

# **OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER**

---

Février 2026

**2025**

# Sommaire

Répartition des logements, y compris domaniaux, par quartier .....	3
Synthèse du marché immobilier en 2025.....	4
1. Le marché des ventes immobilières .....	5
1.1. Un peu plus de 100 logements livrés dans le secteur privé en 2025.....	5
1.2. Huit ventes sur dix portent sur des biens de 4 pièces et plus .....	6
1.3. Un montant des ventes supérieur à 2,6 milliards d'euros .....	7
1.4. Le prix moyen des ventes dépasse 40 millions d'euros pour la première fois .....	8
1.5. La majorité des ventes dépasse 20 millions d'euros .....	9
2. Le marché des reventes immobilières.....	10
2.1. Le nombre de reventes repart à la hausse .....	10
2.2. Monte-Carlo domine le marché des reventes, avec un record depuis 2014.....	11
2.3. Le montant des reventes progresse de plus d'un milliard d'euros .....	12
2.4. Le montant des reventes dépasse le milliard d'euros à Monte-Carlo .....	13
2.5. Le prix moyen des reventes s'envole à 7,6 millions d'euros .....	14
2.6. Le prix moyen des biens de 5 pièces et plus a augmenté de 10 millions d'euros.....	15
2.7. 22 reventes dépassent 20 millions d'euros en 2025.....	16
3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers.....	17
4. Évolution du prix au mètre carré.....	18
4.1. Le prix au mètre carré dépasse 57 500 € .....	18
4.2. Le Larvotto franchit le seuil symbolique de 70 000 € le mètre carré.....	19
4.3. Le prix au mètre carré des logements récents est estimé à 65 602 € .....	20
4.4. Zoom sur la dernière décennie de construction .....	21
Note méthodologique .....	22
Lexique .....	22

## Répartition des logements, y compris domaniaux, par quartier

Au 31 décembre 2025, la Principauté de Monaco totalise 1 473 bâtiments, incluant les constructions en cours et/ou autorisées, pour une surface utile cumulée de 3,4 millions de mètres carrés. Les logements, y compris domaniaux, représentent 60,2 % de ces surfaces, soit 2,0 millions de mètres carrés. Plus de 40 % des surfaces à usage d'habitation sont concentrées dans les quartiers de Monte-Carlo et de la Rousse.

Tableau 1. Nombre et surfaces utiles des bâtiments par quartier au 31 décembre 2025

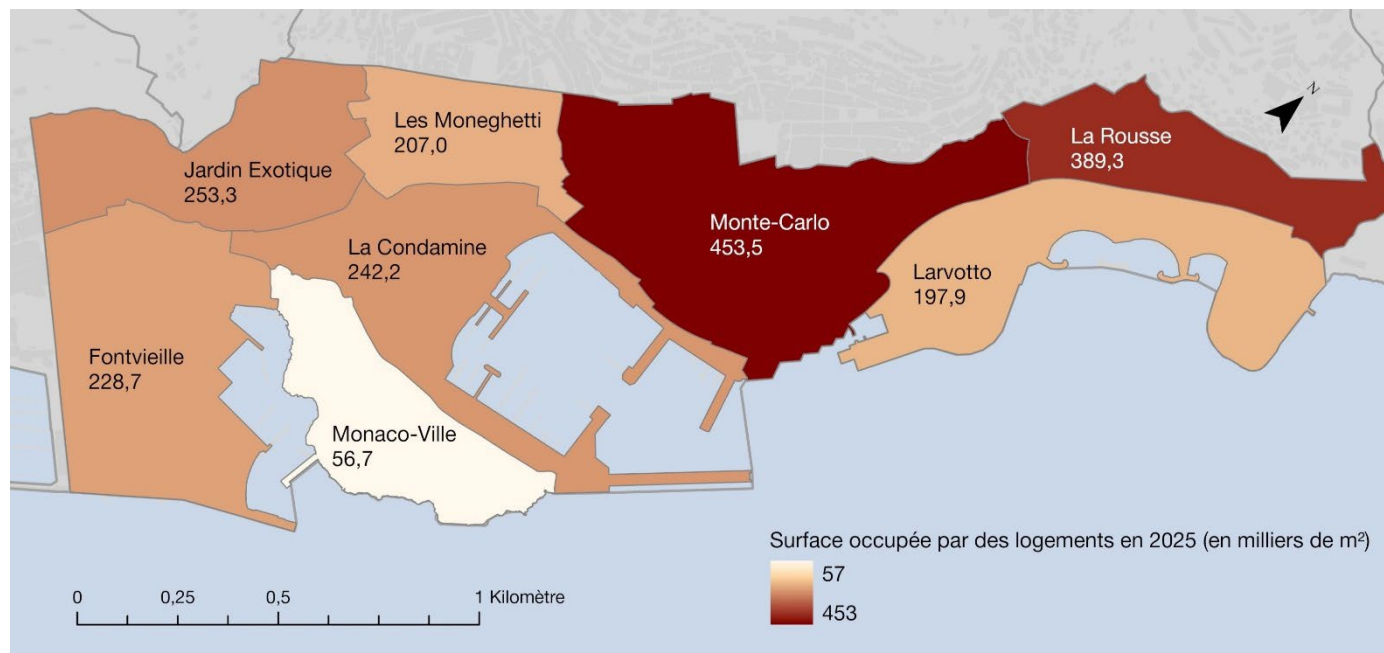
Quartier	Nombre de bâtiments	Surface cumulée	Surface des logements
Monte-Carlo	314	801,9	453,5
La Rousse	134	450,7	389,3
Jardin Exotique	177	431,4	253,3
La Condamine	275	415,6	242,2
Fontvieille	133	605,0	228,7
Les Moneghetti	163	239,4	207,0
Larvotto	57	318,1	197,9
Monaco-Ville	220	112,5	56,7
<b>Total</b>	<b>1 473</b>	<b>3 374,7</b>	<b>2 028,6</b>

Unités : nombre et millier de m<sup>2</sup>

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

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

Figure 1. Surfaces occupées par des logements, y compris domaniaux, par quartier ordonnancé<sup>1</sup> en 2025



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

<sup>1</sup> 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, compte tenu du caractère très particulier du Ravin Sainte Dévote, les statistiques relatives à ce quartier sont comptabilisées dans les Moneghetti.

## Synthèse du marché immobilier en 2025

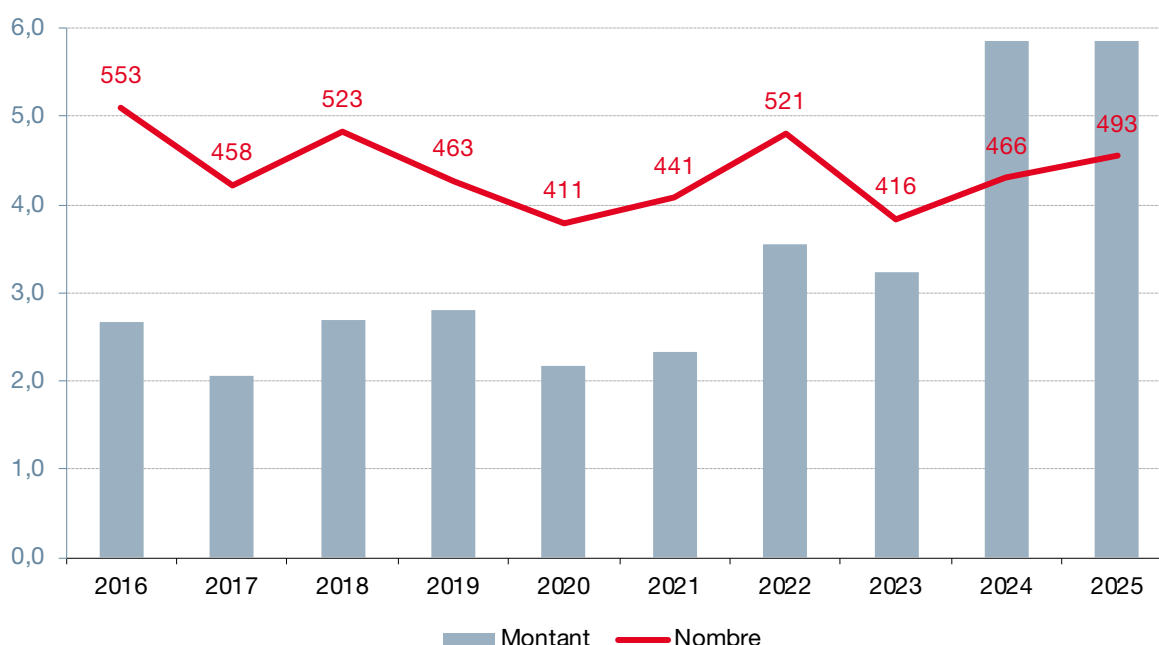
En 2025, le marché de l'immobilier totalise 493 transactions, en augmentation de 5,8 % par rapport à 2024. Le montant global des ventes et des reventes s'établit à 5,9 milliards d'euros, un niveau stable par rapport au record de l'année précédente.

Le marché des ventes recule, que ce soit en volume (-36,6 %) ou en valeur (-29,1 %) par rapport à 2024, qui était une année exceptionnelle. Après un premier trimestre particulièrement dynamique, l'activité a progressivement ralenti. Toutefois, les 64 ventes réalisées pour un montant de 2,6 milliards d'euros placent 2025 à un niveau nettement supérieur aux moyennes de long terme.

A contrario, les reventes repartent à la hausse après deux années de repli. Elles progressent de 17,5 % en volume pour atteindre 429 transactions et de 49,1 % en valeur pour établir le nouveau record de 3,2 milliards d'euros. Cette dynamique est portée par l'arrivée de biens récemment livrés sur le marché des reventes, contribuant à la hausse des montants et des prix moyens.

Le prix au mètre carré est désormais estimé grâce à un modèle de régression linéaire intégrant l'ensemble des transactions dont la superficie est connue, qu'il s'agisse de ventes ou de reventes. En 2025, porté par les récentes livraisons d'immeubles de haut standing, le prix au mètre carré s'établit à 57 569 € et franchit même le seuil des 70 000 € dans le quartier du Larvotto.

Figure 2. Évolution du montant et du nombre de transactions immobilières



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

# 1. Le marché des ventes immobilières

Selon les règles fiscales en vigueur, une vente correspond à la première cession d'un bien immobilier, sur plan ou après achèvement, portant sur un immeuble de moins de cinq ans. Le nombre de ventes est ainsi directement lié aux livraisons de logements neufs et à la commercialisation des opérations en cours de construction. Il est à noter que tous les logements achevés ne sont pas destinés à être vendus, certains promoteurs privilégiant parfois la mise en location.

## 1.1. Un peu plus de 100 logements livrés dans le secteur privé en 2025

Les livraisons de biens 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 2025, 103 logements ont été achevés, répartis entre La Rousse et Les Moneghetti.

