

به نام خداوند جان و خرد

اسرار املاک و مستغلات در کسب درآمد غیرفعال

نویسنده:

رابرت کیوساکی

مترجم:

ابوالفضل طاهریان ریزی



سرشناسه: کیوساکی، رابرت تی. ۱۹۴۷ - م.
Kiyosaki, Robert T.
عنوان و نام پدیدآور: اسرار املاک و مستغلات در کسب درآمد غیرفعال / نویسنده رابرت کیوساکی؛ مترجم ابوالفضل طاهریان ریزی.
مشخصات نشر: تهران: طاهریان، ۱۴۰۲.
مشخصات ظاهری: ۴۶۵ ص؛ مصور. ۲۱×۱۴ س.م.
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۸۵-۷
وضعیت فهرست نویسی: فیبا
یادداشت: عنوان اصلی: Rich dad's real estate cash flow
عنوان دیگر: جدول گردش مالی: مجموعه پدر پولدار پدر بی پول.
موضوع: مدیریت املاک و مستغلات
موضوع: Real estate management
موضوع: موفقیت در کسب و کار
موضوع: Success in business
موضوع: سرمایه‌گذاری
موضوع: Investments
شناسه افزوده: طاهریان ریزی، ابوالفضل، ۱۳۵۲- مترجم
رده‌بندی کنگره: HD ۱۳۹۴
رده‌بندی دیویی: ۶۵۸/۲
شماره کتابشناسی ملی: ۹۱۴۳۹۴۰



«اسرار املاک و مستغلات در کسب درآمد غیرفعال»

- نویسنده: رابرت کیوساکی • مترجم: ابوالفضل طاهریان ریزی • ناشر: انتشارات طاهریان
 - نوبت چاپ: اول • سال چاپ: ۱۴۰۲ • تیراژ: ۱۰۰ جلد • قیمت: ۲۴۰/۰۰۰ تومان
 - تایپ، صفحه‌بندی و طرح جلد: آرزو خسروپور • چاپ: اسلامی
 - شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۸۵-۷ • شابک الکترونیک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۸۶-۴
- آدرس: میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، خیابان لبافی نژاد، پلاک ۲۶۶، طبقه چهارم، واحد ۱۱
تلفن: ۶۶۹۷۰۷۶۷-۶۶۴۹۲۷۳۳-۶۶۹۷۴۱۵۲ تلفکس: 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 ۱۰۰۷۰۸۷ ارسال کنید تا یکی از برندگان ما باشید.

فهرست

- چرا نمی‌خواهید (فقط) پول زیادی به دست آورید؟..... ۷
- به من اعتماد کن، تو وقت داری..... ۱۵
- فرصت تکرار نشدنی..... ۲۳
- کمربندی ایمنی خود را برای سفر به دنیای سرمایه‌گذاری ببندید..... ۲۹
- کارآفرین بودن خوب است..... ۳۵
- از دلار تا دارایی..... ۴۳
- زبان دارایی‌های کاغذی را بیاموزید..... ۴۹
- کلید یک آینده مالی مطمئن..... ۵۹
- چرا ثروتمندان وقت بیشتری دارند؟..... ۶۹
- ریسک را به بهترین دوست جدید خود تبدیل کنید..... ۷۵
- دلیل واقعی اینکه شما احساس می‌کنید فقیرتر شده‌اید..... ۸۱
- تقویت ذهن برای حرفه‌ای شدن..... ۸۹
- چقدر می‌توانید جلو بروید؟..... ۹۵

چرا سیستم‌ها و نه ایده‌ها، شما را ثروتمند می‌کنند؟.....۱۰۱

چرا یک ایده عالی هرگز شما را ثروتمند نخواهد کرد؟.....۱۰۷

چگونه یک تیم برنده بسازیم؟.....۱۱۳

سه نوع سرمایه‌گذاری برای موفقیت مالی.....۱۲۱

گام ۱

پدرپولدار در مقابل پدر بی‌پول و برنده... سونامی است

در سال ۱۹۶۰، قوی‌ترین زمین‌لرزه ثبت شده در تاریخ، جنوب غربی شیلی را لرزاند. بزرگی آن ۹٫۵ ریشتر بود و تا ۶۰۰ مایلی از خط ساحلی شیلی قابل لمس بود.

پانزده ساعت بعد و تقریباً ۷۰۰۰ مایل دورتر، این زمین‌لرزه بزرگ، باعث سونامی عظیمی شد که جزیره هاوایی را در بر گرفت.

منطقه خلیج هیلو که خانواده‌ام در آن زندگی می‌کردند آسیب‌های شدیدی دید. موج‌های با ارتفاع ۳۵ فوتی بیش از ۵۰۰ خانه و کسب و کار را ویران کرد و خسارات وارده به ۷۵،۰۰۰،۰۰۰ دلار رسید.

هیچ کس انتظار یا آمادگی این حادثه را نداشت - در حالی که این اولین باری نیست که سونامی شهر ما هیلو را درنوردیده اما هرگز نمی‌توانید واقعاً برای یک فاجعه با این حجم آماده شوید. آن زمان بسیاری از مردم خانه، تجارت و معیشت خود را از دست دادند و متأسفانه افراد زیادی از جمله چند نفر از همکلاسی‌های من جان خود را از دست دادند.

این سونامی برای بسیاری ویرانگر بود، اما چند نفر راهی برای بازگشت و بازیابی حتی قوی‌تر از قبل را پیدا کردند.

یکی از آن افراد پدرپولدار من بود.

زمانی که در سال ۱۹۹۷ کتابم را با نام پدرپولدار پدر بی‌پول نوشتم، داستان دو مرد زندگی‌ام را در آن تعریف کردم که به پول، ثروت و امور مالی از دو منظر بسیار متفاوت نگاه می‌کردند.

