

LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN TUNISIE

JANV > JUIN 2023



mubawab

Votre nouvelle vie passe par ici

S O M M A I R E

P • 0 1

MÉTHODOLOGIE

P • 0 2

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

P • 0 3

ZOOM SUR L'OFFRE

P • 0 4

ZOOM SUR LA DEMANDE

P • 0 5

FOCUS ZONES

P • 1 1

RÉPARTITION DES SUPERFICIES & TYPOLOGIES

P • 1 2

RATIO OFFRE / DEMANDE

P • 1 3

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

MÉTHODOLOGIE

"Les constatations présentes dans ce guide reflètent des appartements spécifiquement destinés à des fins résidentielles , mis en vente.

Ces annonces sont répertoriées sur mubawab.tn au cours de la période allant de janvier à juin 2023. Les catégories exclues de cette étude englobent les biens à usage commercial et bureautique , les propriétés foncières, les exploitations agricoles, les villas ainsi que les biens en location. Les prix moyens des appartements sont calculés en fonction des zones géographiques (villes ou arrondissements) et ce, pour l'ensemble des segments du marché, qu'ils soient neufs ou anciens. Ces calculs sont basés sur les annonces de vente diffusées sur le site mubawab.tn. Les variations de prix significatives peuvent être attribuées à divers facteurs tels que :

1. L'entrée en scène d'un nouvel acteur sur le marché de la zone concernée.
2. Le lancement de la commercialisation d'un projet en cours durant la période d'étude.
3. La clôture de la commercialisation d'un projet en cours durant la période d'étude.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



Une croissance de **+5,6 %** par rapport à la moyenne des prix des appartements indiquant **une tendance à la hausse comparée au semestre précédent (S2 2022)**

Une augmentation de **+7,6 %** du prix moyen au m² pour les appartements révélant **une tendance annuelle haussière en 2023 par rapport à 2022**

Une hausse de **+9,08 %** dans l'offre d'appartements neufs et anciens marquant **une augmentation de l'offre sur le marché en 2023 par rapport S2 2022**

Une progression de **+12 %** dans la demande d'appartements neufs et anciens témoignant d'**une tendance haussière au premier semestre 2023**

ZOOM SUR L'OFFRE

EVOLUTION DES PRIX EN TUNISIE



	ANCIEN	NEUF
Evolution semestrielle	5%	7%
Evolution annuelle	6%	9%



	ANCIEN	NEUF
Global	65%	35%
Appartement	64%	36%
Villas	67%	33%

"Selon notre étude, l'analyse du marché immobilier met en évidence une croissance de l'offre d'appartements, avec une augmentation de 7% pour les biens neufs et de 5% pour les biens anciens au premier semestre 2023 par rapport au second semestre 2022.

Par ailleurs, une évolution annuelle de 6% des prix des biens anciens a été observée durant l'année 2023.

Il convient de souligner qu'en analysant davantage, le marché immobilier sur Mubawab.tn, on constate que l'offre se décompose en 64% d'appartements anciens et 36% d'appartements neufs.

ZOOM SUR LA DEMANDE

TOP 5 DES RECHERCHES

Villes	% Demande
La Marsa	18%
Ariana Ville	14%
Hammamet	9%
El Menzah	8%
La Soukra	8%

La ville de La Marsa est la plus demandée, représentant 18% de toutes les demandes immobilières, suivie par la ville d'Ariana avec 14% des demandes.

Quartiers	% Demande
Cité Ennasr 2	5%
Ain Zaghouan Nord	5%
Hammamet Nord	5%
El Aouina	4%
Les Jardins de Carthage	4%

"Cité Ennasr 2", "Ain Zaghouan Nord", "Hammamet Nord", "El Aouina" et "Les Jardins de Carthage" sont les quartiers les plus recherchés, représentant entre 4 et 5% des demandes immobilières.

Notes méthodologiques

Ce tableau montre les zones et quartiers les plus recherchés sur le portail mubawab.tn dans différentes villes. Les pourcentages indiquent la proportion relative de demandes dans chaque zone par rapport au total des demandes immobilières, et ce pendant la période d'analyse.

