

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Janvier 2023

2022

Sommaire

1. Le marché des ventes immobilières.....	4
1.1. Dans le secteur libre, 146 appartements livrés en 2022	4
1.2. Un nombre de ventes record en 2022	5
1.3. Le montant des ventes dépasse le milliard d'euros pour la première fois.....	6
1.4. Une vente sur deux supérieure à 5,6 M€	7
1.5. Un appartement sur six a été vendu à plus de 20 M€	8
2. Le marché des reventes immobilières.....	9
2.1. Répartition des logements, y compris domaniaux, par quartier	9
2.2. Le nombre de reventes immobilières dépasse son niveau de 2019	10
2.3. Près de deux tiers des reventes concernent Monte-Carlo et La Rousse	11
2.4. Le montant des reventes se rapproche de son record de 2019.....	12
2.5. Près de 40 % du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo.....	13
2.6. 3 ^e année consécutive de hausse pour les prix moyen et médian des reventes	14
2.7. Le nombre de transactions de plus de 10 M€ augmente	15
3. Évolution du prix au mètre carré	16
3.1. Le mètre carré reste supérieur à 50 000 €	16
3.2. Prix au m ² record pour les 2 pièces et les 4 pièces	17
3.3. Le prix au mètre carré dépasse les 62 000 € au Larvotto.....	18
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers.....	19
5. Note méthodologique.....	20

Introduction

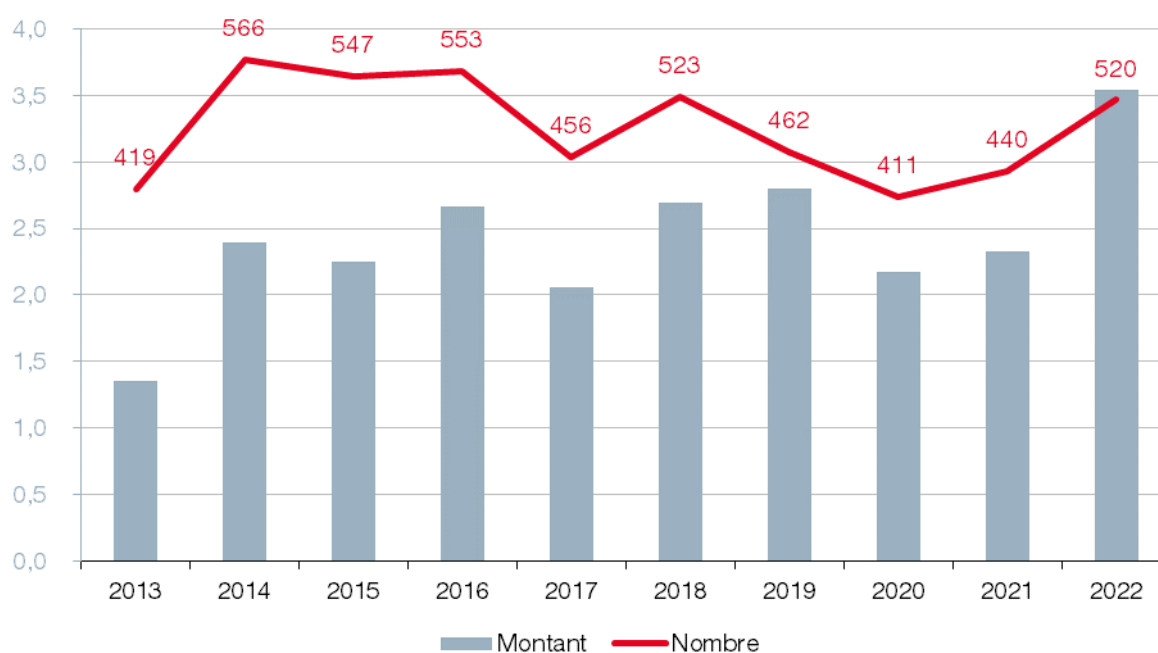
Bien que les résultats économiques de l'année 2022 ne soient pas encore tous connus, la Principauté fait état, au troisième trimestre, d'une bonne conjoncture et poursuit sa reprise. Si quelques indicateurs n'ont pas encore renoué avec leur niveau pré-pandémique, il y a consensus sur la forte croissance de presque tous les agrégats par rapport à 2021.

Après un creux de 2 années dans un contexte de crise sanitaire, le marché immobilier est en nette progression en 2022. En volume, il augmente de 18,2 % par rapport à 2021 et compte 520 transactions mais reste en deçà de son niveau 2014-2016. En valeur, il atteint le montant inédit de 3,54 Md€ après une hausse de 51,8 %.

Cette évolution est principalement due au marché du neuf qui a quadruplé en volume et quintuplé en valeur, l'amenant à 88 appartements vendus pour 1,19 Md€, en raison de nombreuses livraisons d'appartements et des chantiers en cours. Bien que plus modérément, le marché de l'ancien s'accroît aussi et comptabilise 432 transactions (+3,6 %) pour 2,32 Md€ (+12,1 %).

Le prix moyen au mètre carré recule légèrement (-1,8 %) tout en restant supérieur à 50 000 €. En dix ans, il progresse de plus de 60 %.

Figure 1. Évolution du montant et du nombre de transactions immobilières



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

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, 146 appartements livrés en 2022

Depuis 1992, 2 071 appartements ont été livrés, soit en moyenne 67 par an. En 2022, 146 logements ont été construits, soit plus du double de la moyenne annuelle. C'est la troisième année comptant le plus de livraisons, après les 431 appartements en 1993 et 195 en 2015.

En plus de ces nouveaux biens disponibles, les importants chantiers en cours permettent de nombreuses ventes sur plan.

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

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements
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 neuf	
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
2022	Villa Trianon	71
	L'exotique (EVOS)	63
	Villa Portofino	10
	Villa Famiente II	2
sous-total 2022		146
Total		634

