



N° 62 – FÉVRIER 2020 – COMMUNICATIONS STATISTIQUES

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LE CANTON DE GENÈVE DE 1990 À 2017

IMPRESSUM

ÉDITION

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Hervé Montfort, directeur

RÉDACTION

Paolo De Faveri

COMPOSITION ET MISE EN PAGE

Stéphanie Bisso

ISSN

1422 - 4585

RENSEIGNEMENTS

Tél. +41 22 388 75 00

statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

CHARTE DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE DE LA SUISSE

L'OCSTAT s'est engagé à respecter la charte dans la conduite de ses activités statistiques.

LÉGENDE DES SIGNES

- valeur nulle
- 0 valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
- . . . donnée inconnue
- /// aucune donnée ne peut correspondre à la définition
- () l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
- [] valeur peu significative
- e valeur estimée
- p donnée provisoire
- r donnée révisée

© OCSTAT, Genève 2020. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LE CANTON DE GENÈVE DE 1990 À 2017

SOMMAIRE

1. Contexte général	4
2. Vue globale	7
2.1. Evolution de 1990 à 2017	7
2.2. Acheteurs et vendeurs selon le type de bien	8
2.3. Acheteurs particuliers suisses et étrangers	11
3. Les transactions selon le type de biens	13
3.1. Terrains non construits (terrains nus)	13
3.2. Maisons individuelles	14
3.3. Appartements en PPE	17
4. Méthodologie et définitions	22
Tableau annexe	24

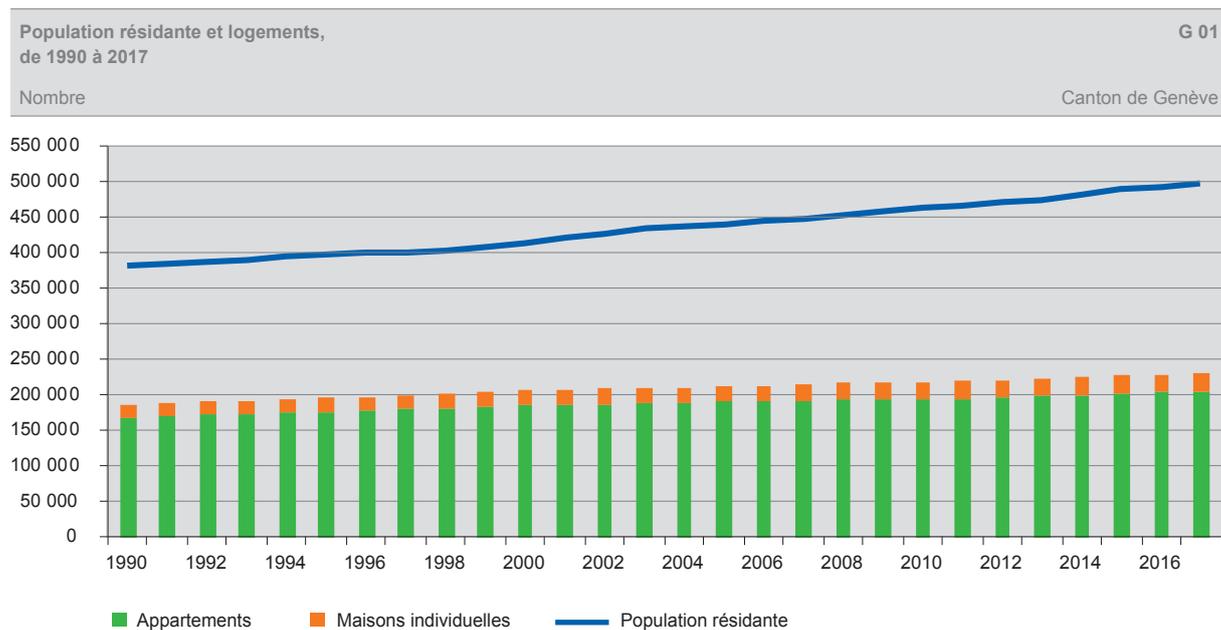
1. CONTEXTE GÉNÉRAL

La population du canton affiche une hausse de 30 % en 27 ans, passant de 382 543 personnes en 1990 à 498 221 en 2017. La croissance annuelle est particulièrement forte au début des années 2000 et au milieu des années 2010.

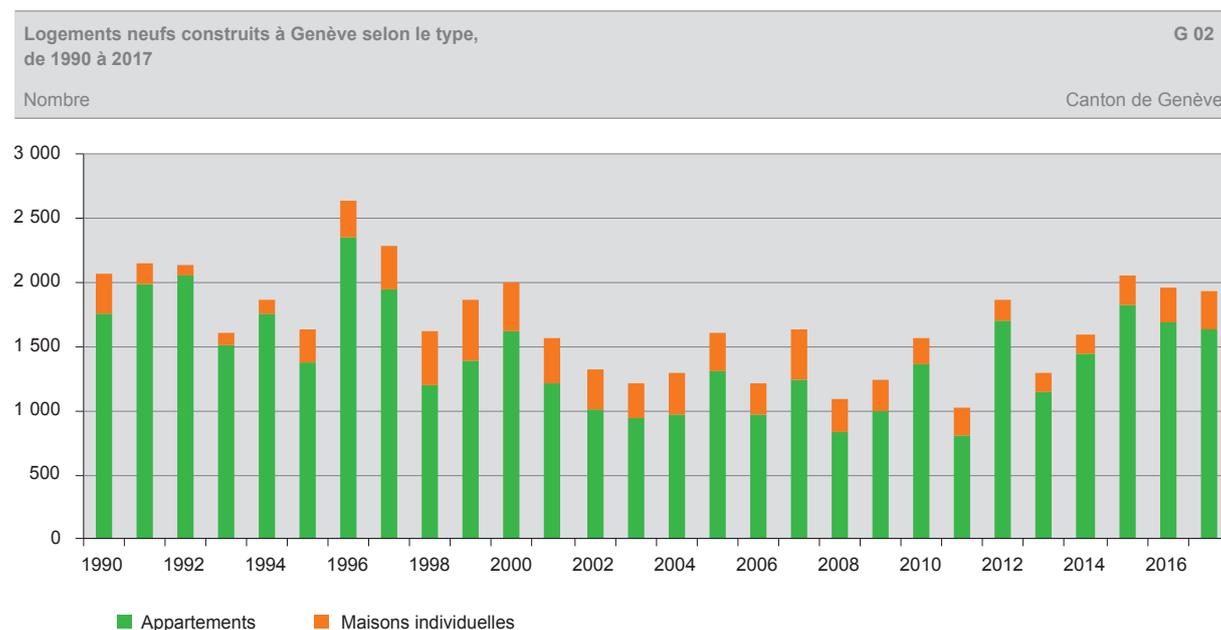
Parallèlement, le parc de logements enregistre une hausse moins marquée (23 %), passant de 186 454 logements en 1990 à 231 573 en 2017. A fin 2017, les

appartements constituent 89 % du parc et les maisons individuelles 11 %. Cette répartition est proche de celle enregistrée en 1990 (respectivement 90 % et 10 %).

Principal facteur de la hausse du parc, les logements neufs construits affichent un gain total de 47 133 unités entre 1990 et 2017, soit en moyenne 1 683 logements neufs par année. Les fluctuations peuvent être assez fortes d'une année à l'autre.



Source : OCSTAT - Statistique cantonale de la population / Statistique du parc immobilier



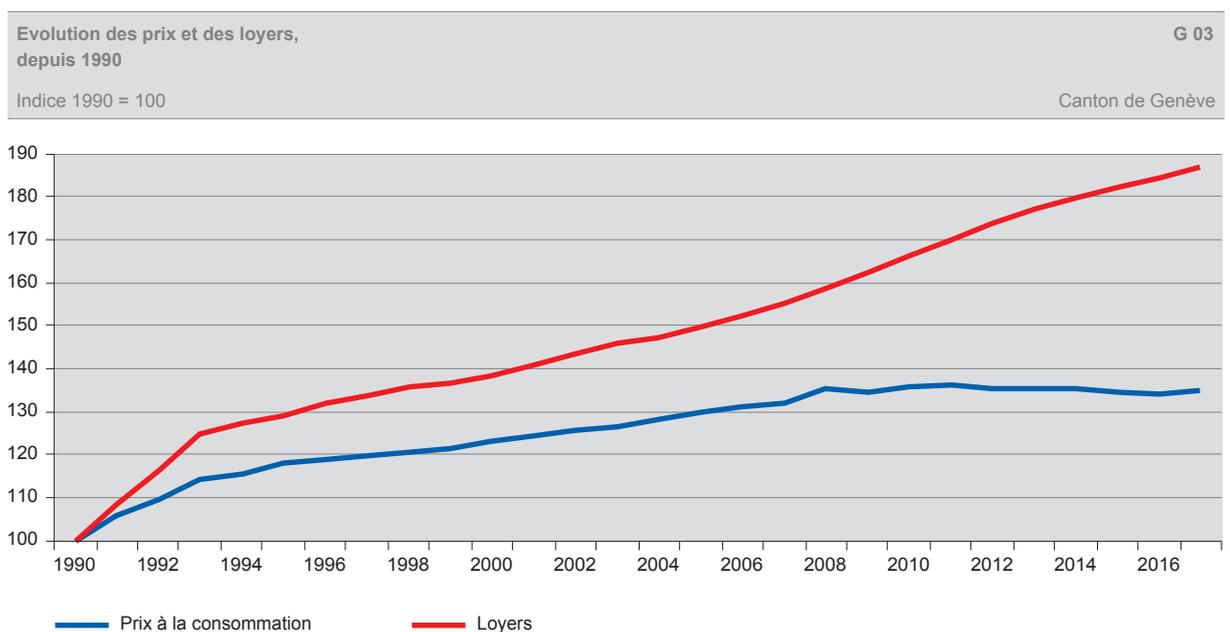
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

La période considérée ici se caractérise par trois crises économiques importantes :

- 1) Au début des années 1990, une bulle immobilière éclate, qui marque le début d'une longue période de stagnation pour l'économie genevoise. Les données sur le revenu cantonal (seul agrégat de la comptabilité nationale disponible pour cette période) montrent que l'économie genevoise est plus affectée que le reste de la Suisse lors de cette crise. Ce n'est qu'en 1996 que l'économie genevoise se redresse véritablement.
- 2) A l'approche du nouveau millénaire, le développement de la nouvelle économie favorise une hausse sans précédent des indices boursiers. La « bulle Internet » gonfle puis, sous la pression de la remontée des taux d'intérêt, éclate en 2000. Le PIB du canton de Genève va stagner jusqu'en 2003.

- 3) Courant 2007, l'éclatement d'une bulle immobilière aux Etats-Unis a des répercussions importantes sur le système financier mondial ainsi que sur les marchés boursiers. La crise financière atteint son apogée en 2008. Le recul de la croissance de l'économie mondiale qui s'ensuit n'épargne pas le canton de Genève.

L'indice genevois des loyers affiche une hausse constante durant l'ensemble la période, sa valeur ayant presque triplé entre 1990 et 2017 (+ 187 %). En comparaison, la hausse de l'indice genevois des prix à la consommation est nettement plus faible, se montant à 35 %.



Source : OCSTAT / OFS

Parmi les indicateurs plus particulièrement liés à l'activité immobilière, le taux hypothécaire suit une tendance à la baisse entre 1990 et 2017. Le repli est particulièrement marqué durant les années 1990 (de 7,53 % en 1990 à 3,91 % en 1999). Le mouvement de baisse est ensuite moins accentué. Depuis 2009, le taux hypothécaire se stabilise à un niveau très bas.

