

В современных экономических условиях умение правильно обращаться с личными финансами является одним из основных факторов профессионального роста и развития наших граждан. Только полная ответственность за собственное обучение и жизнь является гарантией вашего благополучия.

Книга дает ответы на такие вопросы, как:

- С чего начинается финансовая грамотность?
- Откуда приходят деньги?
- Как создается стратегия?

Данное издание поможет сформировать читателю столь важное понимание и выстроить свою финансовую систему с минимальными временными затратами.

*Алексей Мостовицков
Директор Интернациональной Бизнес-школы
Финансового университета при Правительстве РФ
Председатель подкомитета по цифровой экономике,
член Генерального совета «Деловая Россия»*

Про Наталию Закхайм я узнала чуть больше года назад на одном из инвестиционных форумов. Делилась впечатлениями одна из ее учениц, которая благодаря ее методике построения пассивного дохода обеспечила себе на недвижимости более 30% годовых.

Наталия настоящий клад знаний для людей, желающих улучшить свои финансовые показатели и вырваться из «крысиных бегов». У нее есть горячее желание сделать всех финансово образованными, помочь и сделать жизнь каждого богаче и ярче.

Перед вами народный учебник-практикум. Я не припомню учебных пособий, где вот так просто объясняются важнейшие элементы финансового устройства мира. Вы не знаете, как допэмиссия или повышение/ понижение инфляции отразится на вашей жизни? Вы не понимаете, зачем нужны стране эмигранты? Вы не отслеживаете новые законы и думаете, что вас это не касается? Наталия все процессы четко объясняет, проводит причинно-следственную связь между любыми экономическими явлениями и как это отражается на каждом конкретном индивидууме, на нас с вами.

Приводится много кейсов, особенно из жизни семьи Наталии и как им удалось эти вопросы/ проблемы решить. Это личный пережитый опыт. Были разные подходы к решению ситуаций и не всегда успешные, и вот так открыто признать и проанализировать свой опыт — дорогого стоит.

Здесь дано множество техник и инструментов для решений. После каждой главы есть домашнее задание для закрепления и построения своей собственной жизненной стратегии.

Не поленитесь, прочитайте с карандашом и блокнотом в руке. Не торопитесь, читайте и осмысливайте каждую главу, выполняйте упражнения, тогда этот мир познания себя, своей психологии, инвесторского подхода станет захватывающим мероприятием, обогащающим вашу жизнь.

Закхайм принадлежит к числу людей, которые сделали себя сами, у нее не было богатых родителей, и она наблюдала в детстве и юности за людьми, которые сделали свои состояния, училась на их опыте и смогла извлечь из этого уроки, заработать свои первые деньги.

Мне безумно было интересно проверить себя, инвестора со стажем, и сделать рекомендованные ею упражнения. Каково же было мое изумление, что перекосы и недочеты в своей финансовой стратегии у меня тоже есть.

На обучении в Сколково, которое я совсем недавно закончила, было задание найти человека-современника, чей бизнес и миссия меня вдохновили. Я написала о Наталии Закхайм. Она вдохновила меня, очень надеюсь, что вдохновит и вас. Читайте, становитесь богаче ментально и физически вместе с Наталией Закхайм!

*Наталья Девяткова
Лауреат Национальной премии "Эксперт рынка недвижимости"
Основатель ГК «Денова»: в портфеле реализованных проектов 47 бизнес-центров, 21
ТРЦ, более 2000 объектов стрит-ритейла
Обладатель титула "Женщина года"*

Книга Наталии Закхайм — это настоящий кладезь практического опыта инвестиций и предпринимательства. В ней вы найдете универсальные рекомендации и практические советы по финансовой грамотности, как в сфере личных финансов, так и финансов бизнеса.

Это настоящий систематизированный научно-практический труд, обладающий единством содержания и, самое главное, вмещающий уникальный личный опыт автора в России и странах Европы. Следовательно, все рекомендации и выводы нашли свое многократное практическое подтверждение.

Самое большое достоинство книги в том, что она написана понятным грамотным языком, что значительно облегчает восприятие. Это незаменимое учебное пособие для начинающих и практикующих инвесторов и бизнесменов.

