

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2021

Au troisième trimestre de 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en légère hausse de 0,2% d'un trimestre à l'autre, résultat de l'augmentation des prix des terrains de 1,5% et des baisses des prix du résidentiel de 0,5% et de ceux des biens à usage professionnel de 0,9%. S'agissant du nombre de transactions, après l'importante hausse enregistrée au T2-2021*, les ventes immobilières ont accusé un repli au T3-2021 pour retrouver leurs niveaux historiques.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers se sont dépréciés de 5,5%, avec des baisses de 6,3% pour les actifs résidentiels, de 3,7% pour les terrains et de 9,5% pour les biens à usage professionnel. De même, le nombre de transactions a baissé de 10,1% recouvrant un repli de 17,1% pour les biens résidentiels et des hausses de 3,2% pour les terrains et de 10,6% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-21/ T2-21	T3-21/ T3-20
Global	0,2 ↑	-5,5 ↓
Résidentiel	-0,5 ↓	-6,3 ↓
Appartement	-0,6 ↓	-7,4 ↓
Maison	0,0	-1,3 ↓
Villa	-2,1 ↓	-7,1 ↓
Foncier	1,5 ↑	-3,7 ↓
Professionnel	-0,9 ↓	-9,5 ↓
Local commercial	-1,0 ↓	-8,7 ↓
Bureau	-0,3 ↓	-13,8 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-21/ T2-21	T3-21/ T3-20
Global	-40,9* ↓	-10,1 ↓
Résidentiel	-45,1 ↓	-17,1 ↓
Appartement	-46,0 ↓	-19,0 ↓
Maison	-27,8 ↓	21,1 ↑
Villa	-50,6 ↓	-14,9 ↓
Foncier	-41,5 ↓	3,2 ↑
Professionnel	1,0 ↑	10,6 ↑
Local commercial	-3,4 ↓	2,8 ↑
Bureau	25,2 ↑	62,5 ↑

(*) L'augmentation du nombre des transactions au T2-2021 est due principalement au nombre élevé des actes de vente établis avant l'expiration du délai de réduction des droits d'enregistrement (fin Juin 2021) prévu par la loi de finances 2021.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont connu une diminution de 0,5%, reflétant des baisses de 0,6% pour les appartements et de 2,1% pour les villas et une stagnation pour les maisons. S'agissant du volume des transactions, il a enregistré une baisse de 45,1% après la hausse de 27,9% le trimestre précédent.

En glissement annuel, les prix se sont repliés de 6,3%, en liaison avec les baisses des prix de 7,4% pour les appartements, de 7,1% pour les villas et de 1,3% pour les maisons. Concernant les ventes, elles ont baissé de 17,1% recouvrant une baisse de 19% pour les appartements et de 14,9% pour les villas et une hausse de 21,1% pour les maisons.

Foncier

L'indice des prix des terrains a augmenté de 1,5%, en glissement trimestriel, et les transactions se sont repliés de 41,5% après l'accroissement de 32,1% enregistré au T2-2021.

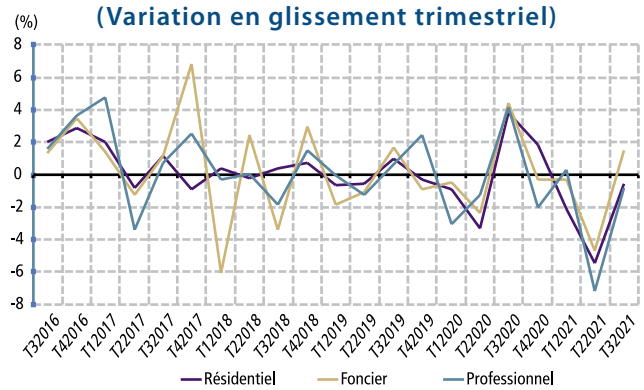
En glissement annuel, les prix du foncier ont baissé de 3,7%. En revanche, le volume des transactions a augmenté de 3,2%.

Professionnel

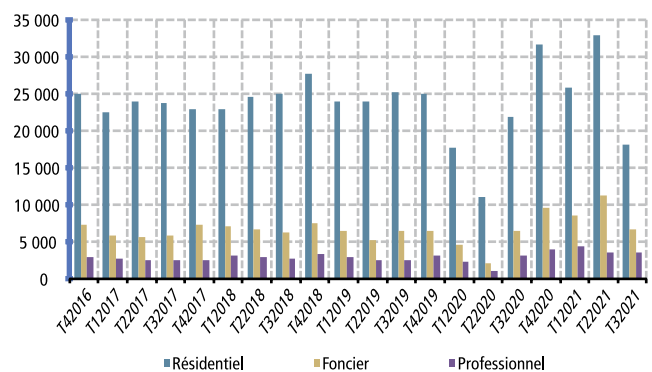
L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu une diminution de 0,9% d'un trimestre à l'autre, résultat des baisses de 1% des prix des locaux commerciaux et de 0,3% de ceux des bureaux. En revanche, le volume des transactions a connu une augmentation de 1%, recouvrant une hausse de 25,2% des ventes des bureaux et une baisse de 3,4% de celles des locaux commerciaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont enregistré un repli de 9,5%, reflétant une baisse de 13,8% pour les bureaux et de 8,7% pour les locaux commerciaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont augmenté tant pour les bureaux que pour les locaux commerciaux.

