

N° 07 – FÉVRIER 2014

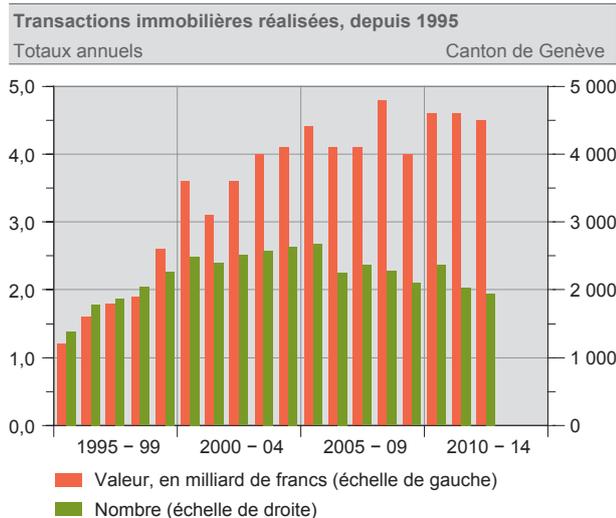
INFORMATIONS STATISTIQUES

STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2012

Durant l'année 2012, 1 945 transactions immobilières sont enregistrées, représentant un montant global de 4,529 milliards de francs. En 2011, les 2 036 transactions effectuées ont atteint 4,641 milliards de francs.

Alors que le nombre de transactions est le plus bas depuis 1997, leur valeur totale reste relativement stable par rapport à 2010 et 2011. Comparée aux années précédentes, 2012 se caractérise notamment par la valeur la plus élevée des ventes d'appartements en PPE, qu'ils soient neufs ou déjà occupés : 1,431 milliard de francs, se répartissant entre 0,560 milliard pour des objets neufs et 0,871 milliard pour des objets non neufs.

Au vu des informations publiées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, également réalisée par l'OCSTAT, tant le nombre de transactions que leur valeur cumulée devraient se replier en 2013.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2012
Totaux annuels Canton de Genève

	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 077	474	106
Valeur totale, en millier de francs	1 431 109	1 295 769	88 261
Prix médian, en millier de francs	950	1 800	147
Prix médian au m ² , en franc	7 664	///	102

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle sur les transactions immobilières ne fournit des informations que sur une partie du marché immobilier, mais la plus importante : 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 2012, 3 102 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 181 transactions correspondent à des achats ou à des adjudications (aucun droit de préemption n'a été enregistré en 2012). Les 921 transferts de propriété restants sont éliminés. Il s'agit pour l'essentiel d'héritages, de donations ou de partages. De plus, afin de concentrer l'analyse des transactions sur les objets immobiliers les plus pertinents d'un point de vue économique, certaines transactions sont écartées (masses en faillite, liquidations, droits de superficie, ventes portant uniquement sur des boxes ou des places de parc).

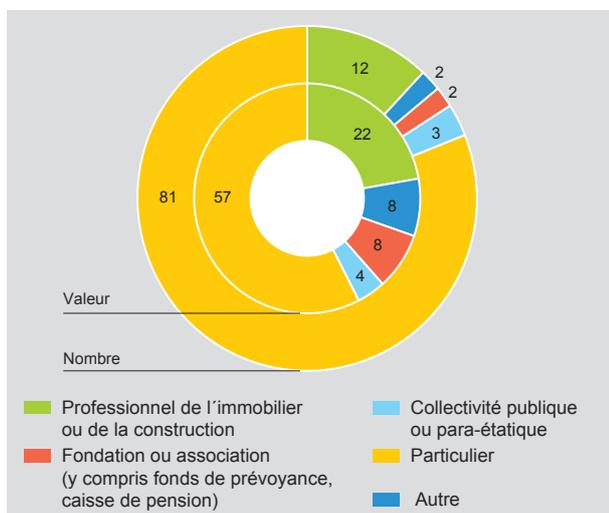
L'ensemble retenu est ainsi formé de 1 945 transactions, totalisant 4,529 milliards de francs. De ce total, l'analyse détaillée développée ici ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 1 919 transactions, représentant 4,516 milliards de francs.

TRANSACTIONS SELON L'OPÉRATEUR

Les particuliers sont les principaux acteurs du marché immobilier. En 2012, ils participent à 1 240 ventes (64 % de l'ensemble des transactions) et 1 547 achats (81 %), pour une valeur de respectivement 2,589 et 2,576 milliards de francs.

