

Финансовая цель

# Покупка квартиры



Как правильно купить квартиру?

**Проект  
«Содействие повышению уровня финансовой грамотности  
населения и развитию финансового образования в  
Российской Федерации»,  
подпроект № FEFLP/FGI-1-1-7  
«Повышение финансовой грамотности населения»**

# **Учебное пособие «Покупка квартиры»**

**Тематический блок  
«Личные финансы»**

**Целевая аудитория: взрослое население**

# Структура учебного пособия

1. Технология и методика освоения материала.....	4
2. Финансовая цель: покупка квартиры.....	5-6
3. Возможные финансовые решения.....	7
4. Финансовое решение: Ипотечное кредитование.....	8
5. Финансовое решение: Потребительское кредитование.....	9
6. Финансовое решение: Рассрочка.....	10
7. Комплексное финансовое решение: Накопление+Ипотека.....	11-12
8. Выбор банка.....	13-14
9. Выбор ипотечного продукта.....	15-19
10. Задание для самопроверки.....	20-22
11. Перечень визуальных и эмпирических элементов.....	23

# Технология и методика освоения материала

Это учебное пособие входит в комплект информационных и образовательных материалов тематического раздела «Личные финансы».

Пособие поможет вам понять как правильно подходить к постановке финансовых целей.

Ознакомьтесь с материалом.

Решите задачу, чтобы применить полученные знания на практике. Правильное решение вы найдете на странице 22.



Финансовая цель

---



Покупка  
квартиры

---

Покупка недвижимости, является одной из жизненно важных целей любого домохозяйства. Четко сформулируйте ключевые параметры цели (площадь квартиры, район, первичная / вторичная недвижимость, этаж, тип застройки и т.д.), чтобы вычислить стоимость недвижимости в текущий момент времени. Далее стоит сделать поправку стоимости на коэффициент роста цен в регионе и вычислить будущую стоимость цели через запланированное количество лет. Кроме стоимости самого объекта недвижимости, заложите расходы и издержки на осуществление данной цели: услуги риелтора, оценщика, переезд, ремонт, страхование заемщика, имущества, титула.

Таким образом, формулировка цели будет выглядеть примерно так:

---

В 2022 году стать  
собственником однокомнатной  
квартиры в ЖК «Лайм»,  
площадью 70 кв. м,  
стоимостью 12 000 000 ₽,  
отремонтированной за  
4 миллиона рублей

---

# Возможные финансовые решения

---

Накопить

Занять

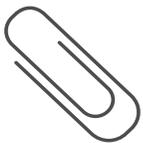


Комплексное решение

---

# Финансовое решение: Ипотечное кредитование

**Ставки по ипотечным кредитам ниже стоимости нецелевого кредитования, кроме того, ипотечный кредит предполагает достаточно длительный срок выплаты, что позволяет сделать ежемесячный платеж комфортным и необременительным для семейного бюджета.**



Обратите внимание. Особенности ипотечного кредитования:

- ипотека подразумевает передачу кредитной собственности в залог банку до момента полного погашения займа;
- необходимо будет выплатить первоначальный взнос от 10% до 50% стоимости недвижимости.

Рассчитать ипотечный кредит, ежемесячный платеж и график взносов вы можете на сайте банка, воспользовавшись удобным ипотечным калькулятором.

# Финансовое решение: Потребительское кредитование

**В некоторых банках вы можете взять наличными до 3 миллионов рублей на достаточно длинный срок, и, добавив к кредиту собственные накопления, сможете купить жилье.**



Преимущества такого решения:

квартира, которую вы купите, будет полностью принадлежать вам (не окажется в залоге у банка) и вы сможете распоряжаться ею как угодно, даже в течение срока выплаты кредита.



Минусы такого варианта:

- при нецелевом займе вы не сможете взять в кредит больше 3 миллионов рублей, значит для приобретения дорогостоящей недвижимости этот вид кредитования не подойдет;
- ставки по потребительским кредитам, как правило, выше, чем по ипотечным. Например, на март 2016 года ставка по ипотечным кредитам была в районе 11-12% годовых, а по потребительским – 17-22 % годовых.



**Брать потребительский кредит на покупку квартиры имеет смысл в том случае, если вы продаете старую недвижимость, чтобы купить новую, более дорогую, и вам необходима определенная сумма для доплаты.**

# Финансовое решение: Рассрочка

**Застройщики предлагают клиентам рассрочку, то есть возможность оплатить всю сумму в течение срока от 1 до 3 лет.**

В этом случае вы не будете платить проценты, однако погашать стоимость жилья придется быстро и крупными суммами.

