Субсидированная ставка против рыночной: считаем, а не верим

Пример на 10 млн рублей. Сравнивайте не ставки, а две полные суммы: цену квартиры и переплату банку. Точка безубыточности — срок, на котором удорожание отыгрывается.

Базовый расчёт. Квартира 10 млн рублей, ипотека на 20 лет. По рыночной ставке 18% переплата с учётом платежей — около 18 млн рублей. Тот же объект с удорожанием 10% стоит 11 млн, ставка 3%, переплата за 20 лет — около 3,3 млн рублей.

01 Экономия на процентах: около 14,7 млн рублей за 20 лет.

02 Плата за квартиру сверху: 1 млн рублей (10% удорожания).

03 Итог при владении 20 лет: схема выгодна с запасом больше 13 млн рублей.

04 Удорожание 5–7%: точка безубыточности — 5–7 лет владения.

05 Удорожание 10–12%: точка безубыточности — 8–10 лет владения.

06 Удорожание 15% и больше: выгодно только при владении 12–15 лет.

07 Продажа через 2–3 года: удорожание не возвращается, схема проигрывает рыночной ставке.

08 Что спросить у банка: полную стоимость кредита (ПСК), платёж и ставку на весь срок, условия досрочного погашения, обязательные страховки и комиссии.