Два документа — сколько условий? Сравните ипотеку на равных

Разделите комплект для анкеты и документы всей сделки. Сравните взнос, одинаковую сумму кредита, платёж и собственные деньги после покупки. Внутри три графика Д-46.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Д-46: цена 9 млн ₽. А: взнос 2,7 млн, кредит 6,3 млн,18%, платёж≈101 457 ₽. Б: взнос 4,5 млн, кредит 4,5 млн,18,5%, платёж≈74 094 ₽. Контроль В: кредит 4,5 млн под 18%, платёж≈72 469 ₽. Все числа учебные, срок 180 месяцев.

Для риелтора. Д-46 вымышленный, не банковское предложение. Постоянная ставка, аннуитет, без страховок, комиссий и досрочных платежей в графиках. ПСК не рассчитана, финансирование не одобрено.

Д-46: почему меньше платёж

Покупатель выбирает упрощённое оформление, ориентируясь на короткий список документов и меньший платёж.

Что сравнить	В Д-46	В чём ловушка
Взнос	А 2,7 млн; Б 4,5 млн	В Б больше своих на 1,8 млн
Долг	А 6,3 млн; Б 4,5 млн	Платежи относятся к разным суммам
Равные условия	Б и В:4,5 млн /180 месяцев	Можно отдельно увидеть влияние ставки

Что запросить до сравнения

• Два датированных расчёта по одному объекту и выбранным программам.

• Взнос, сумма кредита, срок, ставка и условия её изменения.

• График, ПСК и перечень связанных услуг.

• Документы по человеку и отдельный список по квартире.

• Накопления, собственные расходы покупки и сохраняемый резерв.

Документы и исходные параметры

1. Разделите анкету и всю сделку

Уточните, для какого этапа достаточно двух документов. Запишите отдельно сведения о человеке, проверку заёмщика, документы по квартире и оформление сделки.

Готово: Известно, что клиент предоставляет сам и что проверяется другим способом.

Не делайте так: Пообещать, что по квартире больше ничего не понадобится.

2. Соберите сопоставимые предложения

Для каждого варианта сохраните дату, объект, взнос, сумму, срок, ставку, график, ПСК и связанные условия. Отсутствующие данные оставьте вопросами.

Готово: Одинаковые поля заполнены подтверждёнными сведениями.

Не делайте так: Сравнить рекламную ставку с чужим итоговым предложением.

3. Объясните разную сумму долга

В Д-46 А:2,7 млн своих и 6,3 млн кредита. Б:4,5 млн своих и 4,5 млн кредита. Более низкий платёж Б сопровождается дополнительными 1,8 млн своих денег.

Готово: Клиент понимает причину различия платежей.

Не делайте так: Назвать упрощённое оформление дешевле только по размеру платежа.

Какие сведения пока не подтверждены:

Равный кредит и собственные деньги

4. Сравните одинаковый кредит

Б и контроль В:4,5 млн на 180 месяцев. При 18,5% платёж≈74 094 ₽, при 18%≈72 469 ₽. Разница≈1625 ₽ в месяц, около 292 тысяч процентов за весь учебный срок.

Готово: Изолировано влияние ставки при одинаковых сумме и сроке.

Не делайте так: Выдать учебную модель за банковскую ПСК или реальное предложение.

5. Разложите собственные средства

Накоплений 4,9 млн. Помимо взноса:120 тысяч расходов и 250 тысяч резерва. Для А нужно 3,07 млн, свободно 1,83 млн; для Б/В нужно 4,87 млн, свободно 30 тысяч. Резерв сохранён отдельно.

Готово: Одни деньги не использованы дважды; виден компромисс между взносом и долгом.

Не делайте так: Назвать свободные 30 тысяч всем семейным резервом.

6. Уточните стоимость и документы

Получите ПСК, состав включённых платежей, стоимость и условия страхования, перечень документов по объекту. После этого согласуйте выбор и следующий контакт.

Готово: Открытые условия имеют источник, ответственного и дату уточнения.

Не делайте так: Считать неизвестную страховку бесплатной и обещать одобрение.

Что ещё влияет на выбор клиента:

Три расчёта вместо двух заголовков

Д-46: все суммы и ставки авторские учебные, не условия ВТБ. Цена 9 млн ₽, срок 180 месяцев. Платежи округлены до рубля; CSV содержит округление до копеек и последний корректирующий платёж.

Параметр	А	Б	Контроль В
Своих в цену	2 700 000 ₽	4 500 000 ₽	4 500 000 ₽
Кредит	6 300 000 ₽	4 500 000 ₽	4 500 000 ₽
Годовая ставка	18%	18,5%	18%
Месяцев	180	180	180
Платёж, примерно	101 457 ₽	74 094 ₽	72 469 ₽

А и Б различаются и долгом, и ставкой. Б и В имеют одинаковый долг и срок: разница платежа около 1625 ₽ показывает влияние ставки в модели. Страхование и комиссии не учтены. Это не ПСК.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
По двум документам дешевле	Уменьшение платежа сопровождается дополнительными 1,8 млн своих денег
Ставка — вся стоимость	Есть ставка, ПСК, связанные платежи и отдельный бюджет покупки

Пять отдельных слоёв сравнения

Слой сравнения	Что собрать	Чего не делать
Анкета и документы	Что нужно на каждом этапе	Не переносить короткий список на объект
Кредит	Сумма, ставка, срок, график	Не сравнивать только платежи
ПСК	Значение и состав расчёта банка	Не выдавать свой аннуитет за ПСК
Страхование и услуги	Периоды, тарифы и влияние на условия	Не повторять первый год на весь срок
Свои средства	Взнос, расходы, резерв, свободное	Не учитывать резерв дважды

Пять вопросов кредитору

1. На каком этапе достаточно двух документов и какие именно подходят?
2. Как проверяются доход и занятость в данном сценарии?
3. Как меняются взнос, ставка и условия при обычном подтверждении?
4. Какие платежи включены в ПСК и что нужно оплатить отдельно?
5. Какие документы потребуются по выбранной квартире и сделке?

