



## Под наем или под лихва, кое е по-изгодно?



Месечният разход да изплащаш жилище или да живееш на квартира на пръв поглед е един и същ. На втори разликата е солидна, а след края на кредита апартаментът вече е придобит

Христо Христов, мениджър „Корпоративни комуникации“ във Fibank\*

**П**рез последните години офертите на банките по предлаганите от тях жилищни кредити се подобриха значително. Според лихвената статистика на централната банка през юли 2017 г. средният лихвен процент по жилищните кредити в левове намалява с 1.00 пр.п. до 3.86% на годишна база, а по тези в евро – с 1.19 пр.п. до 4.34%. Това провокира все повече хора да се замислят за това, кое би било по-изгодно за тях – да живеят под наем, или да закупят собствено жилище с банков кредит.

Нека разгледаме хипотетична ситуация за покупка на имот в един от най-предпочитаните квартали в София – „Младост“. Според статистиката на един от водещите сайтове за недвижими имоти [www.imot.bg](http://www.imot.bg) средната цена на 3-стаен апартамент там е 86 925 евро. Според условията, които предлага Fibank по своя жилищен кредит „Право на избор“, всеки клиент може да разчита

на финансиране до 90% от оценката на имота. Лихвата по жилищните кредити на банката започва от 3,5% и е сред най-атрактивните на пазара. Приемаме, че имотът е оценен на продажната му цена. Това означава, че необходимото финансиране ще бъде в размер на 78 232 евро. Ако кредитът бъде взет за период 30 години, месечната погасителна вноска ще бъде 353,52 евро. Според сайта [www.imot.bg](http://www.imot.bg)

средният месечен наем на 3-стаен апартамент в кв. „Младост“ е 345 евро.

Това просто изчисление показва, че месечният разход да изплащаш собствено жилище и да живееш под наем е на практика един и същ. Ако обаче при наема всеки месец от вашия бюджет се загубва безвъзвратно определена сума (в нашия случай 345 евро), то при кредита нещата са малко по-различни.

Месечната вноска от 353,52 евро, за да закупите собствено жилище, се дели на две части. С едната вие покривате лихвата по самия кредит, а с другата – главницата. Главницата по кредита е първоначалната сума (размер) на предоставения кредит. В нашия случай 78 232 евро. Частта от вноската, която се внася по главницата на кредита, обаче не се губи, а се трансформира в собственост върху имота. С други думи, вместо да спестявате десетки години, за да можете да придобиете имот със собствени средства, вие го правите сега, а кредитът ви дава възможност с времето да натрупате средствата за това. Така средствата, внасяни по главница на кредита, всъщност си остават за вас. Все пак, след като изплатите имота, вие можете да решите да го продадете и така ще трансформирате отново събираните вноски по главницата в свободни парични средства.

Частта от месечните погасителни вноски по кредита, която се губи безвъзвратно от вашия бюджет и вие няма да си я възстановите, е тази, с която погасявате лихвата по кредита.

При жилищния кредит „Право на избор“ на Fibank кредиторът изплаща взетата сума чрез анюитетни вноски. Това означава, че размерът на месечната вноска по кредита се запазва един и същ за целия период. Този вариант е най-удобен за клиентите, тъй като те могат да си предвидят месечните разходи и си спестяват неприятни изненади. При този погасителен план с времето вноските по лихвите намаляват, а тези по главницата растат със същия размер.

Ако приемем хипотетично, че съотношението между главница и лихва по кредита в месечната вноска започва от 80 към 20 в полза на лихвата и през годините преминава в съотношение от 20 към 80 в полза на главницата, реално



и така да нарасне и необходимо време за спестяване. Справка за средните цени на жилищата в кв. „Младост“ от [www.imot.bg](http://www.imot.bg) показва, че в края на 2003 г. тристаен апартамент е можело да бъде закупен за 32 000 евро, което означава почти троен ръст за последните 14 години.

Всеки от нас може да сам да прецени за себе си кое решение би му било по-изгодно и удобно. За да бъде работещо, всяко финансово решение трябва да бъде икономически и логически обосновано. Все пак накрая сметката си я плащаме **И**

\* Използваните данни в изчисленията са директни и единствено използват личното мнение на автора. Анализът има информативен характер и не бива да се възприема като покана за покупка.

Трябва да се отдели от месечния бюджет при спестяване за жилище (спестяване + наем) – можем да изчислим, че годишният лихвен процент при подобен размер на вноски надхвърля 10%. Исторически погледнато, дори и в най-тежките години на криза за последните 10 години лихвените проценти по жилищните кредити в евро никога не са достигали подобни нива.

Друг момент, на който следва да обърнем внимание, е, че обикновено цените на имотите са в пряка връзка с нивото на инфлацията. Това означава, че при равни други условия цената би следвало да се повишава с времето. Тест, ако в разгледания от нас пример към настоящия момент са необходими 20 години спестявания, за да се постигне моментната цена, то с времето тя може да се увеличи

сумата, която ще започне безвъзвратно да излиза от семейния бюджет като разход, е 282,8 евро. Това е значително по-ниско от средния размер на месечния наем в разглеждания от нас пример – 345 евро. А в края на 35-ата година от изплащането на кредита разходите за лихви, които ще бъдат заплащани, ще бъдат около 70,7 евро.

За да подкрепите малко по-лесно изчисленията по-горе, можете да ползвате ситуацията от следния въпрос. При наем на жилище вие плащате определена сума на своя наемодател. При покупка на жилище чрез кредит вие придобивате имота след дълното изплащане на кредита. Или, казано по-просто, заплащате наем за жилище на банката под формата на лихва, която, както показаме в нашия пример, намалява с годините като съотношение в месечната ви вноска.

Ето как, въпреки че сумите за месечните вноски по потасване на жилищните кредит и тези за наем са почти еднакви, реално разходите са много по-малки при използване на жилищен кредит. Още повече че разходите ви за лихви ще намаляват с времето, а месечният наем е доста по-вероятно да се увеличи през годините.

Ако разгледаме исторически данните за средните наеми в кв. „Младост“ в сайта [www.imot.bg](http://www.imot.bg), за последните три години те са наранали от 280 евро на 345 евро.

Нека сега разгледаме и вариант, в който спестявате месечните си поасигнелни вноски по кредита. За да успеете да съберете сумата за разглеждания апартамент, ще ви бъдат необходими пригизително 246 месеца, или 20 години и половина. Това означава, че ако сега напимер сте на 30 години, за 50-годишния си юбилей ще можете да си подарите собствено жилище. Но за тези 20 години и половина вие ще трябва да живеете някъде под наем, а това прави месечните ви разходи за жилище двойни.

Разбира се, и най-големите скептици в разход за жилище двойни. Биха отпразвили забележка към анализа, че е възможно да видим и ръст в лихвите, които са подвластни на различни пазарни и икономически фактори. Но конкретното изчисление в нашия случай – ако вземем сумата, която ще

