



НОВЫЕ ЕВРОПЕЙЦЫ

Поняв, что на квартиру в Москве им не накопить, Роман и Эльга купили ее «далеко за МКАД» – в Литве. Хотя жить там пока не собираются

Оба наших героя приехали учиться в Москву из маленьких городов: Эльга Ктитарева из далекого Северодвинска, Роман Храпов из Новомичуринска, что в Рязанской области. Окончив вузы, остались работать в столице.

Роман с тех пор успел получить еще и степень МВА. Работал в РАО «ЕЭС России», Министерстве путей сообщения, в известном агентстве недвижимости. Два года назад перешел в банк. Там его работа была также связана с недвижимостью – выдача ипотечных кредитов. Эля,

защитив диплом, устроилась в компанию, занимающуюся личным финансовым консультированием. Отвечала за привлечение партнеров – ведение переговоров, заключение договоров о сотрудничестве.

На одной из встреч она впервые увидела Романа. «Я сразу обратила на него внимание, – вспоминает Эльга. – Спокойный, обстоятельный, со вкусом одет. Но не могу сказать, что я в него влюбилась тогда. Это произошло гораздо позже».

В следующий раз они увиделись на тренинге, который проводил

Роман. А потом была встреча без галстуков, где в неформальной обстановке партнеры разговаривали на самые разные темы. Подобные встречи стали повторяться, но отношения между Эльгой и Романом по-прежнему оставались чисто деловыми. Однажды коллеги Романа на встречу не пришли, и наши герои оказались вдвоем... А через четыре месяца Эля переехала к Роману.

Литовские метры

Еще в период «партнерских» встреч Роман рассказывал о своих поезд-

ках в Вильнюс на выходные, о его красивых соборах и извилистых улочках. Эльга тогда сказала, что давно мечтает побывать в Прибалтике. «Лучшая подруга моей мамы была родом из Прибалтики, – объясняет наша героиня. – В честь нее меня и назвали Эльгой». Неудивительно, что в свою первую совместную поездку влюбленные отправились в литовский курортный город Друскининкай.

Решением квартирного вопроса Роман озадачился еще до встречи с Эльгой. «В октябре 2007 года я был буквально в шаге от покупки по ипотеке «однушки» на окраине Москвы. Но тогда все сорвалось в последний момент, а через три месяца аналогичная квартира уже стоила в полтора раза дороже», – рассказывает Роман. Желание обзавестись своим жильем удвоилось, поскольку теперь оно было их общим с Эльгой. Но никак не складывалось с выбором квартиры. А тут и кризис подоспел... «Понимая, что купить квартиру в Москве по ипотеке стало нереально, мы решили с Эльгой искать варианты за рубежом. В конце концов, зарубежная недвижимость привлекала меня всегда».

И вот судьба привела влюбленных, прогуливавшихся по тихим улочкам курортного города, к дверям местного агентства недвижимости. Через три часа Роман и Эльга уже осматривали приглянувшуюся двухкомнатную квартиру, а на следующий день окончательно решили – они ее покупают.

К очевидным плюсам относилось то, что их будущая квартира (пока будущая, но уже их) была в новом доме. С одной стороны с домом соседствовал сосновый бор, с другой – открытое пространство с выходом к реке. Серьезным аргументом «за» покупку была полная отделка квартиры – хоть завтра вселяйся и живи. И еще очень порадовала форма оплаты застройщику – с рассрочкой на два года.

ДЕБЕТ-КРЕДИТ

ДОХОДЫ (РУБ./МЕСЯЦ)

| | |
|---|----------------|
| СОВОКУПНАЯ ЗАРПЛАТА ЭЛЬГИ И РОМАНА ПОСЛЕ ВЫЧЕТА НАЛОГОВ | 120 000 |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЗАРАБОТОК (С АВГУСТА 2009 Г.) | 50 000 |
| ИТОГО | 170 000 |

