

# Инвестирование в недвижимость

— для начинающих —



Как заработать на аренде недвижимости;  
Дешево купить и выгодно сдать в аренду:  
практические советы и стратегии

**Махин Ашраф**

Ашраф Махин

**Инвестирование в недвижимость  
для начинающих. Как заработать  
на аренде недвижимости; Дешево  
купить и выгодно сдать в аренду:  
практические советы и стратегии**

«Издательские решения»

**Махин А.**

Инвестирование в недвижимость для начинающих. Как заработать на аренде недвижимости; Дешево купить и выгодно сдать в аренду: практические советы и стратегии / А. Махин — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-00-518534-1

Из этой книги вы узнаете:• Нюансы, которые следует учитывать при покупке недвижимости, как узнать, является ли заключаемая вами сделка выгодной. • Как купить дешево, сделать ремонт и сдать в аренду по высокой цене. • Как создать свою команду в сфере недвижимости, и кто поможет вам в вашем бизнесе. • Как проанализировать потенциальную недвижимость и инвестировать в нее; когда, почему и как вам стоит начать этот бизнес с нуля. • Креативные и уникальные решения и советы по аренде.

ISBN 978-5-00-518534-1

© Махин А.

© Издательские решения

# Содержание

Table of contents	6
Foreword	7
Чем замечательна эта книга	8
ABOUT THE BOOK	9
Chapter 1	10
Типы сдаваемой в аренду недвижимости	12
Что вас сдерживает?	15
Глава 2	16
Конец ознакомительного фрагмента.	21

# **Инвестирование в недвижимость для начинающих Как заработать на аренде недвижимости; Дешево купить и выгодно сдать в аренду: практические советы и стратегии**

**Ашраф Махин**

*Переводчик Afanaseva Yulia*

© Ашраф Махин, 2020

© Afanaseva Yulia, перевод, 2020

ISBN 978-5-0051-8534-1

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

**Real estate investing for beginners:**

How to make money renting real estate; Cheap to buy and profitable to rent: practical tips and strategies

*Mahin Ashraf*

**Real estate rental for beginners:**

How to make money renting real estate; Cheap to buy and profitable to rent: practical tips and strategies

**Copyright © 2020 Mahin Ashraf**

**Translator: Yulia Afanaseva**

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, distributed or transmitted in any form or by any means, including photocopying, recording, or any other electronic or mechanical method, without the prior written permission of the publisher, except in the case of brief quotations contained in critical reviews and other cases. use for non-commercial purposes permitted by copyright law.

## **Table of contents**

## Foreword

Have you ever wondered what it would be like to make millions while relaxing in your own backyard, drinking tea and feeling the warm breeze blowing your hair? Sounds tempting, right?

Well, this is a dream that cannot be fulfilled in one day. Let me be honest here; there is no such thing as “**EASY MONEY**”. There is no easy way to huge wealth, but if you are looking for it, then renting a property is not the best option for this. After reading these lines, probably half of you have already lost all interest that you still had in this book, but this is normal, because I know that there are millions of other people who are ready, willing and able to do anything to achieve what something that guarantees a better future for them.

If you have owned real estate for a period of time or are willing to own it, you should know how profitable and effective it can be to rent out your property. Buying, selling and managing real estate is probably the safest, fastest, and best way to weather a downturn in the real estate market! In a world where everyone is competing to find a way out of the daily routine and achieve financial independence, real estate has always been the foundation of wealth. Renting out your property is like killing two birds with one stone; you get a constant source of income, and the tenant takes care of your property, while paying the rent!

In this regard, let's start with a simple question: "What do you want the most?" Be honest with yourself and answer. *Perhaps some money to fund your dream? Financial stability? Own house? The best retirement plans? A safe future for your children? Or a vacation in Hawaii?* Say it out loud; there is absolutely nothing wrong with wanting to possess things that may seem too material to you; dreaming is always great. Having goals is great, but not enough. To achieve them, it is important to shed blood, sweat and tears.

По словам Майкла Джордана, «Некоторые люди хотят, чтобы это произошло. Некоторые хотели бы, чтобы это произошло. Другие делают это». Итак, все зависит от вас, в какую же категорию вы хотите попасть? Чем вы готовы рискнуть, чтобы получить лучшее будущее? Готовы ли вы вложить свои деньги и посвятить этому все свободное время? Готовы ли вы превратить свои мечты в планы и стратегии? Если да, то вы нашли для себя идеальный гид, который проведет вас через путь к финансовой независимости.

