



РОМАНТИКА БОЛЬШИХ ЗАВОДОВ

АВТОР:
Элина Плахтина

НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ НА СТОЛИЧНОМ РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОЖАЛУЙ, НЕТ БОЛЕЕ МОДНОГО И ВОСТРЕБОВАННОГО ФОРМАТА, ЧЕМ ЛОФТ. ПО ОЦЕНКАМ ЭКСПЕРТОВ, ПРОЕКТЫ С ЛОФТ-АПАРТАМЕНТАМИ ПРАКТИЧЕСКИ ПОЛНОСТЬЮ РЕАЛИЗУЮТСЯ ЕЩЕ ДО ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. И ХОТЯ В СИЛУ СПЕЦИФИКИ ЛОФТЫ НЕЛЬЗЯ НАЗВАТЬ УНИВЕРСАЛЬНЫМ ЖИЛЬЕМ, КОТОРОЕ ПОДХОДИТ АБСОЛЮТНО ВСЕМ, ИХ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ НЕ ВЫЗЫВАЕТ СОМНЕНИЙ.

Рожденные в США на заре XX века, лофты к середине столетия покорили Европу и только к началу XXI века добрались до России. В нашей стране этот формат пока находится в начальной стадии формирования, но уже завоевал массу поклонников как среди девелоперов, так и среди покупателей. Застройщиков лофты привлекают своей высокой доходностью и возможностью возводить дорогое жилье там, где нет площадок для нового строительства. Покупателей лофт-апартаменты покорили новизной, необычностью и тем, что позволяют совмещать в одном пространстве работу и жилье.

В отличие от других форматов недвижимости лофты появились не во имя, а вопреки. 30-е годы прошлого столетия в США стали периодом тяжелейшего кризиса, получившего название Великой депрессии. Сотни фабрик и заводов разорились и стояли заброшенными. В попытке хоть как-то заработать и уберечь пустующие промышленные помещения от мародеров собственники стали сдавать их в качестве жилья небогатому населению буквально за копейки. И если семьи с детьми не спешили перебираться в огромные неуютные здания, то представители творческой молодежи и богемы, наоборот, охотно снимали такие помещения, обустривая их одновременно под жилье и мастерские.

Одним из самых знаменитых поклонников и популяризаторов лофтов стал всемирно известный трендсеттер Энди Уорхол. Во многом благодаря ему лофты стали приобретать множество поклонников среди творческой богемы и эксцентричных знаменитостей, постепенно этот формат из дешевого стал превращаться в luxury. Из Америки лофты переместились в Европу, богатую разнообразными индустриальными площадями. Такой вид жилой недвижимости популярен в Великобритании (особенно много лофтов в Лондоне: в Клеркенвелле, Ист-Энде и Кэмдене), Голландии,

Франции, Германии, Австрии, Чехии и Финляндии.

В этих странах под жильем используются не только производственные помещения, электростанции, склады, но и здания бывших школ и церквей, а в скандинавских странах — старые здания железнодорожных вокзалов. В Чехии, например, большинство ветхих построек, имеющих архитектурную ценность, реконструировалось и превращалось в лофты, а в Париже больше половины таких жилых помещений было создано в бывших пивоварнях — настоящих памятниках старины с многовековой историей.

По словам главы департамента зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty Анны Батизи, основными покупателями лофтов по всему миру являются деятели искусства и шоу-бизнеса, коллекционеры, молодые пары и богемная молодежь. Это жилье для экстравертов, творческих людей, у которых есть необходимость организовать собственную фотостудию, картинную галерею или художественную мастерскую, которым требуется пространство для проведения частных выставок и вечеринок. Лофт-апартаменты также популярны среди финансистов, модных врачей и адвокатов.

«В этом формате жилья гармонично сочетаются винтажность и современные предметы интерьера, что, несомненно, способствует творчеству и вдохновению. Этот микс уже почти век интересует потенциальных покупателей во всем мире, — отмечает эксперт. — Родившись в Америке, лофт в процессе своей эволюции был адаптирован под разные страны. Например, скандинавские лофты — очень просторные и светлые, американские — с ориентацией на хай-тек, а славянские могут отличаться предметами местного колорита — коврами и даже самоварами».

