

# 贷款什么时候还清才合算?

黑客攻击并不是房地产行业常见的技术。这是一种非常不同的分析交易的方式和看待债务的不同方式。在讨论如何进行此分析之前,让我先讨论杠杆的重要性。

## 杠杆和三种杠杆

作为房东,使用杠杆是有道理的,可以获得银行贷款,这样你就可以尽可能少地使用你自己的钱。在我们现在的低利率环境下,这是完全有意义的。当你可以用银行的钱来代替的时候,为什么要用你自己的钱支付低于4%的利率呢?然后你可以把你的钱分散在几笔交易上,更快地使你变得更富有。

但大多数投资者并没有意识到杠杆有三种类型:正杠杆,中性杠杆和负杠杆。顺便说一下,负杠杆率不一定等于负现金流。这并不意味着你的钱没有它应该的那么努力。但我跑得比自己快。

当投资者想到杠杆时,他们想到的是利率。如果投资回报率是10%,银行的利率是4%,投资应该是好的,是的,理由是有6%的息差,因此,投资是有意义的。作为一名背景工程师,现在是一名私人放贷者,我意识到投资者错了。利率不是应该关注的正确数字。

## 正确的号码

正确的号码是多少?这是贷款常数。你到底在说什么?

贷款常数是你每年承担的债务金额除以贷款金额。在纯利息贷款中,贷款常数等于利率在常规贷款中,贷款常数包括本金支付,因此贷款常数高于利率。

## 我们举个例子

假设你想从401K贷款10000美元,你会用它作为房地产交易的首付款。假设,这笔交易能给你12%的投资回报,那么你每年就能从这笔交易中得到1200美元。你的401k供应商说,你可以借1万美元,利息只有2%,贷款在3年内到期。你开心的笑着告诉自己,这真是太棒了!我会做10%的传播对吗?错了!这就是原因,你的1万美元按2%的利率计算,只需3年就可以付清。假设贷款没有摊销,计算贷款常数的方法如下:

$[\$10000 + (\$10000 \times 2\% \text{利息/年} \times 3 \text{年})]$  除以3年=3533.33美元/年债务支付。然后,除以10000美元的投资,等于35.33%的贷款常数。

如果,你只得到1200美元/年的回报率,或12%利率,当你扣除35.33%的贷款常数时,你会得到23.33%的负杠杆率。实际上,你前三年的亏损是每年2333美元。如果你期望的是正的现金流,你只需要计算一下你

的贷款常数,那你一定会感到非常吃惊。

投资者有时会选择15年偿还一笔投资贷款,有时他们想在10年内还清贷款。请谨慎!想早点还清不一定聪明。为什么?因为当你发现你真正的利率差时,你可能处于负杠杆区域。让我们举一个更复杂的例子:(对于那些讨厌数学的人来说,现在你可以去拿你的计算器了。)www.meifang8.com

假设你有一处房产,你可以花10万美元购买,它有10%的上限利率。这意味着它每年产生1万美元的净营业收入。假设你能以95%的购买价格以4%的利率获得联邦住房管理局的贷款。你有三个选择:

选择A:在10年内还清贷款。

选择B:在20年内还清贷款。

选择C:仅利息贷款。

哪笔贷款有意义?假设你的目标是创造尽可能多的正现金流。让我们计算贷款常数。

选择A:你可以用抵押贷款计算器来计算。贷款金额95000美元,利息4%,摊销期:10年或120个月。月供为961.83美元或月供为11541.95美元,贷款利率为12.2%。

