

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Janvier 2020

2019

Sommaire

Introduction.....	4
1. Le marché des ventes immobilières.....	5
1.1 Dans le secteur libre, 49 appartements livrés en 2019.....	5
1.2 Recul prononcé du nombre de ventes.....	6
1.3 Recul moins prononcé du montant des ventes.....	7
1.4 Une vente sur deux supérieure à 3,4 M€.....	8
1.5 Moins d'appartements vendus, mais à des tarifs plus élevés.....	9
2. Le marché des reventes immobilières.....	10
2.1 Recul du nombre de transactions.....	10
2.2 Progression 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 Recul du nombre de transactions.....	14
3.2 Le montant des ventes diminue mais celui des reventes augmente.....	15
3.3 Les prix moyens d'une vente et d'une revente progressent.....	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 quatre a lieu à Monte-Carlo.....	18
4.3 Plus du quart du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo.....	19
5. Evolution du prix au mètre carré.....	20
5.1 Plus de 48 000 euros du mètre carré.....	20
5.2 Hausse du prix au mètre carré pour les 4 pièces.....	21
5.3 Monte-Carlo reste le quartier le plus cher (53 000 euros le mètre carré).....	21
6. Note méthodologique.....	23
7. Lexique.....	23

Introduction

Les données issues du [Bulletin Trimestriel de l'Economie](#)⁽¹⁾ permettent de dresser un bilan économique de l'année passée. Toutefois, les résultats économiques de 2019 ne sont pas encore tous connus. Malgré un bon troisième trimestre, certains indicateurs, comme le chiffre d'affaires, les immatriculations de véhicules neufs ou la fréquentation des parkings publics restent en deçà des valeurs cumulées observées sur les neuf premiers mois de l'année précédente. D'autres, comme l'emploi ou l'évolution du trafic hélicoptère sont en progression.

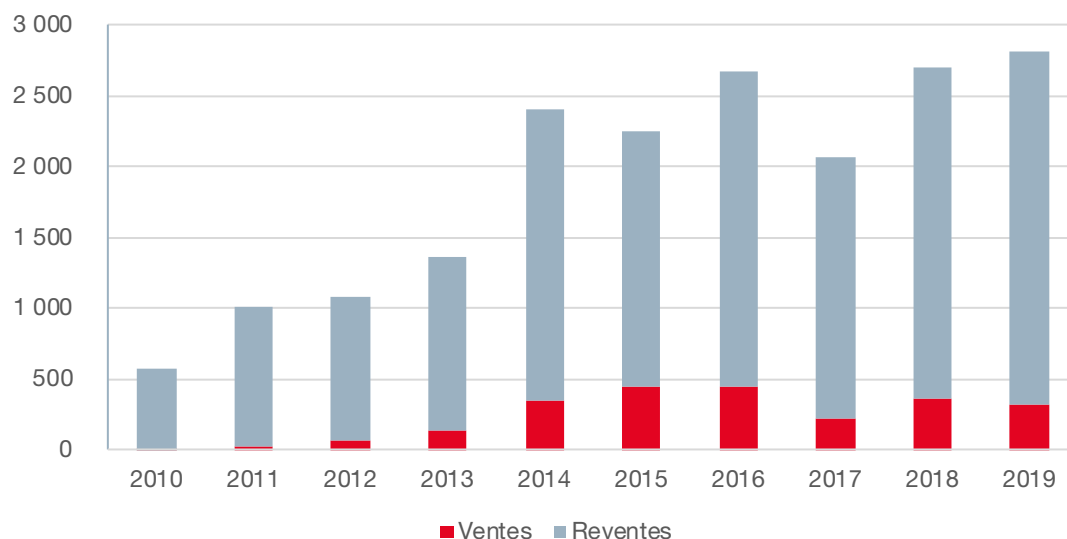
Le marché des ventes immobilières est conditionné par les livraisons. Contrairement à 2018, un très faible nombre d'appartements neufs destinés partiellement à la vente a été livré (9). En 2019, les trois quarts des transactions sont des ventes « sur plan » ce qui a permis de limiter le recul des ventes.

Le marché des reventes immobilières a baissé en volume mais a progressé en valeur grâce notamment à de nombreuses transactions portant sur des villas ou immeubles.

Le prix au mètre carré passe de 48 800 à 48 150 euros après la forte hausse de 2018.

Le montant cumulé des transactions (ventes et reventes) progresse (+4,4 %) et se rapproche des trois milliards d'euros (2,8 Mds€).

Graphique 1. Evolution du montant cumulé des transactions immobilières



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

(1) Disponible sur le site de l'IMSEE : www.imsee.mc

1. Le marché des ventes immobilières

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

1.1 Dans le secteur libre, 49 appartements livrés en 2019

Sur les 49 appartements livrés en 2019, seuls 9 sont partiellement destinés à la vente. En effet, le One Monte-Carlo est entièrement destiné à la location.

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
2019	26 Carré Or	9
	One Monte-Carlo	40
sous-total 2019		49
Total		486

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

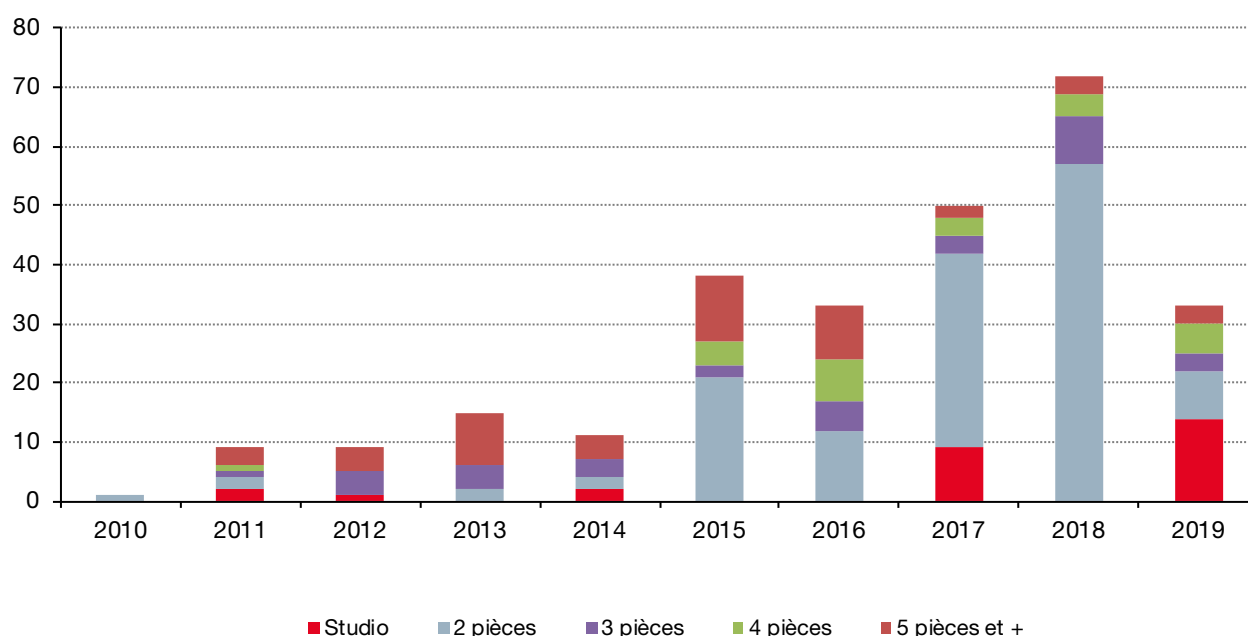
1.2 Recul prononcé du nombre de ventes

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Poids 2019
Studio	-	2	1	-	2	-	-	9	-	14	42,4%
2 pièces	1	2	-	2	2	21	12	33	57	8	24,2%
3 pièces	-	1	4	4	3	2	5	3	8	3	9,1%
4 pièces	-	1	-	-	-	4	7	3	4	5	15,2%
5 pièces et +	-	3	4	9	4	11	9	2	3	3	9,1%
Total	1	9	9	15	11	38	33	50	72	33	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Après l'année record observée en 2018, le nombre de ventes recule en 2019, mais reste à un niveau relativement élevé comparé au début de la décennie. Contrairement à l'année passée, le nombre d'appartements neufs livrés est très faible (seulement 9 appartements destinés partiellement à la vente). Néanmoins, le marché reste soutenu, d'une part, par des projets immobiliers à plus ou moins court terme comme le 45 rue Grimaldi, l'Exotique ou la Tour des Giroflées et d'autre part, par la commercialisation d'appartements livrés en 2018 (comme le Stella).

