

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2018

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré un recul de 0,3%, recouvrant des diminutions de 1,5% pour les prix du foncier et de 1% pour ceux des biens à usage professionnel, ainsi qu'une augmentation de 0,4% des prix du résidentiel.

Le nombre des transactions a marqué un repli de 1,1%, reflétant une baisse des ventes de 4,8% pour les terrains et de 8,2% pour les actifs à usage professionnel. En revanche, les transactions portant sur les biens résidentiels se sont accrues de 0,8%.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,7%, reflétant des baisses de 0,6% pour le résidentiel et de 0,9% pour le foncier, ceux des biens à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté de 1%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a progressé de 0,3%, avec des accroissements de 4,7% pour les terrains et de 1,5% pour les biens à usage professionnel. A l'inverse, les ventes de biens résidentiels ont reculé de 1%.

- Au troisième trimestre de l'année, l'indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a enregistré une baisse de 0,3% en glissement trimestriel et de 0,7% en glissement annuel.
- Le nombre de transactions a enregistré une diminution de 1,1% d'un trimestre à l'autre et a augmenté de 0,3% par rapport au troisième trimestre de 2017.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-18/ T2-18	T3-18/ T3-17
Global	-0,3 ↓	-0,7 ↓
Résidentiel	0,4 ↑	-0,6 ↓
Appartement	0,1 ↑	-1,1 ↓
Maison	1,6 ↑	0,4 ↑
Villa	0,9 ↑	1,8 ↑
Foncier	-1,5 ↓	-0,9 ↓
Professionnel	-1,0 ↓	1,0 ↑
Local commercial	2,3 ↑	3,8 ↑
Bureau	-13,5 ↓	-9,7 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-18/ T2-18	T3-18/ T3-17
Global	-1,1 ↓	0,3 ↑
Résidentiel	0,8 ↑	-1,0 ↓
Appartement	0,9 ↑	-1,7 ↓
Maison	5,3 ↑	10,0 ↑
Villa	-17,9 ↓	8,0 ↑
Foncier	-4,8 ↓	4,7 ↑
Professionnel	-8,2 ↓	1,5 ↑
Local commercial	-9,1 ↓	-0,4 ↓
Bureau	-1,7 ↓	14,8 ↑

EN BREF

2. Evolution par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,4%, avec des accroissements de 0,1% pour les appartements, de 1,6% pour les maisons et de 0,9% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a augmenté de 0,8% globalement, de 0,9% pour les appartements et de 5,3% pour les maisons. En revanche, les ventes de villas ont accusé un repli de 17,9%.

En glissement annuel, les prix ont baissé de 0,6%, résultat d'une régression de 1,1% des prix des appartements, ceux des maisons et des villas ayant connu des progressions respectives de 0,4% et de 1,8%. Concernant les transactions, elles ont marqué une baisse de 1%, attribuable à la diminution de 1,7% pour les appartements. A l'inverse, les ventes de maisons et de villas ont augmenté de 10% et de 8% respectivement.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont diminué de 1,5% après une hausse de 0,9% un trimestre auparavant. Parallèlement, les transactions ont enregistré un recul de 4,8% après celui de 6,3% un trimestre auparavant.

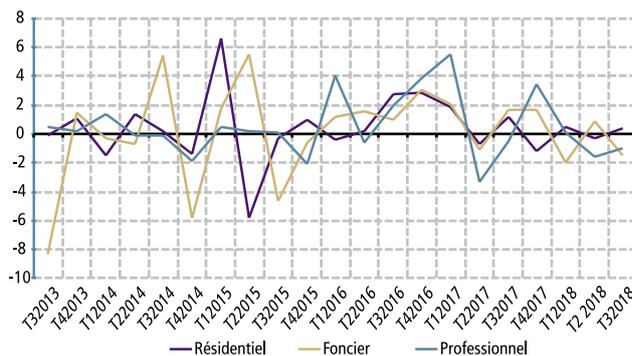
En glissement annuel, les prix du foncier ont enregistré une baisse de 0,9% et le nombre de transactions s'est accru de 4,7%.

