

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Janvier 2022

2021

Sommaire

| | |
|---|----|
| 1. Le marché des ventes immobilières..... | 5 |
| 1.1. Dans le secteur libre, 90 appartements livrés en 2021 | 5 |
| 1.2. Le nombre de ventes remonte..... | 6 |
| 1.3. Augmentation moins prononcée du montant des ventes | 7 |
| 1.4. Une vente sur deux supérieure à 6,5 M€..... | 8 |
| 1.5. Une majorité d'appartements entre 5 et 10 M€..... | 9 |
| 2. Le marché des reventes immobilières..... | 10 |
| 2.1. Répartition des logements par quartier | 10 |
| 2.2. Le nombre de reventes repasse la barre des 400 | 11 |
| 2.3. Le nombre de reventes augmente de 70 % à La Condamine | 12 |
| 2.4. Les petits appartements plébiscités..... | 13 |
| 2.5. Le montant des reventes repasse la barre des 2 milliards d'euros | 14 |
| 2.6. Plus du tiers du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo..... | 15 |
| 2.7. Les prix moyen et médian des reventes progressent légèrement..... | 16 |
| 2.8. Une majorité d'appartements à moins de 5 M€ | 17 |
| 3. Évolution du prix au mètre carré | 18 |
| 3.1. Le mètre carré dépasse pour la première fois les 50 000 €..... | 18 |
| 3.2. Le prix au m ² en hausse pour presque tous les types d'appartements..... | 19 |
| 3.3. À près de 60 000 euros le m ² , Monte-Carlo est quartier le plus cher en 2021 | 19 |
| 4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers | 21 |
| 5. Note méthodologique..... | 22 |

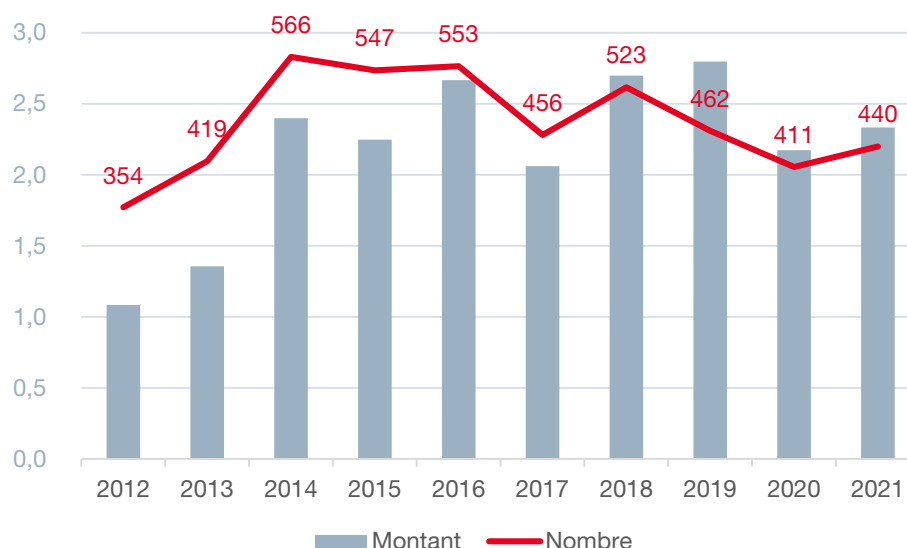
Introduction

L'économie monégasque, comme mondiale, continue d'être impactée par une situation sanitaire délicate avec l'arrivée du variant Omicron au quatrième trimestre. Les données issues du Bulletin Trimestriel de l'Economie¹ permettent de dresser un bilan économique de l'année passée. Toutefois, les résultats économiques de 2021 ne sont pas encore tous connus. Même si la plupart des indicateurs économiques sont en hausse par rapport à 2020 et malgré une période estivale ayant permis une nette reprise de l'activité, tous n'ont pas retrouvé leur niveau de 2019.

Le marché immobilier reste lui aussi affecté par la crise sanitaire et ses conséquences économiques. En 2021, il compte 29 transactions et 160 millions d'euros de plus qu'en 2020. Mais il accuse une baisse de 5 % en volume et 17 % en valeur par rapport à 2019.

Le prix moyen au mètre carré augmente de 9 % et dépasse les 50 000 €, progressant de près de 75 % en dix ans.

Graphique 1. Évolution du cumul du montant et du nombre de transactions immobilières



Unités : milliard d'euros et nombre d'appartements
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

¹Disponible sur le site de l'IMSEE : <https://www.imsee.mc/Economie-et-Finance/Bulletin-de-l-Economie>

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, 90 appartements livrés en 2021

Sur la décennie, 557 appartements neufs ont été livrés, dont 90 en 2021.

Malgré cette importante livraison, le nombre de ventes reste limité avec seulement 23 ventes dont 30 % sur plan.

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

| | Nom de l'immeuble | Nombre d'appartements |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------|
| 2012 | Le Monte-Carlo View | 45 |
| | Le Simona | 24 |
| sous-total 2012 | | 69 |
| 2013 | La Lestra | 10 |
| | Villa Dryade | 4 |
| | Villa Victoria | 4 |
| | Villa Roccabella | 1 |
| sous-total 2013 | | 19 |
| 2014 | Villas du Sporting | 3 |
| | Villa La Belle Vie (ex Villa Louis) | 1 |
| | Villa Rignon | 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 | |
| 2017 | Les Cigognes | 11 |
| | Castel Ciel Azur (surélévation) | 2 |
| | Villa Aphrodita | 1 |
| | Villa Stella D1 | 1 |
| sous-total 2017 | | 15 |
| 2018 | Le Stella : Blocs A, B, C et D | 89 |
| sous-total 2018 | | 89 |
| 2019 | One Monte-Carlo | 40 |
| | 26 Carré Or | 9 |
| sous-total 2019 | | 49 |
| 2020 | Palais de la plage | 17 |
| | The Winch | 5 |
| | Pavillon France | 4 |
| sous-total 2020 | | 26 |
| 2021 | Mona Résidence | 62 |
| | Villa Palazzino | 25 |
| | Villa Parana | 2 |
| | Villa Esméralda | 1 |
| sous-total 2021 | | 90 |
| Total | | 557 |

