

ГАЙД

Как купить квартиру в **2025** году
и на что обращать внимание?



HIGHTOWER

НЕДВИЖИМОСТЬ

1. ОПРЕДЕЛИТЕ, ЧТО КОНКРЕТНО ВЫ ХОТИТЕ



В КАКОМ РАЙОНЕ ПЕТЕРБУРГА ВЫ ХОТИТЕ ЖИТЬ? ПОЧЕМУ?

Многие наши клиенты приходили с запросом «только в Центре», но рассмотрев все варианты выбирали дом в соседнем районе, но с хорошей доступностью до центра, не проиграв в качестве, но существенно сэкономив бюджет.



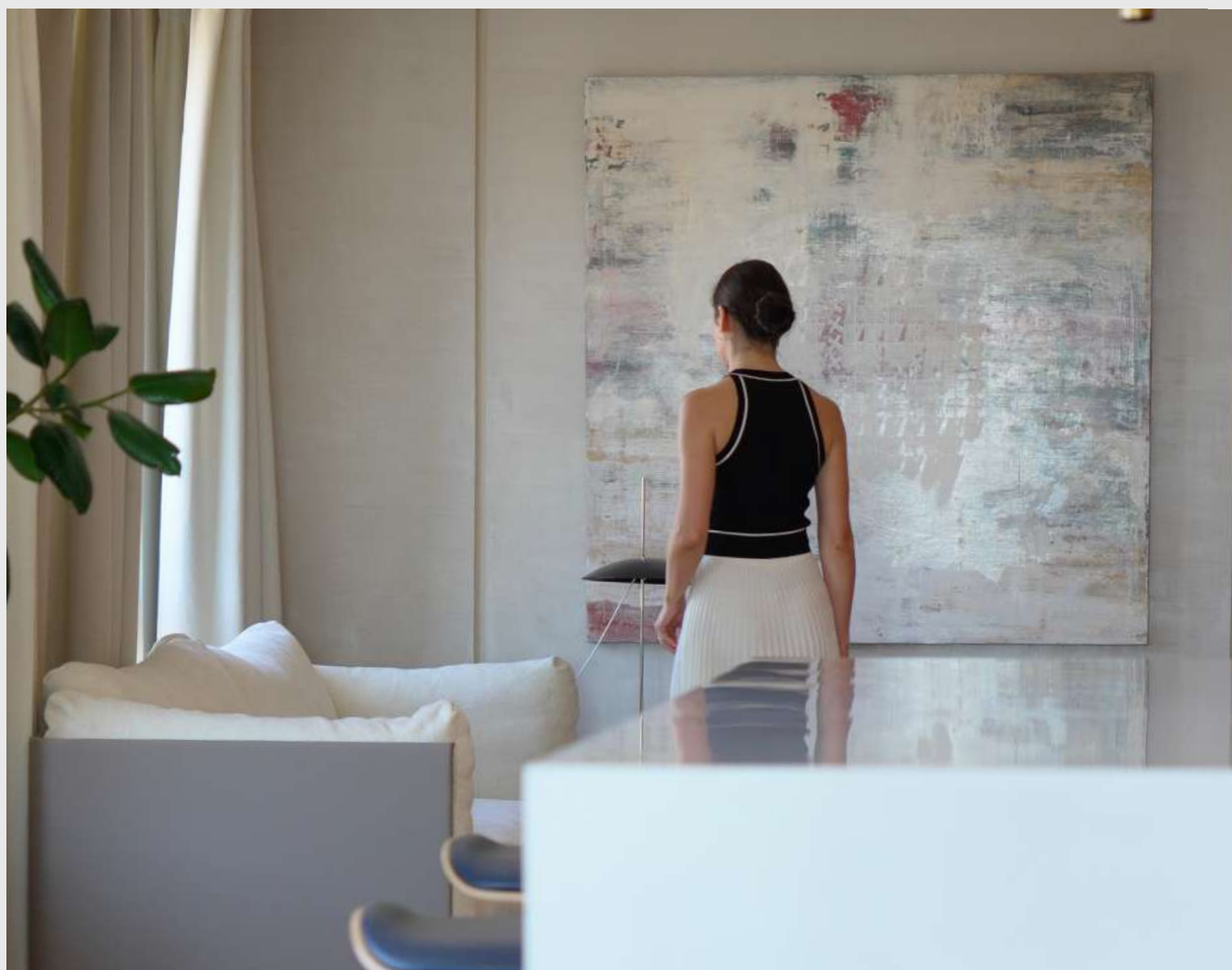
СКОЛЬКО КОМНАТ ВАМ НУЖНО?

