

Share by <http://sachvui.com>

P A R K Y O N G S E O K

***Bí quyết  
thành công  
của các***

SECRETS OF

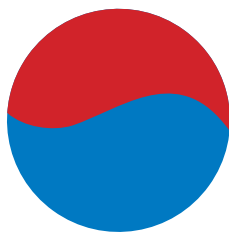
SUCCESS

FROM KOREAN

YOUNG

MILLIONAIRES

# **Triệu Phú Trẻ Hàn Quốc**



NHÀ XUẤT BẢN TRẺ

Công Ty Samsung Trân trọng gửi đến bạn cuốn sách này.



Phiên bản ebook này được thực hiện theo bản quyền xuất bản và phát hành ấn bản tiếng Việt của công ty First News - Tri Việt với sự tài trợ độc quyền của công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam. Tác phẩm này không được chuyển dạng sang bất kỳ hình thức nào hay sử dụng cho bất kỳ mục đích thương mại nào.

Share by <http://sachvui.com>

PARK YONG SEOK

 **BÍ QUYẾT  
THÀNH CÔNG**

**CỦA CÁC  
TRIỆU PHÚ TRẺ  
HÀN QUỐC**

*Biên dịch:*

LÊ HUY KHOA - LÊ HỮU NHÂN - VƯƠNG BẢO LONG

First News

NHÀ XUẤT BẢN TRẺ

*Đơn vị phối hợp dịch:*

**Trường Hàn Ngữ Việt Hàn Kanata**

260A Điện Biên Phủ, P.7, Quận 3, TP. HCM

# LỜI NÓI ĐẦU

*T*heo một báo cáo thú vị mang tựa đề “Thế giới người giàu” (World Wealth Report) do Công ty đầu tư Merrill Lynch của Mỹ và công ty tư vấn Cap Gemini Ernst & Young của Pháp công bố tháng 6 năm 2006, đến cuối năm 2004 số người có tài sản ròng lớn (trên 1 triệu USD, chưa kể nhà) ở Hàn Quốc là 71.000 người. Con số này tăng 6.000 người so với cuối năm 2003 và tăng 16.000 người so với cùng kỳ năm 2002. Nếu căn cứ vào dân số Hàn Quốc là 47 triệu 254 ngàn người vào năm 2005, cứ 666 người Hàn Quốc thì có một triệu phú. Giả sử họ là chủ một gia đình bốn người thì Hàn Quốc có khoảng 280 ngàn gia đình triệu phú.

Trước khi lần đầu tiên được giao quản lý tài sản, tôi đã có 7 năm tìm hiểu về nguyên nhân thành công của những triệu phú trẻ tuổi này. Khi đó, ở tuổi 20 đầy hoài bão, trong những lần tiếp xúc với các vị khách Extra-VIP<sup>(\*)</sup>, tôi luôn tự hỏi: Sao họ trẻ thế mà kiếm được nhiều tiền như vậy?

---

(\*) Extra-VIP (Extra Very Important Person): những người... “siêu quan trọng”.

*Extra-VIP là những khách hàng - không kể độ tuổi - có số tiền gửi trên 4 tỷ won (khoảng hơn 4 triệu USD) tại ngân hàng nơi tôi đang làm việc. Những khách hàng tuổi 50 có hàng chục năm làm giàu bằng kinh nghiệm bản thân và tích lũy từ những thành quả đầu tư nghe ra thật dễ hiểu. Nhưng các khách hàng trẻ, chỉ khoảng 30 - 40 tuổi, đã có được khối tài sản lớn như thế quả là điều đáng kinh ngạc.*

*Ban đầu tôi chỉ ao ước được như những triệu phú trẻ kia. Nhưng lâu ngày ao ước đó trở thành sự tò mò, hiếu kỳ và cuối cùng dẫn đến việc tìm hiểu tỉ mỉ các chiến lược đầu tư của họ. Số người được xem là triệu phú ở Hàn Quốc chiếm chưa đến 1% dân số của đất nước, vậy tại sao tôi chỉ chọn ra 681 người trong số này? Hơn nữa, Hàn Quốc có rất nhiều người có tài sản hàng triệu USD, nhưng tại sao tôi chỉ chú ý tới các triệu phú trẻ trong độ tuổi 30 - 40, những người có hơn 2 triệu USD trong tay?*

*Theo kết quả nghiên cứu, hầu hết những “người giàu truyền thống” trên 50 tuổi ở Hàn Quốc đều đạt đến đỉnh cao trong sự nghiệp của mình vào các thập niên 1960 - 1980, thời kỳ nền kinh tế phát triển với tốc độ cao. Trong thế kỷ 21, liệu nền kinh tế Hàn Quốc có tiếp tục phát triển với tốc độ cao như trước đây không? Hơn 90% triệu phú trẻ tỏ thái độ hoài nghi. Trong thời đại lạm phát, tăng trưởng kinh tế thấp, cung vượt cầu, muốn thành công về kinh tế nhanh chóng thì không gì khác hơn là nhắm vào các thị trường có sức hấp dẫn đầu tư lớn. Đó là chiến lược làm giàu rõ nét nhất của các triệu phú trẻ Hàn Quốc.*

*Để thực hiện điều đó, giới triệu phú trẻ đều có chung một ý kiến: họ phải lập kế hoạch đa dạng về thị trường đầu tư và mặt hàng đầu tư như cổ phiếu, trái phiếu, ngoại hối, đầu tư ra nước ngoài, v.v dựa trên nền tảng là thị trường bất động sản truyền thống. Khác với tầm nhìn và chiến lược của các triệu phú thời trước, những người đã phải tiết kiệm từng đồng suốt hàng chục năm ròng; rõ ràng Hàn Quốc ngày nay nổi lên lớp triệu phú trẻ mới với tư duy đột phá.*

*Quyển sách này giới thiệu đến các bạn một số trường hợp thành công điển hình trong đầu tư làm giàu của những người trẻ Hàn Quốc. Mong rằng quyển sách này sẽ giúp ích cho những ai đang ngày đêm ao ước biến giấc mơ triệu phú của mình thành hiện thực.*

*Xin chân thành cảm ơn 681 quý khách hàng đã tích cực giúp đỡ tôi trong quá trình cho ra đời quyển sách này. Xin cảm ơn các bạn đồng nghiệp đã không quản ngại thời gian đọc bản thảo và đóng góp những ý kiến quý giá cho sự thành công của quyển sách.*

- PARK YONG SEOK

# BẠN CÓ PHẢI LÀ TRIỆU PHÚ?

**1. Tổng số giờ bạn dành cho các hoạt động thể dục, thể thao trong một tuần?**

- a. 4-5 giờ
- b. 2-4 giờ
- c. 1-2 giờ
- d. Dưới 1 giờ

**2. Môn thể thao bạn yêu thích nhất?**

- a. Thể hình
- b. Golf
- c. Leo núi
- d. Các môn khác

**3. Buổi sáng, bạn thường thức dậy lúc mấy giờ?**

- a. Từ 4-6 giờ
- b. Từ 6-7 giờ
- c. Trước 4 giờ
- d. Sau 7 giờ

**4. Số quyển sách bạn đọc trong một năm?**

- a. Trên 30 cuốn
- b. Từ 20-30 cuốn



- c. Từ 10-20 cuốn
- d. Dưới 10 cuốn

**5. Một ngày bạn dành bao nhiêu thời gian để đọc những chuyên mục về kinh tế, tài chính, đầu tư?**

- a. Trên 1 giờ
- b. Từ 30 - 60 phút
- c. Dưới 30 phút
- d. 0 giờ

**6. Trong tổng tài sản của bạn, tài sản dùng để đầu tư chiếm tỷ trọng bao nhiêu phần trăm (trừ ngôi nhà bạn đang ở)?**

- a. Trên 60%
- b. Từ 40-60%
- c. Từ 20-40%
- d. Dưới 20%

**7. Trong tổng thu nhập hàng năm của bạn, số tiền dành cho đầu tư tích lũy và bảo hiểm chiếm tỷ trọng như thế nào?**

- a. Trên 40%
- b. Từ 25-40%
- c. Từ 10-25%
- d. Dưới 10%

**8. Nợ phải trả chiếm tỷ trọng trong tổng tài sản của bạn?**

- a. Từ 20-30%
- b. Từ 10-20%
- c. Dưới 10%
- d. Trên 30%

**9. Ngoài số tiền đầu tư tích lũy và bảo hiểm, khoản chi tiêu lớn nhất trong năm của bạn được sử dụng vào mục đích gì?**

- a. Sức khỏe - Y tế
- b. Sinh hoạt văn hóa
- c. Ăn ở
- d. Thăm hỏi, chi phí khác

**10. Theo bạn, khi nào nên bắt đầu tiết kiệm hàng tháng?**

- a. Trước khi đi làm
- b. Sau khi đi làm và trước khi kết hôn
- c. Sau khi kết hôn
- d. Không tiết kiệm cố định hàng tháng

**11. Khi nào cần phải bắt đầu tích lũy mua nhà trả góp?**

- a. Sau khi đi làm, trước khi kết hôn
- b. Trước khi đi làm
- c. Sau khi kết hôn
- d. Không tích lũy mua nhà trả góp

**12. Đầu tư vào cơ quan tài chính nào là thích hợp nhất?**

- a. Ngân hàng
- b. Công ty chứng khoán
- c. Các cơ quan khác

**13. Tuổi bắt đầu thực hiện đầu tư?**

- a. Từ 25-28 tuổi
- b. Từ 28-30 tuổi
- c. Trước 25 tuổi
- d. Sau 30 tuổi

**14. Theo bạn, khi mới tham gia, nên đầu tư vào lĩnh vực nào (trừ tích lũy)?**

- a. Đầu tư trực tiếp cổ phiếu
- b. Đầu tư gián tiếp cổ phiếu
- c. Chứng khoán
- d. Bất động sản

**15. Lĩnh vực đầu tư phổ biến nhất hiện nay?**

- a. Bất động sản
- b. Cổ phiếu (đầu tư trực tiếp)
- c. Thương phẩm (đầu tư gián tiếp)
- d. Chứng khoán (đầu tư trực tiếp)

**16. Lĩnh vực đầu tư đem lại nhiều lợi nhuận nhất hiện nay?**

- a. Bất động sản
- b. Cổ phiếu (bao gồm quỹ cổ phiếu)
- c. Chứng khoán (bao gồm quỹ chứng khoán)
- d. Lĩnh vực khác

**17. Trong những phương pháp đầu tư cổ phiếu sau đây, bạn ưa chuộng phương pháp nào nhất?**

- a. Đầu tư trực tiếp
- b. Đầu tư trực tiếp thông qua quỹ
- c. Đầu tư gián tiếp
- d. Loại hình khác

**18. Trong năm qua, tình hình mua bán cổ phiếu diễn ra như thế nào?**

- a. Không thay đổi

- b. Tăng 1-3 lần
- c. Tăng 5-10 lần
- d. Tăng trên 10 lần

**19. Trong các phương pháp đầu tư bất động sản sau đây, bạn ưu tiên chọn phương pháp nào?**

- a. Đầu tư đất giá
- b. Đầu tư cửa hàng
- c. Đầu tư chung cư
- d. Đầu tư đất v.v.

**20. Trong năm qua, việc mua bán bất động sản diễn ra như thế nào?**

- a. Tăng từ 1-3 lần
- b. Tăng từ 4-5 lần
- c. Không có chuyển biến
- d. Tăng trên 5 lần

**21. Tuổi thích hợp nhất để thực hiện đầu tư ra nước ngoài?**

- a. Sau 35 tuổi
- b. Sau 40 tuổi
- c. Chưa nên đầu tư
- d. Trước 35 tuổi

**22. Các đối tác nước ngoài đang tập trung đầu tư vào lĩnh vực nào?**

- a. Bất động sản
- b. Cổ phiếu
- c. Trái phiếu
- d. Không có

**23. Đối tượng tư vấn về điều mình băn khoăn (kể cả về tài chính)?**

- a. Bản thân
- b. Người thân
- c. Chuyên gia
- d. Bất kỳ ai

**24. Trong số các nhà chuyên môn về đầu tư, bạn tin tưởng người nào nhất?**

- a. PB ngân hàng
- b. Chuyên gia nước ngoài
- c. Chuyên gia trong nước (kể cả các chuyên gia quản lý tài sản)
- d. Khác

**25. Cho đến nay, có khi nào bạn rơi và tình trạng phá sản hoàn toàn hay đến mức gần như phá sản không?**

- a. Từ 1-2 lần
- b. Chưa bao giờ
- c. Từ 3-5 lần
- d. Trên 5 lần

**26. Ngoài công việc chuyên môn, lĩnh vực mà bạn đầu tư nhiều thời gian nhất (trừ sinh hoạt gia đình)?**

- a. Quan hệ bạn bè trong công việc
- b. Học tập
- c. Thể thao
- d. Lĩnh vực khác

**27. Bạn thường tìm các tin tức hay tư liệu liên quan đến những hoạt động đầu tư ở đâu?**

- a. Mạng internet
- b. Các nhà chuyên môn
- c. Các cơ quan ngôn luận
- d. Khác

**28. Lĩnh vực kinh tế mà bạn đang quan tâm nhất hiện nay?**

- a. Thuế (bất động sản)
- b. Đầu tư trong nước (bất động sản)
- c. Đầu tư trong nước (cổ phiếu)
- d. Đầu tư ra nước ngoài (bất động sản)

**29. Hiện tại, bạn đang tham gia bao nhiêu loại bảo hiểm cá nhân?**

- a. Từ 3-5 loại
- b. Từ 1-2 loại
- c. Trên 5 loại
- d. Không tham gia

**30. Số tiền tiêu bằng thẻ tín dụng của bạn nằm trong khoản nào (trừ thẻ tín dụng pháp nhân)?**

- a. Từ 10-15 triệu won
- b. Từ 5-10 triệu won
- c. Dưới 5 triệu won
- d. Trên 15 triệu won

## PHƯƠNG PHÁP TÍNH ĐIỂM:

Câu hỏi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trả lời										
Điểm										

Câu hỏi	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Trả lời										
Điểm										

Câu hỏi	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Trả lời										
Điểm										

## CÁCH TÍNH ĐIỂM:

a : 4 điểm   b : 3 điểm   c : 2 điểm   d : 1 điểm

## ĐÁNH GIÁ SO SÁNH:

- Trên 100 điểm: Bạn có tư chất đầu tư và tập quán sinh hoạt của bạn rất giống với các Triệu Phú Trẻ.
- Từ 70-100 điểm: Nhìn chung, bạn có đầy đủ tố chất để trở thành một Triệu Phú Trẻ.
- Từ 40-70 điểm: Khuynh hướng đầu tư và tập quán sinh hoạt của bạn khác với các Triệu Phú Trẻ.
- Dưới 40 điểm: Khuynh hướng đầu tư và tập quán sinh hoạt của bạn hoàn toàn khác hẳn với các Triệu Phú Trẻ.

# SONG SONG TIẾN HÀNH TÍCH LŨY VÀ ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ

**K**ang Tae Yong hiện là sinh viên khoa luật và được nhận học bổng danh dự của một trường đại học tư thục nổi tiếng. Trong khi các đồng môn đang phải vật lộn với các bộ luật kinh điển ở thư viện thì Kang lại mãi mê nghĩ cách kiếm tiền.

Ngày từ khi còn học phổ thông, Kang đã tỏ ra có năng khiếu trong việc này. Chẳng hạn, anh tìm mua những tờ tạp chí thời trang nổi tiếng thế giới tại các hiệu sách cũ với giá 10.000 won, sau đó cắt thành từng trang, ép nhựa và đem bán cho bạn bè, mỗi trang 1.000 won. Hoặc mỗi tuần một lần, Kang tự làm ra vé số mệnh giá



100 won, đem bán cho 60 bạn cùng lớp. Hàng tuần chỉ có một vé trúng thưởng và người trúng giải được lãnh 3.000 won. Như thế, mỗi tuần Kang thu “lãi ròng” tối thiểu 3.000 won.

Trong suốt thời gian gần bốn năm đại học, Kang tiếp tục vừa học vừa kiếm tiền, từ làm gia sư đến nhân viên pha chế rượu cho các khách sạn nhỏ ở Myung Dong. Khoảng thời gian ấy Kang kiếm được tổng cộng 40 triệu won và chi phí cho mỗi năm học đại học của anh là 1 triệu won.

Sau khi tốt nghiệp, Kang vào quân đội và không còn cơ hội làm thêm như trước đây. Thế là anh đem toàn bộ số tiền hiện có đầu tư vào cổ phiếu của hãng Thông tin Hàn Quốc (hiện nay là hãng SK) và hãng Nong Sim. Điều này dần trở thành thói quen, ngay cả khi anh đã rời khỏi quân ngũ.

Ba mươi tuổi, Kang lập gia đình. Vợ anh là y tá tại một bệnh viện lớn. Hai vợ chồng anh dốc lòng tích lũy để mua cổ phiếu và họ đã làm giàu một cách nhanh chóng. Hiện tại, chưa kể nhà cửa, Kang có trong tay số tiền hơn 4 tỷ won. Chỉ riêng số tiền 4 triệu won trước khi Kang vào quân đội, sau 14 năm đã lớn thành 3 tỷ won.

Tôi hỏi Kang bí quyết gì đã đưa anh vào danh sách những tỷ phú trẻ Hàn Quốc, Kang nói: “Ngay từ khi còn rất nhỏ, tôi đã nghĩ mình phải trở nên giàu có. Vì không có tài sản thừa kế, lại không có năng khiếu gì đặc biệt nên tôi đã chọn nguyên tắc “tiết kiệm, tích lũy và đầu tư

an toàn” làm phương châm cho cuộc sống của mình. Đây là một nguyên tắc rất đơn giản, nhưng không phải ai cũng có thể chuyển chúng vào thực tiễn và bám sát các trình tự cần thiết. Người ta thường bỏ qua giai đoạn “tiết kiệm và tích lũy”, đồng thời coi thường vấn đề “an toàn” khi tiến hành đầu tư. Làm như thế suy cho cùng là họ đang đánh bạc”.

**Người chỉ biết làm việc suốt ngày  
thì không có thời gian suy nghĩ  
cách làm giàu.**

Nhiều người thường băn khoăn về các triệu phú trẻ “Sao người ấy còn trẻ mà đã tích lũy được tài sản hàng trăm triệu, hàng tỷ won như vậy nhỉ?”. Trong số họ, có người thành công rực rỡ từ số tài sản được thừa kế, nhưng đại bộ phận là tự mình nỗ lực ‘một tay gây dựng cơ đồ’. Các triệu phú trẻ ngày nay có học vấn cao, kiến thức chuyên môn và nghề nghiệp vững chắc. Họ làm việc nhiệt tình hơn bất cứ ai vì họ biết rõ giá trị của từng won tích lũy được. Cho nên, họ từng bước tiến tới sự giàu có là điều dễ hiểu.

Trong quá trình tìm hiểu về các triệu phú trẻ, tôi khám phá ra một sự thật thú vị: Hầu hết các triệu phú trẻ đều bắt đầu sự nghiệp từ vài triệu, hoặc vài chục triệu won. Họ tiết kiệm để tích lũy vốn ban đầu và đầu tư vào

các lĩnh vực đầy triển vọng. Họ luôn tôn trọng nguyên tắc “tiết kiệm và tích lũy”, nhưng họ không xem đó là mục tiêu, mà chỉ là một phương tiện làm giàu. Đây chính là điểm chung trong chiến lược làm giàu của những con người trẻ tuổi này.

Vừa làm trưởng phòng một xí nghiệp lớn, vừa đầu tư vào cổ phiếu, Lee Min Su kiếm được rất nhiều tiền. Lee nhấn mạnh:

“Từ khi còn trẻ, tôi đã có ý thức hình thành tập quán tiết kiệm để có tiền vốn. Nhưng ước mơ tiết kiệm, tích lũy để trở thành người giàu khác với ước mơ của những người giàu thực sự. Nhiều người nỗ lực để trở nên giàu có và xem tiết kiệm không chỉ là một đức tính tốt, mà còn là một trong những con đường dẫn tới sự giàu có mà ai cũng có thể thực hành”.

Các triệu phú trẻ cho rằng nhiệt tình trong công việc mới chỉ là điều kiện cần, chứ chưa đủ để có thể đứng vào hàng ngũ triệu phú. Sự nhiệt tình đó sẽ đem đến khoản thu nhập hàng năm rất cao, nhưng nếu chỉ làm việc chăm chỉ mà không biết sử dụng hiệu quả số tiền mình kiếm được thì cũng chỉ là một sự tích lũy ngắn hạn.

Tuy chỉ mới bước vào tuổi 40, nhưng đã có trong tay hàng tỷ won nhờ tiết kiệm và đầu tư vào cổ phiếu, triệu phú Do Hol Chol nói:

“Đức tính nổi bật nhất của những người trẻ tuổi là hăng hái, nhiệt tình. Nhưng ‘con sâu việc’ sẽ khó trở nên giàu có nếu chỉ biết có công việc. Đó là điều chắc chắn

bởi họ không có đầu óc làm giàu. Vì họ làm việc nhiệt tình nên được trả lương cao, càng được trả lương cao họ càng say sưa với công việc và hài lòng với đồng lương đó. Ngoài tiền lương, họ không quan tâm tới điều gì khác. Nhìn chung, đó là những người không có thời gian lẫn kế hoạch cụ thể để gia tăng thu nhập, kiểm soát chi tiêu, và tìm hiểu về đầu tư.”

### **Làm việc không phải kiếm tiền để chi tiêu mà để đầu tư.**

Hầu hết các triệu phú trẻ thời còn ngồi trên ghế đại học đều đi làm thêm để tích lũy thật sự. Việc làm thêm của họ là một sự lựa chọn để tạo đồng tiền vốn, trong khi những sinh viên khác làm thêm để lấy tiền mua quà cho người yêu. Triệu phú Kim Myung Ho, người nắm trong tay hàng chục tỷ won nhờ vào đầu tư, nói:

“Có một thời, mọi người đua nhau dùng hàng hiệu. Nếu đó không phải là hàng chính hãng thì cũng là hàng nhái. Ai cũng muốn mình là người sành điệu. Nhìn bạn bè đua nhau đi làm thêm chỉ để lấy tiền mua túi xách tay hàng hiệu tặng bạn gái, tôi thấy thật ái ngại cho họ. Muốn trở nên giàu có thì bạn phải làm việc vì mục đích lấy tiền để đầu tư, chứ không phải để chi tiêu.”

Những người giàu có trẻ tuổi sớm nhận ra rằng tiết kiệm, tích lũy là phương tiện để có vốn. Đồng thời họ

cũng là những người biết sử dụng song song một cách có hiệu quả tích lũy và đầu tư. Họ nhanh chóng nhận ra và thực hành nguyên lý “tiền đẻ ra tiền”.

Lần đầu tiên ở tuổi 20, Sang Choil cầm sổ ngân hàng 20 triệu won nhẩy vào thị trường bất động sản và nhanh chóng trở thành tỷ phú. Choil nói:

“Kiếm tiền cũng giống như chạy đua. Bạn xỏ giày và bước vào vạch xuất phát- đó là tích lũy. Sau đó bạn chạy hết sức về đích – đó là đầu tư.”

Thực ra, số tiền vốn ban đầu của các triệu phú chỉ là vài triệu hoặc vài chục triệu won. Nhưng điểm chung của họ là tất cả đều bước vào con đường kinh doanh khi tuổi đời còn rất trẻ. Sau khi tích lũy được một khoản tiền nhất định, họ bắt đầu học hỏi kinh nghiệm của những người đi trước, sách vở, báo chí và tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào cổ phiếu, trái phiếu, v.v Từ những thành công nhỏ ban đầu, họ đúc kết kinh nghiệm và chuẩn bị cho những thành công lớn hơn.

Tích lũy là phòng thủ, đầu tư là tấn công.

Phong cách của các triệu phú trẻ là làm việc nhiệt tình, luôn luôn tiết kiệm và tích lũy để đầu tư; chu trình đó cứ thế không ngừng lặp đi lặp lại. Tích lũy và đầu tư là nguyên tắc nhất quán trong cuộc sống của họ. Kim Jong Ho, triệu phú 42 tuổi - chủ một rạp chiếu bóng ba chiều hiện đại ở Seoul - nói:

“Nếu so sánh tích lũy và đầu tư với bóng đá thì tích

lũy là phòng thủ, đầu tư là tấn công. Nếu bạn có hàng tiền vệ xuất sắc nhưng không có những hậu vệ tốt thì khả năng thua trận là rất lớn. Hãy nhớ rằng nếu chỉ có tích lũy mà không có đầu tư, hoặc chỉ có đầu tư mà không có tích lũy thì cũng không mang lại hiệu quả. Sẽ có những lúc bạn thu được lợi nhuận rất lớn từ đầu tư nhưng đừng bao giờ sao nhãng việc tích lũy.”

Các triệu phú trẻ có trên hàng triệu đô-la ngày nay vẫn không ngừng tích lũy. Vì họ hiểu một sự thật là tích lũy và đầu tư vừa là nền tảng vừa là nguồn động lực phát triển sự giàu có. Dù đã từng trải qua những cám dỗ, lo lắng, đau khổ và rất nhiều trở ngại khác ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh, nhưng họ vẫn không ngừng tích lũy và đầu tư.

## **Giới trẻ đang đứng trước một xã hội hiện đại đang nghiện tiêu xài.**

Các nhân viên tiếp thị thường đưa ra khẩu hiệu “tiết kiệm là một đức tính tốt” song lại say sưa thuyết phục người tiêu dùng. Những mẫu quảng cáo tiêu dùng đang giống như quạt thêm gió kích thích ngọn lửa tiêu xài càng bùng phát. Gần đây, trên truyền hình Hàn Quốc có những mẫu quảng cáo vui nhộn về thẻ tín dụng đã tạo ra một cú hích cho thị trường vay mượn qua ngân hàng.

Nhiều người nghiện quảng cáo như nệm mút hầu

nước nên sinh ra bệnh tiêu xài vượt quá khả năng kiếm tiền. Do nhu cầu chi tiêu lớn trong điều kiện thu nhập thấp, nào các khoản tiền nhà, điện, nước, gas, y tế, học phí, bảo dưỡng xe cộ, và cả tiền sắm đồ hiệu, v.v. nên nhiều người không thể có tích lũy. Cho nên, ý thức và quyết tâm tiết kiệm là phần riêng của từng người cho phép họ trở thành người giàu có hay không.

### **“Ít tiền” và “nhiều thời gian” vẫn có thể trở nên giàu có.**

Như trên đã nói, nhờ tiết kiệm ngay từ khi còn trẻ và đầu tư từ tích lũy mà các triệu phú trẻ đã tạo nên sự giàu có của chính họ hôm nay. Nhiều người suốt đời không thể chen chân vào hàng ngũ những người giàu – vì họ không tin rằng một số tiền vốn ban đầu ít ỏi có thể biến ước mơ triệu phú thành hiện thực. Họ không tài nào hiểu được làm thế nào vài triệu won có thể biến thành hàng tỷ won. Nhưng đó là sự thật!

Từ một người cho vay lấy lãi chuyển sang một người cho thuê bất động sản, Bae Chan đã thu lợi rất nhiều. Hãy thử suy ngẫm những lời sau đây của ông:

“Điều kiện để trở nên giàu có không phải là phải có nhiều tiền ngay từ đầu. ‘Ít tiền’ và ‘nhiều thời gian’ cũng tạo ra sự giàu có. Những người không hiểu nguyên tắc trên thường không thoát ra khỏi hai suy nghĩ sai lầm sau

đây: Thứ nhất, nếu có nhiều tiền thì trong 'thời gian ngắn' một người có thể trở thành triệu phú. Thứ hai, rằng bằng cách nào đó để trong thời gian ngắn có thể kiếm được 'nhiều tiền'. Tôi xin nhấn mạnh rằng để trở thành triệu phú, bạn cần nhiều thời gian hơn, chứ không phải nhiều tiền hơn."

Rất nhiều người hiện đang xem nhẹ tác động của thời gian đến kết quả đầu tư, trong khi các triệu phú trẻ thường sử dụng thời gian làm vũ khí chủ đạo trong đầu tư. Vậy, họ đã làm điều đó như thế nào?

Giả sử một sinh viên đại học, nhờ nhịn thuốc lá mà tiết kiệm mỗi tháng được 75.000 won, mỗi năm là 900.000 won. Nếu đem số tiền này gửi vào tài khoản tiết kiệm tích lũy với lãi suất 8%/ năm thì sau 40 năm, khi chàng thanh niên 20 tuổi này về hưu, anh ta sẽ nhận được bao nhiêu? 252 triệu won!

Lãi suất 8%/ năm là mức lãi suất trung bình của cổ phiếu Hàn Quốc vào năm 1945, khi được giải phóng khỏi Nhật Bản. Nếu đem 900 ngàn won này đầu tư vào ngành bất động sản Hàn Quốc sau chiến tranh với lãi suất năm 12,2% sẽ thu được gần 820 triệu won.

Giả sử anh sinh viên này đầu tư vào cổ phiếu của hãng điện tử Samsung, POSCO, Sktelecom, Điện lực Hàn Quốc, Hyundai Motors với lãi suất trung bình trong 15 năm qua là 40% thì số tiền sinh ra không dưới 2.205 tỷ 116 triệu 490 ngàn won.



*Lợi nhuận theo lĩnh vực đầu tư  
với số tiền ban đầu 900 ngàn won*

Thời gian	Cổ phiếu (lãi năm 8%)	Bất động sản (lãi năm 12,2%)	Cổ phiếu lãi cao (lãi năm 40%)
5 năm	6.600.000	7.340.000	14.690.000
10 năm	14.980.000	18.790.000	88.860.000
15 năm	27.290.000	39.150.000	487.780.000
20 năm	45.380.000	75.360.000	2.633.300.000
25 năm	71.950.000	139.750.000	14.172.370.000
30 năm	111.010.000	254.230.000	76.232.250.000
35 năm	167.839.000	457.800.000	410.005.250.000
40 năm	252.700.000	819.780.000	2.205.116.490.000

## **MỔ XẺ QUY TẮC PARKINSON**

Một ngày tiết kiệm 2.500 won là việc dễ. Một tháng tiết kiệm 75.000 won cũng không khó. Rồi một năm “đầu tư” 900 ngàn won cũng không phải không làm được. Nhưng cái khó nằm ở chỗ bạn có tích lũy và đầu tư lâu dài được hay không? Và, tỷ suất sinh lợi đầu tư là bao nhiêu? Những người trẻ tuổi thường lười tiết kiệm và tích lũy vì họ không hiểu được sức mạnh tiềm ẩn nằm trong một số tiền nhỏ.

