

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2017

Au quatrième trimestre 2017, l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) a enregistré une baisse de 1,3% en glissement trimestriel, reflétant des replis des prix de 1,7% pour les biens résidentiels et de 1,2% pour les terrains. Les prix des biens à usage professionnel ont en revanche, augmenté de 3,4%. S'agissant des transactions, leur nombre a reculé de 2,4%, avec une baisse de 8,6% des ventes de biens résidentiels, celles portant sur les terrains et sur les actifs à usage professionnel s'étant, pour leur part, accrues de 20,7% et de 1,2% respectivement.

En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 0,9%, avec des accroissements de 1,8% pour les terrains et de 4,4% pour les biens à usage professionnel, ainsi qu'une stagnation pour les biens résidentiels. Quant au nombre de transactions, il s'est replié de 11,2%, avec des taux de 13,2% pour le résidentiel, de 2,5% pour le foncier et de 16% pour les biens à usage professionnel.

- Au quatrième trimestre de 2017, les prix des actifs immobiliers ont affiché, en glissement trimestriel, une baisse de 1,3%, après avoir progressé de 1% un trimestre auparavant.
- Le nombre de transactions a enregistré un recul trimestriel de 2,4%, lié essentiellement au repli des ventes d'appartements.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-17/ T3-17	T4-17/ T4-16
Global	-1,3 ↓	0,9 ↑
Résidentiel	-1,7 ↓	0,0
Appartement	-1,9 ↓	0,7 ↑
Maison	-2,2 ↓	-2,9 ↓
Villa	-1,4 ↓	-2,6 ↓
Foncier	-1,2 ↓	1,8 ↑
Professionnel	3,4 ↑	4,4 ↑
Local commercial	3,6 ↑	2,1 ↑
Bureau	1,9 ↑	14,0 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-17/ T3-17	T4-17/ T4-16
Global	-2,4 ↓	-11,2 ↓
Résidentiel	-8,6 ↓	-13,2 ↓
Appartement	-9,1 ↓	-12,2 ↓
Maison	-2,6 ↓	-24,8 ↓
Villa	0,5 ↑	-22,9 ↓
Foncier	20,7 ↑	-2,5 ↓
Professionnel	1,2 ↑	-16,0 ↓
Local commercial	1,9 ↑	-13,8 ↓
Bureau	-3,6 ↓	-29,9 ↓

EN BREF

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

La baisse des prix du résidentiel, en glissement trimestriel, traduit les reculs de 1,9% pour les appartements, de 2,2% pour les maisons et de 1,4% pour les villas. S'agissant du nombre de transactions, sa baisse a concerné principalement les ventes d'appartements et de maisons, avec des taux respectifs de 9,1% et de 2,6%, celles de villas ayant pour leur part augmenté de 0,5% d'un trimestre à l'autre.

En glissement annuel, l'indice des prix des biens résidentiels est resté stable, avec une augmentation des prix de 0,7% pour les appartements et des baisses de 2,9% pour les maisons et de 2,6% pour les villas. Pour ce qui est des ventes, elles ont diminué de 13,2%, traduisant des baisses de 12,2% pour les appartements, de 22,9% pour les villas et de 24,8% pour les maisons.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont diminué de 1,2% après une hausse de 1,5% un trimestre auparavant. Les transactions ont, quant à elles, augmenté de 20,7%.

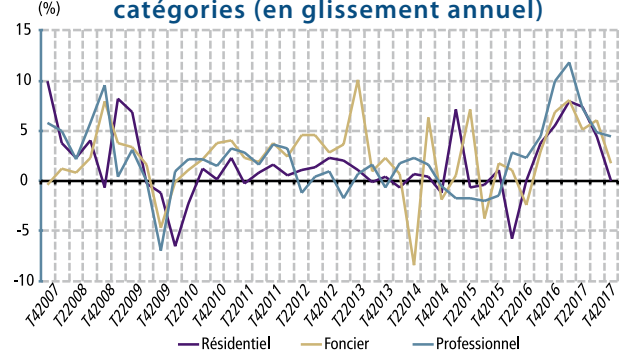
En glissement annuel, l'indice des prix du foncier ressort en hausse de 1,8% et le nombre de transactions en recul de 2,5%.

