



RÉTROSPECTIVE sur 2022

- 1 Edito
- 2 Méthodologie
- 3 Dynamique de l'offre et de la demande par région

ACHAT

- 4 Les grandes tendances de recherches
- 5 Top 4 quartiers les plus recherchés en 2022 par région

LOCATION

- 6 Les grandes tendances de recherches
- 7 Top 4 quartiers les plus recherchés en 2022 par région

ZOOM SUR ...

- 8 Zoom sur l'offre de l'achat et de la location sur mubawab.tn
- 9 La location saisonnière
- 10 L'immobilier d'entreprise
- 11 L'indice des prix de l'immobilier selon Mubawab

SOMMAIRE

EDITO

“

En ce début 2023, il est temps de faire le bilan de l'activité immobilière en Tunisie.

Bien que le paysage immobilier tunisien soit ponctué par un contexte économique tendu et grandissant, le secteur de la pierre poursuit son ascension et l'offre et la demande immobilière sont revenues à une certaine normalité...

Quelle a été la tendance du marché en 2022 ? Quid des prix, superficies et typologies des biens immobiliers ? Quelles sont les perspectives de ce secteur en 2023 ?

Pour répondre à ces questions nous sommes très heureux de vous présenter cette première étude rétrospective de l'année 2022 qui apportera un éclairage sur les chiffres clés et les principales tendances du secteur à travers nos 5 études recueillies qui dévoilent la dynamique de l'offre et de la demande sur notre portail durant l'année 2022.

Bonne lecture !

”



ANIS GHARBI

DIRECTEUR DE MUBAWAB TUNISIE



MÉTH ODO LOGIE

Les observations formulées dans ce bilan annuel correspondent exclusivement à l'évolution des prix entre janvier et décembre 2022, de vente et de location d'appartements et de bureaux, ainsi que de la location estivale.

Les prix moyens sont calculés à partir de recherches distinctes, par zone géographique, par quartier et selon la superficie, sur la base des annonces, de vente et de location, publiées sur Mubawab.tn.

L'étude concerne l'offre et la demande relatives à la superficie des biens immobiliers, la typologie par zone d'habitation introduite sur le portail de Mubawab.tn

GRAND TUNIS

Offre | Demande
65% | 71%

Vente

Offre | Demande
80% | 79%

Location

CAP BON

Offre | Demande
19% | 17%

Vente

Offre | Demande
7% | 9%

Location

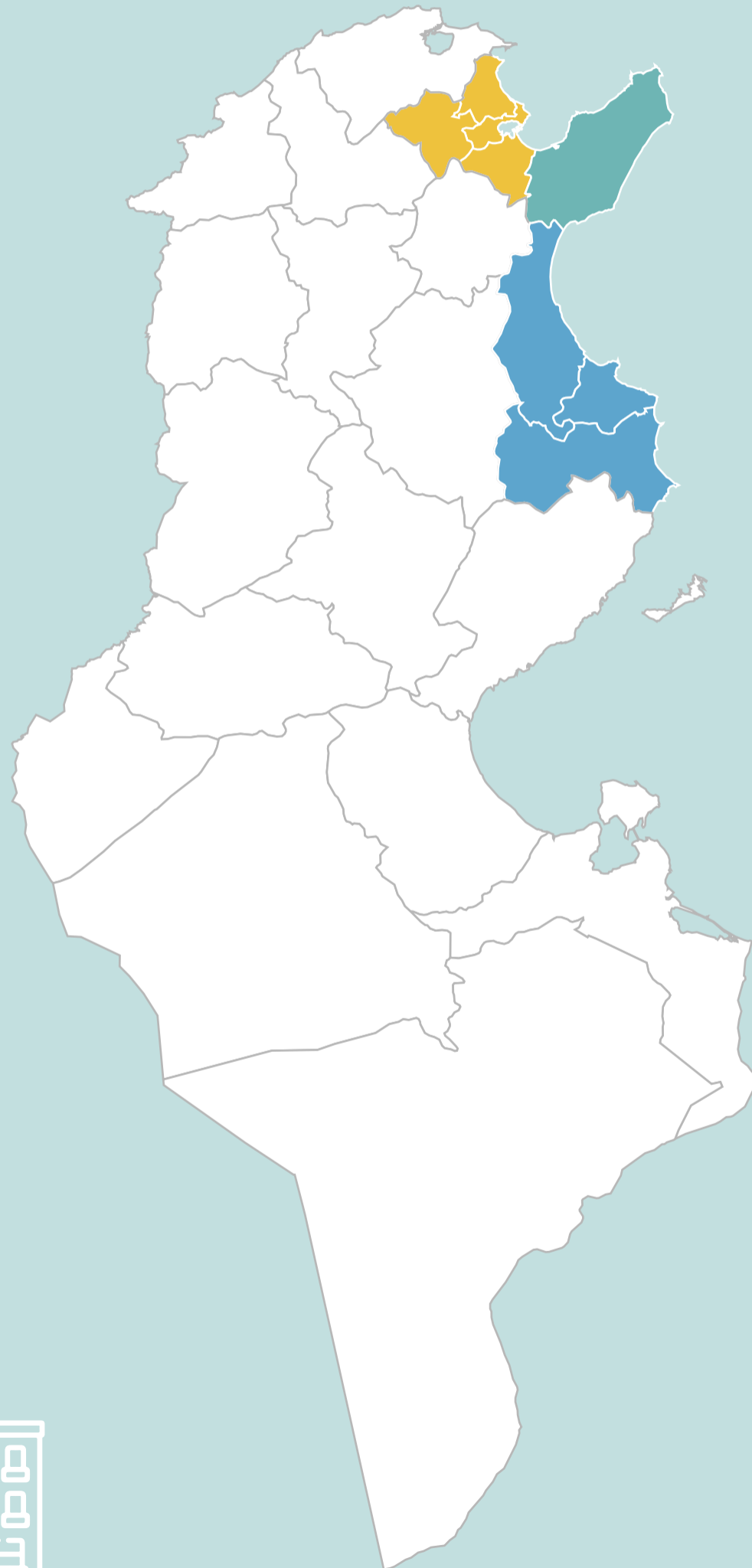
SAHEL

Offre | Demande
11% | 10%

Vente

Offre | Demande
9% | 10%

Location



LOCATION

Le volume des offres de location est plus dense sur le Grand Tunis avec un taux qui s'élève à 80%. Près de 7% des appartements à louer se situent au Cap Bon, contre 9% au Sahel.

