

N° 11 – NOVEMBRE 2025

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2024

La valeur totale des objets immobiliers vendus sur le marché immobilier genevois en 2024 atteint 7,819 milliards de francs. Elle est très proche de celle observée en 2023, mais en deçà des montants enregistrés entre 2020 et 2022.

Les 2 964 transactions enregistrées en 2024 représentent en revanche une baisse notable par rapport à 2023 (- 504 transactions). Il s'agit du total le plus faible depuis 2019.

La stabilité de la valeur totale malgré la baisse du nombre de transactions s'explique par la hausse générale des prix et par les changements de nature des transactions.

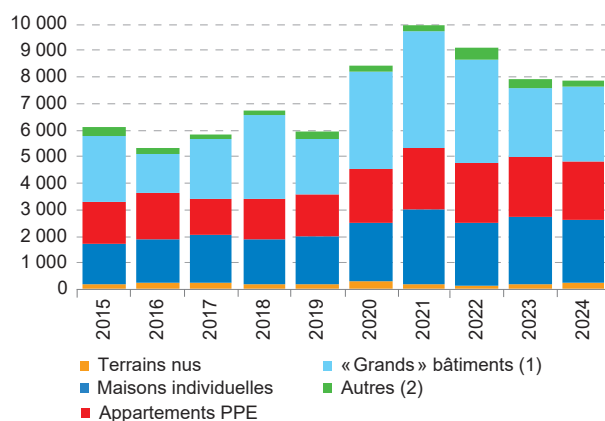
La valeur des transactions de « grands » bâtiments (ventes de bâtiments entiers à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique) réalisées en 2024 est en effet importante. Pour un nombre de transactions quasi similaire à 2023 (221 contre 219), les montants échangés ont augmenté de 230 millions de francs en un an pour atteindre 2,840 milliards de francs.

Dans le même temps, les ventes d'appartements neufs en PPE sont en nette baisse : les 529 objets vendus en 2024 sont en dessous du total d'il y a un an (837 objets) comme de la moyenne des dix dernières années (696 objets).

Valeur des transactions immobilières, selon le type d'objet, depuis 215

En million de francs courants

Canton de Genève



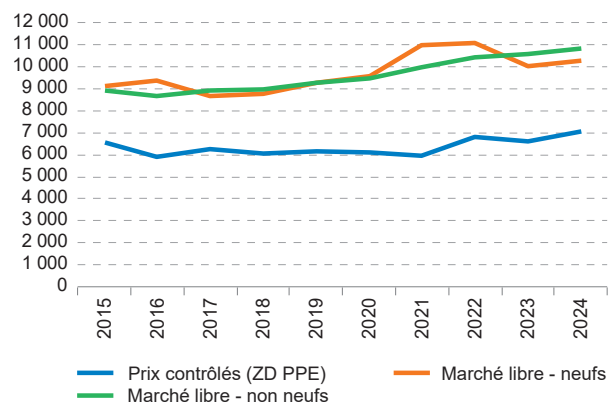
- (1) Bâtiments à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique.
 (2) Hangars, dépôts, exploitations agricoles, locaux commerciaux en PPE, garages, box ou places de parc en PPE.

Source: OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix médian par m² depuis 215 des appartements en PPE vendus, selon l'état et l'existence d'un contrôle du prix, depuis 2015

En franc courant

Canton de Genève



Source: OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2024, plus de la moitié (53 %) de la valeur totale concerne des transactions où l'acheteur est un particulier. Cette part se divise presque équitablement entre acheteurs étrangers (26 %) et acheteurs de nationalité suisse (27 %).

Du côté des vendeurs, les particuliers forment une proportion identique à celle des acheteurs (53 %). En revanche, par rapport aux acheteurs, les vendeurs sont beaucoup plus souvent suisses (44 %) qu'étrangers (9 %).

La plupart des biens qui ne sont pas achetés par des particuliers le sont par des professionnels de l'immobilier ou de la construction (33 %). Ces derniers concentrent 36 % de la valeur vendue.

Le reste se partage entre les fonds de pension, d'autres sociétés ou encore les collectivités publiques, des coopératives, des fondations ou des associations.

