

N° 13 – NOVEMBRE 2024

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2023

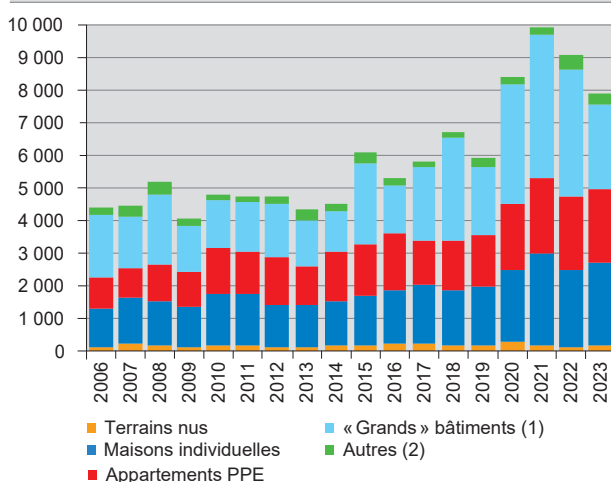
En 2023, l'activité sur le marché immobilier continue sur la double tendance observée en 2022, à savoir une nette décline des montants échangés par rapport au pic atteint lors de la pandémie, associée à un nombre de transactions toujours très élevé.

Ainsi, avec 3 468 transactions, l'activité a été particulièrement soutenue, rejoignant le plus haut niveau atteint en 2022 (3 464 transactions). Pourtant, avec 7,863 milliards de francs, le volume des ventes de biens immobiliers recule de 13 % par rapport à 2022. Il se maintient néanmoins à

un niveau nettement supérieur à ceux observés avant 2020 (5,259 milliards de francs courants en moyenne au cours de la décennie 2010-2019).

Le décalage constaté entre nombre et valeur totale des ventes provient principalement des « grands » bâtiments. Par rapport aux deux exercices précédents, ils génèrent en 2023 un nombre réduit de transactions pour des montants plus faibles : 2,610 milliards de francs, soit 33 % de la valeur totale des transactions, contre respectivement 4,441 et 3,890 milliards de francs en 2021 et 2022 (respectivement 45 % et 43 %).

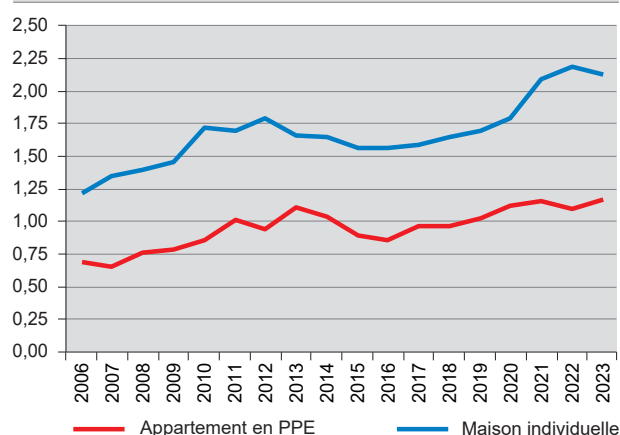
Valeur des transactions immobilières, selon le type d'objet, depuis 2006
En million de francs courants Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix médian des maisons individuelles et des appartements en PPE vendus, depuis 2006
En million de francs courants Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

La vente de logements individuels (appartements en PPE et maisons individuelles) est nettement plus stable, avec 4,796 milliards de francs échangés en 2023, contre 4,604 milliards en 2022 et 5,075 milliards en 2021. Parmi les 2 450 logements individuels vendus en 2023, 772 concernent des villas et 1 678 des appartements (837 neufs et 841 non neufs).

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

Champ de la statistique des transactions immobilières

Le champ de la statistique porte sur l'ensemble des transferts de propriété en nom enregistrés au registre foncier et qui sont assimilables à des transactions réalisées à titre onéreux. Cela inclut les achats, qui constituent l'écrasante majorité des transactions retenues, ainsi que les adjudications (depuis 1998), les exercices du droit de préemption (depuis 2007), les exercices du droit de réméré (depuis 2007), les datations en paiement (depuis 2022) et les exercices du droit d'emption (depuis 2022).

