissé de 3,7% d'un trimestre à l'autre.

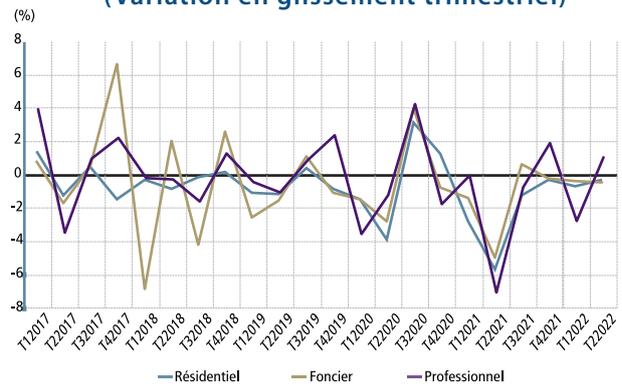
En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 1,8%, et le nombre de transactions a reculé de 37,7%.

Professionnel

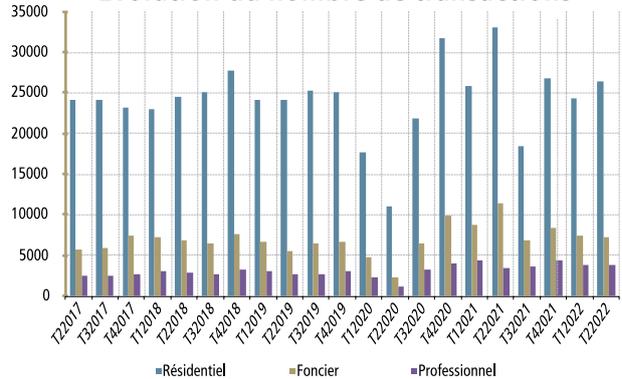
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a connu une hausse de 1,1%, recouvrant une augmentation de 8,5% pour les bureaux et une diminution de 1,1% pour les locaux commerciaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 1,9%, reflétant une diminution de 0,8% pour les locaux commerciaux et de 7% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, avec une baisse des prix de 0,7% pour les locaux commerciaux et une hausse de 1,9% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une progression de 7,2%, résultat des hausses de 6,2% des ventes des locaux commerciaux et de 12,5% de celles des bureaux.

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

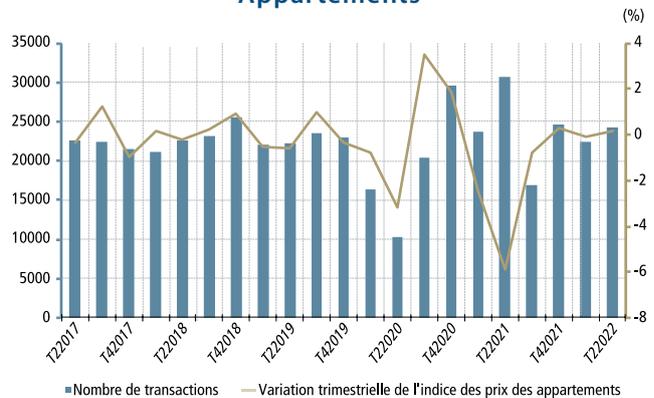


Evolution du nombre de transactions



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

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

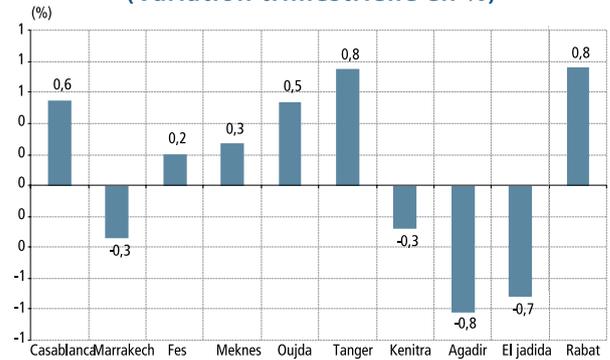
A Casablanca, l'indice des prix a progressé de 0,6%, résultat de l'augmentation de 0,1% pour le résidentiel et de 4,4% pour les actifs à usage professionnel. Les prix des terrains ayant, en revanche, diminué de 1,2%. Concernant les ventes, elles ont marqué une hausse de 12,9%, reflétant des progressions des transactions des biens résidentiels (16,1%), des terrains (5,1%) et des actifs à usage professionnel (0,2%).

