Куда вложить 100–300 тысяч

РЕАЛЬНЫЕ КЕЙСЫ С ЦИФРАМИ



ДМИТРИЙ
САВЧЕНКО

Дмитрий Савченко

Куда вложить 100–300 тысяч рублей

https://litres.ru/74748789
SelfPub; 2026

Аннотация

Куда вложить первые 100–300 тысяч рублей, чтобы они работали, а не лежали? Автор не теоретик, а практик. Он сдаёт гаражи, кладовку и квартиру, сдавал машины в такси, держит пункты выдачи Ozon и Wildberries, вкладывался в криптовалюту и честно показывает, что из этого получилось.

12 реальных кейсов: от банковского вклада до венчурных проектов. В каждом есть вложения, денежный поток, процент годовых, риски и вывод. Без красивых обещаний: здесь есть и удачи на 44% годовых, и пункт выдачи, который год работал почти в ноль, и кредит, который съедает всю прибыль.

Вы научитесь считать любую идею по одной формуле и выбирать вложения под свои деньги, время и готовность рисковать.

Содержание

От автора 4
Почему цифры 2022 года 5
Как читать кейсы 6
Как я считаю кейсы 7
Два важных нюанса 8
С чем сравнивать 9
Кейс 1. Банковский вклад 10
Риски 11
Вывод 12
Кейс 2. Паевой фонд недвижимости 13
Риски 15
Вывод 16
Кейс 3. Фондовый рынок 17
Два подхода 18
Как считать доходность 19
Риски 20
Вывод 21
Кейс 4. Доходный гараж 22
Конец ознакомительного фрагмента. 23

Дмитрий Савченко
Куда вложить 100–300 тысяч рублей

От автора

В первой книге «Деньги, время и первый капитал» мы разобрали фундамент: риски, сложный процент, активы и пассивы, кредиты и формулу доходности. Эта книга — практика. Здесь я показываю, куда можно вложить первые 100–300 тысяч рублей, и разбираю каждый вариант с цифрами.

Большая часть кейсов — мои собственные вложения: две машины в аренду, два гаража, кладовка, квартира в ипотеку, пункты выдачи заказов, криптовалюта. Остальные — варианты, которые я изучал или о которых мне подробно рассказывали люди, которые этим занимаются. Где опыт мой, а где чужой, я всегда помечаю.

Почему цифры 2022 года

Свои расчёты я делал в 2022 году, и в книге оставил именно те цифры — реальные, а не подогнанные под сегодняшний день. С тех пор изменились ставки по вкладам и кредитам, цены на машины и гаражи, тарифы маркетплейсов. Поэтому смотрите на кейсы как на **метод расчёта**: подставьте в те же формулы сегодняшние цены своего города — и получите свой ответ.

Как читать кейсы

Кейсы расставлены по возрастанию риска: от банковского вклада до венчурных проектов в криптовалюте. В каждом есть:

- суть — как это работает;
- вложения — сколько денег нужно на старт;
- денежный поток — сколько приносит в месяц и в год;
- доходность — процент годовых на вложенные деньги;
- риски — что может пойти не так;
- мой вывод.

Если вам интересны только мои личные истории, переходите сразу к кейсам 4–8 и 12.

Важно. Книга носит образовательный характер и не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Все цифры — мой опыт или опыт знакомых в конкретный период. Прошлая доходность не гарантирует будущую. Перед любым вложением пересчитайте всё по актуальным данным и оцените свои риски сами.

Как я считаю кейсы

Все кейсы в книге посчитаны одним способом, чтобы их можно было честно сравнивать между собой. Нужны всего три числа.

Вложения — все свои деньги, которые вы потратили на старт: покупка, ремонт, оформление, первоначальный взнос. Заёмные деньги сюда не входят.

Денежный поток — сколько чистыми остаётся за год: все доходы минус все расходы, включая платежи по кредиту, налоги, комиссии и обслуживание.

Доходность — денежный поток за год, делённый на вложения, в процентах.

