

# Нью-Йорк:

## предложения на любой вкус, возраст и состояние

Консультант/ Анна Левитова, управляющий  
партнер компании  
Evans Property Services  
Текст/ Людмила Панова  
Фото/ компания Evans Property Services



### *Почему европейцы покупают недвижимость на Манхэттене?*

**Тех, кто привык к заоблачным ценам на недвижимость в центре Москвы, цены Манхэттена вряд ли испугают. Если сравнивать цифры из доклада REBNY «Совета профессионалов в области недвижимости Нью-Йорка» за 2007 год, где стоимость кв. фута составила 1 115 долларов или 11 930 долларов за метр с ценами московских предложений, где метр жилплощади в новых домах на конец 2007 года оценивался в среднем в 22 986 долларов, то на этом фоне цены на престижную недвижимость Нью-Йорка кажутся куда более привлекательными...**

Каждое утро, когда мой приятель Михаил выходит из своего дома в Нью-Йорке, портье по имени Джон желает ему удачного дня. Он и его коллеги знают всех жителей по именам, регулярно получают их посылки и вызывают для них такси. За 1 280 000 долларов в Нью-Йорке можно стать счастливым обладателем квартиры в новом доме с фитнес-клубом, общей террасой и гостиной с видом на город, подземным гаражом и

комнатой для хранения велосипедов. Такую квартиру продают с качественной отделкой, с кухонной мебелью и бытовой техникой, встроенными шкафами и системой центрального кондиционирования.

Нью-Йорк отличается от других городов США так же, как Москва отличается от других городов России. Приехав в Нью-Йорк, вы не найдете подтверждения большинству стереотипов об американцах: большинство

ньюйоркцев ходят пешком, не ездят на машинах, тем более на больших, не страдают от лишнего веса и говорят хотя бы на одном иностранном языке. Для многих этот язык является родным. Кстати, в Нью-Йорке и его окрестностях живет около 800 тысяч выходцев из стран бывшего Советского Союза. А падение доллара лишь добавило этому городу привлекательности. Множество европейцев и британцев, пользуясь «валютным преимущес-



## Рынок недвижимости на Манхэттене – это особый сегмент, по мнению экспертов, наименьшим образом подверженный влиянию экономического спада //

вом», приезжают в Нью-Йорк не просто отдохнуть, учиться или за покупками, а также из стремления не упустить уникальных инвестиционных возможностей.

### Кризис обошел Манхэттен стороной

Примечательно, что Нью-Йорк, и в особенности Манхэттен, остался незатронутым общим снижением цен на недвижимость в США, чему специалисты находят множество объяснений. Эксперты считают, что рынок недвижимости на Манхэттене, где средняя цена за квартиру на конец 2007 года составляла около \$1 434 000, – это особый сегмент, наименьшим образом подверженный влиянию экономического спада. Объяснение простое: у владельцев недвижимости Манхэттена собственная квартира не является главной и единственной инвестицией; к тому же никто из них не готов жертвовать собственным образом жизни при первых же признаках экономичес-

кого кризиса. Скорее они избавятся от каких-то других инвестиционных приобретений, чем выставят собственную квартиру на продажу. Доказательством правильности данного предположения служит небольшое по сравнению с другими частями штата и страны число дефолтов по ипотечным кредитам в Нью-Йорке. Иные эксперты утверждают, что спрос на жилую недвижимость в Нью-Йорке настолько превышал предложение, что высокие процентные ставки, отпугивающие покупателей, и большое количество предложений в новостройках привели рынок в равновесие, при котором невероятный рост цен не остановился, а лишь замедлился, и падения не предвидится.

### Клиенты из Евросоюза

Многие обвиняют во всем иностранцев, скупающих недвижимость в городе. Действительно, сегодняшний рынок недвижимости в первую очередь привлекателен для тех ин-

весторов, которые получают доход не в долларах, а в другой, более стабильной на сегодняшний день валюте. Нью-Йорк переполнен инвесторами из Европы, которые пользуются преимуществом евро. Лидируют ирландцы и итальянцы, которые скупают целые жилые дома на стадии строительства, иногда даже не приезжая в Нью-Йорк и не взглянув на сам предмет покупки. Логика проста: рекордное падение доллара на сегодняшний день не означает, что эта валюта останется в том же соотношении к евро и фунту навсегда. И если сегодня приобретать недвижимость за доллары просто, за счет последующего изменения курсов валют в пользу доллара значительный доход вам обеспечен.

В то же время упование на будущее укрепление доллара – не самая лучшая тактика инвестирования. Чем больше вы знаете о рынке и его особенностях, чем более вы разборчивы в своих покупках, тем успешнее будут ваши инвестиции в нью-йоркскую недвижимость.

