

двосторонні угоди, які укладаються між державами і які регулюють податкові стосунки і дають можливість уникнути подвійного оподаткування.

Особливе значення цей розподіл має при оподаткуванні доходів підприємств та громадян. Якщо підприємство є резидентом якоїсь держави, то оподаткуванню підлягають усі його доходи, які отримані як на території держави, так і за її межами. Тобто в цьому випадку до уваги береться виключний характер перебування на національній території держави платника податку.

Нерезидент, навпаки, сплачує податки тільки з доходів, які отримані на території держави, або з джерел, які розташовані на її території. Всі доходи, які отримані за межами території держави, від сплати податкових платежів звільняються (але тільки в цій державі). Тобто збирання податків відбувається за принципом національної належності платника податкового платежу.

Розподіл платників податкових платежів за цим принципом дає можливість уникнути подвійного оподаткування, але в цій проблемі стикаються національні інтереси різних країн. Так, держави, в яких підприємства та громадяни отримують більшість доходів від діяльності за кордоном та від капіталів, які також розташовані за межами держави, зацікавлені в розмежуванні юрисдикцій за критерієм резидентства. Держави, в економіці яких найбільша питома вага належить іноземним капіталам, більш зацікавлені в критерії юрисдикції на принципах нерезидентства.

В сучасних умовах у деяких державах є різниця в правилах визначення резидента для різних компаній. У більшості випадків ці негаразди усуваються за допомогою такого критерію, як визначення місця розташування центру фактичного керівництва. Навіть коли підприємство є резидентом у своїй державі, а більшість своїх активів має за кордоном і там здійснює їх керівництво, то і в цьому випадку можуть надаватися різні пільги у вигляді відстрочки сплати податкового платежу на ті доходи, які отримані за кордоном. Причому ця відстрочка може бути надана на досить тривалий час (до 5–10 років), що практично дорівнює взагалі звільненню від сплати податку.

Отже, в Україні при визначенні статусу резидента, для усунення подвійного оподаткування, використовують принцип розмежування фізичних осіб на резидентів та нерезидентів, а при визначенні резидентства юридичних осіб використовують принцип територіальності. В сучасних умовах, між Україною та іншими державами можуть укладатися угоди, які створюють податкові пільгові умови для підприємств, які не діють в офшорних зонах. Деякі держави прийняли законодавства, які спрямовані на переміщення капіталів підприємств з офшорних зон, а також такі, які не впливають на діяльність юридичних та фізичних осіб у своїй державі. Це також сприяє розміщенню капіталів підприємств у своїй державі.

Джерела та література:

1. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями від 01 січня 2011 року : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
2. Литвиненко Я. В. Інтеграція податкової системи України з податковими системами інших країн Європейського співтовариства / Я. В. Литвиненко // Зовнішня торгівля: право та економіка. – 2006. – № 5 (28). – С. 115-120.
3. Демянчук Ю. Г. Особливості визначення статусу резидента для юридичних осіб з метою застосування міжнародних угод про уникнення подвійного оподаткування / Ю. Г. Демянчук // Вісник Львівського університету. Серія юрид. Видань. – 2010. – Вип. 51. – С. 126-132.
4. Демянчук Ю. Г. Методи уникнення міжнародного подвійного оподаткування / Ю. Г. Демянчук // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія: Право. – 2011. – № 1 (3).

Кондрашова Г.П.

УДК 332.72 Укр

СКОЛЬКО СТОИТ КВАРТИРА В КРЕДИТ В УКРАИНЕ?

Введение. О сущности и эффективности ипотечного кредитования покупки жилья существуют многочисленные научные исследования украинских и зарубежных специалистов. Это работы Гринько О.Л. [1], Коваленко Л.О.[2,3], Копышинской Н.В. [4], Лагутина В.Д. [5], Лыс И. [6], Матияш П. [7], Меньшикова С. [8], Михаиной И.Г. [9], Мищенко В. [10], Осадченко И.В. [11], Пальвода К.В. [12,13], Пескуревой А.А. [14], Погорельцевой Н. [15], Ревуцкой Н. [16], Румянцевой С.В.[17], Савич В.И. [18,19], Сердюк А.В. [20] и других авторов.