## Чем замечательна эта книга

Позвольте мне теперь рассказать вам о том, что предлагает эта книга,

– **Эта книга содержит множество профессиональных советов!** – Эта книга предлагает отличные советы и рекомендации для новичков, желающих инвестировать в недвижимость для ее последующей сдачи в аренду. В ней есть множество простых, но проверенных концепций аренды недвижимости, которые будут большим подспорьем для новичков в этом бизнесе.

– **Эта книга представляет собой полное руководство по инвестициям в недвижимость для сдачи в аренду** — Эта книга включает руководство по инвестированию в недвижимость для сдачи в аренду, а также рассказывает, как и почему стоит начать этот бизнес с нуля.

– **Эта книга предлагает несколько новаторских решений, применимых к сдаче недвижимости в аренду!** — В этой книге вы найдете креативные и уникальные решения и советы по аренде, о которых никогда не говорилось ранее и которые нельзя найти в других источниках.

– **Эта книга НИКОГДА вам не наскучит!** — В отличие от других источников, которые склонны к чрезмерному усложнению, вам понравится читать эту книгу, и вы определенно установите с ней личную связь. Это наверняка будет чертовски весело, так что оставайтесь со мной!

Но когда вы продолжите читать эту книгу, я хочу, чтобы вы всегда помнили несколько рекомендаций.

– **DO NOT JUST READ BUT UNDERSTAND** – It is important to comprehend what the book says. Merely reading the words will make you bored with the contents of the book.

– **casts doubt on the author's method books-** Analyze and expose each question offered tips and tricks to make sure that they make sense for you.

– **ASK AND DISCUSS** - Ask experienced investors about everything you have learned and discuss what you have learned with others, capturing every detail.



## ABOUT THE BOOK

This book is likely to deprive you of sleep and make you question your life decisions, like any other serious book.

It will completely change the way you look at your life and the investments you make in it. She will help you get out of your cocoon and plunge into the world of investment. It will help you carve your own path and lead a life that your parents, teachers, authority figures, society, or anyone other than yourself did not plan or choose for you. Containing a plethora of completely new ideas, strategies, concepts and theories, this book will answer all of your vital questions you didn't know the answers to. The goal of this book is to provide the most effective rental property investment solutions and minimize asset management problems. This book is intended to be the only guide to help you invest in rental properties from scratch!

This book contains a detailed explanation of all the possible questions that any real estate investor may have. Each chapter describes the specific step required to invest in rental property, as well as how to get the most out of it with the least investment. Whether you are a newbie or have done it before, this book will help you navigate every corner of this business and generate a steady income that will last you for a long time while helping you fulfill your dream of an easy, stress-free retirement.

Abraham Lincoln once quoted a quote: *"Give me six hours to chop down a tree and I will spend the first four sharpening an ax."* So, are you ready for the journey to become the new real estate tycoon? Fasten your seat belts, get ready; see you in the first chapter!

## Chapter 1

### Understanding the principles of property rental management

*"Positive thinking is powerful thinking. If you want happiness, fulfillment, success, and inner peace, start thinking that you have the strength to achieve those goals. Focus on the bright side of life and expect positive results. " – Germany Kent*

#### Rental investment in a nutshell:

Since this book is intended for beginners, let's start with the good old definition of a rental property. Investing in rental property is a symbiosis between landlord and tenant. Simply put, the tenant pays the landlord a certain amount in exchange for a roof over his head. Both residential and commercial properties are leased. But what makes them a smart investment?

So here's something to think about. The number of rented properties has risen sharply over the past decade, and the national home ownership rate has continued to decline since 2004. The Western world has witnessed how people viewed renting as a better option than buying real estate in the 20-30 age group. There are a number of reasons for this, whether it is home values that are growing faster than income, or simply the flexibility and independence that rental housing offers. In any case, all these factors increase the value of what interests us, that is, investments in rented real estate.

Owning your own business, investing in the stock market, wholesale trade, resale and real estate change can seem quite tempting and entertaining. They may just as well be super popular and profitable, but they are all temporary and ultimately unreliable. Are you confused? Let me explain.

#### Why invest in rental properties?

**1. У этого варианта есть несколько способов получения справедливой прибыли** – По сравнению с другими различными стратегиями в области недвижимости и нишами для накопления богатства, инвестиции в аренду, вероятно, являются наиболее выгодными. Они предлагают возможность захватить все четыре генератора богатства Святого Грааля за один раз. Я говорю о растущей стоимости/оценке собственности, экономии налогов, денежных потоках и умных займах. Давайте рассмотрим каждый из этих пунктов глубже?

