ДОМ зарубежная недвижимость

Израиль не колеблется

без кризиса

Израиль — одна из немногих развитых стран, способных похвастаться тем, что в последние годы местный рынок недвижимости всем глобальным кризисам назло переживает устойчивый подъем (второе подобное исключение — Швейцария). Российские и израильские эксперты сходятся во мнении, что в обозримом будущем ситуация не изменится.

Пока почти весь мир переживал финансовые потрясения, израильская недвижимость открывала для инвесторов новые перспективы ФОТО EDDIE GERALD / ALAMY / ФОТО ИТАР-ТАСС

Пятилетка роста

Начнем со статистики. По опубликованным в феврале данным Центрального статистического бюро Израиля, за период нынешнего роста цен на жилье (начавшийся в мае 2007 года) квартиры подорожали в среднем на 74,5%. Самый бурный рост наблюдался в 2009 году, когда жилье дорожало в среднем на 2% ежемесячно. За минувший год рост цен составил 6,8%.

Буквально в последние недели стали заметны первые признаки легкого торможения. Так, согласно индексу газеты «Глобс» и сайта платных объявлений о недвижимости homeless.co.il, в минувшем феврале из 15 районов Израиля в 12 подешевели трехкомнатные квартиры (в среднем на 0,65%), в 9 — четырехкомнатные (1,1%), в 10 — пятикомнатные (0,85%). В остальных районах цены были стабильны.

Один из важных факторов, способствующих дальнейшему росту цен,— большой отложенный спрос на квартиры со стороны местного населения. Согласно исследованию, проведенному компанией «Газит-Глоб», за пятилетку растущих цен доступность эталонной четырехкомнатной квартиры для израильтян снизилась почти на 30%. В 2008 году цена такой квартиры соответствовала 100 средним зарплатам, в 2012-м — 131. Это более чем вдвое превышает показатели США и развитых странах Западной Европы.

Кроме внутреннего спроса существует стабильный спрос извне, который после кризиса 2008 года практически не снизился, скорее видоизменился. Незадолго до кризиса было опубликовано исследование специалиста по городскому планированию Джонатана Левирера, согласно которому в центре Иерусалима 20% квартир принадлежало иностранцам, в основном ортодоксальным евреям из США, Великобритании, Франции. Многие квартиры почти весь год стояли пустыми. Господин Левирер прогнозировал, что к 2015 году в некоторых районах города будет пустовать 50% квартир по консервативной оценке. В связи с кризисом «религиозный» спрос снизился, но вскоре возник новый фактор — рост интереса к израильской недвижимости со стороны россиян и граждан других стран СНГ. Этому способствовало и введение безвизового режима — в 2008 году для граждан России, в 2011-м — для граждан Украины.

Цифры показывают, что спрос извне, просевший в 2009 году (на 33% от докризисного уровня), уже в 2010 году стал восстанавливаться (оказавшись на 13% ниже докризисного уровня).

Система охлаждения

За время, в течение которого израильские квартиры подорожали на 74,5%, практически так же, а конкретнее — на 76%, выросли объемы выданных ипотечных кредитов. Банк Израиля принял ряд мер, направленных на то, чтобы обуздать бурный рост ипотечного кредитования (без сомнения, не без учета печального опыта США в данной сфере). Во втором полугодии прошлого года были ограничены размеры выдаваемых ипотечных ссуд. Для покупателей первой квартиры — не более 75% от стоимости, для улучшающих жилищные условия — до 70%, для инвесторов — до 50%. Поскольку эти меры не принесли желаемого улучшения, в феврале 2013 года Центробанк попытался зайти с другой стороны, заставив коммерческие банки повысить качество своих ипотечных портфелей, увеличив отчисления на выдаваемые рисковые ипотечные кредиты. Кроме укрепления стабильности банковской системы это должно привести к росту стоимости ипотеки и, соответственно, снижению спроса и цен.

В марте процентная ставка в Израиле сохранилась на низком уровне — 1,75%. Шмуэль Бен-Ари из Pioneer Private Wealth Planning в интервью газете «Исраэль Хайом» заявил, что данное решение главы Центробанка Израиля Стэнли Фишера свидетельствует о том, что его главная забота — «избежать надувания пузыря в секторе недвижимости» и в гораздо меньшей мере Стэнли Фишера волнует «возможное побочное влияние на экономику, например замедление экономического роста и, возможно, сползание в рецессию».

