

**GUIDE MUBAWAB**

**DEL'IMMOBILIER**

2022

Les tendances du marché immobilier en Tunisie

Janvier > Juin 2022



# SOMMAIRE

P • 0 1

Méthodologie

P • 0 2

Les chiffres clés de l'immobilier

P • 0 3

Evolution des prix en Tunisie

P • 0 5

Focus par ville

P • 1 2

Indice des prix de l'immobilier

P • 1 4

Offre VS Demande

P • 1 5

Conclusion

# M É T H O D O L O G I E



Les observations qui remontent dans ce guide correspondent à des appartements destinés exclusivement à l'**habitation** et à la **vente, annoncés sur mubawab.tn** entre Janvier et Juin 2022.

Sont exclus : Les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les biens à la location.

Les prix moyens d'appartements sont calculés par zone géographique (ville ou arrondissement), dans l'ensemble et pour chacun des segments de marché, neufs et anciens, **sur la base des annonces de vente publiées sur mubawab.tn**.

Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- 1 - Entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- 2 - Début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- 3 - Fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude



# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



**+ 2,30%**

Evolution des prix moyen du m<sup>2</sup>  
des appartements

Tendance s'inverse au 2ème semestre

**- 9,02%**

Offre d'appartements neufs  
et anciens

Tendance exponentielle à la baisse


**+39%**

Demande d'appartements  
neufs et anciens

Demande en bonne santé




# ÉVOLUTION DES PRIX EN TUNISIE



	ANCIEN	NEUF
APPT	2,500	2,600
EVOLUTION SEMESTRIELLE	+4,01 %	+5,62 %
GLISSEMENT ANNUEL	+2,74 %	+4,61 %

Au premier trimestre **2022**, le prix au mètre carré dans l'ancien en Tunisie, se monte à **2 500 DT/m<sup>2</sup>**, soit des tarifs qui sont environ **4%** plus élevés qu'au deuxième semestre **2021** et **+2,7%** en glissement annuel. Sur le marché des appartements neufs, la hausse est de **5,6%** par rapport à **S2-2021** et de **4,6%** en glissement annuel.



	ANCIEN	NEUF
GLOBAL	57%	43%
APPARTEMENT	59%	41%
Villas	52%	48%

## TISSU IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN

Globalement, le tissu immobilier résidentiel (appartement et villa) sur le portail est composé de **57%** de biens anciens et **43%** de biens neufs. En décortiquant plus, on trouve que l'offre est constituée de **59%** d'appartements anciens et **41%** neufs. Quant aux villas, on constate que l'offre sur le portail est orientée vers les villas anciennes à **52%** et **48%** pour les villas neuves.

# ÉVOLUTION DES PRIX DANS LES VILLES

## Appartements

La hausse des prix des appartements se maintient, et se renforce dans la plupart des grandes villes.

VILLES	S1 - 2022	EVOLUTION
El Mourouj	1780	10%
Kélibia	1450	10%
Monastir ville	2090	10%
El-Kantaoui	3100	7%
Raoued	1900	5%
Le bardo	1900	5%
Ezzahra	1940	5%
La Soukra	2750	3%
Sousse Ville	2880	3%
Les Jardins de Carthage	3550	3%
Manouba	2000	2%
Ariana Ville	2390	2%

VILLES	S1 - 2022	Evolution
La Marsa	3140	-5%
Boumhel Bassatine	2100	-5%
Sahloul	2250	-3%
El Menzah	2500	-3%
Hergla	1950	-3%
Carthage	2650	-2%

VILLES	S1 - 2022	Evolution
Hammamet	2700	0%
Av Khezama	2500	0%
Nabeul	2800	0%
Akouada	2700	0%
Hammam Chatt	1800	0%

La hausse des prix des appartements se maintient, et se renforce après la hausse des prix de la matière première.

Certaines villes font preuve d'une grande stabilité comme Nabeul, Hammam Chatt et Hammamet. Dans d'autres villes, on observe un recul des prix au m<sup>2</sup> des appartements, comme la Marsa, Carthage, Sahloul, El-Menzah et Boumhel Bassatine, avec des baisses allant de **-2% à -5%**.

