

aspects statistiques

évolution semestrielle des loyers

n° 26
février 82

rétrospective et résultats de novembre 1981

SOMMAIRE

Page

1.	Tendances récentes	1
2.	Evolution des loyers selon divers critères	4
3.	Analyse rétrospective	8
	Annexe statistique	14



résumé

- Chaque semestre, le service cantonal de statistique réalise une enquête par échantillon sur les loyers dans le canton. Ses résultats sont notamment utilisés pour le calcul de l'indice des prix à la consommation.
- Avec la publication des derniers résultats de cette statistique, des informations rétrospectives sont présentées sur l'évolution des prix, des loyers et des taux d'intérêts, en Suisse et Genève, depuis 1939.

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%).

Depuis 1966, le prix réel - ou relatif - des loyers (déduction faite de la hausse générale des prix) 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.

- La publication de ces séries longues permet de mieux resituer les mouvements récents des loyers qui sont analysés dans une première partie de la publication.

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 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.

L'évolution récente des loyers à Genève est également analysée selon l'ancienneté des immeubles, leur commune d'implantation et la taille des logements.

évolution semestrielle des loyers

rétrospective et résultats de novembre 1981

Depuis le mois de juin 1981, les résultats de l'enquête semestrielle sur les loyers sont présentés dans la collection des "aspects statistiques", sous forme de tableaux et de graphiques brièvement commentés. En annexe à cette publication figurent les tableaux publiés dans le "bulletin statistique".

Pour ce semestre, la présentation des derniers résultats est condensée au profit d'une analyse rétrospective de l'évolution des loyers et des taux d'intérêt hypothécaire en relation avec le niveau général des prix depuis 1939.

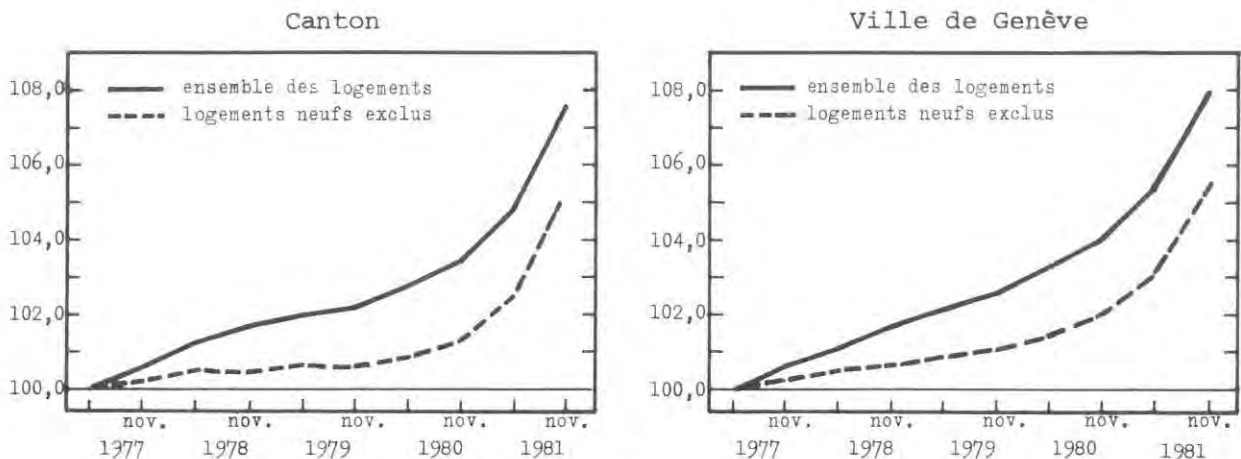
Les principales caractéristiques de la statistique des loyers figurent dans l'"aspect statistique" n° 21, de juin 1981, - "évolution semestrielle des loyers - résultats de mai 1981 pour Genève" - dans un encadré en page 2. Il suffit de rappeler ici que l'enquête porte sur 16 communes, qui regroupent les 97,2% des logements loués dans le canton, que les résultats publiés concernent les logements de 1 à 5 pièces (cuisine et fractions de pièces non comprises) et que les surtaxes HLM et HBM ne sont pas prises en compte dans cette analyse détaillée contrairement aux données entrant dans le calcul de l'indice des prix à la consommation, qui enregistre les prix que les consommateurs paient effectivement pour disposer d'un bien ou d'un service.

1. Tendances récentes

Entre mai et novembre 1981, la hausse des loyers atteint 2,6% dans le canton de Genève et 2,4% en ville de Genève. Ces taux d'augmentation semestriels sont les plus élevés enregistrés depuis 1975 où, pour le même semestre, la progression des loyers se chiffrà à 3,0% dans le canton. Cette année-là, les taux d'intérêt hypothécaire culminèrent à un niveau resté encore inégalé malgré les récentes et sensibles majorations de ces taux. Au cours du semestre écoulé,

Graphique A

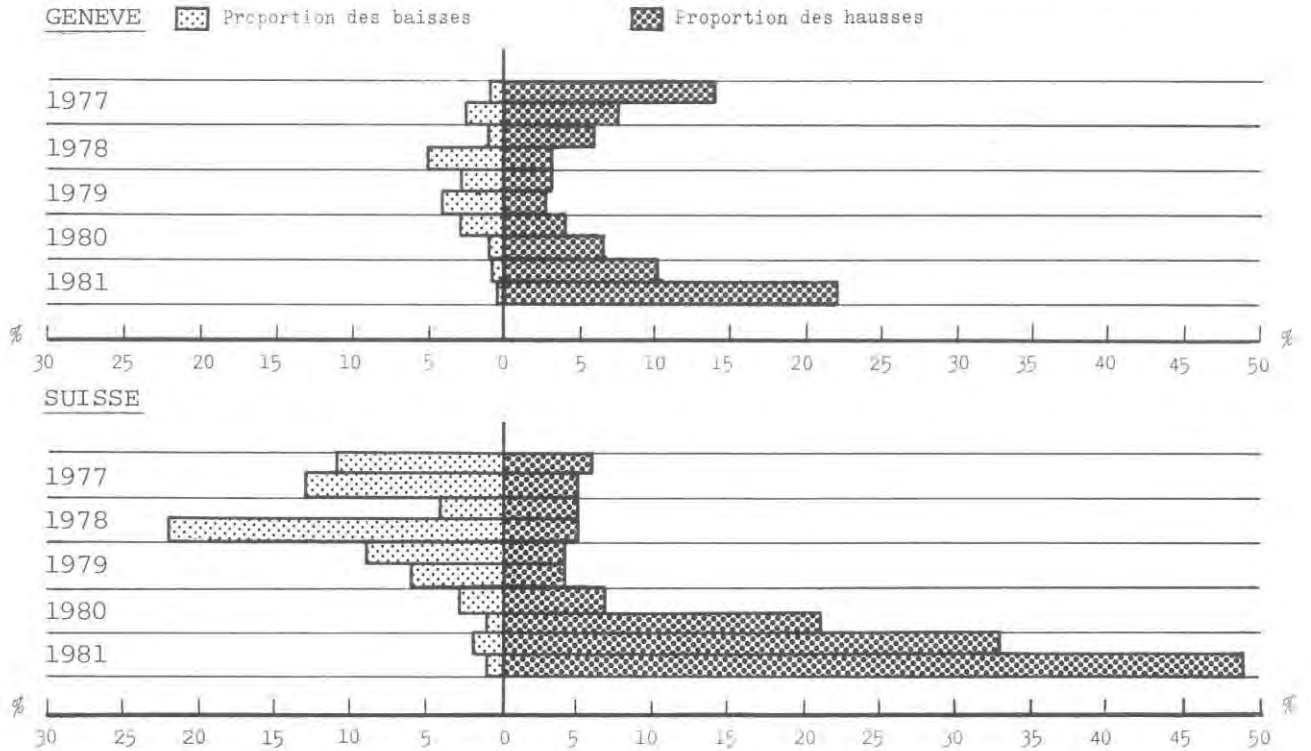
Indice des loyers ¹⁾ du canton et de la ville de Genève (mai 1977 = 100)



