

به نام خداوند جان و خرد

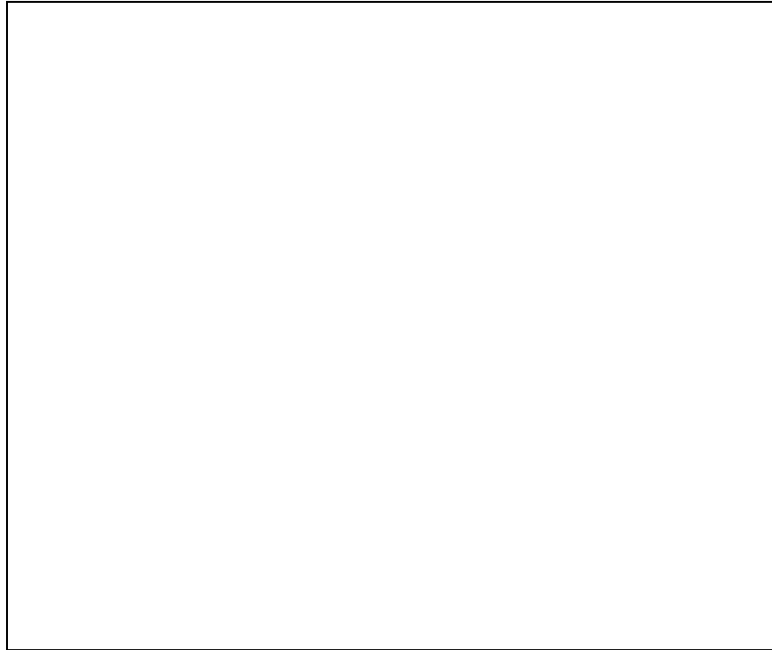
شگردهای سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

گردآوری و ترجمه از مجموعه مقالات مختلف کیم و رابرت کیوساکی

گردآوری و ترجمه:

ابوالفضل طاهریان ریزی





«شگردهای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات»

- نویسندگان: کیم کیوساکی، رابرت کیوساکی • گردآورنده و مترجم: ابوالفضل طاهریان ریزی
- ناشر: انتشارات طاهریان • نوبت چاپ: اول • سال چاپ: ۱۴۰۰ • تیراژ: ۱۰۰ جلد
- قیمت: تومان • تایپ، صفحه‌بندی و طرح جلد: آرزو خسروپور • چاپ: اسلامی
- شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۱۵۲-۲ • شابک الکترونیک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۱۵۳-۹

آدرس: میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، خیابان لبافی نژاد، پلاک ۲۶۶، طبقه چهارم، واحد ۱۱
تلفن: ۶۶۹۷۰۷۶۷-۶۶۴۹۲۷۳۳-۶۶۹۷۰۷۶۷ تلفس: ۶۶۹۷۴۱۵۲ www.Taherianpress.com

با تشکر از همراهی هوشمندانه شما خواننده محترم، به اطلاع می‌رساند برای بهره‌گیری از تسهیلات و خدمات نوین حمایتی انتشارات طاهریان و همچنین شرکت در قرعه‌کشی خوانندگان ویژه مجموعه کتاب‌های به سوی موفقیت، لطفاً حتماً عدد ۱ را به شماره ۱۰۰۰۷۰۸۷ ارسال کنید تا یکی از برندگان ما باشید.

فهرست

- فصل ۱: ۶ نکته موفقیت آمیز در زمینه سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات... ۷
- فصل ۲: ۵ دلیل برای نزدیک بودن ملک..... ۱۷
- فصل ۳: رازهای یک خیره در املاک و مستغلات..... ۲۷
- فصل ۴: چهارراه سودآوری در املاک و مستغلات..... ۳۹
- فصل ۵: چگونه می‌توان با بازدهی بی‌نهایت در املاک و مستغلات ثروتمند
شد؟..... ۵۱
- فصل ۶: شش دلیل که در املاک و مستغلات موفق نیستید..... ۶۱
- فصل ۷: چرا املاک و مستغلات؟ کنترل!..... ۶۷
- فصل ۸: پیش‌بینی‌های بازار املاک و مستغلات در سال ۱۴۰۰..... ۷۷
- فصل ۹: مسئولیتی به نام مدیریت املاک..... ۸۵
- فصل ۱۰: الفبای املاک و مستغلات..... ۹۳
- فصل ۱۱: چگونه با استفاده از پول دیگران سرمایه‌گذاری کنیم؟!..... ۱۰۷
- فصل ۱۲: بازی گردش مالی را به بازی‌های خانوادگی خود اضافه کنید..... ۱۱۹

