



پیش بینی برای ثروت آفرینی با املاک و مستغلات استراتژی هایی برای عملکرد بهتر در بازار مسکن

ترجمه:

دکتر مهدی روانشادنیا

عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

سرشناسه:	راس، اد، ۱۹۶۱ - م. Ross, Ed
عنوان و نام پدیدآور:	پیش‌بینی برای ثروت‌آفرینی با املاک و مستغلات: استراتژی‌هایی برای عملکرد بهتر در بازار مسکن تهران: سیمای دانش، ۱۳۹۴. ۲۲۱ ص. ۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۲۱۳-۱
مشخصات نشر:	فیای مختصر
مشخصات قلمرو:	فهرست‌نویسی کامل این اثر در نشانی: http://opac.nli.ir
شابک:	قابل دسترسی است
وضعیت فهرست‌نویسی:	عنوان اصلی: FORECASTING FOR REAL ESTATE WEALTH
یادداشت:	روانشادنیاه مهدی، ۱۳۵۹ - ۳۸۴۶۶۶۱
یادداشت:	
شناسه افزوده:	
شماره کتابشناسی ملی:	

پیش‌بینی برای ثروت‌آفرینی با املاک و مستغلات استراتژی‌هایی برای عملکرد بهتر در بازار مسکن

نویسنده:	اد راس
ترجمه:	دکتر مهدی روانشادنیاه
ناشر:	انتشارات سیمای دانش
ناشر همکار:	انتشارات آذر
نوبت چاپ:	اول / ۱۳۹۴
تیراژ:	۱۰۰۰ نسخه
حروفچینی:	موسسه مهراد
لیتوگرافی:	ندا ۷۷۶۸۳۵۸۳
چاپ:	فرشیوه
مطبع:	یکتافر
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۲۱۳-۱
قیمت:	۱۶۰۰۰ تومان

کلیه حقوق این اثر برای انتشارات سیمای دانش محفوظ است.

انتشارات سیمای دانش: خیابان انقلاب - ابتدای خیابان ۱۲ فروردین
پلاک ۳۱۸ - تلفن: ۶۶۴۶۴۷۷۹
فروشگاه سیمای دانش: ۶۶۴۶۰۵۴۵
انتشارات آذر: ۶۶۴۶۵۸۳۰
کتابفروشی عصر دانش: ۶۶۴۹۳۷۰۱
کتابفروشی پرهام: ۶۶۴۶۸۲۳۵



مقدمه مترجم

بازار مسکن نقش ویژه‌ای در اقتصاد ایران ایفا می‌کند. این موضوع را چه با بررسی سهم ساختمان از تشکیل سرمایه ثابت، چه در تاثیرگذاری آن بر سایر فعالیت‌های اقتصادی، چه در جایگاه آن در اقتصاد خانوار و چه با تحلیل همبستگی دوره‌های رونق و رکود مسکن با شاخص‌های اقتصاد کلان می‌توان نشان داد.

از طرفی بازار مسکن موتور محرکه فعالیت‌های تولیدی به حساب می‌آید و چون تغییرات سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی به عنوان پارامتر تاثیرپذیر از نوسانات قیمت مسکن، خود بر متغیرهای تولید ناخالص داخلی و اشتغال اثر گذار است، در نتیجه بخش مسکن نقش مهمی بر شکل‌دهی به سیکل‌های تجاری ایفا می‌کند.

در دهه‌های گذشته شاخص‌های اصلی بازار مسکن ایران مانند تعداد واحد مسکونی و تجاری، ارزش املاک و مستغلات کشور، شاخص قیمت و نیز تعداد واحد مسکونی در برابر تعداد خانوار، تغییرات قابل توجهی را شاهد بوده است. از یک دیدگاه دیگر، می‌توان به موضوع نقش استثنایی بخش خصوصی در سرمایه‌گذاری بازار مسکن کشورمان اشاره کرد. همچنین با بررسی تاریخچه تحولات بازار مسکن در ایران به این نتیجه می‌رسیم که همواره دوره‌های رونق و رکود در این بازار مشهود بوده، که از قضا بسیاری از آنها قابل پیش‌بینی هستند.