Professionnel

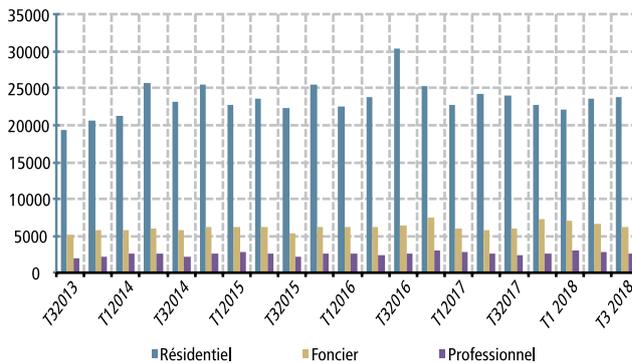
L'indice des prix des biens à usage professionnel a baissé de 1% au troisième trimestre 2018. Cette évolution recouvre une baisse des prix de 13,5% pour les bureaux et une progression de 2,3% pour ceux des locaux commerciaux. Le volume les transactions, s'est, pour sa part, replié de 8,2%, avec des reculs de 9,1% des ventes des locaux commerciaux et de 1,7% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont progressé de 1%, reflétant un accroissement de 3,8% pour les locaux commerciaux, les prix des bureaux ayant, à l'inverse, baissé de 9,7%. En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 1,5%, en liaison avec la hausse de 14,8% des ventes de bureaux, celles des locaux commerciaux ayant, en revanche, diminué de 0,4%.

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

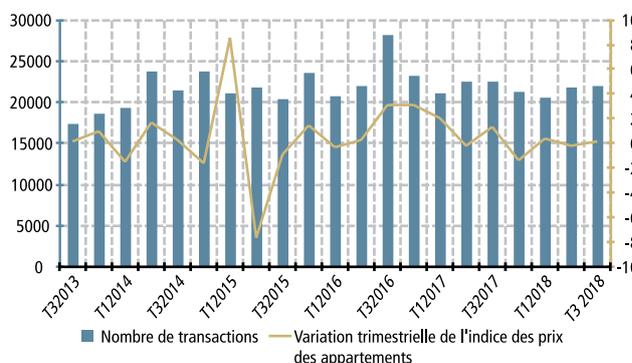


Evolution du nombre de transactions



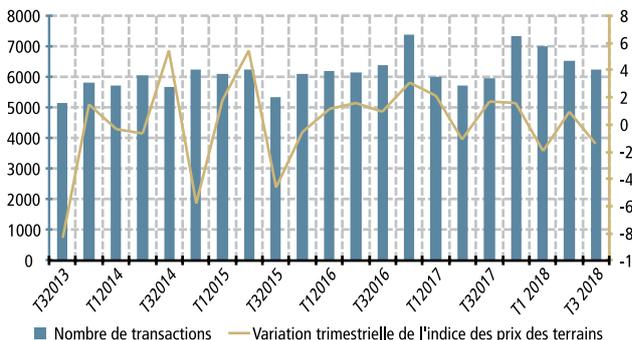
Evolution de l'indice des prix et du nombre de transactions (en %)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Evolutions trimestrielles du marché immobilier par villes

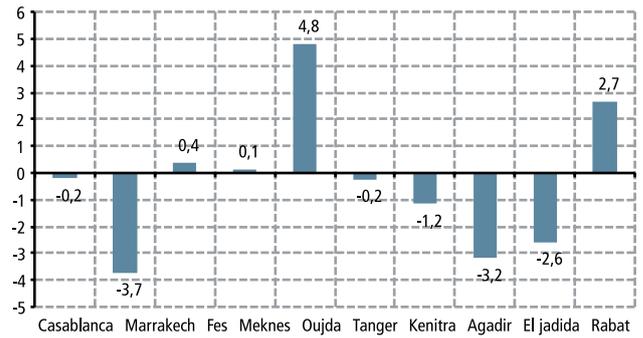
Au niveau des principales villes, les prix ont enregistré des évolutions différenciées, avec des hausses allant de 0,1% à Meknès à 4,8% à Oujda et des baisses variant de 0,2% à Casablanca et Tanger à 3,7% à Marrakech. Pour ce qui est des transactions, les augmentations les plus sensibles des ventes ont été enregistrées à Oujda avec 20% et à Tanger avec 19,3%. En revanche, Casablanca et Marrakech ont connu une baisse de 10,7%.