یکی از آنها پدر بی‌پول بود، پدر واقعی من برای تحصیل به قدری ارزش قائل بود که چهار سال تحصیل در مقطع کارشناسی را تنها در دو سال به پایان رساند، سپس به تحصیل در مقطع دکترا ادامه داد. پس از آن، او سپس برای تکمیل مطالعات پیشرفته‌تر به استنفورد، دانشگاه شیکاگو و نورث وسترن رفت - و همه این کارها را با بورسیه‌های مالی کامل انجام داد.

پدر بی‌پول واقعاً اهمیت آموزش را به محیط خانه آورد. در خانه ما، تحصیل خوب فقط یک پیشنهاد نبود بلکه یک وظیفه بود.

با وجود اینکه او تحصیلات عالی داشت، پدر بی‌پول همیشه از نظر مالی مشکل داشت. او اغلب جملاتی مانند «پول مهم نیست» و «من به چیزهایی مانند پول علاقه‌ای ندارم» را می‌گفت. اگرچه او شغل مهمی در دولت داشت، اما همیشه به سختی می‌توانست زندگی خود را تأمین کند و واقعاً هرگز موفقیت واقعی پیدا نکرد.

اما دیگری پدرپولدار من بود. پدرپولدار در واقع پدر بیولوژیکی یا عضو خانواده من نبود. او در واقع پدر بهترین دوست من بود. پدر پولدار تقریباً هر آنچه را که اکنون در مورد پول، ثروت و امور مالی می‌دانم به

من آموخت. او به من تحصیلات مالی داد که هیچ دانشگاهی در دنیا نمی‌توانست آن را آموزش دهد. حتی با وجود اینکه هرگز به دبیرستان نرفت، پدرپولدار فهمید که چگونه پول درآورد، پول نگه دارد و آنرا بیشتر کند. او به من آموخت که نباید برای پول کار کنم. بلکه باید کاری کنم که پولم برای من کار کند.

سوء تفاهم نشود - پدر تحصیل کرده (اما بی پول) من نیز سخت کار می‌کرد. او هر کاری از دستش بر می‌آمد انجام داد تا در مشاغل خود به رتبه‌های بالاتری برسد، اما هرگز به نقطه‌ای نرسید که بتواند آرامش داشته باشد یا داشتن ثروت واقعی را تجربه کند.

در واقع یکی از پدرها تلاش می‌کرد تا چند دلاری پس‌انداز کند و دیگری سرمایه‌گذاری خوبی برای خود ایجاد کند. یکی از پدرها به من یاد داد که چگونه یک رزومه چشمگیر بنویسم تا بتوانم شغل خوبی به‌عنوان حقوق‌بگیر پیدا کنم. دیگری به من یاد داد که چگونه برنامه‌های تجاری و مالی قوی بنویسم تا بتوانم شغلی را ایجاد کنم.

نکته اینکه پدرپولدار ثروتمند به دنیا نیامده بود؛ و تحصیلات بالایی نداشت. در عوض، او از طریق سرمایه‌گذاری‌های هوشمندانه و مشخص ثروتمند شد - که بسیاری از آنها در املاک و مستغلات بودند.

پدرپولدار می‌دانست که از هر ده بار، نه بار، تیرش به سنگ می‌خورد. وقتی متوجه شد که از هر ده نفر ۹ نفر موفق نمی‌شوند، می‌دانست که باید حداقل ۹ بار برای باخت آماده شود.

بنابراین وی در آغاز، زمان زیادی را با امواج جزر و مدی بازار از دست داد.

اما سونامی

اولین مجتمع آپارتمانی پدرپولدار در هاوایی تنها یکی از سرمایه‌گذاری‌های متعددی بود که در سونامی از بین رفت و نیست و نابود شد.



زیرا پدرپولدار آن آپارتمان‌ها را در منطقه سیل‌خیز ساخته بود. بر اساس آیین‌نامه FEMA¹، منطقه سیل‌خیز هر منطقه یا ملکی است که در کنار یک منطقه آبی قرار دارد و از آنجایی که اکثر بیمه‌نامه‌ها سیل را پوشش نمی‌دهند، اگر در منطقه سیل‌خیز خانه بسازید، بازی خطرناکی را انجام داده‌اید.

¹ *Federal Emergency Management Agency* سازمان مدیریت بحران فدرال آمریکا -
مأموریت اصلی این سازمان در مقابله با اثرات مخرب بلایای طبیعی و دست‌ساخته بشر و
به منظور کاهش خسارات و تلفات در داخل کشور ایالات متحده آمریکا است.

پدر پولدار این را به سخت‌ترین شکل ممکن فهمید.

پس سونامی پیروز شد.

چون وقتی مجتمع آپارتمانی او نابود شد، پدر بی پول من به درخواست کمک پدر پولدارم در بازسازی نه گفت.

در آن زمان، پدر بی پول من نماینده دولت‌های شهر و ایالت بود. کار او تحت فشار قرار دادن مکان‌هایی بود که در مسیر سونامی قرار داشتند. همان‌طور که گفتم، این اولین باری نبود که سونامی شهر هیلو را درنوردیده بود.

مشکل این بود که برخی از زمین‌هایی که او اخطار داده بود متعلق به پدر پولدار بود.

پدر بی پول فکر می‌کرد پدر پولدار باید شهر و زمینش را مجانی به دولت ایالتی بدهد؛ اما پدر پولدار قیمت خوبی برای زمینش می‌خواست. او مردی بود که عادت به تسلیم شدن نداشت.

