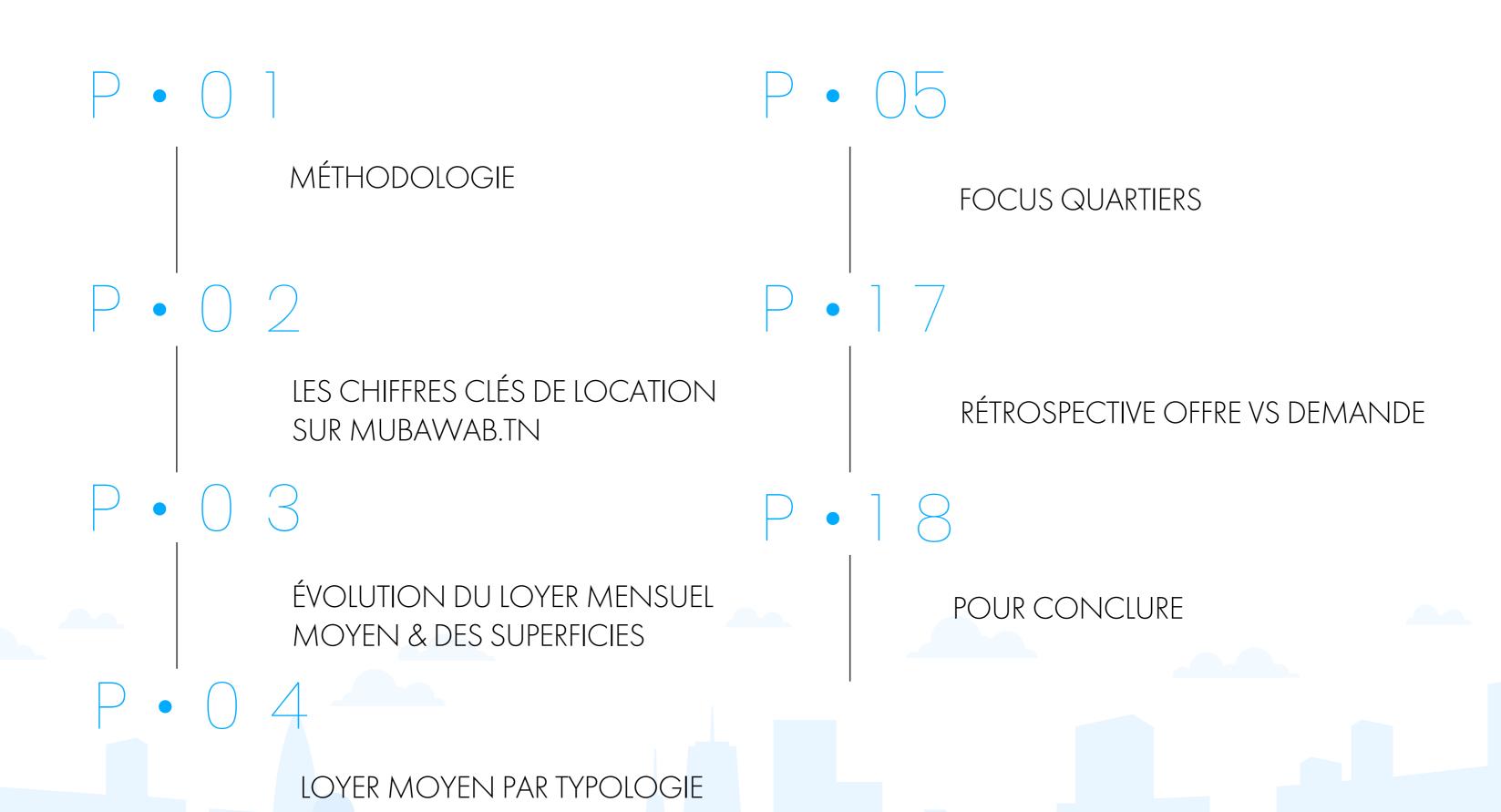


SOMMAIRE



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 Juillet 2022 et Décembre 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 appartements vides, anciens et neufs et pour toute configuration, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.tn."
- "Les prix indiqués dans cette étude présentent des MOYENNES qui dépendent de la typologie d'appartement, du standing et de l'état du bien. L'on peut trouver des prix supérieurs et d'autres inférieurs pour la même zone et la même typologie."

LES CHIFFRES CLÉS DE LOCATION SUR MUBAWAB.TN



38%

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



42%

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



47%



75%

Des biens immobiliers proposés à la location de longue durée sont des appartements Des personnes souhaitant louer sont à la recherche d'un appartement

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN & DES SUPERFICIES

Evolution annuelle

Loyer moyen national

+2.6%

Superficie moyenne

+1.6%

Le loyer moyen d'un appartement vide en Tunisie a enregistré une évolution annuelle de 2,6%. Ce taux traduit une demande croissante de la location sur ce type de bien. Ceci est dû principalement à l'augmentation du coût d'acquisition ou encore de construction d'un bien immobilier.

La superficie disponible sur le marché locatif s'est élargie de 1,6%.