مقدمه

چرا سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات علاقه زیادی دارند؟ چرا بهترین ملک‌ها را باید در نزدیکی محل زندگی‌مان جستجو کنیم؟ چگونه از پول دیگران در املاک و مستغلات استفاده کنیم؟ آیا برای ورود به دنیای املاک و مستغلات اصول معینی وجود دارد؟ سود بی‌نهایت در سرمایه‌گذاری املاک چیست؟ در سال جدید، دنیای املاک چه سرنوشتی در پیش رو دارد؟ چرا بعضی از مردم در عرصه سرمایه‌گذاری املاک موفق نیستند؟ و ...

پاسخ تمامی این سئوالات که بسیار طلایی و سرنوشت‌ساز نیز هستند توسط دو سرمایه‌گذار خبره املاک و مستغلات در این کتاب آمده است. جالب اینجاست که این ترفندها همگی تجربیات عینی آنها در این کلاس سرمایه‌گذاری است. کیم و رابرت کیوساکی دوست دارند با ارائه راهنمایی‌ها و نکات کلیدی شما با فراغ خاطر بیشتری املاک و مستغلات وارد شده و آینده روشنی را برای سرمایه‌گذاری‌های خود رقم بزنید. ما خواستار بهترین شرایط مالی برای شما هستیم. پس حالا نوبت شماست که آستین همت را بالا زده و سواد مالی خود را به صورت کاملاً هوشمند بالا ببرید تا به آزادی کامل و همیشگی مالی برسید. امیدواریم از این کتاب هم مانند دیگر آثار این نویسندگان استفاده کافی و وافی را ببرید.

مزید امتنان است که به کاستی‌های آن به دیده اغماض بنگرید و نظرات و دیدگاه‌های سازنده خود را برای ما ارسال کنید تا در ادامه راه از آنها بهره ببریم.

همیشه پویا و سربلند باشید.

انتشارات طاهریان

فصل ۱

۴ نکته موفقیت آمیز در زمینه سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

نوشته شده توسط کیم کیوساکی

منحنی یادگیری در خرید اولین دارایی سرمایه‌گذاری خود
را کاهش دهید



همیشه گفته شده است که اگر رشد نکنید، می‌میرید. به همین دلیل بسیار مهم است که در بازی زندگی به یک دانش‌آموز مادام‌العمر تبدیل شوید. البته، من در مورد صرف وقت و پول برای یک آموزش سنتی صحبت نمی‌کنم (مگر اینکه واقعاً بخواهید) - من در مورد خواندن کتاب و مقاله از منابع خبری معتبر و یادگیری از افراد موفق در صنعت خود که زندگی می‌کنند صحبت می‌کنم برای ساختن زندگی که برای خودت می‌خواهی.

تصور کنید که اگر پزشک هستید و هرگز مجله پزشکی نمی‌خوانید - پس چگونه از آخرین پروتکل‌های دارویی، جدیدترین گزینه‌های درمانی یا روش‌های جراحی آگاهی پیدا می‌کنید و مطمئناً بیماران شما در معرض خطر قرار می‌گیرند. همین امر در مورد هر صنعت نیز صادق است - به ویژه سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات.

بنابراین من تصمیم می‌گیرم که در مورد تغییرات و اطلاعات در صنعت املاک و مستغلات به روز باشم، زیرا می‌خواهم در زمینه کاری خودم متخصص باشم، مخصوصاً وقتی پولم در دسترس است. برای من مهم است که بدانم، زیرا قوانین و روش سرمایه‌گذاری با گذشت زمان تغییر می‌کند. اگر من در فکر خود متحجر بودم و هنوز هم دقیقاً از همان استراتژی‌هایی استفاده می‌کردم که ده‌ها سال قبل برای من موفقیت ایجاد کرده، احتمالاً حالا دوباره بی‌خانمان می‌شدم. در عوض، من از مشاوران معتمد مشاوره می‌گیرم و سپس این آموخته‌های جدید را در استراتژی کلی سرمایه‌گذاری خود اعمال می‌کنم. من به طور مداوم تاکتیک‌هایم را تکامل می‌دهم تا مطمئن شوم که در حالت رشد باقی