– **Растущая стоимость/оценка собственности**– С точки зрения непрофессионала, оценка собственности – это просто рост ее стоимости, достигнутый с течением времени. Дом, который можно было купить за 200 000 долларов пару десятилетий назад, сейчас может стоить 500 000 долларов. Все, что вам нужно сделать, это купить себе недвижимость, сдать ее в аренду (арендаторы управляют недвижимостью и платят за нее), пока вы сидите сложа руки, и ваша собственность ежедневно растет в цене без вложений.

– **Налоговая экономия** — Владельцы недвижимости значительно экономят на налогах. Инвесторы в недвижимость способствуют стабильности экономики страны, предоставляя жителям эффективные жилищные решения; в обмен на это правительство стремится снизить для них налоги. Короче говоря, вы получаете больше дохода, чем большинство людей, и платите намного меньше, когда дело доходит до налогов. Это беспроблемная ситуация!

– **Денежный поток** – это чистая сумма, остающаяся у вас в бизнесе после оплаты всех взносов, счетов и т. д. **Денежный поток** – это доход, который вы получаете от собственности, который финансирует такие статьи, как ипотека, налоги, ремонт, коммунальные платежи, услуги и страхование. Это, вероятно, самый важный генератор из четырех; назовите это «КИСЛОРОДОМ» для инвесторов в недвижимость. Уоррен Баффет однажды сказал: «Правило №1: Никогда не теряйте деньги. Правило №2: Никогда не забываете правило №1» Таким образом,

любое сокращение денежного потока может положить начало вашему пути к финансовому краху.

– **Умные кредиты – вот совет**, который изменит вашу жизнь как инвестора в недвижимость для сдачи в аренду! Большинство людей боятся брать ссуды из-за того, что у них в голове постоянно мелькает фраза «А что, если?», и они задаются вопросом, а что, если они не заработают достаточно для выплаты ежемесячного взноса. Вот как вы можете взять ссуду, расширить свое портфолио недвижимости, при этом не допуская потерь. Но помните, нулевой убыток начинается с нулевой прибыли. Приобретая свою первую недвижимость, не тратьте весь свой денежный поток на предметы роскоши, о которых вы всегда мечтали. Прежде чем отдыхать, постройте свою империю. Получите ссуду, купите новую недвижимость на предоставленную сумму (это называется левереджем) и используйте выручку/остаток, полученный от предыдущей недвижимости, для выплаты кредита. Таким образом, вы можете гарантировать выплату кредита, увеличивая количество недвижимости во владении.

**2. Этот Бизнес никогда не выйдет из моды** – Вложение в жилье, вероятно, является одним из самых безопасных вложений всех времен; в конце концов, людям всегда нужно будет где-то жить. Поэтому, в отличие от фондового рынка и вашего семейного бизнеса, этот вид инвестиций прослужит вам долгое время и обеспечит справедливую прибыль. И как я уже упоминал ранее, из-за стремительного снижения спроса на частные дома среди граждан среднего возраста потребность в аренде жилья увеличивается с каждым днем.

**3. Нет необходимости работать с 9 до 5, чтобы зарабатывать деньги!** – Если вы инвестируете в аренду недвижимости, вы – сами себе начальник! Это означает, что у вас не будет фиксированных рабочих часов, целевого объема работы, дедлайнов или безразличного босса, кричащего вам в лицо весь день. Вам не обязательно все время физически присутствовать на территории своей собственности. Придете вы или нет, у вас есть свобода работать где угодно! Вы зарабатываете деньги, когда ложитесь спать, и зарабатываете деньги, потягивая утренний кофе; всё просто!

**4. Этот вариант невероятно универсален** – Арендуемая недвижимость может быть как жилой, так и коммерческой, будучи представленной в огромном разнообразии. Эта тема определенно требует отдельного раздела, который и следует далее.

## Типы сдаваемой в аренду недвижимости

Сдача недвижимости в аренду является одним из наиболее предпочтительных видов инвестиций в недвижимость благодаря тому, что она предлагает низкий риск и высокую прибыль. Сдающиеся в аренду объекты очень разнообразны, когда дело доходит до форм и размеров, и их легко найти в любой точке США. Положительная сторона сдачи недвижимости в аренду заключается в том, что независимо от того, в какой ситуации находится рынок недвижимости, вы все равно сможете ухватить отличную недвижимость для сдачи в аренду с относительно низким риском и высоким экономическим потенциалом.

Теперь, когда вы, наконец, решили инвестировать в сдачу недвижимости в аренду, ваша первая задача – определить, какой ее тип лучше всего подходит для достижения ваших целей. На рынке арендной недвижимости вы найдете различные варианты на выбор, каждый из которых имеет свои преимущества, недостатки и тип арендаторов, которых они обычно привлекают.