Один и тот же процесс, в нашем случае это ипотечное кредитование покупки жилой недвижимости, может быть эффективным или неэффективным для потенциального покупателя в зависимости от варьирования условий предоставления ипотеки на покупку жилья. Многочисленные условия предоставления ипотечного кредита на покупку жилой недвижимости в Украине, а именно: высокая процентная ставка по ипотечному кредиту, высокие комиссионные и иные дополнительные платежи за счет средств заемщика, сопровождающие получение и обслуживание ипотечного кредита, высокий минимальный обязательный первоначальный взнос и другие - в значительной мере увеличивают конечную стоимость для покупателя приобретенной в кредит квартиры или домовладения. Учитывая тот факт, что жилье в Украине и так роскошь не из дешевых, а финансовое положение среднестатистического украинца более, чем скромное (об этом свидетельствует уровень минимальной заработной платы по Украине, установленный в Законе о государственном бюджете Украины на 2011 год, равный 941-1004 гривны, и

среднемесячная заработная плата за февраль 2011 года по данным Госкомстата Украины, составляющая 2338 гривны) условия ипотечного кредитования покупки жилья в Украине практически недоступны гражданам Украины.

Цель исследования. Цель данной статьи состоит в том, чтобы рассчитать конечную стоимость жилья, купленного на вторичном рынке жилья с помощью ипотечного кредита, рассчитать уровень его удорожания за счет покупки в кредит, и на этой основе оценить реальную эффективность жилищной ипотеки в Украине для потенциального покупателя.

Основные результаты исследований. Сколько же стоит жилье в Украине? Скажем сразу, цены на недвижимость в Украине низкими не назовешь. Например, в центре Киева цены на жилье невероятно высокие. Так, стоимость двухкомнатных квартир площадью 80 метров квадратных в новостройках г. Киева, сданных в эксплуатацию, начинается с отметки 250 тысяч долларов США. Средняя стоимость одного метра квадратного жилья здесь равна 4000 тысячам долларов США. В пригороде столицы в районе Фастов купить небольшой домик можно за 35-50 тысяч долларов США, приобрести добротный дом в Кагарлыке можно за 65-85 тысяч долларов США.

В Одессе на знаменитой улице Дерибасовской двухкомнатная квартира площадью около 80 метров квадратных обойдется в 154 тысячи долларов США, то есть квадратный метр жилья здесь будет стоить покупателю 1925 долларов США. Однокомнатную «сталинку» здесь можно приобрести за 90-100 тысяч долларов США, на окраине Одессы в старом фонде приобрести однокомнатную квартиру можно и за 50 тысяч долларов США [21].

В Крыму и иных областных центрах Украины ситуация немного мягче. В Запорожье цены на недвижимость еще ниже – за 35-40 тысяч долларов США можно приобрести двухкомнатную «чешку». В Полтавской области такое же жилье стоит еще дешевле - 28-30 тысяч долларов США [21].

Цены на квартиры в Крыму имеют значительные различия в зависимости от месторасположения объекта недвижимости. Самые дорогие квартиры находятся на Южном Берегу Крыма, а дешевые – в степной части Крыма. Относительно дорогие квартиры находятся и в г. Симферополе. Высокие цены на квартиры в г. Симферополе обусловлены тем, что г. Симферополь - это столица Крыма, здесь расположены все административные и управляющие органы всего полуострова, то есть здесь осуществляется формирование и перераспределение основных финансовых потоков. Уникальность Крыма состоит в том, что он является крупным международным курортом. Поэтому стоимость квартир в таких курортных городах как Алушта, Ялта, Гурзуф, Партенит выше, чем в столице Крыма.

Если сравнивать цены на квартиры на Южном Берегу Крыма с ценами на квартиры в г. Симферополе, то в городах Алуште, Ялте, Гурзуфе, Партените они выше в среднем на 20-50%.

