

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2022

Au quatrième trimestre de 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse trimestrielle de 0,7%, recouvrant des diminutions des prix du résidentiel de 0,8% et des terrains de 0,7% et une stagnation des prix des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a enregistré une baisse de 4,8%, reflétant le recul de 5,5% pour les biens résidentiels, de 1,3% pour les terrains et de 6,1% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est apprécié de 0,3% par rapport à T4-2021, reflétant des hausses de 1,2% des prix des terrains et de 0,5% de ceux des biens à usage professionnel, les prix des biens résidentiels ayant, en revanche, reculé de 0,1%. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué un repli de 5,2%, recouvrant des baisses de 3,5% pour les biens résidentiels, de 5,1% pour les terrains et de 16,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-22/ T3-22	T4-22/ T4-21
Global	-0,7 ↓	0,3 ↑
Résidentiel	-0,8 ↓	-0,1 ↓
Appartement	-0,7 ↓	-0,3 ↓
Maison	-1,5 ↓	0,5 ↑
Villa	-2,2 ↓	0,3 ↑
Foncier	-0,7 ↓	1,2 ↑
Professionnel	0,0 ■	0,5 ↑
Local commercial	0,0 ■	0,5 ↑
Bureau	0,1 ↑	2,4 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-22/ T3-22	T4-22/ T4-21
Global	-4,8 ↓	-5,2 ↓
Résidentiel	-5,5 ↓	-3,5 ↓
Appartement	-5,3 ↓	-4,2 ↓
Maison	-9,8 ↓	-0,2 ↓
Villa	-2,9 ↓	27,5 ↑
Foncier	-1,3 ↓	-5,1 ↓
Professionnel	-6,1 ↓	-16,2 ↓
Local commercial	-4,9 ↓	-16,8 ↓
Bureau	-12,4 ↓	-12,5 ↓

Sur l'ensemble de l'année 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est déprécié de 0,7% comparativement à 2021, résultat des diminutions de 1,3% des prix des actifs résidentiels et de 1,7% de ceux des biens à usage professionnel, les prix des terrains ayant augmenté de 0,7%. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a enregistré une diminution de 15,4% résultant de la baisse de 15,4% des ventes des biens résidentiels, de 18% de celles des terrains et de 9,8% de celles des biens à usage professionnel.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont baissé de 0,8%, en relation avec les diminutions de 0,7% des prix des appartements, de 1,5% de ceux des maisons et de 2,2% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont connu une baisse de 5,5%, recouvrant des replis de 5,3% pour les appartements, de 9,8% pour les maisons et de 2,9% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont connu un repli de 0,1%, reflétant la baisse de 0,3% des prix des appartements et la hausse de 0,5% de ceux des maisons et de 0,3% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un recul de 3,5%, reflétant des baisses de 4,2% pour les appartements, de 0,2% pour les maisons et une hausse de 27,5% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en baisse de 0,7% et le nombre des transactions a reculé de 1,3% d'un trimestre à l'autre.

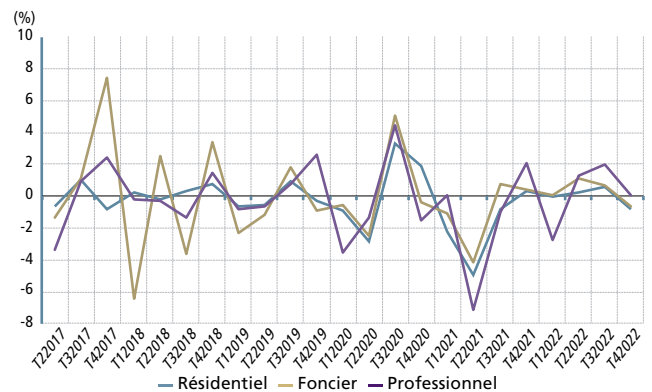
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 1,2% et les ventes ont diminué de 5,1%.

