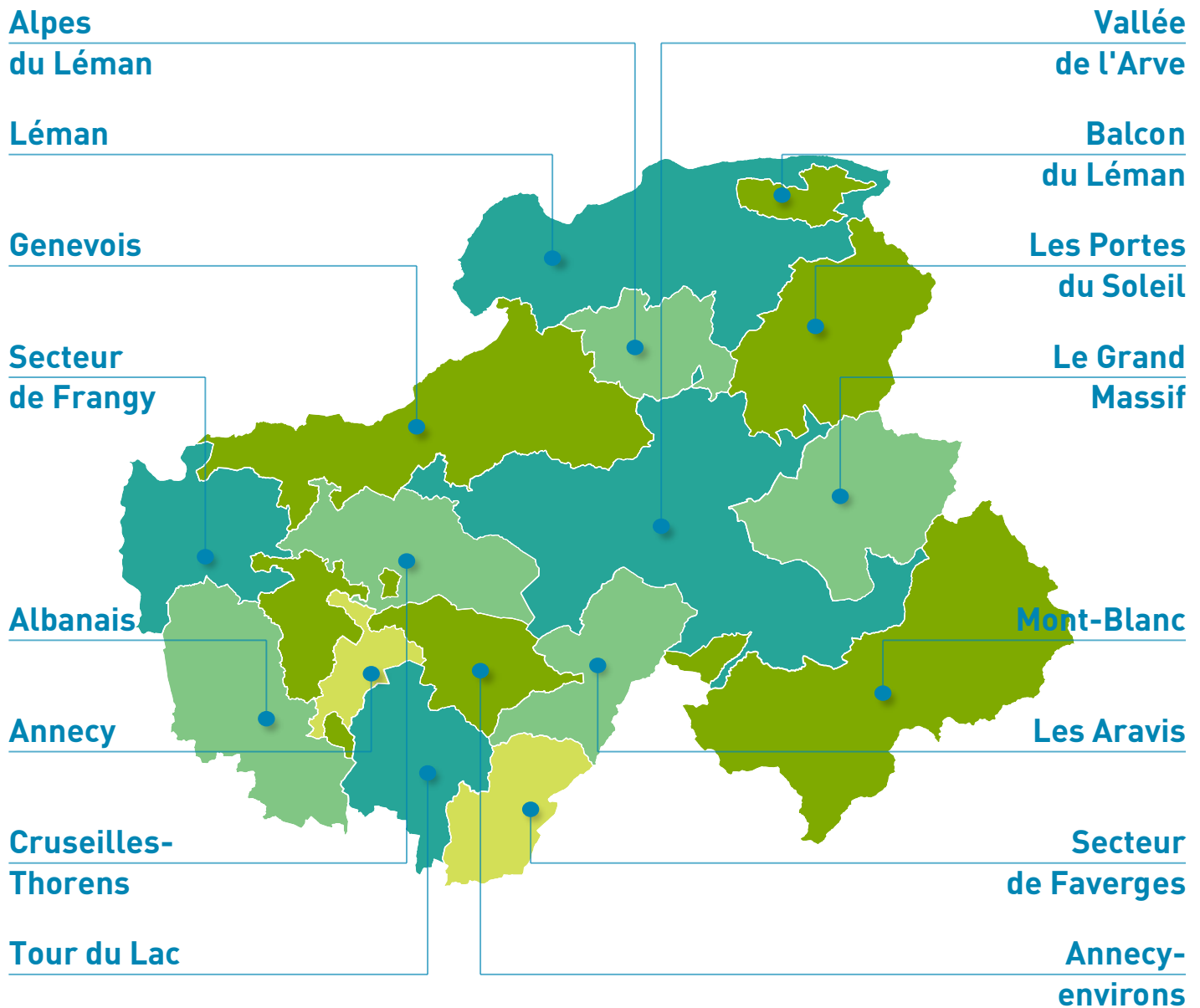


Conjoncture Immobilière Départementale




74 - Haute-Savoie

Période d'étude : du 1er janvier au 31 décembre 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	4 290 €	+1,6%	228 000 €	55 m ²
Annecy	5 080 €	-1,9%	285 200 €	64 m ²
Annecy-environs	4 880 €	-4,6%	308 800 €	66 m ²
Albanais	3 290 €	-1,0%	204 400 €	63 m ²
Tour du Lac	5 620 €	-0,6%	321 000 €	62 m ²
Secteur de Faverges	3 080 €	+6,9%	170 200 €	66 m ²
Secteur de Frangy	3 180 €	-0,8%	233 800 €	73 m ²
Cruseilles-Thorens	4 550 €	+0,2%	294 400 €	66 m ²
Genevois	3 770 €	+1,7%	216 900 €	63 m ²
Léman	3 790 €	+2,2%	217 700 €	61 m ²
Vallée de l'Arve	3 040 €	+2,0%	176 000 €	64 m ²
Alpes du Léman	2 720 €	+0,8%	73 300 €	25 m ²
Balcon du Léman	3 630 €	+7,8%	112 500 €	30 m ²
Les Aravis	6 310 €	-7,3%	212 500 €	32 m ²
Le Grand Massif	4 850 €	+0,6%	140 300 €	31 m ²
Mont-Blanc	7 010 €	+3,8%	255 100 €	37 m ²
Les Portes du Soleil	6 480 €	+4,9%	226 100 €	33 m ²
Giffre	3 870 €	+4,6%	106 400 €	26 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	5 060 €	-4,5%	310 000 €	66 m ²
Anncney	6 760 €	+5,5%	337 400 €	62 m ²
Anncney-environs	5 320 €	-2,1%	357 000 €	69 m ²
Albanais	4 180 €	-1,6%	289 400 €	67 m ²
Tour du Lac	5 030 €	-5,5%	299 000 €	68 m ²
Secteur de Frangy	4 110 €	+2,2%	280 700 €	68 m ²
Cruseilles-Thorens	5 180 €	+14,3%	311 100 €	65 m ²
Genevois	4 790 €	-9,8%	326 400 €	67 m ²
Léman	4 980 €	-1,2%	270 900 €	64 m ²
Vallée de l'Arve	4 390 €	-0,2%	275 900 €	65 m ²
Les Aravis	8 270 €	+8,0%	593 400 €	76 m ²
Le Grand Massif	6 320 €	-3,4%	424 400 €	69 m ²