بنابراین هرگز کسی نبود که اجازه دهد یک فرصت خوب از بین برود، پدر پولدار از دولت شکایت کرد و در نهایت ملک منطقه سیل را به دولت هاوایی فروخت.

این دو مشکل را برای او حل کرد:

۱. او پول خود را از ملک "منطقه سیل‌خیز" زنده کرد.

۲. او اکنون پیش‌پرداخت قابل‌توجهی برای استفاده در یک سرمایه‌گذاری املاک دیگر داشت.

بنابراین، او چه کار کرد؟

او پول حاصل از فروش را گرفت و هتلی در منطقه^۱ وایکیکی ساخت. هزینه هتل در وایکیکی به طور کامل پرداخت شد و پس از ساخت، مقدار قابل توجهی پول به صورت اتوماتیک برای وی به ارمغان آورد. وقتی ساخته شد، پدر پولدار من هیچ چیزی بابت آن بدهکار نبود و از حقوق خوب (و بزرگ) برای انجام هیچ کاری لذت می برد. حالا، این کار یک برد بزرگ برای پدرپولدار و یک برد بزرگ برای منطقه^۲ هاوایی بود. در آن زمان، تعداد زیادی اقامتگاه لوکس در دسترس بود، اما نسبت به مکانهای مقرون به صرفه بسیار کم بود. پدر پولدار متوجه این موضوع شد و هتل خود را ساخت تا نه تنها به گردشگران بلکه به مردم محلی نیز خدمت کند. تأثیرش بر جامعه آنی بود و این هتل - باز هم، هتلی که او حتی اگر آن سونامی نبود - بخشی از میراث او شد.

با انجام یک بازی کودکانه بیاموزید

من به طور گسترده در مورد آموزش مالی باورنکردنی که از بازی رومیزی مونوپولی^۲ دریافت کردم، بارها نوشته‌ام. ببینید، وقتی نوجوان بودم، پدرپولدار با بازی مونوپولی به من آموخت که سرمایه‌گذار واقعی املاک باشم.

در همین حال، پدر بی پول من - معلم مدرسه - همیشه به من می گفت: «این بازی احمقانه تکراری را کنار بگذار. به مدرسه برگرد، نمرات خوب بگیر و شغل خوبی پیدا کن.» اما پدر پولدار به من می گفت: «مونوپولی، فرمول کسب ثروت بزرگ است.»

بسیاری از ما می دانیم که چگونه این بازی را انجام دهیم، اما اگر بازی نکرده‌اید، در مونوپولی، باید چهار خانه در یک کادر بسازید تا بتوانید یک هتل قرمز اضافه کنید. وقتی آن هتل را اضافه کنید، غیرقابل توقف خواهید بود.

در بازی مونوپولی و زندگی، هر چه تعداد خانه و هتل بیشتری داشته باشید، بهتر است. هر چه دارایی بیشتری داشته باشید، سود بیشتری خواهید برد. این جور بازی زندگی را به راحتی برنده می شوی. در حال حاضر، بیشتر مردم نمی توانند یک هتل بزرگ قرمز را به طور کامل خریداری کنند.

چون اصلاً ارزان نیست! و اینکه بیشتر مردم برای انجام این کار تحصیلات مالی ندارند.

اما، اکثر مردم (اگر برنامه ریزی درستی داشته باشند) می توانند یک خانه مسکونی برای خود خریداری کنند؛ و همین طور با یک برنامه درست و شاید کمی، می توانند یکی دیگر و دیگری و دیگری را خریداری کنند.

پس از مدتی می توان آن ۴ خانه را فروخت با سود به دست آمده دوباره آن را در چیزی بسیار پرسودتر سرمایه گذاری کرد (مانند یک هتل بزرگ قرمز).



هنگامی که فهمیدم این کار چگونه انجام می‌شود، سرانجام شروع به درک آنچه که اکنون «نظریه بازگشت بی‌نهایت» می‌نامم، کردم. آیا این یک "سرمایه‌گذاری خوب" است یا یک تغییر بزرگ است؟ از هر مشاور مالی پرسیدم که نرخ بازده خوبی در یک سرمایه‌گذاری چقدر است و آنها معمولاً عددی بین ۸ تا ۱۲ درصد به شما می‌گویند. این را می‌توان به راحتی با سرمایه‌گذاری‌های ساده در سهام، اوراق قرضه (مشارکت) و صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک، k&۰۱ و Roth¹IRA به دست آورد.

¹ یک حساب بازنشستگی است که می‌تواند توسط شما به صورت جداگانه یا توسط شما و همسرتان باز شود. اگرچه هرگونه مشارکت شما در یک RRA IRA کسر مالیات نمی‌شود، اما هنگامی که بازنشسته می‌شوید می‌تواند یک منبع درآمد بسیار ارزشمند در آینده داشته باشد. تمام پولی که دریافت می‌کنید با احتساب سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌های شما می‌تواند در هنگام مالیات بدون بازنشستگی از حساب خارج شود و به شما منبعی از درآمد اضافی می‌دهد که مشمول اکثر قوانین مالیات بر درآمد وضع شده توسط IRS نیست.

اما مسائل بزرگی وجود دارد که باید در مورد سهام، اوراق قرضه و IRA ها آگاه باشید.

آنها می‌توانند به آرامی در طول زمان پرداخت کنند، اما همچنین در یک لحظه - شما می‌توانید همه چیز را از دست بدهید.

این به این دلیل است که قیمت سهام هیچ ارتباطی با واقعیت ندارد و پرداخت در مقایسه با املاک و مستغلات کم است.