Evolution semestrielle

Loyer moyen national

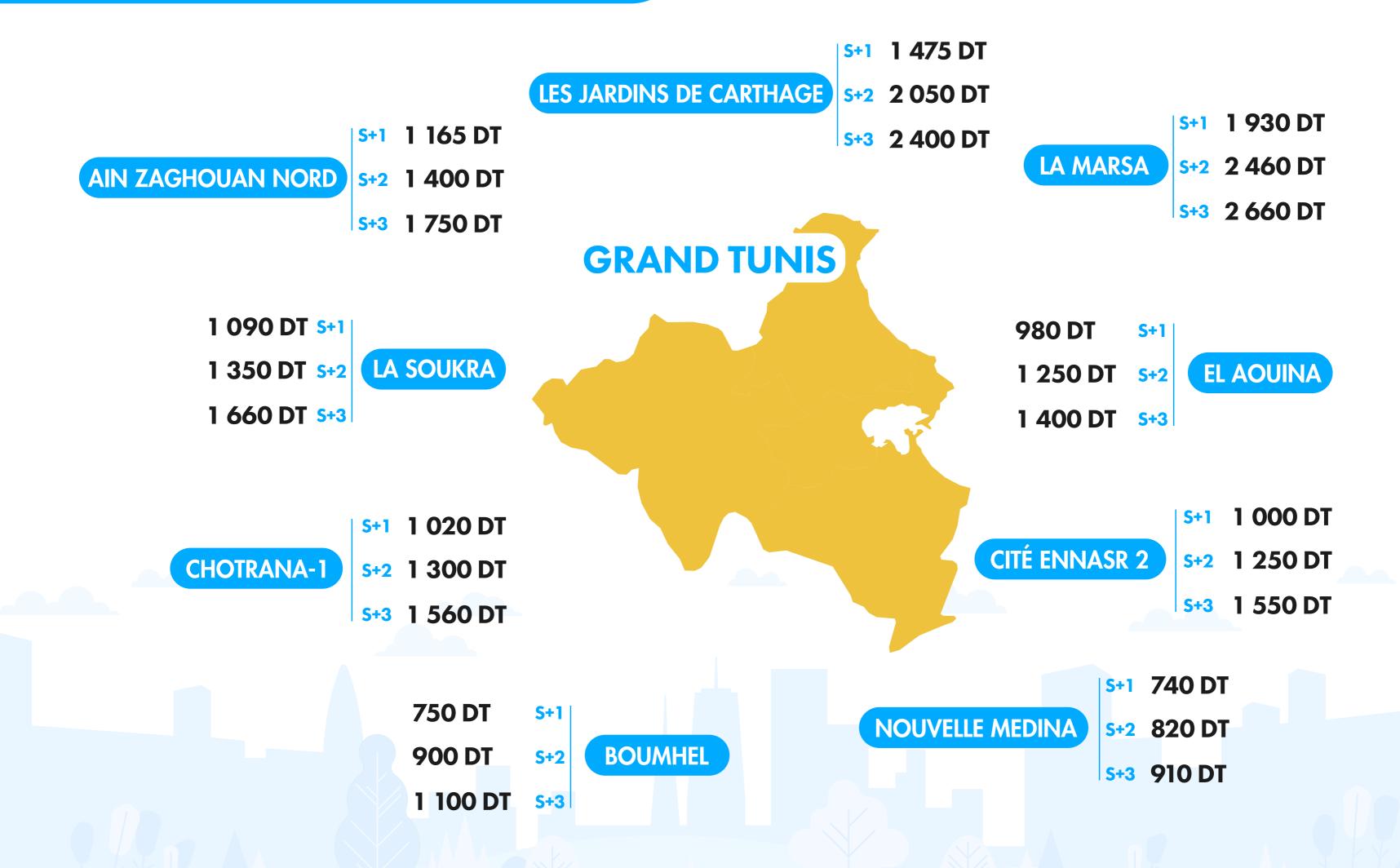
-0.4%

Superficie moyenne

-3%

Durant ce deuxième semestre de l'année 2022, les prix de location sont stables comparé au premier semestre de la même année. Nos études ont également montré, une diminution de 3% des superficies proposées.

LOYER MOYEN PAR TYPOLOGIE



^{*} LES S+1, S+2 ET S+3 CORRESPONDENT AUX NOMBRES DE PIÈCES DU LOGEMENT. APPELÉ S+1, UN APPARTEMENT QUI CONTIENT UN SALON ET UNE CHAMBRE.

