

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2021

Au quatrième trimestre de 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une légère hausse de 0,2%, résultat des augmentations de 0,4% des prix du résidentiel et de 2,3% de ceux des biens à usage professionnel. Les prix des terrains, ayant en revanche, accusé une baisse de 0,2%. En parallèle, le nombre de transactions a marqué une hausse de 35,1% avec des accroissements de 43,2% pour le résidentiel, de 20,9% pour les terrains et de 20,6% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est déprécié de 6%. La baisse a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de 7,6% pour le résidentiel, de 3,7% pour les terrains et de 5,2% pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué un repli de 14,7% reflétant des baisses de 16,8% pour les biens résidentiels et de 16,5% pour les terrains et une hausse de 6,5% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-21/ T3-21	T4-21/ T4-20
Global	0,2 ↑	-6,0 ↓
Résidentiel	0,4 ↑	-7,6 ↓
Appartement	0,3 ↑	-8,8 ↓
Maison	0,9 ↑	-3,2 ↓
Villa	-1,4 ↓	-7,1 ↓
Foncier	-0,2 ↓	-3,7 ↓
Professionnel	2,3 ↑	-5,2 ↓
Local commercial	2,7 ↑	-6,3 ↓
Bureau	-0,4 ↓	-0,6 ↓

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-21/ T3-21	T4-21/ T4-20
Global	35,1 ↑	-14,7 ↓
Résidentiel	43,2 ↑	-16,8 ↓
Appartement	44,8 ↑	-17,6 ↓
Maison	24,0 ↑	4,4 ↑
Villa	33,1 ↑	-32,3 ↓
Foncier	20,9 ↑	-16,5 ↓
Professionnel	20,6 ↑	6,5 ↑
Local commercial	26,8 ↑	7,0 ↑
Bureau	-5,4 ↓	3,8 ↑

Sur l'ensemble de l'année 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est déprécié de 3,2%, résultat des diminutions de 4% des prix des actifs résidentiels, de 1,7% de ceux des terrains et de 4,3% de ceux des biens à usage professionnel. Quant au nombre de transactions, et après une année 2020 marquée par l'avènement de la crise sanitaire, il a enregistré une hausse de 32,8%, recouvrant des augmentations de 26,1% pour le résidentiel, de 50,1% pour les terrains et de 45,9% pour les biens à usage professionnel.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 0,4% en relation avec les hausses de 0,3% des prix des appartements et de 0,9% de ceux des maisons. En revanche, les prix des villas ont reculé de 1,4%. Pour ce qui est des transactions, elles ont enregistré une hausse de 43,2%, avec des progressions de 44,8% pour les appartements, de 24% pour les maisons et de 33,1% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel se sont dépréciés de 7,6%, reflétant des baisses des prix de 8,8% pour les appartements, de 3,2% pour les maisons et de 7,1% pour les villas. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé un recul de 16,8%, résultat des baisses des ventes des appartements de 17,6% et des villas de 32,3%, celles des maisons ayant, en revanche, augmenté de 4,4%.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont légèrement baissé de 0,2%. En parallèle, les transactions ont progressé de 20,9% d'un trimestre à l'autre.

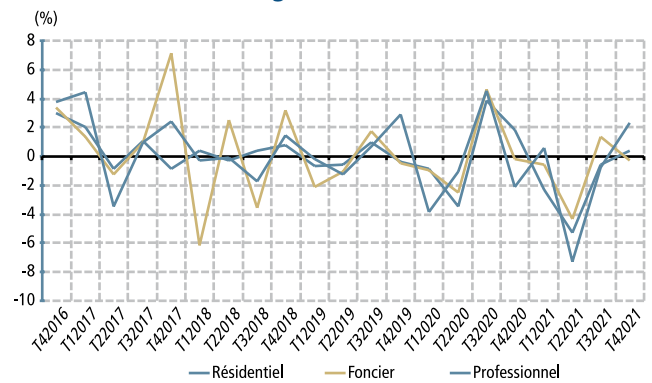
En glissement annuel, les prix du foncier se sont repliés de 3,7%, et le nombre de transactions a reculé de 16,5%.