Tableau 2. Livraison décennale de logements neufs dans le secteur privé

	Nom de l'immeuble	Quartier	Nombre de logements
2016	La petite Afrique	Monte-Carlo	8
<b>sous-total 2016</b>			<b>8</b>
2017	Les Cigognes	Les Moneghetti	11
	Castel Ciel Azur (surélévation)	Les Moneghetti	2
	Villa Aphrodita	La Condamine	1
	Villa Stella D1	Les Moneghetti	1
<b>sous-total 2017</b>			<b>15</b>
2018	Le Stella : Blocs A, B, C et D	Les Moneghetti	89
<b>sous-total 2018</b>			<b>89</b>
2019	One Monte-Carlo	Monte-Carlo	40
	26 Carré Or	Monte-Carlo	9
<b>sous-total 2019</b>			<b>49</b>
2020	Palais de la plage	Larvotto	17
	The Winch	La Condamine	5
	Pavillon France	Monaco-Ville	4
<b>sous-total 2020</b>			<b>26</b>
2021	Mona Résidence	La Rousse	62
	Villa Palazzino	Monte-Carlo	25
	Villa Parana	Monte-Carlo	2
	Villa Esméralda	Monte-Carlo	1
<b>sous-total 2021</b>			<b>90</b>
2022	Le 45 (Villa Trianon)	La Condamine	71
	L'exotique (EVOS)	Les Moneghetti	63
	Villa Portofino	Fontvieille	10
	Villa Farniente II	La Rousse	2
<b>sous-total 2022</b>			<b>146</b>
2023	Pas de livraison d'appartement neuf		
2024	Jardins d'eau	Larvotto	60
	Le Renzo	Larvotto	56
	Villas du bord de mer	Larvotto	7
	Townhouses	Larvotto	4
	Villas des collines	Larvotto	3
	Le Luciana	La Condamine	10
	Villa Marie Pierre	La Condamine	10
	Pavillon Maurice	Les Moneghetti	9
<b>sous-total 2024</b>			<b>159</b>
2025	Bay House (Testimonio 2 Socle)	La Rousse	56
	Villas Bay House n°1 à n°5 (Testimonio 2)	La Rousse	5
	Palais Ninetta (surélévation comprise)	Les Moneghetti	42
<b>sous-total 2025</b>			<b>103</b>
<b>Total</b>			<b>685</b>

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

1.2. Huit ventes sur dix portent sur des biens de 4 pièces et plus

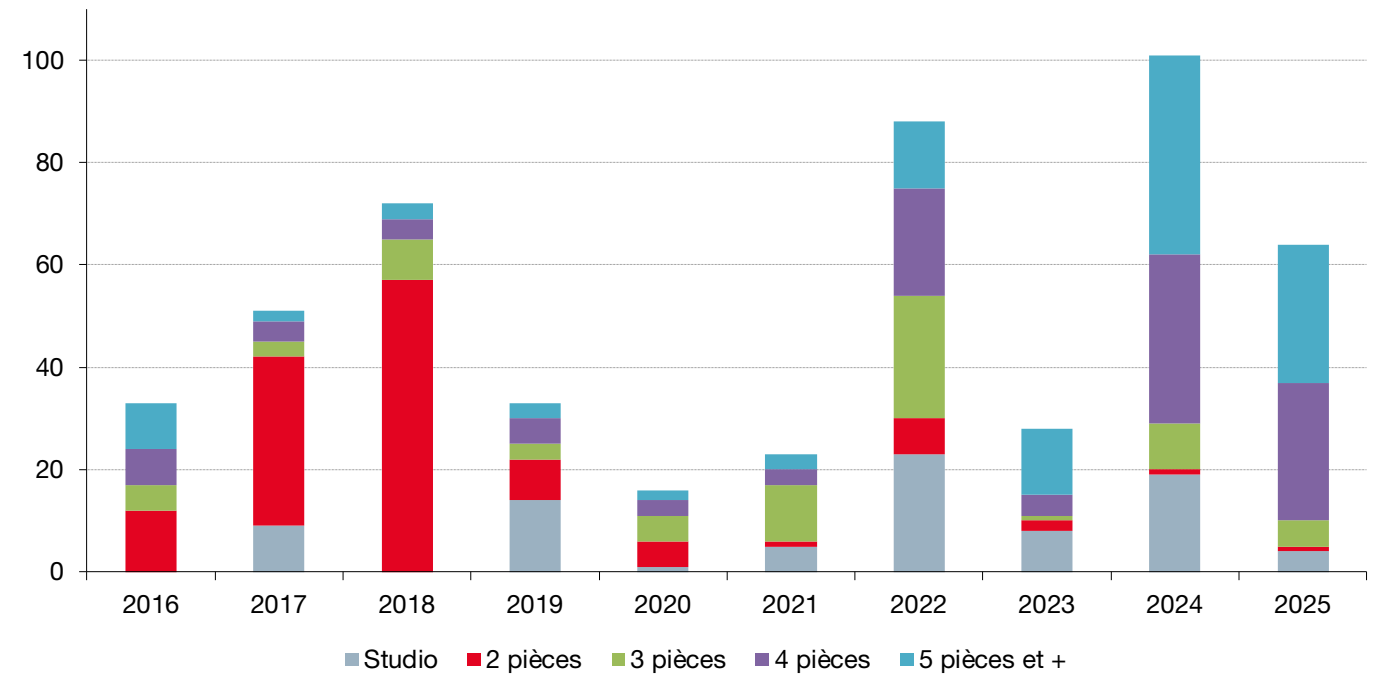
L'analyse du nombre de ventes est réalisée par typologie de logements. Les villas, peu nombreuses sur le marché, sont incluses dans la catégorie des cinq pièces et plus afin de préserver l'anonymat des transactions.

Tableau 3. Évolution décennale du nombre de ventes par type de logement

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025
Studio	0	9	0	14	1	5	23	8	19	4	6,3%
2 pièces	12	33	57	8	5	1	7	2	1	1	1,6%
3 pièces	5	3	8	3	5	11	24	1	9	5	7,8%
4 pièces	7	4	4	5	3	3	21	4	33	27	42,2%
5 pièces et +	9	2	3	3	2	3	13	13	39	27	42,2%
Total	33	51	72	33	16	23	88	28	101	64	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 3. Évolution décennale du nombre de ventes par type de logement



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

Porté par les nombreuses livraisons intervenues en 2024 et 2025, le marché des ventes a été particulièrement dynamique au premier trimestre 2025, avec 42 transactions enregistrées. L'activité s'est ensuite nettement ralentie, avec 15 ventes au deuxième trimestre, 7 au troisième et aucune au quatrième, portant le total annuel à 64 transactions. Ce volume est en recul de 37 biens par rapport à 2024, année marquée par un niveau exceptionnellement élevé des transactions.

Ce repli doit toutefois être relativisé, le nombre de ventes enregistré en 2025 demeurant sensiblement supérieur à la moyenne observée sur la dernière décennie, établie à 51 transactions par an. Sur une période plus longue, depuis le début de la série statistique en 2006, la moyenne annuelle s'élève à 33 biens, soit environ la moitié du volume constaté en 2025.

Par ailleurs, plus de huit ventes sur dix concernent des logements de quatre pièces ou plus (dont 4 villas), une proportion inédite sur l'ensemble de la période observée.

### 1.3. Un montant des ventes supérieur à 2,6 milliards d'euros

Tableau 4. Évolution décennale du montant des ventes par type de logement

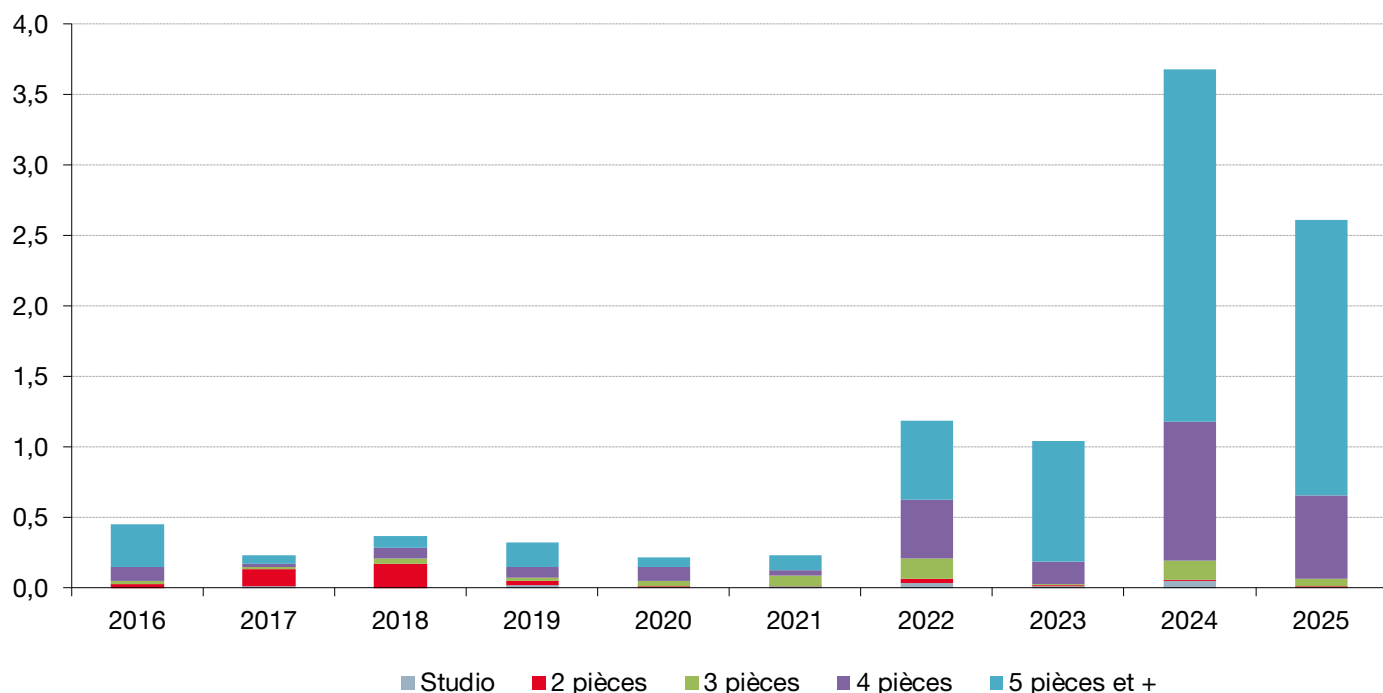
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025
Studio	0,0	16,2	0,0	23,7	1,6	11,0	38,5	15,7	52,4	8,8	0,3%
2 pièces	27,1	121,1	170,2	27,7	13,8	4,0	25,0	7,1	4,9	4,6	0,2%
3 pièces	19,8	9,2	38,4	24,6	34,7	74,1	144,8	7,6	135,0	52,5	2,0%
4 pièces	99,7	29,1	77,1	70,2	97,5	34,9	417,8	156,5	984,1	592,1	22,7%
5 pièces et +	306,8	53,4	85,2	174,3	71,0	111,7	564,4	854,5	2 504,8	1 952,2	74,8%
<b>Total</b>	<b>453,5</b>	<b>228,9</b>	<b>371,0</b>	<b>320,5</b>	<b>218,7</b>	<b>235,6</b>	<b>1 190,3</b>	<b>1 041,3</b>	<b>3 681,2</b>	<b>2 610,2</b>	<b>100%</b>

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 4. Évolution décennale du montant des ventes par type de logement



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 2025, le montant total des ventes s'élève à 2,6 milliards d'euros. Il recule d'un milliard d'euros par rapport à 2024, année marquée par un niveau particulièrement élevé. Toutefois, il demeure deux fois supérieur aux précédents records observés en 2022 et 2023, qui constituaient déjà, à l'époque, des chiffres remarquables. Cette situation s'explique par la réalisation de transactions d'exception, consécutives à la livraison récente de plusieurs projets immobiliers de haut standing.