Vừa làm việc ở một cơ quan tài chính, vừa đầu tư vào bất động sản và cổ phiếu, Eum Chang Ho kiếm được rất nhiều tiền. Anh nói:

“Những người quanh tôi thường chọn thời điểm bắt đầu thực hành tiết kiệm và tích lũy là sau khi học xong đại học và đi làm. Nhưng khi đó, người ta mới hiểu có rất nhiều khoản phải chi không ngờ tới. Với một số người, sau khi trả xong tiền mua một căn hộ họ mới chính thức bước vào con đường đầu tư. Nhưng sau khi đã trả xong nợ vay mua nhà, thì lại phát sinh nhiều nhu cầu mới gây khó khăn cho đầu tư. Đây chính là ‘Quy tắc Parkinson’. Nếu xuyên phá được quy luật này thì con đường dẫn đến sự giàu có sẽ mở ra.”

Quy tắc Parkinson do giáo sư Parkinson, một nhà sử học và xã hội học người Anh, phát hiện ra. Quy tắc này nói rằng khi thu nhập tăng thì chi tiêu cũng tăng lên theo, tức “lớn thuyền lớn sóng”. Vì thế, không phải người nào có thu nhập cao cũng được xem là người giàu có. Càng kiếm được nhiều tiền thì điều kiện tích lũy và đầu tư cũng tăng lên, nhưng song song đó, chi tiêu cũng tăng theo. Ngược lại, người có thu nhập thấp không có nghĩa là con đường trở nên giàu có sẽ khép lại trước mắt họ. Nếu chi tiêu có kiểm soát và cố gắng tích lũy một phần thu nhập thì họ cũng trở nên giàu có.

Như thế, chìa khóa để trở thành người giàu không phải ở chỗ bạn kiếm được nhiều tiền đến mức nào, mà ở chỗ bạn quản lý chi tiêu có hiệu quả hay không. Vì vậy,

hãy tích lũy càng sớm càng tốt để gia tăng khả năng trở thành người giàu có. Xin nhớ cho rằng người bắt đầu tích lũy ở tuổi 21 không thể nào theo kịp người bắt đầu tích lũy ở tuổi 20.

## **Triệu phú trẻ là nghệ sĩ thời gian.**

Tiến hành tích lũy và đầu tư sớm hay muộn hơn một năm thì kết quả sau cùng sẽ khác nhau như thế nào? Giả dụ với mức lãi chuẩn 12,2%/ năm, A tích lũy mỗi năm 900 ngàn won từ năm 20 tuổi, và B tích lũy mỗi năm 900 ngàn won từ năm 21 tuổi. Bốn mươi năm sau, A nhận được 819 triệu 780 ngàn won, còn B nhận được 729 triệu 840 ngàn won. Mức độ chênh lệch của một năm tích lũy giữa hai người này lên đến 89 triệu 940 ngàn won.

Chúng ta cùng nghe Sim Keun Seok, 36 tuổi, một người chuyên đầu tư vào các quỹ nước ngoài, chia sẻ quan niệm của mình về vấn đề này:

“Lẽ thường tình, con người ta khi còn đi học thì học hăng say, khi đi làm thì làm rất nhiệt tình, chỉ đến khi lập gia đình, sinh con, xây nhà, họ mới tính đến chuyện tích lũy và đầu tư. Họ nào biết rằng đầu tư vào thời điểm đó sẽ không thể phát huy được tính hiệu quả của thời gian, mà thời gian là một trong những yếu tố chính yếu tạo nên sự giàu có.”

Đây chính là vấn đề cốt lõi của việc làm giàu. Giả sử

A và B đều 20 tuổi. Từ năm 20 đến 30 tuổi, mỗi năm A tích lũy được 900 ngàn won. Thế nhưng sau đó không tích lũy. Vậy cho đến khi về hưu (60 tuổi), A tích lũy được 9 triệu won.

Trong khi đó B bắt đầu thực hiện việc tích lũy muộn hơn A. Năm 30 tuổi anh mới làm việc này, mỗi năm cũng được 900 ngàn won, nhưng anh tích lũy liên tục trong suốt 30 năm. Đến khi về hưu (60 tuổi), B tích lũy được 27 triệu won.

Bất kỳ ai cũng sẽ nghĩ rằng thời gian tích lũy của B gấp ba lần so với A, thế nên số tiền mà B có được sẽ lớn gấp ba lần số tiền của A. Nhưng, sự thật không phải thế!

Lấy mức lãi 12%/năm của thị trường đầu tư bất động sản Hàn Quốc làm chuẩn, và kể từ năm 30 tuổi trở đi, A đầu tư hết số tiền 9 triệu won vào thị trường này thì khi đến 60 tuổi, A sẽ thu được 565 triệu 540 ngàn won, trong khi B chỉ kiếm được 254 triệu 230 ngàn won mà thôi!

Tiền vốn và thời gian tích lũy của B gấp 3 lần của A, nhưng A lại thu lợi gấp 224% so với B. Nguyên nhân nằm ở chỗ A đã tích lũy sớm hơn B 10 năm. Đó là nhờ vào “tính hiệu quả của thời gian”. Đây là một ví dụ cho thấy thời gian có thể làm cho chúng ta trở nên giàu có. Vậy, hãy bắt đầu tích lũy và đầu tư ngay từ bây giờ, dù bạn 20 hay 40 tuổi. Các triệu phú trẻ hiểu rất rõ giá trị của thời gian và họ luôn cố gắng tích lũy để đầu tư càng sớm càng tốt.

## **Môi trường không tạo nên con người, môi trường chỉ làm rõ bản chất của con người mà thôi.**

Việc tiết kiệm của một người trẻ trong một xã hội hiện đại như Hàn Quốc không phải là dễ dàng, vì theo như triệu phú Kim Yuh Souk (28 tuổi, đầu tư du lịch) nói: “Đó là do xã hội chúng ta đã tạo nên thói quen mỹ hóa việc tiêu dùng và coi thường việc tích lũy”. Giới kinh doanh thường tâng bốc đối tượng tiêu dùng mạnh tay, xem họ như những nhân vật thành công trong xã hội. Ngược lại người có xu hướng tần tiện trong chi tiêu thì bị cho là keo kiệt. Còn những người bình thường lại xem việc tiêu tiền là một thú vui. Họ luôn tìm được lý do để biện hộ cho vấn đề tài chính của mình. Trong khi đó, các triệu phú trẻ không những không tiêu tiền vô tội vạ, mà còn biết phát huy tính hiệu quả của thời gian, đồng thời tiến hành song song tích lũy và đầu tư.

Người bình thường thích dùng “thang máy” để có thể nhanh chóng đạt đến đỉnh cao của sự giàu có, họ mơ ước được thành công về kinh tế, đeo đuổi sự giàu có nhưng lại không muốn nỗ lực gì nhiều, né tránh những việc làm cần thiết để thành công, thậm chí còn tỏ ra nghi kỵ những người giàu có. Trong khi các triệu phú trẻ lại xem thời gian chính là người bạn đồng hành trên con đường đi đến thành công trong cuộc sống và họ cứ thế, điềm

tĩnh bước từng bậc tiến đến sự giàu có như một điều ắt phải đến.

Tóm lại, hãy tích lũy và đầu tư càng sớm càng tốt và không ngừng thực hiện chu trình này trong cuộc đời bạn – đó là cách hiệu quả nhất để trở nên giàu có.

# NỢ CŨNG LÀ TÀI SẢN

Jo Hyun Ho (36 tuổi) làm việc tại một ngân hàng nước ngoài với mức lương khá cao. Đối với anh, việc mua nhà hoàn toàn nằm trong tầm tay bởi cha mẹ anh rất sẵn lòng trợ giúp thêm cho anh. Nhưng anh lại quyết định vay tiền ngân hàng để mua căn nhà của riêng mình. Jo nói: “Tôi làm như thế vì hai lý do. Một là vấn đề thuế; thứ hai, “nợ” cũng là tài sản”.

Chuyên ngành của Jo là Quản trị Kinh doanh, sau đó anh sang Mỹ học MBA<sup>(\*)</sup>. Trước khi chuyển về làm việc ở ngân hàng, nơi Jo hiện đang công tác, anh từng làm việc tại một công ty đầu tư của Mỹ. Đó là nền tảng cơ bản tạo điều kiện giúp Jo sớm trở thành một trong những chuyên gia hàng đầu về đầu tư và kinh doanh tiền tệ.

---

(\*) MBA (Master of Business Administration): Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.

Ngay từ khi còn làm việc ở Mỹ, Jo đã có kinh nghiệm đầu tư cổ phiếu của các công ty Trung Quốc; đến khi về Hàn Quốc, anh tiếp tục đầu tư vào cổ phiếu Daewoo. Nhờ vậy, dù còn khá trẻ nhưng Jo đã nắm trong tay một khoản vốn rất lớn.

Với Jo - một con người có cách nhìn khác biệt về đầu tư thì việc vay tiền ngân hàng để mua căn hộ là một việc làm có chủ ý. Anh quan niệm rằng nếu biết cách sử dụng tốt nợ vay sẽ tạo ra hiệu ứng đòn bẩy (leverage effect) kinh tế. Vì vậy, nợ không đơn thuần là nợ, mà còn là "tài sản". Hiệu ứng đòn bẩy là dùng tiền vay làm đòn bẩy để nâng cao lợi nhuận trên vốn của mình.

## **Không thể giàu nếu lúc nào cũng nghĩ đến việc trả nợ.**

Xu hướng chung của các triệu phú trẻ là vay tiền ngân hàng để đầu tư vào cổ phiếu, bất động sản, dù họ có thừa tiền để trả ngay một lần, trong khi đa số những người đi vay khác lại mong chấm dứt khoản nợ hiện tại càng sớm càng tốt. Tư tưởng vay mượn trả lãi để đầu tư được nhiều người cho là quá mạo hiểm và thiếu cân nhắc. Xin lấy ví dụ như sau:

A và B cùng có mức lương 60 triệu won/ năm. Cả hai người đều muốn mua một căn hộ với giá 250 triệu won. Trước đây A tích lũy được 120 triệu won, nên anh chỉ cần



vay ngân hàng thêm 130 triệu won với lãi năm 5,5% và trong vòng 15 năm phải trả hết cả gốc lẫn lãi.

Còn B vay ngân hàng 110 triệu với lãi năm 7% và vay trong vòng 30 năm.

Mỗi tháng A trả 2 triệu 470 ngàn won cả vốn lẫn lãi cho ngân hàng. Ngoài ra, vì muốn nhanh chóng thanh toán hết nợ nên mỗi tháng, A còn dành dụm thêm được 500 ngàn won. Tiền vay ngân hàng của B ít hơn của A 20 triệu won. Mỗi tháng B trả ngân hàng 2 triệu 50 ngàn won, ít hơn A là 420 ngàn won. Do trả ít tiền hơn A, nên hàng tháng B dành dụm được 920 ngàn won và B đem toàn bộ số tiền này gửi tiết kiệm.

Năm năm sau, đột nhiên cả A và B đều bị mất việc. Trong năm năm qua, vì lo mãi mê trả nợ nên A không có một khoản tiền tiết kiệm nào, nhưng bù lại nợ ngân hàng của A giờ chỉ còn 53 triệu won. Tình cảnh thất nghiệp khiến A không còn cách nào khác ngoài việc phải vay thêm ngân hàng. Nhưng ngặt nỗi ngân hàng từ chối không cho vay vì lý do người đi vay không có khả năng chi trả do không có việc làm. Thế là ngân hàng tiến hành đấu giá căn hộ của A do A không thể tiếp tục thanh toán khoản nợ dài hạn kia.

Còn B đã tích lũy được 20 triệu won, song song đó, mỗi tháng B còn tích lũy thêm 920 ngàn won. Cứ như thế, trong năm năm B có trong tay 75 triệu won. Tuy bị mất việc nhưng B vẫn có tiền để trả dần cho ngân hàng, mỗi tháng 2 triệu 50 ngàn won và trước mắt, những chi

tiêu trong sinh hoạt cũng không có trở ngại gì lớn. Trong hai năm tiếp theo, cho dù không tìm được việc làm mới thì B vẫn có tiền trả nợ vay ngân hàng và tiền sinh kế.

Tình huống này khiến cho bất kỳ ai cũng phải nhìn lại cuộc sống của mình xem họ có đang suy nghĩ giống như các triệu phú trẻ hay không?

Han Tae Yuong, một tỷ phú sống ở Kang Nam (quận tập trung nhiều người giàu ở Seoul), nhận xét:

“Khoản tiền lãi phải trả khiến cho nhiều người sợ lâm vào tình cảnh vay nợ ngân hàng, thậm chí có người còn không dám nghĩ tới việc bước chân vào ngân hàng. Trên thực tế, sai lầm chính là ở chỗ chúng ta thường muốn rút ngắn thời gian trả lãi và nhanh chóng thanh toán phần tiền còn nợ ngay khi có thể. Thay vì trả nợ ngân hàng, họ có thể dùng số tiền ấy đầu tư vào việc khác có mức sinh lợi cao hơn.”

**Nếu chú ý quan sát, bạn sẽ nhận thấy có hai nhóm người: người biết điều khiển đồng tiền và người không biết điều khiển đồng tiền. Những ai biết điều khiển đồng tiền sẽ có cơ may trở thành triệu phú.**

Với một người không có khả năng trả nợ đúng hạn, anh ta sẽ làm gì khi có trong tay một triệu won? Có khả năng anh ta sẽ dùng toàn bộ số tiền một triệu won ấy để xóa ngay món nợ để tránh tiếng là người không đáng tin nhiệm. Đây là điều nên làm. Nhưng Oh Sang Kyng – Trưởng ban pháp lý một xí nghiệp lớn, đồng thời có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, lại có suy nghĩ khác hẳn:

“Nếu ở vào trường hợp ấy, tôi sẽ trả nợ ngân hàng 100 ngàn won, còn lại 900 ngàn won tôi sẽ dùng để đầu tư vào những việc khác. Điều quan trọng là bạn phải biết cách quay vòng đồng tiền, làm thế nào để kiếm được nhiều tiền hơn từ số tiền ban đầu đó. Người biết làm giàu là người nắm được bí quyết làm cho tiền sinh ra tiền. Người dùng một triệu won để trả nợ đồng nghĩa với việc tạo điều kiện cho người khác làm giàu. Còn người đem 100 ngàn won trả nợ và giữ lại 900 ngàn won để đầu tư là người biết điều khiển đồng tiền.”

Khi được hỏi về quan điểm đối với vấn đề trên, tỷ phú Kim Kyoung Mun, 40 tuổi, chủ một doanh nghiệp tư nhân, nói:

“Điểm mạnh nhất của đồng tiền là tính lưu thông. Khi đồng tiền được lưu thông thông suốt thì nó chắc chắn sẽ tạo ra giá trị mới. Tiền chỉ “sống” khi nó tham gia lưu thông, cho nên đem tiền trả hết nợ là hành động chặn đứng sự lưu thông đó.”

Năm 2004, công ty đầu tư tài chính Merrill Lynch

đưa ra một báo cáo nói rằng tỷ lệ nợ của các xí nghiệp Hàn Quốc từ 170% năm 1997 giảm mạnh xuống 35% vào năm 2004. Đồng thời cấu trúc vốn dịch chuyển theo hướng thu hẹp nợ, tức theo quan điểm giá trị cổ phiếu là không hiệu quả. Nói cách khác, tỷ lệ nợ của các xí nghiệp Hàn Quốc quá thấp báo hiệu tốc độ tăng trưởng chuyển sang mức báo động đỏ.

Báo cáo trên đưa ra phương án giải quyết như sau:

“Các xí nghiệp Hàn Quốc cần thoát ra khỏi việc chuyển đổi cấu trúc vốn bằng cách biến nợ thành cổ phiếu, tăng nợ để nâng cao giá trị cổ phiếu, chuyển đổi nợ vì cổ phiếu. Đó là yêu cầu bức thiết.”

Vào thời điểm khủng hoảng tiền tệ 1997, tỷ lệ nợ cao của các xí nghiệp Hàn Quốc đã trở thành thảm họa. Nhưng ngược lại, tỷ lệ nợ quá thấp cũng là vấn đề cần phải quan tâm đến.

Như đã nói ở trên, giá trị của đồng tiền nằm ở khả năng “lưu thông” của nó. Nghĩa là, vay nợ để đầu tư là cần thiết. Bàn về vấn đề này, tỷ phú Jo Hyun Ho nói:

“Phải biết và sử dụng hiệu quả các khoản nợ vay. Vay tiền để đầu tư là bước đi đầu tiên đến với thế giới của những người giàu có. Nợ cũng chính là vốn. Nếu đầu tư đúng thì nợ sẽ làm đòn bẩy nâng cao lợi ích. Với tiền tự có, bạn chỉ quản lý các cơ hội; với tiền nợ, bạn phải quản lý được cả những rủi ro. Lợi nhuận không đến với người sợ mạo hiểm và không quản trị được rủi ro. Và nhiều người cho rằng người không mang nợ là người hạnh

phúc, nhưng tôi chưa từng biết một tỷ phú nào lại không mang nợ.”

Phó Thủ tướng Jang Ky Young thập niên 60 có câu nói nổi tiếng: “Nợ cũng là tài sản”. Hàn Quốc thời đó không có gì và phải bắt đầu kiến thiết nền kinh tế bằng nợ. “Nợ cũng là tài sản” là một trong những câu nói mà các triệu phú trẻ rất tâm đắc. Nhà sáng lập Wall-Mart - chuỗi siêu thị bán lẻ lớn nhất trên thế giới hiện nay - nói về bí quyết thành công của mình như sau:

“Wall-Mart lớn mạnh nhanh chóng nhờ thành công của các đại lý. Bên cạnh đó, chúng tôi biết sử dụng có hiệu quả các khoản nợ vay ngân hàng.”

Thời trẻ, ông vay tất cả các nhà cho vay mà ông có thể vay được. Khi quy mô của Wall-Mart càng lớn thì số nợ cũng tăng theo. Có lúc ông phải vay ngân hàng này để trả nợ cho ngân hàng khác. Ngày nay, trong mười tỷ phú trong danh sách bình chọn của *Forbes*, thì có đến năm người đang nắm giữ cổ phần áp đảo của Wall-Mart.

Các triệu phú trẻ Hàn Quốc bước lên bậc thang đầu tiên trên con đường trở thành người giàu có bằng số tiền trên dưới trăm triệu won. Nhưng đó không phải là yếu tố cốt lõi giúp họ thành công. Chính tư tưởng dám đầu tư, chấp nhận rủi ro với các khoản vay nợ là chìa khóa mở cửa kho của cải đang chờ đợi họ.

Hwang Mun Ho tuy mới tuổi 30 nhưng đang nắm trong tay 2 tỷ 400 triệu won. Anh thành công từ việc đầu tư vào bất động sản ở Trung Quốc với vốn ban đầu

không quá 40 triệu won. Hwang mang số bất động sản của mình thế chấp vay tại các ngân hàng Trung Quốc và Hồng Kông và tiếp tục tái đầu tư.

Kang Jang Keun, 40 tuổi, sau khi học xong đại học đại cương (2 năm), bắt đầu với nghề buôn bán sỉ phụ liệu ở chợ Dong Dae Mun, nay đã là chủ tịch một tập đoàn thương mại có doanh số bán ra hàng năm là 60 tỷ won. Kang nói:

“Vốn ban đầu là bao nhiêu à? Chỉ có 850 ngàn won vay mượn từ bà con thân thích và bạn bè. Khi bắt đầu có lãi, tôi nghĩ ngay đến việc vay tất cả những người có thể vay được. Hiện tại, nợ vay ngân hàng của tôi là vài tỷ won. Nhìn khoản nợ ấy cũng biết tôi là người giàu rồi mà.”

### **Chỉ nên vay nợ để thực hiện mục đích đầu tư.**

Năm 1939, khi Đức tấn công Ba Lan là lúc Mỹ đang tìm mọi cách để thoát khỏi cơn khủng hoảng kinh tế tồi tệ nhất trong lịch sử của họ. Thời kỳ đó, trong các cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, vô số cổ phiếu có giá không tới một đô-la. Khi đó chàng trai trẻ 26 tuổi John Templeton vay giám đốc của mình 10 ngàn đô-la và bắt đầu thu gom cổ phiếu. Anh dự đoán rằng trong thời chiến, nhu cầu hàng hóa sẽ tăng vọt và các công ty thường thường bậc trung cũng kiếm được lợi nhuận cao

nên mạnh dạn vay tiền để đầu tư. Kết quả là John đã dự đoán đúng. Mười ngàn đô-la nợ ban đầu đã mang lại cho anh một khoản tiền nằm mơ cũng không thấy. Điều cần lưu ý ở đây là triết lý “vay nợ” của John.

John vay tiền không phải để mua ô tô hay đi du lịch mà anh vay tiền để đầu tư. Nếu vay tiền mua xe thì xe ngày càng mất giá. Nếu vay tiền đi du lịch thì tiền mất đi và không lấy lại được. Kết cục, nợ vẫn còn đó và lãi sẽ ngày càng tăng lên. Nhưng vay nợ để đầu tư thì khác: thông qua đầu tư, khoản nợ đó sẽ tạo ra lợi nhuận, lấy lợi nhuận để trả vốn lẫn lãi vay ban đầu. Và đây cũng chính là bí quyết sử dụng nợ vay của các triệu phú: vay để đầu tư chứ không vay để tiêu dùng.

**Có ba điểm cần lưu ý trong việc sử dụng nợ vay của các triệu phú trẻ:**

- Thứ nhất, chỉ vay nợ để đầu tư vào các dự án chắc chắn mang lại lợi nhuận.
- Thứ hai, luôn chọn vay nợ dài hạn, nếu có thể được.
- Thứ ba, luôn vay trong khả năng trả nợ.

Triệu phú trẻ No Shin Ho nói rằng: “Khi vay nợ, bạn phải nhớ rằng tối thiểu bạn phải có khả năng trả được lãi.

Vì tài sản mang tính sinh lợi nên việc vay nợ là cần thiết. Nhưng vay nợ quá nhiều so với khả năng chi trả là không sáng suốt. Nếu muốn kiếm được nhiều tiền, trước hết bạn cần có sự chuyển đổi tư duy về nợ. Trên cơ sở chuyển đổi tư duy, bạn phải có sự phán đoán và dự đoán đầu tư sáng suốt, cùng một ý chí và niềm tin vào bản thân".



# TIỀN VỐN PHẢI ĐƯỢC BẢO TOÀN BẰNG MỌI GIÁ

**Nguyên tắc 1:** *Tuyệt đối không để mất vốn.*

**Nguyên tắc 2:** *Luôn luôn giữ đúng Nguyên tắc 1.*

**S**eo Tae Seok, 36 tuổi, giám đốc điều hành công ty tài chính tiêu dùng “Retail Finance Business” có số vốn hàng chục tỷ won tâm sự: “Ngay từ nhỏ, tôi đã phát hiện bản thân có những tố chất vượt trội. Tôi được nhận vào trường đại học nhờ số tiền đóng góp của cha mình. Tuy nhiên, cha bảo tôi rằng: ‘Cho đến khi học xong đại học, con phải trả hết cho cha số tiền mà cha đã ủng hộ nhà trường’.

Thế là tôi vừa đi học vừa tìm cách kiếm tiền. Đang lúc loay hoay suy nghĩ thì một người bạn có việc gấp, hỏi vay tiền của tôi. Thế là tôi cho vay hết số tiền dành dụm trước

đó. Khi người bạn trả hết cả vốn lẫn lời, tôi dứt khoát không nhận khoản tiền lời. Anh bạn ấy nói: ‘càng thân quen càng phải phân minh trong vấn đề tiền bạc’. Đó là thương vụ làm ăn đầu đời của tôi.”

Các sản phẩm cho vay của Retail Finance Business luôn phải tuân theo những nguyên tắc không bảo lãnh, không bảo đảm, không trả lãi trước nhằm hạn chế khả năng không thu hồi được vốn. Mục đích của Seo là phân tán tiền nợ khó đòi của khách hàng này cho khách hàng khác. Kinh tế học ngày nay gọi là “phân tán rủi ro”.

## **Giữ được tiền cũng là một cách kiếm tiền.**

Hầu hết các triệu phú trẻ đều tuân theo những nguyên tắc giống nhau: đó là *An toàn*, *Lợi nhuận* và *Khả năng thu hồi vốn*. Ở trường hợp của Seo, ông chọn nguyên tắc *An toàn* làm phương châm cho mọi quyết định của mình.

Có thể bạn không đồng ý với quan điểm này và cho rằng muốn kiếm được nhiều tiền, nhà đầu tư phải chấp nhận sự mạo hiểm. Sự thật là các triệu phú trẻ không “chấp nhận” rủi ro để đầu tư, mà là “quản lý” rủi ro để đầu tư. Nhờ quản lý được rủi ro nên các triệu phú trẻ mới chuộng vay nợ dài ngày hơn nợ ngắn hạn. Mặt khác, đa số họ đều nhấn mạnh “tích lũy” là bước đi đầu tiên đưa họ đến những thành công về kinh tế. Thế nên cũng chẳng

có gì đáng ngạc nhiên khi họ xem “an toàn” là nguyên tắc quan trọng nhất.

Nhiều người áp ủ giấc mơ lớn kiếm được nhiều tiền, nhưng nếu không học cách giữ tiền thì đó chỉ là một giấc mơ hoa.

## **Mất vốn là mất tất cả.**

Những ai từng qua một thời tuổi trẻ khó khăn, thiếu thốn khi lớn lên thường có hai cách suy nghĩ về tiền. Một là, vì từng không có tiền nên họ muốn có nhiều tiền và phần lớn những người thiên về lợi nhuận thường suy nghĩ như thế. Hai là, vì không có tiền nên họ muốn giữ tiền và không muốn mất số tiền kiếm được. Đó là suy nghĩ của những người coi trọng tính an toàn trong đầu tư.

Ji Young Jun, 42 tuổi, một tỷ phú trong ngành bất động sản, nói:

“Nếu phải chọn giữa An toàn và Lợi nhuận thì tôi sẽ chọn tính an toàn. Theo tôi, kinh doanh không có lãi chưa phải là vấn đề nghiêm trọng lắm. Nhưng mất vốn thì xem như mất tất cả. Nhiều người muốn làm giàu, nghe nói về lợi nhuận thì phấn khích nhưng thấy rủi ro thì ngần ngại. Rốt cục họ không dám làm gì cả ngoài việc mua vài tờ vé số mong chờ được trúng giải độc đắc. Họ phó mặc cho ‘số phận’ của mình và tiếp tục mơ tưởng.

Làm sao có thể kiếm được hàng tỷ won với một tư duy như thế?”

Warren Buffett, một trong những nhà đầu tư tài chính thành công nhất của Mỹ, cũng chỉ đạt tới lãi suất bình quân năm là 26,5%. Chưa có thương vụ nào ông thu lãi trên 100%, tuy nhiên trong suốt 40 năm đầu tư chứng khoán, Warren Buffett chưa hề bị lãi âm.

### **Rủ ro sinh lợi nhuận.**

Rủ ro không phải chỉ là những thất thoát hay thiệt hại, mà còn bao gồm khả năng phát sinh tổn thất và thiệt hại. Đối với các triệu phú, rủi ro chính là cơ hội. Họ không phải người chuyên chấp nhận rủi ro (risk taker), cũng không phải là người né tránh rủi ro (risk avoider), mà họ là người biết quản trị rủi ro (risk manager).

Luôn mang bên mình quyển luật dân sự, Kang Nam Chol, 41 tuổi, làm giàu nhờ đầu tư bất động sản, nói:

“Đầu tư vào hoạt động đầu giá bất động sản đòi hỏi chúng ta phải chấp nhận rủi ro cao. Chúng ta có thể mất tất cả chỉ trong phút chốc. Tôi luôn phân tích kỹ lưỡng lý do một tài sản nào đó bị đem ra đầu giá trước khi thực hiện bất kỳ đầu tư nào. Tôi muốn mình kiểm soát thật tốt những rủi ro.”

Warren Buffett nói về rủi ro như sau:

“Khi làm bất cứ việc gì, hãy nhớ rằng rủi ro luôn phát xuất từ những gì bạn chưa nắm vững. Hiểu rõ đối tượng đầu tư, bạn không những vượt qua khó khăn một cách dễ dàng mà còn thu được lợi lớn.”

# “HỌC” LÀ BƯỚC ĐẦU TIÊN CỦA MỌI NHÀ ĐẦU TƯ

**Con đường dẫn đến sự giàu có, độc lập  
về kinh tế nằm ở đầu tư.**

Các bạn hẳn sẽ không khỏi ngạc nhiên khi biết Kim Se Jun, người nắm trong tay khối tài sản trị giá 2 tỷ won, chỉ mới hơn 30 tuổi. Chúng ta cùng nghe Kim tâm sự:

“Khi còn là sinh viên, tôi xin vào phụ giúp ở văn phòng giao dịch bất động sản của cha tôi. Tôi vừa làm vừa học hỏi về các bí quyết đầu tư bất động sản và trái phiếu cấp thấp, nhờ vậy mà tôi biết được thực tế dòng tiền quay vòng trong kinh doanh như thế nào.”

Sau khi tốt nghiệp đại học, Kim hoàn toàn không có ý định đi tìm việc làm mà thay vào đó, anh bắt đầu suy nghĩ về việc đầu tư. Anh đầu tư toàn bộ số tiền 30 triệu won vay mượn vào vùng "tái định cư". Sau một năm anh thu về 50 triệu won. Không dừng lại ở đó, Kim tiếp tục đầu tư vào các vùng tái định cư khác và cứ thế anh càng ngày càng tiếp cận được các cơ hội đầu tư lớn hơn.

Phương thức đó nhiều lần đem lại cho anh cơ hội trúng thầu các khu đất rộng lớn. Anh phân lô, thiết kế xây dựng hàng loạt căn hộ biệt lập và bán lại cho những người có nhu cầu. Nhờ hoạt động này, Kim kiếm được số tiền hơn 500 triệu won. Theo Kim: "Bây giờ thị trường bất động sản Hàn Quốc không còn tình trạng "phân lô" như trước nữa, nhưng vẫn còn nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn khác đang chờ các bạn".

## **Phải để mắt tới lĩnh vực bất động sản.**

Vài thập niên trước đây, trong các trường đại học không hề có các nhóm sinh viên chơi cổ phiếu. Nhưng gần đây, đã có một số bài báo nói về các câu chuyện thành công trong kinh doanh của những sinh viên đang còn ngồi trên ghế giảng đường. Nhờ nắm thời cơ và đầu tư vào khu đô thị mới, Choi Han Ky, 36 tuổi, gầy dựng được khối tài sản hàng tỷ won. Choi nói:

"Theo kinh nghiệm của tôi, bạn nên đầu tư vào bất

động sản càng sớm càng tốt. Có lẽ Hàn Quốc đang trong thời kỳ lựa chọn thể chế kinh tế thị trường, nên điều nhất thiết phải học là những kiến thức liên quan đến bất động sản. Theo tôi, con đường trở thành người giàu có, con đường đi đến tự do kinh tế nằm ở đầu tư bất động sản.”

