

Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Знаю, как повысить
эффективность работы
имущества



Бюджет и финансовое планирование:
Оптимизация структуры активов и пассивов

Москва 2015

ДЛЯ ЧИТАТЕЛЕЙ 45–60 ЛЕТ

Формирование накоплений, подготовка финансового благополучия после завершения трудовой деятельности

C1



Оптимизация структуры активов и пассивов

Как оптимальнее хранить и вкладывать деньги? Выгодно ли содержать недвижимость? Какие вещи «съедают» деньги и какие снабжают ими?

C2



Инвестиционные программы с защитой капитала

Как инвестировать без риска для себя? Какие бывают составные инвестиционные инструменты и как ими пользоваться?

C3



Покупка медицинских и образовательных услуг в кредит

Как обеспечить себе и своим близким отличное здоровье и образование? Разумно ли откладывать жизненно важные вещи по финансовым причинам?

C4



Страхование имущества

Как защитить накопленное за годы имущество? Можно ли не беспокоиться постоянно о том, что все заработанное пропадет?

C5



Инвестиционные пенсионные планы

Как подготовить себя к близящемуся выходу на пенсию? Можно ли, выходя на пенсию, не потерять в доходах?

C6



Права страхователя

Какие «схемы» могут использовать недобросовестные страховщики? Как выбрать надежную страховую компанию?

**Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка
реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой
грамотности населения и развитию финансового образования в Российской
Федерации»**

Образовательный модуль

Оптимизация структуры активов и пассивов

Москва, 2015

УДК [365.27+366.2](078)
ББК 65.2-94я75

Модуль подготовлен консорциумом консультантов в составе: Автономная некоммерческая организация «Институт Финансового Планирования» (лидер консорциума, Россия) и Общество с ограниченной ответственностью «Грант Торнтон Консалтинг» (Россия), в рамках контракта № FEFLP/QCBS-3.4 «Разработка и апробация модульных образовательных программ и прочих материалов, направленных на повышение финансовой грамотности взрослого населения».

Как определить, что мне нужно, а что нет? Цель модуля: сформировать набор знаний и умений для проведения оптимизации своих активов и обязательств

Оптимизация структуры активов и пассивов / под ред. Е. Блискавки.

Коллектив авторов: Гусев А., Сулейманова С., Демидов Д., Земцов А., Ильина С., Клюковский Д., Коваль А., Макаров С., Маторина Т., Пахомов П., Холченко Н.

Оглавление



ЛЕКЦИЯ.....	8
У КОГО ЛУЧШЕ?	8
ЧТО ПРИНОСИТ ДОХОД, А ЧТО ЕГО ПРОЕДАЕТ?.....	9
ПРИБЫЛЬ ИЛИ УБЫТОК?	10
ХОРОШО ЛИ ЗАРАБАТЫВАЕТ ВАШЕ ИМУЩЕСТВО?	11



ПАМЯТКА	14
---------------	----



ТЕСТИРОВАНИЕ	15
--------------------	----



У кого лучше?

Нашим героям почти по 50, они живут в одном из городов-миллионников, дети уже выросли и живут в своих семьях, периодически подкидывая нашим героям внуков на выходные. Все четверо еще работают и планируют потрудиться еще лет 5–10, а там – как здоровье позволит.



**Ирина
и Владимир**

Мы живем в квартире, еще от родителей Иры доставшейся: 3 комнаты в исторической части города, тихо, зелено. Коммунальные высоковаты, да и ремонт не помешал бы – но на такую махину разве хватит?

Ребята наши уже лет 10–15 как сами по себе живут, хорошо хоть внуков подкидывают. Жалко, что малышкой редко видим – да через весь город пока до них доберешься! А им бы наша помощь сейчас, конечно, не помешала, где из садика перехватить, по кружкам поводить – такое это удовольствие видеть их сияющие счастьем любопытные глазки.

Машины бы нам, конечно. Всю жизнь мечтал, да возможностей особо не было – то одно, то другое. Может быть, в кредит попробовать, но для нас уже, наверное, ставки высокие будут. Сынка в созаемщики взять – да на нем ипотека еще, дадут ли – непонятно. Ладно, жили без нее и проживем еще.

Но нам, наверное, экономить нужно – как-то мы к пенсии и не готовы. Как прожить на 14 тысяч на двоих? А детям помочь, а внукам на подарки – сейчас один поход в детский магазин минимум в 2 000 рублей обходится, у нас же их уже трое.

