

# МОНАКО

## 2018

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ КОМПАНИИ KNIGHT FRANK ДЕЛИТСЯ СВОИМ ВИДЕНИЕМ ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ И ПЕРСПЕКТИВ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОНАКО.

### КАК ИЗМЕНИЛСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОНАКО ЗА ПОСЛЕДНИЕ 12 МЕСЯЦЕВ?

В течение последнего года на рынке жилой недвижимости Монако наблюдался стабильно высокий спрос. Наиболее заметный тренд — интерес к апартаментам в составе новых жилых комплексов. Это подтверждают данные по продажам из Monaco Statistics: в 2017 году было продано около 50 новых апартаментов в сравнении с 33-мя в 2016. На рынке вторичного жилья число сделок упало с 520 до 406.

Несмотря на то, что в 2017 году большинство сделок были заключены в сегменте ниже €5 млн, число сделок с недвижимостью стоимостью более €5 млн значительно выросло за последнее десятилетие. Если в 2008 году на эту категорию приходилось 12% продаж, то к 2017 году этот показатель достиг 23% (Рисунок 1).

### КАКОВА ДИНАМИКА ЦЕН?

Несмотря на то, что Монако остается самым дорогим местом для покупки недвижимости в мире, в 2017 году цены в Княжестве стабильно держалась на отметке €53 тыс. за квадратный метр. Однако с появлением таких проектов, как Tour Odéon и Petite Afrique планка существенно поднялась: стоимость отдельных объектов класса premium достигает €100 тыс. за квадратный метр. Учитывая ограниченный потенциал увеличения предложения, ожидается, что эта тенденция продолжится.

### ВЛИЯЕТ ЛИ БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ЧАСТНЫХ ПРОДАВЦОВ НА ЛИКВИДНОСТЬ РЫНКА?

В этом году на рынок вышли большие апартаменты с четырьмя или пятью спальнями. Многие продают их с целью приобретения апартамента с меньшим количеством спален (двумя или тремя), поскольку их дети покинули дом и требования к жилью изменились, или чтобы освободить капитал для приобретения второго жилого объекта в собственность. Большинство продавцов, которые выставили на продажу свое жилье, при правильной цене очень быстро заключают сделку. Ликвидность в этом сегменте рынка была хорошей.

В отличие от других стран мира, в Монако нет налога на прирост капитала, который в ряде случаев является сдерживающим фактором для переезда и смены собственности. Именно его отсутствие в Монако способствует поддержанию ликвидности рынка.

### КТО ПОКУПАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОНАКО?

Представители множества национальностей стремятся сделать Монако своим домом. В 2017 году были заключены сделки с покупателями из Великобритании, Италии, Франции, Швейцарии, Индии и Ближнего Востока. Также анализ поисковых запросов на сайте Knight Frank подтверждает высокий спрос со стороны жителей США и Скандинавии. Большой интерес к новым проектам также испытывают местные жители и монегаски.

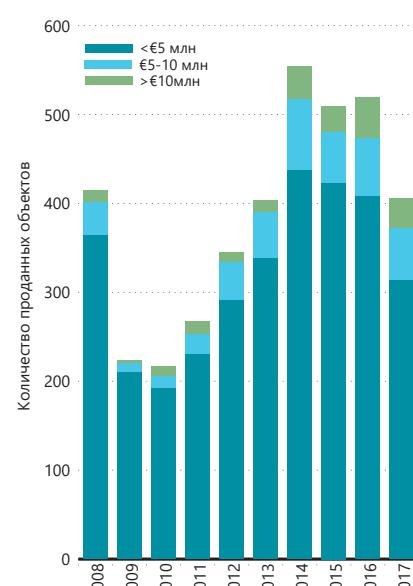
### ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОНАКО

Монако движется в ногу со временем. Начинается капитальный ремонт входящих в состав проекта *lilot Pasteur* общественных пространств, в том числе — нового колледжа, концертного зала и медиатеки. Проект должен быть завершен в 2021 году. Налоговые льготы будут оставаться ключевым фактором для богатых покупателей, которые хотят иметь недвижимость в Европе и придают высокое значение качеству жизни и образованию, конфиденциальности и безопасности проживания.

