

# РЕГИОНАЛЫ ТЕСНЯТ ЭКСПАТОВ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*

КОГДА-ТО ПРАКТИЧЕСКИ ЕДИНСТВЕННЫМИ АРЕНДАТОРАМИ ВЫСОКОБЮДЖЕТНЫХ МОСКОВСКИХ КВАРТИР БЫЛИ ЭКСПАТЫ. СЕГОДНЯ НАШИХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ В РЯДАХ «ЭЛИТНЫХ» АРЕНДАТОРОВ ДАЖЕ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ИНОСТРАНЦЕВ. ТАК, ПО ДАННЫМ КОМПАНИИ PENNY LANE REALTY, СООТНОШЕНИЕ РОССИЯН И ИНОСТРАНЦЕВ, КОТОРЫЕ ИЩУТ КВАРТИРЫ С АРЕНДНОЙ СТАВКОЙ ОТ \$10 ТЫС. В МЕСЯЦ, СОСТАВЛЯЛО 61 НА 39% В 2011 ГОДУ И 59 НА 41% В 2012 ГОДУ СООТВЕТСТВЕННО.

Однако с тех пор, когда иностранцы безраздельно властвовали на рынке элитной аренды, до наших дней дошли мифы и легенды. ДН решил разобраться, какие из них сегодня далеки от существующего положения дел, а какие еще вполне работают.

**Миф первый:** «Экспаты всегда селятся в четко выбранных и давно облюбованных местах: французы — в районе Чистых прудов, англичане — в Покровском-Стрешневе, и т. д.».

До недавних пор это было действительно так. Как справедливо отмечает руководитель отдела московских продаж компании Knight Frank Ольга Тараканова, концентрация англоговорящих экспатов в Покровском-Стрешневе была связана с Англо-американской школой. Англоязычные семьи стремятся дать своим детям хорошее образование, выбирая для этого профессиональную школу под иностранным управлением. Покровское-Стрешнево предпочитают в основном семьи с детьми, подчеркивает эксперт. Французская «оккупация» Чистых прудов и их окрестностей тоже имеет «образовательное» объяснение — французский лицей.

Список можно продолжить: по оценкам руководителя департамента аренды компании Contact Real Estate Марии Пехтеревой, в некоторых районах Москвы (помимо Чистых прудов и Покровского-Стрешнева к ним по разным причинам относятся и Патриаршие пруды, и Серебряный Бор, и Мосфильмовская улица) сложились иностранные сообщества.

Желание жить среди своих соотечественников вполне понятно, поэтому и образовались устоявшиеся географические предпочтения. К тому же, по наблюдениям Марии Пехтеревой, «при первом визите иностранца в Москву срабатывает сарафанное радио — экспаты селятся в том месте, которое им посоветовали друзья или коллеги».

Но это было раньше. А сегодня, уточняет Мария Пехтерева, «первостепенным фактором при выборе жилья в Москве является привязка к работе: ужасный трафик многим не позволяет арендовать жилье в излюбленных и обжитых иностранцами местах, а вынуждает снимать что-то максимально близкое к работе. Например, апартаменты в «Москва-Сити», где уже складывается кластер иностранных арендаторов».

Конечно, основные представительства крупных иностранных компаний, где работают экспаты, расположены в центре. Если брать за основной критерий доступность места работы, понятно, что «пропуску» зарубежных



специалистов в центре никто не отменял и еще долго не отменит. Однако опыт проекта «Покровское-Глебово» или коттеджного поселка «Росинка» на Пятницком шоссе, который изначально создавался для экспатов и под экспатов, свидетельствует: центр вовсе не обязательное место обитания иностранцев в столице.

**Миф второй:** «Экспаты всегда арендуют просторные квартиры, к которым привыкли у себя на родине».

Как показывает практика, утверждает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева, экспаты предпочитают квартиры общей площадью не менее 80 м<sup>2</sup> в светлых тонах, в которых обычно три комнаты (спальня, кабинет, гостиная). В квартире должна быть качественная отделка

Средняя арендная ставка в Москве для экспатов, если это не посольские служащие, — \$7-10 тыс. Средний класс посольских служащих снимает квартиры по цене до \$6 тыс.

