

LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN TUNISIE

GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

Juillet > Décembre 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

DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE
IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN

P • 0 5

DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

P • 0 6

ZOOM SUR LA DEMANDE

P • 0 7

FOCUS ZONES

P • 1 3

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

P • 1 4

POUR CONCLURE

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 du mois de juillet à décembre 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



+ 2%

Augmentation du prix moyen par m² pour les appartements
Tendance haussière observée au 2ème semestre 2024 par rapport au semestre précédent.

+ 6%

Augmentation annuelle du prix moyen par m² pour les appartements en S2 2024 VS S2 2023.

+ 9%

Accroissement de l'offre d'appartements neufs et anciens
Tendance haussière constatée au 2ème semestre 2024

+ 12%

Augmentation de la demande d'appartements neufs et anciens.
Tendance haussière constatée au 2ème semestre 2024

ZOOM SUR L'OFFRE

ÉVOLUTION DES PRIX EN TUNISIE



NEUF

Évolution semestrielle des prix

2%

Évolution annuelle des prix

6%

Notre étude révèle une progression semestrielle de 2 % du prix moyen au m² des appartements neufs, tandis que l'évolution annuelle atteint 6 %, confirmant ainsi une tendance haussière du marché sur l'ensemble de l'année.



ANCIEN

NEUF

Global

66%

34%

Appartement

54%

46%

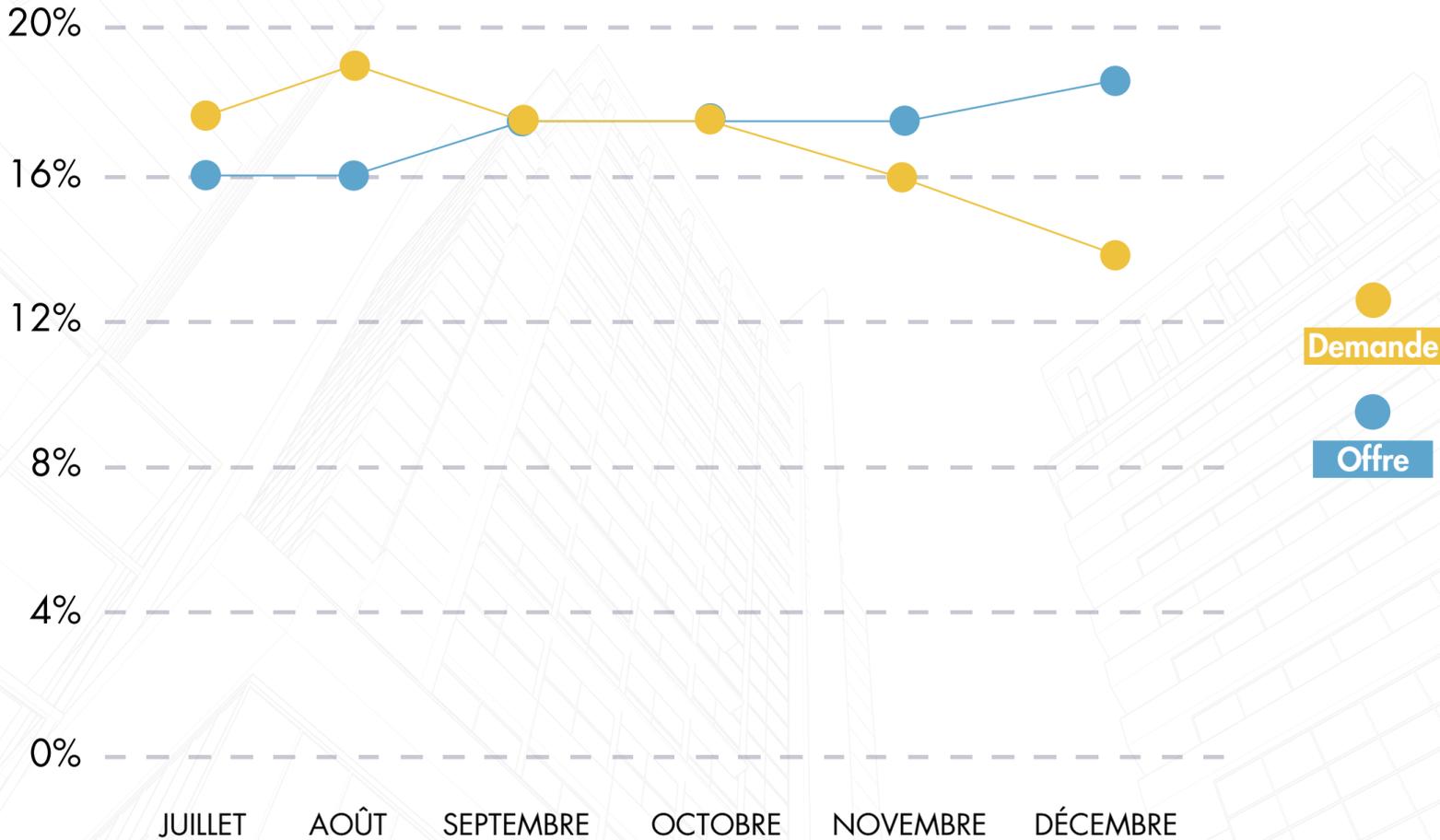
Villas

55%

45%

Les données compilées sur Mubawab révèlent une offre dominée par les biens anciens, qui représentent 66 % du marché, contre 34 % pour les biens neufs. Plus en détail, 54 % des appartements disponibles à la vente sont anciens, tandis que 46 % sont neufs. Du côté des villas, la répartition est similaire, avec 55 % d'anciennes contre 45 % de neuves.

DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN

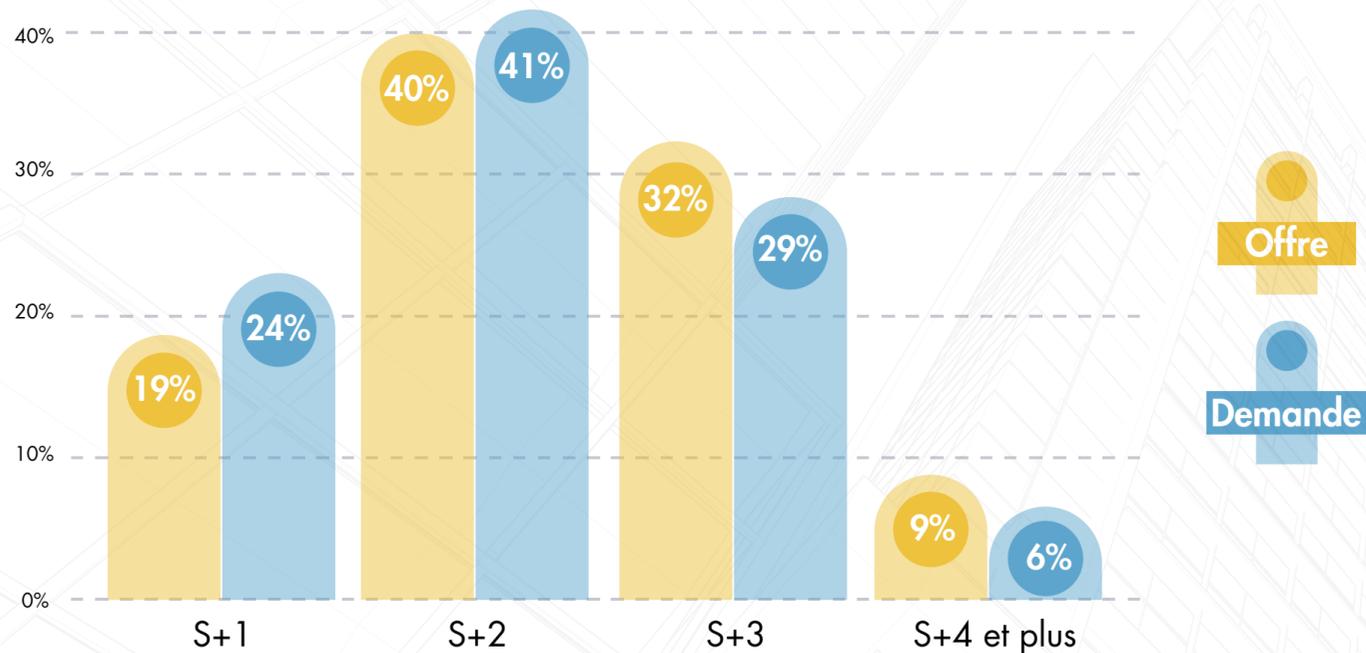


L'offre immobilière d'appartements est restée globalement stable tout au long du deuxième semestre (juillet-décembre). En revanche, selon les données compilées sur Mubawab.tn, la demande a connu une hausse marquée en juillet et août, atteignant un pic de 19 % en août. Cette dynamique a été suivie d'une légère baisse en septembre (17 %) et en novembre (16 %). La tendance à la baisse s'est poursuivie jusqu'à la fin de l'année, avec un niveau de demande atteignant 14 % en décembre.

