1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 2ème trimestre 2018

En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) est resté stable au deuxième trimestre 2018. Cette stabilité recouvre des diminutions de 0,3% des prix des biens résidentiels et de 1,7% de ceux des biens à usage professionnel, ainsi qu'une augmentation de 1% pour les terrains. Pour ce qui est des transactions, une légère hausse a été enregistrée, reflètant un accroissement de 4,2% des ventes de biens résidentiels, celles portant sur les terrains et les biens à usage professionnel ont reculé de 7,2% et 9,6% respectivement.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,9%, avec des hausses de 0,1% pour les biens résidentiels, de 2,4% pour les terrains et de 1,4% pour les biens à usage professionnel. Concernant le nombre de transactions, il a affiché une baisse de 0,5%, recouvrant une diminution de 4,4% des ventes de biens résidentiels et des augmentations respectives de 13,4% et 6,3% de celles de terrains et de biens à usage professionnel.

EN BREF

- Au deuxième trimestre de 2018, les prix des actifs immobiliers ont affiché une stagnation en glissement trimestriel.
- Le nombre de transactions a augmenté de 0,4%, après une baisse de 1,8% au premier trimestre de l'année.

IPAI	Variation (en %)	
	T2-18/ T1-18	T2-18/ T2-17
Global	**0,0**	**0,9**
Résidentiel	**-0,3**	**0,1**
Appartement	-0,1	0,1
Maison	-2,0	-1,4
Villa	3,6	3,6
Foncier	**1,0**	**2,4**
Professionnel	**-1,7**	**1,4**
Local commercial	-1,9	1,0
Bureau	-0,5	1,8

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T2-18/ T1-18	T2-18/ T2-17
Global	0,4	-0,5
Résidentiel	**4,2**	**-4,4**
Appartement	4,2	-5,5
Maison	-1,1	8,5
Villa	17,9	12,3
Foncier	**-7,2**	**13,4**
Professionnel	**-9,6**	**6,3**
Local commercial	-9,1	8,6
Bureau	-12,8	-7,3

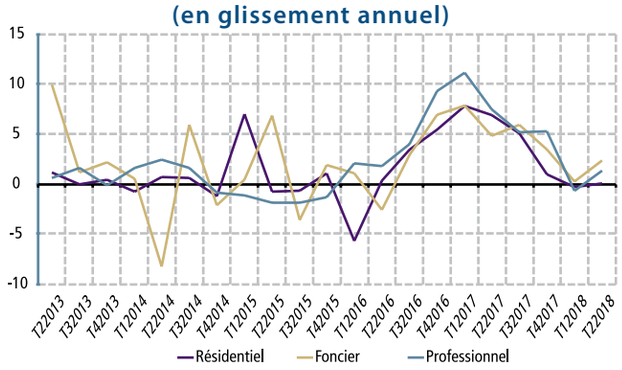
2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

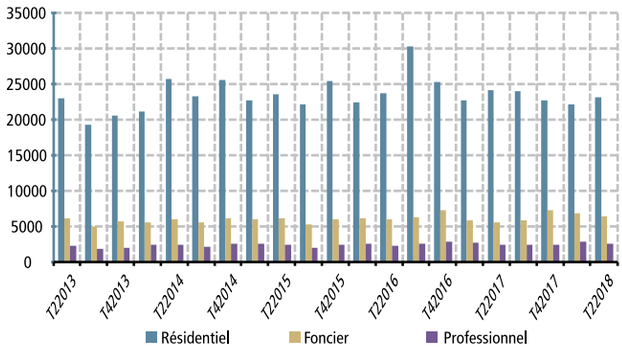
En glissement trimestriel, le recul de 0,3% des prix du résidentiel est le résultat des baisses de 0,1% des prix des appartements et de 2% de ceux des maisons. L'indice des prix des villas a affiché pour sa part une hausse de 3,6%. S'agissant des transactions, l'augmentation de 4,2% recouvre des accroissements de 17,9% pour les villas et de 4,2% pour les appartements ainsi qu'une baisse de 1,1% des acquisitions de maisons.

