

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2022

Au troisième trimestre de 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en hausse trimestrielle de 0,6%, en lien avec l'augmentation de 0,4% des prix du résidentiel, de 0,8% de ceux des terrains et de 2% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu un accroissement de 11,1%, recouvrant une hausse de 11,3% pour les biens résidentiels, de 13,8% pour les terrains et de 4,9% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 1,3% par rapport à T3-2021, résultat de la hausse de 0,8% des prix du résidentiel, de 2,3% de ceux des terrains et de 2,5% des prix des biens à usage professionnel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a progressé de 44,9%, en liaison avec l'augmentation de 60,8% des ventes des biens résidentiels, de 19,8% des terrains et de 11,4% des biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-22/ T2-22	T3-22/ T3-21
Global	0,6 ↑	1,3 ↑
Résidentiel	0,4 ↑	0,8 ↑
Appartement	0,4 ↑	0,6 ↑
Maison	1,6 ↑	1,7 ↑
Villa	-2,8 ↓	0,3 ↑
Foncier	0,8 ↑	2,3 ↑
Professionnel	2,0 ↑	2,5 ↑
Local commercial	1,8 ↑	2,4 ↑
Bureau	1,9 ↑	3,0 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-22/ T2-22	T3-22/ T3-21
Global	11,1 ↑	44,9 ↑
Résidentiel	11,3 ↑	60,8 ↑
Appartement	11,1 ↑	61,7 ↑
Maison	14,6 ↑	40,7 ↑
Villa	12,7 ↑	92,7 ↑
Foncier	13,8 ↑	19,8 ↑
Professionnel	4,9 ↑	11,4 ↑
Local commercial	4,5 ↑	15,1 ↑
Bureau	6,6 ↑	-4,2 ↓

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont augmenté de 0,4% en relation avec les hausses de 0,4% des prix des appartements et de 1,6% de ceux des maisons. En revanche, les prix des villas ont reculé de 2,8%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré une progression de 11,3%, avec des hausses de 11,1% pour les appartements, de 14,6% pour les maisons et de 12,7% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont appréciés de 0,8%, en lien avec la hausse de 0,6% des prix des appartements, de 1,7% de ceux des maisons et de 0,3% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché une progression de 60,8%, reflétant des hausses de 61,7% pour les appartements, de 40,7% pour les maisons et de 92,7% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,8% et le nombre des transactions a progressé de 13,8% d'un trimestre à l'autre.

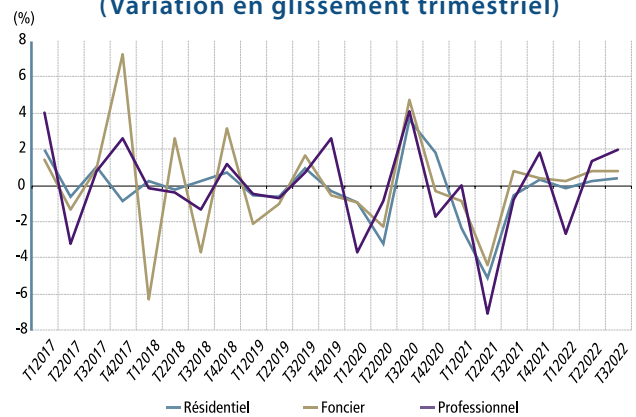
En glissement annuel, les prix du foncier ont augmenté de 2,3%, et le nombre de transactions a connu une hausse de 19,8%.

Professionnel

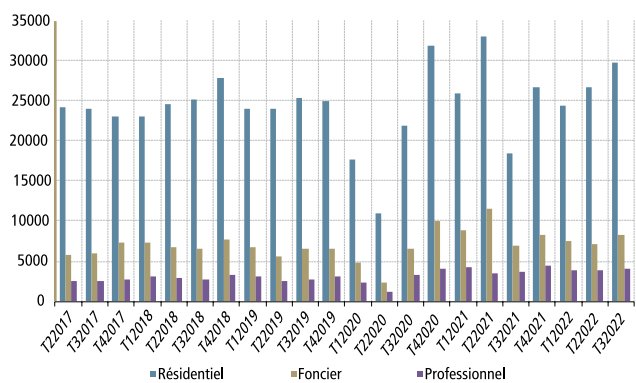
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché un accroissement de 2%, recouvrant une augmentation de 1,8% pour les bureaux et de 1,9% pour les locaux commerciaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une hausse de 4,9%, reflétant une progression de 4,5% pour les locaux commerciaux et de 6,6% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 2,5%, avec une hausse de 2,4% pour les locaux commerciaux et de 3% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une progression de 11,4%, reflétant une hausse de 15,1% des ventes des locaux commerciaux et une baisse de 4,2% de celles des bureaux.

