

18+ Анастасия Стрижкова

ТРИ КВАРТИРЫ И ДОМИК В ГОРАХ

КАК ОБРЕСТИ ФИНАНСОВУЮ СВОБОДУ
И ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПЕНСИИ



Анастасия Стрижкова

Три квартиры и домик в горах. Как обрести финансовую свободу и отказаться от пенсии

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=40275825

ISBN 9785449616838

Аннотация

В этой книге читатель узнает о том, как навести порядок в делах и в мыслях, как «подружиться» с недвижимостью и создать свой личный пенсионный фонд. Вы сможете составить план на 20 лет вперед и разработать свои собственные правила финансовой безопасности. Вы узнаете, как приобрести полезные привычки, которые позволят вам развить денежную интуицию, и научитесь находить безопасные варианты для инвестиций. «Чутье на деньги» – это не врожденная способность, это навык, которому можно научиться.

Содержание

Введение.	8
Глава 1.	11
1.1 Шаг первый – понять,	11
1.2 От мечты до цели – один шаг	20
Глава 2.	30
2.1 Привычка номер один —	30
2.2 Привычка номер два —	34
2.3. Не влезать в авантюры,	37
2.4. Порядок в делах и документах	40
2.5. Благотворительность	42
2.6 Самопрезентация	44
Глава 3.	48
3.1 Определитесь, что вы хотите	48
3.2. Оцените то, что у вас уже есть	50
3.3. Постоянно мониторьте рынок недвижимости	53
3.4 Неожиданные решения	56
Конец ознакомительного фрагмента.	61

Три квартиры и домик в горах Как обрести финансовую свободу и отказаться от пенсии Анастасия Стрижкова

Елена Круглова *Редактор*

© Анастасия Стрижкова, 2019

ISBN 978-5-4496-1683-8

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

АННОТАЦИЯ

Вы хотите быть уверены в своем финансовом будущем? Вы много работаете, но не понимаете, куда утекают деньги? У вас нет накоплений, но вы хотите обеспеченную старость?

В этой книге читатель узнает о том, как навести порядок в делах и в мыслях, как «подружиться» с недвижимо-

стью и создать свой личный пенсионный фонд. Воспользовавшись советами и рекомендациями, изложенными в книге, вы сможете составить план на 20 лет вперед и разработать свои собственные правила финансовой безопасности. Вы узнаете, как приобрести полезные привычки, которые позволят вам развить денежную интуицию. Вы научитесь находить безопасные варианты для инвестиций.

Книга написана простым языком, без сложных математических формул, в ней приведено много конкретных примеров и практических упражнений. Автор в доступной и наглядной форме доносит до читателя простую, но очень важную идею: «Чутье на деньги» – это не врожденная способность, это навык, которому можно научиться.

ПОСВЯЩЕНИЕ И БЛАГОДАРНОСТИ

Я посвящаю эту книгу Мише Голубеву, который все это время поддерживал и вдохновлял меня, вкладывал в меня силы и время. Миша, большое тебе спасибо за терпение!

Также я хочу поблагодарить моих родственников, которые поддерживают меня в смене моих увлечений и уже ко всему привыкли. Хочу поблагодарить свою сестру Евдокию и брата Андрея – они всегда вдохновляли меня своими успехами.

Хочу поблагодарить моих друзей, которые являются примерами и источниками вдохновения для меня: Ларису Дедловскую, Владу и Евгения Запольских, Сашу и Лену Карбановых, Ольгу Лагутину, Наталью Тимоновскую, Наташу Осетрову, Татьяну Силанову, Инну Прохорову, Дмитрия Ав-

деева, Юлю Пономарёву, Тамару Танатарову.

Отдельное спасибо маме и бабушке, а особенно бабушке – за ее неиссякаемое жизнелюбие в свои 90 лет. И за пример, как можно жить так долго и с радостью, не тратя время даром.

И, на самом деле, я благодарна Богу и Вселенной за то, что через меня в этот мир потоком льется творчество – картины и тексты, и так много энергии, которую я могу дарить людям.

ОТ АВТОРА

Когда-то мне хотелось просто иметь собственное жилье. Методом проб и ошибок я начала свой путь предпринимателя, а затем и инвестора. Я пробовала разные бизнесы без вложений (из серии «сначала продать – потом купить»), теряла крупные суммы денег, несколько раз начинала все заново.

Потом появилась мечта – иметь домик в Альпах. А потом большая мечта – иметь свой отель, кучу недвижимости и уверенность в будущем. Так я научилась строить долгосрочные планы.

На основе собственного опыта я сформулировала принципы финансовой безопасности, которые нужны каждому человеку, независимо от рода деятельности. Эти принципы позволяют не потерять то, что вы имеете, и не остаться совсем без денег в трудный момент.

Я мама маленького ребенка, и в этой книге я также затрону тему баланса между семьей, бизнесом, творчеством

и увлечениями. Ведь счастье и радость общения с любимыми людьми стоят для меня на первом месте.

Введение.

Для кого эта книга?

Эта книга для тех, кто задумался о своем будущем. Для тех, кто хочет жить в достатке «до конца дней своих» и не рассчитывать на смешную государственную пенсию. Для тех, кто хочет научиться грамотно планировать, инвестировать и не бояться манипуляций с деньгами.

Эта книга для тех, кто хочет зарабатывать больше. А также для тех, кто уже зарабатывает много, но не умеет делать резервы и создавать пассивный доход. Для тех, кто хочет навести порядок в своих финансах.

И, само собой, эта книга для тех, кто хочет жить в гармонии с собой: путешествовать, строить дома, создавать бизнесы, любить, творить, петь, летать... Для тех, кто хочет знать, как найти силы на все это сразу.

Эта книга совсем не об экономии денег. Она о финансовой грамотности. Она вдохновит вас на подвиги и большие проекты.

А еще мы поговорим о такой важной вещи, как «финансовая безопасность», — о том, чтобы никогда не остаться в критической ситуации без денег совсем. О том, что надо письменно заключать договоренности, делать страховки и создавать запасы.

«На днях я прочитала интересную статью про социальный лифт, в ней говорилось о такой статистике: если у ребенка оба родителя имеют высшее образование, то в 90% случаев ребенок тоже получит высшее образование и будет зарабатывать примерно столько же, сколько его родители, если у обоих родителей нет высшего образования, то вероятность, что ребенок его получит не превышает 30%, то есть, скорее всего, он будет жить также, как его родители. Это явление автор статьи обозначил термином «липкий пол» – ребенку не так-то просто начать жить лучше, чем жили предыдущие поколения, он как бы «прилипает» к условиям и стереотипам среды, в которой вырос.

Я задумалась об этом. Ведь и правда, для меня не получить высшее образование было смерти подобно – мой папа, закончивший МГУ, просто перестал бы со мной разговаривать. Оно мне, правда, почти не пригодилось, но все же, диплом у меня есть. Но точно также, если родители не могут передать ребенку свой опыт грамотного обращения с деньгами, ему придется многое перепробовать и многому научиться самому. Почему-то в нашей культуре не принято передавать такие знания. Мой папа, который начал неплохой бизнес в 90-е годы, не делился своим рабочим опытом. А жаль!

Поэтому я решила написать эту книгу с позиции простого человека, у которого изначально не было почти ничего. Родители выучили и отпустили на волю, в наследство дали

кусочек квартиры. На своей первой работе я зарабатывала 300 долларов. Ситуация, знакомая многим.

