



TRUMP
UNIVERSITY

100 LỜI KHUYÊN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN KHÔN NGOAN NHẤT

**Bài học kinh nghiệm từ những chuyên gia
bất động sản hàng đầu thế giới**

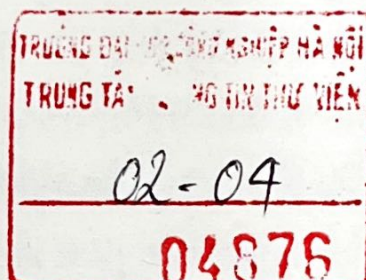
DONALD TRUMP

Kim Dung, An Sơn, Kim Thoa *dịch*



**NHÀ XUẤT BẢN
LAO ĐỘNG**

DONALD TRUMP



100 LỜI KHUYÊN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN KHÔN NGOAN NHẤT

**BÀI HỌC KINH NGHIỆM TỪ NHỮNG CHUYÊN GIA
BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU THẾ GIỚI**

Kim Dung, An Sơn, Kim Thoa dịch

(Tái bản lần thứ 6)



alpha
books
knowledge is power

NHÀ XUẤT BẢN
LAO ĐỘNG

LỜI GIỚI THIỆU

Tôi đã ấp ủ mong muốn được viết cuốn sách này trong nhiều năm ròng.

Ai đã từng theo dõi sự nghiệp của tôi đều biết các chiến lược bất động sản mà tôi sử dụng. (Và nếu chưa từng biết đến sự nghiệp của tôi thì bây giờ chính là lúc theo dõi các chương trình về tôi trên ti vi hay mua một trong những cuốn sách tôi đã viết.)

Mặc dù rất thành công nhưng công việc kinh doanh bất động sản của tôi không bao gồm tất cả các mặt của lĩnh vực này. Những gì tôi biết thì tôi nắm rất chắc, nhưng, tôi không có ý độc quyền về các ý tưởng và sự khôn ngoan trong kinh doanh bất động sản. Tôi không thể biết hết mọi thứ. Đúng như Susan Penzer nhận xét, điều làm nên thành công của tôi chính là “khả năng thu thập những thông tin tốt nhất từ những người thông minh nhất”. Susan đã đưa ra nhận xét này sau khi theo dõi cách tôi thực hiện các hoạt động kinh doanh.

Và nhận xét đó cũng đúng với những gì tôi thực hiện trong cuốn sách này, đó là thu thập những thông tin hay nhất từ những người thông minh nhất trong lĩnh vực bất động sản. Họ chia sẻ những kinh nghiệm và những bài học mà họ đã học được từ người khác cũng như từ những sai lầm họ đã mắc. *100 lời khuyên đầu tư bất động sản khôn ngoan nhất* chính là tập hợp những lời khuyên khôn ngoan sáng suốt của 100 nhà kinh doanh bất động sản hàng đầu. Đây là loại thông tin và sự khôn ngoan mà bạn chỉ có thể nhận được từ kinh nghiệm sống.

Trong cuốn sách này, bạn sẽ thấy sự sáng suốt khác thường có được là nhờ vào những kinh nghiệm và bài học mà những nhân vật có thể lực trong kinh doanh bất động sản trên khắp nước Mỹ phải trải bao khó khăn mới rút ra được. Có rất nhiều điều mà lẽ ra tất cả chúng ta đã có thể làm tốt hơn: từ việc bỏ lỡ cơ hội, dự đoán sai về thị trường đến việc thương lượng quá cao hoặc quá thấp. Những nhà kinh doanh này – cả nam lẫn nữ – sẽ kể cho bạn biết họ đã học được gì.

Trong số những người đóng góp cho cuốn sách này, có người là bạn tôi, cũng có người tôi chưa từng gặp mặt, dù tôi luôn ngưỡng mộ họ từ xa. Cuốn sách này là bản tóm tắt hoàn hảo nhất những lời khuyên trong kinh doanh bất động sản được thu thập từ trước tới nay. Và tôi cho rằng nó đã hoàn tất sứ mệnh của mình: cung cấp cho bạn những lời khuyên bổ ích, giúp bạn lập kế hoạch

để chính mình thành công trong lĩnh vực bất động sản. Dù bạn mua hay bán nhà của bạn, nhà tập thể hoặc trả góp; dù bạn đang hoạt động hay mới bước chân vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tôi nghĩ rằng bạn sẽ học được rất nhiều từ cuốn sách này – *100 lời khuyên đầu tư bất động sản khôn ngoan nhất*.

