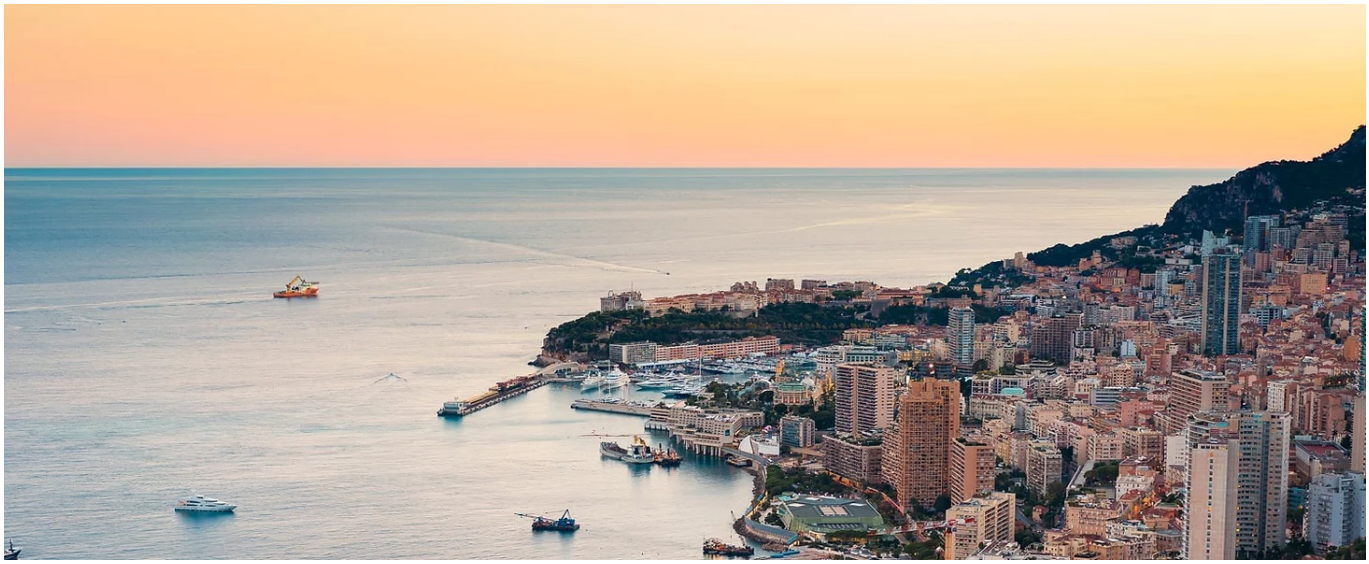
Monaco, de veilige haven voor exclusief vastgoed, waar het goed is om te leven

Date : 19 januari 2022



Het prinsdom Monaco heeft de hoogste concentratie miljonairs en het hoogste inkomen per capita ter wereld. Het maakt de stadstaat tot één van de meest gewilde locaties voor vastgoedinvesteringen. “Binnen 30 jaar is vastgoed hier onbetaalbaar.”, zegt Clément Cattalano. Samen met de broers Brizzi, allen jonge dertigers en geboren Monegasken, runt hij het vastgoedbureau B&C Monaco Properties. Wat hen onderscheidt van de pakweg 200 andere vastgoedbureau's in Monaco? Hun dynamisme en lokale verankering.

Beroemdheden, captains of industry, sportpersoonlijkheden, aristocraten en andere mondiale elites noemen het Prinsdom hun thuis. De aantrekkingskracht van Monaco is verstrekkend. Hoogstaand culinair, een veilige omgeving, onderwijs-infrastructuur, een culturele- en sportkalender die op maat lijkt te zijn gemaakt voor de mondiale elite, een aantrekkelijk fiscaal regime voor inwoners, de ligging aan de Middellandse Zee met haar milde klimaat en de geschiedenis dragen allemaal bij aan de internationale reputatie.

