N° 27 – MAI 2011

INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, RÉSULTATS 2009

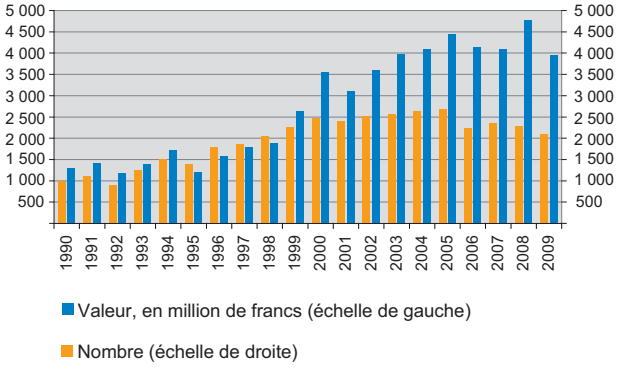
Durant l'année 2009, 2 100 transactions immobilières sont enregistrées. Elles représentent un montant de 3,960 milliards de francs.

Dans un contexte de ralentissement économique marqué – le produit intérieur brut du canton de Genève recule de 1,6 % entre 2008 et 2009 – l'activité du marché immobilier est en retrait en 2009 par rapport à 2008, année où la valeur totale des transactions a atteint des niveaux records. Elle s'inscrit dans la tendance de perte de dynamique observée depuis 2005.

En glissement annuel, le nombre de transactions est, en 2009, 9 % inférieur au total enregistré en 2008. En valeur, l'écart atteint 19 %.

Au vu des informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), l'activité du marché immobilier devrait être plus soutenue en 2010 qu'en 2009, tant en volume qu'en valeur.

Transactions immobilières réalisées, depuis 1990
Totaux annuels — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2009
Totaux annuels — Canton de Genève

	Appartement en PPE	Villa	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 025	531	146
Valeur totale, en millier de francs	999 780	1 159 576	67 626
Prix moyen, en millier de francs	975	2 184	463
Prix au mètre carré, en franc	7 195	///	439

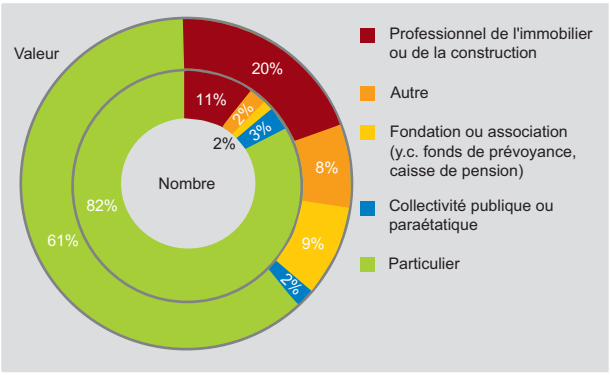
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

TRANSACTIONS SELON L'OPÉRATEUR

Avec 1 202 ventes (62 % de l'ensemble des transactions) et 1 602 achats (82 % de l'ensemble), pour une valeur de, respectivement, 1,961 et 2,268 milliards de francs, les particuliers sont, comme depuis de nombreuses années, les principaux acteurs du marché en 2009.

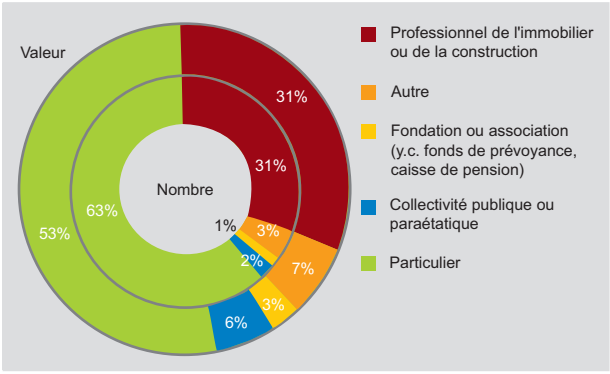
Suivent les professionnels de l'immobilier ou de la construction avec 613 ventes (1,160 milliard de francs) et 205 achats (0,723 milliard de francs).