FOCUS ZONES

"Dans notre quête constante de vous fournir des informations et des données pertinentes, une analyse approfondie d'une zone ne saurait être exhaustive sans une exploration détaillée de son tissu immobilier. C'est pourquoi le guide Mubawab de l'immobilier vous propose des focus sur les quartiers, mettant en avant les quartiers ou zones phares de la période étudiée. Ces analyses dépeignent le paysage immobilier résidentiel sous un angle purement quantitatif et chiffré.



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

GRAND TUNIS



CITÉ ENNASR 2



ANCIEN

2 600 DT

Évolution 2023 vs 2022

6%

NEUF

3100 DT

14%

AIN ZAGHOUAN
NORD



ANCIEN

3080 DT

Évolution 2023 vs 2022

6%

NEUF

3685 DT

15%

LES JARDINS
DE CARTHAGE



ANCIEN

4000 DT

Évolution 2023 vs 2022

5%

NEUF

4500 DT

7%

LA SOUKRA



ANCIEN

2780 DT

Évolution 2023 vs 2022

9%

NEUF

3050 DT

13%

EL AOUINA



ANCIEN

2460 DT

Évolution 2023 vs 2022

2%

NEUF

2725 DT

4%



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

LES BERGES DU LAC 2



ANCIEN

4550 DT

Évolution 2023 vs 2022

3%

NEUF

5100 DT

0%

LA MARSA



ANCIEN

3900 DT

Évolution 2023 vs 2022

3%

NEUF

4700 DT

12%

CHOTRANA 1



ANCIEN

2900 DT

Évolution 2023 vs 2022

7%

NEUF

3250 DT

12%

RIADH EL ANDALOUS



ANCIEN

2300 DT

Évolution 2023 vs 2022

0%

NEUF

2430 DT

-3%

LES JARDINS D'EL MENZAH



ANCIEN

2475 DT

Évolution 2023 vs 2022

3%

NEUF

2685 DT

4%



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

BORJ-CEDRIA



ANCIEN

1665 DT

Évolution 2023 vs 2022

-5%

NEUF

1970 DT

6%

BOUMHEL



ANCIEN

2240 DT

Évolution 2023 vs 2022

18%

NEUF

2395 DT

6%

NOUVELLE MEDINA



ANCIEN

1890 DT

Évolution 2023 vs 2022

11%

NEUF

2200 DT

16%

MOUROUJ 6



ANCIEN

1900 DT

Évolution 2023 vs 2022

4%

NEUF

1980 DT

4%



ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

HAMMAMET NORD



ANCIEN

2830 DT

NEUF

3100 DT

Évolution 2023 vs 2022

2%

3%

HAMMAMET SUD



ANCIEN

2800 DT

NEUF

3000 DT

Évolution 2023 vs 2022

4%

3%

KÉLIBIA



ANCIEN

1900 DT

NEUF

2050 DT

Évolution 2023 vs 2022

3%

-2%

CITÉ EL WAFA



ANCIEN

2680 DT

NEUF

2990 DT

Évolution 2023 vs 2022

9%

3%

Note Méthodologique :
Les données relatives aux prix et à l'offre sont basées sur les annonces diffusées sur mubawab.tn au cours de la période étudiée.
Les données relatives à la demande sont obtenues à partir des recherches effectuées, des leads générés et des interactions initiées sur la plateforme pendant la période d'analyse.

