

РИНОК НЕРУХОМОСТІ МОНАКО: ІНВЕСТИЦІЇ ТА ТЕНДЕНЦІЇ 2014-2023 РОКІВ

Нестерчук Т.В.,

здобувачка вищої освіти освітньо-професійної програми «Фінанси, банківська справа та страхування» першого (бакалаврського) рівня вищої освіти зі спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування, Миколаївський національний аграрний університет

Анотація: Розглянуто загальні тенденції розвитку ринку нерухомості Монако. Проаналізовано основні показники та особливості первинного та вторинного ринків нерухомості Монако. Зазначено позитивні та негативні чинники, які впливають на розвиток первинного та вторинного ринків нерухомості Монако. Виявлено найбільш привабливі райони для інвестування. Доведено інвестиційну привабливість вторинного ринку нерухомості для більшості інвесторів.

Ключові слова: ринок нерухомості, новобудови, перепродаж, оренда, Монако, інвестиції.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості Монако за останнє десятиріччя привертає значний інтерес як місцевих, так і зарубіжних інвесторів. Відзначається стійкий розвиток економіки країни, стабільність політичного середовища та високий рівень життя, що робить Монако одним з найбажаніших напрямків для вкладень у нерухомість. Однак, не дивлячись на загальну позитивну динаміку ринку, існують певні проблеми та тенденції, які варто розглянути для ретельного аналізу інвестиційного потенціалу країни. Серед них можна виділити питання стабільності цін на нерухомість, динаміку попиту та пропозиції, вплив законодавства на ринок нерухомості та перспективи розвитку інфраструктури. Отже, актуальним є детальне вивчення та аналіз ринкових тенденцій за останні десять років для розуміння можливостей та ризиків інвестування у нерухомість Монако.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження ринку нерухомості Монако залучило увагу відомих науковців, аналітиків та організацій. Основні з них включають:

- IMSEE - Monaco Statistics [1]: офіційний статистичний орган у князівстві Монако, що займається збором, аналізом та публікацією статистичних даних з різних сфер життя Монако, включаючи дані про ринок нерухомості;

- Knight Frank [2]: Міжнародна консалтингова компанія, яка регулярно публікує звіти та дослідження про ринок нерухомості у світі, включаючи Монако;
- Savills [3]: Міжнародна консалтингова компанія, яка проводить дослідження та аналіз ринку нерухомості, в тому числі у Монако.

Метою дослідження є систематизація та аналіз інформації про ринок нерухомості Монако за період 2014-2023 років для забезпечення глибокого розуміння динаміки цього ринку та надання підґрунтя для ухвалення обґрунтованих рішень інвесторами та учасниками ринку нерухомості у Монако.

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості Монако за останні десять років пройшов надзвичайно цікавий шлях розвитку, ставши одним з найпривабливіших об'єктів для інвесторів з усього світу. Розташоване на березі Середземного моря, Монако завжди привертало увагу своєю розкішшю, ексклюзивністю та стабільністю. З 2014 по 2023 рік ринок нерухомості князівства показав стійке зростання як за обсягами інвестицій, так і за цінами на житло.

Князівство відоме своєю політичною та економічною стабільністю. Володіння нерухомістю в Монако є показником статусу і престижу, що приваблює інвесторів високого класу. Крім того, відсутність податків на доходи фізичних осіб і податків на приріст капіталу є одним із ключових чинників, що привертає увагу інвесторів. Монако приваблює багатьох туристів і бізнесменів своїм широко відомим казино, що розташоване в Монте-Карло. Під час проведення одного з етапів всесвітньо відомих гонок «Формули-1», через підвищення попиту, дуже зростають ціни на оренду нерухомості. Середня орендна плата 126 євро/кв. м. щомісяця, що на 60% більше, ніж у Нью-Йорку, другому найдорожчому місці за індексом Savills [3]. У період проведення «Гран-прі» ця сума може сягати кількох тисяч євро.

