

Ventes immobilières en 1992 : un volume et des prix à la baisse

D'après l'enquête exhaustive que réalise le Service cantonal de statistique (SCS) sur les achats-ventes réalisés en nom, 897 transactions ont été passées en 1992 dans le canton de Genève, représentant une valeur de 1 171 millions de francs. Moins qu'en 1991 (1 112 transactions, pour 1 421 millions), et même moins qu'en 1990 (988 transactions et 1 299 millions). La situation du marché des achats-ventes réalisés en nom s'est encore détériorée : par rapport à 1991, le volume des affaires s'est amoindri d'un peu plus d'un sixième.

La statistique a enregistré des informations détaillées pour 792 transactions. Pour la centaine restante, les renseignements nécessaires ou pertinents font défaut. Les 792 transactions représentent 1 014 millions de francs. Un peu plus de 96 hectares de terrain et presque 50 000 m² de plancher ont ainsi changé de mains.

Qu'a-t-on vendu ou acheté ?

Des bâtiments (46 % des transactions et 72 % de leur valeur) et, parmi eux, beaucoup de villas (qui représentent pas moins de 31 % de la valeur totale des transactions). Des appartements aussi (17 % de la valeur). Des terrains non construits enfin (8 %), dont plus de la moitié de la surface est située en zone agricole.

Les principaux opérateurs ?

Du côté des ventes, les particuliers réalisent 47 % du montant des transactions, suivis par les professionnels de l'immobilier et de la construction (31 %) et le secteur public ou parapublic (10 %). Parmi les grands acheteurs, figurent encore les particuliers (51 %), les professionnels de l'immobilier et de la construction (15 %) et le secteur public ou assimilé (15 %). Les fonds de prévoyance et les caisses de pension sont peu intervenus sur le marché. La plus grande partie des transactions ont été conclues d'abord entre particuliers, puis entre particuliers et professionnels de la construction et de l'immobilier.

Qui vend et qui achète quoi ?

Les particuliers achètent beaucoup de villas et d'appartements. Ils en vendent aussi, de même que des terrains agricoles. Quant aux professionnels de l'immobilier et de la construction, la plus grande partie de leurs ventes porte sur des villas et des appartements.

Et les prix ?

C'est, à l'heure actuelle, la principale question. L'enquête fournit maintenant trois années de résultats. Mais le marché tournant au ralenti, le nombre d'observations est encore insuffisant pour certains objets de transaction et ne permet pas de déterminer fiablement l'évolution de leur prix. L'enquête ne peut apporter que des réponses fragmentaires.

La baisse est sensible pour les villas. Le prix de la moitié d'entre elles, qui oscille entre 755 000 et 1 300 000 francs en 1990, varie maintenant de 525 000 à 1 100 000 francs. Les appartements ne sont pas épargnés : 50 % se sont vendus à un prix au m² allant de 3 965 à 5 302 francs en 1990 et s'échangent en 1992 à un prix entre 3 538 et 4 757 francs. Pour les terrains non bâtis, les évolutions sont différentes selon la catégorie : prix nettement à la baisse pour les terrains situés en 3^e zone et en zone industrielle, très légère hausse des terrains agricoles, augmentation sensible des terrains en 5^e zone et en 4^e zone rurale. L'évolution des prix reflète les variations spécifiques de l'offre et de la demande. ■