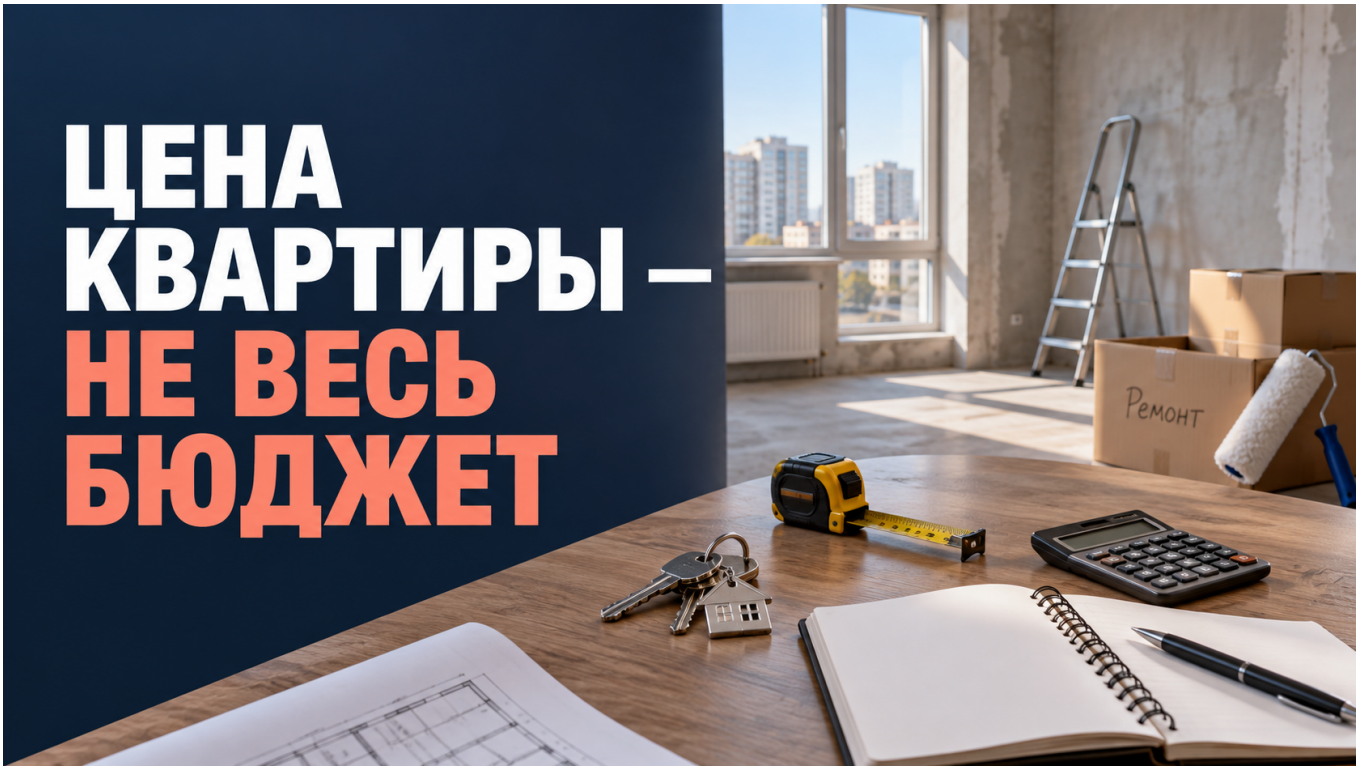
От цены квартиры до заселения: полный бюджет покупателя

Посчитайте собственные деньги до въезда и найдите месяц, в котором возникает разрыв. Отделите подтверждённые суммы от ожиданий.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Модель на шесть месяцев, реестр расходов, календарь остатка денег, вопросы банку и подрядчику. Отдельный чек-лист для встречи с покупателем.

Планирование конкретной покупки с семьёй. Все числа учебные, банковский платёж задан условием. Повседневные расходы семьи и весь срок кредита требуют отдельного расчёта.

Что семья покупает и когда въезжает

Объект и первоначальный взнос уже выбраны, но ремонт, проживание до переезда и сроки крупных выплат ещё не сведены в один план.

Поле	Учебная запись	Что подтверждает
Квартира	9 000 000 ₽	Цена по договору
Кредит / взнос	6 300 000 / 2 700 000 ₽	Условия финансирования
До въезда	6 месяцев	Календарь передачи и работ
Доступно своих	4 600 000 ₽	Сумма без будущих обещаний

Что подготовить

• Цена и спецификация объекта: что действительно включено.

