



## INFORMATIONS STATISTIQUES

### STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2018

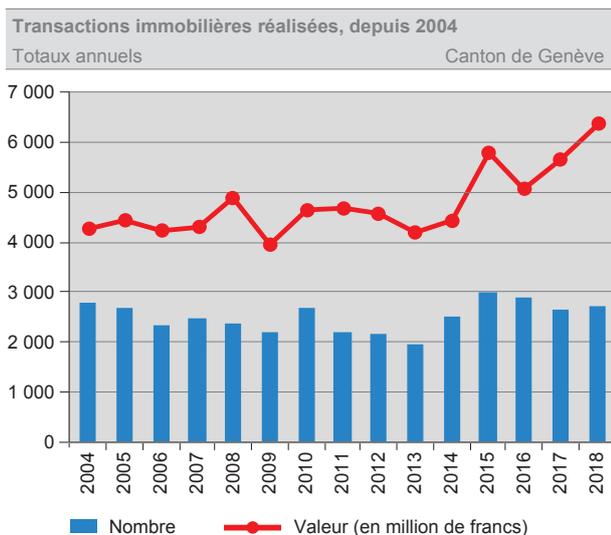
En 2018, 2 703 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton de Genève, représentant un montant global de 6,331 milliards de francs. Par rapport à 2017, le nombre de transactions augmente de 2 % et leur valeur, en termes nominaux, de 12 %. Les montants de 2018 sont les plus élevés enregistrés depuis 1990, année de la création de la statistique des transactions immobilières.

En 2018, les transactions portant sur des maisons individuelles reculent par rapport aux niveaux record de 2017, tant en nombre (714 transactions enregistrées, soit - 16 %) qu'en valeur (1,753 milliard de francs, soit - 2 %). Celles

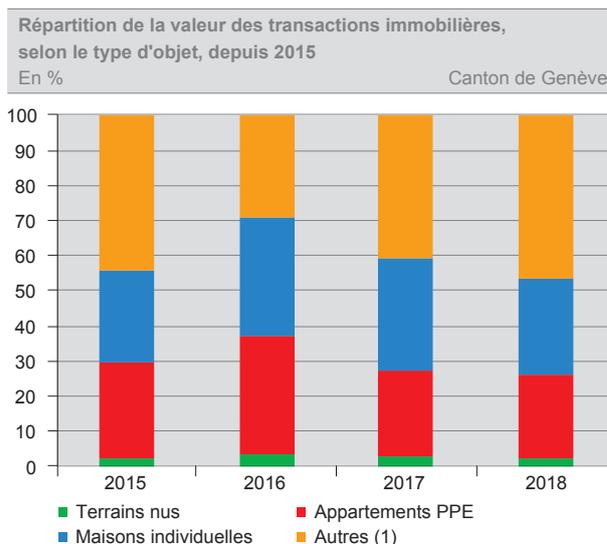
portant sur des appartements en PPE suivent le mouvement inverse : 1 236 transactions (+ 7 %), pour une valeur de 1,508 milliard de francs (+ 10 %).

La valeur des transactions de bâtiments commerciaux ou industriels est importante en 2018. Elle dépasse pour la troisième fois en quatre ans, après 2015 et 2016, la barre du milliard de francs.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle, le montant global des transactions pour l'année 2019 devrait être inférieur à celui de 2018.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



(1) Bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques, bâtiments à plusieurs logements, bâtiments mixtes, locaux commerciaux en PPE.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

## ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle des transactions immobilières ne fournit des informations que sur la plus importante partie du marché immobilier : les transferts de propriété en nom. Sont donc 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 2018, 3 765 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 744 transactions correspondent à des achats, 15 à des adjudications, 2 à l'exercice du droit de préemption et 2 à l'exercice du droit de réméré. Les 1 002 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (470), des donations (189) ou des cessions (120).

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 2 703 transactions, totalisant 6,331 milliards de francs. De ce total, l'analyse détaillée développée ci-après ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 319 transactions, représentant 6,149 milliards de francs.

Toutes les valeurs monétaires présentées dans cette publication sont exprimées en termes nominaux, soit aux prix observés lors de chaque période.