1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

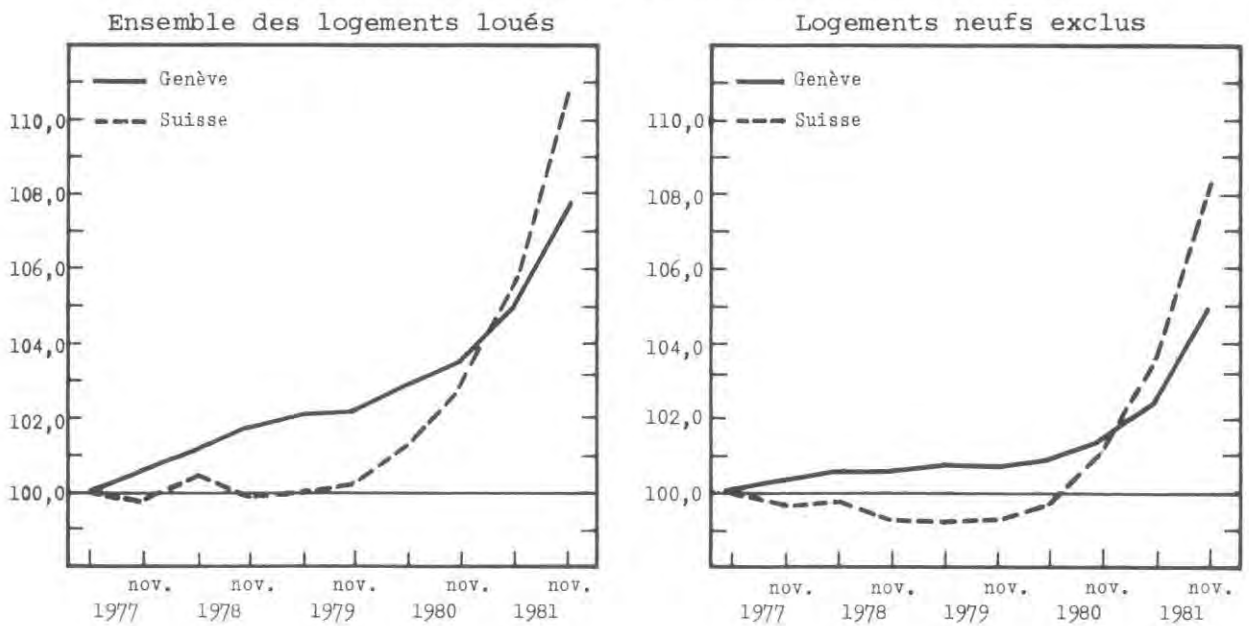
Graphique B

Proportions des variations semestrielles de loyer, à Genève et en Suisse



Graphique C

Indice des loyers à Genève et en Suisse (mai 1977 = 100)



la proportion des majorations de loyers a plus que doublé par rapport au précédent, passant de 10,2% à 22,2%, alors que celle des baisses a diminué de moitié, chutant de 0,8% à 0,4%.

Durant les quatre dernières années, l'évolution des loyers a subi une forte et continue accélération, passant d'une quasi-stabilité à un taux d'augmentation annuel de 4,0% en 1981 (taux d'augmentation annuels : 0,1% en 1978; 0,6% en 1979; 1,3% en 1980). Toutefois, ces hausses restent inférieures aux taux annuels de renchérissement enregistrés depuis quatre ans. En effet, la hausse des loyers atteint 7,1% depuis fin 1977 alors que le niveau général des prix à la consommation a progressé de 16,1% durant la même période, ce qui se traduit par une baisse du prix relatif des loyers de 7,8% à Genève.

Le redressement persistant de l'évolution des loyers découle de plusieurs facteurs : les hausses actuelles des taux hypothécaires qui annulent partiellement leurs baisses enregistrées entre 1975 et 1979, la tension entre l'offre et la demande de logements, c'est-à-dire leur pénurie relative, et l'accélération de l'augmentation des coûts de la construction ¹⁾.

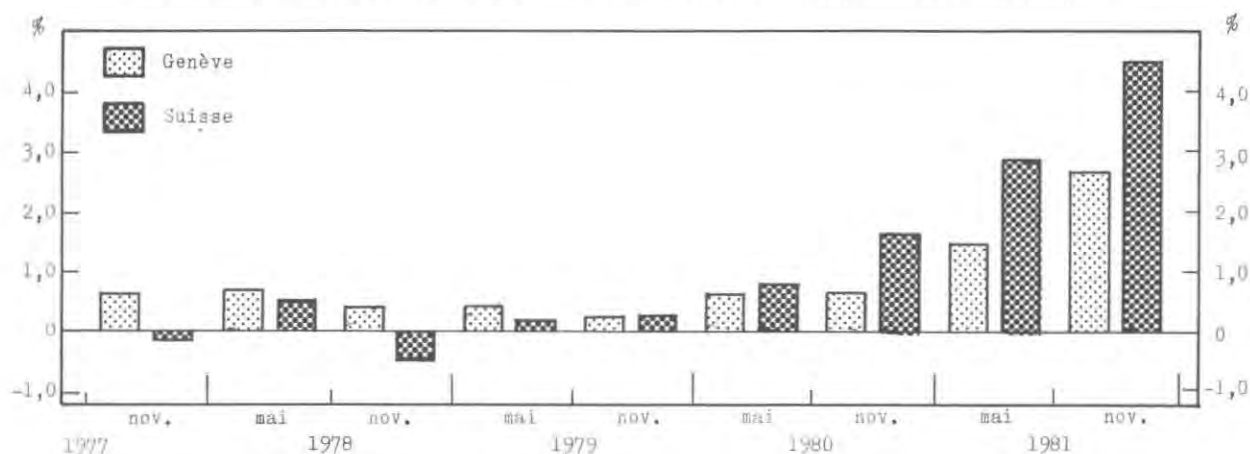
Hausse actuellement inférieure au reste de la Suisse

La progression des loyers au cours du dernier semestre à Genève est inférieure à celle de l'ensemble du pays (2,6% contre 4,6%). En un an, l'écart est de 3,6% (Genève : + 4,0%; Suisse : + 7,6%). Depuis mai 1979, qui marque le début de l'évolution plus lente des loyers genevois par rapport au reste du pays, la hausse des loyers atteint 5,6% à Genève contre 10,7% en Suisse. A remarquer qu'une relation inverse fut régulièrement constatée durant les quatre années précédentes : dans l'ensemble de la Suisse, les loyers augmentèrent de 4,5% entre mai 1975 et mai 1977 contre 9,7% à Genève.

La différence d'évolution des loyers entre Genève et la Suisse s'explique principalement par des décalages temporels. En effet, la durée normale des baux est plus longue à Genève que dans le reste du pays et leurs échéances sont réparties plus largement en cours d'année, de sorte que le mouvement

Graphique D

Variations semestrielles des loyers, à Genève et en Suisse



1) L'indice zurichois du coût de la construction a enregistré les variations suivantes : 1978 : + 1,7%; 1979 : + 5,1%; 1980 : + 8,9%; 1981 : + 9,5%.

des loyers est retardé d'environ deux à trois semestres à Genève par rapport aux autres grandes agglomérations et qu'il y est plus atténué. Ainsi, la variabilité des loyers genevois est inférieure de moitié à celle constatée dans l'ensemble de la Suisse : sur une période de cinq ans, 22% des loyers, en moyenne, ont été réajustés (vers le haut ou vers le bas) au cours d'un semestre à l'échelon national contre 10% dans le canton de Genève (voir graphique B). En outre, les baisses des taux d'intérêt hypothécaire intervenues entre 1975 et 1979 ayant été nettement moins répercutées sur les loyers à Genève que dans le reste de la Suisse, il n'est pas étonnant que l'effet des récentes hausses de ces taux reste plus modéré à Genève ¹⁾ (voir graphiques C et D).

Il est significatif de relever que, durant les six derniers mois, le loyer d'un logement sur deux fut majoré en Suisse contre un sur cinq à Genève, et que, durant la même période de 1978, où furent constatées les plus fortes proportions de baisses, tant à Genève qu'en Suisse, le loyer d'un logement sur cinq fut diminué à l'échelon national contre un sur vingt à Genève.

2. Evolution des loyers selon divers critères

Le taux de variation semestriel des loyers dans le canton est une moyenne qui résume des évolutions diversifiées. Trois critères principaux d'analyse sont retenus : l'époque de construction des immeubles, la commune et la taille des logements.

Evolution différenciée selon l'ancienneté des immeubles

La hausse semestrielle de 2,6% des loyers à Genève recouvre notamment une augmentation de 2,3% pour les logements anciens (construits avant 1947) et une hausse de 2,4% pour les logements construits depuis cette date. L'accélération de la progression des loyers est surtout marquée pour cette dernière catégorie de logements dont les loyers avaient augmenté de 0,9% au cours du précédent semestre alors que ceux des appartements plus anciens avaient déjà été majorés de 1,9% entre novembre 1980 et mai 1981.

Depuis mai 1977, mois de base de cette statistique, la hausse moyenne des loyers (7,6%) se décompose en une augmentation de 8,5% des loyers des logements anciens, qui sont notamment influencés par les travaux de gros entretien ou de rénovation, par une progression de 3,8% des loyers des logements plus récents ²⁾, pour lesquels les variations des taux d'intérêt hypothécaire ont une influence plus marquée, et par une majoration de 25,7% des loyers des logements neufs, dont 7,3% d'augmentation au cours des douze derniers mois.

