

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

2017

Février 2018

Sommaire

Contexte général	4
1. Le marché de l'immobilier « neuf ».....	5
1.1 Dans le secteur libre, 15 appartements livrés en 2017	5
1.2 Un nombre de ventes important.....	6
1.3 Le montant des ventes divisé par deux.....	7
1.4 Une vente sur deux inférieure à 4 M€.....	8
1.5 Plus d'appartements vendus, mais moins chers	9
2. Le marché de l'immobilier « ancien »	10
2.1. Baisse du nombre de transactions	10
2.2. Le montant des reventes diminue.....	11
2.3. Les prix moyen et médian des reventes progressent.....	12
2.4. Une répartition stable par tranche de prix	13
3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	14
3.1. Une évolution contraire depuis 2014 du nombre de ventes et de reventes	14
3.2. Diminution du montant des ventes et des reventes	15
3.3. Les prix moyens d'une vente ou d'une revente convergent.....	16
4. Etude géographique du marché de l'immobilier	17
4.1. Répartition des logements par quartier	17
4.2. Plus du quart des transactions ont lieu à Monte-Carlo	18
4.3. Plus du tiers du montant des transactions ont lieu à Monte-Carlo.....	19
5. Evolution du prix au mètre carré	20
5.1. Un prix au mètre carré stable	20
5.2. Hausse du prix au mètre carré des petits appartements.....	21
5.3. Evolution du prix du mètre carré par quartier.....	21
6. Note méthodologique.....	22
7. Lexique.....	23

Contexte général

Les résultats économiques de 2017 ne sont pas encore tous connus mais au troisième trimestre, le chiffre d'affaires, l'emploi ou le nombre (record) d'immatriculations de véhicules neufs, étaient en hausse. Cependant d'autres indicateurs comme ceux du Commerce extérieur, du tourisme ou du trafic aérien étaient, eux, en recul par rapport à 2016.

En 2016, aucun programme neuf n'a été commercialisé. En 2017, 15 logements ont été livrés mais pas tous destinés à la vente. Les ventes « sur plans » des programmes le Stella et la Villa Trianon (ex 45 rue Grimaldi) ont soutenu le marché immobilier. Contrairement à ces dernières années, avec des programmes comme l'Oiseau bleu, la Petite Afrique ou la Tour Odéon composés de logements de grandes tailles et de très grand standing, les appartements vendus en 2017 sont principalement des deux pièces. Il en résulte une forte diminution (-49,5 %) du montant des transactions.

Le marché des reventes immobilières est lui aussi en recul. Si le prix au mètre carré est stable (-0,2 %) et le prix moyen en hausse (+6,0 %), le nombre de transactions diminue (-21,9 %) entraînant une baisse du montant des reventes immobilières (-17,2 %).

1. Le marché de l'immobilier « neuf »

1.1 Dans le secteur libre, 15 appartements livrés en 2017

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

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

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements	Date d'achèvement
2010	Hôtel de Genève	6	25/02/2010
	Le Monator	19	22/06/2010
sous-total 2010		25	
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	
2013	Villa Roccabella	1	
	Villa Victoria	4	15/11/2013
	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	01/07/2015
	Le Méridien	30	27/07/2015
	La petite Afrique	8	01/09/2015
	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	
Total		348	

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

Il est à noter que l'immeuble Les Cigognes n'est pas destiné à la vente. Néanmoins, le marché immobilier bénéficie de la commercialisation de programmes immobiliers en cours de construction comme le Stella ou la Villa Trianon (ex 45 rue Grimaldi).

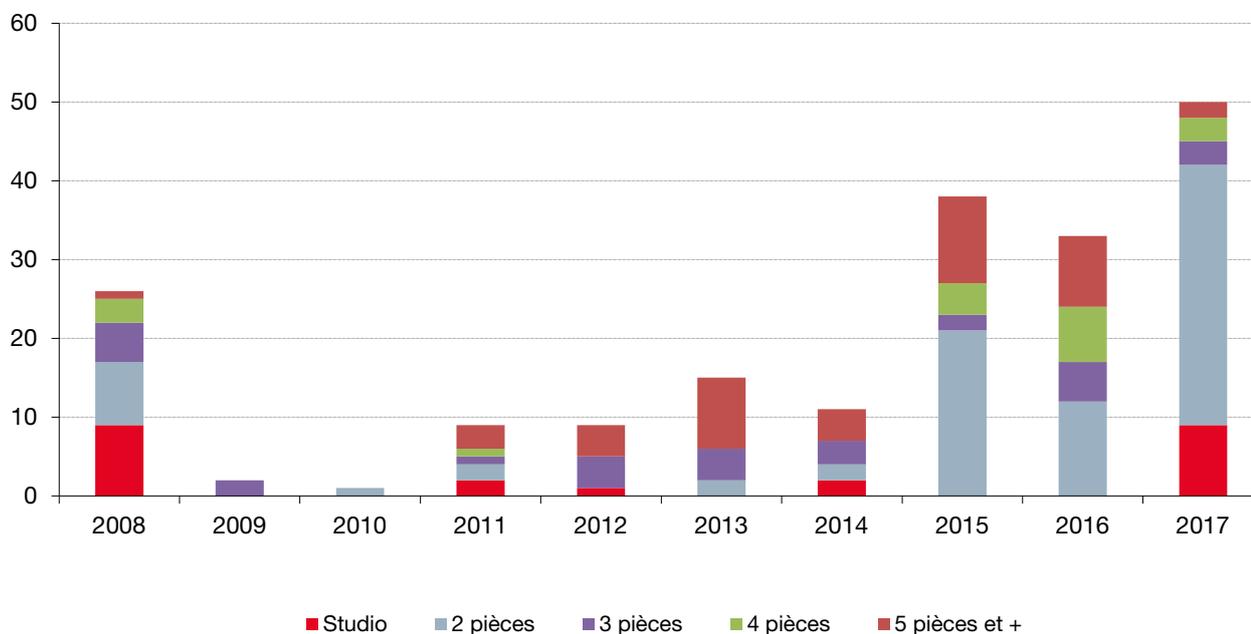
1.2 Un nombre de ventes important

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Poids 2017
Studio	9	-	-	2	1	-	2	-	-	9	18,0%
2 pièces	8	-	1	2	-	2	2	21	12	33	66,0%
3 pièces	5	2	-	1	4	4	3	2	5	3	6,0%
4 pièces	3	-	-	1	-	-	-	4	7	3	6,0%
5 pièces et +	1	-	-	3	4	9	4	11	9	2	4,0%
Total	26	2	1	9	9	15	11	38	33	50	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

L'année 2017 enregistre le plus grand nombre de ventes (50) depuis 2006, date de création de cet observatoire. Toutefois, 84,0 % des transactions portent sur des studios ou deux pièces.

