

о доме активно пишет пресса, так как потенциальные покупатели быстрее узнают о существовании такого предложения», — приводит пример она.

Остальные факторы, влияющие на цену и скорость продажи, такие же, как и в сделках с недвижимостью не звезд: размер и расположение дома, качество внутренней отделки, вкус и запрос клиента. «Непубличные люди, располагающие суммами в £5–10 млн, не менее привередливы в своем выборе, а излишняя публичность, часто присущая звездным домам, им может быть чужда и, наоборот, отталкивает», — объясняет Марина Шалаева. К тому же в этом ценовом диапазоне почти у всех участников сделки — и покупателей, и продавцов — высокий социальный статус. Если они не публичные личности, то, скорее всего, бизнесмены, владельцы крупных активов. «Наценок для звезд на рынке нет», — утверждает эксперт.

Стоимость домов в одном районе и на первый взгляд даже похожих мо-

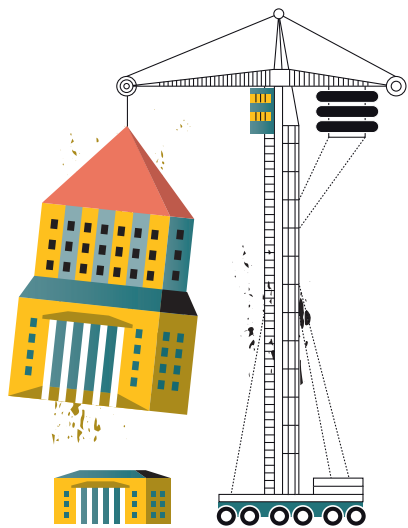


HOME BOX OFFICE / NEW LINE CINEM / COLLECTION CHRISTOPHEL / AFP

жет различаться в несколько сотен тысяч долларов из-за деталей — например, на солнечной или несолнечной стороне он находится. «Мелочей в сделках такого уровня не бывает», — напоминает Марина Шалаева. Как правило, продать дом по цене выше рынка не удастся даже звездам. Увеличение цены продажи по сравнению с суммой покупки объясняется объективным ростом цен в этой локации и конкретно на этот объект. Так, например, чета Бекхем выручила за дом в Беверли-Хиллз в два раза больше, чем заплатила при покупке, так как люксовая недвижимость в Лос-Анджелесе дорожала в среднем на 10% в год, а они владели домом 11 лет.

То же самое с примерами неудачных сделок. Причины те же, что и при низкой цене продажи дома для обычного человека, — существенный дисконт обычно связан со срочностью продажи. В частности, Николас Кейдж продавал дом в период тяжб по обвинению в расточительстве. ●

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗВЕЗД



Продали с выгодой

1. **Пугачева** продала свою квартиру в Майами за \$1 млн. Алла Борисовна приобрела свой таунхаус за \$650 тыс., выгода \$350 тыс.
2. **Леонардо Ди Каприо** пару лет назад продал свой дом в Малибу почти за \$11 млн. Актер купил этот особняк в 1998 году за \$1,6 млн.
3. **Шер** продала дом в Лос-Анджелесе за \$1,95 млн. Покупатель выложил за особняк Шер на \$100 тыс. больше, чем она хотела.
4. **Дэвид Бекхем и его жена Виктория** продали особняк за \$33 млн в Беверли-Хиллз. При покупке в 2007 году стоимость недвижимости составляла \$18,2 млн.
5. **Том Круз** продал дом в Лос-Анджелесе в Беверли-Хиллз за \$40 млн. Он принадлежал Крузу на протяжении десяти лет и за этот период подорожал почти на \$8 млн.

Продали без выгоды

6. **Мел Гибсон** повторно выставил на продажу свой особняк в Коста-Рике. В 2010 году Гибсон уже выставлял на продажу свое поместье, однако тогда его стоимость оценивалась в \$35 млн. Сейчас же актер хочет продать его за \$30 млн.
7. **Леонардо Ди Каприо** продал коттедж в Лос-Анджелесе за \$2,24 млн — на \$160 тыс. меньше, чем планировал выручить актер.
8. **Шон Рэд** продал квартиру в Лос-Анджелесе за \$7,75 млн. Рэд планировал реализовать объект за \$8,99 млн, но был вынужден снизить цену.
9. **Селин Дион** продала поместье в Канаде за \$25,5 млн. В 2013 году Селин Дион запрашивала за него \$29 655 500, однако в конечном счете цена продажи оказалась более чем на \$4 млн ниже.
10. **Сара Джессика Паркер** наконец продала таунхаус в Нью-Йорке за \$18,25 млн. Получить прибыль от сделки не удалось, изначально владения были куплены за \$19 млн.
11. **Джек Николсон** продал особняк на курорте в Колорадо за \$11 млн. По данным газеты Aspen Daily News, дом, в котором насчитывается пять спален и семь санузлов, был выставлен за \$15 млн.
12. **Марк Уолберг** продал особняк в Беверли-Хиллз за \$12,995 млн. В 2011 году он хотел выручить за него \$14 млн.
13. **Билли Боб Торнтон** продал особняк в Калифорнии за \$8 млн. Он изначально намеревался заработать на недвижимости на \$2 млн больше.
14. **Николас Кейдж** продал особняк в Мидлтауне (Род-Айленд) за \$6,2 млн. Особняк был выставлен на продажу за \$7,75 млн. Сам Кейдж заплатил за него \$15,7 млн в июле 2007 года.
15. В Новом Орлеане проданы два дома **Николаса Кейджа** за \$4,5 млн. При этом рыночная цена составляет \$5,5 млн.