Cette tendance s'inverse totalement, dans des villes comme Jardins de carthage, Kélibia, Sousse-ville et la Soukra, où les prix des appartements connaissent des hausses allant de **+2% à +10%**.

# FOCUS PAR VILLE



Toujours dans le but de vous fournir un maximum d'informations et de Data pertinentes, l'analyse d'une zone ne peut être complète sans en détailler le tissu immobilier.

Le Guide Mubawab de l'immobilier vous offre donc les focus villes, regroupant à chaque fois les quartiers ou les zones "stars" de la période étudiée, pour ainsi en décrire le paysage immobilier à usage d'habitation, dans une vision purement chiffrée.



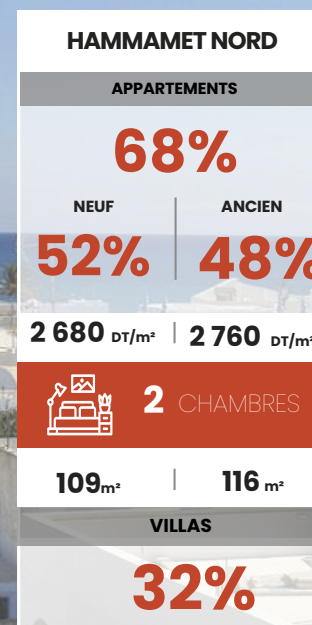
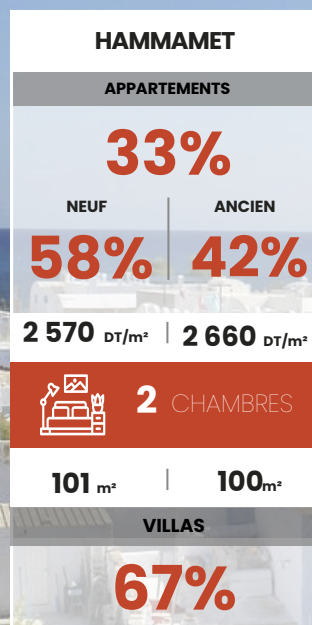
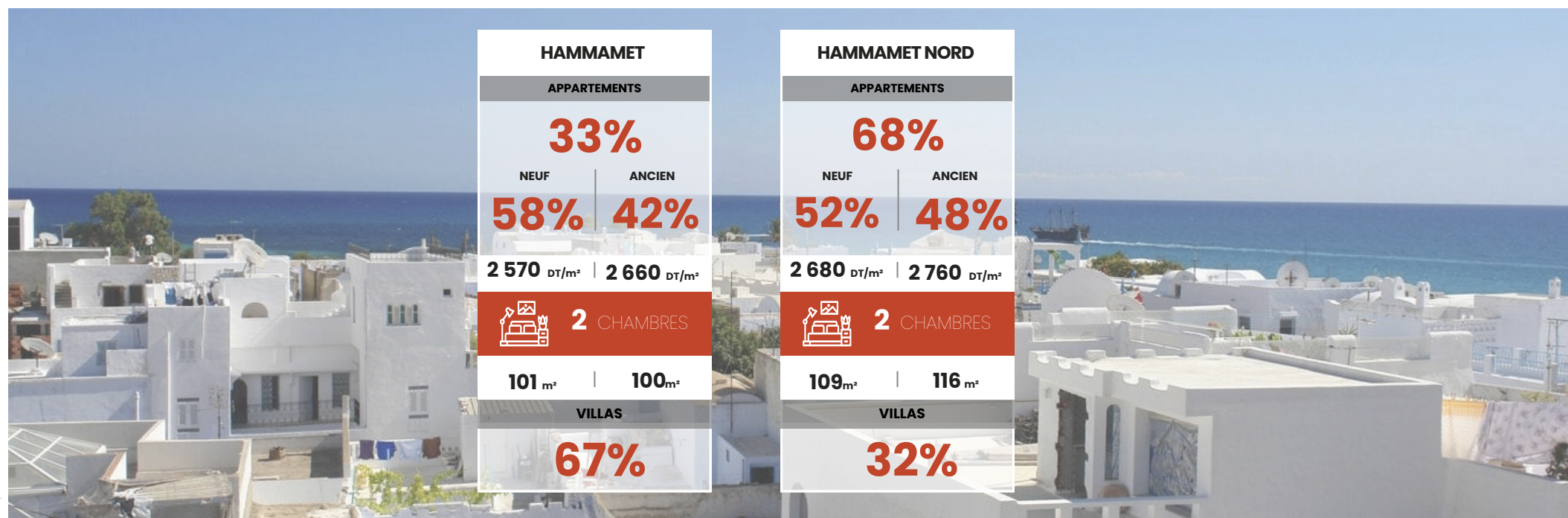
**Guide Mubawab  
de l'Immobilier**

