

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

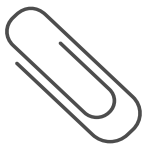
Занять



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.**

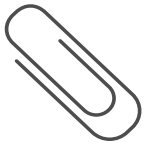
Таблица. Примеры программ рассрочки

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 × 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: http://mosprime.com . 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 ₽.

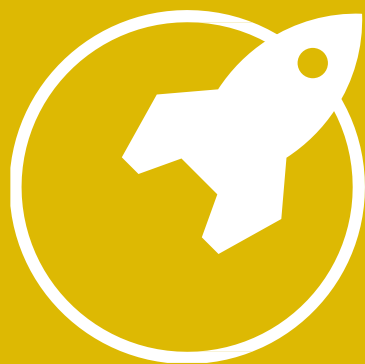
✓✓ Программа банка 3 с
аннуитетными платежами –
оптимальный вариант (сумма
переплаты меньше,
финансовая нагрузка
закончится раньше на 5 лет)

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