

MỤC LỤC

Tác giả Lê Quốc Kiên.....	3
Đôi lời tác giả	5
Đôi lời gửi đến người bạn đồng hành đã chấp bút cho cuốn sách của tôi.....	13
Lời tri ân đến những ân nhân của cuốn sách	14
Mục lục	17

CHƯƠNG 1: NHỮNG CÂU HỎI BẠC TỶ TRONG LẦN ĐẦU ĐẦU TƯ BĐS 23

Tôi có thể đầu tư những loại hình bất động sản phổ biến nào? 24

- Nhà mặt đất trong khu dân cư lâu đời24
- Đất (hoặc nhà nát) trong khu dân cư lâu đời24
- Đất lớn ở vùng ven, tỉnh xa24
- Đất lẻ sau phân lô ở vùng ven và tỉnh xa25
- Đất nền trong dự án đã được quy hoạch 1/50025
- Căn hộ chung cư26
- Nhà phố/biệt thự trong dự án khép kín, thường được gọi là khu compound ... 26
- Condotel, biệt thự nghỉ dưỡng27
- Xác định mục tiêu khi đầu tư sở hữu bất động sản 31

Tôi có nên đầu tư nhà phố ở TPHCM? 34

- Loại hình có tính ổn định cao34
- Nhà phố trong dự án compound hay nhà phố trong dân?.....36

Tôi nên chú ý những điểm nào khi cân nhắc đầu tư nhà hẻm, nhà mặt tiền? 41

- Giá (đơn giá trên 1 m²) giữa nhà hẻm với nhà mặt tiền41
- Khả năng khai thác kinh doanh 51
- Môi trường sống57
- Vị thế chủ sở hữu58

Tôi cần tìm hiểu những tiêu chí nào khi mua đất nền, đất nông nghiệp ở tỉnh? .. 61

- 9 Tiêu chí cần tìm hiểu khi mua đất nền, đất nông nghiệp ở tỉnh62
- Phân biệt Đất “nguyên liệu” và Đất “thành phẩm”65
- Những quy định mới sẽ tác động rất lớn đến thị trường đất nền, đất nông nghiệp ở tỉnh từ 1/1/202566
- Danh sách 105 thành phố, thị xã không được phân lô bán nền từ ngày 01/08/202468

Tôi phù hợp trường phái đầu tư, sở hữu bất động sản nào? 71

- Đầu tư lướt sóng: 3-6 tháng.....71
- Đầu tư ngắn hạn: Dưới 2 năm72
- Đầu tư trung hạn: 3-7 năm73
- Đầu tư dài hạn: 7-10 năm.....75
- Đầu tư tài sản làm nơi sản xuất kinh doanh: 10-20 năm.....76

Tôi có dưới 3 tỷ, cần lưu ý gì để tránh mất tiền khi đầu tư bất động sản? 80

- Khi bắt đầu để dành được vốn đầu tư 200 triệu đồng 80
- Khi có trong tay vốn đầu tư 500 triệu đồng..... 81
- Khi có trong tay vốn đầu tư từ 1 tỷ đồng82
- Khi có trong tay vốn đầu tư từ 3 tỷ đồng83

Tôi có thể gặp những bẫy mất tiền phổ biến nào trong lần đầu đầu tư bất động sản?86

- Bẫy “Quảng cáo bất động sản một nơi, dắt khách đi mút chỉ một nẻo” 86
- Muôn hình vạn trạng bẫy “cam kết”92
- Các lưu ý quan trọng để hạn chế mất tiền khi đầu tư bất động sản99

Tôi nên phân tán rủi ro như thế nào khi đầu tư bất động sản? 103

- Tâm thế thường thấy của nhà đầu tư trong mỗi giai đoạn của thị trường103
- Nguyên tắc cơ bản trong việc phân tán rủi ro khi đầu tư bất động sản106

