

## Пролог

# ИМЕЕТ ЛИ ВСЕ ЕЩЕ СМЫСЛ ИНВЕСТИРОВАТЬ В НЕДВИЖИМОСТЬ?

**З**аоблачные цены. Избыток арендных площадей. Падение норм капитализации. Отрицательное движение наличности. Бесчисленное количество правительственных правил и постановлений. Постоянные разговоры о том, что скоро рынок недвижимости лопнет, как мыльный пузырь. Если вы начинаете сомневаться в целесообразности инвестирования в недвижимость — вы не одиноки. Откройте любую деловую газету или финансовый журнал, и вы обязательно увидите мрачные пророчества о неминуемой кончине рынка недвижимости.

Но погодите. Перед тем как делать выводы, спросите себя: вы можете назвать более прибыльную альтернативу? Портфель в 500 акций Standard & Poors, который дает менее двух процентов годовых? Облигации Казначейства США, дающие до 4,5 процента? Корпоративные ценные бумаги, обещающие на пару десятых больше годовых, чем казначейские? Фонды для хеджирования? Ценные бумаги, выпущенные частными лицами? Товары? Сберегательные счета? Депозитные сертификаты? Я готов поспорить с каждым, кто возьмется утверждать, что любой из этих вариантов предпочтительнее вложения в недвижимость.

Даже ведущий защитник ценных бумаг Джереми Сигел (*Stocks for the Long Run*, Irwin, 1994) несколько поостыл. В последнее время Сигел дает осторожные советы и предсказывает общую прибыль от инвестирования в ценные бумаги на уровне от шести до восьми процентов годовых (без учета инфляции и налогов).

От шести до восьми процентов! На такой прибыли состояние не сколотишь и финансовой свободы не достигнешь. Такая прибыль не в состоянии обеспечить даже комфортное существование на пенсии (если вы планируете выйти на

пенсию до 75–80 лет). Факт остается фактом: в последние годы инвесторы повышали цены на недвижимость, уменьшая тем самым соответствующие потоки капитала, потому что они усвоили непреложную истину: инвесторы в недвижимость всегда зарабатывали больше, чем их коллеги, пытающиеся получить богатство, постоянный доход и финансовую стабильность путем вложения средств в ценные бумаги. (Что касается облигаций, товаров и фондов хеджирования, то пейзаж инвестирования усеян съезжившимися останками чистой стоимости тех, кто пытался нажить состояние, идя этими извилистыми путями.)

Лично я знаю десятки людей *разного происхождения*, кому недвижимость помогла заработать более миллиона долларов. Я никогда не встречал никого с подобными барышами, накопившего свой основной капитал другими путями инвестирования. Когда я путешествую с лекциями по Соединенным Штатам и по всему миру, люди, которых я встречаю, говорят мне то же самое. Они знают немало людей, много заработавших на недвижимости. И они знают нескольких (или никого), кто заработал бы состояние на вложении в акции, облигации или товары.

Как вы узнаете, читая эту книгу, общая прибыль, которую можно получить с недвижимости, обычно значительно превышает доход от других источников инвестирования. Без сомнения, спрос инвесторов остается высоким, поэтому и цены на недвижимость будут продолжать расти. Иными словами, инвестиционный климат на рынке недвижимости развивается именно так, как я и прогнозировал в предыдущих изданиях этой книги.

Вот чем я объясняю это. Почти каждый сейчас понимает, что в Соединенных Штатах, Японии, Великобритании и континентальной Европе наблюдается увеличение количества лиц старшего возраста. Будущие пенсионеры осознают, что ни правительственные программы социального обеспечения, ни корпоративные пенсии не смогут обеспечить им надлежащий доход (и средства на медицинское обслуживание), которые необходимы им для благополучного (или хотя бы комфортного) существования в преклонные годы.

Кроме того, увеличивающееся поколение инвесторов преклонного возраста больше не слушает сказок радиостанций, который предсказывают счастливый конец каждому, кто будет посылать на Уолл-стрит по несколько долларов в месяц. В ответ на последнее такое воззвание инвесторы бросились “активно искать пути наживы”, как выразилась недавно газета *The New York Times*<sup>1</sup>.

