

Как купить квартиру в Нью-Йорке — полный гайд

Этот подробный гайд мы собрали на основе сотен сделок за 14 лет практики на рынке Нью-Йорка. Здесь – вся база, которую нужно понимать перед тем, как открывать сайты с объявлениями: особенности рынка недвижимости Нью-Йорка, цены, расходы, нюансы поиска и весь процесс – от идеи до получения ключей.



Без визы

SSN, ITIN и банковского счёта в США для покупки не нужны



от \$400K

порог входа: небольшая студия в кондоминиуме



3 недели – 2 месяца

от найденного варианта до получения ключей

Содержание

- 1 Есть ли ограничения для иностранцев на покупку недвижимости Нью-Йорка?
- 2 Дает ли покупка недвижимости в Нью-Йорке право на иммиграционный статус, ВНЖ или визу?
- 3 Можно ли приобрести недвижимость без приезда в Нью-Йорк и вообще в США?
- 4 Формы собственности квартир в Нью-Йорке – кондоминиумы и кооперативы
- 5 Есть ли в Нью-Йорке апартаменты?
- 6 А можно ли купить дом в Нью-Йорке?
- 7 Новостройки и покупка квартиры у застройщика
- 8 Как считают комнаты в квартирах Нью-Йорка?
- 9 Сколько стоит квартира в Нью-Йорке?
- 10 Где смотреть варианты квартир с ценами?
- 11 Не переоценен ли рынок недвижимости Нью-Йорка?
- 12 Какие ежемесячные расходы на владение квартирой в Нью-Йорке?
- 13 Дополнительные разовые расходы при покупке квартиры
- 14 Можно ли купить квартиру в Нью-Йорке в кредит?
- 15 7 шагов до получения ключей: как происходит процесс покупки квартиры?
- 16 Насколько безопасна сделка по покупке квартиры в Нью-Йорке?
- 17 Покупка квартиры в Нью-Йорке как инвестиция
- 18 Обслуживание и управление квартирой
- 19 Нужен ли агент для покупки квартиры?
- 20 Нужна помощь или остались вопросы?

ПРАВА И ВОЗМОЖНОСТИ

1

Есть ли ограничения для иностранцев на покупку недвижимости Нью-Йорка?

У граждан других стран ровно те же права на покупку, владение, распоряжение и продажу недвижимости в Нью-Йорке, что и у граждан США. Никаких ограничений для иностранцев нет.

Покупка недвижимости в Нью-Йорке не требует:



наличия гражданства США



вида на жительство (гринкарты)



наличия действующей визы



номера социального страхования SSN



налогового номера ITIN (может понадобиться позже, если решите сдавать квартиру, но легко получить)



банковского счета в США



Все, что нужно для покупки – действующий загранпаспорт и подтвержденные средства на банковском счете. Можно приехать как турист и купить квартиру. А можно и вообще без визы и без приезда в США купить недвижимость удаленно.

Квартиру можно приобрести как на физическое лицо, так и на имя компании LLC (юридическое лицо, зарегистрированное в США). Вторую опцию часто выбирают для обеспечения приватности владения, удобства при дальнейшей передаче собственности или для ограничения рисков при ведении нескольких объектов.

2

Дает ли покупка недвижимости в Нью-Йорке право на иммиграционный статус, ВНЖ или визу?

Нет

Короткий ответ – нет. В США нет «золотых виз» за покупку жилья. Квартира в Нью-Йорке может быть жильем или инвестиционным активом, но никак не поможет получить статус или визу.

3

Можно ли приобрести недвижимость без приезда в Нью-Йорк и вообще в США?

Лучший способ выбрать недвижимость – это посмотреть объекты лично. Вместе с тем удаленная покупка вполне возможна и нередко практикуется. Показ объектов в таком случае проходит по видеосвязи, дополняется фото, планировками и прочей информацией по объекту. Можно даже виртуально «погулять» по выбранному району через Google Street View. А саму сделку от имени покупателя может оформить адвокат по доверенности.

Вот три типичных сценария из нашей практики:



ПРИМЕР 1

Наши клиенты купили квартиру удаленно еще на этапе подготовки к переезду. В итоге прилетев в аэропорт Нью-Йорка, они взяли такси и сразу приехали в свою новую квартиру.



