

Observatoire de l'Économie

Immobilier 2012

Données 2006-2012
Publication 2013



Sommaire

Lexique	4
1. Généralités	5
1.1. Objectif du document	5
1.2. Contexte général.....	5
1.3. Remarques méthodologiques.....	6
2. Le marché de l'immobilier « neuf »	7
2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006	7
2.2. Evolution de la répartition du montant en milliers d'€ des ventes	8
2.3. Evolution de la répartition du nombre de ventes	9
2.4. Evolution du prix en milliers d'€ des ventes immobilières	10
3. Le marché de l'immobilier « ancien »	11
3.1. Evolution de la répartition du montant des reventes en milliers d'€	11
3.2. Evolution du nombre de reventes	12
3.3. Evolution du prix des reventes immobilières	13
3.4. Evolution du prix au m ²	14
3.4.1. Evolution annuelle du prix au m ²	14
3.4.2. Evolution du prix au m ² par type d'appartement.....	15
4. Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	16
4.1. Evolution comparée du montant global des transactions.....	16
4.2. Evolution comparée du nombre de transactions	17
4.3. Evolution comparée du prix moyen d'une transaction	18

Lexique

Immobilier : Un bien immobilier est un bien qui ne peut être déplacé, comme l'atteste sa racine latine (négation du verbe latin *mobilis* signifiant « qui peut être mu, remué »). 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 5 ans après l'achèvement du bien.

Le nombre de ventes concerne donc le nombre des locaux faisant l'objet d'une première cession.

Attention, 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 : A contrario, la deuxième cession d'un bien immobilier, ou la première mais dans un délai supérieur à 5 ans est qualifiée de revente.

1. Généralités

1.1. Objectif du document

L'objectif de cet Observatoire est de présenter un des secteurs d'activité de l'économie monégasque, l'Immobilier, et plus spécifiquement l'Immobilier du secteur privé à usage d'habitation ainsi que son évolution depuis 2006. Ce document en détaille les caractéristiques et notamment les transactions tant en valeur qu'en volume.

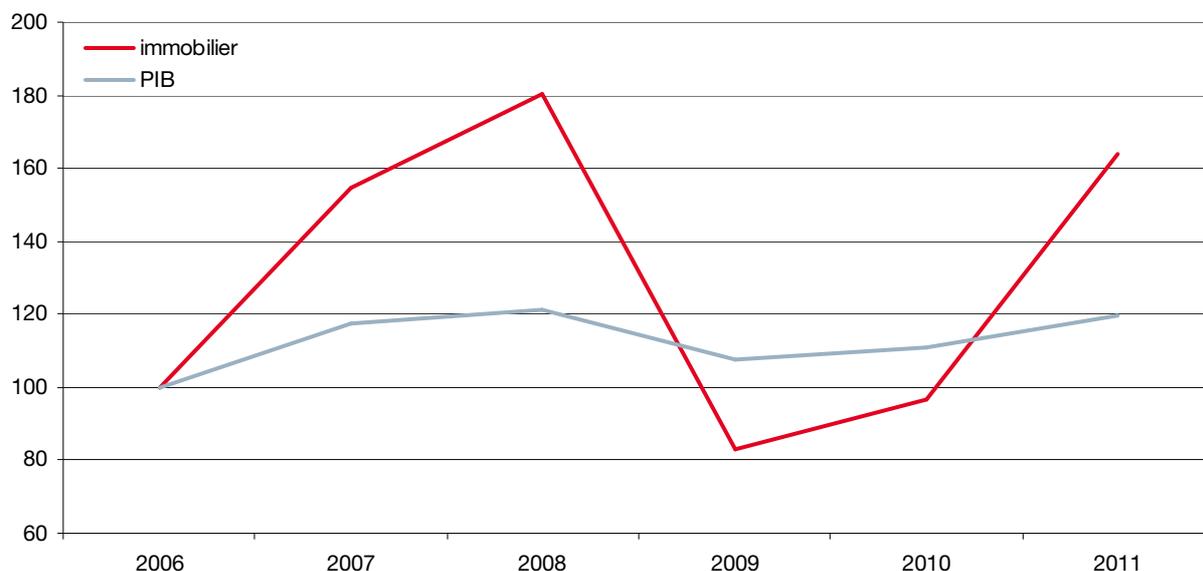
1.2. Contexte général

Le marché de l'immobilier en Principauté a progressé en 2012, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien, en valeur et en nombre de transactions.

Cette évolution positive tient à la fois d'éléments conjoncturels et structurels.

La conjoncture économique caractérisée par une reprise de l'économie en Principauté en 2010 après la période tendue des années 2008 et 2009 est illustrée par les évolutions du PIB de cette période. Le graphique ci-dessous montre en base 100, les évolutions du PIB et de la valeur globale des transactions immobilières dans l'ancien de 2006 à 2011. On peut observer une corrélation entre performances économiques globales et marché de l'immobilier.

Pour 2012, si le PIB n'est pas encore connu, l'année s'annonce favorable tirée par de bonnes recettes fiscales et un emploi dynamique. Dans le même temps, on observe au niveau de l'immobilier, que le nombre de reventes a progressé de 30,7% par rapport à 2011 et le montant des transactions de 3,4%.



