



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Московская недвижимость: арендовать или покупать?

Что проще арендовать или приобрести жилье в столице? Все зависит от желания и от возможностей покупателей. Большинство придерживаются мнения: "Лучше платить за своё жилье, чем за чужое", а кто-то предпочитает арендовать квартиру, так как не может брать на себя столь существенные долговые обязательства, поскольку не уверен в финансовых возможностях своей семьи.

Желание иметь свое жильё часто лишает людей способности мыслить адекватно и загоняет в самое настоящее финансовое рабство. Да, переезжать с места на место очень трудно, но и выплачивать ежемесячно достаточно крупные суммы кредитов на раздутом рынке недвижимости тоже не очень разумно. Мало кто будет спорить с тем, что покупать квартиры в Москве финансово менее выгодно, чем арендовать на протяжении тех же 20 лет. А вот в странах Западной Европы все с точностью наоборот. Процентная ставка несравнима со ставкой в России.

Цены на недвижимость постоянно растут и соответственно растут цены и на аренду квартир и офисов, в то же время сроки ипотечного кредитования увеличиваются, что делает кредиты на жилье доступнее, так как увеличение срока кредитования ведет за собой снижение минимального ежемесячного платежа, что на руку непосредственному покупателю. В начале ежемесячные выплаты по ипотеке превышают стоимость аренды квартир в эконом-классе на 15–30%, в зависимости от размера первоначального взноса; в бизнес-классе – на 10-20%.

Прокомментировали данный вопрос эксперты Московского Бизнес Клуба: **Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость», **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой», **Наталья Соломонова**, Генеральный директор МИЦ-Недвижимость (ГК МИЦ), **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер».



Вопрос, что выгоднее жить в аренду или в кредит весьма актуален, особенно в настоящее время. Но стоит помнить золотое правило для рынка аренды, что проживаешь временно, а деньги отдаешь навсегда, комментирует **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер». Прежде, чем принимать решение покупать или арендовать стоит для самого себя ответить на вопросы: на какой срок планируется арендовать квартиру и сколько лет планируете жить в приобретаемом жилье? Далее включается обыкновенная арифметика. Если речь идет о нескольких годах, скажем на время обучения и проживания в городе, то экономически выгодней квартиру снимать. Напротив, если речь идет о долговременно проживании, ипотека представляется предпочтительней. Это правило действует в независимости от типа приобретаемого жилья.

Как можно сравнивать аренду или покупку, рассуждает **Ирина Доброхотова**, Председатель



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Совета директоров «БЕСТ-Новострой». Если нет достаточных для покупки средств и получение ипотечного кредита по объективным причинам невозможно, то, безусловно, речь будет идти об аренде. Если же есть накопления, достаточные для первоначального взноса, выгоднее брать ипотеку, причем в валюте, в которой человек получает стабильный доход. С помощью ипотечного кредита сегодня не совершаются инвестиционные покупки, так как динамика роста цен на недвижимость и процентные ставки по кредитам лишают такие проекты инвестиционной привлекательности. В период бурного роста цен такие риски были оправданы и позволяли инвестору заработать в среднесрочной перспективе. На привлеченные ипотечные средства целесообразно сейчас покупать недвижимость только для собственного проживания.

Время когда суммарные затраты на ипотеку и аренду будут равны зависит от класса жилья и существенно отличается. Так для эконом-класса этот промежуток может составлять 12-15 лет, а для бизнес-класса уже 15-17 лет, приводит пример **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер». Не стоит забывать, что покупка квартиры даже по ипотечной схеме здесь и сейчас – это защита от инфляционной составляющей, причем зачастую она составляет до половины процента по ипотечному кредитованию. Средняя ипотечная процентная ставка за последний год составила 12-14%, в то же время жилая недвижимость эконом-класса подорожала на 10-12%. Таким образом, процентная ставка ненамного опережает процент инфляции.

Помимо финансовых аспектов немаловажен психологический фактор – жить в своей собственной квартире намного приятней и комфортней, чем в съёмном жилье. У многих покупателей есть опасения, связанные с потерей возможности выплачивать ипотечный кредит, например, в случае потери работы. В настоящее время ипотечные кредиты защищаются на уровне государства, в частности Агентством по реструктуризации ипотечных займов.

