

*Наталья Смирнова,
Независимый финансовый советник*

На примере молодой московской семьи Олеси и Алексея можно попытаться составить примерный личный финансовый план для молодоженов: у них нет детей, нет своей квартиры, но есть желание и, в принципе, даже возможность для осуществления своих желаний. Достаточно просто грамотно оценить свое финансовое положение и правильно во времени расположить финансовые цели.

Рассмотрим финансовую ситуацию Олеси и Алексея. Ежемесячные расходы семьи составляют:

- Продукты питания - 4000 руб.
- Мобильная связь 500-800. Для расчетов бралось среднее значение в 650 руб.
- Родителям – 4000 руб.
- Парикмахерская, косметология, маникюр, педикюр – 1000 руб.
- Кафе и ресторан 1 раз в месяц 2000-3000 Для расчетов бралось среднее значение 2500 руб.
- Одежда, обувь 2000-6000 - бралось среднее значение в 4000 руб.
- Курсы английского – 5500 руб.. Для расчетов предполагалось, что в 2008 году этой статьи расходов уже не будет. Также считалось, что курсы продлятся в течение 6 мес.
- Ремонт автомобиля 10000 руб., в сентябре расходы на автомобиль должны сократиться в 2-3 раза, т.к. после ремонта машина будет требовать гораздо меньше капиталовложений. Считалось, что с сентября расходы на автомобиль составят 2500 тыс. Та же сумма в месяц, по прогнозам, будет расходоваться и на новую машину, которую семья купит вместо старой.
- Бензин – 10 000 руб.
- Проездные билеты – 1000 руб.
- Книги – 500 руб.
- Косметика 1000-3000 - бралось среднее в 2000 руб.

Итого ежемесячные расходы до сентября 2007 составят – 44250 руб.

С сентября 2007 – 36750 руб.

С 2008 года, когда, по прогнозам, закончатся курсы англ. яз., - 31250 руб.

Плюс к ежемесячным расходам в 2007 г. при расчетах учитывался ремонт в комнате, стоимость которого, по прогнозам, составит 80 000-90 000 руб.- бралось среднее в 85 тыс. руб.

Кроме того, семья ежегодно выезжает в отпуск, поэтому считалось, что отпуск будет минимум раз в год по 55 тыс.

Также считалось, что величина инфляции в год будет составлять 7%, поэтому величина ежегодных расходов будет возрастать на 7% в год.

Что касается доходов Олеси и Алексея, на сегодня их ежемесячный доход составляет:

18 000 руб. – заработная плата Олеси

55 тыс. руб. – средняя заработная плата Алексея (70 тыс. руб. он получает 6 мес. в году, 40 тыс. руб. – остальное время).

Предположим, что доход Олеси и Алексея растет со скоростью около 5% в год, т.к., по их прогнозам, компания, в которой работает Алексей, будет развиваться все динамичнее, что приведет к росту заказов и обеспечит более высокий заработок Алексея.

Что касается активов и пассивов семьи, долгов у них нет, но есть старый автомобиль, который на сегодня более эффективно продать, пока он имеет еще хоть какую-то остаточную стоимость, а не вкладывать в него все большие деньги на поддержание его в должном виде. Подобный автомобиль на сегодня стоит порядка 50-52 тыс. рублей, хотя все, конечно, зависит от его состояния. Поскольку автомобиль недавно из ремонта, его вполне можно будет продать за 52 тыс. руб. Причем чем раньше это сделать, тем большую сумму можно будет выручить за продажу. Именно поэтому рекомендуется продавать машину в сентябре – октябре, а полученные использовать в качестве первоначального взноса для приобретения в кредит нового автомобиля.

Учитывая также тот факт, что пока заработная плата Алексея нестабильна, Олеся вряд ли сможет уйти в декрет в ближайшие пару лет, т.к. банк маловероятно станет выдавать ипотечный кредит в условиях нестабильного заработка около 55 тыс. рублей на семью из 3 человек, включая ребенка, которая к тому времени еще будет платить по авто кредиту. Иными словами, следует сначала расплатиться по одному кредиту, и только потом заводить ребенка.

Рассмотрим подробнее порядок реализации финансовых целей Олеси и Алексея:

- Квартира – скорее всего, двухкомнатная, т.к. семья планирует рождение ребенка, а втроем жить в однокомнатной квартире проблематично
- Машина – около 260 тыс. рублей.
- Ребенок – подразумевается, что Оксана не будет работать в течение 3 лет, поэтому в это время доход семьи должен составлять не менее 70 тыс. руб. в мес. в текущих ценах.

