

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Février 2019

2018

Sommaire

Contexte général	4
1. Le marché de l'immobilier « neuf »	5
1.1 Dans le secteur libre, 89 appartements livrés en 2018	5
1.2 Un nombre de ventes record	6
1.3 Rebond du montant des ventes	7
1.4 Une vente sur deux supérieure à 3 M€	8
1.5 Plus d'appartements vendus, mais à des tarifs moins élevés	9
2. Le marché de l'immobilier « ancien »	10
2.1 Progression du nombre de transactions	10
2.2 Forte hausse du montant des reventes	11
2.3 Les prix moyen et médian des reventes progressent	12
2.4 Des appartements de plus en plus chers	13
3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	14
3.1 Le marché de nouveau synchrone	14
3.2 Fort rebond du montant des ventes et des reventes	15
3.3 En 2018, les prix moyens d'une vente ou d'une revente sont identiques	16
4. Etude géographique du marché de l'immobilier	17
4.1 Répartition des logements par quartier	17
4.2 Plus d'une transaction sur trois a lieu à Monte-Carlo	18
4.3 Plus de 40 % du montant des transactions ont lieu à Monte-Carlo	19
5. Evolution du prix au mètre carré	20
5.1 Près de 50 000 euros du mètre carré	20
5.2 Hausse du prix au mètre carré pour tous les types d'appartements	21
5.3 Plus de 56 000 euros le mètre carré à Monte-Carlo	21
6. Note méthodologique	22
7. Lexique	23

Contexte général

Les résultats économiques de 2018 ne sont pas encore tous connus mais au troisième trimestre, les principaux indicateurs, comme le chiffre d'affaires, l'emploi, le commerce extérieur ou le tourisme, étaient en hausse par rapport à 2017.

En 2018, la livraison des quatre blocs du Stella (89 appartements) a dynamisé le marché de l'immobilier neuf. Cependant, ce programme est composé en très grande majorité de deux pièces. Le nombre de transactions, comme le montant des ventes, progresse mais le prix moyen de ces transactions reste en deçà de ceux observés ces dernières années.

Le marché des reventes immobilières est lui aussi en hausse. Le nombre de transactions augmente et les biens sont de plus grandes tailles : le prix moyen progresse (+14 %).

1. Le marché de l'immobilier « neuf »

1.1 Dans le secteur libre, 89 appartements livrés en 2018

Ce sont les livraisons d'appartements neufs et les commercialisations d'immeubles en cours de construction qui conditionnent le nombre de ventes.

Tableau 1. Livraison d'appartements neufs dans le secteur libre depuis 2010

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements
2010	Hôtel de Genève	6
	Le Monator	19
sous-total 2010		25
2011	l'Oiseau Bleu	20
sous-total 2011		20
2012	Le Monte-Carlo View	45
	Le Simona	24
sous-total 2012		69
2013	Villa Roccabella	1
	Villa Victoria	4
	Villa Dryade	4
	La Lestra	10
sous-total 2013		19
2014	Villa Rignon	1
	Villas du Sporting	3
	Villa La Belle Vie (ex Villa Louis)	1
sous-total 2014		5
2015	Tour Odéon	156
	Le Méridien	30
	La petite Afrique	8
	Villa Petrouchka	1
sous-total 2015		195
2016	pas de livraison d'appartement neuf	
2017	Villa Stella D1	1
	Castel Ciel Azur (surélévation)	2
	Les Cigognes	11
	Villa Aphrodita	1
sous-total 2017		15
2018	Le Stella : Blocs A, B, C et D	89
sous-total 2018		89
Total		437

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

La livraison des quatre blocs du programme Stella (89 appartements) a dynamisé le marché de l'immobilier neuf.

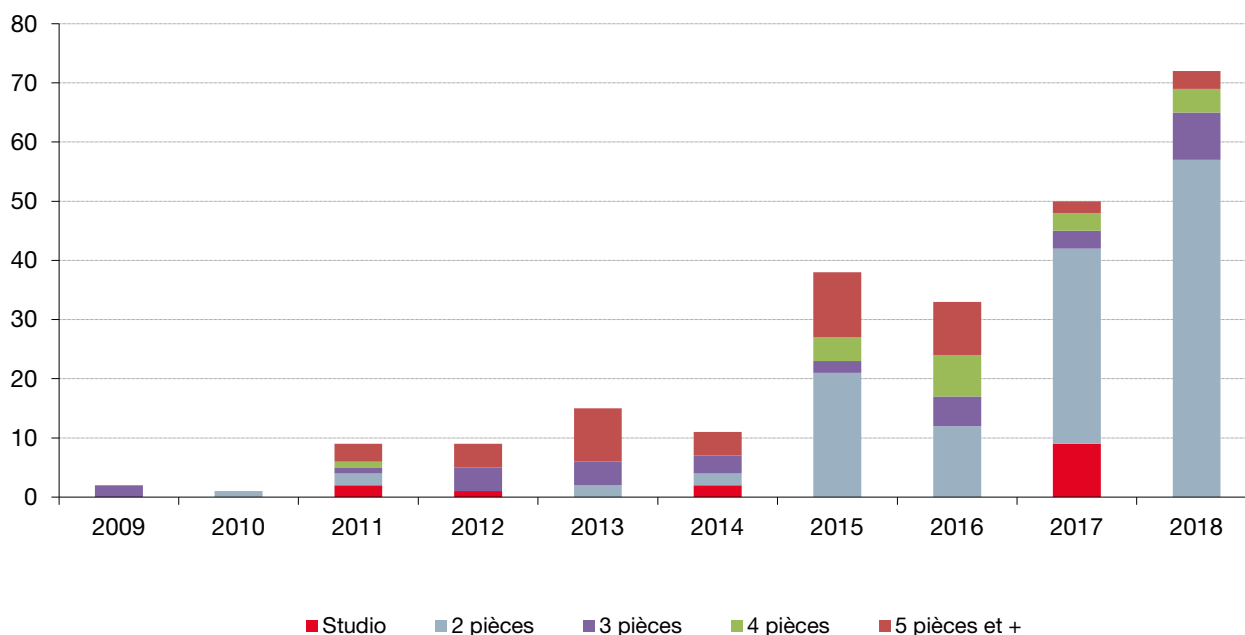
1.2 Un nombre de ventes record

Tableau 2. Evolution du nombre de ventes par type d'appartement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Poids 2018
Studio	-	-	2	1	-	2	-	-	9	-	-
2 pièces	-	1	2	-	2	2	21	12	33	57	79,2%
3 pièces	2	-	1	4	4	3	2	5	3	8	11,1%
4 pièces	-	-	1	-	-	-	4	7	3	4	5,6%
5 pièces et +	-	-	3	4	9	4	11	9	2	3	4,2%
Total	2	1	9	9	15	11	38	33	50	72	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 1. Evolution du nombre de ventes par type d'appartement



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

L'année 2018 enregistre le plus grand nombre de ventes (72) depuis 2006, date de création de cet observatoire. Il est en progression de 44 % par rapport à 2017.