Au niveau structurel on observe, notamment dans le neuf, un déplacement qualitatif de l'offre d'appartements. Ainsi, les nouveaux appartements construits ces dernières années sont plus vastes et plus luxueux que ceux réalisés précédemment ; à nombre de transaction équivalent, la valeur du marché progresse nettement plus vite que le prix moyen au mètre carré.

Ces phénomènes sont étudiés dans la suite de ce document en présentant d'une part le secteur neuf, et d'autre part, les reventes d'appartements anciens. Les axes d'analyse sont le nombre et la valeur des transactions, le type de bien concerné et les prix au mètre carré.

1.3. Remarques méthodologiques

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

Dans tous les cas, les ventes et les reventes sont celles déclarées au Service des Hypothèques.

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 la suivante :

- au prorata du nombre de pièces,
- au tantième pour les ventes avec locaux commerciaux.

2. Le marché de l'immobilier « neuf »

Au niveau structurel, le nombre de ventes est conditionné par la construction d'immeubles privés à usage d'habitation. Ainsi, certaines années, le nombre d'appartements livrés peut être extrêmement faible. De plus, plusieurs immeubles construits en Principauté par des promoteurs privés sont uniquement réservés à la location, comme par exemple, le Quai Kennedy, le Victor Palace et le Simona, ou partiellement mis en vente comme le Monator, l'Oiseau Bleu ou le Monte-Carlo View.

La date d'achèvement d'un immeuble correspond à la première date d'autorisation d'occuper les locaux délivrée par le Département de l'Équipement, de l'Environnement et de l'Urbanisme.

2.1. Appartements du secteur libre terminés depuis 2006

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements	Date d'achèvement
2006	Le Millenium	41	26/01/2006
sous-total 2006		41	
2007	Villa les Pins	29	24/10/2007
sous-total 2007		29	
2008	Villa l'Echauguette	1	17/03/2008
sous-total 2008		1	
2009	Villa les Gaumates	12	07/08/2009
	Quai Kennedy	18	07/05/2009
	Résidence Saint Georges*	37	07/07/2010
sous-total 2009		67	
2010	Hôtel de Genève	6	25/02/2010
	Le Mirabeau **	8	
	Le Monator	19	22/06/2010
sous-total 2010		33	
2011	l'Oiseau Bleu	20	27/01/2011
sous-total 2011		20	
2012	Le Monte-Carlo View	45	01/09/2012
	Le Simona	24	19/12/2012
sous-total 2012		69	
Total		260	

* L'immeuble a été terminé en 2009, mais l'autorisation d'occuper les locaux date de 2010.

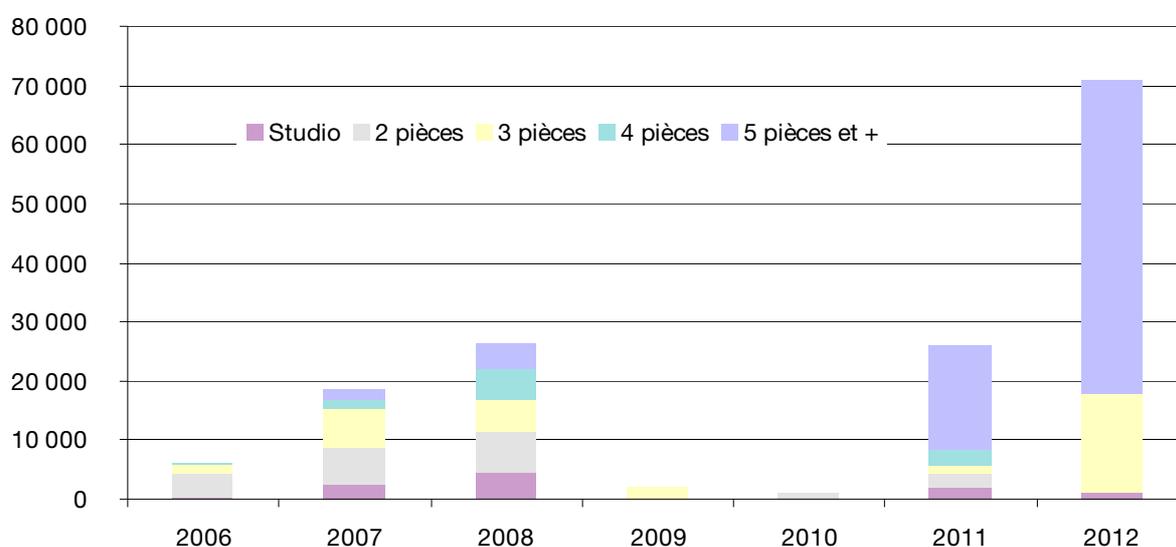
** Les appartements résultants de la transformation de l'hôtel Mirabeau ne sont pas considérés comme neufs (les travaux n'ont pas concouru à rendre l'entier immeuble à l'état neuf).