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

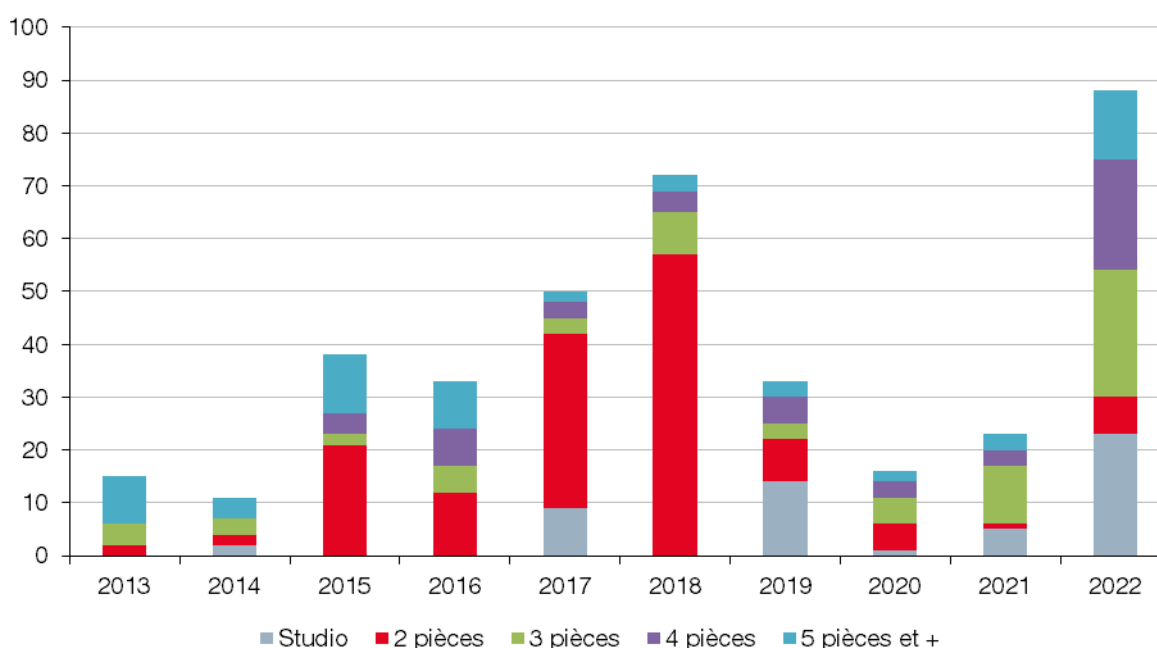
1.2. Un nombre de ventes record en 2022

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Studio	-	2	-	-	9	-	14	1	5	23	26,1%
2 pièces	2	2	21	12	33	57	8	5	1	7	8,0%
3 pièces	4	3	2	5	3	8	3	5	11	24	27,3%
4 pièces	-	-	4	7	3	4	5	3	3	21	23,9%
5 pièces et +	9	4	11	9	2	3	3	2	3	13	14,8%
Total	15	11	38	33	50	72	33	16	23	88	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le marché du neuf connaît un nouveau record en 2022 avec 88 ventes, soit 4 fois plus d'appartements qu'en 2021. Par rapport au précédent maximum de 72 transactions en 2018, 16 biens de plus ont été vendus en 2022.

Excepté pour la part de 2 pièces qui est nettement inférieure à la moyenne, la répartition des appartements par nombre de pièces est assez homogène.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018 et 3 en 2022) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

1.3. Le montant des ventes dépasse le milliard d'euros pour la première fois

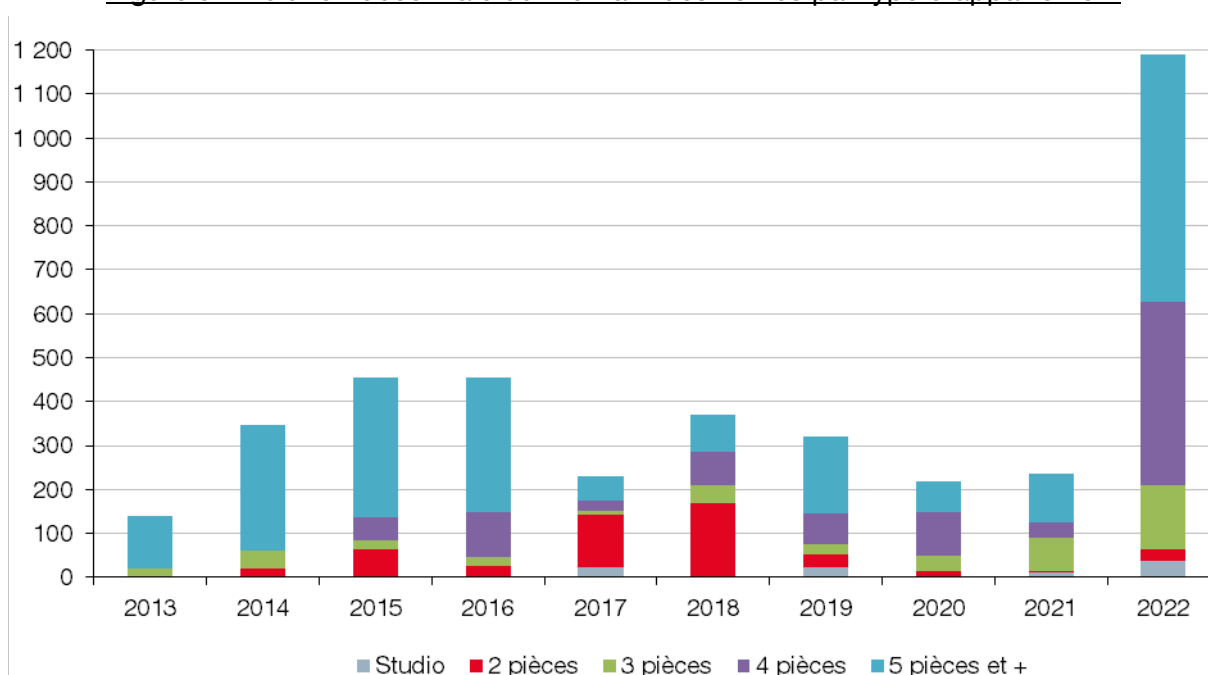
Tableau 3. Évolution décennale du montant des ventes par type d'appartement

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Studio	-	2,6	-	-	22,5	-	23,7	1,6	11,0	38,5	3,2%
2 pièces	3,3	17,6	63,9	27,1	121,0	170,2	27,7	13,8	4,0	25,0	2,1%
3 pièces	16,5	39,6	20,4	19,8	8,9	38,4	24,6	34,7	74,1	144,8	12,2%
4 pièces	-	-	53,6	101,2	23,2	77,1	68,2	97,5	34,9	417,8	35,1%
5 pièces et +	120,4	285,6	315,8	305,3	53,4	85,2	176,3	71,0	111,7	564,4	47,4%
Total	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	218,7	235,6	1 190,3	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2022, le montant des ventes d'appartements de 4 pièces et plus a augmenté de 835,5 M€ et contribue à plus de 80 % du montant total des transactions de biens neufs. Cette typologie explique la très forte progression du montant des ventes qui dépasse pour la première fois le milliard d'euros pour atteindre le record de 1,19 Md€.

En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018 et 3 en 2022) 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 5,6 M€

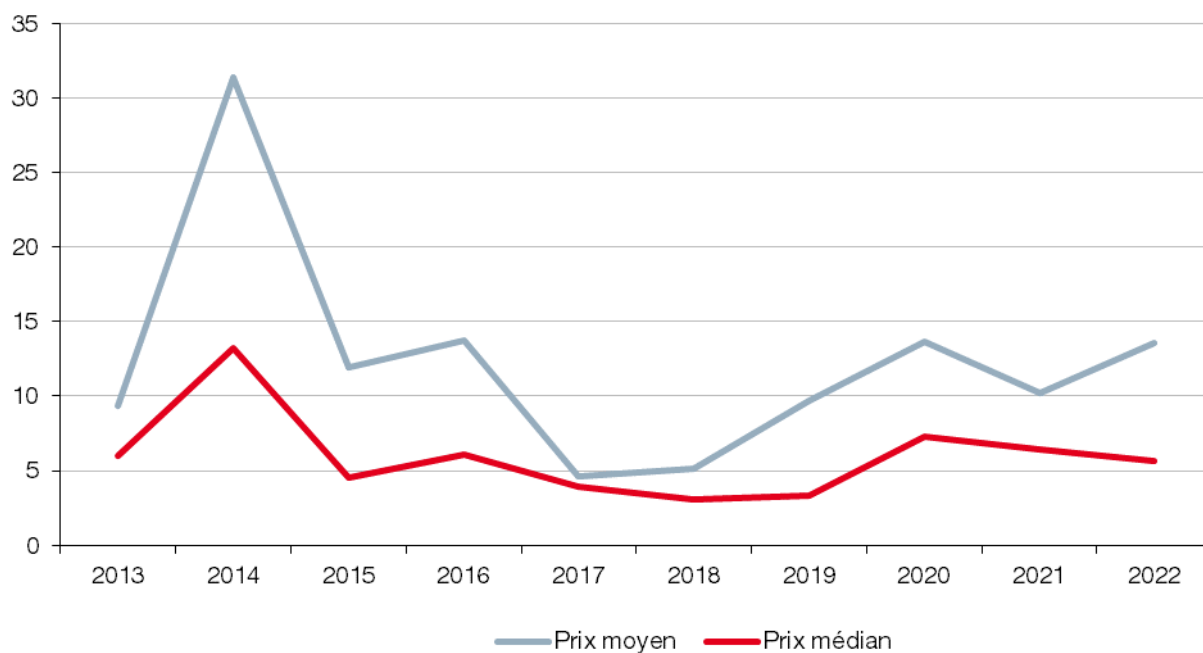
Tableau 4. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2022	1 190,3	88	13,5	5,6
Var 21/22	405,2%	282,6%	32,0%	-12,8%
Évolution décennale	749,0%	486,7%	44,7%	-6,3%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen des ventes de biens neufs, sensible aux valeurs extrêmes, augmente de 32 % en 2022, s'établissant à 13,5 M€ alors que le prix médian recule légèrement à 5,6 M€.