Cette forte progression est due à la livraison des quatre blocs du Stella. 90 % des appartements vendus en 2018 l'ont été dans cet ensemble composé principalement de deux pièces. Ainsi, près de 80 % des transactions de 2018 portent sur des deux pièces.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017 et une en 2018) et par souci d'anonymisation des données, celle-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

1.3 Rebond du montant des ventes

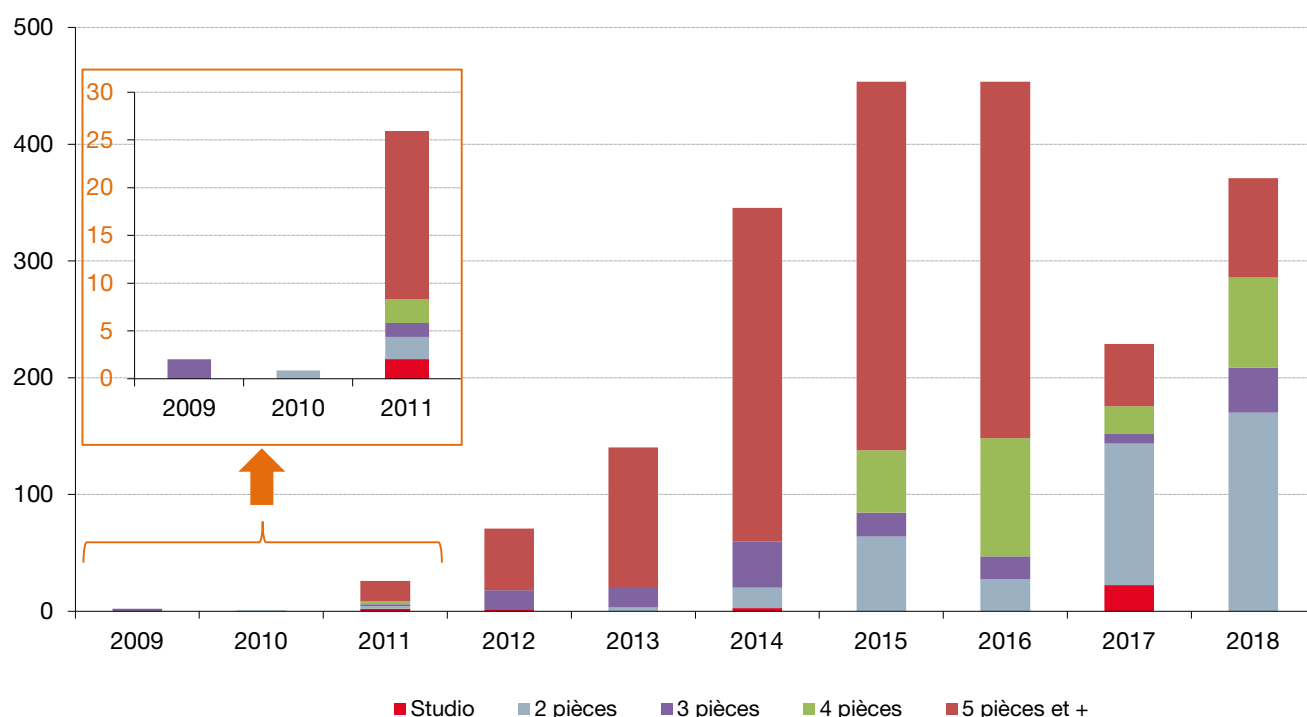
Tableau 3. Evolution du montant des ventes par type d'appartement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Poids 2018
Studio	-	-	2,0	1,0	-	2,6	-	-	22,5	-	-
2 pièces	-	0,9	2,3	-	3,3	17,6	63,9	27,1	121,0	170,2	45,9%
3 pièces	2,0	-	1,5	17,1	16,5	39,6	20,4	19,8	8,9	38,4	10,4%
4 pièces	-	-	2,6	-	-	-	53,6	101,2	23,2	77,1	20,8%
5 pièces et +	-	-	17,5	52,8	120,4	285,6	315,8	305,3	53,4	85,2	23,0%
Total	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 2. Evolution du montant des ventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des ventes est passé de 228,9 M€ en 2017 à 371,0 M€ en 2018, soit une croissance de 62,1 %. Malgré ce rebond, le marché ne retrouve pas sa valeur de 2015 et 2016, années marquées par d'importantes transactions portant sur des biens de cinq pièces et plus.

En 2018, les ventes de deux pièces représentent 80 % en volume et 46 % en valeur du marché immobilier dans le neuf.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017 et une en 2018) et par souci d'anonymisation des données, celle-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

1.4 Une vente sur deux supérieure à 3 M€

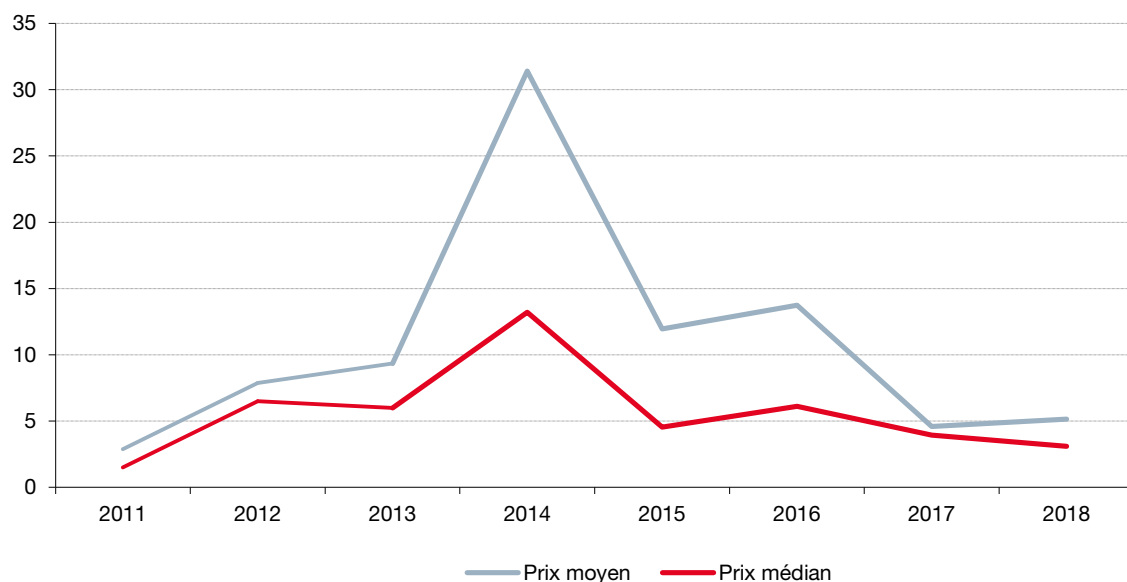
Tableau 4. Evolution des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2009	2,0	2	NS*	NS*
2010	0,9	1	NS*	NS*
2011	25,9	9	2,9	1,5
2012	70,8	9	7,9	6,5
2013	140,2	15	9,3	6,0
2014	345,4	11	31,4	13,2
2015	453,7	38	11,9	4,5
2016	453,5	33	13,7	6,1
2017	228,9	50	4,6	3,9
2018	371,0	72	5,2	3,1
Évolution 2017/2018	62,1%	44,0%	12,6%	-21,6%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 3. Evolution des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen remonte et le prix médian baisse. Le niveau de prix, lié au type d'appartement commercialisé, reste à un niveau modéré. En effet, 80 % des appartements neufs vendus en 2018 sont des deux pièces.

* Données non significatives (NS).