### Формы собственности

Недвижимость в Нью-Йорке – явление сложное. Например, два дома одинакового



## Нью-Йорк переполнен инвесторами из Европы, которые скупают целые жилые дома на стадии строительства, иногда даже не выезжая за океан и не взглянув на сам предмет покупки //

типа, расположенные приблизительно в одном и том же месте, могут коренным образом отличаться по цене в зависимости от формы собственности. До сих пор около 80% нью-йоркских жилых домов являются кооперативами (Coop), где квартиры продаются не как недвижимость, а как акции в кооперативе, собственностью которого является дом. Покупая квартиру в кооперативе, вы становитесь его членом, партнером по компании со своими соседями. Как и в любом партнерстве, в кооперативе вы не можете распоряжаться своей долей без ведома и согласия других партнеров. Мнение членов кооператива обычно выражает Совет кооператива (Coop Board). Этот выборный орган решает, когда

проводить ремонт здания и сколько на него тратить, устанавливает правила пользования домом, а главное – одобряет новых членов, то есть решает, может ли тот или иной покупатель стать жителем дома.

### Кооперативное собрание

Такое решение обычно принимается на основе проверки финансовой состоятельности потенциального покупателя, ведь став членом кооператива, он должен будет нести расходы по содержанию дома вместе со своими соседями, и в случае неоплаты финансовые риски ложатся на других членов кооператива. Часто такие проверки оказываются слишком строги, и многие потенциальные

покупатели получают отказы. К сожалению, при отказе Совет не должен объяснять, на каком основании было отказано тому или иному покупателю. Такой строгий процесс одобрения создает сложности не только при покупке, но и при продаже, ведь даже если вы получили одобрение купить такую квартиру, вы не знаете, будет ли одобрен ваш покупатель, когда вы соберетесь продавать. В процессе одобрения с особыми сложностями сталкиваются иностранцы, поскольку они чаще всего не могут предъявить стандартного набора документов – кредитной истории в США, подтверждения получения заработной платы, доходов в Нью-Йорке, налоговых деклараций за последние два года, другой недвижимости в Нью-Йорке или США, что делает процесс покупки недвижимости в кооперативе практически невозможным. Многие кооперативы запрещают хозяевам сдавать свои квартиры или ограничивают срок, на который квартира может быть сдана, что делает такие квартиры непривлекательными

для инвесторов. Если же вы планируете использовать квартиру для себя во время поездок в Нью-Йорк, чаще всего кооператив не будет возражать.

### Юридический статус: кондоминиум или кооператив?

Цены на покупку кооперативов немного ниже, чем цены на кондоминиумы. Ежемесячные платежи, напротив, несколько выше и включают расходы на содержание дома, налоги на недвижимость и соответствующую долю в ипотечном кредите дома, если кооператив занимал деньги под залог здания. Несмотря на все сложности, кооперативы могут быть привлекательны: по большей части это старинные довоенные здания с красивыми фасадами, каминами, высокими потолками, коваными балконными перилами и собственными садиками и внутренними дворами.

Меньший сегмент рынка недвижимости Нью-Йорка занимают кондоминиумы, обычные многоквартирные дома, где у вас в собственности находится квартира и соответствующая доля в общем имуществе здания. Эти дома, как правило, находятся под руководством специально избираемого органа, Совета кондоминиума (Condo Board), который устанавливает правила пользования домом и нанимает обслуживающую организацию. Для аренды или покупки в таком доме также требуется одобрение Совета, но при отказе Совет должен купить или арендовать предлагаемую квартиру, поэтому отказов практически не бывает. Нет также и ограничений по сдаче квартир в аренду, что делает такие квартиры лучшим выбором инвестора. Кондоминиумы ценятся выше, чем кооперативы, из-за более высокой ликвидности этого типа недвижимости. Кондоминиумы проще купить, продать и финансировать с помощью ипотечного кредита. Их количество стремительно растет. Все новостройки в Нью-Йорке на данный момент являются кондоминиумами. Большое количество старых зданий после ремонта меняют свой юридический статус и становятся кондоминиумами.

### Интерес для инвесторов

Именно новые здания особенно привлекательны для иностранных инвесторов. Большинство вновь построенных кондоминиумов предлагают налоговую льготу в первые 10–25 лет, что позволяет уменьшить высокие





ежемесячные платежи. Кроме того, постоянно конкурируя друг с другом, застройщики пытаются сделать каждый новый дом привлекательнее предыдущего, приглашая известных архитекторов и декораторов, добавляя разнообразные украшения: французские окна, мрамор, модные кухни и множество дополнительных услуг, что способствует высоким арендным ставкам.

Для частных инвесторов на сегодняшний день покупка квартиры в новом кондоминиуме и последующая сдача в аренду являются самым популярным инвестиционным сценарием. Поскольку квартиры продаются уже с отделкой, застройщик передает вам квартиру, уже полностью готовую к сдаче в аренду.

