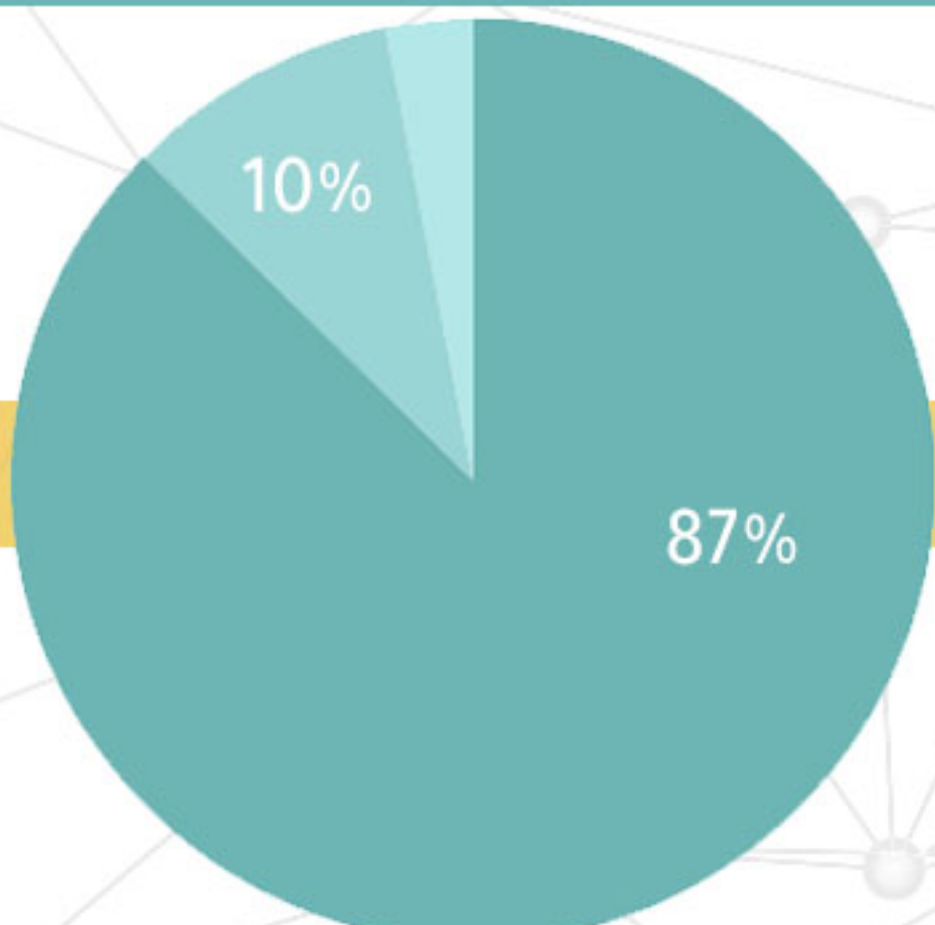


ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE SUR MUBAWAB.TN

RÉPARTITION DE LA DEMANDE LOCATIVE

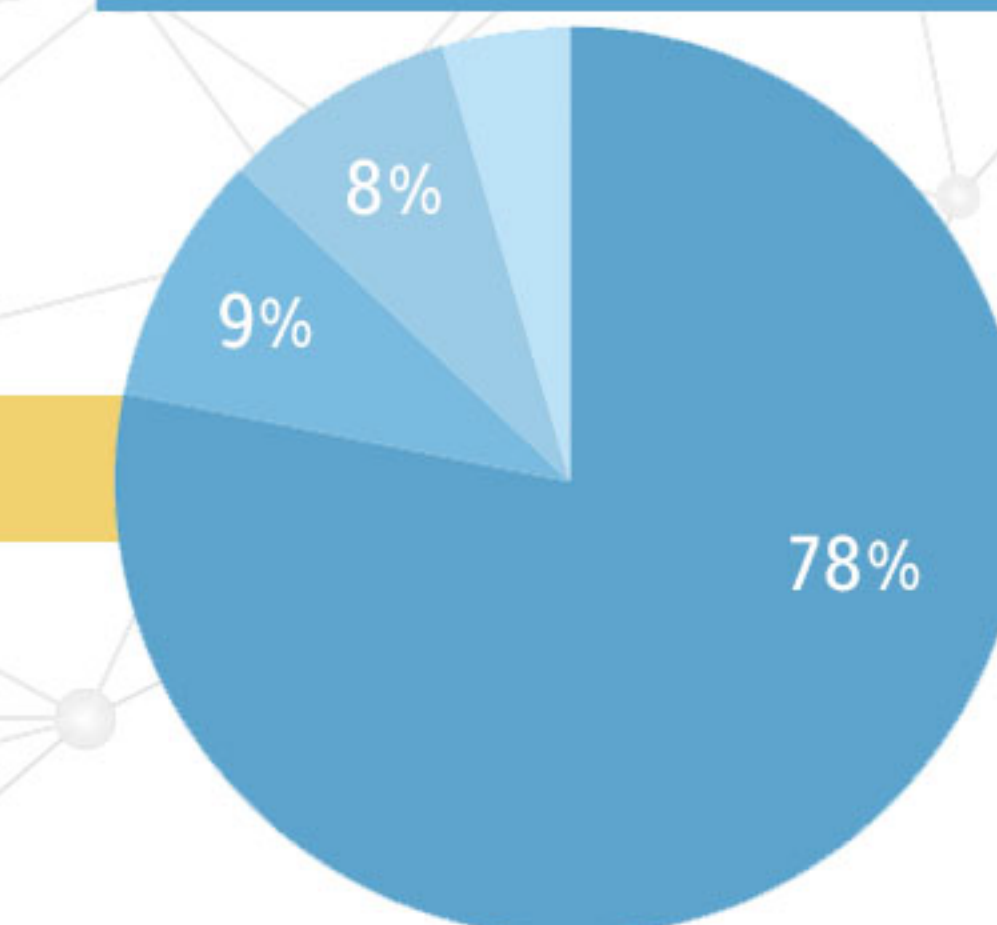


Des leads à la recherche de :

- Appartements à louer
- Villas à louer
- Locaux commerciaux à louer

La demande locative à Cité El Wafa (Mrezga) est largement