

FICHE TECHNIQUE DE L'INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

INTRODUCTION

L'indice des prix de l'immobilier résidentiel est un indicateur conjoncturel produit trimestriellement par l'INS. Il mesure l'évolution des prix de transactions des maisons, des appartements ainsi que les terrains. L'institut national de la statistique (INS) calcul cet indice en se basant sur un fichier administratif qui proviennent de la direction générale d'impôt. Ce fichier renferme l'enregistrement de toutes les transactions d'achats et de ventes des biens immobiliers sur le territoire Tunisien.

La liste des variables figurant dans le fichier :

- Le code enregistrement de la transaction
- L'identifiant de la partie et sa qualité
- Le libellé de la transaction
- La désignation (type de bien immobilier)
- Le montant de la transaction
- La surface
- L'adresse

Les résultats de cet indice sont publiés environ 45 jours après la fin du trimestre, au niveau national et selon les types et les grandes régions

Méthodologie de calcul des indices de prix de l'immobilier

Les principales étapes pour le calcul de l'indice sont :

- **1^{er} filtrage des données**

Ne sont considérées que les transactions de gré à gré (sans les prix préférentiels pratiqués p. ex. cas d'avances sur héritage ou de donations partielles) et aussi les transactions où la surface n'est pas nulle.

- **Stratification :**

4 strates sont définies géographiquement pour chaque type de bien immobilier (terrain, appartement, maison) :

1. Grand Tunis (Tunis, Ariana, Ben-arous, Manouba)
2. Nabeul Sousse Mahdia et Monastir
3. Zaghouan, Bizerte et nord-ouest
4. Sfax, centre est et sud

- **2^{ème} filtrage des données**

Pour l'ajustement de la qualité au sein de chaque strate, la méthode de 15% de la Moyenne Mobile sur 5 ans est utilisée comme minimum des prix et ce pour chaque strate et chaque type de bien immobilier.

- **Calcul des indices « Laspeyres chaîné »**

- Calcul de la moyenne du prix du M2 pour chaque strate (grande région, type de bien)
- Calcul des indices élémentaires pour chaque strate
- L'agrégation est faite avec une pondération sur les 2 ans passées (valeur)
- Chaînage des indices

- **Publication**

L'INS publie :

- Une note sur l'évolution des indices de prix de l'immobilier
- Indice des prix des maisons
- Indice des prix des appartements
- Indice des prix des terrains