Что касается сдачи в аренду, то одни объекты могут оказаться более выгодными для инвесторов, а другие – для арендаторов. Давайте посмотрим на некоторые виды арендуемой недвижимости и на то, как каждый ее тип может стать для вас лучшим вариантом для инвестирования.

**1. Одноквартирный жилой дом** – Дома на одну семью – самый распространенный и востребованный вид недвижимости. Одна кухня, одна ванная комната и несколько спален, стоящих на собственном участке земли, составляют эту скромную собственность. Как следует из названия, эти дома достаточно просторны, чтобы вместить одну семью, и не имеют общих стен с другими жилыми помещениями.

– Ими легко управлять, и с ними легко работать, так как их очень много, и хотя бы один из них есть почти на каждой улице в Америке. В отличие от многоквартирных домов, домовладелец не несет ответственности за причиняющих неудобства соседей. Арендатор не станет вам жаловаться на шумных соседей; вместо этого он вызовет полицию!

– Это тип актива, с которым лучше всего знаком каждый, включая владельцев, арендаторов, управляющих недвижимостью и кредиторов. Поэтому оценка такой недвижимости, внутренние работы, техническое обслуживание и получение ссуд происходит быстро и довольно просто. Их стоимость впечатляет не меньше! Их можно купить по маленькой цене и продать по большой!

– В частных домах жители обычно оплачивают расходы и счета за коммунальные услуги, такие как электричество, вода, вывоз мусора и техническое обслуживание. Владелец несет ответственность за всю страховку и налоги.

– С инвестиционной точки зрения, этот тип недвижимости сравнительно удобнее найти, он более доступен из-за меньшего размера задатка (по сравнению с другими коммерческими или многоквартирными домами) и привлекает потенциальных арендаторов, которые наносят меньший ущерб собственности и остаются в ней дольше.

**2. Многоквартирные дома** – Многоквартирные дома – это объекты жилой недвижимости, состоящие из нескольких квартир. Эти объекты недвижимости делятся на небольшие многоквартирные дома и большие многоквартирные дома. Двухблочный дом (менее пяти квартир) считается небольшим многоквартирным домом, а объект, состоящий из пяти или более квартир, считается большим многоквартирным домом. Опять же, как следует из названия, эти характеристики подходят для проживания разных семей. В городском мире многоквартирное жилье обычно находится в практичных многоэтажных зданиях в районах проживания среднего класса.

– Многоквартирное жилье – это единовременная инвестиция. Вы платите за один страховой полис, один счет по налогу на имущество и только один ежемесячный платеж по ипотеке, при этом получая прибыль и выгоду от нескольких квартир.

– Этот тип жилья предлагает отличный денежный поток. Если вы приобрели подходящую недвижимость, вы уже подписались на привлечение потенциальных арендаторов, которые обеспечат положительный денежный поток. Кроме того, вам не нужно значительно увеличивать арендную плату за один раз, чтобы повысить свою прибыль, увеличьте ее на небольшую сумму и умножьте на количество принадлежащих вам квартир! Например, предположим, что у вас есть десять квартир и вы увеличили арендную плату на 50 долларов, посчитайте, вы только что увеличили свой ежемесячный денежный поток на 500 долларов!

– В отличие от односемейных домов, подразумевается, что многоквартирные дома должны принадлежать вам, но контролироваться управляющими. Стоимость найма управляющих недвижимостью входит в базовую стоимость вашего объекта, поэтому вам не придется беспокоиться о том, чтобы управлять несколькими семьями одновременно!

**3. Кондоминиумы и таунхаусы** – Назовите их гибридом многоквартирных домов и многоквартирных домов, кондоминиумы и таунхаусы имеют единые и отдельные жилые секции, но такие общие удобства, как бассейн, тренажерный зал, теннисные корты и т.д., организованы товариществом собственников жилья (ТСЖ). Кондоминиумы и таунхаусы немного отличаются друг от друга, когда дело доходит до уединенности квартир, например, в том, разделяют ли они общую стену с соседями и тому подобное, но они довольно похожи, если смотреть на них с точки зрения инвестора.

– Цены на кондоминиумы полностью зависят от экономики конкретной страны и, как правило, сильно меняются.

– Многие кондоминиумы и таунхаусы находятся в собственности своих жильцов, и их позволяют сдавать в аренду на срок от года или более, поэтому с точки зрения инвестора в арендуемую недвижимость это может быть рискованно в плане инвестиций. Поэтому, прежде чем приобретать такую недвижимость, всегда изучите правила, положения и условия конкретного сообщества.

