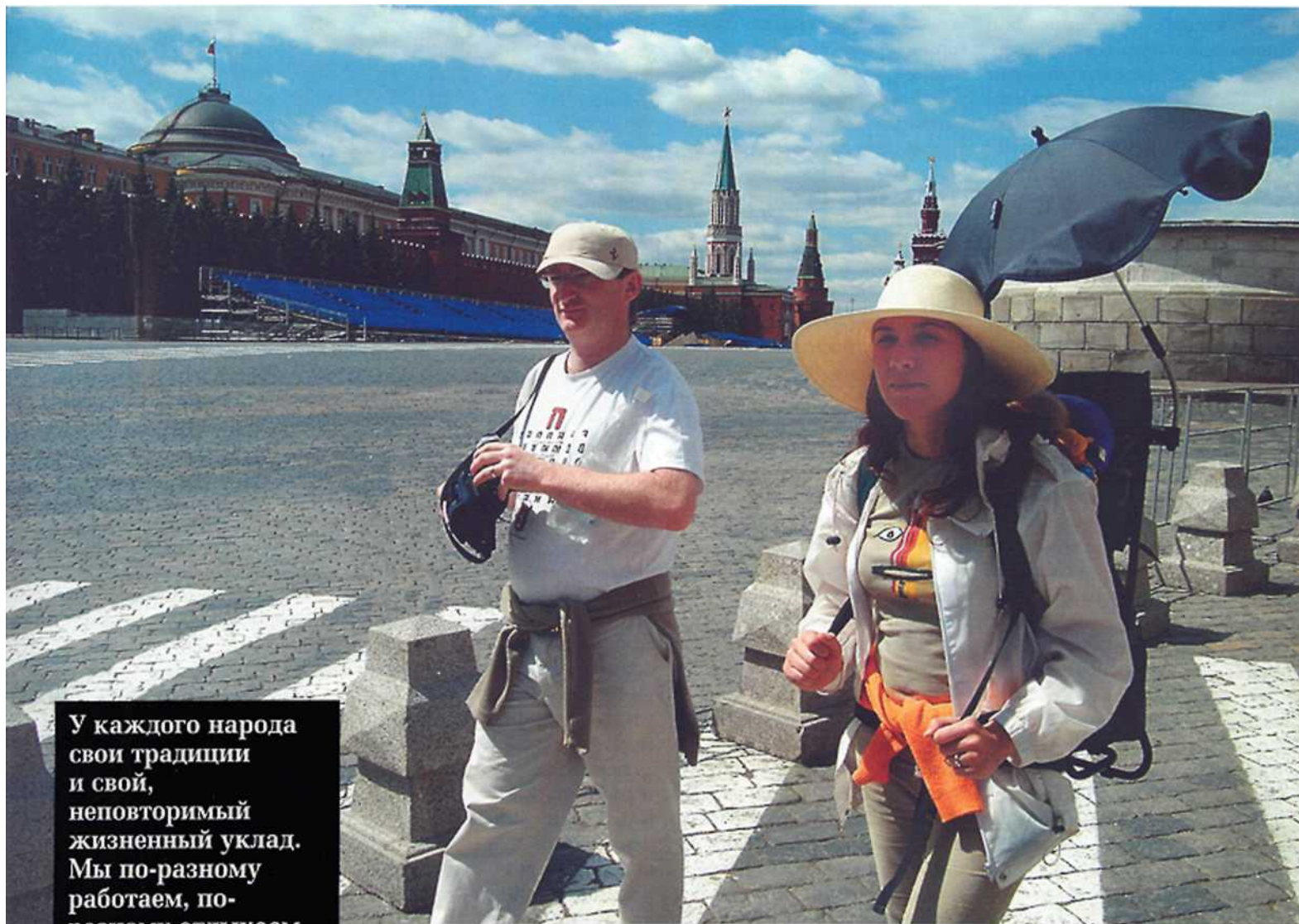


# Как россияне и иностранцы жилье арендуют...



**У каждого народа свои традиции и свой, неповторимый жизненный уклад. Мы по-разному работаем, по-разному отдыхаем и, как оказывается, по-разному арендуем квартиры.**

С каждым годом Москва, один на крупнейших городов мира, притягивает все больше обеспеченных людей - как иностранцев, так и россиян из регионов страны. Неудивительно, что спрос на аренду элитной недвижимости сильно вырос. Казалось бы, снять квартиру - самое обычное дело, но подход к реализации этого мероприятия у российских

граждан и иностранцев существенно различается.

