

ĐỨC ĐẦU TƯ

Quản lý vốn và Đầu tư Bất động sản

EBOOK QUÀ TẶNG

Cơ cấu vốn trước khi đầu tư

Tự khám sức khỏe tài chính trong 15 phút

MẶT BÀN: CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CỦA BẠN

Nền móng: kỷ luật dòng tiền mỗi tháng

CHÂN 1

Sức chờ

≥ 24 tháng

CHÂN 2

Nợ / Tài sản

$\leq 30\%$

CHÂN 3

Thu / Chi

Thu ≥ 3 lần chi

CHÂN 4

Mạo hiểm

$\leq 30\%$ tài sản

Đọc xong, bạn biết mình đang **an toàn hay nguy hiểm**, và cần làm gì trong 30 ngày tới.

Hứa Minh Đức

Hơn 10 năm trong nghề bất động sản · Zalo 0934 678 123

Câu chuyện của tôi

Tôi làm bất động sản từ năm 2015 và bắt đầu tự đầu tư từ năm 2020. Khoản đầu tư khiến tôi nhớ nhất lại là một khoản sai: **đất nền ở Thanh Hóa**.

Hơn 7 tỷ đồng

là số tiền tôi đã mất ở Thanh Hóa, chỉ vì chọn sai khu vực. Đó là khoản học phí đắt nhất trong đời đầu tư của tôi.

Lúc đó tôi mua vì thấy rẻ và vì tin đối tác. Nhìn lại, khoản đầu tư đó có 3 vấn đề:

- Xa dòng tiền và xa nơi tôi hiểu rõ.
- Quy hoạch chưa làm.
- Tôi không trả lời được câu hỏi: *"Ai sẽ mua lại nó từ tôi?"*

Tôi cũng từng có công ty bán chính những sản phẩm mình đầu tư, và nhiều khách hàng đã thua lỗ. Đó là bài học đắt nhất của tôi: **chọn sai khu vực thì tiền của mình và của người tin mình đều mất.**

Sau đó tôi học lại từ gốc: quản lý vốn trước, chọn tài sản sau. Hiện tôi đã đầu tư thành công ở Khánh Hòa, Hải Phòng, ven đô và nội đô Hà Nội, và có 3 căn nhà cho thuê tự tạo dòng tiền.

Tôi viết cuốn này để bạn không phải trả học phí như tôi. Nó không dạy bạn mua gì. Nó giúp bạn biết **mình đã đủ nền để mua chưa.**

"Có nền rồi mới xây nhà – có cơ cấu rồi mới đầu tư."

Cách dùng cuốn sách trong 15 phút

1. Chuẩn bị bút và các con số: tiền mặt, nợ, thu, chi, tài sản.
2. Trang 4–6: tính 4 chân của chiếc bàn tài chính.
3. Trang 7: chấm điểm, biết mình ở nhóm nào.
4. Trang 8: làm theo kế hoạch 30 ngày của nhóm đó.

Vì sao người giỏi kiếm tiền vẫn mất tiền khi đầu tư?

Họ không thiếu tiền hay thiếu thông tin. Họ thiếu **cơ cấu vốn**: một bộ khung cho biết mình được vay bao nhiêu, chờ được bao lâu, và được liều tới đâu.

1

Mua trước, tính sau

Thấy cơ hội là xuống tiền, chưa tính nếu lãi suất tăng hay thu nhập giảm thì mình trụ được mấy tháng.

2

Vay theo hạn mức ngân hàng, không theo sức mình

Ngân hàng cho vay 70% không có nghĩa là bạn nên vay 70%. Khi bão đến, ngân hàng có thể định giá lại tài sản và yêu cầu bạn trả bớt.

3

Dồn hết trứng vào một giỏ

Cùng một khu vực, cùng một loại đất, cùng chờ một tuyến đường. Chỉ cần một tin xấu là cả danh mục đứng im, không bán được.

Cứ khoảng 4–5 năm, thị trường lại có một đợt lãi suất cao và tín dụng thắt chặt. Đó là chuyện bình thường, như mùa mưa bão năm nào cũng đến. Điều quyết định là lúc đó chiếc bàn tài chính của bạn đã vững hay chưa.

Hãy hình dung tài chính của bạn là một chiếc bàn



Mặt bàn là các khoản đầu tư, bốn chân là bốn chỉ số an toàn. Chỉ cần một chân gãy, mặt bàn sẽ nghiêng và mọi thứ đặt trên đó có thể trượt xuống.

