

N° 16 – DÉCEMBRE 2021

INFORMATIONS STATISTIQUES

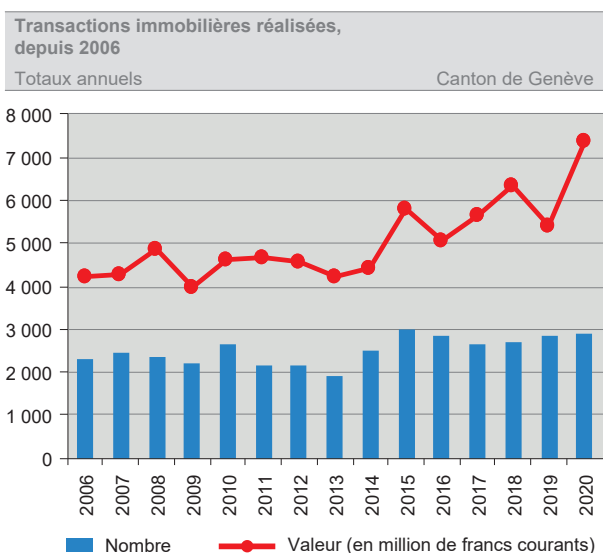
STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2020

En 2020, 2 894 transactions immobilières ont été réalisées dans le canton de Genève, un nombre similaire à celui de 2019 (2 873) et parmi les plus élevés depuis 1990, année de la création de la statistique. Les valeurs engagées, 7,385 milliards de francs, représentent, en francs courants, le montant le plus élevé depuis 1990. Par rapport à 2018, précédente année record, la hausse est de 17 %.

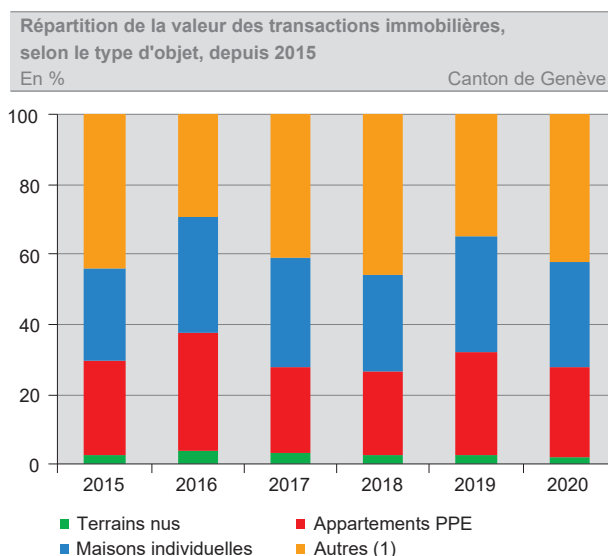
En 2020, les opérations portant sur des maisons individuelles constituent 30 % de la valeur totale des transactions, celles sur des appartements en PPE 26 %. Les valeurs échangées

se montent respectivement à 2,199 milliards et 1,913 milliard de francs. Viennent ensuite les bâtiments commerciaux et les bâtiments mixtes (habitation et activités), avec chacun une part de 14 % du total, puis les immeubles à plusieurs logements (12 %).

Au vu des informations collectées dans le cadre de la statistique trimestrielle, il est probable que le montant global des transactions pour l'année 2021 soit encore supérieur à celui de 2020.



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

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La statistique annuelle des transactions immobilières ne fournit des informations que sur la plus importante partie du marché immobilier : les transferts de propriété en nom. Sont donc 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 2020, 4 143 transferts de propriété en nom sont comptabilisés. Parmi ceux-ci, 3 034 transactions correspondent à des achats, 19 à des adjudications, 3 à l'exercice du droit de préemption et 2 à l'exercice du droit de réméré. Les 1 085 autres transferts de propriété sont pour l'essentiel des héritages (504), des donations (207) ou des cessions (92).

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 2 894 transactions, totalisant 7,385 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 2 508 transactions, représentant 6,917 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 2 508 transactions, représentant 6,917 milliards de francs. Les résultats reposant sur un périmètre réduit, ils sont donc différents de ceux qui figurent en première page.