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'acquéreur, en 2009
Répartition en % du total — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'aliénateur, en 2009
Répartition en % du total — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les collectivités publiques sont, en 2009, principalement actives en tant qu'acquéreurs, notamment de terrains non bâtis : 64 achats, dont 41 terrains non bâtis – soit plus du quart des terrains non bâtis échangés –, pour un montant total de 57 millions de francs. En termes de valeur, bien que moins importantes qu'en 2008, leurs ventes dépassent les 200 millions de francs, notamment du fait des activités de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle sur les transactions immobilières ne fournit des informations que sur une partie du marché immobilier, mais la plus importante. L'enquête porte sur les transferts de propriété en nom. Sont exclues les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL).

Au cours de l'année 2009, 2 911 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 249 transactions correspondent à des achats, à des adjudications ou des droits de préemption. Afin de concentrer l'analyse des transactions sur les objets immobiliers les plus pertinents d'un point de vue économique, reflétant les mécanismes du marché, certaines transactions sont écartées de cet ensemble (masses en faillite, liquidations, droits de superficie, ventes portant uniquement sur des boxes ou des places de parc).

L'ensemble retenu est ainsi formé de 2 100 transactions, totalisant 3,960 milliards de francs.

Parmi ces 2 100 transactions, l'analyse détaillée développée ici ne retient que celles pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 1 950 transactions, représentant 3,693 milliards de francs.

A noter : pour la première fois, en 2009, les chiffres publiés prennent en compte les adjudications.

TRANSACTIONS SELON L'OBJET

Transactions concernant les terrains non bâtis

Parmi les 146 transactions sur terrains non bâtis[1] enregistrées en 2009, la plupart concernent la zone agricole (62 transactions) et la 5e zone (ou zone dite «villas», 35 transactions). Si le nombre de transactions reste à des niveaux similaires à ceux enregistrés ces dernières années, la surface globale des terrains échangés est, quant à elle, élevée : elle dépasse le million de mètres carrés. Ce chiffre s'explique en grande partie par l'importance des surfaces des terrains échangés en zone agricole.

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4e et 5e zone[2]), qui tend à se réduire au fil des années, s'étend sur 48 000 mètres carrés en 2009. Ces terrains sont principalement situés dans les communes de Gy, Satigny et Pregny-Chambesy.

Les prix par m^2 des terrains en 5e zone se maintiennent au-dessus du seuil des 1 000 francs franchi pour la première fois en 2007. En 2009, ils se fixent à 1 156 francs en moyenne. En 4e zone rurale, le prix moyen par m^2 s'élève à 695 francs et à 14 francs en zone agricole.

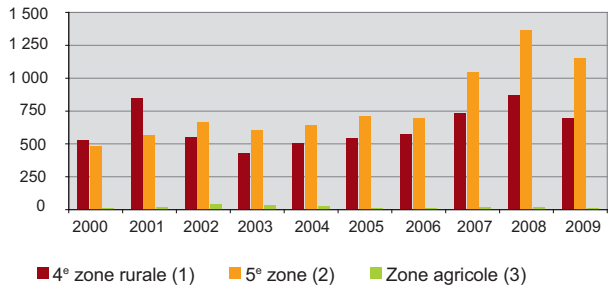
Transactions concernant les appartements en PPE

Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) sont les plus nombreuses. En 2009, 1 025 ventes (soit 53 % de l'ensemble des transactions prises en considération) sont enregistrées. Ce total, l'un des plus important enregistré depuis 1990, s'explique essentiellement par le grand nombre de ventes d'appartements neufs, à savoir des appartements nouvellement construits et jamais occupés auparavant (321 appartements).