Sur les 33 appartements vendus, 25 l'ont été sur plan.

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

1.3 Recul moins prononcé du montant des ventes

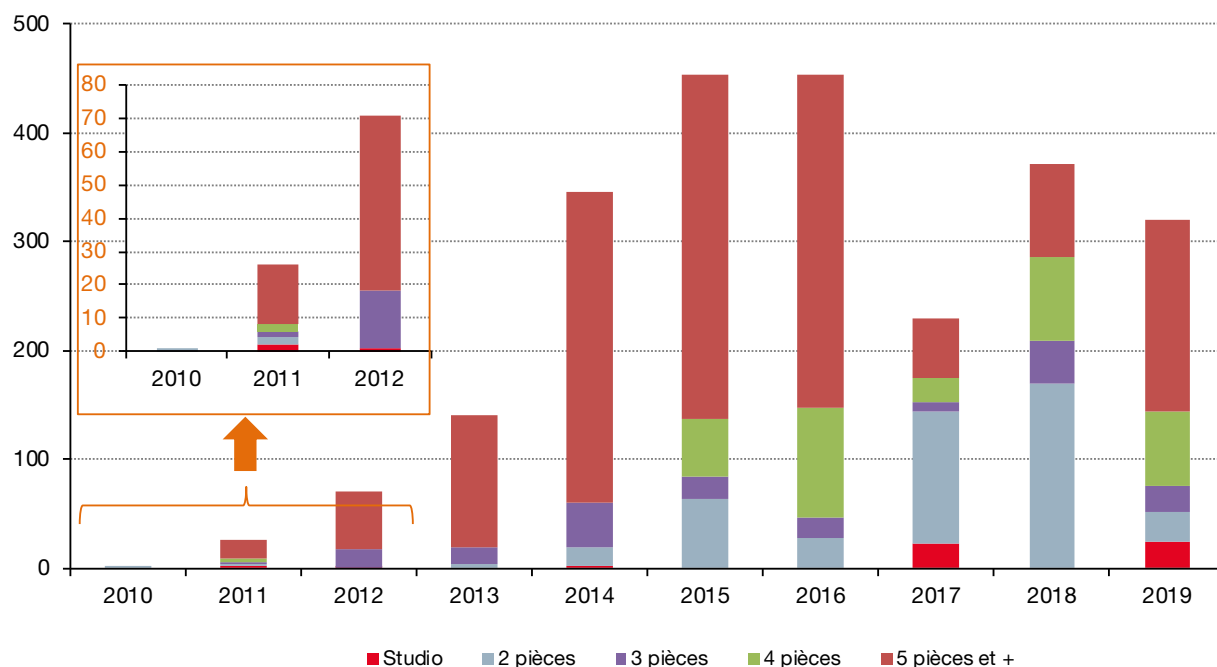
Tableau 3. Evolution du montant des ventes par type d'appartement

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Poids 2019
Studio	-	2,0	1,0	-	2,6	-	-	22,5	-	23,7	7,4%
2 pièces	0,9	2,3	-	3,3	17,6	63,9	27,1	121,0	170,2	27,7	8,6%
3 pièces	-	1,5	17,1	16,5	39,6	20,4	19,8	8,9	38,4	24,6	7,7%
4 pièces	-	2,6	-	-	-	53,6	101,2	23,2	77,1	68,2	21,3%
5 pièces et +	-	17,5	52,8	120,4	285,6	315,8	305,3	53,4	85,2	176,3	55,0%
Total	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des ventes recule également mais de façon moins marquée (-14 %) que le nombre de ventes (-54 %) en raison de transactions sur des biens d'exception de grandes tailles. En effet, les ventes de cinq pièces et plus représentent plus de la moitié de ce montant.

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

1.4 Une vente sur deux supérieure à 3,4 M€

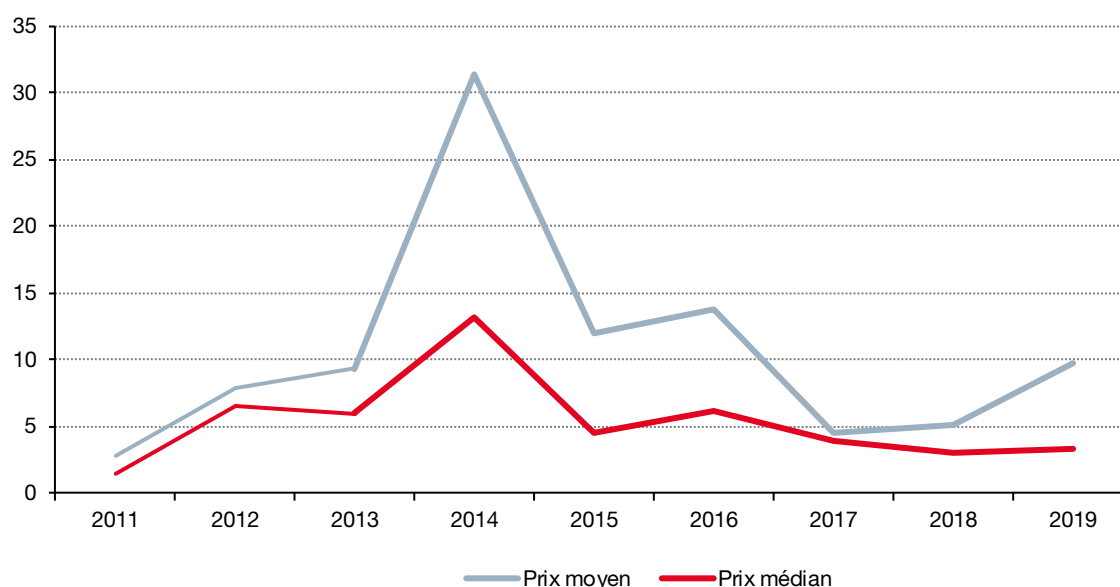
Tableau 4. Evolution des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2019	320,5	33	9,7	3,4
Évolution 2018/2019	-13,6%	-54,2%	88,5%	8,8%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 4. Evolution des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Si le prix médian progresse de près de 9 % à 3,4 millions d'euros, le prix moyen a presque doublé (+ 89 %) en raison de la vente de biens d'exception.

* Données non significatives (NS).