и мебель. Однако утверждение, что иностранцы арендуют только просторные квартиры, обычно верно лишь для менеджеров или руководителей высшего звена.

«Если речь идет о семье, где есть дети, то, по принятым за рубежом стандартам, у каждого ребенка есть своя комната, в квартире должна быть столовая, одна или несколько спален, гостиная, постирочная и т. д. Все это, конечно, требует дополнительной площади. В среднем площади таких квартир начинаются от 100 м<sup>2</sup> в зависимости от состава семьи. Молодые и/или несемейные экспаты, как правило, готовы довольствоваться двух-трехкомнатной квартирой, расположенной в центре», — рассказывает директор департамента аренды компании IntermarkSavills Галина Сенько.

Но есть тонкость: далеко не все просторные квартиры подходят иностранцам. Мария Пехтерева уточняет, что зарубежные специалисты часто ищут жилье, не перегруженное мебелью, чтобы иметь возможность привнести что-то свое в дизайн квартиры. Кроме того, по мнению Ольги Таракановой, существует некое противоречие: понятия «просторные квартиры» и «высокобюджетный сегмент» не всегда тождественны — во многих случаях высокая арендная плата вовсе не подразумевает больших площадей.

**Миф третий:** «Чем в сегменте выше стоимость аренды, тем больше в нем экспатов.

«На Патриарших прудах была сдана квартира за \$14 тыс. в месяц, при этом ее площадь была не очень большой, клиенту было важно, что в ней изолированные комнаты, к тому же ему очень понравился ремонт»

«Для иностранцев важно ощущение защищенности: огороженный двор, охрана, консьерж — это типичная практика на их родине, снизить уровень жизни, переезжая в Москву, они не хотят»



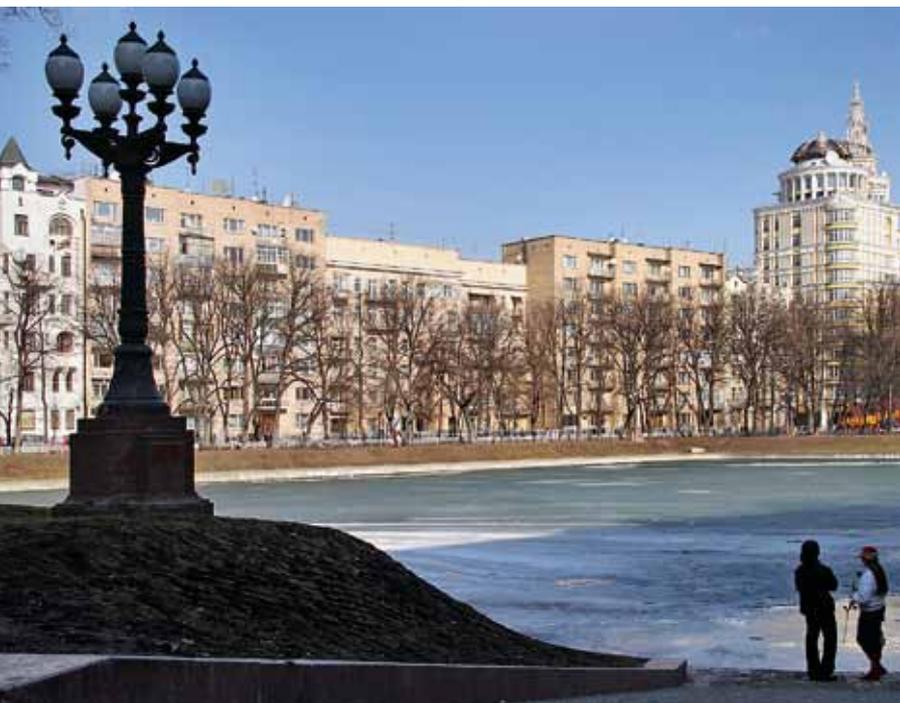
Однако цена интересует экспатов в последнюю очередь и явно меньше, чем российских арендаторов. Вообще экспаты никогда не платят сами, а за них платят компании».

Эти сентенции — классическая полуправда. «Арендаторы в верхнем ценовом сегменте ориентируются не на площадь квартиры, а на количество комнат, стиль отделки, наличие и качество мебели. Например, некоторое время назад на Патриарших прудах была сдана квартира за \$14 тыс. в месяц, при этом ее площадь была не очень большой, клиенту было важно, что в ней изолированные комнаты, к тому же ему очень понравился ремонт», — рассказывает Ольга Тараканова.