ПРИМЕР 2

Инвесторы много лет назад с нашей помощью удаленно купили квартиры для сдачи в аренду. В США они не приезжали ни для выбора недвижимости, ни для заключения сделки, ни для последующей сдачи в аренду – мы их лично вообще никогда не видели. Все это не мешает им получать постоянный доход от недвижимости, которую мы продолжаем сдавать в аренду.



ПРИМЕР 3

Сразу после новости о поступлении сына в университет Нью-Йорка его родители удаленно купили квартиру. Сын приехал и сразу заселился в свое жилье напротив кампуса университета.

4 Формы собственности квартир в Нью-Йорке – кондоминиумы и кооперативы

Квартиры в кооперативах и кондоминиумах могут выглядеть одинаково, но правила покупки-владения-продажи могут быть очень разными. Поэтому очень важно понимать эти отличия..

	 Кондоминиум (condo)	 Кооператив (coop)
Что вы получаете	Конкретную квартиру и неделимую часть дома и земли	Акции компании, которой принадлежат здание, земля и квартиры; на квартиру подписывается специальный долгосрочный договор аренды
Ограничения	Нет ограничений на покупку, продажу или сдачу в аренду	Довольно серьёзные ограничения и требования к покупателям и владельцам: кредитная история и многолетние доходы в США, раскрытие полной финансовой информации, ограничения на сдачу в аренду
Для иностранцев и инвесторов	Самый ликвидный формат, доступный иностранцам и инвесторам	Покупка для иностранцев практически невозможна
Ликвидность	Самая высокая	Менее ликвидны из-за множества ограничений
Цена	Базовая	На 15-25% дешевле кондоминиумов
Распространённость	Классическая, широко распространённая и понятная форма; почти всё, что строится на продажу последние 25-30 лет	Старая форма собственности

Если у вас есть кредитная история и постоянный доход в США, то можно рассмотреть покупку кооперативной квартиры.

 Далее в этом гайде мы будем говорить только о покупке квартир в кондоминиумах.

5 Есть ли в Нью-Йорке апартаменты?

В некоторых странах есть особая форма собственности – апартаменты. Это квартиры, которые имеют отдельный статус и юридически не являются жильем. Застройщикам строительство апартаментов обходится дешевле, поскольку позволяет избежать выполнения обязательных для жилых квартир требований.

apartment



квартира

В Нью-Йорке такого отдельного понятия, как апартаменты, нет. Хотя это слово можно услышать часто, но это всего лишь прямой перевод слова «apartment», что обозначает «квартира».

6 А можно ли купить дом в Нью-Йорке?

В Манхэттене практически нет отдельно стоящих домов, но есть районы, где очень распространены таунхаусы с небольшим собственным двориком, вплотную прилегающие стенами к соседним домам.



от \$5-6 млн

цены на таунхаусы Манхэттена начинаются



\$7-10 млн

средние цены на таунхаусы Манхэттена

В других районах Нью-Йорка, таких как Бруклин или Куинс, есть как таунхаусы, так и отдельно стоящие дома с участком.

Приобретение дома – самый простой вариант покупки недвижимости в Нью-Йорке, поскольку нет необходимости согласовывать сделку с менеджментом и советом директоров многоквартирного дома (как в случае с квартирой).

7 Новостройки и покупка квартиры у застройщика

≈90%

квартир на продажу в Манхэттене
— вторичный рынок

1000+

квартир ежегодно продаются в
новых проектах

+10-25%

новостройки часто продаются выше
цен вторичного рынка

Примерно 90% квартир на продажу в Манхэттене – это вторичный рынок. Но Нью-Йорк активно строится, и ежегодно более тысячи квартир продаются в новых проектах. Продажа квартир на этапе строительства – довольно распространенная практика. При подписании контракта покупатель вносит депозит 10%, а через несколько месяцев – еще 10-15%. При этом застройщик по закону не имеет права использовать эти деньги – они хранятся на специальном безопасном эскроу-счете у адвоката. С одной стороны, это дает гарантию сохранности денег, если проект не будет завершен, с другой – ваши средства не участвуют в строительстве. Как итог – цены на этапе стройки не ниже, чем в полностью готовом объекте. Более того, новостройки часто продаются на 10-25% выше цен вторичного рынка.

