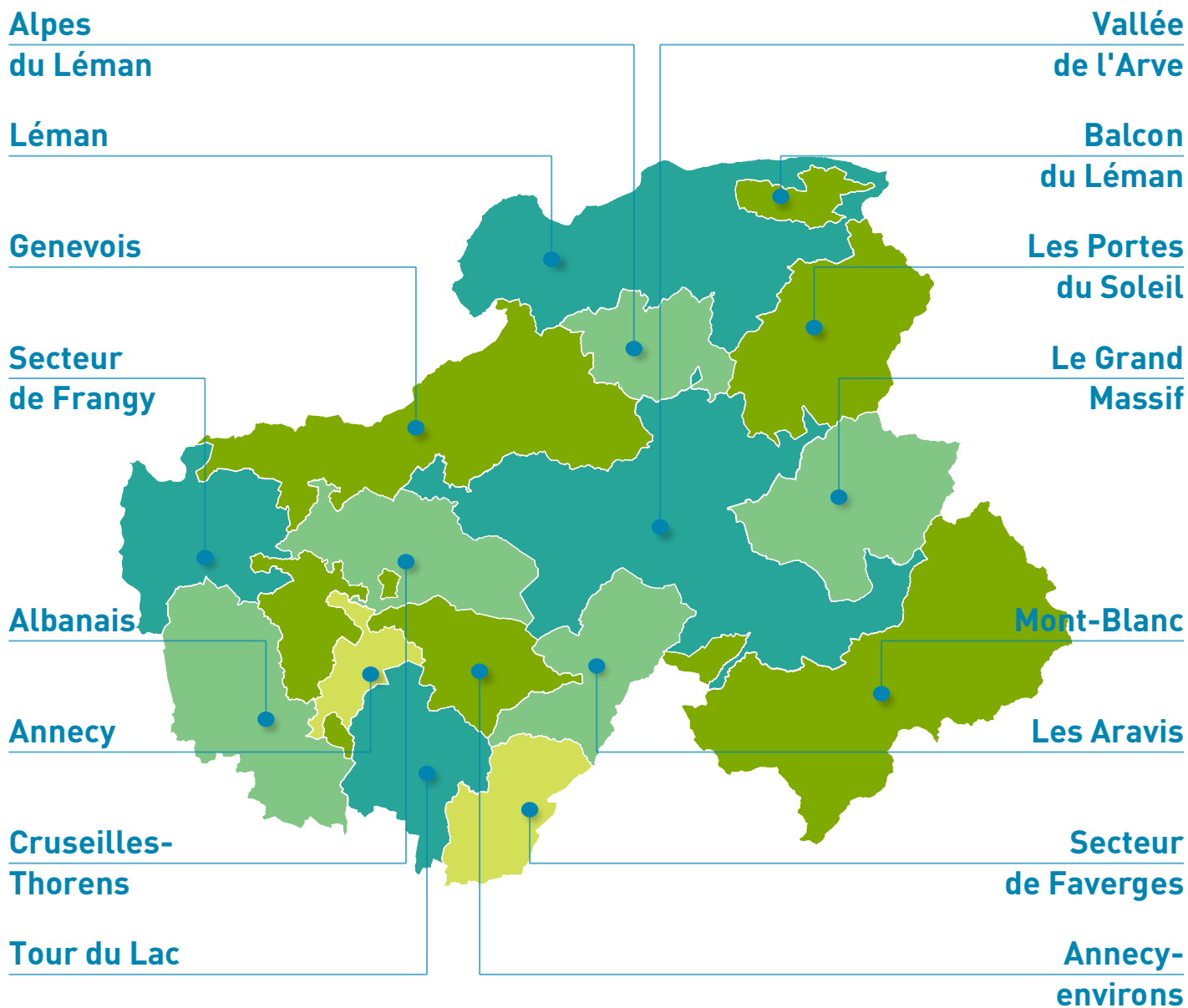


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er juin 2023 au 31 mai 2024




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	4 260 €	+3,9%	225 000 €	55 m ²
Annecy	5 060 €	-2,3%	293 800 €	65 m ²
Annecy-environs	4 920 €	-0,9%	306 800 €	65 m ²
Albanais	3 290 €	+5,3%	206 000 €	64 m ²
Tour du Lac	5 630 €	+2,5%	350 900 €	65 m ²
Secteur de Faverges	3 110 €	+19,8%	162 300 €	59 m ²
Secteur de Frangy	3 300 €	+4,8%	208 300 €	64 m ²
Cruseilles-Thorens	4 580 €	+5,4%	295 100 €	67 m ²
Genevois	3 720 €	+2,0%	220 000 €	64 m ²
Léman	3 750 €	+4,3%	210 000 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 000 €	+3,5%	175 000 €	62 m ²
Alpes du Léman	2 630 €	-1,2%	70 000 €	25 m ²
Balcon du Léman	3 390 €	+3,5%	105 100 €	31 m ²
Les Aravis	6 500 €	-1,3%	213 900 €	32 m ²
Le Grand Massif	4 810 €	+7,8%	144 800 €	30 m ²
Mont-Blanc	6 970 €	+3,6%	251 500 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 380 €	+11,5%	210 000 €	32 m ²
Giffre	3 700 €	+7,2%	90 300 €	25 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	5 250 €	+5,5%	334 400 €	65 m ²
Annecy	6 790 €		390 500 €	66 m ²
Annecy-environs	5 360 €	+4,0%	369 400 €	67 m ²
Albanais	4 310 €	+4,1%	270 400 €	64 m ²
Secteur de Frangy	4 030 €	-0,1%	286 000 €	69 m ²
Cruseilles-Thorens	4 460 €	-4,1%	307 800 €	69 m ²
Genevois	5 300 €	+3,8%	333 100 €	66 m ²
