

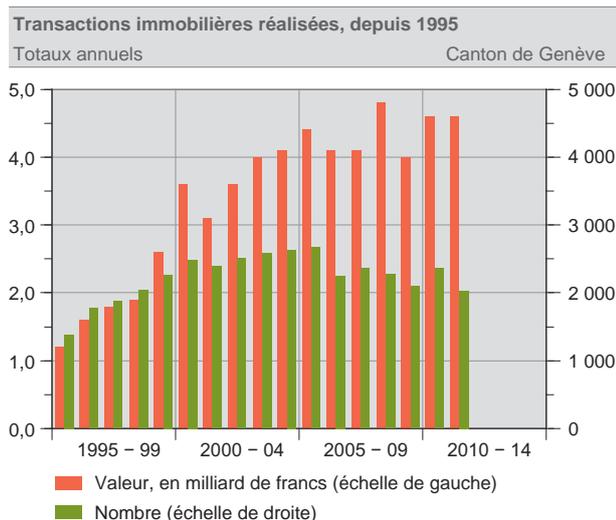
INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, RÉSULTATS 2011

Durant l'année 2011, 2 036 transactions immobilières sont enregistrées. Elles représentent un montant de 4,641 milliards de francs.

Si le nombre de transactions est relativement bas en regard des chiffres de ces dernières années, leur valeur totale est particulièrement importante. De fortes sommes ont été dépensées pour l'achat de maisons individuelles (1,608 milliard de francs) et d'appartements en PPE (1,264 milliard de francs), objets dont les prix moyens ont augmenté.

Au vu des informations publiées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, également réalisée par l'OCSTAT, le nombre de transactions devrait se replier en 2012, mais les montants dépensés seraient similaires à ceux de 2011.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2011
Totaux annuels Canton de Genève

	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	961	637	130
Valeur totale, en millier de francs	1 263 920	1 607 803	104 516
Prix moyen, en millier de francs	1 025	1 703	165
Prix au mètre carré, en franc	8 272	///	412

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle sur les transactions immobilières ne fournit des informations que sur une partie du marché immobilier, mais la plus importante : les transferts de propriété en nom. Sont exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL).

Au cours de l'année 2011, 3 476 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 221 transactions correspondent à des achats, des adjudications ou des droits de préemption ; les 1 255 transferts de propriété éliminés sont pour l'essentiel des donations ou des héritages. Afin de concentrer l'analyse des transactions sur les objets immobiliers les plus pertinents d'un point de vue économique, certaines transactions sont écartées de cet ensemble (masses en faillite, liquidations, droits de superficie, ventes portant uniquement sur des boxes ou des places de parc).

L'ensemble retenu est ainsi formé de 2 036 transactions, totalisant 4,641 milliards de francs.

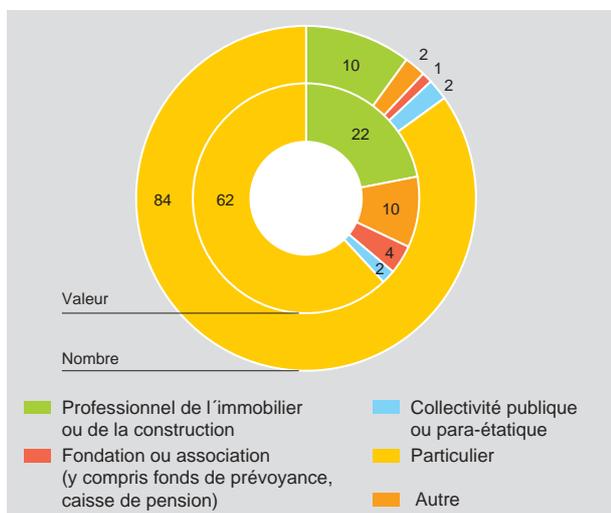
Parmi ces 2 036 transactions, l'analyse détaillée développée ici ne retient que celles pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 1 961 transactions, représentant 4,568 milliards de francs.

TRANSACTIONS SELON L'OPÉRATEUR

Les particuliers sont les principaux acteurs du marché immobilier. En 2011, ils participent à 1 356 ventes (69 % de l'ensemble des transactions) et 1 654 achats (84 % de l'ensemble), pour une valeur de, respectivement, 2,695 et 2,827 milliards de francs.

