



Куда выгоднее вкладывать средства - в покупку квартиры бизнес-класса с привлечением ипотечного кредита или в банковский депозит, параллельно арендуя жилье и получая проценты? В каждой конкретной ситуации нужно очень внимательно изучать рынок и собственные возможности, чтобы в конечном итоге не прогадать. Ситуация в России на ипотечном рынке объективно далека от европейской; стабильности, откровенно говоря, тоже не хватает. Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", разъясняет варианты инвестиций, их риски и выгоду.

Сейчас на рынке практически отсутствуют инвестиционные сделки, даже в элитном и бизнес-классе. Жилье приобретают для того, чтобы сразу же в нем поселиться. И вечный вопрос - купить квартиру или арендовать ее - волнует практически всех покупателей, независимо от класса недвижимости. У сторонников каждого из вариантов есть свои аргументы. Специалисты агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» отмечают: те, кто предпочитает сразу купить квартиру, говорят о надежности, о том, что им комфортно жить в доме, который им принадлежит. А сторонники аренды оперируют таким аргументом, как экономичность - по их мнению, квартира в аренду обойдется дешевле. Но дело не всегда обстоит так просто.

Допустим, вам нужна квартира бизнес-класса, и у вас есть определенный капитал - скажем, 400 тыс. долларов. У вас есть два пути. Первый - вы приобретаете квартиру с помощью ипотечного кредитования, а 400 тыс. долларов используете как первоначальный взнос. Второй путь - вы кладете эту сумму на банковский депозит и получаете проценты. При этом параллельно вы снимаете квартиру. Рассмотрим оба варианта.

Если изучать зарубежный опыт, то становится ясно, что дорогая недвижимость за границей приобретается в основном с помощью ипотечного кредита. В Москве количество сделок с привлечением заемного финансирования в сфере элитного жилья не очень велико. "В нестабильной экономической обстановке 2008-2009 годов, когда доходы не поддавались прогнозированию, ставка по ипотеке превышала 12-14% годовых, а арендная плата была сравнительно невысокой, люди все же отдавали предпочтение аренде жилья. А вот в 2010 году арендные ставки на жилье классов "бизнес плюс" и элитного выросли примерно на 10%, при этом наблюдается устойчивая

тенденция к их увеличению на 5-7% в ближайшие годы. Ипотечные ставки, напротив, снижаются, и это сглаживание разницы платежей делает ипотеку выгодной альтернативой аренде", - рассказывает Наталья Кац.

Рассмотрим ситуацию на конкретном примере. Возьмем трехкомнатную квартиру площадью около 100 кв. м в новом жилом комплексе класса "бизнес плюс" в Западном округе Москвы, экспонируемую на вторичном рынке. Общая стоимость объекта оценивается в пределах 1 млн долларов. Используем имеющиеся 400 тыс. долларов в качестве начального взноса по ипотечному кредиту. Таким образом, сумма ипотечного кредита составит 600 тыс. долларов. Ставка кредита принята равной 10%. Залогом будет выступать приобретаемая недвижимость. Срок кредитования составит 15 лет. При таких условиях ежемесячный платеж составит 6479 долларов.

А если аналогичную квартиру арендовать, то сумма арендной платы в месяц будет в два раза меньше ежемесячного платежа по кредиту - около 3300 долларов в месяц. Индексацию арендной платы в сторону увеличения также будем считать равной 7% в год. В данном случае имеющиеся 400 тыс. долларов мы можем инвестировать, скажем, в депозитный долларовый вклад в банке. Среднегодовую доходность примем на уровне 6%, а рост ставки аренды жилья - 7% в год. Таким образом, к концу 15-го года накопленный капитал при заданных условиях составит 996 846 долларов, а цена квартиры - примерно 1 979 932 долларов.

Полная стоимость квартиры для заемщика (в случае выбора варианта с ипотекой) на момент выплаты всей суммы кредита составит 1 566 220 долларов (общая сумма выплат по ипотеке за 15 лет плюс сумма первоначального взноса за квартиру в размере 400 000 долларов).

Таким образом, выгода (прибыль) для заемщика будет равна 413 712 долларов (Стоимость квартиры к концу 15-го года (1 979 923 доллара) минус общие расходы (1 566 220 долларов). При этом в собственности заемщика будет квартира, стоимость которой при стабилизации рыночной ситуации будет расти минимум на 5% в год.

В случае варианта с арендой общие расходы за 15 лет при заданных условиях составят 995 109 долларов. Доходы в виде накопленного капитала по депозиту, в свою очередь, будут равны 996 846 долларов.

То есть доходы от вклада лишь покроют затраты на аренду при отсутствии получения значимой прибыли (полученный доход будет порядка 1000 долларов) и возможности приобретения жилья.

Таким образом, если рассматривать конкретный пример, ипотека получается выгоднее аренды при наличии первоначального капитала не менее 30% от стоимости, стабильном среднегодовом росте цены жилья и сохранении либо уменьшении ставок по займу.

"Однако еще раз напомним, что в каждой конкретной ситуации следует крайне внимательно изучать ваши возможности и условия ипотеки или аренды, причем с привлечением профессиональных риэлторов и юристов", - подчеркивает Наталья Кац.