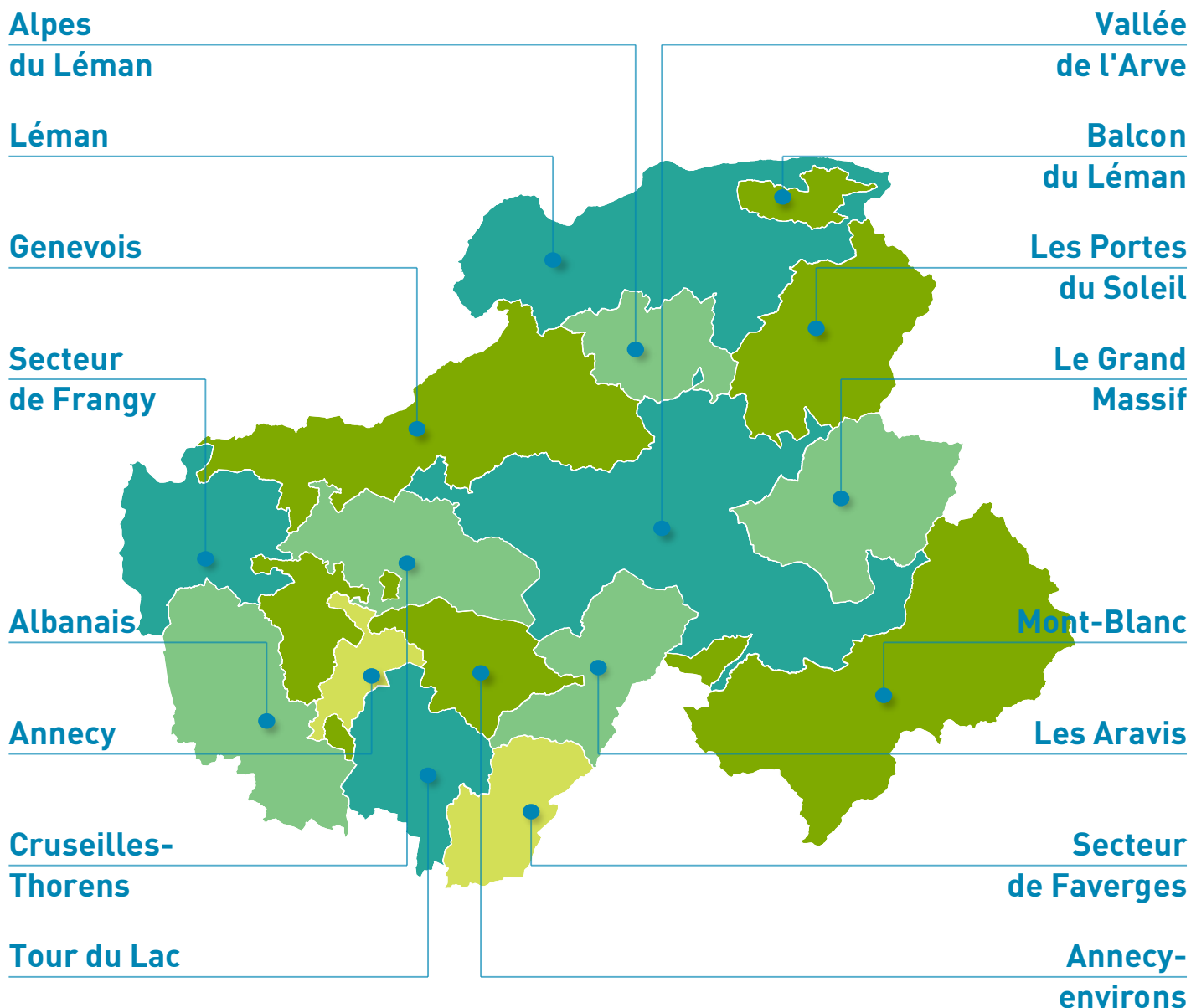


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : 1er janvier 2023 au 31 décembre 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	4 220 €	+5,3%	227 500 €	57 m ²
Annecy	5 170 €	+3,3%	300 000 €	66 m ²
Annecy-environs	5 110 €	+7,8%	316 700 €	65 m ²
Albanais	3 320 €	+7,1%	212 100 €	65 m ²
Tour du Lac	5 650 €	+7,2%	339 900 €	64 m ²
Secteur de Faverges	2 880 €	+14,1%	155 600 €	60 m ²
Secteur de Frangy	3 210 €	+4,6%	206 500 €	69 m ²
Cruseilles-Thorens	4 540 €	+6,7%	295 500 €	66 m ²
Genevois	3 700 €	+3,3%	222 400 €	64 m ²
Léman	3 710 €	+6,0%	212 000 €	62 m ²
Vallée de l'Arve	2 980 €	+6,1%	175 900 €	63 m ²
Alpes du Léman	2 700 €	+8,1%	69 200 €	25 m ²
Balcon du Léman	3 370 €	+5,7%	104 900 €	29 m ²
Les Aravis	6 800 €	+4,8%	230 000 €	34 m ²
Le Grand Massif	4 830 €	+11,7%	141 900 €	29 m ²
Mont-Blanc	6 750 €	+5,1%	260 500 €	38 m ²
Les Portes du Soleil	6 170 €	+13,2%	191 000 €	30 m ²
Giffre	3 700 €	+11,8%	81 200 €	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	5 300 €	+9,0%	333 200 €	65 m ²
