

Популярные Финансы, «Пример Личного Финансового Плана»

Майя и Сергей – молодые родители. Их дочери почти год. Если год назад этой семье удавалось жить за свой счет и даже делать какие-то сбережения, то сегодня – только около 600 долларов у них уходит на погашение кредитов. Собственно поэтому одна из первых задач наших героев – это как можно быстрее расплатиться по кредитам. В далеком идущих планах – получить ипотечный кредит и купить хотя бы двухкомнатную квартиру.

Сергею 29 лет, он менеджер среднего звена российской импортно-экспортной компании. Его зарплата – 2 тыс. долларов в месяц. «К сожалению, моя зарплата абсолютно «серая», поэтому в ближайшее время улучшить свои жилищные условия нам вряд ли удастся, - делится Сергей. – Не думаю, что сегодня какой-нибудь банк рискнет дать мне ипотечный кредит». Молодая семья живет в однокомнатной квартире в панельном доме, доставшейся в наследство от бабушки. Как говорит Майя, квартира хоть и маленькая – около 35 кв. метров, но зато в хорошем спальном районе на юго-западе столицы: тихо и зелени много – как раз то, что нужно, чтобы растить ребенка. Примерная стоимость квартиры – около 170 тыс. долларов.

Майе 28 лет, она – педиатр, до рождения ребенка работала в районной поликлинике. Будет ли возвращаться после декретного отпуска обратно, она пока не решила: «У меня есть возможность - во всяком случае, до тех пор, пока дочке не исполнится два года - никуда не торопиться. А дальше будет видно, может быть, мне удастся найти работу по специальности, но более интересную в денежном смысле».

Сейчас молодая семья живет, что называется, от зарплаты до зарплаты. Если до рождения ребенка им удавалось каждый месяц отчислять в «неприкосновенный запас» примерно по 10% от ежемесячного дохода, то к сегодняшнему дню все, что у них осталось – это около 50 тыс. рублей, размещенных на депозите под 9,5% годовых.

Более того, если год назад семья жила за свой счет, то сейчас только около 600 долларов Сергей выплачивает по кредитам каждый месяц. Почти 500 долларов – это погашение ссуды за машину. И расплачиваться за машину еще нужно будет в течение двух лет. А 100 долларов уходят на выплаты по кредитной карте. Кредитная карта с лимитом в 1,5 тысячи долларов у Сергея появилась совсем недавно. Воспользовался он деньгами банка этим летом в Греции, когда отдыхали всем семейством – расплачивался за аренду машины, рестораны, сувениры. Кредитной картой Сергею пользоваться понравилось. «Очень удобно – берешь в долг, возвращаешь – и опять тот же доступный лимит», - говорит он. Правда, из всего отпущенного лимита Сергей рискнул израсходовать только около тыс. долларов. «Не хотелось полностью «вычерпывать» свою кредитку, - говорит Сергей. – Мало ли на что могут понадобиться деньги, тем более за границей, с маленьким ребенком».

Если же говорить об автокредите, то Сергей хотел бы по нему расплатиться, что называется, не откладывая в долгий ящик. «Насколько я знаю, буквально через полгода я смогу рассчитывать на повышение зарплаты – примерно до 2,5 тыс. долларов. И тогда погасить кредит досрочно мне будет точно по силам», - убежден Сергей.

Ни у Сергея, ни у Майи сегодня нет каких-либо страховок. Из всего семейства только у годовалой дочки пары есть медицинская страховка. «Возможно, когда мы оба будем работать, а дочка ходить в сад, тогда и мы сможем подумать о себе», - говорит Майя. – Конечно, мы хотели бы со временем подумать и о большей квартире, сейчас же у нас пока нет даже первоначального взноса на ипотечный кредит, а цены на квартиры все время растут».

ПЗ На что тратят деньги Майя и Сергей
В среднем в месяц, USD

квартплата, коммунальные платежи – 100
 мобильная связь – 60
 продукты, напитки, сигареты – 400-500
 одежда, обувь – 120-200
 врач, массажист для ребенка – 100
 медицинская страховка для ребенка -- 100
 выплаты по кредитам – 600
 парикмахер, косметолог – 60-70
 хозяйственные товары – 50-60
 отдых, отпуск – 150-200
 итого 1740 -1990

История Майи и Сергея - очень типична для среднестатистической московской семьи. Именно в этом ее сложность и одновременно с этим актуальность для анализа НЕЗАВИСИМОГО финансового советника.

Прежде всего, необходимо определить финансовые цели семьи.