### Сектор аренды

Спрос на аренду в Нью-Йорке очень высок. 75% ньюйоркцев снимают квартиры, и

сотни людей постоянно находятся в поисках квартир на короткий и длительный срок. Согласно оценкам средних показателей стоимости жилья на рынке аренды, производимым «Реал Эстейт Групп» (где рассматриваются квартиры с арендной платой ниже 10 000 долларов в месяц), стоимость квартиры с одной спальней (то есть двухкомнатной квартиры) составляет 3 578 долларов в месяц, а квартиру с двумя спальнями можно снять уже за 5 265 долларов. Новые кондоминиумы сдаются в аренду на 10–20% дороже этой стоимости, а иногда и еще выше, в зависимости от услуг, предлагаемых в этих зданиях.

### Рост цен и ситуация с кредитами

Для инвестора, кроме аренды, дополнительный доход идет от повышения стоимости квартиры. Согласно докладу REBNY за 2007 год, цена кондоминиумов за год вырос-

ла на 17% быстрее, чем для других типов недвижимости в Нью-Йорке, цены на которые повысились на 11%. Вероятно, в этом году рост цен несколько замедлится, но вряд ли прекратится.

Несмотря на ухудшение условий кредитования, иностранные инвесторы могут получить ипотечный кредит, дорогой по американским меркам, но по ставкам значительно более низким, чем московские. Например, занимая до 75% стоимости квартиры, иностранный заемщик может получить кредит на срок от 20 до 30 лет под 7,5–8% годовых.

### Разнообразие предложений

Самое замечательное в Нью-Йорке – это большое разнообразие. Можно купить квартиру с террасой, можно выбрать квартиру с лепниной и камином, а кому-то больше понравится лофт с кирпичными стенами и потоло-

ками высотой 6 метров. Но кроме покупки квартиры в настоящих нью-йоркских небоскребах или в более привычном нам многоквартирном доме, в Нью-Йорке можно стать владельцем настоящего дома, небольшого особняка с собственным садиком.

Многие из таких особняков сохранили старинные детали декора, деревянные панели и лестницы, камин на каждом этаже. Собственный сад – самая большая роскошь в сердце шумного многомиллионного города. Немногие города мира могут предложить такую возможность в центре мегаполиса. Такие дома нечасто выставляются на продажу. Часть из них отреставрированы известными архитекторами и дизайнерами, другие имеют богатую историю и известных владельцев или арендаторов. Некоторые особняки нуждаются в реставрации или ремонте, и они особенно интересны для инвест-



торов. За сотню лет существования часть из них была разделена на несколько квартир, некоторые даже использовались для проживания семьи в каждой комнате (SRO) – что-то вроде коммунальных квартир. Более того, в стремлении защитить арендаторов, которых в городе большинство, цены аренды в некоторых квартирах были заморожены (rent stabilized and rent control apartments).

#### Квартиры в старых особняках: риск и оправданные инвестиции

Из-за этого законодательства часть квартир в особняках не может продаваться и сдаваться по рыночным ценам. Поэтому целый особняк также продается ниже рыночной стоимости. Еще одним снижающим цену фактором является сложность с ремонтом. Это наиболее рискованные инвестиции, но, возможно, и наиболее доходные. Несмотря на то что эти предложения не появляются на рынке каждый день, всегда можно найти такие варианты. Подобные предложения открывают множество возможностей. Какие-то дома можно просто отреставрировать и превратить в особняки для проживания одной семьи, если расположение дома достаточно привле-

### Самое замечательное в Нью-Йорке – это разнообразие. Можно купить квартиру с террасой, с лепниной и камином, а кому-то больше понравится лофт с кирпичными стенами и потолками высотой 6 метров //

кательно. Если дома расположены не в самых дорогих частях города, особняки можно отремонтировать, разделив на квартиры. Такие дома позволяют инвестору жить в одной из квартир, остальные сдавать, используя арендную плату для погашения кредита, налогов и эксплуатационных расходов. Часто при реставрации или ремонте можно надстроить дополнительный этаж или террасу, сделать жилым подвал и, увеличив размер здания, получить дополнительный доход.

#### Нью-йоркские кварталы

Нью-Йорк – город разнообразных районов. Каждый его уголок имеет свой характер и особенности. Годами в качестве оправдания постоянно растущих цен профессионалы в области недвижимости Манхэттена повторяли: остров слишком мал, поэтому цены будут расти. Действительно, в тече-

ние долгого времени так оно и было. Сегодня это утверждение имеет и другой смысл: остров слишком мал, на нем нет места для плохих кварталов.

