

میلیونر سرمایه گذار در بخش املاک و مستغلات – خلاصه کتاب و مرور

میلیونر سرمایه گذار در بخش املاک و مستغلات کتابی است که در سال ۲۰۰۵ به چاپ رسید و دیری نگذشت که با استقبال عموم به صدر جدول پرفروشترین کتاب در زمینه سرمایه گذاری در املاک و مستغلات قرار گرفت. نویسنده گان این کتاب Gary Keller و Dave Jenks و Jay papasan می باشند.

کلر یک میلیونر خودساخته و بنیانگذار Keller Williams Realty International ، بزرگترین حق بیمه املاک و مستغلات توسط تعداد زیادی از نمایندگی ها در جهان است. کلر ویلیامز که در سال ۱۹۸۳ تأسیس شد ، جزئی از رتبه برتر ۵۰۰۰ مجله است.

راههای کلیدی / درسهایی که یاد گرفته اید

- ✓ میلیونر سرمایه گذار در املاک و مستغلات با یادگیری روش سرمایه گذاری و سرمایه گذاری برای برنده شدن ، شانس موفقیت کسب و کار خود را افزایش می دهد.
- ✓ تفکر بزرگ: مدلهای بزرگ با اهداف بزرگ منجر به موفقیت بزرگ می شوند.
- ✓ پنج مدل از سرمایه گذاران املاک و مستغلات میلیونر: ارزش خالص ، مالی ، شبکه ای ، هدایتی ، تملیکی
- ✓ سه گانه پویا از CTN: معیارها ، شرایط ، شبکه
- ✓ چهار مرحله سرمایه گذاری در املاک و مستغلات میلیونر: میلیونر فکر کنید ، میلیونی خرید کنید ، یک میلیون تصاحب کنید و یک میلیون دریافت کنید.

خلاصه قسمت اول ، قسمت دوم و قسمت سوم

در این کتاب ۴۳۲ صفحه ای خلاصه ای را از فصول ۱ تا ۳ به صورت زیر خدمت خوانندگان مطرح می کنیم.

قسمت اول: رسم دوره

نویسنده قسمت اول را با مشاهده اینکه قهرمانان شانس بازی را از دست می دهند آغاز می کند زیرا آنها استادان استراتژی و مذاکره هستند. به عبارت دیگر ، در سرمایه گذاری در املاک و مستغلات چیزی به نام "شانس" وجود ندارد ، هر چند که هر لحظه ممکن است سرمایه گذاران چیزهایی پیدا کنند که خارج از کنترل آنها باشد.

قدرت اهداف بزرگ

هنگامی که یک مانع رخ می دهد ، سرمایه گذاران موفق این امر را به عنوان بخشی از منحنی یادگیری طبیعی برای رسیدن به بالاترین سطح دستاورد خود . آنها از فرآیند نرنظر می گیرند و در تفکر ، برنامه ریزی و ساخت فرصت از آن استفاده می کنند تا فرمول موفقیت شخصی را برای اهداف بزرگ ایجاد کنند:

اهداف بزرگ

مدل های بزرگ

موفقیت بزرگ

با استفاده از قدرت مدل‌های اثبات شده در آزمایش و خطا، سرمایه‌گذاران می‌توانند از سطح دستیابی خیلی بیشتر در امتداد منحنی یادگیری شروع کنند. اصلاح خطاها به مرور منجر به ارتقاء آگاهی و استفاده از آن جهت نیل به دستاورد های درخشان آتی می‌شوند.

سه گانه پویای سرمایه گذاری - CTN

در قسمت اول، کلر همچنین درباره اهمیت اصل پارتو، که به عنوان قانون ۸۰:۲۰ نیز شناخته می‌شود، بحث می‌کند. این قانون تصریح می‌کند که ۸۰٪ از نتایج ما از ۲۰٪ اقدامات ما ناشی می‌شود بنابراین باید جهت انجام امور این مبحث را نیز در نظر داشته باشیم.

CTN یا معیارها، شرایط، شبکه - به "سه گانه پویا سرمایه گذاری" معروف هستند.

معیارها و شاخص ها

به کالا یا خدمات خریداری شده اطلاق می‌شود و بخشی اساسی از استراتژی سرمایه‌گذاری است و دست برای مذاکره باز نیست. معیارها به عنوان فیلتر فرصت عمل می‌کند تا خریدهای بالقوه دارایی را که بیشترین فرصت و کمترین خطر را دارند، شناسایی کند.

