

19 апреля 2023 г.
Преподаватель ГБПОУ ФК №35
к.э.н. Солобоева Нателла Аркадьевна



Личные финансы: разумный подход к управлению



Деньги

**Доверительное
управление
капиталом**

**Факторы
управления**

Знания

Время

Цели управления

Сохранить капитал
Преумножить капитал
Минимизировать риски

Страхи управления

Потеря капитала

Условия управления

ПЕРИОД, годы	УРОВЕНЬ ИНФЛЯЦИИ, %
1990	19
1991	160,4
1992	2508,8
1993	840
1994	214,5
1995	131,6
1996	21,8
1997	11,0
1998	84,5
1999	36,6

Сохранить капитал – обеспечить его покупательскую способность

Годы	Годовая инфляция в России*	Ставка рефинансирования, на конец года** (%)	Ключевая ставка на конец года (%)**
2022	11,9	-	7,5
2021	8,4	-	8,5
2020	4,9	-	4,25
2019	3,0	-	6,25
2018	4,3	-	7,75

Инфляция и наши деньги



Объекты инвестирования

- Депозиты банков (рублевые, валютные)
- Обезличенные металлические счета
- Валюта
- Государственные облигации
- Накопительные виды страхования
- Пенсионные программы негосударственных пенсионных фондов
- Акции
- Валюта (биржа)
- Недвижимость



Объекты сохранения капитала

Банковский депозит

Банк	Эффективная ставка	Срок	Сумма
Уральский банк реконструкции и развития (УБРиР)	до 11%	30 – 61 дней	1 ₹ – 1 000 000 ₹
Московский кредитный банк (МКБ)	до 10.50%	1100 дней	100 000 ₹ – 3 000 000 ₹
Банк ДОМ.РФ	до 10.10%	1100 дней	1 000 000 ₹ – 15 000 000 ₹
Газпромбанк	до 10%	30 – 61 дней	от 5 000 ₹
Банк «РЕСО Кредит»	до 10%	1095 дней	от 100 000 ₹
Банк Синара (СКБ-банк)	до 9.70%	1080 дней	100 000 ₹ – 100 000 000 ₹
НС Банк	до 9.50%	1000 дней	от 50 000 ₹

Обезличенный металлический счет (ОМС)

Аналог банковского счета, на котором вместо денег хранится драгоценный металл в граммах. Указывается только вес принадлежащего вкладчику драгоценного металла без указания количества слитков, пробы и производителя. Счет ведется в одном из выбранных драгоценных металлов — **золоте (Au), серебре (Ag), платине (Pt) или палладии (Pd)**.

Можно в любой момент купить или продать металл, не получая его на руки. Возможно обналичить ОМС и забрать металл в натуральной форме (слитком), если такой вариант предусмотрен договором. За эту операцию оплачивается комиссия.



Обезличенный металлический счет — это альтернатива торговле на бирже. Доходность счета зависит от цены металла на бирже: чем выше стоимость металла, тем больше средств на счете в переводе на рубли.

За период с апреля 2022 по апрель 2023 года цены на драгметаллы изменились следующим образом:

- золото – котировки за год выросли на 18,6%;
- серебро – прирост за год составил 6,0%;
- платина – цены снизились на 13,6%;
- палладий – зафиксировано снижение на 7,8%.

Валюта: изменение курса USD в 2000 – 2020 гг.



ДИНАМИКА КУРСА КИТАЙСКОГО ЮАНЯ (CNY) ЗА 2022 – 2023 ГГ.



Государственные облигации

Облигация федерального займа (ОФЗ) — это государственная ценная бумага, дающая владельцу право на гарантированный доход, размер и порядок выплаты которого определен при выпуске, а также на получение ее номинальной стоимости при истечении срока займа.

- ОФЗ - самый надежный способ рублевых инвестиций в России.
- Эмитент – Министерство финансов РФ.
- Цель эмиссии – покрытие бюджетного дефицита.
- Обеспеченность – всё достояние государства.
- Покупатели – физические и юридические лица.
- Доходность – 8-9%.
- Где купить – банки - агенты: ВТБ, Сбербанк, Промсвязьбанк, Почта Банк.
- Форма выпуска – бездокументарная форма.

Пример расчета уровня дохода по облигации

Клиент банка приобрел 300 купонных облигаций государственного займа номиналом 1000 руб., сроком размещения – 2 года. Каждая облигация имеет 4 купона. Ставка – 9% годовых.

Рассчитать сумму доходов, приходящуюся на один купон и сумму доходов за весь срок обращения облигации.

Накопительное страхование

Типы накопительного страхования:

- детские накопительные программы;
- программы страхования для взрослых.