Рекомендуется к прочтению и практическому применению инвесторами, предпринимателями, учащимися и научными работниками.

*Мелешко Антон Олегович
Кандидат юридических наук
Аккредитованный Минюстом России
независимый эксперт по нормативным правовым актам*

Данный учебник — прекрасный материал для всех, кто хочет получить знания по грамотному ведению личных финансов. Материал хорошо структурирован и изложен четким и ясным языком, который позволяет любому грамотному человеку разобраться во всех тонкостях построения личных финансов. Рекомендую этот учебник как настольную книгу каждому, кто хочет преуспеть во всех своих делах и построить отличный капитал для своей спокойной и качественной жизни!

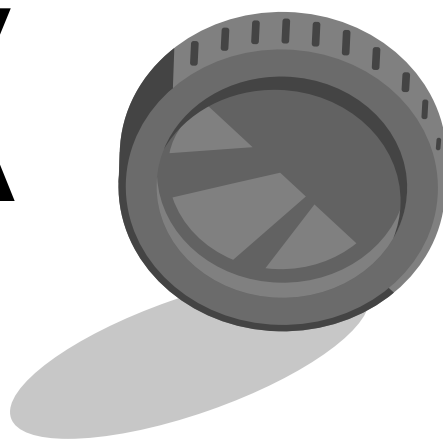
*Анна Резниченко
Президент сообщества выпускников СКОЛКОВО
Основатель и директор агентства языковых переводов ANS-LINGUA
Основатель платформы для переводчиков belingua.ru
Генеральный продюсер бизнес-форума для подростков Берёзка*

**С НАТАЛИЕЙ ЗАКХАЙМ
К ФИНАНСОВОЙ
СВОБОДЕ**

НАТАЛИЯ ЗАКХАЙМ

ФИНАНСОВЫЙ УСПЕХ

ШАГ ЗА ШАГОМ



МОСКВА
2020

УДК 336
ББК 65.261
3-21

Закхайм, Наталия.
3-21 Финансовый успех шаг за шагом / Наталия Закхайм. — Москва : Эксмо, 2020. — 400 с. : ил.

ISBN 978-5-6043687-0-1

Грамотное обращение с личными финансами — это навык, который необходим абсолютно всем. И здесь совершенно не важно, сколько денег сейчас в вашем распоряжении. Овладев знаниями, изложенными в этой книге, вы сможете выстроить персональный финансовый план, который приведет вас к богатству и успеху! «Финансовый успех шаг за шагом» не просто о финансах, а о жизни каждого человека, построении достойной, обеспеченной и защищенной жизни. Вы узнаете о технологиях формирования капитала, как эффективно заниматься финансовым планированием, оценивать риски, принимать финансово грамотные решения. Материал подкреплен практическими заданиями, которые помогут вам сформировать необходимые навыки.

УДК 336
ББК 65.261

ISBN 978-5-6043687-0-1

© Закхайм Н., текст, 2019
© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2020

ОТ АВТОРА

Когда я задумала написать учебник о том, как работать с финансами, я очень четко понимала, для кого я его пишу. Этот учебник создан для тех, кто только начал самостоятельную финансовую жизнь, и для тех, кто давно распоряжается своими деньгами. Это учебник для выпускников вузов. Для тех, кто работает с 9:00 до 18:00. Для тех, кто ведет прибыльный бизнес. Для тех, кто скоро выходит на пенсию. Для успешных карьеристов, для домохозяек, для семейных пар и мам-одиночек. Для тех, у кого очень мало денег, и для тех, у кого их очень много.

Грамотное обращение с личными финансами — навык, который необходим абсолютно всем. При этом совершенно не важно, сколько денег находится сейчас в вашем распоряжении.

Иногда меня спрашивают: «На своих занятиях вы учите, как зарабатывать миллионы. Как можно адресовать эту информацию людям, которые сейчас зарабатывают 30 000–40 000 руб.? Вы понимаете, что на такие доходы им выйти невозможно?»

На это я отвечаю: «Возможно!» Исходя из личного опыта и имея перед глазами примеры тысячи моих учеников, я могу сказать с полной ответственностью: на миллионы можно выйти и с отрицательным доходом.