Léman	5 020 €	+1,8%	283 600 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 350 €	+1,3%	270 000 €	65 m ²
Les Aravis	7 340 €	+4,6%	488 000 €	77 m ²
Le Grand Massif	6 530 €	+1,8%	458 000 €	71 m ²
Mont-Blanc	7 090 €	-3,2%	513 500 €	64 m ²
Les Portes du Soleil	8 700 €	-1,2%	560 000 €	67 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	459 200 €	-1,4%	112 m ²	900 m ²
Annecy	730 000 €	+8,4%	115 m ²	630 m ²
Annecy-environs	600 000 €	+6,6%	113 m ²	980 m ²
Albanais	367 900 €	-7,3%	101 m ²	910 m ²
Tour du Lac	795 000 €	+4,3%	127 m ²	1 180 m ²
Secteur de Faverges	370 300 €		109 m ²	860 m ²
Secteur de Frangy	350 000 €	-6,4%	110 m ²	920 m ²
Cruseilles-Thorens	518 600 €	+1,1%	115 m ²	1 210 m ²
Genevois	464 000 €	-2,3%	113 m ²	850 m ²
Léman	437 200 €	-2,6%	106 m ²	790 m ²
Vallée de l'Arve	383 100 €	+2,2%	110 m ²	910 m ²
Alpes du Léman	320 800 €	-6,2%	100 m ²	1 060 m ²
Balcon du Léman	398 800 €	-5,8%	97 m ²	980 m ²
Les Aravis	1 160 000 €		122 m ²	1 020 m ²
Le Grand Massif	581 700 €	+9,4%	104 m ²	910 m ²
Mont-Blanc	1 194 600 €	+11,0%	140 m ²	910 m ²
Les Portes du Soleil	695 000 €	+16,2%	146 m ²	760 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	521 500 €	+17,2%	113 m ²	420 m ²
Genevois	520 000 €	+9,0%	111 m ²	360 m ²
Léman	445 000 €	+15,2%	108 m ²	340 m ²
Vallée de l'Arve	435 000 €		105 m ²	380 m ²
Mont-Blanc	2 214 800 €	+7,4%	190 m ²	600 m ²



