

به نام خداوند جان و خرد

عصای جادویی ثروتمندان

این کتاب از منابع مختلفی که توسط رابرت و کیم کیوساکی نوشته شده، ترجمه و گردآوری شده است.

گردآورنده:

ابوالفضل طاهریان ریزی



سرشناسه: طاهریان ریزی، ابوالفضل، ۱۳۵۲- گردآورنده، مترجم.
عنوان و نام پدیدآور: عصای جادویی ثروتمندان/گردآورنده ابوالفضل طاهریان ریزی.
مشخصات نشر: تهران: طاهریان، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری: ۱۷۲ ص: مصور.
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۲۳-۹
وضعیت فهرست نویسی: فیبا
یادداشت: کتاب حاضر تالیف کیم کیوساکی می‌باشد که از منابع مختلف ترجمه و گردآوری شده است.
موضوع: امور مالی شخصی
موضوع: Finance, Personal
موضوع: سرمایه‌گذاری
موضوع: Investments
موضوع: موفقیت در کسب و کار
موضوع: Success in business
موضوع: ثروتمندان
موضوع: Rich people
شناسه افزوده: کیوساکی، رابرت تی. رابرت تی. ۱۹۴۷ - م.
شناسه افزوده: Kiyosaki, Robert T.
شناسه افزوده: کیوساکی، کیم
شناسه افزوده: Kiyosaki, Kim
رده‌بندی کنگره: HG ۱۷۹
رده‌بندی دیویی: ۳۳۲/۰۲۴
شماره کتابشناسی ملی: ۸۷۷۶۶۸



انتشارات طاهریان

«عصای جادویی ثروتمندان»

- نویسندگان: رابرت کیوساکی - کیم کیوساکی ● گردآورنده: ابوالفضل طاهریان ریزی
- ناشر: انتشارات طاهریان ● نوبت چاپ: دوم ● سال چاپ: ۱۴۰۲ ● تیراژ: ۱۰۰ جلد
- قیمت: ۹۰/۰۰۰ تومان ● تایپ، صفحه‌بندی و طرح جلد: آرزو خسروپور ● چاپ: شهر
- شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۲۳-۹ ● شابک الکترونیک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۸۴-۲۲۴-۶

آدرس: میدان انقلاب، خیابان کارگر جنوبی، خیابان لبافی نژاد، پلاک ۲۶۶، طبقه چهارم، واحد ۱۱
تلفن: ۶۶۹۷۰۷۶۷-۶۶۴۹۲۷۳۳ تلفکس: ۶۶۹۷۴۱۵۲ www.Taherianpress.com

با تشکر از همراهی هوشمندانه شما خواننده محترم، به اطلاع می‌رساند برای بهره‌گیری از تسهیلات و خدمات نوین حمایتی انتشارات طاهریان و همچنین شرکت در قرعه‌کشی خوانندگان ویژه مجموعه کتاب‌های به سوی موفقیت، لطفاً حتماً عدد ۱ را به شماره ۱۰۰۰۷۰۸۷ ارسال کنید تا یکی از برندگان ما باشید.

فهرست

- فصل ۱: استقلال مالی در سال ۲۰۲۲ چیست؟.....۷
- فصل ۲: ۵ پیش‌بینی بازار املاک و مستغلات برای سال ۲۰۲۲.....۲۳
- فصل ۳: چگونه با برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری رویای بزرگی داشته باشیم؟.....۳۳
- فصل ۴: شش کسب و کار تازه در سال ۲۰۲۲.....۵۱
- فصل ۵: غلبه بر ناامیدی با هوش هیجانی.....۶۵
- فصل ۶: شگردهای بودجه‌بندی پدرپولدار و پدربی‌پول برای سال ۲۰۲۲.....۷۹
- فصل ۷: چگونه می‌توانم آن را بپردازم؟.....۹۳
- فصل ۸: ۵ نکته برای پرداخت بدهی کارت اعتباری در سال ۲۰۲۲.....۱۰۷
- فصل ۹: ۸ نکته برای برنده شدن در بازی.....۱۱۷
- فصل ۱۰: ۷ استراتژی اثبات شده برای سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات.....۱۲۷

