

ГБПОУ МО «КОЛЛЕДЖ «ПОДМОСКОВЬЕ»

Методическая разработка занятия на тему:

КАКОЕ ЖИЛЬЕ ЛУЧШЕ:
КУПИТЬ ИЛИ СНИМАТЬ?

- Александрова Н.В.
- Карпов В.В.
- Кноль Т.А.
- Наумова Е.А.
- Овсянникова Т.В.



Цели урока:

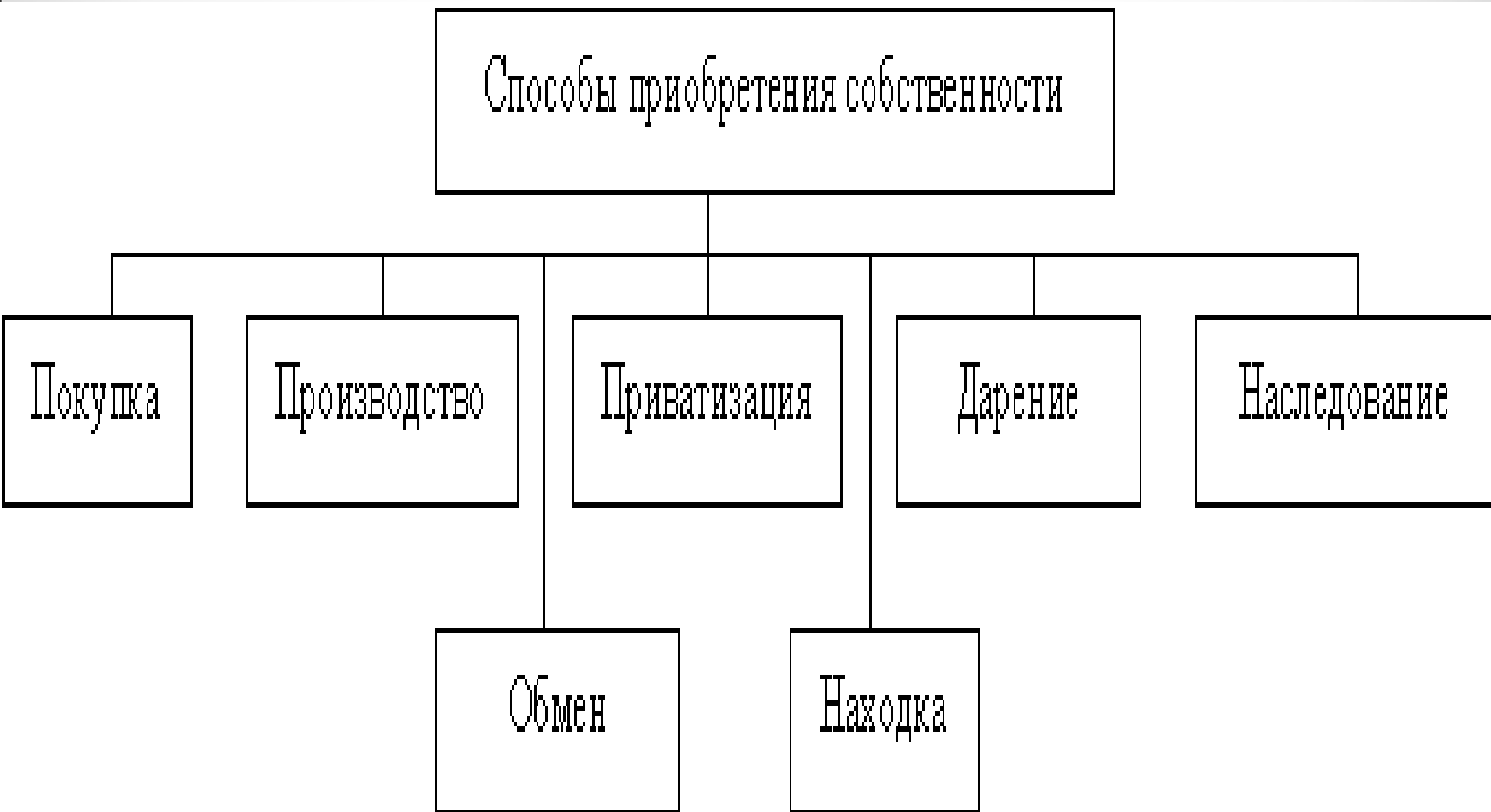
- **Общие** - сформировать представление об ипотечном кредитовании и аренде квартир.
- - способствовать развитию умений сравнивать, обобщать, анализировать, выделять главное, умение четко, кратко излагать мысли.
- **Воспитывающие**- способствовать воспитанию умения слушать товарища, работать в коллективе.