En glissement annuel, les actifs résidentiels se sont appréciés de 0,1%, incluant des augmentations respectives de 0,1% et 3,6% pour les appartements et les villas, ainsi qu'une baisse de 1,4% pour les maisons. Pour ce qui est des transactions, leur recul de 4,4% traduit notamment le repli de 5,5% des ventes d'appartements, celles concernant les maisons et les villas ayant, en revanche, augmenté de 8,5% et de 12,3% respectivement.

Indices des prix des actifs immobiliers (en glissement annuel)



Evolution du nombre de transactions



Foncier

En glissement trimestriel, les terrains se sont renchéris de 1% après une baisse de 1,3% de leur prix le trimestre précédent. Les transactions se sont, pour leur part, repliées de 7,2%, après un recul de 4,7%.

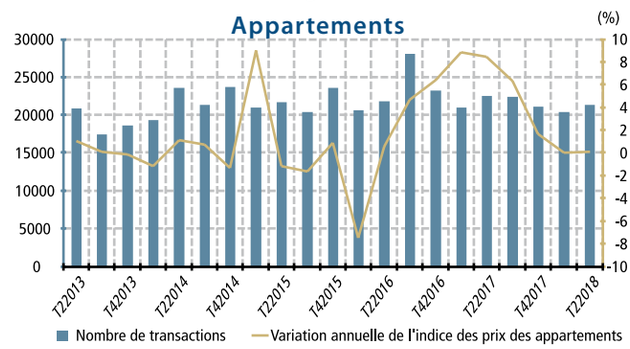
En glissement annuel, le foncier s'est apprécié de 2,4% et le nombre de transactions a affiché une hausse de 13,4%.

Commercial

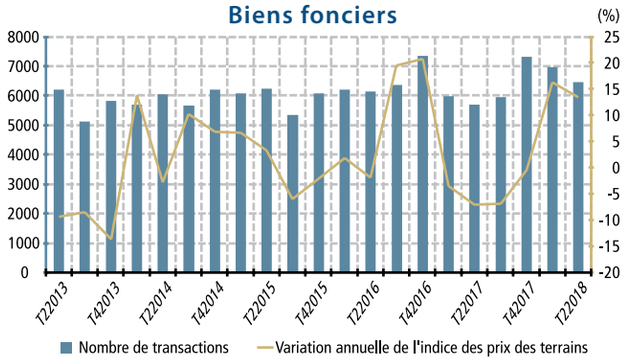
En glissement trimestriel, les prix des biens à usage professionnel ont diminué de 1,7% en raison des baisses de ceux des locaux commerciaux et des bureaux de 1,9% et de 0,5% respectivement. Le nombre de transactions a affiché un recul de 9,6% avec des replis de 9,1% pour les locaux commerciaux et de 12,8% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix se sont accrus de 1,4%, avec des augmentations de 1% pour les locaux commerciaux et de 1,8% pour les bureaux. Les transactions ont enregistré une hausse de 6,3%, recouvrant un accroissement des ventes de locaux commerciaux de 8,6% et une baisse de celles de bureaux de 7,3%.

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



Evolution de l'indice des prix et du nombre de transactions (en glissement annuel)
Biens fonciers



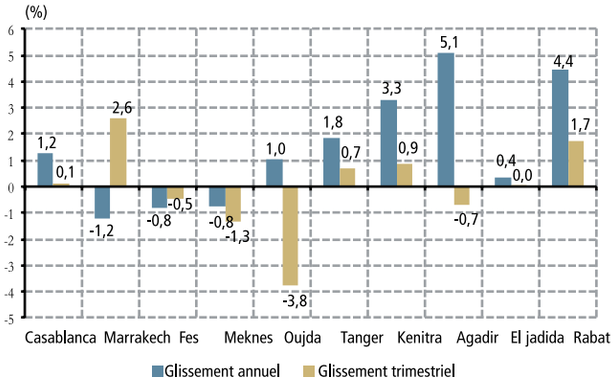
3. Tendance du marché immobilier par ville

Au niveau de Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont affiché une hausse trimestrielle de 0,1%, après celle de 1,3% au trimestre précédent. Cette évolution recouvre des augmentations de 0,7% pour le résidentiel et de 1,8% pour les biens à usage professionnel, tandis que les prix des terrains ont régressé de 4,6%. Concernant les ventes, leur nombre a augmenté de 15,6%, avec des hausses respectives de 21,8% et 2,3% pour le résidentiel et les terrains, ainsi qu'un recul de 12,5% pour les biens à usage professionnel.

