

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 1^{er} trimestre 2017

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a connu un accroissement de 2,5% reflétant les augmentations de 1,9% des prix pour le résidentiel, de 2,8% pour le foncier et de 7% pour les biens à usage professionnel.

Pour ce qui est des transactions, elles ont accusé un recul de 13,9%, traduisant un repli des ventes de toutes les catégories d'actifs.

En glissement annuel, les prix ont marqué une hausse de 7,6%, résultat des progressions de 7,1% pour le résidentiel, de 7,9% pour le foncier et de 11,7% pour les biens à usage professionnel.

Les transactions ont diminué de 2%, avec des baisses de 1,4% pour le résidentiel, de 5,4% pour le foncier et de 1% pour les actifs à usage professionnel.

- Durant le premier trimestre 2017, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse de 2,5% d'un trimestre à l'autre et de 7,6% en glissement annuel, reflétant des augmentations des prix de toutes les catégories d'actifs.
- Le volume des transactions a diminué de 2% en glissement annuel et de 13,9% par rapport au quatrième trimestre 2016.

IPAI	Variation (%)	
	T1-17/ T4-16	T1-17/ T1-16
Global	2,5 ↑	7,6 ↑
Résidentiel	1,9 ↑	7,1 ↑
Appartement	2,3 ↑	8,4 ↑
Maison	0,6 ↑	2,0 ↑
Villa	2,7 ↑	9,0 ↑
Foncier	2,8 ↑	7,9 ↑
Commercial	7,0 ↑	11,7 ↑
Local commercial	4,0 ↑	10,6 ↑
Bureau	22,4 ↑	17,9 ↑

Nombre de transactions	Variation (%)	
	T1-17/ T4-16	T1-17/ T1-16
Global	-13,9 ↓	-2,0
Résidentiel	-12,5 ↓	-1,4 ↓
Appartement	-11,9 ↓	-0,9 ↓
Maison	-24,0 ↓	-8,9 ↓
Villa	-3,3 ↓	-1,2 ↓
Foncier	-20,5 ↓	-5,4 ↓
Commercial	-8,9 ↓	1,0 ↑
Local commercial	-9,5 ↓	-2,7 ↓
Bureau	-5,8 ↓	30,3 ↑

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel se sont accrus de 1,9%, sous l'effet notamment d'une augmentation de 2,3% pour les appartements. En parallèle, les transactions se sont repliées de 12,5%, traduisant des diminutions des ventes d'appartements de 11,9%, des maisons de 24% et des villas de 3,3%.

En glissement annuel, les prix ont connu une augmentation de 7,1%, avec notamment des hausses de 8,4% pour les appartements et de 9% pour les villas. Concernant les transactions, elles ont baissé de 1,4%, avec des replis de 0,9% pour les appartements, de 8,9% pour les maisons et de 1,2% pour les villas.

Foncier

Les prix ont progressé de 2,8% d'un trimestre à l'autre et de 7,9% en glissement annuel. A l'inverse, les ventes se sont repliées de 20,5% en variation trimestrielle et de 5,4% par rapport au premier trimestre 2016.

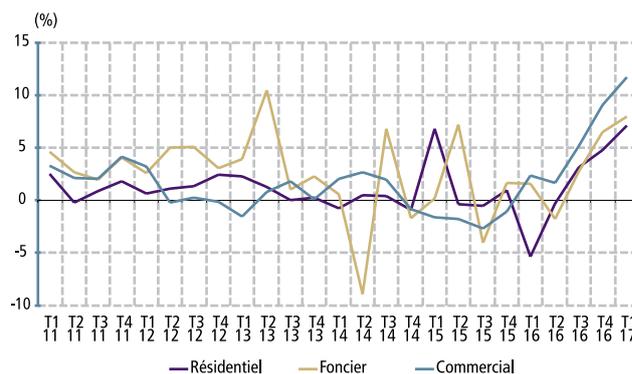
Commercial

L'indice des prix a enregistré une hausse de 7% d'un trimestre à l'autre, avec des progressions de 4% pour les locaux commerciaux et de 22,4% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont diminué de 8,9% globalement, reflétant des régressions de 9,5% pour les locaux commerciaux et de 5,8% pour les bureaux.

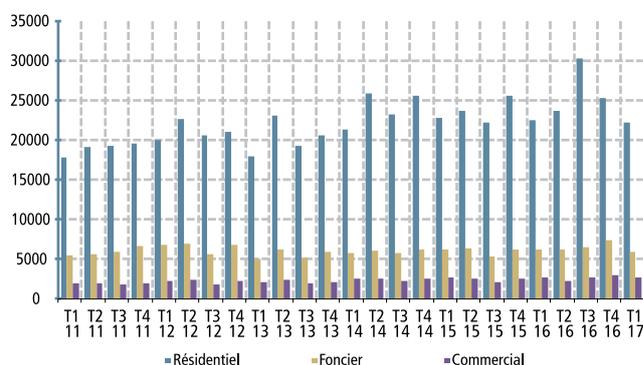
En glissement annuel, les prix ont progressé de 11,7%, avec des hausses respectives de 10,6% et de 17,9% de ceux des locaux commerciaux et des bureaux. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a augmenté de 1%, recouvrant une baisse de 2,7% pour les locaux commerciaux et une hausse de 30,3% pour les bureaux.

