

# Résultats statistiques

## Enquête sur les transactions immobilières

Résultats 2007

### Introduction

En 2007, 2 365 transactions immobilières ont été enregistrées, représentant 4,090 milliards de francs. Par rapport à 2005 (les données de 2006 ne sont pas encore disponibles), l'activité du marché immobilier s'inscrit en net retrait, tant en volume (- 11,4 %) qu'en valeur (- 8,0 % en termes nominaux).

Le ralentissement de l'activité immobilière à Genève en 2007 se conjugue avec une forte hausse des prix des trois principales catégories de biens échangés, à savoir les terrains nus, les appartements en propriété par étage (PPE) et les villas.

Un certain nombre de transactions (183), en majorité des ventes multiples et des ventes à prix partiel, n'est pas retenu pour l'analyse détaillée qui suit. Les transactions prises en considération représentent 92 % de l'ensemble des ventes et de leur valeur.

### Transactions selon l'opérateur

Avec 1 331 ventes (61 % de l'ensemble des transactions) et 1 837 achats (84 % du total) soit, respectivement, 2,161 et 2,442 milliards de francs, les **particuliers** sont les principaux acteurs du marché en 2007.

Suivent les **professionnels de l'immobilier ou de la construction** avec 653 ventes (1,093 milliard de francs) et 225 achats (0,933 milliard de francs), ainsi que les **sociétés anonymes** et les **collectivités publiques**<sup>1</sup>. Ces deux dernières catégories d'opérateurs concentrent chacune un volume de ventes et d'achats assez proche (un peu plus de septante ventes et une quarantaine d'achats), mais leurs montants présentent des écarts sensibles. Les ventes des sociétés anonymes atteignent 222 millions de francs, contre 153 millions de francs pour les collectivités publiques, et les achats se chiffrent à 145 millions de francs, contre 66 millions de francs pour les collectivités publiques.

Ces quatre catégories d'opérateurs cumulent ainsi 98 % des ventes (97 % en termes monétaires) et 98 % des achats également (96 % en termes monétaires).

### Transactions selon l'objet

*Transactions concernant les terrains non bâtis*

Parmi les 134 transactions sur **terrains non bâtis**<sup>2</sup> enregistrées en 2007, la plupart concerne la 5<sup>e</sup> zone<sup>3</sup> (ou zone dite «villas», 69 transactions), la zone agricole (33 transactions) et la 4<sup>e</sup> zone rurale (16 transactions). Si,

<sup>1</sup> Ces dernières comprennent la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

<sup>2</sup> Les transactions portant sur les terrains nus, mais pour lesquelles un contrat d'entreprise est lié, ne figurent pas dans la rubrique «terrains nus». Elles sont comptées avec les transactions portant sur les terrains bâtis.

<sup>3</sup> Pour une définition des zones d'affectation, se référer aux informations figurant à l'adresse Internet suivante : [http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05\\_05/methodologie.asp](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/methodologie.asp).

par rapport à 2005, leur nombre progresse légèrement (+ 3,9 %), la surface globale des terrains échangés recule nettement (– 15,3 %). Cette baisse s'observe malgré un quasi-triplement (+ 190,5 %) de la surface totale des terrains vendus en 5<sup>e</sup> zone.

Les terrains en 5<sup>e</sup> zone voient leur prix par m<sup>2</sup> dépasser le seuil des 1 000 francs, pour atteindre 1 049 francs en moyenne (+ 47,7 % par rapport à 2005). En 4<sup>e</sup> zone rurale, le prix par m<sup>2</sup> moyen atteint 731 francs (+ 34,9 %) et, en zone agricole, il s'élève à 16 francs (12 francs en 2005; + 33,3 %).

#### *Transactions concernant les appartements en PPE*

Avec 987 ventes (soit 45 % du total des transactions prises en considération), les transactions portant sur les **appartements en propriété par étage (PPE)** sont les plus nombreuses. Cependant, en passant sous le seuil des 1 000 transactions, un niveau régulièrement dépassé depuis 2001, elles sont en sensible recul. Par rapport à 2005, la baisse (– 25,3 %) s'explique essentiellement par la forte diminution des ventes d'appartements neufs (– 55,5 %), c'est-à-dire d'appartements nouvellement construits et jamais occupés auparavant. En 2007, les ventes d'appartements neufs ne représentent que 25 % du total des ventes d'appartements (42 % en 2005).

