

OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER

Février 2025

2024

Sommaire

Introduction	3
1. Le marché des ventes immobilières	4
1.1. 159 logements livrés dans le secteur privé en 2024.....	4
1.2. Plus de 100 transactions dans le neuf.....	5
1.3. Pour la première fois, le montant des ventes dépasse 3,5 milliards d'euros.....	6
1.4. Un bien sur deux s'est vendu à plus de 22 millions d'euros	7
1.5. La majorité des ventes dépasse 20 millions d'euros	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 recule pour la 2 ^{ème} année consécutive.....	10
2.3. Plus d'une revente sur trois a lieu à Monte-Carlo.....	11
2.4. Un montant des reventes stable	12
2.5. Le montant des reventes progresse dans 5 quartiers sur 8	13
2.6. 5 ^{ème} année consécutive de hausse des prix moyen et médian	14
2.7. Un prix moyen record pour chaque typologie, excepté les 2 pièces	15
2.8. Hausse du nombre de biens vendus à plus de 10 millions d'euros.....	16
3. Évolution du prix au mètre carré des reventes	17
3.1. Le prix au mètre carré se rapproche de 52 000 € et atteint un nouveau record.....	17
3.2. Le prix au mètre carré progresse pour les reventes de moins de 4 pièces	18
3.3. Un prix au mètre carré des reventes supérieur à 53 000 € dans 4 quartiers.....	19
4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers	20
Note méthodologique	21
Lexique	21

Introduction

L'économie monégasque

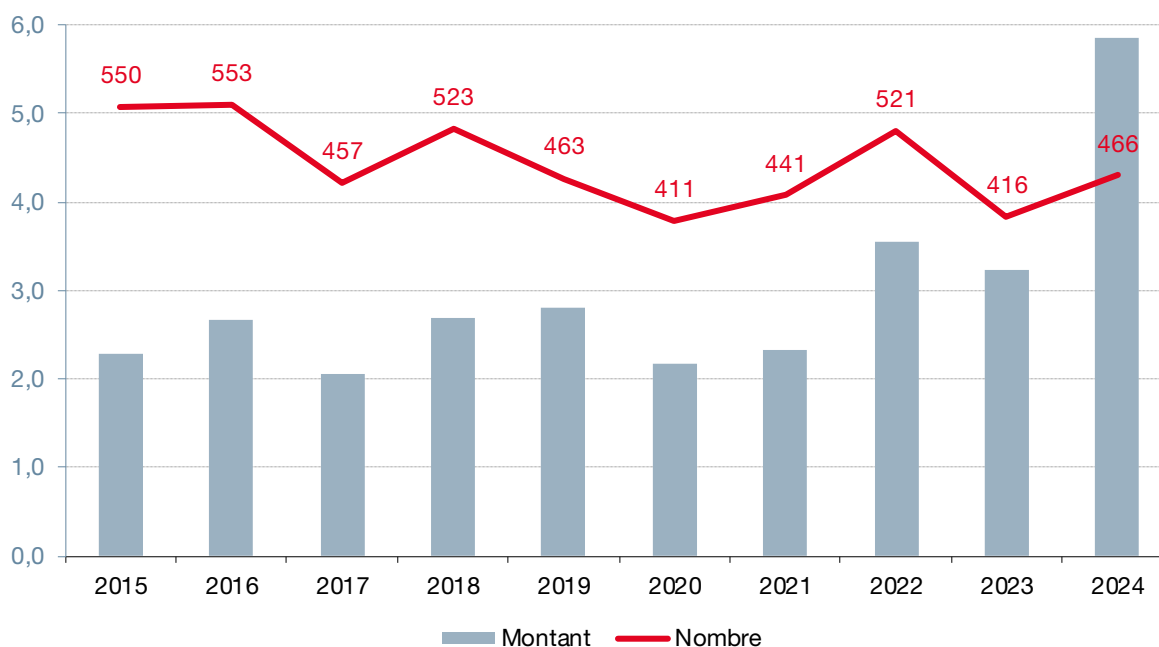
Les principaux indicateurs témoignent d'une bonne santé de l'économie monégasque au troisième trimestre 2024. En effet, le volume global des échanges dépasse pour la première fois les 3 milliards d'euros à fin septembre et le nombre d'emplois progresse de près de 5 % par rapport à la même période en 2023 pour approcher les 66 000. Néanmoins, ces bons résultats sont nuancés par un léger recul du chiffre d'affaires (-1,1 %) ou encore par la baisse du nombre de créations nettes d'établissements (-34,7 %).

L'immobilier

Le marché de l'immobilier affiche des résultats positifs mais également nuancés en 2024. En effet, le nombre de transactions immobilières augmente de 12,0 %, soit 50 appartements de plus qu'en 2023. Ce sont les ventes qui permettent cette hausse puisqu'elles connaissent, avec notamment la livraison du projet Mareterra, un nouveau record avec 101 logements vendus neufs, alors que les reventes continuent de reculer (-5,9 %). Le montant total atteint son plus haut niveau à 5,9 milliards d'euros dont près des deux tiers proviennent des ventes (3,7 milliards d'euros). Il croît de plus de 80 % en un an et a plus que doublé en 10 ans.

En 2024, le prix moyen au mètre carré des reventes atteint 51 967 € à Monaco et dépasse, de peu, son précédent record établi en 2021 (51 912 €). Il augmente de 1,1 % par rapport à 2023 et de 44,3 % en 10 ans.

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. 159 logements livrés dans le secteur privé en 2024

Les livraisons d'appartements neufs dans le secteur privé sont très variables d'une année sur l'autre, en fonction de la quantité et de l'état d'avancement des chantiers de la Principauté. En 2024, 159 appartements ont été achevés, après une année qui en était dépourvue. Ce nombre est un record depuis 1993. À lui seul, le projet Mareterra a permis la livraison de 130 logements cette année dans le quartier du Larvotto.

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

	Nom de l'immeuble	Quartier	Nombre
2015	Tour Odéon	La Rousse	71
	Le Méridien	Fontvieille	30
	Villa Petrouchka	Monte-Carlo	1
sous-total 2015			102
2016	La petite Afrique	Monte-Carlo	8
sous-total 2016			8
2017	Les Cigognes	Les Moneghetti	11
	Castel Ciel Azur (surélévation)	Les Moneghetti	2
	Villa Aphrodita	La Condamine	1
	Villa Stella D1	Les Moneghetti	1
sous-total 2017			15
2018	Le Stella : Blocs A, B, C et D	Les Moneghetti	89
sous-total 2018			89
2019	One Monte-Carlo	Monte-Carlo	40
	26 Carré Or	Monte-Carlo	9
sous-total 2019			49
2020	Palais de la plage	Larvotto	17
	The Winch	La Condamine	5
	Pavillon France	Monaco-Ville	4
sous-total 2020			26
2021	Mona Résidence	La Rousse	62
	Villa Palazzino	Monte-Carlo	25
	Villa Parana	Monte-Carlo	2
	Villa Esméralda	Monte-Carlo	1
sous-total 2021			90
2022	Le 45 (Villa Trianon)	La Condamine	71
	L'Exotique (EVOS)	Les Moneghetti	63
	Villa Portofino	La Condamine	10
	Villa Farniente II	La Rousse	2
sous-total 2022			146
2023	Pas de livraison d'appartement neuf		
2024	Le Luciana	La Condamine	10
	Villa Marie Pierre	La Condamine	10
	Pavillon Maurice	Les Moneghetti	9
	Le Renzo	Larvotto	56
	Jardins d'eau	Larvotto	60
	Villas du bord de mer	Larvotto	7
	Villas des collines	Larvotto	3
	Townhouses	Larvotto	4
sous-total 2024			159
Total			684

Note : Certains logements du « Bay House » étant en cours d'achèvement, l'opération complète sera comptabilisée en 2025.