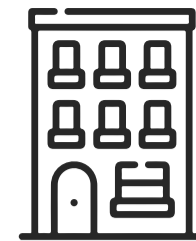
Du côté de la demande, on enregistre 79% des recherches d'appartements à louer sur le Grand Tunis, 10% au Sahel et 9% au cap Bon.

VENTE

Avec 65% d'appartements destinés à la vente, le Grand Tunis rassemble la plus forte densité, contre 19% au Cap Bon et 11.5% au Sahel.

Pareil pour la demande, on trouve 71% des recherches des appartements en vente sont concentrés dans le Grand Tunis, suivie du Cap Bon 17% et 10% au Sahel.

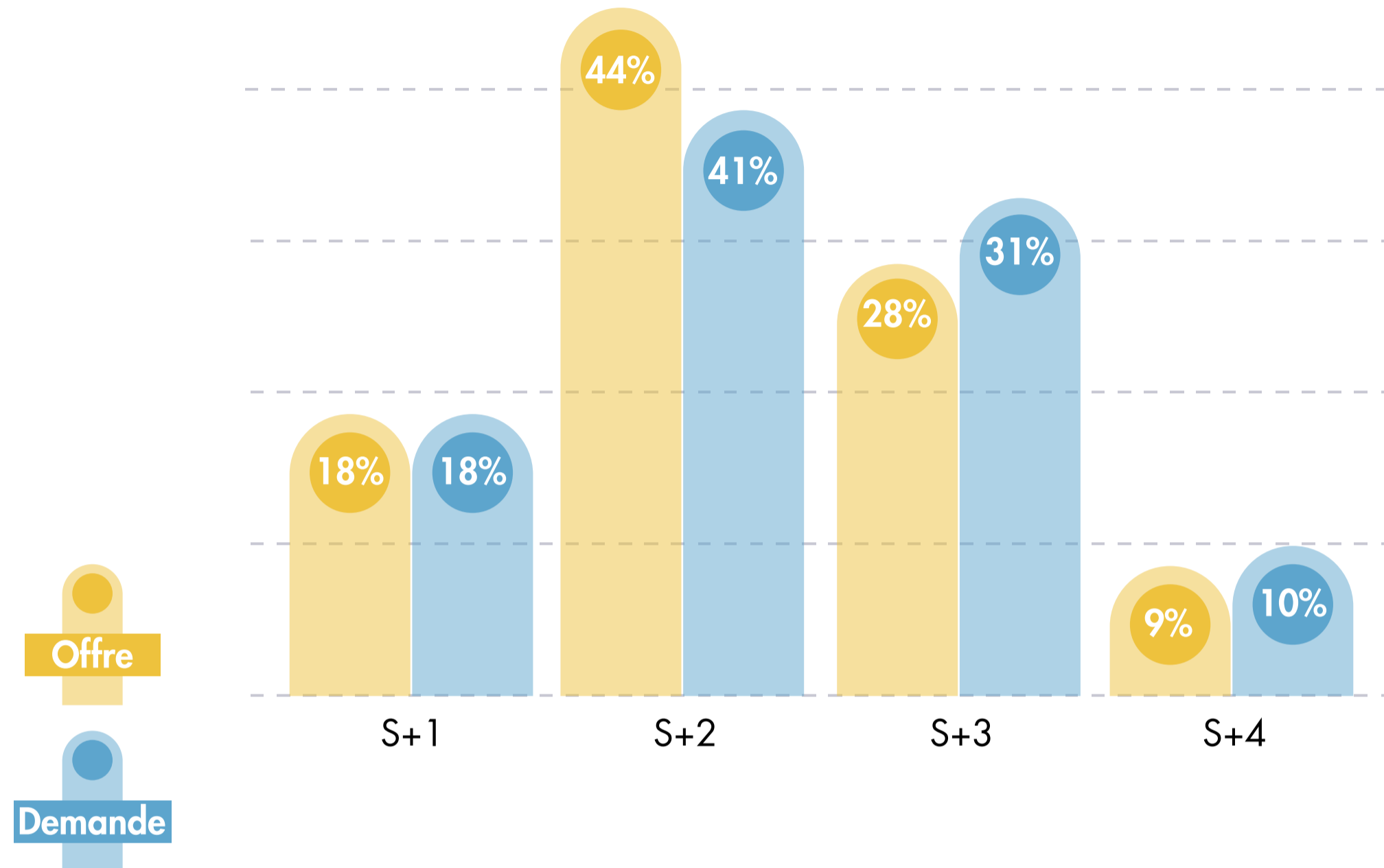




Par typologie de biens

Les S+2 représentent la vaste majorité des configurations proposées et aussi demandées avec une superficie moyenne de 130.32m² traversant.

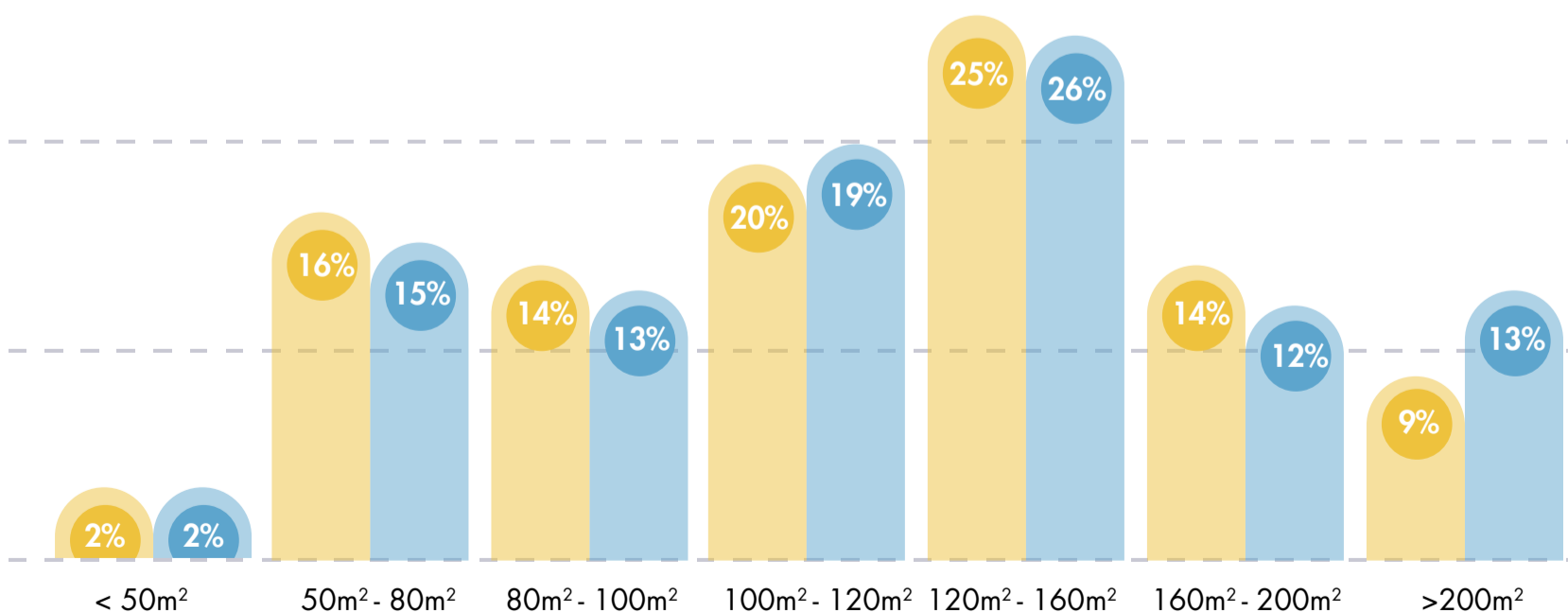
Et là, l'on remarque que l'offre et la demande évoluent d'une manière proportionnelle.