En 2007, comme en 2004 et 2005, le prix au m<sup>2</sup> de plancher des appartements neufs est, en moyenne, moins cher (4 983 francs par m<sup>2</sup> en 2007) que celui des appartements anciens (6 624 francs) et la dispersion des prix des premiers plus faible (écart : 1 915 francs<sup>4</sup>) que celle des seconds (écart : 3 053 francs). Par rapport à 2005, le prix par m<sup>2</sup> moyen des appartements progresse notablement : + 11,1 % pour les appartements neufs et + 24,9 % pour les appartements anciens. Les appartements neufs sont, en moyenne, un peu plus spacieux que les anciens (153 m<sup>2</sup>, contre 131 m<sup>2</sup>).

L'essentiel (88 %) des transactions concernant les appartements neufs porte sur des objets situés hors de la ville de Genève, tandis que presque la moitié (48 %) des appartements anciens échangés sur le marché sont situés en ville de Genève. Dans cette commune, le prix par m<sup>2</sup> des appartements anciens est, en moyenne, plus élevé que dans le reste du canton (7 573 francs, contre 5 735 francs). Les différences de prix selon les quartiers sont aussi sensibles : les prix oscillent ainsi entre 14 135 francs par m<sup>2</sup> en moyenne dans le secteur «Cité - Centre» et 5 192 francs dans le secteur «Charmilles - Châtelaine».

Dans l'ensemble, les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (96 % des achats d'appartements), le plus souvent de nationalité suisse (57 % leur sont attribuables).

#### *Transactions concernant les villas*

En 2007, 720 transactions portant sur des **villas** (bâtiments à un logement) sont enregistrées, un nombre en léger retrait par rapport à 2005 (– 1,8 %, tant pour les villas neuves que pour les villas anciennes).

A l'instar des appartements en PPE, le prix<sup>5</sup> moyen des villas neuves (1,366 million de francs en 2007; + 19,4 % par rapport à 2005) est inférieur à celui des villas anciennes (2,120 millions de francs en 2007; + 26,7 % par rapport à 2005). De même, l'éventail des prix est plus large parmi les objets anciens (écart<sup>6</sup> : 1,150 million de francs) que parmi les objets neufs (0,501 million de francs). La surface moyenne de la parcelle sur laquelle la villa est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non<sup>7</sup> : 494 m<sup>2</sup> pour les villas neuves, contre 1 339 m<sup>2</sup> pour les villas anciennes.

Dans une forte majorité (87 % des achats de villas), les villas sont acquises par des particuliers. Parmi ces particuliers, une majorité d'acheteurs (55 %) est de nationalité suisse.

#### *Transactions concernant les autres types de bâtiments*

En 2007, les **bâtiments à plusieurs logements** (102 ventes), les **bâtiments mixtes**<sup>8</sup> (73 ventes) et les **bâtiments commerciaux, industriels ou autres** (77 ventes) représentent une somme de 1,190 milliard de francs, soit 32 % de la valeur totale des transactions.

---

<sup>4</sup> Différence de prix par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements compris entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> quartiles de la distribution. Par définition, l'écart couvre la moitié des ventes d'appartements.

<sup>5</sup> Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

<sup>6</sup> Ecart de prix compris entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>e</sup> quartiles de la distribution des prix des villas.

<sup>7</sup> Parts de copropriété exclues.

<sup>8</sup> Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

Le nombre de transactions réalisées sur les **locaux commerciaux en PPE** (89 transactions), bien que relativement traditionnellement faible, est, en 2007, le plus élevé depuis l'origine de la statistique (1990). Les échanges portent essentiellement sur des objets anciens (92 %). Sans atteindre les prix par m<sup>2</sup> observés pour les appartements, les prix par m<sup>2</sup> des locaux anciens (5 240 francs par m<sup>2</sup> en moyenne) sont en nette hausse par rapport à 2005 (+ 21,9 %).

## Courtage

Dès 2007, les notaires, qui fournissent les données de base de la statistique, signalent si les transactions immobilières ont été effectuées par l'intermédiaire d'un courtier. Bien que ces informations souffrent de quelques lacunes, les données n'étant pas disponibles pour environ 8 % du nombre et de la valeur de l'ensemble des transactions de la statistique<sup>9</sup>, il est désormais possible de publier quelques résultats indicatifs.