La quasi-totalité du montant des ventes (97,5 %) concerne des biens de grande taille, à savoir des logements de quatre pièces et plus, dont les trois quarts relèvent de la catégorie des cinq pièces et plus (y compris des villas).

#### 1.4. Le prix moyen des ventes dépasse 40 millions d'euros pour la première fois

Dans un marché fortement dépendant des programmes neufs, les prix moyen et médian des ventes sont largement déterminés par le standing des programmes immobiliers livrés ou en cours de construction, qui structurent l'offre disponible sur le marché.

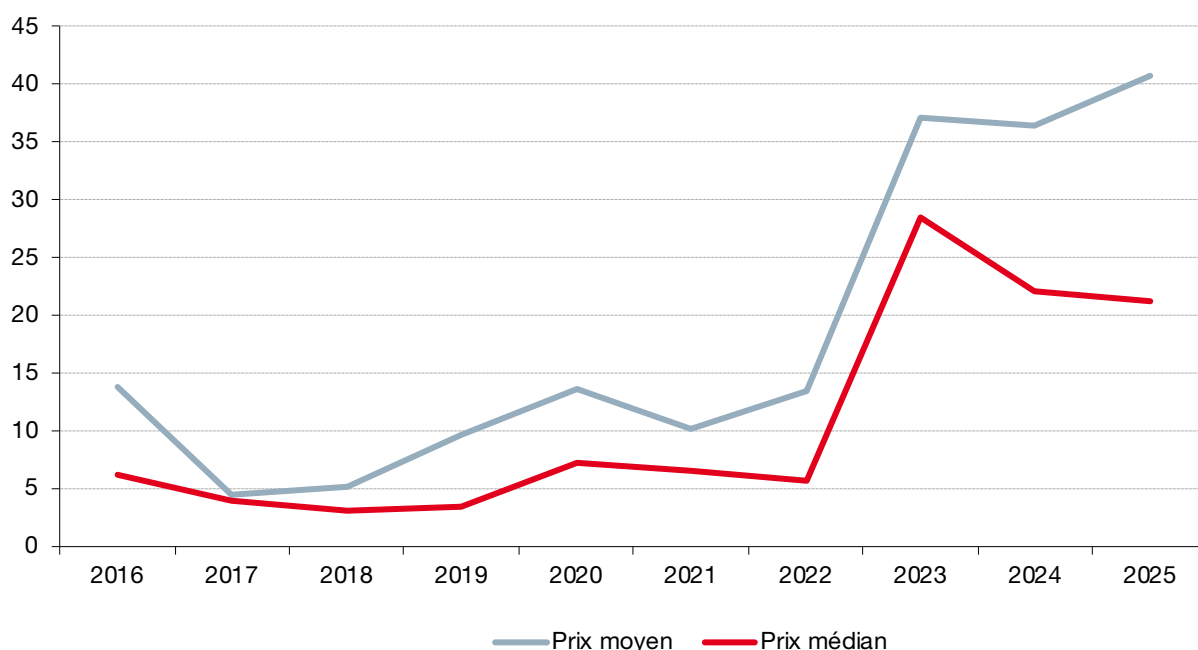
Tableau 5. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
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
2025	2 610,2	64	40,8	21,2
<b>Var 24/25</b>	<b>-29,1%</b>	<b>-36,6%</b>	<b>11,9%</b>	<b>-3,9%</b>
<b>Évolution décennale</b>	<b>475,6%</b>	<b>93,9%</b>	<b>196,8%</b>	<b>246,7%</b>

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 5. Évolution décennale des prix moyen et médian des ventes



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le prix moyen des ventes, tiré par des transactions sur des biens d'exception, progresse de près de 12 % en un an, pour établir le nouveau record de 40,8 millions d'euros. Le prix médian recule légèrement (-3,9 %), tout en demeurant à un niveau très élevé : en 2025, une vente sur deux s'est conclue pour un montant égal ou supérieur à 21,2 millions d'euros.



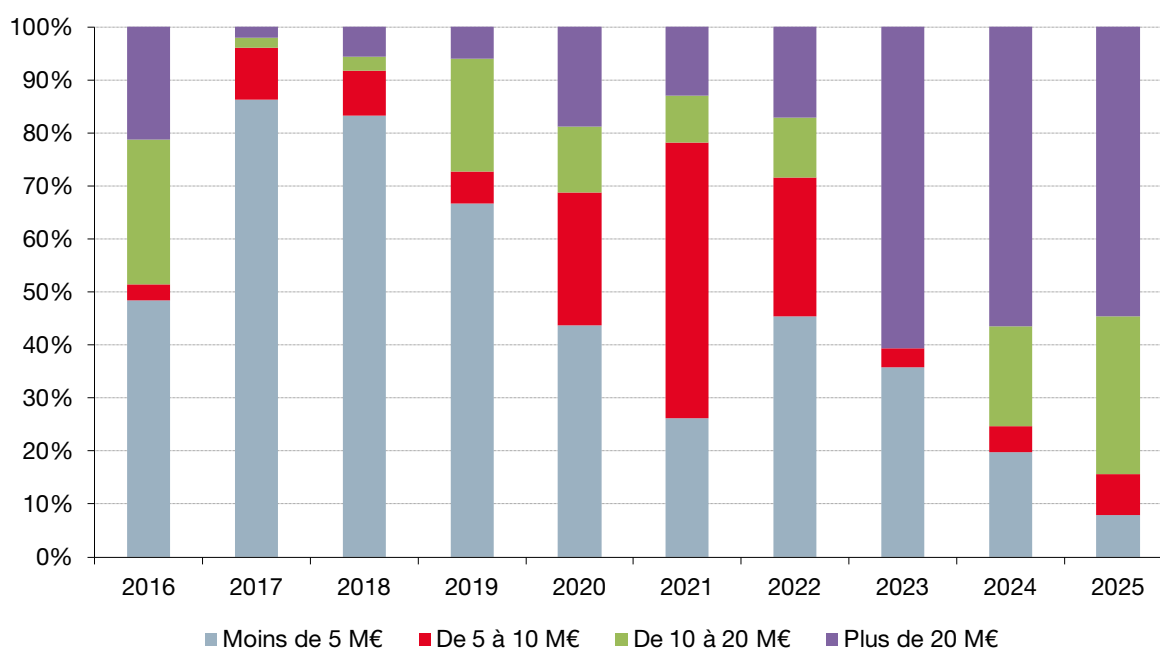
## 1.5. La majorité des ventes dépasse 20 millions d'euros

Tableau 6. Nombre de logements 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
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	20	5	19	57	101
2025	5	5	19	35	64

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 6. Répartition du nombre de logements neufs vendus par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2025, le marché des ventes a été largement dominé par des biens de très haut standing : sur les 64 transactions enregistrées, 35 ont dépassé 20 millions d'euros, soit plus de la moitié des ventes (54,7 %). Parmi celles-ci, cinq transactions ont franchi le seuil de 100 millions d'euros, autant que le nombre de ventes à moins de 5 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. Cependant, ces biens étant souvent achetés dans le but d'être détruits en vue d'une nouvelle promotion immobilière, l'analyse de leurs reventes est moins pertinente.

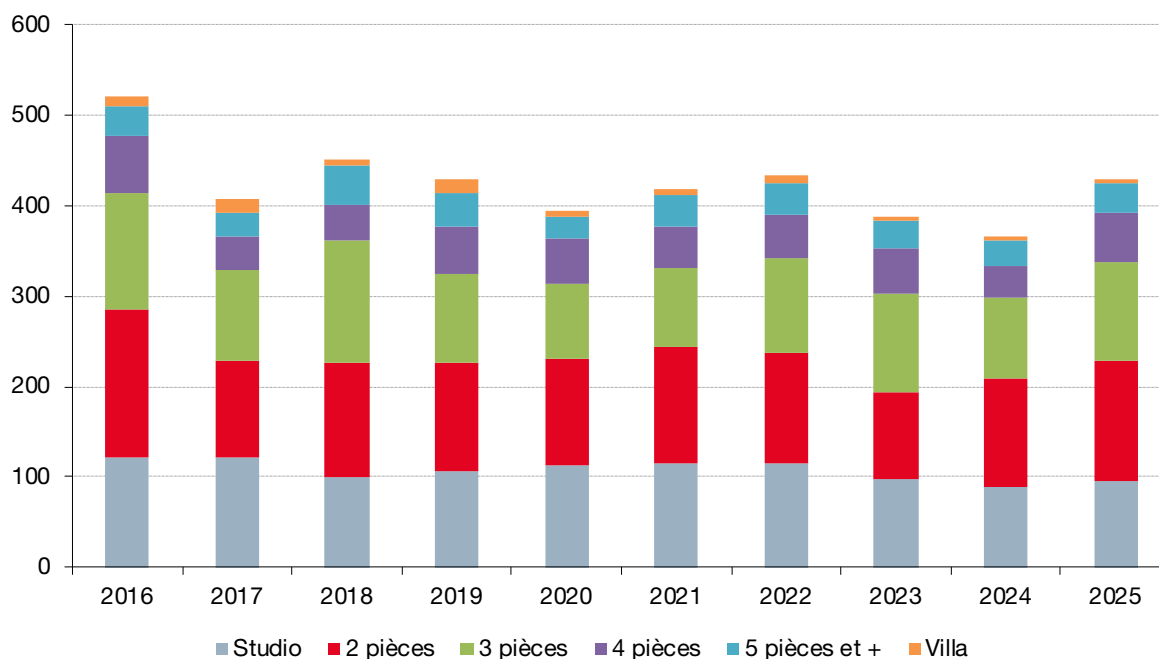
### 2.1. Le nombre de reventes repart à la hausse

Tableau 7. Évolution décennale du nombre de reventes par type de logement

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025	Var 24/25
Studio	122	121	99	106	112	114	115	98	88	96	22,4%	9,1%
2 pièces	163	108	127	121	119	129	123	95	120	133	31,0%	10,8%
3 pièces	130	100	135	97	82	87	103	109	91	109	25,4%	19,8%
4 pièces	63	37	41	52	51	46	49	50	35	54	12,6%	54,3%
5 pièces et +	33	27	43	39	24	35	34	31	27	32	7,5%	18,5%
Villa	9	14	6	15	7	7	9	5	4	5	1,2%	25,0%
<b>Total</b>	<b>520</b>	<b>407</b>	<b>451</b>	<b>430</b>	<b>395</b>	<b>418</b>	<b>433</b>	<b>388</b>	<b>365</b>	<b>429</b>	<b>100%</b>	<b>17,5%</b>

