

# ЛОФТЫ В ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЯХ: БУДУЩЕЕ ВНУТРИ ПРОШЛОГО



НАСТОЯЩИЙ ЛОФТ — ОСОБЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОДУКТ, СТИЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, КОТОРОЕ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ ТОЛЬКО В РЕЗУЛЬТАТЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ: ПРОМЫШЛЕННОГО, АДМИНИСТРАТИВНОГО ИЛИ ЖИЛОГО. ЛОФТ-ПРОЕКТЫ НЕСУТ СЕРЬЕЗНУЮ ИСТОРИЧЕСКУЮ НАГРУЗКУ, ИХ НЕЛЬЗЯ РЕАЛИЗОВАТЬ С НУЛЯ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА.

Лучшей площадкой для качественного лофт-комплекса является дом-памятник. Для города восстановление таких зданий — отличный шанс спасти архитектурное наследие Москвы, подарив полуразрушенным объектам новую жизнь. Несмотря на то что свободной недвижимости в столице совсем немного, здесь, как и в других городах России, есть бывшие усадьбы, особняки и просто сохранившиеся до наших дней исторические здания, которые находятся в плачевном состоянии.

Как правило, это красивые объекты, имеющие культурную и архитектурную ценность, — они годами

простаивают без дела, постепенно ветшая и исчезая с карты Москвы. Между тем им реально найти применение: исторические здания идеально отвечают требованиям людей, выбирающих стиль лофт.

Лофты, ставшие популярными у нас не так давно, идут вразрез с привычным пониманием жилья и традиционным подходом к организации личного пространства. Их выбирает не только творческая публика, но и те, кто обладает нетривиальным мышлением, кто не боится смотреть на мир широко открытыми глазами, кого объединяет любовь к прошлому. Приобретая настоящий лофт

в реновированном здании, эти люди получают редчайшую возможность поселиться внутри истории, при этом пространство полностью приспособлено для современной жизни.

В качестве примера стоит привести «Кадашевские палаты» — одно из старейших зданий в Замоскворечье и в то же время новый современный комплекс лофтов в центре Москвы. По одним источникам, здание «Кадашевских палат» впервые упоминается в столичных градостроительных документах в середине 1700-х годов, по другим — оно построено в начале XIX века. За время своего существования строение неоднократно меняло функциональное назначение: в разное время оно было и доходным домом, и хозяйственной постройкой, и одним из фабричных корпусов.

Менялся и сам дом. Он чудом уцелел во время пожара 1812 года, который погубил большую часть замоскворецких построек, и после этого несколько раз перестраивался. А свою необычную форму здание приобрело благодаря легендарному архитектору Адольфу Эрихсону, который проектировал многие здания в Москве, в том числе знаменитый ресторан «Прага». Бережно восстановила здание, фактически вернув его на архитектурную карту Москвы, компания KR Properties, которая является идеологом российского лофт-строительства.

Сегодня в «Кадашевских палатах» располагается 25 элитных лофт-апартаментов, владельцы которых будут жить в самых комфортных условиях в настоящем здании XIX века. Комплекс оборудован подземным механизированным паркингом и инженерной системой «умный дом». Исторический облик, уникальный фасад и особая историческая атмосфера здания полностью сохранены.



Проект идеально вписывается в архитектурную среду Замоскворечья, что, без сомнения, позволит и будущим жителям полноценно в нее интегрироваться. Это важно с чисто психологической точки зрения: построенные рядом элитные дома — качественные и даже, пожалуй, красивые, но здесь они выглядят чужеродно, что негативным образом сказывается на эмоциональном настрое собственников квартир.

Помимо психологических плюсов жилье в реновированных исторических объектах имеет и серьезные финансовые преимущества за счет своей уникальности. Нельзя вернуться в прошлое и построить еще сотню-другую таких зданий, как «Кадашевские палаты», к созданию которых приложил руку один из гениев русского модерна. В отличие от обычных элитных новостроек это абсолютно невозможный ресурс. Нельзя точно спрогнозировать, какими темпами будут увеличиваться цены на качественные лофты в исторических зданиях. Но бесспорен их высокий инвестиционный потенциал: как известно, произведения искусства со временем только дорожают.

Отчасти именно поэтому спрос на лофты в реновированных исторических зданиях постоянно растет. А вот предложение, вопреки



наличию не одного десятка зданий, которые могут быть переделаны под современное жилье, не увеличивается. Большинство девелоперов не стремятся работать в этом сегменте, предпочитая традиционный девелопмент.

Во-первых, восстановление исторических зданий требует серьезных финансовых вложений в реставрационные работы, во-вторых, — множества согласований. Расходы на реновацию объектов превышают стоимость обычного редевелопмента в три раза, а иногда и более. То есть это действительно не самый выгодный бизнес для строительных компаний. Только финансовых стимулов тут недостаточно, нужно нечто большее — меценатство, личная заинтересованность в восстановлении конкретного объекта и даже азарт.

Кроме того, России элементарно не хватает опыта работы с историческими зданиями. Даже в Москве мало примеров успешной реновации подобных объектов, что уж говорить о регионах. Но будем надеяться, что в условиях растущего спроса на жилье с историей и дефицита свободных площадок девелоперы и прогрессивные потребители научатся любить и сохранять дома, построенные столетия назад и заслужившие право на новую жизнь. 