



Genève, le 23 mai 2011

Communiqué de presse

Statistique annuelle des transactions immobilières, résultats 2009

Durant l'année 2009, 2 100 transactions immobilières ont été enregistrées. Elles représentent un montant de 3,960 milliards de francs. Dans un contexte de ralentissement économique alors marqué – le produit intérieur brut du canton de Genève recule de 1,6 % entre 2008 et 2009 – l'activité du marché immobilier s'inscrit dans la tendance de perte de dynamique observée depuis 2005. Par rapport à 2008, le nombre total de transactions diminue de 9 %. En valeur, le repli atteint 19 %. Seul le nombre de ventes d'appartements en propriété par étage progresse.

Les **appartements en propriété par étage (PPE)** sont traditionnellement les objets les plus échangés. En 2009, 1 025 ventes sont enregistrées. Ce total est l'un des plus important enregistré depuis 1990. Le prix moyen au m² de plancher des appartements augmente de 4 % par rapport à 2008 et dépasse pour la première fois les 7 000 francs : il atteint 7 195 francs en 2009. Il est moins élevé pour les appartements neufs (6 241 francs par m²) que pour les anciens (7 630 francs).

Le nombre de **villas** (bâtiments à un logement) échangées est le plus faible enregistré depuis la fin des années 1990 (531), essentiellement en raison du petit nombre de ventes de villas neuves (86). Le prix moyen des villas reste stable par rapport à 2008 (+ 2 %). En 2009, il se fixe à 2,285 millions de francs (terrain compris). S'il progresse plus fortement entre 2008 et 2009 pour les villas neuves que pour les anciennes (respectivement + 12 % et + 0,3 %), le prix moyen reste cependant largement plus bas pour les villas neuves (1,598 million de francs) que pour les villas anciennes (2,428 millions de francs).

Parmi les 146 transactions sur **terrains non bâtis** enregistrées en 2009, la plupart concernent la zone agricole (62 transactions) et la 5^e zone (ou zone dite « villas », 35 transactions). Si le nombre de transactions reste à des niveaux similaires à ceux enregistrés ces dernières années, la surface globale des terrains échangés est élevée : elle dépasse le million de mètres carrés. Ce chiffre s'explique en grande partie par l'importance des surfaces des terrains échangés en zone agricole. La surface des terrains destinés exclusivement à la construction d'habitation (4^e et 5^e zone), qui tend à se réduire au fil des années, s'étend sur 48 000 mètres carrés en 2009. En repli de 15 % par rapport à 2008, les prix par m² des terrains en 5^e zone se maintiennent néanmoins au-dessus du seuil des 1 000 francs franchi pour la première fois en 2007. En 2009, ils se fixent à 1 156 francs en moyenne.

En 2009, un peu moins d'une transaction sur deux (48 %) est effectuée par l'intermédiaire d'un **courtier**, mais elles représentent 52 % de la valeur totale des transactions réalisées. Le recours aux services des courtiers diffère selon l'objet échangé : rare dans le cadre de la vente de terrains non bâtis, il est plus fréquent dans le cadre des ventes d'appartements en PPE (50 % des transactions) et surtout de villas (56 %). Globalement, les objets échangés par l'intermédiaire d'un courtier ont un prix plus élevé que les autres. Cet écart est de 9 % pour les villas et de 23 % pour les appartements.

Enfin, au vu des informations publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO), l'activité du marché immobilier devrait être globalement plus soutenue en 2010 qu'en 2009, tant en volume qu'en valeur.