orientée vers les appartements, qui captent **87 %** des recherches sur Mubawab.tn. Les villas attirent une part bien plus réduite, autour de **10 %**, tandis que les locaux commerciaux ne représentent qu'environ **2 %** de la demande.

RÉPARTITION DE LA DEMANDE POUR L'ACHAT

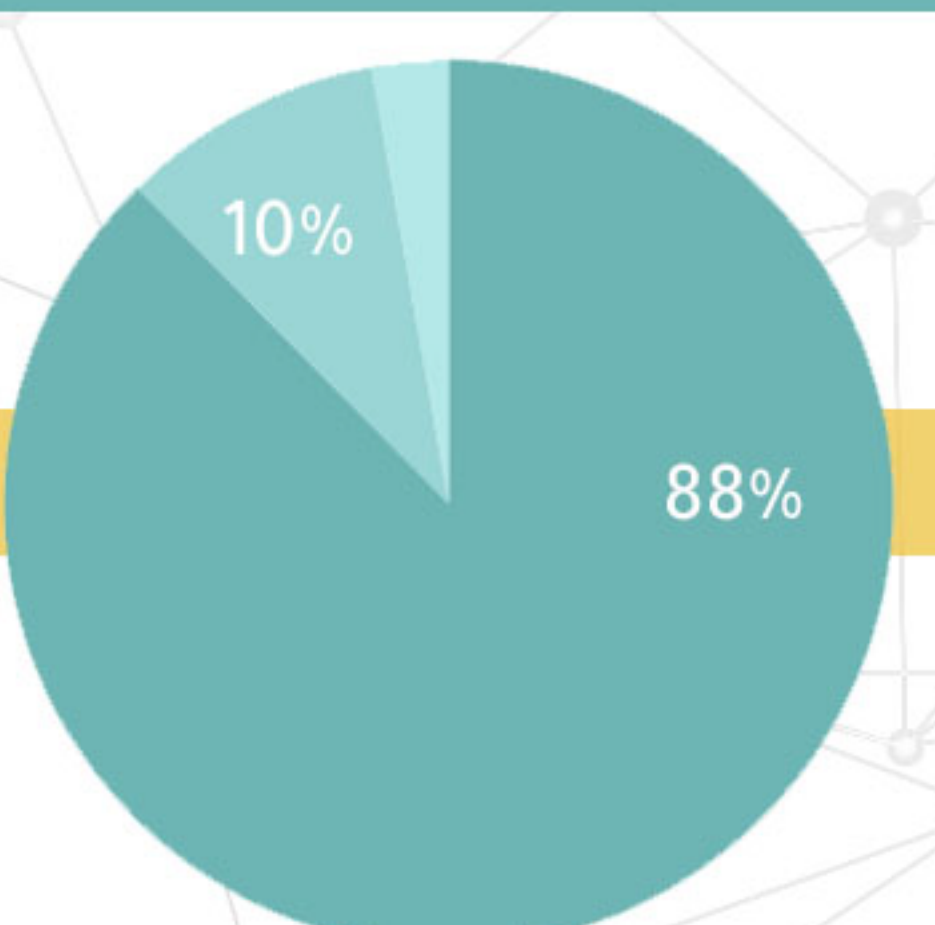


Des leads à la recherche de :