18 проверок перед выбором

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

Предложения и подтверждения

- [ ] **Назвать программу.** есть точное название и дата. Если нет: не сравнить разные продукты по заголовку.
- [ ] **Разделить этапы.** анкета клиент объект сделка. Если нет: не обещать всего две бумаги.
- [ ] **Уточнить документы.** второй документ подходит программе. Если нет: не назвать любой документ допустимым.
- [ ] **Записать способ проверки.** понятны сведения о доходе. Если нет: не выдумывать зарплату.
- [ ] **Сохранить исходные параметры.** цена взнос долг срок ставка. Если нет: не потерять условие скидки.
- [ ] **Оставить неизвестное вопросом.** нет выдуманных нулей. Если нет: не обнулить страховку.

Честное сравнение

- [ ] **Сравнить долги.** 6,3 и 4,5 млн в Д-46. Если нет: не считать суммы одинаковыми.
- [ ] **Посчитать дополнительные свои.** 1,8 млн в Б. Если нет: не объяснить всё простотой анкеты.
- [ ] **Уравнять долг и срок.** Б и В 4,5 млн /180 месяцев. Если нет: не смешать влияние срока и ставки.
- [ ] **Проверить графики.** есть остаток проценты тело. Если нет: не использовать один платёж без модели.
- [ ] **Отделить ПСК.** получен расчёт банка. Если нет: не назвать аннуитет полной стоимостью.
- [ ] **Уточнить услуги.** есть стоимость период и влияние. Если нет: не считать первый год ценой всех лет.

Деньги и сопровождение

- [ ] **Разложить накопления.** взнос расходы резерв отдельно. Если нет: не считать резерв дважды.
- [ ] **Показать свободное.** 30 тысяч Б сверх резерва. Если нет: не спрятать дополнительный взнос.
- [ ] **Проверить семейный бюджет.** доход расходы обязательства. Если нет: не решить за клиента размер резерва.
- [ ] **Собрать список по объекту.** перечень под конкретную квартиру. Если нет: не заменить проверку короткой анкетой.
- [ ] **Зафиксировать открытое.** есть источник и дата уточнения. Если нет: не обещать одобрение.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** выбор после подтверждений. Если нет: не оставить клиента с рекламой.

Сравните два предложения

Оба расчёта должны относиться к понятной дате и одному сценарию покупки.

Код клиента: _____ Дата расчётов: _____

Параметр	Предложение 1 / источник	Предложение 2 / источник
Взнос и кредит		
Срок и ставка		
График и ПСК		
Страхование / услуги		
Документы / условия		

Главное различие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий контакт: _____

Что останется после взноса

Резерв остаётся у семьи; не складывайте его повторно со свободным остатком для взноса.

Собственные средства	Вариант 1	Вариант 2
Во взнос		
Расходы покупки		
Сохранить резерв		
Накопления		
Свободно / не хватает		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Платёж меньше при другом взносе. Сравните одинаковый долг и срок..

Два документа поняли как отсутствие проверки. Уточните этап и способ получения сведений..

ПСК заменили номинальной ставкой. Запросите расчёт и состав платежей банка..

Резерв одновременно потратили. Разнесите собственные деньги по назначениям..

Полис первого года умножили на 15. Уточните периодичность и условия будущих платежей..

Согласуйте следующий шаг

Объясните клиенту разницу

В Д-46 Б снижает платёж при дополнительных 1,8 млн своих денег. При одинаковом долге его условная ставка даёт примерно 1625 ₽ лишнего платежа в месяц. Перед выбором нужно уточнить ПСК, расходы и документы по квартире. Реального одобрения нет.

Первое действие после чтения

Возьмите два расчёта на одну дату, заполните матрицу и сравните одинаковый долг и срок. После проверки расходов покажите клиенту, сколько своих средств остаётся и какой следующий документ нужен.

Ответственный за следующий шаг: _____

Какого расчёта ещё нет: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: клиент понял разницу или сравнил только платёж?

Диагностическая карта поможет проверить, как вы фиксируете условия, объясняете выбор и назначаете следующий шаг. Найдите один пробел в сопровождении.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 20.09.2026: страницы ВТБ о документах, разъяснения ЦБ о ПСК и страховании,102-ФЗ статья 31. Д-46 авторская модель постоянных ставок, не банковские тарифы. ПСК и вероятность одобрения не рассчитаны.

ВТБ: ипотека по двум документам

ВТБ: документы по клиенту и объекту

ЦБ: включение платежей в ПСК

102-ФЗ, статья 31: страхование имущества

ЦБ: кредит и добровольное страхование