

Indice des prix de l'immobilier

1^{er} trimestre 2024

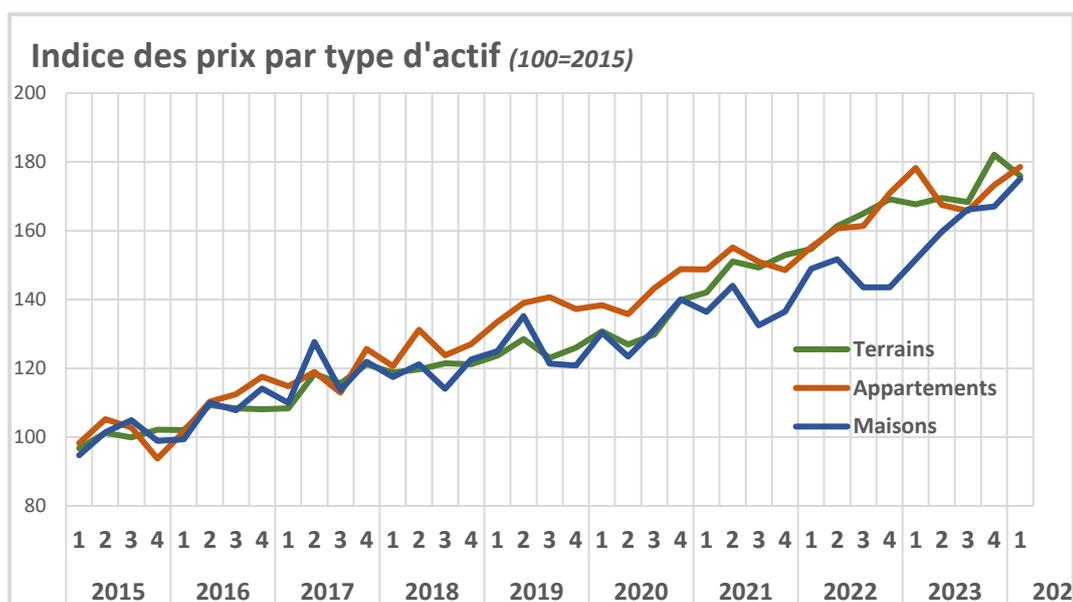
(base 2015)

« **Statistiques Tunisie** » reprend la publication de l'indice trimestriel des prix de l'immobilier après une période d'interruption sur 2022 et 2023. Cette rupture s'est imposée à la suite de travaux de révisions méthodologiques autour des procédures de calcul de l'indice, ceci pour une amélioration de la « qualité » statistique de l'indice et afin de mieux refléter la dynamique conjoncturelle des prix des actifs fixes immobiliers. Pour plus de détails, les utilisateurs pourront se référer au lien suivant : [lien](#).

Principaux résultats

Entre le premier trimestre 2024 et le dernier trimestre 2023, les prix de l'immobilier bâti ont augmenté de 3,5%

Au cours du premier trimestre de l'année en cours, l'indice des prix des **actifs immobiliers résidentiels bâtis** a augmenté de 3,5% en variation trimestrielle, c'est à dire comparé au quatrième trimestre 2023. L'accroissement des prix du bâti au tournant 2023-2024 est ainsi plus modéré par rapport à la variation des prix observée entre le quatrième et le troisième trimestre 2023.