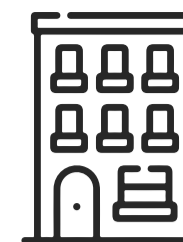


En termes de Superficie

Les superficies entre 120m²-160m² représentent la marge la plus demandée et la plus offerte à la fois avec respectivement 26% et 25% des appartements proposés à la vente sur Mubawab.tn. L'intervalle de superficie 100 -120 m² occupe la deuxième position.

-Les superficies les moins demandées/offertes sont celles inférieures à 50m².





Top 4 quartiers les plus recherchés en 2022 PAR RÉGION



TOP QUARTIERS

GRAND TUNIS

en Dinar Tunisien

Cité Ennasr 2	2590
La Soukra	2660
Les Jardins de Carthage	3810
Boumhel Bassatine	2100



TOP QUARTIERS

SAHEL

en Dinar Tunisien

Sahloul	2370
El Kantaoui	3270
Hammam Sousse	2200
Hergla	2190



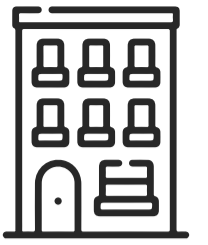
TOP QUARTIERS

CAP BON

en Dinar Tunisien

Hammamet Nord	2720
Kélibia	1900
Cité el wafa	2435
Nabeul Centre	2300

Les grandes tendances de recherches LOCATION

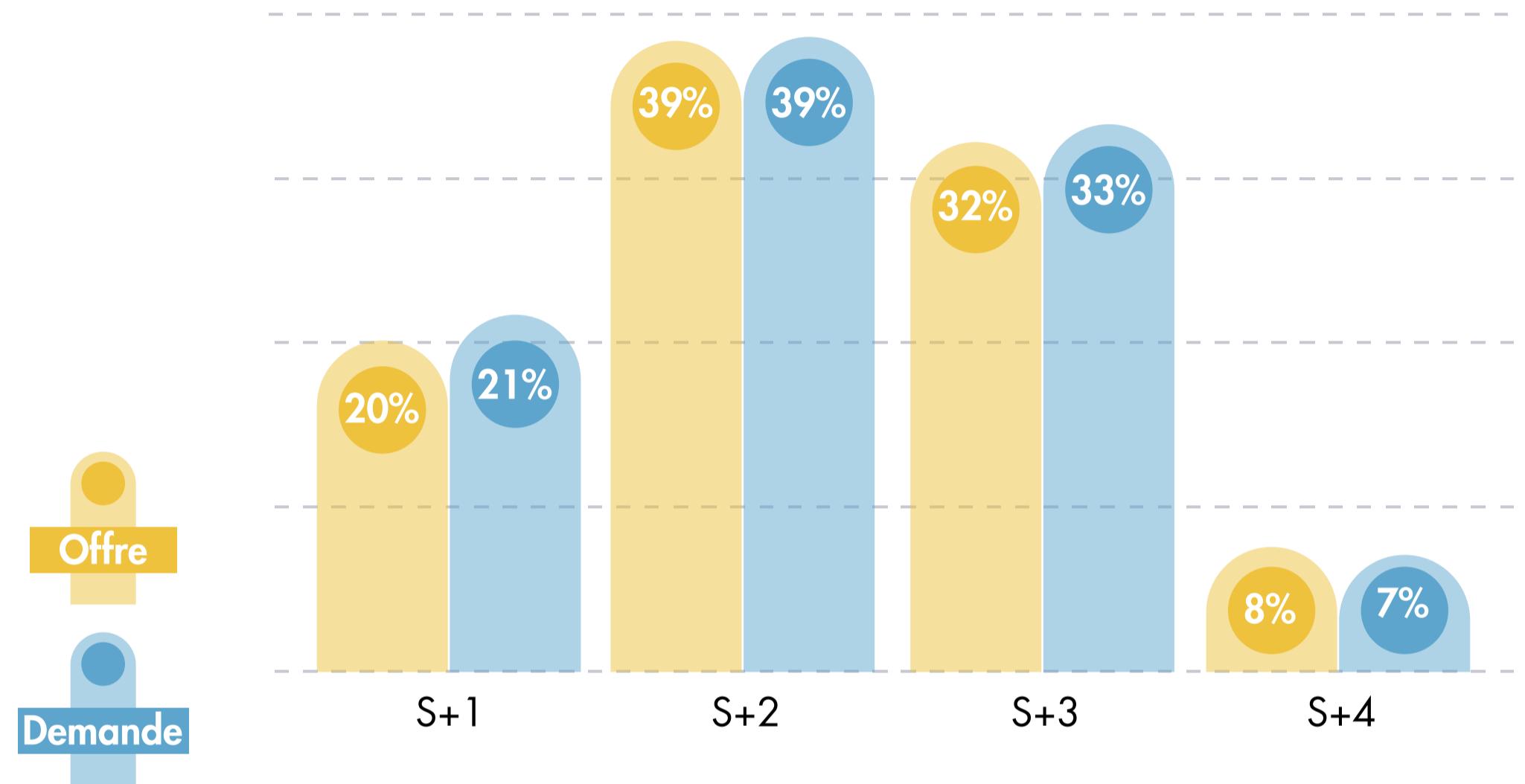


Par typologie de biens

Les S+2 sont les plus disponibles, mais aussi les plus recherchés, sur le marché locatif, avec une superficie moyenne d'environ 128m². Ce type de configuration figure en tête du palmarès des typologies les plus courantes avec un taux de 39% .