- **Тип занятия:** урок практического применения знаний и умений с применением технологии развития критического мышления, ИКТ.
- **Вид занятия:** практическая работа (деловая игра).
- **Межпредметные связи:** экономика отрасли, маркетинг, менеджмент, деловое общение.
 - формирование у обучающихся понимания правил взаимодействия граждан с банками, сопоставления и выбора предлагаемых банками инструментов;
 - раскрыть роль кредитно-финансовых учреждений, в частности банков, в вопросах управления личными финансами.
- **Оборудование:** комплект дидактических материалов, фломастеры, проектор, ПК.

Задачи:

- расширить знания обучающихся о кредитных продуктах банков;
- выяснить особенности ипотеки, условия получения ипотечного кредита;
- формировать и развивать умения:
 - идентифицировать риски, связанные с получением кредита или займа;
 - анализировать банковские документы, осуществлять комплексный поиск информации по проблеме кредитования в различных источниках.
- формировать:
 - компетенции анализа условий предоставления ипотечного кредита, предлагаемых коммерческими банками;
 - компетенции анализа финансовой нагрузки на личный бюджет, связанной с получением кредита и сравнение его со снятием в найм жилья.
- формировать понимание личной ответственности за принятие решения о получении кредита или найма жилья

Актуализация знаний обучающихся



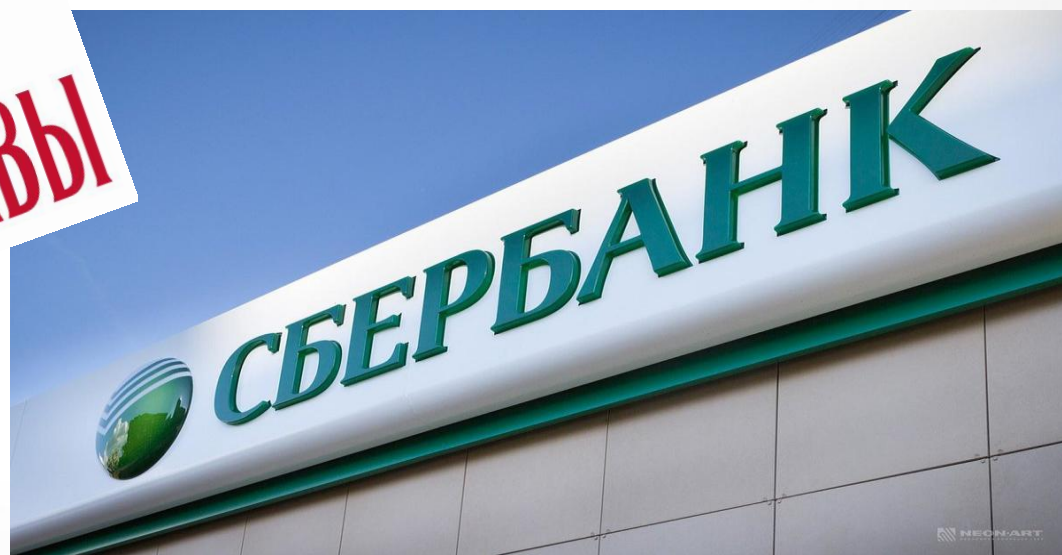
Изучение нового материала

Ипотечный кредит - кредит на покупку недвижимости под залог приобретаемой или другой недвижимости, находящейся в собственности заемщика.

К ипотечному кредиту относится также кредит на любые цели под залог недвижимости в собственности. Ипотечный кредит может быть выдан кредитными организациями как на покупку квартиры на вторичном рынке жилья, так и на покупку квартиры на первичном рынке, т.е. в новостройке. Требования к залоговому имуществу определяются кредитной организацией.

Активными игроками на рынке ипотеки являются крупнейшие банки

- Сбербанк,
- ВТБ 24,
- банки, которые специализируются на этом сегменте.



Отличие ипотечного кредита

- Кредит выдается на срок от 6 месяцев до 30 лет;
- Сумма кредита – до 95% от стоимости приобретаемого жилья;
- Оплата заемщиком из собственных средств в размере от 5% до 40% от стоимости покупаемой квартиры (первоначальный взнос);
- Процентная ставка по ипотечным кредитам в рублях – от 8% годовых, в валюте – от 6% (определяется индивидуально);
- Предметом залога является квартира, которая становится собственностью заемщика;
- Страхование жизни и здоровья, а так же самой квартиры на весь срок кредитования обязательно.

Расчет видов ипотечного займа при различных первоначальных взносах

Первоначальный взнос по ипотеке – это часть стоимости приобретаемой в кредит недвижимости, которую заемщик должен выплатить самостоятельно продавцу жилья. Оставшуюся часть банк выдает в виде ипотечного займа.

Размер минимального первоначального взноса по ипотечным программам в кредитных учреждениях отличается и может составлять от 0% до 40% от стоимости жилья. Данный параметр является для банка очень важным. Он позволяет ему оценить финансовые возможности потенциального должника и определить процентную ставку по кредиту.

Работа по группам.

Разбиться на 4 группы.