Севастополь занимает особое место среди городов Крыма. Это одновременно курорт, промышленный, культурно-административный центр и крупная Военно-морская база. В Севастополе цены на квартиры выше, чем в Симферополе на 15-20%. В Севастополе, например, можно стать владельцем двухкомнатной квартиры за 60 тысяч долларов США. В Симферополе за эти же деньги можно купить трехкомнатную квартиру

В большинстве остальных курортных городов и поселков Крыма, расположенных на побережье Черного моря, цены на квартиры меньше, чем в Симферополе. В Евпатории цены незначительно меньше или примерно такие же, как и в Симферополе. В Феодосии квартиры дешевле по сравнению с квартирами в Симферополе на 10-15%. В Керчи квартиры дешевле квартир в Симферополе в два раза.

Степной Крым не располагает такой привлекательностью для отдыха как Южный Берег Крыма, поэтому цены на жилье здесь существенно ниже, чем в столице Крыма. Так в Джанкое, Красноперекопске цены на квартиры ниже цен на квартиры в Симферополе в 2-3 раза, в Армянске – в 3-4 раза [22].

Объектом наших исследований выступает однокомнатная квартира общей площадью 30 метров квадратных, жилой площадью 17,5 метров квадратных, расположенная на 3-ем этаже 9-ти этажного дома, построенного в 1988 году. Квартира имеет все удобства, балкон, телефон, домофон. Квартира требует ремонта. Квартира покупается непосредственно у хозяина. Квартира находится в спальном районе г. Симферополя (областной центр АР Крым). Цена «от хозяина» квартиры составляет 26 тысяч долларов США. По меркам г. Симферополя это недорогая квартира. Типичная цена на однокомнатную квартиру такой площади на вторичном рынке жилья для г. Симферополя составляет 30-33 тысячи долларов США. Варьирование цен на однокомнатные квартиры в г. Симферополе составляет от 30 до 50 тысяч долларов США. Варьирование цен в основном формируется в зависимости от районов города и состояния квартиры.

Квартира покупается в кредит. Кредит потенциальный заемщик получает в ПАО Укрсиббанк, в котором на данный момент времени (май-июнь 2011 года) условия ипотечного кредитования на покупку жилья самые благоприятные в Автономной республике Крым (см. таблицу 1).

Таблица 1. Условия ипотечного кредита в ПАО Укрсиббанк (квартиры в домах, построенных до 1995 г.).

Условия кредитования	Объем показателя
1. Минимальный первоначальный взнос, % от рыночной стоимости жилья	40
2. Максимальный размер кредита, % от рыночной стоимости жилья	60
3. Максимальный срок кредитования, лет	15
4. Процентная ставка, %	-при сроке кредитования до 5 лет – 15,9 -при сроке кредитования от 5 до 15 лет – 17,9
5. Возраст заемщика, лет	от 25 до 60
6. Комиссия за открытие текущего счета, грн.	50
7. Комиссия за выдачу кредита, % от суммы кредита	1,0
8. Страховные залога, % от залоговой стоимости на весь срок кредитования + 3 месяца	0,4

Условия кредитования	Объем показателя
9.Страхование от несчастного случая, % от суммы кредита	4,2
10.График погашения по выбору клиента	сумма кредита-ежемесячно, проценты-ежемесячно от остатка
	Аннуитет
11.Залог	Приобретаемое жилье

Источник: данные ПАО «Укрсиббанк» по АРК за 2011 год

Чтобы оценить эффективность для заемщика покупки жилья в кредит в Украине мы рассчитаем конечную стоимость купленной в кредит однокомнатной квартиры и уровень ее удорожания из-за покупки в кредит.

Проведем расчет ежемесячных платежей (тело кредита и сумма процентов за кредит) за покупаемую однокомнатную квартиру. Цена продажи квартиры хозяином, как уже отмечалось, составляет 26 тысяч долларов США или 208 тысяч гривен (26 тысяч долларов США x 8 тысяч гривен = 208 тысяч гривен). За квартиру заплачен минимальный обязательный первоначальный взнос в размере 40% от стоимости покупаемой в кредит квартиры, объявленной хозяином квартиры, или 10,2 тыс. долларов США – 83200 гривен (26 тысяч долларов США x 0,4 = 10,2 тысячи долларов США x 8 тысяч гривен = 83200 гривен). На покупку квартиры коммерческий банк выдал кредит в размере 15,6 тысяч долларов США или 124,8 тысяч гривен (26 тысяч долларов США – 10,2 тысяч долларов США = 15,8 тысяч долларов США x 8 тысяч гривен = 124,8 тысяч гривен).

