

ИЗРАИЛЬ:

МАЛЕНЬКАЯ СТРАНА ДЛЯ БОЛЬШИХ ВЛОЖЕНИЙ

АВТОР:

Наталья Круглова, директор бизнес-направления «Недвижимость» компании Strategy Capital Advisor





КАК СНИЗИТЬ РИСКИ ЗАРУБЕЖНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ И ИНВЕСТИЦИЙ? СЕЙЧАС ЭТОТ ВОПРОС ОСОБЕННО АКТУАЛЕН ДЛЯ РЕЗИДЕНТОВ РФ. КУРС ДОЛЛАРА И ЕВРО НЕ ВНУШАЕТ ОПТИМИЗМА. ВСЕ БОЛЬШЕ НАШИХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ ЗАДУМЫВАЮТСЯ ОБ ОТКРЫТИИ ЗАРУБЕЖНЫХ СЧЕТОВ И ЭФФЕКТИВНЫХ ВЛОЖЕНИЯХ ЗА ПРЕДЕЛАМИ РОДИНЫ, А НЕКОТОРЫЕ — И О ТОМ, ЧТОБЫ СМЕНИТЬ СТРАНУ ПРОЖИВАНИЯ.

Израиль из года в год не снижает темпы экономического роста и отличается комфортабельным инвестиционным климатом. Несмотря на враждебность окружения, эта страна продолжает оставаться оазисом западной цивилизации и привлекает не только этнических евреев, но и независимых инвесторов со всего мира.

Жилая недвижимость Израиля — один из наиболее популярных инструментов инвестирования. Хотя стоимость жилья увеличилась в течение последнего десятилетия, оно все равно сохраняет потенциал ценового роста. Объясняется это несколькими факторами. Во-первых, Израиль очень маленький, а внутренний потенциал огромен. Качественного жилья не строилось, а население растет — это создает спрос на эконом- и средний класс жилья. Тенденция последних нескольких лет — колоссальный приток эмигрантов из благополучных европейских стран, которые рассматривают варианты приобретения элитного жилья и жилья бизнес-класса.





Цена 1 м² в домах на набережной и в северном Тель-Авиве колеблется от \$10 до 20 тыс. Дома на севере обходятся подчас дороже \$35 тыс. за «квадрат»

С чем связан поток эмигрантов из Европы? Из своих стран уезжают состоятельные французы, бельгийцы, англичане, которые перестали себя чувствовать в безопасности на родине. Переезжают целыми семьями, Израиль популярен среди пар пенсионного и предпенсионного возраста. Спрос усиливается за счет репатриантов с еврейскими корнями — Израиль остается единственным местом, где, как говорят местные, «каждый еврей хочет иметь свой дом».

Предложение просто не успевает за столь быстро растущим спросом. Уровень строительства и проектирования, за редким

исключением, остается невысоким: в Израиле с его военным положением нет привычки к хорошей архитектуре и дизайну. Только в последние годы ситуация начала меняться в лучшую сторону — появляются проекты, которые более соответствуют европейскому уровню.

Каждый удачный жилой комплекс находит покупателя еще на стадии строительства. В Израиле надзор за застройщиком осуществляет банк, поэтому ситуация с обманутыми дольщиками исключена. К тому же на все элементы построенного объекта девелопер предоставляет свои гарантии, что закрывает риски постстроительного периода.

Важный момент — выбор города, подходящего для покупки инвестиционного или собственного жилья. Религиозным покупателям — представителям одной из трех авраамических религий — интересен Иерусалим. Если рассматривать только рынок новостроек, то ориентировочная стоимость 1 м² — \$8–15 тыс. — это будет квартира с хорошими

Особое внимание покупатели обращают на Тель-Авив. Расположенный на берегу моря, с широкой набережной, соединяющей два порта, молодой и динамичный, этот город является административной столицей страны

ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ



investshow

Moscow Overseas Property & Investment Show

Приглашаем 9-10 октября 2015 года

на XVII выставку зарубежной недвижимости «Инвестшоу»,
которая пройдет в ТВК «Тишинка» по адресу: Москва,
Тишинская пл., 1, (ст. м. «Маяковская», «Белорусская»).

Октябрь 2015

Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19						
26						

Добро пожаловать!

🕒 9 октября, с 12:00 до 19:00

🕒 10 октября, с 11:00 до 19:00

📍 Москва, Тишинская пл., 1

aigroup

📧 moscow@aigroup.ru

☎ +7 495 777-25-77

🌐 www.investshow.ru

Разброс цен на недвижимость в Старом городе очень велик. Так, например, есть шанс купить квартиру, окна которой выходят прямо на Стену Плача, правда, по слухам, ее цена — около \$20 млн



видовыми характеристиками, современной инфраструктурой и инженерией. Разброс цен на недвижимость в Старом городе очень велик. Так, например, есть шанс купить квартиру, окна которой выходят прямо на Стену Плача, правда, по слухам, ее цена — около \$20 млн.

Особое внимание покупатели обращают на Тель-Авив. Расположенный на берегу моря, с широкой набережной, соединяющей два порта, молодой и динамичный, этот город является административной столицей страны. Застройка ведется как точно — на дефицитных участках по первой линии у моря, так и массово — в рамках реконструкции целых кварталов внутри города.