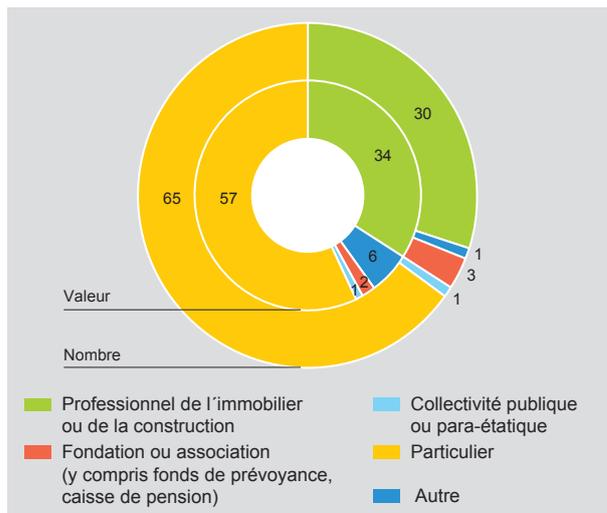
Suivent les professionnels de l'immobilier ou de la construction, avec 567 ventes (1,531 milliard de francs) et 225 achats (1,007 milliard de francs).

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'acquéreur, en 2012
Répartition en % du total
Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Nombre et valeur des transactions réalisées, selon l'aliénateur, en 2012
Répartition en % du total
Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

TRANSACTIONS SELON L'OBJET

Terrains non bâtis

En 2012, parmi les 106 transactions qui concernent des terrains non bâtis, 41 se situent en zone agricole, 23 en 5^e zone (ou zone dite « villas ») et 18 en 4^e zone rurale. La surface totale des terrains échangés atteint 583 400 m². Elle est plus importante qu'en 2011 (509 300 m²), mais nettement inférieure aux valeurs enregistrées entre 2005 et 2010 (776 700 m² échangés en moyenne par année).

La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitations (4^e et 5^e zone¹) est également faible (56 000 m²). Ces terrains sont principalement situés dans les communes de Genthod, Collonge-Bellerive, Onex et Vandoeuvres.

Définitions

Deux indicateurs sont couramment utilisés pour représenter la valeur centrale d'une distribution : la moyenne et la médiane.

La **moyenne** est la notion la plus commune. Elle est le résultat du rapport entre la somme des valeurs et leur nombre. La moyenne est très influencée par la présence de valeurs extrêmes. Il arrive fréquemment que, dans les données monétaires en général – les données sur les transactions immobilières en particulier –, des valeurs très élevées soient présentes. Elles auront tendance à « tirer vers le haut » la valeur de la moyenne.

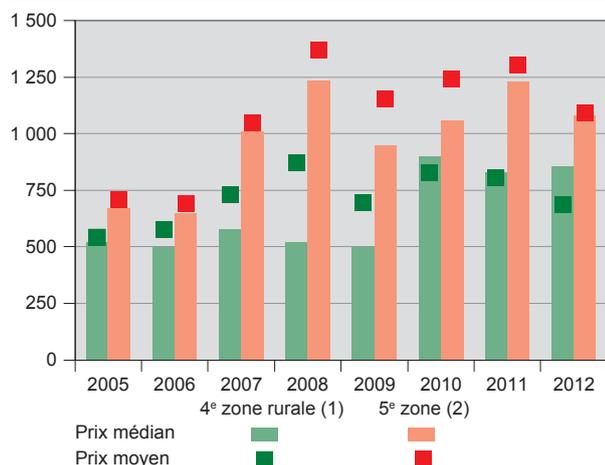
La **médiane** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Pour cette raison, la médiane est généralement préférée à la moyenne comme indicateur de tendance centrale pour des données monétaires.

Les **quartiles** divisent les données en quatre parties égales. Le deuxième quartile constitue la médiane.

¹ La 4^e zone se compose de la 4^e zone rurale et de la 4^e zone urbaine.

La valeur médiane des prix par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1082 francs (valeur moyenne : 1094 francs). Elle est inférieure à celle de 2011 (1233 francs), mais dépasse la barre des 1 000 francs pour la cinquième fois après 2007, 2008, 2010 et 2011. En 4^e zone rurale, le prix médian par m² s'élève à 855 francs (valeur moyenne : 688 francs) et à 8 francs en zone agricole (valeur moyenne : 18 francs).