Мы еще год назад на семейном совете решили, что незачем нам тянуть с отцом хоромы эти царские. Пользуемся по факту одной комнатой из трех, а платим за три. До внуков не добраться, и в результате они на нянюку тратят в 2 раза больше, чем я зарабатываю.

Поменяли квартиру на однушку в новом доме рядом с ребятами, получилась уютная гостиная и спальня, а на балконе Костя даже небольшую мастерскую устроил для рукоделия моего. Теперь потолок не сыплется нам на голову, и платежи за квартиру сократились вдвое.

На оставшиеся деньги мы с ребятами вкладчину (по трети) дачный дом строим. Чтобы с внуками все лето на свежем воздухе проводить. Да и свежую зелень с огорода все у нас любят – будем всех витаминами и запасами на зиму обеспечивать.

Косте купили машину! Простую, конечно, но новую и добротную. Ну у нас теперь дача: привезти-увезти рассаду нужно, да и Косте летом с дачи удобнее добираться. Не мальчик уже – по автобусам скакать.

Остаток от квартиры мы положили на депозит, если здоровье позволит, то мы в него еще лет 7–10 не залезем, и он почти удвоится. Будет хорошая прибавка к пенсии.



**Мария и
Константин**



Мы десятилетиями копили, собирали по крошечке, вырывали зубами, и вот, наконец, у нас уже есть и квартира, и машина, и гараж, и дача. Теперь, когда, казалось бы, живи и радуйся, все эти богатства зачастую являются, скорее, причиной частой головной боли, чем источником удовольствия.

На содержание всего этого имущественного фонда приходится отдавать половину дохода. А ведь нередко с годами и наши доходы, и наши потребности в этом имуществе могут в значительной степени сократиться: ну не нужны нам лишние квадратные метры, если дети живут отдельно, не нужен гараж, в который уже 10 лет машину никто не ставил, потому что до него идти полчаса по темным переулкам, да и машина не всегда нужна, если вы в целях экономии времени на метро пересели. Раз в полгода до дачи друзьями доехать? Может быть, на такси дешевле?

И вот мы уже становимся заложниками своего богатства, принося ему в жертву каждый день часть кровно заработанного, а также нередко здоровья и нервов.

В этом модуле мы поговорим о том, как с холодной головой провести ревизию и правильно реорганизовать нажитое имущество. Чтобы достижения вашей жизни радовали вас, а не наоборот.

Что приносит доход, а что его проедает?

Прежде всего давайте разберемся с понятиями. Итак:



Актив. К активам относится все, что приносит вам прибыль, доход. Это может быть недвижимость, земельный участок, акции, производство, депозит и многое другое. Проще говоря, актив – это то, что кладет деньги в наш карман.



Пассив – это все то, что требует материальных затрат на свое содержание, обслуживание или поддержание в рабочем состоянии. Простыми словами, пассив – это то, что забирает деньги из нашего кармана.

Многие, имея хороший доход, усиленно приобретают пассивы – большой дом, дорогую машину, берут много кредитов и в результате, имея многое, на самом деле бедны. Более правильными действиями с точки зрения разумной организации своей структуры активов и пассивов будет приобретение активов. В таком случае личный капитал будет постоянно увеличиваться.



Пример

В бюджете семьи появились 20 000 свободных рублей ежемесячно. Но берется кредит для улучшения жилищных условий, хотя семья из 4 человек (с двумя маленькими детьми) уже живет в двухкомнатной квартире, но вашей жене хочется побольше-попросторнее и в новом доме. Для бюджета семьи это будет стоить 15% в год в течение 15 лет, в виде платы за кредит и страховки, а еще нужно учесть повышение коммунальных платежей и налогов, а также инвестиции в ремонт. То есть приобретен пассив.

А если покупается Газель для собственного бизнеса – минус 10% в год с учетом выплат по кредиту в течение 2 лет, а далее плюс 24% дохода в год после погашения кредита в течение 5 лет, пока не понадобится менять машину – приобретен отличный актив.



Пример

Давайте рассмотрим структуру активов и пассивов Людмилы и Василия:

Приносит доход (актив)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.
Депозит	300 000	30 000
Квартира «бабушкино наследство»	2 000 000	144 000
Требует расходов (пассив)		Расход, руб. в год.
Квартира для жизни	7 000 000	120 000
Машина	600 000	72 000
Гараж	400 000	15 000
Кредит потребительский	120 000	26 400



Проведите ревизию своего имущества и заполните таблицу:

Актив (приносит доход)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.
Пассив (требует расходов)		Расход, руб. в год.