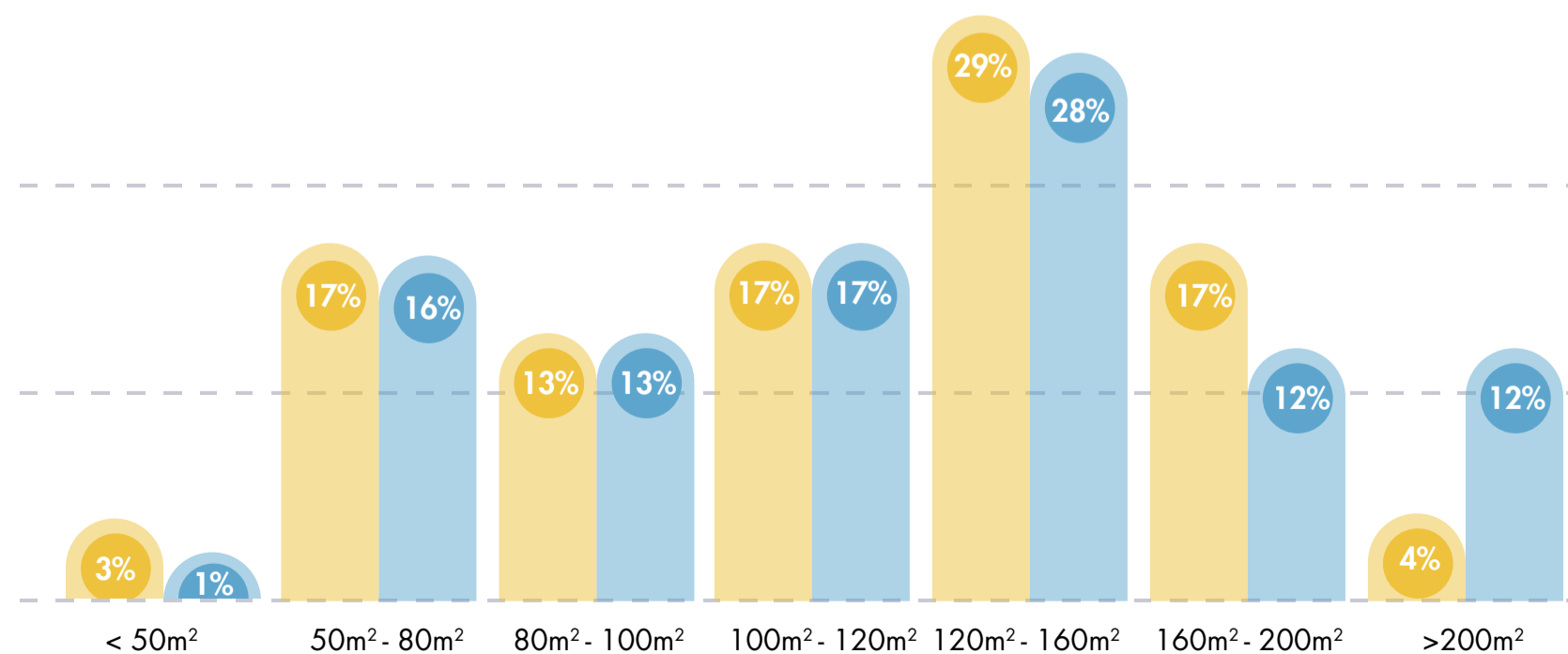
Les S+3 occupent la deuxième place des biens à la fois demandés et proposés à la location. Les S+1 sont aussi fortement présents du côté de l'offre et de la demande, couvrant ainsi environ 20%.

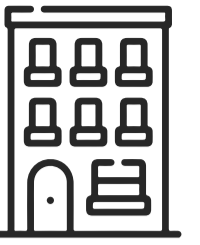
A l'inverse, l'offre et la demande locative des S+4 et plus, demeurent restreintes avec une part de 7 à 8% du marché.



En termes de Superficie

- Les superficies des appartements, en location, les plus recherchés et offertes sur Mubawab.tn sont comprises entre 120m² et 160m² avec respectivement 28% et 29%.
- Les intervalles de superficies moyennes [100m²-120m²] et [50m² - 80m²] se classent deuxième en termes d'offre et de la demande.
- La demande sur les appartements à louer qui dépassent les 200m² est relativement élevée par rapport à l'offre proposée pour cette tranche.





Top 4 quartiers les plus recherchés en 2022 **PAR RÉGION**



TOP QUARTIERS

GRAND TUNIS

	en Dinar Tunisien
Les Jardins de Carthage	1980
Cité Ennasr 2	1190
El Aouina	1100
Mourouj 6	765



TOP QUARTIERS

SAHEL

	en Dinar Tunisien
Sahloul	1000
Skanes	750
El Kantaoui	1145
Hammam Sousse	995

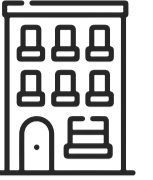


TOP QUARTIERS

CAP BON

	en Dinar Tunisien
Cité el wafa	980
Hammamet Nord	1160
Nabeul	800
Hammamet Sud	1165

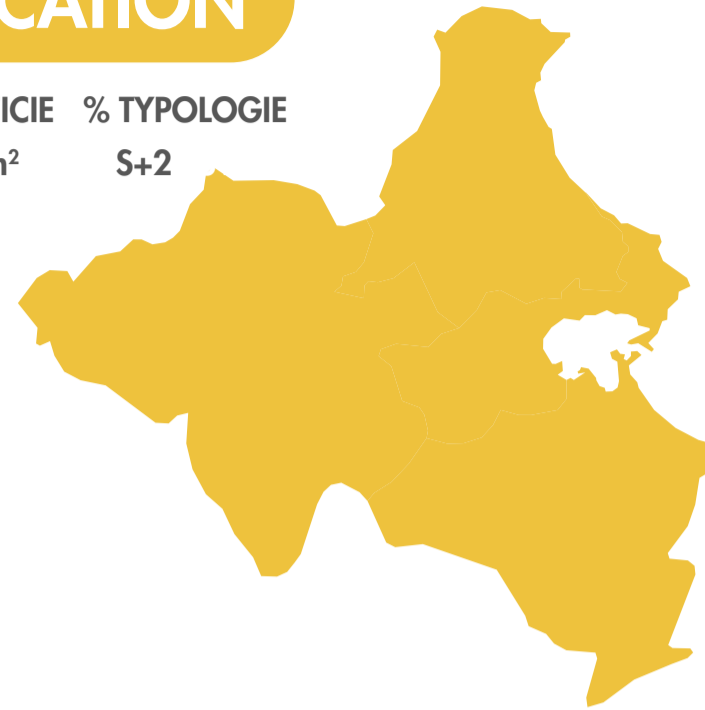
ZOOM SUR L'OFFRE



Zoom sur...

