

ДОМ интерьеры

Индустриальная романтика

лофты

Пожалуй, нет сегодня в городах более романтического 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.

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, высокие потолки по 10 м и огромные окна брошенных заводов мало подходили к идеалам 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.



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

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, нештукатуренных 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 широкой или раздвижной перегородкой, чтобы не навредить объему и пространству», — добавляет директор по продажам KR Properties Александр Подусков.

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. Стилизация: подчеркнутая индустриальность, кирпичная кладка, вентиляционные трубы, металлические лестницы с рифлеными ступенями, лифты-клетки. Как правило, из окон таких лофтов открываются индустриальные пейзажи. Яркий пример подобного лофта показан в фильме «Никогда не разговаривайте с незнакомцами», где герой Анто-

нио Бандераса спускается из собственного лофта на мотоцикле, да еще и в лифте-клетке. 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 планировки, так и стандартный «квартирный». Во внутренней отделке зачастую встречается смешение стилей: от классического до хайтек. Важны и визуальные 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 выделяются Mezzanine Loft — двухуровневые квартиры со вторым уровнем 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 началось как недорогое жилье, то у нас лофт уверенно занял свою нишу в недвижимости для далеко не бедных и продвинутых людей», — рассказывает генеральный директор компании UPBS Осман Ахмедов.

Стилизация московских лофтов намного мягче, чем, к примеру, в Америке, и стремится больше к квартирному, нежели к индустриальному интерьеру. «Если на Западе акцент

на лофт-апартаменты 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 украсить, подстроиться под обстоятельства, отсутствием романтики. Не очень понимаем самостоятельные 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 европейской модели развития. «Площади лофт-апартаментов у нас начинаются от 30–50 кв. м и достигают максимум до 300 кв. м. Мировой тренд на большие площади у нас еще не прижился», — говорит Александр Подусков.

«Классический американский лофт с его огромными площадями в 400–500 кв. м с учетом московских цен практически непродается. 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, ос-



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

новой 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 ограничено

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 хардлофтам, 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 антресолю и двухуровневые апартаменты с мансардой — в «Николаевском доме», апартаменты с каминными 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 здания бывшей суконной мануфактуры представляет собой настоящий лофт-кластер, включающий офисы, апартаменты,

кафе и рестораны. В целом в жилых интерьерах довольно хорошо отреставрированная и пригляженная 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 побить 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 предельно качественный дизайн интерьеров здания гармонично сочетаются между собой. Во внутренней отделке соблюдены все правила игры: нештукатуренные стены, потолочные балки, инженерные коммуникации, бетонный пол, отсутствие портьер на окнах. А в обустройстве интерьера присутствуют традиционные элементы эклектики.

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 апартаменты со свободной планировкой требуют 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 ос-

твлет 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 продлится 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 Московском 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
ART House	Элит	Квартиры	State development	По запросу	По запросу	Неолофт
«Кадашевские палаты»	Элит	Апартаменты	KR Properties	12000	17000	Классический лофт
Clerkenwell House	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	10000	13000	Классический лофт
«Николаевский дом»	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8648	10500	Классический лофт
Manhattan House	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8400	10000	Классический лофт
«Даниловская мануфактура»	Бизнес	Апартаменты	KR Properties	8500	8500	Классический лофт
The Loft	Бизнес	Апартаменты	Red Development	6300	8500	Классический лофт
Loft Factory	Бизнес	Апартаменты	ГК «Брикс»	5300	5700	Классический лофт
Soho	Бизнес	Апартаменты	н/д	5200	5400	Классический лофт
Loft Garden	Бизнес	Апартаменты	Red Development	4500	5000	Классический лофт

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 «Призраки» (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 вы-

шедший 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.

КРЕМЛЬ 1,6 КМ ТАГАНСКАЯ ПЛОЩАДЬ 0,7 КМ

Таганская

СТАРТ ПРОДАЖ

bernikov

Дом сдан

Большой двор

8 (495) 232-08-08

www.magistrat.ru

Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью