

ФИНРАЗУМ
23.01.2026 | 11:00

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

 финансовая
грамотность в вузах
Федеральный сетевой методический центр

«КАК РАЗГОВАРИВАТЬ СО СТУДЕНТАМИ О НЕДВИЖИМОСТИ»



Почему недвижимость — это важно и интересно для студента?

- Свое жилье — самое ценнное имущество у большинства домохозяйств в России
- Вопрос, где жить — ключевой, чтобы начать самостоятельную жизнь (отдельно от родителей)
- Многим людям недвижимость кажется лучшим инвестиционным активом
- Существует много мифов про жилье
- Существует много важных тонкостей в сфере недвижимости, которые люди не знают, пока сами с ними не столкнутся

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова



«Картография недвижимости»

- Структурировать проблематику недвижимости для рассказа о ней можно по-разному
- Основные блоки вопросов:
 1. Что такое недвижимость, какая она бывает
 2. Как и зачем приобрести недвижимость
 - a. первичный и вторичный рынок
 - b. квартиры, апартаменты, ИЖС
 - c. как выбрать жилье для покупки
 - d. как происходит сделка купли-продажи
 - e. риски при покупке жилья и управление ими
 - f. оформление прав на недвижимость
 - g. ипотека, в том числе льготная
 - h. дарение и наследование
 - i. приватизация
 3. Как и зачем владеть недвижимостью
 - a. проживание: покупка или аренда
 - b. права, обязанности, ответственность при использовании жилья
 - c. коммуналка и обслуживание
 - d. страхование
 - e. налоги и вычеты
 - f. социальный наём
 - g. инвестиции в недвижимость
 - h. когда пора продавать и переезжать
 4. Прочие интересные вопросы
 - a. Недвижимость и макроэкономика
 - b. риэлторы и застройщики, их интересы
 - c. от чего зависит стоимость недвижимости
 - d. управление многоквартирным домом, ТСЖ, ЖСК, УК...
 - e. зарубежная недвижимость и др.

«Картография недвижимости»: что студенту интереснее всего? Наша гипотеза:

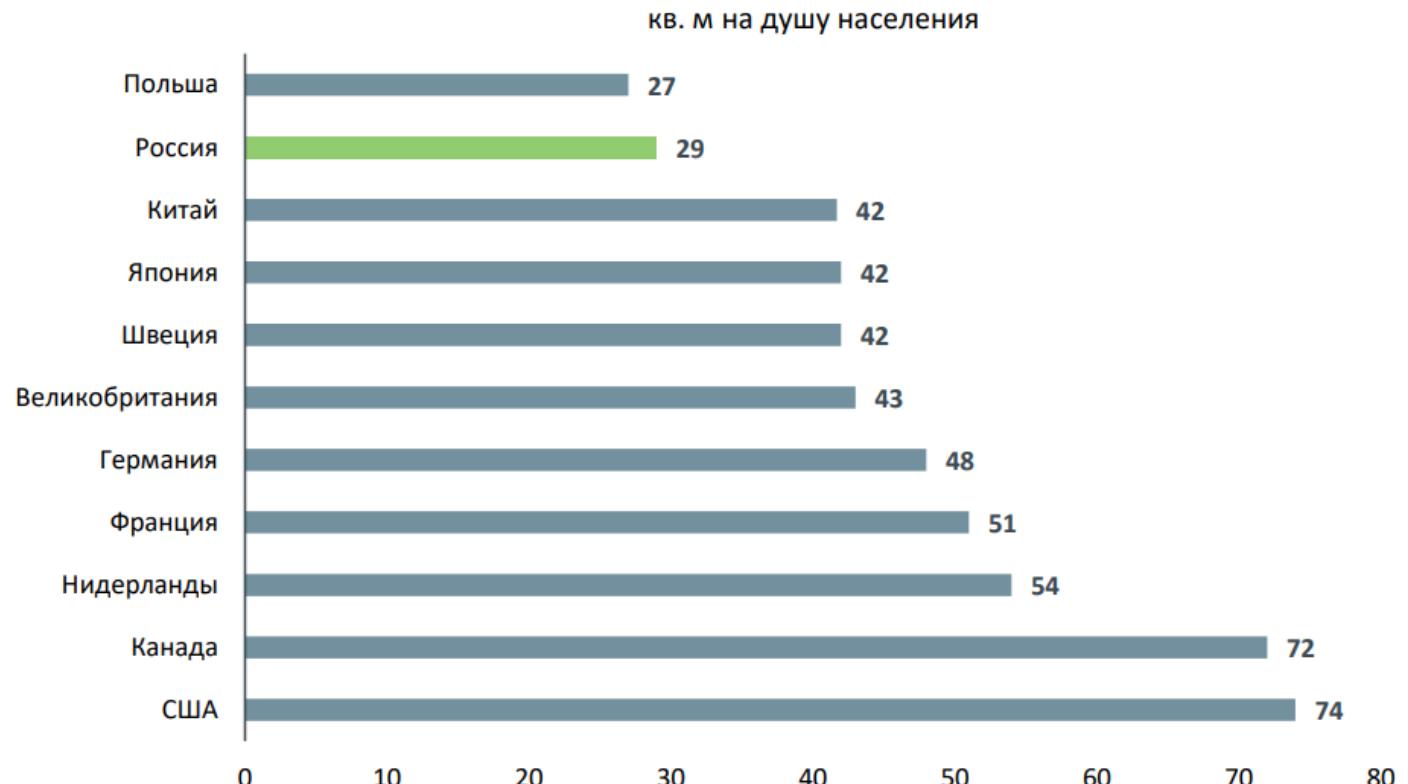
1. Что такое недвижимость, какая она бывает
2. Как и зачем приобрести недвижимость
 - a. **первичный и вторичный рынок**
 - b. квартиры, апартаменты, ИЖС
 - c. **как выбрать жилье для покупки**
 - d. **как происходит сделка купли-продажи**
 - e. **риски при покупке жилья и управление ими**
 - f. оформление прав на недвижимость
 - g. **ипотека, в том числе льготная**
 - h. **дарение и наследование**
 - i. приватизация
3. Как и зачем владеть недвижимостью
 - a. **проживание: покупка или аренда**
 - b. права, обязанности, ответственность при использовании жилья
 - c. **Коммуналка и обслуживание**
 - d. страхование
 - e. налоги и вычеты
 - f. социальный наём
 - g. **инвестиции в недвижимость**
 - h. когда пора продавать и переезжать
4. Прочие интересные вопросы
 - a. Недвижимость и макроэкономика
 - b. риэлторы и застройщики, их интересы
 - c. **от чего зависит стоимость недвижимости**
 - d. управление многоквартирным домом, ТСЖ, ЖСК, УК...
 - e. зарубежная недвижимость и др.



Макропортрет жилищной сферы России (1/2)

- Обеспеченность: 29 м²/чел.
(ниже ЕС ~40, Канада 72)
АКРА, 2025
- Собственность: 70%
владельцев (Германия ~50%
аренда, Investropa, 2025)
ЦБ РФ, 2025
- Износ: средний возраст 37
лет, 60% домов > 30 лет
(региональные различия)
АКРА, 2025

Рисунок 11. Обеспеченность жильем в страновом разрезе



Источник: АКРА, 2025



МАЯК ЭФ
ФИНАРЗУМ

Макропортрет жилищной сферы России (2/2)

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В.Ломоносова



Источник: [ГИС ЖКХ](#)

Какие бывают «метры»?

- Квартира, часть квартиры
 - Жилой дом, часть жилого дома
 - Комната
 - Таунхаусы и дуплексы
 - Апартаменты
-
- ❖ Цель приобретения?
 - ❖ Важные факторы:
 - содержание и обслуживание
 - налоги, налоговые вычеты...

