

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

Au premier trimestre de 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse trimestrielle de 0,3%, en lien avec la diminution des prix du résidentiel de 0,3% et des biens à usage professionnel de 2,5%. En revanche, les prix des terrains ont connu une stagnation. En parallèle, le nombre de transactions a marqué un repli de 10,5%, avec des baisses de 9,8% pour le résidentiel, de 11,2% pour les terrains et de 13,5% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'IPAI s'est déprécié de 4,9% par rapport à T1-2021 résultat des diminutions de 5,8% pour le résidentiel, de 2,9% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a baissé de 9,3%, reflétant les replis des ventes des biens résidentiels de 6,6%, des terrains de 15,7% et des biens à usage professionnel de 11,9%.

IPAI	Variation (en %)	
	T1-22/ T4-21	T1-22/ T1-21
Global	-0,3 ↓	-4,9 ↓
Résidentiel	-0,3 ↓	-5,8 ↓
Appartement	-0,2 ↓	-6,6 ↓
Maison	-0,6 ↓	-2,4 ↓
Villa	0,5 ↑	-6,6 ↓
Foncier	0,0	-2,9 ↓
Professionnel	-2,5 ↓	-8,6 ↓
Local commercial	-0,6 ↓	-6,8 ↓
Bureau	-5,8 ↓	-13,5 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T1-22/ T4-21	T1-22/ T1-21
Global	-10,5 ↓	-9,3 ↓
Résidentiel	-9,8 ↓	-6,6 ↓
Appartement	-10,2 ↓	-6,7 ↓
Maison	-10,2 ↓	-4,6 ↓
Villa	16,5 ↑	-8,2 ↓
Foncier	-11,2 ↓	-15,7 ↓
Professionnel	-13,5 ↓	-11,9 ↓
Local commercial	-15,6 ↓	-13,4 ↓
Bureau	-1,4 ↓	-4,1 ↓

2. Tendances globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,3% en relation avec les baisses de 0,2% des prix des appartements et de 0,6% de ceux des maisons. En revanche, les prix des villas ont augmenté de 0,5%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré un repli de 9,8%, avec des baisses de 10,2% pour les appartements et les maisons et une hausse de 16,5% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont dépréciés de 5,8%, résultat des baisses des prix de 6,6% pour les appartements et les villas et de 2,4% pour les maisons. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé un recul de 6,6%, reflétant des baisses de 6,7% pour les appartements, de 4,6% pour les maisons et de 8,2% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains sont restés inchangés alors que les transactions ont baissé de 11,2% d'un trimestre à l'autre.

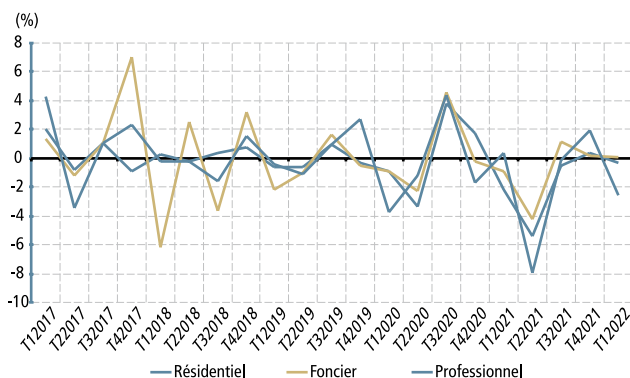
En glissement annuel, les prix du foncier se sont repliés de 2,9%, et le nombre de transactions a reculé de 15,7%.

Professionnel

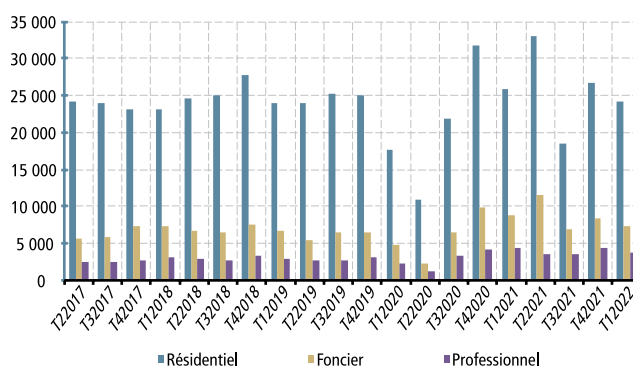
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont connu un repli de 2,5%, recouvrant une diminution de 0,6% des prix des locaux commerciaux et de 5,8% de ceux des bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 13,5%, reflétant une diminution de 15,6% pour les locaux commerciaux et de 1,4% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont reculé de 8,6%, avec des baisses des prix de 6,8% pour les locaux commerciaux et de 13,5% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une baisse de 11,9%, résultat des diminutions de 13,4% des ventes des locaux commerciaux et de 4,1% de celles des bureaux.