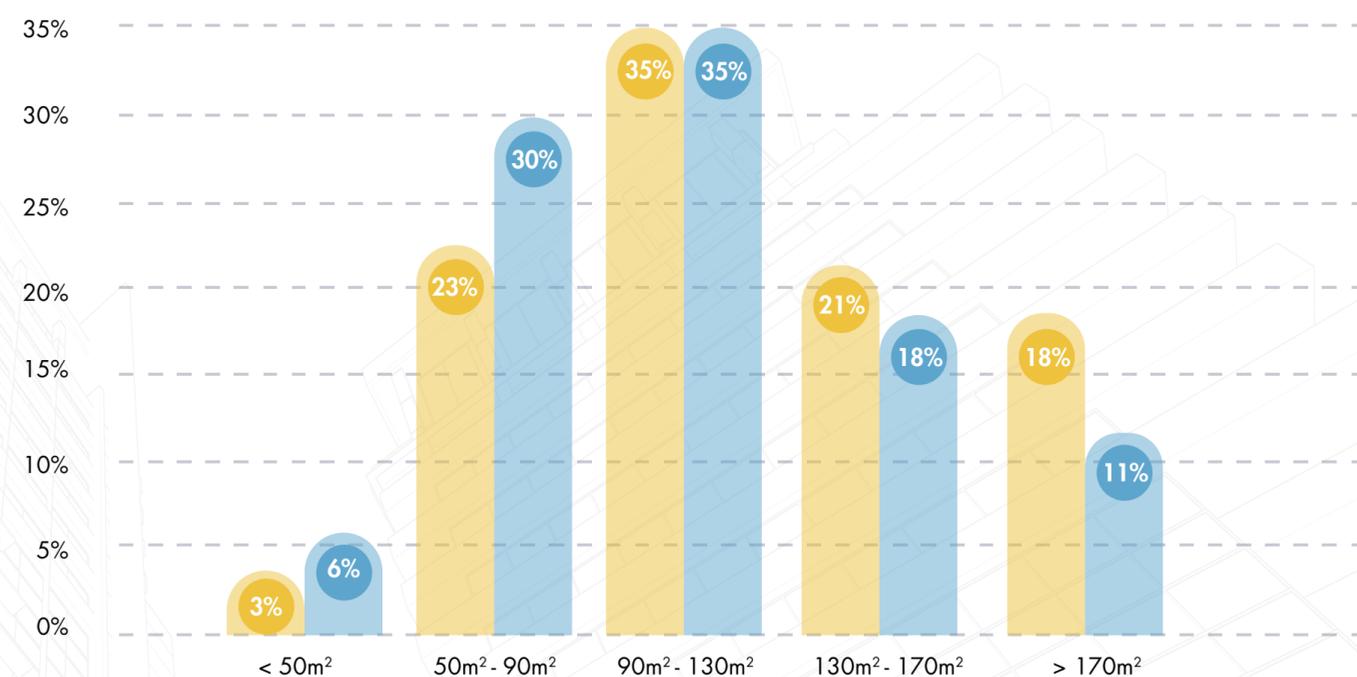
Note Méthodologique :
Les données relatives aux prix et à l'offre sont basées sur les annonces diffusées sur mubawab.tn au cours de la période étudiée.
Les données relatives à la demande sont obtenues à partir des recherches effectuées, des leads générés et des interactions initiées sur la plateforme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

DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



En Tunisie, l'offre d'appartements est majoritairement composée de S+2 (40 %) et de S+3 (32 %), tandis que les S+1 (19 %) et S+4 (9 %) restent moins présents sur le marché. Côté demande, la tendance suit une dynamique similaire, avec une forte préférence pour les S+2 (41 %) et les S+3 (29 %), suivis par les S+1 (19 %) et les S+4 (6 %).