**1er Semestre 2022**

# FOCUS PAR VILLE



## HAMMAMET

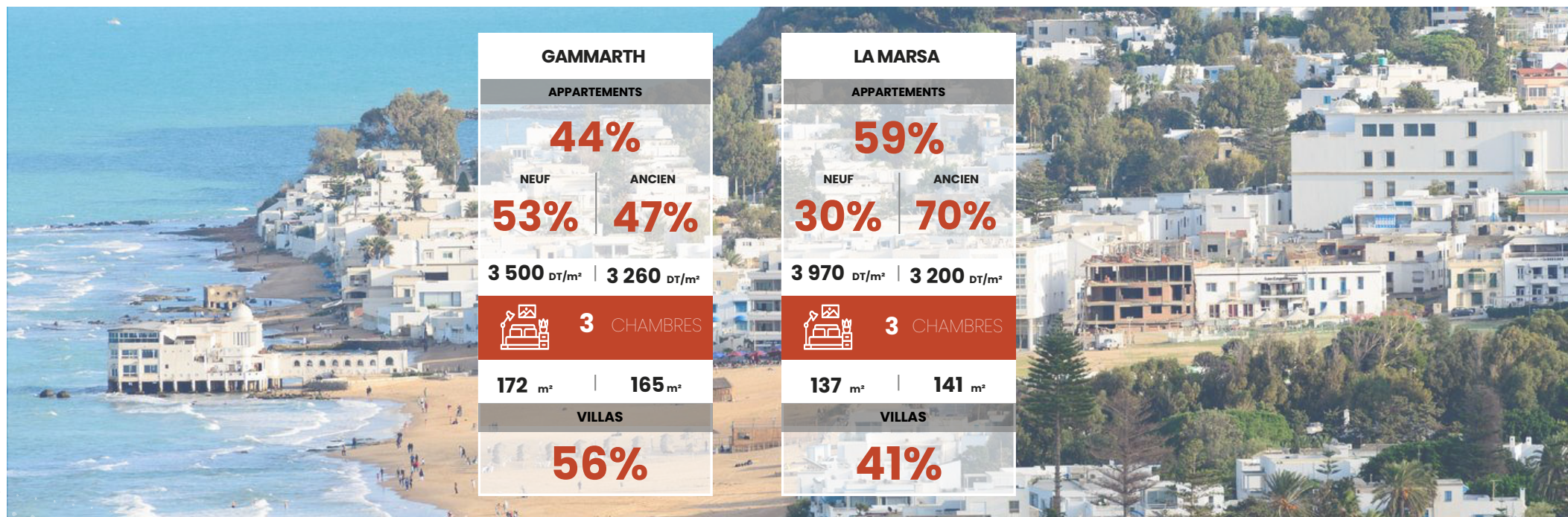




# FOCUS PAR VILLE



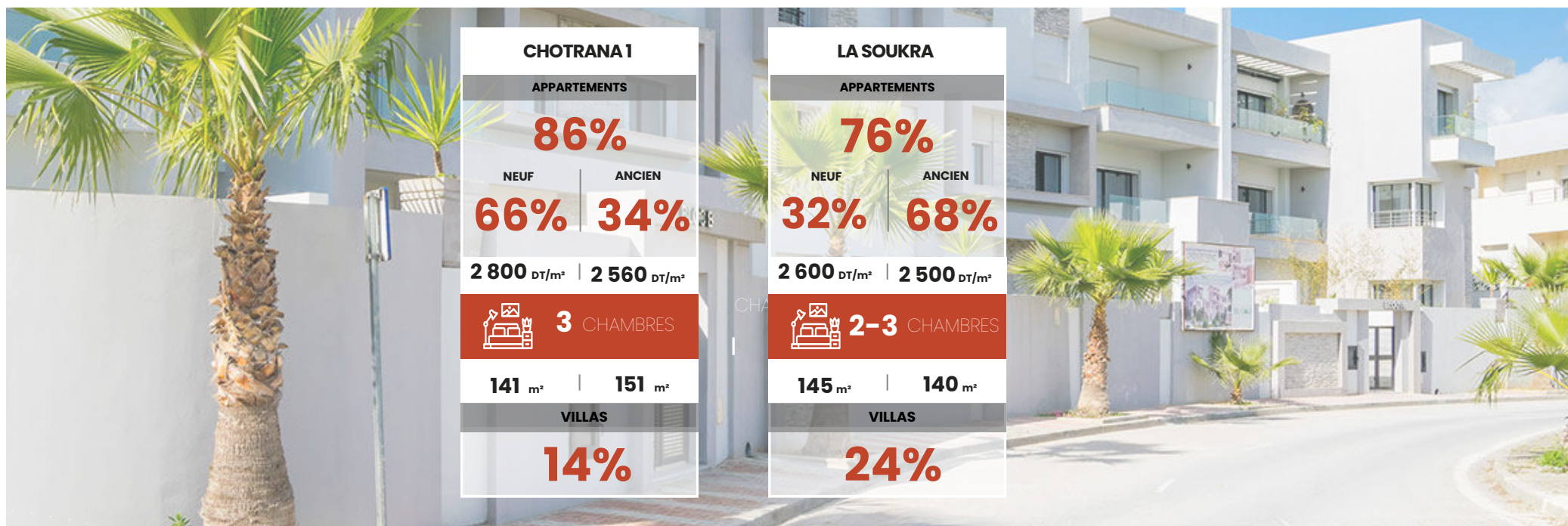
## LA MARSA



# FOCUS PAR VILLE



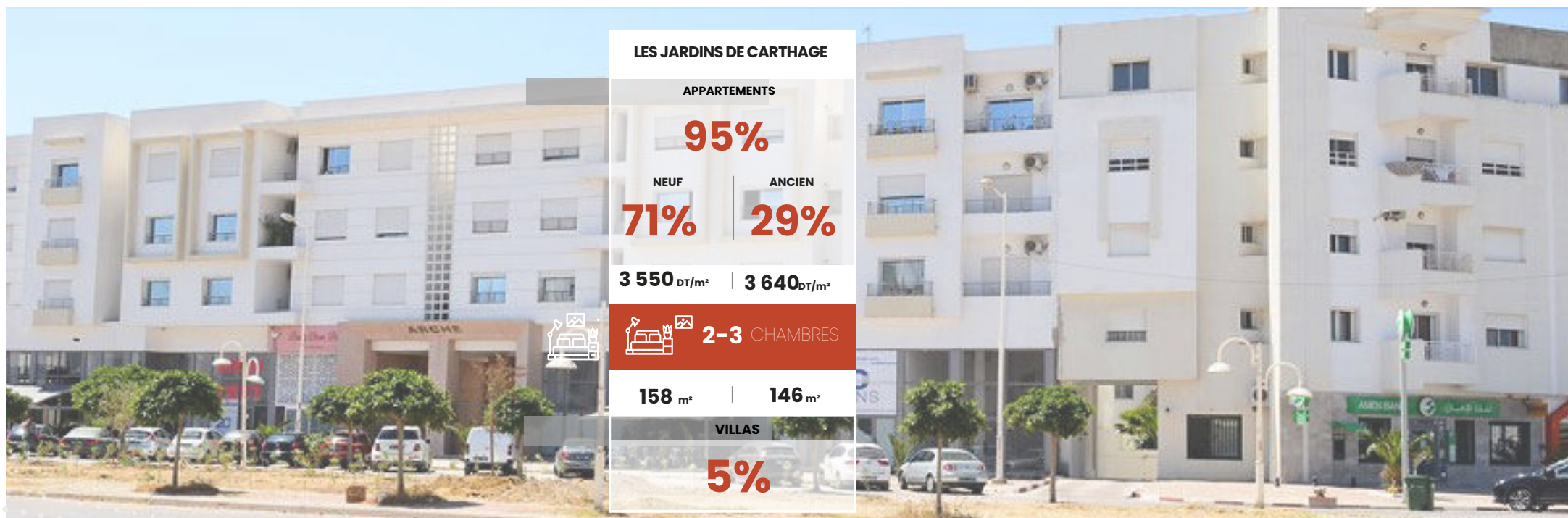