1.5. Un appartement sur six a été vendu à plus de 20 M€

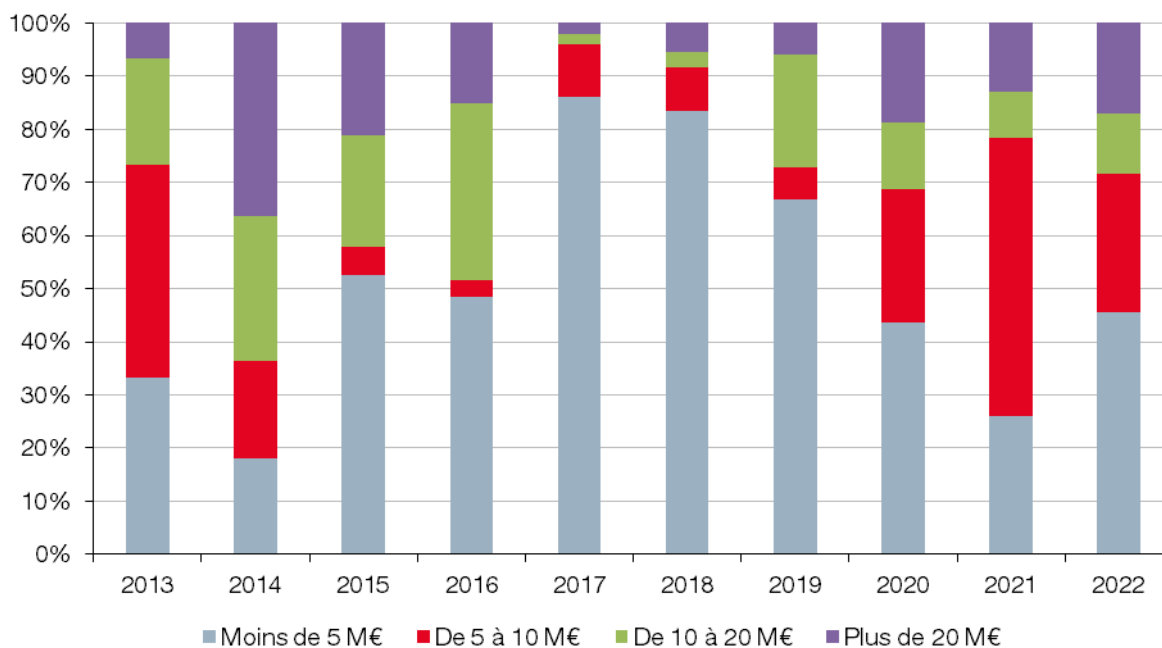
Les ventes ont été regroupées en quatre tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€, de 10 à 20 M€ et plus de 20 M€.

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

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	De 10 à 20 M€	Plus de 20 M€	Total
2013	5	6	3	1	15
2014	2	2	3	4	11
2015	20	2	8	8	38
2016	16	1	11	5	33
2017	43	5	1	1	50
2018	60	6	2	4	72
2019	22	2	7	2	33
2020	7	4	2	3	16
2021	6	12	2	3	23
2022	40	23	10	15	88

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



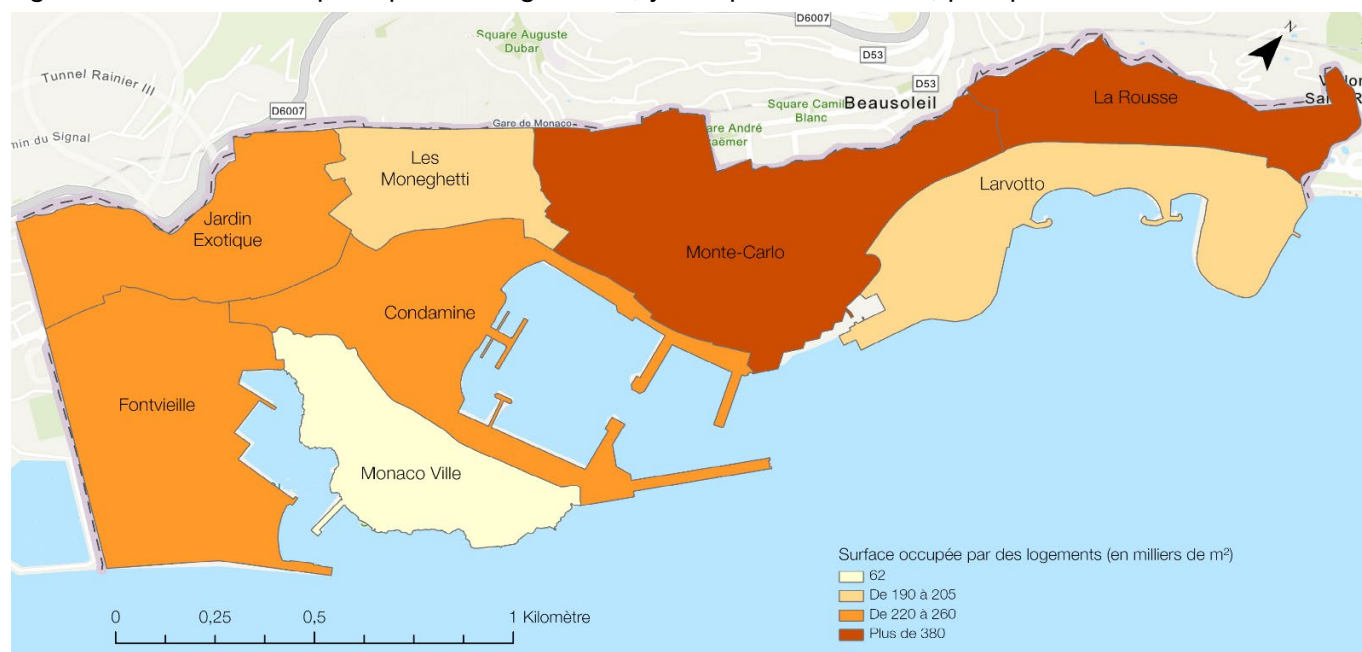
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Sur les 88 transactions de 2022, 25 appartements ont été vendus à plus de 10 millions d'euros (soit 28 %) dont 15 à plus de 20 millions d'euros.

2. Le marché des reventes immobilières

2.1. Répartition des logements, y compris domaniaux, par quartier

Figure 6. Surfaces occupées par des logements, y compris domaniaux, par quartier ordonnancé en 2022



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

Tableau 6. Nombre et surface des bâtiments par quartier au 31 décembre 2022

Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Surface des logements
Monte-Carlo	323	837,4	492,6
La Rousse	133	444,1	382,8
Jardin Exotique	183	401,5	256,2
Fontvieille	132	624,0	233,5
La Condamine	277	392,7	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	1 489	3 366	2 049

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 sont comptabilisées dans les Moneghetti.

