

N° 34 – DÉCEMBRE 2014

INFORMATIONS STATISTIQUES

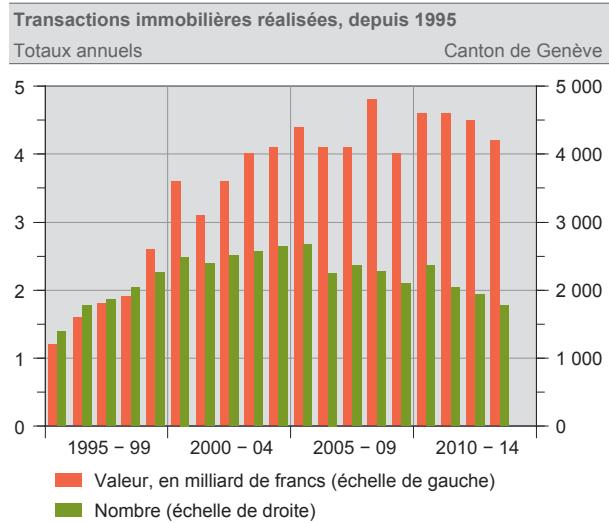
STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2013

En 2013, 1 779 transactions immobilières ont été enregistrées dans le canton de Genève, représentant un montant global de 4,195 milliards de francs. Par rapport à 2012, le nombre de transactions diminue de 9 % et leur valeur globale de 7 %.

La baisse du cumul des valeurs échangées est particulièrement forte pour les appartements en PPE : elle est de 300 millions de francs (soit - 21 %). La valeur totale des appartements vendus reste cependant supérieure au

milliard de francs. Les montants dépensés pour l'achat de maisons individuelles ne se replie que légèrement (- 4 %) pour atteindre 1,245 milliard de francs.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle des transactions immobilières, également réalisée par l'OCSTAT, le montant global des transactions devrait, en 2014, être similaire à celui de 2013.



Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2013

Taux annuels	Canton de Genève		
	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	841	529	114
Valeur totale, en millier de francs	1 128 208	1 244 986	74 469
Prix médian, en millier de francs	1 114	1 663	85
Prix médian au m ² , en franc	8 952	///	50

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

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. Les transactions portant sur des participations à des sociétés immobilières (SI) ou à des sociétés immobilières d'actionnaires-locataires (SIAL) sont exclues.

Au cours de l'année 2013, 2 921 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 1 942 transactions correspondent à des achats, 20 à des adjudications, 2 à des droits de préemption et 8 à des droits de réméré. Les 949 transferts de propriété éliminés sont pour l'essentiel des héritages (272), des donations (213) ou des partages (165). 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 1 779 transactions, totalisant 4,195 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 1 680 transactions, représentant 3,944 milliards de francs.

TRANSACTIONS SELON L'OBJET

Terrains non bâtis

En 2013, la surface totale des terrains non bâtis échangés atteint 602 000 m². Si elle progresse pour la deuxième année consécutive, cette surface reste nettement inférieure aux valeurs enregistrées en 2008 et 2009, années au cours desquelles plus d'un million de m² ont été échangés.

Les terrains situés en zone agricole représentent 373 500 m², soit plus de la moitié de la surface totale. La surface destinée exclusivement à la construction d'habitations (4^e et 5^e zone¹) s'établit à 73 800 m². Ces terrains sont principalement situés dans les communes de Céliney, Veyrier et Dardagny.

La valeur médiane des prix par m² des terrains en 5^e zone se fixe à 1 039 francs (valeur moyenne : 1 011 francs). Elle dépasse la barre des 1 000 francs pour la sixième fois depuis 2007. En 4^e zone rurale, le prix médian par m² s'élève à 483 francs (valeur moyenne : 662 francs) et à 8 francs en zone agricole (valeur moyenne : 24 francs).

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.

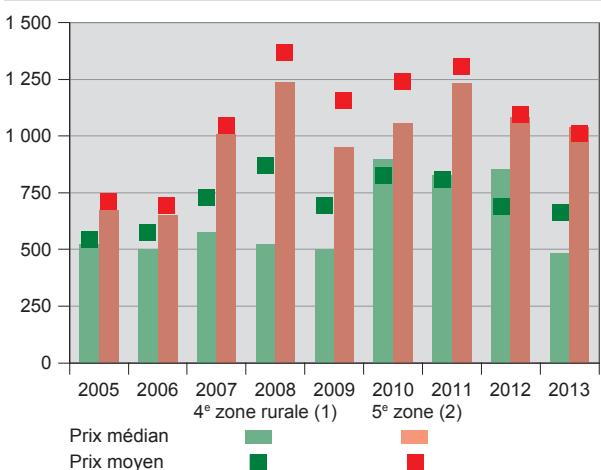
La **médiane** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des données lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Elle n'est pas influencée par les valeurs extrêmes. Pour cette raison, la médiane est généralement préférée à la moyenne comme indicateur de tendance centrale pour des données monétaires.

