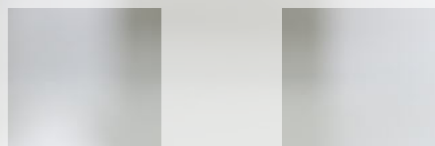


# LE TENSIONNOMÈTRE

## LOCATIF

2022



مبوّاب  
**mubawab.tn**  
Le 1er site immobilier en Tunisie

1er semestre 2022

# SOMMAIRE

P • 0 3

Méthodologie

P • 0 4

Les chiffres clés du Tensiomètre  
Locatif sur Mubawab.tn

P • 0 5

Evolution des prix de la location

P • 0 6

Evolution des superficies

P • 0 7

Offre VS Demande

P • 0 8

Les prix moyens de la location par ville

P • 1 0

Focus Zones

# MÉTHODOLOGIE

"Les observations formulées dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre janvier 2022 et juin 2022.

Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes et biens à la vente.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements vides, anciens et neufs et pour toute configuration, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.tn"

# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN



**32%**

Des annonces sur Mubawab.tn sont des annonces de location longue durée



**39%**

Des visiteurs de Mubawab.tn sont à la recherche d'une location longue durée



**56%**

Des biens proposés à la location longue durée sont des appartements

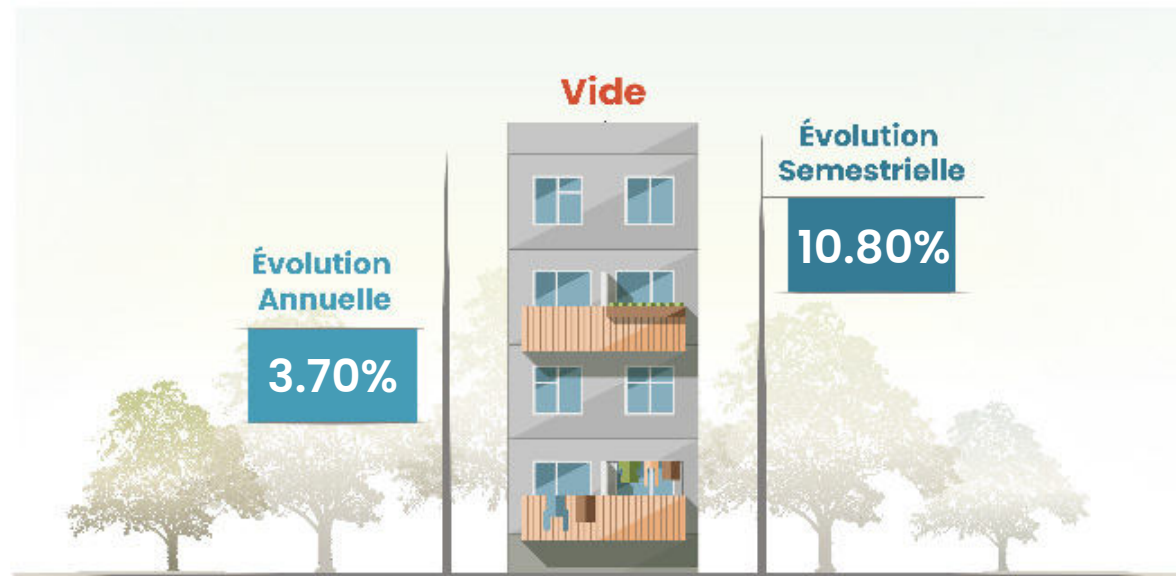


**70%**

Des personnes souhaitant louer sont à la recherche d'un appartement.



# ÉVOLUTION DES PRIX DE LA LOCATION



## APPARTEMENT

Le loyer d'un appartement vide a connu un bond de **10,8%** en glissement semestriel et **3,7%** en glissement annuel.