Les appartements les plus prisés affichent une superficie comprise entre 90 m² et 130 m², représentant 35 % de la demande. Les biens allant de 50 m² à 90 m² suscitent également un vif intérêt sur le marché.

ZOOM SUR LA DEMANDE

TOP 5 DES ZONES LES PLUS RECHERCHÉES EN TUNISIE

VILLES	% Demande
La Marsa	18%
Hammamet	12.9%
Ariana Ville	10%
La Soukra	8.5%
El Menzah	4.4%

QUARTIER	% Demande
La Soukra	4.2%
El Aouina	3.7%
Hammamet Nord	3.5%
Ain Zaghouan Nord	3.4%
Les Jardins de Carthage	3.3%

Les villes de La Marsa et de Hammamet se démarquent comme les plus prisées, concentrant respectivement 18 % et 12,9 % des recherches immobilières sur Mubawab.tn. Ariana Ville suit de près avec 10 % des demandes.

Côté quartiers, La Soukra (4,2 %), L'Aouina (3,7 %), Hammamet Nord (3,5 %) et Ain Zaghouan Nord (3,4 %) figurent parmi les secteurs les plus recherchés au sein de 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

3040 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

9%

NEUF

3600 DT

0%

AIN ZAGHOUAN NORD



ANCIEN

3520 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

11%

NEUF

4200 DT

-2%

EL AOUINA



ANCIEN

2730 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

4%

NEUF

3360 DT

5%

LES JARDINS DE CARTHAGE



ANCIEN

4340 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

8%

NEUF

5300 DT

4%

LA SOUKRA



ANCIEN

3430 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

15%

NEUF

3680 DT

5%

EL MENZAH 9 C



ANCIEN

3040 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

10%

NEUF

3670 DT

6%

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

4900 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

5%

LA MARSA



ANCIEN

4000 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

1%

NEUF

4650 DT

2%

LES JARDINS D'EL MENZAH 2



ANCIEN

2900 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

13%

NEUF

3590 DT

12%

CHOTRANA 1



ANCIEN

3010 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

1%

NEUF

3440 DT

-3%

RIADH EL ANDALOUS



ANCIEN

2820 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

4%

NEUF

3450 DT

15%

LA MANOUBA



ANCIEN

2350 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

22%

NEUF

2750 DT

10%



ZOOM PAR REGION

BANLIEUE SUD

BORJ-CEDRIA



ANCIEN

1730 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

0%

NEUF

2990 DT

4%

BOUMHEL



ANCIEN

2650 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

28%

NEUF

2920 DT

-5%

NOUVELLE MEDINA



ANCIEN

2070 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

10%

NEUF

2520 DT

15%

MOUROUJ 6



ANCIEN

2020 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

-9%

NEUF

2410 DT

0%

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

HAMMAMET NORD



ANCIEN

3220 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

7%

NEUF

3550 DT

-1%

HAMMAMET SUD



ANCIEN

2940 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

2%

NEUF

3350 DT

-4%

NABEUL CENTRE



ANCIEN

2930 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

1%

NEUF

3240 DT

5%

KÉLIBIA



ANCIEN

1960 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

3%

NEUF

2620 DT

-6%

CITÉ EL Wafa



ANCIEN

3270 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

7%

NEUF

3520 DT

5%

HAMMAM EL GHEZAZ



ANCIEN

2130 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

4%

NEUF

2580 DT

5%

ZOOM PAR REGION