Evolution par commune

Dans les six villes du canton, la hausse semestrielle des loyers atteint 2,5% alors que, dans les dix autres communes couvertes par l'enquête, elle s'élève

1) Les taux des premières hypothèques pratiqués par douze banques cantonales ont évolué ainsi durant les dernières années, selon la Banque nationale suisse (le tableau complet figure en annexe) :

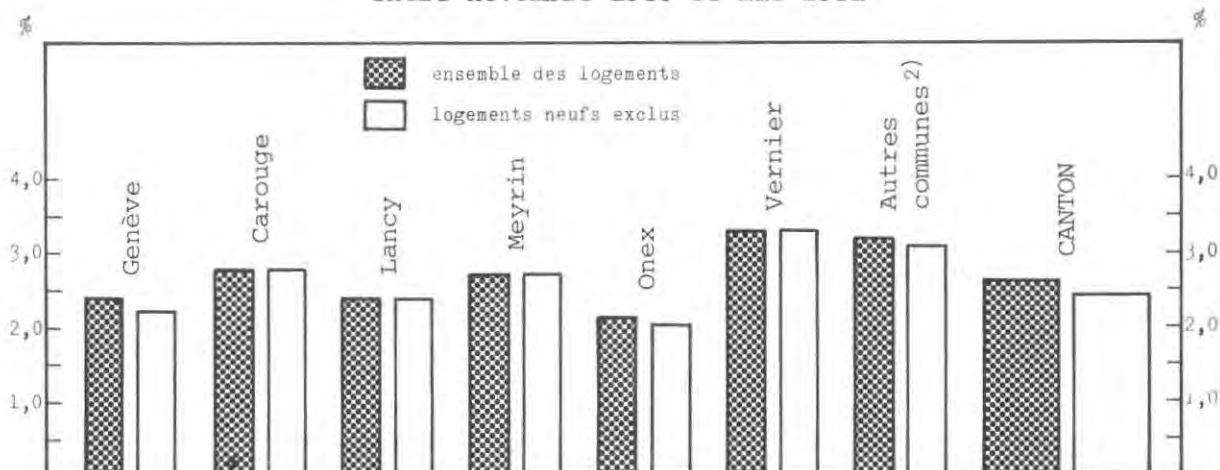
	Anciennes hypothèques	Nouvelles hypothèques
1975 (fin du 3e trimestre)	6,00 %	6,82 %
1979	4,02 %	4,02 %
1981	5,43 %	5,84 %

2) Pour cette catégorie de logements, la hausse des douze derniers mois se chiffre à 3,3%.

à 3,2%. Dans les villes, les plus fortes augmentations sont enregistrées à Vernier (3,3%) et Carouge (2,8%), les plus faibles à Onex (2,2%) et, abstraction faite des logements nouvellement mis sur le marché, à Genève (2,2%), - dans ce cas, la hausse enregistrée à Onex diminue et se fixe à 2,0%.

Graphique E

Variations semestrielles des loyers ¹⁾, par commune
entre novembre 1980 et mai 1981



1) Loyers sans les charges, location de garage et éventuelles surtaxes non comprises.

2) Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.

Dans les dix autres communes, les variations semestrielles s'échelonnent entre 1,5% à Avully, 2,1% à Versoix (1,5% sans les logements neufs) et 3,4% à Bernex, 3,7% à Chêne-Bougeries et 4,7% à Puplinge, communes où les loyers avaient sensiblement diminué à la suite des baisses des taux d'intérêt hypothécaire.

L'évolution des loyers enregistrée depuis mai 1977 (voir tableau 1) est influencée de façon variable selon les communes, par l'importance relative de

Tableau 1

Indice des loyers ¹⁾ (mai 1977 = 100), par commune, en novembre 1981

	Ensemble des logements	Logements neufs exclus		Ensemble des logements	Logements neufs exclus
Genève	107,9	105,5	Meyrin	105,0	104,8
Avully	101,4	101,4	Onex	108,3	103,2
Bernex	108,3	101,3	Perly-Certoux	112,2	103,9
Carouge	110,0	106,5	Puplinge	105,1	105,1
Chêne-Bougeries	108,3	105,6	Thônex	107,8	103,1
Chêne-Bourg	114,2	107,3	Vernier	105,0	103,0
Collonge-Bellerive	105,6	100,4	Versoix	106,3	102,1
Grand-Saconnex	105,5	105,5			
Lancy	104,5	103,4	Ensemble des communes	107,6	105,0

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises

la construction d'immeubles locatifs neufs et des opérations de gros entretien ou de rénovation. L'impact de la construction d'immeubles sur l'évolution du niveau moyen des loyers est fort à Perly-Certoux (12,2% depuis mai 1977), Carouge (10,0%), Bernex, Chêne-Bougeries et Onex (8,3%). L'effet des travaux de modernisation d'anciens logements est sensible sur les variations des loyers des logements existants à Chêne-Bourg (7,3% pour l'ensemble des logements anciens et récents et 11,8% pour les seuls logements anciens), Chêne-Bougeries (6,5% et 9,7% pour les seuls logements anciens) et Genève (5,5% et 8,6% pour les logements anciens). A ce sujet, il convient de rappeler que les modifications de loyers consécutives à des rénovations lourdes ne sont pas prises en considération, dans la mesure où elles impliquent une libération des logements, au contraire des travaux d'entretien et de rénovation légère, qui ne nécessitent pas de déménagement des locataires et qui ne se traduisent notamment pas par une redistribution des surfaces ou une modification du nombre de pièces du logement.

Evolution selon le nombre de pièces des logements

Entre mai et novembre 1981, les hausses des loyers sont d'autant plus fortes que les logements sont grands et s'échelonnent entre 2,3% pour les studios et 3,2% pour les appartements de 5 chambres (voir tableau 2). Les écarts à la moyenne (2,6%) sont légèrement accentués par la prise en compte des logements neufs qui, proportionnellement à la structure par taille du parc actuel des logements, ont un nombre de pièces relativement grand.

Tableau 2

Variations semestrielles et indices des loyers¹⁾ (mai 1977 = 100)
selon la taille des logements, en novembre 1981

Epoque de construction	Logements de ... pièces					Total 1 à 5
	1	2	3	4	5	
Variations en % (mai 81 - nov.81)						
Ensemble des logements	2,3	2,4	2,8	3,1	3,2	2,6
Logements neufs exclus	2,3	2,3	2,5	2,6	2,9	2,4
Indices des loyers (mai 1977 = 100)						
Ensemble des logements	105,3	108,0	108,9	108,6	109,0	107,6
Logements neufs exclus	104,6	105,7	104,8	103,9	105,7	105,0

1) Loyers sans les charges, location de garage et éventuelles surtaxes non comprises.

2) Cuisine et fractions de pièce non comprises.

La structure du parc des logements loués se modifie légèrement mais de façon continue au cours des semestres comme le montre le tableau 3. Cette lente transformation du parc de logements influence le niveau de l'indice des loyers par la prise en considération des logements nouvellement construits et, de façon indirecte, par la modification des proportions de logements des diverses tailles. De 1977 à 1981, on constate un accroissement de la part des logements de 3 à 5 chambres, qui passe de 44,6% à 45,9% du total. Cette évolution découle, d'une part, de la structure par taille des logements neufs mis en location (62,9% de logements de 3 à 5 pièces) et, d'autre part, de celle des appartements quittant le parc de logements en raison de démolition, de changement de statut ou d'affectation (38,1% de logements de 3 à 5 pièces).

Tableau 3

Evolution et structure du parc des logements loués ¹⁾

	Nombre	Proportion en % des logements de ... pièces					Total
		1	2	3	4	5	
. Logements loués en mai 1977 ²⁾	123 695	22,8	32,6	27,5	13,0	4,1	100,0
+ Logements construits	7 825	13,7	23,4	35,7	21,6	5,6	100,0
- Logements ayant quitté le parc ³⁾	1 589	29,3	32,6	25,4	10,6	2,1	100,0
= Logements loués en nov.1981 ²⁾	129 931	22,1	32,0	28,1	13,6	4,2	100,0

1) Logements loués dans des immeubles d'au moins 3 logements des 16 communes couvertes par la statistique.

