



N° 13 – NOVEMBRE 2023

INFORMATIONS STATISTIQUES

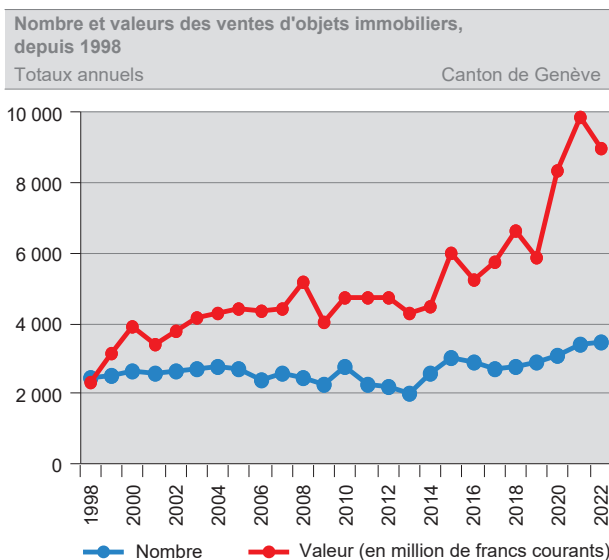
STATISTIQUE ANNUELLE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES : RÉSULTATS 2022

Après une année 2021 record, avec un montant total de transactions immobilières avoisinant les 10 milliards de francs (9,868 milliards), les volumes échangés ont fléchi de 9 % en 2022 pour atteindre 9,023 milliards de francs, valeur toutefois très élevée en comparaison des années précédentes. De plus, en termes de nombre de transactions, l'activité sur le marché immobilier a été plus soutenue que jamais, avec 3 464 transactions enregistrées (+ 3 % en une année), soit le chiffre le plus élevé depuis 1990, année de la création de la statistique cantonale des transactions immobilières.

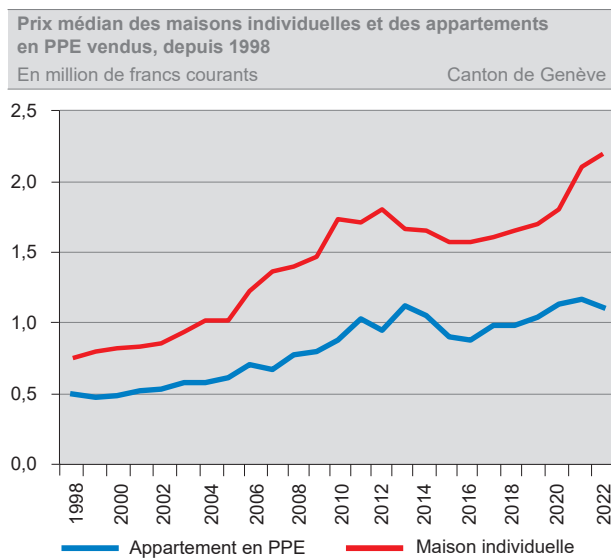
La moitié de ces transactions concernent des ventes d'appartements en PPE, avec 1 735 objets dont 894 objets neufs.

Pour ces derniers, il s'agit d'une quantité particulièrement importante liée notamment à la mise sur le marché de biens au sein des grands projets de logements que sont le quartier de l'Étang à Vernier et celui de Belle-Terre à Thônex. Outre les appartements, 763 maisons individuelles (dont 147 neuves) ont fait l'objet d'une transaction en 2022 dans le canton, soit légèrement moins que la moyenne des cinq années précédentes (809 objets).

Ces ventes de logements individuels groupent un peu plus de la moitié de la valeur totale des transactions : 26 % pour les maisons individuelles (2,337 milliards de francs) et 25 % pour les appartements en PPE (2,267 milliards).



