

**برگزیده ای از کتاب**

**چگونه بیشترین سود را از سرمایه گذاری در املاک بدست آورید**

**نویسنده : رابرت کیوساکی**

**ترجمه : منصور بیگدلی**

## چگونه بیشترین سود را از سرمایه گذاری در املاک بدست آورید

- منطقه نزدیک به محل سکونت خود را جستجو کنید. تمرکز کنید. جایی که میتوانید به خوبی بشناسید.
- هر بنگاهی که بیشترین آگهی فروش را داشت انتخاب کنید.
- برای نخستین معامله خود زمان زیاد و پول کم بگذارید.
- نخست ببینید مقدار درآمدی که می خواهید چقدر برای شما هزینه بر میدارد.
- اگر ملک به تعمیرات نیاز داشت آیا میتوانم این هزینه را پرداخت کنم؟
- به یاد داشته باشید هدف سرمایه گذاری روی املاک حل مشکلات مالی شماست نه اینکه با مشکلات بزرگتری روبرو شوید.
- به یاد داشته باشید که قیمت همه چیز نیست. پس با دیدن قیمت پایین اصول کار را فراموش نکنید.
- نرخ خالی بودن از ۳۷٪ به ۳٪ درصد رسید و ارزش ملک بالا رفت.
- صرف اینکه ملکی ارزان باشد دلیل بر خوب بودن معامله نیست در حقیقت اگر ملک ارزان اما بی ارزش باشد ممکن است گران ترین ملکی باشد که می توانید بخرید.
- سرمایه گذاری در املاک هم مزایای مالیاتی هم افزایش قیمت دارد. یعنی ارزش آن با گذشت زمان بیشتر می شود.
- هم گردش نقدی و هم افزایش ارزش سرمایه راه های خوبی برای سود بردن از سرمایه گذاری روی ملک هستند.
- گردش نقدی دقیقاً روش پدر پولدار است.
- خرید و نگه داشتن ملک: این راه آزمایش شده و درستی برای ثروتمند شدن نامحدود است.
- علاوه بر این مستاجرهای شما وام شما را پرداخت می کنند.
- خانه کلنگی: ملکی که نیاز به بازسازی دارد.
- FSBO: فروش توسط مالک، ملکی که بدون دخالت بنگاه و توسط مالک فروخته شده است.

- نرخ خالی بودن : رقمی که نشان دهنده درصد سالانه اجاره نرفتن واحدها یا درصد زمانی است که یک واحد در طول سال اجاره نمی شود.
- ۱۰۰ ملک را بررسی کنید. روی ۱۰ ملک پیشنهاد دهید. روی ۳ ملکی که با قیمت پیشنهادی شما موافقت تمرکز کنید. ۱ ملک را بخرید.
- هر کس روی ملکی سرمایه گذاری کند که به خوبی انتخاب شده و در بخش رو به رشدی از یک منطقه پر رونق قرار دارد مطمئن ترین روش مستقل شدن را انتخاب کرده است چون ملک اساس ثروت است.
- آیا در آن منطقه فروشگاه های جدید یا نزدیک به افتتاح وجود دارد؟
- ملک را تا وقتی نگهدارید که قیمت آن بالا می رود و می توانید آن را بفروشید. با بالا رفتن قیمت ملک گردش نقدی آن نیز قوی تر می شود. طبق نظر پدر پولدار بهترین سرمایه گذار آنهایی هستند که هر سال گردش نقدی دارند.
- نخست مشخص کنید چقدر پیش پرداخت دارید. برای تخمین زدن محدوده قیمت پیش پرداخت را ضربدر ۱۰ کنید.
- پدر پولدار می گوید: به هنگام خرید املاک به دنبال پتانسیل گردش نقدی و مناطقی باشید که در حال پیشرفت هستند.
- خود را به قیمت محدود نکنید. هرگز یک سرمایه گذاری خوب را به خاطر اینکه توان پرداختش را ندارم از دست ندهید.
- هنگامی که به فکر بازسازی هستید سن ملک را در نظر بگیرید معمولا ملک های قدیمی تر به کار بیشتری نیاز دارند.
- منابع تامین سرمایه زیر را در نظر بگیرید : بانک-موسسات مالی-پس انداز ها و وام ها - سرمایه های خصوصی - رهن-تامین سرمایه از مالک
- به آگهی های فروش توجه کنید با چه سرعتی آگهی ها می آیند و می روند؟ محبوب ترین بنگاه ها کدام هستند؟
- باید اطلاعاتی در مورد قوانین تاثیر گذار بر بازار اجاره در منطقه انتخابی خود و در کل قوانین املاک داشته باشید.
- سیاهه فروش نوعی صورت وضعیت مالی برای ملکی است که می خواهیم روی آن سرمایه گذاری کنیم.

