

# Оглавление

СЛОВО РОБЕРТА КИЙОСАКИ К ЧИТАТЕЛЮ ..... 7

Введение

КАК НЕДВИЖИМОСТЬ СОЗДАЕТ БОГАТСТВО ..... 15

Глава 1

ПОИСКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ..... 19

Глава 2

КАК ОТЛИЧИТЬ ХОРОШУЮ СДЕЛКУ ОТ ПЛОХОЙ ..... 29

Глава 3

ПОДГОТОВКА СДЕЛКИ ..... 57

Глава 4

ФИНАНСИРОВАНИЕ СДЕЛКИ ..... 71

Глава 5

ЗАКРЫТИЕ СДЕЛКИ ..... 99

Несколько мыслей в заключение

КАК ПРЕОДОЛЕТЬ СТРАХ ПЕРЕД НЕУДАЧАМИ ..... 110

## **БЕСТСЕЛЛЕРЫ РОБЕРТА КИЙОСАКИ**

### **Богатый папа, бедный папа**

Чему учат детей богатые родители и не учат бедные

### **Квадрант денежного потока**

Руководство богатого папы по достижению  
финансовой свободы

### **Руководство богатого папы по инвестированию**

Во что инвестируют богатые,  
но не инвестируют бедные

### **Богатый ребенок, умный ребенок**

Обеспечьте своему ребенку финансовый старт

### **Отойти от дел молодым и богатым**

Как быстро разбогатеть и оставаться богатым  
всю жизнь

### **Пророчество богатого папы**

Почему самый большой крах фондового рынка  
в истории еще ждет нас впереди и как подготовиться  
к нему и извлечь выгоду для себя

### **Истории успеха учеников богатого папы**

Жизненные истории реальных людей, которые  
усвоили уроки богатого папы

### **Как стать богатым, не отказываясь от кредитов**

Превратите плохой долг в хороший

**Богатый папа: кто взял мои деньги?**  
Ваш финансовый консультант не хочет,  
чтобы вы это знали!

**Богатый папа, бедный папа для подростков**  
Финансовые секреты, которым не учат в школе

**Прощайте, крысиные бега!**  
Узнайте, как работают деньги,  
и станьте богатым ребенком

**Прежде чем начать свой бизнес**  
Уроки из реальной жизни, которые должен усвоить  
каждый предприниматель

**Поднимите свой финансовый IQ**  
Научиться обращаться с деньгами никогда не поздно!

**Заговор богатых**  
8 новых правил обращения с деньгами

**Несправедливое преимущество**  
Сила финансового образования

**Почему отличники работают на троечников,  
а хорошисты — на государство?**  
Руководство богатого папы по финансовому  
образованию для родителей

**Второй шанс**  
для ваших денег, вашей жизни и нашего мира

# СЛОВО РОБЕРТА КИЙОСАКИ К ЧИТАТЕЛЮ

Дорогой друг!

Поздравляю тебя с покупкой этой книги!

## *Вкладывайте деньги в ценности*

Эта книга посвящена фундаментальной формуле богатого папы: ищите недвижимость, создающую денежный поток и обладающую потенциалом роста стоимости. Люди постоянно спрашивают: «Можно ли покупать дома, изъятые за неуплату?», «Как приобрести недвижимость без предоплаты?». Разумеется, такие возможности надо рассматривать, и мы тоже займемся этим.

Инвестирование в недвижимость — это вложение денег в объект, обладающий ценностью. Но как определить истинную ценность недвижимости? Она складывается из потенциального денежного потока и прироста стоимости, а также ряда других факторов, о которых мы поговорим далее. Пока же необходимо запомнить, что есть разница между инвестором в ценность и спекулянтом. Инвестор приобретает объект, основываясь на его ценности — как нынешней, так и будущей. Спекулянт осуществляет покупку только в надежде на то, что ее цена в будущем вырастет.

## *Ищите недвижимость ближе к своему месту жительства*

Если вы новичок, то особенно важно сконцентрироваться на окрестностях своего дома и постараться узнать их получше. Регулярно ходите по этим местам, ездите на машине или велосипеде. В каком состоянии находится район: растет или умирает? Много ли на домах табличек «Продается» или «Сдается внаем»? Найдите двух-трех брокеров, работающих в данном районе. Это не трудно сделать, подметив, кто чаще других выкладывает в Сеть объявления о продаже недвижимости. Позвоните им и поинтересуйтесь, что они думают о данном районе. Какие дома были проданы в последнее время и по какой цене? Какова цена аренды и что за люди снимают жилье поблизости? Много ли времени проходит с момента выставления объекта на продажу до закрытия сделки?

Зачем это нужно? Как только недвижимость будет выставлена на продажу, вы сразу поймете, хорошая сделка или плохая, и сможете быстро отреагировать. Если вы будете по-настоящему хорошо знать свой район, то услышите о продаже нового объекта еще до того, как об этом будет объявлено, и сможете раньше других вступить в борьбу за его покупку.