A Marrakech, les prix ont diminué de 3,7% après avoir augmenté de 2,7% un trimestre auparavant, en liaison essentiellement avec la baisse de 6,6% pour le foncier. A l'inverse, les prix des biens à usage professionnel ont augmenté de 10,2% et ceux des appartements ont connu une quasi stabilité. Après avoir augmenté de 32,7%, le volume des transactions a diminué de 10,7%, reflétant des baisses de 38,2% pour les ventes de terrains et de 6,6% pour les biens professionnels. Les transactions portant sur les appartements ont augmenté de 13,4%.

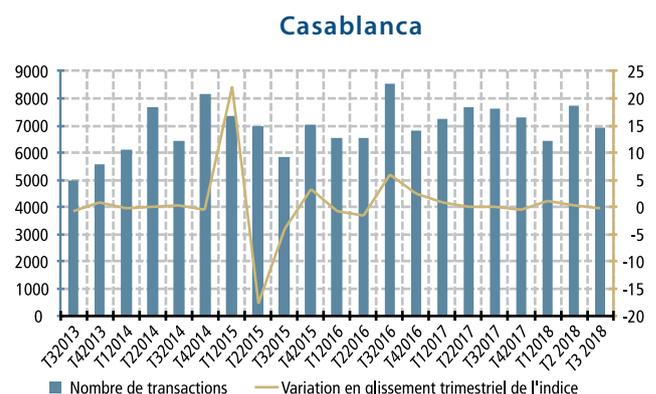
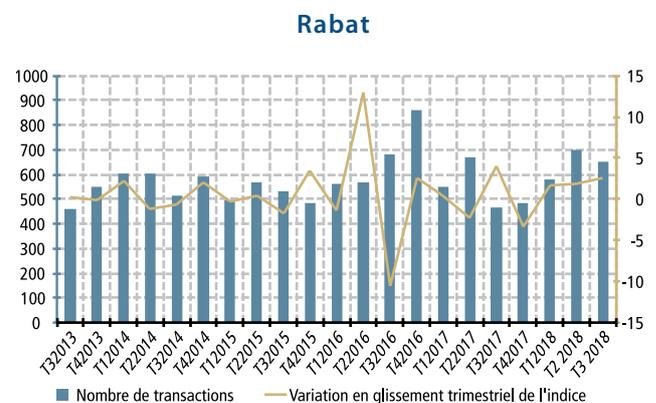
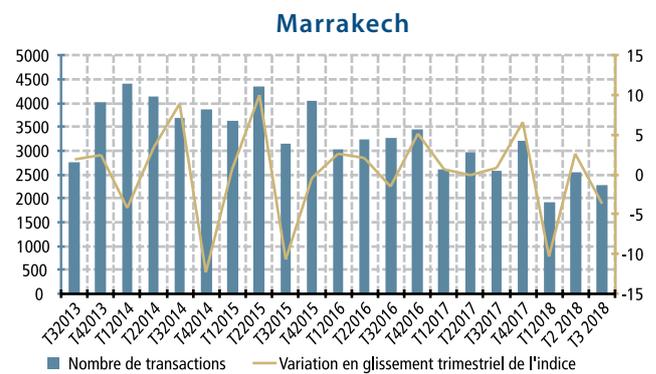
Pour la ville de Rabat, les prix ont marqué une hausse de 2,7%, avec notamment une augmentation de 1,5% de ceux des appartements et une baisse de 5,3% des prix du foncier. Quant aux ventes, après avoir augmenté de 21,3% au deuxième trimestre, elles ont affiché un recul de 6,7%.

Au niveau de Casablanca, l'IPAI a baissé de 0,2%, recouvrant des replis respectifs de 0,2% et 8,1% pour les prix des appartements et des biens à usage professionnel, et une hausse de 7,6% des prix du foncier. En parallèle, le nombre de transactions a diminué de 10,7% intégrant des replis des ventes de toutes les catégories d'actifs, avec des taux de 9,6% pour les appartements, de 12,8% pour les terrains et de 18,5% pour les biens à usage professionnel.