2.2. Evolution de la répartition du montant en milliers d'€ des ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	%2012	Total
Studio	220	2 421	4 231			2 029	950	1,3%	9 851k€
2 pièces	4 029	6 461	7 085		850	2 345		0,0%	20 771k€
3 pièces	1 405	6 160	5 435	2 027		1 500	17 094	24,1%	33 619k€
4 pièces	285	1 675	5 164			2 550		0,0%	9 674k€
5 pièces et +		1 813	4 300			17 479	52 800	74,5%	76 391k€
Total	5 939k€	18 529k€	26 214k€	2 027k€	850k€	25 903k€	70 844k€	100%	150 306k€

Milliers d'€

Montant des ventes par année et type d'appartement



L'augmentation du montant des ventes en 2012 s'explique par la commercialisation des programmes immobiliers « l'Oiseau Bleu » sis 23 boulevard de Belgique et « Le Monte-Carlo View » sis 8 avenue Hector Otto. Ces derniers représentent 99% du montant des transactions.

Le montant total des ventes dans l'immobilier neuf en 2012 constitue un record ces dernières années avec une valeur de près de 71 millions d'euros. Ce montant 2012 correspond en valeur, à la somme des transactions effectuées dans le « neuf » de 2006 à 2011.

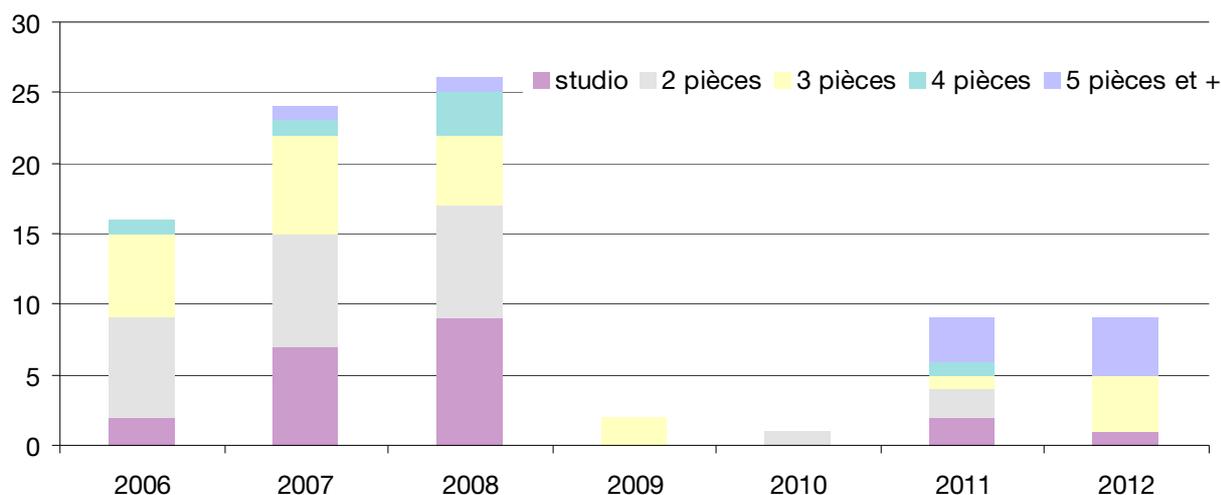
Le graphe ci-dessus illustre un phénomène qui explique en partie la valeur du marché. En effet, depuis quelques années, on assiste à une hausse du niveau qualitatif et de standing des appartements neufs commercialisés. Il s'agit d'appartements plus vastes et comportant d'avantage de pièces.

Ainsi, près de 75% du chiffre d'affaires proviennent de ventes d'appartements de 5 pièces et plus.

2.3. Evolution de la répartition du nombre de ventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2012	Total
Studio	2	7	9			2	1	11,1%	21
2 pièces	7	8	8		1	2		0,0%	26
3 pièces	6	7	5	2		1	4	44,4%	25
4 pièces	1	1	3			1		0,0%	6
5 pièces et +		1	1			3	4	44,4%	9
Total	16	24	26	2	1	9	9	100%	87

Nombre de ventes par année et type d'appartement



Comme en 2011, 9 appartements ont été vendus en 2012.

En 2011, 5 transactions sur 9 portaient sur des biens de 3 pièces et plus.

En 2012, ce sont 8 transactions sur 9 qui portent sur ce type de bien.

Le phénomène simultané de baisse du nombre de transactions et de hausse de la valeur du marché est à noter. Il illustre le fait que le marché du neuf est modifié dans sa structure en se déplaçant vers la construction majoritaires d'appartements de taille supérieure.