## LA SOUKRA



# FOCUS PAR VILLE



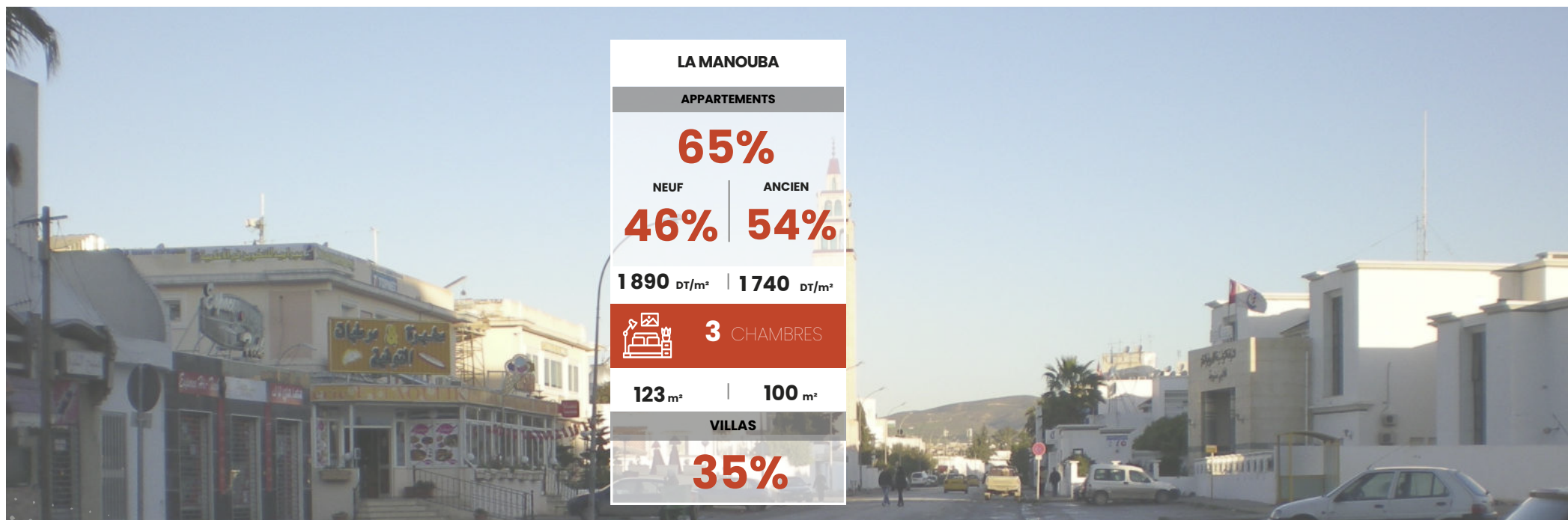
## LES JARDINS DE CARTHAGE



# FOCUS PAR VILLE



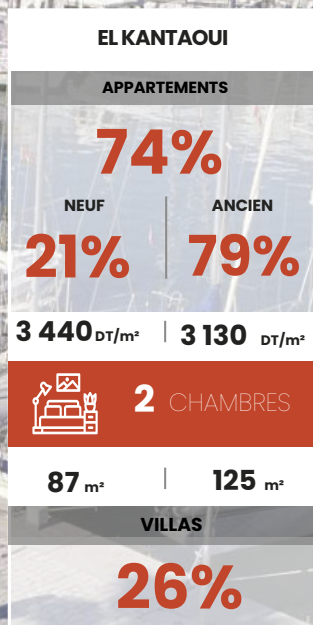
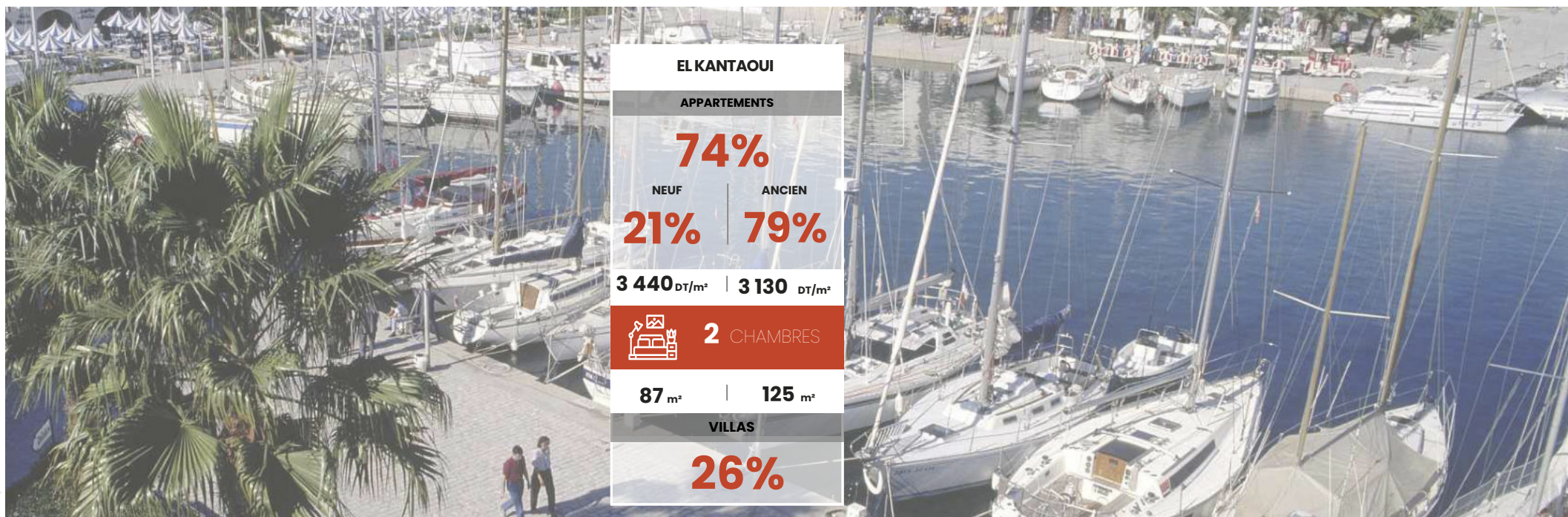
