



N° 26 – DÉCEMBRE 2018

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2017

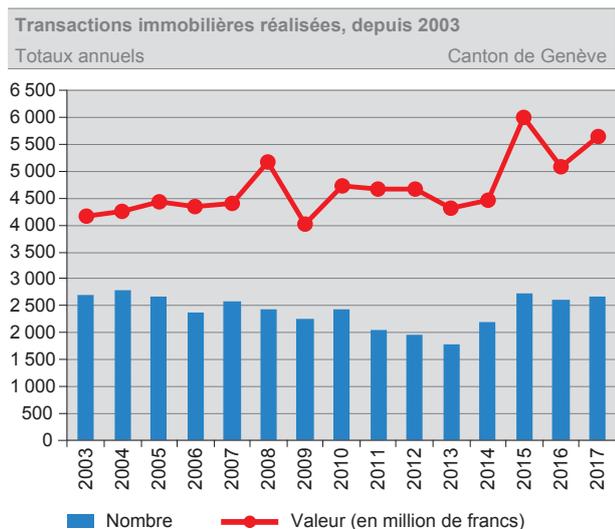
En 2017, 2 663 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton de Genève, représentant un montant global de 5,652 milliards de francs. Par rapport à 2016, le nombre de transactions augmente de 2 % et leur valeur, en termes normaux, de 11 %. A l'exception de 2015, les montants de 2017 sont les plus élevés enregistrés depuis 1990, année de la création de la statistique des transactions immobilières.

Sur la lancée de 2016 (778 transactions), le marché immobilier a continué à être particulièrement actif en 2017 pour les maisons individuelles, avec 851 transactions, chiffre le plus élevé depuis 1990. La valeur globale de ces transactions (1,784 milliard de francs) dépasse de 6 % celle de 2016.

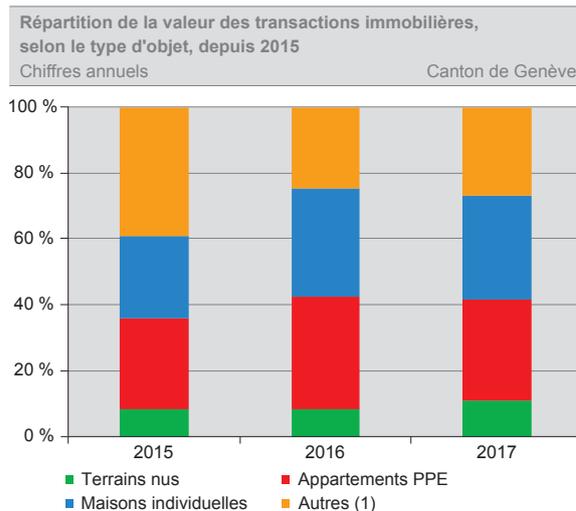
En revanche, en 2017, les ventes d'appartements en PPE accusent un recul : 1 157 opérations effectuées, contre 1 400 en 2016 et 1 453 en 2015. La valeur engagée (1,376 milliard de francs) baisse également : - 20 % par rapport à 2016 et - 13 % par rapport à 2015.

Une forte hausse est à signaler pour le montant global des transactions de bâtiments commerciaux, qui se situe à 1,126 milliard de francs, inférieur seulement à celui enregistré en 2015.

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle, le montant global des transactions pour l'année 2018 devrait être proche de celui de 2017.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



(1) Bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques, bâtiments à plusieurs logements, bâtiments mixtes, locaux commerciaux en PPE.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

## ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle des 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 2017, 3 720 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 2 666 transactions correspondent à des achats, 10 à des adjudications, 2 à l'exercice du droit de préemption et 15 à l'exercice du droit de réméré. Les 1 027 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (478), des donations (201) ou des cessions (117).

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 2 663 transactions, totalisant 5,652 milliards de francs. De ce total, l'analyse détaillée développée ci-après ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 320 transactions, représentant 5,409 milliards de francs.

Toutes les valeurs monétaires présentées dans cette publication sont exprimées en termes nominaux, soit aux prix observés lors de chaque période.