Чтобы накопить необходимые средства и компенсировать потери на акции, десятки миллионов инвесторов преклонного возраста ищут безопасный

<sup>1</sup> В феврале 2005 года Аргентина подписала план реструктуризации долгов, в соответствии с которым она обязалась выплатить своим инвесторам по тридцать четыре цента за каждый доллар, который задолжала. Через несколько дней после затыкания кредиторам *рпа The Wall Street Journal* сообщил, что “соскучившиеся по прибыли инвесторы готовы подумать над тем, чтобы дать Аргентине еще один шанс”.

защищенный от инфляции после изъятия налогов источник инвестирования, который приносил бы им от двенадцати до пятнадцати годовых (или больше). На сегодня только недвижимость предлагает реальную возможность достичь таких результатов.

В третьем издании этой книги (2000 г.) я давал следующий анализ и прогноз:

В любом случае инвестирование сегодня — это сложная тема. Без сомнения, в будущем инвестирование усложнится еще больше. Слишком много людей с деньгами борются за дефицитные хорошие возможности для инвестиций. Десятки миллионов людей надеются на долгую жизнь и процветание. Как нам всем достичь успеха? Это невозможно. Все его не достигнуто.

Почему это невозможно? Почему все его не достигнуто? Потому что, как я тогда указал, “не хватает денег, чтобы реализовать идеалистические надежды и мечты каждого... (следовательно) цены на недвижимость будут продолжать расти, а наличная прибыль — уменьшаться”. В надежде обеспечить себя на пенсии (наличным содержанием) инвесторы преклонного возраста будут покупать недвижимость.

Для этих более чем пятидесяти миллионов людей преклонного возраста, которым нужен защищенный от инфляции источник дохода (а также защищенная от инфляции номинальная стоимость активов), нет лучшего выхода, чем инвестирование в недвижимость. Даже при сегодняшней “высокой” цене и “малых” доходах с аренды недвижимость приносит больше прибыли на каждый доллар инвестиции, чем акции, облигации или ежегодные ренты. Если бы меня спросили: “Будет ли недвижимость в целом такой же прибыльной в течение следующих десяти лет?”, я ответил бы: “Возможно, нет”.

Но сам вопрос поставлен неверно. Вместо этого следовало бы спросить: “Даст ли доход инвесторов с недвижимости в целом большую прибыль с меньшим риском, чем любая другая инвестиция”? На этот вопрос я отвечаю: “Без сомнения”.

И вот почему. Сегодня почти везде в США (да, даже в Калифорнии) можно найти недвижимость, которая приносит бы чистую прибыль с ее аренды в 6–7,5%. В регионах, где недвижимость дешевле, прибыль от аренды может подняться выше 12%.

Однако прибыль с аренды — это только одна сторона медали. Чтобы вычислить общую прибыль с вашей недвижимости, прибавьте к доходу от аренды прибыль, которую вы получаете от кредита (для финансирования вашей инвестиции), от амортизации (выплаты ипотеки арендными сборами) и инфляции (повышения цен на потребительские товары, т.е. индекса потребительских цен), от повышения цен (роста цены, возникающего, когда спрос превышает

предложение, — что мы будем наблюдать еще долго), формирования цены (улучшение состояния недвижимости, более эффективное управление ею) и покупки недвижимости по цене ниже рыночной, прибегая к “налоговому убежищу” (занижение цены, налоговые кредиты).

Сложив все эти отдельные источники прибыли, вы получите общую годовую выручку в 15% (или больше). Подучившись по книгам и на семинарах проводить исследования рынков, вы сможете заработать еще больше. Повысив свой образовательный уровень, вы научитесь искать и/или договариваться о выигрышных для вас ценах. Вы научитесь определять районы и города, в которых вскоре поднимутся цены на недвижимость. Вы научитесь значительно улучшать использование, управление и внешний вид своей недвижимости. Таким образом, вы сможете просить более высокую арендную плату и не давать своей собственности “простаивать”.

Без сомнения, вы сможете заработать на недвижимости больше, чем на других вложениях, потому что рынок недвижимости в целом предлагает большие годовые прибыли. Еще более важно то, что вы сможете повысить свой доход от недвижимости с помощью образования, предприимчивости, ума, маркетинговой стратегии и творческого подхода. Вложения в акции, облигации и ежегодная рента таких возможностей не предполагают.