A Rabat, les prix ont marqué une hausse trimestrielle de 0,8%, recouvrant un accroissement des prix des biens résidentiels (1,2%) et une baisse de ceux des terrains (0,1%) et de ceux des actifs à usage professionnel (11,6%). De même, les transactions ont progressé de 4,9%, traduisant la hausse des ventes des biens résidentiels (7,7%) et des terrains (39,4%). Les ventes des biens à usage professionnel ont, quant à elles, reculé de 46,7%.

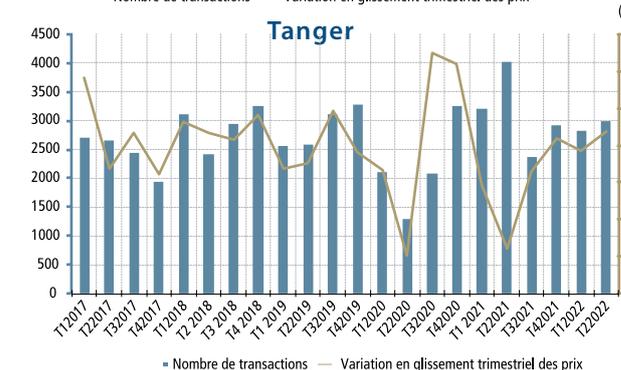
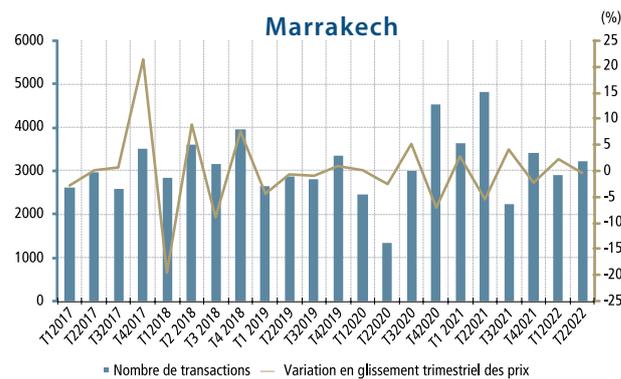
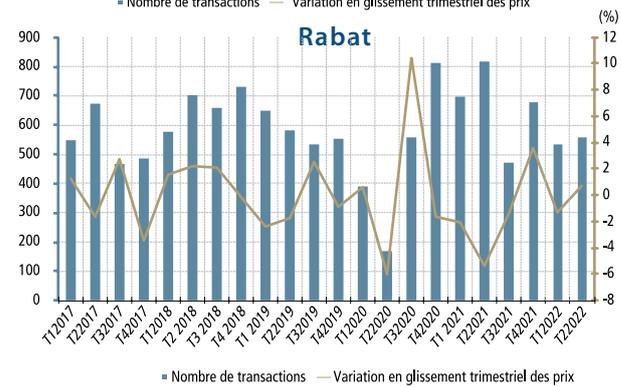
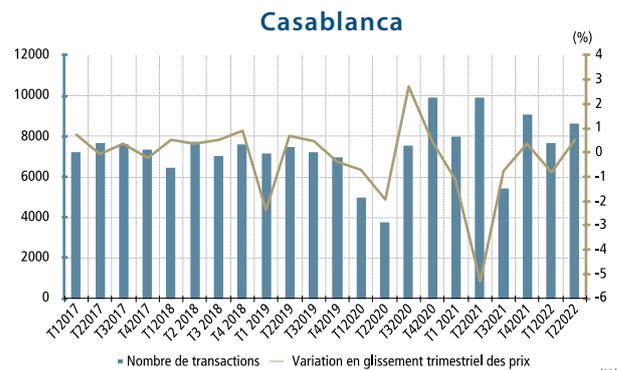
A Marrakech, les prix ont baissé de 0,3%, reflétant le repli de 1,2% des prix des terrains, la stagnation de ceux des biens résidentiels et la hausse de 6,2% de ceux des actifs à usage professionnels. En parallèle, les transactions ont enregistré une hausse de 10,8%, reflétant un accroissement de 14,9% des ventes des biens résidentiels et de 9,2% de celles des biens à usage professionnel et une baisse de 4,9% de celles des terrains.