Условия накопительного страхования

1. Договор накопительного страхования жизни заключается на длительный срок от 5 до 40 лет.
2. Вы определяете сумму, которую хотите накопить к концу договорного периода и вносите ее ежеквартально или ежегодно.
3. В стандартных программах НСЖ гарантированный процент доходности — 4–5%. Но есть и исключения, когда гарантированный доход достигает 11,8%.
4. На весь срок действия договора застрахованный находится под защитой. Страховая компания возьмет на себя финансовые обязательства и продолжит делать взносы в случае потери трудоспособности, инвалидности или смерти в результате несчастного случая.
5. По истечении срока договора выгодоприобретатель получает накопленную сумму с учетом дополнительного дохода.

Особенности накопительного страхования

1. Взносы нужно делать регулярно - это обязательное условие.
2. Если не внесён взнос вовремя, договор расторгается досрочно, а все внесенные деньги будут потеряны.
3. Досрочное расторжение договора — невыгодно. Страхователь получит назад не все деньги, а только выкупную сумму, которая отличается в каждый год договора. Обычно в первые 2–3 года размер выкупной суммы составляет ноль рублей.

НСЖ обеспечивает одновременно три потребности:

- 1) накопления в долгосрочной перспективе;
- 2) возмещение ущерба при наступлении страхового случая;
- 3) назначение выгодоприобретателя (ей), как законных получателей денежных средств, без использования услуг нотариуса для оформления завещания; выгодоприобретатели в договоре могут быть изменены страхователем.



Недвижимость в ГК РФ, ст. 130

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

А также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.



Обеспеченность населения жилой площадью

Страна	Количество кв.м. на человека
Россия	26
США	75
Норвегия	74
Великобритания	62
Германия	46,5
Канада	40
Чехия	39

Главный вопрос 1

С какой целью приобретается недвижимость?

Проживание (сами, дети, родители)

Последующая продажа

Сдача в аренду

Использование для бизнеса

Главный вопрос 2

Источники приобретения

КОМАНДА А	КОМАНДА Б
для жилой недвижимости	для коммерческой недвижимости

Главный вопрос 2

Источники приобретения

ДЛЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	ДЛЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
<p>Собственные средства</p> <p>Потребительский кредит</p> <p>Ипотечный кредит</p> <p>Ипотечный кредит + завышение цены (покупка без первоначального взноса)</p> <p>Материнский капитал</p> <p>Военная ипотека</p> <p>Жилищный сертификат</p> <p>Субсидия</p>	<p>Собственные средства</p> <p>Потребительский кредит</p> <p>Ипотечный кредит</p> <p>Ипотечный кредит + завышение цены (покупка без первоначального взноса)</p>

Критерии инвестиционной привлекательности недвижимости

- ❖ географические
- ❖ инфраструктурные



Критерии инвестиционной привлекательности недвижимости

- ❖ потребительские
- ❖ маркетинговые



Критерии инвестиционной привлекательности недвижимости

КОМАНДА А	КОМАНДА Б
Географические и инфраструктурные	Потребительские и маркетинговые

Критерии инвестиционной привлекательности недвижимости

Географические и инфраструктурные	Потребительские и маркетинговые
Район города/ области	Транспортная доступность
Экология района	Вид недвижимости (жилая, коммерческая, загородная, апартаменты)
Перспективы развития территории	Класс жилья
	Этаж/ этажность
	Вид из окна
	Наличие/ отсутствие балкона
	Степень готовности дома
	Репутация застройщика
	Вид отделки
	Индивидуальные особенности проекта/ дома
	Ипотечные программы и условия приобретения

Наиболее значимые критерии инвестиционной привлекательности недвижимости

1. Район города/ области
2. Транспортная доступность
3. Инфраструктура
4. Индивидуальные особенности проекта/ дома
5. Перспективы развития территории

Отличия жилой недвижимости от апартаментов

Параметр	Жилая недвижимость	Апартаменты
Целевое использование	Только проживание	Проживание + бизнес
Цена	Соответствует рынку	Дешевле на 10-15%
Регистрация	Постоянная	Временная до 5 лет
Налоговый вычет	Можно получить	Не предоставляется
Материнский капитал	Используется	Не используется
Налог на недвижимость	0,3 – 0,5%	0,5 – 2%
Перепланировка	Жесткие требования	Упрощенные условия

Что выгоднее: готовое жилье или строящееся?

Посчитаем!



