ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Лучшие сборные

технологии

Иностранные компании, которые десятилетиями занимаются «фабричными» домами класса de luxe, проникают на российский элитный рынок со скрипом: в нашей стране термин «быстросборные» привычно ассоциировался с не самыми качественными и довольно дешевыми объектами. Но ситуация постепенно меняется. Лучшее тому подтверждение — появление в Подмосковье «быстрых» домов известных мировых брендов, которые по уровню цен могут посоперничать со многими постройками на Рублевке и в ее окрестностях, возведенными по традиционным медленным технологиям.

Отечественные покупатели постепенно меняют искаженное представление об элитных быстровозводимых домах ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

OSKO-HAUS

Площадь сборных домов ограничена только фантазией заказчика

SOUL-ESTATE

Производители домов Pagano следят за тем, как они вписаны в ландшафт

«Пирогово» под итальянским соусом

Самый дорогой из представленных на территории Подмосковья «быстросборных» элитных брендов — итальянский Pagano.

Официального представительства компании Pagano в России нет, и вот почему. «У нас вообще нет региональных представительств ни в одной стране мира, как нет и рекламного отдела,— рассказывает один из совладельцев компании, Андреа Пако Пагано, который прекрасно изъясняется по-русски, да и наведывается в Россию довольно часто.— Фактически нашими рекламными агентами и дилерами становятся сами владельцы домов, рассказывая о своем новом жилье друзьям и демонстрируя им свои владения. Те, кому наша идеология оказывается созвучной, тоже приходят к нам и становятся нашими клиентами. И так далее».

В Подмосковье этот метод сработал на все сто. Началось с того, что в компанию Pagano обратились девелоперы проекта «Курорт „Пирогово“», расположенного в 20 км от МКАД по Осташковскому шоссе на берегу Пироговского водохранилища. Согласно концепции поселка, на его территории должен был появиться настоящий «заповедник» лучших представителей современного деревянного зодчества, поэтому обойти стороной всемирно известную компанию владельцы проекта не могли. Про всемирную известность, кстати, не преувеличение. В домах Pagano, которые можно встретить в самых райских уголках земного шара, проживают крупные политики и именитые спортсмены, их выбирают звезды шоу-бизнеса и владельцы успешных компаний. Поговаривают, что именно такие дома предпочли, например, Сильвио Берлускони, а также семейство дочери Бориса Ельцина.

Первым делом владельцы Pagano самолично посетили «Пирогово». Для них такая практика в порядке вещей — внимательно осматривать место потенциального строительства. Если покажется, что окрестный ландшафт не гармонирует с особенностями строительной системы Pagano, заказчикам могут и отказать, посоветовав подыскать для возведения дома более достойную площадку. «Такие случаи у нас действительно были,— подтверждает Андреа Пако Пагано.— Были и случаи, когда мы отказывались работать с некоторыми архитекторами, если, как нам показалось, те предлагали идеи, которые не стоило реализовывать в рамках концептуального подхода Pagano».

Как бы то ни было, ни к «Пирогово», ни к работающим в нем архитекторам у Pagano претензий не возникло. Поэтому в поселке появилось сначала два дома этого итальянского бренда — у 9-й и 10-й лунок местного гольф-поля, а затем еще шесть, спроектированных уже для определенных покупателей. Все дома совершенно разные по габаритам и планировкам, но в то же время очень похожие. Как похожи друг на друга вообще все дома Pagano с присущим им стилем современный модерн. Основной конструктивный элемент — массивные балки из клееного бруса (изготавливаются из древесины хвойных пород). А для облицовки используется ироко — африканское красное дерево, которое после обработки приобретает благородную густую темную окраску и выраженную фактуру.

Это не единственные дома Pagano в Подмосковье. Сейчас, например, по заказу частных покупателей идут работы над несколькими проектами на Ильинском шоссе. «В каждом из них более 1 тыс. кв. м,— рассказывает Андреа.— Это вообще особенность российских покупателей — ориентация на масштабные дома. Например, самый большой дом в истории нашей компании мы построили именно для россиян: в нем около 2 тыс. кв. м». На сборку каждого дома уходит в среднем от четырех до восьми недель. Что же касается этапов проектирования, производства и поставки комплекта для сборки (производственные мощности Pagano размешаются в окрестностях Рима), то их просчитать сложнее. В зависимости от потребностей заказчика они могут растянуться на полгода, а то и больше. То же самое можно сказать и о цене. Известна лишь ее нижняя граница — £5 тыс. за 1 кв. м. А финал определит выбранная отделка и обстановка, ведь компания Pagano славится не только внешним видом своих домов, но и интерьерами и предпочитает передавать жилье заказчику в полностью готовом к проживанию виде. В итоге на круг может получиться £10–15 тыс. за 1 кв. м, а то и больше. Не считая расходов на сам участок, ведь земельная тема — это совсем другая история.

