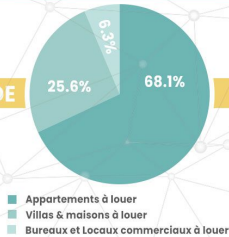


ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR MUBAWAB.TN

LOCATION

DEMANDE

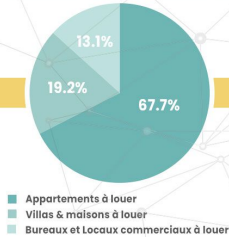
DISTRIBUTION DEMANDE LOCATION



Sur le marché locatif aux Jardins d'El Menzah 2, la forte prédominance des appartements **68,1 %** et des villas **25,6 %** face aux locaux commerciaux **6,3 %** confirme la vocation résidentielle du quartier.

OFFRE

DISTRIBUTION OFFRE LOCATION

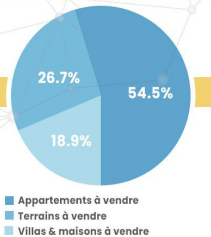


L'offre locative reste majoritairement résidentielle, dominée par les appartements **67,7 %**, loin devant les villas **19,2 %** et les locaux professionnels **13,1 %**.

VENTE

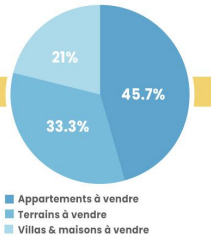
DEMANDE

DISTRIBUTION DEMANDE VENTE



Aux Jardins d'El Menzah 2, les appartements concentrent **54,5 %** des intentions d'achat, suivis par les terrains **26,7 %**, reflet d'un intérêt marqué pour la construction individuelle.

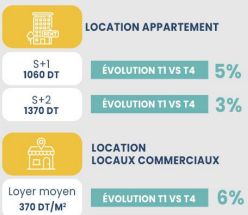
DISTRIBUTION OFFRE VENTE



Côté offre, les appartements dominent **45,7 %**, suivis des terrains **33,3 %**, tandis que les villas représentent **21 %**.

PRIX DE VENTE & DE LOCATION
ÉVOLUTION MODÉRÉE AUX JARDINS D'EL MENZEH 2

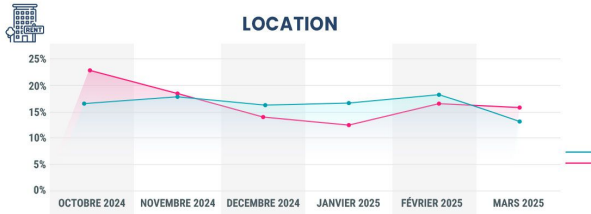
PRIX MOYENS
T1 2025 VS T4 2024



Au T1 2025, les loyers moyens des locaux commerciaux ont augmenté de **6 %** par rapport au T4 2024. Les appartements **S+1** ont vu une hausse de **5 %**, tandis que les appartements **S+2** ont progressé de **3 %**.

Au T1 2025, les prix moyens des terrains ont augmenté de **5 %** par rapport au trimestre précédent. Les appartements neufs ont progressé de **3 %**, tandis que les appartements anciens ont enregistré une hausse de **1 %**.

APPARTEMENTS
FLUCTUATIONS DE L'OFFRE VS DEMANDE



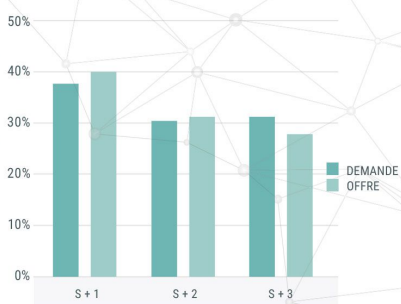
L'offre locative a oscillé entre **16 %** et **18 %** jusqu'en février 2025. Cependant, mars 2025 a marqué un recul significatif de cette dernière qui est descendue à **13 %**.



La demande de biens à la vente a d'abord enregistré une hausse entre octobre et novembre **19%**, avant de reculer en décembre. Cette tendance baissière s'est prolongée début 2025 avant de rebondir en février **18%**.

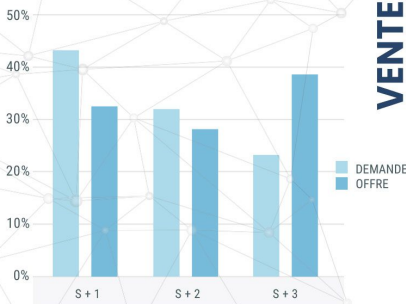
TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES
LES S+1 DOMINENT LA DEMANDE ET L'OFFRE AUX JARDINS D'EL MENZEH 2

LOCATION



Les appartements de type **S+1** suscitent un vif intérêt, raffiant la majorité de l'offre et de la demande, tant à l'achat qu'à la location. Ce segment, prisé pour son format compact et accessible, devance nettement les typologies **S+2** et **S+3**, qui viennent respectivement en deuxième et troisième position.

VENTE



DIASPORA TUNISIENNE
TAUX DE DEMANDE IMMOBILIÈRE PAR PAYS DE PROVENANCE DES TRE

40% DES TRE CHERCHENT DES S+2
27% DES TRE CHERCHENT DES S+3
82% DES TRE RECHERCHENT DES APPARTEMENTS À VENDRE DONT LE PRIX NE DÉPASSE PAS 500 000 TND

Les Tunisiens Résidents à l'Étranger (TRE) provenant de la France arrivent en tête des recherches d'appartements à vendre aux Jardins d'El Menzah 2, représentant **37 %** des demandes.