En 2009, le prix moyen au m^2 de plancher des appartements dépasse pour la première fois les 7 000 francs : il atteint 7 195 francs. Il est moins élevé pour les appartements neufs (6 241 francs par m^2) que pour les anciens (7 630 francs) et la dispersion des prix des premiers est plus faible (écart : 2 238 francs[3]) que celle des seconds (écart : 3 517 francs). Par rapport à 2008, le prix par m^2 moyen des appartements progresse plus sensiblement pour les appartements neufs (+ 12 %) que pour les appartements anciens (+ 3 %).

Prix moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation du canton, depuis 2000

Moyennes annuelles, en franc par m^2



(1) Zone où il y a la possibillité de bâtir des maisons d'habitation dont le rez-de-chaussée peut être utilisé pour des activités rurales.

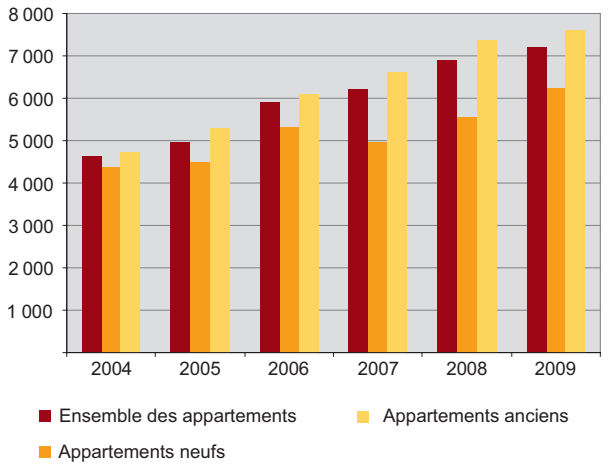
(2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

(3) Zone dédiée à l'agriculture, à l'horticulture ou à la viticulture (seules des constructions et installations destinées durablement à cette activité et aux personnes l'exerçant à titre principal sont autorisées dans cette zone).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix moyen des ventes d'appartements en PPE, depuis 2004

Moyennes annuelles, en franc par m^2 — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

[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] La 4e zone se compose de la 4e zone rurale et de la 4e zone urbaine. Dans cette dernière, aucun terrain n'a été échangé en 2009

[3] Différence de prix par m^2 des ventes d'appartements compris entre le 1er et le 3e quartiles de la distribution. Par définition, l'écart couvre la moitié des ventes d'appartements..

Les appartements neufs sont, en moyenne, un peu plus spacieux que les anciens (149 m^2, contre 122 m^2).

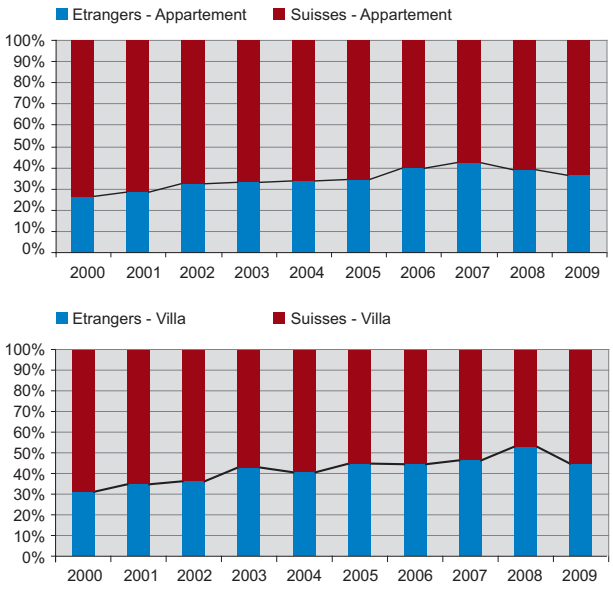
Si près de la moitié des transactions relatives aux appartements anciens concernent des objets situés en ville de Genève, 90 % des transactions concernant les appartements neufs portent sur des objets situés hors de cette commune (principalement dans les communes de Lancy, Vernier, Veyrier et Chêne-Bourg).