Быстросборные элитные дома в Подмосковье

Название бренда	Страна-производитель	Стартовые расценки на подмосковные дома в комплектации «под ключ» (€/кв. м)
Pagano	Италия	5000
Lindal	Канада	3500
Osko-haus	Германия	3200
Huf-haus	Германия	3200
Honka	Финляндия	2500
Kontio	Финляндия	2500
Mammutti	Финляндия	2500

Источник: данные компании «НЛК-Домостроение».

Канадский акцент

Второй по дороговизне из всего «быстросборного», встречающегося в окрестностях российской столицы,— канадский бренд Lindal (от £3,5 тыс. за 1 кв. м). «Больше всего домов этой фирмы в поселке „Пестово“. Но встречаются они не только там. Например, красивые дома Lindal имеются в частных владениях у самой кромки воды Клязьминского водохранилища. А самый эффектный дом я обнаружила в совсем уж на первый взгляд непрестижном месте — в районе Балашихи. Язык не поворачивается назвать его коттеджем, это самое настоящее поместье, такие и на Рублевке-то не часто встретишь»,— рассказывает Елена Родина, директор департамента загородной недвижимости агентства недвижимости Chesterton. Елену можно считать настоящим экспертом по домам Lindal, ведь за последнее время она объездила буквально все, что эта компания возвела в Подмосковье. Большой интерес к ним объясняется просто: агентство Chesterton выступает консультантом строящегося в районе 26-го км Рублево-Успенского шоссе многофункционального комплекса «Президентский клуб», в котором в числе прочего появятся и дома от Lindal. Вот и возникла необходимость детально ознакомиться с их особенностями.

OSKO-HAUS

В домах Osko-haus ширина безопорного пролета может достигать 18 м

А главная особенность заключается в строительном материале: дома делают из канадского красного кедра. Сибирский не подходит: он недостаточно пористый, а вот у его собрата, произрастающего на севере США и в некоторых провинциях Канады, имеется очень объемная естественная воздушная прослойка. Благодаря ей дом получается теплым, а отдельные элементы плотно сочленятся друг с другом. Для разных проектов своих домов Lindal предлагает использовать и клееный брус, и массив дерева. Россияне чаще заказывают дома из массива: такие им кажутся надежнее. Но вот парадокс: заказав дом из массива, внешнюю отделку они предпочитают «под брус». Чтобы добиться такого эффекта, деревянные элементы декорируют специальными крупными панелями, повторяющими все контуры бруса. Еще одна экологическая фишка дома Lindal — черепица из кедровой дранки. Можно, конечно, заказать любой другой кровельный настил, но дранка пользуется особой популярностью.

Как и в случае с домами Pagano, возведение коттеджей Lindal преимущественно осуществляют подрядчики самой компании, которых вместе с комплектами для сборки привозят из-за границы: Pagano — из Италии, а Lindal — из США и Канады. Но есть и отличие. Практически все проекты дома Pagano разрабатываются индивидуально для каждого заказчика, у Lindal же имеется обширная линейка заранее разработанных проектов разных габаритов и планировок.

Это могло бы дать существенный выигрыш во времени — от моментаw обращения покупателя до появления готового дома «под ключ». По сути, затраты времени могли бы сводиться к работам на стройплощадке. Пока из Канады идет поставка комплекта дома по выбранному проекту, на площадке может строиться фундамент (это полтора-два месяца). Еще два месяца требуется на возведение коробки дома. Столько же — на кровельные работы, как самые сложные. Итого, через полгода заказчик получил бы дом, полностью готовый к проживанию.

Однако на практике сроки выходят несколько иными. «Дело в том, что потребности российских покупателей отличаются от тех норм, которым привыкли следовать в Канаде,— поясняет Елена Родина.— В большинстве проектов Lindal предусмотрены просторные гостиные с остеклением от самого пола и двойным светом, а спальни невелики — в среднем по 13 кв. м, да и окна в них небольшие. При этом ванная комната и гардеробная может быть одна на несколько спален, что для россиян, нацеленных на приобретение элитного дома, абсолютно неприемлемо».