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2005
Chiffres annuels, en franc par m² Canton de Genève



- (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).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Appartements en propriété par étage (PPE)

Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) sont les plus nombreuses. En 2012, 1077 ventes sont enregistrées, soit 56 % de l'ensemble des transactions prises en considération.

Trois communes du canton rassemblent plus de 60 % des ventes d'appartements en PPE : Genève (451 appartements), Lancy (114) et Thônex (101).

Le prix médian au m² des appartements se fixe à 7664 francs (prix moyen : 8 950 francs). Il se replie de 7 % par rapport à 2011. Cependant, en francs constants, le prix médian au m² a doublé entre 2000 et 2011.

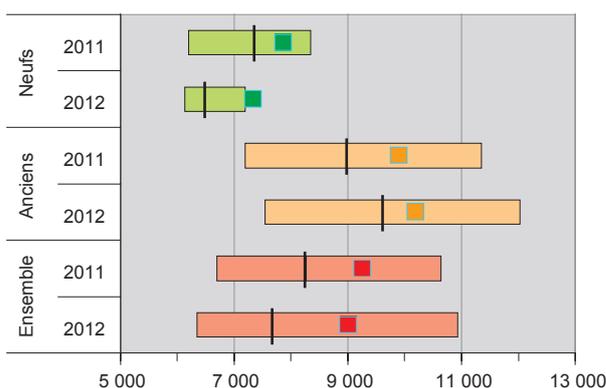
Le prix médian des 448 appartements neufs vendus se fixe à 6483 francs (7 348 francs en 2011) et celui des 629 appartements anciens à 9615 francs (8984 francs en 2011).

L'écart entre les prix de l'ancien et du neuf, qui variait entre 22 % et 37 % en faveur de l'ancien, entre 2007 et 2011, augmente considérablement en 2012, atteignant 48 %.

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2011 et 2012 (1)

Chiffres annuels, en franc

Canton de Genève



- (1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

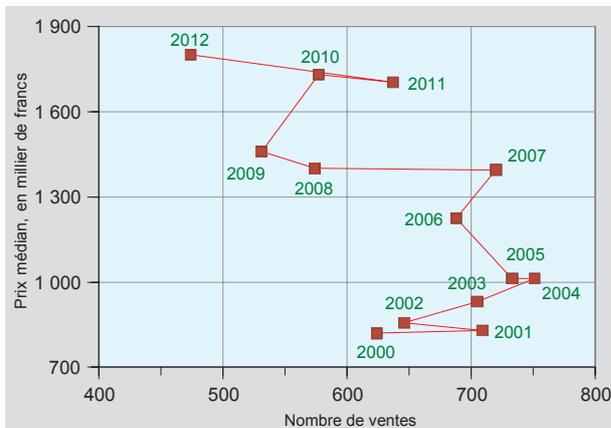
Maisons individuelles

En 2012, 474 transactions portant sur des maisons individuelles (y compris le terrain) sont réalisées. Leur nombre diminue nettement par rapport à 2011 (637) et atteint le niveau le plus bas depuis 1996 (469). Tant pour les ventes de maisons individuelles neuves (58) que pour celles de maisons individuelles anciennes (416), il s'agit des valeurs les plus basses depuis 2004, date de la distinction entre ces deux types d'objets dans la statistique.

Nombre de ventes et prix médian des maisons individuelles, depuis 2000 (1)

Chiffres annuels

Canton de Genève



- (1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

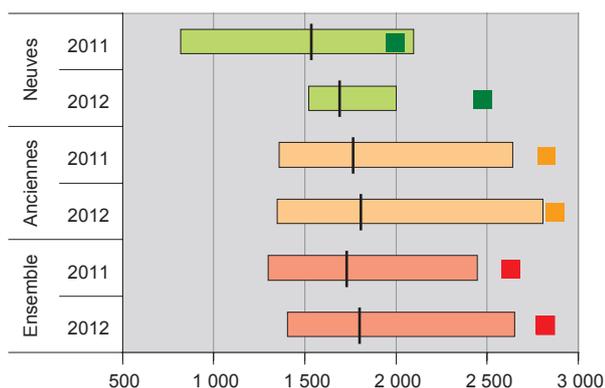
Les ventes de maisons individuelles sont les plus nombreuses dans les communes de Vernier (45), Collonge-Bellerive (37) et Versoix (32).