При подписании контракта

депозит 10%



Через несколько месяцев

ещё 10-15%



При получении ключей

остаток суммы

Депозиты хранятся на эскроу-счёте у адвоката: застройщик по закону не имеет права использовать эти деньги.

Также застройщики не предоставляют рассрочку на остаток суммы: при получении ключей покупатель должен выплатить остаток стоимости квартиры полностью сам либо привлечь сторонний банк для финансирования.

8 Как считают комнаты в квартирах Нью-Йорка?

Мы привыкли к понятиям однокомнатная, двухкомнатная и т.д. – когда размер квартиры считается по количеству жилых комнат. Плюс отдельная кухня с обеденной зоной.

В Нью-Йорке, в квартирах бюджетного и среднего сегмента, кухня часто объединена с гостиной (open kitchen) – отдельного помещения под кухню может не быть вовсе.

В Нью-Йорке (как в США в целом) квартиры считаются по количеству спален.

В Нью-Йорке	Что это	По-нашему
Studio (Студия)	Единое пространство	соответствует 1-комнатной квартире
1-Bedroom	Гостиная + 1 отдельная спальня	соответствует 2-комнатной квартире
2-Bedroom	Гостиная + 2 спальни	соответствует 3-комнатной квартире
3-Bedroom и более	Каждая следующая категория добавляет по спальне	

Кроме этого, еще есть промежуточные варианты и разные понятия типа альков-студия, junior, classic 6, лофт, дуплекс, пентхаус и т.д.

ЦЕНЫ И ВАРИАНТЫ

9 Сколько стоит квартира в Нью-Йорке?

- i** Дисклеймер 1: есть огромный штат Нью-Йорк, на окраине которого находится город Нью-Йорк. Сам город Нью-Йорк – это огромный мегаполис с очень разными районами. Давать средние цены по городу нет смысла, и дальше мы будем приводить цены только по центральному району – Манхэттену.
- i** Дисклеймер 2: как мы говорили выше, иностранным покупателям и инвесторам доступна одна форма собственности – кондоминиумы. Цены на них мы и будем указывать дальше.

Порог входа для квартир в кондоминиумах

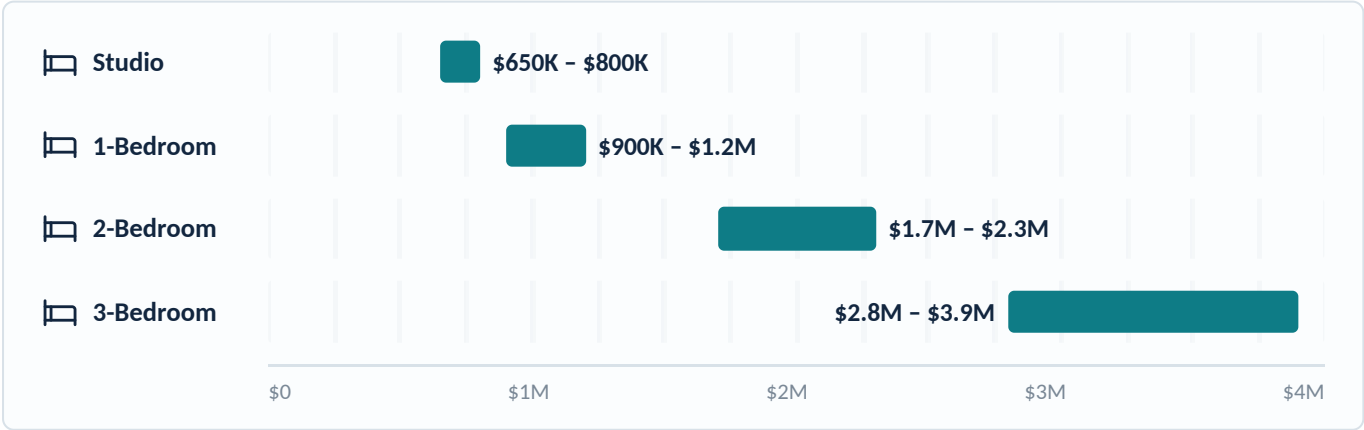
От \$400K

небольшая студия в отдалённых районах Манхэттена — выше Центрального парка (районы Harlem, East Harlem, Washington Heights, Inwood)

От \$450K-500K

студия в центральных районах Манхэттена — вокруг Центрального парка и вниз, включая Financial District

Средний ценовой диапазон по типам квартир



Где смотреть варианты квартир с ценами?