1.5 Plus d'appartements vendus, mais à des tarifs moins élevés

Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

Tableau 5. Nombre d'appartements neufs vendus par année et tranche de prix

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	Plus de 10 M€	Total
2009	2	-	-	2
2010	1	-	-	1
2011	7	2	-	9
2012	3	3	3	9
2013	5	6	4	15
2014	2	2	7	11
2015	20	2	16	38
2016	16	1	16	33
2017	43	5	2	50
2018	60	6	6	72

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 4. Répartition du nombre d'appartements neufs vendus par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

L'année 2018 ressemble à 2017 : plus de 80 % des transactions sont inférieures à 5 M€. Cette répartition s'explique par la typologie des biens vendus. Depuis deux ans, la commercialisation du Stella, composé quasi uniquement de deux pièces, a modifié le marché de l'immobilier neuf.

2. Le marché de l'immobilier « ancien »

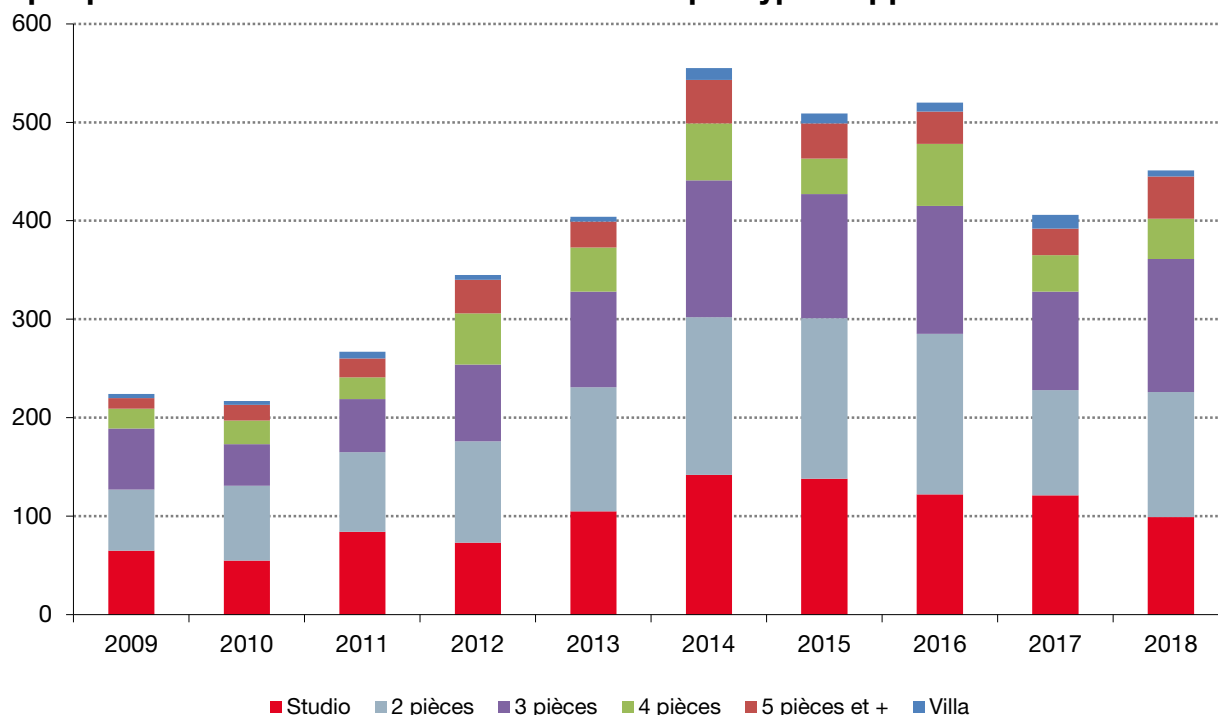
2.1. Progression du nombre de transactions

Tableau 6. Evolution du nombre de reventes par type d'appartement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Studio	65	55	84	73	105	142	138	122	121	99	-18,2%
2 pièces	62	76	81	103	126	160	163	163	107	127	18,7%
3 pièces	62	42	54	78	97	139	126	130	100	135	35,0%
4 pièces	20	24	22	52	45	58	36	63	37	41	10,8%
5 pièces et +	11	16	19	34	26	44	36	33	27	43	59,3%
Villa	4	4	7	5	5	12	10	9	14	6	-57,1%
Total	224	217	267	345	404	555	509	520	406	451	11,1%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 5. Evolution du nombre de reventes par type d'appartement



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

On dénombre 45 transactions de plus qu'en 2017, soit une augmentation de 11,1 %. Avec 451 reventes, 2018 est la quatrième meilleure année depuis la création de cet observatoire en 2006. Le nombre de transactions portant sur des petits appartements (studios ou deux pièces) est stable. Ce sont les reventes d'appartements de plus grandes tailles qui progressent. Seules les transactions portant sur des villas (le plus souvent acquises en vue de promotions immobilières) régressent.

2.2. Forte hausse du montant des reventes

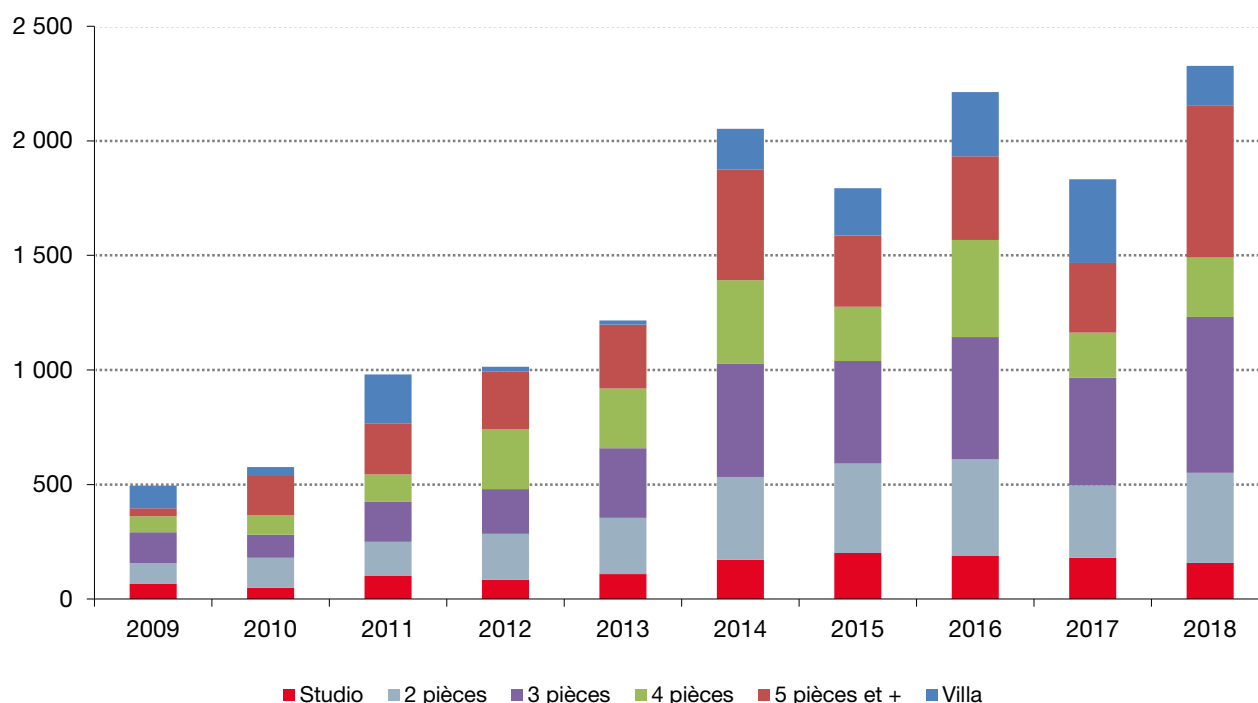
Tableau 7. Evolution du montant des reventes par type d'appartement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Studio	66,5	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	189,4	180,4	158,1	-12,4%
2 pièces	89,5	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	419,9	316,6	393,3	24,2%
3 pièces	135,1	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	534,7	469,7	679,8	44,7%
4 pièces	69,9	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	423,3	196,0	260,2	32,7%
5 pièces et +	35,4	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	365,3	304,9	661,9	117,1%
Villa	99,5	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	280,0	364,2	174,1	-52,2%
Total	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	27,1%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 6. Evolution du montant des reventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Deux facteurs expliquent la forte hausse du montant des transactions : l'augmentation du nombre de reventes et la typologie des appartements vendus. Les appartements de cinq pièces et plus représentent plus du quart du montant des transactions (28,4 %).