می‌مانم - و این بدان معنی است که در این راه چند ترفند را انتخاب کرده‌ام. من می‌خواستم شش نکته برتر خود را با شما به اشتراک بگذارم. این نکاتی است که ممکن است در جاهای دیگر پیدا نکنید، اما سهم بزرگی در موفقیت کلی من داشته است:

۱. ابتدا ملک خود را بخرید

آیا هنوز آپارتمان اجاره می‌کنید؟ اگر در زمینه سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات تازه وارد هستید، من همیشه پیشنهاد می‌کنم ملک خود را برای زندگی در ابتدا خریداری کنید. چرا؟ اول از همه، این صندلی‌های ردیف اول را به همه چیزهایی که باید در مورد سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات بدانید، می‌دهد. تا زمانی که اول آن را تجربه نکنید، هرگز از همه تفاوت‌های ظریف آگاهی نخواهید یافت. همچنین، تأمین مالی آسان‌تر است (شما به پیش پرداخت کمتری نیاز خواهید داشت و نرخ بهره بهتری پیدا خواهید کرد) و بهترین کسر مالیات را دریافت خواهید کرد. چند سال بعد، می‌توانید در صورت تمایل، خانه اصلی خود را بازسازی کرده و ملک اصلی خود را به عنوان اجاره با جریان نقدی پول نگه دارید. چه راه خوبی برای شروع در مسیر آزادی مالی است.

۲. به جای احساسات روی اعداد تمرکز کنید

خیلی راحت است، به خصوص وقتی تازه وارد سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات هستید، اجازه می‌دهید ترس و حرص تصمیمات سرمایه‌گذاری شما را تحت تأثیر قرار دهد؛ مانند هر موقعیت تجاری،

بهتر است احساسات خود را درب منزل بررسی کنید. بهترین راه برای این کار این است که خود را در اعداد و ارقام دفن کنید. در مورد هزینه هر فرصت سرمایه‌گذاری فراتر از نرخ بهره و نرخ CAP^۱ تحقیق کنید. به مواردی مانند هزینه خالی بودن خانه، هزینه‌های نگهداری توجه کنید و همچنین مشکلات مستأجران خود را ارزیابی کنید. فراموش نکنید که تحمل ریسک خود را در نظر بگیرید (با خود صادق باشید!)، با امضای سند ملک خود، اعتماد به نفس شما بالا می‌رود.

۳. صحبت از اعداد است، اجازه ندهید آنها شما را فریب

دهند

من فکر می‌کنم ما خانم‌ها از دوران دبستان شستشوی مغزی شده‌ایم تا باور کنیم که از نظر محاسبه اعداد خوب نیستیم؛ اما اگر قصد دارید از نظر اقتصادی متناسب باشید و به آرزوهای مالی خود برسید، پس باید با اعداد بسیار راحت باشید. ترس از آنها را متوقف کنید - اگر می‌توانید جمع کنید، کم کنید، ضرب کنید و تقسیم کنید (تلفن همراه شما ماشین حساب دارد، درست است؟)، پس اعداد می‌توانند بهترین دوست جدید شما در این سفر باشند. به محض اینکه طرز فکر منفی خود را در مورد اعداد، ریاضیات، امور مالی و پول از بین ببرید، سریعاً به قدرت آنها پی خواهید برد.

^۱ ارزش بازار یا *Market Capitalization*، ارزش نقدی یک شرکت یا یک دارایی است.

یک عدد به خودی خود معنی ندارد. من هرگز یک عدد را در تجزیه و تحلیل املاک سرمایه‌گذاری به عنوان یک عدد نمی‌بینم. در عوض، من به اعداد به عنوان سرنخ نگاه می‌کنم. اعداد برای گیج کردن شما نیستند. آنها وجود دارند تا به شما سرنخ‌هایی برای حل "رمز و راز" سرمایه‌گذاری بدهند. این اعداد سرنخی برای راهنمایی شما در کشف حقیقت هستند. سرمایه‌گذاری چیست؟ واقعاً چگونه عمل می‌کند؟ چگونه می‌توان انتظار داشت که در آینده اجرا شود؟

به عنوان مثال، عدد ۱۰ به خودی خود معنی ندارد؛ اما اگر این تعداد نشان‌دهنده تعداد واحدهای خالی در یک ساختمان آپارتمان ۲۰ واحدی است که قصد خرید آن را دارید، اکنون این معنی قابل‌توجهی است (نرخ خالی ۵۰٪). با خواندن سه صورت اصلی مالی (صورت سود، ترازنامه و صورت جریان میزان نقد) راحت باشید و در استفاده از این اعداد برای بازگو کردن یک داستان و حل رمز و راز قرار دارید.