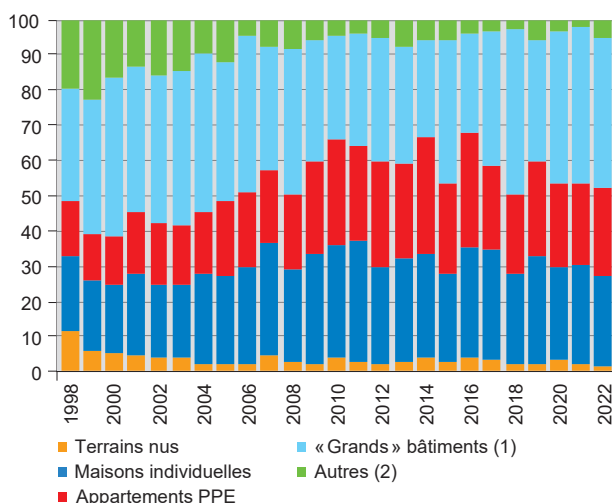
Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les ventes de « grands » bâtiments (bâtiments contenant soit plusieurs logements, soit de l'activité économique, soit les deux) sont moins nombreuses (240 transactions), mais engagent des montants souvent importants. Elles comptent en 2022 pour 43 % de la valeur totale, soit 3,890 milliards de francs. Le résidu (726 transactions pour 0,528 milliard de francs) se compose de ventes de terrains nus ou sur lesquels reposent des hangars, dépôts ou bâtiments agricoles, ainsi que de ventes de locaux non résidentiels en PPE (locaux commerciaux, garages, places de parc, etc.).

Répartition de la valeur des transactions immobilières, selon le type d'objet, depuis 1998
En % Canton de Genève

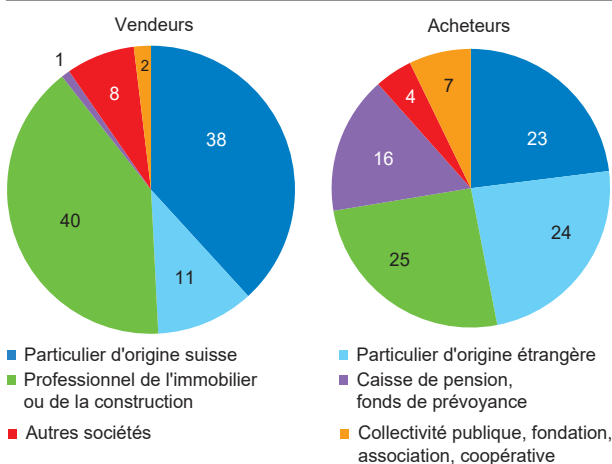


(1) Bâtiments à plusieurs logements et/ou destinés à de l'activité économique.
(2) Hangars, dépôts, exploitations agricoles, locaux commerciaux en PPE, garage, box ou place de parc en PPE.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Environ 40 % du montant total échangé en 2022 concerne des transactions où le vendeur est un professionnel de l'immobilier ou de la construction. Dans 38 % des cas, le vendeur est un particulier d'origine suisse et, dans 11 % des cas, un particulier d'origine étrangère. Les autres ventes sont réalisées par des sociétés non assimilables au secteur du bâtiment (8 %), par d'autres entités telles que des caisses de pension et fonds de prévoyance (1 %) ou par des fondations, coopératives, associations ou collectivités publiques / para-publiques (2 %).

Répartition de la valeur totale des transactions immobilières, selon le type de vendeur et d'acheteur, en 2022
En % Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

Champ de la statistique des transactions immobilières

Le champ de la statistique porte sur l'ensemble des transferts de propriété en nom enregistrés au registre foncier et qui sont assimilables à des transactions réalisées à titre onéreux. Cela inclut les achats, qui constituent l'écrasante majorité des transactions retenues, ainsi que les adjudications (depuis 1998), les exercices du droit de préemption (depuis 2007), les exercices du droit de réméré (depuis 2007), les datations en paiement (depuis 2022) et les exercices du droit d'emption (depuis 2022).

Sont donc exclues :

- les transactions effectuées via l'achat d'actions d'une société immobilière (ces transactions ne font pas l'objet d'un enregistrement au registre foncier car le propriétaire du bien immobilier reste inchangé) ;
- les transferts de propriétés enregistrés au registre foncier mais qui ne sont pas assimilables à des transactions réalisées à titre onéreux (notamment les héritages, donations, cessions ou partages).

Distributions de prix

Lors du calcul de la distribution de prix (prix médian, premier et troisième quartiles, voir définitions ci-dessous) par type d'objet, certaines transactions sont écartées de cet ensemble :

- soit parce qu'elles ne sont pas pertinentes du point de vue de l'analyse économique du marché immobilier (masses en faillite, liquidations, droits de superficie) ;
- soit parce que les biens échangés ne sont pas clairement identifiables ou que leurs caractéristiques ne sont pas exhaustivement connues.