Commercial

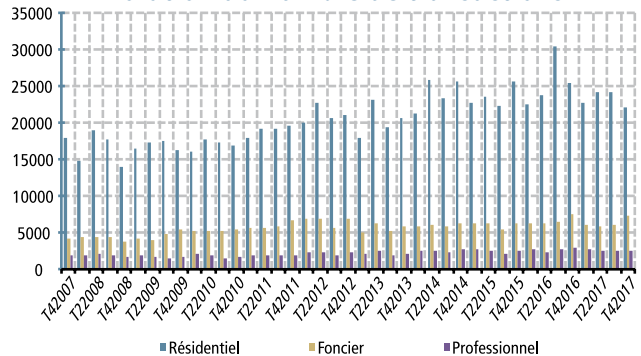
En glissement trimestriel, les biens à usage professionnel se sont renchérissés de 3,4%, avec des hausses de 3,6% pour les locaux commerciaux et de 2% pour les bureaux. Quant aux transactions, leur nombre a augmenté de 1,2%, recouvrant une hausse de 1,9% des ventes de locaux commerciaux et une baisse de 3,6% de celles de bureaux.

En glissement annuel, les prix ont affiché une hausse de 4,4%, avec des augmentations des prix de 14% pour les bureaux et de 2,1% pour les locaux commerciaux. Les transactions ont baissé, pour leur part, de 16%, résultat de diminutions de 29,9% des ventes de bureaux et de 13,8% de celles des locaux commerciaux.

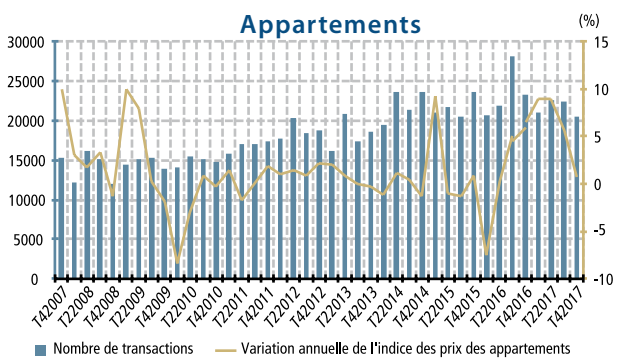
Indices des prix des actifs immobiliers par catégories (en glissement annuel)



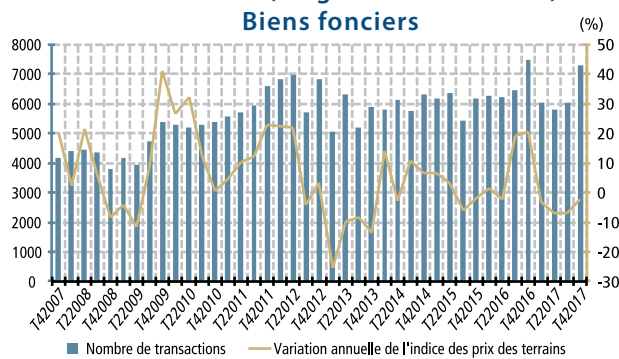
Evolution du nombre de transactions



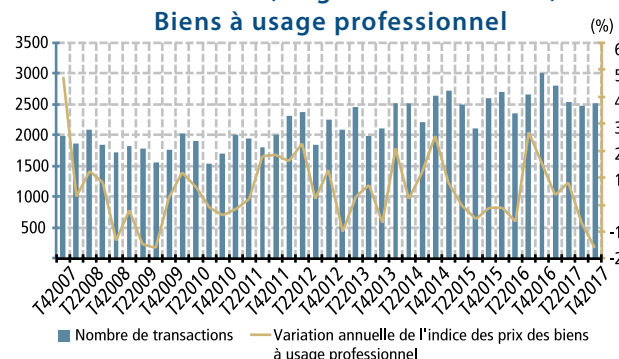
Evolution de l'indice des prix et du nombre de transactions (en glissement annuel)



