

СЪДЪРЖАНИЕ

ВЪВЕДЕНИЕ.....	13
ЗА АВТОРА	18
КАК ДА ИЗПОЛЗВАШ ТАЗИ КНИГА?	21
КАКВО ЩЕ ПОЛУЧИШ ОТ ТАЗИ КНИГА?	22
КАК ДА ПРОМЕНИШ СВОЯТА ИСТОРИЯ?	26
КАКВИ СА ТВОИТЕ ЦЕЛИ В ЖИВОТА?	30
КАКВО ТИ ПРЕЧИ ДА ПОСТИГНЕШ ТВОИТЕ ЦЕЛИ?	40
ТЕСТ ЗА ФИНАНСОВА ГРАМОТНОСТ	49
КАКВО НЕ Е НАРЕД С ФИНАНСОВАТА ГРАМОТНОСТ?	55
ИНСТРУМЕНТИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЛИЧНИТЕ ФИНАНСИ	61
Отчет за приходите и разходите	62
Плащай първо на себе си!.....	63
Месечен бюджет	78
Какво е актив и какво е пасив?	80
Каква е твоята лична нетна стойност?.....	89
ТРИ ЛИНИИ НА ЗАЩИТА.....	93
Първа линия на защита: Аварийен фонд.....	93
Втора линия на защита: Здраве и имущество	99
Трета линия на защита: Големите рискове и застраховка „Живот“	117
БАНКИ И БАНКОВА СИСТЕМА.....	130
КАКВИ ВИДОВЕ КРЕДИТИ ИМА И ЗА КАКВО ДА ГИ ИЗПОЛЗВАМЕ?.....	138
Митовете при теглене на кредит	141
Какво да гледаш при теглене на кредит?.....	147

Ипотечен кредит – всичко, което трябва да знаеш за него.....	150
Сега ли е моментът за апартамента? (Шест критерия).....	152
Какъв кредит ще ти трябва и може ли да си го позволиш?.....	158
Предоговаряне и рефинансиране на кредити	169
Под наем или назаем.....	171
КАК ДА НАКАРАШ ПАРИТЕ ДА РАБОТЯТ ЗА ТЕБ?	
(ДА, ЗА ИНВЕСТИРАНЕ СТАВА ДУМА)	181
Какво е сложна лихва и как работи тя?.....	183
Основните принципи при инвестирането.....	190
Риск и доходност	193
Видове риск.....	200
Как да изчислим колко сме спечелили от нашите инвестиции?	202
Каква е разликата между инвеститор и трейдър?	204
Инвестиционни стратегии	205
Митове за инвестирането, в които все още вярваме (а не трябва)	210
Кои са основните инвестиции и как да печелиш от тях?	217
КОЛЕКТИВНИ ИНВЕСТИЦИОННИ СХЕМИ	224
Договорни (взаимни) фондове	224
Предимства на взаимните фондове	228
Недостатъци на взаимните фондове.....	231
Как да избереш най-подходящия за теб фонд?.....	232
Моята лична история с взаимните фондове	242

БОРСОВО ТЪРГУВАНИ ФОНДОВЕ (ETF)	245
Предимства на инвестициите в ETF	249
Недостатъци на инвестициите в ETF	251
Как да избереш подходящ борсово търгуван фонд?	256
Ключова информация за един ETF	259
Моята история с индексните фондове	264
ПЛАТФОРМИ ЗА ТЪРГОВИЯ С ЦЕННИ КНИЖА	269
Платформи за начинаещи инвеститори с малки суми	269
Платформи за дългосрочни инвестиции с по-големи суми	270
ИНВЕСТИРАНЕ В АКЦИИ НА КОМПАНИИ	272
Какво представляват акциите?	274
Как да избереш акциите, в които да инвестираш?	277
Как да правиш фундаментален анализ на акция?	281
Къде да намериш информация за акциите на компаниите?	284
Инвестиционни стратегии за инвестиране в акции	285
Съветите на Уорън Бъфет за инвестициите в акции	297
Съветите на Стойне Василев при инвестиции в акции	299
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ	305
Как може да спечелиш от имоти и земеделска земя?	310
Ремонтирай и продавай (Fix & Flip)	317

