

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

2023

Février 2024

Sommaire

Introduction	3
1. Le marché des ventes immobilières	4
1.1. Pas de livraison d'appartement dans le secteur libre en 2023	4
1.2. Près de la moitié des ventes porte sur des 5 pièces ou plus	5
1.3. Le montant des ventes est encore supérieur au milliard d'euros	6
1.4. Un appartement sur deux s'est vendu à plus de 28 Md€	7
1.5. Six appartements sur dix ont été vendus 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. Fort recul du nombre de reventes.....	10
2.3. Plus de 60 % des reventes concernent Monte-Carlo et La Rousse.....	11
2.4. Recul plus modéré du montant des reventes	12
2.5. Près du tiers du montant des reventes a lieu à Monte-Carlo	13
2.6. Le prix moyen des reventes se rapproche de son record de 2019	14
2.7. Des prix moyens records pour les 4 pièces et les 5 pièces et plus	15
2.8. 18 appartements vendus à plus de 20 M€.....	16
3. Évolution du prix au mètre carré des reventes	17
3.1. Le prix au mètre carré des reventes dépasse à nouveau 51 000 €	17
3.2. Le prix au m ² des reventes de 4 pièces bat un nouveau record.....	18
3.3. Prix au mètre carré des reventes record dans 5 quartiers	19
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	20
Note méthodologique	21
Lexique	21

Introduction

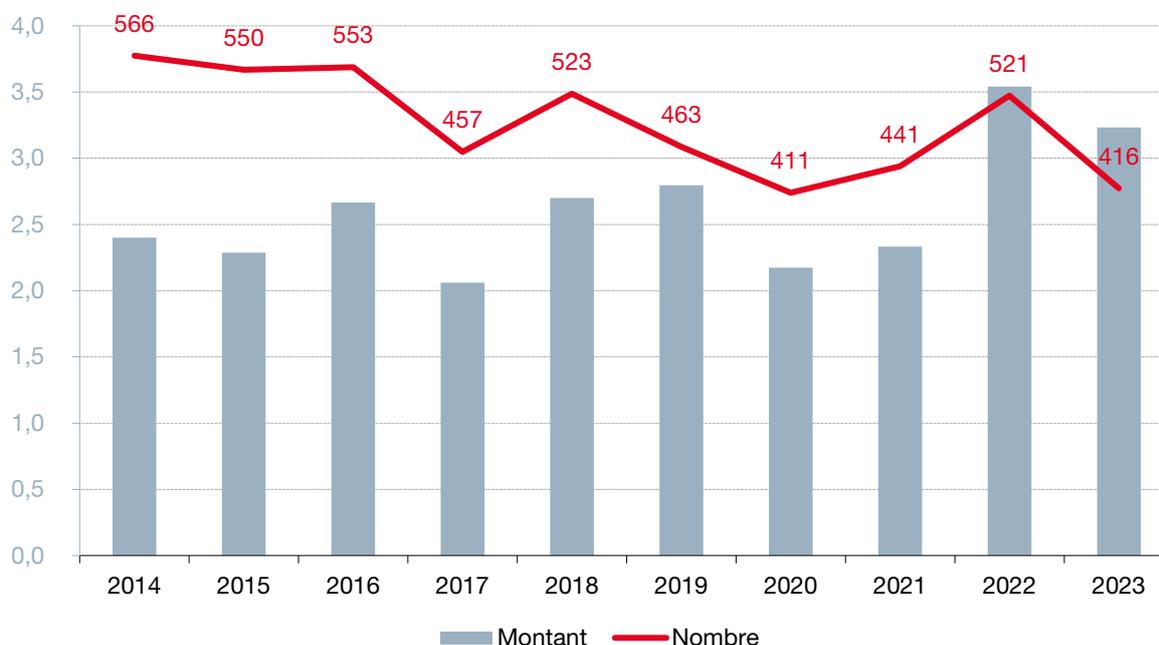
En cumul au troisième trimestre 2023, la quasi-totalité des indicateurs économiques de la Principauté sont au vert et la croissance se poursuit. Néanmoins, la tendance inflationniste observée en 2022 perdure en 2023 dans de nombreux secteurs d'activité, ce qui n'est pas sans conséquences sur le marché immobilier notamment.

En 2023, 416 transactions ont été réalisées, soit 105 de moins qu'en 2022, année marquée par une forte hausse du marché immobilier. Comme le prix moyen des biens augmente, la baisse est plus modérée en valeur et le montant total s'élève à 3,23 Md€ : un record après 2022.

Les besoins des acheteurs semblent évoluer puisque ce sont surtout les ventes et reventes d'appartements de petites tailles (studio et 2 pièces) qui reculent.

Le prix moyen au m² des reventes est de 51 418 € en 2023 à Monaco. Il progresse d'environ 1 % pour se rapprocher de son record de 2021 à près de 52 000 € le m². Il dépasse son plus haut historique dans 5 quartiers sur les 7 où il est calculé.

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. Pas de livraison d'appartement dans le secteur libre en 2023

Le nombre de livraisons d'appartements neufs dans le secteur libre est très variable d'une année sur l'autre. Alors qu'elles étaient nombreuses en 2022, aucun immeuble n'a été achevé en 2023.

Malgré cette absence de nouveaux biens disponibles, les importants chantiers en cours donnent lieu à des ventes sur plan.

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

	Nom de l'immeuble	Nombre d'appartements
2014	Villas du Sporting	3
	Villa La Belle Vie (ex Villa Louis)	1
	Villa Rignon	1
sous-total 2014		5
2015	Tour Odéon	71
	Le Méridien	30
	Villa Petrouchka	1
sous-total 2015		102
2016	La petite Afrique	8
sous-total 2016		8
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 Farniente II	2
sous-total 2022		146
2023	Pas de livraison d'appartement neuf	
Total		530

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

1.2. Près de la moitié des ventes porte sur des 5 pièces ou plus

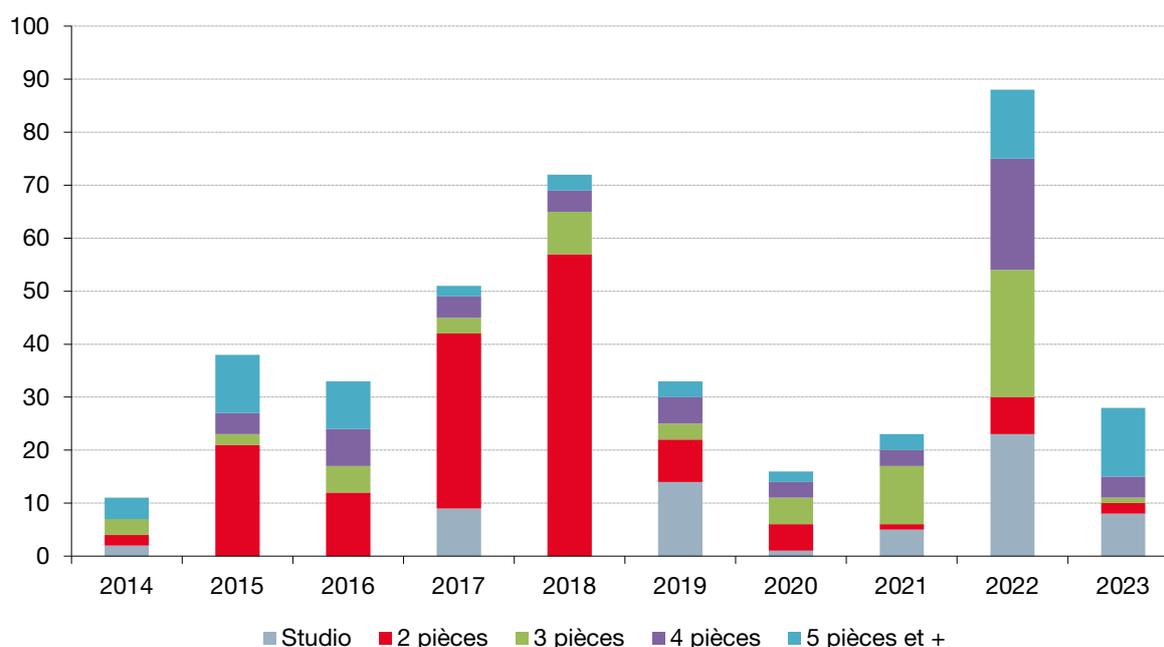
Tableau 2. Évolution décennale du nombre de ventes par type d'appartement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
Studio	2	0	0	9	0	14	1	5	23	8	28,6%
2 pièces	2	21	12	33	57	8	5	1	7	2	7,1%
3 pièces	3	2	5	3	8	3	5	11	24	1	3,6%
4 pièces	0	4	7	4	4	5	3	3	21	4	14,3%
5 pièces et +	4	11	9	2	3	3	2	3	13	13	46,4%
Total	11	38	33	51	72	33	16	23	88	28	100%

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018, 3 en 2022 et 3 en 2023) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Note : En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018, 3 en 2022 et 3 en 2023) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Uniquement sur les 9 premiers mois de l'année, 28 biens neufs ont été vendus en 2023. Ce nombre diminue de 68,2 % par rapport au record de l'année précédente mais dépasse cependant son niveau de 2021.