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

1.2. Plus de 100 transactions dans le neuf

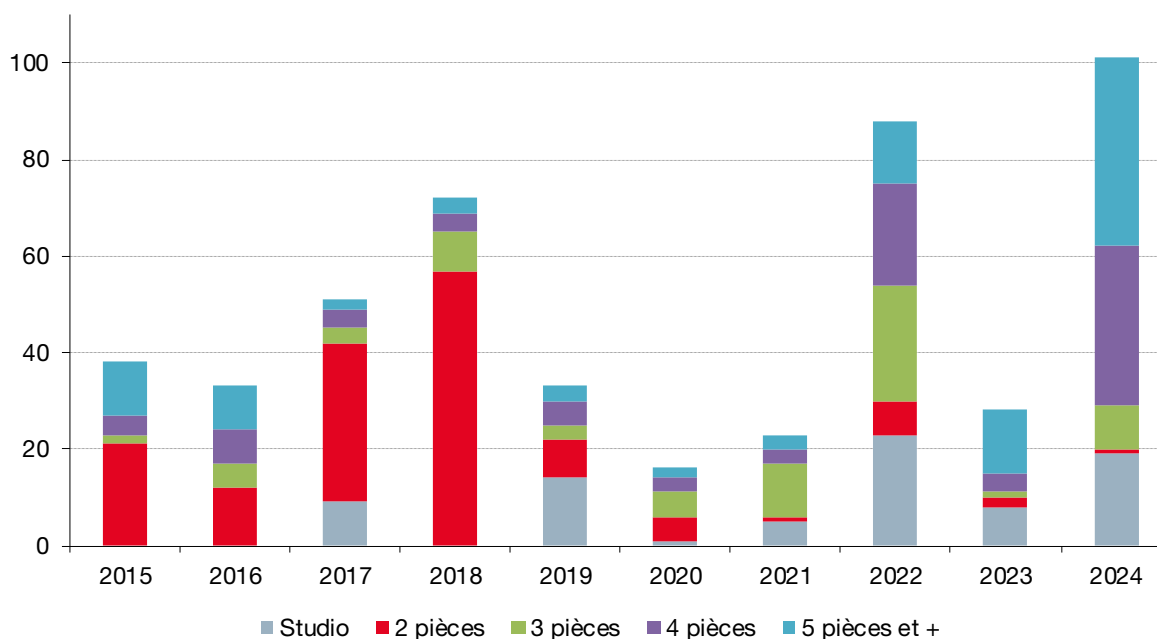
Tableau 2. Évolution décennale du nombre de ventes par type d'appartement

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024
Studio	0	0	9	0	14	1	5	23	8	19	18,8%
2 pièces	21	12	33	57	8	5	1	7	2	1	1,0%
3 pièces	2	5	3	8	3	5	11	24	1	9	8,9%
4 pièces	4	7	4	4	5	3	3	21	4	33	32,7%
5 pièces et +	11	9	2	3	3	2	3	13	13	39	38,6%
Total	38	33	51	72	33	16	23	88	28	101	100%

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas 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 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

Le marché des ventes enregistre 101 transactions en 2024 et atteint ainsi son plus haut niveau depuis la création de cet observatoire en 2006.

Les biens de 4 pièces et plus représentent plus de 70 % des ventes. En effet, avec 33 appartements de 4 pièces et 39 de 5 pièces et plus (dont 8 villas), ces deux typologies enregistrent un nouveau record en 2024.

Sur les 19 studios vendus, 18 étaient compris dans des ventes groupées incluant d'autres appartements plus grands.

1.3. Pour la première fois, le montant des ventes dépasse 3,5 milliards d'euros

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

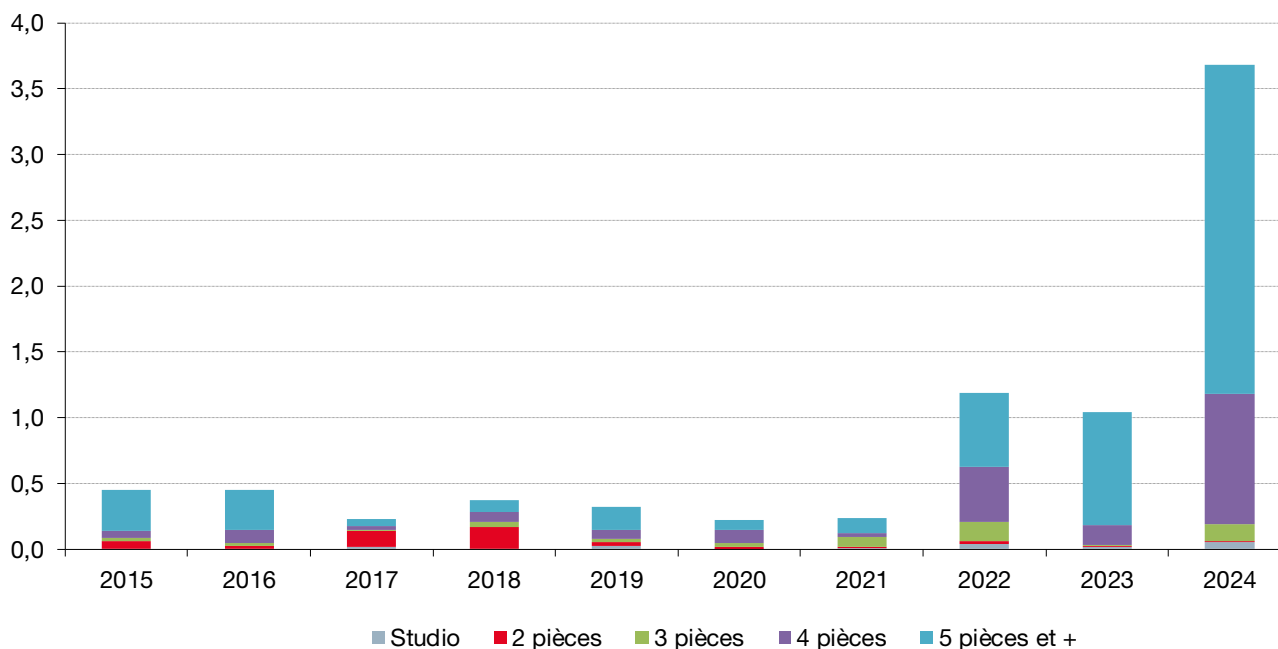
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024
Studio	0,0	0,0	16,2	0,0	23,7	1,6	11,0	38,5	15,7	55,3	1,5%
2 pièces	63,9	27,1	121,1	170,2	27,7	13,8	4,0	25,0	7,1	4,9	0,1%
3 pièces	20,4	19,8	9,2	38,4	24,6	34,7	74,1	144,8	7,6	135,0	3,7%
4 pièces	53,6	99,7	29,1	77,1	70,2	97,5	34,9	417,8	156,5	981,9	26,7%
5 pièces et +	315,8	306,8	53,4	85,2	174,3	71,0	111,7	564,4	854,5	2 504,1	68,0%
Total	453,7	453,5	228,9	371,0	320,5	218,7	235,6	1 190,3	1 041,3	3 681,2	100%

Unité : million d'euros

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas 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 : milliard d'euros

Note : En raison du faible nombre de ventes de villas 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

En 2024, le montant des ventes a plus que triplé par rapport à son précédent record (1,2 milliard d'euros en 2022) qui était pourtant déjà particulièrement élevé. Il s'établit à 3,7 milliards d'euros, un nombre supérieur au cumul des montants des ventes de 2006 à 2021.

Le montant des appartements de 4 pièces approche le milliard d'euros et les ventes des biens de 5 pièces et plus dépassent 2,5 milliards d'euros (dont près d'un milliard d'euros pour les villas). Ces deux typologies comptent pour près de 95 % du montant total des transactions.

1.4. Un bien sur deux s'est vendu à plus de 22 millions d'euros

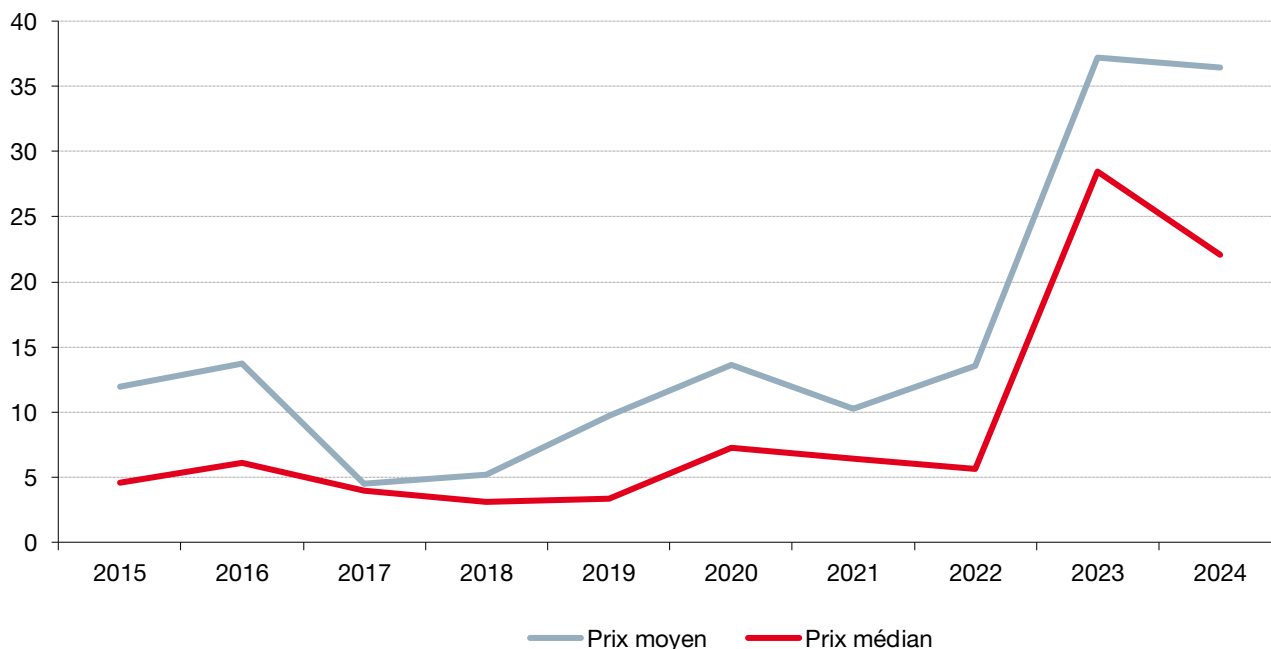
Tableau 4. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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	1 041,3	28	37,2	28,5
2024	3 681,2	101	36,4	22,1
Var 23/24	253,5%	260,7%	-2,0%	-22,6%
Évolution décennale	711,5%	165,8%	205,3%	386,0%

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

Les variations des prix moyen et médian sont, bien évidemment, étroitement liées au standing des immeubles livrés et en cours de construction.