Однако я не обещаю золотые горы! Я лишь проверяю и внедряю работающие модели. Тот человек, который научился достойно жить, имея небольшую сумму денег, сможет грамотно распоряжаться и более высокими доходами. Это похоже на модель самолета: она маленькая, но, если при сборке соблюдались все законы физики и аэродинамики, она полетит так же, как настоящий самолет, только немного ниже.

Каждый человек, хочет он этого или нет, — владелец собственной небольшой корпорации. Ему ежедневно приходится решать вопросы о том, где ему жить, на что питаться, что надеть, на чем передвигаться. Даже если вы очень далеки от финансовой теории, вы все равно должны уметь управлять своей маленькой корпорацией: оплачивать счета, чтобы в доме не выключали воду и электричество, обустраивать свой быт и т. д. Если вы справляетесь с задачей управления маленькой моделью, что мешает вам научиться управлять реальным самолетом?

Главное — не пересаживаться сразу на космический корабль, ведь всем известна печальная статистика выигравших в лотерею. Если двигаться с небольшой скоростью, постоянно обучаясь в пути, вы обязательно дорастете до больших полетов. Научитесь сначала применять структурированный подход при пилотировании небольшой модели, тогда неизбежные ошибки в полете на большой высоте будут минимизированы. Нужно понимать: порой то, что прокатывается на маленькой скорости, может привести к катастрофе на высокой.

Большинство людей, я тоже была в их числе, думает: «Зачем мне учиться обращаться с деньгами при зарплате 30 000? Чем тут управлять? Вот буду зарабатывать нормально, тогда и вернемся к этому вопросу. А пока не стоит тратить время».

Это большая ошибка. Я прекрасно помню, как пыталась увеличивать доход разными способами: докупать арендную недвижимость, открывать бизнесы. Денег вроде бы становилось больше, но долги по кредитным картам и счетам не исчезали. В какой-то момент я поняла, что модель не работает и необходимо что-то менять. Мне нужно было **стать финансовым директором внутри моей семьи.**

А какие функции выполняет финансовый директор? Он, прежде всего, обеспечивает структурированный подход к управлению деньгами. Области ответственности финансового директора — это и учет, и рациональное распределение ресурсов, и контроль за расходами, и эффективное планирование. И только тогда, когда я **ввела такую модель управления нашими семейными деньгами, мы смогли закончить «крысиные бега», которые продолжались даже при увеличении доходов.**

Теперь я хочу поделиться своим опытом со всеми читателями и предложить им личные наработки. Совершенно неважно, на каком финансовом уровне вы находитесь сейчас. Этот учебник дает ответы на вопросы эффективного управления финансами в целом. Ваша задача — лишь применять полученные из него знания и навыки для своей конкретной ситуации.

И тогда очень скоро, без страха и риска, вы сможете взяться за штурвал настоящего воздушного лайнера!

БЛАГОДАРНОСТИ

Руслана Колодяжная

литературный редактор издания

Яна Попова

консультант по финансовой грамотности проекта вашифинансы.рф, автор научных статей и книги «Интернет-банки в России вчера, сегодня и завтра», инвестор в коммерческую недвижимость

Ольга Беззаботнова

руководитель центра финансовой грамотности «ФинФит», практикующий инвестор по жилой и коммерческой недвижимости

Анастасия Горкунова

инвестор, филолог

Елена Колесникова

консультант по финансовой грамотности (криптовалюта, облигации, юридические аспекты)

Ирина Ширшанова

кандидат филологических наук, писатель, преподаватель ВУЗа, HR-руководитель крупной компании

Зульфия Абсалямова

финансовый консультант, консультант-методист Проекта Министерства финансов РФ по повышению финансовой грамотности населения, волонтер финансового просвещения Банка России

Варвара Дежина

инвестор (недвижимость и ценные бумаги), финансовый консультант, тренер по финансовой грамотности, руководитель тендерного отдела оценочной компании

Людмила Гафиатуллина

инвестор, финансовый менеджер, руководитель/организатор проекта

СОДЕРЖАНИЕ

Введение 13

Часть 1. ЛИЧНЫЙ ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН

21 С чего начинается финансовая грамотность?