При таких параметрах кредита срок кредита определен в размере 15 лет. Кредит можно вернуть досрочно. Кредит и проценты по нему погашаются ежемесячно и равномерно.

Тело кредита (погашается ежемесячно) составляет 693,33 гривны (124800 гривен : 180 месяцев = 693,33 гривны).

Расчет ежемесячных платежей по ипотечному кредиту представлен в таблице 2.

Таблица 2. Расчет суммы ежемесячного погашения по кредиту (гривны).

Год	№ месяца	Месяц	Дней в месяце	Остаток долга по телу кредита	Сумма процентов по кредиту	Сумма платежа по кредиту
1 год	1	Июнь 2011	30,4	124106,67	1886,42	2579,75
	2	Июль 2011	30,4	123413,33	1875,94	2569,27
	3	Август 2011	30,4	122720,00	1865,46	2558,79
	4	Сентябрь 2011	30,4	122026,67	1854,98	2548,31
	5	Октябрь 2011	30,4	121333,33	1844,50	2537,83
	6	Ноябрь 2011	30,4	120640,00	1834,02	2527,35
	7	Декабрь 2011	30,4	119946,67	1823,54	2516,87
	8	Январь 2012	30,4	119253,33	1813,06	2506,39
	9	Февраль 2012	30,4	118560,00	1802,58	2495,91
	10	Март 2012	30,4	117866,67	1792,10	2485,43
	11	Апрель 2012	30,4	117173,33	1781,62	2474,95
	12	Май 2012	30,4	116480,00	1771,14	2464,47
2 год	1	Июнь 2012	30,4	115786,67	1760,66	2453,99
	2	Июль 2012	30,4	115093,33	1750,18	2443,51
	3	Август 2012	30,4	114400,00	1739,70	2433,03
	4	Сентябрь 2012	30,4	113706,67	1729,22	2422,55
	5	Октябрь 2012	30,4	113013,33	1718,74	2412,07
	6	Ноябрь 2012	30,4	112320,00	1708,26	2401,59
	7	Декабрь 2012	30,4	111626,67	1697,78	2391,11
	8	Январь 2013	30,4	110933,33	1687,30	2380,63
	9	Февраль 2013	30,4	110240,00	1676,82	2370,15
	10	Март 2013	30,4	109546,67	1666,34	2359,67
	11	Апрель 2013	30,4	108853,33	1655,86	2349,19
	12	Май 2013	30,4	108160,00	1645,38	2338,71
3 год	1	Июнь 2013	30,4	107466,67	1634,90	2328,23
	2	Июль 2013	30,4	106773,33	1624,42	2317,75
	3	Август 2013	30,4	106080,00	1613,94	2307,27
	4	Сентябрь 2013	30,4	105386,67	1603,46	2296,79
	5	Октябрь 2013	30,4	104693,33	1592,98	2286,31
	6	Ноябрь 2013	30,4	104000,00	1582,50	2275,83
	7	Декабрь 2013	30,4	103306,67	1572,02	2265,35
	8	Январь 2014	30,4	102613,33	1561,54	2254,87
	9	Февраль 2014	30,4	101920,00	1551,06	2244,39
	10	Март 2014	30,4	101226,67	1540,58	2233,91
	11	Апрель 2014	30,4	100533,33	1530,10	2223,43
	12	Май 2014	30,4	99840,00	1519,62	2212,95
4 год	1	Июнь 2014	30,4	99146,67	1509,14	2202,47
	2	Июль 2014	30,4	98453,33	1498,66	2191,99
	3	Август 2014	30,4	97760,00	1488,18	2181,51
	4	Сентябрь 2014	30,4	97066,67	1477,70	2171,03
	5	Октябрь 2014	30,4	96373,33	1467,22	2160,55
	6	Ноябрь 2014	30,4	95680,00	1456,74	2150,07