2.3. Les prix moyen et médian des reventes progressent

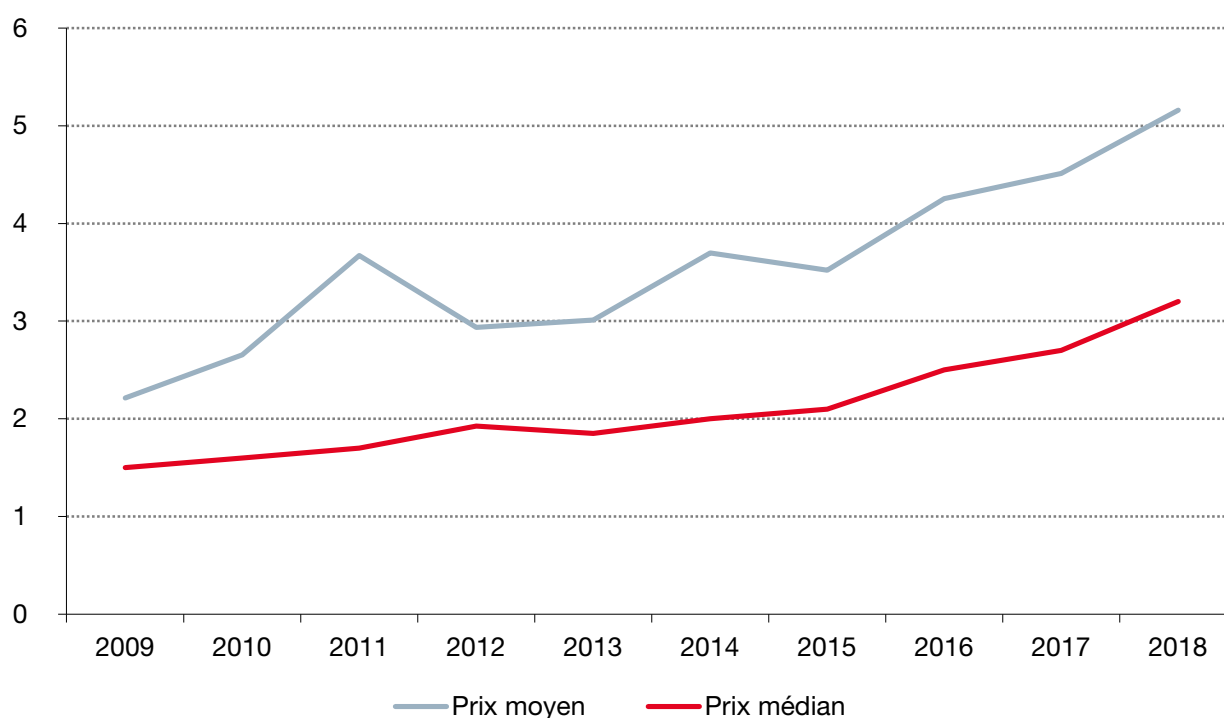
Tableau 8 : Evolution des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2009	495,8	224	2,2	1,5
2010	575,9	217	2,7	1,6
2011	980,5	267	3,7	1,7
2012	1 013,3	345	2,9	1,9
2013	1 216,1	404	3,0	1,9
2014	2 052,8	555	3,7	2,0
2015	1 793,0	509	3,5	2,1
2016	2 212,7	520	4,3	2,5
2017	1 831,8	406	4,5	2,7
2018	2 327,4	451	5,2	3,2
Évolution 2017/2018	27,1%	11,1%	14,4%	18,5%
Évolution décennale	369,4%	101,3%	133,1%	113,3%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 7 : Evolution des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix moyen et médian d'une revente immobilière progressent fortement, respectivement de +14,4 % et +18,5 %.

En 2018, une transaction sur deux portait sur un bien de plus de 3,2 M€ (prix médian).

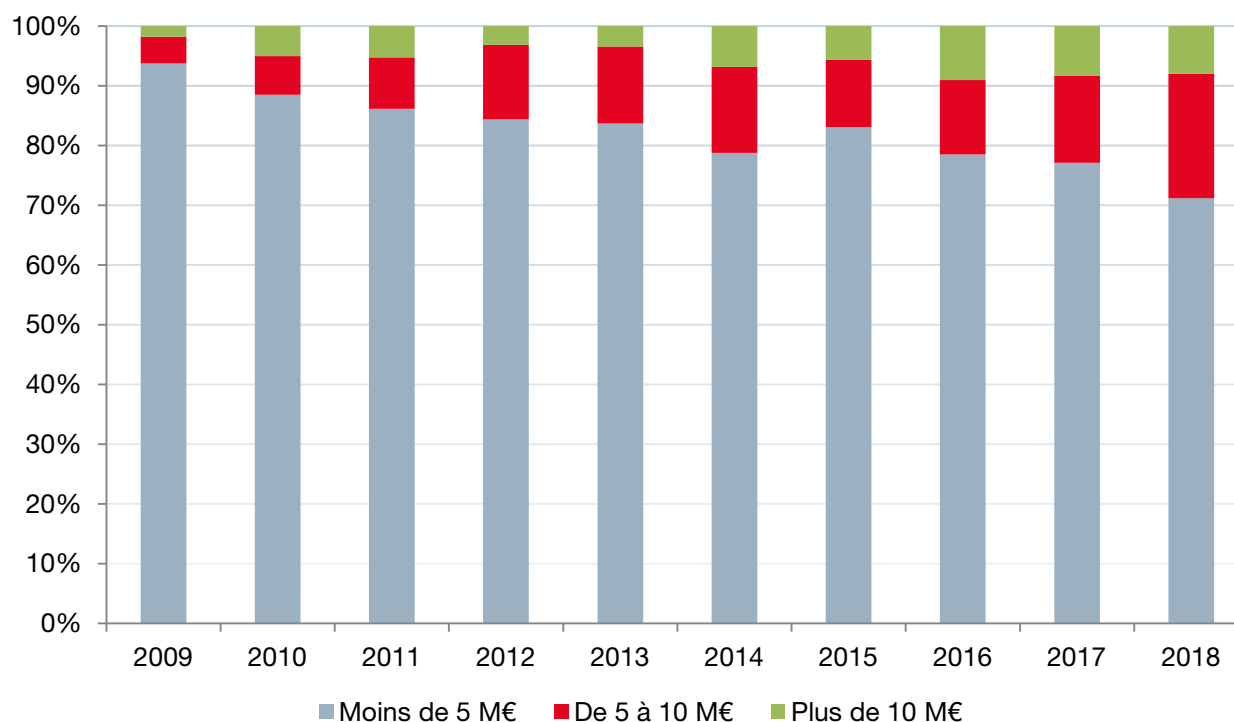
2.4. Des appartements de plus en plus chers

Tableau 9. Nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	Plus de 10 M€	Total
2009	210	10	4	224
2010	192	14	11	217
2011	230	23	14	267
2012	291	43	11	345
2013	338	52	14	404
2014	437	80	38	555
2015	423	57	29	509
2016	408	65	47	520
2017	313	59	34	406
2018	321	94	36	451

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 8. Répartition du nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La part des transactions portant sur des biens de moins de 5 M€ diminue inexorablement : elle est passée de près de 94 % en 2009 à 71 % en 2018.