Annecy	6 410 €	+16,7%	367 000 €	64 m ²
Annecy-environs	5 430 €	+6,9%	372 000 €	67 m ²
Albanais	4 240 €	+4,8%	270 400 €	65 m ²
Tour du Lac	5 330 €	+6,6%	341 000 €	64 m ²
Secteur de Frangy	4 020 €	+0,8%	275 000 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	4 540 €	-5,3%	311 000 €	69 m ²
Genevois	5 310 €	+6,1%	330 500 €	65 m ²
Léman	5 060 €	+3,8%	287 800 €	63 m ²
Vallée de l'Arve	4 390 €	+4,2%	268 900 €	64 m ²
Balcon du Léman	4 570 €		172 000 €	37 m ²
Les Aravis	7 660 €	+17,1%	486 500 €	68 m ²
Le Grand Massif	6 540 €	+2,8%	453 100 €	68 m ²
Mont-Blanc	7 420 €	+4,6%	576 700 €	75 m ²
Les Portes du Soleil	9 140 €	+7,3%	550 000 €	64 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	468 400 €	+3,8%	113 m ²	900 m ²
Annecy	721 200 €	+6,6%	128 m ²	670 m ²
Annecy-environs	601 000 €	+9,5%	114 m ²	970 m ²
Albanais	384 000 €	+0,1%	101 m ²	950 m ²
Tour du Lac	830 800 €	+13,5%	128 m ²	1 140 m ²
Secteur de Faverges	344 600 €	+14,9%	105 m ²	880 m ²
Secteur de Frangy	351 500 €	0,0%	110 m ²	840 m ²
Cruseilles-Thorens	531 300 €	+9,2%	115 m ²	1 220 m ²