Год	№ месяца	Месяц	Дней в месяце	Остаток долга по телу кредита	Сумма процентов по кредиту	Сумма платежа по кредиту
	7	Декабрь 2014	30,4	94986,67	1446,26	2139,59
	8	Январь 2015	30,4	94293,33	1435,78	2129,11
	9	Февраль 2015	30,4	93600,00	1425,30	2118,63
	10	Март 2015	30,4	92906,67	1414,82	2108,15
	11	Апрель 2015	30,4	92213,33	1404,34	2097,67
	12	Май 2015	30,4	91520,00	1393,86	2087,19
5 год	1	Июнь 2015	30,4	90826,67	1383,38	2076,71
	2	Июль 2015	30,4	90133,33	1372,90	2066,23
	3	Август 2015	30,4	89440,00	1362,42	2055,75
	4	Сентябрь 2015	30,4	88746,67	1351,94	2045,27
	5	Октябрь 2015	30,4	88053,33	1341,46	2034,79
	6	Ноябрь 2015	30,4	87360,00	1330,98	2024,31
	7	Декабрь 2015	30,4	86666,67	1320,49	2013,83
	8	Январь 2016	30,4	85973,33	1310,01	2003,35
	9	Февраль 2016	30,4	85280,00	1299,53	1992,87
	10	Март 2016	30,4	84586,67	1289,05	1982,39
	11	Апрель 2016	30,4	83893,33	1278,57	1971,91
	12	Май 2016	30,4	83200,00	1268,09	1961,43
6 год	1	Июнь 2016	30,4	82506,67	1257,61	1950,95
	2	Июль 2016	30,4	81813,33	1247,13	1940,47
	3	Август 2016	30,4	81120,00	1236,65	1929,99
	4	Сентябрь 2016	30,4	80426,67	1226,17	1919,51
	5	Октябрь 2016	30,4	79733,33	1215,69	1909,03
	6	Ноябрь 2016	30,4	79040,00	1205,21	1898,55
	7	Декабрь 2016	30,4	78346,67	1194,73	1888,07
	8	Январь 2017	30,4	77653,33	1184,25	1877,59
	9	Февраль 2017	30,4	76960,00	1173,77	1867,11
	10	Март 2017	30,4	76266,67	1163,29	1856,63
	11	Апрель 2017	30,4	75573,33	1152,81	1846,15
	12	Май 2017	30,4	74880,00	1142,33	1835,67
7 год	1	Июнь 2017	30,4	74186,67	1131,85	1825,19
	2	Июль 2017	30,4	73493,33	1121,37	1814,71
	3	Август 2017	30,4	72800,00	1110,89	1804,23
	4	Сентябрь 2017	30,4	72106,67	1100,41	1793,75
	5	Октябрь 2017	30,4	71413,33	1089,93	1783,27
	6	Ноябрь 2017	30,4	70720,00	1079,45	1772,79
	7	Декабрь 2017	30,4	70026,67	1068,97	1762,31
	8	Январь 2018	30,4	69333,33	1058,49	1751,83
	9	Февраль 2018	30,4	68640,00	1048,01	1741,35
	10	Март 2018	30,4	67946,67	1037,53	1730,87
	11	Апрель 2018	30,4	67253,33	1027,05	1720,38
	12	Май 2018	30,4	66560,00	1016,57	1709,90
8 год	1	Июнь 2018	30,4	65866,67	1006,09	1699,42
	2	Июль 2018	30,4	65173,33	995,61	1688,94
	3	Август 2018	30,4	64480,00	985,13	1678,46
	4	Сентябрь 2018	30,4	63786,67	974,65	1667,98
	5	Октябрь 2018	30,4	63093,33	964,17	1657,50
	6	Ноябрь 2018	30,4	62400,00	953,69	1647,02
	7	Декабрь 2018	30,4	61706,67	943,21	1636,54
	8	Январь 2019	30,4	61013,33	932,73	1626,06
	9	Февраль 2019	30,4	60320,00	922,25	1615,58
	10	Март 2019	30,4	59626,67	911,77	1605,10
	11	Апрель 2019	30,4	58933,33	901,29	1594,62
	12	Май 2019	30,4	58240,00	890,81	1584,14
9 год	1	Июнь 2019	30,4	57546,67	880,33	1573,66
	2	Июль 2019	30,4	56853,33	869,85	1563,18
	3	Август 2019	30,4	56160,00	859,37	1552,70
	4	Сентябрь 2019	30,4	55466,67	847,89	1542,22
	5	Октябрь 2019	30,4	54773,33	838,41	1531,74
	6	Ноябрь 2019	30,4	54080,00	827,93	1521,26
	7	Декабрь 2019	30,4	53386,67	817,45	1510,78
	8	Январь 2020	30,4	52693,33	806,97	1500,30
	9	Февраль 2020	30,4	52000,00	796,49	1489,82
	10	Март 2020	30,4	51306,67	786,01	1479,34
	11	Апрель 2020	30,4	50613,33	775,53	1468,86
	12	Май 2020	30,4	49920,00	765,05	1458,38
10 год	1	Июнь 2020	30,4	49226,67	754,57	1447,90
	2	Июль 2020	30,4	48533,33	744,09	1437,42
	3	Август 2020	30,4	47840,00	733,61	1426,94
	4	Сентябрь 2020	30,4	47146,67	723,13	1416,46
	5	Октябрь 2020	30,4	46453,33	712,65	1405,98
	6	Ноябрь 2020	30,4	45760,00	702,17	1405,98
	7	Декабрь 2020	30,4	45066,67	691,69	1385,02