5. Marché immobilier des terrains à bâtir

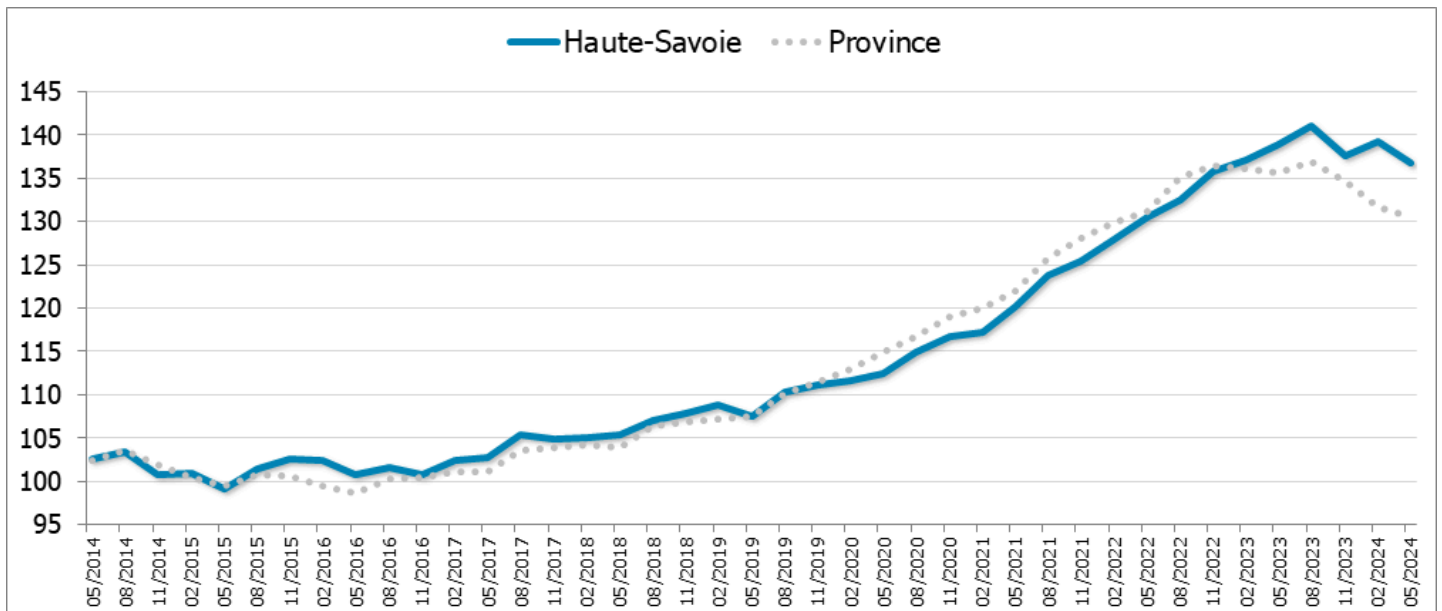
Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m ² médian	Superficie terrain médiane
HAUTE-SAVOIE	189 300 €	+8,2%	264 €	700 m ²
Annecy-environs	280 000 €	+17,3%	378 €	710 m ²
Albanais	160 000 €	+6,7%	313 €	590 m ²
Secteur de Frangy	135 000 €	-7,7%	202 €	590 m ²
Cruseilles-Thorens	257 800 €		359 €	630 m ²
Genevois	225 600 €	+2,5%	329 €	690 m ²
Léman	198 200 €	+16,6%	251 €	720 m ²
Vallée de l'Arve	139 800 €	+1,7%	191 €	740 m ²
Mont-Blanc	283 700 €	+8,6%	360 €	830 m ²