Мама всегда настаивала на том, чтобы я работала на «нормальной работе», в то время как я пыталась начинать какие-то бизнесы. Пару раз я оставалась с большими долгами и старалась не рассказывать об этом маме. Потому что она говорила, что надо «жить как все» и работать бухгалтером – это стабильно.

Но я не сдавалась: покупала и продавала недвижимость, открывала бизнесы до успешной попытки. У меня всегда был пассивный и активный доход, и я даже не задумывалась, что то, что я делаю, называется «инвестиции». В результате лет через 6—7 моих трудов мама начала гордиться мной и говорить, что я – «самый умный ребенок».

Постепенно за девять лет я увеличила свои активы примерно в 10 раз. И в 35 лет у меня уже сформировался мой личный «пенсионный фонд». В какой-то момент мои друзья и знакомые попросили меня написать об этом книгу. Простым языком. И моя цель – поделиться своими рабочими схемами и примерами, чтобы читатели поверили в свои силы и вдохновились начать действовать прямо сейчас. Потому что чем раньше мы начнем, тем больше успеем создать активов. И я от всей души желаю вам удачи, приятного чтения и хороших результатов».

Глава 1.

А в деньгах ли счастье?

1.1 Шаг первый – понять, что вы хотите

Часто можно услышать, как люди озвучивают свои запросы: «Я хочу увеличить свой доход». Или «Я хочу получать в три раза больше денег». «Я просто хочу 10 миллионов долларов на счету, и ни о чем не беспокоиться». И я спрашиваю: а вам нужны деньги? «Глупый вопрос, уж я найду куда потратить» – обычный ответ. **зачем**

Мне было примерно 22 года, когда я заканчивала институт и мечтала о собственной двухкомнатной квартире. Тогда это был предел моих мечтаний. Я хотела квартиру в новом доме, большую и светлую. Я представляла в деталях, какая она будет. Однажды мне прислали каталог из Икеи. Я вырезала из него мебель, которую я хотела бы поставить в свое будущее жилище. Подобрала цвет стен, пола, и продумала в мелочах, как все будет обставлено. Сложила это все в папочку и забыла об этом на пару лет. И что вы думаете? Когда я спустя три года купила квартиру, она оказалась именно такой и с именно такой мебелью из Икеи, и с точно таким

цветом стен.

Вот поэтому я всегда советую в первую очередь определиться: а что вам действительно нужно?

Вы когда-нибудь замечали, что когда вам обязательно нужно куда-то попасть, но нет никакой возможности – нет денег или нет времени, потому что надо сидеть с ребенком, или еще какие-то препятствия, – но вам прямо очень-очень это нужно, то обстоятельства складываются таким чудесным образом, что обязательно вас кто-то выручает, и вы получаете то, что хотите.

Когда есть большое желание, находятся и средства, и возможности. Казалось бы, это волшебство, но на самом деле в этом нет никакого волшебства, потому что вы просто озвучиваете свое намерение и не боитесь этого. То есть вы предпринимаете какие-то действия – обзваниваете знакомых, рассказываете о вашей проблеме, просите помочь. И «чудесные» обстоятельства на самом деле – это результат ваших действий.

Приведу вам один смешной пример. Когда-то 10 лет назад был популярен Livejournal, и я там тоже вела свой «дневник приключений». В те времена я проверяла на прочность себя и Вселенную, у меня было много экстремальных хобби и личных вызовов. Однажды я сделала в дневнике запись:

. «У меня есть «мечты идиота». Это такие мечты, вроде бы совсем необязательные, но которые хотелось бы все же когда-нибудь осуществить. Их всего четыре: 24 ян-

варя 2008

А собственно, почему бы и нет? Итак:

Я получила много комментариев на эту запись. Один из них был: «У меня есть хороший друг – машинист электрички. Могу с ним договориться, на следующей неделе сможешь проехать несколько станций».

То есть самая сложная мечта из этого списка сбылась самой первой! Практически мгновенно! Уже через несколько дней я смогла поуправлять настоящей электричкой. И это было даже не «правило шести рукопожатий», а просто запись в соцсети. Когда вы понимаете, вы хотите и это, возможности притягиваются очень легко. **что озвучиваете**

С материальными желаниями этот принцип тоже работает. Их надо озвучивать и в точности визуализировать – это первый шаг к их достижению. Из своего опыта я могу посоветовать два очень рабочих метода, которые стары, как мир, и описаны во многих книжках по психологии:

– это удобный инструмент, который задействует подсознание. Да, может быть, здесь есть немного эзотерики и вы отнесетесь к этому скептически. Да и вообще, причем здесь деньги, казалось бы? Но не пожалейте потратить пару часов: вы как минимум отдохнете и расслабитесь в процессе создания доски, а как максимум – многое поймете про себя и свои желания. И потом она будет висеть на стене и вдохновлять вас долгое время. **1. Карта желаний или «доска визуализации»**

Когда я делала свою первую доску визуализации, у меня еще не было своего жилья. Да и вообще не было ничего. Ни своей машины, ни даже какой-нибудь дорогой и модной сумочки. Поэтому моя доска состояла почти целиком из материальных вещей: там были две квартиры, домик на море, там было много путешествий – мне хотелось посмотреть мир. Были даже просто какие-то вещи – украшения, ну и, конечно, автомобиль. Я поставила эту доску у себя в спальне на самое незаметное для посторонних место – я не хотела ее показывать.

Дальше события разворачивались стремительно. Через три года у меня появилась та самая квартира, в процессе было приобретение второй. Содержимое моей первой доски визуализации сбылось на 90%. Потому что эта доска стала для меня видимым планом – она показывала мне, что я хочу на самом деле, к чему мне нужно двигаться.

Как сделать доску визуализации?

Купите несколько журналов нужной тематики. Например, «Недвижимость и цены», Cosmo, журнал с автомобилями, с красивыми свадьбами, с путешествиями, – все то, что вы считаете необходимым, то, к чему потянется ваша рука в магазине. Выделите 2—3 часа, чтобы никуда не торопиться. Создайте себе хорошее настроение: включите вашу любимую музыку, налейте чашечку кофе. И спокойно полистайте журналы, смотря только на картинки, и почувствуйте, что отзывается у вас внутри. Не надо думать головой! Только

чувствовать.

Может быть, вам понравится какой-то красивый домик, может быть, пейзаж, – не нужно анализировать. Если вам нравится картинка, но вы даже не можете объяснить логически, что это такое – все равно вырезайте ее и откладывайте. Потому что здесь работает подсознание – возможно, это означает творчество, которым вы потом займетесь. Или это какое-то романтическое место для прогулки с любимым. Это может быть все что угодно, приятное для вас. Голову пока нужно отключить. Это могут быть даже картинки вкусной еды, которая вам нравится. Все что угодно! Это ваш будущий образ жизни – радостный и красивый.

Когда вы вырежете достаточно много картинок, можно разложить их на доску. Кто-то рекомендует раскладывать по группам – семья, работа, хобби. Я раскладывала их всегда исходя из ощущения своей внутренней гармонии – чтобы мне было приятно смотреть. В центр можно поместить свою фотографию – где вы особенно красивы и счастливы. Все, ваша доска готова! И, скорее всего, она вызывает много радостных эмоций, и вы уже в предвкушении.