Op vandaag is Monaco nog steeds de duurste vastgoedmarkt ter wereld. De jaarlijkse verkoop- en doorverkooptransacties bereikten 2,2 miljard euro in 2020. B&C Monaco Properties profileert zich in die wereld als een expert in exclusief luxe- en beleggingsvastgoed. Het prinsdom telt om en bij 10.000 Monegasken. Zij leven samen met 28.000 residenten. 1.200 onder die laatste zijn Belgen. Residenten moeten jaarlijks minstens 6 maand plus één dag in Monaco verblijven.

Daarbij komen seizoenwerkers uit Frankrijk en Italië, oplopend van 30.000 tot 100.000 per dag. Een echte mircrocosmos. “Het belangrijkste is te werken met lokale mensen, zegt Cattalano, Monaco is een aparte leefwereld waar je de 'ins' en 'outs' van moet kennen.” Als voorbeeld verwijst hij naar de rol en het belang van de notaris. Die rol loopt voor een groot deel gelijk met de opdracht van notarissen in België. Maar de wachtrijen zijn lang, vraag en aanbod is niet in evenwicht. Lokale toegang is dan ook belangrijk. *(Lees verder onder de foto)*



Het is goed leven in Monaco, zegt de jonge vastgoedmakelaar, meer en meer jonge gezinnen vestigen zich dan ook in het prinsdom. Het aantrekkelijk klimaat onderstreept door de centrale ligging tussen Nice met haar luchthaven en de Alpen. Deze factoren zorgen ervoor dat de vraag naar alle soorten onroerend goed groot is, ondanks Covid-19. Ook geconfronteerd met de pandemie is Monaco relatief immuun gebleken voor politieke en economische instabiliteit. Die veerkracht zal naar verwachting kopers en huurders blijven aantrekken. De woningmarkt blijft de duurste ter wereld en het aanbod van nieuwbouw vastgoed is schaars. Er zit een aantal nieuwe ontwikkelingsprojecten in de pijplijn, zoals het ambitieuze landwinningsproject Portier Cove. Maar deze plannen zullen naar verwachting het tekort aan aanbod niet doen afnemen.

De wereldwijde reputatie van Monaco zorgt ervoor dat de vraag in het Vorstendom het aanbod overtreft. Alhoewel er nieuwe vastgoedprojecten in de pijplijn zitten, is het nieuwe aanbod veel kleiner dan vraag. Deze dynamiek betekent dat de prijzen, hoewel nu al de hoogste ter wereld, naar verwachting zullen blijven stijgen. De gemiddelde verkoopprijs per m² bedroeg in 2021 50.000 euro. Maar de transacties in de luxesector lopen snel op tot 90.000 euro per m². “Meest gezocht zijn appartementen met 2 tot 3 slaapkamers, aldus Cattalano, reken dan op prijzen van 2,5 tot 4,5 miljoen euro voor 1 slaapkamer, 5 tot 8 miljoen euro voor 2 slaapkamers.”

De vooruitzichten voor de huurmarkt zijn wellicht meer afhankelijk van het volume van het onroerend goed. De Monegaskische regering gaat woonaanvragen nauwkeuriger onderzoeken. Dat kan het voor koppels en individuen moeilijker maken om een verblijfsvergunning te krijgen wanneer ze een kleiner onroerend goed huren. Dit kan leiden tot potentiële huurverlagingen voor kleinere studio's. Cattalano verwacht daarentegen dat de vraag naar en de huurwaarde van grotere appartementen zullen blijven stijgen. *(Lees verder onder de foto)*

De stadstaat is verdeeld in een 10-tal wijken die elk hun eigen karakter annex prijskaartje hebben. Ook daar is het belangrijk te kunnen terugvallen op lokale expertise. Het veel besproken belastingregime van Monaco, gekenmerkt door geen vermogensbelasting en geen erfenisrechten, is een bijkomende factor van aantrekkelijkheid maar niet doorslaggevend, zegt Cattalano. Om de brug tussen België en Monaco te vergemakkelijken, werkt B&C Monaco Properties samen met Ignace Meuwissen. Dat zorgt er mee voor dat alle transacties vertrouwelijk gebeuren, inclusief op fiscaal en juridisch vlak.

Dit artikel is u aangeboden door B&C Monaco Properties