В мировой практике лофты представлены в разных ценовых сегментах, в Россию они сразу пришли как дорогой продукт. В Москве они

ForPeople Group



ЖК «Актер Гэлакси» г. Сочи

Эксклюзивный 32-х этажный
жилой комплекс на побережье

НЕДВИЖИМОСТЬ
ДЛЯ ЛЮДЕЙ



www.fp-g.ru
495 782 99 99

относятся к бизнес-классу, однако и в элитном сегменте лофт-апартаменты приобретают все большую популярность. По оценкам компании Welhome, доля лофтов на рынке элитного жилья составляет уже 5%.

Руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова отмечает, что на сегодняшний день на отечественном рынке представлены два типа лофтов: классический лофт и неолофт. Классическим лофтом считается жилое помещение в переоборудованном промышленном здании, которое имеет историческую или архитектурную ценность. К неолофтам относятся апартаменты в современных зданиях, стилизованных под фабричную стилистику. Кроме проектов,

Классическим лофтом считается жилое помещение в переоборудованном промышленном здании, которое имеет историческую или архитектурную ценность



которые полностью выдержаны в стиле лофт, периодически предлагаются стилизованные квартиры на мансардных этажах жилых домов или деловых центров.

В Москве стоимость лофтов по сравнению с квартирами в том же месте и того же класса обычно несколько ниже в связи с юридическим статусом объекта как нежилого. Разница колеблется от 10 до 30%. Кстати, это одна из особенностей отечественного рынка — в США и Европе такой ценовой корреляции не существует. Более того, в мировой практике лофты очень часто занимают первые строчки в рейтингах самого дорогого жилья.

Самым дорогим классическим лофтом, который находится в открытой продаже, является пентхаус-лофт стоимостью \$24,5 млн. Двухэтажный лофт расположен в здании довоенной постройки в нью-йоркском районе Сохо, по адресу 76 Crosby Street. Полностью готовые к проживанию апартаменты