Будьте честны с собой – постарайтесь внести как можно больше информации и не упустить ничего важного. Ведь чем яснее собранная информация, тем точнее будут результаты анализа, которые могут определить лучшую для человека структуру его имущества.

Прибыль или убыток?

Теперь мы можем посчитать, с какой скоростью поступают и убывают из нашего бюджета средства на обслуживание имущества



Пример

Давайте посчитаем, сколько денег тратят наши герои на содержание своего имущества:

Приносит доход (актив)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.
Депозит	300 000	30 000
Квартира «бабушкино наследство»	2 000 000	144 000
Всего		174 000
Требует расходов (пассив)		Расход, руб. в год.
Квартира для жизни	7 000 000	120 000
Машина	600 000	72 000
Гараж	400 000	15 000
Кредит потребительский	120 000	26 400
Всего		233 400



Получается, что на содержание имущества наши герои тратят в год 233 400 рублей, или 19 450 рублей в месяц, а это почти половина текущего дохода наших героев! Активы обеспечивают дополнительное пополнение бюджета семьи на 174 000 рублей в год, или 14 500 рублей в месяц. Возникающая разница в 59 400 рублей компенсируется за счет других статей бюджета семьи. То есть текущая структура имущества ничего нашим героям не приносит и, более того, ежегодно съедает из их бюджета почти целую суммарную заработную плату обоих членов семьи за месяц.

Для того чтобы навести порядок, нужно понимать, как статьи пассивов можно превратить в активы, а также найти способы заставить активы работать лучше, а пассивы – «кушать» меньше!



Имущество должно работать на своего владельца, а не он – на содержание того, чем владеет.



Попробуйте сами

Рассчитайте, сколько ваше имущество приносит вам или съедает за год?

Актив (приносит доход)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.
Всего:		
Пассив (требует расходов)		Расход, руб. в год.
Всего:		

Хорошо ли зарабатывает ваше имущество?

Для того чтобы объективно оценить влияние текущей структуры имущества на текущее финансовое самочувствие его владельца, нужно рассчитать эффективность работы активов и пассивов.



На заметку

Для этого воспользуемся следующей формулой:

$$\text{Эффективность работы актива/пассива, \% в год} = (\text{Доходы} - \text{Расходы}) / \text{Стоимость} \times 100\%$$



Для объективной картины текущего состояния необходимо провести ревизию и рассчитать эффективность работы активов и пассивов.



Давайте проанализируем структуру активов и пассивов Людмилы и Василия:

Приносит доход (актив)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.	Эффективность, %.
Депозит	300 000	30 000	+10%
Квартира «бабушкино наследство»	2 000 000	144 000	+7,2%
Всего		174 000	
Требует расходов (пассив)		Расход, руб. в год.	Эффективность, %.
Квартира для жизни	7 000 000	120 000	-2%
Машина	600 000	72 000	-12%
Гараж	400 000	15 000	-3,75%
Потребительский кредит	120 000	26 400	-22%
Всего		233 400	

Мы видим в структуре имущества героев явных «проедателей денег», таких как «потребительский кредит» и «гараж», и лентяев, которые приносят меньше, чем могли бы – например, «бабушкино наследство».

Взглянув на результаты, Людмила и Василий разработали такой вариант: они продают гараж, которым уже давно не пользуются, и закрывают потребительский кредит на вырученные деньги, еще 100 000 рублей из вырученных они пускают на ремонт «бабушкиного наследства», что позволит сдавать квартиру по более высокой стоимости. Остаток средств они кладут на депозит.

Что получилось:

Приносит доход (актив)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.	Эффективность, %.
Депозит	300 000	30 000	+10%
Новый депозит	180 000	17 100	+9,5%
Квартира «бабушкино наследство» после ремонта	2 000 000	192 000	+9,6%
Всего:		239 100	
Требует расходов (пассив)		Расход, руб. в год.	Эффективность, %.
Квартира для жизни	7 000 000	120 000	- 2%
Машина	600 000	72 000	-12%
Всего:		192 000	

Новая структура имущества наших героев позволила семье исключить из бюджета траты, связанные с поддержанием имущества и даже зарабатывать на нем дополнительных 47 100 рублей. То есть теперь имущество героев приносит им в бюджет почти одну заработную плату за месяц. Возможно, в будущем наши герои решат использовать для собственного проживания «бабушкино наследство» с новеньким ремонтом, а свою квартиру будут сдавать, что обеспечит им еще дополнительные 20–25 тысяч в месяц, кото-



рые будут хорошей прибавкой к пенсии. Таким образом, Людмила и Василий приспособили свое нажитое имущество к своим текущим финансовым потребностям и стилю жизни.