Первый объект недвижимости, который приобрела моя жена Ким, находился достаточно близко от нашего дома, и мы совершали там утренние пробежки. Кроме

того, она проезжала или проходила через тот район минимум трижды в неделю, для того чтобы узнать какие-то подробности о происходящих в нем событиях.

### *Начинайте с малого*

Я постоянно подчеркиваю, что начинать надо с малого. Вложите в свою первую сделку максимум времени и минимум денег. Большинство людей поступают как раз наоборот: они предпочитают экономить время, а не деньги, а потом удивляются своему проигрышу! Надо стремиться минимизировать риск, потому что вы только учитесь.

*«Разница между богатыми и бедными людьми заключается в направлении денежного потока».*

### *Рассчитывайте на то, что будете ошибаться*

Вы обязательно будете допускать ошибки. Без этого не обходится ни один человек! Главное — помнить, что ошибка является не неудачей, а шагом вперед в процессе познания. Вероятность неудач заставляет с самого начала следить за тем, чтобы был обеспечен положительный денежный поток, поскольку это позволяет сгладить их последствия.

Например, два моих друга приобрели свой первый объект недвижимости — четырехквартирный жилой дом. Спустя месяц городские власти издадут распоряжение, в соответствии с которым они должны заасфальтировать подъездной путь к дому. У них есть возможность оплатить неожиданные расходы за счет денежного потока от недвижимости. Это значит, что за обучение платит их покупка, а не они сами.

### *Рассчитывайте, что вы можете себе позволить*

Во-первых, надо понять, сколько денег придется вложить, для того чтобы обеспечить желаемую доходность. Другими словами, сколько вы должны будете заплатить, чтобы получить 15, 20 или 30 процентов прибыли от своей инвестиции. В этой книге мы пишем о том, как производятся расчеты, но, кроме того, вы должны хорошо понимать специфику своего района.

Во-вторых, не забывайте, что главная цель приобретения заключается в том, чтобы улучшить свой личный финансовый отчет.

Поэтому задайте себе следующие вопросы, касающиеся объекта покупки:

- Сколько времени я смогу содержать пустующий дом после того, как его освободит прежний собственник?

- Если содержание обходится дорого, то смогу ли я это себе позволить? Это еще одна причина того, почему начинать следует с малого. Если бы мои друзья начали с покупки не четырехквартирного, а двенадцатиквартирного дома, то обустройство подъездного пути к нему обошлось бы им намного дороже и могло бы стать серьезной финансовой проблемой.

Помните, что цель приобретения недвижимости состоит в том, чтобы решить свои финансовые проблемы, а не обзавестись новыми.

### *Обратите внимание на проблемную недвижимость*

Одним из лучших вариантов является объект, от которого другие отказываются из-за наличия в нем каких-то проблем. Найдите способ устранить эти проблемы — и моментально повысите ценность недвижимости.

Я люблю вспоминать, как мы с моей женой Ким нашли жилой дом в Финиксе, штат Аризона, где доля пустующих квартир составляла 37 процентов — это достаточно много. Никто не рассматривал эту недвижимость всерьез, а мы задали себе вопрос: «Как решить данную проблему?» Оказалось, что дом использовался как отель, в котором можно было снять полностью обставленный номер на любой срок — от недели до года.

Существенной проблемой было то обстоятельство, что никто не хотел проводить лето в Финиксе, поэтому большинство комнат в жаркие месяцы пустовало. Короче говоря, мы провели собственные исследования и переоборудовали этот объект в обычный жилой дом с квартирами, которые можно было сдавать внаем на длительный срок. Доля пустующих квартир снизилась с 37 до 3 процентов, а стоимость недвижимости резко возросла. Таким образом, мы оказались в выигрыше и от денежного потока, и от прироста капитала!

*Ваша задача как инвестора в недвижимость заключается в том, чтобы найти проблемный объект и устранить в нем все недочеты.*

### *Не забывайте про цифры*

Богатый папа часто говорил: «Думать надо калькулятором, а не сердцем». Поэтому, хорошо поняв особенности района, в котором вы собрались вкладывать деньги, займитесь пристальным изучением цифр, касающихся выбранного объекта недвижимости. Они почти всегда подскажут вам, действительно ли вы наткнулись на стоящую сделку. В книге вы найдете полезную информацию о том, как анализировать числовые показатели.

## Совет напоследок

Не забывайте, что цена — это еще не все. Поэтому не соблазняйте ее и не отходите от своих принципов.

Отвечает ли недвижимостью вашим критериям? Создает ли она положительный денежный поток? Есть ли возможность повысить ее стоимость? Богатый папа лучше всего выразил эту мысль: «Дешевизна не означает, что сделка будет удачной. Если объект имеет низкую стоимость, но не имеет ценности, его покупка может обойтись вам очень дорого».

Не забывайте о фундаментальной формуле богатого папы: надо искать недвижимость, создающую денежный поток и имеющую потенциал прироста стоимости. А теперь пора приниматься за дело. Нас ждет мир инвестирования в недвижимость!

Спасибо. С наилучшими пожеланиями,  
Роберт Кийосаки