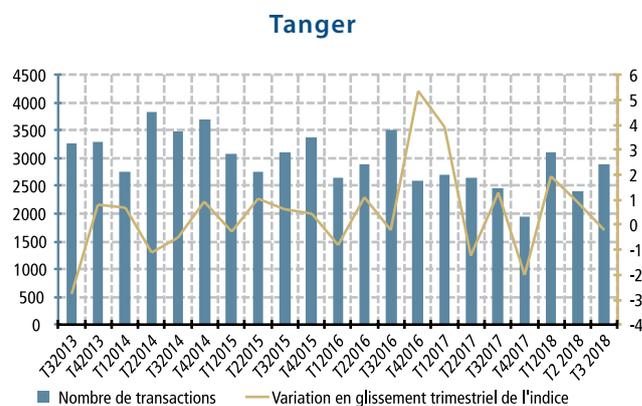
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



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



A Tanger, les prix ont reculé de 0,2%. Ceux des biens à usage professionnel et du foncier ont marqué des baisses de 3,1% et de 0,6% respectivement, alors que les prix des appartements ont augmenté de 0,2%. Le nombre de transactions s'est, pour sa part, accru de 19,3%, en liaison avec les hausses des ventes de 18,5% pour les appartements, de 12,5% pour le foncier et de 27,1% pour les biens professionnels.



Evolution trimestrielle du marché immobilier dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (en %)		Ville	Catégorie de biens	Variation (en %)	
		Prix T3-18/ T2-18	Transactions T3-18/ T2-18			Prix T3-18/ T2-18	Transactions T3-18/ T2-18
Agadir	Appartement	-1,1	17,7	Marrakech	Appartement	-0,1	13,4
	Maison	3,1	-7,2		Maison	5,4	-36,8
	Villa	-0,6	-25,0		Villa	-4,9	-23,8
	Terrain urbain	-5,1	-5,3		Terrain urbain	-6,6	-38,2
	Local commercial	-11,6	-22,4		Local commercial	10,1	-7,4
	Bureau	-21,7	-21,1		Bureau	-	-
	Global	-3,2	3,9		Global	-3,7	-10,7
Casablanca	Appartement	-0,2	-9,6	Meknès	Appartement	5,6	-9,3
	Maison	4,1	8,8		Maison	-4,6	-24,4
	Villa	-6,1	-20,4		Villa	1,4	-14,3
	Terrain urbain	7,6	-12,8		Terrain urbain	-1,5	-7,1
	Local commercial	1,9	-20,8		Local commercial	-6,1	-10,8
	Bureau	-22,2	-2,8		Bureau	-	-
	Global	-0,2	-10,7		Global	0,1	-9,4
El Jadida	Appartement	-5,1	-2,7	Oujda	Appartement	0,9	-20,5
	Maison	-2,3	-28,2		Maison	3,8	78,6
	Villa	64,1	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	3,5	-0,7		Terrain urbain	6,7	51,8
	Local commercial	4,8	-5,7		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	-2,6	-2,8		Global	4,8	20,0
Fès	Appartement	-0,3	3,1	Rabat	Appartement	1,5	1,7
	Maison	15,4	66,7		Maison	-3,0	-31,3
	Villa	-4,1	-28,6		Villa	-1,5	-27,8
	Terrain urbain	0,1	-12,5		Terrain urbain	-5,3	-18,8
	Local commercial	1,0	6,4		Local commercial	49,4	-51,6
	Bureau	-12,8	-53,1		Bureau	-	-
	Global	0,4	-1,7		Global	2,7	-6,7
Kénitra	Appartement	-1,6	11,2	Tanger	Appartement	0,2	18,5
	Maison	0,7	8,5		Maison	3,2	67,3
	Villa	-3,2	-46,2		Villa	13,5	0,0
	Terrain urbain	-2,2	-10,5		Terrain urbain	-0,6	12,5
	Local commercial	11,5s	-1,7		Local commercial	-6,8	18,6
	Bureau	3,8	69,0		Bureau	28,8	-
	Global	-1,2	5,7		Global	-0,2	19,3

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.