

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2^{ème} trimestre 2021

Au deuxième trimestre 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers ressort en repli trimestriel de 5,4%, résultat des baisses des prix du résidentiel de 5,6%, des terrains de 5% et des biens à usage professionnel de 7,3%. En parallèle, le nombre de transactions a connu une progression de 18,8%, recouvrant une hausse de 22% pour les biens résidentiels et de 29,2% pour les terrains et une baisse de 20,7% pour les biens à usages professionnel.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers se sont dépréciés de 2%, avec des baisses de 2,3% pour les actifs résidentiels, de 1% pour les terrains et de 4,9% pour les biens à usage professionnel. En revanche, le nombre de transactions a progressé pour toutes les catégories des biens immobiliers.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-21/ T1-21	T2-21/ T2-20
Global	-5,4 ↓	-2,0 ↓
Résidentiel	-5,6 ↓	-2,3 ↓
Appartement	-6,4 ↓	-3,7 ↓
Maison	-2,5 ↓	4,2 ↓
Villa	-5,1 ↓	0,1 ↑
Foncier	-5,0 ↓	-1,0 ↓
Professionnel	-7,3 ↓	-4,9 ↑
Local commercial	-7,1 ↓	-3,01 ↑
Bureau	-8,4 ↓	-13,3 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-21/ T1-21	T2-21/ T2-20
Global	18,8 ↑	220,5 ↑
Résidentiel	22,0 ↑	186,8 ↑
Appartement	22,7 ↑	183,6 ↑
Maison	13,3 ↑	296,3 ↑
Villa	15,0 ↑	132,1 ↑
Foncier	29,2 ↑	393,9 ↑
Professionnel	-20,7 ↓	198,5 ↑
Local commercial	-20,5 ↓	199,9 ↑
Bureau	-22,2 ↓	191,2 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont connu une diminution de 5,6%, reflétant des baisses de 6,4% pour les appartements, de 2,5% pour les maisons et de 5,1% pour les villas. S'agissant du volume des transactions, il a progressé de 22%, résultat des hausses des ventes des appartements de 22,7%, des maisons de 13,3% et des villas de 15%.

En glissement annuel, les prix se sont repliés de 2,3%, en liaison avec les baisses des prix de 3,7% pour les appartements. En revanche, l'indice des prix a augmenté de 4,2% pour les maisons et de 0,1% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont progressé pour toutes les catégories des biens résidentiels.

Foncier

L'indice des prix des terrains a reculé de 5%, en glissement trimestriel, et les transactions se sont accrues de 29,2%.

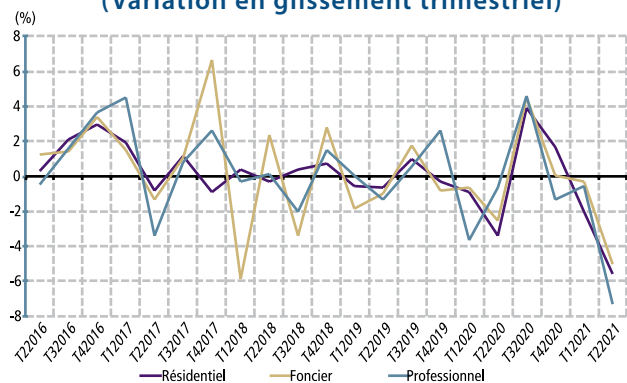
En glissement annuel, les prix du foncier ont baissé de 1%.

Professionnel

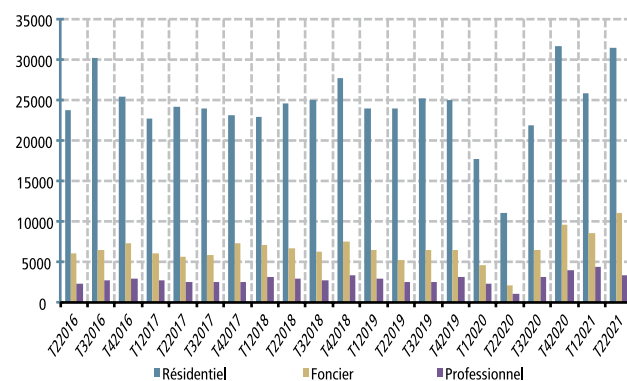
L'indice des prix des biens à usage professionnel a connu une diminution de 7,3% d'un trimestre à l'autre, résultat des baisses de 7,1% des prix des locaux commerciaux et de 8,4 de ceux des bureaux. De même, le volume des transactions a reculé de 20,7%, à la suite des baisses de 20,5% des ventes des locaux commerciaux et de 22,2% de celles des bureaux.

En glissement annuel, les prix des biens à usage professionnel ont enregistré un repli de 4,9%, reflétant une baisse de 3,1% pour les locaux commerciaux et de 13,3% pour les bureaux. En ce qui concerne les transactions, elles ont augmenté tant pour les locaux commerciaux que pour les bureaux.

