

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2024

Au quatrième trimestre de 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers a marqué une hausse de 1,1%, recouvrant des progressions de 1,3% des prix du résidentiel, de 1,4% de ceux des terrains et de 1,7% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a affiché un accroissement de 43,9% après la baisse de 26,6% enregistré le trimestre précédent. Par catégorie, les ventes ont augmenté de 42,7% pour les biens résidentiels, de 35,2% pour les terrains et de 79,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a progressé, au T4-2024, de 0,8%, en lien avec les hausses de 1,1% des prix des biens résidentiels, de 1% de ceux des terrains et de 0,1% de ceux des biens à usage professionnel. De même, le nombre de transactions s'est accru de 17,7%, recouvrant des progressions de 18,9% pour le résidentiel, de 16,5% pour les terrains et de 10,8% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-24/ T3-24	T4-24/ T4-23
Global	1,1 ↑	0,8 ↑
Résidentiel	1,3 ↑	1,1 ↑
Appartement	1,3 ↑	1,1 ↑
Maison	0,7 ↑	1,3 ↑
Villa	1,5 ↑	0,0 ↑
Foncier	1,4 ↑	1,0 ↑
Professionnel	1,7 ↑	0,1 ↑
Local commercial	2,0 ↑	0,1 ↑
Bureau	2,2 ↑	0,1 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-24/ T3-24	T4-24/ T4-23
Global	43,9 ↑	17,7 ↑
Résidentiel	42,7 ↑	18,9 ↑
Appartement	43,6 ↑	19,5 ↑
Maison	24,2 ↑	6,8 ↑
Villa	46,1 ↑	16,9 ↑
Foncier	35,2 ↑	16,5 ↑
Professionnel	79,9 ↑	10,8 ↑
Local commercial	74,4 ↑	1,2 ↑
Bureau	-	-

Sur l'ensemble de l'année 2024, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en stagnation comparativement à 2023, reflétant une stabilisation des prix du résidentiel, une hausse de 0,1% de ceux des terrains et une baisse de 0,1% de ceux des biens à usage professionnel.

Pour ce qui est du nombre des ventes, il a enregistré un accroissement de 5% en 2024, résultat des hausses de 5,2% des ventes des biens résidentiels, de 5,8% de celles des terrains et de 1,9% de celles des biens à usage professionnel.

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une hausse de 1,3%, recouvrant un accroissement de 1,3% des prix des appartements, de 0,7% de ceux des maisons et de 1,5% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont augmenté de 42,7%, recouvrant des hausses de 43,6% pour les appartements, de 24,2% pour les maisons et de 46,1% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont progressé de 1,1%, résultat des hausses des prix de 1,1% pour les appartements et de 1,3% pour les maisons. Les prix des villas ayant, en revanche, stagné. En parallèle, les transactions ont affiché une hausse de 18,9%, avec des accroissements de 19,5% pour les appartements, de 6,8% pour les maisons et de 16,9% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont progressé de 1,4 % et le nombre de transactions a augmenté de 35,2% par rapport au trimestre précédent.

En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 1% et le nombre de transactions a progressé de 16,5%.

Professionnel

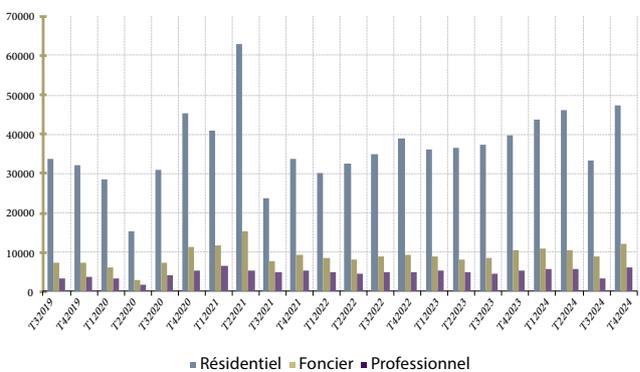
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est accru de 1,7%, reflétant une hausse de 2% pour les locaux commerciaux et de 2,2% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 79,9%, avec des hausses de 74,4% pour les locaux commerciaux et de 100,4% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 0,1%, résultat des hausses de 0,1% pour les locaux commerciaux et pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un accroissement de 10,8%, reflétant des progressions de 1,2% des ventes des locaux commerciaux et de 61% de celles des bureaux.