Первичный и вторичный рынок жилья

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

Первичный рынок:

- жилье, право собственности на которое пока не перешло от застройщика (строящееся или уже построенное) — приобретение происходит по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве, покупатель становится первым собственником;
- жилье, первым собственником которого стал сам застройщик или связанная с ним организация — приобретение происходит по договору купли-продажи.

Вторичный рынок — квартиры, комнаты, частные дома, иные объекты, у которых есть собственники (физические лица) и/или в которых уже проживают люди. Заключается договор купли-продажи жилья, и всегда меняется собственник.

Вопрос с уступкой права требования по ДДУ не до конца ясен: вроде бы «первичка», но могут быть вопросы и риски по сделке с прежним владельцем (как со «вторичкой»)

**Разные
плюсы
и минусы,
разные
риски**



**МАЯК ЭФ
ФИНАРАЗУМ**

Золотые правила: как выбрать недвижимость?

- Определение цели
(инвестиция, жилье, коммерция)
- Оценка бюджета
- Локация
- Стоимость недвижимости
- Сроки покупки
- Расходы
- Риски
- Прочие жизненные обстоятельства



«Первичка» или «вторичка» — вот в чем вопрос!

- Выбор между новостройкой и вторичным жильем — всегда взвешивание разных преимуществ и рисков
- Решение зависит от вас и от ваших приоритетов: готовность ждать, важность локации, бюджет на ремонт и терпимость к рискам
- В народе говорят:
 - ✓ выбор в пользу новостройки — инвестиция в будущее с рисками, связанными с процессом строительства
 - ✓ выбор вторичного жилья — решение «здесь и сейчас» с рисками, связанными с прошлым квартиры и ее владельцев



«Первичка» — преимущества vs недостатки

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

- Современные планировки, энергоэффективность, полностью новый ремонт и коммуникации
- Развитая инфраструктура района
- Гибкость: можно выбрать этаж, отделку, иногда — внести изменения в планировку
- Расположение: окраины или в новых районах
- Инфраструктура (школы, клиники) может появиться позже
- Может вовсе не быть парковок и благоустройства
- Очень часто — более высокая цена
- Основной риск — это застройщик: репутация, риски срыва сроков сдачи, банкротство, несоответствие проекту, некачественный ремонт...
- Но есть гарантия от застройщика (инженерные системы, конструктив здания)...



Страшные риски от застройщиков?

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

- В начале 2000-х гг. рынок строящегося жилья практически не регулировался
- Типичные проблемы — срыв сроков сдачи, «заморозка» строительства, банкротство и мошенничество (особенно у малоизвестных застройщиков)
- Количество обманутых «дольщиков» — по оценкам, более 100 тысяч человек
- Регуляторные изменения: закон 214-ФЗ о долевом участии в строительстве, требования к договорам долевого участия (ДДУ), требования к застройщикам, введение эскроу-счетов и др.



Как снизить риски:

- выбирать застройщиков с длинной историей и построенными объектами
- покупать квартиру по ДДУ

Еще риски от застройщиков

Низкое качество:

- Несоответствие проекту
- Некачественная отделка
- Скрытые дефекты: кривые стены, неработающая вентиляция, протечки...

Как снизить:

- Составить акт приема-передачи, можно с независимым строительным экспертом
- Все недочеты фиксировать письменно
- Требовать исправить до подписания акта



Первичное жилье: риски и минусы

- **Стоимость** (как правило, выше вторичного в сравнимых условиях)
- **Риск недостроя / неввода / несдачи** (фактическое окончание строительных работ еще не позволяет сразу жить и зарегистрироваться => затраты на аренду, невозможность устройства детей в школу/детский сад и др.)
- **Качество жилья** (строителям выгодно минимизировать стоимость кв. м + оседание дома)
- **Отсутствие ремонта** (необходимость дополнительных затрат, без которых жить невозможно)
- **Расположение новостройки** (дальность от центра, свободные места — экс-болота, мусорные полигоны, неликвидность)
- **Транспортная недоступность** (отсутствие общественного транспорта, пробки и непродуманность для автолюбителей)
- **Шум от ремонта/стройки**
- **Отсутствие инфраструктуры**

Риски «вторички» при покупке жилья (1/2)

1. Юридические проблемы. Квартира может быть под арестом, в залоге у банка, иметь обременения (пожизненная рента), продавец может быть не единственным собственником...

