



1

ИНВЕСТИРАНЕ
В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
С ДОНАЛД ТРЪМП

В тази книга ще откриете принципите на инвестирането в недвижими имоти, които следва и практикува най-големият предприемач, 2-н Доналд Тръмп. Навлизането на 2-н Тръмп в областта на недвижимите имоти поставя доброто начало и необходимата промяна.

Сега повече отвсякога е необходима неговата мъдрост. Поради това, че много от пазарите на имоти в Съединените щати и по света започват да „къкрят“, вместо да „врят“, ние се връщаме отново на арена, където спечелването на играта с недвижимите имоти изисква много повече от късмет и случайно уцелване на точния момент. Още веднъж навлизаме в пазар, където инвеститорите трябва да създадат стойност, а не просто да пожънат неочаквани печалби.

Както ми каза 2-н Тръмп, когато планирахме написването на тази книга: „Въпреки това от твърде дълго време водещите на телевизионните програми в късните часове пропагандират техники за „бързо забогатяване“, като например „без първоначални капиталовложения“, „платете жълти стотинки за голар ипотекан имот“, „бърз и умен ход“. Те са типични за книгите в областта на недвижимите имоти.“ След това добави: „В живота рядко нещата се случват така. Ако се опитвате да забогатееете бързо, то наистина сте се устремили към провал.“

Ние не искаме да се провалите, нито да се стремите към това. Няма да ви обещаваме, че ако следвате принципите на инвестиране на Доналд Тръмп и Гари Елдриг, ще станете милионер за една нощ.

Обещаваме ви обаче, че нашите принципи ще ви помогнат да изградите благосъстояние, да достигнете личностния си потенциал и да създадете стойност за клиентите си. Дори нещо по-добро –

също като нас в процеса на постигането му просто можете много да се забавлявате.

В действителност философията ни за инвестиране в недвижимо имущество е приложима не само за имоти или благосъстояние от тях. Можете да я прилагате, за да живеете по-пълноценен и богат живот във всяко отношение. „Мислете мащабно, живейте охолно.“ С това си известно мото 2-н Тръмп ви окуражава: „Приемете, че за вашето бъдеще всеки ден е важен и специален просто заради това, че го имате. Ще изпълните с енергия живота си. „Какъв прекрасен ден!“ Кажете го в този момент и почувствайте положителното настроение, което то създава. Предоставете си възможността да гадете най-доброто от себе си и всеки ще има полза от това. Знайте, че може да изпълните днешния ден с благоприятни възможности и перспективи.“

Накратко казано, това е основното, което изпълва житейската философия на 2-н Тръмп. В следващите глави ще ви покажем по-подробно как такава философия може да ви отведе към живота, който искате.

Отворете ума си за възможностите

За да реализирате своя потенциал, научете се да мислите и да разширявате възможностите си. Оказа се, че и двамата с 2-н Тръмп сме започнали да четем книги за недвижимите имоти още докато сме били в колежа. И двамата сме започнали да инвестираме в имоти, когато почти всички от връстниците ни са се интересували как да купят бърза спортна кола и да намерят готин апартамент под наем.

Защо сме действали по различен начин? Защо сме започнали да изграждаме благосъстояние на възраст, на която повечето от нас са си намирали множество извинения да не го правят? Защото сме отказали да приемем общоприетите схващания, че сме прекалено млади, прекалено неопитни или прекалено... каквото и да било друго.

Да, 2-н Тръмп произлиза от относително заможно семейство, но аз не. Това няма никакво значение. Повечето студенти в Пен идват

от богати семейства. Полямата разлика и тогава, и сега е, че и двамата постигаме повече от връстниците си, защото непрекъснато гържим ума си отворен за новото. Нещо повече – непрекъснато търсим нови идеи и информация. И двамата четем много, за да знаем повече за света като цяло и за недвижимите имоти, както и книги в областта на (поради липса на по-подходящ термин) психологията за самопомощ.

С тази книга се надяваме, че като ви напомним и окуражим да мислите положително, да създавате възможности и да разширите кръгзора си, вие също ще станете нещо повече от онова, което искате.

Запознайте се с подробностите

Отваряйки ума си за възможностите, вие го отваряте и за ползите. Но положителното (харесва ми да го наричам изследователското) мислене няма да ви послужи много, ако не се зареждате с непрекъснато растящ поток от знание. Както казва г-н Тръмп: „Не съм достатъчно млад, за да знам всичко.“

И наистина, той винаги гържи под ръка „шестте доблестни мъже“ на Киплинг, които да изграждат знанието му. Имената им са Какво, Защо, Кога, Как, Къде и Кои.

