|  |
| --- |
| **Оптимизация структуры активов и пассивов** |
|   |
| **Аудитория:** 45–60 лет (C)**Тематическая область:** Бюджет и финансовое планирование (1) |
| **Цель модуля:** Сформировать набор знаний и умений для проведения оптимизации своих активов и обязательств**Задачи модуля:** |

* Сформировать навык восприятия и оценки потенциальных товаров и услуг принадлежностью к активам или обязательствам
* Научить оценивать влияние товаров и услуг на генерацию доходов и бюджета
* Научить способам проведения оптимизации активов и обязательств

**Оглавление**

[Лекция 3](#_Toc388520720)

[У кого лучше? 3](#_Toc388520721)

[Что приносит доход, а что его проедает? 5](#_Toc388520722)

[Прибыль или убыток? 6](#_Toc388520723)

[Хорошо ли зарабатывает ваше имущество? 8](#_Toc388520724)

[Самое важное 11](#_Toc388520725)

[Тестирование. 12](#_Toc388520726)

# Лекция

## **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** | **Мария и Константин** |
| 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 малышей 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. Машину 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 не зачем 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, вон, на няньку тратят в 2 раза больше, чем я зарабатываю. Поменяли квартиру на однушку в новом доме рядом с ребятами, получилась уютная гостиная и спаленка, 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 вскладчину (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. А я «устроилась» на работу бабушкой – ребята теперь экономят почти половину от того, что на нянек тратили. Я и бесплатно работала бы так еще лет 20! Это ж не работа, а сплошное удовольствие. |

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 друзей 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 всё, что приносит вам прибыль, доход. Это может быть недвижимость, земельный участок, акции, производство, депозит и многое другое. Проще говоря, актив – это то, что кладёт деньги в наш карман.

**Пассив –** это всё то, что требует материальных затрат на своё 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 ваш личный капитал будет постоянно увеличиваться.

***Пример:***

*В вашем бюджете появились 20 000 свободных рублей ежемесячно. Вы берете кредит для улучшения жилищных условий. Вы и так уже живете в двухкомнатной квартире с женой и двумя маленькими детьми, но вашей жене хочется побольше-попросторнее и в новом доме. Для вашего бюджета 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, вы приобрели пассив.*

*А если Вы покупаете 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 понадобиться менять машину – Вы приобретаете 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* |
| ***Ест доход (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* |

***Задание:***

*Проведите ревизию своего имущества и заполните таблицу:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Актив (приносит доход)*** | ***Текущая стоимость, руб.*** | ***Доход, руб. в год.*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ***Пассив (ест доход)*** |  | ***Расход, руб. в год.*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

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

## **Прибыль или убыток?**

Теперь мы можем посчитать с какой скоростью поступают и убывают из нашего бюджета средства на обслуживание нашего 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*** |
| ***Ест доход (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!

**Важно:** ваше имущество должно работать на вас, а не вы – на его содержание

***Задание:***

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Актив (приносит доход)*** | ***Текущая стоимость, руб.*** | ***Доход, руб. в год.*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ***Всего:*** |  |  |
| ***Пассив (ест доход)*** |  | ***Расход, руб. в год.*** |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| ***Всего:*** |  |  |

## **Хорошо ли зарабатывает ваше имущество?**

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

Для этого воспользуемся следующей формулой:

 *Эффективность работы актива/пассива, % в год = (Доходы – Расходы)/Стоимость × 100%*

**Важно**: для объективной картины текущего состояния необходимо провести ревизию и рассчитать эффективность работы активов и пассивов.

***Пример:***

*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*** |  |
| ***Ест доход (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*** |  |
| ***Ест доход (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, которые будут хорошей прибавкой к пенсии. Таким образом, Людмила и Василий приспособили свое нажитое имущество к своим текущим финансовым потребностям и стилю жизни.*

**Важно:** чтобы поддерживать оптимальную структуру имущества, пускайте в жизнь перемены. Ваше имущество должно отвечать вашим текущим и перспективным финансовым запросам, а не Вашему прошлому.

***Задание:***

Проведите анализ Вашей структуры активов и пассивов. Найдите лентяев и проедателей денег. Попробуйте исключить их или заменить. Найдите комфортный для Вас баланс желаемого и возможного:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Приносит доход (актив)** | **Текущая стоимость, руб.** | **Доход, руб. в год.** | **Эффективность, %.** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Всего:** |  |  |  |
| **Ест доход (пассив)** |  | **Расход, руб. в год.** | **Эффективность, %.** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Всего:** |  |  |  |

# Самое важное

Теперь вы знаете, как лучшим образом организовать свое имущество, чтобы оно работало на вас, а не вы становились его заложником. Вы знаете, как оценить работу каждого актива и пассива в вашем владении, и теперь вам не составит труда выбрать для себя лучшее, наиболее полно отвечающее вашим интересам и отказаться от лишнего.

**Помните:**

* Ваше имущество должно работать на вас, а не вы на его содержание
* Только расчет эффективности работы активов и пассивов дает возможность увидеть объективную картину финансового здоровья вашего имущества.
* Для поддержания оптимальной структуры имущества в жизнь нужно пускать перемены. Ваше имущество должно отвечать Вашим текущим и перспективным финансовым запросам, а не Вашему прошлому.

**Узнать больше:**

* Об особенностях передачи различных видов имущества наследникам читайте в модуле «Передача капитала»
* Об алгоритме выбора наиболее подходящих финансовых инструментов: сберегательных (модуль «Целевые накопительные планы»), инвестиционных (модуль «Инвестиции и риски»), страховых (программа «Надежная защита»), кредитных (программа «Посильные кредиты»), пенсионных (программа «Комфортная пенсия»).
* О способах наведения порядка в личных финансах и увеличения личных финансовых возможностей (модуль «Управление бюджетом домохозяйства», модуль «Бережное потребление»).

# Тестирование.

1. Что отличает актив от пассива?

1. Способность зарабатывать деньги
2. Название
3. К пассивам относятся только долги, все остальное это активы

2. Как оценить работу актива?

1. Доход в год / Стоимость актива × 100
2. Стоимость актива / Доход в год × 100
3. (Доход в год – Расход в год) / Стоимость актива × 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?

1. 5,1%
2. 4,5%
3. 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.?

1. Конечно, купить квартиру
2. Положить на депозит
3. Ничего из предложенных вариантов

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

1. 1,11%
2. 11,4%
3. 4,4%

Ответы:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вопрос** | **Правильный ответ** |
| 1 | А |
| 2 | C |
| 3 | B |
| 4 | В |
| 5 | С |

Подсчет результатов: за каждый правильный ответ прибавьте себе 1 балл.

5 баллов (отлично): Вы успешно освоили данный раздел. Можете переходить к изучению следующих модулей.

3–4 балла (хорошо): Вы хорошо изучили большую часть материала. Рекомендуется повторить разделы, в которых допущены ошибки.

3 баллов и менее (удовлетворительно): Вам необходимо вернуться к изучению данного модуля и пройти тестирование еще раз.