

Александр 50 лет.

До пенсии осталось 5-7 лет.

Почти 15 из них он – персональный водитель.

Его дети – сын и дочь уже взрослые, живут отдельно. «К счастью, сегодня наши дети сами могут позаботиться о себе, -- говорит Александр, -- мы же с женой уже несколько лет мечтаем поменять нашу однокомнатную квартиру на что-нибудь поудобнее».

Собственно поэтому сегодня Александр и его жена стараются жить весьма экономно.

«Так получилось, что я – человек с высшим техническим образованием, работаю не по специальности, -- рассказывает Александр. – После перестройки в моем институте провели глобальное сокращение штата, и я остался на улице. Некоторое время безрезультатно искал новую работу и понял, что рассчитывать могу только на себя. Поэтому я сел в свою машину и стал работать водителем».

Сегодня Александр работает в частной таксомоторной компании. Как он сам говорит, по большому счету его месячный доход зависит только от него самого: хочет больше заработать, берет больше заказов.

Но при этом он старается, чтобы меньше, чем 40 тыс. рублей у него в месяц не выходило. Доход Александра – это единственный доход семьи, жена Александра (ей 45 лет) сейчас не работает, занимается воспитанием внучки.

Заработок в семье на нем. ПО возрасту не подходит под управление накопительной частью пенсии.

Александр в своей компании на хорошем счету, поэтому чаще всего он работает с постоянными, что называется, корпоративными клиентами. Как и раньше, сегодня Александр работает на своей машине.

Машина – его актив, который приносит реальные деньги, значит продавать не имеет смысла.

Нынешняя стоимость этой машины – около 12 тыс. долларов. «Думаю, что менять свою «рабочую лошадку» я буду не раньше, чем года через два, - предполагает Александр. – Естественно, что я не жалею своих сил на машину, а вот обслуживаться предпочитаю, как говорится, у своих – так надежнее и дешевле».

Надежно и экономно – это те принципы, которыми руководствуются Александр и его жена в большинстве своих трат.

По причине их подхода и в связи с тем, что возраст преклонный - рискованные инструменты могут не подойти.

Одежда, обувь, что-то для дома в этой семье покупается по мере необходимости. Все лето, а также часть весны и осени жена Александра с внучкой живут на даче.

А в деревенских условиях, как говорит Александр, можно особенно не тратиться. «Мы стараемся по максимуму откладывать деньги на новую квартиру, - делится герой нашей рубрики. – Правда, есть одно «но»: при всем нашем старании мы никак не успеваем за

ростом цен на жилье. Если два года назад, как мы прикидывали, чтобы обменять нашу квартиру на большую в этом же районе, было бы достаточно и 20 тыс. долларов, то сегодня этой суммы уже будет мало».

Догнать рост цен на жилье возможно только если воспользоваться каким-то рискованной стратегией накопления. В действительности же можно посоветовать воспользоваться обменом с доплатой через одну из ипотечных схем.

Сегодня Александр и его жена живут в однокомнатной квартире на юго-западе Москвы. Примерная рыночная стоимость этой квартиры около 130-140 тыс. долларов. Но чтобы купить двухкомнатную квартиру, накопленных к сегодняшнему дню 20 тыс. долларов не хватает. Как говорит Александр, похоже, что и в этом случае он может рассчитывать только на себя: «К сожалению, мой доход – абсолютно «серый»

Значит не подойдут обычные способы кредитования – например ипотека в чистом виде! Поэтому я боюсь, что ни один из банков не решится дать мне в кредит недостающую сумму». А не хватает, как подсчитал Александр, все той же суммы в 20 тыс. долларов.

Чтобы приумножить свои сбережения, никакими финансовыми инструментами Александр не пользовался. «Как-то боязно относить свои деньги в банк, а кроме банков (которые иногда становятся банкротами) я ничего не знаю», - говорит он.

Если придется покупать новую квартиру с доплатой по ипотеке, то накопленные деньги все равно пойдут в уплату первоначального взноса.

Надо не забывать, что покупка новой квартиры также повлечет за собой ремонт и покупку мебели.

Что касается такого семейного актива как дача, то тут все просто: с ее помощью улучшать жилищные условия в семье не хотят. «Мы без дачи никуда, -- говорит Александр, -- жене с внучкой там лучше, чем в городе. Судите сами: большой сруб на 15-и сотках в 60-и км от Москвы».

Можно сдавать в аренду в те месяцы, когда Вы там не проживаете.

