

VII региональные юношеские Чтения
исследовательских работ им. В. И. Вернадского

«Что выгоднее: аренда
квартиры или
ипотека?» на примере
г. Горно-Алтайска

Автор:
**Дербенева Мария
Сергеевна**
МБОУ «СОШ №12 г.
Горно-Алтайска»
11 класс



A decorative red ribbon curves from the top left towards the bottom left. In the bottom left corner, there is a small red house icon with a green plant growing in front of it. The background features a pattern of small grey dots.

Проблема: некоторые люди, нуждающиеся в жилье, не рискуют брать на себя обязательства перед банком, пока не станут финансово стабильны. Но и получить деньги на приобретение жилья из внебанковских источников людям просто неоткуда.

Цель – «Что же выгоднее: платить арендную плату за квартиру или, взяв на себя кредитные обязательства, приобрести собственное жилье?».

Научные труды

- Иванов В. В. Все об ипотеке. – М.: МТ-Пресс, 2000
- Дудкин С.Н., Ем В.С., Лаврищева А.А., Рогова Е.С., Под ред.: Ем В.С.: Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России
- Разумова И. А.. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. — СПб.: Питер, 2005. — 208 с.. 2005

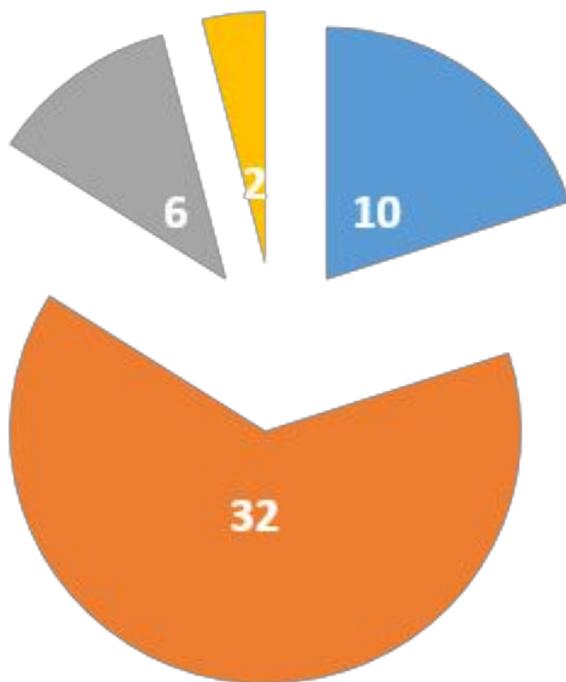
В современной России **ипотечный кредит** - это долгосрочная ссуда, выдаваемая коммерческими или специализированными банками, кредитно-финансовыми учреждениями под заклад недвижимого имущества.

Ипотечное кредитование способствует развитию экономического потенциала страны:

- развитие программ жилищного строительства вызывает спрос на продукцию смежных отраслей,
- повышается финансовая стабильность населения, косвенно увеличивая рождаемость.

Определения степени востребованности ипотечного кредитования в г. Горно- Алтайске

Распределение семей респондентов по уровню
дохода



- 10000 - 20000
- 20000 - 40000
- 40000 - 60000
- свыше 60000

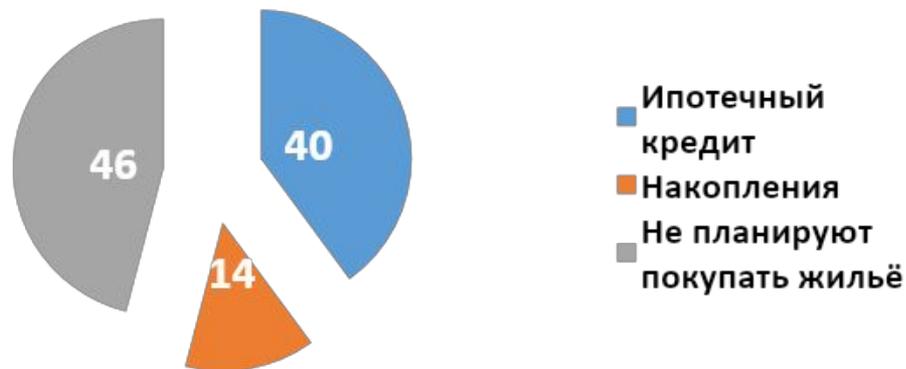
Определения степени востребованности ипотечного кредитования в г. Горно- Алтайске



Определения степени востребованности ипотечного кредитования в г. Горно- Алтайске



Стремление к приобретению собственного жилья



Задачи

- Посчитаем сумму переплаты по действующему ипотечному кредитному договору,
- Определим срок, за который можно накопить собственные средства, используя вклад в Банке,
- Определим выгоду (убыток) при аренде недвижимости и накоплении свободных денежных средств семьи «под подушкой».

Первая задача – действующий ипотечный кредит.

**Стоимость приобретенного жилья в г.Горно-Алтайске –
1 630 000 руб.,**

первоначальный взнос – 10%,

сумма кредита – 1 467 000 руб.,

срок кредита 20 лет,

процентная ставка – 12% годовых.

ежемесячный платеж 16 160 рублей.

за 20 лет сумма переплаты составит 2 410 000 рублей.

**за 20 лет Заемщик должен вернуть Банку 1 467 000 руб. +
2 410 000 руб. = 3 877 000 руб.**

**подходный налог в размере 13% от стоимости жилья и
13% от уплаченных процентов (211 900 рублей и 313 300
рублей)**

**Таким образом, за 20 лет собственник
жилья переплатит 3 877 000 руб. – (211 900
руб. + 313 300 руб.) = 3 351 800 рублей.**

Вторая задача – Срочный вклад

«Накопительный» У гражданина есть 163 000 руб.

Ставка по вкладу 10,5% годовых.

- минимальный срок хранения – 1 год,
- начисление процентов в конце года,
- ежемесячный дополнительный взнос в размере 16 160 рублей,
- фиксированная ставка на весь срок вклада,
- гражданин проживает с родителями и не несет затрат на аренду недвижимости.

При условии ежегодного пополнения вклада на сумму

193 920 рублей (16 160 руб.* 12 мес.) **КЛИЕНТ СМОЖЕТ**

накопить

1 465 000 рублей за 5 лет.

Подходный налог 211 900 рублей

Третья задача – аренда жилья и накопления «излишков» под подушкой.

Ежемесячная оплата 13 000 рублей.

**Договор не предусматривает повышение
арендной платы.**

**Вместо платежа по ипотечному кредиту в
размере 16 160 рублей, гражданин тратит на
аренду 13 000 рублей, а 3 160 рублей «отдает»
Копилке.**

**Таким образом, гражданину потребуется
39 лет, чтобы накопить 1 467 000 рублей, а
на арендные платежи за это время будет
потрачено 6 084 000 рублей.**

Вывод

- ❑ Для начала накоплений самым выгодным вкладом будет «Пополняй» Сбербанка, но при планировании долгосрочных накоплений жители нашего города могут выбирать между Россельхозбанком и Ноосферой.
- ❑ Второе идеально условие для накоплений – проживание с родителями – в большинстве случаев затруднительно.
- ❑ «Ипотека» - не панацея от проблемы обеспечения населения жильем, а лишь один из инструментов, имеющий альтернативы, в том покупка в рассрочку, жилищно-сберегательные кооперативы, собственные накопления.
- ❑ **Каждый гражданин должен сделать свой**