

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение  
«Средняя общеобразовательная школа № 25 с углубленным изучением отдельных предметов имени Героя  
Советского Союза Б.И. Рябцева»  
г. Россоши Россошанского муниципального района Воронежской области

**Исследовательская работа.**  
"Выгодно ли жить на съемной квартире или лучше взять в её ипотеку?"

Автор:  
Гилимович Владимир Романович  
ученик 9 класса

Руководитель:  
учитель математики  
Копалиани Людмила Николаевна

Россошь, 2019г.

- Цель: Изучить плюсы и минусы съемного и ипотечного жилья.
- Гипотеза: Снимать жилье выгоднее, чем брать его в ипотеку.
- Задачи:
  1. Изучить плюсы и минусы ипотечного жилья.
  2. Изучить плюсы и минусы съемного жилья.
  3. Сделать выводы.
  4. Подтвердить или опровергнуть гипотезу.

# Съемное жилье.

## • Плюсы съемного жилья.

- Вы будете гораздо мобильнее. В зависимости от того, в какой части города вам нужна квартира, вы и выбираете жилье для съема. Сменили место работы? Не беда! Просто подыскиваете для себя новое жильё и переезжаете. Все очень просто и невероятно быстро. К тому же, не нужно будет морочить себе голову с продажей имеющейся недвижимости, особенно, если кредит по ней еще не выплачен.
- Арендованное жилье гораздо доступнее и обходится в разы дешевле. Особенно, если речь идет о тех случаях, когда квартиры снимаются в паре с друзьями или подругами.

## • Минусы съемного жилья.

- Вам придется регулярно сталкиваться с повышением арендной платы за жилье и, что самое неприятное, отдаваться деньги будут в никуда
- Вы не сможете обустроить квартиру на свое усмотрение. Вы не сможете изменить квартиру без предварительного разрешения хозяина жилья совершить нельзя.
- **В любую минуту вас могут попросить освободить квартиру.** Возможно, хозяин решит продать жилье или кто-то попросту предложит ему больше денег за аренду

Поиск хорошего жилья с адекватным хозяином – задача крайне непростая



## Ипотечное жилье.

- **Плюсы собственного ипотечного жилья.**
  - Пожалуй, главное достоинство покупки жилья, пусть даже с использованием кредита, — это то, что вы становитесь его собственником.
  - Когда вы берете ипотеку, вы работаете на свое собственное жилье. Все деньги, что вы выплачиваете за кредит, утекают не в неведомые дали, а приближают вас к моменту, когда квартира станет полностью вашей.
  - Подумайте о том, что через каких-то 20-30 лет, когда вы выйдете на пенсию, искать деньги на аренду жилья будет крайне сложно.
  - Вы всегда можете оформить налоговый вычет и тем самым уменьшить сумму ипотечных платежей.
- **Минусы собственного ипотечного жилья.**
  - На все ваши шаги с квартирой нужно одобрение банка.
  - Несомненно, главным недостатком ипотеки является колоссальная переплата, которая нередко в два-три раза превышает стоимость самого жилья.



# Пример №1.

- Предположим, что вы нашли замечательную однокомнатную квартиру в Подмосковье. Стоимость жилья составляет 5 миллионов рублей. Первоначальный взнос – 2,5 миллиона рублей. В банке вам необходимо взять еще 2,5 миллиона под 12% годовых. Ежемесячно вам предстоит выплачивать банку по 25 000 рублей.
- За 18 лет вы выплатите банку 5,4 миллиона рублей. Даже если предположить, что инфляция будет минимальной и не превысит 5% по недвижимости, и ваше жилье ликвидно, то за эти 18 лет стоимость квартиры возрастет до 9,5 миллионов рублей.
- Таким образом, получается, что кредит – вполне себе выгодное мероприятие. А если добавить сюда еще 13% от суммы основного долга 2 миллионов рублей в виде налогового вычета в сумме 260 тысяч рублей и 13% от 2,9 миллионов уплаченных процентов по ипотеке в размере 377 тысяч рублей, в итоге нам удастся сэкономить 2,237 миллионов рублей

# Ежемесячный платеж по ипотеке.

- Люди с небольшим доходом и без сбережений.
- Люди у которых есть накопления и которые стремятся поскорее избавиться от кредита.
- Промежуточное звено.