A Rabat, après une hausse de 2,4% au premier trimestre de 2018, les prix ont progressé de 1,7%, en lien principalement avec le renchérissement de 6,3% des biens résidentiels. En revanche, les prix des terrains et des biens à usage professionnel ont diminué de 7,6% et 17,5% respectivement. En ce qui concerne les transactions, leur nombre a enregistré une hausse de 19,6% après celle de 19,4% le trimestre précédent. Les ventes portant sur les biens résidentiels et ceux à usage professionnel ont augmenté de 23,2% et de 48,8% respectivement, celles concernant les terrains ayant, en revanche, reculé de 38,5%.

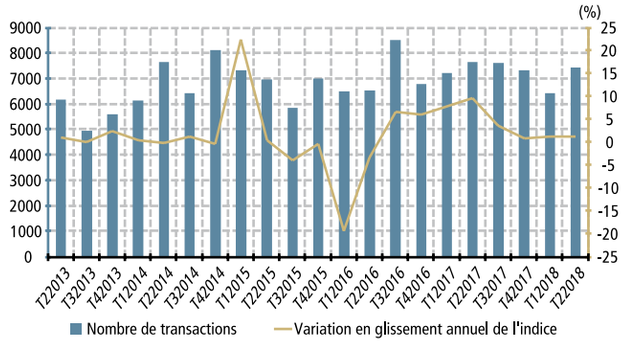
Pour Marrakech, et après une baisse de 8,2% enregistrée au premier trimestre, les prix ont augmenté de 2,6%, avec une hausse de 5,6% pour les terrains et des diminutions de 0,7% pour le résidentiel et de 4,2% pour les biens à usage professionnel. Les ventes ont enregistré une progression de 31,3% qui a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des hausses de 20,1% pour le résidentiel, de 57,6% pour les terrains et de 7,2% pour les biens à usage professionnel.

