

LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN TUNISIE

GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

Janvier > Juin 2024



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

DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

P • 5

ZOOM SUR LA DEMANDE

P • 6

FOCUS ZONES

P • 1 2

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

MÉTHODOLOGIE

Les constatations présentées dans ce guide reflètent des appartements mis en vente, destinés spécifiquement à l'habitation.

Ces annonces sont répertoriées sur mubawab.tn au cours de la période allant de janvier à Juin 2024. 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



+ 1%

Augmentation du prix moyen par m² pour les appartements
Tendance haussière observée au 1er semestre 2024

+ 5%

Augmentation annuelle du prix moyen par m² pour les appartements
Tendance haussière en 2024 par rapport à 2023

- 9%

Baisse de la demande d'appartements neufs et anciens
Tendance baissière constatée au 1er semestre 2024

- 15%

Diminution de l'offre d'appartements neufs et anciens
Réduction significative de l'offre disponible

ZOOM SUR L'OFFRE

EVOLUTION DES PRIX EN TUNISIE



Evolution annuelle

ANCIEN

5%

NEUF

5%

Selon notre étude, l'analyse du marché immobilier met en évidence une croissance des prix moyens d'appartements, avec une augmentation annuelle de 5% des prix des biens neufs et anciens au 1^{er} semestre 2024 par rapport au à la même période de l'année précédente.



