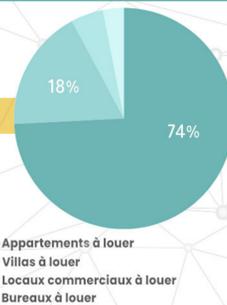


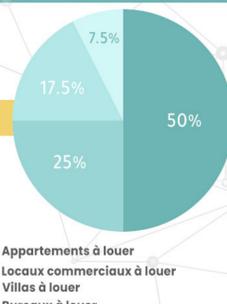
ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR MUBAWAB.TN

RÉPARTITION DE LA DEMANDE



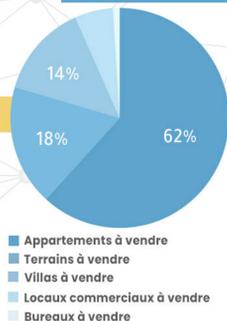
Les appartements à louer dominent largement le marché locatif à La Manouba, représentant **74 %** de la demande locative, loin devant les villas, qui en captent **18 %**. En comparaison, la demande pour la location de locaux commerciaux et de bureaux reste marginale, confirmant la prédominance des biens à usage résidentiel dans la région.

RÉPARTITION DE L'OFFRE



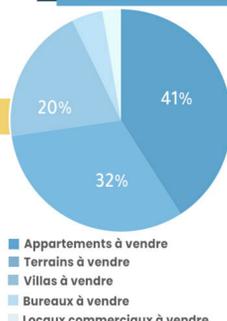
Les appartements constituent **50 %** de l'offre locative à la Manouba, reflétant ainsi un marché locatif dominé par ce type de bien. Les locaux commerciaux représentent **25 %**, suivis par les villas à louer avec **17,5 %**, tandis que les bureaux à louer y occupent une part plus modeste de **7,5 %**.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE



En matière d'achat, les appartements et les terrains figurent en tête des recherches effectuées par les visiteurs de la plateforme Mubawab.tn, avec des parts respectives de **62 %** et **18 %**. Les villas à vendre attirent **14 %** des intentions d'achat, tandis que la demande pour les bureaux et les locaux commerciaux, demeure quasi insignifiante.

RÉPARTITION DE L'OFFRE

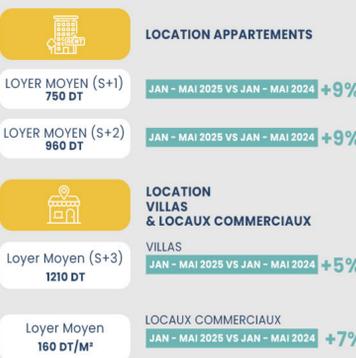


Les appartements à vendre constituent la majorité de l'offre sur le marché, représentant **41 %** des biens proposés, suivis de près par les terrains, qui représentent **32 %** des annonces. Les villas occupent la troisième place avec **20 %**. En revanche, les bureaux et les locaux commerciaux restent marginaux.

PRIX DE VENTE & DE LOCATION

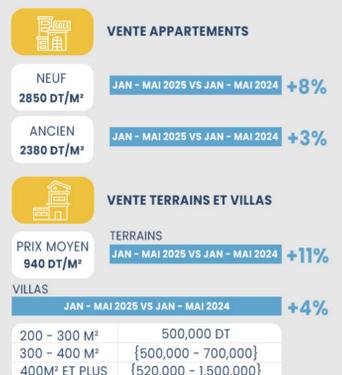
PRIX MOYENS

JANVIER - MAI 2025 VS 2024



Entre **janvier et mai 2025**, les loyers moyens des appartements de type **S+1 et S+2** à La Manouba ont connu une hausse de **9 %** par rapport à la même période en **2024**. L'évolution est plus contenue du côté des villas **S+3**, dont les loyers n'ont progressé que de **5 %** sur la période. La tendance haussière est encore plus marquée pour les locaux commerciaux, avec une augmentation moyenne de **7 %**.