Tôi nên vay ngân hàng đầu tư bất động sản như thế nào để hiệu quả, an toàn? 111

- Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 111
- Cách sử dụng chính bất động sản định mua làm tài sản
đảm bảo cho khoản vay 112
- Cách tính Dòng tiền trả nợ hàng tháng cho ngân hàng..... 115
- Các nguồn tiền cần chuẩn bị để trả ngân hàng..... 123

**Tôi nên cẩn trọng với đòn bẩy ngân hàng thế nào khi thị trường
trầm lắng, khó khăn?..... 128**

- Câu chuyện: “Sụp hầm” khi vay ngân hàng 70% để lướt sóng 128
- 3 hình thức vay ngân hàng phổ biến liên quan đến bất động sản 130
- Quan điểm cho vay của ngân hàng..... 132
- Tình cảnh của các nhóm người vay vốn 133

**CHƯƠNG 2: NHỮNG CÂU HỎI BẠC TỬ KHI MUỐN KHAI THÁC DÒNG TIỀN
TRÊN CHÍNH BẤT ĐỘNG SẢN 136**

Tôi có thể đánh giá hiệu quả dòng tiền của bất động sản như thế nào?..... 137

- 10 trường hợp thực tế về tỷ suất lợi nhuận cho thuê hiện tại
và cách đây 8 năm.....137
- Lý do con số tỷ suất lợi nhuận cho thuê thực tế thường thấp
hơn con số quảng cáo 140
- Cách đánh giá hiệu quả dòng tiền khai thác của bất động sản 143

**Một số câu chuyện về đầu tư tích sản dài hạn, kết hợp
khai thác cho thuê 145**

- Mua căn hộ chung cư cho thuê..... 145
- Mua nhà phố vừa để ở, vừa giữ tài sản, vừa cho thuê..... 146
- Mua nhà phố làm nơi giữ tiền, để dành cho con du học,
vừa kiếm tiền tiêu từ cho thuê147
- Bán hết tài sản để sang Mỹ mua nhà..... 148
- 6 tiêu chí của một bất động sản bình an, bền vững lâu dài 149

Tôi có nên xây nhà cho thuê không?.....	152
• Những câu chuyện “xây nhà 0 đồng” trên thực tế	152
• 3 mô hình cải tạo nhà có sẵn để cho thuê.....	160
• Lợi nhuận thật sự của chủ sở hữu nhà phố cho thuê	165
Tôi nên xây nhà cho thuê như thế nào để hiệu quả nhất?	169
• Những sai lầm phổ biến khi đầu tư xây nhà cho thuê	169
• Các bước cần chuẩn bị và triển khai khi đầu tư nhà cho thuê	172
• Cách đánh giá năng lực, kinh nghiệm của nhà thầu để chọn được đối tác tốt nhất.....	181
Tôi có nên thuê sỉ nhà nguyên căn rồi chia nhỏ để cho thuê lại?	185
• Các nhóm đối tượng khách hàng thuê phòng	186
• Các phân khúc phòng cho thuê theo giá.....	188
• Bài toán kinh doanh thực tế của mô hình thuê sỉ rồi cho thuê lại.....	193
Tôi cần chú ý gì khi tham gia ngành “Thuê sỉ nhà nguyên căn - Cho thuê lẻ” thời điểm này?	200
• Lỗ bạc tỷ vì giành nhau thuê nhà giá cao để cho thuê lại	200
• 3 câu chuyện thực tế	200
• Một số nhược điểm của mô hình “Thuê sỉ nhà nguyên căn - Cho thuê lẻ”	204
• Khó khăn của mô hình “Thuê sỉ nhà nguyên căn - Cho thuê lẻ” thời điểm hiện tại	206
• 4 câu chuyện thực tế	206
Tôi nên lường trước rủi ro gì với mô hình Cho thuê ký túc xá/ hộp ngủ (sleep box)?	213
• Nhu cầu của người đi thuê.....	213
• Sự bùng phát mạnh mẽ.....	215
• Nhiều bất cập cho người thuê ở	216
• Thu nhập đầu tư thực tế không như “cảm giác” ban đầu	217
• Bài toán doanh thu - chi phí - lợi nhuận từ câu chuyện thực tế.....	219
• Những sai lầm phổ biến trong bài toán tài chính	222

Tôi sẽ học được những bài học đáng giá nào từ mô hình: thuê đất để xây nhà rồi cho thuê lại?