Ринок нерухомості в Монако вважається найбільш привабливим і водночас найбільш високоцінним для інвестування у цю галузь на планеті. Наведемо приклад, який підтверджує наше твердження: за даними компанії Knight Frank [2], у 2023 р. за 1 млн дол. США можна придбати лише 17

квадратних метрів елітної нерухомості в Монако. Порівнюючи це з іншими регіонами, можна побачити значну різницю в площі, яку можна отримати за ту саму суму грошей. Наприклад, у Сінгапурі за 1 млн дол. США можна купити 34 кв. м, у Гонконзі - 21 кв. м, у Нью-Йорку - 33 кв. м, у Лондоні - 34 кв. м, у Лос-Анджелесі - 39 кв. м, у Парижі - 43 кв. м, у Шанхаї та Сідней - 44 кв. м, у Токіо - 60 кв. м, у Берліні - 70 кв. м, у Дубаї - 105 кв. м, у Мумбаї - 113 кв. м (Таблиця 1).

Таблиця 1. Площа елітної нерухомості вартістю 1 млн дол. США різних регіонів планети

Монако 17 м ²		Сінгапур 34 м ²	Сідней 44 м ²	Дубай 105 м ²
Гон- конг 21 м ²	Нью- Йорк 33 м ²		Лондон 34 м ²	
Женева 37 м ²		Лос-Анджелес 39 м ²	Токіо 60 м ²	Мадрид 106 м ²
Париж 43 м ²		Шанхай 44 м ²		
Маямі 64 м ²		Берлін 70 м ²	Мельбурн 87 м ²	Мумбаї 113 м ²

Джерело: побудовано автором на основі інформаційного джерела [2].

Нами встановлено, що Монако дійсно займає перше місце в рейтингу найдорожчої нерухомості.

Не зважаючи на високу ціну та обмеженість пропозиції, на ринку нерухомості Монако відбувається досить позитивна динаміка проведення операцій. Динаміка загальної кількості укладених за рік угод на ринку нерухомості Монако наведено на Рис. 1.

За період з 2014 по 2023 рік відбувалися незначні коливання кількості укладених угод на ринку нерухомості в Монако. Починаючи з 2014 року, кількість угод становила 566, після чого спостерігалось невелике зниження в 2015 та 2016 роках до 550 і 553 угод відповідно. У 2017 р. кількість укладених угод різко зменшилася до 457, що є значним спадом у порівнянні з попереднім періодом. Проте в 2018 р. цей показник знову підвищився. Отже, на досить стабільний ринок нерухомості в Монако впливають різні зовнішні фактори. Яскравим прикладом цього є вплив пандемії COVID-19 в 2020 р., коли був

зафіксований найнижчий показник укладання угод - 411. Незважаючи на деякі труднощі в 2020 р., економіка швидко адаптувалася і повернулася до високих показників в 2022 р.

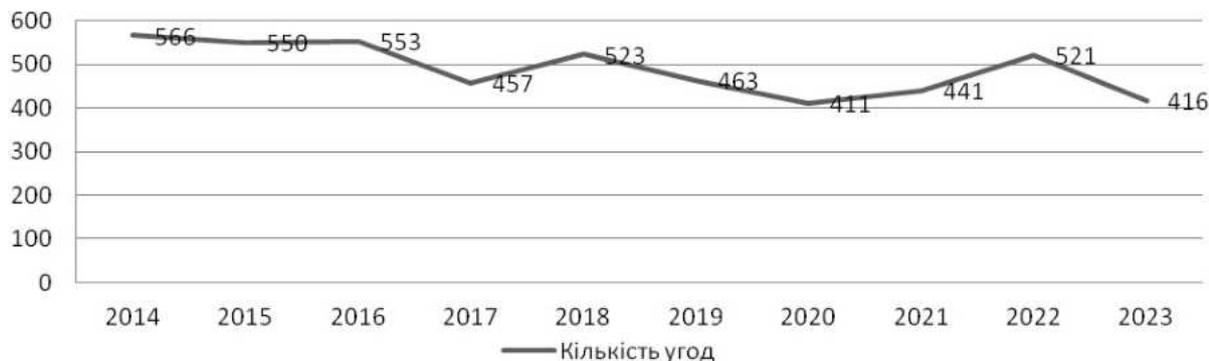


Рисунок 1 – Динаміка загальної кількості укладених угод на ринку нерухомості в Монако у 2014-2023 рр.

Джерело: побудовано автором на основі інформаційного джерела [1].

Всі операції на ринку нерухомості Монако можна розділити на:

1. Операції первинного ринку, тобто продаж квартир у новобудовах.
2. Операції вторинного ринку, тобто перепродаж нерухомості.