MỤC LỤC

DONALD TRUMP

Lời giới thiệu	5
1. ARTHUR L. ALLEN Hãy mua bất động sản từ những người giàu có hay từ tôi	17
2. ADINA AZARIAN Đừng ngại đầu tư bất động sản	20
3. ROGER BARNETT Mua nhà tốt nhất	23
4. THOMAS J. BARRACK Tập trung vào bất động sản	26
5. MONDA BASSER Lắng nghe chủ nhà của bạn	28
6. DOUGLAS BARNHILL Hãy nhắm vào các khu vực mới phát triển và đừng bỏ qua những gì mình đang có	31
7. JOHN BEARDEN Làm việc với các chuyên gia bất động sản	34
8. FRANK G. BINTWANDER JR. Luôn làm những điều tốt nhất	37

MỤC LỤC

Lời giới thiệu	5
1. ARTHUR L. ALLEN Hãy mua bất động sản tại nơi những người giàu có hay lui tới ...	17
2. ADINA AZARIAN Đừng ngại đầu tư thời gian	20
3. ROGER BARNETT Mua cái tốt nhất.....	23
4. THOMAS J. BARRACK Tập trung vào kết quả	25
5. MONDA BASSIL Lắng nghe nhu cầu của khách hàng	26
6. DOUGLAS BAUMWALL Hãy nhắm vào các khu vực phát triển và cố gắng đừng bán những gì mình đang có.....	30
7. JOHN BEARDEN Làm việc với các chuyên gia đáng tin cậy	32
8. FRANK G. BINSWANGER JR. Luôn làm những điều tốt nhất có thể.....	36

10 ► DONALD TRUMP

9. **STEVE BOLLENBACH**

Tập trung vào khu vực kinh doanh và tiến hành kinh doanh ... 39

10. **ROBERT BOYKIN**

Phát triển kinh doanh tại những nơi có xu hướng tăng trưởng.... 41

11. **DAVID BRAUSE**

Giữ gìn danh tiếng, kiên nhẫn, chăm chỉ,
dựa vào người dân địa phương43

12. **JOHN BROWN**

Đấu giá bất động sản mang lại lợi ích cho
các nhà đầu tư dù họ đang mua hay đang bán47

13. **ROBERT J. BRUSS**

Đầu tư vào nhà cho hộ gia đình thuê.....54

14. **M. ANTHONY CARR**

Phương pháp tiếp cận chung với các tài sản thế chấp
đang chờ thanh lý.....61

15. **RICH CASTO**

Hãy sáng suốt chọn lựa một nhân viên bất động sản.....66

16. **PHOEBE CHONGCHUA**

5 nguyên tắc cơ bản để gặt hái thành công70

17. **FRANK COOK**

Hãy xem ti vi74

18. **BARBARA CORCORAN**

Làm việc với những gì mình có.....77

19. **RICHARD COURTNEY**

Lời đề nghị đầu tiên thường là lời đề nghị tốt nhất.....87

20. **LESTER CROWN**

Chọn một đối tác tốt.....89

21. **GIL DEZER**

Làm tăng giá trị bất động sản của bạn90

22. **THOMAS E. DOBROWSKI**
 Chọn một đối tác tin cậy.....93
23. **CROSBY DOE**
 Thành công trong kinh doanh bất động sản bắt nguồn từ sự
 chăm chỉ và những mối liên hệ mua bán trực tiếp.....95
24. **MARC ELLMAN**
 Tiếp cận lĩnh vực kinh doanh bất động sản với phương châm
 giao dịch vô tư và trung thực98
25. **BLANCHE EVANS**
 Đừng làm theo số đông102
26. **MICHAEL FASCITELLI**
 Nhấn mạnh chất lượng và thương hiệu.....107
27. **DEBBIE FERRARI**
 Tận dụng tối đa internet109
28. **ROBERT L. FREEDMAN**
 Hãy đặt ra mục đích và tin tưởng vào trực giác của bạn112
29. **DOUG FRYE**
 Nắm bắt sự thay đổi117
30. **D. KENT GALE**
 Tôn trọng mọi người119
31. **STANLEY C. GALE**
 Hãy khiến mình nổi tiếng vì lòng trung thực122
32. **JIM GILLESPIE**
 Đừng bao giờ bán, hãy trao đổi bất động sản126
33. **LEWIS M. GOODKIN**
 Lưu ý tới chi tiết.....129
34. **GARY GORMAN**
 Quản lý việc đóng thuế131
35. **GEORGE E. GRACE**
 Luôn luôn thương lượng.....139