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



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



3. Evolution en glissement trimestriel du marché immobilier par ville

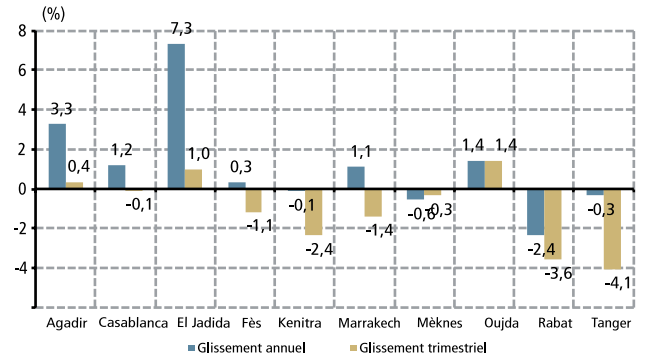
Au quatrième trimestre 2017, l'IPAI a affiché, en glissement trimestriel, des baisses dans la majorité des principales villes, avec des taux allant de 1,1% à Fès à 4,1% à Tanger. Quant aux transactions, elles ont connu des évolutions divergentes, les hausses les plus importantes ayant concerné les villes de Marrakech et Meknès et les principales baisses ont été enregistrées à Tanger et à Agadir.

A Casablanca, l'IPAI est resté quasi-stable au quatrième trimestre 2017, comparativement au troisième trimestre de la même année, recouvrant des appréciations de 0,2% pour les prix des biens résidentiels et de 1,8% pour ceux des biens à usage professionnel, ceux du foncier ayant en revanche diminué de 2,1%. Pour ce qui est des ventes, elles ont accusé un recul de 6,2%, en liaison avec le repli des ventes d'appartements de 10,5%, celles portant sur les terrains et les biens à usage professionnel ayant, en revanche, marqué des hausses de 17,3% et 16,6% respectivement.

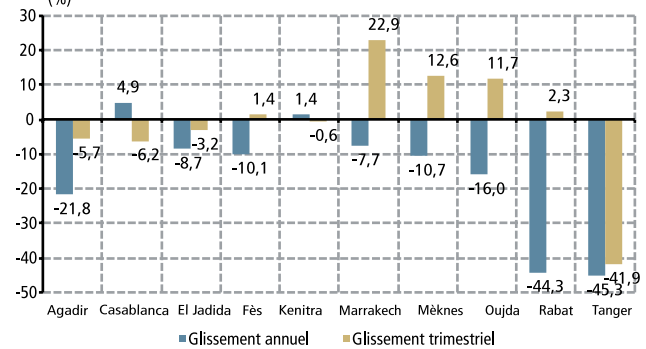
Au niveau de Rabat, après avoir progressé de 4,9% au troisième trimestre, l'IPAI a diminué de 3,6%, en liaison avec la baisse de 7,6% des prix des appartements, ceux du foncier et des biens à usage professionnel ayant, en revanche, augmenté respectivement de 15,3% et 9,2%. Pour ce qui est des transactions, elles ont notamment augmenté de 1,2% pour le résidentiel et diminué de 21,3% pour les biens à usage professionnel.

A Marrakech, les prix ont diminué de 1,4%, reflétant des baisses pour toutes les catégories d'actifs, avec des taux de 1,1% pour le foncier, de 1,7% pour les biens à usage professionnel et de 1,9% pour le résidentiel. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a augmenté de 22,9%, reflétant essentiellement une importante hausse des transactions portant sur les terrains, après les baisses accusées au cours des trois premiers trimestres de l'année. Les ventes d'appartements ont, en revanche, diminué de 29,9% d'un trimestre à l'autre et celles des biens à usage professionnel de 38,8%.