En 2024, un appartement neuf sur deux s'est vendu à plus de 22 millions d'euros, pour une moyenne de 36,4 millions d'euros. Même si ces chiffres reculent par rapport au record de 2023, ils demeurent à un niveau très nettement supérieur aux années précédentes. En effet, le prix médian de 2024 est près de 4 fois plus élevé que celui de 2022.

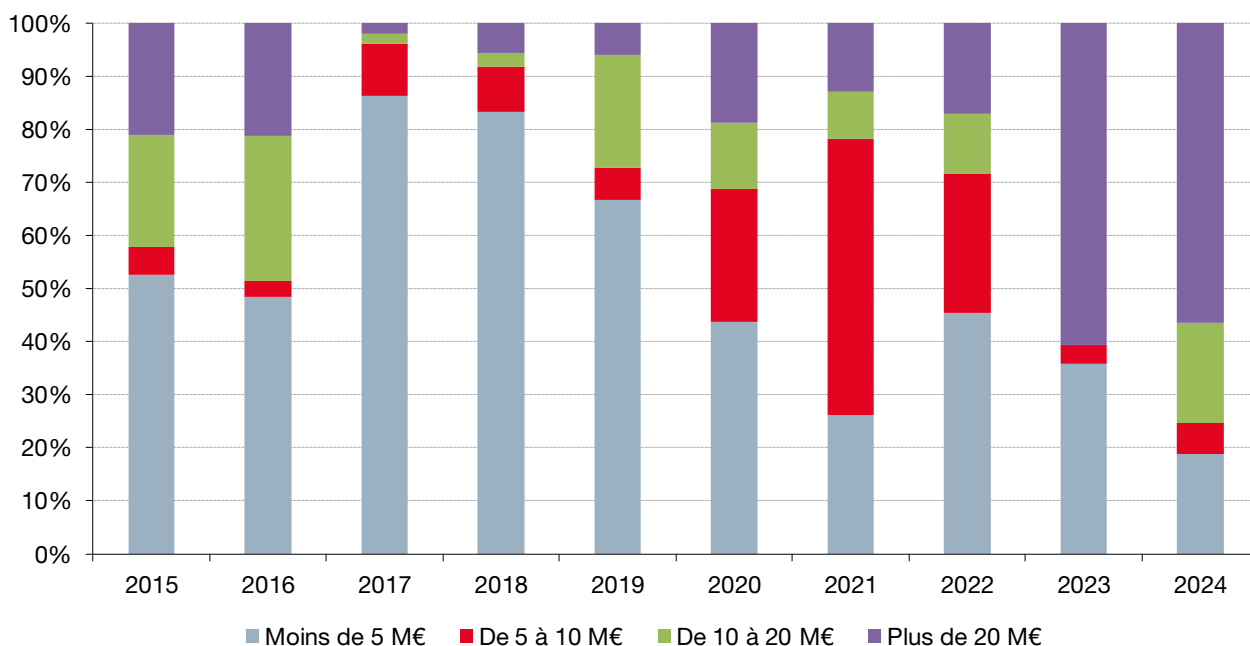
1.5. La majorité des ventes dépasse 20 millions d'euros

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
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	10	1	0	17	28
2024	19	6	19	57	101

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 101 transactions de 2024, 57 logements ont été vendus à plus de 20 millions d'euros, soit plus de la moitié des biens. Parmi ces derniers, 7 ont dépassé les 100 millions d'euros.

2. Le marché des reventes immobilières

Les reventes immobilières concernent les logements ayant déjà fait l'objet d'un transfert de propriété ou ceux ayant été achevés plus de cinq ans avant la transaction.

Le terme « villa » utilisé dans cet observatoire de l'immobilier englobe les maisons individuelles mais également les immeubles entiers. Ces biens étant souvent achetées dans le but d'être détruits en vue d'une nouvelle promotion immobilière, l'analyse de leurs reventes est moins pertinente. Ainsi, le prix au mètre carré de la transaction reflétant plutôt le potentiel de construction du futur projet immobilier, il n'est pas calculé pour les villas.

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

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

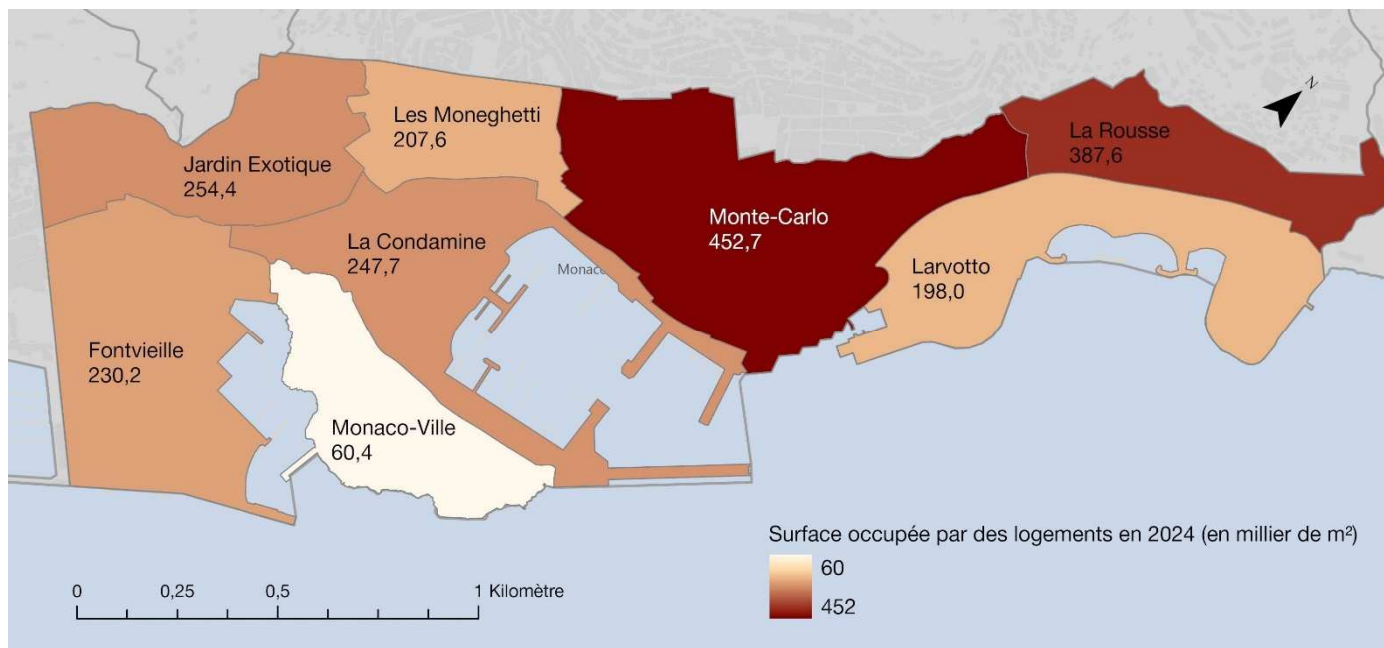
Tableau 6. Nombre et surfaces utiles des bâtiments par quartier au 31 décembre 2024

Quartier	Nb de bâtiments	Surface cumulée	Surface des logements
Monte-Carlo	309	796,1	452,7
La Rousse	134	448,7	387,6
Jardin Exotique	178	432,3	254,4
La Condamine	277	420,1	247,7
Fontvieille	132	609,1	230,2
Les Moneghetti	163	239,7	207,6
Larvotto	54	317,6	198,0
Monaco-Ville	218	110,6	60,4
Total	1 465	3 374,1	2 038,6

Unités : nombre et millier de m²

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

Figure 6. Surfaces occupées par des logements, y compris domaniaux, par quartier ordonnancé¹ en 2024



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

Les logements, y compris domaniaux, représentent 60,4 % des surfaces utiles en Principauté. Plus de la 40 % 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 Devote régis par l'ordonnance loi n° 674 et l'Ordonnance Souveraine n°3.647 du 9 septembre 1966, modifiée. Toutefois, compte tenu du caractère très particulier du Ravin Sainte Devote, les statistiques relatives à ce quartier sont comptabilisées dans les Moneghetti.