„Да придобиете сграда в Ню Йорк Сити – казва г-н Тръмп, – предполага знания за зонирането, строителите, архитектите, правата за надстройкаване, данъчните закони, съюзите и още хиляди неща, сред които не на последно място са и желаните клиенти. Когато започнах, трябваше да уча много. Никой друг не може да го научи вместо мен. Аз всеки ден уча по малко, прилагам го и напредвам. Повярвайте ми, не можете да станете инвеститор за една нощ.“

„Ако се бях впуснал в бизнеса с мисълта, че знам всичко, щях да съм приключил, още преди да съм започнал. Не допускайте тази грешка. В бизнеса с недвижими имоти има много скрити моменти.“

„Винаги съм предупреждавал хората да не се впускат в каквото и да е непознати. Това е именно онази фина граница между сме-

лостта и глупостта. Разберете какви са водните теченията, преди да се смурнете. Винаги съществува известна опасност – опасност в смисъла на неизвестност, дори и в плитки води. Там са подводните течения и акулите. Понякога не ги виждате, докато не стане твърде късно. Имайте това предвид, независимо колко сензационна или елементарна смятате че е идеята ви.“

„През тези ранни години отделих изключително много време в проучване на всеки детайл, който би могъл да влияе върху сделката, която исках да осъществя. Правя същото и днес. Хората често коментират колко бързо действам, но причината да действам така е, че първо съм свършил работата по подготовката, която обикновено никога не вижда. Старателно съм се подготвил. Тогава, когато е време да направя стъпка, аз съм готов да спринтирам.“

Мислете за себе си – поемете отговорност

Необходимо е да включите в инвестиционните си решения факти и мнения на другите, но никога не оставяйте вземането на решенията на вашите съветници.

Този въпрос е важен както относно светски, така и относно лични причини – казва г-н Тръмп. – Най-неблагоприятните събития се случват, когато хората спират да мислят за себе си, особено като позволяват да бъдат повлиявани от недоброжелатели. Ето това довежда до издигането на диктатори. Избягнете такава грешка на всяка цена. Прекратете го първо на лично ниво и ще допринесете както за уравновесеността на света, така и на вас самите.“

„Нуждаете се от нагласа за собствена отговорност. Когато казвам да имате правилна нагласа, имам предвид поемане на отговорност. Хората, които поемат отговорност, не изпитват нужда да обвиняват другите или непрекъснато да търсят грешки. Песимистите никога не успяват да допринесат много, нито да постигнат много. Не се присъединявайте към техния клуб. Те са с най-ниския общ знаменател.“

„Познавах един тип, на когото имах навика да се обаждам, любопитен да видя от кого и какво ще се оплаче през деня. Не смятам някога да е решил, че самият той е допуснал дори една-единствена грешка през целия си живот. Още от първия ден нищо не е по негова вина. Най-големият му недостатък беше егото му и, колкото и тъжно да звучи, в края на краищата се превърна в абсолютен неудачник. Никога не помисли за причината за своя най-голям провал: самият той. Когато нещата тръгнат на зле, първо погледнете в огледалото.“

„От гъло време вече съм в този бизнес и съм имал както възходи, така и провали, така че сравнително бързо мога да мина от проблема към разрешението. Не изтъквайте прекалено много проблема – изтъквайте разрешението. Това е нагласата, която дава резултат: Наблегнете на позитивното, без да си затваряте очите пред негативното. Това е ваша отговорност!“

Цели и навици

„Изпълнете целите си с материя – съветва г-н Тръмп. – Придайте им стойност, по-голяма от паричната. Нека целите ви бъдат колкото може по-многопластови. Дайте им подтекст, който ще им придаде измерения и от тях ще се облагодетелствате не само вие, но и другите. Това е важен аспект от мисленето мащабно, както и голяма стъпка към по-забележителен успех.

След известно време хората ще ви уважават заради навиците и поведението ви. Тези навици могат да бъдат качества, както отбелязва Аристотел. Ако с поведението си поддържате високи стандарти, тогава вашето конкретно качество може да бъде почитеност. Затова преразгледайте навиците си и се уверете, че ви водят във вярната посока. Уверете се, че работите за постигане на резултатите, които искате да видите. Знайте, че начинът за тяхното постигане ще бъде недвусмислено ваш. Определете собствените си граници, собствените си цели, без да бъдете повлияни негативно от някой друг.“

Изкуството на сделката

Трябва да се вживеете в сделките. Трябва да им се отдадете. Г-н Тръмп харесва да цитира пасажа от Торо: „Не познавам по-окуражаващ факт от неоспоримата способност на човек да издига живота си чрез осъзнато желание.“ Това твърдение е не просто окуражаващо, но и вдъхващо сила. То означава, че можете да постигнете много, като прилагате силата на разума си и после пробивате напред с нея. Мисъл без действие няма да допринесе много в дългосрочен план. Великите идеи, които имате, ще останат безплодни, ако не направите действително нещо с тях.

Така че нека да започваме. Ще ви дадем знания, които ви представят възможности. Приложете тези знания в действие. Дайте най-доброто от себе си.