

Планирование приобретения квартиры

У каждого человека есть обычно более одной финансовой цели в жизни, даже если все они на данный момент не видны. В этом и есть основной смысл личного финансового плана, который позволяет учесть более одной цели, просчитать возможности достижения их всех.

В настоящее время практически у каждой семьи есть одна общая цель – приобретение квартиры. Семья Зиминых – не исключение: это молодая семейная пара с маленьким ребенком, поэтому вопрос улучшения жилищных условий для них стоит достаточно остро.

Павел и Елена женаты более 5 лет, у них в прошлом году родилась дочь, поэтому Елена временно не работает, по планам семьи, это продлится 3-3,5 года. На сегодня Зимины живут в маленькой съемной квартире и очень желают приобрести собственную жилплощадь в ближайшие 3-5 лет, до того, как ребенок пойдет в школу.

Среди прочих целей семья отметила полную реконструкцию их небольшого дачного дома, а также пенсионное обеспечение в размере 15 тыс. руб. в месяц для Павла – с 2033 года, для Елены тоже 15 тыс. руб., но с 2035 года.

Проанализируем финансовую ситуацию семьи Зиминых, чтобы продумать рекомендации по достижению их финансовых целей. Для этих целей необходимо изучить состав, структуру ежемесячных и ежегодных доходов и расходов и их динамику, а также состав, структуру и динамику активов и пассивов, инвестиционного портфеля, страхового и пенсионного обеспечения, а далее увязать это с финансовыми целями Зиминых.

Доходы и расходы

Ниже представлена структура и динамика расходов и доходов семьи Зиминых.

На сегодня доходы семьи составляют:

- 65 тыс. руб. в месяц – зарплата Павла
- 300 руб. – пособие на ребенка Елены
- 6 тыс. руб. – пособие на ребенка Елены

Итого на сегодня доходы семьи составляют 71,3 тыс. руб. в месяц.

С 2008 года Павел планировал поменять работу и уйти в компанию, где ему обещали минимум 75 тыс. руб. Для расчетов предположим, что Павел уже с января 2008 года станет получать 75 тыс. рублей.

В то же время Елена, которая до декрета получала 40 тыс. руб., думает выйти на работу в 2010 году. Предположим, с начала 2010 года ее зарплата будет по-прежнему составлять 40 тыс. руб., но через 2-3 года, то есть в 2013 году, возрастет до 55 тыс. С 2033 года Павел уходит на пенсию, с 2035 года – Елена, поэтому с 2033 года Павел перестает получать зарплату, а с 2035 года – его жена.

Теперь рассмотрим структуру расходов семьи.

На сегодня ежемесячные расходы включают:

- Расходы на питание 10 000 рублей
- Расходы на связь 2 000 рублей
- Аренда – 20 000 рублей
- Одежда и обувь 15 000 рублей
- Расходы на лекарства и косметику – 8 000 рублей

Таким образом, ежемесячные расходы семьи составляют 55 тыс. руб. Соответственно, каждый месяц у Зиминых остается порядка 16,3 тыс. руб. На сегодня эти средства просто копятся «в тумбочке», никуда не инвестируются.

Соответственно, при покупке собственной квартиры, расходы семьи сократятся на 20 тыс. руб., но и возрастут одновременно на сумму содержания квартиры (ориентировочно, 4 тыс. руб. в месяц). Это означает, что с момента покупки квартиры сумма ежемесячных расходов сократится на 16 тыс. руб.

Активы и пассивы

Пассивов (долгов) у семьи Зиминых нет.

На сегодня у Павла и Елены имеются следующие активы:

- Накопления наличности в размере 150 тыс. руб., не инвестированы ни в какие инструменты
- Земельный участок – около 6-8 соток, его стоимость сегодня, по пессимистичным оценкам, составит около 10 тыс. долл. или 260 тыс. руб.

Для расчетов предположим, что стоимость недвижимости будет ежегодно возрастать на $7\%+2\%$, т.е. на 9% в год. Такое предположение основано на западных нормах роста цен на недвижимость по сравнению с уровнем инфляции в стране.

Инвестиционный портфель, страховое и пенсионное обеспечение

На сегодня у Павла и Елены накопления хранятся в виде наличных дома, они не инвестированы ни в какие инструменты. Также у Павла и Елены отсутствует какое-либо страховое и пенсионное обеспечение, кроме государственного, которым в расчетах можно пренебречь в силу его незначительности.

Финансовые цели семьи Зиминых

- Квартира 6,5 млн. руб. в ближайшие 2-4 года
- Пенсия в размере 15 000 рублей на каждого.
- Дача (после приобретения квартиры). Предположим, ее стоимость на сегодня 30 тыс. долл. или 780 тыс. руб., плюс стоимость участка 260 тыс. руб.