Машина

В июле – августе семья должна отложить порядка 28 тыс. рублей в качестве части первоначального взноса за новую машину. В сентябре 2007 года Олеся и Алексей продают свою старую машину, получая на руки 52 тыс. руб. В сентябре же семья приобретает в кредит новую машину за 260 тыс. руб., при этом в кредит берется сумма в 180 тыс. руб. Кредит оптимально брать на 3 года. Допустим, что ставка по кредиту составит 15% годовых, тогда ежемесячный аннуитетный платеж будет равен около 6250 руб. В 2007 году такой платеж будет выплачиваться в течение 3 месяцев (октябрь-декабрь), далее, в 2008-2009 гг., в течение 12 месяцев, а в 2010 г. – только еще 9 месяцев.

Квартира

Квартира приобретается в середине 2009 года. До этого, с начала 2008 года, 60% свободных средств (разницы между ежемесячными доходами и расходами)

ежемесячно откладывается на пополняемый полугодовой депозит в банке, его доходность в среднем составит около 3% за полгода. По прогнозам, на депозит за 2008 год поступит сумма около 240 тыс. руб. до середины 2009 года на депозит Олесе и Алексею положат еще около 120 тыс. руб. Тогда в середине 2009 года семья сможет забрать с депозита сумму около 390 тыс. руб., что будет служить небольшим первоначальным взносом по ипотеке.

Предполагается, что, с учетом имеющегося на тот момент авто кредита, банк сможет выдать ипотечный кредит Олесе и Алексею с аннуитетным платежом, не превышающем 33,5 тыс. руб. в месяц, учитывая их ежемесячный доход.

Таким образом, семья сможет приобрести квартиру, не более 3,4 млн. руб. (в ценах на 2009 год). Это стоимость либо однушки в Москве, либо небольшой двушки в окрестностях Москвы (например, в Реутове, Ивантеевке и т.д.)

Рост цен на недвижимость прогнозировался, исходя из темпов роста инфляции + 2%, согласно западным стандартам.

Чтобы снизить ежегодную кредитную нагрузку на семейный бюджет, ипотеку лучше брать на 20 лет, то есть до 2029 года включительно. Прогноз ежемесячных выплат по ипотеке базировался на предположении, что банк предоставит ипотечный займ на среднерыночных условиях – 12% годовых. Тогда ежемесячный аннуитетный платеж составит около 33 тыс. руб., плюс ежегодная обязательная страховка квартиры порядка 1% от суммы кредита, т.е. около 30 тыс. руб. в год. Если брать ипотеку на меньший срок, семья окажется в минусе.

Ребенок

Оксана может выходить в декрет на 2-3 года, как только ежемесячный доход мужа станет составлять не менее 70 тыс. руб. в текущих деньгах. Только тогда они смогут расплачиваться по ипотеке. Поскольку коттеджное строительство в Подмосковье сейчас активно развивается, причем не только на Рублевке, можно предположить, что компания, где работает Алексей, сможет быстро развиваться, и в ближайшие 3-4 года Алексей сможет получать стабильную более высокую заработную плату. К этому времени они как раз расплатятся по авто кредиту.

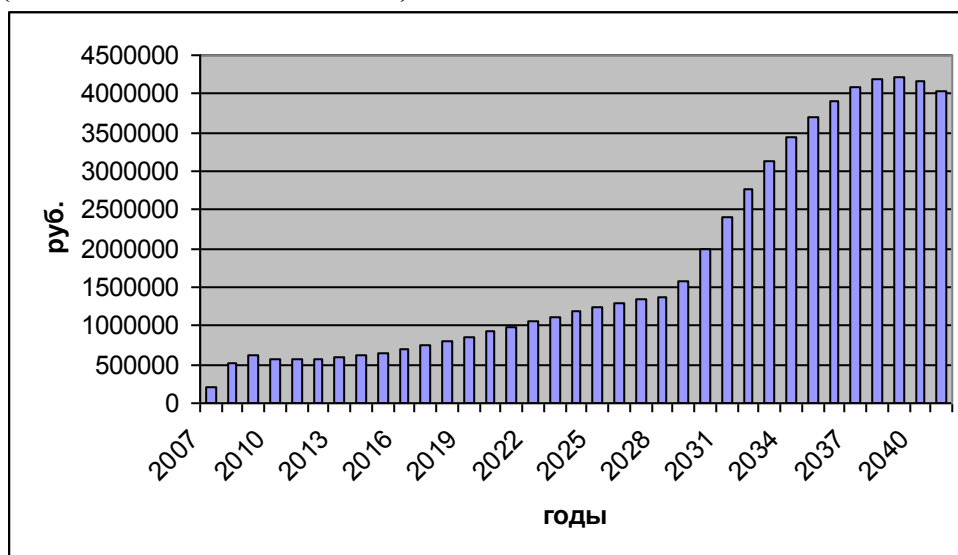
Подробнее реализацию финансовых целей Олеси и Алексея можно увидеть в табл. 1 и на рис. 1.