- Appartements à vendre
- Terrains à vendre
- Villas à vendre
- Locaux commerciaux à vendre

À Cité El Wafa (Mrezga), la demande d'achat est dominée par les appartements, qui représentent **78 %** des recherches sur Mubawab.tn. Les terrains attirent **9 %** de la demande, tandis que les villas et maisons de luxe concentrent **8 %**. Les locaux commerciaux ferment la marche avec **5 %**.

RÉPARTITION DE L'OFFRE LOCATIVE



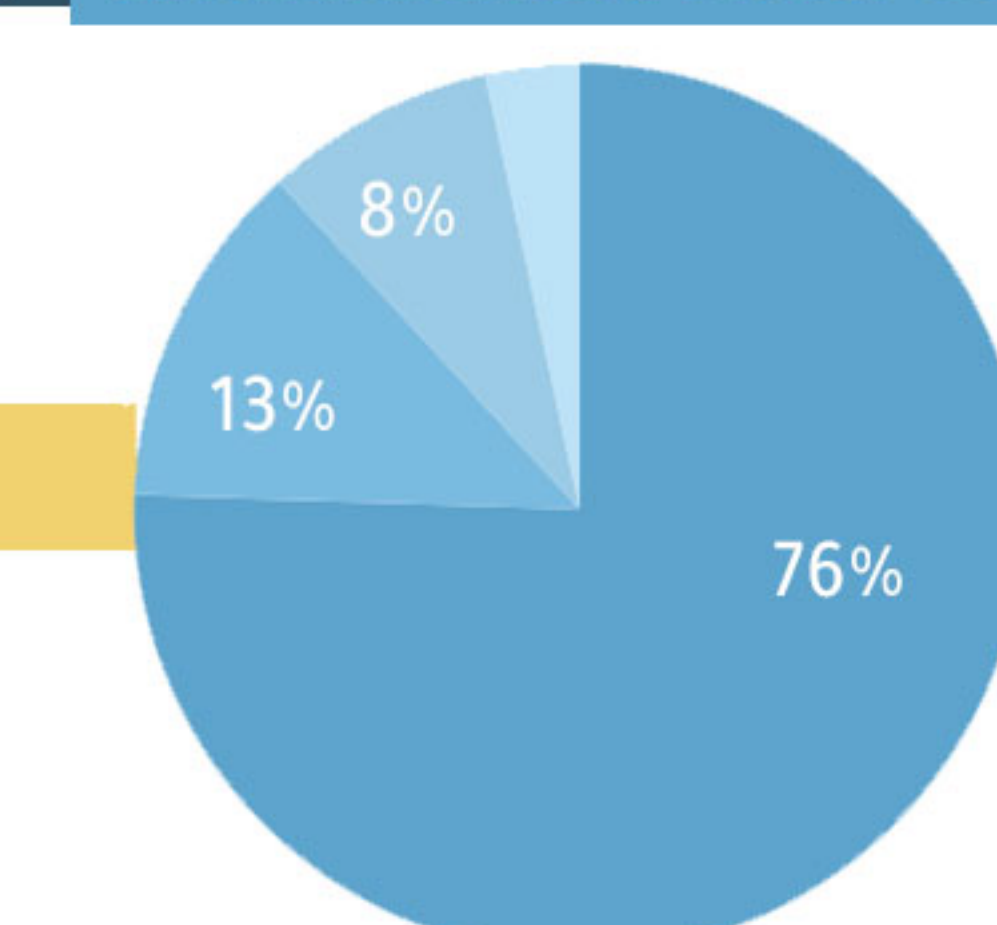
Appartements à louer

Villas à louer

Locaux commerciaux à louer

L'offre locative du quartier est majoritairement composée d'appartements, qui représentent **88 %** des annonces publiées sur Mubawab.tn. Les villas constituent **10 %** de l'offre, et les locaux commerciaux à peine **2 %**.

RÉPARTITION DE L'OFFRE POUR LA VENTE



Appartements à vendre

Villas à vendre

Terrains à vendre

Locaux commerciaux à vendre

L'offre de vente du quartier est également axée sur les appartements, qui comptent pour **76 %** des annonces. Les villas en constituent **13 %**, suivies des terrains (**8 %**) et des locaux commerciaux (**3 %**).