Оскільки Монако є однією з найменших країн у світі з площею всього-навсього 2,02 км², вона має дуже обмежені можливості для будівництва нової нерухомості [4]. В результаті цього первинний ринок нерухомості у Монако займає відносно малу частку кількості укладених угод у порівнянні з загальним ринком нерухомості країни. Кількість укладених угод в 2023 р. на первинному ринку склала всього 0,07% від загального обсягу угод з нерухомістю.

Динаміка основних показників первинного ринку нерухомості Монако наведено у табл. 2.

Протягом періоду дослідження відзначається значне зростання обсягу та активності на первинному ринку нерухомості в Монако до 2023 р.

Таблиця 2. Динаміка основних показників первинного ринку нерухомості Монако

Рік	Обсяг ринку, млн. євро	Кількість угод, шт.	Середня ціна, млн. євро
2014	345,4	11	31,4
2015	453,7	38	11,9
2016	453,5	33	13,7
2017	228,9	51	4,5
2018	371,0	72	5,2
2019	320,5	33	9,7
2020	218,7	16	13,7
2021	235,6	23	10,2
2022	1 190,3	88	13,5
2023	1 039,5	28	37,1
2023/2022	-12,7%	-68,2%	174,5%
2023/2014	201,0%	154,5%	18,2%

Джерело: побудовано автором на основі інформаційного джерела [1].

Середня ціна на нерухомість також постійно зростала з незначними коливаннями, що свідчить про підвищення престижності та її інвестиційної цінності. У 2023 р. відбулося різке зниження кількості укладених угод та значне збільшення середньої ціни на нерухомість. Ці зміни пов'язані з обмеженою пропозицією новобудов, оскільки в країні відсутні вільні території для будівництва нової нерухомості.

Загалом, обсяг первинного ринку нерухомості, в грошовому вираженні, у 2023 р. складає 32,16% від загального ринку нерухомості. Щодо вторинного ринку, то його частка становить 67,84%.

Тож, проаналізуємо більш детально основні зміни та тенденції розвитку вторинного ринку Монако (табл. 3).

Обсяг ринку має граничні показники у 1 831,8 млн. євро та 2 475,4 млн. євро, що свідчить про стабільність цього сегменту ринку. Кількість угод також не показує великих змін, тримаючись у межах 388-555 угод на рік. Середня ціна нерухомості зросла з 3,6 млн. євро в 2015 р. до 5,8 млн. євро в 2019 р., а потім стабілізувалась навколо 5,7-5,8 млн. євро. В 2023 р. у порівнянні з 2022 р., відбулося зменшення обсягу ринку на 6,75%, зменшення кількості угод - на 10,4% та збільшення середньої ціни на 4,1%.

Таблиця 3. Динаміка та основні показники вторинного ринку нерухомості Монако

Рік	Обсяг ринку, млн. євро	Кількість угод, шт.	Середня ціна, млн. євро
2014	2 055,8	555	3,7
2015	1 834,2	512	3,6
2016	2 212,7	520	4,3
2017	1 831,8	406	4,5
2018	2 327,4	451	5,2
2019	2 475,4	430	5,8
2020	1 954,0	395	4,9
2021	2 096,1	418	5,0
2022	2 350,2	433	5,4
2023	2 192,3	388	5,7
2023/2022	-6,75	-10,4%	4,1%
2023/2014	6,6%	-30,1%	52,5%

Джерело: сформовано та узагальнено автором на основі інформаційного джерела [1].

При порівнянні Таблиць 2 і 3 варто зазначити, що середня ціна на вторинному ринку значно нижча, ніж на первинному, а кількість укладених угод, навпаки, набагато перевищує показники первинного ринку. Вторинний ринок нерухомості є більш активним та привабливим для інвесторів, тому варто також проаналізувати який саме район є найбільш перспективним (Рис. 2).

Отже, можна виокремити два найбільш перспективних райони для інвестування: Monte-Carlo та La Rousse. Район Monte-Carlo протягом десятирічного періоду виявився лідером з високим рівнем кількості перепродажів. Тенденція району Monte-Carlo показує зростання кількості перепродажів з 2014 до 2018 року, після чого відбулося невелике зниження у 2019 р., але в цілому ринок залишався стабільним. Район La Rousse також варто розглянути як привабливий для інвестицій у Монако, адже він має стабільно високу кількість перепродажів протягом десятирічного періоду. Тенденція La Rousse показує зростання кількості перепродажів у період з 2014 по 2016 рік, після чого спостерігається невелике зниження у 2017 р. Проте від 2018 до 2022 року відбувається знову зростання, і тільки у 2023 р. відбувається зниження.

