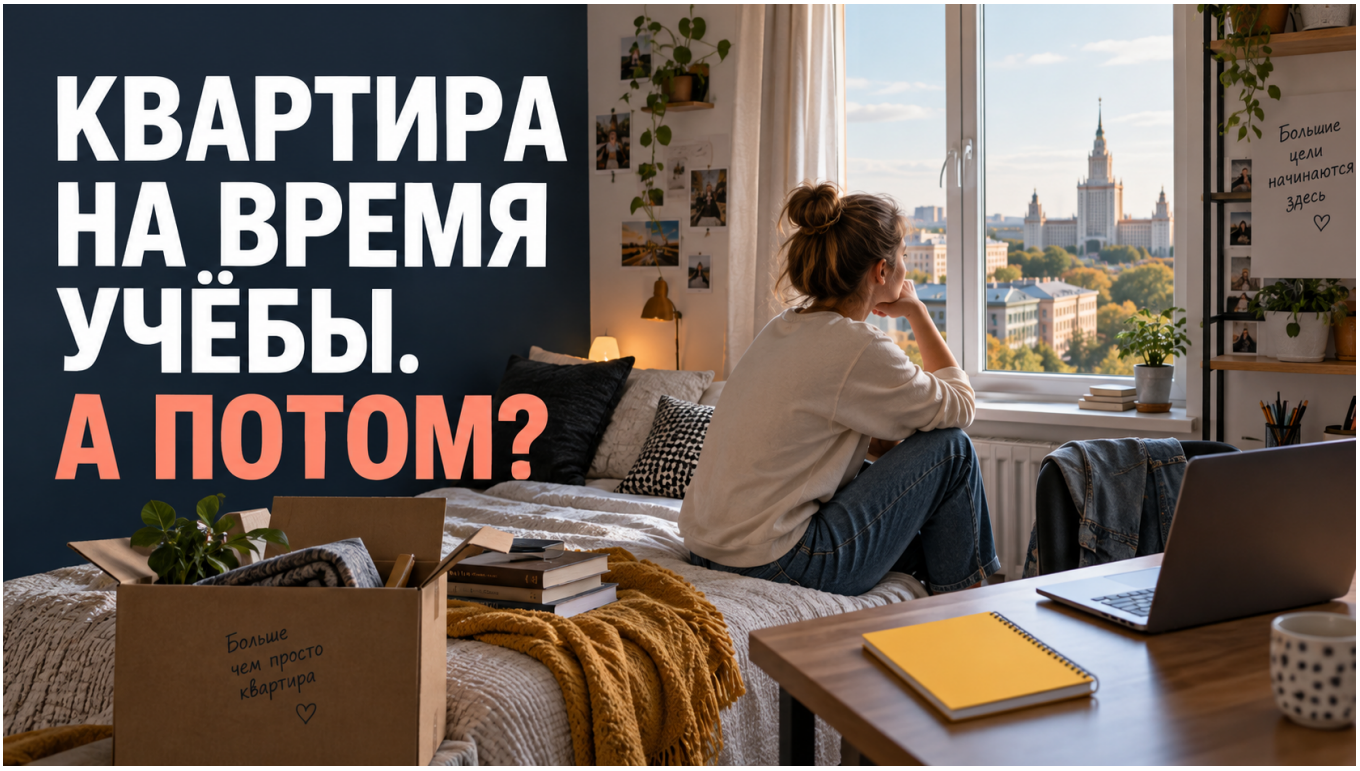
Квартира студенту: выбор на время учёбы и после

Согласуйте запрос родителей и студента, сравните расходы на один срок и подготовьте решение с планом после учёбы.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Семейный бриф, расчёт на 36 месяцев, матрица трёх квартир, проверка маршрута и лист неопределённостей. Отдельный чек-лист удобно взять на просмотр.

Инструмент подбора для риелтора. Цены и суммы учебные. Правовая проверка, финансирование и оформление на несовершеннолетнего разбираются отдельно по конкретному случаю.

Семейный бриф на один горизонт

Родители рассматривают покупку вместо найма, а срок проживания и судьба квартиры после учёбы ещё не согласованы.