Иногда можно договориться с застройщиком на перепланировку конкретных квартир, или попросить оставить квартиру без стен, чтобы самому «собрать» планировку под свои требования.

ВАЖНА ЛИ ИНФРАСТРУКТУРА? ПАРКИ, ДЕТСКИЕ САДЫ, ШКОЛЫ

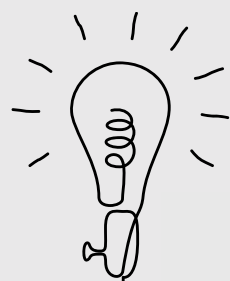
«Конечно важна!» - вопрос: «Насколько»? Что важнее парк в пешей доступности, но до детского сада идти 15 минут, или наоборот?

Расставьте приоритеты сразу!



ПЛАНИРУЕТЕ ЛИ ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПОКУПКУ ИЛИ ДЛЯ СЕБЯ?

Два совершенно разных сценария, и выбор объекта зависит от ваших целей. Инвестирование имеет разные стратегии, и выбор объекта напрямую зависит от них.



С О В Е Т

*Не торопитесь при выборе,
но определившись - действуйте быстро!*

*Не стоит думать, что рынок замедлился.
Именно в тот момент, как вы определитесь,
с конкретной квартирой,
на неё начнется охота.*

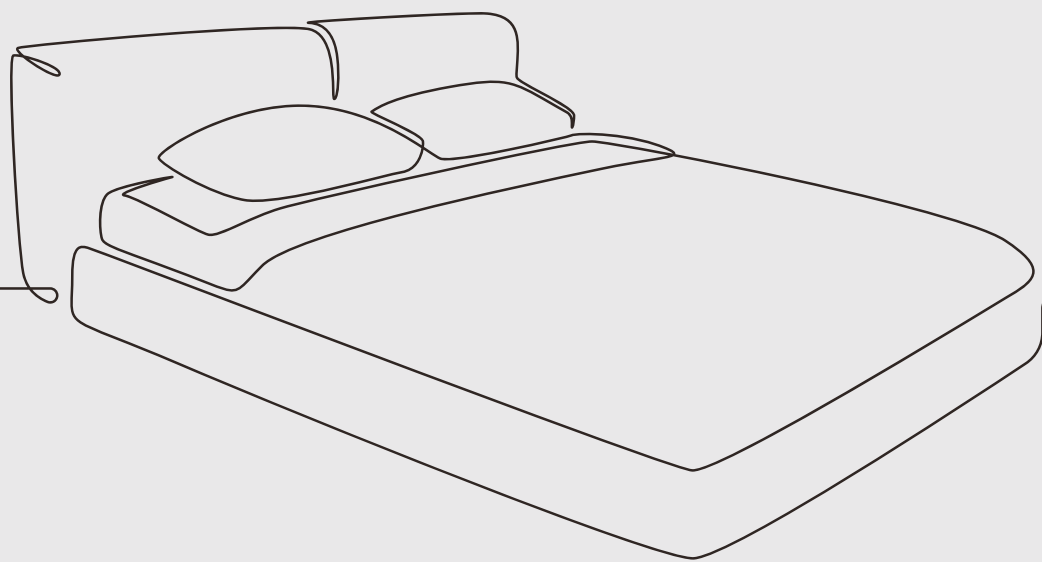
Проходили это много раз.



2. ОПРЕДЕЛИТЕ БЮДЖЕТ И ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ



В 2025 ГОДУ ДОСТУПНО НЕ ТАК МНОГО ВЫГОДНЫХ СПОСОБОВ ПОКУПКИ НОВОСТРОЙКИ, ВОТ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ИЗ НИХ



ИПОТЕКА

СТАВКИ ОСТАЮТСЯ ВЫСОКИМИ!
САМАЯ ВЫГОДНАЯ ИПОТЕКА СЕЙЧАС - СЕМЕЙНАЯ

НАПОМИНАЮ УСЛОВИЯ:

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ?