Предимства на инвестициите в имоти.....	321
Недостатъци на инвестициите в имоти	323
Съветите ми при покупка на недвижим имот за инвестиция.....	333
ФОНДОВЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	
И ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ.....	337
ФИЗИЧЕСКО ИНВЕСТИЦИОННО ЗЛАТО	339
Какво е важно при инвестиране в златни ключета и монети?	340
КРИПТОВАЛУТИ	345
Как да избереш надеждна криптоборса?	345
Съхранение на криптовалюти.....	346
Фази на пазарния цикъл при биткойн	348
Моята история с биткойн.....	351
ИНВЕСТИРАНЕ В КРЕДИТИ	
ПРЕЗ P2P ПЛАТФОРМИ	353
Предимства на инвестирането в кредити	355
Недостатъци на инвестирането в кредити.....	358
СПОДЕЛЕНО ФИНАНСИРАНЕ	
НА ИМОТИ (CROWDFUNDING).....	364
Какво представлява споделеното финансиране на имоти?	364
Моята лична история с тези платформи.....	367
ФИНАНСОВИ БАЛОНИ	371
Етапи на формирането на един финансов балон.....	375
ФИНАНСОВИ ИЗМАМНИ СХЕМИ	378
Тринайсет предупредителни сигнала, че сме попаднали на измама.....	383

ЛОША ИНВЕСТИЦИЯ ИЛИ ИЗМАМА – КАКВА Е РАЗЛИКАТА?.....	388
КАК ПРЕОДОЛЯХ ГОЛЕМИТЕ ФИНАНСОВИ КРИЗИ И ИЗМАМИ НА ПРЕХОДА.....	394
КАК ДА ОСИГУРИШ СТАРИНИТЕ СИ.....	406
Пенсионната система в България	407
Предимства на допълнителното доброволно пенсионно осигуряване.....	411
Недостатъци на допълнителното доброволно пенсионно осигуряване.....	412
Пет неща, които не знаеш за пенсионирането в България.....	413
КАК ИЗГРАДИХ МОЯТА МАШИНА ЗА ПАРИ	421
Стъпка 1: Ментална настройка.....	423
Стъпка 2: Финансова грамотност	427
Стъпка 3: Финансов план	438
Основни елементи на личния финансов план.....	442
КАК ПОСТИГНАХМЕ ФИНАНСОВА СВОБОДА В БЪЛГАРИЯ (ЦЯЛАТА ИСТОРИЯ).....	450
Разочарование, гняв, осъзнаване и ново начало	452
Време разделно	458
От пасивни доходи към ефективност.....	463
Финансова независимост на 41 години	472
Голямата инфлация	475
Нова криза.....	476
Възстановяване и растеж.....	478
Светът е различен.....	478
А сега накъде?	480

КАКВО НАУЧИХ ОТ ПЪТЯ МИ КЪМ ФИНАНСОВАТА НЕЗАВИСИМОСТ	482
ЛИЧНИТЕ ФИНАНСИ И ДЕЦАТА	491
Осем важни умения за живота и парите, на които уча дъщерите си.....	501
БОНУС ГЛАВА: ЛИЧНИ ФИНАНСИ И ИНВЕСТИРАНЕ ЗА ЖЕНИ	510
Как да се справиш с емоциите в инвестирането	513
Инвестиционни инструменти, подходящи за жени на различни етапи от живота	517
Лична история от практиката: Мария и пътят към финансовата независимост.....	521
КАК МОЖЕ ДА ПРОДЪЛЖИШ В ТВОЯ ПЪТ КЪМ ФИНАНСОВАТА НЕЗАВИСИМОСТ	525
Защо е важно да избереш НЕЗАВИСИМ личен финансов консултант?.....	530
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	533

Не забравяй, че дори и да следваш моите съвети, печалбите и годишната доходност на инвестициите **не са гарантирани**, а примерите с минали резултати **не са определящи за бъдещите**.