Professionnel

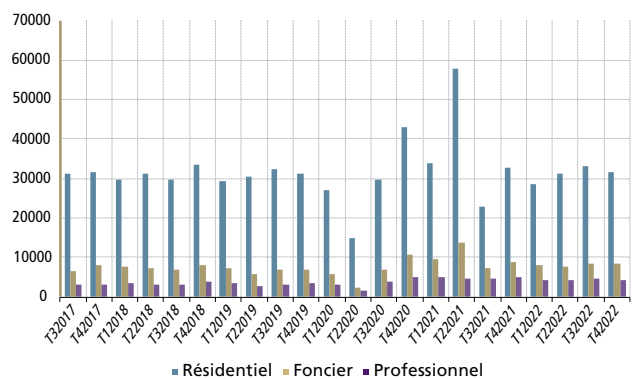
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a stagné aussi bien pour les locaux commerciaux que pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 6,1%, reflétant un repli de 4,9% pour les locaux commerciaux et de 12,4% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 0,5%, avec une hausse de 0,5% pour les locaux commerciaux et de 2,4% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont affiché un recul de 16,2%, reflétant des baisses de 16,8% pour les locaux commerciaux et de 12,5% pour les bureaux.

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

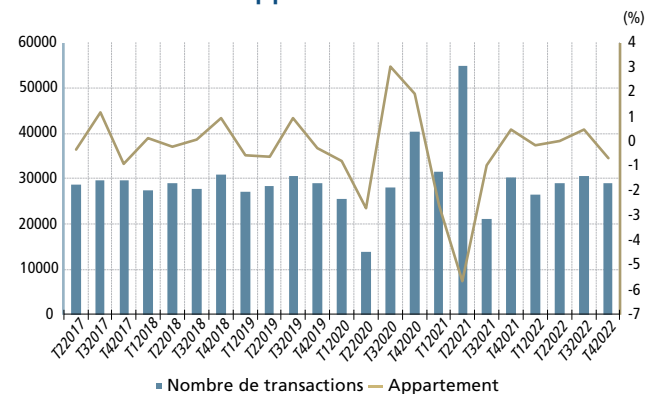


Variation du nombre de transactions



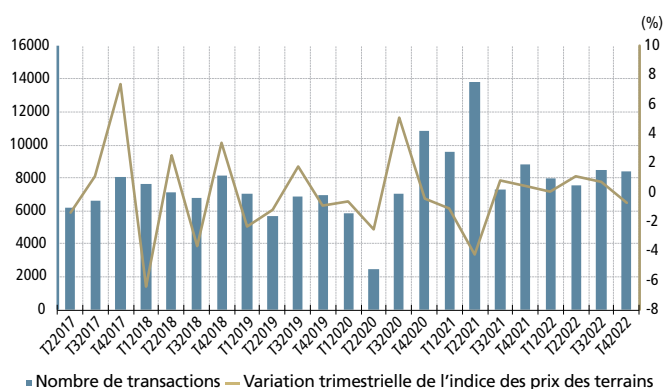
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

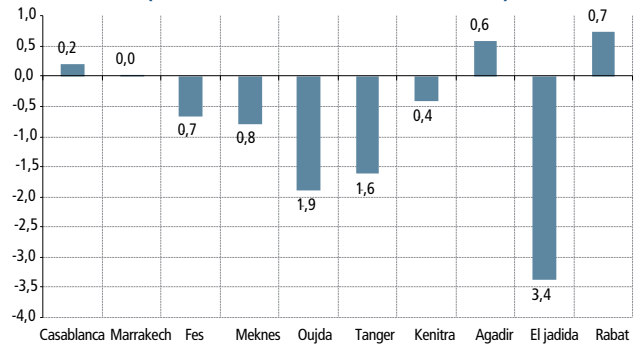
A Casablanca, les prix ont augmenté de 0,2% d'un trimestre à l'autre, reflétant une hausse de 2,6% pour les terrains et des baisses de 0,1% pour le résidentiel et de 0,5% pour les biens à usage professionnel. En parallèle, les ventes ont marqué un repli de 0,7% résultat de la diminution de 2,9% des transactions des biens résidentiels. Les ventes des terrains et celles des actifs à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté respectivement de 17,9% et de 5,4%. Sur l'ensemble de l'année 2022, les prix se sont dépréciés de 1,6% et les transactions se sont repliées de 18,4%.