Формула та же, что и в первой книге:

Доходность = денежный поток за год / свои вложения × 100%

Два важных нюанса

Доходность с кредитом и без. Когда часть покупки оплачена кредитом, доходность на свои деньги получается очень высокой — иногда сотни процентов. Это не магия, а кредитное плечо: вы вложили мало, а риск взяли на всю сумму. Поэтому в таких кейсах я всегда пишу вторую цифру — доходность так, как будто всё куплено на свои. Именно она показывает, насколько хорош сам актив.

Пассивно или нет. Доходность 40% годовых, за которую вы каждый день работаете по четыре часа, — это уже не инвестиция, а работа. Поэтому в каждом кейсе я отдельно пишу, сколько времени он забирает.

С чем сравнивать

Точка отсчёта — банковский вклад. Любой вариант, который несёт риск или требует времени, должен приносить заметно больше вклада. Иначе проще отнести деньги в банк и спать спокойно. С него и начнём.

Кейс 1. Банковский вклад

Вклад — самый простой и спокойный способ заставить деньги работать. Он не сделает вас богатым, но задаёт планку, ниже которой нет смысла рисковать.

Суть. Вы отдаёте банку деньги на срок, банк платит вам процент. Доходность известна заранее.

Вложения. Любая сумма. Для примера возьмём 200 000 #.

Денежный поток (ставки 2022 года). Средние ставки тогда были около 5–7% годовых — кроме короткого всплеска весной, когда они доходили до 20–25%. С 200 000 # под 6% выходит около 12 000 # в год, или 1 000 # в месяц.

Доходность: 5–7% годовых.

Время: полчаса на открытие вклада — и всё.

Риски

- **Банкротство банка.**

Вклады застрахованы государством. В 2022 году страховка покрывала до 1,4 млн # в одном банке — актуальный лимит проверяйте на сайте Агентства по страхованию вкладов. Если сумма больше лимита, делите её между разными банками и проверяйте, что банк участвует в системе страхования.

- **Инфляция.**

Если ставка ниже инфляции, вклад лишь частично защищает деньги от обесценивания.

Вывод

Плюсы: стабильность, минимум риска и ноль усилий.

Минусы: небольшая доходность и никакого кредитного плеча: брать кредит, чтобы положить на вклад, бессмысленно — процент по кредиту всегда выше.

Вклад — идеальное место для подушки безопасности и денег, которые могут понадобиться в ближайший год. А ещё это линейка: всё, что приносит меньше вклада, не стоит вашего риска.

Кейс 2. Паевой фонд недвижимости

Паевой фонд недвижимости — способ получать арендный доход от складов или торговых центров, не покупая ни одного квадратного метра. Это недвижимость для тех, у кого нет миллионов и желания искать арендаторов.

Суть. Фонд собирает деньги многих инвесторов и покупает на них коммерческую или жилую недвижимость. Управляющая компания сдаёт объекты в аренду и делит доход между владельцами паёв. В России такие фонды чаще всего закрытые (ЗПИФ) и создаются под конкретный объект или группу объектов.

Пример (данные 2022 года). ЗПИФ недвижимости «ПНК-Рентал» — фонд индустриальной недвижимости: распределительные центры, склады и производственные здания, сданные компаниям из разных отраслей. Паи торгуются на Московской бирже, так что купить их можно через обычное брокерское приложение. В 2022 году фонд показывал такие цифры:

- доходность по итогам II квартала 2022 года — 16,3% годовых;
- прогноз на III квартал — 12–12,5% годовых;
- целевая доходность на пять лет — 12–14% годовых;

• с октября 2022 года фонд перешёл на ежемесячные выплаты.

На 200 000 # при 12% годовых это около 24 000 # в год, или 2 000 # в месяц — вдвое больше, чем на вкладе того времени.

Доходность: 12–16% годовых (по данным фонда за 2022 год).

Время: практически нисколько — всё делает управляющая компания.

Риски

- **Арендаторы съедут.**
  Если крупный арендатор уйдёт, выплаты снизятся.
- **Цена пая колеблется.**
  Паи торгуются на бирже, и в кризис их цена может упасть, даже если сами склады в порядке.
- **Комиссии управляющей компании.**
  Они уже вычтены из выплат, но их стоит сравнивать между фондами.
- **Налоги.**
  С выплат и прибыли от продажи паёв удерживается налог.