۴. فقط با منابع قابل اعتماد کار کنید

شما فقط کودک خود را با یک پرستار کودک قابل اعتماد رها می‌کنید، درست است؟ و احتمالاً فقط به یک مستخدم معتمد اجازه می‌دهید خانه شما را تمیز کند یا یک خشکشویی مطمئن لباس شما را رنگ کند. با این حال از اینکه چه تعداد از افراد کاملاً غریبه مشاوره مالی می‌گیرند، تعجب خواهید کرد! افرادی که بررسی نشده‌اند و اعتماد افراد را جلب نکرده‌اند. بله شما می‌توانید در هر جایی مشاوره بگیرید، اما چرا چنین می‌کنید؟!

تأکید می‌کنم، خود را با افرادی که می‌شناسید و به آنها اعتماد دارید احاطه کنید. اگر به افراد مهمی که در کل مراحل سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات کار می‌کنید اعتماد کامل داشته باشید - مانند بانکدار، سرمایه‌گذاران مشترک، کارگزار، حتی پیمانکار خود - پس لازم نیست هر بار چرخ را دوباره اختراع کنید و شب‌ها آرام‌تر می‌خوابید. با این روابط مانند فرصت‌های طلا رفتار کنید.

ولی سؤال این است چگونه منبع معتبری پیدا کنید؟ شما باید تکالیف خود را انجام دهید. ابتدا بفهمید که آیا آنها در انجام کاری که می‌خواهید انجام دهید موفق هستند یا خیر. فقط به این دلیل که آنها در زمینه‌های دیگر زندگی یا تجارت خود موفقیت کسب کرده‌اند، به معنای موفقیت در سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات نیست.



بعد، مشخص کنید که آیا آنها به آنچه را که تبلیغ می‌کنند عمل می‌کنند یا خیر. بسیاری از مشاوران به دیگران مشاوره می‌دهند، اما خودشان کاری کاملاً متفاوت انجام می‌دهند. از خود بپرسید چرا؟ به دنبال افرادی بگردید که در واقع از توصیه‌های خود پیروی می‌کنند. بعد، ببینید آیا می‌توانید بفهمید که منبع اطلاعات آنها چیست. سؤال کنید که داده‌ها از کجا می‌آیند. سرانجام، نحوه پرداخت آنها را بفهمید، بنابراین می‌دانید که آیا می‌توانید به آنها اعتماد کنید یا خیر.

۵. کار خود را با یک دارایی سرمایه‌گذاری کوچک شروع

کنید

اولین دارایی سرمایه‌گذاری من یک ملک کوچک بود. این خانه دو خوابه در پورتلند، اورگان بود. در آن زمان خرید یک ملک ایده ترسناکی بود. به نظر می‌رسید که من برای انجام آن سرمایه‌گذاری چیزهای زیادی را رها کردم. در واقع این فقط چند هزار دلار بود.



این کنایه از مهم‌ترین توصیه‌ها برای شروع کوچک در هنگام سرمایه‌گذاری است: وقتی تازه‌کار را شروع می‌کنید، هیچ چیز کوچک نیست، حتی وقتی که واقعاً کوچک هست.

به همین ترتیب، من اغلب به مردم می‌گویم که با اولین سرمایه‌گذاری خود شروع به کار کوچک کنند. با این حال، بگذارید روشن کنم که این به این معنی نیست که باید کوچک فکر کنید. کاملاً برعکس: وقتی صحبت از جایی که می‌خواهید بروید و آنچه قصد دارید به آن برسید، باید بزرگ فکر کنید.

پس از رسیدن به هدف بزرگ خود، آن را به مراحل کوچکتر تقسیم کنید. با کوچکترین مرحله شروع کنید. حرکت را به جلو ادامه دهید، ابتدا با قدم‌های کوچک، سرمایه‌گذاری اندک و سپس پیشرفت در مراحل بزرگتر. هرچه تجربه و اعتماد به نفس شما با هر موفقیت رشد می‌کند

(حتی با شکست‌های اجتناب‌ناپذیر) به این هدف بزرگ نزدیک‌تر و نزدیک‌تر می‌شوید.