Чтобы поддерживать оптимальную структуру имущества, пускайте в жизнь перемены. Имущество должно отвечать текущим и перспективным финансовым запросам человека, а не его прошлому.



Проведите анализ своей структуры активов и пассивов. Найдите лентяев и «проедателей денег». Попробуйте исключить их или заменить. Найдите комфортный для себя баланс желаемого и возможного:

Приносит доход (актив)	Текущая стоимость, руб.	Доход, руб. в год.	Эффективность, %.
Всего:			
Требует расходов (пассив)		Расход, руб. в год.	Эффективность, %.
Всего:			



ОПТИМИЗАЦИЯ АКТИВОВ И ПАССИВОВ

Имущество должно работать на интересы владельца, а не владелец должен трудиться на его содержание.

Проверьте, хорошо ли трудится ваше имущество?

- ✓ Рассчитайте эффективность работы активов и пассивов – это даст возможность увидеть объективную картину финансового здоровья вашего имущества.

$$\text{Эффективность работы актива/пассива, \% в год} = (\text{Доходы} - \text{Расходы}) / \text{Стоимость} \times 100\%$$

- ✓ Рассмотрите варианты, поэкспериментируйте с вариантами перераспределения структуры активов и пассивов и найдите самую выгодную для себя.

Например, нашим героям удалось найти возможность организации дополнительных 47 100 рублей ежемесячного дохода. Хотите узнать как – читайте подробнее модуль «Оптимизация активов и пассивов».

- ✓ Пускайте в жизнь пересмены. Имущество должно отвечать текущим и перспективным финансовым запросам своего владельца, а не его прошлому.

Подробнее о том, как найти способы оптимизации активов и пассивов, как рассчитать эффективность различных вариантов структуры имущества и увидеть объективную картинку своего финансового положения, можно прочитать в модуле «Оптимизация активов и пассивов».

**1. Что отличает актив от пассива?**

- А. Способность зарабатывать деньги
- В. Название
- С. К пассивам относятся только долги, все остальное это активы

2. Как оценить работу актива?

- А. $\text{Доход в год} / \text{Стоимость актива} \times 100$
- В. $\text{Стоимость актива} / \text{Доход в год} \times 100$
- С. $(\text{Доход в год} - \text{Расход в год}) / \text{Стоимость актива} \times 100\%$

3. Насколько хорошо трудится актив «квартира, сдаваемая в аренду», если стоимость квартиры – 4 000 000 рублей, стоимость аренды – 17 000 рублей в месяц, включая компенсацию коммунальных платежей 2 000 рублей в месяц?

- А. 5,1%
- В. 4,5%
- С. 3,7%

4. Что выгоднее: вложить 3 000 000 рублей в банк или купить квартиру для аренды, если ставка по депозиту 9% в год, а арендные платежи – 11 000 руб. в мес.?

- А. Конечно, купить квартиру
- В. Положить на депозит
- С. Ничего из предложенных вариантов

5. Если в вопросе 4 выбрать вариант с арендой, то насколько он будет эффективен в процентах в год?

- А. 1,11%
- В. 11,4%
- С. 4,4%



Правильные ответы

1	2	3	4	5
A	C	B	B	C

Подсчет результатов

За каждый правильный ответ следует прибавить себе 1 балл. В вопросах, где возможны несколько вариантов ответа, балл добавляется только в случае выбора всех правильных вариантов.



5 баллов (отлично): Поздравляем! Данный раздел успешно освоен. Можно переходить к изучению следующих модулей.



4 баллов (хорошо): Изученная информация достаточно хорошо понята. Перед началом изучения нового модуля рекомендуется еще раз пройти темы, по которым допущены ошибки, и проанализировать разницу неправильных ответов с верными ответами по данным вопросам.



Менее 4 баллов (плохо): Усвоенной и понятой информации недостаточно. Необходимо вернуться к изучению данного модуля и пройти тестирование еще раз.