



ДОСТУПНАЯ ИПОТЕКА

ПОЛНОЕ РУКОВОДСТВО ПО КАЛЬКУЛЯТОРАМ

Инструкции и примеры использования

Елена Молокова
Ипотечный брокер, бизнес-коуч
Автор проекта «Доступная ипотека»

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Введение
- 2. Начало работы: регистрация и доступ
- 3. Калькуляторы по ипотеке
 - 3.1 Калькулятор ипотеки (базовый)
 - 3.2 Ипотека с досрочным погашением
 - 3.3 Предельная долговая нагрузка (ПДН)
- 4. Калькуляторы по рефинансированию
 - 4.1 Рефинансирование (базовое)
 - 4.2 Альтернативы рефинансированию
 - 4.3 Рефинансирование с допсуммой
 - 4.4 Консолидация кредитов
- 5. Дополнительные расчеты
 - 5.1 Ипотека vs аренда
- 6. Практические стратегии и советы
- 7. Часто задаваемые вопросы (FAQ)
- 8. Обратная связь и поддержка

1. Введение

Калькуляторы «Доступная ипотека» — это результат 13+ лет практического опыта работы ипотечным брокером и специалистом по недвижимости. Они созданы на основе реальных потребностей клиентов и закрывают 90% всех расчётных задач, с которыми вы сталкиваетесь в работе с ипотекой и рефинансированием.

Каждый калькулятор разработан с учётом методик российских банков (Сбер, ВТБ, Альфа Банк, Дом.РФ) и нормативных требований Центрального Банка РФ. Это означает, что расчёты дают вам реальные, проверенные цифры для работы с клиентами.

Особенности набора калькуляторов:

- ✓ 8 калькуляторов в одном личном кабинете, покрывающих все основные сценарии
- ✓ Экспорт результатов в Excel и PDF для отправки клиентам
- ✓ Интеграция с учебными курсами и материалами школы
- ✓ Регулярные обновления и улучшения без дополнительных платежей
- ✓ Удобная веб-версия, доступная также с мобильных устройств
- ✓ Поддержка различных сценариев: от простых расчётов до сложного анализа платежеспособности

 Эти калькуляторы значительно экономят время консультаций с клиентами и помогают правильно обосновать выгоду предложений.

2. Начало работы: регистрация и доступ

2.1 Регистрация в личном кабинете

Доступ к калькуляторам включён в стоимость подписки. Личный кабинет совершенно бесплатен для всех пользователей калькуляторов.

1. Используйте адрес электронной почты, который указали при оформлении покупки калькуляторов
2. Откройте ссылку для входа, которая придёт вам на почту
3. Заполните форму входа и установите пароль
4. Вы попадёте в личный кабинет ипотечного брокера со всеми инструментами и калькуляторами

2.2 Структура личного кабинета

После входа вы увидите простую и удобную интерфейсную панель с доступом к:

- 8 калькуляторам (ипотечным и по рефинансированию)
- Обучающим курсам, которые вы когда-либо покупали
- Справочным материалам и документации
- Возможности оставить обратную связь разработчикам

2.3 Совместимость и рекомендуемые браузеры

Калькуляторы работают в:

- Веб-версия (любой современный браузер: Chrome, Safari, Firefox, Edge)
- Версия для мобильных устройств (iOS и Android) через браузер

 Совет: используйте веб-версию для работы с калькуляторами. Это удобнее при экспорте результатов в Excel и PDF, что вы часто делаете при работе с клиентами.

3. Калькуляторы по ипотеке

3.1 Калькулятор ипотеки (базовый)

Это самый простой и часто используемый калькулятор. Он рассчитывает размер ежемесячного платежа и составляет полный график погашения кредита.

