

N° 28 – DÉCEMBRE 2016

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2015

En 2015, le marché genevois de l'immobilier a été particulièrement dynamique : 2 728 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton, représentant une valeur globale de 6,007 milliards de francs. Il s'agit des chiffres les plus élevés depuis la création de la statistique des transactions immobilières, en 1990.

Pour la première fois les montants dépensés pour l'achat d'appartements en PPE dépassent 1,5 milliard de francs et ceux pour des bâtiments commerciaux ou industriels la barre du milliard de francs. Le montant dépensé pour

cette dernière catégorie de bâtiments (1,289 milliard de francs) a comme origine la valeur élevée de plusieurs transactions et, notamment, une opération d'un montant exceptionnel (0,535 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 2016 devrait être similaire à celui de 2015, si l'on écarte l'effet du montant exceptionnel de la transaction citée ci-dessus.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2015
Totaux annuels Canton de Genève

	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 408	698	168
Valeur totale, en millier de francs	1 540 864	1 439 705	118 293
Prix médian, en millier de francs	895	1 570	158
Prix médian au m ² , en franc	7 887	///	240

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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 2015, 3 994 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 3 006 transactions correspondent à des achats, 10 à des adjudications et 2 à des exercices du droit de réméré. Les 976 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (287), des donations (229) ou des partages (174). Afin de concentrer l'analyse 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 2 728 transactions, totalisant 6,007 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 2 533 transactions, représentant 5,471 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 2015, les 168 terrains non bâtis échangés représentent une surface de 837 403 m², la plus élevée depuis 2009. Le montant engagé dans ces ventes (118 millions de francs) est en revanche plus bas qu'en 2014 (161 millions).

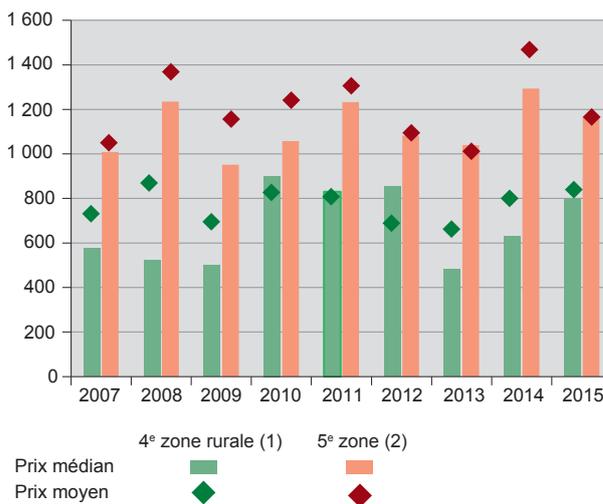
Ces surfaces se situent pour l'essentiel en zone agricole (71 %). La part des zones destinées exclusivement à la construction d'habitations (4^e zone rurale, 4^e zone urbaine et 5^e zone), n'est, quant à elle, que de 5 %.

Le prix médian par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1 167 francs (prix moyen : 1 165 francs). Il est de 800 francs en 4^e zone rurale (839 francs pour le prix moyen) et de 7 francs en zone agricole (85 francs pour le prix moyen).

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2007

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

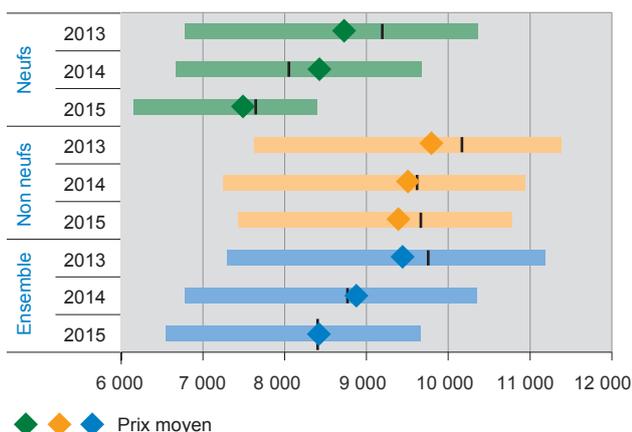
Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2015, les 1 408 appartements en PPE vendus représentent 56 % des transactions réalisées et 28 % de leur valeur globale. Comme en 2014, plus de la moitié (53 %) des appartements en PPE vendus sont neufs et leur valeur représente presque la moitié du total des ventes, soit 0,746 milliard de francs sur 1,541.

La ville de Genève rassemble 36 % des ventes d'appartements (511, dont 196 neufs). Viennent ensuite Carouge, avec 135 appartements, dont 120 neufs, et Lancy avec 114 objets, dont 64 neufs.

Le prix médian au m² se fixe à 7 887 francs (prix moyen : 8 395 francs), en baisse de 4 % par rapport à 2014, après avoir déjà diminué de 9 % entre 2013 et 2014. Pour les appartements neufs, le prix médian au m² s'établit à 7 294 francs en 2015 (- 4 % par rapport à 2014) et, pour les appartements non neufs, à 8 877 francs au m², stable par rapport à 2014.

