

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2023

Au premier trimestre de 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 0,3%, recouvrant des progressions des prix des terrains de 0,9% et des biens à usage professionnel de 1,1% et une baisse des prix du résidentiel de 0,2%. En parallèle, le nombre de transactions a connu une baisse de 14,8%, reflétant des replis de 17,3% pour les biens résidentiels, de 10,6% pour les terrains et de 3,7% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 0,8% par rapport à T1-2022, reflétant les hausses des prix des terrains (2,0%) et des biens à usage professionnel (3,7%) et la quasi-stagnation des prix des biens résidentiels (0,1%). Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué un accroissement de 2,5%, recouvrant des hausses de 3% pour les biens résidentiels et de 3,5% pour les biens à usage professionnel et une stagnation pour les terrains.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-23/ T4-22	T1-23/ T1-22
Global	0,3 ↑	0,8 ↑
Résidentiel	-0,2 ↓	-0,1 ↓
Appartement	0,0 ■	0,0 ■
Maison	-0,2 ↓	0,0 ■
Villa	-1,2 ↓	-0,5 ↓
Foncier	0,9 ↑	2,0 ↑
Professionnel	1,1 ↑	3,7 ↑
Local commercial	1,3 ↑	2,1 ↑
Bureau	-0,6 ↓	7,1 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-23/ T4-22	T1-23/ T1-22
Global	-14,8 ↓	2,5 ↑
Résidentiel	-17,3 ↓	3,0 ↑
Appartement	-17,5 ↓	2,9 ↑
Maison	-18,0 ↓	-1,0 ↓
Villa	-4,2 ↓	20,6 ↑
Foncier	-10,6 ↓	0,0 ■
Professionnel	-3,7 ↓	3,5 ↑
Local commercial	-7,4 ↓	1,8 ↑
Bureau	18,5 ↑	12,0 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont baissé de 0,2%, en relation avec les diminutions de 0,2% des prix des maisons et de 1,2% de ceux des villas. Les prix des appartements ayant stagné. De même, les transactions ont connu un repli de 17,3%, recouvrant des baisses de 17,5% pour les appartements, de 18% pour les maisons et de 4,2% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,1%, résultat de la baisse de 0,5% des prix des villas et de la stagnation de ceux des appartements et des maisons. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché une progression de 3%, reflétant des hausses de 2,9% pour les appartements et de 20,6% pour les villas et une baisse de 1% pour les maisons.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,9% et le nombre de transactions a connu une baisse de 10,6% d'un trimestre à l'autre.

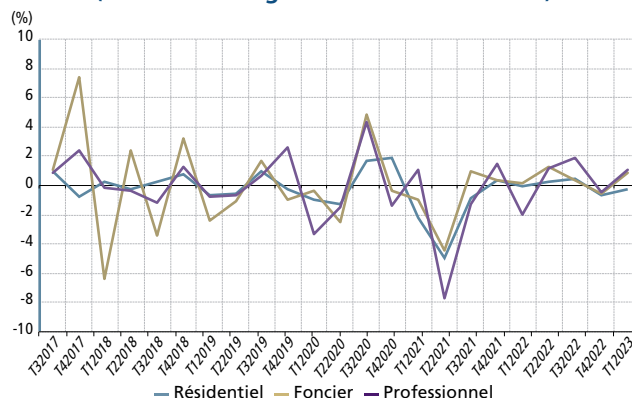
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 2%, et le nombre de transactions a stagné.

Professionnel

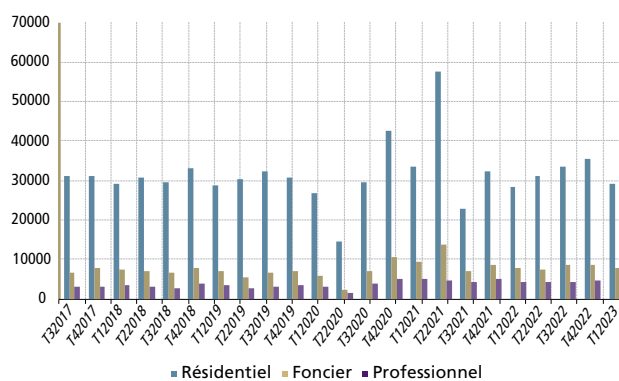
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché un accroissement de 1,1%, recouvrant une augmentation de 1,3% pour les locaux commerciaux et une baisse de 0,6% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 3,7%, reflétant une diminution de 7,4% pour les locaux commerciaux et une progression de 18,5% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 3,7%, avec une hausse de 2,1% pour les locaux commerciaux et de 7,1% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont affiché un accroissement de 3,5%, reflétant une progression de 1,8% des ventes des locaux commerciaux et de 12% de celles des bureaux.

