

Содержание

<i>Слова благодарности</i>	3
<i>Предисловие Роберта Кийосаки</i>	5
<i>Введение. Почему бы не взять пример с богатых людей?</i>	9
Глава 1. Сила недвижимости: десять преимуществ	20
Глава 2. Почему именно многоквартирный дом? Преимущества сдачи квартир внаем.....	61
Глава 3. Реальный мир.....	77
Глава 4. Инвестирование в многоквартирные дома.....	100
Глава 5. Ключевые индикаторы успеха	115
Глава 6. Десять рынков, на которые надо обратить первоочередное внимание	131
Глава 7. Процесс покупки.....	152
Глава 8. Поиск инвесторов и кредиторов	178
Глава 9. Подбор команды.....	189
Глава 10. До бесконечности — и дальше.....	198

*Богатство — это способность
браться от жизни все.*

ГЕНРИ ДЭВИД ТОРО

Домовладельцы богатеют даже во сне.

ДЖОН СТЮАРТ МИЛЛ

*Покупка недвижимости — это не только
самый лучший, самый быстрый и самый надежный,
но и вообще единственный путь к богатству.*

МАРШАЛЛ ФИЛД

*Инвестирование денег в правильно подобранную
недвижимость в растущем районе
процветающего города — это самый верный
и надежный путь к независимости,
так как недвижимость составляет
основу богатства.*

ТЕОДОР РУЗВЕЛЬТ

Предисловие

Роберта Кийосаки

В книге «Поднимите свой финансовый IQ» я рассказывал об одном телевизионном интервью в утренней программе новостей в начале августа 2007 года, сразу же после того, как индекс Dow Jones рухнул почти на 400 пунктов. В качестве ответной меры Федеральная резервная система (ФРС) и центральные банки по всему миру начали вливать в экономику миллиарды долларов, чтобы успокоить нервы инвесторов. В то утро телевизионные эксперты оценивали состояние экономики. Один из финансовых консультантов заявил, что биржевой крах не изменил характера рекомендаций, которые он дает своим клиентам: избегайте недвижимости, так как это слишком рискованно, и вкладывайте деньги в голубые фишки и инвестиционные фонды на долгосрочной основе.

Существует громадная разница между образом мыслей подобных «профессионалов» и моей философией. Финансовые консультанты и так называемые эксперты постоянно советуют вам: «Экономьте, ликвидируйте задолженность и вкладывайте средства на долгосрочной основе в хорошо диверсифицированные портфели, состоящие из акций, облигаций и паев инвестиционных фондов». Они считают такие инвестиции «надежными», а все остальные, включая и недвижимость, «рискованными».

Как раз в тот момент, когда я смотрел интервью с этим консультантом, в комнату вошла моя жена Ким и напомнила, что сегодня нам предстоит подписать

соглашение о покупке 300-квартирного жилого дома. И Ким, и я были очень рады этой сделке, так как знали, что это чрезвычайно удачное и выгодное вложение денег.

Надевая пиджак, я не мог не улыбнуться, вспоминая слова этого финансового эксперта. Все инвестиции, которые я считал надежными, он расценивал как рискованные. Почему? Потому что все вложения, представляющиеся ему надежными, приносят очень низкий доход, который едва превышает уровень инфляции, а порой оказывается ниже этого уровня. Это значит, что если я размещу свои деньги, руководствуясь его рекомендациями, то, несмотря на весь прирост, они в лучшем случае только сохранят свою покупательную способность. Я считаю это финансовой безграмотностью.

В компании «Rich Dad» полагают, что инвестировать надо с умом. Для развития финансового интеллекта надо окружить себя людьми, превосходящими вас по умственному развитию, и перенимать от них все, что только можно. Именно эта концепция и лежит в основе серии издаваемых нами книг. Купить 300-квартирный дом, о котором я уже упомянул, посоветовал мне мой хороший друг Кен Макэлрой, входящий в число консультантов «Rich Dad».