Таблица 1. Выплаты и накопления семьи до 2029 года (года погашения ипотеки), руб.

Год	Разница Доход - расход	% с остатка, перечисляемый на депозит	Сумма от продажи машины	Сумма на депозите	Кредитные выплаты по машине	Выплаты по ипотеке	Остаток денежных средств	Остаток нарастающим итогом
2007	224200	28000	52000		18719,28		205480,7	205480,7226
2008	397384	238430,4		252950,8114	74877,11		322506,9	527987,613
2009	407434,9	122230,5		394252,8937	74877,11	228440,8	104117	632104,5724
2010	417301				56157,83	426881,6	-65738,4	566366,1398
2011	426925,1					426881,6	43,45604	566409,5958
2012	436243,5					426881,6	9361,846	575771,4416
2013	445185,8					426881,6	18304,2	594075,6461

2014	453674,4					426881,6	26792,79	620868,4402
2015	461623,5					426881,6	34741,86	655610,3042
2016	468938,6					426881,6	42056,96	697667,2662
2017	475515,8					426881,6	48634,19	746301,4557
2018	481241					426881,6	54359,4	800660,8549
2019	485989					426881,6	59107,33	859768,1836
2020	489622,3					426881,6	62740,67	922508,8498
2021	491990,7					426881,6	65109,04	987617,8928
2022	492929,6					426881,6	66047,95	1053665,84
2023	492259,2					426881,6	65377,55	1119043,391
2024	489783,1					426881,6	62901,46	1181944,847
2025	485286,9					426881,6	58405,32	1240350,169
2026	478537					426881,6	51655,41	1292005,579
2027	469278,6					426881,6	42397,01	1334402,584
2028	457234,3					426881,6	30352,71	1364755,296
2029	442102,3					228440,8	213661,4	1578416,735

Рис. 1. Денежные средства Олеси и Алексея нарастающим итогом, до 2041 года (до пенсии Алексея в 60 лет).



Прочее

Олесе и Алексею будет необходимо учесть еще ряд вещей:

- Если у них будет возможность, можно будет воспользоваться ипотечным кредитованием по более выгодным условиям, если взять кредит под залог имеющейся квартиры, либо если у них будут поручители. То же касается подтвержденного дохода Олеси и Алексея – чем больший доход они смогут подтвердить официально, тем большую сумму они смогут взять в рамках ипотечного кредита.
- Олеса и Алексей имеют право на налоговый вычет при покупке квартиры: до 1 млн. руб. плюс проценты по ипотечному кредиту. Естественно, что

налоговый вычет не может превышать сумму налога на доходы физических лиц (НДФЛ), уплаченный Олесей и Алексеем за год, поэтому он в таком случае будет переноситься на следующий год. Пока что рассчитать налоговый вычет сложно, т.к. не известна ежегодно уплачиваемая сумма НДФЛ. Тем не менее, налоговый вычет будет одним из способов роста доходов семьи на период ипотечных выплат, поэтому им следует непременно воспользоваться.

- Необходимый минимальный рост дохода Олеси и Алексея в год должен составлять 5%, чтобы покрывать соответствующий рост расходов на 7% в год из-за инфляции.
- Чтобы нормально существовать на пенсии, семье понадобится подумать о пенсионном обеспечении. Для этого можно либо копить средства в ПИФах или ОФБУ (общих фондах банковского управления), затем их перевести в программы накопительного страхования, либо в НПФ (негосударственный пенсионный фонд). Олесе и Алексею следует определить желаемый размер пенсии в месяц. Обычно это – 50-70% текущих ежемесячных расходов, но Олесе и Алексею следует определить их потребность в пенсии самостоятельно.
- Поскольку Алексей является основным источником доходов семьи, можно застраховать его жизнь. Для этих целей подойдет срочное страхование, а не накопительное, которое обойдется семье гораздо дешевле.
- Рекомендуется иметь запас ликвидных средств в размере 3-6 ежемесячных доходов семьи. Его удобно держать на депозите с возможностью частичного снятия средств до истечения его срока.