– Сборы ТСЖ иногда могут быть высокими и могут повлиять на ваш денежный поток. Чтобы избежать таких накладок, всегда проводите исследование, прежде чем инвестировать в конкретную недвижимость, и разумно учитывайте подобные сборы в своем анализе недвижимости для расчета чистого денежного потока.

**4. Выкуп заложенной недвижимости (foreclosure)** – такой тип недвижимости также был известен как REO (Real Estate Owned, Недвижимость в собственности), банку перешла в собственность эта недвижимость после того, как предыдущий владелец не смог выплатить ипотеку. Раньше эту недвижимость можно было купить в банке, но сейчас REO, наряду с другими стандартными объектами недвижимости, включены в систему мультилистинга. Инвестирование в выкуп заложенной недвижимости может быть относительно прибыльным по нескольким причинам; позвольте мне перечислить их.

– Банки не смотрят на сделки эмоционально, они действуют структурно, что становится отличным преимуществом для инвесторов в недвижимость. Если вы предлагаете низкую цену за заложенную недвижимость, банк стремится проанализировать каждый аспект предложения, вместо того чтобы обижаться на низкую цену и отказаться от сделки. Это часто приводит к тому, что банки соглашаются продать собственность по относительно низкой цене, поскольку они хотят избавиться от любой лишней собственности в своих записях и списать ее со своих счетов.

– Еще один большой плюс – небольшая конкуренция за обладание такой недвижимостью. Многие инвесторы предпочитают избегать покупки REO, потому что такие объекты обычно пустуют годами, покрываются пылью, разрушаются и воняют, что не позволяет им соблазнить

инвесторов. Но если вы готовы подарить этой собственности немного любви и поухаживать за ней, пока она не вернет свой былой блеск, REO – это фантастический вариант! Вы приобретете такие дома по довольно низкой цене, и после небольших изменений и ремонта из них получатся отличные объекты недвижимости, которые будут привлекать арендаторов, как горшок с медом пчел!

## Что вас сдерживает?

Теперь, когда я только что вручил вам ключи от совершенно новой жизни, жизни, которая не требует работы с 9 до 5 и ежедневного рабочего стресса, чтобы заработать состояние, и жизни, для которой не нужны лотерейные билеты или магические числа, которые сделают вас богатым в одночасье, что же вам мешает? Вы все еще думаете, что вложение в аренду недвижимости – это не по вам? Вы все еще боитесь неудач, даже не начав инвестировать? Что ж, позвольте мне напомнить вам кое-что из моих предыдущих речей.

– Недвижимость – это тот самый способ, который позволит вам быть самому себе боссом, строя свою империю, не рискуя целым состоянием (а иногда и вообще ничем не рискуя).

– Она предоставляет убежище всем, кто когда-либо в нем нуждался, и поддерживает хорошие жилые сообщества, создавая еще более успешные.

– Это дает вам возможность отказаться от повседневной суеты, известной как РАБОТА, и заняться чем-то, что потребует меньше физического труда и обеспечит большую отдачу.

Как однажды сказал Уоррен Баффет, *«Риск возникает из-за незнания того, что ты делаешь»*, поэтому, если вы все еще беспокоитесь о неудачах и потерях, прежде чем дать шанс инвестициям, именно СТРАХ, а не недостаток знаний – ваш самый большой враг. Знания – это то, что можно заработать со временем, но страх – это та шахта, которая разрушает мечты еще до того, как они воплотятся в реальность. В этой книге найдутся ответы на все ваши вопросы, а я буду сопровождать вас на каждом этапе вашей деятельности как инвестора. Итак, поднимите подбородок и отложите в сторону свою неуверенность. Увидимся в следующей главе!

## Глава 2

### Инвестиции в недвижимость для сдачи в аренду

*«Наши цели могут быть достигнуты только с помощью плана, в который мы должны горячо верить и в соответствии с которым должны решительно действовать. Другого пути к успеху нет». – Пабло Пикассо, художник*

#### **Составьте план:**

Добро пожаловать, я рада, что вы решили бросить вызов стихии и продолжили читать дальше. Переходя к инвестициям в недвижимость для сдачи в аренду, давайте рассмотрим первую контрольную точку для успешных инвестиций, а именно «ПЛАНИРОВАНИЕ».

Инвестиции в недвижимость для сдачи в аренду всегда были довольно популярны среди людей, стремящихся заработать состояние. Но успешное вложение требует правильных стратегий и плана. Умные инвестиции начинаются с постановки целей, разработки стратегий, планирования пути к успеху и неукоснительного следования этим принципам. При таком планировании следует учитывать как краткосрочные, так и долгосрочные цели, которые необходимо достичь, при этом уделяя приоритетное внимание временному диапазону этих целей и их рискованности.