### 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 équivaut à la médiane.

## TRANSACTIONS SELON L'OBJET

L'analyse présentée ci-après ne retient que les transactions pour lesquelles les biens échangés sont clairement identifiables et leurs caractéristiques exhaustivement spécifiées (prix et attributs des objets), soit 2 320 transactions, représentant 5,409 milliards de francs. Les résultats reposant sur un périmètre réduit, ils sont donc différents de ceux qui figurent en première page.

### Terrains non bâtis

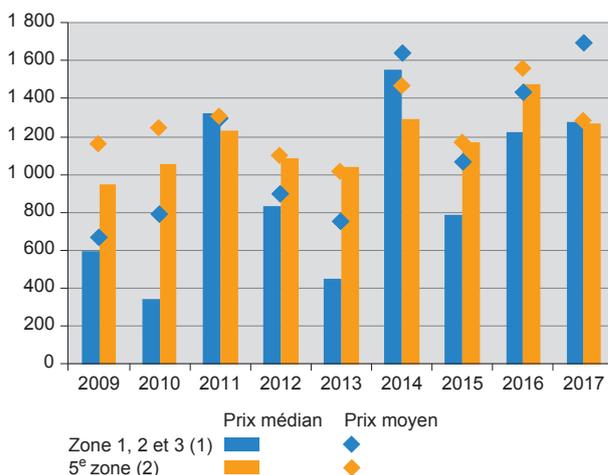
En 2017, 119 terrains non bâtis ont fait l'objet d'une transaction, pour une surface totale de 936 375 m<sup>2</sup> (+ 33 % par rapport à 2016). La valeur totale de ces transactions s'élève à 172,2 millions de francs, plus élevée de 46 % par rapport à 2016.

Plus de trois quarts (78 %) de cette surface est située en zone agricole et le prix médian au m<sup>2</sup> qui résulte de ces ventes est de 8 francs, similaire à celui des années précédentes.

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2009

Chiffres annuels, en franc par m<sup>2</sup>

Canton de Genève

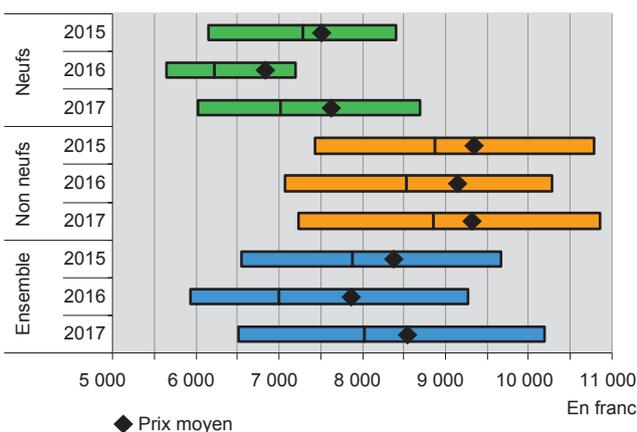


- (1) Zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire. Elles comprennent les anciens quartiers de la ville de Genève (zone 1), les quartiers contigus de ces premiers (zone 2) et les régions où la transformation en quartiers urbains est fortement avancée (zone 3).
- (2) Zone où il y a la possibilité de bâtir des villas (maisons à 1 ou 2 logements).

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Dans les zones 1, 2 et 3 (zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire), les 59 245 m<sup>2</sup> de terrains non bâtis échangés dans ces zones représentent un prix total de vente de 75,8 millions de francs et un prix médian au m<sup>2</sup> de 1 276 francs (1 225 francs en 2016). Pour les 56 796 m<sup>2</sup> vendus en zone 5 (zone où il y a la possibilité de bâtir des maisons de 1 ou 2 logements), 70,4 millions de francs ont été payés, et le prix médian au m<sup>2</sup> atteint 1 268 francs (1 474 en 2016).

Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2015, 2016 et 2017 (1)  
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 et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

### Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2017, les 1 134 appartements en PPE vendus représentent 49 % des transactions réalisées et un quart de leur valeur globale (un tiers en 2016). Le nombre d'appartements neufs vendus, 480, est nettement inférieur à celui des trois précédentes années et leur part dans la valeur totale des ventes d'appartements l'est également : 39 % en 2017, contre 48 % en 2016, 2015 et 2014.