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2013, 2014 et 2015 (1)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève

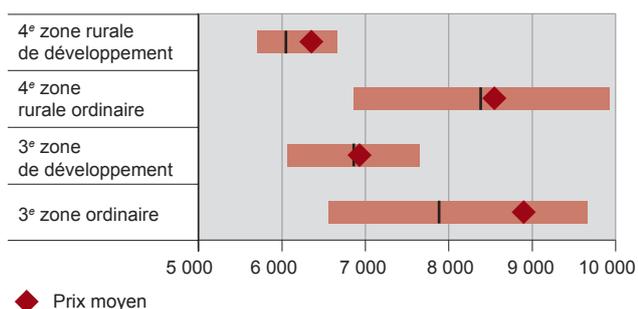


(1) La limite de gauche de chaque bâton correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Parmi les appartements neufs, deux tiers des ventes se concentrent dans la 3^e zone (zone destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire). Le prix médian au m² est de 7 169 francs. Cependant, 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, le prix médian au m² est de 8 907 en zone ordinaire, alors qu'il est de 6 867 francs en zone de développement.

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2015 (1)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

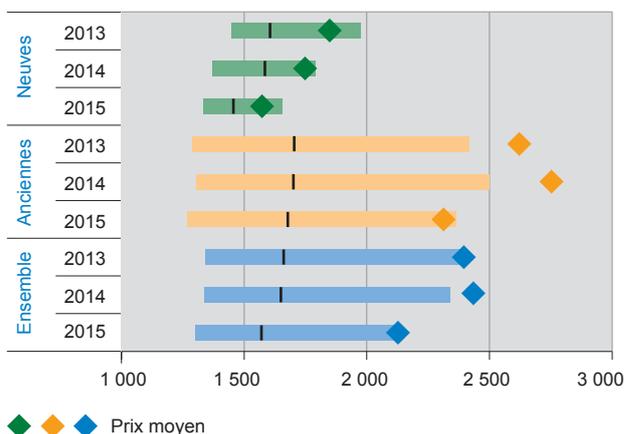
Maisons individuelles

En 2015, 698 transactions ont porté sur des maisons individuelles (y compris le terrain), pour une valeur globale de 1,440 milliard de francs. Il s'agit du nombre de transactions de ce type de bien le plus élevé depuis 2007 et de la valeur engagée la plus haute depuis 2011. Parmi ces maisons, 183 sont neuves, pour un montant s'élevant à 0,288 milliard de francs.

Le prix médian se fixe à 1,570 million de francs (- 5 % par rapport à 2014). Il atteint 1,680 million de francs pour les objets non neufs (- 1 % par rapport à 2014) et 1,455 million pour les neufs (- 8 % par rapport à 2014). Cet écart de prix est notamment dû à la différence de surface de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 333 m² en moyenne pour les maisons neuves, contre 1 178 m² pour les non neuves.

Les communes de Veyrier et Collonge-Bellerive groupent 20 % des ventes. A l'échelon des zones d'affectation, c'est la zone 5 (dite zone villas), qui rassemble, en toute logique, la grande majorité (73 %) de ces transactions.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2013, 2014 et 2015 (1)
Chiffres annuels, en millier de francs Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque bâton correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix. Les parts de copropriétés sont écartées.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

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 (bureaux, commerces, ateliers, etc.) et les locaux commerciaux en PPE représentent 10 % de l'ensemble des transactions enregistrées en 2015 (259 objets) et 43 % de la valeur globale (2,373 milliard de francs). Cette part, particulièrement importante en 2015, a comme origine la valeur élevée de plusieurs ventes de bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques, et notamment d'une opération en particulier, d'un montant exceptionnel (0,535 milliard de francs).

COURTAGE

En 2015, pour 9 % 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 2015, 57 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier, contre 54 % en 2014. Elles représentent 54 % de la valeur totale engagée (60 % en 2014).

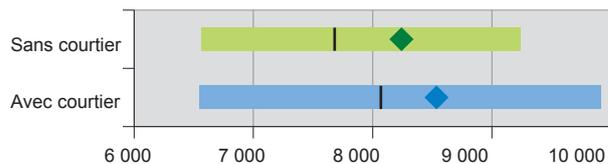
Le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles (62 % des ventes sont concernées, 71 % pour les objets neufs) et sur des appartements en PPE (62 % des ventes, 49 % pour les objets neufs). Il l'est en revanche nettement moins pour les ventes de terrains non bâtis (5 %).

Pour les maisons individuelles, le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,607 million de francs, alors qu'il est de 1,500 million sans son intervention.

Pour les appartements, le prix médian par m² est de 8 067 francs pour ceux vendus par l'intermédiaire d'un courtier et de 7 688 francs pour les autres.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2015 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève

Prix par m² de ventes d'appartements en PPE, en franc



Prix des maisons individuelles vendues, en millier de francs



◆ Prix moyen

(1) La limite de gauche de chaque bâton correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix. Les parts de copropriétés sont écartées.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

COMPLÉMENT D'INFORMATION :

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 • 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 2016. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 28 – DÉCEMBRE 2016

15.12.2016

