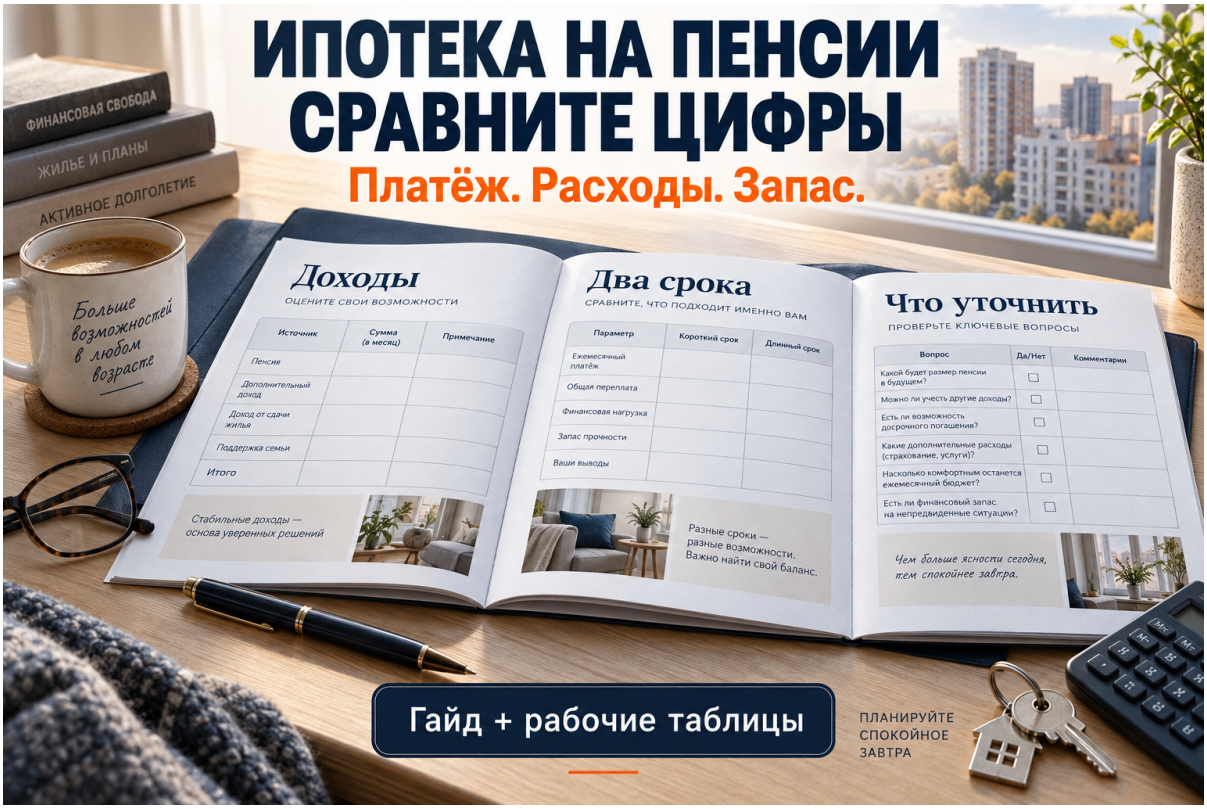
Ипотека на пенсии: сравнение по документам

Сравните два срока, посчитайте остаток бюджета и соберите вопросы банку. Внутри — заполненный И-24, рабочие таблицы и календарь расходов.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Кредит 1,2 млн ₽ под условные 18%: на 7 лет платёж около 25 221 ₽, на 10 лет — 21 622 ₽. Меньший платёж сопровождается большей суммой процентов.

Для риелтора. И-24 вымышлен; суммы и ставка не являются предложением банка. Семейный бюджет не заменяет банковскую оценку, ПДН или индивидуальные условия. Решение по кредиту принимает банк.

И-24: от дохода до свободного остатка

Клиент спрашивает, дадут ли ипотеку на пенсии, но пока не сопоставил срок, подтверждённые доходы и все расходы.

И-24	Условные данные	Что проверить
Квартира и взнос	3,2 млн / 2 млн ₽	Оформление и запас отдельно
Кредит	1,2 млн ₽; 18%; 84 / 120 мес.	Ставка вымышлена
Доход в месяц	Пенсия 28 000 + зарплата 40 000	Документы и устойчивость
Расходы до ипотеки	30 000 + 5 000 + 5 000 + 2 000	Состав семейного плана
До новой ипотеки	Остаётся 26 000 ₽	Это не лимит банка

Какие сведения нужны для сравнения

- Программа, объект, возраст по точным датам и дата последнего платежа.
- Доходы с согласия клиента: источник, сумма, документ и период.
- Семейные расходы, старые обязательства и отдельный резерв.
- Индивидуальные условия, график, ПСК, услуги и страховые расчёты.
- Календарь поступлений, списаний и сценарий изменения дохода.