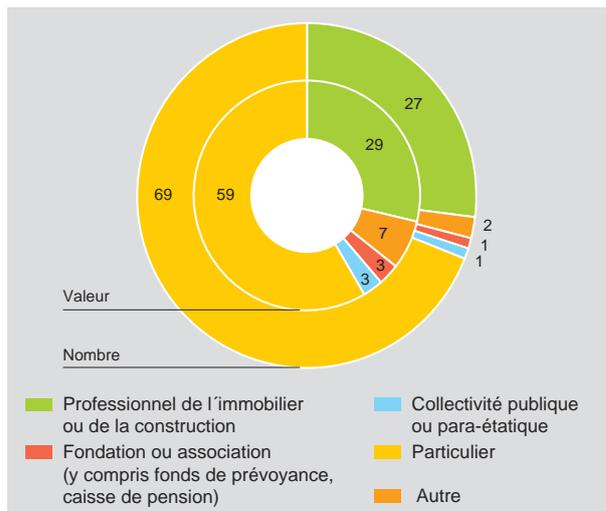
Suivent les professionnels de l'immobilier ou de la construction, avec 523 ventes (1,305 milliard de francs) et 202 achats (1,004 milliard de francs).

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'acquéreur, en 2011
Répartition en % du total
Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'aliénateur, en 2011
Répartition en % du total
Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

TRANSACTIONS SELON L'OBJET

Terrains non bâtis

Parmi les 130 transactions sur terrains non bâtis enregistrées en 2011, la plupart concernent la zone agricole (56 transactions), la 5^e zone (ou zone dite « villas », 38 transactions) et la 4^e zone rurale (22 transactions). La surface totale des terrains échangés atteint 509 000 m². A titre de comparaison, en moyenne depuis 2000, la surface échangée chaque année est de 766 000 m².

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4^e et 5^e zone¹), faible également, est de 62 000 m². Ces terrains sont principalement situés dans les communes de Chêne-Bougeries et de Collonge-Bellerive.

Médiane et moyenne

Deux indicateurs sont couramment utilisés pour représenter la valeur centrale d'une distribution : la moyenne et la médiane.

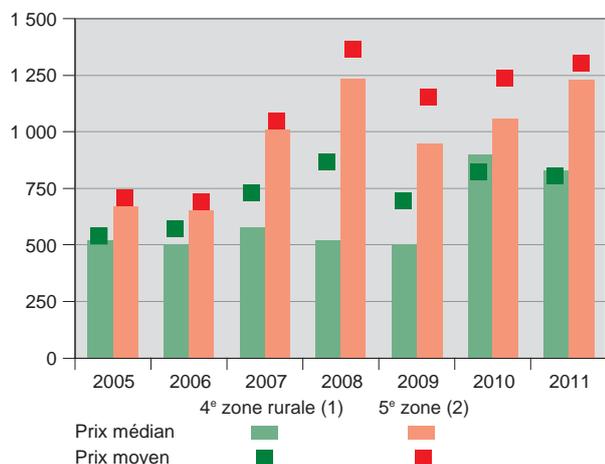
La moyenne est la notion la plus commune. Elle est le résultat du rapport entre la somme des valeurs et leur nombre. La moyenne est très influencée par la présence de valeurs extrêmes. Il arrive fréquemment que, dans les données monétaires en général – les données sur les transactions immobilières en particulier –, des valeurs très élevées soient présentes. Elles auront tendance à « tirer vers le haut » la valeur de la moyenne.

La médiane correspond à la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Pour cette raison, la médiane est généralement préférée à la moyenne comme indicateur de tendance centrale pour des données monétaires.

¹ La 4^e zone se compose de la 4^e zone rurale et de la 4^e zone urbaine

La valeur médiane des prix par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1 233 francs (valeur moyenne : 1 306 francs). Elle dépasse la barre des 1 000 francs pour la quatrième fois après 2007, 2008 et 2010. En 4^e zone rurale, le prix médian par m² s'élève à 830 francs (moyenne : 807), et à 7 francs en zone agricole (moyenne : 28 francs)

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2005
Chiffres annuels, en franc par m² Canton de Genève



- (1) Zone où il y a la possibilité de bâtir des maisons d'habitation dont le rez-de-chaussée peut être utilisé pour des activités rurales.
(2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Appartements en propriété par étage (PPE)

Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) sont les plus nombreuses. En 2011, 961 ventes (soit 49 % de l'ensemble des transactions prises en considération) sont enregistrées.