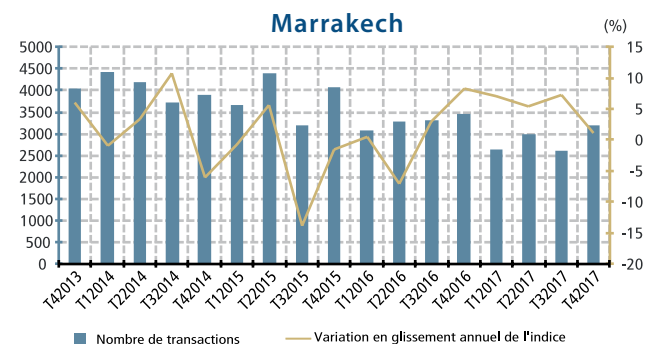
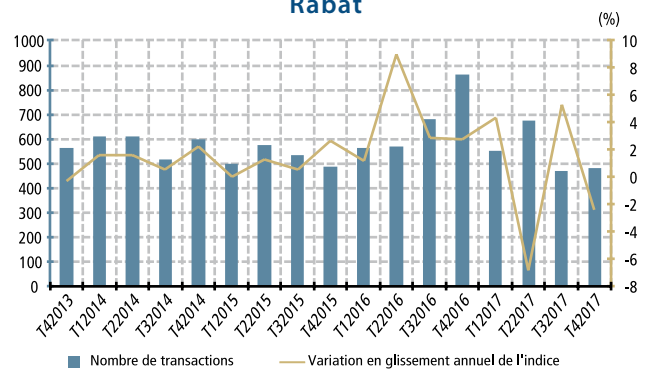
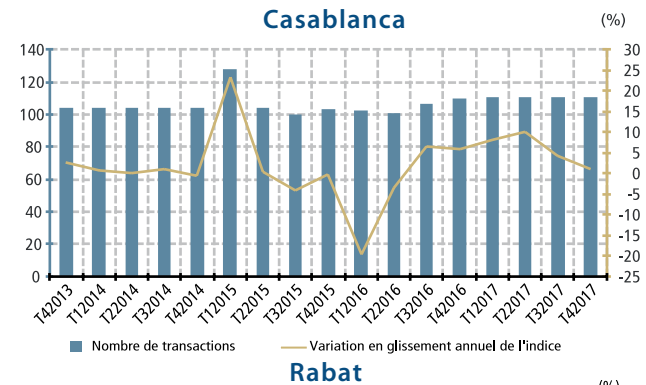
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville



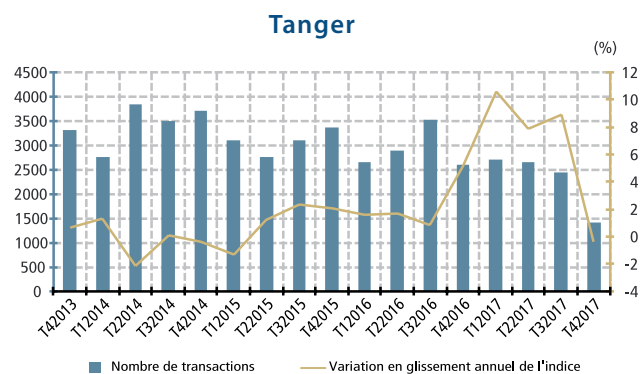
Evolution du nombre de transactions par ville



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



A Tanger, l'IPAI a accusé une baisse de 4,1%, avec des diminutions de 9,1% pour les appartements et de 2,6% pour les terrains. Concernant les transactions, elles ont marqué un important repli de 41,9%, résultat des baisses de 44,1% des ventes d'appartements, de 26,9% de celles des terrains et de 35,1% des biens à usage professionnel.