Можно купить квартиру, строящийся или готовый дом от застройщика или индивидуального предпринимателя.

Можно построить дом на участке с аккредитованным подрядчиком.

КАКИЕ УСЛОВИЯ?

6% - ставка для всех семей (есть ставки более интересные по акциям от застройщиков и банков)

от 20% - первый взнос

СКОЛЬКО ЛЕТ ДОЛЖНО БЫТЬ РЕБЕНКУ?

До 6 лет включительно на момент подписания договора.

Исключение: дети-инвалиды, здесь возраст **до 17 лет** включительно.

ЧТО ЕСЛИ В СЕМЬЕ 2 НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИХ РЕБЕНКА СТАРШЕ 6 ЛЕТ?

Таким семьям покупка квартиры по льготной программе в Петербурге, Москве, ЛО и МО недоступна.



МОЖНО КУПИТЬ ВТОРИЧКУ ПО СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКЕ?

В Петербурге, Москве, МО и ЛО — нет

Я МОГУ РЕФИНАНСИРОВАТЬ УЖЕ ИМЕЮЩУЮСЯ ИПОТЕКУ?

Да! Если ваш объект во время покупки отвечал условиям семейной ипотеки и у вас есть ребенок до 7 лет.

ЕСЛИ НЕТ СУПРУГА/СУПРУГИ?

Семейную ипотеку можно брать и в одиночку, главное, чтобы был подходящий ребенок.

МОЖНО ЛИ ВЗЯТЬ ЕЩЕ ОДНУ СЕМЕЙНУЮ ИПОТЕКУ?

Если вы взяли льготный кредит ПОСЛЕ 23.12.2023, то взять еще тому же человеку не получится.

Исключение: вы уже погасили этот кредит, а после родился ребенок. Тогда можно взять семейную ипотеку!

Все кредиты ДО 23.12.2023 не считаются.



Брать ипотеку под 29% точно не рекомендую, если не уверены, что в ближайшее время закроете её, и даже в таком случае есть варианты интереснее



РАССРОЧКА

САМОЕ СУЩЕСТВЕННОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО
РАССРОЧКИ – ОТСУТСТВИЕ ОГРОМНЫХ
ПЕРЕПЛАТ

Давайте сравним условия
по ипотеке и рассрочке для студии:

- Первый взнос по ипотеке **1 148 193 Р**
Для рассрочки — **1 240 210 Р**
- Ставка по ипотеке будет **29,5%**
Рассрочка **беспроцентная**
- Срок ипотеки — **10 лет**
Рассрочки — **3 года и 2 месяца**
- Платежи по ипотеке — **118 638 Р/мес**

По рассрочке платеж — **130 500 Р/мес**
но вносить нужно **раз в год.**

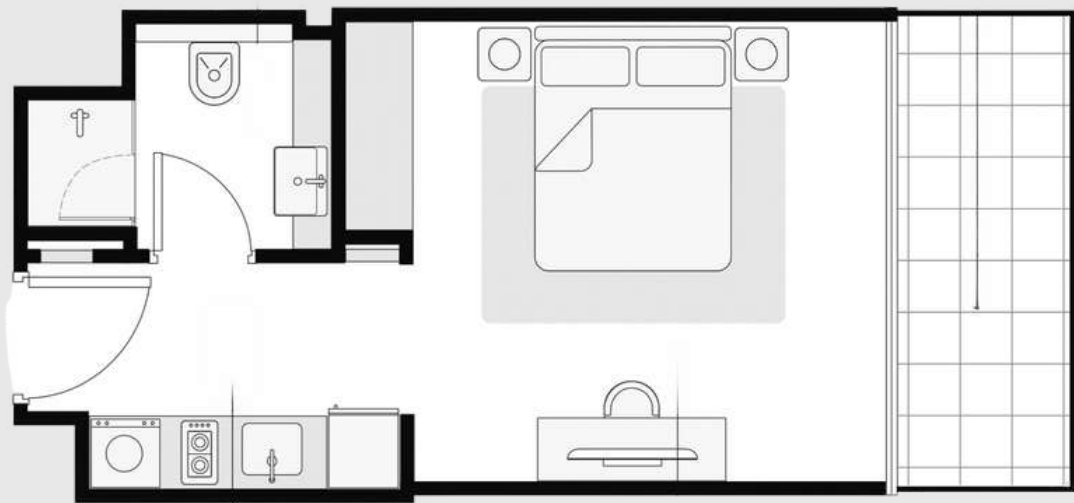
**Например можете в это время держать деньги на вкладе*