1.5 Moins d'appartements vendus, mais à des tarifs plus élevés

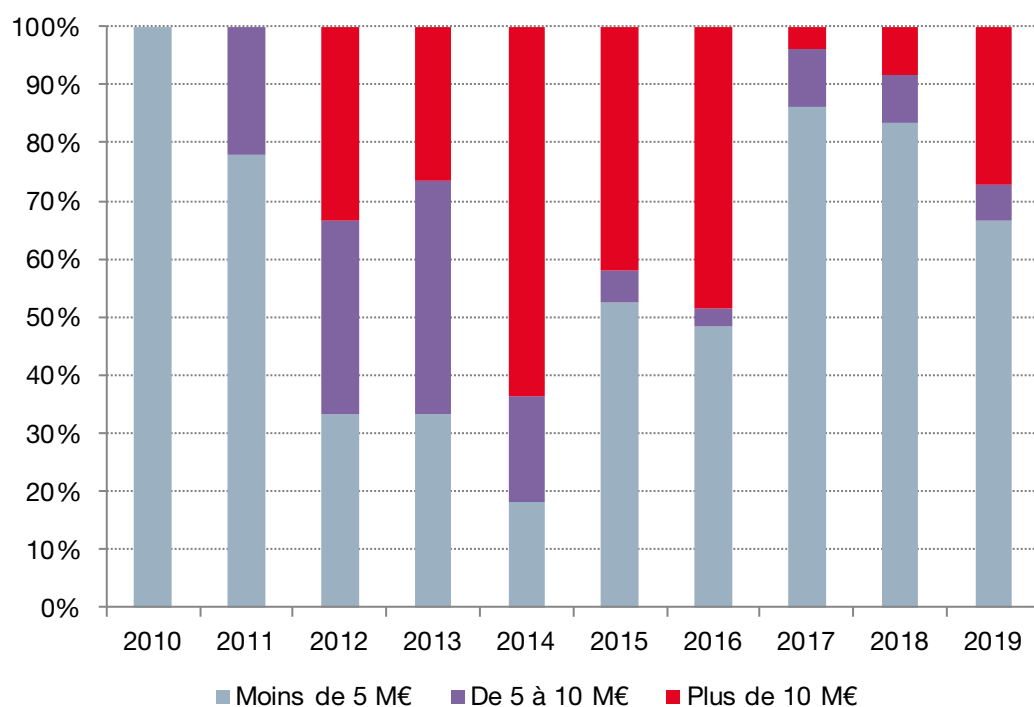
Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

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
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
2019	22	2	9	33

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 5. Répartition du nombre d'appartements neufs vendus par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Contrairement aux deux années précédentes où les ventes de moins de cinq millions d'euros représentaient plus de 80 %, elles ne représentent plus que les deux tiers en 2019. Plus d'une transaction sur quatre a dépassé les dix millions d'euros. Cette évolution est principalement due à la typologie des biens vendus.

2. Le marché des reventes immobilières

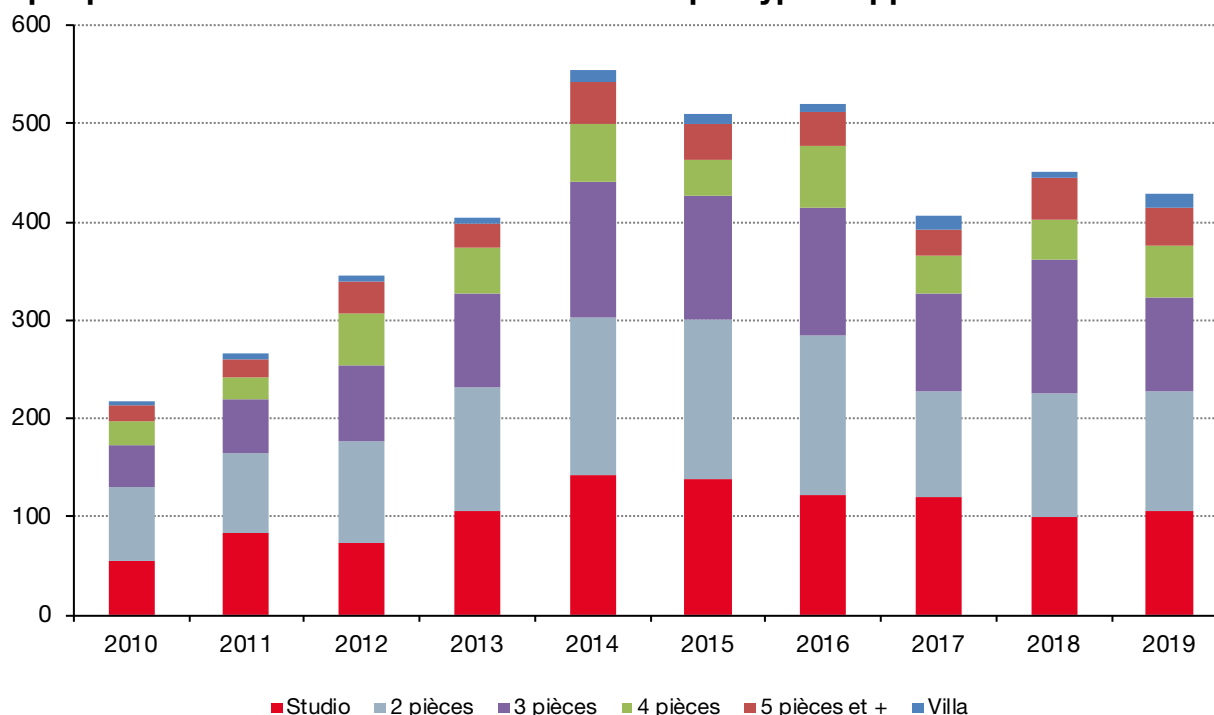
2.1. Recul du nombre de transactions

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Studio	55	84	73	105	142	138	122	121	99	105	6,1%
2 pièces	76	81	103	126	160	163	163	107	127	122	-3,9%
3 pièces	42	54	78	97	139	126	130	100	135	97	-28,1%
4 pièces	24	22	52	45	58	36	63	37	41	51	24,4%
5 pièces et +	16	19	34	26	44	36	33	27	43	39	-9,3%
Villa	4	7	5	5	12	10	9	14	6	15	150,0%
Total	217	267	345	404	555	509	520	406	451	429	-4,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

A l'instar du marché de l'immobilier neuf, le nombre de reventes est en repli (-4,9 % soit 22 de moins qu'en 2018), mais se maintient à un niveau élevé.

Le nombre de quatre pièces vendus progresse fortement (+24,4 %) alors que celui des trois pièces diminue (-28,1 %).

15 villas (le plus souvent acquises en vue de promotions immobilières) ont été vendues en 2019, le plus grand nombre enregistré depuis la création de cet observatoire en 2010.

2.2. Progression du montant des reventes

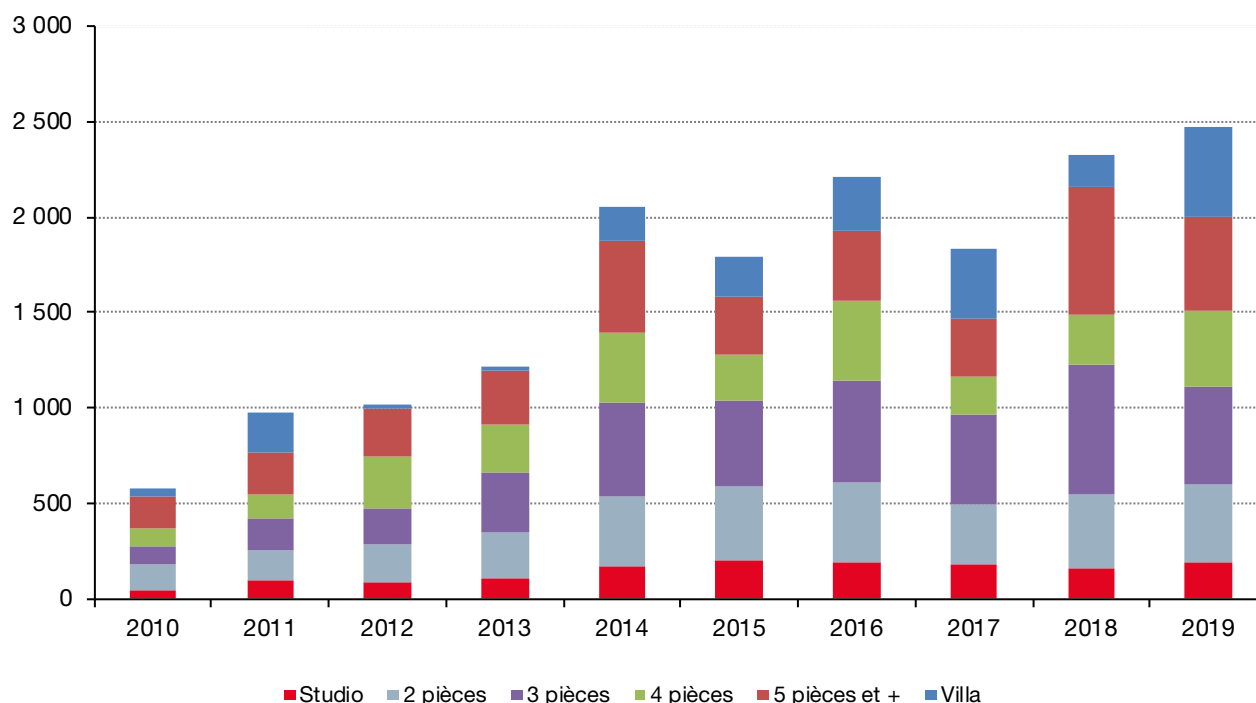
Tableau 7. Evolution du montant des reventes par type d'appartement