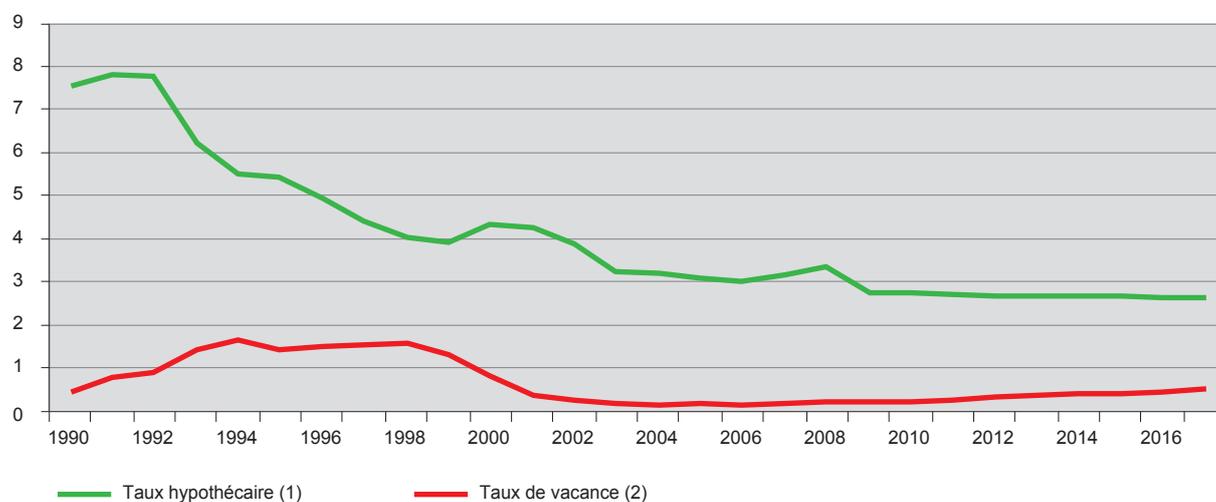
Par ailleurs, le taux de vacance (rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants) se maintient au-dessous du seuil de fluidité du marché (2 %) tout au long de la période considérée. Il est même inférieur à 1 % depuis 2000.

Evolution du taux hypothécaire et du taux de vacance, depuis 1990

G 04

Taux en %

Canton de Genève / Suisse



(1) Pour l'ensemble de la Suisse.

(2) Rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants dans le canton de Genève.

Source : OCSTAT - Statistique des logements vacants / Banque nationale suisse

2. VUE GLOBALE

2.1 Evolution de 1990 à 2017

Le nombre et la valeur des ventes de biens immobiliers dans le canton sont en hausse à partir de la fin des années 1990 jusqu'au milieu des années 2000. Par la suite, l'évolution est en dents de scie. A noter que les résultats annuels peuvent être influencés par une seule opération, comme ce fut le cas en 2015, avec la vente d'un bâtiment commercial d'un montant de 535 millions de francs.

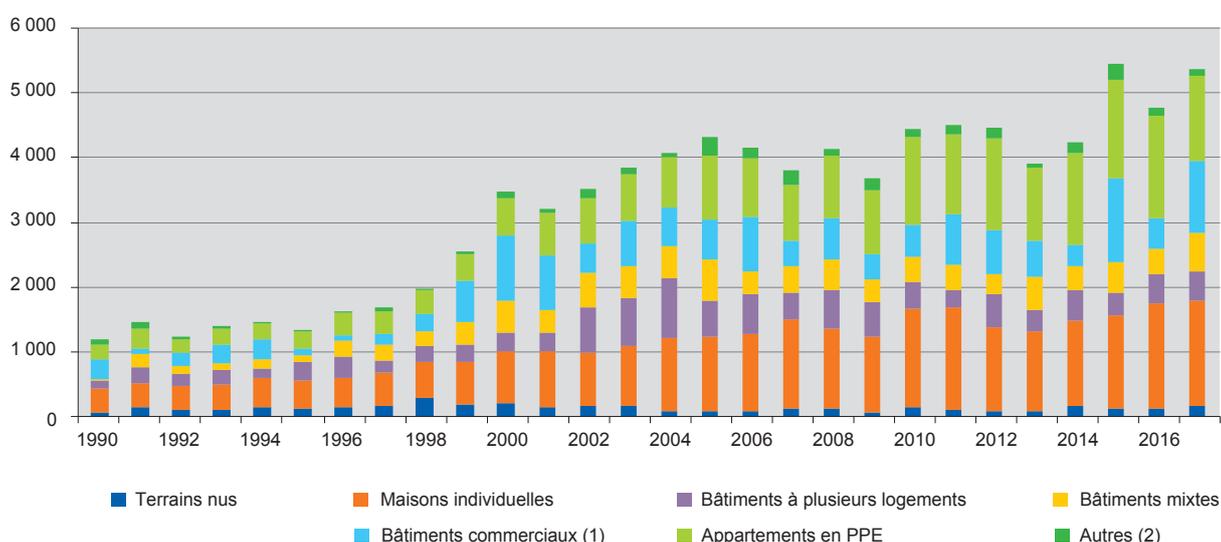
Parmi les différents objets retenus dans la statistique, la part la plus importante, en termes de valeur engagée, revient aux maisons individuelles, qui représentent en moyenne environ 29 % du total entre 1990 et 2017. Leur part a rarement été inférieure à 25 % (en 2000, 2002 et 2003 seulement) et, depuis 2007, elle a presque toujours dépassé le seuil des 30 %. Suivent les appartements en PPE avec 23 % en moyenne. Leur part dépasse le quart à partir de 2004. Les bâtiments commerciaux, qui,

Valeur des ventes de biens immobiliers selon le type, de 1990 à 2017

G 05

En million de francs constants de 2017

Canton de Genève



(1) Bâtiments administratifs (bureaux), commerciaux (magasins), industriels ou artisanaux.

(2) Exploitations agricoles, locaux en PPE (bureaux, magasins, ateliers, etc.).

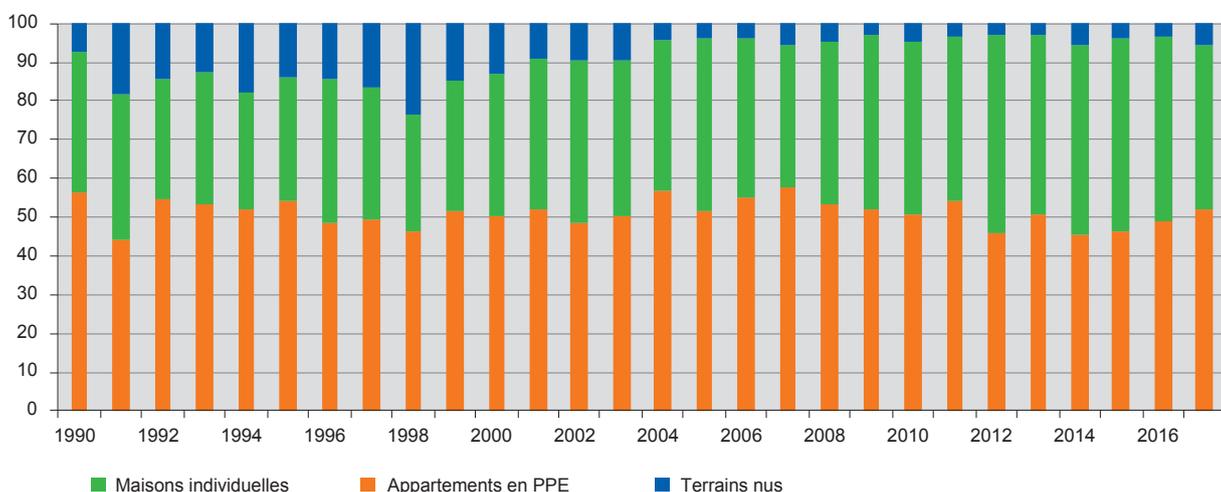
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Répartition de la valeur des ventes de biens immobiliers selon le type, de 1990 à 2017

G 06

En %

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

en moyenne, représentent 16 % de la valeur globale des ventes, dépassent certaines années largement ce seuil, à la faveur d'opérations extraordinaires (24 % en 2015, par exemple).

Si l'on restreint le champ aux types de bien les plus fréquents et les plus représentatifs du marché immobilier genevois (terrains nus, maisons individuelles et appartements en propriété par étage - PPE), la part de la valeur consacrée à la vente de maisons individuelles reste relativement stable, aux alentours de la moitié du total entre 1990 et 2017. En revanche, celle consacrée aux terrains nus s'estompe à partir du début des années 2000, compensée par la hausse de la part des ventes d'appartements en PPE. Ce transfert de valeur va de pair avec la hausse du nombre de ventes d'appartements en PPE et la baisse de celui de terrains nus.

2.2 Acheteurs et vendeurs selon le type de bien

Les transactions retenues sont ici analysées selon les deux optiques possibles : celle des ventes, effectuées par des vendeurs (ou aliénateurs, dans le jargon juridique), et celle des achats (ou acquisitions), opérés par des acheteurs (ou acquéreurs). Que l'on se situe dans la première de ces deux perspectives, ou bien dans la seconde, il va de soi que l'univers analysé est strictement le même. Que ce soit du côté des ventes ou des achats, l'essentiel des transactions sont le fait de particuliers et de professionnels de l'immobilier (c'est-à-dire des personnes physiques ou morales dont la profession est liée à l'immobilier ou la construction).

Entre 1990 et 2017, 91 % des ventes, représentant 80 % de la valeur totale, sont à mettre à l'actif de ces deux types d'acteur. Du côté des achats, 93 % des opérations, correspondant à 75 % de la valeur totale, leur sont attribuables. Le reste des transactions est partagé entre les sociétés non actives dans l'immobilier (« autres sociétés ») ou les autres intervenants (coopératives d'habitation, fonds de prévoyance, caisses de pension,

TRANSACTIONS SELON LE TYPE, L'OPÉRATEUR ET L'ÉTAT DU BIEN, DE 1990 À 2017

T 01

NOMBRE

CANTON DE GENÈVE

	Ventes					Achats				
	Professionnels de l'immobilier	Particuliers	Autres sociétés	Autres	Total	Professionnels de l'immobilier	Particuliers	Autres sociétés	Autres	Total
Maisons individuelles	2 911	12 102	388	349	15 750	1 173	13 910	179	488	15 750
Bâtiments à plusieurs logements ou mixtes	1 120	2 179	537	418	4 254	1 269	1 856	449	680	4 254
Bâtiments commerciaux (1)	310	560	350	166	1 386	318	453	357	258	1 386
Appartements en PPE	10 131	12 494	947	767	24 339	731	23 283	189	136	24 339
Terrains nus	1 086	4 471	196	284	6 037	725	4 498	187	627	6 037
Autres (2)	526	638	257	84	1 505	263	886	274	82	1 505
Total	16 084	32 444	2 675	2 068	53 271	4 479	44 886	1 635	2 271	53 271

(1) Bâtiments administratifs (bureaux), commerciaux (magasins), industriels ou artisanaux.

(2) Exploitations agricoles, locaux en PPE (bureaux, magasins, ateliers, etc.).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

fondations, associations, collectivités publiques ou paraétatiques, etc.), qui participent à moins de transactions, mais dont les valeurs sont parfois assez importantes.

