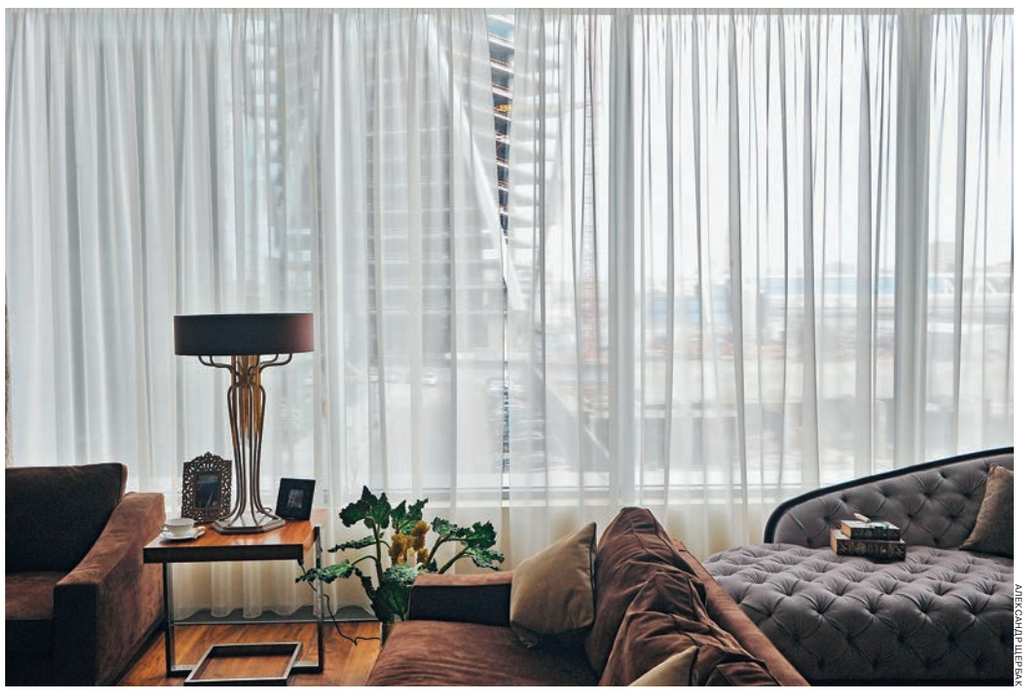
дом архитектура

Окна в пол

Приходя на новоселье в квартиру, где в просторной гостиной одна из стен целиком сделана из стекла, а за ним открывается панорамный вид на город или лесопарк, гости ахают: какая красота! Зрелище и правда впечатляющее, а потому застройщики жилых комплексов бизнес- и премиум-классов почти всегда стремятся применить панорамное остекление — если не во всех квартирах, то хотя бы в некоторых. А в последние годы удовольствие жить в прозрачном доме стало намного доступнее, чем раньше.

— технологии —



АЛЕКСАНДР ЩЕРБАК

Почти все московские небоскребы имеют панорамное остекление фасадов

Из французского окна

Впервые панорамное остекление появилось в Англии в середине XIX века, когда специально к Всемирной выставке 1851 года было построено здание из железа и стекла, которое журналисты из юмористического журнала «Панч», вначале высмеивавшие проект, затем восхищенно назвали Crystal Palace — «Хрустальный дворец». Но еще раньше, в XVII–XVIII веках, во Франции начали строить замки с окнами от пола до потолка — так появляются знаменитые французское окно и французский балкон. Мода на них в XIX веке пришла и в Россию, а в 20-е годы XX века начался расцвет конструктивизма и именно панорамные окна стали символом новой свободы, освобождения от условностей. Советские архитекторы того времени ценили этот вид остекления именно за возможность по максимуму использовать дневной свет.

В 60-е годы прошлого века в подражание Западу, где уже вовсю строились небоскребы с панорамными видами на города и их окрестности, стеклянные стены стали широко использовать при проектировании кинотеатров и других зданий. В советских городах появились знаменитые «стекляшки» — одно- и двухэтажные здания со стеклянными стенами, в которых чаще всего располагались магазины и кафе. Тогда же была построена Останкинская башня, на обзорной площадке которой сделали стеклянными не только стены, но и пол.

Что же касается современных проектов, то эксперты сходятся в том, что тон в панорамном остеклении задали башни ММДЦ «Москва-Сити», и один из идеологов этой «стройки века» — основатель когда-то гремевшей Mirax Group. «Пожалуй, пальму первенства по «приучению» потребителей к панорамному остеклению следует отдать Сергею Полонскому. Оно используется практически во всех построенных им жилых комплексах»,— считает Андрей Иванов, исполнительный директор компании Quadro Real Estate.

