

N° 18 – MARS 2012

INFORMATIONS STATISTIQUES

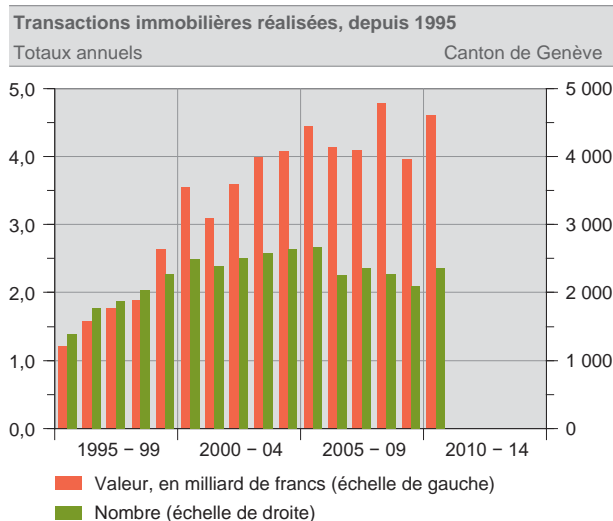
STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES, RÉSULTATS 2010

Durant l'année 2010, 2 363 transactions immobilières sont enregistrées. Elles représentent un montant de 4,611 milliards de francs.

Si le nombre de transactions est similaire aux chiffres des dernières années, la valeur totale qu'elles représentent est particulièrement importante.

Ce niveau élevé est en grande partie expliqué par les sommes records dépensées pour l'achat d'appartements en PPE (1,365 milliard de francs) et de villas (1,541 milliard de francs).

Au vu des informations publiées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, également réalisée par l'OCSTAT, l'activité du marché immobilier a ralenti en 2011, tant en volume qu'en valeur.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2010
Totaux annuels Canton de Genève

	Appartement en PPE	Villa	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 237	577	138
Valeur totale, en millier de francs	1 365 264	1 541 185	138 534
Prix moyen, en millier de francs	1 104	2 671	1 004
Prix au mètre carré, en franc	7 821	///	601

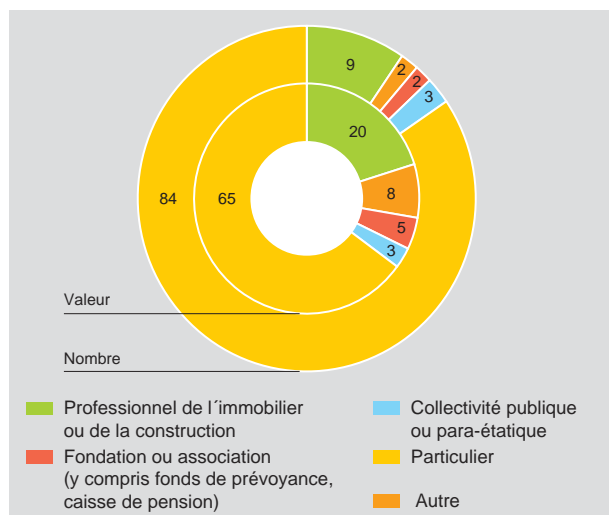
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

TRANSACTIONS SELON L'OPÉRATEUR

Comme depuis de nombreuses années, les particuliers sont les principaux acteurs du marché. En 2010, ils participent à 1337 ventes (60 % de l'ensemble des transactions) et 1869 achats (85% de l'ensemble), pour une valeur de, respectivement, 2,658 et 2,909 milliards de francs.

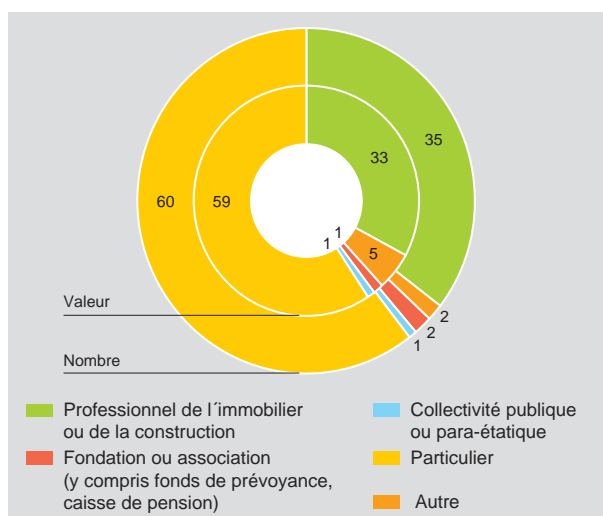
Suivent les professionnels de l'immobilier ou de la construction, avec 784 ventes (1,470 milliard de francs) et 213 achats (0,908 milliard de francs).

