

小户型投资存在以下一些不容忽视的问题：1、小户型总价较低，但实际上单位价格并不低。项目一般处于市中心，地价高，加之小户型销售火爆，开发商不断提高单价，后市预期的升值空间被开发商压得越来越小。若投资者的心理价位也相应增加，出租价位增高，租客相应就会较少，使得一些高价小户型项目的投资短期套现越来越难，出现高空置的现象。若某些投资者急于收回成本，低价位出租，造成投资回报率的下降和投资回收期的延长。2、承租群体的数量难以确定，小户型主要是为了适应单身或两个以上的人居住，它界定了一个特殊的租户群体，而这样一个承租群体是随时波动的量；另外，许多人投资小户型，主要是看中其高回报。高回报是通过高租金来实现的，真正能够长期租得起这种房子的人还不如用两年的租金按揭买套属于自己的房子。那么真正可能租这种房子的人就是暂时在这个城市生活的外地高薪阶层。但是这个量到底有多大实在不好确定，这在很大程度上带来了投资风险。3、中国政府放宽了对二手房进入市场的限制，房源的增加、二手房市场的活跃给小户型的出租转售带来了不利。4、由于面积小，很多小户型的设计并不合理。功能不完善，采光、朝向等存在问题，有些甚至是通过存量房、烂尾楼改造而成的。