

# Содержание

<b>Об авторах</b>	<b>13</b>
Посвящения	14
Благодарность авторов	14
<b>Введение</b>	<b>15</b>
Чем эта книга отличается от других на эту же тему	15
Кто вы, наш читатель?	16
Как построена эта книга	17
Пиктограммы, используемые в этой книге	18
Куда двигаться дальше	18
От издательства	18
<b>Часть I. Покупка недвижимости — это инвестиция</b>	<b>21</b>
<b>Глава 1. Инвестирование в недвижимость и другие вложения</b>	<b>23</b>
Больше мотивации!	23
Сравним недвижимость с другими вариантами инвестирования	24
Отдача	24
Риск	25
Ликвидность	25
Потенциал прибыли и рост благосостояния	26
Начальный капитал	28
Диверсификация ценности	28
Возможность повышения стоимости объекта	28
Дополнительные доходы — шаг к покупке следующего объекта	29
Готовы ли вы инвестировать в недвижимость	30
Есть ли у вас свободное время?	30
Умеете ли вы справляться с проблемами?	30
Интересует ли вас недвижимость?	31
Включение покупки недвижимости в финансовый план	31
Финансовая стратегия	31
Страхование	32
Обдумайте свое пенсионное обеспечение	32
Подумайте о распределении ресурсов	32
<b>Глава 2. Разнообразие вложений в недвижимость</b>	<b>35</b>
Инвестируйте поближе к дому	35
Покупка собственного дома	35
Сдача в аренду собственного дома	36
Покупка дома для последующей перепродажи	37
Летние домики и прочая курортная недвижимость	37

Инвестирование в жилую недвижимость	39
Дом на одну семью	39
Многokвартирные дома	40
Что же выбрать?	41
Коммерческая недвижимость	42
Земельные участки	43
REIT — траст по инвестированию в недвижимость	46
Различия между открытыми и закрытыми REIT	47
Работа с цифрами	47
Кредитные союзы	48
<b>Глава 3. Еще об инвестициях в недвижимость</b>	<b>49</b>
Покупка без использования собственных средств	49
Миф или реальность	49
Как найти выгодные варианты	51
Покупка недвижимости для перепродажи	52
Спекуляция новым и старым жильем	52
С каким риском сопряжена покупка с целью перепродажи	52
Поиск несостоятельных кредиторов	53
Переход заложенной недвижимости в собственность залогодержателя	54
Приобретение недвижимости у кредитора	58
Аренда с последующим выкупом	59
Продажа завещанной недвижимости	59
Пассивный подход	60
Ограниченное партнерство	60
Кредитные союзы	60
Приобретение недвижимости под залог	61
<b>Глава 4. Создайте команду</b>	<b>63</b>
Чем раньше, тем лучше	63
Проконсультируйтесь у юриста	64
Финансовые советники и аналитики	65
Кредиторы и посредники	65
Кто есть кто	65
Налаживание отношений	66
Работа с агентами по продаже недвижимости	67
Обязанности агента	67
Комиссионные агенту по недвижимости	68
Как найти хорошего агента	68
Используйте навыки своего агента с максимальной пользой для себя	70
Помощь оценщика	71
<b>Часть II. Где взять деньги на приобретение недвижимости</b>	<b>73</b>
<b>Глава 5. Источники финансирования</b>	<b>75</b>
Сколько денег нужно для начала	75
Не слушайте тех, кто говорит, будто можно покупать без денег	75
Сколько нужно для начала	76
Как преодолеть ограничения по сумме первоначального платежа	77

Найдите более выгодные условия кредита	78
Соберите нужную сумму	78
Превратите экономию в привычку	78
Откуда еще можно получить деньги	79
Более сложные стратегии финансирования	80
<b>Глава 6. Где взять деньги на покупку недвижимости</b>	<b>83</b>
Варианты кредита	83
Фиксированная процентная ставка — аннуитет	83
Регулируемая (изменяемая) процентная ставка	85
Другие выплаты	86
Принятие решения	87
Процентная ставка: фиксированная или регулируемая?	87
Краткосрочный или долгосрочный кредит?	87
Получение ссуды под залог имеющейся недвижимости	88
Действия банка в случае вашего банкротства	89
<b>Глава 7. Поиск и выбор самых лучших условий кредитования</b>	<b>91</b>
Поиски кредита	91
Прислушайтесь к мнению опытных людей	91
Поговорите с агентами по недвижимости	92
Решение возможных проблем с получением кредита	94
Не увлекайтесь кредитами	94
Боритесь с недостаточным доходом	95
Значение правильной оценки имущества	95
<b>Часть III. Выбор и оценка объектов недвижимости</b>	<b>97</b>
<b>Глава 8. Местоположение, местоположение и... стоимость</b>	<b>99</b>
Как правильно выбрать время для инвестирования в недвижимость	99
Оценка района: общий взгляд	101
Рост населения	102
Рост предложения труда и уровня доходов	103
Изучение местного рынка недвижимости	104
Спрос и предложение	105
Поиск перспективной недвижимости	109
Барьеры для входа	109
Изучение района	110
Школы	111
Криминогенная обстановка	111
Недвижимость должна вам нравиться	111
Что связывает вас с вашей недвижимостью	112
Рынок продавцов и рынок покупателей	114
Циклы на рынках недвижимости	114
Выбор времени для инвестирования в недвижимость	115
<b>Глава 9. Перспективы аренды и стоимость объекта</b>	<b>117</b>
Оценка аренды	117
Аренда жилья	118