Sức chờ



Sức chờ là số tháng bạn sống được nếu thu nhập bỗng dừng lại. Đây là chân quan trọng nhất, vì cơ hội thì năm nào cũng có, nhưng không có sức chờ thì không giữ được cơ hội.

Sức chờ (tháng) =
$$\frac{\text{Tiền mặt + tiền gửi + tài sản bán được ngay}}{\text{Tổng chi mỗi tháng (sinh hoạt + lãi + gốc phải trả)}}$$

Ví dụ: anh Nam, chủ cửa hàng ở Hà Đông

- Tiền mặt và sổ tiết kiệm: 400 triệu
- Chi mỗi tháng: sinh hoạt 30 triệu + lãi và gốc ngân hàng 35 triệu = 65 triệu
- Sức chờ = $400 \div 65 \approx 6$ tháng, vừa chạm vạch báo động

Sức chờ	Mức	Ý nghĩa
Dưới 6 tháng	Báo động	Chưa được đầu tư thêm
6–18 tháng	Cần gia cố	Ưu tiên xây quỹ dự phòng
18–24 tháng	Ổn	Có thể cân nhắc cơ hội
Từ 24 tháng trở lên	Vững	Chủ động trong mọi chu kỳ

ĐIỀN SỐ CỦA BẠN

Tiền dùng được ngay _____ ÷ Tổng chi mỗi tháng _____ = _____ tháng

Mẹo: thử thêm kịch bản lãi suất tăng 2%. Nếu sức chờ tụt xuống dưới 6 tháng, bạn đang vay hơi quá tay.

Nợ trên tài sản · Thu trên chi



Chân 2 – Bạn đang đứng trên đòn bẩy hay quả bom?

Nợ là đòn bẩy giúp tài sản lớn nhanh. Nhưng vay quá tay thì chỉ cần lãi suất tăng 1–2% là nó thành quả bom hẹn giờ.

$$\text{Tỷ lệ nợ} = \frac{\text{Tổng dư nợ (ngân hàng + cá nhân)}}{\text{Tổng tài sản theo giá hiện tại}}$$

Chuẩn an toàn: tối đa 30%. Từ 40% trở lên là vùng cần cảnh trọng, trên 50% là nguy hiểm khi thị trường đi xuống.

Anh Nam: tài sản 8 tỷ (nhà ở 5 tỷ + lô đất An Khánh 3 tỷ), nợ 3,2 tỷ → **40%**, đã vượt ngưỡng.

Chân 3 – Thu nhập có "gánh" nổi chi tiêu không?

$$\text{Hệ số thu/chi} = \frac{\text{Tổng thu nhập mỗi tháng}}{\text{Tổng chi mỗi tháng (sinh hoạt + lãi + gốc)}}$$

Chuẩn vững: thu gấp 3 lần chi (tức chi không quá khoảng 30% thu nhập). Dưới 1,5 lần là đang sống sát mép, dưới 1 lần là dòng tiền đang âm.

Anh Nam: thu 80 triệu, chi 65 triệu → **1,2 lần**. Chỉ cần doanh thu cửa hàng giảm 20% là dòng tiền âm.

ĐIỀN SỐ CỦA BẠN

Nợ _____ ÷ Tài sản _____ = _____ %

Thu _____ ÷ Chi _____ = _____ lần

Quy tắc vay: lấy mức thấp hơn giữa "30% tài sản" và "khoản vay mà lãi + gốc không quá 30–40% thu nhập". Đó là hạn mức nợ của bạn, không phải con số ngân hàng duyệt.

Vốn mạo hiểm · Quy tắc 20% thanh khoản



Chân 4 – Bạn đang "cược" bao nhiêu phần tài sản?

Tài sản mạo hiểm

Những thứ bạn chưa hiểu rõ hoặc chưa chắc ai sẽ mua lại: đất ở tỉnh xa, đất chờ quy hoạch, hợp đồng góp vốn, cổ phiếu "theo tin", tiền số.

Tài sản an toàn

Nhà ở, tài sản cho thuê có dòng tiền, tiền gửi, vàng.

$$\text{Tỷ lệ mạo hiểm} = \frac{\text{Tài sản mạo hiểm}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chuẩn: tối đa 30% mạo hiểm, 70% an toàn. Còn trẻ thì có thể nhỉnh hơn một chút, nhưng sau tuổi 35 đừng "all-in" nữa.