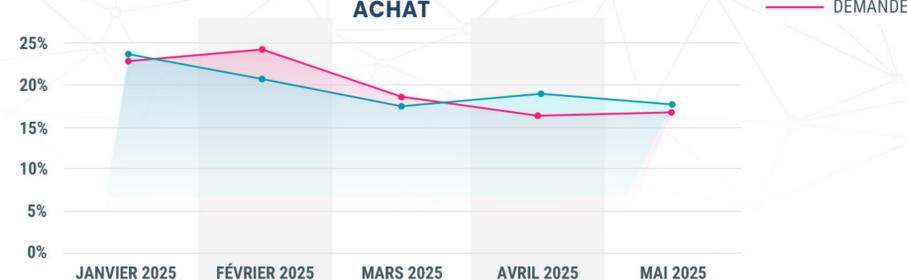
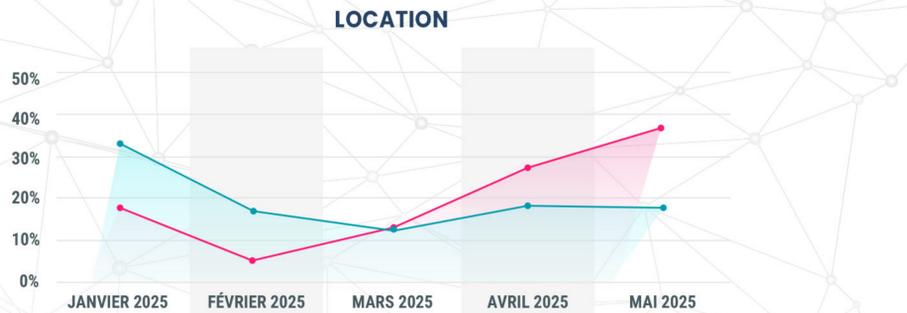
À La Manouba, les prix des appartements neufs ont grimpé de **8 %** au premier semestre **2025**, atteignant **2 850 DT/m²** en moyenne. Les anciens, eux, progressent de **3 %** avec un prix moyen de **2 380 DT/m²**. Les terrains affichent la plus forte hausse avec **+11 %**, soit **940 DT/m²**. Côté villas, il faut compter entre **500 000 et 700 000 DT** pour des superficies de **300 à 400 m²**.



APPARTEMENTS FLUCTUATIONS DE L'OFFRE VS DEMANDE

La demande locative a diminué entre janvier (**18 %**) et février (**6 %**), avant de remonter progressivement pour atteindre **37 %** en mai. De son côté, l'offre a baissé de janvier (**33 %**) à mars (**13 %**), puis s'est stabilisée autour de **18 %** en avril et mai.

La demande d'achat d'appartements a légèrement augmenté entre janvier (**23 %**) et février (**24 %**), avant de baisser progressivement pour se stabiliser à **17 %** en avril et mai. L'offre a connu une baisse continue de janvier (**24 %**) à mars (**18 %**), puis s'est stabilisée autour de **17 et 19 %**.