Расчет эффективности инвестиционного проекта

№	Параметры ипотеки	А (Новостройка)	В (Готовое жилье)
1	Цена недвижимости в Договоре, руб.	12 000 000	14 000 000
2	Вид договора	Договор долевого участия	Договор купли-продажи
3	Минимальный размер первоначального взноса, % от цены недвижимости	10	20
4	Сумма ипотечных средств, руб.		
5	Годовая ставка на весь срок кредитования, %	6	10,7
6	Срок ипотеки, мес.	180	180
7	Ставка ежегодной страховки, % от остатка суммы ипотечных средств	0,2	0,5
8	Дополнительные условия банка		При внесении ипотечным заемщиком наличными средствами 1% от суммы ипотечных средств, снижение годовой ставки на 1%.
9	Условия клиента	Проживает в арендованной квартире с ежемесячной оплатой 42 00 руб.	
10	Способ расчета	Эскроу-счет	Аккредитив, ячейка, Сервис безопасных расчетов банка с использованием номинального счета
11	Расчетные показатели:		
	сумма ежемесячного платежа		
	сумма ежегодной страховки		
	сумма переплаты за весь период кредитования		

№	Параметры ипотеки	А (Новостройка)	В (Готовое жилье)
1	Цена недвижимости в Договоре, руб.	12 000 000	14 000 000
2	Вид договора	Договор долевого участия	Договор купли-продажи
3	Минимальный размер первоначального взноса, % от цены недвижимости	10	20
4	Сумма ипотечных средств, руб.	10 800 0000	11 200 000
5	Годовая ставка на весь срок кредитования, %	6	10,7
6	Срок ипотеки, мес.	180	180
7	Ставка ежегодной страховки, % от остатка суммы ипотечных средств	0,2	0,5
8	Дополнительные условия банка		При внесении ипотечным заемщиком наличными средствами 1% от суммы ипотечных средств, снижение годовой ставки на 1%.
9	Условия клиента	Проживает в арендованной квартире с ежемесячной оплатой 42 00 руб.	
10	Способ расчета	Эскроу-счет	Аккредитив, ячейка, Сервис безопасных расчетов банка с использованием номинального счета
11	Расчетные показатели:		
	сумма ежемесячного платежа, руб.	91 136,54	125 197
	сумма ежегодной страховки, руб.	21 600	56 000
	сумма переплаты за весь период кредитования (% + страховка), руб.	5 604 577,20 + 302 400 = <u>5 906 977,2</u>	11 335 456,40 + 784 000 = <u>12 119 456,4</u>

Расчет всей суммы переплаты с учетом особых условий и дополнительных затрат, руб.

Вид затрат	А (Новостройка)	В (Готовое жилье)
Затраты на аренду квартиры за 2,5 года	1 260 000	
Нотариальное заверение документов	1 800	1 800
Оценочный альбом		6000
Государственная пошлина за регистрацию ДДУ	350	
Регистрация перехода права собственности		2 000
Регистрация права собственности	2 000	До 14 000
Внесение 1% наличными		112 000
Сумма переплаты с учетом внесения 1% (% + страховка)		$10095000 + 784000 = 10879\ 000$
Сумма переплаты по принятым условиям	5 906 977,2	
ИТОГО (общая сумма всех расходов за 15 лет)	7 171 127,2	11 014 800

Выводы

1. При разнице сумм ипотечных средств в 400 000 руб., переплата при покупке готового жилья больше на 53% за счет процентов за использование ипотечных средств и повышенного страхового тарифа.
2. При сдаче в аренду готового жилья, сумма разницы в переплате окупится примерно за 7 лет.
3. Если покупателю недвижимости придется одновременно оплачивать аренду квартиры и погашение ипотечного кредита – это все равно выгоднее (с точки зрения совокупных затрат), чем покупка жилья в готовом доме.
4. Покупку жилой недвижимости можно сделать еще более выгодной, если приобрести квартиру в доме с высокой степенью готовности.
5. Расходы на приобретение готового жилья будут сопоставимы с расходами проекта А, если сумма ипотечного кредита будет не более 50% цены приобретаемой недвижимости.

Источники информации для расчета

1. Расчет суммы переплаты по ипотеке и ежемесячный платеж
<https://calcus.ru/kalkulyator-ipoteki>
2. Расчет суммы страхового платежа - <https://www.ingos.ru/mortgage/calc/>

Вопросы аналогичной тематики

1. Старые и новые типы жилой недвижимости: особенности, плюсы и минусы.
2. Использование финансовых инструментов для приобретения недвижимости (военная ипотека, жилищные сертификаты, субсидии).
3. Продажа недвижимости из-под залога: технологии и риски.
4. Рефинансирование залоговой недвижимости.
5. Материнский капитал: возможность и целесообразность использования в сделках с недвижимостью.
6. Налогообложение при сделках с недвижимостью.
7. Виды договоров при покупке недвижимости.
8. Виды расчетов в сделках с недвижимостью.
9. Подготовка документов продавца и покупателя к сделке с недвижимостью.
10. Альтернативные и интегрированные сделки с недвижимостью: особенности, юридические и финансовые риски.
11. Источники информации о недвижимости в интернет – пространстве.
12. Соблюдение прав детей в сделках с недвижимостью.

Вопросы аналогичной тематики

QR -код

23 ноября 2022 г.
Преподаватель ГБПОУ ФК №35
к.э.н., Н.А. Солобоева

Финансовый колледж № 35
(ГБПОУ ФК № 35)



Инвестиционный аспект в современной рыночной экономике