Программа, доходы и два срока

1. Привяжите срок к конкретной программе

Запишите объект, программу и даты. Возраст проверяется по требованию конкретного банка; публичная страница не подтверждает решение по заявке. Уточните срок по дате последнего платежа.

Готово: Есть источник, дата проверки и статус применимости условия.

Не делайте так: Считать единый возрастной предел правилом всех банков.

2. Соберите подтверждаемые доходы и расходы

С согласия клиента разделите пенсию, зарплату и другие источники. Запишите документы и сроки. В И-24: 68 000 − 30 000 − 5 000 − 5 000 − 2 000 = 26 000 ₽ до ипотеки.

Готово: Остаток связан с полным перечнем расходов и источниками дохода.

Не делайте так: Принять семейный остаток за банковский лимит или ПДН.

3. Сопоставьте одну сумму на двух сроках

И-24: 1,2 млн ₽, условные 18%, 84 и 120 месяцев. Расчётные платежи около 25 221 и 21 622 ₽. Проценты: примерно 918 598 и 1 394 667 ₽ без иных расходов.

Готово: В сравнении одинаковы сумма и ставка, а округление объяснено.

Не делайте так: Назвать вымышленную ставку действующим предложением.

Какой источник нужно подтвердить:

ПСК, изменение бюджета и решение

4. Получите ПСК и календарь расходов

Запросите график, ПСК, услуги и персональный расчёт страхования. Условные 24 000 ₽ в И-24 относятся только к первому году; 2 000 в месяц — накопление, а не тариф на все годы.

Готово: Первичная оплата отделена от будущих накоплений; неизвестные суммы видны.

Не делайте так: Считать номинальную ставку полной стоимостью кредита.

5. Проверьте сценарий меньшего дохода

Если доход И-24 снизить на 10 000 ₽ при тех же расходах, до ипотеки останется 16 000. После платежа нехватка около 9 221 или 5 622 ₽. Обсудите источник покрытия, не обещая помощь заранее.

Готово: Указаны допущение, размер разницы и вопрос, который нужно закрыть.

Не делайте так: Представить сценарий как прогноз или оценку реального заявителя.

6. Зафиксируйте решение и следующий запрос

Сведите программу, срок, платёж, ПСК, страхование, запас и открытые вопросы. Разделите рекламу, ответ менеджера и индивидуальные документы. Реальную заявку заполняют по её данным.

Готово: Клиент понимает различия и знает, какой ответ требуется дальше.

Не делайте так: Обещать одобрение из-за возраста или добавления созаемщика.

Какой расход пока неизвестен:

И-24: меньший платёж, больше процентов

И-24 полностью вымышлен. Кредит 1 200 000 ₽, постоянная номинальная ставка 18%, ежемесячный аннуитет, без досрочных платежей и дополнительных услуг в сумме кредита. Сравниваются 84 и 120 месяцев.

Показатель	7 лет	10 лет
Расчётный платёж	25 221 ₽	21 622 ₽
Проценты за весь срок	918 598 ₽	1 394 667 ₽
Остаток из 26 000 ₽	779 ₽	4 378 ₽
При доходе на 10 000 ₽ меньше	-9 221 ₽	-5 622 ₽
ПСК / реальные условия	Не рассчитаны / не получены	Не рассчитаны / не получены

Платёж на 10 лет меньше примерно на 3 599 ₽, проценты больше примерно на 476 069 ₽. Итоги рассчитаны по неокруглённому аннуитету, затем округлены. Страхование и иные расходы не включены в проценты. Остаток не означает одобрение или гарантированную устойчивость.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
По возрасту точно дадут	Уточним программу, даты и условия конкретной заявки
Десять лет выгоднее: платёж ниже	Покажем меньший платёж, большие проценты и запас бюджета

Пять строк сопоставимого предложения

Что сравнить	Какой источник	Что записать
Срок и возраст	Требования программы	Даты и подтверждение банка
Платёж и ПСК	Индивидуальные документы	Одинаковые сумма и срок
Страхование	Персональный расчёт	Первый год и условия продления
Бюджет	План клиента	Базовый и изменённый сценарий
Созаемщик	Условия участия	Роль, обязанности и документы

Проверьте основу рекомендации

1. Срок посчитан по датам или по округлённому возрасту?
2. Какие доходы и суммы подтвердит банк?
3. Какие расходы не вошли в ежемесячный расчёт?
4. Чем оплачивается первый страховой период?
5. Что меняется при снижении дохода и кто даст следующий ответ?