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

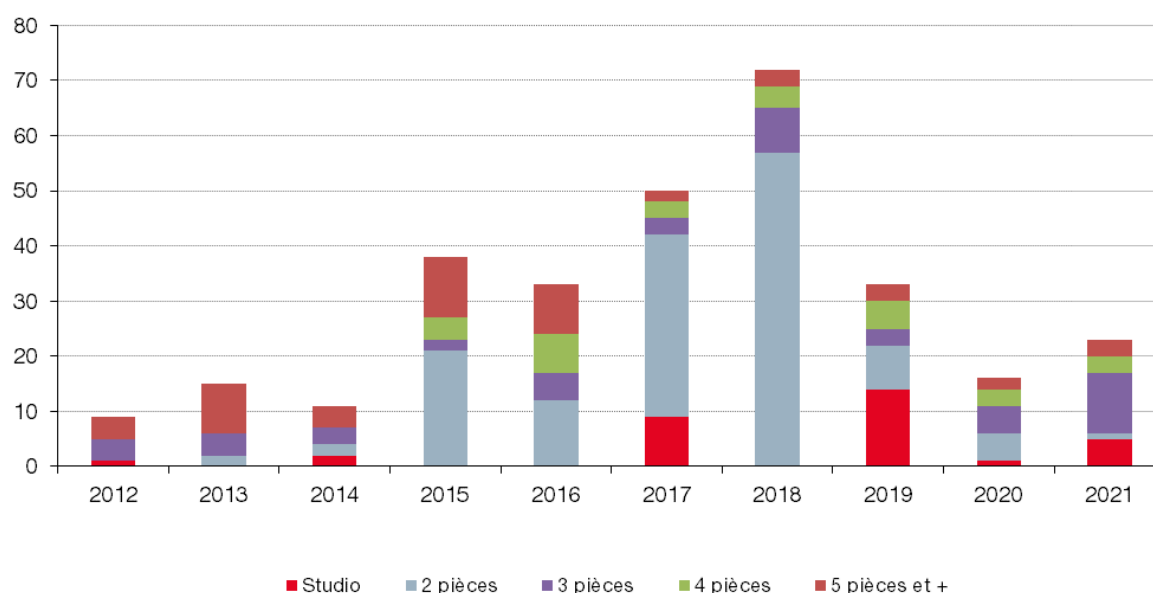
1.2. Le nombre de ventes remonte

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

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Poids 2021 |
|---------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Studio | 1 | - | 2 | - | - | 9 | - | 14 | 1 | 5 | 21,7% |
| 2 pièces | - | 2 | 2 | 21 | 12 | 33 | 57 | 8 | 5 | 1 | 4,3% |
| 3 pièces | 4 | 4 | 3 | 2 | 5 | 3 | 8 | 3 | 5 | 11 | 47,8% |
| 4 pièces | - | - | - | 4 | 7 | 3 | 4 | 5 | 3 | 3 | 13,0% |
| 5 pièces et + | 4 | 9 | 4 | 11 | 9 | 2 | 3 | 3 | 2 | 3 | 13,0% |
| Total | 9 | 15 | 11 | 38 | 33 | 50 | 72 | 33 | 16 | 23 | 100% |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 23 transactions, le nombre de ventes augmente de 44 % par rapport à 2020, sans toutefois retrouver son niveau de 2019 (-30 %). Près de la moitié des appartements vendus en 2021 sont des 3 pièces. C'est d'ailleurs la première année depuis 2006 qu'autant d'appartements de cette taille sont vendus en Principauté.

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. Augmentation moins prononcée du montant des ventes

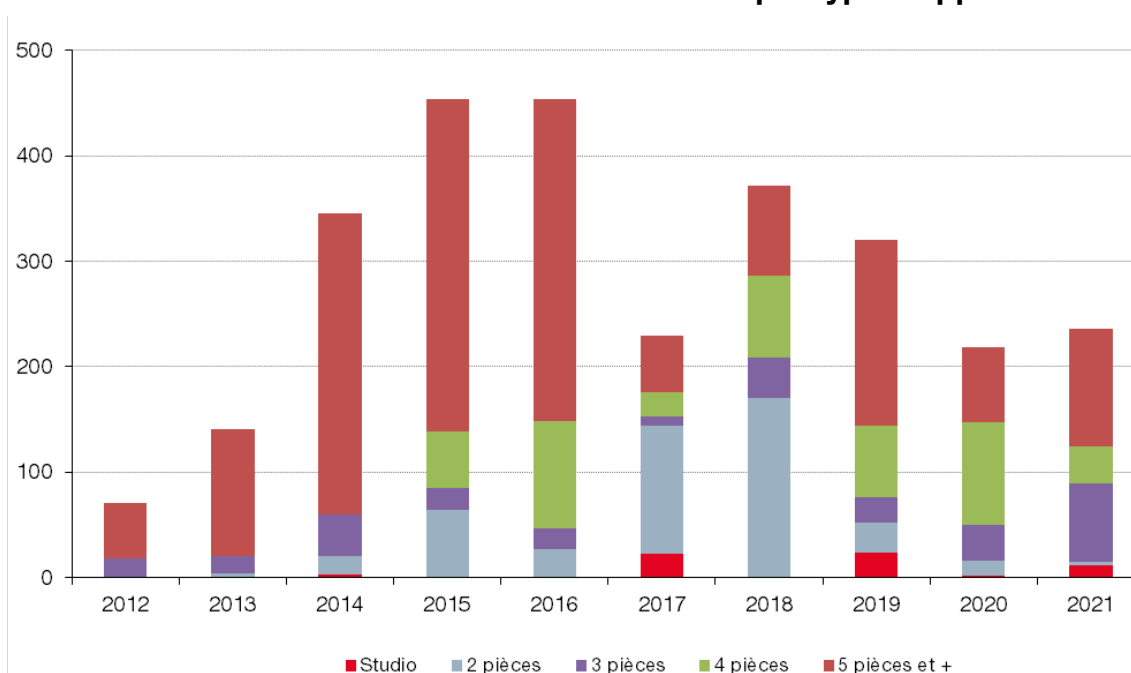
Tableau 3. Évolution décennale du montant des ventes par type d'appartement

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Poids 2021 |
|---------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Studio | 1,0 | - | 2,6 | - | - | 22,5 | - | 23,7 | 1,6 | 11,0 | 4,7% |
| 2 pièces | - | 3,3 | 17,6 | 63,9 | 27,1 | 121,0 | 170,2 | 27,7 | 13,8 | 4,0 | 1,7% |
| 3 pièces | 17,1 | 16,5 | 39,6 | 20,4 | 19,8 | 8,9 | 38,4 | 24,6 | 34,7 | 74,1 | 31,4% |
| 4 pièces | - | - | - | 53,6 | 101,2 | 23,2 | 77,1 | 68,2 | 97,5 | 34,9 | 14,8% |
| 5 pièces et + | 52,8 | 120,4 | 285,6 | 315,8 | 305,3 | 53,4 | 85,2 | 176,3 | 71,0 | 111,7 | 47,4% |
| Total | 70,8 | 140,2 | 345,4 | 453,7 | 453,5 | 228,9 | 371,0 | 320,5 | 218,7 | 235,6 | 100% |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des ventes progresse (+8 %) mais de façon moins marquée que le nombre de transactions (+44 %).

Malgré sa hausse par rapport à 2020, le marché immobilier du neuf reste en deçà de son niveau de 2019 (-30 % en volume et -26 % en valeur).

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 6,5 M€

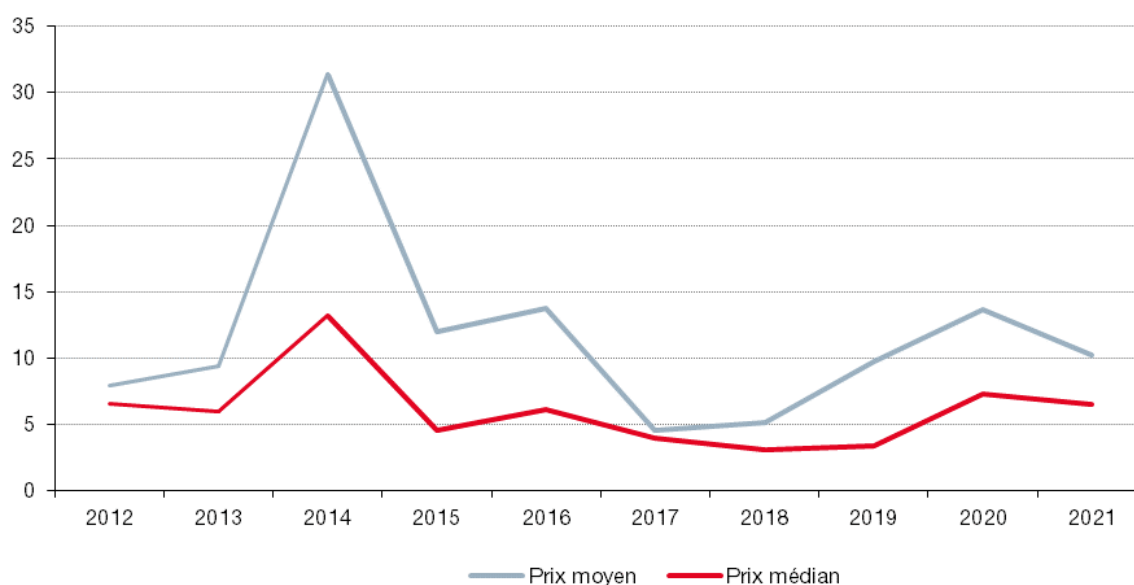
Tableau 4. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes

| | Montant | Nombre | Prix moyen | Prix médian |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 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 |
| 2020 | 218,7 | 16 | 13,7 | 7,3 |
| 2021 | 235,6 | 23 | 10,2 | 6,5 |
| Évolution 2020/2021 | 7,8% | 43,8% | -25,0% | -11,0% |
| Évolution décennale | 232,6% | 155,6% | 30,1% | -0,8% |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 4. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Alors qu'ils sont en recul par rapport à 2020, les prix moyen et médian sont supérieurs à ceux de 2019. Sur 10 ans, le prix moyen a augmenté de 30 % alors que le médian est resté au même niveau.