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

1.3 Le montant des ventes divisé par deux

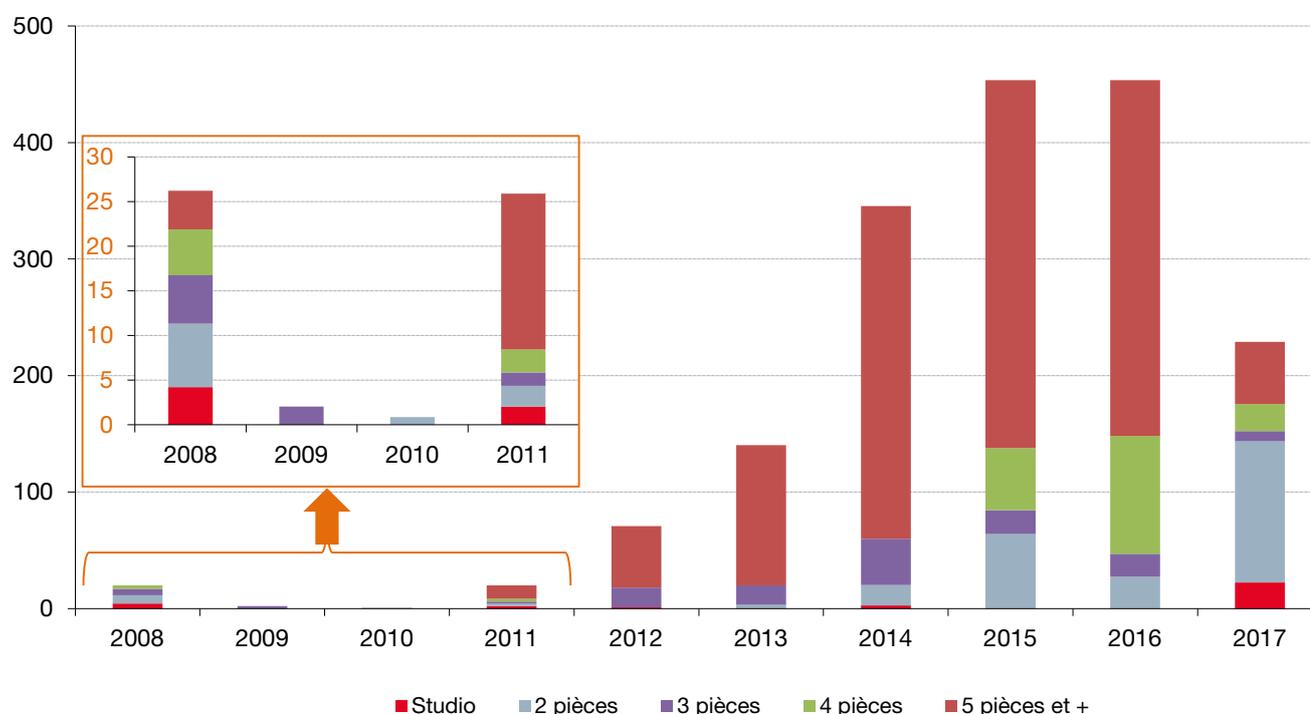
Tableau 3. Evolution du montant des ventes par type d'appartement

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Poids 2017
Studio	4,2	-	-	2,0	1,0	-	2,6	-	-	22,5	9,8%
2 pièces	7,1	-	0,9	2,3	-	3,3	17,6	63,9	27,1	121,0	52,8%
3 pièces	5,4	2,0	-	1,5	17,1	16,5	39,6	20,4	19,8	8,9	3,9%
4 pièces	5,2	-	-	2,6	-	-	-	53,6	101,2	23,2	10,1%
5 pièces et +	4,3	-	-	17,5	52,8	120,4	285,6	315,8	305,3	53,4	23,3%
Total	26,2	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des ventes est passé de 453,5 M€ en 2016 à 228,9 M€ en 2017, soit une diminution de 49,5 %. Après trois années marquées par d'importantes transactions portant sur des biens de cinq pièces et plus, en 2017, 62,7 % du montant des transactions portent sur des biens de deux pièces ou moins. La commercialisation du Stella, immeuble en cours de construction composé uniquement de deux pièces, explique ce phénomène.

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

1.4 Une vente sur deux inférieure à 4 M€

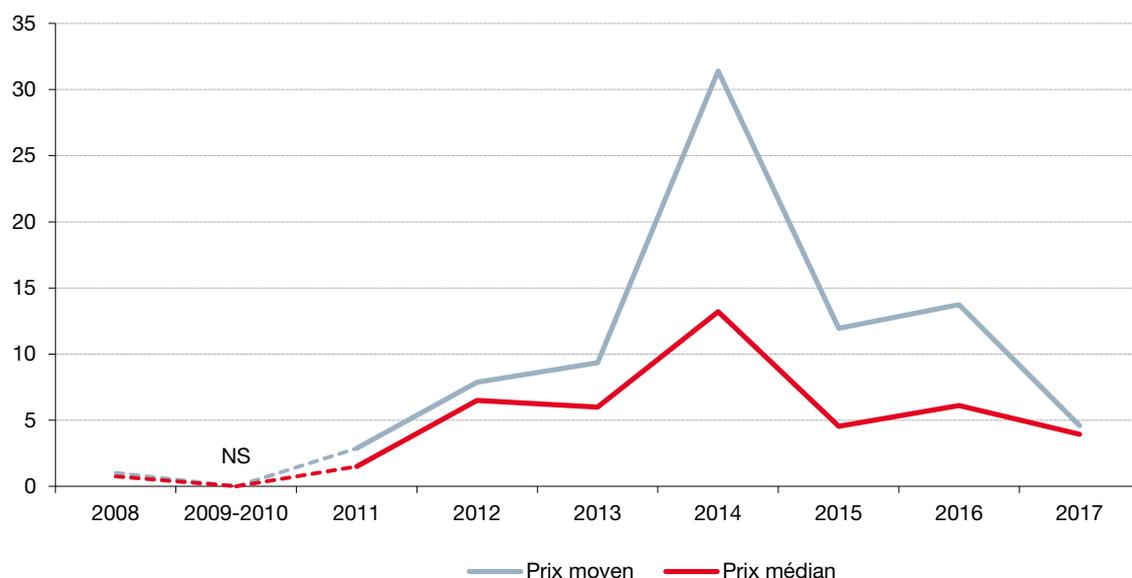
Tableau 4. Evolution des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2008	26,2	26	1,0	0,7
2009	2,0	2	NS ⁽¹⁾	NS ⁽¹⁾
2010	0,9	1	NS ⁽¹⁾	NS ⁽¹⁾
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
Évolution 2016/2017	-49,5%	51,5%	-66,7%	-35,4%
Évolution décennale	773,3%	92,3%	354,1%	433,0%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 3. Evolution des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix moyen et médian sont en baisse. Le niveau de prix est lié au type d'appartement commercialisé. La modification notable des produits construits et vendus en 2017, entraîne une diminution du prix moyen des ventes. Ainsi, si en 2016, deux tiers des ventes concernaient des biens de trois pièces et plus, 84 % des ventes de 2017 concernent des deux pièces ou des studios.

(1) Données non significatives (NS).