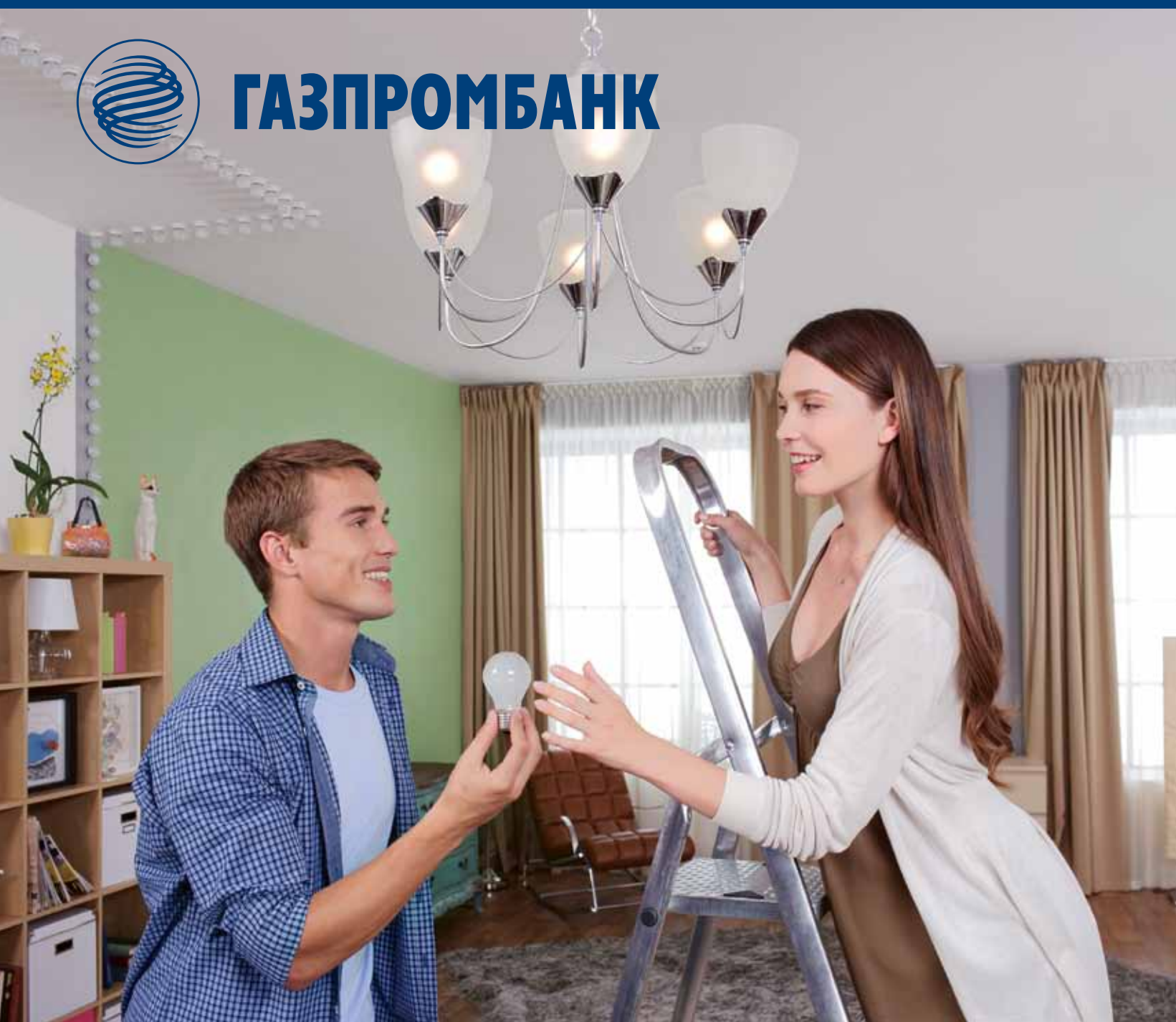
площадью 631 м² включают пять спален, четыре ванных комнаты, большую гостиную с огромным стеклянным куполом, полностью оборудованную кухню, столовую, кабинет, комнату для отдыха с камином, прачечную с двумя стиральными машинами, тренажерный зал, открытую террасу с небольшим собственным бассейном. К услугам жильцов круглосуточная служба портье. Обслуживание апартаментов обойдется в \$9,6 тыс. ежемесячно. Плюс будущему собственнику придется платить около \$4,3 тыс. налога ежемесячно.

На втором месте рейтинга расположился лофт стоимостью \$19,5 млн из того же района Нью-Йорка, 419 Broome Street. Главным козырем этого жилища (709 м²), обустроенного в здании 1873 года постройки, продавцы называют большое количество света: помимо больших окон есть шесть открытых террас общей площадью более 300 м², где, по словам риэлторов, можно обустроить собственный сад и установить душ под открытым небом. В лофте десять комнат, в частности, пять спален с пятью ванными комнатами. Основной акцент в интерьере сделан на индустриальное прошлое резиденции: неоштукатуренные кирпичные стены, открытые металлические балки и т. д. К услугам жильцов дома — горничные, повара, а также служба портье и швейцар. Ежемесячное обслуживание — \$5,5 тыс., ежемесячный налог на владение — \$10,7 тыс.

«Бронза» досталась трехуровневому лофту, расположенному в Нью-Йорке по адресу 1 Main Street, в знаменитом здании Brooklyn's Clock Tower возле Бруклинского моста. Башня с часами была построена на набережной в 1915 году и на тот момент в Нью-Йорке являлась одним из самых высоких зданий. В помещении, которое выставлено на продажу, изначально располагался механизм гигантских часов. Теперь здесь обустроены готовые к проживанию апартаменты площадью 632 м² с 11 комнатами, в том числе тремя спальнями и ванными комнатами, просторной гостиной и кухней. Несомненно, главным акцентом огромной гостиной являются четыре круглых витражных окна высотой более 4 м, выходящие на четыре стороны света, которые раньше выполняли функцию циферблата знаменитых часов. Теперь из окон-циферблатов, у которых, кстати, сохранились римские цифры и стрелки, открываются прекрасные виды Нью-Йорка: на легендарный Бруклинский мост, Манхэттен, статую Свободы и Empire State Building. Сами апартаменты



ГАЗПРОМБАНК



Вместе с **ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОМ**
мы предложим Вам **КРЕДИТНУЮ КАРТУ**.
Чтобы Ваш новый дом стал уютным.

