

Résultats statistiques

Enquête sur les transactions immobilières

Résultats 2005

Introduction

En 2005, comme en 2002, 2003 et 2004, l'activité du marché de l'immobilier est en croissance : 2 670 transactions ont été ainsi comptabilisées, en augmentation de 1,3 % par rapport à 2004 (2 637 transactions). Exprimée en termes monétaires, la hausse nominale atteint 8,8 % (4,444 milliards de francs, contre 4,084 milliards de francs).

Un certain nombre de transactions (141), pour l'essentiel des ventes multiples et des ventes à prix partiel, n'est pas retenu pour l'analyse détaillée qui suit. Les transactions prises en considération représentent 95 % de l'ensemble des ventes et 94 % de leur valeur.

Transactions selon l'opérateur

Avec 1 310 ventes (52 % de l'ensemble des transactions) et 2 266 achats (90 % du total) soit, respectivement, 1,758 et 2,457 milliards de francs, les **particuliers** sont les principaux acteurs du marché en 2005. Suivent les **professionnels de l'immobilier ou de la construction** avec 945 ventes (1,623 milliard de francs) et 122 achats (0,609 milliard de francs), puis les **sociétés anonymes** avec 98 ventes (0,320 milliard de francs) et 68 acquisitions (0,464 milliard de francs). Ces trois catégories d'opérateurs cumulent ainsi 93 % des ventes (89 % en termes monétaires) et 97 % des achats (84 % en termes monétaires).

Transactions selon l'objet

Transactions concernant les terrains non bâtis

Parmi les 129 transactions sur **terrains non bâtis**¹ enregistrées en 2005, la plupart concerne la zone agricole² (44 transactions), la 5^e zone (ou zone dite «villa», 39 transactions) et la 4^e zone rurale (29 transactions).

Le recul global entre 2004 et 2005 de l'ensemble des transactions sur terrains non bâtis (-20,4 %) est dû, avant tout, à la forte baisse du nombre de transactions relatives aux terrains en 5e zone (-45,8 % en un an).

¹ Notons que les transactions portant sur les terrains nus, mais pour lesquelles un contrat d'entreprise est lié, ne figurent pas dans la rubrique «terrains nus». Elles sont donc groupées avec les transactions portant sur les terrains bâtis.

² Pour une définition des zones d'affectation, se référer aux informations figurant à l'adresse Internet suivante : http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/methodologie.asp.

La surface des terrains échangés sur le marché est néanmoins en hausse (+ 40,9 % en un an). Cette augmentation est due essentiellement à la sensible progression des transactions portant sur des terrains en zone agricole (+ 94,7 %), dont la surface totale représente 74 % de la superficie de l'ensemble des terrains vendus en 2005. En 5^e zone et en 4^e zone rurale, la part des surfaces des terrains est beaucoup plus faible (avec respectivement, 6 % et 7 % de la surface totale). Leur valeur est proportionnellement beaucoup plus forte (respectivement, 41 % et 28 % de la valeur totale des terrains, contre 4 % seulement pour les terrains en zone agricole).

Le prix moyen au m² des terrains vendus en 5^e zone se fixe à 710 francs en 2005 (+ 10,6 % en un an). Pour les terrains en 4^e zone rurale, il atteint 542 francs (+ 7,3 % en un an). En zone agricole, il s'élève à 12 francs (25 francs en 2004).

D'une manière générale, l'évolution des prix moyen par m² des terrains peut parfois sembler étonnante, notamment en regard de l'évolution – à la hausse ou à la baisse – du volume des transactions les concernant. Par exemple, toutes zones d'affectation confondues, le prix moyen par m² a légèrement fléchi entre 2004 (418 francs) et 2005 (413 francs). Il importe donc de souligner ici l'aspect essentiellement hétérogène des « biens » échangés : en effet, les prix des terrains résultent d'un ensemble de caractéristiques (surface utile, localisation, situation, relations entre les acteurs de la transaction, finalité de l'acquisition, etc.), qui rendent les comparaisons spatio-temporelles des prix hasardeuses. Par rapport à 2004, les prix au m² des terrains en 2005 sont d'ailleurs globalement plus hétérogènes (la dispersion des prix au m² est plus large).

