

Глава 8

Выбор инвестиций

В этой главе...

- Надежные инвестиции: банковские депозиты, облигации, фонды денежного рынка
- Инвестирование в рост: акции, недвижимость, малый бизнес
- Нетипичные инвестиции: драгоценные металлы, предметы коллекционирования

Выбор транспорта для вашего инвестиционного путешествия зависит от того, куда вы направляетесь, насколько быстро вы хотите добраться до места назначения и на какие риски готовы пойти. Если вы еще не прочитали главу 7, сделайте это сейчас. В ней я изложил некоторые принципы инвестирования, в том числе объяснил различие между инвестициями в собственность и кредитными. Эти знания помогут в выборе обычных механизмов инвестирования, о которых мы поговорим в данной главе.

Медленно и надежно

Каждый человек должен располагать некоторой суммой денег, вложенных в стабильные, надежные инвестиционные продукты. Такие средства нужны, например, для оплаты кратковременных расходов — как ожидаемых, так и непредвиденных. Еще пример: если вы копите деньги, чтобы в ближайшие несколько лет купить жилье, то вряд ли вы захотите рисковать этими деньгами на непредсказуемом фондовом рынке.

Ниже я привожу перечень инвестиционных схем, подходящих для денег, которыми вы не хотите рисковать.

Инвестирование в банковские депозиты

Текущие и сберегательные счета лучше всего подходят для регулярного пополнения и оплаты текущих расходов.



Как пользоваться услугами банков без лишних расходов.

- ✓ **Выберите надежный банк поближе к дому.** Узнайте, включен ли банк в перечень Агентства страхования вкладов и какова максимальная возвращаемая сумма. При необходимости можно пользоваться услугами нескольких банков.

- ✓ **Изучите рынок в поиске лучших условий.** Некоторые банки не требуют, чтобы на вашем счету находился обязательный неснимаемый остаток — выбирайте их. Кроме того, некоторые банки взимают плату за выдачу вам кредитной карточки; понятно, что лучше выбрать банк, который этого не делает. Наконец, убедитесь, что график работы банка устраивает вас. Заодно узнайте, в банкоматах каких банков можно снимать деньги по карточке вашего банка без комиссионных.
- ✓ **Ограничивайте сумму на текущем счету.** Держите на текущем счету сумму, достаточную для оплаты регулярных ежемесячных счетов, и не более того. Если на чековом счету образуются излишки, переведите их на другой счет, например срочный или накопительный.

Покупка облигаций

Инвестируя в облигации, вы, по сути, даете свои деньги в долг организации, выпустившей эти ценные бумаги. Для облигаций всегда указывается срок погашения, т.е. заранее определена дата возврата инвестору вложенных денег. Также для облигаций указывается процентный доход, известный также как *купон*. У облигаций она фиксирована. Например, если вы покупаете государственную пятилетнюю 6%-ную облигацию, это означает, что вы даете свои деньги государству в долг на пять лет под 6% годовых. (Проценты по облигациям обычно выплачиваются равными частями раз в полгода.) Кроме купонных, существуют бескупонные облигации (или облигации с нулевым купоном). Они продаются ниже своей номинальной стоимости, с так называемым дисконтом (скидкой).

Некоторые облигации привязаны к переменным процентным ставкам, они называются облигациями с плавающей купонной ставкой. Как инвестор вы фактически кредитуете своими деньгами государство, предприятие или банк (эмитента), т.е. косвенно вы выступаете в роли банкира, предоставляющего кому-то заем.

Облигации отличаются по следующим основным признакам (согласно действующему в РФ законодательству).

- ✓ **По виду эмитента.** Покупая муниципальные облигации, вы кредитуете правительство некоего города; если облигации выпущены Казначейством РФ, то кредит у вас берет федеральное правительство; корпоративные облигации означают, что вы кредитуете некое предприятие.
- ✓ **По виду погашения.** Облигации подразделяются на срочные и серийные. *Срочные облигации* — наиболее распространенный вид облигаций, предусматривающих единовременное погашение. *Серийные облигации* имеют разные сроки погашения, установленные для каждой серии. В этом случае эмиссия разделяется на серии, каждая из которых имеет свои собственные условия выкупа и погашения.
- ✓ **По виду обеспечения.** Это показатель возможности заемщика вернуть вам как основную взятую в долг сумму, так и проценты по ней. Облигации бывают обеспеченные и необеспеченные. Исполнение обязательств по облигациям может быть обеспечено:

залогом, при этом предметом залога могут быть только ценные бумаги и недвижимое имущество;

поручительством;

банковской гарантией;

государственной или муниципальной гарантией.

Если эмитент не сможет погасить облигацию, то для компенсации потерь кредиторам будет использоваться ее обеспечение.

Если вы купили необеспеченную облигацию, то в случае невозможности эмитентом погасить ее вы не получите никакой компенсации, разве что выручите какую-то сумму при ликвидации предприятия; поэтому необеспеченные облигации имеют более высокую процентную ставку.

- ✓ **По сроку погашения облигации.** Краткосрочные облигации выпускаются на срок от трех месяцев до года, среднесрочные — на 1–5 лет, долгосрочные — на срок свыше 5 лет.

Некоторые облигации выпускаются с объявлением *оферты*, т.е. возможности досрочного погашения. Это означает, что эмитент для повышения привлекательности облигации может погасить облигации до наступления объявленного срока погашения. Например, облигация может быть выпущена сроком на пять лет, но уже через два года желающие могут предъявить ее к погашению. Тогда говорят, что облигация выпускается с двухгодичной офертой.