Ở Hàn Quốc, bất động sản đã giúp nhiều người trở thành tỷ phú. Bất động sản có mối quan hệ mật thiết với những người giàu có.

Yu Min Chol, một chuyên gia đầu giá bất động sản, nhận định:

“Cho dù không có tiền để đầu tư ngay vào bất động sản, bạn cũng nên tìm hiểu những vấn đề liên quan đến lĩnh vực này vì đây là nơi đầu tư hấp dẫn nhất trong bất cứ thể chế kinh tế nào. Ngoài ra, bạn cần nắm rõ các chính sách thuế, các khoản phí có liên quan đến bất động sản mà bạn đang nhắm tới. Nếu chỉ đầu tư vào cổ phiếu bằng số tiền vốn ít ỏi thì khó giàu lớn được. Nếu ở Hàn Quốc, bạn đừng bỏ qua cơ hội đầu tư bất động sản.”

## **Phải học gì về bất động sản?**

Có người hỏi: “Không có tiền để đầu tư thì tìm hiểu những thông tin liên quan đến bất động sản để làm gì?”. Vàng, lúc còn trẻ, khi chưa có nhiều tiền để đầu tư vào bất động sản thì các bạn nên tranh thủ thời gian để tìm



hiểu trước về lĩnh vực ấy để khi thời cơ đến, các bạn có thể nắm bắt được ngay.

Điều quan trọng trên hết là học cách phân tích các văn bản có liên quan tới bất động sản. Cơ bản nhất là năng lực phân tích hồ sơ đăng ký bất động sản và các đề án quy hoạch phát triển đô thị.

Khi đã nắm vững các văn bản pháp lý về đầu tư bất động sản, bạn hãy chuyển sang học tập bí quyết đầu tư. Các nguồn thông tin khác nhau cung cấp cho bạn rất nhiều kiến thức có liên quan, từ đó hình thành một tầm nhìn về thị trường bất động sản.

Kinh doanh thì phải đóng thuế. Hãy học cách ứng xử trước các vấn đề về thuế. Xin nhớ một điều là với những ai đầu tư vào bất động sản mà không có tri thức, họ sẽ khó đạt tới thành công.

# “ĐẠI DƯƠNG XANH” CỦA THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ

**Con sư tử ngồi yên lặng bên bụi cây, lim dim cặp mắt như đang ngủ nhưng thực ra nó đang quan sát xung quanh. Con mồi xuất hiện là nó vồ tới. Nhà đầu tư cũng vậy!**

“Đấu giá bất động sản” là cách kiếm tiền nhanh, rủi ro thấp nên được nhiều triệu phú trẻ ưa thích. Kang Han Joong, vừa bước sang tuổi 40, hiện đang buôn ô tô nhập khẩu tại Kang Nam, nói:

“Năm năm trước, có một căn hộ rộng 31 pyoung<sup>(\*)</sup> lọt vào mắt tôi. Vào thời điểm đấu giá, căn hộ này đang

---

(\*) 1 pyoung = 3,3 m<sup>2</sup>.

có bốn người thuê ở. Cho nên, nếu thắng tôi sẽ phải chi thêm tiền thì họ mới rời khỏi nhà. Đó là nguyên nhân khiến tôi thất bại trong hai lần đấu giá trước."

Sự lão luyện của Kang nằm ở chỗ anh biết rõ căn hộ này không thể có đến bốn người thuê cùng một lúc. Có chăng là do chủ nhà lợi dụng chế độ ưu tiên bồi thường cho người thuê thu nhập thấp để kiếm chác thêm. Kang tìm đến cơ quan hành chính địa phương tìm hiểu thêm thông tin và sau đó đến gặp chủ nhà. Ban đầu họ phủ nhận, nhưng khi Kang bảo nếu họ lợi dụng chế độ ưu tiên bồi thường giả mạo thì sẽ bị xử theo luật hình sự. Kết cục, căn hộ được kê giá khởi điểm 216 triệu won, Kim thắng với giá 217 triệu won. Vụ này mang đến cho Kim khoản lợi nhuận gần một tỷ won.

## **Đấu giá là trò chơi của trí tuệ.**

Một trong những nhà đầu tư cổ phiếu sừng sỏ hiếm hoi ở châu Âu, Andrey Costella, cho rằng:

"Người chơi cổ phiếu không kiếm tiền bằng đầu, mà bằng mông. Lợi nhuận kiếm được qua cổ phiếu là "tiền được trả công cho sự nhẫn nại và đau khổ".

Seo Hyun, tỷ phú 38 tuổi, nhấn mạnh:

"Nhà đầu tư phải là một con chim cất tinh tinh hơn là một con hạc thanh cao. Nói như thế có nghĩa là suy nghĩ của nhà đầu tư phải lạnh như loài máu lạnh. Trở

thành chim hạc hay chim cất, sự lựa chọn tùy thuộc vào bạn.”

Nhưng đầu tư vào đấu giá bất động sản có điểm khác rõ rệt so với đầu tư cổ phiếu, đó là lợi nhuận cao và rủi ro thấp.

Ta hãy nghe Seo nói tiếp:

“Cổ phiếu, cờ bạc và tình yêu có gì giống nhau? Đó là “cho nhiều nhưng nhận chẳng bao nhiêu”. Và trong đó đấu giá là trò chơi “được” nhiều hơn “mất”. Nói một cách dễ hiểu, ai có kiến thức nhiều hơn và áp dụng kiến thức ấy tài tình hơn, người đó sẽ thắng và thắng với những khoản lợi nhuận lớn.”

# SAU 35 TUỔI HÃY MUA NHÀ

**Khi đã quyết tâm làm giàu bằng  
đầu tư, điều quan trọng nhất là  
bạn phải ổn định gia đình.**

Cho tới gần 40 tuổi tỷ phú Kim Joong Kon mới sắm được một căn nhà cho riêng mình. Sau khi kết hôn, Kim tiếp tục ở nhà thuê. Kim không mua nhà không phải vì anh không có tiền, mà trên thực tế Kim đã mua hai căn nhà ở Yong In và cả hai đều do mẹ anh đứng tên.

Phần lớn tiền mua nhà do Kim vay ngân hàng, dù rằng anh thừa khả năng thanh toán một lần. Anh trả lời rằng anh làm như thế vì muốn tận dụng triệt để các ưu đãi về thuế đối với người ở nhà thuê.

## Hãy mạnh dạn mua nhà dù bạn không có đủ tiền.

Lớp trẻ tuổi 20 tin vào bầu nhiệt huyết và bộ não của mình. Họ luôn nuôi dưỡng ước mơ trở thành triệu phú cổ phiếu như Warren Buffett. Sang tuổi 30, sau khi đã có ít tiền thì họ muốn đầu tư vào bất động sản và mơ ước trở thành Donald Trump. Dù có ít hay nhiều tiền, mọi người đều cố gắng để được giàu có hơn chính họ trước đó.

Nhưng chúng ta cần chú ý rằng, trước khi đầu tư, các triệu phú trẻ luôn tạo một chỗ dựa, đó chính là “nhà”. Vì có “an cư mới lạc nghiệp”, và nhà là tài sản có thể phục hồi kinh tế khi bản thân gặp khó khăn. Tất nhiên trong trường hợp dùng nhà ở để thế chấp, các cơ quan tín dụng thường định giá nhà rất thấp so với thực tế.

Phần lớn những người chưa có nhà thường lập luận: “Với số tiền đem mua nhà, nếu đưa vào kinh doanh họ sẽ tạo ra nhiều tiền hơn, và sau cùng họ mới chọn giải pháp mua nhà”. Thoạt nghe qua chúng ta sẽ thấy những điều họ nói rất có lý, bởi nếu có nhà thì người chủ nhà phải đóng thuế trước bạ, thuế bất động sản hàng năm; tiền bảo hiểm... cũng tăng theo. Tuy nhiên triệu phú trẻ Kim Moon Kyeon lại có suy nghĩ khác hẳn:

“Khi bạn quyết tâm kiếm tiền bằng đầu tư thì điều quan trọng nhất là ổn định chỗ ở. Có như thế, tâm trạng của bạn mới được thoải mái, đầu óc của bạn cũng sẽ sáng

suốt hơn trong những quyết định đầu tư quan trọng. Chưa mua được nhà mà lao vào đầu tư thì vị trí gia đình trong tâm trí bạn rất bất ổn vì chưa biết kết quả đầu tư sẽ ra sao. Theo tôi, nhất thiết phải an cư mới lạc nghiệp”.

Trong khi đó Robert Kyosaky lại cho rằng:

“Người giàu thì mua thêm tài sản, còn người nghèo chỉ biết tiêu tiền. Giới trung lưu thì mua nợ và cho đó là tài sản. Đối với họ, nhà không phải là tài sản mà là một khoản nợ.”

Tuy nhiên, ý kiến này hoàn toàn không đúng với tình hình thực tế ở Hàn Quốc. Từ ngày thoát khỏi ách thống trị của người Nhật, tốc độ tăng giá nhà ở Hàn Quốc bao giờ cũng cao hơn tốc độ tăng giá của hàng hóa và tiền lương. Tỷ suất lợi nhuận hàng năm của hoạt động kinh doanh bất động sản (12,2%) luôn cao hơn tỷ suất lợi nhuận từ đầu tư cổ phiếu (8,0%). Đối với người Hàn Quốc, ngôi nhà mang lại cảm giác an toàn và đóng vai trò trụ cột về tài chính. Nhà là chỗ dựa, là “thời gian” giúp bạn phục hồi sức lực.

## **“Trước 35 tuổi hãy mua nhà bằng tên người khác!”**

Nếu lời khuyên “Trước 35 tuổi hãy mua nhà bằng tên người khác!” là đúng thì các triệu phú Hàn Quốc đã làm thế nào khi hầu hết đều có nhà cửa khi tuổi đời còn rất

trẻ? Họ có chiến lược gì đặc biệt trong việc mua nhà?

Kim Joong Kon kết hôn ở tuổi 20 và mười năm sau đó, anh vẫn thuê nhà ở. Mãi sau 35 tuổi anh mới mua một căn nhà và chấm dứt cuộc sống ở nhà thuê. Lý do rất đơn giản: các cặp vợ chồng trên 35 tuổi chưa có nhà ở bảo đảm sẽ có cơ hội ưu tiên mua căn hộ mới trong vùng quá nhiệt đầu cơ ở Seoul. Đây chính là một trong những phương cách đầu tư hiệu quả nhất và thường được các triệu phú trẻ tận dụng triệt để.

Theo đó, cho dù có đủ tiền mua nhà, họ vẫn vay nợ ngân hàng nhằm tránh sự điều tra của cơ quan thuế về nguồn gốc thu nhập. Cục thuế sẽ căn cứ vào nghề nghiệp, tuổi tác, thu nhập, tình hình tài chính, v.v. của người mua nhà để công nhận việc mua nhà. Trường hợp không được cục thuế công nhận, hay không giải trình được nguồn gốc tài sản thì người mua nhà phải đóng thêm thuế gọi là thuế điều tiết bổ sung.

Tuy nhiên, cần cân nhắc kỹ việc vay tiền ngân hàng vì mục đích đối phó với cơ quan thuế, nhất là số tiền vay và ngày tháng vay phải khớp với ngày tháng hợp đồng, các kỳ thanh toán và số tiền mua nhà.

## **Mua nhà hôm nay cho ngày mai.**

Một thủ thuật nữa mà các triệu phú trẻ Hàn Quốc sử dụng là “mua nhà hôm nay cho ngày mai”. Ví dụ ở Seoul,



một căn hộ rộng 24 pyoung ở khu Samsung, quận Kang Nam Ku có giá 577 triệu 500 ngàn won vào tháng 11 năm 2004. Một năm sau, tháng 11 năm 2005, căn hộ này có giá 585 triệu won. Căn hộ càng rộng thì chênh lệch giá theo thời gian càng cao. Cho nên, một người muốn chuyển sang căn hộ rộng hơn thì càng phải tích lũy lâu hơn. Đặc biệt ở Seoul, do tình hình cung không đủ cầu nên giá cả các căn hộ rộng luôn rất “nóng”. Từ tuổi 20, 30, rồi sang 40, do dân số ngày càng tăng và khả năng tài chính của dân cư tăng dần nên việc chuyển đổi chỗ ở đến những căn hộ rộng hơn là một nhu cầu đương nhiên.

Đó là lý do các triệu phú trẻ sử dụng sáng tạo chiến lược đầu tư “mua nhà hôm nay cho ngày mai”.

# HÃY TRỞ THÀNH CHUYÊN VIÊN PHÁP LÝ VỀ ĐẦU TƯ

**80% thành công trong đầu tư là nhờ  
kiến thức pháp luật tốt.**

**Ở** tuổi 40, Woo Jong Su đã có bốn căn hộ cao cấp ở Seoul chuyên dành cho thuê. Woo thực sự là cao thủ trong giới “đầu tư bất động sản”. Tốt nghiệp đại học luật, Woo đã nhiều lần thất bại cay đắng trong kỳ thi tuyển công chức ngành tư pháp. Để kiếm sống, Woo học nghề môi giới và mở công ty môi giới bất động sản. Nhờ kiến thức từ nhà trường và qua kinh nghiệm thực tế mà chẳng mấy chốc Woo thành triệu phú. Woo nói: “Kinh doanh

bất cư lĩnh vực nào cũng cần đến kiến thức. Không có kiến thức, bạn sẽ chẳng có cơ may thành công”.

Vài tháng trước khi chương trình xây dựng khu đô thị A-san được khởi động, Woo đã mua được một khu đất trống gần ở gần vùng quy hoạch này. Anh nói:

“Tôi đặt cọc 3 tỷ 300 triệu won nhưng chưa làm chủ quyền đất, một phần vì tôi cũng không có đủ tiền trả hết ngay một lúc. Lúc đó, tôi chỉ có một ý nghĩ duy nhất là phải bán mảnh đất đó đi.”

Vậy mà chưa đầy một tháng sau, Woo bán lại khu đất với giá 4 tỷ 400 triệu won, thu lợi ngay lập tức 33% trên vốn ban đầu, tức 1 tỷ 100 triệu won.

## **Đất đai tăng giá nhanh hơn nhà cửa!**

Đối tượng chính của đầu tư bất động sản là đất đai, nhà cửa hay các căn hộ. Tuy nhiên, xét về mức sinh lợi thì đầu tư vào nhà cửa không mang lại hiệu quả cao bằng đầu tư vào đất đai.

Những năm 70, giá đất mặt tiền đường quận Kang Nam vào khoảng 40 ngàn won/pyoung, nhưng hiện nay đã vượt lên 45 triệu won/pyoung. Chỉ trong vòng 30 năm, giá đất tăng 1.125 lần. Giả dụ, nếu thời điểm đó một người bỏ ra 8 triệu won mua 200 pyoung đất thì đến năm 2006, anh ta đã có 9 tỷ won trong tay!

Thế còn tình hình các căn hộ cao cấp thì sao?

Từ năm 1978, tòa nhà căn hộ cao cấp Hyundai thuộc Ap Ku Jung, quận Kang Nam, có giá 440 ngàn won/pyoung. Cụ thể, giá một căn hộ diện tích 65 pyoung là 28 triệu 600 ngàn won. Đến năm 2006, căn hộ ấy có giá 1 tỷ 800 triệu won, tức giá tăng 65 lần sau 25 năm.

So sánh tốc độ tăng giá của căn hộ (tăng 65 lần sau 25 năm) và giá đất cùng khu vực (tăng 1.125 lần sau 30 năm), ta thấy giá căn hộ tăng không kịp giá đất. Từ đó, bạn hãy luôn ghi nhớ rằng đất đai sinh lợi rất nhiều hơn nhà cửa.

## **Tám mươi phần trăm thành công là nhờ nắm vững luật pháp.**

Bây giờ, chúng ta sẽ nghiên cứu chiến thuật bán hàng đấu giá của Woo. Đây là phương pháp mang lại hiệu quả lớn nếu được sử dụng đúng đắn. Trong đấu giá bất động sản, bạn không được mua bán những bất động sản chưa được đăng ký quyền sở hữu. Việc chuyển nhượng quyền sở hữu từ người bán sang người trúng đấu giá được thực hiện trực tiếp tại cơ quan đăng bộ kèm theo đề nghị đăng ký của tòa án đấu giá. Thoạt nghe ai cũng nghĩ rằng như thế là chặt chẽ, nhưng kẻ hỏ nằm ở chính phương pháp “bán hàng đấu giá”.

Ở Hàn Quốc, việc bán bất động sản qua đấu giá cũng

giống như bán bất động sản được cấp phát và chiếu theo luật pháp hiện hành, và hành động này không trái pháp luật. Nói một cách dễ hiểu hơn, sau khi trúng đấu giá, trong vòng 45 đến 50 ngày trước khi thanh toán hết số tiền còn lại, bạn có thể bán bất động sản ấy cho người khác một cách hợp pháp.

Tuy nhiên, bạn cần lưu ý rằng từ năm 2004, lợi nhuận thu được từ đầu tư bất động sản phải chịu thuế thu nhập chuyển nhượng cao hơn, làm tỷ suất lợi nhuận giảm đi. Tuy nhiên, việc kinh doanh bất động sản trúng đấu giá vẫn là cách đầu tư hợp pháp, tương đối dễ thực hiện, vốn ít nhưng lợi nhiều.

## **“Đẻ trứng” là khâu trung gian giữa đầu cơ và đầu tư.**

Nhà đầu tư nổi tiếng châu Âu Andrey Costella nói như sau:

“Tôi không thể trở thành bộ trưởng bộ tài chính. Tôi không muốn trở thành chủ ngân hàng. Tôi chỉ là một nhà đầu tư. Để trở thành nhà đầu tư, bạn không nhất thiết phải biết quá nhiều về tất cả mọi thứ. Nhưng trong những khoảnh khắc quan trọng và mang tính quyết định, bạn nhất định phải có khả năng đánh giá chính xác đối tượng mà mình quan tâm, và ra quyết định đúng đắn.”

Riêng Woo giải thích như sau:

“Trong bất cứ lĩnh vực kinh doanh nào cũng có sự tồn tại của đầu cơ và ranh giới giữa nó với đầu tư rất mong manh. Cho nên, muốn kiếm được nhiều tiền, bạn phải hiểu rõ hai khái niệm này và quan trọng hơn hết, bạn cần có vốn hiểu biết pháp luật cao.”

Giữa khái niệm đầu cơ và đầu tư còn nhiều điều rất mập mờ. Nói chung, đầu cơ là không nạp thuế mà thu vào khoản lợi rất cao chỉ trong một thời gian ngắn. Vay vấn đề đặt ra là vẫn đóng thuế nhưng có thu lợi trong thời gian dài có được gọi là đầu tư không?

Thật ra, đây chính là kiểu đầu tư “đẻ trứng”. Nếu bạn không thể có được quyền sở hữu 100% số đất nằm trong quy hoạch thì hãy cố gắng mua một miếng đất nhỏ nằm trong khu vực đó. Khi giá đất lên, bạn sẽ bán đi và thu về một khoản lợi đáng kể. Quy trình này được gọi là “đẻ trứng” và tất cả chỉ chờ ngày “trứng” nở thành “con”.

Sau khi “trứng” nở thành “con” – hành động nộp thuế, thì quy trình của bạn được xem là đầu tư, tuy trong đó vẫn ẩn chứa bóng dáng của đầu cơ. Tại Hàn Quốc, thu lợi bất chính do lợi dụng hoàn cảnh khó khăn của người khác, hoặc lợi dụng bên thứ ba đều bị truy tố hình sự với khung hình phạt cao nhất là 3 năm tù và phạt 10 triệu won.

Năm 2003, một nhân viên của công ty môi giới vùng bắc Seoul nhận 350 triệu won, cao gấp 174 lần thời giá lúc đó, để chuyển vốn vẹn 3m<sup>2</sup> đất cho một tổ hợp công ty tái kiến trúc và bị phạt tù vì tội thu lợi bất chính.

Năm 2004, một chủ nhà nắm được thông tin có một

công ty xây dựng nhà ở sắp tiến hành mua khu vực của ông ấy để xây dựng chung cư cao cấp. Mức đền bù mà ông ấy đưa ra là 3 tỷ 260 triệu won, trong khi giá thị trường tại thời điểm đó cho căn nhà của ông chỉ là 1 tỷ 47 triệu won. Khi xét xử vụ án này, tòa án Seoul kết tội “thu lợi bất chính” và tuyên phạt 10 tháng tù giam. Nói cách khác, người đàn ông kia chấp nhận sống sau song sắt nhà tù trong 10 tháng để đổi lấy 2 tỷ 200 triệu won.

Cũng trong năm 2004, tại Chon An, một số người yêu cầu một công ty xây dựng phải trả 4 tỷ won cho diện tích đất mà họ đang sở hữu với giá trị thực chỉ là 450 triệu won. Khi người mua khởi kiện hành động thu lợi bất chính này, tòa án thành phố Dae Jeon lại chỉ xử vô tội. Vậy trường hợp nào thì việc “đề trứng” được xem là đầu tư?

Đó là cơ sở ra phán quyết của tòa án. Sở dĩ Tòa Dae Jeon tuyên những người dân nọ “vô tội” là vì họ không biết trước thông tin về kế hoạch xây dựng của công ty kia.

Riêng tỷ phú Woo sử dụng phương pháp này theo một cách khác. Woo mua 5 pyoung đất với giá 10 triệu won trong một khu đất có khả năng được quy hoạch để xây dựng chung cư cao cấp. Sau đó anh mang mảnh đất đó “thế chấp” cho một người bà con tên A để lấy 1 tỷ won.

Và công ty có giấy phép xây dựng chung cư đến gặp anh thương lượng để mua lại mảnh đất 5 pyoung. Nhưng dù mua được miếng đất của Woo, công ty nọ phải có

trách nhiệm thay Woo giải thể chấp với A. Như thế họ phải chi ra 1 tỷ won cho A để lấy mảnh đất 50 triệu won của Woo.

Vì việc kết luận một hành động đầu tư nhà đất có phải là “đầu cơ” hay không là rất khó, nên các triệu phú trẻ thường tận dụng triệt để phương pháp này.



# KHẮC PHỤC LUẬT BẰNG LUẬT

**S**ung Joong Man, 44 tuổi, có hai tòa nhà cho thuê làm siêu thị ở I Tae Won (khu vực tập trung nhiều người nước ngoài ở thủ đô Seoul). Sung có được tài sản trị giá 5 tỷ won nhờ kinh doanh bất động sản và nhờ biết cách... không vi phạm luật. Đây là lĩnh vực kinh doanh rối rắm về luật mà chỉ những ai am tường thật sự mới có thể thành công. Sung nói anh từng đứng trước bản khoản là sẽ lách luật hay vi phạm luật để thành công trong những vụ làm ăn. Phạm luật thì không thể, và con đường mà Sung chọn là làm những gì pháp luật không cấm.

**Trên kẻ biết đi là người biết chạy.  
Trên kẻ biết chạy là người biết bay.  
Muốn làm giàu, nhất định phải là  
người biết bay.**

Tháng 4 năm 2003, báo chí Hàn Quốc có đăng tin Mỹ sẽ di dời hai sư đoàn đang đóng tại phía Bắc tỉnh Kyoung Ky, Do và quân đoàn 8 đóng ở Yong San về vùng Pyoung Taek, Oh San. Chính phủ Hàn Quốc yêu cầu nhượng lại hơn 5 triệu pyoung đất xung quanh vùng căn cứ mới này. Bản tin ngay lập tức thu hút sự chú ý của Sung. Khi việc di dời căn cứ quân sự Mỹ được xác định thì Sung bắt đầu lo lắng cho thu nhập của mình từ những cửa hàng ở I Tae Won. Sung xuống Pyoung Taek, Oh San tìm mua đất cát làm nhà, mở tiệm, và xây nhà cho lính Mỹ thuê.

“Lúc đó, đất đai quanh vùng Pyoung Taek được giới hạn là khu vực không cho phép giao dịch đất nên việc mua đất không dễ thực hiện. Tôi phải tìm cách làm thế nào để không vi phạm luật nhưng vẫn được việc. Đó là cách lách luật của tôi.” – Sung kể.

Dù là khu vực hạn chế giao dịch đất, nhưng đất trúng qua đấu giá vẫn được xem là được phép giao dịch và không phải xin giấy phép mua bán. Ngay lập tức Sung áp dụng “điều luật” này vào công việc đầu tư của mình. Sau thời gian tìm hiểu, Sung biết được địa điểm đóng quân

của các lính Mỹ ở Pyoung Taek thuộc áp Peng Sung, xã An Sung Ry, và Sung Hwa Ry và anh nhanh chóng tìm đến khu đất của hai vùng này.

Sung chọn vùng đất nông lâm nghiệp, thỏa thuận với chủ đất giá 236 triệu won. Sau đó, khi việc đấu giá được tòa Pyoung Taek triển khai, Sung đã có thể tham gia đấu giá và trúng. Khi việc chuyển quân Mỹ về Pyoung Taek được chính thức bắt đầu, giá đất vùng ấy tăng vọt lên. Không đầy ba năm, giá mảnh đất của Sung đã vọt lên 989 triệu won.

**Khi khởi nghiệp bằng những cửa hàng nhỏ, nhiều bạn trẻ Hàn Quốc phải đối diện với các thủ tục hành chính. Quan điểm của các triệu phú trẻ là làm những gì pháp luật không cấm.**

Các triệu phú trẻ Hàn Quốc thường dùng phương pháp hợp pháp để thành công trong việc “lách luật” của mình. Lấy ví dụ trong lĩnh vực bất động sản, để ngăn chặn tình trạng lạm dụng luật trong các khu vực được phép giao dịch đất, gần đây Chính phủ Hàn Quốc đã ra một loạt chính sách về điều kiện giao dịch đất.

Với mục đích chống đầu cơ đất, chính phủ đã khoanh vùng khu vực được phép giao dịch đất. Trong

trường hợp này, xin được giấy phép giao dịch đất là rất khó, mua được đất thông qua cách bình thường ở những khu vực này thực tế là không thể được.

Nhưng thông qua đấu giá, tuy không có giấy phép mua bán đất vẫn có thể có được đất. Ở vùng quy hoạch là khu vực được phép giao dịch đất, các “cao thủ” đầu tư bất động sản tìm chiến lược “hợp sức cùng đánh”.

Tuần tự như sau: A trả tiền và mua đất của B nằm trong vùng được phép giao dịch đất. Nhưng cuộc mua bán này muốn được luật công nhận và chuyển được đăng ký quyền sử dụng đất cho A thì phải có giấy phép mua bán đất của chính quyền sở tại. Nhưng mảnh đất có diện tích trên mức quy định nên không được phép giao dịch.

Thế là A bàn với B, B lấy lý do bệnh đem đất ra thế chấp lấy tiền của A. Sau đó B xin đấu giá mảnh đất theo ý mình. Việc đấu giá mảnh đất theo ý mình khác với đấu giá khác, không cần phải xử án, chỉ cần A và B đồng ý là được.

Trong trường hợp này, A đứng ra đấu giá và trúng nên không cần giấy phép của chính quyền sở tại vẫn nhận được quyền sở hữu đất. Nếu người khác trúng đấu giá thì B lại đứng ra trả nợ và xin thôi không đấu giá nữa. Rồi B lại xin đấu giá. Kết cục quyền sở hữu đất lại về A.

*“Chúng tôi luôn tôn trọng pháp luật, chúng tôi chỉ làm những gì pháp luật không cấm.”* - Sung nói. Tại Hàn Quốc, nhiều triệu phú trẻ cho rằng có khá nhiều chính quyền địa phương bày ra những quy định mà nếu tuân thủ từ A đến Z, họ sẽ rất khó làm ăn và làm giàu.

Các triệu phú hầu hết là những người năng nổ, luôn tìm hướng đi mới, luôn vượt qua những khó khăn và tranh thủ làm những gì trong khuôn khổ pháp luật không cấm. Trong những trường hợp này, chính quyền không cấm, họ nhanh tay tìm lối ra thay vì chờ đợi hay lùi bước.

Một số triệu phú nói rằng họ thuộc nằm lòng “bài học” kinh doanh dựa trên tinh thần một câu ngạn ngữ: *“Trên kẻ biết đi có kẻ biết chạy. Trên kẻ biết chạy có kẻ biết bay. Muốn kiếm tiền lớn, nhất định phải thành kẻ biết bay”*.

# “BÀN TAY LỚN” TRONG THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ LÀ CHÍNH PHỦ

**Thế nhưng chưa một lần nào thị trường  
đầu tư đi đúng theo chính sách của  
chính phủ.**

Vốn là nhà buôn sỉ, lẻ các mặt hàng thiết bị, dụng cụ y khoa, Min Soo Chol, vừa bước vào tuổi 40, suy nghĩ về lĩnh vực đầu tư bất động sản rất khác mọi người. Trong tủ sách gia đình của Min có đầy đủ mọi văn bản pháp luật của chính phủ, tài liệu báo cáo kiểm tra tình hình hoạt động của quốc hội, và hàng trăm bản đồ địa chính khác nhau.

Trên bàn làm việc của Min là tám bản đồ địa chính Hàn Quốc luôn được trải rộng. Đây là lý do khiến Min bỏ ra nhiều thời gian và tiền bạc đầu tư vào kho tài liệu này?

"Cốt lõi của đầu tư thành công là thông tin và tài liệu. Nó cho bạn biết "kho báu" đang nằm ở đâu."

Min kinh doanh bất động sản đã hơn 15 năm bằng nhiều chiến lược đầu tư khác nhau, từ "đánh nhanh rút gọn" cho đến những thương vụ kéo dài từ 5 đến 10 năm.

"Lúc nào bạn nên đầu tư ngắn hạn, lúc nào thì dài hạn? Câu trả lời nằm ở các chủ trương, chính sách của chính phủ."

Nhưng không phải bao giờ Min cũng đi theo các chính sách của chính phủ. Có trường hợp Min cười nhạo chính sách và làm ngược lại. Và anh đã được lợi lớn.

Tháng 8 năm 2005, chính phủ Hàn Quốc ban hành một văn bản có tên gọi "Đổi sách bất động sản 31 tháng 8". Lúc đó, nếu là người đầu tư bình thường thì Min đã nhanh chóng bán bất động sản của mình để giảm tối đa thiệt hại. Nhưng Min đã làm ngược lại: mua thêm nhiều bất động sản tốt với giá rẻ.

