

Элитное жилье в Петербурге, как и в Москве, категория особенная. Она имеет как свои законы, так и свои цены. В Санкт-Петербурге элитное жилье оценивается, опираясь на многие факторы.

Вот главные из них:
1. Местоположение.
Наличие элитных домов в центре Петербурга с прекрасными техническими параметрами и видовыми характеристиками на самом деле существенно редки, поэтому они имеют околомосковские цены. Отличие таких домов от столичных в том, что их количество не растет из-за крайне суровых застроечных ограничений: город вынужден соблюдать сохранение застроенной площади, этажность и прочее. В целом по городу это будет продолжать рост цен на жилую недвижимость. На следующий год специалисты прогнозируют 5-10% рост стоимости на петербургскую недвижимость.

2. Видовые характеристики.
Некоторые из участков в центральных районах города, как, например, набережные рек или каналов, являются особенно дорогостоящими благодаря виду, открывающемуся из окон. Количество обозреваемых исторических, архитектурных или культурных

памятников из окон поднимает цену за квадратный метр, что может достигать порядка $30 000. В городе есть такое элитное жилье, из которого, например, можно увидеть одновременно Петропавловскую крепость, мечеть, Троицкий мост, Спас-на-крови, Адмиралтейство, Эрмитаж, соборы Казанский и Исаакиевский, Биржу, стрелку Васильевского острова… При этом обычное жилье рядом с памятниками может быть и вполне недорогим.

3. Однородность элитной недвижимости по социальной составляющей
Интересно, что элитная петербургская квартира может располагаться в неэлитном доме. Такое элитное жилье продается тогда, когда его владельцы теряют надежду расселить парадную, чтобы получить необходимую социальную однородность.

В данное время в связи с повышением количества ТСЖ возникает возможность роста коммунальных расселений в полурасселенных подъездах. Ведущую роль в ТСЖ займут состоятельные владельцы хорошо отремонтированных квартир, что может создать радикальные изменения по всему городу и еще более повысить в центре города статусы многих жилых домов.

У петербургских риэлторов есть такое понятие: «элитная парадная», обозначающее подъезд в обыкновенном старом жилом доме или в реконструированном фонде, который полностью расселен. Верная оценка парадной на предмет «расселяемости» - основа получения будущего высокого дохода.

Касаемо элитного жилья нового фонда города следует отметить, что в последние несколько лет, бывших до кризиса, появилась такая тенденция: на решение приобрести жилье в Петербурге сугубо влияет продвижение и позиционирование проектов, иначе горя – бренды. Как замечает Елена Карасева, являющаяся бренд-менеджером общества «Строймонтаж», что существуют примеры, когда стоимость жилья повышалась «исключительно с помощью брендинга».