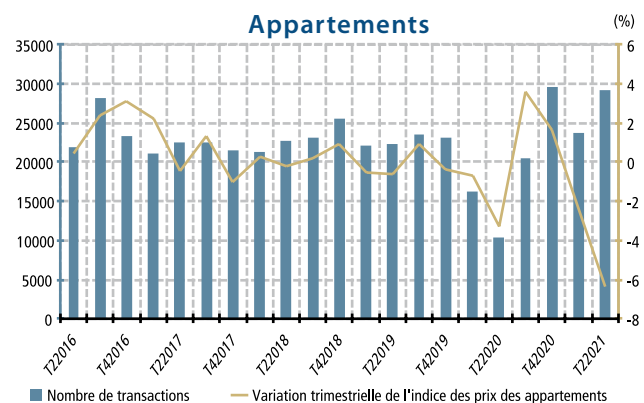
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)



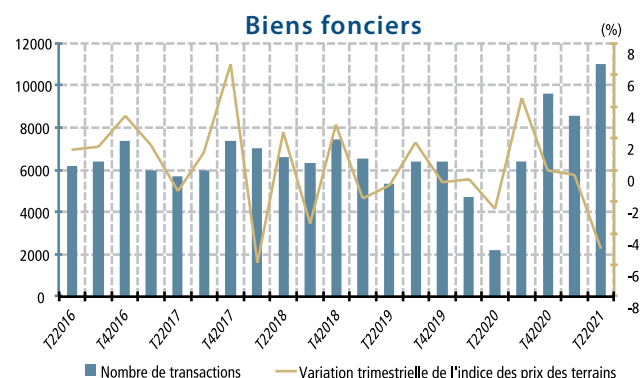
Evolution du nombre de transactions



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. Tendence du marché immobilier par ville

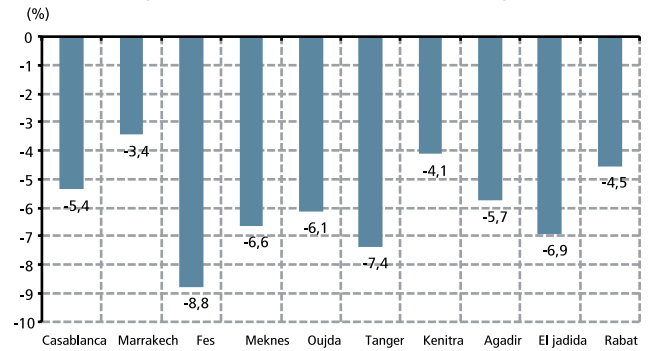
Au niveau de **Rabat**, les prix ont connu une baisse de 4,5% en glissement trimestriel, recouvrant des replis de 5,1% pour le résidentiel et de 2,7% pour les terrains et une hausse des prix des biens à usage professionnel de 1,5%. S'agissant des ventes, elles ont enregistré une hausse de 14,7%, reflétant des augmentations des transactions du résidentiel de 17% et des terrains de 13,3%. En revanche, les ventes des biens à usage professionnel ont reculé de 16,3%.

A **Casablanca**, les prix ont connu une baisse de 5,4%, résultat des baisses de 5,4% pour les biens résidentiels, de 3% pour les terrains et de 7,1% pour les biens à usage professionnel. S'agissant des ventes, elles ont enregistré une hausse de 21%, reflétant des accroissements de 29,1% pour les biens résidentiels et de 18,9% pour les terrains et une diminution de 20,8% pour les biens à usage professionnel.