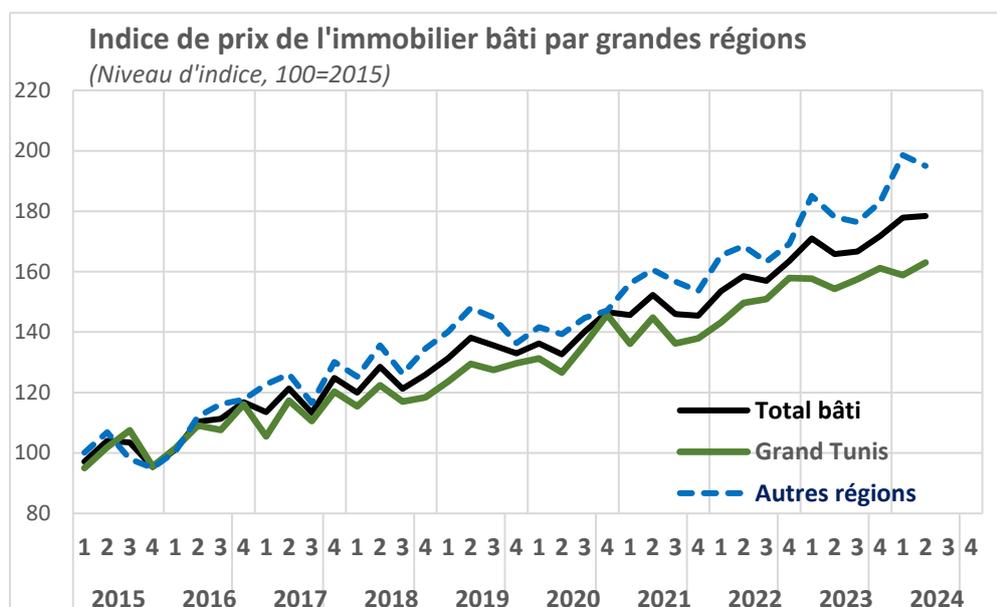
Par type d'actif bâti, cette augmentation résulte d'une hausse des prix des **appartements** de 3% et de 4,8% pour les **maisons**.

Indices de prix de l'immobilier (2022-2024)

(100=2015, glissement trimestriel en %)

	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Terrain	1,2	4,3	2,2	2,5	-0,9	1,1	-0,7	8,2	-3,4			
Appartement	4,5	3,5	0,4	5,9	4,3	-6,0	-1,1	4,6	3,0			
Maison	9,1	1,9	-5,3	0,0	5,6	5,3	4,1	0,5	4,8			

La ventilation selon les régions montre que l'indice a diminué de 2,5% pour les transactions enregistrées sur le grand Tunis, contre une augmentation substantielle de 9,2% pour celles actées dans les autres régions.



L'augmentation des prix du bâti sur un an s'établit à 3,9%, impacté par une forte hausse des prix des maisons (+15,4%)

En glissement annuel, c'est à dire en comparaison au même trimestre de 2023, l'indice synthétique des prix de l'immobilier bâti a augmenté au cours du premier quart de l'année 2024 de 3,9%.

Indices de prix de l'immobilier (2022-2024)

(100=2015, glissement annuel en %)

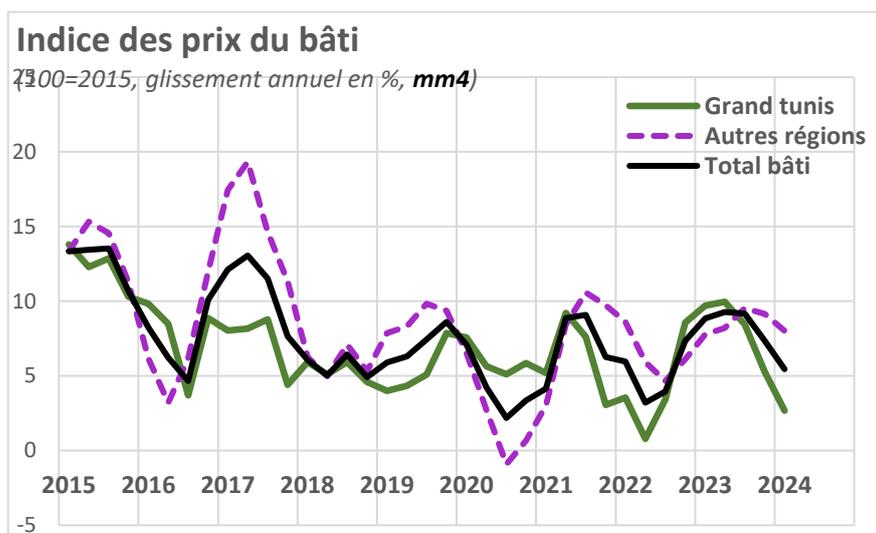
	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Terrain	8,9	6,8	10,5	10,6	8,3	5,1	2,0	7,7	4,9			
Appartement	4,4	3,6	6,9	15,0	14,8	4,2	2,7	1,4	0,1			
Maison	14,2	5,3	8,4	5,2	1,9	5,3	15,7	16,3	15,4			

L'inflation en rythme annuel sur les actifs bâti combine une augmentation des prix de 0,1% pour les appartements et de 15,4 % pour les maisons.