Plus d'une transaction sur cinq est comprise entre 5 et 10 M€. En 2009, ce ratio était de une pour 25 transactions.

3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

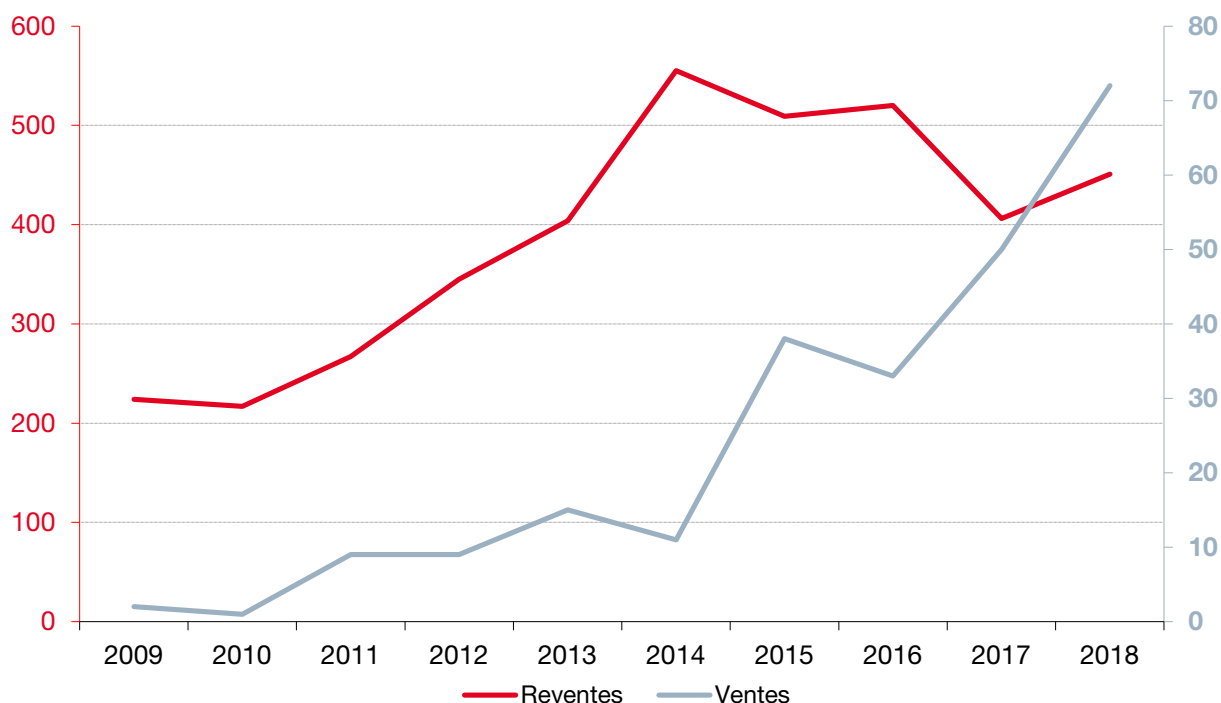
3.1. Le marché de nouveau synchrone

Tableau 10. Evolution du nombre de ventes et de reventes

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Ventes	2	1	9	9	15	11	38	33	50	72	44,0%
Reventes	224	217	267	345	404	555	509	520	406	451	11,1%
Cumul	226	218	276	354	419	566	547	553	456	523	14,7%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 9. Evolution du nombre de ventes et de reventes



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Alors que les nombres de ventes et de reventes évoluaient dans le même sens avant 2014, cette tendance s'est inversée entre 2014 et 2017. En 2018, les nombres de ventes et de reventes sont de nouveaux synchrones et orientés à la hausse.

3.2. Fort rebond du montant des ventes et des reventes

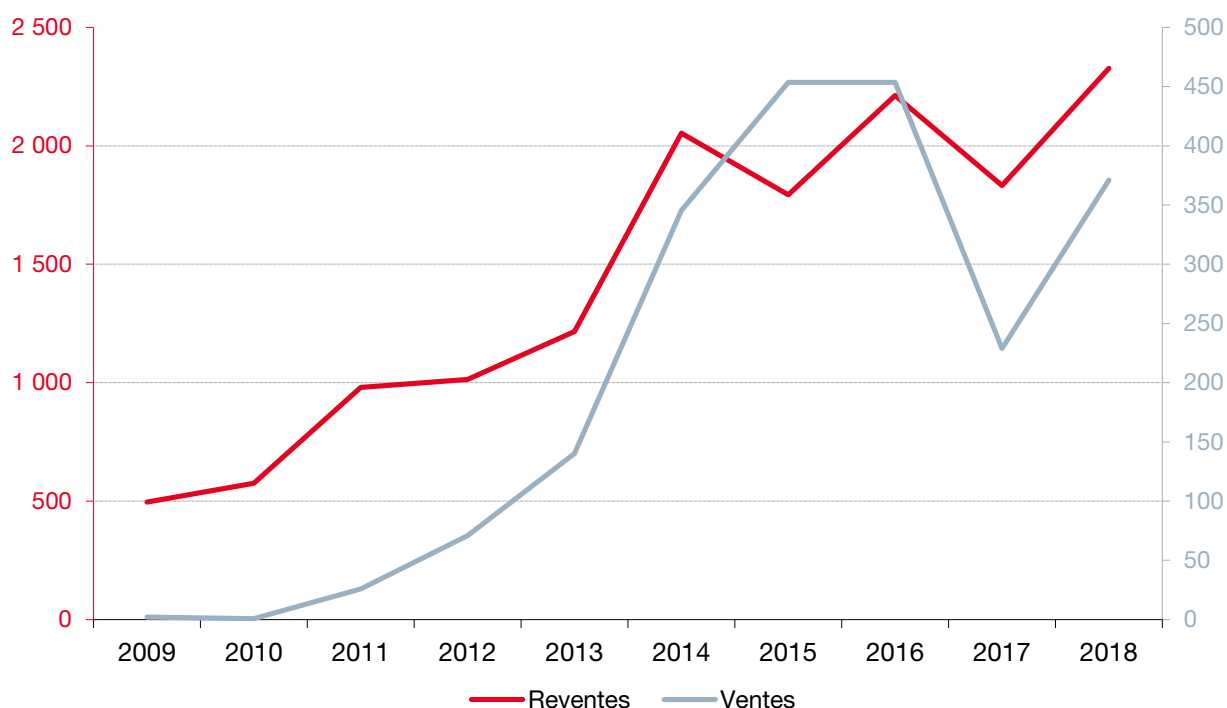
Tableau 11. Evolution du montant des ventes et des reventes

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Ventes	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	62,1%
Reventes	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	27,1%
Cumul	497,9	576,7	1 006,4	1 084,1	1 356,3	2 398,2	2 246,6	2 666,1	2 060,7	2 698,4	30,9%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 10. Evolution du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Hormis l'année 2015, le montant des ventes et des reventes évolue de façon similaire. Après la contraction de 2017, le marché progresse fortement pour atteindre son plus haut niveau historique à près de 2,7 milliards d'euros.