هنگامی که قصد خرید خانه در پورتلند را داشتم، می‌دانستم که این اولین قدم در یک سفر بسیار بزرگتر است. من آرزوهای بزرگی داشتم، اما آنها با ۸۰۰ فوت مربع شروع کردند. امروز، من هزاران آپارتمان در سراسر کشور دارم - اما این کار با یک سرمایه‌گذاری کوچک و یک رویای بزرگ آغاز شد.

۶. صبر خود را تمرین و کامل کنید

همه ما عاشق تماشای نمایش‌های "تلنگر و فروش" در تلویزیون هستیم، اما موارد بسیار کمی در تلویزیون دنیای واقعی را به تصویر می‌کشد. بهترین استراتژی سرمایه‌گذاری شما برای سال ۱۴۰۰ (و سالهای زیادی که در آن مشترک بوده‌ام) این نیست که ملکی را ناخنک بزنید و سود یکبار مصرف را بدست آورید (با فرض اینکه ضرر نمی‌کنید)، بلکه تبدیل آن به یک ملک اجاره‌ای است هر ماه جریان نقدی مداوم را مستقیماً به حساب بانکی شما تحویل می‌دهد.

آیا به املاک و مستغلات علاقه دارید؟

بنابراین، وقتی صحبت از سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات می‌شود، روی بازی طولانی خود تمرکز کنید و این به معنای خرید و نگهداری است. در انتخاب فرصت مناسب سرمایه‌گذاری نیز همین مورد وجود

دارد - اگر چیزی خیلی درست به نظر برسد، احتمالاً چنین است. آنقدر عجله نکنید که اولین دارایی سرمایه‌گذاری خود را آب کنید.



املاک و مستغلات، مانند بسیاری از صنایع دیگر، پویا هستند. این یک موجود زنده و جاندار است. هنگامی که درک بهتری از پیچیدگی‌های سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات بدست آورید، در این صورت آگاهی از تغییرات جدید بسیار ساده‌تر خواهد شد. من قاطعانه اعتقاد دارم که سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات که قادر به سازگاری هستند رشد خواهند کرد و همچنین شما را بسیار بالاتر از رقابت قرار می‌دهد.

فصل ۲

۵ دلیل برای نزدیک بودن ملک

نوشته شده توسط کیم کیوساکی

بهترین راه برای ساختن ثروت خود در نزدیکی خانه
خودتان است



بر کسی پوشیده نیست که یکی از انواع سرمایه‌گذاری مورد علاقه من املاک و مستغلات است. در واقع، اولین سرمایه‌گذاری من یک خانه کوچک دو خوابه در پورتلند، اورگان بود. ملک فوق در آن زمان آنقدر به خانه خودم نزدیک بود که می‌توانستم تا آنجا بدوم؛ و این کار را چند

بار در هفته انجام می‌دادم تا سرمایه‌گذاری محبوب خود را زیر نظر داشته باشم و هرگونه تغییر در محله را بررسی کنم. من ماهانه ۲۵ دلار درآمد نقدی از اجاره کسب می‌کردم، اما این شیرین‌ترین ۲۵ دلاری بود که من تاکنون ساخته بودم. پیدا کردن آن خانه کوچک عشق به شکار فرصت‌ها را در من ایجاد کرد.

امروز، من هزاران واحد آپارتمان دارم که سالانه میلیون‌ها دلار درآمد کسب می‌کنند؛ اما صادقانه بگویم، اصول اساسی که من برای سرمایه‌گذاری در آن واحدها استفاده کردم تفاوتی با اصول اولیه‌ای که من برای پیدا کردن و خرید آن خانه کوچک در پورتلند سالها پیش استفاده کردم، ندارد.

نکته‌ای در مورد سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات که من را به وجد می‌آورد مفهوم "ارزش سرمایه‌گذاری" است. ارزش واقعی ملک چیست؟ این ارزش هم شامل جریان نقدی (درآمد غیرفعال است که هر ماه از مستأجران به دست می‌آورد) و هم سود سرمایه‌ای (زمانی که برای سود بیشتر می‌فروشید). یک سرمایه‌گذار موفق - که همان چیزی است که من و رابرت هستیم - هم بر اساس ارزش کلی آن در امروز و هم در آینده ملکی را خریداری می‌کند.



هنگامی که در جستجوی فرصت سرمایه‌گذاری بعدی خود هستم، از یک فرمول دو مرحله‌ای بسیار ساده برای انتخاب املاک استفاده می‌کنم:

- ☑ املاک قابل خریداری در زیر قیمت بازار
- ☑ املاکی که فرصت بهبود دارند و به مرور از لحاظ جریان نقدی و سود سرمایه‌ای رشد می‌کنند.