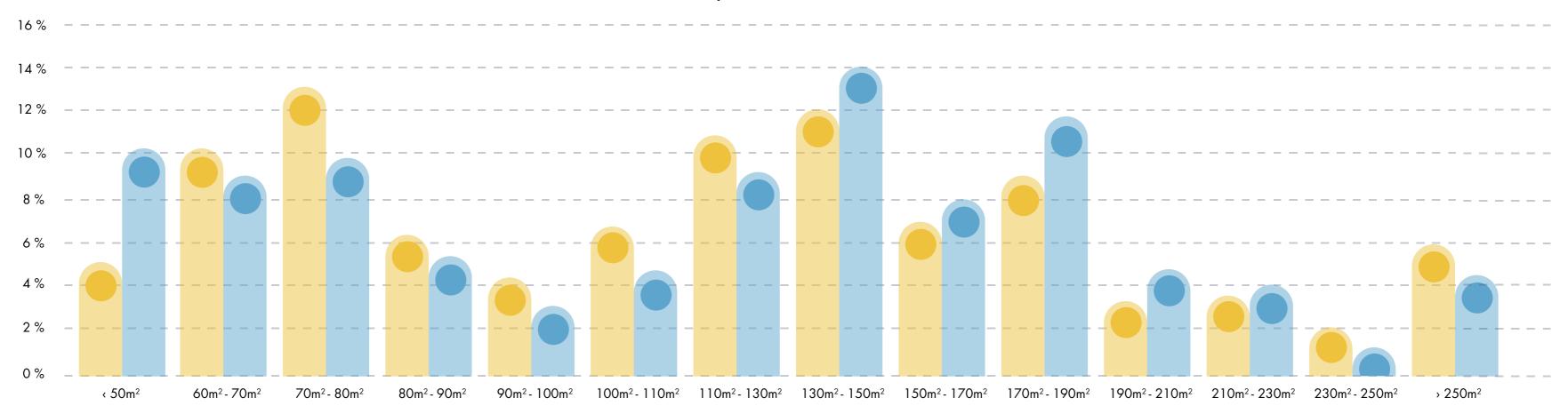


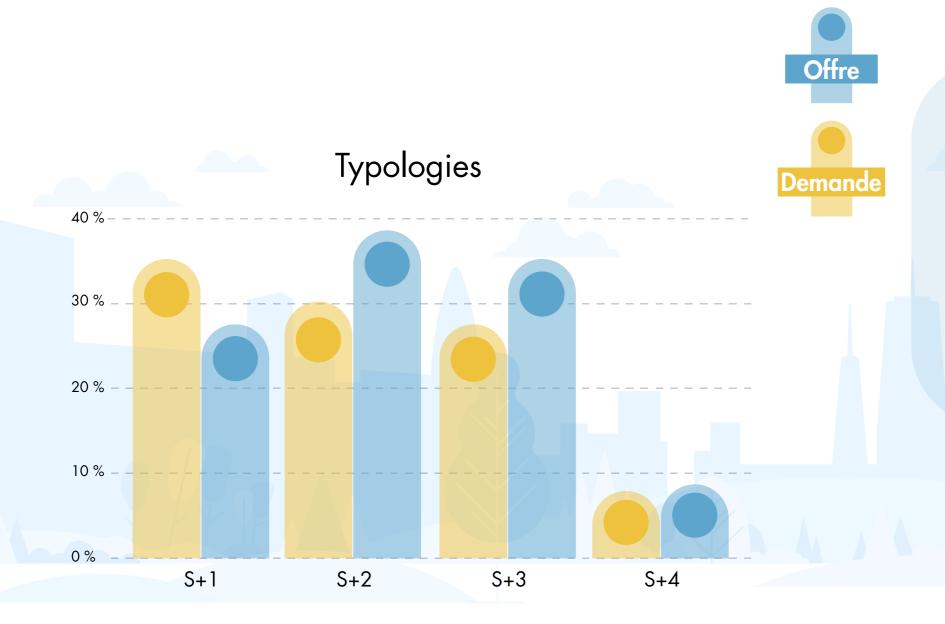
LES JARDINS DE CARTHAGE

LOYER MOYEN
1960DT



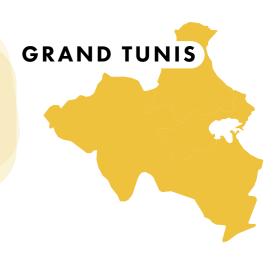
Superficies



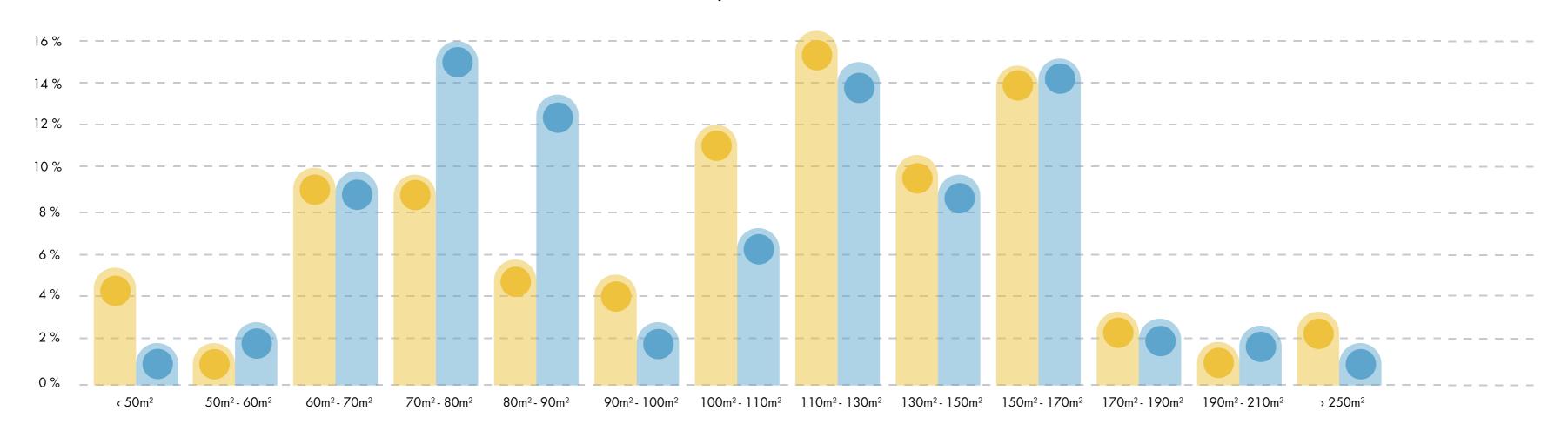


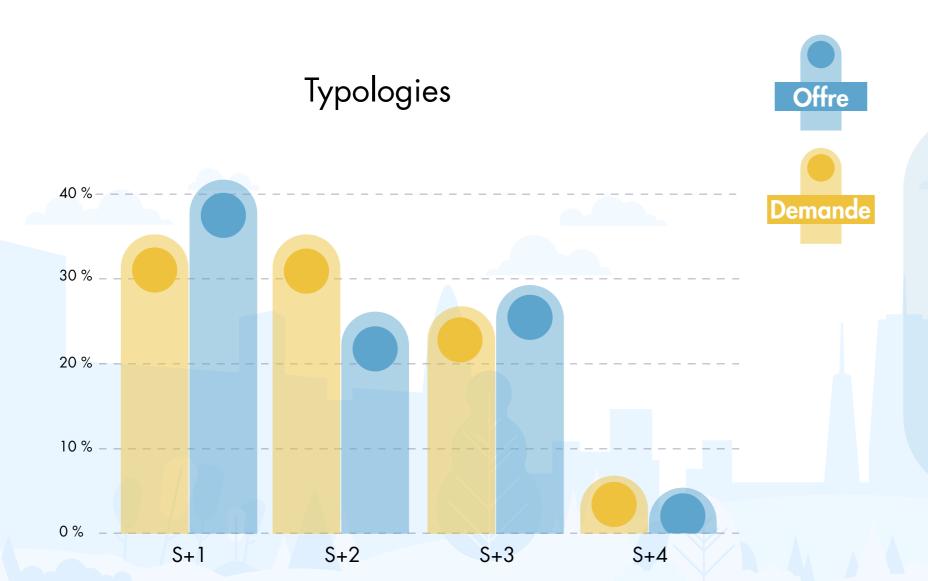
L'intervalle de superficie 70m²- 80m² est le plus demandé, suivi par les 130m²-150m². Ce dernier représente la marge de superficie la plus offerte aux Jardins de Carthage. Les superficies les moins disponibles, mais aussi les moins recherchées sont celles supérieures à 190m². Concernant les typologies, l'offre et la demande évoluent d'une manière proportionnelle.





Superficies





Les intervalles entre 110m²-130m² et 150m²-170m² sont les plus recherchés et offerts.

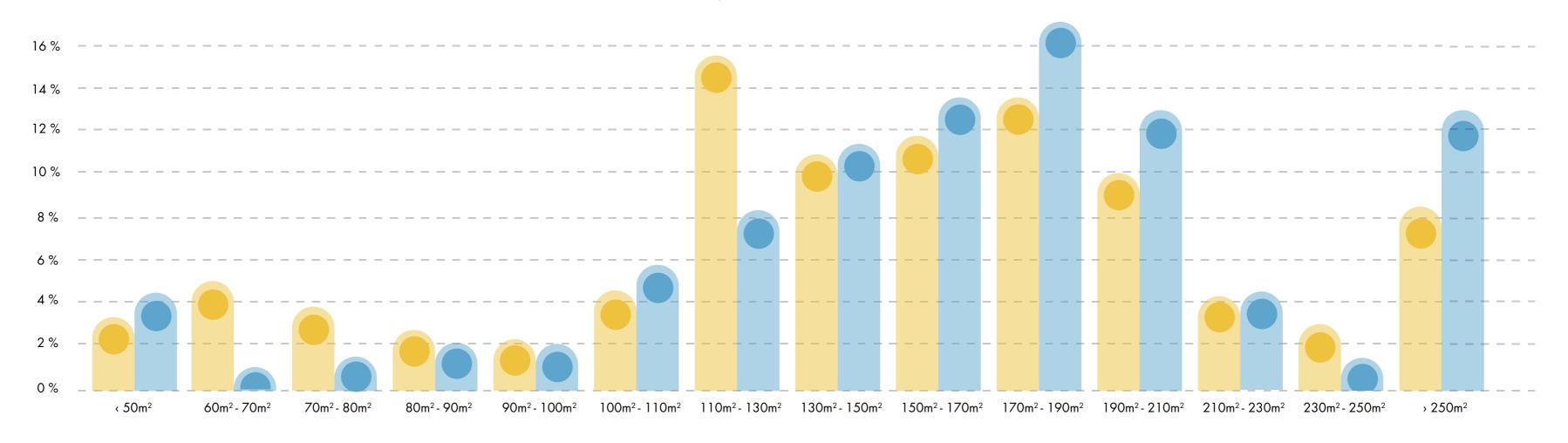
L'offre des appartements à Ennasr 2 est aussi caractérisée par une disponibilité importante des tranches de superficies entre 70m²-90m².

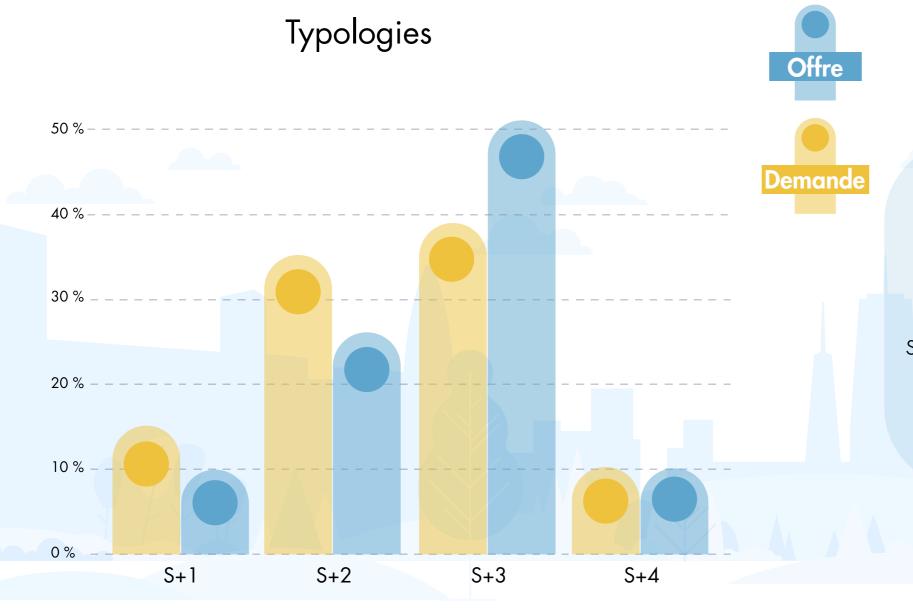
Les S+1 sont les plus offerts, mais aussi les plus recherchés à côté des S+2. Les S+3 représente une typologie très disponible et demandée sur le marché locatif.