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'acquéreur, en 2010
Répartition en % du total Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'aliénateur, en 2010
Répartition en % du total Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

TRANSACTIONS SELON L'OBJET

Parmi les 138 transactions sur terrains non bâtis¹ enregistrées en 2010, la plupart concernent la 5^e zone (ou zone dite « villas », 49 transactions) et la zone agricole (48 transactions). La surface totale des terrains échangés, bien qu'inférieure au million de m² enregistrés en 2008 et en 2009, se situe, avec 812 000 m², dans la moyenne des surfaces échangées depuis 2000.

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4^e et 5^e zone²), est supérieure à 100 000 m². Ces terrains sont principalement situés dans les communes de Vernier et de Chêne-Bougeries.

Les prix par m² des terrains en 5^e zone sont supérieurs à 1000 francs. En 2010, ils se fixent à 1241 francs en moyenne. En 4^e zone rurale, le prix moyen par m² s'élève à 826 francs, et à 22 francs en zone agricole.

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 2010, 3418 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2763 transactions correspondent à des achats, des adjudications ou des droits de préemption ; les 655 transferts de propriété éliminés sont pour l'essentiel des donations ou des héritages. Afin de concentrer l'analyse des transactions sur les objets immobiliers les plus pertinents d'un point de vue économique, 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 2 363 transactions, totalisant 4,611 milliards de francs.

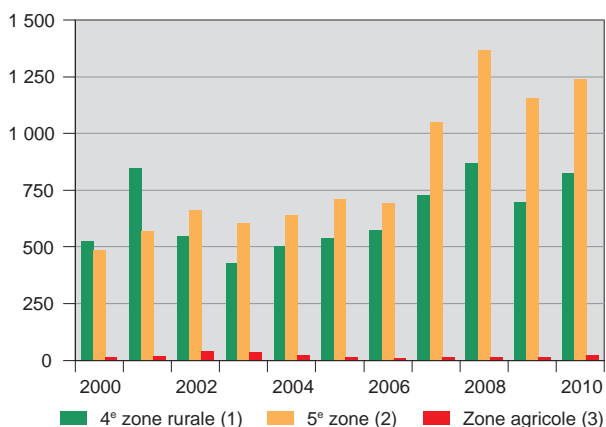
Parmi ces 2 363 transactions, l'analyse détaillée développée ici ne retient que celles pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2211 transactions, représentant 4,487 milliards de francs.

¹ Les transactions portant sur les terrains nus, mais avec 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 4^e zone se compose de la 4^e zone rurale et de la 4^e zone urbaine.

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

Moyennes annuelles, en franc par m²



- (1) Zone où il y a la possibilité 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

Appartements en PPE

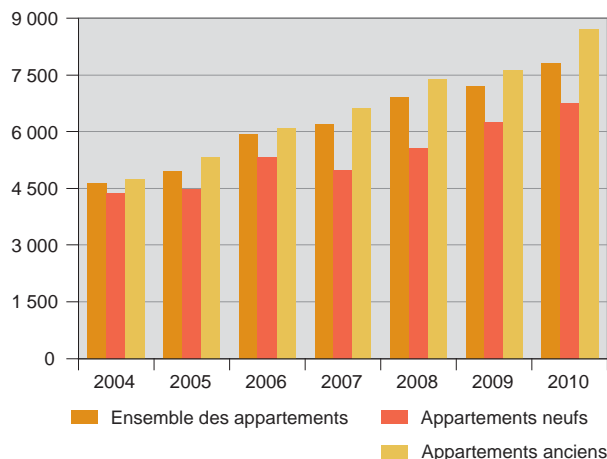
Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) sont les plus nombreuses. En 2010, 1237 ventes (soit 56% de l'ensemble des transactions prises en considération) sont enregistrées. Ce total, l'un des plus importants enregistrés depuis 1990, s'explique essentiellement par le grand nombre de ventes d'appartements neufs (557 appartements).