Что такое финансовая грамотность?
Контроль над рисками
Этапы финансового развития
План «Защищенность»
Здравствуй, бюджет, прощайте, долги!
Откуда приходят деньги?
Алгоритм материализации денег
Финансовый успех и личностный рост
Ответы на часто встречающиеся вопросы

1

67 Основы финансового благополучия

Факторы богатства
Какие привычки ведут к бедам и бедности?
Основные финансовые технологии
Икигай, или Планирование своего Пути
Колесо баланса
Система «Гребенка»
Движение галсами
Как создается стратегия?
Олимп миссий
Ответы на часто встречающиеся вопросы

2

88 Финансовый ЗОЖ

Основные принципы финансово здорового образа жизни
Создание личной финансовой инфраструктуры
Техника работы с долгами
Психологические особенности и техники
Ведение личного бюджета
Таблица финансово-юридической устойчивости
Ответы на часто встречающиеся вопросы

3

Часть 2. ФИНАНСОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЖИЗНИ

4

Финансовые рынки 125

Финансовый рынок: просто о сложном
Банковские счета
Инструменты фондового рынка
Ответы на часто встречающиеся вопросы

5

Пенсионное регулирование 146

Пенсия как механизм финансовой защиты
Обзор пенсионной системы США
Обзор пенсионной системы Европы
Обзор пенсионной системы Чили
Обзор пенсионной системы Российской Федерации
Выводы. Сравнение. Будущее пенсионной системы
Обратная сторона пенсионной реформы
Ответы на часто встречающиеся вопросы

6

Сберегательные программы 166

Что такое сберегательные программы?
Обзор рынка сберегательных программ в Российской Федерации
Чудеса сложных процентов
Другие виды сберегательных программ
Рекомендации по выбору сберегательных программ
Ответы на часто встречающиеся вопросы

7

Страхование 190

Что такое страхование?
Выбор страховой компании
Страховой брокер и страховой агент. Договор
Обязательное страхование
Добровольное страхование
Осведомлен — значит вооружен
Ответы на часто встречающиеся вопросы

203

Налогообложение

- Введение
- Виды налогов для физических лиц
- Налоговые вычеты
- Штрафы, предусмотренные Налоговым кодексом
- Сдача недвижимости в аренду в качестве физлица
- Сдача недвижимости в аренду в качестве ИП
- Налогообложение при продаже недвижимого объекта для предпринимателей
- Ответы на часто встречающиеся вопросы

8

Часть 3. КАПИТАЛ

227

Технологии создания капитала

- Поговорим о терминах
- Какие активы делают деньги?
- Инструменты создания активов
- Управление рисками
- Стратегия создания капитала
- Ответы на часто встречающиеся вопросы

9

253

Создание дохода и капитала при помощи недвижимости

- О новой экономике
- Цикл создания доходной недвижимости
- Формула эффективности актива
- Стратегии в недвижимости
- Выбор объекта недвижимости
- Ипотека как важный инвестиционный инструмент
- Кредитный скоринг
- Оформление покупки и сделка
- Инвесторская перепланировка и ремонт
- План ремонтных работ
- Сдача в аренду. Работа с арендаторами
- Ответы на часто встречающиеся вопросы

10

11	Бизнес как актив	309
	Бизнес-модели	
	Типы бизнесменов	
	Критерии выбора бизнеса	
	Улучшение бизнес-процессов	
	Ответы на часто встречающиеся вопросы	
12	Инвестирование в криптовалюты	318
	Понятие блокчейна и его применение	
	История возникновения и основные понятия криптовалюты	
	Различные способы заработка на криптовалюте	
	Покупка и распределение криптомонет в портфеле	
	Криптовалютные кошельки	
	Понятие ребалансировки портфеля	
	ICO – что это такое?	
	Ответы на часто встречающиеся вопросы	
13	Рынок труда	348
	Профессия как актив	
	Стратегия и тактика работы по найму	
	Тенденции на рынке труда	
	Правила успешной карьеры: от соискателя к профессионалу	
	Три фактора успеха	
	Построение «Обратной стратегии»	
	Фриланс	
	Ответы на часто встречающиеся вопросы	
	Заключение	382
	Глоссарий	383
	Приложения	387
	Список использованных источников	396

ВВЕДЕНИЕ

«Счастья за деньги не купишь».
Обычно это слышишь от тех, кто не имеет ни того, ни другого.