Как снизить: заказать выписку из ЕГРН — она покажет всех собственников и наличие обременений

2. Проблемы с выпиской прежних жильцов.

В квартире могут быть зарегистрированы посторонние люди, в том числе несовершеннолетние дети

Как снизить: требовать справку о зарегистрированных лицах из паспортного стола (ФМС). Предусмотреть в договоре купли-продажи условие, что продавец обязуется выписать всех до расчета



Вторичное жилье: риски и минусы

- **Кейс Долиной** (оспаривание продавцом сделки при внешне благополучных вводных + наличие зарегистрированных лиц)
- **Правовые проблемы на стороне продавца** (развод, наследство, несовершеннолетние, недееспособные, заключенные, не участвовавшие в приватизации, действие по доверенности, маткапитал, молодежная программа, долги собственника (выписка из РКИ), банкротство)
- **Ошибки в документах**
- **Некорректное отображение цены в договоре**
- **Отсутствие узаконенной перепланировки**
- **Задолженность собственника по коммунальным услугам и оплате за капитальный ремонт**
- **Обременения квартиры** (арест, ипотека)
- **Бытовые проблемы** (протечки, плесень, тараканы, «теплые полы», «вынос» ремонта, неадекватные соседи)

Риски «вторички» при покупке жилья (2/2)

3. Скрытые проблемы: незаконная перепланировка, вас могут заставить ее узаконивать либо возвращать квартиру в исходное плановое решение.

Как снизить: запросить у продавца технический паспорт, сравнить с реальностью, запросить документы на перепланировку.

4. Некачественная отделка или скрытые дефекты (протечки, плесень).

Как снизить: тщательно осмотреть квартиру, можно с независимым строительным экспертом. Все недочеты фиксировать письменно и требовать исправить либо снизить стоимость квартиры на цену устранения недостатков.



«Эффект Долиной»

- ✓ Народная артистка Лариса Долина стала (по ее словам) жертвой мошенников, которым отдала больше 100 млн руб. от продажи московской квартиры
- ✓ Суд первой инстанции принял решение о недействительности сделки по продаже недвижимости (т.к. Долина «действовала под влиянием заблуждения») и о возврате квартиры певице
- ✓ Покупательница (Полина Лурье) лишилась недвижимости, а деньги ей возвращены не были
- ✓ Апелляция и кассация оставили решение без изменений
- ✓ Появились сходные судебные споры по всей стране, покупатели вторичной недвижимости сильно занервничали
- ✓ **Верховный суд отменил решение и вернул собственность покупателю**



Другие риски и «подводные камни»

- Зоопарк рядом
- Кладбище рядом
- Стройка рядом
- Паводковые земли
- Низколетящие самолеты
- Промышленные объекты и свалки
- И прочее, прочее, прочее...



Приобретение жилья на первичном рынке: выбор недвижимости

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В.Ломоносова

АИС ЕИСЖС — единая информационная система жилищного строительства

(ст. 23.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ

«О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства, при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

- **Поиск варианта** (финансовые возможности, локация (дом, квартира), степень готовности, качество)
- **Проверка застройщика/группы компаний** (сроки строительства, деловая репутация, судебные споры, наличие комплекта документов)
- **Проверка новостройки** (разрешение на строительство, права на земельный участок, проектная декларация, сведения об условиях привлечения денежных средств участников ДДУ, проекты ДДУ и т. д.)

