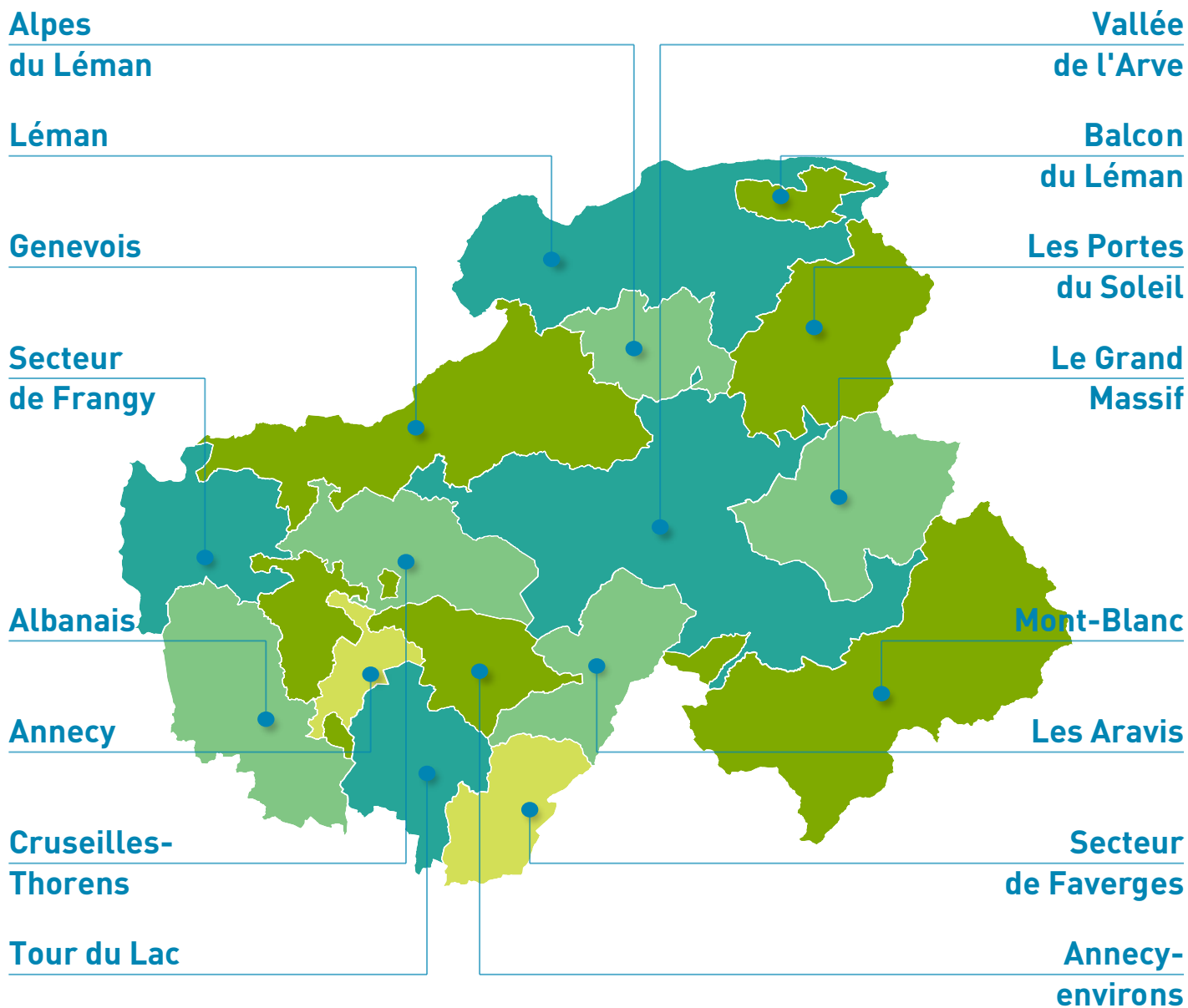


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : 1er novembre 2022 au 31 octobre 2023




