



## INFORMATIONS STATISTIQUES

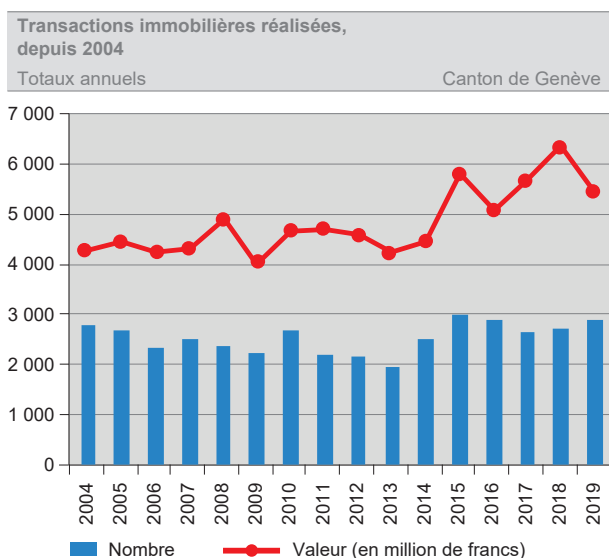
### STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2019

En 2019, 2 873 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton de Genève, représentant un montant global de 5,392 milliards de francs. Par rapport à 2018, le nombre de transactions augmente de 6 %. Leur valeur, bien qu'en baisse de 15 % en termes nominaux, reste à un niveau élevé, 2018 étant une année record.

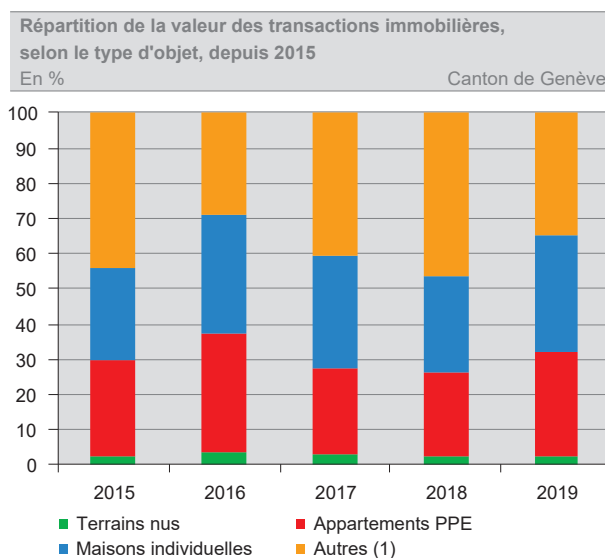
En 2019, les opérations portant sur des maisons individuelles ou sur des appartements en PPE constituent 63 % de la valeur de l'ensemble des transactions (33 % pour les villas

et 30 % pour les appartements). La part de la valeur des transactions concernant des bâtiments mixtes (habitation et activités), des immeubles d'habitation ou des bâtiments destinés à des activités économiques, particulièrement importante en 2018 (46 % du total), est de 30 % en 2019.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle, le montant global des transactions pour l'année 2020 pourrait atteindre un niveau record.



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 2019, 3 874 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 893 transactions correspondent à des achats, 12 à des adjudications, 2 à l'exercice du droit de préemption et 2 à l'exercice du droit de réméré. Les 965 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (424) ou des donations (200).

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 2 873 transactions, totalisant 5,392 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 2 463 transactions, représentant 5,224 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

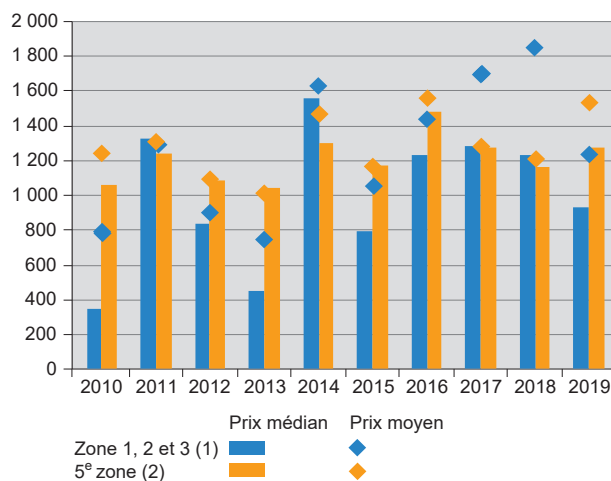
L'analyse présentée ci-après ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 463 transactions, représentant 5,224 milliards de francs. Les résultats reposant sur un périmètre réduit, ils sont donc différents de ceux qui figurent en première page.