1.5 Plus d'appartements vendus, mais moins chers

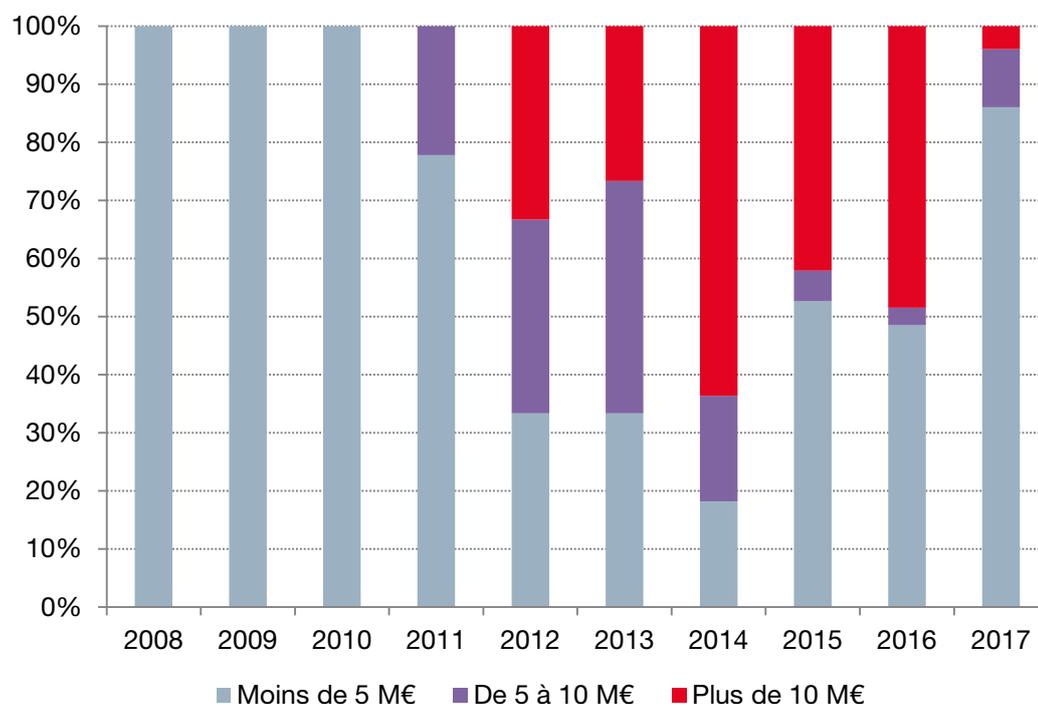
Les ventes ont été regroupées en trois tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€ et plus de 10 M€.

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
2008	26	-	-	26
2009	2	-	-	2
2010	1	-	-	1
2011	7	2	-	9
2012	3	3	3	9
2013	5	6	4	15
2014	2	2	7	11
2015	20	2	16	38
2016	16	1	16	33
2017	43	5	2	50

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2016, un appartement vendu sur deux valait plus de 5 M€ alors qu'en 2017, 86 % des biens vendus l'ont été pour moins de 5 M€. Cette répartition s'explique par la modification de la typologie des biens vendus.

2. Le marché de l'immobilier « ancien »

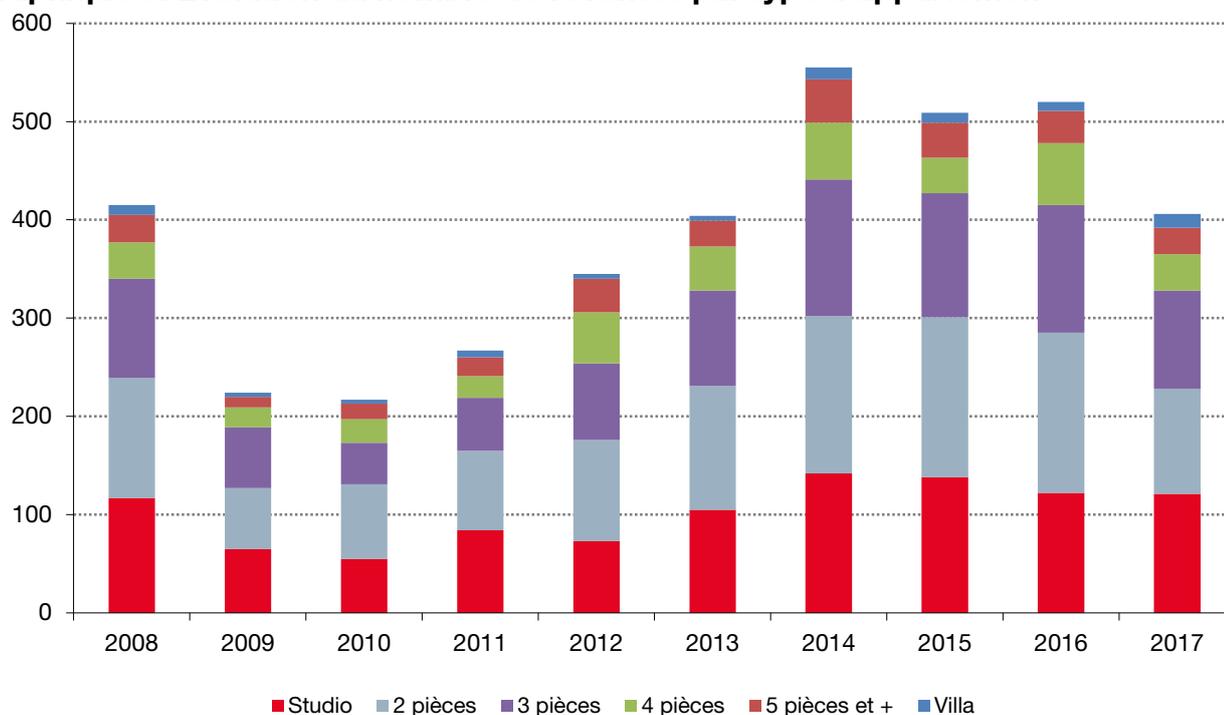
2.1. Baisse du nombre de transactions

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Studio	117	65	55	84	73	105	142	138	122	121	-0,8%
2 pièces	122	62	76	81	103	126	160	163	163	107	-34,4%
3 pièces	101	62	42	54	78	97	139	126	130	100	-23,1%
4 pièces	37	20	24	22	52	45	58	36	63	37	-41,3%
5 pièces et +	28	11	16	19	34	26	44	36	33	27	-18,2%
Villa	10	4	4	7	5	5	12	10	9	14	55,6%
Total	415	224	217	267	345	404	555	509	520	406	-21,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le nombre de transactions diminue fortement (-21,9 %) et retrouve son niveau de 2013. Tous les types d'appartements sont concernés par cette baisse, hormis les villas (biens destinés le plus souvent à être démolis et reconstruits). Le nombre de transactions sur les studios est quasiment stable (-0,8 %). Il représente 29,8 % des reventes. Ce sont les transactions portant sur les quatre pièces qui ont le plus diminué (-41,3 %).