Когда использовать:

- На первичной консультации с клиентом для быстрого расчёта платёжа
- Для сравнения разных вариантов по срокам и ставкам
- При демонстрации отличия между аннуитетными и дифференцированными платежами

Пошаговая инструкция:

1. Введите стоимость объекта недвижимости (или оставьте пусто и введите сумму кредита прямо)
2. Укажите первоначальный взнос (система автоматически рассчитает его процент от стоимости)
3. Установите срок кредита в годах
4. Введите процентную ставку
5. Выберите тип платежа: аннуитетный (постоянный платёж) или дифференцированный (снижающийся платёж)
6. Нажмите рассчитать и посмотрите результаты

Пример расчёта:

Параметр	Значение
Стоимость недвижимости	10 000 000 Р
Первоначальный взнос	2 000 000 Р (20%)
Сумма кредита	8 000 000 Р
Срок кредита	20 лет (240 месяцев)
Процентная ставка	7,5% годовых
Тип платежа	Аннуитетный

Результат расчёта	Сумма
Ежемесячный платёж	60 143 Р
Общая сумма процентов	6 434 320 Р
Полная стоимость ипотеки	14 434 320 Р
Переплата	6 434 320 Р (80% от суммы кредита)

Важные моменты:

- Если вы не указываете первоначальный взнос, система считает расчёт по сумме кредита
- График платежей разворачивается годами для удобства анализа
- При выборе дифференцированного платежа первые платежи будут больше, но их размер будет снижаться
- Калькулятор не учитывает комиссии банка, страховку и другие сборы (это специфично для каждого банка)

3.2 Ипотека с досрочным погашением

Этот калькулятор показывает эффект досрочных платежей на вашу ипотеку. Он особенно полезен для клиентов, у которых есть материнский капитал, налоговый вычет, бонусы или любые внеплановые денежные средства.

Когда использовать:

- Когда клиент планирует использовать материнский капитал на погашение
- При наличии налогового вычета (вернётся часть денег в виде вычета)
- Для показа выгоды направления бонусов/подарков на досрочное погашение
- Для демонстрации стратегии ускоренного погашения

Пошаговая инструкция:

1. Введите базовые параметры ипотеки: стоимость объекта, первоначальный взнос, срок, ставку
2. Выберите тип досрочного платежа: разовый (например, материнский капитал) или регулярные выплаты
3. Если регулярные выплаты — укажите сумму и периодичность (ежемесячно, ежегодно и т.д.)
4. Если разовый платёж — укажите сумму и когда он будет произведён (в каком месяце)
5. Система покажет новый график с учётом досрочных платежей
6. Вы увидите сокращение срока кредита и экономию на процентах

Пример: использование материнского капитала

Клиент взял ипотеку на 8 млн ₽ на 20 лет под 7,5%. Через год у него рождается второй ребёнок, и он получает материнский капитал в размере 616 000 ₽.

Сценарий	Результат
Без досрочного платежа	Срок: 20 лет, Переплата: 6,4 млн ₽
С материнским капиталом	Срок: 18 лет 7 месяцев, Переплата: 5,7 млн ₽
Выигрыш	Срок сокращен на 1 год 5 месяцев
Экономия на процентах	~700 000 ₽

✅ Материнский капитал — один из самых эффективных способов сократить переплату по ипотеке. Всегда рассчитывайте его влияние при консультации молодых семей!

3.3 Предельная долговая нагрузка (ПДН)

Это самый сложный, но необходимый калькулятор. Он рассчитывает платежеспособность клиента по методике Центрального Банка РФ, учитывая ВСЕ его кредиты, кредитные карты, просрочки и другие обязательства.

ПДН — это коэффициент, показывающий, какую долю своего дохода клиент может потратить на все обязательства по кредитам. Банки строго следят за этим показателем при одобрении ипотеки.

Когда использовать:

- Перед подачей заявки на ипотеку (для прогноза одобрения)
- Когда клиент уже имеет другие кредиты или кредитные карты
- Для расчёта необходимого уровня дохода для получения нужной суммы кредита
- При выборе стратегии: консолидировать ли кредиты или брать дополнительный кредит

Пошаговая инструкция:

1. Введите данные ипотеки: стоимость объекта, первоначальный взнос, срок, ставка
2. Укажите месячный доход клиента (он должен быть подтверждённым документами)
3. Если есть другие кредиты — добавьте их: остаток долга, ежемесячный платёж, срок
4. Если есть кредитные карты со статусом — укажите лимит и текущий долг
5. Учтите наличие просрочек (если они есть)
6. Система рассчитает ПДН и скажет, одобрит ли кредит по текущим параметрам
7. Если нет — калькулятор подскажет, что нужно изменить

