

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	
Думай как миллиардер	9
Часть 1	
Недвижимость	21
Часть 2	
Деньги	61
Часть 3	
Ваша жизнь — это и есть ваш бизнес.....	89
Часть 4	
Эпизоды из жизни миллиардера	135
Часть 5	
Шоу <i>The Apprentice</i> : взгляд изнутри	203
Благодарности	240
Об авторах	242

Всем советам советы

Старайся знать все о том, чем занимаешься.

Фред Трамп, мой отец

В бизнесе каждый стремится завладеть, превзойти соперника, победить. Либо ты достигнешь успеха, либо окажешься неудачником. И только от тебя зависит, станешь ли ты победителем.

Элис Фут Макдугалл

*Быть успешным в бизнесе —
это наиболее захватывающий вид искусства...
Делать деньги — это искусство, работать — тоже
искусство, а хороший бизнес — величайшее из всех искусств.*

Энди Уорхол

ВВЕДЕНИЕ

ДУМАЙ КАК МИЛЛИАРДЕР

В мире насчитывается более шести миллиардов людей и всего лишь 587 миллиардеров. Это клуб с эксклюзивным членством. Не желаете ли присоединиться?

Конечно, ваши шансы оцениваются как десять миллионов к одному. Но если вы мыслите как миллиардер, то вам нечего беспокоиться о каких-то там шансах. Мы, миллиардеры, не прислушиваемся к здравому смыслу, не поступаем, как принято, не делаем того, что от нас ожидают. Мы следуем собственным стремлениям, и неважно, насколько безрассудным или глупым наше поведение может показаться со стороны. Именно этому посвящена данная книга: в ней рассказано, как научиться мыслить «по-миллиардерски». Даже если вы усвоите лишь 10% изложенных здесь мудрых советов, у вас все же появится неплохой шанс пробиться в миллиардеры.

В книге «Как стать богатым»* (*How to Get Rich*) я рассказал о своих любимых методах работы, позволяющих вести успешный, прибыльный бизнес и даже стать мегазвездой телеэкрана. А эту книгу вы можете считать продолжением беседы между мною и вами — своеобразной «миллиардерской» интерпретацией бестселлеров Нила Дональда Уолша «Беседы с Богом» (*Conversations with God*) и «Беседы с Богом. Книга вторая» (*Conversations with God, Book 2*).

Уверен, что какой-нибудь умник из СМИ не преминет обвинить меня в том, что я дерзнул сравнить себя с Богом, так что «для протокола» заявляю: Богом я себя не считаю.

* Трамп Д. Как стать богатым. М.: Альпина Паблишер, 2016. — Прим. пер.

Я верю в Бога. И если бы Господь выразил желание получить квартиру в Trump Tower, я немедленно предложил бы ему апартаменты класса люкс по сходной цене. Я верю, что Бог существует в каждом из нас, в каждой нашей клеточке, и очень хочу, чтобы решения, когда-либо принятые мною, благоприятно отразились на моей участи, когда придет время предстать перед Ним в его небесном офисе. Так что, когда наивысший босс окончательно примет мою отставку, я хочу, чтобы небесный эскалатор повез меня вверх, а не вниз.

Некоторым из вас может показаться, что негоже упоминать Бога и бизнес в одном контексте, но Господь всегда находился в центре наших представлений о капитализме. Протестантская профессиональная этика живет и процветает, а стремление к благосостоянию является неотъемлемой частью нашей религиозной культуры: чем больше имеешь, тем больше можешь отдать.

К словам о Боге добавлю еще кое-что известное любому миллиардеру: он присутствует в каждой детали — и значит, вы должны вникать в мельчайшую из них. Лично я не могу вести свой бизнес иначе. Я вдумываюсь во все подробности, будь то переговоры с подрядчиком, обследование площадки под строительство или планирование новой застройки. Не существует ничего, что казалось бы мне не стоящим внимания. Я всегда стремлюсь лично подписывать все чеки и считаю, что нет ничего безответственнее электронных подписей. Самостоятельно подписывая чеки, всегда можно контролировать все, что происходит в твоем бизнесе. А люди, видящие твою собственноручную подпись, понимают, что ты держишь руку на пульсе. К тому же, имея перед глазами надежное свидетельство того, что ты следишь за каждой мелочью, окружающие менее склонны обманывать тебя.

Я освоил науку мыслить как миллиардер, наблюдая за своим отцом Фредом Трампом. Это был величайший человек из всех, кого я знаю, оказавший огромное влияние на мою жизнь.

О моей семье написано много. Писательница по имени Гвенда Блейр потратила двенадцать лет на подробнейшее описание истории семьи Трамп в книге «Трампы: Три поколения, которые построили империю» (*The Trumps: Three Generations That Built an Empire*). Она сумела проследить нашу родословную до 1608 г., когда немец-адвокат Ганс Друмampf поселился в городке Карлштадт в сорока милях к востоку от Рейна. Если верить Блейр, то один из моих предков, виноградарь, в конце XVII в. изменил нашу родовую фамилию с Drumpf на Trump — отличная идея, как мне кажется, ведь Drumpf Tower звучало бы не столь интригующе, как Trump Tower.

Первым Трампом, приехавшим в Америку, был мой дед Фридрих. Как и многие будущие великие предприниматели, он сбежал из дома, пото-

му что не желал работать в семейном винодельческом бизнесе. Один мой коллега-миллиардер — Джон Р. Симплет тоже покинул семейную ферму, потому что не хотел до конца своих дней доить коров. Вместо этого он стал выращивать картофель и теперь является одним из крупнейших поставщиков этого продукта в рестораны McDonald's. Свои миллиарды он заработал на картофеле фри. Так что один из способов мыслить как миллиардер — это критически оценивать обстоятельства и не пребывать в уверенности, что вы должны слепо идти по накатанной колее семейного бизнеса.

В Америке мой дед стал брадобреем, а также владельцем бизнеса, связанного с отелем и рестораном. Затем он переехал из Нью-Йорка в Сиэтл и, наконец, во времена золотой лихорадки оказался на Аляске, где кормил старателей в крупнейшем заведении города — «Арктическом ресторане». К несчастью, там он заболел воспалением легких и умер, когда мой отец был еще ребенком. Вообще-то он мало рассказывал мне о бабушке, равно как и о прочих представителях семьи Трамп.

Фред С. Трамп никогда не был примерным отцом, который водит своих детишек в кино и играет с ними в мяч на лужайках Центрального парка. Он был гораздо лучшим отцом: брал меня с собой на строительные площадки Бруклина и Куинса. Бывало, отец говорил: «Давай-ка прогуляемся», и мы начинали обход очередной площадки. Он никогда не кричал на меня и не наказывал, но всегда проявлял твердость и строгость, хотя и держался несколько отстраненно, — ровно до того момента, как я вступил в семейный бизнес. Только тогда я по-настоящему начал понимать своего отца.