При рассрочке вы закроете стоимость
жилья **за 3 года и 2 месяца!**

По ипотеке же сумма переплаты
за 10 лет будет как стоимость
еще одной квартиры



СТУДИЯ



ИПОТЕКА

РАССРОЧКА

29,5%
ставка

0%
ставка

5 712 399 ₽
цена

6 201 050 ₽
цена

1 148 193 ₽
первый взнос

1 240 210 ₽
первый взнос

10 лет
срок

38 мес
срок

118 638 ₽/мес
платеж на 10 лет

130 500 ₽/мес
4 платежа по 1 240 210 ₽

9 672 405 ₽
переплата

488 631 ₽
переплата

ВАЖНО: При рассрочке **не нужно** подтверждать доход. Застройщик не будет копаться в вашей истории, а просто подпишет с вами договор.

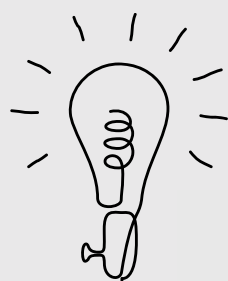
Не пугайтесь больших платежей по рассрочке.
Просто посчитайте все на бумаге,
взвесьте свои силы!

100% ОПЛАТА

ТУТ ВСЕ ПОНЯТНО МОЖНО СОГЛАСОВАТЬ
МАКСИМАЛЬНЫЕ СКИДКИ

ТРЕЙД-ИН

МОЖНО ОБМЕНЯТЬ СВОЮ СТАРУЮ КВАРТИРУ И
ДОПЛАТИТЬ РАЗНИЦУ. НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ
ГОТОВЫ СРАЗУ ВЫКУПИТЬ ВАШУ КВАРТИРУ, А НЕ
ВЫСТАВИТЬ ЕЕ НА ПРОДАЖУ, НЕ ОСОБО ЗАНИМАЯСЬ
ПРОЦЕССОМ РЕАЛИЗАЦИИ.



С О В Е Т

*Закладывайте бюджет с запасом!
В 80% случаев «та самая» квартира
стоит дороже.*



3. ВЫБИРАЕМ ДОМ И КВАРТИРУ



ГДЕ ИСКАТЬ ?

Если ищете самостоятельно, без агента, то проще всего открыть ЦИАН и АВИТО.

Там есть вся информация по жилым комплексам прямо от застройщиков. На картах смотрите расположение, общую информацию, варианты планировок, срок сдачи, предыдущие проекты застройщика.

НАШЛИ ЧТО ПОНРАВИЛОСЬ?

Переходите на сайт застройщика и поищите проектную документацию, разрешение на строительство и все необходимые документы.



НЕ СОВЕТУЮ ЧИТАТЬ ФОРУМЫ И ОТЗЫВЫ

Там много «левой» информации от конкурентов. Лучше поискать что-то в телеграм-каналах, хотя и там много воды и вбросов.

Посетите уже построенные проекты застройщиков, вы своими глазами увидите как застройщик относится к строительству, к деталям, к материалам.