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

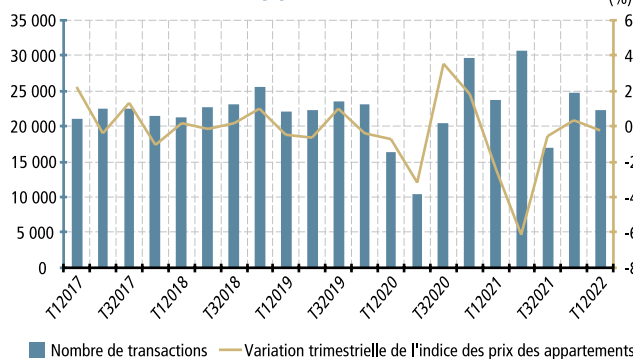


Evolution du nombre de transactions



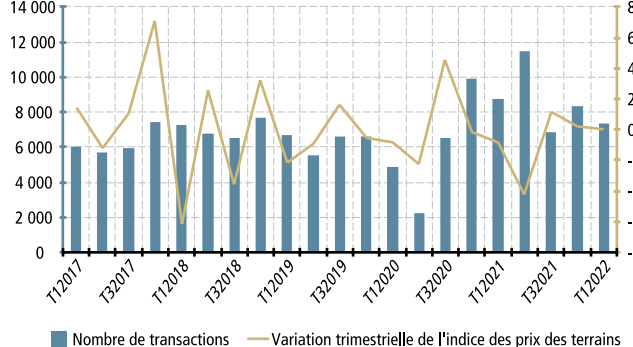
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



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

Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

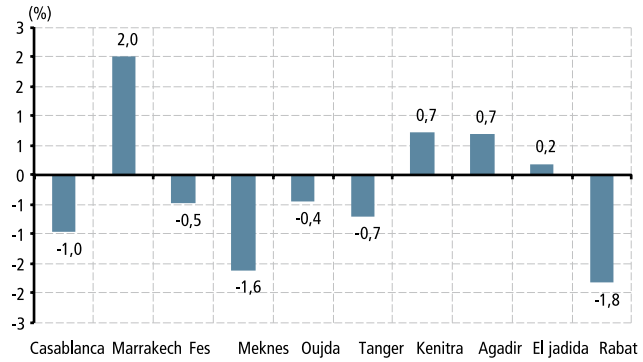
Au niveau de Casablanca, les prix se sont repliés de 1% d'un trimestre à l'autre, résultat des baisses de 0,1% pour le résidentiel, de 1,6% pour les terrains et de 6,3% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont marqué un recul de 16,2%, reflétant des baisses des transactions des biens résidentiels (19,1%) et des terrains (15,7%) et une hausse de celles des actifs à usage professionnel (2,3%).

A Rabat, les prix ont marqué un repli de 1,8%, recouvrant des diminutions des prix des biens résidentiels (1,6%) et des terrains (10,8%) et une hausse de ceux des actifs à usage professionnel (14,9%). De même, les transactions ont reculé de 22,6%, traduisant le repli des ventes des biens résidentiels (21,9%), des terrains (35,3%) et des biens à usage professionnel (18,2%).

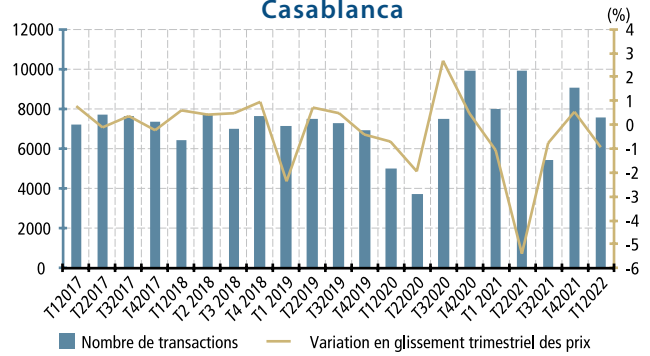
A Marrakech, les prix ont augmenté de 2% d'un trimestre à l'autre, en relation avec la hausse de 0,3% des prix des biens résidentiels et de 3,6% de ceux des terrains. Les prix des actifs à usage professionnels ayant, en revanche, baissé de 2,1%. En parallèle, les transactions ont marqué une baisse de 16,1%, reflétant celle de l'ensemble des catégories de biens avec 16,6% pour les biens résidentiels, 15,5% pour les terrains et 12,9% pour les biens à usage professionnel.

A Tanger, l'indice des prix a reculé de 0,7%, en lien avec les baisses de 1,1% pour le résidentiel et de 5,7% pour les actifs à usage professionnel et la hausse de 0,3% pour les terrains. Pour leur part, les ventes ont baissé de 5,3%, recouvrant un repli de 5,5% des biens résidentiels et de 28,7% des biens à usage professionnel et une hausse de 11,7% des terrains.

