

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2016

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est accru de 0,6%, résultat des progressions de 1% des prix du résidentiel et de 1,5% de ceux des actifs commerciaux, les prix du foncier ayant, en revanche, baissé de 0,3%.

Concernant les transactions, elles ont enregistré une hausse de 14,2%, avec des augmentations de 18,3% pour les biens résidentiels, de 1,1% pour le foncier et de 8,1% pour les actifs à usage commercial.

En glissement annuel, les prix des biens immobiliers ont progressé de 1,4%, reflétant des accroissements de 0,6% pour le résidentiel, de 2,4% pour le foncier et de 4,4% pour les biens commerciaux.

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a augmenté de 24%, avec des progressions de 26,2% pour le résidentiel, de 15,8% pour les terrains et de 20,6% pour les biens à usage commercial.

- L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est accru de 0,6% d'un trimestre à l'autre, sous l'effet essentiellement de l'accroissement des prix des appartements.
- Le nombre de transactions a enregistré une hausse de 14,2% en glissement trimestriel. Cet accroissement a concerné la majorité des principales villes.

IPAI	Variation (%)	
	T3-16/ T2-16	T3-16/ T3-15
Global	0,6 ↑	1,4 ↑
Résidentiel	1,0 ↑	0,6 ↑
Appartement	1,3 ↑	1,6 ↑
Maison	0,4 ↑	-2,4 ↓
Villa	-1,2 ↓	-1,6 ↓
Foncier	-0,3 ↓	2,4 ↑
Commercial	1,5 ↑	4,4 ↑
Local commercial	0,4 ↑	5,1 ↑
Bureau	9,6 ↑	1,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T3-16/ T2-16	T3-16/ T3-15
Global	14,2 ↑	24,0 ↑
Résidentiel	18,3 ↑	26,2 ↑
Appartement	18,8 ↑	27,3 ↑
Maison	15,0 ↑	14,1 ↑
Villa	4,4 ↑	16,2 ↑
Foncier	1,1 ↑	15,8 ↑
Commercial	8,1 ↑	20,6 ↑
Local commercial	5,6 ↑	18,0 ↑
Bureau	28,7 ↑	41,6 ↑

EN BREF

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, la progression de 1% des prix du résidentiel s'explique par les augmentations de 1,3% pour les appartements et de 0,4% pour les maisons, alors que les prix des villas ont enregistré un repli de 1,2%. S'agissant des transactions, la hausse observée au cours du troisième trimestre reflète des accroissements des ventes de 18,8% des appartements, de 15% des maisons et de 4,4% des villas.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 1,6% pour les appartements, alors qu'ils ont reculé de 2,4% pour les maisons et de 1,6% pour les villas. En parallèle, les transactions portant sur les appartements ont progressé de 27,3%, celles concernant les maisons et les villas se sont accrues de 14,1% et 16,2% respectivement.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix ont diminué de 0,3% et les ventes ont augmenté de 1,1%.

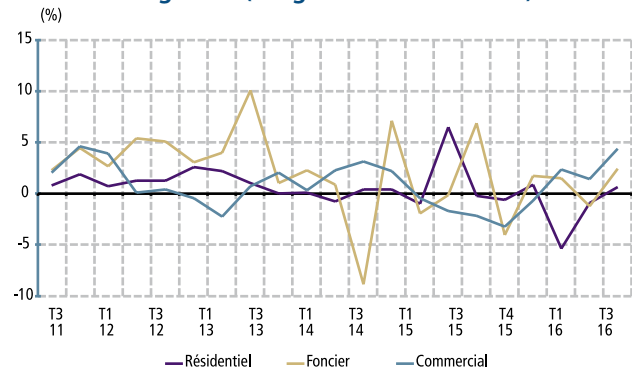
En glissement annuel, les prix se sont accrues de 2,4% et les ventes de 15,8%.

Commercial

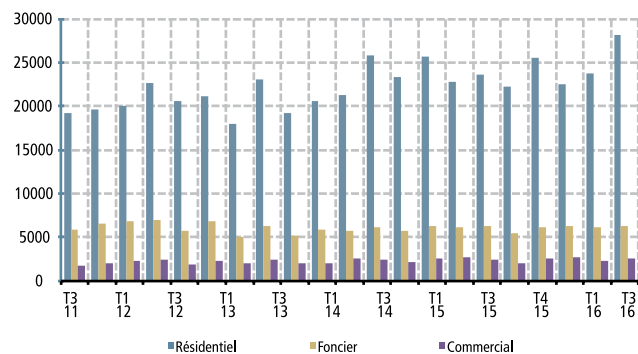
La hausse de 1,5% de l'indice des prix résulte des progressions des prix de 0,4% pour les locaux commerciaux et de 9,6% pour les bureaux. De même, les transactions se sont accrues de 5,6% pour les locaux commerciaux et de 28,7% pour les bureaux.

En glissement annuel, la progression des prix de 4,4% traduit des accroissements de 5,1% pour les locaux commerciaux et de 1,9% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, la hausse de 20,6% s'explique par les augmentations de 18% pour les locaux commerciaux et de 41,6% pour les bureaux.