• Документы финансирования, график, полисы и выбранные сервисы.

• Смета обязательных работ, оборудования и график их оплаты.

• Наём и другие расходы до фактического въезда.

• Доступные собственные деньги, подтверждённые поступления и резерв.

Готовность, источники и сметы

1. Определите результат к въезду

Сверьте спецификацию отделки с тем, что нужно семье для жизни. Разделите необходимое и желательное. Укажите плановый срок въезда отдельно от передачи ключей и подготовьте альтернативу при задержке.

Готово: Есть конкретный состав готовности и срок.

Не делайте так: Считать интерьер шоурума содержанием договора.

2. Разведите цену и деньги семьи

Запишите цену квартиры и источники оплаты. В календаре собственных средств учитывайте взнос и нужные выплаты, не добавляя повторно полную цену объекта. Ожидаемый вычет или продажу другого жилья выделяйте до подтверждения срока.

Готово: Суммы не задвоены, источники доступны к нужным датам.

Не делайте так: Закрывать завтрашний платёж поступлением без установленной даты.

3. Соберите предложения по расходам

Запросите актуальные суммы оформления, выбранных сервисов и страхования. Ремонт сравнивайте по объёму, материалам, доставке и результату. У каждого предложения сохраните источник, дату и что не включено.

Готово: Каждая крупная сумма имеет состав и степень подтверждения.

Не делайте так: Переносить тариф из старой сделки или сравнивать только цену за метр.

Что нужно уточнить до следующего шага:

Календарь, резерв и решение

4. Постройте календарь

Разнесите по месяцам кредит, наём, ремонт, оборудование и переезд. Считайте остаток: начало плюс подтверждённые поступления минус выплаты. Смотрите самый тяжёлый месяц, а не только общую сумму.

Готово: Видно, когда и сколько собственных денег потребуется.

Не делайте так: Считать проект доступным при отрицательном промежуточном остатке.

5. Добавьте резерв и задержку

Резерв показывайте отдельно от известных расходов. Проверьте конкретный неблагоприятный сценарий, например ещё два месяца до въезда. Неизвестные работы не обозначайте нулём и не считайте будущую экономию подтверждённым источником.

Готово: Понятно, какие изменения требуют пересмотра плана.

Не делайте так: Тратить резерв в исходном расчёте на уже известные обязательные работы.

6. Согласуйте действия при разрыве

Выберите реальные изменения состава, сроков или объекта. Проверьте, что после переноса необязательной покупки разрыв действительно исчез. Назначьте три ближайших подтверждения и дату обновления таблицы.

Готово: Семья знает план и нерешённые условия до финансовых обязательств.

Не делайте так: Предлагать отказаться от нужной проверки ради красивого итога.

Ответственный и срок следующего действия:

Собственных денег нужно больше взноса

Учебные шесть месяцев. Кредит 6,3 млн ₽, платёж 60 тыс. ₽ задан моделью. Суммы не являются банковским предложением или тарифами исполнителей.

Статья	Сумма	Расчёт	Статус в модели
Собственный взнос	2 700 000 ₽	9 млн − 6,3 млн	Деньги на входе
Кредитные платежи	360 000 ₽	6 × 60 000	На выбранный срок
Оформление и приёмка	60 000 ₽	45 000 + 15 000	Условные расходы
Ремонт и оснащение	1 600 000 ₽	1,2 млн + 400 000	По составу модели
Наём и переезд	230 000 ₽	210 000 + 20 000	До въезда
Всего до резерва	4 950 000 ₽	Сумма пяти строк	Не вся стоимость кредита
Резерв	250 000 ₽	Отдельная сумма	Не известные работы
Плановая потребность	5 200 000 ₽	4,95 млн + 250 000	Разрыв 600 000 при 4,6 млн

Перенос 200 000 ₽ необязательной мебели оставляет разрыв 400 000 ₽. Ещё два месяца кредита и найма добавят 190 000 ₽ только по этим статьям. Повседневный бюджет семьи нужно обеспечить отдельно.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Взнос есть — можем покупать	На входе есть 2,7 млн; до въезда по модели нужно 5,2 млн своих денег
Ремонт около миллиона	Есть состав работ, сумма, что не включено и график оплаты

Выберите следующее действие

Проблема	Действие	Подтверждение
Нет сметы	Уточнить объём и предложения	Состав, сумма, дата
Отрицательный месяц	Пересогласовать платёж или план	Реальная договорённость
Ожидается вычет	Выделить отдельным сценарием	Право, сумма и срок
Срок въезда сдвинулся	Обновить связанные расходы	Новый календарь

Вопросы для рабочего разговора

1. Что нужно семье именно для въезда?
2. Какие деньги доступны к каждой дате?
3. Что не включено в сметы и сервисы?
4. Когда одновременно оплачиваются два жилья?
5. Как изменится остаток при задержке на два месяца?