Приобретение жилья на первичном рынке: оформление документов

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

- **предварительный договор** (бронирование (резервирование) квартиры) — опционально
- **кредитный договор** (под конкретный вариант) + **договор ипотеки** — опционально
- **договор долевого участия** (с застройщиком) — условия определены Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ... », с 01.03.2025 г. заключается в электронном виде и подписывается УКЭП на сайте Росреестра
- **договор** условного депонирования (**эскроу**) на основании ДДУ (статьи 926.1 — 926.8 ГК РФ)
- **передаточный акт** (с застройщиком) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, государственная регистрация права собственности на квартиру застройщиком (в электронном виде) — 30 дней после подписания акта — выписка ЕГРН

Приобретение жилья на вторичном рынке: выбор недвижимости

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В.Ломоносова

- **поиск варианта** (финансовые возможности, локация (дом, квартира))
- **предварительная подача заявок на кредитный договор** (опционально)
- **проверка продавца** (состояние в браке, наличие брачного договора, банкротство, судебные споры, реестр ФССП, выписка БКИ, справка ПНД, поиск общедоступной информации)
- **проверка недвижимости** (выписка ЕГРН, выписка по финансово-лицевому счету, выписка о задолженности по ЖКУ/капремонту, наличие документов на перепланировку (опционально), поиск общедоступной информации)

Приобретение жилья на вторичном рынке: оформление документов

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

- **предварительный договор** (бронирование (резервирование) квартиры) — опционально
- **кредитный договор** (под конкретный вариант) + **договор ипотеки** — опционально
- **договор купли-продажи** (бумажный или электронный)
- **договор аренды индивидуального банковского сейфа** — опционально
- **договор банковского аккредитива** — опционально
- **передаточный акт**
- государственная регистрация права собственности — выписка ЕГРН

https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/life_situation/

Специальный сервис Росреестра — жизненные ситуации



«Откуда денежка? Куда ты денешься?»

На какие средства мы покупаем жилье:

- За свои деньги, и вся сумма есть сразу: самый лучший вариант, но явно не самый частый
- Продать одно жилье и на вырученные деньги купить другое (цепочка сделок)
- Ипотечный кредит
- Потребительский кредит
- Заемные средства от друзей, родственников
- Материнский капитал

Бесплатное приобретение жилья (дарение, наследование, приватизация) — рассмотрим в следующий раз

Ипотечный кредит

- Ипотека — залог недвижимости (вообще говоря, **любой** залог недвижимости, но обычно люди говорят об «ипотеке» применительно к кредиту на покупку жилья, которое сразу становится залогом по этому кредиту)
- Недвижимость — надежное обеспечение, к тому же от заемщика требуется уплатить часть цены за свой счет («первоначальный взнос») => поэтому ипотечные кредиты обычно даются под более низкие ставки, чем другие кредиты
- Недвижимость — дорогой объект => поэтому суммы ипотечных кредитов обычно большие, а сроки их погашения длинные
- В условиях высокой ключевой ставки ипотека по рыночным ставкам становится **очень** дорогой, но есть и льготные ипотечные программы с участием государства
- Ипотечные кредиты выдают банки либо различные финансовые организации с участием государственной власти (фонды, агентства...)
- Ипотечное жилье должно быть застраховано. Кроме того, кредиторы обычно требуют от заемщиков еще и застраховать свою жизнь и здоровье
- **Решение взять ипотечный кредит — одно из самых крупных и ответственных финансовых решений в жизни человека**

Льготные программы ипотечного кредитования

	Семейная ипотека	IT ипотека	Дальне- восточная и арктическая ипотека	Сельская ипотека	Новые субъекты
Ставка	до 6% годовых	до 6% годовых	от 2% годовых	до 3% годовых	2% годовых
Первонача- льный взнос	от 20%	от 20%	от 20%	от 30%	от 10%
Максималь-ная сумма	12 [6] млн руб.	9 млн руб.	6 [9] млн руб.	6 млн руб.	6 млн руб.
Срок действия программы	до 2030 года	до 2030 года	до 2030 года	бессрочно	до 2030 года
	1 семья = 1 ипотека	! Мск и СПБ не участвуют в программе		Ограничения для потенциальных получателей	

- Кто может принять участие в программе?
- Что можно приобрести в рамках программы?