بنده به عنوان کارشناسی که سال‌هاست پیگیر تحولات مسکن بوده‌ام، یکی از زمینه‌های تحقیقات خود را بر روی مدل‌های آینده پژوهی (پیش‌بینی) و ارزیابی (ارزشیابی) سرمایه‌گذاری در بازار مسکن ایران متمرکز کرده‌ام. در طول مطالعات خود با کتاب‌های زیادی برخورد کردم، لیکن کتاب حاضر را از جهت نوع نگاه به موضوع پیش‌بینی قیمت پسندیدم. این نوع نگاه می‌تواند، برای عموم مردم و سرمایه‌گذاران جز کمی در تحلیل آینده برای سرمایه‌گذاری در بازار مسکن باشد.

این کتاب، که در قالب ۵ بخش و ۱۵ فصل تدوین شده است، نگاهی عملگراییانه و تجربی به ابزارهای پیش‌بینی قیمت و اثر آنها در موفقیت سرمایه‌گذاران دارد. رویکرد کتاب حاضر به مردم و سرمایه‌گذاران کمک می‌کند تا از تجارب نویسنده در تحلیل بازار مسکن و ثروت آفرینی از این طریق موفق باشند.

در طول ده سال گذشته دانشجویان زیادی به بنده در انجام تحقیقاتم در این زمینه کمک کرده‌اند، به ویژه زحمات آقایان مهندس سید مرتضی امامی، حسین فضلی زاده، مهران یحیوی و محمدحسن جوادی‌فر در روخوانی و ویراستاری کتاب حاضر جای تقدیر دارد. در این مدت بخش قابل توجهی از وقت زندگی مشترکمان را به کارهای تحقیقاتی گذرانده‌ام، که جا دارد سپاسگزار همراهی و پشتیبانی‌های مسمیانه همسر در این زمینه باشم. در پایان، دست تمامی خوانندگانی که نقدها و اصلاحات پیشنهادی خود را به وبسایت مرجع مهندسی و مدیریت ساخت به آدرس www.ravanshahnia.com ارسال می‌کنند، به گرمی می‌فشارم.

پیش گفتار

اگر اطلاع داشته باشید که چگونه در چرخه املاک بهتر عمل کنید، می‌توانید به آسانی در بازار املاک به سودهای میلیون دلاری دست یابید. کارآفرینان املاک از سودهای جریان نقدینگی مثبت و ترقی ارزش ویژه به موقعیت یک میلیونر می‌رسند. ترقی ارزش ویژه به شدت با شرایط فعلی اقتصادی و پیش بینی آینده از ارزش املاک گره خورده است. تلفیق استراتژی سرمایه گذاری شما با پیش بینی از آینده، مزیتی استراتژیک برای برنده شدن و ابزاری جهت سرمایه گذاری در تمام شرایط بازار و تولید نتایج میلیون دلاری را برای شما به ارمغان می‌آورد.

اکثریت قریب به اتفاق کتاب‌هایی که در زمینه املاک نوشته شده‌اند، به توصیف این مسأله می‌پردازند که چگونه داشتن املاک برای مدتی طولانی به ایجاد نتایج مالی مثبت منجر خواهد شد. اگر نگوییم صدها، ده‌ها تکنیک برای پول در آوردن در حوزه املاک وجود دارد. در واقع، تقریباً جهت رسیدن به سود مالی برای تمام انواع سرمایه گذاری (املاک و مستغلات، سهام و شرکت‌های تعاونی سرمایه گذاری در سهام) تکنیک‌هایی وجود دارد. املاک، تنها شکلی از سرمایه گذاری است که به ندرت با روند عمومی سایر بازارها تطبیق پیدا می‌کند. تمام بخش‌های کتابخانه‌ها و کتابفروشی‌ها درباره روند سهام و پول نقد است. چرا پیش بینی در حیطه املاک وجود ندارد؟ پاسخ ساده است: بازار املاک آهسته‌تر حرکت می‌کند، بنابراین سرمایه‌گذاران معمولاً فراموش می‌کنند روند بازار واقعاً چقدر مهم است، اما زمانی که رکود بازار املاک فرا می‌رسد؛ همه می‌خواهند روند را درک کنند.