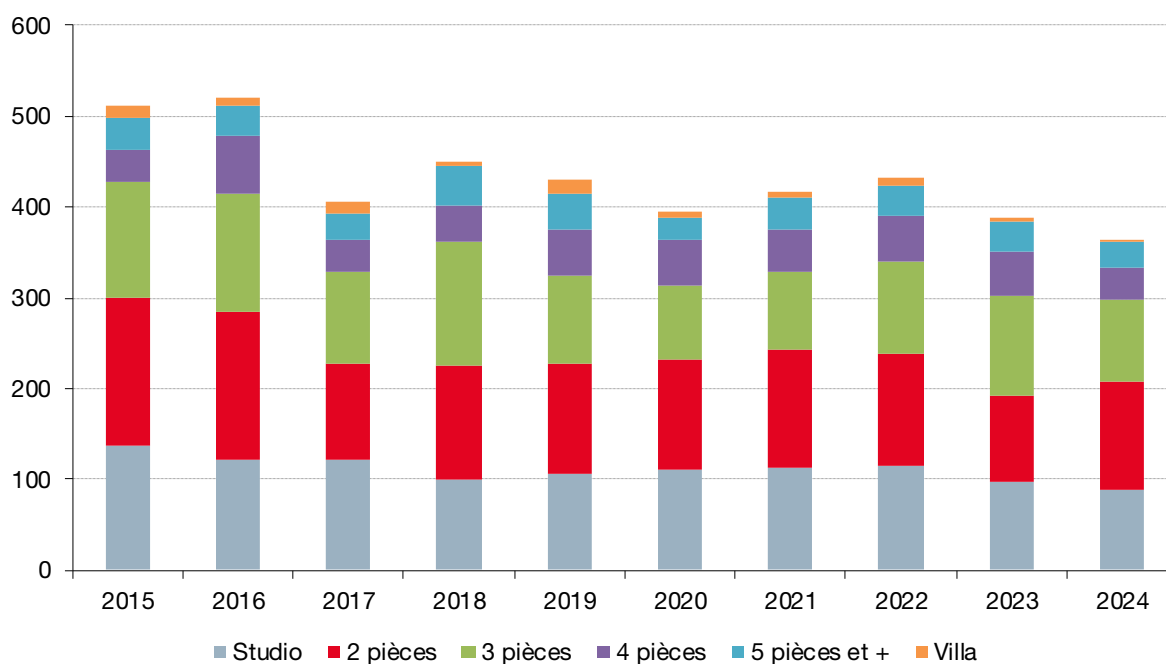
2.2. Le nombre de reventes recule pour la 2^{ème} année consécutive

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024	Var 23/24
Studio	137	122	121	99	106	112	114	115	98	88	24,1%	-10,2%
2 pièces	163	163	107	127	121	119	129	123	95	120	32,9%	26,3%
3 pièces	127	130	100	135	97	82	87	103	109	91	24,9%	-16,5%
4 pièces	36	63	37	41	52	51	46	49	50	35	9,6%	-30,0%
5 pièces et +	36	33	27	43	39	24	35	34	31	27	7,4%	-12,9%
Villa	13	9	14	6	15	7	7	9	5	4	1,1%	-20,0%
Total	512	520	406	451	430	395	418	433	388	365	100%	-5,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



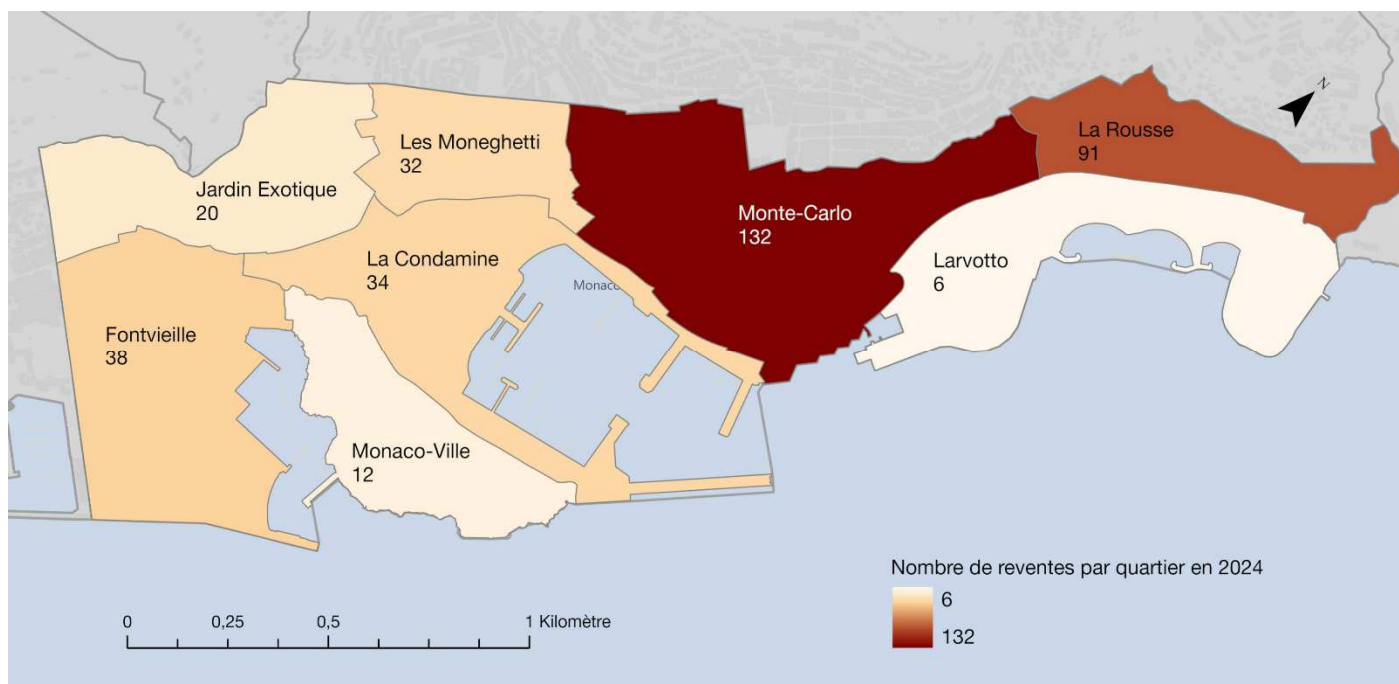
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec 23 transactions de moins qu'en 2023 (-5,9 %), le nombre de reventes recule pour la deuxième année consécutive et s'établit à 365, son plus bas niveau depuis 2012.

À l'exception du nombre de 2 pièces qui compte 25 reventes supplémentaires (+26,3 %), toutes les typologies d'appartements affichent une baisse et plus particulièrement les 3 pièces et les 4 pièces qui comptabilisent respectivement 18 et 15 reventes de moins que l'année précédente, soit -16,5 % et -30,0 %.

2.3. Plus d'une revente sur trois a lieu à Monte-Carlo

Figure 8. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2024



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024	Var 23/24
Monte-Carlo	151	139	114	152	113	134	135	158	119	132	36,2%	10,9%
La Rousse	162	142	109	114	114	104	100	118	123	91	24,9%	-26,0%
Fontvieille	45	48	38	44	53	35	43	44	42	38	10,4%	-9,5%
La Condamine	50	55	46	38	52	30	48	37	36	34	9,3%	-5,6%
Les Moneghetti	36	59	26	36	45	30	36	22	29	32	8,8%	10,3%
Jardin Exotique	51	60	51	47	44	49	41	33	24	20	5,5%	-16,7%
Monaco-Ville	16	13	17	15	6	6	9	16	7	12	3,3%	71,4%
Larvotto	1	4	5	5	3	7	6	5	8	6	1,6%	-25,0%
Total	512	520	406	451	430	395	418	433	388	365	100%	-5,9%

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Avec une progression de près de 11 % par rapport à 2023, Monte-Carlo reprend la tête du classement avec 132 reventes en 2024. Plus d'une transaction sur trois concerne ce quartier.

Les deux seuls autres quartiers en hausse sont Monaco-Ville et Les Moneghetti avec respectivement 5 et 3 appartements supplémentaires par rapport à 2023, soit + 71,4 % et +10,3 %.

La Rousse est deuxième au classement avec 91 transactions, soit une revente sur quatre, malgré une baisse de 26,0 %.

