漫談房地產投資

文◉鄭俊國　插繪◉小魚

我想每個人在做一件事時，都有一個強烈的動機在背後推動著。在許多的投資中，我獨鍾情於房地產，而在這方面的投資，也花了不少金錢和時間。今天會想走這條路，是有原因的。

我父親有個習慣，孩子考上那兒的學校，就在那兒買房子，交給孩子去處理，一方面可給孩子住，另一方面，可部分出租，收些租金供作生活費。記得十三、四年前，我每個月就可收到三千六百元的租金，算是很富有了。後來，畢業到台北，就把它出售，買下現在的診所，之後，還剩一些錢就當結婚和開業的資金。初期的日子，倒也過得不錯，可是總



覺得有些遺憾，因爲在巷子內（那時實在買不起馬路旁的店面），診所收入方面顯得不很穩定，於是想積極購買一間店面，和一間坪數大一點的住家。剛好這時時機不錯，加上我認識了一位好朋友，他對這方面很行，種種因素之下，便從那時起一頭栽進房地產的行業。原先只是做房屋買賣，再來是組織公司作仲介服務，現在則組織小型建設公司。

有人看到這兒，也許會說：「我想看的不是這些，而是到底屋價是會漲還是會跌？」其實，任何一位專家都無法確定。11月分的財訊雜誌有篇報導指出：台灣的空屋率高達20%，這種水準在美國已是一個大危機了。但有些人則認爲六年國建完成的前兩年，可能物價波動很大，造成通貨膨脹，到時屋價又要上漲了。總而言之，目前形勢看壞是普遍被認同的。整體來看雖然不好，但有些區域發生的現象，卻剛好相反，以我們熟悉的天母、石牌地區來說，去年30坪的中古屋還有四佰萬元，到今年11月，如果在五百五十萬元上下，馬上就被賣掉了，依我看，這地區的房屋因需求性高，抗跌性也強。在我家鄉龍潭的同一地點3月時是四佰七十五萬，到現在11月，已經漲到五百五十萬。因此，即使是很不好的情況下，有些地區的房價還是在漲。

那麼到底可不可以往房地產投資呢？在問這問題前，我須反問：

1.您對這方面的投資、動機和興趣強不強？

2.您在房地產事業方面的人脈關係建立了嗎？

3.財力和財務結構健全嗎？

如果動機和興趣不強，即使賺了錢也不見得很高興，第二點，今日人脈關係的重要性已經超過了（Know－How）技術和方法，因爲現在複雜的社會裡，單槍匹馬的時代已經過去了，很多事業都需要用集團的力量，（不管是大集團或小集團），在集團中，人力、人才、財力和資源都可集中，以強勢而持續的攻城掠地。當然集團的另一個好處就是資訊靈活，危機來臨時，可以比個人知道的早些，要溜也快；即使溜不掉，因爲財力的關係，也可熬到下一個上漲波。個人的財務結構如果不健全，也很難跟人玩這種遊戲，因爲房地產進出的金額，有時確實蠻大的，一旦被套住，就不好玩了。

前些天，喝了些葡萄酒，拿起雜誌，看到一幅畫好感動，馬上把水彩、筆、紙準備好就開始畫起來了。畫到二點多，我自己覺得畫得不錯，那時感覺好有成就，那一瞬間，我覺得比起投資房地產所獲得的成就感更好、更高興。

人生，只有賺錢才是快樂者嗎？