LES BERGES DU LAC 2



Superficies





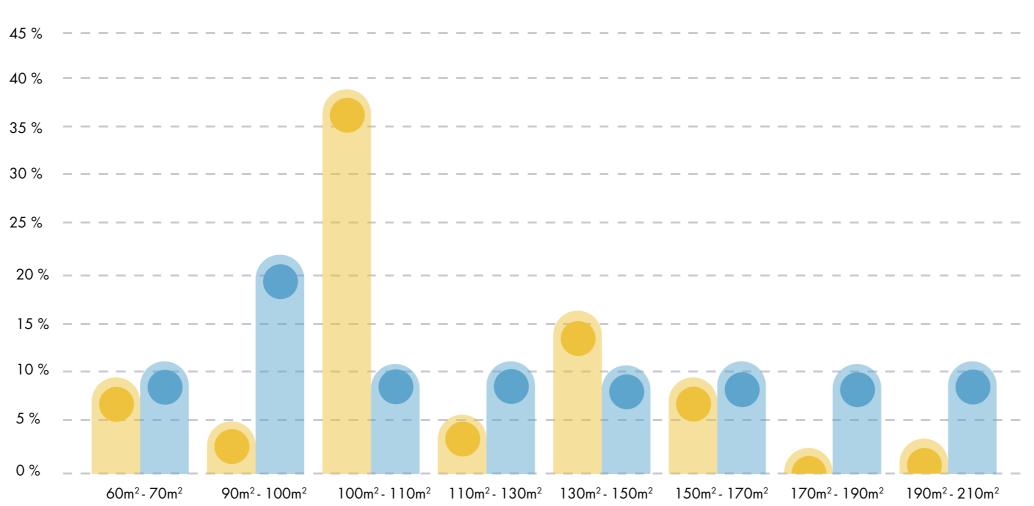
110m²-130m² est la tranche de superficie la plus demandée, suivie par les 170m²-190m².

Les intervalles de superficies 130m²-150m² et 150m²-170m² se classent parmi les top 3 en termes d'offre et de la demande. Les S+3 représentent la vaste majorité des configurations proposées et aussi demandées au Lac 2.

EL AOUINA

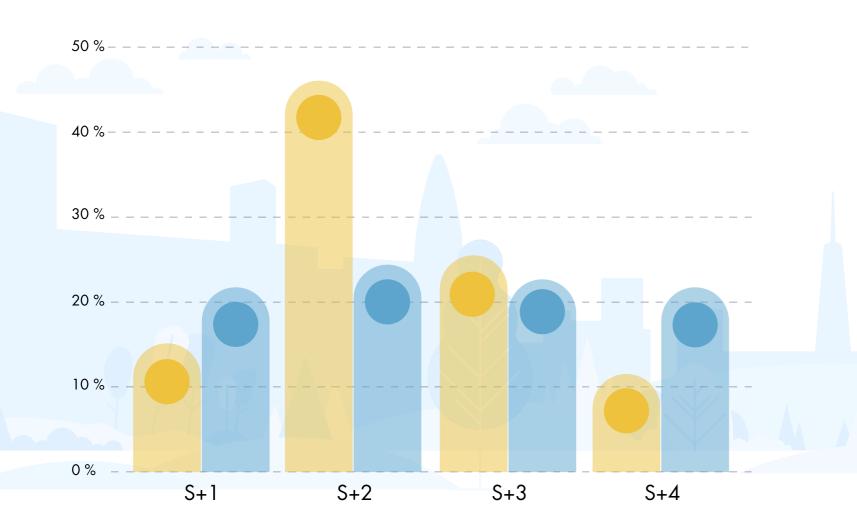


Superficies





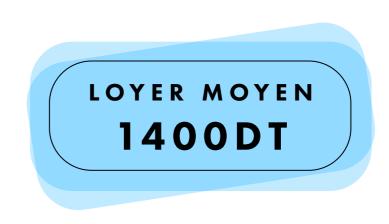
Typologies



Les superficies entre $100m^2$ - $110m^2$ représentent la marge la plus recherchée. Quant aux superficies les plus disponibles l'on trouve l'intervalle de $90m^2$ - $100m^2$.

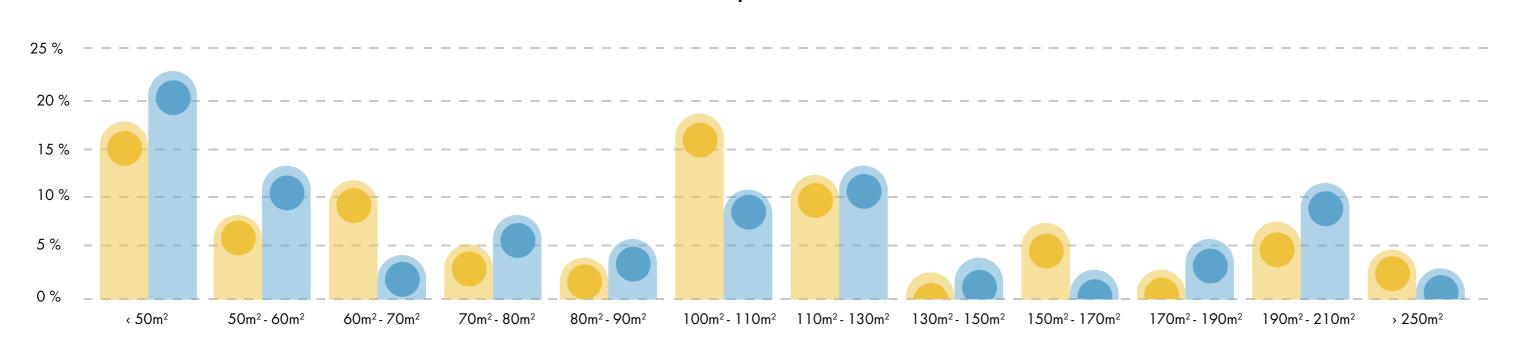
Les S+2 représentent la configuration la plus demandée et la plus offerte à la fois des appartements proposés à la location à El Aouina. Les S+3 occupent la deuxième place.

EL KANTAOUI



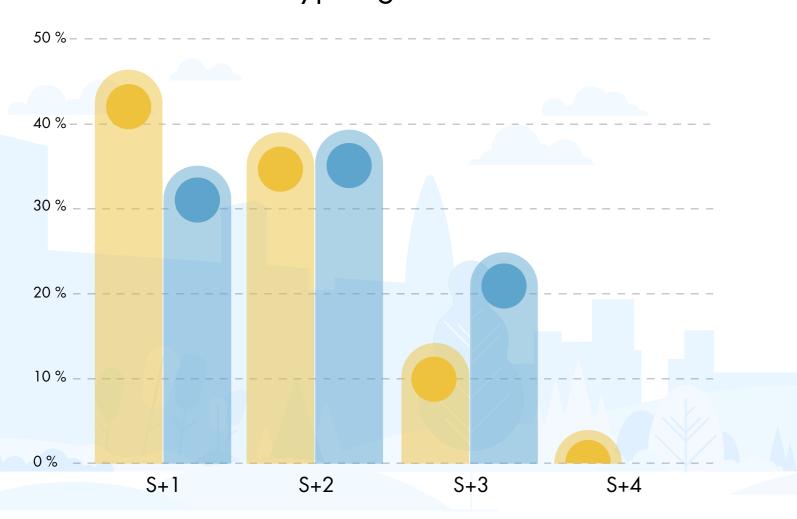


Superficies





Typologies



Les superficies inférieures à 50m² sont celles les plus offertes. Elles occupent également la deuxième position en termes de recherche derrière l'intervalle 100m²-110m².