آن به این دلیل است که املاک و مستغلات یک دارایی ملموس است و تا زمانی که مردم به مکان‌هایی برای زندگی نیاز داشته باشند همیشه ارزشمند خواهد بود. به این موضوع فکر کنید - اگر بازار سهام سقوط کند یا ما وارد یک رکود بزرگ اقتصادی دیگر شویم، مردم همچنان به سقف بالای سر خود نیاز دارند.

بنابراین، در حالی که دیگران 8 ROI تا ۱۲٪ را "سرمایه‌گذاری خوب" می‌نامند، شما به جای دریافت 8 ROI تا ۱۲ درصدی از سرمایه‌گذاری (که بهتر از این است که پول خود را در پس‌انداز بگذارید و کاری برای شما انجام ندهد)، می‌توانید با املاک و مستغلات سود نامحدودی دریافت کنید.

این به این معنی است که اگر ضریب هوشی مالی بالایی داشته باشید و برنامه‌ریزی درست کنید، به معنای واقعی کلمه می‌توانید از هیچ درآمدی کسب کنید.

لطفاً درک کنید من در مورد دریافت مبالغ بی‌نهایت پول در ازای انجام هیچ کاری صحبت نمی‌کنم.

در عوض، می‌خواهم توضیح بدهم که چگونه می‌توانید هیچ - و منظورم صفر دلار است - از پول خود را در آن قرار دهید و معامله کنید و همچنان پول نقد داشته باشید.

سونامی دیگری در راه است آیا آماده هستید؟

شما باید انتخاب کنید. آیا می‌خواهید به انجام کاری که انجام می‌دادید ادامه دهید، یعنی از ساعت ۹ تا ۵ عصر کار کنید و طبق قوانین متعارف ماندن تا زمان بازنشستگی ادامه دهید، یا متعهد می‌شوید که از نظر مالی باسواد شوید، کار درست را انجام دهید و زندگی جدیدی را برای خود (و عزیزانتان) بسازید.

این‌ها گزینه‌های شما هستند؛ زیرا املاک و مستغلات یک سرمایه‌گذاری عالی است و مهم نیست اقتصاد چه کاری انجام می‌دهد، در هر حال خوب عمل می‌کند؛ و من به شما اطمینان می‌دهم که سونامی دیگری در راه است (یک سونامی مالی). این چیزی است که می‌تواند بازار سهام، k۴۰۱ شما و هر دارایی کاغذی دیگری را که ممکن است داشته باشید، از بین ببرد.

به همین دلیل است که من عاشق املاک و مستغلات هستم. اما با این حال، من همیشه این را می‌شنوم که: "رابرت، این هرگز اتفاق نخواهد افتاد، اقتصاد ایالات متحده هرگز نمی‌تواند سقوط کند!" من می‌گویم:

- کسانی که همه چیز را در تصادف سال ۱۹۲۹ از دست دادند ...
- افرادی که در سال ۲۰۰۸ شغل خود را از دست دادند ...

- یا خانواده‌هایی که در همان سال خانه‌های خود را از دست دادند ...
 - و همین‌طور می‌توانستم ادامه بدم ...
- آخرین سقوط در سال ۲۰۰۸ که خانواده‌ها، مشاغل، خانه‌ها، روابط ... را تحت تأثیر قرار داد و ۸٫۸ میلیون شغل از بین رفت. اخراج‌های دسته‌جمعی رخ داد و بیکاری تقریباً یک شبه دو برابر شد.
- ۲٫۶ میلیون خانه مصادره شد - صدها هزار خانه هنوز پس از سال‌ها خالی هستند.
- ۵ میلیون نفر دیگر باید به دنبال اصلاح وام بودند - به این معنی که در مجموع، تقریباً ۸ میلیون خانواده نمی‌توانستند تعهدات اولیه وام خود را انجام دهند. (و این آمار حتی افرادی را که مجبور بودند با عجله با ضرر بفروشند، محاسبه نمی‌شود.)
- به همین دلیل، ارزش مسکن کاهش یافت - وضعیت ناپایدار را حتی بدتر کرد.
- خزانه‌داری ایالات متحده صدها میلیارد دلار - در واقع ۴۳۹٫۶ میلیارد دلار - برای نجات شرکت‌های در حال ورشکستگی بازگرداند، اما آن‌طور که همه امیدوار بودند کمکی نکرد.
- اقتصاد برای مدتی در سرراشیدی سقوط آزاد باقی ماند.
- سال‌ها طول کشید تا از این بحران خلاص شوید - و به زودی دوباره اتفاق خواهد افتاد - یک سونامی جدید در راه است.
- ترس من این است که این بار بدتر از بقیه باشد ...
- بیت کوین نمی‌تواند آن را متوقف کند. طلا نمی‌تواند جلوی آن را بگیرد.
- حتی رئیس‌جمهور آمریکا هم نمی‌تواند جلوی آن را بگیرد.

خیلی دیر شده

واقعیت این است که اقتصاد ایالات متحده سقوط خواهد کرد. ... و کسانی که منتظر دولت یا هر کس دیگری هستند تا آنها را نجات دهد یا از آنها محافظت کند، فرصت بزرگی را از دست خواهند داد. افراد زیادی پس از آن رنج خواهند برد. خانواده‌ها، زندگی‌ها، مشاغل، حساب‌های بانکشستگی، همه ضربه سختی خواهند خورد.

این ترسناک است؟

خب بله.

آیا حقیقت دارد؟

من مطمئن هستم که این‌طور است.

چرا از آن پیشی نگیرید، آماده نباشید و در عوض خود را برای موفقیت آماده نکنید؟ باور می‌کنید؟ در طول یک سقوط یا رکود، سرمایه‌گذاران املاک و مستغلات حتی بیشتر از زمانی که اقتصاد قوی هستند، سود می‌برند! خوب یا بد، املاک و مستغلات همیشه در آزمون زمان مقاومت کرده‌اند و سربلند بیرون آمده‌اند.