18 проверок результата

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

Результат и источники

- [ ] **Состав въезда.** Определён семьёй. Если нет: сверьте спецификацию.
- [ ] **Ключи и переезд.** Даты разделены. Если нет: составьте календарь.
- [ ] **Цена квартиры.** Подтверждена документом. Если нет: получите условия.
- [ ] **Взнос.** Выделен из полной цены. Если нет: исключите двойной счёт.
- [ ] **Кредит.** Есть актуальный график. Если нет: проверьте платёж.
- [ ] **Поступления.** Доступны к нужной дате. Если нет: не учитывайте обещания как факт.

Статьи затрат

- [ ] **Оформление.** Тарифы и услуги различены. Если нет: запросите суммы.
- [ ] **Страхование.** Полис и влияние на ставку ясны. Если нет: сравните варианты.
- [ ] **Работы.** Состав сметы одинаков. Если нет: уточните исключения.
- [ ] **Оснащение.** Необходимое выделено. Если нет: составьте перечень.
- [ ] **Наём.** До фактического въезда. Если нет: проверьте срок.
- [ ] **Переезд.** Сопутствующие расходы учтены. Если нет: добавьте платежи.

Контроль денег

- [ ] **Месячный остаток.** Посчитан по датам. Если нет: разнесите выплаты.
- [ ] **Статусы.** Факт и оценка разделены. Если нет: подпишите источники.
- [ ] **Неизвестное.** Не заменено нулём. Если нет: запросите данные.
- [ ] **Резерв.** Отдельно от известных работ. Если нет: проверьте назначение.
- [ ] **Задержка.** Есть второй сценарий. Если нет: пересчитайте расходы.
- [ ] **Разрыв.** Есть реальное решение. Если нет: уточните план до сделки.

Реестр расходов до въезда

Для каждой суммы укажите документ или оценку с датой. Неизвестное оставьте открытым вопросом. Изменённый состав работ требует пересчёта.

Объект / код: _____ Дата: _____

Расход	Сумма / состав	Когда	Источник / статус
Оформление			
Кредит			
Ремонт			
Оснащение			
Наём / переезд			
Резерв			

Полученный результат: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего шага: _____

Календарь на шесть месяцев

Используйте только поступления, доступные к указанной дате. Отрицательный остаток нельзя закрыть более поздним доходом без изменения сроков платежей.

Месяц	Начало + приход − выплаты	Остаток / действие
1		
2		
3		
4		
5		
6		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Хватает только на взнос. проверьте весь период до въезда.

Смета без состава. запросите работы и исключения.

Выплата ожидается после платежа. не считайте деньги доступными раньше.

Резерв занят известными покупками. пересоберите базовый бюджет.

Есть отрицательный месяц. согласуйте реальные изменения.

Согласуйте следующий шаг

Готовое сообщение клиенту

«По выбранной квартире своих денег до въезда потребуется [сумма] на срок [месяцы]. Сейчас подтверждено [сумма], разница — [сумма]. Самые неопределённые строки: [перечень]. До решения получаем [смета / график / условия] к [дата]. Отдельно сравним вариант задержки и доступный резерв».

Первое действие после чтения

Возьмите одну выбранную новостройку и выпишите пять крупнейших выплат до въезда с месяцами. Проверьте, какая из них сейчас не имеет подтверждённой суммы.

Контакт вашего риелтора: _____

Что подготовить к следующей встрече: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Клиенты выбирают квартиру, а потом не хватает бюджета?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить первый разговор о деньгах, квалификацию запроса и порядок принятия решения до начала показов.

Разобрать финансовый бриф клиента →

Проверено 24.09.2026 по Банку России и ФНС. Бюджет учебный; реальные тарифы, сметы, условия кредита и налоговые права проверяются отдельно.

Банк России: кредит, дополнительные услуги и страхование

ФНС: условия имущественного вычета