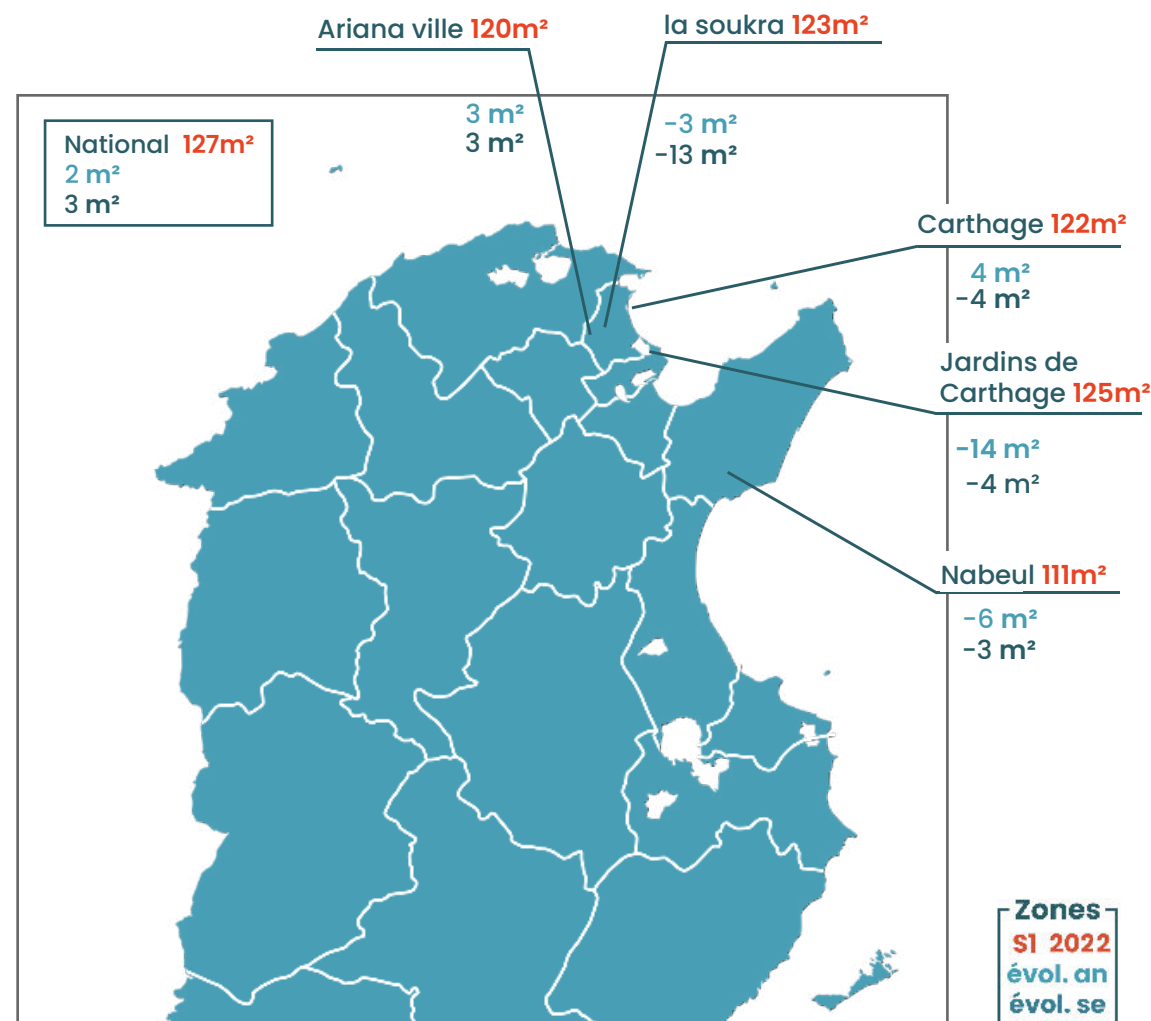
Décortiquons plus, le loyer d'un appartement vide accuse une hausse moyenne de **4,9%** entre janvier et mai et une dépréciation de **3,3%** en juin 2022.

# ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

D'après les données collectées sur Mubawab.tn **127m<sup>2</sup>**, c'est la superficie moyenne de location d'appartements sur le plan national. Nous remarquons tout de même une évolution de **3m<sup>2</sup>** par rapport au semestre précédent et **2m<sup>2</sup>** comparé à la même période de l'année dernière .

Une tendance baissière se confirme dans certains quartiers du grand Tunis tels que La Soukra et Les Jardins de Carthage avec respectivement **13m<sup>2</sup>** et **4m<sup>2</sup>**. L'évolution aurait reculé aussi à Nabeul de **3m<sup>2</sup>** par rapport à **S2 2021**.

Quant au confort intérieur, nous passons de **51%** à **52%** d'appartement avec balcon ou terrasse et **55%** à **50%** de villa avec piscine.

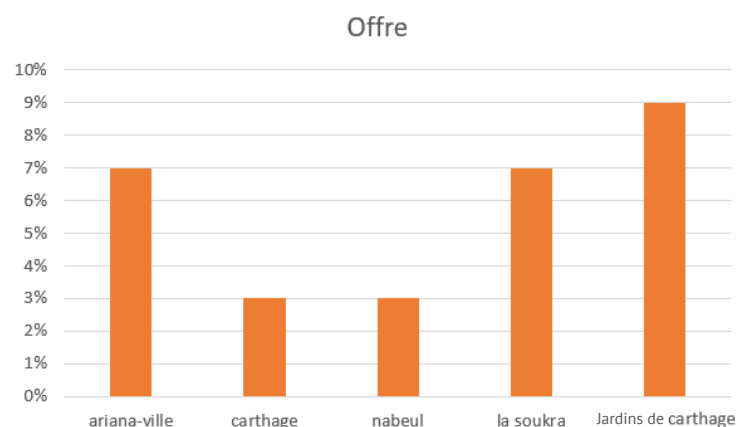
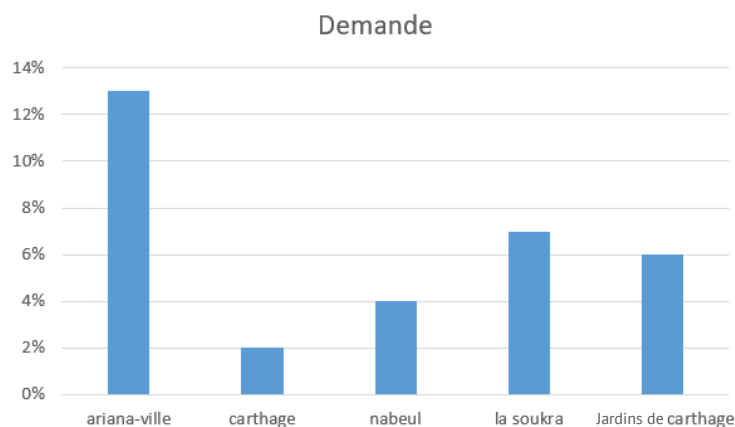


# OFFRE VS DEMANDE

Une baisse de la demande de **17 %** a été enregistrée au 1er semestre de **2022**. Une décrue qui vient juste après un rebond qui atteint les **50%** au deuxième semestre de l'année précédente .

La demande est en moyenne **6,6** fois supérieure à l'offre au niveau national.

Cette différence représente le potentiel de croissance existant, et qui a été démontrée dans chaque zone, afin de permettre à chaque acteur concerné de prendre en compte la marge d'évolution à saisir.



