

LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN TUNISIE

JUILLET > DÉCEMBRE 2022



S O M M A I R E

P • 0 1

MÉTHODOLOGIE

P • 0 2

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

P • 0 4

FOCUS ZONES

P • 0 5

ZOOM SUR REGION

P • 1 0

SUPERFICIE | TYPOLOGIE 2022

P • 1 1

RÉTROSPECTIVE 2022

P • 1 2

OFFRE | DEMANDE 2022

P • 1 3

POUR CONCLURE

MÉTHODOLOGIE

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 **Juillet et Décembre 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

*Données recueillies sur le site Mubawab.tn entre **Juillet 2022 et Décembre 2022**

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



+ 2,8%

Evolution des prix des appartements
Tendance haussière au **2ème semestre**

+ 6%

Evolution des prix des appartements
Tendance haussière en **2022**

- 12,6%

Offre d'appartements neufs
et anciens
Ralentissement de l'offre au 2er semestre

+27,6%

Demande d'appartements
neufs et anciens
Tendance haussière au 2er semestre

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



| | ANCIEN | NEUF |
|------------------------|--------|------|
| Evolution semestrielle | 4% | 4% |
| Evolution annuelle | 6% | 5% |



| | ANCIEN | NEUF |
|-------------|--------|------|
| Global | 57% | 43% |
| Appartement | 59% | 41% |
| Villas | 53% | 47% |

Durant le deuxième semestre 2022, les deux catégories d'appartements neufs et anciens affichent des évolutions semestrielles des prix moyens du m² quasi identiques égale à 4%. Quant à l'évolution annuelle de l'ancien dépasse celle du neuf avec 1%.

A noter également que le tissu immobilier sur Mubawab.tn est composé globalement 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. Les tendances d'offre concernent notamment les anciennes villas avec un taux de 53% contre 47% pour les villas neuves.

FOCUS ZONES

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 immobilier vous offre donc les focus quartiers, 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.



GRAND TUNIS



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

CITÉ ENNASR 2



ANCIEN 56%

NEUF 44%

2 445 DT / 135m² 2 710 DT / 140m²

S+3

AIN ZAGHOUAN NORD



ANCIEN 49%

NEUF 50%

2 900 DT / 134 m² 3 200 DT / 136 m²

S+2

LES JARDINS DE CARTHAGE



ANCIEN 33%

NEUF 67%

3 800 DT / 135 m² 4 200 DT / 135 m²

S+3

LA SOUKRA



ANCIEN 51%

NEUF 49%

2 550 DT / 132m² 2 700 DT / 129m²

S+3

S+2

EL AOQUINA



ANCIEN 33%

NEUF 67%

2 420 DT / 121m² 2 630 DT / 135 m²

S+3

* Les superficies les plus offertes pour chaque catégorie de bien : Ancien & Neuf.
* La typologie la plus proposée par quartier.



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

LES BERGES
DU LAC 2



ANCIEN 53%

NEUF 47%

4 400 DT / 162m² 5 100 DT / 192m²

S+3

LA MARSA



ANCIEN 67%

NEUF 33%

3 800 DT / 165m² 4 210 DT / 152m²

S+3

CHOTRANA 1



ANCIEN 28%

NEUF 72%

2 700 DT / 147 m² 2 900 DT / 139 m²

S+2

RIADH
EL ANDALOUS



ANCIEN 71%

NEUF 92%

2 310 DT / 119 m² 2 495 DT / 105 m²

S+3

* Les superficies les plus offertes pour chaque catégorie de bien : Ancien & Neuf.
* La typologie la plus proposée par quartier.



ZOOM SUR REGION

BANLIEUE SUD

BORJ-CEDRIA



ANCIEN 58%

NEUF 24%

1 750 DT / 107m² 1 850 DT / 117m²

S+2

BOUMHEL



ANCIEN 72%

NEUF 28%

1 900 DT / 110 m² 2 250 DT / 114 m²

S+3

NOUVELLE MEDINA



ANCIEN 75%

NEUF 25%

1 700 DT / 108 m² 1 900 DT / 114 m²

S+2

MOUROUJ 6



ANCIEN 31%

NEUF 69%

1 820 DT / 93 m² 1 900 DT / 111 m²

S+3

S+2

* Les superficies les plus offertes pour chaque catégorie de bien : Ancien & Neuf.
 * La typologie la plus proposée par quartier.



