



Στις καλύτερες στιγμές της , η επένδυση σε γη είναι κίνηση υψηλού κινδύνου και υψηλής απόδοσης. Στη χειρότερη περίπτωση , είναι άσκηση υπομονής. Η βασική αρχή είναι να αγοράσει κανείς φτηνή γη σε περιοχές που δεν έχουν αναπτυχθεί προσδοκώντας, την όσο το δυνατόν, πιο γρήγορη αναβάθμιση της. Στη συνέχεια, έχετε είτε την επιλογή της πώλησης αυτής της γης , ή την ανάπτυξή της από εσάς ή σε συνεργασία με κάποιον επενδυτή. Το σχέδιο είναι απλό , ωστόσο, τις περισσότερες φορές η υλοποίηση είναι συχνά δυσκολότερη από ό, τι αναμένεται .

Η επιλογή

Υπανάπτυκτες περιοχές είναι φθηνότερες σε σύγκριση με την αγορά γης σε μία διαμορφωμένη αγορά. Για να περιορίσετε τους κινδύνους εστιάστε το ενδιαφέρον σε περιοχές που βρίσκονται κοντά σε κοινότητες που αυξάνουν τον πληθυσμό τους.

Ο υπολογισμός

Οι περισσότεροι ονειρεύονται διψήφια ποσοστά κέρδους και ξεχνούν τη δαπάνη της εκμετάλλευσης της γης , ενώ περιμένουν την οικονομική ανάπτυξη. Αν και τα πραγματικά κέρδη βγαίνουν από πωλήσεις στην πραγματικότητα , οι περιοχές που δίνουν κέρδη μεταβιβάζονται πριν αρχίσει να διαφαίνεται η ανάπτυξη τους. Ως εκ τούτου , η αποτελεσματική κερδοφορία της γης , απαιτεί αγορά πολύ νωρίς και υπομονή . Αν η αναμενόμενη αύξηση δεν προκύψει , τότε θα πρέπει να έχετε ένα σενάριο αντιστάθμισης της ζημιάς. Οι αμερικάνοι κερδοσκόποι ακολουθούν τη στρατηγική της αγοράς γης σε τοποθεσίες που ανταποκρίνονται σε ορισμένα χαρακτηριστικά . Αυτή η προσέγγιση απαιτεί πολύ κεφάλαιο και μεγάλη έρευνα αγοράς . Τι σημαίνει αυτό ; Το παιχνίδι με την γη είναι υπόθεση εκείνων που έχουν αποθέματα κεφαλαίων αφού η κερδοσκοπία της γης είναι μια δαπανηρή και επικίνδυνη επένδυση . Εδώ είναι μερικά από τα ερωτήματα στα οποία οι επενδυτές θα πρέπει να απαντήσουν πρώτα και να αγοράσουν αργότερα.

1. Υπάρχουν τα χρήματα που απαιτούνται για την αγορά του οικοπέδου ή για την εξυπηρέτηση του δανείου;

2. Υπάρχουν φόροι ακινήτων για να πληρωθούν και πόσο είναι αυτοί ; Πόσο επηρεάζει την ατομική φορολογική επιβάρυνση η αγορά και πόσο κοστίζει το πέρασμα σε μία εταιρία;

3. Έχετε την δυνατότητα να περιμένετε και να αντέξετε οικονομικά έχοντας μία απρόσοδη επένδυση που σας "τρώει" κάθε χρόνο ένα μέρος των μετρητών σας ;

Αξιολογηση

Ο σημαντικότερος παράγοντας που παρακολουθούν οι επενδυτές γης είναι η υγεία των τοπικών οικονομιών . Αν και πολλοί εξωτερικοί παράγοντες μπορούν να προκαλέσουν ανάφλεξη μίας αγοράς πχ η κατασκευή ενός εργοστασίου ή ένας δρόμος ή η βελτίωση των συγκοινωνιακών υποδομών εντούτοις , μια ισχυρή τοπική οικονομία είναι η καλύτερη εγγύηση. Φυσικά το φυσικό κάλλος είναι ένας σημαντικός παράγοντας επιλογής. Εξίσου σημαντικό είναι όμως το κόστος ανάπτυξης πχ περίφραξη, γεώτρηση , δρόμος κ.α Το καθεστώς δόμησης είναι ένα σημαντικό κομμάτι της διαδικασίας απόφασης. Το ίδιο ισχύει και για τις χρήσεις γης. Μη το υποτιμήσετε και μη αρκεστείτε στο "άστο και βλέπουμε" Η τοπική κοινωνία είναι ένας σημαντικός παράγων. Για παράδειγμα αν η τοπική κοινωνία δεν θέλει αναπτύξεις τότε σίγουρα θα έχετε να αντιμετωπίσετε ένα πρόσθετο πονοκέφαλο.

Κινδυνοί

Η ιδέα ότι θα πρέπει να αγοράσετε γη από κάποιον του οποίου η μόνη αποδεδειγμένη ταυτότητα ιδιοκτησίας είναι ένα "χαρτί" του προπάππου του μάλλον θα πρέπει να σας προβληματίσει.