Global

ANCIEN

67%

NEUF

33%

Appartement

53%

47%

Villas

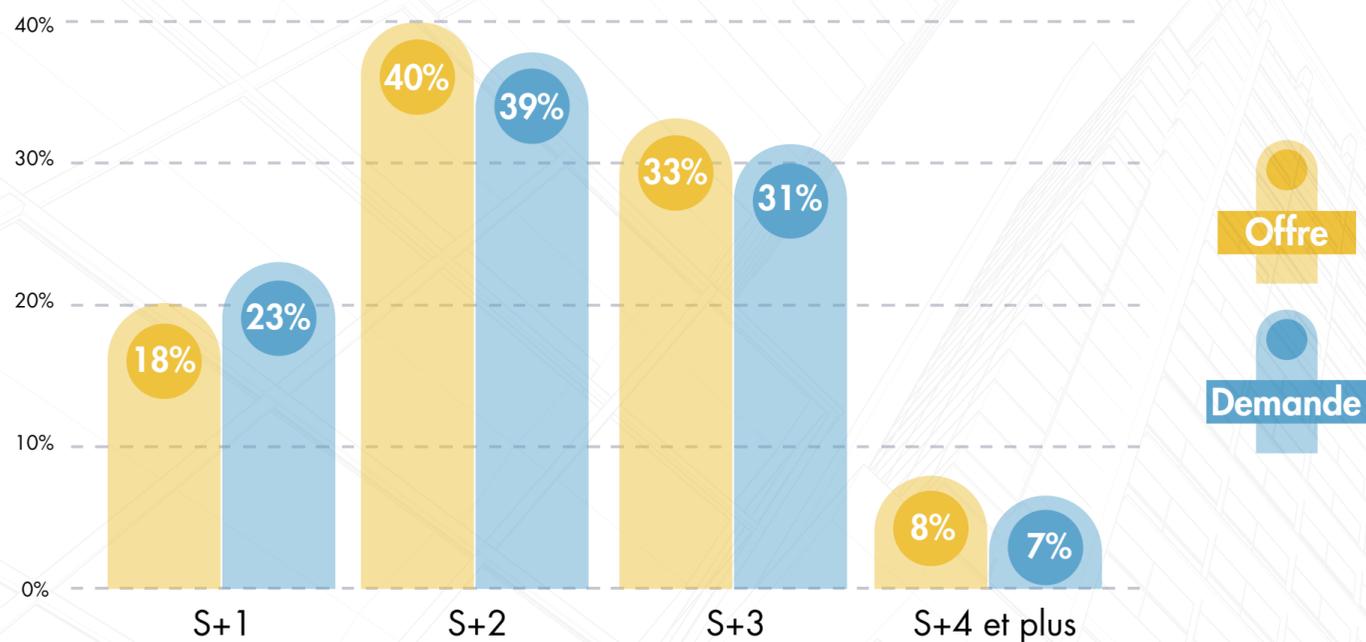
52%

48%

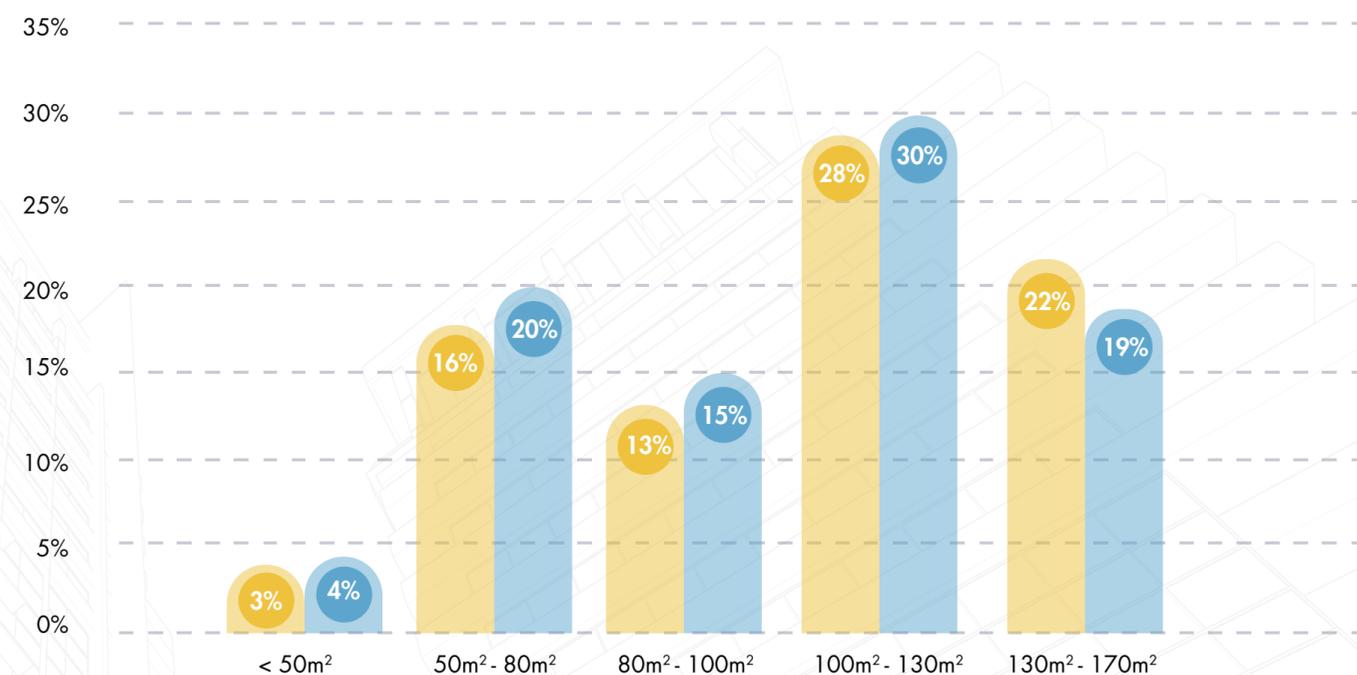
Il convient de souligner qu'en analysant davantage, la data digital relative au marché immobilier sur Mubawab.tn, on constate que l'offre se décompose en 53% d'appartements anciens et 47% d'appartements neufs.

DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



L'offre d'appartements en Tunisie est dominée par les S+2 (40%) et S+3 (33%), avec une moindre présence des S+1 (18%) et des S+4 (8%).

En termes de demande, les S+2 (39%) et S+3 (31%) sont les plus recherchés, suivis par les S+1 (23%) et les S+4 (7%).

Les appartements les plus recherchés sont ceux dont la superficie est comprise entre 100m² et 130m², avec une demande de 30%,
Les superficies comprises entre 50m² et 100m² connaissent également une forte demande.

ZOOM SUR LA DEMANDE

TOP 5 DES ZONES LES PLUS RECHERCHÉES EN TUNISIE

VILLES	% Demande
La Marsa	20%
Ariana Ville	13%
Hammamet	8%
La Soukra	7.8%
El Menzah	6%

QUARTIER	% Demande
Les Jardins de Carthage	5%
Hammamet Nord	4.4%
El Aouina	4.3%
La Soukra	4.2%
Cité Ennasr 2	3.9%

La ville de La Marsa est la plus demandée, représentant 20% de toutes les demandes immobilières sur mubawab.tn.

Ariana Ville est en forte demande, récoltant 13% de toutes les demandes immobilières.

"Les Jardins de Carthage", "Hammamet Nord", "El Aouina", "La Soukra" et "Cité Ennasr 2" sont les quartiers les plus recherchés dans leurs villes, chacun représentant entre 4 et 5% des demandes immobilières dans leurs zones respectives.

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.

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 Immobilier Mubawab 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 PAR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

GRAND TUNIS



CITÉ ENNASR 2



ANCIEN

2 780 DT

NEUF

3600 DT

AIN ZAGHOUAN
NORD



ANCIEN

3180 DT

NEUF

4300 DT

EL AOUINA



NEUF

3200 DT

LES JARDINS
DE CARTHAGE



ANCIEN

4020 DT

NEUF

5100 DT

LA SOUKRA



ANCIEN

2970 DT

NEUF

3520 DT

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 PAR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

