Доступность без ложных выводов

Паспорт показателя, проверка единиц и учебные сценарии без ложных обещаний клиенту.



Практический гайд с заполненным учебным примером и чистыми рабочими листами. Подготовлено редакцией Нейросистемы риелтора.

Учебные цифры не являются данными о текущем рынке. Обложка представляет концептуальную иллюстрацию.

Три вопроса вместо одного заголовка

Гайд помогает риелтору объяснять статистику, не превращая её в обещание для конкретной семьи. Рабочий результат: карточка выбранного показателя, корректное объяснение его движения и список данных для следующего решения. Здесь нет текущих ставок и рекомендаций покупать конкретный объект.

Вопрос	Что требуется	Чего недостаточно
Что изменилось на рынке?	Определение и сопоставимые ряды выбранного показателя	Одного свежего заголовка
Какова нагрузка семьи?	Доход, состав расходов, резерв и сценарий самой семьи	Среднего регионального значения
Какие кредитные условия доступны?	Актуальный расчёт и проверка условий выбранного банка	Общего индекса доступности

Не переходите от первой строки к третьей без дополнительных данных. Покупатель может понимать общую статистику, но всё ещё не знать, какую сумму и на каких условиях он может использовать. Продавец может видеть благоприятный индекс, но его объект не соответствует запросу тех людей, которые реально выбирают жильё.

Порядок использования
Прочитайте определение, заполните паспорт, проверьте арифметику на учебных данных, затем напишите объяснение. Запрос клиента определяет следующий шаг, а не желание сделать вывод громче.

Паспорт показателя

Поле	Что записать
Название	Полное название из первоисточника, не сокращение из новости
Кто считает	Организация и ссылка на определение
Что измеряет	Цена, доход, расходы, отношение или индекс
Единица	Рубли, проценты, индексные пункты, количество годовых доходов
Охват	Страна, регион, сегмент, тип жилья и аудитория
Период данных	Месяц, квартал или год, к которому относится значение
База сравнения	Какой период принят за базу и что означает 100
Дата версии	Когда источник опубликовал или обновил таблицу

Если строку нельзя заполнить, не придумывайте ответ из похожей методики. Сохраните вопрос и найдите определение. В своей заметке допустимо написать, что исходная публикация не раскрывает важный параметр, поэтому вывод ограничен.

Пример различия
У OECD price-to-income является индексным показателем. Наше учебное отношение цены одной квартиры к годовому доходу одной семьи выражается числом годовых доходов. Это разные конструкции, даже если обе помогают говорить о доступности.

Учебная модель: цена и годовой доход

Все числа вымышлены. Модель иллюстрирует отношения величин и не является официальным индексом России, города или оценкой возможностей реального клиента.

Параметр	Сценарий А	Сценарий Б
Цена квартиры	9 000 000 ₽	9 450 000 ₽
Доход семьи в месяц после налогов	150 000 ₽	165 000 ₽
Годовой доход	1 800 000 ₽	1 980 000 ₽
Цена / годовой доход	5,00	Около 4,77

В сценарии Б цена выросла на 5%, а месячный доход на 10%. Поэтому отношение стало меньше. Корректное объяснение: цена соответствует меньшему количеству годовых доходов при указанных допущениях. Некорректное: семье теперь точно легче оформить ипотеку.

Калькулятор: 150 000 × 12 = 1 800 000; 9 000 000 / 1 800 000 = 5. Для второго сценария: 165 000 × 12 = 1 980 000; 9 450 000 / 1 980 000 ≈ 4,7727. Округляйте одинаково и не скрывайте единицы.

Запрещённый переход
Пять годовых доходов не означают пять лет накопления. Такой вывод игнорирует все расходы, сроки, изменения цен, проценты и другие условия.

Учебная модель: две семьи

Условные семьи А и Б получают одинаково: 150 тысяч рублей в месяц после налогов. Их задача и состав обязательных расходов различаются. Ниже дан пример бюджета для обсуждения, а не норматив безопасной долговой нагрузки.

Строка	Семья А	Семья Б
Месячный доход	150 000 ₽	150 000 ₽
Заданные обязательные расходы	90 000 ₽	120 000 ₽
Остаток до отдельного резерва	60 000 ₽	30 000 ₽
Отношение цены 9 млн к годовому доходу	5,00	5,00

Одинаковый последний показатель скрывает разницу в текущем бюджете. Нельзя автоматически назвать остаток допустимым ипотечным платежом. Отдельно обсуждаются резерв, меняющиеся расходы, уже принятые обязательства и сценарии снижения дохода. Решение остаётся за семьёй с учётом профессиональных консультаций по её условиям.

