

N° 11 – NOVEMBRE 2026

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2025

En 2025, un montant total de 8,055 milliards de francs a été dépensé sur le marché immobilier genevois. Cette valeur est en hausse par rapport aux deux années précédentes (7,819 milliards en 2024 et 7,863 milliards en 2023), sans pour autant atteindre les montants enregistrés de 2020 à 2022.

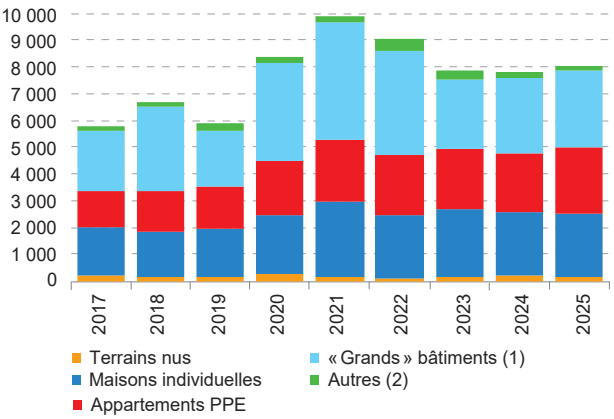
Ce montant résulte de 3 327 transactions de biens immobiliers, soit 363 objets supplémentaires par rapport à 2024. Cette hausse s'explique avant tout par les ventes d'appartements en PPE, qui retrouvent un niveau élevé après une année 2024 moins animée sur ce marché.

En 2025, 1 697 appartements en PPE ont été vendus, représentant ainsi plus de la moitié de l'ensemble des transactions de l'année, contre 1 423 en 2024.

Parallèlement, 732 maisons individuelles ont fait l'objet d'une transaction immobilière en 2025. Ce nombre se situe plutôt dans la fourchette basse de ces dix dernières années. Il est inférieur aux 790 objets vendus en 2024. Toutefois, avec la hausse des prix observée, la valeur totale des ventes de maisons individuelles est stable, à 2,396 milliards (2,394 milliards en 2024).

Valeur des transactions immobilières, selon le type d'objet, depuis 2017

En million de francs courants — Canton de Genève



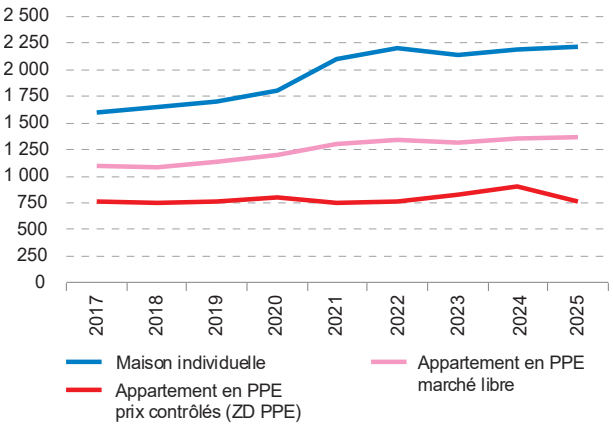
(1) Bâtiments à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique.

(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 2017

En millier de francs courants — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les logements individuels concentrent ainsi près de trois quarts des transactions immobilières (51 % pour les appartements en PPE et 22 % pour les maisons individuelles). Les « grands » bâtiments (bâtiments à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique) ne concernent que 6 % des transactions, mais une part nettement plus grande de la valeur totale, ces transactions pouvant atteindre des montants très élevés. Le reste des transactions concernent des terrains « nus » (4 %) ou d'autres types d'objets pour lesquels les montants échangés sont souvent moins élevés (en grande partie des garages, box ou places de parc en PPE ; 17 %).

Appartements en propriété par étage (PPE)

Parmi les 1 697 appartements en PPE vendus dans le canton en 2025, près de 400 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 la date d'entrée des premiers occupants (voir encadré *Zones d'affectation)*. En contrepartie, leurs prix sont inférieurs à ceux du marché libre. Près de la moitié de ces biens vendus en 2025 se situent au sein de projets localisés dans la commune de Vernier.

Le prix médian des appartements « ZD PPE » atteint 769 000 francs en 2025 (6 866 francs par mètre carré). Ce prix fluctue sans tendance notable depuis plusieurs années. Il dépend des différents projets, de leur emplacement et de la taille des logements.

À l'inverse, le prix médian des objets situés hors de la zone de développement poursuit une tendance haussière et atteint 1,370 million en 2025 (11 022 francs/m^2). À titre d'exemple, entre 2017 et 2025, les appartements sur le marché libre ont renchéri de 25,1 % dans le canton. Cette progression est toutefois moindre que celle enregistrée au niveau de l'ensemble de la Suisse (+ 32,8 % selon l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel[1]).