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Studio	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	189,4	180,4	158,1	190,2	20,3%
2 pièces	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	419,9	316,6	393,3	408,2	3,8%
3 pièces	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	534,7	469,7	679,8	511,0	-24,8%
4 pièces	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	423,3	196,0	260,2	397,3	52,7%
5 pièces et +	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	365,3	304,9	661,9	490,9	-25,8%
Villa	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	280,0	364,2	174,1	477,8	174,5%
Total	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	2 475,4	6,4%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Malgré le recul du nombre de transactions, le montant des reventes progresse nettement (+6,4 %) et s'approche des 2,5 milliards d'euros. Ce plus haut historique est atteint grâce à la forte progression du montant des reventes de villas.

2.3. Les prix moyen et médian des reventes progressent

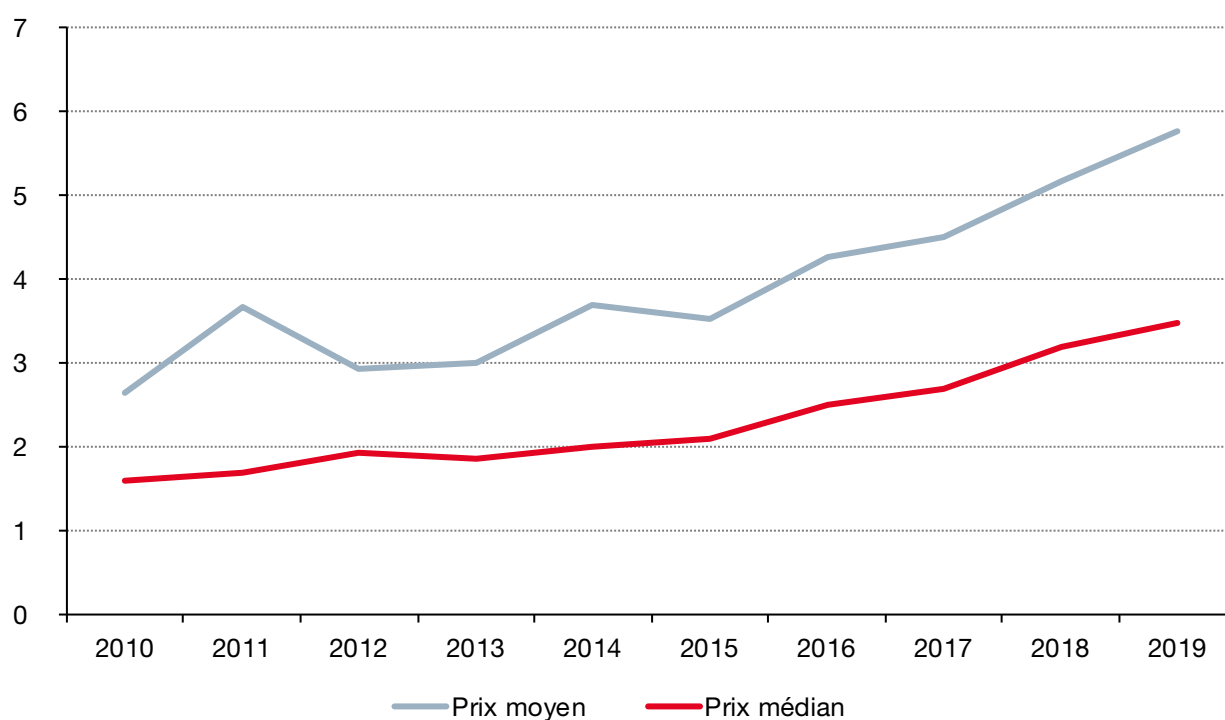
Tableau 8 : Evolution des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2019	2 475,4	429	5,8	3,5
Évolution 2018/2019	6,4%	-4,9%	11,8%	8,6%
Évolution décennale	329,8%	97,7%	117,4%	117,2%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 8 : Evolution des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2019, les prix moyen et médian d'une revente immobilière progressent nettement, respectivement de +11,8 % et +8,6 %. Sur 10 ans, ils ont plus que doublé. Une transaction sur deux portait sur un bien de plus de 3,5 M€.

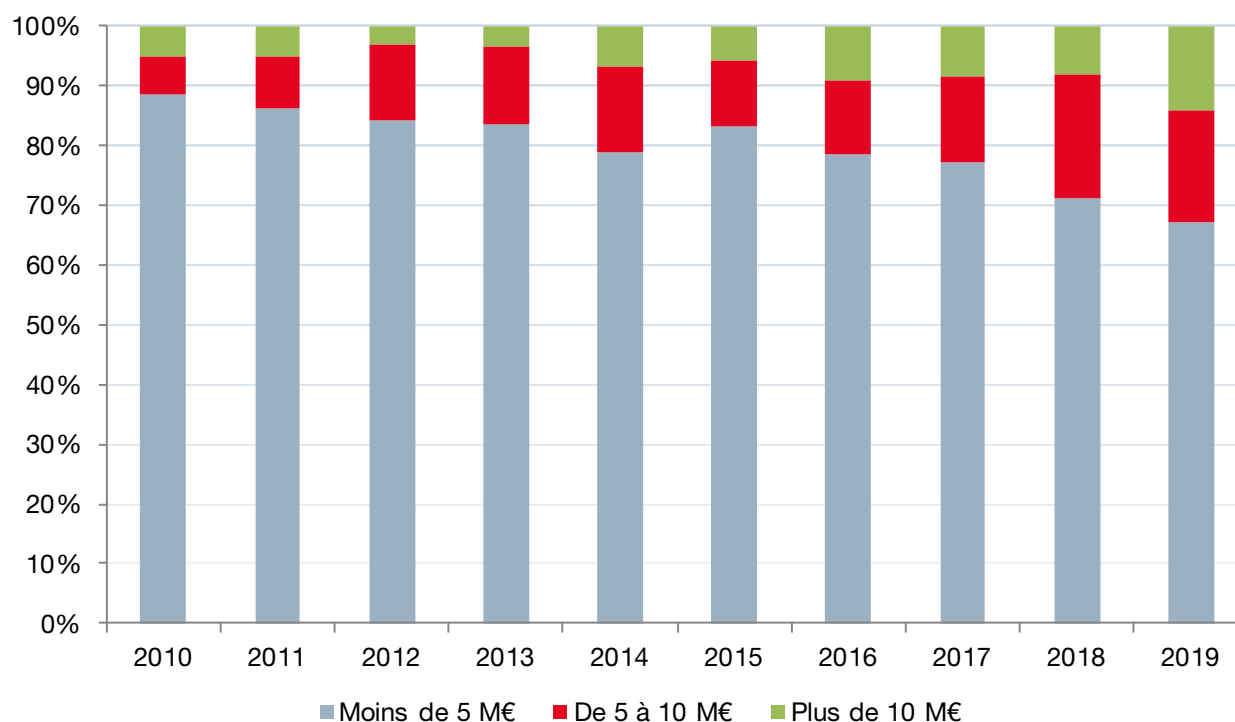
2.4. Des appartements de plus en plus chers

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
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
2019	288	81	60	429

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 9. 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 ne représente que près des deux tiers (88 % en 2010).