2. Оформить ваши желания письменно

Если вы замечали, что у вас не так сильна визуализация, но хорошо работает написанный на бумаге список дел – сделаем тоже самое на нашей доске.

Представьте, что вам хотелось бы иметь через 15 лет. Опишите свои самые смелые мечты. Самые-самые безумные. Да-

же если вы думаете, что это никогда не осуществится. Например, вы хотите стать рок-звездой и собирать 100-тысячные стадионы. Почему нет?

Напишите этот список не с позиции денег. Не нужно писать «Я хочу иметь 200 миллионов на счету». Потому что иногда желания исполняются не через деньги, а через какие-то другие возможности. И не нужно этим пренебрегать.

Опишите свой прекрасный дом. Сколько в нем комнат? Может быть, десять? Где этот дом, в какой стране? Может быть, у вас есть еще дача на море? Опишите ее. Опишите ваш автомобиль, ваши украшения, ваш образ жизни.

Я мечтала выучить два языка, и мне это было очень сложно. Я не могла заставить себя учить этот английский! В этом упражнении я написала, что говорю кроме русского еще на двух языках. На английском и каком-нибудь еще. И что вы думаете? Жизнь сама поставила меня в такие условия, что мне пришлось выучить два языка, чтобы общаться с клиентами. Так что это упражнение работает на все, что угодно, а не только на деньги.

Почему важно сделать это упражнение?

Например, вы уже давно подыскиваете двухкомнатную квартиру в центре вашего города. И это потому, что так вам удобно для работы, рядом будут родители... в общем, тысяча причин. Но на самом деле, где-то в глубине души вы мечтаете жить на берегу моря, и ваш взгляд останавливается на этих картинках – домик где-нибудь в Калифор-

нии... Вам хочется спокойствия, расслабленности, не ходить в офис каждый день, заниматься йогой и вести свой канал на YouTube. Вы мечтаете, что ваш ребенок будет учиться в Штатах. Но это только очень-очень смелые фантазии, а надо сначала купить квартиру здесь и найти получше работу.

Почему в таком случае никак не находятся возможности? Потому что это не ваше искреннее желание, а только «жизненная необходимость». Какое-то странное НАДО, которое следует стандартной жизненной схеме в этом обществе. А может быть, потому что так хотят ваши родители. Именно поэтому я говорю в первую очередь не про финансовый план и экономику, а про психологию. На какие-то вещи, которые вам на самом деле не нужны, психологически очень сложно найти деньги.

Все происходит как-то очень трудно, и что самое противное – нет никакой радости, когда вы это получаете. Может быть, только на короткое время, но потом радость исчезает. И почему-то в таком случае многие думают, что, если будет больше денег, будет больше и радости. Это такой устойчивый стереотип, что деньги могут многое решить.

И это только один из примеров. Возможно, вы искренне знаете, что вам нужно жилье именно в этом городе, и у вас есть четкий список желаний и целей. Тогда вы можете пролистать эту главу и начать сразу с полезных привычек. Но если вы понимаете, что это как раз ваш случай, и вам не помешает немножко помечтать, не пропускайте эти простые упраж-

нения.

Если вы чувствуете, что вам не нравится ваше занятие, или вас что-то не устраивает в текущем образе жизни, или вам действительно нужна перемена места. А может быть, вас все устраивает, но вы просто давно не обновляли список своих целей. Найдите немножко времени, чтобы помечтать. Сначала это будут просто мечты, но как только вы напишете план действий, они станут достижимыми целями.

- 1) *Хочу полетать на воздушном шаре.*
 - 2) *Хочу прыгнуть с парашютом.*
 - 3) *Хочу увидеть северное сияние.*
 - 4) *Хочу поводить трамвай. Или какой-нибудь иной транспорт, который ходит по рельсам (только электричка – это уже слишком круто, конечно).*
-
- 1) *Это можно сделать и в Подмосковье.*
 - 2) *Соберусь, когда будет теплее.*
 - 3) *В Лапландии, говорят, оно 200 дней в году. Может быть, повезет.*
 - 4) *А вот это самое сложное. Получать права*

на трамвай я точно не собираюсь!

- 1) Составить свою карту желаний.
- 2) Оформить свои мечты в письменном виде.

1.2 От мечты до цели – один шаг

Итак, мы помечтали. Теперь, как только мы напишем план действий, мечта уже станет целью. Но сначала давайте сделаем важную работу и посмотрим: а истинные ли это цели или навязанные откуда-то извне. Не идут ли они на самом деле вразрез с вашими убеждениями? Какие есть цели более высокого порядка? Зачем вам вообще все это нужно? Поясню на примерах.

Что может означать мечта иметь автомобиль? Она не означает, что вы просто хотите поставить его в гараж и любоваться. Он нужен для того, чтобы комфортно ездить на работу. Также автомобиль – это свобода передвижения, можно поехать в любой момент в путешествие. И так далее.

Что может означать мечта иметь дом? Часто мечта «иметь дом» означает иметь счастливую семью. Чтобы в этот дом приезжали друзья, и было весело. Чтобы спокойно отдыхать в любимом кресле. Сам дом при этом в принципе не важен, это просто оболочка. Оболочка вашей счастливой жизни, ваших эмоций в этом доме.

Цель выучить английский означает найти более хорошую работу с более высокой зарплатой. Или, возможно, вы хотите выйти замуж за американца, и тогда английский нужен как необходимое средство общения.

Цель «похудеть» или «купить красивую одежду» часто

означает понравиться противоположному полу и найти себе пару – завести семью и детей, стать счастливым. Именно поэтому многие и не могут похудеть, потому что истинная цель у них на самом деле другая, и она достижима и без промежуточного результата. И тогда вот это «похудеть» вызывает внутреннее сопротивление.

Цель как таковая не важна, это только материальный результат. Есть нечто, что важнее этой цели, чему эта цель служит.

Деньги – это вообще не цель сама по себе. Я проходила много разных тренингов, и когда я ставила себе цель «заработать 100 тысяч рублей в месяц» – у меня это никогда не получалось. Потому что это искусственная цель. А вот когда мне хотелось поехать в какое-то конкретное путешествие, даже дорогостоящее, то деньги сразу находились. Почему так? Потому что это была моя истинная цель, и я находила способы ее достижения, даже когда у меня вообще не было денег.

Например, я всегда любила ходить в горы, у меня есть определенный опыт. И я делала так: я набирала группы людей, новичков, и просто организовывала для них поездку. Брала какой-то организационный взнос, и за счет этого ехала сама. Первое время у меня даже не было своего рюкзака и спальника – я одалживала все у знакомых. У меня были только свои ботинки и очки. Обувь – это, конечно, такая вещь, которую не одолжишь.

Часто так оказывается, что цель более высокого порядка выполнить даже проще, чем ближайшую – материальную – цель.

Любые попытки действовать в противоречии с внутренними убеждениями и внутренней верой приводят к стрессу, неудовлетворенности, пессимизму, озлобленности и разочарованию. И наоборот, мысли, намерения, действия, производимые в соответствии с истинными ценностями, приводят к более быстрому и гармоничному достижению цели. И к состоянию счастья.