Если иностранец приезжает в Россию на долгий срок, то скорее всего он собирается здесь работать. Части всего его жилье оплачивает компания, которая командировала сотрудника или наняла его на работу. Потому аренда элитных квартир иностранцами осуществляется строго официально между фирмой-работодателем и солидной риэлторской компанией с привлечением юристов. С той и другой стороны. При этом договоры аренды юридически прозрачны и

оговаривают все необходимые аспекты. Оплата, как правило, производится в виде безналичных банковских платежей. Делается это для того, чтобы оградить компанию, которая платит деньги, и непосредственно арендатора от различного рода непредвиденных ситуаций.

Крупные отечественные и западные компании все чаще приглашают в столицу топ-менеджеров из регионов России, которым тоже могут официально арендовать жилье. Однако гораздо большее число россиян арендует элитную недвижимость частным образом.

Не будучи ограничены определенным бюджетом, они могут искать квартиру в самом широком диапазоне цен - допустим, от \$1000 до \$12 000 в месяц, тогда как у иностранцев, как правило, бюджет определен очень четко.

В отличие от россиян, для иностранцев месторасположение жилья - самый главный аспект. Жилье должно обязательно находиться неподалеку от работы. Как отметила Рената Митяш, менеджер по работе с корпоративными клиентами компании Intermark, «иногда иностранцы идут на

компромисс, выбирая квартиру вдалеке от офиса, но в таком случае она должна быть расположена рядом со школой, где учится их ребенок». Однако и для россиян, и для иностранцев наибольший интерес представляют квартиры, сосредоточенные в основном внутри Садового кольца. Наиболее популярны Арбат, Патриаршие Пруды, окрестности Тверской улицы. Интересно, кстати, что район Чистых Прудов, как правило, выбирают для себя французы. А вот Замоскворечье и Фрунзенская набережная менее престижны, поскольку в этих районах часто попадает низкокачественное жилье. «Редкий случай, когда иностранец поселится где-нибудь на Мичуринском проспекте или на Крылатских Холмах. А вот русский человек вполне может выбрать квартиру в этих районах», - считает Анна Левитова, управляющий партнер компании Evans.

Большинство иностранных клиентов стремится поселиться в небольших современных кирпичных домах или в отреставрированных дореволюционных зданиях. Предпочтение отдается верхним этажам малоэтажных строений. «Сталинские» высотки и элитные многоэтажные дома скорее пользуются спросом у русских арендаторов, и то не у всех.

Подземная парковка - непременный атрибут современного элитного жилья. Дело в том, что, по условиям страховки дорогих автомобилей, машина не может ночевать под открытым небом. «Так что отсутствие в доме или рядом с ним такой парковки может усложнить и затянуть процесс сдачи даже самой качественной квартиры». - заметила Анна Левитова. Известен случай, когда один иностранец хотел отказаться от изумительной квартиры на Остоженке именно по этой причине. На аренду помещения, он согласился только тогда, когда было найдено свободное место в подземной авто-стоянке недалеко от дома, причем она оказалась расположена под Храмом Христа Спасителя.

Требования к условиям безопасности - также одни из определяющих факторов при выборе квартиры в аренду. Интересно, что иностранцы и россияне воспринимают эту проблему несколько и разным контексте. Если для иностранца будет достаточно охраняемой огороженной территории вокруг дома и консьержа в подъезде, то русскому, как правило, требуется гораздо больше. Рената Митяш однажды работала с клиентом-россиянином, которому требовалось попасть в дом исключительно напрямую через подземный гараж, при этом напротив окон его квартиры не должно было быть незакрытых чердаков и пустующих помещений. Подобные требования типичны для русских арендаторов с высоким бюджетом.