مقررات

در ابتدا تعریف کنید که چگونه می‌توانید ویژگی آینده نگر مطابق با معیارهای خود را به فرصت معامله تبدیل کنید. شرایط شامل عوامل قابل مذاکره از قبیل قیمت پیشنهاد، پیش پرداخت و نرخ بهره، انتقال، اشغال و در اختیار داشتن چهارچوب هزینه‌ها و کنترل آن است. هنگام مذاکره در رابطه با شرایط، به خاطر داشتن این موضوع بسیار مهم است که به یاد داشته باشید که خرید درست به معنای گرفتن شرایط مناسب است، زیرا پول در املاک و مستغلات وارد معامله می‌شود، نه بیرون آمدن.

شبکه

شبکه شما از افرادی تشکیل شده است که به شما در یافتن معاملات مناسب و انجام آنها کمک می کنند. بسیاری از افراد به اشتباه به اسطوره سرمایه گذار "گرگ تنها که نام کتابی به همین مضمون است" و نماد شخصی است که به تنهایی کار آفرینی می کند باور دارند. با این حال ، هنگامی که نویسنده این کتاب در حال تحقیق در مورد سرمایه گذار املاک و مستغلات افراد میلیونر بود ، متوجه این مهم شد که بهترین سرمایه گذاران املاک و مستغلات روابط خود را با مردم توسط شبکه های مردمی گسترش می دهند.

چهار مرحله رشد در مسیر به یک میلیون

میلیونر سرمایه گذار در املاک و مستغلات از یک مدل بنیادی استفاده می کنند تا مسیر خود را به ۱ میلیون دلار اول و بعد از آن برساند.

برای موفقیت در سرمایه گذاری در املاک و مستغلات ، از مدل بنیادین بیندیشید استفاده می شود در این مدل، سه طرف مساوی مثلث یا معیارها ، شرایط و شبکه مشخص شده اند. درون مثلث ، از پایه شروع می شود و تا مرحله بالا ادامه می یابد ، چهار مرحله رشد عبارتند از:

۱. فکر
۲. خرید
۳. مال خود
۴. پاداش و دریافت وجه حاصل از سرمایه گذاری

در بالای مثلث مدل بنیادی "دریافت" است. برخی از سرمایه گذاران ممکن است به جایی برسند که از گردش مکرر نقدی که ساخته اند راضی باشند و تصمیم به خروج از مشاغل گرفته و از ثمره کار خود لذت می برند. دیگران ممکن است تصمیم بگیرند منتظر بمانند ، کار خود را بسازند و در آینده حتی بیشتر دریافت کنند.

اسطوره ها و تفاهم ها

در بطن جامعه بیشتر مردم می دانند که می توانند و باید کار بسیار بهتری را برای ساختن ثروت و آزادی مالی خود انجام دهند.

بیشتر مردم همچنین تسلیم اسطوره ها - یا منطقی سازی ها و بهانه ها می شوند و دلیل آن این است که ، ترس ها در ما تعلیم دیده می شوند و رشد میکنند و بالغ می شوند و یکی از بزرگترین سوء تفاهم ها این است که اکثر مردم معتقدند داشتن شغل برای ساختن ثروت مالی کافی خواهد بود.

آنها متعهد به این هستند که برای شخص دیگری سخت کار کنند و باتوجه به حاشیه امنیت خود صرفه جویی کنند و به مراقبت های اجتماعی وابسته باشند تا از بقیه مراقبت کنند .

از طرف دیگر ، سرمایه گذاران واقعی از زمان به نفع خود استفاده می کنند. آنها بارها و بارها فکر می کنند ، می خرند و مالک می شوند. در زمان ۵۰ سالگی - سنی که درآمد متوسط کارگر شروع به کاهش می کند - سرمایه گذاران واقعی جریان نقدی غیرفعال زیادی دارند که همچنان در حال افزایش است.

تفکر موفق شامل فکر کردن به اهداف بزرگ ، فکر کردن به پول ، فکر کردن به ارزش خالص و املاک و مستغلات ، ارزش تفکر و معاملات و عملکرد تفکر است.