LOCATION

% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
132 m² S+2



VENTE

% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
138 m² S+3

DANS LA RÉGION DU GRAND TUNIS

Près de 39% des appartements mis en vente sur le Grand Tunis sont des S+3 d'une superficie moyenne de 138m².

En termes de location, les S+2 et S+3 sont les plus prépondérants sur le marché avec une superficie moyenne de 132 m². Le taux de l'offre locative de ces deux configurations se tangentent successivement, occupant ainsi 36% et 35% du marché.

DANS LA RÉGION DU CAP BON

la configuration S+2 domine l'offre du marché locatif et de vente. Les superficies moyennes de ces biens sont quasiment identiques. Ils varient de 110 m² à 118 m².

LOCATION

% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
110 m² S+2



VENTE

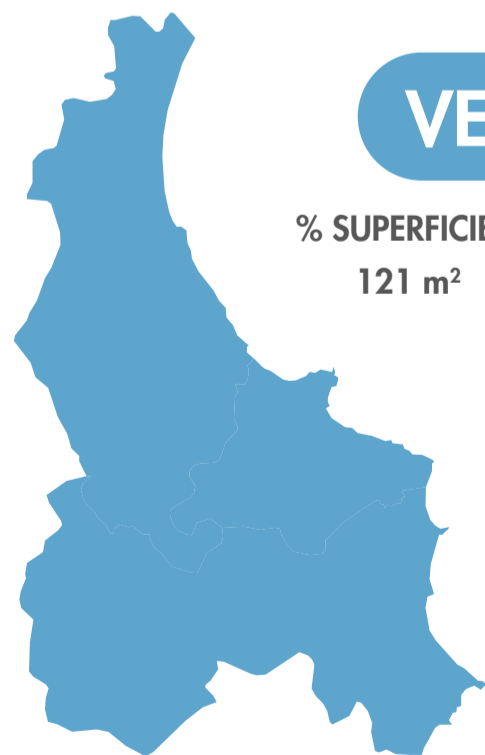
% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
118 m² S+2

DANS LA RÉGION DU SAHEL

45% des appartements destinés à la vente au Sahel sont des S+2 d'une superficie moyenne de 121m². Cette configuration est la tête de gondole du marché locatif d'apparts au niveau de cette zone. La même typologie (S+2) couvre 49% des biens proposés à la location, avec une superficie moyenne de 116m².

VENTE

% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
121 m² S+2



LOCATION

% SUPERFICIE % TYPOLOGIE
116 m² S+2

ZOOM SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE

Les quartiers d'affaires se sont proliférés dans le Grand Tunis, notamment au niveau des Berges du Lac 1&2, Montplaisir et Centre Urbain Nord qui ont pulvérisé le record des zones les plus demandées par les professionnels, à la recherche de bureaux à acheter ou encore à louer à Tunis.

Par ailleurs, Les Berges du Lac 2 et 1 sont en tête de classement de l'offre locative des bureaux (23% et 18%), devançant le quartier des Jardins de Carthage avec un taux qui s'élève à 12%, suivi par la Soukra (5%), l'Ariana Ville (3%), et à la Charguia (2%).

Zoom sur...

Demande

Location

Les Berges du Lac 2
Montplaisir
Les Berges du Lac 1
Centre Urbain Nord
Ariana ville

Vente

Montplaisir
Les Berges du Lac 1
Centre Urbain Nord
Les Jardins de Carthage
Ariana ville

Offre

Location

Les Berges Du Lac 2 23%
Les Berges Du Lac 1 18%
Montplaisir 10%
La Marsa 8%
Centre Urbain Nord 7%
Jardins de Carthage 12%
Cité Jardins 2%
Mutuelle ville 2%

Vente

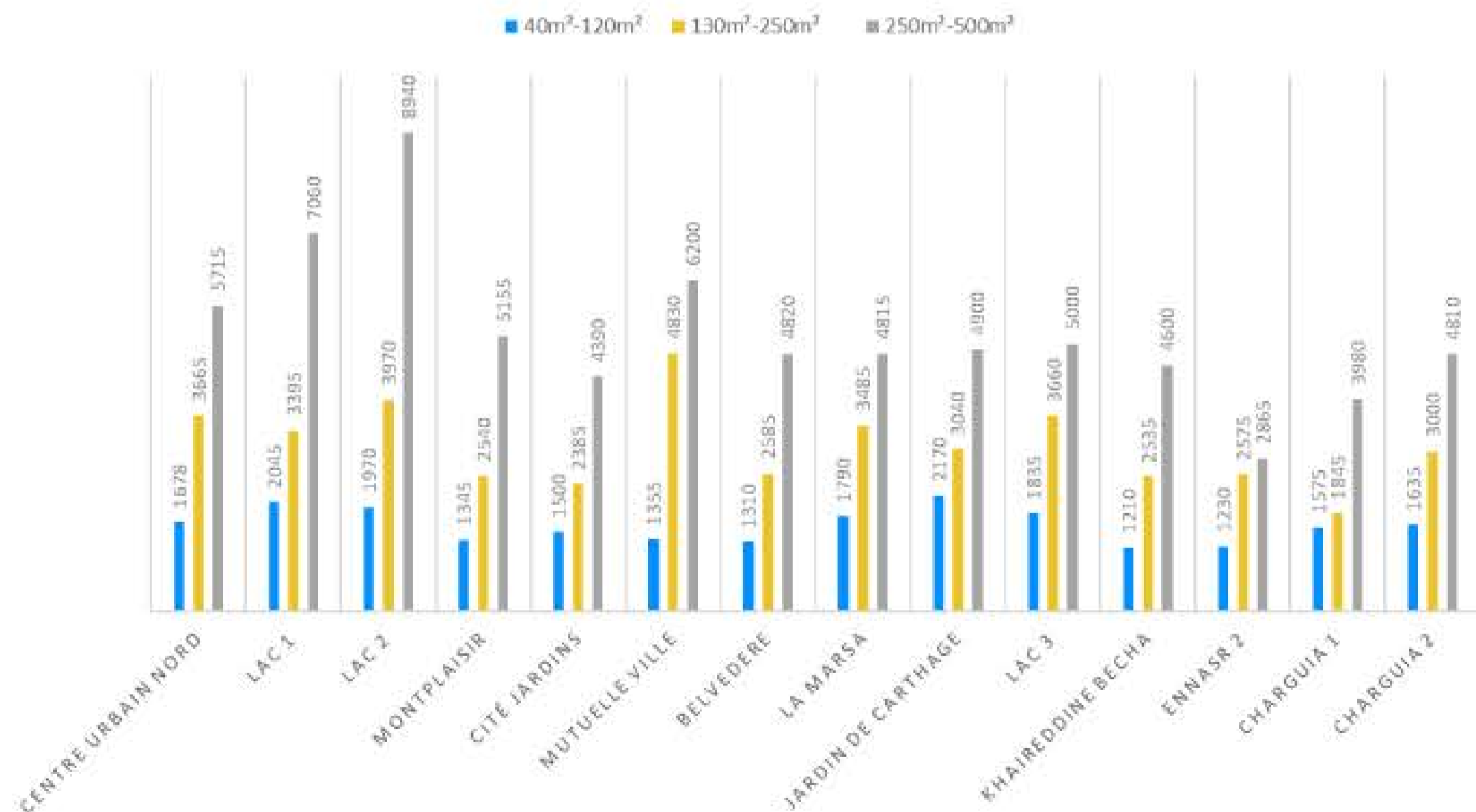
Montplaisir 14%
Les Berges Du Lac 1 12%
Les Berges Du Lac 2 11%
Jardins de Carthage 11%
La Marsa 11%
Centre Urbain Nord 4%

