

Thạc sỹ BÙI HỮU HƯỜNG

# NHỮNG BÍ QUYẾT VÀNG ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN



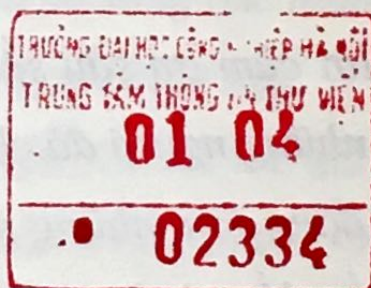
NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH



**THẠC SỸ BÙI HỮU HƯƠNG**

**NHỮNG BÍ QUYẾT VÀNG  
ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN**

*(In lần thứ 2 có sửa đổi và bổ sung)*



**NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH**

## LỜI CẢM ƠN

Tôi xin dành lời cảm ơn chân thành nhất tới những người mà nếu không có họ, tôi sẽ không thể hoàn thành được cuốn sách này.

Đầu tiên, tôi muốn cảm ơn những người thân yêu của tôi, những người đã tạo điều kiện và hỗ trợ rất nhiều cho tôi viết cuốn sách này. Đó là vợ tôi và hai con trai của tôi.

Tiếp theo xin cảm ơn các cộng sự và đồng nghiệp của tôi tại HUYECO, những người đã giúp tôi gánh vác công việc để tôi có thể tập trung dành thời gian cho cuốn sách này.

Tôi cũng dành lời cảm ơn sâu sắc nhất đến những người thầy của tôi, những người đã cho tôi kiến thức và kinh nghiệm về bất động sản, những người mà từ họ tôi mới có động lực phấn đấu và thành công như ngày hôm nay.

Cuối cùng, tôi chân thành cảm ơn Ban biên tập Nhà xuất bản Tài chính đã làm việc không mệt mỏi để giúp tôi hoàn thành cuốn sách này với thời gian nhanh nhất và chất lượng tốt nhất.

TÁC GIẢ BÙI HỮU HƯƠNG



## LỜI GIỚI THIỆU

Thạc sỹ Bùi Hữu Hương là tác giả của 3 cuốn sách nói về bất động sản: **“Bí quyết trở nên giàu có từ bất động sản”**, **“Những bí quyết vàng đầu tư bất động sản”**, **“Bí quyết làm giàu từ bất động sản”** cùng do Nhà xuất bản Tài chính xuất bản. Đây là những cuốn sách được đông đảo bạn đọc gần xa yêu thích và hoan nghênh nhiệt liệt.

Rất nhiều bạn đọc đã gọi điện cho tác giả để trao đổi và mong muốn tác giả tái bản lại cuốn sách **“Những bí quyết vàng đầu tư bất động sản”**. Nhiều bạn khác thì yêu cầu cập nhật và bổ sung các thông tin thị trường bất động sản đang nóng sốt hiện nay.

Đáp ứng theo yêu cầu đó, tác giả đã dành nhiều thời gian và công sức của mình để cập nhật và bổ sung nhiều thông tin nóng của thị trường bất động sản. Và hôm nay rất vui mừng là tác giả đã hoàn thành sửa đổi và bổ sung cuốn sách **“Những bí quyết vàng đầu tư bất động sản”**.

Đây là cuốn sách thể hiện những kỹ năng, kiến thức, bí quyết đầu tư vô giá về bất động sản và thị trường bất động sản Việt Nam. Nó thể hiện đầy đủ, chi tiết và chuẩn xác về các bí quyết đầu tư, kinh doanh và làm giàu từ



bất động sản mà chưa từng được viết bởi cuốn sách nào tại Việt Nam.

Tác giả cuốn sách là nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, người đã có nhiều năm tham gia đầu tư bất động sản tại Việt Nam và đạt được rất nhiều thành công. Cuốn sách cũng thể hiện rất nhiều thương vụ đầu tư bất động sản thực tế của chính tác giả, những bí quyết và kỹ năng đầu tư thực tế quý giá, phù hợp với thị trường bất động sản Việt Nam. Cuốn sách cũng cập nhật những thông tin mới nhất về thị trường bất động sản hiện nay.

Với mong muốn giúp ích hiệu quả trong lĩnh vực đầu tư và làm giàu từ bất động sản, xin trân trọng giới thiệu tới các bạn cuốn sách **“Những bí quyết vàng đầu tư bất động sản”**, in lần thứ 2 có sửa đổi và bổ sung, Nhà xuất bản Tài chính phát hành năm 2022.

Trân trọng mời các bạn đón đọc!



## LỜI NHÀ XUẤT BẢN

Thạc sỹ Bùi Hữu Hương, một doanh nhân, một chuyên gia về đầu tư bất động sản. Anh đã được Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam tặng thưởng 3 Bằng lao động sáng tạo cao quý vào các năm 2001, 2012, 2014 vì những thành tích đặc biệt xuất sắc trong lao động sản xuất kinh doanh.