### Terrains non bâtis

En 2019, 118 terrains non bâtis ont fait l'objet d'une transaction, pour une surface totale de 702 017 m<sup>2</sup> (- 35 % par rapport à 2018). La valeur cumulée de ces transactions s'élève à 114,5 millions de francs (+ 5 % par rapport à 2018). La hausse de la valeur, opposée à la baisse de la surface, s'explique par une diminution de la part des surfaces agricoles, dont le prix est nettement inférieur à celui des terrains constructibles, dans l'ensemble des surfaces vendues : de 87 % du total en 2018, elle passe à 76 % en 2019.

Dans les zones 1, 2 et 3 (zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire), la surface échangée est de 22 579 m<sup>2</sup>, (+ 81 % par rapport à 2018), pour un prix médian au m<sup>2</sup> de 928 francs (1 231 francs en 2018). En zone 5 (zone destinée aux maisons individuelles), la surface vendue est de 39 478 m<sup>2</sup> (- 27 % par rapport à 2018), pour un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 274 francs (1 159 francs en 2018).

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).

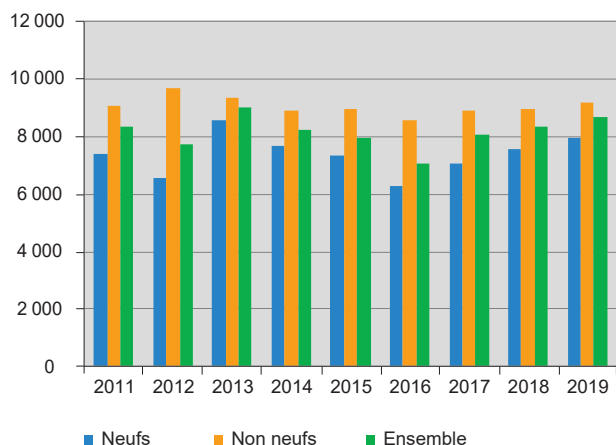
(2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

## Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2019, 1 293 appartements en PPE ont été vendus (52 % du total des transactions), pour un montant de 1,567 milliard de francs (+ 7 % par rapport à 2018). Les appartements neufs représentent 42 % des appartements vendus, une part proche de celle de 2018 (43 %), et leur valeur (630 millions) 40 % de la valeur totale des appartements, comme en 2018.

Prix médian au m<sup>2</sup> des appartements en PPE vendus, selon l'état, depuis 2011  
En franc Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

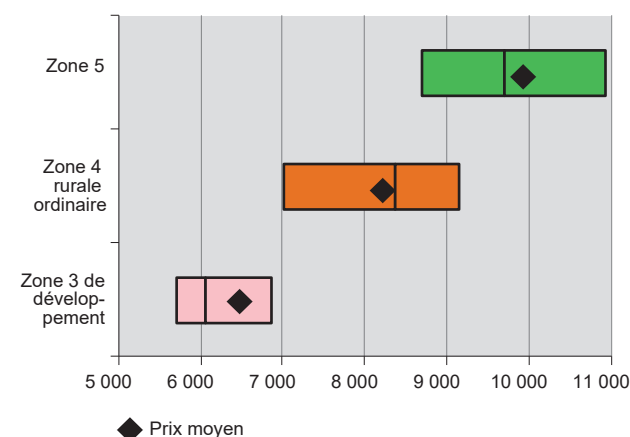
La ville de Genève groupe 37 % des ventes d'appartements en PPE (rappelons qu'au 31 décembre 2019, 52 % des appartements du canton sont situés sur son territoire), suivie de la commune de Lancy, avec 9 %. Parmi les appartements neufs, 147 ont été vendus en ville de Genève (27 % du total), principalement dans le cadre du projet du chemin du Champ-Baron et de celui de l'avenue des Eidguenots, et 96 à Lancy (18 %), pour l'essentiel liés au projet du chemin des Semailles et à celui du chemin des Vieux-Chênes.