Mont-Blanc	6 900 €	-6,9%	477 800 €	67 m ²
Les Portes du Soleil	8 380 €	-8,4%	530 700 €	70 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	453 100 €	-3,3%	111 m ²	880 m ²
Annecy	643 500 €	-10,8%	114 m ²	600 m ²
Annecy-environs	567 500 €	-5,6%	117 m ²	970 m ²
Albanais	374 700 €	-2,4%	108 m ²	880 m ²
Tour du Lac	770 300 €	-7,3%	129 m ²	1 070 m ²
Secteur de Faverges	338 500 €	-1,8%	110 m ²	650 m ²
Secteur de Frangy	395 000 €	+12,4%	110 m ²	950 m ²
Cruseilles-Thorens	517 800 €	-2,6%	113 m ²	1 200 m ²
Genevois	480 000 €	+4,3%	114 m ²	900 m ²
Léman	426 800 €	-5,2%	107 m ²	770 m ²
Vallée de l'Arve	383 100 €	-0,7%	110 m ²	900 m ²
Alpes du Léman	299 600 €	-14,0%	100 m ²	1 110 m ²
Balcon du Léman	444 000 €	+3,1%	99 m ²	990 m ²
Les Aravis	828 100 €		122 m ²	1 140 m ²
Le Grand Massif	503 900 €	-1,2%	100 m ²	940 m ²
Mont-Blanc	1 260 000 €	+8,0%	136 m ²	920 m ²
Les Portes du Soleil	672 700 €	+2,7%	122 m ²	720 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	475 000 €	-11,8%	106 m ²	380 m ²
Albanais	375 000 €		99 m ²	280 m ²
Genevois	500 000 €	-11,6%	105 m ²	270 m ²
Léman	447 000 €	+4,8%	100 m ²	350 m ²
Vallée de l'Arve	435 000 €	+4,8%	113 m ²	440 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	197 900 €	+10,0%	273 €	700 m ²
Annecy-environs	300 000 €	+7,1%	410 €	700 m ²
Albanais	175 500 €	+17,8%	258 €	660 m ²
Tour du Lac	355 000 €		464 €	720 m ²
Genevois	237 500 €	+3,4%	324 €	670 m ²
Léman	195 000 €	+14,7%	275 €	700 m ²
Vallée de l'Arve	144 200 €	+1,2%	188 €	730 m ²
Mont-Blanc	290 500 €	-0,8%	442 €	800 m ²