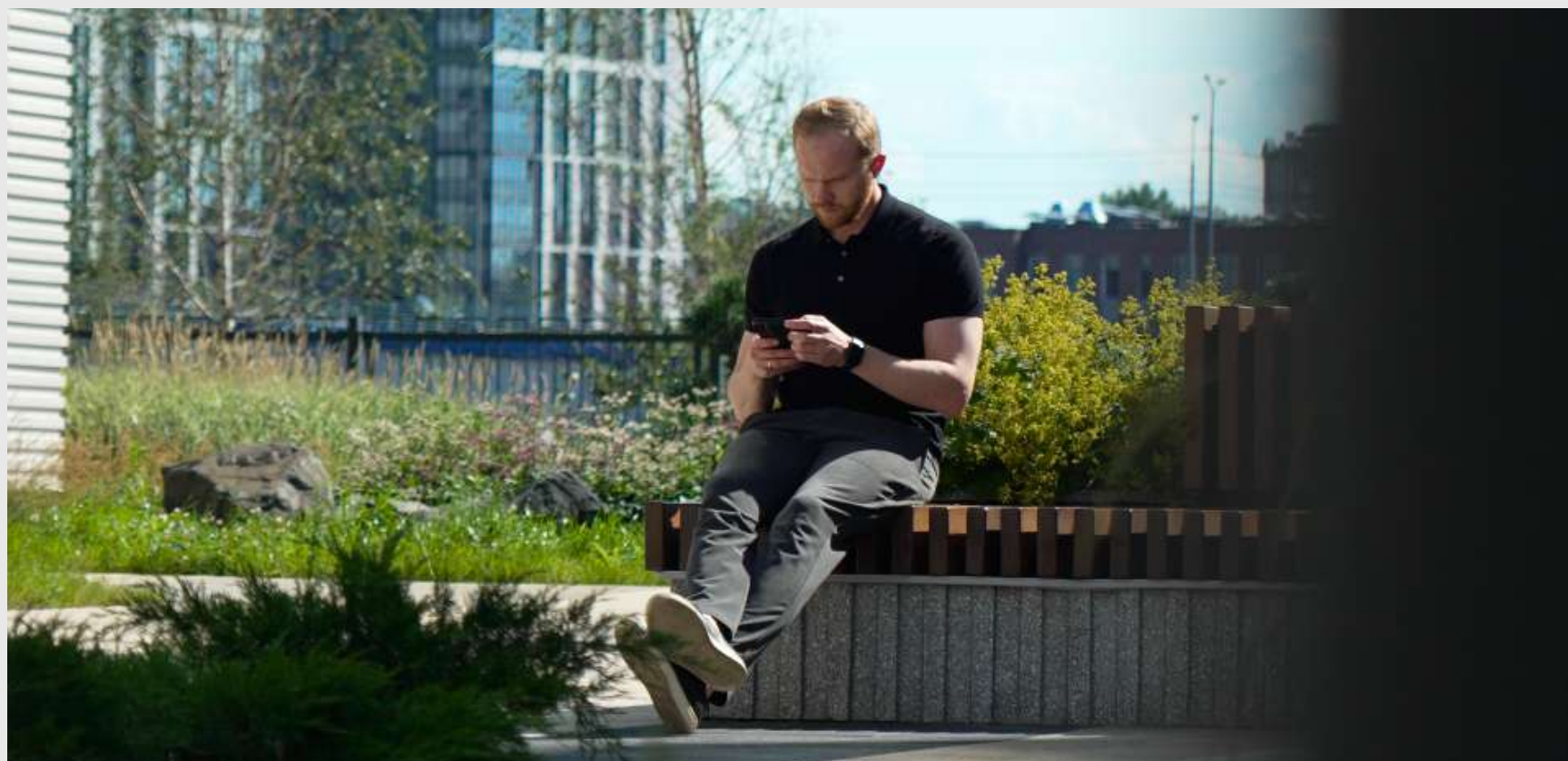


С О В Е Т

Не верьте рендерам.

Красивые картинки, не гарантируют, что именно так и получится. На некоторых обучениях от застройщиков, нам напрямую говорят, мол «Так конечно же не будет, но что-то вроде того».

Таких застройщиков мы не рекомендуем своим клиентам, но говорить об этом можем только на личных встречах.



4. ПРОСМОТРЫ ДОМОВ И ОФИСЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ

СПРОСИТЕ ПРО КОМПАНИЮ:

- Сколько лет на рынке?
- Какие проекты строили до?
- Все ли сдали вовремя?