РАСХОДЫ (РУБ./МЕСЯЦ)

| | |
|--|-----------------------------------|
| ВЫПЛАТЫ ЗАСТРОЙЩИКУ | 40 000 |
| КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ЗА КВАРТИРУ В ДРУСКИНИНКАЕ | 1 000 |
| АРЕНДА КВАРТИРЫ В МОСКВЕ | 23 000 |
| ВЫПЛАТЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО КРЕДИТА НА МВА РОМАНА | 5 500 |
| ПРОДУКТЫ | 10 000 |
| ПРОЕЗД | 1 500 |
| ИНТЕРНЕТ, МОБИЛЬНАЯ СВЯЗЬ | 2 000 |
| ОДЕЖДА, ОБУВЬ | от 500 до 5 000 |
| ЛЕКАРСТВА | от 0 до 1 500 |
| РАЗВЛЕЧЕНИЯ, ПОДАРКИ И ПРОЧЕЕ | 4 000 |
| ИТОГО | от 87 500 до 93 500 |

АКТИВЫ (РУБ.)

| | |
|--|----------------|
| ДЕПОЗИТ В БАНКЕ | 35 000 |
| ДОЛЯ (ЧЕТВЕРТЬ) ДВУХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРИНАДЛЕЖАЩАЯ РОМАНУ | 300 000 |
| ДОЛЯ (ЧЕТВЕРТЬ) ЧЕТЫРЕХКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В СЕВЕРОДВИНСКЕ (НЕ ПОДЛЕЖИТ ПРОДАЖЕ), ПРИНАДЛЕЖАЩАЯ ЭЛЬГЕ | 750 000 |

ФИНАНСОВЫЕ ЦЕЛИ

| ЦЕЛЬ | СРОК ДОСТИЖЕНИЯ | ТРЕБУЕМАЯ СУММА |
|------------------------------|-------------------|-----------------|
| ВЫПЛАТИТЬ ДОЛГ ЗА КВАРТИРУ | ЯНВАРЬ 2011 Г. | €45 000 |
| КУПИТЬ ОБСТАНОВКУ В КВАРТИРУ | ИЮНЬ 2010 Г. | €20 000 |
| СОЗДАТЬ РЕЗЕРВНЫЙ ФОНД | КАК МОЖНО БЫСТРЕЕ | €20 000 |
| ПРИБРОБРЕСТИ АВТОМОБИЛЬ | МАЙ 2010 Г. | €10 000 |

ФОТО: XXXXXXXXXXXXXXX

Потом было долгое согласование условий покупки и договора, поездка в Вильнюс для подписания документов, подача их на регистрацию... Пройдя все это, ребята решили совместить приятное с полезным и теперь в подробностях описывают личный опыт в своем блоге «Литовские метры» (litvarealty.livejournal.com).

Прорубив окно в Европу

«Первый вопрос, который люди задают, узнав о нашей покупке, – почему Друскининкай. Ответаем: там действительно отдыхаешь душой, много красивых мест, чистейший воздух, минеральные источники», – объясняет Эльга. К тому же наши герои как владельцы зарубежной недвижимости получили долгосрочную (сначала на полгода, потом на год) шенгенскую визу и теперь могут путешествовать по Европе, просто купив билеты.

Также всех интересует, не собрались ли они перебраться в Литву. «Уж точно не сейчас, – говорит Роман. – В Москве зарплаты гораздо выше и возможностей для карьеры больше». Кстати, Европейский союз активно вкладывает деньги в развитие туристического бизнеса в Литве, и в частности в Друскининкае. Ребята предполагают, что после кризиса цены на недвижимость там поползут вверх. «Ближе к делу будет ясно, какие перспективы у нас в Литве», – резюмирует Роман.

К будущему лету они планируют обустроить новое жилье: купить мебель и все необходимое, чтобы приезжать туда на отдых. По их оценкам, на это уйдет порядка €20 000. Еще им хотелось бы через год приобрести машину (можно поддержанную) стоимостью не более €10 000 и создать финансовую «подушку безопасности» на случай непредвиденных ситуаций.

Откладывать более 30 000 руб. в месяц пока не получается. «На решение квартирного вопроса уходит около 40% нашего бюджета, – говорит Роман. – А нужно еще покупать еду, одежду, оплачивать телефон, проезд...» Но возможно, уже в августе их материальное положение несколько улучшится. Ребята очень надеются, что у них появится дополнительный источник дохода, который будет приносить им ежемесячно порядка 50 000 руб. По-может ли им это осуществить задуманное?



Напишите нам о себе!
Профессиональный консультант
составит ваш личный финансовый план,
и статья о вас появится в журнале.

