

Арсентьев Д.О.

# МИР ИНВЕСТИЦИЙ

Все, что нужно знать



2021

18+

Дмитрий Арсентьев

**Мир инвестиций.  
Все, что нужно знать**

«Автор»

2020

## **Арсентьев Д. О.**

Мир инвестиций. Все, что нужно знать / Д. О. Арсентьев —  
«Автор», 2020

Зная информацию, содержащуюся в книге, думаю, я заплатил бы гораздо больше ее фактической цены. У вас в руках путеводитель по миру инвестиций, прочитав который, вы будете обладать практически всей информацией для выбора индивидуальной стратегии — с оценкой риска и прибыли, которую хотите получить. В книге я постарался просто и понятно рассказать про многогранный мир инвестиций, сделав акцент на наиболее важных моментах: недвижимость, фондовый рынок, инфобизнес во всем его многообразии, бизнес (с подробным описанием генерирования идей и привлечения средств на открытие и развитие) и многое, многое другое. Начать инвестировать может абсолютно каждый человек, для этого не нужны большие суммы денег. Успех зависит только от вас! Главное, что нужно знать - у каждого должна быть собственная стратегия, вкладывать деньги необходимо в те инструменты, которые понимаете, а извлекать прибыль, когда цель достигнута, исключая алчность - она ведет к опустошению вашего капитала!

© Арсентьев Д. О., 2020

© Автор, 2020

## Содержание

Вступление	5
Законы инвестиций	6
Недвижимость	7
Виды инвестиций в недвижимость	8
Ваши помощники	9
Что следует знать?	10
Валюта и спекуляции	12
Инвестиции в МФК	14
Венчурные инвестиции	15
Изнанка инвестиций в пиф и etf. Как не стать полным банкротом?	16
Конец ознакомительного фрагмента.	18

# Дмитрий Арсентьев

## Мир инвестиций. Все, что нужно знать

### Вступление

#### **Инвестиции это казино или реальный заработок?**

Всем привет, в книге я хочу рассмотреть различные виды инвестиций.

В интернете очень часто рекламируют высокодоходные проекты, а по своей сути – финансовые пирамиды. Вы вкладываете деньги, зачастую не получая прибыли, иногда даже убыток, так как не знаете принципы работы данных пирамид. Всевозможные банки рекламируют только свои депозитные программы, всю прибыль от которых съедает инфляция, либо валютные вклады, но если Вы не знаете принципы работы валютного рынка, скорее всего, продадите всю купленную наличность, когда будут нужны деньги, так и не дождавшись повышения курса.

Я хочу рассмотреть мир инвестиций нестандартно, для того, чтобы акцентировать Ваше внимание на различных способах заработка, при этом рассмотрев возможные риски.

Можно сказать, что у Вас в руках путеводитель по миру инвестиций, прочитав который, Вы будете обладать практически всей информацией, для того, чтобы выбрать подходящую индивидуальную альтернативную стратегию – с оценкой риска и прибыли, которую хотите получить.

Я расскажу про свой опыт работы с некоторыми финансовыми инструментами, в том числе опишу все плюсы и минусы.

Вот и все, начинаем.

**Книга написана простым языком, чтобы любой человек, не имеющий финансового образования, смог найти для себя подходящую стратегию приумножения своего капитала.**

## Законы инвестиций

Любой актив рассматриваем в формате: ликвидность / надежность / доходность.

Важнее суммы, которую Вы инвестируете: время/стратегия/процентная ставка.

У Вас должны быть разработаны стратегии выхода в деньги, т.е. получив какую-либо прибыль, либо убыток, Вы выходите в наличные.

Поиск инвестиций  $\geq 15\%$  годовых на большом отрезке времени. Выбирайте тренд или перспективу. Постоянный анализ и конструктивная критика.

Рынок всегда цикличен, не может быть постоянного роста.

Избегайте стадного чувства – когда люди, не связанные с трейдерством, советуют покупать акции определенной компании.

Принимайте решение в спокойной обстановке.

Не бойтесь упустить «выгодное» предложение, так как можете принять неверное время для входа в рынок. Эмоции берут верх над разумом – выход в деньги!

Нет смысла бояться инвестировать, необходимо начинать думать и анализировать на бумаге, вкладывать небольшие суммы.

Внимательно выбирайте спикеров, которым можно доверять, избегайте ошибочного авторитета – не всегда люди, которые советуют ту или иную инвестицию, разбираются в ней.