Ответы сразу дадут вам понять, с кем имеете дело. Даже если были какие-то сложности, застройщик должен о них прямо заявить, и гордо рассказать как они с ними справились. Сложности бывают у всех, вопрос как из них выходят.

Помните, что каждый застройщик заинтересован в продаже ТОЛЬКО своих проектов, и в первую очередь те квартиры, которые НУЖНО продать.



**Не все застройщики пускают на стройку - это нормально!*



НЕ ВЕРЬТЕ, ЕСЛИ ГОВОРЯТ:

«Это всё, что у нас есть в продаже».

Финансовая модель большинства застройщиков предусматривает вывод интересных вариантов на финальной стадии дорожке. Но в большинстве случаев нам удастся договориться на вывод их под нашего клиента уже сейчас!



С О В Е Т

*Если ищете квартиру **без агента**, то посетите максимум застройщиков, даже тех, которых не рассматривали, это даст больше понимания рынка и общую картину. **НО....***

*...если вы работаете с агентом, **не посещайте застройщиков самостоятельно, не звоните и не пишите им**, этим всем займется ваш агент, все вопросы направляйте ему.*

Один звонок застройщику, может полностью лишить вашего агента вознаграждения!

*Не лишайте его возможности заработать на застройщике, **не на вас!!!!***

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СДЕЛКИ

ВСЕ СДЕЛКИ ПО НОВОСТРОЙКАМ ПРОВОДЯТСЯ ЧЕРЕЗ ЭСКРОУ-СЧЕТА

Банк замораживает ваши средства, а после ввода в эксплуатацию переводит их застройщику. Застройщик строит не на ваши деньги, а на деньги банка.

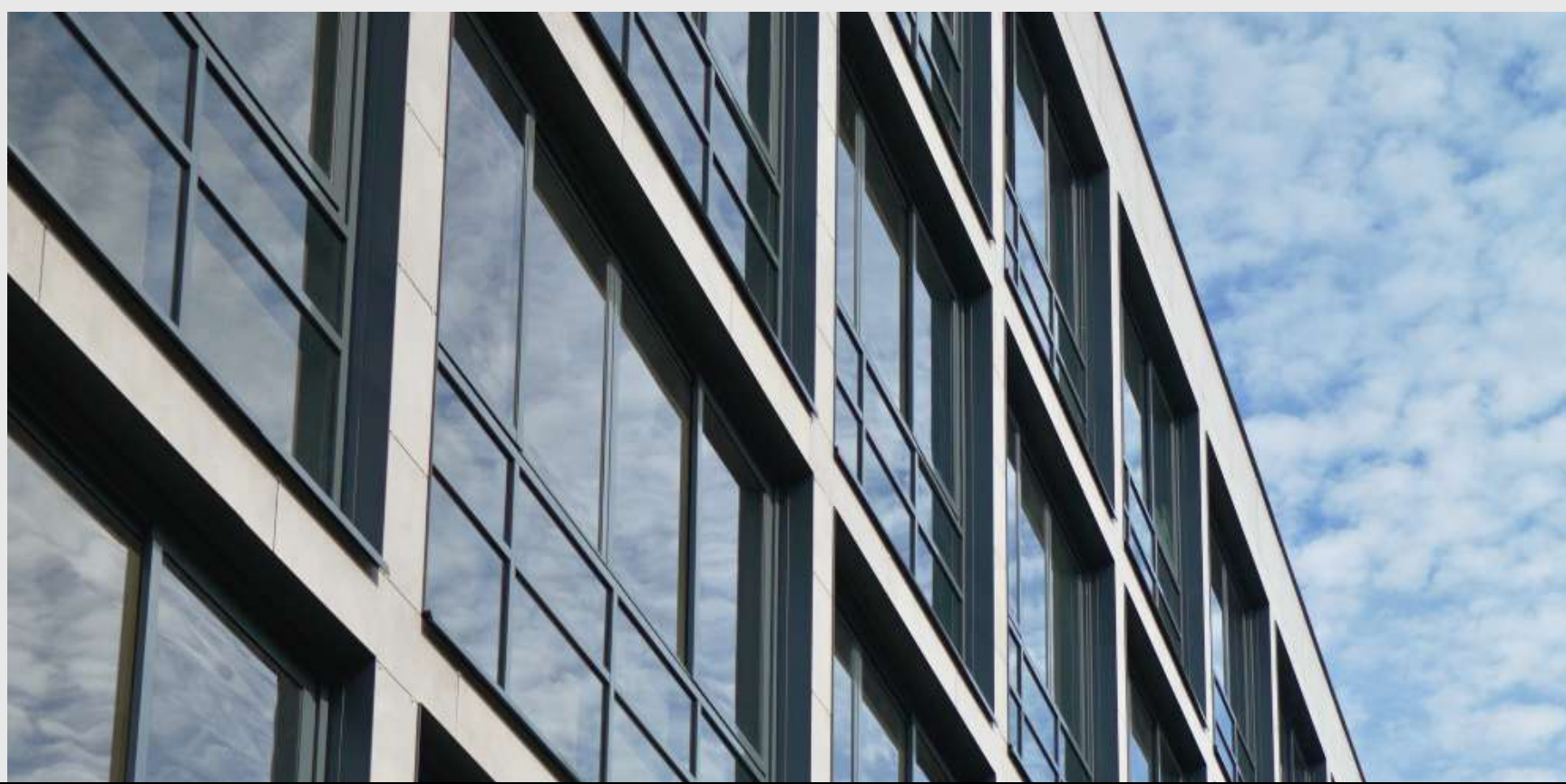
Ваши деньги в безопасности!