Если человек добивается целей, которые произвольно придуманы его разумом либо навязаны окружением и не идут из глубины души, то в конечном итоге они затягивают его в движение по кругу. Многие люди не осознают, каковы же их истинные ценности, живут в состоянии «сна наяву». Движимые автоматическими реакциями, установками и стереотипами.¹

Знакомо ли вам такое, когда родители навязывают цели своим детям? Говорят, что нужно обязательно поступить в институт на «престижную профессию» или срочно завести семью и родить детей? Или когда друзья говорят, что вам нужно похудеть и вести здоровый образ жизни, а вам не хочется? Мне вот лично очень знакомо, когда капают на мозги.

Много лет мне навязывали, что надо учить английский: «Английский – это твоя путевка в жизнь. Куда тебя возьмут

¹ Цитата: Михаил Голубев, автор тренинга «Постановка и достижение целей»

без английского?» И я даже пыталась ходить на курсы, но никак он мне не давался, и я бросала. Почему? Потому что я понимала, что для работы он мне не пригодится. Потому что в глубине души ходить на работу я вообще не хочу! Поэтому тратить время на дополнительное образование для этой работы мне тем более не хочется.

Через некоторое время я уволилась и открыла свой бизнес. И до 35 лет мне не был нужен английский. А вот когда он наконец-то понадобился для общения с моими клиентами в моем собственном бизнесе – мне достаточно было трехмесячных курсов, чтобы начать разговаривать.

Если человек стремится зарабатывать много денег и считает это своей главной целью, то стоит глубоко разобраться, для чего это ему? Возможно, выяснится, что главной ценностью его является семья. И зарабатывает он, движимый мыслью, что на заработанные деньги он купит красивый дом, где они всей семьей будут наслаждаться жизнью. А на самом деле все время он проводит на работе. Приходит поздно, уставший, раздраженный. Не видит детей. Нет времени пообщаться с женой. Так проходят годы. И цена, которую он платит за достижение цели – есть сама цель! Парадокс. Материальные цели имеют очень опасный характер.

Оксана, 40 лет. У нее есть семья – муж и двое детей-подростков. Оксана мечтала иметь свой дом в Подмосковье, просторный, с большим участком. Ради осуществления этой мечты она очень много работала, долго уговари-

ла всех членов семьи, но они не хотели жить в частном доме. В результате она их уговорила, продала квартиру, взяла большой кредит на недостающую сумму.

И вот они живут в доме. Муж недоволен, ему неудобно ездить на работу. Старшая девочка в новой школе совершенно потеряла интерес к учебе и стала учиться еле-еле на тройки. Младший сын вообще не находит себе места, не может найти новых друзей, в результате сидит все время за компьютером, у него начинается игромания.

Оксана понимает, что совершила катастрофическую ошибку. Муж начинает грозить разводом.

А в чем заключалась ее мечта? Она думала, что в просторном доме и на свежем воздухе семья будет жить более спокойно и счастливо.

Часто в представлении людей ДОМ – это, во-первых, семья. Поговорка «Дом – полная чаша» говорит не столько о богатстве, сколько о счастье живущих в нем членов семьи. Во-вторых, дом – это защита, безопасность. У женщин потребность в защите – это базовая потребность. И если у нее нет мужчины, который может защитить, то такой защитой является ее собственный дом. У мужчин потребность в такой собственности гораздо меньше, хотя она, безусловно, тоже есть.

Поэтому очень важно выяснить, каковы же твои истинные ценности. Чего ты на самом деле хочешь?

10 шагов постановки цели

А сейчас мы исследуем вашу цель. Ведь это будет ваш смысл жизни на ближайшие несколько лет. И если исследовать самого себя через эту цель, то сразу становится понятно, как это делать, когда и зачем.

Напишите позитивную формулировку в прошедшем времени. Как то, что уже состоялось. Здесь также нужно учесть важный момент, что этот результат должен лежать в зоне вашей личной ответственности. **1. Предварительное формулирование результата.**

конкретная дата. **2. Сроки достижения:**

Как вы поймете, что цель выполнена? Что будет свидетельствовать об этом, какой осязаемый результат? Критерии также необходимы, чтобы построить точки сверки, отслеживать изменения. **3. Критерии достижения цели.**

Какие цели более низкого порядка (младшие цели) поддерживают эту цель? Какие цели более высокого порядка поддерживает ваша цель – зачем мне это нужно, что для меня важно? Какая ценность во всем этом? К чему ведет данная цель? И что дальше? **4. Масштаб цели.**

Она же визуализация, она же примерка цели. Просто закройте глаза и представьте, что цель уже осуществилась. Во всех красках. Как вы себя при этом чувствуете? Опишите свои ощущения во всех подробностях. **5. Чувственный опыт цели.**

Прописываем необходимые ресурсы. Что из этих ресурсов уже есть? Какие ресурсы необходимо привлечь? **6. Необ-**

ходимые ресурсы – время, деньги, люди, компетенции.

Проще всего определить экологичность цели таким образом: определяем всех действующих лиц и исполнителей, которые будут участвовать в реализации цели, либо людей, которых этот процесс коснется тем или иным образом. И взвешиваем все «за» и «против» для всех, выписываем на листе бумаге все плюсы и минусы. **7. Экология цели.**

Это очень важный пункт, так как от выполнения целей одного человека могут страдать другие люди. Например, вы мечтаете научиться играть на барабанах. Но ваша жена не выносит шума, а у соседей за стенкой маленькие дети. В таком случае лучше не покупать барабаны домой, а ходить заниматься в студию.

8. Внутренние сопротивления и внешние обстоятельства

1. Определите, какие избегания, страхи, и прочие внутренние сопротивления характерны для вас. Что вас может поддержать в борьбе с ними?

2. Какие внешние обстоятельства и риски могут помешать вам достичь цели? Как этого можно избежать, какие наилучшие меры предпринять? Как можно превратить проблемы в возможности?

Этот пункт – естественное продолжение экологичности цели. Возможно, что в вашей жизни есть нечто, от чего вы не готовы отказаться, что имеет для вас большую ценность и важность, отказ от чего станет для вас разрушительным.

Здесь вам необходимо продумать все возможные последствия. **9. От чего я готов отказаться?**

В одиночку достигать больших целей крайне сложно. Поэтому сейчас нужно определить необходимый уровень поддержки в наших целях. Это могут быть друзья, близкие, партнеры, психотерапевт, тренер, консультант, коуч. И в чем именно выражается эта поддержка? **10. Поддержка.**

Иногда в процессе такого анализа все может встать с ног на голову, и вы абсолютно перепишите изначальные цели. Например, вы хотели купить автомобиль, чтобы ездить на работу. Но в результате окажется, что вы вообще в глубине души мечтаете работать из дома. Или проще найти работу в своем районе, чтобы ходить пешком. Или вы поменяете квартиру на более центральный район, поближе к работе. Или вообще сдадите квартиру и уедете жить на пару лет на Бали, и будете работать удаленно. И необходимость в автомобиле совсем отпадет. Потому что на самом деле ее и не было. **Вывод.**

Материальные цели нужно рассматривать комплексно, вкупе с остальными областями жизни. И, может быть, для здоровья лучше будет купить велосипед.

Пример: Я купил две однокомнатные квартиры в новостройке рядом с метро для получения пассивного дохода.

Выкупил их полностью 21.10.2023

В нашем конкретном примере: я получаю ключи от новых квартир. Или: я получаю свидетельство о собственности.

Эта цель ведет к моей финансовой стабильности. Я выкуплю эти квартиры и буду получать пассивный доход. С ними я буду уверен, что моя пенсия составит не менее 80 тыс. рублей в месяц. Я смогу полноценно жить, я спокоен.