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).

Distributions de prix

Lors du calcul de la distribution de prix (prix médian, premier et troisième quartiles, voir définitions ci-dessous) par type d'objet, 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) ;
- 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.

Dans la statistique des transactions immobilières, la **surface** d'un appartement en PPE comprend l'ensemble des surfaces PPE à vivre et 50% des surfaces annexes telles que balcons, terrasses, loggias, ou encore, en l'absence de prix séparés, caves, dépôts, places de parking ou boxes.

Toutes les valeurs monétaires présentées dans cette publication sont exprimées en **francs courants**, soit aux prix observés au moment de la transaction. Ainsi, les variations de prix entre deux périodes sont exprimées en **termes nominaux**.

ANALYSE SELON LE TYPE D'OBJET

Maisons individuelles

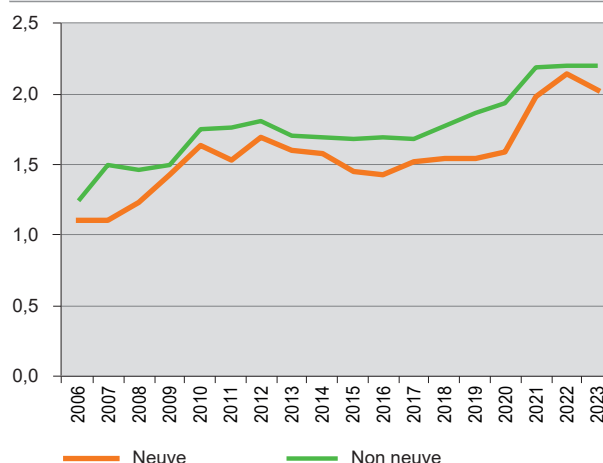
En 2023, le prix médian des maisons individuelles vendues se replie légèrement après deux années de fortes hausses. Il s'élève à 2,138 millions de francs, soit un montant moindre que le plus haut niveau atteint en 2022 (2,195 millions de francs), mais largement supérieur aux prix médians enregistrés avant 2021. Rappelons toutefois 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.

Au niveau national, l'indice suisse des prix des maisons individuelles, qui rend compte de l'évolution pure des prix en procédant à des ajustements de la qualité des objets vendus, demeure en progression en 2023, mais avec un taux de croissance bien inférieur aux deux années précédentes (+ 1,9 % en 2023, contre respectivement + 7,3 % et + 6,0 % en 2022 et 2021).

Prix médian des maisons individuelles, selon l'état, depuis 2006

En million de francs courants

Canton de Genève



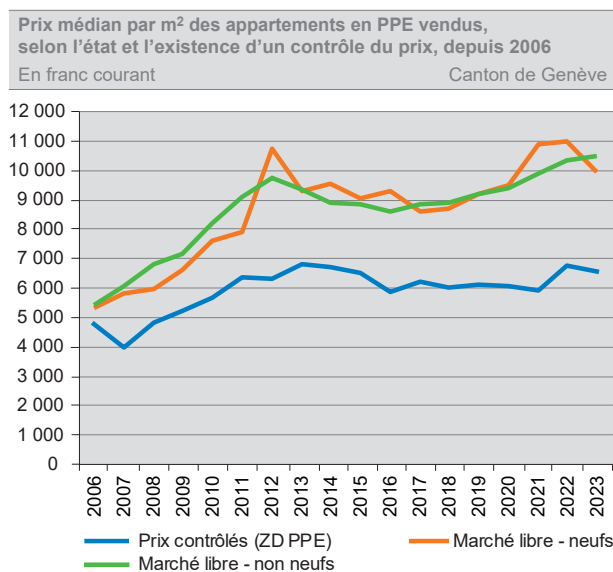
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Comme en 2022, le prix médian tant des villas neuves (2,030 millions de francs) que des non-neuves (2,200 millions de francs) dépasse les deux millions de francs. D'une manière générale, les villas non neuves sont plus onéreuses que les neuves car elles reposent sur des parcelles plus spacieuses. En 2023, la surface médiane du terrain des maisons non neuves correspond à plus du double de celle des maisons neuves (830 mètres carrés contre 386).

