

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2020

Au quatrième trimestre de 2020, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) continue sa hausse pour le second trimestre consécutif après des baisses enregistrées au premier et deuxième trimestre. Ainsi, il a progressé de 0,6%, au T4-2020, après 4,1% le trimestre précédent. Cette évolution recouvre une augmentation des prix de 1,4% pour les biens résidentiels, ainsi que des baisses des prix des terrains (-0,5%) et des biens à usage professionnel (-1%). Pour le nombre de transactions, il a progressé de 39,2%.

En glissement annuel, l'IPAI s'est apprécié de 0,6%, par rapport à T4-2019, reflétant les hausses des prix des biens résidentiels (0,8%) et des terrains (0,5%). Les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, reculé de 1%. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 27,1% d'une année à l'autre. Cette hausse a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de progression de 22,1% pour le résidentiel, de 47,3% pour les terrains et de 24,9% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-20/ T3-20	T4-20/ T4-19
Global	0,6 ↑	0,6 ↑
Résidentiel	1,4 ↑	0,8 ↑
Appartement	1,4 ↑	0,9 ↑
Maison	2,4 ↑	0,5 ↑
Villa	-1,5 ↓	0,8 ↑
Foncier	-0,5 ↓	0,5 ↑
Professionnel	-1,0 ↓	-1,0 ↓
Local commercial	1,1 ↑	-0,1 ↓
Bureau	-12,1 ↓	-6,3 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-20/ T3-20	T4-20/ T4-19
Global	39,2 ↑	27,1 ↑
Résidentiel	39,7 ↑	22,1 ↑
Appartement	39,0 ↑	23,3 ↑
Maison	43,3 ↑	-2,7 ↓
Villa	64,4 ↑	47,6 ↑
Foncier	47,2 ↑	47,3 ↑
Professionnel	19,6 ↑	24,9 ↑
Local commercial	17,6 ↑	25,2 ↑
Bureau	33,5 ↑	22,9 ↓

Sur l'ensemble de l'année 2020, l'IPAI s'est déprécié de 0,9%, résultat des diminutions de 1,2% des prix des actifs résidentiels, de 0,6% de ceux des terrains et de 0,4% de ceux des biens à usage professionnel. Quant au nombre de transactions, il a diminué de 15,2%. La contraction des ventes a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des replis dans le résidentiel (-18,2%), les terrains (-7,7%) et les biens à usage professionnel (-5,4%).

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 1,4% en relation avec les hausses des prix de 1,4% pour les appartements et de 2,4% pour les maisons. En revanche, les prix des villas ont reculé de 1,5%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré une hausse de 39,7%, avec des progressions de 39% pour les appartements, de 43,3% pour les maisons et de 64,4% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont appréciés de 0,8%, reflétant des hausses des prix de 0,9% pour les appartements, de 0,5% pour les maisons et de 0,8% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a connu un accroissement de 22,1%, résultat des augmentations des ventes des appartements de 23,3% et des villas de 47,6%, celles des maisons ayant en revanche baissé de 2,7%.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains se sont repliés de 0,5%. En parallèle, les transactions ont progressé de 47,2% d'un trimestre à l'autre.

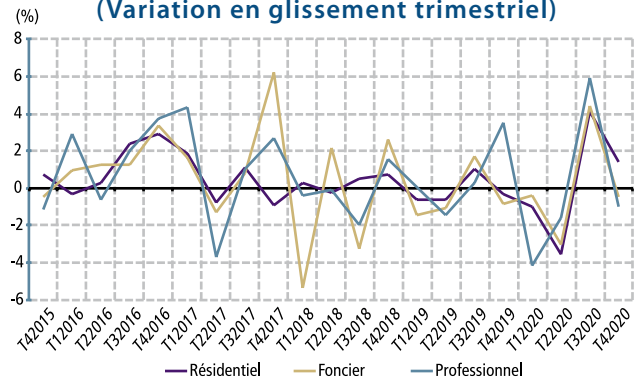
En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 0,5%, et le nombre de transactions a progressé de 47,3%.