Ventes

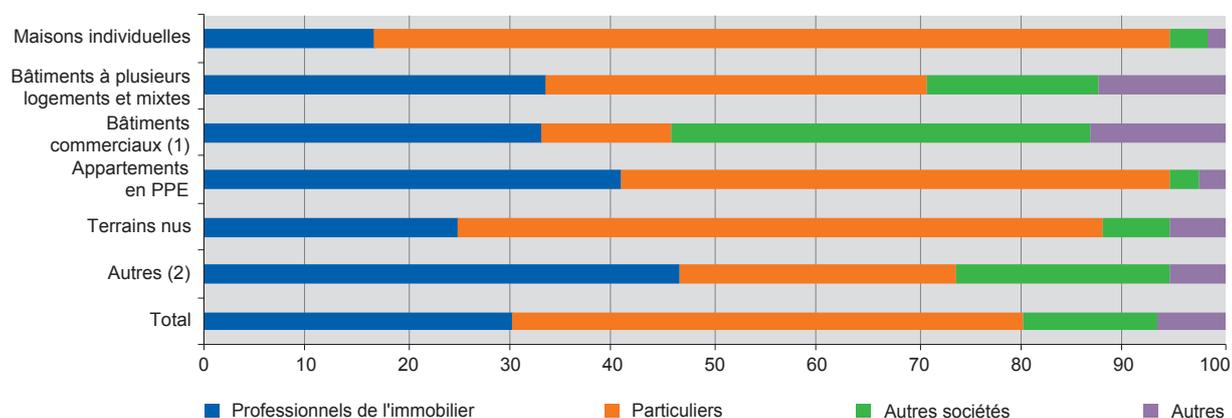
Dans l'optique des ventes, les particuliers participent à hauteur de 50 % de la valeur globale engagée et sont particulièrement concernés par les transferts de maisons individuelles, de terrains nus et d'appartements en PPE. De leur côté, les professionnels de l'immobilier (30 % de

la valeur globale des ventes) s'intéressent particulièrement aux appartements en PPE et aux bâtiments d'habitation, mixtes ou commerciaux.

Entre 2010 et 2017, la proportion de ventes de maisons individuelles par des particuliers, que ce soit en termes de nombre ou de valeur, a baissé au profit des professionnels de l'immobilier.

A partir de 2004, la différenciation entre les biens neufs et non neufs est possible. Pour les maisons individuelles

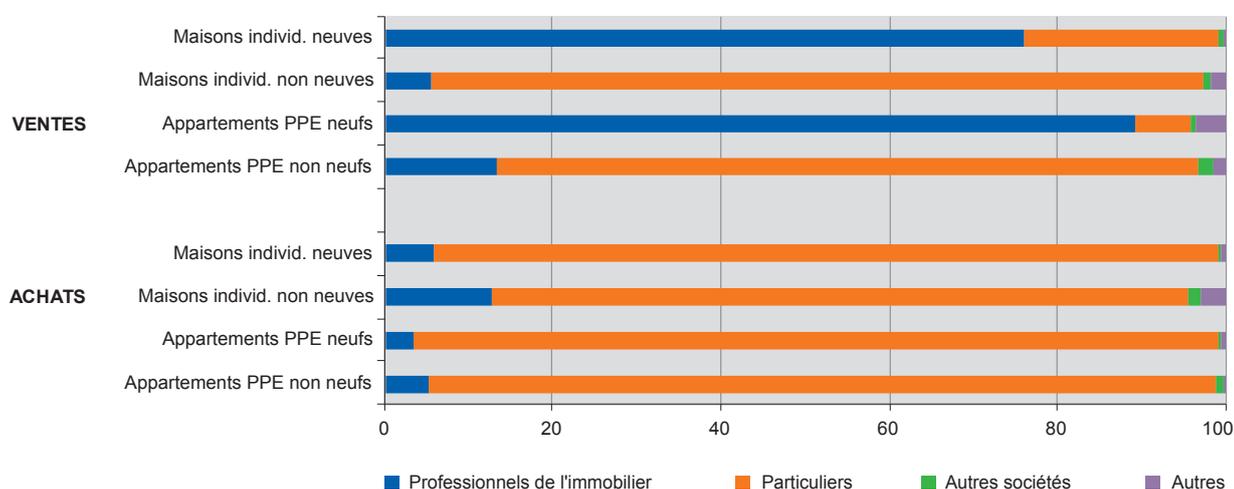
Répartition de la valeur des biens vendus, selon le vendeur et le type de bien, de 1990 à 2017 G 07
En % Canton de Genève



(1) Bâtiments administratifs (bureaux), commerciaux (magasins), industriels ou artisanaux.
(2) Exploitations agricoles, locaux en PPE (bureaux, magasins, ateliers, etc.).

Source: OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Répartition de la valeur des achats et ventes de maisons individuelles et d'appartements en PPE, selon l'opérateur et l'état du bien, de 2004 à 2017 G 08
En % Canton de Genève



Source: OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

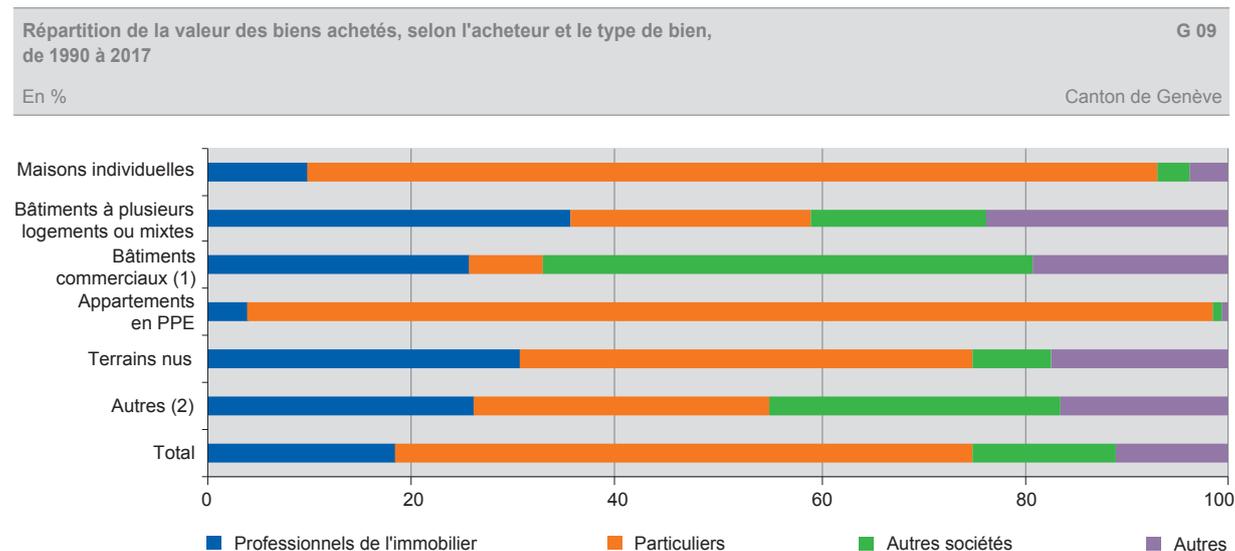
et appartements en PPE, les principaux opérateurs impliqués varient en fonction du type de bien et de son état. Ainsi, les professionnels de l'immobilier sont fortement impliqués dans la vente d'appartements en PPE neufs (89 % de la valeur totale des opérations au total sur la période 2004-2017), mais également dans celle des maisons individuelles neuves (76 %). Cette présence importante des professionnels de l'immobilier est à mettre en relation avec l'activité de promotion. En revanche, les ventes de maisons individuelles et d'appartements non neufs font apparaître une nette prédominance des particuliers : ils réalisent 92 % de la valeur des ventes pour les maisons et 83 % pour les appartements au total sur la période 2004-2017.

Achats

Les particuliers (57 % de la valeur totale des opérations) sont très nettement les protagonistes principaux des acquisitions d'appartements en PPE (95 % de la valeur totale de ce type de bien) et de maisons individuelles

(83 %). Leur rôle est également important dans les achats de terrains nus, avec 45 % de la valeur totale. Les professionnels de l'immobilier (18 % des achats) sont particulièrement actifs dans l'achat d'immeubles d'habitation (bâtiments à plusieurs logements ou mixtes), avec 26 % de la valeur investie, mais également en matière de terrains nus (30 %), certainement en vue d'y réaliser des opérations immobilières. Une dernière mention pour les « autres sociétés », qui effectuent 48 % de la valeur des achats en matière de bâtiments commerciaux.

Comme pour les ventes, la proportion de maisons individuelles acquises par des professionnels de l'immobilier est numériquement en hausse de 2004 à 2017, mais reste stable en termes de valeur. Les proportions relatives aux appartements en PPE affichent une forte stabilité durant cette période, que ce soit en termes de quantité, comme en termes de valeur échangées, alors que pour les autres types de bien, comme pour les ventes, les fluctuations sont fréquentes.



(1) Bâtiments administratifs (bureaux), commerciaux (magasins), industriels ou artisanaux.

(2) Exploitations agricoles, locaux en PPE (bureaux, magasins, ateliers, etc.).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

2.3 Acheteurs particuliers suisses et étrangers

Au total, entre 2004 et 2017, en termes de nombre de transactions, 81 % des terrains nus sont acquis par des particuliers d'origine suisse, contre 19 % par des particuliers étrangers. Cette répartition passe à 64 % contre 36 % s'agissant d'appartements en PPE et à 56 % contre 44 % pour les maisons individuelles. En termes de valeurs, le constat est un peu différent : la part des acheteurs suisses descend à 62 % pour les terrains nus et à 59 % pour les appartements. Pour les maisons individuelles, en revanche, la part (45 %) ne varie guère.

Pour les maisons individuelles, comme pour les appartements en PPE, l'intérêt des acheteurs étrangers se concentre davantage vers les objets non neufs que vers les neufs.

Des différences importantes se manifestent entre les prix payés par les acheteurs suisses et étrangers. Ainsi, le prix moyen payé par un acheteur étranger pour une

maison individuelle non neuve est de 67 % plus cher que celui payé par un acheteur suisse. L'écart est moins fort pour les appartements en PPE non neufs (29 %). Pour les biens neufs, la différence s'atténue, même si les acquéreurs étrangers continuent de déboursier plus : 13 % pour les maisons individuelles et 12 % pour les appartements en PPE.

Au total entre 2004 et 2017, les Suisses achètent 54 % des maisons individuelles neuves vendues, les particuliers originaires de l'Union Européenne (UE) 30 % et ceux d'autres pays 16 %. Pour les maisons individuelles non neuves, le constat est similaire.

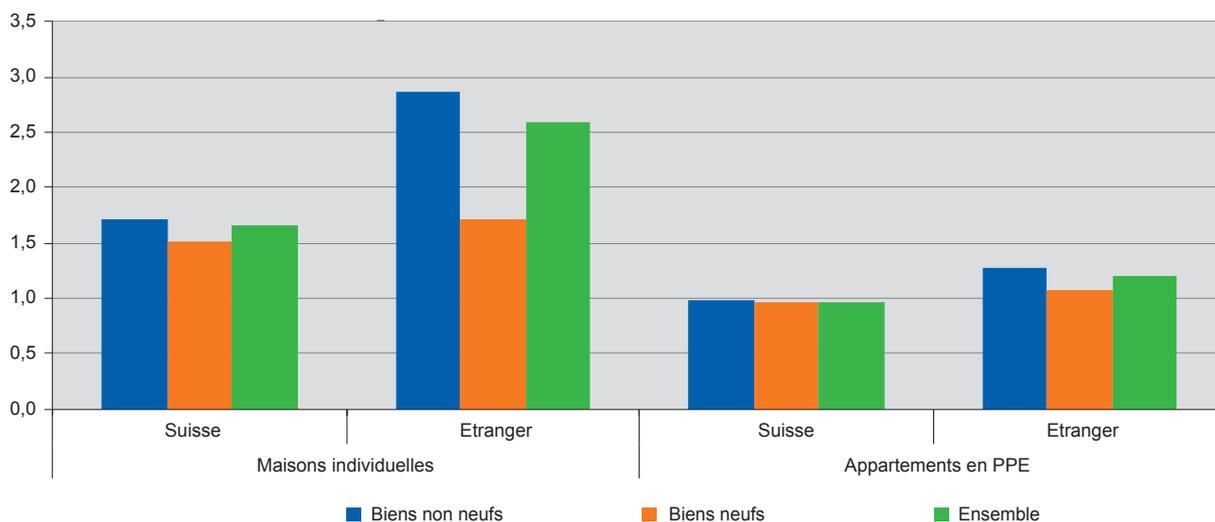
Pour les appartements en PPE, la configuration est différente. Pour les objets neufs, 70 % des achats sont le fait de particuliers suisses, contre 22 % pour les particuliers originaires de l'UE et 8 % pour les étrangers d'autres pays. Pour les objets non neufs, la part des Suisses s'élève à 61 %, contre 29 % pour les ressortissants de l'UE et 10 % pour le reste du monde.