اکنون، برای هر کسی که تازه وارد سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات شود، یک پاورقی بسیار مهم در این فرمول وجود دارد: فقط به دنبال یک ملک نزدیک به محل زندگی خود بگردید. چرا؟ بیایید به مزایای محلی بودن سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات بپردازیم:

۱. داشتن اطلاعات دست اول منطقه

یکی از هوشمندانه‌ترین اقداماتی که یک سرمایه‌گذار در املاک و مستغلات می‌تواند انجام دهد این است که انگشت خود را روی نبض

منطقه‌ای که در آن سرمایه‌گذاری می‌کند نگه دارد. این امر به شما درک مهمی در مورد مواردی از قبیل بالا رفتن یا پایین آمدن اجاره‌بها، اگر مشاغل یا فروشگاه‌ها به داخل یا خارج از منطقه منتقل می‌شوند، ارزش‌های ملک چقدر است و اگر روند کلی در منطقه در حال افزایش یا کاهش است، به شما کمک می‌کند.



یکی از بهترین روش‌ها برای دستیابی به این هدف، بازرسی شخصی و میدانی از منطقه‌ای است که در آن قصد خرید دارید. در محله‌هایی که مد نظر دارید مرتباً آهسته، پیاده‌روی یا رانندگی کنید. به هرگونه تغییر توجه کرده و به علائم «حراج» توجه ویژه‌ای داشته باشید. اینکه قیمت‌ها با چه سرعتی بالا و پایین می‌آیند؟ محبوب‌ترین مشاوران ملک‌ها کجا هستند؟ با افرادی که در این منطقه زندگی می‌کنند صحبت کنید و از آنها در این مورد سؤال کنید. ممکن است از پاسخ‌های دریافتی متعجب شوید.

اینها تنها برخی از عواملی است که شما می‌خواهید بدانید، بنابراین وقتی ملکی برای فروش عرضه می‌شود، باید در آن زمینه متخصص باشید.

در این حالت به سرعت خواهید فهمید که آیا این یک ملک و منطقه‌ای است که ارزش پیگیری بیشتر را دارد یا خیر و قادر خواهید بود سریع عمل کنید و به رقابت بپردازید. این در درازمدت باعث صرفه‌جویی در وقت و هزینه بسیار زیادی می‌شود.

اکنون، برخی فکر می‌کنند که می‌توانند برای این نوع اطلاعات به دلالت اعتماد کنند و تا حدی شما می‌توانید - اگر کارگزاری را می‌شناسید و به آن اعتماد دارید و این امکان را دارید که با او بروید و یک منطقه و ملک را بررسی کنید. به یاد داشته باشید، کار یک کارگزار فروش یک ملک به شما است، بنابراین شما باید هر آنچه را که به شما می‌گویند با نگاه انتقادی بررسی کنید. این نیاز به تجربه دارد؛ اما تا زمانی که سرمایه‌گذاری زیادی انجام ندهید و روابط زیادی در جامعه املاک و مستغلات ایجاد نکنید، املاک زیادی در اطراف خانه شما وجود دارد. قبل از اینکه به فکر موفقیت در "بازار داغ" بعدی باشید، در محله خود کند و کاو کنید.

۲. جستجوی ساده

اگر فکر می‌کنید که همیشه معاملات بهتری در شهرهای دیگر وجود دارد، تمام وقت خود را صرف تعقیب صدها املاک بالقوه در سراسر کشور یا جهان خواهید کرد. این می‌تواند طاقت‌فرسا باشد، زیرا شما مدام در سفر هستید (به معنای واقعی کلمه)؛ و در ضمن، معاملات واقع در زیر دماغ خود را، فقط چند مایل دورتر از دست خواهید داد.



آیا معاملات خوبی در جای دیگر انجام شده است؟ قطعاً! اما با تمرکز بر چند محله اصلی نزدیک به خانه‌تان و تبدیل شدن به متخصص محلی با کمترین هزینه و حتی بدون هزینه، از تعداد معاملات خوبی که در نزدیکی شما هستند شگفت‌زده خواهید شد؛ و با تمرکز بر روی یک منطقه کوچکتر، اولین نفری خواهید بود که از فرصت‌ها مطلع خواهید شد.