Pour l'ensemble des appartements, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> se fixe à 8 636 francs. Après avoir baissé chaque année entre 2013 et 2016, le prix est reparti à la hausse : entre 2016 et 2019, il a augmenté de 23 %. Cette progression s'explique principalement par l'évolution des prix des appartements neufs, qui, durant cette période, ont augmenté de 29 %, contre seulement 7 % pour les appartements non neufs.

En 2019, la grande majorité des ventes d'appartements neufs (508 sur 548) se concentre dans trois zones d'aménagement. La zone 5, zone de villas où des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) peuvent être octroyées, en groupe 196. Le prix médian au m<sup>2</sup> se fixe en 2019 à 9 697 francs, en hausse de 13 % par rapport à 2018.

La 3<sup>e</sup> zone de développement, où les prix des appartements en PPE sont contrôlés par l'Etat pendant 10 ans, compte 192 transactions, avec un prix médian au m<sup>2</sup> de 6 056 francs (6 085 francs en 2018). La 4<sup>e</sup> zone rurale ordinaire enregistre 120 ventes. Le prix médian au m<sup>2</sup> y atteint 8 376 francs, contre 8 195 en 2018.

Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2019 (1)  
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

Les deux tiers des 745 appartements en PPE non neufs vendus en 2019 se situent dans la 3<sup>e</sup> zone de développement (255), dans la 4<sup>e</sup> zone rurale ordinaire (125) ou dans la 3<sup>e</sup> zone ordinaire (107). En 3<sup>e</sup> zone de développement, le prix médian au m<sup>2</sup> est de 9 158 francs, soit 51 % plus élevé que pour les appartements neufs. Cet écart s'explique par le fait qu'une bonne partie des appartements non neufs échangés dans cette zone sont vraisemblablement sortis de la période de contrôle des prix. Le prix médian au m<sup>2</sup> s'établit à 7 589 francs en 4<sup>e</sup> zone rurale (7 445 francs en 2018) et à 11 209 francs au m<sup>2</sup> en 3<sup>e</sup> zone ordinaire (10 366 francs en 2018).

Le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements non neufs varie du simple au double selon les zones d'aménagement : il est de 7 541 francs pour la 4<sup>e</sup> zone urbaine et de 15 825 francs pour la 1<sup>re</sup> zone. Parmi les communes où au moins dix transactions ont été enregistrées, le prix médian au m<sup>2</sup> oscille entre 6 448 francs à Vernier et 10 948 francs en ville de Genève, soit un écart de 70 %.

## Maisons individuelles

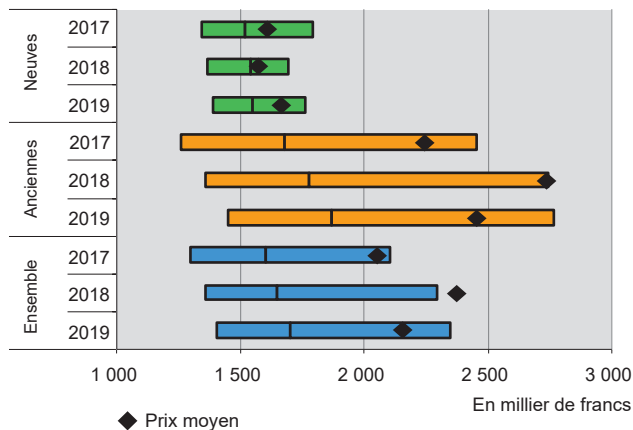
Le nombre de maisons individuelles (sans les parts de copropriété) vendues en 2019 (786) est très élevé, similaire à celui de 2017 (789), année record. Leur valeur est, avec 1,716 milliard de francs, la plus importante jamais enregistrée depuis 1990, année des premiers chiffres disponibles.

