

Исследование рынка жилой недвижимости Израиля

Научный руководитель – Марьясис Дмитрий Александрович

Сергеева Владислава Андреевна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Институт стран Азии и Африки, Кафедра иудаики, Москва, Россия

E-mail: sergeeva.vlada1@yandex.ru

Недвижимость является одной из основных частей национального богатства страны. Развитие рынка недвижимости влияет на экономику страны в целом, так как земля – это фактор производства, она нужна как бизнесу, так и физическим лицам. Рынок жилой недвижимости имеет ряд особенностей. Количество застройщиков и потребителей на нем больше, чем на рынке нежилой недвижимости.

Множество факторов влияет на формирование цены на квадратный метр, например, престижность района, материал, из которого построен дом, инфраструктура и т.д. Более того, стоит учесть, что Израиль – небольшая страна, соответственно стоимость жилья довольно высокая. За последние 10 лет она выросла примерно на 200-250%. [3] Долгое время спрос на рынке превышал предложение. Это объясняется тем, что Израиль – молодая страна. Для адаптации новых репатриантов со всего мира строилось большое количество жилья. Также алия 90х повлияла на темпы и масштабы строительства. Многие евреи, имеющие двойное гражданство, покупают квартиры в Израиле и сдают их в аренду. [1]

Свои особенности имеет и каждый район Израиля. В целом по стране зафиксировано избыточное количество жилья, но некоторых областях избыток появился раньше, чем в других. В курортных зонах инвесторы компенсируют нехватку долгосрочных арендаторов туристами. Цены на жилье в разных городах Израиля тесно связаны. Из этого следует, что существует высокая степень замещения между районами. Также стоимость жилья зависит от степени удаленности от основных промышленных центров. Поэтому общественный транспорт может стать важнейшим фактором влияния на цену жилья в областях, расположенных далеко от крупных городов. [2]

Благодаря проведенному исследованию удалось выявить основные проблемы, с которыми сталкивается население со средним доходом при покупке квартиры. Главной проблемой является высокая стоимость жилья в промышленно развитых районах. Поэтому не имея возможности приобрести квартиру, средний класс имеет возможность купить недвижимость в ипотеку или снимать жилье. В отличие от первичного жилья стоимость вторичной недвижимости не столь высока. Более того зачастую такое жилье располагается ближе к промышленным центрам. Но молодые семьи не стремятся покупать квартиры в таких домах из-за того, что данное жилье нуждается в капитальном ремонте. [1]

Отрасль строительства в Израиле испытывает трудности. Главные проблемы – высокая стоимость жилья, бюрократизм, повышение стоимости жилья из-за строительства домов, выгодных инвесторам. Так же важно отметить деятельность государства по решению данных проблем.

На данный момент зафиксирована стагнация на рынке недвижимости. Объем продаж квартир падает как на первичном рынке, так и на вторичном. В районах повышенного спроса (центральный округ, Тель-Авив, Иерусалим) цены на жилую недвижимость продолжают расти, на периферии цены могут снизиться. В районах с повышенным предложением наоборот стоимость квадратного метра может снизиться.

Источники и литература

- 1) Dan Ben-David. Shoresh Research Paper. The Israeli Housing Market. Ноябрь 2016.
- 2) Financial Innovations Lab® Report. TOWARD AFFORDABLE HOUSING IN ISRAEL. Сентябрь 2014.
- 3) Department of Strategic Planning and Policy Ministry of Construction and Housing. Israel Housing Market Emerging Opportunities. <http://www.moch.gov.il>