

03/05/2019

Prix des appartements à Beyrouth : l'indice Ramco en baisse de 3,5 % en 2018



Au total, 70 promoteurs sur les 152 retenus ont baissé leurs prix affichés, a indiqué le cabinet de conseil en immobilier Ramco.

L'indice des prix des appartements à Beyrouth publié par l'agence de conseil immobilier Ramco révèle une baisse de 3,5 % en 2018 des prix affichés par les promoteurs. L'étude a suivi l'évolution des prix pour des appartements au premier étage au cours de l'année 2018. Cette recherche couvre 152 immeubles en construction répartis sur 58 quartiers de la ville de Beyrouth. Il s'agit des prix demandés par les promoteurs qui excluent toute marge de négociation et tout escompte.

« La crise actuelle du marché immobilier est sérieuse. L'indice Ramco le prouve. C'est la 5e année de suite que les prix chutent. Mais en 2018, la baisse a pris de l'ampleur. Généralement, les promoteurs sont réticents à baisser les prix

affichés et préfèrent donner un discount une fois que le client devient sérieux. Mais dans le contexte actuel, beaucoup n'ont pas eu d'autre choix que de réduire leurs tarifs sans attendre le début des négociations. Au total, avec la réduction des prix affichés et la hausse des marges de négociation, les prix ont baissé en moyenne de 25 à 30 % depuis 5 ans, avec des cas extrêmes de 40 à 50 % », explique Raja Makarem, fondateur et PDG de Ramco SARL.

Le marché n'est pas à l'arrêt

Au total, 70 promoteurs sur les 152 retenus ont baissé leurs prix affichés, cela représente 46 % des projets inclus dans l'étude, tandis que 75 les ont maintenus (49,4 % du total) et 7 les ont augmentés. Vingt et un cas sur les 70 immeubles (soit 30 % d'entre-deux) ont accordé des réductions de 10 à 20 %. « Certains promoteurs sont réalistes et ont compris qu'avec les taux d'intérêt des banques qui sont trop élevés, l'un des rares moyens de vendre est d'être le plus attractif possible afin d'attirer un client potentiel. Bien que la demande ait ralenti, le marché n'est pas à l'arrêt. Il y a toujours des acheteurs capables de payer comptant, mais devant un choix de plus en plus important, ils cherchent la meilleure affaire », précise M. Makarem. À l'opposé, 49,4 % des projets en construction ont maintenu leurs tarifs. Malgré la crise actuelle et le fait que tout le monde sait que les prix sont à la baisse, certains s'entêtent à afficher les mêmes prix que l'année dernière et préfèrent se garder une marge de négociation. « Actuellement, les marges de négociation varient d'un projet à l'autre, mais se situent entre 15 et 20% », ajoute M. Makarem.