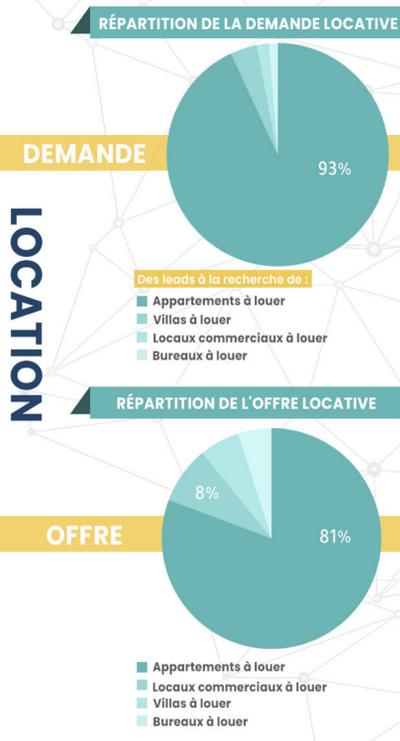
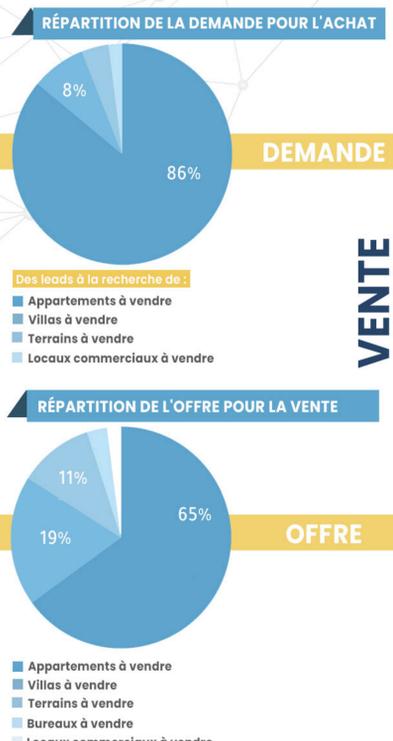


ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR MUBAWAB.TN



Les appartements à louer dominent très largement le marché locatif à Sahloul 4, représentant **93 %** de la demande. Les villas, locaux commerciaux et bureaux à louer affichent des parts marginales, confirmant l'attrait quasi exclusif pour les biens résidentiels de type appartement dans la zone.

En matière d'achat, les appartements concentrent **86 %** des recherches effectuées par les visiteurs de la plateforme Mubawab.tn, suivis par les villas (**8 %**). Les terrains à vendre et les locaux commerciaux affichent des parts très réduites, illustrant la prédominance de la demande résidentielle.



L'offre locative est également dominée par les appartements, qui constituent **81 %** des annonces. Les locaux commerciaux représentent **8 %**, suivis des villas avec **6 %** et des bureaux à louer avec **5 %**.

Les appartements à vendre constituent la majorité de l'offre sur le marché, représentant **65 %** des annonces. Les villas occupent la deuxième place avec **19 %**, suivies des terrains à **11 %**, tandis que les bureaux et locaux commerciaux restent marginaux.

PRIX DE VENTE & DE LOCATION

PRIX MOYENS

JANVIER - JUIN 2025 VS 2024

LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS

S+1 MEUBLÉ 1060 DT	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+4%
S+1 VIDE 870 DT	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+5%
S+2 Meublé 1350 DT	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+4%
S+2 Vide 1170 DT	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+6%

Entre janvier et juin 2025, les loyers moyens des appartements de type **S+1** à Sahloul 4 ont atteint **1 060 DT** meublé (+4 %) et **870 DT** vide (+5 %) par rapport à la même période en 2024. Pour les **S+2**, le loyer moyen s'établit à **1 350 DT** meublé (+4 %) et **1 170 DT** vide (+6 %).