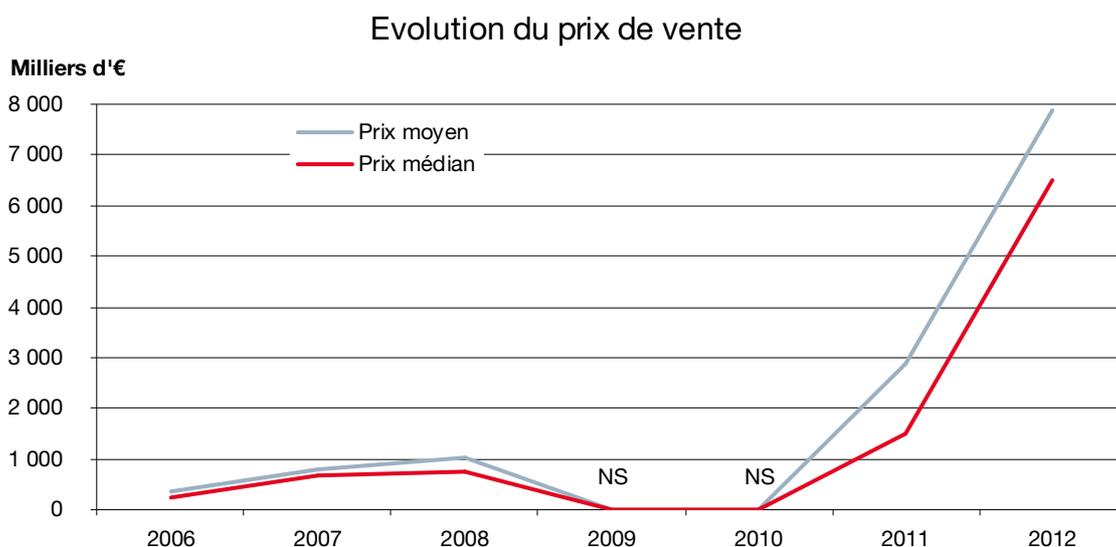
Près de 89% des ventes sont liées aux programmes immobiliers « l'Oiseau Bleu » et « Le Monte-Carlo View ».

2.4. Evolution du prix en milliers d'€ des ventes immobilières

Année	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2006	5 939	16	371k€	248k€
2007	18 529	24	772k€	663k€
2008	26 214	26	1 008k€	741k€
2009	2 027	2	NS*	NS*
2010	850	1	NS*	NS*
2011	25 903	9	2 878k€	1 500k€
2012	70 844	9	7 872k€	6 500k€

* Données non significatives (NS).

Le faible nombre de transactions, 2 en 2009 et une seule en 2010, rend la notion de prix moyen et médian non représentative. Cette donnée n'est donc pas calculée pour ces deux années.



En 2011, le prix moyen d'une transaction dans le « neuf » s'élevait à près de 2,9M€ avec un prix médian de 1,5M€. En 2012, le prix moyen est supérieur à 7,8M€ et le prix médian à 6,5M€.

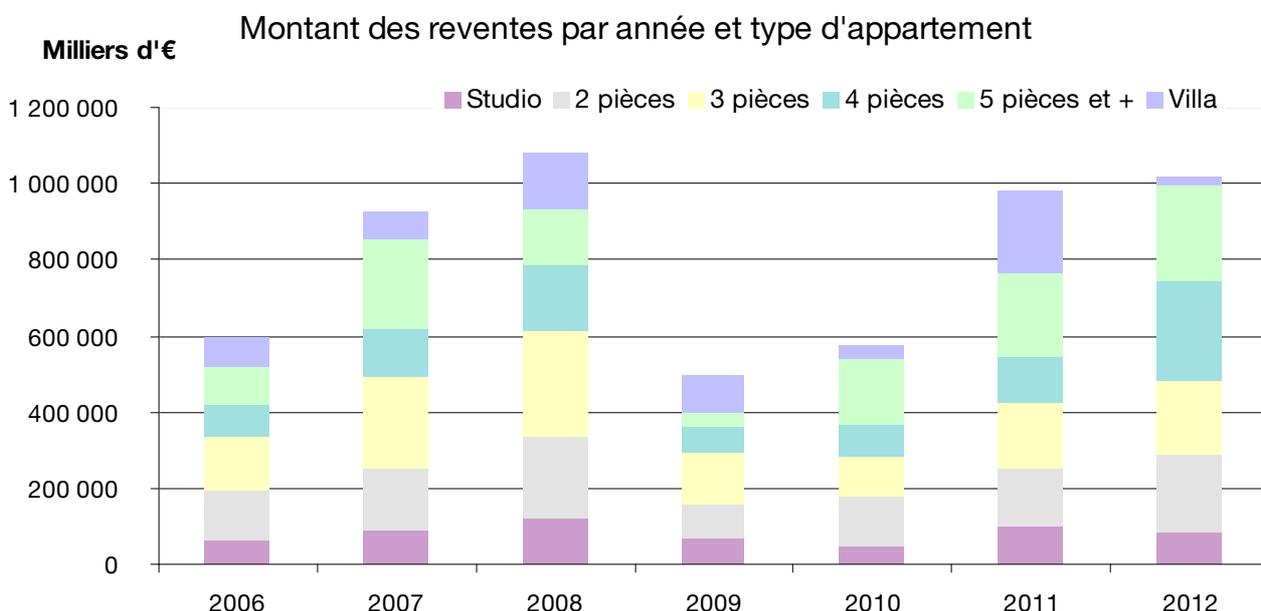
Le niveau du prix moyen d'une transaction dans le neuf a été multiplié par 21 en 7 ans et celui du prix médian par 26.

En 2007, plus de la moitié des appartements vendus était des studios et des 2 pièces. En 2012, hormis 1 studio, tous les appartements vendus sont des 3 pièces et des 5 pièces et plus.