Prix de vente des maisons individuelles et des appartements en PPE, selon l'état du bien et l'origine de l'acheteur, en moyenne 2004-2017 (1)

G 10

En million de francs constants de 2017

Canton de Genève



(1) Biens achetés par des particuliers seulement.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Le courtage

Une part des transactions immobilières ne se réalise pas directement entre vendeur et acheteur, mais passe par un courtier. Dans la statistique, cette précision est disponible depuis 2006. Cependant, la statistique ne permet pas de déterminer le prix « net » du bien, c'est-à-dire sans les honoraires du courtier.

Entre 2006 et 2017, plus de la moitié des ventes de maisons individuelles et d'appartements en PPE se font par l'intermédiaire d'un courtier. En revanche, le courtage est moins présent pour les autres types d'opération.

Pour la période de 2006 à 2017, le prix au m² d'un appartement en PPE est en moyenne de 18 % plus élevé lorsqu'un courtier participe à la transaction que lorsqu'il n'y participe pas. Pour une maison individuelle, cet écart s'établit à 45 %.

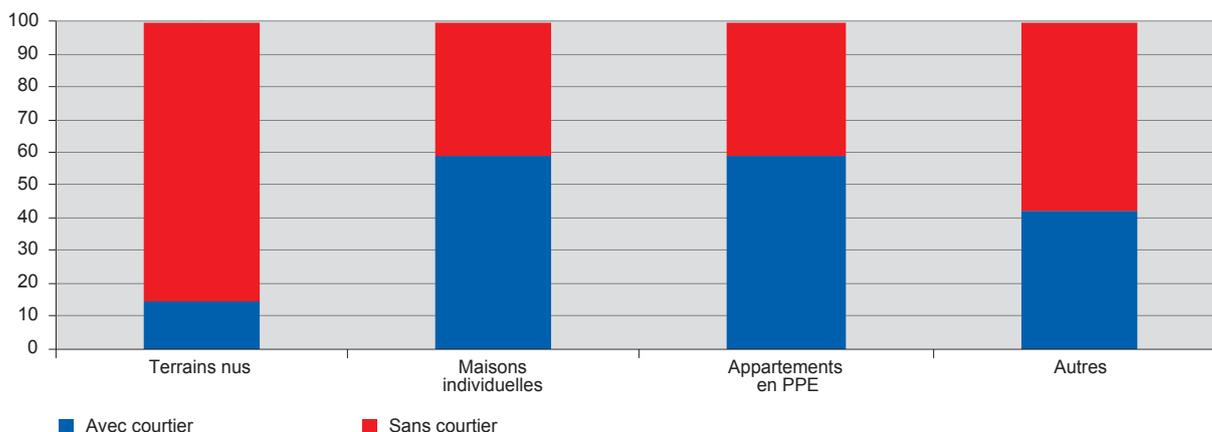
Le recours aux services d'un courtier se manifeste de manière différente selon qu'il s'agisse d'un bien neuf ou non neuf. Ainsi, entre 2006 et 2017, en moyenne, le prix au m² d'un appartement neuf est 7 % plus élevé lorsque l'on fait appel à un courtier qu'en son absence et cet écart se monte à 16 % s'agissant d'un appartement non neuf. Pour une maison individuelle neuve, la différence se fixe à 2 % de plus lors du recours à un courtier, et à 54 % s'agissant d'une maison non neuve.

Répartition des transactions selon le recours aux services d'un courtier, par type de bien, en moyenne 2006-2017

G 11

En %

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

3. LES TRANSACTIONS SELON LE TYPE DE BIEN

3.1 Terrains non construits (terrains nus)

Le nombre de ventes de terrains nus, leur surface et leur prix (prix au m²) dépendent de plusieurs facteurs, le plus important étant la zone d'affectation dans laquelle ils se situent. Entre 1990 et 2017, 61 % des surfaces de terrains nus vendues appartiennent à la zone agricole. Leur valeur ne représente cependant que 5 % de la valeur totale des transactions de terrains nus, le prix moyen au m² de ces terrains se situant à 23 francs au cours de la période analysée.

Les terrains en zone 4 rurale (zone destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements) constituent 4 % des ventes en termes de surfaces, mais 11 % en termes de valeur totale.

Les transactions situées en zone 5 (zone destinée avant tout aux maisons individuelles) représentent 15 % des surfaces non construites vendues entre 1990 et 2017, mais cumulent 41 % de la valeur totale. Le prix médian

au m² accuse une baisse de 1990 à 1997 (de 789 à 486 francs), accompagnée d'une légère hausse durant la décennie suivante. La hausse est beaucoup plus importante par la suite, avec un maximum de presque 1 500 francs en 2016. Cette augmentation provient essentiellement de l'intervention de l'Etat visant à déclasser un certain nombre de terrains de la zone 5 en zone 4 de développement en vue de la construction d'immeubles de logements. Avant ce déclassement, le plafond du prix de vente de ces terrains a été revu à la hausse par les autorités cantonales, qui l'ont relevé de 700 à 1 000 francs le m².

Les ventes de terrains nus réalisées dans les zones d'affectation 1, 2 et 3, ne représentent, entre 1990 et 2017, qu'une part très réduite des surfaces vendues (3 %), mais en constituent 35 % de la valeur totale. En effet, les zones 1, 2 et 3 se situent dans la partie la plus centrale du canton, déjà densément urbanisée ; la rareté de ce type de biens rend leur valeur élevée.

Médiane et quartiles

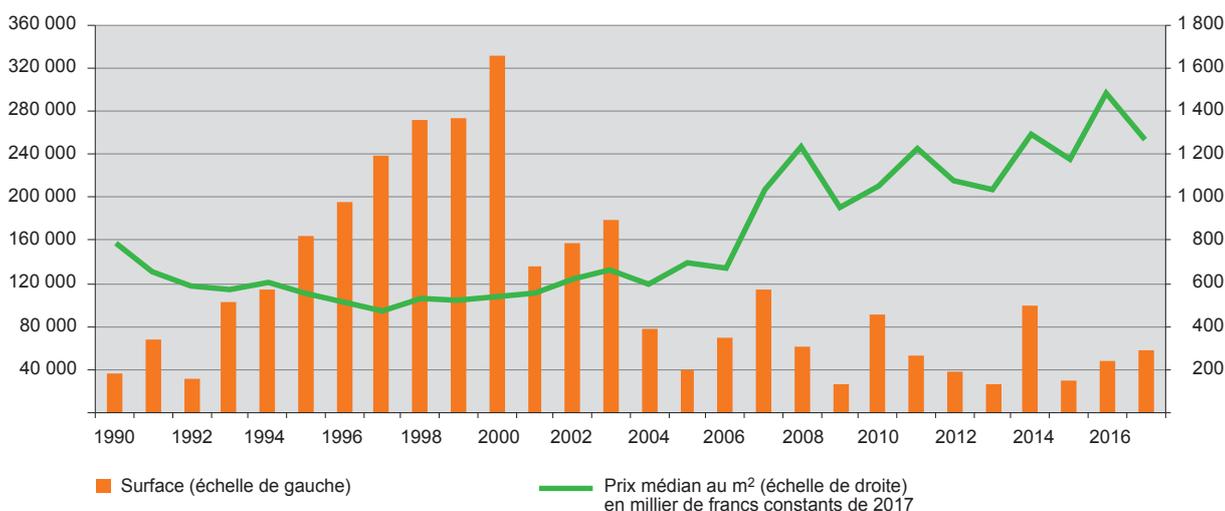
La médiane correspond à la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. La médiane est l'indicateur de référence pour estimer le niveau général d'une distribution, notamment lorsqu'elle est exprimée en termes monétaires. Si l'on divise l'ensemble des données, ordonnées selon leur valeur, en quatre groupes d'effectifs égaux, on obtient des quartiles. Le premier quartile est la valeur qui sépare des autres les 25 % des données avec les valeurs les plus basses. Le deuxième quartile est la médiane. Le troisième quartile est la valeur qui sépare des autres les 25 % des données avec les valeurs les plus élevées.

Surface et prix médian des terrains nus vendus en 5^e zone, dans le canton de Genève, depuis 1990

G 12

En m²

En franc



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Habitat et zones d'affectation

L'aménagement du territoire prévoit la subdivision du territoire cantonal en plusieurs zones consacrées à différentes affectations : celles vouées à l'activité résidentielle comprennent des zones où sont présentes des habitations très anciennes (zones 1 et 2), d'autres se caractérisent par un habitat de type collectif (zones 3 et 4) et d'autres encore privilégient un habitat de type individuel (zone 5). Les zones 1 et 2 se situent presque entièrement en ville de Genève. Les zones 1 et 2 sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. Elles comprennent les quartiers qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications et les quartiers nettement urbains contigus. Une première différenciation, qui concerne les zones 2, 3, 4 et 5, s'applique entre les zones dites « ordinaires » et celles « de développement ».

La zone de développement est un périmètre géographique à l'intérieur duquel les nouvelles constructions font l'objet d'un contrôle de la part de l'Etat. Ainsi, un logement destiné à la vente, construit en zone de développement, voit son prix initial maximum fixé par l'Etat. Le prix est ensuite contrôlé pendant dix ans à partir de la date d'entrée moyenne des premiers propriétaires. Une deuxième distinction caractérise la zone 4, qui se divise en zone 4 urbaine (4A), qui comprend les parties densément urbanisées du canton, et en zone 4 rurale (4B), qui s'applique aux hameaux et aux villages de la campagne genevoise.

A titre indicatif, à fin 2017, 69 % des maisons individuelles du canton se situent en zone 5 et 19 % en zone 4 (dont 1 % en zone 4A et 18 % en 4B) ; pour les appartements, les proportions sont les suivantes : 21 % en zone 2, 47 % en zone 3 et 19 % en zone 4 (dont 5 % en zone 4A et 13 % en 4B).

3.2 Maisons individuelles

Lors de la décennie 1990, les ventes de maisons individuelles augmentent, une croissance qui va de pair avec une intense activité dans la construction de cette catégorie d'habitations, notamment entre 1994 et 1999. Par la

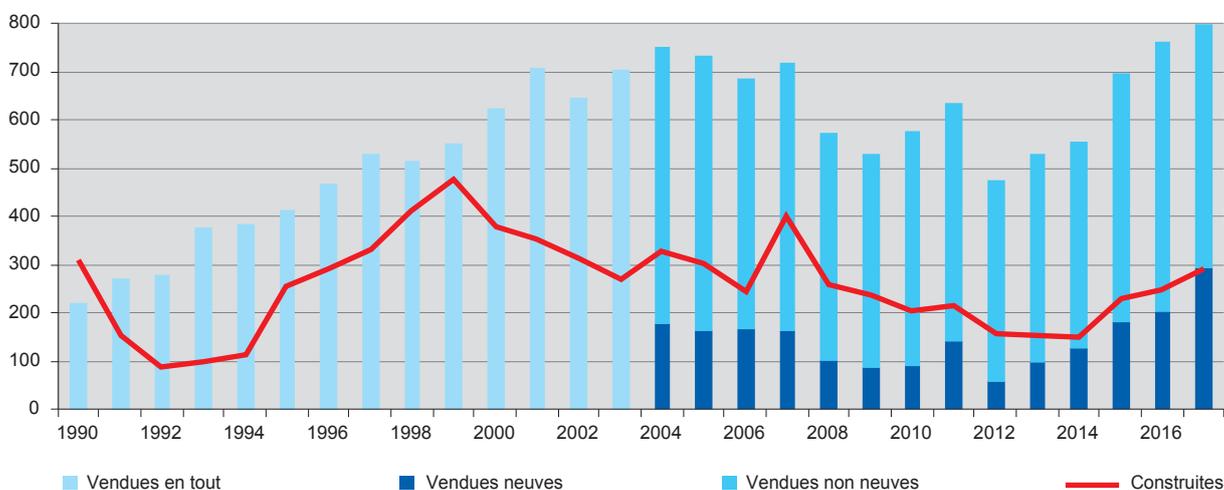
suite, les ventes se stabilisent durant quelques années, puis fléchissent. Elles croissent à nouveau depuis 2013. De 2015 à 2017, la hausse des ventes correspond avec un nouveau regain de l'activité de la construction.