Поле	Учебная запись	Что проверить
Горизонт	36 месяцев	Ожидаемый срок программы
Жилец	Один студент	Режим учёбы и рабочее место
Финансирование	Покупка без кредита	Полная сумма и резерв
После выпуска	Продажа или наём	Два сценария выхода

Что подготовить

- Адреса реальных учебных корпусов и расписание поездок.
- Требования студента, бюджет родителей, участники решения.
- Цена объекта и оценки обязательных работ до заселения.
- Сопоставимый вариант найма на тот же срок.
- План после выпуска, допустимый срок продажи и резерв.

Запрос, маршрут и готовность к въезду

1. Согласуйте один бриф

Поговорите с жильцом и плательщиком вместе. Выделите обязательные условия, желательные удобства и критерии отказа. Подтвердите, кто принимает окончательное решение и кто будет собственником. Не подменяйте интересы студента предпочтениями агента.

Готово: Есть три согласованных ограничения и ответственный за решение.

Не делайте так: Начинать показы до обсуждения бюджета входа и срока проживания.

2. Пройдите настоящий маршрут

Проверьте путь от двери до нужного корпуса в подходящее время. Учтите ожидание транспорта и проходы. Запишите длительность, пересадки и вечернюю альтернативу. Отметьте, что ещё не проверено, вместо обещания безопасности района.

Готово: Для финалистов есть сопоставимые наблюдения по поездкам.

Не делайте так: Считать близость к главному зданию удобством для любого факультета.

3. Оцените готовность к жизни

Проверьте рабочее место, шум, хранение, интернет и обязательное оборудование. Для работ до въезда получите смету, срок и исполнителя. Неизвестную стоимость оставьте вопросом. Юридические и сложные технические риски направьте специалисту.

Готово: Список работ помещается в согласованные срок и бюджет.

Не делайте так: Записывать ремонт нулём, потому что сумму ещё не выяснили.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Деньги, запасной сценарий и выбор

4. Сопоставьте расходы

Возьмите одинаковый горизонт. Разделите цену покупки, расходы входа, владение и выход. Для найма учтите весь срок и переезды. Одинаковые бытовые платежи обработайте одинаково. При ипотеке добавьте проценты и остаток долга на выходе.

Готово: Обе модели используют один срок и сопоставимый состав затрат.

Не делайте так: Сравнивать только ипотечный платёж и ежемесячный наём.

5. Проверьте устойчивость

Пересчитайте хотя бы одну неблагоприятную цену продажи и смену планов студента. Альтернативный доход капитала и налоги покажите отдельными допущениями. Не переносите ставку из старой статьи на будущие годы.

Готово: Понятно, какое изменение переворачивает первоначальный вывод.

Не делайте так: Обещать, что рост стоимости непременно компенсирует все расходы.

6. Предложите обоснованный выбор

Сравните три объекта по маршруту, заселению, деньгам и выходу. Сначала исключите нарушающие обязательные условия. Для оставшихся укажите преимущества, открытые вопросы и срок их проверки. Завершите разговор согласованным действием.

Готово: Семья выбирает между понятными вариантами и знает следующий шаг.

Не делайте так: Скрывать критичный недостаток высоким суммарным баллом.

Ответственный и срок следующего действия:

36 месяцев: как меняется вывод

Учебная модель без кредита на 36 месяцев. Бытовые расходы, одинаковые для обоих вариантов, исключены. Налоги и альтернативный доход капитала пока не учтены.

Строка	Покупка	Наём	Основание
Цена / ставка	8 000 000 ₽	40 000 ₽/мес.	Условные значения
Вход	300 000 ₽	40 000 ₽	Подготовка / поиск
За 36 месяцев	288 000 ₽	1 440 000 ₽	8 000 × 36 / 40 000 × 36
Выход	200 000 ₽	В этом примере 0	Продажа по цене входа
Затраты модели	788 000 ₽	1 480 000 ₽	До неучтённых факторов
Выход дешевле на 10%	1 588 000 ₽	Без изменения	Добавлена потеря 800 000 ₽

При неизменной цене разница составляет 692 000 ₽ в пользу покупки. При снижении цены выхода на 10% покупка в этой модели дороже найма на 108 000 ₽. Это чувствительность расчёта, не прогноз.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Рядом с вузом	34 минуты до корпуса Б к 8:30; вечерняя дорога не проверена
После выпуска легко продадим	Выбран срок ожидания; нужно проверить сопоставимые предложения и расходы выхода