Я наблюдал, как он управляет с подрядчиками и профсоюзами, как умудряется извлечь максимальную пользу из каждого участка. Кредо моего отца состояло в том, чтобы добавлять к каждому построенному им объекту недвижимости какую-нибудь приманку: например, он одним из первых начал строить в Бруклине жилые дома со встроенными гаражами. Кроме того, когда хотел, он мог быть настоящим шоуменом. Истории о его сделках не сходили с первых полос бруклинских газет. Он всегда давал рекламу в газеты, и открытие каждого построенного им дома обязательно превращалось в торжественное мероприятие. Смею надеяться, что унаследовал его дар к промоушену, хотя мы никогда открыто и не обсуждали его методы. Но и по сей день я уверен, что этот дар вряд ли сыграл хоть сколько-нибудь существенную роль в нашем с ним жизненном успехе: мы добивались задуманного лишь потому, что строили лучшие здания в лучших местах, опираясь на наиболее востребованные целевой аудиторией варианты. Отец учил меня общаться с профсоюзами и политиками, чтобы строить, не превышая смету и опережая проектные сроки. А уж по-

том, после завершения строительства, когда оказывалось, что очередное здание завоевало заслуженный успех, окружающие говорили: «Эй, Дональд, это был грандиозный промоушен!» На самом же деле обретенный успех не имел к «грандиозному промоушену» никакого отношения.

Отец проработал в бизнесе пятьдесят лет, но, пока я не присоединился к нему, никому не позволял подписывать свои чеки. Отец всегда доверял мне, он никогда не сомневался в моих способностях.

Моя непоколебимая уверенность — это результат веры отца в мои силы. Даже в начале 1990-х годов, когда я находился в самом отчаянном положении из-за миллиардных долгов вследствие резкого падения конъюнктуры рынка недвижимости, когда Ивана и ее адвокаты, а также некоторые банки всерьез угрожали мне разорением, отец твердил, что я обязательно выкарабкаюсь и мой бизнес будет процветать. «Иначе и быть не может, — говорил он, — ты же потрясающий парень, ты — король».

Отец не желал заниматься строительством на Манхэттене. Он считал это чересчур дорогим и говорил: «Если я могу прикупить кусок земли в Бруклине по доллару за квадратный фут, то зачем платить тысячу долларов за то же самое, но только на Манхэттене?» Это была философия, отличная от моей, но на моего отца она работала хорошо.

Я переехал на Манхэттен, проработав в семейном строительном бизнесе около пяти лет. Некоторые недоброжелатели утверждали, что последующего успеха я достиг благодаря семейному капиталу. На самом деле этот капитал не имел к моим первым строительным проектам на Манхэттене никакого отношения. Напротив, для их оплаты мне пришлось привлечь десятки миллионов долларов инвестиционных средств. Отец давал мне не деньги, а нечто куда более ценное — знания, которые я впитывал и на основе которых в конце концов сформировался мой деловой инстинкт.

Учась в колледже, я мечтал стать кинопродюсером, но, когда пытался заговорить об этом с кем-нибудь из своих друзей, они неизменно замечали: «Послушай, зачем тебе учиться тому, как делать кино, когда ты уже столько знаешь о недвижимости?» Так что правда остается правдой: мой отец был обладателем миллионов, но если бы он не научил меня правильному бизнес-мышлению, не видеть мне членства в эксклюзивном «клубе миллиардеров».

Конечно, было бы весьма заманчиво поведать читателю, что члены нашего «клуба» регулярно съезжаются на встречи в мое имение в Мар-а-Лаго, чтобы подвергнуть анализу риски своих инвестиционных портфелей, заключить сногшибательные масштабные сделки, полакомиться черной икрой и насладиться бутылочкой отменного вина многолетней выдержки. Но правда такова, что я не употребляю спиртного и предпочитаю черной икре добрый бифштекс, а за последние годы встречался не

более чем с двадцатью представителями этого несуществующего клуба (да и то в основном на поле для гольфа, где мы больше говорили об игре, чем о наших капиталах). Тем не менее я изучаю своих «коллег по цеху», что называется, на расстоянии, и, конечно, мы с интересом читаем все, что о нас пишут.

Например, Мэтью Херпер в своей статье для *Forbes* цитирует психолога из Политехнического института Ренсслер, Роберта Бэрона, утверждавшего, что мы, миллиардеры, очень целеустремленны, мотивированны и обладаем отличными навыками общения, — иными словами, успех в бизнесе нам обеспечивает наша харизма. В этой же статье приведено мнение профессора психологии Келли Шейвер из колледжа Вильгельма и Марии: она считает, что миллиардерам наплевать на то, что о них думают другие. Шейвер утверждает: «Они просто счастливы идти своей дорогой и делать то, что делают».

Здесь я с ней полностью согласен. Отец посчитал меня сумасшедшим, когда я задумал строительство на Манхэттене, но я не слушал его и следовал собственному видению. Таким же образом поступал и один из самых уважаемых мною миллиардеров Уоррен Баффетт, также обладавший собственным оригинальным видением. Он устоял в период «золотой лихорадки» доткомов (бурный расцвет электронного бизнеса), несмотря на серьезную критику за приверженность инвестициям в традиционные активы бизнеса. Зато сейчас у нас есть очередная возможность убедиться в том, что Баффетт — настоящий гений. Больше всего я восхищаюсь тем, что за все время нахождения на посту президента компании Berkshire Hathaway он так и не продал ни одной акции.

Другой исследователь племени успешных предпринимателей, психоаналитик и консультант Майкл Маккоби, утверждает, что миллиардеры, такие как Джефф Безос, Стив Джобс и Тед Тернер, своим успехом отчасти обязаны присущему им нарциссизму, заставляющему их фанатично посвящать все способности и силы реализации своей мечты иногда ценой благополучия окружающих. В своей книге «Продуктивный нарцисс» (*The Productive Narcissist*) Маккоби приводит убедительные аргументы в пользу того, что нарциссизм может оказаться полезным качеством для желающих начать собственный бизнес. Однако самовлюбленный человек не станет прислушиваться к критикам, я же всегда выслушиваю сотрудников Trump Organization (хотя ничье мнение не способно поколебать мое собственное).

Ричард Коннифф, автор книги «Естественная история богатых» (*The Natural History of the Rich*), формулирует свое мнение следующим образом: «Почти все личности, взошедшие на Олимп делового успеха, отличались искренним стремлением навязать миру свое видение и почти иррациональной верой в безрассудные цели, временами граничащей с настоящей

невменяемостью». Далее он цитирует отрывок из книги Майкла Льюиса «Новейшая новинка» (*The New New Thing*), посвященный предпринимателю Джиму Кларку: «Он был человеком, который никогда не робел, а его оппоненты всерьез подозревали, что прямое столкновение взглядов и противостояние могут доставлять ему удовольствие». Сильно сомневаюсь, что Джиму Кларку действительно были по душе конфликты, но факт остается фактом: своим успехом он во многом обязан тому, что искусно сумел убедить всех именно в этом.