Maisons individuelles vendues selon l'état et maisons individuelles construites, de 1990 à 2017 (1)

G 13

Nombre

Canton de Genève



(1) La distinction entre maisons individuelles non neuves et neuves vendues est possible depuis 2004.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières / Statistique du parc immobilier.

Prix de vente et caractéristiques du bien

Bien qu'indisponible dans la statistique, le prix des terrains sur lequel est bâtie la maison individuelles exerce évidemment une influence sur le prix de vente de cette dernière. De manière générale, les maisons individuelles neuves bénéficient de surfaces de terrain plus petites que les maisons plus anciennes. Entre 2007 et 2017, par exemple, la surface moyenne du terrain varie selon les années entre 322 et 573 m² pour une maison neuve, entre 957 et 1 426 m² pour une maison non neuve. Le prix médian d'une maison individuelle neuve oscille dans une fourchette allant de 1,13 et 1,69 million de francs, celui d'une maison non neuve entre 1,59 et 1,88 million.

Le prix de vente d'une maison individuelle est également influencé par d'autres facteurs qui ne sont pas disponibles dans la statistique : année de construction, état général, taille et équipement.

Le prix médian d'une maison individuelle lors de la période considérée a accusé une première phase de baisse de 1990 à 1997, où il est passé de 1,27 million de francs à 0,81 million. Cette période coïncide avec l'éclatement de la bulle immobilière au début des années 1990. Puis démarre une phase de hausse, stimulée par la reprise économique des années 2000, qui a connu son apogée en 2012 (1,79 million de francs). Il s'en suit une courte période de baisse, de 2013 à 2015, où le prix médian atteint 1,58 million de franc. Ce prix se stabilise par la suite. Dans cette dernière phase, les fluctuations sont essentiellement dues aux maisons neuves, les maisons non neuves affichant une relative stabilité de prix depuis 2013.

Entre 1990 et 2017, 72 % des ventes de maisons individuelles, pour un équivalent de 77 % de la valeur totale, ont eu lieu en zone 5. Suivent les ventes en zone 4 rurale (4B), avec 15 % du nombre total et 10 % de la valeur globale. Entre ces deux zones, la différence de prix d'une

maison individuelle est de 19 % (moyenne des prix médians pour ces deux zones, soit 1,27 million de francs pour la zone 5 et 1,03 million pour la zone 4B).

Géographiquement, les volumes les plus importants de ventes de maisons individuelles sont déterminés par les caractéristiques spécifiques de l'habitat des 45 communes du canton. Ainsi, les communes où la structure du bâti se caractérise par une forte présence de maisons individuelles sont celles où se réalise le plus grand nombre de ventes.

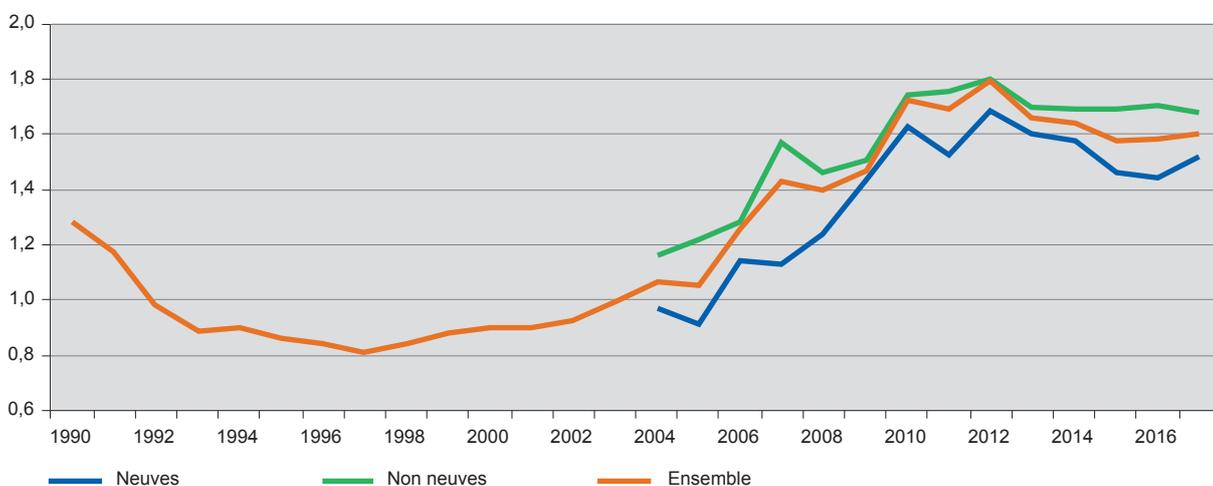
A fin 2017, 41 % du parc cantonal de maisons individuelles se localise dans 7 communes : Chêne-Bougeries, Collonge-Bellerive, Lancy, Plan-les-Ouates, Thônex, Vernier et Veyrier. Entre 2013 et 2017, ces mêmes communes concentrent 47 % des maisons individuelles nouvellement construites et 55 % des ventes de maisons neuves, ainsi que 43 % des ventes de celles non neuves (47 % de l'ensemble).

Prix médian des maisons individuelles selon l'état, depuis 1990 (1)

G 14

En million de francs constants de 2017

Canton de Genève



(1) La distinction entre maisons individuelles non neuves et neuves est possible depuis 2004.

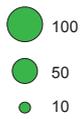
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix moyen en millier de francs (1)

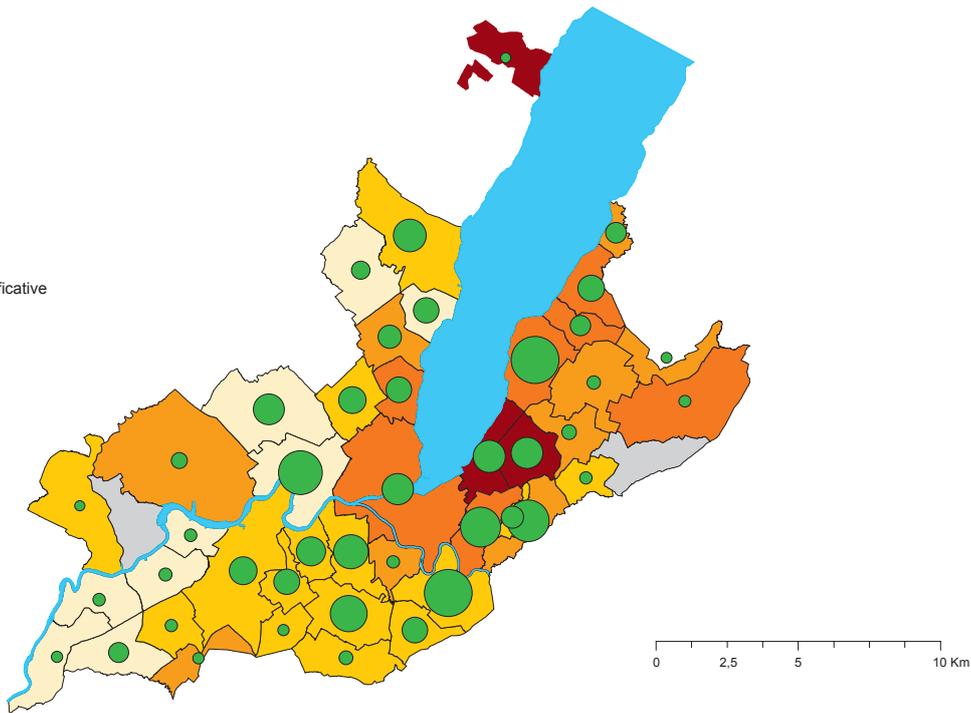


Canton : 2 451

Nombre total des ventes (2)



Canton : 2 316

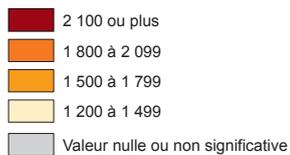


(1) Prix moyen calculé entre 2013 et 2017.

(2) Nombre total des ventes réalisées entre 2013 et 2017.

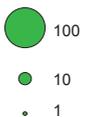
Source : OCSTAT - Statistique cantonale des transactions immobilières - Fond de carte : DIT

Prix moyen en millier de francs (1)

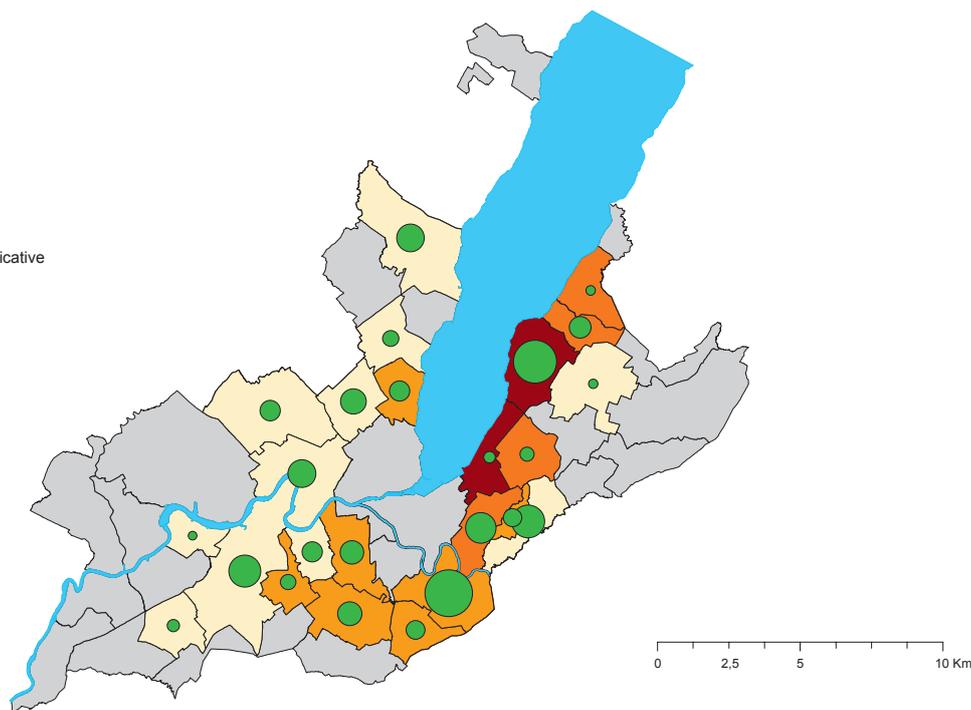


Canton : 1 652

Nombre total des ventes (2)



Canton : 902



(1) Prix moyen calculé entre 2013 et 2017.

(2) Nombre total des ventes réalisées entre 2013 et 2017.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des transactions immobilières - Fond de carte : DIT

Au cours des dernières années, l'essentiel des ventes de maisons individuelles non neuves a eu lieu dans un groupe restreint de communes, qui sont également celles où le nombre et la part de ce type de construction sont les plus élevés : Veyrier, Collonge-Bellerive, Vernier, Thônex et Chêne-Bougeries.

