



N° 28 – NOVEMBRE 2017

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2016

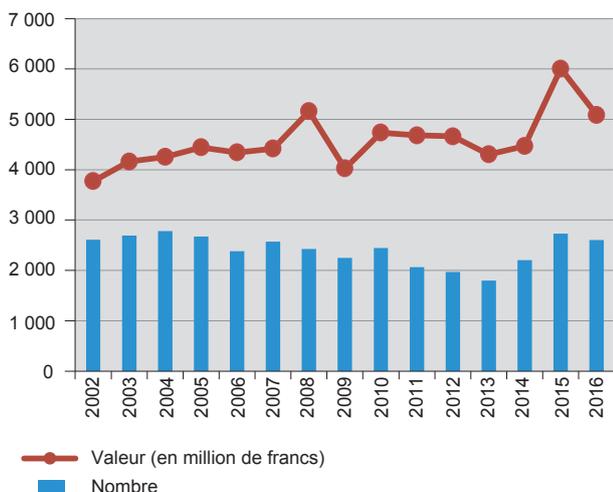
En 2016, 2 605 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton de Genève, représentant un montant global de 5,088 milliards de francs. Par rapport au niveau record de 2015, le nombre de transactions diminue de 5 % et leur valeur de 15 %. Les chiffres de 2016 restent toutefois parmi les plus élevés enregistrés depuis 1990, année de la création de la statistique des transactions immobilières.

En 2016, le marché immobilier a été particulièrement actif pour les maisons individuelles, qui, avec 763 transactions (dont 205 concernant des objets neufs) et une valeur engagée de 1,639 milliard de francs, affichent le résultat le plus élevé depuis 1990.

Les appartements en PPE ont également fait l'objet d'un grand nombre de transactions : 1 378 ventes réalisées (dont 723 pour des objets neufs), équivalant à un montant global de 1,588 milliard de francs. Il s'agit du montant le plus important depuis 1990.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, le montant global des transactions pour l'année 2017 devrait être supérieur à celui de 2016.

Transactions immobilières réalisées, depuis 2002
Totaux annuels Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2016

Totaux annuels	Canton de Genève		
	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 378	763	138
Valeur totale, en millier de francs	1 588 353	1 638 542	117 653
Prix médian, en millier de francs	861	1 570	60
Prix médian au m ² , en franc	7 002	///	168

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 2016, 3 966 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 880 transactions correspondent à des achats, 19 à des adjudications et 2 à des exercices du droit de préemption. Les 1 065 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (482), des donations (229) ou des cessions (106). 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 2 605 transactions, totalisant 5,088 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 2 490 transactions, représentant 4,767 milliards de francs.

Les montants mentionnés dans cette publication sont exprimés aux prix courants. Les variations sont calculées sur cette même base.

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

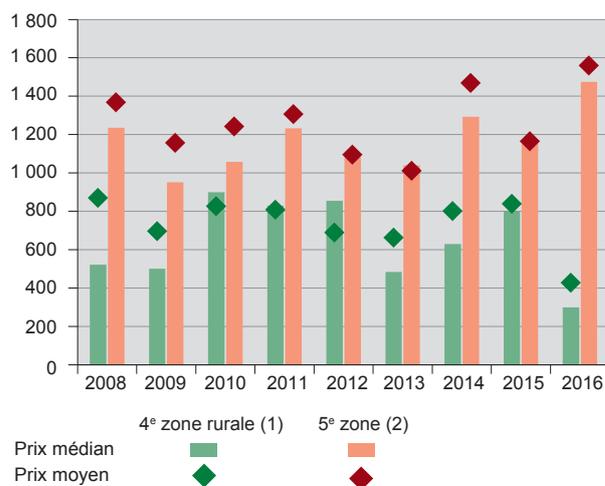
Terrains non bâtis

En 2016, 138 terrains non bâtis ont été échangés, représentant une surface de 705 474 m² (837 403 m² en 2015). Le montant découlant de ces opérations s'élève à 118 millions de francs, similaire à celui de 2015.

La plupart de ces surfaces (77 %) se situent en zone agricole. La part des zones destinées exclusivement à la construction d'habitations (4^e zone rurale, 4^e zone urbaine et 5^e zone) représente 10 % du total.