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

HAMMAMET NORD



ANCIEN 40%

NEUF 60%

2 770 DT / 121m² 3 000 DT / 123m²

S+2

HAMMAMET SUD



ANCIEN 40%

NEUF 60%

2 690 DT / 128m² 2 900 DT / 129m²

S+2

KÉLIBIA



ANCIEN 29%

NEUF 71%

1 850 DT / 122 m² 2 100 DT / 114 m²

S+2

CITÉ EL Wafa



ANCIEN 46%

NEUF 54%

2 460 DT / 99 m² 2 900 DT / 104 m²

S+2

NABEUL CENTRE



ANCIEN 35%

NEUF 65%

2 330 DT / 124m² 2 400 DT / 122m²

S+2

* Les superficies les plus offertes pour chaque catégorie de bien : Ancien & Neuf.
* La typologie la plus proposée par quartier.

ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

SAHEL



SAHLOUL



ANCIEN 51%

2 300 DT / 125m²

S+3

NEUF 49%

2 680 DT / 122m²

S+2

EL KANTAOUI



ANCIEN 71%

3 120 DT / 100m²

S+2

NEUF 29%

3450 DT / 106m²

HAMMAM
SOUSSE



ANCIEN 83%

2 165 DT / 120m²

S+2

NEUF 17%

2 450 DT / 119m²

HERGLA



ANCIEN 63%

2 100 DT / 131m²

S+2

NEUF 37%

2 800 DT / 142m²

CITÉ EL AGBA



ANCIEN 88%

2 350 DT / 93m²

S+2

NEUF 12%

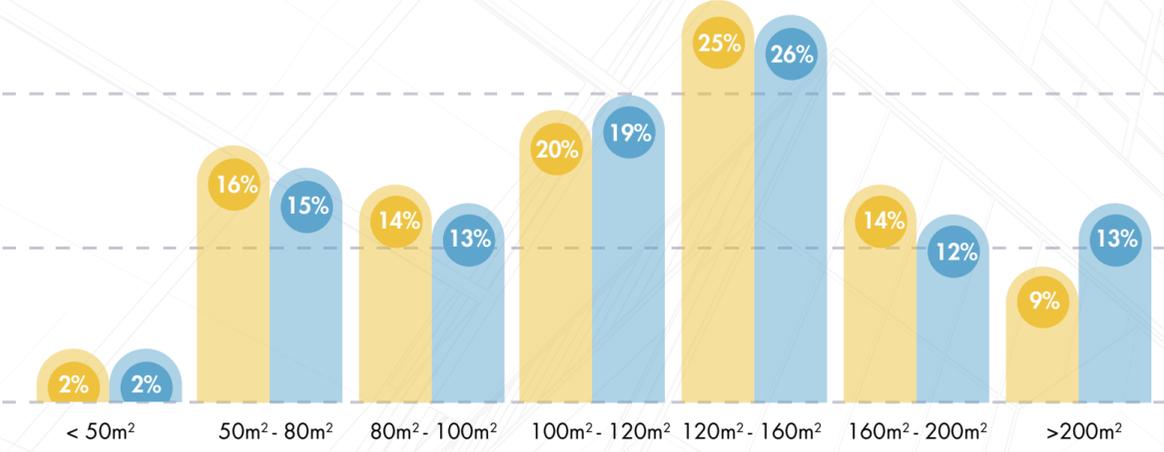
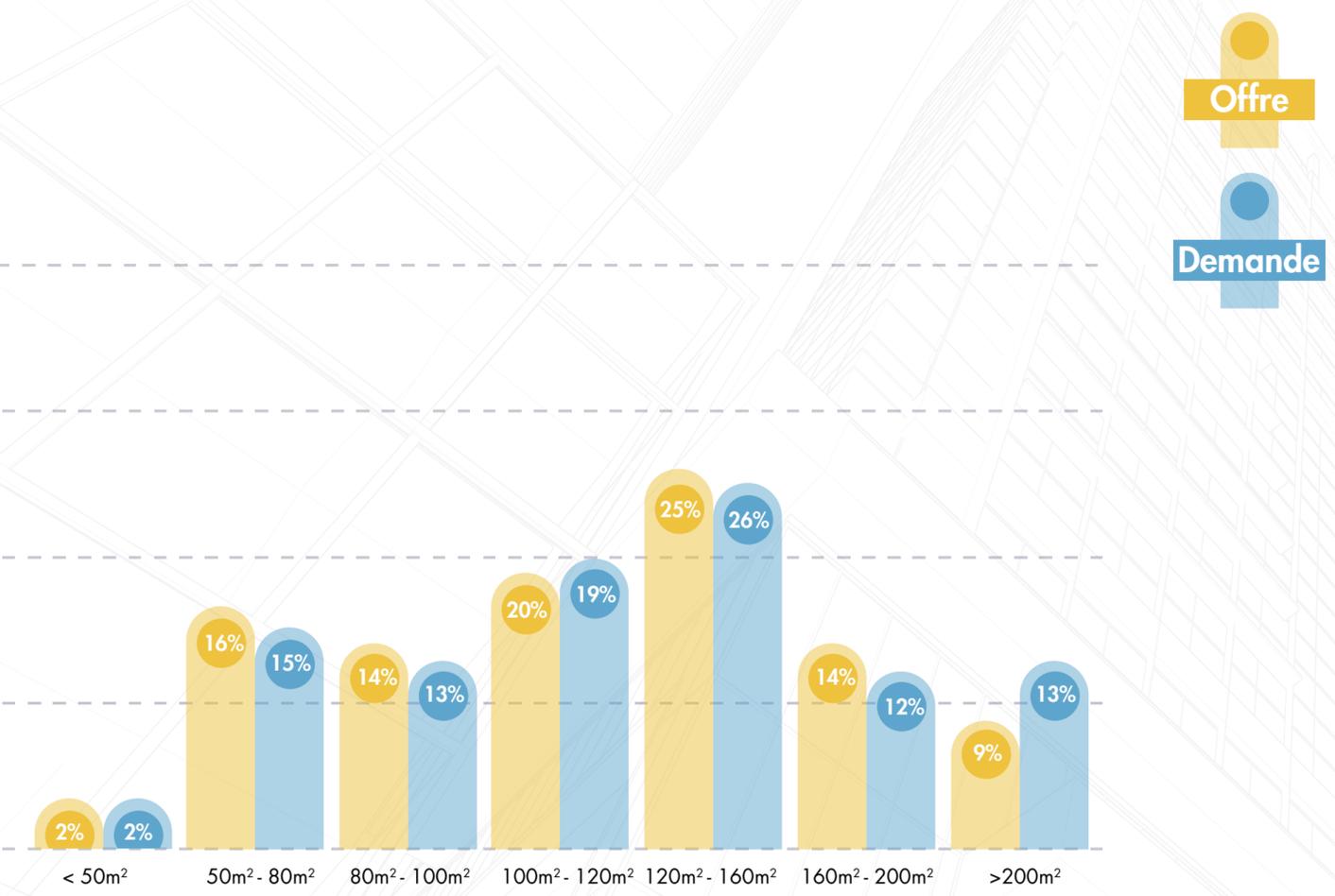
2 900 DT / 93m²

