

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 держались 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.

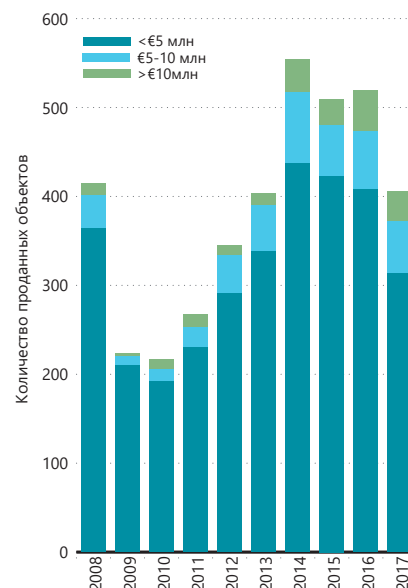
ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОНАКО

Монако движется в ногу со временем. Начинается капитальный ремонт входящих в состав проекта Ilot Pasteur общественных пространств, и 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



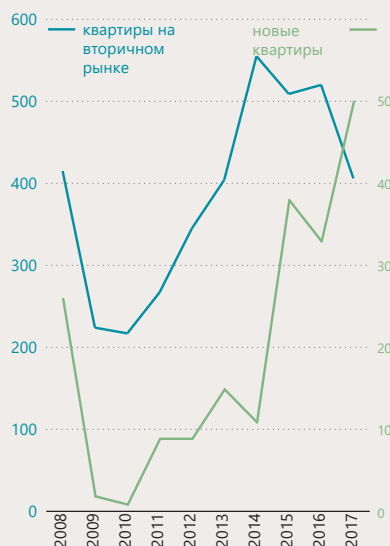
Источник: Direction des Services Fiscaux, IMSEE

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.

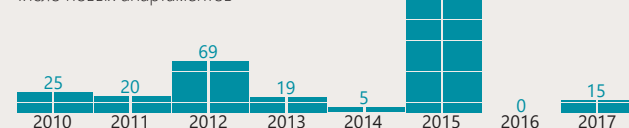
**Зафиксированная в Larvotto цена объясняется небольшим количеством продаж элитной недвижимости в 2017 году.

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 Migratio. Данные на декабрь 2017



The Wealth Report 2018

КОНТАКТЫ

Анна Андреева
Консультант
+7 (926) 115-9903
Aandreeva@kf.expert

Россия, 115054,
Москва, ул. Валуева, 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.