

ВВЕДЕНИЕ

На страницах этой книги мы, Евгений Ходченков и Алексей Унжаков, делимся с вами прежде всего личной практикой и опытом в вопросах роста личного дохода, финансового порядка в семье, денежных накоплений и их приумножения.

Это не художественная книга для легкого чтения перед сном. Мы не писатели и вряд ли впечатлим вас литературными оборотами и красочными образами.

Мы — эксперты-практики и предприниматели, которые смогли с нуля создать капитал и реализовать свои желания, в том числе за счет работы с мышлением и навыка грамотно обращаться с финансовыми инструментами. Этот опыт мы и стремимся передать в нашей книге.

В 2014 году мы основали сообщество «Город Инвесторов». Уже тогда мы плотно интересовались инвестициями, изучив практику мировых и российских знаменитостей в этом вопросе. Уже тогда нам были понятны три простые истины.

1. Если вы просто тратите все свои доходы, то через 3–5 лет у вас будет 0 накоплений. Вы будете всегда зависеть от активного дохода.
2. Если вы начнете откладывать деньги, то через 3–5 лет накопите, допустим, 1 000 000 руб.
3. Если вы научитесь управлять накоплениями и инвестировать их, приумножать, то через те же 3–5 лет этот 1 000 000 руб. несложно превратится в 3 000 000 руб.

«Город Инвесторов» был основан как небольшое закрытое интернет-сообщество наших друзей и партнеров. Мы инвестиро-

вали сами, и интересных сделок было очень много. От простых, в которые можно отправить 5000–10 000 руб., до сложных, когда вы покупаете недвижимость. Тогда и было принято решение создать сообщество и начать делиться инвестиционными сделками с друзьями. Позднее мы решили открыть сообщество для всех желающих и делиться практикой с другими людьми. А уже сейчас мы каждый месяц предлагаем участникам готовые инвестиционные сделки.

Евгений Ходченков — инвестор, предприниматель и спикер

Я начал работать очень рано — с 14 лет. С тех пор я постоянно искал возможности повысить доходы, обрести больше навыков. К этому меня «подстегивала» обстановка в семье: большую часть жизни мама одна растила нас с сестрой на скромную зарплату учителя.

В целом в карьере я достиг неплохих высот. У меня уже была своя рекламно-производственная компания и мой ежемесячный доход составлял 200–250 тыс. руб. (это примерно 8–9 тыс. долларов на то время). Но, как ни странно, ситуация лучше не становилась. Да, мы с женой позволяли себе больше, больше тратили. И я вынужден был продолжать эту гонку, напряженно работать, чтобы перекрывать наши возрастающие потребности.

Тогда я понял, что просто зарабатывать много — недостаточно.

Мы поняли, что что-то делаем не так.

Так, в 2007 году я начал делать первые шаги в инвестировании. Тогда еще не было обучающих программ и пошаговых практикумов. Я искал наставников, совершал ошибки. К 30 годам я заработал свой первый миллион долларов на недвижимости, а затем потерял половину капитала в долларовом эквиваленте в кризис 2014 года.

И все же к 30 годам я достиг полноценной финансовой свободы и смог попробовать на вкус все свои мечты: стать мастером по дайвингу и совершить погружения практически во всех «дайверских мекках» мира, провести с семьей семь лет в путешествиях и посе-

тить 47 стран, стать на четыре года резидентом Испании и в итоге вернуться в Россию, чтобы построить дом своей мечты и начать создавать наше родовое поместье.

И вы знаете, совершенно не обязательно повторять мой путь к финансовой свободе. Я щедро делюсь своими знаниями, чтобы люди могли не повторять моих ошибок и достигать своих финансовых целей быстрее.

Сегодня я провожу много открытых мероприятий на тему финансовой грамотности и инвестиций, мы регулярно организовываем инвест-экскурсии и финансово-деловую игру «Денежный поток» по оригинальным правилам Роберта Кийосаки.

Я активно продвигаю нашу семейную традицию, «День инвестора» — день, когда мы пополняем «взрослый» и «детский» портфели для уже двух моих дочерей.