PRIX DE VENTE & DE LOCATION

PRIX MOYENS

JANVIER – JUIN
2025 VS 2024

LOYER MENSUEL – LOCATION À LONG TERME DES APPARTEMENTS



S+1 MEUBLÉ
920 DT / MOIS

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+7%

S+1 VIDE
750 DT / MOIS

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+8%

S+2 MEUBLÉ
1200 DT / MOIS

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+3%

S+2 VIDE
1050 DT / MOIS

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+5%

À Cité El Wafa (Mrezga), les loyers poursuivent leur progression. Le **S+1** meublé s'affiche à **920 DT**, en hausse de **7 %** sur un an, tandis que le **S+1** vide atteint **750 DT (+8 %)**. Les **S+2** se louent en moyenne **1 200 DT** pour les meublés (**+3 %**) et **1 050 DT** pour les vides (**+5 %**), confirmant une demande soutenue pour les petites et moyennes superficies.

Le marché de la vente à Cité El Wafa (Mrezga) affiche une hausse générale des prix : les appartements neufs atteignent **3 780 DT/m² (+8 %)**, les anciens **3 300 DT/m² (+6 %)**, et les terrains **1 240 DT/m² (+8 %)**. Les villas se vendent entre **620 000 DT** et **1 350 000 DT**, avec une hausse moyenne de **5 %**.