В течение следующих 15 лет спрос на жилую недвижимость в Монако будет только расти и, несмотря на попытки увеличить предложение с помощью таких проектов по мелиорации земель как *Le Portier*, предложение будет отставать. Это означает, что Княжество должно расти вверх. Архитектура высотных жилых комплексов будет новаторской и, учитывая приверженность принца Альбера программам «зеленого» развития страны, Монако может стать мировым лидером в области зеленых технологий и экологического развития.

«В 2008 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫШЕ €5 МЛН СОСТАВЛЯЛИ 12% ПРОДАЖ МОНАКО. В 2018 ЭТА ЦИФРА ВЫРОСЛА ДО 23%.»

### ГРАФИК 1 ПРОДАЖИ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ: РОСТ ЧИСЛА СДЕЛОК В СЕГМЕНТЕ SUPER-PRIME



Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

## КОНЪЮНКТУРА РЫНКА

Отдел исследований компании Knight Frank держит руку на пульсе рынка элитной недвижимости. Ниже представлены актуальные и тщательно отобранные данные, показатели и тренды, которые помогают покупателям и продавцам оценить текущее состояние рынка.

### ГРАФИК 2

#### РОСТ ПРОДАЖ В НОВЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ

Количество проданных объектов

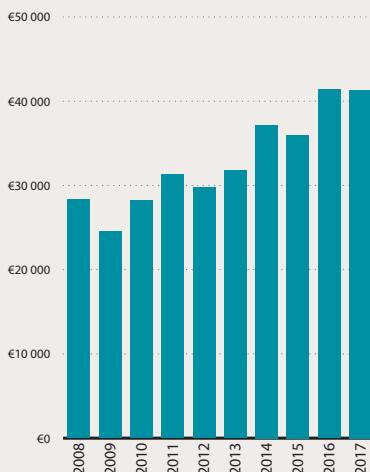


Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

### ГРАФИК 3

#### УВЕЛИЧЕНИЕ ЦЕН НА 46% ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ

Средняя цена в евро за кв. м



Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

\*Данные по стоимости новых жилых объектов в 2017 году основаны на ценах, согласованных при совершении покупки вне плана несколькими годами ранее.

### ГРАФИК 4

#### МОНТЕ-КАРЛО ПОКАЗАЛ НАИБОЛЬШУЮ АКТИВНОСТЬ

Объем продаж и ценообразование по регионам в 2017 г.



Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

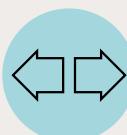
\*Средние цены включают все сделки, включая требующую реновации недвижимость, без видов/паркинга.

\*\*Задокументированная в Larvotto цена объясняется небольшим количеством продаж элитной недвижимости в 2017 году.

### ГРАФИК 5

#### 3 ФАКТА, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО УЧИТЫВАТЬ

1.



С течением времени разница в ценах на объекты первичного и вторичного рынков недвижимости будет только увеличиваться.

2.



Расположение — еще не все: покупатели менее привязаны к Монте-Карло, чем десять лет назад. Многие готовы рассмотреть периферийные районы.

3.

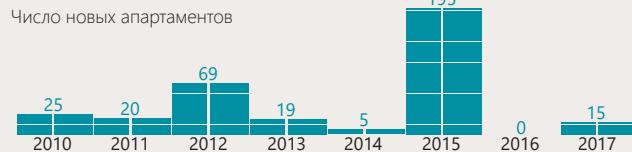


Поскольку спрос опережает предложение, строительство будет вестись вверх, и покупателям, желающим получить живописный вид из окна, следует учитывать это при покупке недвижимости.

### ГРАФИК 6

#### ДЕФИЦИТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ВВОД НОВЫХ ОБЪЕКТОВ

Число новых апартаментов



Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

### ГРАФИК 7

#### БОЛЕЕ ТРЕТИ НАСЕЛЕНИЯ МОНАКО — МИЛЛИОНЕРЫ



Миллионеры: 15 400 Население Монако: 38 300

Источник: Отчет AfrAsia Bank Global Wealth Migration. Данные на декабрь 2017



### КОНТАКТЫ

Анна Андреева

Консультант

+7 (926) 115-9903

Aandreeva@kf.expert



The Wealth Report 2018

Россия, 115054,

Москва, ул. Валовая, д. 26

БЦ Lighthouse

+7 (495) 981-0000

kf.expert

© Knight Frank LLP 2018 — Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.