Не все панорамы хороши

Вслед за «Москва-Сити» окна во всю стену стали атрибутом зданий премиум-класса. «Сегодня для элитного жилья панорамное остекление скорее обязательный, чем желательный элемент»,— замечает Наталья Картавцева, заместитель генерального директора по продажам ОАО ОПИН.

В первую очередь о стеклянных стенах упоминают, когда речь идет о пентхаусах. Большинство из них строится с полным панорамным остеклением. Если здание находится в плотной исторической застройке, то девелоперу приходится оформлять стекломодин из фасадов, а не все здание целиком. «Другая сторона дома может выходить, например, на шумную улицу и иметь менее привлекательные видовые характеристики»,— рассказывает Екатерина Фонарева, коммерческий директор компании «Баркли». « Бессмысленно и неуютно впускать к себе в дом стены соседних домов или трубы дымящих предприятий»,— замечает генеральный директор агентства bon ton realty Евгения Коростелева.

Иногда проект не предусматривает полного остекления фасада, и девелоперы могут использовать разные варианты остекления, оснащая панорамными окнами лишь те квартиры, которые имеют заслуживающие внимание виды. В качестве примера такого фрагментарного панорамного остекления можно назвать жилые комплексы «Патриарх» на Малой Бронной, «Три тополя» в 1-м Тружениковом переулке, «Гранатный, 6», «Стольник» в Малом Левшинском переулке.

Но даже в тех случаях, когда весь фасад здания целиком стеклянный, виды из окон разных квартир открываются отнюдь не одинаково прекрасные. Цены меняются соответственно. «В МФК „Легенда Цветного“ квартиры с самыми скромными видовыми характеристиками начинаются от $13 тыс. за 1 кв. м, а с более выдающимися панорамами предлагаются за $18–24 тыс. за 1 кв. м»,— говорит Динара Лизунова, директор PR-департамента Capital Group.

Холодный дом

Главный страх покупателя квартиры с панорамным остеклением: не будет ли холодно в такой квартире зимой? Павел Лепиш, генеральный директор компании «Домус финанс», утверждает, что при некачественном монтаже или использовании дешевого стекла помещение с панорамными окнами может быть холодным. «Качество остекления фасада всегда напрямую зависит от финансовых вложений девелопера,— считает Максим Гейзер, генеральный директор инвестфонда Stone Hedge.— Чем дешевле обходится застройщикам остекление, тем хуже качественные характеристики помещения».

Специалисты Proplex говорят, что по своим теплоизоляционным свойствам современные светопрозрачные конструкции ни в чем не уступают кирпичным стенам, и одновременно советуют вмонтировать около окон напольные радиаторы, которые и внешнего вида не испортят, и создадут перед стеклянной стеной тепловую завесу. Игорь Быченок, руководитель службы продаж «Галс-Девелопмент», ссылается на мощные системы климат-контроля, которые обеспечивают комфортные условия в таких домах круглый год.

В Capital Group делятся опытом по использованию стеклопакетов с прослойкой инертного газа аргона. Помимо утепляющих свойств он, будучи плотнее воздуха, создает слоистую среду, от которой отражается большая часть звуковых волн, и городской шум обитателям квартир со стеклянными стенами не грозит.

Еще одна проблема, долгое время смущавшая потенциальных покупателей жилья с панорамным остеклением,— это отсутствие в таких квартирах балконов и лоджий, а также невозможность открыть окно для проветривания. Именно этот факт заставлял многих предпочитать проекты с французскими балконами. Такой вид остекления предусмотрен в жилых комплексах Knightsbridge, «Онегин», «Гранатный, 6», «Баркли Плаза», «Садовые кварталы», рассказывает директор департамента элитной недвижимости Est-a-Tet Владимир Кушнарев.

Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome, обнадеживает: сегодня архитекторы при создании проектов учитывают этот факт, проектируя лоджии и создавая возможность открывания окон в режиме проветривания. Эксперт приводит в пример IQ-квартал в «Москва-Сити», в жилой башне которого окна будут открываться — правда, не целиком. «В панорамных стенах будут расположены подвижные элементы — форточки, которые обеспечат циркуляцию свежего воздуха в жилых помещениях»,— рассказали корреспонденту «Ъ-Дома» в «Галс-Девелопмент».

Приватность и отмывание

Еще одна неприятность, подстерегающая жителей домов с панорамным остеклением,— низкий уровень приватности. «Видите не только вы, но и вас»,— предупреждает советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. Конечно, жителям какого-нибудь 58-го этажа это неактуально, но если речь не идет о верхушках настоящих небоскребов, а в шаговой доступности стоит другой высокий дом, то об уединении можно забыть. Правда, все зависит от того, из какого стекла ваша стена: чем лучше оно защищает вас от посторонних, тем дороже.

