

communiqué de presse

EVOLUTION DES LOYERS DEPUIS L'AVANT-GUERRE A GENEVE ET EN SUISSE

Chaque semestre, le service cantonal de statistique (SCS) réalise une enquête par échantillon sur le niveau et l'évolution des loyers dans le canton. Les données recueillies entrent notamment dans le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation. Avec la publication des derniers résultats de cette enquête, le SCS présente des informations rétrospectives sur l'évolution des prix, des loyers et des taux d'intérêt, en Suisse et à Genève, depuis 1939¹⁾. Ces séries longues, souvent inédites, permettent de mieux resituer les mouvements récents des loyers et des taux d'intérêt hypothécaire.

Par rapport à l'avant-guerre, le niveau des loyers a été multiplié par 5,7 en ville de Genève, ce qui représente une variation annuelle moyenne de 4,2%, et par 4,5 en Suisse où la hausse annuelle atteint 3,7% et ne dépasse que de peu le taux annuel moyen de renchérissement (3,6%).

Le niveau des loyers en ville de Genève a doublé en 25 ans, soit entre 1939 et 1964, puis, à nouveau, dans un intervalle de 8 ans, soit de 1964 à 1972. Depuis cette date, en 9 ans donc, leur augmentation se chiffre à 37,0% tant dans le canton qu'en ville de Genève.

Le prix relatif ou réel des loyers (déduction faite de la hausse générale des prix) a fortement diminué durant la deuxième guerre mondiale et il n'a rejoint son niveau de 1939 qu'en 1965 à Genève et 1967 en Suisse.

Depuis 1966, le prix relatif des loyers a augmenté de 16,3% dans le canton et de 13,8% en Suisse, compte tenu d'une récente baisse du prix relatif intervenue depuis 1978 (- 8,2% à Genève, - 6,0% en Suisse).

Retracée sur une longue période, soit depuis 1939, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaire révèle une instabilité croissante après 25 années de constance.

Evolution récente

La hausse actuelle des loyers à Genève (2,6% en 6 mois, 4,0% en un an) est la plus marquée depuis 1975 et, au cours du second semestre 1981, 22,2% des loyers ont été majorés dans le canton contre 10,2% au semestre précédent.

En Suisse, les augmentations semestrielle (4,6%) et annuelle (7,6%) sont actuellement plus marquées qu'à Genève en raison d'une sensibilité plus forte aux mouvements des taux d'intérêt hypothécaire, tant à la hausse qu'à la baisse. Des différences dans les caractéristiques des marchés régionaux du logement expliquent également des écarts dans la variabilité des loyers qui est en moyenne deux fois plus élevée en Suisse qu'à Genève. En effet, sur une période de cinq ans, on constate qu'en moyenne 22% des loyers ont été réajustés (vers le haut ou vers le bas) chaque semestre en Suisse mais 10% à Genève.

La publication du SCS analyse également l'évolution récente des loyers selon l'ancienneté des immeubles, leur commune d'implantation et la taille des logements.

1) *Aspects statistiques, n° 26 : évolution semestrielle des loyers, rétrospective et résultats de novembre 1981; en vente au SCS au prix de F 5,-.*