La répartition sur le territoire cantonal des ventes de maisons individuelles neuves ne s'éloigne que légèrement de celle des maisons non neuves. En effet, leur localisation est tributaire de la réalisation des projets de construction. Les projets les plus importants ont vu le jour dans les mêmes communes qui comptent déjà une proportion élevée de maisons individuelles dans leur parc résidentiel, à trois exceptions près : Bernex, Versoix et le Grand-Saconnex.

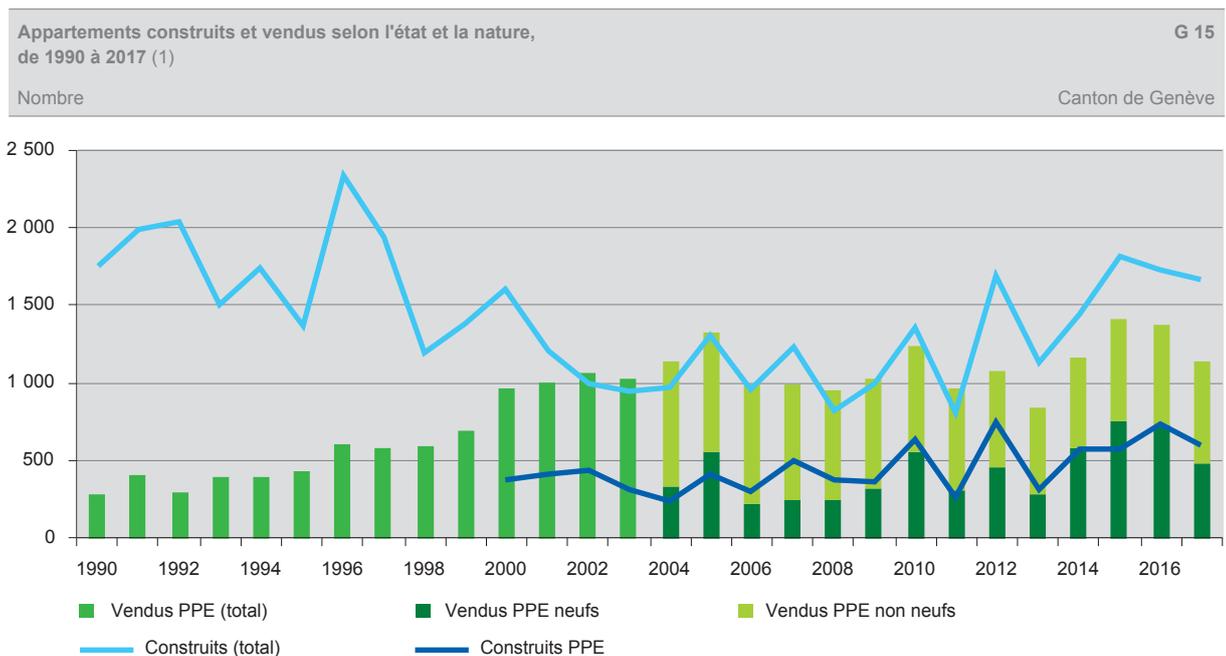
Pour la période 2000-2017, du point de vue de la valeur engagée, l'ordre des communes varie quelque peu : Chêne-Bougeries, Collonge-Bellerive, Thônex et Veyrier en font toujours partie, avec 31 % de la valeur totale. En revanche, Lancy, Plan-les-Ouates et Vernier voient leur part diminuer (10 % de la valeur totale). Elles sont remplacées par Cologny (11 % de la valeur totale) et Vandoeuvres (6 %), communes où les maisons individuelles de haut standing forment une part importante du parc. Globalement, les prix sont plus élevés à proximité du Léman et autour de la ville de Genève qu'ailleurs dans le canton.

3.3 Appartements en PPE

Très urbanisé, le canton de Genève est composé principalement d'habitat collectif (à fin 2017, les appartements forment 89 % du parc des logements du canton). Ce constat est également entraîné par la politique en matière d'aménagement du territoire. En termes de nombre de ventes, le marché des appartements en PPE est donc plus important que celui des maisons individuelles. En moyenne, entre 1990 et 2017, la répartition du nombre des transactions est de 59 % pour les appartements en PPE et de 41 % pour les maisons individuelles. Depuis la fin des années 2000, la part de ventes d'appartements tend à augmenter, dépassant régulièrement 60 %, avec un maximum de 69 % en 2012.

Le nombre d'appartements vendus a progressé tout au long des années 1990 et jusqu'à la première moitié des années 2000. Par la suite, une relative stabilité apparaît, mis à part un sursaut à la hausse en 2014 et 2015. Ces deux années correspondent à des pics d'appartements construits. Le nombre d'appartements neufs vendus dépasse d'ailleurs celui des non neufs en 2015 et 2016.

L'évolution du prix de vente médian au m² des appartements depuis 1990 suit le même mouvement que celui des maisons individuelles, en réagissant de la même manière aux variations conjoncturelles. La baisse observée dès 2013-2014 est moins marquée pour les appartements non neufs.



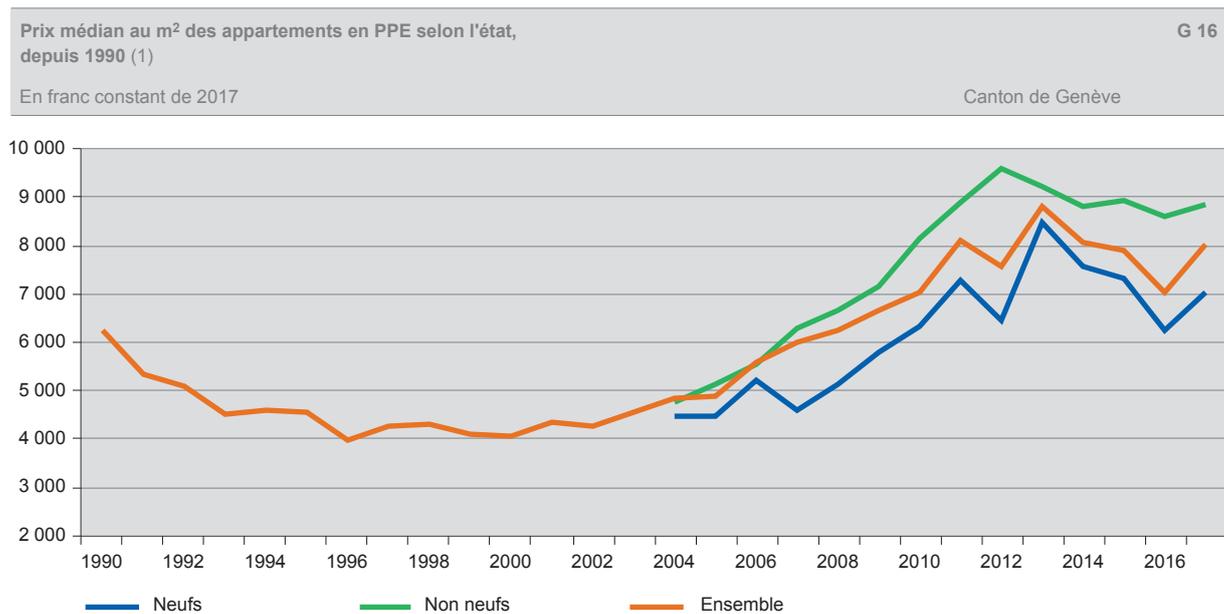
(1) La distinction entre appartements construits en PPE ou non est possible depuis 2000, celle entre les neufs et les non neufs depuis 2004.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Entre 1990 et 2017, 73 % des ventes d'appartements ont eu lieu dans les zones 3 et 4 rurale (4B), pour un montant qui représente 69 % de leur valeur totale.

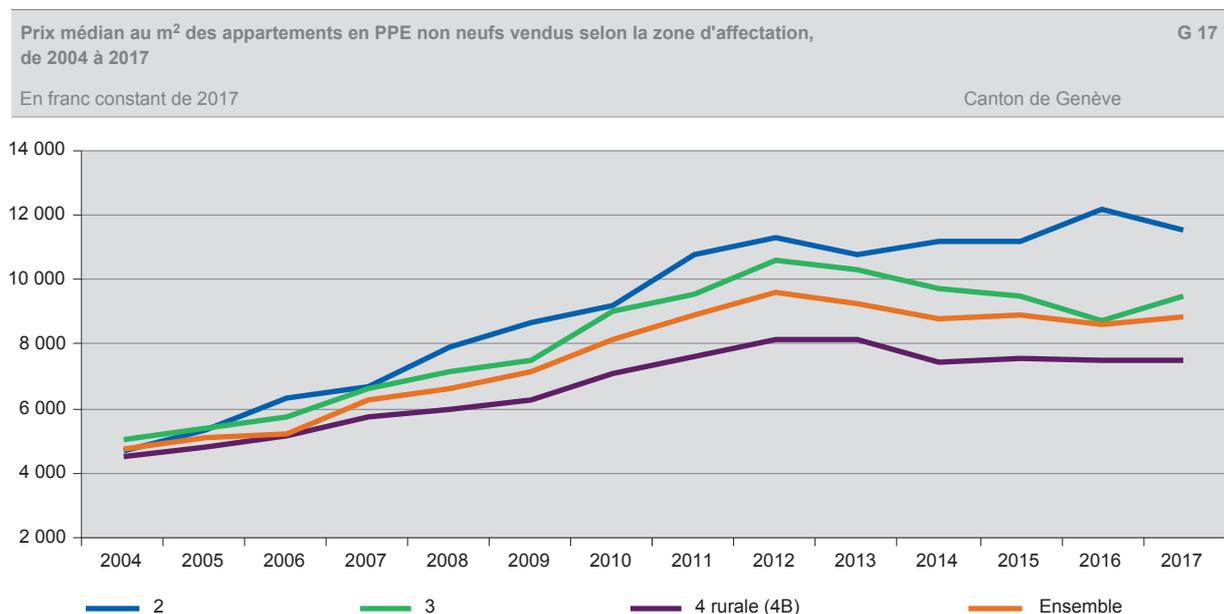
Le prix médian au m² des appartements non neufs dans les zones 3 et 4 rurale (4B), celles où sont réalisées la plupart des ventes, s'aligne logiquement sur la tendance globale des ventes toute zone confondue. En revanche, la courbe des prix des appartements vendus en zone 2 se

démarque : après une légère baisse en 2013, elle affiche une hausse modérée, à contre-courant du mouvement général. Rappelons que cette zone couvre la partie la plus centrale du canton, celle qui inclut les immeubles les plus anciens et les plus emblématiques de l'ensemble du parc cantonal. Le prix des habitations de cette zone est donc moins perméable aux mouvements du marché immobilier.



(1) La distinction entre appartements neufs et non neufs est possible depuis 2004.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

PRIX MÉDIAN AU M² DES APPARTEMENTS EN PPE SELON L'ÉTAT ET LA ZONE D'AFFECTATION, DEPUIS 2015

T 02

EN FRANC

CANTON DE GENÈVE

	Neufs			Non neufs		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
3 ^e zone ordinaire	8 907	10 858	12 190	10 274	9 400	10 092
3 ^e zone de développement	6 867	5 840	6 270	9 170	8 413	9 252
4 ^e zone rurale ordinaire	8 396	8 633	7 610	7 382	7 316	7 441
4 ^e zone rurale de développement	6 055	6 518	6 019	8 275	8 083	7 666

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Dans les zones 3 et 4 rurale (4B), un écart important subsiste au niveau du prix de vente des appartements neufs, selon que l'on se place en zone ordinaire ou en zone de développement (zone soumise à un contrôle des prix). Ainsi, entre 2015 et 2017, en moyenne, le prix médian au m² est de 41 % inférieur en zone 3 de développement qu'en zone 3 ordinaire. Pour la zone 4 rurale (4B), cet écart est de 25 %.