Например, у меня есть накопленная сумма 400 тысяч рублей. И материнский капитал. Мне нужно взять ипотеку на недостающую сумму.

Или в нашем примере с квартирами – не будут ли другие члены семьи страдать от выполнения этой цели?

Может помешать сопротивление родственников, которые очень боятся кредитов. Нужно им объяснить, что деньги будут работать, и в данном случае кредит – это не страшно.

Придется отказаться от покупки автомобиля в ближайшее время, так как все деньги пока

уйдут на квартиры. Также на ближайший год, пока квартиры будут строиться и еще не сдаются, я откажусь от абонемента в фитнес-клуб и от посещения ресторанов каждый день.

Рассчитываю на поддержку жены и детей.

Глава 2.

Полезные привычки для денег

2.1 Привычка номер один — собирать информацию

Это был, кажется, 2008 год. Назревал какой-то очередной кризис. Мы с моей сестрой Евдокией жили вдвоем в одной квартире. Она жила в одной комнате со своим бойфрендом, я в другой комнате со своим, мы постоянно ругались, и улучшения ситуации не предвиделось. Разменять квартиру мы не могли — нам не хватало средств купить две отдельные.

И вот одним прекрасным утром, приходит она ко мне и говорит, что у нее есть знакомый финансовый аналитик, который очень хорошо предвидит ситуацию. И он предсказывает, что в ближайшие три месяца мы можем продать квартиру по максимально высокой цене. А потом рынок резко упадет, и мы наконец-то сможем купить две квартиры. Но нужно все прокрутить очень быстро.

Сказать, что у меня было много чувств по этому поводу, — это ничего не сказать. Во-первых, в этой квартире мы роди-

лись и выросли. С этим местом было связано много воспоминаний, и нелегко с этим расстаться. Во-вторых, было просто страшно решиться на сделку по недвижимости – ведь квартира у нас единственная. Причем, на двоих! Но сестра уговорила меня. Она настояла на том, что ее друг очень компетентен и хорошо разбирается в экономической ситуации.

Затем произошло чудо: мы продали квартиру в сентябре, за две недели до того, как цены резко упали. Выждали время, и весной смогли купить две квартиры. Ожидание было мучительным и нервным, деньги лежали в банке, а перспективы были не очень ясны. Но подходящие варианты действительно появлялись один за другим.

Эта история помогла мне выработать первую полезную привычку – всегда следить за тенденциями. Это стало началом большого пути и моей любви к недвижимости. Очень простой секрет – быть всегда глазами и ушами, и интересоваться тем, что происходит в мире. Года через три я уже смогла разбираться в ситуации на рынке недвижимости так же хорошо, как и друг моей сестры.

Как это ни банально, читать новости. Лучше не смотреть телевизор, а смотреть в интернете разные источники. **Как выработать эту полезную привычку?**

Внешние события всегда существенно отражаются на ценах, и вы сможете найти в этом свою выгоду, исходя из вашего вида деятельности. Если в городе строятся новые объекты, проводятся спортивные чемпионаты и крупные мероприя-

тия, проходят выборы и так далее – это отражается на ценах на те или иные продукты или услуги. **Как это может работать вам на пользу?**

Если вы парикмахер, а в городе будет проводиться спортивный чемпионат, вы можете объявить супер-акцию «красим волосы в цвета российского флага». Если вы печете булочки, вы можете сделать супер-булочки в виде футбольного мяча. Информированность плюс ваша фантазия – могут творить чудеса!

Или вот такой пример. В нашем городе есть две улицы, на которых недвижимость стоит на 15% дешевле аналогичных квартир в других районах. Потому что это оживленные трассы, где всегда много машин, и там жить очень шумно. Как-то в утренней газете я прочитала новости, что через три года начнется строительство туннеля в объезд города, и одна из этих улиц станет тихой и спокойной. В тот день я сделала кучу телефонных звонков, чтобы узнать предложения риелторов на недвижимость на этой улице. Я поняла, что через четыре года квартиры здесь гарантированно вырастут в цене, как только откроется туннель.

Сюда же входит хорошая привычка следить за курсом валют. Например, на сайте rbc.ru или любом другом, удобном для вас. Если вам нужно обменять крупную сумму денег, разница в курсе в течение дня может составлять несколько сотен евро. Если конвертируется сумма до 10 тысяч долларов, то ловить курс бессмысленно, больше потратится вре-

мени. Если речь идет о сотнях тысяч, то лучше последить за курсом и подобрать подходящий момент.

2.2 Привычка номер два — доверять специалистам

Еще я называю ее . Общение важно в любом деле. Но для денег общение просто необходимо! Пусть это будет вашей хорошей традицией, всегда иметь в друзьях хотя бы одного риелтора, как минимум одного предпринимателя, одного юриста и одного бухгалтера, которые по долгу службы следят за законами. И периодически спрашивайте у них, что происходит, какие ваши прогнозы? **«полезные знакомства»**

Конечно, вы в одиночку не можете уследить за всем и увидеть все, даже если будете читать новости каждый день. Но общаясь с разными людьми, вы сможете многое увидеть их глазами. С помощью их знаний будет гораздо легче оценить ситуацию и принять то или иное решение.

В Москве у меня есть знакомая женщина риелтор с опытом 30 лет в этой сфере. Я доверяю ей, как себе. Как минимум раз в три месяца я спрашиваю у нее о том, как поживает рынок недвижимости. Спрашиваю, куда сейчас имеет смысл вкладывать деньги. Где строятся новые кварталы, сколько стоят там квартиры. Какие застройщики надежные, какие — нет. Какие объекты в каких районах будут построены. Информация никогда не бывает лишней. Если куда-то тянут ветку метро, значит квартиры там вырастут в цене. Простые наблюдения и никакой высшей математики.

Очень веселые вещи вам могут рассказать бухгалтера и юристы. Они всегда находятся в центре событий и следят за изменением законодательства, ставками налогов и другой полезной информацией.

Когда вы звоните вашим друзьям, спрашивайте у них не только о личных делах, но и о работе. И скоро вы заметите, что начинаете улавливать какие-то общие тенденции, происходящие в стране. И вы будете довольны своей информированностью, и научитесь использовать это в ваших делах. **Как выработать эту привычку?**

Хочу привести один живой пример, как информация и знакомства могут повлиять на развитие событий:

«Важный вопрос для людей, особенно для молодых, которые только заканчивают ВУЗ и пошли на какую-то работу, на которой они явно не собираются работать всю жизнь: что делать дальше? И как купить машину, квартиру, и вообще себя обеспечить. Я помню себя в 17 лет. Я стою на автобусной остановке, мимо проезжают машины... И у меня появляется мысль: „мне нужно научиться зарабатывать 3000 долларов в месяц“. Для меня тогда это были просто нереальные деньги. Я тогда зарабатывал 200 долларов. Но была четкая цель, и я пошел по друзьям спрашивать – а кто, собственно, чем занимается и в какой сфере работает? Один из них сказал, что работает в рекламной компании. И я понял, что мне это очень интересно! Мне сказали, что больше всего ищут менеджеров по продажам. Я дал

объявление в „из рук в руки“ и меня быстро взяли на работу».

Евгений Запольский, владелец DAS Index

Кстати, это еще и отличный пример того, как найти себя и свою сферу деятельности, когда вы еще точно не знаете, чем хотели бы заниматься. Всегда можно поспрашивать знакомых об их работе, что в ней интересного, и как это выглядит изнутри.