A Rabat, les prix ont augmenté de 0,7%, en lien avec la hausse des prix des biens résidentiels (1,2%) et de ceux des actifs à usage professionnel (6,9%) et une baisse des prix des terrains (8,7%). Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse trimestrielle de 10%, recouvrant une augmentation pour les biens résidentiels (13,8%), une stagnation pour les actifs à usage professionnel et une baisse pour les terrains (15,1%). Pour l'ensemble de l'année 2022, les prix se sont repliés de 0,3% et les transactions de 24,8%.

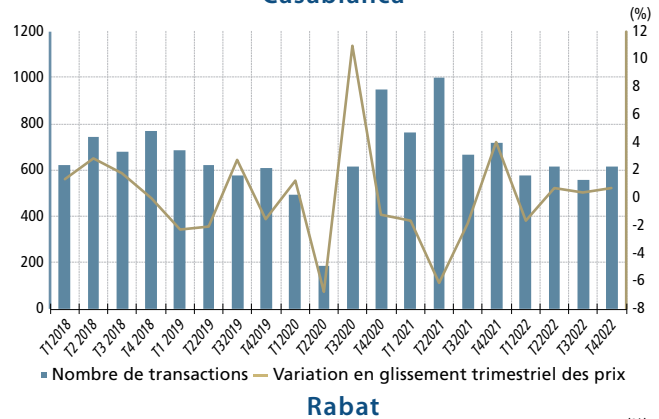
A Marrakech, les prix ont stagné par rapport au trimestre précédent, recouvrant le recul de 0,4% des prix des biens résidentiels et l'augmentation de 0,5% de ceux des terrains et de 1,5% de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont enregistré une baisse de 3,3%, reflétant un repli de 4,6% des ventes des biens résidentiels et de 1,3% de celles des biens à usage professionnel. Les ventes de terrains ayant, en revanche, augmenté 1,9%. Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix a progressé de 0,5% et les ventes ont baissé de 17,3%.

A Tanger, l'indice des prix s'est replié de 1,6%, en relation avec les baisses de 2,7% des prix du résidentiel et de 1% de ceux des actifs à usage professionnel. Les prix des terrains ayant progressé de 0,4%. Pour leur part, les ventes ont enregistré un accroissement de 2,2%, recouvrant des hausses de 0,5% pour le résidentiel et de 18,3% pour les terrains et une diminution de 15,4% pour les biens à usage professionnel. Pour l'ensemble de l'année 2022, les prix ressortent en baisse de 1,4% et les transactions ont reculé de 2,3%.

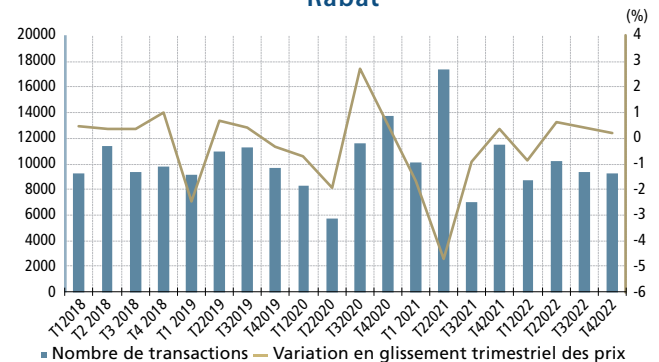
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