Напомню, что банки фиксируют суммы платежей до окончания ипотечного взноса.

Для расчетов возьмем абстрактную квартиру, стоимость которой составляет 3 миллиона рублей, а плата за аренду – 20 000 рублей ежемесячно.

| Категория населения | Стартовый взнос    | Количество лет | Процентная ставка | Ежемесячный взнос, руб. |
|---------------------|--------------------|----------------|-------------------|-------------------------|
| 1                   | 0% ,0 руб.         | 25             | 0.14              | 30000                   |
| 2                   | 25%, 750 тыс. руб. | 10             | 0.119             | 32152                   |
| 3                   | 15%, 450 тыс. руб. | 20             | 0.121             | 28256                   |

Цель кредита  
Покупка квартиры в новостройке

Стоимость недвижимости  
3 000 000 ₽

Первоначальный взнос ⓘ  
450 000 ₽ 15.0%

Снизьте ставку, увеличив первоначальный взнос до 20%

Срок кредита ⓘ  
20 лет

Сумма кредита  
**2 550 000 ₽**

Ежемесячный платеж  
**28 256 ₽**

Необходимый доход  
**40 366 ₽**

Процентная ставка  
**12,1%**

Создайте личный кабинет в сервисе ДомКлик от Сбербанка

 Войти через Сбербанк

Это безопасно и удобно. Ваши данные защищены надёжным шифрованием.

Или введите данные для создания личного кабинета

ФИО как в паспорте

Цель кредита  
Покупка квартиры в новостройке

Стоимость недвижимости  
3 000 000 ₽

Первоначальный взнос ⓘ  
750 000 ₽ 25.0%

Срок кредита ⓘ  
10 лет

Сумма кредита  
**2 250 000 ₽**

Ежемесячный платеж  
**32 152 ₽**

Необходимый доход  
**45 931 ₽**

Процентная ставка  
**11,9%**

Создайте личный кабинет в сервисе ДомКлик от Сбербанка

 Войти через Сбербанк

Это безопасно и удобно. Ваши данные защищены надёжным шифрованием.

Или введите данные для создания личного кабинета

## Ежемесячная арендная плата.

- Аренда подразумевает ежегодное увеличение суммы ежемесячной платы за съем жилья. Учитывая, что в среднем инфляция растет на 4% в год, предлагаю взять для расчетов те же сроки, что мы использовали при подсчете ипотеки. Допустим, что рост инфляции в ближайшие 25 лет будет стабилен и не изменится. Отсюда получаем:

| Период       | Ежемесячная арендная плата, руб. |
|--------------|----------------------------------|
| Через 10 лет | 29600                            |
| Через 20 лет | 43820                            |
| Через 25 лет | 53360                            |

# Сравнение конечной суммы по кредиту и по аренде.

- Пожалуй, главный аргумент противников ипотеки – это большая сумма переплат. Я предлагаю вам сравнить конечные суммы по кредиту и по аренде, принимая во внимание официальный прогноз инфляции. Ставки и стартовые взносы на разных сроках ипотеки мы менять не будем: все они будут соответствовать данным первой таблицы. Подсчитаем итоговую сумму.

| Срок | Ипотечная переплата, руб. | Конечная сумма ипотеки, руб. | Конечная сумма аренды, руб. |
|------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 10   | 1 950 000                 | 4 950 000                    | 3 196 652                   |
| 20   | 3 374 880                 | 6 374 880                    | 7 500 000                   |
| 25   | 7 500 000                 | 10 500 000                   | 10 000 000                  |



## Интернет – ресурсы.

- 1. <https://www.sberbank.ru/ru/person/contributions/depositsnew>
- 2. <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka/>
- 3. <https://imdbmedia.info/vygodnee-ipoteka-arenda-zhilya/>