



**НА КОЛЕСАХ, НО БЕЗ ЖИЛЬЯ**  
**Рациональный образ жизни в Москве с  
точки зрения финансиста**

**Елена Чиркова, к.э.н.,  
доцент департамента финансов  
факультета экономических наук  
НИУ «Высшая школа экономики»**

Почему не стоит покупать квартиру в Москве?

Почему имеет смысл иметь машину в Москве?

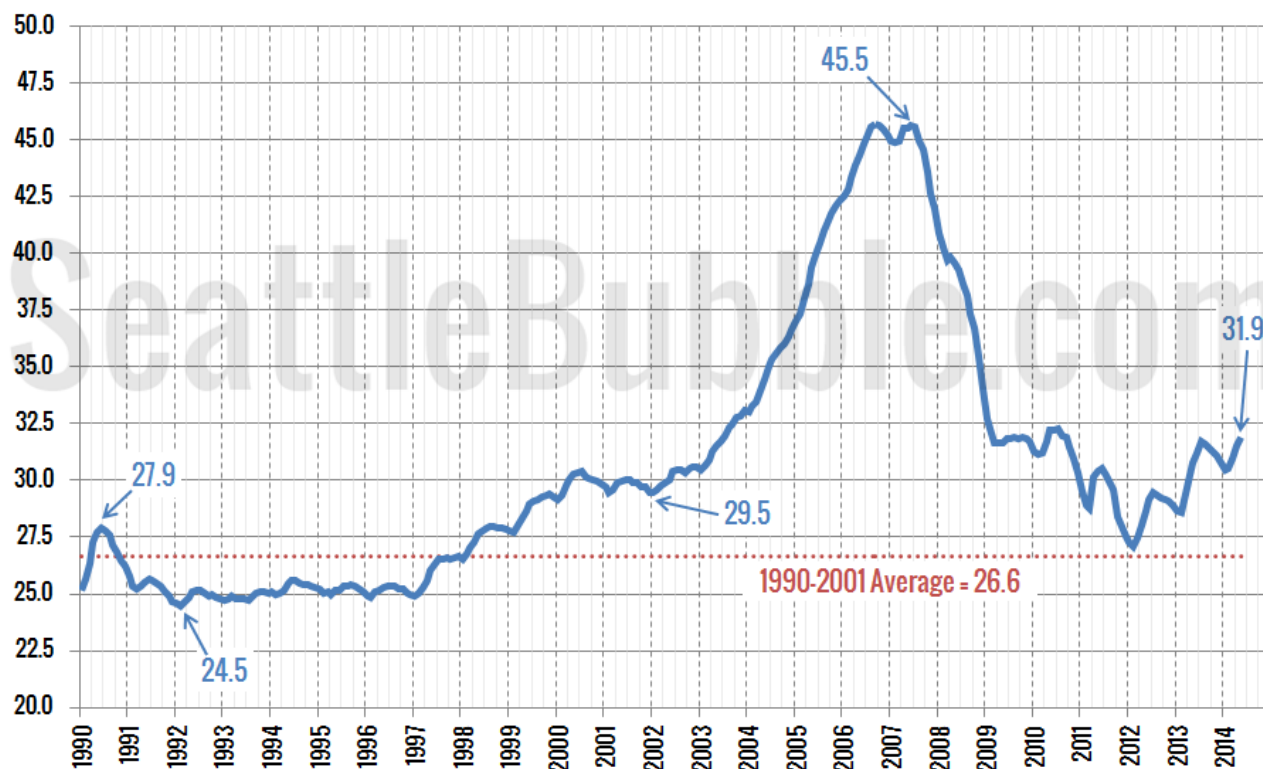
# Как определить, не завышены ли цены на квартиры?

- Как вели себя ставки аренды и рыночные цены квартир?
- Сколько метров может позволить себе средняя семья?
- Что выгоднее инвестору: отнести деньги в банк или вложить их в жилье?
- Что выгоднее арендатору: снимать или все же приобрести жилье?

# Как вели себя ставки аренды и рыночные цены квартир?

## Seattle-Area Home Price to Rent Ratio

Seattle Case-Shiller single-family home prices divided by average annual rent.



В настоящее время в Москве показатель «цена/арендная плата» составляет примерно 22

# Сколько метров может позволить себе средняя московская семья?

Средняя заработная плата в г. Москве	60 тыс. рублей
Зарплата двух работающих	120 тыс. рублей
Доходы после налогов	104 тыс. рублей
Доля дохода, идущая на выплату ипотеки	30%
Месячный платеж по ипотеке	31,3 тыс. рублей
Размер ипотечного кредита (срок – 25 лет, процентная ставка – 12,5% в рублях)	2 850 000 рублей
Первоначальный взнос	20%
Стоимость квартиры	3 500 000 рублей
Средняя стоимость 1 кв метра в Москве	175 тыс. рублей
Количество метров, которое может позволить себе средняя семья	<b>20</b>