3. Le marché de l'immobilier « ancien »

3.1. Evolution de la répartition du montant des reventes en milliers d'€

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2012	Total
Studio	65 100	90 739	119 718	66 487	48 591	100 553	84 606	8,3%	491 188k€
2 pièces	130 342	161 763	216 030	89 526	130 984	149 671	202 683	19,9%	878 316k€
3 pièces	137 346	242 208	275 302	135 105	101 883	174 254	194 890	19,2%	1 066 098k€
4 pièces	86 748	122 562	174 775	69 871	84 633	119 549	262 489	25,8%	658 138k€
5 pièces et +	98 974	236 623	148 510	35 358	171 475	223 606	250 814	24,7%	914 545k€
Villa	79 392	71 150	144 100	99 500	38 755	212 907	20 550	2,0%	645 804k€
Total	597 901k€	925 046k€	1 078 435k€	495 846k€	576 321k€	980 541k€	1 016 034k€	100%	4 654 090k€



Après la forte progression du montant des reventes jusqu'en 2008, le marché a considérablement chuté en 2009. La reprise observée en fin d'année 2009 et 2010 s'est confirmée en 2011 et poursuivie en 2012. Le marché a quasiment retrouvé son niveau de 2008 avec un chiffre d'affaires supérieur au milliard d'euros.

On observe une faible augmentation du montant global des ventes (+3,6%) par rapport à 2011.

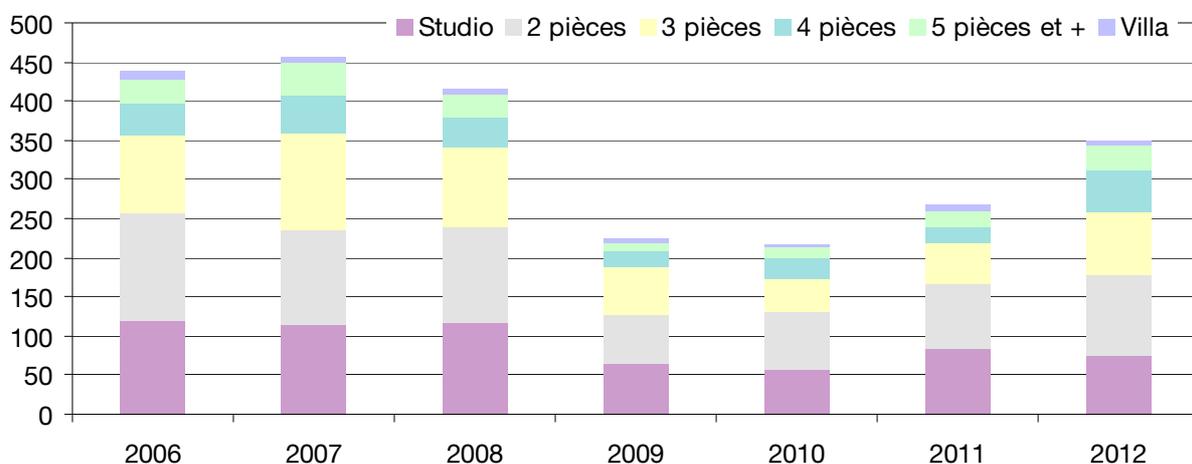
En 2012, la revente de biens immobiliers de type « Villa » ne représente que 2% du montant des transactions (près de 22% en 2011).

Plus de 50% du chiffre d'affaires est réalisé sur des appartements d'au moins 4 pièces.

3.2. Evolution du nombre de reventes

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	% 2012	Total
Studio	119	115	117	65	55	84	74	21,20%	629
2 pièces	138	120	124	62	76	81	105	30,09%	706
3 pièces	100	124	101	62	43	54	79	22,64%	563
4 pièces	42	48	37	20	24	22	52	14,90%	245
5 pièces et +	29	43	28	11	16	19	34	9,74%	180
Villa	11	7	10	4	4	7	5	1,43%	48
Total	439	457	417	224	218	267	349	100%	2371