2.2. Le montant des reventes diminue

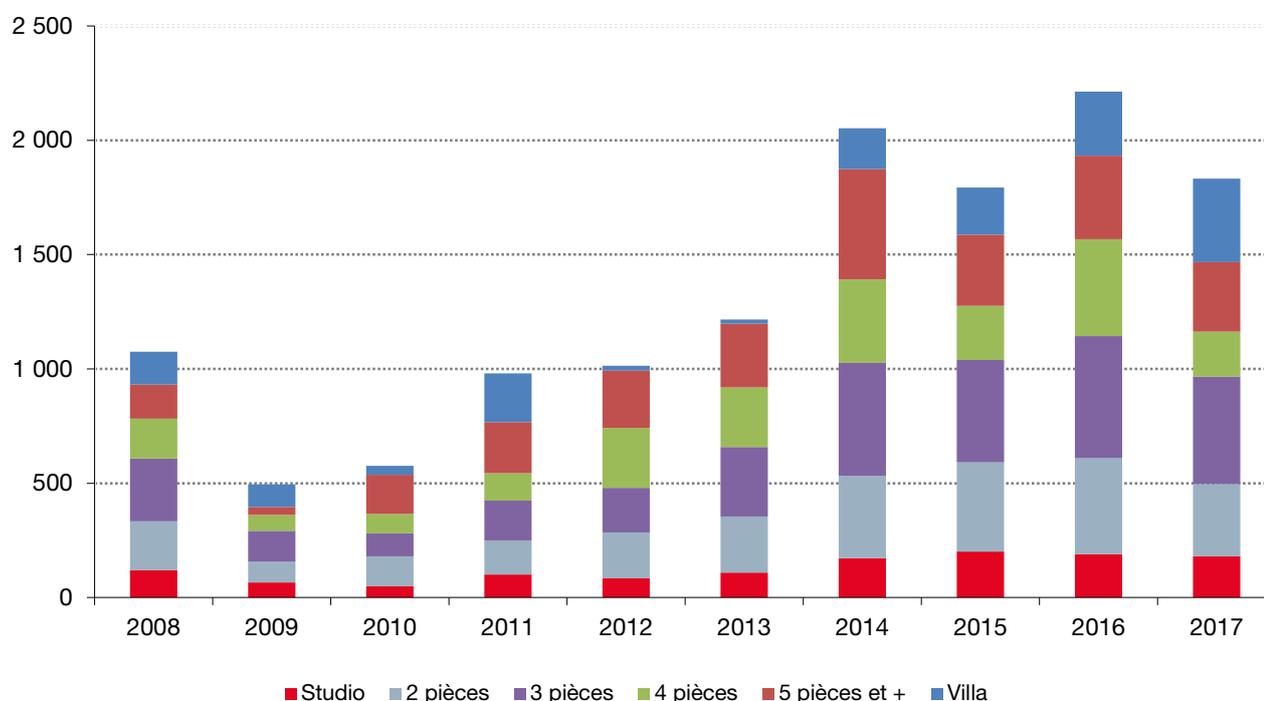
Tableau 7. Evolution du montant des reventes par type d'appartement

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Studio	119,7	66,5	48,6	100,6	84,0	109,6	171,8	200,5	189,4	180,4	-4,8%
2 pièces	213,3	89,5	131,0	149,7	200,6	244,8	360,9	391,0	419,9	316,6	-24,6%
3 pièces	275,3	135,1	101,4	174,3	194,8	304,5	493,3	447,0	534,7	469,7	-12,1%
4 pièces	174,8	69,9	84,6	119,5	262,5	260,0	366,3	237,1	423,3	196,0	-53,7%
5 pièces et +	148,5	35,4	171,5	223,6	250,8	279,6	481,7	311,8	365,3	304,9	-16,5%
Villa	144,1	99,5	38,8	212,9	20,6	17,5	178,7	205,6	280,0	364,2	30,0%
Total	1 075,7	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	-17,2%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La diminution du nombre de reventes a logiquement entraîné celle du montant des transactions.

La forte augmentation du montant des transactions portant sur des villas (le plus souvent acquises en vue de promotions immobilières) a limité le recul du marché.

2.3. Les prix moyen et médian des reventes progressent

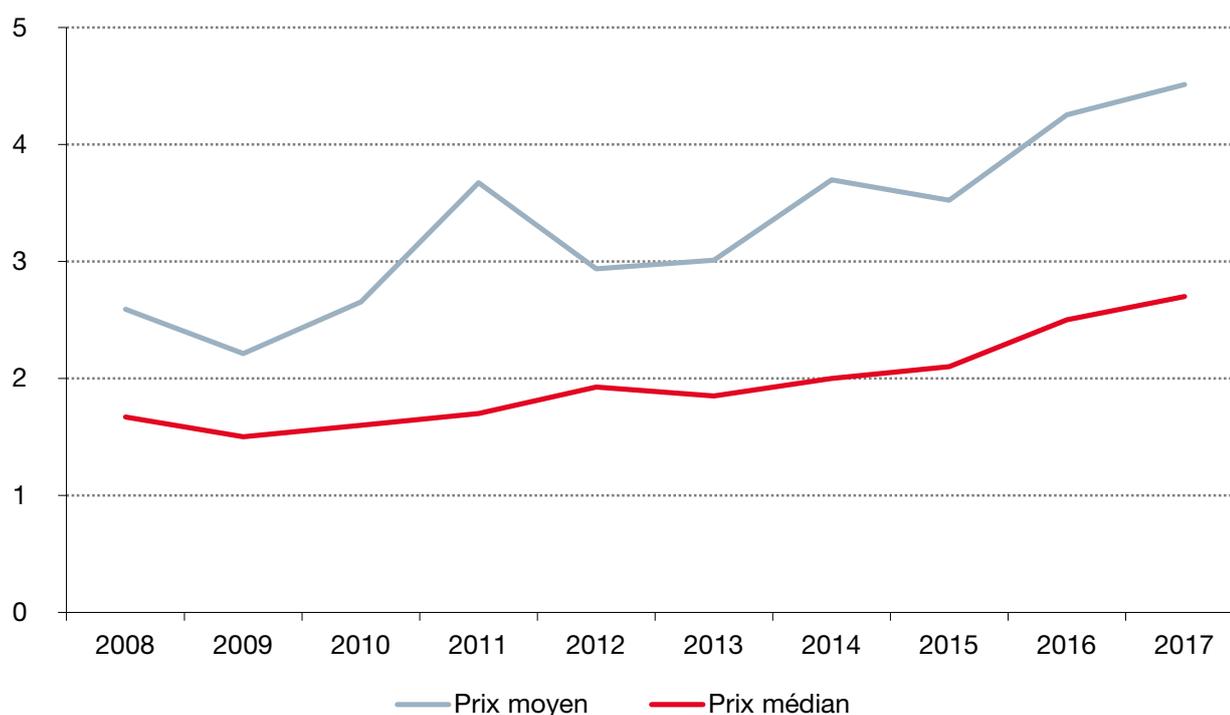
Tableau 8 : Evolution des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2008	1 075,7	415	2,6	1,7
2009	495,8	224	2,2	1,5
2010	575,9	217	2,7	1,6
2011	980,5	267	3,7	1,7
2012	1 013,3	345	2,9	1,9
2013	1 216,1	404	3,0	1,9
2014	2 052,8	555	3,7	2,0
2015	1 793,0	509	3,5	2,1
2016	2 212,7	520	4,3	2,5
2017	1 831,8	406	4,5	2,7
Évolution 2016/2017	-17,2%	-21,9%	6,0%	8,0%
Évolution décennale	70,3%	-2,2%	74,1%	61,7%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 7 : Evolution des prix moyen et médian des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen d'une revente immobilière en 2017 est de 4,5 M€ (+6,0 %).