А теперь я хочу поделиться с вами десятью заповедями, которые, собственно, и помогают мыслить «по-миллиардерски»:

1. Никогда не берите отпуск. Зачем он вам? Если работа не доставляет удовольствия, значит, вы работаете не там, где нужно. А я, даже играя в гольф, продолжаю делать бизнес. Я никогда не останавливаюсь и получаю от работы лишь положительные эмоции. Сейчас, когда мои дети подросли и начинают осваивать семейный бизнес, я ощущаю себя намного ближе к ним, чем когда-либо раньше, и все больше убеждаюсь: мне нравится относиться к ним так, как когда-то мой отец относился ко мне, — сквозь призму энтузиазма по поводу хорошо выполненной работы.

Кстати, не я один предпочитаю трудиться без отпуска. Мой коллега в NBC Джей Лено работает не меньше меня, и этим, вероятно, объясняется его способность оставаться на вершине рейтингов вечерних телешоу, несмотря на жесточайшую конкуренцию.

2. Умейте концентрироваться на главном. У большинства успешных людей развито воображение. Очень часто я ловлю себя на том, что, разговаривая с человеком, знаю наперед, что он скажет дальше. После первых трех слов я уже могу с уверенностью предсказать следующие пятьдесят, поэтому стараюсь перехватить инициативу и развить затронутую собеседником тему. Эта способность помогает проворачивать дела гораздо быстрее.

3. Не спите больше, чем требуется вашему организму. Что касается лично меня, то я обычно отвожу на сон не больше четырех часов. Я ложусь в час ночи, а в пять утра уже просыпаюсь и приступаю к чтению свежих газет. Я не нуждаюсь в более длительном отдыхе, и это обеспечивает мне конкурентное преимущество среди других бизнесменов. Прекрасно зная, что некоторые из моих успешных друзей дрыхнут по десять часов в сутки, я всегда интересуюсь: «Как ты можешь конкурировать со мной, если я сплю всего четыре часа?» И действительно, подобную конкурен-

цию вряд ли можно назвать успешной: независимо от того, насколько ты одарен и талантлив, долгий сон отнимает драгоценное время.

Вы можете спросить: «А зачем вообще нужно это конкурентное преимущество?» Отвечаю: если вы довольствуетесь судьбой заурядной личности, оно вам и не нужно. Ричард Коннифф в книге «Естественная история богатых» среди прочего отмечает, что магнаты, как правило, стремятся к доминированию. Даже простая «игра в гляделки» в ходе беседы может служить признаком стремления к доминированию. Коннифф даже приводит меня в качестве примера личности, которой удастся завоевывать доминирующие позиции за счет своей внешности, а именно бровей, устрашающе действующих на деловых партнеров своей лохматостью. Очень рад, что в своих комментариях он не коснулся моей прически.

4. Не ставьте себя в зависимость от технологий. Многие технологические достижения не так уж необходимы и к тому же очень дорогостоящи. На моем рабочем столе нет компьютера. Я никогда не пользуюсь внутренней телефонной связью. Когда я зову кого-нибудь в свой кабинет, то просто ору. Срабатывает куда более эффективно, чем телефонный звонок, и вдобавок это гораздо быстрее.

У меня даже нет пластиковой карточки, и мне никогда в жизни не доводилось пользоваться ею. Один из занятных моментов, сопутствующих богатству, — в ресторане тебе редко приходится платить за кушанья самому, обычно их подают за счет заведения. Печальная же сторона этого феномена очевидна: если бы я действительно нуждался в деньгах, они непременно заставили бы меня заплатить!

Я могу понять, почему некоторые так ценят удобство АТМ-карточек, но многие продвинутые технические приспособления кажутся мне совершенно излишними при личных контактах. Если хочешь сказать что-то важное, просто посмотри в глаза собеседнику и произнеси это. А если не можешь попасть на встречу, сними трубку телефона и сделай так, чтобы собеседник услышал в твоём голосе искреннее сожаление. А всякие там электронные письма — для обывателей и зануд.

5. Представляйте, что вы — это целая армия, правда, состоящая из одного бойца. В этой армии вы не только главнокомандующий, но и солдат. Вы сами составляете план военных действий, но вы же его и выполняете.

Бизнес принято сравнивать с войной и спортом — и это логично, но вовсе не потому, что для бизнеса характерна жесткость. Это совсем не так. В бизнесе лучше быть дерзким, даже нахальным, чем жестким и несговорчивым. Я знаю нескольких очень плохих бизнесменов, отличающихся

непримиримостью, но никак не сообразительностью или ловкостью. Они стремятся действовать методами знаменитого футбольного тренера Винса Ломбарди, но при этом не знают, как добиваться победы. Ломбарди обращался со своими игроками очень жестко, постоянно ругал их, чуть ли не плевал им в лицо. От его «воспитания» дюжие молодцы весом под 140 кг едва не плакали. Но он позволял себе это, потому что знал, как одержать победу; вы тоже можете позволить себе подобное обращение, если уверены в выигрыше.

Вообще, миллиардеры обожают побеждать и совершать экстравагантные поступки. В уже упоминавшейся мною книге «Естественная история богатых» содержится множество красноречивых примеров соперничества представителей плутократии: Ларри Эллисон, победивший в гонке на яхтах по маршруту Австралия — Тасмания; Стив Фоссетт, совершивший кругосветное путешествие на собственном воздушном шаре; Деннис Тито, выложивший 20 млн долларов за путешествие в космос на российском космическом корабле. «Каждый из них тем или иным способом пытался отличиться, — отмечает Коннифф. — В переводе на язык биологии каждый из этих людей явно демонстрировал привлекающее поведение, исполнял этакий брачный танец, чтобы привлечь к себе внимание публики. Такое поведение характерно для животных, и оно может быть двух видов: привлечение внимания за счет яркости оперения и за счет провоцирующего, экстравагантного, граничащего с серьезным риском поведения».

На этот счет у меня есть собственная теория, правда не научная: мы поступаем так, потому что нам это интересно. Мой принцип — работай как вол, веселись до упаду и живи полной жизнью.

6. Порой выгоднее, чтобы вас недооценивали. Разумеется, вы не захотите, чтобы вас считали неудачником или недотепой, но и мнение о вас как о самом умном и дерзком из всех присутствующих — тоже не лучший вариант. Например, из-за того, что когда-то меня угораздило написать книгу «Искусство заключать сделки» (*The Art of the Deal*), теперь каждый, с кем мне приходится вести деловые переговоры, держится на чеку. А, например, Рональд Рейган стал столь успешным кандидатом на переселение в Белый дом лишь потому, что его политические конкуренты недооценивали его: они полагали, что бывший актер не сможет составить им серьезную конкуренцию. На протяжении всего времени, проведенного на высоком посту, Рейган терпел оскорбительные нападки и обвинения в недостатке интеллекта и политического опыта, в ответ же он только улыбался, оставаясь дружелюбным, но в итоге неизменно превосходя ожидания своих критиков и противников.