**Hãy tin vào phán đoán của bản thân hơn là chính sách của chính phủ.**

Những người chuyên kinh doanh bất động sản hiểu rất rõ quan hệ giữa chính sách của chính phủ và bất động sản. Với họ, có hai quan điểm rất khác biệt nhau về các chính sách này:

Có người cho rằng có theo chính sách bất động sản của chính phủ mới có thể làm giàu được và họ thường xuyên cập nhật thông tin cần thiết cho việc đầu tư.

Có một số khác chỉ lấy chính sách của chính phủ làm tài liệu tham khảo và quyết định đầu tư theo phán đoán của bản thân. Đó là những “cao thủ” trong giới đầu tư bất động sản. Những người giữ quan điểm như vậy hoàn toàn không vui cũng không buồn trước các chính sách của chính phủ. Kinh nghiệm đã qua giúp họ hiểu rằng khi tình hình kinh tế xấu đi thì các quy chế của chính phủ cũng không còn nữa.

Từ ngày chính phủ Hàn Quốc được thành lập cho tới nay, không có đời tổng thống nào không đưa ra chính sách xóa bỏ nạn đầu cơ bất động sản. Nhưng trong hàng chục năm trời, hàng loạt chính sách xóa bỏ đầu cơ bất động sản vẫn tiếp tục được công bố, điều đó phản ánh một thực tế là không một tổng thống nào kiểm soát được nạn đầu cơ bất động sản. Ở góc độ vĩ mô, chưa một lần nào thị trường bất động sản vận hành theo đúng theo chính sách của chính phủ.

**“Bàn tay lớn” của thị trường đầu tư chính là chính phủ.**

Nhiều chuyên gia bất động sản chọn lối đầu tư theo các chính sách của chính phủ. Nhưng các triệu phú trẻ



thường không tán đồng xu hướng này. Đối với họ, chính sách của chính phủ có liên quan mật thiết tới bất động sản, nhưng không phải lúc nào cũng khả thi.

"Bàn tay lớn" tác động thị trường đầu tư chính là chính phủ. Các chính sách kiến thiết xây dựng, phát triển vùng miền của chính phủ tác động mạnh đến các dòng chảy vốn đầu tư. Các triệu phú trẻ thường không tán đồng xu hướng đầu tư theo các chính sách của chính phủ. Theo họ, chính sách của chính phủ có liên quan mật thiết tới bất động sản, nhưng không phải lúc nào cũng khả thi. Bí quyết của các triệu phú trẻ là luôn lý giải chính sách của chính phủ theo hướng tích cực, và vận dụng tối đa vào các hoạt động đầu tư của mình.

Trong quá trình viết cuốn sách này, tôi nhận thấy các nhà đầu tư trẻ Hàn Quốc luôn đi trước chính sách của chính phủ. Nhờ đầu tư vào cửa hàng và đất, Oh Man Kyu đã đạt được ước mơ của mình. Oh nói:

"Khi chính sách tăng cường quản lý bất động sản được đưa ra, ngay lập tức nhiều bất động sản tốt xuất hiện trên thị trường. Nếu mua được thì bạn kiếm được nhiều tiền. Tuy nhiên, chính sách bất động sản của chính phủ chỉ làm cho tầng lớp trung gian trong xã hội nghèo đi, và giúp người giàu càng giàu thêm mà thôi."

Khác với những người giàu có, người bình thường thì nóng lòng lo lắng về tiền vốn, thuế khóa phải nộp. Người chưa có nhà thì lo giá nhà sẽ tăng theo chính sách chính phủ, khiến họ khó có thể mua được nhà. Người có bất động

sản thì tự hỏi liệu giá bất động sản có xuống hay không?

“Phải xây dựng chiến lược đầu tư sử dụng tích cực chính sách hơn là đầu tư phù hợp với chính sách của chính phủ. Có thể bạn mới không trở thành vật hy sinh sau các chính sách của chính phủ.” - Min nói.

## **Hãy chú ý tới chính sách phát triển mới hơn là chính sách thắt chặt quản lý.**

Chính sách xây dựng phát triển mới có thể chia ra làm hai loại: Thay đổi làm tăng giá trị sử dụng đất như thay đổi loại đất, thay đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất công nghiệp hay thổ cư, thay đổi đặc tính đất, quy hoạch đất chuyên canh, đất chuyên rừng, v.v. là sự phát triển mang tính cá biệt. Kế đến, quanh vùng quy hoạch phát triển xây dựng sẽ là sự phát triển kèm theo. Sự giới hạn, khan hiếm đất là nhân tố quyết định làm tăng giá đất. Cho nên, các triệu phú trẻ quan tâm nhiều hơn vào chính sách phát triển xây dựng mới - làm tăng thêm nhu cầu bất động sản - hơn là chú ý vào chính sách thắt chặt quản lý của chính phủ - vốn kìm hãm nhu cầu bất động sản.

## **Hãy tìm hiểu kỹ chính sách phát triển xây dựng mới của chính phủ.**

Chúng ta hãy nghe thêm về bí quyết đầu tư của Oh:

"Việc thu thập tin tức và tìm hiểu các chính sách phát triển xây dựng mới của chính phủ vốn không dễ dàng. Tuy phần lớn các thông tin về quy hoạch xây dựng mới đều được công bố công khai nhưng rất khó tiếp cận các tài liệu chính thức. Quá trình này thực sự phức tạp và vất vả vì đôi khi chính người đầu tư là người phải nhận biết được đâu là thông tin thật, đâu là giả. Hãy tự nhủ rằng trên đời này không ai cho không ai cái gì. Không ai tốt đến mức mách nước cho người khác biết đầu tư 100 triệu won thì thu lãi được 500 triệu won. Cũng giống như chơi chứng khoán, nhân viên môi giới chứng khoán chỉ đưa ra hướng dẫn, còn bạn phải tự quyết định. Đầu tư bất động sản cũng vậy. Cho nên, tự tìm hiểu là yêu cầu tuyệt đối cho người đầu tư nói chung và cho bất động sản nói riêng. Bạn phải học cho đến khi bạn có thể tin vào khả năng phán đoán của mình. Khi đó bạn mới có thể tự tin bước vào thị trường đầu tư. Nếu không có khả năng đó, xin hãy từ bỏ giấc mơ làm giàu bằng kinh doanh bất động sản.

## **Chiến lược sử dụng quỹ đất quốc gia - kim chỉ nam đầu tư của bạn.**

Các triệu phú trẻ đầu tư vào bất động sản đều đồng loạt nhấn mạnh rằng trong tất cả các kế hoạch phát triển

xây dựng mới, thì *chiến lược sử dụng quỹ đất quốc gia* là quan trọng nhất, và cho rằng kế hoạch sử dụng quỹ đất là kim chỉ nam dẫn dắt đến thành công trong đầu tư bất động sản.

Chẳng hạn, trước kia bạn có một mảnh đất nông nghiệp nhưng có thể xây dựng được, nhưng nay do sự thay đổi của kế hoạch sử dụng đất quốc gia nên bạn không được phép xây dựng. Khi đó, giá đất sẽ tụt xuống thấp hơn mức giá mà bạn đã mua. Mảnh đất của bạn giờ thành đất chết. Ngược lại, nếu chính phủ quy hoạch vùng đất nơi bạn có mảnh đất thành khu đô thị mới, mảnh đất của bạn ngay lập tức sẽ sinh lợi gấp nhiều lần.

# TRIỆU PHÚ TRẺ LÀ CÁC “CHUYÊN GIA THUẾ”

**R**ời quân ngũ sau tuổi hai mươi, Jeon Dong Hyu làm công nhật cho các nhà buôn ở chợ Dong Dae Mun và dành dụm được ít tiền. Nay bước vào cuối tuổi 40, Jeon đã là chủ một ngân hàng tư nhân. Nhà ở kiêm văn phòng công ty của Jeon ở Sang Wang Sin Ni nằm ở vị trí đối diện với khu nhà cao cấp Chong Kiet, ngay vùng quy hoạch xây dựng mới các tòa nhà cao tầng và là một trong rất ít khu vực được hưởng lợi nhiều nhất sau khi con sông Chong Kiet chảy qua Seoul được phục hồi dòng chảy như nguyên trạng. Có lẽ vì nghĩ như thế nên Jeon đã bán ngôi nhà này cho một công ty xây dựng với giá 1,6 tỷ won.

Vấn đề là thuế thu nhập từ việc bán nhà. Có người nói vì Jeon thuộc diện chỉ có một căn nhà, vả lại tổng

diện tích nhà và văn phòng không vượt hạn mức quy định nên sẽ không phải đóng thuế thu nhập bán nhà.

Jeon trực tiếp tìm hiểu và tính ra số tiền thuế phải đóng lên đến 150 triệu won, vì giá bán nhà vượt quá 600 triệu won nên bị quy vào diện nhà ở cao cấp. Nếu là nhà ở cao cấp, thuế thu nhập bán nhà căn cứ vào số tiền bán thực tế nhà và đất kèm theo. Jeon biết rõ rằng công ty mua nhà của mình cần đất, chứ không cần nhà, nên Jeon không muốn trả số tiền thuế kể trên.

“Tôi tìm đến công ty xây dựng ấy, thuyết phục họ rằng tôi sẽ bỏ tiền ra phá nhà cũ rồi giao cho họ miếng đất trống. Công ty xây dựng thấy họ chỉ có lợi thêm nên đồng ý với đề nghị của tôi.”

Kết quả, Jeon không phải đóng hơn 150 triệu won theo tính toán của nhân viên cục thuế mà chỉ đóng hơn 10 triệu won tiền thuế đất.

## **Đối thủ lớn nhất của đầu tư thành công là thuế.**

Nhiều triệu phú trẻ Hàn Quốc là những người có kiến thức uyên thâm về thuế. Tất nhiên họ có những chuyên gia về thuế thực sự để tư vấn và thực hiện công việc quản lý, tuy nhiên chính họ mới là người điều hành các chuyên gia này. Baek Jun Ki (32 tuổi) nhấn mạnh như sau:

*"Hiểu người, biết ta; trăm trận, trăm thắng. Với người dẫn thân vào thị trường đầu tư để kiếm tiền lớn thì việc hiểu sức mình là một trong những điều cơ bản. Còn vấn đề hiểu rõ đối thủ nữa. Trong làm giàu, đối thủ lớn nhất chính là thuế".*

Các triệu phú trẻ thường dốc hết mọi cố gắng để thu thập mọi thông tin chiến lược của cơ quan thuế. Có như thế họ mới vừa tuân thủ luật thuế vừa tìm cách giảm số thuế phải nộp, chứ không hề trốn thuế.

Các triệu phú trẻ không ngừng nghiên cứu, phân tích các luật thuế, cả mới lẫn cũ, để tìm các kẽ hở. Còn chính phủ luôn hoàn thiện các luật thuế hàng năm để lấp kẽ hở nên đây là một cuộc đấu tranh cân não liên tục diễn ra giữa cơ quan thuế và các nhà đầu tư.

Vì vậy, người nào có quyết tâm kiếm tiền lớn bằng đầu tư thì cần trau dồi, tích lũy thường xuyên các kiến thức về thuế.

## **Tận dụng tối đa thời gian ân hạn thuế, và đóng thành nhiều lần.**

Đặc trưng rõ ràng nhất của nhiều triệu phú trẻ trong việc giao dịch tiền bạc là chiến lược thu tiền thật nhanh và chi tiền muộn nhất có thể được. Trong tiền thuế cũng vậy, họ thích nộp thuế thật muộn và luôn chia ra làm nhiều kỳ. Những người bình thường cố gắng nộp thuế

trước hạn để nhẹ lòng như trút được một gánh nặng. Nhưng các triệu phú trẻ thì nghĩ khác.

Jung Sang Teak, người có hàng tỷ won nhờ đầu tư chứng khoán và cổ phiếu, nói:

“Cho dù tiền rồi cũng sẽ rời khỏi tay mình, nhưng nếu lưu lại trong ngân hàng hay trong đầu tư chỉ một ngày thôi cũng tốt hơn. Vì có như vậy mới thêm được chút lãi dù là rất ít”.

## **Phải xây dựng kế hoạch nộp thuế từng bước.**

Khi mua bán bất động sản, các triệu phú trẻ luôn xây dựng kế hoạch nộp thuế trước ngày chi trả tiền lần cuối. Vì sao? Những người bình thường sau khi mua nhà mới tìm đến cục thuế hay nhân viên ngân hàng để hỏi về vấn đề thuế. Nhưng lúc đó cục thuế hay ngân hàng không giúp gì hơn được nữa. Cần nhớ rằng khi một giao dịch hội đủ các điều kiện phải đóng thuế thì nghĩa vụ nộp thuế tự động có hiệu lực, cho nên biết ngày giờ đóng thuế là một trong những yếu tố rất quan trọng giúp tiết kiệm tiền thuế.

Mỗi quốc gia có chính sách thuế khác nhau. Ở Hàn Quốc, căn cứ thông lệ và nguyên tắc thì thời kỳ nhận chuyển giao bất động sản (khi mua) và thời kỳ chuyển giao (khi bán) là ngày giao nhận khoản tiền cuối cùng.



Cần chú ý rằng thời kỳ chuyển giao và thời kỳ giao nhận cũng là thời kỳ nghĩa vụ nộp thuế có hiệu lực, tức là ngày thanh toán khoản tiền cuối cùng, chứ không phải ngày đăng ký quyền sở hữu. Vì lý do trên, các triệu phú trẻ Hàn Quốc bao giờ cũng xây dựng kế hoạch nộp thuế một cách kỹ lưỡng trước khi mua bán bất động sản.

## **Nhất thiết phải học các quy định về thuế.**

Nhất thiết phải học pháp luật liên quan tới thuế là lời khuyên của nhiều triệu phú trẻ - những người được gọi là "tiến sĩ thuế" tại Hàn Quốc. Bằng cách đầu tư lâu dài vào bất động sản, Hyong San Hae giờ đây nắm trong tay hàng tỷ won. Hyong nói về những luật thuế phải học như sau: "Lấy tri thức luật pháp làm nền tảng cơ bản. Quan trọng nhất là nghiên cứu thật kỹ các văn bản hướng dẫn thi hành các luật thuế. Các chính quyền địa phương luôn thi hành chế độ thuế một cách đa dạng với mục đích tạo thuận lợi cho người dân địa phương đó. Nhất thiết phải học kỹ các luật thuế địa phương".

Đặc biệt, để tạo thuận lợi cho kỳ bầu cử lần sau, người đứng đầu chính quyền địa phương thường chấp nhận những yêu cầu của người dân, đưa ra các chế độ miễn giảm thuế, chế độ thuận lợi về thuế trong khuôn khổ luật pháp cho phép, đây là cơ hội để người kinh doanh giảm được thuế của mình.

Pháp lệnh thuế được sửa đổi 3-4 lần trong một năm là điều thông thường, nhiều người phàn nàn đến bao giờ mới học hết những luật này. Đây là cách học của nhiều triệu phú Hàn Quốc: “Nếu chưa trau dồi được kiến thức về thuế, hãy tìm lấy một văn bản nhập môn, dễ hiểu về thuế và đọc 5-6 lần. Sau đó dần tìm sách khó hơn một chút. Cứ thế dần dần toàn bộ hệ thống luật thuế đi vào trong đầu lúc nào không biết”.

# TRONG ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU, “THƯỜNG THỨC” LÀ CHIẾN LƯỢC CAO NHẤT

**Trong mọi đầu tư, “ngay thẳng”  
là chiến lược tốt nhất, “thường thức”  
là chiến lược cao nhất.**

**K**ể từ sau năm 2000, cổ phiếu của các doanh nghiệp công nghệ thông tin bắt đầu làm chao đảo thị trường chứng khoán thế giới. Dù chỉ có 100 ngàn won, người ta cũng đổ xô đi mua cổ phiếu. Ngay mùa hè năm 2000 nóng bỏng với các loại cổ phiếu internet, Tae Min Young – một doanh nhân chuyên đầu tư cổ phiếu - lại quyết định mua cổ phiếu công ty bánh kẹo Lotte.

“Thật ra tôi đã chú ý tới kẹo cao su (chewing gum)

của hãng Lotte, vốn đang được người tiêu dùng ưa chuộng. Nếu loại kẹo này được làm tốt hơn chắc sẽ bán chạy hơn, internet càng phát đạt, càng có nhiều người nhai kẹo cao su. Tôi đã đọc nội dung một cuộc phỏng vấn Warren Buffett rằng 'Kết cục thì nhờ internet mà Coca-Cola vẫn giữ được vị trí số một của mình. Vì thế tôi đầu tư vào những cổ phiếu có tính truyền thống mà không phải cổ phiếu internet. Sau khi đọc bài báo này, tôi mạnh dạn đầu tư vào Lotte.'

Thực phẩm và bất cứ thứ gì có thể nhai được là phương châm đầu tư của Tae. Cho dù nền kinh tế chung gặp khó khăn thì mọi người vẫn phải ăn, uống, và sử dụng các loại dược phẩm thiết yếu. Con người càng đau đầu do suy nghĩ nhiều thì càng ăn uống nhiều hơn.

Hiện nay, trị giá cổ phiếu Tae đầu tư vào Công ty bánh kẹo Lotte sau chưa đầy 5 năm đã tăng hơn 10 lần, lên đến 1 tỷ 200 ngàn won.

"Tại sao tôi không bán bớt một ít cổ phiếu đi? Không, cho đến lúc chỉ cần bán một cổ phiếu Lotte là đủ đi du lịch thế giới thì tôi mới nghĩ đến chuyện bán ra."

## Sức mạnh của kiến thức thường thức.

Các triệu phú trẻ thường chọn hình thức đầu tư vào cổ phiếu hơn trái phiếu. Theo họ, tất cả mọi loại trái phiếu như sổ tiết kiệm, trái phiếu quốc gia, trái phiếu

công ty, trái phiếu không đánh thuế... đều không đối phó được với lạm phát. Tuy nhiên, để đầu tư cổ phiếu thành công, bạn cần phải học rất nhiều, từ việc phân tích cơ bản về công ty, đọc hiểu báo cáo tài chính, phân tích xu hướng và chiến lược công ty, quản trị rủi ro, ...

Peter Lynch, nhà quản lý quỹ thành công trong lịch sử Wall Street, trong cuốn *Anh hùng Wall Street* có kể một câu chuyện như sau:

"Vào những năm 1950, có một người lính cứu hỏa sống ở New England, gần nhà máy Tambrands – nơi đang mở rộng quy mô lớn chưa từng thấy.

Anh lính cứu hỏa đơn giản nghĩ rằng nhà máy này đang ăn nên làm ra nên mới khuếch trương mạnh mẽ như thế. Thế là anh ta đầu tư hai ngàn đô-la vào cổ phiếu nhà máy Tambrands. Sau đó trong năm năm tiếp theo, mỗi năm anh đầu tư tiếp hai ngàn đô-la nữa. Hai mươi hai năm sau, vào năm 1972, anh ta nghỉ hưu và trở thành... tỷ phú."

Sức mạnh của những suy luận mang tính thường thức như thế cũng phát huy tác dụng trong thị trường cổ phiếu ngày nay. Chẳng hạn, tại Hàn Quốc, khi nói về hàng điện tử thì người ta nghĩ ngay tới Samsung, mì ăn liền là Nongsim, mua sắm là Shinegye. Đó là những kiến thức thường thức giúp bạn định hướng và lựa chọn cổ phiếu để đầu tư.

## **Triệu phú cổ phiếu sẽ là triệu phú bất động sản.**

Ở những người kiếm được nhiều tiền thông qua đầu tư cổ phiếu có một điểm chung nhất: con mắt sáng suốt trong việc lựa chọn “tiền tệ” hay “bất động sản”. Tae Min Young tự hào nói:

“Kinh nghiệm của tôi rất đơn giản. Đầu tư vào khu căn hộ cao cấp nhất trong vùng đất đai đắt nhất sẽ có lợi nhất. Trong cùng khu vực, căn hộ nào lớn, ở vị trí giao thông thuận tiện hơn thì giá cả tăng nhanh hơn. Ngay cả trong cùng một tòa nhà, tầng tốt hơn sẽ mang lại lợi ích đầu tư cao hơn.”

Từ đó cho thấy các triệu phú trẻ đã áp dụng chiến lược đầu tư bất động sản vào đầu tư cổ phiếu. Cũng giống như đầu tư bất động sản, các triệu phú trẻ thích đầu tư vào cổ phiếu của các công ty tốt nhất, có giá đắt nhất. Tất nhiên trong thời gian ngắn, đây đó cũng có hiện tượng tăng giá đột biến của một vài loại cổ phiếu, nhưng các triệu phú trẻ luôn tránh đầu tư vào các loại cổ phiếu “bong bóng” như thế.

Triệu phú Kang Man Jung nói:

“Ta hãy nhớ lại câu chuyện của Warren Buffett. Cuối năm 1950, khi mới bước chân vào đầu tư cổ phiếu, ông đã hiểu ra sự thật rằng việc mua cổ phiếu rẻ tiền sẽ dẫn

tới nhiều rủi ro. Các cổ phiếu rẻ thường là cổ phiếu của các công ty đứng trước nguy cơ phá sản, hoặc tài sản của họ đang rơi dần đi. Nên ông bắt đầu quan tâm tới cổ phiếu của các công ty có triển vọng. Ông tránh được thua lỗ vì đã đầu tư vào cổ phiếu tốt."

Để đầu tư vào cổ phiếu của một công ty nào đó, bạn cần lưu ý các điểm sau:

- Thứ nhất, công ty đó thuộc ngành công nghiệp phát triển, chiếm thị phần cao, và đang giữ vị trí đầu ngành.

- Thứ hai, công ty đó phải có thương hiệu mạnh, sản phẩm gây được sự tin nhiệm lớn đối với người tiêu dùng.

- Thứ ba, công ty đó phải có thực chất, có người lãnh đạo và đội ngũ quản lý tài năng.

## **Cần cân nhắc tỷ lệ giữa đầu tư phân tán và đầu tư tập trung.**

Phần lớn các triệu phú trẻ đều hiểu rõ nguyên tắc phân tán rủi ro trong đầu tư: "*Không đựng tất cả trứng trong một cái rổ*". Là chuyên gia về đầu tư phân tán, John Templeton cho rằng: "Đầu tư phân tán không có nghĩa là phân tán tiền vốn vào cổ phiếu của các công ty trong nhiều ngành nghề khác nhau. Và, nếu sử dụng chiến lược đầu tư phân tán thì có thể bảo đảm mức an toàn cao". Tuy nhiên, nhiều triệu phú trẻ vẫn tán thành nguyên tắc đầu tư tập trung.

Nhà đầu tư tập trung Warren Buffett nói:

“Đầu tư quá phân tán không phải là một chiến lược hiệu quả. Đối tượng đầu tư của chúng tôi là các công ty tốt. Có người lấp một lúc nhiều điện thoại để thường xuyên nghe, gọi, và dán mắt vào bảng giá cổ phiếu. Dù bạn có ba đầu sáu tay cũng không kham hết được từng ấy việc. Chúng tôi suy nghĩ và hành động hoàn toàn khác với số đông”.

Trên thực tế Warren Buffett đầu tư tập trung vào khoảng 10 loại cổ phiếu. Ông chịu ảnh hưởng sâu bởi phương thức đầu tư của nhà kinh tế học những năm 30, đồng thời là nhà đầu tư xuất sắc Keins.

Như vậy, bỏ tất cả trứng vào một giỏ hay nhiều giỏ không phải là căn cứ vào số lượng chủng loại đầu tư. Vấn đề là năng lực phán đoán của bạn vào điểm mạnh yếu của từng nguyên tắc.

Warren Buffett nói:

“Nếu hiểu rõ từng chủng loại đầu tư thì đầu tư tập trung sẽ mang lại hiệu quả cao. Còn suy nghĩ cho rằng đầu tư phân tán vào các chủng loại mà mình chưa hiểu rõ sẽ hạn chế được rủi ro - là một suy nghĩ sai.”

Nhìn chung, các triệu phú trẻ thiên về hướng chọn cổ phiếu tốt và tập trung đầu tư. Một số khác thì chọn giải pháp điều chỉnh có hiệu quả cả hai nguyên tắc đầu tư này.



## Hãy mạnh dạn đầu tư vào cổ phiếu tốt.

"Nếu giá cổ phiếu bạn đang nắm trong tay hạ xuống 8-10% thì nên bán ngay để giảm tổn thất."

"Nếu giá cổ phiếu tăng lên hai lần thì tôi bán ngay."

"Sau hai năm mua vào tôi mới tính đến chuyện bán cổ phiếu ra."

Theo tỷ phú Kim Jin Hyoung, tác giả của những lời khuyên trên không phải là một nhà đầu tư chứng khoán thực thụ. Kim nói:

"Nếu bạn không thể "bình chân như vại" khi giá cổ phiếu tụt xuống còn chỉ 50% thì ngay từ đầu bạn đừng nghĩ tới chuyện đầu tư chứng khoán."

Đối với các nhà đầu tư cổ phiếu chuyên nghiệp, họ không kiếm tiền nhờ ở sự chênh lệch giữa giá mua và giá bán. Họ kiếm tiền thông qua việc sở hữu cổ phiếu. Chẳng hạn, họ chỉ tập trung vào các cổ phiếu tốt, có mức sinh lợi cao và sự ổn định lớn (còn gọi là cổ phiếu blue-chip). Họ không mua vào bán ra mà mua để tích lũy. Họ muốn sở hữu cổ phiếu càng lâu càng tốt, có khi suốt đời, để hưởng thụ thành quả của nó.

Là người rất được kính trọng, nhà quản lý quỹ xuất sắc nhất tại Wall Street, Peter Lynch nói:

"So với người mua vào bán ra cổ phiếu, người mua và giữ cổ phiếu sẽ hưởng được lợi nhiều hơn."

Vậy các triệu phú trẻ Hàn Quốc có bán ra các cổ phiếu do họ sở hữu không, và bán ra vào lúc nào? Họ chỉ bán cổ phiếu ra thị trường khi “tình hình bên trong” của một công ty tiếp tục trở nên xấu đi. Bằng ngược lại, dù giá cổ phiếu tăng lên hay giảm xuống 50% thì họ cũng tiếp tục sở hữu cổ phiếu đó.

Triệu phú trẻ Seol Dong Woong giải thích:

“Nếu đầu tư cổ phiếu bằng tiền nhàn rỗi thì bạn có thể giữ cổ phiếu ấy lâu dài. Đồng tiền đó sẽ mang lại cho bạn giá trị của thời gian. Và thời gian ắt hẳn sẽ giúp bạn tạo ra nhiều của cải hơn”. Lịch sử hàng trăm năm đầu tư cổ phiếu châu Âu, Mỹ và hàng chục năm ở Hàn Quốc cũng đã minh chứng cho điều đó.

# NĂM NGUYÊN TẮC CHỌN CỔ PHIẾU TỐT NHẤT

**Hãy tìm kiếm các loại cổ phiếu  
có khả năng lên giá hơn ba lần.**

Sau những thành công vang dội và thất bại thảm hại trong đầu tư cổ phiếu, Ở tuổi 43, Kim Kyoung Min mới chuyển sang đầu tư gián tiếp. Sớm kế thừa công việc kinh doanh thời trang của hãng nổi tiếng thế giới từ người cha, Kim đã tích lũy được một lượng tài sản lớn từ trước khi đến tuổi ba mươi.

Đầu năm 2000, khi đang ở Mỹ, Kim nghe tin cổ phiếu internet trong nước tăng giá mạnh nên vội vã về nước và tung một số tiền lớn đầu tư vào loại cổ phiếu này. Kim hồi tưởng:

“Công việc kinh doanh thuận lợi nên tôi trở nên dễ dãi trong việc kiếm tiền. Tôi bám theo cổ phiếu internet bằng cả các giao dịch trả tiền sau. Kết quả là tôi chịu thất bại thảm hại.”

Lần đầu tiên trong đời, Kim đã thấm thía thế nào là trắng tay. Bị tổn thương tinh thần, nhưng Kim không khuất phục. Anh tìm tòi và cuối cùng chọn cách đầu tư vào các quỹ. Kim quyết tâm dù mất 30 năm cũng phải kiếm bằng đủ số tiền đã mất trong ba năm qua đầu tư vào cổ phiếu.

Nhưng kết quả đến nhanh ngoài mong đợi của Kim. Sau mùa hè 2004, giá cổ phiếu bắt đầu tăng trở lại và lên đến mức cao nhất vào năm 2005. Cổ tức của Kim tăng vọt và sau ba năm đầu tư vào quỹ, Kim đã kiếm được một khoản lợi nhuận nhiều hơn số tiền đã mất trong ba năm qua đầu tư vào cổ phiếu internet.

Đầu tư cổ phiếu là hình thức đầu tư thu hút rất đông quảng đại quần chúng ở các nhu cầu phát triển. Lời khuyên của các triệu phú trẻ Hàn Quốc chính là nếu thực sự quan tâm đến cổ phiếu và cam kết dành đủ thời gian cho việc đầu tư cổ phiếu thì hãy chọn cách đầu tư trực tiếp để nhận được lợi ích cao hơn so với đầu tư gián tiếp. Tuy nhiên, so với đầu tư gián tiếp qua các quỹ thì đầu tư trực tiếp thường đi kèm nhiều rủi ro.

Kim giải thích:

“Thật khó có thể diễn tả bằng lời cảm giác khi nhận được kết quả tốt đẹp từ đầu tư. Cảm nhận thành quả và

niềm tự hào mang lại cho bạn niềm tin vào đầu tư. Đó là sức mạnh vô hình có tác dụng tạo vốn cho vụ đầu tư tiếp theo.”

Bất kỳ nhà đầu tư cổ phiếu nào cũng phải chuẩn bị cho mình nguồn vốn “thời gian” thật dồi dào, bởi thông thường, thời gian cầm giữ cổ phiếu càng dài thì giá trị cổ phiếu càng tăng. Những người muốn thu hồi vốn nhanh sau 2-3 năm không nên đầu tư trực tiếp vào cổ phiếu. Cách duy nhất để chiến thắng trong cuộc chơi này là đầu tư bằng ‘tiền nhàn rỗi’ và ‘lòng kiên nhẫn’. Là người đầu tư vào cổ phiếu từ khi còn ngồi trên ghế phổ thông trung học, nay vừa đi làm công ăn lương vừa tiếp tục nghề cũ, H. Yun Chol, 35 tuổi, tâm sự:

“Khi mới bắt đầu làm quen với cổ phiếu, tôi chỉ có 10 triệu won. Chỉ trong 5 năm tôi trúng hattrick năm lần, thu được 2 tỷ 430 triệu won. Ước mơ của tôi là sau này trúng 10 lần hattrick nữa. Thế là bao nhiêu nhỉ? 590 tỷ 490 triệu won đấy!”

