

想知道美国最富有的人是如何发财的吗？

据“福布斯”400强排行榜显示，去年有45位美国的Billionaire通过房地产赚大钱。

如果这还不能激发你加入房地产投资的欲望，我不知道还有什么办法。

如果你还需要更多的说服，

可以看看Forbes的一篇文章，题目是“why real estate builds wealth more consistently than other asset classes, 用中文说就是“为什么房地产比其他资产类别更能稳健地创造财富”。

这篇文章谈到了我最喜欢的话题-现金流-以及为什么聪明的投资者不仅仅关注资产的升值潜力，而是购买那些能带来稳定租金收入的房产。

如果需要extra的动力去采取行动的话，可以看一下这篇文章。

当然，要投资房地产，一切都得从找到最好的房地产deal开始。

虽然没有确定的方法来实现这一点，但我要分享我一直在成功使用的一个blueprint。

让我们深入探讨一些我所采取的6个步骤：

### 1. 现金流。

对于聪明的投资人来说，获胜的法宝是寻找能够产生现金流和升值潜力的房产。

我通常认为，只要我们的投资能够产生现金流，带来被动收入，我们就应该持有这些投资。

我们不是Flipper，不仅仅是想靠炒房赚快钱。但同时，我也希望有资本升值的机会。

某一天，我们可能想或者需要卖掉房子，如果房子也同时升值了，这不是更好吗？

## 2. 确定你的标准。

如果你预先花了一些时间来确定你未来投资的房产所必须满足的标准，那么你会立即知道一个地产的deal是否值得进一步花时间研究。

比如，最初的时候，我的一个必备条件就是一处房产必须在我家附近。

我今天仍然把这个标准推荐给所有的初学者。

能够很好地了解一个房子所在的社区是很重要的，而当你能够方便地获得实时的信息时，这就更容易做到。

你知道我的第一笔房地产投资近到什么程度吗？近到我可以从家里慢跑过去。我一周可以慢跑过去几次，看看是否有其他房屋在for sale，这个地区的氛围有没有什么明显的变化，等等。

## 3. 从小的投资开始。

谈到你的第一笔投资时，规模确实很重要。我坚信，规模越小越好。

在第一笔交易上你应该投入大量的时间和少量的钱。

问题是，很多人倾向于做相反的事情。

难怪他们在房地产投资上会失败。

投资规模越小，你面临的风险就越小。

当你还在学习投资的阶段时，谨慎不是一种更明智的做法吗？

## 4. 寻找带有问题的房产。

你应该没想到我会给出这样的建议！

但老实说，你能找到的最好的一类房产就是一个带有问题的房产，而你又具备解决这个问题能力。

我的一个朋友，David，房产投资的大亨，他在Dallas遇到过一栋空置率达到40%的公寓楼，本来可以很轻易pass掉。

但是他问自己的问题时：“我怎样才能解决这个问题？”

事实证明，这处房产是作为一家酒店来经营的：由于公寓里面家具齐全，租用的时间长度很灵活，从一周到一年都行。

但是，由于Dallas夏天比较酷热，没有人愿意在夏天呆在Dallas，所以在那几个月里，公寓楼里的大部分房间都是空着的。

我的朋友做完研究后，就把该物业从短期酒店租赁转换为定期的长期租赁公寓。

空置率从40%下降至3%，公寓楼的价值实现了飙升。

我的朋友在现金流和资本升值上都赚到了！

有些房产的问题是无法解决的，遇到这类房产最好放弃，但如果你能找到一个有创意的解决方案来解决这个问题，你会赚到不少钱。

5. 要么赶紧，要么晚点。

多年来，我已经认识到，我们必须把握住市场的脉搏。

为什么呢？

因为当涉及到寻找最好的房地产投资交易时，早起的鸟往往能吃到虫子。

Seller最想做的事情就是sell。

所以，尽量在你的竞争对手之前，准备好抢先一步给出offer。当然，只有在你确定房子符合你的标准之后。

另一种策略是寻找在市场上放了相当长时间的房产。这些房子的seller更有动力出售，通常以很有吸引力的价格，因为他们持有这个房子很可能每月都在亏损。

帮助他们减轻这个负担可能是双赢的。

6. 谈判的基础要基于数字，而不是情感。

在你开始谈判之前，心中有一个最大的数字，一个你不会超过的数字。

当你达到这个数字时，你要么退出这笔交易，要么获得其他让步。总之，你最终报出的价格在经济上必须可行，能让你赚到钱。

所以，不要过早的爱上一个房子，因为你的情绪会影响到你的大脑。

相反，如果你不能与卖方达成有利的交易条件，你必须pass这笔交易。

毕竟你做这笔交易的终极目的是为了赚钱。

好了，希望对于开始考虑在美国买房的朋友来说，这6个步骤能够有所启发。

要成功的投资房地产，其实，最好的deal并不是隐藏着的，但他们也不仅仅是坐在那里，闪烁着霓虹灯来被投资人选中。

虽然是金子总会发光，但要发现这些隐藏着的金子是需要做认真的homework的，尤其是那些可以让你获得财务独立的资产。