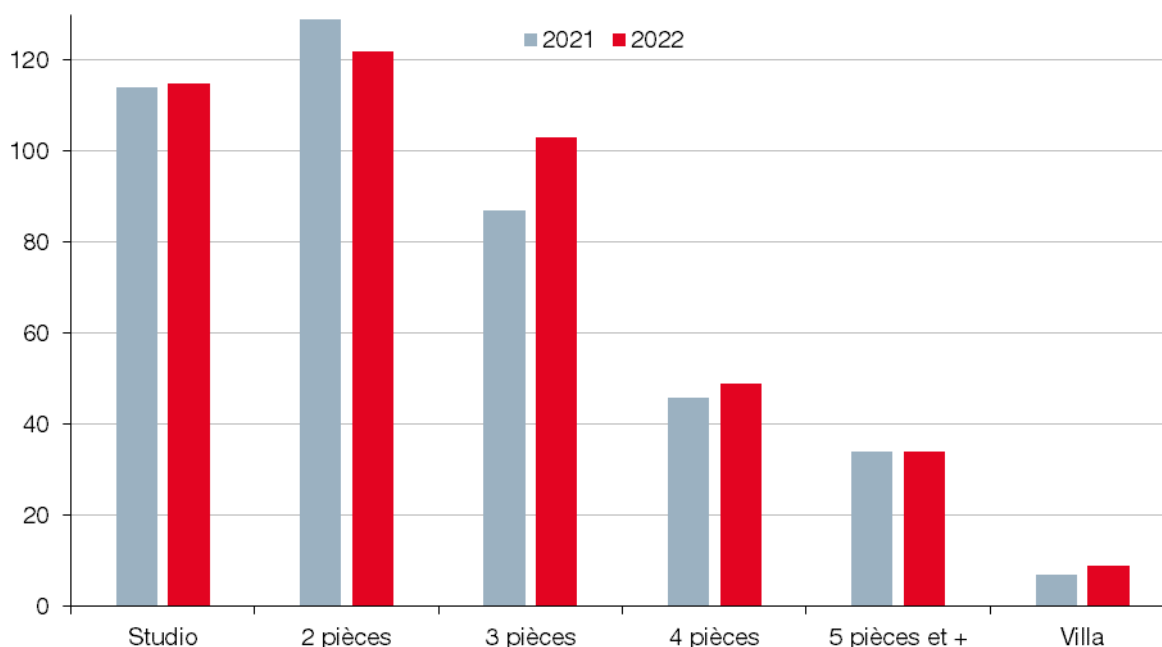
2.2. Le nombre de reventes immobilières dépasse son niveau de 2019

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

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Studio	105	142	138	122	121	99	105	112	114	115	26,6%
2 pièces	126	159	163	163	107	127	122	119	129	122	28,2%
3 pièces	97	139	126	130	100	135	97	82	87	103	23,8%
4 pièces	45	58	36	63	37	41	51	51	46	49	11,3%
5 pièces et +	26	45	36	33	27	43	39	24	34	34	7,9%
Villa	5	12	10	9	14	6	15	7	7	9	2,1%
Total	404	555	509	520	406	451	429	395	417	432	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



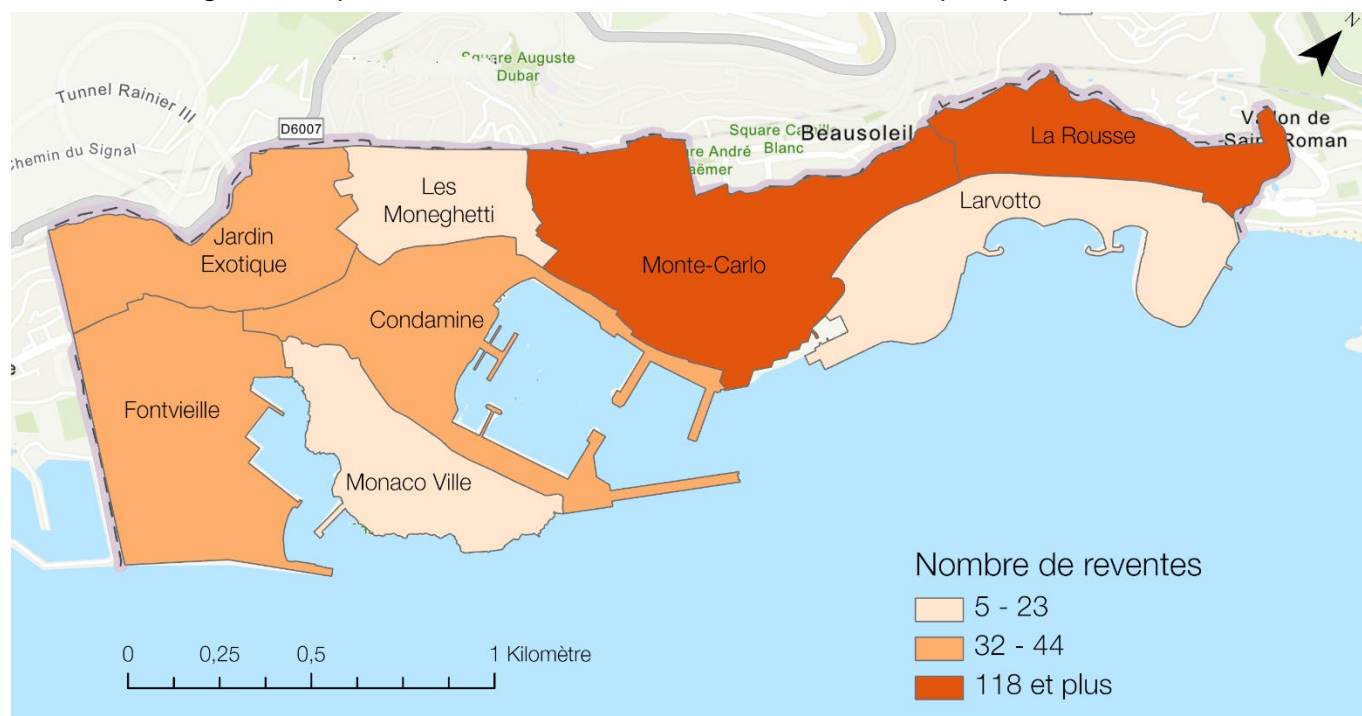
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2022, le nombre total de reventes continue de progresser (+3,6 %) et dépasse son niveau de 2019 mais sans atteindre celui des années 2014-2016.

À l'exception des 2 pièces (-5,4 %), les reventes augmentent pour toutes les typologies d'appartements et plus particulièrement les 3 pièces avec +18,4 % soit 16 biens de plus qu'en 2021.

2.3. Près de deux tiers des reventes concernent Monte-Carlo et La Rousse

Figure 8. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2022



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 8. Nombre de reventes immobilières par quartier

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Monte-Carlo	128	198	159	150	117	157	119	136	135	158	36,6%
La Rousse	106	130	162	141	109	114	113	104	100	118	27,3%
Fontvieille	55	58	45	48	38	44	53	35	43	44	10,2%
La Condamine	34	41	42	45	43	33	46	28	48	36	8,3%
Jardin Exotique	45	59	51	60	51	46	43	48	41	32	7,4%
Les Moneghetti	21	39	33	59	26	37	46	31	35	23	5,3%
Monaco-Ville	12	26	16	13	17	15	6	6	9	16	3,7%
Larvotto	3	4	1	4	5	5	3	7	6	5	1,2%
Total	404	555	509	520	406	451	429	395	417	432	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le nombre de reventes augmente dans les quartiers de Monte-Carlo et La Rousse qui cumulent à eux seuls près des deux tiers des transactions de 2022.