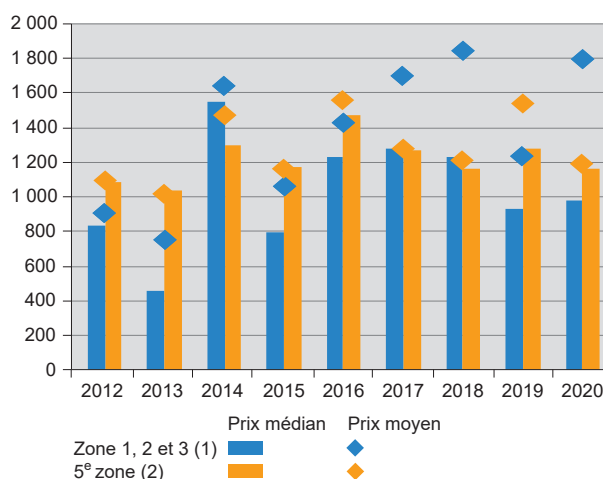
Terrains non bâtis

En 2020, 109 terrains non bâtis ont fait l'objet d'une transaction, pour une surface totale de 694 900 m² (- 1 % par rapport à 2019). La valeur cumulée de ces transactions s'élève à 116,0 millions de francs (+ 1 % par rapport à 2019).

Les trois quarts de ces surfaces concernent la zone agricole. Leur prix médian par m² se fixe à 8 francs. Elles se concentrent à 77 % dans cinq communes : Bernex, Collex-Bossy, Dardagny, Soral et Versoix.

Dans les zones 1, 2 et 3 (zones destinées aux grands bâtiments affectés à l'habitation et aux activités du secteur tertiaire), la surface échangée totale atteint 69 195 m², soit la plus élevée depuis 1998. Le prix médian par m² s'établit à 980 francs (928 francs en 2019). En zone 5 (zone destinée aux maisons individuelles), la surface vendue est de 30 890 m² (- 22 % par rapport à 2019), pour un prix médian par m² de 1 157 francs (1 274 francs en 2019).

Prix médian et moyen des ventes de terrains nus situés dans les principales zones d'affectation, depuis 2012
En franc courant par m² 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

Appartements en propriété par étage (PPE)

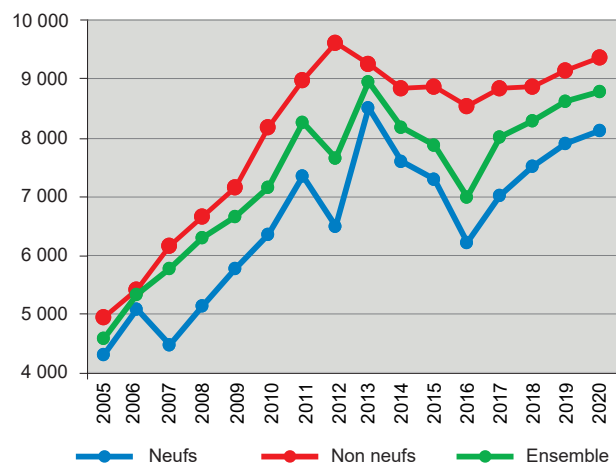
En 2020, les 1 371 appartements en PPE vendus, un nombre en hausse de 6 % par rapport à 2019, représentent 55 % du total des transactions. Ils cumulent un montant de 1,884 milliard de francs, en hausse de 20 % par rapport à 2019. Dans cet ensemble, les appartements neufs forment 44 % du total et 38 % de la valeur globale.

La ville de Genève groupe 30 % des ventes (37 % en 2019) – sachant qu'au 31 décembre 2020, elle dénombre 52 % des appartements du canton – suivie de la commune de Thônex, avec 8 %. Parmi les 604 appartements neufs, 109 ont été vendus en ville de Genève (18 % du total), principalement dans le cadre du projet du chemin Docteur Jean-Louis-Prévost et de celui de l'avenue Trembley, et 80 à Thônex (13 % du total).

Pour l'ensemble des appartements, le prix de vente médian par m² se fixe à 8 784 francs. Que ce soit pour les appartements neufs comme pour les non-neufs, les prix sont en hausse depuis 2017 et atteignent en 2020 des niveaux à peine inférieurs aux prix les plus élevés enregistrés jusqu'à présent (8 509 francs par m² pour les neufs, en 2013, et 9 615 francs par m² pour les non-neufs, en 2012).

L'évolution divergente entre neufs et non-neufs observée entre 2015 et 2017 s'explique surtout par la grande part d'appartements neufs construits dans des zones de développement, où les prix de vente sont contrôlés par l'Etat pendant dix ans. Cette part atteint son maximum en 2016 (75 %).