Evolution des prix des actifs immobiliers par ville

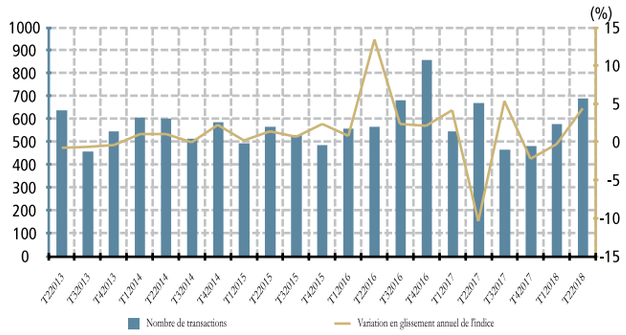


Evolution de l'indice des prix des actifs immobiliers (en %) et des transactions

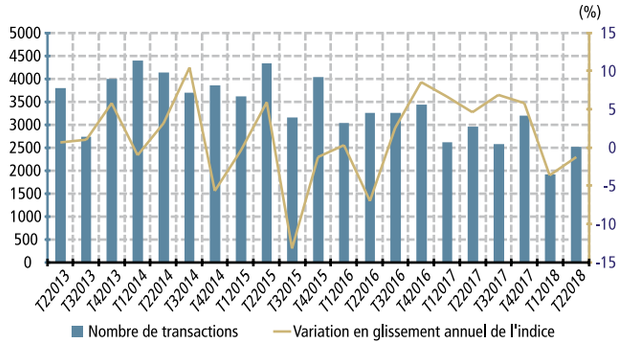
Casablanca



Rabat

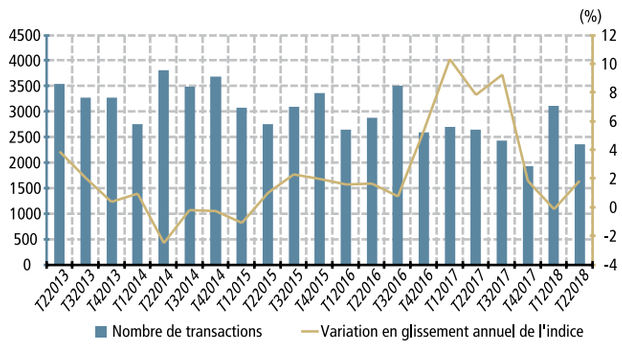


Marrakech



Au niveau de la ville de Tanger, les biens immobiliers se sont appréciés de 0,7%, traduisant des hausses de prix de 0,4% pour le résidentiel, de 1,3% pour les terrains et de 1,1% pour les biens à usage professionnel. Concernant les transactions, et après le rebond de 60,4% observée le trimestre précédent, une baisse de 24% a été enregistrée. Le recul a été de 23,3% pour les biens résidentiels, de 22,8% pour les terrains et de 33,3% pour les biens à usage professionnel.

Tanger



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T2-18/ T1-18	Transactions T2-18/ T1-18
Agadir	Appartement	-0,8	-4,3
	Maison	-9,0	-6,9
	Villa	4,2	8,5
	Terrain urbain	0,8	-19,0
	Local commercial	3,7	68,2
	Bureau	-	-
	Global	**-0,7**	**-6,5**
Casablanca	Appartement	0,5	21,6
	Maison	-3,2	5,4
	Villa	20,1	42,7
	Terrain urbain	-4,6	2,3
	Local commercial	3,5	-16,9
	Bureau	-6,3	36,8
	Global	**0,1**	**15,6**
El Jadida	Appartement	2,4	-2,5
	Maison	2,1	56,0
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-3,4	-26,4
	Local commercial	-3,9	-30,6
	Bureau	-	-
	Global	**0,0**	**-7,6**
Fès	Appartement	-0,4	2,9
	Maison	-5,1	-10,0
	Villa	4,0	0,0
	Terrain urbain	0,1	-4,0
	Local commercial	-1,2	-7,9
	Bureau	12,9	-22,1
	Global	**-0,5**	-1,2
Kénitra	Appartement	1,1	-6,3
	Maison	3,1	15,5
	Villa	-1,5	0,0
	Terrain urbain	2,4	-11,5
	Local commercial	-2,5	-21,5
	Bureau	5,4	-9,1
	Global	**0,9**	**-8,0**

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T2-18/ T1-18	Transactions T2-18/ T1-18
Marrakech	Appartement	-0,2	20,0
	Maison	-5,9	21,4
	Villa	1,2	18,9
	Terrain urbain	5,6	57,6
	Local commercial	-3,7	7,2
	Bureau	-	-
	Global	**2,6**	**31,3**
Meknès	Appartement	-2,0	-0,9
	Maison	0,7	-2,4
	Villa	0,0	-33,3
	Terrain urbain	-0,9	-26,2
	Local commercial	-3,6	54,2
	Bureau	-	-
	Global	**-1,3**	**-5,9**
Oujda	Appartement	2,3	-9,1
	Maison	-1,4	-5,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-5,3	-31,9
	Local commercial	3,2	-44,4
	Bureau	-	-
	Global	**-3,8**	**-19,3**
Rabat	Appartement	5,8	22,3
	Maison	15,4	6,7
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-7,6	-38,5
	Local commercial	-20,1	56,4
	Bureau	-	-
	Global	**1,7**	**19,6**
Tanger	Appartement	0,7	-23,3
	Maison	0,6	-19,0
	Villa	9,8	-50,0
	Terrain urbain	1,3	-22,8
	Local commercial	1,4	-35,0
	Bureau	-11,5	-11,8
	Global	**0,7**	**-24,0**

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'occurence 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.