La distribution des prix des appartements et la comparaison entre leur état (neuf ou non neuf) montre par ailleurs que, dans les zones ordinaires, les prix médians sont plus élevés pour les appartements neufs que pour les non-neufs, inversement à ce qui se passe dans les zones de développement. En outre, il apparaît que la dispersion des prix est généralement plus réduite pour les appartements neufs que pour les non-neufs, l'exception étant la zone 4 rurale ordinaire (4B). Un élément d'explication ré-

side probablement dans la plus grande hétérogénéité des objets non neufs vendus par rapport aux objets neufs.

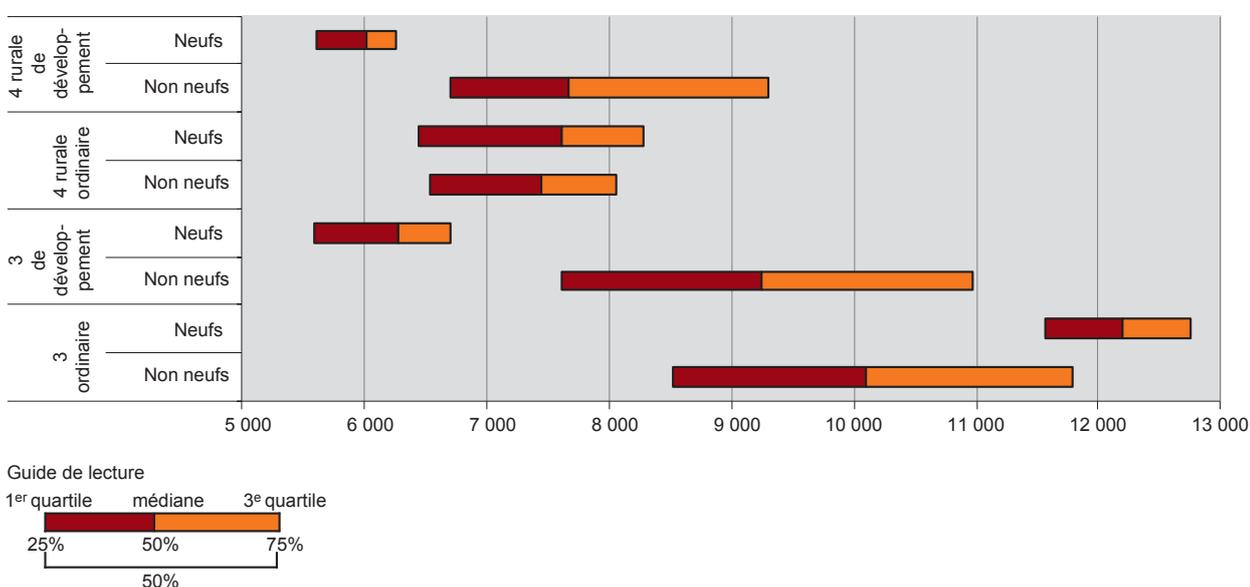
Entre 2013 et 2017, 60 % des ventes d'appartements neufs se concentrent dans 6 communes : ville de Genève, Lancy, Meyrin, Carouge, Coligny et Chêne-Bougeries. Ces ventes correspondent à l'achèvement d'un certain nombre de projets impliquant un nombre élevé d'appartements : citons le chemin du 23-Août (210 appartements) en ville de Genève, le projet des Vergers (415 appartements) à Meyrin, de La Chapelle – Les Sciers (380 appartements) à Lancy, du chemin de Pinchat (200 appartements) et de la Fontenette (185 appartements) à Carouge ainsi que du Pré-du-Couvent et Chemin de la Chevillarde (270 appartements) à Chêne-Bougeries. A noter que ces nouveaux appartements construits ne sont pas tous destinés à la vente.

Dispersion des prix de vente au m² des appartements en PPE, selon la zone d'affectation et l'état du bien, en 2017

G 18

En franc au m²

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix moyen au mètre carré, en franc (1)

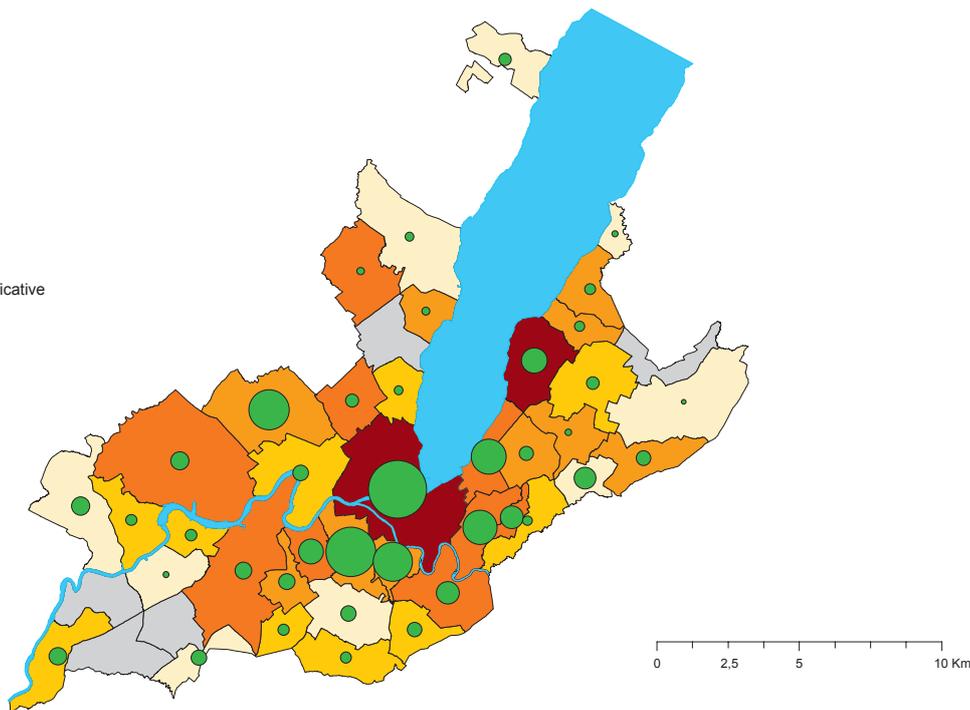


Canton : 7 879

Nombre total de ventes (2)



Canton : 2 813

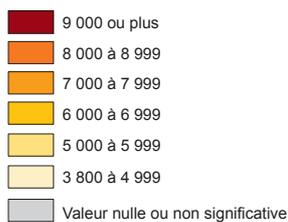


(1) Moyenne des prix au mètre carré, calculée entre 2013 et 2017.

(2) Nombre total des ventes réalisées entre 2013 et 2017.

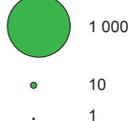
Source : OCSTAT - Statistique cantonale des transactions immobilières - Fond de carte : DIT

Prix moyen au mètre carré, en franc (1)

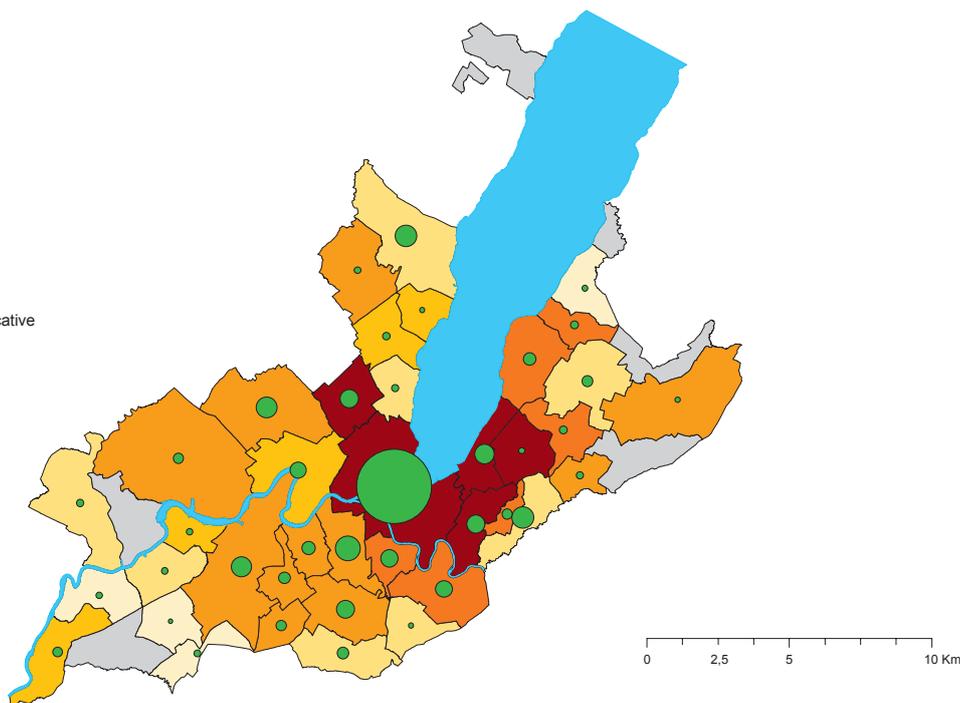


Canton : 9 067

Nombre total de ventes (2)



Canton : 3 107



(1) Moyenne des prix au mètre carré, calculée entre 2013 et 2017.

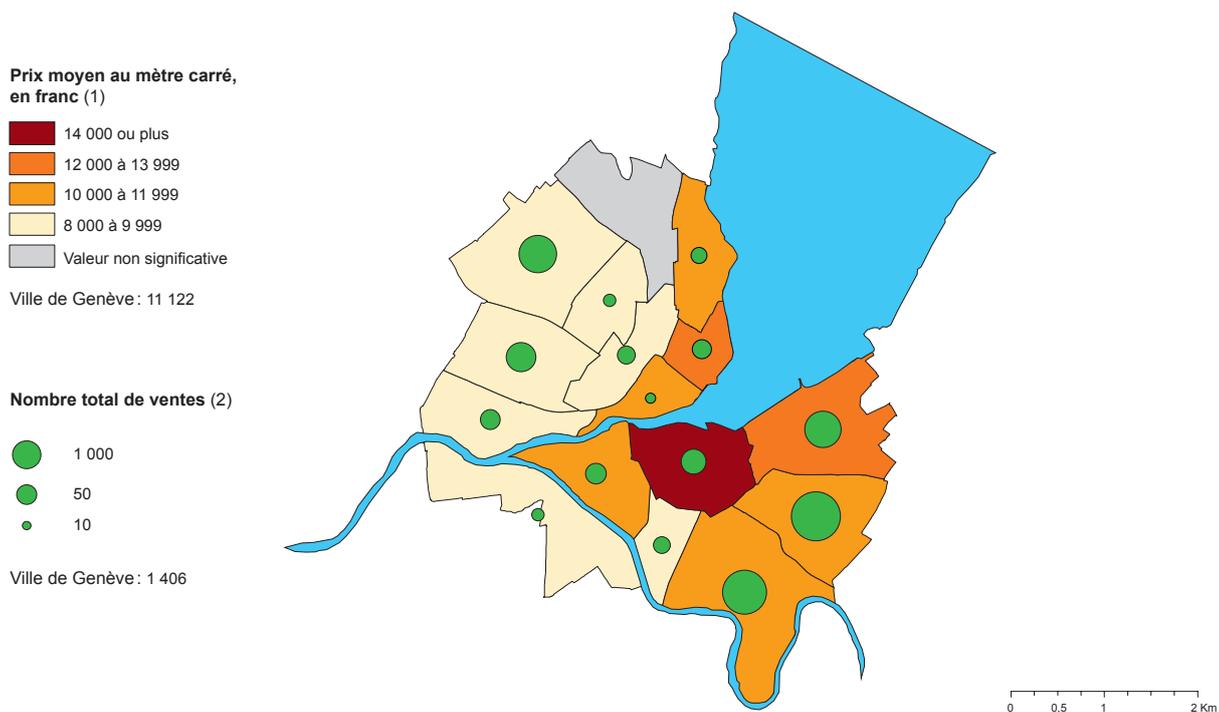
(2) Nombre total des ventes réalisées entre 2013 et 2017.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des transactions immobilières - Fond de carte : DIT

Les ventes d'appartements non neufs concernent presque toutes les communes du canton, en premier lieu la ville de Genève. En matière de prix, on assiste à un phénomène de « cercles concentriques », avec les prix les plus élevés au centre (ville de Genève et environs, notamment la rive gauche du Léman) et une diminution progressive dès que l'on s'éloigne de cette zone.