La commune de Cologny affiche de très loin le prix médian le plus élevé avec 7,151 millions de francs. D'autres communes de la rive gauche telles que Collonge-Bellerive (3,688 millions de francs), Vandœuvres (3,629 millions) et Chêne-Bougeries (3,500 millions) viennent ensuite. A Vernier (1,525 million), les maisons individuelles sont moins onéreuses, comme dans les communes périurbaines de l'ouest du canton (Champagne et Mandement ; également 1,525 million).

Appartements en propriété par étage (PPE)

Un quart des 1 678 appartements vendus en 2023 sont des objets de type « ZD PPE », à savoir qu'ils se situent dans un périmètre (la zone de développement) régié par la loi générale sur les zones de développement) dans lequel les prix de vente des logements en PPE sont contrôlés par l'Etat pour une durée de 10 ans après leur construction (voir encadré *Zones d'affectation*). En contrepartie, leurs prix sont nettement inférieurs à ceux du marché libre. Ainsi, le prix médian de ces appartements à prix contrôlés atteint 6 587 francs par mètre carré en 2023 (sans distinction neufs / non-neufs, car la quasi-totalité de ces transactions concernent des objets neufs), contre 10 050 francs pour les logements neufs situés hors de la zone de développement. Ces derniers représentent également un quart des transactions d'appartements réalisées en 2023.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

L'autre moitié des appartements vendus sont des objets non neufs échangés sur le marché libre. Le prix médian de ces logements s'élève à 10 592 francs par mètre carré, soit 1,5 % de plus qu'en 2022.

Pour l'ensemble de la Suisse, l'indice des prix de l'immobilier résidentiel enregistre un renchérissement annuel de 2,4 % en 2023 pour les appartements en PPE. Comme pour les villas, un ralentissement de la hausse des prix est observé après des progressions de 5,6 % en 2022 et 5,5 % en 2021.

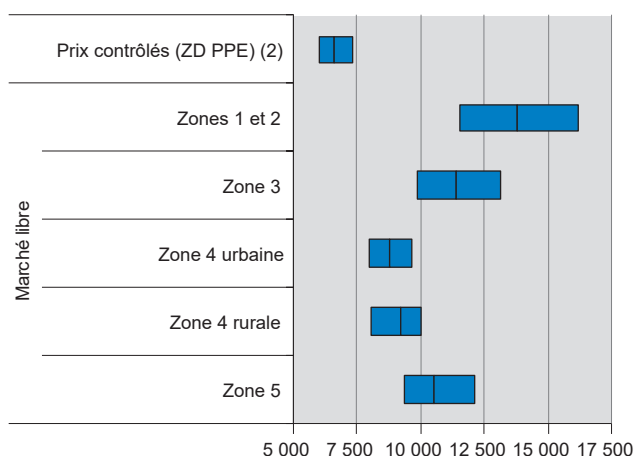
Zones d'affectation

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 initialement destinée aux villas. Toutefois des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) peuvent y être octroyées dans un but de densification.
- Zones de développement : outre les zones à bâtir dites ordinaires mentionnées ci-dessus, des zones de développement sont 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). Il existe des zones de développement 2, 3, 4 et 5. Dans ces zones, les prix de vente des logements en PPE nouvellement construits, appelés ZD PPE, sont contrôlés par l'Etat pour une durée de 10 ans après la date d'entrée moyenne des premiers occupants. Ces logements doivent être occupés de manière effective par leur propriétaire pendant la durée du contrôle.

La localisation influe fortement sur les prix au sein du marché libre. Ainsi, les objets vendus au centre de l'agglomération, en zones 1 ou 2 de la ville de Genève (voir encadré *Zones d'affectation*), sont les plus chers et affichent un prix médian de 13 809 francs par mètre carré. En zone 3, il s'élève à 11 379 francs. Les prix sont également supérieurs à la médiane cantonale dans la zone 5 (10 566 francs/m²). Cette zone, communément appelée « zone villa », concentre en 2023 plus de la moitié des appartements en PPE neufs vendus sur le marché libre. Les zones 4 enregistrent les ventes les moins onéreuses du marché libre : 8 806 francs/m² pour la zone 4 urbaine et 9 218 francs/m² pour la zone 4 rurale. A noter qu'un logement du marché libre en zone 3, 4 ou 5 ne se situe pas forcément en zone ordinaire : il peut se situer en zone de développement si sa construction est antérieure à l'introduction de cette dernière.