6. Indices bruts des prix des appartements anciens


Appartements anciens		Mai 2020	Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024
Annecy	Indice	128,3	135,6	146,7	155,4	144,0
	Évolution	+10,3%	+5,7%	+8,2%	+5,9%	-7,4%
Haute-Savoie	Indice	112,5	120,2	130,6	139,0	136,8
	Évolution	+4,7%	+6,8%	+8,7%	+6,4%	-1,6%
Province	Indice	114,8	122,0	131,1	135,6	130,5
	Évolution	+6,8%	+6,2%	+7,5%	+3,4%	-3,7%

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

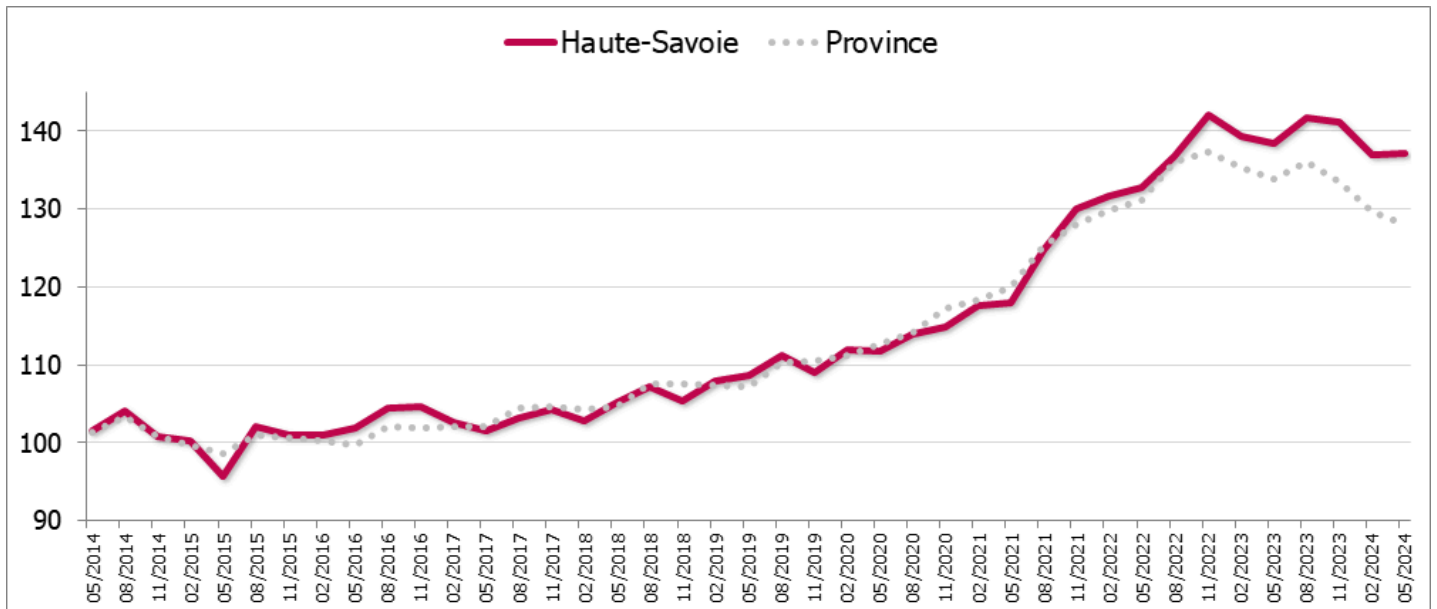




7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

 Maisons anciennes		Mai 2020	Mai 2021	Mai 2022	Mai 2023	Mai 2024
Haute-Savoie	Indice	111,8	117,9	132,7	138,4	137,1
	Évolution	+3,0%	+5,4%	+12,5%	+4,3%	-1,0%
Province	Indice	112,6	120,0	131,2	133,8	128,1
	Évolution	+5,0%	+6,5%	+9,3%	+2,0%	-4,3%

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.