Немцы самых честных правил

Примерно в той же ценовой категории, что и Lindal, работают немецкие компании Osko-haus и Huf-haus. Вторая из них, кстати, существует с 1912 года, поэтому опыта в строительстве ей не занимать. Обе компании в описании своего подхода к домостроению используют термин «фахверк». «На самом деле практически все быстровозводимые дома используют как раз технологию фахверк, которая заключается в сочленениях и пресечениях массивных балок, служащих для дома каркасом,— рассказывает генеральный директор компании „НЛК-Домостроение“ Семен Гоглев (его компания тоже занимается деревянными домами заводского производства, однако позиционирует их как бизнес-класс и работает в другом ценовом диапазоне: от £1 тыс. за 1 кв. м дома „под ключ“.) — Эта технология придумана много лет назад, другое дело, что большинство компаний не стремится афишировать сам термин. Именно так поступают Pagano, Lindal и многие другие. Думаю, их пугают слова „панель“ (а в дословном переводе „fachwerk“ — „сооружение из панелей и секций“) и „каркас“, хотя суть от этого не меняется. В этом смысле Osko-haus и Huf-haus можно назвать самыми честными и самыми смелыми».

У компании Osko-haus, скажем, главный конек — сложные проекты площадью более 1 тыс. кв. м с длинными галереями, в которых ширина безопорного пролета может достигать 18 м (посредством галереи дом может соединяться, например, с бассейном). Дом от этой компании сейчас строится по заказу частного покупателя на территории поселка «Никольская слобода» (9 км от МКАД по Новорижскому шоссе). У домов Huf-haus своя особенность. Считается, что их конструкции спроектированы так, чтобы на отопление дома тратилось на 40% меньше, чем в домах традиционных. И это при большой площади остекления. В Подмосковье домов этой компании больше, чем Osko-haus. Скажем, один из первых в Московской области коттеджей Huf-haus, площадь которого немного не дотягивает до 700 кв. м, был построен на Рублево-Успенском шоссе больше пяти лет назад.

Минимальная цена домов от компаний Osko-haus и Huf-haus — £3,2 тыс. за 1 кв. м. Расценки на остальных быстровозводимых деревянных «иностранцев» из Подмосковья заметно ниже. Скажем, все финны отстают по меньшей мере на £700 за 1 кв. м. А цены на самые дорогие дома, возведенные по принципиально иной технологии — монолитно-каркасной, в которых главным конструктивным элементом является не дерево, а бетон (их можно встретить, например, в поселках «Довиль» и «Николино»), не дотягивают и до £2 тыс. за 1 кв. м. Впрочем, потенциал для роста цен у последних очень велик. Дело в том, что главная особенность таких домов — легкость (сочетающаяся с хорошими теплосберегающими свойствами, что крайне важно для эксплуатации). Поэтому на такие дома можно навешивать фасады любой сложности и из самых затейливых материалов. А ведь невыразительные фасады — главное, на чем прогорели «первооткрыватели» быстровозводимой загородной элитки поселки «Княжье озеро» и «Новые Вешки». Если эту ситуацию исправить, то, возможно, покупатели тоже станут лояльнее к таким домам. Как постепенно происходит с дорогими деревянными домами фабричного производства.

К слову, нынешний лидер дороговизны компания Pagano скоро может скатиться на второе место. Поговаривают, что в ближайшее время на подмосковный рынок может выйти еще более статусный представитель «быстровозводимых» и «деревянных». Тоже из Италии. Но дело даже не в ценах. Дело в тренде — ведь появление на рынке новых иностранных компаний, работающих в традиционной для западного менталитета нише домостроения, как нельзя лучше отражает изменения, происходящие во вкусах российских покупателей, нацеленных на элитные приобретения. И пусть они меняются небыстро, но вектор этих изменений прослеживается все отчетливее.

Наталия Павлова-Каткова

Подписка через редакцию

Консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки, предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)

Выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс. Деньги, WebMoney и QIWI; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; с помощью sms

Чтобы оформить подписку

Оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефонам: 8 800 200 2556 (бесплатно для всех регионов РФ), (495) 721 2882 или на сайте kommersant.ru в разделе «Подписка»

новый год — с любого месяца. годовая подписка 2012

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

kommersant.ru

Стоимость подписки указана за 12 календарных месяцев с учетом доставки силами ФГУП «Почта России» до п/я на всей территории РФ и силами курьерских служб по городу Москве.

Коммерсантъ
Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»
Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе
(пн — пт) 4488 руб.
(пн — сб) 5808 руб.

ВЛАСТЬ
Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть»
Власть в России и других странах: секреты и технологии
1452 руб.