یک خبر فوق العاده! از آنجا که فراز و نشیب بازار املاک به آرامی در طول زمان اتفاق می‌افتد، پیش بینی و سنجش روند آن، در مقایسه با سرمایه گذاری‌های بازار مالی آسان‌تر است؛ بنابراین همه سرمایه‌گذاران در حوزه املاک باید برای آگاه شدن در مورد روند کوتاه مدت و بلند مدت سرمایه گذاری در املاک اقدام کنند. منبع پیش بینی، به خصوص در زمان رکود بازار باید به ابزار اصلی تصمیم‌گیری برای سرمایه‌گذاران مجرب تبدیل شود.

واقعیت غم‌انگیز این است که تا این لحظه، سنجش روند املاک به افراد و یا شرکت‌های دارای منابع مالی زیاد (با کارکنان پیش‌بینی درون سازمانی و یا استخدام مشاوران مجرب) منحصر شده بود. اکثر سرمایه‌گذاران، برای رسیدن به بهترین گمانه زنی در بازارهای محلی، صرفاً روزنامه‌های محلی را می‌خوانند و یا به دیگر رسانه‌ها مراجعه می‌کنند. اما استفاده از روش بهترین-گمانه زنی برای سنجش ترقی قیمت آتی، همیشه پرمخاطره بوده و اغلب برای فرد فاجعه‌بار است، به ویژه هنگامی که بدانیم ترقی قیمت‌ها علت بیش از ۵۰ درصد از سود سرمایه‌گذار است. رکود املاک

در سال ۲۰۰۶، موجب شد بسیاری از سرمایه گذاران خود را گرفتار ملک‌هایی ببینند، که در سال ۲۰۰۷ نمی‌توانستند آن‌ها را به قیمت خرید به فروش برسانند. افزایش قابل توجه در املاک ضبط رهن شده (به دلیل رعایت نکردن شرایط قسط پردازی و رهن) در سال ۲۰۰۷ ثابت می‌کند که بسیاری از سرمایه گذاران قادر به نقد کردن به موقع املاک خود با قیمت‌هایی که از قصور در پرداخت بدهی بانکی جلوگیری کند نبودند. این دسته از سرمایه گذاران، می‌توانستند تا حد زیادی از پیش بینی املاک بهره ببرند.

در سال ۲۰۰۶، بازار املاک آمریکا به تغییری دوره‌ای پا نهاد که منجر به قیمت‌های یکنواخت یا رو به کاهش برای بسیاری از املاک شد. مردم بیشتری خواستار پاسخ در مورد چگونگی برخورد با این چرخه‌ها هستند. کسانی که برای بار اول خرید می‌کنند پاسخی آسان در رابطه با این پرسش می‌خواهند که آیا در طی چند سال آینده اجاره کردن بهتر از خرید است یا خیر؟ هر کسی می‌خواهد بداند که آیا یک ملک خاص، سرمایه گذاری خوبی است یا نه؟ چگونه می‌توانید بگویید که پیش بینی می‌شود در طول زمان قیمت یک ملک بالا برود و یا پایین بیاید؟ در چرخه فعلی املاک، کدام روش سرمایه گذاری برای رسیدن به سودهای میلیون دلاری سریع تر و از همه بهتر است؟ چرا برخی از افراد پاسخ را در اختیار دارند، در حالی که دیگران در بهترین حالت فقط حدس می‌زنند؟ دقیقاً نفع یا ضرر مالی بین خریدهای احتمالی چیست؟ چگونه خریداران می‌توانند از گرفتار شدن در املاکی که به فروش رساندشان دشوار است جلوگیری کنند؟ چگونه افراد می‌توانند املاک را سریعتر به فروش برسانند؟ بهترین شهرهای ایالات متحده برای سرمایه گذاری کدام هستند؟ برای کسب حداکثر سود سرمایه گذاری باید کدامیک از املاک را خریداری کنید؟ چگونه بازار را زمان سنجی کرده و بهترین استفاده را از آن ببرید؟

