

Prix moyen d'un appartement neuf à Beyrouth : 594 639 dollars

3 Novembre 2018



À Beyrouth, les chantiers résidentiels comptent en moyenne 13 étages, selon le cabinet de conseil en immobilier Ramco.

L'agence de conseil immobilier Ramco révèle que le prix moyen d'un appartement en construction au premier étage à Beyrouth est affiché à 3 359 dollars le m². L'enquête a été réalisée sur un panel de 252 immeubles en construction dans le Beyrouth municipal. Les chantiers résidentiels comptent en moyenne 13 étages, ce qui veut dire que l'appartement moyen se situe au 6^e étage. Étant donné que la surface moyenne d'un appartement neuf est actuellement de 182 m², la valeur médiane est de 679 588 dollars avant négociation.

Surfaces de plus en plus réduites

« Les marges de négociation varient d'un promoteur à l'autre. Certains résistent et ne sont pas très flexibles sur leur prix. D'autres, en revanche, se montrent plus souples. Ainsi, les plus grands rabais dépassent les 20 %. Finalement, nous estimons qu'en moyenne, les rabais par rapport au prix affiché se situent entre 10 et 15 %, ce qui donne un prix moyen, pour un appartement en construction après négociation, de 594 639 dollars », explique Raja Makarem, fondateur et PDG de Ramco SARL.

La baisse de la valeur d'un appartement est accentuée par la hausse des marges de négociation qui s'intensifie dans le contexte du ralentissement du marché immobilier beyrouthin, et surtout par la réduction des surfaces proposées. Entre 2009 et 2017, la surface moyenne d'un appartement neuf a régressé de 128 m². Ainsi, les larges appartements au-delà de 250 m² sont désormais des produits rares.

« Naturellement, les secteurs les plus chers se situent au centre-ville et le long du littoral avec des prix qui commencent autour de 5 000 dollars le m². À l'opposé, dans la grande majorité des quartiers de la capitale, la valeur des appartements en construction varie de 2 000 à 3 000 dollars le m² en fonction des étages », confirme M. Makarem.