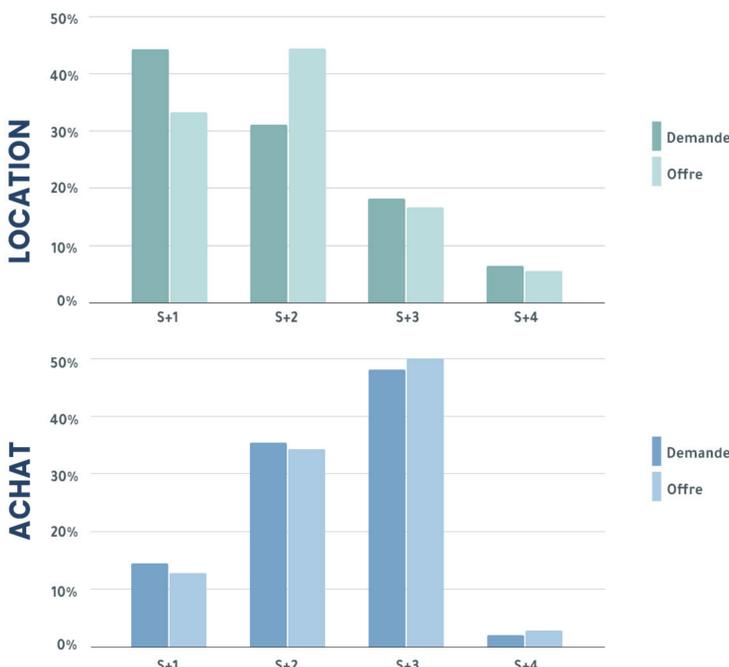


APPARTEMENTS : PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

À La Manouba, la demande locative se porte majoritairement sur les appartements de type **S+1**, suivis des **S+2** puis des **S+3**. Les logements **S+4**, quant à eux, suscitent peu d'intérêt, traduisant une demande marginale pour les grandes superficies.

Du côté de l'offre, les **S+2** dominent nettement le marché locatif, constituant la typologie la plus fréquemment proposée. Ils sont suivis des **S+1**, tandis que les **S+3** et **S+4** arrivent en queue de peloton.

En matière d'achat, les préférences des prospects se concentrent sur les **S+3** et **S+2**, au détriment des **S+1** ou encore des **S+4** dont la demande reste quasiment inexistante. Une dynamique qui se reflète également dans l'offre, largement dominée par les **S+2** et **S+3**, d'après les données de fréquentation relevées sur la plateforme Mubawab.tn.



DIASPORA TUNISIENNE

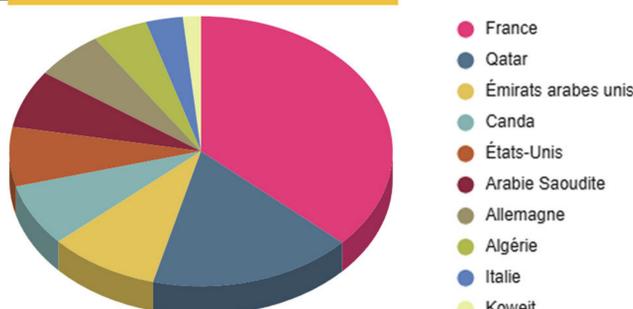
68% DES TRE SUR MUBAWAB.TN CHERCHENT À ACHETER DES APPARTEMENTS

22% DES TRE SUR MUBAWAB.TN CHERCHENT À ACHETER DES TERRAINS

10% DES TRE SUR MUBAWAB.TN CHERCHENT À ACHETER DES VILLAS

Les TRE (Tunisiens Résidents à l'Étranger) confirment leur intérêt pour l'immobilier à Manouba. Parmi ceux qui se connectent sur Mubawab.tn pour chercher un bien à La Manouba, **68 %** s'intéressent aux appartements, **22 %** aux terrains et **10 %** aux villas. Leur cible est claire : des appartements dont le prix ne dépasse pas **300 000 DT**, un budget respecté par près de **90 %** d'entre eux. Côté provenance, la France arrive largement en tête, concentrant **36,8 %** des connexions liées à des projets d'achat, suivie par le Qatar (**17,2 %**), les Émirats arabes unis (**9,3 %**) et le Canada (**7,5 %**).

TOP 10 DES PAYS D'ORIGINE DES LEADS D'ACHAT



90% DES TRE RECHERCHENT DES APPARTEMENTS À VENDRE DONT LE PRIX NE DÉPASSE PAS 300,000 DT

48% DES TRE CHERCHENT DES S+3

37% DES TRE CHERCHENT DES S+2

11% DES TRE CHERCHENT DES S+1