«Чаще всего для панорамного остекления используется энергоэффективное, светоотражающее стекло»,— говорит Лев Минуллин, директор по развитию компании Proplex. Самое дешевое из подходящих — низкоэмиссионное, то есть не пропускающее инфракрасных лучей. Стоимость квадратного метра такого стекла начинается от 200 руб. Значительно дороже тонированное стекло: оно обойдется в 800 руб. за 1 кв. м. Эмалит с зеркальным эффектом, позволяющий изнутри любоваться красотой окружающего пейзажа и при этом сохранять полную приватность, стоит около 1100 руб. за квадрат.

Особо требовательным людям придутся по вкусу электрохромированные стекла с контролируемой прозрачностью, рассказывает Дмитрий Котровский, вице-президент «Химки Групп». При помощи пульта жители стеклянного дома могут мгновенно уменьшать или увеличивать затемненность стекла. Помимо светового потока таким образом регулируется и приток тепла в помещение, замечает Наталья Шичанина, директор по продажам Vesper. Правда, бюджет такого удобства в разы выше, чем в случае с традиционными стеклопакетами: от $1,5 тыс. за 1 кв. м.

Генеральный директор компании «Региондевелопмент» Ольга Вальчук предостерегает от использования в здании нестандартных закругленных панорамных стекол. «Они имеют один недостаток, о котором принято умалчивать: из-за особенностей светопреломления искажается вид за окном». Закругление фасада можно выполнить проще — устанавливая стандартные панорамные окна через простенок.

Еще один покупательский страх связан с боязнью разбить стекло и упасть вниз либо израниться множеством осколков. Екатерина Фонарева рассказывает об использовании многослойных стекол повышенной прочности — триплексов, которые состоят минимум из двух стекол, прочно склеенных между собой специальной полимерной субстанцией. При ударе именно она не позволяет осколкам такого стекла разлететься в стороны. Так что, врезавшись на ходу в идеально отмытое окно-витрину (рассказывают, что с непривычки у новых жильцов бывало и такое!), человек не выпадет вниз, как в старых американских триллерах, а шанс сильно порезаться минимален. Правда, как отмечает исполнительный директор «МИЭЛЬ — Сеть офисов недвижимости» Алексей Шленов, замена стеклянных панелей — дело небыстрое и дорогостоящее, поэтому все же, обитая в подобной квартире, приходится быть аккуратным.

Наконец, покупателей беспокоит вопрос о мойке окон и соответствующих расходах, которые явно превышают традиционные. В особенности это касается жилья в высотных домах, где помывочный процесс организуют с помощью промышленных альпинистов, а длится он, как правило, от одного до двух месяцев в зависимости от площади здания.

Что касается расходов, то большинство экспертов называет цифру 100 руб. за 1 кв. м, но в «Домусе» и «Метриум Групп» считают, что мойщиков-альпинистов можно найти и вдвое дешевле. Сергей Гальский, генеральный директор УК «МИГ-Недвижимость», напоминает, что если речь идет о том, чтобы отмыть панорамные окна в малоэтажном комплексе, то затраты сокращаются в два-два с половиной раза по сравнению с обслуживанием высотных проектов.

Прозрачное доступно

Еще десять лет назад привилегию обзора окрестностей из панорамных окон собственной недавно построенной квартиры могли позволить себе только состоятельные покупатели жилья класса deluxe. Затем этот вид остекления освоили застройщики домов бизнес-класса, а совсем недавно его взяли на вооружение строители доступного жилья.

«Покупатели сегодня очень требовательны и хотят получить от квартиры максимум возможных преимуществ»,— говорит господин Алтухов. Добавим: и при этом постараться сэкономить, а не переплачивать. Поэтому большинство девелоперов старается сделать площадь квартир меньше, одновременно улучшая их видовые характеристики.

В жилом комплексе комфорт-класса M-House, который строится между Кировоградской улицей и Варшавским шоссе, площадь однокомнатных видовых квартир начинается от 41 кв. м. В ЖК Vesna в Апрелевке застройщик сделал минимальную площадь квартиры-студии и вовсе от 25,6 кв. м, при этом размер оконных проемов был увеличен, а их нижняя граница смещена на высоту 40 см от пола вместо традиционных 90 см.