В России государственные и муниципальные с разными сроками погашения облигации составляют больше половины всего рынка облигаций. Все они делятся на две группы — ГКО (государственные казначейские облигации) и ОФЗ (облигации федерального займа). ГКО — краткосрочные бескупонные облигации, по сути, это то же самое, что казначейский вексель ФРС США. Выпускает ГКО Министерство финансов РФ, гарантии обеспечивает Банк России. Эмиссии ГКО производятся в виде отдельных выпусков, владельцем может быть как физическое, так и юридическое лицо (ограничения на владельцев могут устанавливаться при очередном выпуске облигаций). Эмитентом ОФЗ также является Министерство финансов РФ; в отличие от ГКО, по ОФЗ производятся купонные выплаты.

Рынок корпоративных облигаций в РФ представлен в основном кратко- и среднесрочными. Срок погашения колеблется от трех до пяти лет, купон может быть как фиксированным, так и плавающим, с выплатой раз в полгода. Основными эмитентами корпоративных облигаций являются газо- и нефтедобывающие компании, а также компании таких отраслей, как телекоммуникации, металлургия, пищевая промышленность и банки.

Фонд денежного рынка

Фонды денежного рынка подойдут тем инвесторам, цель которых — краткосрочная инвестиция для сбережения денег при минимальном риске. Доходность фондов денежного рынка низка, но и риски здесь очень низкие: денежные фонды инвестируют средства в депозиты, валюту и государственные ценные бумаги (федеральные, субфедеральные,

муниципальные ценные бумаги, корпоративные облигации, ценные бумаги иностранных государств и международных финансовых организаций, облигации иностранных коммерческих организаций). В эти ценные бумаги фонд вкладывает до 50% средств. Кроме того, денежные средства, вложенные в один банк, не могут превышать 25% активов.

На российском рынке доля фондов денежного рынка составляет чуть больше 1%, а доходность — порядка 6–8% годовых. При этом расходы пайщиков на инвестирование минимальны: отсутствуют комиссионные на вступление в фонд (так называемые скидки) и на выход из фонды (так называемые надбавки). Низкая доходность компенсируется минимальным риском. К тому же забрать средства можно в любой рабочий день без потери доходности. Это очень удобно для тех инвесторов, которые точно знают, что вскоре вложенные в фонд деньги им понадобятся, но не знают точно, когда именно.

Инвестирование в собственность

Существует три надежных способа легального достижения благосостояния: это капиталовложения в акции, недвижимость и малый бизнес. Я убедился в этом, наблюдая за своими клиентами и другими инвесторами, а также опираясь на личный опыт.

Покупка акций

Акции — ваше долевое участие в собственности компании, — самый распространенный вид инвестиций в собственность. Компании, выходя на рынок и желая привлечь средства для развития и расширения, выпускают акции, которые любой человек — и вы, и я — может купить на основных торговых площадках рынка ценных бумаг, таких как Нью-Йоркская фондовая биржа, NASDAQ (Система автоматизированных котировок Национальной ассоциации дилеров по ценным бумагам) или на внебиржевом рынке ценных бумаг.

По мере того как экономика растет, вместе с ней развиваются и компании, получая все больше прибыли. Как правило, при этом повышается и цена акций (а также дивиденды, которые по ним выплачиваются). Правда, цена акций и дивиденды по ним меняются не строго синхронно с изменениями корпоративных доходов, но на протяжении нескольких лет эта зависимость выдерживается достаточно точно. В США *отношение рыночной цены акции к ее чистой прибыли* (так называемый коэффициент P/E, или цена/прибыль, или кратное прибыли) долгое время давало средний результат 15 (а в периоды низкой инфляции и выше). Коэффициент цена/прибыль, равный 15, означает, что акции продаются по цене, в 15 раз превышающей сумму корпоративной прибыли, приходящейся на одну акцию.

В числе компаний, продающих свои акции на открытом рынке (так называемые *открытые акционерные общества*), есть автомобилестроительные заводы, производители компьютерного программного обеспечения, рестораны быстрого питания, гостиницы, издательства газет и журналов, супермаркеты, винодельческие хозяйства, производители фурнитуры и множество разных других нужных предприятий! (Можно даже вложить свои деньги в производство, находящееся за рубежом — врезка “Международные акции”). С другой стороны, существуют и так называемые *закрытые акционерные общества*: их акции принадлежат высшему руководству компаний и ограниченному количеству богатых инвесторов. Акции компаний закрытого типа не продаются на открытом рынке, поэтому ни вы, ни я не можем купить их.



Компании различаются как по отраслевой принадлежности и конкретному виду бизнеса, так и по размеру. В финансовой прессе часто говорят о *рыночной капитализации* компании, что означает суммарную стоимость всех выпущенных ею акций (т.е. произведение рыночной цены одной акции на их общее количество). О размерах компании судят именно по *капитализации*.



Инвестирование на фондовом рынке сопряжено с непредвиденными падениями стоимости акций и другими трудными моментами, но в целом этот путь стоит затраченных усилий. За последние два столетия рынок ценных бумаг США обеспечивал инвесторам среднюю годовую прибыль в размере около 10%. Однако в одном лишь XX веке рынок неоднократно падал больше чем на 20%. В среднем каждый период спада длился меньше двух лет. Поэтому если вам хватит духу в течение нескольких лет мириться с уменьшением стоимости вложенных активов, то фондовый рынок служит проверенным местом для инвестирования с целью долгосрочного роста.