选择B:每月付款等于575.68美元或贷款常数为7.3%。

选择C:显然是4%。

## 总结如下:

选择A中的现金流为负,选择B和C中的现金流为正。如果您的目标是获得尽可能多的现金流,选择C将给您最大的利差。如果你能在3年内把房子卖掉,那就只需要选择C就行了。

然而,如果你想长期保留房产,选择B更有意义,这样你可以在20年后还清贷款并获得更多的现金流。或者你可以选择C,只需支付额外的款项,还清本金。这样做,您将保护自己免受租金下降,或房产净营业收入出现无法控制的情况,而降低收入的可能。例如,如果房产税突然增加,而现在你的上限利率降到6%,那会怎么样?选择B的贷款利率为7.3%,意味着你将处于负现金流区域。但是,如果你最大化你的差价,你仍然可以在经济繁荣时期支付本金,并且选择在经济萧条时期支付利息。

最终,投资和决定是尽早还清贷款还是延迟还清你的抵押贷款,这是你个人的投资决定。我希望这篇博文能告诉你如何计算实际的息差,它是从一个未知的数字开始的,这个数字叫做贷款常数。

文章来源:网络,无法核实真实出处,如有侵权,请联系删除。



**房地产专版**

1-124

**维州全职房地产经纪**

**孙辉 Mark Sun** Samson Properties

为您服务! 觅得梦想家园 / 理想投资物业!

\$\$\$分享佣金! 提供过户帮助! \$\$\$

卖房佣金4.5%起收,买房佣金1%起退,根据房屋价值可商讨。节省您的卖房和买房成本。

新旧房屋买卖,租赁,免费提供房屋市值评估报告

(202)361-9756 Email: marksunrealty@gmail.com

**金牌房地产经纪人**

**徐捷 Jane Shue** Profound Realty Inc. (301)-217-9667(O)

**杨莉 Lily Yang** (301)-213-3051(C) janeshue@gmail.com

240-731-8116 (C) lilyyanghomes@gmail.com

您的需要=我的需要 您的烦恼=我的烦恼 您的房子=我的房子 您的微笑=我的微笑

\*Silver Spring,大型连栋屋,双车库,阳台,6年新,交通方便,近FDA,\$398,000.00最低要价!  
\*Potomac,银行拍卖! 独栋,三层,近6000sqft.占地面积2亩,\$1,050,000.00,低于市场价!  
\*Va, Great Falls,学区一流,5房,4浴,3车库。三层近7000sqft.占地面积1.5亩。\$1,200,000.00。10年新!  
\*商业地产投资! 生意买卖! 铺位出租! 服务一流! 欢迎咨询! 1-008



**安居房屋检查** 1-174

州政府注册房屋检查师执照  
美国ASHI协会会员  
AARST & NRPP 认证氦气检查师  
红外成像房屋检查  
高额保险

**检查包括:**  
房屋结构,屋顶,阁楼,地下室,室内外,门窗,车库,厨房卫浴,水电设备,冷暖系统设备,热水炉等

Licensed, insured

571-334-9893 任海晨 haichen@msn.com

认真仔细,专业耐心 服务MD, VA

专业认真 **佳福房屋检查** FUCO INSPECTION LLC. 1-164 仔细耐心

James Lee 240-888-0219 fucoinspectionllc@gmail.com

室内外、结构、地下室、冷暖机器、热水炉、厨房设备、屋顶漏水、通风保暖、门窗、浴室、车库及其他项目

240-274-2080 房屋结构工程(加盖、改建) MD Licensed,  
703-343-6033 冷暖气(通风口设计、改道) VA Certificate & Insured  
240-863-8902 工程装潢修(保养、维修、Handyman)

HAO-SPECT Home Services 240-441-0668 HaoSpect@gmail.com www.hao-spect.com

**郝氏房屋检查**

MD Lead Paint 检查: Licensed Insured Professional  
• MD认证Lead Inspector,提供出租屋Lead Certificate

服务MD,VA,DC地区

**房屋检查包括:**  
地基结构,外墙屋顶,水电煤气,冷暖锅炉,阳台阁楼等  
• 州政府注册房检师,NACHI协会会员  
• 红外成像房屋认证检查  
• 氦气(Radon)48小时认证检查  
• 霉菌(Mold)认证检查

Steven Hao 1-179

经验丰富 工具专业 态度认真