Часто люди, подтверждая свои убеждения, отклоняют всю остальную информацию, иногда самую актуальную.

Оформите ИИС: это специальный брокерский счет для физических лиц, который позволяет получить налоговые льготы. **Индивидуальный инвестиционный счет – возможность возвращать ежегодно до 52 000 рублей, уже уплаченного НДФЛ.**

Инвестируя онлайн, придерживайтесь следующих правил:

проверка сайта (клон), точность совпадения домена  
проверьте работу поддержки клиентов,  
проверка соц. сетей проекта, в который инвестируете,  
наличие реального офисного помещения и лицензий на предоставление определенного вида финансовых услуг,  
необходимо обладать знаниями о защите своего ПК от вредоносного ПО, защите своих аккаунтов в любых проектах (подключение двухфакторной аутентификации, установка антивируса).

Всегда пользуйтесь умениями, знаниями, услугами других людей. Это могут быть интернет ресурсы, друзья и знакомые – многие люди всерьез об этом даже не задумываются, а могут значительно сэкономить свои финансовые ресурсы.

**Главное правило, о котором никто Вам не расскажет, чем больше денег в управлении, тем ниже риски, так как прибыль в 5 % с 1 000 000, кардинально отличается от суммы в 1 000 рублей.** На 50000 можно и пару месяцев прожить, а вот на 50 рублей даже 2 буханки хлеба не купить.

## Недвижимость

**При рассмотрении любого объекта недвижимости для инвестиций, Вы должны для себя ответить на несколько вопросов, чтобы понять, стоит ли вкладывать свои средства в данный актив.**

**1. Идет ли продавец на уступки в цене:**

не идёт на уступки,  
незначительно уступает в цене,  
согласен на скидку в 5 – 10%.

**2. Местоположение недвижимости:**

далеко от центра города,  
быстро развивающийся район или старый город,  
центр города.

**3. Оплата:**

только наличные,  
часть в рассрочку.

**4. Физическое состояние объекта:**

необходим ремонт на сумму более 10% сделки,  
необходим косметический ремонт, менее чем 5% сделки,  
новый.

**5. Цена:**

равна рыночной или выше,  
в пределах 5% от рыночной цены,  
на 10% ниже рыночной.

**6. Срок окупаемости недвижимости:**

менее 5 лет,  
от 5 – 10 лет,  
более 10 лет

**7. Возможность быстрой перепродажи, либо сдачи в аренду:**

возможна,  
необходим небольшой ремонт и небольшой маркетинг,  
необходим полноценный ремонт и большая рекламная компания.

9. Возможность переоформить жилую недвижимость в коммерческую. Либо сменить вид пользования земельным участком.

возможно быстро,  
возможно в течение 0,5 – 1 года,  
более 1 года.

**Выбор стратегии**

Например, Вы выбрали 35 объектов:

делаете по ним свои предложения,  
соглашаются 10 продавцов из 35, если больше – вы делаете очень выгодное предложение,  
выбираете из 10 объектов – 1.

## **Виды инвестиций в недвижимость**

**Аренда коммерческой недвижимости,  
Перепродажа вторички,  
Перепродажа новостройки,  
Перепродажа земельных участков,  
Перепродажа гаражей,  
Гостиничная недвижимость,  
Инвестиции в строительство,  
Предоставление складов в аренду,  
Инвестиции в Фонды, которые инвестируют в недвижимость,  
Инвестиции в зарубежную недвижимость**

### **Самые прибыльные сделки:**

Сдача в аренду помещений торговым сетям,

Покупка недвижимости в активно развивающемся районе, тем более, если знаете об этом заранее, либо наблюдаете по косвенным признакам, рассмотренным далее.

Перепродажа вторички, с предварительным ремонтом: покупка недвижимости в плохом состоянии, ремонт, перепродажа.

Покупка новостройки у серьезных застройщиков в начале строительства с последующей продажей, после сдачи объекта в эксплуатацию.

## Ваши помощники

Ипотека,

Налоговый вычет,

Сдача квартиры в наем (особенно в крупных городах), и погашение части ипотеки арендной платой,

Рефинансирование ипотеки. При рефинансировании Вы теряете право на налоговый вычет.

Рассмотрите возможность смены вида пользования земельного участка.

Смотрите ипотечный калькулятор – как изменяется ежемесячная плата в зависимости срока ипотеки: 10, 15, 20 лет.