Une transaction sur deux portait sur un bien de plus de 2,7 M€ (prix médian), en progression de 8,0 % par rapport à 2016.

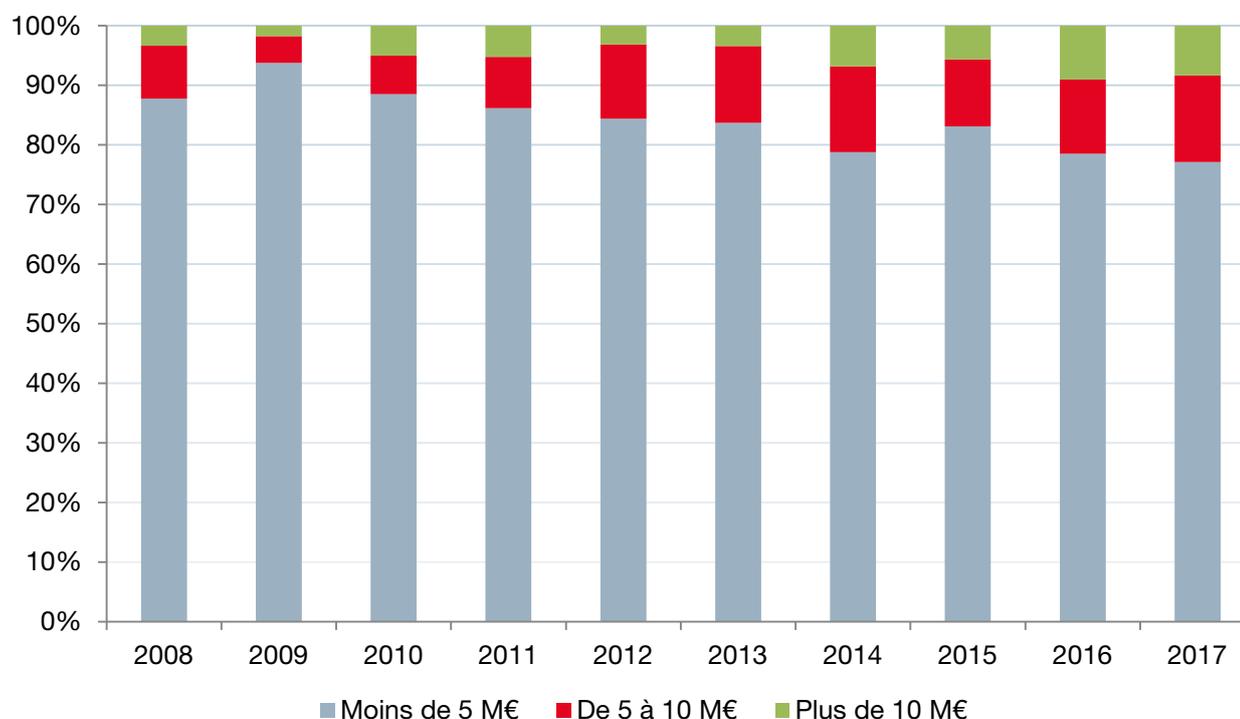
2.4. Une répartition stable par tranche de prix

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
2008	364	37	14	415
2009	210	10	4	224
2010	192	14	11	217
2011	230	23	14	267
2012	291	43	11	345
2013	338	52	14	404
2014	437	80	38	555
2015	423	57	29	509
2016	408	65	47	520
2017	313	59	34	406

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La répartition des ventes par tranche de prix en 2017 est semblable à celle de l'année 2016. Près du quart des transactions sont supérieures à cinq millions d'euros.

3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

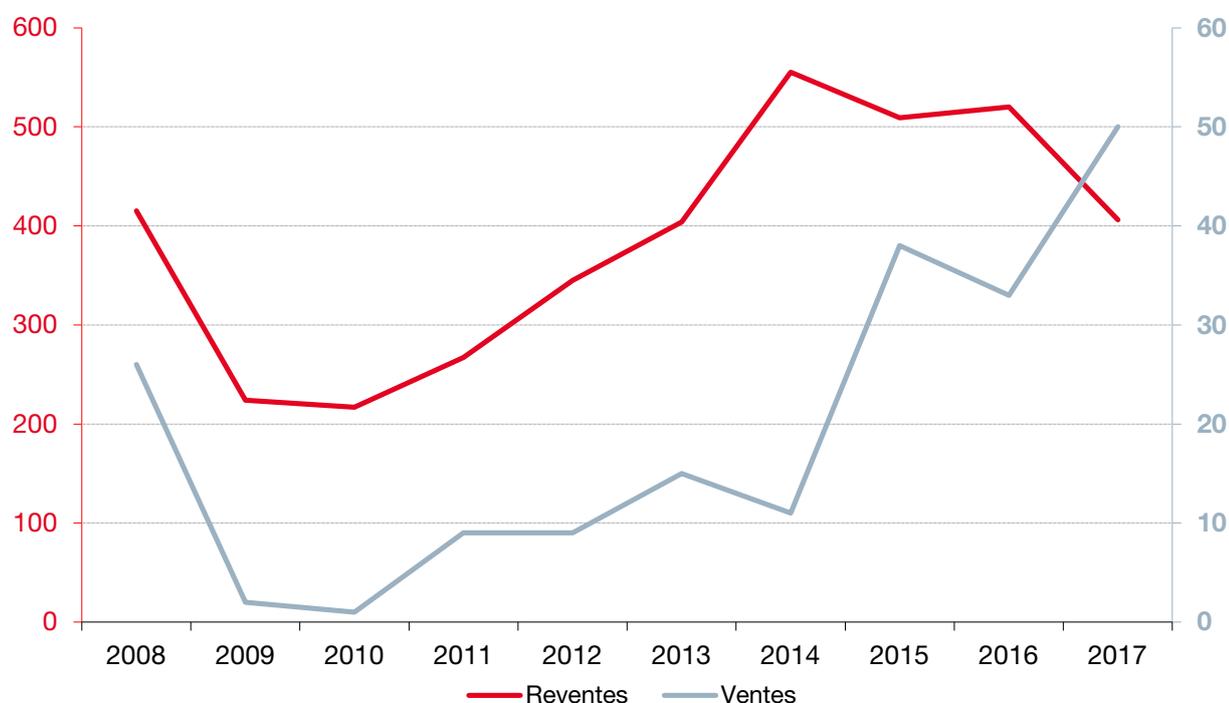
3.1. Une évolution contraire depuis 2014 du nombre de ventes et de reventes

Tableau 10. Evolution du nombre de ventes et de reventes

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Ventes	26	2	1	9	9	15	11	38	33	50	51,5%
Reventes	415	224	217	267	345	404	555	509	520	406	-21,9%
Cumul	441	226	218	276	354	419	566	547	553	456	-17,5%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 9. Evolution du nombre de ventes et de reventes



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Alors que les nombre de ventes et de reventes évoluaient dans le même sens avant 2014, cette tendance s'est inversée depuis ; le nombre de ventes n'a cessé d'augmenter tandis que celui des reventes se contracte.