فصل ۱۱: سقوط بیت کوین و اتریوم.....۱۴۳

فصل ۱۲: قدرت انتخاب و کلید ثروتمند بودن.....۱۵۱

فصل ۱۳: آیا شغل خود را به خاطر ربات‌ها از دست خواهید داد؟.....۱۶۳

مقدمه

یک دندگی، لجاجت و کله شقی از ویژگی‌های مهمی است که انسان را دچار مشکلات عدیده‌ای در زندگی از جمله فقر می‌کند. ثروتمندان در زندگی خود یاد گرفته‌اند که به جای چسبیدن به افکار قدیمی و نخ‌نما روز به روز همراه با جریان پرسرعت فناوری تغییر کرده و با آغوش باز مطالب جدید آن را یاد بگیرند.

بسیاری از مردم نگران این هستند که این تغییرات تکنولوژیک باعث از بین رفتن کسب و کار آنها شود و به همین خاطر از آن دوری می‌کنند، در حالیکه این فرار، سرعت نابودی آنها را به صورت تصاعدی افزایش می‌دهد.

ما حتماً باید بصورت مستمر لغات و اصطلاحات تازه‌ای را به فرهنگ لغات سرمایه‌گذاری خود اضافه کنیم و معنی آنها را به صورت واقعی درک نماییم.

با درک سریع و یادگیری مفاهیم و ابزارهای جدید سرمایه‌گذاری، شما می‌توانید پایه‌های بنای سرمایه‌گذاری خود را در مواجهه با تندبادهای اقتصادی خصوصاً در دوره گسترش پاندمی کرونا مستحکم کنید.

این تغییرات مدت‌هاست که زندگی مردم در تمام دنیا را تحت تأثیر خود قرار داده و بسیاری از کسب و کارهای با سابقه را منقرض کرده و بلعکس کار و بارهای جدیدی را به دنیای سرمایه‌گذاری معرفی کرده که تا دیروز هم قابل تصور نبود.

به نظر ما اولین قدم برای در دست گرفتن عصای جادویی ثروتمندان رسیدن به این شناخت برای پیوستن به این دگرگونی و انقلاب فکری است.

آیا شما متواضعانه آماده این دگردیسی هستید؟!

انتشارات طاهریان

فصل ۱

استقلال مالی در سال ۲۰۲۲

چیست؟



استفاده از دارایی ها و جریان نقدی برای دستیابی به

استقلال مالی

وقتی پسر جوانی بودم، دو پدر داشتم. پدر بی پول من هرگز نتوانست به این سوال پاسخ دهد که "چگونه از نظر مالی مستقل می شوید؟" پدر پولدارم اما جواب را به من نشان داد...اما به مرور زمان.

پدر بی پول من پدر واقعی من بود و دکتری داشت. در عوض او از نظر ذهنی در مورد پول ضعیف بود. وی ناظر سیستم مدارس ایالت هاوایی، و کارمندی بود که درآمد خوبی داشت. برای بسیاری از مردم او "ثروتمند" بود. با این حال، او پول را دوست نداشت و اغلب جملاتی مانند "ما نمی توانیم آن را بپردازیم" را می گفت. در اواخر عمرش، یکی از بزرگترین حسرت هایی که داشت این بود که ارث زیادی برای انتقال به فرزندانش نداشت.

پدر پولدارم من، پدر بهترین دوستم بود. او در مورد پول ذهنیت غنی داشت و بسیار ثروتمند شد. او با راه اندازی فروشگاه هایپر خود شروع به کار کرد و در نهایت صاحب تعدادی زیادی هتل در هاوایی و ساحل شد. او به جای اینکه بگوید "ما نمی توانیم آن را بپردازیم"، می پرسید: "چگونه می توانیم آن را بپردازیم؟" او در پایان زندگی خود، امپراتوری تجاری بزرگ و ثروت زیادی را برای فرزندانش به یادگار گذاشت. او از نظر مالی مستقل بود (و فرزندانش هم همینطور).

تفاوت بین پدر پولدار من و پدر بی پول من در این است که یکی ظاهراً "ثروتمند" بود در حالی که دیگری واقعاً ثروتمند بود.