Genevois	460 000 €	-2,2%	111 m ²	810 m ²
Léman	450 300 €	+4,7%	111 m ²	820 m ²
Vallée de l'Arve	385 900 €	+6,5%	111 m ²	930 m ²
Alpes du Léman	348 400 €	+4,8%	100 m ²	1 140 m ²
Balcon du Léman	430 700 €	+8,5%	90 m ²	1 070 m ²
Les Aravis	1 360 000 €		119 m ²	1 000 m ²
Le Grand Massif	510 000 €	-15,6%	102 m ²	930 m ²
Mont-Blanc	1 166 800 €	+16,7%	132 m ²	910 m ²
Les Portes du Soleil	655 000 €	+7,1%	133 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	538 400 €		113 m ²	420 m ²
Genevois	565 400 €		115 m ²	410 m ²
Léman	426 700 €	+9,6%	103 m ²	330 m ²
Vallée de l'Arve	414 900 €	+15,3%	112 m ²	370 m ²
Mont-Blanc	1 790 000 €	-13,2%	189 m ²	570 m ²
Les Portes du Soleil	1 013 700 €		131 m ²	480 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

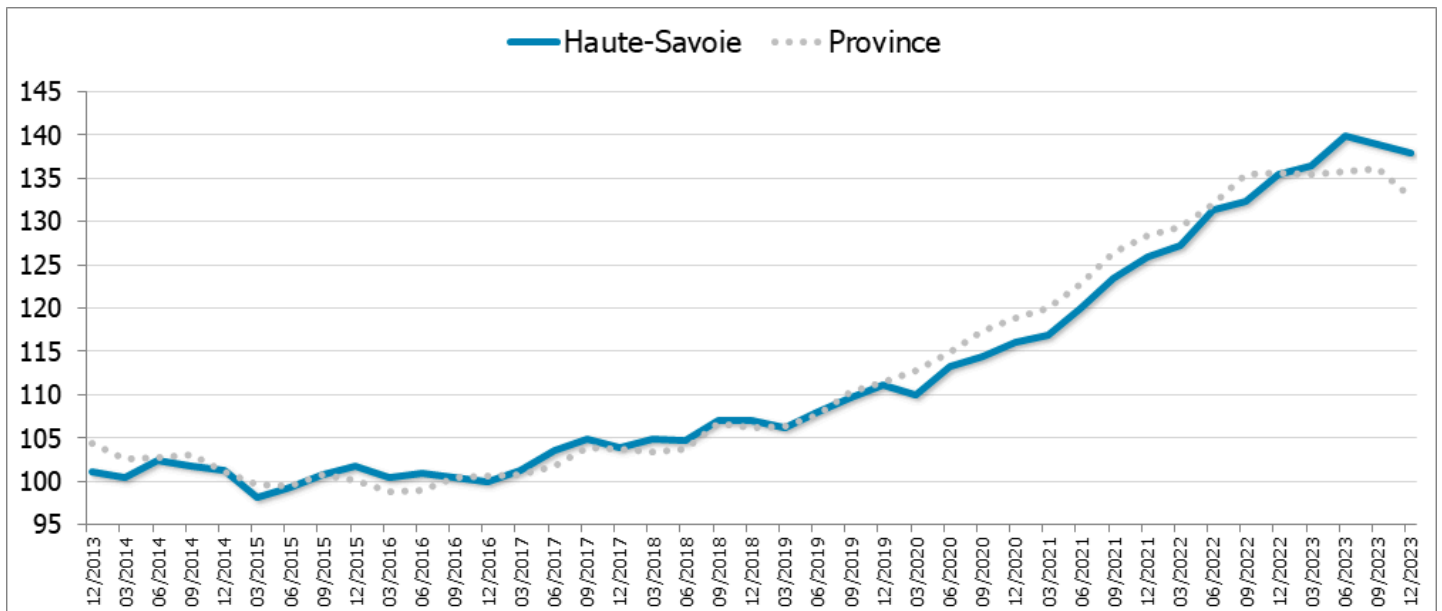
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	180 000 €	+5,3%	260 €	710 m ²
Annecy-environs	280 000 €		353 €	730 m ²
Albanais	149 000 €	-3,3%	323 €	500 m ²
Secteur de Faverges	96 600 €	+3,1%	208 €	510 m ²