Par rapport à 2018, le prix médian est en hausse, passant de 1,650 à 1,700 million de francs. Pour les maisons individuelles neuves, il reste quasiment stable : 1,540 million de francs en 2018, contre 1,550 million en 2019. La variation est plus sensible pour les maisons non neuves, dont la valeur médiane passe de 1,775 million de francs en 2018 à 1,870 million en 2019.

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 1 055 m<sup>2</sup> pour une maison non neuve et de 344 m<sup>2</sup> pour une maison neuve.

En 2019, 30 % des 277 ventes de maisons neuves se concentrent dans deux communes : Veyrier (49) et Thônex (35). Leur prix médian varie entre 1,181 million de francs à Vernier et 2,700 millions de francs en ville de Genève.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2017, 2018 et 2019 (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 509 ventes de maisons non neuves sont réparties sur l'ensemble du territoire du canton. Chêne-Bougeries est la commune qui compte le plus de ventes (44). La fourchette des prix médians se situe entre 6,250 millions de francs à Cologny et 0,920 million à Avusy.

A l'échelon des zones d'aménagement, l'essentiel des transactions se concentre sans surprise dans la zone 5 : 77 % des ventes s'y sont déroulées. Cette part atteint 93 % pour les maisons neuves et s'établit à 69 % pour les maisons non neuves. Pour ces dernières, une part non négligeable (14 %) a concerné la 4<sup>e</sup> zone rurale ordinaire.

### Autres transactions

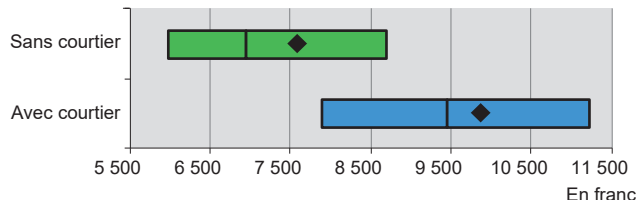
Les transactions concernant les bâtiments à plusieurs logements, les bâtiments mixtes (comprenant à la fois de l'habitation et des activités économiques), les bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques (bureaux, commerces, ateliers, dépôts, etc.) et les locaux commerciaux en PPE représentent 10 % de l'ensemble des transactions enregistrées en 2019 (234 objets) et 34 % de la valeur globale (1,800 milliard de francs). Parmi ces objets, les locaux en PPE (bureaux, magasins, arcades commerciales, etc.) se démarquent par les montants (224,8 millions de francs) les plus élevés depuis 2005.

## COURTAGE

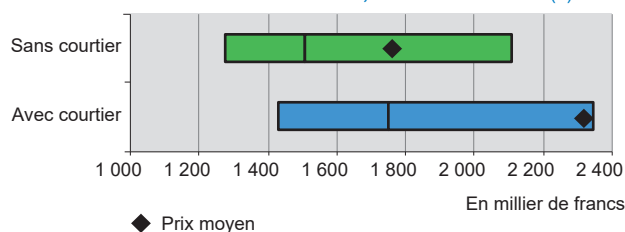
En 2019, pour 11 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération avait été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

Dispersion des prix et prix moyen de ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2019 (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 exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2019, 62 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier. Elles représentent 65 % de la valeur totale.

Constat récurrent, le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles neuves (79 % sont concernées) et sur des appartements en PPE non neufs (78 %). Il l'est en revanche très peu pour les ventes de terrains non bâtis (18 %). Par ailleurs, la part des ventes de maisons individuelles non neuves réalisées avec l'appui d'un courtier tend à augmenter ces dernières années. Elle est de 66 % en 2019, alors qu'elle était inférieure à 60 % avant 2013.

Pour les maisons individuelles, le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,750 million de francs, alors qu'il est de 1,510 million sans son intervention.

Pour les appartements, le prix médian par m<sup>2</sup> est de 9 449 francs pour les ventes avec l'intermédiaire d'un courtier et de 6 941 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)