Professionnel

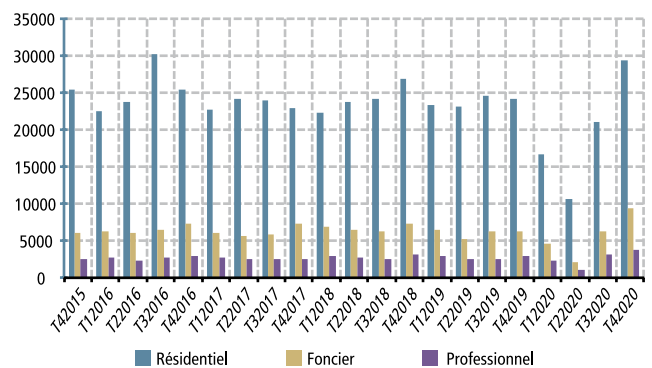
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont marqué une baisse de 1%, recouvrant un repli de 12,1% de ceux des bureaux et une hausse de 1,1% des prix des locaux commerciaux. Le nombre de transactions a augmenté de 19,6%, reflétant les accroissements des ventes des locaux commerciaux et des bureaux de 17,6% et de 33,5% respectivement.

En glissement annuel, les prix ont affiché un repli de 1%, avec des baisses des prix de 0,1% pour les locaux commerciaux et de 6,3% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse de 24,9%, résultat des progressions des ventes des locaux commerciaux de 25,2% et des bureaux de 22,9%.

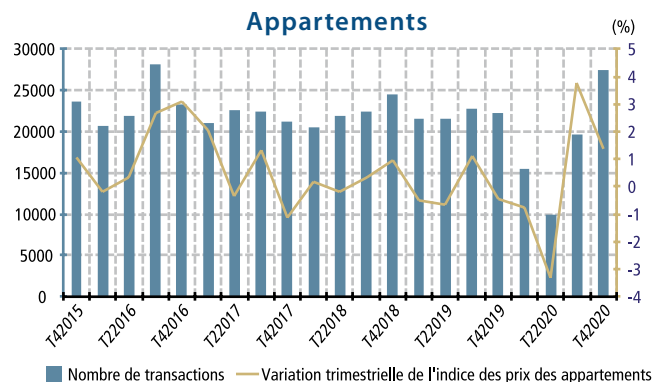
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)



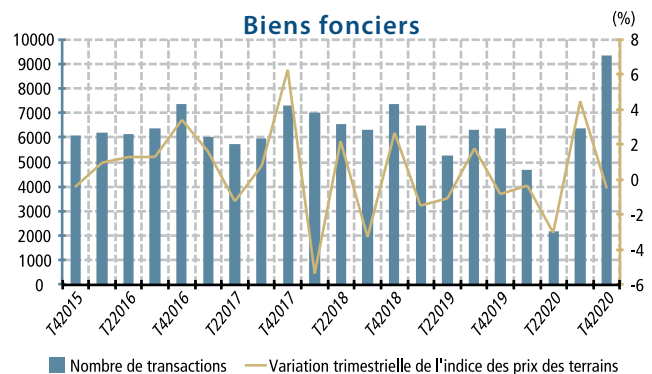
Evolution du nombre de transactions



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



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



3. Tendence du marché immobilier par ville

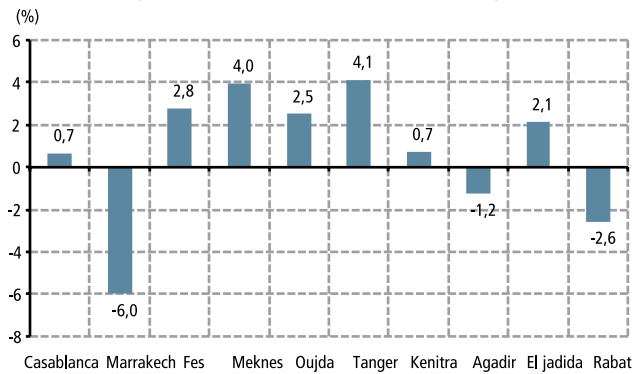
Au niveau de Rabat, les prix ont marqué une diminution trimestrielle de 2,6%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels (-1,6%), des terrains (-2,1%) et des actifs à usage professionnel (-12,3%). Concernant les transactions, elles ont marqué une progression de 43,2%, traduisant l'accroissement des ventes des biens résidentiels (43,5%), des terrains (34,5%) et des biens à usage professionnel (50%). Sur l'ensemble de l'année 2020, les prix ont progressé de 0,7% et les transactions ont reculé de 17,4%.