Вывод

Паевой фонд — хороший первый шаг за пределы вклада: доход выше, усилий ноль. Перед покупкой изучите, что именно входит в фонд, кто арендаторы и на какой срок заключены договоры аренды. И проверяйте актуальную доходность — цифры 2022 года здесь только для примера.

Кейс 3. Фондовый рынок

Фондовый рынок — самый доступный способ стать совладельцем крупного бизнеса. Начать можно с нескольких тысяч рублей и телефона.

Суть. На бирже покупают и продают ценные бумаги. Компании выпускают их, чтобы привлечь деньги на развитие.

•

Акция

— доля в компании. Вы зарабатываете на росте её цены и на дивидендах — части прибыли, которую компания раздаёт акционерам.

•

Облигация

— долг. Вы даёте компании или государству деньги под процент на определённый срок и получаете купоны.

•

Паи биржевых фондов

— готовая «корзина» из десятков акций или облигаций в одной бумаге. Для новичка это самый простой способ диверсифицироваться.

Как начать. Открыть брокерский или индивидуальный инвестиционный счёт у брокера, перевести деньги и купить бумаги в приложении. Это занимает вечер.

Два подхода

Долгосрочное инвестирование. Покупаете бумаги на годы, получаете дивиденды и купоны, реинвестируете их и не обращаете внимания на ежедневные колебания. Именно так работает сложный процент из первой книги.

Спекуляции (трейдинг). Попытка заработать на разнице цен с помощью технического анализа, маржинальных сделок и «шортов». Это не пассивный доход, а полноценная работа с высоким риском. Большинство новичков здесь теряет деньги, поэтому в этой книге я его не рассматриваю.

Как считать доходность

У фондового рынка доход складывается из двух частей: роста стоимости бумаг и выплат по ним. Из него вычитаются комиссии и налог.

Пример. Инвестор в начале года вложил 300 000 #.

- В конце года портфель стоит 350 000 # — рост 50 000 #.
- Дивиденды за год — 20 000 #.
- Комиссии брокера — 500 #.
- Прибыль до налога: 50 000 + 20 000 − 500 = 69 500 #.
- Налог 13%: 9 035 #. Прибыль после налога — 60 465 #.

Доходность: 60 465 / 300 000 × 100% = **20,15% годовых**.

Но важно понимать: в другой год тот же портфель может подешеветь на 20–30%. У акций нет «ставки», как у вклада, и доходность имеет смысл считать только за несколько лет.

Налоги. Российский брокер сам удерживает налог с прибыли — для большинства инвесторов 13%, для крупных сумм ставка выше. Актуальные правила и льготы по ИИС проверяйте у своего брокера.

Время: при долгосрочном подходе — пара часов в месяц на пополнение счёта и покупку бумаг.

Риски

- **Рыночный риск.**

Санкции, кризисы и плохие новости обрушивают цены. Защита — диверсификация и долгий срок.

- **Риск брокера.**

Брокерские счета не застрахованы так, как вклады. Но бумаги хранятся отдельно от денег брокера, и при проблемах их можно перевести к другому.

- **Эмоции.**

Главный враг инвестора — паника. Люди покупают на хайпе и продают на падении, превращая временную просадку в настоящий убыток.

Вывод

Фондовый рынок — главный инструмент для долгой дистанции: доступно, легко масштабируется и не требует времени. Новичку я бы советовал начинать с фондов на широкий рынок и облигаций, а не с попыток угадать, какая акция вырастет завтра.

Кейс 4. Доходный гараж

Гараж — самая доступная недвижимость для начинающего инвестора. У меня два гаража в одном кооперативе, и оба приносят доход. Ниже — реальные цифры 2022 года.

Суть. Покупаете гараж, приводите его в порядок и сдаёте в аренду. Сегодня гаражи чаще снимают не под машину, а под хранение всего, что не поместилось на балконе: шины, инструмент, сезонные вещи, товар небольших продавцов.

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.