18 проверок перед обсуждением ипотеки

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

Программа и исходные данные

- [ ] **Выбрать программу.** объект соответствует запросу. Если нет: уточнить продукт.
- [ ] **Проверить даты.** срок связан с датой погашения. Если нет: пересчитать календарь.
- [ ] **Сохранить источник.** условие и дата записаны. Если нет: открыть правила банка.
- [ ] **Согласовать сбор данных.** нужные сведения определены. Если нет: не собирать лишнее.
- [ ] **Разделить доходы.** источники и документы названы. Если нет: запросить перечень банка.
- [ ] **Проверить взнос.** оформление и запас отдельно. Если нет: пересобрать стартовый бюджет.

Платёж и дополнительные расходы

- [ ] **Сравнить одну сумму.** сценарии сопоставимы. Если нет: выравнять вводные.
- [ ] **Проверить аннуитет.** ставка и срок заданы. Если нет: уточнить формулу.
- [ ] **Объяснить проценты.** итоги и округление понятны. Если нет: не умножать округлённую строку.
- [ ] **Получить ПСК.** есть банковские документы. Если нет: не подменять ставкой.
- [ ] **Уточнить страхование.** период и условия известны. Если нет: получить расчёт.
- [ ] **Развести оплаты.** первый взнос и накопления отдельно. Если нет: не считать запас дважды.

Устойчивость и решение

- [ ] **Собрать расходы.** перечень семьи заполнен. Если нет: добавить сезонные суммы.
- [ ] **Посчитать остаток.** показан базовый сценарий. Если нет: не называть лимитом банка.
- [ ] **Изменить доход.** разница посчитана. Если нет: обсудить источник покрытия.
- [ ] **Проверить даты поступлений.** деньги есть к оплате. Если нет: предусмотреть остаток.
- [ ] **Уточнить созаемщика.** роль и обязанности понятны. Если нет: не обещать автоматическое одобрение.
- [ ] **Назначить следующий шаг.** вопрос и ответственный записаны. Если нет: получить нужный документ.

Сравните предложения по документам

Сравнивайте одинаковые сумму и срок по индивидуальным документам. Неизвестное оставляйте вопросом, а не нулём.

Сумма кредита: _____ Проверил: _____

Программа / вариант	Срок / платёж / ПСК	Источник / что уточнить
Предложение 1		
Предложение 2		
Страхование		
Услуги и оформление		
Открытые условия		

Ключевое различие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата обновления расчётов: _____

Календарь денег и расходов

Проверьте не только месячный итог, но и наличие денег к дате оплаты. Будущие накопления не оплачивают сегодняшний расход.

Событие / расход	Сумма / точная дата	Источник денег / действие
Первоначальный взнос		
Первый страховой период		
Регулярный платёж		
Сезонные расходы		
Пополнение резерва		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Возраст заменил решение. Уточните требования по конкретной программе..

ПСК названа по рекламной ставке. Запросите банковский расчёт..

Страхование забыто. Разведите стартовую оплату и будущие периоды..

Помощь семьи уже включена. Подтвердите источник и обязательства..

Месяц положительный, день оплаты нет. Сопоставьте даты поступления и списания..

Согласуйте следующий шаг

Объясните разницу клиенту

В учебном И-24 срок 10 лет уменьшает платёж примерно на 3 599 ₽, но увеличивает проценты примерно на 476 069 ₽. Для вашей ситуации нужны расчёт банка, условия страхования и понятный запас бюджета. Сравним их до выбора обязательства.

Первое действие после чтения

Запишите программу и сумму кредита. Получите сопоставимые индивидуальные расчёты, заполните базовый бюджет и один сценарий изменения дохода. Выделите вопрос, без которого нельзя уверенно продолжать подбор.

Кто получает ответ банка: _____

Незакрытый вопрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: финансовые вопросы срывают подбор?

Диагностическая карта поможет улучшить сбор вводных, объяснение расходов и сопровождение решения. Она оценивает вашу работу, а не кредитоспособность клиента.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по официальным материалам ВТБ и Банка России. Публичные условия меняются; уточняйте их перед заявкой. И-24 вымышлен, ставка условная; ПСК не рассчитана. Сценарии не являются оценкой кредитоспособности.

ВТБ: публичные условия ипотеки для пенсионеров

Банк России: расходы в полной стоимости кредита

Банк России: разъяснения расчёта ПСК