3.3. En 2018, les prix moyens d'une vente ou d'une revente sont identiques

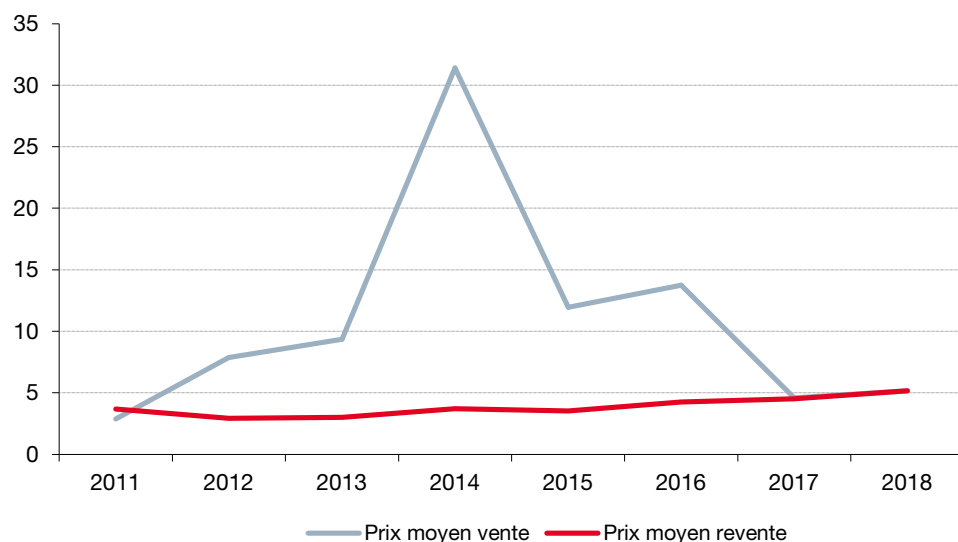
Tableau 12. Evolution du prix moyen d'une vente et d'une revente

	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2009	NS*	2,2
2010	NS*	2,7
2011	2,9	3,7
2012	7,9	2,9
2013	9,3	3,0
2014	31,4	3,7
2015	11,9	3,5
2016	13,7	4,3
2017	4,6	4,5
2018	5,2	5,2

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 11. Evolution du prix moyen d'une vente et d'une revente



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

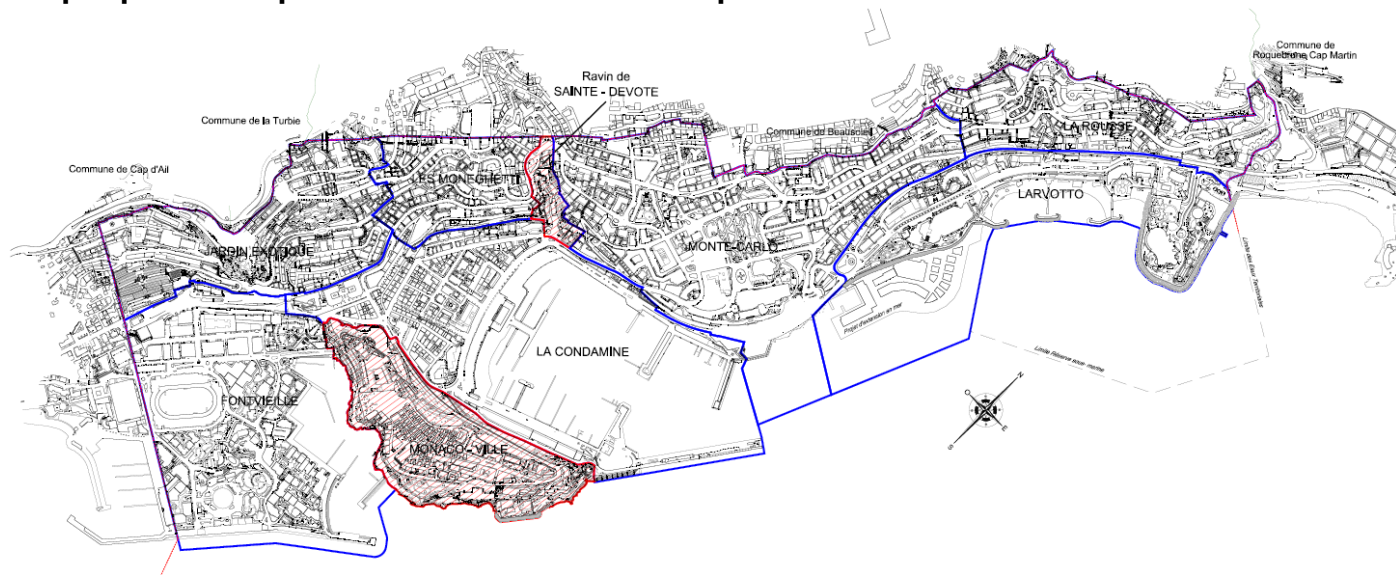
En 10 ans, Le prix moyen d'une revente a plus que doublé (+133 %). L'évolution du prix moyen des ventes, en revanche, est beaucoup plus volatile selon les années en fonction du type de construction. La prédominance de vente d'appartements de deux pièces en 2017 et 2018 explique le recul du prix moyen.

* Données non significatives (NS).

4. Etude géographique du marché de l'immobilier

4.1. Répartition des logements par quartier

Graphique 12 : Représentation de Monaco en quartiers ordonnancés



Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Tableau 13. Nombre et surface des bâtiments par quartier

Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Logements
Monte-Carlo	318	814,1	481,6
Fontvieille	132	579,3	230,8
La Condamine	279	378,8	216,8
La Rousse	123	363,0	314,1
Jardin Exotique	187	292,8	209,2
Larvotto	40	255,3	130,2
Les Moneghetti	155	216,5	192,8
Monaco Ville	227	110,8	60,9
Sainte Devote	12	4,1	2,9
Total	1 473	3 014,6	1 839,2

Unités : nombre et millier de m²

Source : Direction de la Prospective, de l'Urbanisme et de la Mobilité

Les logements, y compris domaniaux, représentent 60,7 % des surfaces construites en Principauté.

Les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse abritent les plus grandes surfaces construites dédiées à des logements.

Depuis l'Ordonnance Souveraine n° 4 481 du 13 septembre 2013, le territoire de la Principauté est découpé en sept quartiers ordonnancés, précisément délimités et basés sur le plan d'urbanisation, auxquels s'ajoutent les deux secteurs réservés de Monaco Ville et du Ravin Sainte Devote régis par l'ordonnance loi n° 674 et l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Toutefois, les très rares transactions portant sur des biens situés dans le Vallon Sainte Devote (six en douze ans) sont comptabilisées dans les Moneghetti.