به عنوان یک پسر جوان می دانستم که می خواهم مانند پدر پولدارم باشم (ثروتمند و از نظر مالی مستقل). چیزهای زیادی در مورد پدر بی پولم دوست داشتم و از آنها قدردانی می کردم، اما نمی خواستم طرز فکر او در مورد پول را داشته باشم و نه میراث دار استرسی که او بیشتر عمرش در مورد پول داشت.

بنابراین، استقلال مالی چیست؟

حالا این سوال پیش می آید که: استقلال مالی چیست؟ آیا به معنی داشتن یک شغل پردرآمد برای اینکه بتوانید از خودتان حمایت کنید است؟ آیا به معنی داشتن میراث قابل پیش بینی شده است؟ یا حتی حق نفقه؟ شگفت آور است که برای بسیاری از مردم به این معنی است: "من تا ۶۵ سالگی کار خواهم کرد و سپس بازنشسته خواهم شد." اینها متأسفانه تعاریف خوبی نیستند. اگر شغل پردرآمدی دارید، ممکن است آن را از دست بدهید؛ و انتظار برای تصلح ارث، نفقه یا حقوق بازنشستگی (در اصل، زندگی به این امید که دیگران از شما مراقبت کنند) به شما کمک نمی کند تا پاسخ دهید استقلال مالی چیست.



⊗ پس انداز کردن باید استقلال مالی باشد، درست است؟

بسیاری از مردم تصور می کنند که راه رسیدن به استقلال مالی پس انداز پول است. این به آن دلیل است که اکثر شبه کارشناسان مالی از سنین کودکی این موضوع را به آنها تعلیم می دهند. همه آن را در مدرسه، از زبان والدین، در کتاب‌هایی که درباره مدیریت پول می‌خوانند و می‌شنوند... همه جا هست. پس انداز، پس انداز، پس انداز!

برای بسیاری، عدد طلایی برای پس انداز یک میلیون دلار است. تا آنجا که اعداد گرد است، یک عدد خوب است. و ۱ میلیون دلار پول بسیار بیشتری نسبت به درآمد اکثر مردم است. اما حالا مانند گذشته نیست... و احتمالاً این مبلغ برای یک عمر مستقل بودن مالی کافی نیست.

و حتی اگر بتوانید ۱ میلیون دلار پس انداز کنید و بقیه عمر خود را با آن سپری کنید، طرز فکر در مورد اینکه چگونه به آنجا برسید و چگونه آن پول را افزایش دهید - بسیار افسرده کننده است.



فداکاری مالی ≠ استقلال مالی

چند وقت پیش، مقاله‌ای در مورد زوجی خواندم به نام کارل و میندای، که یک روز از خواب بیدار شدند و تصمیم گرفتند در چهار سال یک میلیون دلار پس انداز کنند. آنها غرایز خوبی در مورد چرایی انجام این کار داشتند:

کارل برنامه نویس کامپیوتر ۴۲ ساله در یکی از قسمت های پادکست خود نوشت: «یک روز وحشتناک را در محل کار داشتم. من در آن زمان ۳۸ ساله بودم و با خود می‌گفتم: تا زمانی که ۶۲ یا ۶۵ ساله یا هر سنی که افراد معمولاً در آن بازنشسته شوند، هیچ راهی وجود ندارد که بتوانم این کار را انجام دهم.»

بسیاری از افراد احساس می‌کنند در مشاغل خود گرفتار شده‌اند اما هیچ کاری برای رهایی از آن انجام نمی‌دهند. من به این زوج برای رسیدن به این فکر و نتیجه‌گیری تبریک می‌گویم. اما در نهایت، هنوز هم عمل یک ذهنیت فقیر در مورد پول است.

این زوج با تجزیه و تحلیل عادات پول خرج کردن خود شروع کردند. کارل در وبلاگ خود توضیح می‌دهد: "من و همسر من تمام هزینه هایمان را در یک دفترچه نوشتیم، هر بار که از خرید برمی‌گشتیم یا صورت حسابی را پرداخت می‌کردیم، آن را ثبت می‌کردیم."

بر اساس لیست‌های مربوطه، آنها تشخیص دادند که می‌توانند با ۲۴۰۰۰ دلار در سال زندگی کنند. برای اطمینان، با یک مبلغ ۶۰۰۰ دلاری اضافی تخمین زدند که سالانه ۳۰۰۰۰ دلار هزینه داشته باشد.