Отметим, что небольшие квартиры с окнами во всю стену не редкость в мировой практике. «Особенно активно панорамное остекление применяется в Японии, где традиционно строят очень компактные жилища»,— рассказывает Лев Минуллин. Недавно в Осаке был возведен дом, в котором ни одна из квартир не превышает 2 м в ширину, но огромные окна от пола до потолка, предусмотренные проектом, позволили зрительно увеличить площадь помещений.

Справедливости ради надо сказать, что экономварианты панорамного остекления встречались и раньше. «Например, в серии панельных домов „КОПЭ-М-Парус“, которая стартовала в 2003 году, в жилых комнатах предусмотрены эркерные окна, однако обычного формата, а вот лоджии имеют остекление от пола до потолка»,— рассказывает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой».

Кому это надо

В Москве жилые комплексы с панорамным остеклением фасадов занимают 23% рынка элитной недвижимости, а вместе с домами, где оно применено частично,— 59% (или 35 объектов), посчитали в Contact Real Estate. При этом тренд прозрачности продолжает набирать обороты, а большая часть покупателей все еще выбирает классику. «Полное панорамное остекление предпочитают лишь 10–15% покупателей элитки»,— уверен Денис Попов, управляющий партнер компании.

Вартан Погосян, директор по маркетингу Tekta Group, считает, что многие психологически не готовы жить в квартире даже с одной стеклянной стеной, не говоря уже о двух- и трехстороннем панорамном остеклении. В особенности, подчеркивает эксперт, это может стать проблемой для тех, кто страдает акрофобией, то есть боязнью высоты. Подмечено, что, когда человек находится рядом со стеклянной стеной даже не на самом высоком этаже, ощущение высоты усиливается. Несмотря на то что современные технологии монтажа и качественные материалы свели риски непрочных конструкций к нулю, некоторые покупатели отказываются от такого приобретения. «Поэтому девелоперы часто делают окна не от пола, а на 15–20 см выше порога или устанавливают бордюр, отделяющий окно от комнатного пространства»,— замечает господин Погосян.

Олег Канке, руководитель офиса «Тургеневское» компании «Инком-Недвижимость», рассказывает о другой проблеме, которая становится явной только после нескольких месяцев проживания в прозрачной квартире, расположенной в небоскребе. «На очень высоких этажах картинка статистическая, движение стоит, и такой пейзаж некоторым людям сложно воспринимать». Кроме того, на высоте, особенно рядом с домами, которые находятся вблизи воды, часто вместо обещанного пейзажа за окном сплошной туман и облака, как, например, в ЖК «Алые паруса».

Эксперты по-разному оценивают процент удорожания квартиры за счет применения в ней панорамного остекления. Большинство сходятся во мнении, что стеклянная стена прибавляет 5–10% к стоимости, если сравнивать с аналогичными объектами. Но в целом панорамное остекление скорее приятный бонус, чем повод переплатить.

Впрочем, для некоторых именно огромные окна могут стать основополагающим фактором при покупке. «Совсем недавно именно по этой причине один наш клиент приобрел трехэтажный таунхаус в поселке премиум-класса Park Avenue,— рассказывает Константин Романов, директор по развитию компании Villagio Estate.— До этого он уже был готов купить таунхаус в ЖК бизнес-класса неподалеку, но в итоге решился заплатить дополнительные 20%: с верхних этажей его будущего дома открывается вид на лесной массив».

Видимо, все зависит от того, кто покупает. Можно предположить, что, купив квартиру с панорамным видом, времени дома начинаешь проводить намного больше, чем раньше. Если, конечно, это удачный вид.

Марта Савенко

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ
PIONEER.RU

life*

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
LIFE-МИТИНСКАЯ

(495) 987 35 35

РЕКЛАМА. ЗАО «ИК» Гринэкс

СТУДИИ
С ОТДЕЛКОЙ
ОТ 4,7 МЛН. РУБ.

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ «LIFE-МИТИНСКАЯ» ПРЕДЛАГАЕТ КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ «ПОД КЛЮЧ» В КЛАССИЧЕСКОМ И СОВРЕМЕННОМ СТИЛЕ. НА ТЕРРИТОРИИ РАСПОЛОЖЕНЫ ПОДЗЕМНЫЙ И НАЗЕМНЫЙ ПАРКИНГИ, ШКОЛА И ДЕТСКИЙ КЛУБ. КВАРТАЛ НАХОДИТСЯ В 5 МИНУТАХ ПЕШКОМ ОТ МЕТРО «МИТИНО».

pioneer GROUP

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | **Дмитрий Сергеев** — президент ИД «Коммерсантъ» | **Павел Филенков** — генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Павел Кассин** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ». **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» | **Андрей Воскресенский** — выпускающий редактор | **Наталия Дашковская** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьаланкату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75000 | Цена свободная