Основными целями представляются следующие:

- погашение кредита за автомобиль;
- погашение долга по кредитной карте;
- создание страховой защиты для семьи;
- расширение квартиры.

Для определения возможности достижения поставленных целей нужно проанализировать текущую финансовую ситуацию семьи. Данный анализ включает в себя анализ активов и пассивов, анализ доходов и расходов.

Анализ активов и пассивов

Активы данной семьи: автомобиль, квартира, депозит.

Пассивы: кредит на автомобиль, долг по кредитной карте. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА

Структура активов и пассивов выглядит следующим образом:

Пассивы	Сумма	Срок (лет)	% ставка	Ежемесячный платеж
Кредит на машину (остаток)	10 000	2	11	508
Долг по кредитной карте (остаток)	1000	1	20	100
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА = АКТИВЫ – ДОЛГИ (СТТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ + СУММА ДЕПОЗИТА)				
Итого	11 000			608

Активы	Стоимость	Ежемесячный доход	
		сумма	%
Квартира	190 000	0	0
Машина	18 000	0	0
Депозит	1 852	14,7	9,5
Итого	209 852	15	0,0

Все же сумма активов и пассивов должна быть одинаковой я думаю

Проанализировав активы и пассивы, можно предложить семье отказаться от активов, доходы по которым ниже, чем расходы по пассивам и которые не являются

необходимыми для жизнеобеспечения. В данном случае имеется в виду банковский депозит, доходы по которому в два раза меньше, чем расходы на обслуживание долга по кредитной карте. Сняв деньги с депозита и погасив ими задолженность по карте, Сергей высвободит ежемесячно 100\$. Кроме этого, деньги будут находиться в постоянном и свободном доступе, их можно использовать для непредвиденных расходов. Также можно рассмотреть вариант приобретения классических договоров страхования жизни и здоровья. Они не позволяют накапливать средства, но при этом дешевле.

Следующий этап анализа текущей ситуации - анализ доходов и расходов.

Доходы семьи сейчас состоят из зарплаты мужа- 2 000\$ и доходов от депозита, ликвидированного на этапе оптимизации активов и пассивов. Сергей прогнозирует через полгода увеличение доходов на 500\$. Также через год Майя собирается выйти на работу, Можно предположить, что ее зарплата будет составлять не менее 700\$ в месяц.

Расходы семьи состоят из следующих статей

Расходы	Сумма	Возможности снижения
<i>наименование</i>	<i>Месячная</i>	<i>Измененная сумма</i>
Расходы на оплату жилья	100	100
Связь	60	60
Питание, сигареты	450	350
Выплата задолженностей	600	500
Одежда, обувь	200	200
Страховка ребенка	100	100
Врач, массажист для ребенка	100	0
Хобби, отпуска	170	170
Хозтовары	60	60
Парикмахер, косметолог	60	60
Итого	1900	1600

Изучив состав и структуру расходов, можно прийти к выводу, что резервов для уменьшения затрат практически нет. Тем не менее, при достаточной мотивации семьи к достижению финансовых целей, можно рекомендовать сократить расходы на питание. По имеющимся данным для среднестатистической семьи для обеспечения нормального уровня жизни достаточно тратить на питание около 100-150\$ в месяц на взрослого члена семьи. В данном случае, сумма в 350 долларов ежемесячно позволит обеспечить потребности в питании двух взрослых и одного маленького ребенка без ущерба качеству жизни. Также, представляются нецелесообразными расходы на массажиста и врача для ребенка. Майя – профессиональный педиатр и может сама обеспечить оздоровление своего ребенка. Безусловно, нельзя отказываться от медицинской страховки для обеспечения защиты в непредвиденных ситуациях.

Таким образом, по итогам анализа доходов и расходов, оптимизации активов и пассивов, можно высвободить 300\$ ежемесячно уже в ближайшем периоде, увеличить доходы на 500\$ через полгода и еще через полгода на 700\$.

Рекомендации по достижению финансовых целей.

Прежде всего, необходимо обеспечить страховую защиту Майи и Сергея. В случае запланированного сокращения расходов, можно направить высвободившиеся 300\$ на данные цели. Оптимальным продуктом в данном случае представляется накопительное страхование жизни. Возможно, заключить такой договор прежде всего на Сергея, так как он в настоящий момент является главным кормильцем семьи и единственным источником дохода, в следующий месяц – для Майи. Годовой платеж по договорам такого типа составляет примерно 300\$. Заключив такой договор, клиент обеспечит себе защиту от несчастных случаев, и одновременно будет накапливать средства для пенсионного обеспечения. Также можно рассмотреть возможность заключения обычного договора страхования.