Les S+1 et les S+2 sont les configurations les plus offertes et aussi demandées à El Kantaoui.

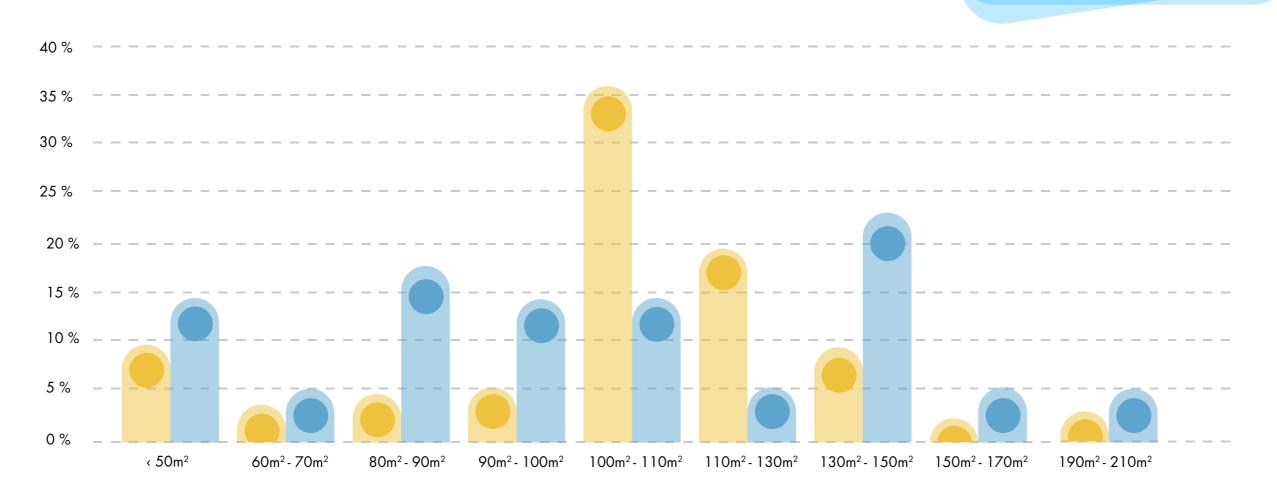
Une offre importante des S+3 caractérise également cette zone.

SAHLOUL



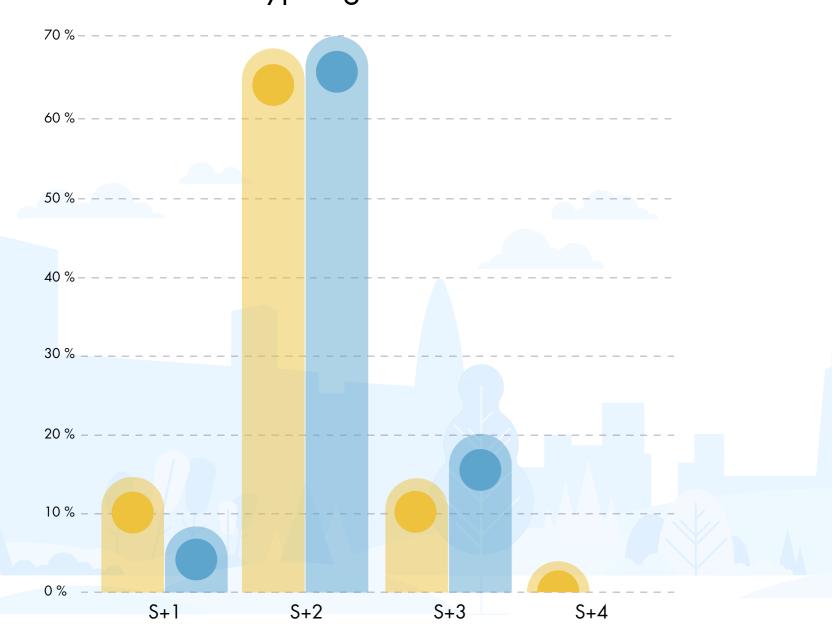


Superficies





Typologies



Les appartements de 100m²-130m² de superficie sont les plus recherchés à Sahloul. Les tranches de superficies les plus offertes sont comprises

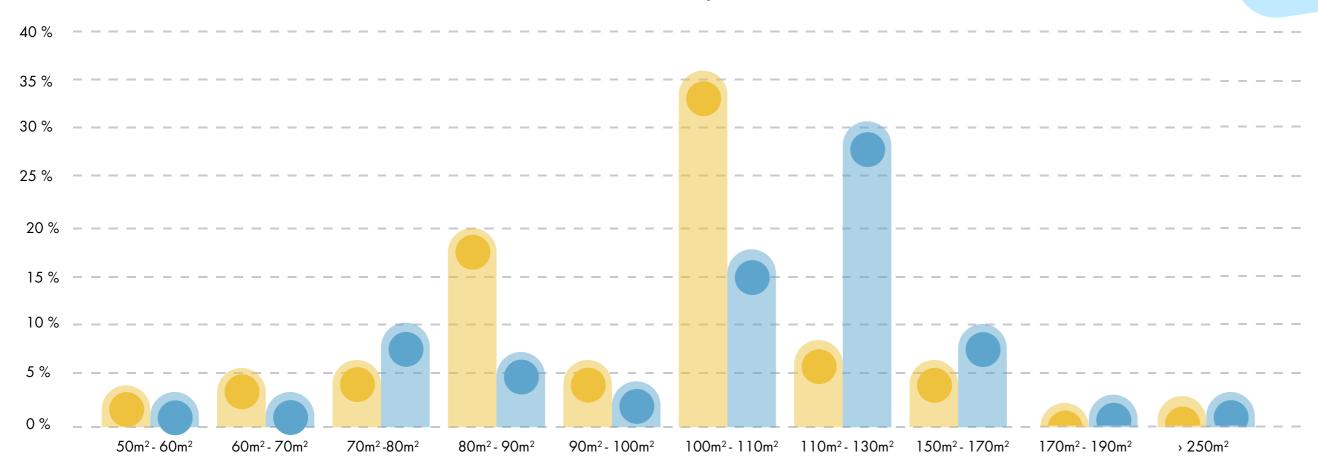
entre 80m²-100m² ainsi que celles inférieures à 50m². Les appartements S+2 sont les plus recherchés et les plus disponibles à la fois.