Дополнительная господдержка заемщиков

- **Материнский капитал** — можно потратить в том числе на погашение основного долга или первоначальный взнос по ипотеке
 - за первого ребенка (роден/усыновлен с 1 января 2020 года) — 737 205 руб.;
 - за второго ребенка (до 2020 года) — 737 205 руб.;
 - за второго или последующего ребенка (с 1 января 2020 года) — 974 189 руб., если ранее семья не получала сертификат;
 - доплата за второго ребенка, если уже получена выплата за первого, — 236 984 руб.
- **Налоговый вычет** — можно вернуть от 260 до 440 тыс. руб. за покупку недвижимости и от 390 до 660 тыс. руб. — за проценты по ипотеке (точная сумма вычета зависит от размера уплаченного НДФЛ)
- **Помощь многодетным семьям** — родители трех и более детей могут получить до 450 тыс. руб. на погашение ипотеки и процентов по ней

Рынок жилья через призму макроэкономики

- Крупнейший сектор (строительство, ипотека, ЖКХ — доля ВВП/инвестиций/ занятости)
- Индикатор благополучия (доступность/качество)
- Стимул роста (активизирует смежные отрасли)
- Инвестиционный актив (аренда-продажа/«спящий» резерв ликвидности)

Может ли ситуация на рынке недвижимости отражать риски финансовой стабильности?

[The 2008 Financial Crisis in 13 minutes](#)

Спрос и предложение

- Спрос: домохозяйства, инвесторы
- Предложение: застройщики, владельцы (первичный и вторичный рынки)
- Долгосрочный цикл: 2–3 года



- Предпроектная фаза
- Проектная фаза
- Инвестиционная фаза
- Эксплуатационная фаза

Подробнее: [ЭКОНС](#)

Связь макроэкономики и рынка недвижимости (1/2)

Каналы передачи:

- Процентный: ключевая ставка ЦБ удорожает/удешевляет ипотеку, меняя спрос на жилье
- Совокупного спроса: рост ВВП, доходов и занятости повышает платежеспособность домохозяйств
- Валютно-сырьевой: ослабление рубля, стоимости нефти/газа удорожает материалы
- Ожидания/риски: ожидания относительно инфляции/ставок/рисков откладывают или ускоряют покупки

Связь макроэкономики и рынка недвижимости (2/2)

Механизмы регулирования:

- Монетарные: ключевая ставка
- Фискальные: льготная ипотека/материнский капитал/налоги
- Макропруденциальные: LTV/долговая нагрузка
- Регуляторные: моратории на штрафы

ВОПРОСЫ

Ростислав Александрович **Кокорев**
Юлия Владиславовна **Комиссарова**
Марат Шамилевич **Сафиулин**
Ирина Павловна **Суслова**
Софья Михайловна **Шелепень**



План второго вебинара «Как разговаривать со студентами о недвижимости» (20 марта 2026)

Экономический
факультет
МГУ
имени
М.В. Ломоносова

■ **Как и зачем владеть недвижимостью**

- ✓ проживание: покупка или аренда – плюсы и минусы
- ✓ права и обязанности при использовании жилья, ответственность перед соседями и государством
- ✓ коммуналка и другое обслуживание
- ✓ страхование жилья
- ✓ платежи по ипотеке
- ✓ налоги и вычеты
- ✓ инвестиции в недвижимость

■ **Как получить жилье без денег**

- ✓ дарение и наследование
- ✓ приватизация

■ **Риэлторы и застройщики, их интересы**

■ **От чего зависит стоимость недвижимости**

Что еще вы
хотели бы
услышать?
Принимаем
заявки! ☺

