

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/>