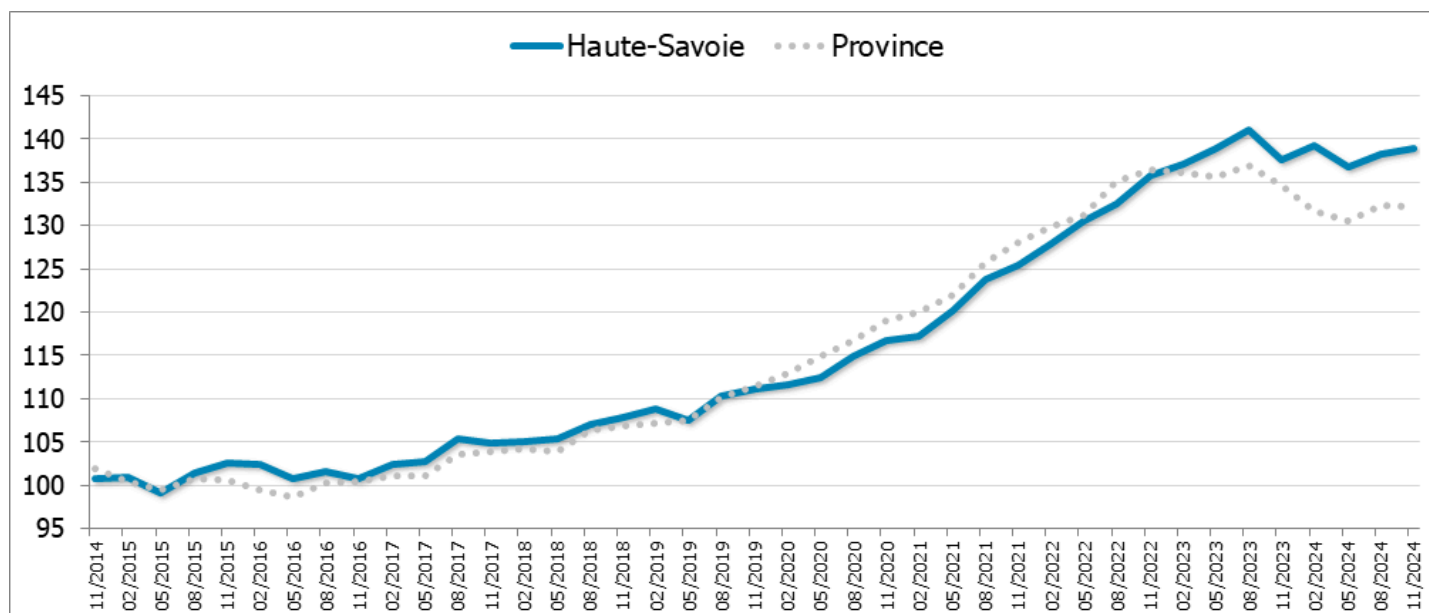


6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Novembre 2020	Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024
Annecy	Indice	132,9	140,3	154,7	150,8	149,9
	Évolution	+5,8%	+5,5%	+10,3%	-2,5%	-0,6%
Haute-Savoie	Indice	116,8	125,4	135,7	137,7	138,9
	Évolution	+5,1%	+7,4%	+8,2%	+1,4%	+0,9%
Province	Indice	119,1	128,1	136,5	134,7	132,2
	Évolution	+6,8%	+7,6%	+6,5%	-1,4%	-1,9%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an