Selon le même regroupement des transactions immobilières par grandes régions évoqué plus haut, la variation des prix sur un an marque une légère contraction de -0,4% sur le grand Tunis contre une hausse relativement élevée de 8,0 % pour l'ensemble des autres régions.

La lecture du graphique ci-dessous, qui visualise l'évolution du rythme annuel des prix sur les actifs immobiliers bâti, reflète une décélération de l'inflation depuis le milieu de l'année 2023 selon un cycle quasi-régulier d'environ deux ans, **oscillant autour d'un taux d'inflation d'environ 6% sur les cinq dernières années**. En raison de la forte volatilité des glissements annuels d'un trimestre à l'autre et afin de mettre en exergue la tendance à court-moyen terme, le graphique restitue plutôt la dynamique de l'inflation

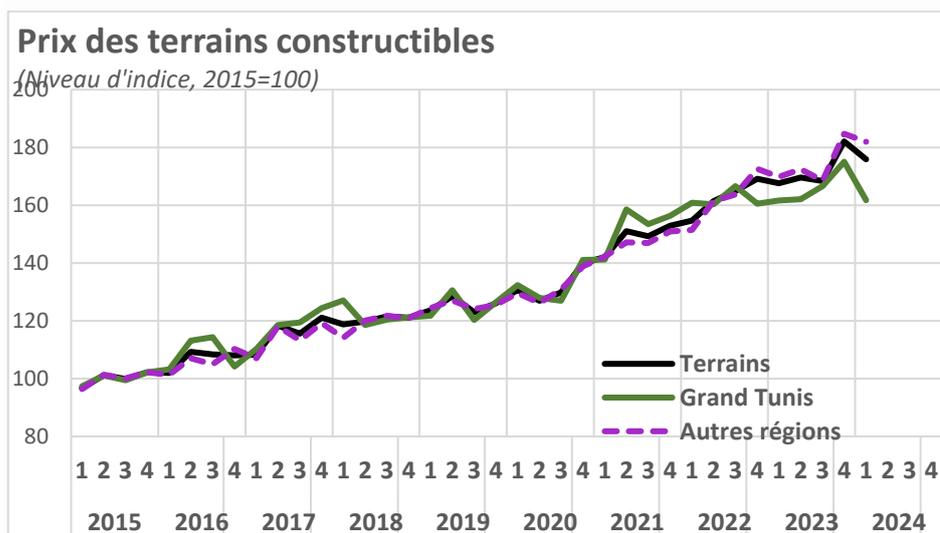
immobilière à travers une moyenne glissante ou mobile d'ordre quatre des glissements annuels (désignée par $mm4^1$).



Les prix des terrains constructibles baissent de 3,4% en variation trimestrielle, mais augmentent de 4,9% sur une année pleine

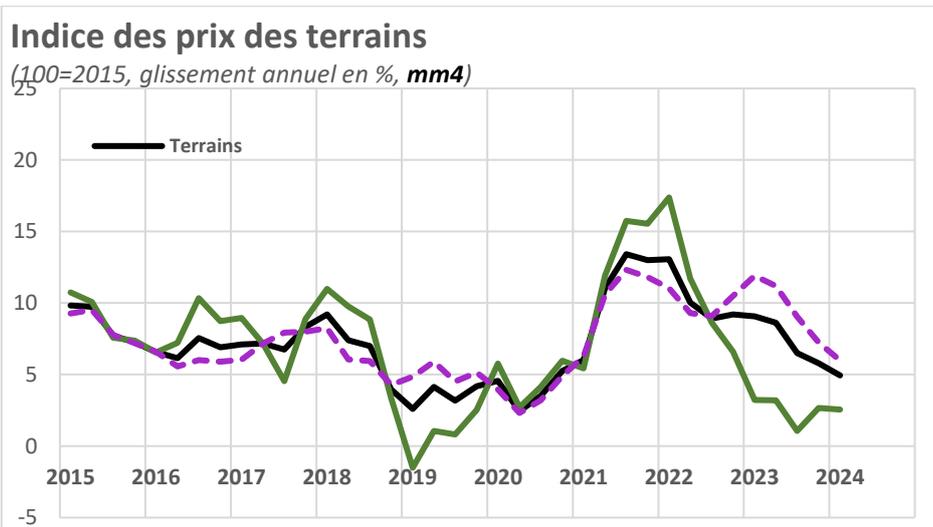
Parallèlement, et au cours de la même période, l'indice des prix des terrains constructibles a baissé de 3,4% au niveau national, comparativement au dernier trimestre de 2023. On notera que cette baisse atteint 5,8% pour les régions du littoral regroupées (Nabeul, Sousse, Mahdia et Monastir) et se situe à 2,0% pour le reste de la couverture géographique de l'indice.