کالر همچنین ما را با قانون نینا و اهمیت مشاهده وضعیت وضعیت شما آشنا می کند. نینا یک مربی شخصی است و توضیح می دهد که چقدر وضعیت سلامتی جسمی ما مهم است. عادات کوچک مانند ایستادن یا نشستن در نهایت در رفتار ما متجلی می شوند و در نهایت با تبدیل شده به عادت به مشکلات بزرگی تبدیل می شوند.

در زمینه ثروت شخصی ، کلر از قانون نینا برای توضیح اهمیت وضع مالی برای رفاه مالی ما استفاده می کند. وقتی تصمیمات کوچکی از قبیل صرف هر روز کمی کمتر یا بازگشت یک تماس تلفنی دیگر قبل از اینکه آن را یک شب بخواهید عادت دهید ، به زودی مراحل تصمیم گیری های مالی بزرگتر و بهتری را تعیین می کنند.

یک میلیون بخرید

پول در املاک و مستغلات در زمان خرید ملک انجام می شود ، نه هنگام فروش. پنج مدل در این بخش - ارزش خالص ، مالی ، شبکه ، تولید ، هدایت و دستیابی - همه مدلهای اثبات شده ای هستند که به شما اجازه می دهند از اشتباهات دیگران بیاموزید:

خالص مدل ارزش نشان می دهد که شما باید در طول مسیر به محلی که بیشترین رشد اقتصادی و ارزش خالص را دارد ، پول را هدایت کنید.

مدل مالی از سهام عدالت تشکیل شده است که ارزش خالص شما را از طریق افزایش قیمت همراه با بازپرداخت بدهی افزایش می دهد ، در حالی که رشد جریان نقدی جریان پایدار از درآمد منفعل را فراهم می کند.

شبکه مدل چگونگی ایجاد تیم رویایی خود را با اعضای قابل اعتماد از حلقه داخلی مربیان و شرکای خود ، حلقه پشتیبانی شما از متخصصان مانند وکلا و نمایندگان املاک و مستغلات و دایره خدمات شما افرادی که وظایف خاص ملکی مانند بیمانکاران یا افسران سپردن

از مدل تولید و هدایت برای تولید خواص سرمایه گذاری استفاده می شود و در حال ایجاد چهار سؤال اساسی است: من به دنبال چه چیزی هستم ، چه کسی می تواند به من کمک کند تا آن را پیدا کنم ، چگونه اموال یا افراد مرتبط با آن را پیدا کنم ، و کدام ویژگی ها فرصت های واقعی هستند؟

Model Acquisition بر خرید درست و متمرکز ساختن پول خود متمرکز است و خاطر نشان می کند که بخر و نگه دار گزینه واقعی ثروت مالی برای سرمایه گذاری است.

تصاحب یک میلیون

یکی از مهمترین اقدامات لازم برای برداشت از این بخش این است که سرمایه گذاران باید هنگام خرید خوب فکر کنند. یک واحد می تواند یک خانه یک نفره ، دو آپارتمان در یک دوبلکس یا ۱۲ آپارتمان در یک ساختمان چند طبقه بزرگتر باشد.

هر واحد نشان دهنده یک جریان نقدی در سمت درآمد است. از طرف هزینه ، زمان ، تمرکز ، هزینه و مسئولیت وجود دارد. با گذشت زمان ، سرمایه گذاران املاک و مستغلات میلیونر ، ارزش سرمایه گذاری خود را به حداکثر می رسانند تا به حداکثر رساندن جریان نقدی و به حداقل رساندن مدیریت بپردازند و همچنین در همین حین از خود در قبال تغییر کوتاه مدت در بازار اجاره ، محافظت می کنند.

پاسخگویی به پول خود با دادن یک اخلاق کاری ، چشم انداز منحصر به فرد دیگری را برای سرمایه گذاران املاک و مستغلات فراهم می کند. سرمایه گذار املاک و مستغلات میلیونر چهار شرط پول را ذکر می کند:

- **Dead Money** یا پول مرده که بازده کمتر از نرخ واقعی تورم یا پایین تر است.
- **Safe Money** با پول امن بازده متوسطی درست کمی بالاتر از نرخ واقعی تورم ایجاد می کند
- پول سالم بازده بین ۹ تا ۱۲ درصد بیش از تورم ایجاد می کند
- پول ثروتمند بازده ای تا ۲۰ درصد بیش از نرخ واقعی تورم ایجاد می کند، و روشی است که سرمایه گذاران املاک و مستغلات برای ساختن ثروت واقعی پول را به کار می اندازند.