2.4. Un montant des reventes stable

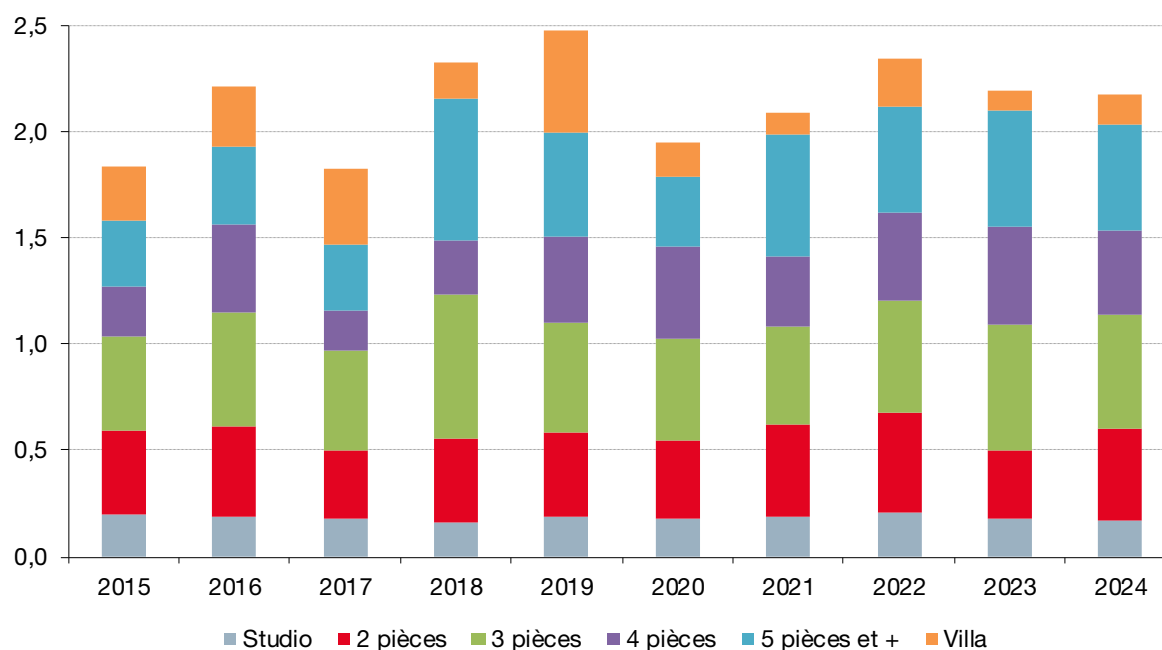
Tableau 9. Évolution décennale du montant des reventes par type d'appartement

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024	Var 23/24
Studio	197,5	189,5	180,4	158,1	190,9	177,7	188,9	207,1	176,3	166,7	7,6%	-5,5%
2 pièces	392,7	419,6	316,6	393,3	396,7	370,8	428,6	469,4	320,6	438,0	20,1%	36,6%
3 pièces	448,1	536,0	469,7	679,8	511,0	479,9	463,3	533,0	595,7	535,2	24,6%	-10,2%
4 pièces	237,1	422,2	196,0	260,2	408,0	432,2	334,2	409,9	464,9	391,4	18,0%	-15,8%
5 pièces et +	311,9	365,3	304,9	661,9	490,9	329,5	573,3	498,3	542,3	508,2	23,3%	-6,3%
Villa	246,8	280,0	364,2	174,1	477,8	164,0	107,9	232,5	92,4	140,3	6,4%	51,8%
Total	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	2 179,8	100%	-0,6%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : milliard d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2024, le montant des reventes s'approche des 2,2 milliards d'euros, un niveau stable par rapport à 2023 (-0,6 %, soit -12,4 millions d'euros) malgré la baisse du nombre de transactions (-5,9 %).

Les hausses de 117,4 millions d'euros (+36,6 %) pour les biens de 2 pièces et de 47,9 millions d'euros pour les villas permettent quasiment de compenser la baisse des autres typologies d'appartements.

2.5. Le montant des reventes progresse dans 5 quartiers sur 8

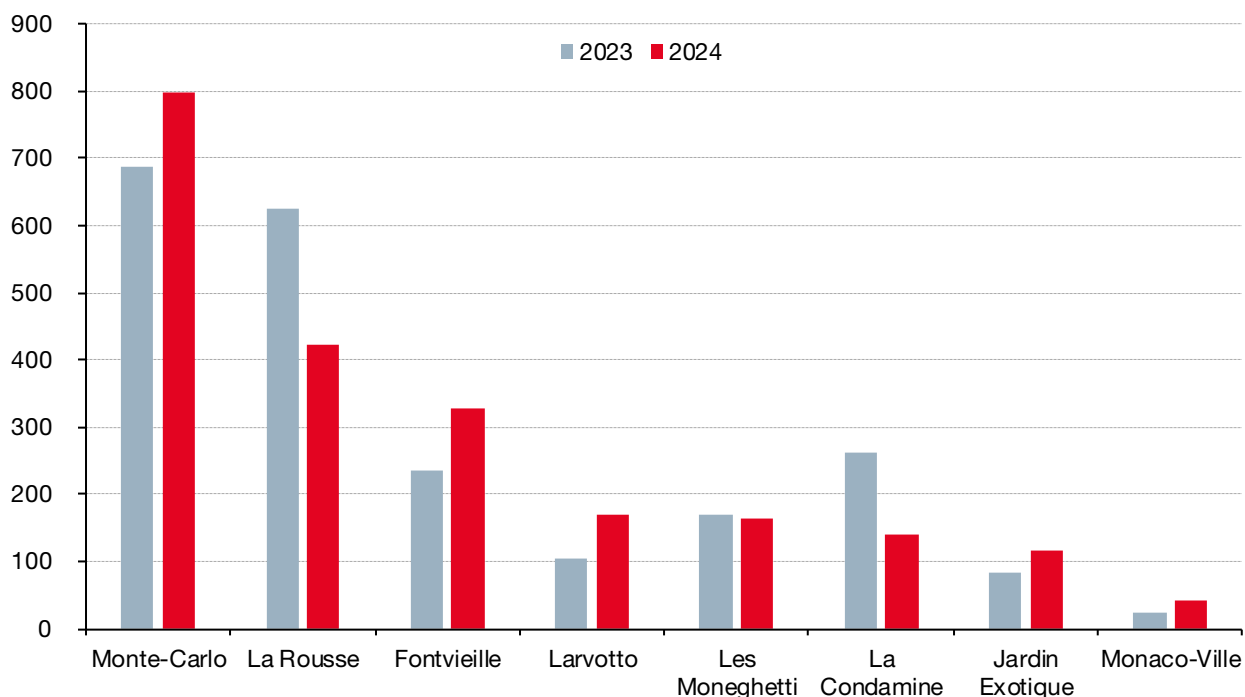
Tableau 10. Évolution décennale du montant des reventes immobilières par quartier

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Poids 2024	Var 23/24
Monte-Carlo	537,1	720,2	624,2	933,5	637,8	675,0	767,8	924,8	688,8	798,3	36,6%	15,9%
La Rousse	525,4	462,6	447,9	597,8	509,7	340,8	466,2	669,7	624,0	422,7	19,4%	-32,3%
Fontvieille	189,9	279,3	158,7	235,1	371,7	275,4	308,5	287,7	235,8	326,4	15,0%	38,4%
Larvotto	6,7	25,7	73,0	73,0	24,8	130,5	41,7	89,1	103,7	171,3	7,9%	65,1%
Les Moneghetti	191,6	329,4	119,9	132,7	302,0	135,1	168,2	95,9	171,1	163,1	7,5%	-4,6%
La Condamine	226,1	228,3	174,3	167,2	404,3	180,5	183,9	142,5	262,6	139,3	6,4%	-46,9%
Jardin Exotique	131,7	146,2	205,3	145,9	179,0	198,5	138,4	98,3	83,4	118,0	5,4%	41,4%
Monaco-Ville	25,6	21,0	28,6	42,2	46,1	18,2	21,4	42,2	23,0	40,8	1,9%	77,7%
Total	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	2 179,8	100%	-0,6%

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

En 2024, le montant des reventes progresse dans 5 quartiers sur 8. La plus forte hausse en valeur est de 109,5 millions d'euros à Monte-Carlo qui conserve son historique première place. Plus des deux tiers du montant total des reventes ont lieu dans ce quartier.

La Rousse reste en 2^e position, comptabilisant près de 20 % du montant total des reventes de 2024, malgré une baisse d'environ 200 millions d'euros.

