

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 3^{ème} trimestre 2023

Au troisième trimestre de 2023, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 0,7%, recouvrant des progressions de 0,8% des prix du résidentiel, de 0,3% de ceux des terrains et de 1,3% de ceux des biens à usage professionnel. En parallèle, le nombre de transactions a connu une baisse de 4,5%, reflétant des replis de 4,7% pour les biens résidentiels et de 14,7% pour les biens à usage professionnel et un accroissement de 2,8% pour les terrains.

En glissement annuel, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une progression de 0,3% au T3-2023, en lien avec les hausses des prix des terrains (1,1%) et de ceux des biens à usage professionnel (1,7%). Les prix des biens résidentiels ayant, en revanche, reculé de 0,1%. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué une diminution de 7,2%, recouvrant des baisses de 5,6% pour les biens résidentiels, de 10,6% pour les terrains et de 13,2% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T3-23/ T2-23	T3-23/ T3-22
Global	0,7 ↑	0,3 ↑
Résidentiel	0,8 ↑	-0,1 ↓
Appartement	0,7 ↑	-0,2 ↓
Maison	1,2 ↑	0,3 ↑
Villa	2,9 ↑	-0,6 ↓
Foncier	0,3 ↑	1,1 ↑
Professionnel	1,3 ↑	1,7 ↑
Local commercial	0,8 ↑	1,2 ↑
Bureau	3,5 ↑	3,5 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T3-23/ T2-23	T3-23/ T3-22
Global	-4,5 ↓	-7,2 ↓
Résidentiel	-4,7 ↓	-5,6 ↓
Appartement	-4,7 ↓	-4,9 ↓
Maison	-3,0 ↓	-14,8 ↓
Villa	-11,9 ↓	-14,0 ↓
Foncier	2,8 ↑	-10,6 ↓
Professionnel	-14,7 ↓	-13,2 ↓
Local commercial	-15,9 ↓	-16,5 ↓
Bureau	-9,2 ↓	4,0 ↑

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont progressé de 0,8%, en relation avec les hausses de 0,7% des prix des appartements, de 1,2% de ceux des maisons et de 2,9% de ceux des villas. A l'inverse, les transactions ont affiché un repli de 4,7%, recouvrant des baisses de 4,7% pour les appartements, de 3% pour les maisons et de 11,9% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont reculé de 0,1%, résultat de la baisse de 0,2% des prix des appartements et de 0,6% de ceux des villas et de la hausse de 0,3% de ceux des maisons. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un repli de 5,6%, reflétant des diminutions de 4,9% pour les appartements, de 14,8% pour les maisons et de 14% pour les villas.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ressortent en hausse de 0,3% et le nombre de transactions a progressé de 2,8% d'un trimestre à l'autre.

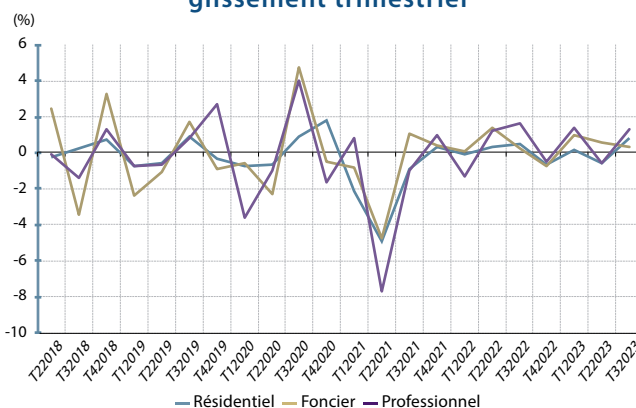
En glissement annuel, les prix du foncier se sont appréciés de 1,1%, et le nombre de transactions a baissé de 10,6%.

Professionnel

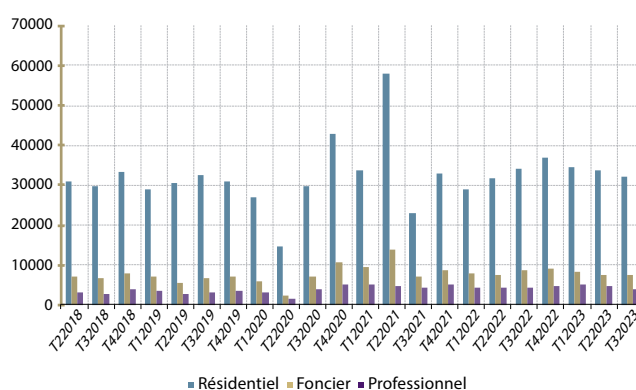
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel a affiché une hausse de 1,3%, résultat des hausses de 0,8% pour les locaux commerciaux et de 3,5% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a enregistré une baisse de 14,7%, reflétant une diminution de 15,9% pour les locaux commerciaux et de 9,2% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 1,7%, avec une hausse de 1,2% pour les locaux commerciaux et de 3,5% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont affiché un recul de 13,2%, reflétant une diminution de 16,5% des ventes des locaux commerciaux et une progression de 4% de celles des bureaux.