Le prix médian par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1 474 francs, supérieur à ceux enregistrés entre 2005 et 2015. Pour la 4^e zone rurale, en revanche, le prix médian par m² (299 francs) est plus bas que celui des années précédentes. Les prix en zone agricole affichent, quant à eux, une certaine stabilité. En 2016, le prix médian est de 8 francs par m², un niveau comparable à celui des dernières années.

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2008
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)

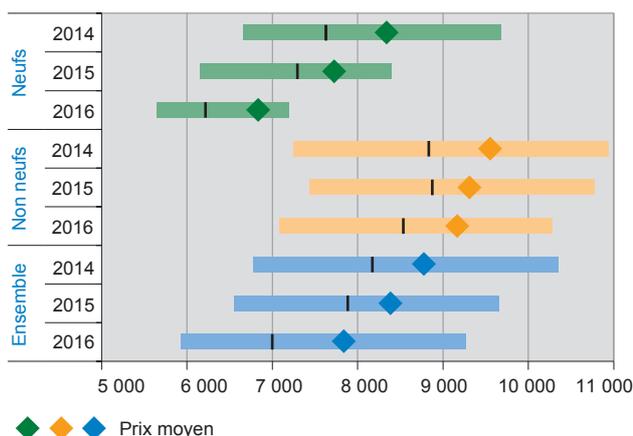
En 2016, les appartements en PPE vendus représentent 55 % de l'ensemble des transactions réalisées et un tiers de leur valeur globale. Plus de la moitié (52 %) de ces appartements sont neufs et, comme depuis 2014, leur valeur représente environ la moitié du total des ventes (0,755 sur 1,588 milliard de francs).

L'essentiel des ventes se concentre dans quatre communes : Genève, avec 23 % du total, Meyrin (14 %), Lancy (13 %) et Chêne-Bougeries (10 %). Pour ces trois dernières, 82 % des appartements sont neufs.

Le prix de vente médian au m² se fixe à 7 002 francs (prix moyen : 7 970 francs). Après avoir déjà baissé de 9 % entre 2013 et 2014 et de 4 % entre 2014 et 2015, il recule encore de 11 % entre 2015 et 2016.

Pour les appartements neufs, le prix médian au m² s'établit à 6 219 francs (- 15 % par rapport à 2015) et pour les appartements non neufs à 8 535 francs au m² (- 4 % par rapport à 2015).

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2014, 2015 et 2016 (1)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève

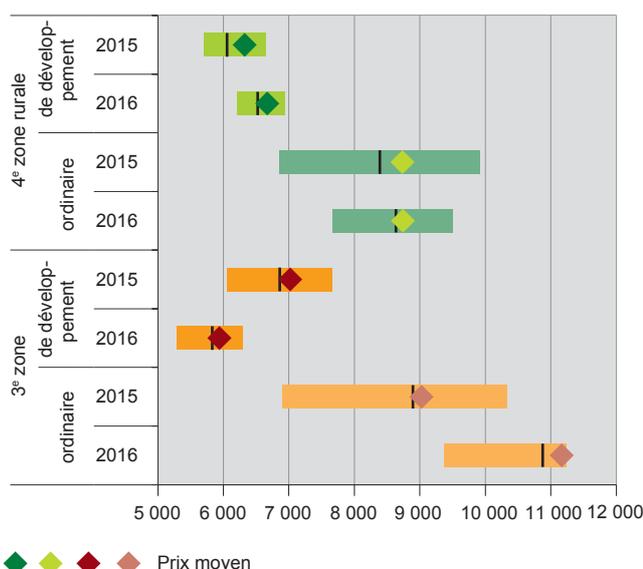


(1) La limite de gauche de chaque bâton correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ces reculs résultent d'évolutions de prix différentes selon les zones d'affectation. Si des hausses contenues sont enregistrées dans certaines d'entre elles, des baisses marquées sont constatées en zone de développement 3 et en 4^e zone urbaine, particulièrement pour les objets neufs. Ces deux zones groupant 57 % des ventes d'appartements, elles influent fortement sur l'évolution globale des prix.