Наша цель — помочь как можно большему количеству людей в кратчайшие сроки прийти к своим финансовым целям и научиться эффективно использовать современные финансовые инструменты.

В этой книге я собрал свой текущий опыт, который привел меня к финансовой свободе: разобрал ошибки и перечислил финансовые инструменты, которые помогли мне исправить ситуацию.

Внедрив эти знания в свою жизнь, вы радикально сократите свой путь к тем целям, которые перед собой ставите.

Алексей Унжаков — предприниматель, инвестор

Я создал себя сам и вырос от простого технического инженера с зарплатой 8000 руб. в месяц до предпринимателя и инвестора с доходом в 100–150 раз выше. Главная причина того, почему это удалось сделать, заключается в **изменении моего образа мышления**.

Так получилось, что теперь мне удается открывать в людях «богатое мышление», заряжать их энергией и мотивацией на действия. Как

результат, общаясь со мной, люди становятся состоятельнее. Их доходы растут, финансовая жизнь налаживается, они накапливают



Евгений Ходченков и Алексей Унжаков на мероприятиях в Москве с Ким и Робертом Кийосаки

деньги и инвестируют. Они приносят больше ценности другим людям и обществу, начиная зарабатывать значительно больше. В этой книге вы узнаете несколько таких историй.

Кроме того, мое любимое хобби — инвестиции¹. Я инвестирую как сам, так и «в складчину» с другими инвесторами: в жилую недвижимость, акции, IPO, ценные бумаги, валюты, криптовалюты, бизнес. За год я делаю больше 100 инвестиционных сделок. С моим хобби мне очень помогает Евгений — соавтор этой книги, за что я буду благодарен ему до конца моих дней.

¹ Инвестиции — это вложение капитала в различные финансовые инструменты для получения доходности.

Кроме того, я лично знаком и веду деловые отношения с семьей Кийосаки, Робертом и Ким. Роберт — самый продаваемый автор по финансовой грамотности в мире. Также мы с Евгением являемся партнерами их компании RichDad в России. Я горжусь знакомством с ними, ведь их опыт работает во всем мире. В «Городе Инвесторов» я вижу одной из главных целей доносить их знания в том виде, в котором они работают именно в России. Показывая на практике, как мы это делаем.

Я возьму на себя смелость обещать, что на страницах этой книги вы найдете истинные причины проблем с деньгами. Также я передам несколько самых сильных упражнений и инструментов, которые помогут исправить эти причины, тем самым увеличив ваши доходы, накопления, приведя в порядок ваши финансы.

Если вы внедрите от 70 до 100 % рассказанного в этой книге в свою жизнь, то вас ждут самые невероятные изменения, и прежде всего в доходах и личных финансах! Я не хочу, чтобы вы верили каждому моему слову. Я хочу, чтобы вы сами проверили на практике то, что прочтете, и убедились только на своем опыте.

Часть I

ДУМАЙ КАК МИЛЛИОНЕР

Глава 1

ВРАГИ ВАШЕГО КОШЕЛЬКА

МЫШЛЕНИЕ ПЕРВИЧНО

Первую часть книги написал я, Алексей Унжаков. И если попытаться уместить ее всего в пару предложений, то они звучали бы так: **«Мысли и слова управляют нашей реальностью. Только мысли и слова отвечают за то, сколько у вас денег, как много и как легко они к вам приходят».**

Хотите значительно улучшить свое материальное состояние?
Сперва измените ваши мысли и слова!

Почему? На эту тему существует много эзотерических, религиозных и научных исследований. Но я руководствуюсь методикой, которая однозначно, по моему мнению, объясняет истинную причину. Ответ находится внутри мозга человека. Вообще именно в нем сосредоточены ответы на все вопросы.

Человека успешного, счастливого, здорового, богатого от человека несчастного, больного и бедного отличает только то, что у него происходит в голове. Это очевидно, и совсем скоро я объясню, как это работает. Простой пример: что отличает богатого инвестора и предпринимателя от бомжа? Только мозг. Первый мыслит так, что, окажись он в незнакомом городе без денег в кармане и каких-либо вещей с собой, через неделю уже будет при деньгах.