Tunis



LES PRIX MOYENS DES LOYERS PAR SUPERFICIE

Les prix moyens pour une location de bureaux inférieurs à 1500 dinars sont associés aux anciens quartiers du centre-ville de Tunis à savoir : Kheireddine Pacha, Belvédère, Mutuelle ville, etc. En revanche les prix les plus élevés sont signalés aux nouveaux arrondissements de Tunis comme le Centre Urbain Nord, Lac 1, 2 et 3. Pour s'y installer il faut compter au minimum 3000 dinars de loyer par mois.



ZOOM SUR LA LOCATION SAISONNIÈRE

DU CÔTÉ DES APPARTEMENTS,

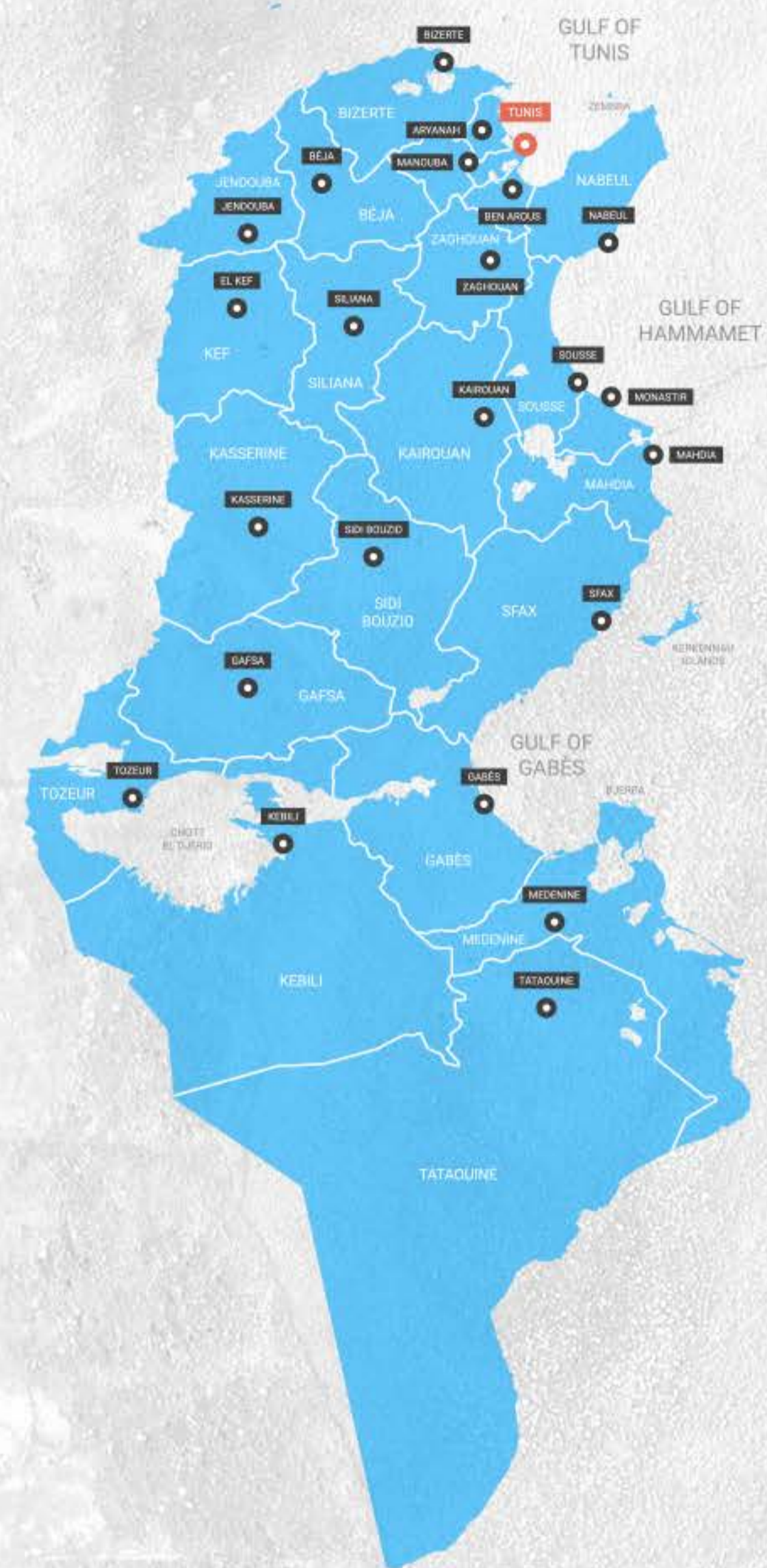
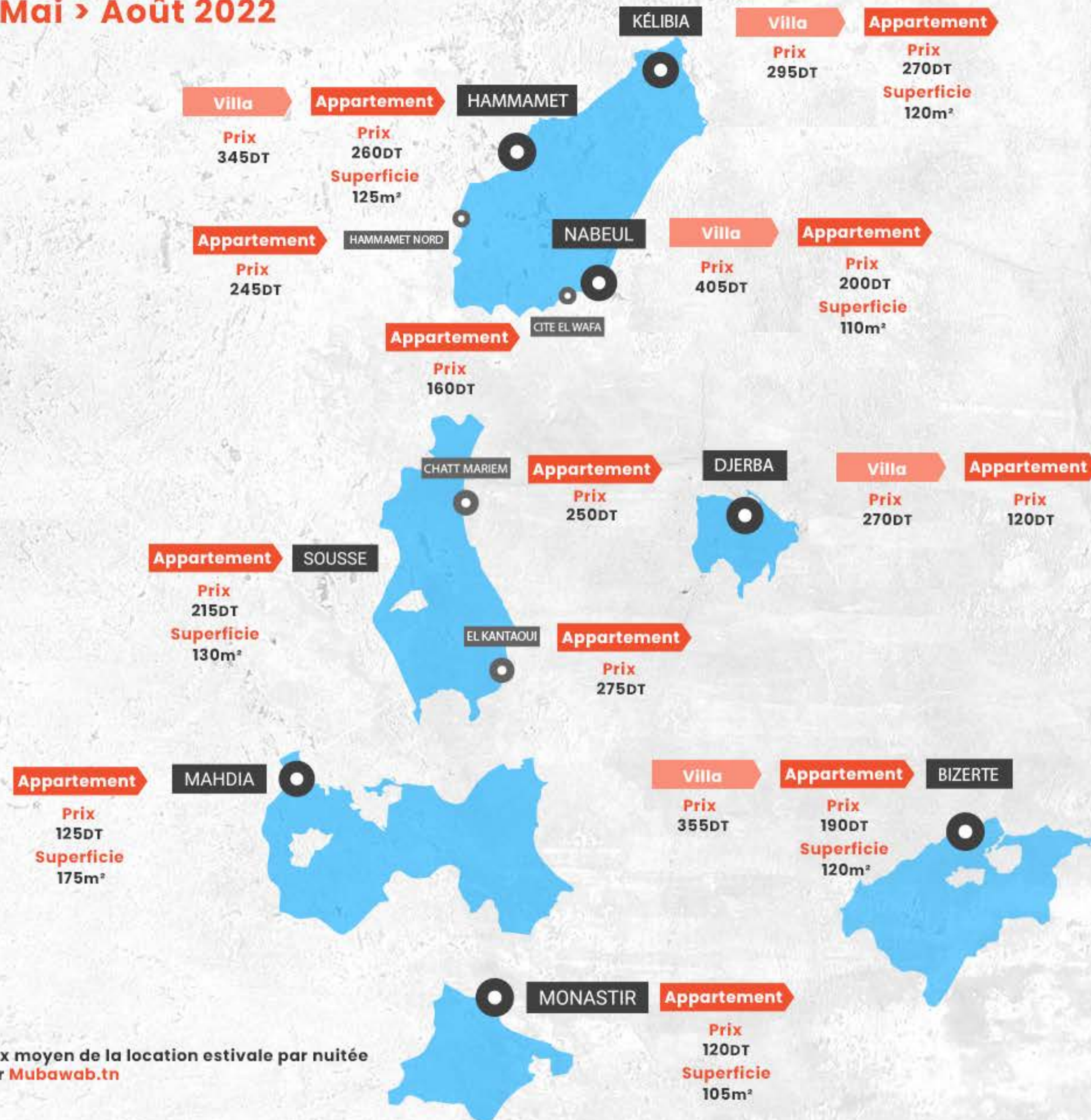
El Kantaoui est une station balnéaire très sollicitée en été par les vacanciers, affiche un tarif de 275 DT/ nuitée. Il s'agit du prix le plus élevé dans cette catégorie, devant Kélibia, où le prix de nuitée en appart est situé à 270 DT pour 120 m². Hammamet, d'habitude la zone touristique la plus convoitée en été par les festivaliers, occupe la troisième place avec 260 DT/nuitée.