2.6. 5^{ème} année consécutive de hausse des prix moyen et médian

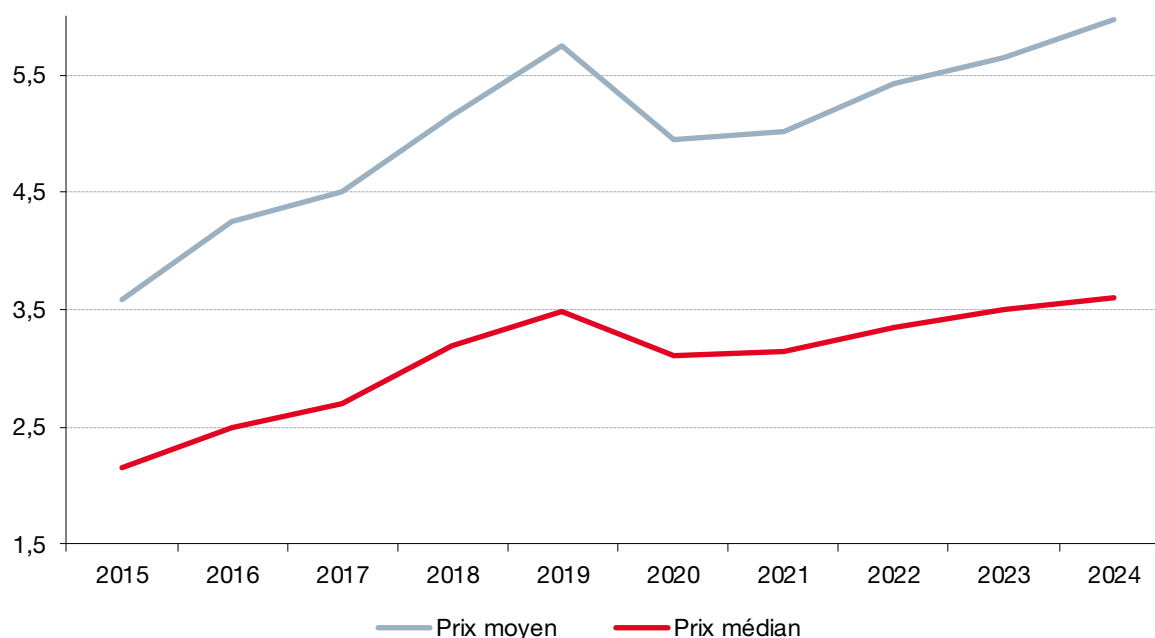
Tableau 11. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2024	2 179,8	365	6,0	3,6
Var 23/24	-0,6%	-5,9%	5,7%	2,9%
Évolution décennale	18,8%	-28,7%	66,7%	67,4%

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

En 2024, le prix moyen d'une revente est de 6 millions d'euros. C'est le plus élevé jamais observé en Principauté. Il augmente de 5,7 % par rapport à 2023 et de 66,7 % en 10 ans.

Le prix médian progresse plus lentement par rapport à l'année passée (+2,9 %) mais atteint, lui aussi, son plus haut niveau. Ainsi, plus de la moitié des reventes dépasse ou égale 3,6 millions d'euros en 2024.

2.7. Un prix moyen record pour chaque typologie, excepté les 2 pièces

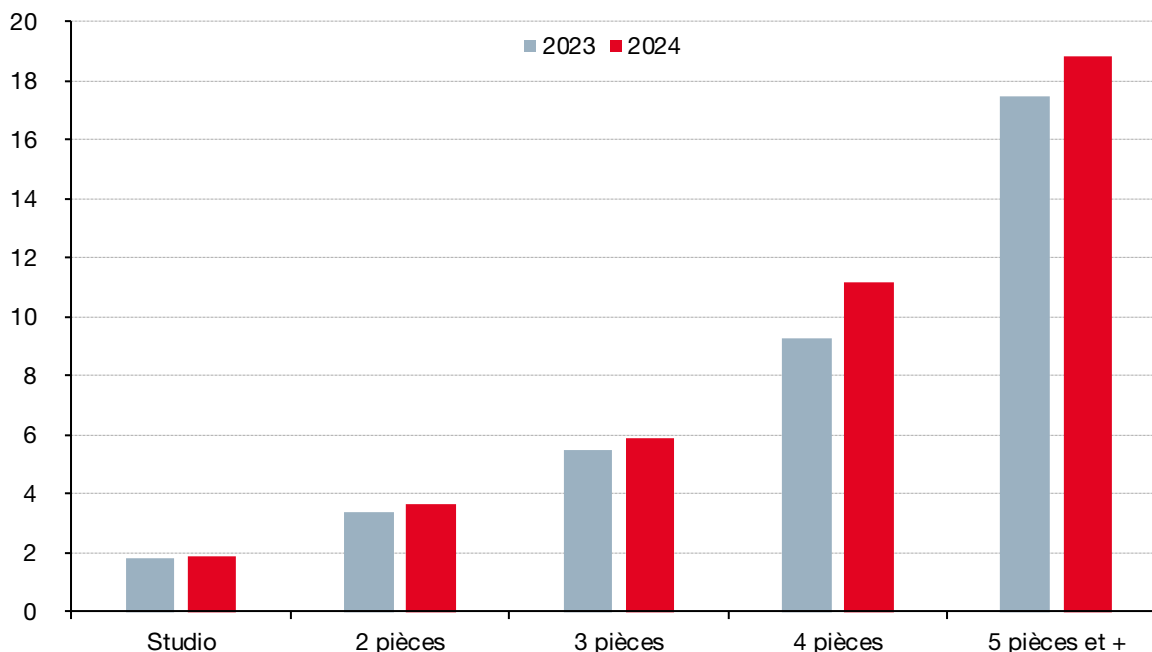
Tableau 12. Évolution décennale du prix moyen des reventes par type d'appartement

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Studio	1,4	1,6	1,5	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9
2 pièces	2,4	2,6	3,0	3,1	3,3	3,1	3,3	3,8	3,4	3,6
3 pièces	3,5	4,1	4,7	5,0	5,3	5,9	5,3	5,2	5,5	5,9
4 pièces	6,6	6,7	5,3	6,3	7,8	8,5	7,3	8,4	9,3	11,2
5 pièces et +	8,7	11,1	11,3	15,4	12,6	13,7	16,4	14,7	17,5	18,8

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2024, le prix moyen des reventes progresse pour tous les types d'appartements. Il atteint son plus haut niveau historique pour chaque typologie à l'exception des 2 pièces, pour lesquels il augmente quand même de 8,2 %.

Le prix moyen des 4 pièces est de 11,2 millions d'euros, après une croissance de 20,3 %, soit près de 2 millions d'euros de plus qu'en 2023. Pour les biens de 5 pièces ou plus, il a plus que doublé en 10 ans et atteint 18,8 millions d'euros.

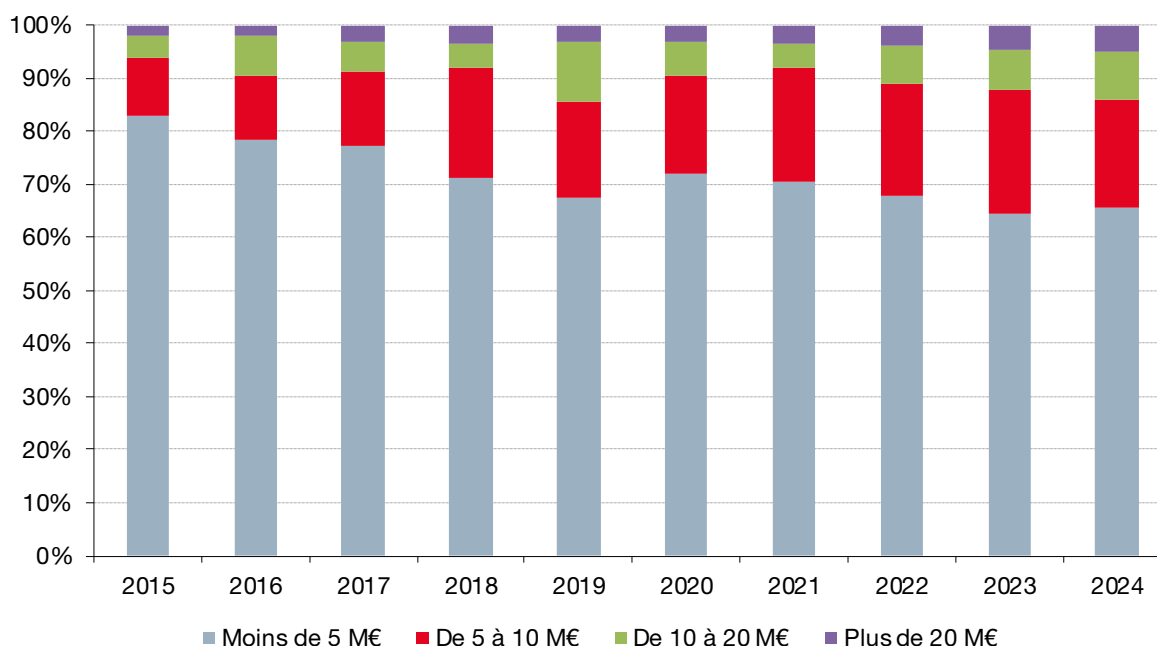
2.8. Hausse du nombre de biens vendus à plus de 10 millions d'euros

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
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	73	25	12	395
2021	294	91	19	14	418
2022	293	92	31	17	433
2023	250	91	29	18	388
2024	239	74	33	19	365

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

Avec la hausse des prix au mètre carré et l'évolution de la demande des acquéreurs, le nombre de reventes de moins de 5 millions d'euros suit une tendance décroissante depuis 2014 (-43,6 % en 10 ans). En 2024, 239 biens ont été vendus pour moins de 5 millions d'euros, soit environ 65 % des reventes alors qu'il y en avait 424 en 2015, soit plus de 80 %.