Выберите следующее действие

Ситуация	Действие	Результат
Корпус неизвестен	Уточнить расписание и адреса	Проверяемый маршрут
Ремонт без сметы	Получить оценку обязательных работ	Бюджет и дата въезда
Планы на год	Проверить сценарий раннего выхода	Размер возможных потерь
Спор семьи	Разделить обязательное и желательное	Общий список ограничений

Вопросы для рабочего разговора

1. Где проходят занятия, а не где находится ректорат?
2. Кто живёт, платит и принимает решение?
3. Какие работы обязательны до въезда?
4. Что будет с объектом при переводе через год?
5. Какие условия должны подтвердиться до аванса?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Запрос и жизнь

- [ ] **Адрес корпуса.** Подтверждён семьёй. Если нет: уточните факультет.
- [ ] **Срок проживания.** Одинаков для расчётов. Если нет: зафиксируйте горизонт.
- [ ] **Участники решения.** Жилец и плательщик учтены. Если нет: проведите общий разговор.
- [ ] **Маршрут.** Проверен в нужное время. Если нет: сделайте пробную поездку.
- [ ] **Рабочее место.** Есть место для стола. Если нет: проверьте планировку.
- [ ] **Въезд.** Работы и сроки понятны. Если нет: получите смету.

Деньги

- [ ] **Полный вход.** Цена и подготовка разделены. Если нет: соберите все расходы.
- [ ] **Владение.** Затраты владельца учтены. Если нет: проверьте платежи.
- [ ] **Наём.** Тот же срок и качество. Если нет: подберите аналог.
- [ ] **Депозит.** Возвратность выделена. Если нет: сверьте договор найма.
- [ ] **Выход.** Цена и расходы заданы. Если нет: сделайте сценарии.
- [ ] **Допущения.** Налог и капитал отмечены. Если нет: не называйте итог окончательным.

Решение

- [ ] **Правовая проверка.** Не заменена осмотром. Если нет: проверьте документы.
- [ ] **Собственник.** Порядок оформления понятен. Если нет: уточните особые условия.
- [ ] **После учёбы.** Есть основной маршрут. Если нет: выберите использование.
- [ ] **Ранний переезд.** Есть запасной вариант. Если нет: проверьте резерв.
- [ ] **Три финалиста.** Сравнение в одной таблице. Если нет: сведите карточки.
- [ ] **Следующий шаг.** Кто и когда определено. Если нет: назначьте действие.

Сравните три финальных объекта

Сначала отсекайте нарушение обязательных условий. Для неизвестных значений укажите источник и дату получения, а не предположительный балл.

Объект / код: _____ Дата: _____

Критерий	Квартира А	Квартира Б	Квартира В
Путь до корпуса			
Въезд / работы			
Деньги на входе			
Владение / месяц			
После учёбы			
Неизвестное			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

План после учёбы и при раннем переезде

Сценарии — допущения. Запишите, кто управляет квартирой и сколько семья готова ждать. Проверьте наличие резерва.

Сценарий	Цена выхода / расходы	Действие семьи
Остаётся жить		
Сдаёт квартиру		
Продаёт		
Переезд через год		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Показы без адреса корпуса. уточните реальный путь.

Цена ремонта неизвестна. не ставьте в бюджете ноль.

Выгода только за счёт роста цены. проверьте сценарий без роста.

После выпуска нет плана. оцените продажу и наём отдельно.

Нужно оформить на ребёнка. уточните правовой маршрут до обещаний.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«Мы сравнили варианты на срок [месяцы]. Квартира [код] подходит по [две подтверждённые причины]. До решения остаётся проверить [вопрос] к [дата]. В расчёте ещё не подтверждены [суммы или условия]. После учёбы основной план — [вариант], запасной — [вариант]. Согласуем, кто получает недостающие данные?»

Первое действие после чтения

Попросите семью заполнить три обязательных условия и назвать настоящий адрес занятий. Только после этого выбирайте три объекта для сравнительной таблицы.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Семья смотрит квартиры, но не может выбрать?

Диагностическая карта для риелтора поможет разобрать, как вы уточняете запрос и переводите показы в понятное решение клиента.

Проверить свой процесс подбора →

Проверено 24.09.2026. Учебные суммы не являются оценкой рынка. Из материала НИФИ взят принцип сравнения альтернатив, без переноса ставок 2025 года. Право на вычет проверяется индивидуально.

НИФИ Минфина: покупка, наём и использование капитала

ФНС: имущественный вычет при покупке жилья