Вкладывать деньги в акции можно как самостоятельно, выбирая отдельные наименования по своему вкусу, так и доверив делать это менеджеру паевого инвестиционного фонда (подробнее об этом — в главе 9).

Международные акции

На фондовых биржах можно приобретать акции не только национальных, но и зарубежных компаний. Однако возникает вопрос: если вы не предприниматель, имеющий деловые контакты за границей, то для чего вам отправлять свои капиталы в другие страны?

Назову несколько причин. Во-первых, за рубежом есть много инвестиционных возможностей, и многие из них весьма выгодны. Во-вторых, не будем забывать о необходимости диверсификации. Колебания на рынках ценных бумаг разных стран не совпадают, и если в вашей стране в разгаре экономический спад, то на рынках других стран может наблюдаться подъем.

Кроме того, рынки акций хорошо развиты именно в странах с долгой историей капитализма, поэтому на них инвестиционные возможно-

сти неизмеримо шире, чем, скажем, в РФ, где фондовый рынок представлен в основном одними голубыми фишками. А прибыль зарубежных компаний распределяется между всеми акционерами, независимо от места их проживания. Дивиденды и подорожание акций не знают национальных границ. Также отметим тот факт, что все мы живем в эпоху глобальной экономики — жесткое разделение между “отечественными” и “неотечественными” компаниями больше не имеет смысла. Например, у многих фирм штаб-квартиры находятся в одних странах, производство в других, а отделы разработки — в третьих. Например, многие автомобильные компании размещают производственные мощности в РФ, следовательно, покупая их акции, вы способствуете развитию экономики России.

Преимущества паевых инвестиционных фондов

Низкозатратные паевые инвестиционные фонды (ПИФ) с эффективным управлением предлагают инвесторам как со скромными, так и с внушительными деньгами недорогой доступ к услугам высококвалифицированных финансовых менеджеров. Эти фонды предлагают самые разные формы инвестирования — индексный фонд с привязкой к основным

рыночным индексам наподобие S&P 500, облигационный фонд, товарный фонд, а также и фонд акций (последний отличается самыми заманчивыми предложениями по росту цен акций, однако отличается и самой высокой краткосрочной неустойчивостью).

Самостоятельно инвестировать в акции должны только те люди, кому это действительно нравится. Всем другим инвесторам лучше пользоваться услугами паевых инвестиционных фондов. Правильно выбранные фонды являются недорогим, но действенным способом найма профессиональных финансовых менеджеров. За длительный период вы не получите лучших результатов, чем работающие с полной занятостью профессиональные менеджеры, вкладывающие деньги клиентов в ценные бумаги того же типа и уровня риска, какие выберете вы при самостоятельном инвестировании. Паевым инвестиционным фондам посвящена глава 9.

Что такое биржевые и хеджевые фонды и управляемые счета

Паевые инвестиционные фонды — не единственная возможность воспользоваться услугами профессионального финансового менеджера. В последние годы индивидуальным инвесторам все чаще предлагают еще три несколько похожих между собой схемы.

- ✓ **Биржевые фонды.** Они похожи на паевые инвестиционные фонды и отличаются только тем, что котируются на какой-нибудь ведущей фондовой бирже и их продажа и покупка могут быть выполнены в течение одного торгового дня. Плата за услуги лучших биржевых фондов очень низка, и, подобно индексному фонду (подробности — в главе 9), инвестирование выполняется с ориентацией на какой-нибудь индекс фондового рынка.
- ✓ **Хеджевые фонды.** Эти фонды с частным управлением предназначены для состоятельных инвесторов и считаются более рискованными, чем обычные ПИФы. Комиссионные за управленческие услуги может быть довольно высокой — обычно она составляет 20% от годовой прибыли хеджевого фонда. Я не советую иметь с ними дело.
- ✓ **Управляемые счета.** Крупные брокерские фирмы, в которых брокеры работают за комиссионное вознаграждение, предлагают услуги частных финансовых менеджеров. В действительности этот вариант ничем не отличается от использования услуг менеджеров ПИФа, но платить за управление счетом приходится гораздо больше, что снижает привлекательность этой формы инвестирования.

Самостоятельное инвестирование

Знаю по опыту: многие люди, решившие самостоятельно инвестировать в отдельные ценные бумаги, поступают так, поскольку уверены, что они умнее или удачливее других. Мой дорогой читатель, я не буду судить о ваших способностях, но могу с уверенностью заявить, что в долгосрочной перспективе ваши инвестиционные варианты вряд ли покажут лучшие результаты, чем инвестиции, выбранные финансовым менеджером.

Как финансовый консультант, я давно заметил, что мужчины чаще, чем женщины, отказываются от услуг финансовых консультантов и разного рода фондов и самостоятельно принимают инвестиционные решения. Видимо, им труднее обуздать свое эго. Но если

отказ от услуг консультантов вполне понятен и оправдан, нежелание инвестировать в паевые фонды мне представляется чистым упрямством.



Самостоятельное инвестирование в индивидуальные акции сопряжено с многочисленными недостатками и ловушками.