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

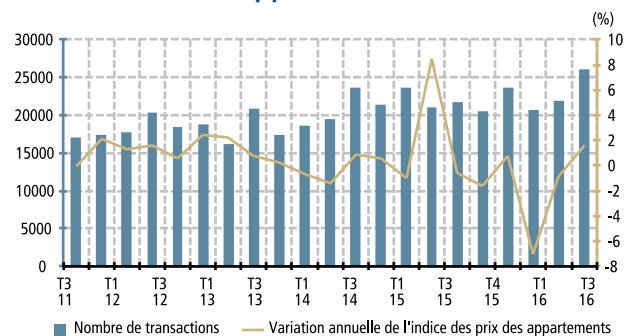


Evolution du nombre de transactions



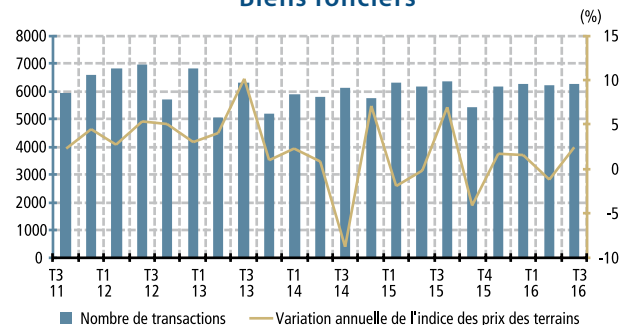
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

Les prix ont enregistré, d'un trimestre à l'autre, des hausses allant de 0,1% à Fès à 3,9% à Casablanca et des baisses variant de 0,7% à Tanger à 3,3% à Rabat. S'agissant des transactions, la progression observée au troisième trimestre a concerné la majorité des principales villes. Les augmentations les plus importantes ont été enregistrées au niveau d'Oujda (34,9%) et de Mohammedia (33,2%).

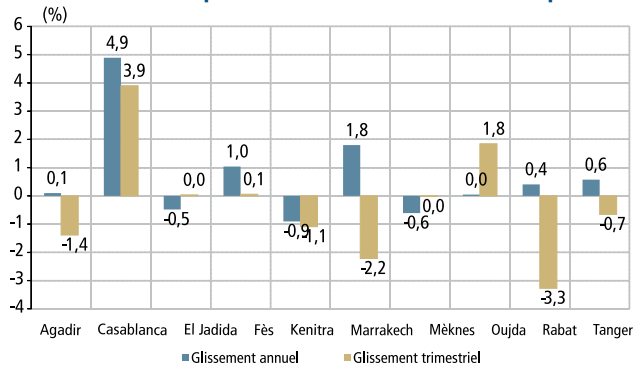
Au niveau de **Casablanca**, l'IPAI a connu une hausse de 3,9% en glissement trimestriel, après les baisses successives de 0,9% et de 2,3% observées durant les deux premiers trimestres. Cette évolution reflète principalement l'appréciation de 4,1% des prix des appartements et des terrains. Pour ce qui est des transactions, elles ont augmenté de 21,3% d'un trimestre à l'autre, sous l'effet principalement d'une progression de 26,8% des ventes des appartements.

A **Rabat**, l'indice des prix a diminué de 3,3%, en liaison principalement avec le repli de 2,5% des prix des appartements, qui a plus que compensé la hausse de 4,3% des prix des terrains. Dans ce contexte, les ventes se sont accrues de 11,1%, avec notamment une augmentation de 19,3% de celles des appartements.

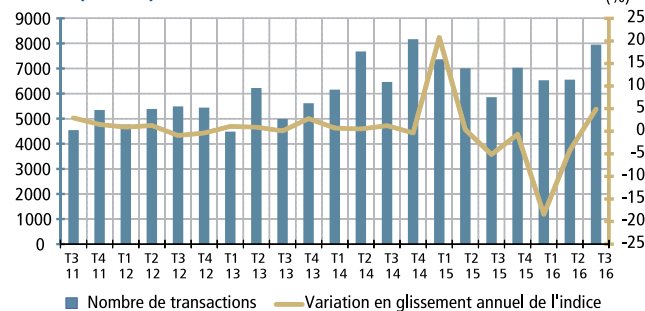
Au niveau de **Marrakech**, les prix ont reculé de 2,2%, reflétant la baisse des prix de toutes les catégories d'actifs, avec notamment des diminutions de 2,9% pour les terrains et 2,4% pour les appartements. En parallèle, les ventes ont accusé une baisse de 2,4%, en raison du repli des transactions portant sur les terrains (-10,5%) et les biens à usage commercial (-25,3%). En revanche, les ventes d'appartements ont affiché une légère hausse de 1,6%.

A **Tanger**, les prix ont légèrement reculé de 0,7% d'un trimestre à l'autre, traduisant les diminutions de 0,5% des prix des terrains et de 0,4% de ceux des appartements, les prix des locaux commerciaux ayant en revanche augmenté de 1,1%. Concernant les transactions, après une hausse de 9,1% au cours du deuxième trimestre, elles ont de nouveau augmenté de 17,7%, en raison de la progression des ventes de l'ensemble des catégories d'actifs.