### **Вариант:**

Покупка квартиры 1 этаж, перевод в нежилое помещение и сдача в аренду торговым сетям или под офис.

Купить оптовый участок земли и продать в розницу.

Купить 1 комнатную квартиру, выплатить ипотеку, а затем купить 3-х комнатную. Экономия – в 2 раза, ежемесячный платеж – в 2 раза меньше, в сравнении с тем, если сразу купить 3-х комнатную квартиру.

## Что следует знать?

### **Выбор риэлторского агентства:**

Сколько лет на рынке, лучше не менее 10 лет,

Поговорите со знакомыми, кто недавно покупал недвижимость и узнайте, с каким агентством они работали,

Посмотрите информацию на сайте Российской гильдии риэлтеров.

### **История квартиры, что надо проверять:**

1. Могут быть прописаны как взрослые, так и несовершеннолетние, проходящие службу в армии, одинокие пенсионеры, инвалиды.

2. Квартира может быть завещена, заложена, в ипотеке.

3. Проверьте, совершались ли ранее сделки с данной квартирой: если за короткое время сменились несколько собственников – стоит задуматься. Необходимо выяснить, проводилась перепланировка или нет, если да – законна ли она.

4. Проверьте задолженность по всем коммунальным платежам, так как у крупной недвижимости они могут быть существенны, как и начисленные налоги на недвижимость.

5. Торг более 10% – повод задуматься.

6. Аванс в отличие от задатка не является способом обеспечения обязательства.

### **Наиболее рискованны сделки:**

1. Многоступенчатые,

2. Квартира оформлена в собственность сразу, когда стала доступна приватизация,

3. Досталась по наследству,

4. Случаи отчуждения жилья с участием юр. лиц,

5. Сделки по доверенности,

6. С участием несовершеннолетних детей,

7. С участием собственников, находящихся не в родственных отношениях,

8. Многократная продажа квартиры.

9. Заниженная стоимость:

Мошенничество,

Личные причины продавца,

Серьезные дефекты,

Проблемы с документами,

Несогласованная перепланировка

### **Новостройка:**

Смотрите историю работы застройщика:

стаж,

имидж,

объекты, которые сданы в эксплуатацию,

участие в государственных программах,

обращайте внимание на подозрительно низкие цены 1м2,

лучше чтобы в договоре была прописана неустойка за просрочку сдачи дома.

### **Обращайте внимание на развитие района:**

1. Новые дороги, новые маршруты общественного транспорта,

2. Реорганизация района,

3. Строительство в районе доминанты – крупного проекта,

4. Начало активной застройки,

5. Торговые сети, развитие инфраструктуры,

6. Новые станции метро,

7. Активная скупка земельных участков,

8. Анонс прихода крупных предприятий в город или район.

Это одно из главных условий, если вы заинтересованы в получении хорошей прибыли.

## Валюта и спекуляции

При покупке валюты в банке обращайтесь внимание на разницу в цене покупки и продажи. Смотрите спред в разных банках и ищите где выгоднее.

Также Вы можете покупать валюту на бирже через брокера, что значительно снизит спред.

Рассмотрите покупку валюты разных стран, а не только доллара и евро (подходит для опытных инвесторов).

### **Минусы:**

Банковский спред увеличивается с ростом волатильности – скорее всего так заработать не получится.

**Торговля на бирже подчиняется определенным правилам, хотите активно торговать – изучите их, иначе потеряете весь свой капитал.**

### **Мой опыт:**

Я купил доллары примерно по цене 60р, когда курс рубля начал расти, не учитывая продажу Правительством РФ облигаций, которые скупили крупные ин. Фонды, в результате в момент продажи баксов (когда стали нужны деньги) валютные спекулянты начали скидывать ОФЗ, тем самым обесценивая рубль, в итоге я продал доллары по цене 56р, зафиксировав убыток. Как то так.

### **На что обратить внимание:**

Величину продажи ОФЗ иностранным валютным спекулянтам. Количество ОФЗ, которое они удерживают в данный момент.

Политику центробанка, в части поддержания курса, вспомните, к чему привела новость о свободном курсе нашей с вами валюты – с 30 на 60!

В то же время я покупал доллары, когда они стоили около 30р, а продал за более чем 50. Один из главных факторов для инвестиций – время.

изнанка инвестиций. драгметаллы, реально ли заработать?