Définitions

La **médiane** correspond à la valeur pour laquelle la moitié des observations lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Contrairement à la **moyenne**, elle n'est pas influencée par la présence de valeurs extrêmes. Pour cette raison, la médiane est généralement préférée à la moyenne comme indicateur de tendance centrale lorsque, comme sur le marché immobilier, la distribution est asymétrique et/ou présente des valeurs extrêmes.

Les **quartiles** divisent les observations en quatre parties égales. Ainsi, par exemple, un objet dont le prix est inférieur au premier quartile fait partie des 25 % des objets les moins chers de la distribution. À l'inverse, un objet dont le prix est supérieur au troisième quartile figure parmi les 25 % les plus chers. Le deuxième quartile équivaut à la médiane.

Toutes les valeurs monétaires présentées dans cette publication sont exprimées en **termes nominaux**, soit aux prix observés au moment de la transaction.

Du côté des acheteurs, 25 % du montant est dépensé par des professionnels de la branche, 24 % par des particuliers d'origine étrangère et 23 % par des particuliers d'origine suisse. Les caisses de pension et fonds de prévoyance ont engagés 16 % de la valeur totale échangée.

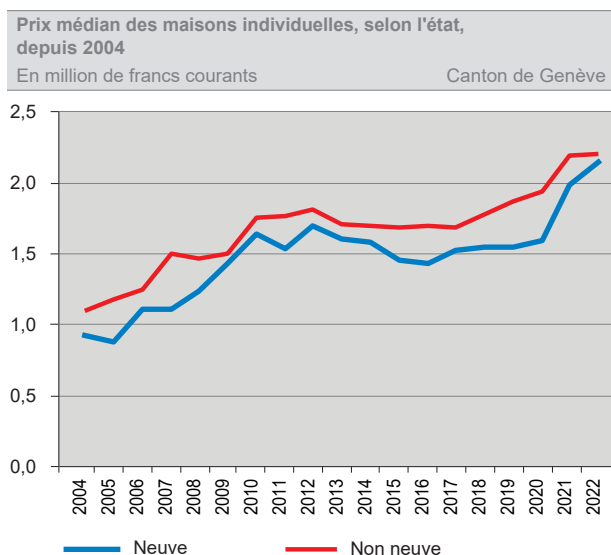
Ainsi, les particuliers d'origine étrangère et, sans surprise, les fonds de prévoyance sont beaucoup plus souvent acheteurs que vendeurs sur le marché immobilier, contrairement aux particuliers d'origine suisse et aux professionnels de la branche, qui sont plus souvent du côté des vendeurs. Cette configuration s'observe depuis de nombreuses années.

ANALYSE SELON LE TYPE D'OBJET

Maisons individuelles

En 2022, le prix médian des maisons individuelles vendues atteint 2,195 millions de francs, en nette hausse par rapport à 2021 (+ 4,5 %) et surtout par rapport à 2020 (+ 21,9 %). S'il convient de rappeler que les biens vendus sont différents d'une année à l'autre et que les évolutions présentées ici ne sauraient qualifier avec suffisamment de précision l'évolution des prix sur le marché immobilier, un fort renchérissement s'observe aussi au niveau national : selon l'indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel, les prix des maisons individuelles ont progressé de 13,7 % entre 2020 et 2022. Cette tendance peut notamment s'expliquer par l'accroissement de la demande de maisons individuelles à l'écart des zones urbaines, conséquence de la pandémie de Covid-19 et de la progression du télétravail, ainsi que par le renchérissement général (prix à la consommation, matières premières, énergie, prix de la construction) observé en 2021 et 2022.

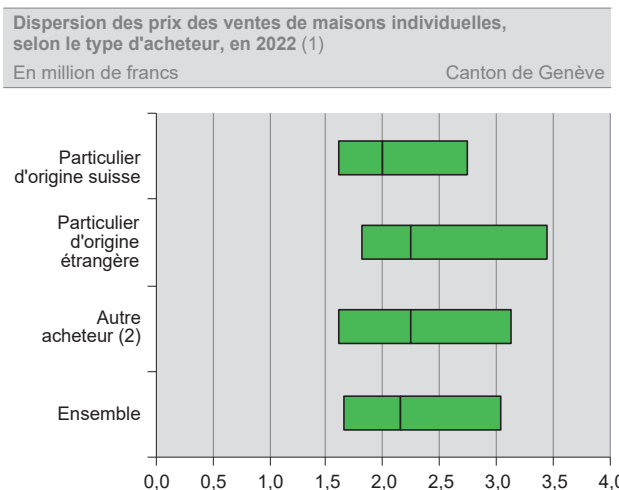
Pour la première fois, le prix médian des villas neuves dépasse les 2 millions de francs (2,150 millions ; + 8,6 % par rapport à 2021), tandis que celui des maisons non neuves reste stable (2,200 millions de francs, contre 2,195 millions il y a un an).