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

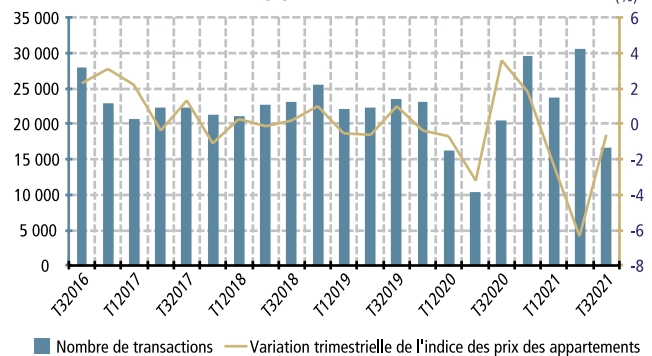


Evolution du nombre de transactions



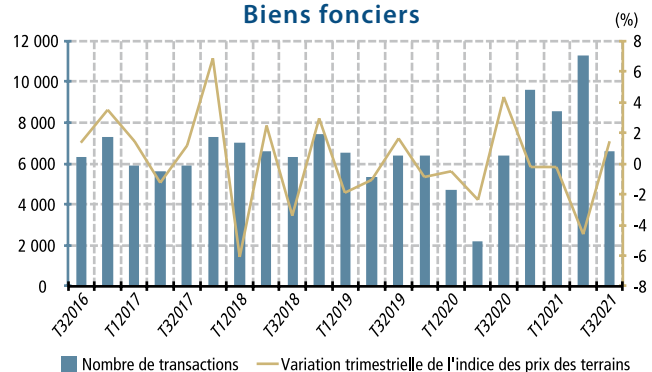
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

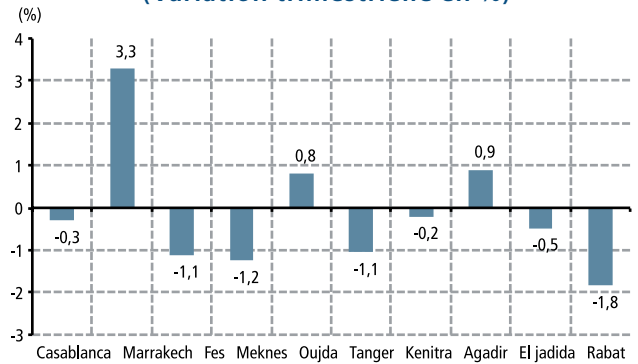
Au niveau de **Rabat**, les prix ont connu une baisse de 1,8% en glissement trimestriel, recouvrant des replis de 2,3% pour le résidentiel et de 1,9% pour les terrains et une hausse de 3,3% des prix des biens à usage professionnel.

A **Casablanca**, les prix ont connu une baisse trimestrielle de 0,3%, recouvrant une baisse de 1% pour les biens résidentiels et une hausse de 0,9% pour les terrains et de 3,2% pour les biens à usage professionnel.