1.5. Une majorité d'appartements entre 5 et 10 M€

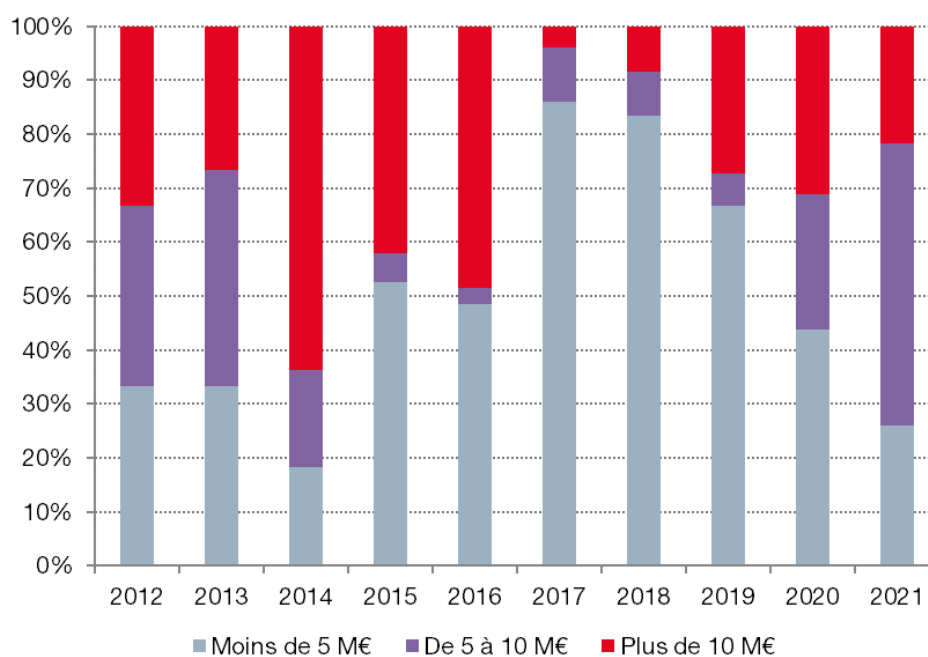
Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

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 |
|------|---------------|--------------|---------------|-------|
| 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 |
| 2020 | 7 | 4 | 5 | 16 |
| 2021 | 6 | 12 | 5 | 23 |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



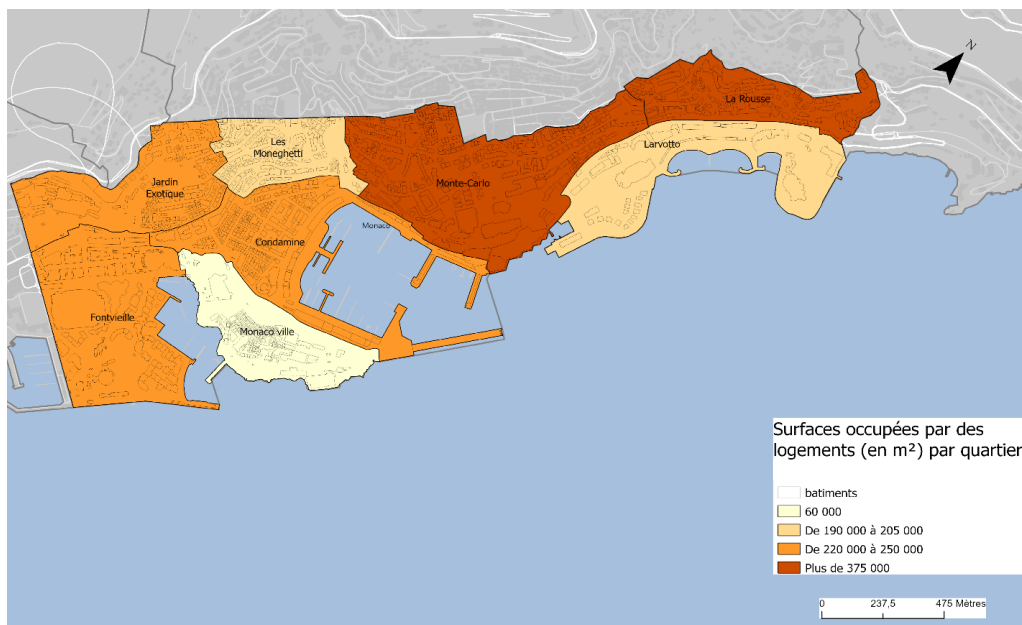
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Alors que la proportion de transactions de moins de 5 millions d'euros continue de diminuer, près d'un bien sur deux a été vendu entre 5 et 10 M€ en 2021.

2. Le marché des reventes immobilières

2.1. Répartition des logements par quartier

Graphique 6. Surfaces occupées par des logements par quartier ordonnancé en 2021



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

Tableau 6. Nombre et surface des bâtiments par quartier au 1^{er} janvier 2022

| Quartier | Nb de bâtiments | Surface cumulée | Logements |
|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Monte-Carlo | 323 | 836,4 | 490,8 |
| La Rousse | 133 | 443,4 | 382,1 |
| Jardin Exotique | 183 | 387,8 | 246,1 |
| Fontvieille | 131 | 622,0 | 233,5 |
| La Condamine | 277 | 393,8 | 222,3 |
| Les Moneghetti | 151 | 227,2 | 203,4 |
| Larvotto | 49 | 313,6 | 190,3 |
| Monaco Ville | 228 | 111,8 | 61,6 |
| Sainte Dévote | 13 | 14,0 | 6,3 |
| Total | 1 488 | 3 350,0 | 2 036,4 |

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. Près de la moitié (43 %) des surfaces construites à usage d'habitation sont situées 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.

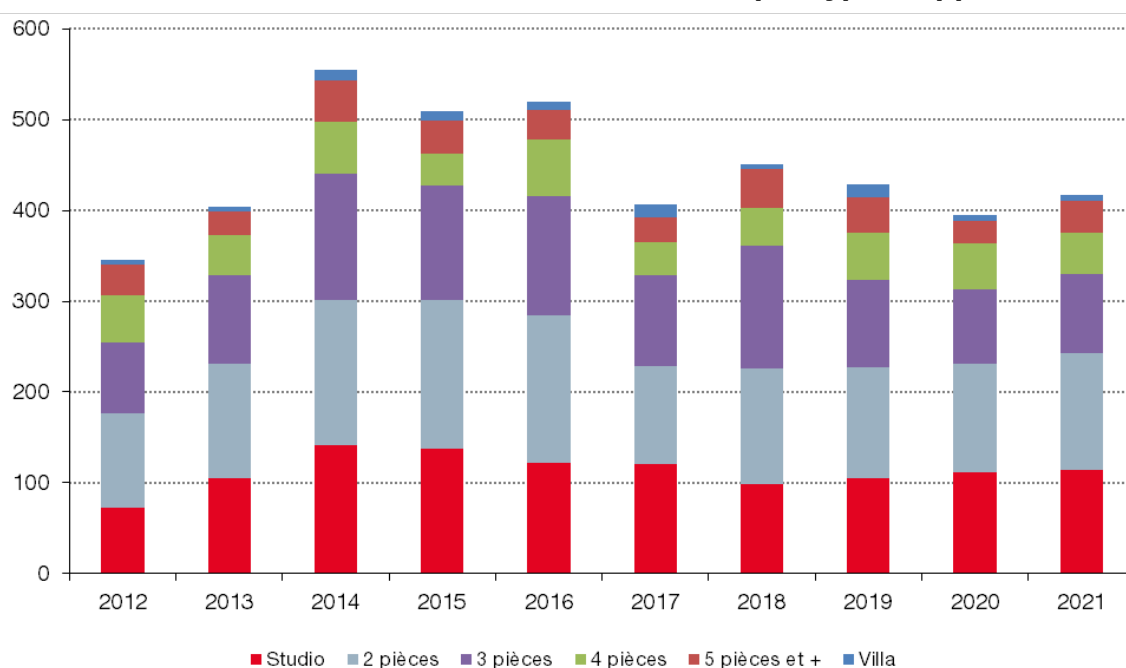
2.2. Le nombre de reventes repasse la barre des 400