هر کسی که صاحب خانه است، یک سرمایه گذار در حیطه املاک نیز هست. همه ما می‌خواهیم بدانیم که خانه ما چگونه با بقیه بازار قابل مقایسه است. این امر به اندازه کافی ساده به نظر می‌رسد، اما در چرخه بازار املاک راکد، تعیین اینکه کدام ملک بیشترین شکوفایی را دارد و ساده‌تر از همه نقد می‌شود و بیشترین پاداش برای رضایت شخصی بلند مدت را ارائه خواهد داد آن قدر هم ساده نیست. آیا خرید کوچکترین خانه در یک بلوک بهتر است و یا بزرگترین خانه؟ برجسب قیمت بیشتر با وام سنگین تر، و یا برجسب قیمت کمتر با وامی سبک تر؟ خانه‌ای در حومه شهر و یا در مرکز شهر؟ در مورد سرمایه گذاری در ملک اجاره‌ای درآمدزا چطور؟ داشتن خانه دو طبقه (دوبلکس) بهتر است یا سه طبقه؟ خرید ملکی با ترقی سریع بهتر است یا با جریان نقدینگی بلند مدت؟ در طول چند سال آینده کدام مناطق مرکزی کلان شهری، شهری، و حومه شهرها بیشترین بازده مالی را به دست می‌دهند؟ چگونه می‌توانید تمام این‌ها را برای تبدیل

شدن به یک میلیونر، بدون نیاز به استفاده از سرمایه زیادی از جانب خودتان امکانپذیر کنید؟

ترقی قیمت املاک به طور معمول علت بیش از ۵۰ درصد از کل سود به دست آمده در هر سرمایه گذاری ملکی است. در حال حاضر بیش از ۶۲,۰۰۰,۰۰۰ خانه در ایالات متحده آمریکا دارای مالک هستند، و انجمن ملی دلالت معاملات ملکی انتظار دارد که بیش از ۶,۴۰۰,۰۰۰ خرید مسکونی در سال ۲۰۰۸ اتفاق افتد. چرخه جدید املاک، همه مالکان، سرمایه گذاران و خریداران آتی را مجبور می کند تا قبل از خرید و یا فروش محتاط باشند. چه یک صاحب خانه باشید، یا یک سرمایه گذار پاره وقت، سرمایه گذار مجرب باشید و یا یک تازه کار علاقه مند به سرمایه گذاری در بخش، می توانید با پی بردن به مزایای پیش بینی املاک، از میزان قرار گرفتن در معرض خطرات کاسته و آسودگی خیال به دست آورید، و به همین دلیل است که باید این کتاب را بخوانید.

کتاب "پیش بینی برای ثروت آفرینی با املاک و مستغلات: استراتژی هایی برای عملکرد بهتر در بازار مسکن"، منبعی غنی برای استفاده در هر زمانی است که بخواهید یک ملک خاص را در برابر بقیه بازار املاک و چرخه صنعت موجود مقایسه کنید. این اثر سرشار از اطلاعات دقیقی در مورد آنچه یک ملک را تبدیل به سرمایه گذاری عاقلانه می کند، است. همچنین، شامل نمونه های عینی مفید بوده و نگاره ها و ابزارهای مالی برای تجزیه و تحلیل و مقایسه املاک را فراهم می کند که تکنیک های "بهترین حدس" یا "فرض" مورد استفاده توسط اکثر سرمایه گذاران املاک را حذف می کند. با استفاده از این کتاب، هر سرمایه گذار، مجهز به منبعی هدفمند برای بهتر عمل کردن از پیشرفته ترین شرکت ها و یا کارآفرینان املاک خواهد بود. چرا؟ این کتاب پیش بینی، محاسبات مالی و ارتباطات عملی املاک را برای تولید یک استراتژی درست به منظور اتخاذ تصمیم گیری های سرمایه گذاری دقیق با هم ترکیب می کند. سرمایه گذاران موفق می توانند پیش بینی ملک را با روش های سرمایه گذاری املاک فعلی خود ادغام کنند، و یا از روش های گام به گام برای رسیدن به سودهای میلیون دلاری مطرح شده در این کتاب استفاده کنند. به خواندن ادامه دهید، و بیایید شروع کنیم!