2.3. Не влезать в авантюры, когда вам обещают много и сразу

Сейчас я не рассматриваю случаи, если вы профессионально и успешно играете на бирже. Я говорю именно об авантюрах, когда вам предлагают вложить куда-то деньги под очень большой процент и быстро все вернуть. Скорее всего, это обман.

Чудес не бывает. Волшебных таблеток, увы, тоже. Люди хотят много и сразу. Если есть предложение положить деньги в банк под пять процентов годовых, многие скажут – это мало. Но если предложить какую-то не совсем законную манипуляцию с прибылью в два раза – многие согласятся. И с вероятностью 95% потеряют деньги.

В моей жизни такая история была всего лишь однажды. Я взяла небольшой кредит на ремонт своей квартиры. Об этом знал мой друг, знакомый предприниматель. На следующий день он рассказал, что есть потрясающая возможность быстро прокрутить и приумножить эти деньги. Речь шла о какой-то не совсем законной покупке алмазов с последующей их перепродажей в Санкт-Петербурге. Это выглядело аппетитно и заманчиво, люди выглядели надежными. В тот момент мне очень хотелось быстро получить обратно свои деньги с процентами. Но вместо этого я влипла в неприятную историю, когда ко мне несколько раз приезжали на джи-

не здоровые парни бандитского вида, а я потом выплачивала кредит и осталась без ремонта. Я хорошо учусь на своих ошибках. Теперь, если схема сделки мне не ясна, я назначаю встречи со всеми ответственными людьми и пытаюсь полностью прояснить ситуацию. Если для меня все равно что-то остается непрозрачным, я в это дело не вступаю.

Совсем недавно мне предложили «аппетитную» схему вывоза оборудования одной немецкой фирмы незаконным путем с хорошей прибылью. Я пыталась выяснить, каким именно путем будет осуществляться вывоз через границу, но мне отвечали «да мы сами разберемся, это не твоя проблема». Я отказалась, потому что уже знаю, что проблема в конечном итоге станет именно моей.

Есть много прекрасных «белых» способов заработать деньги. В этой книге я приведу много конкретных примеров. Опишу обычных людей, совсем не тех, кто получил большое наследство или случайно выиграл в лотерею. Я расскажу о тех, кто с нуля придумал хорошие рабочие схемы, которые может использовать любой человек. Я не советую ввязываться в незаконные и «неэкологичные» способы заработка. Когда ситуация в жизни совсем плачевная, может появиться желание ненадолго окунуться в криминал и быстро из этого выйти. Но я уже знаю на своем опыте, что гораздо лучше спокойно найти временную работу и написать себе финансовый план хотя бы на ближайшие два года. И не делать глупостей.

В любых сделках всегда уточняйте все детали. Внимательно читайте договоры. Вам должно быть абсолютно все прозрачно и понятно. Если хотя бы какая-то одна часть сделки вам не ясна (конкретные сроки, конкретная схема логистики, конкретные проценты, конкретное ответственное лицо и т.д.), но люди вас убеждают, что все хорошо («отвечаю», «зуб даю») – не начинайте. **Как выработать эту привычку?**

2.4. Порядок в делах и документах

Это то, что далось мне труднее всего. Казалось бы, ну что может быть проще разложить по папочкам документы? Но я не могла собраться с духом три года. Когда поиски нужной бумажки стали отнимать у меня по 20 минут, я не выдержала. Поехала в магазин, купила кучу офисных красивых и разноцветных файлов и папок, чтобы было в удовольствие заниматься этим скучным делом.

Да, на это стоит потратить день. Самые важные документы – паспорта, свидетельства о собственности на что-либо, дипломы и прочее очень важное – лучше положить в несгораемый сейф. Или в одну папку, так называемый «тревожный чемоданчик», чтобы хватать ее сразу в случае пожара.

Отдельно рассортировать счета, различные договоры, гарантии, страховки. У каждого есть свое представление о порядке. Заведите архив по прошедшим делам: никогда не известно, понадобится ли еще раз та или иная бумажка. Однажды у меня запросили из налоговой документ шестилетней давности. Хорошо, что мой риелтор посоветовала мне хранить все бумажки по давно уже проданным квартирам «до конца дней своих». И это спасло ситуацию.

Навести порядок один раз, а потом сразу складывать документы по местам. Например, я знаю, что это мое слабое место. И все необработанные документы я храню на столе

на самом видном месте. И я даю себе срок максимум неделю, чтобы они были обработаны и потом раскладываю их по полочкам. **Как выработать эту привычку?**

2.5. Благотворительность

Все финансовые гуру советуют обязательно небольшой процент дохода жертвовать на благотворительность. Я не знаю, как эта штука работает, видимо, как-то кармически. Когда ты помогаешь другим, Вселенная помогает тебе и дает интересные возможности.

Не надо думать, что благотворительностью занимаются только очень богатые люди. И благотворительность заключается не только в том, чтобы переводить куда-то деньги. Гораздо ценнее может быть помощь какими-то физическими действиями. Например, поехать в дом престарелых и поговорить со старичками, которым не хватает живого общения с молодыми людьми. Помочь какому-нибудь ветерану помыть окна в квартире. И так далее.

В общем и целом, это дает более внимательное отношение к людям, понимание того, что ты сам жив и здоров, можешь работать и жить в полную силу. И это здорово!

Лично у меня нет какого-то четкого плана на благотворительность. Я делаю это, когда есть такая потребность души, или, когда знакомые говорят о том, что где-то нужна помощь.

К сожалению, сейчас очень много мошенничества, связанного с благотворительностью. Поэтому я могу порекомендовать делать это только через знакомых или помогать

где-то физически, потому что в таком случае понятно и видно, что помощь нужна на самом деле. Если вы все же переводите куда-то деньги, не поленитесь позвонить по указанным телефонам и выяснить все подробности.

2.6 Самопрезентация

И здесь пойдет речь совсем не о том, как вы говорите или как одеваетесь. Сейчас, к счастью, люди уже не так встречаются по одежке. Но речь пойдет о некоторых действительно важных моментах, с помощью которых вы можете привлечь деньги и интересные проекты.

Как-то недавно у меня состоялся классный разговор с мальчишкой тринадцати лет, который как раз был в раздумьях, как можно разбогатеть. При этом он пока еще совершенно не понимал ценности денег.

– Вы не выглядите, как миллионер, – сказал он мне.

– А как должны выглядеть миллионеры? Почему ты можешь вот так сразу оценить мое состояние?

– Ой, простите, а вы что, миллионер? ..

Да, это забавно. Существует какой-то стереотип, что нужно быть обвешенным бриллиантами, прилететь в парикмахерскую на самолете и швырять деньги прохожим. А что же на самом деле важно?

То, насколько уверенно вы разговариваете.

Ваша готовность слушать идеи собеседника.

Ваша способность понятно доносить свои идеи до собеседника.

Ваша способность взвешивать и принимать решения.

Ваша ответственность за эти решения.

Первый пункт говорит о вашей энергии. Это то, что воспринимают люди в первую очередь. Если вы говорите вяло, неуверенно и со страхом в голосе, – будут ли люди вас воспринимать как потенциального делового партнера? Поверят ли вам, если вы будете предлагать кукую-то сделку? К теме увеличения личной энергии мы еще вернемся.