Запросы состоятельных покупателей чаще всего касаются объектов на набережной и в северном Тель-Авиве. Первая гипнотизирует постоянным движением людей, возможностью



Недвижимость в Герцлии эксклюзивная, на свободном рынке домовладения не экспонируются — купить там что-либо практически нереально

наблюдать за кайт-серферами, а также удивительными видами из окон — от пола до потолка. Северный Тель-Авив спокойнее, буржуазнее и однороднее по социальному уровню домовладельцев. Цена 1 м² в домах на набережной и в северном Тель-Авиве колеблется от \$10 до 20 тыс. Впрочем, качественные дома на севере города обходятся подчас дороже \$35 тыс. за «квадрат».

Буквально в 30–40 мин езды от центра Тель-Авива расположены еще два примечательных города: Герцлия и Нетания. Часть Герцлии, выходящая к марине, прочно ассоциируется с Рублевкой — всего несколько улиц частных домовладений, примыкающих к морю, некоторые из них принадлежат нашим соотечественникам. Недвижимость там эксклюзивная, на свободном рынке домовладения не экспонируются — по отзывам брокеров, купить там

Жилая недвижимость Израиля — один из наиболее популярных инструментов инвестирования — по-прежнему сохраняет потенциал ценового роста

что-либо практически нереально. Оставшаяся часть города отрезана от моря дорогой на Тель-Авив, помимо довольно заурядной застройки там существует кластер промышленных и бизнес-центров.

Нетания очень перспективна и с точки зрения инвестиционной привлекательности, и для проживания. Этот город находится на несколько километров дальше Герцлии (от Тель-Авива), на берегу моря, на высоком холме. Город начал развиваться с 1970-х годов, а в последние годы активно разросся за счет новых приморских районов. Поэтому архитектура и городская среда тут в целом более качественные, чем в других израильских городах.

Похвальны усилия мэра Нетании, благодаря которым городская среда выглядит очень



ОТ СОЗДАТЕЛЕЙ ВЫСТАВКИ REX

ОРГАНИЗАТОР: МОЛЛ
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ: ГСРС Российский Совет Промышленного Центра

Москва
ЦВК «Экспоцентр»
павильон 5
13-14 октября 2015

ФОРМЫ УЧАСТИЯ:
РАБОЧЕЕ МЕСТО
ДЕЛЕГАТ КОНФЕРЕНЦИИ
ПОСЕТИТЕЛЬ

Аренда
БИРЖА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ
презентация рабочих мест ОБУЧАЮЩАЯ ПРОГРАММА

ПОРТОВЫЕ ЦЕНТРЫ
АГЕНДЫ
ВИНЕЧНО
КОММЕРЧЕСКИЕ ПЛОЩАДИ со всей РОССИИ

18+ РЕКЛАМА

VII ЕЖЕГОДНАЯ БИРЖА ПЛОЩАДЕЙ

WWW.MALLGROUP.RU
+7 495 788 9184
info@mallgroup.ru

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ: МОЛЛ

АГЕНДАТОР RU ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

BSN RU ОФИЦИАЛЬНЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

deviz СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПАРТНЕР

RETAIL.RU ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

SHOP MALLS ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ОПРОУДОВЫЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

profashion Клуб для профессионалов ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

БиБосс.ру начини свой бизнес ВЕДУЩИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

magaz n ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

МОЛЛЫ.RU ВЕДУЩИЙ ОТРАСЛЕВОЙ ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР

ДАЙДЖЕСТ НЕДВИЖИМОСТИ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

RWAY ИНФОРМАЦИОННЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ ПАРТНЕР

FASHION shoes report ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ПАРТНЕР

Фото: Shutterstock.com

комфортной: много зелени, хорошо спроектированные общественные пространства, многокилометровая ухоженная набережная. В этом городе найдется достаточно качественная и новая недвижимость на любой вкус: дома на второй-третьей линии от моря обойдутся в \$5–6 тыс. за 1 м², прекрасные видовые пентхаусы на верхних этажах небоскребов на первой линии — в \$20–30 тыс. за 1 м².

В Нетании найдется качественная и новая недвижимость на любой вкус: дома на второй-третьей линии от моря обойдутся в \$5–6 тыс. за 1 м²

Однородность социальной среды и близость к основному административному центру страны объясняют популярность Нетании среди покупателей недвижимости. К тому же медицинская и образовательная инфраструктура этого города — одна из лучших в стране.



Безусловно, цены на израильскую недвижимость высоки — в Европе жилье подобного уровня будет стоить дешевле. Но это только подтверждает существующий спрос. Арендная доходность остается достаточно низкой — на уровне 2–4% годовых. В принципе, для консервативной инвестиции это приемлемый уровень. И если жилье в Израиле приобретает для собственного проживания или временной сдачи в аренду, такая доходность абсолютно оправданна.

И несколько слов о рынке коммерческой недвижимости. Офисный сегмент демонстрирует достаточную насыщенность, а вот торговый выглядит недостаточно развитым. На рынке не представлена большая часть международных марок среднего и высокого уровня, торговые центры и основные коридоры стрит-ритейла не сбалансированно заполнены арендаторами. Не хватает торговых площадей, отсутствует квалифицированный консалтинг относительно параметров спроса и предложения. Ситуация с торговым сегментом отразится на росте цен на жилую недвижимость, которая демонстрирует стабильный платежеспособный спрос. (АН)

Нетания очень перспективна и с точки зрения инвестиционной привлекательности, и для проживания. Архитектура и городская среда тут в целом более качественные, чем в других израильских городах