فهرست مطالب

بخش اول - چهار سؤال بزرگ	۱۷
فصل اول - چه چیزهایی را در مورد چرخه بازار باید بدانیم؟	۱۹
۱-۱- میلیونها چگونه ثروت خود را از پیش بینی ترقی قیمت به دست می آورند؟	۲۱
۱-۲- کسب درآمد از رکود	۲۴
۱-۳- چرا استفاده از پیش بینی ایده خوبی است؟	۲۵
۱-۴- چرا استفاده نکردن از پیش بینی ایده بدی است؟	۲۶
۱-۵- تلفیق کردن پیش بینی با استراتژی املاک	۲۷
۱-۶- پیش بینی برای ایجاد بازده نقدی	۲۹
۱-۷- در صورت لزوم رویکرد خود را تغییر دهید	۳۰
فصل دوم - در پنج سال آینده چه کار کنم؟	۳۳
۲-۱- چه هنگامی بخریم، بفروشیم، یا نگه داریم؟	۳۴
۲-۲- استراتژی پیش بینی فصلی	۳۸
۲-۳- زمانبندی خرید و فروش با استراتژی سرمایه گذاری بلند مدت	۴۰
۲-۴- خرید در اوج و فروش با پایین ترین قیمت	۴۵
۲-۵- امروزه بهترین استراتژی سرمایه گذاری چیست؟	۴۷
۲-۶- کدام استراتژی های سرمایه گذاری از همه ساده و سود آورتر هستند؟	۴۸
۲-۷- آیا باید قبل از سرمایه گذاری در بازار یک یا دو سال صبر کنم؟	۴۹
فصل سوم - چگونه به دنبال پیش بینی خود برای ترقی املاک در محله ای خاص بگردم؟	۵۱
۳-۱- سرمایه گذاری در چرخه املاک را کد	۵۲
۳-۲- استفاده از پیش بینی برای رقابت پذیری در سرمایه گذاری املاک	۵۳
۳-۳- چرا پیش بینی لازم است؟ آیا خودم می توانم یک مدل پیش بینی ایجاد کنم؟	۵۴
۳-۴- متغیرهای اولیه پیش بینی و مقادیر به دست آمده	۵۵
۳-۴-۱- پیش بینی ملی	۵۷
۳-۴-۲- پیش بینی ایالتی	۵۸
۳-۴-۳- پیش بینی محله ای	۵۸
۳-۵- محاسبه هفت سال آینده	۵۸
۳-۵-۱- مدل های اقتصادسنجی	۵۹
۳-۵-۲- پیدا کردن منطقه کلان شهری شما	۵۹
۳-۵-۳- تبدیل کردن درصد به بازده های دلاری	۶۰
۳-۵-۴- محاسبه مجموع سود حاصل از ترقی در هر ملک	۶۱
۳-۵-۵- این پیش بینی تا چه حد دقیق است؟	۶۲
۳-۵-۶- در تمام معامله ها از پیش بینی استفاده کنید	۶۲

- فصل چهارم - چگونه می‌توانم ملکی که بیشترین پول را برایم ایجاد خواهد کرد، شناسایی کنم؟ ... ۶۵
- پنج انباشتگر ثروت برای ملک مسکونی اصلی تان ۶۶
- پنج انباشتگر ثروت برای ملک درآمدزای مسکونی ۶۶
- ۱-۴ صاحب خانه بودن در مقایسه با اجاره کردن ۶۷
- ۲-۴ برگشت سریع پیش پرداخت ۷۱
- ۳-۴ انتخاب ملکی که بیشترین ترقی و پایین‌ترین نرخ خالی ماندن را دارد ۷۳
- ۱-۳-۴ کدام یک بهترین نوع ملک است (مسکن تک-خانوار، خانه شهری، آپارتمان، ساختمان آپارتمانی، مجتمع مسکونی، و یا مسکن تعاونی)؟ ۷۴
- ۲-۳-۴ تعداد واحدها در یک ساختمان آپارتمانی (تک، دوبلکس، سه تایی، چهارتایی، و یا بیش از پنج واحد) ... ۷۵
- ۳-۳-۴ چگونه می‌توانم ملکی که بیشترین پول را برای من به ارمغان می‌آورد شناسایی کنم؟ ۷۶
- ۴-۳-۴ دو اتاق خواب یا بیشتر در بیش از ۵۰ درصد واحدها ۷۶
- ۵-۳-۴ کتور جداگانه برای گاز، برق و آب ۷۶
- ۶-۳-۴ امکانات رختشویی ۷۷
- ۷-۳-۴ محل‌های پارکینگ ۷۸
- ۸-۳-۴ املاکی که کمتر از ۳۰ سال دارند ۷۹
- ۴-۴ امکانات رفاهی در املاک سرمایه‌گذاری ۸۰
- ۱-۴-۴ بالکن یا ایوان ۸۱
- ۲-۴-۴ منظره ها ۸۱
- ۵-۴ ترکیب مذاکره خرید موفق با ترقی قیمت ۸۱
- ۶-۴ چرا چرخه املاک هر ملک را به طور متفاوت تحت تأثیر قرار می‌دهد؟ ۸۲
- ۱-۶-۴ چرخه‌های املاک تأثیر مستقیم بر روی کیفیت یک مکان دارند ۸۲
- ۲-۶-۴ صرف نظر از چرخه املاک همیشه ملک بخرید، برای به سلامت رد شدن از بازارها ملک دارای جریان نقدینگی مثبت خریداری کنید ۸۳
- ۳-۶-۴ چرخه های املاک با افزایش تقاضای خریدار برای برخی از انواع ملک، و کاهش در بعضی دیگر مشخص می‌شود ۸۴
- ۷-۴ منطق کردن استراتژی خرید با موقعیت ملک در کلان شهر ۸۵
- بخش دوم - روش‌ها و سیستم‌های خرید، فروش و تأمین ۸۷
- فصل پنجم - چهار روش برای فروش در چرخه پیش‌بینی در حال رکود ۸۹
- ۱-۵ چالش‌های فروش در یک چرخه راکد ۹۰
- ۲-۵ جلوگیری از ندامت فروشنده با استفاده از پیش‌بینی ۹۱
- ۳-۵ چهار روش برای غلبه بر تمام چرخه ها ۹۲
- ۱-۳-۵ نمایش ۹۳
- ۲-۳-۵ حراج ۹۸

