

1. Tendance globale du marché immobilier au cours du 4^{ème} trimestre 2025

Au quatrième trimestre de 2025, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une hausse trimestrielle de 0,2%, reflétant l'accroissement des prix de l'ensemble de ses catégories, avec des augmentations de 0,1% pour le résidentiel, de 0,4% pour les terrains et de 0,3% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, le nombre de transactions a progressé de 18,4%. Par catégorie, elles se sont accrues de 15% pour les biens résidentiels, de 25,4% pour les terrains et de 29,6% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'indice des prix a enregistré une hausse de 0,2%, reflétant des progressions de 0,2% pour le résidentiel et pour les biens à usage professionnel. Les prix des terrains ayant, en revanche, stagné. Quant aux transactions, elles ont affiché une progression de 3,6%, portée par des augmentations de 0,6% pour le résidentiel, de 12% pour les terrains et de 7,5% pour les biens à usage professionnel.

IPAI	Variation (en %)	
	T4-25/ T3-25	T4-25/ T4-24
Global	0,2 ↑	0,2 ↑
Résidentiel	0,1 ↑	0,2 ↑
Appartement	0,1 ↑	0,3 ↑
Maison	0,5 ↑	0,1 ↑
Villa	2,3 ↑	2,4 ↑
Foncier	0,4 ↑	0,0 ↑
Professionnel	0,3 ↑	0,2 ↑
Local commercial	0,4 ↑	0,2 ↑
Bureau	0,9 ↑	0,1 ↑

Nombre de transactions	Variation (en %)	
	T4-25/ T3-25	T4-25/ T4-24
Global	18,4 ↑	3,6 ↑
Résidentiel	15,0 ↑	0,6 ↑
Appartement	15,4 ↑	0,4 ↑
Maison	8,5 ↑	-0,9 ↓
Villa	13,8 ↑	23,0 ↑
Foncier	25,4 ↑	12,0 ↑
Professionnel	29,6 ↑	7,5 ↑
Local commercial	25,2 ↑	8,2 ↑
Bureau	49,2 ↑	4,7 ↑

Sur l'ensemble de l'année 2025, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est inscrit en hausse de 0,6% d'une année à l'autre. Cette progression est attribuable aux augmentations de 0,8% des prix des biens résidentiels, de 0,4% de ceux des terrains et de 0,3% de ceux des biens à usage professionnel. Pour ce qui est des ventes, elles se sont accrues de 3,1% en 2025, résultat des hausses de 1,3% des ventes des biens résidentiels, de 7,5% de celles des terrains et de 7,4% de celles des biens à usage professionnel.

2. Tendance globale par catégorie d'actifs

Résidentiel

En glissement trimestriel, les prix du résidentiel ont affiché une hausse de 0,1%, recouvrant un accroissement de 0,1% des prix des appartements, de 0,5% de ceux des maisons et de 2,3% de ceux des villas. Pour ce qui est des transactions, elles ont augmenté de 15%, recouvrant des hausses de 15,4% pour les appartements, de 8,5% pour les maisons et de 13,8% pour les villas.

En glissement annuel, les prix du résidentiel ont progressé de 0,2%, résultat des hausses des prix de 0,3% pour les appartements, de 0,1% pour les maisons et de 2,4% pour les villas. En parallèle, les transactions ont affiché une hausse de 0,6%, avec des accroissements de 0,4% pour les appartements et de 23% pour les villas. En revanche, les ventes des maisons ont reculé de 0,9%.

Foncier

En glissement trimestriel, les prix des terrains ont progressé de 0,4 % et le nombre de transactions a augmenté de 25,4% par rapport au trimestre précédent.