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Les prix des maisons varient fortement d'une commune à une autre. La rive gauche du lac concentre les objets les plus onéreux : le prix médian des maisons individuelles vendues en 2022 atteint notamment 6,735 millions de francs à Cologny, 3,950 millions à Vandœuvres et 3,207 millions à Collonge-Bellerive. A l'opposé, les prix les moins élevés sont à Vernier (1,520 million) et Lancy (1,630 million).

Comme en 2021, plus de la moitié (53 %) des maisons individuelles vendues à des particuliers en 2022 ont été achetées par des personnes de nationalité étrangère. Si cette part est la plus élevée enregistrée, les acheteurs étrangers sont très présents sur le marché des maisons individuelles depuis de nombreuses années (47 % des ventes des 20 dernières années). A noter que, comme chaque année, ces derniers achètent des biens plus chers que les particuliers d'origine suisse (prix médian de 2,289 millions, contre 2,030 millions pour les Suisses).



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

(2) Société, caisse de pension, fonds de prévoyance, collectivité publique ou para-publique, fondation, association, coopérative.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

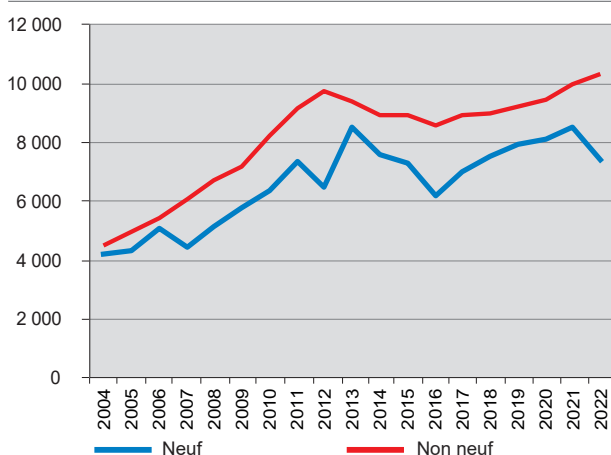
Appartements en propriété par étage (PPE)

En 2022, pour la première fois, le prix médian des appartements non neufs dépasse les 10 000 francs par mètre carré (10 341 francs), soit une progression de 3,9 % en un an et de 9,6 % depuis 2020. La hausse, moins marquée que pour les maisons individuelles, est similaire à celle enregistrée par l'indice des prix de l'immobilier résidentiel qui affiche une croissance de 11,3 % pour les prix des appartements en PPE dans l'ensemble de la Suisse entre 2020 et 2022.

Du côté des appartements neufs, les prix fluctuent fortement d'une année à l'autre au gré de la mise sur le marché des lots situés dans les grands projets de construction, notamment ceux réalisés en zone 3 de développement où les prix de ventes sont contrôlés par l'Etat pour une durée de dix ans. En 2022, cette zone concentre en effet 44 % de l'ensemble des ventes d'appartements et même 53 % des ventes d'objets neufs, notamment au sein des quartiers de l'Etang (Vernier) ou de Belle-Terre (Thônex). Ainsi, le prix médian par mètre carré des objets neufs est sensiblement inférieur à celui observé il y a un an : 7 419 francs contre 8 508 francs en 2021.

En zone 3 de développement, le contrôle des prix des objets neufs explique en grande partie l'écart de prix observé avec les appartements non neufs. Le prix médian par mètre carré des appartements non neufs, potentiellement sortis de la période de contrôle et pouvant s'échanger à la valeur du marché, est 58,6 % plus élevé que celui des neufs : 10 852 francs contre 6 841 francs.