Secteur de Frangy	133 000 €	-11,3%	171 €	900 m ²
Cruseilles-Thorens	220 000 €		317 €	690 m ²
Genevois	229 500 €	+9,0%	329 €	710 m ²
Léman	170 000 €	0,0%	248 €	680 m ²
Vallée de l'Arve	142 500 €	+4,4%	199 €	780 m ²
Alpes du Léman	135 300 €		119 €	1 020 m ²
Mont-Blanc	292 500 €		300 €	910 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021	Décembre 2022	Décembre 2023
Annecy	Indice	124,8	132,7	140,3	152,8	149,9
	Évolution	+7,9%	+6,3%	+5,8%	+8,9%	-1,9%
Haute-Savoie	Indice	111,1	116,0	125,9	135,4	138,0
	Évolution	+3,9%	+4,4%	+8,6%	+7,5%	+1,9%
Province	Indice	111,4	118,8	128,5	135,6	132,8
	Évolution	+4,9%	+6,7%	+8,1%	+5,5%	-2,0%

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



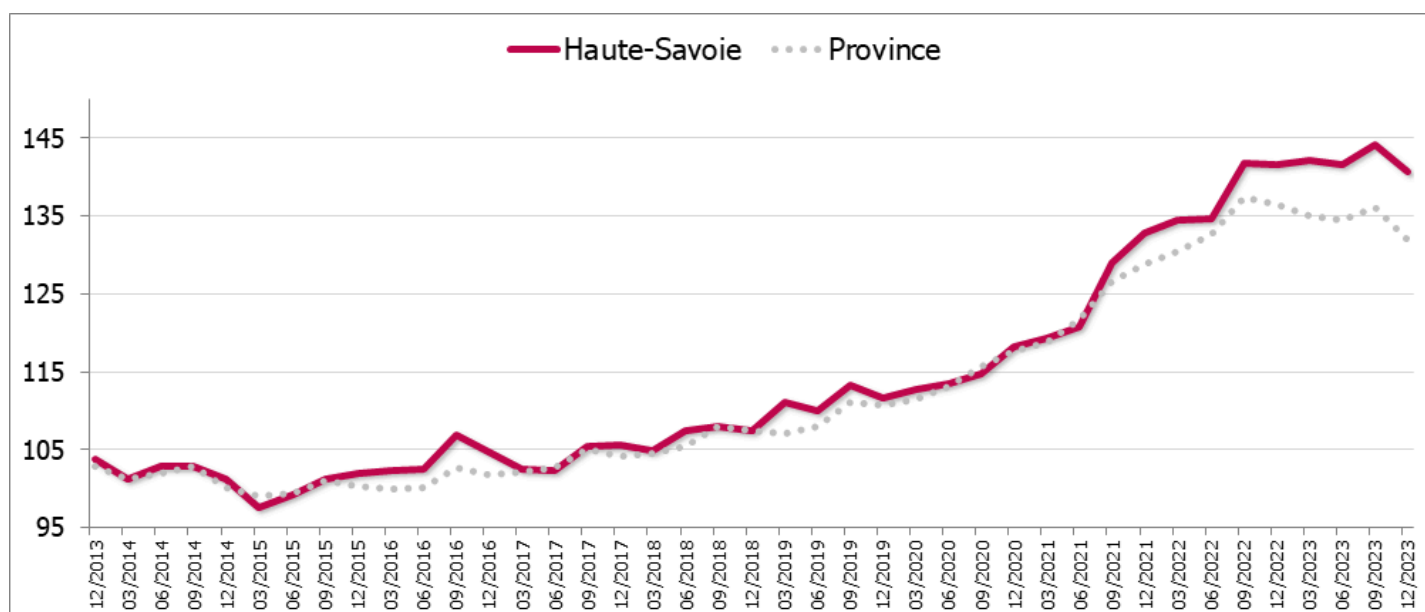


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021	Décembre 2022	Décembre 2023
Haute-Savoie	Indice	111,6	118,3	132,9	141,7	140,7
	Évolution	+4,0%	+6,0%	+12,4%	+6,6%	-0,7%
Province	Indice	110,6	117,7	128,9	136,5	131,9
	Évolution	+3,0%	+6,4%	+9,5%	+5,9%	-3,3%

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.