

# LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN TUNISIE

## GUIDE MUBAWAB DE L'IMMOBILIER

Janvier > Juin 2025



**mubawab**  
Votre nouvelle vie passe par ici

# S O M M A I R E

P • 0 1

MÉTHODOLOGIE

P • 0 2

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER

P • 0 3

ZOOM SUR L'OFFRE

P • 0 4

TENDANCES DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE  
DES APPARTEMENTS SUR MUBAWAB.TN

P • 0 5

DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

P • 0 6

ZOOM SUR LA DEMANDE

P • 0 7

FOCUS ZONES

P • 1 3

L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

P • 1 4

POUR CONCLURE

# MÉTHODOLOGIE

Les constatations présentées dans ce guide concernent exclusivement les appartements mis en vente à des fins d'habitation.

Les annonces analysées ont été collectées sur le site mubawab.tn durant la période allant de janvier à juin 2025.

Les biens à usage commercial ou bureautique, les terrains, les exploitations agricoles, les villas ainsi que les biens en location sont exclus de cette étude.

Les prix moyens des appartements sont calculés en fonction des zones géographiques (villes ou arrondissements), qu'il s'agisse de biens neufs ou anciens. Ces calculs reposent sur les annonces de vente publiées sur mubawab.tn.

Certaines variations de prix notables peuvent s'expliquer par différents facteurs, notamment :

1. L'arrivée d'un nouvel acteur sur le marché de la zone concernée.
2. Le lancement de la commercialisation d'un projet au cours de la période étudiée.
3. La clôture de la commercialisation d'un projet durant cette même période.

# LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER



**- 1%**

Baisse de la demande d'appartements neufs et anciens.  
Repli observé au 1er semestre 2025 par rapport  
à la même période en 2024.

**+ 4%**

Augmentation du prix moyen par m<sup>2</sup> pour les appartements  
Tendance haussière observée au 1<sup>er</sup> semestre 2025 par  
rapport au semestre précédent.

**+ 7%**

Augmentation annuelle du prix moyen par m<sup>2</sup> pour  
les appartements en SI 2025 VS SI 2024.

**+ 3%**

Légère hausse de l'offre d'appartements neufs et anciens.  
Tendance positive enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre 2025 sur un an.

# ZOOM SUR L'OFFRE

## ÉVOLUTION DES PRIX MOYENS AU M<sup>2</sup> EN TUNISIE



### NEUF

Évolution semestrielle des prix

+2%

Évolution annuelle des prix

+5%

Notre étude révèle une progression semestrielle de 2% du prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements neufs. Sur un an, l'évolution atteint 5%, confirmant une dynamique haussière du marché.