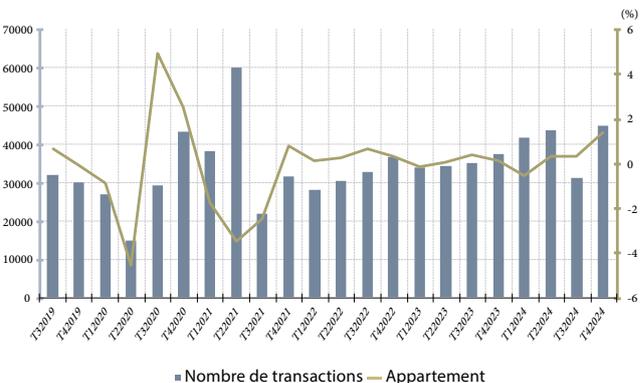
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (variation en glissement trimestriel)



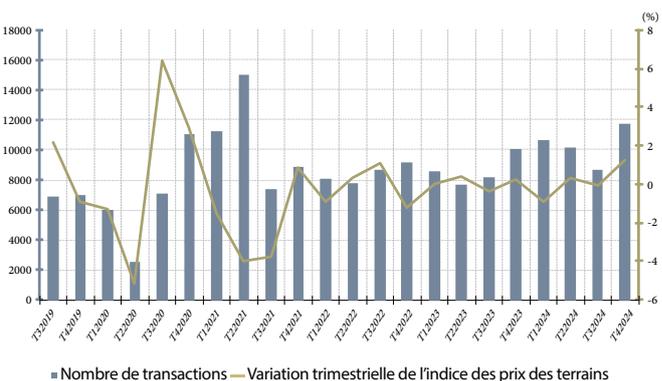
Variation du nombre de transactions



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



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

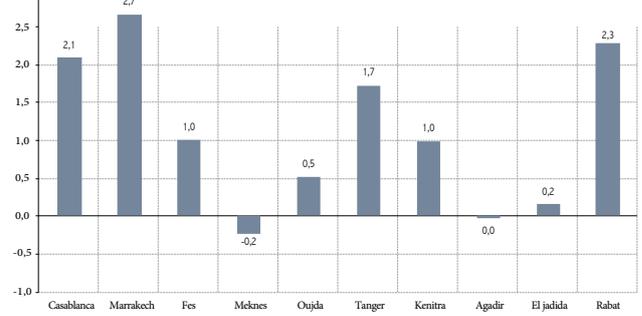
A Rabat, les prix ont progressé de 2,3%, avec des hausses de 2,4% des prix des biens résidentiels, de 1,5% de ceux des terrains et de 11,8% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont augmenté de 79,1%. Sur l'ensemble de l'année 2024, les prix ont augmenté de 0,3% et les transactions ont reculé de 3,2%.

A Casablanca, les prix ont enregistré une hausse de 2,1%, reflétant des accroissements de 1,8% pour les biens résidentiels, de 7,1% pour les terrains et de 2,5% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont progressé de 47,6%. Sur l'ensemble de l'année 2024, les prix ont diminué de 0,2% et les transactions ont progressé de 2,6%.

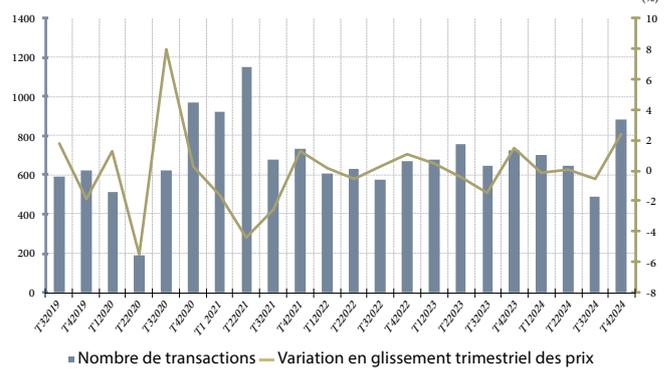
A Marrakech, les prix ont connu une progression de 2,7%, recouvrant des accroissements de 4,1% des prix des biens résidentiels et de 4,4% de ceux des terrains et un recul de 1% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes, elles se sont accrues de 130,7% après une baisse de 53,3 au troisième trimestre de 2024. Sur l'ensemble de l'année, les prix se sont appréciés de 1% et les transactions ont progressé de 4,2%.

A Tanger, l'indice des prix a affiché une progression de 1,7%, en lien avec la hausse de 0,6% des prix du résidentiel, de 4,2% de ceux des terrains et de 9% pour ceux des biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une progression de 18,6%. Pour l'ensemble de l'année 2024, les prix ont reculé de 0,1% et les transactions ont augmenté de 14,3%.