Dispersion des prix par m² des ventes d'appartements en PPE, selon la zone d'affectation et l'existence d'un contrôle du prix, en 2023 (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.

(2) Les logements ZD PPE revendus après la fin de la période de contrôle des prix (10 ans) ne sont pas inclus dans cette catégorie mais dans les catégories de logements du marché libre.

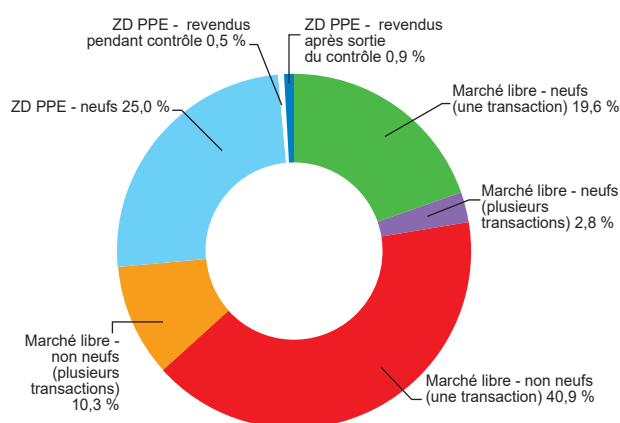
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Le prix médian du mètre carré des appartements en PPE dans le canton de Genève a augmenté de 77 % entre 2006 et 2023 (marché libre et prix contrôlés ensemble). Les segments du marché n'ont toutefois pas tous renchéri de la même manière. Sur le marché libre, les prix en zones 1 et 2 (+ 121 %) et ceux en zone 3 (+ 104 %) ont plus que doublé. A l'opposé, les logements à prix contrôlés sont 38 % plus chers en 2023 qu'en 2006. Ce différentiel de rythme de croissance tend à accroître l'écart relatif entre les prix du marché libre et ceux des logements à prix contrôlés.

REVENTES D'APPARTEMENTS EN PPE DEPUIS 2006

Entre 2006 et 2023, plus de 23 000 transactions d'appartements en PPE ont été réalisées dans le canton. Parmi celles-ci, 21 500 transactions sont clairement identifiables et pertinentes pour l'analyse (voir encadré *Éléments méthodologiques*). Les appartements concernés par ces transactions se répartissent en trois catégories principales : les appartements non neufs du marché libre (51,2 % des objets), les appartements neufs du marché libre (22,4 % des objets), et les appartements de type ZD PPE (26,4 %).

Répartition des appartements en PPE ayant fait l'objet d'une ou plusieurs transactions immobilières, selon le statut et l'état du logement, de 2006 à 2023
En % Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

La grande majorité des appartements (85,5 %) vendus depuis 2006 ne sont concernés que par une seule transaction au cours de la période, tandis que 12,9 %, soit environ 2 500 appartements, ont fait l'objet d'une revente et 1,6 % (environ 300 appartements) de plusieurs changements de propriétaire. Sans surprise, les logements situés en zone de développement font moins souvent l'objet d'une revente que les autres : tandis que, sur le marché libre, 12 % des appartements achetés neufs et 20 % des non-neufs ont fait l'objet d'une revente au cours de la période 2006-2023, c'est le cas pour seulement 5 % des logements achetés en ZD PPE. Parmi ces derniers, près des deux tiers ont été revendus après la fin de la période de contrôle des prix. Par rapport à l'ensemble des appartements ayant fait l'objet d'au moins une transaction immobilière, la revente de logements en ZD PPE au-delà des dix ans de contrôle des prix demeure très marginale : elle ne concerne que 0,9 % de l'ensemble des appartements vendus, soit environ 180 objets. A noter qu'à fin 2023, 27 % des logements en ZD PPE vendus neufs depuis 2006 sont arrivés au terme de leur période de contrôle.