Tableau 7. Évolution décennale du nombre de reventes par type d'appartement

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Studio | 73 | 105 | 142 | 138 | 122 | 121 | 99 | 105 | 112 | 114 | 1,8% |
| 2 pièces | 103 | 126 | 159 | 163 | 163 | 107 | 127 | 122 | 119 | 129 | 8,4% |
| 3 pièces | 78 | 97 | 139 | 126 | 130 | 100 | 135 | 97 | 82 | 87 | 6,1% |
| 4 pièces | 52 | 45 | 58 | 36 | 63 | 37 | 41 | 51 | 51 | 46 | -9,8% |
| 5 pièces et + | 34 | 26 | 45 | 36 | 33 | 27 | 43 | 39 | 24 | 34 | 41,7% |
| Villa | 5 | 5 | 12 | 10 | 9 | 14 | 6 | 15 | 7 | 7 | 0,0% |
| Total | 345 | 404 | 555 | 509 | 520 | 406 | 451 | 429 | 395 | 417 | 5,6% |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 7. Évolution décennale du nombre de reventes par type d'appartement

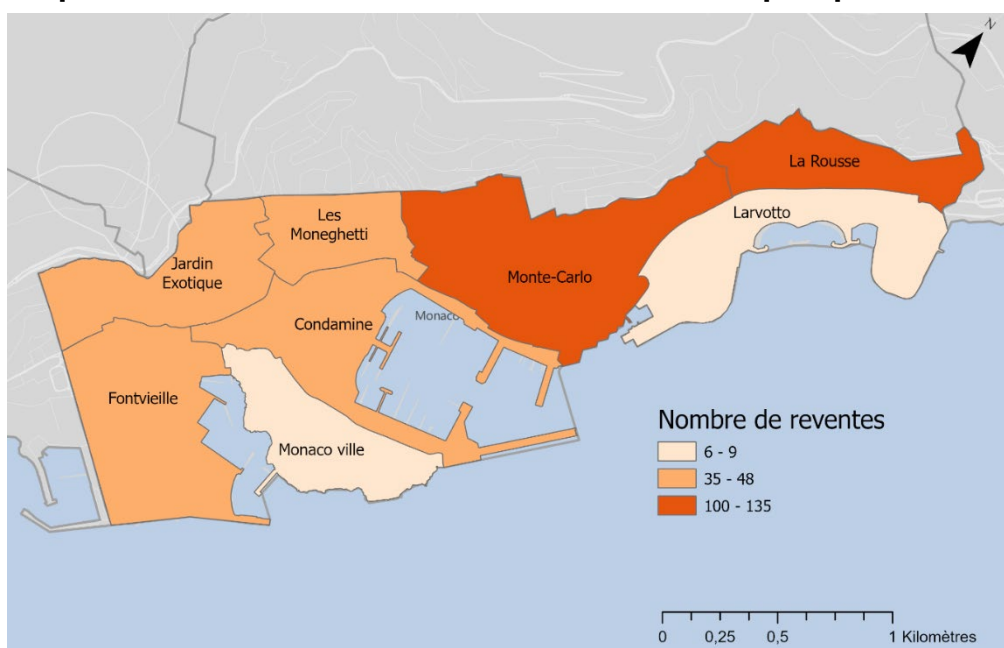


Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2021, le nombre de reventes remonte (+5,6 %) et dépasse à nouveau la barre des 400 transactions. Hormis les 4 pièces (-9,8 %), chaque type d'appartements voit son nombre de reventes augmenter. Près de 80 % des transactions concernent des studios, 2 pièces et 3 pièces. Cette répartition est assez stable sur la décennie.

2.3. Le nombre de reventes augmente de 70 % à La Condamine

Graphique 8. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2021



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 8. Nombre de reventes immobilières par quartier

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Monte-Carlo | 109 | 128 | 198 | 159 | 150 | 117 | 157 | 119 | 136 | 135 | -0,7% |
| La Rousse | 117 | 106 | 130 | 162 | 141 | 109 | 114 | 113 | 104 | 100 | -3,8% |
| La Condamine | 23 | 34 | 41 | 42 | 45 | 43 | 33 | 46 | 28 | 48 | 71,4% |
| Fontvieille | 21 | 55 | 58 | 45 | 48 | 38 | 44 | 53 | 35 | 43 | 22,9% |
| Jardin Exotique | 32 | 45 | 59 | 51 | 60 | 51 | 46 | 43 | 48 | 41 | -14,6% |
| Les Moneghetti | 26 | 21 | 39 | 33 | 59 | 26 | 37 | 46 | 31 | 35 | 12,9% |
| Monaco-Ville | 14 | 12 | 26 | 16 | 13 | 17 | 15 | 6 | 6 | 9 | 50,0% |
| Larvotto | 3 | 3 | 4 | 1 | 4 | 5 | 5 | 3 | 7 | 6 | -14,3% |
| Total | 345 | 404 | 555 | 509 | 520 | 406 | 451 | 429 | 395 | 417 | 5,6% |

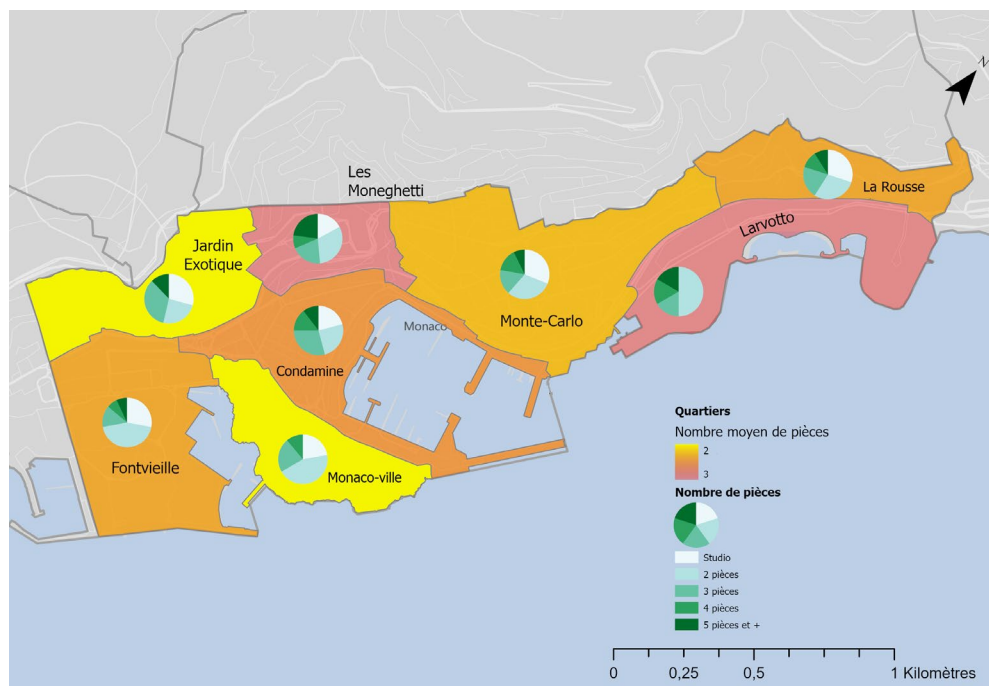
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Par rapport à l'année précédente, la moitié des quartiers ont vu leur nombre de reventes augmenter. Malgré leur légère diminution, Monte-Carlo et La Rousse accumulent plus de la moitié des transactions.