Так же сравнивает затраты по аренде и ипотеке **Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость». На пример, возьмем однокомнатную квартиру на вторичном рынке, стоимостью 4,8 млн. рублей, и рассмотрим такой вариант: кредит берется сроком на 7 лет по ставке 12% годовых, первоначальный взнос по данному объекту составляет 48%, сумма кредита 2,5 млн. рублей. В данном случае аннуитетные платежи составят примерно 44 000 руб. в месяц. Затраты заемщика будут равняться 6 млн. рублей (стоимость квартиры + переплата в 1,2 млн. рублей), не считая дополнительных расходов. При аналогичной стоимости аренды (44 000 рублей в месяц) этой суммы (6 млн. руб.) хватит на то, чтобы снимать квартиру в шаговой доступности от метро и пригодную для жилья в течение 11 лет и 4 месяцев.

Безусловно, ипотечные платежи можно рассматривать как инвестиции, уверена **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой», т.к. приобретая недвижимость, вы становитесь собственником и в дальнейшем можете сдавать ее в аренду и, следовательно, иметь доход. Кроме того, приобретая квартиру в ипотеку вы фиксируете ее цену, ежемесячные платежи по кредиту остаются на протяжении всего периода кредитования постоянными, что не скажешь по платежам за аренду, которые возрастают с ростом инфляции. Кроме того, при уменьшении процентной ставки по ипотеке в будущем, возможно, рефинансировать ранее полученный кредит под более низкую процентную ставку. Но ипотеку, как финансовый механизм для приобретения недвижимости, можно рассматривать только, если имеется постоянный финансовый доход сегодня и прогнозируется он и в будущем.

Довольно часто в сегменте эконом- и бизнес-класса ежемесячный платеж равен размеру арендной платы, т.е. платить за собственную квартиру логичнее. Однако не всегда по тем или иным причинам есть возможность использовать ипотеку, считает **Наталья Соломонова**,



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Генеральный директор МИЦ-Недвижимость.

Арендная плата – это затраты, а ипотека – инвестиции в собственное жилье, рассказывает **Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость». Арендуя жилье, человек лишает себя возможности приобрести квартиру – деньги уходят за пользование чужими квадратными метрами. Квартира, приобретаемая в ипотеку, сразу становится собственностью заемщика. К тому же, если позволяют возможности, в случае достижения соответствующих договоренностей с банком, ипотечную квартиру можно сдавать в аренду, благодаря чему выплачивать ипотеку будет более комфортно. Также стоит отметить, что недвижимость постоянно растет в цене. Особенно привлекательны в плане инвестиций московские новостройки, которые приносят около 40% дохода (если человек приобретает квартиру в строящемся доме на этапе котлована, а продает после сдачи дома ГК).

К сожалению, существующие условия кредитования на сегодняшний день, делают ипотеку не массовым продуктом для большинства населения нашей страны, объясняет **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой». Доступность ипотечного кредитования возможно добиться снижением процентных ставок и первоначального взноса. И конечно, увеличением доходов населения. Соответственно главная составляющая доступности ипотеки – это общеэкономическая ситуация в стране.

Пока назвать ипотеку доступной сложно - достаточно высокие процентные ставки, сама стоимость недвижимости, ограниченные условия предоставления кредитов. Однако есть тенденция упрощения процедуры получения ипотечного кредита и доступности, добавляет **Наталья Соломонова**, Генеральный директор МИЦ-Недвижимость.

Доступность, вернее недоступность отечественной ипотеки уже давно стала притчей во языцех. По данным ФСК «Лидер» только 10% россиян могут себе позволить воспользоваться ипотечным кредитованием, в то время как, к примеру, в США, на долю ипотеки приходится до 90% сделок. К сожалению, Россия, в плане условий ипотечного кредитования, отстает не только от всех экономически развитых стран, но даже и от экзотических Никарагуа и Гондураса (со средними ставками в 10,5% в национальной валюте), сравнивает **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер».

Ирина Доброхотова, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой» считает, что на сегодняшний день большее число ипотечных кредитов приходится на долю среднего класса со стабильным доходом не менее 100-120 тысяч рублей на семью, примерный возраст 35-40 лет, в основном, люди, имеющие уже первую недвижимость. Многие приобретают жилье своим детям. Это руководящий состав коммерческих фирм, с образованием, позволяющим им прогнозировать свои доходы на будущее.