Globalement, la plus-value (écart nominal relatif entre le prix de vente de la première transaction et celui de la dernière transaction) médiane des appartements revendus atteint 28,8 % et la durée médiane de possession du bien avant revente est de 7,3 ans. Sur le marché libre, par zone d'affectation, la plus-value médiane la plus importante est de 39,6 % pour les appartements en zones 1 et 2, tandis que la plus ténue se situe en zone 5 avec 20,8 %, en partie en raison d'une durée de possession plus courte (4,4 ans contre 7,3 ans en zones 1 et 2).

Le contrôle des prix agit très sensiblement sur la plus-value et sur la durée de possession : la plus-value médiane des appartements situés en ZD PPE revendus après la sortie du contrôle est très élevée et atteint 84,1 %, pour une durée médiane de 11,2 années. A l'opposé, les reventes de logements sis en ZD PPE pendant la période de contrôle génèrent logiquement la plus-value la plus basse (+ 11,1 %), pour une durée de possession médiane de 3,0 ans.

Le fait que, malgré l'existence d'un contrôle du prix, le prix de revente de ces objets soit généralement supérieur au prix d'achat initial s'explique notamment par l'indexation du prix de vente à l'indice genevois des prix à la consommation et par la possibilité, pour le vendeur, de faire valoir des éventuels travaux de plus-value effectués dans l'appartement.

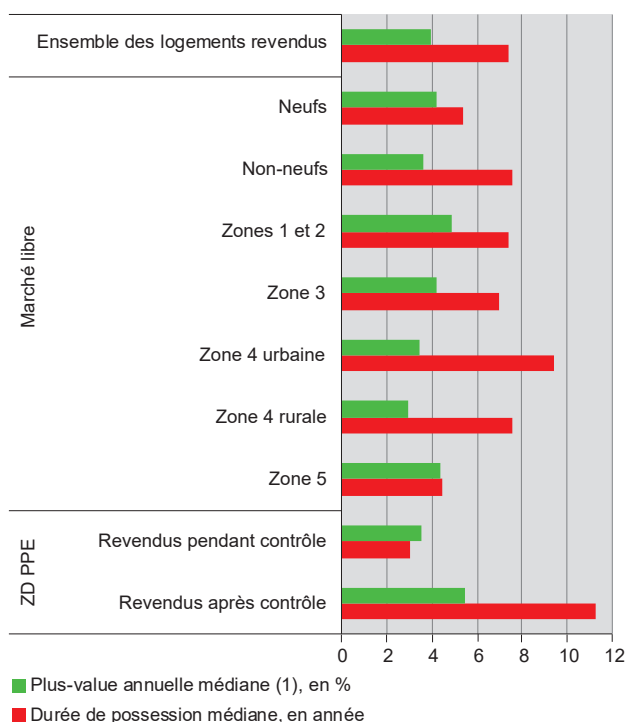
La plus-value totale d'un bien dépendant très fortement de la durée de possession de celui-ci, il est intéressant de comparer les plus-values annuelles (taux de croissance annuel moyen entre le prix d'achat et le prix de revente). Pour l'ensemble des appartements revendus, la plus-value annuelle médiane s'élève à 3,9 % de la valeur par année de possession. Ce chiffre atteint 5,4 % pour les logements en ZD PPE revendus après la période de contrôle des prix, tandis qu'il est de 3,5 % pour les logements en ZD PPE revendus pendant la période du contrôle des prix.

Pour les logements sur le marché libre, la plus-value annuelle médiane diffère largement selon les zones d'affectation. Elle est la plus élevée au centre de l'agglomération (+ 4,8 % en zones 1 et 2), sans toutefois atteindre celle enregistrée pour les logements en ZD PPE sortis du contrôle, contre + 2,9 % en zone 4 rurale. Ces écarts de taux de croissance ont des effets très marqués sur le long terme : un taux de croissance annuel de 4,8 % implique un doublement des prix en 15 ans. Un taux de 2,9 % demandera 25 ans pour parvenir au même résultat.

Plus-value annuelle et durée de possession des appartements en PPE revendus entre 2006 et 2023, selon le statut et diverses caractéristiques (1)

En % et en année

Canton de Genève



(1) La plus-value annuelle est calculée comme le taux de croissance annuel moyen entre le prix d'achat initial et le prix de revente.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

COMPLÉMENTS D'INFORMATION :

https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=05_05