

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2018

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une progression de 0,3%, recouvrant une stagnation des prix du résidentiel et des hausses de 0,8% pour les prix du foncier et de 1,4% pour ceux des biens à usage professionnel.

Concernant le volume des transactions, il s'est accru de 11,2%, avec des accroissements des ventes de 9,1% pour les biens résidentiels, de 15,7% pour les terrains et de 20,5% pour les actifs à usage professionnel.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 0,4%, reflétant des baisses de 2,4% pour le foncier et de 1,2% pour les biens à usage professionnel. En revanche, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,8%. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a augmenté de 12,4%, avec des accroissements de 16% pour les biens résidentiels et de 18,3% pour les actifs à usage professionnel. A l'inverse, les ventes des terrains ont reculé de 0,7%.

Après une progression de 5,3% en 2017, les prix des actifs immobiliers se sont stabilisés en 2018 et ce pour l'ensemble des catégories d'actifs.

Pour leur part, les transactions ont connu une hausse de 4,5% après une baisse de 6,8 % en 2017. Cette progression des ventes a concerné toutes les catégories de biens avec des taux de 2,9% pour les actifs résidentiels, de 8,4% pour les terrains et de 9,1% pour les biens à usage professionnel.

- Au quatrième trimestre 2018, l'indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) s'est apprécié de 0,3% d'un trimestre à l'autre et a diminué de 0,4% en glissement annuel.
- Le nombre de transactions a connu une hausse de 11,2% d'un trimestre à l'autre et de 12,4% par rapport au quatrième trimestre de 2017.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-18/ T3-18	T4-18/ T4-17
Global	0,3 ↑	-0,4 ↓
Résidentiel	0,0	0,8 ↑
Appartement	0,1 ↑	0,6 ↑
Maison	-1,2 ↓	0,8 ↑
Villa	1,5 ↑	5,9 ↑
Foncier	0,8 ↑	-2,4 ↓
Professionnel	1,4 ↑	-1,2 ↓
Local commercial	-1,1 ↓	-0,5 ↓
Bureau	12,0 ↑	-3,3 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-18/ T3-18	T4-18/ T4-17
Global	11,2 ↑	12,4 ↑
Résidentiel	9,1 ↑	16,0 ↑
Appartement	8,1 ↑	14,6 ↑
Maison	17,1 ↑	30,7 ↑
Villa	32,0 ↑	39,7 ↑
Foncier	15,7 ↑	-0,7 ↓
Professionnel	20,5 ↑	18,3 ↑
Local commercial	21,3 ↑	16,6 ↑
Bureau	14,8 ↑	30,7 ↑

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

Les prix du résidentiel ont stagné en glissement trimestriel, recouvrant une quasi-stagnation pour les appartements, une hausse de 1,5% pour les villas et une baisse de 1,2% pour les maisons. S'agissant du volume des transactions, il a augmenté de 9,1%, traduisant des progressions des ventes des appartements de 8,1%, des maisons de 17,1% et des villas de 32%.

En glissement annuel, les prix ont connu une hausse de 0,8%, avec des progressions de 0,6% pour les appartements, de 0,8% pour les maisons et de 5,9% pour les villas. Concernant les ventes, elles se sont accrues de 16%, avec des augmentations de 14,6% pour les appartements, de 30,7% pour les maisons et de 39,7% pour les villas.

Foncier

D'un trimestre à l'autre, les prix des terrains ont augmenté de 0,8% après une baisse de 1,9% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, progressé de 15,7% après un recul de 4%.

En glissement annuel, les prix du foncier ont enregistré un repli de 2,4% et le nombre de transactions a diminué de 0,7%.