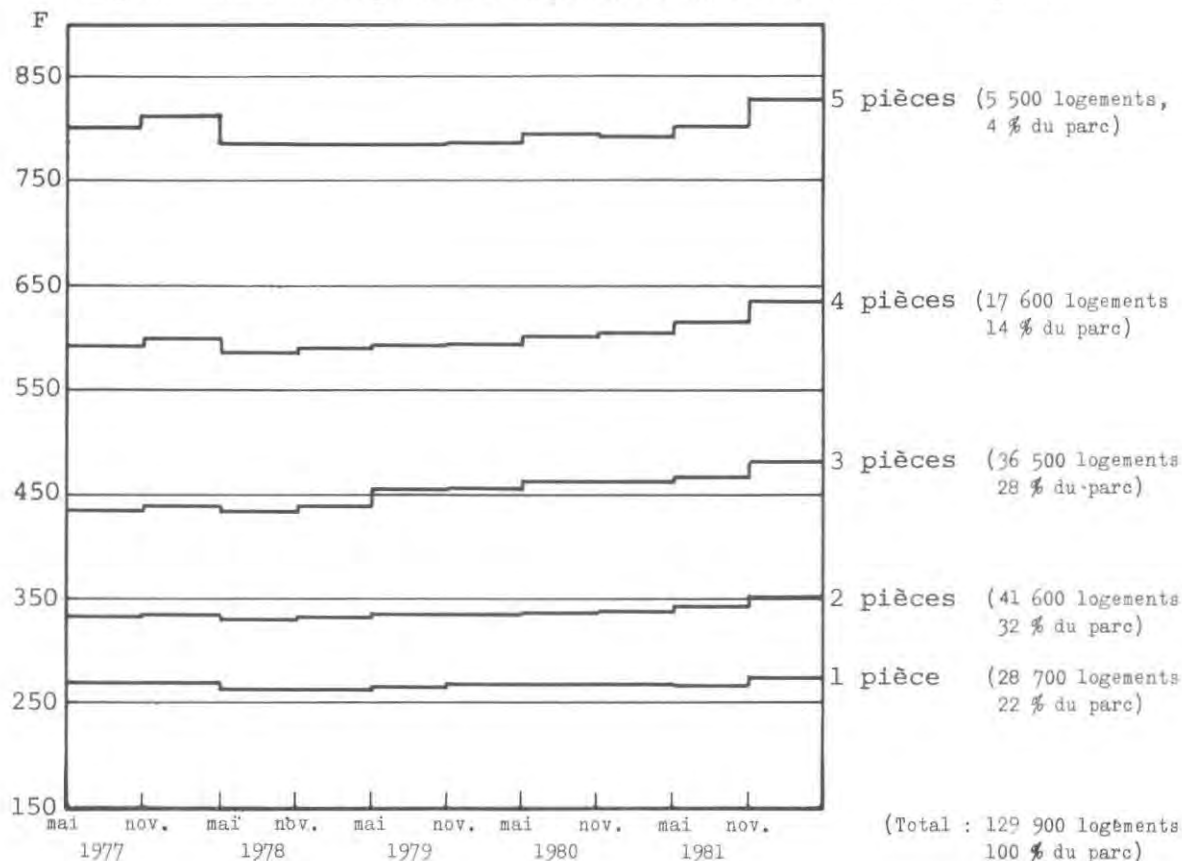
2) Les effectifs se rapportent à la fin du semestre civil précédant le mois de la statistique des loyers.

3) Logements loués démolis, changeant d'affectation (locaux commerciaux, meublés, etc.) ou de statut (vendus, etc.).

Les indices des loyers (mai 1977 = 100) calculés sur l'ensemble des logements dépassent le niveau moyen (107,6 points) pour les appartements de 3 chambres et plus et l'indice le plus bas concerne les studios. En éliminant l'influence des logements nouvellement mis sur le marché, on ne remarque pas d'écart sensible et significatif entre les évolutions des logements des diverses tailles.

Graphique F

Loyers mensuels moyens des logements, selon le nombre de pièces



Le graphique F présente l'évolution semestrielle des loyers moyens¹⁾ des appartements selon leur nombre de pièces. Les hausses plus marquées des niveaux moyens des loyers des grands logements y apparaissent clairement, de même que la période de quasi-stabilité des loyers précédant le démarrage du mouvement ascendant en mai 1980.

3. Analyse rétrospective

Actuellement, l'évolution des loyers et des taux d'intérêt hypothécaire, l'influence de ces derniers sur les loyers, les écarts régionaux entre les variations des loyers nourrissent de multiples discussions et suscitent nombre de commentaires. Il semble intéressant de replacer les évolutions récentes dans une perspective historique afin d'aider à déceler ce qui est avant tout mouvement conjoncturel de ce qui s'inscrit dans des tendances lourdes à long terme. Par ailleurs, ce travail permet de mettre à disposition du public et des milieux intéressés des données officielles peu connues ou de construire des séries rétrospectives inédites. Ces diverses informations sont publiées sous forme de graphiques. Cette présentation est complétée par deux tableaux sur les taux d'intérêt hypothécaire qui figurent en annexe - (voir page 16, tableaux A.5 et A.6). Les principales caractéristiques des séries utilisées sont résumées dans l'encadré de la page 9.

Evolution générale à long terme

Pendant la période 1939-1981, le niveau général des prix et des loyers a été multiplié par environ 4,5 en Suisse, leur augmentation moyenne étant respectivement de 3,6% et 3,7% par an. En ville de Genève, la progression des loyers est plus marquée puisque leur niveau a été multiplié par 5,7 ce qui représente une variation de 4,2% par an. Si l'on prend pour point de départ l'immédiat après-guerre - éliminant ainsi un effet de base -, les variations annuelles s'établissent à 3,0% pour les prix, 4,3% pour les loyers suisses et 4,9% pour les loyers genevois.

La période 1939-1981 peut être divisée en 7 phases distinctes dont les trois premières correspondent aux années de contrôle des loyers (1936-1966) :

1. Durant la deuxième guerre mondiale et jusqu'en 1947, les loyers restent pratiquement stables à Genève comme en Suisse (augmentations moyennes de 0,4% par an). Le niveau des loyers est contrôlé depuis 1936 et le marché du logement est extrêmement détendu²⁾. Les prix à la consommation, qui font d'abord l'objet d'un blocage général puis d'un contrôle, augmentent de près de 60%, soit 5,9% par an. En conséquence, le prix relatif des loyers diminue de près de 35%. Par ailleurs, les taux hypothécaires baissent légèrement.
2. De 1947 à 1960, l'évolution des prix à la consommation est modérée (augmentation annuelle moyenne de 1,1%) tandis qu'un mouvement de rattrapage des loyers

1) L'évolution des loyers moyens est légèrement différente de celle des indices des loyers. Les indices mesurent l'évolution semestrielle des loyers des logements occupés au moment de l'enquête et portent sur le parc de logements le plus récent. Le niveau moyen des loyers est calculé de façon indépendante d'un semestre à l'autre : une augmentation du niveau des loyers moyens peut provenir à la fois de la prise en compte des logements neufs, de hausses de loyers de logements déjà existants ou encore de la démolition de logements bon marché.

2) La ville de Genève comptait 3 300 logements vacants en 1943, 2 500 en 1944, 800 en 1945.

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES STATISTIQUES DES SERIES HISTORIQUES

Les données utilisées se rapportent au niveau général des prix à la consommation, aux loyers et aux taux d'intérêt hypothécaire.

- L'évolution des prix à la consommation est retracée depuis 1939 par l'indice suisse des prix à la consommation (août 1939 = 100) en l'absence d'un indice genevois des prix ayant une origine aussi lointaine. Cette série est obtenue en raccordant les résultats de quatre indices suisses des prix successifs dont les bases et méthodes ont été fixées en 1926, 1950, 1966 et 1977. Lors de chaque révision de ces indices, leur champ d'observation s'est étendu, leur structure s'est adaptée aux nouvelles habitudes de consommation et leur méthode de calcul s'est affinée, mais leur fonction est restée identique : mesurer l'évolution des prix en prenant pour référence les habitudes de consommation des ménages de salariés (ménages avec enfants jusqu'en 1977).

L'évolution des prix à la consommation depuis 1966 est mesurée grâce à l'indice genevois qui est calculé depuis cette date sur le modèle de l'indice suisse. Il y a également raccord de séries en septembre 1977.

- L'évolution des loyers en Suisse est suivie grâce aux données rassemblées pour le calcul des indices suisse et genevois des prix à la consommation. Les méthodes de calcul des indices des loyers n'ont pas subi de modification fondamentale depuis 1925 de sorte que les résultats sont comparables sur toute la période observée.

Jusqu'en 1954, le mouvement des loyers est mesuré annuellement en observant principalement les types de logements les plus communs pour les milieux ouvriers dans 27 villes suisses. Sur la base des résultats du recensement de la population de 1950, l'enquête est élargie à 32 communes urbaines en 1954 et les logements sont choisis grâce à un sondage représentatif à l'échelle nationale. Dès 1966, l'enquête devient semestrielle et porte sur les appartements de 2 à 5 chambres de 40 communes urbaines. En 1977, elle s'étend, de façon représentative, aux logements de 1 à 5 chambres de 85 communes.

Pour le canton de Genève, les données sur les loyers se rapportent aux seuls appartements de 2 et 3 chambres de la ville de Genève jusqu'en 1966; c'est pourquoi les séries ayant pour origine 1939 se limitent à cette commune qui, en 1960, regroupait encore plus des 2/3 de la population genevoise. Dès 1966, l'enquête couvre 9 communes genevoises (Genève, Carouge, Chêne-Bourg, Grand-Saconnex, Lancy, Meyrin, Onex, Thônex, Vernier), qui rassemblent les 4/5 de la population du canton en 1970, mais elle reste limitée aux logements loués de 2 et 3 chambres, de sorte qu'elle est représentative des 45 % des logements loués dans le canton. Ses résultats servent au calcul d'un indice cantonal des loyers, distinct de celui de la ville de Genève, qui est publié chaque semestre. En 1977, l'enquête s'étend à l'ensemble des logements de 1 à 5 chambres des 16 principales communes qui regroupent 90 % de la population du canton et l'enquête devient représentative de plus des 92 % des logements loués dans le canton. Elle est utilisée pour le calcul des indices actuels des loyers qui, après exclusion des surtaxes, sont raccordés aux indices de base 1966 pour le canton et de base 1939 pour la ville.