LES TENDANCES DES RECHERCHES

SAHEL



SAHLOUL 4



ANCIEN

2650 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

22%

NEUF

3500 DT

9%

EL KANTAoui



ANCIEN

4150 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

1%

NEUF

4730 DT

9%

CHOTT MERIEM



ANCIEN

3320 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

5%

NEUF

3560 DT

8%

HAMMAM SOUSSE



ANCIEN

2690 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

3%

NEUF

2900 DT

-10%

HERGLA



ANCIEN

2330 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

9%

NEUF

3140 DT

8%

CITÉ EL AGBA



ANCIEN

2540 DT

Évolution S2 Vs S1 2024

2%

NEUF

3410 DT

4%

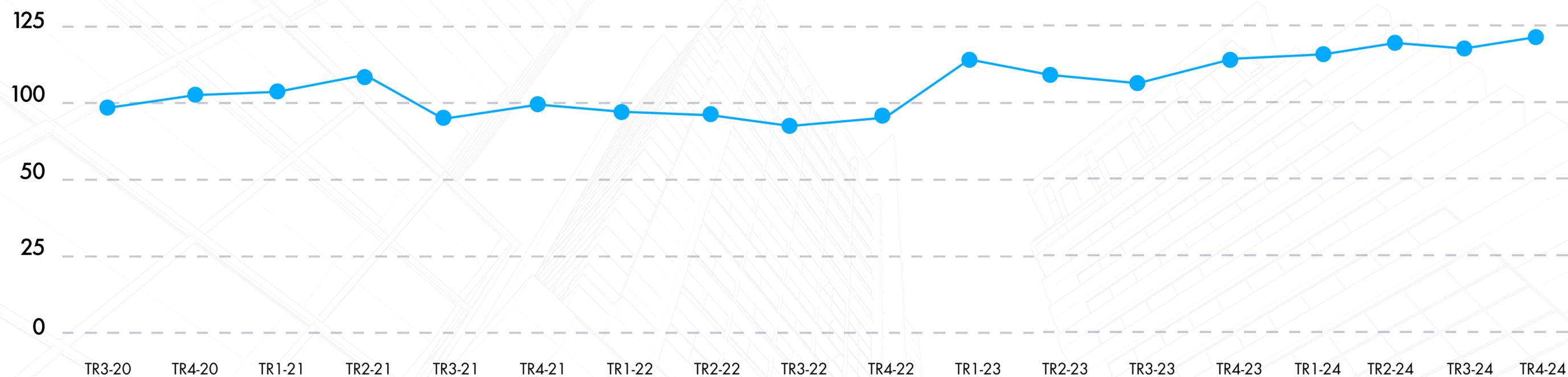
Note Méthodologique :

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 de Mubawab (IPM), mesurant l'évolution des prix de vente des appartements, a poursuivi sa tendance haussière en 2024. Au quatrième trimestre, il a atteint la valeur de 121, enregistrant une progression de 4 points par rapport au trimestre précédent.

POUR CONCLURE

Les données analysées dans ce guide offrent un aperçu détaillé et quantifié de l'évolution du marché immobilier résidentiel en Tunisie durant la période de juillet à décembre 2024, en se concentrant exclusivement sur les appartements destinés à l'habitation. L'étude révèle une tendance générale à la hausse des prix, avec une progression de 2 % au niveau semestriel et une évolution annuelle de 6 % pour les appartements neufs. Cette dynamique positive est expliquée par plusieurs facteurs, tels que l'entrée de nouveaux acteurs sur le marché, le lancement ou la clôture de projets immobiliers dans les zones étudiées.

Une offre dominée par les biens anciens

L'analyse des catégories de biens montre que l'offre immobilière reste majoritairement dominée par les biens anciens, représentant 66 % des annonces, tandis que les biens neufs occupent 34 % du marché. Cependant, la demande suit une tendance différente, avec une préférence marquée pour les appartements neufs, en particulier ceux de taille modeste. En effet, les appartements S+2 et S+3, représentant respectivement 40 % et 32 % de l'offre, sont les plus recherchés par les acheteurs.

Logements de plus petites surfaces : une tendance incontournable

Face à la pression fiscale et au coût élevé du crédit, les promoteurs immobiliers s'adaptent en réduisant la superficie des logements pour répondre aux capacités financières des ménages. Selon M. Anis Gharbi, Directeur général de Mubawab Tunisie, cette mutation est inévitable : « Le paysage immobilier évolue vers des surfaces plus restreintes. Désormais, environ 85 % des nouvelles constructions seront des S+1 et S+2, avec des superficies moyennes de 110 à 130 m² pour les S+3. »

Cette évolution est également dictée par l'augmentation des prix du foncier

La charge foncière représente aujourd'hui environ 35 à 40 % du coût total de la construction, un facteur clé qui se répercute sur la hausse constante des prix de l'immobilier. À titre d'exemple, un terrain nu dans la banlieue nord atteint actuellement en moyenne 3 000 DT/m² voir plus, rendant l'accès à la propriété souvent difficile pour une large partie des ménages.

Face à ces coûts croissants, une alternative pour les Tunisiens pourrait être l'achat de biens anciens suivis de rénovations, bien que le marché de l'ancien tende également à suivre la hausse des prix du neuf.