ДЕНЬГИ
Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги»
Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики
1716 руб.

Секрет фирмы
Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы»
Реальные примеры ведения бизнеса
660 руб.

ОГОНЁК
Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»
Любимое чтение многих поколений
1188 руб.

АВТОПИЛОТ
Ежемесячный автомобильный журнал «Коммерсантъ Автопилот»
Первый российский журнал о хороших автомобилях
1056 руб.

реклама

ДОМ интерьеры

Индустриальная романтика

лофты

Пожалуй, нет сегодня в городах более романтичного жилья, чем лофт. Особую атмосферу творческой свободы создает соединение грубой индустриальной материи с современной инженерией и креативными дизайнерскими идеями, которые практически невозможно воплотить в обычной квартире.

«Деловая резиденция The Loft». Отделка в молодежном духе с яркими цветами, принтами и дизайнерскими предметами интерьера ФОТО RED DEVELOPMENT

«Кадашевские палаты». Классика интерьера для лофта: неоштукатуренные стены, потолочные балки, бетонный пол, отсутствие портьер на окнах ФОТО KR PROPERTIES

Родом из кризиса

Появились лофты в Нью-Йорке в 1930-х годах. Во времена Великой депрессии промышленные предприятия банкротились один за другим, и пустующие промышленные помещения на Манхэттене стали сдаваться под жилье по самым низким арендным ставкам, решая тем самым насущную жилищную проблему. При этом большие пространства, высоченные потолки по 10 м и огромные окна брошенных заводов мало походили на дом американской мечты. Однако именно такие помещения пришлись по душе людям творческих профессий, прежде всего художникам, для которых огромные, ничем не ограниченные пространства с обилием воздуха и света позволяли совместить жилье с мастерскими и галереями. К 1960-м годам лофт оказался на пике моды, где сосредоточивалась артистическая жизнь Нью-Йорка.

Самый культовый лофт того времени — знаменитая «Фабрика» Энди Уорхола, положившая начало бешеной популярности лофт-апартаментов. «Архитектурные и конструктивные особенности лофта идеально совпали со спецификой и стилем жизни творческой богемы, предполагающими выставки, бесконечные вечеринки, тусовки и необычный антураж. Все это продиктовало специфику внутреннего убранства лофта, суть которого максимальный эффект с минимальными затратами»,— рассказывает декоратор Наталья Леготина, руководитель Архитектурного бюро Натальи Леготиной.

Позднее спрос на лофты стал расти среди достаточно обеспеченных слоев населения — преимущественно людей из бизнеса, не обремененных семьей и детьми. Вслед за спросом стали ползти и арендные ставки: лофты становились стильным, респектабельным жильем.

Закон жанра

Большинство интерьерных и дизайнерских решений в лофтах строится таким образом, чтобы как можно ярче подчеркнуть конструктивные, архитектурные и исторические особенности бывшего промышленного здания. Наиболее удачными лофтами считаются те, где внутренняя отделка является зеркальным отражением внешнего антуража здания, который, в свою очередь, диктует ему свои правила. Как правило, интерьер лофта предполагает наличие высоких потолков и больших окон, неоштукатуренных стен, открытых инженерных коммуникаций и отсутствие архитектурных излишеств.

Главное в интерьере лофта — чувство объема и пространства. «Основные характеризующие элементы в лофтах — потолки по 4–5 м, дающие возможность перегораживать пространство не столько в горизонтальной, сколько в вертикальной плоскости, поэтому многие интерьеры имеют антресоли с лестницами, соединяющими первый и второй уровни»,— говорит управляющий партнер компании IntermarkSavills Дмитрий Халин. «Спальная зона, как правило, вынесена в них наверх или же, наоборот, не жестко зонирована, например спрятана за ширмой или раздвижной перегородкой, чтобы не навредить объему и пространству»,— дополняет директор по продажам KR Properties Александр Подусков.

Для все того же эффекта простора в лофтах обычно минимум перегородок и максимум пространства. «Практически отсутствуют полностью изолированные комнаты: зоны плавно перетекают из одной в другую. Атмосферу задают большие арочные или во всю стену окна, заливающие все пространство дневным светом, которые не принято занавешивать»,— говорит Наталья Леготина.

Конструктивный остов старых зданий, как правило, кирпичные или бетонные стены, металлические или деревянные балки здесь тщательно сохраняются, обрабатываются и показываются во всей своей красе. Вывернутый наружу архитектурный скелет здания в виде открытой кирпичной кладки и брутальных металлических конструкций задает тон всему помещению и требует минимальной внутренней отделки.

