

Résultats statistiques

Enquête sur les transactions immobilières

Résultats 2008

Introduction

En 2008, 2 281 transactions immobilières sont enregistrées, représentant 4,780 milliards de francs. Par rapport aux dernières années, l'activité du marché immobilier s'inscrit en retrait en termes de volume (- 4 % par rapport à 2007). Toutefois, en valeur, elle progresse de 17 % en termes nominaux. Une partie de cette augmentation est due aux transferts d'actifs entre entités étatiques ou para-étatiques.

Un certain nombre de transactions (189), en majorité des ventes multiples et des ventes à prix partiel, n'est pas retenu pour l'analyse détaillée qui suit. Au final, 2 092 transactions, représentant 4,166 milliards de francs, sont prises en considération.

Transactions selon l'opérateur

Avec 1 253 ventes (60 % de l'ensemble des transactions) et 1 707 achats (82 % de l'ensemble), pour une valeur de respectivement 2,089 et 2,386 milliards de francs, les **particuliers** sont les principaux acteurs du marché en 2008.

Suivent les **professionnels de l'immobilier ou de la construction** avec 672 ventes (1,209 milliard de francs) et 231 achats (1,082 milliard de francs) et les **sociétés anonymes**, qui ont procédé à des ventes importantes en termes de valeur (509 millions de francs pour 54 ventes). Les **collectivités publiques**, qui comprennent notamment la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève, sont principalement actives en tant que vendeurs (81 ventes pour un montant de 279 millions de francs).

Ces quatre catégories d'opérateurs cumulent 98 % des ventes (98 % en termes monétaires) et également 98 % des achats (92 % en termes monétaires).

Transactions selon l'objet

Transactions concernant les terrains non bâtis

Parmi les 183 transactions sur **terrains non bâtis**¹ enregistrées en 2008, la plupart concernent la 5^e zone² (ou zone dite «villas», 81 transactions), la zone agricole (36 transactions) et la 4^e zone rurale (34 transactions). Si, par rapport à 2007, le nombre de transactions progresse d'un tiers, la surface globale des terrains échangés fait plus que doubler. Cette progression s'explique en grande partie par l'échange d'un terrain d'une surface de près de 50 hectares en zone aéroportuaire.

¹ 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.

² 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.

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4^e et 5^e zone³) diminue, quant à elle, de plus de 40 %. Elle s'étend sur 80 000 mètres carrés, principalement situés dans les communes de Corsier, Chêne-Bougeries et Collonge-Bellerive.

Les prix⁴ par m² des terrains en 5^e zone, qui ont franchi le seuil des 1 000 francs en 2007, continuent à progresser pour atteindre 1 368 francs en moyenne (+ 30 % par rapport à 2007). En 4^e zone rurale, le prix par m² moyen se fixe à 869 francs (+ 19 %) et, en zone agricole, il s'élève à 17 francs (+ 10 %).

Transactions concernant les appartements en PPE

Avec 954 ventes (soit 46 % du total des transactions prises en considération), les transactions portant sur les **appartements en propriété par étage (PPE)** sont les plus nombreuses. Cependant, elles sont en recul par rapport au chiffre enregistré en 2007 (987), mais surtout en regard du niveau observé entre 2001 et 2005, période au cours de laquelle la barre des 1 000 transactions était dépassée chaque année. La part des ventes d'appartements neufs, à savoir des appartements nouvellement construits et jamais occupés auparavant (26 % de l'ensemble, soit 248 appartements), reste stable par rapport à 2007, mais largement inférieure à 2005 (42 %).

En 2008, le prix au m² de plancher des appartements est, en moyenne, de 6 909 francs. Il est moins cher pour les appartements neufs (5 562 francs par m²) que pour les anciens (7 382 francs) et la dispersion des prix des premiers est plus faible (écart : 1 967 francs⁵) que celle des seconds (écart : 3 372 francs). Par rapport à 2007, le prix par m² moyen des appartements progresse notablement : + 12 % pour les appartements neufs et + 11 % pour les appartements anciens.

Les appartements neufs sont, en moyenne, un peu plus spacieux que les anciens (169 m², contre 132 m²).

Trois quarts des transactions concernant les appartements neufs portent sur des objets situés hors de la ville de Genève (principalement dans les communes de Bellevue, Vernier et Satigny), tandis que presque la moitié des transactions relatives aux appartements anciens concernent des objets situés en ville de Genève.

Parmi les appartements anciens, les différences de prix moyen par m² sont importantes entre les communes : les prix oscillent entre 9 869 francs par m² à Cologny et 4 366 francs par m² à Vernier. En ville de Genève, le prix (8 793 francs) est plus élevé que dans le reste du canton considéré dans son ensemble. Au sein de cette commune, les différences de prix sont aussi sensibles selon les quartiers : les prix varient ainsi entre 13 237 francs par m² en moyenne dans le secteur «Cité - Centre» et 5 980 francs dans les secteurs «Charmilles - Châtelaine» et «Bâtie - Acacias».

Dans l'ensemble, les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (95 % des achats d'appartements), le plus souvent de nationalité suisse (61 % leur sont attribuables).