### ANCIEN

### NEUF

Globale

68%

32%

Appartements

59%

41%

Villas

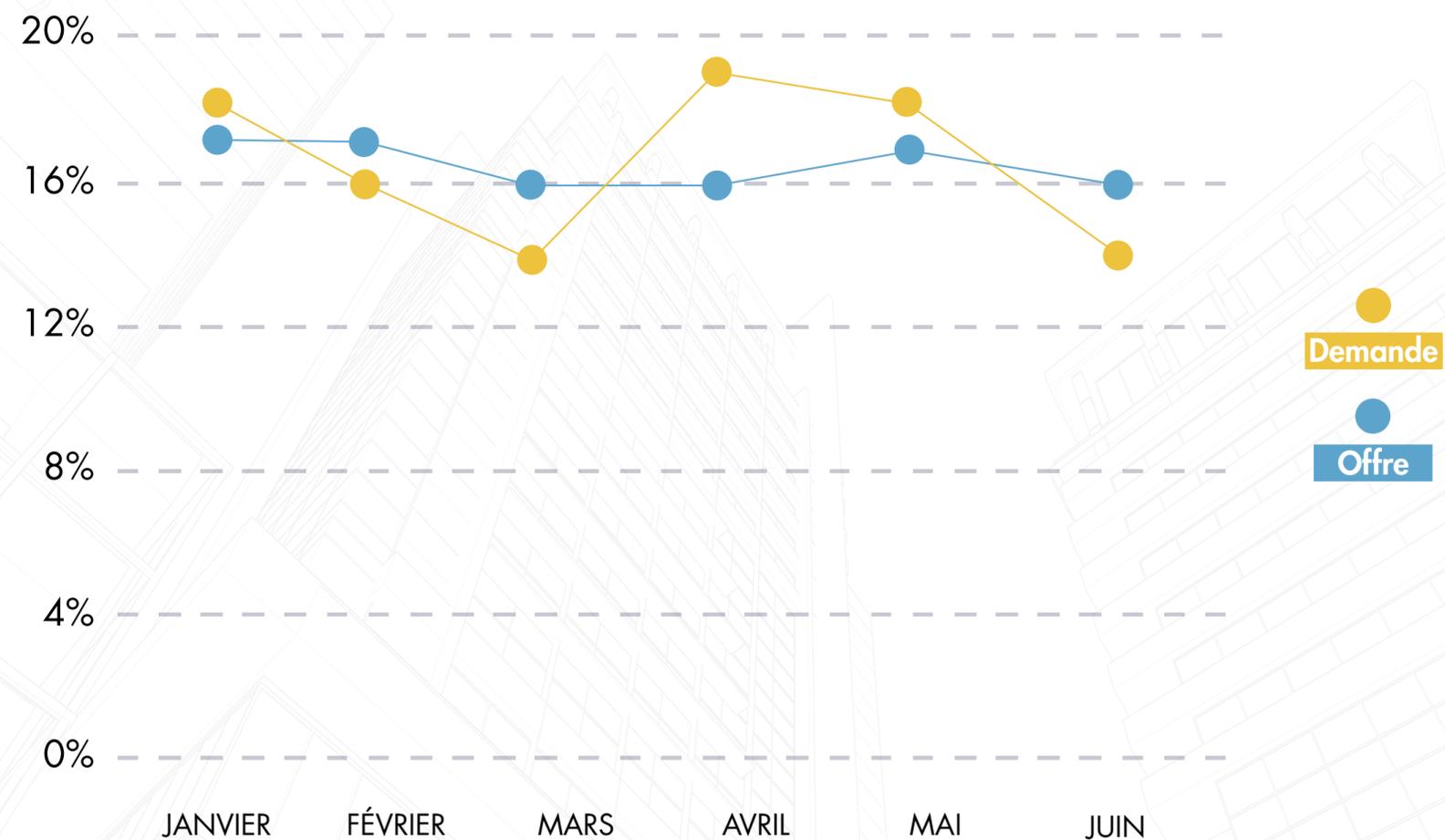
55%

45%

Les données compilées sur Mubawab indiquent une offre toujours dominée par les biens anciens, représentant 68% du marché contre 32% pour les biens neufs. Concernant les appartements, 59% de l'offre est issue de l'ancien, contre 41% de neuf. Du côté des villas, la répartition reste stable avec 55% d'anciennes et 45% de neuves.