Стратегии повышения платежеспособности:

- Добавить созаёмщика (супруга, родителей) — увеличит общий доход
- Погасить существующие кредиты — снизит текущие обязательства
- Увеличить первоначальный взнос — уменьшит сумму ипотеки
- Увеличить срок кредита — снизит ежемесячный платёж (но увеличит переплату)
- Изменить справку о доходах (если это реально) — увеличит расчётный доход

 Консервативный подход: банки могут учитывать коэффициент 0,5 от вашего дохода при расчёте платежеспособности. Не полагайтесь на 100% от задекларированного дохода.

4. Калькуляторы по рефинансированию

4.1 Рефинансирование (базовое)

Рефинансирование — это переоформление существующей ипотеки в другом банке, обычно под более низкую ставку или на более выгодных условиях.

Когда использовать:

- Когда клиент спрашивает: «Выгодно ли мне рефинансироваться?»
- Для быстрого сравнения текущих условий с предложением нового банка
- При падении процентных ставок на рынке
- Для расчёта окупаемости затрат на рефинансирование

Пошаговая инструкция:

1. Введите текущие параметры: остаток долга по ипотеке, текущая ставка, оставшийся срок
2. Укажите ежемесячный платёж (убедитесь, что он совпадает с вашими расчётами)
3. Введите параметры нового кредита: новая ставка, новый срок (если он изменится)
4. Укажите примерные расходы на рефинансирование (страховка, оценка, комиссии)
5. Система покажет три критерия выгоды:

- Критерий 1: Переплата при рефинансировании ниже текущей переплаты
- Критерий 2: Ежемесячный платёж ниже текущего платежа
- Критерий 3: Сокращение срока кредита (если это входит в цели клиента)

Критическое правило 2% :

🚫 Рефинансирование имеет смысл только если ставка снизилась более чем на 2%. При разнице менее 2% расходы на рефинансирование могут не окупиться, и текущие условия останутся выгоднее.

Пример расчёта:

Клиент имеет ипотеку 5 млн ₽ под 9% годовых, осталось выплачивать 12 лет. Банк предлагает рефинансирование под 6,5% на тех же условиях.

Показатель	Текущая ипотека	После рефинансирования
Остаток долга	5 000 000 ₽	5 000 000 ₽
Процентная ставка	9,0%	6,5%
Ежемесячный платёж	42 250 ₽	36 980 ₽
Оставшаяся переплата	3 060 000 ₽	1 294 080 ₽
Результат	-	Экономия: 1 765 920 ₽, платёж снизится на 5 270 ₽

4.2 Альтернативы рефинансированию

Иногда вместо рефинансирования лучше использовать досрочное погашение. Этот калькулятор помогает выбрать оптимальную стратегию.

Сравнение: если у вас есть 100 000 ₽ лишних денег, что лучше:

- Направить на досрочное погашение текущей ипотеки? (самый быстрый способ сократить переплату)
- Или рефинансироваться в другом банке? (может быть дешевле в долгосрочной перспективе)

Стратегия	Выгода	Когда выбирать
Досрочное погашение	Сразу снижает срок и переплату	Если ставка снизилась менее чем на 2%
Рефинансирование	Снижает ежемесячный платёж и общую переплату	Если ставка снизилась более чем на 2%
Комбинированная	Рефинансирование + регулярные досрочные платежи	Максимальная выгода, если есть доход
-	-	-

4.3 Рефинансирование с допсуммой

Если клиент хочет не только рефинансироваться, но и получить дополнительные деньги на нужды (ремонт, машина, инвестиции), он может выбрать рефинансирование с увеличением суммы кредита.

Этот калькулятор сравнивает выгодность рефинансирования с допсуммой против взятия отдельного потребительского кредита.

Пошаговая инструкция:

1. Введите параметры текущей ипотеки
 2. Укажите, на сколько вы хотите увеличить кредит (допсумма)
 3. Установите новую ставку рефинансирования
 4. Калькулятор покажет два варианта:
- Вариант А: Рефинансирование с допсуммой под единую ставку
 - Вариант Б: Рефинансирование + отдельный потребительский кредит

✅ Рефинансирование с допсуммой почти всегда выгоднее, чем потребительский кредит, благодаря более низкой ставке и возможности вычета по процентам.

