



# Genève : en baisse sensible

L'année 2014 n'a pas été une année faste pour le marché genevois, qui a vu ses prix chuter fortement. Une situation à laquelle nous n'étions plus habitués depuis longtemps.



A Genève, les prix des logements tendent à se normaliser.

**S**i la crise financière n'avait pas réellement affecté le marché genevois, les prix amorcent désormais une chute. Et c'est dans les régions chères que le mouvement s'observe. Notamment autour du lac Léman et surtout dans le canton de Genève, où le recul annuel s'établit à -2,8 %. Il semble donc qu'à Genève, les prix exorbitants des logements tendent lentement à se normaliser. Il en va de même à Zurich. « Si l'autorégulation a vraisemblablement fortement contribué à cette évolution, d'autres raisons expliquent ce mouvement : la mutation structurelle du secteur financier, la réduction du nombre d'expatriés à fort pouvoir d'achat suite à la baisse des implantations ainsi que la demande étrangère décroissante ont sensiblement affecté le segment de marché à prix élevés », précise une étude récente du Crédit Suisse. Et dans la mesure où ces facteurs ne laissent présager aucune évolution rapide et qu'un ralentissement de la conjoncture est attendu suite à l'abandon du cours plancher, la dynamique des prix

dans les régions chères devrait continuer à s'essouffler. « En 2015, nous attendons donc, pour la première fois depuis longtemps, des prix en baisse », poursuit le Crédit Suisse. Pour l'établissement financier, une chose est sûre : « Le marché immobilier suisse cherche son équilibre. Le segment du haut de gamme est confronté à une demande qui reste faible et qui reculera encore suite au choc du taux de change. Pour les acheteurs potentiels étrangers, le rapport qualité-prix en Suisse n'est tout simplement plus acceptable. C'est la raison pour laquelle le nombre de logements non occupés devrait encore s'accroître cette année. » Pour l'heure, la baisse des prix est également actée par l'agence Barnes, qui estime que les biens de standing à Genève subissent une correction sensible. Alors que le mètre carré se négociait en moyenne à 5520 €/m<sup>2</sup> en 2009, il est ensuite passé à 8950 €/m<sup>2</sup> en 2012, avant de chuter à nouveau à 8920 €/m<sup>2</sup> en 2013 et à 8350 €/m<sup>2</sup> en 2014, soit 51 % d'écart sur une période de 6 ans. ■