OFFRE

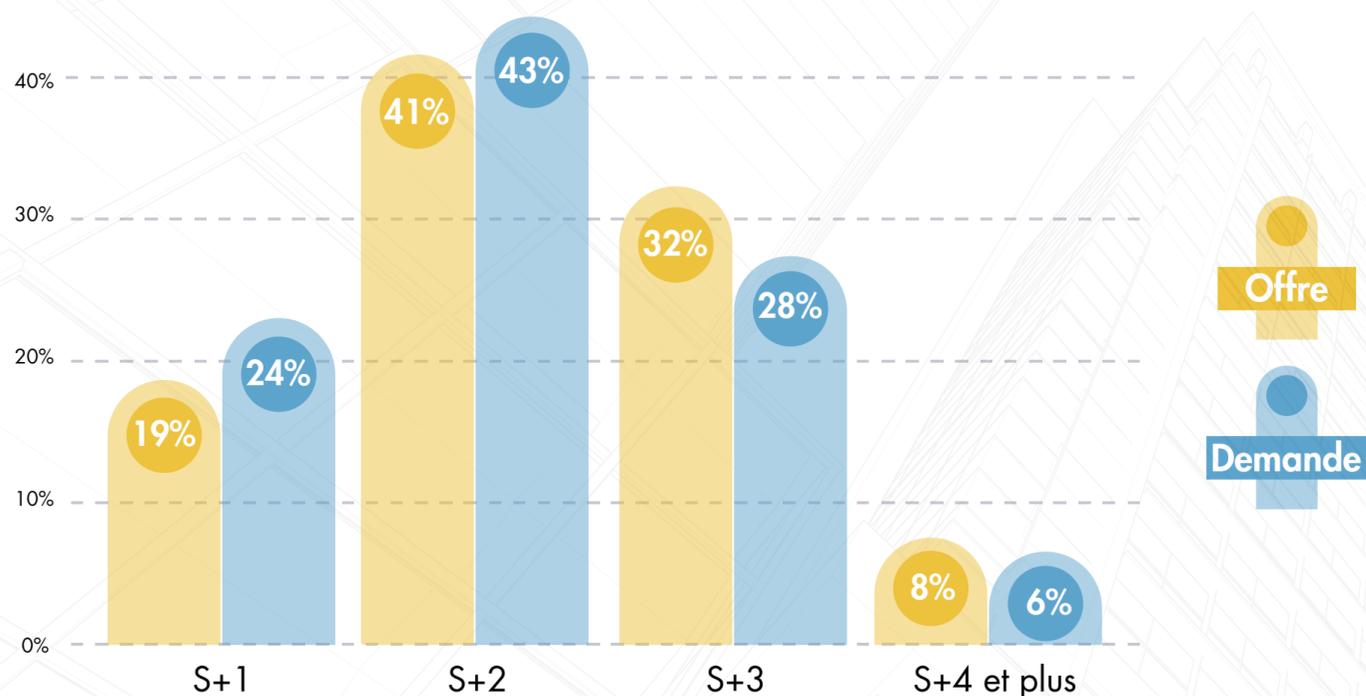
# TENDANCES DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DES APPARTEMENTS SUR MUBAWAB.TN



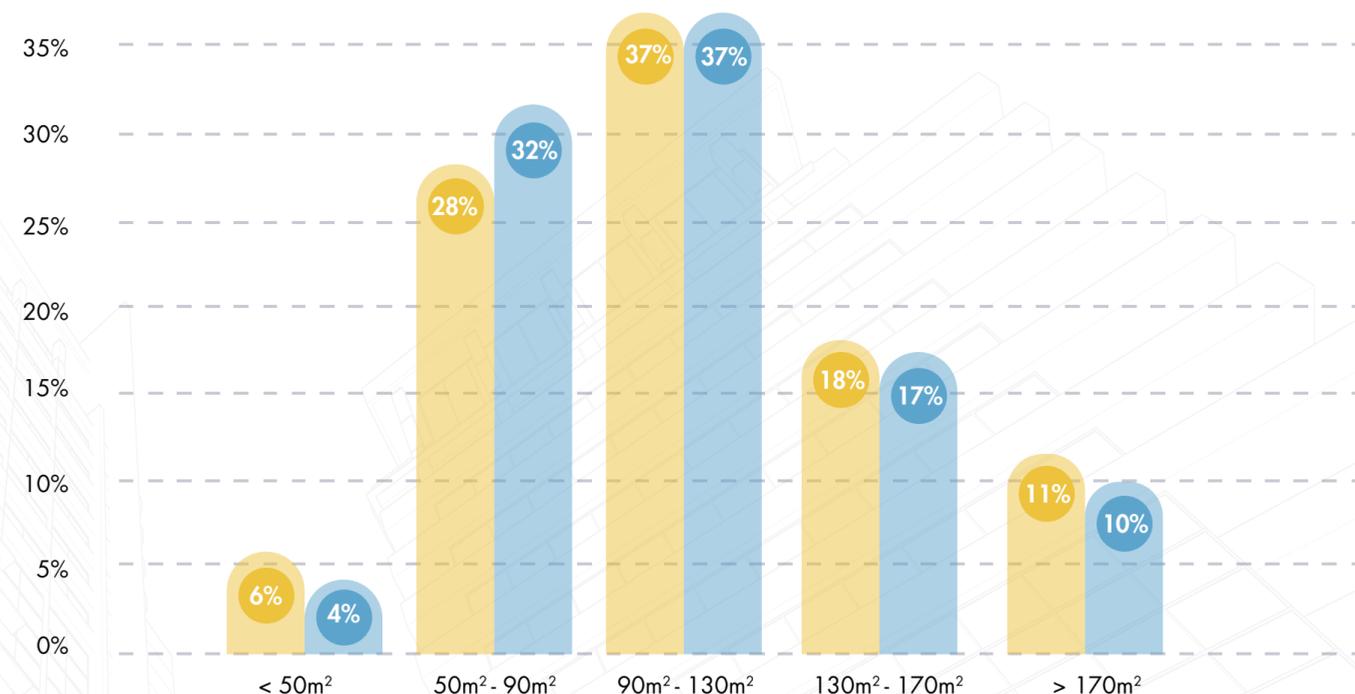
L'analyse de la dynamique immobilière sur Mubawab.tn révèle une stabilité globale de l'offre d'appartements tout au long du premier semestre 2025, oscillant entre 16% et 17%. En revanche, la demande a connu des fluctuations plus marquées : après une baisse progressive entre janvier (18%) et mars (14%), elle a rebondi en avril (19%) avant de redescendre à 14% en juin. Cette instabilité de la demande, contrastant avec une offre relativement constante, reflète une période de volatilité du marché immobilier au cours de la première moitié de l'année.