4.2. Plus d'une transaction sur trois a lieu à Monte-Carlo

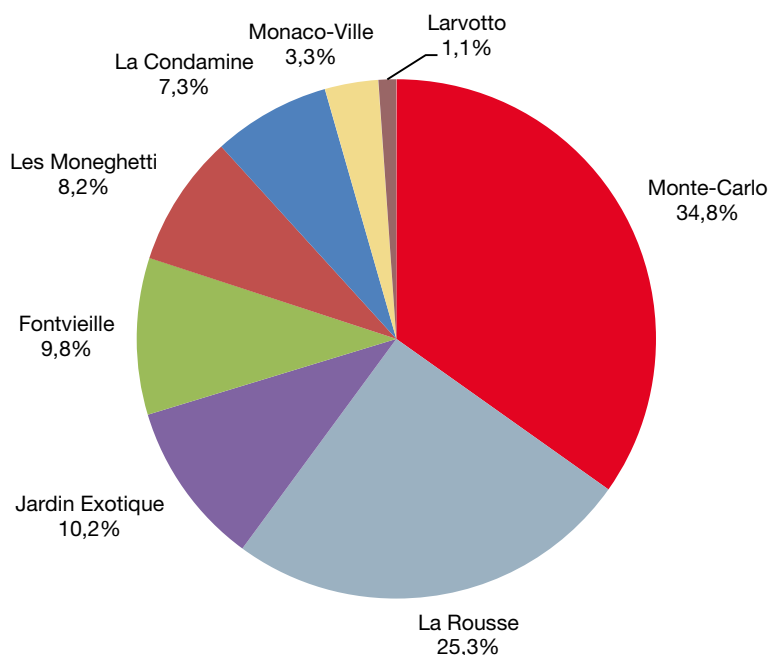
Tableau 14. Nombre de reventes immobilières par quartier

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Monte-Carlo	68	57	89	109	128	198	159	150	117	157	34,2%
La Rousse	54	66	82	117	106	130	162	141	109	114	4,6%
Jardin Exotique	23	17	15	32	45	59	51	60	51	46	-9,8%
Fontvieille	18	18	23	21	55	58	45	48	38	44	15,8%
Les Moneghetti	29	19	21	26	21	39	33	59	26	37	42,3%
La Condamine	25	28	29	23	34	41	42	45	43	33	-23,3%
Monaco-Ville	6	10	2	14	12	26	16	13	17	15	-11,8%
Larvotto	1	2	6	3	3	4	1	4	5	5	0,0%
Total	224	217	267	345	404	555	509	520	406	451	11,1%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

C'est le nombre de reventes dans le quartier des Moneghetti qui a le plus progressé (+42,3 %) mais ce quartier ne représente que 8,2 % des transactions.

Graphique 13. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2018



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Dans ce chapitre, seules les reventes sont étudiées. Le nombre de ventes de logements neufs est insuffisant pour établir des statistiques pertinentes.

4.3. Plus de 40 % du montant des transactions ont lieu à Monte-Carlo

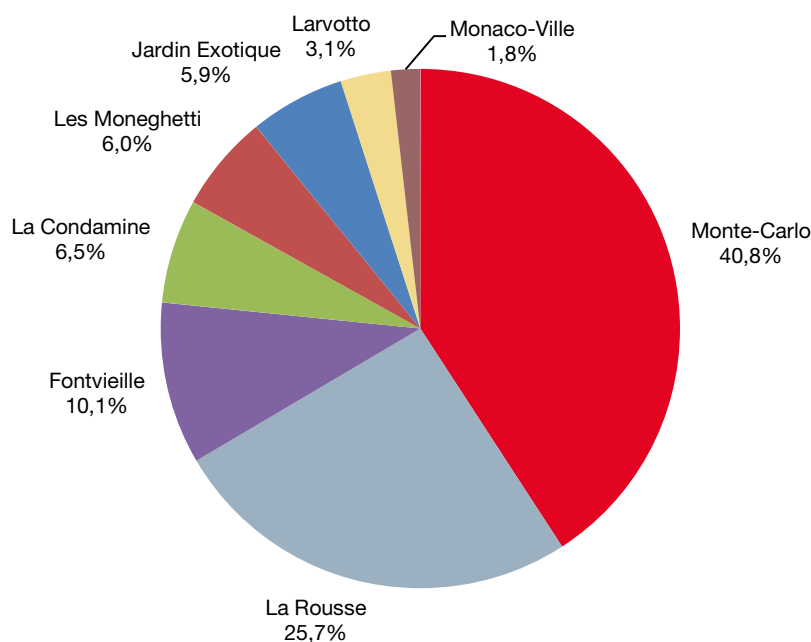
Tableau 15. Montant des reventes immobilières par quartier

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Monte-Carlo	181,1	257,9	506,1	356,1	420,9	842,5	574,2	756,2	638,0	950,2	48,9%
La Rousse	95,8	135,2	157,5	417,4	263,2	383,8	525,4	459,4	447,9	597,8	33,5%
Fontvieille	45,1	32,9	87,3	58,7	229,0	285,4	189,9	279,3	158,7	235,1	48,1%
La Condamine	44,9	55,6	72,5	50,7	83,1	128,7	189,0	195,4	160,5	150,5	-6,2%
Les Moneghetti	86,8	33,6	60,6	53,5	40,2	107,1	150,4	329,4	119,9	140,7	17,4%
Jardin Exotique	30,4	16,4	25,7	39,7	107,8	111,3	131,7	146,2	205,3	137,9	-32,8%
Larvotto	4,2	20,7	69,3	17,0	46,1	58,1	6,7	25,7	73,0	73,0	0,1%
Monaco-Ville	7,6	23,6	1,6	20,2	25,8	136,0	25,6	21,0	28,6	42,2	47,4%
Total	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	2 327,4	27,1%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 14. Répartition du montant des reventes immobilières par quartier en 2018



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des transactions qui ont eu lieu à Monte-Carlo progresse très fortement (+48,9 %) et se rapproche du milliard d'euros (950,2 M€).

5. Evolution du prix au mètre carré

5.1. Près de 50 000 euros du mètre carré

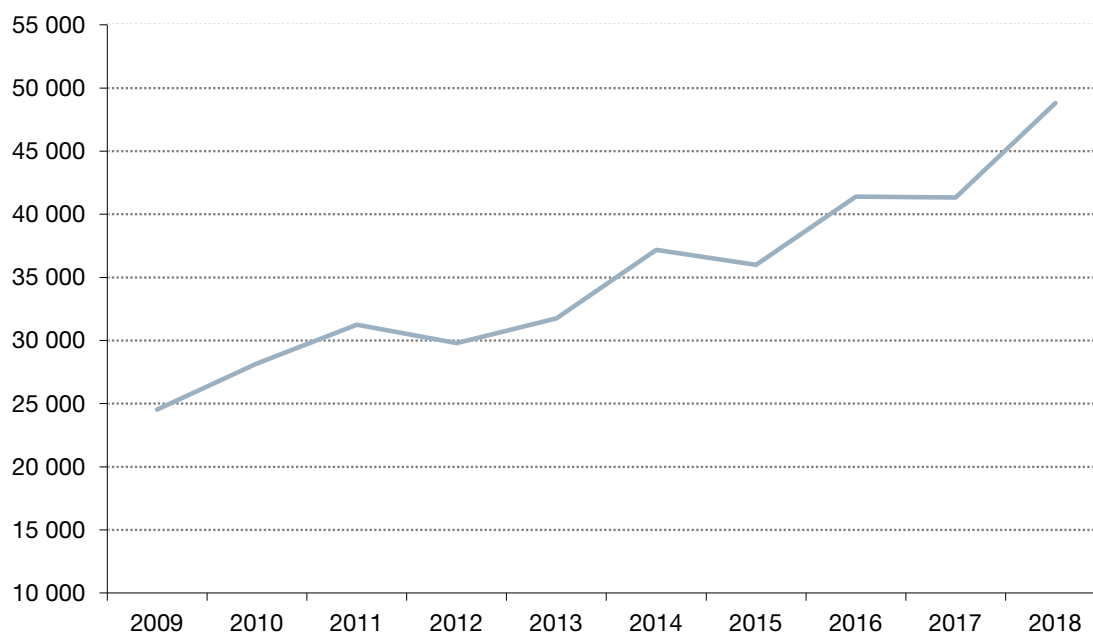
Tableau 16. Evolution du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Montant total en millions d'euros	Montant ⁽¹⁾ en millions d'euros	Part de transactions dont la superficie est connue	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² ⁽¹⁾
2009	495,8	320,6	70,5%	13 065	24 538
2010	575,9	362,8	69,6%	12 878	28 173
2011	980,5	741,1	90,3%	23 707	31 260
2012	1 013,3	807,2	73,3%	27 096	29 791
2013	1 216,1	1 034,4	79,7%	32 580	31 750
2014	2 052,8	1 747,4	78,0%	47 001	37 179
2015	1 793,0	1 374,7	79,0%	38 185	36 001
2016	2 212,7	1 659,0	74,2%	40 071	41 401
2017	1 831,8	1 355,5	80,8%	32 794	41 335
2018	2 327,4	1 911,5	79,2%	39 170	48 799
Total	14 499,2	11 314,2	77,8%	306 547	36 909