# Les prix moyens de location par ville

GRAND TUNIS				
	ZONES	S+1	S+2	S+3
Ville	La manouba	730	800	900
	La marsa	1590	1945	2175
	Cité-ennasr 2	900	1100	1250
Quartier	Carthage	1700	2190	2505
	El-mourouj	630	780	920
	Hammam-chatt	550	620	690
	Ain zaghouan nord	980	1210	1450
	Aouina	800	965	1100
	Les berges du lac 2	1600	2000	2700
	Chotrana-1	800	1165	1250
	La-soukra	900	1200	1350
	El-ghazela	725	810	880
	Boumhel-bassatine	715	805	900
	Les jardins de carthage	1275	1575	1820

En comparant les villes en dessus tel que, **les Berges du Lac, Les jardins de Carthage, Monastir Ville, Aouina**, nous remarquons à première vue que les prix de la location varient fortement d'une ville à l'autre.

Et entre la zone la moins abordable (**Les berges du lac 2**) et la zone la plus accessible (**Hammam Chatt**), l'écart de prix en **S+3** est important et s'élève jusqu'à **2010** Dinars. Force de constater que les prix de location à l'échelle nationale entre le **S+1** et le **S+3** ont bondi d'une façon importante, une tendance qu'on évalue d'inéluctable et qui continue de s'accroître à court voire à moyen terme.



# Les prix moyens de location par ville

CAP BON				
	ZONES	S+1	S+2	S+3
Ville	Monastir-ville	635	725	875
	Sousse ville	580	650	950
Quartier	Avenue-khezama	700	900	1100
	Hammam-sousse	850	1030	1150
	Sahloul	645	800	1039
	El-Kantaoui	880	1100	1300

SAHEL				
	ZONES	S+1	S+2	S+3
Ville	Nabeul	720	830	975
	Hammamet	650	790	970

Au Sahel, les prix des appartements vides, se situent entre **635 dt** et **875 dt** à Monastir ville, tandis que l'offre s'avère variée et répond à tous les budgets.

En effet, la zone portuaire de Kantaoui s'installe au sommet du palmarès comme le quartier le plus dispendieux avec **880 dt** pour un **S+1**, **1100 dt** pour **S+2** et **1300 dt** pour un **S+3**.

Juste après on retrouve la commune banlieusarde de Hammam Sousse, cette dernière affiche des prix allant de **850 dt** à **1150 dt**.

Talonné par le Sahel dans cette catégorie, les prix demeurent légèrement cléments au Cap Bon évalués à **970 dt / S+3** à Hammamet et à **975 dt**.

# Focus zones

Dans chaque édition du tensiomètre locatif, une sélection des quartiers les plus recherchés et les plus populaires est présentée dans une section spéciale : les focus zones.

On y détaille alors les composantes du tissu immobilier locatif de la zone, à savoir le prix moyen, l'offre et la demande, par rapport à 3 indicateurs majeurs:

- . Le budget
- . La superficie
- . La configuration

Ce semestre, les 10 quartiers phares dans la location longue durée de logements sont:

La Marsa

Le Kram : Les Jardins de Carthage

La Soukra

Ariana ville : Cité Ennasr 2

La Marsa : Les berges du Lac 2

La Marsa : Aouina

La Marsa : Ain Zaghouan Nord

Le Bardo

El Menzah : El Manar 1

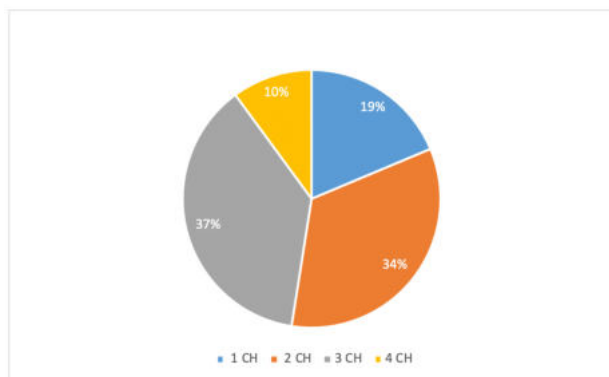
Nabeul: Cité el wafa

# FOCUS ZONE | LA MARSA

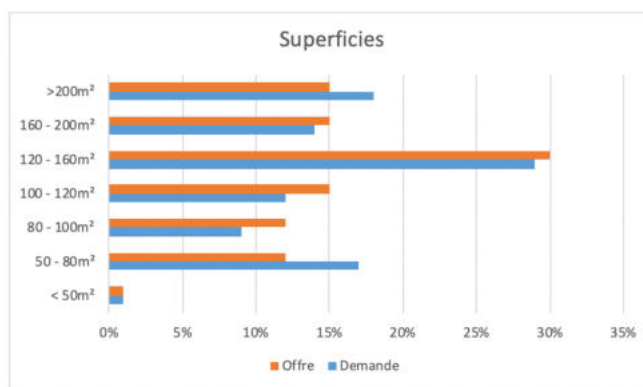
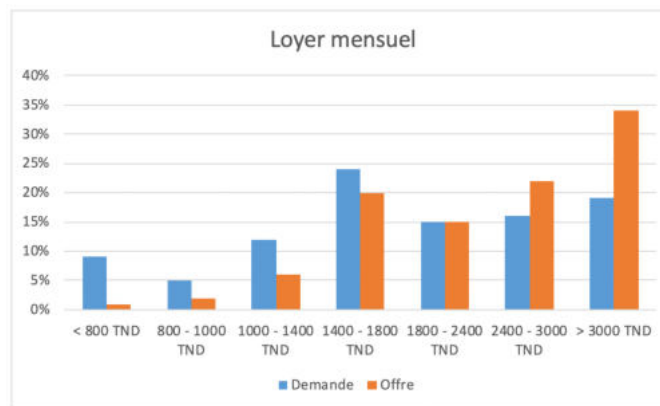
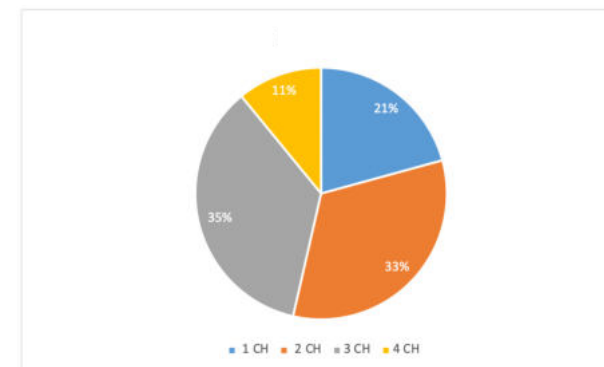
## 2040 TND