Après 3 années de repli, les reventes reprennent à Monaco-Ville et retrouvent un niveau similaire à la moyenne 2006-2018.

Fontvieille et le Larvotto connaissent une stabilité par rapport à 2021 alors que le nombre de biens vendus diminue à La Condamine, au Jardin Exotique et aux Moneghetti.

2.4. Le montant des reventes se rapproche de son record de 2019

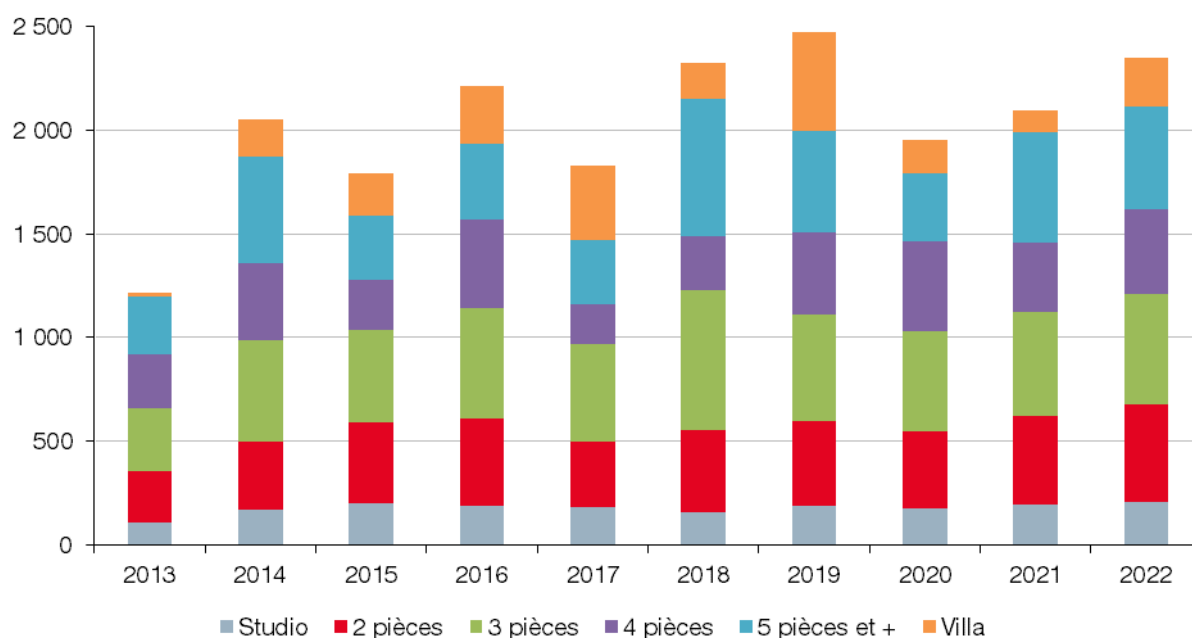
Tableau 9. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Studio	109,6	171,8	200,5	189,4	180,4	158,1	190,2	177,7	193,3	208,6	8,9%
2 pièces	244,8	324,9	391,0	419,9	316,6	393,3	408,2	371,5	427,7	467,9	19,9%
3 pièces	304,5	493,3	447,0	534,7	469,7	679,8	511,0	479,2	501,3	533,0	22,7%
4 pièces	260,0	366,3	237,1	423,3	196,0	260,2	397,3	435,9	334,2	409,9	17,4%
5 pièces et +	279,6	517,7	311,8	365,3	304,9	661,9	490,9	325,7	531,7	498,3	21,2%
Villa	17,5	178,7	205,6	280,0	364,2	174,1	477,8	164,0	107,9	232,5	9,9%
Total	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	2 350,2	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 9. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2022, le montant des reventes d'appartements augmente de 12,1 % par rapport à 2021, principalement en raison des transactions portant sur des villas, dont le montant a doublé. Il s'élève à 2,35 Md€, se rapprochant ainsi de son record de 2019 qui était de 2,48 Md€.

2.5. Près de 40 % du montant des transactions a lieu à Monte-Carlo

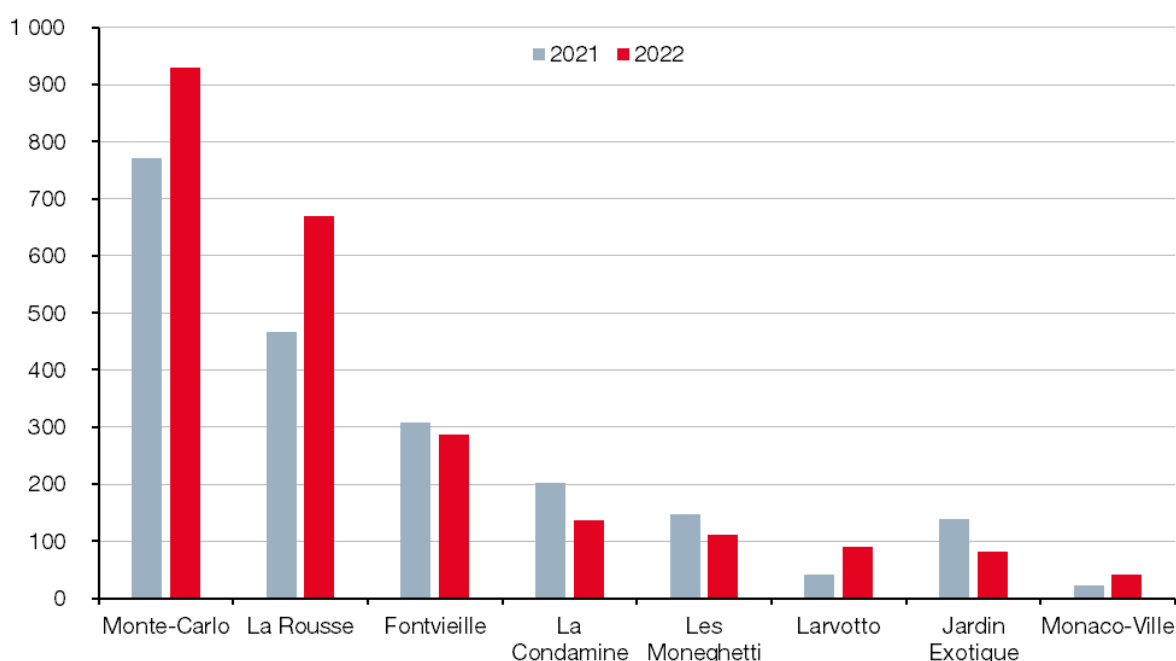
Tableau 10. Montant des reventes immobilières par quartier

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Poids 2022
Monte-Carlo	420,9	842,5	574,2	756,2	638,0	950,2	678,8	732,0	770,8	930,6	39,6%
La Rousse	263,2	383,8	525,4	459,4	447,9	597,8	509,7	340,8	466,2	669,7	28,5%
Fontvieille	229,0	285,4	189,9	279,3	158,7	235,1	371,7	275,4	308,5	287,7	12,2%
La Condamine	83,1	128,7	189,0	195,4	160,5	150,5	363,2	123,5	201,9	136,7	5,8%
Les Moneghetti	40,2	107,1	150,4	329,4	119,9	140,7	305,0	144,7	147,2	111,9	4,8%
Larvotto	46,1	58,1	6,7	25,7	73,0	73,0	24,8	130,5	41,7	89,1	3,8%
Jardin Exotique	107,8	111,3	131,7	146,2	205,3	137,9	176,0	188,9	138,4	82,3	3,5%
Monaco-Ville	25,8	136,0	25,6	21,0	28,6	42,2	46,1	18,2	21,4	42,2	1,8%
Total	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	2 350,2	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 10. Évolution du montant des reventes par quartier en 2021 et 2022



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 930,6 M€, le montant des reventes dans le quartier de Monte-Carlo augmente de 20,7 % par rapport à 2021, représentant près de 40 % du total en Principauté. La Rousse enregistre aussi un accroissement considérable avec 200 M€ de plus que l'année précédente soit +43,6 %.