Commercial

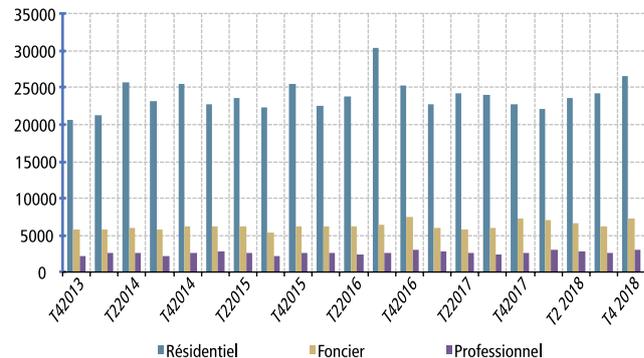
Après une diminution de 0,9%, l'indice des prix des biens à usage professionnel a augmenté de 1,4% au quatrième trimestre 2018. Cette évolution reflète une progression des prix de 12% pour les bureaux et une régression de 1,1% pour ceux des locaux commerciaux. Le volume des transactions s'est accru pour sa part de 20,5%, sous l'effet des hausses de 21,3% des ventes des locaux commerciaux et de 14,8% de celles portant sur les bureaux.

En glissement annuel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a diminué de 1,2%, traduisant des diminutions des prix de 0,5% pour les locaux commerciaux et de 3,3% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 18,3%, en liaison avec la hausse de 16,6% des ventes de locaux commerciaux et de 30,7% de bureaux.

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

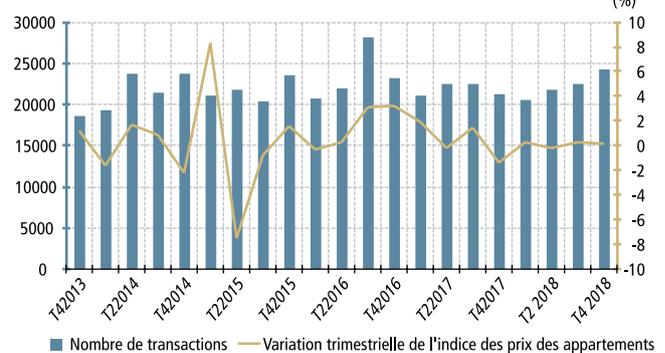


Evolution du nombre de transactions



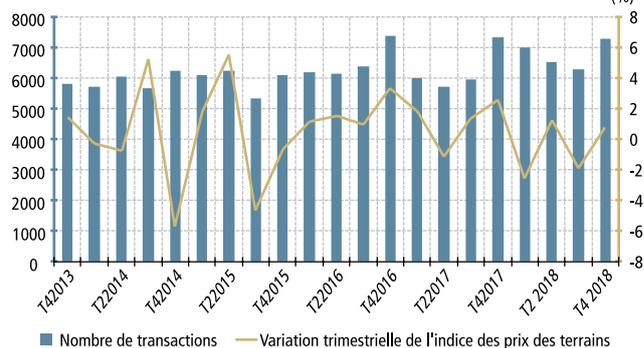
Evolution de l'indice des prix et du nombre de transactions (en %)

Appartements



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

Biens fonciers



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

Au niveau de Rabat, les prix ont augmenté, en glissement trimestriel, de 0,7% pour le résidentiel et de 2,9% pour les terrains. Ils ont en revanche baissé de 17,4% pour les biens à usage professionnel. Les transactions ont été en hausse pour l'ensemble des catégories d'actifs avec un taux global de 9,4%.

Pour l'ensemble de l'année, les prix ont progressé de 3,7%, après une baisse de 1,3% en 2017 et les transactions ont progressé de 22,7% retrouvant ainsi leur niveau de 2016.

A Casablanca, les prix ont connu une stagnation d'un trimestre à l'autre, recouvrant des baisses de 0,4% pour le résidentiel et de 3,2% pour les terrains, ainsi qu'une hausse de 6,2% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont progressé de 7,4% reflétant essentiellement les hausses de celles des biens résidentiels et à usage professionnel.

