



КТО ПОКУПАЕТ САМЫЕ ДОРОГИЕ ДОМА В МИРЕ?

БЕСЕДОВАЛИ Альберт АКОПЯН, Михаил МОРОЗОВ, Анна СЕМИНА

Лондон традиционно считается городом, в котором можно приобрести самую дорогую и престижную недвижимость. Несколько лет назад казалось, что Роман Абрамович скупил ее практически на корню и ничего более дорогого в центре Лондона уже не будет. Однако в самый разгар кризиса, в 2010 году, на рынке появилось сразу два объекта, которые были названы «самыми-самыми» дорогими.

Интерес к этим проектам — речь идет о Cornwall Terrace и One Hyde Park — со стороны олигархов постсоветского пространства был практически гарантирован. И вот в апреле 2011 года все информагентства опубликовали информацию, что покупателем апартаментов стоимостью £136 млн (около \$221,2 млн) в самом дорогом жилом комплексе мира One Hyde Park в Лондоне оказался украинский миллиардер Ринат Ахметов.

Бизнесмен приобрел в элитном комплексе две квартиры, которые будут объединены в трехуровневые апартаменты общей площадью 2300 м². В отделку жилья миллиардер намерен вло-

жить еще около £60 млн. Ранее газета The Guardian сообщала, что сделка стала рекордной для первичного рынка жилой недвижимости Лондона.

Что же это за проекты, чем вызван высокий интерес к ним со стороны покупателей? ДН обратился за информацией из первых рук к **девелоперу проекта Cornwall Terrace Мартину Ленту и одному из совладельцев компании Candy&Candy (девелопер проекта One Hyde Park) Нику Канди.**

» Первое, что мы услышали о проекте, что это самый дорогой дом из тех, которые в данный момент продаются в Лондоне. Потом эта характеристика

Девелопер проекта Cornwall Terrace
МАРТИН ЛЕНТ



Один из совладельцев компании Candy&Candy
(девелопер проекта One Hyde Park) НИК КАНДИ

повторилась еще и еще. «Самый дорогой» — часть вашей рекламной стратегии или чьи-то личные умозаключения, к которым вы не имеете отношения?

Ник Канди (Н.К.): — На самом деле это подсчеты. Общие подсчеты экспертов. One Hyde Park — действительно самый дорогой проект в истории Лондона. Только возможность строить на этом участке обошлась нам в £500 млн.

» В чем, собственно, эксклюзив? Почему так дорого? Что в этом доме есть такого, чтобы искушенный клиент не мог сказать: «Я куплю то же самое в другом месте за меньшие деньги»?

Н.К.: — Место. Knightsbridge — лучшее место в Лондоне. В 1947 году старое здание на этом месте было куплено под строительство офиса компании Bowater House по максимальной для того времени цене. Мы тоже купили это здание по рекордной цене. То есть и история показывает, что это лучшее место в Лондоне.



СПРАВКА

Cornwall Terrace – памятник архитектуры XIX века, расположенный в Риджентс-парке – одном из главных королевских парков Лондона. Здание общей площадью более 20 тыс. м² было спроектировано известным британским архитектором Джоном Нэшем, который планировал построить 56 особняков и вилл, окружив ими парк. Но ему удалось создать только восемь вилл и шесть террас. После масштабной реконструкции Cornwall Terrace превратился в восемь роскошных особняков площадью от 745 до 1325 м², окна которых выходят на парк.



» Хорошо. Тогда такой вопрос. Реально ли появление еще более дорогого, еще более престижного проекта? Остались ли места для строительства или дома для реконструкции?

Н. К.: — Появление других более дорогих объектов (я имею в виду квартиры) возможно, но более дорогими они будут только за счет еще больших размеров.

» То есть ответ: нет?

Н. К.: — Именно так. В настоящий момент в One Hyde Park самые высокие цены за квадратный фут за счет качества самого комплекса, отделки, оборудования и т. д.

» Проект Cornwall Terrace был представлен широкой публике достаточно давно, а в продажу поступил только в конце 2010 года. По имеющейся у нас информации, покупателями двух особняков стали граждане России. Насколько интересны вам россияне в качестве потенциальных покупателей?