По наблюдениям Марии Пехтеревой, самые высокобюджетные квартиры в Москве арендуют российские чиновники и банкиры, экспаты в этом плане более экономны. Средняя арендная ставка в Москве для экспатов, если это не посольские служащие, — \$7-10 тыс. Средний класс посольских служащих снимает квартиры по цене до \$6 тыс. И только послы иностранных государств имеют право арендовать резиденции стоимостью от \$12 тыс. в месяц. «Например, английским посольским служащим выделяют всего около 130 тыс. руб. в месяц на аренду жилья в Москве», — делится эксперт.

Правда, Жанна Лебедева приводит несколько иные цифры. По ее оценкам, средняя ставка аренды для менеджеров колеблется в пределах \$3 тыс. в месяц, для топ-менеджеров — \$15-18 тыс. в месяц.

А вот какие расчеты представила компания Penny Lane Realty: в 2012 году среди





Экспаты стараются снять жилье дешевле выделенной компанией суммы, чтобы иметь некую выгоду: скажем, снимают квартиры за \$5-6 тыс., имея на эти цели \$8 тыс. ежемесячно

иностранцев с бюджетом аренды от \$10 тыс., обратившихся в агентство, лишь 25% заявили о желании снять квартиру за \$15 тыс. в месяц, 12% были готовы снять квартиру в диапазоне \$15-35 тыс. в месяц, 63% рассчитывали на квартиру за \$10-13 тыс. в месяц.

«Все чаще мы получаем запросы от иностранцев на квартиры с арендной ставкой менее \$10 тыс. в месяц — например, на квартиры за \$6-9 тыс. Полагаю, что снижение арендных ставок у иностранцев связано с кризисными явлениями в Европе: судя по всему, иностранные компании, которые и снимают квартиры для своих сотрудников, сократили бюджеты. Если раньше иностранцы отдавали предпочтение квартирам за \$15-16 тыс. в месяц, то сейчас рассматривают варианты за \$11-13 тыс.», — комментирует директор департамента аренды жилья Penny Lane Realty Илья Плаксин.

Кстати, объединенная риэлторская статистика гласит, что договор аренды иностранный арендатор заключает, как правило, на один год с последующей пролонгацией.

Кто платит: компания или сам арендатор? По данным, на которые ссылается Ольга Тараканова, компания оплачивает аренду своим сотрудникам в 80% случаев. Оставшиеся 20% — либо экспаты с личным бизнесом, либо граждане, самостоятельно арендующие недвижимость. «При этом стоимость квартиры, безусловно, интересует всех арендаторов, даже тех, чье проживание оплачивает компания. Работодатель предоставляет определенный лимит средств для аренды недвижимости, ограничивая размах. В некоторых случаях это становится проблемой в переговорах, и \$500 играют значительную роль», — рассказывает эксперт.

Но вот каким забавным наблюдением делится Мария Пехтерева. Экспаты живо интересуются ценой аренды и в этом плане очень дотошны. Они стараются выжать максимум из бюджета и добиться от арендодателя включения в арендные платежи и интернета, и коммунальных услуг, чтобы не платить за них отдельно.

Часто компании уходят от юридической ответственности за экспатов и просто

перечисляют оговоренный бюджет на аренду квартиры в Москве. Поэтому экспаты стараются снять жилье дешевле выделенной компанией суммой, чтобы иметь некую выгоду: скажем, снимают квартиры за \$5-6 тыс., имея на эти цели \$8 тыс. ежемесячно. При этом они заключают «левый» договор с собственником, который предоставляют по месту работы.

**Миф четвертый:** «Экспаты всегда выбирают жилье в закрытых комплексах, новых либо реконструированных, потому что боятся соседства с жителями старого жилфонда. При этом иностранцы были первыми потребителями столичных лофтов, двухуровневых квартир, таунхаусов».

