

**ERRATUM**

La première page de la publication a été corrigée le 13 décembre 2022

N° 12 – NOVEMBRE 2022

## INFORMATIONS STATISTIQUES

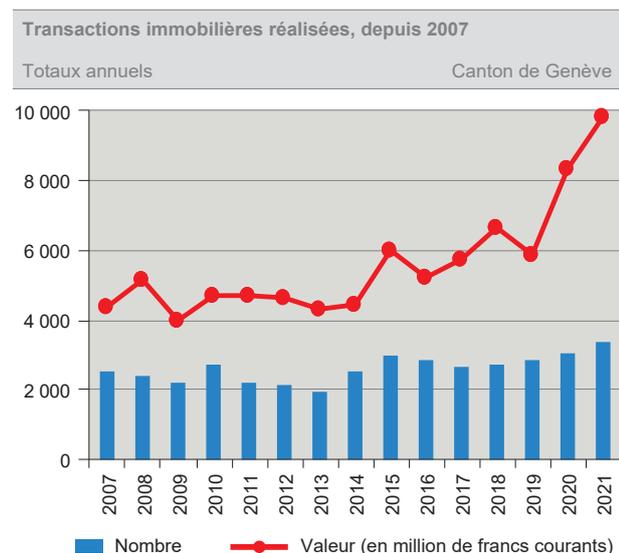
### STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2021

Un total de 3 375 transactions immobilières ont été réalisées en 2021 dans le canton de Genève pour un montant record de 9,868 milliards de francs. Par rapport à 2020, le nombre de transactions progresse de 10 %, tandis que leur valeur augmente plus fortement (+ 18 %). A noter que les sommes engagées en 2021 ont plus que doublé depuis la période 2010-2014.

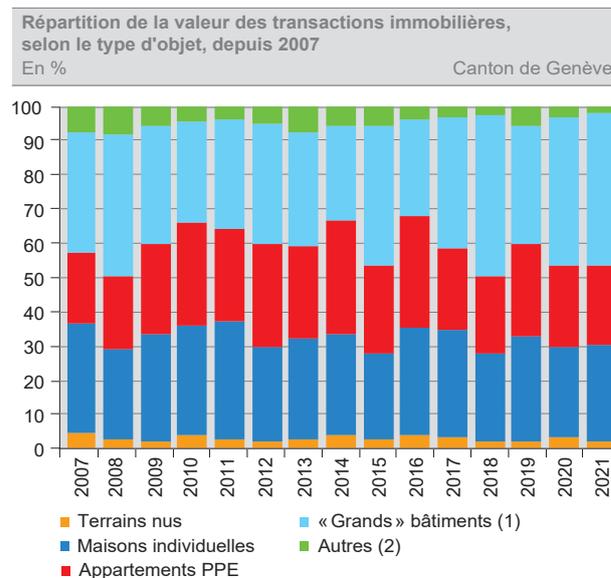
La valeur des transactions est répartie de manière similaire à celle observée ces dernières années : 28 % (soit 2,775 milliards de francs) concerne des maisons individuelles et 23 % (2,300 milliards de francs) des appartements en PPE.

Même s'ils concernent un nombre plus restreint de transactions, les « grands » bâtiments (bâtiments contenant soit plusieurs logements, soit de l'activité économique, soit les deux) totalisent 45 % du montant engagé en 2021 (4,441 milliards de francs).

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle, il est probable que le montant global des transactions en 2022 soit inférieur aux montants atteints en 2021, tout en restant à un niveau supérieur à 8 milliards de francs pour une troisième année consécutive.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



(1) Bâtiments à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique.  
 (2) Hangars, dépôts, exploitations agricoles, locaux commerciaux en PPE, garage, box ou place de parc en PPE.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

## ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

### Champ de la statistique des transactions immobilières

Le champ de la statistique annuelle des transactions immobilières porte sur l'ensemble des transferts de propriété en nom enregistrés au registre foncier pour autant qu'ils correspondent à des achats, des adjudications, des exercices du droit de préemption ou des exercices du droit de réméré.

Sont donc exclues :

- les transactions effectuées via l'achat d'actions d'une société immobilière (ces transactions ne font pas l'objet d'un enregistrement au registre foncier car le propriétaire du bien immobilier reste inchangé);
- les transferts de propriétés enregistrés au registre foncier mais qui ne sont pas assimilables à des transactions réalisées à titre onéreux (notamment les héritages, donations, cessions ou partages).