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 7. Évolution décennale du nombre de reventes par type de logement



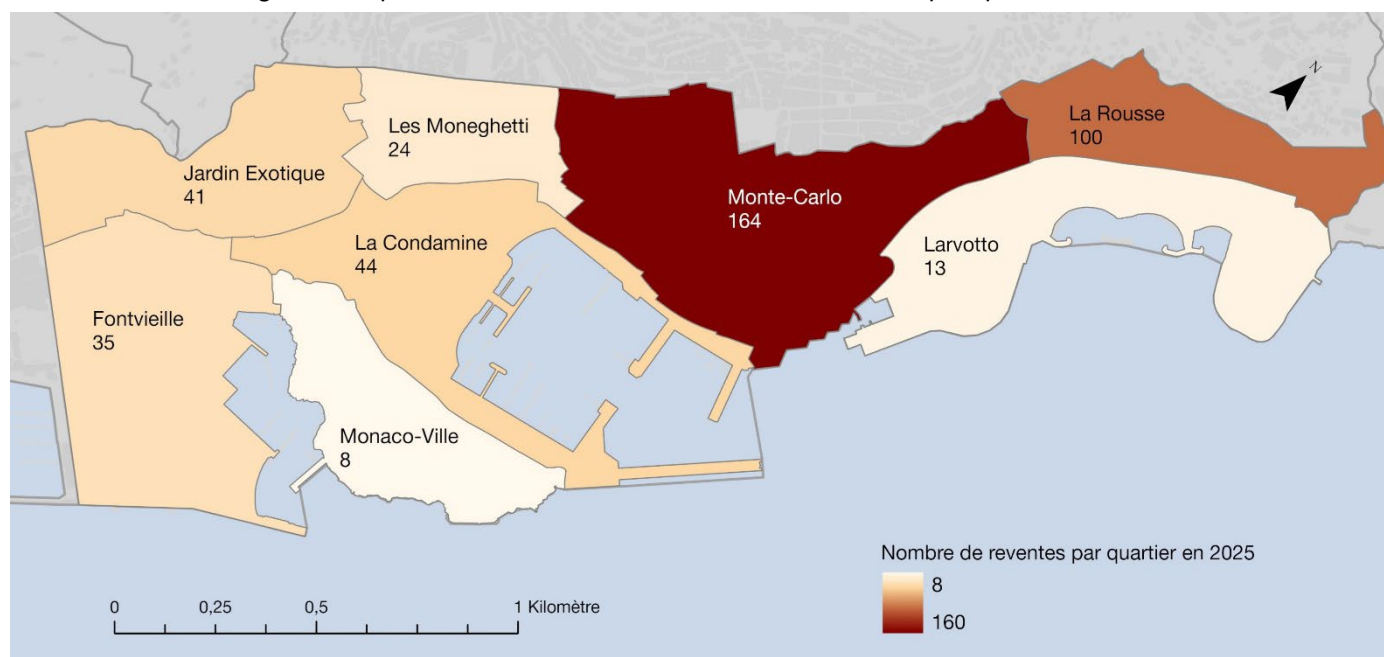
Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le marché des reventes retrouve une dynamique positive en 2025, après deux années consécutives de repli. Le nombre de transactions atteint 429 logements, en progression de 17,5 %, soit 64 biens supplémentaires. Ce volume est légèrement supérieur à la moyenne observée sur la dernière décennie de 424 reventes par an.

Cette hausse concerne toutes les typologies de logements et se révèle particulièrement marquée pour les appartements de 4 pièces, avec 19 transactions supplémentaires par rapport à 2024 (+54,3 %), ainsi que pour les 3 pièces, avec 18 reventes de plus en un an (+19,8 %).

## 2.2. Monte-Carlo domine le marché des reventes, avec un record depuis 2014

Figure 8. Répartition du nombre de reventes immobilières par quartier en 2025



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025	Var 24/25
Monte-Carlo	139	115	152	114	134	135	158	119	132	164	38,2%	24,2%
La Rousse	142	109	114	114	105	100	118	123	90	100	23,3%	11,1%
La Condamine	55	45	38	51	29	48	37	36	34	44	10,3%	29,4%
Jardin Exotique	60	51	47	44	49	41	33	29	22	41	9,6%	86,4%
Fontvieille	48	38	44	53	35	43	44	42	38	35	8,2%	-7,9%
Les Moneghetti	59	27	36	45	30	36	22	24	31	24	5,6%	-22,6%
Larvotto	4	5	5	3	7	6	5	8	6	13	3,0%	116,7%
Monaco-Ville	13	17	15	6	6	9	16	7	12	8	1,9%	-33,3%
<b>Total</b>	<b>520</b>	<b>407</b>	<b>451</b>	<b>430</b>	<b>395</b>	<b>418</b>	<b>433</b>	<b>388</b>	<b>365</b>	<b>429</b>	<b>100%</b>	<b>17,5%</b>

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Monte-Carlo se distingue largement, avec 164 reventes enregistrées en 2025, soit près de deux sur cinq en Principauté. Le nombre de transactions dans ce quartier augmente de 32 par rapport à 2024 (+24,2 %) et atteint son niveau le plus élevé depuis 2014, qui comptait 190 biens.

La Rousse arrive en deuxième position avec 100 logements revendus, soit 10 transactions supplémentaires par rapport à l'année précédente.

Viennent ensuite La Condamine, qui totalise 44 reventes (+10 en un an), et le Jardin Exotique, avec 41 transactions, en forte hausse (+19).

À l'inverse, le nombre de reventes recule légèrement à Fontvieille (-3), aux Moneghetti (-7) et à Monaco-Ville (-4).

Enfin, porté par l'arrivée de biens construits récemment sur le marché des reventes, le quartier du Larvotto enregistre son plus haut volume, avec 13 transactions en 2025, soit un niveau deux fois supérieur à sa moyenne observée sur les dix dernières années.

## 2.3. Le montant des reventes progresse de plus d'un milliard d'euros

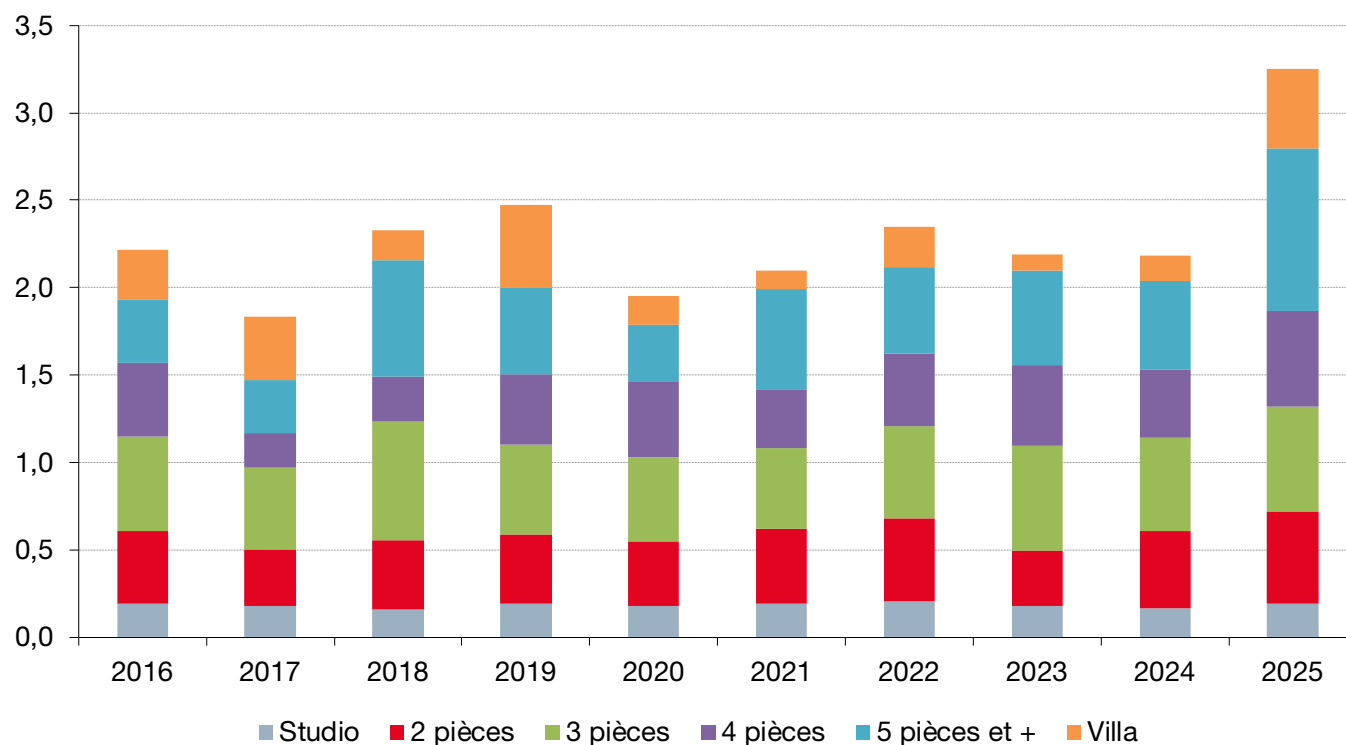
Tableau 9. Évolution décennale du montant des reventes par type de logement

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025	Var 24/25
Studio	189,5	180,4	158,1	190,9	177,7	188,9	207,1	176,3	166,7	191,8	5,9%	15,1%
2 pièces	419,6	317,7	393,3	396,7	370,8	428,6	469,4	320,6	438,0	529,1	16,3%	20,8%
3 pièces	536,0	469,7	679,8	511,0	479,9	463,3	533,0	595,7	535,2	599,1	18,4%	11,9%
4 pièces	422,2	196,0	260,2	408,0	432,2	334,2	409,9	464,9	391,4	549,0	16,9%	40,3%
5 pièces et +	365,3	304,9	661,9	490,9	329,5	573,3	498,3	542,3	508,2	928,2	28,6%	82,6%
Villa	280,0	364,2	174,1	477,8	164,0	107,9	232,5	92,4	140,3	452,5	13,9%	222,5%
<b>Total</b>	<b>2 212,7</b>	<b>1 832,9</b>	<b>2 327,4</b>	<b>2 475,4</b>	<b>1 954,0</b>	<b>2 096,1</b>	<b>2 350,2</b>	<b>2 192,3</b>	<b>2 179,8</b>	<b>3 249,7</b>	<b>100%</b>	<b>49,1%</b>

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 9. Évolution décennale du montant des reventes par type de logement



Unité : milliard d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2025, le montant des reventes progresse de plus d'un milliard d'euros (soit près de 50 %) et dépasse pour la première fois la barre symbolique des 3 milliards d'euros. À 3,2 milliards d'euros, il excède de plus de 700 millions d'euros le précédent record établi en 2019, avec quasiment le même nombre de transactions.