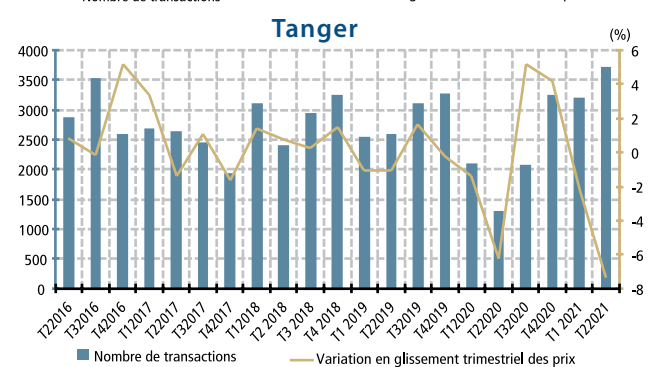
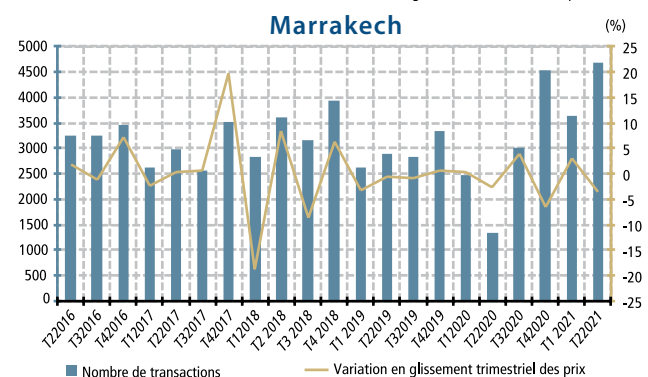
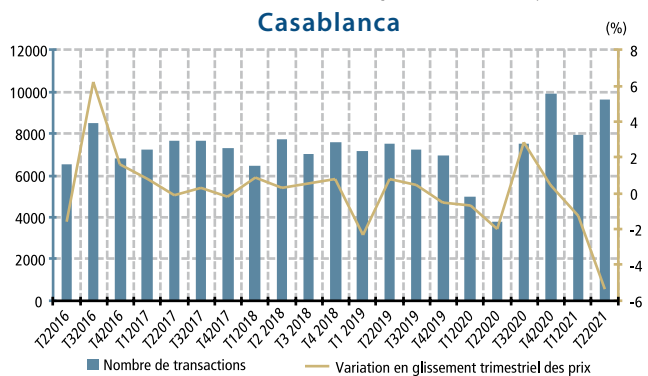
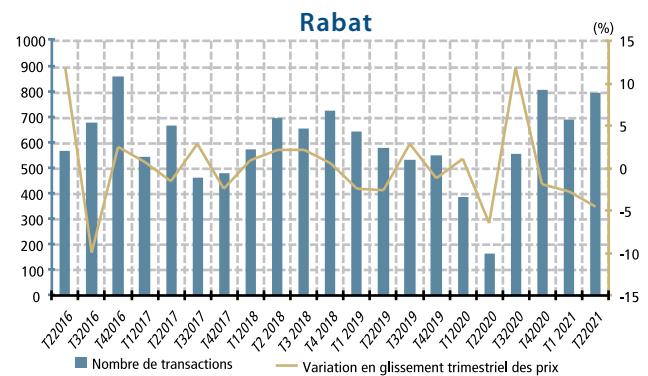
A **Marrakech**, les prix ont enregistré un repli de 3,4% au deuxième trimestre 2021. Celui-ci a concerné toutes les catégories de biens, avec des baisses de 5,6% pour le résidentiel, de 2,3% pour les terrains et de 4,6% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré un accroissement de 28,9%, traduisant des hausses des ventes de 27,9% pour les biens résidentiels et de 49,1% pour les terrains. Cependant, les ventes des biens à usage professionnel ont reculé de 6,9%.

A **Tanger**, l'indice des prix a marqué un recul de 7,4%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels de 8,5%, des terrains de 6,5% et des biens à usage professionnel de 6,8%. Les ventes ont, pour leur part, progressé de 16,1% suite à la hausse de 25,1% pour les biens résidentiels. A l'inverse, les ventes des terrains ont baissé de 12,7 et celles des biens à usage professionnel ont stagné.

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 (%) T2-21/ T1-21		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T2-21/ T1-21	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	-5,5	-0,5	Marrakech	Appartement	-61	27,2
	Maison	-0,9	16,7		Maison	-5,3	57,1
	Villa	-8,6	-37,7		Villa	-6,0	3,3
	Terrain urbain	-6,3	20,5-		Terrain urbain	-2,3	49,1
	Local commercial	-7,4	-21,2-		Local commercial	-5,7	-9,6
	Bureau	5,4	15,2-		Bureau	-	-
	Global	-5,7	2,5		Global	-3,4	28,9
Casablanca	Appartement	-5,7	30,1-	Meknès	Appartement	-9,2	9,4
	Maison	-5,9	7,1-		Maison	0,8	4,2
	Villa	-2,9	14,5		Villa	-7,6	116,7
	Terrain urbain	-3,0	18,9-		Terrain urbain	-7,9	23,7
	Local commercial	-6,9	-23,0-		Local commercial	-8,1	-30,4
	Bureau	-7,7	-6,3-		Bureau	30,6-	-76,9
	Global	-5,4	21,0		Global	-6,6	7,4
El Jadida	Appartement	-8,5	20,9-	Oujda	Appartement	-16,8	17,1
	Maison	-8,1	7,9-		Maison	0,4	-0,7
	Villa	-30,7	-31,3		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,1	90,0		Terrain urbain	-7,9	2,4
	Local commercial	-6,9	10,3-		Local commercial	3,3	-21,2
	Bureau	-	-		Bureau	-27,7	-56,0
	Global	-6,9	27,8		Global	-6,1	4,1
Fès	Appartement	-9,3	30,8-	Rabat	Appartement	-5,8	19,6
	Maison	-6,7	61,5-		Maison	-11,6	10,5
	Villa	-10,4	11,1-		Villa	1,0	-9,1
	Terrain urbain	-8,2	8,7-		Terrain urbain	-2,7	13,3
	Local commercial	-10,2	-26,5-		Local commercial	2,5	-22,0
	Bureau	-13,6	-35,3-		Bureau	-	-
	Global	-8,8	14,3		Global	-4,5	14,7
Kénitra	Appartement	-5,6	3,2-	Tanger	Appartement	-10,5	25,7
	Maison	-4,1	-5,6-		Maison	-2,7	-5,3
	Villa	-1,3	41,7		Villa	-12,1	138,5
	Terrain urbain	-0,8	-3,2-		Terrain urbain	-6,5	-12,7
	Local commercial	-8,5	-22,2-		Local commercial	-5,3	-7,9
	Bureau	-19,3	-48,7-		Bureau	-18,8	39,5
	Global	-4,1	-4,3		Global	-7,4	16,1

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.