Следующий этап достижения финансовых целей - досрочное погашение кредита за автомобиль в течение года. Осуществив первую цель и обеспечив страховую защиту, возможно средства направлять на погашение кредита. Для того, чтобы оценить возможность достижения поставленной задачи в указанные сроки, нужно произвести расчеты, которые приводятся в таблице.

В настоящее время остаток задолженности по кредиту- 10 000\$, при ставке кредита 11% за год Сергей должен выплатить 11 100\$. При расчетах мы будем использовать эту цифру, но для принятия окончательного решения по досрочному погашению кредита нужно уточнить условия кредитного договора и учесть все возможные комиссии и дополнительные расходы, после чего может возникнуть необходимость доработать расчеты. Но для принятия решения достаточно предварительной информации.

	Доходы	Текущие расходы	Страховки	Остаток средств	Погашение кредита	Остаток задолженности по кредиту	Остаток на конец месяца
1 месяц	2000	1100	300	600	500	9500	100
2 месяц	2000	1100	300	600	500	9000	100
3 месяц	2000	1100		900	800	8200	100
4 месяц	2000	1100		900	800	7400	100
5 месяц	2000	1100		900	800	6600	100
6 месяц	2000	1100		900	800	5800	100
7 месяц	2500	1100		1400	1300	4500	100
8 месяц	2500	1100		1400	1300	3200	100
9 месяц	2500	1100		1400	1300	1900	100
10 месяц	2500	1100		1400	1300	600	100
11 месяц	2500	1100		1400	600	0	800
12 месяц	2500	1100		1400	0	0	1400
Итого	27000	13200	600	13200	10000		

Из приведенных расчетов можно сделать вывод, что кредит может быть полностью погашен через 10 месяцев. Также из таблицы видно, что не весь остаток средств направляется на оплату кредита, так как возможны непредвиденные расходы и прочие форс-мажорные ситуации, поэтому нельзя составлять план без возможности маневров средств.

Второй способ – взять нецелевой ипотеку (в сумме достаточной для погашения авто и краты) под залог имеющейся квартиры лет так на 20 – это приведет к уменьшению ежемесячного платежа,

У Майи и Сергея есть еще одна большая финансовая цель- улучшение своих жилищных условий. Надо сказать, что они находятся в достаточно выгодных по сравнению с многими москвичами условиях - у них есть квартира, небольшая, но в очень хорошем районе. Рыночная стоимость квартиры на сегодняшний день составляет 190 000\$. Для приобретения двухкомнатной квартиры в том же, используя нынешнюю в качестве первоначального взноса, нужно будет добавить порядка 30% стоимости. Предполагается, что эта разница будет взята в ипотеку. Достаточно сложно запланировать будущую стоимость квартиры, так как цены на рынке недвижимости растут непредсказуемо. Но даже в таких условиях можно оценить реальность достижения поставленной цели.

Цель - приобрести двухкомнатную квартиру в ипотеку через год. При расчете учтен рост цен на недвижимость 50% в год, доходы Сергея- 2 500\$, Майи – 700\$. Расходы- 2 000\$, так как после выхода Майи на работу расходы возрастут- плата за детсад дочери, расходы на одежду, транспорт и т.п..

Расчет представлен в таблице.

Имеющаяся квартира, текущая стоимость	190000
Желаемая квартира ,текущая стоимость	247000
Имеющаяся квартира, будущая стоимость	285000
Желаемая квартира, будущая стоимость	370500
Ежемесячные доходы	3200
Ежемесячные расходы	2000
Остаток средств	1200
Сумма кредита	85500
Срок, лет	10
% ставка	8
Платеж по кредиту	1283

Анализируя данный расчет, можно сделать вывод, что покупка двухкомнатной квартиры при данных условиях в принципе возможно. Про серые доходы Сергея надо решить проблему подтверждения доходов – подтвердят ли иему доходы на работе хотя бы справкой в ППФ если налоговая не примет закон о контроле. Но для принятия окончательного решения, Майе и Сергею нужно будет обратиться к Советнику еще раз. Возможно, возрастут их доходы выше запланированного уровня, произойдут изменения на рынке недвижимости и т.п.

Как уже говорилось, история Майи и Сергея показательна для москвичей. Их образ жизни, структура финансов и цели типичны для жителей столицы. Рекомендации, данные этой семье, полезны для всех московских молодых семей