Toujours, en ce qui concerne les transactions sur les terrains, les prix ont enregistré une augmentation en rythme annuel 4,9% au niveau global, avec 3,4% pour le littoral du pays et 5,8% pour les autres régions.



On notera, par ailleurs, que pour ce type d'actif, la dynamique des prix des terrains s'inscrit également en décélération continue depuis presque deux ans.

¹ Pour chaque trimestre t donné, une moyenne de quatre glissements annuels (celui du trimestre t et les glissements des trois trimestres qui le précèdent) est calculée et affectée au trimestre t.



Le volume de transactions en forte baisse

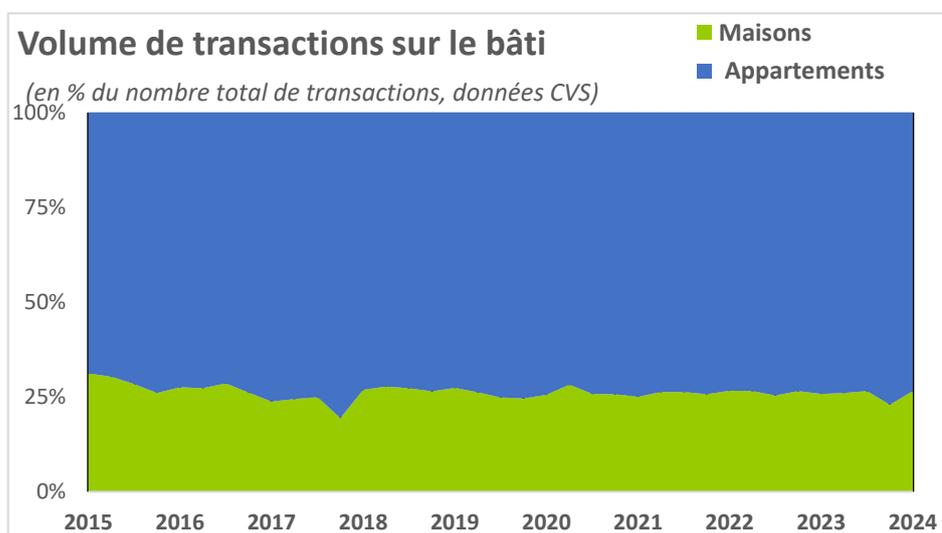
Le volume des transactions du premier trimestre 2024 a enregistré une baisse de 13,6% pour les terrains, de 6,9% pour les maisons et de 23,3% pour les appartements et ce par rapport au quatrième trimestre de l'année 2023.