یک میلیون دریافت کنید

آنچه کلر در این بخش نشان می دهد ، قدرت استفاده از نرخ بهره پایین و اهرم ، گردش پول ، تقدیر و سهام عدالت برای به دست آوردن املاک و مستغلات با درآمد کافی برای دریافت یک میلیون دلار سرمایه در گردش سالانه آینده و خروج سهام است.

البته برای اینکه فردا یک میلیون دلار در سال دریافت کنید ، باید امروز یک برنامه داشته باشید. همانطور که یک سرمایه گذار املاک و مستغلات یک میلیونر می گوید:

”اطمینان حاصل کنید که در پایان می فهمید که نمونه کارهایتان به چه شکل است. نمونه کارهای آینده من ۲۵۰ خانه خواهد بود. در صورت پرداخت همه ، این ۱/۴ میلیون دلار درآمد ناخالص اجاره سالانه است ، و وقتی ۶۰ یا ۶۵ ساله هستم می توانم آنها را بفروشم و اسکناس را نگه دارم. شما می خواهید به جایی برسید که یک تجارت داشته باشید.

قسمت سوم: ماندن در بالا

اگر یک میلیونر باشید ، به پول و جهانیان اهمیت نمی دهید. مسئولیت میلیونر شدن و ماندن در آنجا به طور کامل بر دوش شماست.

واقعیت این است که هر کسی می تواند میلیونر شود ، اما همه نمی توانند. اکثر مردم دنیا دوست دارند یک میلیون دلار پول داشته باشند ، اما فاقد تمرکز و نظم و انضباط برای انجام کارهایی هستند که برای رسیدن به آنجا لازم است.

قانون ۸۰:۲۰ را به خاطر دارید؟

این قانون در مورد سرمایه گذاران احتمالی نیز صدق می کند. ۸۰٪ از مردم وقت خود را صرف انجام کارهای جزئی می کنند که بازده متوسط را ایجاد می کند. فقط ۲۰٪ بالای سرمایه گذاران املاک و مستغلات وقت و تلاش خود را برای رسیدن به صدر و ماندن در آنجا متمرکز می کنند.

می توانید این کار را با ایجاد یک مسیر مالی انجام دهید:

با گنجاندن الگوی خالص ارزش در زندگی خود ، یک اردوگاه پایه مالی ایجاد کنید.
با راه اندازی صندوق اضطراری ، خرید خانه ، اخذ بیمه کافی و ایجاد برنامه املاک از آینده خود محافظت کنید
آینده خود را با ایجاد انگیزه ، کسب دانش و قدرت ، ایجاد رهبری ، تبدیل مظنونان به آینده ، خرید سرمایه گذاری در املاک و مستغلات و به دست آوردن بینش سرمایه گذاری کنید
برای ساختن فراوانی از ثروت مالی ، این دوره را با یک برنامه مشخص از کارهای روزانه ، هفتگی ، ماهانه و جاری ادامه دهید

پروفایل های سرمایه گذاران میلیونر واقعی

میلیونر سرمایه گذار در املاک و مستغلات می توانند از هر پس زمینه اجتماعی ، اقتصادی و فرهنگی ناشی شوند. این کتاب ۲۱ میلیونر در زندگی واقعی و سفرهای سرمایه گذاری آنها را نشان می دهد.

در اینجا برخی از راه هایی که سرمایه گذاران ثروت خود را از طریق املاک اجاره مسکونی ساخته اند آورده شده است:

رناتا سیرسو در آتلانتا زندگی می‌کند و ۱۶ سال است که دارای مالکیت اجاره‌ای یک خانواده و چند خانواده است و در خرید و نگه داشتن، تعمیر کننده‌های ثابت در اواسط و قیمت بالای خانه تخصص دارد.

رناتا خود را "overachiever" کلاسیک می‌نامد و اعتراف می‌کند که وقتی شما خود را خیلی نازک می‌کنید یاد می‌گیرید که همه چیز رنج می‌برد. به همین دلیل تمرکز او تمرکز روی ویژگیهای بالاتر است که بتواند جریان نقدی و قدرانی بلند مدت را بدون حداکثر برخورد با تعداد زیادی از واحدها به حداکثر برساند.