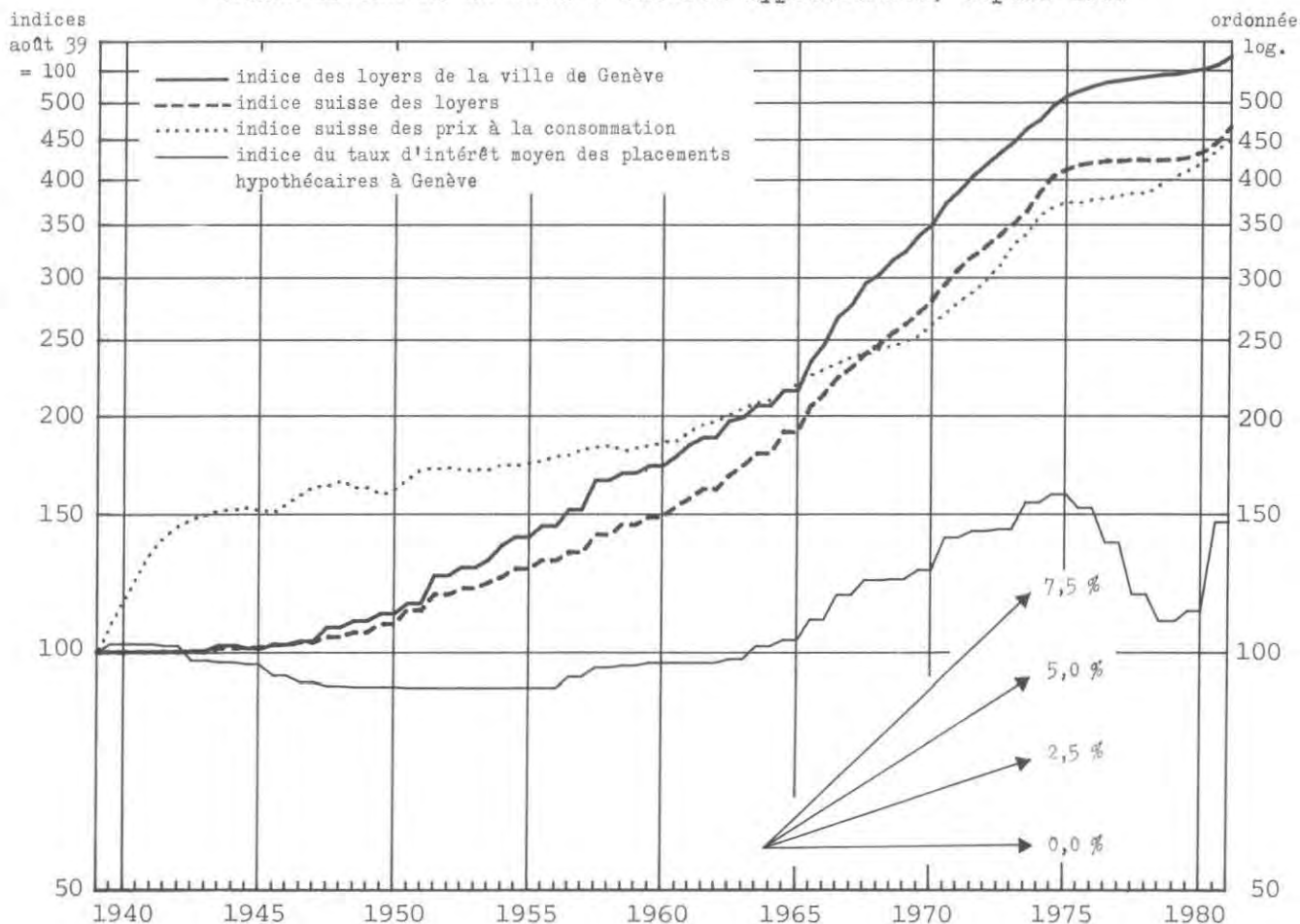
Les modifications successives apportées à la statistique des loyers ont principalement amélioré sa représentativité, compte tenu du processus d'urbanisation.

- L'évolution des taux d'intérêt hypothécaire depuis 1939 est retracée pour le canton de Genève sur la base des taux moyens appliqués en fin d'année par les banques locales jusqu'en 1973 et par les deux banques cantonales seules dès cette année-là.

Pour suivre le mouvement récent de ces taux d'intérêt, on utilise des données trimestrielles portant sur les hypothèques en premier rang accordées pour la construction de logements locatifs (et à l'agriculture) et on distingue les taux des nouvelles et des anciennes hypothèques. Ceux-ci sont des moyennes nationales résumant les taux pratiqués par 12 banques cantonales jusqu'à fin 1977 puis par l'ensemble de celles-ci.

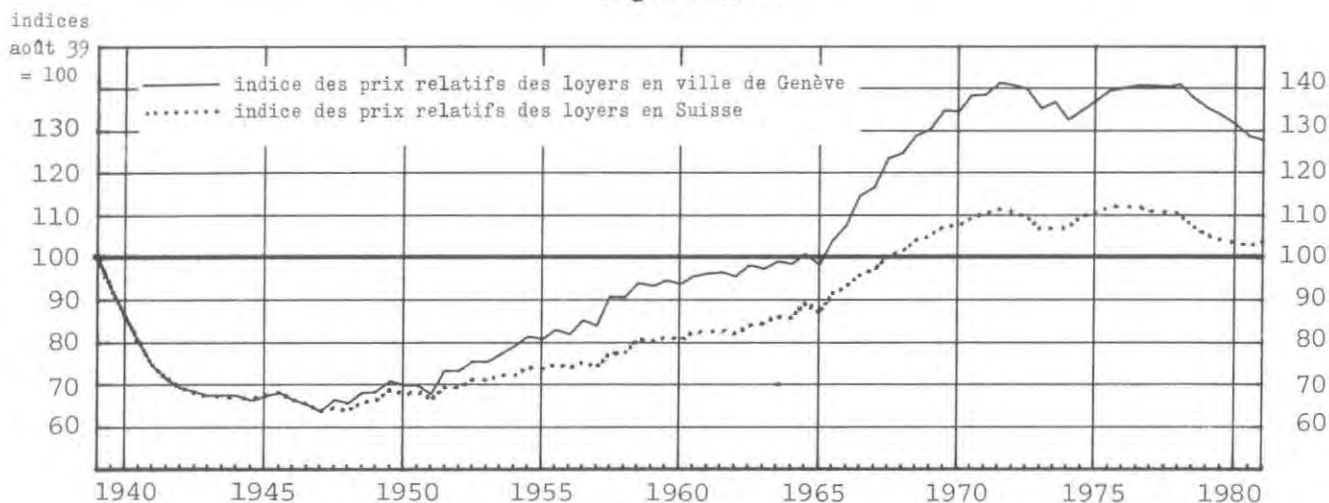
Graphique G

Evolution des loyers en ville de Genève et en Suisse, des prix à la consommation et du taux d'intérêt hypothécaire, depuis 1939



Graphique H

Evolution du prix relatif des loyers¹⁾ en ville de Genève et en Suisse, depuis 1939