Transactions concernant les appartements en PPE

Avec 1 321 ventes, les transactions portant sur les **appartements en propriété par étage (PPE)** sont, en 2005, les plus nombreuses (52 % des transactions prises en considération) et connaissent la plus forte progression annuelle (+ 15,6 % entre 2004 et 2005). Cette hausse est imputable aux transactions relatives aux objets neufs (appartements nouvellement construits et encore jamais occupés; 555 transactions en 2005), qui progressent de 67,7 %. Les transactions couvrant les appartements anciens (766 en 2005) diminuent, quant à elles, de 5,7 %.

La plus forte proportion des ventes, d'objets neufs ou non, concerne les appartements localisés en 3^e zone (appartements neufs : 46 % des transactions; appartements anciens : 44 %) ou en 4^e zone rurale (respectivement, 42 % et 23 %). L'essentiel (94 %) des transactions concernant les appartements neufs portent sur des objets situés hors de la ville de Genève. La localisation des appartements anciens échangés sur le marché est, quant à elle, plus « équilibrée », presque la moitié des objets anciens (48 %) étant en ville de Genève. Les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (98 % des achats d'appartement), le plus souvent de nationalité suisse : ils ont effectué plus de six achats d'appartement sur dix (65 %).

En 2005, comme en 2004, le prix au m² de plancher des appartements neufs est globalement moins cher en moyenne (4 487 francs par m² en 2005; + 2,7 % en un an) que celui des appartements anciens (5 303 francs en 2005; + 11,8 % en un an) et la dispersion des prix des premiers est plus faible que celle des seconds : ainsi, en 2005, la moitié³ des appartements neufs a été vendue entre 3 821 francs et 4 835 francs par m² (écart : 1 014 francs), tandis que, pour la moitié des appartements anciens, les prix par m² s'échelonnent entre 4 035 francs et 6 154 francs (écart : 2 119 francs).

Transactions concernant les villas

Le nombre de transactions portant sur des **villas** (bâtiments à un logement) est de 733 en 2005. Par rapport à 2004, ce volume s'inscrit à la baisse, tant pour les objets neufs (165 transactions en 2005; – 6,8 % en un an) que pour les objets anciens (568 transactions en 2005; – 1,0 % en un an).

La plupart des transactions portant sur des villas, neuves ou non, couvre des objets situés en 5^e zone (villas neuves : 73 % des transactions; villas anciennes : 68 %) ou en 4^e zone rurale (respectivement, 26 % et 18 %). Comme pour les appartements en PPE, les villas sont acquises presque exclusivement par des particuliers (94 % des villas). Parmi ces particuliers, une majorité d'acheteurs est de nationalité suisse (60 %) en ce qui concerne les villas anciennes, et, pour les villas neuves, une (courte) majorité d'acquéreurs est de nationalité étrangère (53 %), dont 69 % en provenance de l'Union européenne.

³ Appartements dont le prix par m² est compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution.

A l'instar des appartements en PPE, et comme en 2004, le prix⁴ moyen des villas neuves (1,144 million de francs en 2005; + 6,3 % en un an) apparaît inférieur à celui des villas anciennes (1,674 million de francs en 2005; + 4,6 % en un an). De même, la dispersion des prix est plus forte parmi les objets anciens (écart⁵ : 1,014 million de francs) que parmi les objets neufs (0,314 million de francs).

Transactions concernant les autres types de bâtiments

En 2005, les **bâtiments à plusieurs logements** (130 ventes), les **bâtiments mixtes**⁶ (85 ventes) et les **bâtiments commerciaux, industriels ou autres** (71 ventes) représentent une somme de 1,778 milliard de francs 2005, soit 43 % de la valeur totale des transactions.

Le nombre de transactions réalisées sur les **locaux commerciaux** demeure, lui, relativement marginal (60 transactions). Ce volume est assez proche de ceux enregistrés durant ces dernières années. Cependant, en raison d'une transaction de prix exceptionnel, leur valeur en 2005 (253 millions de francs, soit 6 % de la valeur totale des transactions) est nettement plus forte que celles établies en 2004 (44 millions de francs ou 1 % de la valeur totale des transactions, en 2004) ou lors des années précédentes.

Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières (comprenant des tableaux, des graphiques et une note méthodologique) sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transaction et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

http://www.geneve.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/aperçu.asp

Contact : Hervé Montfort (+41 (22) 388 75 45).

Résultats statistiques n°6, septembre 2007

⁴ Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

⁵ Ecart de prix compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution des prix des villas.

⁶ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.