3.2. Diminution du montant des ventes et des reventes

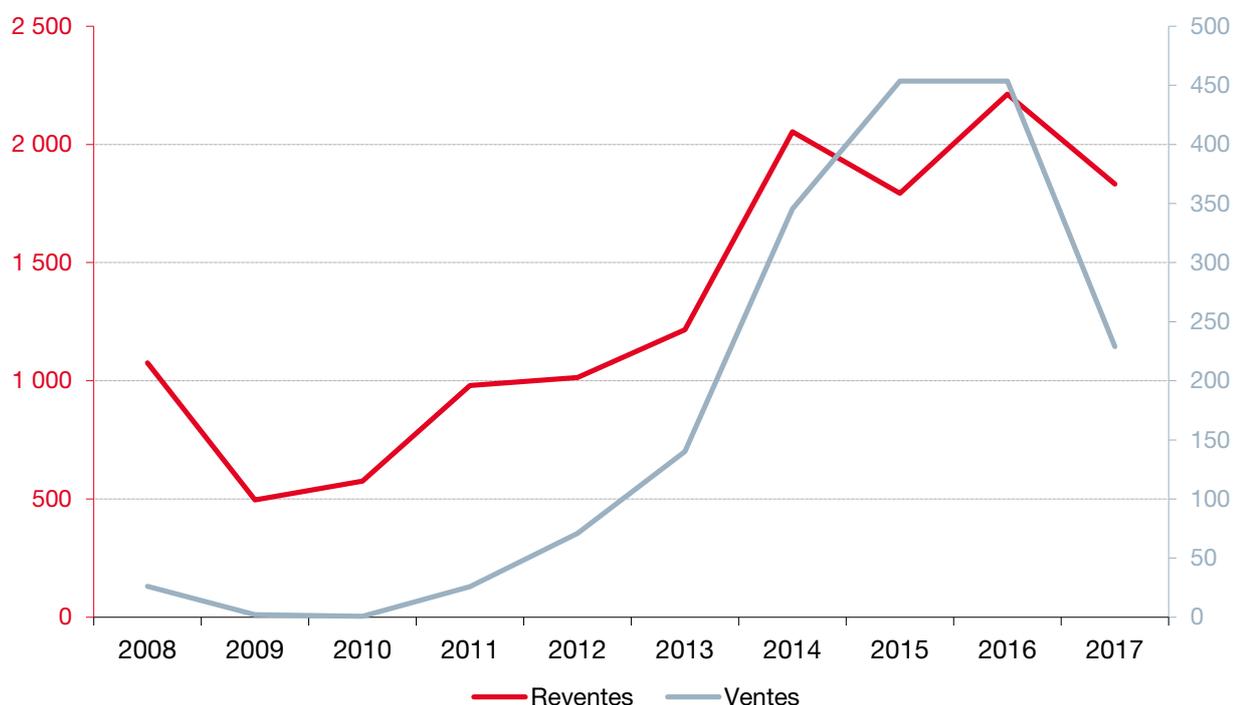
Tableau 11. Evolution du montant des ventes et des reventes

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Ventes	26,2	2,0	0,9	25,9	70,8	140,2	345,4	453,7	453,5	228,9	-49,5%
Reventes	1 075,7	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	-17,2%
Cumul	1 101,9	497,9	576,7	1 006,4	1 084,1	1 356,3	2 398,2	2 246,6	2 666,1	2 060,7	-22,7%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 10. Evolution du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Hormis l'année 2015, le montant des ventes et des reventes évolue de façon similaire.

Depuis la crise de 2008, c'est la première fois que les montants des ventes et des reventes se contractent simultanément, respectivement de -49,5 % et -17,2 %.

3.3. Les prix moyens d'une vente ou d'une revente convergent

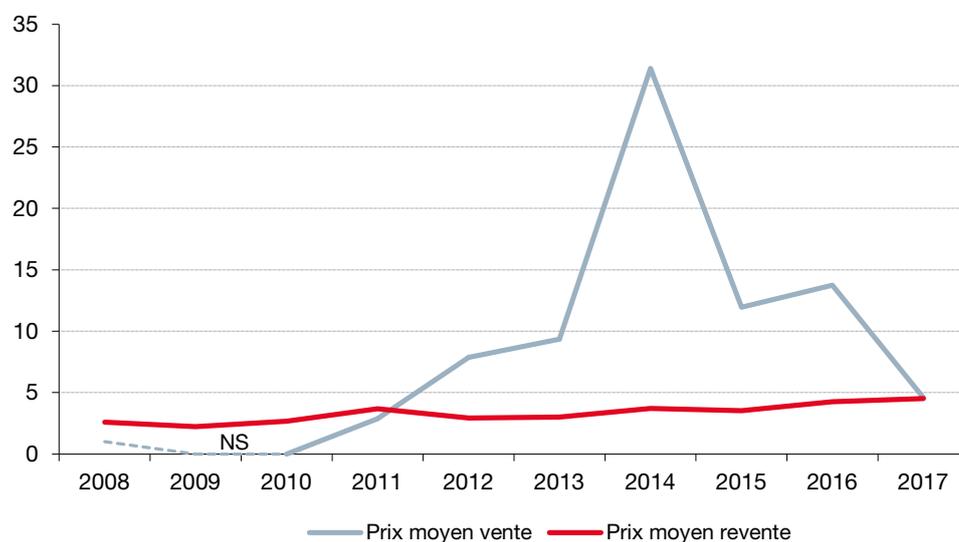
Tableau 12. Evolution du prix moyen d'une vente et d'une revente

	Prix moyen vente	Prix moyen revente
2008	1,0	2,6
2009	NS ⁽¹⁾	2,2
2010	NS ⁽¹⁾	2,7
2011	2,9	3,7
2012	7,9	2,9
2013	9,3	3,0
2014	31,4	3,7
2015	11,9	3,5
2016	13,7	4,3
2017	4,6	4,5

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix moyens des reventes augmentent régulièrement depuis des années.

L'évolution du prix moyen des ventes, en revanche, est plus volatile selon les années en fonction du type de construction. La prédominance de vente d'appartements de deux pièces en 2017 explique le recul du prix moyen.