# Сколько метров может позволить себе средняя московская семья?



Район	Станции метро	Цена 1 кв. м. июнь 2016, руб.	Кол-во метров
Остоженка	Кропоткинская	511 768	6,8
Хамовники	Спортивная, Фрунзенская	343 148	10,2
Дорогомилово	Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая	275 859	12,7
Донской	Ленинский проспект, Шаболовская	241 550	14,5
Черемушки	Новые Черемушки, Профсоюзная	215 803	16,2
Аэропорт, Сокол	Аэропорт, Сокол	202 066	17,3
Останкинский	ВДНХ	180 897	19,3
<b>Кунцево</b>	<b>Молодежная</b>	<b>171 939</b>	<b>20,4</b>
Тимирязевский	Дмитровская, Тимирязевская	168 886	20,7
Зюзино, Нагорный	Варшавская, Каховская, Севастопольская	164 440	21,3
Бирюлево		117 059	29,9
Зеленоград		104 451	33,5



# Сколько метров может позволить себе средняя семья?

- И так, средняя московская семья из двух взрослых может позволить себе купить:
  - Комнату 20 метров по средней цене в г. Москве (м. Молодежная)
  - Квартиру в Большой Москве (не менее 2 часов до центра города общественным транспортом)
- И тогда на жизнь остается около 73 тыс. рублей в месяц



- Если тратить на выплату ипотеки 50% доходов, то жить придется на 52 тыс.

# Сколько метров может позволить себе средняя семья?





# Что выгоднее инвестору: положить деньги в банк или приобрести жилье?

## Предпосылки расчета

Рыночная цена квартиры, долл.	150 000
Кадастровая стоимость, руб.	9 645 000
Ставка налога на недвижимость, %	0,1%
Метраж квартиры, м.	40

## Доходы

Арендная плата в месяц, руб.	40 000
Сдается, месяцев в год	11
Итого доходы в год, руб.	<b>440 000</b>

## Расходы

Подоходный налог	57 200
Налог на недвижимость	9 645
Взносы на капремонт	7 200
Ремонт	50 000
Итого расходы в год, руб.	<b>124 045</b>

Чистый доход инвестора, руб.	315 955
Чистый доход инвестора, долл.	<b>4 914</b>

<b>Доходность вложений</b>	<b>3,3%</b>
----------------------------	-------------

## Процентные ставки по 2-х годичным валютным вкладам в «Россельхозбанке»

Название вклада	Процентная ставка	Минимальная сумма, долл.
Ваш доход (в конце срока)	<b>3,9%</b>	150 000
Золотой онлайн	<b>3,75%</b>	50 000
Ваш доход (ежемесячная выплата процентов)	<b>3,7%</b>	50 000
Золотой	<b>3,7%</b>	50 000
Валютный престиж	<b>3,6%</b>	3 000

Источник: [www.banki.ru](http://www.banki.ru)

# Что выгоднее арендатору: снимать или приобрести жилье?



 **СБЕРБАНК**  
Всегда рядом

**ИПОТЕКА  
С ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
ПОДДЕРЖКОЙ**

Ставка 11,4% на приобретение  
жилья в новостройке

[www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)

# Что выгоднее арендатору: снимать или приобрести жилье?

**\$150 тыс. (9,6 млн руб)**

Стоимость однокомнатной квартиры в Москве, недалеко от Садового кольца, площадью 40 кв. м

## Покупка



Первоначальный взнос —  
**10%**  
\$15 тыс. (0,9 млн руб)



Ипотека — 8,6 млн руб. под 9% годовых  
Срок — 300 месяцев (25 лет)  
Ипотечный платеж —  
73 тыс. руб. в месяц



Итог — квартира (\$150 тыс.)

## Аренда



Первый депозит  
**\$15 тыс. (0,9 млн руб)**



Вклады под 3,5% годовых  
Срок — 300 месяцев (25 лет)  
Арендный платеж — 40 тыс. руб. в месяц  
Ежемесячное внесение на депозит  
в банке — 33 тыс. руб.



Итог —  
**\$282 тыс.**

Разница **\$132 тыс.**

- Арендная плата почти в два раза ниже ипотечного платежа за собственную квартиру
- Арендатор не платит налог на недвижимость и, возможно, не вносит плату за капремонт
- Если снимать квартиру, а первоначальный взнос и разницу между арендной платой и ипотечным платежом класть на депозит, то к моменту выплаты ипотеки накопится сумма почти в два раза больше, чем стоимость квартиры

# Завышена ли цена недвижимости в Москве?

- Итак,
  - Инвесторы не будут приобретать жилье, чтобы получать рентный доход
  - Люди без жилья не должны покупать его в ипотеку, так как снимать гораздо выгоднее