Ce recul s'explique principalement par l'absence d'appartements livrés. Deux tiers des transactions réalisées portent sur des biens « sur plan » et un tiers sur des appartements livrés depuis moins de 5 ans.

Près d'un bien sur deux comporte 5 pièces ou plus, dont 3 villas. C'est la seule typologie d'appartement stable par rapport à 2022, toutes les autres enregistrant des baisses considérables.

1.3. Le montant des ventes est encore supérieur au milliard d'euros

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

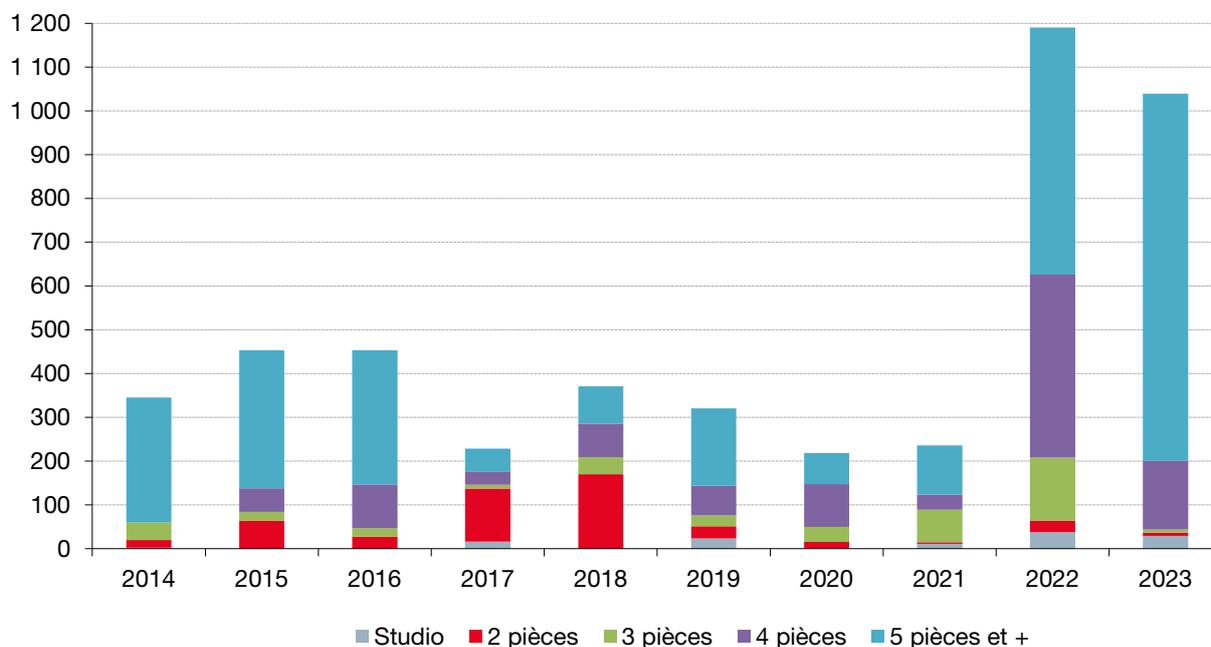
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
Studio	2,6	0,0	0,0	16,6	0,0	23,7	1,6	11,0	38,5	29,6	2,8%
2 pièces	17,6	63,9	27,1	121,0	170,2	27,7	13,8	4,0	25,0	7,1	0,7%
3 pièces	39,6	20,4	19,8	8,9	38,4	24,6	34,7	74,1	144,8	7,6	0,7%
4 pièces	0,0	53,6	99,7	29,1	77,1	68,2	97,5	34,9	417,8	156,5	15,1%
5 pièces et +	285,6	315,8	306,8	53,4	85,2	176,3	71,0	111,7	564,4	838,8	80,7%
Total	345,4	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	218,7	235,6	1 190,3	1 039,5	100%

Unité : million d'euros

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018, 3 en 2022 et 3 en 2023) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas (une en 2017, une en 2018, 3 en 2022 et 3 en 2023) et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 1,04 Md€, le montant des ventes en 2023 est le deuxième plus important après 2022 depuis la création de cet observatoire (2006).

Malgré la forte diminution du nombre de transactions (-68,2 %), la typologie des biens vendus a permis d'amortir la baisse en valeur (-12,7 %).

Le montant des ventes d'appartements de 5 pièces et plus augmente de près de 50 % et représente plus de 80 % du marché de l'immobilier neuf.

1.4. Un appartement sur deux s'est vendu à plus de 28 Md€

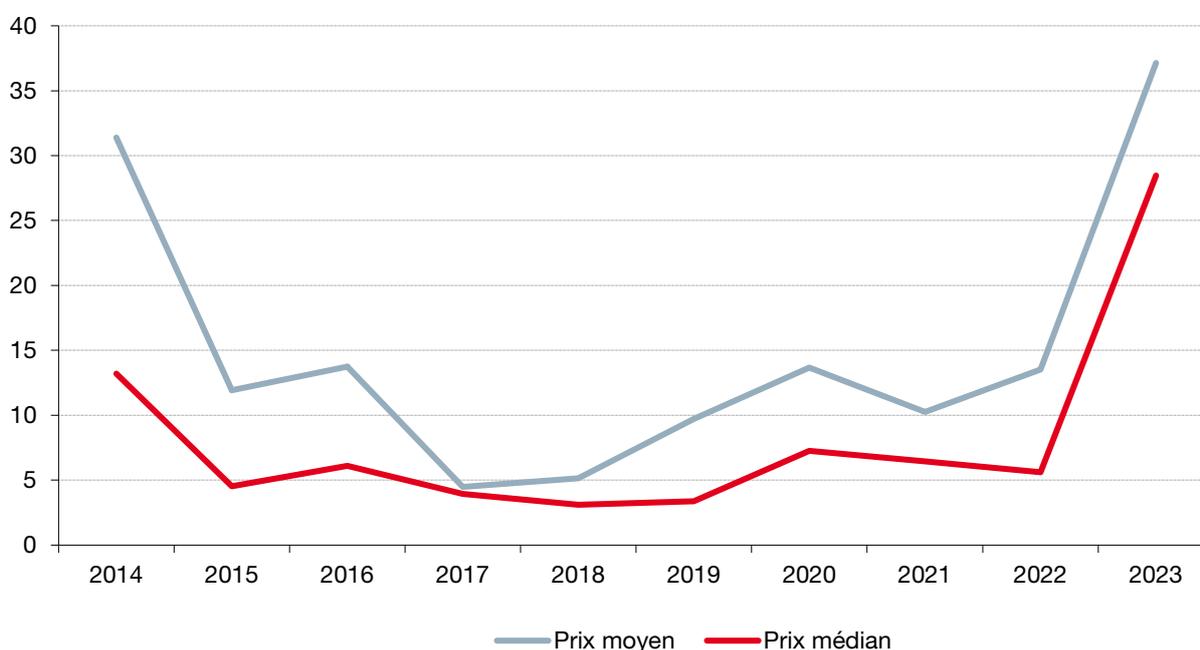
Tableau 4. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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	51	4,5	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
2023	1 039,5	28	37,1	28,5
Var 22/23	-12,7%	-68,2%	174,5%	406,5%
Évolution décennale	201,0%	154,5%	18,2%	115,7%

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

En 2023, un appartement neuf sur deux s'est vendu à plus de 28 Md€, pour une moyenne de 37,1 Md€, soit près de 3 fois plus qu'en 2022. Cette forte hausse des prix moyen et médian s'explique par la typologie des biens vendus : 60,7 % des transactions portaient sur des 4 pièces ou plus.