1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	4 200 €	+5,3%	226 300 €	57 m ²
Annecy	5 220 €	+5,6%	298 700 €	65 m ²
Annecy-environs	5 090 €	+9,3%	317 400 €	66 m ²
Albanais	3 290 €	+6,1%	212 100 €	65 m ²
Tour du Lac	5 680 €	+10,6%	330 500 €	63 m ²
Secteur de Faverges	2 900 €	+3,9%	173 500 €	60 m ²
Secteur de Frangy	3 310 €	+9,6%	217 700 €	70 m ²
Cruseilles-Thorens	4 500 €	+6,8%	294 000 €	65 m ²
Genevois	3 680 €	+3,0%	220 900 €	64 m ²
Léman	3 660 €	+5,0%	211 500 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	2 940 €	+6,0%	175 000 €	64 m ²
Alpes du Léman	2 690 €	+8,6%	70 000 €	25 m ²
Balcon du Léman	3 390 €	+7,4%	98 400 €	27 m ²
Les Aravis	6 730 €	+4,0%	226 800 €	33 m ²
Le Grand Massif	4 660 €	+9,8%	144 700 €	30 m ²
Mont-Blanc	6 810 €	+10,6%	262 200 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	5 900 €	+11,4%	185 000 €	29 m ²
Giffre	3 680 €	+15,0%	80 300 €	23 m ²




2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m ² médian	Évolution prix/m ² sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
HAUTE-SAVOIE	5 110 €	+4,6%	313 200 €	64 m ²
Annecy	5 820 €	+6,1%	355 000 €	64 m ²
Annecy-environs	5 350 €	+4,6%	365 200 €	67 m ²
Albanais	4 210 €	+5,7%	267 600 €	65 m ²
Tour du Lac	5 130 €	-4,0%	335 300 €	69 m ²
Secteur de Frangy	4 050 €	+3,4%	262 500 €	67 m ²
Cruseilles-Thorens	4 880 €	+2,4%	317 300 €	66 m ²
Genevois	5 200 €	+4,8%	322 000 €	65 m ²
Léman	5 000 €	+3,5%	274 600 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	4 360 €	+6,2%	261 500 €	64 m ²
Balcon du Léman	4 390 €		172 000 €	37 m ²
Les Aravis	7 570 €	+18,6%	491 000 €	68 m ²
Le Grand Massif	6 510 €	+5,8%	445 300 €	67 m ²
Mont-Blanc	7 390 €	+4,0%	571 000 €	69 m ²
Les Portes du Soleil	9 160 €	+11,0%	537 900 €	63 m ²




3. Marché immobilier des maisons anciennes

 Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	467 800 €	+4,4%	113 m ²	890 m ²
Annecy	712 500 €	+5,9%	128 m ²	690 m ²
Annecy-environs	600 000 €	+13,3%	115 m ²	960 m ²
Albanais	382 500 €	+0,7%	100 m ²	920 m ²
Tour du Lac	810 000 €	+10,6%	131 m ²	1 140 m ²
Secteur de Faverges	333 500 €	+12,4%	100 m ²	710 m ²
Secteur de Frangy	351 300 €	-2,4%	112 m ²	840 m ²
Cruseilles-Thorens	519 600 €	+6,0%	115 m ²	1 200 m ²
Genevois	470 000 €	+1,0%	113 m ²	830 m ²
Léman	449 000 €	+4,5%	111 m ²	820 m ²
Vallée de l'Arve	383 200 €	+6,2%	110 m ²	950 m ²
Alpes du Léman	350 000 €	+8,5%	100 m ²	1 110 m ²
Balcon du Léman	445 800 €		100 m ²	1 050 m ²
Les Aravis	1 157 200 €		120 m ²	1 220 m ²
Le Grand Massif	536 100 €	-7,2%	111 m ²	910 m ²
Mont-Blanc	1 068 200 €	+4,7%	125 m ²	860 m ²
Les Portes du Soleil	684 000 €	+13,1%	131 m ²	790 m ²




