

Как взять ипотеку и не отдать банку лишнего

Одна и та же квартира, а переплата у двух людей отличается в разы. Разница прячется в пяти местах: программа, выбор банка, страховки, досрочка и вычет. Пройди по пунктам до подписания договора и отмечай, что уже сделал

Живая версия с галочками: rostov-nedviga.ru/guides/ipoteka · канал t.me/rostov_nedviga

ВАЖНО ДО 30 СЕНТЯБРЯ

Если у тебя есть дети: с 1 октября семейная ипотека меняется

Минфин утвердил новые условия 24 сентября 2026. Они касаются новых кредитов, оформленных с 1 октября. У кого договор уже подписан, ничего не меняется. До 30 сентября ставка по семейной ипотеке 6% для всех семей, которые подходят под программу

Ростовская область и другие регионы, кроме Москвы, Петербурга и их областей:

Детей в семье	Ставка	Кредит до
1	10%	6 млн ₽
2	8%	8 млн ₽
3	6%	10 млн ₽
4	4%	10 млн ₽
5 и больше	2%	10 млн ₽

- Условие прежнее: хотя бы один ребёнок младше 7 лет на момент подписания договора. Семьям с ребёнком-инвалидом программа тоже доступна, условия уточни в банке
- Льготную ставку будут субсидировать не дольше 15 лет. По кредиту на 30 лет без досрочки к этому времени останется больше 70% долга. Спроси в банке, какой станет ставка потом и где это записано в договоре
- На строительство частного дома и землю под него ставка остаётся 6% при любом числе детей
- Один или двое детей и одобрение уже на руках: узнай в банке, успеешь ли до 30 сентября подписать договор и получить кредит

1 До заявки

☐ Посчитай платёж, который потянешь в плохой месяц

Банк смотрит, какую часть дохода съедают все платежи по кредитам. С 1 июля 2026 ЦБ ужесточил лимиты для заёмщиков, у которых на кредиты уходит больше 80% дохода или первый взнос не больше 20%: таким людям банкам стало сложнее выдавать ипотеку

Оставь запас: после платежа должно хватать на жизнь и ещё немного откладывать

☐ Проверь кредитную историю

Это бесплатно 2 раза в год в каждом бюро кредитных историй. Список бюро, где лежит твоя история, есть на Госуслугах. Чужой кредит или ошибку лучше оспорить до заявки, а не после отказа

☐ Проверь, подходишь ли под льготную программу

С 1 февраля 2026 семейная ипотека одна на семью, и второй супруг обязательно становится созаёмщиком

На вторичку семейную ипотеку дают только в городах из перечня ДОМ.РФ, в 2026 году туда добавили Азов. Проверь свой город до того, как искать квартиру

☐ Выбери срок под свой план досрочки

Длинный срок снижает обязательный платёж, но без досрочки переплата растёт. Пример: кредит 5 млн ₽ под 10%

Срок	Платёж в месяц	Проценты за весь срок
20 лет	48 251 ₽	6,58 млн ₽
25 лет	45 435 ₽	8,63 млн ₽
30 лет	43 879 ₽	10,80 млн ₽

Собираешься гасить досрочно: бери длинный срок, платёж ниже и в плохой месяц не прижмёт. Досрочки не будет: короткий срок заметно дешевле

Берёшь семейную ипотеку с 1 октября: льготу субсидируют не дольше 15 лет. Посчитай, успеешь ли за это время закрыть основную часть долга

2 Как сравнить банки

☐ Подай заявку в 2-3 банка

Одобрение в одном банке ещё не повод соглашаться. Сравни предложения по рабочему листу в конце

☐ Сравнивай ПСК, а не ставку

ПСК, полная стоимость кредита, включает проценты и обязательные платежи, в том числе страховки, которые требует банк. Банк обязан написать её в процентах и в рублях в рамках в правом верхнем углу первой страницы договора. Попроси проект договора заранее и сравни эти две цифры

☐ Спроси ставку с полисом страхования жизни и без него

Посчитай, что дешевле за год: полис или разница в платеже

☐ Низкая ставка от застройщика: спроси цену квартиры без неё

Сравни цену при такой ставке, при обычной ипотеке и при оплате сразу. Уточни, сколько действует низкая ставка и какой станет потом

☐ Узнай все разовые расходы в рублях

Оценка квартиры, регистрация сделки, сервис безопасных расчётов: попроси список с суммами до подписания

☐ Проверь в договоре условия досрочки

Три вопроса: за сколько дней предупреждать банк, можно ли подать заявление в приложении и можешь ли ты сам выбрать, что уменьшать, срок или платёж

3 Страховки

☐ Обязательна только страховка квартиры

Закон об ипотеке требует страховать заложенную квартиру от гибели и повреждения. Страхование жизни и здоровья добровольное, но без него банк может поднять ставку

☐ Сравни цену полиса в других страховых

Банк принимает полисы страховых компаний из своего списка. Попроси этот список и сравни цены. Каждый год при продлении сравнивай снова

☐ **Помни про 30 дней**

От добровольной страховки, оформленной вместе с кредитом, можно отказаться в течение 30 дней и вернуть деньги. Если полис давал скидку к ставке, ставка может вырасти, поэтому сначала купи замену в другой страховой из списка банка

☐ **Закрыв ипотеку досрочно: верни часть страховки**

Если полис оформлен под этот кредит после 1 сентября 2020 года и страховых случаев не было, при полном досрочном погашении страховая возвращает часть премии за неиспользованный срок. Для этого пишешь заявление в страховую