СПРАВКА

В январе этого года в Лондоне состоялось официальное открытие жилого комплекса **One Hyde Park** (1 Hyde Park, Hyde Park, № 1). Девелопер – основанная в 1999 году компания Candy&Candy братьев Кристиана и Ника Канди (Christian and Nick Candy). Архитектор – Ричард Роджерс (Richard George Rogers), один из создателей стиля хай-тек, автор таких проектов, как Центр Жоржа Помпиду в Париже, штаб-квартира страховой компании «Ллойд», выставочный комплекс Millennium Dome в Лондоне и здание Европейского суда по правам человека в Страсбурге.

Комплекс One Hyde Park состоит из четырех разновысоких корпусов. Он включает 86 квартир площадью от 850 до 1000 м², 22-метровый бассейн, фитнес-залы, комнаты для занятий йогой, сауны, спа-центр, корт для сквоша, тренажер для гольфа, помещения под офисы, переговорные, комнаты отдыха. По данным The Financial Times, комплекс располагает подземной парковкой на 114 машиномест. Управляющая компания комплекса – Mandarin Oriental.

Мартин Лент (М.Л.): — О проекте Cornwall Terrace стало известно еще в 2009 году, но вышел на рынок он только в июне 2010-го, когда работы по первым двум домам (№ 7 и 11) были завершены. Первый дом уже продан, а теперь еще два дома (№ 9 и 10) готовы к продаже. Дизайн интерьера каждого дома создавался разными дизайнерами — у каждого из них есть уникальная и самостоятельная концепция, нацеленная на собственный сегмент рынка. Мы не станем разглашать личности своих клиентов. Но можем отметить, что создали такие резиденции, которые российские покупатели, с их тонким пониманием красивого дома и его близости к историческому наследию и традициям, способны оценить по достоинству.

» Что включает понятие «элитный, престижный дом» для Лондона — одного из самых дорогих городов в мире?

М.Л.: — Хотя жители Лондона и живут в одном из самых дорогих горо-

дов мира, дома Cornwall Terrace они находят уникальными и, как вы говорите, элитными, престижными. Элитными их считают потому, что в целом мире подобная роскошь доступна только очень узкому кругу людей, которые могут позволить себе такую покупку. Престижными их называют из-за того, что такие дома крайне редко появляются на рынке. Расположение посреди самого красивого королевского парка в центре Лондона и делает их самым престижным жилым комплексом из когда-либо реализованных в городе.

» Насколько месторасположение, архитектура и дизайн Cornwall Terrace отвечают требованиям, предъявляемым к объектам такого уровня?

М.Л.: — Для Лондона эти резиденции являются уникальными, поскольку находятся прямо в центре города, в Риджентс-парке, который многие считают лучшей частью Лондона для жизни. Что касается архитектуры: дома были созданы путем соединения двух зданий в одно

Мы используем творческий подход. Поэтому нас привлекают сложные клиенты – сложные в общении, но не слишком. И мы предпочитаем покупателей, которые способны думать «вне зоны собственного комфорта»





Лестницы, камин, карнизы окон и дверные проемы, — все это восстановлено строго в соответствии с оригиналом. Это привлекает покупателей, которые хотят приобрести кусочек английской истории

Престижные дома сопоставимы с мегадорогими яхтами. Стоимость яхт может превышать £50 млн, к тому же на их заправку уходит по £100 тыс. в день! Но в отличие от яхт дома хотя бы не тонут



таким образом, чтобы получилось горизонтально-растянутое большое здание с великолепным фасадом архитектора Нэша по всей длине. Это очень необычно для традиционных лондонских домов. Потрясающие современные интерьеры, величественные кованые лестницы и просторные комнаты с высокими потолками, бесшумные гидравлические лифты на 10 человек и внутренние гаражи, оснащенные бомбоустойчивыми дверями, — вот по этим причинам резиденция Cornwall Terrace и считают элитными и престижными.

» Откуда берутся столь высокие, кажущиеся многим сумасшедшими, цены на такие проекты, как Cornwall Terrace, One Hyde Park?