Аренда коммерческой недвижимости	118
Принципы оценки	119
Что значит надлежащее и оптимальное использование	120
Рыночная и инвестиционная стоимость	120
Дополнительные источники информации	121
Установите предельные значения МД и МП	122
Мультипликатор валового дохода / мультипликатор прибыли	122
Цена за объект и цена за квадратный метр	124
Цена замещения	124
<b>Глава 10. Самое главное: так сколько же я должен платить?</b>	<b>125</b>
Инвестиция должна приносить прибыль	125
Расчет чистой операционной прибыли (ЧОП)	126
Оценка дохода: от фантазий к точным цифрам	127
Расчет операционных расходов	129
Расчет потока денежных средств	130
Обслуживание долга	131
Капитальные улучшения	131
Расчеты для коммерческой недвижимости	132
Подведем баланс	132
Три основные подхода к оценке	133
Подход изучения рынка (сравнение сделок)	133
Подход сравнения цен, или стоимостной	135
Подход капитализации дохода	136
Согласование расчетов	137
Соединим все вместе — какую цену считать правильной	138
Изучите методы оценки	138
Ищите объекты, ценность которых может быть увеличена	139
<b>Глава 11. Окончательный выбор, переговоры и договор о задатке</b>	<b>141</b>
Основы ведения переговоров	141
Выбор стиля переговоров	141
Вы должны знать как можно больше	142
Как составить реалистичное и привлекательное предложение	144
Осмотр выбранного объекта	145
Недвижимость “в жилом состоянии”	146
Изучение физического состояния объекта	147
Заключение предварительного соглашения — договор о задатке	148
Проверка документов	151
<b>Глава 12. Проверка документов и заключение сделки</b>	<b>153</b>
От договора о задатке к договору купли-продажи	153
Непредвиденные обстоятельства	154
Счета, соседи и газеты	155
Вопросы собственности	155
Владение на условиях партнерства	156
Заключение сделки	157
Что нужно для заключения договора купли-продажи	158
Проверка титула — прав собственности на недвижимость	158

Страхование недвижимости	159
Заклучение сделки	159
Порядок заключения договора купли-продажи	159
<b>Часть IV. Владение недвижимостью</b>	<b>163</b>
<b>Глава 13. Вы стали владельцем недвижимости</b>	<b>165</b>
Управлять самому или нанять управляющего	165
Вы сами управляете недвижимостью	166
Процедура сдачи недвижимости внаем	167
Договор об аренде	167
Сдача квартиры посуточно и почасово	169
Если вы купили недвижимость, которая уже сдается в аренду	169
Знакомство с арендаторами	169
Заключение нового договора об аренде	170
Повышение арендной платы	170
Сдача в аренду пустующей недвижимости	171
Как найти арендаторов	171
Определение срока аренды	172
Уровень оплаты	172
Повышение стоимости объекта за счет обновления и модернизации	173
Реклама сдаваемой в аренду недвижимости	175
Показ недвижимости	175
Выбор арендаторов	176
Подписание договора и дальнейшие действия	177
<b>Глава 14. Защита инвестиций: риск-менеджмент</b>	<b>179</b>
Риск, связанный с ухудшением состояния недвижимости	179
Риски, связанные с арендаторами	180
Риски, связанные с колебаниями цен на рынке аренды	181
Риски, связанные с колебаниями цен на недвижимость	183
Страхование недвижимости	184
Какая страховка вам нужна	184
Возможности и виды страхования	184
Учет и контроль	185
<b>Часть V. Великолепные десятки</b>	<b>187</b>
<b>Глава 15. Десять и один способ повысить прибыльность вашей недвижимости</b>	<b>189</b>
Повышайте арендную плату	189
Снижайте текучесть арендаторов	190
Рассмотрите возможность аренды с последующим выкупом	190
Выберите нишу рынка	191
Поддерживайте и обновляйте	191
Снижайте операционные расходы	191
Изменение схемы выплаты кредита	191
Будьте готовы продать недвижимость	192
Будьте готовы переехать	192

Повысьте ценность а счет переориентации аренды	192
Улучшайте менеджмент	193
Экономьте на ремонте	193
<b>Глава 16. Десять шагов по созданию благосостояния за счет инвестирования в недвижимость</b>	<b>195</b>
Делайте сбережения и избавляйтесь от долгов	196
Покупайте перспективную недвижимость	197
Покупайте правильную недвижимость по самой лучшей цене	198
Правильно обновляйте объект	198
Держитесь самых высоких ставок аренды	199
Не берите кредит на ремонт	199
Ищите состоятельных арендаторов	200
Правильно распоряжайтесь недвижимостью	200
Реинвестируйте приносимую недвижимостью прибыль	200
Переходите к более дорогостоящей недвижимости	200
<b>Предметный указатель</b>	<b>203</b>