### Analyse détaillée par type d'objet

Dans le cadre de l'analyse détaillée par type d'objet (prix médian, répartition par zone d'affectation ou par commune), certaines transactions sont écartées de cet ensemble :

- soit parce qu'elles ne sont pas pertinentes du point de vue de l'analyse économique du marché immobilier (masses en faillite, liquidations, droits de superficie, ventes portant uniquement sur des boxes ou des places de parc);
- soit parce que les biens échangés ne sont pas clairement identifiables ou que leurs caractéristiques ne sont pas exhaustivement connues.

### Définitions

La **médiane** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des observations lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Contrairement à la moyenne, elle n'est pas influencée par la présence de valeurs extrêmes. Pour cette raison, la médiane est généralement préférée à la moyenne comme indicateur de tendance centrale lorsque, comme sur le marché immobilier, la distribution est asymétrique et/ou présente des valeurs extrêmes.

Les **quartiles** divisent les observations en quatre parties égales. Ainsi, par exemple, un objet dont le prix est inférieur au premier quartile fait partie des 25 % des objets les moins chers de la distribution. A l'inverse, un objet dont le prix est supérieur au troisième quartile figure parmi les 25 % les plus chers. Le deuxième quartile équivaut à la médiane.

Toutes les valeurs monétaires présentées dans cette publication sont exprimées en **termes nominaux**, soit aux prix observés au moment de la transaction.

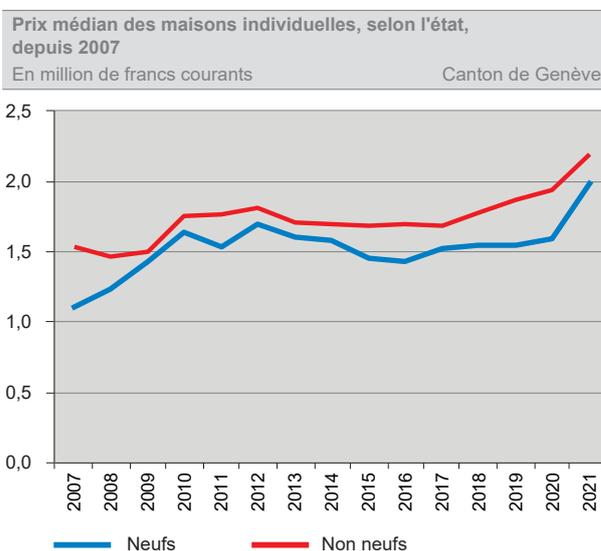
## ANALYSE SELON LE TYPE D'OBJET

### Maisons individuelles

En 2021, un total de 795 maisons individuelles (transactions pour lesquelles l'objet et ses caractéristiques sont clairement identifiables) ont été vendues dans le canton de Genève. Il s'agit d'un chiffre supérieur à ceux, déjà élevés, enregistrés en 2020 (729) et 2019 (786).

S'élevant à 2,100 millions de francs, le prix médian des maisons individuelles est en nette hausse (1,800 million en 2020). Il représente même le niveau le plus élevé jamais atteint.

Ce sont les prix des maisons neuves qui ont le plus fortement augmenté (+ 25 % par rapport à 2020) pour atteindre un prix médian de 1,980 million de francs. Les maisons non neuves demeurent plus chères que les neuves (2,195 millions de francs ; + 13 % par rapport à 2020), notamment parce qu'elles sont généralement dotées d'un terrain plus grand : la surface médiane du terrain y atteint 852 m<sup>2</sup>, contre 401 m<sup>2</sup> pour les maisons neuves.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Si les prix affichés en 2021 pour les maisons individuelles traduisent une très nette accélération de la hausse des prix par rapport aux années précédentes, il convient de rappeler que les biens vendus sont différents d'une année à l'autre et que les évolutions présentées ici ne sauraient qualifier avec suffisamment de précision l'évolution des prix sur le marché immobilier. Cela étant, cette accélération du renchérissement est observée également, dans une moindre mesure, à l'échelon national par l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (+ 6 % en un an pour les maisons individuelles en 2021).

Les communes où les ventes de villas ont été les plus nombreuses en 2021 sont Collonge-Bellerive (76), Veyrier (70), Chêne-Bougeries (59) et Vandœuvres (47). A Coligny, le prix médian des 34 maisons individuelles vendues atteint 8,025 millions de francs, soit près de quatre fois le montant médian observé dans l'ensemble du canton.

