Topic: 房地產市場裡的玩具

花開再怎麼燦爛也會有凋謝的時候，市場再怎麼樂觀也會有結束的時間，在房地產市場裡，滿足了自用的需求後，多餘擁有的房地產，不是投資，就是生活以外的玩具；從豪宅、辦公室、店面、一般住宅、別墅、小套房、農舍、農地、山坡地、溫泉套房、海邊套房等等，除了自用，就是投資，或是生活的一部分。然而，『有錢任性、沒錢認命』，有錢的時候瀟灑買進，缺錢時，不計一切殺出，利率低時有撐，擁有時間會長些，但看不破、捨不得時，玩具就是使你從雲端墜落的殺手!

鄰居 5 年前投資買入台北市捷運旁的小套房，收益 2.5%，5 年後售出虧 200 萬出場；朋友 5 年前 2 億買進陽明山別墅，現在開價 4 億乏人問津，10 年前買的溫泉套房，沒租沒用，小賺出場；企業家買農舍投資，光是室內裝修的成本就大於買進時價的 5 倍，目前也僅能自用等機會出場，但投入的裝修資金已經回不去了。另有投資客在市場高峰時買進桃園地區農地，未來不會市地重劃，目前仍套牢、脫手困難；10 年前投資客掃入店面、豪宅、廠辦，現在處於必須降價才能出售，換到資金回來，猶如一場由熱鬧高峰墜落地面的血淚史!

市場名言:沒有出售不了的房地產，只有割捨不了的價格，此時似乎也派不上用場，買不動產玩具得要有長期持有的能力，是投資，得要有專業的眼光，並且口袋要深，手腳要

快，但若是地段不對、產品不對、價格不對，即使是玩具，也得付出代價，乏人問津就是悲慘的結局!

很多人都想參與房地產投資遊戲，因為獲利誘人，有能力的買土地，錢少的則買房子，尤其蛋黃區的小套房，是門檻最低的投資商品，到底可不可以投資?我的意見是，小套房是屬於過渡性的產品，是用『總價』掩蓋不合理『單價』的產品，若為自用，可以考慮；若是投資，則要考慮低價，投報率要高，一般而言，高檔買到的皆是套牢的命運，投資小套房要獲利，一定要選在市場低迷時，靠收益來渡過盤整不漲的時間。

但小套房畢竟並非屬於終其一生自用的產品，若為投資則不建議，因為『擁有容易、分手難』，收益少、風險大，若是同樣的總價，不如投資附近 4、5 層樓的公寓，較容易有獲利機會!