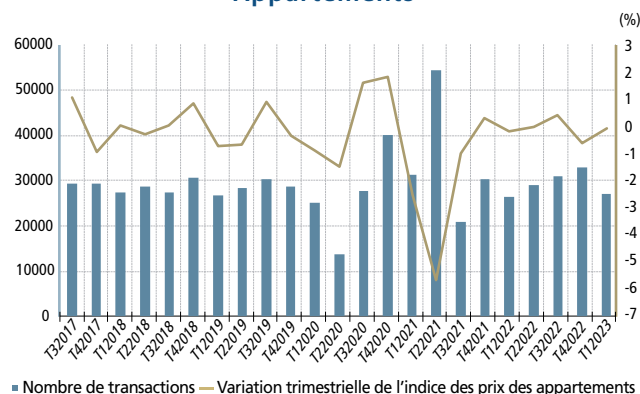
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(variation en glissement trimestriel)



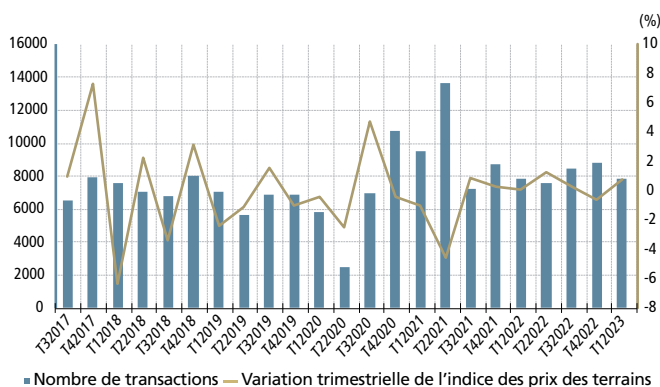
Evolution du nombre de transactions



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



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

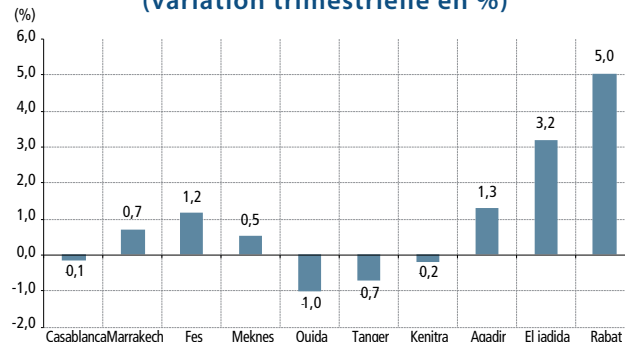
A **Rabat**, les prix ont augmenté de 5%, en lien avec les hausses des prix des biens résidentiels (4,3%) et de ceux des terrains (23,1%). En revanche, les prix des actifs à usage professionnel ont accusé une baisse (6,6%). Pour leur part, les transactions ont enregistré une baisse trimestrielle de 1,4%, recouvrant des diminutions pour les biens résidentiels (1,9%) et pour les terrains (17,4%) et une augmentation pour les actifs à usage professionnel (24,3%).

A **Casablanca**, les prix ont baissé de 0,1% d'un trimestre à l'autre, reflétant une diminution de 4,9% pour les terrains et des hausses de 0,3% pour le résidentiel et de 0,1% pour les biens à usage professionnel. En parallèle, les ventes ont marqué un repli de 17,4%, reflétant les baisses des transactions des biens résidentiels (17,9%), des terrains (3,3%) et des actifs à usage professionnel (20,8%).

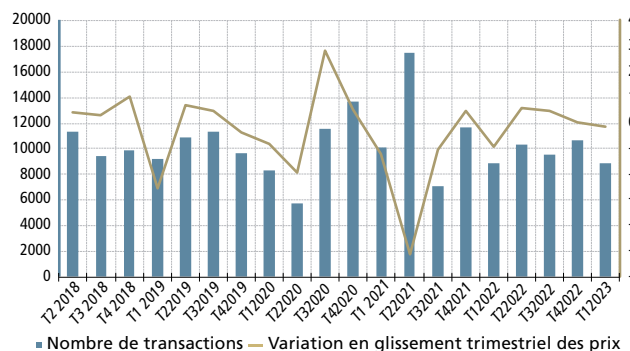
A **Marrakech**, les prix ont connu une hausse de 0,7%, recouvrant les accroissements de 3,3% des prix des terrains et de 0,3% de ceux des actifs à usage professionnel et le repli de 2,2% de ceux des biens résidentiels. En parallèle, les transactions ont enregistré une baisse de 13,6%, reflétant des diminutions de 18,7% des ventes des biens résidentiels et de 9,6% de celles des terrains et une hausse de 24,9% de celles des biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix s'est replié de 0,7%, en relation avec les baisses de 1,2% des prix du résidentiel et de 0,8% de ceux des actifs à usage professionnel. Les prix des terrains ayant progressé de 0,4%. Pour leur part, les ventes ont enregistré un recul de 16,2%, recouvrant des baisses de 19,5% pour le résidentiel et de 7,8% pour les terrains et une hausse de 7,7% pour les biens à usage professionnel.