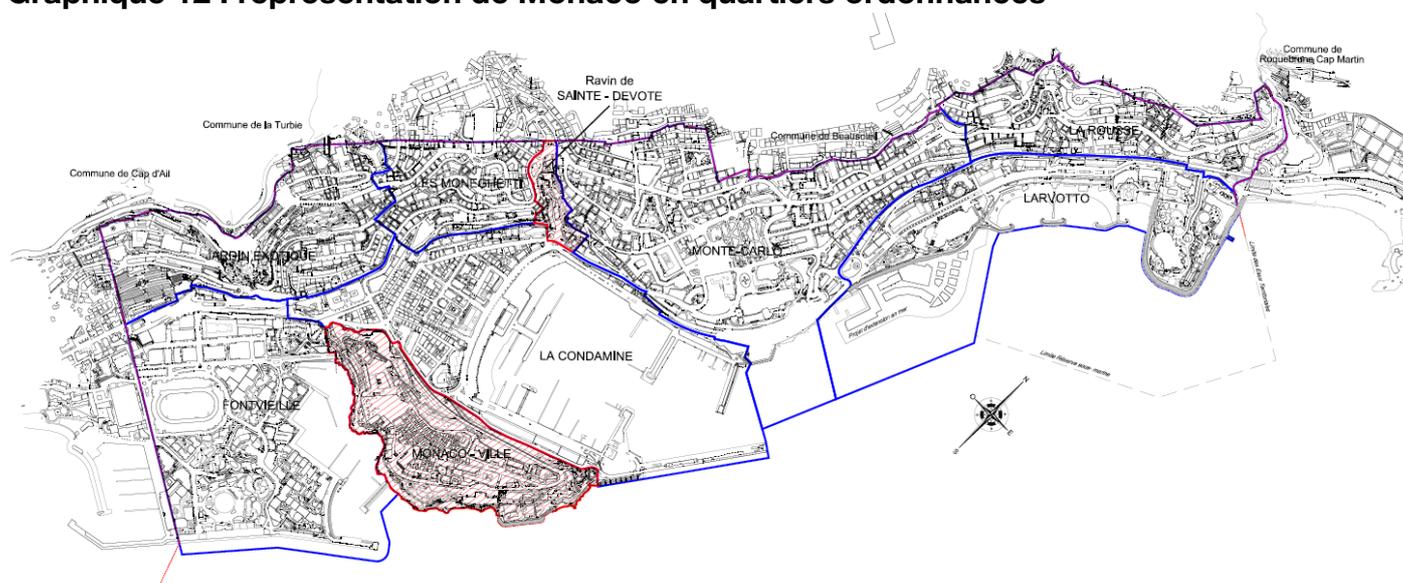
(1) Données non significatives (NS).

4. Etude géographique du marché de l'immobilier

4.1. Répartition des logements par quartier

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 Vallon Sainte Dévote (six en onze ans) sont comptabilisées dans les Moneghetti.

Graphique 12 : représentation de Monaco en quartiers ordonnancés



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

Tableau 13. Nombre et surface des bâtiments par quartier

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

Unités : nombre et millier de m²

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

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

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

4.2. Plus du quart des transactions ont lieu à Monte-Carlo

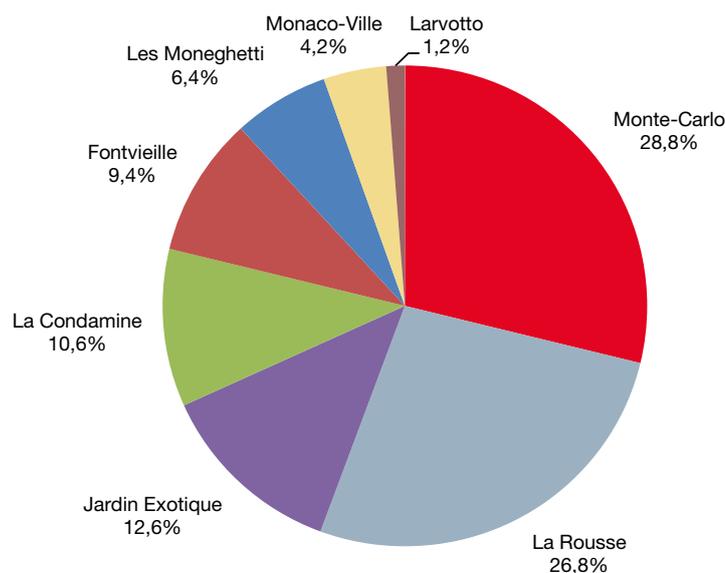
Tableau 14. Nombre de reventes immobilières par quartier

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Monte-Carlo	126	68	57	89	109	128	198	159	150	117	-22,0%
La Rousse	115	54	66	82	117	106	130	162	141	109	-22,7%
Jardin Exotique	46	23	17	15	32	45	59	51	60	51	-15,0%
La Condamine	33	25	28	29	23	34	41	42	45	43	-4,4%
Fontvieille	36	18	18	23	21	55	58	45	48	38	-20,8%
Les Moneghetti	38	29	19	21	26	21	39	33	59	26	-55,9%
Monaco-Ville	21	6	10	2	14	12	26	16	13	17	30,8%
Larvotto	0	1	2	6	3	3	4	1	4	5	25,0%
Total	415	224	217	267	345	404	555	509	520	406	-21,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Seuls les quartiers du Larvotto et de Monaco-Ville ont enregistré plus de ventes qu'en 2016.

Graphique 13. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2017



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 tiers du montant des transactions ont lieu à Monte-Carlo

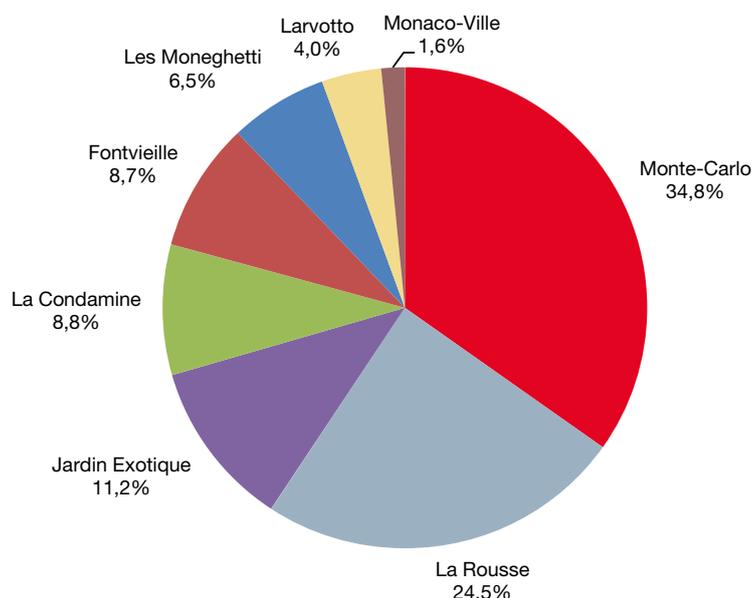
Tableau 15. Montant des reventes immobilières par quartier

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017
Monte-Carlo	355,7	181,1	257,9	506,1	356,1	420,9	842,5	574,2	756,2	638,0	-15,6%
La Rousse	293,7	95,8	135,2	157,5	417,4	263,2	383,8	525,4	459,4	447,9	-2,5%
Jardin Exotique	76,0	30,4	16,4	25,7	39,7	107,8	111,3	131,7	146,2	205,3	40,4%
La Condamine	98,9	44,9	55,6	72,5	50,7	83,1	128,7	189,0	195,4	160,5	-17,9%
Fontvieille	100,4	45,1	32,9	87,3	58,7	229,0	285,4	189,9	279,3	158,7	-43,2%
Les Moneghetti	124,5	86,8	33,6	60,6	53,5	40,2	107,1	150,4	329,4	119,9	-63,6%
Larvotto	0,0	4,2	20,7	69,3	17,0	46,1	58,1	6,7	25,7	73,0	183,9%
Monaco-Ville	26,5	7,6	23,6	1,6	20,2	25,8	136,0	25,6	21,0	28,6	36,5%
Total	1 075,7	495,8	575,9	980,5	1 013,3	1 216,1	2 052,8	1 793,0	2 212,7	1 831,8	-17,2%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Graphique 14. Répartition du montant des reventes immobilières par quartier en 2017



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Près de 60 % des transactions ont lieu à Monte-Carlo et à la Rousse.