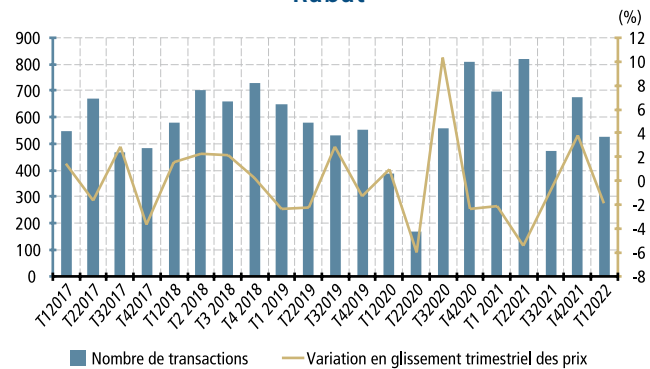
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (Variation trimestrielle en %)



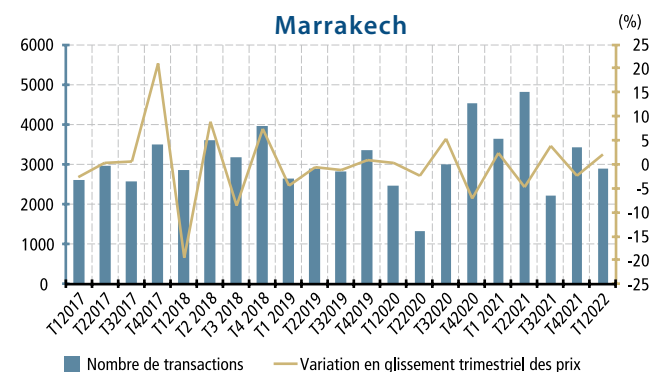
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Casablanca



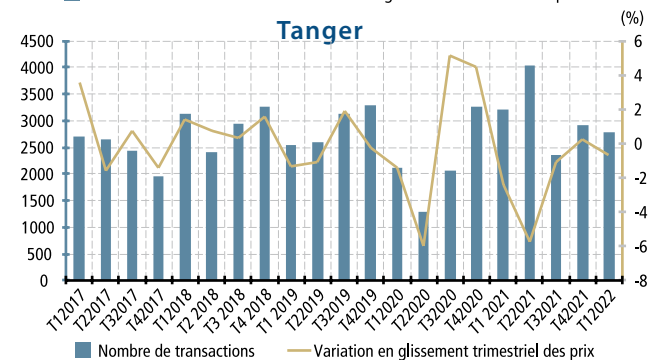
Rabat



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-22/ T4-21		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T1-22/ T4-21	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-1,4	39,0	Marrakech	Appartement	0,9	-17,5
	Maison	-1,4	-14,1		Maison	-3,9	-5,9
	Villa	-4,9	6,7		Villa	8,0	-7,4
	Terrain urbain	2,4	4,5		Terrain urbain	3,6	-15,5
	Local commercial	10,2	18,5		Local commercial	-1,4	-5,2
	Bureau	0,2	13,5		Bureau	-17,8	-40,6
	Global	0,7	25,0		Global	2,0	-16,1
Casablanca	Appartement	-0,1	-19,7	Meknès	Appartement	-0,7	-6,4
	Maison	0,1	-11,7		Maison	-5,9	-16,0
	Villa	0,2	-0,7		Villa	-7,9	-11,1
	Terrain urbain	-1,6	-15,7		Terrain urbain	-2,1	-18,1
	Local commercial	-0,7	-1,3		Local commercial	2,9	-11,9
	Bureau	-10,2	21,9		Bureau	-	-
	Global	-1,0	-16,2		Global	-1,6	-11,0
El Jadida	Appartement	1,1	-11,7	Oujda	Appartement	0,4	5,6
	Maison	-2,2	-6,5		Maison	1,8	5,5
	Villa	3,9	-21,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	0,5	-13,0		Terrain urbain	-0,5	-24,2
	Local commercial	-10,6	8,9		Local commercial	-2,9	61,1
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	0,2	-10,7		Global	-0,4	-10,0
Fès	Appartement	-0,1	-6,4	Rabat	Appartement	-1,2	-26,7
	Maison	-6,7	41,7		Maison	-6,3	29,6
	Villa	-	-		Villa	5,7	8,8
	Terrain urbain	-1,9	4,4		Terrain urbain	-10,8	-35,3
	Local commercial	2,1	4,9		Local commercial	9,3	-2,5
	Bureau	-0,2	-26,2		Bureau	-	-
	Global	-0,5	-1,3		Global	-1,8	-22,6
Kénitra	Appartement	0,6	7,6	Tanger	Appartement	-0,8	-5,6
	Maison	2,3	-17,6		Maison	-3,4	-3,8
	Villa	13,8	-4,8		Villa	-16,5	0,0
	Terrain urbain	0,5	-3,6		Terrain urbain	0,3	11,7
	Local commercial	5,1	-8,9		Local commercial	-6,8	-40,8
	Bureau	9,8	11,0		Bureau	4,2	73,1
	Global	0,7	2,6		Global	-0,7	-5,3

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.