В минувшем октябре израильский Минфин утвердил дополнительный налог на строительных подрядчиков, получивших землю и длительное время не ведущих на ней строительство. В израильских СМИ сообщалось, что Министерство финансов планирует принять ряд новых мер, как то введение налога на повышение стоимости элитных квартир, введение дополнительного налога на сделки по приобретению израильской жилой недвижимости гражданами других стран. Тех, кто приобретает две и более квартир, хотят обязать предоставлять в налоговую службу сведения о происхождении средств (впрочем, в Израиле уже давно люди, инвестирующие средства в покупку квартир для последующей их сдачи в аренду, традиционно записывают вторую, третью и т. д. квартиры на близких родственников).

Одно налоговое нововведение уже принято, но вступит в силу после 5 мая. Это незначительное снижение ставки налога на покупку жилья. По новым правилам при покупке первой квартиры покупатели освобождены от налога, если цена на жилье не превышает 1 241 110 шекелей (около $335 тыс.). Налогом в размере 3,5% будет облагаться та часть стоимости квартиры, которая превышает 1 241 110 шекелей, но ниже 1 744 270 шекелей (около $470 тыс.). С той части стоимости, которая превышает этот порог, будет взиматься 5%. Для тех, кто уже имеет недвижимость в Израиле, при покупке новых объектов ставка налога составит 3,5% при цене покупки до 1 055 935 шекелей (около $285 тыс.) и 5% для того, что свыше этой суммы.

С надеждой в будущее все

Согласно результатам опроса, проведенного в ноябре минувшего года израильским филиалом крупнейшей международной аудиторской фирмы Deloitte Deloitte Brightman Almagor Zohar среди ведущих специалистов по недвижимости в Израиле, в 2013 году снижения цен на жилье не ожидается.

По мнению 48% опрошенных топ-менеджеров компаний, занимающихся недвижимостью, цены на квартиры будут относительно стабильны, 35% опрошенных прогнозируют рост цен, 17% — снижение.

«Причин для снижения цен нет никаких»,— считает Анна Левитова, управляющий партнер компании Evans. Она обращает внимание на превышение спроса над объемами строительства, стабильный интерес к Израилю иностранных инвесторов (в том числе обусловленный религиозными причинами интерес к недвижимости в Иерусалиме).

«Мой прогноз по итогам года — 10–12% роста стоимости недвижимости в целом по рынку, исключение из общей тенденции — новострой. До 16% — в случае, если будут заморожены какие-то проекты и если будут упрощены условия выдачи ипотеки (в июне на пост главы Банка Израиля придет новый руководитель — один из самых эффективных мировых глав Центральных банков, нынешний управляющий Стэнли Фишер, заявил о своем уходе). Пока неизвестно, кто придет на место господина Фишера и какую регуляторную политику в сфере рынка недвижимости будет применять новый руководитель,— комментирует генеральный директор инвестиционно-строительной компании Kravitz Invest Валерий Кравиц.— Причины достаточно просты: на протяжении долгого времени рынок испытывает дефицит предложения, и на сегодняшний момент эта диспропорция сохраняется. Если посмотреть на ситуацию глубже, то мы увидим, что разные сегменты недвижимости будут вести себя по-разному. К примеру, к третьему-четвертому кварталу текущего года могут начать проседать цены на новострой — это связано с выходом на рынок более дешевого нового жилья, построенного на льготных землях (госструктуры предоставляют налоговые льготы застройщикам). Резких взлетов и падений стоимости жилья мы не увидим, и темпы роста цен будут постепенно замедляться — помимо льготных земель застройщики активно осваивают территории центра страны (утверждена застройка двух больших участков — в северном Тель-Авиве и на юге Холона, пригорода Тель-Авива)».

«Рынок будет расти и в этом году, и в следующем тоже,— уверен Михаил Лернер, владелец агентства недвижимости „Лернер“.— Стабильность — отличительная черта израильского рынка жилой недвижимости. Государство постоянно контролирует ситуацию. В других странах рынки могут быть похожими на казино, где можно как много заработать, так и много потерять. В Израиле подобных резких скачков не бывает. Я уверен, что для серьезных инвесторов вложение в израильскую недвижимость — самый лучший вариант».