- **Первая - третья группы** рассчитывают стоимость покупки квартиры через ипотеку.
- **Четвертая группа** рассчитывает стоимость аренды квартиры.

Карточка с заданием первой группы

- Стоимость 1-комнатной квартиры 1 350 000 руб.
- Процентная ставка 6% годовых.
- Срок кредита 10 лет.
- Первоначальный взнос 20% от стоимости квартиры.
- Вид платежа – аннуитетный.
- Коммунальные услуги 2 000 руб. + 5% за каждый год.

- Сумма ежемесячного платежа - ... руб. ?
- Общая стоимость кредита - ... руб. ?

- Ежемесячный платеж $= S * \frac{r*(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$
- где, S-сумма кредита, r- месячная процентная ставка, n- количество месяцев, на которые вы берете деньги.

- Общая сумма кредита= ежемесячный платеж*n

Карточка с заданием второй группы

- Стоимость 1-комнатной квартиры 1 350 000 руб.
- Процентная ставка 6% годовых.
- Срок кредита 10 лет.
- Первоначальный взнос 26% от стоимости квартиры.
- Вид платежа – аннуитетный.
- Коммунальные услуги 2 000 руб. + 5% за каждый год.

- Сумма ежемесячного платежа - ... руб. ?
- Общая стоимость кредита - ... руб. ?

- Ежемесячный платеж $= S * \frac{r*(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$
- где, S-сумма кредита, r- месячная процентная ставка, n- количество месяцев, на которые вы берете деньги.

- Общая сумма кредита= ежемесячный платеж*n

Карточка с заданием третьей группы

- Стоимость 1-комнатной квартиры 1 350 000 руб.
- Процентная ставка 6% годовых.
- Срок кредита 10 лет.
- Первоначальный взнос 44% от стоимости квартиры.
- Вид платежа – аннуитетный.
- Коммунальные услуги 2 000 руб. + 5% за каждый год.

- Сумма ежемесячного платежа - ... руб. ?
- Общая стоимость кредита - ... руб. ?

- Ежемесячный платеж $= S * \frac{r*(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$
- где, S-сумма кредита, r- месячная процентная ставка, n- количество месяцев, на которые вы берете деньги.

- Общая сумма кредита= ежемесячный платеж*n

Карточка с заданием четвертой группы

- Ежемесячный платеж 8 000 руб. + 5% за каждый год.
- Коммунальные услуги 2 000 руб. + 5% за каждый год.
- Срок аренды 10 лет.
- Определить общую сумму всех платежей за 10 лет.

Анализ полученных результатов

Стоимость квартиры	1 350 000 руб.	1 350 000 руб.	1 350 000 руб.
Первоначальный взнос	270 000 руб.	350 000 руб.	600 000 руб.
Сумма займа	1 080 000 руб.	1 000 000 руб.	750 000 руб.
Процентная ставка	6%	6%	6%
Сроки ипотеки	10 лет	10 лет	10 лет
Ежемесячный платеж	11 990 руб.	11 102 руб.	8 327 руб.
Общая сумма кредита	1 438 800 руб.	1 332 240 руб.	999 240 руб.
Коммунальные услуги	301 869,42	301 869,42	301 869,42
Итого:	1 740 669,42	1 634 109,42	1 301 109,42

- Аренда квартиры:
 - Ежемесячные платежи – 1 207 512 руб.
 - Коммунальные услуги – 301 869,42 руб.
- Общая стоимость – 1 509 381,42 руб.
-

Плюсы и минусы ипотеки

- + Наличие налогового вычета.
- + Фиксированный платёж, в отличие от аренды, где арендная плата может увеличиваться.
- + Вы можете делать в своей квартире, что захотите (ремонт, перестановку, новую мебель и пр.).
- вы платите за все неисправности и должны регулярно делать ремонт.
- в отличие от аренды, ипотека требует больших начальных вложений (первоначальный взнос, ремонт, страховки, услуги риэлтора и пр.)
- вы не сможете продать квартиру/дом, даже если захотите, если рыночная цена упадет, т.к. при этом сумма кредита может существенно превышать стоимость жилья.

Плюсы и минусы аренды

- + небольшие, по сравнению с покупкой жилья, начальные расходы (оплата агенту, страховой депозит и расходы на переезд).
- + расходы на ремонт и устранения неисправностей несет арендодатель.
- + мобильность — в любой момент съехал с квартиры, переехал в более дешёвую или в более дорогую квартиру.
- + в большинстве случаев, аренда всегда стоит меньше, чем платёж по ипотеке (речь идёт про ипотеки с небольшим первоначальным взносом – 10 – 20 %).
- + вы можете арендовать жилье в лучшем доме и лучшем районе, чем можете себе позволить купить.
- невозможность облагораживать жильё.
- могут выгнать.
- могут повысить плату.
- каждый переезд дело очень хлопотное и затратное.

Спасибо за внимание!