М.Л.: — Лондонские цены находятся в одном ряду с ценами глобальных рынков, на которых редчайшие объекты недвижимости диктуют собственный уровень стоимости покупателям, считающим, что тот или иной продукт — лучший из доступных на рынке. Скажем, цены домов на возвышенности Peel Rise в Гонконге доходят до £5 тыс. за 1 кв. фут, а в Нью-Йорке и Монако цены находятся на том же уровне, что и в комплексе One Hyde Park в Лондоне. Эти дома интересны только тем немногим, кто принадлежит к элите, и сопоставимы с мегадорогими яхтами, которые эта элита покупает. Стоимость яхт может превышать £50 млн, к тому же на их заправку уходит по £100 тыс. в день!



Но не забывайте, что в отличие от яхт дома хотя бы не тонут.

» Есть ли у россиян особые требования по сравнению с запросами других наиболее активных групп покупателей элитного жилья Лондона — англичан и арабов? В чем разница подхода к приобретению элитной недвижимости у этих групп?

М.Л.: — У российских покупателей действительно есть свои требования, хотя по нашему опыту большинству покупателей присущи собственные предпочтения. По нашим наблюдениям, россияне часто выбирают традиционную архитектуру и интерьеры, в которых используются основные цвета. Все должно быть сделано на наивысшем уровне, необычайное значение придается качеству строительных и отделочных материалов. Россияне любят просторные помещения, высокие потолки и простые классические линии, поэтому реконструкция величественных домов высоко ими ценится.

» В каком ключе проводилась реставрация особняков? Внутренние интерьеры выполнены в разных стилях или объединены единой концепцией?

М.Л.: — Структурная и внутренняя архитектура была восстановлена под контролем Короны, таким образом, каждый дом изнутри имеет те же черты, которыми он обладал, когда только был построен, при Нэше. Лестницы, камин, карнизы окон и дверные проемы, — все это восстановлено строго в соответствии с оригиналом. Это привлекает покупателей, которые хотят приобрести кусочек английской истории,

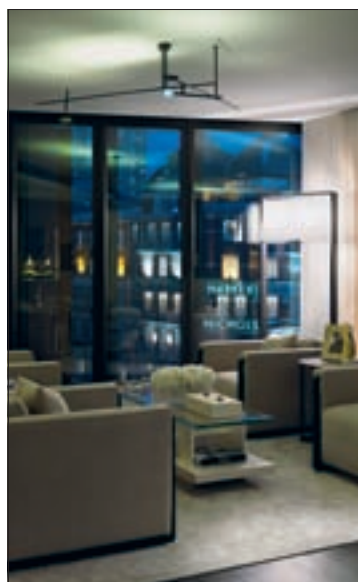
Элитными дома считают потому, что в целом мире подобная роскошь доступна только очень узкому кругу людей.

Престижными их называют из-за того, что такие дома крайне редко появляются на рынке





Россияне часто выбирают традиционную архитектуру и интерьеры, в которых используются основные цвета. Необычайное значение придается качеству строительных и отделочных материалов



Русские клиенты – решительные люди. Они знают, чего они хотят и, что очень важно, знают, чего они НЕ хотят, они умеют сказать «да» или «нет». Они думают, принимают решение и отвечают за него

интересуются традиционными ценностями и культурным наследием Англии. Внутри дома были отделаны в совершенно разных стилях — каждый дом уникален. Применялся современный стиль с изюминкой New York Manhattan, а также английская современная классика.

» Ваш любимый тип покупателя?

Н.К.: — Мы креативная компания, используем творческий подход. Поэтому нас привлекают сложные клиенты — сложные в общении, но не слишком сложные. Мы предпочитаем творческих покупателей, которые способны думать «вне зоны собственного комфорта», выходить за пределы собственного комфорта.

» Это же портрет русского покупателя элитной недвижимости.

Н.К.: — Мне нравится работать с русскими клиентами. Это люди, которые умеют принимать решения. Они знают, чего они хотят и, что очень важно, знают, чего они НЕ хотят. Они умеют сказать «да» или «нет». Западные клиенты слишком часто предпочитают тянуть время, даже если понимают, что в этом нет смысла: «может быть», «с одной стороны, но, с другой стороны», «это зависит от обстоятельств». В большинстве случаев они действительно не могут решиться, не знают, чего хотят. Русские не играют в эту игру и не принимают ее от девелопера, они думают, принимают решение и отвечают за него. 