Với các kinh nghiệm có được trong nhiều năm làm việc và đầu tư thực tế trong lĩnh vực bất động sản, với mong muốn tạo sự giàu có và thịnh vượng cho xã hội, anh muốn chia sẻ những kỹ năng và kiến thức thực tế của mình. Mục đích của anh nhằm cung cấp những kiến thức chuyên sâu, các bí quyết để các cá nhân, các nhà đầu tư có các kỹ năng đầu tư bất động sản hiệu quả, thành công.

Ngoài là tác giả cuốn sách này, anh còn là tác giả của các cuốn sách **“Bí quyết trở nên giàu có từ bất động sản”**, Nhà xuất bản Tài chính phát hành năm 2016, **“Bí quyết làm giàu từ bất động sản”** Nhà xuất bản Tài Chính phát hành năm 2021. Đây là những cuốn sách bán rất chạy và được đông đảo bạn đọc yêu thích.

Đáp ứng mong muốn của nhiều bạn đọc và nhiều nhà đầu tư bất động sản, anh đã hoàn thành sửa đổi và bổ



## MỤC LỤC

<b>LỜI CẢM ƠN</b>	4
<b>LỜI GIỚI THIỆU</b>	5
<b>LỜI NHÀ XUẤT BẢN</b>	7
<b>CHƯƠNG 1: CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ CHO CÁ NHÂN – VÌ SAO BẤT ĐỘNG SẢN TẠO NÊN GIÀU CÓ?</b>	
<i>Các hình thức đầu tư cho cá nhân</i>	10
<i>Phân tích tiêu chí lựa chọn hình thức đầu tư</i>	15
<i>Vì sao bất động sản tạo nên giàu có?</i>	20
<b>CHƯƠNG 2: KIẾN THỨC VÀ KỸ NĂNG VỀ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Thiếu kiến thức và kỹ năng, nhà đầu tư chắc chắn thua lỗ</i>	29
<i>Các đặc điểm của bất động sản</i>	31
<i>Các đặc điểm của thị trường bất động sản</i>	38
<b>CHƯƠNG 3: TẠO VỐN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Vốn do bản thân bạn tích lũy</i>	46
<i>Huy động vốn từ người khác</i>	65
<i>Vốn vay từ ngân hàng</i>	70
<b>CHƯƠNG 4: LỰA CHỌN THỜI ĐIỂM MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Các chu kỳ của thị trường bất động sản Việt Nam</i>	76
<i>Bốn mùa của thị trường bất động sản</i>	88
<i>Cách nhận biết các giai đoạn của chu kỳ</i>	90
<i>Chọn mua bất động sản đúng thời điểm</i>	93
<i>Lúc nào thì nên bán bất động sản?</i>	96
<b>CHƯƠNG 5: LỰA CHỌN PHÂN KHÚC ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Phân loại các phân khúc bất động sản</i>	103
<i>So sánh chọn phân khúc đầu tư thích hợp</i>	109
<b>CHƯƠNG 6: LỰA CHỌN VỊ TRÍ VÀ KHU VỰC ĐẦU TƯ</b>	
<i>Tại sao vị trí bất động sản lại rất quan trọng?</i>	123
<i>Vị trí bất động sản phụ thuộc tiêu chí nào?</i>	124
<i>Hãy lựa chọn vị trí đầu tư phù hợp</i>	130
<b>CHƯƠNG 7: XEM XÉT TÍNH THANH KHOẢN CỦA BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Khái niệm về tính thanh khoản</i>	132