Ainsi, environ une transaction sur deux a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier (45 % de l'ensemble des transactions – y compris celles pour lesquelles l'information n'est pas connue –, représentant 50 % des 4,090 milliards de francs qu'elles totalisent). Précisons que les honoraires versés aux courtiers ne sont en principe pas compris dans le prix des transactions. Cependant, si les prestations d'un courtier ont été sollicitées par le vendeur, il est possible que les frais de courtage soient compris dans le prix enregistré par la statistique.

Les particuliers, soit les principaux acteurs du marché, recourent relativement fréquemment aux services d'un courtier : 54 % de leurs ventes (62 % de leur valeur) et 49 % de leurs achats (60 % de leur valeur) sont passés par l'intermédiaire d'un courtier.

Si l'on s'en tient aux transactions concernant les terrains, les appartements en PPE et les villas – lesquelles représentent plus de huit transactions sur dix –, on constate que les prix des transactions effectuées par l'intermédiaire d'un courtier sont, en moyenne, plus élevés que les autres (tout type d'opérateur confondu).

Ainsi, les terrains en 5<sup>e</sup> zone, vendus/achetés par l'intermédiaire d'un courtier, atteignent, en moyenne, 1 321 francs le m<sup>2</sup>, contre 971 francs si tel n'est pas le cas (+ 36,0 %). En ce qui concerne les appartements en PPE, si la différence n'est pas significative pour les objets neufs, le prix par m<sup>2</sup> des appartements anciens passe de 5 801 francs en moyenne (prix sans intermédiaire) à 7 085 francs (+ 22,1 %). En ce qui concerne les villas, les écarts de prix<sup>10</sup> sont encore plus importants. Les villas neuves vendues/achetées sans l'intermédiaire d'un courtier s'élèvent à 1,267 million de francs en moyenne et à 1,647 million de francs dans le cas contraire (+ 30,0 %). Pour les villas anciennes, le prix moyen passe de 1,576 million de francs à 2,518 millions de francs (+ 59,8 %). A noter enfin : la surface de plancher des appartements et la surface des terrains des villas vendus/achetés par l'intermédiaire d'un courtier sont, en moyenne, plus grandes que lorsque la transaction n'a pas été effectuée via un courtier.

## Pour en savoir plus

Les résultats détaillés sur les transactions immobilières (comprenant des tableaux, des graphiques et une note méthodologique) sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, domaine *Transactions et prix de l'immobilier*, à l'adresse suivante :

[http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05\\_05/aperçu.asp](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/05/05_05/aperçu.asp)

Contact : Hervé Montfort, tél. : +41 22 388 75 45

Résultats statistiques n° 12, octobre 2008

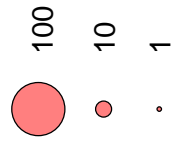
<sup>9</sup> Pour le sous-ensemble des transactions retenues pour l'analyse détaillée, c'est-à-dire pour les transactions couvrant des objets dont les caractéristiques sont connues (prix, surface, état, type d'opérateur, etc.), la proportion de données manquantes atteint 7 %.

<sup>10</sup> Parts de copropriété exclues.

# Ventes d'appartements en propriété par étage (PPE)

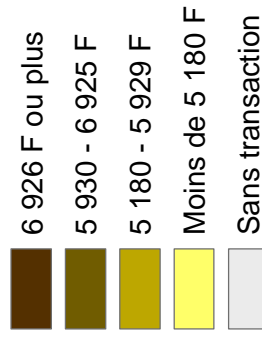
Canton de Genève, par commune et secteur de la ville, en 2007