В качестве еще одного привета из прошлого функционала помещения — отсутствие в лофтах отдельных шахт для инженерных и электрических коммуникаций. В итоге они ничем не прикрыты в интерьере и в лучшем случае убраны в короб.

Свободная конфигурация помещений приводит к тому, что в интерьерных решениях лофтов часто применяются нестандартные детали, которые совершенно немыслимы в условиях обычной квартиры. К примеру, в лофте могут поместиться стоянка для мотоцикла, оборудованная фотостудия или художественная мастерская. «Переделанные из промышленных объектов лофты по определению всегда эклектичны. К примеру, грубая отделка или ее отсутствие может соседствовать с коллекционными предметами интерьера или классическими скульптурами»,— рассказывает архитектор и бизнес-консультант Екатерина Кузнецова. По словам генерального директора дизайн-студии «Адеко» Натальи Демьянчук, «в лофтах могут появиться и классическая мебель, и традиционные светильники, и классические чугунные радиаторы, и этнические элементы декора». При этом интерьеры лофтов очень демократичны и даже аскетичны, главная их идея — сохранение уникальной, аутентичной атмосферы здания. Сегодня стилистика лофтов стала классикой уже сама по себе. Недаром в подражание им на рынке стали появляться так называемые неолофты.

Hard-n-Soft

В соответствии с классификацией западных дизайнеров лофты можно разделить на два вида: Hard и Soft Loft.

Hard Loft, или классический лофт,— это реконструированные под жилье производственные здания. Основной признак классического лофта — площадь от 300 до 1000 кв. м, отсутствие перегородок, очень высокие потолки — от 4 до 20 м и огромные окна. Пространство концептуально разделено на условные зоны, в которых изолируются, как правило, только санузлы, спальни же остаются частью общего пространства. Стилистика: подчеркнутая индустриальность, кирпичная кладка, вентиляционные трубы, металлические лестницы с рифлеными ступенями, лифты-клети. Как правило, из окон таких лофтов открываются индустриальные пейзажи. Яркий пример подобного лофта показан в фильме «Никогда не разговаривайте с незнакомцами», где герой Антонио Бандераса спускается из собственного лофта на мотоцикле, да еще и в лифте-клети.

Популярность лофт-интерьеров привела к появлению так называемых неолофтов, или Soft Loft. Это вновь построенные здания, выдержанные в идеологии лофта. Высота потолков здесь уже доходит максимум до 10 м. Площади апартаментов в среднем составляют 80–300 кв. м. В новом лофте возможен как открытый тип планировок, так и стандартный «квартирный». Во внутренней отделке зачастую встречается смешение стилей: от классического до хайтек. Важны и видовые характеристики. При этом если Hard Loft характерен в основном для американских городов, то Soft Loft — для европейских, что обусловлено гораздо меньшими масштабами самой недвижимости. Внутри второй группы также выделяют Mezzanine Loft — двухуровневые квартиры со вторым светом в зоне гостиной. Высота потолков таких помещений обычно достигает 6–9 м.

А у нас в лофте...

В России лофты появились сравнительно недавно, и на сегодня их насчитывается порядка десяти проектов. «Если во всем мире это направление начиналось как недорогое жилье, то у нас loft уверенно занял свою нишу в недвижимости для далеко не бедных и продвинутых людей»,— рассказывает генеральный директор компании UPBS Осман Ахмедов.

Стилистика московских лофтов намного мягче, чем, к примеру, в Америке, и стремится больше к квартирному, нежели к индустриальному интерьеру. «Если на Западе акцент в лофт-апартаментах сделан на фабричный антураж, то в российских проектах самые смелые идеи воплощаются в офисах и клубах, а не в жилых помещениях»,— говорит Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome. «Московские лофты, за исключением действительно бывших промышленных зданий, таких, например, как комплекс на Даниловской набережной, страдают стремлением все приукрасить, подстроиться под обстоятельства, отсутствием романтики. Не очень понимают состоятельные россияне, когда сверху торчат трубы и воздуховоды, не хватает им гламура. В итоге получаются прилизанные недолофты»,— рассуждает Вадим Ламин, управляющий партнер агентства недвижимости Spencer Estate.

Московские лофты идут явно по европейскому пути развития. «Площади лофт-апартаментов у нас начинаются от 30–50 кв. м и доходят максимум до 300 кв. м. Мировой тренд на большие площади у нас еще не прижился»,— говорит Александр Подускин.

