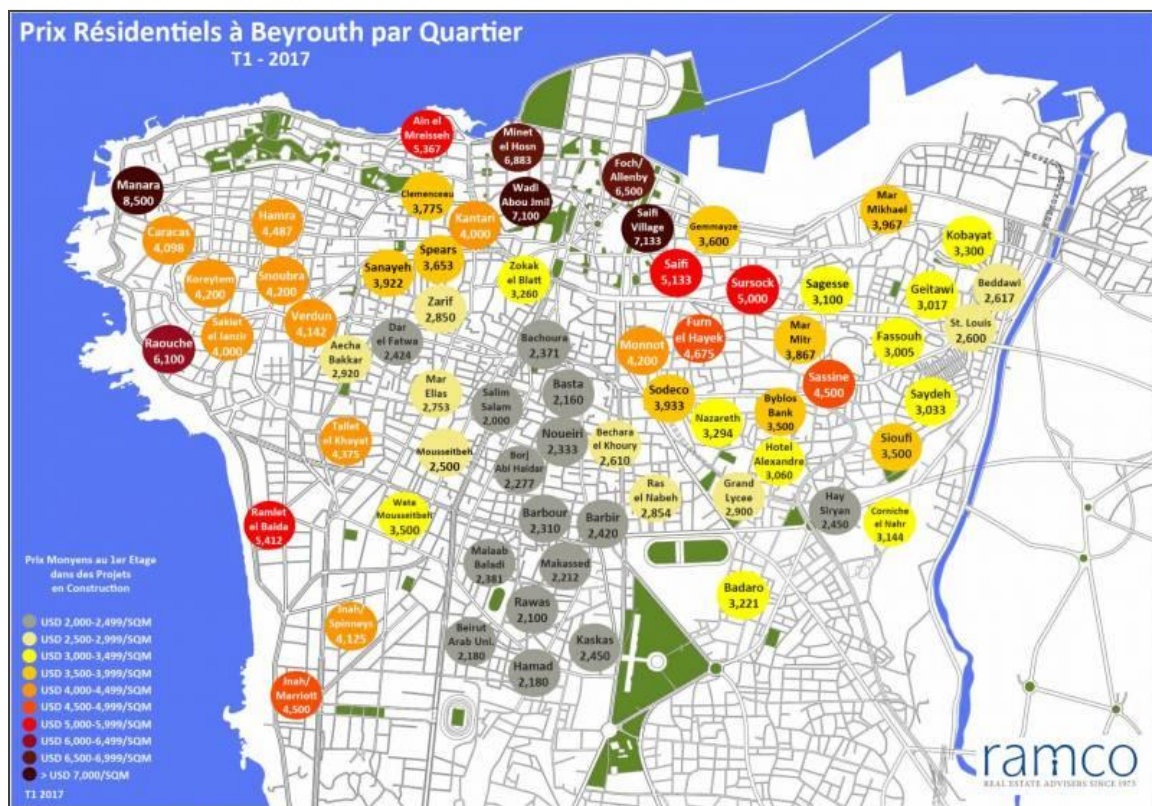


25/07/2017

Logements neufs à Beyrouth : baisse des prix dans 1 quartier sur 2, selon Ramco



En 2017, les prix ont baissé dans 50 % des quartiers de Beyrouth, selon une étude menée par le département de recherche du cabinet de conseil en immobilier Ramco sur les prix dans 67 quartiers de la capitale, basée sur un peu plus de 300 immeubles en construction. Le cabinet ne retient pas les chantiers achevés, car « une fois le bâtiment achevé, le propriétaire est plus sujet à baisser ses prix pour liquider ses stocks, alors que lorsque le bâtiment est en construction, il a plus d'espoir de le vendre au meilleur prix », indique Guillaume Boudisseau, consultant chez Ramco. Le retrait ou l'ajout d'un immeuble peut ainsi largement influencer les prix d'un quartier. L'année dernière, Ramco s'était basé sur 72 quartiers de Beyrouth. « Cette différence s'explique par le fait que certains quartiers n'ont pas connu de nouveaux chantiers », précise M. Boudisseau. En 2016, 52 % des quartiers avaient connu une baisse des prix, soit un chiffre quasi identique à cette année.

Comme l'année dernière, la moyenne des prix des appartements en construction au premier étage dans les différents quartiers de Beyrouth varie entre 2 148 et 8 500 dollars le m². « Il s'agit des prix demandés par les promoteurs qui excluent toute marge de négociation et tout escompte », note le

communiqué.

Les prix n'ont pas changé dans les deux quartiers les plus chers de Beyrouth, Manara et Saifi Village, où le mètre carré se négocie à 8 500 dollars et 7 133 dollars respectivement. En général, ce sont les quartiers « en demande qui offrent des produits de qualité constante » dont les prix restent stables, tels Sursock (5 000 dollars le m²), Monnot (4 200 dollars), Kobayat (3 300 dollars), et Kantari (4 000 dollars).

Les quartiers qui ont vu leur prix moyen augmenter sont pour la plupart des « quartiers de gamme moyenne, tels que Sioufi (3 500 dollars le mètre carré), Beddawi (2 617 dollars), ou Sakiet el-Janzir (4 000 dollars) », note le communiqué. « Les baisses de prix affectent les quartiers les moins chers de Beyrouth, tels les quartiers centraux entre Bachoura (2 371 dollars le m²) et Kaskas (2 450 dollars). » L'arrivée d'un nouveau projet dans un quartier tire généralement les prix vers le bas car les ventes sont de plus en plus difficiles, précise M. Boudisseau. Le quartier le moins cher est Salim Salam, dans le sud de Beyrouth, à 2 000 dollars le mètre carré.