VENTE APPARTEMENTS

NEUF
3780 DT/M²

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+8%

ANCIEN
3300 DT/M²

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+6%

PRIX MOYEN
1240 DT/M²

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

+8%

VENTE VILLAS

JAN – SEP 2025 VS JAN – SEP 2024

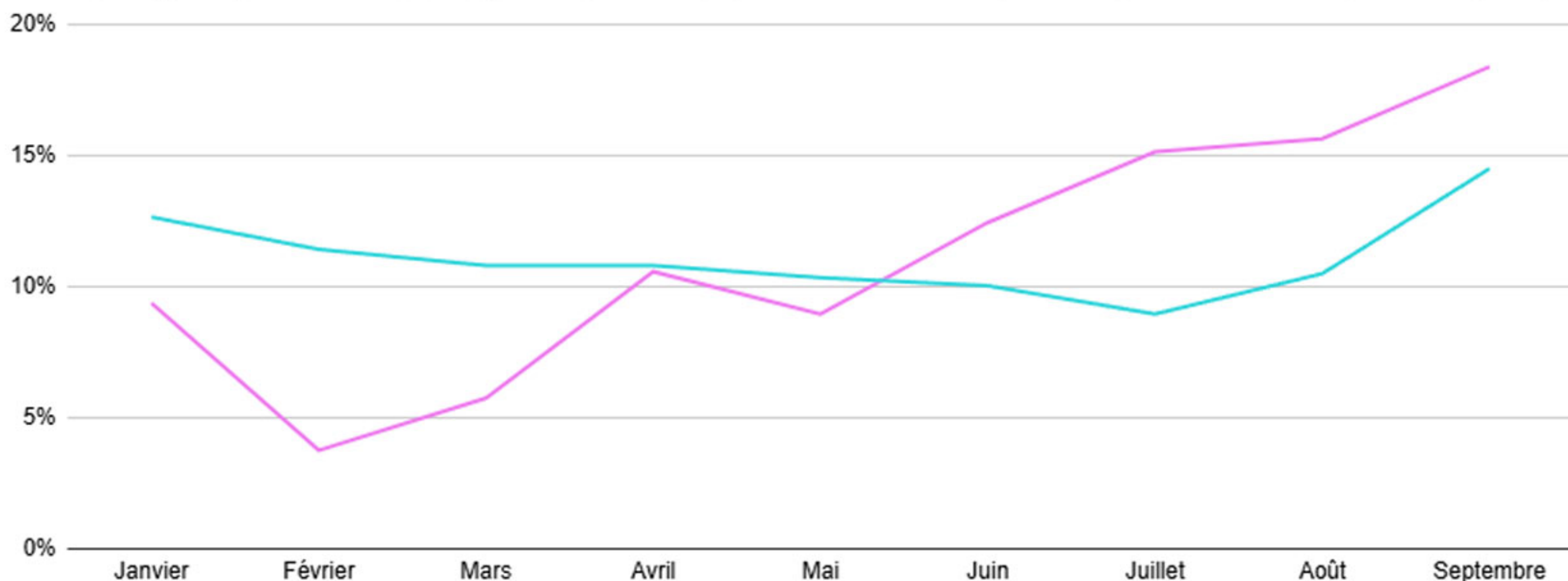
+5%

200 – 300 M² 620,000 – 850,000 DT

300 ET PLUS 850,000 – 1,350,000 DT

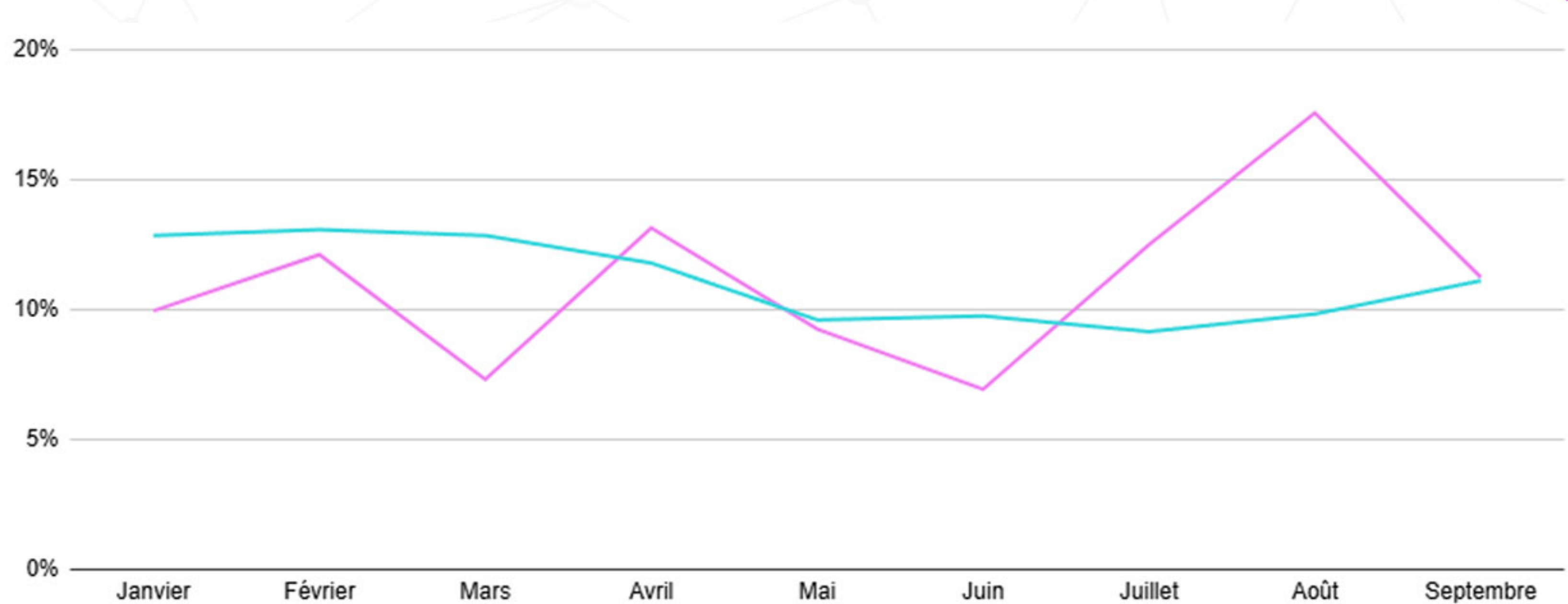
APPARTEMENTS
FLUCTUATIONS DE L'OFFRE VS DEMANDE

LOCATION



La demande locative à Cité El Wafa affiche **4 %** en février, puis remonte progressivement les mois suivants. Une légère baisse est observée en mai (**9 %**), avant une hausse continue jusqu'à **18 %** en septembre. L'offre reste stable entre **9 %** et **13 %**, avec une légère augmentation à **15 %** en septembre.

