



## Enquête sur les transactions immobilières dans le canton de Genève : résultats 2004

En 2004, comme en 2002 et 2003, l'activité du marché de l'immobilier est en croissance : 2 637 transactions ont été ainsi comptabilisées, contre 2 575 en 2003, soit une augmentation de 2,4 %. Exprimée en termes monétaires, la hausse nominale atteint 2,5 % (4,084 milliards de francs, contre 3,986 milliards de francs).

Les particuliers sont les principaux acteurs du marché avec, en 2004, 63 % du total des ventes (ou 1 569 ventes) et 85 % du total des achats (ou 2 118 acquisitions). Suivent les professionnels de l'immobilier ou de la construction et les sociétés anonymes. Ces trois catégories d'opérateurs cumulent 93 % des ventes et 94 % des achats.

Les terrains non bâtis, les appartements en propriété par étage (PPE) et les villas, pris ensemble, représentent 83 % du nombre total des transactions (2 056 transactions). Toutefois, avec 1,9 milliard de francs, ces trois types d'objets ne concentrent que 49 % de la valeur totale des ventes. Le solde (2,0 milliards de francs) est formé de bâtiments à plusieurs logements, de bâtiments mixtes, de bâtiments commerciaux, industriels ou autres et de locaux commerciaux.

En 2004, le nombre de transactions sur terrains non bâtis diminue fortement : 162 transactions, contre 286 en 2003, soit - 43,4 %. En termes de superficie, le recul atteint 52,4 % et, exprimée en termes de valeur, la diminution est de 50,3 %. La plus forte proportion de transactions de terrains non bâtis (44 %) est enregistrée en zone « villa », et le prix moyen au m<sup>2</sup> s'y fixe à 642 francs en 2004 (603 francs en 2003).

Avec 1 143 ventes – le pic de la série établie depuis 1990 –, les transactions portant sur les appartements en PPE représentent, en 2004, 46 % des transactions et 19 % de la valeur totale des ventes. Le nombre de transactions portant sur des villas est de 751 en 2004. Comme pour les appartements en PPE, il s'agit du nombre le plus élevé enregistré depuis l'origine de la série. Les transactions sur villas représentent 30 % du total, ce qui correspond, en termes de valeur, à 28 % du montant total des ventes.

Pour la première fois, il est possible de publier quelques résultats sur l'état des biens immobiliers.

Parmi les **appartements en PPE**, 29 % sont neufs en 2004. En moyenne, le prix par m<sup>2</sup> des appartements neufs est inférieur à celui des anciens (4 370 francs, contre 4 744 francs). La dispersion de leur prix est aussi plus réduite : la moitié des objets neufs a été vendue entre 3 788 et 4 757 francs le m<sup>2</sup>, soit un écart de 969 francs, alors que, pour la moitié des anciens, les prix par m<sup>2</sup> se distribuent entre 3 695 et 5 359 francs, soit un écart de 1 664 francs le m<sup>2</sup>.

Comme pour les appartements, les prix des **villas** neuves (24 % des transactions concernant les villas) sont en moyenne moins élevés que ceux des villas anciennes (objets neufs : 1,076 million de francs; objets anciens : 1,601 million de francs). De même, la dispersion de leur prix est plus faible : pour les villas neuves, l'écart se fixe à 280 000 francs; pour les villas anciennes, il s'élève à 829 000 francs.

### Pour en savoir plus

*Enquête sur les transactions immobilières. Résultats 2004*

OCSTAT, Données statistiques n° 7, juillet 2006, 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/apercus/trans\\_prix\\_immo.asp](http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/apercus/trans_prix_immo.asp)

24 juillet 2006 – n° 30