## **Đầu tư gián tiếp mang lại cho bạn sự an toàn.**

Lứa tuổi thích đầu tư trực tiếp là những triệu phú ngoài tuổi 30. Sức trẻ, khí phách và nhiệt huyết là vũ khí của các triệu phú ngoài tuổi 30. Đối với họ, hình thức đầu tư trực tiếp là lựa chọn tối ưu, trong khi các triệu phú

ở độ tuổi 40 thường thích đầu tư gián tiếp, tức đầu tư vào các quỹ. Trên thực tế, đầu tư là chiến đấu với thời gian. Những người ở tuổi 40 lấy đâu ra thời gian để chờ đợi như lúc còn ở tuổi 30. Thiếu thời gian, khả năng tập trung cũng kém đi, và tinh thần mạo hiểm cũng không còn mạnh mẽ như trước. Do vậy họ có xu hướng chọn các vụ đầu tư có độ an toàn cao hơn (đầu tư vào các quỹ). Họ chuyển dần suy nghĩ sang quản lý đầu tư hơn là tìm chiến lược đầu tư mới. Lợi tức tuy có ít hơn nhưng tiết kiệm được thời gian.

Khi lựa chọn sản phẩm đầu tư, các triệu phú trẻ thường đặt các tiêu chí sau:

- Thứ nhất, phải cảnh giác và kiểm tra kỹ mọi thông tin trước khi mua cổ phiếu qua các quỹ môi giới đầu tư.

Các nhà môi giới quỹ được trả tiền hoa hồng trên doanh số mà họ môi giới được nên họ thiên về lợi ích của chính họ và của công ty phát hành cổ phiếu hơn là vì lợi ích của khách hàng.

- Thứ hai, cần xem xét cẩn thận giá trị thực hiện của cổ phiếu trong quá khứ chứ không phải giá trị hiện hành. Chọn một sản phẩm đầu tư thích hợp cũng khó như chọn người bạn đời. Bạn cần có đầy đủ thông tin về thương phẩm đó.

Ở đây các bạn cần chú ý xác minh xem người quản lý quỹ đầu tư lúc đó có đương nhiệm hay không, và sự chênh lệch cổ tức hàng năm không quá cách biệt. Ví dụ, giả sử quỹ A một năm nào đó có mức lãi tới 100%, nhưng

năm sau tụt xuống -50% (lỗ). Còn quỹ B có mức lãi tương ứng là 10% và 0%. Khi đó, các triệu phú trẻ sẽ chọn đầu tư vào quỹ B. Vì về lâu dài, quỹ B ổn định và có lãi lớn hơn.

- Thứ ba, không chạy theo các quỹ đầu tư có lãi suất cao hơn. Các triệu phú trẻ thường lựa chọn quỹ bảo đảm được lãi suất xấp xỉ lãi suất bình quân, điển hình là sản phẩm quỹ index.

- Thứ tư, nếu muốn đầu tư lâu dài, hãy bỏ qua quỹ hỗn hợp giữa trái phiếu và cổ phiếu. Bạn nên chọn quỹ cổ phiếu thuần túy.

Hàng chục năm qua, lãi suất cổ phiếu luôn cao hơn lãi suất trái phiếu và trong tương lai vẫn sẽ như thế. Cho nên, có khả năng bạn đang bỏ qua nhiều cơ hội lớn nếu không chọn mua cổ phiếu từ các quỹ.

- Thứ năm, không liên tục thay đổi quỹ đầu tư.

Gần đây, nhiều người có xu hướng chạy theo các quỹ có lãi suất cao nhất nên kết quả là họ thường xuyên thay đổi quỹ đầu tư. Nhưng cho dù quỹ đó có lãi cao nhất trong năm nay thì sang năm sau, có khả năng nó không mang lại kết quả tương tự. Hãy chọn một quỹ có thực lực tốt nhất và kiên quyết giữ vững chiến lược đầu tư của mình, đó mới là chiến lược có hiệu quả.

# ĐẦU TƯ RA HẢI NGOẠI - GÀ ĐẼ TRỨNG VÀNG

**Mọi đầu tư ra nước ngoài phải bắt đầu từ thành phố có hoạt động thương mại lớn nhất của quốc gia đó.**

**C**hoi Yeong Jun và Ham Jin Ho, quen nhau qua các buổi đánh gôn và tỏ ra rất tâm đầu ý hợp về đầu tư bất động sản. Họ cùng đầu tư vào lĩnh vực bất động sản ở Trung Quốc. Đầu năm 2003, Choi mua một căn hộ đang xây dựng rộng gần 140m<sup>2</sup> với giá 120 triệu won tại một khu đô thị mới vùng Suyjahu, một trung tâm thương nghiệp tiêu biểu phía nam Thượng Hải. Tháng 4 năm 2004, Choi bán lại cho Ham với giá 154 triệu 500 ngàn



won. Sau đó, Ham bỏ ra 22 triệu 500 ngàn won hoàn thiện phần trang trí nội thất và bán lại cho một người khác với giá 202 triệu 500 ngàn won.

Trước khi tòa nhà căn hộ được hoàn thành, Choi sẵn sàng chấp nhận rủi ro vay nợ trả lãi. Còn Ham thì đầu tư vào việc hoàn tất nội thất của căn hộ. Nếu không bán được căn hộ ít nhất bằng chi phí đầu tư đã bỏ ra, cả hai phải nhận lãnh hậu quả.

Trong vụ này, hai người tính toán lời lãi ra sao?

70% số tiền mua căn hộ (84 triệu won được giải quyết bằng tiền Choi vay ngân hàng, còn lại 36 triệu won là tiền sẵn có của Choi. Đầu tư bằng số tiền nhàn rỗi 36 triệu won và Choi thu lợi 34 triệu won, tức gần 99%/năm vốn tự có. Để dễ tính toán, ta tạm bỏ qua các loại thuế và tiền lãi ngân hàng. Còn Ham mua lại nhà của Choi bằng khoản nợ ngân hàng Choi đã vay và Ham vay thêm một khoản nợ mới. Như vậy, khoản tiền Ham bỏ ra mua nhà được giải quyết 70% bằng hai khoản vay trên. Như vậy, trên thực tế Ham chỉ đầu tư bằng 69 triệu won vốn tự có. Sau 3 tháng, Ham thu lợi 48 triệu won, tức Ham đạt lợi nhuận ở mức 148%/năm.

## **Đầu tư bất động sản Trung Quốc.**

Cho đến trước năm 1998, chính phủ và các cơ quan nhà nước Trung Quốc đảm nhiệm hoàn toàn việc cung

cấp nhà ở. Nhưng từ sau 1998, Trung Quốc bãi bỏ hoàn toàn chính sách này, nhờ thế, cùng với sự bùng nổ của nền kinh tế Trung Quốc, nhu cầu nhà ở tăng lên nhanh chóng và luôn ở mức trên dưới 30% một năm.

Gần đây, giá nhà ở vùng Thượng Hải tăng mạnh trong khi một số nơi khác đã có dấu hiệu giảm xuống. Giá mua bán các căn hộ ở Thượng Hải chỉ ở mức 1/4 của Hồng Kông, 1/3 của Tokyo. Thượng Hải có vị trí quan trọng và là một trong những trung tâm tài chính, thương mại lớn của châu Á, hơn nữa vào năm 2010 tại đây sẽ khai mạc triển lãm về thương mại, vận tải hàng không, văn hóa... nên trong tương lai nhu cầu bất động sản tiếp tục tăng lên là một điều chắc chắn. Với hy vọng như vậy, nhiều nhà đầu tư đã đổ xô vào Thượng Hải để mua nhà đất làm thị trường bất động sản nơi đây trở nên rất nóng bỏng.

Câu hỏi đặt ra là nếu đầu tư vào Trung Quốc, nhà đầu tư nên chọn thành phố nào? Theo Choi Yeong Jun, một tỷ phú trong ngành bất động sản: “Đó là Thượng Hải, nơi có nhu cầu nhà ở cho người nước ngoài rất lớn. Đây cũng là nơi có chế độ thuế khóa bất động sản rất mềm dẻo. Thành phố này thực sự có sức hấp dẫn kỳ lạ đối với các nhà đầu tư. Bên trong Thượng Hải, các khu vực Phsi, Long bai, Suyjihui; Waitan, Putungxincu,... là những vùng rất có triển vọng”.

Gần đây, Hàn Quốc đã thay đổi quy định giao dịch ngoại hối, cho phép tăng số tiền đầu tư ra nước ngoài từ 1 triệu USD lên 3 triệu USD đồng thời nâng hạn mức gửi

tiền mua nhà ở nước ngoài lên 500 ngàn USD. Những chính sách như thế đã tháo gỡ rất nhiều cản ngại làm hạn chế việc hoạt động mua bán bất động sản ở nước ngoài và vô tình tiếp tay cho người dân gửi tiền bất hợp pháp ra nước ngoài để đầu tư vào bất động sản.

**Ưu điểm lớn nhất trong đầu tư bất động sản ở Trung Quốc là có thể mua được bất động sản lớn bằng một số tiền nhỏ.**

Các nhà đầu tư nước ngoài - đứng đầu là người Hàn Quốc - khi mua bất động sản ở Trung Quốc đều có thể vay ngân hàng 70% (nhiều nhất là 80%) số tiền mua nhà. Cho nên, dù là người nước ngoài, chỉ cần bạn có trong tay 30 triệu won là có thể mua được một căn hộ có giá 100 triệu won. Do vậy, các triệu phú trẻ ưu tiên sử dụng có hiệu quả ưu điểm này làm đòn bẩy để đầu tư bất động sản tại Trung Quốc.

Ở Hàn Quốc, người nước ngoài muốn sở hữu bất động sản gặp phải một số hạn chế. Nhưng ở Trung Quốc, người nước ngoài được tự do giao dịch bất động sản và được bảo hộ đầu tư như người Trung Quốc.

Ngoài ra, sức hấp dẫn lớn khiến các triệu phú trẻ chọn Trung Quốc là do chính sách thuế ở đây khá dễ dãi. Đặc biệt ở Thượng Hải, thuế thu nhập bán nhà được miễn toàn bộ. Gần đây, chính quyền Thượng Hải xây

dụng chế độ thuế nhượng bán nhà. Có lẽ họ sẽ thi hành chế độ thuế này trong vài năm tới nhưng so với Hàn Quốc, mức thuế sẽ không đáng kể.

Còn quan điểm của các tỷ phú trên thế giới thì sao?

Điểm chung nhất của George Soros, Warren Buffett, Bill Gates, John Templeton và tỷ phú số một châu Á Ly Ka Shing là gì? Đó là họ vừa là tỷ phú thế giới, đồng thời là những người tích cực nhất trong việc đầu tư ra thế giới, đặc biệt là Trung Quốc.

Được mệnh danh là vua đầu tư cổ phiếu, năm 2003, Warren Buffett đã mua đến 13% cổ phiếu Petro China của công ty dầu khí Trung Quốc trên sàn Chứng khoán Hồng Kông. Sau đó Warren tiếp tục đầu tư lớn vào công ty bảo hiểm lớn nhất Trung Quốc. Bill Gates, sau khi được chính phủ Trung Quốc cấp chứng nhận “nhà đầu tư nước ngoài 100 triệu USD”, cũng đang tiến hành đầu tư vào cổ phiếu Trung Quốc. Khi Hàn Quốc đang trong cơn khủng hoảng tiền tệ năm 1997, John Templeton nhảy vào thị trường tiền tệ Hàn Quốc và thu lợi lớn. Riêng Ly Ka Shing - người giàu nhất châu Á - đồng thời với việc đóng góp tiền từ thiện và đầu tư 750 triệu USD vào Ngân hàng Trung Quốc - một trong bốn ngân hàng lớn nhất Trung Quốc.

George Soros là người rất thành thạo chiến lược đầu tư gián tiếp thông qua các quỹ đầu tư. Mười năm trước, 1995, khi công ty hàng không lớn thứ tư Trung Quốc là Hải Nam Airline niêm yết cổ phiếu tại Hồng Kông thì

George đã mua về cho mình 14,8% cổ phiếu hãng này. Khi đó vốn đầu tư của George là 25 triệu USD nhưng hiện nay con số đã là 60 triệu USD.

## Cơ hội đến từ các quỹ nước ngoài.

Chiến lược đầu tư gián tiếp vào tài sản nước ngoài có hiệu quả nhất chính là quỹ nước ngoài. Tâm lý phổ biến của những người trông vào đầu tư hải ngoại là quỹ nước ngoài có thể giảm tối đa rủi ro, đồng thời tạo ra lợi nhuận lớn nhất. Quỹ hải ngoại được quản lý chuyên nghiệp, mang lại nhiều cơ hội đầu tư ra nước ngoài. Gần đây, sự phát triển của hàng trăm quỹ nước ngoài tạo ra phạm vi lớn để các nhà đầu tư lựa chọn. Ngoài các quỹ hải ngoại kiểu trái phiếu, cổ phiếu, bất động sản, còn có quỹ nước ngoài đầu tư trực tiếp vào từng quốc gia, từng ngành công nghiệp, thậm chí từng thị trường.

Khi đầu tư vào các quỹ nước ngoài, điều đầu tiên cần suy nghĩ là “rủi ro chuyển đổi ngoại tệ”. Tức là, cho dù mức thu lợi của quỹ nước ngoài cao, nhưng nếu giá trị đồng won lúc chuyển đổi ngoại hối tăng vọt lên nhiều so với lúc đầu tư, tức khi tỷ giá won so với đồng USD giảm xuống thì khi đổi USD ra won sẽ giảm mức thu lợi, hoặc có thể bị lỗ. Ngược lại, nếu giá trị đồng won hạ xuống thì bạn vừa thu lợi đầu tư quỹ hải ngoại, vừa thu lợi do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi. Một ưu điểm nữa là thu nhập do chênh lệch tỷ giá không bị đánh thuế. Tuy

nhiên, bạn cần phán đoán cẩn thận vì yếu tố may rủi về tỷ giá chuyển đổi ngoại tệ luôn tiềm ẩn trong đầu tư quỹ nước ngoài.

Ký 'hợp đồng mua bán cố định trước tỷ giá' có thể giúp giảm thiểu rủi ro bởi khi đó, bạn sẽ không còn lo lắng gì đến trường hợp đồng won giảm giá.

Ví dụ, nếu bạn chuyển đổi 1 tỷ won với tỷ giá 1.000 won ăn 1 USD thì bạn được 1 triệu USD. Nhưng nếu sau này tỷ giá tụt xuống 900 won ăn 1 USD (tức đồng won tăng giá) thì với 1 triệu USD bạn chỉ đổi ra được 900 triệu won. Chính là do tỷ giá mà bạn bị thiệt hại 100 triệu won. Hợp đồng cố định trước tỷ giá nhằm cố định tỷ giá mai sau (chưa biết bao nhiêu) bằng tỷ giá đã biết hiện nay là 1.000 won ăn 1 USD để bạn tránh bị mất 100 triệu won như trên.

Theo các triệu phú trẻ, "hợp đồng cố định trước tỷ giá" cũng không thể bù đắp được tất cả các rủi ro. Điểm yếu rõ nét của hợp đồng cố định trước tỷ giá là nó thường chỉ có giá trị từ một đến hai năm. Khi đến hạn bạn phải chuyển đổi sang đồng tiền khác. Với các triệu phú trẻ, khi đầu tư lâu dài vào quỹ nước ngoài, không phải bao giờ họ cũng ký hợp đồng cố định trước tỷ giá.

# CHÚ Ý PHÂN TÁN RỦI RO KHI ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU

**Nếu chỉ nhắm vào các xí nghiệp Hàn Quốc thì bạn đã bỏ lỡ thời cơ đầu tư vào các tập đoàn tầm cỡ trên thế giới.**

**S**eon Man Ky từng mua 20 ngàn cổ phiếu của Công ty Xây dựng Trung tâm Thương mại Yuk Ka Chuy của Thượng Hải với giá mỗi cổ phiếu là 0,32 USD, tương đương 7 triệu 680 ngàn won cho 20 ngàn cổ phiếu. Sau đó Seon tiếp tục đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Phát triển Công cụ Thượng Hải và Công ty Man Kwa. Tổng số tiền mà Seon đã đầu tư vào cổ phiếu ở Trung Quốc là 69 triệu 980 ngàn won.

Sau ba năm giữ cổ phiếu, Seon bán toàn bộ vào năm 2001 và thu được cả vốn lẫn lời là 584 triệu 450 ngàn won. Kể từ đó, Seon bắt đầu chú ý tới cổ phiếu liên quan tới Công ty Điện lực và Công ty Đường Cao tốc. Trong ba năm 2000 - 2003, Seon đã đầu tư 75 triệu won vào ba loại cổ phiếu của Công ty Phát triển Quảng Đông, Công ty Phát triển Quốc tế Đại Đường, Công ty Điện lực Quốc tế Hoa Nam. Tính đến nay, năm 2006, trị giá số cổ phiếu nói trên đã tăng đến 492%, tức 270 triệu won.

Cũng trong năm 2001, Seon còn đầu tư vào cổ phiếu ngành dầu mỏ của những công ty như Petro China, Chinopec. Năm 2002, Seon mua cổ phiếu ngành dịch vụ hậu cần của Cảng Syon Chon, Công ty Vận tải container Quốc tế, Công ty Cứu hỏa Cảng Thượng Hải, Công ty Phát triển Thượng Hải, v.v. Như vậy, Seon đã đầu tư vào cổ phiếu Trung Quốc với tổng số tiền 164 triệu won và số tiền ban đầu này hiện tại đã lên đến 2 tỷ won.

“Bí quyết đầu tư ư? Khi nào không có biến động lớn thì tôi vẫn giữ lấy số cổ phiếu đã mua! Cùng với sự phát triển kinh tế, thị trường cổ phiếu Trung Quốc sẽ không ngừng phát triển. Tôi đang chờ đợi nhu cầu lớn của Trung Quốc sau kỳ Olympic Bắc Kinh 2008.”

## **Hãy nhìn ra thị trường thế giới.**

Một trong những nhà đầu tư vĩ đại nhất trong lịch sử đầu tư chứng khoán John Templeton phát biểu như sau:



“Nếu nhìn ra thế giới, bạn sẽ tìm thấy nhiều nơi đáng để đầu tư hơn và đó cũng là cơ hội giúp bạn phân tán rủi ro.”

Sim San, một triệu phú trẻ vừa làm việc ở công ty tài chính nước ngoài, vừa là nhà đầu tư quỹ nước ngoài, nhấn mạnh thêm:

“Qua gặp gỡ và trò chuyện với các nhà đầu tư nước ngoài, tôi được biết họ bước ra thương trường thế giới với quyết tâm rất lớn nên họ không gặp khó khăn gì đáng kể trong công việc kinh doanh của mình.”

Trong sân chơi “toàn cầu hóa” ngày nay, đầu tư ra nước ngoài đang trở thành xu thế lớn và thể hiện rõ nét nguyên tắc đầu tư phân tán. Điều này có thể lý giải bằng mối quan hệ mang tính không an toàn giữa thị trường Hàn Quốc và thị trường thế giới.

Lý do tiêu biểu nhất là vì mỗi nước có một chu kỳ kinh tế và hình thái, thể chế chính trị khác nhau, cơ cấu kinh tế cũng khác nhau. Kết cục, tác động qua lại mang tính không ổn định giữa các quốc gia sẽ tạo ra thời cơ thu lợi thông qua hoạt động đầu tư phân tán.

Cần nhớ rằng ngay trong một nhà máy, mọi bộ phận cũng không phát triển cùng một tốc độ. Tương tự, trong một quốc gia, trong mọi ngành công nghiệp cũng không có sự phồn thịnh đồng đều. Nếu cứ bám lấy thị trường trong nước, chúng ta sẽ bỏ lỡ cơ hội đầu tư vào các công ty phát triển trên thế giới.

Một trăm năm trước, để tạo ảnh hưởng đến kinh tế thế giới, cần phải có một thời gian nhất định. Nhưng giờ đây, tốc độ thông tin trở nên hữu dụng hơn bao giờ hết. Internet có thể đem đến toàn cảnh thị trường toàn thế giới và nhận ra những biến động nhỏ nhất trên thị trường. Toàn cầu hóa đã làm mờ đi rất nhiều ranh giới giữa các công ty trong và ngoài nước. Nhiều vận hội đầu tư mới đang chờ đón các nhà đầu tư. Tuy nhiên, để gia nhập sân chơi này, bạn cần chịu khó học tập thêm và mạnh dạn áp dụng kiến thức vào thực tiễn.

Xin nhấn mạnh một lần nữa, chỉ có đầu tư phân tán ra nhiều thị trường khác nhau trên thế giới bạn mới thu lợi lớn và giảm tối đa các rủi ro.

## **Cổ phiếu Trung Quốc - một mỏ vàng.**

Phần lớn các triệu phú Hàn Quốc trẻ cho rằng thị trường cổ phiếu Trung Quốc là sân chơi chứng khoán có một không hai trong đời họ. Đó thực sự là một mỏ vàng.

Trong vòng 20 năm từ ngày cải cách và mở cửa nền kinh tế năm 1978, Trung Quốc luôn duy trì mức tăng trưởng kinh tế gần 10%/năm. Từ năm 1997, trong khi nhiều nước châu Á trải qua khó khăn do khủng hoảng tiền tệ, Trung Quốc vẫn duy trì được mức tăng trưởng hàng năm 7 - 8%. Thậm chí trong đại dịch SARS vào năm 2003, nền kinh tế Trung Quốc vẫn đạt mức tăng trưởng 9,1%.

Vừa là chuyên gia đầu tư các quỹ, vừa là nhà đầu tư vào bất động sản Trung Quốc, Park Byung Hy, 38 tuổi, giải thích như sau:

“Năm 2008 là năm của Thế vận hội Bắc Kinh, năm 2010 Trung Quốc sẽ tổ chức Expo quốc tế tại Thượng Hải, cùng với việc giới thiệu nhiều dự án khai thác tiềm năng của miền tây Trung Quốc. Họ đang trỗi lên thành một cường quốc thực sự.”

Để tham khảo, sau khi chủ trì Olympic Tokyo 1964, trong 7 năm liền, sau đó Nhật Bản luôn duy trì mức tăng trưởng GDP hàng năm 10%. Còn ở Hàn Quốc, sau Olympic Seoul 1988, tăng trưởng GDP đạt đến 9%/ năm trong 7 năm liên tục. Như thế, bạn dễ dàng biết được một kỳ Olympic đã gia tốc hóa kinh tế một nước đến mức nào.

Ở Hàn Quốc, ngay trước kỳ Olympic, chỉ số điểm chung thị trường chứng khoán Seoul là 671 điểm. Sau ngày bế mạc, chỉ số này tăng lên liên tục trong 6 tháng và bắt đầu vượt quá 1.000 điểm vào tháng 03 năm 1989.

Ở Nhật Bản sau Olympic 1964, giá cổ phiếu tăng vọt lên 250%.

Chắc chắn hiệu ứng tương tự cũng sẽ xảy ra ở Trung Quốc lần này.

**Hãy đầu tư vào Trung Quốc trước Thế vận hội Bắc Kinh.**

Cổ phiếu Trung Quốc chia làm ba nhóm: nhóm A, nhóm B và nhóm H. Cổ phiếu A và B là cổ phiếu của các xí nghiệp thuộc Trung Quốc đại lục.

Cổ phiếu A chỉ giao dịch bằng đồng nhân dân tệ nên về nguyên tắc, chỉ có người Trung Quốc mới có thể đầu tư vào cổ phiếu A.

Ngược lại, cổ phiếu B chỉ giao dịch bằng đô-la Mỹ và bằng đô la Hồng Kông nên về nguyên tắc, chỉ có người nước ngoài mới có thể đầu tư vào cổ phiếu B.

Tuy là một nhân viên bình thường, nhưng Im Tae San được mệnh danh là vua đầu tư cổ phiếu Trung Quốc. Im nói:

“Trong 5 năm trở lại đây, thị trường cổ phiếu Trung Quốc trải qua hai lần tăng vọt giá. Giá cổ phiếu B thị trường nội địa Trung quốc tăng vọt vào năm 2000 - 2001. Sau đó, cổ phiếu H tăng vọt vào năm 2003. Sau hai lần tăng vọt, hiện nay thị trường cổ phiếu Trung quốc đang rất trì trệ.”

Trước khi xảy ra động đất lớn thường có những cơn địa chấn nhỏ. Cũng giống như thế, hai lần tăng giá nhảy vọt của cổ phiếu Trung quốc trong 5 năm qua là dấu hiệu tăng giá của cổ phiếu sau kỳ Olympic năm 2008 sắp đến.

# ĐỒNG ĐÔ-LA GIẢM GIÁ - CƠ HỘI ĐẦU TƯ CỦA BẠN

**Đ**ầu tư ra nước ngoài không chỉ dừng lại ở hình thức cổ phiếu hay bất động sản, mà còn là “ngoại hối”. Một tài năng hiếm có trong đầu tư ngoại hối là tỷ phú người Mỹ George Soros. Năm 1992, ông mua và đầu cơ đồng bảng Anh và làm cho ngân hàng Anh phá sản. Năm 1997, ông tấn công vào đồng baht Thái và đưa châu Á tới cơn khủng hoảng tài chính. Sau đó ông công kích đồng đô-la Hồng Kông trong một trận chiến sống mái với toàn giới kinh doanh Hoa kiều. Trong cuộc chiến này, do sự chống đỡ kiên cường của chính quyền Hồng Kông và sự hợp tác mật thiết của chính phủ Trung Quốc nên giới kinh doanh Hoa kiều hầu như đã thắng. Soros thua nhưng đó là vết thương đầy vinh quang.

Bất động sản và cổ phiếu là lĩnh vực được nhiều người quan tâm và tiếp cận được. Nhưng khác với bất động sản và cổ phiếu, ngoại hối là lĩnh vực khó tiếp cận. Đầu tư ngoại hối đòi hỏi sự hiểu biết sâu và rộng. Do thông tin về đầu tư ngoại hối còn khá hạn chế, nên vẫn chưa tạo điều kiện cho các triệu phú trẻ phát huy thế mạnh của mình.

Bae Sang Teak, 42 tuổi, hiện có văn phòng tại Nhật Bản, chuyên kinh doanh môi giới thương mại giữa Trung Quốc và Mỹ. Cuối năm 2003, khi tỷ giá đang là 100 yen ăn 1.115 won, Bae nắm được thông tin rằng chẳng bao lâu nữa tỷ giá đồng won theo đồng yen Nhật Bản sẽ xuống dưới 100 yen/1.000 won. Thế là Bae quyết định bỏ ra 20 triệu yen mua 230 triệu won, vừa để dự phòng tiền mua hàng hóa ở Hàn Quốc bán sang Trung Quốc. Đúng như tin đã đưa, 2 năm sau, vào tháng 11 năm 2005, tỷ giá yen/won xuống còn 100 yen/868 won. Thế là Bae đem tất cả tiền won đã mua đổi sang đồng yen được 25 triệu 670 ngàn yen. Trong hai năm, Bae thu lợi gần 28%.

Không những Bae đầu tư tiền won để đối phó với sự giảm giá của đồng yen, mà còn vay nợ bằng đồng yen để đối phó với đồng won. Cụ thể là năm 2003, Bae đã vay tiền yen tại Hàn Quốc tương đương 200 triệu won với mức lãi năm 2%, tức khoảng 17 triệu 930 ngàn yen. Cũng tháng 11 năm 2005, với tỷ giá lúc đó, để trả 17 triệu 930 ngàn yen đã vay, chỉ cần gần khoảng 156 triệu won. Chênh lệch tiền vốn đầu tư và thu vào là 44 triệu won.

## **Đầu tư không thể đi ngược xu thế đồng đô-la giảm giá.**

Khác với các nhà đầu tư truyền thống, các triệu phú trẻ rất quan tâm đến thị trường ngoại hối. Triệu phú Seok Jun Young, 39 tuổi, giải thích như sau:

“Tôi bắt đầu đầu tư vào thị trường ngoại hối từ cơn khủng hoảng tài chính IMF năm 1997. Tôi nhận thức sâu sắc rằng ngoại hối có thể đem đến những cơ hội rất lớn nếu chúng ta biết tận dụng nó.”

Từ sau năm 1970, đồng đô-la Mỹ tụt giá còn 80% giá trị của chính nó vào đầu thế kỷ XX. Vì lý do này, nhiều người cho rằng vì các đồng tiền mạnh khác lớn mạnh hơn nhiều so với đồng đô-la Mỹ.

Triệu phú Kim Young Jun, 37 tuổi, nói:

“Cho dù thị trường chứng khoán Mỹ khả quan hơn hay sa vào khủng hoảng thì giá trị đồng đô-la Mỹ vẫn đã và đang hạ giá. Tuy nhiên, việc mất giá của đồng đô-la không có liên quan gì đến tình hình thị trường trong nước Mỹ. Kết cục là các nhà đầu tư tập thể hay cá nhân Mỹ dồn một khoản tiền lớn đầu tư ra thị trường nước ngoài chứ không phải nội địa Mỹ. Bởi vì, nếu họ cứ giữ mãi đồng đô-la trong nước Mỹ thì tiền vốn của họ không tăng mà chỉ giảm dần.”

## **Nắm được xu thế đầu tư chắc chắn sẽ thành công.**

Các tiến bộ khoa học kỹ thuật trong 100 năm qua đã làm thay đổi căn bản cả thế giới và tạo nên những xu thế mới. Các triệu phú trẻ luôn quan tâm đến các xu thế này và áp dụng rất hiệu quả vào chiến lược đầu tư của họ.

Những năm 1950, ở Mỹ trò chơi con quay (Hula Hoop) vừa mới xuất hiện đã tạo nên một loạt thay đổi trên thị trường trò chơi trẻ em. Không những thế, con quay còn ảnh hưởng đến cả ngành thể thao, âm nhạc, ca múa, và dĩ nhiên có cả ngành công nghiệp nhựa. Lúc đó, các nhà đầu tư nghĩ rằng Hula Hoop chỉ là thời trang nhất thời nên đầu tư ngắn hạn vào công ty trò chơi. Nhưng về sau, Hula Hoop không chỉ là ngành kinh doanh nhất thời mà trở thành một xu thế kéo dài mãi. Cho nên những người đầu tư vào ngành công nghiệp nhựa, ngay cả sau khi sự hấp dẫn của Hula Hoop kết thúc họ vẫn còn thu lợi lớn.