Сейчас я слишком известен, чтобы меня недооценивали (понимаю, это звучит несколько самодовольно, но это правда). И наверное, по этой причине я всегда восхищаюсь людьми, которые, будучи крайне успешными и влиятельными, умеют при этом держаться скромно. Приведу пример: один из моих соседей по Trump Tower — Джоуэл Андерсон — несколько лет, встречаясь со мной в лифте, вежливо раскланивался, а я даже не знал, чем он занимается. И вот как-то раз он позвонил в мой офис и сказал: «Как вы думаете, можно ли пригласить мистера Трампа ко мне на вечеринку?» Джоуэл всегда казался мне славным парнем, да и жена у него была красавицей, так что я решил принять приглашение и заглянуть к нему на пару минут. Но, придя на вечеринку, я был просто поражен: столько там было влиятельнейших и знаменитых персон Нью-Йорка, включая Сэмюэля И. Ньюхауса и Анну Уинтур*. Вскоре выяснилось, что обладатель хороших манер Джоуэл Андерсон является не кем иным, как председателем правления и президентом Anderson News, одного из крупнейших общенациональных дистрибьюторов газет и журналов. Иными словами, это был один из самых влиятельных и богатых людей из всех, кого я знаю. Годами мы ездили с ним в лифте, а я и представить себе не мог, что рядом со мной стоит один из могущественных магнатов страны.

В своей книге «Как стать богатым» я уже упоминал, как важно ставить окружающих в известность о ваших достижениях. Это одно из главных моих убеждений, хотя, несомненно, лучше, если люди узнают о достигнутых вами успехах без вашего участия. Через несколько недель после памятной вечеринки у Джоуэла Андерсона я увидел в *New York Times* весьма большой позитивный материал о нем. Так что позвольте внести в мой совет некоторые коррективы: привлекать внимание к своим свершениям полезно, но еще полезнее, если кто-то сделает это за вас.

7. Успех порождает успех. Достигнутые вами результаты — лучший способ произвести впечатление на окружающих. Сейчас, когда у меня за плечами внушительный список грандиозных достижений, мне гораздо проще заключать сделки. Для того чтобы впечатлить бизнес-сообщество, необходимо демонстрировать успех. Если вы молоды и пока не можете похвастаться необыкновенными победами, то должны хотя бы создавать видимость успеха. Неважно, большой он или маленький, — все равно вы должны начать с чего-то впечатляющего, что послужит фундаментом для достижения реального успеха.

* Сэмюэль Ирвинг Ньюхаус — медиамагнат; Анна Уинтур — главный редактор журнала *Vogue*. — Прим. пер.

8. Друзья — хорошо, а семья — лучше. Гораздо разумнее доверять членам своей семьи, чем друзьям. Когда я был молод, я спросил одного из владельцев большого бизнеса: «Вы встречаетесь со своими братьями и сестрами?» Он посмотрел на меня и, чуть помедлив, ответил: «Да, Дональд, я встречаюсь с ними в суде». Это произвело на меня такое впечатление, что с тех пор я стараюсь сохранять близость со своими братьями, сестрами, детьми и даже бывшими женами.

9. Относитесь к принятию каждого решения трепетно, как влюбленный. Ваш успех — это следствие десятков решений, принимаемых в течение одного дня, тысяч — на протяжении месяца и сотен тысяч — за всю деловую карьеру. И все же каждое из них уникально. Иногда вы принимаете его быстро — это как любовь с первого взгляда, а порой на поиск верного варианта уходят дни, что сродни периоду между помолвкой и свадьбой. Иной раз вы обсуждаете альтернативные варианты совместно с коллегами — это то же самое, что спрашивать мнение друзей по поводу женитьбы. Относитесь к принятию решений так, будто вы влюблены, — искренне, честно, уважительно, с должным вниманием, — и вы никогда не попадете впросак. В конце концов вы научитесь понимать, как лучше действовать в конкретной ситуации: следуя подсказке разума или велению сердца. Последнее — не такой уж плохой вариант: нередко под влиянием эмоций принимаются блестящие деловые решения.

У многих вызывает удивление быстрота, с которой я принимаю важные решения, но я уже научился доверять своему деловому чутью и не топтаться подолгу на одном месте. И я неспроста сравнил процесс принятия решений с «основным инстинктом»: он так же воодушевляет и увлекает нас, дарует энергию. Всех нас притягивает прекрасное, будь то обаятельная личность или роскошное жилье. Каждый раз, когда передо мной стоит выбор, я стараюсь взглянуть на ситуацию со стороны и припомнить свое первое впечатление. Тот день, когда я впервые осознал преимущество такого подхода, до сих пор остается одним из самых значительных в моей жизни.

10. Проявляйте любопытство. Успешный человек всегда крайне любопытен. Не могу сказать почему, но это именно так. Вы должны живо интересоваться всеми, кто вас окружает, и стремиться понять все, что творится вокруг, иначе утратите способность к предвидению. Одним из огромных преимуществ моего участия в телешоу *The Apprentice** стала воз-

* *The Apprentice* (новичок, подмастерье) — реалити-шоу, совладельцем и ведущим которого является Дональд Трамп. В шоу участвуют восемнадцать (в первом сезоне их было шестнадцать) молодых людей, имеющих хорошее образование и делающих

возможность посмотреть на механизм работы телекомпании изнутри. И совсем недавно я понял, почему эфирное время в четверг вечером ценится так высоко: именно в этот отрезок дня рекламируются фильмы, которые будут демонстрироваться в предстоящие выходные. Поэтому телезрители, движимые любопытством, предпочитают смотреть телешоу в четверг вечером, и чем обширнее аудитория, тем дороже рекламное время. А чем больше телекомпании возьмут денег с рекламодателей, тем больше смогут заплатить мне, чтобы я поддерживал интерес телезрителей к этим шоу. Вот вам и польза любопытства!

Далее вы найдете огромное количество советов, как выработать у себя мышление миллиардера. Впервые я предлагаю практические рекомендации в области недвижимости, рассказывая о ее покупке и продаже, получении ипотечного кредита, ведении дел с брокерами, реконструкции и отделке зданий. Кроме того, я составил «руководство потребителя», призванное помочь освоить науку обладания исключительными благами жизни, причем позволить себе многое из перечисленного мною и получать от этого удовольствие можно, даже не будучи миллиардером.

Я часто выступаю перед публикой, и каждый раз мне задают множество вопросов о *The Apprentice*. И вот на страницах этой книги я проведу вас за кулисы шоу и расскажу о том, как оно готовилось в первые два сезона своего существования. Вы узнаете, что значил для меня головокружительный прыжок от самых престижных земельных участков к самому рейтинговому эфирному времени — прайм-тайм.