En 2019, une transaction sur sept est supérieure à 10 millions d'euros.

3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

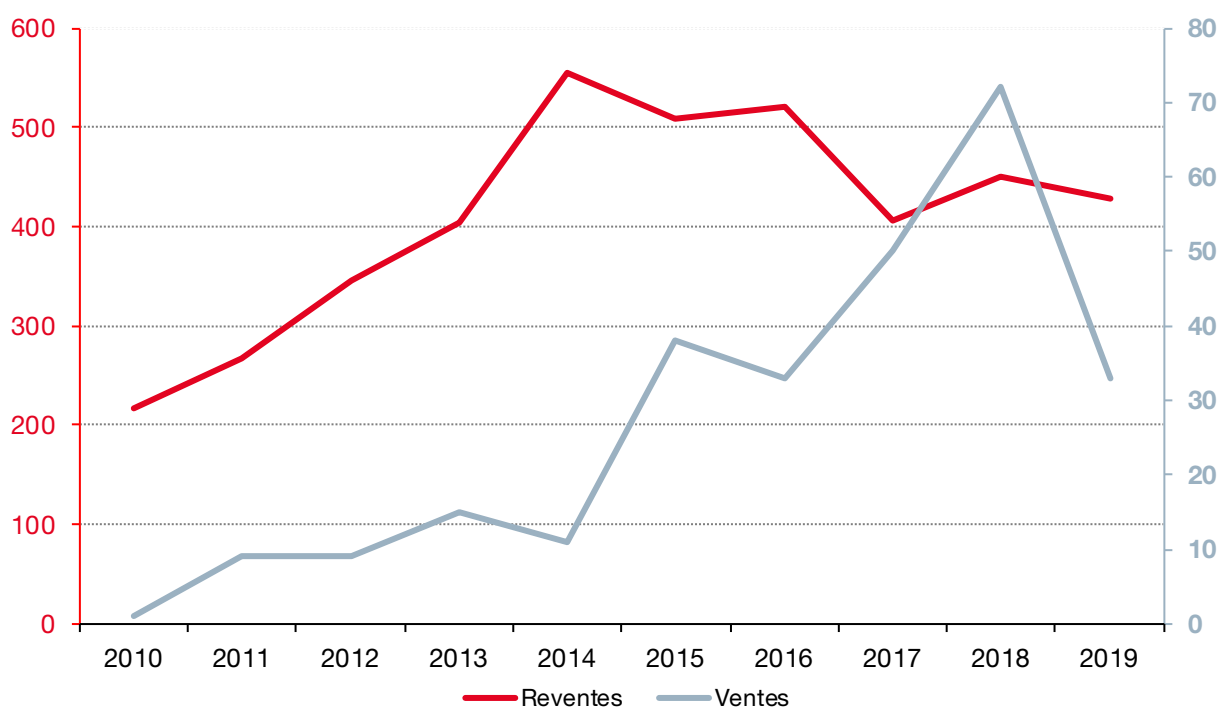
3.1. Recul du nombre de transactions

Tableau 10. Evolution du nombre de ventes et de reventes

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Ventes	1	9	9	15	11	38	33	50	72	33	-54,2%
Reventes	217	267	345	404	555	509	520	406	451	429	-4,9%
Cumul	218	276	354	419	566	547	553	456	523	462	-11,7%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 10. Evolution du nombre de ventes et de reventes



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2019, le nombre de ventes diminue fortement (-54 %) en raison du faible nombre de livraisons d'appartements neufs. Celui des reventes est également en baisse, mais dans une moindre mesure (-5 %).

3.2. Le montant des ventes diminue mais celui des reventes augmente

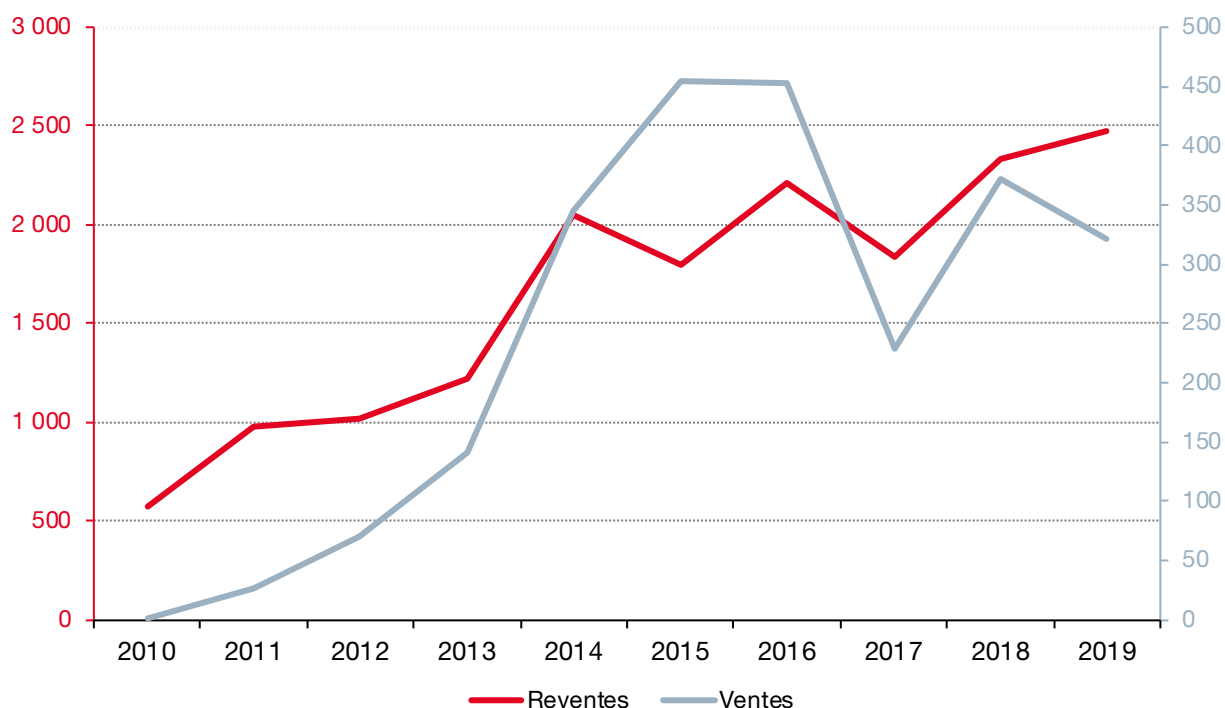
Tableau 11. Evolution du montant des ventes et des reventes

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Ventes	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	-13,6%
Reventes	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	2 475,4	6,4%
Cumul	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	2 795,9	3,6%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 11. Evolution du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Généralement, les montants des ventes et des reventes évoluent dans le même sens : soit les deux augmentent, soit ils baissent. Cette année, comme en 2015, ces montants ont évolué de façon contraire. En 2015, c'étaient les ventes qui progressaient, en 2019, ce sont les reventes.