### 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 équivaut à la médiane.

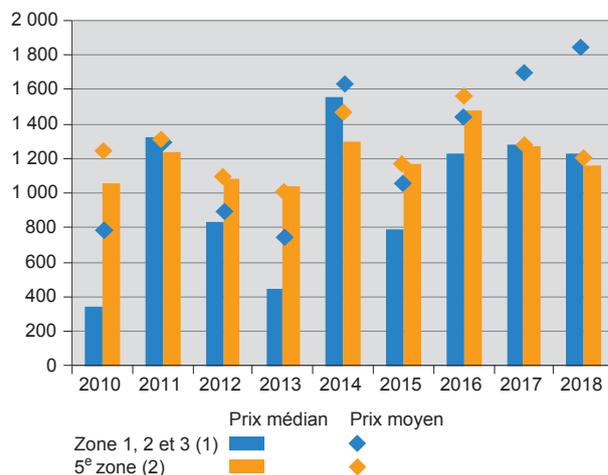
## TRANSACTIONS SELON L'OBJET

L'analyse présentée ci-après ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 319 transactions, représentant 6,149 milliards de francs. Les résultats reposant sur un périmètre réduit, ils sont donc différents de ceux qui figurent en première page.

### Terrains non bâtis

En 2018, 122 terrains non bâtis ont fait l'objet d'une transaction, pour une surface totale de 1 076 659 m<sup>2</sup> (+ 15 % par rapport à 2017). La valeur totale de ces transactions s'élève à 108,9 millions de francs, inférieure de 37 % à celle de 2017. Cette baisse s'explique par le fait que la part de la zone agricole est particulièrement élevée en 2018 (87 % des surfaces non bâties, contre 78 % en 2017). Or, en zone agricole, le prix médian au m<sup>2</sup> est de 8 francs en 2018, inférieur à la plupart des autres zones.

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2010  
En franc par m<sup>2</sup> Canton de Genève



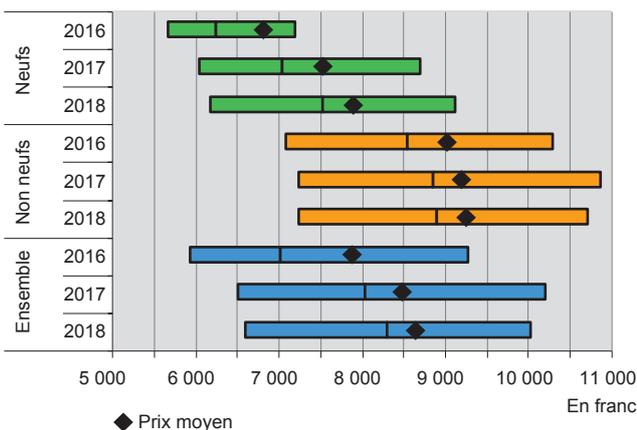
(1) Zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire. Elles comprennent les anciens quartiers de la ville de Genève (zone 1), les quartiers contigus de ces premiers (zone 2) et les régions où la transformation en quartiers urbains est fortement avancée (zone 3).

(2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Dans les zones 1, 2 et 3 (zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire), la surface de terrain non bâti échangée est de 12 472 m<sup>2</sup>, environ cinq fois moins qu'en 2017, pour un montant de 20,7 millions de francs et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 231 francs (1 276 francs en 2017). En zone 5 (zone destinée aux maisons individuelles), la surface vendue est de 54 199 m<sup>2</sup>, pour un montant global de 71,4 millions de francs et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 159 francs (1 268 en 2017).

Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2016, 2017 et 2018 (1)  
Chiffres annuels 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

### Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2018, 1 217 appartements en PPE ont été vendus (52 % du total des transactions), pour un montant de 1,460 milliard de francs (+ 9 % par rapport à 2017). Les appartements neufs (523) en représentent 43 %, une part assez faible puisqu'elle a dépassé les 50 % de 2014 à 2016. Par ailleurs, ils représentent 40 % de la valeur totale des appartements.