A Casablanca, les prix ont augmenté de 0,7% d'un trimestre à l'autre, avec une hausse de 1,3% pour le résidentiel et des baisses des prix des terrains (-2,1%) et des actifs à usage professionnel (-3%). Concernant les ventes, elles ont enregistré un accroissement de 29%, reflétant des hausses des transactions des biens résidentiels (29%), des terrains (9,3%) et des actifs à usage professionnel (32,2%). Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix s'est déprécié de 0,6% et les transactions ont baissé de 10%.

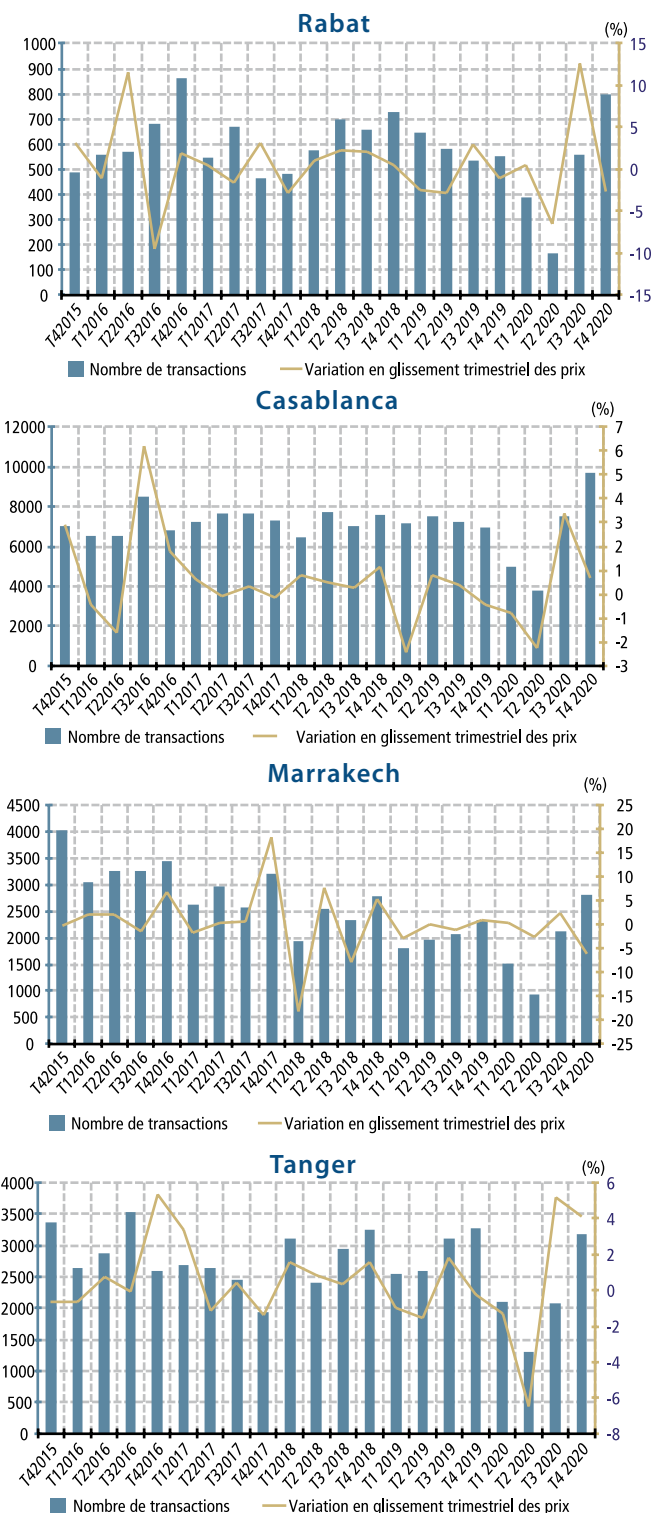
A Marrakech, les prix se sont dépréciés de 6% d'un trimestre à l'autre, résultat de la baisse de 9,7% des prix des terrains. Ceux des biens résidentiels et des actifs à usage professionnels ayant, en revanche, progressé respectivement de 1,1% et de 1%. En parallèle, les transactions ont marqué une augmentation de 32,5%, reflétant celle de l'ensemble des catégories de biens avec 47,3% pour les biens résidentiels, 9,5% pour les terrains et 25,6% pour les biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année, les prix ont régressé de 1,8% et les ventes ont reculé de 10,1%.