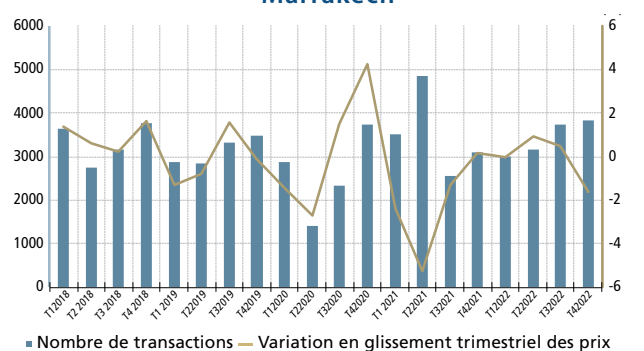
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Casablanca



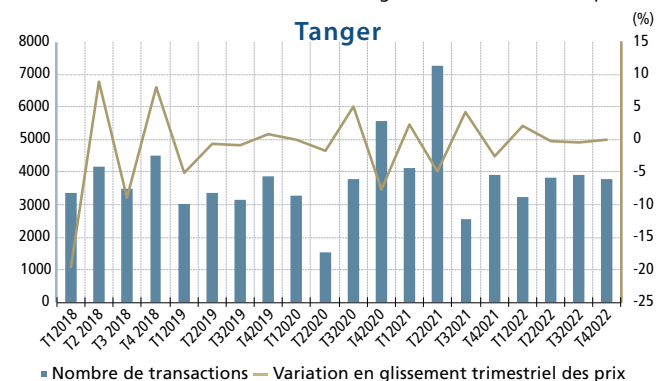
Rabat



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-22/ T3-22		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-22/ T3-22	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	1,1	-2,8	Marrakech	Appartement	0,6	-5,3
	Maison	1,5	-0,9		Maison	-1,2	9,3
	Villa	2,9	-11,4		Villa	-10,9	-9,7
	Terrain urbain	-0,4	1,1		Terrain urbain	0,5	1,9
	Local commercial	5,6	-25,2		Local commercial	1,4	11,1
	Bureau	-2,6	4,2		Bureau	-2,5	-29,5
	Global	0,6	-3,9		Global	0,0	-3,3
Casablanca	Appartement	-0,1	-2,7	Meknès	Appartement	-0,9	-11,4
	Maison	-3,3	-12,8		Maison	1,3	5,8
	Villa	1,0	-3,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,6	17,9		Terrain urbain	-0,9	36,2
	Local commercial	-0,1	6,6		Local commercial	-4,0	-11,9
	Bureau	0,7	0,0		Bureau	-	-
	Global	0,2	-0,7		Global	-0,8	0,2
El Jadida	Appartement	-3,0	-7,0	Oujda	Appartement	2,0	-11,8
	Maison	-4,1	-16,1		Maison	-1,4	-17,0
	Villa	-17,5	52,6		Villa	-	-
	Terrain urbain	-4,4	-11,5		Terrain urbain	-2,5	-18,0
	Local commercial	5,7	-5,4		Local commercial	5,3	34,6
	Bureau	-	-		Bureau	5,6	-19,0
	Global	-3,4	-7,1		Global	-1,9	-15,5
Fès	Appartement	-0,2	-17,9	Rabat	Appartement	2,4	10,4
	Maison	3,9	-29,4		Maison	-13,3	64,3
	Villa	-	-		Villa	-4,0	12,2
	Terrain urbain	-1,0	-8,2		Terrain urbain	-8,7	-15,1
	Local commercial	-2,6	-15,3		Local commercial	8,5	21,4
	Bureau	2,5	34,7		Bureau	-	-
	Global	-0,7	-15,0		Global	0,7	10,0
Kénitra	Appartement	-0,4	-17,7	Tanger	Appartement	-3,3	1,3
	Maison	-1,3	-13,3		Maison	-0,3	-20,5
	Villa	1,2	13,8		Villa	-11,5	0,0
	Terrain urbain	0,4	-29,5		Terrain urbain	0,4	18,3
	Local commercial	-0,4	-7,2		Local commercial	0,8	-14,0
	Bureau	-12,3	-27,6		Bureau	-20,0	-20,0
	Global	-0,4	-18,1		Global	-1,6	2,2

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.