5. Evolution du prix au mètre carré

5.1. Un prix au mètre carré stable

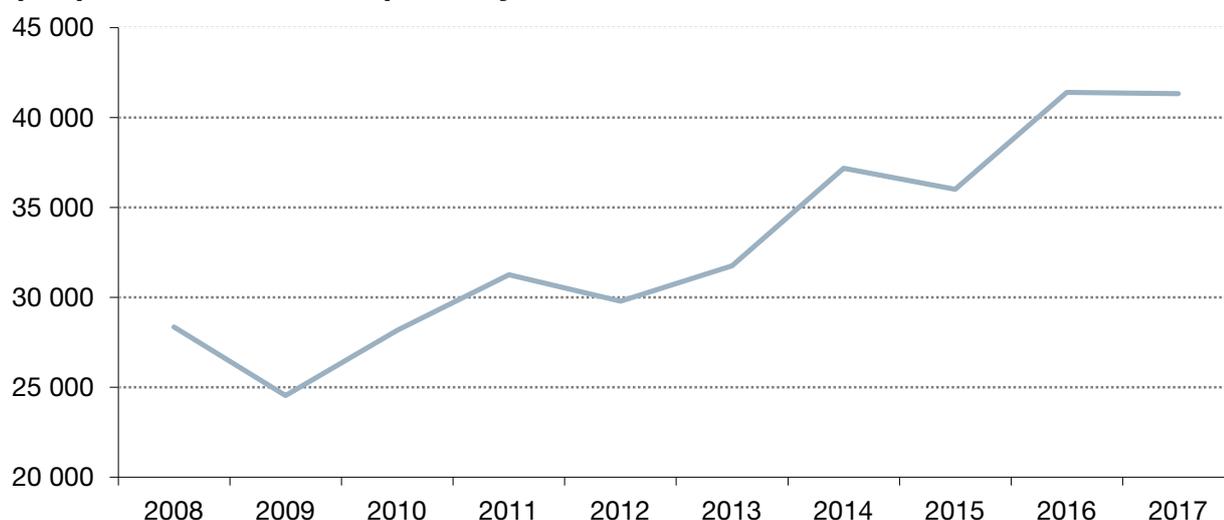
Tableau 16. Evolution du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Montant total en millions d'euros	Montant ⁽¹⁾ en millions d'euros	Part de transactions dont la superficie est connue	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² ⁽¹⁾
2008	1 075,7	789,7	75,9%	27 864	28 342
2009	495,8	320,6	70,5%	13 065	24 538
2010	575,9	362,8	69,6%	12 878	28 173
2011	980,5	741,1	90,3%	23 707	31 260
2012	1 013,3	807,2	73,3%	27 096	29 791
2013	1 216,1	1 034,4	79,7%	32 580	31 750
2014	2 052,8	1 747,4	78,0%	47 001	37 179
2015	1 793,0	1 374,7	79,0%	38 185	36 001
2016	2 212,7	1 659,0	74,2%	40 071	41 401
2017	1 831,8	1 355,5	80,8%	32 794	41 335
Total	13 247,6	10 192,5	77,4%	295 241	34 523

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré est resté stable en 2017 (-0,2 %) à 41 335€.

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 3 658 reventes réalisées entre 2006 et 2017 pour un montant global de 11,4 milliards d'euros et une surface de plus de 362 000 m². En 2017, la superficie est connue pour 328 transactions sur 406 soit 80,8 %. Depuis 2006, ce pourcentage s'élève à 76,9 %.

(1) dont la superficie est connue

5.2. Hausse du prix au mètre carré des petits appartements

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017	Évolution décennale
Studio	29 201	26 545	26 645	29 161	29 742	27 073	32 128	34 534	37 494	38 325	2,2%	31,2%
2 pièces	27 695	24 066	26 977	26 716	29 297	28 744	32 749	34 107	36 349	40 180	10,5%	45,1%
3 pièces	26 796	24 186	22 837	28 718	25 145	28 984	34 976	34 894	40 456	44 782	10,7%	67,1%
4 pièces	32 950	25 563	31 627	32 226	31 540	33 373	39 288	39 336	44 755	38 229	-14,6%	16,0%
5 pièces et +	27 236	21 639	38 226	38 897	33 040	41 085	41 985	38 932	48 478	41 670	-14,0%	53,0%
Moyenne	28 342	24 538	28 173	31 260	29 791	31 750	37 179	36 001	41 401	41 335	-0,2%	45,8%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré des « petits appartements » (moins de 4 pièces) a progressé tandis que celui des « grands appartements » (4 pièces et plus) a diminué.

5.3. Evolution du prix du mètre carré par quartier

Tableau 18. Evolution du prix du mètre carré par quartier

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Évolution 2016/2017	Évolution décennale
Monte-Carlo	32 162	26 239	32 435	34 051	32 130	31 617	38 108	37 369	44 083	44 094	0,0%	37,1%
Fontvieille	30 644	27 352	25 899	30 495	25 451	30 055	33 716	36 772	39 701	42 575	7,2%	38,9%
La Condamine	33 952	22 167	25 416	26 385	23 640	27 346	29 451	37 375	41 664	37 459	-10,1%	10,3%
La Rousse	25 566	23 868	25 478	25 623	27 939	28 452	30 392	32 729	35 332	37 247	5,4%	45,7%
Jardin Exotique	22 474	23 771	18 499	22 579	18 898	23 688	23 869	26 366	28 333	34 915	23,2%	55,4%
Les Moneghetti	24 844	19 196	22 010	18 354	21 491	20 692	23 598	29 262	32 147	31 302	-2,6%	26,0%
Larvotto	NA*	NA*	NA*	35 634	35 466	NA*	51 182	NA*	NA*	70 290	NA*	NA*
Monaco-Ville	21 554	NA*	19 090	NA*	NA*	14 291	52 171	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Seuls six quartiers ont suffisamment de transactions pour que soit calculé, tous les ans, le prix au mètre carré. C'est à Monte-Carlo, avec 44 094€ le mètre carré, qu'il est le plus élevé. Le prix au mètre carré le moins élevé se situe aux Moneghetti (31 302€/m²).

Le quartier du Larvotto est un quartier à analyser séparément. En effet, il y a très peu de transactions, souvent moins de trois, voire aucune certaines années (2006 et 2008), mais portant fréquemment sur des biens d'exceptions. C'est le cas en 2017, avec quatre transactions, sur des biens de très haut standing. Le prix au mètre carré s'élève à 70 290 €.

* le nombre de transactions n'est pas suffisamment élevé pour calculer 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 2017

Février 2018

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