En glissement trimestriel, à l'exception de Rabat et Kenitra, les prix ont augmenté dans les principales villes. S'agissant des transactions immobilières, elles se sont accrues à Casablanca et Tanger et ont diminué dans les autres grandes villes.

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

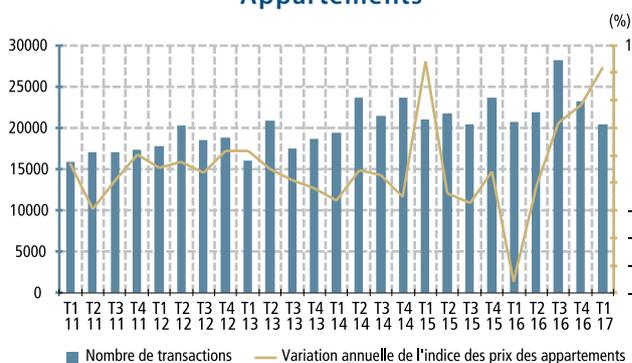


Evolution du nombre de transactions



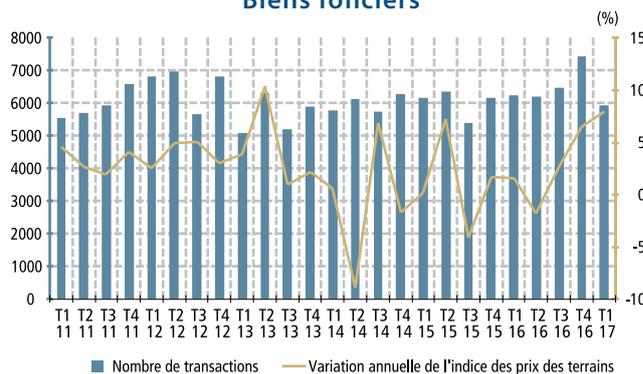
Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions (en glissement annuel)

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

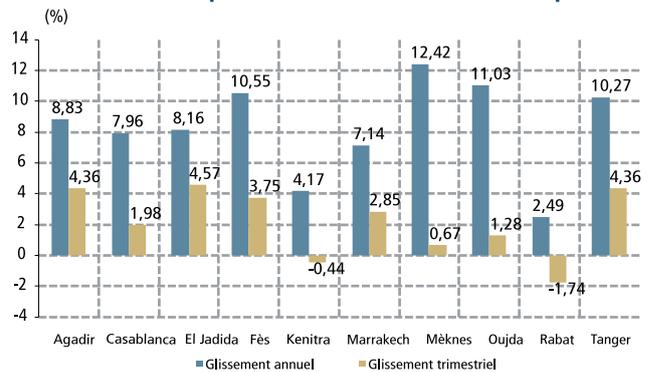
Au niveau de **Casablanca**, les prix ont augmenté de 2%, en relation avec la progression de 0,6% pour les appartements, de 5,8% pour les maisons et de 4,3% pour les villas. A l'inverse, les prix des terrains ont diminué de 0,3%. Concernant les transactions, leur nombre, et sous l'effet principalement d'un accroissement de 9,7% des ventes d'appartements, se sont accrues de 4,7%.

A **Rabat**, les prix ont régressé de 1,7%, résultat principalement d'une baisse de 7,5% pour les terrains, les prix des appartements ayant, en revanche, progressé de 1,1%. Pour ce qui est des ventes, elles ont sensiblement reculé de 49,7%, avec en particulier une contraction de 51% des transactions portant sur les appartements.

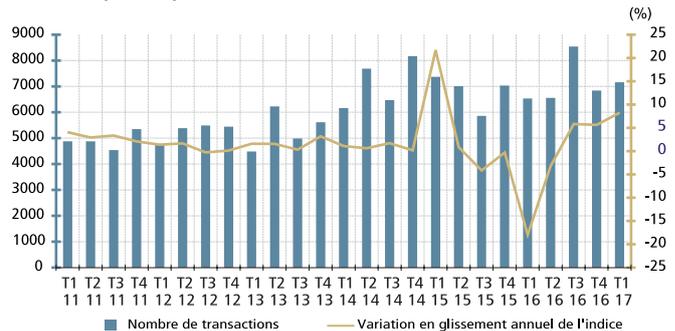
Au niveau de **Marrakech**, les prix ont augmenté de 2,9% globalement, de 3,3% pour les appartements, de 1,9% pour les terrains et de 5,8% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles se sont repliées de 24,8%, avec des baisses de 27,5% pour les appartements et de 29,9% pour les terrains.