Однако двум инвесторам в недвижимость необязательно идти одним путем на одной скорости. Можно использовать разные тактики и стратегии, отвечающие вашим целям, талантам, времени и финансовым возможностям.

Можно сделать инвестицию в коммерческую недвижимость и фактически пустить ее “на автопилот”. Можно проводить вечера и выходные, делая в приобретенной собственности ремонт. Можно купить четырехквартирный дом, поселиться в одной из квартир и оплачивать свои расходы из арендной платы за три остальные. Можно активно выискивать недвижимость, заложенную без права выкупа или закладную недвижимость, не проданную банком и находящуюся в его собственности (REO). Можно превращать квартиры в общежития, а дома — в офисы. При работе с недвижимостью можно использовать один из этих подходов или десяток других. В этой книге под “инвестированием в недвижимость” понимается широкий круг прибыльных возможностей.

Независимо от вашего положения на данный момент, недостатка (или избытка) времени, наличности или сил, которые вы можете инвестировать, и вашего места проживания, вы можете составить план инвестирования в недвижимость, который, если выполнять его с умом, обеспечит вам финансовую независимость, обещающую не только материальные выгоды, но и, что еще более важно, — жизнь, о которой вы мечтали.

В главе 1 я сравниваю недвижимость с акциями, облигациями и ежегодной рентой. Однако поймите, что я писал эту книгу не для того, чтобы убедить вас

инвестировать в недвижимость. Скорее, я настаиваю на целесообразности таких инвестиций, потому что недвижимость на данный момент дает большую прибыль, чем любые другие инвестиции, и все больше и больше людей желают в нее вкладывать средства. Большинство людей, которые уже имеют недвижимость, планируют приобрести еще. Даже люди, которых недвижимость не особенно интересует, хотят инвестировать в нее хотя бы для того, чтобы разнообразить вложения от бумажных активов в активы материальные.

Мы получаем большие доходы от недвижимости, потому что недвижимость — несмотря на все прогнозы средств массовой информации — остается недооцененной относительно других альтернативных источников вложения капитала. Имейте в виду, когда я говорю об инвестировании в недвижимость, я веду речь не о домах на одну семью и не о многоквартирных домах, которые стоят по 1,5 миллиона долларов, а приносят по 3 000 долларов в месяц от всех арендаторов. Я имею в виду недвижимость, которая обеспечивает позитивное движение капитала при покупке ее через обычное доступное финансирование. Или же это недвижимость, которую можно купить по скидке; недвижимость в плохом состоянии, которую можно привести в порядок; недвижимость в недооцененных районах; недвижимость, которую можно использовать для получения еще большей прибыли.

Каждый тип инвестирования проходит через циклы краткосрочных спадов популярности. Поэтому я не берусь делать прогнозы на следующие шесть месяцев или даже следующие несколько лет. И хотя я думаю, что рынок недвижимости будет процветать (по причинам, уже изложенным), я осознаю, что экономический спад, резкое изменение процентных ставок или, к примеру, чрезмерные застройки (на некоторых рынках) могут вызвать временный спад. (Опять-таки подчеркиваю, что я имею в виду недвижимость, арендная плата за которую адекватна цене на эту недвижимость. Разумеется, многие многоквартирные дома в районе метро, особняки и маленькие квартирники под этот критерий не подходят.)

Хотя цены на недвижимость могут упасть, мои личные средства инвестированы главным образом именно в недвижимость. Почему? Потому что когда я смотрю на пять, десять, пятнадцать и двадцать лет вперед, то уверен, что моя собственность — и ваша тоже, если вы примените подходы и идеи, изложенные в этой книге, — принесут мне огромную прибыль. Начните сейчас, и, как все долгосрочные инвесторы в недвижимость, вы обретете финансовую свободу и стабильность, которую может вам обеспечить только недвижимость.

Свои вопросы или комментарии присылайте мне по адресу [gary@garyelfred.com](mailto:gary@garyelfred.com). Больше о том, как прибыльно инвестировать на сегодняшнем рынке, читайте на сайте [garyeldred.com](http://garyeldred.com).