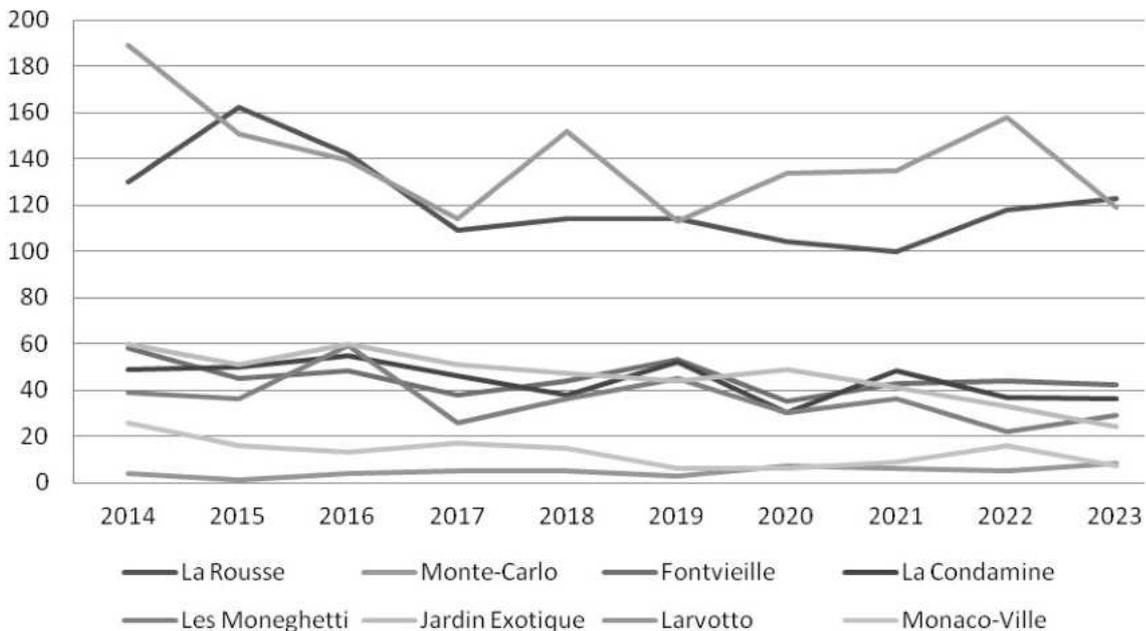


Рисунок 2 – Десятирічна зміна кількості угод на вторинному ринку нерухомості в розрізі районів.

Джерело: побудовано автором на основі інформаційного джерела [1].

Тож, обидва райони можуть бути цікавими для інвесторів, які шукають активний ринок нерухомості з потенціалом для збільшення вартості в майбутньому.

Висновки. Проведене дослідження показало, що Монако залишається одним з лідерів у сегменті преміальної нерухомості, привертаючи як індивідуальних інвесторів, так і корпоративних клієнтів. Ми дослідили головні аспекти первинного та вторинного ринку нерухомості Монако, та визначили, що більш стабільним і привабливим для більшості інвесторів, є саме вторинний ринок нерухомості. Розвиток інфраструктури, економічна динаміка, а також зміцнення позицій євро на ринку за останні роки, сприяють стабільному та перспективному розвитку ринку та створюють сприятливе середовище для інвестицій в нерухомість цього регіону.

ЛІТЕРАТУРА

1. REAL ESTATE OBSERVATORY 2023. IMSEE Monaco Statistics. URL: <file:///C:/Users/1/Downloads/Real%20estate%20Observatory%202023.pdf>.
2. Knight Frank. URL: <https://www.knightfrank.com/>.

3. Savills. URL: <https://www.savills.com/>.
4. Монако. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BA%D0%BE>.

***Abstract:** The general development trends of the Monaco real estate market are considered. The main indicators and features of the primary and secondary real estate markets of Monaco are analyzed. Positive and negative factors affecting the development of the primary and secondary real estate markets of Monaco are indicated. The most attractive areas for investment have been identified. The investment attractiveness of the secondary real estate market for most investors has been proven.*

***Key words:** real estate market, new buildings, resale, rent, Monaco, investments.*

***Науковий керівник – БУРКОВСЬКА А. В.,**
канд. екон. наук, доцент кафедри фінансів,
банківської справи та страхування,
Миколаївський національний аграрний університет*