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%)		Ville	Catégorie de biens	Variation (%)	
		Prix T4-17/ T3-17	Transactions T4-17/ T3-17			Prix T4-17/ T3-17	Transactions T4-17/ T3-17
Agadir	Appartement	-0,3	-0,2	Marrakech	Appartement	-1,7	-29,9
	Maison	-13,1	-27,9		Maison	-0,4	-2,2
	Villa	4,7	-3,4		Villa	-7,9	22,7
	Terrain urbain	3,3	-10,2		Terrain urbain	-1,1	258,8
	Local commercial	8,2	-13,3		Local commercial	-1,6	-31,9
	Bureau	-	-		Bureau	4,1	-76,5
	Global	0,4	-5,7		Global	-1,4	22,9
Casablanca	Appartement	0,2	-10,5	Meknès	Appartement	-0,8	18,2
	Maison	-0,5	-5,1		Maison	0,8	-5,9
	Villa	-0,2	30,8		Villa	14,0	85,7
	Terrain urbain	-2,1	17,3		Terrain urbain	-1,6	7,1
	Local commercial	3,5	16,4		Local commercial	5,9	0,0
	Bureau	0,2	17,8		Bureau	-	-
	Global	-0,1	-6,2		Global	-0,3	12,6
El Jadida	Appartement	-1,1	-5,1	Oujda	Appartement	-2,6	20,3
	Maison	-1,8	9,7		Maison	4,4	-4,1
	Villa	-11,9	0,0		Villa	-	-
	Terrain urbain	7,5	1,9		Terrain urbain	1,3	5,0
	Local commercial	11,4	8,3		Local commercial	-	-
	Bureau	-	-		Bureau	-	-
	Global	1,0	-3,2		Global	1,4	11,7
Fès	Appartement	-0,9	-5,4	Rabat	Appartement	-8,7	0,9
	Maison	-12,0	40,0		Maison	-16,8	11,1
	Villa	-	-		Villa	9,2	-3,1
	Terrain urbain	-2,2	9,2		Terrain urbain	15,3	76,2
	Local commercial	-0,8	15,0		Local commercial	3,0	-26,8
	Bureau	0	8,3		Bureau	-	-
	Global	-1,1	1,4		Global	-3,6	2,3
Kénitra	Appartement	-2,7	-1,0	Tanger	Appartement	-9,1	-44,1
	Maison	0,0	41,3		Maison	-7,7	-37,0
	Villa	-5,3	-5,0		Villa	-26,7	-88,9
	Terrain urbain	-2,1	-8,9		Terrain urbain	-2,6	-26,9
	Local commercial	8,2	17,9		Local commercial	28,1	-35,1
	Bureau	-4,4	-20,8		Bureau	24,2	-35,3
	Global	-2,4	-0,6		Global	-4,1	-41,9

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 celle des prix 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 le 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.

Evolution du marché immobilier en 2017

En 2017, les prix des actifs immobiliers ont enregistré une hausse de 5%, après celle de 1,3% en 2016, avec des augmentations de 4,9% pour les biens résidentiels, de 5,3% pour les terrains et de 7% pour les biens à usage professionnel.

Pour sa part, le volume de transactions a enregistré une baisse de 7,6% après une augmentation de 8,4% en 2016, avec notamment un repli de 8,7% des ventes de biens résidentiels. Dans le même sens, les transactions portant sur les terrains et les biens à usage professionnel ont connu des diminutions respectives de 4,8% et de 3,5%, après des hausses de 9,4% et 7,8% en 2016.

Au niveau des principales villes, l'IPAI a marqué des hausses, à l'exception de Rabat, où les prix sont restés stables en moyenne d'une année à l'autre. Concernant le nombre de transactions, il a reculé dans l'ensemble des grandes villes, à l'exception de Casablanca où il a augmenté.