Avec une hausse de plus de 70 %, La Condamine atteint les 48 reventes soit son maximum depuis 2008 et intègre pour la première fois le trio de tête.

2.4. Les petits appartements plébiscités

Graphique 9. Répartition des reventes par nombre de pièces et quartier en 2021



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2021, l'écrasante majorité des reventes (près de 8 sur 10) sont au plus des 3 pièces. Le nombre moyen de pièces varie peu : il va de 2,2 au Jardin Exotique et Monaco-Ville à 3 aux Moneghetti et Larvotto.

Tableau 9. Répartition des reventes par nombre de pièces et quartier en 2021

| | Studio | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + | Total |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|---------------|-------------|
| Monte-Carlo | 42 | 41 | 22 | 20 | 10 | 135 |
| La Rousse | 30 | 29 | 21 | 11 | 9 | 100 |
| La Condamine | 10 | 12 | 14 | 7 | 5 | 48 |
| Fontvieille | 12 | 19 | 6 | 3 | 3 | 43 |
| Jardin Exotique | 12 | 10 | 14 | 0 | 5 | 41 |
| Les Moneghetti | 6 | 11 | 7 | 3 | 8 | 35 |
| Monaco-Ville | 2 | 4 | 2 | 1 | 0 | 9 |
| Larvotto | 0 | 3 | 1 | 1 | 1 | 6 |
| Total | 27% | 31% | 21% | 11% | 10% | 100% |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

À Monte-Carlo, quartier comptant le plus de transactions en Principauté, 60 % des reventes sont au maximum des deux pièces.

Aux Moneghetti, trois transactions sur dix portaient sur un bien 4 pièces ou plus alors que cette proportion est d'un sur dix au Jardin Exotique.

En raison du faible nombre de reventes de villas (6 en 2021) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

2.5. Le montant des reventes repasse la barre des 2 milliards d'euros

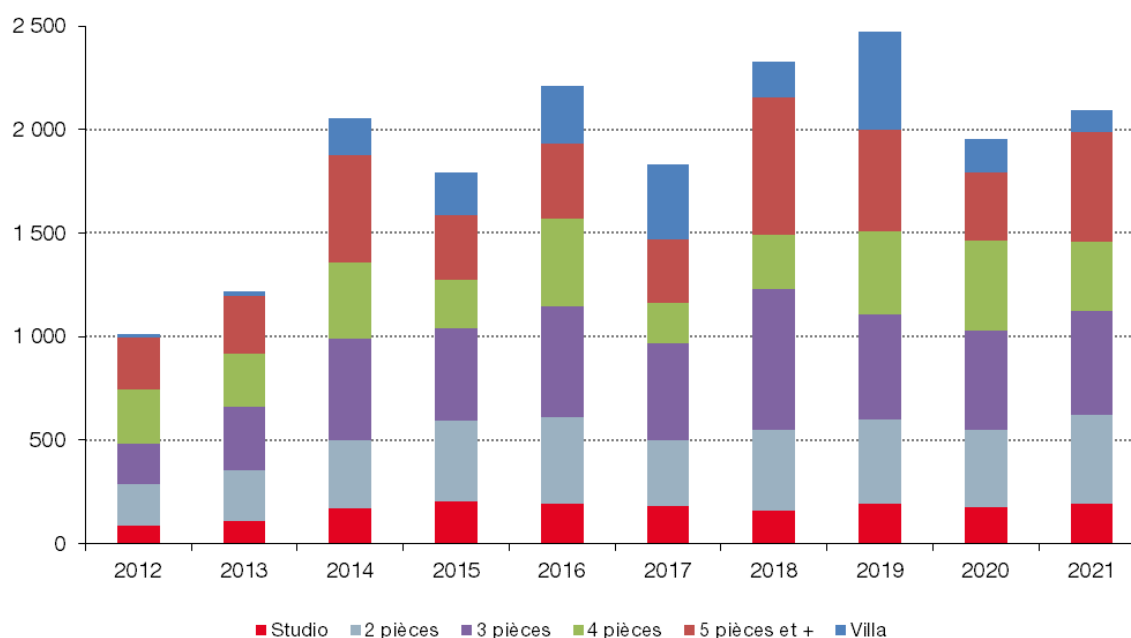
Tableau 10. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Studio | 84,0 | 109,6 | 171,8 | 200,5 | 189,4 | 180,4 | 158,1 | 190,2 | 177,7 | 193,3 | 8,8% |
| 2 pièces | 200,6 | 244,8 | 324,9 | 391,0 | 419,9 | 316,6 | 393,3 | 408,2 | 371,5 | 427,7 | 15,1% |
| 3 pièces | 194,8 | 304,5 | 493,3 | 447,0 | 534,7 | 469,7 | 679,8 | 511,0 | 479,2 | 501,3 | 4,6% |
| 4 pièces | 262,5 | 260,0 | 366,3 | 237,1 | 423,3 | 196,0 | 260,2 | 397,3 | 435,9 | 334,2 | -23,3% |
| 5 pièces et + | 250,8 | 279,6 | 517,7 | 311,8 | 365,3 | 304,9 | 661,9 | 490,9 | 325,7 | 531,7 | 63,2% |
| Villa | 20,6 | 17,5 | 178,7 | 205,6 | 280,0 | 364,2 | 174,1 | 477,8 | 164,0 | 107,9 | -34,2% |
| Total | 1 013,3 | 1 216,1 | 2 052,8 | 1 793,0 | 2 212,7 | 1 831,8 | 2 327,4 | 2 475,4 | 1 954,0 | 2 096,1 | 7,3% |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 10. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec plus de 2 milliards d'euros, le montant des reventes augmente plus fortement (+7,3 %) que leur nombre (+5,6 %), principalement en raison de la typologie des appartements (10 biens supplémentaires de 5 pièces et + ont été vendus en 2021).

Cependant, il ne retrouve pas son niveau de 2019 qui était de 2,5 milliards d'euros (-15,3 %), notamment car deux fois plus de villas avaient été vendues cette année-là.