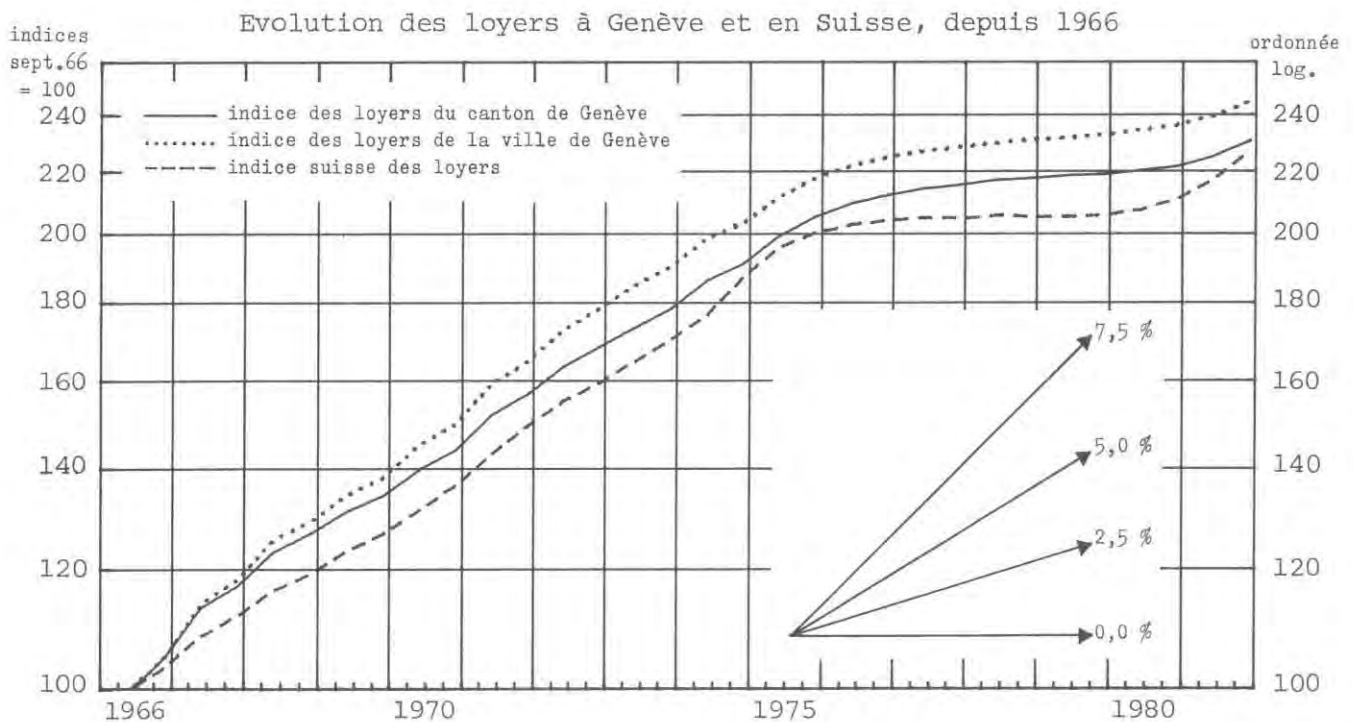


1) Le prix relatif ou réel des loyers est le rapport entre le prix des loyers et le niveau général des prix à la consommation. L'évolution des prix relatifs est retracée par un indice qui est égal au quotient des indices des loyers par l'indice suisse des prix.

est constaté (taux annuel d'augmentation de 4,0% à Genève et de 2,8% en Suisse); celui-ci se caractérise par de fortes poussées ponctuelles correspondant à des autorisations de hausses générales des loyers pour les logements soumis au contrôle¹⁾.

3. De fin 1960 à 1966, la progression des prix et des loyers s'accélère. Ce sont les années de surchauffe, les prix augmentent de 3,5% l'an, les loyers de 5,2% à Genève et de 5,6% en Suisse²⁾. En 1963, à Genève, la hausse des loyers enregistrée depuis 1939 rejoint celle des prix : prix et loyers ont un peu plus que doublé en un quart de siècle. L'augmentation marquée et régulière des taux hypothécaires commence en 1963.
4. De 1966 à 1970, le mouvement des prix s'apaise très légèrement (taux annuels de 3,4% en Suisse, de 3,7% à Genève) mais la hausse des loyers s'accélère en raison principalement d'adaptations des loyers des logements anciens sous le nouveau régime de la surveillance (hausses annuelles de 7,2% en Suisse, de 8,4% dans le canton et de 9,4% en ville de Genève). Dans cette ville, le prix relatif des loyers dépasse de 35% les niveaux enregistrés en 1939 et en 1965.
5. De fin 1970 à mi-1975, le rythme de hausse des loyers ralentit à Genève (augmentation de 7,5% par an dans le canton, de 8,0% en ville) mais non en Suisse (8,4%) où l'effet de la hausse du taux hypothécaire est plus sensible; le rythme du renchérissement s'emballe notamment sous l'effet du premier

Graphique I

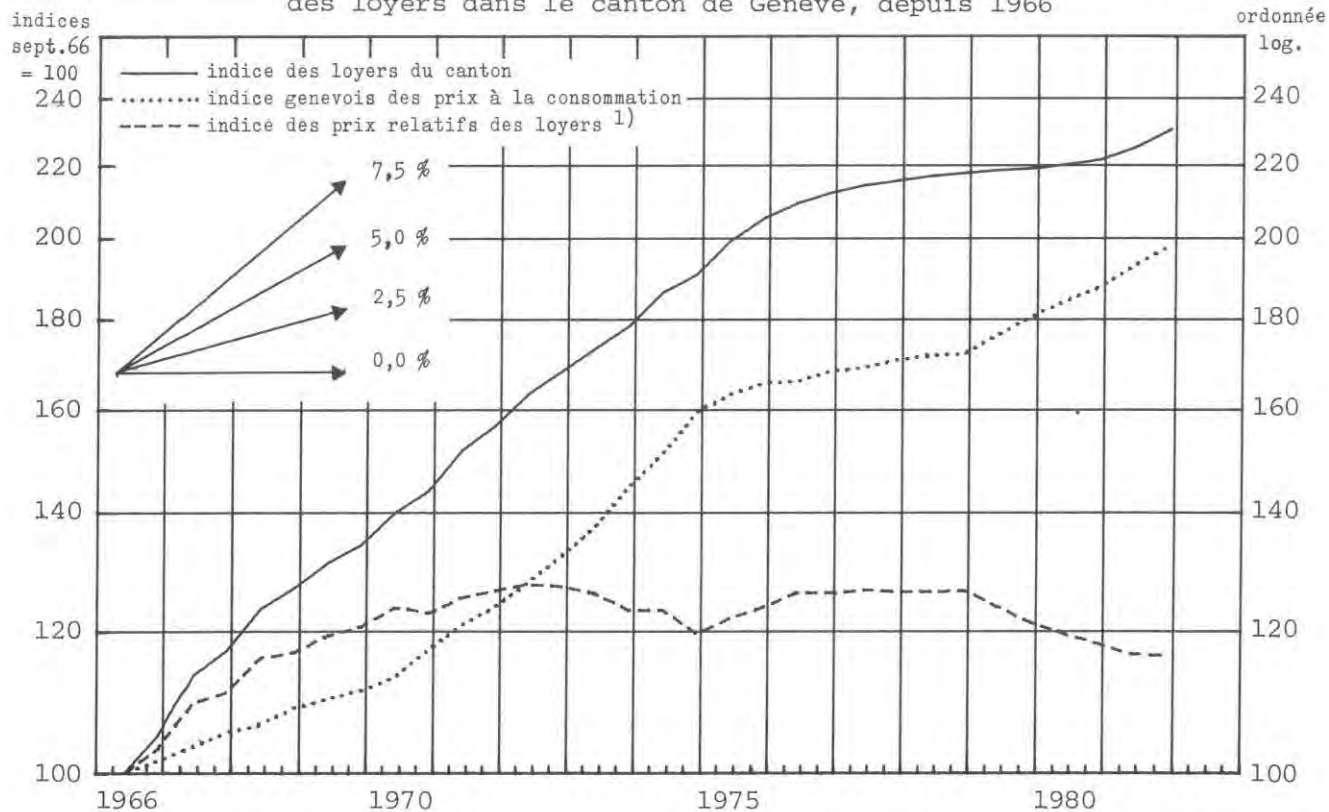


1) De telles autorisations ont été accordées par le Conseil fédéral sous certaines conditions en 1950, 1954, 1957, 1961 et 1963.

2) Le régime de la surveillance des loyers remplace celui du contrôle, sauf pour les 5 plus grandes villes du pays, depuis 1962 pour certaines communes, depuis 1964 pour les autres.

Graphique J

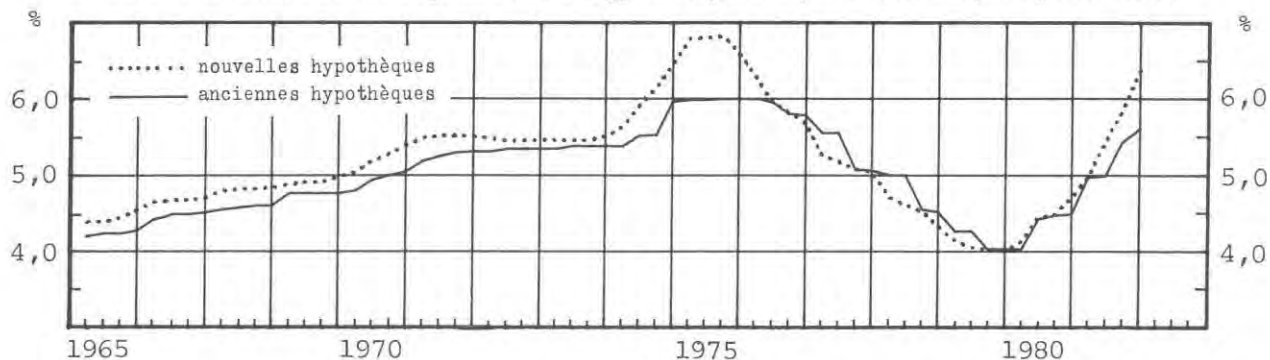
Evolution des loyers, des prix à la consommation et des prix relatifs¹⁾
des loyers dans le canton de Genève, depuis 1966



1) Le prix relatif ou prix réel des loyers est le rapport entre le prix des loyers et l'indice général des prix à la consommation. L'évolution des prix relatifs est retracée par un indice qui est égal au quotient de l'indice des loyers par l'indice des prix.

Graphique K

Taux d'intérêt des premières hypothèques¹⁾, en Suisse, depuis 1966



1) Moyennes des taux d'intérêt des premières hypothèques pratiqués par douze banques cantonales en fin de trimestre.