✓ **Вам придется тратить массу времени на исследование фондового рынка.**

Если вы решите самостоятельно покупать акции и при этом поддерживать диверсификацию портфеля на должном уровне, понадобится собрать массу информации о компаниях, в которое вы в конце концов доверите свои деньги. Причем выполнять эту “домашнюю работу” придется не только перед первичной покупкой ценных бумаг, но и в дальнейшем постоянно — в течение всего того времени, пока вы будете держателем данных акций. Подобного рода исследования отнимают много времени, а иногда требуют и определенных денежных затрат. Например, чтобы понять, каковы перспективы данной компании, надо хорошо представлять себе тот товар, который она производит, и оценить его конкурентоспособность. А при современном развитии технологий не каждый специалист сможет разобраться в том, какая модель, скажем, мобильного телефона надолго завоюет рынок. А если вы решите вложить деньги в акции компаний сталепроката или нефтедобычи?.. Для этого вообще придется получить специальное образование!

Не обманывайте себя: самостоятельный выбор компаний и постоянное наблюдение за ними — дело очень сложное, требующее большого количества времени, к тому же вряд ли прибыльнее инвестирования в низкозатратный ПИФ.

✓ **Вы будете принимать решения под влиянием эмоций.** Анализ финансовых отчетов, корпоративной стратегии и конкурентных позиций требует острого ума, глубокой проницательности и попросту экономических знаний. Однако и этого мало. Хватит ли у вас выдержки, когда акции, в успехе которых вы были абсолютно уверены, вдруг подешевеют на 50%, причем на фоне стабильности или даже роста фондового рынка? Хватит ли у вас смелости продать такие акции вопреки собственному внутреннему голосу, который нашептывает, что это пустяки и все наладится? Когда на кону личные деньги, эмоции перехлестывают через край, а способность принимать разумные долгосрочные решения куда-то улетучивается. Немного найдется инвесторов, способных спокойно рисковать собственными деньгами.

✓ **Ваши возможности диверсификации ограничены.** Если у вас нет десятков тысяч долларов для инвестирования в самые разные акции, вряд ли удастся без больших затрат сформировать хорошо диверсифицированный портфель ценных бумаг. Например, инвестируя в акции, нужно добиться, чтобы они представляли компании из разных отраслей, разные компании из одной отрасли и т.д. А без диверсификации вы подвергаете себя дополнительному риску.

Обычно, если инвестор хочет вкладывать деньги самостоятельно, он связывает свою судьбу с фондовым брокером, который становится для него и финансовым консультантом, и менеджером, и вообще главным авторитетом.



Посудите сами: брокер получает комиссионные с каждой сделки. Поэтому советы брокера выгодны в первую очередь ему, а не вам. Если же он работает не самостоятельно, а в брокерской фирме, то возникает дополнительный риск того, что вам начнут навязывать какие-то акции, за продажу которой фирма получает от компании-эмитента высокие комиссионные. Наконец, инвестор рискует попросту стать зависимым от брокера!



Я рекомендую инвестировать в акции, которые вы выбираете самостоятельно, не больше 20% всей суммы, предназначенной для инвестирования.

Приобретение недвижимости

Из поколения в поколение собственники недвижимости и инвесторы в недвижимость получали доход, сопоставимый с показателями фондового рынка, поэтому вложение в недвижимость является еще одним проверенным временем методом повышения вашего благосостояния. Однако подобно акциям, недвижимость тоже переживает как благоприятные, так и неблагоприятные времена. Поэтому большинство людей, инвестирующих в недвижимость ради заработка, получают положительный результат как раз благодаря долговременным вложениям. Другими словами, недвижимость — это долгосрочная инвестиция.



Покупка собственного жилья — лучшая стартовая позиция для инвестирования в недвижимость. *Собственный капитал домовладельца* в стоимости вашего дома (разность между рыночной стоимостью недвижимости и всей задолженностью по ней) увеличивается с течением лет и в итоге может стать значительной частью ваших чистых активов. Кроме всего прочего, этот собственный капитал домовладельца можно использовать для финансирования других важных финансовых и личных целей, таких как пенсия, оплата обучения в колледже, открытие или покупка собственного бизнеса. Более того, за время вашей взрослой жизни собственный дом обойдется дешевле, чем аренда аналогичного. В главе 13 перечислены лучшие способы покупки и финансирования недвижимости.

Недвижимость — это не обычная инвестиция

Недвижимость как инвестиция имеет хорошую рентабельность. Помимо того, она также отличается от большинства других инвестиций, и вот чем.

- ✓ **Практичность.** Вы не можете жить в ценной бумаге, облигации или ПИФе (хотя допускаю, что вполне возможно склеить прочную бумажную крепость из того количества рекламных проспектов, которыми из года в год финансовые компании забрасывают ваш почтовый ящик). Недвижимость — это единственная инвестиция, которой вы можете пользоваться и получать с нее доход (проживая в ней лично или сдавая ее в аренду).