Indices des prix des actifs immobiliers, en glissement trimestriel

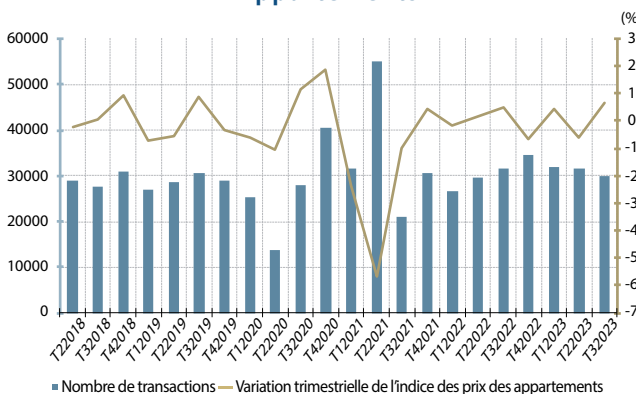


Nombre de transactions

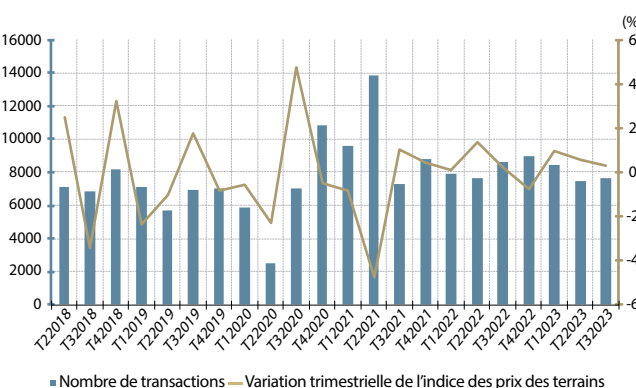


Evolution de l'indice des prix (en %) et du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

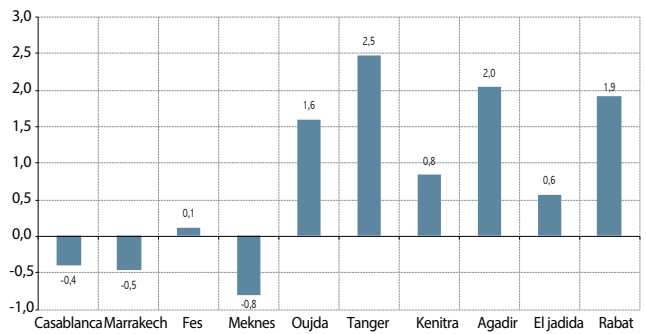
A **Rabat**, les prix ont augmenté de 1,9%, en lien avec la hausse des prix des biens résidentiels (2,9%) et les baisses de ceux des terrains (3,3%) et de ceux des actifs à usage professionnel (3,6%). Pour leur part, les transactions ont enregistré une baisse trimestrielle de 18%, recouvrant un repli pour les biens résidentiels (16,1%), pour les terrains (6,5%) et pour les actifs à usage professionnel (49%).

A **Casablanca**, les prix se sont repliés de 0,4%, reflétant des diminutions de 0,5% pour le résidentiel et de 0,1% pour les terrains et une hausse de 2,9% pour les biens à usage professionnel. De même, les ventes ont marqué un repli de 13,1%, reflétant les baisses des transactions des biens résidentiels (11,9), de celles des terrains (6,5%) et de celles des actifs à usage professionnel (22,7%).

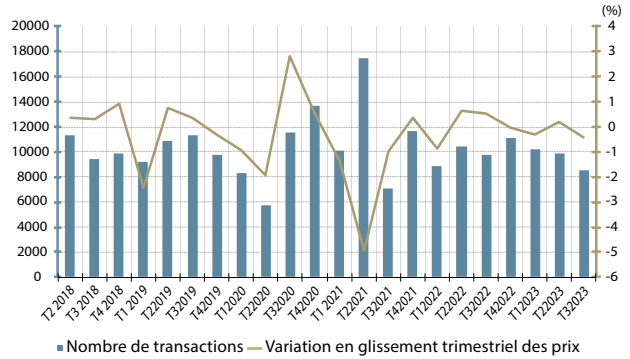
A **Marrakech**, les prix ont connu une baisse de 0,5%, recouvrant un accroissement de 1,1% des prix des biens résidentiels, une baisse de 1,4% de ceux des terrains et une stagnation de ceux des actifs à usage professionnel. En parallèle, les transactions ont marqué un recul de 9,9%, reflétant une diminution de 8,5% des ventes des biens résidentiels, de 7,5% de celles des terrains et de 26,5% de celles des biens à usage professionnel.

A **Tanger**, l'indice des prix s'est accru de 2,5%, en relation avec les hausses de 3,2% des prix du résidentiel et de 1,7% de ceux des terrains. Les prix des actifs à usage professionnel ayant baissé de 2,7%. Pour leur part, les ventes ont enregistré une progression de 10,6%, recouvrant des hausses de 13,6% pour le résidentiel et de 11% pour les terrains et une baisse de 22,8% pour les biens à usage professionnel.