Au sein de la ville de Genève, de grosses différences de prix sont à relever dans les ventes d'appartements non neufs¹. A titre d'exemple, dans le quartier de la Cité, le prix au m² d'un appartement non neuf vendu se situe à environ 17 400 francs en moyenne entre 2013 et 2017, alors qu'il est d'environ 8 700 francs dans le quartier de Saint-Jean – Aire.

Ventes d'appartements non neufs en PPE C 05
 Par secteur statistique, de 2013 à 2017 Ville de Genève



(1) Moyenne des prix au mètre carré, calculée entre 2013 et 2017.

(2) Nombre total des ventes réalisées entre 2013 et 2017.

Source : OCSTAT - Statistique cantonale des transactions immobilières - Fond de carte : DIT

¹ Une analyse de cette nature n'est pas envisageable pour les appartements neufs car le nombre de ventes n'est pas significatif dans de trop nombreux quartiers de la ville.

4. MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

La statistique annuelle sur les transactions immobilières dans le canton de Genève, menée par l'OCSTAT depuis 1990, fournit des informations sur la partie la plus importante du marché immobilier : les transferts de propriété en nom. Les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires et les droits de superficie ne sont donc pas retenues. Ainsi, les opérations qui font partie de la statistique sont, dans leur très grande majorité, les ventes. A ces dernières, se sont ajoutées, au fil du temps, d'autres opérations assimilables aux ventes : les adjudications, les exercices du droit de préemption et les exercices du droit de réméré. Ces ajouts ne remettent toutefois pas en cause la comparabilité des résultats dans le temps vu l'importance très limitée de ces opérations, en termes de nombre et de valeurs engagées.

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). Des transactions restantes, une sélection ultérieure est effectuée, pour ne retenir que celles pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées.

Les données utilisées pour établir cette statistique proviennent du Registre foncier, qui les publie dans la Feuille d'avis officielle (FAO). Ces données sont ensuite

complétées sur la base de questionnaires anonymes fournis par les notaires.

Certaines séries démarrent après 1990. Ainsi, les informations collectées auprès des notaires ont été complétées au fil du temps, notamment en 2004, en ce qui concerne « l'état » de l'objet (neuf ou non neuf). La distinction entre opérations en zone ordinaire et en zone de développement a été, quant à elle, introduite en 2014.

Pour assurer leur comparabilité, les valeurs financières indiquées sont exprimées en franc constant de 2017. A cet effet, un facteur de conversion, basé sur l'indice genevois des prix à la consommation, a été appliqué aux différentes séries concernées.

Pour les maisons individuelles, les parts de copropriété sont comprises dans les données de nature générale (nombre de transactions, valeur totale, etc.). Elles ne le sont pas s'agissant d'analyses financières plus détaillées (distribution des prix de vente), car, pour en assurer son homogénéité et sa pertinence, ce calcul nécessite la prise en compte de l'objet dans son entier.

Pour les « achats sur plan », l'objet retenu est celui qui correspond au produit final prévu dans le projet (par exemple, un appartement en PPE ou une maison individuelle).

La partie qui traite de la nationalité de l'acheteur d'un bien prend en considération uniquement les ventes réalisées en nom et les achats effectués par des particuliers.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EFFECTUÉES SELON LE TYPE D'OBJET, DE 1990 à 2017

NOMBRE ET VALEUR EN MILLIER DE FRANCS CONSTANTS DE 2017

	Terrains nus		Maisons individuelles		Bât. à plusieurs logements		Bâtiments mixtes	
	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale
1990	93	49 941	221	374 699	22	122 104	13	37 389
1991	137	152 141	274	366 400	50	240 642	18	202 284
1992	103	96 580	281	369 310	52	200 190	16	114 399
1993	170	94 363	378	401 143	69	229 755	22	99 763
1994	277	151 225	383	436 498	76	163 563	25	144 858
1995	313	114 312	414	449 447	75	275 138	31	105 466
1996	369	134 129	469	458 477	68	339 708	63	250 804
1997	450	171 022	529	512 328	83	178 804	49	261 484
1998	569	282 322	516	555 253	87	259 202	44	221 622
1999	420	187 806	551	650 148	120	276 588	67	355 307
2000	385	206 155	624	806 101	103	299 134	88	491 488
2001	241	149 885	709	861 173	103	286 288	74	348 302
2002	274	159 096	646	826 763	178	705 959	102	535 720
2003	286	171 670	705	914 758	166	756 933	117	503 877
2004	162	84 227	751	1 138 206	177	924 056	102	492 544
2005	129	85 172	733	1 149 088	130	573 364	85	634 761
2006	154	80 511	688	1 196 564	133	621 079	76	366 187
2007	134	130 401	720	1 388 722	102	401 981	73	413 980
2008	183	113 029	574	1 246 177	137	601 976	86	489 862
2009	146	67 874	531	1 163 833	95	539 954	49	350 585
2010	138	137 836	577	1 533 419	72	413 230	58	401 486
2011	130	103 728	637	1 595 680	61	261 917	47	397 369
2012	106	87 989	474	1 291 771	94	533 515	47	302 766
2013	114	74 177	529	1 240 101	67	343 677	45	507 656
2014	129	160 499	556	1 320 800	98	492 824	48	358 356
2015	168	118 862	698	1 446 625	77	358 527	55	479 431
2016	138	118 419	763	1 649 215	77	437 217	52	412 171
2017	119	172 208	819	1 636 803	71	449 325	59	591 683

(1) Bâtiments administratifs (bureaux), commerciaux (magasins), industriels ou artisanaux.

(2) Exploitations agricoles, locaux en PPE (bureaux, magasins, ateliers, etc.).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

CANTON DE GENÈVE

	Bâtiments commerciaux (1)		Appartements en PPE		Autres (2)		Total	
	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale	Nombre	Valeur totale
1990	16	301 158	282	239 456	37	70 618	684	1 195 365
1991	13	100 978	402	307 930	44	97 237	938	1 467 613
1992	14	217 122	298	210 638	28	40 346	792	1 248 585
1993	20	286 464	388	255 696	27	47 296	1 074	1 414 480
1994	17	299 750	397	254 598	30	27 583	1 205	1 478 075
1995	16	113 841	432	264 672	18	15 912	1 299	1 338 789
1996	16	72 153	599	353 144	40	31 541	1 624	1 639 957
1997	18	150 352	578	355 253	36	70 259	1 743	1 699 503
1998	28	276 271	588	365 809	38	34 572	1 870	1 995 050
1999	51	632 458	691	428 063	67	44 749	1 967	2 575 119
2000	60	1 002 475	968	596 030	84	99 152	2 312	3 500 534
2001	67	863 868	1 005	649 659	91	63 012	2 290	3 222 188
2002	61	460 461	1 066	714 338	70	147 399	2 397	3 549 736
2003	60	696 727	1 030	726 601	75	111 253	2 439	3 881 819
2004	68	618 403	1 143	785 677	78	62 841	2 481	4 105 954
2005	54	618 978	1 321	999 105	77	285 124	2 529	4 345 592
2006	55	844 896	990	898 076	104	166 321	2 200	4 173 634
2007	46	386 878	987	880 382	120	235 961	2 182	3 838 305
2008	63	624 467	954	981 748	95	102 728	2 092	4 159 987
2009	34	402 014	1 025	1 003 450	70	179 023	1 950	3 706 734
2010	51	494 037	1 237	1 358 384	78	125 593	2 211	4 463 984
2011	38	783 499	961	1 254 390	87	137 406	1 961	4 533 990
2012	50	684 890	1 077	1 426 693	71	174 175	1 919	4 501 798
2013	25	572 207	841	1 123 781	59	66 803	1 680	3 928 402
2014	31	345 847	1 159	1 424 104	68	159 298	2 089	4 261 728
2015	41	1 294 913	1 408	1 548 270	86	251 038	2 533	5 497 665
2016	29	464 298	1 378	1 598 699	53	118 294	2 490	4 798 314
2017	46	1 115 334	1 134	1 336 646	72	106 593	2 320	5 408 592

NUMÉROS PARUS

- 2011 38 Les Genevois et leur santé
Enquête suisse sur la santé 2007
- 39 Projections démographiques pour le canton de Genève
Population résidante de 2010 à 2040
- 40 Salaires et main-d'œuvre étrangère dans le canton de Genève de 2000 à 2008
Résultats des enquêtes sur la structure des salaires 2000 à 2008
- 41 Statistique suisse de l'aide sociale
Résultats pour le canton de Genève en 2009
- 2012 42 La précarité à Genève dans une optique territoriale
- 43 Structure de l'emploi et salaires dans le secteur public à Genève
Résultats de l'enquête sur la structure des salaires (LSE) 2010
- 44 La culture à Genève : éléments statistiques
- 45 Les Genevois et le travail
Résultats de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) 2000 - 2009
- 2013 46 La construction dans le canton de Genève
50 ans d'observation statistique
- 47 Mixité sociale et niveau de revenus dans le canton de Genève
- 2014 48 Les ménages dans le canton de Genève
Résultats du relevé structurel 2011
- 49 Revenu et fortune à l'âge de la retraite
Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010
- 2015 50 Les Genevois et leur santé
Enquête suisse sur la santé (ESS), résultats comparés 1992 - 2012
- 2016 51 Conditions d'habitation en 2011 - 2013
- 52 La participation des étrangers aux élections communales de 2007 à 2015
- 53 Projections démographiques pour le canton de Genève
Population résidante de 2016 à 2040
- 54 Enquêtes sur les familles et les générations 2013
- 2017 55 Population du canton de Genève selon l'origine et le statut migratoire
Résultat 2012-2014 et évolution depuis 1960
- 2018 56 Le profil des genevois naturalisés
- 2019 57 Projection du nombre de ménages et de logements dans le canton de Genève jusqu'en 2040
- 58 Les binationaux dans le canton de Genève
Résultats 2014-2016
- 59 La mobilité des habitants du canton de Genève
Résultats des microrecensements mobilité et transports (MRMT) 2000 à 2015
- 60 Revenu et fortune des ménages genevois
Résultats 2014-2015
- 2020 61 Le travail à temps partiel dans le canton de Genève
Comparaison entre hommes et femmes

PUBLICATIONS DE L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

COLLECTION DONNÉES GÉNÉRALES

Mémento statistique

Synthèse annuelle des données essentielles sur le canton et les communes. Brochure en format de poche, éditée en juin, avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGE). Disponible en format papier.

Bulletin statistique mensuel

Choix des principales statistiques disponibles à une fréquence infra-annuelle. Diffusé en collaboration avec la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG).

ANALYSES

Communications statistiques

Série consacrée à l'analyse détaillée de statistiques ou d'enquêtes, l'accent étant mis sur le commentaire. Disponible en format papier.

Informations statistiques

Résultats de statistiques ou d'enquêtes, mis en perspective par un commentaire concis, des graphiques et des tableaux de synthèse.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel, complété d'un supplément annuel, présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève.

OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER

Synthèse annuelle et fiches thématiques concernant la région transfrontalière. Publications réalisées en collaboration avec l'INSEE Auvergne-Rhône-Alpes. Disponible en format papier.

Ces publications sont téléchargeables gratuitement sur le site Internet de l'OCSTAT : <http://www.ge.ch/statistique>