Le montant est en hausse pour toutes les typologies de logement et plus particulièrement pour les biens de 5 pièces et plus (+420,0 millions d'euros, soit plus de 80 % d'augmentation) et les villas (+312,2 millions d'euros, soit +222,5 %).

## 2.4. Le montant des reventes dépasse le milliard d'euros à Monte-Carlo

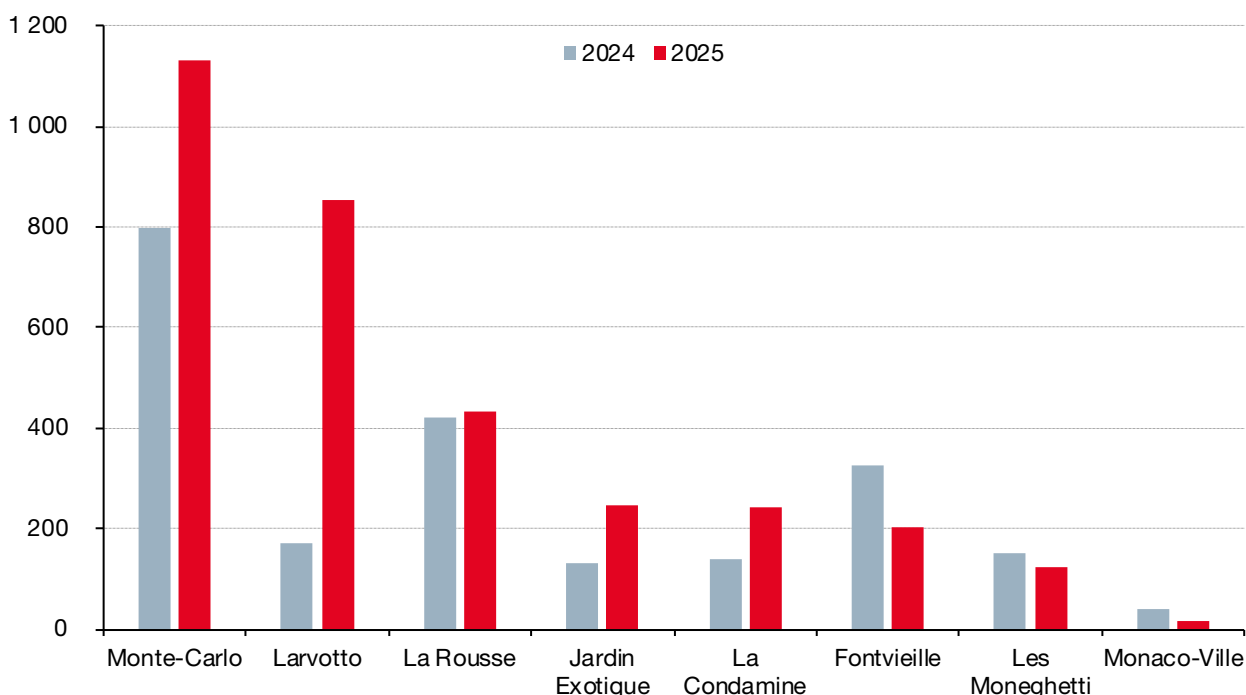
Tableau 10. Évolution décennale du montant des reventes immobilières par quartier

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Poids 2025	Var 24/25
Monte-Carlo	720,2	626,0	933,5	640,2	722,9	767,8	924,8	688,8	798,3	1 129,9	34,8%	41,5%
Larvotto	25,7	73,0	73,0	24,8	130,5	41,7	89,1	103,7	171,3	851,9	26,2%	397,4%
La Rousse	462,6	447,9	597,8	509,7	342,3	466,2	669,7	624,0	420,7	433,3	13,3%	3,0%
Jardin Exotique	146,2	205,3	145,9	179,0	198,5	138,4	98,3	144,5	130,9	246,7	7,6%	88,5%
La Condamine	228,3	172,5	167,2	401,9	131,1	183,9	142,5	262,6	139,3	244,1	7,5%	75,2%
Fontvieille	279,3	158,7	235,1	371,7	275,4	308,5	287,7	235,8	326,4	202,9	6,2%	-37,9%
Les Moneghetti	329,4	121,0	132,7	302,0	135,1	168,2	95,9	110,0	152,2	123,5	3,8%	-18,8%
Monaco-Ville	21,0	28,6	42,2	46,1	18,2	21,4	42,2	23,0	40,8	17,4	0,5%	-57,4%
<b>Total</b>	<b>2 212,7</b>	<b>1 832,9</b>	<b>2 327,4</b>	<b>2 475,4</b>	<b>1 954,0</b>	<b>2 096,1</b>	<b>2 350,2</b>	<b>2 192,3</b>	<b>2 179,8</b>	<b>3 249,7</b>	<b>100%</b>	<b>49,1%</b>

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 2025, le montant des reventes progresse dans cinq quartiers sur huit, atteignant des niveaux records dans trois d'entre eux.

À Monte-Carlo, il augmente de plus de 300 millions d'euros (+41,5 %) et franchit pour la première fois le seuil du milliard d'euros avec 1,1 milliard d'euros.

Au Larvotto, porté par l'arrivée des récentes constructions d'immeubles sur le marché des reventes, le montant total du quartier a été multiplié par près de 5 en un an. Il s'établit au niveau sans précédent de 851,9 millions d'euros avec seulement 13 transactions enregistrées.

Le quartier du Jardin Exotique enregistre également un record, avec 246,7 millions d'euros de reventes, dépassant nettement le précédent pic de 205,3 millions d'euros atteint en 2017.

À l'inverse, seuls les quartiers de Fontvieille, des Moneghetti et de Monaco-Ville affichent un recul du montant des reventes, une évolution cohérente avec la baisse de leur nombre de transactions.

## 2.5. Le prix moyen des reventes s'envole à 7,6 millions d'euros

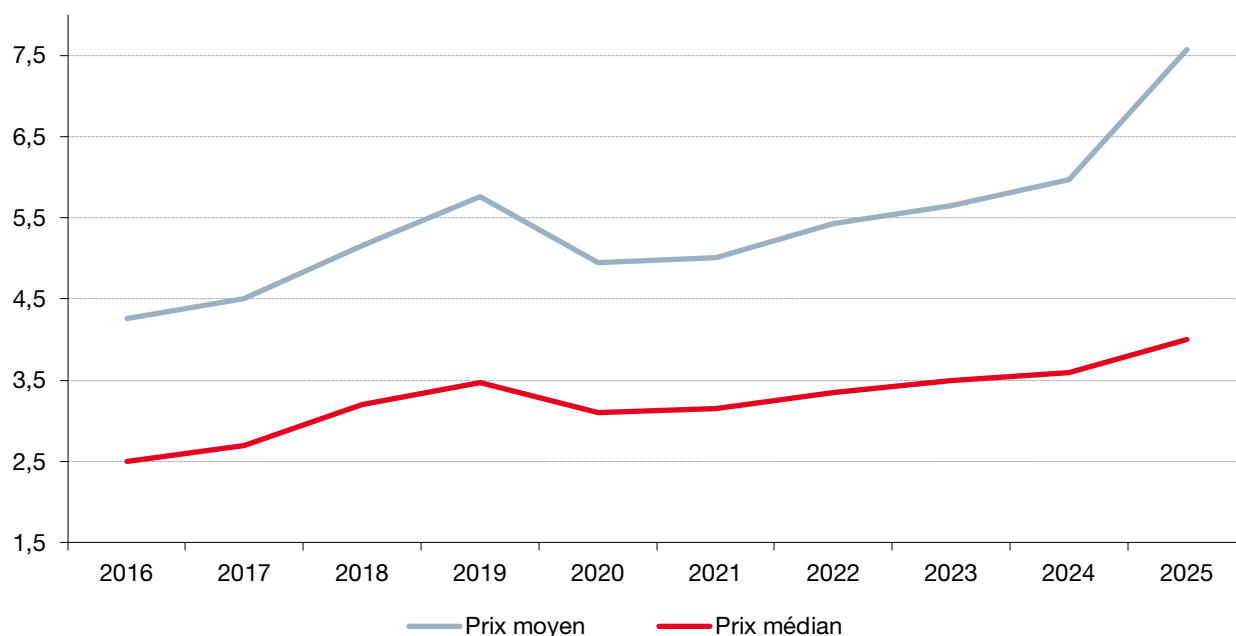
Tableau 11. Évolution décennale des prix moyen et médian des reventes

	Montant	Nombre	Prix moyen	Prix médian
2016	2 212,7	520	4,3	2,5
2017	1 832,9	407	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
2025	3 249,7	429	7,6	4,0
<b>Var 24/25</b>	<b>49,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>26,8%</b>	<b>11,1%</b>
<b>Évolution décennale</b>	<b>46,9%</b>	<b>-17,5%</b>	<b>78,0%</b>	<b>60,0%</b>

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

Porté par les récentes livraisons de biens de haut standing, le prix moyen des reventes progresse fortement en 2025 : il gagne 1,6 million d'euros (+26,8 %) pour atteindre 7,6 millions d'euros, établissant un nouveau record. En dix ans, le prix moyen des reventes a augmenté de 3,3 millions d'euros, soit 78,0 %.

Le prix médian est lui aussi orienté à la hausse, bien que plus modérément (+11,1 %), et atteint également un niveau historique. En 2025, plus d'une revente sur deux a été conclue pour un prix supérieur ou égal à 4,0 millions d'euros.