4. Marché immobilier des maisons neuves

 Maisons neuves	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Surface habitable médiane	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	495 000 €	+19,1%	112 m ²	410 m ²
Genevois	554 800 €		115 m ²	360 m ²
Léman	421 400 €	+7,2%	103 m ²	310 m ²
Vallée de l'Arve	403 500 €	+15,3%	105 m ²	350 m ²
Mont-Blanc	1 745 500 €	-0,7%	170 m ²	560 m ²
Les Portes du Soleil	1 317 100 €	+1,3%	196 m ²	550 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

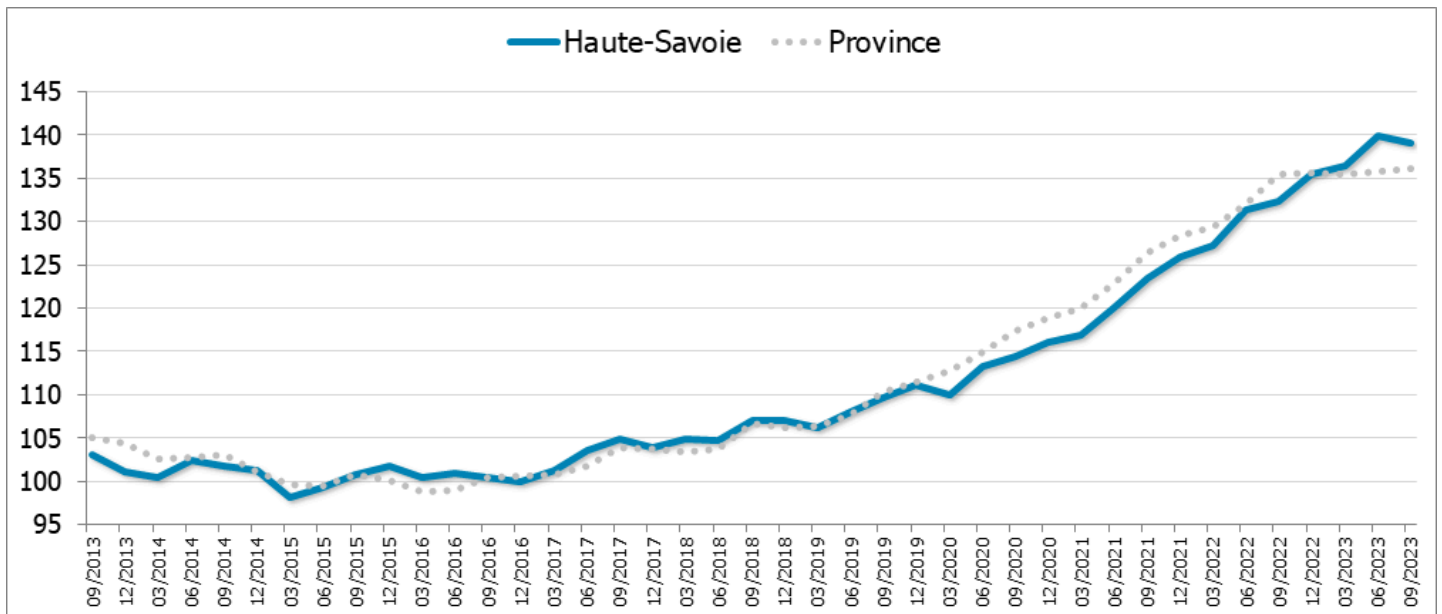
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	180 000 €	+5,9%	256 €	710 m ²
Anney-environs	262 100 €	+17,7%	353 €	750 m ²
Albanais	143 000 €	-9,1%	299 €	500 m ²
Tour du Lac	342 400 €		463 €	670 m ²
Secteur de Faverges	95 100 €		213 €	440 m ²
Secteur de Frangy	142 400 €	-5,1%	166 €	880 m ²
Cruseilles-Thorens	220 000 €		321 €	690 m ²
Genevois	232 500 €	+10,7%	334 €	710 m ²
Léman	179 100 €	+7,6%	251 €	680 m ²
Vallée de l'Arve	135 400 €	-2,8%	199 €	740 m ²
Alpes du Léman	135 300 €		122 €	1 010 m ²
Mont-Blanc	288 000 €		293 €	910 m ²
Les Portes du Soleil	181 100 €	+16,8%	267 €	620 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Septembre 2019	Septembre 2020	Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023
Annecy	Indice	122,6	128,4	139,0	150,5	150,1
	Évolution	+7,7%	+4,7%	+8,3%	+8,3%	-0,3%
Haute-Savoie	Indice	109,6	114,4	123,5	132,3	139,1
	Évolution	+2,3%	+4,4%	+7,9%	+7,2%	+5,1%
Province	Indice	110,2	117,5	126,5	135,5	136,2
	Évolution	+3,4%	+6,5%	+7,7%	+7,2%	+0,5%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an

