

## Взаймы vs внаем: что выгоднее – ипотека или аренда жилья?

Автор: Оксана Полякова

21.05.2020

В развитых странах долгосрочная аренда квартиры — в порядке вещей, многие даже всю жизнь снимают жилье. У нас такую позицию многие считают несерьезной и для юных: мол, взрослым людям нужна собственная квартира, и если нет средств на ее покупку, следует взять ипотеку. Посмотрим, какой способ решения квартирного вопроса в Москве — аренда или ипотека — более выгоден сегодня, и кому.

### Жилье в кредит: плачу и переплачиваю — за свое

Покупатель квартиры с ипотечным кредитом имеет некоторые преимущества перед нанимателем, он:

- становится собственником жилплощади сразу после покупки (хотя пока кредит не выплачен, квартира находится в залоге у банка);
- распоряжается жильем по своему усмотрению — делает ремонт, приглашает гостей, заводит домашних питомцев и т. д. (хотя ипотека накладывает ограничения — например, чтобы продать квартиру или сдать в аренду, выполнить в ней перепланировку, необходимо согласие банка);
- может получить от государства некоторые привилегии — к примеру, налоговый вычет.

Но следует учесть, что заемщик должен иметь финансы для первоначального взноса: чем больше эта сумма, тем меньше придется на ежемесячные выплаты. Также покупатель с ипотекой обязан оплатить страховку, оценку покупаемой жилплощади, госпошлину, труд риэлтора, ремонт; купить мебель и бытовую технику. И самое главное — приобретая квартиру не на свои средства, а по ипотеке, человек в итоге значительно переплачивает.

### Найм квартиры: легкость бытия

Арендатор квартиры расставляет свои приоритеты, это:

- возможность легко сменить арендуемую жилплощадь на более подходящую — в столице богатый ассортимент;
- отсутствие кредитного обременения и необходимости изыскивать крупную сумму денег для первоначального взноса;
- реальность собственных накоплений (если рассматривать одну квартиру, то стоимость арендной платы у нее ниже, чем ипотечные выплаты — можно откладывать или инвестировать).

Конечно, для некоторых аренда омрачается тем, что необходимо общаться с наймодателем, чаще всего нельзя выполнить ремонт по своему усмотрению, и вообще, квартирант не имеет прав на эту жилплощадь. Но другие, наоборот, считают эти особенности выгодными.

## Кому аренда жилья — хорошо

Найм может быть рекомендован при необходимости расширения. Например, молодая семья владеет однокомнатной квартирой; рождается ребенок, и требуется двухкомнатная, но пока нет денег и возможности взять ипотечный кредит. Выход: сдать однокомнатную, снять «двушку» аналогичной ценовой категории — доплата может быть около 3 тысяч рублей. Вот так за незначительную сумму семья решает квартирный вопрос и может откладывать деньги на собственную жилплощадь.

Нередко двойную аренду предпочитают желающие сменить район на более престижный или квартиру на более статусную. Можно не ввязываться в кредит, а просто сдать свое скромное жилье, к ежемесячному доходу от аренды добавлять некоторую сумму и ощущать себя топ-менеджером. Так делают преимущественно юные наследники бабушкиных квартир.

Арендовать квартиру — выбор приезжающих в Москву на учебу или работу. Часть из них планирует в перспективе купить собственное жилье и осесть в столице, часть — делать карьеру в других городах и странах.

У молодых москвичей, решивших начать самостоятельную жизнь отдельно от родителей, аренда жилья также в приоритете.

## Расчет стоимости займа и найма

### Стоимость ипотеки

С помощью кредита приобретаем 1-комнатную квартиру в районе Преображенское, в пешей доступности от станции метро «Сокольники». Стоимость квартиры: 7 000 000 рублей. Первоначальный взнос: 15% от стоимости квартиры — 1 050 000 рублей. Процентная ставка: 9% в год. Срок погашения: 10 лет.

При этих данных необходимо ежемесячно выплачивать 75 372 рубля, в год — 904 464 рубля.

Общая сумма платежа составляет 9 049 928 рублей (сумма ипотечного кредита — 5 950 000 рублей; стоимость кредита — 3 099 928 рублей); это на 2 049 928 рублей больше цены квартиры.

## Стоимость аренды

Снимаем 1-комнатную квартиру в районе Сокольники, в 5 минутах ходьбы от станции метро «Сокольники». Ежемесячная арендная стоимость составляет 40 тыс. рублей (на 35 372 рубля меньше, чем платеж по кредиту). В год нанимателю придется заплатить 480 тыс. рублей, это почти в 2 раза меньше, чем годовой платеж по ипотеке. Можно постепенно откладывать деньги на собственную квартиру или на первоначальный взнос, если все-таки выбираете ипотечную покупку.

## Плюсы и минусы ипотеки

### Аренда: взвесим «за» и «против»

## Заключение

Мы увидели, что разница между ипотекой и арендой жилплощади существенная, у этих способов решения квартирного вопроса есть свои преимущества и недостатки, каждый имеет свою целевую аудиторию.

Молодым семьям и одиноким людям, уверенным в стабильности своих доходов и планирующим осесть в Москве, подходит ипотека. Тем, кого пугает кредитная кабала, кто мобилен и готов к жизненным переменам — конечно, найм. Вообще, представители поколения Y (рожденные с 1983 по 2003), основные потребители на рынке недвижимости, большей частью нацелены на аренду жилья.

Сопоставляя плюсы и минусы аренды и ипотеки, «примерьте» их все на себя. Важно здраво оценить устойчивость своего нынешнего финансового положения, стабильность и перспективность предприятия, на котором работаете, учесть возможные риски, сделать калькуляцию по каждому из вариантов.

« По статистике ИНКОМ-Недвижимость, в настоящее время 73% арендаторов жилья в Москве намерены продолжать снимать от одного до пяти лет, 9% — не менее десяти лет. Остальные 18% арендуют квартиры и комнаты на несколько месяцев или краткосрочно (это туристы, абитуриенты, те, кто приезжает в столицу на целевые заработки).