



N° 29 – DÉCEMBRE 2015

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2014

En 2014, 2 188 transactions immobilières ont été enregistrées dans le canton de Genève, représentant une valeur globale de 4,409 milliards de francs. Par rapport à 2013, année peu dynamique pour le marché de l'immobilier, le nombre de transactions augmente de 23 % et leur valeur de 5 %.

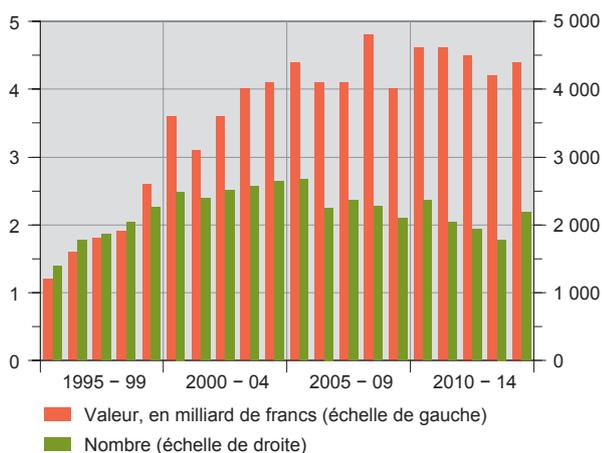
Le montant global dépensé pour l'achat d'appartements en PPE progresse fortement (+ 27 %). Il atteint 1,431 milliard de francs, un niveau élevé, similaire à celui de 2012.

Plus encore, la somme dédiée à l'achat d'appartements neufs est particulièrement élevée (0,686 milliard de francs). Le montant global dépensé pour l'achat de maisons individuelles s'accroît de 7 %, pour s'établir à 1,327 milliard de francs.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, également réalisée par l'OCSTAT, le montant global des transactions pour l'année 2015 devrait être supérieur à celui de 2014.

Transactions immobilières réalisées, depuis 1995

Totaux annuels Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers selon l'objet, en 2014

Totaux annuels Canton de Genève

	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 159	556	129
Valeur totale, en millier de francs	1 430 515	1 326 746	161 222
Prix médian, en millier de francs	1 042	1 601	101
Prix médian au m <sup>2</sup> , en franc	8 175	///	200

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. Les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) sont exclues.

Au cours de l'année 2014, 3 545 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 513 transactions correspondent à des achats, 14 à des adjudications, 3 à des droits de préemption et 4 à des droits de réméré. Les 1 011 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (290), des donations (198) ou des partages (152). 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 2 188 transactions, totalisant 4,409 milliards de francs. De ce total, l'analyse détaillée développée ici ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 089 transactions, représentant 4,281 milliards de francs.

### Définitions

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.

Les **quartiles** divisent les données en quatre parties égales. Le deuxième quartile constitue la médiane.

## TRANSACTIONS SELON L'OBJET

### Terrains non bâtis

En 2014, les terrains non bâtis échangés représentent une surface de 818 405 m<sup>2</sup>, valeur bien plus importante que celles enregistrées durant les trois précédentes années (entre 500 000 et 600 000 m<sup>2</sup>). Ces surfaces se situent pour l'essentiel en zone agricole (74 %). Les zones destinées exclusivement à la construction d'habitations

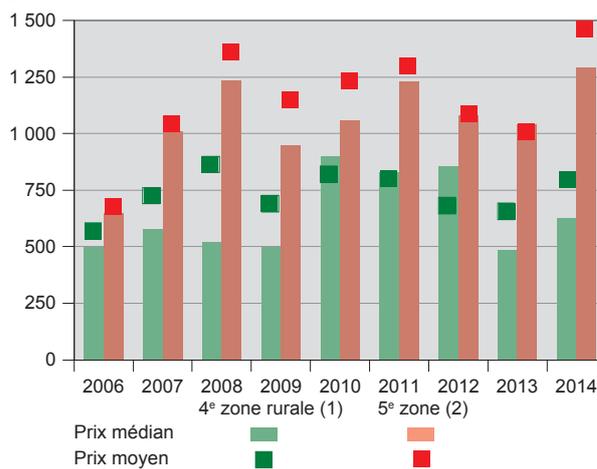
(4<sup>e</sup> zone rurale, 4<sup>e</sup> zone urbaine et 5<sup>e</sup> zone) en groupent 14 % (112 650 m<sup>2</sup>). Plus des deux tiers de ces terrains se situent dans la commune de Troinex.

La valeur médiane des prix par m<sup>2</sup> des terrains en 5<sup>e</sup> zone se fixe à 1 293 francs (valeur moyenne : 1 468 francs), son niveau le plus élevé depuis que le relevé existe (1990). Le prix médian au m<sup>2</sup> est de 629 francs en 4<sup>e</sup> zone rurale (800 francs pour le prix moyen) et de 8 francs en zone agricole (20 francs pour le prix moyen).

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2006

Chiffres annuels, en franc par m<sup>2</sup>

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)

En 2014, les appartements en PPE représentent plus de la moitié des transactions réalisées et un tiers de leur valeur globale.

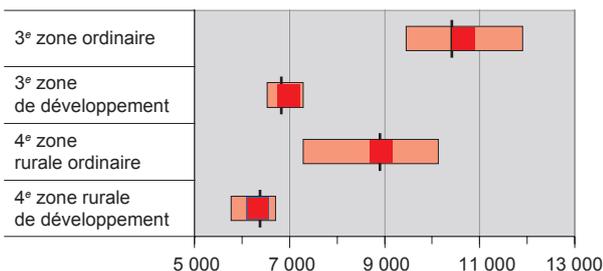
Deux communes groupent près de la moitié des appartements vendus : la ville de Genève, avec 381 appartements (dont 143 neufs), et la commune de Cologny, avec 144 appartements (dont 124 neufs).