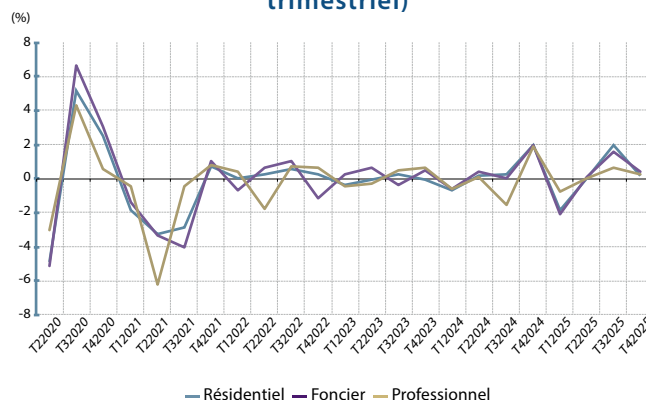
En glissement annuel, les prix du foncier ont stagné et le nombre de transactions a progressé de 12%.

Professionnel

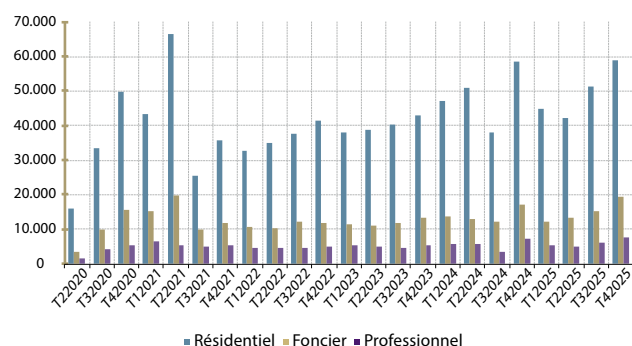
En glissement trimestriel, l'indice des prix des biens à usage professionnel s'est accru de 0,3%, reflétant des hausses de 0,4% pour les locaux commerciaux et de 0,9% pour les bureaux. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 29,6%, avec des accroissements de 25,2% pour les locaux commerciaux et de 49,2% pour les bureaux.

En glissement annuel, les prix ont augmenté de 0,2%, résultat des progressions de 0,2% pour les locaux commerciaux et de 0,1% pour les bureaux. Pour leur part, les transactions ont marqué un accroissement de 7,5%, reflétant des progressions de 8,2% des ventes des locaux commerciaux et de 4,7% de celles des bureaux.