Le nombre de biens vendus à plus de 10 millions d'euros augmente de 10,6 % par rapport à 2023 et leur proportion est passée de 12,1 % à 14,2 %.

En 2024, 19 reventes dépassent 20 millions d'euros, un niveau record depuis la création de cet observatoire. Ce nombre a presque doublé en 10 ans.

3. Évolution du prix au mètre carré des reventes

3.1. Le prix au mètre carré se rapproche de 52 000 € et atteint un nouveau record

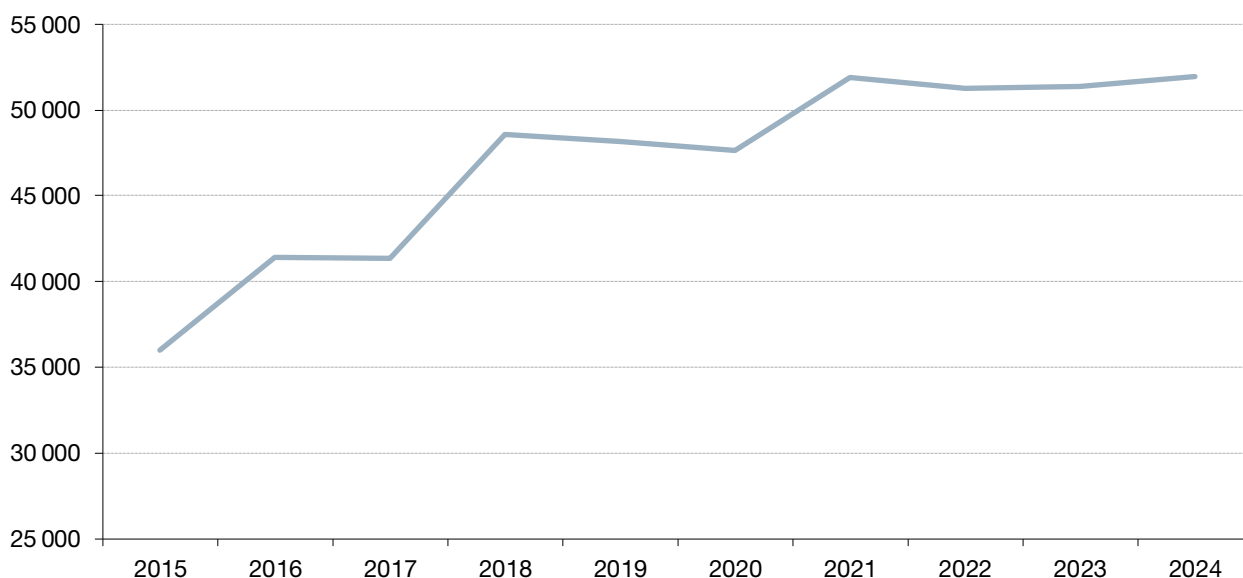
Tableau 14. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière

	Motant total en millions d'euros	Montant dont la superficie est connue, en millions d'euros	Part de reventes dont la superficie est connue	Superficie totale connue	Prix moyen au m ² dont la superficie est connue
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%	39 344	48 583
2019	2 475,4	1 861,5	82,3%	38 660	48 151
2020	1 954,0	1 717,9	87,6%	36 068	47 629
2021	2 096,1	1 792,7	79,4%	34 533	51 912
2022	2 350,2	1 996,8	82,0%	38 959	51 253
2023	2 192,3	1 960,2	85,6%	38 137	51 399
2024	2 179,8	1 864,8	86,0%	35 885	51 967

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 mètre carré des reventes dépasse son record de 2021 et atteint 51 967 € en 2024 à Monaco, après une hausse de 1,1 %.

Il augmente de 44,3 % en 10 ans, soit 4,2 % 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 3 506 reventes réalisées entre 2015 et 2024 pour un montant de 17,5 milliards d'euros et une surface de près de 373 000 m². En 2024, la superficie est connue pour 314 transactions sur 365 soit 86,0 %. Sur les dix dernières années, ce pourcentage cumulé s'élève à 81,2 %.

3.2. Le prix au mètre carré progresse pour les reventes de moins de 4 pièces

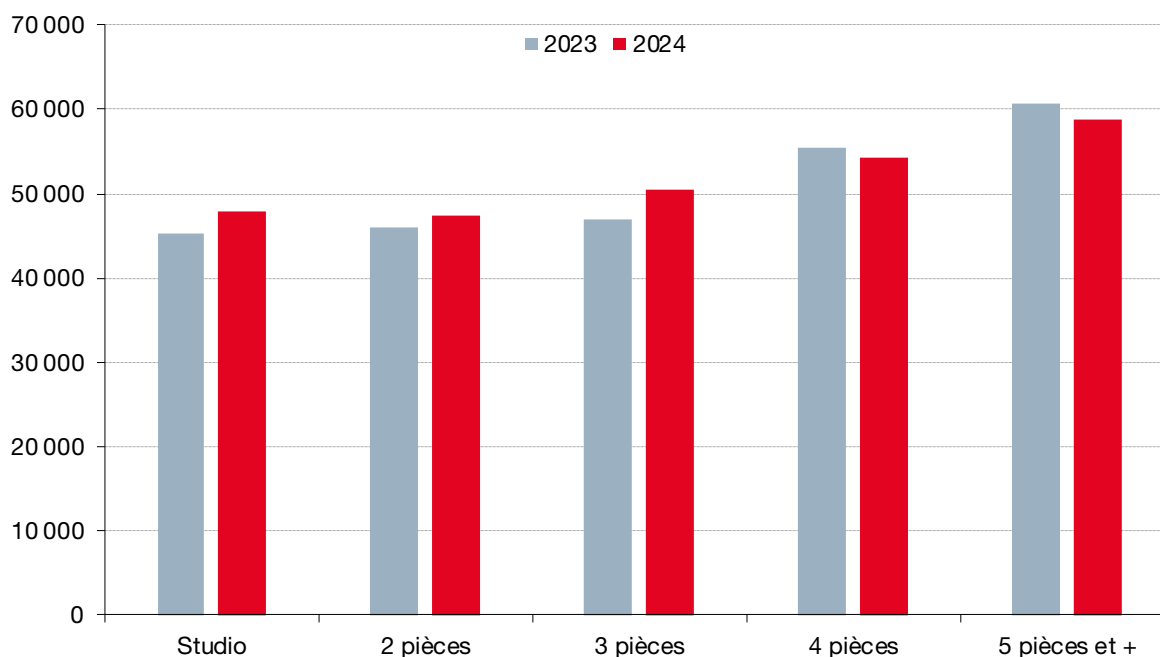
Tableau 15. Évolution décennale du prix moyen au mètre carré des reventes par type d'appartement

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var 23/24
Studio	34 624	37 502	38 325	41 460	45 180	41 682	43 479	44 640	45 266	47 836	5,7%
2 pièces	34 052	36 315	40 180	43 872	42 807	45 483	47 516	53 039	46 066	47 423	2,9%
3 pièces	34 889	40 587	44 782	49 035	47 547	47 948	49 412	50 009	46 873	50 437	7,6%
4 pièces	39 336	44 603	38 229	43 390	49 753	50 323	50 635	53 359	55 389	54 256	-2,0%
5 pièces et +	38 956	48 478	41 670	56 115	49 133	50 346	63 063	55 426	61 041	58 767	-3,7%
Moyenne	36 001	41 401	41 335	48 583	48 151	47 629	51 912	51 253	51 399	51 967	1,1%

Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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