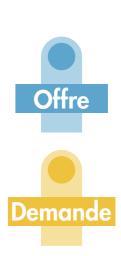
HAMMAM SOUSSE



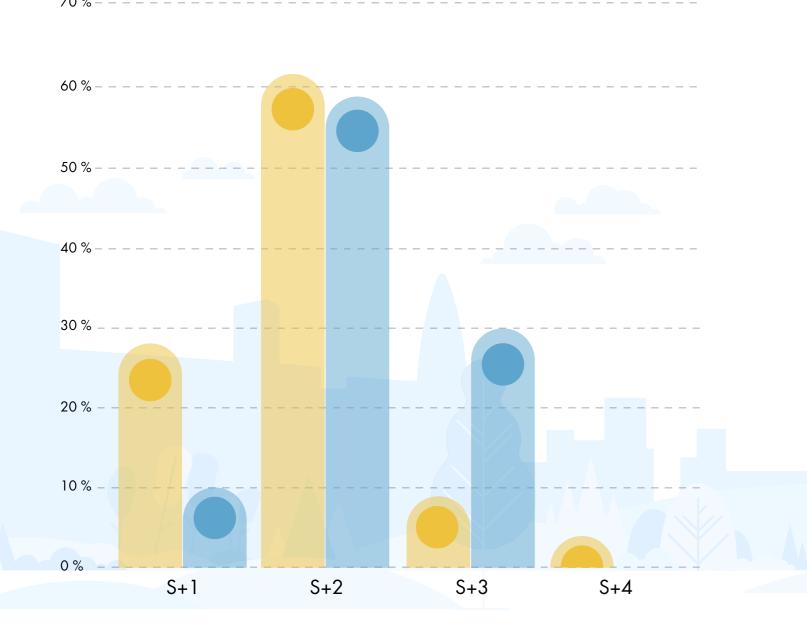


Superficies





Typologies



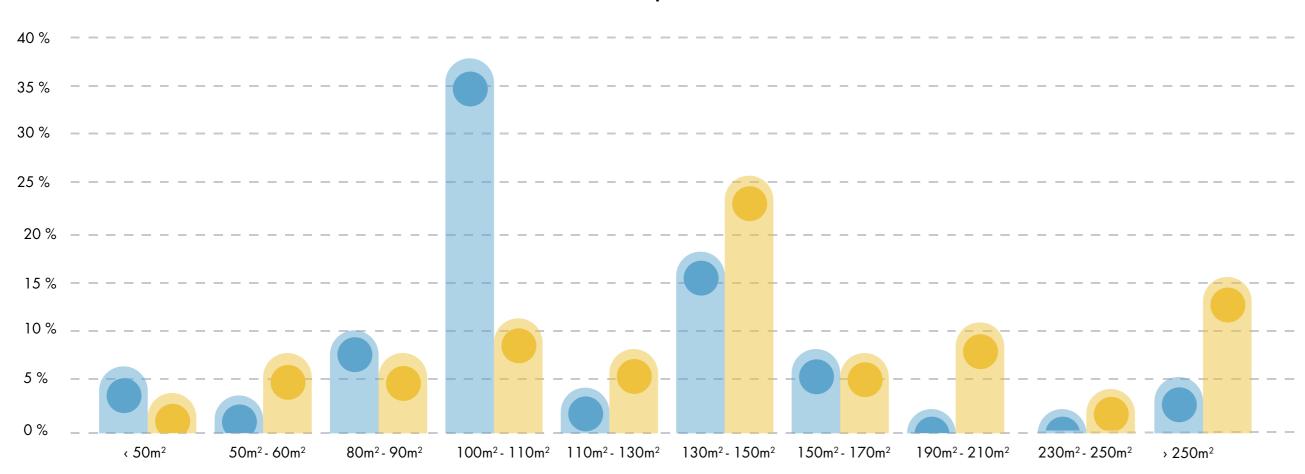
100m²-110m² et 80m²-90m² sont les superficies les plus demandées. Quant à celles les plus offertes, l'intervalle 110m²-130m² occupe la première position. En termes d'offres et de demandes, la typologie S+2 domine dans le quartier de Hammam Sousse.

SOUSSE VILLE

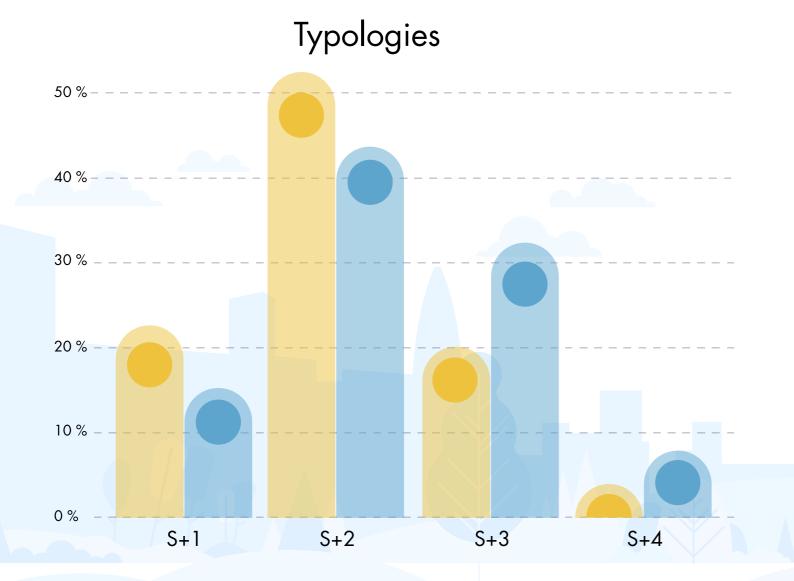




Superficies

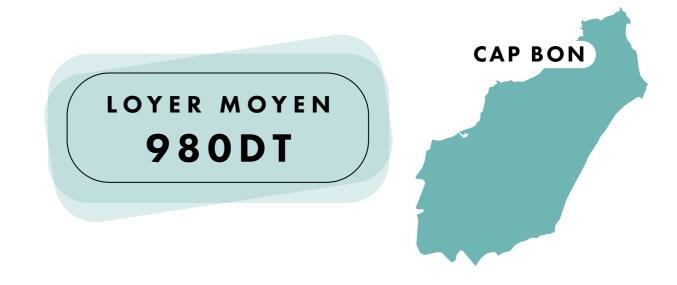




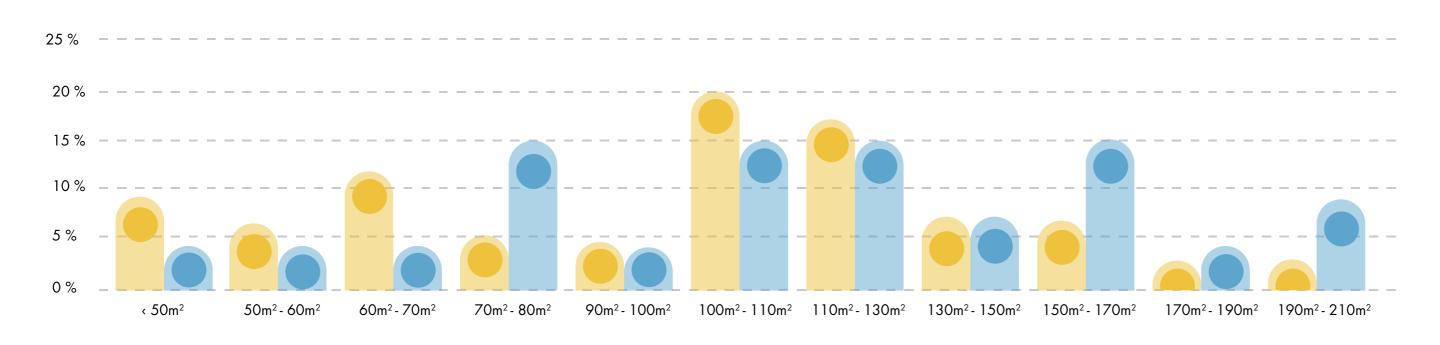


Les superficies comprises entre $100m^2$ - $110m^2$ sont classées premières du côté de la demande des appartements à Sousse Ville. En ce qui concerne l'offre, l'intervalle $130m^2$ - $150m^2$ est à la tête de liste. Les superficies les moins recherchées sont celles supérieures à $190m^2$. Les S+2 et les S+3 représentent la vaste majorité des configurations proposées et aussi demandées.