Никогда не забуду, каким потрясением были для меня первые прямые эфиры. Мы как раз собирались отказаться от записи финальной части шоу и вести его вживую: без всяких шпаргалок я должен был сказать, кого

успешную карьеру в бизнесе. Претенденты отбираются на основании определенных критериев. В ходе шоу участники делятся на две команды (как правило, это команда мужчин и команда женщин). Дональд Трамп и его помощники, сотрудники Trump Organization Кэролайн Кепчер и Джордж Росс, дают командам ряд сложных рабочих заданий, которые необходимо выполнить в срок, не превышающий полутора суток. Все задания, связанные с разными видами бизнеса, осуществляются при поддержке известных крупных компаний и требуют умения быстро усвоить суть бизнеса и показать реальный результат, например открыть ресторан и обслуживать в нем клиентов, разработать программу рекламной кампании и т.д. После выполнения каждого задания определяется команда-победитель. В ходе заседания в зале правления худший участник проигравшей команды выбывает из шоу, при этом Трамп произносит знаменитую фразу: «Вы уволены!» Таким образом, через несколько недель остается один участник; он объявляется победителем, и ему предоставляется должность в компании Дональда Трампа. — *Прим. пер.*

из претендентов объявляю победителем и беру на работу в Trump Organization — Куаме или Билла.

Прямо перед моим дебютом в прямом эфире Джефф Зукер, глава телекомпании NBC, сообщил мне, что, по полученным им последним данным, шоу смотрит огромная аудитория. Сомневаюсь, что в тот момент я нуждался в подобном признании, но последовавшие за ним события оказали на меня по-настоящему будоражащее, даже опьяняющее воздействие.

Говоря о телешоу *The Apprentice*, многие утверждают, что это — мое «возвращение», хотя я никуда не уходил. Я всегда был значимой фигурой, и мои здания становятся все больше — и все лучше!

А специально для особо «масштабных» личностей я добавил в книгу главу «Диета Мар-а-Лаго» — краткое руководство по питанию для миллиардеров и тех, кто разделяет их вкусы. Я часто придерживаюсь этой диеты, и, хотя меня трудно назвать стройным, без диеты Мар-а-Лаго я был бы куда толще и чувствовал бы себя намного хуже.

Так что переверните страницу и наконец приступите к чтению этой уникальной книги о том, как стать не только богатым, но и стройным. Возможно, в один прекрасный день вы присоединитесь к «клубу миллиардеров», и я уверен, что общение с вами доставит мне огромное удовольствие.

Часть 1

НЕДВИЖИМОСТЬ

На сегодняшний день фамилия Трамп у многих ассоциируется с двумя словами: «богатство» и «недвижимость». Поэтому, несмотря на то что данная книга посвящена способам создания богатства и получения радости от него, мне приходится начинать с самых основ. А по моему глубокому убеждению, основы эти неразрывно связаны с недвижимым имуществом. Недвижимость — это сердцевина практически любого вида бизнеса, и именно она является фундаментом состояния многих богатых людей. Для того чтобы создать богатство и сделать свой бизнес «здоровым и красивым», необходимо освоить азы обращения с недвижимостью.

Ниже вы найдете ряд бесценных советов, включая несколько полезных рекомендаций тем, кто впервые решил арендовать жилье, а также тем, кто уже является домовладельцем. Итак, читайте!

КАК ВЫБРАТЬ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Я не выношу фразу: «Местоположение, местоположение и еще раз местоположение!» В своей жизни я встречал множество глупцов, которые умудрялись испортить прекрасные земельные участки, равно как и множество гениев, сумевших извлечь огромную прибыль из земель, расположенных в самых скверных местах. Можно приобрести изумительный участок, подобный тому, где расположено здание Trump Tower (поверьте, это и по сей день лучшее место в Нью-Йорке), и гарантирую: всегда найдется безумец, который умудрится обезобразить его.

Но если речь заходит о вашем собственном жилье, вы обязательно должны выбрать наилучшее местоположение. Заплатить больше денег за участок в отличном районе разумнее, чем в погоне за копеечной выгодой поселиться в каком-нибудь сомнительном месте. Далеко ли оно находится от места вашей работы? Каков уровень преступности: не опасен ли этот район или, каждый раз идя на работу и возвращаясь домой, вы будете рисковать жизнью? Имеются ли вблизи места вашего предполагаемого жилья рестораны, продовольственные и промтоварные магазины, банки? Импонирует ли вам окружающая обстановка или вы чувствуете себя в ней чужим? Я первый буду настаивать на том, что следует со всей серьезностью подходить к поиску места, если вы намерены вкладывать средства в недвижимое имущество. В значительной мере выбор происходит интуитивно. Вы должны быть уверены в его правильности, иначе вас постигнет неудача и есть риск нажить большие проблемы.

Отвечая на вопрос, насколько выбранное место соответствует вашему укладу жизни и положению в обществе, будьте честны с собой. Если понравившиеся вам квартира, дом или офис находятся в районе, до которого

вам и вашим знакомым придется добираться слишком долго, или если сервис там крайне дорогостоящий, следует отказаться от такого места и продолжать поиски. Я понимаю, что не все могут позволить себе проживание в Trump Tower (хотя это было бы весьма выгодным для меня), но, если у вас есть возможность выбора, ищите место, которое будет работать на вас.

Потратьте время на прогулку по окрестностям. Выясните, каков образ жизни местных обитателей. Когда тут встают и ложатся спать? Какая категория людей живет в этом районе, где они работают? Не забудьте приехать сюда и в выходные дни. На Манхэттене есть много мест, в которых в рабочие дни наблюдается огромный людской поток, но в выходные они словно вымирают. Бывает и наоборот. Вдруг вы поселитесь в приглянувшейся вам квартире, а потом выяснится, что через дорогу находится ночной клуб, где каждую ночь светится неоновая вывеска и гремит музыка? А если возле вашего дома рано утром на стоянку возвращаются мусоровозы после рейдов к местам складирования отходов? Вы либо сойдете с ума, либо быстро переедете в более тихое место.

Большое значение имеет вид из окон. Никогда не встречал желающих всю жизнь любоваться глухой кирпичной стеной соседнего дома или вентиляционной шахты. Если есть выбор, старайтесь найти место с приятным видом из окон. Здесь тоже следует проявить осмотрительность. Предположим, вид из окон радует глаз, но вдруг ваше блаженство продлится недолго, потому что окна выходят на не застроенный пока участок или парк? А что будет, если через неделю там начнется строительство? В таких динамичных городах, как Нью-Йорк, новые здания возводятся со скоростью один дом в день. В связи с этим, прежде чем сделать окончательный выбор, убедитесь, что вам все известно о ближайших планах в отношении застройки этого района.