Transactions concernant les villas

En 2008, 574 transactions portant sur des **villas** (bâtiments à un logement) sont enregistrées, soit un nombre en fort retrait par rapport à 2007 (- 20 %), principalement lié au recul des ventes de villas neuves (- 36 %). Ces échanges sont essentiellement localisés dans les communes de Collonge-Bellerive, Thônex et Veyrier, qui groupent plus du quart des transactions (41 % des villas neuves et 25 % des anciennes).

Le prix moyen⁶ des villas, en augmentation de 15 % par rapport à 2007, dépasse le seuil des deux millions de francs (2,238 millions de francs). A l'instar des appartements en PPE, le prix moyen des villas neuves (1,430 million de francs en 2008; + 5 % par rapport à 2007) est inférieur à celui des villas anciennes (2,420 millions de francs; + 14 %). De même, l'éventail des prix est plus large parmi les objets anciens (écart⁷ : 1,100 million de francs) que parmi les objets neufs (0,742 million de francs).

³ La 4^e zone se compose de la 4^e zone rurale et de la 4^e zone urbaine. Dans cette dernière, aucun terrain n'a été échangé en 2008.

⁴ Afin de ne pas trop alourdir le texte, le choix a été fait de ne mentionner que les prix moyens. Les prix médians peuvent être consultés sur le site Internet de l'OCSTAT.

⁵ Différence de prix par m² des ventes d'appartements compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution. Par définition, l'écart couvre la moitié des ventes d'appartements.

⁶ Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

⁷ Ecart de prix compris entre le 1^{er} et le 3^e quartiles de la distribution des prix des villas.

La surface moyenne de la parcelle sur laquelle la villa est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non⁸ : 510 m² pour les villas neuves, contre 1 092 m² pour les villas anciennes.

Dans une forte majorité (89 % des achats), les villas sont acquises par des particuliers. Dans le sillage de la tendance enregistrée ces dernières années, parmi ces particuliers, la proportion d'acheteurs de nationalité suisse se réduit. En 2008, elle passe sous la barre des 50 %.

Transactions concernant les autres types de bâtiments

En 2008, les **bâtiments à plusieurs logements** (137 ventes), les **bâtiments mixtes**⁹ (86 ventes) et les **bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels** (63 ventes) représentent une somme de 1,719 milliard de francs, soit 41 % de la valeur totale des transactions. Près de la moitié des objets échangés, tant en nombre qu'en valeur, sont sis en ville de Genève.

Après avoir fortement progressé en 2007, le nombre de transactions réalisées sur les **locaux commerciaux en PPE** (64 transactions en 2008) revient à un niveau semblable à celui enregistré ces dernières années. Les échanges portent essentiellement sur des objets anciens (95 %). Les prix par m² des locaux anciens (4 580 francs par m² en moyenne) sont en net recul par rapport à 2007 (-13 %), année où leurs prix de vente étaient, il est vrai, particulièrement élevés.

Courtage

Depuis 2007, les notaires, qui fournissent les données de base de la statistique, signalent si les transactions immobilières sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier. Bien que ces informations souffrent de quelques lacunes, les données n'étant pas disponibles pour environ 5 % du nombre et 4 % de la valeur de l'ensemble des transactions retenues dans la statistique¹⁰, quelques résultats peuvent être publiés.

En 2008, environ une transaction sur deux est effectuée par l'intermédiaire d'un courtier. Elles totalisent 59 % de la valeur totale des transactions réalisées. 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 sont 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 : 55 % de leurs ventes (70 % de leur valeur) et 54 % de leurs achats (67 % de leur valeur) sont passés par l'intermédiaire d'un courtier. Les autres acteurs requièrent moins souvent les services d'un courtier.

Le recours aux services des courtiers diffère selon l'objet échangé. Ainsi, lors de l'échange de terrains non bâtis en 5^e zone, il n'est fait appel à un courtier qu'une fois sur trois. Dans ce cas, le prix par m² atteint en moyenne 1 516 francs, contre 1 311 francs sinon. En ce qui concerne les appartements en PPE, les courtiers collaborent dans six cas sur dix. Si la différence est relativement faible pour les objets neufs, le prix par m² des appartements anciens passe de 6 316 francs en moyenne (prix sans intermédiaire) à 7 988 francs (écart : + 26 %). Pour les villas, un échange sur deux est effectué par l'intermédiaire d'un courtier, les écarts de prix¹¹ sont encore plus marqués. Les prix des villas neuves échangées sans l'intermédiaire d'un courtier s'élèvent à 1,392 million de francs en moyenne et à 1,502 million de francs dans le cas contraire (écart : + 8 %). Pour les villas anciennes, le prix moyen passe de 1,774 million de francs à 3,023 millions de francs (écart : + 70 %).

⁸ Parts de copropriété exclues.

⁹ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

¹⁰ Transactions couvrant des objets dont les caractéristiques sont connues (prix, surface, état, type d'opérateur, etc.).

¹¹ Parts de copropriété exclues.

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

Contact : Sébastien Blanc (Tél. : +41 22 388 75 45).

Résultats statistiques n° 14, novembre 2009