Я думаю, даже немалых. У него есть способность «делать деньги из ничего, из идеи». Второй мыслит так, что перебивается изо дня в день мусорной едой и, откровенно говоря, уже давно хочет уйти из жизни, не надеясь на восстановление в принципе.

Таким образом, мышление первично. Именно оно определяет, получится у человека задуманное или нет. Это же касается и денег.

Никогда не покупайте квартиру! Или «А не просадить-ка мне 11 500 000 рублей?!»

Я хочу поделиться с вами примером из жизни. На эту тему я даже написал главу в книге «Лига наставников. Эпизод II. Как привести финансы в порядок, повысить доходы и настроить денежное мышление».

Весной 2020 года я задумал продать одну из своих квартир, которая была куплена в Краснодаре в 2008 году, добавить денег и купить квартиру большей площади. Добавить предстояло еще около 3 млн руб., частично в ипотеку, частично наличными, и купить новую квартиру примерно 110 м².

Я спросил себя: «А верно ли я сделал 10 лет назад, что отправил 2 млн руб. наличными в покупку квартиры и еще 1,1 млн руб. наличными в недешевый ремонт (3,1 млн руб. в сумме)? Ведь с учетом инфляции¹ (которая в России никак не меньше 10–15 % в год, если смотреть на «продуктовую корзину») сейчас, через 10 лет, те 3,1 млн руб., если бы не инфляция, были бы равны минимум 6,2 млн руб.».

Я не люблю денежные расчеты задним числом и в сослагательном наклонении («если бы да кабы»). Но мне предстоит сделать то же самое, что и в 2008-м — отправить кучу денег в квартиру. Почему бы не посчитать их с точки зрения инвестора? **Может быть, снимать**

¹ Инфляция — постоянное обесценивание денег, потеря их покупательской способности.

хорошее жилье 10 лет гораздо выгоднее, чем купить свое?
В общем, вкладывать или нет?

Я посчитал, что если бы 10 лет назад я купил на 3 100 000 руб. просто доллары (по 30 руб. за штуку), то сейчас (в момент расчетов) я бы продал их примерно за 7 194 667 руб. Если снимать 10 лет жилье подобного уровня, то я бы отдал за аренду 3 600 000 руб. Отнимаем одно от другого, и я в плюсе ровно на **3 594 667 руб.** Это при том, что квартира с дорогим ремонтом, купленная в 2008 году, сейчас продается максимум за 3 400 000 руб. **То есть на разницу в цене я купил бы сейчас такую же квартиру.**

Пойдем дальше. Я подумал: а если бы купленные в 2008 году доллары я отправил в любые акции¹ США? Ну, например, в McDonalds и Coca-Cola, 50 % денег в первую, 50 % во вторую (или фактически вообще любые акции из топ-200²). В покупке именно этих нет никакой логики. Я просто выбрал любые акции топовых компаний и посмотрел на цифры.

Если бы я 10–12 лет назад сделал именно так, то сегодня я бы продал эти акции примерно за \$217 478, что в рублях составляет примерно 15 440 948. Отнимаем аренду за 10 лет 3,6 млн руб. — и имеем в остатке примерно ПЛЮС 11 840 948 руб.! Как вам такое?

Возможно, вас сложно удивить, но я был в шоке! Не нужно быть профессиональным инвестором, чтобы все посчитать и увидеть. Это может сделать даже мой 10-летний сын.

Произведя подобные расчеты, я принял решение на новые 3 млн руб. НЕ ПОКУПАТЬ НОВУЮ КВАРТИРУ. А точнее, не продавать старую и не добавлять к ней 3 млн руб. Квартиру 2008 года сдавать. Но 3 млн руб., которые я планировал потратить, отправить в инвестиции примерно по такому же принципу.

¹ Акции — ценные бумаги, которые выпускает компания. Грубо говоря, владение акциями дает право на владение частью бизнеса, а также на часть прибыли компании.