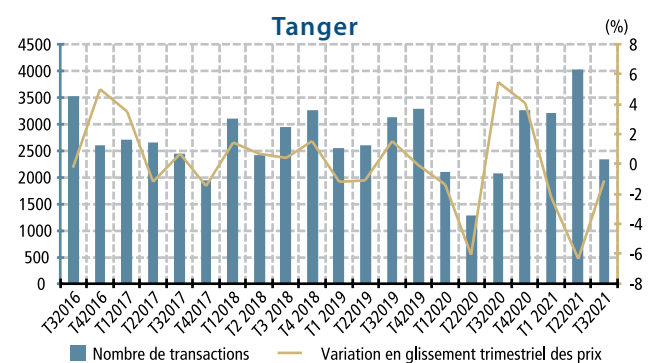
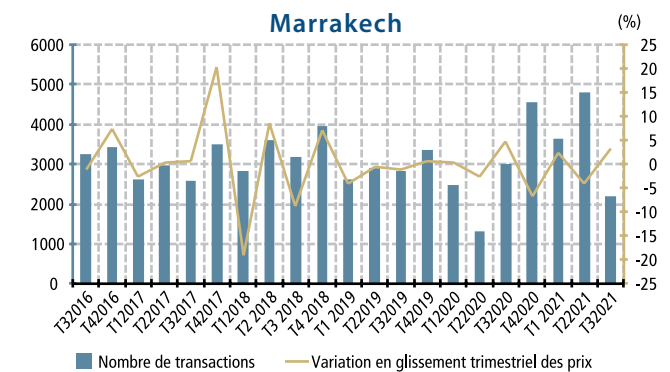
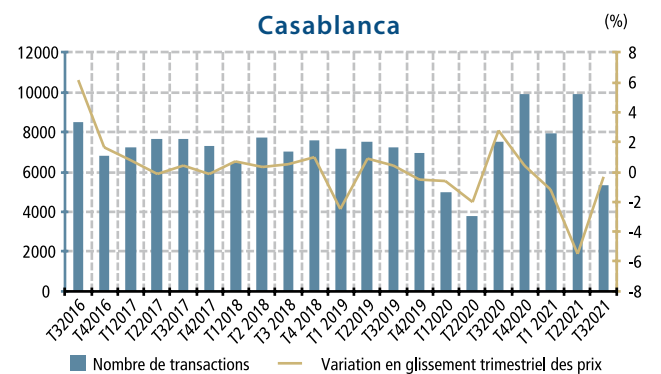
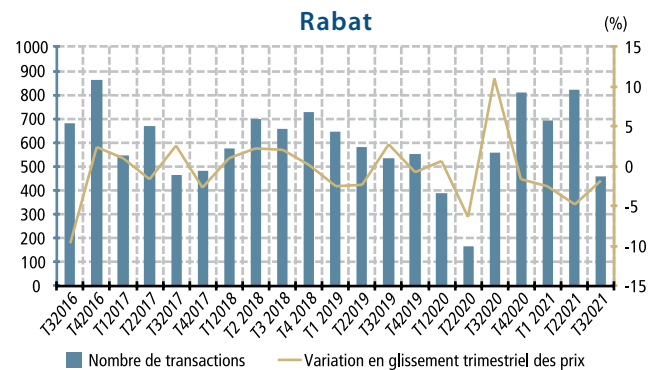
A **Marrakech**, les prix ont enregistré une hausse de 3,3%, comparativement au trimestre précédent, résultat d'une hausse de 1,6% pour le résidentiel et de 4,6% pour les terrains et d'une baisse de 3,3% pour les biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix a marqué un recul de 1,1%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels de 1,3%, des terrains de 0,5% et des biens à usage professionnel de 2,1%.

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 (%) T3-21/ T2-21		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-21/ T2-21	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-0,2	-45,2	Marrakech	Appartement	1,5	-60,7
	Maison	4,9	-36,1		Maison	3,5	-33,7
	Villa	-1,5	-59,6		Villa	15,2	-42,9
	Terrain urbain	2,1	-55,1		Terrain urbain	4,6	-51,4
	Local commercial	1,0	-12,0		Local commercial	-2,9	-18,7
	Bureau	-15,3	-15,0		Bureau	-5,7	24,1
	Global	0,9	-45,2		Global	3,3	-54,2
Casablanca	Appartement	-0,8	-52,5	Meknès	Appartement	-1,2	-53,6
	Maison	-2,6	-35,5		Maison	-1,8	-28,6
	Villa	-2,8	-44,2		Villa	9,7	-64,3
	Terrain urbain	0,9	-31,8		Terrain urbain	-0,4	-47,7
	Local commercial	5,4	-5,8		Local commercial	-1,8	22,2
	Bureau	-2,0	4,5		Bureau	-24,4	0,0
	Global	-0,3	-46,0		Global	-1,2	-45,7
El Jadida	Appartement	0,0	-25,0	Oujda	Appartement	-3,1	-40,0
	Maison	0,2	2,4		Maison	-3,5	-33,6
	Villa	10,5	-8,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	-1,2	-54,7		Terrain urbain	3,1	-8,2
	Local commercial	-3,9	-11,0		Local commercial	-5,6	0,0
	Bureau	-	-		Bureau	-36,8	-16,7
	Global	-0,5	-28,7		Global	0,8	-21,9
Fès	Appartement	-2,0	-48,8	Rabat	Appartement	-2,1	-49,9
	Maison	-	-		Maison	-10,4	-9,5
	Villa	-16,0	-60,0		Villa	1,8	-17,5
	Terrain urbain	0,5	-50,4		Terrain urbain	-1,9	-45,3
	Local commercial	-3,9	4,6		Local commercial	5,2	-12,1
	Bureau	6,8	52,7		Bureau	2,2	75,0
	Global	-1,1	-42,5		Global	-1,8	-43,8
Kénitra	Appartement	-1,3	-40,8	Tanger	Appartement	-1,7	-47,1
	Maison	-2,8	-6,9		Maison	1,7	-17,7
	Villa	-3,9	-35,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,6	-41,9		Terrain urbain	-0,5	-42,5
	Local commercial	-2,4	15,7		Local commercial	-1,9	0,0
	Bureau	20,3	59,7		Bureau	-3,1	83,6
	Global	-0,2	-30,5		Global	-1,1	-41,9

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.