

ДОМ

Квартира с видом на промзону

Лофты не приживаются в Петербурге

НИШИ

Промышленный пояс Петербурга, создающий огромный резерв территорий для освоения под жилые и коммерческие цели, тем не менее пока не сделал популярным такой формат помещений, как лофты. Эксперты полагают, что в обозримом будущем этот сегмент будет оставаться востребованным лишь узкой прослойкой потребителей.

Лофт-культура только начинает свое развитие в России. Под определение «классический лофт» попадают помещения бывших промышленных объектов, фабрик, заводов и научно-исследовательских институтов, перепрофилированные и реконструированные под жилые и социально-культурные цели.

«Однако классических лофтов у нас практически нет. В основном это стилизация под промышленный интерьер, так называемый неолофт, который воплощают дизайнеры в своих проектах. Апартаменты при этом получаются не менее интересными с концептуальной точки зрения», — говорит Владимир Авдеев, управляющий партнер S.A. Ricci

Эльдар Султанов, директор департамента новостроек АН «Бекар», согласен с тем, что в Петербурге, как ни парадоксально, проектов лофтов, в отличие от рынка столицы, практически нет. «На российском рынке недвижимости лофты являются нишевым сегментом. Этот сегмент развивается в Москве, где пользуется популярностью, но в Санкт-Петербурге их никто их в большом объеме не продает и не зарабатывает на них. Вероятно, таких проектов в нашем городе просто нет», — говорит он.

Елизавета Конвей, директор департамента

жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург», говорит, что жилые лофт-проекты в Петербурге не представлены, за исключением одного долго строящегося — проекта «Петровский арсенал» в Сестрорецке.

«Теоретически создать лофты можно и на территории промышленных предприятий на Обводном канале, и на знаменитом острове Новая Голландия — в целом в Петербурге довольно много объектов, пригодных для лофтов. Но пока ярких предпосылок, которые бы обеспечили реализацию таких проектов, не наблюдается», — рассказала гостюжа Конвей.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawuег, говорит, что все лофты в Петербурге являются объектами коммерческой недвижимости.

«В целом стиль „лофт“ — это модно во всем мире, такие объекты повышают статус города как столицы культурной жизни, в этом стиле оформлены многие кафе, рестораны и галереи нашего города, но масштабных лофт-проектов в городе немного, и вряд ли в ближайшее время ситуация изменится», — добавляет Елизавета Конвей.

Не всякий промышленный объект подходит

Эксперты говорят, что на основании анализа продаж существующих и строящихся проектов можно сделать вывод о том, что спрос на лофты значительно превышает предложение. «Отчасти это происходит потому, что лофт-апартаменты являются „золотой серединой“ между квартирой и офисом и по-

зволяют совмещать работу с личной жизнью. Кроме того, сегодня стиль „лофт“ является символом современной свободы и определенного образа мышления. Наиболее вероятно, что потенциальный спрос в обозримом будущем на такие помещения будет значительно выше, чем просто спрос на офисы и квартиры по отдельности», — рассуждает господин Авдеев.

Андрей Анатольев, руководитель проектов компании Rimpri, говорит, что не всякое промышленное помещение, переоборудованное под жилье, будет востребовано, оно должно отвечать определенным условиям: «Сам промышленный объект должен представлять собой памятник промышленной архитектуры (или хотя бы как-то с этим ассоциироваться). Несмотря на обилие промышленных районов и отдельных строений в Санкт-Петербурге, лишь немногие из них подходят для переоборудования под лофты. Какие-то по причине своей советской или постсоветской архитектуры, в большинстве своем не представляющие архитектурной ценности, другие по причине своего местонахождения (в неблагополучных и отдаленных районах Санкт-Петербурга), третьи функционируют сегодня как складские помещения. А из тех, которые потенциально подходят для реконструкции под лофт, половина охраняется КГИОП, половина в собственности».

Начальник отдела развития продуктов и сервисов компании «ЮИТ Санкт-Петербург» Юлия Афанасьева согласна с такой точкой зрения: «Лофты имеют хоть какой-то смысл рассматривать как продукт, возможный к реализации, только в проектах с обремене-

нием в виде промышленного здания-памятника на участке. Если же сохранять здание не обязательно, то выгоднее на его месте построить новое полноценное жилье, в полной мере отвечающее требованиям покупателей. В случае если снос здания невозможен, придется рассматривать варианты его наиболее эффективного использования. Основных вариантов два: под административно-коммерческие цели либо под жилье. Девелопер, как правило, останавливается на первом варианте. Это объясняется тем, что жилье (неважно — лофт или обычная квартира) должно соответствовать всем действующим нормативам, применяемым к жилым помещениям. Помещение (или хотя бы часть промышленного корпуса) будет с большой степенью вероятности плохо инсолированы. Понятно, что планировка цехов и других помещений промышленного назначения не требовала в свое время естественного освещения. Следовательно, нарезка подобных помещений на более мелкие лоты будет крайне затруднена, а значит, и существенная доля площадей просто не сможет быть использована под жилые цели».

