

communiqué de presse

HAUSSE DES LOYERS À GENÈVE : + 2,3 % EN SIX MOIS; + 4,7 % EN UN AN

De novembre 1988 à mai 1989, le niveau moyen des loyers (éventuelles surtaxes HLM non comprises) augmente de 2,3 % dans le canton de Genève; en un an, la hausse se chiffre à 4,7 %. Au cours du dernier semestre, 16,5 % des loyers ont été majorés; durant l'année, 32,5 % des logements ont vu leur loyer augmenter. A l'échelon national, les progressions semestrielle et annuelle se fixent respectivement à 1,8 % et 3,1 %.

Ces informations sont tirées de la dernière enquête semestrielle sur les loyers que réalise le Service cantonal de statistique (SCS) au moyen d'un échantillon de 17 000 logements environ, répartis dans près de 7 000 immeubles, situés dans seize communes genevoises fortement urbanisées. Les résultats de cette enquête sont représentatifs de 95 % de l'ensemble des logements loués dans le canton.

Cette dernière hausse semestrielle est de la même amplitude que les deux précédentes (mai 1988 et novembre 1988 : + 2,3 % chacune). La hausse annuelle (4,7 %) est elle aussi très proche de la moyenne des cinq années précédentes (4,8 %).

La proportion des loyers majorés (16,5 %) est proche de la moyenne des cinq relevés précédents (17,3 %). Parmi les hausses du dernier semestre, 62,8 % sont inférieures à 10 %, 24,8 % comprises entre 10 % et 30 %, 12,4 % supérieures à 30 %.

Les loyers des logements dits anciens (construits avant 1947) progressent de 2,6 % en six mois, de 4,9 % en un an; ces hausses se chiffrent respectivement à 1,8 % et 3,7 % pour les logements récents (construits entre 1947 et fin 1987). Quant aux logements neufs mis sur le marché au cours du second semestre 1988, leurs loyers sont de 9,4 % supérieurs à ceux des logements neufs du semestre correspondant de l'année précédente. Cette variation dépend fortement de la proportion de logements subventionnés parmi les neufs; de plus, le mouvement de la construction est relativement faible et les loyers moyens peuvent ne concerner qu'un très petit nombre d'immeubles ou de blocs, ce qui les rend très sensibles aux particularités de ceux-ci (standing,...).

Les relèvements des taux d'intérêts hypothécaires intervenus récemment ne se sont pas encore répercutés sur les loyers. En raison de la durée des baux à Genève, les effets d'une telle hausse peuvent être très diffus et, par conséquent, difficiles à prévoir. Lors des forts mouvements des taux hypothécaires enregistrés dans les années septante et au début des années quatre-vingt, l'évolution des loyers semblait en fait plus liée au renchérissement général qu'aux variations des taux, bien que celles-ci aient tempéré (en période de baisse des taux) ou amplifié (en période d'augmentation des taux) la hausse des loyers.