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

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

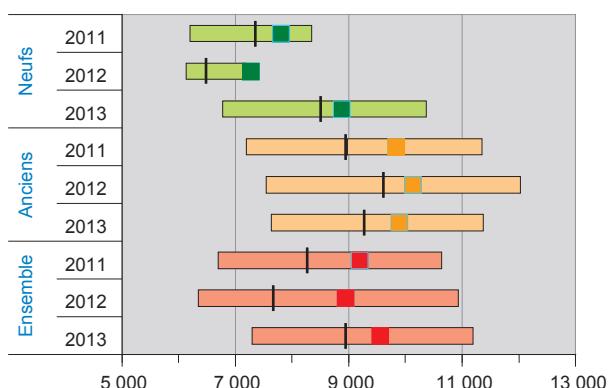
Appartements en propriété par étage (PPE)

Comme chaque année, les transactions portant sur les appartements en propriété par étage (PPE) forment la part la plus importante des transactions prises en considération : 50 % en 2013. La ville de Genève concentre à elle seule plus de 40 % des 841 appartements vendus.

Le prix médian au m² des appartements se fixe à 8952 francs (prix moyen : 9 565 francs). Il augmente de 17 % par rapport à 2012. Cette progression marquée fait suite à un recul de 7 % entre 2011 et 2012.

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

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2011, 2012 et 2013 (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.

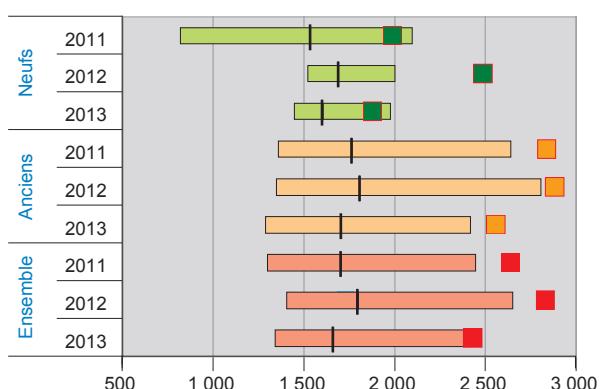
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Maisons individuelles

En 2013, 529 transactions portant sur des maisons individuelles (y compris le terrain) ont été réalisées. Ce nombre, s'il est supérieur à celui de 2012, reste faible en regard des chiffres enregistrés depuis le début des années 2000.

Les ventes de maisons individuelles sont les plus nombreuses dans les communes de Collonge-Bellerive (43 ventes), Chêne-Bougeries (34) et Veyrier (33).

Dispersion des prix et prix moyen de ventes des maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2011, 2012 et 2013 (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

Le prix médian se fixe à 1,663 million de francs² (prix moyen : 2,429 millions de francs). Il est plus bas lorsque la maison est neuve (1,607 million de francs) que lorsqu'elle est ancienne (1,705 million de francs), notamment à cause de la différence de surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise : 455 m² pour les maisons neuves, contre 1 065 m² pour les maisons anciennes.

COURTAGE

En 2013, pour 12 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération avait été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

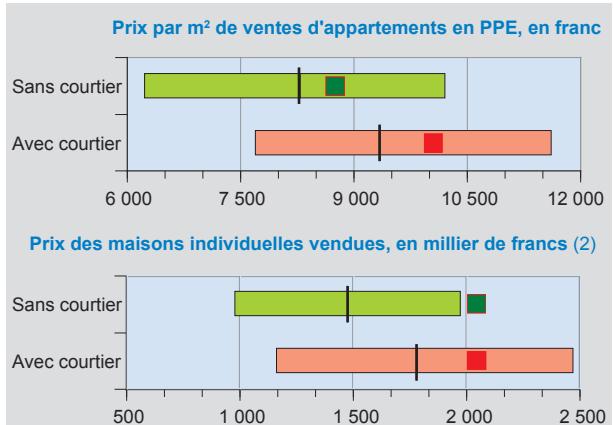
Plus de la moitié des transactions (59 %) sont effectuées par l'intermédiaire d'un courtier et elles représentent 61 % de la valeur totale des transactions réalisées. Les objets échangés par l'intermédiaire d'un courtier ont donc dans l'ensemble un prix plus élevé que les autres.

Pour les appartements, lorsque la transaction est réalisée par l'intermédiaire d'un courtier, le prix médian par m² est de 9 341 francs (prix moyen : 10 057 francs), contre 8 286 francs par m² sinon (prix moyen : 8 759 francs).

Pour les maisons individuelles, le prix médian est de 1,780 million de francs (prix moyen : 2,470 millions de francs) si la transaction est réalisée par l'intermédiaire d'un courtier, contre 1,475 million de francs sinon (prix moyen : 2,041 millions de francs).

Dispersion des prix des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2013 (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

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

COMPLÉMENT D'INFORMATION

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

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° 34 – DÉCEMBRE 2014

16.12.2014