Tandis que les trois et quatre pièces sont les logements les plus nombreux sur le marché locatif, ce sont les appartements de cinq pièces (cuisine comprise) qui sont les plus échangés sur le marché de la propriété. Ils concentrent un tiers des transactions d'appartements. Dans le canton de Genève, le prix médian d'un cinq pièces sur le marché libre est de 1,499 million de francs en 2025, tandis que celui des quatre pièces atteint 1,250 million. Du côté des objets de type « ZD PPE », les quatre et cinq pièces se vendent à un prix médian de respectivement 699 000 et 970 000 francs.

Enfin, le prix médian des appartements en PPE de grande taille (7 pièces ou plus) sur le marché libre, catégorie qui appartements), s'élève à 3,125 millions de francs.

Toutes tailles d'appartements confondues, les communes de Cologny (13 804 francs/m^2) et de la ville de Genève (13 446 francs/m^2) se distinguent par les prix médians au mètre carré les plus élevés hors zone de développement. Au sein des zones 1 et 2 (qui correspondent pour l'essentiel au centre de la ville de Genève, voir encadré *Zones d'affectation*), le prix médian au mètre carré atteint 14 491 francs. À l'autre extrémité, les prix médians sont de 8 521 francs/m^2 à Bernex et de 8 525 francs/m^2 dans les communes de l'ouest du canton (Champagne et Mandement).

Distribution des prix des appartements en PPE, selon le type de marché et le nombre de pièces, en 2025
Chiffres annuels, en millier de francs — Canton de Genève

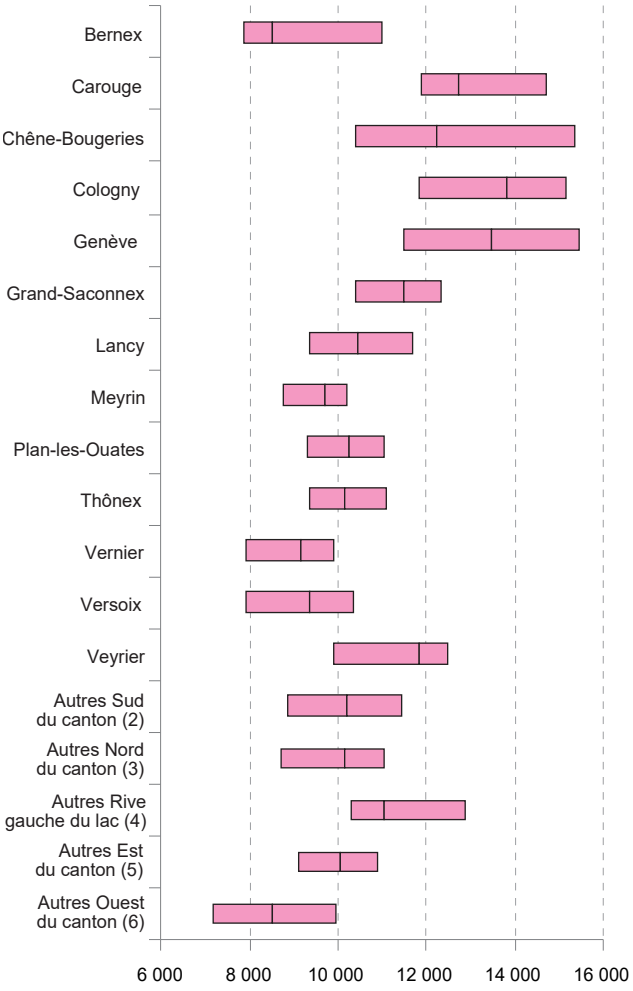
	Marché libre			Prix contrôlés (ZD PPE)		
	1er quartile	Médiane	3e quartile	1er quartile	Médiane	3e quartile
Studio	410	560	740	///	///	///
2 pièces	525	630	770	303	362	404
3 pièces	750	879	1 010	422	514	580
4 pièces	1 030	1 250	1 438	650	699	782
5 pièces	1 316	1 499	1 764	833	970	1 112
6 pièces	1 490	1 941	2 520	944	1 014	1 143
7 pièces ou plus	2 300	3 125	4 530	( )	( )	( )
Ensemble	**1 040**	**1 370**	**1 780**	**643**	**769**	**959**

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique des transactions immobilières

[1] À noter toutefois que, contrairement aux variations de prix mesurées par l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (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.

Dispersion des prix des ventes d'appartements en PPE sur le marché libre, par commune, en 2025 (1)

En franc / m² 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) Bardonnex, Confignon, Onex, Perly-Certoux, Troinex.