→ **Этот вариант подходит только для семей с большим достатком.**

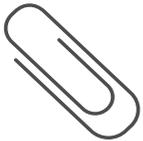
**Таблица. Примеры программ рассрочки**

Первоначальный взнос	Второй платеж	Третий платеж	Ежемесячные платежи	Процентная ставка	Договор
50 %		Отсутствует	Аннуитетные	0 %	ДДУ
10 %	90 %	Отсутствует	Отсутствуют	0 %	ДДУ
10 %	75 %	15 %	Отсутствуют		ДДУ

# Комплексное финансовое решение: Накопление + Ипотека

## **Целевые накопления на недвижимость.**

Накопить необходимую сумму на покупку недвижимости можно с помощью банковского депозита с гибкими условиями – возможностью пополнения и капитализации процентов, а также рыночной ставкой.



При выборе банка для открытия вклада обратите внимание: кредитная организация должна быть членом системы страхования вкладов. Это защитит ваши средства от любых непредвиденных обстоятельств, которые могут произойти с вашим банком.



Если срок цели больше, чем на 5 лет, то можно использовать консервативные финансовые инструменты – облигации / ПИФы облигаций.



Инвестируйте часть средств на недвижимость (первоначальный взнос) в облигации через Индивидуальные Инвестиционные счета. Так вы получите налоговый вычет через ИИС, а затем – налоговый вычет на приобретаемую недвижимость. Это оптимизация налоговой нагрузки и дополнительные выгоды!

# Комплексное финансовое решение: Накопление + Ипотека

**Большинство сделок с жилой недвижимостью (особенно это касается покупки первой недвижимости) реализуется по схеме с ипотечным кредитом, при этом накопления на первоначальный взнос совершаются с помощью депозита.**

## **Пример. Банковский вклад**

Если у вас стабильный доход, и вы можете отчислять с зарплаты 10-15 тысяч рублей в месяц, то накопить на вступительный взнос сможете за 3-4 года. Предположим, вы кладете на банковский вклад 30 000 рублей. В течение трех лет докладываете по 15 000 ежемесячно. Даже если банк предложит вам ставку в 10% годовых, ежегодно вы будете получать около 20 000 рублей на процентах. Через три года у вас на счете будет 663 000 рублей.  $30\ 000$  (первый взнос на депозит) +  $15\ 000 \times 12$  (ежемесячные поступления) +  $21\ 000$  (проценты в конце года) = 221 000 рублей.

**Таким образом, через три года вы можете брать ипотечный кредит и приобретать жилье, средства, которые вы до этого ежемесячно вкладывали в ваш депозит, вы будете платить в виде взносов по кредиту.**



---

# Выбор банка

---

# Выбор банка



При получении кредита надежность банка не так важна, так как мы не отдаем свои деньги, а берем. Поэтому следует выбирать вариант с более выгодными условиями для заемщика.

Основные параметры:



- качество сервиса;



- удобные способы внесения платежа;



- программа кредитования.

Качество обслуживания можно оценить по отзывам клиентов на форумах, а также посмотрев рейтинги клиентоориентированности на сайте <http://www.rbc.ru>



---

# Выбор ипотечного продукта

---

# Выбор ипотечного продукта

Программу кредитования необходимо оценить по критериям, приведенным в таблице, и выбрать оптимальную для себя по стоимости, сроку, валюте и уровню первоначального взноса

Параметры кредита	
Первоначальный взнос	Не менее 10% своих средств. Редко – от 0%
Сумма кредита	Чаще всего 50–90% от стоимости жилья
Срок кредита	До 30 лет. Оптимальный срок до 18 лет. После этого срока взнос почти не отличается, а общая переплата существенная
Валюта кредита	Рубли, доллары, евро. При получении кредита в иностранной валюте существует риск увеличения финансовой нагрузки в случае валютных колебаний. Следует выбирать валюту, в которой получаете основной доход
Процентная ставка	Зависит от вышеназванных параметров. Может быть привязана к индексу финансового рынка. Обычно это MosPrime + 3-5%. Ставку можно узнать на сайте: <a href="http://mosprime.com">http://mosprime.com</a> . Чаще всего используется индикатор 6M
Эффективная процентная ставка	Складывается с учетом всех расходов при кредитовании, включая оценку, страховку и комиссии банка

# Выбор ипотечного продукта

Чтобы рассчитать дифференцированные / аннуитетные **платежи**, получить результат по **сумме кредита** и по **сумме дохода**, воспользуйтесь кредитными калькуляторами:



<http://credcalc.ru/>

<http://www.kreditnyi-kalkulyator.com/>



**Обратите внимание:**  
при кредите на срок более 18 лет разница в ежемесячных платежах не существенна, а разница в переплате и срок кредита больше.



При выборе **аннуитетного** платежа ежемесячная нагрузка на семью одинакова, но сумма общей переплаты **выше**, чем по **дифференцированному** платежу, по которому финансовая нагрузка в первые годы оплаты кредита выше, чем в последующие.