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2015 et 2016 (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.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Selon les zones, parmi les appartements neufs, de fortes différences de prix 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, pour la 4^e zone rurale, le prix médian au m² est de 8 633 francs en zone ordinaire, alors qu'il est de 6 518 francs en zone de développement.

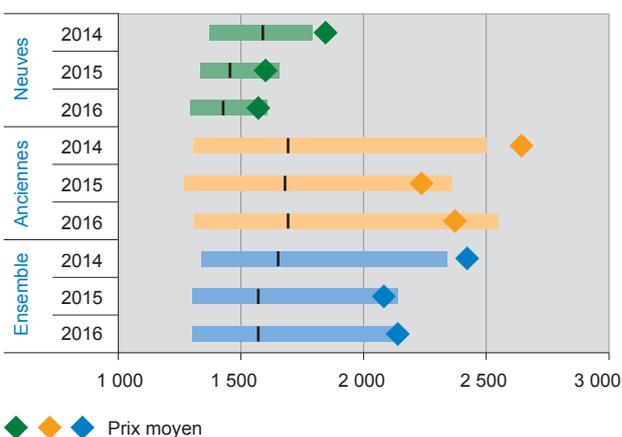
Maisons individuelles

En 2016, 763 transactions ont porté sur des maisons individuelles (y compris le terrain), pour une valeur globale de 1,639 milliard de francs. Par rapport à 2015, le nombre de ventes est en hausse de 9 % et la valeur de 14 %. Parmi ces biens, 205 sont neufs. Ils représentent une valeur de 313 millions de francs.

Les prix restent globalement stables entre 2015 et 2016. En 2016, le prix de vente médian d'une maison individuelle se fixe à 1,570 million de francs, le même qu'en 2015. Il atteint 1,690 million de francs pour une maison non neuve (1,680 million en 2015) et 1,433 million pour une neuve (1,455 million en 2015). Cet écart de prix est notamment dû à la différence de surface de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 322 m² en moyenne pour les maisons neuves, contre 957 m² pour les non neuves.

Les communes de Collonge-Bellerive, Thônex et Veyrier groupent plus d'un quart (27 %) des ventes réalisées en 2016 (34 % en ce qui concerne les objets neufs). A l'échelon des zones d'affectation, la zone 5 rassemble, en toute logique, une grande partie de ces ventes (75 % du total).

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2014, 2015 et 2016 (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. 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 commer-

ciaux en PPE représentent 8 % de l'ensemble des transactions enregistrées en 2016 (211 objets) et 30 % de la valeur globale (1,423 milliard de francs).

Par ailleurs, dans le cadre des transactions de locaux commerciaux en PPE, 14 500 m² ont été échangés. C'est deux fois moins que la moyenne enregistrée entre 2005 et 2015.

COURTAGE

En 2016, pour 10 % 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 2016, 55 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier, contre 57 % en 2015. Elles représentent 63 % de la valeur totale engagée (54 % en 2015).

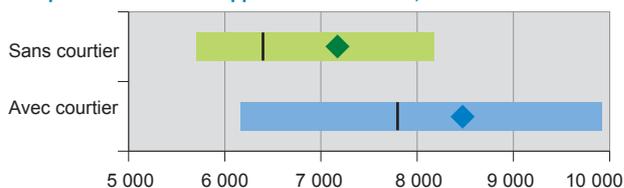
Le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles (64 % des ventes sont concernées, 59 % pour les objets neufs) et sur des appartements en PPE (56 % du total des ventes, 42 % pour les objets neufs). Il l'est en revanche moins pour les ventes de terrains non bâtis (14 %).

Pour les maisons individuelles, le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,598 million de francs, alors qu'il est de 1,485 million sans son intervention.

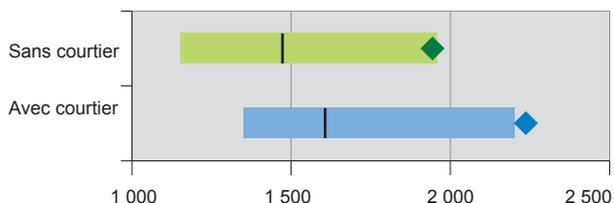
Pour les appartements, le prix médian par m² est de 7 803 francs pour ceux vendus par l'intermédiaire d'un courtier et de 6 393 francs pour les autres.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2016 (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. 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