Если вы занимаетесь спекуляцией недвижимостью или инвестируете в эту сферу, то есть речь не идет о поиске места для вашего жилья или офиса, я рекомендую вам обратить внимание на непрестижные районы, где недвижимость можно купить или арендовать за низкую цену. Возможно, в скором времени там начнется оживленное строительство и участки подорожают. Таким образом, вы сэкономите на налогах, внесете существенный вклад в возрождение района и обеспечите себе перспективу хорошей прибыли в долгосрочном плане. Если вы располагаете временем, обладаете терпением и силой духа, я рекомендую именно этот подход. В конце концов, когда я приобретал участок Уэст-сайд-ярдс, многие считали меня сумасшедшим, но я на практике доказал, что они ошибались, успешно построив это на первый взгляд провальное место. На сегодняшний день это один из самых востребованных и дорогостоящих районов на Манхэттене.

КАК АРЕНДОВАТЬ КВАРТИРУ

Многие подходят к этому вопросу недостаточно серьезно. Я не понимаю таких людей. Несмотря на то что это не покупка, а всего лишь наем жилья, это место будет долгое время служить вам домом, поэтому выбирать его следует тщательно. И не только потому, что дом, в котором вы живете, во многом влияет на ваше душевное состояние, он еще является тем атрибутом, по которому другие судят о вашем благополучии. Даже миллиардеры, которые предпочитают жить в арендованных апартаментах, серьезно подходят к их выбору, не жалея своего времени. И вы должны поступать так же.

В Нью-Йорке, рынок наемного жилья которого я прекрасно знаю, люди просто счастливы, если им удастся найти себе что-нибудь подходящее. Спрос на жилье огромен, иногда сотни людей мечутся по улицам города в поисках безумно дорогих квартир размером чуть ли не со спичечный коробок, объявления об аренде которых они нашли в *The New York Times*. И притом многие из них во всеоружии — с рекомендательными письмами, справками о состоянии банковского счета и о наличии средств на кредитных карточках, а также с поистине охотничьим азартом. Так что накал страстей велик. Чтобы преуспеть в этом секторе рынка, а также в любом другом сегменте рынка недвижимости, следует хорошо подготовиться. Прежде всего, вы должны иметь ясное представление о своих финансовых возможностях и четко сформулированные требования к жилью. Бродить наудачу от одного дома к другому — значит, терять время, причем, заметьте, ваше собственное!

Я твердо убежден в том, что арендовать жилье следует при помощи опытного брокера по недвижимости. Можно и не прибегать к его услугам,

но, по-моему, это все равно что заниматься лечением, не советуясь с врачом, или попытаться выиграть дело в суде без адвоката. Иными словами, это возможно, но непрактично. Брокеры хорошо знают рынок жилья в любом районе, включая цены на недвижимость, преимущества и недостатки конкретных жилых зданий, правовые аспекты аренды и специфику ценообразования, а также все детали и подробности практической стороны аренды. Брокеры имеют соответствующее образование и разрешение на осуществление данного вида деятельности, и в этом есть своя логика. Они способны оградить вас от ошибок, которые могут стоить вам тысячи, а в некоторых случаях — и миллионы долларов, что значительно больше вознаграждения, которое брокеры возьмут за свои услуги. Они также сэкономят ваше время, предложив варианты, соответствующие вашим требованиям.

При этом никогда не следует верить всему, что говорит вам брокер. Каким бы заботливым и предупредительным он вам ни казался, в конце концов, брокер лишь посредник, заинтересованный в получении комиссионных. А уж когда речь заходит о размере этих комиссионных, будь то продажа, покупка или аренда жилья, всегда торгуйтесь. Иногда брокер действительно великолепно выполняет свою работу и заслуживает высокого вознаграждения, но в любом случае, прибегая к его услугам, следует с самого начала оговорить условия сотрудничества. Иными словами, о размере комиссионных всегда лучше договориться еще «на берегу».

Если вы не можете позволить себе оплатить услуги брокера или хотите самостоятельно заняться поиском сдаваемого в аренду жилья, просмотрите газеты или бюллетени объявлений. Расспросите знакомых, походите по району, который вас заинтересовал. Я слышал самые невероятные истории о том, как в Нью-Йорке люди вдруг находили пустующие съемные квартиры. Эти чудеса сродни тому, как в проливной дождь накануне Нового года вам вдруг удастся в центре Нью-Йорка найти свободное такси. Это чудо возможно, но шансы, что удача улыбнется именно вам, очень малы. В фильме «Когда Гарри встретил Салли» (*When Harry Met Sally*) главный герой в исполнении Билли Кристала в поисках квартиры просматривал в газетах отдел некрологов, чтобы попытаться занять место, освободившееся после умершего арендатора. Если вы не хотите обращаться к брокеру, попробуйте этот способ, каким бы диким он вам ни показался.

Независимо от того, собираетесь ли вы воспользоваться услугами брокера или хотите решить проблему сами, сначала найдите место, в котором вам было бы комфортно жить в течение долгого времени. Переезд с места на место каждые два года слишком хлопотен и требует денежных затрат. Не менее важно заранее решить, какого рода жилье вы можете себе позволить. Хотя ко мне это и не относится, но я бы никогда не стал платить за

съемное жилье больше четверти своего заработка, какими бы фантастическими ни были найденные апартаменты. Не следует забывать, что каждый доллар, потраченный вами на оплату аренды, мог быть использован на другие цели, будь то сбережения, или оплата коммунальных услуг, или удовольствия. Можно, конечно, предположить, что через несколько лет ваш заработок увеличится и вы сможете позволить себе оплачивать это понравившееся вам дорогостоящее жилье. Разумнее допустить возможность, что арендная плата будет увеличиваться теми же темпами, что и ваша зарплата. Арендатор, который не может оплатить свою квартиру, быстро вылетит в трубу и, конечно, никогда не сможет стать членом «клуба миллиардеров».

КАК ПРАВИЛЬНО ЧИТАТЬ РЕКЛАМУ И СПИСОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР

Часто люди, желающие снять квартиру или дом, просматривают систематические рекламные объявления и другие источники о предложении жилья, сдаваемого в аренду. Не будьте наивными! В Нью-Йорке рекламодатели могут расписать, например, кишасий крысами подвал, словно это пентхаус в Trump Tower. Научитесь читать между строк, чтобы не тратить свое время на просмотр «апартаментов», которые более пригодны под снос, чем под заселение. Этим рекламодателям лучше писать романы, если они так щедро одарены талантом беллетристов.

Обращайте внимание на такие эпитеты в рекламных объявлениях, как «очаровательный» или «классный (клевый)», которые, как вы должны понимать, на общепринятом языке означают «полуразвалившийся, ветхий» и «непригодный для проживания». Обещание сдать «недавно отремонтированную» квартиру, как правило, означает, что домовладелец просто заменил дверные ручки в ванной комнате. К числу прочих фраз, которые должны сразу вас насторожить, относятся: «выдержанный в духе старины» (читай «обветшалый»), «уютный» (означает «тесный»), «свежеокрашенный» (читай «об этой квартире нечего сказать, кроме того, что на стены нанесен новый слой краски»). Любое объявление, звучащее слишком хорошо, чтобы быть правдой, — обман, особенно когда речь идет о квартире, предназначенной для сдачи внаем.