В МАСШТАБАХ СТРАНЫ, В ИНТЕРЕСАХ КАЖДОГО

8-495-913-74-74, 8-800-100-07-01

www.gazprombank.ru

ГПБ (ОАО). Генеральная лицензия ЦБ РФ № 354. Реклама.



Покупателей лофт-апартаменты покорили новизной, необычностью и тем, что позволяют совмещать в одном пространстве работу и жилье

обустроены по последнему слову: система «умный дом» контролирует уровень температуры и освещенности в помещении — это важно не только для жильцов, но и для того, чтобы сохранить качества дорогостоящих природных материалов, используемых в отделке. Девелопер David Walentas, который выкупил башню с часами и осуществил ее реновацию, сыграл большую роль в судьбе не только этого здания, но и всего DUMBO (Down Under the Manhattan Bridge Overpass — район в северо-западном Бруклине) в целом. После спада промышленного бума в 80-е годы прошлого века он взял на себя ведущую роль в реорганизации района. Уникальные апартаменты станут вашими за \$18 млн. Ежемесячное обслуживание обойдется в \$2,7 тыс., налоги — \$4,6 тыс. в месяц.

Четвертое место — у лофта, который прославился благодаря своим известным владельцам. Американская певица Алиша Киз выставила на продажу трехэтажный лофт, расположенный в нью-йоркском Сохо, на Crosby Street. Артистка просит за него \$15 млн. По данным американских СМИ, некоторое время назад она купила его у другой звезды — знаменитого певца Ленни Кравица. Артист приобрел этот лофт в 2000 году за \$7,13 млн и, сделав ремонт, через два года попытался перепродать за \$17 млн. Однако сделать это быстро у него не получилось. Певец менял цену с \$19,5 до 12,95 млн, затем снова поднял до \$17,95 млн. Наконец, в 2010 году он продал лофт своей коллеге Алише Киз за \$12,75 млн. И вот знаменитый дом снова ищет новых хозяев.

В лофте площадью 573 м² пять спален, четыре ваннные комнаты, огромная гостиная с камином и библиотекой, а также террасы дополнительной площадью 280 м². Одна из стеклянных лестниц ведет в большую спальню с гардеробной, спа-центром и террасой. По другой

стеклянной лестнице можно подняться на крышу, где обустроена зона для отдыха и барбекю.

Замыкает пятерку самых дорогих лофтов-апартаментов еще один представитель деловой столицы США — лофт на Greenwich Village за \$13,8 млн. Бывший склад превращен в шикарные четырехуровневые апартаменты площадью 590 м² с двумя гаражами и открытой террасой (176 м²). Галерея с отдельным входом на первом этаже и высотой потолков более 3,6 м идеально подходит для частной коллекции произведений искусства. На втором уровне располагается кухня с различной техникой, столовая и гостиная, раздвижные двери которой выходят на террасу. Третий этаж состоит из трех спален с тремя ванными комнатами со стеклянными потолками. На крыше-палубе обустроен душ на открытом воздухе, а в подвале, бывшей студии звукозаписи, сейчас оборудована русская баня и йога-студия.

Для сравнения: самые дорогие лофт-апартаменты Москвы находятся в жилом комплексе «Кадашевские палаты», расположенном в Центральном округе, по адресу: 3-й Кадашевский пер., 7/9, стр. 1. Лофт представляет собой двухуровневую мансарду площадью 335 м² и стоит немногим более \$6 млн. История «Кадашевских палат» прослеживается с 1752 года. «Палаты» — одно из немногих зданий в Замоскворечье, которое уцелело во время пожара 1812 года. Впоследствии здание неоднократно перестраивалось: сначала «Кадашевские палаты» были доходным домом, потом фабрикой. Свою уникальную форму в стиле модерн здание приобрело в 1905 году благодаря известному архитектору Адольфу Эрихсону, автору ресторана «Прага». По заказу девелопера проекта — компании KR Properties — проект реставрации «Кадашевских палат» разрабатывали два английских архитектурных бюро: GHK Architects (известное проектами по реновации Высшего суда Великобритании, здания арки Адмиралтейства на Трафальгарской площади, Центра посетителей в Вестминстерском аббатстве и Кенсингтонском дворце) и EPR Architects (занималось реновацией Королевского автомобильного сообщества, палаты лордов в Вестминстерском дворце и другими проектами). В трехэтажном здании «Кадашевских палат» разместятся 25 апартаментов площадью от 110 до 250 м².