**OFFRE**

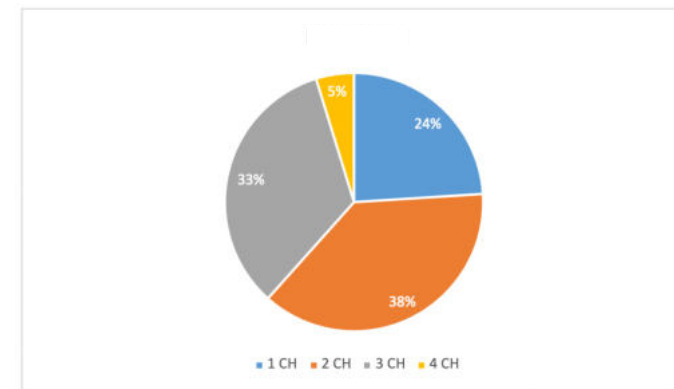
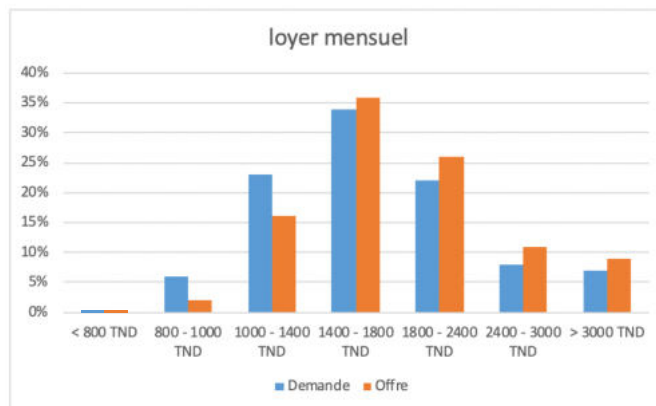
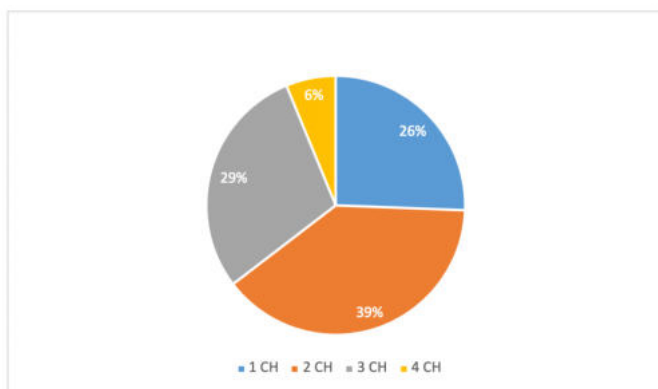