NABEUL CENTRE

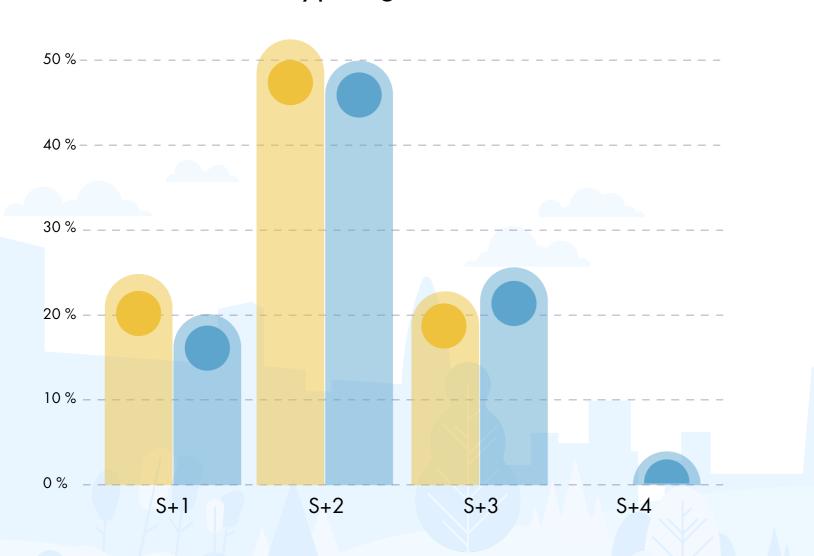


Superficies





Typologies



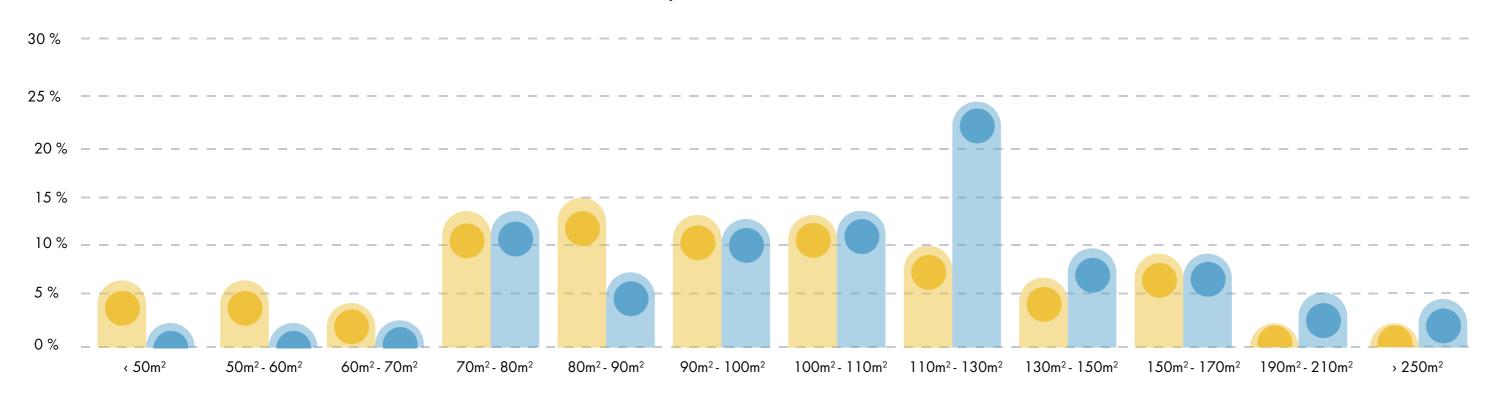
100m²-130m² est l'intervalle de superficie le plus disponible et aussi recherché à Nabeul centre, suivi par le 60m²-70m² et le 150m²-170m². Pour ce dernier intervalle, l'offre est relativement élevée par rapport à la demande proposée. La demande et l'offre des différentes configurations d'appartements évoluent proportionnellement.

HAMMAMET NORD

LOYER MOYEN
1165DT

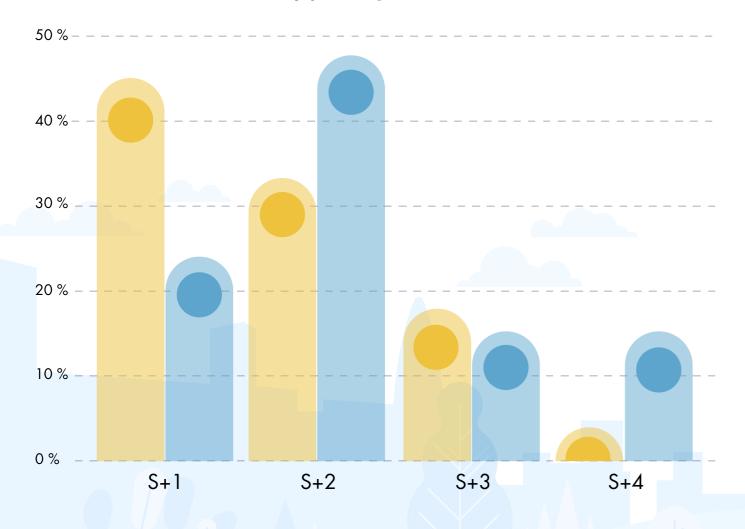


Superficies





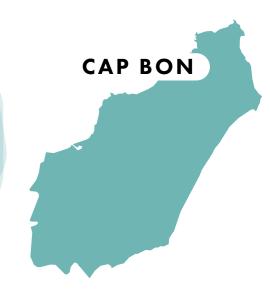
Typologies



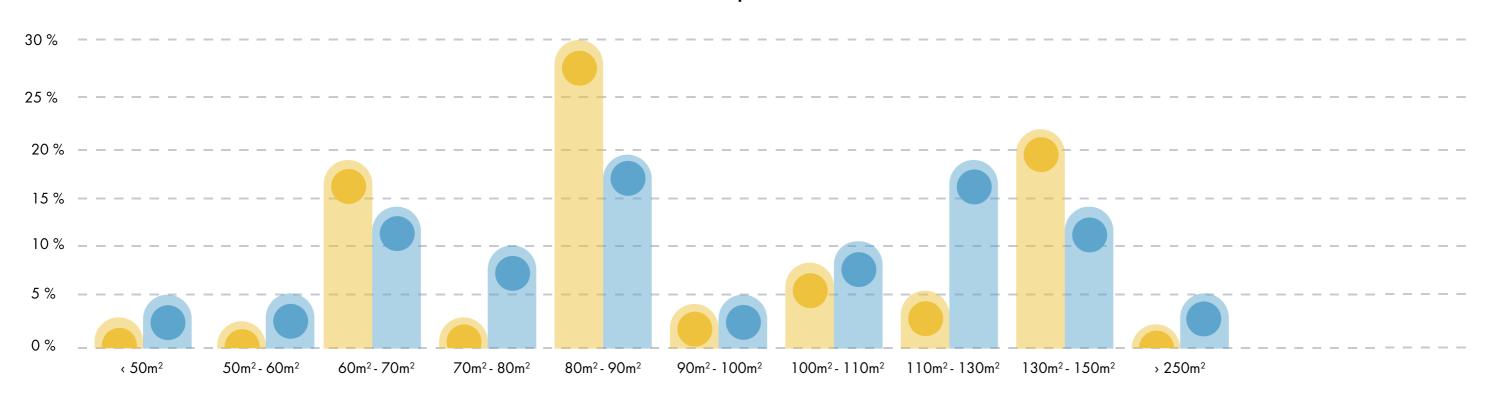
L'offre des appartements ayant des superficies comprises entre 110m^2 - 130m^2 a enregistré un pic avec 25% des appartements proposés à la location à Hammamet Nord. L'on remarque une demande significative pour l'intervalle de superficie entre 70m^2 - 110m^2 .