2.6. Plus du tiers du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo

Tableau 11. Montant des reventes immobilières par quartier

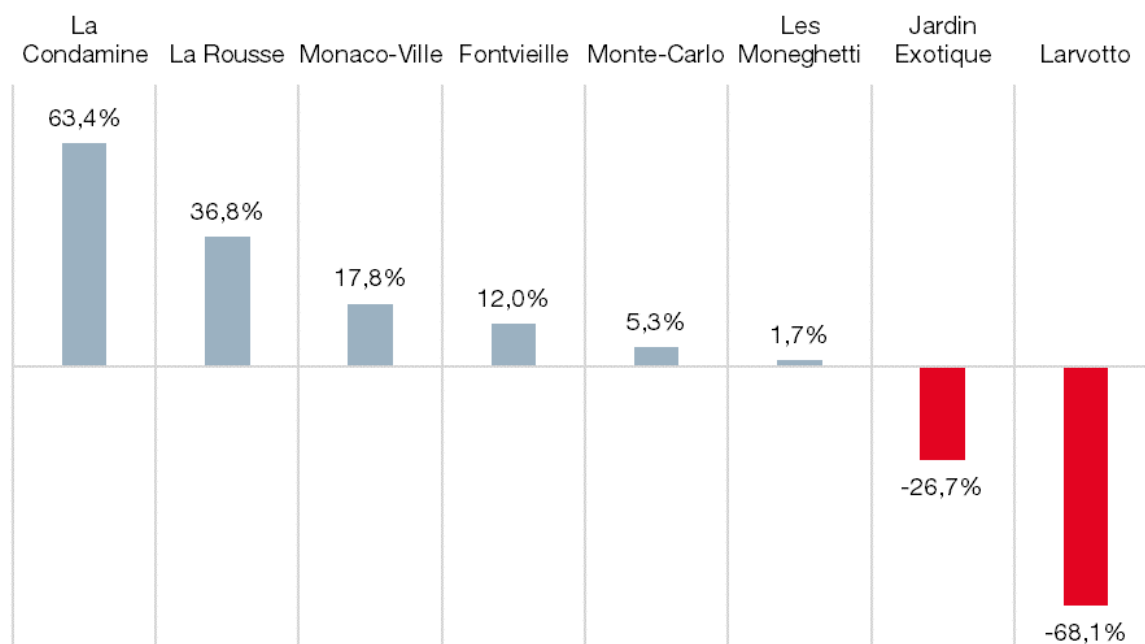
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Poids 2021 |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Monte-Carlo | 356,1 | 420,9 | 842,5 | 574,2 | 756,2 | 638,0 | 950,2 | 678,8 | 732,0 | 770,8 | 36,8% |
| La Rousse | 417,4 | 263,2 | 383,8 | 525,4 | 459,4 | 447,9 | 597,8 | 509,7 | 340,8 | 466,2 | 22,2% |
| Fontvieille | 58,7 | 229,0 | 285,4 | 189,9 | 279,3 | 158,7 | 235,1 | 371,7 | 275,4 | 308,5 | 14,7% |
| La Condamine | 50,7 | 83,1 | 128,7 | 189,0 | 195,4 | 160,5 | 150,5 | 363,2 | 123,5 | 201,9 | 9,6% |
| Les Moneghetti | 53,5 | 40,2 | 107,1 | 150,4 | 329,4 | 119,9 | 140,7 | 305,0 | 144,7 | 147,2 | 7,0% |
| Jardin Exotique | 39,7 | 107,8 | 111,3 | 131,7 | 146,2 | 205,3 | 137,9 | 176,0 | 188,9 | 138,4 | 6,6% |
| Larvotto | 17,0 | 46,1 | 58,1 | 6,7 | 25,7 | 73,0 | 73,0 | 24,8 | 130,5 | 41,7 | 2,0% |
| Monaco-Ville | 20,2 | 25,8 | 136,0 | 25,6 | 21,0 | 28,6 | 42,2 | 46,1 | 18,2 | 21,4 | 1,0% |
| Total | 1 013,3 | 1 216,1 | 2 052,8 | 1 793,0 | 2 212,7 | 1 831,8 | 2 327,4 | 2 475,4 | 1 954,0 | 2 096,1 | 100% |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Plus du tiers du montant total des reventes est réalisé à Monte-Carlo, soit 771 M€.

Graphique 11. Évolution du montant des reventes par quartier entre 2020 et 2021



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Sur les 8 quartiers référencés de la Principauté, 6 ont vu le montant de leurs transactions augmenter entre 2020 et 2021.

Cependant, par rapport à 2019, les seuls quartiers en hausse sont le Larvotto et Monte-Carlo.

2.7. Les prix moyen et médian des reventes progressent légèrement

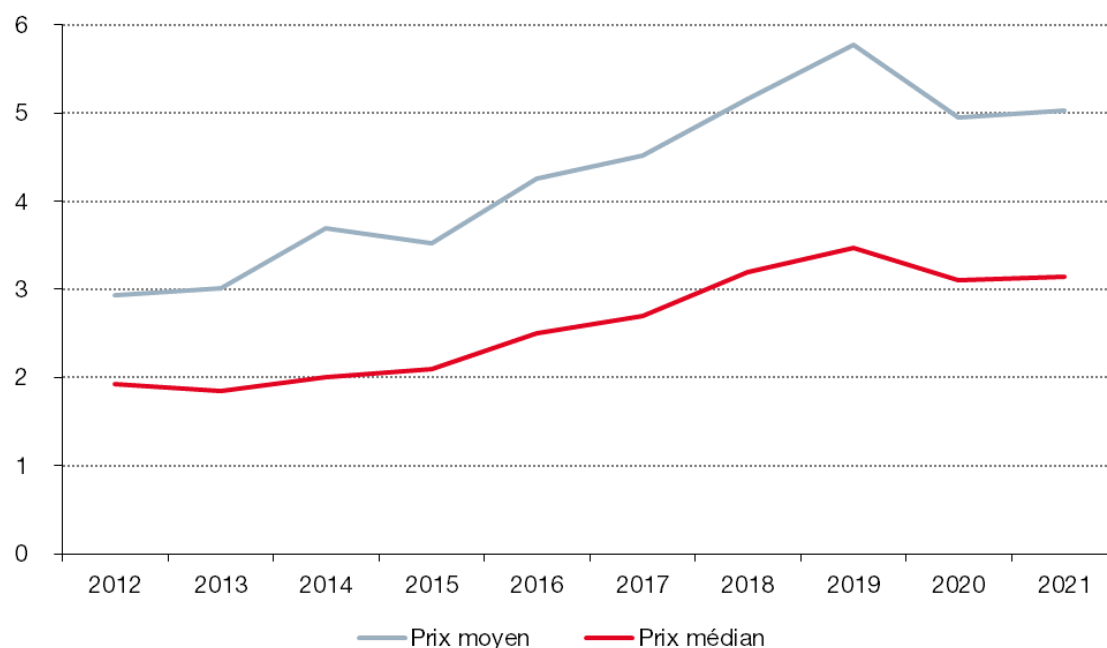
Tableau 12. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes

| | Montant | Nombre | Prix moyen | Prix médian |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 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 |
| 2020 | 1 954,0 | 395 | 4,9 | 3,1 |
| 2021 | 2 096,1 | 417 | 5,0 | 3,2 |
| Évolution 2020/2021 | 7,3% | 5,6% | 1,6% | 1,6% |
| Évolution décennale | 106,9% | 20,9% | 71,1% | 63,6% |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 12. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Atteignant 5 M€ en 2021, le prix moyen augmente mais reste bien en deçà de son niveau de 2019 (-12,9 %). Une transaction sur deux porte sur un bien de plus de 3,2 M€.