СКОЛЬКО СТОИТ КВАРТИРА В КРЕДИТ В УКРАИНЕ?

Год	№ месяца	Месяц	Дней в месяце	Остаток долга по телу кредита	Сумма процентов по кредиту	Сумма платежа по кредиту
	8	Январь 2021	30,4	44373,33	681,21	1374,54
	9	Февраль 2021	30,4	43680,00	670,73	1364,06
	10	Март 2021	30,4	42986,67	660,25	1353,58
	11	Апрель 2021	30,4	42293,33	649,77	1343,10
	12	Май 2021	30,4	41600,00	639,29	1332,62
11 год	1	Июнь 2021	30,4	40906,67	628,81	1322,14
	2	Июль 2021	30,4	40213,33	618,33	1311,66
	3	Август 2021	30,4	39520,00	607,85	1301,18
	4	Сентябрь 2021	30,4	38826,67	597,37	1290,70
	5	Октябрь 2021	30,4	38133,33	586,89	1280,22
	6	Ноябрь 2021	30,4	37440,00	576,41	1269,74
	7	Декабрь 2021	30,4	36746,67	565,93	1259,26
	8	Январь 2022	30,4	36053,33	555,45	1248,78
	9	Февраль 2022	30,4	35360,00	544,97	1238,30
	10	Март 2022	30,4	34666,67	534,49	1227,82
	11	Апрель 2022	30,4	33973,33	524,01	1217,34
	12	Май 2022	30,4	33280,00	513,53	1206,86
12 год	1	Июнь 2022	30,4	32586,67	503,05	1196,38
	2	Июль 2022	30,4	31893,33	492,57	1185,90
	3	Август 2022	30,4	31200,00	482,09	1175,42
	4	Сентябрь 2022	30,4	30506,67	471,61	1164,94
	5	Октябрь 2022	30,4	29813,33	461,13	1154,46
	6	Ноябрь 2022	30,4	29120,00	450,65	1143,98
	7	Декабрь 2022	30,4	28426,67	440,16	1133,50
	8	Январь 2023	30,4	27733,33	429,68	1123,02
	9	Февраль 2023	30,4	27040,00	419,20	1112,54
	10	Март 2023	30,4	26346,67	408,72	1102,06
	11	Апрель 2023	30,4	25653,33	398,24	1091,58
	12	Май 2023	30,4	24960,00	387,76	1081,10
13 год	1	Июнь 2023	30,4	24266,67	377,28	1070,62
	2	Июль 2023	30,4	23573,33	366,80	1060,14
	3	Август 2023	30,4	22880,00	356,32	1049,66
	4	Сентябрь 2023	30,4	22186,67	345,84	1039,18
	5	Октябрь 2023	30,4	21493,33	335,36	1028,70
	6	Ноябрь 2023	30,4	20800,00	324,88	1018,22
	7	Декабрь 2023	30,4	20106,67	314,40	1007,74
	8	Январь 2024	30,4	19413,33	303,92	997,26
	9	Февраль 2024	30,4	18720,00	293,44	986,78
	10	Март 2024	30,4	18026,67	282,96	976,30
	11	Апрель 2024	30,4	17333,33	272,48	965,82
	12	Май 2024	30,4	16640,00	262,00	955,34
14 год	1	Июнь 2024	30,4	15946,67	251,52	944,86
	2	Июль 2024	30,4	15253,33	241,04	934,38
	3	Август 2024	30,4	14560,00	230,56	923,90
	4	Сентябрь 2024	30,4	13866,67	220,08	913,42
	5	Октябрь 2024	30,4	13173,33	209,60	902,94
	6	Ноябрь 2024	30,4	12480,00	199,12	892,46
	7	Декабрь 2024	30,4	11786,67	188,64	881,98
	8	Январь 2025	30,4	11093,33	178,16	871,50
	9	Февраль 2025	30,4	10400,00	167,68	861,02
	10	Март 2025	30,4	9706,67	157,20	850,54
	11	Апрель 2025	30,4	9013,33	146,72	840,05
	12	Май 2025	30,4	8320,00	136,24	829,57
15 год	1	Июнь 2025	30,4	7626,67	125,76	819,09
	2	Июль 2025	30,4	6933,33	115,28	808,09
	3	Август 2025	30,4	6240,00	104,80	798,13
	4	Сентябрь 2025	30,4	5546,67	94,32	787,65
	5	Октябрь 2025	30,4	4853,33	83,84	777,17
	6	Ноябрь 2025	30,4	4160,00	73,36	766,69
	7	Декабрь 2025	30,4	3466,67	62,88	756,21
	8	Январь 2026	30,4	2773,33	52,40	745,73
	9	Февраль 2026	30,4	2080,00	41,92	735,25
	10	Март 2026	30,4	1386,67	31,44	724,77
	11	Апрель 2026	30,4	693,33	20,96	714,29
	12	Май 2026	30,4	0,00	10,48	703,81
Итого					170721,13	295521,13