# DISTRIBUTION OFFRE | DEMANDE

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



En Tunisie, l'offre d'appartements est principalement composée de S+2 (41%) et de S+3 (32%), alors que les S+1 (19%) et S+4 et plus (8%) restent moins représentés. Du côté de la demande, la dynamique est comparable, avec une préférence marquée pour les S+2 (43%) et les S+3 (28%). Les S+1 représentent 24% de la demande, tandis que les grands logements (S+4 et plus) ne comptent que pour 6%.

L'offre d'appartements se concentre majoritairement sur les surfaces comprises entre 90 et 130 m<sup>2</sup> (37%), suivies des logements de 50 à 90 m<sup>2</sup> (28%). Côté demande, la tendance est similaire avec 37% pour les 90-130 m<sup>2</sup> et 32% pour les 50-90 m<sup>2</sup>. Les écarts entre l'offre et la demande restent donc limités, traduisant une bonne adéquation entre les biens disponibles et les attentes des acheteurs.

Note Méthodologique :

Les données relatives aux prix et à l'offre sont basées sur les annonces diffusées sur mubawab.tn au cours de la période étudiée.

Les données relatives à la demande sont obtenues à partir des recherches effectuées, des leads générés et des interactions initiées sur la plateforme pendant la période d'analyse.

# ZOOM SUR LA DEMANDE

## TOP 5 DES ZONES LES PLUS RECHERCHÉES EN TUNISIE

VILLES	% Demande
La Marsa	20%
Ariana Ville	11.9%
La Soukra	9%
Hammamet	9%
Le Kram	5.4%

QUARTIER	% Demande
Ain Zaghouan Nord	5.5%
El Aouina	5.3%
Les Jardins de Carthage	5.1%
La Soukra	4.7%
Hammamet Nord	4.2%

En matière d'achat d'appartements, La Marsa arrive en tête avec 20% des recherches, suivie de Ariana Ville (11.9%). La Soukra et Hammamet enregistrent chacune 9%, tandis que Le Kram complète le classement avec 5.4%. Du côté des quartiers, les plus recherchés pour l'achat sont Ain Zaghouan Nord (5,5%), El Aouina (5,3%) et Les Jardins de Carthage (5,1%), suivis de La Soukra (4,7%) et Hammamet Nord (4,2%). Ces zones confirment leur attractivité auprès des acquéreurs.

# FOCUS ZONES

Dans le but de vous offrir des informations pertinentes et éclairantes, une analyse approfondie d'une zone ne peut être complète sans une lecture fine de son tissu immobilier. C'est pourquoi le Guide Mubawab de l'immobilier consacre des focus spécifiques aux quartiers et zones les plus marquants de la période étudiée. Ces analyses mettent en lumière les dynamiques locales à travers une approche strictement quantitative et chiffrée, pour une meilleure compréhension du paysage résidentiel.