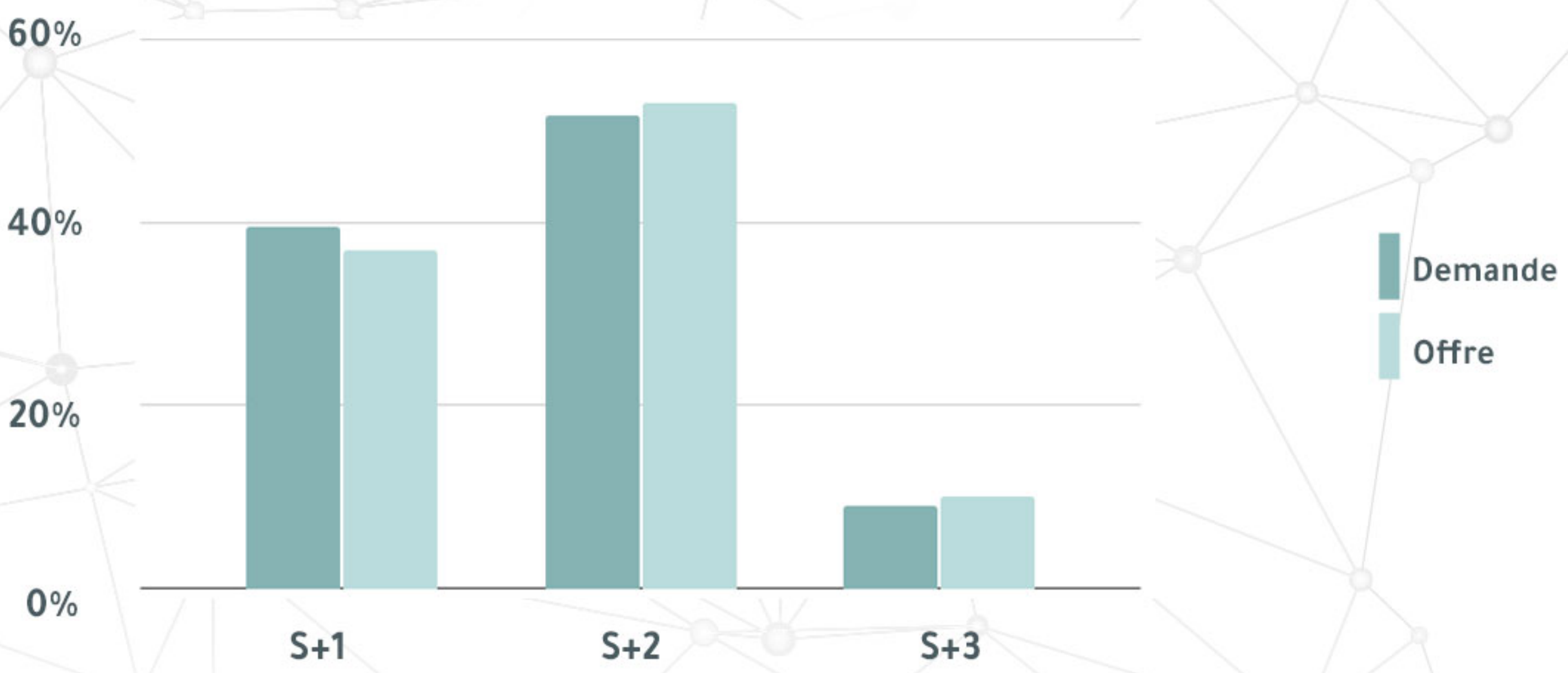
ACHAT



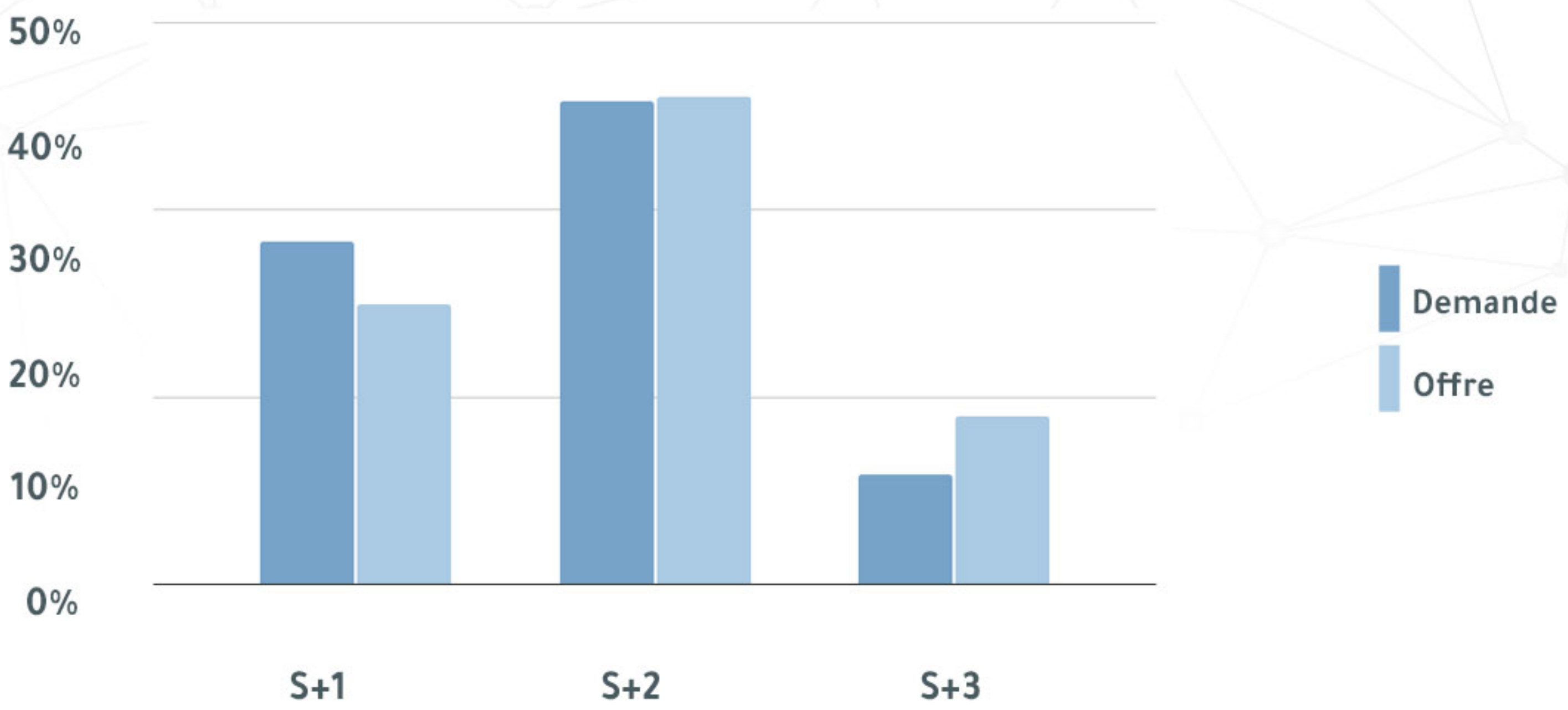
La demande d'achat à Cité El Wafa évolue de façon contrastée : **10 %** en janvier, **12 %** en février, puis une baisse à **7 %** en mars. Elle remonte à **13 %** en avril avant de retomber à **7 %** en mai et juin. L'été apporte un fort regain à **18 %** en août, suivi d'un léger repli à **11 %** en septembre. L'offre reste stable entre **9 %** et **13 %** sur la période.

APPARTEMENTS : PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

LOCATION



ACHAT



À Cité El Wafa (Mrezga), la demande locative se concentre majoritairement sur les appartements **S+2**, qui représentent **52 %** de la demande, suivis des **S+1 (39 %)** et des **S+3 (9 %)**.

L'offre locative reste globalement alignée, dominée elle aussi par les **S+2 (53 %)**, devant les **S+1 (37 %)** et les **S+3 (10 %)**, traduisant une cohérence entre les attentes des locataires et le stock disponible.

Concernant l'achat, les **S+2** attirent la plus grande part de la demande (**52 %**), suivis des **S+1 (37 %)** et des **S+3 (11 %)**.

L'offre conserve la même hiérarchie, avec une nette prédominance des **S+2 (52 %)**, tandis que les **S+1 (30 %)** et **S+3 (18 %)** occupent des parts plus restreintes du marché.