Источник: Расчет проведен кредитным отделом банка на основе параметров ипотечного кредита
 ПАО «Укрсиббанк» за 2011 год

Расчет удорожания стоимости квартиры проводится по следующей формуле:

$$\text{Удорожание, \%} = \text{Сумма процентов} : \text{Рыночная стоимость квартиры} \times 100\%$$

$$\text{Удорожание} = 170721,13 \text{ гривен} : 208000 \text{ гривен} \times 100\% = 82,08\%$$

Расчет удорожания квартиры, покупаемой в кредит, составляет 82,08% или 21,34 долларов США.

Таким образом, квартира, проданная в кредит по цене 26 тысяч долларов США, практически обойдется покупателю в 47,34 тысяч долларов США. За такую цену в г. Симферополе можно подыскать и купить за наличные трех-комнатную «чешку» площадью 73 метра квадратных.

При этом мы еще не учли расходы, связанные с оценкой стоимости квартиры независимыми экспертами, со страхованием жизни заемщика и залогового имущества, комиссии коммерческого банка и т.д. Указанные расходы, сопутствующие покупке жилья в кредит, составляют, как свидетельствует практика, примерно, 2 тысячи долларов США (16 тысяч гривен). Эти расходы увеличат стоимость квартиры, приобретенной по ипотеке, до 49 – 50 тысяч долларов США.

Выводы. Подводя итог проведенным расчетам, целесообразно сделать вывод о том, что покупка квартиры в кредит при таких параметрах ипотечного жилищного кредитования является неэффективной, так как приводит к удорожанию стоимости приобретаемого жилья за весь срок его кредитования почти в два раза.