«Классический американский лофт с его огромными площадями в 400–500 кв. м с учетом московских цен практически непродаваем. Такой лофт стоил бы порядка $10 млн, притом что с точки зрения зонирования пространства он мало подходит для семейного проживания»,— объясняет Екатерина Тейн, партнер компании Chesterton. К тому же за такую цену можно купить элитную квартиру, тогда как премиальным жильем формат лофтов у нас пока не стал. За редким исключением, основной фонд лофт-объектов относится к бизнес-классу.

Не сложилось и сообщество единомышленников—адептов данной категории жилья, как это произошло на Западе, где за более чем полувековую историю лофта сформировался настоящий класс ценителей, готовых вкладываться в его покупку или аренду. За счет этого, по словам Дмитрия Халина, в России теряется особая аура лофта как стильного продукта, не имеющего аналогов на рынке.

Предложение ограниченно

По данным Оксаны Дивеевой, директора департамента продаж жилой недвижимости Blackwood, сегодня в Москве лофты представлены преимущественно апартаментами и насчитывают порядка 220 объектов. Цены за лофт варьируются от $4550 до $30 000 за «квадрат». Площади — от 30 до 300 кв. м. Несмотря на свою краткую историю, весомая часть московских лофтов относится к так называемым хард-лофтам, то есть классическим реконструированным объектам. Однако далеко не все из них имеют промышленное прошлое, зачастую это жилые здания XVIII–XIX веков.

Несмотря на явное отставание от западных трендов, в московских лофтах тоже можно встретить вполне нестандартные решения. К примеру, апартаменты с антресолью и двухуровневые апартаменты с мансардой — в «Николаевском доме», апартаменты с каминами и открытыми террасами — в «Даниловской мануфактуре», кладовки на первом этаже — в Manhattan house, гараж с отдельным въездом и лестницей в квартиру на втором этаже — в Clerkenwell House или даже лофт-таунхаусы в проекте Soho.

По мнению знатоков, наиболее интересным из аутентичных лофтов является «Даниловская мануфактура 1867». Краснокирпичный комплекс зданий бывшей суконной мануфактуры представляет собой настоящий лофт-кластер, включающий офисы, апартаменты, кафе и рестораны. В целом в жилых интерьерах довольно хорошо отреставрированная и приглаженная фактура заводских стен подчеркнута открытыми деревянными балками, большими стеклянными перегородками и мягким светом. Проект выполнен в стилистике Soft Loft, предполагающей смешение нескольких стилей.

Элитные лофт-апартаменты «Кадашевские палаты» (3-й Кадашевский пер., 7/9, стр. 1) расположены в здании палат середины XVIII века, которые за свою историю успели побыть и доходным домом, и фабрикой. Сегодня в трехэтажном доме сделаны разноуровневые апартаменты со свободной планировкой, мансардами и панорамными окнами. По мнению декоратора Натальи Леготиной, «Кадашевские палаты» — точное попадание в цель по всем параметрам. Экстерьер и предложенный застройщиком дизайн интерьеров здания гармонично сочетаются между собой. Во внутренней отделке соблюдены все правила игры: неоштукатуренные стены, потолочные балки, инженерные коммуникации, бетонный пол, отсутствие портьер на окнах. А в обустройстве интерьера присутствуют традиционные элементы эклектики.

Еще один интересный проект компании KR Properties — Clerkenwell House: его можно отнести к практичному английскому стилю, и назван он в честь одного из артистичных районов Лондона. Атмосфера в нем очень камерная: здесь нет высоких потолков или выступающей инженерии, а соответствующий дух создают в нем главным образом подчеркнуто грубая кладка, наличие мансардных и двухуровневых планировок.

Самые маленькие лофт-апартаменты в Москве представлены в «Деловой резиденции The Loft» в Духовском переулке, 17. Площадь лофтов в краснокирпичных зданиях бывшего кожевенного завода середины XIX века начинается всего от 30 кв. м. Застройщик компания Red Development предлагает несколько вариантов отделки в духе молодежных квартир с яркими цветами, принтами и дизайнерскими предметами интерьера.