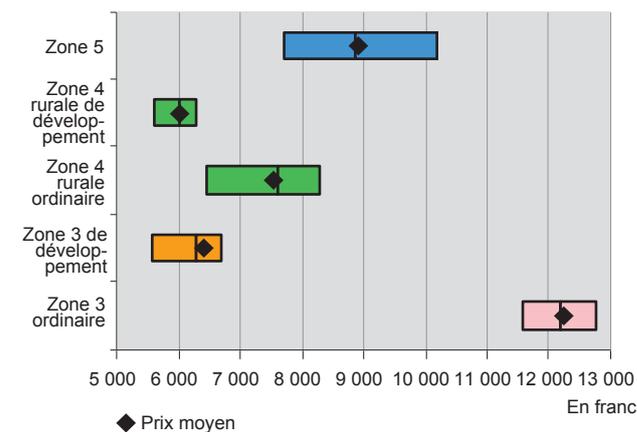
Près de la moitié (48 %) des ventes d'appartements en PPE se concentre dans trois communes : Genève, avec 348 ventes (dont 34 concernant des appartements neufs), Lancy, avec 108 ventes (dont 92 neufs) et Meyrin, avec 87 ventes (dont 59 neufs).

Pour l'ensemble des appartements, le prix de vente médian au m<sup>2</sup> se fixe à 8 026 francs (prix moyen : 8 540 francs). Après avoir baissé chaque année entre 2013 et 2016, il progresse de 15 % entre 2016 et 2017. En 2017, le prix médian au m<sup>2</sup> s'établit à 7 021 francs pour les appartements neufs et à 8 855 francs pour les non neufs.

Parmi les 480 appartements neufs vendus en 2017, 143 se situent en zone 4 rurale (zone destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements). Le prix médian au m<sup>2</sup> est de 6 589 francs. Cependant, de fortes différences apparaissent selon que l'appartement est situé en zone ordinaire ou en zone de développement, où les prix de vente sont contrôlés par l'Etat. Ainsi, le prix médian au m<sup>2</sup> est de 7 610 francs en zone ordinaire, alors qu'il est de 6 019 francs en zone de développement.

Au sein de la zone 3, l'écart de prix est encore plus marqué. Le prix médian au m<sup>2</sup> atteint 6 270 francs en zone de développement et 12 190 francs en zone ordinaire. A noter qu'en 2017 seuls 24 appartements ont été vendus en zone ordinaire et qu'ils appartiennent tous au même projet de construction.

Dispersion des prix et prix moyen par m<sup>2</sup> des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2017 (1)  
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 et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En zone 5, où les prix de vente ne sont pas contrôlés, 128 ventes d'appartements en PPE ont été effectuées en 2017. Le prix médian au m<sup>2</sup> est de 8 851 francs.

### Maisons individuelles

En 2017, 819 maisons individuelles (y compris les terrains) ont été vendues, soit 7 % de plus qu'en 2016. La valeur de ces transactions (1,637 milliard de francs) constitue 30 % du montant total des transactions de l'année.

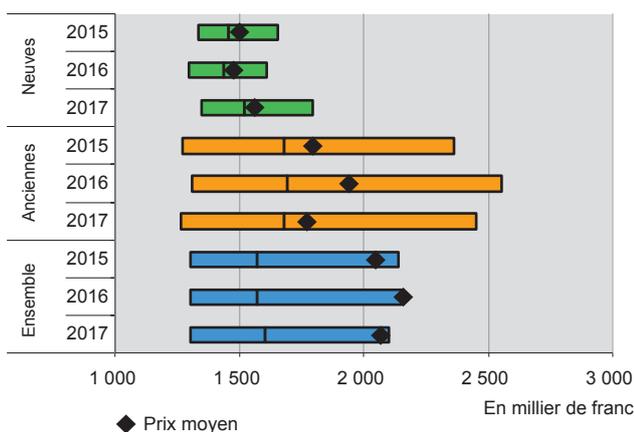
Par rapport à l'année précédente, le prix médian reste relativement stable, puisqu'il se fixe à 1,600 million de francs (1,570 million de francs en 2016). Cette évolution est due notamment à la hausse des prix des maisons neuves, qui passe de 1,433 million de francs en 2016 à 1,520 en 2017. Pour les maisons non neuves, le prix médian diminue légèrement, passant de 1,690 million de francs en 2016 à 1,680 million en 2017.