Второй пункт говорит об уважении к людям и вашей открытости к новой информации. Третий – о логике.

Самый важный – последний пункт. Иными словами, это умение держать слово. Если вы человек ответственный, и даже несмотря на возникшие трудности не подводите людей, – это прекрасно. В таком случае деньги у вас либо уже есть, либо вам просто нужно выбрать подходящую идею (и в этом вам поможет эта книга) и не бояться начать ее реализовывать.

А вот пускать пыль в глаза – это, на мой взгляд, плохая привычка. Некоторые люди почему-то считают, что для того, чтобы «солидно выглядеть», нужно купить какие-то дорогие вещи. И тогда все захотят иметь с вами дело. Но на самом деле это совсем не обязательно.

И последнее, что важно, – улыбайтесь. Это очень просто и эффективно, и в любом диалоге пойдет вам на пользу.

НЕБОЛЬШОЕ РЕЗЮМЕ И ПЕРВОЕ ЗАДАНИЕ

Возможно, вам этот чек-лист не понадобится, если большинство из вышеперечисленного у вас уже есть в привычках. Но в любом случае я предлагаю вам заполнить этот шаб-

лон, чтобы создать еще больший порядок в мыслях.

1. Мои полезные сайты

Мои полезные контакты

Позвоните вашим друзьям и спросите у них, как дела. Спросите их, что новенького в их работе. Пусть это будет вашим первым шагом к развитию великолепной денежной интуиции.

3. Проверьте, как хранятся ваши документы. Если вы понимаете, что хорошо бы разложить все по полочкам, напишите дату, когда вы это делаете:

Для заметок:

Глава 3.

Как подружиться с недвижимостью?

3.1 Определитесь, что вы хотите

Здесь я предлагаю вам серьезно и честно порассуждать. И понять, что вы хотите в идеале. Домик на море или квартиру на Арбате? Какого размера? Будет ли удобно там жить, работать, водить детей в школу? Когда нет своего жилья, часто хочется найти компромисс – купить маленькую квартирку в ипотеку, а потом как-нибудь улучшить свое жилищное положение. Зачастую это очень затягивается, и жить все равно некомфортно.

На самом деле все дело в сроках. Одноушку в Твери можно со временем превратить в виллу где-нибудь в США. Я предлагаю вам сделать две вещи:

1) *Написать, что вы можете купить исходя из объективных реалий. Возможно, это будет пока временный инвестиционный вариант.*

2) *Написать, что вы хотите в идеале (самые смелые мечты).*

С идеалом, допустим, все понятно. Этот вариант будет

греть душу. А с объективными реалиями все гораздо интереснее. Возможно, пока вы считаете, что ничего не можете купить, поэтому будем улучшать ситуацию.

. Однажды ко мне пришла на консультацию симпатичная девушка Марина, 33 года. Она рассказала, что мечтает о собственной квартире. Она снимала комнату в Москве и получала зарплату 50 тысяч рублей. За комнату платила 18 тысяч. Комната была маленькая и темная, и Марина часто пребывала в депрессии. Она утверждала, что никогда не сможет купить квартиру, даже в ипотеку. Я предложила ей не ставить крест на этом деле, а подумать, где она хочет жить, чем в идеале хочет заниматься. Так как ей было нечего терять, она охотно сделала все упражнения. Хотя не верила, что из этого что-то может получиться. Через три дня она рассказала мне, что в ее самых смелых мечтах она хотела бы жить там, где тепло, желательно около моря, и лучше в Азии. Потому что корни у нее оттуда и ей там комфортно. Но там нет никакой работы, да и здесь тоже просвета в жизни нет

К этой истории мы еще будем возвращаться, и на примере Марины проследим путь от проблемы к решению. А пока перейдем к следующему пункту.

3.2. Оцените то, что у вас уже есть

У каждого взрослого человека уже накоплен какой-то багаж. Довольно частый случай, когда есть какая-нибудь квартира совместно с родственниками, и проблема только в том, чтобы договориться ее разменять. Возможно, есть в собственности какой-то земельный участок, который никак не задействован. Или старый дедушкин гараж. Какие-нибудь подаренные бабушкой серьги, которые вы никогда не надеваете. Старый автомобиль, который можно продать на запчасти, но уже два года руки не доходят. Просто лишняя мебель или ненужное барахло, которое лежит на балконе и занимает место. Слишком много одежды в шкафу, и так далее. Это только кажется, что нет ничего. Но если провести такую ревизию, вы удивитесь. Возможно, сильно удивитесь.

Я предложила Марине провести такую ревизию незадействованных активов и семейных заначек «на черный день». На следующий день она с удивлением насчитала примерно 300 тыс. рублей. У ее папы была старая иномарка, которая давно уже не ездила и занимала место в гараже, но ему было неохота заниматься продажей «за такие копейки». Марина спросила у него, можно ли я займусь продажей вашего барахла и получу за это свой процент? Папа радостно согласился и даже сказал, что какие-то вещи она может просто забрать. Также у нее была старая шуба и еще ка-

кая-то ненужная одежда, которую она оценила в совокупности на 20 тысяч рублей, если выставить это на e-bay. Она была полна решимости. Ведь это уже что-то, с этим можно начать работать!

Переведем свои старые активы в живые деньги. Распродайте лишние вещи через e-bay и другие сайты. Мало того, что вы избавитесь от ненужного барахла, у вас начнет образовываться фонд «моя квартира». Откройте счет в банке и положите туда эти деньги. Даже если это будет всего 30 тысяч рублей, порауйтесь – это уже не ноль.

Возможно, часть проблемы будет решена путем переговоров с родственниками, если есть какое-то имущество в совместной собственности. У меня было множество таких примеров, когда проблема была только в этом. Мамы и бабушки боятся сделок с недвижимостью. Но если вы объясните им, что все не так страшно, покажете свою уверенность, распишете подробно все шаги – очень вероятно, что они согласятся.

На своем личном примере я могу сказать, что, если ваши родители собираются вам оставить какое-то наследство, лучше поговорить об этом заранее, то есть прямо сейчас. Мои родители в этом смысле поступили грамотно. Они прямо сразу, практически по мере рождения детей, уже знали, какая доля от чего и кому достанется. И чтобы мы никогда не дрались между собой, об этих долях все знали с детства. В любом случае, установить правоотношения с родственни-

ками – это дело не лишнее. Для кого-то это может оказаться важным моментом в жизни, поэтому мы еще вернемся к этому в разделе «правила финансовой безопасности».

3.3. Постоянно мониторьте рынок недвижимости

У вас уже есть список полезных знакомств, в котором наверняка есть один-два риелтора. Эти люди обычно знают все «вкусные» объекты, и посоветуют, что лучше покупать. Вам нужно быть в курсе всех цен и всех подходящих вариантов.

Давайте рассмотрим, какие бывают типы недвижимости:

Разные районы, разные типы домов, годы постройки и каждый квадратный метр площади – все имеет значение. Вам нужно проанализировать все подходящие варианты. На это может уйти несколько дней, но это очень увлекательный процесс, и скоро вы станете экспертом. У вас уже будет конкретика! Может быть, вы даже захотите поехать что-то посмотреть вживую и почувствовать, что именно вам подходит, а что нет.

Например, вам подойдет двухкомнатная квартира в новом доме – светлая, с большими окнами и большим коридором. В результате перепланировки ее можно легко превратить в трехкомнатную. Довольно далеко от метро, но так как вы всегда передвигаетесь на машине, для вас это не проблема.