Есть на московском рынке и один неолофт — элитный жилой комплекс ART House, созданный по проекту Сергея Скуратова. Современное здание четко отражает стилистику лофта со всеми атрибутами промышленного дизайна: фасад здания выполнен из клинкерного кирпича, двухуровневые квартиры имеют огромные окна и достигают в высоту 9 м, практически все детали в интерьере выполнены из металла. Появление нарочито лофтового интерьера в премиальном объекте говорит о том, что лофтовая стилистика, помноженная на удобство проживания, становится важной маркетинговой составляющей и в дорогой недвижимости. В скором времени список лофт-объектов Москвы пополнится проектом на «Красном Октябре», а также лофтами в рамках проекта «Парк Сити» в районе набережной Тараса Шевченко. Кроме того, лофт-квартиры сегодня предлагаются и на мансардных этажах обычных жилых домов, например по адресу Симферопольский пр., 1 или Мясницкая ул., 24.

Цена вопроса

На первый взгляд лофты представляются совершенно нетребовательными к отделке: не нужно возводить и выравнивать стены, потолки. Но это только в теории. «Экономить на материалах не получится,— говорит генеральный директор дизайн-студии „Адеко“ Наталья Демьянчук.— Недорогие материалы из пластика лишат такой интерьер колорита. Здесь требуется внимание к деталям — медные трубы для проводки коммуникаций, чугунные радиаторы, металлические лестницы, натуральные материалы, используемые в отделке. К тому же при своих объемах лофт требует значительно большего количества материалов, чем обычная квартира».

Не стоит забывать и про возраст здания. «Безусловно, реставрация старой квартиры обойдется значительно дороже, чем все альтернативные виды отделки,— говорит Дмитрий Халин, управляющий партнер IntermarkSavills.— Таким образом, если застройщик оставляет данный вопрос на откуп покупателя, отделка может стоить немалых денег, поскольку все современные интерьерные дизайнерские решения существенно дороже, чем старая добрая классика». Кроме того, по словам декоратора Натальи Леготиной, исторические кирпич и бетон, равно как и их более молодые аналоги, требуют специализированной обработки, необходимой, чтобы замедлить или вовсе остановить процесс ветшания. В итоге при оформлении в стиле «классический лофт» стоимость отделочных работ с материалами составит примерно €200 за «квадрат».

Очевидно, что мода на лофты у нас еще не достигла своего пика, как на Западе. Жить сегодня в них хотят многие, однако немногие пока представляют себе, что это такое. При этом долго ли эта мода продержится в Москве — большой вопрос. С одной стороны, тому способствует запрет на новое строительство в центре и вывод из города промпредприятий. С другой стороны, сдерживающим фактором является отсутствие у русского человека любви к аутентичной архитектуре и, как следствие, непонимание, зачем ему платить за старый лофт, когда за эти же деньги он может купить себе нормальную квартиру.

Вполне вероятно, что лофт так и останется штучным продуктом на рынке для тех, как сказано на сайте одного из застройщиков, «кто в теме». «Еще лет пять назад один англичанин устроил под аренду самый настоящий лофт в Кисловском переулке в центре Москвы,— рассказывает Вадим Ламин из Spencer Estate.— Там было все: огромные воздуховоды, крашенный серой краской пол, кровать с панцирной сеткой. А главной деталью был стоящий посередине оранжевый диван. Не помню, чтобы его снимали русские, а от иностранцев не было отбоя».