Parmi les appartements anciens, les prix moyens par m^2 peuvent varier du simple au double selon les communes : ils sont supérieurs à 10 000 francs par m^2 à Cologny et inférieurs à 5 000 francs par m^2 à Chancy. En ville de Genève, le prix (8 727 francs par m^2) est plus élevé que dans le reste du canton considéré dans son ensemble. Cependant, les différences de prix sont aussi sensibles selon les quartiers : les prix varient ainsi entre 14 177 francs par m^2 en moyenne dans le secteur «Cité - Centre» et 6 090 francs par m^2 dans le secteur «Charmilles - Châtelaine».

Dans l'ensemble, les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (95 % des achats d'appartements), le plus souvent de nationalité suisse : 63 % leur sont attribuables, proportion à nouveau en augmentation depuis 2007.

Vente d'appartements en PPE et de villas, selon l'origine de l'acquéreur, depuis 2000

Chiffres annuels — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Transactions concernant les villas

En 2009, 531 transactions portant sur des villas (bâtiments à un logement) sont enregistrées, soit le chiffre le plus faible depuis la fin des années 1990, essentiellement du fait du petit nombre de ventes de villas neuves (86).

Les transactions relatives aux villas sont pour une bonne part localisées dans les communes de Thônex et Veyrier, qui groupent 19 % des transactions (24 % des villas neuves et 18 % des anciennes).

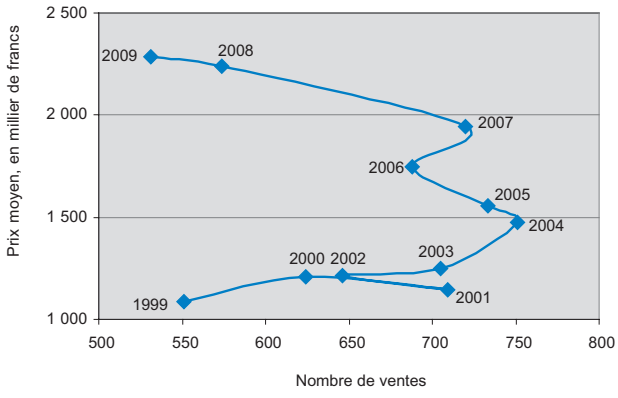
Le prix moyen des villas[4] reste stable par rapport à 2008 (+ 2 %). En 2009, il se fixe à 2,285 millions de francs. S'il progresse plus fortement entre 2008 et 2009 pour les villas neuves que pour les anciennes (respectivement + 12 % et + 0,3 %), le prix moyen reste cependant largement plus bas pour les villas neuves (1,598 million de francs) que pour les villas anciennes (2,428 millions de francs). De même, l'éventail des prix est moins large parmi les objets neufs (écart : 0,516 million de francs[5]) que parmi les objets anciens (1,100 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[6] : 478 m^2 pour les villas neuves, contre 1 087 m^2 pour les villas anciennes.

Dans une forte majorité (88 % des achats), les villas sont acquises par des particuliers. Parmi ceux-ci, la proportion d'acheteurs de nationalité suisse redevient supérieure à 50 %, alors qu'en 2008, les acheteurs d'origine étrangère étaient majoritaires.

Nombre de ventes et prix moyen des villas, depuis 1999 (1)

Chiffres annuels — Canton de Genève



(1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

[4] Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

[5] Ecart de prix compris entre le 1er et le 3e quartiles de la distribution des prix des villas.

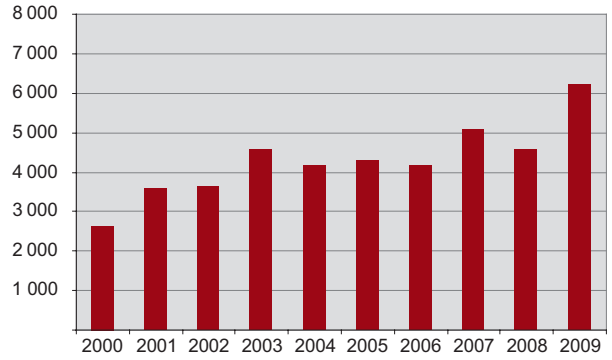
[6] Parts de copropriété exclues.