Но если вы все еще задаетесь вопросом, *зачем вообще составлять план, если я могу следовать указаниям этой книги?* вам нужно успокоить эти деструктивные мысли в себе. Жизненные цели и задачи индивидуальны для каждого человека. Я не проложу путь, по которому вам нужно будет слепо идти; вместо этого я помогу вам создать свой собственный.

#### **Установите свою цель:**

Цели – это вишенка на пироге каждого инвестора. Без них у вас нет определенной мотивации или чего-либо, к чему можно стремиться. Постановка целей – важная практика; она проясняет ваши приоритеты, повышает вашу производительность за счет повышения мотивации, усиления внимания, улучшения выполнения задач и повышения вашей производительности, что в конечном итоге обеспечивает потенциальное денежное вознаграждение.

Цели – это ступеньки к вашему окончательному результату и основа вашего инвестиционного плана. Без целей нет инвестиционного плана, а без планов вы на пути к финансовому краху. Итак, прежде чем выходить на рынок недвижимости, убедитесь, что вы поставили цели и составили инвестиционные планы.

Вот совет от Гранта Кардона, крупного инвестора в мире недвижимости, который он упомянул в своей книге: *Правило 10X: «Единственная разница между успехом и неудачей заключалась в том, что он записывал свои цели и читал их вслух каждое утро и каждую ночь или всякий раз, когда ему было плохо»*. Это может показаться детским или непрактичным, но это работает! Говорят, если вы повторяете ложь несколько раз, она начинает превращаться в факт, и это работает на всём (а не только на лжи). Повторение целей про себя заставляет вас хотеть их еще больше и прилагать больше усилий. Оно напоминает вам о тех самых вещах, которые вы хотите успеть сделать, прежде чем ваши волосы поседеют.

#### **НА СТАРТ, ВНИМАНИЕ, МАРШ! – Составьте инвестиционный план:**

Как однажды сказал Антуан де Сент-Экзюпери: *«Цель без плана – это просто желание»*, поэтому, чтобы ваши инвестиции были плодотворными, вам нужен хорошо продуманный и четкий план.



*Но как мне начать?* Давайте начнем постепенно? Составляя свой план, всегда помните о желаемой цели. Есть разные места, куда люди могут попасть благодаря инвестициям в недвижимость, и каждый уже составляет план, как туда попасть. Итак, успокойтесь, сядьте и подумайте: «Куда я хочу отправиться?» Всегда помните о своей конечной цели и замените свои «Я не могу» на «Как мне это сделать?» и «Я сделаю».

Итак, что касается плана, **во-первых, выберите правильную стратегию.** Есть две стратегии, к которым вы можете стремиться:

**1) Долгосрочная или традиционная стратегия аренды-** В рамках этой стратегии вы сдаете свою недвижимость в аренду одному арендатору на длительный срок (скажем, на пять месяцев). Это типичная стратегия аренды, которая применяется чаще всего.

**2) Краткосрочная аренда или стратегия аренды через Airbnb-** В рамках этой категории вы выставляете свою собственность на платформах совместного использования жилья, таких как Airbnb, и сдаете ее в аренду по дням (или посуточно). Ваш план сдачи недвижимости в аренду будет зависеть от выбранной вами стратегии.

Двигайтесь дальше, займись своими финансами! Вы окажетесь потерянным ребенком в мире недвижимости, если не разберетесь со своими финансами. Крайне важно учитывать вероятный доход и связанные с этим расходы, чтобы проанализировать ожидаемый доход от аренды вашей собственности. И, прежде чем приступить к инвестициям в аренду, убедитесь, что вы выбрали подходящую недвижимость! Ваш план должен включать вид арендуемой собственности, который лучше всего подходит для вашей цели, вернитесь к страницам Главы 1 и прочтите раздел «*Типы недвижимости для сдачи в аренду*» еще раз, и определите, какой вид собственности даст вам желаемый результат.

**А как насчет способов покупки?** Полностью наличный расчет, кредиты, партнерство или левередж, подумайте о каждом из них, решите, какой из них более доступен вам, и разработайте план, который обязательно приведет вас к своим целям.

Следующим шагом будет планирование вашей аренды, того, как выбрать подходящих арендаторов, и хотите ли вы делать все самостоятельно, или создать команду управляющих недвижимостью, агентов и дилеров, которые помогут вам на этом пути. Все эти факторы слишком важны для объяснения в одной короткой главе, поэтому я подробно расскажу о каждом из них в следующих главах.

