

Введение

Мы приветствуем вас на страницах *Инвестирования в недвижимость для “чайников”*! Мы рады, что стали вашими проводниками в этой новой для вас теме. На страницах этой книги мы постоянно ведем речь о трех важных моментах, которые, как мы полагаем, чрезвычайно важны для читателей.

- ✓ Инвестирование в недвижимость — одна из трех проверенных временем стратегий для людей с самыми разными уровнями доходов и экономическими возможностями, позволяющая достичь богатства (две другие из упомянутых стратегий — это акции и малый бизнес).
- ✓ Инвестирование в недвижимость — наука несложная, однако и она требует приготовления домашних заданий. Если вы пренебрежете ими, то неизбежно либо получите неподходящий объект, либо переплатите. В нашей книге мы подробно объясняем, как покупать лучшую недвижимость по справедливой цене (и даже по цене ниже рыночной). Хотя мы рассматриваем все виды недвижимости, основное внимание мы уделяем инвестированию в жилые дома, которые проще оценить и приобрести даже начинающим.
- ✓ Несмотря на то что инвестирование в недвижимость обязательно приносит доход в долгосрочной перспективе, вы должны помнить, что можете *потерять* деньги, особенно в краткосрочной перспективе. Крайне нереалистично надеяться, что приобретенное вами жилье будет дорожать год от года. Когда вы делаете долгосрочные вложения в недвижимость — а именно это мы вам настоятельно советуем и сами практикуем, — случайные колебания цены следует рассматривать лишь как ухабы на приятном в целом и полезном путешествии.

Чем эта книга отличается от других на эту же тему

Если вы рассчитываете, что мы расскажем вам (на манер информационного листка), как разбогатеть за один день, то это книга не для вас. Заодно мы сэкономим ваши деньги, уберем от разочарования и головной боли, с полной ответственностью заявив: люди, утверждающие, что можно разбогатеть за один день, не сделают богатыми вас, зато разбогатеют сами, проводя семинары и распространяя свои книжонки в кричащих обложках.

Инвестирование в недвижимость для “чайников” описывает надежные и проверенные стратегии вложения средств в недвижимость, которыми люди, самые обычные люди вроде нас с вами, пользуются и с их помощью богатеют. В частности, вы узнаете, как инвестировать в частные дома; в отдельные и коммунальные квартиры; в коммерческую недвижимость — офисную, промышленную и торговую; в земельные участки.

В отличие от большинства авторов, пишущих на темы недвижимости, мы не ставим своей целью осветить какие-то иные темы. Дело в том, что многие авторы, прикрываясь темой инвестирования в недвижимость, на самом деле рекламируют свои аудиокассеты или дорогостоящие семинары. Цель нашей книги — научить вас правильно вкладывать деньги в недви-

жимость с тем, чтобы, если вы вдруг решили бы превратить недвижимость в источник своего дохода, то сделали бы это мудро и обдуманно.

Мы, Эрик Тайсон и Роберт Гризволд, ваши надежные помощники в этом деле! И сейчас мы объясним, почему.

У Роберта Гризволда огромный практический опыт инвестора в недвижимость, причем ему довелось работать с недвижимостью всех типов и размеров. Он уже написал книгу *Property Management For Dummies* и ведет колонки в двух популярных газетах, посвященных недвижимости. Он принимал участие в телепередачах канала *NBC* в качестве эксперта по недвижимости по Южной Калифорнии. К тому же Роберт — постоянный гость самой популярной в США и самой длительной — она выходит уже на протяжении четырнадцати лет! — радиопередачи, посвященной недвижимости, — *Real Estate Today! With Robert Griswold* на канале *Clear Channel Communications*.

Роберт Гризволд — консультант по недвижимости, дипломированный член совета по коммерческой недвижимости, дипломированный управляющий собственностью; у него бакалаврская и две магистерские степени, полученные в области управления недвижимостью и родственных областях в Школе бизнеса Маршалла при Университете Южной Калифорнии.

Эрик Тайсон — финансовый консультант, лектор и один из авторов общенациональных бестселлеров *Home Buying For Dummies* и *Taxes For Dummies*; автор четырех бестселлеров серии ...для “чайников” — *Персональные финансы для “чайников”*, *Investing For Dummies*, *Mutual Funds For Dummies*.

Эрик консультировал тысячи людей по вопросам личных финансов и инвестирования, помог решить множество проблем и вопросов, связанных с недвижимостью. Бывший консультант по менеджменту в компаниях, входящих в список *Fortune 500*, Эрик считает, что его призвание — научить людей более эффективно распоряжаться своими денежными средствами. В течение вот уже двадцати лет сам Эрик успешно вкладывает деньги в недвижимость и ценные бумаги; он учредил несколько компаний и управляет ими. Он получил степень MBA в Станфордской школе бизнеса и степень бакалавра экономики — в Йеле.

Кто вы, наш читатель?

Когда автор приступает к работе над книгой, он не может не задумываться над тем, кто будет ее читать. Он пытается представить себе, чем занимается его потенциальный читатель и почему он решил прочитать именно его, автора, книгу. Мы тоже сделали несколько предположений о вас, дорогой читатель.

- ✓ Вы давно подумываете о том, чтобы начать вкладывать деньги в недвижимость, но не знаете, какие объекты и стратегии предпочесть.
- ✓ Вы хотите купить какое-нибудь здание — частный домик, одно- или двухкомнатную квартиру, офисное помещение, — однако весь ваш опыт работы с недвижимостью ограничен арендой нескольких квартир или покупкой собственного дома.
- ✓ Возможно, вы уже вложили небольшую сумму в недвижимость и теперь готовы приобрести что-то побольше и получше.
- ✓ Вы хотите диверсифицировать своей инвестиционный портфель.

