## 

理财

浣滆

鍙戝竷浜庯細2006/11/05 12:50

在日华人中想在回国内投资买一小户型的房子拿来出租,但又担心小户型越来越多,以后租不起价,所以举棋不定。

理财专家是这样分析的:小户型作为投资工具,具备这样一些优点:1、总价低、首付低、月供较少。这样一来,投资者的还款压力小,容易实现以租还贷。2、投资回报率较高,有增值潜力。和大户型相比,小户型的单位租金更高,小户型投资者可以用相对低的投入获得相对高的投资回报率;相对于投资股票、债券来说,投资小户型的风险更小、收益更稳定;对于大多数自住型客户而言,小户型是一个过渡性产品,以后有了更大、更舒适的房子后,小户型易于出租或转售;另外,小户型楼盘的位置大多靠近市中心,有利于物业的增值。

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。