2.6. 3^e année consécutive de hausse pour les prix moyen et médian des reventes

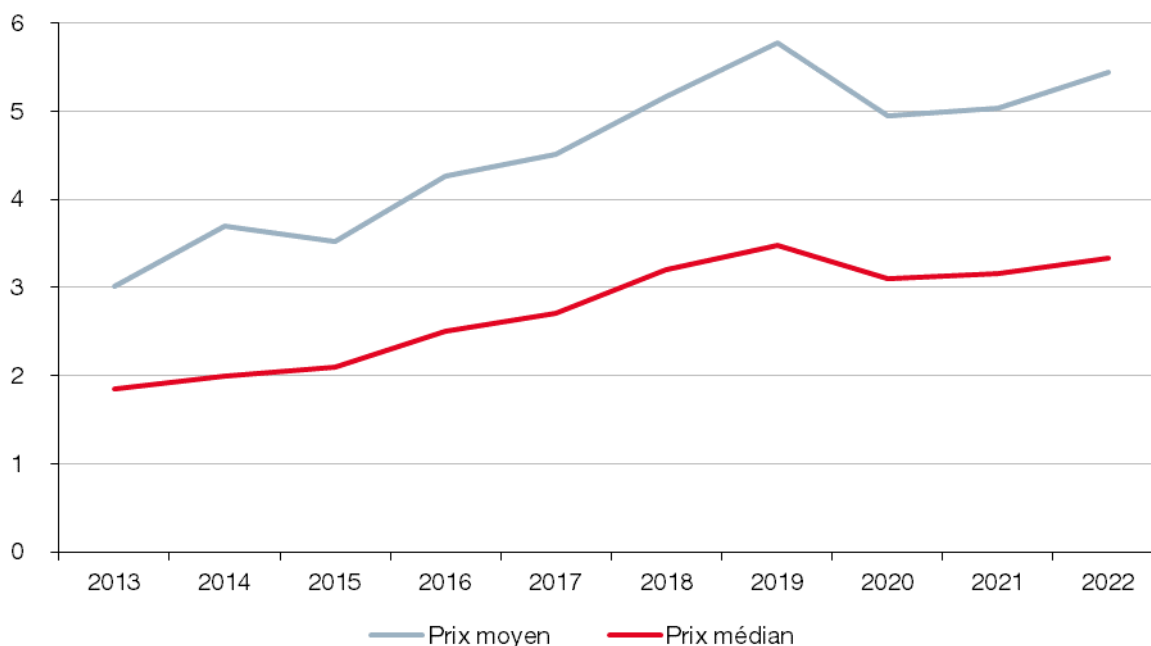
Tableau 11. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2022	2 350,2	432	5,4	3,3
Var 21/22	12,1%	3,6%	8,2%	6,0%
Évolution décennale	93,3%	6,9%	80,7%	80,4%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 11. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Atteignant 5,4 M€ en 2022, le prix moyen des reventes immobilières augmente pour la 3^e année consécutive, mais sans atteindre son niveau de 2019 (-12,9 %). Une transaction sur deux porte sur un bien de plus de 3,3 M€.

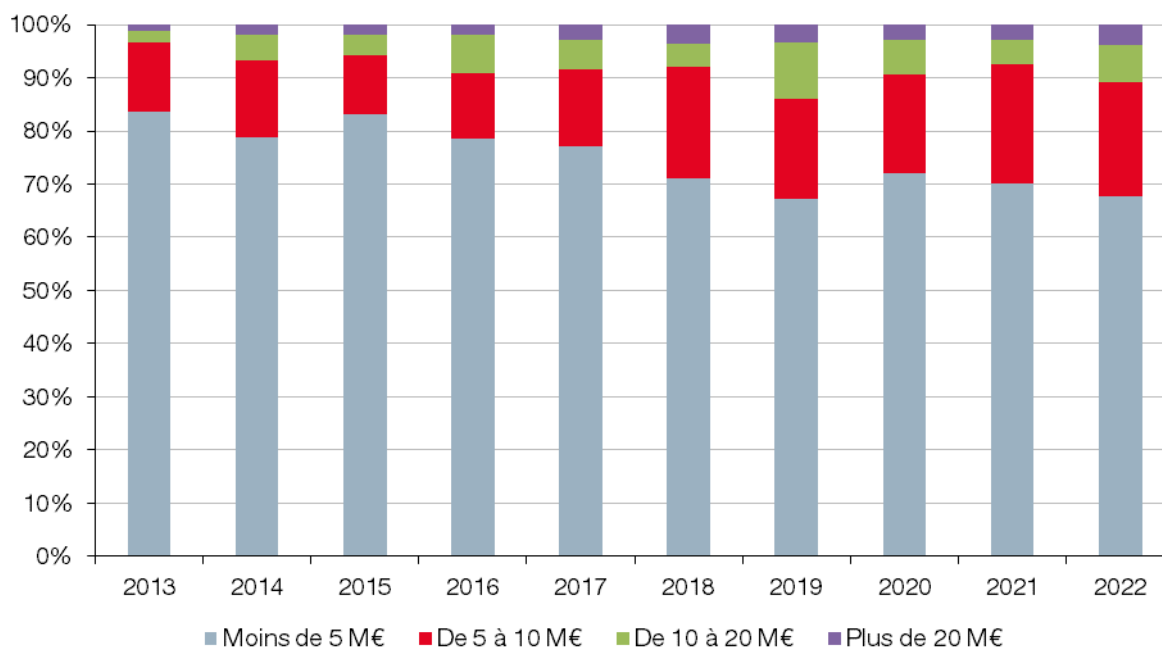
2.7. Le nombre de transactions de plus de 10 M€ augmente

Tableau 12. Nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix

	Moins de 5 M€	De 5 à 10 M€	De 10 à 20 M€	Plus de 20 M€	Total
2013	338	52	9	5	404
2014	437	80	28	10	555
2015	423	57	19	10	509
2016	408	65	37	10	520
2017	313	59	22	12	406
2018	321	94	20	16	451
2019	288	81	46	14	429
2020	285	73	26	11	395
2021	292	94	19	12	417
2022	293	92	30	17	432

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 12. Répartition du nombre de reventes d'appartements par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Si le nombre de transactions de moins de 10 M€ est stable par rapport à 2021, celui des plus de 10 M€ augmente fortement : 16 biens supplémentaires ont été vendus soit +51,6 %.

