



Genève, le 27 mai 2010

Communiqué de presse

Transactions immobilières : évolution depuis 1990

Avec l'obtention rétrospective de résultats établis pour 2006 sur les transactions immobilières du canton de Genève, l'OCSTAT dispose désormais d'une série complète de données pour la période 1990 - 2008.

Cette période est caractérisée par une conjoncture économique aux fluctuations assez fortes, qui ont affecté le marché immobilier. Ainsi, la première partie des années 1990 est marquée par l'entrée en vigueur des arrêtés fédéraux urgents, qui avaient pour but de mettre un frein à la spéculation immobilière en Suisse, et par l'éclatement de la bulle immobilière. Au début des années 2000, c'est l'éclatement de la bulle Internet qui provoquera un ralentissement dans un canton de Genève très dépendant de la conjoncture internationale. Chacune de ces phases est accompagnée par une montée des taux d'intérêt.

Dans ce cadre, entre 1990 et 2008, le volume des transactions immobilières effectuées chaque année progresse de manière quasi-continue. C'est en 2005 que le marché de l'immobilier du canton est le plus dynamique : 2 670 transactions sont effectuées.

En francs constants, la valeur totale des transactions est restée relativement stable dans la première partie des années 1990, avant de progresser à l'aube des années 2000. En 2008, elle atteint, avec 4,780 milliards de francs, un montant près de trois fois plus important que celui enregistré en 1990, son plus haut niveau sur l'ensemble de la période.

Les appartements et les villas sont les objets les plus vendus. En moyenne, ils représentent plus de 70 % des transactions.

En francs constants, le prix moyen du mètre carré de plancher des appartements progresse de 10 % entre 1990 et 2008. Il diminue tout au long des années 1990, avant d'augmenter durant les années 2000. Le niveau de 1990 n'est ainsi dépassé qu'en 2007. En 2008, le prix moyen atteint 6 909 francs par m². Entre 1999, année plancher, et 2008, année plafond, le prix moyen par m² s'accroît de plus de 60 %.

Pour les maisons individuelles (villas), l'évolution est semblable à celle des appartements : en francs constants, leur prix moyen s'inscrit en recul durant la première partie des années 1990 et augmente fortement par la suite. En 2008, le prix moyen (bâtiment et terrain) est de 2,238 millions de francs, soit plus de deux fois plus élevé qu'en 1997, année plancher.

Les terrains destinés essentiellement à la construction d'habitations (situés en 4^e et 5^e zone) représentent la majorité des transactions de terrains non bâtis. Cumulée sur l'ensemble des années, la surface de ces terrains approche 3,6 millions de m², soit l'équivalent d'environ 500 terrains de football. Pour les terrains non bâtis situés en 5^e zone, la tendance à la baisse des prix est également perceptible durant la première partie des années 1990. Les prix commencent à progresser au début des années 2000. La hausse s'accélère à la fin de la période et, en 2007, le prix du mètre carré passe la barre des 1 000 francs.

Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transactions et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/aperçu.asp