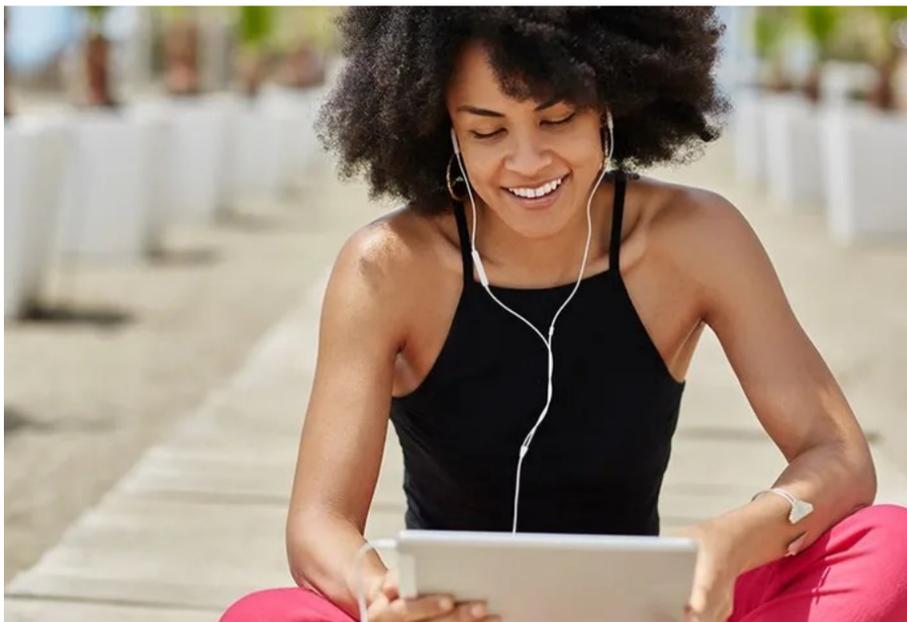


让你的房子成功翻新出售的5个简单提示



如何找到你的第一个出租房屋
几年前，大富翁自己的克雷格库洛普才开始投资。但到目前为止，他拥有几处房产，已经惊人的出租了三栋房子，并且在不到两年的时间里，他的净资产增加了35万美元，更不用说还清了8.5万美元的助学贷款。

大口袋播客联合主持人大卫·格林和我采访了克雷格，谈谈他的新书。房屋出租策略，以及他如何通过使用这种房地产投资方法向财务自由冲刺。

在一个潜在的房屋出租案例中探索什么？

那么，他想要在房子里出租房间吗？这是克雷格要说的。

我想每个人都在寻找不同的东西。但我个人想要的是，我真的很喜欢你按房间出租的单身家庭策略。我从来没有真正提升过我的生活方式，所以我完全可以继续这样做。

我要用每一美元找到最多的卧室和浴室。在丹佛地区，我要找有5张床和3个浴缸的房子，大约35到40万美元。那是我最喜欢的地方。我知道如果我按房间出租的话会有现金流。

你将得到1000美元的现金流，超过房产抵押贷款的那类财产。另外，我想要一个我可以有很多选择的地方。也许我可以从上向下的截下来，稍后再进行 Airbnb。或者我可以把它作为一个全日租房出租，因为我可能不想再在一个房产里管理5个人了。它也必须作为一个固定的租金。现在，它可能不会很好地起作用了，但它仍然需要工作，以便我可以坚持下去。

我个人也会根据进展的方向来寻找地点。然后，我基本上就去下一个小区。那里的房价还没有升值，但你知道房价会升值的，因为他们一直在这样建造。我不认为他们只会围着我的邻居转，你知道的，所以，把你放在那里。

我也在寻找自行车道。我还在骑自行车上班。我还是这么做的。再次，这消除了整个交通成本，这可能是人们的第二大开支。

所以，通过房屋出租和减少交通费用，你就可以通过这两件事节省了50%的收入。

在哪里找到交易
接下来，我问克雷格，他在哪里能找到这些房产？他在看美国职业足球大联盟吗？或者他在寻找交易方面更有创造力？

我直接上大联盟。我认为有了这个房屋出租策略，每一笔交易都能奏效。只是对我不起作用。在财务上，我认为在35万到40万美元的区域，每笔房产交易都有5张床和3个浴缸，它们都能有效的出租。你每一次都要至少付700到1000美元的房屋抵押贷款。

然后，我看看房子说，“好吧，我想住在那里吗？如果我搬出去有人想住在这里吗？停车情况如何？”

所有这些事情。改进的地方在哪里？进步的道路在向那个方向发展吗？我只是看看房子，然后用那种方式来评估。

主持人之一大卫·格林问克雷格：“你能给听众定义一下你所说的进步之路是什么意思吗？”

基本上，城市倾向于向大方向发展。

我要以丹佛为例，因为那是我住的地方。丹佛的中心就在商业区。如果你去丹佛南部，虽然它已经被开发了。但在在我看来，这是过去的事了。未来在丹佛北部。

比如，看看里诺。里诺是丹佛的一个地区，五年前，你不会踏足这里，因为你可能会被杀。但现在，它是这个城市最受欢迎的地区之一。

所以，我继续往北走，因为很明显丹佛正在往北走。我就在里诺北部，那里的房产价格很便宜，但我仍然可以控制租金。不完全一样的租金，里诺可以值得投资，但房价仍然远远高于我可以得到的房产抵押贷款。

