

Покроет ли аренда ипотеку: чек-лист расходов собственника

Соберите реальные суммы до расчёта. Не подставляйте рекламную аренду, ставку "от" или чужие расходы. Распечатайте чек-лист и заполните его от руки.

1. Объект и кредит

Показатель	Сумма / значение	Источник / документ	Проверено
Цена квартиры			[]
Первоначальный взнос			[]
Сумма кредита			[]
Ставка и срок			[]
Платёж в месяц			[]
Страхование, связанное с кредитом, за год			[]

2. Стартовые вложения

Расход	Сумма	Чем подтверждено
Ремонт до заселения		
Мебель и техника		
Сделка, оценка, регистрация		
Прочие разовые расходы		
Итого стартовые расходы		

Ликвидная подушка на простой и ремонт: _____. Не переносите её в стартовые расходы, пока деньги не потрачены.

3. Арендный доход

Поле	Значение	Дата и источник проверки
Аренда по договору в месяц		
Простой: дней в год		
Регулярные платежи в пользу собственника		
Обеспечительный платёж - не считать доходом автоматически		

Важно: ипотечный платёж и страхование жизни, титула или иные расходы, возникшие только из-за кредита, не являются расходами самого объекта. Сначала посчитайте доход объекта, затем отдельно вычтите обслуживание долга. Каждый платёж учитывайте один раз.

4. Расходы собственника

Показатель	Сумма / значение	Кто платит / подтверждение	Проверено
Содержание дома / невозмещаемые платежи			☐
Управление, интернет, сервисы, уборка			☐
Налог на доход от аренды			☐
Налог на имущество			☐
Страхование квартиры как объекта - учесть один раз			☐
Резерв на ремонт и замену техники			☐
Реклама, поиск жилья, прочее			☐
Событие: крупный ремонт / замена техники			☐

5. Результат до банка и после банка

Показатель	Формула / значение
Чистый доход объекта до банка	Аренда x 12 x (365 - дни простоя) / 365 - налог - расходы
Платёж банку и расходы кредита за год	Платёж x 12 + связанные с кредитом страховки / комиссии
Итоговый поток владельца	Чистый доход объекта - платёж банку - расходы кредита
Вложенные собственные средства	Взнос + разовые стартовые расходы
Подушка при отрицательном потоке	Резерв / месячный дефицит

Поле «Разово» в калькуляторе добавляет сумму к инвестициям, но не уменьшает годовой поток. Для бюджета первого года вычтите событийный расход ровно один раз из годового потока после банка.

6. Три сценария

Сценарий	Аренда	Простой	Расходы	Долг + расходы кредита	Итоговый поток
Базовый					
Осторожный		30 дней			
Стрессовый		60 дней	+ крупный ремонт		

7. Стоп-сигналы

- ☐ в стрессовом сценарии нет подушки
- ☐ налоговый режим не подтверждён
- ☐ договор об ипотеке не прочитан
- ☐ расчёт держится только на росте аренды
- ☐ нужное согласие банка не получено
- ☐ после взноса нет резерва на простой и ремонт
- ☐ страховая не подтвердила условия



Заполнили чек-лист? Перенесите суммы в режим Ипотека калькулятора доходности аренды и сравните три сценария.
calculator.gid.house/kalkulyator-dohodnosti-arendy/

Это учебный чек-лист для бюджетного сценария. Он не подтверждает ставку, одобрение кредита, право на налоговый режим, согласие банка на сдачу, страховой тариф или будущий доход. Условия зависят от договора, банка, страховой, налогового статуса, фактической аренды, простоя и расходов.

Налоговые источники: ФНС России, разделы о НПД и сдаче имущества в аренду. Проверено 02.09.2026. Версия 1.0.