1.5. Six appartements sur dix ont été vendus à plus de 20 M€

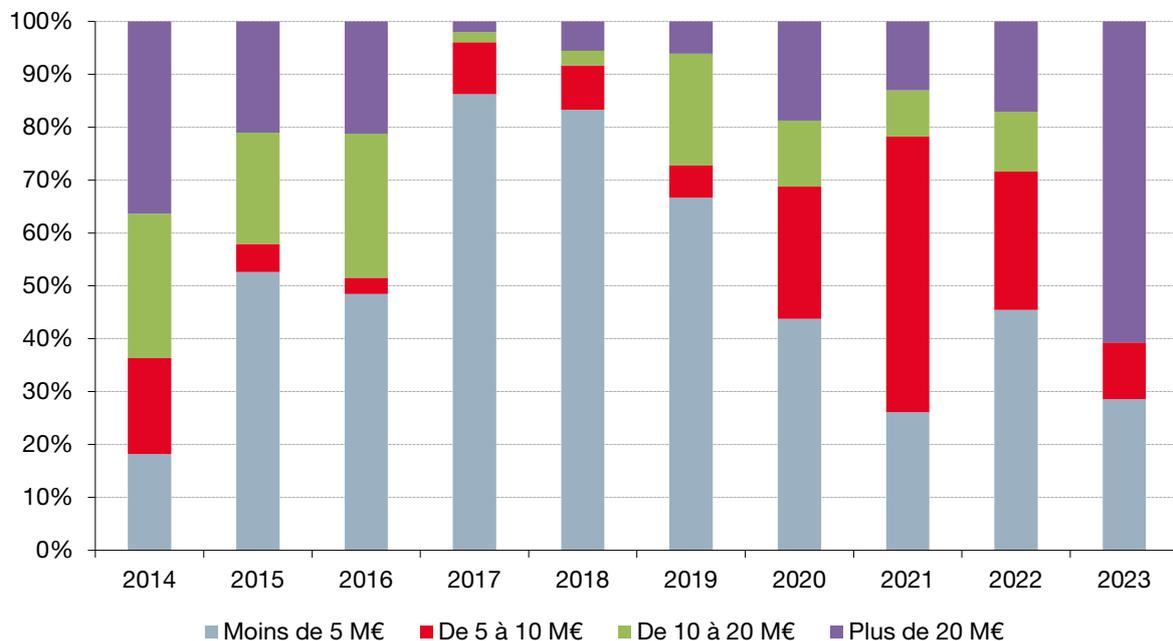
Les ventes ont été regroupées en quatre tranches : moins de 5 M€, de 5 à 10 M€, de 10 à 20 M€ et plus de 20 M€.

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
2014	2	2	3	4	11
2015	20	2	8	8	38
2016	16	1	9	7	33
2017	44	5	1	1	51
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
2023	8	3	0	17	28

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 28 transactions de 2023, 17 appartements ont été vendus à plus de 20 M€, soit plus de 6 biens sur 10. Parmi ces derniers, 4 ont dépassé les 100 M€.

2. Le marché des reventes immobilières

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

Tableau 6. Nombre et surfaces utiles des bâtiments par quartier au 31 décembre 2023

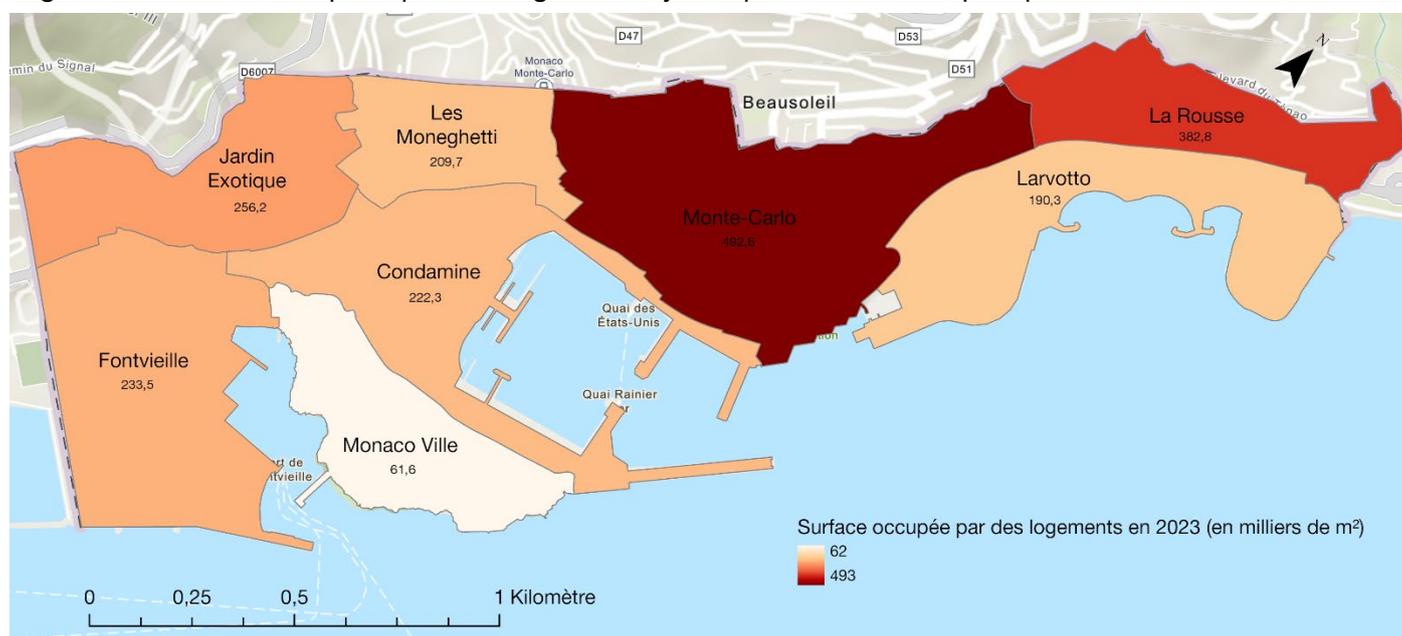
Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Surface des logements
Monte-Carlo	323	837,4	492,6
La Rousse	133	444,1	382,8
Jardin Exotique	183	401,5	256,2
Fontvieille	132	624,0	233,5
La Condamine	277	392,7	222,3
Les Moneghetti	151	227,2	203,4
Larvotto	49	313,6	190,3
Monaco Ville	228	111,8	61,6
Sainte Dévote	13	14,0	6,3
Total	1 489	3 366	2 049

Unités : nombre et millier de m²

Note : Les bâtiments et les surfaces inventoriés incluent les constructions en cours et/ou autorisées.

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

Figure 6. Surfaces occupées par des logements, y compris domaniaux, par quartier ordonnancé¹ en 2023



Note : Les surfaces inventoriées incluent les constructions en cours et/ou autorisées.

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

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

Près de la moitié (42,7 %) des surfaces à usage d'habitation sont situées dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse.

¹ 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.