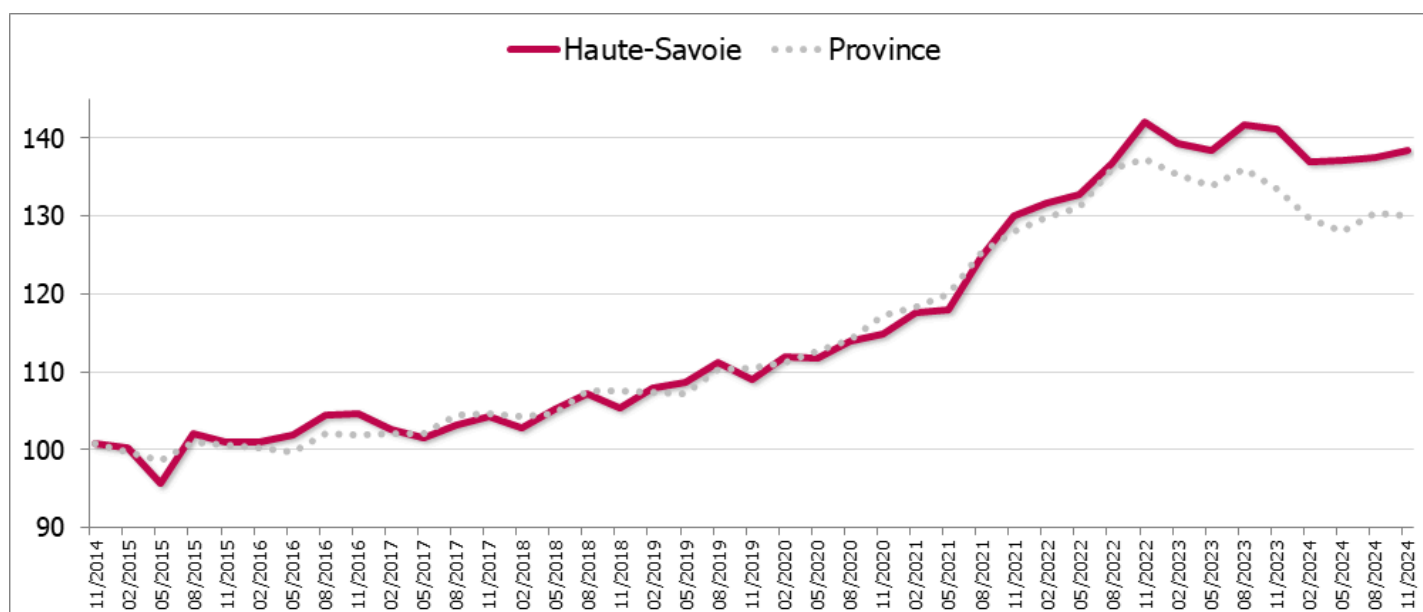


7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Novembre 2020	Novembre 2021	Novembre 2022	Novembre 2023	Novembre 2024
Haute-Savoie	Indice	114,9	130,0	142,1	141,1	138,3
	Évolution	+5,4%	+13,1%	+9,4%	-0,7%	-2,0%
Province	Indice	117,3	128,0	137,3	133,4	130,0
	Évolution	+6,1%	+9,2%	+7,2%	-2,8%	-2,5%

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.