129226, Москва, ул. Докукина, 16, стр. 3,
ИД Creative Media или editors@creativemedia.ru



СЛОВО ЭКСПЕРТУ

Сергей Макаров, независимый
финансовый советник

Мне показалось довольно интересным решение квартирного вопроса, которое придумали Роман и Эльга. Но прежде чем приступить к составлению финансового плана, я решил лично встретиться с ребятами, чтобы прояснить кое-какие детали.

Во-первых, структура их расходов выглядела несколько неправдоподобной, но после общения с парой я понял, что цифры вполне реальные, поскольку в семье достаточно серьезно налажен учет и контроль доходов и расходов.

Во-вторых, необходимо было уточнить условия расщрочки по литовской квартире. Вот что выяснилось:

- **Валюта договора – литы.** Курс лита довольно жестко привязан к евро (колебания – от 3,4 до 3,5 лита за €1).
- **Ежемесячный минимальный платеж согласно договору с застройщиком при нынешнем курсе евро/рубль составляет 40 000 руб., или €900.** При этом полностью долг необходимо выплатить к январю 2011 года.

● **Остаток долга на август 2009 года – 1,9 млн руб.**

● **Досрочное погашение возможно** как полное, так и частичное в любой момент и без каких-либо штрафных санкций

В-третьих, были определены приоритеты по целям. Важнее всего для Эльги и Романа расплатиться за квартиру. На втором месте – создание резервного фонда. Далее следует обстановка квартиры. И завершает список автомобиль.

Проведя предварительный расчет движения денежных средств семьи без использования каких-либо финансовых инструментов (на таких коротких сроках можно использовать разве что банковские депозиты, но их

ТАБЛИЦА 1

| ГОД И МЕСЯЦ | СРЕДСТВА НА ПОГАШЕНИЕ ДОЛГА ЗА КВАРТИРУ ИЗ ОСНОВНОГО ИСТОЧНИКА ДОХОДА | СРЕДСТВА НА ПОГАШЕНИЕ ДОЛГА ЗА КВАРТИРУ ИЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ИСТОЧНИКА ДОХОДА | СУММА НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОГАШЕНИЯ | СВОБОДНЫЕ СРЕДСТВА НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ |
|---------------|---|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| Сентябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 35 000 |
| Октябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 37 500 |
| Ноябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 38 750 |
| Декабрь 2009 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 40 000 |
| Январь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 41 250 |
| Февраль 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 42 500 |
| Март 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 43 750 |
| Апрель 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 45 000 |
| Май 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 46 250 |
| Июнь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 47 500 |
| Июль 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 48 750 |
| Август 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 50 000 |
| Сентябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 51 250 |
| Октябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 52 500 |
| Ноябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 53 750 |
| Декабрь 2010 | 70 000 | 50 000 | -118 750 | 55 000 |

доходность не сильно повлияет на финансовую картину), я выяснил, что только одна цель, а именно погашение долга за квартиру, может быть достигнута в намеченные сроки (см. таблицу 1).

При расчете я исходил из следующего:

● **Если в августе 2009 года задолженность за квартиру составит 1,9 млн руб.,**

то, чтобы погасить ее к январю 2011 года равными долями, необходимо будет в течение 16 оставшихся месяцев выплачивать по 118 750 руб. ежемесячно (в эту сумму входят и те 40 000, которые уже перечисляют наши герои по договору)

● **С августа у Романа и Эльги появится дополнительный источник дохода** в размере около 50 000 руб. в месяц

● **Также были учтены имеющиеся у семьи накопления в размере 35 000 руб.**

После предоставления предварительного расчета нашим героям и дополнительных обсуждений мы пришли к следующим соглашениям:

1 При планировании мы можем использовать стоимость доли квартиры в Рязанской области с учетом того, что деньги от ее продажи понадобятся в декабре 2010 года.

2 Все цели, за исключением главной, могут быть отодвинуты на более поздние сроки

Кстати, второй пункт наглядно демонстрирует, как часто наше видение финансовой перспективы является близоруким: мы переоцениваем то, чего действительно можем достичь за год, но недооцениваем то, чего нам по силам добиться за пять лет.

