



Более 70% жителей Нью-Йорка снимают квартиры, поэтому спрос на аренду жилья очень высок. Уверенная позиция мирового финансового центра, большое количество богатых горожан и деловых людей, посещающих город, гарантируют высокую стоимость и постоянный спрос на нью-йоркскую недвижимость разных типов.

Из-за джентрификейшн средний ньюйоркец теперь арендует апартаменты в кондо, как правило в коупе, с видом на хай-райз, мечтая о таунхаусе или дормейн-билдинге... Непонятно? Тогда наш словарь нью-йоркских риэлторов (с комментариями) - специально для вас!

Некоторые слова и выражения можно проверить в сервисе [On-line-переводчик РБК](#) (по ссылкам).

Bridge and tunnel people - это ньюйоркцы, живущие за пределами Манхэттена, например в районах Квинс и Бруклин.

Brighton beach - здесь действительно живут практически только выходцы из бывшего Советского Союза, причем большинство из жителей Брайтона действительно покинуло родину в советские времена. На улицах слышна русская речь, множество вывесок на русском языке. Главное достоинство Брайтон Бич - это пляж и прогулочная набережная с тиковым настилом.

Brooklyn - в Бруклине живут не только русские. Это большая часть города, куда часто переезжают жители Манхэттена, которые обзаводятся детьми и нуждаются в больших квартирах подешевле, художники, музыканты, другая богемная молодежь, различные этнические группы - поляки, сатмарские хасиды и др.

Central Park - главный парк города, самый большой на Манхэттене. Здесь не только гуляют дети, бегают и катаются на всех возможных снарядах жители города, здесь также проходят Нью-Йоркский марафон и летом множество концертов под открытым небом. Жить рядом с парком дорого, но очень приятно и престижно.

Chinatown/Little Italy - настоящий китайский квартал с самыми вкусными азиатскими ресторанами, живыми лягушками на продажу в магазинах и кучей китайских бизнесов. Маленькая Италия практически полностью поглощена более активными соседями. Недвижимость здесь стоит недорого по сравнению с другими частями Манхэттена.

Coop - кооператив в Нью-Йорке. Это способ владения недвижимостью, когда здание принадлежит корпорации - некоммерческой организации, которая занимается его управлением. Квартиры в таких зданиях продаются как пакеты акций в компании, количество акций соответствует размеру квартиры. Таким образом, все жильцы в доме являются партнерами в кооперативе, их доли в кооперативе соответствуют размеру квартир.

Condo - кондоминиумы. Это обычные многоквартирные дома, где владелец квартиры покупает недвижимость и получает на свое имя свидетельство о собственности.

Doorman building - дом, в котором есть привратник.

Financial District - район в нижней части Манхэттена, где находится множество банков и финансовых компаний. Здесь же располагались подвергшиеся атаке «башни-близнецы». Чтобы сделать этот район более привлекательным для жизни, власти Нью-Йорке изменили назначение многих офисных зданий, где после ремонта расположились новые кондо.

Gentrification - переселение более состоятельной публики в менее благополучные районы. Хороший пример такого района в Нью-Йорке - Челси, где мелкие производства и менее благополучное население за последние 15-20 лет заменили художественные галереи, модные рестораны и красивые новые здания.

High-rise - так называются нью-йоркские небоскребы - жилые и коммерческие здания выше 15 этажей.

Luxury condo - дорогие нью-йоркские новостройки.

Outside space - в официальный метраж нью-йоркских квартир не входит площадь балконов и террас - но существенно увеличивает их стоимость.

Pre-war - здания, построенные до Второй Мировой войны.

Rent stabilized/Rent controlled apartments - квартиры, которые арендуются по фиксированной арендной плате, обычно значительно ниже рыночной цены.

Soho - раньше Сохо был районом главных художественных галерей и богемной жизни, сейчас здесь в основном находятся очень дорогие магазины и всякая модная публика. Огромные лофты, которые раньше использовались как мастерские художников, теперь стали престижными квартирами успешных ньюйоркцев.

Townhouse - собственный дом в Нью-Йорке - мечта многих, причем она действительно достижима. Целые районы города состоят из небольших 3-5-этажных домов с красивыми историческими фасадами.

Up-and-coming area - район, где ожидается или начинается рост цен на недвижимость.

Tribeca - район между Financial District и Soho, здесь находятся красивые здания с историческими фасадами и большими лофтами.

Upper East Side (UES) - район Манхэттена справа от Центрального парка, очень

престижное и популярное место для жизни. Исторически самая престижная часть города - в таунхаусах здесь живут «старые деньги», а также множество людей, которые хотят быть близко к этому благополучию.

Upper West Side (UWS) - район Манхэттена слева от Центрального парка, очень престижное и популярное место для жизни. Здесь живут семьи с детьми, любители здорового образа жизни, преподаватели Колумбийского университета, расположенного здесь же.

Village, Greenwich village - очень популярный район в нижней части Манхэттена, некогда демократичный, населенный разнообразной богемной публикой левых взглядов и студентами и преподавателями Нью-Йоркского университета (NYU). Сейчас район дорогой и очень престижный, с множеством ресторанов и баров, впрочем, студенты и преподаватели по-прежнему живут здесь, рядом с университетом.

Комментарий

Управляющий партнер международного агентства недвижимости "Эванс" Анна Левитова:

- В Нью-Йорке более 85% зданий являются кооперативами, то есть здание принадлежит корпорации - некоммерческой организации, которая владеет зданием и занимается его управлением. Квартыры в таких зданиях продаются как пакеты акций в компании, количество акций соответствует размеру квартиры. Таким образом, все жильцы в доме являются партнерами в кооперативе, их доли в кооперативе соответствуют размеру квартир. Кооперативы управляются советами кооперативов (coop board), которые не только принимают решение о ремонте и обслуживании здания, следят за своевременной оплатой счетов и общей деятельностью кооператива, но и одобряют принятие новых членов кооператива. Каждый, кто хочет стать владельцем квартиры в коопе, должен пройти интервью, на котором ей или ему придется предоставить подробную финансовую информацию о своих доходах, расходах, долговых обязательствах и кредитной истории, а также массу личной информации. Несмотря на то что дискриминация в вопросах жилья в Нью-Йорке жестоко преследуется, советы кооперативов не должны давать никаких объяснений при отказе в одобрении нового члена кооператива. Такого интервью боятся даже коренные ньюйоркцы - вторжение в личную жизнь всегда неприятно, а для иностранных покупателей и инвесторов покупка

в кооперативе просто невозможна: иностранцы не могут предоставить налоговые декларации о доходах в США, а предпочтительно в штате Нью-Йорк, что является обычным требованием таких зданий. Более того, большинство кооперативов ограничивают возможности сдавать купленную квартиру в аренду - обычно владелец квартиры в коопе может сдавать ее на один год после двух лет собственного проживания.

Около 15% зданий - это кондоминиумы. В отличие от коупов, в таких зданиях квартиры можно сдавать на длительный срок, и именно такие здания являются типом недвижимости, интересным большинству иностранных инвесторов. Кондо тоже имеют набор строгих правил - регламентировано практически все, от времени пользования грузовым лифтом до возможности содержать домашних животных и устанавливать стиральную машину в собственной квартире. Эти строгие правила обеспечивают комфортное проживание множества соседей под одной крышей.