

Les prix des appartements en baisse pour la 4e année de suite, selon Ramco

14 Avril 2018



L'indice des prix des appartements à Beyrouth avait baissé de 1,5 % en 2016 et de 1,2 % en 2015.

L'indice des prix des appartements à Beyrouth publié par l'agence de conseil immobilier Ramco a révélé une baisse de 1,8 % en 2017 des prix des biens résidentiels affichés par les promoteurs. L'étude mesure spécifiquement l'évolution des prix affichés par les promoteurs pour des appartements situés au premier étage au cours de l'année 2017, sur un total de 194 immeubles résidentiels en construction répartis sur 56 quartiers de la ville de Beyrouth. Il s'agit des prix demandés par les promoteurs qui excluent toute marge de négociation et tout escompte.

13 % de plus que l'an dernier

« L'indice Ramco reflète la morosité actuelle du marché immobilier. Pour la quatrième année consécutive, les prix affichés sont à la baisse, et c'est la première fois qu'elle est aussi importante. Cette baisse de 1,8 % confirme que certains promoteurs ont légèrement réajusté leur tarif avant toute éventuelle négociation », explique Raja Makarem, fondateur et PDG de Ramco sarl. L'indice des prix des appartements à Beyrouth avait baissé de 1,5 % en 2016 et de 1,2 % en 2015.

La grande majorité des projets en construction (51,6 %) a maintenu ses tarifs au cours de l'année écoulée. Malgré un ralentissement du marché, les promoteurs affichent les mêmes prix que l'année d'avant et préfèrent attendre le client potentiel avant d'accorder des rabais. « Après négociation, Ramco estime que la baisse effective des prix serait en moyenne de 15 % depuis quatre à cinq ans avec des cas isolés de 20 à 30 % dans des projets en difficulté. Dans le contexte actuel où l'acheteur se trouve en position de force, le promoteur n'a plus le choix pour attirer des acheteurs potentiels que d'être flexible et de réduire son prix », précise M. Makarem.

Au total, 70 promoteurs (soit 36,1 % des projets inclus dans l'étude) ont baissé leur prix affiché. C'est 13 % de plus que l'an dernier. Dans 18 cas sur les 194 immeubles répertoriés (9,3 % des projets), les promoteurs ont réduit leur tarif de 10 à 20 %. « Il est important de noter que tous les projets et tous les promoteurs n'ont pas dû baisser leur prix. Les promoteurs professionnels qui ont suffisamment d'expérience pour offrir un produit au bon emplacement, avec la bonne répartition architecturale, d'une qualité adéquate, et avec des services attractifs se sont très bien tirés d'affaire », ajoute encore M. Makarem.

Vingt-quatre promoteurs se sont en effet démarqués du marché et ont augmenté leur prix. Autour de 12,3 % des immeubles répertoriés sont plus chers que l'an passé (en 2016, ce chiffre était de 11,6 %).