۹۹	۵-۳-۳- تأمین مالی فروشنده
۱۰۱	۵-۳-۴- مبادله از طریق معاوضه با قاعده ۱۰۳۱
۱۰۵	فصل ششم- چهار منبع مالی برای زمانی که وام دهندگان نسبت به وام دادن بی میل هستند.....
۱۰۶	۶-۱- وام دهندگان سنتی چگونه ارزیابی می کنند؟
۱۰۷	۶-۱-۱- پیش صلاحیت و پیش تأیید
۱۰۸	۶-۱-۲- نسبت بدهی به درآمد
۱۰۸	۶-۱-۳- حداکثر هزینه مسکن مجاز توسط وام دهنده
۱۰۸	۶-۱-۴- حداکثر هزینه مسکن مجاز به علاوه بدهی دوره‌ای
۱۱۰	۶-۱-۵- ملاحظات اضافی برای املاک درآمدزای استیجاری
۱۱۱	۶-۱-۶- چک لیست فرایند احراز صلاحیت
۱۱۲	۶-۱-۷- زمان بندی سرمایه گذار برای خرید بعدی
۱۱۲	۶-۲- روش‌های تأمین مالی جایگزین
۱۱۴	۶-۳- تأمین مالی فروشنده
۱۱۶	۶-۳-۱- سند سپرده بسته قراردادی (CWTD/ Wrap) - سند سپرده فراگیر (AITD)
۱۱۸	۶-۳-۲- معامله یا مبادله
۱۱۹	۶-۳-۳- پیش پرداخت قسط-آخر
۱۲۰	۶-۳-۴- وام مسکن جامع
۱۲۰	۶-۳-۵- پیشنهاد قیمت بالاتر به فروشنده
۱۲۱	۶-۳-۶- بیمه نامه
۱۲۱	۶-۳-۷- بهره کوتاه مدت بالاتر یا پرداخت‌های بیشتر اصل پول در زمان زودتر
۱۲۱	۶-۴- مساعدت کارگزار
۱۲۱	۶-۵- مساعدت مستأجر
۱۲۲	۶-۶- تأمین مالی سرمایه گذار
۱۲۲	۶-۶-۱- منابع خریدار
۱۲۳	۶-۶-۲- منابع و روش‌های وام دهی سرمایه
۱۲۴	۶-۶-۳- گزینه‌ها
۱۲۵	۶-۶-۴- شرکا
۱۲۷	فصل هفتم- شش راه برای به حداکثر رساندن اثبات ثروت
۱۲۸	۷-۱- خرید ملک گران قیمت‌تر و یا شناخته شده‌تر همیشه بهتر نیست
۱۲۸	۷-۲- خرید محلی در مقابل خرید در سراسر کشور
۱۲۸	۷-۲-۱- رشد ارزش ویژه
۱۲۹	۷-۲-۲- املاک استیجاری دارای جریان نقدینگی مثبت
۱۲۹	۷-۲-۳- انتخاب بهترین شرکت مدیریت املاک