**DEMANDE**



# FOCUS ZONE | LES JARDINS DE CARTHAGE

1740 TND

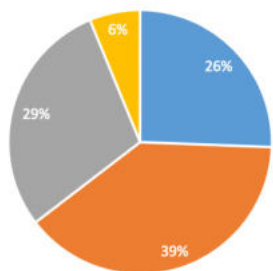


# FOCUS ZONE | LA SOUKRA

**1550 TND**



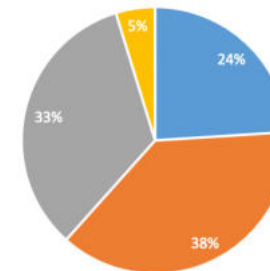
**OFFRE**



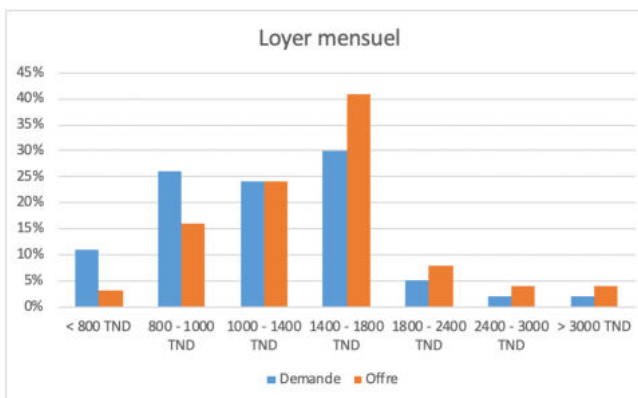
■ 1 CH ■ 2 CH ■ 3 CH ■ 4 CH



**DEMANDE**

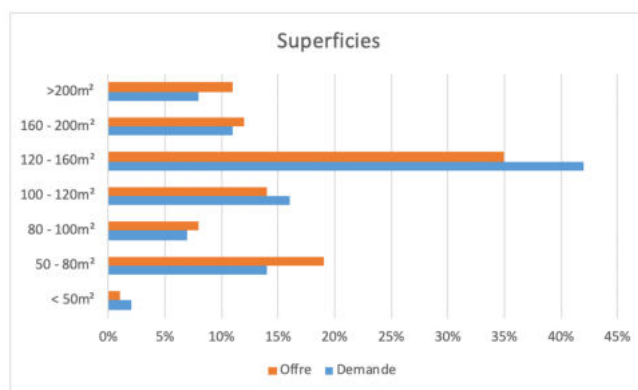


■ 1 CH ■ 2 CH ■ 3 CH ■ 4 CH



Loyer mensuel

■ Demande ■ Offre

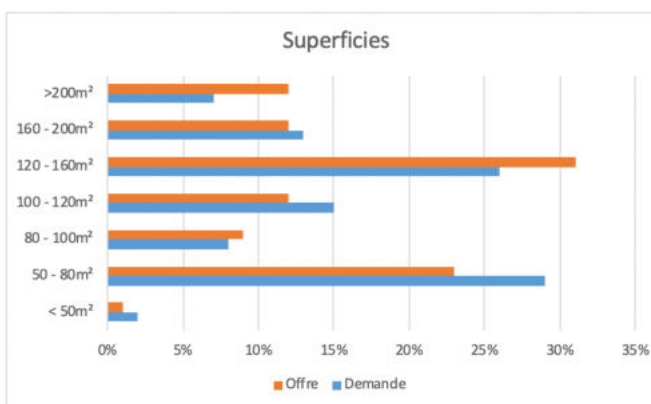
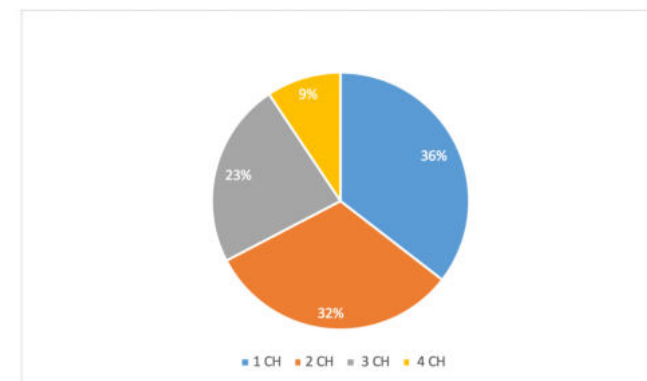
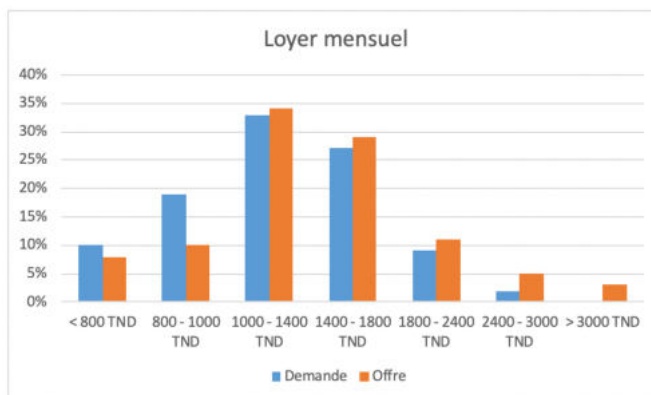
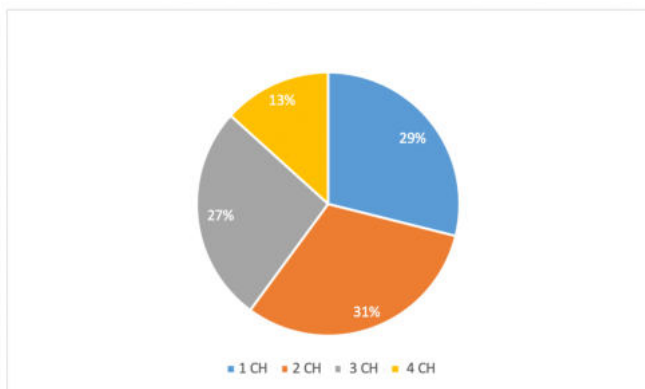