- ✓ **Земля — ограниченный ресурс.** Как говорил известный американский сатирик, “покупайте землю — ее больше не производят”. Действительно, процентное соотношение суши и водоемов, покрывающих нашу Землю, остается неизменным вот уже много лет (больше того, размеры суши даже начали сокращаться — по причине таяния полярных льдов). А количество населения только растет! И всем нам надо где-то жить. В густонаселенных регионах, где самые высокие в мире цены на недвижимость — это Гонконг, Токио, Гавайские острова, Сан-Франциско и Манхэттен, — уже нет ни клочка не занятой под строительство земли. А как, кстати, обстоят дела в вашем родном городе?
- ✓ **Строят все больше, а цены на недвижимость растут.** Земля тоже растет в цене. Во многих крупных городах потенциал использования земли под застройку практически исчерпан, следовательно, имеющаяся недвижимость будет только дорожать. Что это значит? Это значит, что опытный инвестор в недвижимость сможет получить дополнительную прибыль. Например, он может приобрести ветхое строение, снести его, выстроить торговые ряды и сдавать его в аренду. Или купить гараж и переоборудовать под мастерскую. И еще один положительный момент: в некоторых случаях потенциал объектов недвижимости раскрыт не полностью. Если найти способ более эффективного использования таких объектов, можно рассчитывать на отличную прибыль.
- ✓ **Возможности использования кредита для приобретения.** Недвижимость отличается от других инвестиций и тем, что для ее приобретения можно взять в долг много денег — до 80–90% и больше от стоимости объекта. Этот заем известен как *финансовый леввередж*: небольшая начальная инвестиция (первый взнос при покупке недвижимости), не превышающая 10–20%, позволит вам приобрести в собственность объект намного дороже. А если стоимость вашей недвижимости возрастет, вы заработаете и на инвестиции, и на взятых в кредит деньгах.
 Предположим, вы потратили 20 тыс. долл. для приобретения недвижимости стоимостью 100 тыс. долл. Если цена на недвижимость поднимется до 120 тыс., то ваш первый взнос в размере 20 тыс. принесет вам прибыль, тоже равную 20 тыс. долл. (теоретически). Другими словами, вы получите 100%-ную прибыль от своей инвестиции. Но финансовый леввередж — меч обоюдоострый! Если ваша недвижимость стоимостью 100 тыс. долл. подешевеет до 80 тыс., вы потеряете (теоретически) 100% своей первоначальной инвестиции, т.е. все 20 тыс. долл., хотя стоимость недвижимости снизилась всего на 20%.
- ✓ **Скрытая стоимость.** На *эффективном рынке* цена инвестиции точно отражает ее реальную стоимость. Однако некоторые инвестиционные рынки эффективнее других по причине большего количества заключаемых сделок и легкого доступа к информации. Рынки недвижимости иногда бывают неэффективными. Не всегда просто получить нужную информацию, и вам может повезти — вы попадете на очень нуждающегося в деньгах или просто не

знающего рыночных цен продавца. Если лично заняться покупкой недвижимости и детально изучить состояние рынка, то можно приобрести необходимый объект по цене ниже рыночной (возможно, даже на 10–20%).

Как и все прочие виды инвестиций, недвижимость имеет свои недостатки. Если покупкой или продажей занимается новичок, он потратит много времени и понесет существенные расходы. Став домовладельцем, сдающим свою недвижимость в аренду, вы узнаете все те проблемы, с которыми сопряжен такой способ заработка. Особенно в первые годы расходы на содержание сданного в аренду жилья могут превышать полученный доход, что сокращает чистую прибыль.



Недвижимость и акции

Время показывает, что недвижимость и акции приносят сравнимую прибыль. Выбор из этих двух вариантов инвестирования в меньшей степени зависит от положения на рынках, чем лично от вас и вашей ситуации. Рассмотрим моменты, которые нужно учитывать при выборе между акциями и недвижимостью.

- ✓ Первый и главный вопрос: обладаете ли вы теми личными качествами, которые необходимы для выполнения обязанностей арендодателя? Недвижимость — это инвестиция, требующая больших затрат времени (правда, можно воспользоваться услугами менеджера, но оплата его труда обойдется вам в немалую часть полученной за дом арендной платы). Инвестирование в акции также может быть затратным по времени, но этого не случится, если вы воспользуетесь услугами профессиональных финансовых менеджеров из правильно выбранного паевого инвестиционного фонда (глава 9).
- ✓ Спросите себя, какая инвестиция вам понятнее. Некоторые люди страдают, когда им

приходится иметь дело с акциями и ПИФа-ми, поскольку ничего в них не смыслят. Если же вы хорошо разбираетесь в вопросах недвижимости, есть все основания выбрать именно эту инвестицию.

- ✓ Подумайте, работа с какой инвестицией из двух вам больше по душе. Некоторым людям нравится управлять недвижимостью, улучшать ее, поскольку этот процесс можно сравнить с ведением собственного бизнеса. Если вы в этом разбираетесь и вам сопутствует удача, то вы сумеете и деньги заработать, и получить удовольствие.

Мало кто готов в этом признаться, но всегда приятно продемонстрировать собственный дом как доказательство своего благосостояния. Страдающие от подобной “мании величия” не получают аналогичного удовольствия от владения портфелем акций, который в действительности и не портфель даже, а всего лишь листок бумаги с цифрами (правда, находятся и такие люди, которые совсем не прочь похвастать своим умением выбирать акции).

Лучшие варианты инвестирования в недвижимость

Хотя недвижимость в некоторых отношениях уникальна, она в то же время подобна другим видам инвестирования тем, что цены здесь определяются спросом и предложением. Вы можете вложить деньги в отдельные коттеджи или в многоквартирные дома, а затем сдавать их в аренду. Покупатели инвестиционной недвижимости надеются, что в длительной перспективе рост ее стоимости и арендная плата будут расти быстрее, чем расходы на ее содержание.

При выборе недвижимости для инвестирования помните, что экономический рост в регионе повышает спрос на жилье. Значит, вы должны учитывать не только наличие и разнообразие рабочих мест, но также доступные объемы существующего жилья и пригодной под застройку земли. Выбрав недвижимость, в которую вы хотели бы вложить деньги, подсчитайте, сколько потребуется средств для текущего ее содержания и какой доход она способна приносить. В главе 13 вы узнаете о расходах владельца недвижимого имущества.