В условиях нынешней непростой экономической ситуации прогнозировать рост или падение стоимости недвижимости в Рязанской области все равно что гадать на кофейной гуще. Поэтому я отталкивался от среднестатистического коэффициента

инфляции. В результате получилась цифра 350 000 руб. в декабре 2010 года. За вычетом этой суммы задолженность по литовской квартире составит 1,55 млн



ТАБЛИЦА 2

| ГОД И МЕСЯЦ | СРЕДСТВА НА ПОГАШЕНИЕ ДОЛГА ЗА КВАРТИРУ ИЗ ОСНОВНОГО ИСТОЧНИКА ДОХОДОВ | СРЕДСТВА НА ПОГАШЕНИЕ ДОЛГА ЗА КВАРТИРУ ИЗ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ИСТОЧНИКА ДОХОДОВ | СРЕДСТВА, ВЫРУЧЕННЫЕ ОТ ПРОДАЖИ ДОЛИ КВАРТИРЫ В РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ | СУММА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОГАШЕНИЯ РАССРОЧКИ | СВОБОДНЫЕ СРЕДСТВА НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ |
|---------------|--|--|---|--|---------------------------------------|
| | | | | | 35 000 |
| Сентябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 58 125 |
| Октябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 81 250 |
| Ноябрь 2009 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 104 375 |
| Декабрь 2009 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 127 500 |
| Январь 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 150 625 |
| Февраль 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 173 750 |
| Март 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 196 875 |
| Апрель 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 220 000 |
| Май 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 243 125 |
| Июнь 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 266 250 |
| Июль 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 289 375 |
| Август 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 312 500 |
| Сентябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 335 625 |
| Октябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 358 750 |
| Ноябрь 2010 | 70 000 | 50 000 | — | -96 875 | 381 875 |
| Декабрь 2010 | 70 000 | 50 000 | 350 000 | -446 875 | 405 000 |

ТАБЛИЦА 3

| ГОД И МЕСЯЦ | СВОБОДНЫЕ СРЕДСТВА | ОБСТАНОВКА КВАРТИРЫ | ПОКУПКА АВТОМОБИЛЯ | СВОБОДНЫЕ СРЕДСТВА НАРАСТАЮЩИМ ИТОГОМ |
|---------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Январь 2011 | 120 000 | — | — | 120 000 |
| Февраль 2011 | 120 000 | — | — | 240 000 |
| Март 2011 | 120 000 | — | — | 360 000 |
| Апрель 2011 | 120 000 | — | — | 480 000 |
| Май 2011 | 120 000 | — | — | 600 000 |
| Июнь 2011 | 120 000 | — | — | 720 000 |
| Июль 2011 | 120 000 | -840 000 | — | 0 |
| Август 2011 | 120 000 | — | — | 120 000 |
| Сентябрь 2011 | 120 000 | — | — | 240 000 |
| Октябрь 2011 | 120 000 | — | — | 360 000 |
| Ноябрь 2011 | 120 000 | — | -420 000 | 60 000 |
| Декабрь 2011 | 120 000 | — | — | 180 000 |

руб., а ежемесячный взнос снизится до 96 875 руб. В этом случае к моменту окончания срока договора по рассрочке будет достигнута и вторая цель – создание

резервного фонда (см. таблицу 2).

Наши герои обозначили эту цель в евро. Однако я бы рекомендовал держать сбережения не в одной, а в трех валютах (евро, рублях и долларах) с превалярующей долей евро, чтобы снизить валютные риски при погашении рассрочки.

Да, Роман и Эльга несут валютные риски, причем двойные – при конвертации в литы через евро. Тем не менее можно предположить, что вероятность повторной девальвации рубля и отвязки лита от евро достаточно низка и ситуация сложится благоприятно для наших героев.

В принципе, чтобы избежать будущих валютных рисков, Роман может продать имеющуюся у него долю в квартире в Рязанской области уже сейчас, конвертировать выручку в евро или напрямую в литы и внести эту сумму в счет погашения рассрочки, не дожидаясь срока окончания договора.

Что касается остальных целей – обустройства квартиры и покупки автомобиля, то они могут быть достигнуты достаточно быстро после окончания выплат застройщику и создания резервного фонда (см. таблицу 3).

Таким образом, расчет показывает, что дополнительные приобретения откладываются: обстановка квартиры чуть больше чем на год, а покупка автомобиля – на полтора года. А вот 2012 год наши герои смогут встретить в новом качестве – будучи автовладельцами и собственными в полностью обставленной собственной квартире на прибалтийском курорте. А небольшой личный «стабфонд» на случай непредвиденных обстоятельств придаст им уверенности.

Все-таки мечты сбываются, не так ли? **PS**