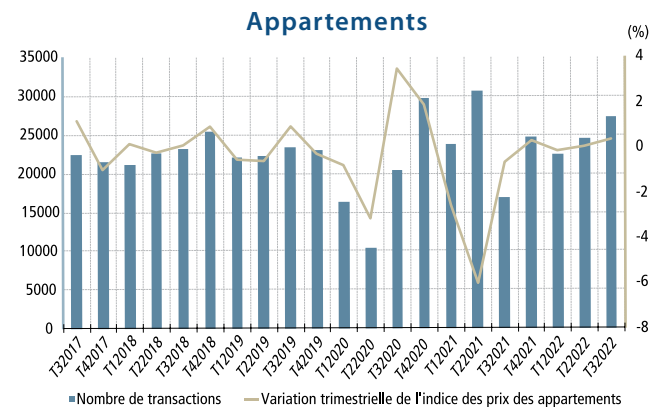
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)



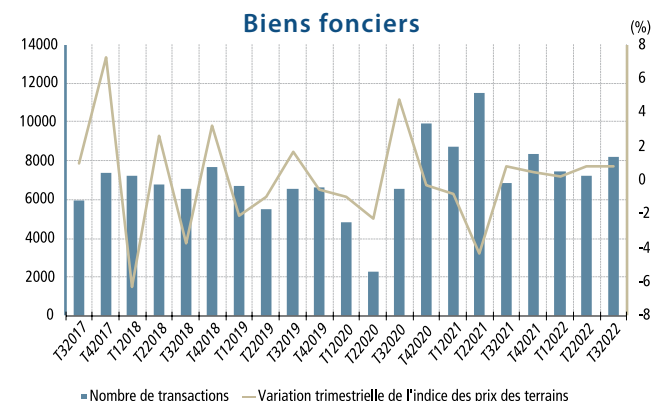
Evolution du nombre de transactions



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. Tendance du marché immobilier par ville

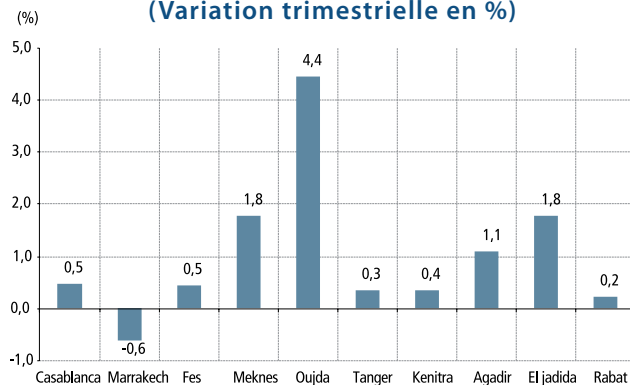
A Casablanca, l'indice des prix a progressé de 0,5%, résultat de l'augmentation de 0,1% pour le résidentiel et de 6,4% pour les actifs à usage professionnel. Les prix des terrains ayant, en revanche, diminué de 0,2%. En parallèle, les ventes ont marqué une baisse de 5,6%, reflétant un repli des transactions des biens résidentiels (5,6%), des terrains (2,3%) et des actifs à usage professionnel (6,8%).

A Rabat, les prix ont enregistré une hausse trimestrielle de 0,2%, recouvrant un accroissement des prix des terrains (4,1%) et de ceux des actifs à usage professionnel (9,2%) et une baisse des prix des biens résidentiels (0,4%). Pour leur part, les transactions ont diminué de 6,7%, en lien avec le repli des ventes des biens résidentiels (11,3%). Celles des terrains et des biens à usage professionnel ayant progressé respectivement de 15,2% et de 41,7%.

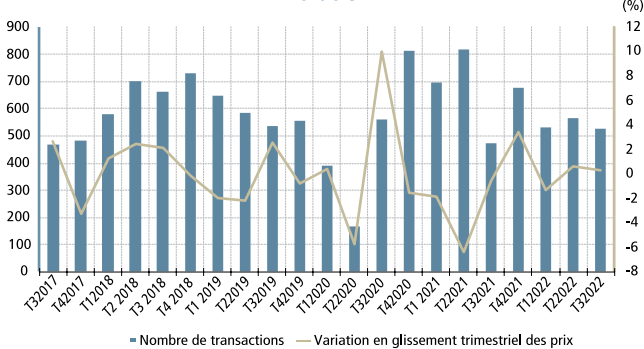
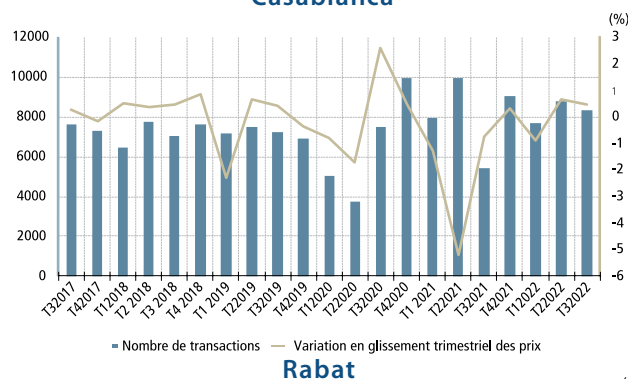
A Marrakech, les prix ont connu une diminution de 0,6%, reflétant le recul de 0,2% des prix des biens résidentiels, de 0,8% de ceux des terrains et de 4,3% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont enregistré une hausse de 6%, reflétant un accroissement de 4,5% des ventes des biens résidentiels et de 18,1% de celles des terrains et une baisse de 1,4% de celles des biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a augmenté de 0,3%, en lien avec la hausse de 1% des prix du résidentiel. Les prix des terrains et des actifs à usage professionnel ayant reculé respectivement de 0,1% et de 4,7%. Pour leur part, les ventes ont enregistré un accroissement de 17,9%, recouvrant des hausses de 17,5% pour le résidentiel, de 28,3% pour les terrains et de 2,4% pour les biens à usage professionnel.