Вы можете вложить деньги в жилую, коммерческую или промышленную недвижимость. С жилой недвижимостью все понятно: это квартира или дом, в которых вы проживаете сами или сдаете в аренду. Коммерческая недвижимость — это офисные или торговые площади. Промышленная — это склады, гаражи и т.п. Выбирайте тот вид недвижимости, который вы лучше знаете. Кроме того, и район выбирайте тот, в котором хорошо ориентируетесь, — живете в нем, или работаете, или жили или работали раньше.

Другие варианты инвестирования в недвижимость

Не все инвестиции в недвижимость хороши, а некоторые вообще не считаются настоящими инвестициями. Если у вас недостаточно денег на покупку объекта, подумайте над следующими предложениями.

- ✓ **Ограниченное партнерство.** В данном случае мы говорим не о некоей фирме, а о том, что вы можете объединиться с друзьями или родственниками и приобрести объект в складчину. Понятно, что жить в таком объекте вы все вместе не станете, а станете сдавать его в аренду, а прибыль делить соответственно доле каждого участника. Для надежности все заключенные между вами договоренности следует оформить нотариально и заранее решить, как вы поступите, если кто-то захочет выйти из партнерства или продать свою долю.
- ✓ **Тайм-шер, или временное владение объектом недвижимости.** Это еще один вариант партнерства с друзьями или родственниками. Вы можете в складчину приобрести, скажем, домик у моря и отдыхать в нем по очереди. Наиболее предприимчивые инвесторы умудряются сдавать такой домик в те месяцы, когда сами там не живут, получая дополнительную прибыль. Заметьте, я не рекламирую фирмы, которые профессионально занимаются продажей тайм-шера. Все, что я предлагаю, это лишь рассмотреть разные способы продуктивного объединения капиталов.
- ✓ **Дача.** Это мечта многих людей. Тишина, свежий воздух, необременительная работа в саду, шашлыки... Причем заметьте, в данном случае мы имеем два удовольствия по цене одного: и загородный дом, и неплохая инвестиция — ведь земля-то дорожает. Кроме того, если вы не желаете использовать свою дачу по назначению, вы всегда можете сдать ее в аренду.



Множество полезной информации по этой теме вы найдете в книге *Инвестирование в недвижимость для чайников*.

Вложение средств в малый бизнес или в свой карьерный рост



Инвестирование какого вида приносит людям максимальные доходы? Назвав фондовый рынок или недвижимость, вы ошибетесь. Правильный ответ — малый бизнес. Вложить в него деньги можно тремя способами — открыть свой (и таким образом получить лучшего в мире начальника — самого себя), купить уже существующий или инвестировать в чью-то фирму. Если же малый бизнес вас вообще не привлекает, то в служебном росте на своей работе вы уж точно заинтересованы, поэтому я предложу вам несколько советов по поводу того, как сделать максимум возможного для своей карьеры.

Кстати, если вы всерьез подумываете об открытии собственного дела, обратите внимание на книгу *Малый бизнес для чайников*.

Откройте собственное предприятие

Если вы обладаете достаточной самодисциплиной и у вас есть товар или услуга, которые можно продавать, откройте собственный бизнес, поскольку такой вид деятельности дает вам возможность одновременно и получать прибыль, и реализовать себя. Для начала определите, какими навыками и умениями вы обладаете, чтобы использовать их в своем деле. Для открытия малого бизнеса вам вовсе не нужны идеи уровня архимедовой “Эврики!” или какие-то изобретения. Миллионы людей успешно занимаются делом, которое вряд ли можно назвать уникальным: химчистка, ресторан или бухгалтерское обслуживание.



Начните реализацию своей идеи с написания бизнес-плана. Такой план должен содержать описание вашего товара или услуги и способов их продажи, перечень потенциальных потребителей и конкурентов, а также экономические расчеты, в которых учтены первоначальные затраты.

Изо всех трех способов инвестирования в малый бизнес открытие собственного — самый трудный вариант. Хотя сначала вы можете заниматься собственным бизнесом параллельно с основной работой по найму, большинство людей в итоге полностью переключаются на свою фирму — это теперь становится их новой работой, карьерой, как бы они это ни называли.

Большую часть своей трудовой деятельности я занимался собственным бизнесом, и я бы ни за что не променял этот опыт на работу в какой-нибудь компании. Конечно, это не означает, что собственный бизнес не имеет отрицательных сторон и периодов спада. Консультируя владельцев малого бизнеса, я познакомился с множеством людей самых разных профессий, имеющих самые разные интересы и обладающих самыми разнообразными навыками, но преуспевающих и счастливых оттого, что имеют собственное дело.

В глазах большинства людей открытие собственного бизнеса — это самый рискованный вариант инвестирования в малый бизнес. Но если вы собираетесь заниматься делом, для которого у вас есть необходимые навыки и умения, риск не столь велик, как можно подумать. Многие виды бизнеса можно начать с небольшого стартового капитала, если опираться на имеющиеся у вас навыки и квалификацию. Вам по силам создать и компанию, и работу для себя как самозанятого лица, но только надо посвятить этому некоторое время. Если вы изучите конкурентную среду и предложите потребителям полезный товар или

услугу по разумной цене, то ваш главный риск будет заключаться только в некачественной работе по продвижению на рынок вашего предложения. Научитесь продавать свои умения, и вас непременно ждет успех.