* Les superficies les plus offertes pour chaque catégorie de bien : Ancien & Neuf.
* La typologie la plus proposée par quartier.

SUPERFICIE | TYPOLOGIE 2022

Typologie de bien

En 2022, les appartements de S+2 représentent la majorité des configurations non seulement offertes mais aussi demandées, suivie par les S+3.

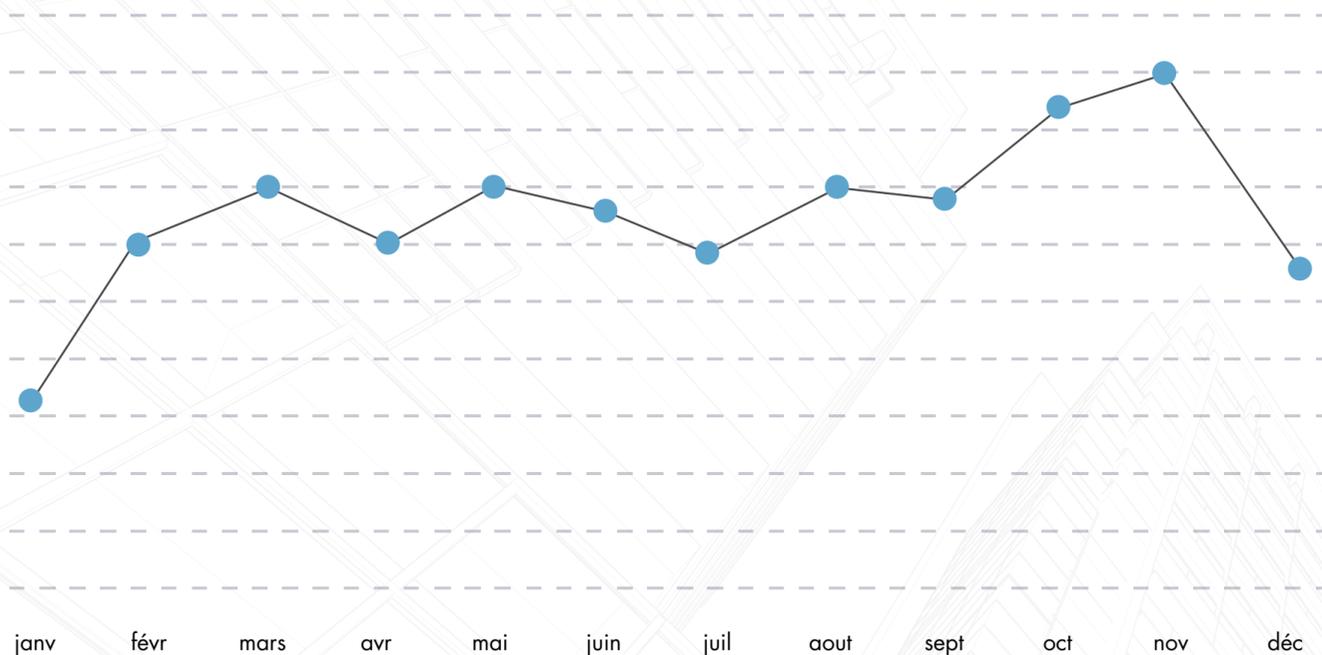


Superficies de bien

Concernant les superficies on remarque que les appartements ayant une superficie entre [120m² - 160m²] représentent la plupart du tissu immobilier, avec 25% d'offre et 26% de la demande.

Note Méthodologique :
 La Data concernant les prix et l'offre concerne les annonces publiées sur le portail dans la période étudiée.
 La Data concernant la demande concerne les recherches, leads, et différentes prises de contact sur le portail, dans la période étudiée.