Les ventes d'appartements neufs ont été particulièrement importantes, en termes de nombre (580 sur un total de 1 159 appartements vendus) et en termes de valeur (0,686 milliard de francs sur 1,431).

Le prix médian au m<sup>2</sup> se fixe à 8 175 francs (prix moyen : 8 920 francs). Il est 9 % inférieur à celui de 2013. Un repli est enregistré tant pour les appartements neufs, pour lesquels le prix médian est de 7 608 francs par m<sup>2</sup> en 2014, en baisse de 11 % par rapport à 2013, que pour les non neufs (8 838 francs par m<sup>2</sup> en 2014 ; - 5 %).

Parmi les appartements neufs, la grande majorité des ventes (92 %) se concentre dans la 3<sup>e</sup> zone et la 4<sup>e</sup> zone rurale. Le prix médian au m<sup>2</sup> est de 7 183 francs en 3<sup>e</sup> zone, et de 8 154 francs en 4<sup>e</sup> zone rurale. Cependant, au sein de chacune des zones, de fortes différences apparaissent selon que la parcelle est située en zone ordinaire ou en zone de développement, où les prix de vente sont contrôlés par l'Etat. Ainsi, en 3<sup>e</sup> zone ordinaire, le prix médian au m<sup>2</sup> est de 10 422, alors qu'il est de 6 822 francs en 3<sup>e</sup> zone de développement.

**Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2014 (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 et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

### Maisons individuelles

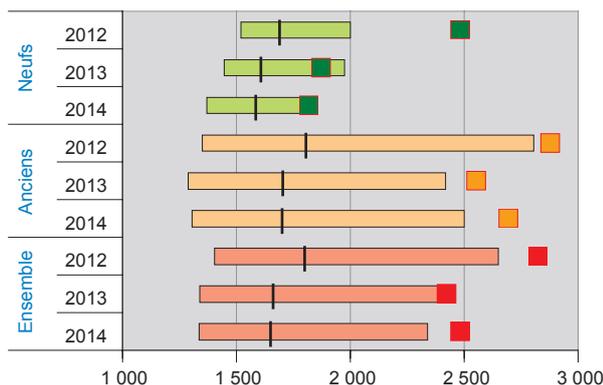
En 2014, 556 transactions ont porté sur des maisons individuelles (y compris le terrain). Ces opérations se concentrent dans quatre communes essentiellement : Veyrier (49), Vernier (42), Collonge-Bellerive (40) et Chêne-Bougeries (32).

Le prix médian se fixe à 1,650 million de francs. Il atteint 1,701 million de francs pour les objets non neufs, qui constituent 77 % des ventes, et 1,585 million pour les neufs (23 % des ventes). Cet écart de prix est notamment dû à la différence de surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 384 m<sup>2</sup> pour les maisons neuves, contre 1 147 m<sup>2</sup> pour les non neuves.

### Autres transactions

Les transactions concernant les bâtiments à plusieurs logements, les bâtiments mixtes (comprenant à la fois de l'habitation et des activités économiques), les bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques

**Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2012, 2013 et 2014 (1) (2)**  
Chiffres annuels, en millier de francs 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 et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

(bureaux, commerces, ateliers, etc.) et les locaux commerciaux en PPE représentent 12% de l'ensemble des transactions enregistrées en 2014 (245 objets) et 32 % de la valeur globale (1,362 milliard de francs).

Dans cette catégorie, les transactions portant sur des bâtiments à plusieurs logements sont les plus nombreuses (98) et représentent un montant de 0,495 milliard de francs.

### COURTAGE

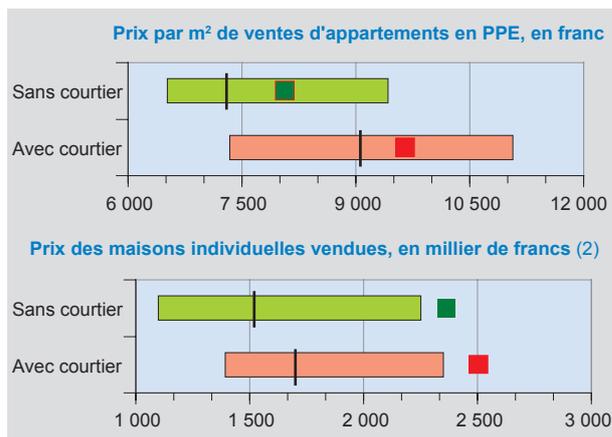
En 2014, pour 14 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération avait été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

En 2014, 54 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier, contre 59% en 2013. Elles représentent 60 % de la valeur totale engagée (61 % en 2013). Le montant moyen des transactions faisant appel à un courtier est de 2,227 millions de francs, contre 1,737 million pour celles sans courtier.

Pour les appartements en PPE, 54 % des ventes ont été réalisées par l'intermédiaire d'un courtier. Le prix médian par m<sup>2</sup> est de 9 060 francs pour les appartements vendus avec l'aide d'un courtier et de 7 296 francs pour les autres.

Pour les maisons individuelles, 68% des ventes ont été réalisées par l'intermédiaire d'un courtier. Le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,702 million de francs, alors qu'il est de 1,520 million sans son intervention.

**Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2014 (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 et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

### COMPLÉMENT D'INFORMATION :

[http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=05\\_05](http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=05_05)

Département présidentiel

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26

Tél. +41 22 388 75 00 • [statistique@etat.ge.ch](mailto:statistique@etat.ge.ch) • [www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)

Responsable de la publication : Roland Rietschin

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse.

© OCSTAT, Genève 2015. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 29 – DÉCEMBRE 2015

10.12.2015