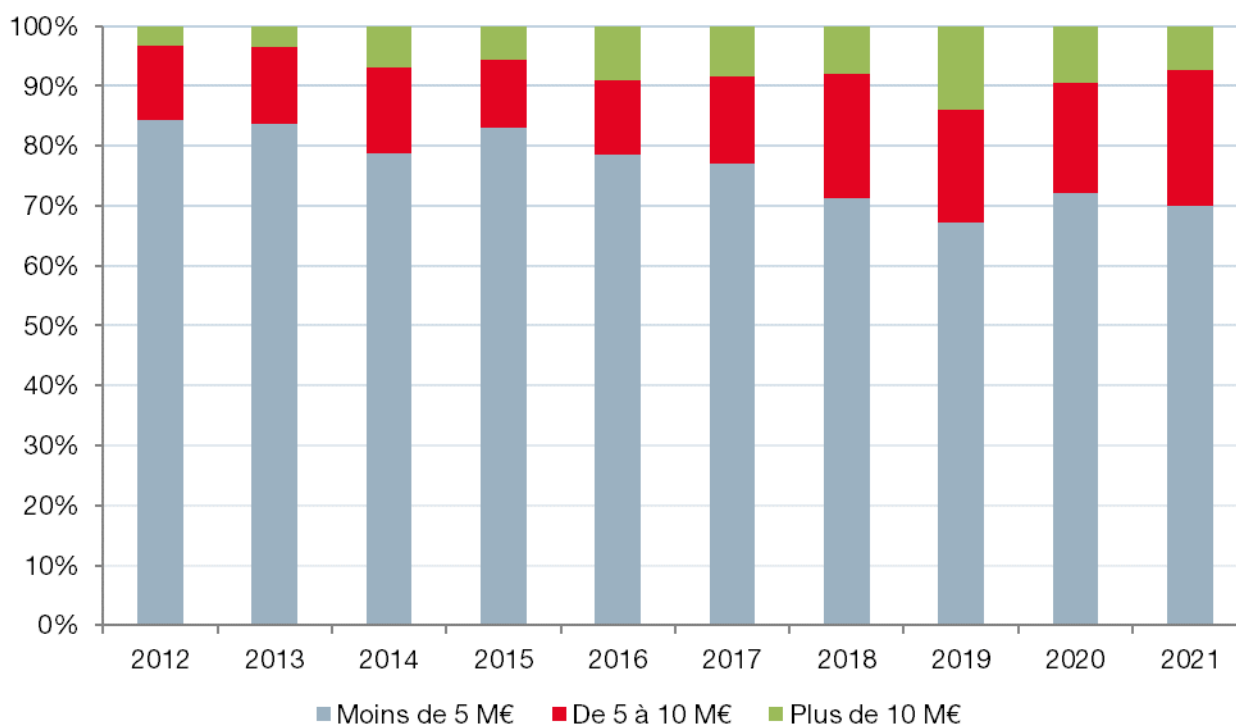
2.8. Une majorité d'appartements à moins de 5 M€

Tableau 13. 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 |
|------|---------------|--------------|---------------|-------|
| 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 |
| 2020 | 285 | 73 | 37 | 395 |
| 2021 | 292 | 94 | 31 | 417 |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 13. Répartition du nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2021, 3 appartements sur 10 sont vendus à plus de 5 M€ alors que c'était le cas de seulement 16 % des transactions en 2012.

3. Évolution du prix au mètre carré

3.1. Le mètre carré dépasse pour la première fois les 50 000 €

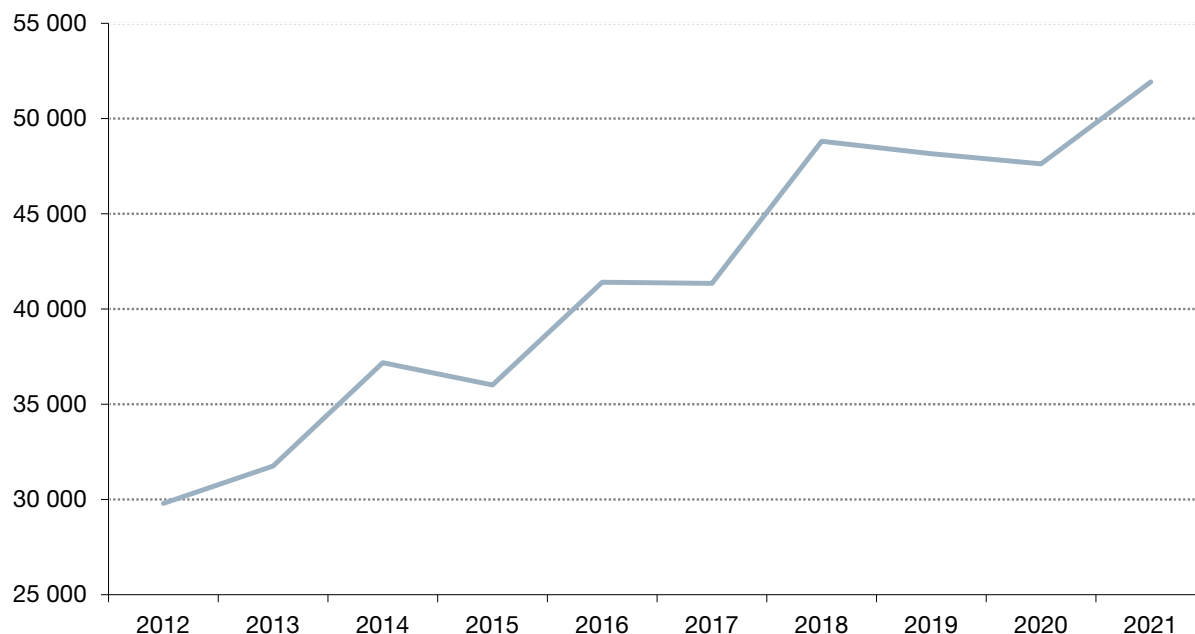
Tableau 14. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

| | Montant total en millions d'euros | Montant ⁽¹⁾ en millions d'euros | Part de reventes dont la superficie est connue | Superficie totale connue | Prix moyen au m ² ⁽¹⁾ |
|------|-----------------------------------|--|--|--------------------------|---|
| 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 |
| 2020 | 1 954,0 | 1 717,9 | 87,6% | 36 075 | 47 619 |
| 2021 | 2 096,1 | 1 792,7 | 79,4% | 34 533 | 51 912 |

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 14. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Après une légère baisse en 2020 (-1,1 %), le prix au mètre carré affiche en 2021 une nette progression et dépasse pour la première fois la barre symbolique des 50 000 € pour s'approcher des 52 000 €. Il a augmenté de près de 75 % 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 3 511 reventes réalisées entre 2012 et 2021 pour un montant global de 19,0 milliards d'euros et une surface de plus de 366 000 m². En 2021, la superficie est connue pour 331 transactions sur 417 soit 79,4 %. Depuis 2012, ce pourcentage s'élève à 79,2 %.

(1) dont la superficie est connue

3.2. Le prix au m² en hausse pour presque tous les types d'appartements

Tableau 15. Évolution décennale du prix du mètre carré par type d'appartement

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------------|
| Studio | 29 742 | 27 073 | 32 128 | 34 534 | 37 494 | 38 325 | 41 811 | 43 022 | 41 682 | 44 567 | 6,9% |
| 2 pièces | 29 297 | 28 744 | 30 915 | 34 107 | 36 349 | 40 180 | 43 872 | 42 972 | 45 534 | 47 409 | 4,1% |
| 3 pièces | 25 145 | 28 984 | 34 976 | 34 894 | 40 456 | 44 782 | 49 035 | 48 041 | 47 874 | 51 959 | 8,5% |
| 4 pièces | 31 540 | 33 373 | 39 288 | 39 336 | 44 755 | 38 229 | 43 390 | 50 512 | 50 775 | 50 635 | -0,3% |
| 5 pièces et + | 33 040 | 41 085 | 43 051 | 38 932 | 48 478 | 41 670 | 56 850 | 49 133 | 49 733 | 60 546 | 21,7% |
| Moyenne | 29 791 | 31 750 | 37 179 | 36 001 | 41 401 | 41 335 | 48 799 | 48 151 | 47 619 | 51 912 | 9,0% |