Prix médian par m² des appartements en PPE vendus, selon l'état, depuis 2004
En million de francs courants Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Zones d'affectation

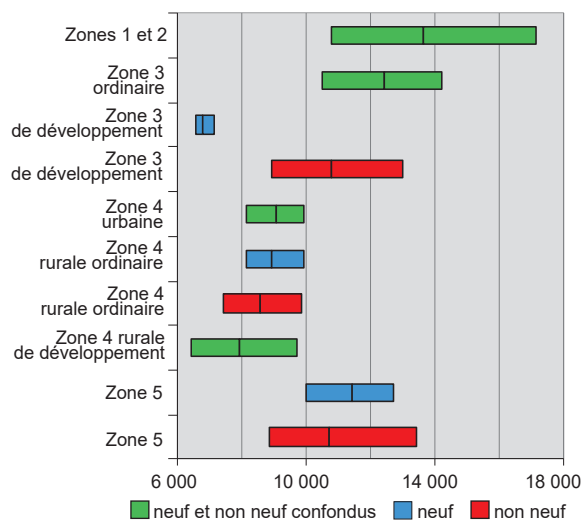
Les zones d'affectation sont définies par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT). Les principales zones qui concernent la statistique des transactions immobilières sont les suivantes :

- Zones 1, 2 et 3 : ces zones urbaines sont destinées aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire. La zone 1 correspond au périmètre situé à l'intérieur des anciennes fortifications de la ville de Genève, la zone 2 aux quartiers contigus à la zone 1 et la zone 3 aux régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.
- Zone 4 : cette zone est destinée principalement aux habitations à plusieurs logements. Elle est scindée en une zone urbaine et une zone rurale.
- Zone 5 : cette zone est destinée aux villas.
- Zones de développement : outre les zones à bâtir dites ordinaires mentionnées ci-dessus, des zones de développement peuvent être définies en vue de favoriser l'urbanisation, la restructuration de certains territoires, l'extension des villages ou de zones existantes, mais aussi la création de zones d'activités publiques ou privées. Ces zones sont régies par la loi générale sur les zones de développement (LGZD).

La zone 5, communément appelée « zone villa » mais où des dérogations à la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) peuvent être octroyées dans un but de densification, concentre également une part importante des ventes d'appartements neufs (38 % d'entre elles). En l'absence de contrôle des prix, les logements neufs y sont plus onéreux que les non-neufs : 11 454 contre 10 734 francs par mètre carré. En résumé, les objets non neufs ont des prix très similaires en zone 3 de développement et en zone 5, tandis que pour les objets neufs, la différence de prix est très marquée : le mètre carré y est 67,4 % plus cher en zone 5 qu'en zone 3 de développement.

D'une manière générale, la proximité de la ville centre agit également sur le prix des appartements en PPE. En zone 1 et 2, les objets s'échangent à un prix médian de 13 673 francs par mètre carré, soit respectivement 50,4 % et 57,7 % de plus qu'en zone 4 ordinaire urbaine (9 090 francs) ou rurale (8 671 francs).

Dispersion des prix par m² des ventes d'appartements en PPE, selon la zone d'affectation et l'état, en 2022 (1)
En franc Canton de Genève



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

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Par commune, les prix par mètre carré les plus élevés s'observent à Chêne-Bougeries (12 702 francs) et en ville de Genève (12 559 francs). Viennent ensuite Cologny (12 368 francs) et les autres communes de la rive gauche du lac (catégorie qui regroupe Anières, Collonge-Bellerive, Corsier, Hermance et Vandœuvres ; 11 128 francs). A l'opposé, les appartements les moins chers se retrouvent au sein des communes suburbaines plus densément peuplées : 6 874 francs à Vernier, 7 040 francs à Thônex (toutes les deux avec une forte proportion de logements neufs à prix contrôlés) ou 7 531 francs à Meyrin.

Contrairement aux transactions concernant des maisons individuelles, les appartements en PPE achetés par des particuliers le sont majoritairement par des personnes d'origine suisse (60 %, contre 40 % pour des personnes d'origine étrangère). En revanche, comme pour les maisons individuelles, les particuliers d'origine étrangère achètent également des appartements plus onéreux que les Suisses. En 2022, l'écart constaté dépasse 1 000 francs par mètre carré (9 921 francs contre 8 886 francs pour les particuliers d'origine suisse). Une partie de cet écart peut s'expliquer par le fait que les Suisses sont surreprésentés parmi les acquéreurs d'appartements neufs en zone 3 de développement : 67 %, contre 33 % pour les étrangers.

COMPLÉMENTS D'INFORMATION :

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