<i>Lý do bất động sản cần có tính thanh khoản</i>	133
<i>Các yếu tố ảnh hưởng đến tính thanh khoản</i>	134
<b>CHƯƠNG 8: SO SÁNH DÒNG TIỀN VÀ LÃI VỐN – ĐÁNH GIÁ TỐC ĐỘ SINH LỜI</b>	
<i>Dòng tiền và lãi vốn là gì?</i>	141
<i>Đánh giá hiệu quả đầu tư qua dòng tiền và lãi vốn</i>	141
<i>Đánh giá kỹ dòng tiền và lãi vốn trước khi đầu tư</i>	146
<i>Đánh giá tốc độ sinh lời của bất động sản</i>	148
<b>CHƯƠNG 9: HIỂU BIẾT KỸ VỀ CHI PHÍ CƠ HỘI</b>	
<i>Chi phí cơ hội là gì?</i>	150
<i>Công thức tính chi phí cơ hội</i>	152
<i>Luôn quan tâm chi phí cơ hội khi đầu tư bất động sản</i>	154
<b>CHƯƠNG 10: KIỂM TIỀN NGAY KHI MUA VÀ PHÙ HỢP VỚI KHẢ NĂNG TÀI CHÍNH</b>	
<i>Thế nào là kiểm tiền ngay khi mua?</i>	157
<i>Phù hợp với khả năng tài chính</i>	159
<b>CHƯƠNG 11: NẮM RÕ QUY HOẠCH VÀ THU THẬP THÔNG TIN ĐẦY ĐỦ</b>	
<i>Nắm rõ quy hoạch khu vực bất động sản</i>	167
<i>Vì sao phải thu thập thông tin đầy đủ?</i>	169
<i>Nội dung những thông tin cần thu thập</i>	171
<b>CHƯƠNG 12: XEM XÉT ĐẶC ĐIỂM, KHÔNG GIAN, HẠ TẦNG CƠ SỞ VÀ DỊCH VỤ TIỆN ÍCH</b>	
<i>Xem xét đặc điểm bất động sản</i>	175
<i>Xem xét không gian, hạ tầng cơ sở và dịch vụ tiện ích</i>	183
<b>CHƯƠNG 13: NẮM VỮNG KIẾN THỨC VỀ PHONG THỦY</b>	
<i>Phong thủy là gì?</i>	187
<i>Tại sao phải xem xét yếu tố phong thủy?</i>	187
<i>Những lỗi phong thủy chính nhà đầu tư cần biết</i>	189
<b>CHƯƠNG 14: NHỮNG SAI LẦM CẦN TRÁNH KHI ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Cần có kiến thức và kỹ năng trước khi đầu tư</i>	196
<i>21 sai lầm cần tránh khi đầu tư bất động sản</i>	200
<b>CHƯƠNG 15: ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ</b>	



<i>Các hình thức cho thuê bất động sản</i>	219
<i>Kỹ năng và kinh nghiệm kinh doanh bất động sản cho thuê</i>	222
<i>Một số cách kinh doanh bất động sản cho thuê</i>	229
<i>Hình thức cho thuê lưu trú trực tuyến</i>	237
<i>Các rủi ro khi đầu tư bất động sản cho thuê</i>	249
<b>CHƯƠNG 16: LỰA CHỌN ĐẦU TƯ GIA TĂNG LỢI NHUẬN</b>	
<i>Hãy là nhà đầu tư thông minh</i>	253
<i>Một số cách thức đầu tư gia tăng lợi nhuận</i>	260
<b>CHƯƠNG 17: LÀM SAO ĐỂ BÁN NHANH BẤT ĐỘNG SẢN?</b>	
<i>10 sai lầm khó bán bất động sản</i>	272
<i>Công thức vàng đăng tin rao bán hiệu quả</i>	277
<b>CHƯƠNG 18: CÁC VẤN ĐỀ VỀ PHÁP LÝ</b>	
<i>Chỉ mua bất động sản đạt chuẩn về mặt pháp lý</i>	281
<i>Xem xét tính pháp lý như thế nào?</i>	282
<i>Lập và công chứng hợp đồng mua bán</i>	287
<i>4 loại hợp đồng mua bán nhà đất cần tránh</i>	288
<i>Đăng ký, cấp giấy chứng nhận sở hữu bất động sản</i>	296
<i>Thuế và phí khi mua bán bất động sản</i>	297
<b>CHƯƠNG 19: ĐÀM PHÁN MUA BÁN BẤT ĐỘNG SẢN</b>	
<i>Đàm phán là gì?</i>	301
<i>Các bước của quá trình đàm phán mua bán bất động sản</i>	302
<i>Các kinh nghiệm hay khi đàm phán mua bán bất động sản</i>	307
<b>LỜI KẾT</b>	316



**NHỮNG BÍ QUYẾT VÀNG ĐẦU TƯ  
BẤT ĐỘNG SẢN**

---

*Chịu trách nhiệm xuất bản:*

**Giám đốc**

**PHAN NGỌC CHÍNH**

*Chịu trách nhiệm nội dung:*

**Tổng biên tập**

**PHAN NGỌC CHÍNH**

**Biên tập**

**LÊ THỊ ANH THƯ**

*Trình bày bìa:* **VIỆT HÙNG**

*Biên tập kỹ thuật:* **HỮU HƯỜNG**

*Sửa bản in:* **VIỆT HÙNG**

**ĐỐI TÁC LIÊN KẾT**

**Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hữu Việt**

Số 4, ngõ 10, tổ 80, P. Khương Trung, Thanh Xuân, Hà Nội

ĐT: 024. 3565 0861

In 2000 cuốn, khổ 14,5x20,5 cm tại Công ty CP In sách Việt  
Nam - Số 22B Hai Bà Trưng, Hà Nội - ĐT: 024. 3824 2662

Số xác nhận ĐKXB: 22-2022/CXBIPH/1-01/TC

Số QĐXB: 01/QĐ-NXBTC ngày 06 tháng 01 năm 2022

Mã ISBN: 978-604-79-3056-2

In xong và nộp lưu chiểu quý I - 2022.