Evolution du nombre de reventes par type d'appartement

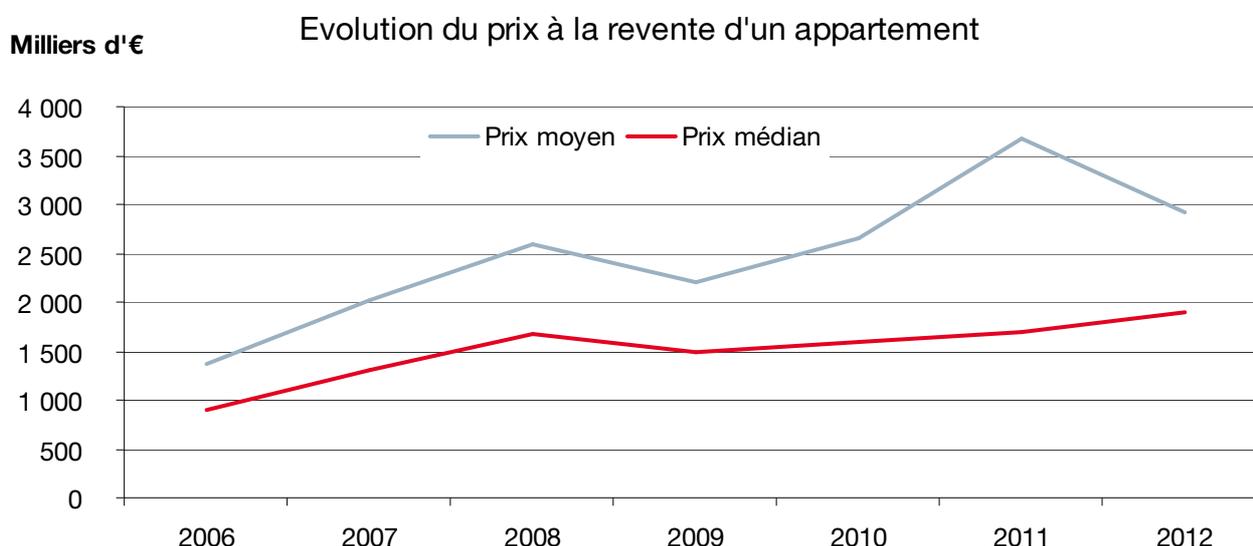


Depuis 2010, le nombre de transactions immobilières est orienté à la hausse (+30,7% entre 2011 et 2012) sans toutefois retrouver son niveau d'avant la crise.

La diminution du nombre de transactions par rapport aux années 2006-2008 concerne les appartements de plus petite taille (inférieure ou égale à trois pièces).

3.3. Evolution du prix des reventes immobilières

Année	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2006	597 901k€	439	1 362k€	900k€
2007	925 046k€	457	2 024k€	1 310k€
2008	1 078 435k€	417	2 586k€	1 670k€
2009	495 846k€	224	2 214k€	1 500k€
2010	576 321k€	218	2 644k€	1 600k€
2011	980 541k€	267	3 672k€	1 700k€
2012	1 016 034k€	349	2 911k€	1 900k€
Total	5 670 124k€	2 371	2 391k€	1 400k€
Evol 2011/2012	3,6%	30,7%	-20,7%	11,8%
Evol 2006/2012	69,9%	-20,5%	113,8%	45,0%



En 2012, le nombre de transactions est inférieur de 20% à celui de 2006, mais le montant total des reventes a progressé de 70%.

Après la forte hausse du prix moyen dans l'ancien en 2011, due à des transactions portant sur des « villas et des biens d'exceptions », ce dernier baisse de plus de 20% en 2012, mais reste supérieur à celui de 2010. Toutefois, le prix moyen est orienté fortement à la hausse (+113% en 7 ans).

Si le prix moyen d'une transaction en 2012 est de plus de 2,9M€, 50% des reventes portent sur des biens dont le prix est inférieur à 1,9M€.

Les courbes d'évolution du prix moyen et du prix médian sont toutes les deux orientées à la hausse. Le pic de 2011 concernant le prix moyen s'explique par des transactions concernant des biens atypiques, au prix très élevé.

3.4. Evolution du prix au m²

Cette étude a été réalisée grâce aux données fournies par le Service des Hypothèques concernant les reventes. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours connue : c'est ici le cas pour 588 transactions (sur 2 371) soit près de 25%.

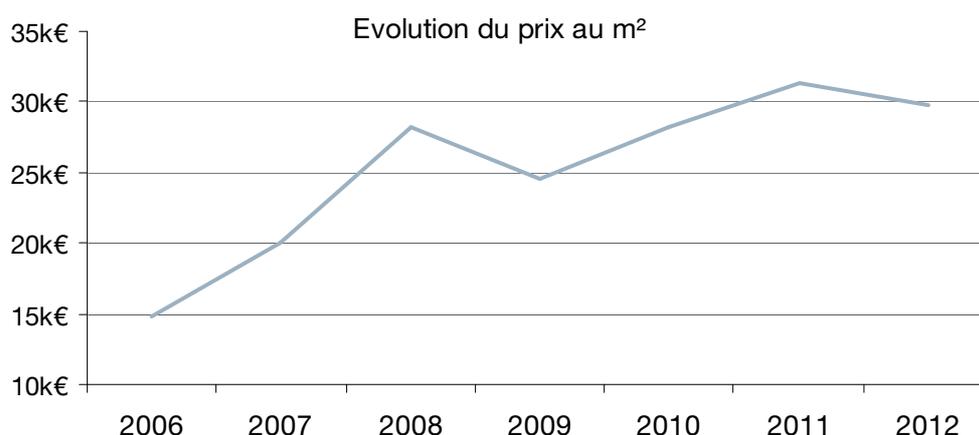
Toutefois, sur les 588 biens dont la superficie n'est pas connue, 47 sont des « villas » (immeubles vendus le plus souvent pour être démolis). Le prix de ces biens ne dépend donc pas de leur superficie mais de la charge foncière correspondant au coût du m² rapporté à la future superficie.

L'échantillon connu porte sur 1 783 ventes réalisées entre 2006 et 2012 pour un montant global de 4 201 475K€ et une surface de 171 795 m².