Anh Nam: lô đất An Khánh 3 tỷ mua để chờ tăng giá → $3 \div 8 = 37,5\%$, hơi cao.

Quy tắc vàng: luôn có 20% tài sản bán được trong 90 ngày

Nhiều người có hàng chục tỷ tài sản vẫn "ngộp thở" khi lãi tăng, vì mọi thứ đều nằm trong đất, không bán nhanh được. Đến lúc bắt buộc phải bán thì lại phải bán chính mảnh đẹp nhất, với giá bị ép.

- Tài sản 10 tỷ → cần khoảng **2 tỷ** có thể chuyển thành tiền trong 90 ngày.
- Chưa đạt được 20%? Tối thiểu phải bằng **30–50% tổng dư nợ**, để ngân hàng có siết tín dụng thì bạn vẫn tự cứu được mình.

Anh Nam: chỉ có 400 triệu tiền mặt trên 8 tỷ tài sản → **5%**, thiếu nhiều.

ĐIỀN SỐ CỦA BẠN

Tài sản mạo hiểm _____ ÷ Tổng tài sản _____ = _____ %

Bán được trong 90 ngày _____ ÷ Tổng tài sản _____ = _____ %

Bảng tự chấm “Chiếc bàn 4 chân”



Chuyển số ở trang 4–6 thành điểm (thang 10). **Chân yếu nhất quyết định chiếc bàn có đứng vững hay không**, không phải tổng điểm.

Chân	10 điểm	7–8	5–6	4	0–3	Điểm của bạn
1. Sức chờ	≥ 24 tháng	18–24 th	12–18 th	6–12 th	< 6 th	
2. Nợ / Tài sản	≤ 30%	30–40%	40–50%	50–60%	> 60%	
3. Thu / Chi	≥ 3 lần	2–3 lần	1,5–2 lần	1–1,5 lần	< 1 lần	
4. Mạo hiểm / Tài sản	≤ 30%	30–40%	40–50%	50–70%	> 70%	

Kiểm tra thêm

- ☐ Có ít nhất 20% tài sản bán được trong 90 ngày
- ☐ Không có khoản nợ nào trễ hạn quá 10 ngày
- ☐ Không có khoản vay nào lãi trên 13%/năm

Kết luận: chiếc bàn của bạn đang ở dáng nào?

TẤN CÔNG

Bàn vững: đủ 4 chân
Được mở rộng đầu tư theo kế hoạch đã viết

PHÒNG THỦ

Bàn chênh: có chân yếu
Gia cố chân yếu trước rồi mới tính mua thêm

SỐNG SÓT

Bàn sắp đổ: chân gãy
Dừng mua, giữ tiền mặt giảm nợ, tăng sức chờ

Nhóm	Dấu hiệu
Sống sót	Có ít nhất 1 chân dưới 4 điểm, hoặc dòng tiền âm, hoặc nợ trễ hạn trên 90 ngày
Phòng thủ	Không chân nào dưới 4 điểm nhưng chưa đủ điều kiện tấn công
Tấn công	Cả 4 chân từ 7 điểm trở lên và đủ 3 ô kiểm tra

Anh Nam: sức chờ 4 · nợ 7 · thu/chi 4 · mạo hiểm 7 → **Phòng thủ**. Chân cần sửa trước: sức chờ và thu/chi.

Kết quả của tôi: Nhóm _____ · Chân yếu nhất: _____

Kế hoạch 30 ngày theo nhóm của bạn

Mỗi nhóm có việc cần làm riêng. Làm sai thứ tự, ví dụ đang sống sót mà vẫn mua thêm, là cách nhanh nhất để mất tiền.

SỐNG SÓT – cắt lỗ hồng trước

- ☐ Ngừng mọi khoản vay mới
- ☐ Ghi đủ danh sách nợ: chủ nợ, gốc, lãi, ngày trả, chính xác đến hàng triệu
- ☐ Nói thật với vợ/chồng và cùng lên phương án
- ☐ Liên hệ khoản vay lãi cao nhất trong 48 giờ để xin giảm lãi hoặc giãn gốc
- ☐ Chọn 1 tài sản điểm thấp nhất để bán, chốt trong 30 ngày

Không được làm: vay lãi ngoài để đắp nợ, để khoản nào trễ hạn quá 10 ngày.