Самым известным примером быстрого развития и облагораживания района является Гарлем (Harlem). Этот район с богатой историей, колыбель нью-йоркского джаза с множеством старинных зданий, долгое время был в упадке. Сейчас он возрождается. Семья президента Клинтона стала одной из первых, кто открыл здесь офис. Колумбийский университет, расположенный на границе Гарлема, планирует значительное расширение и выкупает землю и здания по 125-й улице – главной улице Гарлема. Многие застройщики взяли пустые участки и заброшенные здания для строительства новых кондоминиумов при поддержке городского финансирования и налоговых льгот. Сегодня новые здания

Гарлема предлагаются по ценам Бруклина или, используя московские реалии, по ценам Куркино и Митино. При этом дорога до модных и развитых частей Манхэттена займет у вас намного меньше времени, чем путешествие в центр по Ленинградскому шоссе. Особый статус района предлагает покупателям и инвесторам налоговые льготы в течение первых 25 лет владения, что существенно уменьшает расходы на обслуживание квартир. Пока арендные ставки здесь ниже, чем в других, более развитых частях Манхэттена, но с развитием района и приходом новых корпусов Колумбийского университета ситуация изменится.

Другой район, быстро меняющий свой облик, – самый юг Манхэттена, Файненшиал-дистрикт (Financial District). После трагедии 11 сентября многие компании покинули его, и городские власти разработали программу по его реабилитации, которая включает изменение назначения многих зданий. Небоскребы, которые раньше были офисными зданиями, сегодня перестраиваются как новые жилые дома. По мнению нью-йоркских властей, это улучшит баланс жилой и коммерческой недвижимости и сделает район более привлекательным для жизни. Городская поддержка и налоговые льготы способствовали масштабному строительству, и на данный момент в этой части города есть много предложений. Большое количество банков и финансовых компаний, традиционно расположенных в этой части города, обеспечивает постоянный спрос как среди арендаторов, так и среди покупателей. Кроме того, сейчас ведется строительство большого транспортного узла рядом с бывшим Всемирным торговым центром (World Trade Center), который свяжет все нью-йоркские аэропорты, многие вокзалы и линии метро, что сделает жизнь там еще более удобной и будет способствовать росту цен в будущем. Есть и риски, связанные с этим районом: кредитный кризис и сложности во многих банках и финансовых компаниях привели к сокращению рабочих мест, за которым может последовать кратковременное снижение спроса в этой части города.

Более консервативные инвесторы могут выбрать между более традиционными районами около Центрального парка – Upper East Side или Upper West Side, в зависимости от личных предпочтений. Здесь живет множество семей с детьми и ньюйоркцев с собаками, которым особенно удобно соседство с

парком. Туристический Мидтаун привлекает не только любителей дорогих покупок на Пятой авеню: здесь расположены многочисленные офисы и работает огромное количество потенциальных арендаторов. Сохо привлекает к себе модниц со всего мира, а Челси – ценителей искусства.

#### Американские брокеры и наши офисы в Нью-Йорке

Самое приятное для покупателя в Нью-Йорке – это бесплатные услуги брокера, работу которого для обеих сторон сделки оплачивает продавец. Роль брокера в сделке очень важна, поскольку выбор квартиры или дома – это только начало пути. Сделка состоит из нескольких частей, в которых участвуют юристы каждой из сторон, ипотечный брокер, оценщик, совет кондоминиума или кооператива. Весь этот процесс необходимо координировать, правильно выбрать юриста и оценщика, а также других специалистов для участия в сделке. Особенно важно иметь брокера с большим опытом в работе с иностранными покупателями, поскольку требования к ним и процедура одобрения кредита и покупки существенно отличается от обычной сделки.

Есть и российские компании, занимающиеся недвижимостью в Нью-Йорке. По своему личному опыту, я бы выделила компанию Evans Property Services («Эванс»), имеющую офисы как в Москве, так и в Нью-Йорке. Офис «Эванс» в Нью-Йорке всегда рад помочь познакомиться с интересным миром нью-йоркской недвижимости. Компетентные сотрудники компании успешно помогают иностранным покупателям из Европы и России делать выгодные инвестиции в нью-йоркскую недвижимость. Компания имеет налаженные контакты с опытными профессионалами: юристами, финансовыми и налоговыми консультантами, ипотечными брокерами, специализирующимися на работе с иностранными инвесторами и знающими русский язык. Кроме помощи в покупке, «Эванс» организует и сдачу в аренду недвижимости, и оплату счетов, поможет правильно оформить налоговые документы. Множество вопросов можно задать еще в Москве, до поездки за границу. Специалисты «Эванс» дадут совет по получению визы, предоставят исчерпывающую информацию о процессе покупки недвижимости в Нью-Йорке и жизни этого прекрасного города.