3.4.1. Evolution annuelle du prix au m²

	montant total	montant *	ratio	superficie totale connue	prix moyen au m ² *
2006	597 901k€	456 896k€	76,4%	30 904	15k€
2007	925 046k€	727 126k€	78,6%	36 236	20k€
2008	1 078 435k€	787 339k€	73,0%	27 949	28k€
2009	495 846k€	320 592k€	64,7%	13 065	25k€
2010	576 321k€	362 811k€	63,0%	12 878	28k€
2011	980 541k€	741 074k€	75,6%	23 707	31k€
2012	1 016 034k€	805 637k€	79,3%	27 096	30k€
total	5 670 124k€	4 201 475k€	74,1%	171 835	24k€

* dont la superficie est connue

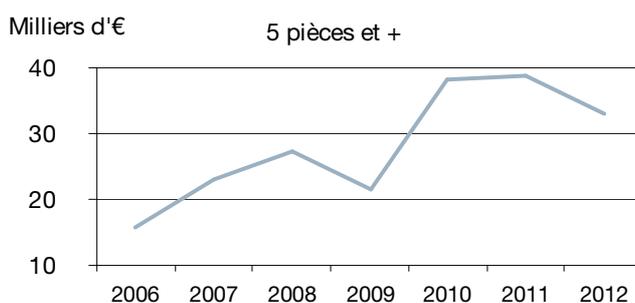
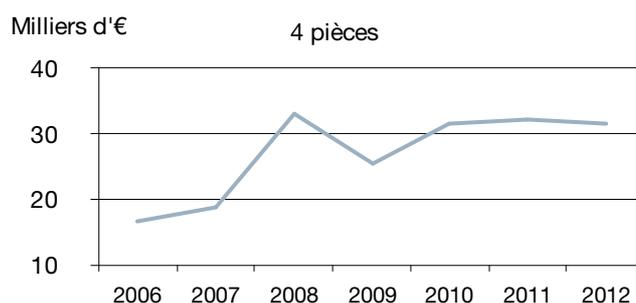
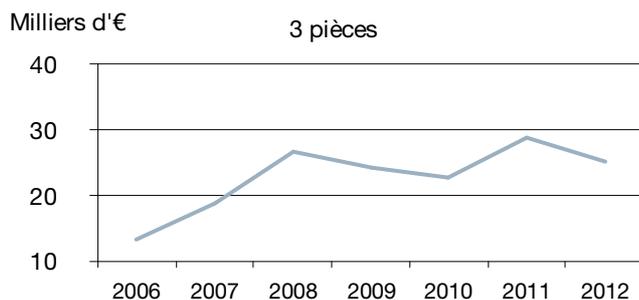
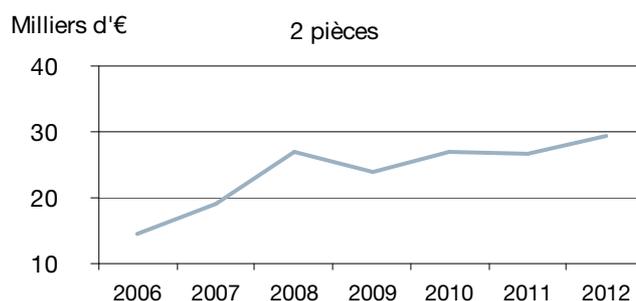
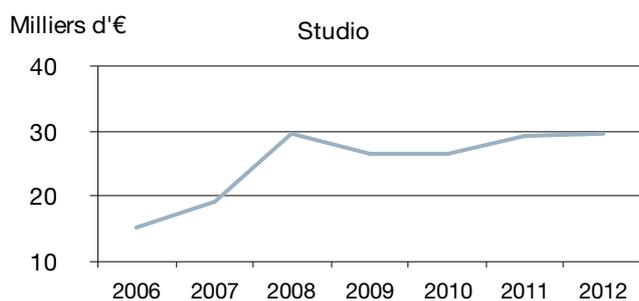


Le prix moyen au m² dans l'ancien en 2012 est de 30k€.

Malgré la légère baisse de 2012, le prix moyen du m² dans l'ancien est orienté fortement à la hausse (+101% en 7 ans). Le prix au m² en 2011 était impacté par des transactions portant sur des « villas et des biens d'exceptions ».

3.4.2. Evolution du prix au m² par type d'appartement

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol 2011/2012	Evol 2006/2012
Studio	15 157	19 230	29 614	26 545	26 645	29 161	29 570	1,4%	95,1%
2 pièces	14 604	19 051	26 821	24 066	26 977	26 716	29 297	9,7%	100,6%
3 pièces	13 194	18 743	26 796	24 186	22 837	28 718	25 145	-12,4%	90,6%
4 pièces	16 579	18 826	32 950	25 563	31 627	32 226	31 540	-2,1%	90,2%
5 pièces et +	15 881	23 142	27 236	21 639	38 226	38 897	33 040	-15,1%	108,0%
moyenne	14 784	20 066	28 171	24 538	28 173	31 260	29 776	-4,7%	101,4%



Contrairement à 2011, les prix moyens au m² des « petits » appartements (studios et 2 pièces) ont légèrement augmenté. La baisse des autres types d'appartements semble être due à une légère correction suite à la forte hausse de 2011.

L'augmentation depuis 2006 se situe entre +90 et +108% en fonction du nombre de pièces.