A Tanger, l'indice des prix a augmenté de 0,8%, en lien avec les hausses de 1,4% pour le résidentiel et de 0,3% pour les actifs à usage professionnel et la baisse de 0,2% pour les terrains. Pour leur part, les ventes ont enregistré un accroissement de 6,3%, recouvrant des hausses de 7,2% pour le résidentiel et de 16,2% pour les biens à usage professionnel et une baisse de 2,4% pour les terrains.

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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-22/ T1-22		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-22/ T1-22	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	1,7	5,2	Marrakech	Appartement	-0,8	14,7
	Maison	-2,2	35,8		Maison	4,7	16,0
	Villa	4,9	-3,1		Villa	-0,3	19,2
	Terrain urbain	-4,3	-17,7		Terrain urbain	-1,2	-4,9
	Local commercial	-4,8	-21,9		Local commercial	6,8	9,4
	Bureau	-	-		Bureau	-17,8	7,9
	Global	-0,8	-0,1		Global	-0,3	10,8
Casablanca	Appartement	0,0	16,9	Meknès	Appartement	0,4	16,1
	Maison	-0,9	-7,0		Maison	3,4	33,3
	Villa	4,6	6,4		Villa	10,6	12,5
	Terrain urbain	-1,2	5,1		Terrain urbain	-0,6	-5,1
	Local commercial	-1,9	1,7		Local commercial	-3,0	19,3
	Bureau	9,1	-6,6		Bureau	-	-
	Global	0,6	12,9		Global	0,3	12,1
El Jadida	Appartement	-0,8	0,9	Oujda	Appartement	1,7	-12,8
	Maison	17,4	-27,9		Maison	-1,1	12,4
	Villa	7,8	36,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	-4,2	23,0		Terrain urbain	1,2	-0,8
	Local commercial	1,2	-6,9		Local commercial	14,5	-20,7
	Bureau	-	-		Bureau	-	-30,8
	Global	-0,7	2,3		Global	0,5	-2,8
Fès	Appartement	0,5	5,7	Rabat	Appartement	0,7	9,4
	Maison	7,6	0,0		Maison	-1,0	0,0
	Villa	3,3	-70,6		Villa	5,9	-2,7
	Terrain urbain	-0,2	-16,0		Terrain urbain	-0,1	39,4
	Local commercial	-2,1	-3,2		Local commercial	0,7	-46,2
	Bureau	3,2	3,2		Bureau	-19,0	-50,0
	Global	0,2	-1,9		Global	0,8	4,9
Kénitra	Appartement	-0,7	11,6	Tanger	Appartement	1,3	7,5
	Maison	-8,1	19,7		Maison	5,3	-2,6
	Villa	8,3	15,0		Villa	22,7	12,5
	Terrain urbain	1,9	15,2		Terrain urbain	-0,2	-2,4
	Local commercial	-6,6	-9,2		Local commercial	1,0	34,3
	Bureau	2,0	3,3		Bureau	-8,2	-37,8
	Global	-0,3	9,5		Global	0,8	6,3

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.