

# COCAUVON – 4 Mảnh Ghép Của Sự Giàu Có: Tài Sản, Nợ, Dòng Tiền, Thanh Khoản

## Tài Sản.

Người giàu không phải là người kiếm được nhiều tiền nhất mà là người hiểu rõ về 4 yếu tố này, Trang sẽ chia sẻ với anh chị và các bạn 4 yếu tố cốt lõi, đó là tài sản, nợ, dòng tiền và thanh khoản.

**Bây giờ chúng ta hãy cùng tìm hiểu về yếu tố đầu tiên, đó là tài sản:**

Hiển nhiên, tài sản chính là yếu tố nền tảng để có thể đánh giá được vị thế tài chính của anh chị, nhưng có một sự thật gần như 90% người Việt không biết, đó là không phải tất cả các loại tài sản đều có giá trị ngang nhau.

Trang sẽ cho anh chị một ví dụ rất thực tế: Anh Thành ở Hà Nội sở hữu một căn nhà 20 tỷ tại Hồ Gươm, nghe thì có vẻ rất giàu phải không, nhưng khi vợ anh bị tai nạn và cần gấp 500 triệu để phẫu thuật, anh Thành lại phải vay nóng với lãi suất 20% bởi vì anh chưa kịp bán nhà.

Đây là lý do tại sao điều quan trọng không phải là anh chị đang có bao nhiêu tài sản, mà là chất lượng và tính thanh khoản của tài sản đó như thế nào.

Đầu tiên, cần nhìn rõ về tính thanh khoản của tài sản: nói đơn giản, đó là khả năng biến tài sản thành tiền mặt nhanh hay chậm. Nó có 2 nhóm chính:

– Nhóm tài sản ngắn hạn là những thứ có thể bán ngay trong vòng 1 năm, đó có thể là tiền mặt, tiền gửi tiết kiệm: ưu điểm là khi cần gấp thì vẫn có thể có tiền ngay, nhưng nhược điểm là lãi thấp, thậm chí còn có thể thua lạm phát, tiền gửi tiết kiệm thường chỉ có 4-5% một năm trong khi lạm phát đã ở mức 8-10%.

– Còn nhóm tài sản dài hạn là bất động sản, cổ phiếu, quỹ đầu tư: ưu điểm là giúp anh chị tăng được giá trị tài sản trong nhiều năm, giúp chống lạm phát hiệu quả, nhưng nhược điểm là khi anh chị cần gấp thì khó có thể bán đi được, đặc biệt là đối với bất động sản.

**Để giúp anh chị dễ hình dung, dưới đây là 5 mức độ thanh khoản của các**

**Loại tài sản. Từ đó sẽ giúp anh chị xây dựng một danh mục tài sản cân bằng giữa khả năng an toàn và khả năng sinh lời.**

### **Tài Sản Cố Định:**

Đầu tiên phải kể tới nhà ở, đây là nơi không chỉ để ở mà còn là một kênh tích trữ tài sản hiệu quả, bình quân trong vòng 10 năm qua, nhà ở đã tăng giá trị từ 8-15% và cao hơn mức lạm phát thông thường, thường khi định giá nhà, người ta sẽ trừ đi khoảng 8-10% so với giá thị trường để có được một mức giá khách quan hơn.

Thứ hai là đất đai: đất đai là một tài sản còn tuyệt vời hơn về khả năng tăng giá mạnh trong dài hạn, đặc biệt là những nơi có hạ tầng phát triển, ví dụ như đất Đông Anh hồi năm 2015 có giá khoảng 20 triệu đồng mỗi mét vuông. Tuy nhiên đến thời điểm này, có những nơi đã tăng lên từ 80 đến 150 triệu đồng mỗi mét vuông, tuy nhiên, có một điều cần lưu ý là không phải đất đai lúc nào cũng có thể chuyển thành tiền mặt ngay lập tức được.

Thứ ba là xe hơi: xe hơi thì khác hẳn, chỉ cần chạy xe ra khỏi showroom thôi thì giá trị xe đã giảm ngay từ 10-15%, sau đó mỗi năm còn giảm thêm từ 10-20% nữa, xe hơi chỉ phù hợp cho mục tiêu sử dụng chứ không phải mục tiêu tích lũy tài sản, ngoại trừ một số trường hợp đặc biệt như các đại gia sưu tầm siêu xe.

Điều anh chị cần lưu ý là những tài sản cố định thường có tính thanh khoản thấp, thường sẽ mất ít nhất từ 3-6 tháng thì tài sản mới có thể thanh khoản được, vì vậy, anh chị không nên chôn quá 70% giá trị tài sản của mình trong nhóm này.

### **Tài Sản Đầu Tư: ở đây có 2 nhóm chính.**

Nhóm tài sản ngắn hạn bao gồm cổ phiếu, chứng chỉ quỹ hay tiền cho: anh chị đã phần có thể bán và thanh khoản các loại tài sản này tương đối nhanh.

Nhóm thứ hai là tài sản dài hạn như trái phiếu hoặc bất động sản cho thuê:

– Cổ phiếu thường mang lại lợi nhuận từ chênh lệch giá hoặc cổ tức, tuy nhiên rủi ro của nó có thể cao hơn.