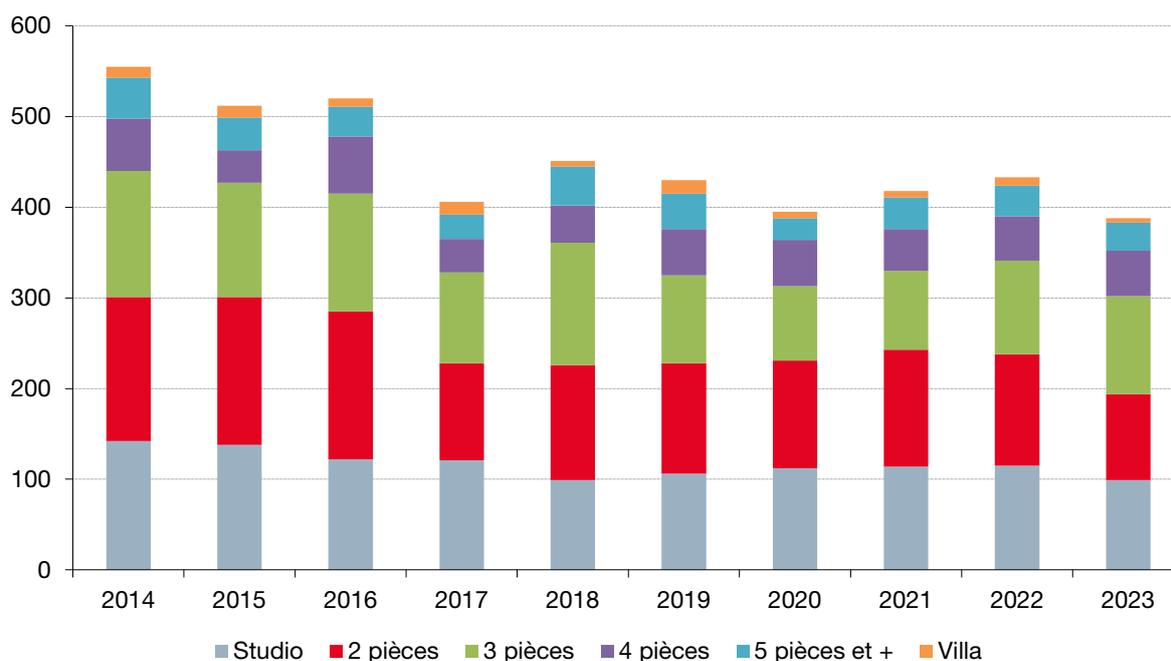
2.2. Fort recul du nombre de reventes

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
Studio	142	138	122	121	99	106	112	114	115	99	25,5%
2 pièces	159	163	163	107	127	122	119	129	123	95	24,5%
3 pièces	139	126	130	100	135	97	82	87	103	108	27,8%
4 pièces	58	36	63	37	41	51	51	46	49	50	12,9%
5 pièces et +	45	36	33	27	43	39	24	35	34	31	8,0%
Villa	12	13	9	14	6	15	7	7	9	5	1,3%
Total	555	512	520	406	451	430	395	418	433	388	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



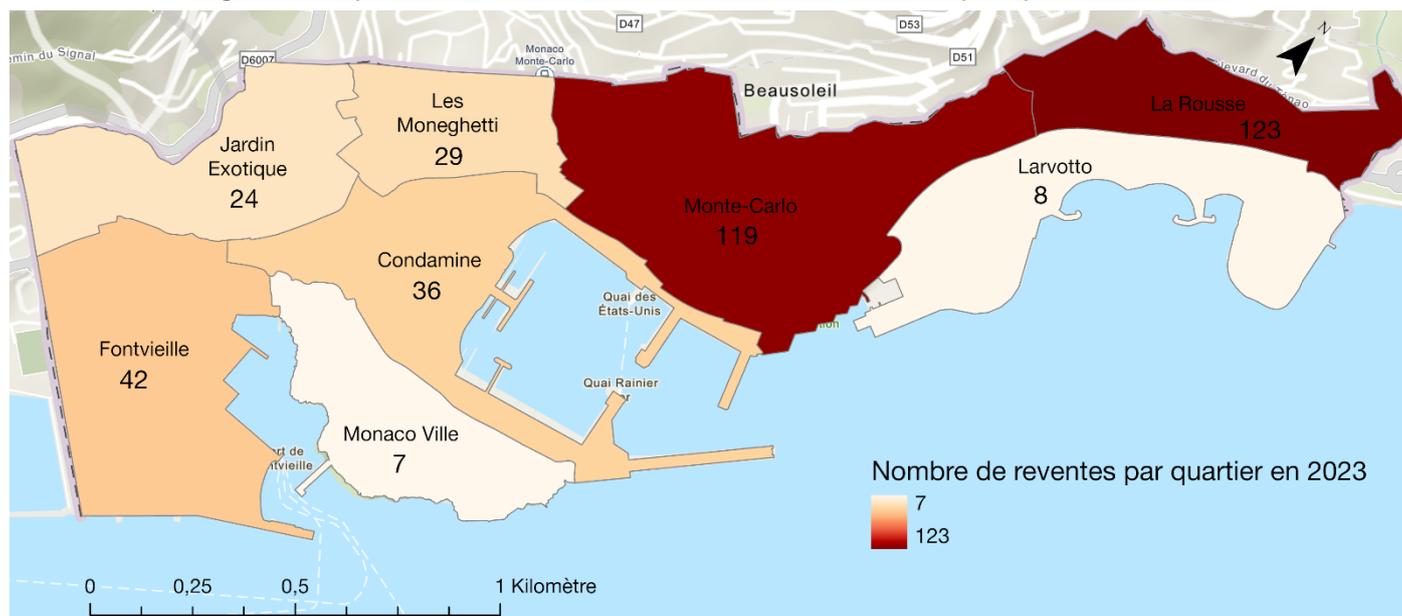
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 388 transactions en 2023, le marché des reventes recule de plus de 10 % et atteint son niveau le plus bas depuis 2012.

Ce sont les reventes de petits appartements qui diminuent le plus fortement avec 16 studios et 28 biens de 2 pièces de moins qu'en 2022 (soit respectivement -13,9 % et -22,8 %). Les 3 pièces et les 4 pièces sont les seules typologies à progresser.

2.3. Plus de 60 % des reventes concernent Monte-Carlo et La Rousse

Figure 8. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2023



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 8. Évolution décennale du nombre de reventes immobilières par quartier

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
La Rousse	130	162	142	109	114	114	104	100	118	123	31,7%
Monte-Carlo	189	151	139	114	152	113	134	135	158	119	30,7%
Fontvieille	58	45	48	38	44	53	35	43	44	42	10,8%
La Condamine	49	50	55	46	38	52	30	48	37	36	9,3%
Les Moneghetti	39	36	59	26	36	45	30	36	22	29	7,5%
Jardin Exotique	60	51	60	51	47	44	49	41	33	24	6,2%
Larvotto	4	1	4	5	5	3	7	6	5	8	2,1%
Monaco-Ville	26	16	13	17	15	6	6	9	16	7	1,8%
Total	555	512	520	406	451	430	395	418	433	388	100%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La progression du nombre de reventes à La Rousse (+4,2 %) permet à ce quartier de dominer le classement pour la première fois depuis 2019. Avec Monte-Carlo, ils regroupent plus de 60 % des transactions.

Les seuls autres quartiers avec un nombre de reventes en hausse sont Les Moneghetti et le Larvotto.