جری کلونگر در کانزاس سیتی مستقر است و صاحب ۵۳ خانه تک خانواده و یک زن و شوهر ساختمان تجاری است. جری در سلب مالکیت و فروش عمده فروشی تخصص دارد، و به قول او "وقتی او در اواسط دهه ۱۹۸۰ سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات را شروع کرد، این کار را فریاد زد."

در آغاز کار سرمایه‌گذاری خود، جری در حال صعود از نردبان شرکتها در صنعت بانکداری بود و به سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات به عنوان یک سرگرمی پولی پاره وقت می‌اندیشید. هنگامی که او دنیای شرکت‌ها را پشت سر گذاشت، جری در سال اول خود سه برابر بیشتر از آنچه در این بانک داشت به عنوان یک سرمایه‌گذار در تمام وقت در املاک و مستغلات ساخته است. او با همکاری با نمایندگان املاک و مستغلات که بازار را برای او شانه می‌کنند، بهترین معاملات خود را پیدا می‌کند.

کارلوس هرین و همسرش در اوگدن یوتا زندگی می‌کنند و ۱۵ سال است که در املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری می‌کنند. آنها در حال حاضر ۲۶۱ واحد دارند و در خرید و نگهداری تخصص دارند.

این زوج در سال ۱۹۷۰ از آرژانتین با تنها ۱۲۰ دلار دلار به نام خود به ایالات متحده مهاجرت کردند. آنها با درک اینکه امریکا سرزمین فرصت‌ها بود، بلافاصله مهارت‌های کارآفرینی خود را با داشتن و اداره انواع مشاغل به کار گرفتند. اما همانطور که کارلوس می‌گوید، "روشی که آنها آنرا ساخته‌اند و آن را بزرگ کرده‌اند، مالکیت و اجاره ملک است."

آیا سرمایه‌گذار املاک و مستغلات میلیونر ارزش خواندن دارد؟

کالر می‌داند که هر معامله و بازار املاک و مستغلات منحصر به فرد است، بنابراین او یک فرآیند یک اندازه را ارائه نمی‌دهد. در عوض، او یک نقشه راه جامع برای موفقیت فراهم می‌کند که می‌تواند با هر کلاس‌داری و در هر بازار مورد استفاده قرار گیرد تا یک سرمایه‌گذار در املاک و مستغلات میلیونر شود.

نقاط قوت

در مورد استراتژی‌های اساسی و اصلی سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات بحث می‌کند

توضیح اسطوره های مشترک و چگونگی غلبه بر این موانع در مسیر یک میلیون از مدل های اثبات شده برای بودجه شخصی و برنامه ریزی مالی سرمایه گذاری استفاده می کند درک موضوعات پیچیده را آسان می کند

برگه های مربوط به بودجه شخصی ، ترازنامه شخصی ، معیارها و هزینه تعمیر را ارائه می دهد

شامل پروفایل های ۲۱ سرمایه گذار املاک و مستغلات میلیونر در زندگی واقعی و نحوه رسیدن آنها به جایی که امروز هستند

نقاط ضعف

در بیش از ۴۰۰ صفحه ، سرمایه گذار املاک و مستغلات میلیونر مطالعه سریع نیست

برخی از خوانندگان ممکن است احساس کنند که کتاب از انگیزه اضافه وزن دارد اما فاقد ایده های عالی است

درست قبل از آخرین سقوط املاک و مستغلات نوشته شده است ، بنابراین برخی از مفاهیم مربوط به اهرم ممکن است برای سرمایه گذاران بلند مدت بسیار تهاجمی باشد

مفاهیم سرمایه گذاری برای سرمایه گذاران املاک واسطه ای متوسط و باتجربه که در حال حاضر در راه تهیه ۱ میلیون دلار اول خود هستند ، بیش از حد ساده شده است

نتیجه

در حالی که هر کس می تواند یک سرمایه گذار در املاک و مستغلات میلیونر باشد ، همه نمی توانند. اگر شما هم یکی از مجربان کار هستید ، قطعاً سرمایه گذار املاک و مستغلات میلیونر را به کتابخانه خود اضافه کنید.

این کتاب دارای محتوای فعال برای سرمایه گذاران اولیه ، متوسط و با تجربه است. گری کلر یک کار عالی در توضیح اصول اصلی و استراتژی های واقعی انجام می دهد

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات که به راحتی می توانید برای تجارت خود شخصی سازی کنید.