در نهایت آنها به این نتیجه رسیدند که به ۱ میلیون دلار پس‌انداز نیاز دارند تا تا سن ۴۲ سالگی بازنشسته شوند. برای رسیدن به این هدف، آنها از توصیه‌های پس‌انداز کردن پیروی کردند: آنها هزینه‌ها را کاهش دادند، در حالی که در مشاغل جانبی کار می‌کردند و در محل سکونت شخصی خود و بازار سهام هم سرمایه‌گذاری می‌کردند.

در حالی که بازنشستگی برای کارل و میندی عالی بود - و داشتن ۱ میلیون دلار در بانک مطمئناً بهتر از بقیه است ولی برنامه بازنشستگی آنها در ذهن من دلیلی برای آینده روش مالی نیست.

آنها از آنچه قانون ۴ درصد نامیده می‌شود استفاده می‌کنند، با این فرض که اگر سالانه ۴ درصد از پول بازنشستگی خود را دریافت کنند، تمام نمی‌شوند.

شاید این برای آنها در حال حاضر در حالی که نسبتاً جوان هستند منطقی باشد. اما چه اتفاقی خواهد افتاد وقتی که آنها مسن‌تر شوند و به مراقبت‌های پزشکی بیشتری نیاز داشته باشند؟ یا اگر مالیات بر دارایی آنها در بیست سال آینده به میزان قابل توجهی افزایش یابد چه؟ یا اگر تورم در چهل تا پنجاه سال آینده با ۲ درصد در سال (یا ۶ یا ۷ درصد مانند اخیر) به رشد خود ادامه دهد، چه؟ یا اگر آنها از زندگی با صرفه‌جویی (و حسرت‌زدگی مداوم) در نهایت خسته شوند چه؟

بدون درآمد قابل توجه، آنها نمی‌توانند سرپا بمانند. آنها ممکن است در حال حاضر با ۳۰۰۰۰ دلار در سال از زندگی لذت ببرند، اما این مبلغ مطمئناً برای کل دوران بازنشستگی آنها پایدار نخواهد بود.



یک آزمون واقعی برای استقلال مالی

یک آزمایش بسیار ساده: حتی اگر حقوق بالایی دارید یا پس انداز زیادی دارید برای تعیین اینکه آیا از نظر مالی مستقل هستید یا خیر، این است که یک تکه کاغذ بردارید و دو ستون درست کنید. در ستون سمت چپ بنویسید که هر ماه چقدر درآمد دارید. در ستون سمت راست تمام هزینه های ماهانه خود را بنویسید. اکنون ستون سمت چپ را با دست خود بپوشانید و وانمود کنید که دیگر آن پول را به دست نمی آورید. ستون سمت راست چه احساسی به شما می دهد؟ اگر مانند اکثر مردم هستید، در حال حاضر دچار یک شوک عصبی می شوید. این امر حتی اگر با پس انداز زندگی می کنید نیز صادق است. زیرا برداشت از پس انداز شما با ایجاد درآمد یکسان نیست. این به سادگی مقدار دارایی های شما را پایین می آورد. به عبارتی این یک طرز فکر

بسیار اشتباه در مورد پول است که دنیا را دنیای محدودیت می‌بیند، نه دنیای فراوانی.

به عنوان مثال مقاله ای را که مدتی قبل در Mic خواندم در نظر بگیرید: "۳۰ روش کسب پول آسان برای اینکه هر روز در این ماه کمی ثروتمندتر شوید". آنها شامل مواردی مانند:

- ◀◀◀ خرید عمده
- ◀◀◀ شرایط ارایه خدمات بهداشتی بیمه خود را بررسی کنید
- ◀◀◀ کارمزدهای ۰.۱٪ (k) خود را بررسی کنید
- ◀◀◀ گیاهان خوراکی خود را در باغچه یا گلدان پرورش دهید
- ◀◀◀ ۱۰ دلار در هفته به IRA^۱ منتقل کنید
- ◀◀◀ خرید یک آرام پز(در حراج)
- ◀◀◀ از دستمال های پارچه ای استفاده کنید

از کل لیست ۳۰ ایده برای "ثروتمند شدن"، تنها یکی به درآمدزایی مربوط می شود. بقیه راه هایی برای انجام دقیقاً همان کاری است که کارل و میندی انجام دادند: کوچک کردن و کاهش هزینه ها(یا به قولی گردخوردن و گردخوابیدن).