## LA MANOUBA



# FOCUS PAR VILLE



## EL-KANTAOUI



# IPM - Indice des prix de l'immobilier

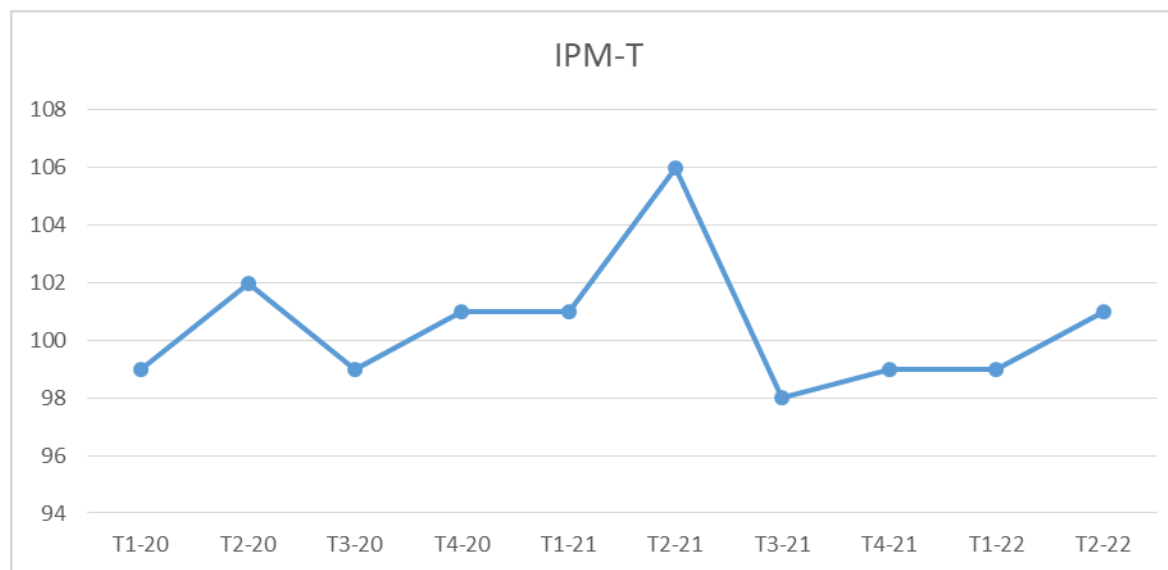
L'IPM est un outil statistique qui permet de mesurer l'évolution d'une valeur dans le temps, à partir d'une même date de référence (=base de référence).  
L'indice permet d'effectuer des comparaisons dans l'espace à une même date et de visualiser facilement la variation.