# ZOOM PAR RÉGION

## PRIX MOYEN / M<sup>2</sup> & ÉVOLUTION ANNUELLE

GRAND TUNIS



CITÉ ENNASR 2



**ANCIEN**

2990 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

7%

**NEUF**

3690 DT

3%

AIN ZAGHOUAN NORD



**ANCIEN**

3850 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

17%

**NEUF**

4410 DT

3%

EL AOUINA



**ANCIEN**

2780 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

6%

**NEUF**

3400 DT

6%

LES JARDINS DE CARTHAGE



**ANCIEN**

4540 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

13%

**NEUF**

5460 DT

7%

LA SOUKRA



**ANCIEN**

3350 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

12%

**NEUF**

3690 DT

5%

EL MENZAH 9 C



**ANCIEN**

3190 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

15%

**NEUF**

3700 DT

7%



# ZOOM PAR RÉGION

## PRIX MOYEN / M<sup>2</sup> & ÉVOLUTION ANNUELLE

LES BERGES  
DU LAC 2



**ANCIEN**

4980 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

7%

LA MARSA



**ANCIEN**

4150 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

5%

**NEUF**

4740 DT

4%

LES JARDINS  
D'EL MENZAH 2



**ANCIEN**

2990 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

17%

**NEUF**

3660 DT

14%

CHOTRANA 1



**ANCIEN**

3140 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

5%

**NEUF**

3640 DT

3%

RIADH  
EL ANDALOUS



**ANCIEN**

2860 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

6%

**NEUF**

3530 DT

18%

LA MANOUBA



**ANCIEN**

2400 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

10%

**NEUF**

2860 DT

5%



# ZOOM PAR RÉGION

PRIX MOYEN / M<sup>2</sup> & ÉVOLUTION ANNUELLE

## EZZAHRA



ANCIEN

2480 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

4%

NEUF

3030 DT

6%

## BOUMHEL



ANCIEN

2600 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

20%

NEUF

3250 DT

4%

## NOUVELLE MÉDINA



ANCIEN

1930 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

3%

NEUF

2210 DT

1%

## MOUROUJ 6



ANCIEN

2300 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

4%

NEUF

2520 DT

5%

# ZOOM PAR RÉGION

## PRIX MOYEN / M<sup>2</sup> & ÉVOLUTION ANNUELLE

CAP BON



HAMMAMET NORD



ANCIEN

3140 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

4%

NEUF

3620 DT

1%

HAMMAMET SUD



ANCIEN

2980 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

3%

NEUF

3490 DT

0%

NABEUL CENTRE



ANCIEN

2960 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

2%

NEUF

3300 DT

6%

KÉLIBIA



ANCIEN

2000 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

5%

NEUF

2730 DT

0%

CITÉ EL WAFA



ANCIEN

3270 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

7%

NEUF

3600 DT

7%

# ZOOM PAR RÉGION

## PRIX MOYEN / M<sup>2</sup> & ÉVOLUTION ANNUELLE

SAHEL



SAHLOUL 4



ANCIEN

2600 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

20%

NEUF

3560 DT

11%

EL KANTAQUI



ANCIEN

4210 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

2%

NEUF

4630 DT

7%

CHOTT MERIEM



ANCIEN

3330 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