3. Évolution du prix au mètre carré

3.1. Le mètre carré reste supérieur à 50 000 €

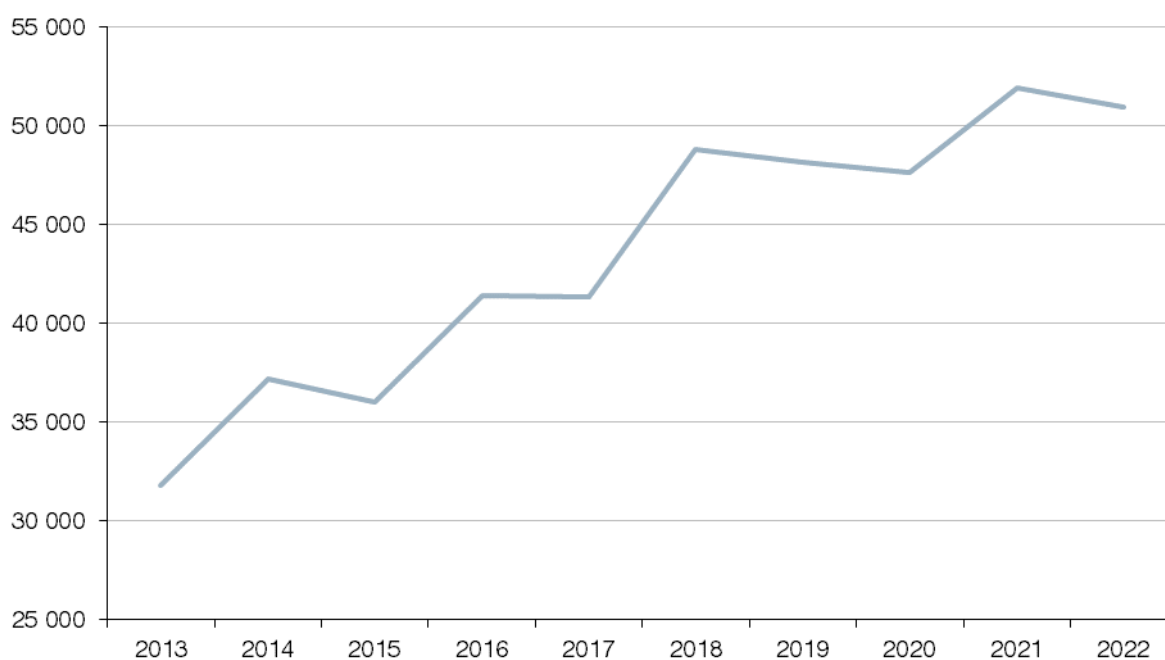
Tableau 13. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Motant 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)
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
2022	2 350,2	1 986,2	81,3%	38 959	50 982

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 13. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Après la forte hausse de 2021 (+9 %), le prix moyen au mètre carré recule légèrement en 2022 (-1,8 % ou -1 000 € en moyenne). Avec près de 51 000 €/m², il reste supérieur à la barre symbolique des 50 000 €/m². Il a progressé de plus de 60 % 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 3 609 reventes réalisées entre 2013 et 2022 pour un montant de 16,4 milliards d'euros et une surface de plus de 378 000 m². En 2022, la superficie est connue pour 351 transactions sur 432 soit 81,3 %. Sur les dix dernières années, ce pourcentage cumulé s'élève à 79,9 %.

(1) dont la superficie est connue

3.2. Prix au m² record pour les 2 pièces et les 4 pièces

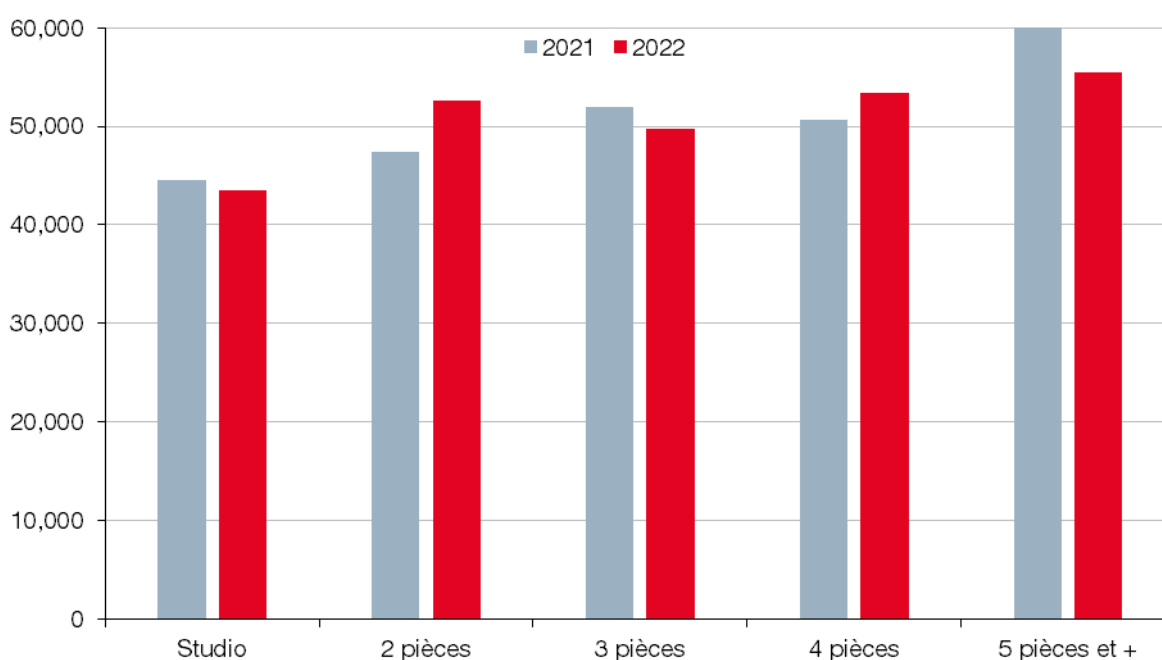
Tableau 14. Évolution décennale du prix moyen du mètre carré par type d'appartement

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Var 21/22
Studio	27 073	32 128	34 534	37 494	38 325	41 811	43 022	41 682	44 567	43 502	-2,4%
2 pièces	28 744	30 915	34 107	36 349	40 180	43 872	42 972	45 534	47 409	52 661	11,1%
3 pièces	28 984	34 976	34 894	40 456	44 782	49 035	48 041	47 874	51 959	49 695	-4,4%
4 pièces	33 373	39 288	39 336	44 755	38 229	43 390	50 512	50 775	50 635	53 359	5,4%
5 pièces et +	41 085	43 051	38 932	48 478	41 670	56 850	49 133	49 733	60 546	55 426	-8,5%
Moyenne	31 750	37 179	36 001	41 401	41 335	48 799	48 151	47 619	51 912	50 982	-1,8%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 14. Évolution du prix moyen du mètre carré par type d'appartement