Le prix médian au m² des appartements atteint 8 272 francs (prix moyen : 9 203 francs au m²), en hausse de 16 % par rapport à 2010. Cette augmentation marquée est en premier lieu le reflet de la progression des prix de l'immobilier dans le canton de Genève. Elle est cependant accentuée par le fait qu'une part importante des appartements vendus sont situés dans des quartiers « chers » et par la forte proportion d'appartements « d'exception » – appartements particulièrement chers –, vendus en 2011.

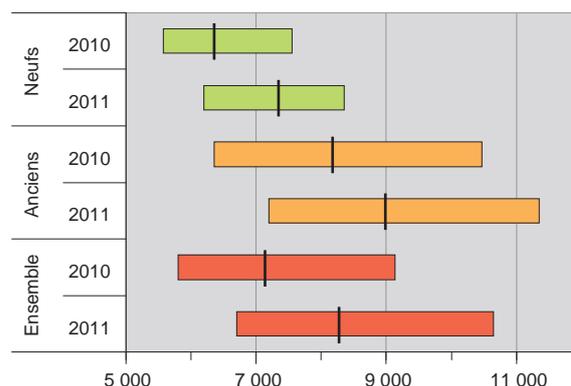
Si le prix des appartements neufs est inférieur à celui des appartements anciens, l'accroissement des prix est plus marqué pour les premiers (respectivement, + 16 % et + 10 %).

La hausse soutenue entre 2010 et 2011 s'inscrit dans une nette tendance au renchérissement enregistrée depuis le début des années 2000. Ainsi, entre 2000 et 2011, en francs constants, le prix médian au m² a doublé. Cela représente une progression de 6,6 % par année en moyenne.

Dispersion des prix par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2010 et 2011 (1)

Chiffres annuels, en franc

Canton de Genève



- (1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

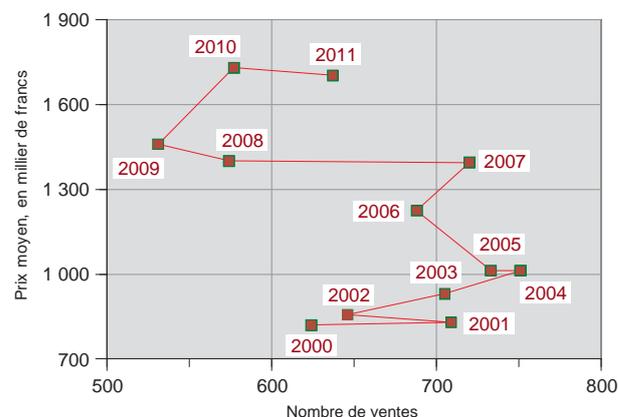
Maisons individuelles (villas)

En 2011, 637 transactions portant sur des maisons individuelles (y compris le terrain) sont réalisées. Ce chiffre, le plus élevé depuis 2007, est essentiellement dû au nombre de ventes de maisons neuves (142).

Nombre de ventes et prix médian des villas, depuis 2000 (1)

Chiffres annuels

Canton de Genève



- (1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

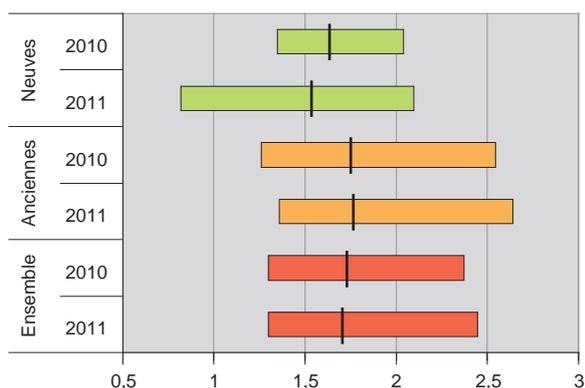
Le prix médian se fixe à 1,703 million de francs (prix moyen : 2,638 millions de francs), soit un montant similaire à celui de 2010². Il est plus bas lorsque la maison est neuve (1,536 million de francs) que lorsqu'elle est ancienne (1,765 million de francs), notamment du fait que la surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non : 471 m² pour les maisons neuves, contre 1 123 m² pour les maisons anciennes³.