۱۲۹.....	۴-۲-۷- سوالات مصاحبه مدیریت ملک خارجی
۱۳۱.....	۵-۲-۷- برون سپاری مدیریت املاک جزئی
۱۳۱.....	۶-۲-۷- جمع آوری اجاره
۱۳۲.....	۷-۲-۷- پیدا کردن مستأجران جدید
۱۳۳.....	۳-۷- انتخاب بهترین محل سرمایه گذاری
۱۳۳.....	۱-۳-۷- خالی ماندن های املاک استیجاری و مهاجرت های آینده
۱۳۵.....	۲-۳-۷- آشنایی با انواع اجاره کنندگان در یک منطقه
۱۳۵.....	۴-۷- انتخاب ملک های استیجاری با مدیریت آسان
۱۳۶.....	۵-۷- محله های قدیمی در مقایسه با تازه ساخت ها
۱۳۷.....	۶-۷- درک ارزیابی املاک از راه دور
۱۳۹.....	فصل هشتم- سنجش های کلیدی برای ثروت مالی
۱۴۰.....	۱-۸- محاسبه نرخ واقعی بازگشت سرمایه
۱۴۱.....	۱-۱-۸- محاسبه سود ترقی قیمت در یک ملک
۱۴۳.....	۲-۸- همیشه شاخص نسبت بازگشت نقدینگی خود را بسنجید
۱۴۵.....	۳-۸- نرخ تنزیل خود را با احتیاط بنگرید
۱۴۶.....	۴-۸- معیارهای حیاتی ارزیابی مالی برای پنج سال آینده
۱۴۷.....	بخش سوم- استراتژی های سرمایه گذاری و ثروت آفرینی
۱۴۹.....	فصل نهم- بهترین استراتژی سرمایه گذاری برای ثروت آفرینی در بازارهای سخت
۱۵۰.....	۱-۹- موانع مخفی ثروت آفرینی با املاک
۱۵۱.....	۲-۹- چیزهایی در مورد سرمایه گذاری املاک که دیگران به شما نمی گویند
۱۵۱.....	۱-۲-۹- املاک و مستغلات یک تجارت است
۱۵۲.....	۲-۲-۹- نتایج مالی زمان می برند
۱۵۲.....	۳-۲-۹- تجربه ضروری نیست
۱۵۲.....	۴-۲-۹- پنج C
۱۵۳.....	۳-۹- موثرترین استراتژی انباشت ثروت برای پنج سال آینده
۱۵۴.....	۱-۳-۹- استراتژی سرمایه گذار برنده
۱۵۵.....	۲-۳-۹- عقاید غلط در املاک
۱۵۵.....	۳-۳-۹- برنامه ریزی
۱۵۷.....	فصل دهم- راهبردهای سرمایه گذاری برای ثروت آفرینی در بازاری قدرتمند
۱۵۸.....	۱-۱۰- گزارشات مالی خود را پیش از شتاب تهیه کنید
۱۵۹.....	۲-۱۰- خروج از سرمایه گذاری های کوتاه مدت قبل از تغییر فصلی