## Zones d'affectation

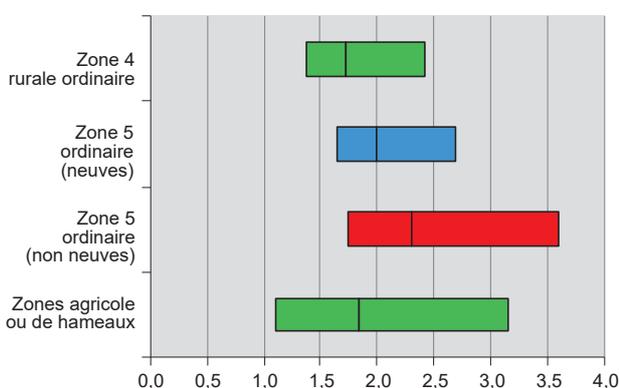
Les zones d'affectation sont définies par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Les principales zones qui concernent la statistique des transactions immobilières sont les suivantes :

- Zones 1, 2 et 3 : ces zones urbaines sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. La zone 1 correspond au périmètre situé à l'intérieur des anciennes fortifications de la ville de Genève, la zone 2 aux quartiers contigus à la zone 1 et la zone 3 aux régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.
- Zone 4 : cette zone est destinée principalement aux habitations à plusieurs logements. Elle est scindée en une zone urbaine et une zone rurale.
- Zone 5 : cette zone est destinée aux villas.
- Zones de développement : outre les zones à bâtir dites ordinaires mentionnées ci-dessus, des zones de développement peuvent être définies en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, mais aussi la création de zones d'activités publiques ou privées. Ces zones sont régies par la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

La majorité des maisons individuelles vendues sont situées en zone 5 ordinaire (78 %), loin devant la zone 4 rurale ordinaire (9 %) et les zones agricole ou de hameaux (5 %). Par ailleurs, la zone 5 ordinaire concentre la quasi-totalité des transactions impliquant des maisons neuves (94 %).

La zone 5 ordinaire affiche les prix médians les plus élevés, avec respectivement 2,300 millions de francs pour les villas non neuves et 1,983 million pour les villas neuves. Le prix des maisons individuelles situées en quatrième zone rurale ordinaire s'élève à 1,719 million de francs.

Dispersion des prix des ventes de maisons individuelles, selon la zone d'affectation et l'état, en 2021 (1)  
En million de francs Canton de Genève



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

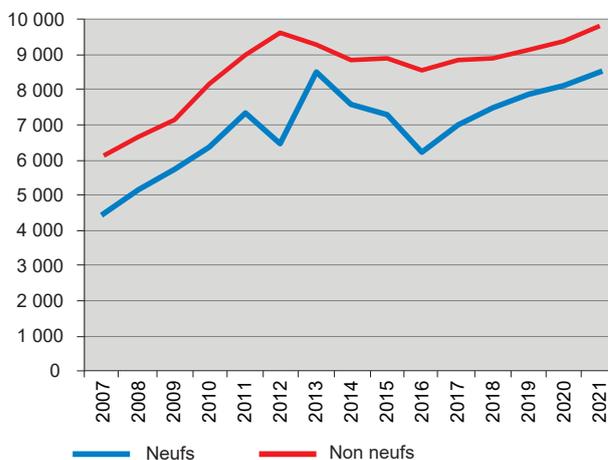
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

## Appartements en propriété par étage (PPE)

Comme chaque année, la plus grande partie des transactions réalisées concerne des appartements en PPE. En 2021, 1 624 appartements (transactions pour lesquelles l'objet est clairement identifiable) ont été vendus, soit 18 % de plus qu'en 2020. Sans surprise au vu de l'intense activité de construction de logements observée dans le canton en 2021, le nombre de ventes d'appartements neufs a particulièrement augmenté (+ 22 % par rapport à 2020).

Le prix médian des appartements neufs atteint 8 508 francs par m<sup>2</sup>, tandis que celui des appartements non neufs s'élève à 9 836 francs. Comme pour les maisons individuelles, mais de manière moins marquée, ces montants sont en hausse par rapport à 2020 : + 5 % pour les neufs comme pour les non-neufs. De plus, ils atteignent, voire dépassent pour les non-neufs, les pics atteints en 2012-13.

Prix médian par m<sup>2</sup> des appartements en PPE vendus, selon l'état, depuis 2007  
En franc courant Canton de Genève



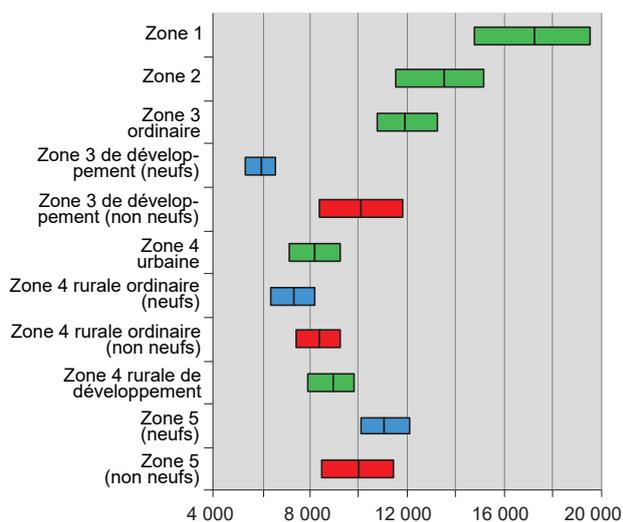
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