Если вы введете в поисковике «купить квартиру в нью-йорке», то сразу найдете сайты и порталы зарубежной недвижимости. Посмотреть варианты квартир можно там, но будьте готовы к следующим особенностям:

- ✗ **Мало вариантов.** Обычно на таких сайтах доступны 10-20-30 вариантов, при этом по состоянию на осень 2026 года на рынке Манхэттена на продажу выставлено более 3500 объектов в кондоминиумах.
- ✗ **Объявления устарели.** Квартиры добавляются вручную разными агентами, и объявления крайне редко обновляются (хотя иногда и присутствует автоматическая надпись «обновлено/добавлено несколько дней назад»). В результате есть риск потратить время на объявления от 2015-2017 годов. Эти квартиры давно проданы, а цены на рынке значительно поменялись.
- ✗ **Низкое качество фотографий, плохое описание.** При копировании из одного сайта на другой, обрезании логотипа компании-продавца сильно страдает размер и качество фотографий. Часто отсутствует план квартиры. Детального описания либо нет, либо оно криво переведено.
- ✗ **Сомнительный уровень специалистов.** Часто агенты, контакты которых указаны, «специализируются» сразу на нескольких странах или на целом регионе. Или являются «специалистами по зарубежной недвижимости» общего направления. На Манхэттене даже соседние районы могут сильно отличаться друг от друга, и нужно учитывать эту специфику при покупке квартиры.

Задача у подобных сайтов простая – получить ваши контакты и продать их кому-то.

Если вы хорошо владеете английским языком, то можно воспользоваться местными нью-йоркскими базами недвижимости, например, [Streeteasy.com](https://www.streeteasy.com) или [Zillow.com](https://www.zillow.com). Некоторые локальные агентства недвижимости также имеют на своих сайтах базы с листингами. Попадая в такую базу, вы окажетесь в другой крайности – вариантов становится слишком много, поскольку результаты поиска будут включать разные формы собственности (condo, coop, condop), квартиры с ограничениями (HDFC coops, landlease) или с арендаторами (free market, rent stabilized). В частности, на этих сайтах вы наверняка увидите цены ниже, чем указанные выше, но это будут либо кооперативы, либо квартиры с ограничениями по покупке. Часто даже местным жителям крайне сложно в этом разобраться и многие пользуются профессиональной помощью агентов.

Не переоценен ли рынок недвижимости Нью-Йорка?

Финансово-инвестиционная компания UBS каждый год проводит глобальное исследование о потенциальной возможности «пузыря» на рынках недвижимости – Global Real Estate Bubble Index.

Оценка риска пузыря (UBS Global Real Estate Bubble Index, сентябрь 2026)



Нью-Йорк

категория низкого риска



Дубай, Майами

повышенный риск — вплотную к категории переоценённых рынков

По данным свежего отчёта за сентябрь 2026 года, Нью-Йорк находится в категории низкого риска. Причём в последние годы он постоянно улучшает свои позиции. Для сравнения такие локации, как Дубай и Майами, получили оценку «повышенный риск», вплотную подойдя к категории переоценённых рынков недвижимости.

12 Какие ежемесячные расходы на владение квартирой в Нью-Йорке?

Стоимость владения квартирой в основном состоит из двух частей – оплата дому за обслуживание (услуги дома и коммунальные платежи) и налог на недвижимость. Эти две суммы прямо указываются в объявлениях о продаже квартир.

 **Оплата за обслуживание**
Оплата за обслуживание – ежемесячный платеж управляющей компании, который включает в себя зарплату персонала дома, страховку здания, ремонт, отчисления в резервный фонд, а также отопление, горячую и холодную воду, канализацию. Стоимость обслуживания сильно зависит от дополнительных удобств, которые предоставляет дом. Круглосуточный дормен-консьерж, спортзал, бассейн, лаунж, терраса, кинозал и прочие удобства заметно увеличивают ежемесячные платежи.

 **Налог на недвижимость**
Налог на недвижимость уплачивается ежеквартально напрямую городу, но для удобства сравнения в объявлениях указывается ежемесячная сумма.