(3) Bellevue, Céligny, Collex-Bossy, Genthod, Pregny-Chambésy.

(4) Anières, Collonge-Bellerive, Corsier, Hermance, Vandoeuvres.

(5) Chêne-Bourg, Choulex, Gy, Jussy, Meinier, Presinge, Puplinge.

(6) Aire-la-Ville, Avully, Avusy, Cartigny, Chancy, Dardagny, Laconnex, Russin, Satigny, Soral.

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 : zones urbaines 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 : zone destinée principalement aux habitations à plusieurs logements. Elle est scindée en une zone urbaine et une zone rurale.

- Zone 5 : zone 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

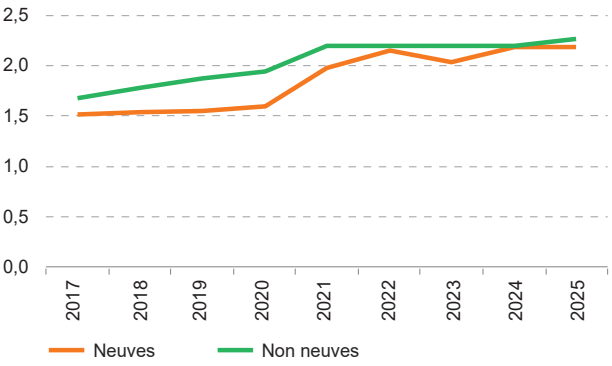
Après avoir augmenté fortement pendant la pandémie de Covid-19, le prix des maisons individuelles progresse depuis de manière mesurée. En 2025, le prix médian des villas vendues atteint 2,213 millions de francs, contre 2,190 millions en 2024 (+ 1,1 %). Il dépasse ainsi la valeur la plus élevée enregistrée jusqu'à présent (2,195 millions en 2022). Par rapport à 2017, les maisons individuelles ont renchéri de 38,3 % dans le canton de Genève, soit davantage que les appartements en PPE (+ 25,1 %), mais aussi que les maisons individuelles dans l'ensemble de la Suisse (+ 35,0 % selon l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel).

Après quatre ans de quasi-stabilité, les objets non neufs, qui regroupent environ trois quarts des ventes de villas, ont renchéri de 3,3 % par rapport à 2024 pour un prix médian s'élevant à 2,269 millions de francs.

Dans le même temps, le prix des objets neufs est resté stable (2,187 millions de francs en 2025). Cela étant, sur une plus longue période, les maisons neuves enregistrent une hausse de prix plus marquée : + 43,9 % depuis 2017, contre + 35,1 % pour les non-neuves. Ainsi, l'écart de prix entre les maisons non neuves, souvent plus chères car reposant sur des parcelles plus grandes, et les nouvelles constructions tend à s'amenuiser.