3.3. Les prix moyens d'une vente et d'une revente progressent

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

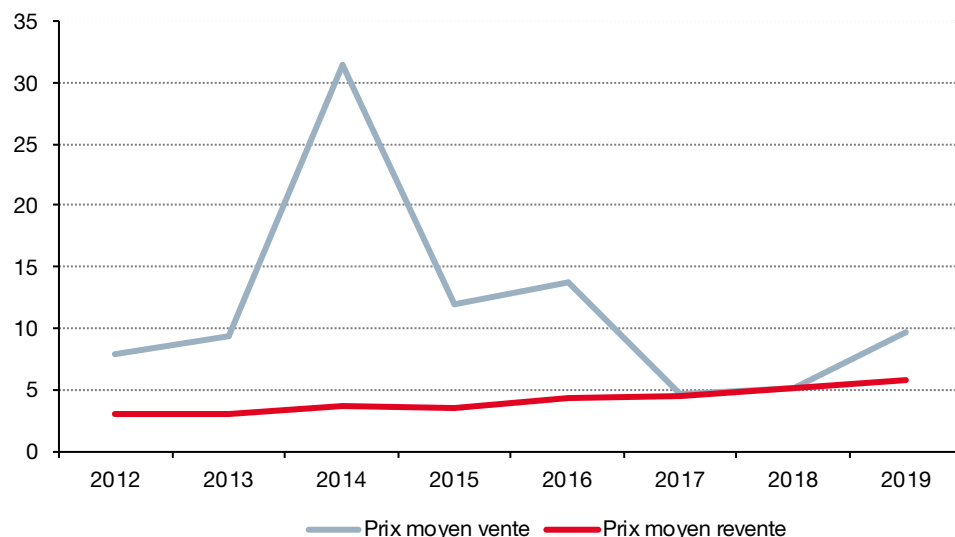
	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2012	7,9	2,9
2013	9,3	3,0
2014	31,4	3,7
2015	11,9	3,5
2016	13,7	4,3
2017	4,6	4,5
2018	5,2	5,2
2019	9,7	5,8

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix moyens des transactions immobilières ont fortement augmenté en 2019 (+88 % pour les ventes et +12 % pour les reventes).

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



Unité : million d'euros

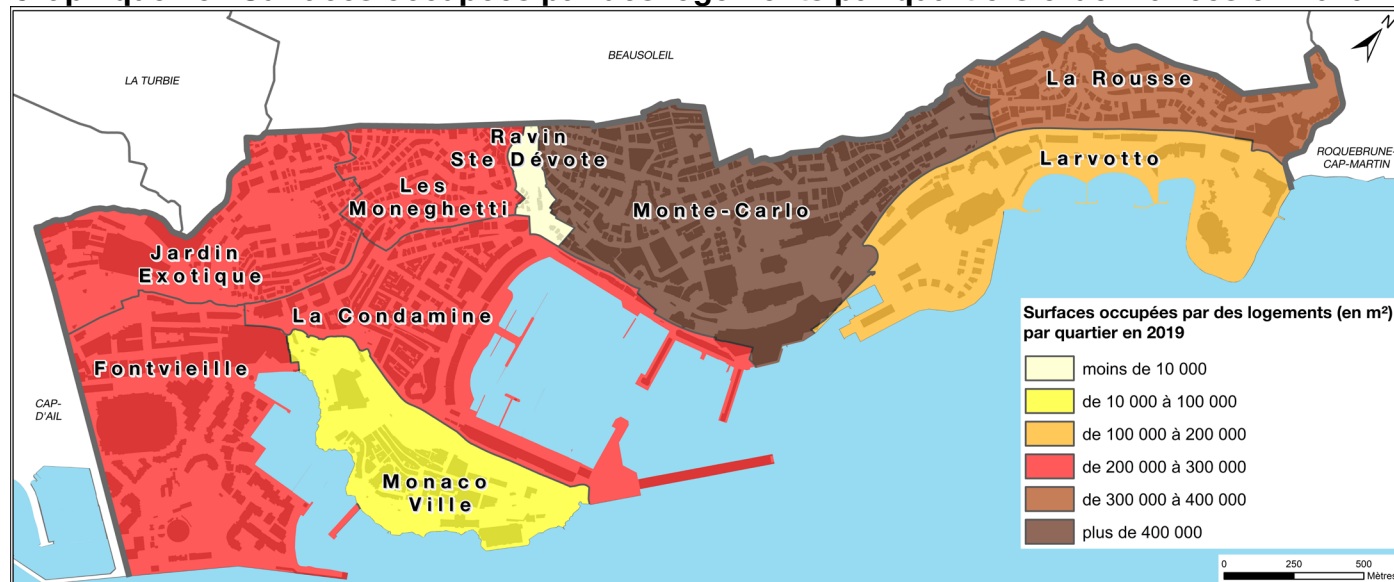
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Alors que le prix moyen des reventes progresse assez régulièrement, l'évolution du prix moyen des ventes, en revanche, est beaucoup plus volatil selon les années en fonction du type de construction.

4. Etude géographique du marché de l'immobilier

4.1. Répartition des logements par quartier

Graphique 13 : Surfaces occupées par des logements par quartiers ordonnancés en 2019



Sources : OpenStreetMap, Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité, IMSEE

Tableau 13. Nombre et surface des bâtiments par quartier au 1^{er} janvier 2020

Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Logements
Monte-Carlo	319	826,9	484,3
La Rousse	130	437,9	377,5
Jardin Exotique	184	387,3	247,6
Fontvieille	131	610,2	233,0
La Condamine	276	395,0	226,5
Les Moneghetti	151	228,4	203,3
Larvotto	59	322,8	191,7
Monaco Ville	229	111,7	61,6
Ravin Sainte Dévote	13	8,4	6,3
Total	1 492	3 328,8	2 031,9

Unités : nombre et millier de m²

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

Les logements, y compris domaniaux, représentent 61 % des surfaces construites en Principauté.

42 % des surfaces construites dédiées à des logements sont situés dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse.

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 Dévote 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 Ravin Sainte Dévote (six en douze ans) sont comptabilisées dans les Moneghetti.

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

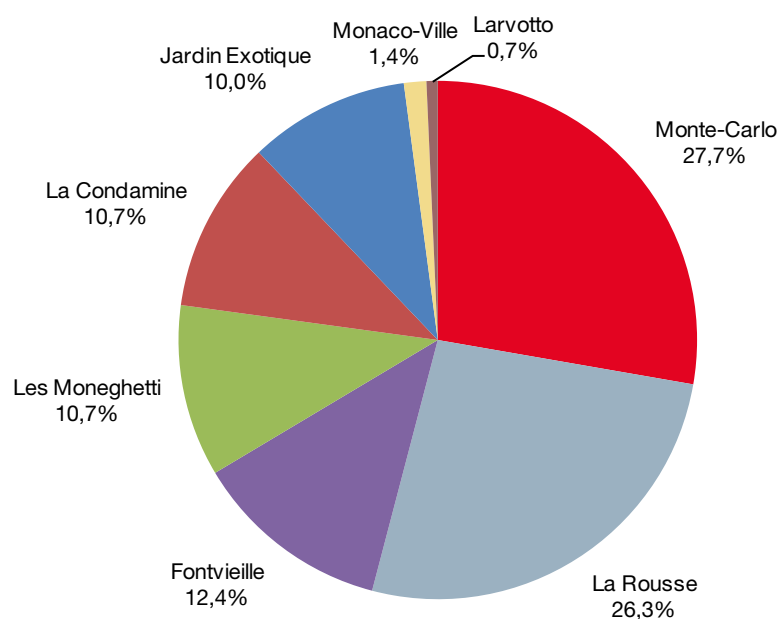
Tableau 14. Nombre de reventes immobilières par quartier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Monte-Carlo	57	89	109	128	198	159	150	117	157	119	-24,2%
La Rousse	66	82	117	106	130	162	141	109	114	113	-0,9%
Fontvieille	18	23	21	55	58	45	48	38	44	53	20,5%
Les Moneghetti	19	21	26	21	39	33	59	26	37	46	24,3%
La Condamine	28	29	23	34	41	42	45	43	33	46	39,4%
Jardin Exotique	17	15	32	45	59	51	60	51	46	43	-6,5%
Monaco-Ville	10	2	14	12	26	16	13	17	15	6	-60,0%
Larvotto	2	6	3	3	4	1	4	5	5	3	-40,0%
Total	217	267	345	404	555	509	520	406	451	429	-4,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Seuls trois quartiers ont vu leur nombre de reventes augmenter : Fontvieille, Les Moneghetti et La Condamine.