На мой взгляд, из всего разнообразия инвестиций в драгоценные металлы заслуживает внимание только покупка и продажа золота и драг. металлов на бирже.

### **Почему?**

При покупке физического золота и драгоценных металлов в виде слитков - НДС 20%.

Также каждый банк берет свою комиссию за хранение слитков. Если хранить будете сами, то при продаже банк оценивает физическое состояние слитка, если оно ухудшилось, изменится и цена выкупа слитка банком.

### **ОМС**

Если Вы покупаете металл в виде ОМС – существует спред, то есть разница в цене покупки и продажи. Вы покупаете металл существенно дороже, чем на бирже, так как биржевой спред меньше, в итоге – необходимо дождаться пока цена продажи в банке будет выше той, за которую вы купили, а банк вправе менять спред в соответствии с договором.

Следовательно, Вы находитесь в заранее проигрышной ситуации.

### **Остановимся более подробно:**

Разберем пример:

Сейчас в банках спред достигает 10% между ценой продажи и ценой покупки у вас банком.

Причем банк вправе менять спред в любую сторону в одностороннем порядке.

То есть он может увеличить спред, а Вы будете довольно долго ждать, чтобы не уйти в убыток, тем более заработать.

Еще одной хитростью банков служит изменение котировок (эта хитрость прописана в договоре) в определенные часы, к примеру, банк вправе поменять стоимость в 5 часов вечера.

Допустим, цена актива предыдущим вечером возросла на 10%, Вы хотите в течение следующего дня продать с прибылью, но сделать это невозможно, так как в банке еще не поменялись котировки.

Самое интересное, что если в течение следующего дня стоимость упадет на 10% и более – скорее всего вы не увидите изменение котировок вообще, ни в предыдущий день, ни в следующий.

Еще одна хитрость – у некоторых банков нельзя продавать ОМС в приложениях, выводы делайте сами))

**Мой опыт:**

Я купил ОМС серебро с разницей в цене покупки и продажи 4р, когда стали нужны денежные средства, продал на 4р/грамм дешевле при той же цене на бирже. **Вы проигрываете, еще не приступив к игре.**

**На что обратить внимание:**

Инвестируйте в разные металлы, либо ПИФы, которые торгуют 4(золото, серебро, платина, палладий). Данные Фонды получают заметно лучший эффект от торговли, так как зачастую при наличии в своем портфеле всего одного актива (золото) вообще ничего не делают, описывая свою стратегию, как следование за международным Фондом – это ни о чем.

Не покупайте ОМС, так как они напоминают манипуляции банка и только увеличивают его прибыль.

## Инвестиции в МФК

Микрофинансовые компании предлагают не только кредиты, но и предоставляют возможность для инвестиций. Если ранее все МФО имели право привлекать инвестиции физических лиц (не акционеров / участников МФО), то теперь это разрешено только МФК.

Преимущества: процентная ставка больше чем в банках.

Недостатки:

крупная минимальная сумма инвестирования ( 1,5 миллиона ) и необходимость уплаты налога (13%),

нет системы страхования инвестиций,

акционеры могут вкладывать любые суммы, но рискуют всем своим капиталом.

**У меня нет личного опыта инвестирования в подобные заведения, так как, на мой взгляд, риски слишком велики, а теоритический доход им не равнозначен.**

## **Венчурные инвестиции**

Это вложение средств в молодые компании, в обмен на долю в их капитале. В основном это инновационные высокотехнологичные компании.

Недостатки: деньги инвестируются без возврата, в случае если проект не выходит на рынок.

Преимущества: если проект будет успешным, Вы можете получить значительную прибыль.

Данный вид только для опытных инвесторов, так как необходимо умение анализировать данный рынок, а главное, значительно возрастает риск инвестирования.

<http://www.rvca.ru/rus/>, здесь можно найти участников членов РАВИ, ознакомиться с отчетами, посмотреть в какие сферы предлагают инвестировать Фонды. [Можете ознакомиться с докладом DSIGHT за 2020 год.](#)

**Если располагаете небольшим капиталом – данные инвестиции вполне могут занять свою нишу в вашем финансовом портфеле, главное иметь свою стратегию, о которой поговорим чуть позже.**

### **Почему?**

**Венчурные проекты могут принести десятки процентов прибыли, что является важным условием роста дохода, так как 5% от 1000 или 10000 рублей начального капитала никоим образом не скажутся на заработке от инвестиций.**

### **Какие сферы наиболее привлекательны? с моей точки зрения:**

Медицина и здоровье ( в том числе биотехнологии ),  
Искусственный интеллект,  
Роботизация,  
Каннабис ( как не странно звучит ),  
Умные города, IT технологии,  
Игровой бизнес, Спортивная тематика,  
Онлайн – ритейл, сетевики, выходящие на IPO,  
3D –печать,  
Питание (готовая еда и полуфабрикаты) через интернет,  
Криптовалюта.