Предлагается следующий вариант достижения указанных выше целей:

- Участок земли продается, полученные средства инвестируются в ПИФ (допустим, доходностью 20% в год). Такое решение связано с тем, что квартира для семьи более приоритетна, поэтому на сегодня участок будет просто простаивать, а это – замороженные средства. Следует придерживаться основного принципа размещения имеющихся ресурсов: они ограничены, поэтому должны в первую очередь использоваться для достижения приоритетных целей.
- Все наличные средства в размере 150 тыс. руб. тоже переводятся в ПИФ, допустим, доходностью тоже около 20% в год. Квартиру семья должна приобрести в ближайшие 2-3 года, до того, как ребенок пойдет в школу.
- Часть свободных средств (около 20%), остающихся каждый месяц у Павла и Елены, также регулярно отчисляется в ПИФ. Оставшаяся часть образует резерв на неотложные нужды. Так происходит до 2009 года – в 2009 году свободные средства в ПИФ уже не вносятся в силу большого риска, а откладываются на краткосрочный депозит на полгода под 8% годовых. Так, в 2009 году 20% свободных средств семья кладет на пополняемый депозит. Остальные средства по-прежнему служат резервом на неотложные нужды.
- Елена выходит на работу на год раньше, в 2009 году. Пусть рост ее зарплаты произойдет по-прежнему в 2013 году.

Последовательность действий

Если соблюсти все указанные выше условия, в середине 2009 года семья сможет приобрести желаемую квартиру, которая к тому времени будет стоить уже почти 7,9 млн. руб., продав все свои паи в ПИФе, а также добавив часть свободных средств, образовавшихся в 2009 году, которая была отложена на депозит на полгода. Семья сможет взять ипотечный кредит на оставшуюся сумму на 15 лет под 10% в год. Тогда с середины 2009 года ежемесячно семья будет выплачивать около 76 тыс. руб. (см. табл. 1).

Таблица 1. Выплата по ипотечному кредиту, руб. в год

Год	Доход	Расход	Остаток	ПИФ	Средства на депозите	Выплаты по ипотечному кредиту
2007	855600	660000	195600	449120		
2008	939600	660000	279600	600456		
2009	1383600	564000	819600	720547,2	83599,2	456642,6 (так как в 2009 году квартира приобретается в середине года, выплаты будут вполонину меньше, чем в остальные годы)
2010	1383600	468000	915600			913285,2
2011	1383600	468000	915600			913285,2
2012	1383600	468000	915600			913285,2
2013	1563600	468000	1095600			913285,2
2014	1563600	468000	1095600			913285,2
2015 и т.д.	1563600	468000	1095600			913285,2

После осуществления выплат по ипотеке у Павла и Елены будут оставаться свободные средства, которые оптимально будет опять же инвестировать в ПИФ для накопления на покупку участка и строительства дачи, а также приобретения пенсионной программы (см. табл. 2). Важный момент – оптимально инвестировать не более 50% образующихся свободных средств, чтобы всегда оставался резерв наличных средств на непредвиденные расходы. Надо отметить, что данные инвестиции будут более долгосрочными, чем предыдущие на покупку квартиры, поэтому Елена и Павел могут использовать более агрессивные инвестиционные инструменты, например, ПИФы акций с доходностью около 30% в год.

Таблица 2. Реализация остальных финансовых целей семьи Зиминых, руб. в год

Год	Выплаты по ипотечному кредиту	Остаток средств	ПИФ	Сумма в пенсионную программу	Стоимость участка и строительства дачи
2009	456642,6	362957,4	417401		
2010	913285,2	2314,84	545283,4		
2011	913285,2	2314,84	711530,5		
2012	913285,2	2314,84	927651,7		
2013	913285,2	182314,8	1415609		

2014	913285,2	182314,8	2049954		
2015	913285,2	182314,8	2874602		
2016	913285,2	182314,8	1973323		
2017	913285,2	182314,8	2670150		
2018	913285,2	182314,8	3576027	526213	2683643

В 2018 году часть средств (более 3,5 млн. руб.), накопленные в ПИФе, изымаются для реализации двух оставшихся целей. Павел и Елена расходуют изъятые средства следующим образом:

- Они приобретают земельный участок, аналогичный тому, что вынуждены были продать в 2007 году. Конечно, даже тот же самый участок будет стоить уже гораздо дороже, чем сейчас. Также Зимины строят дачу на купленном участке (летний домик, а не коттедж). Все это будет стоить около 2,7 млн. руб.
- В это же время семьи Зиминых приобретает либо программу накопительного пенсионного страхования, либо начинает инвестировать средства в негосударственный пенсионный фонд. Здесь нужно будет ориентироваться на их предпочтения, программы в некоторой степени схожи, в том числе по стоимости (более 520 тыс. руб. в год на двоих, при условии их выхода на пенсию в 2033 и 2035 гг.).