ZOOM SUR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

SAHEL



SAHLOUL



ANCIEN

2510 DT

Évolution 2023 vs 2022

9%

NEUF

2670 DT

0%

EL KANTAOUI



ANCIEN

3520 DT

Évolution 2023 vs 2022

13%

NEUF

3800 DT

10%

HAMMAM
SOUSSE



ANCIEN

2060 DT

Évolution 2023 vs 2022

-5%

NEUF

2420 DT

-2%

HERGLA



ANCIEN

2280 DT

Évolution 2023 vs 2022

9%

NEUF

2980 DT

6%

CITÉ EL AGBA
MONASTIR



ANCIEN

2330 DT

Évolution 2023 vs 2022

-1%

NEUF

3100 DT

7%

RÉPARTITION DES SUPERFICIES & TYPOLOGIES

GRAND TUNIS



Sur le **Grand Tunis**, le marché immobilier se distingue par une abondance de configurations résidentielles **S+2** et **S+3**. Cependant, l'engouement actuel des acquéreurs se focalise principalement sur ces mêmes types d'unités. Par ailleurs, les superficies comprises entre **110 m²** et **130 m²** suscitent particulièrement un vif intérêt auprès des prospects immobiliers.

CAP BON



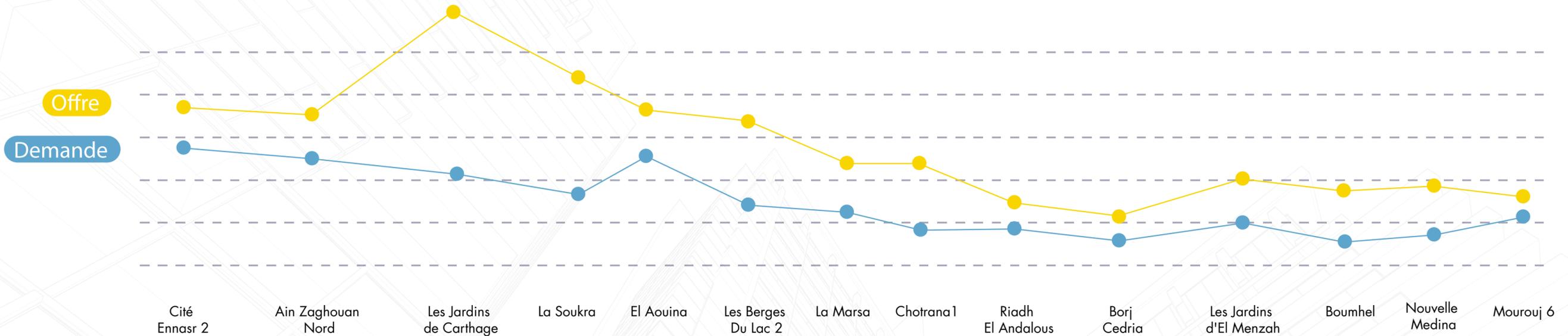
Le panorama immobilier au **Cap Bon** est dominé par les spacieuses unités **S+2**. Cependant, au cœur de cette diversité, la demande est croissante pour les agencements à la fois pratiques et compacts, des logements **S+1** et même **S+2**. Les dimensions convoitées oscillent principalement entre **[60 m² - 70 m²]** et **[110 m²-130 m²]**.

SAHEL



Le marché immobilier au **Sahel** se distingue par une prédominance de la typologie **S+2** dans l'offre. Quant aux préférences actuelles des acheteurs, elles indiquent un intérêt croissant pour les **S+1** et les **S+2**. Les superficies les plus recherchées se situent entre **[70 m²-80 m²]** et **[110 m²-150 m²]**.