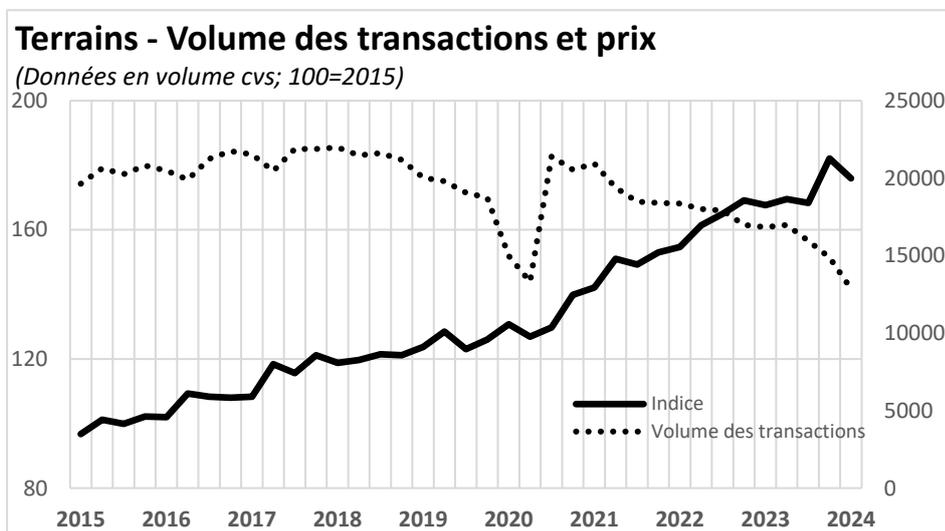
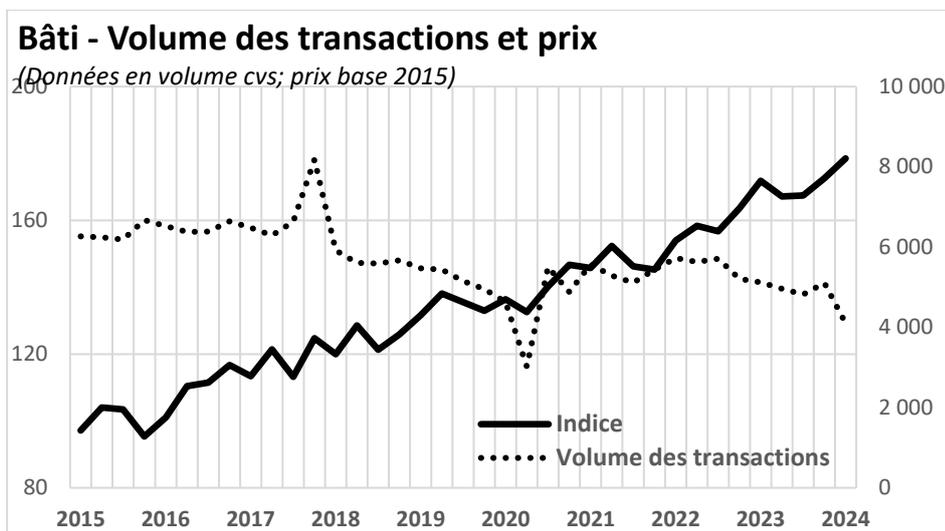
Volume des transaction immobilières

(Glissement trimestriel CVS en %)

	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Terrain	-0,2	-2,0	-0,5	-5,2	-0,9	0,9	-6,0	-6,7	-13,6			
Appartement	4,0	-1,7	3,1	-10,2	-0,6	-3,6	-3,4	11,1	-23,3			
Maison	9,1	-2,0	-3,0	-4,6	-4,7	-1,9	-1,1	-8,6	-6,9			

Au passage, on notera que les transactions immobilières enregistrées et relatives à l'immobilier bâti portent structurellement et essentiellement sur les sur les actifs type appartement, avec en gros les trois-quarts des transactions pour ce dernier.





Éléments de méthodologie

L'Institut National de la Statistique calcule un indice des prix de l'immobilier (actifs résidentiels et terrains) en exploitant une source administrative exhaustive recensant les transactions immobilières opérées sur l'ensemble du territoire. Les informations issues de cette source sont détaillées selon plusieurs dimensions : région, type d'actif, superficie, montant de la transaction, ...

Cet indicateur est calculé à un niveau détaillé selon le type et le regroupement des régions, avec l'indice de type « Laspeyres chaîné » et de l'année 2015 comme année de référence.

Cet indicateur comprend des données relatives aux terrains à usage de construction, aux appartements et aux maisons et couvre géographiquement l'ensemble du territoire national.

Les données disponibles ont permis de calculer des séries chronologiques pour les indicateurs tripartites de l'année 2000 jusqu'au 1^{er} trimestre 2024. Les séries chronologiques de l'indice et du volume des échanges immobiliers sont revues chaque trimestre. Les résultats sont diffusés 45 après la fin de chaque trimestre.