Кроме того, обратите внимание на то, какая информация отсутствует. Например, если не указан номер квартиры, логично предположить, что она расположена на первом этаже (где в любом случае жить плохо из-за угрозы воровства и неизбежного шума). Если же отсутствуют данные об общей площади, это означает, что рекламодателю просто неловко указы-

вать ее. Вас также должно насторожить отсутствие в объявлении фотографии жилья. Имейте в виду, что даже самое тесное и неудобное жилое помещение можно выгодно представить на снимке, поэтому следует проявить бдительность, если данное объявление в отличие от остальных не содержит фотографии.

Дом, квартиру или офис, которые вы намереваетесь арендовать или купить, сначала следует тщательно осмотреть и «прочувствовать». Рекламные объявления помогут сделать шаг в правильном направлении, тем не менее вы обязаны сами тщательно ознакомиться с помещением, которое привлекло ваше внимание.

КАК ПОКУПАТЬ ДОМ

Рынок недвижимости может быть увлекательным и вместе с тем абсолютно непредсказуемым, и именно это одна из причин, по которым я так нежно люблю его. Но если дело касается самого ценного вашего имущества — дома, то этот рынок способен преподнести весьма неприятные сюрпризы. Он меняется ежедневно, иногда даже ежеминутно! Тем, кто собирается приобрести дом, особенно если он делает это один раз и на всю жизнь, не стоит и пытаться прогнозировать состояние рынка в ожидании удачного момента для покупки — это пустая трата времени. Любое даже небольшое колебание цены на ваш дом через десять, двадцать или сорок лет не приведет к значительным изменениям в вашем финансовом положении.

Придерживайтесь следующих советов. Если дом вам нравится, если вы можете себе позволить его покупку и брокер заверяет вас, что это разумная рыночная цена, — не сомневайтесь: вы платите лучшую цену. Когда речь идет о вашем доме, не бойтесь заплатить больше, если вы уверены в том, что поселитесь в нем навсегда и будете жить счастливо. Иногда «эмоциональная» цена, которую вы приписываете дому, может превышать его рыночную стоимость. Но не забывайте, что покупка собственного дома не имеет ничего общего с экономическими соображениями инвестирования средств в недвижимость. Если же вы исключительно по финансовым причинам не можете купить понравившийся вам дом, не стесняйтесь торговаться; иногда продавец может приятно удивить вас своей уступчивостью.

До того как приступить к поискам дома и даже прежде, чем решать, сколько вы можете потратить на его покупку, отложите некоторую сумму, создайте резервный фонд. Если вы сможете при необходимости

увеличить сумму аванса за дом, брокер и продавец недвижимости будут воспринимать вас как серьезного человека, что усилит ваши позиции при переговорах. Покупка дома — серьезное мероприятие, в котором банки и кредиторы будут готовы поддержать вас.

У обычного покупателя дома нет возможности оплатить сразу полную стоимость покупки, поэтому вы должны иметь возможность стать кредитором для самого себя. Размер аванса должен соответствовать вашему личному отношению к дому. Не забывайте взвесить все «за» и «против», не ленитесь просматривать чеки — в конечном итоге все это обернется вашими личными финансовыми выгодами или потерями.

Конечно, планируя покупку дома, следует контролировать собственные расходы, однако старайтесь не переусердствовать в своем стремлении к экономии. Не пытайтесь экономить деньги на необходимом: не следует отказываться от отчета об инспектировании объекта недвижимости, если он нужен, не стоит также доверять брокерам, чья репутация у вас вызывает сомнения или о деятельности которых вы ничего не слышали. Повторяю, не пытайтесь выгадать на существенных элементах процесса покупки дома. Люди часто по незнанию пытаются экономить при закрытии сделки с недвижимостью, хотя потом непременно возникнет необходимость в корректировке условий, пересчетах и проч. В общем, когда речь идет о покупке собственного дома, не прибегайте к уловкам с целью экономии. Это не принесет желаемого результата.

Просто, прежде чем окунуться в процесс приобретения дома, отложите немного средств (пусть это будет вашим резервным фондом), тогда в случае возникновения финансовых и правовых проблем не придется экономить. Словом, не подрывайте с самого начала процесс приобретения собственного дома мелкой экономией, что в конечном счете обернется сожалением и досадой.

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА И ОСМОТР ЗДАНИЯ ИНСПЕКТОРОМ ТЕХНАДЗОРА

Предположим, вам удалось найти дом своей мечты. Он расположен в прекрасном месте, его архитектура выразительна, а цена привлекательна. Идеальный вариант. Но будьте осторожны. Не позволяйте эмоциям брать верх над вашим разумом, не торопитесь (и не разрешайте брокеру запугивать вас тем, что на дом есть и другие покупатели и, следовательно, нужно спешить с принятием решения). Лучше в самом начале рассмотреть все детали и отказаться от покупки, если вам что-то не понравилось, чем потом сожалеть об ошибке.

Лучшей проверкой будет проведение оценочной экспертизы. У того, кто предоставляет вам кредит, всегда есть свой оценщик, хотя оплачивать его услуги будете вы. Не следует рассматривать такую экспертизу как напрасную трату средств, которая выгодна только вашему кредитору. Вам это полезно ничуть не меньше. Оценщик — это профессионал, который способен увидеть многие детали, ускользающие от внимания большинства покупателей недвижимости. Конечно, некоторые детали вы можете уточнить сами, используя собственные познания в этой области, но затем обязательно обратитесь к оценщику. Некоторые его заключения могут стать для вас неприятной неожиданностью, но его работа в том и заключается, чтобы давать объективную оценку недвижимости, а не радовать приятными новостями. Беспристрастная оценка пойдет вам только на пользу.

На место, где расположен облюбованный вами дом, могут распространяться меры государственного регулирования (например, против наводнений). Другие факторы, такие как близость к линиям электропередачи, могут быть как явными, так и неочевидными. Конечно, вам вряд ли подсунут нечто вроде дома семьи Лутц из фильма «Ужас Амитивилля» (*Amityville*

Horror), но не следует думать, что каждый продавец недвижимости с готовностью расскажет вам обо всех недостатках продаваемого здания. Лучше допустить возможность, что он постарается скрыть, забыть некоторые вещи, прибегнуть к уловке. Если вы не верите мне, возьмите в видеопрокате фильм «Прорва» (*The Money Pit*) и убедитесь, к каким печальным последствиям может привести отказ от независимой экспертизы недвижимости.