Au niveau de Casablanca, après une baisse de 3,7% en 2016, les prix ont connu une progression de 5,7%, reflétant des augmentations pour les appartements et les biens à usage professionnel de 6,9% et de 9% respectivement. Les prix des terrains ont, en revanche, accusé une baisse de 4,4%. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a enregistré une hausse de 4,5%, avec des progressions de 8,4% des ventes d'appartements et de 6% de celles des biens à usage professionnel, ainsi qu'une baisse de 24,7% des acquisitions des terrains.

Au niveau de Rabat, les prix sont restés stables en moyenne d'une année à l'autre, avec des hausses de 0,2% des prix des appartements et de 0,4% de ceux des biens à usage professionnel, ainsi qu'un repli de 1,6% des prix des terrains. Pour leur part, les transactions ont connu une baisse importante de 18,7%, après une hausse de 27,7% en 2016. Cette évolution reflète la diminution des ventes de toutes les catégories d'actifs avec des taux de 18,9% pour le résidentiel, de 30,9% pour les terrains et de 7,3% pour les biens à usage professionnel.

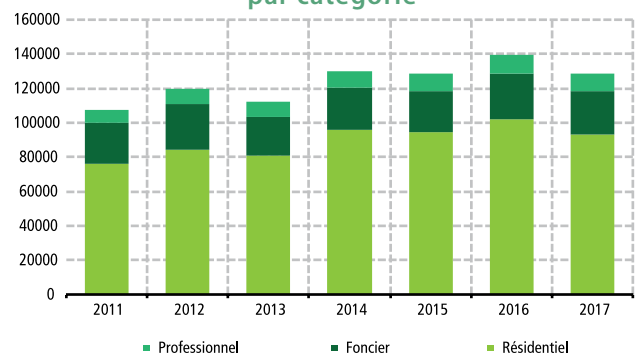
- Progression de 5% de l'IPAI en 2017, sous l'effet du renchérissement de l'ensemble des catégories d'actifs.
- Baisse de 7,6% des transactions immobilières, reflétant le repli des ventes de l'ensemble des catégories d'actifs.

EN BREF

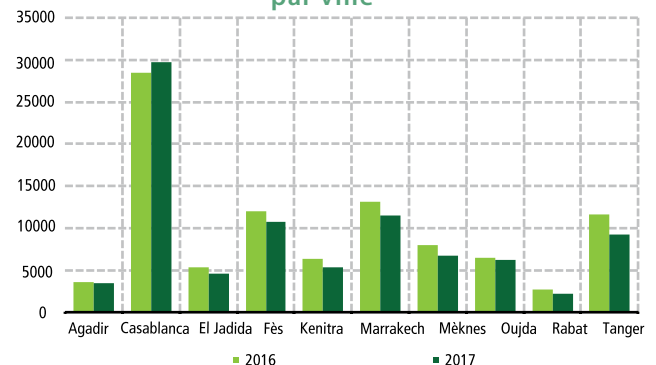
IPAI	Variation 2016 par rapport à 2015 (%)	Variation 2017 par rapport à 2016 (%)
Global	1,3 ↑	5,0 ↑
Résidentiel	0,8 ↑	4,9 ↑
Appartement	0,9 ↑	6,0 ↑
Maison	0,0	0,9 ↑
Villa	4,4 ↑	2,5 ↑
Foncier	2,1 ↑	5,3 ↑
Professionnel	4,9 ↑	7,0 ↑
Local commercial	6,2 ↑	6,0 ↑
Bureau	-0,6 ↓	12,2 ↑

Nombre de transactions	Variation 2016 par rapport à 2015 (%)	Variation 2017 par rapport à 2016 (%)
Global	8,4 ↑	-7,6 ↓
Résidentiel	8,3 ↑	-8,7 ↓
Appartement	8,3 ↑	-8,1 ↓
Maison	8,3 ↑	-16,2 ↓
Villa	6,9 ↑	-16,4 ↓
Foncier	9,4 ↑	-4,8 ↓
Professionnel	7,8 ↑	-3,5 ↓
Local commercial	7,7 ↑	-4,6 ↓
Bureau	8,5 ↑	4,6 ↓