Prix médian par m² des appartements en PPE vendus, selon l'état, depuis 2005
En franc courant Canton de Genève



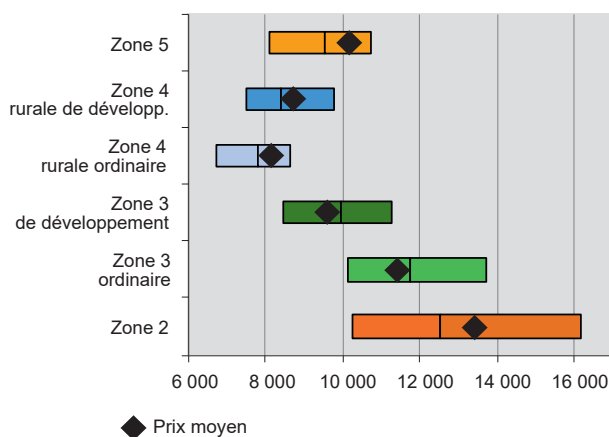
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

En 2020, 80 % des ventes d'appartements neufs se concentrent dans deux zones d'aménagement : la zone 5 de villas, où des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) peuvent être octroyées (265 ventes), et la 3^e zone de développement (217 ventes). Pour la première, le prix médian par m² se fixe à 9 740 francs (9 697 francs en 2019) et, pour la seconde, à 6 180 francs (6 056 francs en 2019). Par ailleurs, les 109 objets neufs vendus en ville de Genève affichent un prix médian de 6 057 francs par m², contre 8 128 francs pour l'ensemble du canton. A noter que 92 % des appartements

neufs de la ville de Genève sont situés dans une zone de développement, contre seulement 36 % dans les autres communes.

La ville de Genève groupe 301 des 767 ventes d'appartements non neufs réalisées en 2020 (39 %). A l'inverse des appartements neufs, le prix médian par m² (11 707 francs) est plus élevé que pour l'ensemble du canton (9 375 francs).

Dispersion des prix et prix moyen par m² des ventes d'appartements neufs en PPE, selon la zone d'affectation, en 2020 (1)
En franc 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

Les ventes d'appartements non neufs se répartissent dans les différentes zones d'affectation d'une manière plus équilibrée que celles des appartements neufs. Seule la 3^e zone de développement se démarque, avec 228 ventes (30 % du total).

Pour les appartements non neufs, les prix médians par m² varient beaucoup. Dans les deux zones où le nombre de transactions est significatif, le prix va de 7 771 francs pour la 4^e zone rurale ordinaire à 12 500 francs pour la 2^e zone. En 3^e zone de développement, le prix médian par m² est de 9 918 francs, soit 60 % plus élevé que pour les appartements neufs. Cet écart s'explique par le fait qu'une bonne partie des appartements non neufs échangés dans cette zone sont sortis de la période de contrôle des prix.

Parmi les communes où il y a eu au moins 10 transactions, le prix médian par m² le plus élevé se trouve en ville de Genève, avec 11 707 francs, et le plus bas à Vernier, avec 7 018 francs.

Maisons individuelles

En 2020, 729 maisons individuelles (sans les parts de copropriété) ont été vendues. Bien qu'en baisse par rapport à 2019 (786), le nombre de ventes reste élevé. Leur valeur, 2,031 milliards de francs, est de loin la plus élevée jamais enregistrée, puisque le précédent record était de 1,716 milliard de francs en 2019.

Par conséquent, le prix médian est en hausse entre 2019 et 2020, passant de 1,700 million à 1,800 million de francs.

L'augmentation est légèrement plus sensible pour les maisons non neuves (de 1,870 million à 1,938 million de franc) que pour les neuves (de 1,550 million à 1,590 million de francs).

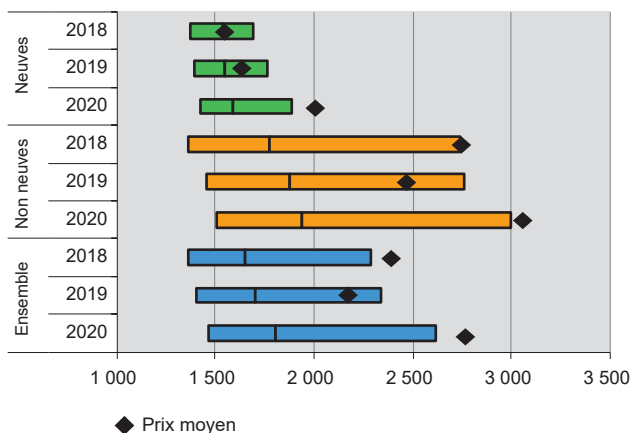
Les écarts de prix entre maisons neuves et non neuves s'expliquent en partie par la surface de la parcelle (terrain) sur laquelle se situe la maison. Elle est en moyenne de 1 215 m² pour une maison non neuve et de 329 m² pour une maison neuve.