Transactions concernant les autres types de bâtiments

En 2009, les bâtiments à plusieurs logements (95 ventes), les bâtiments mixtes[7] (49 ventes) et les bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels (34 ventes) représentent une somme de 1,288 milliard de francs, soit 35 % de la valeur totale des transactions.

En deçà des chiffres enregistrés entre 2006 et 2008, le nombre de transactions réalisées sur les locaux commerciaux en PPE (54 transactions en 2009) revient, en 2009, à un niveau semblable à celui enregistré au début des années 2000. Les échanges portent quasi exclusivement sur des objets anciens (98 %). Les prix par m^2 des locaux anciens ont franchi la barre des 6 000 francs (6 127 francs par m^2 en moyenne).

Prix moyen des ventes de locaux en PPE, depuis 1990
Moyennes annuelles, en franc par m^2 — Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

COURTAGE

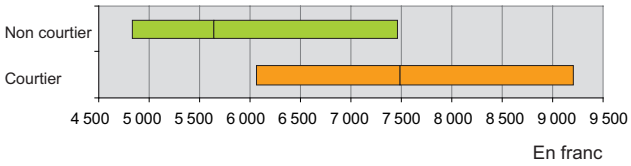
En 2009, un peu moins d'une transaction sur deux (48 %) est effectuée par l'intermédiaire d'un courtier, mais elles représentent 52 % de la valeur totale des transactions réalisées.

Les particuliers, soit les principaux acteurs du marché, recourent relativement fréquemment aux services d'un courtier : 55 % de leurs ventes (62 % de leur valeur) et 52 % de leurs achats (61 % de leur valeur) sont passés par l'intermédiaire d'un courtier. Les autres acteurs requièrent moins souvent les services d'un courtier.

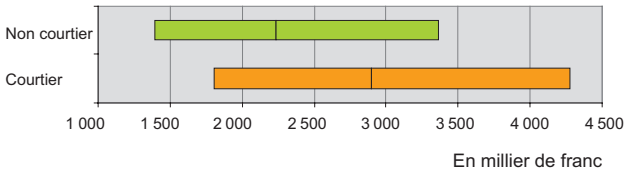
Le recours aux services des courtiers diffère aussi selon l'objet échangé. Ainsi, lors de l'échange de terrains non bâtis en 5e zone, il n'est fait appel à un courtier qu'une fois sur quatre. Dans ce cas, le prix par m^2 atteint en moyenne 1 290 francs, contre 1 102 francs sinon. L'écart atteint donc 17 %. En ce qui concerne les appartements en PPE, les courtiers collaborent dans la moitié des cas. Le prix par m^2 est alors supérieur de 20 %.

C'est dans le cadre des ventes de villas que les courtiers interviennent le plus fréquemment : 56 % des villas échangées le sont en ayant recours aux services d'un courtier. Les écarts de prix sont par contre moins marqués. Les prix des villas[8] échangées sans l'intermédiaire d'un courtier s'élèvent à 2,147 millions de francs en moyenne, contre 2,350 millions de francs dans le cas contraire (écart : + 9 %).

Dispersion des prix par m^2 des ventes d'appartements en PPE, selon le recours aux services d'un courtier, en 2009 (1)
Chiffres annuels — Canton de Genève



Dispersion des prix des villas vendues, selon le recours aux services d'un courtier, en 2009 (1) (2)
Chiffres annuels — Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque bâton correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

[7] Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

[8] Parts de copropriété exclues.

COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine des transactions et des prix de l'immobilier peuvent être consultés sur le site Internet :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/apercu.asp

Les tableaux de résultats sont téléchargeables à l'adresse Internet suivante :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_05/tableaux.asp

Département des finances
Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26
Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique
Responsable de la publication : Dominique Frei
Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé
à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse
© OCSTAT, Genève 2011. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source