Graphique 14. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2019



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 du quart du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo

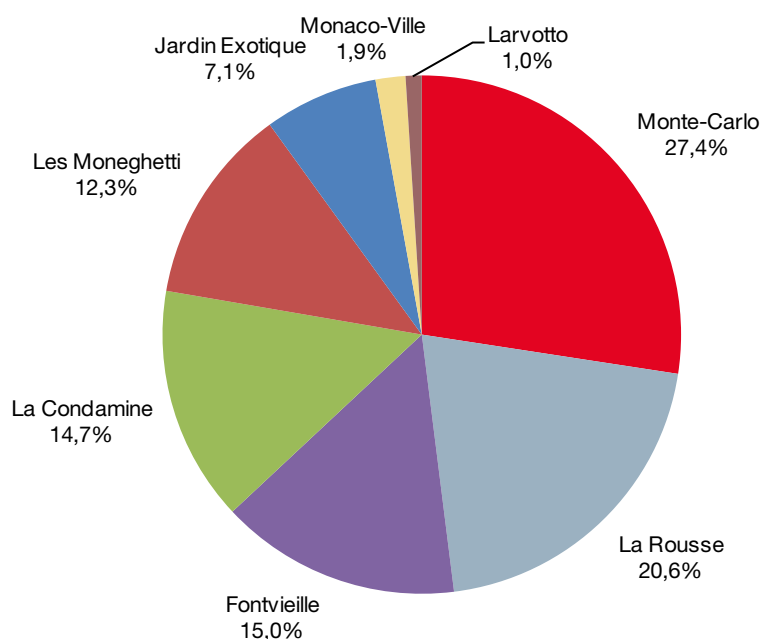
Tableau 15. Montant des reventes immobilières par quartier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Monte-Carlo	257,9	506,1	356,1	420,9	842,5	574,2	756,2	638,0	950,2	678,8	-28,6%
La Rousse	135,2	157,5	417,4	263,2	383,8	525,4	459,4	447,9	597,8	509,7	-14,7%
Fontvieille	32,9	87,3	58,7	229,0	285,4	189,9	279,3	158,7	235,1	371,7	58,1%
La Condamine	55,6	72,5	50,7	83,1	128,7	189,0	195,4	160,5	150,5	363,2	141,3%
Les Moneghetti	33,6	60,6	53,5	40,2	107,1	150,4	329,4	119,9	140,7	305,0	116,7%
Jardin Exotique	16,4	25,7	39,7	107,8	111,3	131,7	146,2	205,3	137,9	176,0	27,6%
Monaco-Ville	23,6	1,6	20,2	25,8	136,0	25,6	21,0	28,6	42,2	46,1	9,4%
Larvotto	20,7	69,3	17,0	46,1	58,1	6,7	25,7	73,0	73,0	24,8	-66,1%
Total	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	2 475,4	6,4%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 15. Répartition du montant des reventes immobilières par quartier en 2019



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Malgré un fort recul en 2019 (-29 %), le quartier de Monte-Carlo reste le premier quartier en termes de montant des transactions.

5. Evolution du prix au mètre carré

5.1.Plus de 48 000 euros du mètre carré

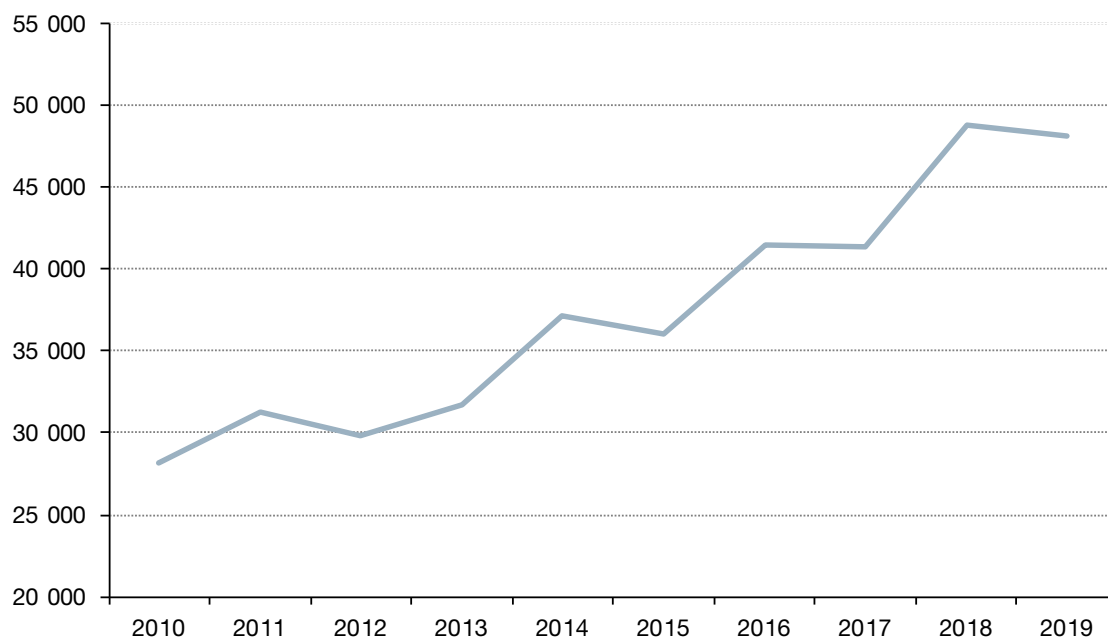
Tableau 16. Evolution du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Montant total en million d'euros	Montant ⁽¹⁾ en million d'euros	Part de transactions dont la superficie est connue	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² ⁽¹⁾
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
2019	2 475,4	1 861,5	82,3%	38 660	48 151

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Après la forte progression de 2018 (+18,1 %), le prix au mètre carré diminue légèrement (-1,3 %) mais reste au-dessus des 48 000€. Il a augmenté de près de 71 % en 10 ans.

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 3 226 reventes réalisées entre 2010 et 2019 pour un montant global de 12,9 milliards d'euros et une surface de plus de 330 000 m². En 2019, la superficie est connue pour 353 transactions sur 429 soit 82,3 %. Depuis 2010, ce pourcentage s'élève à 78,6 %.

(1) dont la superficie est connue

5.2. Hausse du prix au mètre carré pour les 4 pièces

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019
Studio	26 645	29 161	29 742	27 073	32 128	34 534	37 494	38 325	41 811	43 022	2,9%
2 pièces	26 977	26 716	29 297	28 744	32 749	34 107	36 349	40 180	43 872	42 972	-2,1%
3 pièces	22 837	28 718	25 145	28 984	34 976	34 894	40 456	44 782	49 035	48 041	-2,0%
4 pièces	31 627	32 226	31 540	33 373	39 288	39 336	44 755	38 229	43 390	50 512	16,4%
5 pièces et +	38 226	38 897	33 040	41 085	41 985	38 932	48 478	41 670	56 850	49 133	-13,6%
Moyenne	28 173	31 260	29 791	31 750	37 179	36 001	41 401	41 335	48 799	48 151	-1,3%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré augmente pour les studios (+2,9 %) mais surtout pour les 4 pièces (+16,4 %) et dépasse pour ces derniers les 50 000 euros du mètre carré.

Il est à noter, que contrairement à la plupart des pays, le prix au mètre carré d'un studio est inférieur à celui d'un 5 pièces.