Вас все еще беспокоят мысли о риске, с которым связано открытие собственного дела? Тогда вспомните, чем вы рискуете, если не реализуете свои амбиции и будете и дальше тянуть лямку на нелюбимой работе. Не сделав решительный шаг, вы пожалеете об этом, поскольку ваши мечты так и останутся мечтами.

Купите существующий бизнес

Если у вас нет определенного товара или услуги, которые вы хотели бы продавать, но вы обладаете способностями к управлению компанией и улучшению ее деятельности, то покупка малого бизнеса — как раз то, что нужно. На поиск и приобретение подходящего малого предприятия уйдет масса времени, так что наберитесь терпения и приготовьтесь посвятить этому как минимум несколько месяцев. Также вам понадобится помощь финансовых консультантов и юрисконсультов — проверить компанию, изучить ее финансовое положение, оформить необходимые документы.

При покупке малого бизнеса вам не нужно проходить через рискованный начальный этап, зато понадобится больше денег. Кроме того, приготовьтесь к проблемам с персоналом и руководством. Фирма, которую вы покупаете, имеет свою историю и привычный образ действий. Если вам не нравится принимать трудные решения, увольнять людей, не вписывающихся в ваши планы, а также заставлять служащих работать по-новому, то приобрести готовый бизнес не следует.



Некоторые люди считают покупку существующего бизнеса более безопасным вариантом, чем открытие собственного. На самом деле, приобретая чей-то бизнес, вы рискуете даже больше. Скорее всего, при покупке готового бизнеса вам придется понести намного более высокие начальные расходы. Если у вас нет способностей в ведении бизнеса или вы покупаете компанию, переживающую не лучшие времена, то вы рискуете пострадать и в финансовом отношении. Вдобавок ко всему, если фирму продают, на то есть причина — дело, вероятно, не слишком прибыльно, пришло в упадок или имеются проблемы управленческого характера.

Хороший бизнес стоит дорого. Если бизнес успешный, значит, его нынешний владелец уже пережил период становления, поэтому в цену бизнеса заложена надбавка за отсутствие риска. При условии, что у вас есть капитал для покупки готового бизнеса и вы умеете управлять предприятием, подумайте — может быть, этот путь для вас.

Инвестируйте в чей-то малый бизнес

Может быть, вы из тех людей, которым нравится получать прибыль от успешного малого бизнеса, но не хочется нести за него ответственность и заниматься им с утра до вечера каждый божий день? Тогда инвестирование в чей-то малый бизнес — это для вас. Хотя этот путь кажется более легким, на самом деле немного найдется людей, решившихся вложить свои деньги в чей-то бизнес. Причина: искать и анализировать выгодные возможности — дело непростое.

Достаточно ли у вас опыта и знаний, чтобы правильно оценить корпоративные финансовые отчеты и бизнес-стратегии? Инвестирование в чай-то бизнес во многом подобно приобретению акций на фондовом рынке, но есть и некоторые отличия. Одно из них заключается в том, что от частных фирм не требуют предоставлять полную и проверенную финансовую отчетность, выполненную по определенным правилам бухгалтерского учета. Таким образом, оценивая небольшую частную фирму, вы рискуете получить недостаточную или неточную информацию.

Другое отличие заключается в том, что в сфере частного малого бизнеса сложнее обнаружить инвестиционные возможности. Лучшие частные компании, когда им нужны инвестиции, обычно не заявляют об этом публично. Они предпочитают разыскивать перспективных инвесторов самостоятельно или с помощью специальных бизнес-консультантов. Поэтому вам в поисках объекта инвестирования тоже имеет смысл обратиться к таким консультантам. Вы также можете найти интересные возможности, используя собственные контакты или опыт работы в данной отрасли.



Не инвестируйте в чей-то бизнес, если вам никак нельзя рисковать имеющимися деньгами. И еще: вы должны располагать значительными активами, чтобы деньги, которые вы вкладываете в небольшую частную компанию, представляли небольшую часть (20% и меньше) ото всех ваших финансовых активов.

Инвестируйте в собственную карьеру

Исходя из своей многолетней практики в качестве финансового консультанта, а также наблюдений за жизнью моих друзей и коллег, я смею утверждать, что очень многие люди вполне преуспели в жизни, работая по найму. Поэтому я не хочу, чтобы у вас сложилось ошибочное мнение, будто финансовый успех ждет только тех, кто каким-нибудь образом связан с малым бизнесом — открывает собственный, покупает готовый или инвестирует в чужой.

Вы можете — и должны! — вкладывать деньги в свою карьеру. Вот как можно это сделать.

- ✓ **Устанавливайте деловые контакты.** Большинство людей вспоминают об этом в самый последний момент — когда их уволят или просто начнет тошнить от опостылевшей работы. Это неправильно. Надо всегда интересоваться тем, как другие люди зарабатывают себе на жизнь. Так вы будете учиться на опыте других и развиваться, даже если и решите остаться на прежнем рабочем месте или в прежней профессии.
- ✓ **Продолжайте учиться.** Вечерние курсы, чтение необходимой для работы литературы, освоение новых навыков — все это расширяет вашу базу знаний.
- ✓ **Стремитесь к переменам.** Многие люди сопротивляются любым изменениям и очень боятся, что, если они решатся на какой-нибудь риск, их жизнь ухудшится. Когда я собрался уйти с работы консультантом в престижной фирме, чтобы открыть свою собственную консультационную фирму, и лишиться при этом гарантированной и очень приличной зарплаты, некоторые мои родственники и друзья крутили пальцем у виска. Сегодня я очень рад, что не прислушался к их страхам и опасениям!