Также вам может подойти большая трехкомнатная квартира, но из вторичного жилья, с хорошей транспортной доступностью ближе к центру.

Выпишите себе сайты, которые вам показались удобнее всего, чтобы постоянно отслеживать обновления (по крайней мере раз в месяц)

Выпишите себе некоторые варианты с ценами как пример вашего будущего жилья.

Моя недвижимость

Возможно, в процессе составления этого списка вы тоже будете удивлены. Потому что до этого имели представления о ценах лишь приблизительно. И ожидания могли быть завышенными или заниженными. Обязательно узнайте план развития этих районов: планируются ли в этих районах новые транспортные развязки, школы, новая ветка метро и так далее.

В случае Марины доступны были только варианты инвестиционных однокомнатных квартир в ближайшем Подмоскowie в строящихся районах. И это был не вариант для жизни, а вариант для последующей перепродажи. Поэтому

му мы не принимали в расчет ее личные предпочтения относительно района, а выбирали квартиру с хорошей транспортной доступностью и хорошими перспективами. Она рассматривала три района – Люберцы, Балашиха (2 км за МКАД) и поселок Московский (6 км от МКАД). Ее риелтор настоятельно советовала ей Московский – хоть это и дальше по километражу, но пробок там меньше всего.

- – только что построенное или еще в стадии строительства, которое можно приобрести у застройщика. *Первичное жилье*
- – квартиры, у которых уже есть свидетельство о собственности. *Вторичное жилье*

№	Описание объекта	Цена

3.4 Неожиданные решения

Есть много вариантов, как приумножить ту сумму денег, которая у вас имеется. В любом случае, недвижимость и особенно новостройки – это отличный вариант для инвестиций. Недвижимость обычно дорожает в стоимости, не требует активного участия. Это стабильный пассивный доход и вложение денег. Также она передается по наследству, и, если у вас есть дети, еще одна квартира в любом случае не помешает.

Давайте начнем по порядку и рассмотрим на разных примерах, как можно в данном случае выгодно вложить деньги.

Каким образом можно купить квартиру, если денег почти нет?

Для этого можно воспользоваться разными финансовыми рычагами:

1. Ипотека с нулевым первым взносом.
2. Потребительский кредит.
3. Кредитные карты.
4. Залог собственного автомобиля или квартиры.
5. Материнский капитал.
6. Взять в долг.
7. Рассрочка застройщика.
8. Покупка квартиры в долях.

Слова и обычно пугают людей, им сразу представляется огромное долговое обязательство на много лет вперед.

Но в финансовом мире есть такое правило: кредиты можно и нужно брать, если эти деньги работают. **«ипотека» «кредит»**

Если вы берете кредит и просто покупаете вещь – то это ваш долг. Если вы берете кредит на бизнес или кредит (даже очень большой) с целью инвестиций – это просто дополнительный инструмент, который помогает вам. Пользоваться деньгами банка можно, но это должно быть вам выгодно.

Есть разные варианты ипотечных кредитов. Я рекомендую для наших целей брать ипотеку с небольшим платежом (то есть на много лет), но с возможностью досрочного погашения. Также вы можете взять и любой другой кредит или просто деньги в долг.

Материнский капитал можно использовать как первый взнос при покупке дома или квартиры, а также возможно погасить им часть ипотечного кредита. Но при использовании материнского капитала учтите, что в таком случае квартиру потом будет сложно продать. Хорошо использовать ее как инвестиционный вариант, сдавать в аренду и потом передать детям.

Покупка квартиры в долях

Также я хочу отдельно рассмотреть процесс покупки квартиры в долях. Допустим, у вас не хватает денег целиком на квартиру, а набралось только на треть. При этом вы все же не хотите брать ипотеку. Тогда есть прекрасный выход – скинуться на двоих – на троих с хорошими проверенными дру-

зьями и купить квартиру с целью приумножения денег.

Для этого нужно заключить договор у нотариуса, определиться в каких долях вы вкладываетесь, соответственно также распределится и прибыль. Например, вы покупаете однокомнатную квартиру в Москве, которая стоит 4 млн. Через полтора года, когда она достраивается и вы получаете свидетельство о собственности на квартиру, она стоит уже около 6 млн. И это ваш пассивный доход за это время.

Пример покупки квартиры в долях

В таблице описан мой пример вложения в квартиру в Москве. Она была куплена в 2014 году, продана в 2017. Два года квартира строилась, и еще год сдавалась. В тот момент, когда мы поняли, что сейчас ситуация хороша для реализации, мы выставили ее на продажу.

Нет ничего страшного и в том, чтобы купить еще одну квартиру под залог уже имеющейся. Если вы покупаете хорошую новостройку, которая находится около метро и всегда будет востребована в плане аренды и дальнейшей продажи, вы почти ничем не рискуете. Помните такую поговорку «деньги к деньгам»? Деньги действительно начинают работать, если не бояться совершать с ними манипуляции.

Как правильно выбрать новостройку?

Самое важное и самое первое – это выбрать хорошего застройщика. От этого зависит весь эффект предприятия. Я рекомендую выбирать только очень крупных застройщиков с большой историей, которые уже переживали кризисы.

Обычно у таких компаний есть большой резерв, и они достраивают свои дома даже в такие времена, когда половина строек останавливается. И лучше переплатить немного, но покупать у надежных застройщиков.

Я рекомендую обязательно читать отзывы о застройщике в интернете и лично посетить место стройки, чтобы убедиться, что строительство происходит в оговоренные сроки. Для меня лично существенный показатель, если застройщик пережил кризис 1998 года и всегда сдавал свои дома в срок.

Затем нужно выбрать еще один важный фактор – это расположение. Квартира, которую вы собираетесь приобрести, должна быть ликвидной. То есть вам нужно оценить, есть ли спрос на подобные квартиры. Насколько просто или сложно ее будет продать.

оценки – транспортная доступность. Если рядом в пешей доступности находится метро – такая квартира будет востребована. Если там скоро построят метро – прекрасно, значит, квартира вырастет в цене. Если квартира не в черте города, посмотрите, есть ли в пешей доступности станция электрички. Место, место и еще раз место – это ваш залог успеха. **Первый критерий**

– количество комнат. Однокомнатные квартиры всегда продаются лучше, чем 2-х и 3-х комнатные. Квартиру большего размера продать всегда сложнее. **Второй критерий**

– уникальность предложения. Если в этом месте строится новый микрорайон, а вы хотите купить квартиру с целью

дальнейшей перепродажи – то учтите, что подобных предложений на рынке будет очень много, и, возможно, не получится перепродать квартиру выгодно. Если это точечная застройка – такой вариант будет лучше, так как предложение уникально. **Третий критерий**

К тому же будет не лишним узнать перспективы района. Если вы покупаете новостройку, то информацию может дать застройщик. У них обычно все отмечено на плане – где ближайшие школы, больницы и т.д., и, возможно, они что-то еще планируют построить. Часто в новом микрорайоне строится школа и детский сад.

Ну а всю самую честную информацию нужно читать на районных форумах и в соцсетях – то, что пишут обычные люди. Именно там говорится о таких случаях, если планируется какая-то несанкционированная застройка в ближайшем парке или поблизости есть какая-то мусорная свалка, ну и прочий районный негатив.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.