5.3. Monte-Carlo reste le quartier le plus cher (53 000 euros le mètre carré)

Tableau 18. Evolution du prix du mètre carré par quartier

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Évolution 2018/2019	Évolution décennale
Monte-Carlo	36 714	38 755	34 372	34 622	41 329	41 172	46 967	47 114	56 343	53 042	-5,9%	44,5%
Fontvieille	25 240	32 195	26 096	35 760	42 762	37 839	45 119	43 637	45 819	52 342	14,2%	107,4%
La Condamine	29 338	28 677	24 217	27 313	29 963	40 729	47 278	38 351	51 479	52 280	1,6%	78,2%
Les Moneghetti	23 847	17 765	23 138	20 413	24 792	27 930	36 091	28 455	36 420	45 455	24,8%	90,6%
La Rousse	23 693	25 385	29 735	30 078	31 779	33 743	36 654	38 413	43 056	42 549	-1,2%	79,6%
Jardin Exotique	18 193	22 630	18 982	24 992	23 136	26 563	28 636	34 505	39 811	35 383	-11,1%	94,5%
Larvotto	NA*	37 059	35 052	NA*	48 336	NA*	NA*	70 414	60 078	NA*	NA*	NA*
Monaco-Ville	18 430	NA*	NA*	13 412	64 138	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

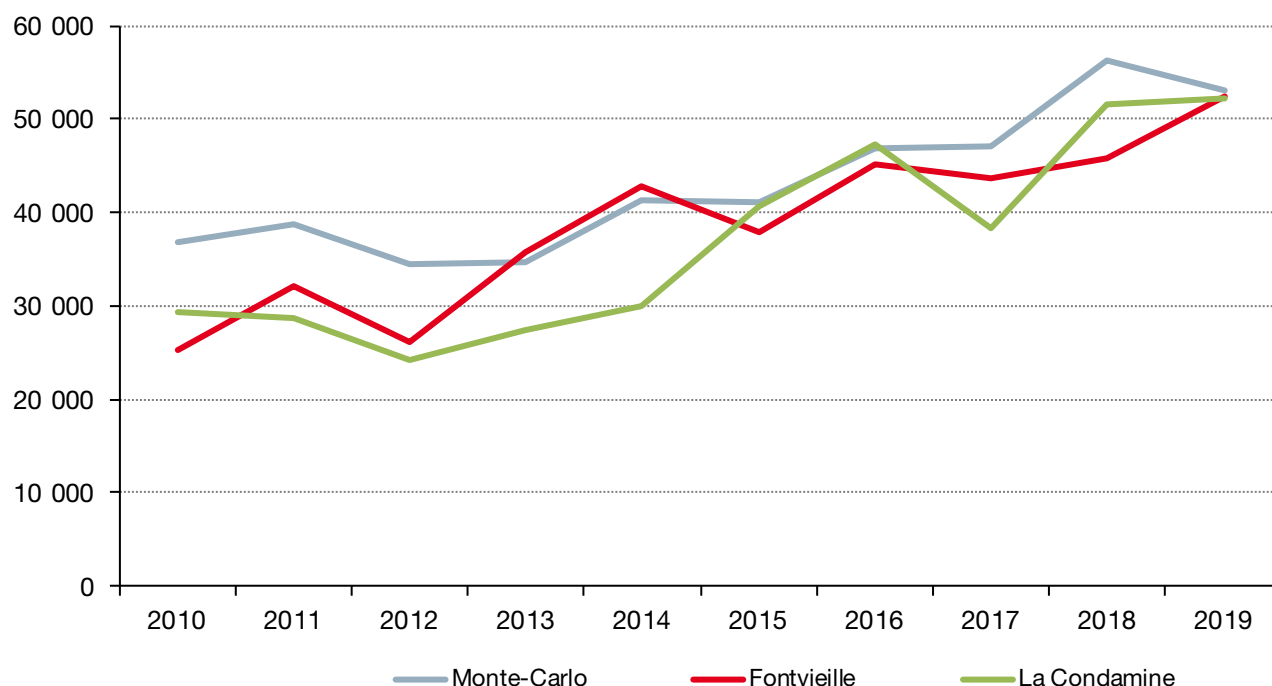
Seuls six quartiers ont suffisamment de transactions pour que soit calculé, tous les ans, le prix au mètre carré.

En 2019, trois quartiers ont un prix au mètre carré supérieur à 50 000 euros : Monte-Carlo, Fontvieille et La Condamine.

C'est à Monte-Carlo, et ce malgré la baisse de près de 6 %, que le prix au mètre carré est le plus élevé avec 53 042 €. Le moins élevé se situe au Jardin Exotique (35 383 €/m²).

NA : Non applicable. 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.

Graphique 17. Evolution du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière dans les quartiers de Monte-Carlo, Fontvieille et La Condamine



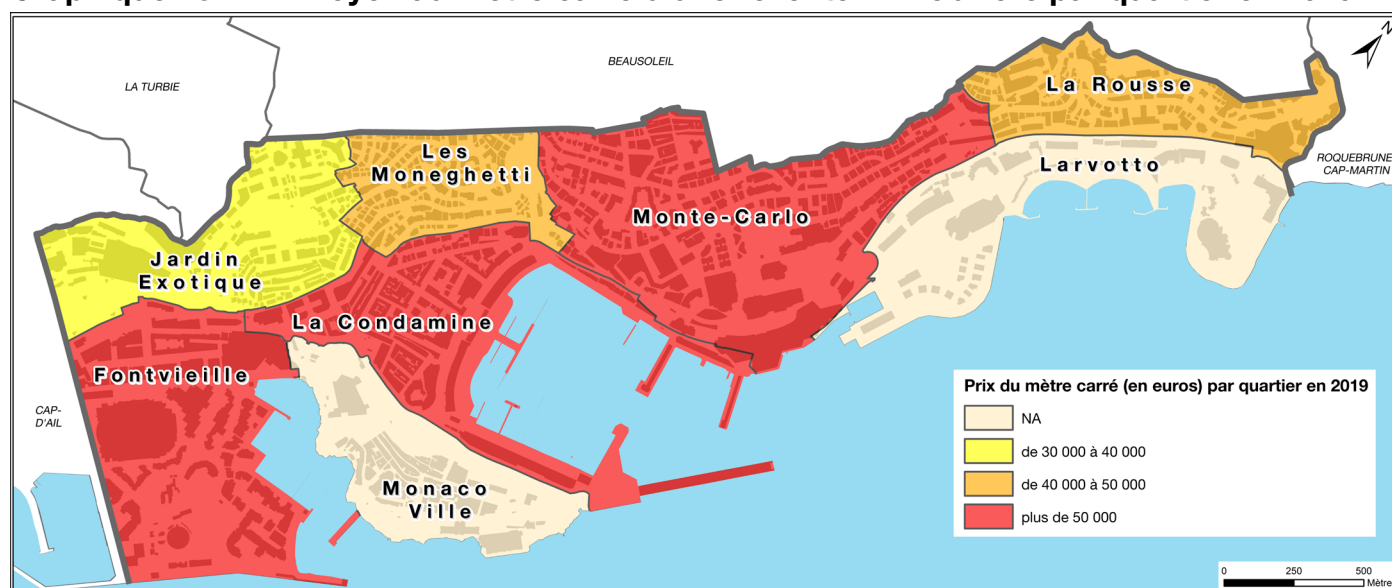
Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2019, les prix au mètre carré des reventes immobilières des quartiers de Monte-Carlo, Fontvieille et de La Condamine convergent et sont tous les trois au-dessus des 50 000 euros.

Il est à noter également la forte progression du prix au mètre carré dans le quartier de Fontvieille (+14,2 %) qui est le seul quartier dont le prix a doublé en 10 ans.

Graphique 18. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2019



Sources : OpenStreetMap, Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité, IMSEE

NA : Non applicable. 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 2019

Janvier 2020

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



ISSN-L 2311-6307