5%

NEUF

3610 DT

9%

HAMMAM SOUSSE



ANCIEN

2630 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

1%

NEUF

3130 DT

-3%

HERGLA



ANCIEN

2510 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

15%

NEUF

3220 DT

9%

CITÉ EL AGBA



ANCIEN

2580 DT

Évolution S1 2025 vs S1 2024

4%

NEUF

3170 DT

9%

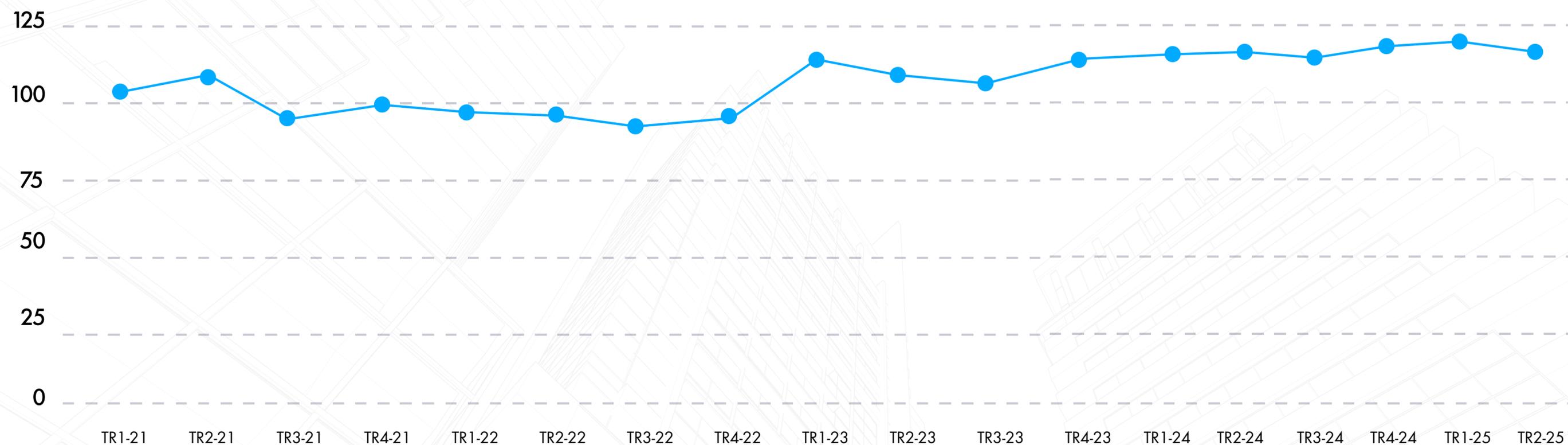
Note Méthodologique :

Les données relatives aux prix et à l'offre sont basées sur les annonces diffusées sur mubawab.tn au cours de la période étudiée.

Les données relatives à la demande sont obtenues à partir des recherches effectuées, des leads générés et des interactions initiées sur la plateforme pendant la période d'analyse.

# L'INDICE DES PRIX DE MUBAWAB

INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER DE MUBAWAB (IPM)



L'Indice des Prix de Mubawab (IPM) poursuit sa progression en 2025. Après avoir atteint une valeur de 121 au T4 2024, l'indice a grimpé à 123 au T1 2025, enregistrant un glissement annuel de +11% par rapport au T1 2024.

Une légère correction a ensuite été observée au T2 2025, avec un indice à 120. Cette évolution traduit une dynamique globalement haussière sur l'année.

## POUR CONCLURE

Les données analysées pour ce semestre offrent un aperçu détaillé de l'évolution du marché immobilier résidentiel en Tunisie, en se concentrant sur les appartements destinés à l'habitation. L'étude met en évidence une tendance haussière des prix, marquée par une progression semestrielle de 2 % et une évolution annuelle de 5 % pour les appartements neufs. Cette dynamique reflète un marché actif et soutenu, notamment dans les zones urbaines à forte densité.

### **Une offre toujours dominée par les biens anciens**

Les statistiques issues de la plateforme Mubawab révèlent une prédominance des biens anciens, représentant 68 % de l'offre globale contre 32 % pour les biens neufs. Ce déséquilibre est également visible dans le segment des appartements, où 59 % de l'offre concerne des biens anciens. Pour les villas, la répartition reste relativement équilibrée, avec 55 % d'anciennes et 45 % de neuves.

### **Préférence marquée pour les appartements S+2 et S+3**

L'offre actuelle est principalement composée d'appartements de type S+2 (41 %) et S+3 (32 %), les S+1 et les grands logements (S+4 et plus) restant plus marginaux. Du côté de la demande, la préférence des acheteurs converge vers les typologies S+2 (43 %) et S+3 (28 %). Cette convergence entre offre et demande témoigne d'une adéquation progressive entre les besoins du marché et les biens disponibles.

### **Une concentration sur les surfaces intermédiaires**

En termes de superficie, le marché se concentre majoritairement sur les appartements de 90 à 130 m<sup>2</sup> (37 % de l'offre), suivis des logements de 50 à 90 m<sup>2</sup> (28 %). La demande reflète cette répartition, avec 37 % pour les 90-130 m<sup>2</sup> et 32 % pour les 50-90 m<sup>2</sup>, traduisant une offre globalement bien alignée avec les attentes des acheteurs.