RÉTROSPECTIVE 2022

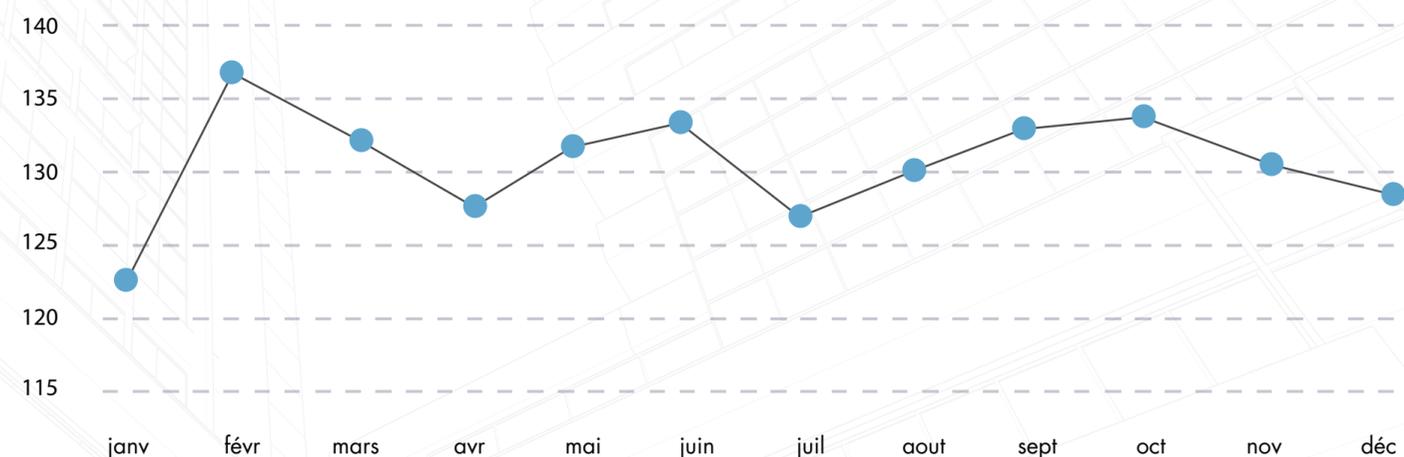


Evolution des prix des appartements en 2022

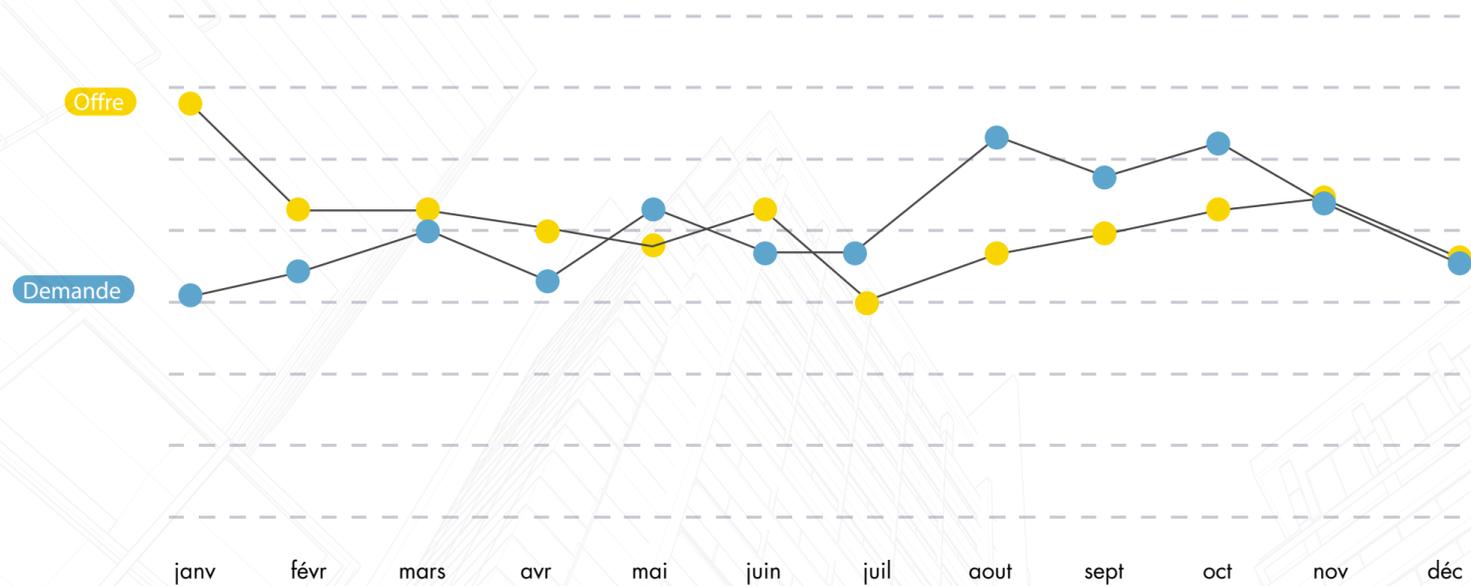
Les prix du m² en 2022, ont témoigné d'une évolution trimestrielle fluctuante. Le premier trimestre a enregistré une hausse des tarifs de 2.3%. Tandis qu'au milieu de l'année, ce chiffre est resté quasi inchangé, marquant une légère hausse de 0.1%. Cette stabilité n'a pas duré longtemps, vu que le dernier trimestre a affiché une tendance haussière atteignant les 1.4%.

Evolution des superficies des appartements en 2022

L'année 2022 est marquée par une évolution positive en matière de superficie des appartements. Les surfaces proposées sur le marché se situent désormais entre 123 et 136 m² en moyenne.



OFFRE | DEMANDE 2022



Evolution de l'offre et la demande en 2022

L'offre connaît une hausse au mois de janvier, juin et novembre, une chute de 4% a été marqué en juillet par rapport à juin. On remarque une baisse aussi vers la fin de l'année plus précisément en décembre.

Quand à la demande, l'année 2022 a commencé par une faible demande en janvier qui varie par la suite d'une façon sinusoidale entre février et juin. La demande a marqué un pic en août et octobre d'environ 11%, une baisse vers la fin d'année.

POUR CONCLURE

« Le secteur immobilier a retrouvé une certaine stabilité en 2022 sur le marché de l'achat des appartement neufs et anciens. Néanmoins, le contexte économique tunisien et mondial impactent ce secteur en pleine mutation, notamment à travers la baisse du pouvoir d'achat du tunisien, la hausse du prix des matières premières, l'augmentation du TMM, l'inflation prévue à 11% en 2023, etc. Tous ces facteurs empêchent d'avoir une certaine visibilité quant aux évolutions futures. » Anis Gharbi, Directeur de Mubawab Tunisie

