

10 Decembre 2016

Hamra, l'une des rues marchandes les plus chères de Beyrouth



Selon Ramco, les loyers à Hamra sont stables depuis deux ans, malgré une baisse constatée en 2014.

Une récente étude du cabinet Cushman & Wakefield sur les loyers dans les rues marchandes dans plus de 70 villes dans le monde a placé la rue Hamra comme la plus chère de Beyrouth. Toutefois, ce classement mérite quelques corrections puisque l'étude ne prend pas en compte les centres commerciaux ABC Achrafieh et Les Souks de Beyrouth et a omis la rue Bliss et l'avenue des Français qui sont, à notre avis, plus chères que Hamra.

Il n'en demeure pas moins que la rue Hamra reste une adresse commerciale recherchée par les banques et les plus grands groupes locaux et internationaux de la restauration et de l'habillement. Malgré une baisse en 2014, les loyers sont stables depuis deux ans. La moyenne se situe entre 900 et 1 000 dollars le m² par an. Les grandes surfaces se négocient à moins de 700 dollars le m². Par contre, les petites surfaces de 20-30 m² peuvent atteindre 1 200 dollars le m², voire plus.

Les extrémités de la rue Hamra ne sont pas autant demandées que la partie centrale. Les loyers devraient être de 20 à 30 % inférieurs par rapport aux meilleurs emplacements de la rue.

Beaucoup de locaux étant encore sous la loi des anciens loyers, les disponibilités le long de la rue Hamra sont rares. Ainsi, seule une poignée de changements d'enseignes a été observée en 2016.

La rivalité mondiale entre Adidas et Nike s'est poursuivie à Hamra. Les deux marques de sport se sont implantées l'une en face de l'autre. Nike a repris le local de Vero Moda (qui était dans le passé l'adresse de Wimpy) et Adidas a déménagé de la rue Makdissi pour ouvrir dans l'immeuble Domtex. La Byblos Bank a repris l'ancien local de Modca. Mais les travaux n'ont pas encore commencé. Le restaurant libanais Mazzat occupe l'emplacement de Crepaway, anciennement Café de Paris, et l'enseigne turque Mado a ouvert à l'extrémité ouest de la rue dans le secteur Abou Taleb.

Si la rue Hamra accueille de nouvelles enseignes, elle en a également perdu quelques unes : la franchise Kathy Van Zeeland, le café Coffee Beans et les restaurants Bliss House et Laziz ont fermé. Actuellement, il y a quelques emplacements disponibles. Par exemple, un grand local de 570 m² avec une terrasse de 50 m² est proposé depuis deux mois à 350 000 dollars par an ce qui revient à 966 dollars par jour. Cela donne un loyer après pondération d'environ 1 000 dollars le m² annuel. Beaucoup de monde est intéressé mais pas à ce prix-là !

Voici enfin les estimations des loyers commerciaux le long de la rue Hamra :

Partie centrale : de 1 000 à 1 200 dollars le m² par an

Extrémités est et ouest : de 700 à 1 000 dollars le m² par an

Grandes surfaces (au-delà de 500 m²) : de 500 à 700 dollars le m² par an

Kiosques (inférieurs à 30 m²) : de 1 000 à 1 500 dollars le m² par an.