

УДК 51

ВЫБОР ЖИЛЬЯ: АРЕНДА, ИПОТЕКА ИЛИ НАКОПЛЕНИЯ? СРАВНЕНИЕ ВЫГОДНЫХ СТРАТЕГИЙ ДЛЯ ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ РОССИЙСКОГО РЫНКА

Грибанов Е. Н., к.т.н.

Боднарь С.Г., студент гр. ПИБ-232, I курс

Тугбаева Э.А., студентка гр. ПИБ-232, I курс

Кузбасский государственный технический университет

имени Т.Ф. Горбачева

г. Кемерово

В настоящее время вопрос о снятии жилья становится всё более сложным и актуальным как для молодёжи, так и для более взрослого населения. Многие люди думают о том, как для них будет выгоднее: снимать квартиру, брать ипотеку или же копить деньги с заработной платы?

Рассмотрим несколько примеров:

I). Например, Кемеровчанин с заработной платой 60816 рублей желает приобрести 2-квартиру с общей площадью от 46 до 50 кв. м. При этом, он не хочет квартиру на первом и последнем этаже. Ему нужен Евроремонт и электроплита. В Центральном районе Кемерово цены на подобные квартиры варьируются от 487000 до 9875000 рублей.

Допустим, он выбрал квартиру за 6050000 рублей. Теперь давайте рассчитаем: сколько лет нужно работать среднестатистическому Кемеровчанину с месячной зарплатой около 60816 рублей при условии, что всю зарплату человек будет тратить на покупку жилья.

Сделать это довольно легко: сначала нужно узнать сколько мы заработаем за год: $60816 \cdot 12 = 729792$ рублей. Потом просто делим стоимость квартиры на годовую зарплату: $6050000 : 729792 = 8,29$ лет. Довольно внушительный срок, но соответственно и процентов дополнительных тоже нет.

Теперь рассмотрим варианты ипотеки для этой же квартиры. Первоначальный взнос будет 1941050 рублей. Переплату за ипотеку будем считать по формуле $A \cdot B - C = D$, где A – ежемесячный платеж, B – срок кредита в месяцах, C – остаточная сумма кредита, D – переплата.

Первым возьмем Зеленый Банк. Ипотеку берем на 30 лет. Банк предлагает ежемесячный платеж 60024 рубля

1) Найдем остаточную сумму кредита: $6050000 - 1941050 = 4108950$ рублей.

2) Вычислим общее количество месяцев: $30 \cdot 12 = 360$ месяцев.

3) Подставим все полученные данные в формулу: $60024 \cdot 360 - 4108950 = 17499690$ рубля.

Вторым банком будет является Желтый. Срок ипотеки и первоначальный взнос остается таким же. Банк предлагает ежемесячный платеж 58247 рубля. Остаточную стоимость и срок кредита в месяцах тоже, поэтому просто подставим все полученные данные в формулу: $58247 \cdot 360 - 4108950 = 16859970$ рубля.

Для лёгкости понимания с расчётами можно ознакомиться в формате таблицы, предоставленной ниже:

Вид накопления	Срок накопления	Начальная цена	Итоговая цена
Накопления с заработной платы	8, 29 лет	6 050000	6 050 000
Ипотека, взятая в банке «Зеленый»	30 лет	6 050000	19 440 740
Ипотека, взятая в банке «Желтый»	30 лет	6 050000	18 801 020

Таким образом, если Кемеровчанин будет копить деньги с заработной платы, то он, во-первых, быстрее накопит достаточную сумму, во-вторых, заплатит за квартиру меньше, чем если бы он брал ипотеку на ту же сумму.

Однако за то время, что он будет копить, цена может вырасти, либо подходящие ему квартиры будут проданы или сдаваться только под аренду.

Следовательно, решать данный вопрос ему нужно будет исходя из следующих критериев:

- Срочность покупки. Возможно, обстоятельства сложились так, что ему нужно срочно искать жильё. В таком случае ему стоит приобрести квартиру в кредит.
- Возможность откладывать сбережения. Не все люди умеют экономить и копить деньги.
- Экономическая обстановка. В период роста цен и инфляции банки повышают проценты по кредитам. Тогда лучше подождать снижения процента.

II). Рассмотрим пример со студентом Сергеем. Студент Сергей учится на бюджете Кемеровского государственного университета на первом курсе, и ему хочется найти квартиру недалеко от вуза. Его ежемесячный доход составляет 35 тысяч рублей, и он задумывается о том, стоит ли ему жить в общежитии и откладывать деньги на будущую квартиру или начать снимать жильё уже сейчас.

Допустим, студент Сергей нашёл квартиру неподалёку от вуза со стоимостью аренды 20000 рублей в месяц. В таком случае за 4 года обучения он потратит $20000 \cdot 48 = 1200000$ рублей. Его заработанная плата за 4 года будет составлять $35000 \cdot 48 = 1680000$ рублей. Нужно учитывать, что

студенту Сергею нужно питаться. Допустим, ежемесячно он тратит 10000 рублей на продукты и прочие нужды. Тогда, на них он потратит за 4 года $10000 \cdot 4 = 400000$ рублей. Пусть A – это общий платёж за аренду, B – общий платёж на продукты и прочее, а C – общий доход. В таком случае, за 4 года студент Сергей накопит $C - A - B = 1680000 - 120000 - 400000 = 80000$ рублей.

Если бы обучающийся жил в общежитии, то платил бы в среднем за него 850 рублей в месяц. Тогда, за целый период обучения, не считая летних каникул, он заплатил бы $850 \cdot 40 = 34000$ рублей. По той же формуле высчитываем общий доход: $1680000 - 34000 - 400000 = 1246000$ рублей.

Однако, если он в начале периода обучения решит откладывать деньги под проценты на накопительную карту в банке, то его доход за прошедшие годы обучения станет ещё больше. Допустим, студент Сергей решил класть в банк по 24150 рубля в месяц под 10%. При этом он живёт в общежитии, за которое ежемесячно платит 850 рублей в месяц. В таком случае, за 4 года он накопит 1429966 рублей.

Предоставленные выше расчёты можно вывести в виде таблицы ниже:

Вид проживания	Время	Общий доход	Чистый доход
Аренда + накопления	4 курса	1680000	80000
Общежитие + накопления	4 курса	1680000	1246000
Общежитие + накопления под проценты	4 курса	1680000	1429966

Таким образом, студенту Сергею будет выгоднее жить в общежитии и копить деньги на квартиру в будущем, а не начинать снимать её сразу, поскольку по прошествии периода обучения ему может быть удобнее найти жильё, например, ближе к месту работы, а не к вузу.

Вывод: исходя из материального положения человека, его возраста и желаний, невозможно выявить единственное верное решение по приобретению или съёму жилья. Если есть шанс накопить побольше сбережений, то, конечно, стоит им воспользоваться. Если же нет, то данный вопрос стоит рассматривать исходя из своих финансовых возможностей.

Список литературы:

1. Сложные проценты // ru.wikipedia.org : сайт. – URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/> Сложные проценты (дата обращения: 10.12.2023)
2. cian.ru : сайт. – URL: <https://kemerovo.cian.ru/> (дата обращения: 10.12.2023)
3. Sberbank.ru : сайт. – URL: <http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/home/ipotechniy-kalkulyator> (дата обращения: 10.12.2023)

4. tinkoff.ru : сайт. – URL: <https://www.tinkoff.ru/loans/cash-loan/calculator/>
(дата обращения: 10.12.2023)