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 15. Evolution du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré progresse fortement en 2018 (+18,1 %) pour atteindre 48 799€.

Cette étude a été réalisée grâce aux données fournies par la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux concernant les reventes. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours connue. L'échantillon connu porte sur 3 898 reventes réalisées entre 2009 et 2018 pour un montant global de 14,5 milliards d'euros et une surface de plus de 300 000 m². En 2018, la superficie est connue pour 357 transactions sur 451 soit 79,2 %. Depuis 2009, ce pourcentage s'élève à 77,8 %.

(1) dont la superficie est connue

5.2. Hausse du prix au mètre carré pour tous les types d'appartements

Tableau 17. Evolution du prix du mètre carré par type d'appartement

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Studio	26 545	26 645	29 161	29 742	27 073	32 128	34 534	37 494	38 325	41 811	9,1%
2 pièces	24 066	26 977	26 716	29 297	28 744	32 749	34 107	36 349	40 180	43 872	9,2%
3 pièces	24 186	22 837	28 718	25 145	28 984	34 976	34 894	40 456	44 782	49 035	9,5%
4 pièces	25 563	31 627	32 226	31 540	33 373	39 288	39 336	44 755	38 229	43 390	13,5%
5 pièces et +	21 639	38 226	38 897	33 040	41 085	41 985	38 932	48 478	41 670	56 850	36,4%
Moyenne	24 538	28 173	31 260	29 791	31 750	37 179	36 001	41 401	41 335	48 799	18,1%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré a augmenté quel que soit le nombre de pièces, mais cette progression est plus importante pour les « grands appartements » (4 pièces et plus).

5.3. Plus de 56 000 euros le mètre carré à Monte-Carlo

Tableau 18. Evolution du prix du mètre carré par quartier

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018	Évolution décennale
Larvotto	NA*	NA*	37 059	35 052	NA*	48 336	NA*	NA*	70 414	60 078	-14,7%	NA*
Monte-Carlo	26 084	36 714	38 755	34 372	34 622	41 329	41 172	46 967	47 114	56 343	19,6%	116,0%
La Condamine	21 715	29 338	28 677	24 217	27 313	29 963	40 729	47 278	38 351	51 479	34,2%	137,1%
Fontvieille	27 285	25 240	32 195	26 096	35 760	42 762	37 839	45 119	43 637	45 819	5,0%	67,9%
La Rousse	23 950	23 693	25 385	29 735	30 078	31 779	33 743	36 654	38 413	43 056	12,1%	79,8%
Jardin Exotique	22 867	18 193	22 630	18 982	24 992	23 136	26 563	28 636	34 505	39 811	15,4%	74,1%
Les Moneghetti	18 778	23 847	17 765	23 138	20 413	24 792	27 930	36 091	28 455	36 420	28,0%	94,0%
Monaco-Ville	NA*	18 430	NA*	NA*	13 412	64 138	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Seuls six quartiers ont suffisamment de transactions pour que soit calculé, tous les ans, le prix au mètre carré. C'est à Monte-Carlo, avec 56 343 € le mètre carré, qu'il est le plus élevé. Le prix au mètre carré le moins élevé se situe aux Moneghetti (36 420 €/m²).

Le quartier du Larvotto est à analyser séparément. En effet, il y a très peu de transactions, souvent moins de trois, voire aucune certaines années (2006 et 2008), mais portant sur des biens d'exception. C'est ce qui explique la forte volatilité du prix au mètre carré. En 2018, il y a eu cinq transactions sur des biens de haut standing. Le prix au mètre carré s'élève à 60 078 €.

Le nombre de transactions n'est pas suffisamment élevé pour calculer, tous les ans, l'évolution au prix au mètre carré par quartier pour le Larvotto et Monaco-Ville.

6. Note méthodologique

L'objectif de cet Observatoire est de présenter l'activité du secteur de l'immobilier à Monaco, et plus précisément celle du secteur privé à usage d'habitation et son évolution depuis dix ans. Ce document en détaille les caractéristiques et notamment les transactions en valeur et en volume.

L'Observatoire étudie exclusivement les constructions du secteur privé de locaux à usage d'habitation. Le secteur domanial ne fait pas partie du périmètre d'étude.

Les ventes et les reventes sont celles déclarées à la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux.

Le mode actuel de calcul des surfaces vendables utilisé en Principauté de Monaco est au nu-extérieur des murs de façades et à l'entraxe des murs délimitant les parties communes de l'immeuble. Les loggias et les balcons sont comptabilisés à 100%, les toitures terrasses et jardins à 50%.

La méthode de calcul pour le prix d'un appartement lors de ventes groupées est au prorata du nombre de pièces.

Les ventes « en viager » ne sont pas prises en compte dans ces statistiques compte tenu de l'impossibilité de chiffrer, au moment de la transaction, le prix effectif du bien.

7. Lexique

Bien immobilier : Il s'agit d'un bien qui ne peut être déplacé. Cela peut concerner un terrain nu (c'est-à-dire sans la moindre construction), un bâtiment ou une partie de bâtiment qu'il soit à usage d'habitation, de bureau, de stockage, industriel ou encore à usage mixte.

Vente : Dans cet Observatoire, la notion de vente est basée sur la fiscalité immobilière. En effet, une transaction portant sur un bien immobilier est soumise à la TVA s'il s'agit de la première cession à titre onéreux : c'est une vente. Toutefois, cette première transaction doit avoir lieu dans les cinq ans après l'achèvement du bien. Le nombre de ventes concerne donc les locaux faisant l'objet d'une première cession. Il ne faut pas confondre le nombre de ventes et le nombre de transactions qui lui, fait référence au nombre de mutations, c'est à dire aux actes translatifs de propriété lesquels peuvent concerner un ou plusieurs locaux.

Revente : La deuxième cession d'un bien immobilier, ou la première mais dans un délai supérieur à cinq ans est qualifiée de revente.

Observatoire de l'Immobilier 2018

Février 2019

Pour consulter les
publications de l'IMSEE :
<http://www.imsee.mc/Publications>

Pour suivre les actualités de
l'IMSEE :
<http://www.imsee.mc/Actualites>

Pour vous abonner à la
newsletter de l'IMSEE :
<http://www.imsee.mc/Newsletters>

INSTITUT MONÉGASQUE DE LA
STATISTIQUE ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

9 rue du Gabian
98000 MONACO
www.imsee.mc