Оставшиеся средства остаются в ПИФе на будущие финансовые цели, например, благоустройства дачи, покупки машины, обучения ребенка, помощи родителям и т.д. По мере приближения Павла и Елены к пенсии, средства из ПИФа должны постепенно переводиться в менее агрессивные инвестиционные инструменты, например, на депозиты, в фонды смешанных инвестиций и облигаций, облигации надежных эмитентов.

Таким образом, мы получаем следующую последовательность действий семьи Зиминых (табл. 3.).

Таблица 3. Последовательность и стоимость реализации финансовых целей Елены и Павла

Годы	Финансовые цели	Стоимость в будущих ценах
2007	Продажа земельного участка	Ориентировочно 260 тыс. руб.
С 2007 года по 2008 год	Инвестиции в ПИФ наличных средств, 20% образующихся свободных средств, а также полученных от продажи участка средств	150 тыс. руб., 260 тыс. руб. плюс 20% свободных средств
2009 год	Открытие краткосрочного полугодового вклада в банке, инвестирование в него 20% остающихся свободных средств	20% свободных средств, образующихся в 2009 году
2009 год	Покупка квартиры	Около 7,8 млн. руб.
2009 – 2024 гг.	Выплата ипотечного кредита	Около 915 тыс. руб. в год в течение 15 лет.
2009 год	Инвестирование в ПИФ с более высокой доходностью части свободных средств	До 50% свободных средств
2018 год	Изъятие из ПИФа части	Участок и дом – около 2,7

	средств, покупка участка, строительство дачи, первый взнос в пенсионную программу	млн. руб. Первый взнос в пенсионную программу – около 520 тыс. руб. в год на двоих.
--	---	--

Важные моменты

Елене и Павлу следует учесть несколько важных моментов при реализации их финансового плана:

- Для долгосрочных инвестиций лучше подходят ПИФы акций и смешанных инвестиций, а не депозиты, поэтому накопления на достижение таких целей лучше хранить в инвестиционных фондах: они обеспечат лучшую доходность. Правда, при инвестировании в такие инвестиционные инструменты следует придерживаться принципов диверсификации и не вкладывать все средства в один фонд, либо даже в фонды одной управляющей компании, одной отрасли, одного типа (только фонды акций, только фонды смешанных инвестиций и т.д.). Разработка подобной инвестиционной стратегии должна быть непременно сделана с учетом склонности к риску семьи Зиминых: от этого зависит состав и структура их инвестиционного портфеля. Для расчетов предполагалось, что Елена и Павел будут инвестировать в менее доходный, но и менее рискованный фонд смешанных инвестиций для накопления на квартиру, а затем будут использовать фонд акций для накопления на участок с домом и пенсию.
- При изъятии средств из ПИФа взимается налог в 13%, что учитывалось при составлении финансового плана. Тем не менее, возможно, данный налог будет отменен, либо будут применяться налоговые вычеты в полном объеме, поэтому Елене и Павлу следует периодически просматривать новости налогообложения в ПИФах.
- При приобретении недвижимости в кредит, следует помнить о возможности налоговых вычетов. Правда, их можно применить только единожды в жизни, так что в отношении строительства дачного домика Елена и Павел уже не смогут использоваться. Тем не менее, налоговые вычеты могут снизить расходы семьи в период выплат по ипотечному кредиту.
- Что касается стоимости жилья, аналитики прогнозируют некоторое снижение цен в отношении квартир в Москве, поэтому вполне может случиться, что Зимины смогут приобрести желаемую квартиру на полгода или даже год раньше. Для этих целей им необходимо периодически следить за ситуацией на рынке недвижимости Москвы.
- При разработке данного финансового плана предполагалось, что сокращение расходов Елены и Павла невозможно. Тем не менее, им следует вести учет своих ежемесячных расходов, например, с помощью программы домашней бухгалтерии (многие из них можно бесплатно скачать в Интернете). Довольно часто в состав «непредвиденных расходов» попадают те, которых легко можно избежать.
- Пенсионных программ на сегодня существует достаточно много, и их стоимость определяется их условиями, поэтому Елене и Павлу будет необходимо определить, какой вид программы им подходит более всего, и тогда скорректировать финансовый план.
- Самый важный момент: данный финансовый план составлен, исходя из некоторых предположений о будущей динамике цен, доходности инвестиций. Учитывая тот факт, что прогноз достаточно долгосрочный, Елене и Павлу рекомендуется минимум раз в год (а лучше раз в полгода) пересматривать финансовый план, корректировать его, при необходимости. Конечно, при прогнозировании расчеты были сделаны, исходя из достаточно пессимистичных оценок, т.е. план составлялся с «запасом», но его пересмотр все равно необходим. Как часто он будет

корректироваться, будут ли для этого Зимины пользоваться услугами независимого финансового советника – это уже их выбор и их предпочтения