# Выбор ипотечного продукта



## Проясните в банке следующие моменты:

- возможность досрочного погашения (через какой срок это возможно и на каких условиях)
- какие дополнительные комиссии придется оплачивать и их общую сумму,
- что пересчитывается при частичном досрочном погашении: срок кредита или сумма платежа. По общей финансовой эффективности перерасчет срока кредита намного выгоднее, особенно, через 3–4 года от начала кредитного договора,
- какие штрафы и за что предусмотрены кредитным договором,
- какие права и обязанности имеет заемщик (например, запрещено сдавать недвижимость в аренду),
- при каких условиях банк имеет право потребовать досрочное погашение всего кредита,
- существует ли вероятность передачи долга (продажи закладной) другому кредитору и при каких условиях,
- при каких условиях кредитор может наложить взыскание и забрать недвижимость,
- какова общая сумма переплаты.

# Расчет вариантов ипотечного кредита

**Банк 1. Первоначальный взнос – 20%, годовая процентная ставка – 14%, платежи аннуитетные.**

Срок кредита **20 лет**:  
ежемесячный платеж –  
25 261,37 ₽.

Переплата – 4 063 000 ₽.

Срок кредита **15 лет**:  
ежемесячный платеж –  
26 996,57.

Переплата – 2 859 000 ₽.

✓ При сроке кредита 15 лет  
ежемесячный платеж на  
1700 ₽ больше, а переплата  
значительно меньше – на  
1 200 000 ₽.

**Банк 2. Первоначальный взнос – 30%, процентная ставка – 14,5%, платежи дифференцированные.**

Срок кредита **20 лет**:  
ежемесячный платеж –  
32 963,57 ₽,

далее будет ежемесячно  
уменьшаться.

Переплата – 2 968 000 ₽.

Срок кредита **15 лет**:  
ежемесячный платеж –  
35 741,25.

Переплата – 2 229 000 ₽.

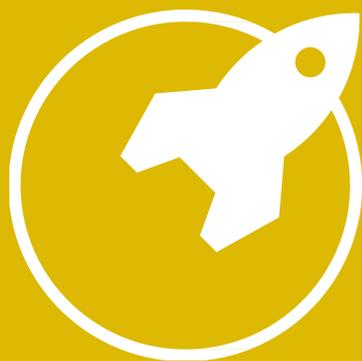
✓✓ Программа банка 3 с  
аннуитетными платежами –  
оптимальный вариант (сумма  
переплаты меньше,  
финансовая нагрузка  
закончится раньше на 5 лет)

**Банк 3. Первоначальный взнос – 20%, процентная ставка – 13,75%, платежи на выбор.**

Вид платежа	20 лет		15 лет	
	платеж	переплата	платеж	переплата
Аннуитетный	24 890 ₽	3 973 673 ₽	26 653 ₽	2 797 582 ₽
Дифференцированный	31 689 ₽*	2 814 418 ₽	34 467 ₽*	2 113 733 ₽

\*При дифференцированном типе платежа указан первый максимальный платеж, остальные будут меньше.

✓ Обратите внимание, что при снижении срока кредита на пять лет при аннуитетной форме ежемесячный платеж меняется незначительно, а сумма переплаты ощутимо уменьшается.



---

# Задание для самопроверки

---

# Задача

Выберите оптимальную программу кредитования. Сумма кредита: 1 500 000 ₽, срок: 15 лет (180 месяцев).

**Таблица 7. Параметры доступных программ кредитования**

	Программа 1	Программа 2	Программа 3
Процентная ставка	12,75%	13,00%	13,25%
Платежи	Аннуитет	Аннуитет	Аннуитет
Комиссия за выдачу кредита	5 000 рублей	5 000 рублей	нет
Комиссия за обслуживание счета	0,5% ежемесячно	нет	нет
Досрочное погашение	Через 6 месяцев	Через 1 год	Через 6 месяцев
Ваш выбор (да/нет)			



Воспользуйтесь универсальным калькулятором на сайте:

<http://www.kreditnyi-kalkulyator.com/ipotechnyj-kalkulyator>.

# Решение

Выберите оптимальную программу кредитования. Сумма кредита: 1 500 000 ₽, срок: 15 лет (180 месяцев).

**Таблица 7. Параметры доступных программ кредитования**

Параметры	Программа 1	Программа 2	Программа 3
Платеж	26 473,22	19 225,37	19 478,88
Переплата	3 270 131,94	1 965 514,50	2 006 197,18
Ваш выбор	Нет	Да, оптимальный вариант	Возможно, но только, если планируете досрочное погашение ранее 1 года, по всем другим параметрам преимущество у Программы 2

# Перечень визуальных и эмпирических элементов

1. Памятка. Обратите внимание: особенности ипотечного кредитования.....	8
2. Памятка. Преимущества и минусы потребительского кредитования при покупке квартиры.....	9
3. Таблица. Примеры программ рассрочки.....	10
4. Пример. Банковский вклад.....	12
5. Таблица. Критерии выбора ипотечного продукта.....	16
6. Интернет-ссылка на сайты кредитного калькулятора.....	17
7. Памятка. Выбор ипотечного продукта.....	18
8. Примеры расчета вариантов ипотечного кредита.....	19