Экзотические инвестиции

Инвестиции, о которых я рассказываю в этом разделе, существуют как бы в собственной системе измерений (поскольку не относятся ни к инвестициям кредитным, ни роста).

Золото, серебро, и прочие драгметаллы

Многие цивилизации использовали золото и серебро в качестве денег или средства обмена. Одно из преимуществ драгоценных металлов как валюты заключается в том, что их нельзя обесценить правительством. В случае бумажных денег, таких как доллары США, правительство может просто напечатать их больше. Этот процесс обычно приводит к девальвации (обесцениванию) денежной единицы и росту инфляции. А вот чтобы получить больше золота, нужно потрудиться намного больше. Спросите хотя бы у Румпельштильцхена — созданного братьями Гримм сказочного карлика, умевшего превращать солому в золото.

Владение золотом и серебром обеспечивает так называемое *хеджирование* (*защиту*) от инфляции. В конце 1970-х и начале 1990-х годов США переживали небывалый взлет инфляции. Этот во многом неожиданный процесс не лучшим образом повлиял на акции и облигации. В то же время золото и серебро значительно выросли в цене (см. главу 7) — с 1972 по 1980 год более чем на 500% (даже с учетом инфляции). Однако такие периоды не слишком типичны. Уже в начале 2000-х годов прибыль от инвестиций в драгоценные металлы вернулась к умеренным показателям, и неоднократно бывали целые десятилетия, когда такие инвестиции оказывались откровенно слабыми. Их рентабельность держится на уровне инфляции, но не превосходит его.



Вложить свои деньги в драгоценные металлы — серебро, золото, платину, палладий — можно несколькими способами.

- ✓ **Первый и самый понятный — покупка слитков.** Вы приходите в банк и приобретаете слиток золота или серебра на ту сумму, которую имеете на руках. Однако этот способ и самый затратный. Дело в том, что банк, продавая вам слиток, берет комиссию, а когда вы захотите продать слиток, эту комиссию вам не вернут. Но и это еще не все. Купив слиток, вы должны его где-то хранить. Если вы решаете хранить его в банке, то придется оплатить банку эту услугу. А если вы станете хранить его дома, то при продаже обратно банк заплатит за него несколько меньше, потому что будет вынужден провести экспертизу слитка — проверить его вес, химический состав и наличие повреждений. Ну, и кроме всего прочего, операции со слитками облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС).
- ✓ **Второй способ инвестирования в драгоценные металлы — покупка монет.** Монеты подразделяются на инвестиционные и памятные. Первые служат отличной заменой слиткам, потому что операции с ними не облагаются НДС. Памятные хороши тем, что, помимо инвестиционной, имеют коллекционную стоимость, т.е. их выпуск ограничен, а качество очень высоко; операции с этими монетами облагаются НДС.

- ✓ **Третий способ инвестирования в драгоценные металлы — открытие обезличенного металлического счета (ОМС).** Открывая такой счет, вы перечисляете банку сумму, эквивалентную стоимости определенного количества того или иного металла. Этот вариант лучше покупки слитков, потому что вам не надо платить за хранение и экспертизу. Если вы захотите расстаться с этой инвестицией, вам надо будет просто закрыть счет. При этом вы как бы продаете обратно купленный металл по текущему курсу. Процедура открытия ОМС не отличается от процедуры открытия любого другого банковского счета. Принципиальное отличие только одно — ОМС не входят в программу государственного страхования банковских вкладов.
- ✓ **Наконец, последний (не считая вложения в акции золотодобывающих компаний) способ инвестирования в драгоценные металлы — покупка сертификата долевого участия ОФБУ (общего фонда банковского управления) — аналог ПИФа.** Подобные фонды имеются во многих отечественных банках. Достоинства и недостатки инвестирования в ОФБУ те же, что и у вложения денег в ПИФы.

Коллекционирование как инвестиция

Предметами коллекционирования могут быть антиквариат, произведения искусства, автографы, почтовые марки, часы, монеты, бриллианты, куклы, ювелирные украшения, фотографии, редкие книги, ковры, марочные вина и письменные принадлежности — другими словами, любой материальный объект, который по каким-то причинам становится более ценным для определенной категории людей.



Коллекционирование обычно является невыгодным способом инвестирования. Услуги дилеров очень дороги, затраты на хранение и защиту коллекционных предметов слишком высоки, поиск ценных вещей и проверка их достоверности требуют времени и денег, а вкусы людей весьма непостоянны. И все эти усилия ради получения нормы прибыли, которая, после вычета всех затрат, редко превышает инфляцию. И помните, если вы не являетесь специалистом в той области, предметы которой коллекционируете, то легко можете стать жертвой мошенников. Волей-неволей вам придется полагаться на мнение профессионалов, в мир коллекционеров весьма жесток, особенно по отношению к богатым профанам.



В коллекционировании нет ничего плохого, если только вы приобретаете вещи “из любви к искусству”, а не ради финансовой выгоды. Рассматривайте коллекционирование как хобби, а не инвестирование. Приобретая коллекционную вещь, постарайтесь обойтись без посредников — так вам не придется очень много переплачивать. По возможности покупайте предметы коллекционирования непосредственно у художников или мастеров-изготовителей.



Более подробно о видах инвестиций рассказывается в книге *Куда вложить деньги для чайников*.