– Trái phiếu sẽ an toàn hơn và phù hợp với những người thích sự ổn định, an toàn và mong muốn có dòng tiền đều đặn.

– Quỹ đầu tư giúp đa dạng hóa rủi ro và phù hợp với những người ít thời gian nghiên cứu thị trường.

– Bọt động sản cho thuê là kênh có thể tạo dòng tiền hàng tháng từ 9-10% một năm, đồng thời vốn có tiềm năng tăng giá trong dài hạn.

#### 4 Cách Tối Ưu Tài Sản.

Tóm lại, anh chị cần nhớ có 4 cách để tối ưu tài sản và gia tăng vị thế tài chính của mình.

– Thứ nhất, đa dạng hóa tài sản, đừng bao giờ để hết trứng vào một giỏ. Nếu 90% tài sản của anh chị đang nằm ở bọt động sản thì hãy chuyển một phần sang cổ phiếu hoặc quỹ đầu tư.

– Thứ hai, nên tăng dần tỷ lệ tài sản đầu tư để có thể giữ được mức lợi nhuận cao hơn trong dài hạn.

– Thứ ba, đây là điều rất ít người chịu làm: đó là định giá lại tài sản định kỳ mỗi 1-2 năm để biết được giá trị thực của tài sản đang là bao nhiêu.

– Thứ tư, hãy thanh lý những tài sản không tạo ra dòng tiền hiệu quả.

#### ☐ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một nỗi sợ vĩ mô cực lớn

↓

Tạo cảm giác: “nền kinh tế đang bước vào một giai đoạn bất thường”

↓

Đập thủng vào một dữ kiện đo chỉ cực mạnh

(xuất siêu → nhập siêu)

↓

Liên tục nhấn mạnh tính lịch sử

“chưa bao giờ”, “10 năm gần nhất”, “lần đầu tiên”

↓

Nhét dữ kiện ngắn, mạnh, dễ gây sốc

(USD, dự trữ ngoại hối, lãi suất, Fed, tỷ giá, dòng vốn)

↓

Biến một vốn để kinh tế thành phần ứng dây chuyền toàn hệ thống

**Nhập siêu**

→ mọt USD

→ áp lực tđ giá

→ áp lực lãi suất

→ ngân hàng siết thanh khoản

→ doanh nghiệp giảm lợi nhuận

→ chứng khoán suy yếu

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ Việt Nam → Fed → dòng tiền toàn cầu

↓

Dùng Mỹ và Fed để nâng độ nghiêm trọng của câu chuyện

“Fed tăng lãi suất” = Việt Nam buộc phải phản ứng

↓

Không phân tích học thuật

Mà kđ cảm giác “mọi thứ đang bắt đầu khó khăn hơn rất nhiều”

↓

Biến dữ kiện kinh tế thành cảm xúc đầu tư

↓

Không bán cổ phiếu trực tiếp

Mà bán

– nỗi sợ chu kỳ

– tư duy phòng thủ

– chiến lược giữ tiền

– góc nhìn vĩ mô

↓

Kết bằng cảm giác

**“giai đoạn tiền rồ đã qua rồi”**

**hoặc “thị trường đang bước vào thời kỳ cực khó”**

### **□ FORMAT NÀY CỰC MẠNH CHO**

- 1 Content chứng khoán vĩ mô**
- 2 Phân tích chu kỳ kinh tế**
- 3 Video tài chính không hoang**
- 4 Storytelling dòng tiền toàn cầu**
- 5 Content lãi suất t giá Fed**
- 6 Documentary tài chính**
- 7 Content chỉn lược phòng thủ**

### **□ NÓ HIỆU QUẢ VÌ**

- Không viết kiểu sách giáo khoa**
- Không phân tích hàn lâm**
- Không cần thuật ngữ phức tạp**
- Nhưng tạo cảm giác liên kết toàn hệ thống**

### **□ CỐT LÕI KIỂU VIẾT NÀY**

- Không kể tin tức**
- Không đọc số liệu**
- Mà kể cảm giác của một nền kinh tế đang bị siết lại**

### **□ DNA CỦA PHONG CÁCH NÀY**

**Fed tăng lãi suất**

- áp lực t giá**
- áp lực thanh khoản**
- áp lực ngân hàng**
- áp lực doanh nghiệp**
- áp lực chứng khoán**

Tức là

không nhìn còng phiếu trước

mà nhìn dòng tiền hệ thống trước

▣ ĐIỂM MẠNH NHẤT

Người xem không cảm giác

“đây là video dạy tài chính”

mà cảm giác “đây là lời giải thích vì sao mọi thứ đang xảy ra”

▣ MUỐN NÂNG CẤP HƠN NỮA THÌ

– Giải lập từ

– Tăng câu ngạn

– Thêm ví dụ đời thực

(container, USD, doanh nghiệp, ngân hàng, lãi vay)

– Thêm chi tiết cụ thể có hình ảnh

↓

KHI ĐÓ CONTENT SẼ

– căng hơn

– thật hơn

– cinematic hơn

– giống documentary tài chính vĩ mô hiện đại