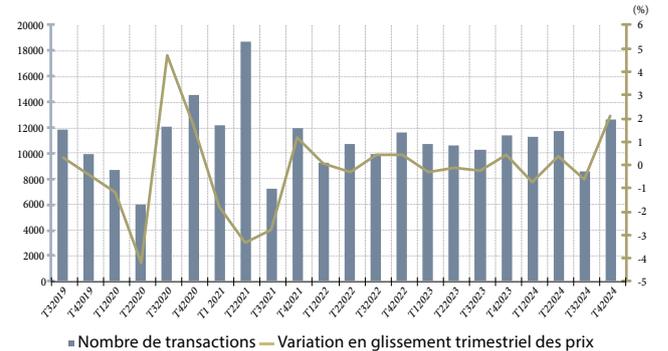
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



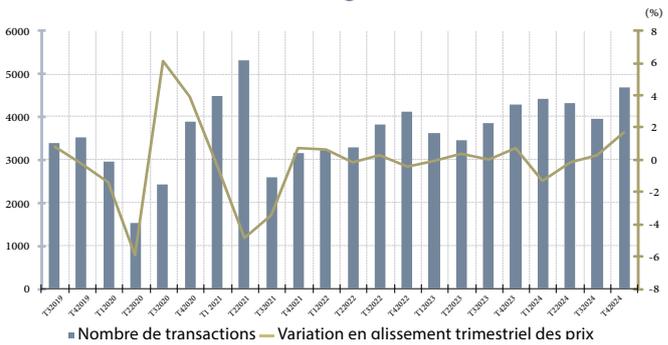
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



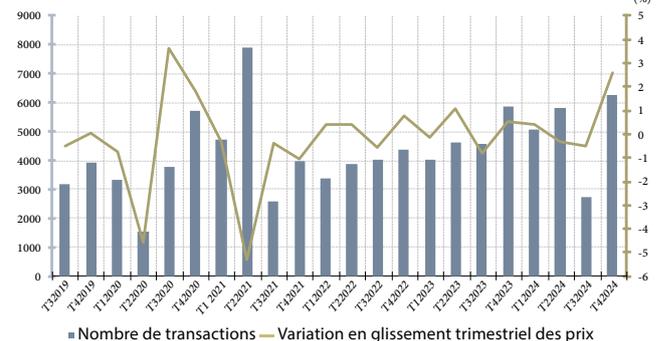
Casablanca



Tanger



Marrakech



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-24/T3-24		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-24/T3-24	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,2	85,7	Marrakech	Appartement	-	-
	Maison	3,8	65,2		Maison	8,8	81,2
	Villa	-3,7	34,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	-	-		Terrain urbain	4,4	90,9
	Local commercial	-	-		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,0	89,9		Global	2,7	130,7
Casablanca	Appartement	1,7	42,5	Meknès	Appartement	0,1	80,3
	Maison	5,3	50,7		Maison	-4,1	14,5
	Villa	2,2	93,1		Villa	2,0	66,7
	Terrain urbain	7,1	63,6		Terrain urbain	0,3	1,7
	Local commercial	2,2	66,8		Local commercial	-1,7	61,5
	Bureau	3,2	65,7		Bureau	14,0	30,0
	Global	2,1	47,6		Global	-0,2	48,1
El Jadida	Appartement	-0,4	13,8	Oujda	Appartement	-0,2	33,4
	Maison	8,0	55,6		Maison	0,3	1,7
	Villa	13,3	-8,0		Villa	-5,4	-50,0
	Terrain urbain	0,2	26,8		Terrain urbain	-2,8	6,3
	Local commercial	-2,2	22,5		Local commercial	-	-
	Bureau	-11,7	-31,8		Bureau	-	-
	Global	0,2	15,9		Global	0,5	16,5
Fès	Appartement	0,1	29,1	Rabat	Appartement	2,8	66,1
	Maison	-3,1	54,5		Maison	-	-
	Villa	-	-		Villa	-1,1	48,8
	Terrain urbain	0,3	37,5		Terrain urbain	-	-
	Local commercial	-0,8	77,4		Local commercial	15,8	68,2
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,0	37,6		Global	2,3	79,1
Kénitra	Appartement	0,6	41,7	Tanger	Appartement	0,6	13,2
	Maison	-0,2	9,0		Maison	-0,9	39,1
	Villa	3,8	-7,1		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,2	14,3		Terrain urbain	4,2	22,7
	Local commercial	-	-		Local commercial	8,7	45,8
	Bureau	-7,4	79,5		Bureau	-	-
	Global	1,0	40,2		Global	1,7	18,6

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 niveau), 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.