۱۵۹.....	۳-۱۰- استفاده از استراتژی سرمایه گذاری کوتاه مدت.....
۱۶۰.....	۴-۱۰- استفاده از استراتژی سرمایه گذاری جریان نقدی منفعل و بلند مدت.....
۱۶۰.....	۵-۱۰- استفاده از دارایی‌های استقرایی برای نقدینگی.....
۱۶۳.....	فصل یازدهم- شروع از صفر: تکنیک‌های خرید املاکی که در آستانه ضبط رهن هستند و استراتژی‌های دیگر.....
۱۶۴.....	۱-۱۱- سرمایه گذاری فعال در مقایسه با منفعل.....
۱۶۵.....	۱-۱-۱۱- معاملات دارای گزینه اجاره خلاقانه.....
۱۶۶.....	۲-۱-۱۱- چگونه فروشندگان مایل به اجاره برای فروش، و خریداران گزینه اجاره مشتاق را پیدا می‌کنید؟.....
۱۶۷.....	۲-۱۱- سرمایه گذاری فعال مربوط به قوانین ۸۲۲۰ و ۸۲۲۱.....
۱۶۹.....	۳-۱۱- تاکتیک‌ها و فرایندها.....
۱۷۰.....	۱-۳-۱۱- زمان مورد نیاز در قراردادها.....
۱۷۰.....	۲-۳-۱۱- آیا باید در همان منطقه زندگی کنم؟.....
۱۷۱.....	بخش چهارم- به وجود آوردن یک کسب و کار.....
۱۷۳.....	فصل دوازدهم- حفظ موجودیت قانونی.....
۱۷۵.....	۱-۱۲- تشکیل یک برنامه چند لایه.....
۱۷۵.....	۱-۱-۱۲- لایه ها.....
۱۷۵.....	۲-۱-۱۲- لایه دوگانه حفاظتی.....
۱۷۶.....	۳-۱-۱۲- شرح لایه ها.....
۱۷۶.....	۴-۱-۱۲- مزایای استفاده از سیستم مالکیت زمین.....
۱۷۶.....	۵-۱-۱۲- شرکت با مسئولیت محدود.....
۱۷۶.....	۶-۱-۱۲- مزایای شرکت‌های با مسئولیت محدود.....
۱۷۷.....	۲-۱۲- مدیریت سیستم مالکیت زمین و شرکت با مسئولیت محدود.....
۱۷۸.....	۳-۱۲- لایه‌های اضافی.....
۱۷۹.....	فصل سیزدهم- محاسبات مالی مهم برای موفقیت.....
۱۸۰.....	۱-۱۳- نرم افزار محاسبات عددی املاک سالانه.....
۱۸۳.....	۲-۱۳- متغیرهای استاندارد سالانه املاک.....
۱۸۴.....	۳-۱۳- شاخص‌های APOD.....
۱۸۶.....	۴-۱۳- کار برگ پنج ساله.....
۱۸۹.....	فصل چهاردهم- سیستم ثروت آفرینی نهایی؛ سه سال تا رسیدن به یک میلیون دلار.....
۱۹۱.....	۱-۱۴- تعیین موقعیت مالی.....
۱۹۱.....	۱-۱-۱۴- ایجاد صورت حساب مالی.....

۱۹۲	۱۴-۱-۲- سرمایه‌هایی که در اختیار دارید
۱۹۲	۱۴-۱-۳- بدهی‌هایی که دارید
۱۹۳	۱۴-۱-۴- پیش-تأیید و پیش-احراز صلاحیت وام دهنده
۱۹۶	۱۴-۱-۵- اضافه کردن درآمد اجاره به احراز صلاحیت
۱۹۶	۱۴-۱-۶- چک لیست الزامات برای منابع وام دهی سنتی
۱۹۷	۱۴-۱-۷- سرعتی که می‌توانید با آن خرید کنید
۱۹۷	۱۴-۱-۸- اگر واجد شرایط نباشید چه کاری می‌توانید انجام دهید؟
۱۹۷	۱۴-۲- تعریف راهنمای خرید
۱۹۸	۱۴-۳- استراتژی خرید را انتخاب کنید
۱۹۸	۱۴-۴- توسعه برنامه
۱۹۹	۱۴-۴-۱- اهداف سه ساله
۱۹۹	۱۴-۴-۲- تخصیص دارایی اضطراری
۲۰۰	۱۴-۴-۳- خطوط زمانی و استراتژی اهداف
۲۰۱	تجزیه و تحلیل منطقه خرید
۲۰۱	درباره قیمت ملک تحقیق کنید
۲۰۵	برنامه خرید سودآور
۲۰۵	مثال: بلینگهام، واشنگتن
۲۰۶	موانع برنامه خرید سودآور
۲۰۹	بخش پنجم- منابع
۲۱۱	فصل پانزدهم- ۱۰ شهر توصیه شده برتر در ایالات متحده همراه با برآورد میزان ترقی
۲۱۲	۱۰ شهر برتر ایالات متحده
۲۱۲	بلینگهام، واشنگتن
۲۱۳	بند، اورگان
۲۱۴	بولدر، کلرادو
۲۱۵	ال سترو، کالیفرنیا
۲۱۵	یوریکا و آرکاتا، کالیفرنیا
۲۱۶	لیکلند، فلوریدا
۲۱۷	مک آن، تگزاس
۲۱۷	سانتافه، نیومکزیکو
۲۱۸	ورو بیچ، فلوریدا
۲۱۸	یوما، آریزونا