4 После выдачи: досрочка

☐ **Досрочка по закону твоё право**

Гасить ипотеку досрочно можно полностью или частями. Банк нужно предупредить не позже чем за 30 дней, договор может дать срок короче

☐ **Реши, что уменьшать: срок или платёж**

Тот же кредит, 5 млн ₽ на 30 лет под 10%, и 10 000 ₽ досрочно каждый месяц:

	Уменьшаешь срок	Уменьшаешь платёж
Проценты за всё время	4,64 млн ₽	7,28 млн ₽
Кредит закрыт через	15 лет	почти 28 лет
Платёж после 60 досрочек (5 лет)	43 879 ₽	38 527 ₽

Без досрочки проценты составили бы 10,80 млн ₽. Уменьшение срока экономит больше. Уменьшение платежа снижает нагрузку, и при нестабильном доходе это запас на плохие месяцы

☐ **Сравни ставку ипотеки со ставкой вклада**

Проценты начисляются на остаток долга, поэтому гасить понемногу каждый месяц выгоднее, чем копить деньги дома, чтобы потом внести крупную сумму

Но если ставка по ипотеке ниже ставки по вкладу, деньги на вкладе могут принести больше. Для ориентира: средняя максимальная ставка по вкладам в 10 крупнейших банках во второй декаде сентября 2026 была 13,01%, по данным Банка России. При семейной ипотеке под 6% деньги на вкладе заодно работают как подушка. Учитывай налог на проценты по вкладу и то, что ставки по вкладам меняются

5 Налоговые вычеты

☐ Верни вычет за покупку

До 2 млн ₽ расходов на квартиру, это до 260 000 ₽ возврата при ставке НДФЛ 13%. Для квартиры в ипотеке тоже работает

☐ Верни вычет за проценты

До 3 млн ₽ уплаченных процентов, это до 390 000 ₽ при ставке 13%. С 2025 года НДФЛ прогрессивный: если часть дохода облагается по ставке выше 13%, вернуть можно больше

Вычет за проценты дают только по одной квартире, поэтому не трать его на маленький кредит

☐ Оформи вычет на обоих супругов

У каждого супруга свой лимит: 2 млн ₽ на покупку и 3 млн ₽ на проценты. Заявление подаётся через личный кабинет налогоплательщика на сайте ФНС или через работодателя

6 Рабочий лист: сравни два банка

Запроси у двух банков проект договора на одинаковую сумму и срок, иначе дешевле покажется более короткий кредит. Выигрывает не меньшая ставка, а меньшая сумма в последней строке. Спроси, какие расходы уже вошли в ПСК, чтобы не посчитать их дважды

	Банк 1	Банк 2
Банк и программа		
Сумма кредита, Р		
Срок, лет		
Ставка с полисом жизни, %		
Ставка без полиса, %		
Платёж в месяц, Р		
ПСК, % (рамка на 1-й странице)		
ПСК, Р		
Страховка квартиры в год, Р		
Страховка жизни в год, Р		
Разовые расходы: оценка, регистрация, расчёты, Р		
Досрочка: за сколько дней, в приложении, выбор срок или платёж		
Ставка после льготного периода, %		
Всего сверх суммы кредита: ПСК в рублях + расходы, которые в неё не вошли, Р		

Что дальше

Подберу квартиру под твой платёж

Напиши, какой платёж в месяц тебе комфортен и сколько есть на первый взнос. Подберу варианты в Ростове под эти цифры: новостройки и вторичку. Мой Telegram: @DronGarik

Написать Игорю в Telegram

Квартиры в новостройках Ростова

Анкета из 8 вопросов покажет варианты под твой город и количество комнат. Телефон и почту не спрашивает

Открыть анкету

Разборы домов и рынка Ростова

Что происходит с ценами, ставками и конкретными домами в Ростове

Канал @rostov_nedviga

Условия банков и госпрограмм меняются, решение о кредите принимает банк. Это памятка, а не индивидуальная финансовая консультация. Цифры сверены 25 сентября 2026, источники ниже

Источники

1. Семейная ипотека с 1 октября 2026: [Коммерсант](#), [Циан](#), [Ведомости](#), срок субсидирования 15 лет: [RT](#)
2. Одна семейная ипотека на семью с 1 февраля 2026: [РБК Недвижимость](#)
3. Семейная ипотека на вторичку, Азов в перечне: [РБК Ростов](#)
4. Лимиты ЦБ на ипотеку с 1 июля 2026: [РИА Недвижимость](#), [Российская газета](#)
5. Как узнать кредитную историю: [Банк России](#)
6. ПСК в договоре: [закон 353-ФЗ, статья 6](#)
7. Досрочное погашение ипотеки: [КонсультантПлюс](#)
8. Обязательное страхование залога: [закон 102-ФЗ «Об ипотеке», статья 31](#)
9. 30 дней на отказ от страховки по кредиту: [РСХБ-Страхование жизни](#)
10. Возврат части страховки при досрочном погашении: [КонсультантПлюс](#), [закон 102-ФЗ «Об ипотеке», статья 9.1](#)
11. Ставки по вкладам в сентябре 2026: [Интерфакс](#)
12. Вычет за проценты по ипотеке: [ФНС](#), [RB.ru](#)
13. Вычеты супругам: [RB.ru](#)
14. Расчёты платежей и процентов в примерах: формула аннуитетного платежа