Много лет назад я решил найти себе самых лучших консультантов, чтобы повысить свой финансовый IQ. В сфере недвижимости таким специалистом оказался Кен Макэлрой. Помимо того что Кен отлично играет в гольф, он располагает громадными знаниями обо всех тонкостях инвестирования в недвижимость. Его компании по управлению недвижимостью, инвестированию и застройке относятся к числу самых уважаемых на юго-западе США. Он профессионально работает с недвижимостью уже с момента окончания колледжа. В прошлом Кен был президентом Аризон-

ской ассоциации владельцев многоквартирных жилых домов и членом совета директоров Национальной ассоциации домовладельцев. Он активно лоббирует интересы владельцев недвижимости в конгрессе. Кроме того, Кен обладает феноменальными педагогическими способностями и охотно делится своими знаниями с окружающими. Для него нет большего удовольствия, чем наблюдать, как люди, используя эти знания, становятся финансово независимыми.

Для многих из вас эта встреча с Кеном и его теорией будет не первой. Он уже написал одну книгу для нашей серии — «Азбука инвестирования в недвижимость», которая стала бестселлером, а также часто читает лекции и проводит семинары на эту тему.

Если же вы впервые встречаетесь с Кеном, то я вас поздравляю. Зачастую люди считают вложение денег в недвижимость рискованным делом, так как не знают всех тонкостей, которые делают подобные инвестиции не только прибыльными, но и надежными. Я попросил Кена написать эту книгу, поскольку чувствую, что на нынешнем этапе экономической истории очень важно знать, каким образом можно добиваться успеха в условиях постоянно падающего рынка. Кен славится тем, что умеет самую сложную информацию сделать доступной для понимания.

В последнее время я часто говорю о валюте, точнее говоря, об американской валюте. В 1971 году Никсон лишил американский доллар золотого обеспечения. Начиная с этого момента доллар перестал быть деньгами и стал всего лишь платежным средством. Платежные средства сами по себе не обладают никакой внутренней ценностью. Это просто инструмент, которым можно манипулировать. Подобно электрическому току, платежные средства должны постоянно находиться в движении. В противном случае они умирают. В результате политики Никсона самые большие потери

понесли люди, копившие деньги. История доказывает, что любые платежные средства рано или поздно теряют свою стоимость и становятся бесполезными. Чем дольше вы их держите при себе, тем больше они обесцениваются.

Добиться выигрыша в условиях сегодняшней экономики может только тот, кто понимает, что истинная ценность кроется не в долларах, а в активах. В этой книге Кен раскрывает перед вами секреты инвестирования в недвижимость и демонстрирует, каким потенциалом богатства обладает эта категория активов. Недвижимость может обеспечить вам финансовую свободу.

Когда я собираюсь вложить деньги в недвижимость, то обращаюсь за советом к Кену Макэлрою. Он оказывает мне неоценимую помощь. У вас теперь тоже есть возможность применить на практике его знания и опыт. Я советую вам использовать эту возможность для повышения уровня своего финансового образования и начать путь к финансовой свободе. Я обещаю, что вы не будете разочарованы, поскольку глубина и качество знаний Кена в сфере недвижимости не имеют себе равных. В этой книге он поделится с вами самыми сокровенными секретами успешного инвестора в недвижимость.

Введение

Почему бы не взять пример с богатых людей?

Чтобы подняться до своих нынешних высот, мне понадобилось много времени. Как и вы, значительную часть своей жизни я потратил на попытки заработать много денег, чтобы затем купить на них побольше вещей. Постепенно, в результате множества проб и ошибок, я стал мастером в своем деле, но по-прежнему работал на чужих людей. От них зависел мой заработок.

Успех и совершенство в любой сфере деятельности во многом являются результатом совершения правильных поступков в нужное время. Необходимо предпринимать определенные действия и прилагать усилия в интересующей вас области, чтобы приобрести нужный опыт. Взгляните на людей, находящихся на самом вершине. Что они делают? Почему им сопутствует успех?

Я постоянно учусь и совершенствуюсь в своем деле. У меня есть несколько наставников, с которыми я встречаюсь каждый месяц. По сравнению со мной они ушли значительно дальше, и я ищу у них наставлений и советов. Я изучаю привычки и практику этих людей и стараюсь применить их в своей жизни. Кроме того, я вхожу в ассоциацию бизнесменов и предпринимателей, которая создана специально для того, чтобы встречаться и совместно решать проблемы, обмениваться идеями и мыслями с теми, кто уже достиг более высокого уровня.

Многие из вас идут по тому же пути, что и я. Я рекомендую вам прочитать эту книгу и другие книги из серии «Богатый Папа», чтобы повысить свое экономическое образование. Если вы будете без усталости учиться и применять полученные знания, приобретая активы, то добьетесь финансовой свободы. При наличии знаний для инвестирования в недвижимость нужен только здравый смысл. Советы и рекомендации, которые вы найдете в этой книге, помогут вам использовать здравый смысл при оценке предстоящей сделки. В этом нет никакой магии — только ноу-хау.