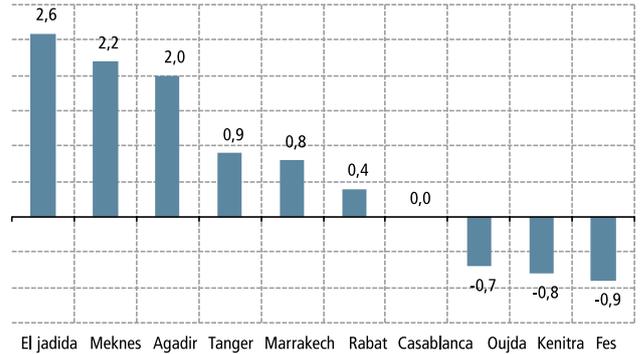
Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix s'est apprécié de 1,3%, avec des augmentations de 1,5% pour le résidentiel et de 1,4% pour les terrains, les prix des biens à usage professionnel ayant baissé, pour leur part, de 0,9%. En parallèle, les transactions ont connu un repli de 3,8%, traduisant le recul des ventes d'appartements de 7,7%.

A Marrakech, les prix ont augmenté de 0,8% d'un trimestre à l'autre, avec une appréciation de 1,1% pour les actifs résidentiels et des baisses de 0,5% et de 2% respectivement pour les terrains et les biens à usage professionnels. En parallèle, les transactions ont augmenté de 18,6% reflétant essentiellement la hausse des ventes de terrains. Pour l'ensemble de l'année, les prix ont fléchi de 5,5% et les ventes ont reculé de 16%.

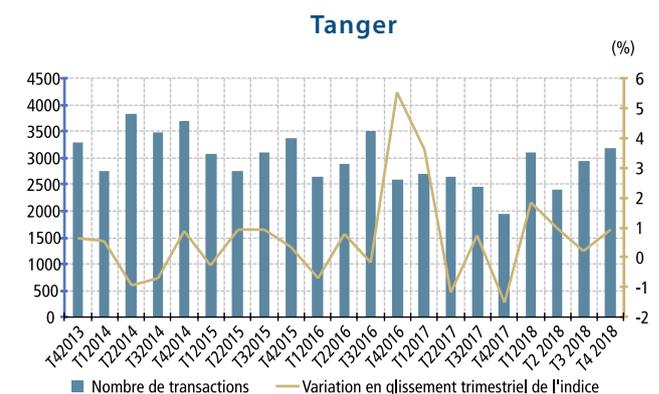
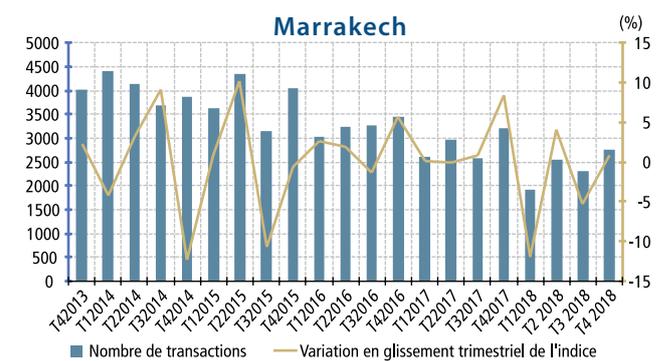
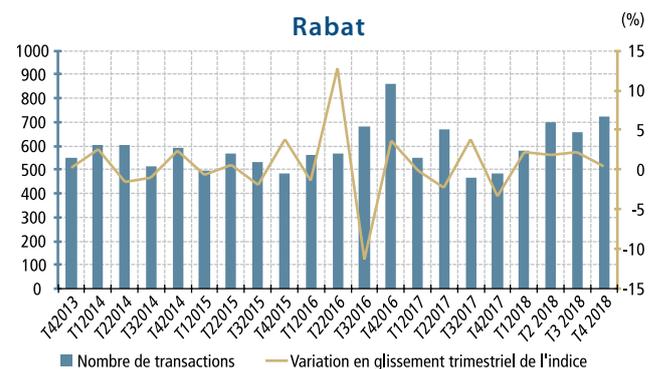
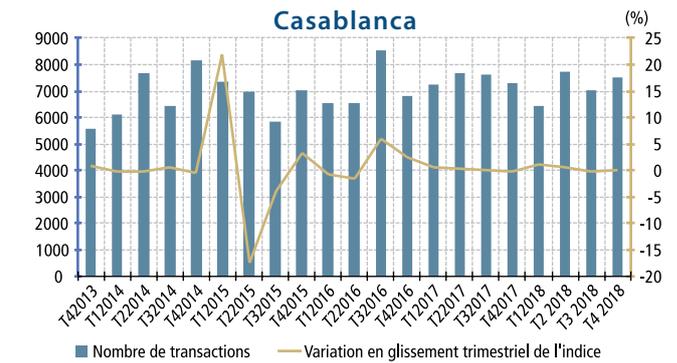
A Tanger, l'indice des prix a enregistré un accroissement de 0,9% par rapport au T3-2018, avec des hausses de 0,8% pour le résidentiel, de 0,9% pour les terrains et de 3,4% pour les biens à usage professionnel. Dans le même sens, les ventes ont augmenté de 8,5%, résultat essentiellement de la progression des transactions portant sur les appartements.