Если говорить о средних цифрах в Манхэттене, то за один квадратный метр нужно будет платить:

\$13–18
обслуживание дома
в месяц за кв.м

+

\$15–20
налог на недвижимость
в месяц за кв.м

=

\$28–38
всего
в месяц за кв.м

На примере квартир

Квартира	Размер	Платежи (обслуживание + налог)
Студия	40 кв.м	\$1,120 – \$1,520 в месяц
1 bedroom	70 кв.м	\$1,960 – \$2,660 в месяц
2 bedroom	100 кв.м	\$2,800 – \$3,800 в месяц
3 bedroom	130 кв.м	\$3,640 – \$4,940 в месяц

Кроме обслуживания и налогов нужно будет ещё оплачивать:

 **\$150–200**
электричество по счётчику, в месяц

 **\$40–100**
интернет, в месяц

 **\$300–600**
страховка в год — необязательная, но крайне рекомендуемая

При оформлении сделки покупки возникают дополнительные разовые платежи:

Платёж	Сумма
Страховка права собственности Title insurance	0.45% от цены покупки
Оплата вашего адвоката	примерно \$3,500
Платежи дому и менеджменту за проведение сделки	до \$2,000 – \$3,000

📈 При цене от \$1M штат Нью-Йорк начинает брать дополнительный налог на роскошь Mansion Tax:

Цена сделки	Mansion Tax
\$1M – \$2M	1%
\$2M – \$3M	1.25%
\$3M – \$5M	1.5%
\$5M – \$10M	2.25%

Также при покупке новой квартиры от застройщика нужно платить дополнительно 1.825% налог на переход права собственности. А также бывают взносы в бюджет дома и прочие платежи. Но при правильной стратегии торга эти расходы часто можно переложить на застройщика.

Итого на вторичном рынке

1–1,5%

при покупке квартиры до \$1M

≈2%

при цене от \$1M до \$5M

≈3%

при цене от \$5M

Дополнительные разовые платежи, в процентах от цены квартиры.

Да

Обычные банки работают с местными покупателями, но есть и кредитные компании, которые специализируются на иностранных покупателях (мы можем порекомендовать).

15 7 шагов до получения ключей: как происходит процесс покупки квартиры?

1

Подготовка. Определение целей и бюджета

от нескольких дней до 2 недель

На этом этапе покупателю необходимо понять, как его пожелания и ожидания соотносятся с рынком – узнать цены, какие будут расходы на покупку и последующие расходы на владение, понять сроки сделки. Определиться с районами, попробовать спроецировать свою ежедневную жизнь на разные районы: школы, транспорт, парковка, магазины, спортзалы, поездка в офис и т.д. Если нужен кредит – пообщаться с банком. Также при необходимости – предварительная консультация с адвокатом о том, как будет структурирована сделка.

2

Поиск квартиры и просмотры

1 неделя – 2 месяца

На этом этапе вы знакомитесь с районами, ездите на просмотры и подбираете потенциально подходящие квартиры.

3

Предложения и торг

от 2 до 14 дней

После того, как вы нашли подходящий вариант (или варианты) можно делать предложения продавцу. Оффер включает в себя не только цену, но и прочие условия, такие как срок заключения сделки, что входит в цену и т.д. К предложению обычно прикладывается подтверждение наличия денег (выписка из банка) и, если квартира будет приобретаться в кредит, то предварительное одобрение банка. Этап можно считать законченным, когда полностью согласовали цену и прочие условия.

4

Заключение договора покупки-продажи

от 1 до 3 недель

Принятие продавцом вашего предложения – это договоренность на словах. Далее все условия сделки должны быть изложены в виде контракта, поэтому в дело вступают адвокаты обеих сторон. Адвокат покупателя также делает предварительную проверку квартиры и дома. После согласования договора покупатель подписывает его и переводит первоначальный депозит 10% на эскроу-счет адвокату. Продавец подписывает договор со своей стороны.

5

Подготовка к закрытию сделки

от 2 недель до месяца, для покупки с финансированием – до 1,5 месяца

На этом этапе адвокат покупателя проверяет юридическую чистоту сделки, наличие долгов и обременений, и делает прочие необходимые проверки по квартире и дому, в частности, смотрит финансовое состояние дома. При необходимости можно воспользоваться услугами инспектора, чтобы проверить техническое состояние квартиры. Если квартира покупается в кредит – банк проводит проверку покупателя, квартиры и дома.