Различные требования предъявляют иностранные

безликие, бесхарактерное помещение. Они выезжают в квартиру на два-три года, и им не нужна индивидуальность хозяина квартиры, им нужна основа, на которой они сами могут что-то создать», - отметила Екатерина Земская, консультант компании Intermark. Индивидуальные со своим дизайнерским решениям квартиры сдаются в последнюю очередь. Впрочем, действительность нередко опровергает устоявшиеся правила. Был случай, когда клиент из Великобритании искал квартиру исключительно в антикварном стиле. По такие исключения только подтверждают общее для иностранцев правило - они арендуют не квартиру, а среду обитания, которую затем сформируют сами. А вот российские клиенты к проблеме выбора квартиры подходят иначе. Как правило, помещение должно выглядеть шикарно, иметь

под старину, нежели модерну. Итальянцы в наших сумеречных широтах страдают от недостатка солнечного света и потому выбирают квартиры с самыми большими окнами. Ну а наши соотечественники более требовательны к качеству ремонта, нежели любые иностранцы. Для россиян также имеет значение наличие оригинальных деталей и аксессуаров.

Выбор квартиры - дело сугубо личное, и поэтому его продолжительность непредсказуема. Правда, иностранцы, переезжая из другой страны, как правило, ограничены во времени, посвященном выбору квартиры, чего не скажешь о русских. Иногда клиент может просмотреть до тридцати вариантов, причем риэлторы указывают на интересную закономерность: чем придирчивее клиент, тем хуже квартиру он в результате выберет. Если же человек хочет по каким-либо причинам переехать из одной арендованной квартиры в другую, то поиски могут длиться до бесконечности, а в результате он так никуда и не переедет.

Известно, что рынок аренды жилья подвержен сезонным колебаниям. Вполне логично, что в промежутке между католическим и православным Рождеством спрос явно снижается. А вот летний период отнюдь не всегда является неудачным. Многие иностранные семьи предпочитают выезжать в квартиру весной или в начале лета, чтобы заблаговременно решить вопросы с образованием детей, да и вообще сориентироваться в городе.

С каждым годом в Россию приезжает все больше иностранцев, а россияне все чаще выезжают за рубежом. Если 15 лет назад, в нашей стране уклад жизни был совершенно не похож на западный, то сейчас Россия стремится жить по общемировым стандартам. И вскоре не придется говорить о различиях между арендаторами-иностранцами и россиянами, правильнее будет шпорить о тонкостях национального менталитета. **НА**

ДАРЬЯ ДЕНИСОВА

## НАЦИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ВЛИЯЮТ НА ВЫБОР КВАРТИРЫ

и российские граждане и к интерьеру квартиры. Конечно, для всех важно, чтобы материалы, использованные в отделке помещений, были качественными, а бытовая техника, инженерные системы и сантехника соответствовали уровню мировых стандартов. Однако, в отличие от русских, иностранцы предпочитают выезжать в меблированные квартиры, так как переезжают с места на место со своей мебелью. При этом перевозкой и размещением их имущества занимаются специальные мувинговые компании. **И, как правило, иностранцы выбирают квартиры с самой простой отделкой,** лишённые какого-то индивидуального дизайнерского решения, впрочем, очень важно, чтобы стиль во всех помещениях был строго выдержан, зоркий глаз иностранца по приемлет эклектику. Резкий переход от хай-тека на кухне и в ванной комнате к классике с элементами барокко к жилой зоне вряд ли его устроит. «Иностранцам нужно

богатое оформление и яркие дизайнерские решения. Квартира без какой-то изюминки русского клиента редко интересует.

Национальные особенности клиентов тоже накладывают свой отпечаток на выбор квартиры. Например, англичане не выдвигают в числе основных требований к апартаментам большую площадь. Это, по всей видимости, связано с тем, что обеспеченные жители Лондона привыкли к небольшим квартирам, расположенным в исторических зданиях. Американцы же ищут большое по площади и высоте потолков помещение, причем совсем не обязательно многокомнатное.

А вот для французов одним из обязательных условий является как раз большое количество комнат, так как в большинстве своем они переезжают из страны в страну большими семьями. Кстати, свое предпочтение при выборе стиля квартиры они отдают скорее классике

**НОВЫЙ АДРЕС**