Đánh giá chính xác các xu thế đầu tư cũng giống như bạn đang đi tàu hỏa. Bạn ngồi một chiếc ghế cho đến khi bạn đến ga cuối cùng. Nếu bạn xuống tàu nửa đường thì món lợi đầu tư lớn sẽ theo con tàu đi mất.



## Sự thay đổi của giá trị đồng tiền có ảnh hưởng rất lớn đến tài sản

Việc lên giá hay xuống giá của đồng tiền gây ảnh hưởng sâu rộng và rất lớn đến tài sản của bạn. Sau đây là một ví dụ liên quan tới sự giảm giá trị của đồng đô-la Mỹ.

Một nhà đầu tư Mỹ và một nhà đầu tư Nhật cùng đứng trước một tòa nhà ở Mỹ. Chủ tòa nhà nói với hai nhà đầu tư rằng ông ta bán tòa nhà đó với giá là 30 triệu đô la. Vào năm 1970, hai nhà đầu tư từng đến xem ngôi nhà này khi nó được kê giá 10 triệu đô. Ba mươi sáu năm sau (2006), tòa nhà này lên giá gấp ba lần. Với nhà đầu tư Mỹ thì tòa nhà này có giá không rẻ và không có sức hấp dẫn. Nhưng nhà đầu tư Nhật có suy nghĩ hoàn toàn khác hẳn.

Năm 1970, khi tòa nhà có giá 10 triệu đô-la Mỹ thì nhà đầu tư Nhật phải bỏ ra đến 3 tỷ 570 triệu yen mới có được tòa nhà. Hiện tại thì sao? Một đô-la Mỹ đổi được 109 yen Nhật. Vậy, 30 triệu đô-la đổi được 3 tỷ 279 triệu yen. Với nhà đầu tư Nhật, tòa nhà giảm giá 8%, nhưng đối với nhà đầu tư Mỹ, tòa nhà tăng giá đến 300%.

Từ năm 1970 trở về sau, so với đồng tiền các nước như franc Thụy Sĩ, franc Pháp, krone (cu-ron) Đan Mạch, giá trị đồng đô-la Mỹ tiếp tục giảm xuống. Sự thay đổi giá trị của các loại ngoại tệ mạnh có ảnh hưởng rất lớn đến tài sản là như thế.

## Sức mạnh của đầu tư ngoại tệ.

Cùng với sự mất giá của đồng đô-la Mỹ, một đồng tiền khác đang được chú ý chính là đồng nhân dân tệ. Đặc điểm của đồng nhân dân tệ là nó có tỷ giá cố định so với đồng đô-la Mỹ. Ở Hàn Quốc, khi đổi đồng won ra đồng đô-la thì tỷ giá biến động hàng ngày. Sự thay đổi tỷ giá đó có sự can thiệp của ngân hàng trung ương Hàn Quốc. Nhưng vì lượng giao dịch quá lớn nên cho dù ngân hàng trung ương Hàn Quốc có đứng ra can thiệp thì cũng có mức độ.

Thực ra tỷ giá giữa đồng nhân dân tệ so với đồng đô-la Mỹ cũng không phải là cố định tuyệt đối. Nó cũng thay đổi nhưng biên độ dao động không lớn do có sự điều tiết của ngân hàng trung ương Trung Quốc.

So với những đồng tiền mạnh như đồng yen Nhật, đồng euro, v.v. thì giá trị đồng đô-la Mỹ xuống giá nhiều. Vì có tỷ giá cố định so với đồng đô-la nên giá trị đồng nhân dân tệ cũng bị giảm đi 20 - 30% so với đồng euro và đồng yen.

Nhà đầu tư ngoại hối Kang nói:

“Cùng với sự xuống dốc của nền kinh tế, mức thâm hụt mậu dịch tăng nhanh nên đồng đô-la Mỹ xuống giá là đương nhiên. Nhưng đối với Trung Quốc – vốn được ca tụng là thị trường gia công tăng trưởng mạnh của thế giới về xuất khẩu, về sản lượng tiêu thụ nội địa - thì việc

đồng nhân dân tệ xuống giá theo đô-la Mỹ là điều không bình thường. Việc Trung Quốc theo đuổi chính sách đồng nhân dân tệ yếu làm phát sinh thiệt hại cho các nước có giao dịch thương mại với họ. Vì thế, các nước đang không ngừng gây áp lực yêu cầu chính phủ Trung Quốc phải thay đổi chính sách ngoại hối của họ.”

Như vậy, xu thế là chẳng bao lâu nữa đồng nhân dân tệ sẽ thoát khỏi chế độ tỷ giá cố định so với đồng đô-la Mỹ và vận hành theo quy luật cung cầu ngoại hối, tức trở về giá trị thật của nó. Khi đó, giá trị tài sản của bạn, nếu trước đây được mua bằng nhân dân tệ, sẽ lên rất nhiều. Đây là lý do các triệu phú trẻ đang tập trung cao độ đầu tư vào đồng tiền Trung Quốc.

Hiệp hội các nhà sản xuất Hoa Kỳ (National Association of Manufacturers) dựa vào nền tảng sức mua cho rằng đồng nhân dân tệ bị đánh giá thấp ở mức 40% so với đồng đô-la Mỹ. Theo tiêu chuẩn này, tỷ giá thực của nhân dân tệ so với đô-la Mỹ không phải là 1 USD ăn 8,08 CNY<sup>(\*)</sup>, mà 1 USD ăn 4,85 CNY. Còn Ngân hàng Thế giới (World Bank) lại đánh giá đồng CNY chỉ có sức mua bằng 1/5 đồng USD. Tức đồng CNY phải nằm ở tỷ giá 1 USD/1,62 CNY. Riêng Tạp chí Kinh tế Anh (The Economist) thì cho rằng tỷ giá 1 USD/3,595 CNY là đúng theo chuẩn BigMac Index.

Nếu tỷ giá đồng CNY giảm so với đồng USD thì hiệu quả làm tăng tài sản như thế nào? Ta tính thử xem.

---

(\*) CNY (Chinese Yuan): Đồng nhân dân tệ của Trung Quốc

Giả sử bạn đổi 10 ngàn USD (tương đương 1.037.000 won) lấy 80.800 CNY đem gửi tiết kiệm ở ngân hàng Trung Quốc. Nếu tỷ giá đồng CNY so với đồng USD hiện nay (8,08 CNY/ 1 USD) biến động thành 3,595 CNY/ 1 USD. Tức trước đây muốn mua 1 USD thì bạn cần phải có 8,08 CNY, nhưng nay bạn chỉ cần 3,595 CNY là đủ. Như vậy, nếu bạn rút 80.800 CNY (10 ngàn USD trước đây) đem đi mua USD thì bạn được 22 ngàn USD (tương đương 22 triệu 820 ngàn won). Nói ngắn gọn, nếu bạn đem 10 ngàn USD đầu tư vào CNY thì bạn sẽ thu về 22 ngàn USD nhờ giá trị đồng CNY tăng lên so với đồng USD.

# TRIẾT LÝ THÀNH CÔNG TRÊN THƯƠNG TRƯỜNG

**Ngoài thực lực, bạn cần có con át  
chủ bài – đó chính là chìa khóa  
đi đến thành công.**

**T**ốt nghiệp đại học ở Hàn Quốc, học và lấy bằng MBA ở Nhật và Hồng Kông, hiện tại Kim Myung Kook, giữa tuổi 30, đang làm trưởng đại diện khu vực Đông Nam Á của một công ty tư vấn đầu tư nước ngoài. Thời điểm 2005, Kim điều hành một quỹ đầu tư trị giá 420 tỷ won và hưởng lương 1 triệu 700 ngàn đô la Mỹ một năm. Nếu tính cả thu nhập kiếm thêm từ đầu tư trực tiếp của cá nhân Kim thì anh có tổng thu nhập hàng năm lên tới 2 tỷ 500 triệu won.

Kim nói: “Thỉnh thoảng tôi được mời thỉnh giảng các khóa về đầu tư. Những người học thấy tôi còn trẻ nên có

về hoài nghi. Nhưng khi tôi tâm sự với họ rằng tôi kiếm tiền nhiều hơn ba lần lương trung bình năm của các giám đốc điều hành (CEO) quốc tế thì họ tròn mắt nhìn tôi và có phần tin tưởng hơn”.

Chỉ trong 10 năm làm việc, bằng sự cần mẫn và chuyên tâm trau dồi năng lực bản thân mà Kim đã đạt tới vị trí như thế. Có thể xem cần mẫn và năng lực là những yếu tố cơ bản để làm giàu, nhưng để có được khoản tài sản đó, ngoài dòng “máu nóng”, Kim còn có dòng “máu lạnh” trong người anh ta. Kim có nụ cười thân thiện, giọng nói nhỏ nhẹ như giáo viên, gương mặt không hề có một vết nhăn thể hiện sự căng thẳng thường trực thường thấy ở các doanh nhân. Tuy nhiên, trên thương trường anh có thể trở thành người “máu lạnh” bất cứ lúc nào.

Kim quan niệm: “Nếu một nhà kinh doanh từ bỏ thương trường thì suốt đời anh ta chỉ là một người làm công ăn lương mà thôi. Trên thương trường, nếu bị đánh má trái thì anh phải đánh trả bằng được má phải đối phương”.

Khi được hỏi về bài học hàng ngày của mình, Kim đáp:

“Tôi nhớ Bismark, người xây dựng nền tảng đế quốc Đức, từng nói rằng: “Người đàn ông muốn làm được việc lớn phải có đủ tính cách của cả hai thái cực”. Với người lương thiện bạn phải lương thiện hết mức; ngược lại bạn phải thật quyết liệt. Đó là triết lý sống của tôi.”

## **Không có khả năng làm kinh tế là điều tồi tệ.**

Người đã lên tới ngưỡng tự do về tài chính thì không cần phải cạnh tranh. Người có mức lương năm vài chục triệu won và thỏa mãn với cuộc sống trung lưu của mình cũng không cần cạnh tranh. Nhưng muốn giàu có hơn, muốn mình có giá trị hơn thì cần phải có tinh thần tranh đấu.

Tất nhiên trên đây chỉ là ý kiến cá nhân tôi. Nhưng phần lớn người đời thường bị thôi miên bởi “dân chủ, tự do, bình đẳng”. Xin nhớ rằng trên thế gian này không có gì bình đẳng cả. Bạn trả cùng một mức tiền như người giàu để vào nhà tắm công cộng là bình đẳng ư? Người vào nhà hàng cao cấp thường xuyên và người trong đời họa may một lần vào nhà hàng đó là bình đẳng sao?”

Các triệu phú trẻ mà tôi từng gặp đều khuyên rằng trong thế giới kinh doanh, nếu không muốn thành người thất bại, người luôn rượt đuổi kẻ khác thì bạn phải mài sẵn răng nanh để tranh đấu. Thất bại đồng nghĩa với việc bạn không có khả năng. Và không có khả năng làm kinh tế là điều tồi tệ nhất. Để tranh đấu, ai từ bỏ ý chí thì vĩnh viễn trở thành người thất bại. Ai mang lòng thương hại đối với người thất bại trong thế giới kinh doanh chính là tự kéo mình xuống hàng ngũ người thất bại.

# NGƯỜI DẪN ĐƯỜNG VĨ ĐẠI

**Ai thu được tri thức từ những cái nhìn  
thấy, trí tuệ từ những cái không nhìn  
thấy thì người đó đủ điều kiện để  
trở thành triệu phú.**

Là “cao thủ” đầu giá bất động sản, Kim Hyoung Ta (40 tuổi) - triệu phú từ hai bàn tay trắng - có ngôi biệt thự trị giá hơn 4 tỷ won ở Sam Sung, quận Kang Nam. Học vấn của anh chỉ ở mức trung học phổ thông nhưng anh lại có kiến thức rất sâu về luật dân sự, về bất động sản, tất cả là nhờ học. “Học là người dẫn đường vĩ đại của tôi”, Kim nói.



## Học bằng 10–20 lần người khác.

Kim kể: “Trước đây tôi làm nghề tiện, rồi lái xe cho một nhà máy ở Buchon, đồng thời học lỏm cách đầu tư bất động sản từ người khác. Ban ngày tôi làm việc, còn ban đêm tôi đánh vật với từng trang sách luật bất động sản và luật dân sự”.

Sau đó, Kim bắt đầu đầu tư vào bất động sản từ mấy công đất ở quê mang tên người anh. Năm 2001, qua đấu giá phát mãi tài sản của tòa án, Kim mua được mảnh đất mặt tiền thuộc phường Noeun, thành phố Kwang Myung, tỉnh Kyong Ky, với giá 180 triệu won, trong khi giá thị trường là 680 triệu won.

Mảnh đất có giá lắm. Nhưng do mảnh đất đang trong tranh chấp tố tụng nên không mấy người dự đấu giá, ai cũng phải cẩn thận. Mấy lần bán không được, giá đấu giá tụt xuống còn 173 triệu won. Dựa trên kiến thức về luật đã học, Kim phân tích kỹ hồ sơ này và tìm đến luật sư. Kim theo đấu thầu đến bảy lần, lần cuối trúng đấu thầu với giá 180 triệu won.

Sau khi nộp tiền thầu, tiền thuế xong Kim lời 2 tỷ 800 triệu won, một khoản tiền lớn bằng 14 lần giá trúng đấu giá. Không phải ngẫu nhiên mà Kim thu lợi lớn như thế. Cũng không phải gặp vận may tiền đến. Chính tri thức và linh cảm về bất động sản, về luật pháp từng dày công học tập lâu nay đã mở rộng tầm nhìn cho Kim. Trong thu

viện tư của Kim, sách, tài liệu về bất động sản, về luật dân sự chất kín tường lên tận trần nhà.

*Lee Keun Sung* (36 tuổi) khởi nghiệp từ hai bàn tay trắng, nay có tài sản khoảng 2 tỷ won nhờ đầu tư chứng khoán vào Trung Quốc mấy năm gần đây. Lee luôn tìm đọc ngẫu nhiên báo cáo của các công ty chứng khoán nước ngoài, đồng thời nghiên cứu ngành nghề nào ở Trung Quốc có lợi tức cao và dòng chảy của mạch tiền ra sao. Còn *Park Sang Hyun* (30 tuổi), vốn xuất thân từ nhân viên công ty kiểm toán, nay có cửa hàng quần áo với doanh số bán ra mỗi năm trên 5 tỷ won. “Tôi luôn thu thập tất cả tài liệu về các loại vải và thời trang. Chuyên môn của tôi không phải là thời trang nên tôi phải học bằng 10-20 lần người khác”, Park nói.

Triệu phú *Seo Kyong Sik* (39 tuổi) nhấn mạnh: “Dù là đầu tư hay kinh doanh thì nhất thiết phải tìm phương pháp để đạt được kết quả tốt nhất. Phải tìm cho được bậc thầy trong lĩnh vực mà mình đang quan tâm. Phương châm là phải học hỏi từ các bậc thầy này”. *Kim Chol Kyu* (36 tuổi), đang điều hành một sân golf lớn, nói rằng: “Người đánh golf xa 150 mét nếu có thầy có thể đánh xa tới 180 mét. Nhưng nếu muốn đánh xa hơn 200 mét thì phải học lại từ đầu cách cầm cần golf”.

Nhưng trước khi đứng trong hàng ngũ triệu phú, những người bình thường này không có nhiều bạn là triệu phú. Vậy họ học bằng cách nào? *Kim Chol Kyu* nói: “Chính là sách. Nhưng nội dung và hình thức sách không

phải là điều quan trọng nhất. Mà quan trọng là những bí quyết, suy nghĩ của tác giả ẩn trong từng con chữ. Nếu tìm được tri thức trong những điều đã biết, trí tuệ trong những điều không nhìn thấy thì người đó có đủ tư cách thành triệu phú”.

John Templeton nói như sau:

“Người chuẩn bị cho thành công phải luôn gắn chặt với thư viện. Với những người thành công nhờ học hỏi kinh nghiệm từ người khác, khi bắt đầu có sự nghiệp thì sách đối với họ càng trở nên quan trọng.”

Sang Hyun Chol, 38 tuổi, hiện là chuyên gia ngân hàng, giải thích như sau:

“Nếu đọc sách về đầu tư cổ phiếu thì trong một tháng bạn phải đọc 3 - 4 cuốn. Nếu đọc rải ra một năm từng ấy sách thì luồng kiến thức của bạn sẽ bị gián đoạn. Bạn khó tập hợp thông tin, không theo kịp xu thế đầu tư và dễ lạc hướng. Khi đọc, hãy luôn hỏi “tại sao” vì đó là một câu hỏi rất hữu ích.”

**Sự khác nhau giữa triệu phú thế hệ trước đây và triệu phú trẻ ngày nay là khả năng đáp ứng nhanh với thời cuộc.**

Các cuốn sách mà các triệu phú trẻ hay đọc là “Từ điển bách khoa”, “Sử ký Tư Mã Thiên”, “Lịch sử diệt vong

của đế quốc La Mã”, “Trường ca Ilias và Odyssee”... Vì sao họ lại thích sách lịch sử? Triệu phú Lee Sung Je (38 tuổi) - nhà đầu tư cổ phiếu thành công - giải thích: “Người chiến thắng của lịch sử phải là người dám đặt chân lên những con đường dài và có nhiều chông gai phía trước. Đầu tư cũng giống như cuộc trường chinh vậy. Có lẽ vì thế nên các triệu phú trẻ thường có ấn tượng mạnh bởi những cuốn sách như thế”.

Theo kết quả điều tra về “sự phát triển bản thân mình” được triển khai tại Hàn Quốc, điều mà các triệu phú trẻ quan tâm đầu tư theo thứ tự là: học tập tri thức để kiếm tiền (57%), giữ gìn sức khỏe (26%), nâng cao nhận thức nhân văn (10%) và tham gia hoạt động xã hội (7%). Trong đó, để có tri thức thì việc tạo ra “nhân mạch” là quan trọng nhất (65%).

Hơn 28% số triệu phú trẻ luôn đều đặn cập nhật thông tin ở thư viện. Hãy lắng nghe lời Kang Min Chol (43 tuổi, làm nghề cho thuê nhà, có tài sản 5 tỷ won nhờ đầu tư bất động sản): “Một tháng, ít ra là một lần tôi đi thư viện. Một ngày ở trong thư viện yên tĩnh tôi thu hoạch tri thức và thông tin hơn 10 lần ngồi ở văn phòng”.

# SỨC MẠNH CỦA QUY TẮC 72

Là phóng viên của nhật báo kinh tế thuộc Bộ Kinh tế Hàn Quốc, Kim Seon Chul, 45 tuổi, bằng đồng lương (tích lũy) và bằng bộ não (đầu tư) của mình đã trở thành triệu phú từ hai bàn tay trắng. Bằng số tiền dành dụm từ lương, cộng với kiến thức kinh tế của một nhà báo, Kim đã chọn ra những thương phẩm tốt để đầu tư. Kim tâm sự:

“Từ cổ phiếu, trái phiếu cho đến bất động sản, tôi mua vào và hầu như không bán ra. Thậm chí tôi cũng không muốn ký gửi ở các công ty chứng khoán vì không muốn bán ra, ngay cả khi có biến động về giá.”

Năm 1998, nhờ thắng đấu giá mà Kim mua một căn hộ ở gần ga tàu điện ngầm Kang Nam với giá 200 triệu won trong khi giá thị trường là 220 triệu won. Lúc đó, giá căn hộ đang xuống nên thấy Kim mua ai cũng cười, nhưng Kim không quan tâm.

Tám năm sau (2006), căn nhà tăng lên 1 tỷ 70 triệu won. Năm 1998 là lúc Hàn Quốc đang gặp khủng hoảng tài chính. Nhưng Kim tin rằng khi nào Hàn Quốc còn thì IMF sẽ không bỏ rơi họ. Thông thường, nếu kinh tế trì trệ lâu dài thì nhiều bất động sản tốt sẽ được đưa ra bán đấu giá. Nhưng cần nhớ rằng nền kinh tế cũng như cuộc đời một con người, cũng có những chu kỳ lên xuống nhất định.

Vì thế, không gì bằng đầu tư vào bất động sản lúc nền kinh tế suy thoái, và bán ra lúc kinh tế tăng trưởng. Vấn đề là bạn có “dũng khí” để đầu tư vào bất động sản lúc nền kinh tế đang xuống dốc hay không, và có giữ được bất động sản đó cho tới lúc nền kinh tế khá lên hay không.

Các triệu phú trẻ là người nhận thức rõ nhất ý nghĩa của câu: “thời gian là tiền bạc”. Trong đầu tư, thành công hay thất bại được quyết định bởi nhiều yếu tố, nhưng ai thắng trong cuộc chiến với thời gian thì người đó sẽ thành công. Giả sử hai người có ngang nhau 100 triệu, người đem số tiền đó đầu tư trong 10 năm chắc hẳn sẽ thu lợi nhiều hơn người đầu tư trong 1 năm.

## **Đầu tư lãi suất kép chính là chiếc chìa khóa mở ra cánh cửa của sự giàu có**

Chính *lãi suất kép* là chìa khóa mở cửa vào thế giới của người giàu. Các triệu phú trẻ đều nhấn mạnh như

thể. Khái niệm lãi suất kép rất đơn giản và dễ hiểu. Bạn chỉ cần nhớ rằng lãi sinh ra vào cuối thời hạn tín dụng sẽ được nhập gốc và toàn bộ số tiền này sẽ được tiếp tục lấy làm vốn cho kỳ tín dụng sau, và cứ thế lặp đi lặp lại.

Lãi suất kép có hai đặc trưng cơ bản:

Một là, tuy số tiền đầu tư ban đầu rất nhỏ, nhưng thời gian càng dài thì hiệu quả tăng theo cấp số nhân. Nên muốn hưởng hiệu quả lãi suất kép thì càng kéo dài thời gian đầu tư, bạn càng thu được lợi lớn.

Hai là, tuy lãi suất mỗi kỳ tín dụng chênh lệch rất ít, nhưng thu lợi về sau lại chênh lệch rất lớn.

## Thế nào là đầu tư lãi suất kép?

Ta hãy xem hiệu quả lãi suất kép bằng các con số thuần túy. Bắt đầu từ 1 won khi lên bảy tuổi, làm sao cho mỗi năm lên gấp đôi. Cụ thể là năm lên tám tuổi là 2 won, năm lên chín tuổi là 4 won, năm lên mười tuổi là 8 won... Cứ thế sau 40 năm, tức năm 47 tuổi bạn sẽ có số tiền lớn khó tưởng nổi là 1.099 tỷ 511 triệu 620 ngàn won. Đó là kết quả tính theo lãi suất kép 100%/năm.

Giả sử một người 20 tuổi đem 1 triệu won đầu tư vào thương phẩm lãi suất kép. Để tiện tính toán, giả sử thời gian tính đến 40 năm với chu kỳ 5 năm; và có 5 mức lãi suất 5%, 10%, 15%, 20%, 25%. Kết quả thu lợi đầu tư có thể trình bày theo bảng sau:

Đơn vị tính: ngàn won

Lãi suất \ Thời gian	5%	10%	15%	20%	25%
5 năm	1.270	1.610	2.010	2.480	3.050
10 năm	1.620	2.590	4.040	6.190	9.310
15 năm	2.070	4.170	8.130	15.400	28.420
20 năm	2.650	6.720	16.360	38.330	86.760
25 năm	3.380	10.830	32.910	95.390	264.690
30 năm	4.320	17.440	66.210	237.370	807.790
35 năm	5.510	28.100	133.170	590.066	2.465.190
40 năm	7.030	45.250	267.86	1.469.770	7.523.160

Với lãi suất 10% năm, sau 10 năm vốn ban đầu 1 triệu won tăng thành 2 triệu 590 ngàn won, và sau 40 năm con số sẽ là 45 triệu 250 ngàn won. Bạn có thể thấy tốc độ thu lợi của lãi suất kép những năm đầu còn nhỏ, nhưng càng về sau càng tăng vọt.

Nếu so sánh theo mức lãi suất, với cùng khoảng thời gian 40 năm thì lãi suất 5% sẽ mang về cho bạn 7 triệu 030 ngàn won, với lãi suất 15% bạn thu được 267 triệu 860 ngàn won và với lãi suất 25%, bạn thu được 7 tỷ 523 triệu 160 ngàn won! Điều đó cho thấy, sự chênh lệch về lãi suất mang lại kết quả rất khác biệt. Đây là sự mâu thuẫn của lãi suất kép.

Các triệu phú trẻ mà tôi từng gặp đều rất chú ý vào lãi



suất cho dù chỉ ở mức 1%. Họ sẵn sàng đầu tư vào bất kỳ ngân hàng nào có lãi suất cao hơn, dù chỉ hơn 0,1%.

Người sử dụng tài tình hiệu quả đầu tư lãi suất kép là Warren Buffett. Trong suốt 40 năm, ông đều đặn đầu tư lãi suất kép với tỷ suất lãi trung bình năm 26,5%. Với 100 triệu won đầu tư ban đầu cách đây 40 năm, hiện nay con số đó đã thành 1.213 tỷ 300 triệu won, tức bằng 12.133 lần món tiền trước đây 40 năm của ông. Đây chính là hiệu quả đầu tư lãi suất kép.

Bây giờ ta xem trường hợp đáng ngạc nhiên hơn qua các con số toán học. Cùng mức lãi suất, cùng thời gian, nhưng điểm khác biệt là sau đó cứ mỗi năm chúng ta đầu tư thêm 1 triệu won. Ta có kết quả như sau:

*Đơn vị tính: ngàn won*

Lãi suất \ Thời gian	5%	10%	15%	20%	25%
5 năm	6.800	7.710	8.750	9.920	11.250
10 năm	14.200	18.530	24.340	32.150	42.650
15 năm	23.650	35.940	55.710	87.440	138.100
20 năm	35.710	64.000	118.810	225.020	429.680
25 năm	51.110	109.180	245.710	567.370	1.319.480
30 năm	70.760	181.940	500.950	1.419.250	4.034.960
35 năm	95.830	229.120	1.014.340	3.539.000	12.321.950
40 năm	127.830	487.850	2.046.950	8.813.620	37.611.810

Bạn có thấy những con số lớn ngoài sức tưởng tượng không? Với lãi suất 10%/năm, mỗi năm bạn bỏ thêm vào vốn 1 triệu won thì sau 10 năm đầu bạn thu được cả gốc lẫn lãi là 18.530.000 won, sau 20 năm: 64.000.000 won, sau 30 năm: 181.940.000 won, và sau 40 năm: 487.850.000 won!

So sánh về lãi suất đầu tư, sau 40 năm, với mức lãi suất 5%, bạn thu được 127.830.000 won, 10%: 487.850.000 won, 15%: 2.046.950.000 won, 20%: 8.813.620.000 won, 25%: 37.611.810.000 won. Lãi suất kép đã làm tăng hiệu quả đầu tư với tốc độ tên lửa!

Warren Buffett không bao giờ xa rời nguyên tắc này nên kết quả tài sản hiện tại của ông lên đến 43 tỷ đô-la Mỹ (tương đương 43 ngàn tỷ won). Tóm lại, đầu tư khi còn trẻ, vốn đầu tư càng lớn, thời gian càng dài, lãi suất đầu tư càng cao thì hiệu quả do lãi suất kép mang lại sẽ vô cùng lớn.

## Quy tắc 72

Triệu phú trẻ Choi Ik Hyun, vốn thích toán học và quyết định đi vào con đường đầu tư, giải thích:

“Quy tắc 72 là quy tắc toán học dùng để tính toán sự mâu nhiệm của lãi suất kép. Có nghĩa là, khi bạn lấy 72 chia cho mức lãi suất kép, bạn sẽ biết được thời gian để số tiền vốn tăng gấp đôi. Ví dụ, nếu lãi suất kép đầu tư là

9% năm thì 8 năm sau ( $72:9=8$ ) được số tiền gấp đôi vốn ban đầu. Tương tự, nếu lãi suất 18%/năm thì cứ sau 4 năm tiền vốn của bạn sẽ tăng lên gấp đôi."

Vốn làm nghề buôn xe nhập ngoại và đầu tư chứng khoán, trái phiếu, bất động sản nước ngoài mà Kim Man Sul, 42 tuổi, ở Kang Nam, có hàng tỷ won tài sản. Kim rất thích Quy tắc 72, vì theo anh, "Mọi hình thức mà tôi đầu tư đều có lãi năm bình quân là 26,5% nên cứ sau gần 3 năm ( $72:26,5=2,7$ ) thì tiền vốn của tôi lại tăng lên gấp đôi".

Quy tắc 72 cũng giúp bạn tính được thời gian lương năm và phí sinh hoạt tăng gấp đôi. Ví dụ, lương hàng năm hiện nay của bạn là 200 triệu won, mức tăng lương hàng năm 5%, thì muốn có lương năm 400 triệu won, bạn phải chờ 14,4 năm nữa ( $72:5=14,4$ ).

Giả sử vật giá hàng năm tăng 8% thì một người 30 tuổi hiện nay sẽ tiêu một tháng hết 1 triệu won. Sau 9 năm ( $72:8=9$  năm), lúc 39 tuổi anh ấy phải tiêu đến 2 triệu won mỗi tháng. Và cứ thế đến 48 tuổi anh ấy phải tiêu 4 triệu won một tháng, 57 tuổi tiêu 8 triệu won, 66 tuổi tiêu 16 triệu won.

Khi sử dụng Quy tắc 72 chính là lúc các triệu phú trẻ tính toán hiệu quả đầu tư để quyết định đầu tư. Kim Man Sul giải thích như sau:

"Ví dụ, tôi có 200 triệu won trong tay, tôi muốn làm ra 800 triệu won trong vòng 5 năm thì theo Quy tắc 72, tôi phải chọn và đầu tư vào thương phẩm có lãi suất kép

là 28,8%/ năm. Nếu có thương phẩm như thế thì sau 2,5 năm tôi sẽ có 400 triệu won, sau 5 năm tôi sẽ có 800 triệu won!”

Ngoài ra, Quy tắc 72 cũng giúp bạn tính được số tiền vốn đầu tư ban đầu. Ví dụ, hiện nay bạn 20 tuổi, bạn muốn có số tiền 1 tỷ won khi 65 tuổi, tức 45 năm sau với lãi suất đầu tư là 8,0%, vậy bạn cần bao nhiêu tiền vốn ban đầu? Tính ngược lại xem, lúc 54 tuổi, nếu đầu tư thì bạn cần bỏ ra 500 triệu won, lúc 47 tuổi cần 250 triệu won, lúc 38 tuổi cần 125 triệu won, lúc 29 tuổi cần 62 triệu 500 ngàn won, và cuối cùng lúc 20 tuổi chỉ cần số tiền vốn đầu tư ban đầu là 31 triệu 250 ngàn won.