2.4. Recul plus modéré du montant des reventes

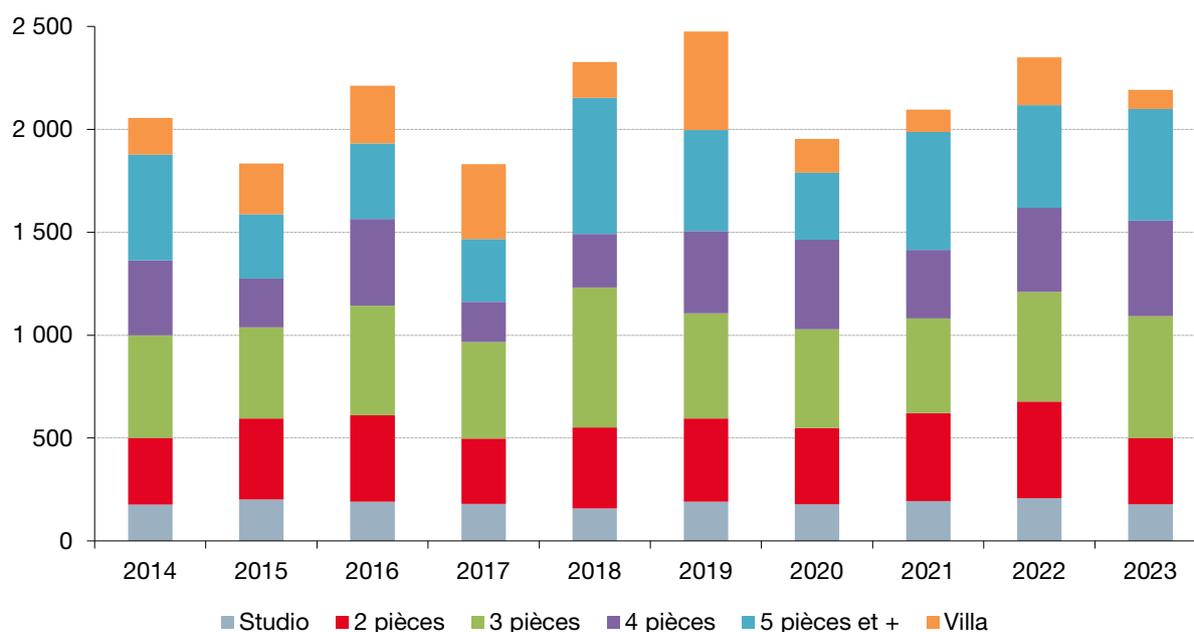
Tableau 9. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
Studio	176,4	202,0	190,6	180,4	158,1	190,9	177,7	193,3	208,6	179,0	8,2%
2 pièces	325,0	392,7	419,7	316,6	393,3	403,6	371,5	427,7	467,9	320,6	14,6%
3 pièces	498,4	443,6	533,3	469,7	679,8	511,0	479,2	459,7	533,0	593,1	27,1%
4 pièces	362,9	237,1	421,6	196,0	260,2	401,1	435,9	334,2	409,9	464,9	21,2%
5 pièces et +	514,4	311,9	367,4	304,9	661,9	490,9	325,7	573,3	498,3	542,3	24,7%
Villa	178,7	246,8	280,0	364,2	174,1	477,8	164,0	107,9	232,5	92,4	4,2%
Total	2 055,8	1 834,2	2 212,7	1 831,8	2 327,4	2 475,4	1 954,0	2 096,1	2 350,2	2 192,3	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

Le montant des reventes recule plus modérément que leur nombre avec -6,7 % (contre -10,4 %) pour atteindre 2,19 Md€ en 2023, soit un niveau supérieur à ceux de 2020 et de 2021.

Cette baisse est principalement due aux montants des 2 pièces et des villas qui diminuent respectivement de 147,3 M€ (-31,5 %) et de 140,1 M€ (-60,3 %) sans être compensés par la progression des appartements de 3 pièces et plus.

2.5. Près du tiers du montant des reventes a lieu à Monte-Carlo

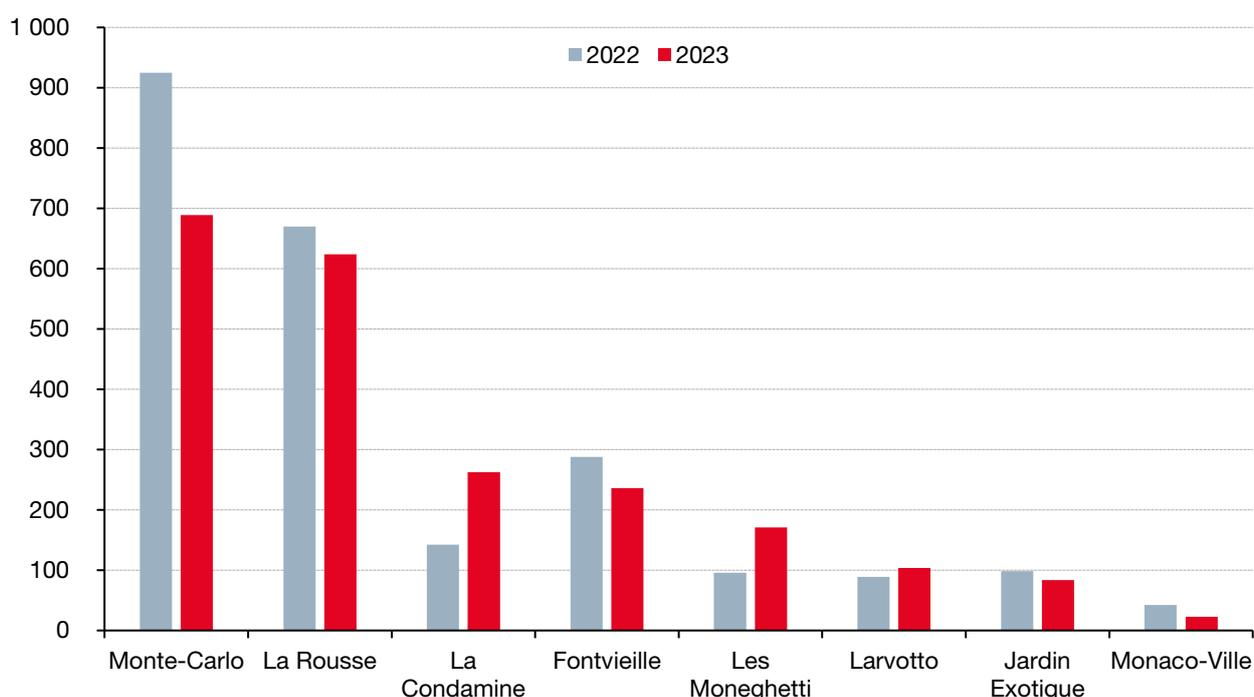
Tableau 10. Évolution décennale du montant des reventes immobilières par quartier

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Poids 2023
Monte-Carlo	795,8	537,1	720,2	624,2	933,5	637,8	675,0	767,8	924,8	688,8	31,4%
La Rousse	383,8	525,4	462,6	447,9	597,8	509,7	340,8	466,2	669,7	624,0	28,5%
La Condamine	176,7	226,1	228,3	174,3	167,2	404,3	180,5	183,9	142,5	262,6	12,0%
Fontvieille	285,4	189,9	279,3	158,7	235,1	371,7	275,4	308,5	287,7	235,8	10,8%
Les Moneghetti	107,1	191,6	329,4	119,9	132,7	302,0	135,1	168,2	95,9	171,1	7,8%
Larvotto	58,1	6,7	25,7	73,0	73,0	24,8	130,5	41,7	89,1	103,7	4,7%
Jardin Exotique	112,9	131,7	146,2	205,3	145,9	179,0	198,5	138,4	98,3	83,4	3,8%
Monaco-Ville	136,0	25,6	21,0	28,6	42,2	46,1	18,2	21,4	42,2	23,0	1,0%
Total	2 055,8	1 834,2	2 212,7	1 831,8	2 327,4	2 475,4	1 954,0	2 096,1	2 350,2	2 192,3	100%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 10. Évolution du montant des reventes par quartier



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Malgré une baisse, les quartiers de Monte-Carlo et La Rousse comptabilisent toujours près de 60 % du montant des reventes en Principauté. Il diminue de 236,0 M€ à Monte-Carlo (soit -15,5 %), retrouvant un niveau légèrement supérieur à celui de 2020. À plus de 600 M€ et malgré un recul de 6,8 %, le montant des reventes demeure à un très haut niveau suite à la forte augmentation de plus de 200 M€ l'année précédente. Le montant des reventes progresse de plus de 80 % à La Condamine avec +120,0 M€ et dépasse celui de Fontvieille pour la première fois depuis 2019.