Entre 2000 et 2011, en francs constants, le prix médian des maisons individuelles vendues a été multiplié par 1,9, soit une progression de 5,9 % par année en moyenne.

² Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

³ Parts de copropriété exclues.

Dispersion des prix de ventes des maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2010 et 2011 (1) (2)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

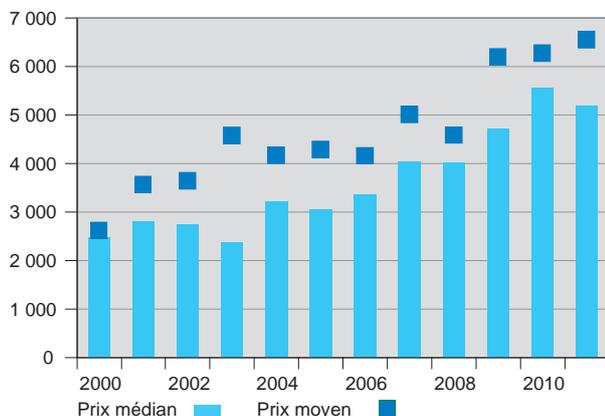
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Entre 2000 et 2011, en francs constants, le prix médian des maisons individuelles vendues a été multiplié par 1,9, soit une progression de 5,9 % par année en moyenne.

Autres types de bâtiments

En 2011, les ventes de bâtiments à plusieurs logements (61 ventes), de bâtiments mixtes (47 ventes)⁴ et de bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels (38 ventes) représentent une somme de 1,454 milliard de francs, soit un tiers de la valeur totale des transactions.

Prix médian et moyen des ventes de locaux en PPE, depuis 2000
Moyennes annuelles, en franc par m² Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine des transactions et des prix de l'immobilier peuvent être consultés sur le site Internet :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/apercu.asp

Les tableaux de résultats sont téléchargeables à l'adresse Internet suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp

Le nombre de transactions réalisées pour des locaux commerciaux en PPE (79) est élevé relativement aux chiffres des années précédentes. Le prix médian par m², en baisse de 7 % par rapport à 2010, se fixe à 5 191 francs (moyenne : 6 562 francs par m²).

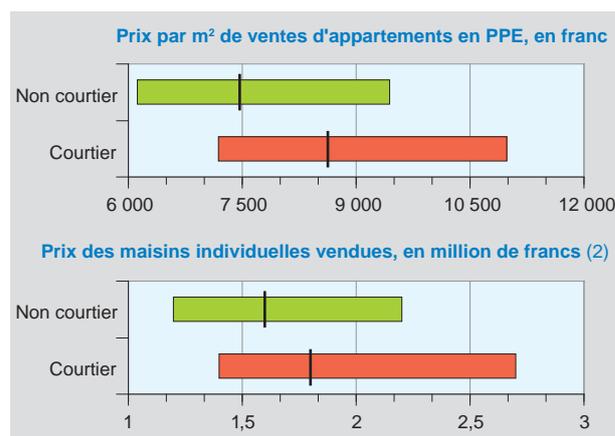
Courtage

Si plus de la moitié des transactions (57 %) sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier, elles représentent 63 % de la valeur totale des transactions réalisées. Les objets échangés par l'intermédiaire d'un courtier ont donc dans l'ensemble un prix plus élevé que les autres.

Lors de l'échange d'appartements en PPE, il est fait appel à un courtier deux fois sur trois. Dans ce cas, le prix médian par m² atteint 8 632 francs (moyenne : 9 592 francs), contre 7 464 francs sinon (moyenne : 8 414 francs), soit un écart de 16 %.

Pour les ventes de maisons individuelles, les courtiers collaborent dans près de 60 % des cas. Le prix est alors 1,750 million de francs (moyenne : 2,836 millions de francs), contre 1,640 million de francs lorsque la vente est effectuée sans l'intermédiaire d'un courtier (moyenne : 2,360 millions de francs).

Dispersion des prix des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2011 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

⁴ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.