Если вы подпадаете хотя бы под одну категорию, считайте, что вы не зря взяли в руки эту книгу.

Как построена эта книга

Книга *Инвестирование в недвижимость для “чайников”* состоит из пяти частей. Вот что вы найдете в каждой из них.

Часть I. Покупка недвижимости — это инвестиция

В этой части мы расскажем, что общего между недвижимостью и другими видами инвестирования, и как определить, есть ли у вас шансы достичь успеха на поприще инвестирования в недвижимость и сколько денег потребуется на разные типы недвижимости. Мы также рассмотрим, как инвестирование в недвижимость сочетается с вашими финансовыми и личными планами. Мы обсудим возможности инвестирования в недвижимость — не только покупку частных домов или квартир, но и менее распространенные, в частности покупку промышленных, торговых и офисных площадей. Наконец, мы объясним, какую пользу могут принести агенты по недвижимости, юристы и прочие связанные с недвижимостью специалисты и можете ли вы приобрести соответствующие навыки самостоятельно.

Часть II. Где взять деньги на приобретение недвижимости

Денег нет — в игру не суйся. В этой части мы поговорим о том, где взять деньги на то, чтобы вложить их в недвижимость. Мы расскажем об обычных ссудах, которые можно получить в банке, и о других источниках кредитования. Наконец, мы поделимся своими лучшими стратегиями выбора и заключения лучших сделок в ситуации, когда вам требуется закладная.

Часть III. Выбор и оценка объектов недвижимости

Из этой части вы узнаете, что и где покупать. Мы расскажем, как оценивать объекты, выбирать перспективные районы и планировать свой будущий доход от сдачи недвижимости внаем. Наконец, мы научим вас вести переговоры и проводить инспекцию выставляемых на продажу объектов, расскажем о договоре о задатке и заключении договора купли-продажи.

Часть IV. Владение недвижимостью

Приобретя недвижимость, вы получаете возможность улучшить ее и управлять ею с выгодой для себя. Для начала мы расскажем, как научиться правильно распоряжаться купленным объектом, находить и удерживать лучших арендаторов и заключать надежные договоры о сдаче в аренду. Мы знаем множество надежных и проверенных способов разбогатеть на недвижимости (законных, разумеется) и поделимся с вами своими знаниями. Главное — выбор правильной стратегии создания благосостояния за счет инвестирования в недвижимость, и мы будем постоянно обращаться к этой теме. И наконец, последнее в списке, но не по значимости: мы расскажем вам, как правильно выбирать моменты для продажи вашей недвижимости, если вы решили, что пора с ней расстаться.

Часть V. Великолепные десятки

В этой части вы найдете весьма полезные сведения, по разным причинам не вошедшие в предыдущие части. Например, вы узнаете о десяти способах максимизации прибыли от владения недвижимостью и о десяти аспектах надлежащей реализации стратегии создания благосостояния за счет инвестирования в недвижимость.

Пиктограммы, используемые в этой книге

Текст книги мы дополнили полезными маленькими картинками — пиктограммами, которые приятно разнообразят ваше чтение и привлекут внимание к тем или иным аспектам нашего повествования. Вот эти пиктограммы и что они означают.



Полезное замечание, которое может сэкономить вам время и деньги и избавит от ненужной головной боли.



Глупый учится на своих ошибках, умный — на чужих. Обратите внимание — кто-то уже совершил эту ошибку, а вы можете ее избежать!



Остерегайтесь — к вам приближаются квартирные мошенники, жулики-брокеры и прочие нечистые на руку ловкачи, которые могут надолго испортить вам жизнь и облегчить ваш кошелек на кругленькую сумму. Этой же пиктограммой отмечены возможные ошибки, которые могут привести к непоправимым последствиям.



Истории вообще-то интересные, однако не обязательные для чтения. Пропустив их, вы ничего не потеряете.



Этой пиктограммой мы обозначили проблемы и ситуации, требующие дополнительного исследования — вашими силами или с помощью специалистов.



Понятия и теории, которые надо обязательно запомнить, чтобы успешно вкладывать деньги в недвижимость.

Куда двигаться дальше

Если у вас есть время и вам интересно, то лучше всего читать всю книгу от начала до конца. Так вы получите общую картину и весь объем информации, позволяющей максимизировать прибыль и минимизировать риски. Однако если вы не имеете возможности прочесть всю книгу, ничего страшного. Прочтите раздел, который больше всего интересует вас в данный момент. Этим и хороша эта книга — как и все книги серии ...для "чайников". Вы сами выбираете, что читать, когда и в какой последовательности.

От издательства

Вы, читатель этой книги, и есть главный ее критик и комментатор. Мы ценим ваше мнение и хотим знать, что было сделано нами правильно, что можно было сделать лучше и что еще вы хотели бы увидеть изданным нами. Нам интересно услышать и любые другие замечания, которые вам хотелось бы высказать в наш адрес.

Мы ждем ваших комментариев и надеемся на них. Вы можете прислать нам бумажное или электронное письмо, либо просто посетить наш Web-сервер и оставить свои замечания там. Одним словом, любым удобным для вас способом дайте нам знать, нравится или нет вам эта книга, а также выскажите свое мнение о том, как сделать наши книги более интересными для вас.

Посылая письмо или сообщение, не забудьте указать название книги и ее авторов, а также ваш обратный адрес. Мы внимательно ознакомимся с вашим мнением и обязательно учтем его при отборе и подготовке к изданию последующих книг. Наши координаты:

E-mail: info@dialektika.com

WWW: <http://www.dialektika.com>

Информация для писем из:

России: 115419, Москва, а/я 783

Украины: 03150, Киев, а/я 152