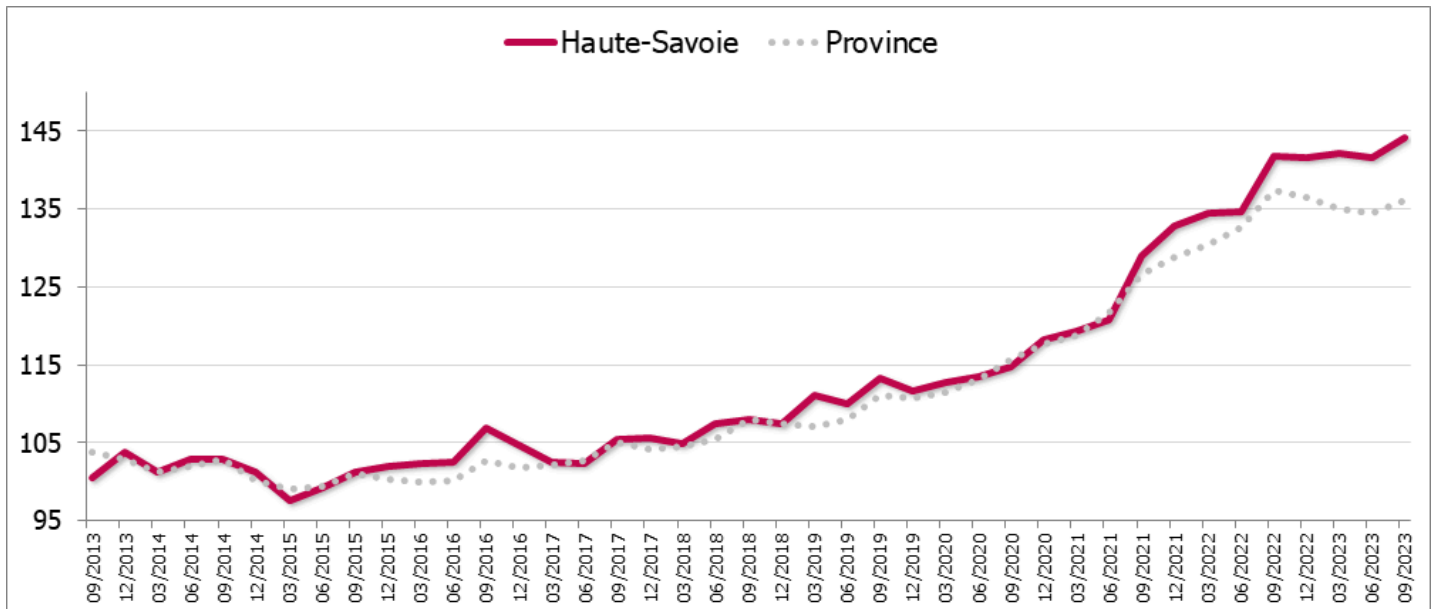




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Septembre 2019	Septembre 2020	Septembre 2021	Septembre 2022	Septembre 2023
Haute-Savoie	Indice	113,3	114,8	129,0	141,8	144,1
	Évolution	+4,8%	+1,3%	+12,4%	+9,9%	+1,6%
Province	Indice	111,0	115,6	126,6	137,4	136,0
	Évolution	+2,8%	+4,1%	+9,5%	+8,6%	-1,0%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an



Annexe : critères de sélection et mode de calcul



CRITÈRES DE SÉLECTION

Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

Exclusion des transactions atypiques :

BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, ...
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

NON BÂTIS

- Terrains non viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².



À SAVOIR

Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujéti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.