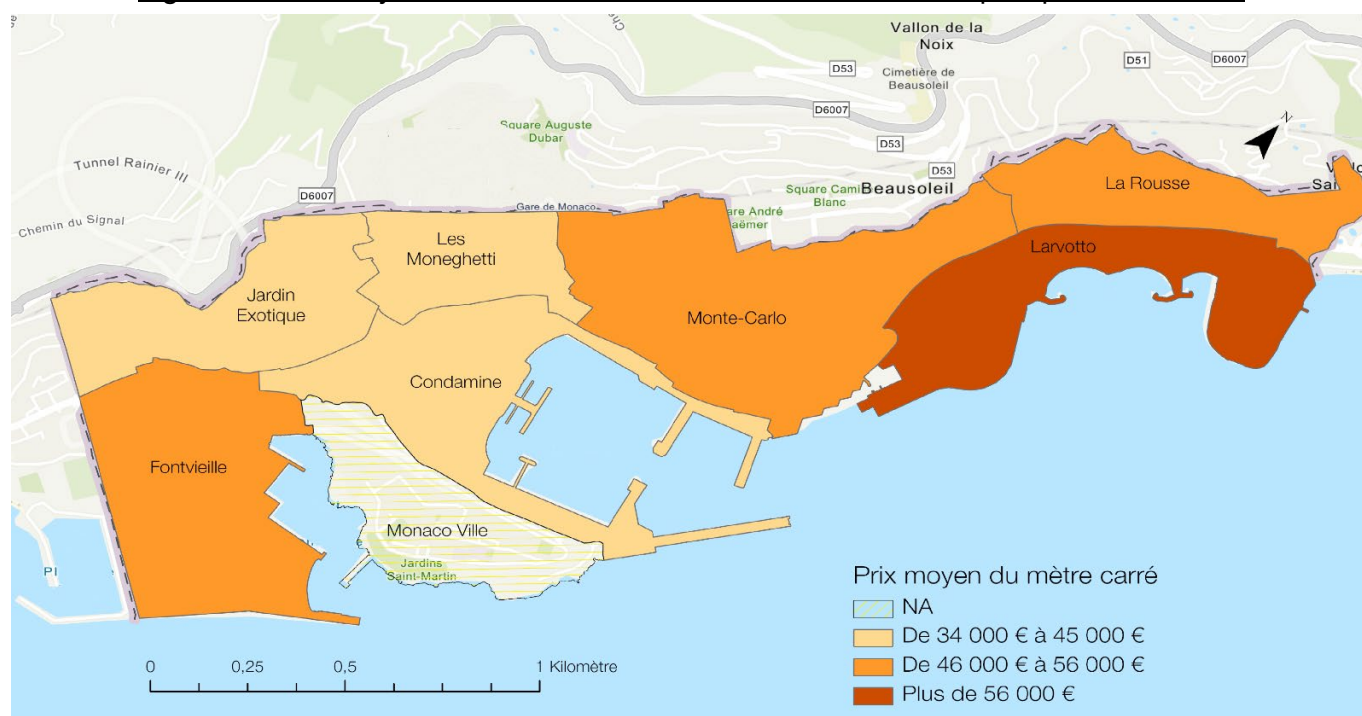
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Par rapport à 2021, les prix au mètre carré reculent pour les studios, les 3 pièces et les appartements de 5 pièces et plus mais restent supérieurs à leurs niveaux de 2019 et de 2020 pour chacun de ces types d'appartement.

Les prix au mètre carré des 2 pièces et des 4 pièces progressent respectivement de 11,1 % et 5,4 % pour atteindre, pour chacun, un record proche de 53 000 €/m².

3.3. Le prix au mètre carré dépasse les 62 000 € au Larvotto

Figure 15. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2022



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 15. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré par quartier

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Var 21/22
Larvotto	NA*	48 336	NA*	NA*	70 414	60 078	NA*	65 520	59 699	62 351	4,4%
Fontvieille	35 760	42 762	37 839	45 119	43 637	45 819	52 342	51 872	58 839	55 279	-6,1%
Monte-Carlo	34 622	41 329	41 172	46 967	47 114	56 343	53 042	51 617	59 991	55 054	-8,2%
La Rousse	30 078	31 779	33 743	36 654	38 413	43 056	42 549	41 890	47 710	47 653	-0,1%
La Condamine	27 313	29 963	40 729	47 278	38 351	51 479	52 280	47 421	46 376	44 329	-4,4%
Les Moneghetti	20 413	24 792	27 930	36 091	28 455	36 420	45 455	38 253	37 879	42 278	11,6%
Jardin Exotique	24 992	23 136	26 563	28 636	34 505	39 811	35 383	37 500	35 460	34 832	-1,8%
Monaco-Ville	13 412	64 138	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec plus de 62 000 €/m² (+4,4 % par rapport à 2021), c'est à nouveau au Larvotto que le prix au mètre carré est le plus élevé.

Sur les 8 quartiers ordonnancés de la Principauté, 5 voient leur prix au mètre carré diminuer par rapport à 2021 qui était une année record pour cet indicateur. Toutefois, comparé à 2020, il est en croissance pour Fontvieille, Monte-Carlo et La Rousse.

Le prix au mètre carré aux Moneghetti progresse de 11,6 % pour dépasser les 42 000 €/m², soit son record après 2019.

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

4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

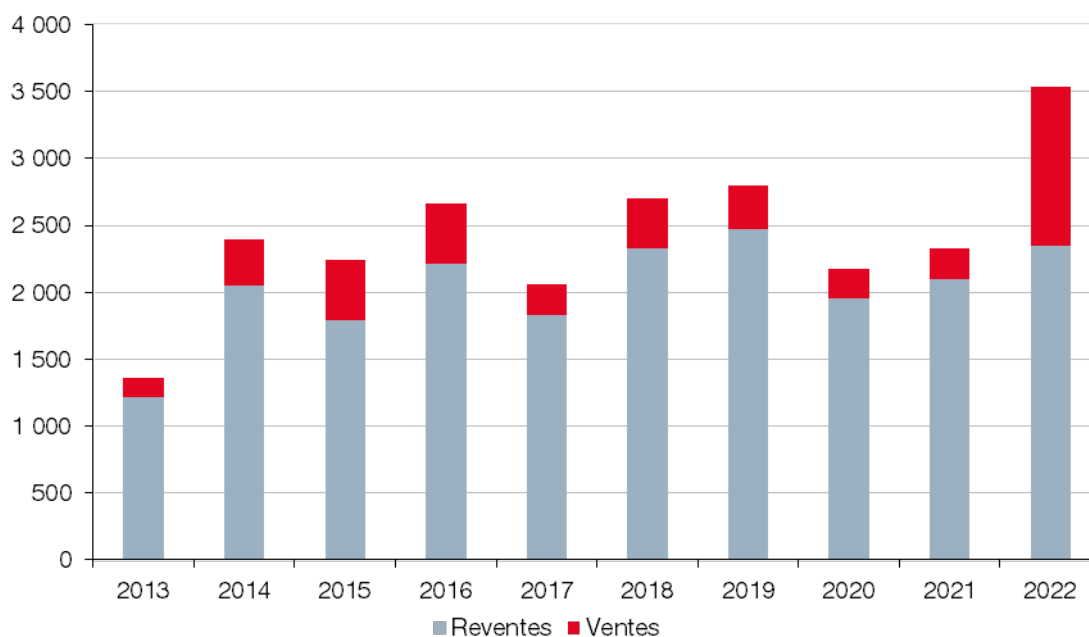
Tableau 16. Évolution décennale du nombre de ventes et de reventes

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Var 21/22
Ventes	15	11	38	33	50	72	33	16	23	88	282,6%
Reventes	404	555	509	520	406	451	429	395	417	432	3,6%
Cumul	419	566	547	553	456	523	462	411	440	520	18,2%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2022, le nombre cumulé de transactions augmente de 18,2 %, surtout grâce au marché du neuf qui a presque quadruplé.

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La hausse est encore plus marquée en valeur avec une croissance de 51,8 %, surtout grâce au montant des ventes qui a quintuplé.

Tableau 17. Évolution décennale du prix moyen d'une vente et d'une revente

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de vente moyen	9,3	31,4	11,9	13,7	4,6	5,2	9,7	13,7	10,2	13,5
Prix de revente moyen	3,0	3,7	3,5	4,3	4,5	5,2	5,8	4,9	5,0	5,4

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2022, le prix moyen des transactions augmente de façon plus marquée pour les biens neufs.

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 2022

Janvier 2023

Pour consulter les publications
de l'IMSEE :

imsee.mc/Publications

Pour suivre les actualités de
l'IMSEE :

imsee.mc/Newsletters

Pour vous abonner à la
newsletter de l'IMSEE :

imsee.mc/Newsletters

Pour consulter notre page
LinkedIn :

linkedin.com/company/imsee

INSTITUT MONÉGASQUE DE LA
STATISTIQUE ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES

9 rue du Gabian

98000 MONACO

imsee.mc