РОБЕРТ ОРБЕН

С давних времен по миру гуляют мифы о деньгах. По какой-то причине даже в самых древних сказаниях сталкиваются благородные бескорыстные герои и жадные богачи, честные бедняки и коварные скряги.

Богачи, как правило, за деньги готовы продать родную мать, а бедняки — великодушные романтики, которые делятся последним.

Мораль в таких мифах лежит на поверхности: деньги не приносят счастья. Они лишь вселяют страхи и разрушают душу.

Я тоже росла на этих сказках и не могла понять: что же такого замечательного в бедности? Как ужин из пустых щей делает счастливыми бедняков? Почему в сказках богачи не живут полной жизнью, наслаждаясь своим благосостоянием, а постоянно дрожат от страха все потерять и продают душу, чтобы стать еще богаче? И вообще — как деньги могут мешать любви, счастью, гармоничной жизни?

Какой-то подвох был в этих сказках. В жизни все выглядело иначе. Почему-то все вокруг не стремились к поэтичной бедности, а старались пробраться поближе к «проклятому» богатству. И я, слушая рассказы бабушки о голодных послевоенных годах, понимала: что-то с этой моралью не так.

Мне очень хотелось быть счастливой, но не бедной. И я твердо решила, что обязательно найду способ прожить жизнь, полную и любви, и богатства.

Сейчас я точно могу сказать, что такой способ существует! Более того, **нет ничего естественнее для человека, чем быть счастливым и богатым**. Много лет я работала над тем, чтобы встретить своего прекрасного принца и создать семью, но не менее упорно я работала над тем, чтобы стать очень богатой.

У меня получилось сделать и то и другое. Когда-нибудь я обязательно напишу книгу о том, как построить личное счастье. Но сейчас я хочу предложить вам мою сказку о деньгах. Я хочу научить вас тому, как из бедности шагнуть в богатство. Знаете, зачем я это делаю? Потому что мне нравятся богатые и счастливые люди. Я хочу, чтобы их становилось больше. И тогда жить в мире станет еще интереснее.

Вы со мной?

«ВСЕМ НУЖНЫ ДЕНЬГИ. А ЧТО ТАКОЕ ДЕНЬГИ?»

(из песни Земфиры «Деньги»)

Когда мне было двадцать четыре, я работала на крупную европейскую компанию и даже входила в Совет ее директоров. Я проводила много времени с очень и очень богатыми людьми: у нас были общие заседания, переговоры, командировки. С одной стороны, я ощущала себя здесь довольно органично. А с другой стороны, понимала: я еще ученица. И судьба дала мне уникальный шанс.

Я смотрела на этих людей с семизначными цифрами на счетах и пыталась понять, что отличает их от других. Почему именно они получили доступ к яхтам и частным самолетам? Как их корабли, лавируя в денежных потоках, смогли взять правильный курс и найти дорогу к Большой земле? Чем пресловутое мышление миллионера отличается от мышления обычного человека?

Я не стеснялась задавать вопросы. Я расспрашивала этих людей о детстве, о мечтах, о первых успехах и неизбежных провалах, о долгах, ошибках и прорывах. Я запоминала и анализировала. Пыталась разобраться, какие стратегии дают быстрый результат, а какие — медленный.

Позже, когда я ушла в самостоятельное плавание и начала прокладывать свой курс к богатству, я проверила на деле все полученные знания. Дополнила новыми техниками, скорректировала с учетом своих особенностей, отбросила лишнее.

И теперь я могу точно сказать, что существует набор универсальных инструментов, который при правильном использовании точно приводит к результату. Вот этот набор я и хочу предложить вам. В обмен я прошу вас отнестись к инструментарию очень ответственно, проделать все предлагаемые задания и позже написать мне, какой результат у вас получился.

