

Niveau record des appartements invendus à Beyrouth en 2013

G. B., Juin 2014

Selon la dernière étude de Ramco Real Estate Advisers, 277 appartements neufs terminés au cours de l'année 2013 sont restés invendus. C'est 26,7 % de plus qu'en 2012. Ce volume de logements achevés non vendus représente 22 % du nombre total d'unités construites en 2013.



Le phénomène des appartements neufs qui n'ont pas trouvé d'acheteurs n'est pas récent, il a toujours existé mais dans des proportions souvent limitées. Toutefois, dans un contexte de ralentissement du marché immobilier depuis plusieurs mois, il n'a cessé de s'amplifier. Jamais depuis 2005, date de la reprise du marché immobilier à Beyrouth, le niveau des stocks de logements neufs invendus n'a été aussi haut. Ce résultat est principalement dû à une baisse de la demande pour les appartements neufs au cours de 2013, une année marquée par une instabilité sécuritaire et politique récurrente. Ce climat défavorable a naturellement affecté l'appétit des acheteurs locaux et expatriés.

Au total, le stock des invendus totalise 81 773 m² de surfaces résidentielles, soit une valeur marchande d'environ 437 millions de dollars. Un manque à gagner pour les promoteurs, mais aussi pour l'État à travers les taxes. Ce chiffre ne tient pas compte de la marge entre le prix affiché et le prix à la signature qui peut varier de 5 à 15 % en fonction des cas.

Selon l'étude de Ramco qui se base sur un panel de 65 immeubles situés dans Beyrouth intramuros, 79 % des projets résidentiels terminés en 2013 ont encore des appartements à vendre. Ce chiffre était de 72 % en 2012, soit une hausse de 8,8 %. Il est ainsi de plus en plus difficile pour un promoteur de vendre la totalité de ses appartements avant la fin des travaux.

Le taux de vente des immeubles terminés en 2013 est de 78 %, soit 4,8 % de moins qu'en 2012. Onze immeubles ont même un taux de vente inférieur ou égal à 50 %. Pourtant, ces projets ont démarré leur commercialisation à partir de 2009 et 2010, une période où le marché était encore relativement actif.

La multiplication des invendus est paradoxale dans un contexte où beaucoup de ménages n'arrivent pas à trouver un logement qui convienne à leur budget. C'est le signe que l'offre ne correspond pas à la demande.

Les invendus correspondent également à des produits les moins séduisants, c'est-à-dire avec quelques défauts : mauvaise qualité de construction, mauvais choix des surfaces par rapport à l'emplacement géographique, grille de prix incohérente par rapport au marché.

De plus, les produits disponibles sont principalement de grandes superficies d'environ 305 m² en moyenne (en 2012, elle était de 343 m²). C'est déjà 16 % de plus que la moyenne d'un appartement en construction à Beyrouth.

Parmi les grandes surfaces, les produits haut de gamme du centre-ville ne sont pas épargnés par le syndrome des invendus. Le taux de vente n'y est que de 70 %. Sur les 182 appartements terminés, 61 étaient encore en vente, soit une valeur potentielle de 133 millions de dollars (soit 30 % de la valeur marchande des 65 immeubles sélectionnés par cette étude).

Projets résidentiels terminés en 2013

Nombre de projets	65*
Nombre total d'appartements	1 236
Surface totale bâtie	377 174 m ²
Nombre d'unités encore à vendre	277
Superficie moyenne des appartements invendus	305 m ²
Surface résidentielle bâtie encore à vendre	81 773 m ²
Taux d'absorption total	78 %
Valeur du stock à la vente	437 583 544 dollars
Nombre de projets ayant vendu toutes ses unités	21 (soit 32 %)

*Projet dont le prix de départ est égal ou supérieur à 2 800 dollars le m²

Source : Ramco SARL - mai 2014.