Если на покупку дома вы берете ипотечный кредит, вам, вероятнее всего, потребуется, чтобы его осмотрел инспектор государственного технического надзора за жилыми помещениями. Этот осмотр обычно проводится в соответствии с установленными правилами, однако вы сами можете настоять на этой процедуре. Опытный инспектор гостехнадзора, имеющий соответствующую лицензию, в состоянии определить, правильно ли функционирует отопительная система, все ли в порядке с вентиляцией, не требуется ли дополнительный насос и проч. Рассматривайте техническую инспекцию здания как рентген; инспектор способен профессионально осмотреть все системы обеспечения и выявить существующие и потенциальные проблемы. Например, он сразу скажет, из какого материала выполнен трубопровод — из оцинкованного металла, латуни, меди или из пластика. Оцинкованные трубы подвержены коррозии и служат не так долго, как латунные, которые, в свою очередь, не столь долговечны, как медные. Ну а последние уступают по прочности синтетическим. Только инспектор технадзора сможет оценить такие детали дома или квартиры.

Если вы заметили, что инспектор проводит осмотр поверхностно, обратитесь к другому специалисту. Техническая инспекция — слишком важное дело, чтобы пренебрегать ею или относиться к ней несерьезно.

Иногда неисправности, выявленные инспектором технадзора, легко устранимы за вполне умеренную плату, но бывают случаи, когда такие проблемы невозможно решить без общей реконструкции здания или даже его демонтажа. После осмотра инспектор представит объективный независимый отчет о техническом состоянии здания, который может влиять (равно как и не влиять) на его стоимость; но в любом случае, основываясь на результатах технического осмотра, вы можете потребовать скорректировать цену на дом.

И еще один совет. Некоторые инвесторы допускают ошибку, считая, что недавно построенное здание не нуждается в техническом осмотре. Это неверно! Именно в новых зданиях иногда имеются крупные проблемы, особенно если строительство велось небрежно или неопытным подрядчиком. Помимо проблем, связанных с дефектами постройки, сантехникой и электрикой, новое здание может быть не защищено от насекомых и плесневых грибов и иметь прочие проблемы, присущие капитальным строениям.

КАК ПРОДАТЬ ДОМ

Если вы решили продать свой дом, но ваше предложение не вызывает интереса у покупателей, пересмотрите заявленную вами цену. Рынок чрезвычайно подвижен, цены на нем меняются ежедневно. Когда речь идет о ценах на недвижимость, я всегда вспоминаю известное выражение: «Старые распечатки, как старые солдаты, никогда не умирают, они просто теряют силу». Пусть вас также не беспокоит конкуренция — она может даже пойти вам на пользу, привлекая в данный сектор рынка недвижимости потенциальных покупателей.

Будучи уверенными в ценности принадлежащего вам объекта недвижимости, проявите терпение. При условии, что его стоимость реальна, на него обязательно найдется покупатель. Мар-а-Лаго долго дожидалось своего покупателя, прежде чем я увидел это чудесное поместье и захотел приобрести его. Я правильно оценил выгоду от его приобретения и выбрал удачный момент для покупки — в конечном итоге эта сделка оказалась выгодной и для продавца.

Просто продемонстрируйте, что вы предлагаете самое лучшее, и больше ни о чем не беспокойтесь. Если вы пользуетесь услугами брокера по недвижимости, убедитесь, что он имеет представление о выставленной на продажу недвижимости. Но не проявляйте упрямство, если брокер считает, что ваша недвижимость стоит гораздо меньше, чем вам кажется. Прислушайтесь к мнению специалиста, ведь вы платите ему не только за услуги, но и за консультации.

Брокер-профессионал организует стратегическую рекламу продажи вашей недвижимости. Вместе с тем повышенный интерес, вызванный рекламой, не всегда приносит пользу; опасайтесь специалиста, который

не умеет отсеивать ненужных претендентов на покупку, позволяя толпам любопытствующих ходить по вашему дому. Хороший посредник проведет тщательный отбор покупателей, предварительно оценив их финансовые возможности, сумеет договориться о самой выгодной для вас цене, выполнит все необходимые юридические и финансовые процедуры. Вы платите брокеру хорошие комиссионные (как правило, не менее 6% от стоимости сделки), поэтому он должен постараться отработать свое вознаграждение.

Некоторые собственники недвижимости пытаются продать ее, не прибегая к услугам брокера. Я рекомендовал бы избегать такой стратегии. Но если вы уверены в своих силах, добро пожаловать ко мне. Я дам вам лучший из всех имеющихся у меня советов: действуйте как брокер. Для этого потребуется много сил, ума и терпения.

В статье Линнли Браунинг «Шипы и розы продажи недвижимости самим ее владельцем» (*The Sweet and Sour of «For Sale by Owner»*), размещенной в номере *The New York Times* от 6 июня 2004 г., ясно показано, насколько трудным (но вместе с тем экономным) делом является самостоятельная продажа собственного дома. Прочитайте эту статью и изучите также хотя бы несколько книг по этой теме. Это пригодится вам на вашем преисполненном трудностей пути. Вам потребуется изучить юридические аспекты операций купли-продажи недвижимости, конъюнктуру рынка, ценовые тенденции. Понадобится также знание особенностей законодательства вашего штата в отношении обязанностей по раскрытию информации, чтобы избежать угрозы судебного процесса, если после вашего отъезда в доме, например, обнаружится плесневой грибок или произойдет просадка потолков. Для меня все это лишняя головная боль, поэтому я всегда рекомендую обращаться к брокерам.

КАК НАЙТИ ХОРОШИЙ ОФИС

Когда речь заходит о поиске офиса, самое главное, на что следует обратить внимание, — это его местоположение. Деловые поездки и встречи, предоставление сервисных услуг, привлечение клиентов — все это может вырасти в огромную проблему, если ваш офис расположен в неправильном месте. Вы и ваши сотрудники должны получать удовольствие от работы в этом месте, а клиенты — от нахождения в нем. Попытка же сэкономить на местоположении офиса, разместив его в каком-нибудь захолустье, — верный способ погубить свой бизнес.

Сначала продумайте, какая площадь вам потребуется. Желательно учесть перспективу возможного расширения, чтобы через год-другой не пришлось переезжать в более просторное помещение. Если вам повезет найти свободное помещение в пределах желаемого района, в будущем это принесет большую выгоду. Поиск может потребовать от вас больших затрат времени и тщательного планирования, но, поверьте, в дальнейшем эти хлопоты обернутся для вас финансовыми и профессиональными преимуществами.

Кроме того, важно, чтобы офис располагался в здании с хорошим техническим обслуживанием и оснащением. Не пользуется ли домовладелец дурной славой за то, что в доме регулярно отключается система отопления? Исправны ли лифты и достаточно ли часто производится уборка помещений? Я не знаю ни одного человека, который желал бы работать в неудобном офисе.

Комфортность здания, в котором расположен ваш офис, имеет не меньшее значение. Относитесь к выбору офиса так, словно вы ищете собственный дом, и вы потом будете рады, что выбрали именно этот подход. Я проработал в одном и том же офисе в Trump Tower более двадцати лет. Его местоположение и внутренняя отделка работают на меня так же успешно, как и два десятилетия назад. И это не слепая удача. Уже в ту пору я четко знал, что и через двадцать лет буду здесь работать.