En 2010, le prix moyen au m² des appartements atteint 7 821 francs, en hausse de 9% par rapport à 2009. Il est moins élevé pour les appartements neufs (6 756 francs par m²) que pour les anciens (8 693 francs), en partie du fait du contrôle par l'Etat des prix des appartements nouvellement construits en zone de développement.

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

Moyennes annuelles, en franc par m²

Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Par rapport à 2009, le prix par m² moyen des appartements progresse de 8 % pour les appartements neufs et de 14 % pour les appartements anciens.

La ville de Genève concentre la moitié (51 %) des transactions relatives aux appartements anciens. Concernant les appartements neufs, si la ville de Genève en abrite un nombre important (95), elle est devancée par Vernier (104). Les communes de Plan-les-Ouates, du Grand-Saconnex et de Satigny en comptent chacune au moins 50.

Parmi les appartements anciens, les prix moyens par m² peuvent varier fortement selon les communes : ils sont supérieurs à 10 000 francs par m² à Cologny et en ville de Genève, et inférieurs à 6 000 francs par m² à Onex. En ville de Genève, si le prix (10 111 francs par m²) est plus élevé que dans le canton considéré dans son ensemble, des différences sont visibles selon les quartiers. Les prix varient ainsi entre 17 085 francs par m² en moyenne dans le secteur « Cité - Centre » et 7 224 francs par m² dans le secteur « Charmilles - Châtelaine ».

Dans l'ensemble, les appartements sont acquis quasi exclusivement par des particuliers (95 % des achats d'appartements), en majorité de nationalité suisse : 64 % leur sont attribuables, proportion en augmentation depuis 2007.

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

Répartition en %

Canton de Genève



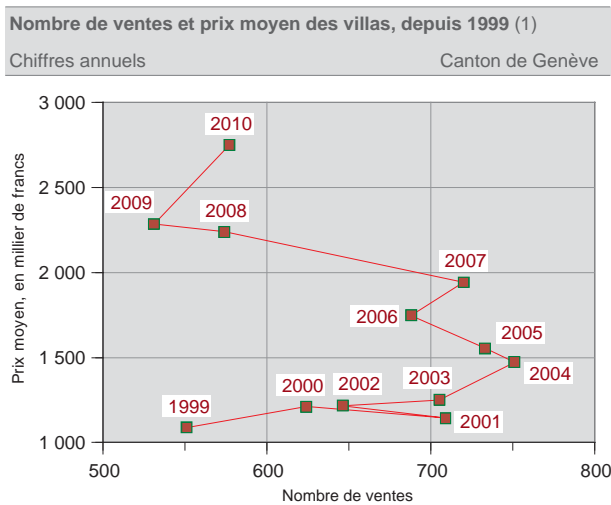
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Villas

En 2010, 577 transactions portant sur des villas (bâtiments à un logement, y compris le terrain) sont réalisées. Ce chiffre, s'il est supérieur à celui de 2009, reste inférieur à la moyenne enregistrée depuis la fin des années 1990, essentiellement du fait du petit nombre de ventes de villas neuves (89).

Les transactions relatives aux villas sont pour une bonne part localisées dans les communes de Collonge-Bellerive et Veyrier, qui regroupent 21 % des transactions (24 % des villas neuves et 20% des anciennes).

Leur prix moyen³ se fixe à 2,749 millions de francs en 2010. Il est plus bas lorsque la villa est neuve (2,210 millions de francs) que lorsqu'elle est ancienne (2,852 millions de francs).