Unité : euro

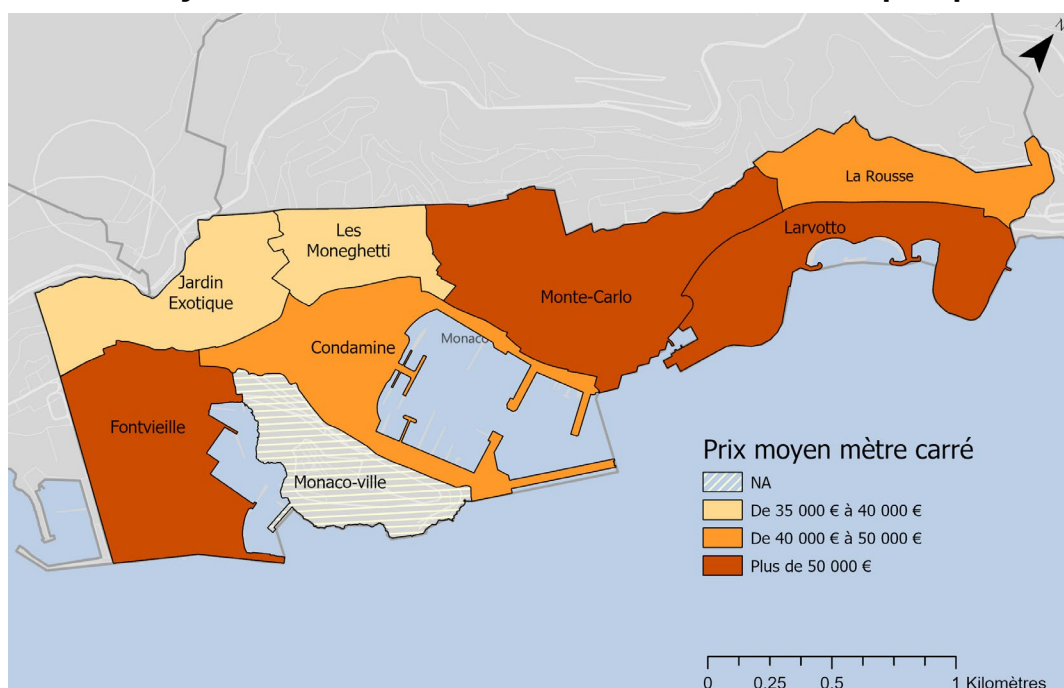
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Entre 2020 et 2021, le prix du mètre carré progresse de 9,0 %. À part pour les quatre pièces, le prix au m² a augmenté pour tous les types d'appartements.

Seuls les biens de moins de trois pièces restent sous la barre des 50 000 € le m² alors les cinq pièces et plus ont passé celle des 60 000 € avec une hausse de 21,7 % par rapport à 2020.

3.3. À près de 60 000 euros le m², Monte-Carlo est quartier le plus cher en 2021

Graphique 15. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2021



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 16. Évolution décennale du prix du mètre carré par quartier

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| Monte-Carlo | 34 372 | 34 622 | 41 329 | 41 172 | 46 967 | 47 114 | 56 343 | 53 042 | 51 678 | 59 991 | 16,1% |
| Larvotto | 35 052 | NA* | 48 336 | NA* | NA* | 70 414 | 60 078 | NA* | 65 520 | 59 699 | -8,9% |
| Fontvieille | 26 096 | 35 760 | 42 762 | 37 839 | 45 119 | 43 637 | 45 819 | 52 342 | 51 872 | 58 839 | 13,4% |
| La Rousse | 29 735 | 30 078 | 31 779 | 33 743 | 36 654 | 38 413 | 43 056 | 42 549 | 41 890 | 47 710 | 13,9% |
| La Condamine | 24 217 | 27 313 | 29 963 | 40 729 | 47 278 | 38 351 | 51 479 | 52 280 | 47 421 | 46 376 | -2,2% |
| Les Moneghetti | 23 138 | 20 413 | 24 792 | 27 930 | 36 091 | 28 455 | 36 420 | 45 455 | 38 253 | 37 879 | -1,0% |
| Jardin Exotique | 18 982 | 24 992 | 23 136 | 26 563 | 28 636 | 34 505 | 39 811 | 35 383 | 37 500 | 35 460 | -5,4% |
| Monaco-Ville | NA* | 13 412 | 64 138 | NA* | NA* | NA* | NA* | NA* | NA* | NA* | NA* |

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Dans certains quartiers, le nombre de transactions est trop faible pour pouvoir calculer le prix au mètre carré. C'est le cas de Monaco-Ville (aucune transaction dont la surface est connue en 2021). Par contre, avec 6 reventes dont la surface est connue, le prix au mètre carré du Larvotto a pu être calculé. Alors qu'il est habituellement le quartier le plus cher au m², en 2021 il est dépassé de peu par Monte-Carlo où les appartements se sont vendus à près de 60 000 € le mètre carré. Fontvieille n'est pas loin derrière avec 58 800 €/m².

Le prix le moins élevé se situe au Jardin Exotique (35 460 €/m²).

*NA : Non applicable. Le nombre de transactions n'est pas toujours suffisamment élevé pour calculer l'évolution au prix au mètre carré par quartier pour le Larvotto et Monaco-Ville.

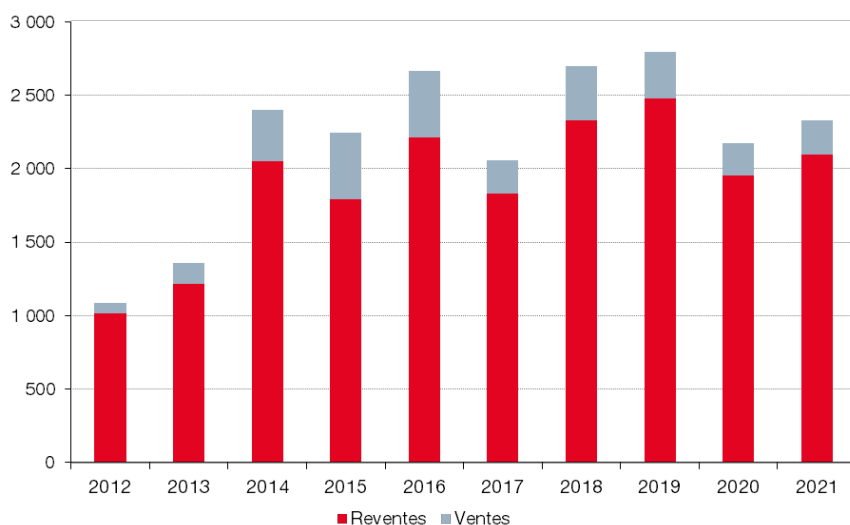
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

Tableau 17. Évolution décennale du nombre de ventes et de reventes

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Évolution 2020/2021 |
|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------|
| Ventes | 9 | 15 | 11 | 38 | 33 | 50 | 72 | 33 | 16 | 23 | 43,8% |
| Reventes | 345 | 404 | 555 | 509 | 520 | 406 | 451 | 429 | 395 | 417 | 5,6% |
| Cumul | 354 | 419 | 566 | 547 | 553 | 456 | 523 | 462 | 411 | 440 | 7,1% |

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 16. Évolution décennale du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2021, le nombre cumulé de transactions augmente (+7,1 %) dans les mêmes proportions que le montant cumulé des ventes et des reventes (+7,3 %). Cependant, le niveau de 2019 n'est pas atteint que ce soit en volume (-4,8 %) ou en valeur qui accuse une baisse plus marquée (-17 %).

Tableau 18. Évolution décennale du prix moyen d'une vente et d'une revente

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Prix moyen vente | 7,9 | 9,3 | 31,4 | 11,9 | 13,7 | 4,6 | 5,2 | 9,7 | 13,7 | 10,2 |
| Prix moyen revente | 2,9 | 3,0 | 3,7 | 3,5 | 4,3 | 4,5 | 5,2 | 5,8 | 4,9 | 5,0 |

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2021, le prix moyen des reventes progresse légèrement alors que celui des appartements neufs a baissé en raison de la typologie des biens vendus. Le constat est inverse par rapport à 2019 avec un recul du prix moyen des reventes et une hausse de celui des ventes.

5. 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 enregistrées 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.

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 2021

Janvier 2022

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