Вторым по дороговизне в российской столице стал двухуровневый лофт в элитном жилом комплексе Wine House. Он расположен



Красиво жить не запретишь: премиум в Подмоскowie

Объекты высокого класса в Подмоскowie по качеству ни в чем не уступают премиальным клубным домам Москвы, при этом квартиры в них стоят дешевле. Один из самых заметных жилых комплексов, расположенных за МКАД, — клубный квартал «Грюнвальд» на западе от столицы. По мнению экспертов компании «Метриум Групп», он входит в тройку наиболее привлекательных жилых комплексов премиум-класса в Подмоскowie. Его безусловные преимущества: отличное местоположение, близость к Москве и престижное соседство — частные дома бизнес-элиты страны, «российская Силиконовая долина» и московская школа управления «Сколково». «Грюнвальд» граничит с великолепным сосновым лесом, прелести загородной жизни соединены в нем с достоинствами городского жилья. Но главная

особенность — яркая архитектура: над проектами домов трудился коллектив авторов с мировыми именами. «Грюнвальд» состоит из тринадцати шестизэтажных жилых домов, между которыми размещается обширная зона отдыха с физкультурно-оздоровительным комплексом. Комплекс отвечает всем ожиданиям покупателей премиального жилья: высокие потолки, вестибюли выполнены по авторским дизайнерским проектам, здесь есть и лифты с панорамным остеклением, и отапливаемый паркинг. Микрорайон полностью построен, введен в эксплуатацию и обжит. Подобные объекты в Подмоскowie до сих пор остаются редкостью, поэтому последние несколько квартир, представленные в продаже в «Грюнвальде», — счастливая возможность приобрести престижное жилье по цене квартиры комфорт-класса в Москве.

LSR ЛСР
Недвижимость

КЛУБНЫЙ КВАРТАЛ
Грюнвальд

Тел.: +7 (495) 640-10-30
www.msr-lsr.ru
www.grunevald.ru

Цена: от 14,4 млн руб.

в Замоскворечье, на Садовнической ул., вл. 57, на территории московского завода шампанских вин «Корнет», который планируется вывести за пределы участка. Девелопер проекта — компания «Галс-Девелопмент» — намерен отреставрировать старинный дом 1888-1889 годов постройки общей площадью 5,5 тыс. м², некогда принадлежащий семейному делу Петра Арсеньевича Смирнова, носившего титул «царского виночерпия».

На первом этаже здания разместится инфраструктурная составляющая комплекса, второй, третий, четвертый и мансардный этажи займут 33 лофт-апартамента общей площадью около 3,3 тыс. м². В комплексе также планируется построить новое здание площадью

числе двухуровневые с отдельным входом (на первом и втором этажах здания) и апартаменты с мансардами, высота которых в коньке достигает 6,5 м.

На четвертом месте — мансарда (130 м²) стоимостью \$1,82 млн в жилом комплексе «Николаевский дом» на Комсомольском просп., 9 а. Мансардный уровень жилого комплекса включает 12 двухуровневых апартаментов повышенной комфортности. Все апартаменты в комплексе передаются владельцам подготовленными к финишной отделке.

Закрывает московскую пятерку самых дорогих лофтов мансарда площадью 114 м² по цене \$1,085 млн в одном из самых громких лофт-проектов — на «Даниловской мануфактуре 1867» (Варшавское шоссе в районе станции метро «Тульская»). Лофт-квартал «Даниловская мануфактура 1867» — масштабный и успешно функционирующий проект компании KR Properties. Офисы, гостиница и апартаменты разместились в краснокирпичных корпусах бывшей ткацкой мануфактуры. Самые крупные из них (площадью 44 и 42 тыс. м²) названы именами основателей фабрики: «Мещерин» и «Кноп». К слову, апартаменты тут получится приобрести лишь на вторичном рынке.