RATIO OFFRE / DEMANDE

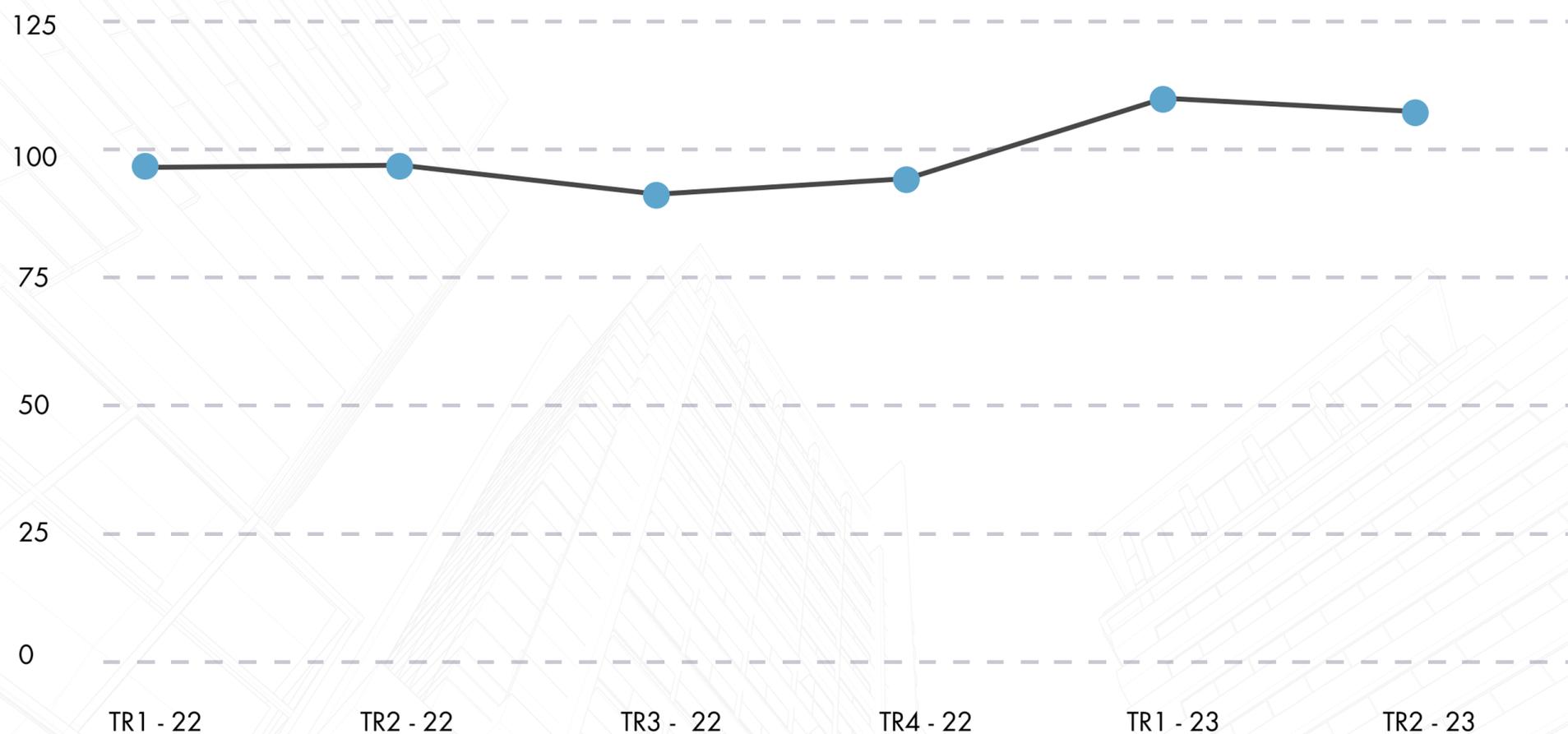


Quartier	Ratio Offre/Demande
Cité Ennasr 2	2,5
Ain Zaghouan Nord	2,7
Les Jardins de Carthage	7,6
La Soukra	5,5
El Aouina	2,6
Les Berges Du Lac 2	4,7
La Marsa	3,2

Aux Jardins de Carthage, le ratio est particulièrement élevé où l'offre dépasse 7 fois la demande. Cela pourrait indiquer un marché tendu avec une concurrence intense.

Quartier	Ratio Offre/Demande
Chotrana 1	4,2
Riadh El Andalous	1,9
Borj Cedria	2,3
Les Jardins d'El Menzah	2,5
Boumhel	4,3
Nouvelle Medina	2,4
Mourouj 6	0,8

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB - IPM



L'indice des prix de l'immobilier trimestriel montre une stabilité relative entre le premier trimestre et le deuxième trimestre de 2023, avec une légère baisse de l'indice des prix de seulement 1 point. Cela suggère que le marché immobilier semble se maintenir malgré les fluctuations économiques, offrant potentiellement une situation favorable aux acheteurs et vendeurs pendant cette période.