Владислав Фадеев отмечает, что по принципу архитектурно-пространственного выражения промышленные здания очень разнообразны. Некоторые из них, например, предприятия приборостроения, легкого машиностроения, некоторых видов легкой промышленности очень близки по своей архитектуре к общественным зданиям. Другие же имеют ярко выраженные специфические черты. Так, для большинства

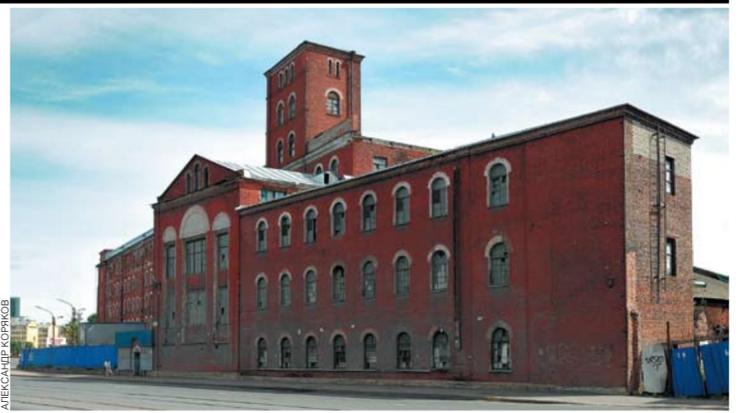
промышленных предприятий характерны значительная высота потолков, большие внутренние пространства. Часто для производства требуются машины и оборудование, которые по своим габаритам выходят за пределы рамок обычной строительной коробки. В таком случае само оборудование (доменные печи, градирни, различные емкости) становится своеобразным средством художественной выразительности.

Как правило, интерьер лофта предполагает наличие высоких потолков и больших окон, нештукатуренных стен, открытых инженерных коммуникаций и отсутствие архитектурных излишеств. Определяющим элементом в лофтах являются потолки высотой до 4–5 м, что дает возможность перегоразживать пространство не только и не столько в горизонтальной плоскости, поэтому многие интерьеры имеют антресоли с лестницами, соединяющими первый и второй уровни.

В премиальном сегменте

Сегодня, как считают эксперты, в зависимости от месторасположения, стоимость помещений формата «лофт» составляет 145–460 тыс. руб. за кв. м. При этом необходимо учитывать, что на ценообразование оказывают влияние также такие факторы, как этажность, видовые характеристики, формат и уровень проекта в целом. Прогнозируемые цены готовых проектов — 194–550 тыс. руб. за кв. м», — говорит господин Авдеев.

По его подсчетам, 60% клиентов приобретают лофты площадью 30–60 кв. м, 25% — до 100–110 кв. м, 10% — до 150–



Все лофты в Петербурге являются объектами коммерческой недвижимости, жилье в бывших промышленных зданиях пока создать не удалось

160 кв. м и 5% — 180–300 кв. м.

По мнению господина Анатольева, в Петербурге расценки на такие помещения значительно ниже. По его подсчетам, стоимость лофтов составляет 40–70 тыс. рублей за один квадратный метр. Но так как площадь одного лофта может быть от 200 до 1000 кв. м, то стоимость все равно получается внушительной, что переводит подобные помещения в разряд премиальных. «А особенности менталитета и ведения бизнеса в нашей стране, и городе в частности, сформировали следующие атрибуты элитного и дорогого жилья: место, вид, окружение — причем окружение как архитектурное, так и социальное. То есть люди с высокой покупательной способностью достаточно консервативно подходят к выбору жилья. К сожалению, основная масса зданий, где можно было бы разместить лофты, обладает только одним из атрибутов — вид или место. Самый удачный пример успешных лофт-проектов — это старые склады Гамбургского морского порта. Это целый промышленный складской квартал, изрезанный каналами, протоками, переулками. Теперь там находятся престижные офисы, прекрасные видовые лофты и дорогие рестораны. На мой взгляд, у нас таких мест тоже предостаточно — это целая Новая Голландия, это складские и производственные помещения на проспекте Обуховской обороны, Октябрьской, Арсенальной и Синопской набережных,

в районах порта на Васильевском острове. Но, несмотря на это, по описанным выше причинам перспектива появления лофтов и широкого их распространения очень туманна», — размышляет господин Анатольев

У девелоперов нет данных об объемах продаж лофтов в Петербурге. Господин Авдеев подсчитал, что сегодня в Москве продается всего около 35 тыс. кв. м помещений лофтов в год. Фактически на московском рынке существует один полностью реализованный лофт-проект — деловой квартал «Даниловская мануфактура 1867» девелопера KR Properties и три в завершающей стадии реализации: The Loft (компания Red Development), Manhattan House (KR Properties) и «Парк Мира» (компания Sminex).

Ежегодно на рынке Москвы реализуется, по экспертным оценкам, около 300–400 лофт-апартаментов. Согласно оценкам специалистов GVA Sawuег, средняя цена одного квадратного метра в строящихся лофт-проектах на 10–15% ниже стоимости аналогичных квартир в строящихся ЖК бизнес-класса, расположенных в непосредственной близости к объектам и находящихся на той же стадии строительства. Однако это касается только апартаментов в строящихся проектах. «Краткий анализ динамики цен в лофт-проектах (краткость анализа обусловлена недолгой историей развития рынка

лофт-жилья в Москве) показывает, что при условии реализации качественного проекта с уникальными характеристиками стоимость жилья в лофте после окончания строительства даже превышает на 5–10 процентов стоимость жилья в домах бизнес-класса», — говорят в компании.

Преграды

Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest, так объясняет непопулярность лофтов: «На мой взгляд, идея использовать лофты под жилье не получает развития в Петербурге по ряду причин. Во-первых, это связано с различными санитарными ограничениями, поскольку, как правило, у нас реконструкция промышленных объектов осуществляется не комплексно и рядом с реконструированным строением остаются другие промышленные объекты. Кроме того, редевелопмент промышленной недвижимости в Петербурге развит слабо, таких проектов очень мало; реконструкция промышленных объектов под жилье получит свое развитие в последнюю очередь».

Анна Калинина, руководитель отдела продаж элитной недвижимости Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, отмечает: «Среди минусов данного типа жилья — экологическая обстановка, ограниченный круг потенциальных покупателей, невозможность получить прописку.

(Окончание на стр. 22)

Растем навстречу новому

СПБ
РЕНОВАЦИЯ

новая жизнь
городских кварталов

680-35-35 www.spbren.ru