Au premier semestre 2025, les appartements neufs affichent un prix moyen de **3 560 DT/m²** (+11 %), tandis que les anciens atteignent en moyenne **2 600 DT/m²** (+20 %). Les terrains se situent autour de **1 370 DT/m²** en moyenne (+7 %). Concernant les villas, en progression de **6 %**, les prix varient entre **550 000 DT** et **1 600 000 DT** selon la superficie.

VENTE APPARTEMENTS

NEUF 3560 DT/M ²	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+11%
ANCIEN 2600 DT/M ²	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+20%

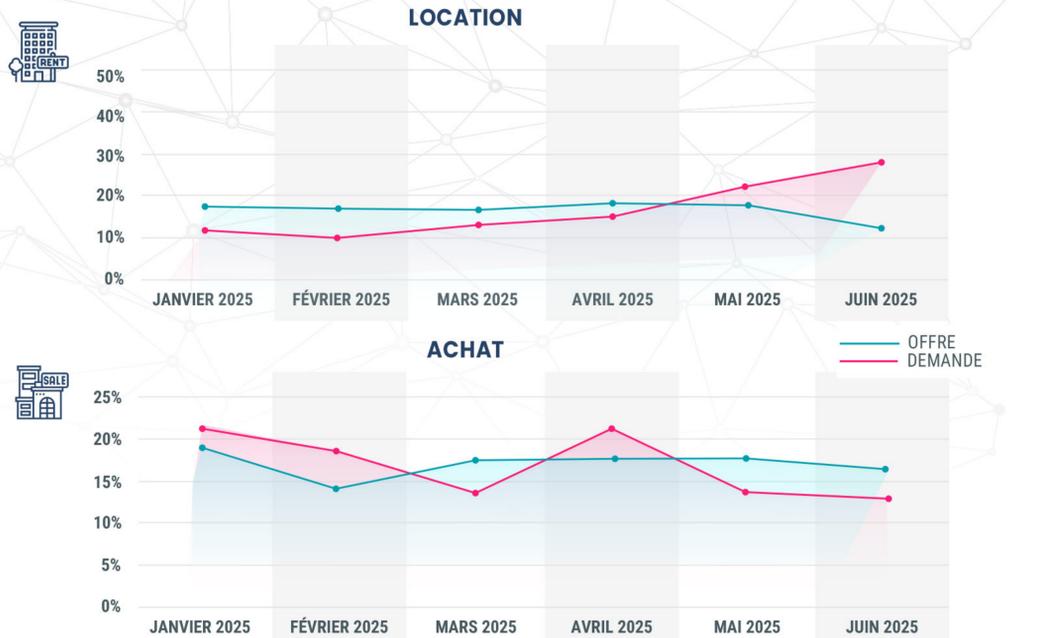
VENTE TERRAINS ET VILLAS

TERRAINS 1370 DT/M ²	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+7%
VILLAS	JAN - JUIN 2025 VS JAN - JUIN 2024	+6%

300 - 400 M² : 550,000 - 1,050,000 DT
400M² ET PLUS : 870,000 - 1,600,000 DT

APPARTEMENTS FLUCTUATIONS DE L'OFFRE VS DEMANDE

La demande locative d'appartements à Sahloul 4 est restée relativement stable en début d'année, passant de **11 %** en janvier à **10 %** en février, avant d'entamer une progression continue pour atteindre **29 %** en juin. L'offre, en revanche, a oscillé autour de **17 %** entre janvier et mars, pour légèrement augmenter en avril (**19 %**) puis reculer à **12 %** en juin.