² Имеется в виду топ мировых компаний с самой высокой капитализацией.

Далее купить на них акции не двух компаний, а пяти-шести ведущих в мире компаний (у некоторых из них капитализация¹ выше, чем ВВП России), а также золото в монетах. Я посчитал за вечер, что если средний показатель роста топовых акций (тоже не особо важно каких), а также золота в монетах за последние 20 лет сохранит свою динамику, то через 10 лет (снова отнимая затраты на аренду) я буду в плюсе минимум на **11 527 472 руб.** И не окажусь с подешевевшей (с учетом инфляции) в два раза квартирой в собственности, как это случилось сейчас с квартирой 2008 года.

Еще раз просуммирую итоги моих расчетов. Я решил планируемые к вложению деньги отправить в крайне простые инвестиции, понятные любому человеку. Итог: если тренд роста за 20 лет сохранит свой вектор (а я не вижу причин, чтобы было иначе), я буду в плюсе на **11 527 472 руб.**

Какой вывод я предлагаю вам сделать?

В современном мире человека богатого от бедного отличают только мозги и принцип мышления. Не «голубая кровь», не сословие, не каста, не уровень достатка родителей.

Почему одному человеку такие расчеты могут вовремя прийти в голову, а другому нет? Один мыслит в духе «А дайте-ка я сначала посчитаю», а другой «Ну, все же так делают. Все мои друзья и родственники, родители. Значит, и я так же должен».

Конечно, мое мышление в 2008 году было еще бедным. В то время я работал по найму и получал примерно 50–60 тыс. руб. в месяц. Однако сейчас лично у меня на расчеты ушли один вечер и одно утро. В сумме меньше суток, разделяющих финансовую жизнь на до и после. И я не могу сказать, что в 2008 году мне не хватило бы компетенций составить этот простой расчет уровня математики 5-го класса школы в табличке Excel или Google docs.

¹ Капитализация — это оценка стоимости компании на бирже (произведение цены акций и их количества). Один из показателей для оценки акций.

Суть вашей текущей финансовой реальности спрятана только в вашем мышлении. Вы привыкли мыслить скорее как бедный человек (как я в 2008-м в примере выше) или как богатый? На страницах первой части этой книги я предлагаю вам разобраться в этом вопросе. Я передам вам несколько сильнейших упражнений и техник. Используя их, вы сможете найти в себе десятки и сотни «ограничителей», исправляя которые **будете всегда при деньгах.**

Мы станем действовать, используя преимущественно простую логику, научные и статистические данные. Я принципиально стараюсь избегать подхода с точки зрения религии, магии, эзотерики.

Во второй части этой книги, написанной моим другом и партнером Евгением Ходченковым, вас ждет еще больше примеров, аналогичных расчетам с квартирой.

ПРИМЕЧАНИЕ К РАСЧЕТАМ ПРО КВАРТИРУ

Я осознаю, что данный расчет очень грубый и не учитывает с десяток важных показателей. Они, несомненно, повлияют на результат расчетов. Однако я предлагаю читателю сосредоточиться не на конкретных цифрах и их точности, а на самой динамике, которая понятна. Ее легко объяснить даже ученику 4–5-го классов школы. Моя задача — показать вам не столько конкретные цифры, неся ответственность за их точность, сколько разницу в мышлении человека, принимающего финансовые решения.

Повторю, я не люблю расчеты задним числом в духе «Если бы мой дедушка в СССР продал дом и купил на все деньги биткоины, то сейчас я бы купил пару островов в Италии». Эти расчеты я сделал только для того, чтобы принять решение: готов ли я снова отправить 3 млн руб. в квартиру, которая через 10 лет подешевеет за счет инфляции в два раза, или нет?

Кто-то скажет, что рынки акций и золота не могут расти всегда, через 10 лет ты получишь неизвестно что. И будет прав. Но что-то (а именно практика инвестирования) дает мне понять, что, если я буду инвестировать, как минимум эти деньги сохранятся в своей стоимости. Ведь тот же доллар последние 30 лет только растет по отношению к рублю (в среднем).