ДОКУМЕНТЫ И СРАВНЕНИЕ

Ипотека без путаницы: документы и сравнение условий

Ипотечная рабочая папка

Списки документов по заёмщику и по объекту, таблица сравнения предложений на одинаковых условиях и вопросы банку до подачи заявки.



5 страниц списки и таблицы

2 пакета заёмщик и объект

5 причин задержки одобрения

Кому: риелтору, который ведёт ипотечные сделки. Ваша зона это объект и полнота пакета, расчёты и одобрение остаются за банком.

Актуально на 11 сентября 2026. Условия площадок, банков и застройщиков меняются: перед разговором с клиентом сверяйтесь с первоисточником.

Подготовил [имя и фамилия], риелтор, [город] [телефон] · [мессенджер] · [страница]

ЗАЁМЩИК

Что обычно запрашивают

Категория	Документы	Комментарий
Наёмный сотрудник	Паспорт, справка о доходе, подтверждение занятости	Формы уточняйте в банке
ИП	Декларации, книга учёта, выписки по счёту	Сбор занимает больше времени
Собственник бизнеса	Отчётность и подтверждение доли	Самый долгий пакет
Семья	Свидетельства, согласия, документы по маткапиталу	Влияет на схему сделки
Созаёмщики	Полный пакет по каждому	Собирать параллельно

ЧТО ЗДЕСЬ НЕ РЕШАЕТСЯ

• Перечни и формы отличаются по банкам и меняются

• Сверяйтесь с актуальными требованиями конкретного банка

ОБЪЕКТ

Что собрать по квартире

- [ ] Выписка из реестра с обременениями
- [ ] Документ-основание права собственности
- [ ] Технический план для сверки планировки
- [ ] Отчёт об оценке
- [ ] Справки об отсутствии долгов и о зарегистрированных
- [ ] Согласия при браке и при несовершеннолетних собственниках

Две трети срывов ипотечных сделок приходятся на объект: незаконная перепланировка и расхождение цены с оценкой.

СРАВНЕНИЕ

Таблица предложений на одинаковых условиях

Параметр	Банк 1	Банк 2	Банк 3
Ставка			
Первоначальный взнос			
Срок			
Страхование в год			
Комиссии			
Ежемесячный платёж			
Переплата за срок			
Требования к объекту			
Досрочное погашение			

Приводите предложения к одинаковым исходным: та же сумма, тот же срок, тот же взнос. Иначе сравнение бессмысленно.

ВОПРОСЫ

Что уточнить в банке заранее

- [ ] Какие требования к объекту и к его году постройки
- [ ] Принимается ли объект с неузаконенной перепланировкой
- [ ] Какие страховки обязательны и сколько стоят
- [ ] Какие комиссии есть помимо ставки
- [ ] Сколько действует одобрение
- [ ] Какие условия досрочного погашения

ЧТО ЗДЕСЬ НЕ РЕШАЕТСЯ

• Конкретный банк риелтор не рекомендует: это конфликт интересов

• Одобрение и ставку не обещаем, их определяет банк

УСЛОВИЯ НА ДАТУ

Что действует на рынке ипотеки в сентябре 2026

Программа	Ставка	Взнос	Лимит и срок
Рыночная	около 18,5% средневзвешенная, точечно от 16,9%	обычно от 20%	без лимита, до 30 лет
Семейная	до 6%	от 20%	12 млн в столичных регионах, 6 млн в остальных
Сельская	до 3%	от 30%	до 6 млн, до 25 лет

Ключевая ставка на дату подготовки 14 процентов. Рыночные ставки следуют за ней с задержкой и снижаются медленнее: банки закладывают стоимость денег и риск.

ЧТО ЗДЕСЬ НЕ РЕШАЕТСЯ

• Ставки меняются еженедельно: цифры выше это ориентир, а не предложение банка

• Итоговые условия называет банк после одобрения, до этого никаких обещаний клиенту

КОМБИНИРОВАННАЯ СХЕМА

Что делать, когда сумма выше лимита льготной программы

Часть кредита в пределах лимита идёт по льготной ставке, остаток по рыночной. Платёж считается по двум частям и складывается. Это самая частая ошибка в расчётах на глаз: клиенту называют льготную ставку на всю сумму, а потом объясняют разницу.

Шаг	Что делаем	Пример
1	Считаем сумму кредита: цена минус взнос	
2	Сравниваем с лимитом программы для региона	
3	Часть в пределах лимита считаем по льготной ставке	
4	Остаток считаем по рыночной	
5	Складываем два платежа	

В калькуляторе на сайте эта схема учтена: он сам делит сумму и складывает платежи.

ПЕРЕД РАЗГОВОРОМ

Пять проверок, которые занимают десять минут

- [ ] Актуальная ставка в конкретном банке на сегодня, а не из статьи
- [ ] Требования банка к объекту: год постройки, материал стен, перепланировки
- [ ] Обязательное страхование и его годовая стоимость
- [ ] Лимит по программе для вашего региона
- [ ] Срок действия одобрения и что будет при его истечении

ПЕРВОЕ ДЕЙСТВИЕ

Отдайте клиенту список документов в первый день работы и проверьте техплан объекта на соответствие фактической планировке.

[Имя и фамилия]

Риелтор, [город] · [сегмент: вторичка, новостройки, загород]

[телефон] [мессенджер] [ссылка на страницу]

Материал подготовлен для клиентов и коллег. Числа проверяйте по своим документам и данным на дату разговора.