



Genève, le 23 octobre 2008

Communiqué de presse

Net recul des transactions immobilières dans le canton de Genève entre 2005 et 2007

En 2007, 2 365 transactions immobilières ont été enregistrées, représentant 4,090 milliards de francs. Par rapport à 2005, l'activité du marché immobilier s'inscrit en net retrait, tant en volume (-11,4 %) qu'en valeur (-8,0 % en termes nominaux). En revanche, de sensibles hausses de prix sont observées pour les appartements en PPE, les villas et les terrains nus. Ces résultats sont tirés de l'enquête de l'Office cantonal de la statistique sur les transactions immobilières.

Les *appartements en propriété par étage (PPE)* et les *villas* représentent, ensemble, près de huit transactions sur dix (78 %) et 59 % de la valeur totale des transactions (sont exclues les transactions couvrant des prix partiels ou des ventes multiples).

Les ventes d'*appartements en propriété par étage (PPE)* sont en sensible recul. Elles passent sous le seuil des 1 000 transactions (987 transactions), un niveau régulièrement dépassé depuis 2001. Par rapport à 2005 (les données de 2006 ne sont pas encore disponibles), la baisse (-25,3 %) s'explique essentiellement par la forte diminution des ventes d'appartements neufs (-55,5 %), c'est-à-dire d'appartements nouvellement construits et jamais occupés auparavant.

En 2007, comme en 2004 et 2005, le prix au m² de plancher des appartements neufs est, en moyenne, moins cher (4 983 francs par m² en 2007) que celui des appartements anciens (6 624 francs), et la dispersion des prix des premiers plus faible que celle des seconds. Par rapport à 2005, le prix par m² moyen des appartements progresse notablement : +11,1 % pour les appartements neufs et +24,9 % pour les appartements anciens. Les appartements neufs sont, en moyenne, un peu plus spacieux que les anciens (153 m², contre 131 m²).

Le nombre de transactions portant sur des *villas* (720 ventes en 2007) est, lui aussi, en diminution, mais de manière moins marquée que pour les appartements en PPE (-1,8 %).

Comme pour les appartements, le prix moyen des villas neuves (1,366 million de francs en 2007 hors parts de copropriété, terrains compris; +19,4 % par rapport à 2005) est inférieur à celui des villas anciennes (2,120 millions de francs en 2007; +26,7 %). De même, l'éventail des prix est plus large pour les objets anciens que pour les objets neufs. La surface moyenne de la parcelle sur laquelle la villa est sise varie notablement selon que le bâtiment est neuf ou non : 494 m² pour les villas neuves, contre 1 339 m² pour les villas anciennes.

Parmi le faible nombre de transactions sur *terrains non bâtis* (134 ventes), les terrains en 5^e zone (ou zone dite « villas »; 69 transactions) voient leur prix par m² dépasser le seuil des 1 000 francs, pour atteindre 1 049 francs en moyenne (+47,7 % par rapport à 2005). En 4^e zone rurale, le prix par m² moyen atteint 731 francs (+34,9 %) et, en zone agricole, il s'élève à 16 francs (12 francs en 2005; +33,3 %).

Avec les résultats de 2007, la statistique peut, pour la première fois, fournir des informations indicatives dans le domaine du courtage. Ainsi, les particuliers, soit les principaux acteurs du marché, recourent relativement fréquemment aux services d'un courtier : 54 % de leurs ventes (62 % de leur valeur) et 49 % de leurs achats (60 % de leur valeur) ont été effectués par l'intermédiaire d'un courtier.