Professionnel

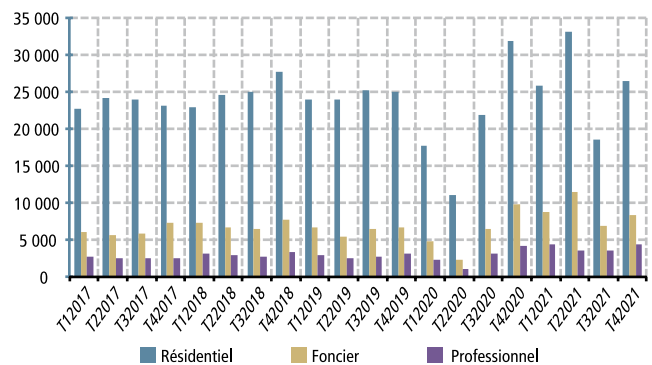
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont marqué une hausse de 2,3%, recouvrant un accroissement de 2,7% de ceux des locaux commerciaux et une baisse de 0,4% des prix des bureaux. Quant au nombre de transactions, il a augmenté de 20,6%, reflétant une hausse de 26,8% pour les locaux commerciaux et un repli de 5,4% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont affiché un repli de 5,2%, avec des baisses des prix de 6,3% pour les locaux commerciaux et de 0,6% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont enregistré une hausse de 6,5%, résultat des progressions de 7% des ventes des locaux commerciaux et de 3,8% de celles des bureaux.

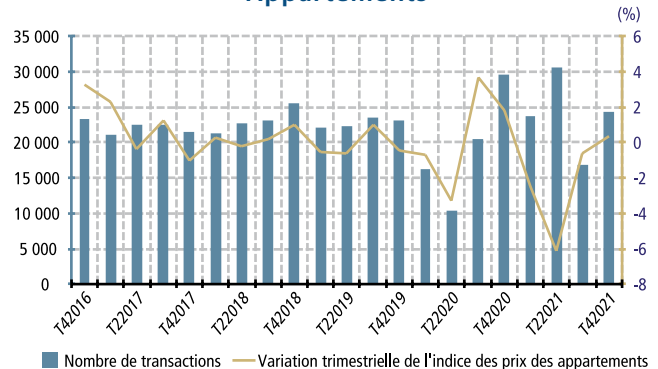
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories
(Variation en glissement trimestriel)