这就是为什么说知道这个城市计划做什么是很帮助的。

例如，丹佛市正计划在丹佛北部建设一座帝国大厦。我相信我的财产不会因此而受损。这将带来大量的工作，人们希望有一个住得离工作近的地方。

为什么要考虑长期战略

接下来，我想知道克雷格对这些房产的长期计划是什么。比如说，他买了一套独栋的房子，出租卧室，住在其中一间卧室里一切都很好。他赚了很多钱，还过着免费的生活。然后，他有了女朋友、妻子、丈夫或其他什么。他想搬出去。

也许他在另一个城市找到了更好的工作。他想搬出去。那他会怎么做？就继续在卧室旁边出租？他会怎么分析呢？

这取决于我的生活中什么时候发生的情况。如果现在发生这种事，我会说我会搬出去，我会把我的房间租出去。事实上，我有几个物业经理，他们可以按房出租物业管理。他们很难找到，但你得继续找，继续找，继续找。你会找到一个愿意这么做的人。这可能是我首先要尝试的。

如果那不管用，我也会看房子，以确保它也会作为一个整体单独出租，仍然能够支付超过我的房产抵押贷款（也有足够的房间支付费用）。所以，我拥有的房子是双向的。但这只是一种更有利可图的按房出租策略。

只要我能从我的钱中提取最大的一部分，我就想这样做，直到我决定如果工作太多，我不想再这样做了。然后，我可以轻松的袖手旁观。

人们总是想知道如何分析，他们应该选择怎样出租房子。我告诉人们克雷格提到的同样的事情：从两方面分析。

把它当作你住在那里来分析，因为你可能会（我的意思是，你会的，你是房屋租客）。但也要分析它，好像你不会住在那里，因为你不会永远住在那里。

那么，你想现在就买一套真正合情合理的房产，然后搬出去，你的钱就会突然

每月损失1000美元？那太糟糕了。所以，从两个方面来分析。

当我们分析这笔交易时，很多时候数字太多了。你有月供，抵押贷款，保险，税收，空缺，资本支出，所有的东西。所以，我坚信，你需要在房产抵押贷款上有一定的门槛，这样交易才能奏效。我的门槛是500到1000美元或更多。

但这会因你所在的城市而异。而且它也因房屋而异。在老房子里，我想要一个更高的门槛，因为这样会有更大的空间来支付这些费用。而在一个更好的房产，这是一个有点新的房子，你不需要那么高的储备。

但这种差别越大，交易就越好。我不认为有什么案例不是这样的情况。我只是认为人们都被这些数字所吸引。他们花了好几个小时来分析交易，而我认为直接进入一个房产更容易。我说：“好吧，我知道我可以为这个房产拿到3500美元的租金。我的房产抵押贷款大约是2200美元。我房产抵押贷款赚了1300美元。太好了！”

大卫补充道，当你从真正拥有房产并赚取收入的人和向你出租房间的人的角度（因为他们真的也在省钱）来理解房屋出租行为时，当你看到它对每个人都有好处时，你真的很想知道为什么世界上的每个人都不这么做？为什么这是我们必须告诉人们的秘密？太神奇了！

融资如何影响一切

对于房屋出租，一些银行有3, 3.5, 4, 5%的自有房屋贷款首付，这意味着你必须住在这个房子里。

我问克雷格，“为什么我不能说我要住在这房子里，拿到3%的首付，然后不搬进房子里住？第二，为什么我不能每个月或每个星期都这么做呢？一遍又一遍地，什么能阻止我？”

好吧，银行诈骗就是为了阻止我。或者房产抵押贷款欺诈，我应该说。如果银行真的抓到你，那就是五年监禁。我想更糟的是，我的意思是，想象一下坐在监狱里的人就在杀人犯的旁边。他问：“你做了什么？”你说，“哦，我不是住在我说要住的房子里。”

你在监狱里看起来像个懦夫。所以，真的没有办法。

这是真的，但从积极的方面来说，我告诉他，当你在监狱里的时候，你不仅可以得到你的住房，而且也不必为你的食物付钱。没有旅行费用，没有汽车费用。这甚至可能比无家可归要好，如果你无家可归，你还得为食物买单。

“监狱出租房……”克雷格说。“我喜欢。”

你对房屋出租有什么问题吗？

券商代理 投资顾问 **袁博士为您一一解答** 5-161

- “股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
- “银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
- 市场联动型定期存款(本金FDIC insured)
- 如何给股票指数投资设立保护机制？

Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning

赖志成 注册税务师
Enrolled Agent
独立保险代理人
Independent Insurance Agent

代理多家A级保险公司

- 提供个人，自雇及小型公司的税务申报
- 代回信件和代与查帐人员交涉
- IRS eFile Provider, 免费电子传送税表
- 汽车保险
- 房屋保险
- 商业保险

电话: 240-476-0382 传真: 240-780-9176
Email 地址: zhicheng.lai@gmail.com 5-088

为您 **保驾护航**

纽约人寿 《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择

个人及公司保险

- 人寿保险 ●养老金保险 ●资产规划
- 伤残收入保险 ●长期护理保险

并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险, 老人附加医疗保险

Agent, New York Life Insurance Company

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
二十八年专业经验

703-628-2608(手机) 703-723-1299(维州办公室)
Email: fyuan@ft.nyl.com 301-214-6793(马州办公室)

6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817 5-071