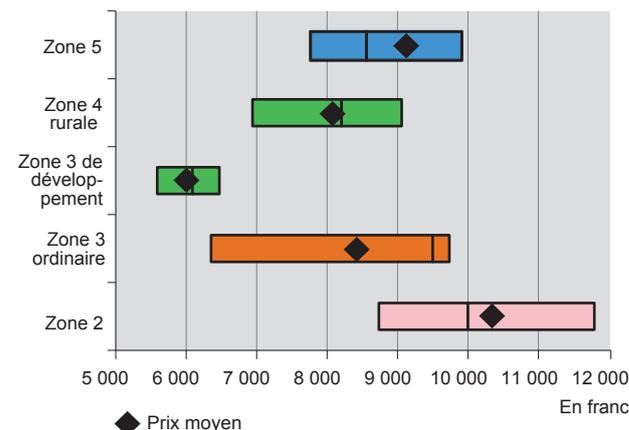
A elle seule, la ville de Genève groupe 38 % des ventes d'appartements en PPE (459 sur 1 217). Pour les 523 appartements neufs, la répartition est un peu plus équilibrée. Si la ville de Genève en concentre 29 % – soit 154, dont une quarantaine faisant partie du projet de Riant-Parc –, Carouge et Chêne-Bougeries en groupent respectivement 11 % et 8 %.

Pour l'ensemble des appartements, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> se fixe à 8 282 francs. Après avoir baissé chaque année entre 2013 et 2016, le prix est reparti à la hausse en 2017 (+ 15 % par rapport à 2016) et en 2018 (+ 3 % par rapport à 2017). Cette dernière hausse s'explique principalement par l'évolution des prix des appartements neufs, qui augmentent de manière plus marquée que les non neufs (respectivement + 7,0 % et + 0,3 %).

En 2018, parmi les appartements neufs, le plus grand nombre de transactions (185 sur 523) a eu lieu en zone 5. Cela s'explique par le fait que des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) sont octroyées. Le prix médian au m<sup>2</sup> atteint 8 556 francs.

La 3<sup>e</sup> zone de développement, où les prix des appartements en PPE sont contrôlés par l'Etat pendant 10 ans, a également connu un nombre élevé de transactions (168). Le prix médian au m<sup>2</sup> se fixe à 6 085 francs. Dans la 3<sup>e</sup> zone ordinaire, où les prix ne sont pas contrôlés, les

Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2018 (1)  
Chiffres annuels 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

39 ventes d'appartements aboutissent à un prix médian au m<sup>2</sup> de 9 478 francs, soit 56 % plus cher que dans la zone de développement.

Parmi les 694 appartements non neufs vendus en 2018, 251 se situent en zone de développement 3. Leur prix médian au m<sup>2</sup> est de 9 649 francs. A titre de comparaison, pour les 94 appartements non neufs vendus en zone 3 ordinaire, le prix médian au m<sup>2</sup> est de 10 366 francs, soit 1 % plus élevé.

L'écart de prix entre zone ordinaire et zone de développement est donc nettement moins marqué pour les logements non neufs. Cela s'explique par le fait qu'une bonne partie des appartements non neufs de la zone de développement qui ont été échangés sont sortis du contrôle.

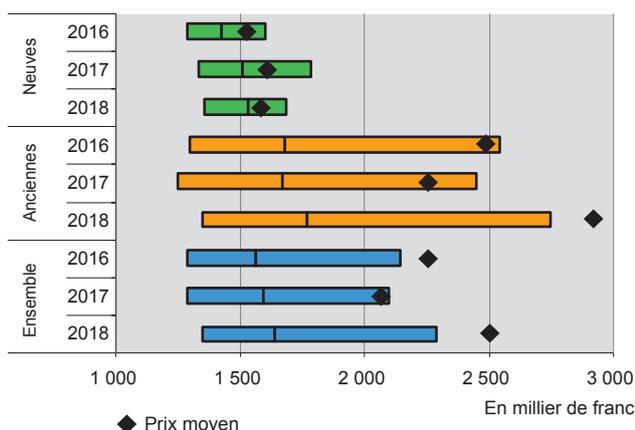
### Maisons individuelles

Si le nombre de maisons individuelles (sans les parts de copropriété) vendues en 2018 (693) est assez éloigné du niveau record de 2017 (819), leur montant cumulé (1,672 milliard de francs) est le plus élevé enregistré depuis 1990, année de création de la statistique.

Par rapport à 2017, le prix médian varie peu, passant de 1,600 million à 1,650 million de franc en 2018. Le prix médian des maisons individuelles neuves se fixe à 1,540 million de francs (1,520 en 2017) et celui des maisons non neuves évolue de manière plus sensible, passant de 1,680 million de francs en 2017 à 1,775 million en 2018.