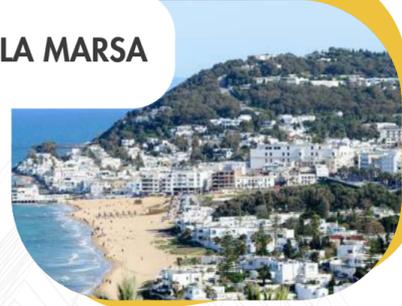
LES BERGES DU LAC 2



ANCIEN

4660 DT

LA MARSA



ANCIEN

3960 DT

NEUF

4560 DT

LES JARDINS D'EL MENZAH 2



ANCIEN

2570 DT

NEUF

3210 DT

CHOTRANA 1



ANCIEN

2990 DT

NEUF

3560 DT

RIADH EL ANDALOUS



ANCIEN

2720 DT

NEUF

3000 DT



ZOOM PAR REGION
BANLIEUE SUD

BORJ-CEDRIA



NEUF

2200 DT

BOUMHEL



ANCIEN

2070 DT

NEUF

3080 DT

NOUVELLE MEDINA



ANCIEN

1890 DT

NEUF

2200 DT

MOUROUJ 6



ANCIEN

2220 DT

NEUF

2410 DT

SUR LE GRAND TUNIS :

- Les typologies les plus offertes : S+2 & S+3
- Les typologies les plus demandées sont les S+2 & S+3
- Les superficies les plus demandées se situent entre 100 m² & 130 m²



ZOOM PAR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

HAMMAMET NORD



ANCIEN

3000 DT

NEUF

3600 DT

HAMMAMET SUD



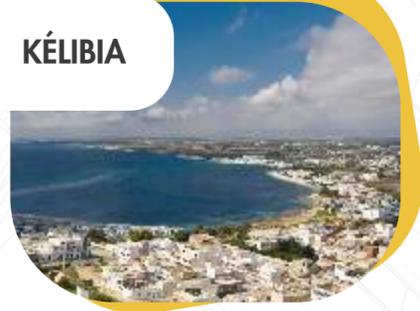
ANCIEN

2890 DT

NEUF

3500 DT

KÉLIBIA



ANCIEN

1900 DT

NEUF

2800 DT

CITÉ EL WAFI



ANCIEN

3050 DT

NEUF

3350 DT

AU CAP BON :
 La typologie la plus offerte est le S+2
 Les typologies les plus demandées sont les S+2 & les S+1
 Les superficies les plus demandées concernent les deux intervalles : [100 m² - 130 m²] & [60m² - 80m²]

ZOOM PAR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

SAHEL



SAHLOUL



ANCIEN

2170 DT

NEUF

3200 DT

EL KANTAOUI



ANCIEN

4090 DT

NEUF

4150 DT

HAMMAM
SOUSSE



ANCIEN

2620 DT

NEUF

3220 DT

HERGLA



ANCIEN

1940 DT

NEUF

2900 DT

AU SAHEL :

La typologie la plus offerte est la S+2

Les typologies les plus demandées sont les S+2 et S+1

La superficie la plus demandée concerne les intervalles suivantes : [110m² - 130 m²] & [60m²-80m²]

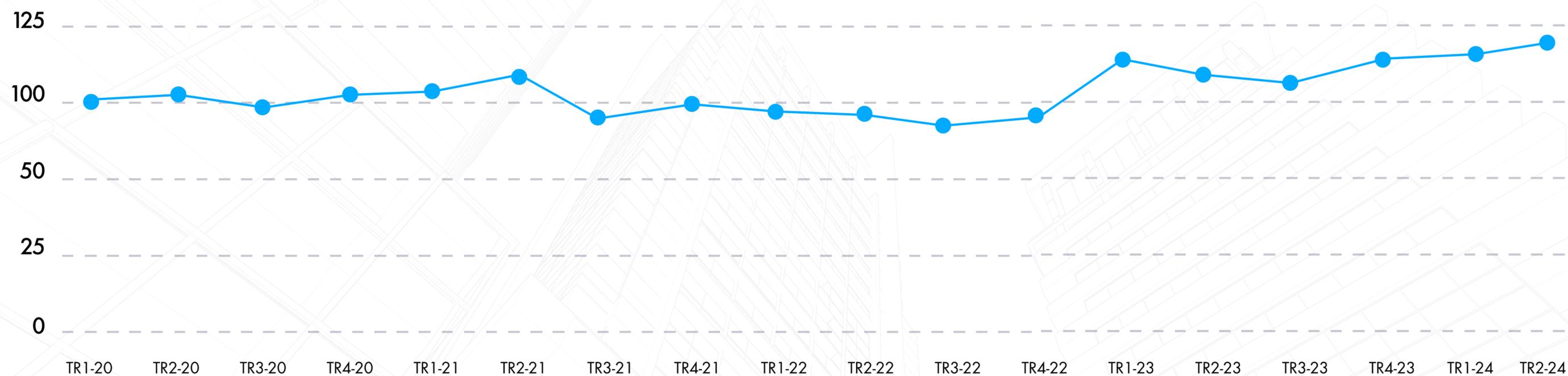
Note Méthodologique :

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.

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER MUBAWAB



L'indice des prix a augmenté de 1 point en T1 2024 par rapport au T4 2023, suivi d'une hausse significative de 7 points au 2ème trimestre 2024.

Glissement trimestrielle: (T1 2024 Vs T4 2023) : 0.9%