Не приемай споменатите от мен инвестиции **като препоръка за покупка или продажба на ценни книжа**, а използвай информацията и практичните съвети в книгата, за да направиш собствено проучване и анализ.

Стойне Василев

ВЪВЕДЕНИЕ

Независимо на колко години си и какво е сегашното ти положение, ти искаш да постигнеш нещо в живота си. Докато повечето от мечтите са далечни и много трудно постижими, то целите ти са фантазии с крака, които ще те отведат там, където искаш да стигнеш. Те те карат сутрин да се събуждаш с желание, за да ги постигнеш. Може да бъдат малки, като да отидеш на пазар през уикенда, но могат и да са големи и значими, като просторен и уютен дом, добро образование за теб и децата ти, достойни старини или почивка на екзотичен остров. Общото между всички тях е, че те имат някакво финансово измерение и трябва да имаш средства, за да ги осъществиш.

Хората казват, че парите не са всичко на този свят и съм съгласен с това. Те са само средството, което ще ти позволи да постигнеш целите си и да живееш един по-добър живот. Липсата им обаче може да изпълни дните ти с трудности и непрекъснато броене на дните до следващата заплата.

Ние с теб живеем в един различен свят, много по-сложен и динамичен от света на нашите родители. Океанът от финансови продукти е огромен и те стават все по-сложни, по-рискови и променящи се. За разлика от миналото, отговорността за твоето бъдеще, здравето ти и достойните ти старини е изцяло твоя грижа, а не на държавата.

Тази нова реалност изисква от теб нов вид знания за финансите и умното им управление, които отиват отвъд нещата, на които са те учили. Така финансовата грамотност се превръща в едно от най-важните умения на

XXI век, защото качеството ти на живот и това какво ще постигнеш в него, зависят до голяма степен от нивото ти на финансово образование.

Много проучвания, направени през последните години от редица престижни университети и научни институти, сочат пряката зависимост между финансовата грамотност и благосъстоянието на един човек. Хората, усвоили основополагащите принципи на икономиката и управлението на парите, взимат по-добри решения за личните си финанси, като увеличават богатството си и имат повече свободно време, което да прекарват със семейството и близките си.

По-високата финансова култура на населението в една страна води до увеличаване на пазарния растеж и икономическия просперитет. Финансово грамотните хора, чрез своя рационален избор, създават условия за повишаване на конкуренцията, за развитие на новосъздадени иновативни фирми и за повишаване качеството на обслужването и на предлаганите стоки и услуги.

Умението за управление на личните финанси се е превърнало в толкова ключово за съвременния човек, че тази тема е включена и в Програмата за международна оценка на знанията на учениците (PISA) на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, и тя се оценява наравно със знанията по математика, четене и разбиране на текст.

За съжаление, финансовата грамотност в България е на сравнително ниско ниво. Масово хората у нас са слабо подготвени по различни финансови въпроси и не могат да се възползват пълноценно от възможностите, които им предоставят новите технологии в тази област.

След като разбра колко е важно да управляваш добре личните си финанси, искам да те поздравя. Ти си на прага да прочетеш една различна книга за парите и тяхното

управление. Ако това не е първото ти четиво по темата, сигурно забеляза, че повечето от тях попадат в една от следните три категории:

(1) Такива, които са отегчителни до смърт и са пълни със сложни финансови термини и теоретични концепции, които са интересни само за техните автори.

(2) Книги на западни автори, които представят ситуацията и възможностите в техните страни, но често там има различна финансова система и продукти, което ги прави неприложими за действителността у нас.

(3) Странна смесица от позитивна психология и шамански ритуали, според които е напълно достатъчно да поискаш много пари от Вселената и тя ще ти ги даде.

И трите типа книги стават идеално за подпиране на масата в кухнята или да събират прах в някой кашон, но няма да свършат основната си работа – да се научиш как да управляваш по-добре парите си, да избереш най-подходящите за теб финансови продукти и да увеличаваш богатството и възможностите си.