A Tanger, l'indice des prix a enregistré une hausse de 4,1% par rapport au troisième trimestre 2020, avec des progressions de 5,1% pour le résidentiel, de 4,3% pour les terrains et de 3,1% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont augmenté de 52,9%, résultat des hausses de 54,4% des biens résidentiels, de 50,4% des terrains et de 41% des biens à usage professionnel. Sur l'ensemble de l'année, les prix ont baissé de 2,3% et le nombre de transactions a diminué de 25,2%.

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



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



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-20/ T3-20		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-20/ T3-20	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-1,2	42,4	Marrakech	Appartement	0,6	41,8
	Maison	-3,3	12,9		Maison	3,0	73,2
	Villa	-3,1	44,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,3	91,0		Terrain urbain	-9,7	9,5
	Local commercial	-2,5	-1,2		Local commercial	0,0	19,0
	Bureau	-17,3	26,9		Bureau	-	-
	Global	-1,2	43,7		Global	-6,0	32,5
Casablanca	Appartement	1,1	29,3	Meknès	Appartement	2,5	20,3
	Maison	1,3	30,9		Maison	0,1	18,9
	Villa	6,1	60,5		Villa	-11,1	71,4
	Terrain urbain	-2,1	9,3		Terrain urbain	6,7	44,0
	Local commercial	0,5	28,4		Local commercial	2,4	23,5
	Bureau	-12,8	64,3		Bureau	-1,6	9,1
	Global	0,7	29,0		Global	4,0	26,5
El Jadida	Appartement	1,4	5,5	Oujda	Appartement	0,3	85,3
	Maison	14,3	10,3		Maison	2,8	113,7
	Villa	-	-		Villa	-	-
	Terrain urbain	4,9	4,4		Terrain urbain	2,4	56,0
	Local commercial	4,2	0,0		Local commercial	1,9	39,3
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	2,1	6,7		Global	2,5	71,5
Fès	Appartement	4,5	66,6	Rabat	Appartement	-1,1	44,8
	Maison	-	-		Maison	-8,0	39,3
	Villa	-	-		Villa	-2,1	24,0
	Terrain urbain	3,4	102,6		Terrain urbain	-2,1	34,5
	Local commercial	3,8	18,4		Local commercial	-11,6	25,9
	Bureau	-22,5	75,7		Bureau	-	-
	Global	2,8	67,8		Global	-2,6	43,2
Kénitra	Appartement	0,2	32,8	Tanger	Appartement	5,7	55,2
	Maison	-3,0	28,1		Maison	3,8	57,1
	Villa	-3,1	-10,5		Villa	-4,0	-42,9
	Terrain urbain	3,6	24,6		Terrain urbain	4,3	50,4
	Local commercial	4,5	-23,0		Local commercial	3,4	44,7
	Bureau	-16,5	1,6		Bureau	-6,6	19,0
	Global	0,7	19,7		Global	4,1	52,9

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.