HAMMAMET SUD

LOYER MOYEN
1250DT



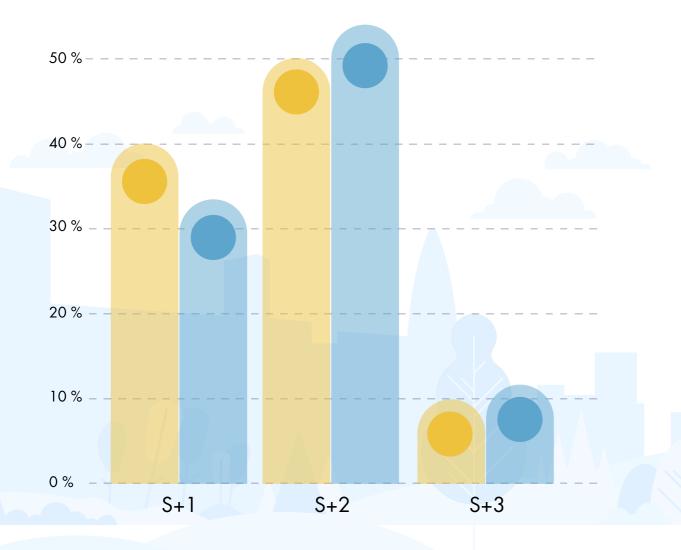
Superficies







Typologies



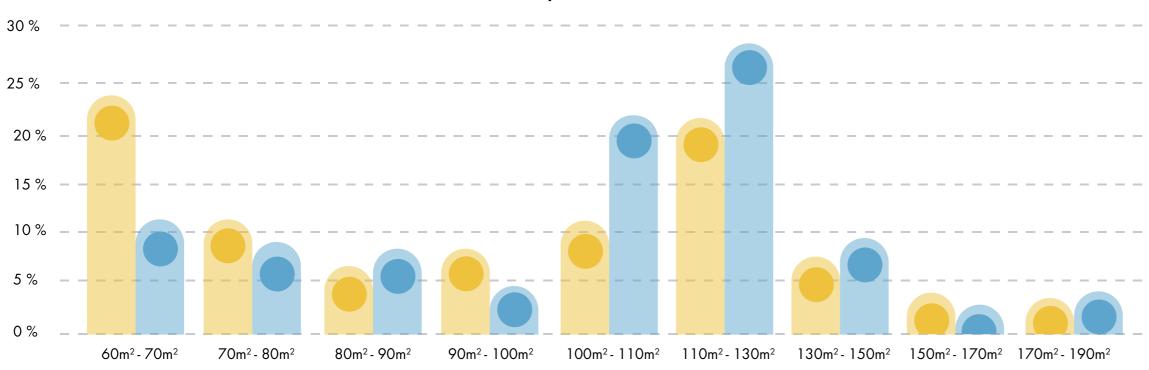
Les petits et moyens intervalles de superficies, 60m²-70m² et 80m²-90m², sont ceux qui représentent la majorité d'offres et de demandes sur le quartier de Hammamet Sud.

Ces superficies correspondent généralement à des appartements S+1 et S+2.

CITÉ EL WAFA

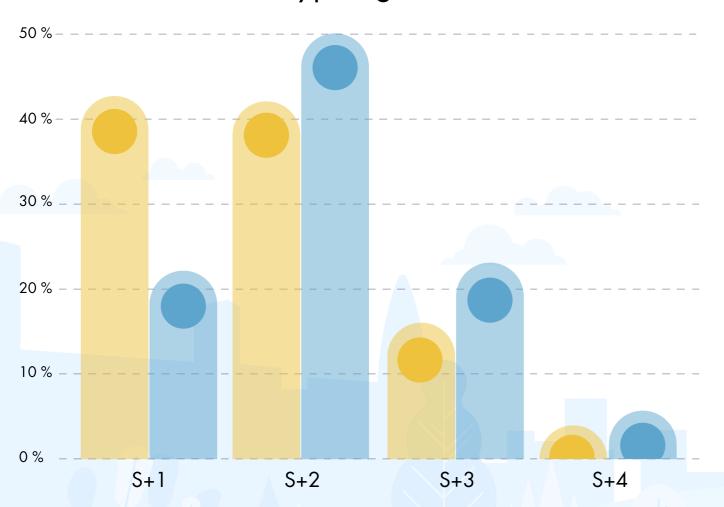








Typologies



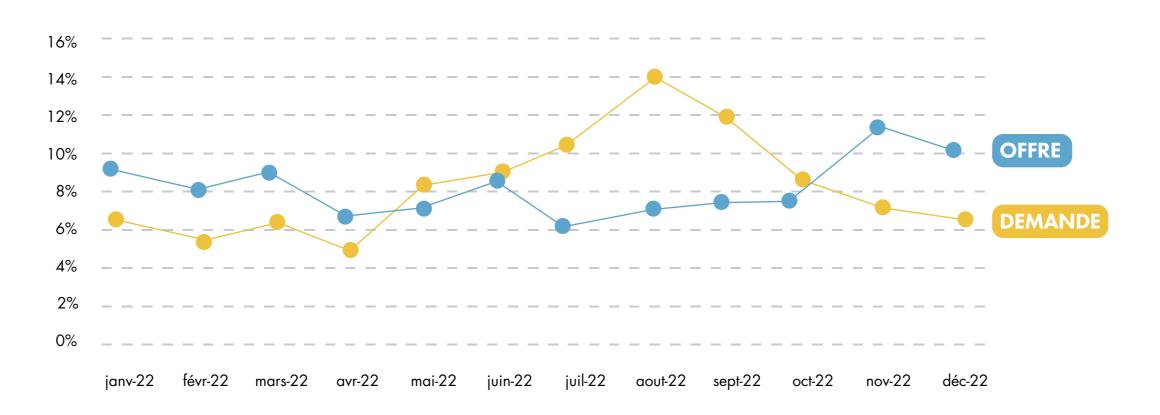
La demande atteint son plus haut niveau pour les S+1 à Cité El Wafa, principalement pour les superficies comprises entre 60m²-70m².

Quant à l'offre, l'intervalle de 100m²-130m² occupe la première position.

L'on constate que les S+2 et les S+3 sont les typologies les plus offertes sur cette zone.

RÉTROSPECTIVE OFFRE VS DEMANDE





L'année 2022 a connu des fluctuations significatives en termes d'offres et de demandes d'appartements à louer.

En revanche, la demande a connu une baisse remarquable en avril, suivie d'un pic en août et d'une baisse vers la fin de l'année. De son côté, l'offre a enregistré une baisse en avril, une évolution en juin et une progression entre les mois d'août et de novembre.

POUR CONCLURE...

En dépit d'un rythme annuel fluctuant, le tensiomètre locatif de Mubawab prouve que le marché locatif Tunisien s'est montré solide au deuxième semestre de l'année 2022 et devrait retrouver une certaine stabilité en 2023. Ceci confirme le besoin de logement qui est toujours présent, malgré la hausse des prix dans certaines zones.

Ainsi, réaliser un investissement locatif représente une belle opportunité dans un marché où la croissance devrait se maintenir.

2 chiffres à retenir de cette étude :

- Le prix de location d'un appartement vide en Tunisie a enregistré une évolution annuelle de 2,6%, contre une stabilité au niveau semestriel.
 - La superficie disponible sur le marché locatif s'est élargie de 1,6%.