Evolution annuelle du nombre de transactions par catégorie



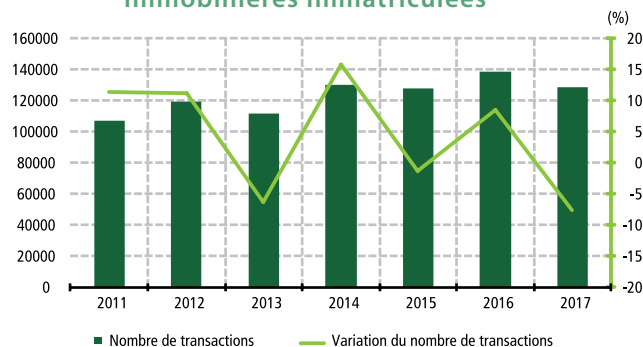
Evolution annuelle du nombre de transactions par ville



Au niveau de Marrakech, les prix ont augmenté de 5,1%, avec des accroissements de 6% pour les appartements, de 4% pour les terrains et de 1,6% pour les locaux à usage professionnel. Cette évolution s'est accompagnée par une baisse de 12,8% des transactions, reflétant principalement le recul de 28,5% des ventes d'appartements. A l'inverse, les ventes de terrains et de biens à usage professionnel se sont accrues respectivement de 44,4% et de 5,1%.

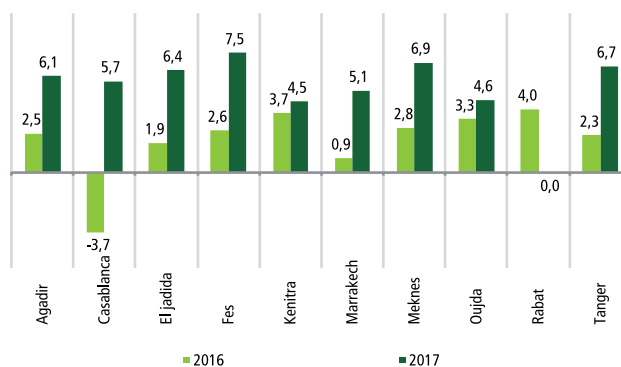
A Tanger, l'indice des prix a enregistré un accroissement de 6,7%, avec des progressions des prix de 15,6% pour les appartements, de 4% pour les terrains et une quasi-stagnation des prix pour les biens à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes, elles ont diminué de 20,9%, résultat des reculs de 22,2% pour les appartements, de 17,1% pour le foncier et de 9,1% pour les biens à usage professionnel.

Evolution annuelle du nombre de transactions immobilières immatriculées



Villes	Variation par rapport à 2016 (%)	
	IPAI	Nombre de transactions
Agadir	6,1	-4,9
Casablanca	5,7	4,5
El Jadida	6,4	-15,7
Fès	7,5	-10,6
Kénitra	4,5	-15,5
Marrakech	5,1	-12,8
Meknès	6,9	-14,7
Oujda	4,6	-2,9
Rabat	0,0	-18,7
Tanger	6,7	-20,9

Variation des prix immobiliers au niveau des principales villes (en %)



BANK AL-MAGHRIB

277, Avenue Mohammed V - BP.445-Rabat-Maroc
Tél. (212) 5 37 57 41 04/05 . Fax (212) 5 37 57 41 11
deri@bkam.ma
www.bkam.ma

AGENCE NATIONALE DE LA CONSERVATION FONCIÈRE
DU CADASTRE ET DE LA CARTOGRAPHIE

Angle Av. My Youssef et Av. My Hassan 1er, Rabat-Maroc
Tél : (212) 5 37 70 89 35 . Fax : (212) 5 37 70 58 85

www.ancfcc.gov.ma