СДЕЛКУ МОЖНО ОФОРМИТЬ ДИСТАНЦИОННО

Большинство сделок с новостройками проводится через электронную регистрацию. Она ни чем не отличается от обычной.

Через 10-12 дней вы получаете свои зарегистрированные документы вашу электронную почту.

ВАЖНО: *Право собственности наступает только после регистрации в Росреестре.*



6. ОЖИДАНИЕ СДАЧИ И ПРИЁМ КВАРТИРЫ



**ПОСЛЕ ТОГО КАК ВЫ ПОЛУЧИЛИ
ПРИГЛАШЕНИЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА
НА ПОЛУЧЕНИЕ КЛЮЧЕЙ И ПРИЁМКУ
КВАРТИРЫ ВАМ НЕОБХОДИМО:**

1. Записаться на приёмку квартиры

Рекомендую обращаться в
специализированную компанию.

Мы с клиентами принимали огромное
количество квартир и методом проб и ошибок
остановились на одной конкретной компании,
с которой работаем на постоянной основе.

**Если интересно, что за компания, можете
написать мне, расскажу.*

Свои контакты укажу в конце этого файла.



2. Проверить стоимость коммунальных платежей

Тариф устанавливает управляющая компания, и он может отличаться от того, что вам озвучивали при покупке.

Поэтому свяжитесь с ними и уточните всю подробную информацию у них, чтобы избежать неприятных сюрпризов.



С О В Е Т

Не подписывайте акта приёма-передачи квартиры, пока не разрулите с застройщиком все недочёты, и не добьётесь их устранения.

Можно попросить застройщика устранить их, можно взять материалами и устранить их уже во время ремонта самостоятельно.





7. ЕСЛИ ВЫ ПОДБИРАЕТЕ КВАРТИРУ С АГЕНТОМ

1. Агент отговаривает вас от конкретного объекта, который вам в общем-то подходит. Почему?



Скорее всего вы уже обращались самостоятельно к этому застройщику, это мог быть просто звонок узнать цену и не более, но застройщик вас занес в свою базу, и теперь брокер не получит вознаграждение.

В моей компании мы прямо говорим вам об этом, и если это то, что вы искали, отпускаем со спокойно душой в светлое будущее. Политика компании!



Застройщик платит маленькое вознаграждение, либо вообще не работает с агентами. В моей компании запрещено отталкиваться в продажах от вознаграждения, а не от потребностей и желаний наших клиентов. Строго это контролирую лично.

Ушлые, недальновидные брокеры со мной не работают!



Проект действительно плохой, но на это должны быть объективные причины.

2. Если работать без агента, то застройщик сделает скидку

Так не работает!)

