

LES SECRETS DE L'IMMOBILIER - CHARLES MORGAN (1/2)

L'APPORT DU LIVRE

PARTAGE DES MÉTHODES ET OUTILS POUR ACCOMPAGNER LES INVESTISSEURS TOUT AU LONG DU PROCESSUS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



POURQUOI INVESTIR DANS L'IMMOBILIER ?

- Les rendements sont élevés car (utilisation d'un effet de levier)
- La sécurité du capital investi
- La valeur des biens immobiliers augmentent régulièrement
- Créer de la richesse par ses actions
- Se protéger de l'inflation
- Payer moins d'impôts
- Se constituer un patrimoine
- Développer son indépendance financière

FINANCER L'ACHAT DE BIENS L'IMMOBILIER ?

- Organiser son financement
 - Choisir un financement adapté à ses objectifs
 - Déterminer sa capacité d'emprunt
 - Identifier les sources de financem..
- Faire un crédit hypothécaire
- Quelques recommandations de prudence
 - Etre certain d'acheter un bien de qualité avant de contracter une dette
 - Avoir une réserve financière
 - Chercher le taux d'intérêts le plus bas
 - Mettre de l'ordre dans ses finances personnelles

LES THÈMES ABORDÉS

- ❑ COMPRENDRE LES PRINCIPES DE BASE SUR L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER
- ❑ FINANCER L'ACHAT D'UN BIEN IMMOBILIER
- ❑ TROUVER ET RECONNAÎTRE LES BONNES AFFAIRES
- ❑ CONNAÎTRE LES 2 GRANDES STRATÉGIES IMMOBILIÈRES
- ❑ NÉGOCIER, FAIRE UNE OFFRE ET ACHETER
- ❑ DÉBUTER QUAND ON EST PAUVRE
- ❑ UN PLAN POUR ACHETER EN 8 SEMAINES

TROUVER LES BONNES AFFAIRES

- Identifier ses critères d'achat (*emplacement, type de bien...*)
- Comprendre le marché immobilier local
- Pour trouver de bonnes affaires correspondant à ses critères
 - Utiliser plusieurs canaux pour ses recherches (internet, prospection...)
 - Avoir une réserve financière
 - Visiter les propriétés et tenir un journal de recherche
 - Déterminer le prix moyen au m² des propriétés similaires afin d'avoir une base de comparaison

ACHETER POUR CONSERVER ET LOUER

Principe : générer un cashflow positif

- Acheter un immeuble de rapport
 - Effectuer un crédit hypothécaire
 - Comparer les taux de capitalisation des immeubles visités
 - Vérifier que le cashflow est positif
- Attirer et garder les bons locataires
 - Prendre le temps de les sélectionner
 - Avoir un contrat de location en béton
 - Réagir rapidement pour faire les réparations
 - Vérifier régulièrement ses comptes