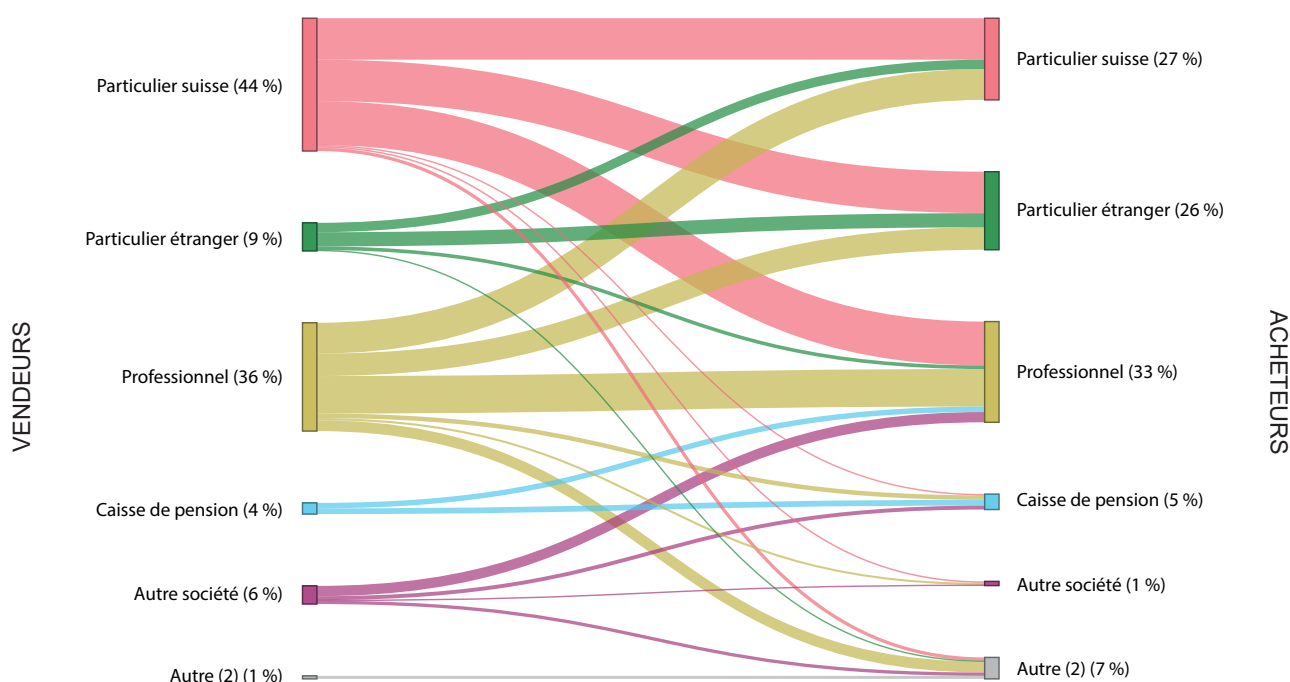
Comme le montre le graphique ci-dessous, parmi l'ensemble des flux monétaires entre types d'acheteurs, les trois configurations principales (qui dépassent le milliard de francs en 2024) impliquent un particulier de nationalité suisse qui vend un bien à :

- un autre particulier de nationalité suisse (1,075 milliard),
- un particulier étranger (1,071 milliard),
- un professionnel de l'immobilier ou de la construction (1,132 milliard).

Répartition des flux monétaires résultant des transactions immobilières, selon le type d'acheteur et de vendeur, en 2024 (1)

En %

Canton de Genève



Guide de lecture : la largeur des flux est proportionnelle aux montants échangés : 44 % du montant total provient de biens vendus par des particuliers de nationalité suisse. La majorité de ce montant concerne des biens vendus à d'autres particuliers suisses, à des particuliers étrangers ou à des professionnels de l'immobilier ou de la construction.

(1) Pour des questions de lisibilité, seuls les flux représentant au moins 0,1 % du montant total échangé sont représentés sur le graphique.

(2) Collectivités publiques, coopératives, fondations, associations.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

ANALYSE SELON LE TYPE D'OBJET

Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2024, seuls 10 % des 1 423 appartements vendus sont des objets de type « ZD PPE », à savoir qu'ils se situent dans un périmètre de zone de développement dans lequel les prix de vente des logements en PPE sont contrôlés par l'État 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. Cette part est la plus faible enregistrée depuis 2006. Il y a un an, plus d'un quart des appartements vendus faisaient partie de cette catégorie. Ces variations importantes d'une année à l'autre s'expliquent par le fait que ces appartements font le plus souvent partie de lots de plusieurs dizaines de biens mis sur le marché simultanément.

Par rapport aux années précédentes, moins de projets de construction impliquant des PPE en zone de développement ont été terminés en 2024.

Le prix médian de ces appartements à prix contrôlés atteint 7 041 francs par mètre carré en 2024 (sans distinction neufs / non-neufs, car la quasi-totalité de ces transactions concernent des objets neufs), tandis que les appartements neufs situés hors de la zone de développement s'échangent à un prix médian de 10 284 francs par mètre carré.

Enfin, plus de six appartements vendus sur dix sont des objets non neufs échangés sur le marché libre. Le prix médian de ces logements s'élève à 10 853 francs par mètre carré, soit 2,5 % de plus qu'en 2023. Cette progression est de même ordre que celle enregistrée pour l'ensemble de la Suisse par l'indice des prix de l'immobilier résidentiel pour les appartements en PPE (2,3 %).