۳. قدرت حل مسئله

این نیز مهم است زیرا شما ممکنه عمداً ملکی را خریداری کنید که دارای یک مشکل شناخته شده است - و این لزوماً چیز بدی نیست. در واقع، ممکن است دقیقاً به همین دلیل باشد که سرمایه‌گذاری بسیار تخصصی انجام می‌شود. یکی از بهترین چیزهایی که باید به دنبال آن بروید، ملکی است که شخص دیگری به دلیل مشکلی از آن دور شده است. اگر

می‌توانید نحوه حل این مشکل را بیابید، می‌توانید بلافاصله سود آن سرمایه‌گذاری را افزایش دهید.



یکی از مثال‌های مورد علاقه من وقتی است که رابرت و من با یک ساختمان آپارتمانی در ققنوس آریزونا روبرو شدیم، با داشتن ۳۷٪ خالی بودن واحدها - یک رقم بسیار بالا هیچ کس دیگری آن را دوست نداشت؛ اما ما این سؤال را از خود پرسیدیم: "چگونه می‌توانیم این مشکل را حل کنیم؟"

مشخص شد که این ملک به عنوان هتل در حال کار است: افراد می‌توانند یک آپارتمان مبله را برای هر مکان از یک هفته تا یک سال اجاره کنند. یک مشکل نه چندان کوچک: هیچ کس دوست ندارد در تابستان در ققنوس باشد، بنابراین بیشتر واحدها در آن ماه‌ها خالی بودند. برای کوتاه کردن سخن، ما تحقیق خود را انجام دادیم و ملک را از اجاره کوتاه مدت هتل به آپارتمان اجاره بلند مدت منظم تبدیل کردیم. نرخ

خالی از ۳۷٪ به ۳٪ رسید - و ارزش ملک افزایش یافت. ما هم در کسب جریان نقدی و هم در سود سرمایه‌ای برنده بودیم!

۴. دسترسی آسان‌تر برای تعمیر و نگهداری

اگر مشکلی در ملک شما به وجود آمد (و به من اعتماد کنید!)، شما نمی‌خواهید مجبور شوید هواپیما بگیرید، ماشین اجاره کنید، به ملک بروید، یک لوله‌کش یا برق پیدا کنید، یک اتاق در هتل اجاره کنید، منتظر بمانید برای رفع مشکل، با ماشین به فرودگاه برگردید و با یک هواپیما به خانه بازگردید. این یک دردسر امام عیار است و وقت و هزینه زیادی را به شما تحمیل می‌کند.



همانطور که سرمایه‌گذارهای شما پیچیده‌تر می‌شوند و املاک زیادتر و بزرگتر می‌شوند، می‌توانید یک مدیر املاک استخدام کنید تا برخی از این کارها را برای شما انجام دهد - اما سفرها هنوز نکته اصلی آن هستند؛ و تا زمانی که به سطح خاصی از سرمایه‌گذاری نرسیدید، یافتن آن بسیار دشوار است.

۵. ارتباطات بهتر

چه در مرحله خرید یک ملک اجاره‌ای باشید و چه در حال حاضر یک ملک در اختیار دارید، افراد زیادی هستند که باید با آنها در تماس باشند، بنابراین بسیار راحت‌تر است که فقط چند مایل دورتر از ملک باشید و در ارتباط مستقیم هستید. در این حالت شما فرصت ایجاد روابط را دارید زیرا می‌توانید در کنار مالکیت یک گپ حضوری داشته باشید. هیچ کس نمی‌تواند از تماس‌های شما طفره رود یا زیرآبی برود، زیرا به راحتی می‌توانید متوجه شوید که واقعاً چه اتفاقی می‌افتد.

قبل از اینکه وارد اولین معامله شوید، عاقلانه است که خود را با کمی اطلاعات بیشتر مسلح کنید. با این راهنمای رایگان، "چگونه اولین ملک سرمایه‌گذاری خود را خریداری کنیم" شروع کنید. سپس، در یکی از کارگاه‌های آموزش بازی گردش مالی شرکت کنید تا راحت‌تر بتوانید معامله خوبی را شناسایی کنید.

برای این منظور کافی است عدد ۱۹۷ را به شماره تلفن ۱۰۰۰۷۰۸۷ و منتظر همکاری ما جهت هماهنگی باشید.