16. **Николас Кейдж** наконец-то продал свою виллу в Лас-Вегасе за \$4,95 млн. В 2008 году актер выставил дом на продажу, запросив за него цену в \$9,95 млн.

17. **Шер** продала дом на Гавайях за \$8,72 млн. Ранее сообщалось, что еще летом 2008 года дом Шер оценивался в \$41 млн. Таким образом, потери певицы и актрисы от обесценивания недвижимости могли превысить \$32 млн.

Покупки звезд и сравнимые по бюджету предложения

1. **Роуз Лесли и Кит Харингтон** — дом в восточной части Англии в графстве Саффолк (7 спален, бассейн, конюшня), \$2,2 млн. Рядом: \$2 414 466,35 (6 спален, 4 ванных комнаты) и \$3 712 547,20 (9–11 спален, 6 ванных комнат).
2. **Рианна** переезжает в Великобританию (трехэтажный особняк за \$8 938 608, северо-запад Лондона). Рядом: \$7 553 113,27 (6 спален, 3 ванных комнаты); \$6 195 012,36 (3–4 спальни, 3 ванных комнаты); \$8 641 273,65 (5 спален, 3 ванных комнаты); \$1 334 310,35 (3 спальни, 3 ванных комнаты).
3. **Мадонна** приобрела недвижимость в Лиссабоне (4 спальни, 7 ванных комнат), \$9 млн. Подобных предложений Лиссабоне нет, есть только юг Португалии: \$6 126 904,60 (6 спален, 8 ванных комнат); \$3 347 105,29 (4 спальни, 8 ванных комнат); \$6 256 893,82 (4 спальни, 8 ванных комнат).
4. **Джордж Лукас** — шато во Франции, департамент Вар (более 115 га, виноградник), \$11,1 млн. В этом департаменте: \$2 673 400,09 (5 спален, 3 ванных комнаты); \$1 474 995,55 (5 спален, 4 ванных комнаты); \$8 963 434,51 (8 спален, 8 ванных комнат); \$4 493 587,38 (4–6 спален, 4 ванных комнаты) и \$5 688 085,29 (4 спальни, 5 ванных комнат).

5. **Брюс Уиллис** — квартира в Нью-Йорке, Верхний Ист-Сайд (4 спальни, 4 ванных комнаты), \$8 млн. Рядом: \$13 250 000 (4 спальни, 3 ванных комнаты); \$3 295 000 (4 спальни, 4 ванных комнаты); \$17 500 000 (4 спален, 5 ванных комнат).

6. **Михаэль Шумахер** — вилла на Майорке (северо-запад острова, вид на море, бассейн, вертолетная площадка), \$35 млн. Рядом: \$3 290 374,69, \$6 750 941,18 и \$4 481 717,26.

7. **Брэдли Купер и Ирина Шейк** — дом на Манхэттене (6 спален, 5 ванных комнат), \$13,5 млн. Рядом: \$13,75 млн (5 спален, 4 ванных комнаты); \$6,8 млн (4–5 спален, 2 ванных комнаты); \$16,9 млн (4 спальни, 4 ванных комнаты).

8. **Серена Уильямс** — дом в престижном районе Лос-Анджелеса Бэл-Эйр (6 спален, 7 ванных комнат), \$10 млн. Рядом: \$3,445 млн (4 спальни, 6 ванных комнат); \$3,95 млн (4 спальни, 6 ванных комнат); \$37,9 млн (9 спален, 14 ванных комнат).

9. **Роман Абрамович** для бывшей супруги приобрел особняк на Манхэттене (на 75-й Восточной улице выкуплены четыре особняка, которые объединяют в один, общая площадь 1672 кв. м; закрытый бассейн, пространство для арт-коллекций), \$96 млн. Рядом: \$29,95 млн (76-я Восточная улица, 7 спален, 9 ванных комнат); \$12 млн (77-я Восточная улица, 19 спален, 16 ванных комнат); \$34,95 млн (67-я Восточная улица, 7 спален, 13 ванных комнат); \$18,5 млн (77-я Восточная улица, 7 спален, 4 ванных комнаты).

10. **Николь Кидман** (конец 2017 года) — особняк в Нью-Йорке, Верхний Ист-Сайд (7 спален, 8 ванных комнат), \$39 млн. Рядом: \$20 млн (6 спален, 7 ванных комнат); \$29,95 млн (7 спален, 9 ванных комнат); \$12,9 млн (6 спален, 8 ванных комнат); \$13,5 млн (8 спален, 8 ванных комнат).