**Guide Mubawab  
de l'Immobilier**

**1er Semestre 2022**

# ÉVOLUTION DE L'IPM T1 2020 - T2 2022

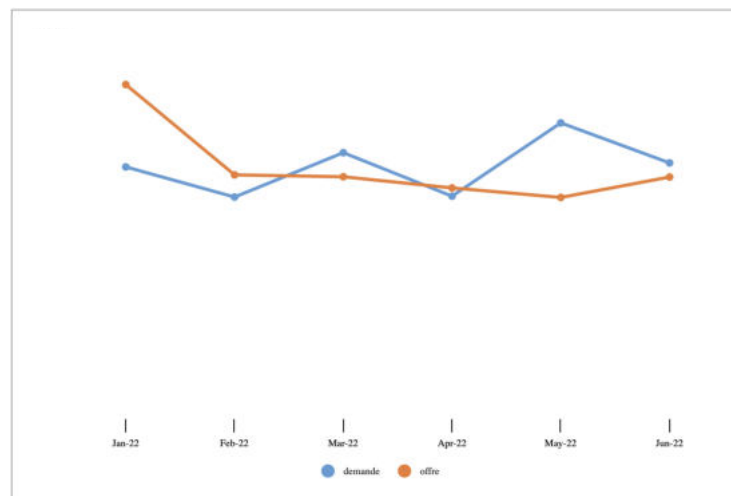


"Mubawab lance son indice des prix, retraçant l'évolution des prix dans le secteur immobilier en Tunisie.

Après la baisse constatée au troisième trimestre **2021**, nous observons que la tendance s'inverse au quatrième trimestre **2021** et stagne jusqu'au premier trimestre **2022**. Cependant, le deuxième trimestre **2022** connaît une hausse de **2** points des prix des appartements à la vente."

# Offre VS Demande : Potentiel de croissance

Appartement + Villa	
VILLES	ratio Offre/Demande
Hammamet	10%
Kélibia	9%
El Mourouj	7%
Jardins de carthage	7%
La Marsa	5%
La Soukra	5%
Boumhel-bassatine	5%
Nouvelle-medina	5%
Hammam chatt	4%
Sousse Ville	4%
Ariana ville	3%
La manoouba	3%



Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse du tissu immobilier digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous devrions nous pencher pour affiner notre analyse.

L'offre sur les appartements a connu une hausse au mois de janvier et juin 2022. Cependant, un repli a été observé entre février et mai 2022.

Quant à la courbe de la demande, elle a pris une allure sinusoïdale, expliquée par une hausse au mois de janvier, mars et mai et des baisses au mois de février, avril et juin 2022.

Cette dernière information sur la demande nous permet d'en déduire un potentiel de croissance très positif et un ratio offre/demande qui va jusqu'à 15% dans certaines villes.



# POUR CONCLURE



La hausse des prix des appartements se maintient et se renforce par rapport à l'année précédente.

En matière d'offre, une chute a été ressentie au début de l'année 2022 en particulier en mois de Février.

Une légère baisse a été également enregistrée durant tout le semestre avec une petite hausse en mois de juin.

Quant à la demande un pic a eu lieu le 1er trimestre de l'année 2022 et plus précisément au mois de mars et de mai.

- La grande évolution de la demande s'explique par l'entrée des TRE.

NB : Cette analyse est fournie en se basant sur les données de Mubawab.tn.



مبّوّب  
**mubawab.tn**

Le 1er site immobilier en Tunisie