Как бы не хотелось нашим хитрым клиентам)

Застройщик оплачивает наше вознаграждение из своего рекламного бюджета, ему не важно - повесить по городу 10 билбордов, запустить рекламу в интернете или оплатить наше вознаграждение, все это заложено в их финансовую модель.

3. МЫ РАБОТАЕМ БЕСПЛАТНО!!!!

Если агент помог вам с подбором **новостройки**, то вы ничего ему не должны.

Мы работаем с застройщиками по прямому договору, это наши партнеры, и вознаграждение оплачивают нам они... полностью...без исключений!!!





Надеюсь было полезно!

Я всегда на связи!

Не стесняйтесь, если есть вопросы!

Пишите мне в **Telegram**  t.me/burenichev

или в личные сообщения в

Instagram  [instagram.com/the.hightower](https://www.instagram.com/the.hightower)

*Готов ответить на интересующие вас вопросы, и передать вас для **бесплатного** подбора новостройки в надежные руки своих агентов, с которыми я работаю уже много лет и за каждого из них отвечаю лично!*

—

*С большой любовью к своему делу ❤️
Иван Буреничев*

HIGHTOWER

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДУБАЙ



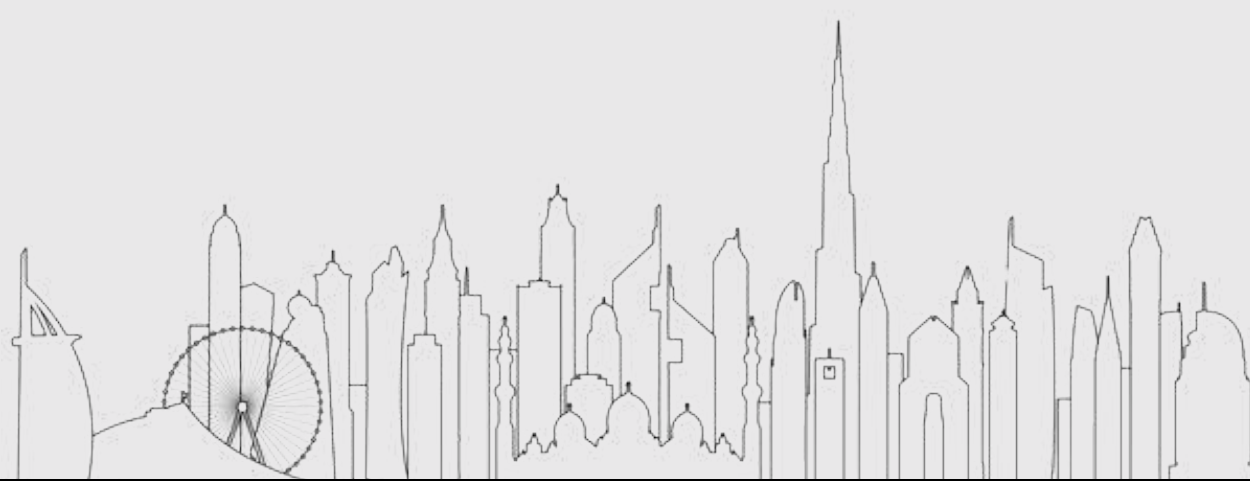
Также уже более 3 лет у нас открыт офис **HIGHTOWER** в Дубае.

Мы работаем с новыми домами и вторичной недвижимостью, в лучших проектах от самых крупных застройщиков в ОАЭ: Emaar, DAMAC, Nakheel, Sobha, Select Group, Omniyat, Ellington, Aldar и др.

Мы помогаем с:

- Подбором оптимальных инвестиционных объектов с учетом личных обстоятельств и предпочтений
- Открытием банковского счета, получением Emirates ID, получением ипотеки, консультацией при оформлении финансовых документов
- Проведением сделок по покупке, аренде или продаже жилых, торговых и офисных помещений удаленно или лично, в присутствии покупателя

Оставить заявку на консультацию вы можете на нашем сайте: www.hightower.ae/ru





КАТАЛОГ НОВОСТРОЕК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



[СКАЧАТЬ](#)

КАТАЛОГ НОВОСТРОЕК ДУБАЯ



[СКАЧАТЬ](#)

HIGHTOWER

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ДУБАЙ