La quasi-totalité des appartements neufs vendus sont situés en zone 5 (ordinaire ou de développement ; 50 %), où des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) peuvent être octroyées dans le cadre de la densification de la zone villa, ou en zone de développement 3 (43 %). En zone 5, le prix médian des appartements atteint 11 075 francs par m<sup>2</sup>, soit 86 % de plus qu'en zone de développement 3 (5 968 francs), où les prix de ventes sont contrôlés par l'Etat pour une durée de dix ans.

Le contrôle des prix explique également en grande partie la différence de prix entre les appartements neufs et non neufs. En zone de développement 3, où une partie des appartements sont désormais sortis de la période de contrôle des prix, les appartements non neufs se sont vendus au prix médian de 10 097 francs par m<sup>2</sup>, soit 69 % plus chers que les neufs.

Outre la zone de développement 3, qui concerne 36 % des appartements non neufs vendus, 33 % sont situés en zone 4 (ordinaire ou de développement) et 12 % en zone 3 ordinaire. Les appartements situés en zone 4 sont significativement moins onéreux que ceux des autres zones, le prix au mètre carré oscillant entre 8 254 francs pour la zone 4 urbaine et 8 947 francs pour la zone 4 rurale de développement.

Dispersion des prix par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements en PPE, selon la zone d'affectation et l'état, en 2021 (1)  
En franc Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les communes abritant le plus grand nombre d'appartements neufs vendus en 2021 sont Plan-les-Ouates (164 logements), notamment au sein du quartier des Sciers, et Prégny-Chambésy (73), principalement avec le projet du Clos de la Fontaine. Presque intégralement situés en zone de développement 3, les objets situés à Plan-les-Ouates affichent un prix de vente médian par mètre carré moitié moindre que celui des appartements situés à Prégny-Chambésy, en zone 5 (5 393 francs contre 10 641 francs).

## COMPLÉMENTS D'INFORMATION :

[https://statistique.ge.ch/domaines/apercu.asp?dom=05\\_05](https://statistique.ge.ch/domaines/apercu.asp?dom=05_05)

Du côté des appartements non neufs, en revanche, la ville de Genève concentre 40 % de l'ensemble des ventes de ce type d'objets, soit 351 transactions. Avec 12 024 francs par m<sup>2</sup>, le prix médian y est 22 % plus élevé que dans l'ensemble du canton (rappel : 9 836 francs). La commune de Lancy vient ensuite avec 45 objets vendus à un prix médian de 9 494 francs, légèrement inférieur à la médiane cantonale.

## Terrains non bâtis

Sur les 136 transactions concernant des terrains nus, près de la moitié (46 %) sont situées en zone agricole et un quart en zone 5.

En termes de surface, la zone agricole compte pour trois quarts de la surface totale vendue, soit 603 774 m<sup>2</sup>, presque dix fois plus que la zone 5 (64 449 m<sup>2</sup>).

Le prix de vente médian pour un mètre carré de terrain en zone agricole est de 8 francs. Ce chiffre est stable depuis plusieurs années. En zone 5, le prix médian des 35 ventes enregistrées atteint 1 532 francs par m<sup>2</sup>, dépassant pour la première fois la barre des 1 500 francs.

## COURTAGE

Les résultats suivants sont établis à partir des transactions pour lesquelles il a été possible de déterminer si l'opération a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non (soit environ 93 % de l'ensemble).

Comme en 2020, 65 % des transactions réalisés en 2021 ont fait recours à un courtier. Cette part varie toutefois fortement selon le type d'objet. Peu courante pour les ventes de terrains nus (23 % des cas), l'intervention d'un courtier est très fréquente pour les transactions concernant des maisons neuves (83 %) et des appartements non neufs (80 %).

D'une manière générale, le prix est plus élevé lorsque la transaction implique un courtier. Pour les logements neufs (maisons individuelles ou appartements en PPE), la différence de prix médian est de 8 %. Pour les objets non neufs, l'écart est plus marqué : les villas vendues avec courtier sont 22 % plus chères que celles vendues sans courtier, tandis que l'écart s'élève à 19 % pour les appartements en PPE.