بنابراین اگر داشتن یک شغل پردرآمد یا صرفه جویی در پول زیاد به معنای استقلال مالی نیست، پس چیست؟

¹ Individual Retirement Account حساب بازنشستگی فردی



سه نوع درآمد

قبل از پاسخ به این سوال، فکر می‌کنم درک این موضوع مفید است که سه نوع درآمد وجود دارد:

- * **درآمد کسب شده:** اگر شغلی دارید و چک حقوقی دریافت می‌کنید، شما از طریق درآمد کسب شده، امرار معاش می‌کنید.
- * **درآمد پرتفوی:** در جایی که درآمد حاصل از مبادله زمان با پول به دست می‌آید، درآمد پرتفوی از طریق سود سرمایه‌ای به دست می‌آید.
- * **درآمد غیرفعال:** پدر پولدار من از فرمول "چهار خانه سبز، یک هتل قرمز" در بازی مونوپولی استفاده می‌کرد تا توضیح دهد که

چگونه می توانید درآمد غیرفعال داشته باشید، یعنی از طریق داشتن دارایی‌های که برای شما درآمد ایجاد کند.

بسیاری از مردم فکر می کنند که می توانند با حقوق بالا (درآمد کسب شده) ثروتمند شوند. اما همانطور که قبلاً اشاره کردم، ممکن است شغل خود را از دست بدهید. علاوه بر این، شما زمان (عمر) خود را با پول معاوضه می کنید و این محدود است.



درآمد حاصل از سود سرمایه‌ای خوب است، اما شما فقط از فروش درآمد کسب می کنید، و بعلاوه مالیات آن بالاتر از درآمد غیرفعال است. بنابراین شما تحت تاثیر بازارها هستید و بیشتر از آنچه به دست می‌آورید به بازار سرویس می‌دهید. این یک درآمد قابل پیش‌بینی و مطمئن برای کسب ثروت نیست.

فقط درآمد غیرفعال است که آزادی مالی واقعی را فراهم می کند. و یک فرایند سه مرحله‌ای دارد.

فرمول سه مرحله‌ای برای رسیدن به استقلال مالی

فرمول زیر همان چیزی است که من و کیم برای نزدیک به سی سال در امور مالی آزاد نگه داشت. فرمول این است:

۱. من دارایی‌هایی را خریده و می‌سازم که جریان نقدی ایجاد می‌کند.
۲. جریان نقدی حاصل از دارایی‌های من هزینه‌های زندگی من را تامین می‌کند.
۳. زمانی که جریان نقدی ماهانه من از دارایی‌هایم برابر یا بیشتر از هزینه‌های زندگی ماهانه‌ام باشد، از نظر مالی آزاد هستم زیرا دارایی‌های من جریان نقدینگی دارند و برای من کار می‌کنند.

وقتی فرایند فوق کامل شد، شما دیگر مجبور نیستیم برای پول کار کنیم. وقتی دیگر مجبور نیستیم برای پول کار کنیم، از نظر مالی آزاد هستیم.

فرمول استقلال مالی در عمل

من و کیم با سرمایه‌گذاری در املاک از نظر مالی آزاد شدیم. برای روشن شدن، ما پولی برای این کار نداشتیم. بلکه ما پول را با پرداخت ابتدا به خودمان ایجاد کردیم. این یعنی چی؟ این بدان معناست که ما سرمایه‌گذاری را به عنوان اولین و مهمترین هزینه خود در نظر گرفتیم. هر ماه هزینه سرمایه‌گذاری خود را پرداخت می‌کردیم و سپس نحوه پرداخت سایر هزینه‌های خود را مشخص می‌کردیم. گاهی اوقات اعصاب خردکن بود، اما ما همیشه راهی پیدا می‌کردیم بعلاوه من در مذاکره با طلبکاران بسیار خوب بودم!



