

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 \$ **
ИТОГО	- 417 113 \$	+ 1 652 775 \$

* - 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.