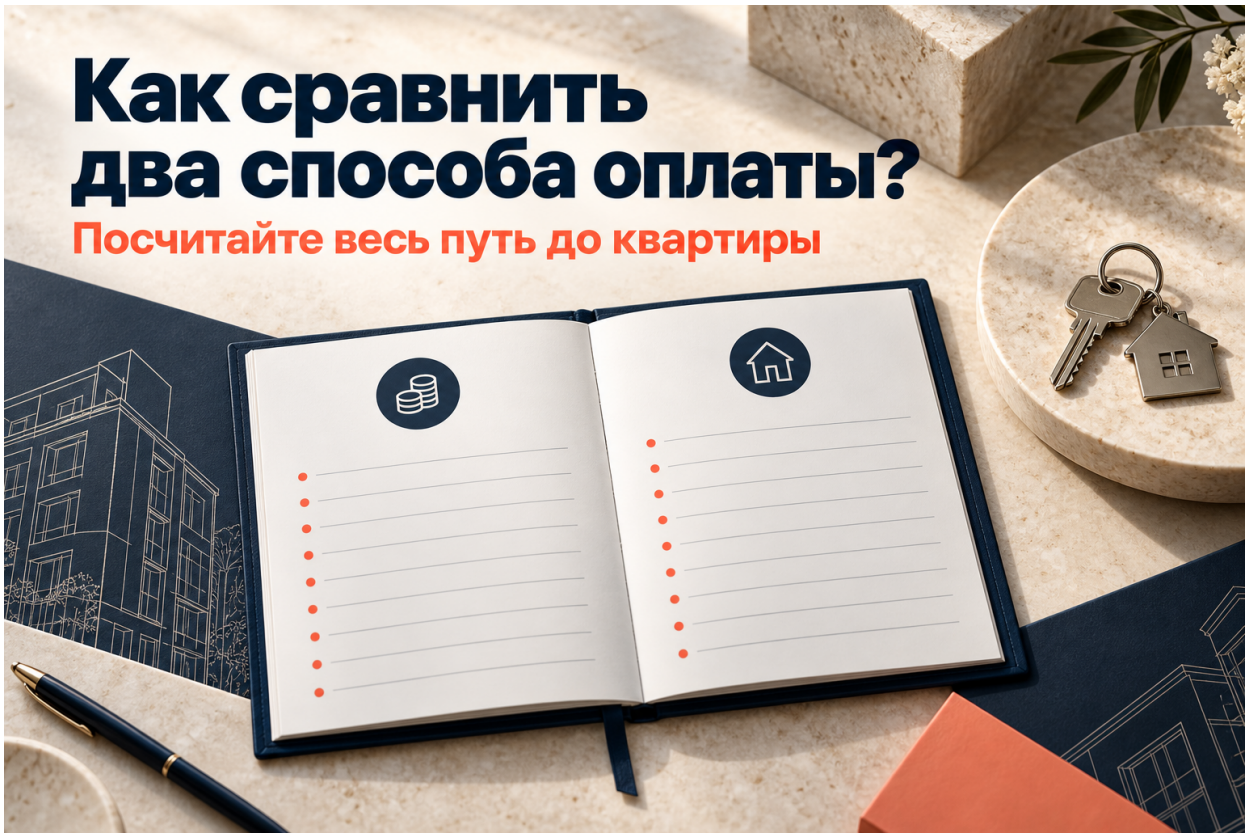
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Как сравнить рассрочку и ипотеку для своей квартиры?

Для покупателя новостройки, который выбирает способ оплаты и проверяет крупный остаток.



6	6	15
страниц	шагов	минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

ДО РЕШЕНИЯ

Избегайте этих ошибок

Смотреть только первый платёж

Крупная сумма в конце останется незамеченной.

Считать будущую ипотеку гарантией

Источник денег может не появиться.

Забыть разные цены квартиры

Сравнение окажется неполным.

1 Выберите один объект

Получите два предложения на одну квартиру и дату.

Готово: Условия сопоставимы.

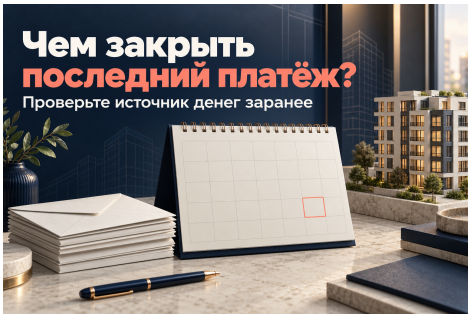
Спросите риелтора: Одинаковый ли объект сравниваем?

2 Запишите цены

Уточните стоимость при каждом способе оплаты.

Готово: Скидки подтверждены условиями.

Спросите риелтора: Какова цена именно в этом варианте?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Сведите графики

Покажите первый взнос, промежуточные и финальные суммы.

Готово: Крупный остаток виден отдельно.

Спросите риелтора: Когда самая большая выплата?

Учебный пример. Рассрочка: 2 млн + 11 платежей по 50 тыс. + 5,65 млн в 12-й месяц = 8,2 млн рублей. Ипотека: взнос 2 млн + 180 заданных платежей по 50 тыс. = 11 млн. Будущий кредит для закрытия рассрочки не гарантирован.

Учебный вариант	Ключевая проверка
Рассрочка: всего 8,2 млн ₽	В конце нужно 5,65 млн ₽
Ипотека: всего 11 млн ₽	180 выплат по 50 тыс. ₽ и взнос 2 млн ₽
Суммы условные	Без других расходов и оценки времени денег

4 Сложите расходы

Укажите все выплаты и исключённые расходы.

Готово: Нет повторного счёта.

Спросите риелтора: Что пока не включено в итог?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Подтвердите деньги

Проверьте источник средств на каждую дату.

Готово: Будущий кредит не назван гарантией.

Спросите риелтора: Как заплатить без ожидаемого поступления?

6 Разберите условия

Прочитайте договор и последствия изменения плана.

Готово: Неясное уточнено до подписи.

Спросите риелтора: Что будет при нарушении срока?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Крупная выплата обеспечена	Сверить договор и весь бюджет.
Нужна будущая ипотека	Проверить сценарий без её одобрения.
Цена зависит от оплаты	Зафиксировать оба предложения.
Нет полного календаря	Получить его до выбора.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Сравните объект: квартира и дата предложения одинаковы.
- [ ] Уточните цены: условия каждого способа сохранены.
- [ ] Сведите календарь: последний остаток показан отдельно.
- [ ] Посчитайте итог: другие расходы не забыты.
- [ ] Проверьте источник: будущий кредит не обещан.
- [ ] Изучите договор: последствия изменения плана понятны.

Задайте эти вопросы

01 Одна ли квартира и дата?

02 Какая цена каждым способом?

03 Когда и сколько вносить?

04 Что осталось вне расчёта?

05 Чем закрывается крупный остаток?

06 Что произойдёт при изменении плана?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Условие	Рассрочка	Ипотека
Цена квартиры		
Первый взнос		
Промежуточные выплаты		
Последняя крупная сумма		
Все выплаты по графику		
Другие расходы		
Источник денег		
Решение и условия		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Подтвердите источник последней крупной суммы и обсудите два графика с риелтором.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • ипотека

Место для фото

Источники: Банк России: риск перехода из рассрочки в ипотеку, 27.04.2026. Проверено 14.09.2026. Все цены и графики учебные. Будущее одобрение ипотеки и снижение ставки не гарантируются.