فصل ۳

رازهای یک خبره در املاک و

مستغلات

نوشته شده توسط کیم کیوساکی

۹ روش برای تبدیل شدن به یک متخصص در املاک و

مستغلات



من از نوع افرادی هستم که قبل از تصمیم حتی نسبتاً کوچک، همه اطلاعات را می‌خواهم - از مقایسه برچسب‌ها در فروشگاه مواد غذایی بنابراین می‌توانم سس اسپاگتی را با کمترین مواد غیر ارگانیک انتخاب کنم تا خواندن نظرات درباره یک فیلم، بنابراین می‌توانم تصمیم بگیرم که آیا ارزش دیدن دارد یا خیر.

با دانستن این موضوع، من می‌توانم مراقبت زیادی را که هنگام تصمیم‌گیری در مورد چیز بزرگی مانند املاک و مستغلات انجام دهم تصور کنید. من با دقت تمام آنچه را که می‌توانم در مورد این دارایی داشته باشم را پیدا می‌کنم و اعداد را کوچک می‌کنم تا بینم ایجاد جریان نقدی از آن چقدر امکان‌پذیر است.

دیدن؟ من قدرت خاصی ندارم من فقط توانایی سرمایه‌گذاری دارم؛ و من به دیگران اعتماد نمی‌کنم که این موضوع را برای من رقم بزنند. قبل از اینکه هر وقت در هر املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری کنم، وقت می‌گذارم و در تحصیلات مالی خودم سرمایه‌گذاری می‌کنم - و این دقیقاً نحوه تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار املاک و مستغلات است.

۳ دلیل برای تبدیل شدن شما به یک سرمایه‌گذار در

املاک و مستغلات

قبل از اینکه من به ۹ راز برای تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار املاک بپردازم، ممکن است بهتر باشد که درک کنید چرا سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات برای کنترل آینده مالی شما بسیار مهم است. از این

گذشته، اگر ارزشی در آن نمی‌بینید، چرا وقت خود را صرف یادگیری آن می‌کنید؟

در زیر سه دلیل وجود دارد که افراد فارغ از جنسیت باید سرمایه‌گذار در املاک و مستغلات شوند:

۱. بدون محدودیت در درآمد

به دلیل سقف‌های شیشه‌ای سازمانی و هنوز نابرابری بین حقوق و دستمزد بین زنان، زنان اغلب از نظر درآمد می‌توانند محدود شوند. مطالعات نشان می‌دهد زنان با همان تحصیلات و تجربه مشابه هم‌تایان مرد خود، به ازای هر دلار همسالان مرد خود، حدود ۷۹ سنت درآمد کسب می‌کنند. در سرمایه‌گذاری، پولی که می‌توانید کسب کنید نامحدود است. شما در مورد میزان پولی که به عنوان سرمایه‌گذار کسب می‌کنید کاملاً مسئول و کنترل آن را دارید- و به همین دلیل یادگیری نحوه تبدیل شدن به یک سرمایه‌گذار تحصیل‌کرده بسیار مهم است، زیرا هرچه بیشتر بدانید، درآمد بیشتری کسب خواهید کرد.

وقتی شروع به کار سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات کردم، این یک انگیزه اصلی برای من بود. از آنجا که نمی‌خواستم کسی به من بگوید چقدر می‌توانم پول در بیاورم، محدودیتی در درآمد من بسیار مورد توجه من قرار گرفت.



۲. افزایش عزت نفس

آیا تاکنون فکر کرده‌اید که چگونه اعتماد به نفس در خود ایجاد کنید؟ شخصاً فکر می‌کنم این یکی از بزرگترین مزایای سرمایه‌گذاری است. ارتباط عزت نفس با توانایی تأمین هزینه‌های زندگی خود غیرعادی نیست. وابستگی به هرکسی به خاطر آزادی مالی خود می‌تواند منجر به کاهش احساس ارزش شخصی و انسانی شود (نه از روی ترس و کینه). ممکن است کارهایی انجام دهید که در غیر اینصورت اگر به پول پیش نبود، آنها را انجام نمی‌دادید - مانند ماندن در یک ازدواج بد، حفظ شغلی که از آن متنفر هستید یا اینکه به زندگی دنج و بسته‌ای بسنده کنید که برای شما شادی‌آور نیست.

من دیده‌ام که عزت نفس افراد چگونه به یکباره افزایش می‌یابد، وقتی آنها می‌دانند چگونه می‌توانند از نظر مالی خودشان را بسازند؛ و وقتی عزت نفس یک فرد بالا می‌رود، پس روابط پیرامون او بهبود می‌یابد.