Superficies

■ Offre ■ Demande

# FOCUS ZONE | CITÉ ENNASR 2

## 1200 TND



# FOCUS ZONE | BERGES DU LAC 2

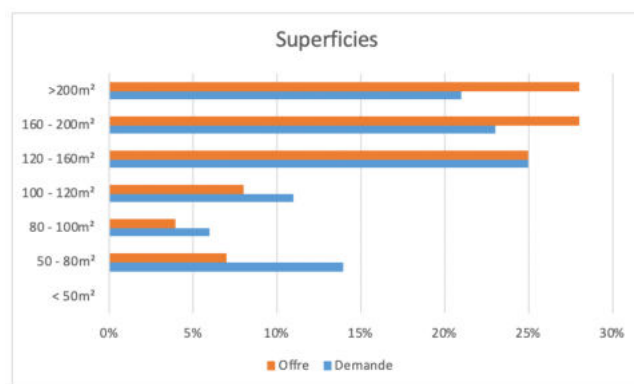
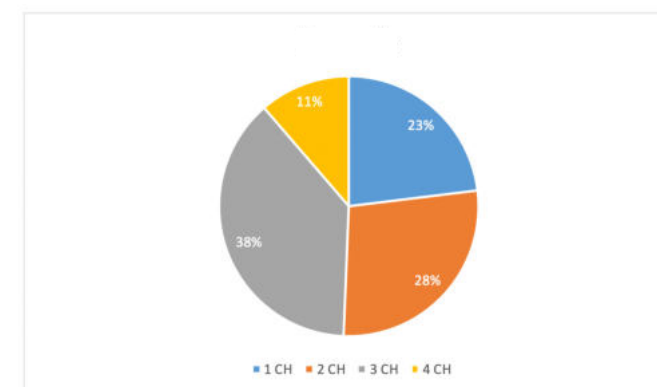
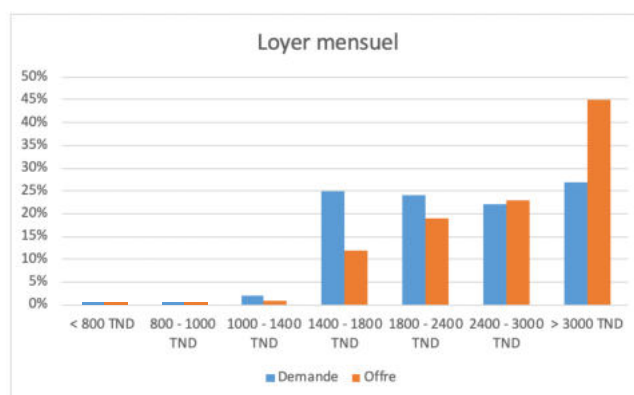
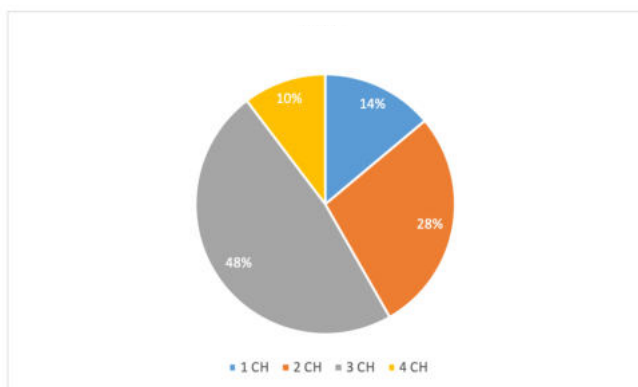
**2870 TND**



**OFFRE**

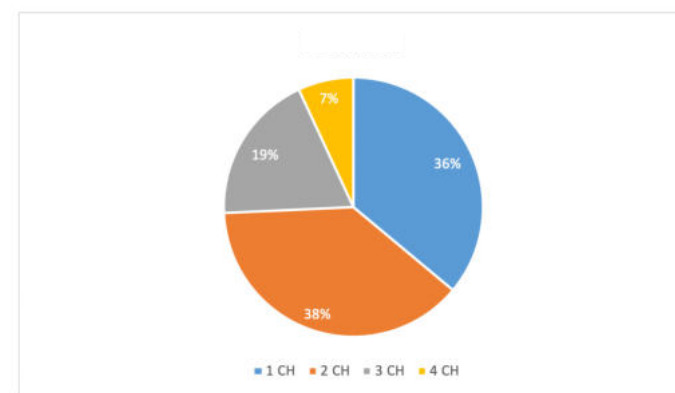
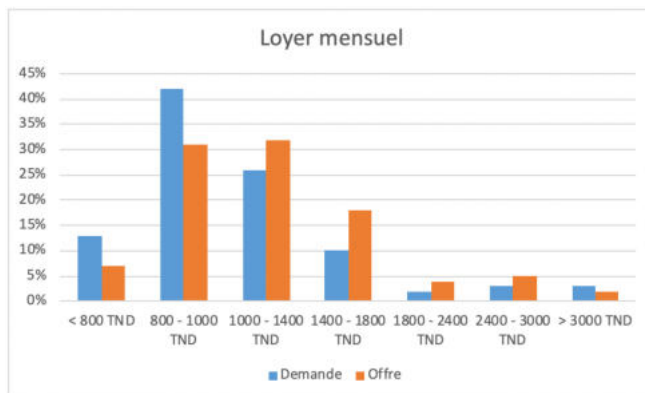
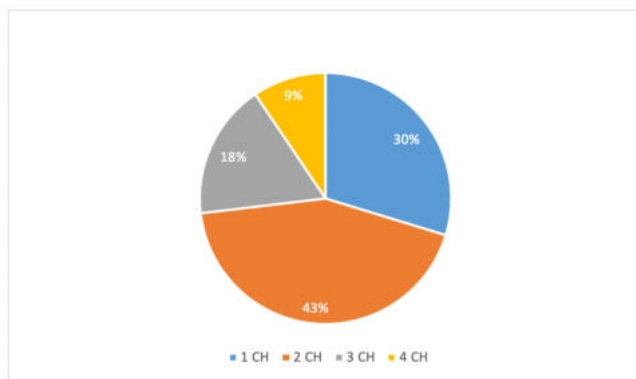