Hãy tận dụng sự mầu nhiệm của Quy tắc 72.

# HẠNH PHÚC GIA ĐÌNH QUAN TRỌNG HƠN

**P**ark Sang Hyung (37 tuổi) trước đây là kế toán của một công ty kiểm toán lớn ở Hàn Quốc. Cách nay sáu năm, Park tình cờ gặp người mình ưng ý, tức người vợ bây giờ, trong một buổi đi xem bóng đá.

Ngày đó, Park là chàng trai sáng giá nhưng không thích những nơi cha mẹ anh sắp đặt mà tự chọn hôn phối của mình. Chính sự nhiệt tình, chân tình và tấm lòng ấm áp biết đến người khác của người vợ tương lai đã cuốn hút Park.

Park kể: “Thời gian đầu vợ chồng chúng tôi sống trong căn hộ rộng 122m<sup>2</sup> ở phường Kal Hyung, quận Eun Pyoung (Seoul), cũng tạm được xem là tầng lớp trung lưu trong xã hội Hàn Quốc. Nhưng tôi càng ngày càng thấy phải làm cái gì đó, cứ thế này mãi không được”. Không

chịu bằng lòng với cuộc sống quá bình lặng và êm trôi của mình, Park bắt đầu đi làm nghề phụ. Nhưng nghề phụ này là bán lẻ quần áo thể thao, khác hẳn với chuyên môn của Park. “Vợ tôi vốn là dân mê bóng đá. Chúng tôi mở một cửa hàng quần áo thể thao nhập ngoại. Ban ngày ngoài giờ làm việc là vợ, ban đêm là tôi đứng bán hàng”, Park kể.

Quần áo thể thao Park bán có nhãn hiệu nổi tiếng thế giới. Vợ của Park là thành viên của Hội Internet có hàng vạn hội viên, làm nhiệm vụ giới thiệu hàng và tiếp thị. Nhờ sự chân tình và cố gắng của vợ mà cửa hàng của họ trở thành cửa hàng duy nhất bán đúng hàng có tên tuổi, giá phải chăng và là địa chỉ bán hàng đáng tin cậy trong giới hâm mộ thể thao. Cứ thế, doanh số bán ra ngày càng nhiều hẳn lên. Dần dần, Park mở ra năm cửa hàng chuyên bán quần áo nhãn hiệu nổi tiếng ở Seoul. “Nếu cho chọn vợ lại từ đầu, tôi cũng chọn cô ấy chứ không phải là một người đẹp để ngắm. Được như thế này, công đầu là do vợ tôi”, Park thừa nhận.

**Mong muốn mang lại hạnh phúc  
cho người mình yêu sẽ đem lại  
kết quả lớn lao.**

Kết hôn là một sự lựa chọn quan trọng trong cuộc đời. Vốn làm nghề kế toán, thế mà Park lại trở thành nhà

kinh doanh trẻ với doanh số bán ra hàng năm gần 5 tỷ won. Điều này là nhờ công của vợ anh. Nhưng công đầu tiên là của Park có con mắt chọn vợ thật tinh tường. Park nói: “Muốn thành công khi còn trẻ, không những cần chiến lược đầu tư, mà còn phải có chiến lược làm sao để sống một cuộc đời hạnh phúc và thoải mái. Kết hôn là việc hệ trọng nhất trong cuộc đời”.

Các triệu phú trẻ Hàn Quốc đều đồng ý rằng việc chọn được người bạn đời tâm đầu ý hợp là điều kiện quan trọng để sớm đứng trong hàng ngũ người giàu. Nói việc chọn người bạn đời là chiến lược nghe có vẻ quan trọng hóa, nhưng đó chính là việc tìm hiểu thật kỹ bởi đây chính là nụ mầm quan trọng cho cả đời người sau này. Hầu như tất cả các triệu phú trẻ ở Hàn Quốc ngày nay đều hài lòng với cuộc hôn nhân hiện tại của mình. Người ta dễ cho rằng ai đó đã thành công trong lĩnh vực kinh doanh thì cũng rất cần đến một bóng dáng người bạn đời luôn đi bên cạnh.

**Mục tiêu cuộc đời không phải làm giàu,  
mục tiêu của làm giàu là cuộc đời.**

Triệu phú trẻ Kim Dong Hyun (39 tuổi), đã thất bại một lần trong hôn nhân, sau khi tái hôn mới có sự ổn định. Kim nói:

“Trong bất cứ việc gì, để thành công trước hết phải có

được sự bình an trong gia đình. Vợ chồng phải tâm đầu ý hợp, truyền sức mạnh tinh thần cho nhau. Như thế mới có được hạnh phúc và bình an trong gia đình. Cá nhân tôi cho rằng khi lập gia đình, nên chọn người mình yêu. Sau đó, chính mong muốn làm cho người mình yêu được hạnh phúc hơn sẽ tạo ra thành công lớn cho sự nghiệp của mình.”

Mục đích làm giàu trong cuộc đời được nhiều triệu phú trẻ Hàn Quốc kết luận chỉ là món quà cho cuộc sống, còn sự quan tâm lẫn trách nhiệm với cuộc đời người mình yêu, với hạnh phúc gia đình mới là điều quan trọng. Kim Dong Hyun đúc kết: *“Mục tiêu của mỗi cuộc đời thông thường là trở thành người giàu có, nhưng mục tiêu của một số người giàu có lại chính là cuộc đời”*.



# CÁC TRIỆU PHÚ TRẺ LÀ “CÔNG DÂN TOÀN CẦU”

**S**on Kyong Fill hiện là trưởng chi nhánh Hồng Kông của một công ty có nhãn hiệu hàng hóa nổi tiếng thế giới. Sinh ra ở Seoul, 10 tuổi di cư sang Bra-xin, học xong tiểu học rồi theo đại học, cao học ở Mỹ, Hồng Kông, Nhật Bản, Thụy Sĩ, Pháp. Ra trường, Son nhượng quyền thương hiệu của chuỗi cửa hàng bách hóa Maruy nổi tiếng ở Nhật. Sau đó làm ở chi nhánh Trung Quốc của công ty hàng da nổi tiếng của Đức, rồi chuyển sang làm trưởng chi nhánh Hồng Kông chuyên bán hàng khu vực Đông Nam Á.

Hiện tổng thu nhập năm của Son là 2 tỷ won. Được công nhận là “đệ nhất công thần” của công ty với mức lương cao như vậy vì Son thông thạo bảy ngoại ngữ và là

một chuyên gia trong kinh doanh quốc tế. Anh có khả năng đem về mức doanh thu rất cao. Ngay từ nhỏ Sơn đã đi nhiều nước và giờ đây với nghề nghiệp như thế có thể gọi Sơn là một “công dân toàn cầu”.

## **Muốn thành công, trước tiên những người trẻ tuổi hãy chuẩn bị cho mình vốn ngoại ngữ nhất định.**

Hiện ở Hàn Quốc đã xuất hiện nhiều nhà lãnh đạo trẻ xuất sắc. Họ là những người tinh thông ngoại ngữ và có kinh nghiệm kinh doanh trên thị trường thế giới. Trong số những người trẻ tuổi thành công này thì kiều bào Hàn Quốc có lợi thế hơn vì hơn ai hết họ rất am hiểu văn hóa Hàn Quốc, dễ chiếm được cảm tình của người Hàn Quốc hơn.

Sơn kể: “Trước đây tôi có tham dự một hội nghị quan trọng ở Hồng Kông. Có một người Đức từng ở Hàn Quốc ba năm, nói rằng ông ta nghĩ Hàn Quốc nằm giữa Nhật và Trung Quốc nên tiếng Nhật và tiếng Trung rất thông dụng ở Hàn Quốc. Nhưng đến nơi ông mới biết không mấy người Hàn biết nói tiếng Nhật, tiếng Trung và cả tiếng Anh nữa. Tôi nghe rất ngượng mà không biết trả lời sao. Qua lời người Đức, tôi hiểu ra nếu thông thạo ngoại ngữ thì phạm vi và thời cơ kinh doanh sẽ mở rộng hơn nhiều”.

## Hãy nhanh nhạy với thời sự quốc tế.

Hầu hết các triệu phú trẻ Hàn Quốc đều đã đi qua nhiều nước. Vừa là giám đốc công ty du lịch, vừa là nhà đầu tư bất động sản nước ngoài, Park In Kyu nói: “Muốn nâng giá trị bản thân lên hay muốn kinh doanh kiếm được nhiều tiền thì phải có tư duy kinh doanh quốc tế. Mà hiệu quả nâng cao kiến thức không gì bằng du lịch. Trăm nghe không bằng một thấy. Mở rộng tầm mắt, nhận thức của bản thân qua các chuyến du lịch là một cách thức khá hiệu quả đối với giới trẻ ngày nay”.

Càng tiếp xúc với thế giới khi còn trẻ càng tốt. Đi nhiều, hiểu biết nhiều nền văn hóa nên dễ nhận ra dòng chảy của đồng tiền trên thế giới. Tỷ phú John Templeton từng đi du lịch 87 nước trên thế giới đã nói rằng: “*Nếu cứ chốt mãi trong nhà mình thì bạn không có tầm nhìn rộng và không tìm ra được nhiều cơ hội đầu tư mới*”.

## Hãy đối đãi với người theo cách bạn muốn người đối đãi với mình.

Khi gặp các triệu phú trẻ Hàn Quốc, phần lớn đều tạo ấn tượng ban đầu là họ rất lịch sự và luôn tôn trọng người khác. Park In Kyu nói: “Quan trọng hơn ngoại ngữ là cách ứng xử. Đây không chỉ là nghệ thuật xử thế mà

còn là biểu hiện của sự quan tâm chân tình đối với người khác”.

Trong ứng xử quốc tế, dù bất cứ nơi nào cũng cần những lối ứng xử cơ bản nhất, đó là lối ứng xử tuân thủ trật tự công cộng. Dù đi tới quốc gia nào, cho dù không am hiểu văn hóa nước đó, nhưng ít nhất vẫn giữ được phép lịch sự, giữ trật tự ở những nơi công cộng. Cách ứng xử kèm theo nụ cười, thái độ thân thiện là điều không thể thiếu trong thương trường quốc tế mà các triệu phú Hàn Quốc ngày nay luôn vận dụng một cách triệt để.

Oh Sin Yong (35 tuổi), nhờ làm nghề bán ô tô cũ sang Nam Mỹ và Trung Đông mà trở nên giàu có, cho rằng triết lý kinh doanh của anh là chân thật, thân thiện với khách hàng. Oh nhớ có lần một vị khách VIP Hoàng gia Jordan đến Seoul, thay vì tiếp ông ta ở khách sạn và nhà ăn cao cấp, Oh đưa ông đến một quán ăn truyền thống Hàn Quốc với thiết kế trang trí mang đậm tính truyền thống. Vị khách ấy nói rằng ông ta không bao giờ quên được buổi đón tiếp nồng hậu của Oh. Sau khi về nước, ông ấy gửi thư cảm ơn kèm đơn đặt hàng 8.000 chiếc xe con cũ.

# HÃY CHÚ Ý TỚI THỊ TRƯỜNG BRICS

**Kết cục, không phải cứ đeo đuổi mãi một đối tượng đầu tư. Ai nắm bắt được sự thay đổi của đối tượng đầu tư thì người đó sẽ kiếm được nhiều tiền.**

Năm năm trước đây, Cha Min Seok đem gần 40 triệu won đầu tư vào bất động sản Trung Quốc, nay anh thu được 2 tỷ 400 triệu won. Quyết định đầu tư vào căn hộ cao cấp ở Thượng Hải vào năm 2000 xuất phát từ lý do Cha thường xuyên đi công tác Trung Quốc nhiều lần trong năm, mỗi lần ở khách sạn hàng tháng nên rất tốn kém, thế là Cha nghĩ ra việc mua hẳn một căn hộ để sử dụng tùy ý.

“Tôi mua căn hộ, một phần để sinh hoạt tiện lợi thoải mái hơn, vừa để đầu tư vì giá bất động sản Trung Quốc ngày càng tăng.”

Năm 1999 thị trường bất động sản Thượng Hải nóng trở lại và năm 2000 Cha quyết định mua căn hộ ở chung cư cao cấp Yang Kwang Myung phía nam Thượng Hải. Tổng số tiền phải trả là 812.470 nhân dân tệ (khoảng 122 triệu won). Trong số này, Cha chỉ có 250 ngàn CNY (khoảng 37 triệu 500 ngàn won), còn lại 560.470 CNY Cha vay ngân hàng trong 24 tháng. Nếu tính cả các loại thuế, phí môi giới thì tổng số tiền cá nhân Cha bỏ ra là 260 ngàn CNY (khoảng 39 triệu won).

Năm 2004, Cha bán căn hộ này được 1.558.940 CNY (khoảng 223 triệu won). Như vậy thực tế Cha chỉ bỏ tiền túi ra gần 40 triệu won, còn lại vay ngân hàng, sau 3 năm 5 tháng thì Cha thu lại 223 triệu won. Tiếp theo đó, trong năm năm 2000 - 2005 Cha tiếp tục đầu tư vào bất động sản Trung Quốc và doanh thu lên tới 2 tỷ 400 triệu won.

## **Các triệu phú trẻ không chỉ tìm cơ hội đầu tư trong Hàn Quốc.**

Từng đầu tư và làm tư vấn kinh doanh tại Tokyo, Hồng Kông, Thượng Hải, Bắc Kinh, Đài Loan, Thành phố Hồ Chí Minh, v.v. tôi thấy tiếc một điều: tuy được gọi là người Do Thái của phương Đông, nhưng thiên hướng

đầu tư của người Hàn Quốc chỉ giới hạn trong nước, chưa thực sự mở rộng ra các thị trường đầy tiềm năng như Việt Nam, Trung Quốc, và cả Hoa Kỳ.

Thị trường bất động sản Hàn Quốc có giá cả lên xuống bất thường, lại thêm các chính sách tăng cường quản lý của chính phủ nên tính an toàn lẫn sức hấp dẫn đang mất dần. Đặc biệt chính sách hạn chế gửi tiền ra nước ngoài đã được nới lỏng nên các nhà đầu tư không phải tìm kiếm những cách thức chuyển tiền đầy rủi ro và vi phạm pháp luật như trước. Hiện nay, lấy mặt bằng tổng sản phẩm quốc dân GDP thì quy mô đầu tư trực tiếp vào bất động sản của Hàn Quốc là 5,7% rất thấp so với các nước tiên tiến như Nhật Bản (6,8%), Mỹ (18,8%), Canada (35,5%), và Pháp (36,7%).

Đầu tư cổ phiếu nước ngoài cũng tự do hơn nhiều. Hiện nay, trong phạm vi quy định, thông qua các công ty chứng khoán có thể đầu tư trực tiếp vào các loại cổ phiếu cá biệt của Nhật, Trung Quốc, Mỹ, v.v. một cách hợp pháp.

Trước đây, chính phủ Hàn Quốc có chính sách hạn chế và kiểm soát đầu tư trực tiếp ra nước ngoài và khống chế dưới 1 triệu USD, riêng đầu tư bất động sản nước ngoài chỉ được ở mức 300 ngàn USD. Nay mức hạn chế trên đã được mở rộng. Đầu tư trực tiếp ra nước ngoài được quy định ở mức 3 triệu USD, đầu tư bất động sản nước ngoài lên 500 ngàn USD.

## Hàn Quốc không còn lĩnh vực đầu tư hấp dẫn.

Khi được hỏi về triển vọng sau này của thị trường đầu tư Hàn Quốc, không một triệu phú trẻ nào dám đưa ra một triển vọng chắc chắn. Từ giữa năm 1960 đến Olympic Seoul 1988, trong gần 30 năm kinh tế Hàn Quốc tăng trưởng rất cao. Nhưng có một sự thật, đó là ngay trên mảnh đất Hàn Quốc này, các nhà đầu tư nước ngoài thành công hơn cả người Hàn Quốc. Các nhà đầu tư Mỹ, châu Âu, các nhà sản xuất dầu hỏa Trung Đông, các Hoa kiều châu Á,... họ đã hưởng thành quả của nền kinh tế phát triển của Hàn Quốc. Phần lớn các triệu phú Hàn Quốc (chiếm khoảng 1% dân số) trưởng thành nhờ các thành tựu kinh tế trong thời kỳ này. Tuy hiện nay nền kinh tế Hàn Quốc không còn tăng trưởng cao, nhưng những triệu phú như trên vẫn có ảnh hưởng lớn trong thị trường đầu tư Hàn Quốc như trước đây. Sự án ngữ của các nhà đầu tư thời kỳ trước làm sự cạnh tranh không còn ý nghĩa. Thế hệ trẻ Hàn Quốc hiện nay cần mau chóng chuyển hướng sang các thị trường tiềm năng hay có nền kinh tế phát triển cao.

Ngoài thị trường Hàn Quốc, thị trường nào có triển vọng nhất?

Hiện nay thị trường Trung Quốc là có triển vọng nhất. Chính phủ Trung Quốc đang mở rộng chính sách



cũng như tích cực kêu gọi đầu tư, thu hút vốn nước ngoài. Sau đó là các thị trường Bra-xin, Ấn Độ, Nga, v.v. Tóm lại BRICs (Brazil – Russia - India - China) là những thị trường lớn đầy hứa hẹn. Ngoài Trung Quốc, các thị trường còn lại có độ rủi ro cao hơn. Nếu bạn luôn quan tâm và phân tích các đặc trưng văn hóa, luật pháp các nước này thì có thể tìm ra được những thời cơ vàng ngoài sức tưởng tượng.

Trong đầu tư ngày nay, các triệu phú trẻ thường phân tích dòng chảy của đồng tiền, định hướng của nền kinh tế mà thay đổi và đa dạng hóa đối tượng đầu tư như cổ phiếu, bất động sản, tiết kiệm, trái phiếu, ngoại hối, quỹ, v.v.

# THIỆT LẬP MẠNG LƯỚI THÔNG TIN HIỆU QUẢ

**Có thông tin mà không có năng lực  
dự đoán và sự quyết đoán sẽ bỏ lỡ  
cơ hội kiếm tiền lớn.**

Là bạn thân với tôi thời đại học và cả thời quân ngũ, Kwon Yuong Sik đúng là một triệu phú trẻ đặc biệt. Sau khi tốt nghiệp đại học, không như những người khác tìm nơi làm việc ở các tập đoàn, công ty lớn; Kwon lại tìm đến xí nghiệp nhỏ ngay cái tên cũng không ai biết đến. Bạn bè cứ tưởng với thành tích học tập tốt như vậy thì Kwon sẽ được vào công ty lớn nào đó. Nhưng chiến lược có liên quan mật thiết với thông tin thu thập đã dắt Kwon đến với công ty A. Kwon vào công ty chưa đầy năm thì cổ phiếu công ty A lên sàn chứng khoán. Kwon nói:

“Trước đó tôi thường xuyên theo dõi báo và dự đoán cổ phiếu công ty A sắp lên sàn. Qua hội chợ triển lãm của các xí nghiệp vừa và nhỏ, tôi đã gặp người của công ty này nhiều lần và xác minh lại các thông tin này.”

Giá cổ phiếu của công ty A khi lên sàn là 15.000 won. Kwon được mua với giá nội bộ chỉ 10.000 won. Thêm vào đó, công ty cho vay không lãi 40% tiền mua cổ phiếu. Vậy thực tế giá tiền cổ phiếu Kwon bỏ ra chỉ 6.000 won.

“Tôi vào công ty chưa được bao lâu nên được chia một số lượng cổ phiếu giới hạn. Nhưng một số người không nhận thức đầy đủ về phân phối cổ phiếu nội bộ, nên cho dù công ty tài trợ vốn mua cổ phiếu họ vẫn không mua. Tôi nắm ngay lấy cơ hội này.

Điều kiện mua cổ phiếu nội bộ là người mua phải giữ cổ phiếu đó trong một thời gian nhất định. Chỉ trường hợp ngoại lệ như thôi việc mới được bán ra số cổ phiếu nội bộ đó.”

Kwon bất ngờ đưa đơn xin thôi việc. Khi rời công ty Kwon bán sạch cổ phiếu với giá 135.000 won mỗi cổ phiếu, thu được 2 tỷ 20 triệu won. Toàn bộ quãng thời gian ấy không quá một năm. Cuối 1997, đầu 1998, Hàn Quốc gặp khủng hoảng tiền tệ. Kwon mua 40 ngàn cổ phiếu Samsung với đơn giá 47.000 won.

“Người ta đồn thổi rằng nhà nước Hàn Quốc phá sản và nháo nhác cả lên. Nhưng một quốc gia đâu dễ phá sản như vậy. Tôi thì nghĩ cơ hội đến với mình đây. Tôi tìm

những công y tầm cỡ có ảnh hưởng lớn tới nền kinh tế đất nước. Đó chính là Samsung. Tôi tin cho dù Hàn Quốc có phá sản thì Samsung vẫn còn. Nhưng ngược lại Samsung phá sản thì nhà nước Hàn Quốc cũng chết theo.”

Mua xong thì Kwon sang Mỹ học. Sau 3 năm, anh về nước và bán hết cả 4 vạn cổ phiếu với giá 390 ngàn won/cổ phiếu, thu được 15 tỷ 600 triệu won. Trong không đầy 4 năm, Kwon kiếm lời 13 tỷ 720 triệu won.

Khi được hỏi về bí quyết thành công, Kwon trả lời:

“Bí quyết nằm ở thông tin. Phải có thông tin mới kiếm được tiền. Nhưng có thông tin rồi bạn vẫn phải có khả năng phán đoán vận dụng và quyết đoán mới kiếm được tiền. Người ta hơn nhau ở chỗ sẵn lòng thông tin và xử lý thông tin. Thông tin chính xác và quý giá là bước đầu tiên để bạn trở thành triệu phú.”

## **Các triệu phú trẻ sử dụng tài tình các thông tin đã được công bố công khai.**

Theo các triệu phú, lý do để một người trở nên giàu có hay không nằm ở tinh thần, thái độ tiếp cận tin tức và năng lực xử lý thông tin của họ. Han Young Kil, 41 tuổi, nhà đầu tư bất động sản, có thói quen đọc báo mỗi sáng để tìm thông tin về bất động sản. Han nói:

“Sáng nào cũng vậy, tôi đọc không sót một chữ nào. Nhiều người khác nhìn tôi và hỏi: ‘Kiếm tiền với báo chí có liên quan gì với nhau?’. Đúng là thông tin đã lên báo thì ai cũng biết, đâu còn của riêng ai. Nhưng quan trọng là linh cảm đầu tư khi đọc các thông tin này như thế nào. Không phải thông tin nào cũng là tiền cả. Nhưng bỏ lỡ thông tin để ra tiền thật là đáng tiếc.”

Gần đây, chính phủ Trung Quốc đã công bố “kế hoạch phát triển khoa học kỹ thuật” lâu dài. Theo kế hoạch, Trung Quốc sẽ đầu tư 1 tỷ 400 CYN (khoảng 200 tỷ won) để xây dựng mạng lưới internet lớn nhất thế giới để 15 năm sau 800 triệu người có thể dùng được. Viện trưởng Viện khoa học Trung Quốc nói: “Khi đó thông tin dành cho cả người giàu lẫn người nghèo đều giống nhau, chỉ khác nhau ở cách tiếp thu và xử lý thông tin mà thôi”. Theo báo cáo năm 2005 của Ủy ban Phát triển thuộc Liên Hiệp Quốc thì ở Hàn Quốc cứ 100 người có 24,5 người sử dụng mạng internet siêu cao tốc, luôn đứng đầu về tỷ lệ phổ cập internet trong 5 năm qua. Chúng ta tự hào là cường quốc internet chẳng? Tuy Trung Quốc chỉ mới ở giai đoạn đầu về internet, nhưng điều đáng e ngại là họ biết tiếp nhận và xử lý thông tin trên mạng internet rất hiệu quả.

Khi tiếp nhận và xử lý thông tin, bạn phải phân biệt thông tin nào là cần thiết, thông tin nào không quan trọng trong dòng thác thông tin thì bạn mới kiếm được tiền. Các triệu phú trẻ đều cho rằng năng lực tóm tắt,

phân tích xử lý hàng trăm trang tài liệu thành một vài trang là điều rất quan trọng trong quản lý thông tin hàng ngày. Gạn lọc ra được những thông tin có thể làm ra tiền là bạn đã tiến một bước rất gần đến giàu có, việc còn lại là bạn sử dụng những thông tin đó như thế nào.

# MUỐN THÀNH CÔNG, BẠN PHẢI ĐI ĐẦU TRONG SỰ PHÁT TRIỂN CHÍNH MÌNH

**Muốn thành người giàu,  
hãy học người giàu.**

**A**dam Smiths – cha đẻ của ngành kinh tế học cận đại - nói rằng: “Nguồn gốc của sự giàu có là ở lao động. Làm tăng sự giàu có nằm ở cải tiến sức sản xuất”. Điều này có quan hệ mật thiết với nhận thức của các triệu phú trẻ. Bước đầu tiên để thành triệu phú chính là “làm việc nhiệt tình trong công việc của mình”. Còn làm tăng sự giàu có, Adam Smiths cho rằng phải tăng sức sản xuất của

lao động, còn các triệu phú trẻ lại đặt trọng tâm cụ thể hơn vào “sức sản xuất của đồng tiền”.

Thời đại trước, để sản xuất ra nhiều hàng hóa hơn, người ta vận động cơ bắp nhiều hơn để cực đại hóa sức lao động, nói cách khác là kiếm tiền bằng cơ bắp. Ngày nay, ở thời đại thông tin và kỹ thuật số, con người không chỉ kiếm tiền bằng cơ bắp, mà kiếm tiền bằng tri thức khoa học.

Với quan điểm đó, các triệu phú trẻ quan tâm, để ý nhiều đến sự phát triển bản thân hơn để duy trì và làm gia tăng sự giàu có.

Điều các triệu phú trẻ quan tâm đầu tư theo thứ tự là “học tập tri thức và thông tin để kiếm tiền (57%)”; “giữ gìn sức khỏe tốt (26%)”; “nâng cao nhận thức nhân văn (10%)”; và “tham gia hoạt động xã hội (7%)”.

Theo họ, để có kiến thức và thông tin thì “xây dựng các mối quan hệ” là quan trọng nhất (65%). Triệu phú Kim Sang Tae giải thích:

“Muốn trở thành triệu phú bạn phải học hỏi những người giàu có. Điều cần thiết và quý nhất ở trong nhóm này chính là thông tin và tri thức. Có gần họ bạn mới có được thông tin của họ.”

Để có được mạng lưới các mối quan hệ, họ dùng chiến lược gì? Kết quả điều tra cho thấy chiến lược mà họ hay sử dụng nhất là cùng đi học ở học viện kinh doanh vào ban đêm (38%). So Min Keun, 44 tuổi, hiện đang



kinh doanh nhà hàng ở Kyong Nam, nói về chiến lược này như sau:

“Đi học vào ban đêm là điều rất quan trọng để nhanh chóng trở thành giàu có. Ở đó, bạn có thể nhận được những thông tin rất thực tiễn về ngành đầu tư mà bạn đang tiến hành.”

Và, hơn 28% triệu phú trẻ luôn đều đặn đi tìm thông tin ở các thư viện.

Kang Min Chol, 43 tuổi, làm nghề cho thuê nhà, có tài sản 5 tỷ won (tương đương 5,4 triệu USD), tiết lộ:

“Một tháng ít nhất một lần tôi đi thư viện. Một ngày ở thư viện yên tĩnh bạn sẽ thu hoạch tri thức và thông tin hơn mười lần ngồi ở văn phòng. Lúc đó chiến lược đầu tư và đối tượng đầu tư sẽ tự đến trong đầu bạn.”

Nhiều triệu phú trẻ khác đi học ngoại ngữ ở các lớp ban ngày. Một số khác chuyên săn lùng các kỹ thuật đầu tư trên mạng internet.

Triệu phú Na Do Hyong, 37 tuổi, giải thích về xu thế các triệu phú trẻ như sau:

“Những người được đánh giá là thành công khi tuổi còn trẻ giống nhau ở chỗ họ đều là cao thủ internet. Họ sử dụng thành thạo các kỹ thuật truy tìm thông tin cao cấp hữu ích trong sự vô tận của tài nguyên internet. Sự khác nhau giữa các triệu phú truyền thống trước đây và các triệu phú trẻ ngày nay là ở kỹ thuật sử dụng internet.

Điều thứ hai mà các triệu phú trẻ quan tâm là “sức

khỏe tinh thần và thể chất của mình”. Họ là những người rất khỏe mạnh vì họ biết rằng có sức khỏe mới kiếm được tiền. So với người bình thường, các triệu phú trẻ đầu tư nhiều về tiền bạc và thời gian cho luyện tập sức khỏe. Các triệu phú trẻ luôn nhận thức rằng kiếm tiền cũng giống như một cuộc đua ma-ra-tông đường dài, ai có đầu óc minh mẫn hơn thì người đó thắng; mà sự minh mẫn thì bắt nguồn từ sự tráng kiện của cơ thể.

Jang Ho Jin, tỷ phú 35 tuổi, nói:

“Thắng bại trong đầu tư là ở bầu máu nóng nên yếu tố quyết định thành công không phải ở tiền mà ở sức khỏe. Những người khỏe mạnh không phải ai cũng thành người giàu có. Nhưng tôi thấy rằng các triệu phú quanh tôi đều khỏe mạnh cả về thể chất lẫn tinh thần. Họ có cuộc sống gia đình cân bằng và hạnh phúc. Tất cả đều bắt nguồn từ một sức khỏe tốt. Đó là một tài sản vô giá.”

# BẢY THÓI QUEN CỦA CÁC TRIỆU PHÚ TRẺ HÀN QUỐC

**Con đường dẫn đến sự giàu có được hình thành bởi những chân lý rất đơn giản, chỉ có người đi trên đó là vĩ đại.**

**T**hói quen tiêu biểu nhất của các triệu phú trẻ là “không ngừng học tập”, cả trong kinh doanh lẫn trong cuộc sống hàng ngày. Đây là một trong những điều kiện thiết yếu để trở thành triệu phú từ hai bàn tay trắng.

Sam Walton, người sáng lập ra chuỗi siêu thị lớn nhất thế giới Wal-Mart bắt đầu sự nghiệp của mình từ việc mua lại một cửa hàng nhỏ, chuyên bán những món hàng rẻ tiền ở Arkansas. Nhưng chỉ sau 40 năm, Wal-

Mart đã trở thành một nhà phân phối lớn nhất thế giới với số nhân viên lên tới 82 vạn người và doanh số bán ra hàng năm là 120 tỷ đô-la. Nếu đem so sánh với con số 7 vạn người và doanh số bán ra hàng năm 70 tỷ đô-la của điện tử Samsung thì chúng ta có thể dễ dàng thấy được sự vĩ đại của Wal-Mart.