DU CÔTÉ DES VILLAS,

Le gouvernorat de Nabeul est en tête de classement des régions les plus chères en matière de location des villas. Il faut compter 405 DT/nuitée pour accéder à ce type de biens. Toujours concernant les villas, Bizerte devance légèrement Hammamet en termes de prix, avec des loyers quasi constants de 355 DT et 345 DT.

LOCATION DE VACANCES PAR NUITÉE

Mai > Août 2022



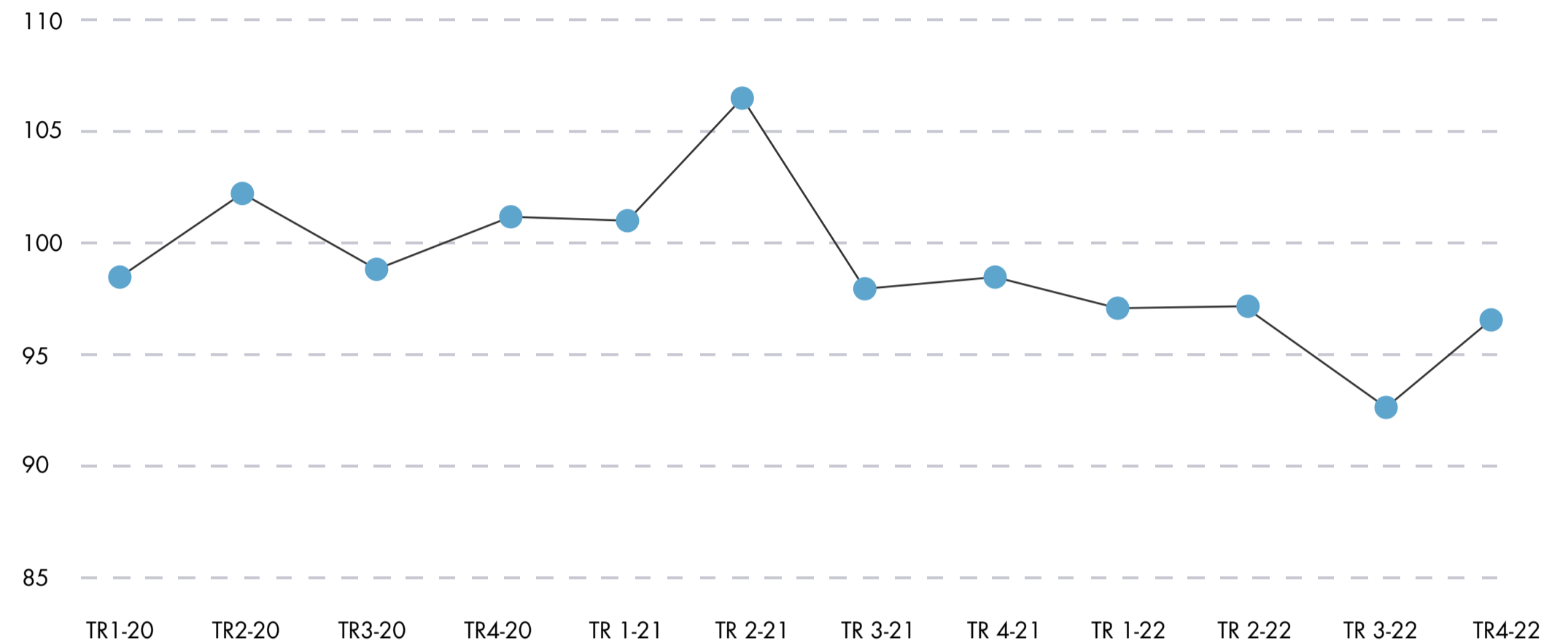
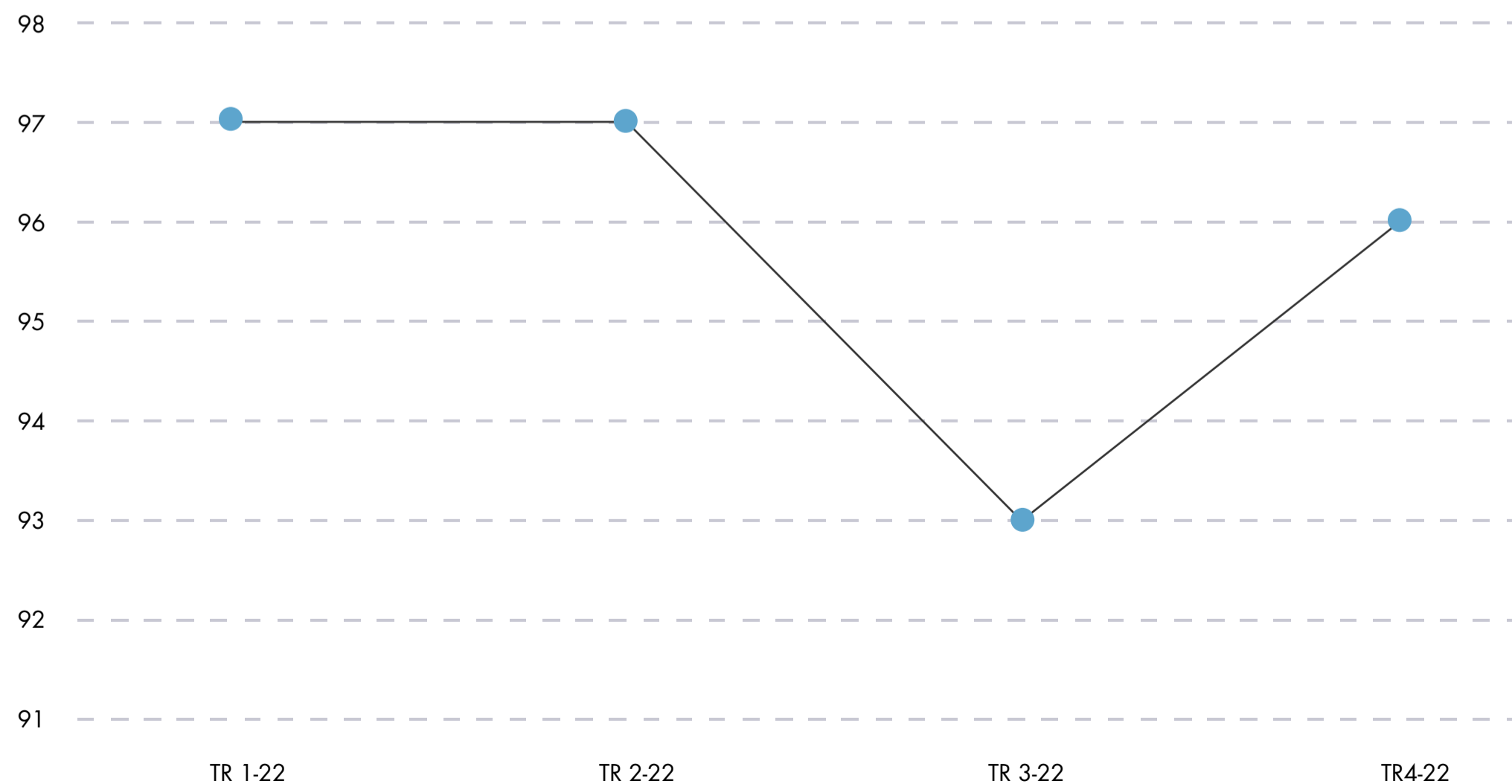
Prix moyen de la location estivale par nuitée sur [Mubawab.tn](https://mubawab.tn)

Zoom sur l'indice des prix de Mubawab (IPM)

Evolution trimestrielle de l'indice des prix des appartements

Nous avons clôturé l'année 2022 avec une évolution trimestrielle positive de l'indice des prix de l'immobilier qui a enregistré une augmentation de 3% en T4 - 2022 par rapport au trimestre précédent, T3 - 2022.

Nous rappelons que nous avons fini l'année 2021 avec un IPM pareillement positif de 1 point en T4 - 2021 par rapport au T3 - 2021.



Comportement de l'IPM durant l'année 2022