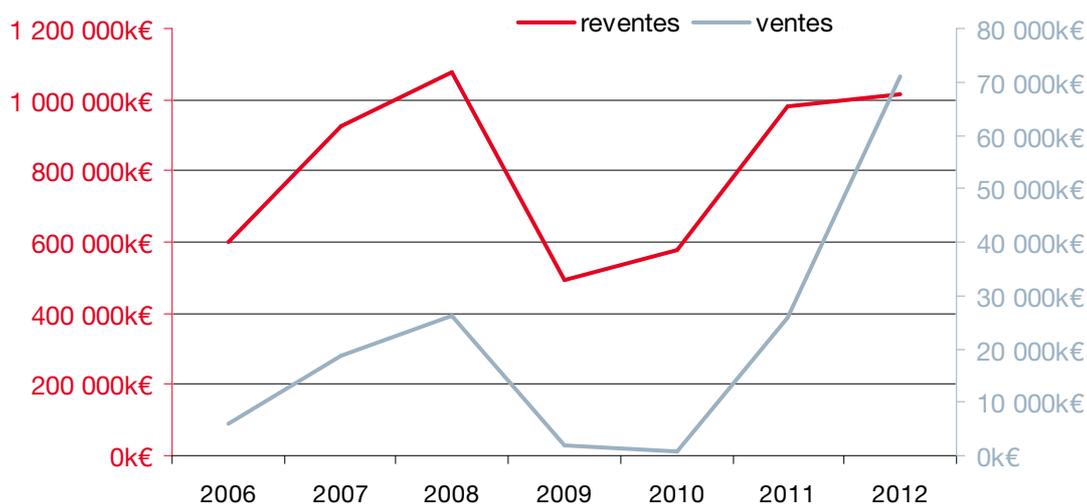
4. Etude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

Il convient de rappeler que le nombre de ventes est limité par la construction d'immeubles privés à usage d'habitation.

4.1. Evolution comparée du montant global des transactions

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol 2011-12
ventes	5 939k€	18 529k€	26 214k€	2 027k€	850k€	25 903k€	70 844k€	173,5%
reventes	597 901k€	925 046k€	1 078 435k€	495 846k€	576 321k€	980 541k€	1 016 034k€	3,6%

Evolution comparée du montant global des ventes et des reventes



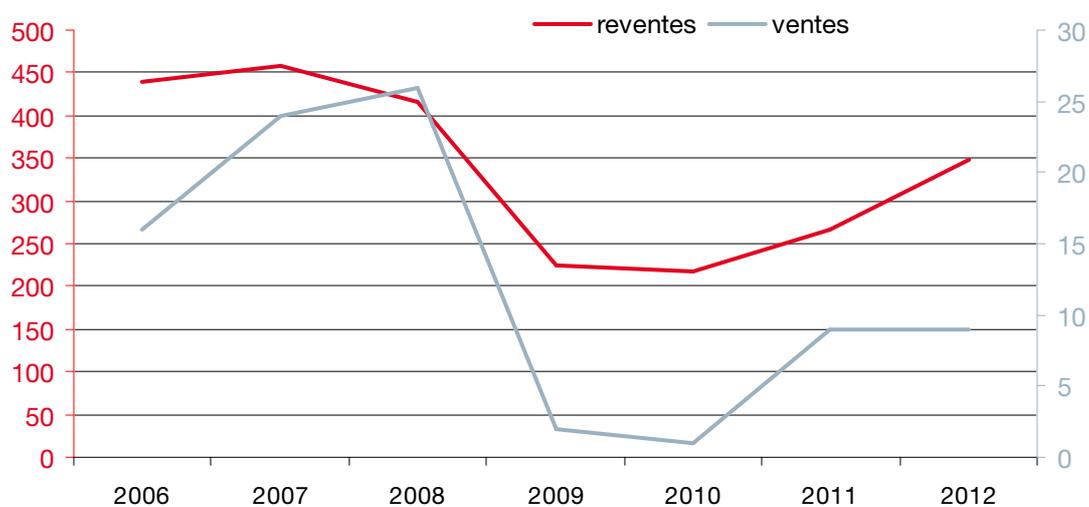
Le marché immobilier, dans l'ancien comme dans le neuf, évolue selon les mêmes tendances.

En valeur, le marché immobilier dans l'ancien a quasiment retrouvé son niveau de 2008 tandis que le marché du « neuf » est à son plus haut niveau depuis 2006.

4.2. Evolution comparée du nombre de transactions

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Evol 2011-12
ventes	16	24	26	2	1	9	9	0,0%
reventes	439	457	417	224	218	267	349	30,7%

Evolution comparée du nombre de ventes et de reventes



En nombre de transactions, les marchés immobiliers de l'ancien et du neuf, évoluent selon les mêmes tendances. Tous deux se redressent nettement après des années 2009 et 2010 en repli, sans toutefois que le nombre de transaction atteigne celui de 2007 ou 2008.

4.3. Evolution comparée du prix moyen d'une transaction

Année	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2006	371k€	1 362k€
2007	772k€	2 024k€
2008	1 008k€	2 586k€
2009	NS*	2 214k€
2010	NS*	2 644k€
2011	2 878k€	3 672k€
2012	7 872k€	2 911k€

* Données non significatives (NS).

Le faible nombre de transactions, 2 en 2009 et une seule en 2010, rend la notion de prix moyen non représentative. Cette donnée n'est donc pas calculée pour ces deux années.