2.6. Le prix moyen des reventes se rapproche de son record de 2019

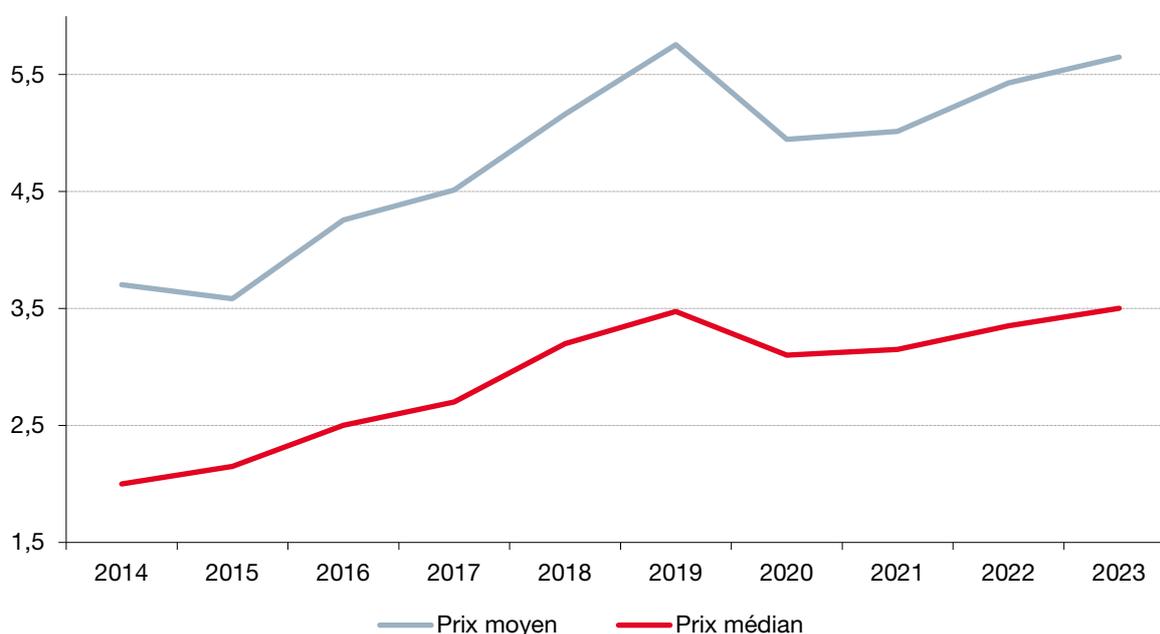
Tableau 11. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2014	2 055,8	555	3,7	2,0
2015	1 834,2	512	3,6	2,2
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	430	5,8	3,5
2020	1 954,0	395	4,9	3,1
2021	2 096,1	418	5,0	3,2
2022	2 350,2	433	5,4	3,4
2023	2 192,3	388	5,7	3,5
Var 22/23	-6,7%	-10,4%	4,1%	4,5%
Évolution décennale	6,6%	-30,1%	52,5%	75,0%

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

En 2023, le prix moyen des reventes progresse de 4,1 % et s'établit à 5,7 M€ pour se rapprocher de son record de 2019 (5,8 M€). Le prix médian augmente également (+4,5 %) : plus de la moitié des reventes atteint ou dépasse 3,5 M€.

2.7. Des prix moyens records pour les 4 pièces et les 5 pièces et plus

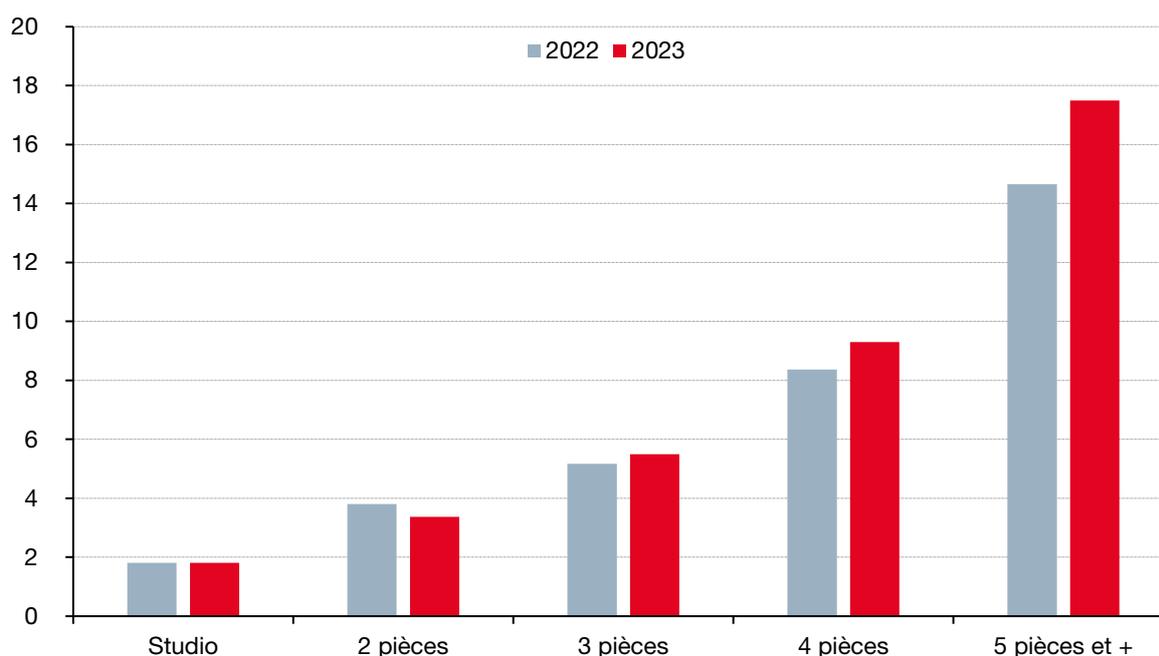
Tableau 12. Évolution décennale des prix moyen des ventes par type d'appartement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var 22/23
Studio	1,2	1,5	1,6	1,5	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,8	-0,3%
2 pièces	2,0	2,4	2,6	3,0	3,1	3,3	3,1	3,3	3,8	3,4	-11,3%
3 pièces	3,6	3,5	4,1	4,7	5,0	5,3	5,8	5,3	5,2	5,5	6,1%
4 pièces	6,3	6,6	6,7	5,3	6,3	7,9	8,5	7,3	8,4	9,3	11,1%
5 pièces et +	11,4	8,7	11,1	11,3	15,4	12,6	13,6	16,4	14,7	17,5	19,4%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 12. Évolution du prix moyen des ventes par type d'appartement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen des studios est quasiment stable (-0,3 %) alors que celui des 2 pièces recule de 11,3 % mais reste à son plus haut niveau après 2022 (3,4 M€ en 2023).

A contrario, les prix moyens des appartements de 3 pièces et plus progressent. Ceux des 4 pièces et des 5 pièces et plus atteignent leurs records avec respectivement 9,3 M€ et 17,5 M€ en moyenne par revente.

L'analyse de la variation du prix moyen des villas est moins pertinente puisque, en Principauté, elles sont souvent achetées dans le but d'être détruites pour construire un nouvel immeuble. Dans ce cas, le prix de la transaction reflète donc plutôt le potentiel de construction du futur projet immobilier.

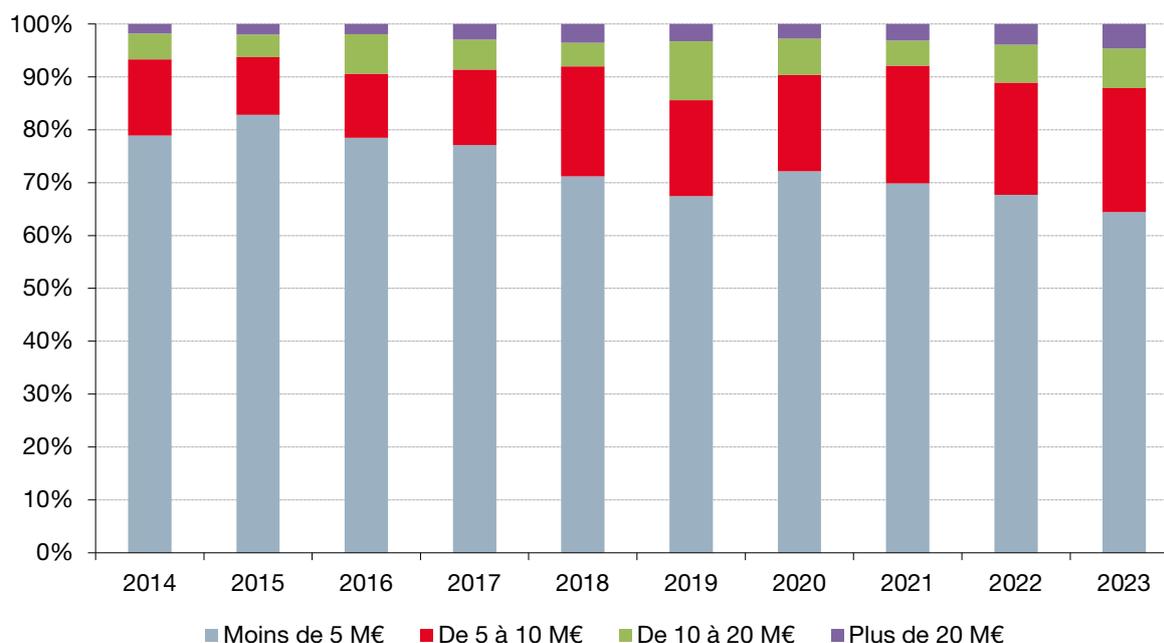
2.8. 18 appartements vendus à plus de 20 M€

Tableau 13. 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
2014	438	80	27	10	555
2015	424	56	22	10	512
2016	408	63	39	10	520
2017	313	58	23	12	406
2018	321	94	20	16	451
2019	290	78	48	14	430
2020	285	72	27	11	395
2021	292	93	20	13	418
2022	293	92	31	17	433
2023	250	91	29	18	388

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2014, les reventes de moins de 5 M€ représentaient environ 80 % du montant des transactions. En 2023, cette proportion est inférieure à 65 %.