БЕРЕМ КУРС НА БОГАТСТВО

Очевидно, что перед тем, как отправляться в плавание, мы должны определить пункт назначения и проложить курс.

Если ваша цель — богатство и даже если вы точно знаете, сколько вам нужно для полного счастья, предлагаю задержаться на берегу и немного поразмышлять.

Знаете, какая самая большая опасность подстерегает на этом этапе? Начитавшись о методиках реализации желаний, мы сразу выставляем себе цель-максимум. Мы хотим, минуя все ходы, сразу рвануть в дамки. И действительно, зачем терять время? Однако задумайтесь: готова ли наша психика к такому рывку?

Вспомните печальную статистику людей, выигравших в лотерею. Практически 100% этих «счастливчиков» меньше чем за год возвращаются к своей прежней жизни. Это как алкогольная вечеринка: ночь, проведенная в угаре, и тяжелое утро, когда никто не помнит, что было вчера, а из всех ощущений осталась лишь головная боль.

Вы можете ответить: «Это не про меня! Я бы разумно распорядился выигрышем». Вы уверены? **Предлагаю это проверить.**

ЗАЧЕМ ВАМ НУЖНЫ ДЕНЬГИ? ЧТОБЫ НЕ РАБОТАТЬ!

Я часто задаю один и тот же вопрос людям, которые хотят записаться на мой курс: «Для чего вам нужно много денег?» Самый частый ответ: «Чтобы не работать».

Конечно, даже любимая работа может иметь минусы, которые формируют негативное к ней отношение. Например: не повезло с начальником, или офис находится слишком далеко от дома и дорога отнимает много сил, или вы просто ненавидите рано вставать, а вам не позволяют иметь гибкий график.

Всем бы хотелось заниматься любимым делом, но в такое время и в таком объеме, чтобы это было не в тягость и чтобы хватало сил на другие, не менее интересные занятия.

А теперь представьте, что вы занимаетесь любимым делом, которое у вас хорошо получается, не из-за денег, а просто потому, что хотите. Вам не нужно каждый день бывать в офисе: часть работы можно делать из дома. Члены семьи не упрекают вас в том, что вы сутками пропадаете на работе, а домой приходите только спать. Висела бы в этом случае над вами работа как дамоклов меч? Или вы бы стали получать от нее удовольствие и подходить к процессу более творчески?

Уверяю вас: вы занимались бы ею с гораздо большим удовольствием, если бы не рассчитывали на своего работодателя как на единственный источник дохода. Если бы деньги приходили к вам еще откуда-то, вы бы не боялись быть уволенным. Вам бы не приходилось молчать, когда начальник несправедлив к вам. Вы смогли бы попробовать договориться об удобном графике или, например, брать часть работы домой.

Поэтому, когда на вопрос: «Зачем вам деньги?» мне отвечают: «Чтобы не работать», я знаю, что это не совсем так. Речь скорее идет о том, что человеку тяжело работать в текущих условиях, потому что ему на самом деле безделье вообще не свойственно. Посмотрите на детей. Вы когда-нибудь видели нормального здорового ребенка, который хочет просто лежать на диване? Дети постоянно находят себе занятие: рисуют, играют, что-то выдумывают. **Лежание на диване противоречит человеческой природе. Такое случается только тогда, когда человек истощен постоянным стрессом.**

Нужно помнить, что **деньги не любят тех, кто не хочет работать**. Они приходят тогда, когда человек ясно сформулировал для себя, на что именно ему нужны деньги, какие именно проекты он готов с их помощью реализовывать.

Чтобы правильно сформулировать запрос, нужно подумать и прописать, как именно должна выглядеть ваша идеальная жизнь. **Чем вы будете заниматься, когда придут деньги, сколько именно вам нужно денег, чтобы достойно жить и реализовывать свои проекты?**

Если вы находитесь в таком измученном состоянии, что не можете даже предположить, чего бы вам хотелось и сколько денег нужно, знайте: вам срочно нужно взять тайм-аут и элементарно выспаться и отдохнуть. Когда вы дадите себе передышку, то поймете, чем вам нравится и хочется заниматься.