Durant l'année 2022, l'on remarque que l'IPM a connu une stabilité pendant les 2 premiers trimestres de l'année. Néanmoins, cet indicateur a connu un recul de 4 points en T3 - 2022 contre un accroissement de 3 points pour le dernier semestre de 2022.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2023

1 Une tendance baissière des volumes de transactions durant les années 2020 - 2021



- 2 La conjoncture économique du pays qui reflète une baisse de pouvoir d'achat qui freine à son tour l'épargne
- 3 L'augmentation continue du TMM va engendrer l'augmentation du coût de crédit immobilier pour les professionnels et particuliers
- 4 Rareté et spéculation des terrains
- 5 L'inflation prévue à 11% pour l'année 2023
- 6 Instauration d'un impôt annuel de 0.5% sur la fortune immobilière
- 7 Augmentation de prix du baril

Une baisse du volume de transactions est prévue pour l'année 2023

PROPOSITIONS DE DÉVELOPPEMENT

Apporter des améliorations sur le programme premier logement

Encourager l'investissement locatif, notamment à travers des mesures fiscales, principalement pour les TRE qui doivent profiter des avantages du paiement en devises.

Être à l'écoute du marché – Adapter les nouvelles constructions, offres immobilières, aux besoins des tunisiens en termes de superficies, typologies, standing et surtout les prix de vente...



erci