Ирина Фильченкова

Лофты на московском рынке

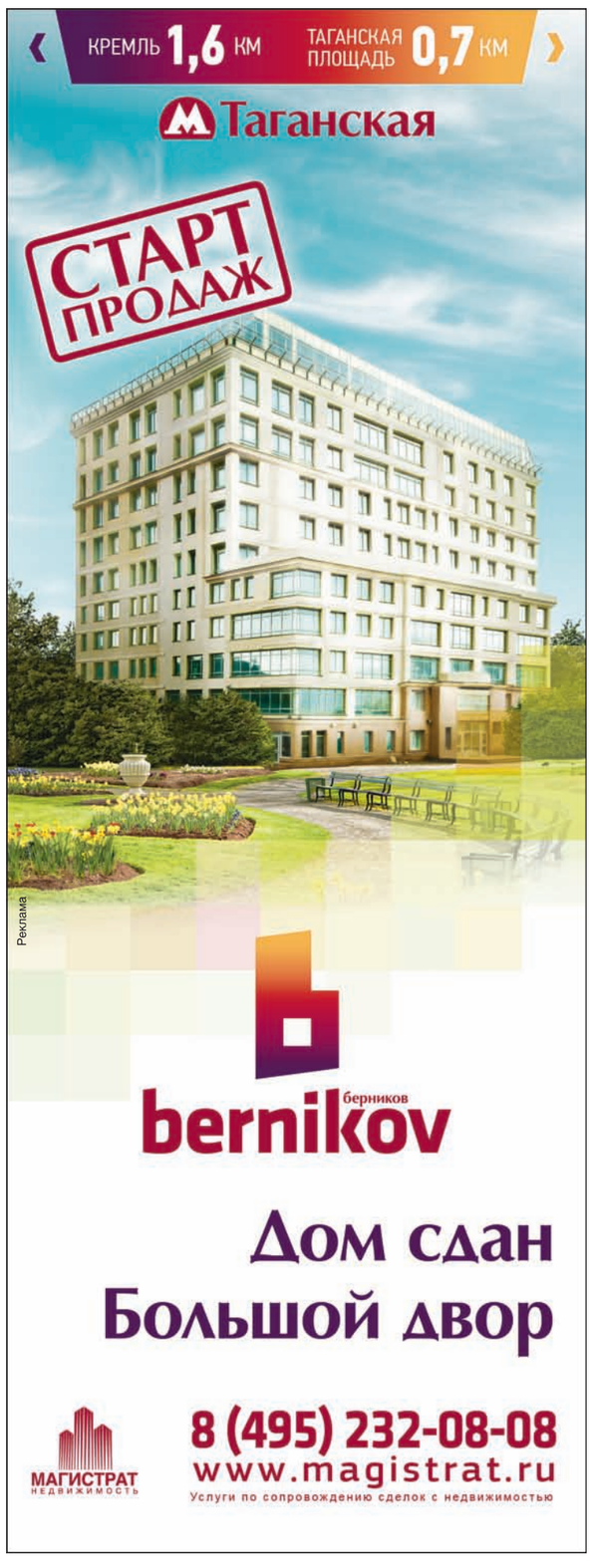
Наименование	Класс	Тип недвижимости	Застройщик	Минимальная цена предложения ($/кв. м)	Максимальная цена предложения ($/кв. м)	Тип лофта	Год сдачи
ART House	Элит	Квартиры	State development	По запросу	По запросу	Неолофт	2012
«Кадашевские палаты»	Элит	Апартаменты	KR Properties	12000	17000	Классический лофт	2013
Clerkenwell House	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	10000	13000	Классический лофт	2013
«Николаевский дом»	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8648	10500	Классический лофт	2012
Manhattan House	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8400	10000	Классический лофт	2011
«Даниловская мануфактура»	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8500	8500	Классический лофт	2011
The Loft	Бизнес	Апартаменты	Red Development	6300	8500	Классический лофт	2012
Loft Factory	Бизнес	Апартаменты	ГК „Брик“	5300	5700	Классический лофт	2012
Soho	Бизнес	Апартаменты	н/д	5200	5400	Классический лофт	2013
Loft Garden	Бизнес	Апартаменты	Red Development	4500	5000	Классический лофт	2013

Источник: данные компании Blackwood.

ТОП КУЛЬТОВЫХ ЛОФТОВ

Самый хрестоматийный — «Фабрика» Энди Уорхола в Нью-Йорке
Арт-студия, в которой снимались фильмы и обитала артистическая тусовка, возглавляемая культовым художником поп-арта Энди Уорхолом. Серебряные стены, атмосфера творчества и вседозволенности. Именно эта манхэттенская квартира стала не только центром богемной и художественной жизни Нью-Йорка, но и во многом положила начало популярности лофт-апартаментов. Здание не сохранилось.

Самый кинематографический — лофт в фильме «Призрак» (Ghost, 1990 год)
Практически все действие драмы происходит в квартире главных героев Деми Мур и Патрика Суэйзи — большом двухэтажном лофте на Манхэттене. Став модным жилищем, лофт сразу же завоевал популярность и в киноиндустрии. В лофтах были также сняты: «Окончательный анализ», «Пережить рождество», «Незнакомец» и еще не вышедший на экраны «Лофт», где все действие происходит в соответствующем интерьере.

Самый дорогой — Skyloft Penthouse в Нью-Йорке
Двухэтажный неолофт построен на крыше 14-этажного здания Art Deco Tribeca 1929 года постройки. Полностью стеклянный проект, общая площадь которого составляет почти 700 кв. м, был разработан архитекторами из James Carpenter Design Associates, а внутренний дизайн и интерьер — Rogers Marvel Architects. В 2009 году лофт был куплен за $30 млн, а сейчас выставлен на продажу за $45 млн.

Самый эклектичный — лофт Митча Алфаса в Нью-Йорке
Квартира основателя компании Libra Leather знаменита невероятным смешением стилистически различных предметов, наполняющих единое пространство. В интерьере присутствует обилие цветов, фактур и необычных заменителей мебели.