Не исключено, что скоро позиции рейтинга изменятся: на последней международной выставке недвижимости MIPIM в Каннах компания KR Properties презентовала новые проекты, в частности, Bruce Boutique Apartments — лофт-апартаменты в Брюсовом переулке, часть архитектурного комплекса Якова Брюса (XVII–XVIII веков). Стоимость апартаментов до официальной презентации в России девелопер не оглашает. Известно, что в ЖК будут представлены 18 апартаментов класса «люкс» площадью от 90 до 300 м². Из пентхауса и апартаментов открываются виды на Кремль и старую Москву. В качестве конкурентных преимуществ застройщик отмечает тот факт, что проект будет выведен на рынок в завершённой стадии реновации.

И это далеко не последний проект с лофт-апартаментами на столичном рынке недвижимости. Сегодня все больше девелоперов ценят инвестиционную привлекательность подобного формата, к тому же градостроительная политика столичных властей вынуждает даже самых консервативных застройщиков осваивать новые пути и браться за освоение территорий многочисленных московских промзон. Так что золотая эра лофта в Москве еще впереди. (АН)



Это жилье для экстравертов, творческих людей, у которых есть необходимость организовать фотостудию или художественную мастерскую, которым требуется пространство для проведения выставок и вечеринок

более 54 тыс. м², включая подземное пространство площадью около 25 тыс. м² с подземным паркингом на 525 машиномест. В отделке используются кирпич, ценные породы дерева, стекло. Архитектурная концепция проекта разработана одним из ведущих архитектурных бюро России — мастерской «SPEECH Чобан & Кузнецов». Площадь самого дорогого лофта, представленного в комплексе, — 362 м² (из них 62 м² — второй этаж), высота потолков — 4,8 м. Лофт займет практически весь третий этаж и будет иметь лучшие видовые характеристики. Его стоимость на сегодняшний день — \$5,375 млн.

Третье место нашего рейтинга у двухуровневой мансарды площадью 195 м² и стоимостью \$3,315 млн в проекте Clerkenwell House — комплексе апартаментов в Хамовниках (Комсомольский просп., 42, стр. 2). Девелопер — компания KR Properties. В проекте, выполненном в английском стиле, 57 апартаментов, в том



Поселок Green light: бизнес-класс в гармонии с природой!

Поселок Green light — это комплекс многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта. Площадь территории поселка Green light составляет 2,7 га. Комплекс 6-7-этажных жилых домов с многоэтажной стоянкой расположен на севере Подмосквья — эта местность является частью одного из самых перспективных, привлекательных и экологически чистых районов Московской области.

Green light расположен в 7,5 км от Москвы. Дороги позволяют доехать до поселка за 10-15 мин как по Осташковскому, так и по Дмитровскому шоссе. Также курсирует и общественный транспорт, связывающий поселок с Москвой и Мытищами. Спроектирован поселок по индивидуальному оригинальному проекту, который не имеет аналогов. Эксклюзивные проект

фасадов и дизайн-проект подъездов. Все остекление (окна, лоджии) — витражное (от пола до потолка). В каждой квартире есть лоджия (10 м²), балкон (до 7,5 м²) или терраса (до 17 м²). Высота потолков — более 3 м. В домах устанавливаются бесшумные лифты Kleemann (модель L530 производства Германии).

Благодаря лесам, которые окружают поселок, воздух здесь чистый и свежий, кроме того, он содержит ароматические смолы хвойных деревьев, благотворно влияющие на здоровье. Водохранилища — Клязьминское и Пироговское — в сочетании с лесами и лесопарками поселка Поведники создают особый микроклимат. Зеленый, элегантный, высокотехнологичный поселок малоэтажных жилых домов. Почтенные соседи и комфортное проживание. Добро пожаловать в поселок Green light!



ЗАО «Стройсевер»
www.gldom.ru
+7 (499) 136-67-67
+7 (903) 136-67-67

Цена: от застройщика