زمانی که پول کافی برای خرید ملک را پس انداز می‌کردیم، مقدار زیادی از درآمد حاصل از ملک را پوشش می‌دادیم و همچنین بدهی‌هایی را که در قالب وام مسکن می‌پذیریم، پوشش می‌دادیم. سپس به پرداخت هزینه‌های سرمایه‌گذاری خود و همچنین اضافه کردن جریان نقدی از ملکی به دیگری ادامه دادیم. این امر توانایی ما را برای خرید ملک دیگر تسریع کرد. این پس از آن منجر به سود بیشتری می‌شد. در نهایت بسیاری از آنها را فروختیم و در پروژه‌های بزرگ‌تری مانند ساختمان‌های آپارتمانی سرمایه‌گذاری کردیم.

ما همچنین آنرا به دارایی‌های دیگر گسترش دادیم. به عنوان مثال، کتاب من، پدر پولدار پدر بی‌پول، پرفروش‌ترین کتاب مالی شخصی در تمام دوران است که بیش از ۳۲ میلیون نسخه فروخته است. من هنوز هم تا

به امروز چک های بزرگ حق امتیاز دریافت می کنم و کسب و کار ما، پدر پولدار، آموزش مالی را در قالب کتاب، مربیگری، سمینارها و محصولات دیجیتال ارائه می دهد و هر ماه پول در جیب ما می گذارد. من و کیم هرگز مجبور نیستیم یک روز دیگر در زندگی مان کار کنیم و جریان نقدینگی از دارایی هایمان هزینه های ما را پوشش می دهند. به عبارتی، این موضوع با پس انداز بسیار متفاوت است زیرا پس انداز ممکن است تمام شود. ولی جریان نقدی بدون توجه به هر چیزی ادامه می یابد. پس انداز می تواند ارزش خود را نسبت به تورم از دست بدهد. ولی ارزش دارایی ها همراه با تورم افزایش می یابد. به همین دلیل است که این فرمول شما را از نظر مالی واقعاً مستقل و آزاد می کند.

طرز فکر شما در مورد پول مهم است

همانطور که در ابتدای این مقاله ذکر کردم، پدر بی پول من می گفت: "ما نمی توانیم فلان هزینه را بپردازیم." اما پدر پولدارم سوال بسیار متفاوتی می پرسید او می گفت: «چگونه می توانم آن را بپردازم؟» تفاوت بین طرز فکر پدر بی پول من و پدر پولدار در مورد پول، اساساً تقابل بین پس انداز در مقابل درآمد بود.

پدر بی پول من همیشه به دنبال پس انداز و کاهش هزینه ها بود. پدر پدر پولدار من همیشه به دنبال پول درآوردن و سرمایه گذاری بر روی دارایی و بالا بردن کیفیت زندگی خود بود.

حالا به نظر شما کدام شخص زندگی شادتر و کامل تری داشته است؟ متأسفانه پدر پولدار من بود. متأسفانه می گویم زیرا تماشای پدر

بی‌پولم در اواخر زندگی بسیار سخت بود، زمانی که او پول نداشت، از نظر مالی مشکل داشت و زندگی برایش بسیار تلخ بود. او تمام زندگی خود را سخت کار کرد، اما طرز فکرش در مورد پول در نهایت به او کمک نکرد.

پس اندازکنندگان بازنده بازی و خرج کنندگان برنده

هستند

همه اینها نشان می‌دهد که شعار پدرپولدار "پس انداز کنندگان بازنده بازی هستند" یک چیز حیاتی است که اگر می‌خواهید واقعاً ثروتمند باشید باید درک کنید. در دنیای مالی امروزی، خرج کنندگان برنده هستند و پس اندازکنندگان همچنان بازنده هستند. البته منظور من از خرج کنندگان کسانی است که از پول خود برای ایجاد کسب و کار یا سرمایه‌گذاری در دارایی‌های تولیدکننده جریان نقدی استفاده می‌کنند. و برای عاقلانه خرج کردن در این راه، به هوش مالی نیاز دارید که فراتر از کاهش و درز هزینه‌ها باشد^۱. شما باید بدانید که چگونه می‌توانید ثروت ایجاد کنید آنهم به روش خود، در واقع پول را روی درختان رشد دهید.

^۱ برای کسب اطلاعات بیشتر در این مورد پیشنهاد می‌شود کتاب «هزینه‌ها را درز نگیرید» را از همین نویسندگان را مطالعه فرمایید.