Le prix moyen est particulièrement élevé en 2018 (2,490 millions de francs). Cela est spécialement vrai pour les maisons non neuves. En effet, avec 2,833 millions de francs, le prix moyen est similaire à celui enregistré lors des années 2010 à 2012 au cours desquelles des niveaux record ont été atteints.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2016, 2017 et 2018 (1)  
Chiffres annuels 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

Les écarts de prix entre maisons neuves et non neuves s'expliquent en partie par la surface de la parcelle (terrain) sur laquelle se situe la maison. Elle est en moyenne de 1 224 m<sup>2</sup> pour une maison non neuve et de 318 m<sup>2</sup> pour une maison neuve.

En 2018, les ventes de maisons individuelles non neuves sont concentrées à Veyrier, qui en groupe 44 sur un total de 182. Les ventes de maisons non neuves, les plus nombreuses, sont plus largement réparties entre les communes. Les cinq communes qui en regroupent le plus grand nombre, à savoir Collonge-Bellerive (51), Chêne-Bougeries (41), Thônex (30), Veyrier (30) et Vernier (28), cumulent 38 % des ventes.

A l'échelon des zones d'affectation, l'essentiel de l'activité se concentre en toute logique dans la zone 5 : 75 % des ventes y sont situées. Cette part grimpe à 88 % s'agissant de maisons neuves et s'établit à 70 % pour les maisons non neuves. Pour ces dernières, une part non négligeable des transactions (13 %) a concerné la 4<sup>e</sup> zone rurale ordinaire.

### Autres transactions

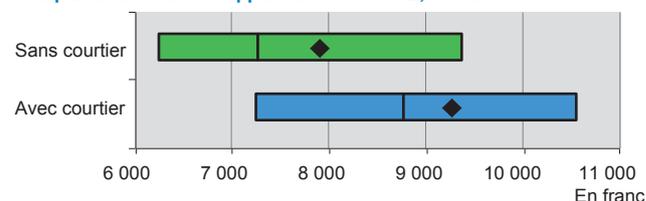
Les transactions concernant les bâtiments à plusieurs logements, les bâtiments mixtes (comprenant à la fois de l'habitation et des activités économiques), les bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques (bureaux, commerces, ateliers, dépôts, etc.) et les locaux commerciaux en PPE représentent 12 % de l'ensemble des transactions enregistrées en 2018 (287 objets), mais 47 % de la valeur globale (2,908 milliards de francs). Il s'agit de la valeur la plus élevée jamais enregistrée pour

ces objets. Cela résulte notamment de plusieurs opérations d'importance comportant des bâtiments de bureaux en ville de Genève et dans la commune de Lancy.

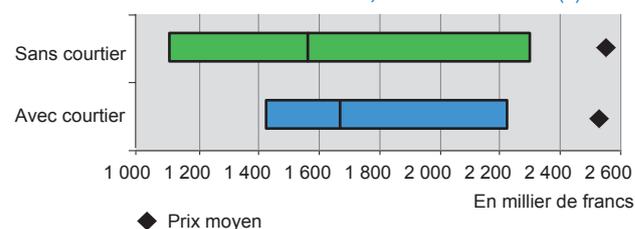
## COURTAGE

Dispersion des prix et prix moyen de ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2018 (1)  
Chiffres annuels Canton de Genève

### Prix par m<sup>2</sup> de ventes d'appartements en PPE, en franc



### Prix des maisons individuelles vendues, en millier de francs (2)



(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.

(2) Les parts de copropriétés sont écartées.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2018, pour 13 % 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 2018, 63 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier (66 % en 2017). Elles représentent 62 % de la valeur totale engagée, contre 63 % en 2017.

Le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles neuves (80 % sont concernées) et sur les appartements en PPE non neufs (77 %). Il l'est en revanche très peu pour les ventes de terrains non bâtis (16 %).

Pour les maisons individuelles, le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,671 million de francs, alors qu'il est de 1,560 million sans son intervention.

Pour les appartements, le prix médian par m<sup>2</sup> est de 8 759 francs pour les ventes avec l'intermédiaire d'un courtier et de 7 255 francs pour celles sans courtier.

## 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)