## 2.6. Le prix moyen des biens de 5 pièces et plus a augmenté de 10 millions d'euros

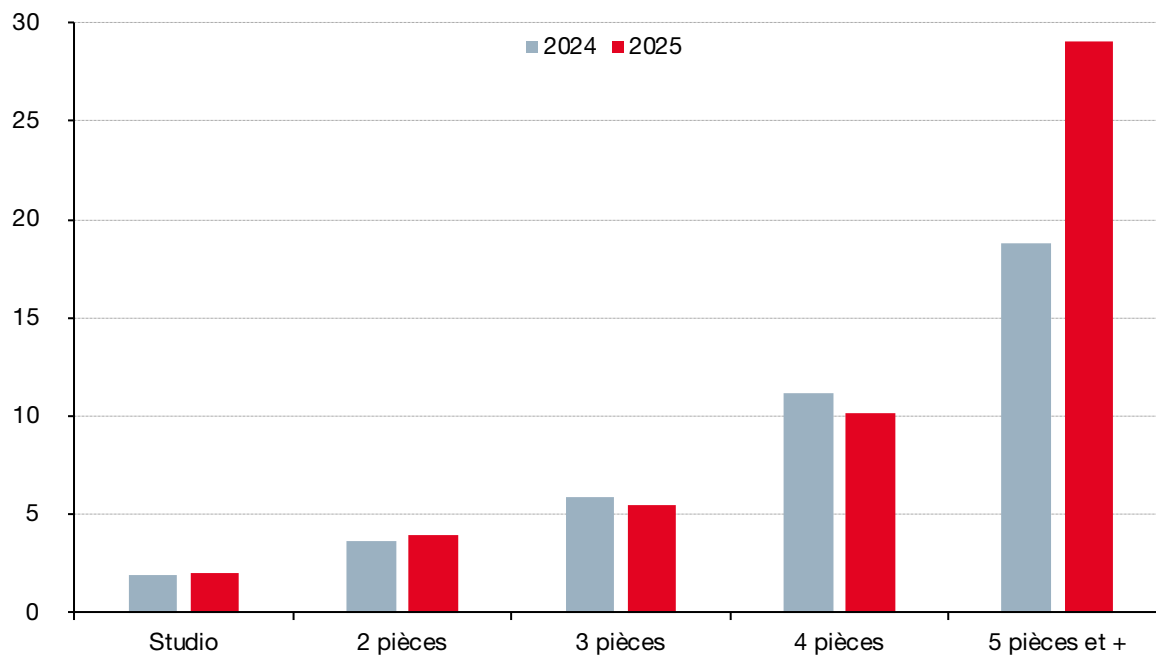
Tableau 12. Évolution décennale du prix moyen des reventes par type de logement

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var 24/25
Studio	1,6	1,5	1,6	1,8	1,6	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	5,5%
2 pièces	2,6	2,9	3,1	3,3	3,1	3,3	3,8	3,4	3,6	4,0	9,0%
3 pièces	4,1	4,7	5,0	5,3	5,9	5,3	5,2	5,5	5,9	5,5	-6,5%
4 pièces	6,7	5,3	6,3	7,8	8,5	7,3	8,4	9,3	11,2	10,2	-9,1%
5 pièces et +	11,1	11,3	15,4	12,6	13,7	16,4	14,7	17,5	18,8	29,0	54,1%

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 12. Évolution du prix moyen des reventes par type de logement



Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2025, le prix moyen des reventes de studios progresse de 5,5 % pour atteindre un nouveau record de 2,0 millions d'euros. Il augmente également pour les 2 pièces (+9,0 %), établissant là aussi un sommet à 4,0 millions d'euros.

À l'inverse, les 3 pièces (-6,5 %) et les 4 pièces (-9,1 %) enregistrent un repli, après une année de forte hausse, tout en se maintenant à des niveaux élevés de 5,5 et 10,2 millions d'euros respectivement.

Les biens de 5 pièces et plus se distinguent par une forte accélération (+54,1 %) pour un prix moyen inédit de 29,0 millions d'euros, soit 10 millions d'euros supplémentaires en un an.

À noter que cet indicateur n'est pas calculé pour les villas en raison du faible nombre de reventes dans cette typologie (5 en 2025).

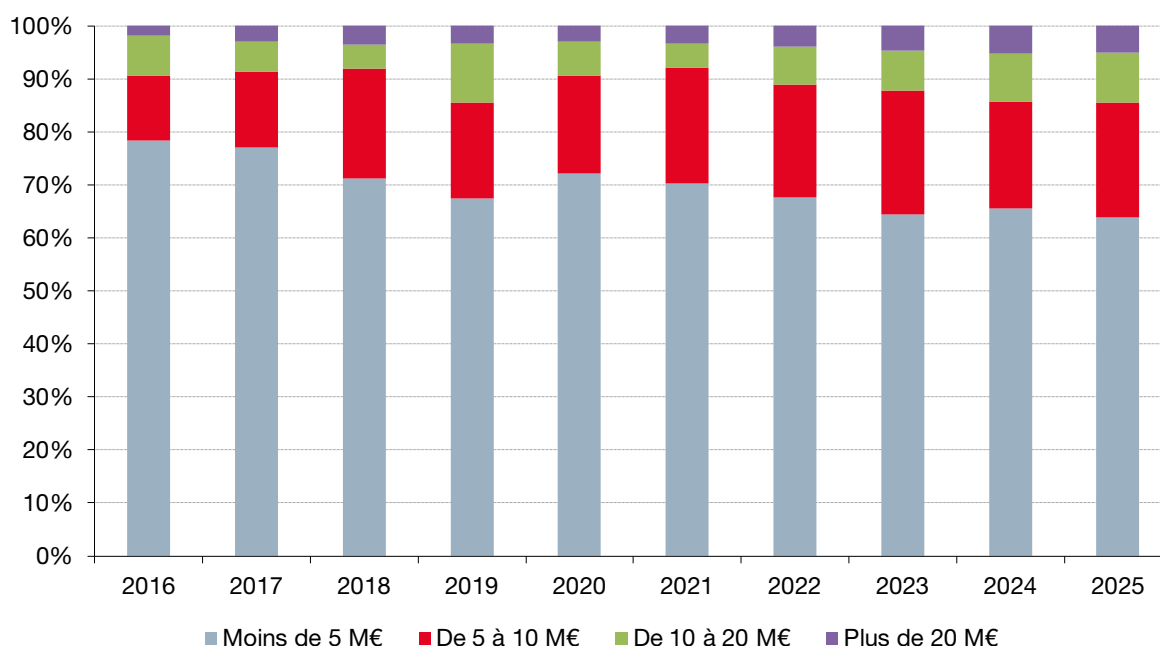
## 2.7. 22 reventes dépassent 20 millions d'euros en 2025

Tableau 13. Nombre de reventes de logements 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
2016	408	63	39	10	520
2017	314	58	23	12	407
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
2025	274	93	40	22	429

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Figure 13. Répartition du nombre de reventes de logements par année et tranche de prix



Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Sous l'effet de la hausse des prix au mètre carré et de l'évolution de la demande des acquéreurs, le nombre de reventes de moins de 5 millions d'euros recule chaque année depuis 2014 (-32,8 % en dix ans). En 2025, 274 biens ont été vendus dans cette tranche de prix, soit moins de 65 % de l'ensemble des reventes, contre 408 transactions en 2016, qui représentaient alors près de 80 % du total.

À l'inverse, le nombre de biens vendus à plus de 5 millions d'euros progresse de 23,0 % par rapport à 2024, et leur part dans l'ensemble des reventes augmente, passant de 34,5 % à 36,1 %.

En 2025, 22 reventes dépassent 20 millions d'euros, un niveau inédit depuis la création de cet observatoire, même si la proportion est restée relativement stable par rapport à l'an dernier (5,1 % contre 5,2 %). Ce nombre a plus que doublé en dix ans.



### 3. Étude comparative des ventes et reventes de biens immobiliers

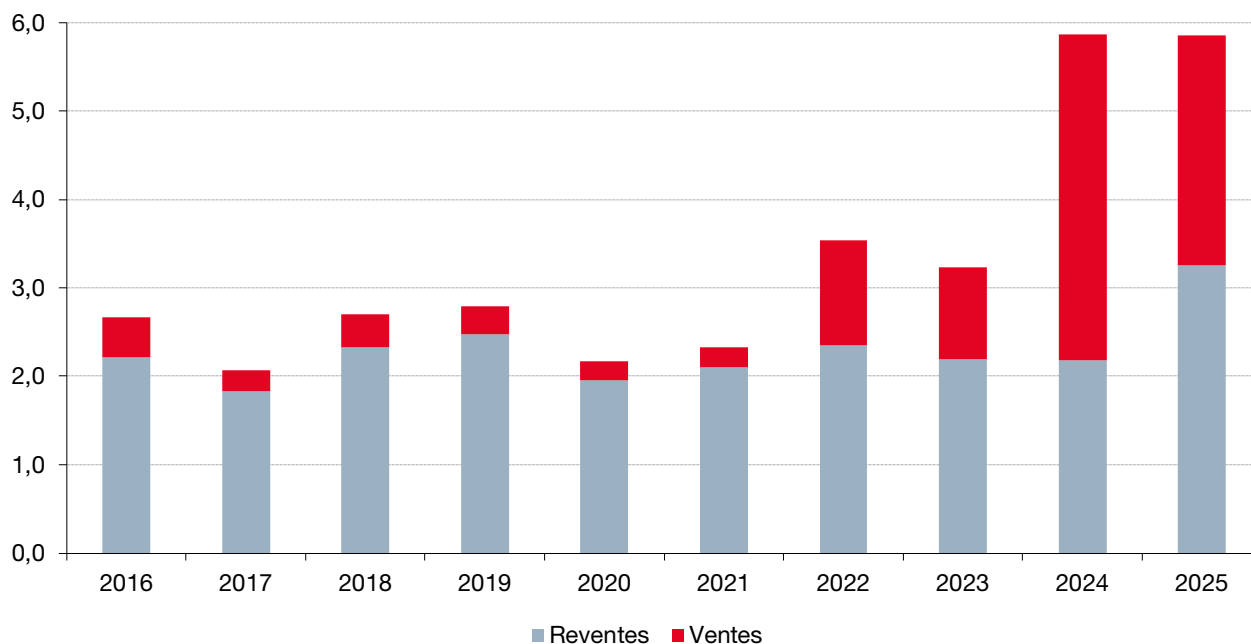
Tableau 14. Évolution décennale du nombre de ventes et de reventes

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var 24/25
Ventes	33	51	72	33	16	23	88	28	101	64	-36,6%
Reventes	520	407	451	430	395	418	433	388	365	429	17,5%
<b>Cumul</b>	<b>553</b>	<b>458</b>	<b>523</b>	<b>463</b>	<b>411</b>	<b>441</b>	<b>521</b>	<b>416</b>	<b>466</b>	<b>493</b>	<b>5,8%</b>

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2025, 64 ventes ont été enregistrées, un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années, malgré un recul de 36,6 % par rapport à 2024. Parallèlement, le nombre de reventes a progressé de 17,5 %, atteignant 429 biens. Au total, le nombre de transactions a ainsi augmenté de 5,8 % (soit 27 logements supplémentaires), pour s'établir à 493.

Figure 14. Évolution décennale du montant des ventes et des reventes



Unité : milliard d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Le repli du nombre de ventes en 2025 a entraîné une baisse de leur montant de 29,1 %, soit 1,1 milliard d'euros. À l'inverse, celui des reventes, dynamisé par l'arrivée de nouveaux biens sur le marché, a progressé de 49,1 % (également +1,1 milliard d'euros). Au total, le montant cumulé des ventes et des reventes est resté stable par rapport à 2024, à 5,9 milliards d'euros.

Tableau 15. Évolution décennale du prix moyen d'une vente et d'une revente

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de vente moyen	13,7	4,5	5,2	9,7	13,7	10,2	13,5	37,2	36,4	40,8
Prix de revente moyen	4,3	4,5	5,2	5,8	4,9	5,0	5,4	5,7	6,0	7,6

Unité : million d'euros

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Que ce soit pour les ventes ou les reventes, le prix moyen progresse jusqu'à des niveaux historiques, suite aux récentes livraisons de biens d'exception. Pour les ventes, il s'établit à 40,8 millions d'euros en 2025, augmentant de 11,9 %. Concernant les reventes, la hausse est encore plus marquée avec un bond de 26,8 %, pour atteindre 7,6 millions d'euros.