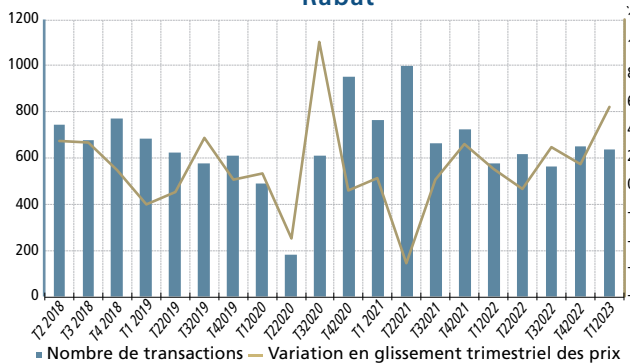
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



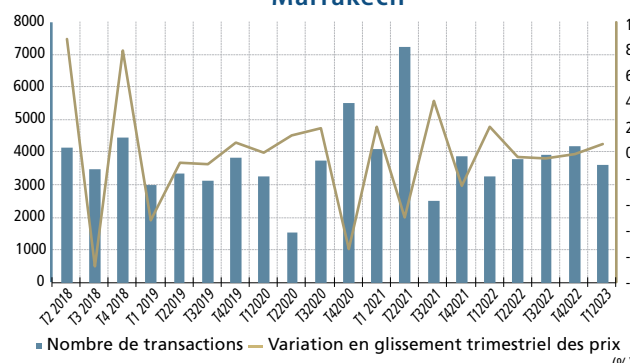
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Casablanca



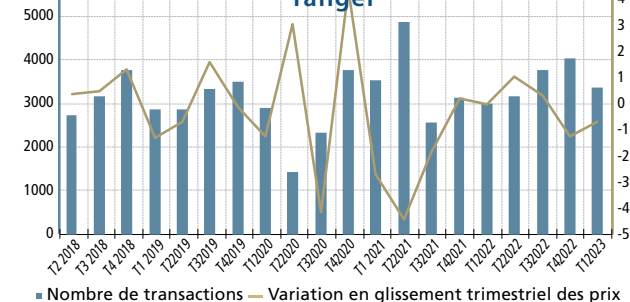
Rabat



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-23/ T4-22		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-23/ T4-22	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,1	-14,6	Marrakech	Appartement	-0,5	-20,3
	Maison	-3,3	-33,9		Maison	0,3	-9,3
	Villa	6,1	-18,2		Villa	-10,0	32,3
	Terrain urbain	4,0	-5,3		Terrain urbain	3,3	-9,6
	Local commercial	-3,6	-1,7		Local commercial	0,2	-0,4
	Bureau	-17,0	2,0		Bureau	-	-
	Global	1,3	-13,3		Global	0,7	-13,6
Casablanca	Appartement	0,3	-18,6	Meknès	Appartement	-1,6	-26,9
	Maison	-0,9	-0,6		Maison	-4,7	-27,8
	Villa	3,8	3,3		Villa	21,6	-12,5
	Terrain urbain	-4,9	-3,3		Terrain urbain	3,0	-40,7
	Local commercial	2,9	-23,9		Local commercial	2,2	-17,6
	Bureau	-5,7	-4,9		Bureau	-	-
	Global	-0,1	-17,4		Global	0,5	-29,6
El Jadida	Appartement	3,9	-16,7	Oujda	Appartement	-0,9	1,6
	Maison	4,5	-30,9		Maison	-1,2	-19,1
	Villa	-7,1	18,2		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,1	15,8		Terrain urbain	-1,3	-8,7
	Local commercial	3,6	-38,8		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-3,3	0,0
	Global	3,2	-14,1		Global	-1,0	-8,5
Fès	Appartement	0,2	-7,2	Rabat	Appartement	3,9	5,3
	Maison	-	-		Maison	15,3	-55,1
	Villa	-	-		Villa	-4,2	-18,4
	Terrain urbain	1,3	23,0		Terrain urbain	23,1	-17,4
	Local commercial	1,7	7,3		Local commercial	-9,2	17,1
	Bureau	-1,0	39,4		Bureau	-	-
	Global	1,2	1,6		Global	5,0	-1,4
Kénitra	Appartement	-0,4	-27,8	Tanger	Appartement	-1,5	-20,0
	Maison	-2,6	-20,4		Maison	-0,6	-11,3
	Villa	-6,3	-36,1		Villa	6,9	11,8
	Terrain urbain	3,3	-22,4		Terrain urbain	0,4	-7,8
	Local commercial	-7,0	-14,1		Local commercial	-1,7	10,1
	Bureau	5,1	-15,2		Bureau	-	-
	Global	-0,2	-25,1		Global	-0,7	-16,2

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.