Le prix médian se fixe à 1,800 million de francs (prix moyen : 2,830 millions de francs), soit un montant similaire à celui de 2011². Comme pour les appartements, il est plus bas lorsque la maison est neuve (1,690 million de francs) que lorsqu'elle est ancienne (1,807 million de francs), notamment à cause de la différence de surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 520 m² pour les maisons neuves, contre 1 174 m² pour les maisons anciennes³.

² Le prix comprend le terrain (parts de copropriété exclues).

³ Parts de copropriété exclues.

Dispersion des prix et prix moyen de ventes des maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2011 et 2012 (1) (2)
Chiffres annuels, en franc Canton de Genève



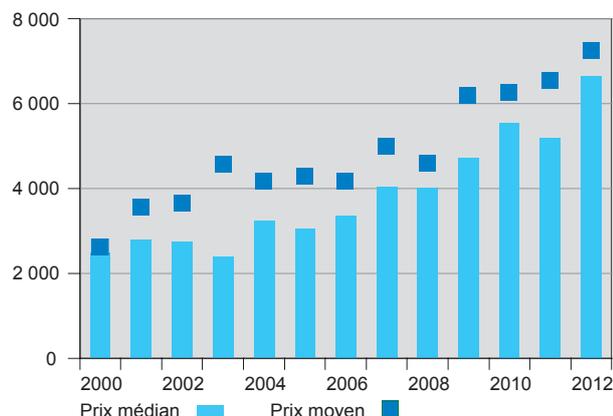
(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.
(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Autres types de bâtiments

En 2012, les ventes de bâtiments à plusieurs logements (94), de bâtiments mixtes (47)⁴ et de bâtiments commerciaux, administratifs ou industriels (50) représentent une somme de 1,526 milliard de francs, soit un tiers de la valeur totale des transactions.

Prix médian et moyen des ventes de locaux en PPE, depuis 2000
Chiffres annuels, en franc par m² Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Le nombre de transactions réalisées pour des locaux commerciaux en PPE (55) redescend par rapport au chiffre élevé de 2011 (79). En revanche, le prix médian par m² connaît une forte hausse et atteint le niveau le plus haut jamais enregistré : 6646 francs. Il en va de même pour le prix moyen par m², qui atteint 7257 francs.

⁴ Bâtiments comprenant à la fois des locaux destinés à une activité économique et des logements.

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/aperçu.asp?dom=05_05

COURTAGE

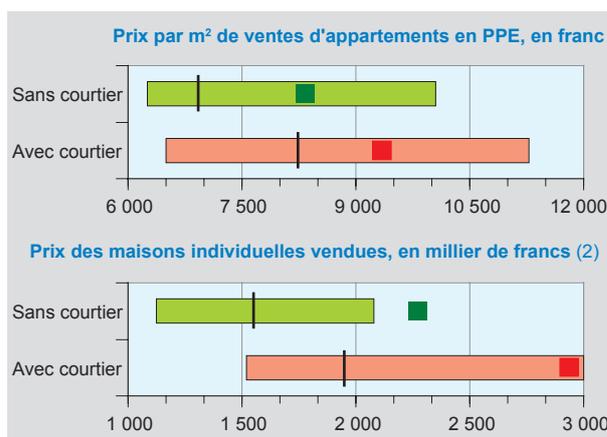
En 2012, pour 10 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération a été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

Plus de la moitié des transactions (54 %) sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier et représentent 59 % 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.

En 2012, lors de l'échange d'appartements en PPE, il est fait appel à un courtier dans 59 % des cas. Le prix médian par m² est alors de 8239 francs (prix moyen : 9279 francs), plus élevé de 19% que lorsque la vente s'effectue sans l'intervention d'un courtier (6925 francs ; prix moyen : 8267 francs).

Pour les ventes de maisons individuelles, les courtiers interviennent également dans 59 % des cas. Le prix médian est alors de 1,950 million de francs (prix moyen : 2,944 millions de francs), contre 1,550 million de francs lorsque la vente est effectuée sans l'intermédiaire d'un courtier (prix moyen : 2,282 millions de francs).

Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2012 (1)
Chiffres annuels Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian et la limite de droite au troisième quartile. Le carré représente le prix moyen.
(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Département présidentiel

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 : Roland Rietschin

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse.

© OCSTAT, Genève 2014. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 07 – FÉVRIER 2014

11.02.2014