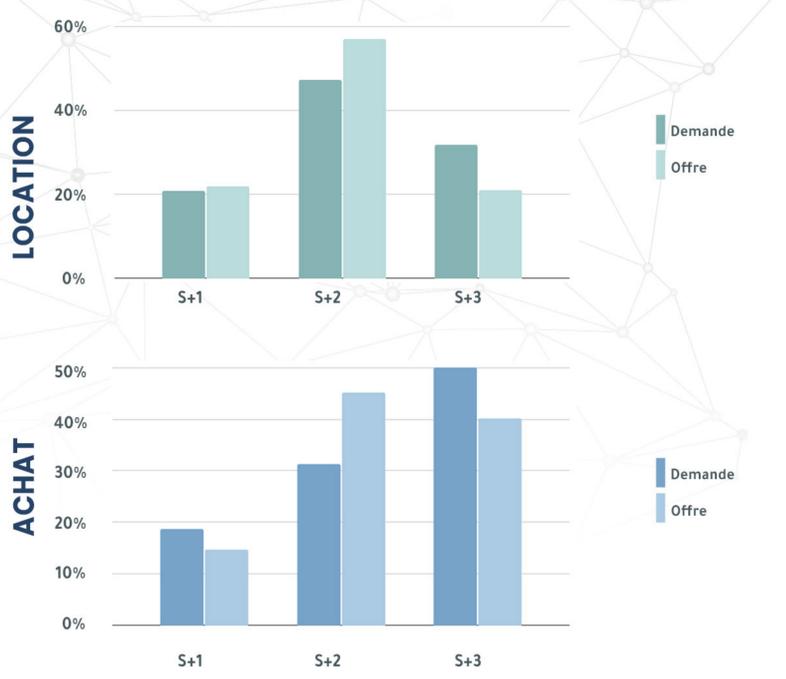


La demande d'achat a enregistré un pic en avril (**22 %**) après un début d'année à **21 %**, puis a reculé pour terminer le semestre à **13 %**. L'offre, quant à elle, a fluctué entre **14 %** et **19 %**, avec une légère hausse en avril, avant de se stabiliser autour de **16 %** à **17 %** en fin de période.

APPARTEMENTS : PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

À Sahloul 4, la demande locative se concentre principalement sur les appartements de type **S+2**, qui représentent **47 %** de la demande, suivis des **S+3 (32 %)** et des **S+1 (21 %)**. Du côté de l'offre, les **S+2** dominent également le marché locatif avec **57 %** des annonces, devant les **S+1 (22 %)** et les **S+3 (21 %)**, confirmant une bonne adéquation entre l'offre et la demande sur ce segment.

En matière d'achat, les préférences se portent majoritairement sur les **S+3 (50 %)**, suivis des **S+2 (31 %)** et des **S+1 (19 %)**. L'offre reflète cette tendance, avec une répartition composée à **45 % de S+2** et **40 % de S+3**, tandis que les **S+1** restent minoritaires (**15 %**).



FOCUS SUR LA DEMANDE DE LA DIASPORA TUNISIENNE À SAHLOUL 4

84%
DES TRE SUR MUBAWAB.TN CHERCHENT À ACHETER DES APPARTEMENTS

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

6%
DES TRE SUR MUBAWAB.TN CHERCHENT À ACHETER DES TERRAINS

Les TRE (Tunisiens Résidents à l'Étranger) confirment leur intérêt marqué pour l'immobilier à Sahloul 4. Parmi ceux qui se connectent sur Mubawab.tn pour rechercher un bien, **84 %** s'orientent vers l'achat d'appartements, **10 %** vers les villas et **6 %** vers les terrains. Leur cible principale est claire : des appartements dont le prix ne dépasse pas **300 000 DT**, un budget respecté par **73 %** d'entre eux.

Côté provenance, la France arrive en tête avec **35 %** des leads d'achat, suivie de l'Allemagne et du Qatar (**17 %** chacun), du Koweït (**7 %**), de l'Arabie Saoudite (**6 %**), des États-Unis (**5 %**), de l'Italie et des Pays-Bas (**4 %** chacun), des Émirats arabes unis (**3 %**) et de la Belgique (**2 %**).

En termes de typologies, **49 %** des TRE privilégient les appartements **S+3**, **34 %** recherchent des **S+2** et **16 %** optent pour des **S+1**.

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

73%
DES TRE RECHERCHENT DES APPARTEMENTS À VENDRE À SAHLOUL 4 DONT LE PRIX NE DÉPASSE PAS 300,000 DT

49%
DES TRE CHERCHENT DES S+3

34%
DES TRE CHERCHENT DES S+2

16%
DES TRE CHERCHENT DES S+1