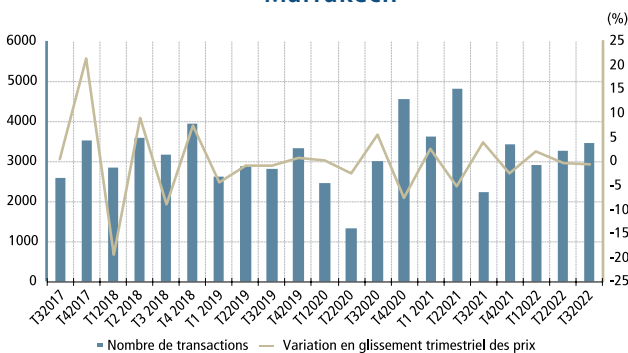
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville
(Variation trimestrielle en %)



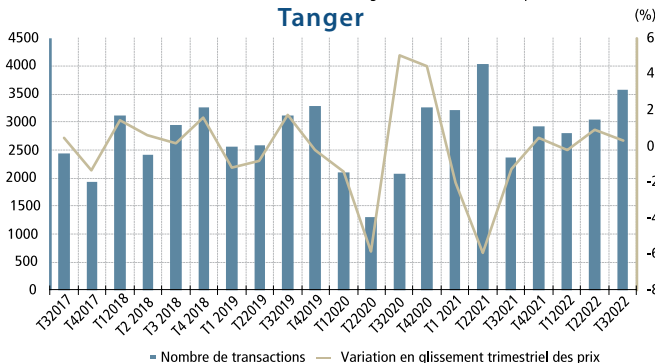
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions
Casablanca



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-22/T2-22		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-22/ T2-22	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,6	1,9	Marrakech	Appartement	-0,4	5,6
	Maison	1,9	-3,3		Maison	0,8	-7,1
	Villa	-	-		Villa	-2,8	-4,8
	Terrain urbain	3,9	1,3		Terrain urbain	-0,8	18,1
	Local commercial	-1,4	63,2		Local commercial	-4,4	-23,1
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,1	7,2		Global	-0,6	6,0
Casablanca	Appartement	0,2	-6,5	Meknès	Appartement	2,7	10,9
	Maison	1,7	39,8		Maison	-0,3	-2,4
	Villa	-6,9	-4,6		Villa	-8,1	66,7
	Terrain urbain	-0,2	-2,3		Terrain urbain	3,1	24,5
	Local commercial	5,4	-7,0		Local commercial	0,6	0,4
	Bureau	11,3	-5,7		Bureau	-24,0	18,5
	Global	0,5	-5,6		Global	1,8	12,7
El Jadida	Appartement	1,3	11,3	Oujda	Appartement	-1,2	27,7
	Maison	-2,3	87,1		Maison	1,1	9,6
	Villa	4,1	20,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	4,6	13,8		Terrain urbain	7,1	52,5
	Local commercial	1,0	-2,4		Local commercial	-0,8	13,0
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,8	12,9		Global	4,4	36,1
Fès	Appartement	-0,4	19,8	Rabat	Appartement	-1,0	-12,7
	Maison	-10,7	0,0		Maison	12,1	-20,0
	Villa	18,9	6,7		Villa	0,6	13,9
	Terrain urbain	1,2	3,1		Terrain urbain	4,1	15,2
	Local commercial	4,0	16,3		Local commercial	5,0	23,8
	Bureau	-1,3	-26,2		Bureau	-	-
	Global	0,5	14,9		Global	0,2	-6,7
Kénitra	Appartement	-0,4	3,1	Tanger	Appartement	1,1	16,7
	Maison	5,6	-3,4		Maison	0,1	38,7
	Villa	-2,5	12,5		Villa	-0,9	40,0
	Terrain urbain	0,9	11,7		Terrain urbain	-0,1	28,3
	Local commercial	7,4	-2,7		Local commercial	-5,6	-8,7
	Bureau	-0,6	-34,7		Bureau	8,0	75,0
	Global	0,4	1,9		Global	0,3	17,9

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 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.