Как рассказывает Александр, он даже продумывал вариант, при котором бы дочь получила бы кредит на недостающую сумму (в ее компании могут выдать справку о большой реальной зарплате). Логика была такова: получить максимально возможный кредит, а затем быстро по нему рассчитаться. «Но в последний момент решили не связывать себя и дочь кабальными отношениями с банком», -- делится он.

Ну и правильно, с учетом того, что в качестве залога в банке может быть использована квартира, брать кредит на имя дочери не имеет смысла.

Варианты использования денег могут быть следующие:

- 20 тысяч можно не вкладывать сразу в покупку квартиры, а взять кредит на сумму изначально большую, а вот деньги вложить в такие инструменты как ПИФ (менее рискованный и более стабильный) или ОФБУ (с умеренно-консервативной стратегией), а можно эти же доли в ПИФе или ОФБУ заложить банку, который предлагает кредит в том числе и под залог этих долей.

Нужно привести расчет ипотечных платежей

Показать среднюю доходность по ОФБУ/ПИФУ

Уточнить схемы кредитования для такого возраста и с учетом залога.

**СДЕЛАТЬ БАЛАНС**

На что тратит Александр

В среднем в месяц, USD  
квартплата, коммунальные платежи – 50  
мобильная связь – 100  
помощь родителям – 50  
продукты, напитки, сигареты – 100  
одежда, обувь – 100  
хозяйственные товары – 50  
отдых, отпуск – 100-120  
обслуживание машины, бензин – 100-130  
650-700  
Расходы не большие!

Рекомендации Александру

Оформить ипотечный кредит на недостающую сумму, по которому рассчитаться в течение трех лет и начать инвестировать свободные денежные средства в финансовые инструменты с минимальным риском.

Генеральный директор компании «В-КЛАД», Александр Гридин

Ситуация, в которой находится Александр, типична для современной Москвы. Многие достойно зарабатывающие люди имеют желание качественно улучшить свои жилищные условия. Даже кажется, что Александр с женой имеют возможность для увеличения жилплощади, но цена на квартиру, которая их бы устроила, растет быстрее роста их сбережений.

Догнать рост цен на жилье возможно только если воспользоваться каким-то рискованным активом сохраняя выбранную стратегию накопления. Но более чем консервативный подход Александра к использованию финансово-банковских продуктов и его возраст исключают использование высокодоходных и, соответственно, высокорисковых финансовых инструментов.

В этой случае логично посоветовать воспользоваться обменом с доплатой через одну из ипотечных схем, которую мы опишем ниже.

Взглянем на жизненную ситуацию Александра несколько шире. Александру 50 лет, поэтому ему уже сейчас надо начинать думать о пенсии и обеспечении достойного существования себя и жены после завершения активной трудовой деятельности.

Если Александр будет продолжать работать в частной таксомоторной компании в течение следующих 5-7 лет, то это как раз тот срок, в течение которого ему предстоит решить три основные задачи:

1) Сейчас: обменять свою однокомнатную квартиру на двухкомнатную;

В ценах текущего периода на это требуется 40 тыс. долл. Но ведь нужно не забывать и о том, что необходимо сделать аккуратный ремонт и приобрести некоторую новую мебель. А это дополнительные затраты минимум в 10 тыс. долл.

2) Через 2-3 года: обновить свой «автопарк» - приобрести более новую машину;

Судя по всему, у Александра машина среднего класса (новая стоит порядка 22-25 тыс. долл.), через пару лет его «ласточка» будет стоить на 30%-35% дешевле, чем сегодня – то есть около 8-9 тыс. долл. Если ей на смену приобретать подержанную 3-хлетнюю машину аналогичного класса за 12-15 тыс. долл., то за обмен придется выложить не

меньше 4-5 тыс. долл.

3) Через 5-7 лет: накопить достаточную сумму денег для поддержания прежнего уровня жизни при выходе на пенсию.

Можно оценить «достаточную сумму», исходя из текущих расходов 650-700 долл., которые снизятся за счет обслуживания машины и расходов на бензин, но возможно вырастут за счет расходов на профилактическое лечение и т.п. Так вот здесь есть два варианта: иметь около  $650 \text{ долл.} * 12 \text{ мес.} * 15 \text{ лет} = 117 \text{ тыс. долл.}$  «на руках» (очевидно, что первый вариант нереализуем) или иметь возможность получать ежемесячно те же 650 долларов в виде дохода от какого-либо актива. При среднегодовой доходности консервативных финансовых инструментов (вклад, паевой инвестиционный фонд облигаций, общий фонд банковского управления с консервативной стратегией) от 8% до 16% сумма актива должна быть не менее 65 тыс. долл.