6

Получение разрешения от Совета директоров кондоминиума

параллельно с шагом 5

Этот этап в основном проходит параллельно с подготовкой к закрытию сделки. Покупатель с помощью своего агента готовит документы и предоставляет их на рассмотрение управляющей компании и Совету директоров дома. Отказать дом не может, эта процедура скорее формальная – подача уведомления о переходе права собственности, согласие с правилами дома, подписание юридических уведомлений и т.д.

Заккрытие сделки

Собственно, это и есть день, когда за одним общим столом собираются все стороны сделки – покупатель и адвокат, продавец и его адвокат, представитель страховой компании Title Insurance и, если нужно, представитель дома и представитель банка. Личное присутствие покупателя и продавца при этом не обязательно. Их могут представлять адвокаты по доверенности. На сделке подписываются все окончательные документы, осуществляется банковский перевод остатка суммы покупки и передача ключей от квартиры. Также отправляются документы в реестр города для регистрации права собственности.



В среднем от нахождения подходящего варианта квартиры до получения ключей проходит от 3 недель до 2 месяцев.

Насколько безопасна сделка по покупке квартиры в Нью-Йорке?

Процесс покупки квартиры в Нью-Йорке максимально защищен и безопасен благодаря многоступенчатой процедуре.



Адвокат покупателя

Адвокат покупателя проверяет историю дома, финансы кондоминиума и контракт.



Дом и Совет директоров

Управляющая компания дома и Совет Директоров кондоминиума подтверждают, что у продавца нет задолженностей перед домом, контролируют и одобряют сделку



Title Insurance

Страховая компания (Title Insurance Company) страхует право собственности от претензий третьих лиц. Если в будущем все же появятся проблемы – эта компания компенсирует покупателю стоимость квартиры.



Эскроу-счёт

Первоначальный депозит хранится на эскроу-счете. Продавец получает деньги только в конце сделки в обмен на ключи.



Городской реестр

Сделка регистрируется в городском реестре прав собственности на недвижимость.



Ни одна из сторон физически не может получить деньги или квартиру, минуя эту цепочку шагов. Именно поэтому покупка недвижимости в Нью-Йорке считается одной из самых защищённых с точки зрения структуры сделки.

17 Покупка квартиры в Нью-Йорке как инвестиция

Купить квартиру и сдавать её в аренду – один из самых популярных вариантов инвестиций в недвижимость Нью-Йорка. Так поступают как местные жители, так и иностранные инвесторы со всего мира.

≈70%

жителей Манхэттена живут в арендном жилье

от \$500K

варианты для инвестиций

4–5%

годовых — хорошая чистая доходность (после платежей дому и налога на недвижимость)

- ✓ Арендные ставки на рекордных максимумах (по состоянию на осень 2026 года) и продолжают расти
- ✓ Количество свободных квартир — рекордно низкое
- ✓ Сезонности в спросе практически нет

18 Обслуживание и управление квартирой

Если вы не живете в квартире постоянно или купили квартиру как инвестицию, для вас будет актуален вопрос последующего обслуживания. В частности, нужно следить за оплатой коммунальных платежей, налогов, общаться с управляющей компанией по любым вопросам. В случае покупки инвестиционной квартиры ее нужно сдавать в аренду, принимать арендные платежи, общаться с арендатором и т.д.

Наша компания помогает сдать квартиру в аренду и продлить договор аренды.

В остальном некоторые клиенты управляют квартирой самостоятельно удаленно или нанимают местную управляющую компанию (мы ее также можем порекомендовать)

19 Нужен ли агент для покупки квартиры?



Квартиру можно купить без агента. Но рынок Нью-Йорка работает так, что комиссию агенту покупателя платит собственник. Поэтому для покупателя это возможность получить бесплатную профессиональную помощь на сложном рынке недвижимости.

Нужна помощь или остались вопросы?



Дмитрий Стасюк

Лицензированный брокер по недвижимости, Vesna Realty

Телефон: +1 917 868 0747 (WhatsApp / Telegram)

Почта: d@VesnaRealty.com

Сайт: NewYorkRealty.US