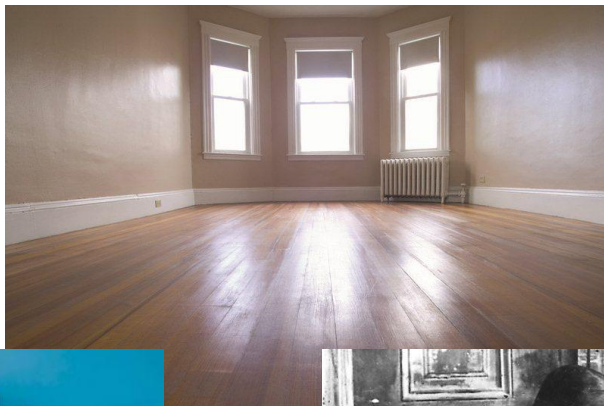


**Либо арендная плата слишком низка, либо  
цены на жилье слишком высоки**



# Неденежные плюсы и минусы ипотеки

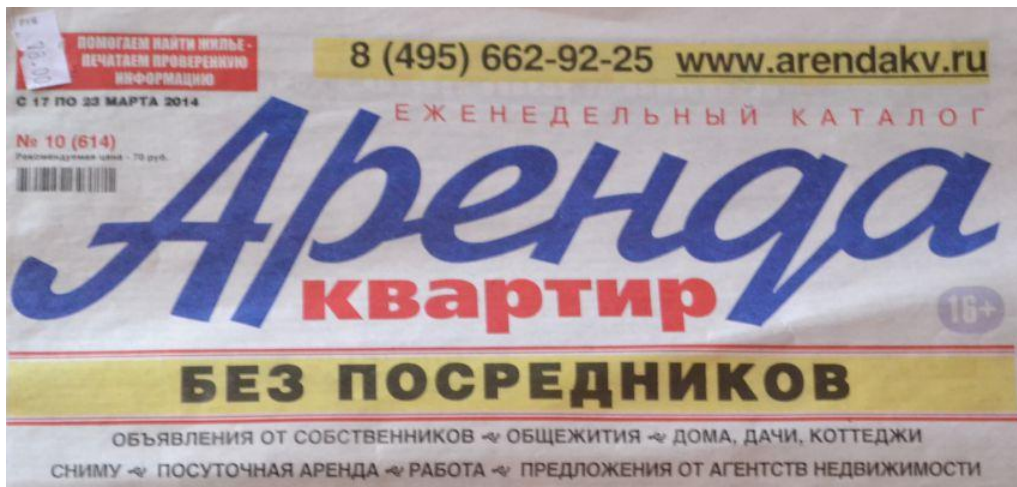
Арендванная  
квартира



«Свой  
угол»



# Как технологии меняют отношение к аренде квартир?



Легче снять квартиру без посредников

Переезд менее затратен



Почему не стоит покупать квартиру в Москве?

Почему имеет смысл иметь машину в Москве?



# В чем состоит экономия на машине в Москве?



- Покупая машину, вы экономите на продуктах и бытовых товарах:
  - Типичная московская семья (2 взрослых + 2 детей) тратит на продукты и бытовую химию, как минимум, 60 тыс. рублей в месяц
  - Разница цен между магазинами шаговой доступности и гипермаркетами около 20–30% (в интернете покупать дорого)



**Экономия от владения машиной не менее 12 тыс. рублей в месяц**



# Структура расходов на бюджетную иномарку



## Дано:

- Стоимость машины 550 тыс. рублей
- Первоначальный взнос – 100 тыс.
- Кредит на 7 лет
- Ставка по кредиту – 14% годовых



**Ежемесячный платеж составит 7 тыс. рублей**  
**Остается еще 5 тыс. рублей**  
**выгоды в месяц или 60 тыс. в год**

- Расходы на ОСАГО и КАСКО составят тысяч 30–35
- Оставшиеся 15–20 тыс. можно потратить на техобслуживание, бензин, мойку и т.п.

# В чем состоит экономия на машине в Москве?

- Нужно плюсовать сокращение расходов на общественный транспорт:
  - Поездка вчетвером в ресторан по тарифу «90 минут» обойдется в  
 $49 \times 2 \times 4 = 392$  рубля
  - Это 10–11 литров бензина, и при расходе в 8 литров этого хватит на 130 км
- Два единых проездных на семью – это 37 тыс. рублей в год

# Почему машина так выгодна в Москве?

- Это связано со способом регулирования спроса на личный транспорт: движение ограничивается платной парковкой, отсутствием даже платных мест, высокими штрафами за неправильную парковку и стоимостью эвакуации, однако запретительных пошлин на ввоз нет
- В Дании регистрационный налог на машину составляет 150% ее стоимости
- В Сингапуре комбинация лицензии на владение автомобилем, таможенной пошлины (41%) и платы за постановку на учет (140%) доводят стоимость Toyota Prius до 150 тыс. долл.





НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

# Спасибо за внимание!

101000, Россия, Москва, Мясницкая ул., д. 20

Тел.: (495) 621-7983, факс: (495) 628-7931

[www.hse.ru](http://www.hse.ru)