„Умни пари“ е различна. Тя е написана на напълно достъпен и ясен език. Аз вярвам, че дори най-сложните концепции могат да бъдат представени така, че дори петгодишно дете да ги разбере. Ако някой не може да го направи, значи и той самият не ги разбира напълно. Когато се налага да се използват някакви думи и изрази, които трудно могат да се заменят или преведат, ще ги откриеш обяснени в самия текст.

Ако вече познаваш моите материали, ти е направило впечатление, че те не са тип „новини“, а такива, които може да прочетеш след пет или десет години и пак ще са полезни и актуални. Тази книга е написана по същия начин. Моята цел е да ти дам въдица, с която да ловиш до края на живота си, а не риба, с която ще се нахраниш само днес.

Не очаквай от мен и да ти продавам някакви застраховки, фондове или да ти препоръчвам да се включиш в съмнителна схема с високи доходи. Има достатъчно книги и събития, които го правят. Като независим личен финансов консултант аз работя само за теб и твоите интереси. Аз помагам на моите клиенти да изготвят месечен отчет за приходите и разходите си, да съставят реалистичен бюджет, да разберат размера на личното си богатство, да определят краткосрочните и дългосрочните си цели, както и да изготвят подробен инвестиционен план за тяхното постигане.

Също така „Умни пари“ не е книга от типа „Как да станем милионери, докато спим“. Няма да ти разкривам и някаква тайна на богатите (защото такава просто не съществува). Не очаквай и готови решения. Тази книга е практичен наръчник, в който съм синтезирал на едно място моя дългогодишен опит, както и натрупаните знания от стотиците обучения по лични финанси и инвестиране, на които съм присъствал или организирам.

Обобщил съм и уроците, които научих от хората, с които работя индивидуално през последните няколко години. Част от тях са с нетно богатство от над 1 милион лева. В тази книга ще ти споделя само доказани във времето принципи и техники, които ще ти служат до края на живота ти. Заедно ще извървим, стъпка по стъпка, пътя към финансовия ти успех и живота на мечтите ти.

Към читателите на първото издание

Ако ти си един от десетките хиляди читатели на първото издание на тази книга, първо искам да ти благодаря, че ми се довери и превърна „Умни пари“ в една от най-продаваните книги в България. Надявам се, че тя ти помогна да създадеш свой финансов план, да започнеш да инвес-

тираш или да постигнеш част от твоите цели. Хилядите имейли, обаждания и съобщения в социалните мрежи от благодарни читатели са най-голямата ми награда.

В ръцете си държиш второто актуализирано и допълнено издание на книгата. Когато поредният тираж в книжарниците се изчерпа, с моя редактор решихме да напиша почти изцяло нова книга. Причината не е, че информацията от първата не е актуална (дори напротив, вече някои събития, които бях прогнозирайл, се сбъднаха), а да споделя моя опит през последните години и как ми се промени мисленето и инвестиционната стратегия за този период.

Ако се питаш защо отново да прочетеш „Умни пари“, ще ти кажа, че във второто издание има още повече предизвикателства (много читатели ми писаха, че те много са им помогнали да преодолеят страховете си по различни теми), нов тест за финансова грамотност, повече лични истории и такива с мои клиенти, нов начин за изчисляване на необходимата сума за финансова свобода, по-детайлни глави за инвестиране в акции с конкретни примери, нови форми за личен бюджет и нетно богатство и още куп други нови и различни от първото издание неща.

Главите за инвестиране в ETF, злато, акции и крипто-валути са значително разширени, като съм споделил стра-тегиите, които използвам, както и съм разказал много исто-рии на мои клиенти.

Не на последно място, в това ново издание съм раз-казал в детайли целия ни път до постигането на нашата финансова независимост, стъпка по стъпка, с конкретни финансови продукти, инвестиции и действия. Как преодо-ляхме сриговете на пазарите през 2020-а и 2022-ра, как-то и високата инфлация след пандемията са сред новите теми в книгата.