

2 Decembre 2017

Liban : Les prix de l'immobilier restent sous pression, selon Ramco



Certains propriétaires accordent jusqu'à 30 % de rabais pour écouler leur stock à Beyrouth, selon le cabinet de conseil en immobilier Ramco

La suspension de la démission du Premier ministre Saad Hariri, le 22 novembre dernier, a été un soulagement pour le marché immobilier. Si les inquiétudes des professionnels comme des acheteurs ne se sont pas entièrement dissipées, cette nouvelle a toutefois permis de maintenir l'espoir d'un futur règlement politique.

Cet épisode n'a toutefois pas été sans conséquences sur l'évolution des prix des appartements à Beyrouth qui restent sous pression des acheteurs. Si les prix demandés par les promoteurs de produits neufs sont en très légère baisse, l'écart entre le prix affiché et le prix réel n'a jamais été aussi important.

Au final, ce sont les marges de négociation qui n'ont cessé d'augmenter au cours des 4-5 dernières années. D'un projet à l'autre, d'un promoteur à l'autre, elles évoluent aujourd'hui dans une fourchette qui va de 10 à 30 % selon les stratégies des propriétaires. Il faut néanmoins préciser que les baisses des prix ne sont pas générales et que certains clients paient le prix fort.

Résistance

Il reste que les deux logiques dominantes sur le marché continuent de s'opposer. D'un côté, certains propriétaires – qui représentent une minorité – ne veulent toujours pas céder à la tendance actuelle. Ni pressés de vendre ni acculés par leur banque, ils font de la résistance en maintenant leurs prix. Cette stratégie n'est pas sans risques : certains d'entre eux n'ont réalisé aucune vente depuis plusieurs mois.

À l'opposé, les propriétaires ont besoin de capitaux et cherchent à liquider au plus vite leur stock d'invendus. Certains d'entre eux accordent des rabais qui oscillent entre 20 et 30 %. Ces

propriétaires réalisent que l'un des meilleurs moyens actuellement d'attirer des clients potentiels est de proposer des rabais déifiant toute concurrence.

Le marchandage est une pratique courante, acceptée par le vendeur comme par l'acheteur. À ce petit jeu, l'acheteur se trouve actuellement en position de force. Il ne s'est jamais senti aussi à l'aise. Sachant que le stock en construction s'écoule lentement et que le nombre d'appartements invendus et terminés se compte par milliers, il aime prendre son temps pour chercher les meilleures opportunités. Aujourd'hui plus que jamais, le prix est devenu l'élément-clé de la transaction. Trois facteurs pourraient altérer cette tendance : la fin de la guerre en Syrie, la tenue des élections législatives en 2018 et la formation d'un nouveau gouvernement. D'ici là, les prix vont rester sous pression et certains réajustements devraient se poursuivre.