### **Как быть умным инвестором:**

Мое определение умного инвестора – это «просто человек с отличными навыками выживания». Нет, мы не говорим здесь о «Джуманджи» или о «Выжить любой ценой», мы говорим о бизнесе, и не просто о каком-то бизнесе, мы говорим об **ИНВЕСТИЦИЯХ В СОБСТВЕННОСТЬ ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ** (да, буквы слишком большие, но я буду напоминать вам об этом, пока это целиком не охватит ваши мысли).

Составление общего плана поможет вам создать дорожную карту к конечному пункту назначения, но это не значит, что вы не столкнетесь с многочисленными препятствиями и тупиками или не совершите неправильных поворотов на своем пути. Итак, чтобы быть умным инвестором, вам нужно уметь выживать с умом.

«*И как я должен это делать?*» Остыньте, всегда помните, что лучший способ справиться с врагом – это заранее знать его схемы и слабые места. Это то, чем мы в том числе будем заниматься. Я расскажу вам обо всех возможных препятствиях, с которыми вы можете столкнуться на пути к финансовой независимости, и о том, как с ними справиться. Таким образом, вы будете готовы ко всем препятствиям и испытаниям, которые бросает вам этот мир!

**1. Отрицательный денежный поток-** Простое владение арендной недвижимостью не имеет большого значения, но наличие собственности, приносящей положительный денежный поток, несомненно имеет. Отрицательный денежный поток от вашей собственности будет означать, что вам придется погашать кредиты, долги и другие расходы из своего денежного резерва. Если ваш бизнес продолжает работать с отрицательным денежным потоком, вы будете тратить больше, чем зарабатываете; в конечном итоге это приведет к исчерпанию вашего денежного резерва, в результате чего вы станете банкротом.

*Итак, как мне предотвратить это?* Просто используйте калькулятор сдачи недвижимости в аренду. **НЕТ Я НЕ ШУЧУ!** Этот волшебный инструмент анализирует рынок и вычисляет все показатели недвижимости, в конечном итоге находя потенциальную недвижимость, в которую вы можете инвестировать. Так что вам больше не придется беспокоиться о такой проблеме, как отрицательный денежный поток!

**2. Недооценка затрат на ремонт и техническое обслуживание-** Это одна из проблем при инвестировании в недвижимость, которую большинство начинающих инвесторов обычно недооценивают. Как и у каждого из нас, у недвижимости есть свой срок жизни, поэтому ее нужно обслуживать и ремонтировать, чтобы она продолжала генерировать прибыль как можно дольше. Поддержание вашей собственности в хорошем состоянии имеет свою цену, поэтому вы должны иметь реалистичные ожидания относительно расходов на ее содержание. Представьте, что вы спланировали все свои финансы и неожиданно столкнулись с огромными счетами за обслуживание. Недостаток бюджета будет угрожать вашему спокойствию, как никогда раньше.

Чтобы предотвратить это, всегда включайте плату за обслуживание в ежемесячные расходы, чтобы не столкнуться с неожиданными расходами, которые испортят ваш бюджет. По-прежнему разумно держать полностью отдельный фонд для этих неожиданных расходов, чтобы предотвратить отрицательный денежный поток.

**3. Низкий коэффициент заполнения недвижимости-** Это очень распространено и может случиться с каждым новичком, имеющим дело со своей первой сдаваемой в аренду недвижимостью. Низкая заполняемость означает, что для вашей собственности в течение некоторого времени арендаторов будет меньше или совсем не будет. Этого можно легко избежать, если хорошо разбираться в объектах для сдачи в аренду; если знать, как найти подходящую недвижимость, назначить на нее цену, прорекламировать ее и найти потенциальных арендаторов; мы обсудим все подробно в этой книге.

**4. Плохие арендаторы —** Теперь, когда вы арендодатель, вы столкнетесь со многими арендаторами, которые могут быть еще большей головной болью, нежели обслуживание самой собственности. Итак, что значит «плохие арендаторы»? Они не преступники и не похитители; они наносят ущерб вашей собственности, не платят вовремя арендную плату, создают проблемы для своих соседей и т. д. Звучит разочаровывающе, правда?

Итак, чтобы не столкнуться с такими арендаторами, вы можете сделать несколько вещей: **выполните тщательную проверку их биографии;** это поможет вам узнать, есть ли у них криминальное прошлое или имеется ли у них достаточный доход, чтобы платить за съем. **Следующим шагом будет подписание договора аренды;** да, это очень важно. Договор аренды защищает права как арендатора, так и арендодателя, поэтому это беспроигрышный вариант для обеих сторон. А если вы владелец многоквартирного дома и вам сложно справляться со всем, найдите себе надежного управляющего недвижимостью. Так вы сможете расслабиться и не вмешиваться, пока управляющий сам найдет для вас надежного арендатора и решит все вопросы, связанные с ним!