Нейтральные вопросы
Какая часть названной суммы уже занята обязательствами? Какие расходы появятся после покупки? Какой запас семья хочет сохранить? Какие сведения нужно уточнить в банке? Не требуйте документы или личные детали, не нужные для текущего этапа разговора.

В клиентском объяснении достаточно обозначить, что агрегированная статистика не отвечает на вопрос о личном бюджете. Не пытайтесь сделать из неё индивидуальный скоринг покупателя.

Карта ошибочных сравнений

Ошибка	Почему меняется смысл	Как исправить
Месячный доход против цены	Знаменатель другого масштаба	Указать период и привести к одной базе
Средняя зарплата равна доходу семьи	Разные величины и состав людей	Назвать показатель точно, не подменять
Индекс 120 значит 120 месяцев	Индексные пункты не время	Прочитать определение базового периода
Новая статья значит новые данные	Дата публикации и дата наблюдения различаются	Указать обе даты
Цифра страны описывает дом	Другой уровень агрегирования	Проверить локальные предложения отдельно
Меньшее отношение гарантирует кредит	Кредитные условия не проверены	Обратиться к актуальному расчёту банка

Перед публикацией задайте себе вопрос: что читатель может ошибочно вывести из этой диаграммы? Исправляйте не только формулу, но и подпись. Если единица не помещается на изображение, сократите декоративный заголовок, а не пояснение.

Проверка коллегой
Попросите пересказать вывод без текста перед глазами. Если человек услышал обещание срока накопления, дешёвого кредита или скорой сделки, объяснение нужно переписать.

Задание нейросети и приёмка

Готовый промпт
Ниже определение показателя и две строки значений. Разбери числитель, знаменатель, единицы, территорию, период и базу. Объясни изменение простыми словами. Отдельно укажи, что нельзя заключить о конкретной семье или квартире. Не добавляй отсутствующие определения, ставки и прогнозы. Каждое утверждение привяжи к фрагменту входных данных. Если параметр неизвестен, перечисли вопрос к источнику.

Передавайте только необходимые публичные определения и обезличенные учебные данные. Для проверки модели не нужен чужой кредитный отчёт, паспорт, номер счёта или реальные доходы клиента. Содержание статьи и расчёты здесь подготовлены автором; работа промпта в конкретном сервисе не заявляется проверенным экспериментом.

Условие приёмки	Проверка
Названия величин сохранены	Доход на человека не стал семейной зарплатой
Единицы совпадают	Индексные пункты не превратились в годы
Неизвестное обозначено	Нет выдуманной базовой даты
Расчёты воспроизводимы	Калькулятор даёт 5 и около 4,77
Нет обещаний	Модель не оценивает одобрение кредита или срок продажи

Если ответ верен по форме, но содержит чужую цифру без источника, удалите эту часть. Не просите модель придумать объяснение «поувереннее»: лучше сузить вывод до того, что действительно проверено.

Рабочая карточка источника

Показатель: _____. Автор и адрес: _____. Период наблюдения: _____. Дата публикации: _____.

Что нужно выяснить	Значение / определение	Где подтверждено
Числитель		
Знаменатель		
Единица и база		
Территория / сегмент		
Ограничения		

Для какого вопроса клиента использую: _____. Для какого решения данных недостаточно: _____.

Перед использованием
Откройте сохранённый источник и убедитесь, что строка действительно относится к выбранному периоду и сегменту. Ссылку на поисковую выдачу замените ссылкой на сам документ.

Объяснение клиенту и следующий шаг

Что показатель описывает	Чего он не доказывает	Что проверим отдельно

Черновик объяснения: «Мы смотрим на _____ за период _____. Из этого видно _____. Но данных недостаточно, чтобы утверждать _____. Для нашего решения отдельно проверим _____».

Пример для собственника
Общий показатель помогает обсуждать условия спроса, но не устанавливает цену вашей квартиры. Я проверю варианты, которые покупатель может выбрать вместо нашего объекта, и фактические вопросы по обращениям. Затем обсудим действие, основанное на этих данных.

Авторские таблицы, учебные бюджеты и вопросы в этом гайде не являются готовой банковской рекомендацией. При применении статистики используйте её актуальное определение. Основные первичные источники перечислены ниже.

Источники и проверка

OECD: Housing prices, определение показателя

OECD: обзор показателей доступности

Росстат: официальные цены на рынке жилья