По мнению Жанны Лебедевой, в основном экспаты-арендаторы делятся на две группы: первая — это семьи с детьми, вторая — молодые специалисты, начинающие свою карьеру (преимущественно до 35 лет). «Семейные при выборе места жительства склоняются

к обустроенным закрытым поселкам с развитой инфраструктурой и ориентированы на наличие специализированных школ и детских садов в шаговой доступности. А вот молодые люди предпочитают селиться в центре города, в непосредственной близости от места работы и ночной жизни столицы, где сконцентрировано множество ресторанов, баров и ночных клубов», — считает Жанна Лебедева. По мнению Галины Сенько, многие иностранцы охотно рассматривают для аренды исторические дома в центре — правда, только в том случае, если в квартире выполнен качественный ремонт, а в доме имеется охрана и парковка. Частных клиентов, по наблюдениям Ольги Таракановой, иногда привлекают «сталинские» дома: «Некоторые уверены, что в этих домах определен дух, энергетика. Наличие охраны в этом случае не принципиально».

Сложно сказать, были ли экспаты первыми арендаторами лофтов

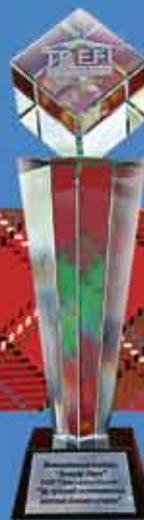
Экспаты предпочитают квартиры общей площадью не менее 80 м<sup>2</sup> в светлых тонах, в которых обычно три комнаты (спальня, кабинет, гостиная). В квартире должна быть качественная отделка и мебель



www.es-park.ru  
45 км по Новорижскому шоссе

# Время ЖИТЬ

- Дома построены
- Живописный берег реки
- Центральные коммуникации
- Развитая инфраструктура



**TREFI**

«За лучший  
коттеджный  
поселок  
бизнес-класса»

2013



495 22 111 22

Эквэйр парк

Проект ООО «Газпромбанк-Инвест»

и двухуровневых квартир. Эти данные практически нельзя проверить — разделение аренды одноуровневой и двухуровневой квартиры на разные сегменты никогда не практиковалось на московском рынке. Что касается лофтов, в России они прижились не так давно — мода на них установилась года три-четыре назад. До этого подобные квартиры встречались редко, но экспаты были отнюдь не первыми и не единственными их потребителями.

Утверждение, что экспаты страшно боятся местного населения, сильно преувеличено. Просто, как считает Мария Пехтерева, за такие деньги иностранцы не хотят жить в старом фонде, в котором в основном и обитает местное население. «Для иностранцев важно ощущение защищенности: огороженный двор, охрана, консьерж — это типичная практика на их родине, снижать уровень жизни, переезжая в Москву, они не хотят».

«При первом визите иностранца в Москву срабатывает сарафанное радио — экспаты селятся в том месте, которое им посоветовали друзья или коллеги»



Зарубежные специалисты часто ищут жилье, не перегруженное мебелью, чтобы иметь возможность привнести что-то свое в дизайн квартиры



**Миф пятый:** «До кризиса на рынке высокобюджетной аренды экспаты играли роль первой скрипки, но в последнее время их доля на столичном рынке настолько мала, что их можно не учитывать».

Статистика компании Penny Lane Realty, приведенная в самом начале, частично подтверждает, что это не миф, а реальность. Состав арендаторов действительно серьезно поменялся. Бюджеты на аренду квартир сотрудников сокращаются, число проектов, в которые привлекаются иностранцы, уменьшается. В кризис многие отправились из России на родину и не вернулись, да и сам по себе труд экспатов уже не так популярен. Наконец, как подчеркивает Мария Пехтерева, экспаты стали менее заметными, а некоторые — удачно ассимилировались.

По данным департамента аренды компании IntermarkSavills, в 2012 году среди клиентов рынка аренды высокобюджетного жилья иностранные граждане (как правило, сотрудники крупных западных компаний) составляли около 60 %, в то время как в 2011 году их доля занимала 65 % общего объема спроса. Количество российских граждан, тем временем, возросло на 7 % и превысило 1/3 арендаторов, а количество арендаторов из стран СНГ — не более 5 %.

Конечно, ничтожной долей иностранных арендаторов в общем объеме квартиросъемщиков никак не назовешь. Но бесспорен факт, что их собирательный портрет явно перестает быть похожим на портрет безоговорочного лидера сегмента. (АН)