## 4. Évolution du prix au mètre carré

Dans le contexte particulièrement dynamique du marché immobilier monégasque, les logements issus d'immeubles neufs se retrouvent rapidement sur le marché de la revente et impactent significativement les niveaux de prix observés. En conséquence, la méthode de calcul du prix au mètre carré évolue afin de prendre en compte non seulement les reventes mais également les ventes, ainsi que la période de construction des biens. Elle repose désormais sur un modèle statistique de régression linéaire<sup>2</sup> appliqué à l'ensemble des transactions pour lesquelles la superficie est connue.

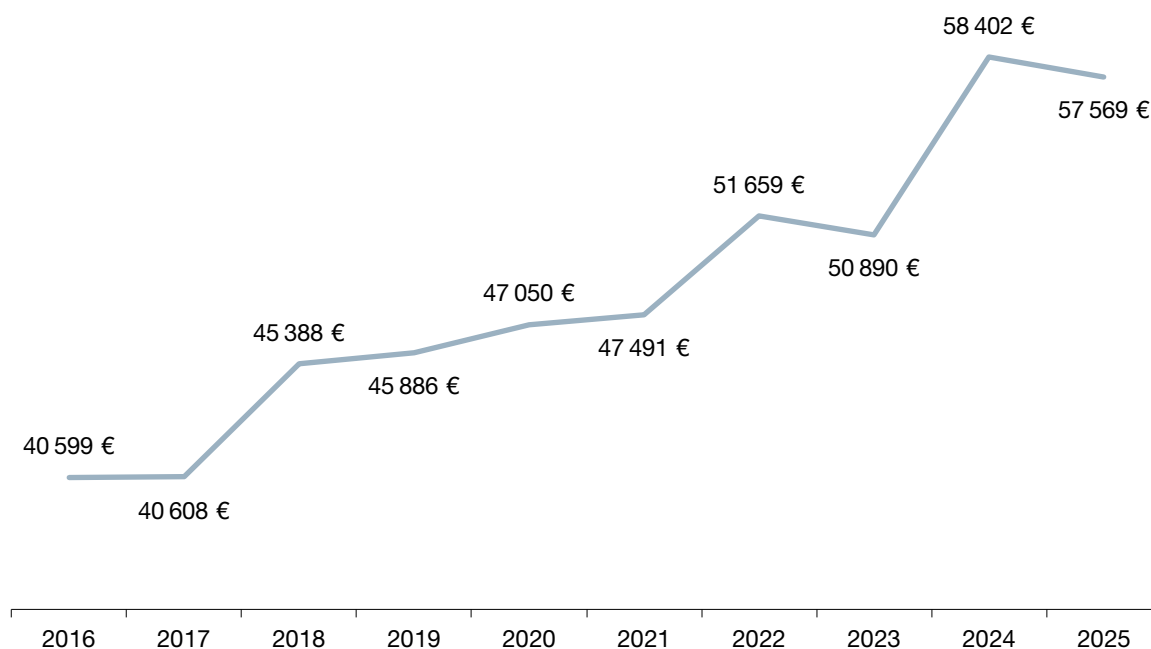
Afin de garantir la fiabilité des estimations, certains segments ont été écartés du champ d'analyse. Les villas, au caractère fortement atypique et fréquemment acquises en vue de nouveaux projets immobiliers, ne sont pas prises en compte. Le quartier de Monaco-Ville est également exclu en raison d'un volume de transactions insuffisant sur la période étudiée.

L'étude s'appuie sur les données fournies par la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux relatives aux transactions de locaux à usage d'habitation du secteur privé. Cependant, la superficie des biens vendus n'est pas toujours renseignée. En 2025, la superficie est connue pour 427 biens sur 470, soit 90,9 %. Sur les dix dernières années, ce pourcentage cumulé s'élève à 86,1 %.

### 4.1. Le prix au mètre carré dépasse 57 500 €

L'évolution du prix au mètre carré sur les dix dernières années permet de suivre les grandes tendances du marché immobilier. L'intégralité de la série a été recalculée selon la nouvelle méthodologie, afin d'étudier la progression de cet indicateur qui prend désormais en compte les ventes et les reventes. Cette évolution méthodologique empêche toute comparaison avec les prix au m<sup>2</sup> publiés dans les précédents observatoires, ceux-ci reposant exclusivement sur les reventes et sur une approche de calcul différente.

Figure 15. Évolution décennale de l'estimation du prix au mètre carré d'une transaction immobilière



Note : Le changement de méthodologie, qui inclut désormais les ventes en plus des reventes, empêche toute comparaison avec les résultats des observatoires précédents.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

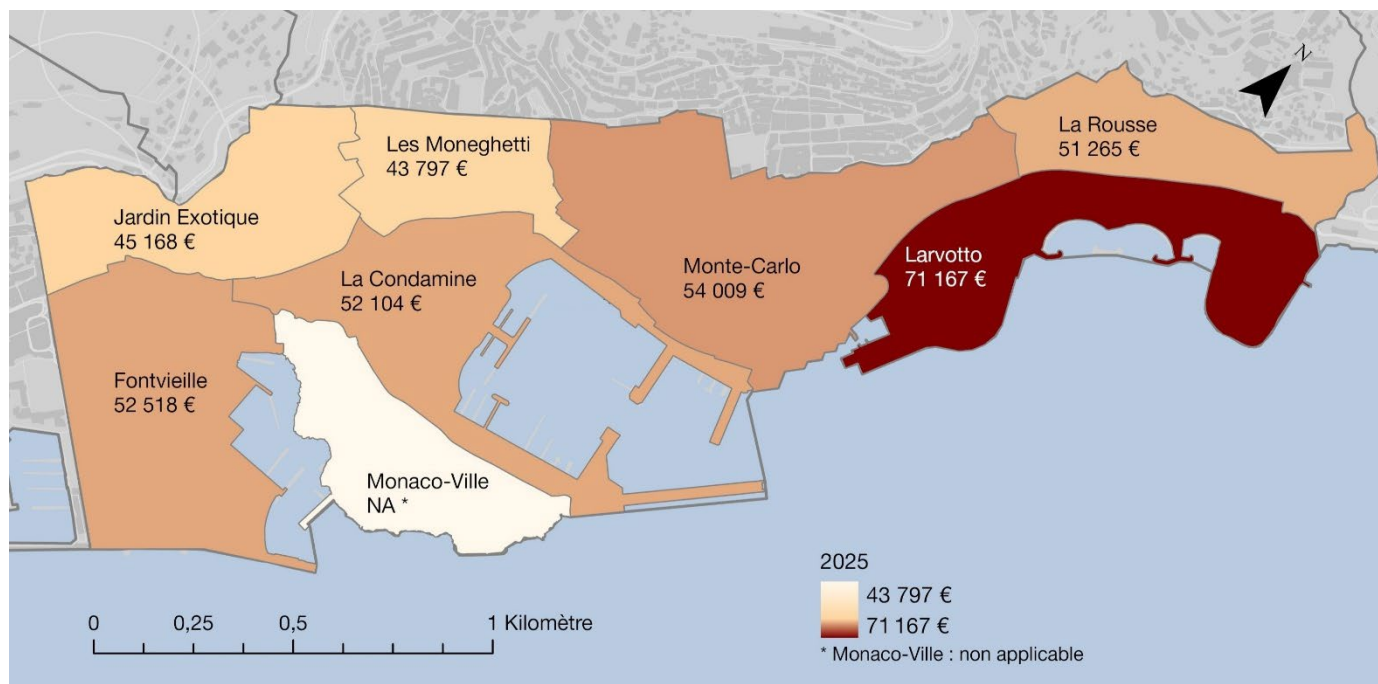
Sous l'effet de la commercialisation de projets de haut standing, le prix au mètre carré a fortement progressé en 2024 pour atteindre 58 402 €, soit une hausse de 14,8 % par rapport à 2023. En 2025, il marque un léger repli (-1,4 %), tout en demeurant à un niveau historiquement élevé de 57 569 €.

<sup>2</sup> Pour plus d'informations sur le modèle, consulter la Note méthodologique

## 4.2. Le Larvotto franchit le seuil symbolique de 70 000 € le mètre carré

L'analyse du prix au mètre carré par quartier permet de mettre en lumière les disparités géographiques du marché immobilier et d'identifier les dynamiques propres à chaque secteur. Les données présentées reposent sur une série recalculée selon la nouvelle méthodologie, qui intègre désormais à la fois les ventes et les reventes.

Figure 16. Prix au mètre carré estimé d'une transaction immobilière par quartier en 2025



Note : Le changement de méthodologie, qui inclut désormais les ventes en plus des reventes, empêche toute comparaison avec les résultats des observatoires précédents.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Tableau 16. Évolution décennale du prix au mètre carré estimé des transactions par quartier

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Var 24/25
Larvotto	55 234	56 765	58 531	62 987	63 357	62 419	67 514	67 355	69 611	71 167	2,2%
Monte-Carlo	43 343	43 049	47 526	48 630	49 301	50 495	49 863	50 002	51 547	54 009	4,8%
Fontvieille	41 331	42 124	47 502	48 897	47 403	47 202	50 300	49 435	50 271	52 518	4,5%
La Condamine	43 520	45 758	47 018	48 585	48 026	48 681	54 689	49 234	52 456	52 104	-0,7%
La Rousse	40 885	38 296	43 223	42 997	43 772	47 736	48 552	46 930	49 665	51 265	3,2%
Jardin Exotique	32 835	35 141	39 570	40 053	40 481	38 329	43 207	40 808	46 886	45 168	-3,7%
Les Moneghetti	33 686	31 822	43 207	40 971	41 758	38 859	43 238	44 488	42 380	43 797	3,3%

Unité : euro

Note : Le changement de méthodologie, qui inclut désormais les ventes en plus des reventes, empêche toute comparaison avec les résultats des observatoires précédents.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

En 2025, l'analyse des prix au mètre carré par quartier met en évidence trois grands niveaux : le Larvotto, où les prix sont les plus élevés ; La Rousse, La Condamine, Fontvieille et Monte-Carlo, qui se situent à un niveau intermédiaire ; enfin, Les Moneghetti et le Jardin Exotique, où les prix sont plus modérés.

Le Larvotto demeure le quartier le plus valorisé avec un prix au mètre carré estimé à 71 167 € en 2025. Après avoir augmenté de 2,2 %, il franchit pour la première fois le seuil des 70 000 €.

