

Ventes immobilières en 1993 : la pression sur les prix s'est accentuée

D'après l'enquête exhaustive que réalise l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) sur les achats-ventes réalisés en nom, 1 256 transactions ont été conclues en 1993 dans le canton de Genève, pour une valeur de 1 383 millions de francs. C'est plus qu'en 1992 (897 transactions et 1 171 millions de francs) mais le montant des achats-ventes reste tout de même inférieur à celui de 1991 (1 421 millions pour 1 112 transactions). Plutôt déprimé au premier semestre, le marché s'est ranimé au cours du deuxième, surtout vers la fin de l'année.

En 1993, la statistique a enregistré des informations détaillées pour 1 074 transactions sur un total de 1 256. Pour les 182 restantes, les renseignements nécessaires ou pertinents font défaut. Les 1 074 transactions représentent 1 195 millions de francs. Un peu plus de 190 hectares de terrain et pas loin de 64 000 m² de plancher ont changé de mains.

Qu'est-ce qui s'est vendu ou acheté ?

Toujours très peu de locaux (une vingtaine, représentant une surface de 9 000 m² environ), beaucoup d'appartements (388), dont la valeur représente 18 % du montant de toutes les transactions; beaucoup de villas aussi (378 unités, 28 % du montant total); une vingtaine de bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux (20 % de la valeur des transactions); des bâtiments avec plusieurs logements (16 %) et des immeubles mixtes, c'est-à-dire avec logements et commerces ou bureaux (7 %); enfin, des terrains non bâtis (pas moins de 103 hectares, mais seulement 7 % de la valeur des transactions puisque plus de 80 % de cette surface se trouve en zone agricole). En fait, par rapport à 1992, la part des différents types d'objets reste relativement stable dans l'ensemble des sommes consacrées à l'achat de biens immobiliers.

Qui vend et qui achète ?

Parmi les grands acheteurs, figurent les particuliers (et ceux qui leur sont assimilés, comme les raisons individuelles, à part celles de l'immobilier ou de la construction); ils réalisent légèrement plus de 50 % du montant total des transactions. Viennent ensuite les professionnels de l'immobilier et de la construction (16 %), les fonds de prévoyance (12 % contre 3 % une année plus tôt), les sociétés anonymes enfin (11 %). Quant aux aliénateurs, ce sont encore des particuliers (44 % de la valeur annuelle des transactions) ainsi que des professionnels de l'immobilier ou de la construction (42 %). Une grande partie des transactions (presque 50 % du montant global) ont été conclues entre particuliers d'abord, puis entre particuliers et professionnels de l'immobilier ou de la construction, entre ces professionnels eux-mêmes enfin.

16 mai 1994

Qui vend et qui achète quoi ?

Les particuliers achètent beaucoup de villas et d'appartements. Ces deux types d'acquisitions ne représentent pas moins de 42 % de la valeur annuelle des transactions. Ils en vendent aussi passablement (29 % du montant total des transactions). De même, les aliénations de terrains agricoles sont réalisées surtout par les particuliers (66 % des surfaces agricoles aliénées). Quant aux professionnels de l'immobilier et de la construction, la plus grande partie de leurs ventes se partagent entre les bâtiments d'habitation (17 % de la valeur des toutes les transactions), les bâtiments commerciaux, industriels ou artisanaux (10 %) et les appartements (9 %).

Enfin, les prix...

En tout cas pour les objets de transaction dont le nombre d'observations est suffisant, la baisse des prix s'accroît en 1993. Le prix de la moitié des villas oscille entre 590 000 et 1 031 000 francs (entre 525 000 et 1 100 000 en 1992) et le prix moyen est désormais passé au-dessous du million (plus de 1 100 000 en 1992). Evolution semblable pour les appartements : le prix moyen au m² est inférieur à 4 000 francs et 50 % des appartements s'échangent à un prix situé entre 3 286 et 4 324 francs par m² (3 660 à 4 917 une année plus tôt). Pour les terrains non bâtis, le prix au m² de la moitié des terrains s'échelonne de 394 à 577 francs en 5^e zone (de 419 à 686 francs en 1992) et de 8 à 20 francs en zone agricole (de 10 à 26 francs en 1992). En 1993, la loi de l'offre et de la demande a encore tassé les prix vers le bas. ■