Bí quyết thành công của Sam Walton là gì? Ông nói: *"Tôi chỉ là người học theo những điểm tốt của người khác mà thôi"*. Thành quả mà ông có được ngày hôm nay bắt đầu từ việc học tập thông qua bắt chước. Ngay từ khi khởi nghiệp, hầu như ngày nào ông cũng đến thư viện thành phố, đọc hết tất cả các sách, tạp chí nói về ngành công nghệ bán lẻ. Ngoài ra, ông còn đến tận các nhà phân phối gần đó như các cửa hàng bách hóa để học bí quyết của họ.

## **Nghệ thuật xuất sắc nhất xuất phát từ sự bắt chước.**

Một thói quen chung nhất khác nữa của các triệu phú trẻ là luôn **"suy nghĩ tích cực"**. Phương pháp tốt nhất để thay đổi suy nghĩ về một đối tượng nào đó là **"đổi đối tượng tập trung suy nghĩ"**. Đối tượng tập trung suy nghĩ của các triệu phú trẻ khác hẳn người bình thường. Người bình thường dù vô ý hay cố ý đều suy nghĩ tập trung vào **"những mối lo ngại"**. Trong khi đó, các triệu phú trẻ lại tập trung suy nghĩ hướng đến sự tự tin.

Thực tế chứng minh người ta suy nghĩ về điều gì nhiều nhất thì thường gặp điều đó nhất. Suy nghĩ nhiều về thất bại thì sẽ gặp thất bại, suy nghĩ về thành công thì sẽ thành công. Bao giờ cũng vậy, mọi tư duy cần phải được tập trung theo một hướng – vào điều mong muốn trở thành hiện thực. Phương thức suy nghĩ sẽ quyết định hành động cũng như kết quả sau cùng.

Hầu hết các triệu phú trẻ đều thực hiện những **“quyết định có chọn lọc”**. Tất cả mọi hành động và suy nghĩ đều được quyết định dựa trên lợi ích cuối cùng. Đó là những người tham vọng, nhưng không hề đổ kỵ với người khác.

Một đặc điểm nữa của các triệu phú trẻ là chúng **“nghiện con số”**. Họ không bao giờ rời tay khỏi các sách chuyên môn, không rời mắt khỏi các biển quảng cáo và lúc nào suy nghĩ của họ cũng quẩn quanh những con số. Chính chúng nghiện con số này là một trong những tác nhân làm cho tình hình tài chính của họ thêm phong phú hơn.

Một đặc tính nữa của các triệu phú trẻ là họ luôn **điềm tĩnh trong mọi trường hợp**. Tính khí thất thường dường như không tồn tại trong họ. Họ tự tin cho rằng cả khi làm ăn thua lỗ, họ vẫn còn hàng chục năm trong đời để làm lại nên không hề sợ thất bại.

**Sự nồng nhiệt** là một đặc trưng khác của các triệu phú trẻ. Họ ăn nói hoạt bát, nhẹ nhàng, lịch sự, luôn tươi cười, v.v. Họ hầu như không than vãn, bất bình về việc gì hay trách móc, phê phán ai. Trao nhau những lời khen

tặng, thăm hỏi, cảm ơn người khác gần như đã trở thành thói quen hàng ngày của họ.

Khi nhìn lại những điều mà mình đã làm được, vua sắt thép Mỹ Dale Carnegie cho rằng sự say mê, nhiệt huyết của nhân viên chính là yếu tố mang tính quyết định đem đến thành công và giàu có cho ông. Và ông đã không ngớt lời động viên khen ngợi họ. Sau khi ông qua đời, theo nguyện vọng của ông, người ta khắc lên bia mộ ông dòng chữ: *"Đây là nơi yên nghỉ của người biết tập hợp những người tài giỏi hơn xung quanh mình"*.

Trái ngược với sự nồng nhiệt là **"sự lạnh lùng đến tàn nhẫn"**. Đây cũng là một đặc trưng của các triệu phú trẻ. Trước khi có được địa vị hiện tại, họ từng trải qua nhiều trận đấu sống còn trên thương trường nên họ luôn có một uy lực riêng của mình. Đằng sau nụ cười thân thiện của họ là sự dò xét lạnh lùng, trong lời cảm ơn như chân thành của họ có sự tính toán rất chi ly, cặn kẽ. Họ nồng nhiệt để che lấp sự tính toán lạnh lùng bên trong qua từng lời nói, cử chỉ của đối phương vì theo họ, nhiều thông tin quý giá đang nằm ở đó.

Trên đây là bảy thói quen dễ thấy nhất của các triệu phú trẻ Hàn Quốc mà tôi đã đúc kết được qua các cuộc phỏng vấn. Bạn có thói quen nào giống và khác họ?

Để kết thúc, tôi xin lặp lại câu nói chí lý của tỷ phú Kim Yuong Min: *"Con đường dẫn đến sự giàu có được hình thành bởi những chân lý rất đơn giản, chỉ có người đi trên đó là vĩ đại"*.

# CHUẨN BỊ CHO TUỔI GIÀ NGAY TỪ TUỔI 20

**Ở** tuổi 20, con người bắt đầu vươn mình ra xã hội nhiều hơn, va chạm nhiều hơn và đây cũng chính là lúc họ bắt đầu chuẩn bị cho tuổi già của mình. Ở tuổi 20, tuy chưa có nhiều kinh nghiệm đầu tư và chưa thể kiếm được nhiều tiền; nhưng nếu nhận thức được tầm quan trọng của tuổi già, có mục tiêu phấn đấu rõ ràng và chuẩn bị từ lúc này thì các bạn trẻ sẽ có một tuổi già thật an nhàn, hạnh phúc. Tuổi trẻ cần chấp nhận rủi ro, tuy nhiên các bạn trẻ cần lưu ý đến những điều sau:

## **SỨC MẠNH CỦA ĐỒNG TIỀN**

Tuổi 20 cần ghi nhớ rằng đồng tiền có thể khiến chúng ta sa vào cạm bẫy nếu sử dụng nó không đúng chỗ. Do vậy, cần chế ngự thói vung tay quá trán. Kinh nghiệm cho thấy, khi đã có nghề nghiệp ổn định, tuổi 20 cần chi tiêu trong phạm vi 20% thu nhập của mình.

Đồng tiền mà tuổi 20 làm ra là những hạt giống đem lại tài sản khi về già. Một triệu won tiền lương tháng của tuổi 20 có giá trị bằng 3 triệu 870 ngàn won lương tháng của tuổi 40, và 15 triệu won ở tuổi 60 (áp dụng lãi suất kép 7%/năm). Chi tiêu nhiều hay ít, tất nhiên sự lựa chọn là quyền của mỗi người. Nhưng xin nhớ rằng phải tiết kiệm triệt để và quay vòng đồng tiền nhanh nhất bạn mới trở thành người giàu có được.

## **TUỔI 20 CẦN CHÚ TRỌNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẢN THÂN**

Tuổi 20 là tuổi rất thích hợp để đầu tư cho trí tuệ. Nếu không, tuổi 30 sẽ đem đến sự hối hận muộn màng. Các cơ hội tiến thân sẽ khép lại. Thế kỷ 21 là thế kỷ của thông tin; bằng năng lực của bản thân, bạn có thể kiếm tiền một cách dễ dàng.

Tuổi 20 là giai đoạn cần phải đưa ra những quyết định quan trọng của đời người, hãy lắng nghe lời khuyên của những người xung quanh hơn là cố chấp với những suy nghĩ, phán đoán của cá nhân mình.

Tuổi 20 bắt đầu bước chân vào đời, bắt đầu cuộc trường chinh 40 năm trong cuộc sống. Các vấn đề liên quan đến tài chính, thói quen học tập, chí hướng và kinh nghiệm có ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống của bạn sau này. Chớ ngần ngại học hỏi, hãy cởi mở và cầu tiến.



## NHỮNG LỰA CHỌN ĐẦU TƯ Ở TUỔI 20

Hãy xem xét số tiền bạn có mà lựa chọn sản phẩm đầu tư thích hợp. Bạn nên chọn những sản phẩm an toàn (bảo toàn vốn), có lãi cao và luôn tuân thủ nguyên tắc đầu tư phân tán. Nếu tuổi 20 là công chức thì cần đóng thuế đầy đủ và nhất thiết đóng bảo hiểm xã hội và các bảo hiểm quan trọng khác.

Hãy tham khảo các thương phẩm sau:

- Bảo hiểm mua nhà/ tích lũy
- Tích lũy mua nhà/đầu tư vào các quỹ
- Bảo hiểm lương hưu
- Bảo hiểm nhân thọ, bảo hiểm bệnh tật
- Quỹ bảo hiểm cổ phiếu.

# TUỔI BA MƯƠI

Mối quan tâm chủ yếu của tuổi 30 là “chăm lo, vun đắp cho gia đình”. Ở tuổi này, việc nuôi dạy con cái và kiếm tiền đều quan trọng như nhau, do vậy cần phải cân nhắc kỹ lưỡng. Tuổi 30 là thời gian thích hợp nhất để điều chỉnh giữa nhu cầu tiêu dùng hiện tại và tiết kiệm dành cho tương lai.

## **CẦN ĐÁNH GIÁ TÀI SẢN CỦA MÌNH ĐỂ BẮT ĐẦU KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH**

Muốn bắt đầu một kế hoạch tài chính, việc đầu tiên bạn cần làm là kiểm tra, đánh giá tình hình tài sản, nợ vay của mình. Trong nhà bạn có tài sản nào chỉ làm tiêu tốn nhiều tiền mà không mang lại lợi ích? Bạn có mua sắm đồ dùng quá đắt để rồi cuộc đời bạn gắn liền với các “con số âm”?... Bạn luôn bị rơi vào tình trạng không có

tiền chi tiêu dù kiếm được khá nhiều tiền, hãy thử ghi chép nhật ký chi tiêu trong một tháng và phân tích xem tiền biến đi đâu.

Khi đánh giá tài sản, không được dễ dãi với bản thân. Sau khi nhận ra những tài sản có giá trị quá lớn so với thu nhập và không có tính thực dụng cao, hãy mạnh dạn thanh lý và dùng số tiền ấy để trả nợ vay (nếu có).

## **TUỔI 30, KHÔNG VAY NỢ ĐỂ ĐẦU TƯ**

Điều này thuộc về vấn đề quản lý nợ ở tuổi 30. Nếu biết phát huy có hiệu quả nợ vay thì đó là đòn bẩy. Ngược lại, tuổi 30 sẽ dễ dàng lâm vào tình trạng khủng hoảng về tài chính, mất tín nhiệm và những sai lầm không thể sửa chữa.

## **VÌ BẢN THÂN VÀ GIA ĐÌNH, HÃY SẴN SÀNG ĐỐI PHÓ VỚI RỦI RO VÀ NGUY HIỂM**

Chuẩn bị cho tuổi già chính là vì bản thân và vì sự an toàn, hạnh phúc của gia đình bạn. Nếu chẳng may gặp sự cố, bạn, với tư cách là người chủ gia đình, hãy tự hỏi rằng cuộc sống của con ngoan vợ hiền của bạn có được đảm bảo không? Yếu tố nguy hiểm ảnh hưởng đến tính mạng và các yếu tố nguy hiểm nhất khác là gì? Đối phó bằng cách nào nếu chẳng may bạn chết sớm hay bị tai nạn, bệnh tật? Đó là những khả năng xấu mà tuổi 30 cần nghĩ tới. Con người cứ nghĩ mình khỏe mạnh mãi, nhưng thực tế không bao giờ chiều theo ý muốn của họ.

Tuổi 30 cần kiểm tra lại các hợp đồng bảo hiểm đã đóng từ tuổi 20. Hãy mở rộng phạm vi bảo hiểm, tăng số tiền bảo hiểm nếu có thể. Bạn cần biết rằng càng có tuổi thì khả năng đóng bảo hiểm càng khó khăn (phí bảo hiểm cao hơn, điều kiện đóng bảo hiểm y tế càng bị hạn chế, v.v.).

## ĐẦU TƯ Ở TUỔI 30

Giống như tuổi 20, bạn cần căn cứ vào số vốn hiện có mà chọn thương phẩm phù hợp. Hãy căn cứ các mục tiêu cụ thể như tiền ăn học cho con, tiết kiệm cho tuổi già, trả nợ vay mua nhà, dự phòng đối phó rủi ro, nguy hiểm, v.v. mà xây dựng kế hoạch tài chính thích hợp. Khi chọn thương phẩm đầu tư cần xem xét khả năng tài chính của bản thân, mức độ rủi ro có chấp nhận được hay không, thời gian sử dụng vốn, thời gian đầu tư dài hay ngắn, v.v. Đối với các khoản tiết kiệm cho tuổi già, tiền ăn học của con cái, bạn chớ phạm sai lầm trong những lần điều chỉnh nhằm đạt được các kết quả ngắn hạn. Khi đầu tư lâu dài, bạn cần lựa chọn những thương phẩm chứa đựng ít yếu tố nguy hiểm.

Xuyên suốt một đời người, tỷ trọng tài chính đầu tư để trả nợ mua nhà chiếm khoảng 50%, tiết kiệm và tiền ăn học dành cho con cái chiếm khoảng 20%, dự phòng đối phó rủi ro tuổi già vào khoảng 10%.

Các loại thương phẩm đáng lưu ý ở tuổi 30:

- Tiết kiệm mua nhà trả góp
- Tích lũy mua nhà
- Bảo hiểm lương hưu
- Bảo hiểm trọn đời, bảo hiểm định kỳ, bảo hiểm bệnh tật
- Các loại quỹ đầu tư trong, ngoài nước

# TUỔI 40 – BƯỚC CHUẨN BỊ ĐỂ ĐÓN TUỔI GIÀ

**T**uổi 40 là giai đoạn thực hiện những vấn đề liên quan đến tài chính trọng tâm như mua hay làm nhà, chuẩn bị kế hoạch sống cho tuổi già, v.v. Đây cũng là độ tuổi cần phải bắt đầu sửa đổi cơ cấu kinh tế gia đình. Những người ở tuổi 40 thường chú ý đến các khoản như tiền đầu tư vào các quỹ, tiền gửi tiết kiệm, tiền trợ cấp thôi việc, bất động sản, bảo hiểm y tế tự nguyện... Nhìn chung, tuổi 40 đặt trọng tâm vào các vấn đề sau:

## **HÃY BẮT ĐẦU TỪ VIỆC SỬA ĐỔI CƠ CẤU KINH TẾ GIA ĐÌNH**

Nếu tuổi 30 bạn chưa chuẩn bị hoàn chỉnh như Kim thì bạn cần sửa đổi cơ cấu kinh tế gia đình ở tuổi 40. Hãy chú ý các khoản như tiền đầu tư vào các quỹ, tiền gửi tiết kiệm, tiền trợ cấp thôi việc, bất động sản, bảo hiểm y tế

tự nguyện, tiền đóng vào quỹ lương hưu tự nguyện. Về nợ, bạn có thể có nợ vay mua nhà, mua xe trả góp, tiền vay tín dụng tiêu dùng, các khoản tiền thẻ tín dụng còn nợ, v.v. Ở tuổi 40, bạn cần sửa đổi cơ cấu tài chính gia đình theo các trọng tâm sau:

### ***1. Hãy giữ gìn tài sản cho tuổi già***

Đối với người đi làm, tài sản cho tuổi già về cơ bản có lương hưu, tiền trợ cấp thôi việc, tiền tiết kiệm của bản thân. Ba khoản này là tài sản cơ bản của tuổi già, tuyệt đối không được dùng vào mục đích khác và hãy giữ gìn chu đáo số tiền này. Bạn phải chịu trách nhiệm về tuổi già của mình.

Bên cạnh đó, bạn cần làm tăng số tài sản đầu tư lâu dài như tiết kiệm, tiền đầu tư vào các quỹ. Ngày nay, lương hưu cũng khó bảo đảm cho tuổi già nên bạn cần chú ý tăng thêm các khoản khác để chuẩn bị cho một tuổi già không ưu phiền.

### ***2. Sửa đổi cơ cấu kinh tế gia đình bắt đầu từ sự điều chỉnh các khoản nợ***

Việc giữ và làm tăng tiền vốn tuổi già không phải dễ. Chính vì vậy việc sửa đổi cơ cấu kinh tế gia đình rất cần thiết. Ưu tiên điều chỉnh các loại vay nợ lãi cao. Hãy nhìn thẳng vào sự thật. Hãy lập biểu đồ tài chính gia đình để theo dõi và quản lý số tài sản ròng của bạn đồng thời giảm tối đa số thẻ tín dụng.

### ***3. Hãy sửa đổi cơ cấu tài sản***

Tài sản phát sinh chi phí cũng là một món nợ. Các tài sản không cần thiết, mang tính hình thức, có tính thực dụng thấp phải được thanh lý. Khi mua sắm hay sử dụng một tài sản nào đó, hãy tự hỏi: “Món này có thực sự làm cho mình hạnh phúc không?”. Tích lũy là hy sinh tiêu dùng hiện tại để chuẩn bị cho tương lai. Nếu số tiền tích lũy không bảo đảm cho một tuổi già an nhàn, bạn cần xem lại hiện tại bạn có chi tiêu quá mức không?

### ***4. Tăng thu nhập - giảm chi tiêu***

Tuổi 40 là tuổi quan trọng trong đời người, bạn cần có dũng khí để quyết định nhiều việc lớn. Hãy điều chỉnh từng hạng mục thu nhập và chi tiêu. Điều khó nhất trong việc giảm chi tiêu là tiền ăn học của các con. Mỗi gia đình, mỗi cá nhân có góc độ tiếp cận khác nhau. Bạn hãy cân nhắc kỹ giữa việc chuẩn bị cho con ăn học hay chuẩn bị tuổi già.

### ***5. Hãy quý trọng tiền vốn***

Nhìn chung, tuổi 40 là thời kỳ tìm kiếm, tích góp các khoản thu nhập lớn nhất. Nhưng thỉnh thoảng bạn nhìn thấy nhiều người dùng tiền mồ hôi nước mắt ấy quá dễ dãi và không hiệu quả. Đừng mù quáng chạy theo các trào lưu đầu tư vào đất đai, cổ phiếu nếu chưa có đầy đủ hiểu biết về chúng. Ở tuổi 40, nếu bạn dùng tiền vốn thất bại thì sau này bạn khó có thời gian thu hồi lại. Ở tuổi



40, bạn cũng cần loại bỏ lòng tham và tính ghen tỵ.

## ***6. Cần tham vấn ý kiến của các nhà tư vấn chuyên môn tài chính***

Ở tuổi 40, bạn phải quyết định các vấn đề về tài chính có ảnh hưởng sống còn hoặc ảnh hưởng quan trọng đến cả đời người. Vì thế, bạn cần tham khảo ý kiến chuyên môn của các nhà tư vấn.

Trước đây, khi lãi suất ngân hàng cao, bằng việc gửi tiền tiết kiệm bạn có thể kiếm được một số tiền đáng kể và ý kiến chuyên môn của các nhà tư vấn không mấy quan trọng. Ngược lại, hiện nay chúng ta đang ở thời đại lãi suất ngân hàng thấp và chuyển từ thời đại tiết kiệm sang thời đại đầu tư. Nếu quản lý tài sản bằng tập quán tiết kiệm cũ, bạn sẽ bị thiệt hại. Bạn cần có nhà tư vấn bên cạnh để làm giàu một cách an toàn.

## **ĐẦU TƯ Ở TUỔI 40**

Tùy theo mức độ chuẩn bị ở nửa sau tuổi 30 mà thương phẩm tài chính ở tuổi 40 sẽ khác nhau. Nếu tài sản đã được tích lũy ở mức tương đối, thì từ nửa sau tuổi 40 cần chuyển dần trọng tâm "làm giàu thêm" sang trọng tâm "giữ vững", hoặc ngược lại.

Tuổi 40 đa phần đã có nhà cửa, kinh tế gia đình ổn định. Do vậy, việc sử dụng hiệu quả số tiền đã tích lũy là điều rất cần thiết, nhưng đồng thời cũng duy trì các thương phẩm đầu tư lâu dài của tuổi 20, 30.

# CÁC VẤN ĐỀ CỦA TUỔI 50

Vào tuổi này, mọi việc đã ổn định nên bạn bắt đầu nghĩ đến chuyện nghỉ hưu. Bước vào tuổi 50, bạn sẽ chi nhiều hơn thu nên so với tuổi 40, bạn cần chú trọng hơn tới việc quản lý chi tiêu, cần chính thức và nghiêm túc kiểm tra lại tiền vốn dành cho tuổi già. Sự kiện tài chính ở tuổi 50 là chuẩn bị tiền dựng vợ gả chồng cho con cái và đón nhận việc nghỉ hưu. Tuổi 50 cần đặt trọng tâm vào những công việc sau đây và dồn sức chuẩn bị tiền bạc cho tuổi già. Ở tuổi 50, hãy xem bạn đã đạt được 90% tích lũy cho tuổi già hay chưa.

## **THẬN TRỌNG KHI ĐẦU TƯ VÀO LĨNH VỰC CÓ ĐỘ RỦI RO CAO**

Khi đầu tư vào tài sản có độ rủi ro cao, tuổi 20, 30 hoàn toàn có đủ thời gian để bắt đầu lại. Nhưng tuổi 50 lại khác. Giai đoạn này, nếu bị tổn thất nặng hay gặp trở ngại lớn về tài chính, cuộc sống gia đình và sự chuẩn bị cho tuổi già sẽ gặp nhiều khó khăn. Lời khuyên cho tuổi

50 là nên đầu tư vào các lĩnh vực có lãi suất thấp, nhưng có độ an toàn cao hơn là đầu tư vào lĩnh vực có lãi suất cao nhưng nhiều rủi ro, đồng thời luôn nhớ nguyên tắc: “không để tất cả trứng trong một giỏ”.

## **CẦN ĐIỀU CHỈNH, SẮP XẾP, THU GỌN TÀI SẢN BẤT ĐỘNG SẢN NHƯ NHÀ CỬA, V.V.**

Một trong những đặc điểm về tài sản ở tuổi 50 là bất động sản chiếm tỷ trọng cao nên phần không thể thiếu trong việc chuẩn bị cho tuổi già là điều chỉnh, sắp xếp và thu gọn bất động sản. Hiện tại, do giá bất động sản tăng vọt nên mọi người thích đầu tư vào bất động sản. Nhưng ngày mai thì sao? Tỷ lệ sinh đẻ thấp, dân số già đi nên xét về lâu dài, thị trường bất động sản không còn hấp dẫn đầu tư như quá khứ.

Hãy tham khảo những nội dung sau để ra quyết định xử lý hay sở hữu tài sản của bạn:

*Thứ nhất*, nhu cầu nhà ở phụ thuộc quy mô và tốc độ tăng dân số của vùng, miền, quốc gia. Dân số trẻ làm nhu cầu nhà ở tăng cao, dân số già làm nhu cầu nhà ở giảm xuống do nhiều người sẽ bán hay giảm quy mô bất động sản để chuẩn bị tiền vốn cho tuổi già. Khi đó, cung sẽ vượt cầu, lợi tức đầu tư vào bất động sản sẽ thấp hơn trước đây.

*Thứ hai*, văn hóa internet ngày càng phổ biến, thương mại điện tử, quảng cáo trực tuyến phát triển mạnh dẫn đến nhu cầu thuê mướn mặt bằng giảm xuống. Gần đây,

diện tích các chợ, siêu thị truyền thống và cửa hàng giảm xuống rõ rệt.

*Thứ ba*, nhu cầu về nhà, bất động sản phần lớn nghiêng về phía thu lợi đầu tư (do chênh lệch giá) hơn là thu lợi sử dụng (cho thuê) nên nếu không tạo ra được nguồn tiền phù hợp, bạn sẽ gặp khó khăn như phải chi trả tiền gốc lẫn lãi từ các khoản nợ vay ngân hàng, v.v... Ở tuổi 50 nếu thu nhập bị mất đi hay bị giảm xuống trong khi bạn sở hữu quá nhiều bất động sản, bạn sẽ gặp khó khăn về tài chính.

*Thứ tư*, hãy chú ý đến các chính sách quản lý đất đai, bất động sản của chính phủ. Các loại thuế như thuế chuyển quyền sở hữu, thuế thu nhập v.v. phải được tính đến khi bạn bán bớt bất động sản để chuẩn bị cho tuổi già.

Như vậy, ở tuổi 50, bạn cần xem xét việc giảm quy mô nhà ở hay chuyển ra sống ở vùng ngoại ô. Ở Hàn Quốc, ý nguyện chuyển quyền thừa kế cho con rất mãnh liệt. Dù bạn phải thực hiện quyết định nào, hãy sáng suốt giải quyết tốt vấn đề nhà ở để chuẩn bị tuổi già.

## **CHUẨN BỊ CUỘC SỐNG SAU KHI VỀ HƯU**

Nếu có sự chuẩn bị tốt, tuổi 50 sẽ sống tiếp 30 – 40 năm còn lại của cuộc đời trong an nhàn và hạnh phúc. Nghỉ hưu là thôi không làm việc nữa chứ không phải ngừng sống, do vậy tuổi 50 cần chuẩn bị trước việc làm sau khi nghỉ hưu, dù để kiếm tiền hay để sống có ích.

Trên thực tế, công việc sau khi nghỉ hưu sẽ làm bạn yêu đời hơn và tuổi già sẽ đến chậm hơn.

## ĐẦU TƯ Ở TUỔI 50

Tuổi 50 là giai đoạn cuối cùng chuẩn bị cho tuổi già. Điều cơ bản khi quản lý và sử dụng tài sản là tuân thủ nguyên tắc an toàn hơn là thách thức với rủi ro. Nói thế không có nghĩa là bạn chỉ đầu tư tiền bạc vào tài sản an toàn (tiết kiệm, công trái, v.v.) mà bạn phải hạ thấp mức lợi tức kỳ vọng của mình. Nếu biết sử dụng có hiệu quả các loại quỹ đa dạng, có thể thu được lợi tức hơn mức lãi gửi tiết kiệm không thời hạn. Sau tuổi 50, cần giữ nguyên tắc đầu tư an toàn. Trước khi nghỉ hưu bạn cần thanh toán hết tất cả các món nợ vay như tiền mua nhà, mua xe. Kiểm tra lại các khoản thu như tiền lương hưu, trợ cấp thôi việc, tiền gửi tiết kiệm, v.v.

Nếu thấy không bảo đảm được mức sống tối thiểu thì bạn nên mua bảo hiểm lương hưu tự nguyện trọn đời. Như thế bạn sẽ có thu nhập bảo đảm mức sống tối thiểu. Đây là việc làm đối phó với trường hợp tài sản sở hữu hay thu nhập của bạn hoàn toàn mất đi.

# MỤC LỤC

---

<i>Lời nói đầu</i>	5
<i>Bạn có phải là triệu phú?</i>	8
SONG SONG TIỀN HÀNH TÍCH LŨY VÀ ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ	16
NỢ CŨNG LÀ TÀI SẢN	31
TIỀN VỐN PHẢI ĐƯỢC BẢO TOÀN BẰNG MỌI GIÁ	41
“HỌC” LÀ BƯỚC ĐẦU TIÊN CỦA MỌI NHÀ ĐẦU TƯ	46
“ĐẠI DƯƠNG XANH” CỦA THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ	50
SAU 35 TUỔI HÃY MUA NHÀ	53
HÃY TRỞ THÀNH CHUYÊN VIÊN PHÁP LÝ VỀ ĐẦU TƯ	58
KHẮC PHỤC LUẬT BẰNG LUẬT	65
“BÀN TAY LỚN” TRONG THỊ TRƯỜNG ĐẦU TƯ LÀ CHÍNH PHỦ	70
TRIỆU PHÚ TRẺ LÀ CÁC “CHUYÊN GIA THUẾ”	77
TRONG ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU, “THƯỜNG THỨC” LÀ CHIẾN LƯỢC CAO NHẤT	83
NĂM NGUYÊN TẮC CHỌN CỔ PHIẾU TỐT NHẤT	91

ĐẦU TƯ RA HẢI NGOẠI - GÀ ĐẼ TRÚNG VÀNG	96
CHÚ Ý PHẬN TÁN RỦI RO KHI ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU	103
ĐỒNG ĐÔ-LA GIẢM GIÁ - CƠ HỘI ĐẦU TƯ CỦA BẠN	109
TRIẾT LÝ THÀNH CÔNG TRÊN THƯƠNG TRƯỜNG	117
NGƯỜI DẪN ĐƯỜNG VĨ ĐẠI	120
SỨC MẠNH CỦA QUY TẮC 72	125
HẠNH PHÚC GIA ĐÌNH QUAN TRỌNG HƠN	133
CÁC TRIỆU PHÚ TRẺ LÀ “CÔNG DÂN TOÀN CẦU”	137
HÃY CHÚ Ý TỚI THỊ TRƯỜNG BRICs	141
THIỆT LẬP MẠNG LƯỚI THÔNG TIN HIỆU QUẢ	146
MUỐN THÀNH CÔNG, BẠN PHẢI ĐI ĐẦU TRONG SỰ PHÁT TRIỂN CHÍNH MÌNH	151
BẢY THÓI QUEN CỦA CÁC TRIỆU PHÚ TRẺ HÀN QUỐC	155
CHUẨN BỊ CHO TUỔI GIÀ NGAY TỪ TUỔI 20	159
TUỔI BA MƯƠI	162
TUỔI 40 - BƯỚC CHUẨN BỊ ĐỂ ĐÓN TUỔI GIÀ	166
CÁC VẤN ĐỀ CỦA TUỔI 50	170

PARK YONG SEOK

 **BÍ QUYẾT  
THÀNH CÔNG**

**CỦA CÁC  
TRIỆU PHÚ TRẺ  
HÀN QUỐC**

First News

*Chịu trách nhiệm xuất bản:*

Tiến sĩ QUÁCH THU NGUYỆT

*Biên tập :* Hoàng Anh

*Trình bày :* Ngọc Trí

*Sửa bản in :* Thạch Duy

*Thực hiện :* First News – Trí Việt

**NHÀ XUẤT BẢN TRẺ**

161 Lý Chính Thắng - Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: 9316211 - Fax: 8437450

---

In 3000 cuốn, khổ 14,5 x 20,5 cm tại XN In Công ty Văn Hóa Phương Nam (160/13 Đới Cung, Q.11, TP. HCM). Giấy ĐKKHXB số 870-2007/CXB/02-145/Trẻ - QĐXB số 720B/QĐ - Trẻ, cấp ngày 30/10/2007. In xong và nộp lưu chiểu quý II/2008.