Prix médian des maisons individuelles selon l'état, depuis 2017

En million de francs courants — Canton de Genève



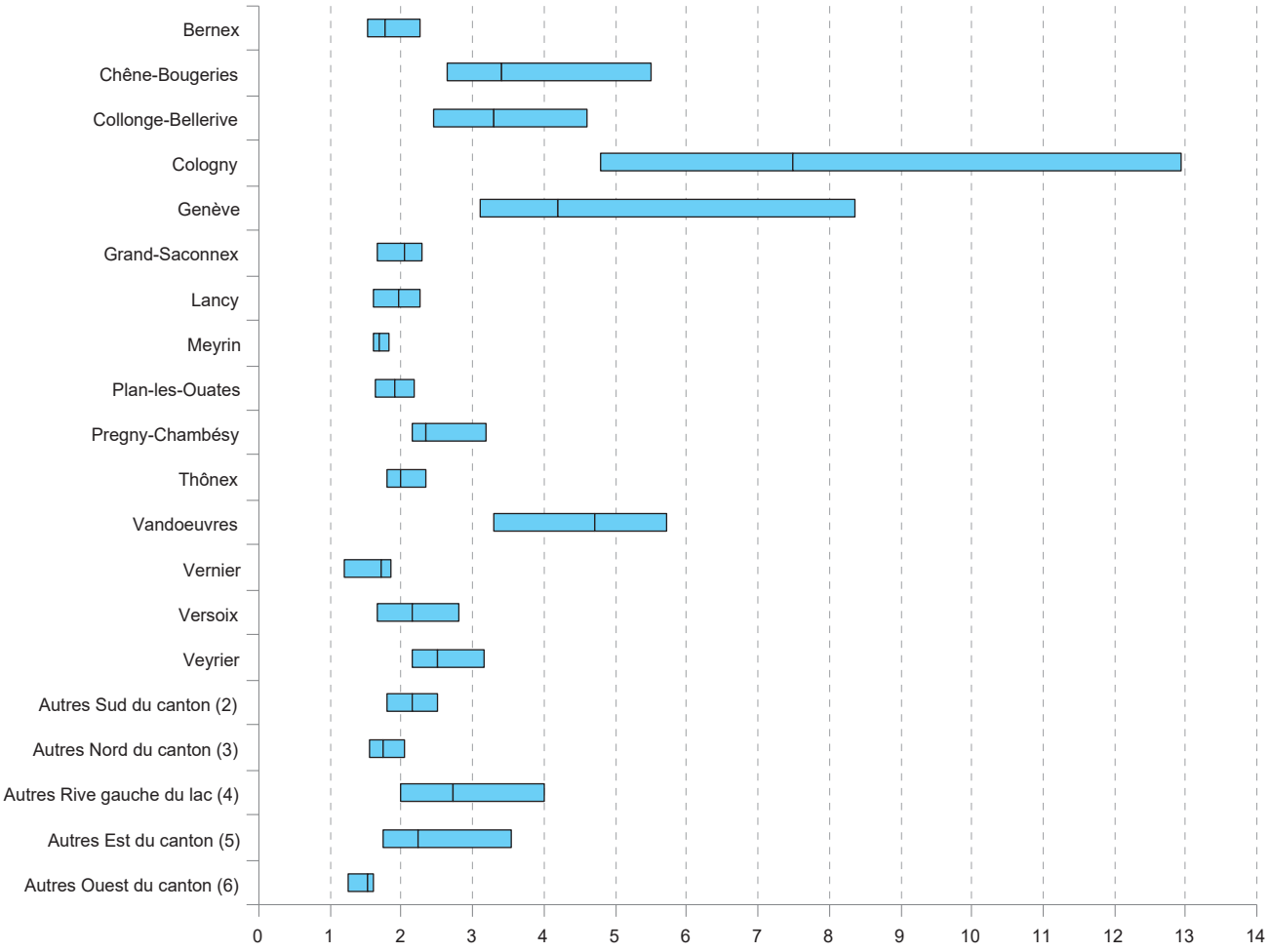
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Le prix des villas varie fortement d'une commune à une autre. Comme chaque année, c'est à Cologny que les transactions atteignent les montants les plus élevés. Le prix médian pour une maison individuelle se fixe à 7,500 millions de francs. Le premier quartile (valeur selon laquelle 25 % des objets sont moins chers, et 75 % sont plus chers) affiche un montant plus élevst élevé. Ainsi, les prix au troisième quartile sont 2,7 fois plus élevés que ceux au premier quartile à Cologny et en ville de Genève. Cet indicateur plafonne à 1,1 à Meyrin, où la moitié des transactions ont été réalisées dans une fourchette de prix restreinte, soit des montants qui oscillent entre 1,603 et 1,836 million de francs.

La dispersion des prix, mesurée par le rapport interquartile (voir encadré *Éléments méthodologiques*), est plus marquée dans les zones où le niveau des prix est élevé. Ainsi, les prix au troisième quartile sont 2,7 fois plus élevés que ceux au premier quartile à Cologny et en ville de Genève. Cet indicateur plafonne à 1,1 à Meyrin, où la moitié des transactions ont été réalisées dans une fourchette de prix restreinte, soit des montants qui oscillent entre 1,603 et 1,836 million de francs.

Dispersion des prix des ventes de maisons individuelles par commune, en 2025 (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.
(2) Bardonnex, Carouge, Confignon, Onex, Perly-Certoux, Troinex.
(3) Bellevue, Céligny, Collex-Bossy, Genthod.
(4) Anières, Corsier, Hermance.
(5) Chêne-Bourg, Choulex, Gy, Jussy, Meinier, Presinge, Puplinge.
(6) Aire-la-Ville, Avully, Avusy, Cartigny, Chancy, Dardagny, Laconnex, Russin, Satigny, Soral.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

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. 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*.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Cette publication est rattachée au sous-domaine 05_05 Transactions et prix de l'immobilier :
https://statistique.ge.ch/domaines/apercu.asp?dom=05_05

Rédaction : Matti Langel
Comité de lecture : Elvita Alvarez, Didier Benetti, Sébastien Blanc

Département des finances, des ressources humaines et des affaires extérieures
Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26
Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • https://statistique.ge.ch/
Responsable de la publication : Elvita Alvarez, directrice
L'OCSTAT a signé la déclaration d'adhésion à la Charte de la statistique publique de la Suisse et s'engage, à ce titre, à respecter les bonnes pratiques garantissant la qualité de la statistique publique.
© OCSTAT, Genève 2026. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.