"choc pétrolier" (taux annuels de 7,9% en Suisse, de 7,6% à Genève). Les taux d'intérêts culminent en fin de période, après avoir augmenté de 2,4 points (63,8%) en 13 ans.

6. De 1975 à mi-1980, sous l'effet de la crise économique puis de l'appréciation du franc, la progression des prix est momentanément interrompue (hausse annuelle de 2,3% en Suisse, de 2,5% à Genève) et les loyers se stabilisent en Suisse (1,1% de hausse par an) alors que leur hausse ralentit à Genève (canton : + 2,3% l'an, ville : + 2,1%). L'évolution des loyers est influencée par le recul rapide des taux hypothécaires qui rejoignent leur niveau des années 1965-1966. Le prix relatif des loyers diminue depuis 1978.
7. La dernière phase est caractérisée par une reprise du mouvement de hausse des prix et des loyers ainsi que par une violente poussée des taux d'intérêt hypothécaire.

Evolution du prix relatif des loyers

Le prix relatif des loyers (c'est-à-dire le prix réel des loyers déflation faite du renchérissement général) diminue fortement durant la guerre et il ne rejoint son niveau de 1939 qu'en 1965 à Genève et en 1967 en Suisse; il est actuellement de 27,4% supérieur au niveau de 1939 en ville de Genève, d'environ 20,1% dans le canton et de 3,8% en Suisse. Le prix relatif des loyers est resté pratiquement stable, mais à un haut niveau de 1970 à 1978 (+ 24,0% par rapport à 1966 dans le canton, + 19,5% en Suisse) après 5 ans de forte hausse avant de diminuer légèrement (- 8,2% à Genève et - 6,0% en Suisse).

Parallélisme des évolutions des loyers

Le parallélisme des évolutions des loyers entre la ville et le canton de Genève, c'est-à-dire la similitude des évolutions des diverses communes (cf. graphique I), montre que l'analyse rétrospective centrée sur la ville peut être élargie sans difficulté au canton. Comparativement à la progression des loyers de l'ensemble du pays, on constate à Genève des hausses plus marquées entre 1966 et 1969 (lors du passage du contrôle à la surveillance des loyers dans les grandes villes) et une sensibilité moins forte aux variations des taux d'intérêt hypothécaire tant à la hausse (1974-1975 et 1980-1981) qu'à la baisse (1976-1979).

Déstabilisation des taux d'intérêt hypothécaire

De 1939 à 1963, les modifications des taux hypothécaires sont peu fréquentes et de faible amplitude. Depuis lors, au contraire, l'accélération continue du rythme des changements et l'accroissement systématique de leur ampleur caractérisent l'évolution de ces taux. Après 13 ans de hausse, ils culminent en 1975 (6,82% pour les nouvelles hypothèques, 6,00% pour les anciennes) avant de chuter à leur niveau de 1965 en moins de 4 ans. Depuis 1979, le redressement de ces taux s'opère selon un rythme et une ampleur exceptionnels. Un "effet de cliquet" apparaît dans la relation entre les taux hypothécaires et les loyers dans la mesure où hausses et baisses de ceux-là n'ont pas une influence symétrique sur ceux-ci.

annexe statistique

A.1. Indice des loyers (mai 1977 = 100) par commune

Commune	Mai 1977	Nov. 1977	Mai 1978	Nov. 1978	Mai 1979	Nov. 1979	Mai 1980	Nov. 1980	Mai 1981	Nov. 1981
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Genève	100,0	100,7	101,2	101,8	102,2	102,6	103,3	104,0	105,4	107,9
Avully	100,0	100,0	100,0	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,9	101,4
Bernex	100,0	98,1	99,2	100,6	101,3	101,7	102,8	102,3	104,7	108,3
Carouge	100,0	100,7	102,6	102,8	103,4	104,4	104,3	104,9	107,0	110,0
Chêne-Bougeries	100,0	100,1	100,2	99,7	102,3	102,6	102,7	104,0	104,5	108,3
Chêne-Bourg	100,0	102,1	103,7	103,5	105,0	104,8	105,5	106,2	111,3	114,2
Collonge-Bellerive	100,0	99,8	101,0	101,0	101,0	95,8	95,8	97,7	102,6	105,6
Grand-Saconnex	100,0	100,6	101,0	100,2	100,7	100,5	101,6	101,7	102,7	105,5
Lancy	100,0	100,4	100,6	100,5	100,2	100,4	100,6	100,9	102,1	104,5
Meyrin	100,0	100,4	100,9	100,4	100,5	100,3	100,2	101,9	102,3	105,0
Onex	100,0	100,9	102,4	103,4	103,7	103,5	104,3	105,4	106,0	108,3
Perly-Certoux	100,0	101,4	102,6	106,3	106,3	109,1	108,7	108,7	108,7	112,2
Puplinge	100,0	100,8	100,8	100,8	100,8	96,1	96,3	96,9	100,4	105,1
Thônex	100,0	100,2	100,7	104,0	104,2	103,3	103,1	103,6	104,3	107,8
Vernier	100,0	100,4	101,8	101,1	101,1	100,6	100,5	100,5	101,7	105,0
Versoix	100,0	99,6	99,6	98,7	97,8	97,3	100,1	100,7	104,1	106,3
Ensemble des communes	100,0	100,6	101,3	101,7	102,0	102,2	102,8	103,5	104,9	107,6

1) Indice calculé à partir d'un échantillon des logements de 1 à 5 pièces, cuisine non comprise, de 16 communes; les loyers ne comprennent ni les charges, ni la location de garage, ni les surtaxes.

A.2. Evolution des loyers des logements occupés, selon le nombre de pièces, de mai à novembre 1981

Commune et époque de construction	Logements de . . . pièces 2)						Unité: pour cent
	1	2	3	4	5	Total 1 à 5	
	Genève	2,10	2,26	2,58	2,96	2,77	2,38
dont logements construits avant 1947	2,97	2,26	2,27	1,58	1,50	2,35	
dont logements construits de 1947 à fin 1980	1,63	2,11	2,22	2,91	3,13	2,12	
Carouge	2,56	2,04	3,59	3,13	4,87	2,77	
dont logements construits avant 1947	0,32	1,65	2,50	0,69	—	1,30	
dont logements construits de 1947 à fin 1980	3,81	2,26	3,83	3,48	5,41	3,35	
Lancy	2,05	2,52	2,59	2,05	1,40	2,35	
Meyrin	3,55	2,57	2,83	2,48	1,96	2,69	
Onex	2,23	2,24	1,50	2,93	3,70	2,20	
Vernier	4,72	2,16	2,72	4,35	6,08	3,28	
Autres communes³⁾	2,63	3,63	3,55	2,29	3,49	3,17	
Ensemble des communes	2,29	2,38	2,84	3,06	3,19	2,61	
dont logements construits avant 1947	2,79	2,30	2,25	1,54	1,49	2,32	
dont logements construits de 1947 à fin 1980	2,05	2,26	2,60	2,75	3,28	2,44	

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

2) Cuisine et fractions de pièce non comprises.

3) Regroupement des 10 communes suivantes: Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.

A.3. Répartition des variations de loyers, par semestre, depuis novembre 1979

Unité : pour cent

Proportion des loyers	Novembre 1979-mai 1980		Mai 1980-novembre 1980		Novembre 1980-mai 1981		Mai 1981-novembre 1981	
	Total	dont en Ville de Genève	Total	dont en Ville de Genève	Total	dont en Ville de Genève	Total	dont en Ville de Genève
	1	2	3	4	5	6	7	8
ayant baissé	3,0	1,8	0,9	0,6	0,8	0,7	0,4	0,6
restés inchangés	93,0	94,3	92,5	92,6	89,0	90,1	77,4	80,5
ayant augmenté	4,0	3,9	6,6	6,8	10,2	9,2	22,2	18,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

A.4. Loyers mensuels moyens des logements occupés, selon le nombre de pièces, en mai et novembre 1981

Unité: Franc

Commune et époque de construction	Mai 1981					Novembre 1981				
	Logements de pièces 2)					Logements de pièces 2)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Genève	282	345	493	670	841	288	352	507	695	863
dont logements construits avant 1947	231	308	421	554	787	238	315	431	567	798
dont logements construits depuis 1947 ³⁾	316	385	542	732	888	321	394	558	766	916
Carouge	246	309	409	499	680	252	316	423	516	714
dont logements construits avant 1947	231	286	329	370	578	231	296	337	373	578
dont logements construits depuis 1947 ³⁾	255	322	428	522	694	265	328	447	545	732
Lancy	223	307	435	568	803	227	315	446	580	815
Meyrin	245	365	457	600	662	254	374	470	614	675
Onex	190	326	403	536	693	194	333	409	553	718
Vernier	199	315	406	519	776	208	320	418	540	824
Autres communes ⁴⁾	235	369	482	612	818	241	384	501	629	846
Ensemble des communes	267	342	467	614	803	273	350	481	635	828
dont logements construits avant 1947	230	306	416	547	784	237	313	426	557	795
dont logements construits depuis 1947 ³⁾	286	364	481	625	807	291	373	497	648	835
	LOGEMENTS NEUFS⁵⁾					LOGEMENTS NEUFS⁵⁾				
Genève	434	786	932	1 174	2 012	362	461	799	1 075	1 185
Carouge	—	457	674	837	—	—	—	—	—	—
Lancy	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Meyrin	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Onex	—	—	—	—	—	—	574	724	851	—
Vernier	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Autres communes ⁴⁾	363	595	842	1 033	1 350	—	—	—	—	—
Ensemble des communes	416	650	876	1 116	1 524	356	466	798	1 044	1 185

1) Loyers sans les charges, location de garage et surtaxes non comprises.