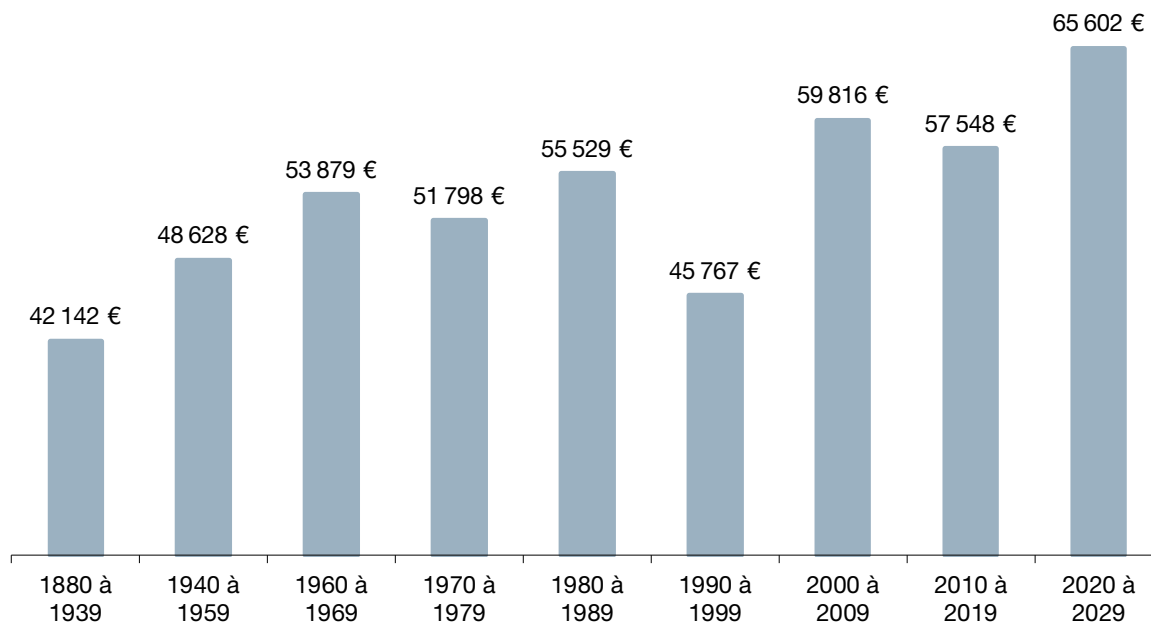
Les prix progressent également à Monte-Carlo (+4,8 %), à environ 54 000 € le mètre carré, ainsi qu'à Fontvieille (+4,5 %) et La Rousse (+3,2 %) où il atteint respectivement 52 518 € et 51 265 €. Même s'il recule légèrement (-0,7 %) à La Condamine, il reste dans les mêmes ordres de grandeur avec 52 104 €.

Le prix s'établit à 45 168 € le mètre carré au Jardin Exotique après avoir reculé de 3,7 %, tandis qu'il progresse de 3,3 % aux Moneghetti pour atteindre 43 797 €.

#### 4.3. Le prix au mètre carré des logements récents est estimé à 65 602 €

L'étude du prix au mètre carré par période de construction met en évidence des écarts de prix qui s'expliquent non seulement par l'âge des logements, mais aussi par le standing des immeubles construits à chaque période. Cette analyse est d'autant plus pertinente que, dans le cadre de la nouvelle méthodologie, les ventes sont désormais regroupées avec les reventes.

Figure 17. Prix au mètre carré estimé par période de construction en 2025



Unité : euro

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix au mètre carré varient sensiblement selon l'ancienneté des immeubles et leur standing. Les biens récents présentent les niveaux de prix les plus élevés, et plus particulièrement ceux construits depuis 2020, avec un prix au mètre carré estimé à 65 602 € en 2025. À l'inverse, les logements antérieurs à 1940 affichent les niveaux les plus faibles, mais toujours supérieurs à 40 000 € le mètre carré.

Les principales réalisations immobilières par décennie de construction :

- **1880 à 1939** : Palais Belvédère, La Radieuse, Flor Palace
- **1940 à 1949** : Le Victoria, Les Rotondes, Santa Monica
- **1950 à 1959** : Le Continental, Le Bermuda, Le Roqueville
- **1960 à 1969** : Château Périgord I, L'Escorial, Le Millefiori
- **1970 à 1979** : Parc Saint Roman, Château d'Azur, L'Annonciade
- **1980 à 1989** : Le Sea Side Plaza, L'Eden Star, Le Grand Large
- **1990 à 1999** : Le Patio Palace, Le Rocazur, Le Castel I
- **2000 à 2009** : Tour Odéon, Memmo Center, Les Terrasses du Port
- **2010 à 2019** : Le Stella, Le 45 (Trianon), Monte Carlo View
- **2020 à 2029** : Mareterra, L'Exotique, Bay House (Testimonio 2)

#### 4.4. Zoom sur la dernière décennie de construction

Cette partie présente les prix au mètre carré estimés des logements construits au cours de la période 2020–2029, par quartier. Elle permet de déterminer les niveaux de prix pour les logements récents.

Tableau 17. Prix au mètre carré estimé par quartier pour la période de construction 2020-2029

	2024	2025	Var 24/25
Larvotto	69 653	71 241	2,3%
Monte-Carlo	58 937	60 526	2,7%
La Condamine	57 935	59 523	2,7%
Fontvieille	53 318	54 907	3,0%
La Rousse	52 621	54 209	3,0%
Les Moneghetti	48 609	50 198	3,3%
Jardin Exotique	46 212	47 800	3,4%

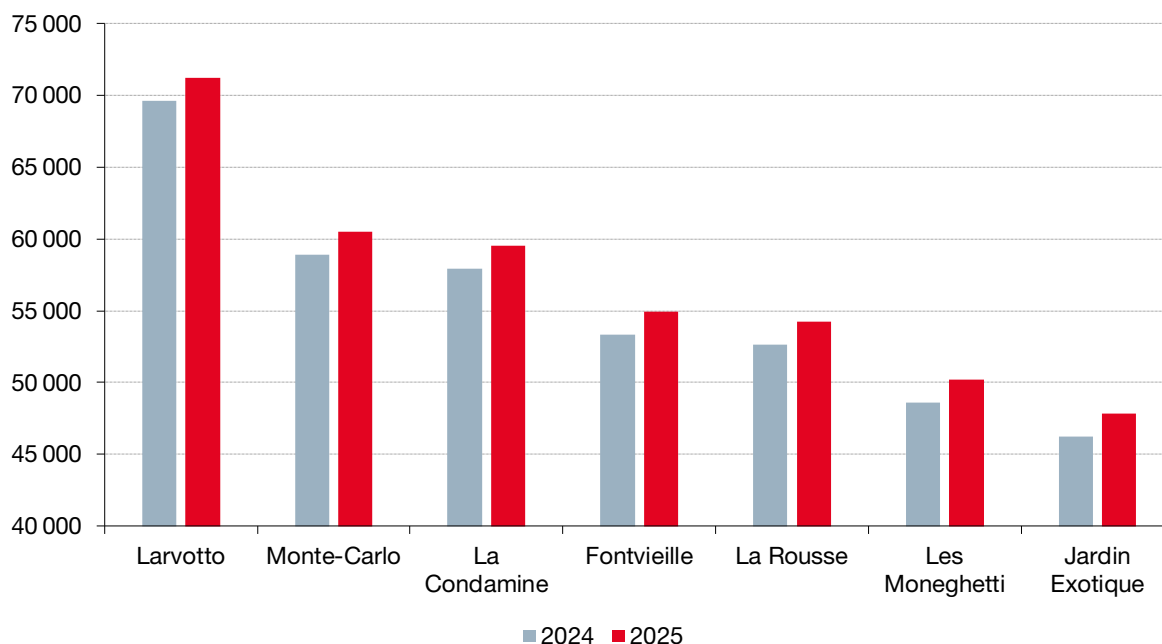
Unité : euro

Note : La nouvelle méthode de calcul par régression linéaire permet d'obtenir une estimation du prix au mètre carré, y compris en l'absence de transactions pour une période ou un quartier donné.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Les prix estimés au mètre carré ont progressé entre 2024 et 2025 dans tous les quartiers pour les immeubles construits lors de la décennie en cours.

Figure 18. Prix au mètre carré estimé par quartier pour la période de construction 2020-2029



Unité : euro

Note : La nouvelle méthode de calcul par régression linéaire permet d'obtenir une estimation du prix au mètre carré, y compris en l'absence de transactions pour une période ou un quartier donné.

Sources : Direction des Services Fiscaux, IMSEE

Pour la décennie de construction la plus récente (2020-2029), les prix au mètre carré estimés pour 2025 présentent de fortes disparités selon les quartiers, allant de 47 800 € au Jardin Exotique à 71 241 € au Larvotto. Ils s'établissent à un niveau proche de la barre symbolique des 60 000 € à La Condamine (59 523 €) et la dépassent à Monte-Carlo (60 526 €).

## 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 est exclu du périmètre d'étude.

Les ventes et les reventes sont celles enregistrées à la Division des Hypothèques de la Direction des Services Fiscaux. Le montant des transactions est celui indiqué dans les actes notariés. Sauf cas particulier, il est exprimé toutes taxes comprises (TVA immobilière dans le cas d'une vente, droits de mutation pour une revente). Les frais d'agence, frais de notaire, droits d'enregistrement ainsi que les frais de transcription ne sont pas inclus dans le prix.

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 %.

Le prix au mètre carré est désormais estimé à partir d'un modèle de régression linéaire intégrant l'année de transaction, le quartier de localisation du bien et la période de construction de l'immeuble (voir formule ci-dessous). Ce modèle s'applique à l'ensemble des ventes et reventes pour lesquelles la superficie est connue. Afin de réduire l'influence de facteurs non observés (tels que l'étage, l'exposition, les parkings), les transactions sont agrégées au niveau de l'immeuble. Les villas sont exclues du périmètre d'analyse en raison de leur caractère atypique, de même que le quartier de Monaco-Ville, dont le volume de transactions sur la période d'étude ne permet pas de produire des estimations fiables.

$$\begin{aligned} &\text{Prix moyen des transaction immobilières} \quad \text{Année, Quartier, Période de construction} \\ &= \beta_0 + \beta_1 \text{Année} + \beta_2 \text{Quartier} + \beta_3 \text{Période de construction} + \varepsilon \end{aligned}$$

Dans le cas de ventes groupées, le prix de chaque logement est déterminé au prorata du nombre de pièces ou de la surface en m<sup>2</sup> 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 2025

*Février 2026*

Pour consulter les publications de  
l'IMSEE :  
[imsee.mc/publications](https://imsee.mc/publications)

Pour suivre l'agenda de l'IMSEE :  
[imsee.mc/agenda](https://imsee.mc/agenda)

Pour vous abonner à la newsletter  
de l'IMSEE :  
[imsee.mc/newsletters](https://imsee.mc/newsletters)

Pour consulter notre page  
LinkedIn :  
[linkedin.com/company/imsee](https://linkedin.com/company/imsee)

INSTITUT MONÉGASQUE DE LA  
STATISTIQUE ET DES ÉTUDES  
ÉCONOMIQUES

9 rue du Gabian  
98000 MONACO  
[imsee.mc](https://imsee.mc)



ISSN-L 2311-6307