Инвестиции – это непростая битва, в которой есть много вызовов, но вместо того, чтобы бояться их, смело вступайте в бой и будьте к ним готовы. Наличие готовых решений до столкновения с проблемами определенно даст вам преимущество.

#### **4 простых шага, чтобы ваш план заработал:**

Если вы новичок и инвестируете впервые, вы склонны сомневаться в своей способности придумать успешный план, а неуверенность всегда ходит с вами за руку. Я вас прекрасно понимаю! Неуверенность в себе и нервозность здесь вполне нормальны. Вот почему я придумал четыре совета, которые помогут вам успокоить дрожащие руки, и хочу предложить вам план, который обязательно приведет к успеху.

**1. Правильное мышление** Психологическая подготовка, вероятно, является наиболее важным шагом перед тем, как начать инвестировать. Когда вы будете готовы, думайте позитивно, верьте, что преодолеете любое препятствие, которое может встретиться на вашем пути, и будьте настроены достичь своей цели. Выберите направление и следуйте ему, не вдавайтесь в сомнения *«Должен ли я делать это?»*, *«Нет, нет, это, кажется, лучше»*, *«Или, может быть, это?»*, *«Надо попробовать это; если это будет слишком сложно, выберу план Б»*. **НЕТ**, никогда не делайте этого; это только создаст ментальный хаос, а **ТАКОГО ПОНЯТИЯ, КАК ПЛАН Б, НЕ СУЩЕСТВУЕТ!** Отказ от стратегии ведет к неудаче. Убедитесь, что вы выбрали одну стратегию и следуете ей, пока не достигнете своей цели.

Допустим, вы решили инвестировать в многоквартирные дома с планами управлять ею самостоятельно и целью иметь в своем распоряжении 50 объектов в течение одного или двух лет. Приступайте к осуществлению этого. *«В настоящее время у меня есть 20 объектов; может быть мне стоит переключиться на многоквартирные дома, и это будет быстрее»*, *«может быть, ничего страшного в том, что я найму управляющих»*. Не изменяйте свое мнение на полпути осуществления плана; это заставит вас усомниться в самих планах. Так что всегда никогда не забывайте оставаться позитивным, решительным и придерживаться своего плана.

**2. Выберите правильный источник для изучения темы:** Ранее я говорил о низком коэффициенте заполнения недвижимости и ее причине в виде недостаточного понимания того, во что вы ввязываетесь. Так что выбор правильных источников с правильной информацией просто необходим!

– Книги: Поздравляю, вы уже нашли такую книгу! В этой книге представлены все основные рекомендации о том, как инвестировать в аренду с нуля!

– Блоги: Поскольку писательство постепенно становится одной из самых значительных профессий всех времен, многие профессионалы и новички начали делиться своими знаниями в Интернете через блоги. Сегодня существуют миллионы блогов с тоннами полезной информации и личным опытом успешных инвесторов. Это отличный способ почерпнуть вдохновение!

– Сайт форума: Веб-сайты, основанные на вопросах и ответах, сделали жизнь удобной, как никогда раньше! Всего одним щелчком мыши вы можете задать свои вопросы и поделиться своими сомнениями в Интернете. Это отличный способ получить ответы или разъяснения на любые сомнения в вашей голове.

– Подкасты: Это может показаться глупым, но подкасты существенно влияют на то, как вы смотрите на конкретную тему. Подкасты по недвижимости от гуру мира инвестиций – отличный способ изучить и понять концепции инвестирования в недвижимость.

**3. Анализируйте и рассчитывайте инвестиционные матрицы:** Все ваши исследования и усилия пойдут насмарку, если вы не умеете управлять своим активом. Если вы думаете, что можете просто нанять управляющего недвижимостью и быть спокойным, проснитесь и вернитесь в реальность, наем управляющего не означает, что вам не нужно изучать основы управления арендуемой недвижимостью.

Сдать в аренду недвижимость, в отличие от других инвестиций в недвижимость, подразумевает определенные проблемы. Они требуют много внимания и управленческих навыков. Помимо обработки кредитных выплат, счетов и налогов, арендуемая недвижимость также требует регулярных проверок и обслуживания. На все это нужны деньги, учитывая что вам важен

положительный денежный поток; вам нужна хорошо проанализированная структура данных, чтобы управлять ими всеми.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.