آخرین بار که فاجعه یک شبه رخ داد

در سال ۲۰۰۸، قیمت‌های خانه در ایالات متحده به‌طور غیرواقعی به دلیل نرخ‌های بهره پایین و شیوه‌های وام‌دهی بی‌معنی که خانه‌ها را به افرادی که توانایی خرید آن را نداشتند، افزایش داد.

اینها افرادی بودند که:

۱. درآمد کافی ...

۲. بدون اعتبار...

۳. حتی بدتر - اعتبار بد ...

همه چیز یک کلاهبرداری بود و همه به سمت دیگری نگاه می کردند، زیرا همه از آن پولدار می شدند - وام دهندگان، بانکها، مسئولین وام، شرکت های مالکیت و البته - وام گیرندگانی که کلید خانه را گرفتند. ولی...

از آنجایی که بازارهای اعتباری شروع به یخ زدن کرد و بانکها شروع به عقب نشینی کردند، همه چیز به سرعت شروع به فروپاشی نمود. لیمن برادرز^۱ در سپتامبر ۲۰۰۸ سقوط کرد. آنها به مدت ۱۶۷ سال (و چهارمین بانک سرمایه گذاری بزرگ در ایالات متحده) در تجارت بودند و ظاهراً یک شبه به فنا... رفتند. سپس بقیه به دنبال آن کردند:

- جی پی مورگان واشنگتن را خریداری کرد...
 - بانک آمریکا مالکیت *Countrywide & Merrill Lynch* را گرفت...
 - بانک ولز فارگو^۲ شرکت واکویا^۳ را مصادره کرد...
 - و میتسوبیشی حتی ۲۱ درصد از مورگان استنلی را خرید!
- این یک کابوس کامل بود.

^۱ *Lehman Brothers* چهارمین بانک سرمایه گذاری در ایالات متحده آمریکا که در زمینه مدیریت سرمایه گذاری و بانکداری اختصاصی فعالیت می کرد.

^۲ *Wells Fargo*
^۳ *Wachovia*

میلیون‌ها نفر خانه، شغل و پس‌اندازهای خود را از دست دادند. البته بعضی‌ها این را پیش‌بینی می‌کردند، اما همه آنقدر مشغول شمارش پول بودند که متوجه نشدند، یا صادقانه بگویم، اصلاً تو باغ نبودند. به سرعت به سال ۲۰۱۸ بروید.

برخی افراد پیش‌بینی می‌کنند که سقوط مشابهی در ماه‌ها یا سال‌های بعد رخ دهد:

فروپاشی ۶۸ تریلیون دلاری بر قدرت‌های مالی در آستانه نابودی میلیون‌ها آمریکایی است. ~ جیم راجرز

یک سونامی درست در گوشه و کنار دارد شکل می‌گیرد.

برای آماده شدن چه کاری می‌توانید انجام دهید؟

برای محافظت از عزیزانتان؟

یک آماده بودن اساسی که مو لای درز آن نرود.

خوب، بر خلاف تصور رایج، کارهای زیادی می‌توانید انجام دهید.

پیشنهاد من این است که با سرمایه‌گذاری در چیزی شروع کنید که

نمی‌تواند یک شبه ناپدید شود، همیشه مورد تقاضا است و در هر

اقتصادی شما را به پول نقد می‌رساند. آن چیست؟ املاک و مستغلات.

املاک و مستغلات تنها چیزی است که می‌تواند "زندگی رؤیایی" شما را

(که در حال حاضر به نظر می‌رسد بسیار دور از ذهن است) به واقعیت

ملموس تبدیل کند.

تنها کاری که باید انجام دهید این است که طرحی را که قرار است به

اشتراک بگذارم دنبال کنید.

انتشارات طاهریان

مجموعه کتابهای به سوی موفقیت

چگونه بهترین نسخه مالی خود باشیم!

E B I
S I

عممای جادویا ثروتمندان

نویسندگان:
رابرت کیوساکی
کیم کیوساکی

گردآورنده:
ابوالفضل طاهریان ریژی

ترجمه و چاپ با مجوز رسمی شرکت
پدر پولدار و بصورت انحصاری در ایران
توسط انتشارات طاهریان

RICH DAD Education IRAN

برای تهیه و سفارش کتاب فوق عدد ۸۹ را به شماره ۱۰۰۰۷۰۸۷ ارسال فرمایید.

انتشارات طاهریان

مجموعه کتابهای به سوی موفقیت

درس‌های طلایی از اسطورهای هوش مالی

E B
S I

هزینه‌ها را درز نگیرید

خرج کنید! خرج کنید! خرج کنید!



نویسنده:
رابرت کیوساکی
کیم کیوساکی

ترجمه و چاپ با مجوز رسمی شرکت
پدرپولدار و بصورت انحصاری در ایران
توسط انتشارات طاهریان

RICH DAD Education IRAN

برای تهیه و سفارش کتاب فوق عدد ۱۵۳ را به شماره ۱۰۰۰۷۰۸۷ ارسال فرمایید.

گام ۲

چرا املاک و مستغلات بهترین سرمایه‌گذاری است؟

در اینجا دلایلی وجود دارد که املاک و مستغلات تقریباً هر روش دیگری برای سرمایه‌گذاری را در رقابت شکست می‌دهد.