A noter que la surface moyenne de la parcelle sur laquelle la maison est sise est de 324 m<sup>2</sup> pour les maisons neuves et de 1 160 m<sup>2</sup> pour les non neuves. Cela explique en partie l'écart de prix entre les deux types de biens.

En 2017, comme en 2016, les trois mêmes communes sont en tête des ventes de maisons individuelles neuves (sans les parts de copropriété) : Veyrier, avec 71 transactions sur les 292 enregistrées dans le canton, Collonge-Bellerive, avec 42 transactions, et Thônex, avec 30. Au total, ces trois communes groupent 49 % des ventes.

Pour les 497 ventes de maisons individuelles non neuves, les communes de Collonge-Bellerive (44 ventes), Vernier (37) et Veyrier (35) se détachent légèrement. Cependant, pour ce type de biens, les ventes sont réparties plus largement sur le territoire que pour les maisons neuves.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2015, 2016 et 2017 (1)  
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 et la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix. Les parts de copropriétés sont écartées.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

A l'échelon des zones d'affectation, l'essentiel de l'activité se concentre en toute logique dans la zone 5 : 78 % des ventes y sont situées (94 % pour les maisons individuelles neuves et 68 % pour les non neuves).

### Autres transactions

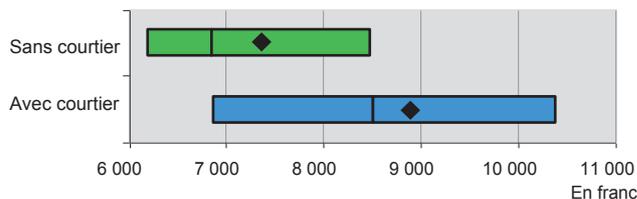
Les transactions concernant les bâtiments à plusieurs logements, les bâtiments mixtes (comprenant à la fois de l'habitation et des activités économiques), les bâtiments destinés exclusivement à des activités économiques (bureaux, commerces, ateliers, dépôts, etc.) et les locaux commerciaux en PPE représentent 11 % de l'ensemble des transactions enregistrées en 2017 (248 objets) et 42 % de la valeur globale (2,263 milliard de francs). La valeur a fortement augmenté en un an (+ 59 %), notamment en raison d'un important projet immobilier comportant des bâtiments de bureaux, situé dans la commune de Lancy.

### COURTAGE

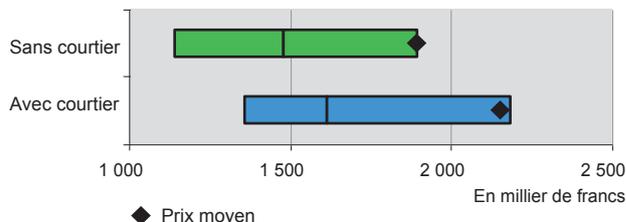
En 2017, pour 9 % des transactions, il n'a pas été possible de déterminer si l'opération avait été effectuée par l'intermédiaire d'un courtier ou non. Ces transactions sont donc exclues des résultats qui suivent.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2017 (1)  
Chiffres annuels Canton de Genève

### Prix par m<sup>2</sup> de ventes d'appartements en PPE, en franc



### Prix des maisons individuelles vendues, en millier de francs (2)



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

(2) Les parts de copropriétés sont écartées.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2017, 66 % des transactions retenues ont bénéficié des services d'un courtier, contre 55 % en 2016. Elles représentent 63 % de la valeur totale engagée, proportion égale à celle de 2016.

Le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles neuves (82 % sont concernées), sur les locaux en PPE (78 %) et sur les appartements en PPE non neufs (77 %). Il l'est en revanche très peu pour les ventes de terrains non bâtis (16 %).

Pour les maisons individuelles, le prix médian d'une transaction réalisée avec l'intervention d'un courtier est de 1,610 million de francs, alors qu'il est de 1,479 million sans son intervention.

Pour les appartements, le prix médian par m<sup>2</sup> est de 8 504 francs pour ceux vendus par l'intermédiaire d'un courtier et de 6 840 francs pour ceux dont la vente ne fait pas appel à un courtier.

### COMPLÉMENT D'INFORMATION :

[http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=05\\_05](http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=05_05)