Источники и литература:

1. Гринько О. Л. Формування й розподіл банківських ресурсів на іпотечне кредитування / О. Л. Гринько // *Фінанси України*. – 2005. – № 7. – С. 119-131.
2. Коваленко Л. О. Концептуальні засади розробки кредитної політики для продуктів іпотечного кредитування / Л. О. Коваленко // *Актуальні проблеми економіки*. – 2008. – № 4. – С. 213-216.
3. Коваленко Л. О. Ризики іпотечного кредитування в Україні / Л. О. Коваленко, О. В. Середа // *Економіка та держава*. – 2007. – № 1. – С. 33-35.
4. Копишинська Н. В. Становлення іпотеки в Україні / Н. В. Копишинська // *Фінанси України*. – 2004. – № 5. – С. 54-60.
5. Лагутин В. Д. Ипотечный кредит в Украине: перспективы и возможные последствия / В. Д. Лагутин // *Банковское дело*. – 2008. – № 4. – С. 42-51.
6. Лис І. Підвищення рівня ліквідності банків на основі використання іпотечних продуктів / І. Лис, К. Борисик // *Банківська справа*. – 2007. – № 4. – С. 14-19.
7. Матіяш П. Актуальність теми іпотечного кредитування. Стан та тенденції ринку житлового іпотечного кредитування : [Електронний ресурс] / П. Матіяш. – Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com>.
8. Меньшиков С. Іпотечні кредити з фіксованою, регульованою та гібридною процентною ставкою: особливості та переваги / С. Меньшиков // *Фінансовий ринок України*. – 2008. – № 9. – С. 30-36.
9. Міхаліна І. Г. Механізми іпотечного кредитування: вітчизняний та зарубіжний досвід / І. Г. Міхаліна // *Статистика України*. – 2006. – № 4. – С. 89-93.
10. Мищенко В. Удосконалення управління кредитними ризиками при кредитуванні житла / В. Мищенко // *Банківська справа*. – 2006. – № 4. – С. 13-14.
11. Осадченко І. В. Особливості рефінансування вторичного ринку іпотечного кредитовання / І. В. Осадченко // *Фінанси і кредит*. – 2006. – № 28. – С. 27-32.
12. Паливода К. В. Основні моделі та схеми іпотечного кредитування / К. В. Паливода // *Іпотечний ринок в Україні: проблеми стратегії розвитку : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф.* – К. : Міжнар. ін-т фінансів, 2004. – 138 с.
13. Пальвода К. В. Ипотечный рынок жилья в Украине. Проблемы и перспективы развития / К. В. Пальвода. – К. : Знание, 2006. – 206 с.
14. Пескурева А. А. Тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Украине / А. А. Пескурева, Т. И. Приходько // *Фінансовий і банківський менеджмент: досвід та проблеми : тези доп. і виступів VIII Міжнар. конф. студ. і молодих вчених*. – Донецьк, 2006. – С. 242-244.
15. Погорельцева Н. Особливості становлення іпотечного ринку в трансформаційній економіці / Н. Погорельцева // *Банківська справа*. – 2007. – № 3. – С. 26-38.
16. Ревуцька Н. Іпотечне кредитування: зарубіжний досвід і перспективи розвитку в Україні / Н. Ревуцька // *Цінні папери України*. – 2008. – № 2. – С. 24-26.
17. Румянцева С. В. Проблеми ринку іпотечного кредитування / С. В. Румянцева // *Цінні папери України*. – 2009. – № 41. – С. 20-23.
18. Савич В. І. Державний земельний (іпотечний) банк як елемент інфраструктури іпотечного ринку / В. І. Савич // *Банківська справа*. – 2004. – № 3. – С. 10-16.
19. Савич В. І. Перспективи іпотечного житлового кредитування в Україні / В. І. Савич // *Фінанси України*. – 2005. – № 9. – С. 81-92.
20. Сердюк А. В. Концептуальні основи функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні / А. В. Сердюк // *Формування ринкових відносин в Україні : зб. наук. праць*. – К., 2006. – Вип. 2 (57). – С. 97-101.
21. Ипотека на Украине: статьи, 2011 г. : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.realtypress.ru/article_1103.html
22. Сколько стоит квартира в Крыму. Сравнение по регионам Крыма. 2011 г. : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://okrug.com.ua/cenoobraz/15-skolkokvartira>