PHÒNG THỦ – gia cố nền móng

- ☐ Dồn toàn bộ tiền dư mỗi tháng vào quỹ sức chờ cho đến khi đủ 18–24 tháng
- ☐ Gom ngày trả lãi và gốc về khoảng ngày 20–30 hàng tháng
- ☐ Lấy báo giá lãi của 3 ngân hàng để đàm phán giảm lãi khoản đang vay
- ☐ Nâng chân yếu nhất lên 7 điểm

Không được làm: mua thêm tài sản trước khi đủ sức chờ.

TẤN CÔNG – đầu tư có kỷ luật

- ☐ Viết mục tiêu 5 năm: tổng tài sản, dòng tiền thụ động mỗi tháng, tài sản nào giữ
- ☐ Chạy thử kịch bản lãi 15%, giá tài sản giảm 25%: bàn vẫn đứng thì mới mua
- ☐ Trả lời đủ 5 câu hỏi ở trang 9 trước khi xuống tiền
- ☐ Đặt sẵn kịch bản thoát cho từng tài sản

Không được làm: dồn quá 70% vào một khu vực, hoặc quá 50% vào cùng một "câu chuyện tăng giá".

5 câu hỏi trước khi mua bất động sản

Trả lời "không" hoặc "chưa rõ" ở bất kỳ câu nào thì **chưa nên ký cọc**.

1

Tôi có giải thích được cho một người lạ vì sao nơi này sẽ tăng giá không?

Hãy soi qua 5 bộ lọc: có đầu tư công mạnh, quy hoạch có tiềm năng, dân cư đã đông và còn tăng, dòng tiền đang đổ về theo hạ tầng, giá vẫn còn đúng giá trị thật. "Nghe nói sắp lên" không phải câu trả lời.

2

Ai sẽ mua lại từ tôi, và vì sao họ mua?

Nếu không hình dung được người mua cuối cùng (người về ở, người thuê, doanh nghiệp), bạn đang mua một món khó bán.

3

Nơi này có nằm trong vùng tôi hiểu rõ không?

Người mới nên bắt đầu trong bán kính khoảng 30 km quanh nơi mình sống, nơi mình biết dân cư, thu nhập, giá thuê. Đây chính là bài học hơn 7 tỷ đồng của tôi ở Thanh Hóa.

4

Bây giờ là pha nào của lãi suất?

Thời điểm mua đẹp là cuối pha lãi cao, đầu pha lãi bắt đầu giảm, khi người khác còn sợ. Mua lúc lãi thấp và ai cũng hào hứng thường là mua đắt.

5

Sau khi mua, chiếc bàn 4 chân của tôi còn đứng vững không?

Tính lại 4 chân với khoản vay mới. Chân nào rơi xuống dưới 7 điểm thì giảm quy mô, hoặc chờ thêm.

Câu hỏi kiểm tra tài sản đang có: "Nếu hôm nay tôi có đúng số tiền này, tôi có mua lại chính mảnh này không?" Nếu câu trả lời là không, đó là tài sản nên cơ cấu lại.

Bạn đã nhìn thẳng vào con số của mình

Bạn vừa làm được điều mà phần lớn nhà đầu tư bỏ qua. Dù bạn đang ở nhóm nào, đó cũng chỉ là điểm xuất phát. Cơ cấu đúng thì chỉ sau 3–6 tháng, chiếc bàn của bạn sẽ vững hơn rất nhiều.

Nếu bạn muốn đi nhanh hơn

- 1 Nhấn kết quả tự chấm**
Gửi tôi nhóm của bạn và chân yếu nhất. Tôi sẽ gợi ý việc nên làm trước.
- 2 Tư vấn cơ cấu vốn 1:1**
Cùng xem chi tiết nợ, tài sản, dòng tiền và lên phương án mua, bán hợp lý.
- 3 Khóa học cơ cấu vốn**
Học trọn bộ cách cơ cấu nợ, cơ cấu tài sản và đàm phán với ngân hàng.

Hứa Minh Đức

Kênh YouTube Đức Đầu Tư · Quản lý vốn và Đầu tư Bất động sản

Zalo: **0934 678 123**

YouTube: **Đức Đầu Tư**

"Có nền rồi mới xây nhà – có cơ cấu rồi mới đầu tư."

Lưu ý: nội dung mang tính chia sẻ kinh nghiệm cá nhân, không phải lời khuyên đầu tư. Nhân vật "anh Nam" là ví dụ minh họa.