2) Cuisine et fraction de pièce non comprises.

3) Jusqu'à fin 1980, respectivement mi-1981.

4) Regroupement des 10 communes suivantes: Avully, Bernex, Chêne-Bougeries, Chêne-Bourg, Collonge-Bellerive, Grand-Saconnex, Perly-Certoux, Puplinge, Thônex, Versoix.

5) Logements occupés construits pendant le dernier semestre 1980, respectivement le premier semestre 1981.

A.5 Taux d'intérêt moyens des placements hypothécaires, à Genève et en Suisse, depuis 1938 (situation en fin d'année)

Unité : %

	Genève ¹⁾		Suisse ²⁾		
	Genève ¹⁾	Suisse ²⁾	Genève ¹⁾	Suisse ²⁾	
1938	3,92 E	3,87	1960	3,76	3,79
39	3,88 E	3,83	61	3,76	3,79
1940	3,97 E	3,92	62	3,76	3,80
41	3,96	3,91	63	3,80	3,82
42	3,94	3,81	64	3,95	4,02
43	3,77	3,79	1965	4,02	4,25
44	3,75	3,78	66	4,27	4,44
1945	3,73	3,73	67	4,59	4,67
46	3,61	3,61	68	4,79	4,79
47	3,55	3,55	69	4,81	4,92
48	3,51	3,58	1970	4,93	5,18
49	3,50	3,56	71	5,42	5,48
1950	3,50	3,55	72	5,53	5,52
51	3,49	3,54	73	5,56	5,56
52	3,49	3,54	74	6,00	6,20
53	3,49	3,53	1975	6,16	6,32
54	3,49	3,53	76	5,89	5,83
1955	3,50	3,52	77	5,32	5,10
56	3,50	3,52	78	4,58	4,53
57	3,61	3,63	79	4,23	4,06
58	3,71	3,89	1980	4,38	4,53
59	3,73	3,79	81		

1) Taux pratiqués par des banques locales; dès 1973, par les banques cantonales seules.

2) Taux moyens pratiqués par l'ensemble des banques.

E. Estimation

Source : BNS, Les banques en ... (annuaire).

A.6 Taux d'intérêt moyens des premières hypothèques¹⁾, pratiqués par les banques cantonales, depuis 1960

Unité : %

	Anciennes hypothèques				Nouvelles hypothèques			
	I	Trimestre ²⁾			I	Trimestre ²⁾		
		II	III	IV		II	III	IV
1960	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74
61	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74
62	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74
63	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,74	3,76
64	3,74	3,82	3,93	3,95	3,97	3,97	4,04	4,15
1965	4,06	4,06	4,09	4,13	4,19	4,20	4,26	4,33
66	4,20	4,24	4,24	4,28	4,38	4,38	4,44	4,54
67	4,41	4,49	4,49	4,51	4,65	4,67	4,67	4,71
68	4,55	4,58	4,60	4,60	4,79	4,82	4,82	4,84
69	4,76	4,76	4,76	4,76	4,88	4,91	4,91	4,97
1970	4,80	4,94	5,00	5,05	5,04	5,19	5,28	5,39
71	5,18	5,25	5,29	5,31	5,49	5,52	5,52	5,50
72	5,31	5,35	5,35	5,35	5,47	5,44	5,44	5,46
73	5,35	5,38	5,38	5,38	5,46	5,46	5,46	5,51
74	5,38	5,52	5,53	5,96	5,64	5,91	6,15	6,46
1975	5,99	5,99	6,00	6,00	6,79	6,81	6,82	6,58
76	6,00	5,94	5,79	5,77	6,28	5,95	5,81	5,67
77	5,54	5,44	5,06	5,04	5,25	5,17	5,06	5,04
78	4,99	4,98	4,54	4,50	4,70	4,60	4,52	4,31
79	4,25	4,25	4,02	4,02	4,13	4,04	4,02	4,02
1980	4,03	4,42	4,48	4,49	4,14	4,45	4,48	4,70
81	4,97	4,99	5,43	5,65	4,97	5,44	5,84	6,45

1) Taux appliqués à l'agriculture et à la construction de logements locatifs.

2) Taux d'intérêts des mois de mars, juin, septembre et décembre; avant 1974, situation en fin de mois, depuis janvier 1974, situation en début de mois.

Source : BNS, bulletin mensuel.

Collection «Aspects statistiques»

Déjà paru:

- No 1 — Programme 1977-1981 des investissements publics à Genève (Février 1977, 35 pages, épuisé.)
- No 2 — Les locaux commerciaux vacants au 1er décembre 1976 dans le canton de Genève (Mars 1977, 7 pages, prix: 3 F.)
- No 3 — Le secteur public à Genève. Analyse descriptive selon le recensement fédéral des entreprises de septembre 1975. (Extraits du volume No 1 paru dans la collection «Etudes», Mai 1977, 84 pages, prix: 5 F.)
- No 4 — Dépenses pour les constructions dans le canton de Genève en 1976 et 1977 (Mai 1977, 21 pages, prix: 4 F.)
- No 5 — Evolution de l'emploi à Genève depuis 1973 (Juin 1977, 28 pages, prix: 4 F.)
- No 6 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1977 (Février 1978, 61 pages, prix: 5 F.)
- No 7 — Dépenses pour les travaux de construction en 1977 et 1978 à Genève (Avril 1978, 32 pages, prix: 4 F.)
- No 8 — Recensement fédéral des entreprises 1975 à Genève (Juin 1978, 60 pages, épuisé.)
- No 9 — Les organisations internationales à Genève en 1977-1978. Emplois, dépenses et réunions internationales (Décembre 1978, 44 pages, prix: 4 F.)
- No 10 — Franc suisse et économie genevoise. Quelques considérations générales sur l'évolution du cours du franc suisse; enquête auprès d'un échantillon d'entreprises; tourisme et hôtellerie (Janvier 1979, 52 pages, prix: 4 F.)
- No 11 — Perspectives d'évolution de la population du canton de Genève. Edition 1979 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)
- No 12 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1978 (Février 1979, 56 pages, prix: 5 F.)
- No 13 — Dépenses pour les travaux de construction en 1978 et 1979 à Genève (Mai 1979, 28 pages, prix: 4 F.)
- No 14 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1979 (Mars 1980, 51 pages, prix: 5 F.)
- No 15 — Evolution de l'emploi à Genève (Mai 1980, 80 pages, prix: 5 F.)
- No 16 — La dépendance économique des entreprises du canton de Genève. Analyse par type et degré de dépendance, région et branche économique (Octobre 1980, 31 pages, prix: 5 F.)
- No 17 — Evolution des prix à la consommation. Bilan 1980 et perspectives 1981 pour Genève (Février 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
- No 18 — Les organisations internationales à Genève. Emplois, dépenses et réunions internationales en 1979-1980 (Mars 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
- No 19 — Les logements inoccupés et les locaux commerciaux vacants à Genève. Résultats de l'enquête au 1er décembre 1980 (Mars 1981, 16 pages, prix: 5 F.)
- No 20 — Le commerce extérieur du canton de Genève 1972-1980. Résultats par groupes de marchandises (Avril 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
- No 21 — Evolution semestrielle des loyers. Résultats de mai 1981 pour Genève (Juin 1981, 12 pages, prix: 5 F.)
- No 22 — Recensement fédéral de la population 1980. Population résidente et ménages (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
- No 23 — Recensement fédéral de l'agriculture et de l'horticulture du 30 juin 1980 à Genève (Octobre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
- No 24 — Population active à Genève 1980 (Novembre 1981, 16 pages, prix: 5 F.)
- No 25 — Les brevets originaires de Genève délivrés en Suisse 1978-1980 (Décembre 1981, 20 pages, prix: 5 F.)
- No 26 — Evolution semestrielle des loyers. Rétrospective et résultats de novembre 1981 (Février 1982, 16 pages, prix: 5 F.)
 - Résultats des votations et élections à Genève (Publication annuelle, disponible depuis 1977, prix du numéro: 5 F.)

Prochaine publication:

- No 27 — L'évolution récente de la natalité à Genève.

Rédaction, commandes et envoi :

Service cantonal de statistique, 8, rue du 31-Décembre
Tél. (022) 36 14 00

Case postale 306, 1211 Genève 6
Compte de chèques : 12 - 6310