Pour l'ensemble de l'année, les prix ont été en hausse de 1,8% globalement, avec des taux de 1,7% pour le résidentiel, de 2,3% pour les terrains et de 5,9% pour les biens à usage professionnel. Le nombre de transactions a augmenté de 19,8%, après trois années consécutives de repli.

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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T4-18/ T3-18	Transactions T4-18/ T3-18			Prix T4-18/ T3-18	Transactions T4-18/ T3-18
Agadir	Appartement	0,0	10,7	Marrakech	Appartement	0,7	-0,5
	Maison	1,3	10,4		Maison	1,3	16,0
	Villa	3,0	45,0		Villa	-0,7	44,9
	Terrain urbain	5,5	17,1		Terrain urbain	-0,5	62,5
	Local commercial	4,5	1,7		Local commercial	-2,0	19,1
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	2,0	12,4		Global	0,8	18,6
Casablanca	Appartement	-0,5	4,0	Meknès	Appartement	-1,7	38,7
	Maison	-0,1	28,5		Maison	1,4	38,5
	Villa	-1,1	-4,6		Villa	3,6	-
	Terrain urbain	-3,2	3,5		Terrain urbain	4,6	24,7
	Local commercial	-1,7	42,8		Local commercial	6,2	33,1
	Bureau	20,4	-4,9		Bureau	-	-
	Global	0,0	7,4		Global	2,2	34,7
El Jadida	Appartement	3,1	29,3	Oujda	Appartement	-4,0	-4,2
	Maison	0,1	48,3		Maison	-1,9	1,5
	Villa	6,3	-		Villa	-12,0	-
	Terrain urbain	0,8	25,3		Terrain urbain	0,7	0,9
	Local commercial	-9,4	38,5		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	2,6	30,1		Global	-0,7	1,5
Fès	Appartement	-0,1	16,5	Rabat	Appartement	0,8	0,9
	Maison	-10,5	-6,7		Maison	-3,6	56,5
	Villa	12,2	60,0		Villa	-0,5	42,3
	Terrain urbain	-1,9	4,9		Terrain urbain	2,9	44,4
	Local commercial	-2,1	4,5		Local commercial	-22,7	54,8
	Bureau	11,4	-		Bureau	-	-
	Global	-0,9	14,1		Global	0,4	9,4
Kénitra	Appartement	0,2	4,2	Tanger	Appartement	0,8	9,1
	Maison	-5,4	-13,9		Maison	2,4	-14,8
	Villa	1,1	-		Villa	-29,2	42,9
	Terrain urbain	2,7	22,9		Terrain urbain	0,9	13,5
	Local commercial	-10,1	12,8		Local commercial	3,7	9,3
	Bureau	-12,0	-28,2		Bureau	1,7	-31,3
	Global	-0,8	7,0		Global	0,9	8,5

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.