(Câu chuyện thực tế)..... 225

- Bước 1: Đặt ra những vấn đề cần giải quyết226
- Bước 2: Tìm hiểu nhu cầu của khách thuê và bài toán đầu tư227
- Bước 3: Đi tìm nguồn vốn.....230
- Bước 4: Thuê đất 231
- Bước 5: Xây nhà & tổ chức khai thác.....232

Tôi có nên mua chung cư rồi cho thuê không?..... 235

- Thời kỳ vàng son235
- Giai đoạn bùng nổ.....236
- Những điểm yếu dần bộc lộ237
- Hiệu quả cho thuê từ 2022 đến nay.....239
- Lưu ý về triển vọng đầu tư chung cư cho thuê thời gian tới.....249

Tôi cần lưu ý gì khi đầu tư shophouse? 252

- So sánh shophouse và các căn nhà phố, căn hộ chung cư thông thường..... 253
- Tỷ suất lợi nhuận của shophouse qua từng giai đoạn.....256
- Triển vọng đầu tư shophouse khi so với trung tâm thương mại, nhà phố260
- Một số kinh nghiệm khi đầu tư shophouse.....262

Tôi có thể tránh bẫy "trò chơi chuyển lửa" bằng cách nào? 266

- Bẫy quảng cáo sang nhượng, "dính chưởng" là mất tiền tỷ267
- 4 câu chuyện thực tế267
- Những sai lầm phổ biến khi tính bài toán sang nhượng 271
- Rủi ro cho những F2 non tay "nhận lửa"278
- Lời khuyên cho những người mới bắt đầu282

CHƯƠNG 3: NHỮNG TRƯỜNG HỢP THỰC TẾ TÁC GIẢ ĐÃ TƯ VẤN TRÊN

BÁO CHÍ..... 285

- Vốn 100 triệu đồng, có nên góp vốn đầu tư homestay?.....286
- Vốn 900 triệu đồng, có nên đầu tư đất vùng ven TP.HCM?290
- Nên đầu tư 1,5 tỷ đồng xây phòng trọ hay cho thuê đất 5-7 năm?297
- Có nên mua nhà 30 tỷ rồi cho thuê 50 triệu mỗi tháng? 302
- Có nên đầu tư 500 triệu đồng thuê nhà nguyên căn rồi chia nhỏ ra cho thuê lại?307
- Đầu tư nhà phố cho thuê như thế nào với 200 triệu đồng?..... 312
- Có nên bán nhà lấy 4 tỷ xây chung cư mini cho thuê? 319
- Có nên bán nhà trong hẻm đang cho thuê 80 triệu/tháng để lấy lời 3 tỷ?..... 324
- 10 tỷ đồng, chọn đầu tư bất động sản cho thuê nào?.....328
- Nợ 9 tỷ, có nên vay thêm để bắt đáy bất động sản?333

CHƯƠNG 4 : NHỮNG CHIA SẺ TÂM ĐẮC CỦA TÁC GIẢ TRÊN BÁO CHÍ VỀ

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN337

- Nghịch lý bất động sản 2022: Có đất nhưng hết tiền338
- Ai bình yên khi "thủy triều" bất động sản rút?342
- Thanh lọc "mua đất để không, lời tiền tỷ" 347
- Ẩn số và cơ hội của bất động sản trong năm 2023352
- 2022 - 2024 : Mặt bằng nhà phố riêng lẻ trống khách lâu ngày.....363
- Chung cư liên tục tăng giá, có nên bán thu lãi hàng tỷ đồng?366