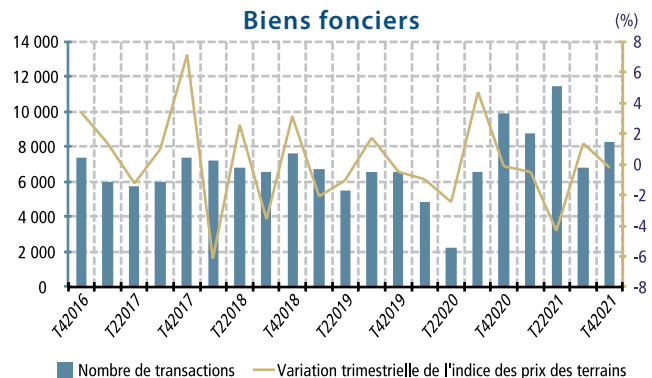
Evolution du nombre de transactions



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

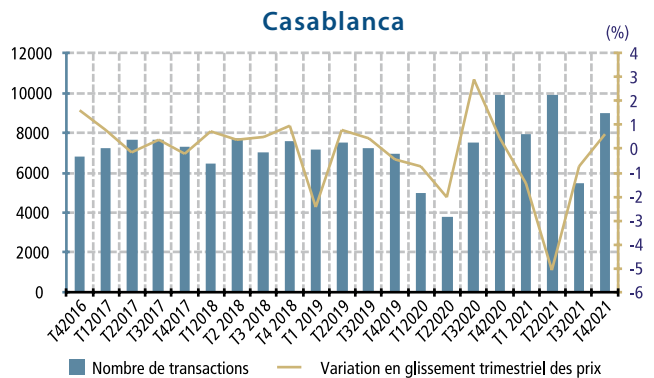
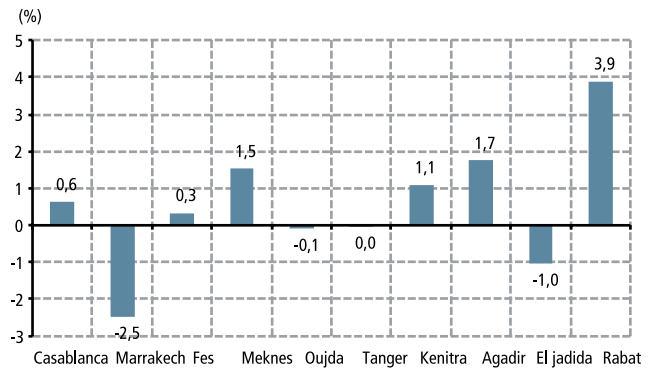
A Casablanca, les prix ont augmenté de 0,6% d'un trimestre à l'autre, résultat des hausses de 0,8% pour le résidentiel, de 1,3% pour les terrains et de 0,4% pour les biens à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont enregistré un accroissement de 65%, reflétant des hausses des transactions des biens résidentiels (78,2%), des terrains (33,2%) et des actifs à usage professionnel (21,6%). Sur l'ensemble de l'année, l'indice des prix s'est déprécié de 4,2% et les transactions ont augmenté de 23,4%.

Au niveau de Rabat, les prix ont marqué une hausse trimestrielle de 3,9%, recouvrant des augmentations des prix des biens résidentiels (5%) et des terrains (9,5%) et une baisse de ceux des actifs à usage professionnel (12,9%). Concernant les transactions, elles ont marqué une progression de 41,9%, traduisant l'accroissement des ventes des biens résidentiels (38,9%), des terrains (75,9%) et des biens à usage professionnel (48,6%). Pour l'ensemble de l'année 2021, les prix ont baissé de 3,5% et les transactions ont progressé de 37,8%.

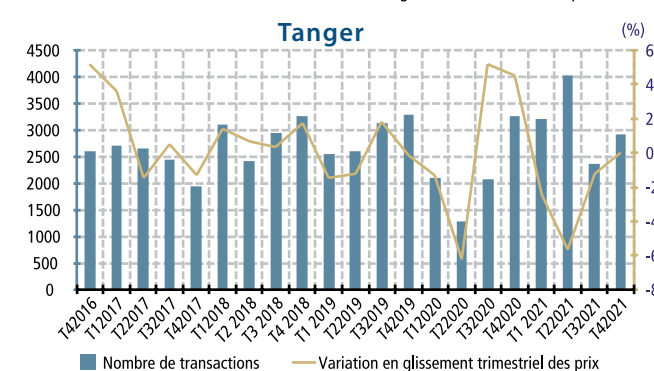
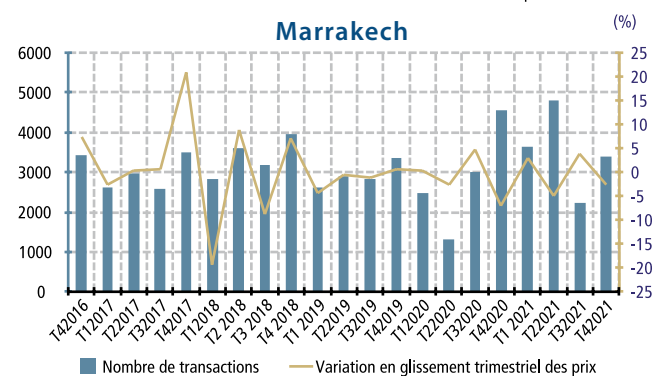
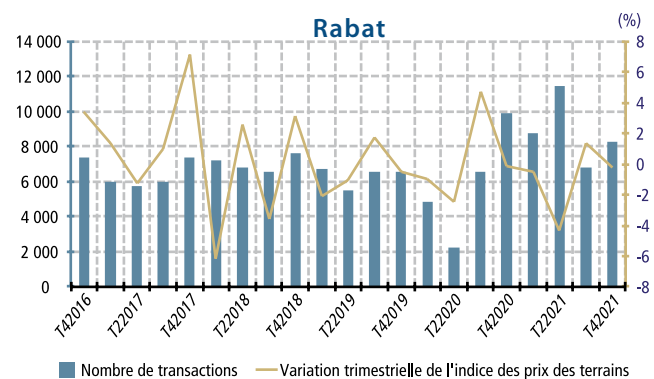
A Marrakech, les prix se sont dépréciés de 2,5% d'un trimestre à l'autre, en liaison avec la baisse de 1% des prix des biens résidentiels et de 3,5% de ceux des terrains. Les prix des biens à usage professionnels ayant, en revanche, progressé de 3,9%. En parallèle, les transactions ont marqué une augmentation de 52,8%, reflétant celle de l'ensemble des catégories de biens avec 76,5% pour les biens résidentiels, 15,9% pour les terrains et 3,2% pour les biens à usage professionnel. Pour l'ensemble de l'année, les prix ont régressé de 3,2% et les ventes se sont accrues de 24,1%.

