



為何投資舖位

回顧過去十年舖位市場發展，足以證明舖位投資價值之高。在過去十年中，總體上舖市共經歷過兩次低潮，分別為九五年及九七年，這兩年間，舖位物業價格均在低位徘徊，但兩次低潮均只為時甚短，約一至兩年左右，其後舖市價迅速復甦過來。

縱觀九七年代舖市高峰期，不難發現當時炒作風氣熾熱，以確認人身分轉售個案比比皆是，且整體投資市場亦瀰漫著一片投機氣氛，故當金融風暴來臨時，整體舖市自然亦難以抵禦這股狂風。

很多人說舖位買賣是高風險高回報的投資，但對心水清的投資者來說，舖位買賣其實是眾多物業投資中較穩健而回報率較高的投資，主要原因有：

1. 供應有限

舖位供應有別於住宅供應，在主要旺區的舖位供應(尤其是地舖)都不能因重新發展而大量增加。所以絕不會好像住宅供應那樣，因大量供應而導致供求失衡，價格下跌。

2. 穩定回報

由於舖位供應有限，即使整體經濟氣氛較差，商舖單位始終有其承接力，再加上不同潮流食品引進，例如過去的葡撻、冰沙、芝士蛋糕等等，都導致舖位租務市場有一定需求，有需求自然就有好的租金回報。

3. 市場競爭

踏入 21 世紀各種產品及牌子的競爭日趨白熱化，某些牌子願意付出昂貴的舖租在旺區設立專門店，從而提升形象及宣傳效力。例如 Omega、Philip 均在廣東道開設專門店，使其品牌曝光率增加。

4. 利率低企

在過去數年的經濟低迷情況下，各國各家金融機構均調低利率以刺激經濟及消費，導致利率處於歷史性新低。踏入 2004 年，香港匯豐銀行更將存款利率調低至 0.001%，即 10 萬元存款每年只有 1 元利息。反觀舖位投資，普遍都最少有 5-6% 租金回報。在這麼大的分別下，舖位投資自然是較佳的選擇。

當然，這個世界是沒有必賺的投資，所以投資者在選擇投資項目時，必須考慮自己可以承受的風險及資金狀況。而諮詢專業的舖位投資顧問，更可減低風險，增加回報。