Статистика Управления земельных ресурсов Израиля также указывает на возможное продолжение ценового роста. Согласно опубликованным в марте данным, в 2012 году управление выставило на продажу земли, на которых можно было построить около 38 тыс. новых единиц жилья, что примерно соответствовало уровню 2011 года. Проданы, однако, были участки для строительства в общей сложности 15,4 тыс. единиц жилья. Это самый низкий с 2008 года показатель, по сравнению с 2011 годом падение составило 40%. По мнению специалистов управления, это случилось потому, что девелоперам стало сложнее (и дороже) получать кредиты под свои проекты. Рост себестоимости строительства должен приводить к снижению прибыльности, что снизило привлекательность ряда проектов.

Неудачными оказались две новые программы доступного жилья. Программа «Махир ле-Миштакен» («Цена для новосела») предусматривала продажу земли с аукциона тому, кто предложит самую низкую цену для будущих жильцов. На аукцион была выставлена земля для строительства 5,1 тыс. единиц жилья, но продана только в количестве, пригодном для строительства 2,25 тыс. единиц. В рамках второй программы земли выделялись для строительства многоквартирных домов для последующей сдачи в долгосрочную аренду. Девелоперам были предложены участки для строительства 1,6 тыс. домов, но спрос составил менее 20% от предложения (312 домов).

«Деловое море» и «Море отдыха»

«Самое главное при вложениях в жилую недвижимость в Израиле — правильный выбор объекта,— говорит Михаил Лернер.— При этом главное значение имеет его местоположение. Серьезная ошибка инвестора, незнакомого с местной спецификой,— попытка действовать без помощи профессионального риэлтора, обращение непосредственно к подрядчику. Да, подрядчик может предложить серьезные скидки на какую-то квартиру, но впоследствии покупатель может обнаружить, что его квартира дешевле других неслучайно. Могут вылезти такие подводные камни, как неудачный вид из окна, мусоросборник рядом с домом, что-то еще, о чем знал подрядчик, но не мог догадываться клиент».

Еще один подводный камень называет Валерий Кравиц: «Некоторые жилые объекты на берегу моря могут быть указаны в реестре недвижимости как жилье гостиничного типа, а на него, соответственно, распространяются совсем другие правила (можно жить в нем только три месяца в году, остальные девять месяцев можно сдавать в аренду, что более подходит для инвестиционного жилья)».

«Если целью инвестиции является получение арендного дохода, можно рассмотреть квартиры в Тель-Авиве на небольшом расстоянии от пляжей, которые при хорошем управлении могут приносить высокую доходность от аренды на короткий срок»,— отмечает Анна Левитова.

«Основным критерием для российских покупателей при выборе жилья в Израиле является близость к морю, поэтому наиболее популярной является недвижимость на побережье Средиземного моря,— говорит Валерий Кравиц.— Это такие города, как Ашдод, Бат-Ям, Тель-Авив, Герцлия, Нетания — центр страны. Несмотря на то что Хайфа также находится на берегу моря (север побережья), этот город не пользуется спросом у инвесторов и отдыхающих, в основном там покупают жилье люди, имеющие еврейские корни и желающие обосноваться там в дальнейшем. Эйлат — небольшой город на берегу Эйлатского залива, наиболее подходящий для любителей пляжного отдыха. Искупаться в Красном море можно уже через четыре часа прямого перелета из Москвы. Недвижимость в Эйлате дешевле, чем в центре страны — к примеру, квартира на берегу моря, скажем, в Нетании будет на порядок дороже, чем точно такая же квартира в Эйлате. Что касается Иерусалима, это очень специфичный город. На сегодняшний день он не является привлекательным для российского инвестора, так как за последние годы перестал быть светским и стал городом для ортодоксального населения».

«У наших клиентов наиболее популярны Тель-Авив, Герцлия, Питуах и Нетания. Также есть небольшой интерес к элитной недвижимости Иерусалима, расположенной поблизости от стен Старого Города»,— говорит Екатерина Шахар, партнер агентства недвижимости Eretz Israel Realty.

«Что касается географии, то тем, кому нужен домик на море, чтобы отдыхать, я бы рекомендовал Эйлат,— советует Михаил Лернер.— В Эйлате лучше климат, это круглогодичный курорт, и в этом смысле Красное море предпочтительнее Средиземного. Если покупатель собирается заниматься в Израиле бизнесом или лечиться — тогда предпочтительнее центр страны, средиземноморское побережье в районе Тель-Авива, Нетания».

Алексей Алексеев