En 2020, les ventes de maisons neuves (185) forment seulement un quart des ventes de maisons individuelles. Un tiers d'entre elles se concentrent dans trois communes : Pregny-Chambésy (25), Thônex (19) et Veyrier (17). A l'échelon du canton, le prix médian varie entre 1,358 million de francs à Vernier et 3,070 millions de francs à Coligny.

Les 544 ventes de maisons non neuves sont réparties sur l'ensemble du territoire du canton. Collonge-Bellerive est la commune qui en compte le plus (47), suivie par Chêne-Bougeries (37), Veyrier (34) et Thônex (32). La fourchette des prix médians se situe entre 1,203 million de francs à Vernier et 5,016 millions à Coligny.

Sans surprise, la grande majorité des ventes de maisons individuelles a eu lieu dans la zone 5 ordinaire : 72 % pour l'ensemble des maisons : 83 % pour les neuves et 68 % pour les non-neuves. Pour ces dernières, une part non négligeable des ventes (15 %) concerne la 4^e zone rurale ordinaire. Dans cette zone, le prix médian d'une maison individuelle neuve s'établit en 2020 à 1,595 million de francs et celui d'une maison non neuve à 1,990 million de francs.

Dispersion des prix et prix moyen des ventes de maisons individuelles, selon l'état de l'objet, depuis 2018 (1)
En milliers de francs courants 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

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 2020 (265 objets) et 41 % de la valeur globale (2,845 milliards de francs).

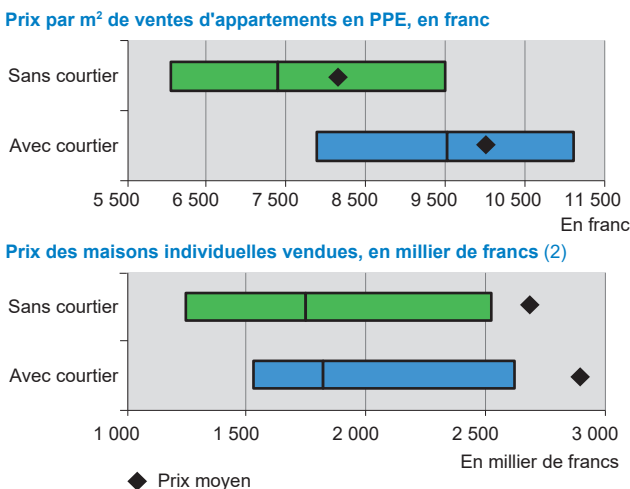
Parmi ces objets, les ventes de « grands » bâtiments, qui ont parfois atteint des niveaux très élevés, représentent 2,702 milliards de francs, soit le deuxième montant le plus élevé depuis 1990 (le premier étant 2,843 milliards relevés en 2018).

COURTAGE

En 2020, pour 7 % 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.

En 2020, 65 % des transactions se sont déroulées avec la participation d'un courtier. Elles représentent 69 % de la valeur totale. Ces parts ont tendance à augmenter depuis 2010, année où elles étaient respectivement de 52 % et 60 %.

Dispersion des prix et prix moyen de ventes, selon le recours aux services d'un courtier, en 2020 (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.

(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Constat récurrent, le courtage est particulièrement présent dans les transactions portant sur des maisons individuelles neuves (86 %) et sur des appartements en PPE non neufs (80 %). 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 1,821 million de francs, alors qu'il est de 1,750 million sans son intervention. La différence de prix est donc de l'ordre de 4 %. Pour une maison neuve, le prix médian avec participation d'un courtier est de 1,623 million de francs et de 1,480 million sans courtier.

Pour les appartements, le prix médian par m² est de 9 518 francs pour les ventes avec l'intermédiaire d'un courtier et de 7 401 francs pour celles sans courtier. Ici, la différence de prix est de l'ordre de 29 %, nettement plus élevée que pour les maisons individuelles. Pour un appartement non neuf, le prix médian par m² est de 9 511 francs en présence d'un courtier et de 8 580 francs sans son intervention.

COMPLÉMENT D'INFORMATION :

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