Nombre de transactions

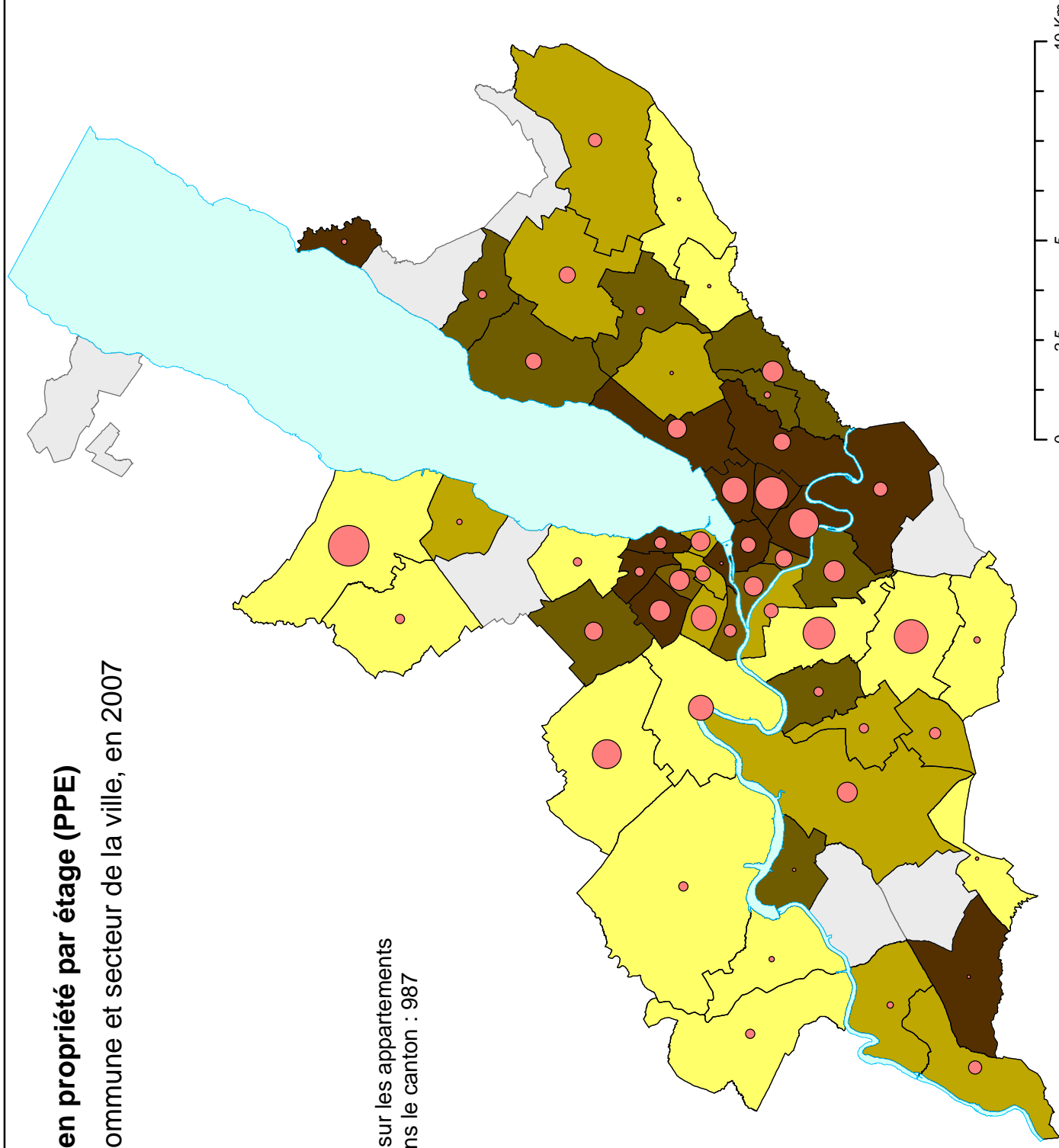


Nombre de transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) dans le canton : 987