Près de 5 % des reventes, soit 18 appartements dépassent 20 M€, un niveau record depuis la création de cet observatoire.

3. Évolution du prix au mètre carré des reventes

3.1. Le prix au mètre carré des reventes dépasse à nouveau 51 000 €

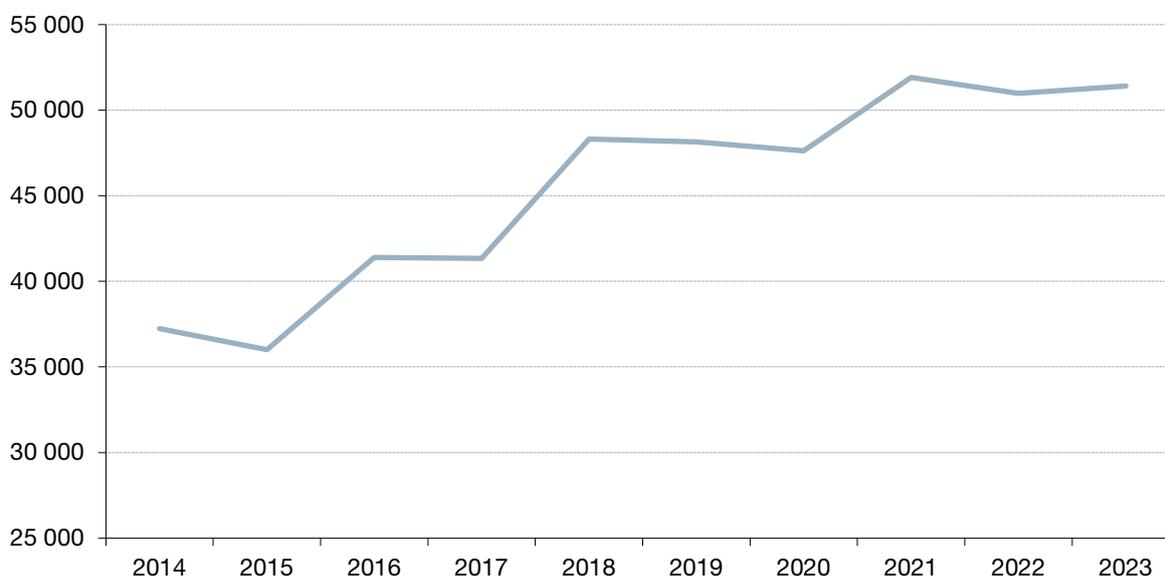
Tableau 14. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	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)
2014	2 055,8	1 750,4	78,0%	47 001	37 242
2015	1 834,2	1 374,7	78,5%	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%	39 565	48 312
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
2023	2 192,3	1 960,9	85,6%	38 137	51 418

Unités : million d'euros, m² et euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen au m² des reventes atteint 51 418 € en 2023 à Monaco. Il progresse d'environ 1 % pour se rapprocher de son record de 2021 à près de 52 000 € le m².

Il augmente de 38,1 % en 10 ans, soit 3,6 % de taux de croissance annuelle moyenne.

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 3 622 reventes réalisées entre 2014 et 2023 pour un montant de 17,4 Md€ et une surface de près de 384 000 m². En 2023, la superficie est connue pour 332 transactions sur 388 soit 85,6 %. Sur les dix dernières années, ce pourcentage cumulé s'élève à 80,3 %.

(1) dont la superficie est connue

3.2. Le prix au m² des reventes de 4 pièces bat un nouveau record

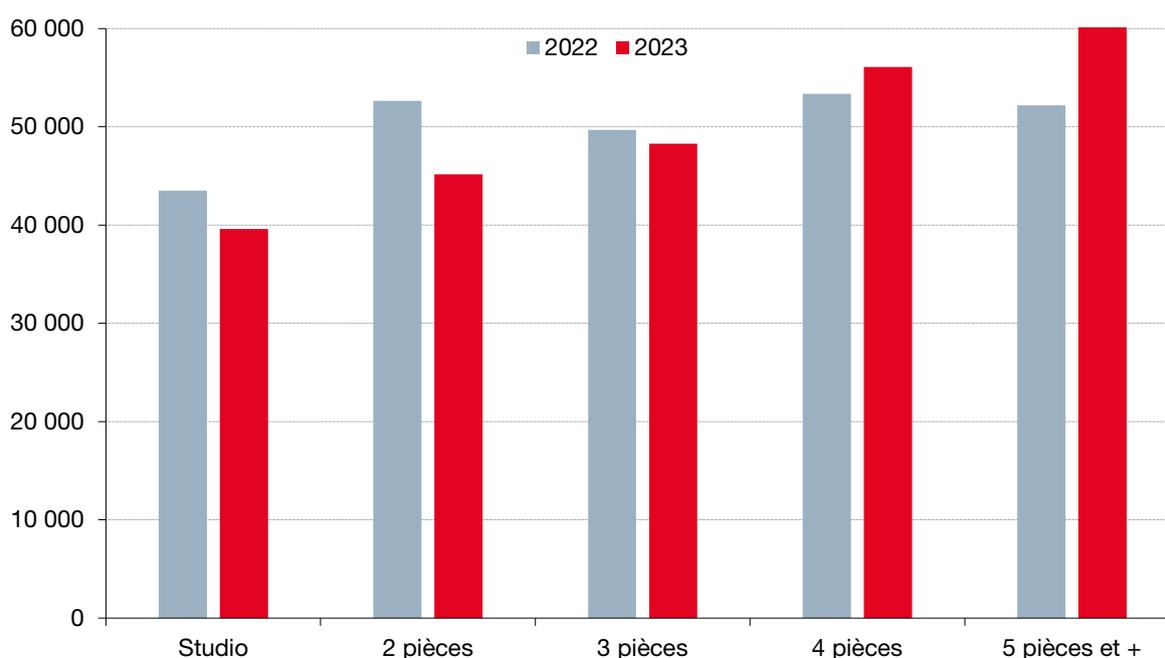
Tableau 15. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré des reventes par type d'appartement

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var 22/23
Studio	33 036	34 828	37 740	38 325	40 807	44 704	41 682	44 567	43 502	39 621	-8,9%
2 pièces	30 921	34 265	36 322	40 180	43 872	42 706	45 534	47 409	52 661	45 153	-14,3%
3 pièces	35 377	34 551	40 329	44 782	48 339	47 547	47 874	48 981	49 695	48 281	-2,8%
4 pièces	38 865	39 336	44 515	38 229	43 390	50 320	50 775	50 635	53 359	56 106	5,1%
5 pièces et +	44 760	38 956	49 200	41 790	55 890	53 322	49 442	62 770	52 178	61 932	18,7%
Moyenne	37 242	36 001	41 401	41 335	48 312	48 151	47 619	51 912	50 982	51 418	0,9%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 15. Évolution du prix moyen au mètre carré des reventes par type d'appartement



