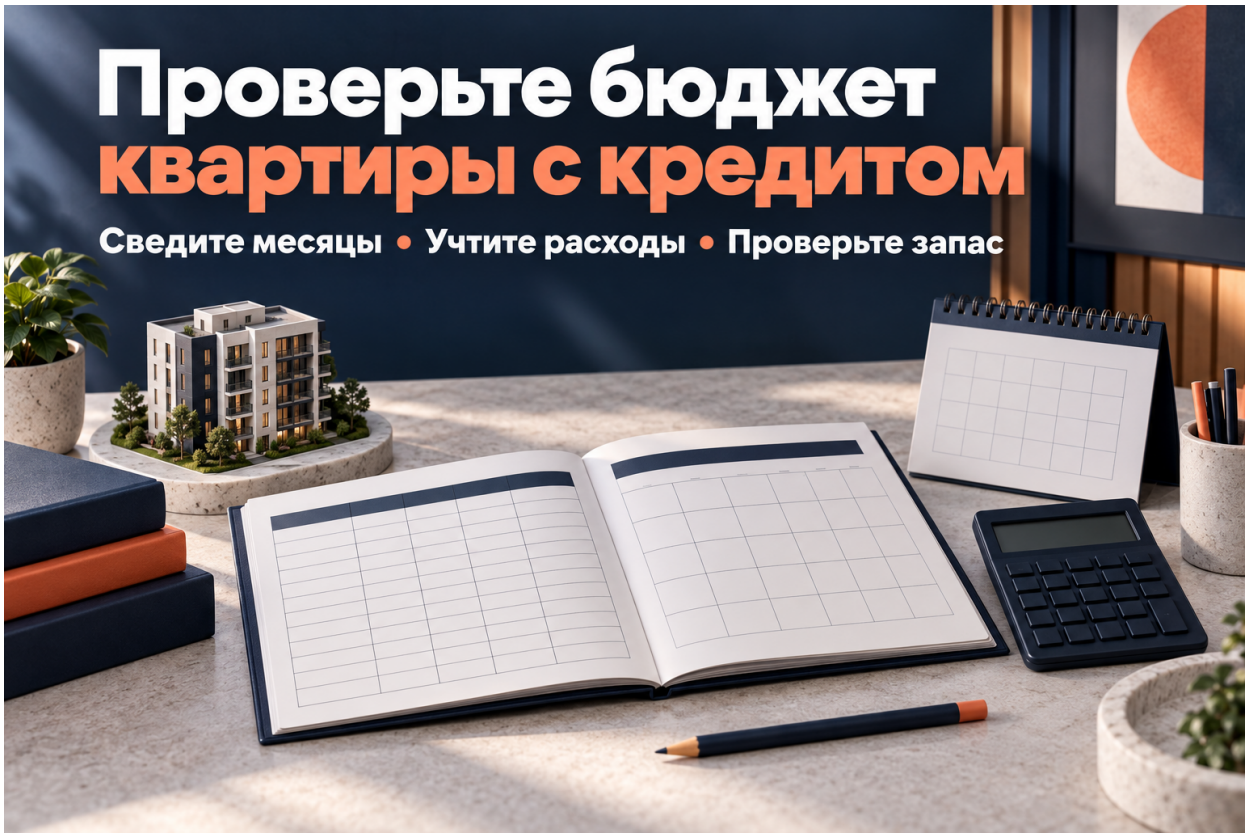
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Хватит ли аренды на ипотеку и расходы?

Для инвестора, который планирует сдавать квартиру, купленную с кредитом.



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.

Избегайте этих ошибок

Сравнивать только плату и взнос

Расходы владельца останутся вне расчёта.

Забыть время до жильца

Первые платежи придётся делать без аренды.

Оценивать запас по итогу года

Отдельный месяц может потребовать больше денег.

1 Получите полный график

Попросите все периоды кредита и условия изменения платежа.

Готово: Видны обязательства после начального этапа.

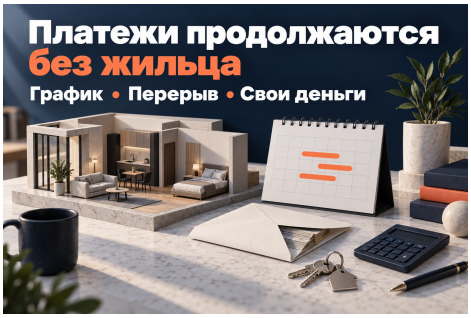
Спросите риелтора: Что меняется дальше по сроку кредита?

2 Запишите запуск

Укажите взнос, подготовку и дату возможного заселения.

Готово: Понятны расходы до первого поступления.

Спросите риелтора: Какие деньги нужны до жильца?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Уточните условия сдачи

Задайте банку и специалистам вопросы по использованию объекта, страховке и согласованиям.

Готово: Есть список подтверждений по вашей сделке.

Спросите риелтора: Что нужно согласовать до запуска?

Учебный год: из 440 тыс. поступлений вычитаются 110 тыс. расходов владельца и 360 тыс. выплат банку. Итог -30 тыс. рублей показывает денежный дефицит, а не изменение стоимости имущества.

Учебный год	Сумма
Поступления	440 000 ₽
Расходы владельца	110 000 ₽
Платежи банку	360 000 ₽
Денежный итог	-30 000 ₽

4 Соберите арендный бюджет

Посчитайте оплаченные периоды и расходы собственника.

Готово: Плата отделена от остатка после затрат.

Спросите риелтора: Какие расходы продолжаются без жильца?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Сведите деньги по месяцам

Перенесите поступления и все выплаты по датам.

Готово: Виден первый период нехватки и его сумма.

Спросите риелтора: Чем будет покрыт этот платёж?

6 Проверьте менее благоприятный вариант

Добавьте перерыв или расход и обновите остаток доступных денег.

Готово: Оценён запас при изменении условий.

Спросите риелтора: Что происходит при задержке оплаты?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Есть только начальный платёж	Запросить полный график.
Квартира ещё не готова	Добавить время и бюджет до заселения.
Годовой итог выглядит достаточным	Проверить каждый месяц и даты выплат.
В сценарии нет жильца	Сохранить банковские и продолжающиеся расходы.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Получите график: все периоды платежей видны.
- [ ] Учтите запуск: время и деньги до жильца записаны.
- [ ] Уточните условия: сдача и дополнительные затраты проверены.
- [ ] Вычтите расходы: арендная плата не названа остатком.
- [ ] Сведите месяцы: нехватка денег и её покрытие понятны.
- [ ] Проверьте перерыв: платежи банку сохраняются в сценарии.

Задайте эти вопросы

01 Есть ли полный график?

02 Когда возможна первая оплата аренды?

03 Что нужно согласовать по сделке?

04 Какие расходы остаются моими?

05 В какой месяц нужны свои деньги?

06 Что меняется при перерыве?

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.

Период / условие	Поступления	Выплаты / свои деньги
Первоначальный взнос		
Подготовка		
Период до заселения		
Обычный месяц		
Месяц без жильца		
Крупные годовые платежи		
Изменение графика		
Первый период нехватки		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте риелтору помесячный сценарий и подтвердите условие, которое определяет первый период нехватки денег.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • инвестиции

Место для фото

Источники: Банк России: вопросы о кредитах и проверке договора. Проверено 14.09.2026. График и условия используйте из своих актуальных документов, а не из учебных сумм.