



Enquête sur les transactions immobilières dans le canton de Genève : résultats 2003

En 2003, la bonne tenue de l'activité du marché de l'immobilier genevois, observée en 2002, s'est confirmée. Durant 2003, 2 575 transactions ont été réalisées, contre 2 509 en 2002, soit une hausse de 3 %. En termes monétaires, la progression en un an est plus forte : 3,986 milliards de francs en 2003, contre 3,594 milliards de francs en 2002 (+ 11 %).

Transactions selon l'objet

En 2003, 286 transactions sur **terrains non bâtis** ont été enregistrées (+ 12 transactions par rapport à 2002), un volume relativement faible (12 % du total des transactions retenues, c'est-à-dire après avoir exclu les ventes multiples ou celles dont le prix n'a pu être que partiellement déterminé; 11 % en 2002). Cependant, exprimée en m², la surface totale des terrains vendus en 2003 (917 000 m²) est tout de même supérieure à la moyenne calculée depuis 1990 (756 000 m²). Depuis plusieurs années, près ou plus de 50 % des terrains non bâtis échangés sont situés en 5^e zone (zone «villas»). Le prix moyen au m² des terrains vendus dans cette zone se fixe à 603 francs en 2003, contre 663 francs en 2002. Cependant, le prix médian – moins influencé que le prix moyen par les prix extrêmes des terrains – augmente (619 francs en 2003, contre 577 francs en 2002).

Les transactions portant sur les **appartements en propriété par étage (PPE)** représentent 42 % des transactions retenues en 2003 (soit 1 030 ventes, contre 1 066 en 2002 ou 44 %). Le prix au m² de plancher s'élève, pour l'ensemble du canton, à 4 433 francs en moyenne (4 132 francs en 2002; + 301 francs ou + 7 % en un an). Depuis 1999, soit la dernière année où le prix moyen a reculé, l'augmentation s'élève à 18 % ou à environ 4 % en moyenne par année. Le nombre de transactions portant sur des **villas** s'élève à 705 unités en 2003, un chiffre très proche du pic établi en 2001 (709 villas). Ces transactions représentent 29 % du total des transactions retenues (contre 27 % en 2002). La moitié des villas a été vendue à un prix compris entre 735 000 et 1 300 000 francs (parts de copropriété exclues).

Les terrains non bâtis, les appartements en PPE et les villas pris ensemble ont ainsi fait l'objet de 2 021 transactions en 2003, soit 83 % du nombre total des transactions retenues. Toutefois, avec 1,7 milliard de francs, ces trois types d'objets de transaction ne représentent que 47 % de la valeur totale des ventes. Le solde (1,9 milliard de francs) est formé de **bâtiments à plusieurs logements** (166 transactions), de **bâtiments mixtes** (117), de **bâtiments commerciaux, industriels ou autres** (78) et de **locaux commerciaux** (57).

Transactions selon l'opérateur

Avec 1 489 ventes (soit 61 % des transactions retenues) et 2 044 achats (soit 84 %), représentant respectivement 1,524 et 1,961 milliard de francs, les **particuliers** sont les principaux acteurs du marché en 2003. Suivent les **professionnels de l'immobilier ou de la construction** avec 576 ventes et 124 achats (respectivement 0,842 et 0,342 milliard de francs). Ces deux catégories d'opérateur concentrent ainsi 85 % des ventes (65 % en termes monétaires) et 89 % des achats (63 % en termes monétaires).

Pour en savoir plus

Enquête sur les transactions immobilières. Résultats 2003

OCSTAT, Données statistiques n° 2, Genève, février 2005, 26 pages (prix 15 francs)

Cette publication (format PDF) ainsi qu'une série de tableaux (format Excel) sont aussi disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, à l'adresse :

<http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/welcome.html> (transactions et prix de l'immobilier)

8 mars 2005 – n° 10