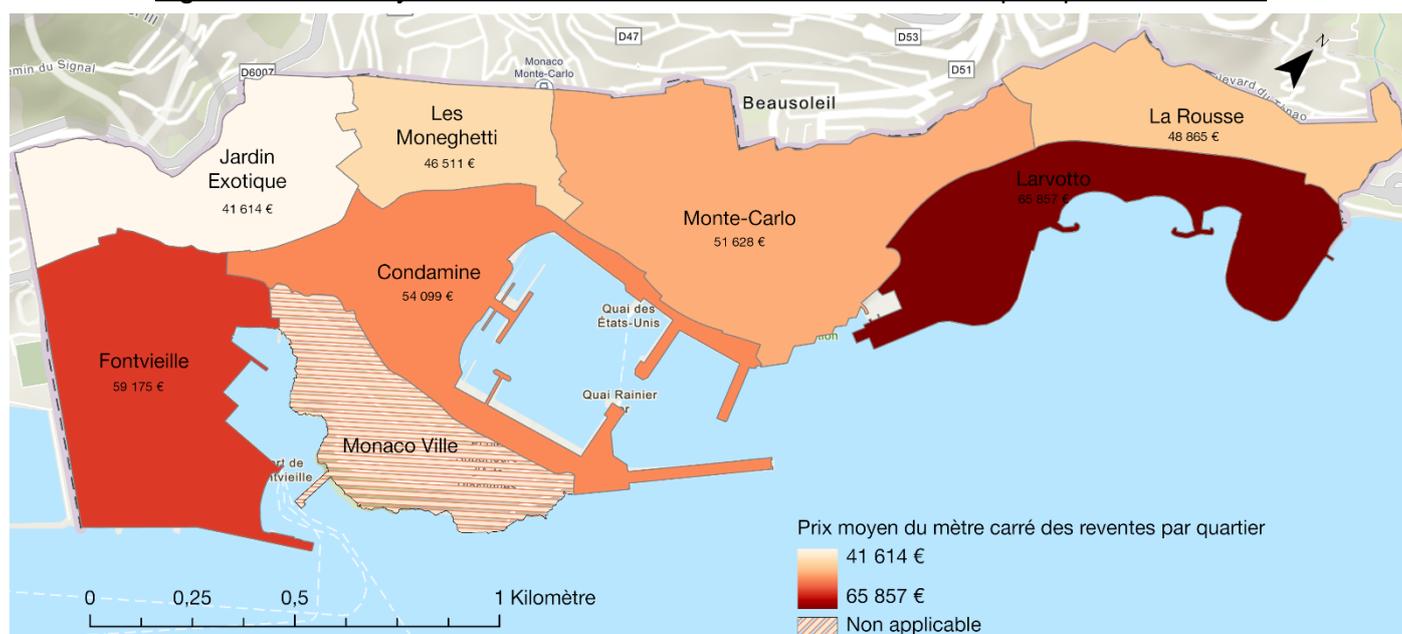
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2023, les prix moyens au m² des appartements de 3 pièces et moins reculent. A contrario, celui des 5 pièces et plus progresse de 18,7 % et celui des 4 pièces bat à nouveau son record pour atteindre 56 106 € après plus de 5 % d'augmentation.

En raison du faible nombre de reventes de villas dont la superficie est connue et par souci d'anonymisation des données, celles-ci ont été comptabilisées dans les biens de cinq pièces et plus.

3.3. Prix au mètre carré des reventes record dans 5 quartiers

Figure 16. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2023



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 16. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré des reventes par quartier

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var 22/23
Larvotto	48 336	NA*	NA*	70 414	60 078	NA*	65 520	59 699	62 351	65 857	5,6%
Fontvieille	42 762	37 839	45 120	43 637	45 819	52 946	51 872	58 839	55 279	59 175	7,0%
La Condamine	36 074	43 203	48 924	39 584	51 198	51 837	48 381	46 623	45 185	54 099	19,7%
Monte-Carlo	41 002	40 584	46 502	47 081	55 684	52 856	51 527	60 007	55 034	51 628	-6,2%
La Rousse	31 779	33 743	36 676	38 413	42 250	42 519	41 890	47 710	47 653	48 865	2,5%
Les Moneghetti	24 792	27 930	36 091	28 455	37 048	45 600	38 714	37 879	39 307	46 511	18,3%
Jardin Exotique	23 136	26 563	28 636	34 505	38 808	35 449	37 332	35 460	37 836	41 614	10,0%
Monaco-Ville	64 138	NA*									

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Excepté à Monte-Carlo où il baisse de 6,2 %, le prix moyen au m² progresse dans tous les quartiers de la Principauté et dépasse son record historique dans 5 quartiers sur les 7 où il est calculé.

Les plus fortes croissances du prix moyen au m² sont à la Condamine où il dépasse pour la première fois le seuil de 50 000 € (54 100 €, en augmentation d'environ 20 %) et aux Moneghetti avec +18,3 % pour atteindre 46 511 €. Au Jardin Exotique il progresse de 10,0 % et franchit la barre symbolique des 40 000 € pour la première fois.

Le Larvotto reste le quartier avec le prix moyen au m² le plus élevé avec 65 857€, en hausse de 5,6 %.

*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

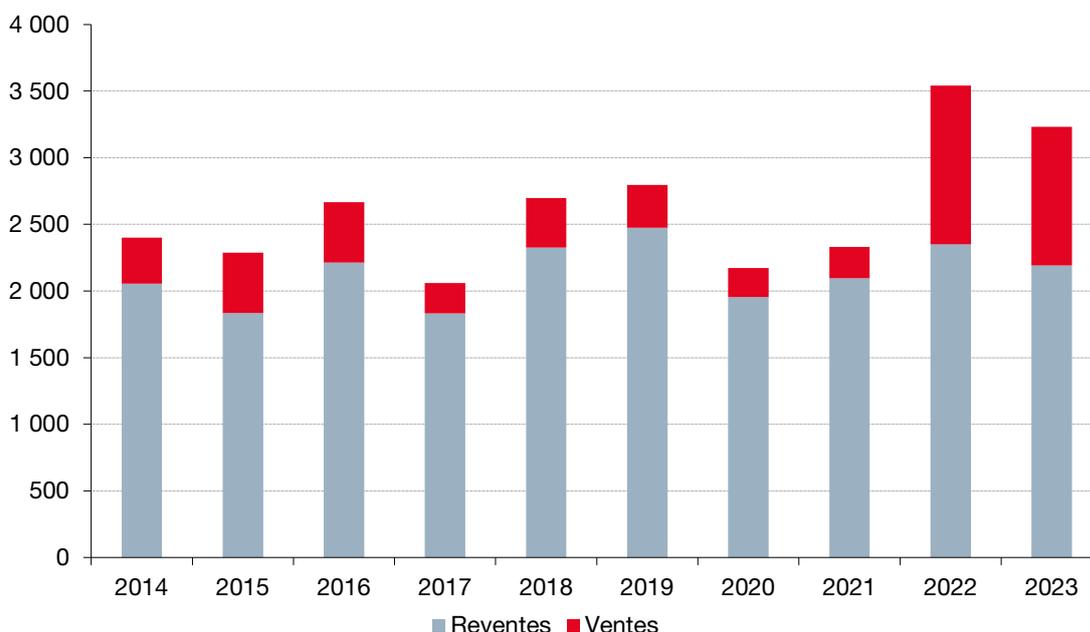
Tableau 17. Évolution décennale du nombre de ventes et de reventes

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Var 22/23
Ventes	11	38	33	51	72	33	16	23	88	28	-68,2%
Reventes	555	512	520	406	451	430	395	418	433	388	-10,4%
Cumul	566	550	553	457	523	463	411	441	521	416	-20,2%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le marché de l'immobilier recule d'environ 20 % en volume, après une année particulièrement riche en ventes : 105 transactions de moins ont été enregistrées en 2023 dont 60 ventes et 45 reventes.

Figure 17. Évolution décennale du montant des ventes et des reventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant des transactions diminue aussi mais de façon moins significative (-8,7 %). Les ventes et les reventes contribuent dans la même proportion à la baisse de plus de 300 M€.

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de vente moyen	31,4	11,9	13,7	4,5	5,2	9,7	13,7	10,2	13,5	37,1
Prix de revente moyen	3,7	3,6	4,3	4,5	5,2	5,8	4,9	5,0	5,4	5,7

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La baisse moins marquée en valeur qu'en volume s'explique par la hausse notable des prix moyens des transactions. Notamment dans le neuf, porté par le projet d'extension en mer, il a presque triplé pour atteindre 37,1 M€ en 2023.

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 transactions portant sur les locaux à usage d'habitation du secteur privé. 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 2023

Février 2024

Pour consulter les
publications de l'IMSEE :
imsee.mc/Publications

Pour suivre les actualités de
l'IMSEE :
imsee.mc/Actualites

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