12 ► DONALD TRUMP

36. HARVEY E. GREEN

Hãy tin tưởng vào thị trường 141

37. JEFFREY GURAL

Luôn trân trọng cam kết 145

38. ANDREW HEIBERGER

Người thuê hôm nay là người mua ngày mai 147

39. DOROTHY HERMAN

Cơ hội luôn tồn tại 152

40. THOMAS J. HUTCHISON III

Hãy để hai bên tham gia cùng cảm thấy vui vẻ..... 154

41. THOMAS J. HYNES JR

Hãy tham gia vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản 159

42. EREZ ITZHAKI

Đừng bao giờ bộc lộ cảm xúc, hãy kiên nhẫn và chăm chỉ... 164

43. CHARLES JACOBUS

Học cách chờ đợi 167

44. OZZIE JUROCK

Hãy hành động để có một vụ giao dịch ưng ý 169

45. BRUCE KARATZ

Hãy cẩn thận khi mạo hiểm và thư giãn 175

46. CRAIG KING

Hãy nắm bắt trí tưởng tượng của người mua 180

47. MICHELE KLEIER

Hãy bảo vệ khách hàng của bạn khỏi chính bản thân họ..... 181

48. ROBERT A. KNAKAL

Chuyên môn hóa..... 184

49. TOM KUNZ

Kiểm tiền khi mua chứ không phải là khi bán bất động sản..... 189

50. **LEONARD LAUDER**
Hãy để cảm xúc ở nhà191
51. **STEPHEN LEOPOLD**
Xác định và đáp ứng nhu cầu.....192
52. **PAMELA LIEBMAN**
Cân nhắc tiềm năng phát triển199
53. **DAVE LINIGER**
Kiểm soát hàng lưu kho.....202
54. **TERRY J. LUNDGREN**
Suy nghĩ xa hơn và tin tưởng vào bản thân mình205
55. **JOHN J. MACK**
Không tham lam207
56. **HARRY MACKLOWE**
Lắng nghe bản thân209
57. **BERNIE MARCUS**
Can đảm tiến lên.....211
58. **ELIAS MASRI**
Đừng bao giờ đánh giá thấp đối thủ cạnh tranh212
59. **RICHARD MEIER**
Chọn bản thiết kế xuất sắc và địa điểm đẹp215
60. **DANIEL F. MIRANDA**
Hạn chế rủi ro và tối đa hóa lợi nhuận đầu tư.....217
61. **KIM MOGULL**
“Chủ nghĩa Kim” yêu thích của tôi220
62. **BRUCE E. MOSLER**
Đến nơi cần bạn.....227
63. **DAVID MOSSLER**
Chú ý vị trí và trung thực230

14 ► DONALD TRUMP

64. **TERRY MURPHY**
Mua và chờ đợi.....231
65. **JOSHUA L. MUSS**
Đánh giá rủi ro238
66. **ENRIQUE NORTEN**
Tìm kiếm một kiến trúc sư giỏi242
67. **ELAN PADEH**
Hãy nhớ rằng bất động sản là ngành kinh doanh tuần hoàn.... 244
68. **JOHN M. PECKHAM III**
Trong tương lai mọi thứ sẽ nhỏ bé và rất nhanh.....250
69. **SUSAN PENZNER**
Hiểu biết, nhiệt tình, chính trực và chăm chỉ258
70. **JORGE PEREZ**
Hãy khách quan, thực tế, luôn để lại trên bàn một thứ gì đó ...263
71. **DAVID PICERNE**
Đừng nói, hãy hành động!265
72. **ROBIN E. PRESCOD**
Đừng để thị trường điều khiển266
73. **BILL RANCIC**
Hãy học cách nhận ra giá trị268
74. **HENRY ROBBINS**
Hãy mua đất và Tích trữ nhưng trước hết
hãy chọn lọc thông tin270
75. **PHIL RUFFIN**
8 nguyên tắc để thành công trong lĩnh vực bất động sản.....274
76. **PETER SABESAN**
Nghệ thuật bán hàng, tinh thần doanh nhân và kinh nghiệm.....276
77. **HENRY SAVAGE**
Đừng bao giờ mất kiên nhẫn279

78. **RONDA SAVOY**
Luôn giữ tinh thần lạc quan281
79. **STEPHEN SHAPIRO**
3 bước để làm hài lòng khách hàng.....283
80. **MICHAEL SHVO**
7 bước để thành công.....285
81. **LARRY SILVERSTEIN**
Hãy tiến lên với lòng nhiệt huyết và sự chính trực288
82. **RAND SPERRY**
Thu lợi nhuận và tiếp tục tiến lên290
83. **NORMAN STURNER**
Hiểu rõ thị trường'292
84. **ROBERT E. SULENTIC**
Làm việc chăm chỉ và đúng kế hoạch294
85. **STEFAN SWANEPOEL**
Hãy tự nhủ phải quyết tâm chiến thắng.....297
86. **EMILY TANNEN**
Đừng đánh giá sách qua trang bìa303
87. **ROBERT S. TAUBMAN**
3 bài học từ cha tôi.....307
88. **JOSEPH THANHAUSER**
Uy tín, thời gian, điều khoản, chân lý.....310
89. **RICHARD THOMPSON**
Xây dựng thành công Hiệp hội những người sở hữu nhà.....317
90. **JONATHAN M. TISCH**
Xây những khu nhà hợp thị hiếu cộng đồng.....324
91. **MARJORIE TORRES**
Phát triển có chiến lược.....328

16 ► DONALD TRUMP

92. DONALD TRUMP JR

Không có gì thay thế được niềm đam mê.....332

93. IVANKA M. TRUMP

Xây dựng uy tín một cách thận trọng.....333

94. STEVE VAN AMBURGH

Hãy luôn vui vẻ vì bạn đang kiếm lợi nhuận.....335

95. LEO F. WELLS III

Tập trung vào chất lượng336

96. BRETT WHITE

Biết đường lùi trước khi mua.....339

97. KEN WILSON

Thỏa thuận khi cần thiết.....341

98. SCOTT A. WOLSTEIN

Bỏ đi khi cần thiết.....343

99. ROB ZACHE

5 quy tắc kinh doanh thành công346

100. MORTIMER ZUCKERMAN

Mua rẻ, bán đắt và đừng tham lam.....353