По данным исследований ФСК «Лидер» портрет московского «ипотечника» таков – это экономически активный молодой человек в возрасте от 27 до 35 лет, приобретающий двухкомнатную квартиру для самостоятельного проживания, имеющий на руках 35-40% в качестве первоначального платежа. Объем привлекаемого займа зависит от региона. В Подмосковье он составляет 1,5-2 млн. рублей, для Москвы он существенно выше.

По словам **Александра Хрусталева**, Генерального директора «НДВ-Недвижимость» принято считать, что есть две возрастные группы, в которых доля приобретающих жилье в кредит наиболее высока:

- молодые и перспективные специалисты в возрасте от 23 до 27 лет, приобретающие первое жилье (чаще всего на рынке готовой недвижимости), для проживания;
- профессионалы со стабильным доходом в возрасте от 38 до 42 лет, покупающие уже второе



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

или третье жилье и, чаще всего, инвестирующие в строящуюся недвижимость.

Часто прибегают к ипотеке молодые семьи, планирующие в ближайшее время обзавестись потомством. При этом доля ипотечных сделок в Москве составляет 35 %, в СПб - 30 %.

Вопрос помогут ли проценты депозита накопить на собственное жилье, или просто перекроют расходы на аренду, заставляет задумываться каждого, кто стоит перед выбором. **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой» уверена, что нет, не помогут. Инфляция не покрывает эти депозиты. Согласно и **Наталья Соломонова**, Генеральный директор МИЦ-Недвижимость что, проценты по депозиту не могут перекрыть инфляцию. Депозит не есть инструмент приумножения средств, только сохранения.

По данным Банк.ру средняя процентная ставка по депозитам составляет порядка 8,5% в рублях. Конечно, если очень сильно поискать, можно найти процентные ставки и в 10% годовых, однако даже такая сверхвысокая процентная ставка по депозиту не перекрывает инфляционные ожидания. За последний год столичная недвижимость в зависимости от класса прибавила от 10 до 15%, напоминает **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер». Таким образом, в сегодняшних реалиях накопить с помощью депозита на собственное жилье практически нереально.

Развитие ипотечного кредитования есть, потому что другого механизма кредитования для приобретения недвижимости в России нет, утверждает **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров «БЕСТ-Новострой»! Банки ведут конкурентную борьбу за средний класс, который может воспользоваться ипотечным кредитованием. Становятся более гибкими к клиентам, ищут новые маркетинговые ходы, но в большинстве случаев не меняют структуру самого продукта.

Банки отлично понимают, что рынок ипотечного кредитования еще очень далек от своего насыщения, кроме того для банков ипотечное кредитование – весьма выгодный продукт. Поэтому за последние полтора года существенно снизились требования к Заемщикам, политика банков носит более «дружелюбный» характер, добавляет **Владимир Воронин**, Президент Финансово-строительной корпорации «Лидер».

Однако само снижение требований, в том числе и процентных ставок, происходило не благодаря, а вопреки: ставка по ипотечному кредитованию вплотную привязана к ставке рефинансирования и здесь начинаются проблемы. Ставка рефинансирования сейчас составляет 8,25%, именно под этот процент ЦБ предоставляет кредиты финансовым институтам. За счет процентной надбавки формируется доход банка, на который он должен существовать и развиваться. Таким образом, несмотря на регулярные заявления правительства о необходимости снижения ставок по ипотечным кредитам до 6-7%, экономически это не представляется возможным без снижения ставки рефинансирования. Не спасают ситуацию даже периодические денежные вливания на развитие ипотеки со стороны властных структур. Более того, за последний год ставка рефинансирования увеличивалась на 0,25% в среднем раз в 3-4 месяца.

В конце, эксперты Московского Бизнес Клуба озвучили некоторые рекомендации: необходимо понимать не только цели, потребности человека, но и финансовые возможности. Решение любого вопроса, касающегося недвижимости, принимать нужно взвешивая все «за» и «против», желательно, консультируясь со специалистами. И как завершающий аккорд - покупать выгоднее, но не у всех есть такая возможность. Покупка недвижимости в собственность дает гарантии и делает человека защищенным.