شجره‌نامه شما مهم نیست

من در ۱۵ سالگی درس انگلیسی را پاس نکردم؛ زیرا من یک نمره منفی گرفتم، املاهای من وحشتناک بود و نمی‌توانستم بنویسم - یا باید بگویم معلم انگلیسی من چیزی که من نوشتم را دوست نداشت. این بدان معنی بود که باید سال دوم را تکرار می‌کردم. درد عاطفی و خجالت از جبهه‌های مختلف به سمت من می‌آمد. اول اینکه پدرم رئیس آموزش و پرورش بود. او رئیس آموزش و پرورش جزیره هاوایی و مسئول بیش از ۴۰ مدرسه بود. صدای خنده و نیشخند فراوان در سراسر سالن‌های آموزش و پرورش شنیده شد، زیرا این خبر پخش شد که پسر رئیس یک مردود تحصیلی است.

دوم، شکست به این معنی بود که باید به کلاس خواهر کوچک‌ترم پیوندم؛ به عبارت دیگر او جلو می‌نشست و من به عقب.

سوم، به این معنی بود که من توصیه‌نامه ورزشی خود را برای بازی در فوتبال دانشگاهی دریافت نمی‌کنم، ورزشی که قلباً برای آن بازی کرده بودم. روزی که کارنامه‌ام را دریافت کردم و نمره F را دیدم، رفتم پشت ساختمانی که آزمایشگاه شیمی در آن قرار داشت تا تنها باشم. روی تخته بتنی سرد نشستم و عمیقاً شروع به گریه کردن کردم. من چند ماهی بود که انتظار این نمره F را داشتم، اما با دیدن آن روی کاغذ، همه احساسات به طور ناگهانی و غیرقابل کنترل ظاهر شد. بیش از یک ساعت پشت ساختمان آزمایشگاه تنها نشستم.

دوست صمیمی من، مایک، پسر پدر پولدار، نیز نمره F دریافت کرده بود. خوب نبود که او هم شکست خورده بود، اما باز حداقل من در این دوران بدبختی تنها نبودم.

در حالی که از محوطه دبیرستان می‌رفت تا سوار خانه‌اش شود، برایش دست تکان دادم، اما تنها کاری که کرد این بود که سرش را تکان داد و به سمت ماشین منتظر می‌رفت.

آن شب، به مادر و پدرم گفتم که در زبان انگلیسی مردود شدم حتی بدتر از آن، سیستم آموزشی سیاستی داشت که دانش‌آموزی را که در درس‌های انگلیسی یا اجتماعی رد می‌کرد مجبور می‌کرد کل سال را تکرار کند.

پدرم با این سیاست بسیار آشنا بود، زیرا او بود که آن را اجرا می‌کرد. در حالی که آنها انتظار این خبر را داشتند، تأیید شکست من هنوز یک

واقعیت دشوار بود. پدرم ساکت نشسته بود و سرش را تکان می‌داد و صورتش بی‌حالت بود. از طرف دیگر، مادرم با این خبر خیلی سخت‌تر روبرو شد. می‌توانستم احساساتی را که در چهره‌اش نشان می‌داد، ببینم، احساساتی که از غم به خشم تبدیل می‌شدند. رو به پدرم کرد و گفت: «حالا قراره چی بشه؟ آیا او یک سال عقب خواهد ماند؟» تمام چیزی که پدرم گفت این بود: «این سیاست کلی است؛ اما قبل از اینکه تصمیمی بگیرم، موضوع را بررسی خواهم کرد.»

تا چند روز بعد، پدرم موضوع را بررسی کرد. او متوجه شد که از کلاس ۳۲ دانش‌آموزی، ۱۵ نفر از ما شکست خورده بودیم. معلم به هشت نفر دیگر نمره D داده بود. یک دانش‌آموز دارای A، چهار دانش‌آموز B و بقیه دارای نمره C بودند.

پدرم با دیدن چنین میزان شکست بالا، نه به عنوان پدرم، بلکه به عنوان سرپرست آموزش وارد کار شد. اولین اقدام او این بود که به مدیر مدرسه دستور داد تا تحقیقات رسمی را آغاز کند. تحقیقات با مصاحبه با بسیاری از دانش‌آموزان کلاس آغاز شد. تحقیقات با انتقال معلم به مدرسه دیگر و ارائه یک کلاس تابستانی ویژه به دانش‌آموزانی که می‌خواستند فرصتی برای بهبود نمرات خود داشته باشند، پایان یافت. من سه هفته از تابستان خود را در راه رسیدن به نمره D گذراندم تا بتوانم با بقیه دوستان به کلاس یازدهم بروم.

این دوره برای من فاجعه بود. نه تنها نمره مردودی داشتم، بلکه مجبور شدم در مدرسه تابستانی شرکت کنم تا نمرات مردودی را جبران کنم تا بتوانم به بقیه کلاسم برسم. از کل تابستانی متنفر بودم موضوع

خسته‌کننده و اتاق گرم و مرطوب بود. حفظ تمرکز روی موضوع انگلیسی سخت بود.

وقتی از پنجره به بیرون خیره می‌شدم، نگاهم از کنار درختان به سمت اقیانوسی می‌رفت که دوستانم در آن موج‌سواری می‌کردند، ذهنم اغلب منحرف می‌شد. بدتر از همه، بسیاری از دوستان موج‌سوار من هر وقت به آنها برخورد می‌کردیم، پوزخند می‌زدند، می‌خندیدند و ما را «تجدیدی» خطاب می‌کردند.

وقتی کلاس چهار ساعته تمام می‌شد، من و مایک به آن طرف شهر به دفتر پدرش می‌رفتیم و هر کاری که او می‌خواست برای چند ساعت انجام می‌دادیم. یک روز، در حالی که منتظر پدرپولدار بودیم، مایک و من درباره تأثیری که نمرات ضعیف بر آینده ما می‌گذارد بحث می‌کردیم. شکست خوردن و "شاگرد تنبل" خوانده شدن برای ما بسیار گران بود.