Начнем решать проблемы Александра по порядку, с самой важной и дорогой – обмена квартиры.

Если Александр имеет «на прицеле» вариант двухкомнатной квартиры, стоящей на 40 тыс. долл. дороже его однокомнатной, то задача состоит в получении кредита на недостающие 20 тыс. долл. Предположу, что у Александра возникнут психологические сложности с принятием подобного варианта, ведь он упоминал о «кабальных отношениях с банком». Но банк в данном случае стоит рассматривать, как партнера, оказывающего платную услугу по вполне приемлемой для Александра цене.

Александрю следует обратиться к крупному риэлтеру, ипотечному брокеру или напрямую в банк за получением кредита под залог своей однокомнатной квартиры. Вероятнее всего, банк больше заинтересует доход Александра, за счет которого он будет погашать взятый кредит, чем залог квартиры.

Но не следует отчаиваться по поводу «серости» дохода. Сейчас банки научились оценивать реальный доход заемщика и зачастую могут выдать кредит, не требуя справки по пресловутой форме 2 НДФЛ или с места работы.

В отношении процентов за кредит можно предположить, что они не превысят 18% годовых в рублях как в случае ипотечной сделки с учетом всех комиссий, так и в случае потребительского кредита. Последний, кстати, есть возможность получить вообще без оформления залога.

В отношении валюты кредита – стандартная рекомендация, – брать в той валюте, в которой Александр получает доход. Хотя мы ведем рассуждения в «долларах», но, судя по всему заработную плату он получает в рублях. Стало быть, и кредит необходимо брать в рублях.

Теперь составим для семьи Александра приблизительный финансовый план доходов и расходов.

Для простоты изложения намеренно не учитывались такие показатели как рост цен на товары и услуги за счет инфляции, а также изменение уровня пенсионных доходов.

За следующие 7 лет при условии, что он сохранит возможность зарабатывать по 40 тыс. руб. (около 1500 долл.) в месяц, ежегодный доход Александра составит  $1500 * 12 \text{ мес.} = 18$

тыс. долл.

Для того чтобы ежемесячные выплаты по кредиту на покупку квартиры были посильными и у Александра не возникла острая необходимость брать на себя дополнительную работу, кредит стоит оформлять сроком на три года.

Свободные денежные средства, остающиеся в распоряжении Александра и его жены в конце каждого месяца, рекомендую инвестировать. Половину размещать на пополняемом вкладе (под 8% годовых, желательно с капитализацией процентов), и половину в открытый паевой инвестиционный фонд (ПИФ) облигаций/смешанных инвестиций со средней доходностью 16%. Тогда Александр сможет располагать к концу 7-го года суммой около 40 тыс. долл., приносящих в среднем 12% дохода в год.

Эти накопления обеспечат дополнительный доход 400 долларов, которых в совокупности с госпенсией (150-200 долл. на двоих) вполне хватит для обеспечения достойной жизни после того, как Александр решит завершить свою карьеру водителя.

К сожалению, пенсионная реформа в нашей стране «обошла стороной» людей старше 40 лет. То есть они не могут увеличить размер своей пенсии за счет накопительной части, переданной в управление и преумноженной одной из управляющих компаний. Однако сейчас на этот счет идут споры, и вполне возможно, что Конституционный суд примет сторону граждан в возрасте 40-50 лет, которые смогут благодаря этому увеличить свою будущую пенсию на несколько сотен рублей в месяц.

Ну, и не стоит забывать про помощь детей. Все-таки жена Александра уделяет все свое время воспитанию внучки, чем экономит дочери 600-700 долл. в месяц на няню для ребенка.

Кроме того, приличный дополнительный доход может приносить и дача, которую можно сдавать в периоды простоя, т.е. время, когда жена Александра не проживает там с внучкой. В принципе, нужно помнить, что актив это не просто имущество, которое что-то стоит, это, прежде всего то, что может приносить денежный доход. В этом смысле дача Александра пока не является для него активом, но может стать таковым.

Главное, что Александр и его жена соблюдают основной принцип улучшения своего благосостояния – живут по средствам. Те принципы, которыми они руководствуются, – «надежно и экономно», помогут им в дальнейшем не зависеть от финансовой помощи своих детей и позволят оказывать посильную помощь родителям.