**DEMANDE**



# FOCUS ZONE | AOUINA

## 1000 TND



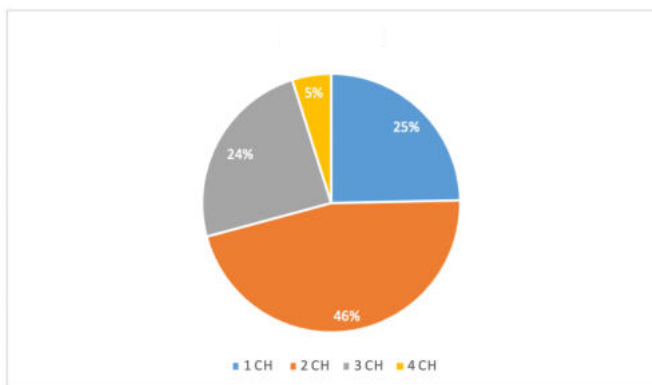


# FOCUS ZONE | AÏN ZAGHOUAN NORD

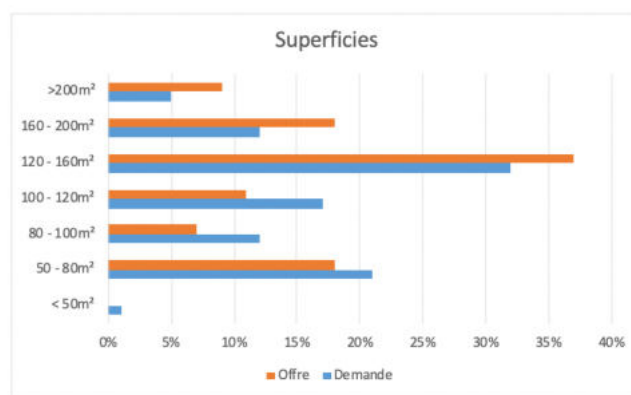
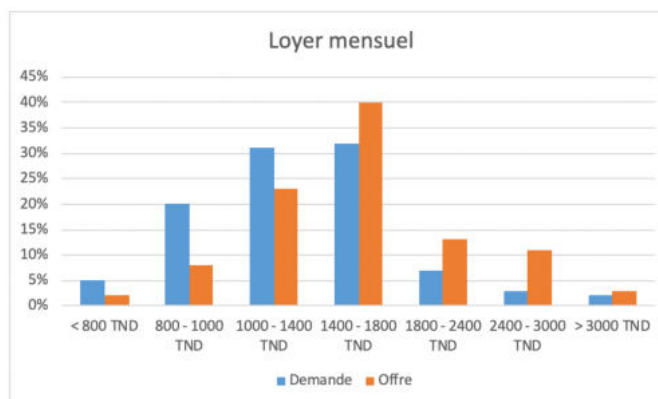
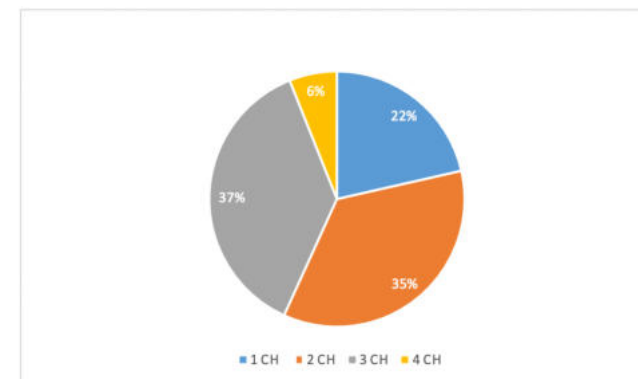
**1480 TND**



**OFFRE**



**DEMANDE**

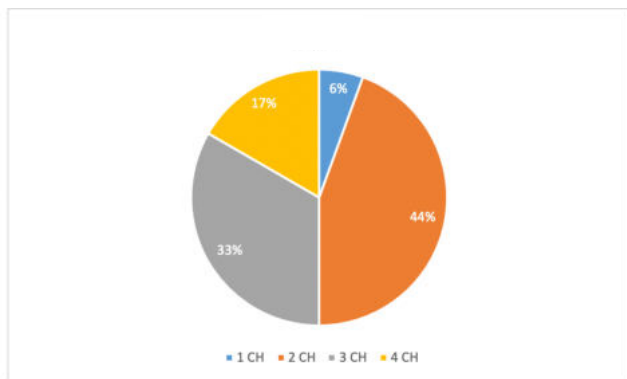


# FOCUS ZONE | LE BARDO

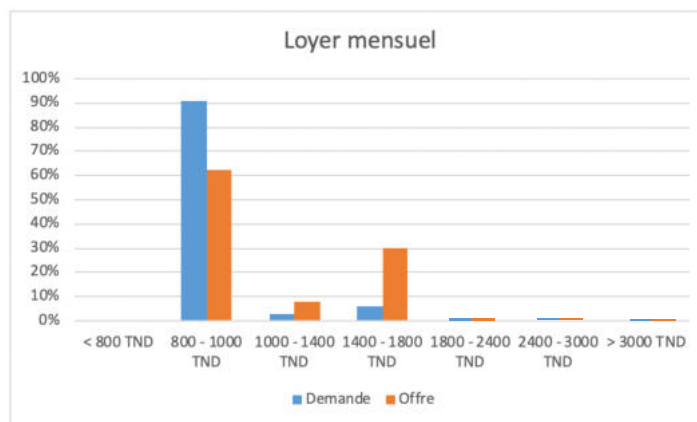
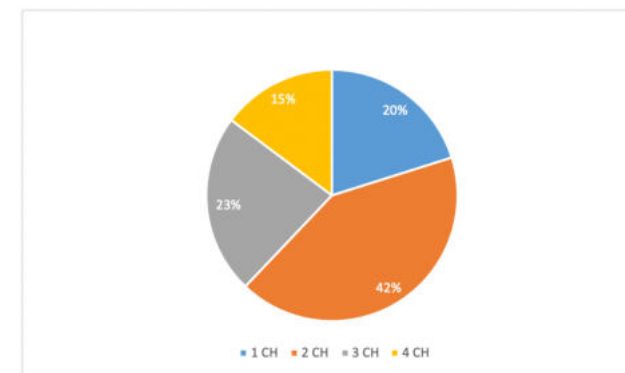
860 TND