Дав необходимые основы знаний, весь остаток книги я посвящаю тому, чтобы научить вас самостоятельно приобретать многоквартирные жилые дома. Мы подробно рассмотрим процесс поиска недвижимости, финансирования сделок, формирования команды, поиска инвесторов, юридические аспекты и многое другое. Я пройду с вами весь этот путь вплоть до письменного стола, за которым будет оформляться сделка. В конце книги вы будете вооружены всеми необходимыми знаниями для поиска и оценки объектов инвестиций и заключения сделок.

Итак, с чего начать? Давайте пойдем по стопам богатых людей. Ведь именно сейчас закладываются основы вашего будущего, и во многом оно будет определяться теми решениями, которые вы будете принимать на этом пути.

Богачи — кто они?

Каждый год журнал «Forbes» публикует перечень 400 самых богатых американцев. Возможно, вас удивит, что там нет моей фамилии, но вы можете найти в этом списке много людей, чьи имена вам знакомы, а еще больше тех, о ком вы никогда и не слышали. Обращает на себя внимание то, что в 2007 году в этот перечень вошли только миллиардеры. Впервые в истории в

списке «Forbes» не нашлось места ни для одного миллионера. Более 10 процентов этих миллиардеров заработали себе состояние на недвижимости. Это поразительный факт, особенно если учесть, что «Forbes» подразделяет источники богатства на двадцать различных категорий.

Из четырехсот миллиардеров, попавших в список самых богатых людей Америки, 10 процентов заработали себе состояние на недвижимости.

К числу самых богатых инвесторов в недвижимость относятся Дональд Брен и Сэмюэл Зелл. Оба известны как владельцы большого количества многоквартирных жилых домов, и это служит еще одним доказательством того, что лучше всего инвестировать деньги в квартиры, сдаваемые внаем.

Дональд Брен

Личное состояние председателя правления «Irvine Company» Брена тянет на 13 миллиардов долларов. Он является владельцем 25 тысяч квартир в многоэтажных жилых домах. «Irvine Company» осуществляет свою деятельность в Южной Калифорнии. Она известна высоким качеством строительства и продуманностью планов застройки. Компания была основана Джеймсом Ирвайном в 1864 году, и единственная недвижимость, которая входила в то время в ее собственность, состояла из его ранчо. Сегодня владения компании включают в себя 400 офисных зданий, сорок торговых центров, девять городских участков под жилую застройку, два отеля, пять яхт-клубов и три гольф-клуба. Компания до сегодняшнего дня находится в частном владении, и это делает Брена одним из самых богатых людей в мире, заработавших свое состояние на недвижимости.

Сэмюэл Зелл

Сэмюэл Зелл, чье личное состояние оценивается в шесть миллиардов долларов, был основателем компании «Equity Residential». Еще будучи студентом колледжа, в 1969 году он начал свой бизнес в качестве управляющего жилыми домами в Мичигане. Под его руководством фирма превратилась в крупнейшую акционерную компанию США, занимающуюся строительством многоквартирных жилых домов, их сдачей внаем и управлением.

В 1993 году «Equity Residential» стала первой компанией, специализирующейся на недвижимости, акции которой были выставлены на публичные торги. Компания входит в индекс S&P 500, а сам Зелл считается крестным отцом публичных акционерных компаний недвижимости. И все это было создано за счет инвестиций в многоквартирные жилые дома. Годовой доход компании стабильно превосходит показатели индексов Dow Jones и S&P 500 на несколько процентных пунктов.

Из отчетов «Equity Residential» видно, что в ее собственности находится 920 жилых домов, состоящих из 197 404 отдельных квартир. Численность работающих в компании превышает 6 тысяч человек. Операционная прибыль компании за последний год составила 1,95 миллиарда долларов. Общая стоимость всей недвижимости, находящейся в ее собственности, оценивается в 16,6 миллиарда долларов.

Недвижимость = богатство

Десять процентов самых богатых людей в перечне «Forbes», сколотивших себе состояние на недвижимости, это уже достаточно сильный аргумент, но сюда не включены те, чьи источники богатства пусть и не связаны напрямую с недвижимостью, однако имеют к