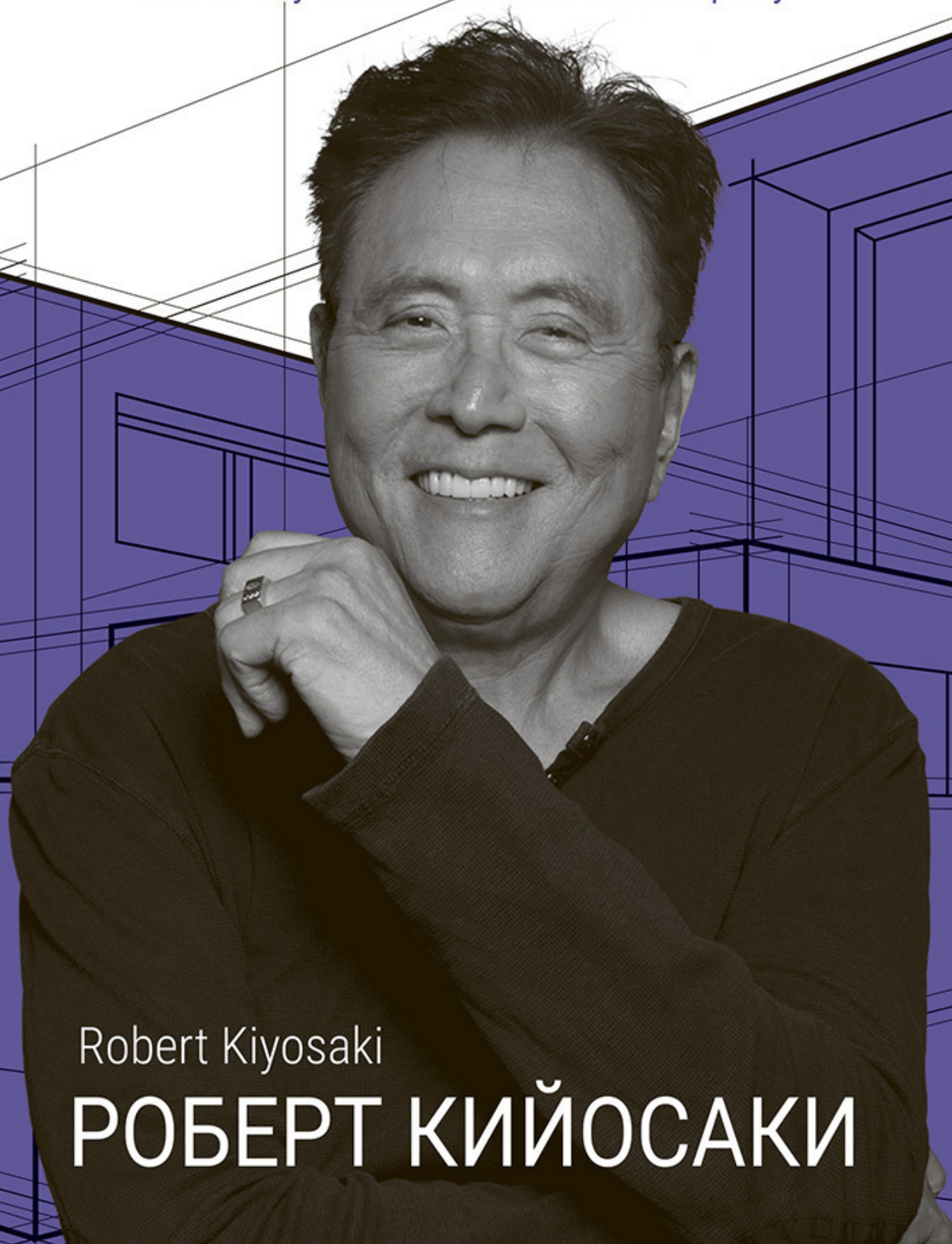


**БОГАТЫЙ ПАПА**

# **КАК ПРИОБРЕСТИ СВОЮ ПЕРВУЮ ИНВЕСТИЦИОННУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ**

How to Buy Your First Investment Property



Robert Kiyosaki

**РОБЕРТ КИЙОСАКИ**

Богатый Папа

Роберт Кийосаки

**Как приобрести свою первую  
инвестиционную недвижимость**

«Попурри»

2014

**Кийосаки Р. Т.**

Как приобрести свою первую инвестиционную недвижимость /  
Р. Т. Кийосаки — «Попурри», 2014 — (Богатый Папа)

ISBN 978-9-85-155338-5

В этой книге кратко изложена самая необходимая информация для начинающего инвестора в недвижимость. Автор знакомит читателей с основной терминологией и документацией, рассказывает о том, как искать подходящие объекты и зарабатывать на них, каким критериям должен удовлетворять объект и как определить его истинную ценность. Кроме того, вы узнаете об особенностях финансирования сделки и получите неоценимые советы по ведению переговоров. Особое внимание уделяется отношению к ошибкам и преодолению страха перед неудачами.

ISBN 978-9-85-155338-5

© Кийосаки Р. Т., 2014

© Попурри, 2014

# Содержание

Слово Роберта Кийосаки к читателю	7
Введение	11
Конец ознакомительного фрагмента.	12

# **Роберт Кийосаки**

## **Как приобрести свою первую инвестиционную недвижимость**

Перевод с английского выполнил *С. Э. Борич* по изданию: HOW TO BUY YOUR FIRST INVESTMENT PROPERTY by Robert T. Kiyosaki.

This edition published by arrangement with Rich Dad Operating Company, LLC.  
First Russian Edition: February 2023.

© 2014 by Robert T. Kiyosaki

© Перевод, издание. ООО «Попурри», 2023

### **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 нетрудно 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 обустройство 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 соблазняйтесь ею и не отходите от своих принципов.

Отвечает ли недвижимость 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*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. T. Kiyosaki". The signature is fluid and cursive, with the first name "Robert" and last name "Kiyosaki" clearly distinguishable.

## **Введение**

### **Как недвижимость создает богатство**

Инвестирование в недвижимость обеспечивает вам налоговые льготы и одновременно создает возможности для будущего прироста стоимости приобретенного объекта. Однако главное преимущество – это использование заемных средств, то есть денег других людей (ДДЛ). В результате вы покупаете актив, который стоит намного больше того, что заплатили за него лично вы. Покупая недвижимость в долг, то есть за ДДЛ, вы приобретаете источник пассивного дохода, в который вы вложили очень мало собственных денег.

#### ***Что предпочесть?***

Вы можете зарабатывать на недвижимости разными способами. Ниже я перечисляю эти возможности и указываю, какие из них рекомендовал мне богатый папа.

#### ***1. Денежный поток или прирост стоимости?***

Лучше всего, когда долгосрочный денежный поток сочетается с потенциалом прироста стоимости. Наличие денежного потока означает, что вы, владея недвижимостью на протяжении длительного времени, получаете от нее постоянный пассивный доход. Прирост стоимости предполагает, что вы сможете получить доход, продав объект за более высокую цену, чем приобрели. Некоторые инвесторы приобретают недвижимость только с целью перепродажи после прироста стоимости. И денежный поток, и прирост стоимости представляют собой хорошие способы получения дохода и могут присутствовать в вашем инвестиционном портфеле. Однако инвесторам, которые поставили перед собой цель достичь финансовой свободы и жить на пассивный доход, богатый папа рекомендует ориентироваться на денежный поток.

## **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.