FOCUS SUR LA DEMANDE DE LA DIASPORA TUNISIENNE À CITÉ EL Wafa

81%

DES TRE SUR MUBAWAB.TN
CHERCHENT À ACHETER
DES APPARTEMENTS

9%

DES TRE SUR MUBAWAB.TN
CHERCHENT À ACHETER
DES VILLAS

5%

DES TRE SUR MUBAWAB.TN
CHERCHENT À ACHETER
DES TERRAINS

5%

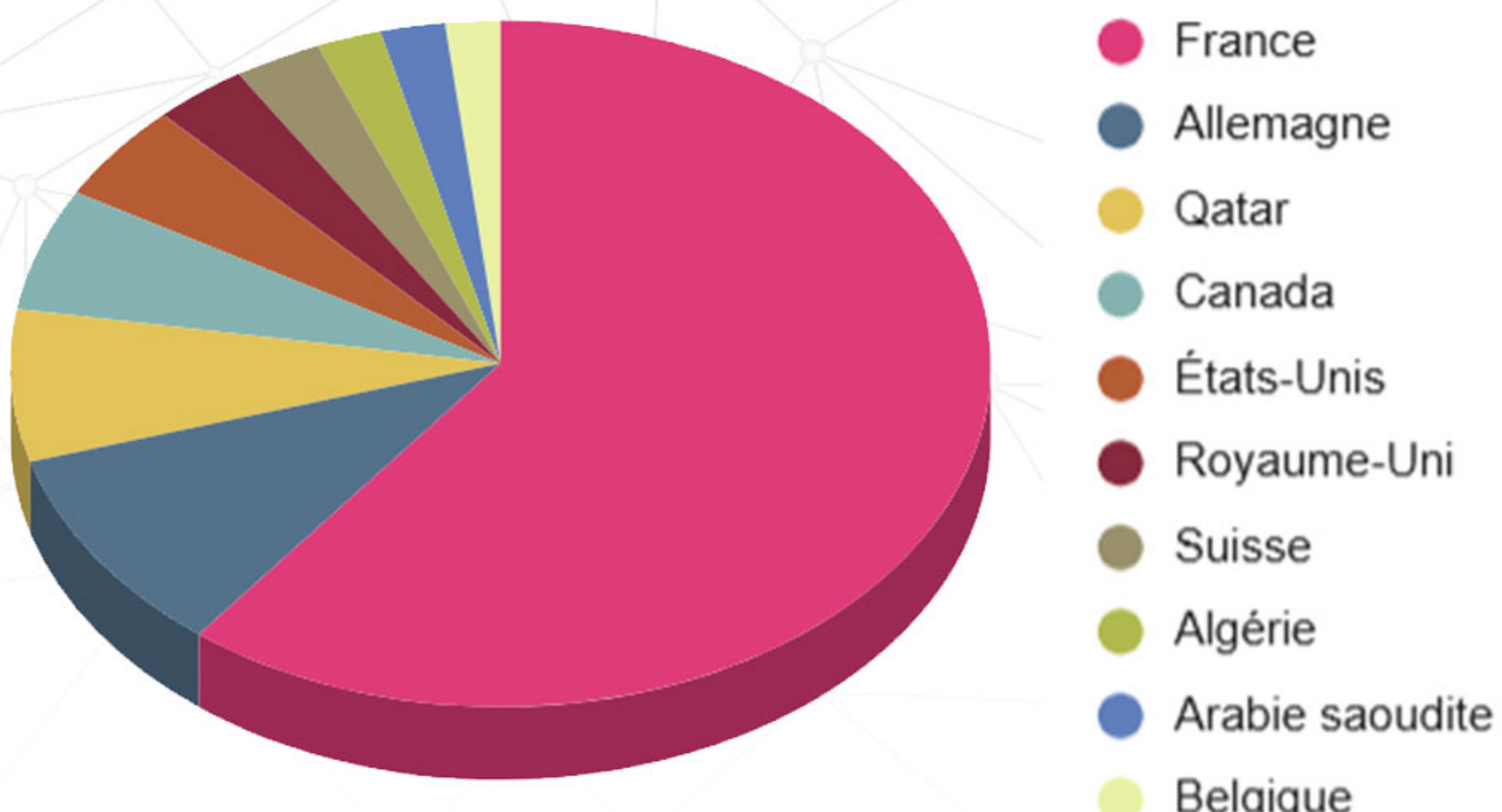
DES TRE SUR MUBAWAB.TN
CHERCHENT À ACHETER
DES LOCAUX COMMERCIAUX

Les Tunisiens Résidents à l'Étranger (**TRE**) confirment leur fort intérêt pour le marché immobilier de Cité El Wafa, principalement orienté vers l'achat d'appartements (**81 %**). Les villas attirent **9 %** des recherches, tandis que les terrains et locaux commerciaux enregistrent chacun **5 %** des intentions d'achat. La majorité des **TRE** ciblent des appartements à moins de **300 000 DT**, représentant **65 %** des recherches.

Concernant la provenance des leads, la France domine largement avec **61 %** des recherches, suivie de l'Allemagne (**10 %**), du Qatar (**7 %**), du Canada (**6 %**) et des États-Unis (**5 %**). D'autres pays comme le Royaume-Uni, la Suisse, l'Algérie, l'Arabie saoudite et la Belgique complètent le **top 10**.

En matière de typologies, **55 %** des TRE recherchent des **S+2**, **35 %** des **S+1** et **10 %** des **S+3**.

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



65%

DES TRE RECHERCHENT DES APPARTEMENTS À VENDRE À CITÉ EL Wafa DONT LE PRIX NE DÉPASSE PAS 300,000 DT

55%

DES TRE CHERCHENT DES S+2

35%

DES TRE CHERCHENT DES S+1

10%

DES TRE CHERCHENT DES S+3