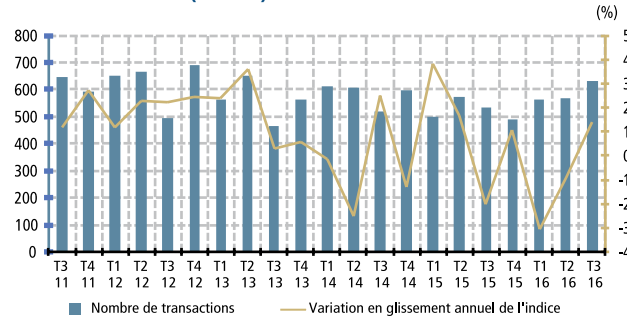
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



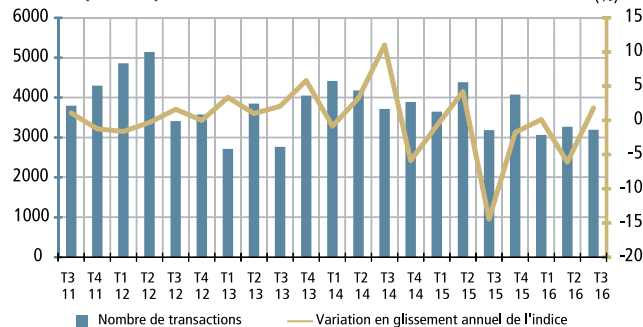
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



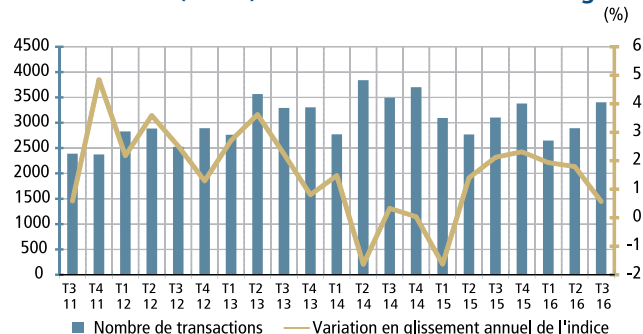
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T3-16/ T2-16	Transactions T3-16/ T2-16			Prix T3-16/ T2-16	Transactions T3-16/ T2-16
Agadir	Appartement	0,1	11,0	Marrakech	Appartement	-2,4	1,6
	Maison	1,6	20,0		Maison	-3,8	-12,5
	Villa	-6,9	-		Villa	-4,2	-14,3
	Terrain urbain	-6,2	6,0		Terrain urbain	-2,9	-10,5
	Local commercial	5,6	41,5		Local commercial	-2,1	-25,3
	Bureau	-	-		Bureau	-5,8	-20,0
	Global	-1,4	14,8		Global	-2,2	-2,4
Casablanca	Appartement	4,1	26,8	Meknès	Appartement	-0,4	-2,5
	Maison	5,3	-3,3		Maison	-3,1	1,5
	Villa	5,8	5,5		Villa	-9,2	37,5
	Terrain urbain	4,1	-4,2		Terrain urbain	3,7	-0,7
	Local commercial	-4,6	2,6		Local commercial	-6,9	27,3
	Bureau	18,5	24,2		Bureau	-	-
	Global	3,9	21,3		Global	0,0	0,9
El Jadida	Appartement	-0,4	6,9	Oujda	Appartement	0,2	24,8
	Maison	10,9	23,8		Maison	3,3	48,5
	Villa	-29,3	-9,1		Villa	-	-
	Terrain urbain	3,3	-3,4		Terrain urbain	0,4	48,8
	Local commercial	-19,4	-13,6		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,0	4,0		Global	1,8	34,9
Fès	Appartement	-0,4	1,4	Rabat	Appartement	-2,5	19,3
	Maison	1,0	-39,2		Maison	11,5	46,2
	Villa	-22,1	33,3		Villa	-4,4	-47,2
	Terrain urbain	-1,8	-25,0		Terrain urbain	4,3	-24,1
	Local commercial	10,3	4,9		Local commercial	-0,5	-15,4
	Bureau	-3,2	-		Bureau	-	-
	Global	0,1	-7,0		Global	-3,3	11,1
Kénitra	Appartement	-0,7	28,3	Tanger	Appartement	-0,4	18,7
	Maison	1,5	-		Maison	-2,8	0,0
	Villa	-5,8	-5,9		Villa	-4,7	-21,1
	Terrain urbain	0,7	16,1		Terrain urbain	-0,5	14,4
	Local commercial	1,7	6,7		Local commercial	1,1	12,6
	Bureau	-6,9	9,3		Bureau	9,7	-
	Global	-1,1	24,8		Global	-0,7	17,7

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.

(-) : Lorsque le seuil minimum en termes de nombre de transactions n'est pas atteint, l'indice n'est pas calculé.