(1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

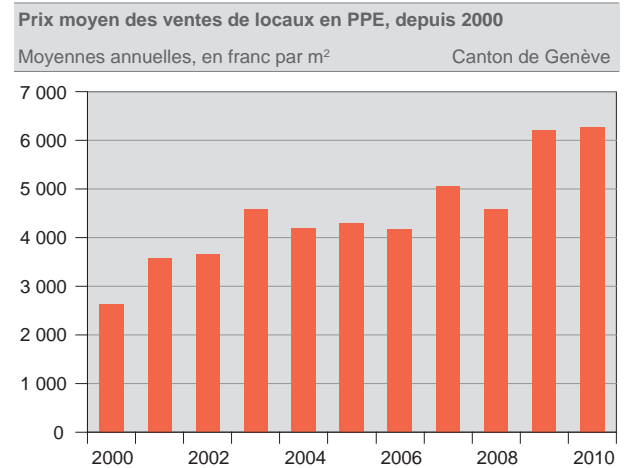
La surface moyenne de la parcelle sur laquelle la villa est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non⁴ : 478 m² pour les villas neuves, contre 1 087 m² pour les villas anciennes. Cela contribue à la différence de prix.

Dans une forte majorité (87 % des achats), les villas sont acquises par des particuliers. Les acheteurs de nationalité suisse en représentent 54 %.

Autres types de bâtiments

En 2010, les bâtiments à plusieurs logements (72 ventes), les bâtiments mixtes⁵ (58 ventes) et les bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels (51 ventes) représentent une somme de 1,315 milliard de francs, soit 29 % de la valeur totale des transactions.

Le nombre de transactions réalisées sur des locaux commerciaux en PPE (69 en 2010) est élevé relativement aux chiffres des années précédentes. Les prix par m² atteignent 6 283 francs en moyenne.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

³ Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

⁴ Parts de copropriété exclues.

⁵ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

COURTAGE

En 2010, si un peu plus de la moitié des transactions (52 %) est effectuée par l'intermédiaire d'un courtier, elles représentent 60 % de la valeur totale des transactions réalisées. Les objets échangés par l'intermédiaire d'un courtier ont donc dans l'ensemble un prix plus élevé que les autres.

Les particuliers, principaux acteurs du marché, recourent relativement fréquemment aux services d'un courtier : 57 % de leurs ventes (71 % de leur valeur) et 55 % de leurs achats (68 % 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 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 1 785 francs, contre 1 100 francs sinon. L'écart atteint donc 62 %. Pour les ventes d'appartements en PPE, lorsque les courtiers collaborent – dans plus de 50 % des cas –, le prix par m² est supérieur d'un quart à celui enregistré lorsque la vente est effectuée sans l'intermédiaire d'un courtier.

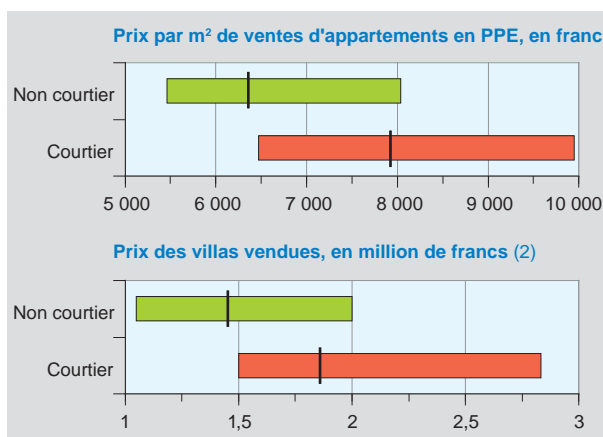
C'est dans le cadre des ventes de villas que les courtiers interviennent le plus fréquemment : 57 % des villas échangées le sont en ayant recours aux services d'un courtier. Les prix des villas⁶ échangées sans l'intermédiaire d'un courtier s'élèvent à 1,788 million de francs en moyenne, contre 3,391 millions de francs dans le cas contraire (écart : 90 %).

⁶ Parts de copropriété exclues.

Dispersion des prix des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2010 (1)

Chiffres annuels

Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix; le premier quartile est la valeur qui sépare des autres le 25 % des prix les plus bas. Le centre correspond à la médiane; la médiane est la valeur qui partage les prix en deux groupes de taille égale. La limite de droite de chaque bâton correspond au troisième quartile de la distribution des prix; le troisième quartile est la valeur qui sépare des autres le 25 % des prix les plus élevés.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

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/aperçu.asp

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

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