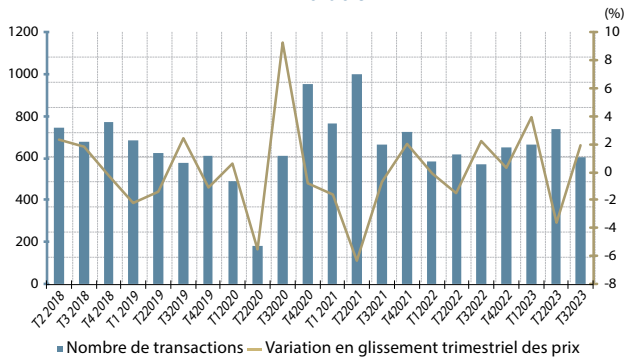
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



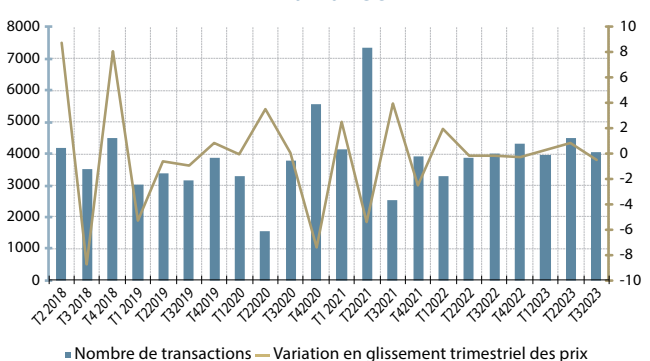
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Casablanca



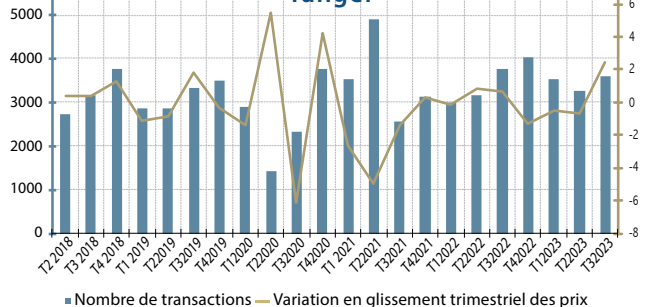
Rabat



Marrakech



Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-23/ T2-23		Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T3-23/ T2-23	
		Prix	Transactions			Prix	Transactions
Agadir	Appartement	2,3	-14,3	Marrakech	Appartement	0,5	-9,1
	Maison	1,6	-13,6		Maison	5,7	-8,3
	Villa	1,4	-47,8		Villa	0,1	14,3
	Terrain urbain	0,6	21,2		Terrain urbain	-1,4	-7,5
	Local commercial	9,9	-15,0		Local commercial	0,1	-29,1
	Bureau	-	-		Bureau	11,5	-18,6
	Global	2,0	-10,5		Global	-0,5	-9,9
Casablanca	Appartement	-0,5	-11,2	Meknès	Appartement	2,1	-12,3
	Maison	-2,3	-26,6		Maison	-5,3	-10,3
	Villa	3,0	-21,9		Villa	-5,0	-
	Terrain urbain	-0,1	-6,5		Terrain urbain	-0,9	-4,1
	Local commercial	0,8	-23,2		Local commercial	-2,3	-13,1
	Bureau	10,1	-21,2		Bureau	-	-
	Global	-0,4	-13,1		Global	-0,8	-9,8
El Jadida	Appartement	1,6	6,4	Oujda	Appartement	0,7	37,8
	Maison	-7,2	2,3		Maison	-0,4	15,5
	Villa	-	-		Villa	8,1	-33,3
	Terrain urbain	0,0	-9,8		Terrain urbain	2,2	26,9
	Local commercial	0,4	-19,6		Local commercial	-8,1	-22,7
	Bureau	-	-		Bureau	0,5	-44,4
	Global	0,6	2,0		Global	1,6	25,8
Fès	Appartement	1,3	4,9	Rabat	Appartement	1,1	-16,5
	Maison	21,3	-		Maison	22,5	-22,2
	Villa	0,0	-48,1		Villa	5,0	-4,8
	Terrain urbain	0,2	-0,8		Terrain urbain	-3,3	-6,5
	Local commercial	-4,0	-3,2		Local commercial	-5,0	-38,5
	Bureau	-2,4	-5,2		Bureau	-6,0	-83,3
	Global	0,1	1,9		Global	1,9	-18,0
Kénitra	Appartement	-0,5	4,4	Tanger	Appartement	3,1	13,9
	Maison	1,7	20,7		Maison	3,1	6,8
	Villa	13,8	0,0		Villa	19,7	6,3
	Terrain urbain	0,3	4,9		Terrain urbain	1,7	11,0
	Local commercial	10,9	-9,8		Local commercial	-1,9	-19,1
	Bureau	10,3	3,4		Bureau	-8,0	-50,0
	Global	0,8	3,5		Global	2,5	10,6

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.