Prix moyen, en franc par m2



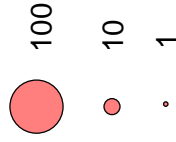
Canton : 6 213 F



## Ventes de villas (1)

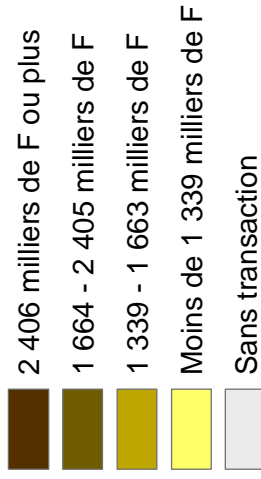
Canton de Genève, par commune, en 2007

### Nombre de transactions

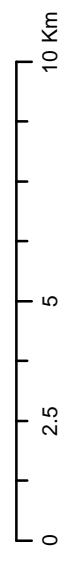
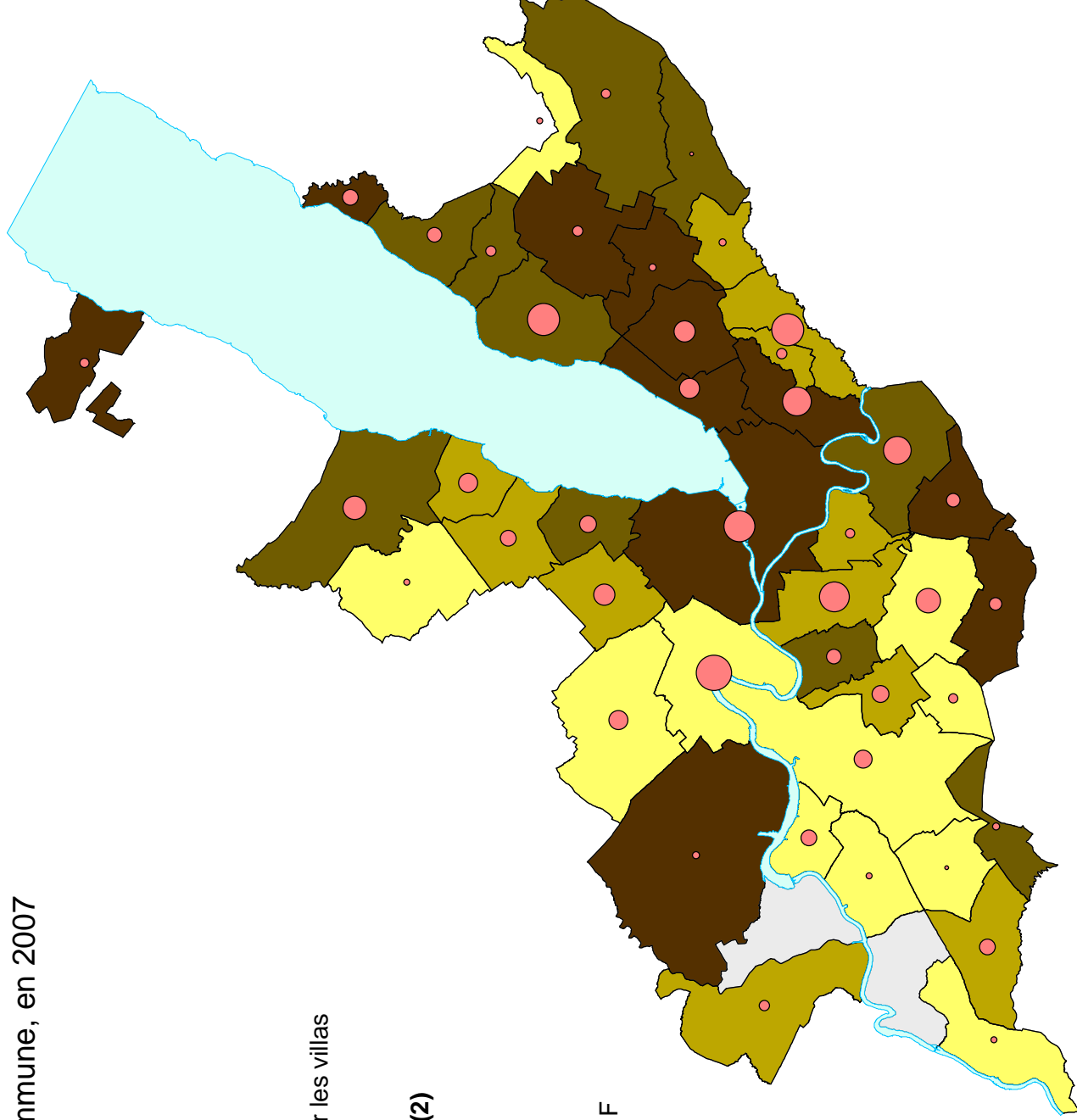


Nombre de transactions portant sur les villas dans le canton : 690

### Prix moyen, en millier de francs (2)



Canton : 1 943 milliers de F



(1) Sans les parts de copropriété.  
(2) La valeur dépend notamment de la surface de terrain et de la valeur du bâtiment construit.