مایک گفت: "دوستان ما می‌خندند زیرا آنها نمرات بهتری از ما دارند و آنها به کالج‌های بهتر از ما خواهند رفت." پاسخ دادم: "من هم این را شنیده‌ام. آیا فکر می‌کنی ما شکست خورده‌ایم و زندگی خود را به هم ریخته‌ایم؟"

راز پدر پولدار

پدرپولدار از شکست تحصیلی ما بسیار آگاه بود. نمره بد پسرش در درس انگلیسی او را آزار می‌داد. او از اینکه پدرم مداخله کرده و یک

برنامه جبرانی تابستانی برای ما ترتیب داده تا نمرات مردودمان را جبران کنیم، سپاسگزار بود.

هر دو پدر به جنبه‌های روشن چیزها نگاه می‌کردند و هر دو درس‌هایی داشتند که می‌توانستیم از این تجربه به دست آوریم، اگرچه درس‌هایشان متفاوت بود. تا این لحظه، پدرپولدار چیز زیادی نگفته بود. من معتقدم که او فقط ما دو نفر را تماشا می‌کرد تا ببیند ما به وضعیت خود چه واکنشی نشان خواهیم داد. حالا که او شنیده بود که ما در مورد عقب‌ماندگی تحصیلی چه فکر می‌کنیم و چه احساسی داریم، وقت آن رسیده بود که نظری بدهد.

وقتی در اتاق روی مبل نشست، پدرپولدار گفت: «نمرات خوب مهم است. اینکه چقدر در مدرسه خوب عمل می‌کنید هم مهم است. اینکه چقدر یاد می‌گیرید و چقدر باهوش هستید نیز مهم است؛ اما وقتی مدرسه را ترک کردید، نمرات خوب چندان مهم نیستند.»

وقتی این جمله را شنیدم، خودم را به عقب روی صندلیم هل دادم. در خانواده من، خانواده‌ای که تقریباً همه از پدرم گرفته تا عمه‌ها و عموهایم در سیستم مدرسه استخدام می‌شدند، گفتن اینکه نمرات مهم نیستند، تقریباً توهین‌آمیز بود.

با شوک و ناله‌ای خفیف پاسخ دادم: «این نمرات تا آخر عمر با ما خواهد بود.»

پدرپولدار سرش را تکان داد و سپس خم شد و با سختی گفت: "مایک و رابرت، من قصد دارم یک راز بزرگ را به هر دوی شما بگویم." پدرپولدار مکث کرد تا مطمئن شود که ما با دقت گوش می‌دهیم.

سپس گفت: «بانکدارم هرگز از من کارنامهٔ مدرسه‌ام را نخواسته است.» آن توصیه کاملاً مرا شگفت‌زده کرد. ماه‌ها بود که من و مایک نگران نمره‌هایمان بودیم. در مدرسه، نمرات همه چیز است. پدر و مادرم، بستگانم و دوستانمان فکر می‌کردند که نمرات خوب در زندگی همه چیز است. حالا حرف‌های پدرپولدار مرا از الگوی فکری‌ام بیرون می‌کرد، الگوی فکری که می‌گفت زندگی من به خاطر نمرات بد ویران شده است. "چی می‌گوید؟" من پاسخ دادم، کاملاً متوجه نشدم که او با این صحبت قرار است به کجا برود.

پدر پولدار، در حالی که روی صندلی خود تکان می‌خورد، گفت: "تو صحبت من را شنیدی." او می‌دانست که ما حرف او را شنیده‌ایم و حالا می‌خواست که پیام اصلی‌اش را بگوید:

"بانکدار شما هرگز کارنامه‌تان را از شما نخواهد خواست" آرام تکرار کردم "آیا می‌گویید نمرات مهم نیستند؟"
 "آیا من این را گفتم؟" پدرپولدار ناگهان پرسید. "من گفتم نمرات مهم نیست؟"

با ناراحتی پاسخ دادم: نه. "شما اینو نگفتی."

او پرسید "پس من چی گفتم؟".

من پاسخ دادم: «شما گفتید: «بانکدار من هرگز از من کارنامهٔ مدرسه‌ام را نخواسته است.» گفتن آن برای من سخت بود زیرا در خانواده من مریانم، نمرات خوب، نمرات آزمون و کارنامه خوب همه چیز را معنا می‌کرد.

پدرپولدار دوباره شروع کرد: وقتی برای دیدن بانکدارم می‌روم، نمی‌گوید: «نمراتت را به من نشان بده».

پدرپولدار دوباره پرسید: آیا بانکدارم می‌پرسد، «آیا شما یک دانشجوی عالی بودید؟» یا آیا از من می‌پرسد کجا دانشگاه رفتم؟ آیا او می‌گوید: "اوه، تو مدرک فوق‌العاده‌ای داری. اجازه بدهید یک میلیون دلار به شما وام بدهم. آیا او چنین چیزهایی می‌گوید؟»

مایک گفت: «من اینطور فکر نمی‌کنم. حداقل زمانی که من در دفترتان با شما بودم هرگز از شما کارنامه نخواستہ است؛ و من می‌دانم که او بر اساس جایی که به کالج رفته‌اید به شما پول قرض هم نمی‌دهد - شما حتی دبیرستان را هم تمام نکرده‌اید!

پدرپولدار پرسید "پس او چه چیزی می‌خواهد؟"

مایک به آرامی پاسخ داد: "او صورت‌های مالی شما را می‌خواهد. او همیشه صورت‌های مالی به روز شده شما را می‌خواهد. او می‌خواهد صورت‌های سود و زیان و ترازنامه‌های شما را ببیند.»