A Tanger, l'indice des prix a stagné par rapport au trimestre précédent, avec des baisses de 0,5% pour le résidentiel et de 1,5% pour les terrains et une hausse de 13% pour les actifs à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont augmenté de 23,1%, recouvrant des hausses de 32,4% des biens résidentiels et de 19,8% des terrains et une baisse de 24,6% des biens à usage professionnel. Pour l'ensemble de l'année, les prix ont baissé de 3,2% et le nombre de transactions a augmenté de 43,4%.

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 (%) T4-21/ T3-21		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-21/ T3-21	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,3	44,1	Marrakech	Appartement	-1,2	80,7
	Maison	-1,1	40,0		Maison	-0,2	39,1
	Villa	7,3	50,0		Villa	-8,6	45,9
	Terrain urbain	5,2	38,4		Terrain urbain	-3,5	15,9
	Local commercial	-6,0	13,4		Local commercial	2,7	6,1
	Bureau	13,0	5,9		Bureau	7,4	-5,9
	Global	1,7	38,4		Global	-2,5	52,8
Casablanca	Appartement	0,7	80,7	Meknès	Appartement	0,8	72,7
	Maison	4,7	45,9		Maison	1,8	31,6
	Villa	-2,5	23,4		Villa	-	-
	Terrain urbain	1,3	33,2		Terrain urbain	2,6	67,2
	Local commercial	-0,5	24,4		Local commercial	-1,9	10,4
	Bureau	2,4	8,5		Bureau	19,3	55,6
	Global	0,6	65,0		Global	1,5	59,7
El Jadida	Appartement	-2,4	4,6	Oujda	Appartement	1,1	20,3
	Maison	4,6	0,0		Maison	0,1	28,0
	Villa	18,1	16,7		Villa	-	-
	Terrain urbain	2,3	17,7		Terrain urbain	-0,2	0,5
	Local commercial	9,5	-4,8		Local commercial	11,6	-33,3
	Bureau	-	-		Bureau	28,0	10,0
	Global	-1,0	5,6		Global	-0,1	8,6
Fès	Appartement	0,0	34,4	Rabat	Appartement	5,0	50,9
	Maison	10,6	300,0		Maison	20,6	-28,9
	Villa	-	-		Villa	-10,0	-2,9
	Terrain urbain	0,5	26,1		Terrain urbain	9,5	75,9
	Local commercial	0,8	7,6		Local commercial	-12,8	33,3
	Bureau	-4,4	-1,2		Bureau	-	-
	Global	0,3	26,6		Global	3,9	41,9
Kénitra	Appartement	1,6	40,8	Tanger	Appartement	-0,5	33,6
	Maison	4,6	21,7		Maison	-0,6	-1,3
	Villa	-2,2	72,7		Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,6	28,9		Terrain urbain	-1,5	19,8
	Local commercial	3,0	-1,1		Local commercial	13,9	3,8
	Bureau	-4,9	-18,8		Bureau	7,4	-77,0
	Global	1,1	26,7		Global	0,0	23,1

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.