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

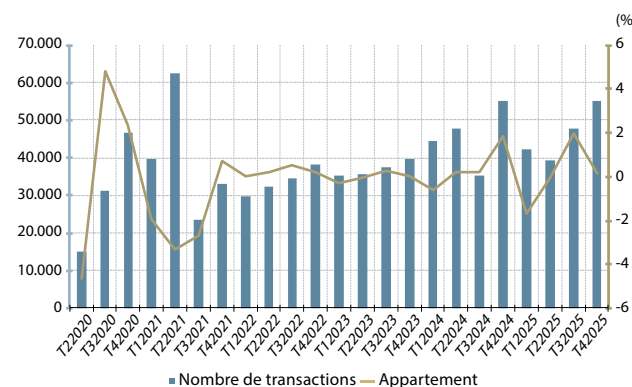


Variation du nombre de transactions

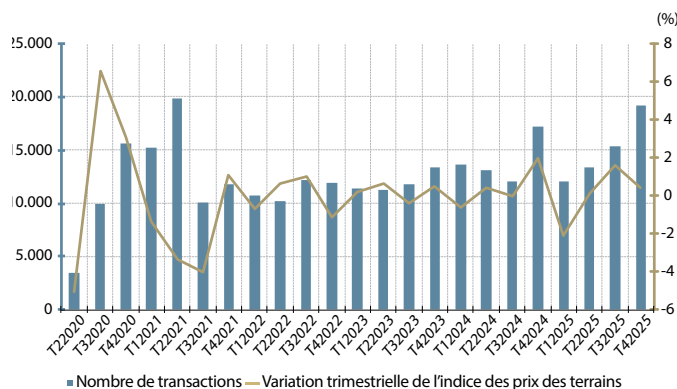


Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions

Appartements



Biens fonciers



3. Tendence du marché immobilier par ville

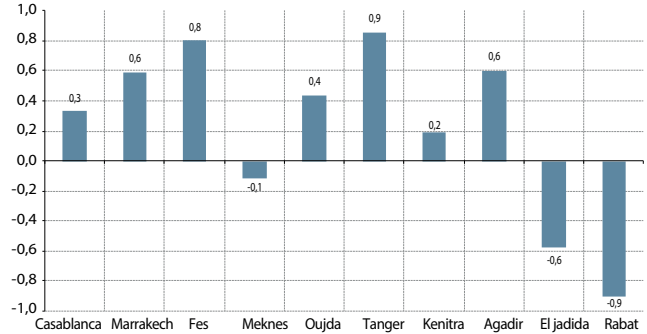
A **Rabat**, les prix ont reculé de 0,9%, recouvrant des baisses de 0,6% des prix des biens résidentiels et de 7% de ceux des terrains et une hausse de 0,7% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour leur part, les transactions ont augmenté de 9,6%. Sur l'ensemble de l'année 2025, les prix ont augmenté de 3,5% et les transactions ont progressé de 15%.

A **Casablanca**, les prix ont progressé de 0,3%, reflétant des accroissements de 0,3% pour les biens résidentiels et de 4,8% pour les terrains et une baisse de 1,6% pour les biens à usage professionnel. Parallèlement, les ventes ont progressé de 11,5%. Sur l'ensemble de l'année 2025, les prix ont augmenté de 0,9% et les transactions ont progressé de 7,8%.

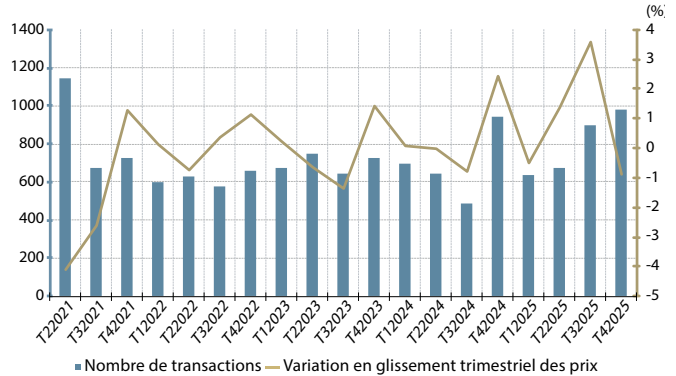
A **Marrakech**, les prix ont connu une progression de 0,6%, recouvrant un accroissement de 1,1% des prix des biens résidentiels et des baisses de 0,6% de ceux des terrains et de 0,3% de ceux des actifs à usage professionnel. Pour ce qui des ventes, elles se sont accrues de 28,8%. Sur l'ensemble de l'année 2025, les prix se sont appréciés de 1% et les transactions ont progressé de 24,1%.

A **Tanger**, l'indice des prix a affiché une progression de 0,9%, en lien avec la hausse de 0,3% des prix du résidentiel, de 2,2% de ceux des terrains et de 7,8% de ceux des biens à usage professionnel. Pour leur part, les ventes ont enregistré une progression de 15,2%. Pour l'ensemble de l'année 2025, les prix ont augmenté de 0,6% et les transactions ont progressé de 3,3%.

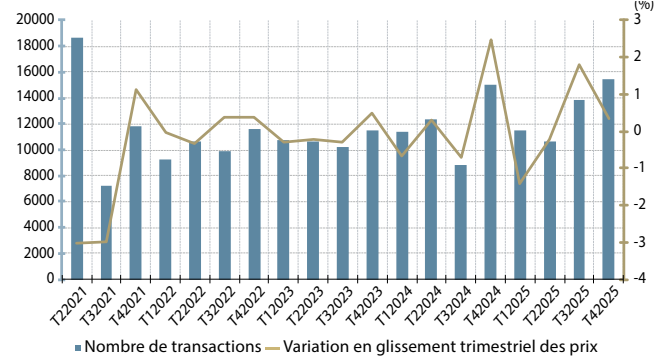
Evolution des prix des actifs immobiliers par ville (variation trimestrielle en %)



