

## Аренда или Ипотека?

Количество людей, которые сегодня живут в Москве в съемных квартирах, даже приблизительно подсчитать сложно. И все они мечтают рано или поздно завести собственное «гнездо» хотя бы с помощью ипотеки... Или нет? Какие недостатки и преимущества есть у каждого из этих вариантов: снимать квартиру или приобрести ее в кредит? Что выгоднее? Давайте попробуем разобраться вместе.

Например,

Молодая семья Юрий(28) и Елена(26) недавно переехали в Москву получив выгодное предложение о работе из Новосибирска. Юрий программист в телекоммуникационной компании, Елена аудитор, средний ежемесячный заработок семьи 2 500\$. На текущий момент семья снимает небольшую двухкомнатную квартиру в одном из спальных районов Москвы за 800 \$ в месяц. Так как у семьи не предвидится в обозримом будущем ни наследства, ни подарков в виде недвижимости - семья решила сравнить два альтернативных варианта обеспечения себя жильем на ближайшее 30 лет. И вот что получилось:

Давайте посчитаем, что выгоднее «аренда или ипотека», Например:

| Например:                  | Аренда     | Ипотека    |
|----------------------------|------------|------------|
| Стоимость квартиры         | 180 000 \$ | 180 000 \$ |
| Ежемесячная плата          | 800 \$     | 1 422 \$   |
| Кредит                     | 0 \$       | 162 000 \$ |
| Первоначальный взнос       | 0 \$       | 18 000 \$  |
| % ставка по кредиту, в год | 0          | 10 %       |
| Срок                       | 30 лет     | 30 лет     |
| Инфляция, % в год          | 8          | 8          |

сравнительные графики платежей при аренде и кредите за период 30 лет

### Чистая экономия средств за 30 лет составит: 247 039 \$

Пояснения: Почему аренда растет, а ипотека нет? Размер платежей по кредиту с течением времени может только уменьшаться по мере снижения процентных ставок, а арендные платежи имеют тенденцию к росту, сопоставимые с темпами роста на недвижимость.

| Общий финансовый результат за 30 лет | Аренда              | Ипотека               |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Стоимость квартиры                   | 0 \$                | 1 677 109 \$          |
| Расходы на аренду/плату по кредиту   | 758 959 \$          | 511 920 \$            |
| Доход от инвестирования разницы      | 341 846 \$ *        | 487 586 \$ **         |
| <b>ИТОГО</b>                         | <b>- 417 113 \$</b> | <b>+ 1 652 775 \$</b> |

\* - если инвестировать разницу м/у возможными выплатами по кредиту и арендой под 8 % годовых

\*\* - если инвестировать разницу м/у превышением арендных платежей над выплатами по кредиту под 8% годовых.

### Подведем итоги:

| Ипотека   | Аренда  |
|---|---|
| Покупка квартиры фиксирует для Вас ее стоимость, рыночная цена растет, и следовательно, растут и вложенные Вами средства. | Пока человек живет в съемной квартире, а на собственную копит, недвижимость дорожает достаточно быстрыми темпами, к тому же его сбережения дешевеют из-за инфляции. |
| Ежемесячные выплаты по кредиту могут измениться только в сторону уменьшения.  | Ежемесячные арендные платежи постоянно растут.  |

|   |  |
|---|--|
| По ипотеке квартира приобретается в собственность.  | Арендатор, особенно неофициальный, не имеет практически никаких прав, и в любой момент может оказаться на улице.   |
| Квартира, Ваша жизнь и трудоспособность застрахованы, а следовательно зависимые от Вас люди социально защищены.                                   | В случае форс-мажорных обстоятельств, вы и близкие, материально зависимые от Вас люди оказываются на улице и без средств к существованию.                    |
| Сделка и ее государственная регистрация проводится по определенным стандартам под контролем банка, что практически исключает какие либо эксцессы. | Как правило, исполнение договоренности и передачу денег ни кто не контролирует, потому вероятность неисполнения, или не надлежащего исполнения обязательств. |

Из нашего примера видно, что ипотечный кредит гораздо выгоднее аренды для наших выдуманных героев. Ваша ситуация уникальна – и мы поможем Вам независимо оценить применимость (выгодность) того или иного варианта, поможем Вам подобрать лучшую ипотечную программу.

Не упустите собственную Выгоду!

Кочетков Андрей  
Исполнительный директор  
«Национальной Лиги НФС», к.э.н.