A **Tanger**, les prix ont progressé de 4,4%, résultat essentiellement du renchérissement de 10,6% des appartements et de 1,6% des terrains, alors que les locaux commerciaux ont vu leur prix reculer de 1,8%. S'agissant des transactions, elles ont augmenté de 3,5%, sous l'effet d'une hausse de 6,8% pour les appartements. Les transactions portant sur le foncier et les biens à usage professionnel ont, par contre, baissé de 0,4% et de 21,9% respectivement.

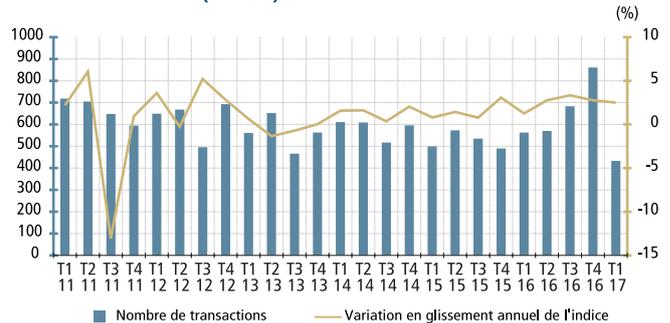
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



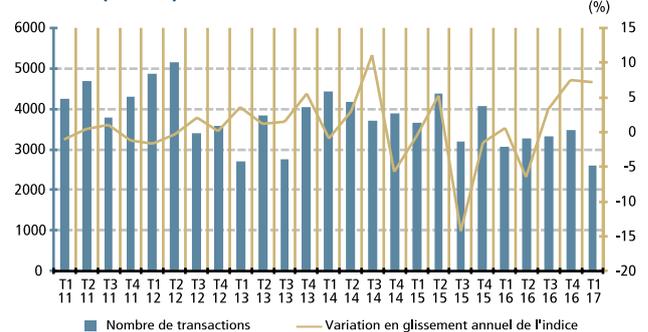
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Casablanca



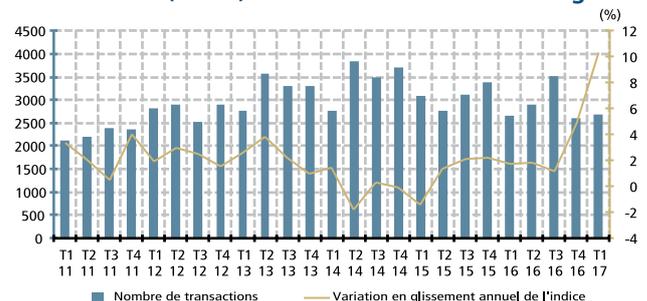
Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions à Rabat



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 T1-17/ T4-16	Transactions T1-17/ T4-16			Prix T1-17/ T4-16	Transactions T1-17/ T4-16
Agadir	Appartement	2,5	1,5	Marrakech	Appartement	3,3	-27,5
	Maison	-1,4	3,4		Maison	0,6	-7,4
	Villa	10,9	-18,2		Villa	4,8	7,0
	Terrain urbain	8,3	-8,9		Terrain urbain	1,9	-29,9
	Local commercial	2,1	-20,8		Local commercial	0,4	-3,0
	Bureau	-	-		Bureau	5,8	-
	Global	4,4	-4,2		Global	2,9	-24,8
Casablanca	Appartement	0,6	9,7	Meknès	Appartement	-0,9	-24,2
	Maison	5,8	8,3		Maison	-3,7	2,7
	Villa	4,3	2,1		Villa	4,1	-12,5
	Terrain urbain	-0,3	-31,9		Terrain urbain	4,4	-25,8
	Local commercial	2,7	-0,8		Local commercial	4,6	-9,9
	Bureau	-	-2,9		Bureau	-	-
	Global	2,0	4,7		Global	0,7	-22,6
El Jadida	Appartement	4,7	-24,0	Oujda	Appartement	2,1	-23,7
	Maison	-6,3	-22,9		Maison	-0,6	-54,6
	Villa	25,7	16,7		Villa	26,2	-16,7
	Terrain urbain	3,1	2,7		Terrain urbain	2,6	-6,9
	Local commercial	19,2	-33,3		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	4,6	-20,1		Global	1,3	-26,0
Fès	Appartement	3,5	-2,2	Rabat	Appartement	1,1	-51,3
	Maison	-5,9	-47,6		Maison	-10,2	-43,2
	Villa	11,4	54,5		Villa	-1,4	-61,9
	Terrain urbain	2,8	-25,0		Terrain urbain	-7,5	-62,2
	Local commercial	9,2	10,1		Local commercial	-7,0	-36,8
	Bureau	2,0	-13,3		Bureau	-	-
	Global	3,8	-7,8		Global	-1,7	-49,7
Kénitra	Appartement	-1,3	-45,3	Tanger	Appartement	10,6	6,8
	Maison	2,5	-44,4		Maison	3,3	-13,5
	Villa	-6,3	20,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	6,7	-55,2		Terrain urbain	1,6	-0,4
	Local commercial	-4,3	-32,6		Local commercial	-1,8	-21,9
	Bureau	-1,5	-49,1		Bureau	36,5	-18,2
	Global	-0,4	-46,5		Global	4,4	3,5

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.