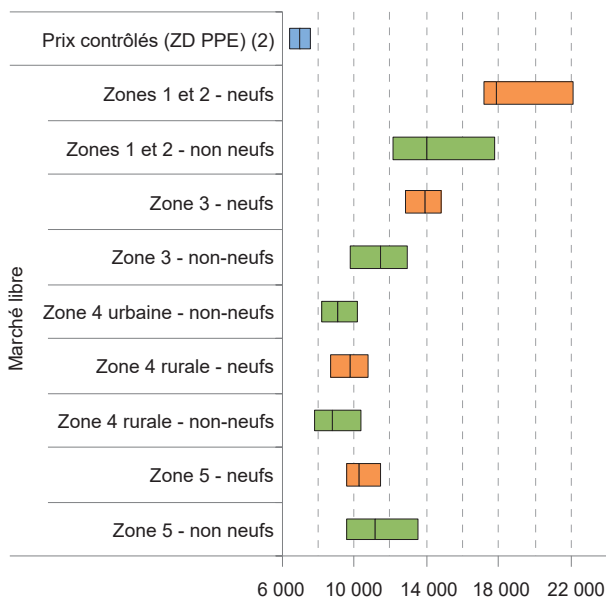
Les logements non neufs sont en moyenne plus chers que les neufs car une majorité des transactions d'appartements non neufs concerne des objets situés en zones 1, 2 ou 3, tandis que les appartements neufs sur le marché libre sont le plus souvent construits en zone 5.

L'effet de la zone sur les prix est très marqué : les appartements non neufs situés en zone 1 ou 2 affichent un prix médian au mètre carré de 14 022 francs. À l'autre extrémité, le prix médian est de 8 800 francs par mètre carré en zone 4 rurale.

Dispersion des prix par m² des ventes d'appartements en PPE, selon la zone d'affectation, l'état et l'existence d'un contrôle du prix, en 2024 (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

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'État pour une durée de 10 ans après la date d'entrée des premiers occupants. Ces logements doivent être occupés de manière effective par leur propriétaire pendant la durée du contrôle.

Maisons individuelles

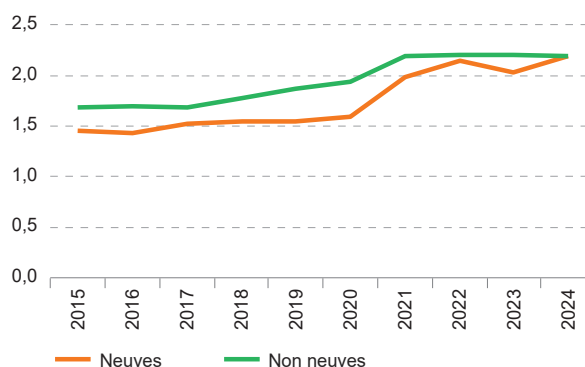
Du côté des maisons individuelles vendues, le prix médian est supérieur à celui observé en 2023 : 2,190 millions contre 2,138 millions (+ 2,4 %). La hausse est plus importante que celle observée au niveau suisse par l'indice suisse des prix des maisons individuelles (+ 1,1 %). À noter toutefois que, contrairement aux variations de prix mesurées par cet indice (qui prend en compte les écarts de qualité afin de mesurer une évolution pure des prix), les évolutions présentées pour le canton de Genève ne sauraient qualifier avec suffisamment de précision l'évolution des prix sur le marché immobilier car les biens vendus sont différents d'une année à l'autre.

Le prix médian des villas non neuves est quasi stable depuis quatre ans (2,197 millions en 2024), alors que les maisons neuves renchérissent nettement : 2,190 millions en 2024, contre 2,030 millions un an auparavant. De plus, pour la première fois depuis les premiers relevés de cette information en 2004, les prix des maisons neuves et des non-neuves sont quasi identiques. Historiquement, les villas non neuves sont toujours plus onéreuses que les neuves car elles reposent sur des parcelles plus spacieuses.

Prix médian des maisons individuelles selon l'état, depuis 2015

En million de francs courants

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2024, la surface médiane du terrain des maisons non neuves est de 860 mètres carrés, contre 465 pour les neuves.

En revanche, l'étendue des prix demeure plus forte pour les villas non neuves : les premier et troisième quartiles atteignent respectivement 1,700 million et 3,261 millions. Ils se fixent à 1,850 million et 2,690 millions pour les maisons neuves.

Des écarts importants sont aussi observés entre les communes. Le prix médian des maisons vendues en 2024 à Cologny atteint 6,200 millions de francs, soit près de quatre fois le prix de vente dans les communes de l'ouest du canton (Champagne et Mandement ; 1,595 million).

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 assimilables à des transactions réalisées à titre onéreux. Cela inclut les achats, qui constituent la majorité des transactions retenues, ainsi que les adjudications, les exercices du droit de préemption, les exercices du droit de réméré, les dations 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 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 par type d'objet (prix médian, premier et troisième quartiles, voir définitions ci-dessous), 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. À 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**.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION :

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