4.4 Консолидация кредитов

Если клиент имеет несколько кредитов (ипотека, потребительские кредиты, карты), консолидация позволяет объединить все долги в один кредит с более низкой ставкой.

Этот калькулятор работает с до 6 кредитами одновременно и показывает полную картину консолидации.

Когда использовать:

- Когда клиент испытывает финансовый стресс от нескольких платежей
- Для снижения ежемесячной нагрузки путём растягивания срока
- Для упрощения управления финансами (вместо 5 платежей — один)
- Для реформирования кредитов в более выгодные условия

Пример консолидации:

Клиент имеет три кредита:

Кредит	Остаток	Ежемесячный платёж	Ставка
Ипотека	3 000 000 ₽	25 000 ₽	7,5%
Потребительский кредит	500 000 ₽	15 000 ₽	18%
Кредитная карта	150 000 ₽	10 000 ₽	25%
ИТОГО	3 650 000 ₽	50 000 ₽	-

После консолидации под 8% на 15 лет:

Показатель	После консолидации
Единый ежемесячный платёж	32 450 Р (было 50 000 Р)
Снижение нагрузки	На 35% за счёт снижения ставки и увеличения срока

5. Дополнительные расчеты

5.1 Ипотека vs аренда

Один из самых популярных вопросов от клиентов: «Я лучше буду снимать, чем брать ипотеку!» Этот калькулятор даёт чёткий ответ, сравнивая 15-летний ипотечный платёж с накоплением средств на аренду.

Когда использовать:

- На первичной консультации, чтобы обосновать выгоду покупки
- Когда клиент сомневается между ипотекой и арендой
- Для презентации инвестиционной привлекательности недвижимости
- Для мотивации молодых семей к принятию решения

Как это работает:

Калькулятор сравнивает:

- Сценарий 1: Взяли ипотеку и живут в своей квартире
- Сценарий 2: Не взяли ипотеку, а накапливают деньги на аренду и инвестируют остаток

Параметры для расчёта:

- Стоимость недвижимости
- Первоначальный взнос
- Процентная ставка
- Срок ипотеки (обычно 15 лет для наглядности)
- Размер текущей аренды в месяц
- Годовая инфляция (растёт как аренда, так и цены на недвижимость)
- Доходность вкладов (где клиент накапливает средства)
- Расходы на ЖКХ и содержание квартиры
- Налоговый вычет (если клиент его может получить)

Пример из практики:

Клиент хочет купить однокомнатную квартиру стоимостью 5 млн ₽. Параметры расчёта:

Показатель	Ипотека	Аренда + накопления
Ежемесячный платёж	42 000 ₽ (ипотека)	40 000 ₽ (аренда) + 20 000 ₽ (накопления)
Через 15 лет: дом стоит	7 500 000 ₽ (рост на 50%)	-
Через 15 лет: накоплено	-	~3 200 000 ₽
Ваш результат	Дом в собственности стоимостью 7,5 млн ₽	Дом в аренде + 3,2 млн ₽
Чистое имущество	7 500 000 ₽	3 200 000 ₽
Вывод	Ипотека выгоднее на 4,3 млн ₽	-

✅ Вывод: ипотека выгоднее благодаря росту цен на недвижимость. Арендная плата растёт, но не создаёт имущество. Ипотечный платёж фактически инвестирует вас в своё имущество.