- سیاهه فروش به پیش بینی و برآورد درآمدها و هزینه های آینده ملک می پردازد.
- آنها می توانند شامل اطلاعات مربوط به افزایش اجاره کاهش نرخ خالی ماندن و همچنین هزینه ها باشند.
- بازده نقد به نقد : گردش نقدی سالانه تقسیم بر پیش پرداخت نقدی که فروشنده در هنگام بستن قرارداد مطالبه می کند. این یک شاخص در سیاهه فروش است.
- نرخ سرمایه گذاری : درآمد عملیاتی خالص تقسیم بر قیمت خرید که به درصد نشان داده می شود نرخ سرمایه گذاری منهای مقدار بدهی شاخص ارزش ملک را نشان می دهد.
- دنبال قیمت هایی بگردید که شاید پایین تر از متوسط قیمت آن منطقه باشند.
- آپارتمان های دو خوابه در مرکز شهر شهر می توانند بهتر باشند.
- هر چه ملک قدیمی تر باشد احتمالا تعمیر و نگهداری متفاوت تری خواهد داشت که در هر صورت باید پس انداز بیشتری برای تعمیرات کنار بگذارید.
- هزینه های تسویه حساب پرداختی توسط خریدار در هنگام تسویه و یا هزینه های تسویه که به میزان وام افزوده می شود.
- یکی از کلید های افزایش ملک یافتن مشکل ملک و حل آن است
- اگرچه ممکن است استخر و تجهیزات جالب باشد اما واقعا چند بار توسط مستاجر ها مورد استفاده قرار میگیرد؟
- چه چیز هایی را می توانید به صورت فیزیکی به خود ملک اضافه کرده یا تغییر دهید تا ارزش آن افزایش یابد؟
- بسیاری از شهر ها در حال افزودن حمل و نقل ریلی هستند .
- اگر میخواهید سرمایه گذار املاک باشید به تیم قوی از مشاوران املاک نیاز دارید.
- به یاد داشته باشید دلیل اصلی شما خرید ملک نیست بلکه مقدار خوب بودن گردش نقدی ملک است.
- پیش از اینکه مذاکره را آغاز کنید بالاترین رقم ممکن را در ذهن داشته باشید رقمی که از آن بالاتر نمی روید.
- صبور باشید . به آنچه که فروشنده می گوید گوش کنید. از گفتگو با فروشنده مطالب زیادی می توانید بیاموزید.
- عاشق ملک نشوید .
- رفتار همراه با احترام و وقار نسبت به فروشنده معمولا ایده خوبی است .
- می توانید یک بازرس متخصص املاک استخدام کرده یا خودتان این کار را انجام دهید.

- پول شما باید برای شما کار کند. اما حالت بهتر از آن حالتی است که پول دیگران برای شما کار کند.
- برای انجام بهترین معامله باید مقایسه کنید .
- در مورد شرکت های وام دهنده تحقیق کنید.
- صلاحیت من برای دریافت وام چگونه تایید میشود سه معیار اصلی دارد : ۱- درآمد ۲- اعتبار ۳- وجه التزام
- وام بدون حق رجوع در موارد مشخصی ممکن است ملک شما برای وام بدون حق رجوع تایید شود که در این صورت وام دهنده برای پرداخت بدهی تنها به درآمد و هزینه های ملک نگاه می کند . شما شخصا مسئول بدهی نخواهید بود.
- پیش از رفتن برای تسویه حساب کارهای خود را انجام دهید تا بتوانید بهترین خروجی ممکن را از معامله به دست بیاورید.
- بر ترس از شکست پیروز شوید. مردم عاشق این هستند که از کار فعلی خود دست بکشند و کاری که دوست دارند را انجام دهند.
- همه می خواهند به بهشت بروند اما هیچ کس نمی خواهد بمیرد.
- بسیاری از مردم سفر خود را شروع نمی کنند تا چراغ ها سبز شوند.
- موفقیت زمانی به سراغ شما می آید که روی رویاهای خود تمرکز کنید نه ترس های خود.
-