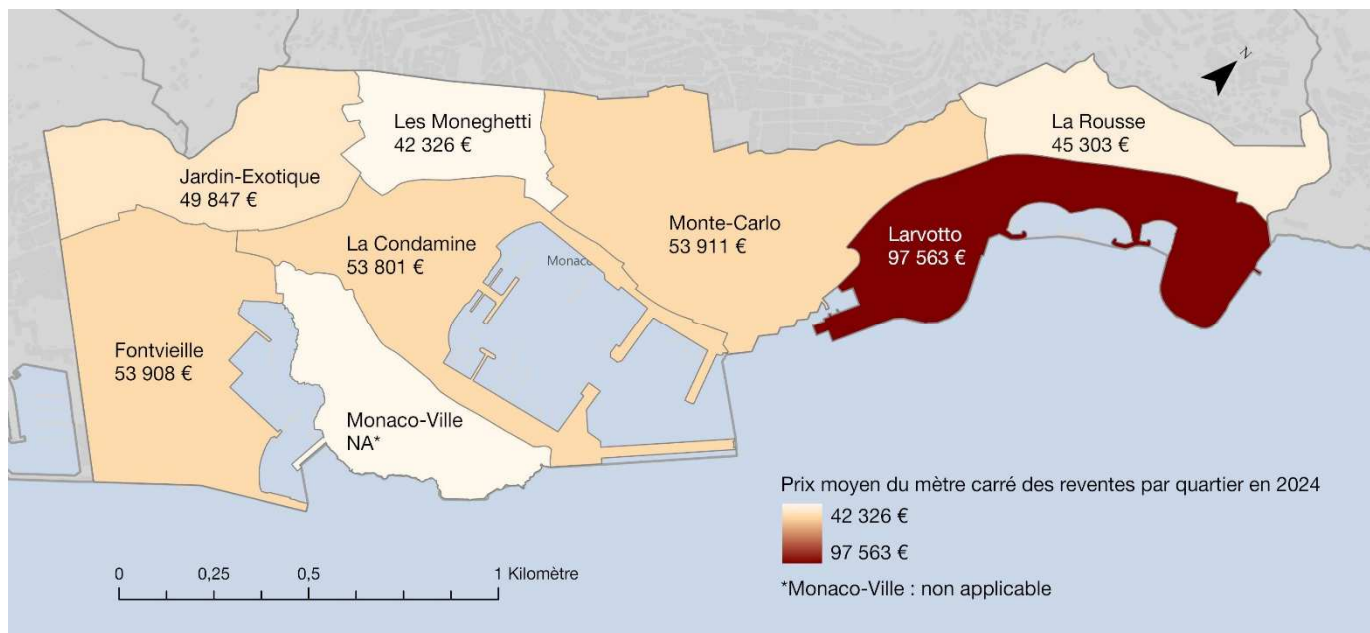
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2024, le prix au mètre carré progresse pour les appartements de moins de 4 pièces, et plus particulièrement pour les studios (+5,7 %) et les 3 pièces (+7,6 %) pour lesquels il atteint respectivement 47 836 € et 50 437 € le mètre carré, soit son plus haut niveau historique.

Cet indicateur recule pour les 4 pièces (-2,0 %) et pour les 5 pièces et plus (-3,7 %) mais, avec respectivement 54 256 € et 58 767 € le mètre carré, il reste très élevé par rapport aux années précédentes.

3.3. Un prix au mètre carré des reventes supérieur à 53 000 € dans 4 quartiers

Figure 16. Prix moyen au mètre carré d'une revente immobilière par quartier en 2024



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Var 23/24
Larvotto	NA*	NA*	70 414	60 078	NA*	65 520	59 699	62 351	65 857	97 563	48,1%
Monte-Carlo	40 584	46 502	47 081	56 486	52 856	51 555	60 007	55 577	52 932	53 911	1,8%
Fontvieille	37 839	45 120	43 637	45 819	52 946	51 872	58 839	55 279	60 031	53 908	-10,2%
La Condamine	43 203	48 924	39 584	51 198	51 837	48 381	46 623	46 875	54 530	53 801	-1,3%
Jardin Exotique	26 563	28 636	34 505	38 808	35 449	37 332	35 460	37 836	36 537	49 847	36,4%
La Rousse	33 743	36 676	38 413	42 250	42 519	41 890	47 710	47 653	48 583	45 303	-6,8%
Les Moneghetti	27 930	36 091	28 455	37 048	45 600	38 714	37 879	39 307	44 202	42 326	-4,2%
Monaco-Ville	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*	NA*

Unité : euro

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

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix au mètre carré des reventes s'élève à 97 563 € au Larvotto. Cependant, cet indicateur est à considérer avec précaution dans ce quartier qui ne compte que 3 transactions dont la surface est connue en 2024.

En hausse de 1,8 %, le prix au mètre carré atteint 53 911 € à Monte-Carlo, talonné de près par celui de Fontvieille à 53 908 €, soit seulement 3 € de moins. La Condamine n'est pas loin derrière avec 53 801 €.

Au Jardin Exotique le prix au mètre carré augmente de 36,4 % pour établir un nouveau record à 49 847 € en raison de 3 ventes dans un immeuble de très haut standing.

4. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

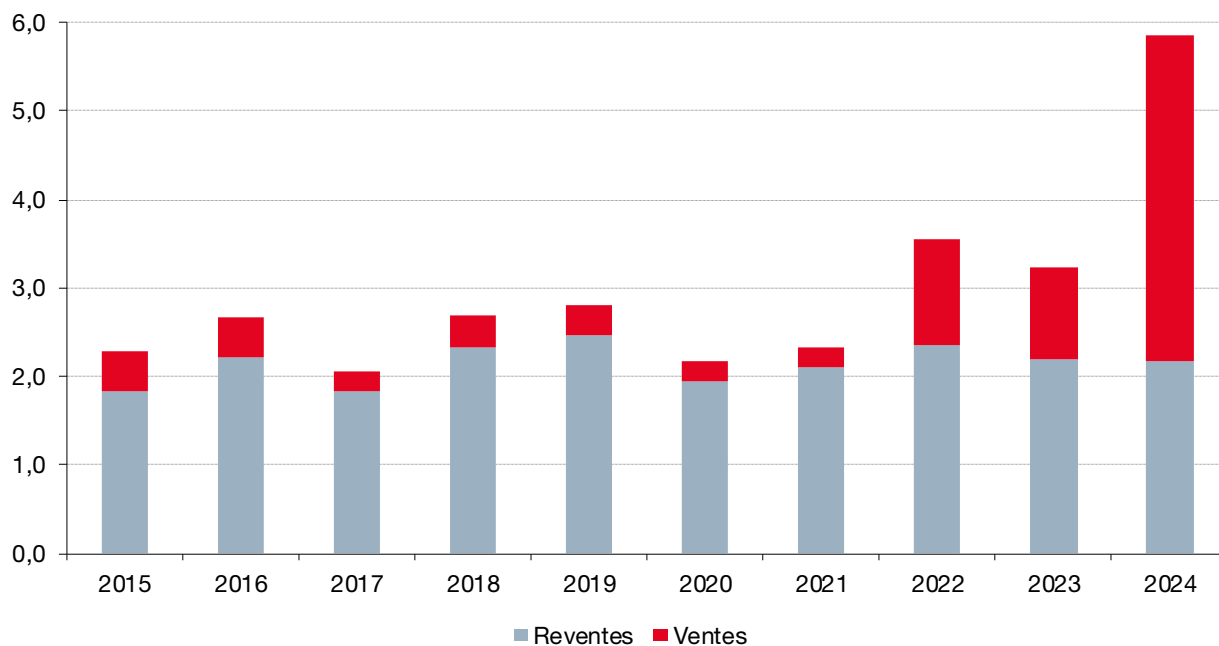
Tableau 17. Évolution décennale du nombre de ventes et de reventes

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ventes	38	33	51	72	33	16	23	88	28	101
Reventes	512	520	406	451	430	395	418	433	388	365
Cumul	550	553	457	523	463	411	441	521	416	466

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

La forte hausse du nombre de ventes (+73 appartements) permet de compenser le recul du nombre de reventes (-23 biens). Ainsi, le nombre total de transactions progresse de 12,0 %, soit 50 logements.

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



Unité : milliard d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le montant total des transactions augmente de plus de 2,6 milliards d'euros grâce au résultat exceptionnel des ventes alors que le montant des reventes est stable (-0,6 %).

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de vente moyen	11,9	13,7	4,5	5,2	9,7	13,7	10,2	13,5	37,2	36,4
Prix de revente moyen	3,6	4,3	4,5	5,2	5,8	4,9	5,0	5,4	5,7	6,0

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2024, le prix moyen des reventes atteint son plus haut niveau à 6,0 millions d'euros. Il recule pour les ventes mais reste très élevé, à 36,4 millions d'euros.

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 ou de la surface en m² quand cette donnée est plus pertinente.

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 mutations, c'est-à-dire les actes translatifs de propriété qui peuvent concerner un ou plusieurs locaux.

Revente : La deuxième cession d'un bien immobilier, ou la première dans un délai supérieur à cinq ans est qualifiée de revente.

Observatoire de l'Immobilier 2024

Février 2025

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