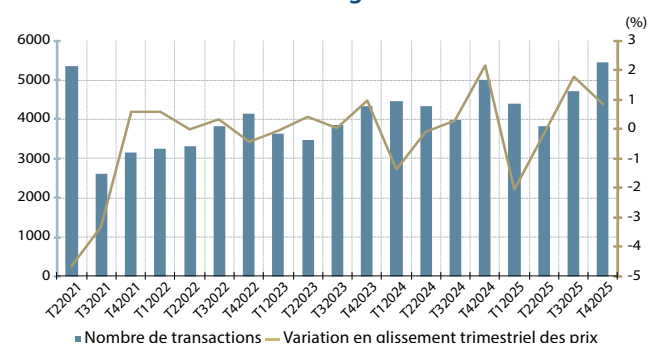
Variation de l'indice des prix (en %) et évolution du nombre de transactions Rabat



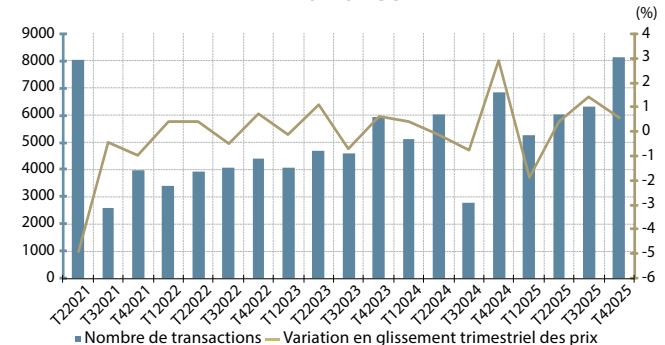
Casablanca



Tanger



Marrakech



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	Catégorie de biens	Variation (%) T4-25/ T3-25	
		Prix	Transactions
Agadir	Appartement	0,6	6,4
	Maison	-8,8	-12,0
	Villa	5,5	66,7
	Terrain urbain	1,4	94,0
	Local commercial	-2,8	57,5
	Bureau	-12,8	75,9
	Global	0,6	21,5
Casablanca	Appartement	0,4	7,9
	Maison	-3,2	33,7
	Villa	0,1	4,8
	Terrain urbain	4,8	30,5
	Local commercial	-1,2	23,0
	Bureau	-4,4	43,7
	Global	0,3	11,5
El Jadida	Appartement	-0,4	28,6
	Maison	5,4	27,3
	Villa	-6,8	-7,2
	Terrain urbain	-0,3	18,3
	Local commercial	-1,5	22,4
	Bureau	-0,2	26,3
	Global	-0,6	25,0
Fès	Appartement	0,0	26,3
	Maison	2,9	17,6
	Villa	3,8	54,5
	Terrain urbain	0,5	15,9
	Local commercial	1,1	53,8
	Bureau	1,2	52,4
	Global	0,8	28,6
Kénitra	Appartement	0,1	7,7
	Maison	3,7	9,8
	Villa	3,2	52,6
	Terrain urbain	-1,8	60,5
	Local commercial	2,0	29,2
	Bureau	0,7	75,4
	Global	0,2	22,3
Marrakech	Appartement	0,9	23,5
	Maison	1,0	9,8
	Villa	-0,4	17,2
	Terrain urbain	-0,6	43,5
	Local commercial	-0,3	39,8
	Bureau	-	-
	Global	0,6	28,8
Meknès	Appartement	-0,4	5,4
	Maison	1,6	19,2
	Villa	-3,2	-21,4
	Terrain urbain	0,1	6,9
	Local commercial	-1,3	14,9
	Bureau	-1,1	0,0
	Global	-0,1	6,7
Oujda	Appartement	0,1	23,3
	Maison	-0,8	-7,2
	Villa	-	-
	Terrain urbain	-0,4	13,2
	Local commercial	-4,1	57,1
	Bureau	-3,1	-5,4
	Global	0,4	13,5
Rabat	Appartement	-1,1	9,0
	Maison	6,7	-4,1
	Villa	-3,1	27,9
	Terrain urbain	-7,0	19,5
	Local commercial	3,2	14,5
	Bureau	-25,8	-42,9
	Global	-0,9	9,6
Tanger	Appartement	0,3	7,3
	Maison	0,7	34,7
	Villa	3,6	-33,3
	Terrain urbain	2,2	52,9
	Local commercial	7,3	45,3
	Bureau	-13,0	96,0
	Global	0,9	15,2

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.