بانکداران به تحصیلات شما اهمیت نمی‌دهند

پدرپولدار ادامه داد: «بانکداران همیشه درخواست یک صورت مالی دارند. بانکداران از همه مراجعان صورت‌حساب‌های مالی خود می‌خواهند. بانکداران اهمیتی نمی‌دهند که شما ثروتمند یا فقیر، تحصیل کرده یا بی‌سواد هستید. صرف‌نظر از اینکه شما چه هستید، آنها می‌خواهند صورت‌حساب مالی شما را ببینند. فکر می‌کنید چرا بانکداران این کار را می‌کنند؟

من و مایک بی‌صدا سر تکان دادیم و منتظر جواب بودیم. مایک در نهایت گفت: «من واقعاً هرگز به آن فکر نکرده‌ام؛ اما به ما می‌گویی؟»

پدرپولدار با صدایی قوی و آهسته گفت: «زیرا صورتحساب مالی شما پس از ترک مدرسه، کارنامه شماست. مشکل اینجاست که اکثر مردم مدرسه را ترک می‌کنند و نمی‌دانند صورتحساب مالی چیست.»

وقتی مدرسه را ترک می‌کنم، صورتحساب مالی من کارنامه من است؟ مشکوک پرسیدم "یعنی این کارنامه برای بزرگسالان است؟"

پدرپولدار سر تکان داد: "این یک کارنامه برای بزرگسالان است. مشکل این است که بیشتر بزرگسالان واقعاً نمی‌دانند که صورتحساب مالی چیست."

من پرسیدم: "آیا این تنها کارنامه‌ای است که بزرگسالان دارند؟ آیا کارنامه‌های دیگری وجود دارد؟"

«در زندگی، انواع مختلفی از کارنامه وجود دارد. صورتحساب مالی یک شخص مهم است.»

من پرسیدم: "پس یک نفر می‌تواند در کارنامه خود در مدرسه نمره عالی داشته باشد و در صورتحساب مالی زندگی خود نمره تجدیدی داشته باشد؟ منظور شما همین‌ها؟"

پدرپولدار سر تکان داد: «بله، و برعکس. همیشه اتفاق می‌افتد."

حتی مبتدی‌ها هم می‌توانند این کار را انجام دهند

مردم نگران این هستند که برای موفقیت در املاک و مستغلات باید دانش زیادی داشته باشید.

آنها فکر می‌کنند که شما باید تحصیلات دانشگاهی فوق‌العاده‌ای داشته باشید، یا اینکه قبل از شروع همه چیز را بدانید. هیچ چیز نمی‌تواند دور از حقیقت باشد.

با این حال این افسانه‌ها هر روز مردم را عقب می‌اندازند.

مردم اغلب خود را فریب می‌دهند که فکر می‌کنند برای موفقیت در یک زمینه باید از قبل متخصص باشند، چه در زمینه املاک و مستغلات، چه سرمایه‌گذاری یا خشک‌شویی! در حالیکه اصلاً مسئله این نیست.

همان‌طور که آرتور اش، بازیکن تنیس و برنده سه بار گرند اسلم گفت: "موفقیت یک سفر است، نه یک مقصد." و این بهترین تعریف است. همه افراد موفق از یک نقطه شروع می‌کنند. یک روز از خواب بیدار می‌شوند، یک فنجان قهوه می‌ریزند، ذهن خود را به یک کار معطوف می‌کنند و شروع می‌کنند.

فقط با شروع کردن و با ادامه روز به روز، ما می‌توانیم به یک متخصص تبدیل شویم.

ما تخصص را از طریق تجربه به دست می‌آوریم و از طریق شکست یاد می‌گیریم و حقیقت را بگویم، بسیاری از ثروتمندترین و موفق‌ترین افرادی که می‌شناسم هرگز به دانشگاه نرفتند.

دانشگاه - بزرگ‌ترین کلاهبرداری زمان ما؟

اگر می‌خواهید ثروتمند شوید، نمی‌توانید روی مدرسه حساب کنید تا شما را به آنجا برساند. به این فکر کنید که چند نفر از افراد تحصیل‌کرده دانشگاهی را که می‌شناسید از نظر مالی شکست خورده‌اند. اگر دنیای تجارت همان کاری را می‌کرد که اکثر کالج‌ها انجام می‌دهند، همه تجار به زندان می‌رفتند. شوخی نمی‌کنم.

برای اولین بار، در سال ۲۰۱۸، بیشتر از هر زمان دیگری، افراد ۱۸ تا ۳۴ ساله در خانه با والدین خود زندگی می‌کنند. در واقع، بیش از یک سوم از فارغ‌التحصیلان ارشد کالج قصد دارند حداقل یک سال یا بیشتر پس از اتمام کالج در خانه زندگی کنند.

این بیش از یک مشکل است در واقع این یک بیماری همه‌گیر است. از آنجایی که اکنون فارغ‌التحصیلان دانشگاهی به خانه مادر و بابا بازگشته‌اند، ده‌ها هزار وام دانشجویی بدهکار هستند و بسیاری از آنها با وجود داشتن مدرک جدید درخشان، نمی‌توانند شغل مناسبی پیدا کنند. هیچ راهی برای فرار از این بدهی وجود ندارد. نمی‌توانید وام‌های دانشجویی را نادیده بگیرید و اگر دقت کنید متوجه می‌شوید که مدرک شما در دنیای واقعی هیچ ارزشی ندارد.

بنابراین کالج‌ها پول شما را می‌گیرند، شما را برده این بدهی بد می‌کنند و یک «محصول» تولید می‌کنند (که فارغ‌التحصیل دانشگاهی است که نمی‌تواند شغلی پیدا کند و برای دنیای واقعی آماده نیست)؛ و بخش