## **Изнанка инвестиций в пиф и etf. Как не стать полным банкротом?**

Сегодня хочу поделиться своим опытом инвестиций:

**В 2017 году вложил относительно небольшую сумму в 2 ПИФА разных управляющих компаний: СБЕРБАНК УК и ВТБ**

**Рентабельность инвестиций с ПИФа акций составила 30%, если рассматривать 1 год.**

**Рентабельность второго ПИФа золото составила 0%!**

**Обе УК созданы крупными банками и довольно давно представлены на рынке.**

**Что мне не понравилось?**

1.) ПИФ золото в течение 2-х лет практически ничего не прибавил в цене. И у меня возникает закономерный вопрос – чем занимается управляющий?

УК инвестировала все деньги инвесторов в ETF, который специализируется на золоте и просто ждала?

С тем же успехом можно создать финансовую пирамиду и получать деньги за ввод и вывод активов (утрировано конечно).

Если управляющий не занимается дей – трейдингом (т.е. постоянно не торгует), для того, чтобы обезопасить средства инвесторов, страхуясь фьючерсными инструментами. Почему не изменить стратегию, добавив в "корзину" все драгоценные металлы???

2.) Очень низкая ликвидность. Чтобы вывести деньги нужно подать заявку, которую рассматривают в течение 3 дней, следовательно если цена актива падает в этот промежуток времени, вы не получите тех средств на которые рассчитывали.

**ПИФ не может быстро продать активы, поэтому он оказывается заложником медвежьего рынка.**

**3 реальных способа заработать в ПИФ:**

**Думаю многие люди, принимая решения о вложении собственных средств в ПИФ, задаются вопросом – как повысить рентабельность инвестиций, какой фонд самый лучший? и прочее**

**1. Анализируйте мировые новости, следите за макроэкономической ситуацией.**

Если наблюдается рост определенного сектора экономики, к примеру – рост цен на нефть, после того как страны ОПЕК + пришли к соглашению, можно перевести часть активов в фонд, который специализируется на нефти.

**2. Фиксируйте часть прибыли, если цена пая увеличилась на 20% (или больше в зависимости от Вашей стратегии), либо, наоборот, когда цена пая упала на 20%, покупайте.**

Это не правило, а рекомендация. Обращайте внимание на экономическую ситуацию в данной отрасли, если спад продолжается – выход в деньги или перевод средств в другую УК (Фонд).

**3. При выборе фонда, обратите внимание на те, которые лидируют в этом году по доходности, но в предыдущие годы не показывали такой рост.**

Не выбирайте самые доходные ПИФы, которые рекламируют все СМИ, не выбирайте ПИФ только по доходности – так рынок не обыграть!

**Анализируйте, входит ли ПИФ в ТОП общего рейтинга всех фондов, обыгрывает ли целевой индекс, обыгрывает ли аналогичные ПИФ других УК.**

В отличие от ETF, где Вы можете продать активы сразу, в ПИФ Вы подаете заявку на погашение, после чего паи могут быть погашены в течение 3 – х дней, следовательно, цена

может отличаться от той, по которой Вы создали заявку. В этом основное преимущество ETF перед ПИФ – операции по акциям ETF могут совершаться в течение всего торгового дня.

**Если прогнозируете рост определенного сектора экономики, Вы можете обменять паи фонда на другой ПИФ, активы которого представлены данным сектором экономики.**

Мой опыт инвестиций в ПИФы в целом удачный за более чем 2 года ПИФ акций принес практически 80% прибыли.

На что обратить свое внимание?

Какой сейчас цикл, куда смотрят инвестора – нефть, металлы, валюта, онлайн ритейл?

Откройте ИИС.

Какой сектор экономики в данный момент в тренде, какие отрасли наиболее перспективны,

Средняя доходность ПИФ не учитывает экстремумы, смотрите графики.

Выводите часть средств или переводите, если получили определенный размер прибыли.

Переоценка инструментов при смене тренда, снижении прибыли.

## **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.