6. Практические стратегии и советы

6.1 Как использовать калькуляторы в консультации с клиентом

5. Перед встречей: подготовьте несколько сценариев расчётов (дома и на работе предварительно)
6. На встрече: покажите калькулятор клиенту в действии, двигайте слайдеры, меняйте цифры
7. Сделайте скриншоты результатов или экспортируйте в PDF для клиента
8. Обсудите выводы: какая стратегия оптимальна именно для этого клиента
9. Направьте письмо с расчётами и готовыми вариантами ипотеки

6.2 Типичные ошибки при расчётах

- Забывают указать все имеющиеся кредиты при расчёте ПДН → результат оказывается необъективным
- Не учитывают реальный ежемесячный платёж (рассчитанный vs фактический) → калькулятор может показать неверный остаток
- Предполагают, что рефинансирование всегда выгодно → забывают о правиле 2%
- Не указывают расходы на рефинансирование → недооценивают реальные затраты
- Выбирают слишком оптимистичные показатели инфляции и доходности → результаты оказываются нереалистичными

6.3 Консервативный подход в расчётах

При работе с клиентами всегда применяйте консервативные допущения:

- Инфляция: берите 4-5% (часто рынок показывает 6-8%, но лучше перестраховаться)
- Доходность вклада: не более 12% (в реальности может быть меньше)
- Платежеспособность: предполагайте коэффициент не выше 0,5-0,55 от дохода
- Процентные ставки: берите текущие + 1-2% (банки могут повысить условия)
- Доход клиента: используйте документально подтвержденный, а не ожидаемый

💡 Лучше показать консервативный прогноз, который точно сбудется, чем оптимистичный, который разочарует клиента.

7. Часто задаваемые вопросы (FAQ)

В. Калькулятор не учитывает иждивенцев в расчёте ПДН. Это правильно?

О. Да, это правильно. Методика крупных банков (Сбер, ВТБ, Альфа, Дом.РФ) не учитывает иждивенцев при расчёте платежеспособности. Калькулятор соответствует этой реальной методике.

В. Почему я вижу разницу между платежом в калькуляторе и платежом в выписке банка?

О. Причины:

- Округление (банк считает с копейками, калькулятор может округлять до рублей)
- Комиссии и страховки (они не включены в базовый платёж)
- Разное количество дней в месяце (банк может считать по календарю)
- Ошибка при вводе параметров в калькулятор (проверьте остаток долга и ставку ещё раз)

В. Когда рефинансирование действительно выгодно?

О. Рефинансирование выгодно в трёх случаях:

- Ставка снизилась более чем на 2% (даже при учёте расходов)
- Клиент хочет консолидировать кредиты (снизить нагрузку)
- Нужны дополнительные средства и рефинансирование с допсуммой выгоднее потребительского кредита

В. Как использовать налоговый вычет в расчётах?

О. Налоговый вычет возвращает 13% от суммы процентов, которые вы заплатили по ипотеке. Это может быть до 260 000 ₽ в год (при условии наличия налоговой базы). Используйте это в сценариях "Ипотека vs аренда" для показа реальной выгоды.

В. Почему материнский капитал так эффективен?

О. Материнский капитал (720 000 ₽ в 2026) направленный на погашение ипотеки:

- Сокращает срок кредита на 1-2 года
- Экономит 500 000 - 1 000 000 ₽ на процентах
- Это лучший способ потратить материнский капитал (по сравнению с образованием или пенсией)

В. Какой срок ипотеки выбрать?

О. Это зависит от целей клиента:

- 15 лет: оптимальный срок для баланса платежа и переплаты
- 20 лет: если нужно снизить ежемесячный платёж
- 10 лет: если важна минимальная переплата (и клиент может себе позволить)
- Учитывайте, что при 30+ летнем сроке вы переплачиваете 100%+ от суммы кредита

8. Обратная связь и поддержка

Калькуляторы постоянно развиваются на основе вашей обратной связи. Если вы обнаружили ошибку, нашли неудобство или хотите предложить новый калькулятор — напишите разработчику.

Как отправить обратную связь:

10. Откройте личный кабинет калькуляторов
11. Найдите кнопку "Отправить обратную связь" (обычно внизу страницы)
12. Опишите вашу идею или проблему как можно подробнее
13. Укажите свой контакт (если хотите получить ответ)
14. Отправьте сообщение

Планируемые обновления:

- Калькулятор инвестиционной привлекательности недвижимости (скоро)
- Калькулятор подбора даты платежа по кредиту
- Интеграция с реальными ставками банков (по API)
- Мобильное приложение с офлайн-режимом

✅ Спасибо за использование калькуляторов Доступной ипотеки! Ваша обратная связь помогает сделать их лучше.