OFFRE



DEMANDE

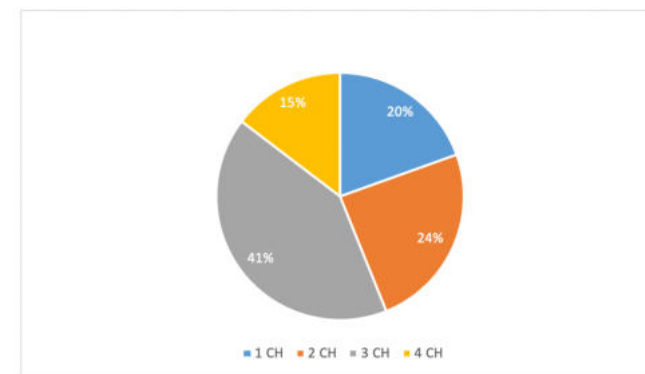
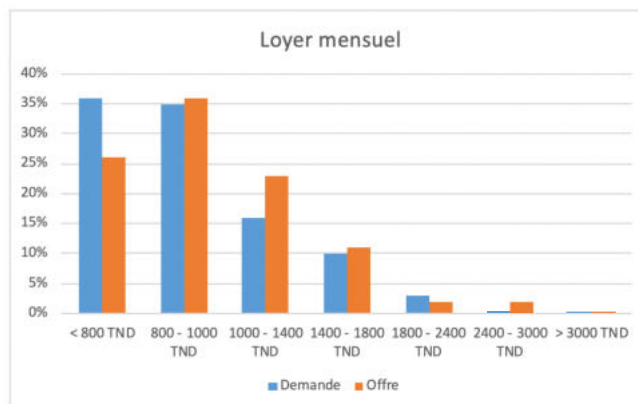
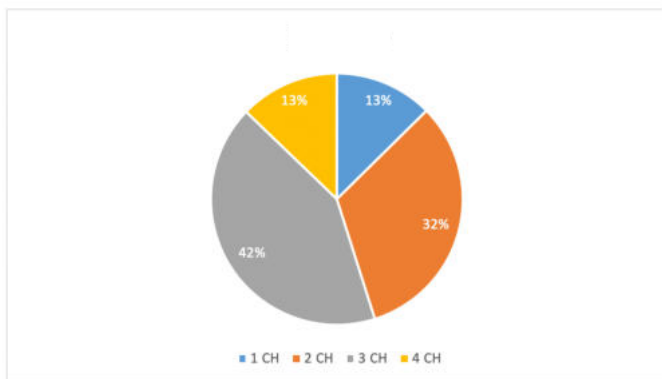


# FOCUS ZONE | EL MANAR 1

990 TND

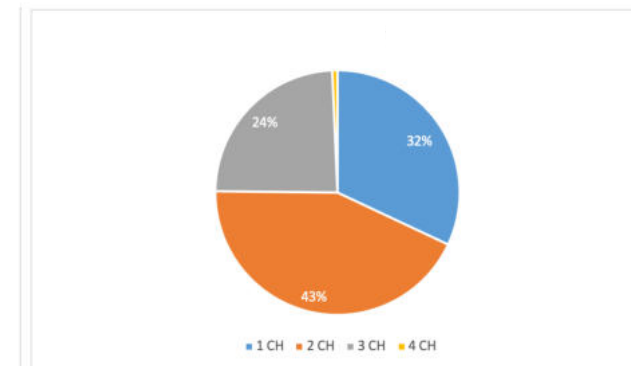
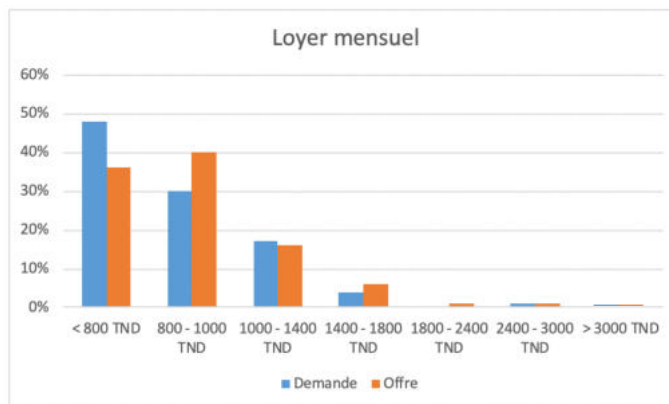
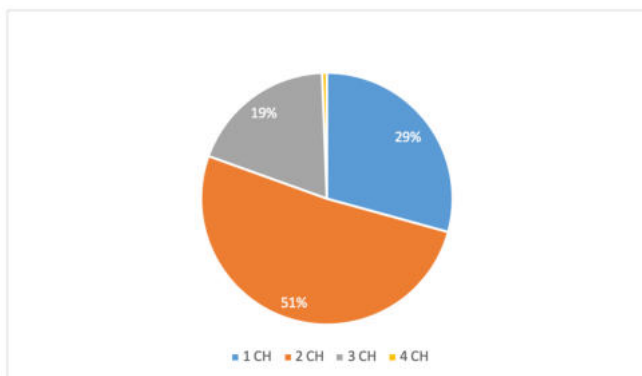
## OFFRE

## DEMANDE



# FOCUS ZONE | CITÉ EL WAFA

920 TND



# CONCLUSION

Actif et attractif à la fois, le marché locatif tunisien a vu ses voyants passer au vert pendant l'année **2022**. Les perspectives futures laissent prévoir un dynamisme alléchant, un atout pour les investisseurs en **2023**.

## Les chiffres à retenir

- La demande a enregistré une baisse de **17%** durant le 1er semestre **2022**.
- La demande en location est **6** fois supérieur à l'offre.
- Le prix moyen national a évolué de **10,8%** par rapport au 2ème semestre **2021**.
- La superficie moyenne nationale est de **127m<sup>2</sup>**. Soit une évolution de **3m<sup>2</sup>** par rapport au semestre précédent.
- Le prix le plus élevé a été marqué aux Berges du Lac **2** avec une moyenne de **2870 DT**.

مبوّب  
**mubawab.tn**  
Le 1er site immobilier en Tunisie

